

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月17日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,660,000 11,728,000		2,932,000	51,879	11,116



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台四丁目112番地

建物の名称 オークヒルズ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台四丁目112番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 32.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大田区上池台四丁目112番

地 目 宅地

地 積 489.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104204分の3437



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年7月31日まで

賃 料 月額80,000円

賃料前払 なし

敷 金 80,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律

判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台四丁目112番地

建物の名称 オークヒルズ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台四丁目112番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 32.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大田区上池台四丁目112番

地 目 宅地

地 積 489.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104204分の3437



令和7年(ケ)第144号
令和7年6月25日受理
令和7年7月18日提出
(評価人：竹迫裕美子)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台四丁目112番地

建物の名称 オークヒルズ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台四丁目112番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 32:00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大田区上池台四丁目112番

地 目 宅地

地 積 489.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104204分の3437



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区上池台四丁目22番7-402号 オークヒルズ上池台	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 16,600円 修繕積立金 6,640円	令和7年7月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計325,360円 令和6年6月分～令和7年7月分 ☒ 遅延損害金(年12%) 計21,290円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (賃借人) ■B (株真永不動産従業員)) の陳述／■提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成26年8月1日	
	期間	平成26年8月1日から ■平成28年7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年8月1日から ■令和8年7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金80,000円 (毎月28日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほかに月額10,000円の管理費あり 最初の契約時における貸主は前所有者C	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人)	1. 私は、本件建物を所有者から賃借して住んでいます。 2. 立入調査時は不在です。私は、平成26年8月1日付けで本件建物の賃貸借契約を締結し、最初は同日から2年間の契約になっていて、その後、2年ごとの更新を経て現在に至っています。途中でいくつか賃貸管理会社の変更があり、現在は㈱真永不動産の管理になっています。 最初の契約書は手元になく、直近の更新契約書も電子データしかないため直ちに提出することはできませんが、契約期間や賃料に関する書類が何点かあるので、それらの写しを回答書とともに後日提出します。 3. 本件建物に特に不具合はないと思います。 4. 1階集合郵便受けについて、402号室のポストにDという表示がありますが、おそらく私の前に入居していた人のものだと思います。表示をそのまま残してあるだけで、私とは何の関係もありません。 (令和7年7月7日、令和7年7月9日電話聴取)
■ B (㈱真永不動産従業員)	1. ㈱真永不動産は、本件建物について、いわゆる貸主代理の立場で賃貸管理を行っています。したがって、本件建物の賃貸借契約は、所有者と賃借人Aが直接の契約当事者になっています。 2. 最初の契約は平成26年8月1日から2年間で、現在の契約期間は、合意更新により、令和6年8月1日から令和8年7月31日までの2年間となっています。賃料は月額80,000円、管理費は月額10,000円で、最初の契約時から変更はありません。 (令和7年7月15日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

