

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10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月19日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年11月28日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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10月22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	15,980,000 12,784,000		3,196,000	55,223	11,833
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西馬込一丁目37番地3

建物の名称 HY' s D u r a n t e

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬込一丁目37番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.24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 大田区西馬込一丁目37番3

地 目 宅地

地 積 406.61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 118875分の2543



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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	株式会社ライブズナビ
期 限	令和11年1月31日まで
賃 料	月額84,600円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

転々借人Aが占有している。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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西馬込一丁目37番地3

建物の名称 HY' s D u r a n t e

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬込一丁目37番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.24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 大田区西馬込一丁目37番3

地 目 宅地

地 積 406.61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 118875分の2543



令和7年(ケ)第228号
令和7年7月4日受理
令和7年9月1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 大田区西馬込一丁目37番地3

建物の名称 HY's Durante

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬込一丁目37番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.24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 大田区西馬込一丁目37番3

地 目 宅地

地 積 406.61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 118875分の2543

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区西馬込一丁目19番12-504号 HY's Durante	
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 4,600円 修繕積立金 3,300円 インターネット利用料 1,100円	令和7年7月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計45,000円 令和6年6月分～令和7年7月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計3,406円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■(株)ライブズナビ	□債務者 ■(株)ステージプランナー
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■回答書、契約書等)	□陳述(□ ()) ■文書(■回答書、契約書等)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借	□賃借 □使用借 ■転借
占有開始時期		平成28年5月20日	平成28年5月20日
最初の契約等	契約日	平成28年5月20日	平成28年5月20日
	期間	平成28年5月20日から ■令和3年5月19日まで 5年間 □期間の定めなし	平成28年5月20日から ■令和3年5月19日まで 5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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和6年2月1日から ■令和11年1月31日まで 5年間 □期間の定めなし	令和3年6月1日から ■令和11年1月31日まで □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(株)ライブズナビ
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金84,600円 (毎月25日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金84,600円 (毎月10日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円	■ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円
特約等		□譲渡転貸可 ■転貸可	□譲渡転貸可 ■転貸可
その他		当初の借主は(株)ライブズ	当初の貸主は(株)ライブズ
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	■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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(転々借人)) ■文書(■回答書、契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転々借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借
占有開始時期		令和7年3月4日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和7年3月4日	年 月 日
	期間	令和7年3月4日から ■令和9年3月3日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他(株)ステージプランナー)	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金91,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金 円 (毎月 日限り 月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金) 金 円	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金) 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可
その他		上記賃料のほかに管理費月額8,000円あり	
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	☐ 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 (転々借人)	1. 私は、本件建物を㈱ステージプランナーから賃借して、1人で住んでいます。占有に関する回答書と賃貸借契約書は、郵送しました。 2. 本件建物に、特に不具合はありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和7年7月16日面接聴取)

(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 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には転々借人Aが在宅していた。
 - ③ 関係人からは、占有に関する回答書及び賃貸借契約関係書類が提出された。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 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転々借人Aである旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 転々借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 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・賃貸借契約関係書類及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目及び4枚目に記載のとおりと認められた。

本件建物は、当初、前所有者である㈱ライブズが㈱ステージプランナーに賃貸していたところ、現所有者に所有権が移転したことに伴い、変更契約等がされ、現所有者を貸主、㈱ライブズを原賃借人、㈱ステージプランナーを転借人とする契約関係に移行している。そして、㈱ライブズの契約上の当事者の地位は、現在、同社のグループ企業である㈱ライブズナビに移転している。