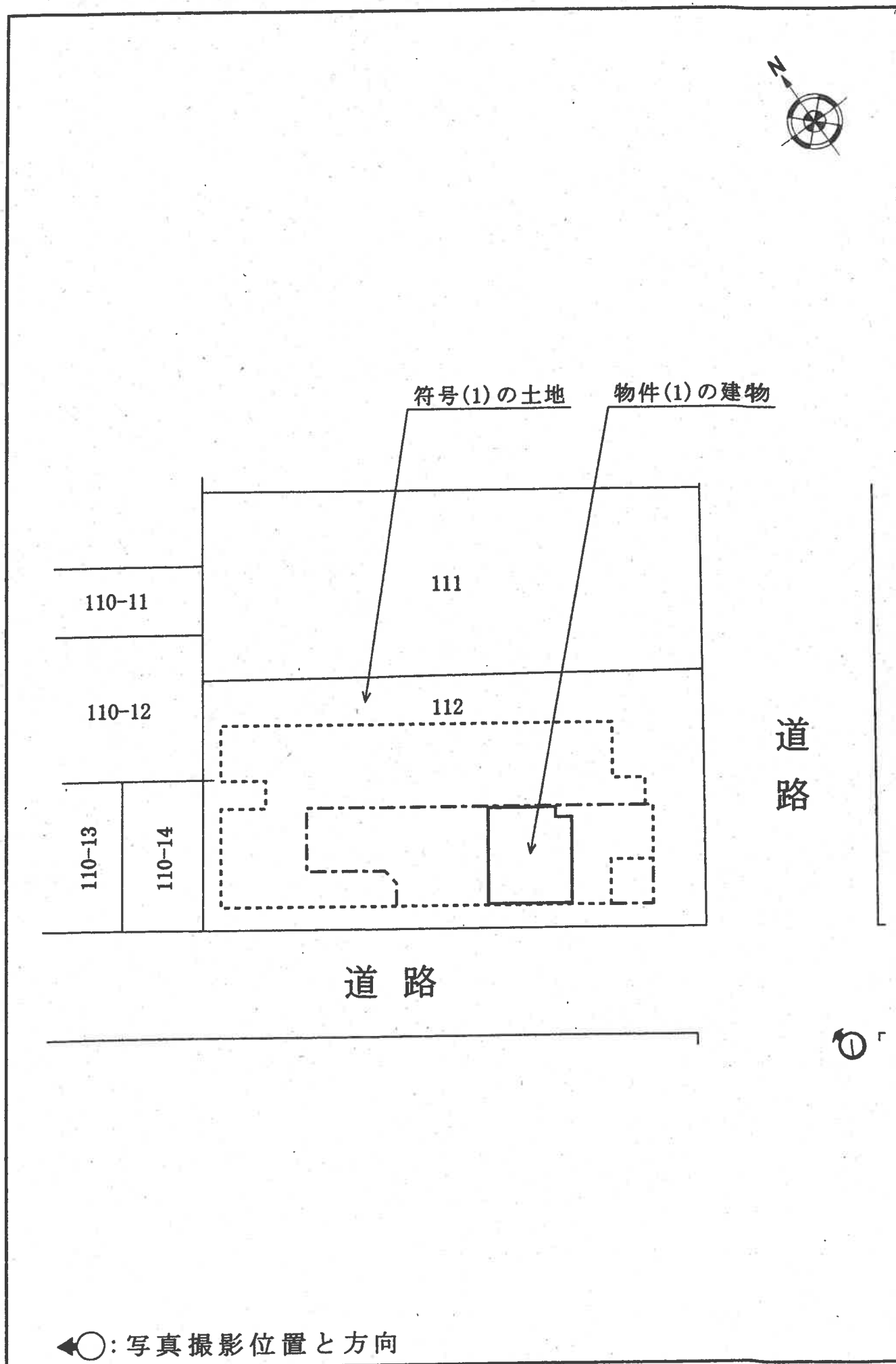
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件建物の玄関表札に氏名等の表示はなかった。本件マンション1階集合郵便受けにDとの表示があったが、関係人の陳述等から、占有とは無関係と思われた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 賃借人Aからは、回答書等が提出された。所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Aで、水道使用開始日は平成27年1月5日である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、賃借人A宛ての郵便物等が見受けられた。
 - ⑦ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書等及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Aが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 賃借人Aによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定前に開始されている。

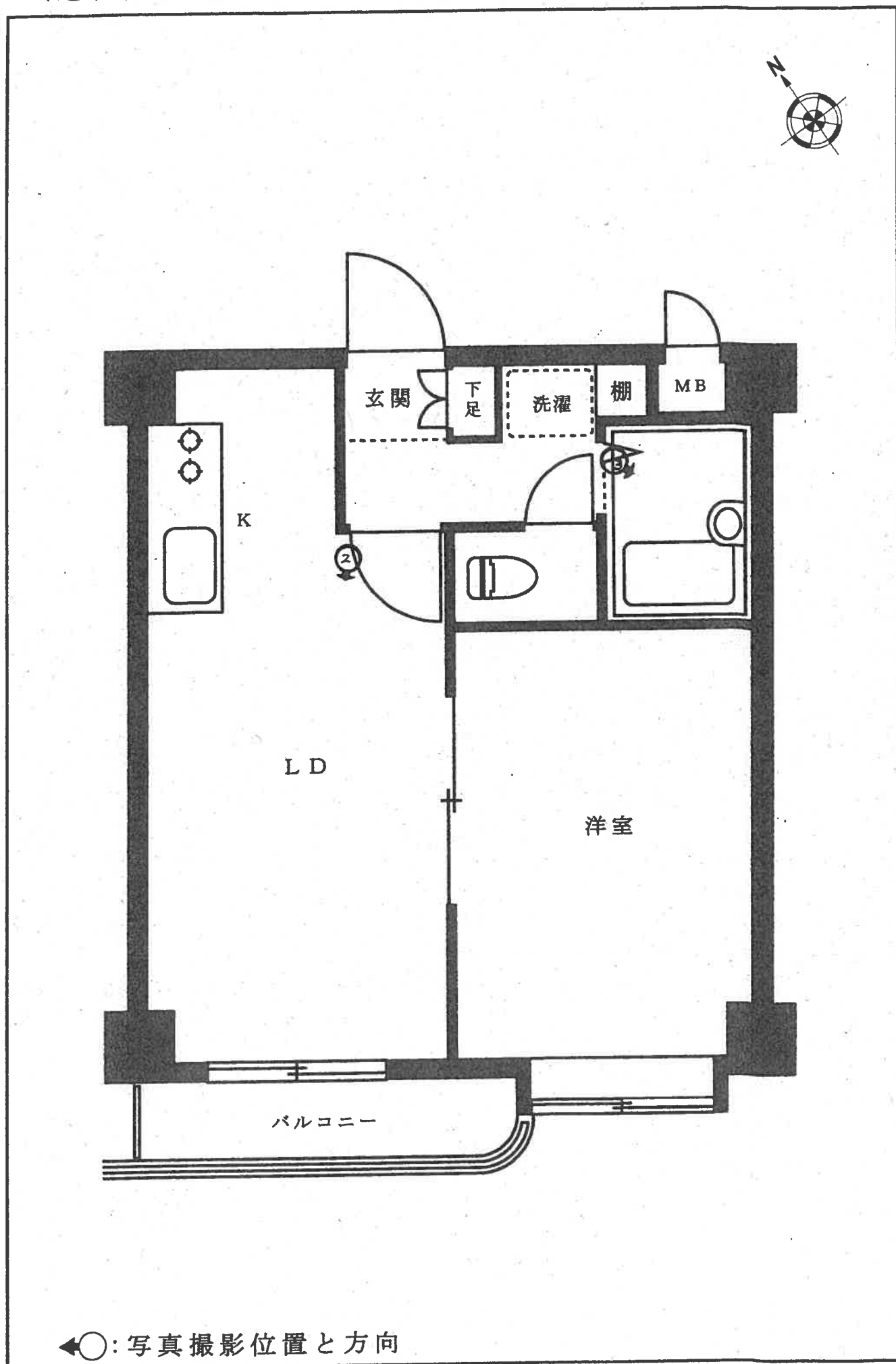
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月27日	当庁（郵便）	☒ ライフライン照会（水道） ☒ 所有者に照会書送付
令和7年6月30日 10:47-11:03	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年6月30日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年7月7日 11:22-11:28	物件所在地 （電話）	☒ 賃借人Aから聴取
令和7年7月7日 11:30-11:38	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☐ 占有者から面接聴取
令和7年7月9日 10:22-10:33	当庁（電話）	☒ 賃借人Aから聴取
令和7年7月15日 13:33-13:40	当庁（電話）	☒ B（貸主代理(株)真永不動産従業員）から聴取
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年7月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 1 4 4 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 5 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 14,660,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区上池台4丁目22番7号 (マンション名、部屋番号) オークヒルズ上池台 402号室
番号	特記事項		
1	敷地の南東側区道沿いに建築基準法第42条1項5号該当の道路位置指定があるが、道路の形態はない。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台四丁目 1 1 2 番地

建物の名称 オークヒルズ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台四丁目 1 1 2 番の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 2 . 0 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大田区上池台四丁目 1 1 2 番

地 目 宅地

地 積 4 8 9 . 2 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 4 2 0 4 分の 3 4 3 7