原賃借人㈱ライブズナビ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と認められた。

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

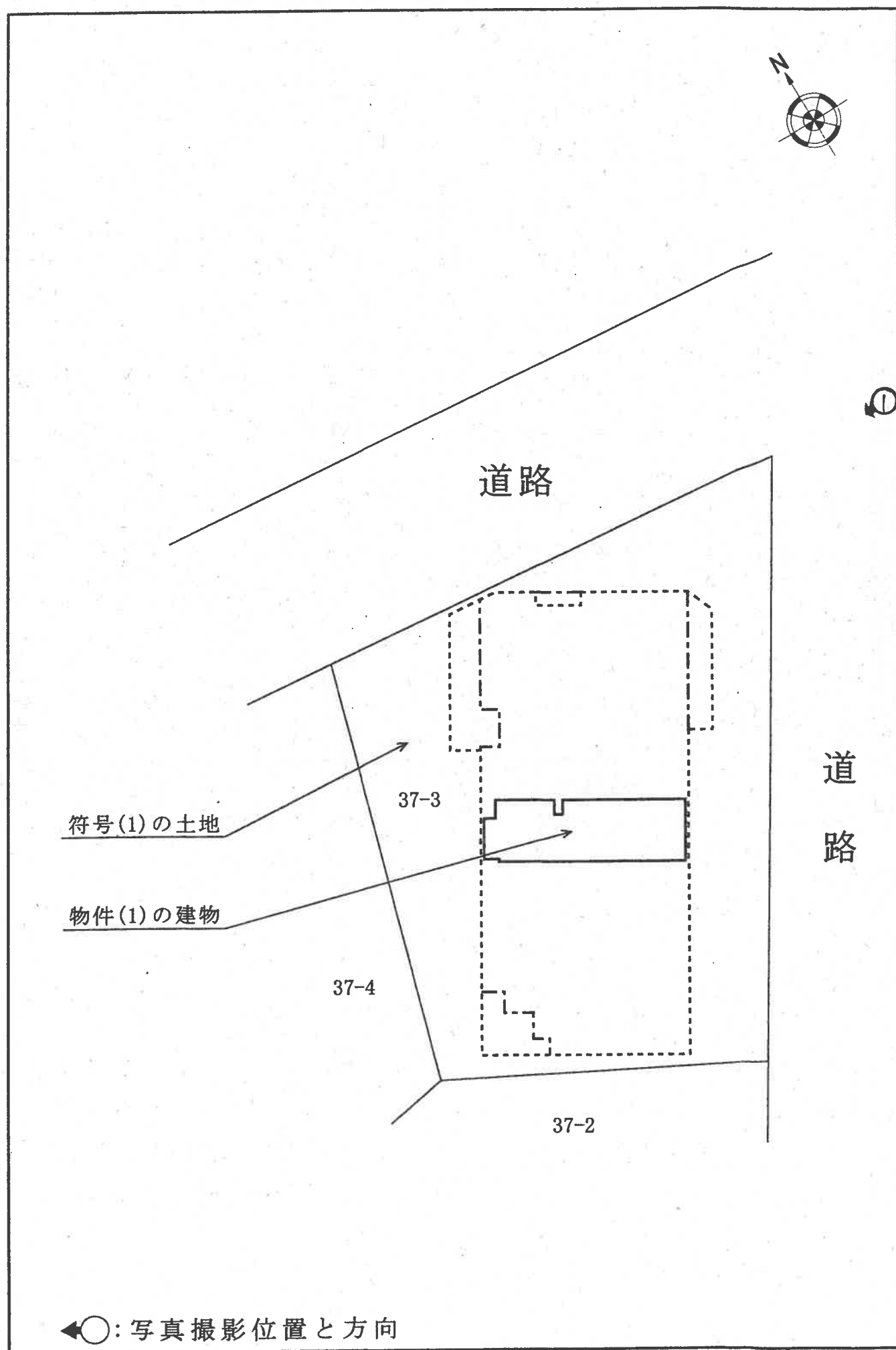
調 査 の 経 過

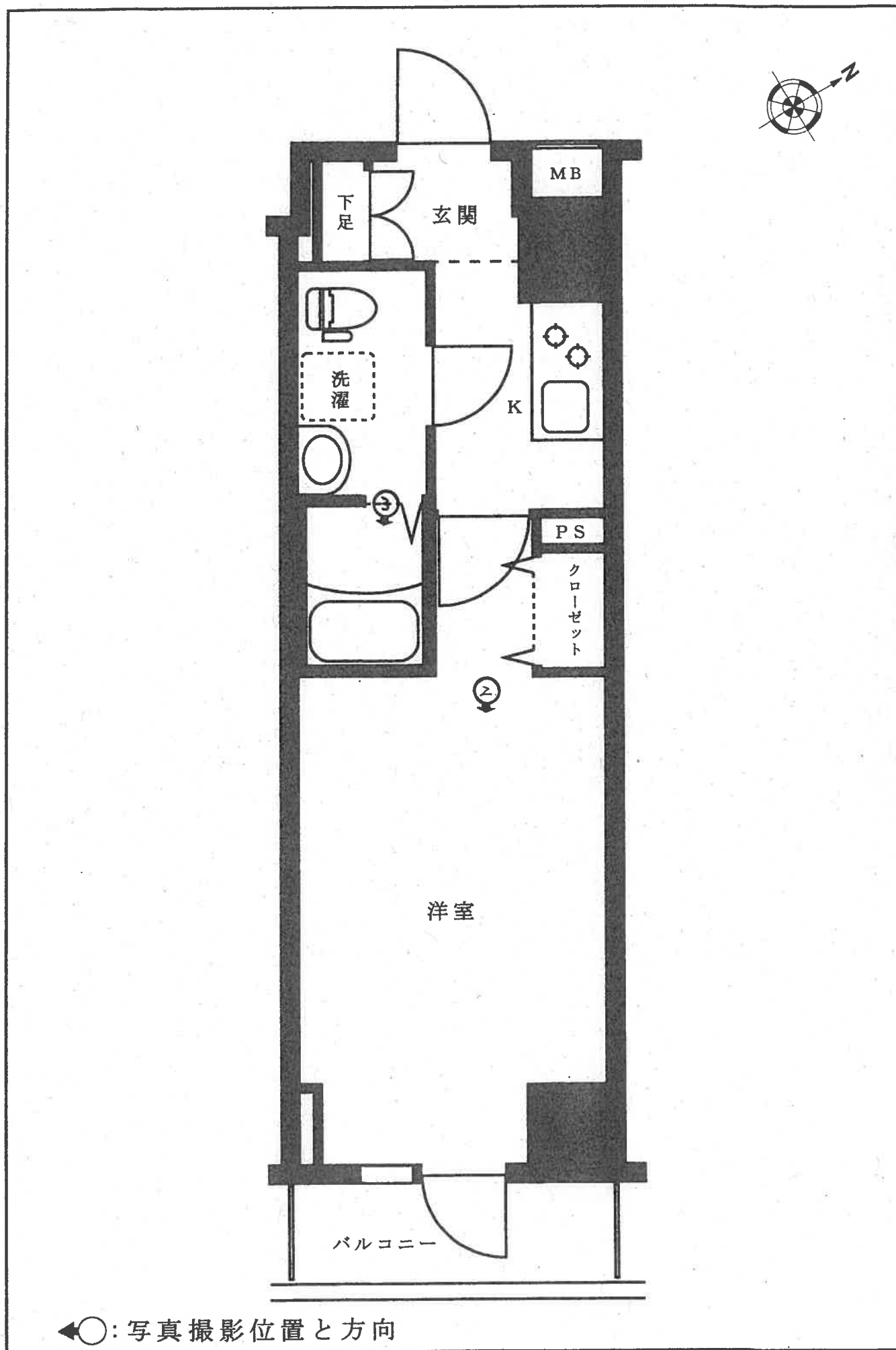
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月7日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道） ■所有者に照会書送付
令和7年7月10日 9:27-9:39	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年7月11日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年7月16日 9:00-9:11	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■転々借人Aから面接聴取
令和7年7月18日	当庁（FAX）	■(株)ステージプランナーに照会書送付
令和7年7月22日	当庁	■法人登記情報取得（(株)ライブズナビ）
令和7年7月25日	当庁（郵便）	■(株)ライブズナビに照会書送付
令和7年8月29日	当庁	■法人登記情報取得 （(株)ステージプランナー、(株)ライブズ）

(特記事項)

- 令和 7 年 7 月 1 6 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 2 2 8 号
令和 7 年 7 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 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 15,980,000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) 大田区西馬込1丁目19番12号 (マンション名、部屋番号) H Y ' s Durante 504号室
番号	特記事項		

* 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 大田区西馬込一丁目37番地3

建物の名称 HY' s D u r a n t e

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西馬込一丁目37番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.24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 大田区西馬込一丁目37番3