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（符号1）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「長原」駅の南東方約890m（道路距離・徒歩約11分）、大田区上池台4丁目22番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンション、事業所、店舗、低層共同住宅等が混在する準幹線道路沿いの住商混在地域で地勢は起伏地。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区・日影規制3～2h／4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	489.25㎡ ほぼ長方形 南東間口約16.2m・奥行約30.5m 南西～西方へ緩傾斜 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側幅員約10.5m・南西側幅員約6.8mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれ接面する角地。なお、南東側区道境界から約2.2mが同法第42条1項5号該当の道路に指定（S44/2/26指定第6号）されているが、現況道路の形態はない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1を含む区分所有建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上 水 道 都 市 ガ ス 道 下 水 道	あ り あ り あ り
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 104,204分の3,437
特 記 事 項	1. 南東側区道は都市計画道路補助街路第44号線として拡幅計画（計画幅員15m）があり、現況道路境界から2.6mが道路予定地。上記都市計画道路は第4次優先整備路線であるが事業化時期は未定（区都市基盤管理課にて聴取）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オークヒルズ上池台	
建物の用途	共同住宅（27戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年10月25日 約34年 約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積1,257.12㎡	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・吹付タイル等 なし
設 備	オートロックシステム、エレベーター（6人乗り1基）、駐車場、自転車置場、集合郵便受、ごみ置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり ユニオン・シティサービス（株） 委託管理（管理人室あり）
管理の状態	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	4階（402号室）・一面採光 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	32.00㎡	
	共用部分を含む現況床面積	41.36㎡	
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	バルコニー南西側にあり		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・CFシート等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット・ユニットバス・トイレ等 格別なものはない	
維持管理の状態	汚損の程度はほぼ経年相応で普通。		
管 理 費 等	管 理 費	16,600円(月額)(令和7年7月8日現在・以下同じ)	
	修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,640円(月額) なし 325,360円（令和6年6月分～令和7年7月分） 21,290円（年12%）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり。		
特 記 事 項	1. トイレの便器に新聞紙が敷かれており、使用可能か判別できなかった。占有者Aによると室内の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。		

建物の占有者等の状況一覧

賃 貸 人	占 有 者	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
所 有 者	A	H26. 8. 1	R6. 8. 1 }	80,000	敷金
			R8. 7. 31	管理費別途 10,000	80,000
占有権原は賃借権で、Aが居宅として使用し占有していると認められる。当初の貸主は前所有者C。					

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
413,000	×41.36	×0.38	=6,490,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約34年・経済的残存耐用年数約21年・観察減価率±0%(保守管理の状況を考慮)
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1±観察増減価率)

現価率=21年÷(34年+21年)×(1±0.0)=0.38(小数以下第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 円/㎡) ア	個別格差 イ				
724,000	×1.12	×489.25	×1.0	×3,437/104,204	=13,090,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準的画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口・奥行・規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地大田5-34

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $716,000 \text{ 円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 97 \times 100 / 106 = 724,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不整形地である減価要因を考慮して標準化補正を施した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近条件にやや劣るが、街路・行政的条件に優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因、都市計画道路予定地を含む減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。なお、位置指定道路を含むが道路形態はなく、都市計画道路予定地に含まれることから減価要因としなかった。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補 正 ウ	個別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 (円) カ
(6,490,000	+13,090,000)	×1.10	×1.02	×1.00	=21,970,000

ア 建 物 価 格：前記①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記②カ

ウ 価 格 補 正：同一マンション並びに周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個 別 格 差：階層別補正・・・1.02(対象=4階 基準階：2階)

位置別補正・・・1.00(南西向き一面採光)

そ の 他・・・なし

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積 算 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 エ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,916,025円 (16.4%)	648,120円	5.5%	11,430,480円	0.8565	9,790,206円 (83.6%)	11,710,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1+5.3\%)^3 = 0.8565$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算し開差が生じた。

本件建物は「長原」駅を最寄りとする住商混在地域に所在する1LDKタイプのマンションであり、生活利便性に優る立地条件・規模から自己使用または再販目的の根強い需要が見込め、築後30年以上を経過しているものの取引水準をも考慮した積算価格は相対的に高位に試算された。一方収益価格は、最寄り駅への接近性にやや劣ること、既往借家期間が10年を超えること等から現行賃料はやや低廉であり、収益価格も低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、積算価格を重視し収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,970,000円
② 収 益 価 格	11,710,000円
③ 調整後の価格	19,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
19,000,000	×1.00	×0.80	×0.97	－80,000	＝14,660,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大田 5－3 4）

所 在：大田区上池台 3 丁目 7 5 3 番 2 「上池台 3－4 5－3」

価 格：716,000円／㎡

位 置：「西馬込」駅の北西方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：207㎡・不整形

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東15m区道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