地 目 宅地

地 積 406.61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 118875分の2543

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	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の北東方約290m（道路距離・徒歩約4分）、大田区西馬込1丁目19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、店舗付共同住宅、中小の店舗事務所等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 特別工業地区・第3種高度地区・日影規制5～3h/4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	406.61㎡ ほぼ台形 南東間口約27.3m・奥行約14.6～22m 西側へ緩傾斜 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側幅員約25m両側歩道付舗装国道（第二京浜）・北側幅員約7.8～8.0m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	後記一棟の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 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 118,875分の2,543
特 記 事 項	1. 南東側国道（第二京浜）は都市計画道路放射街路第1号線（計画幅員30m・計画決定段階で事業化は未定）で、都市計画道路予定地を含む。道路予定地は国道との現況道路境界から概ね2.6～2.7m程度であるが、北東端に隅切り予定部分があり北東端は最大8.1m程度が道路予定地となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	HY' s Durante	
建物の用途	共同住宅（総戸数44戸・ほか管理室あり）	
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28年1月27日 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積1,282.84㎡	
仕 様	外 壁 その他	コンクリート打放し・磁器質タイル貼等 なし
設 備	オートロックシステム、エレベーター（6人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、バイク置場、駐輪場、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 (株)メイプルリビングサービス 委託管理
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	5階（504号室）・一面採光 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	専 有 面 積	23.24㎡	
	共用部分を含む現況床面積	27.35㎡	
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニー南東側にあり		
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・C F シート等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット・浴室・洗面台・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 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	4,600円(月額)(令和7年7月11日現在・以下同じ) 3,300円(月額) インターネット利用料1,100円(月額) 45,000円（令和6年6月分～令和7年7月分 3,406円（年14%）	
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. Aによると雨漏り、漏水、設備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	賃借人会社	H28.5.20	R6.2.1 } R11.1.31	84,600	0
占有権原は賃借権と認められ、下記転借人会社に転貸。					
賃借人会社	転借人会社	H28.5.20	R3.6.1 } R11.1.31	84,600	0
占有権原は転借権と認められ、下記転々借人に転々貸。					
転借人会社	A	R7.3.4	R7.3.4 } R9.3.3	91,000 管理費別途 8,000	0
占有権原は転々借権で、居宅として使用し占有していると認められる。					

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
472,000	×27.35	×0.80	=10,330,000

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10年・経済的残存耐用年数約40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=40年÷(10年+40年)×(1±0.0)=0.80 (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				
809,000	×1.03	×406.61	×1.0	×2,543/118,875	=7,250,000

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。

基準地大田(都)5-17

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $817,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/108 = 809,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は交通接近・環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：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量して総合の格差率を判定した。

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
(10,330,000)	+7,250,000)	×1.20	×1.01	×1.00	=21,310,000

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・・・1.01(対象=5階 基準階：4階)

位置別補正・・・1.00(南東向き一面採光)

そ の 他・・・な し

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
2,165,683円 (11.6%)	738,280円	3.9%	18,362,349円	0.8967	16,465,518円 (88.4%)	18,630,000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

$$1 \div (1+3.7\%)^3 = 0.8967$$

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「西馬込」駅を最寄りとする幹線道路沿いに所在する1Kタイプのマンションである。生活利便性に恵まれた立地条件にあり比較的築浅であることから、近年の都内中古マンション需給の逼迫を反映し取引水準を考慮した積算価格は相対的に高位に試算された。一方サブリースを前提とする現行契約に基づく収益価格は相対的に低位に試算された。本件では両試算価格の規範性はほぼ同等と認め、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,310,000円
② 収 益 価 格	18,630,000円
③ 調整後の価格	19,970,000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
19,970,000	×1.00	×0.80	×1.00		=15,980,000

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が、その割合は評価額に対して僅少であるため競売市場修正に含めた。

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。本件ではなし。

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

地価調査基準地価格（大田（都）5－17）

所 在：大田区南馬込5丁目59番13、「南馬込5－30－6」

価 格：817,000円／㎡

位 置：「西馬込」駅の北東方道路距離約70mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：316㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西25.0m国道

用途指定等：準住居地域（建蔽率60％・容積率300％）、防火地域

地域の概要：中層店舗事務所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9月3日

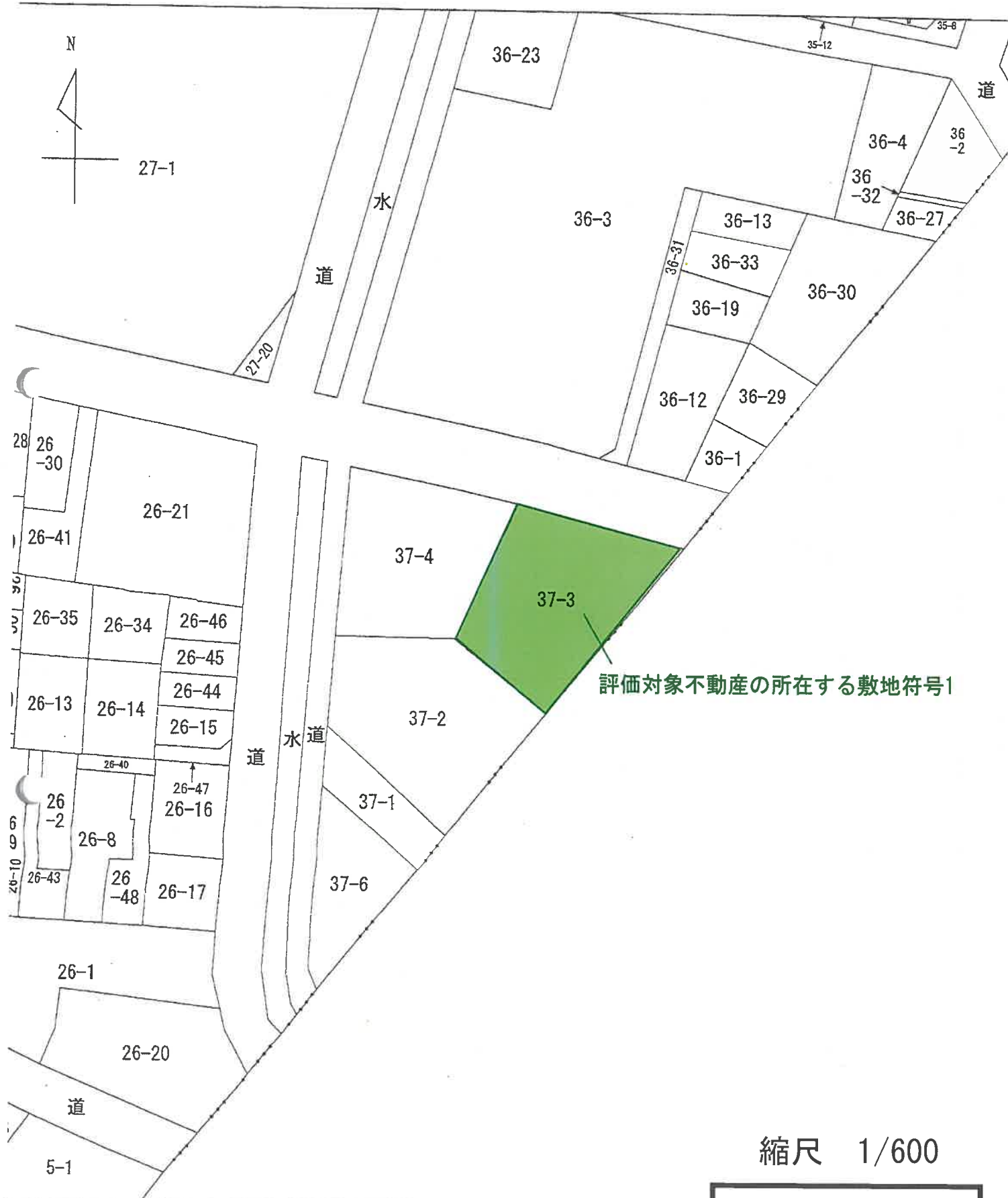
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



イ 40-7
□ 34-21

ハ 26-12



評価対象不動産の所在する敷地符号1

縮尺 1/600

公 図 写

に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに
てい図面、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成28年2月1日

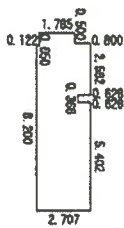
(東京法務局城南出張所管轄) 令和7年4月22日 大阪法務局

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

各階平面図

家屋番号	西馬込一丁目 31番3の504	建物図面
建物の所在	大田区西馬込一丁目37番地3	

各階平面図 単位m 5階部分



建物図面 単位m
建物の存する部分5階



求積表

1.785	×	0.500	=	0.892500
2.585	×	0.150	=	0.387750
2.707	×	2.432	=	6.583424
2.078	×	0.366	=	0.760914
2.707	×	5.402	=	14.623214

$$= 23.247802$$
床面積 23.24 m²

成者

卷之十

尺 寸

$$\frac{1}{250}$$

申請人

羅尺

$$\frac{1}{500}$$

本図はA 3 版をA 4 版に縮小

建物図面・各階平面図写