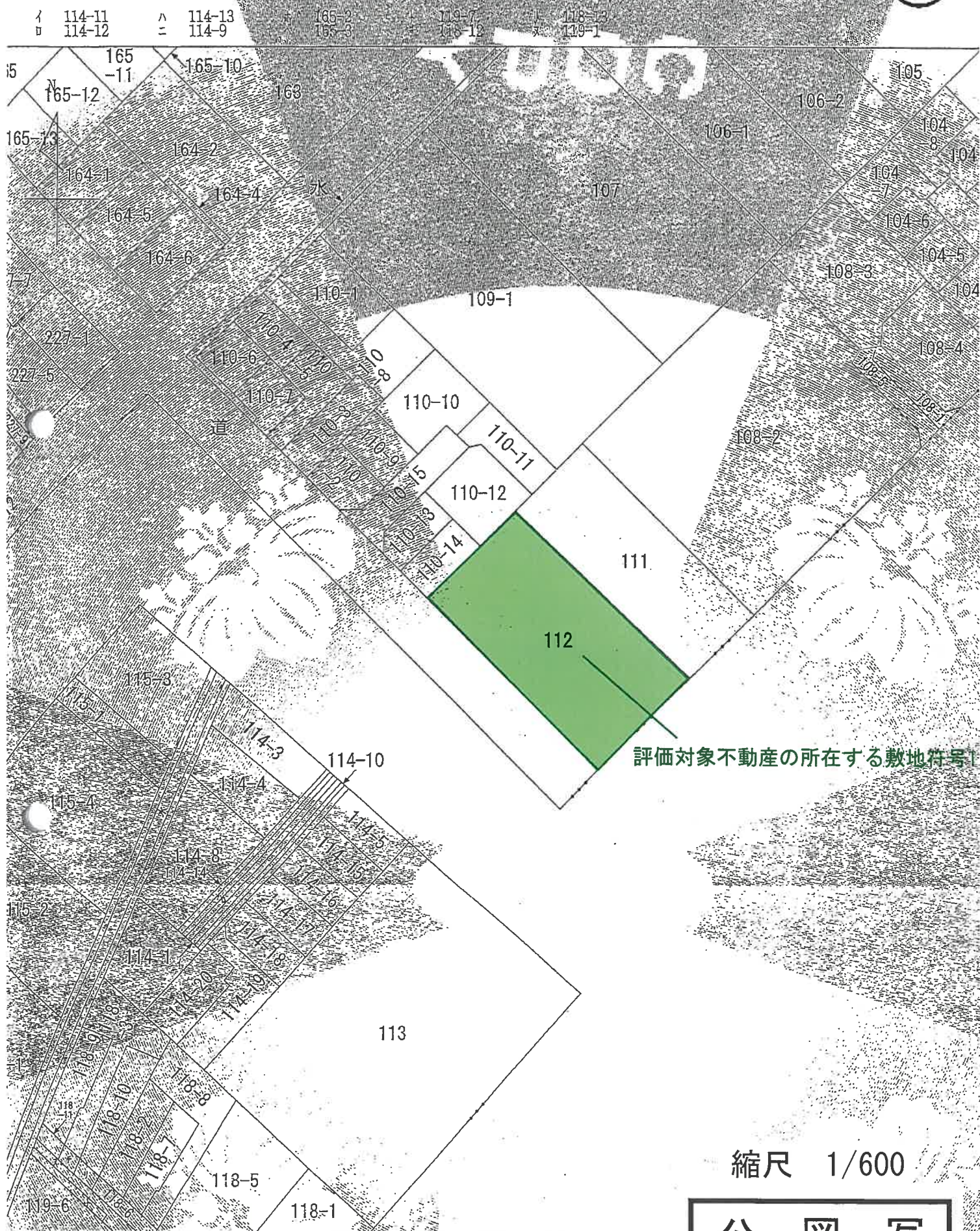
以 上

令和7年7月25日

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 裕 美 子 ㊞





評価対象不動産の所在する敷地符号1

登記年月日：平成4年4月7日

これは図面に記録されている図面を説明した図面である。
令和7年2月10日 東京法務局第10出第10

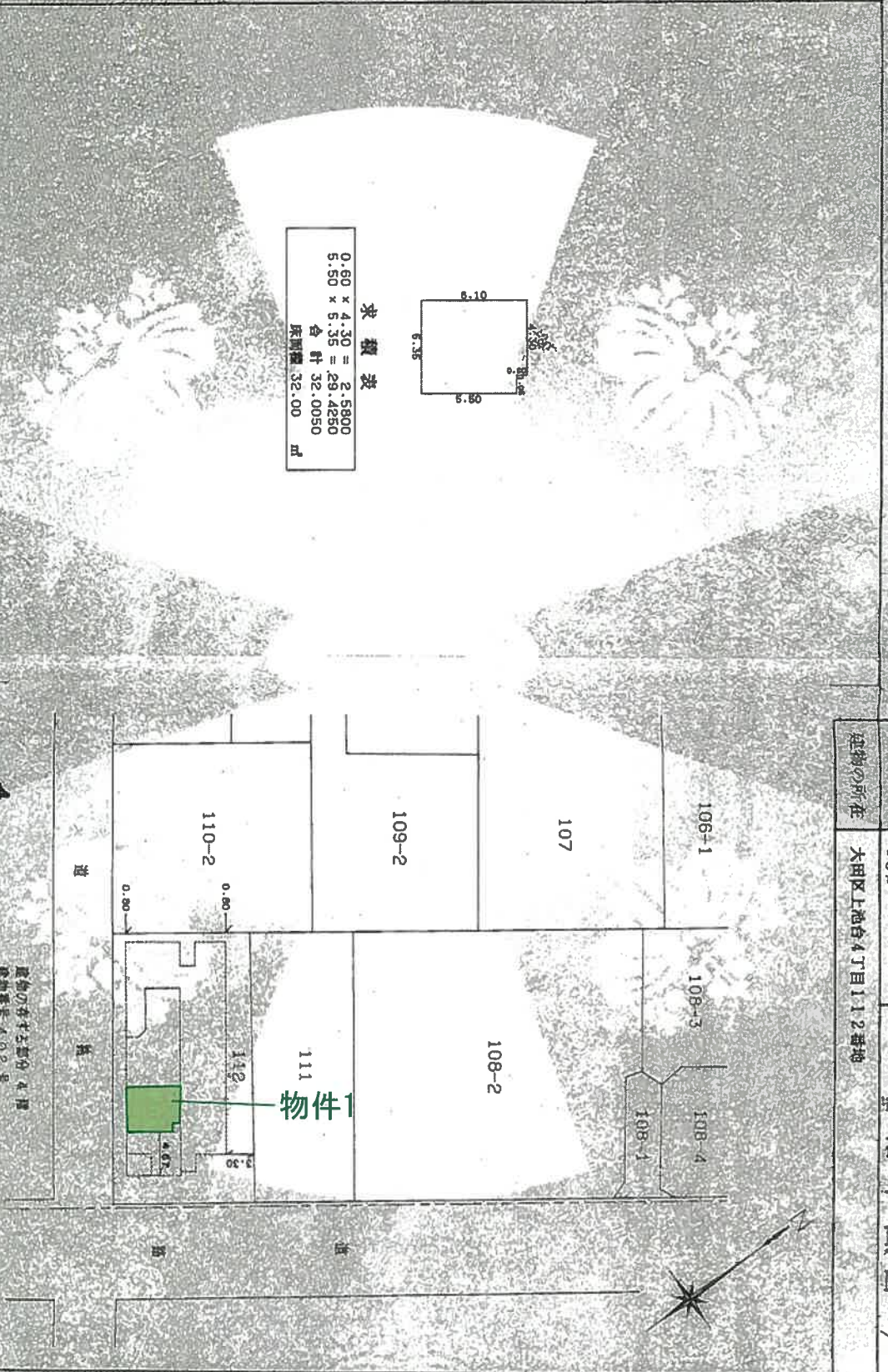
登記簿

各階平面図

家屋番号	上巻台4丁目112番の7 402
建物の所在	大田区上巻台4丁目112番地

建物図面
各階平面図

402



求積表
0.60 x 4.30 = 2.5800
5.50 x 5.35 = 29.4250
合計 32.0050
床面積 32.00

34092

建物の存する部分A層
建物番号402号

作製者	土地	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会印)

平成四年四月七日

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写