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は，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

令和　７年（ケ）第　　３０１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１１月　５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２０日　午前　９時００分から 令和　７年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１２月　３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１２月１１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１２月　４日　午前　９時２０分から 令和　７年１２月　８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１１月　５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,560,000 13,248,000		3,312,000	59,250	12,695
備考					

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区大森本町二丁目６４７７番地７６、６４７７番地２３１

建物の名称　　グランドコンシェルジュ大森本町Ｉアジールコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大森本町二丁目６４７７番７６の２０４

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　２３．３６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　大田区大森本町二丁目６４７７番７６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３５．４３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区大森本町二丁目６４７７番２３１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５．５０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

敷地権の割合　１０９４７０分の２５８１

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　明　細　書

令和　7年１０月　３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　　株式会社明和住販流通センター
期　限　　令和２１年９月３０日まで
賃　料　　月額８８，２００円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸可

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。
転々借人日本航空株式会社が占有している。

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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区大森本町二丁目６４７７番地７６、６４７７番地２３１

建物の名称　　グランドコンシェルジュ大森本町Ｉアジールコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大森本町二丁目６４７７番７６の２０４

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　２３．３６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　大田区大森本町二丁目６４７７番７６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３５．４３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区大森本町二丁目６４７７番２３１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５．５０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

敷地権の割合　１０９４７０分の２５８１

令和７年(ケ)第３０１号
令和７年８月４日受理
令和７年９月２２日提出
(評価人：萩原謙介)

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

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区大森本町二丁目６４７７番地７６、６４７７番地２３１

建物の名称　　グランドコンシェルジュ大森本町Ｉアジールコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大森本町二丁目６４７７番７６の２０４

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　２３．３６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　大田区大森本町二丁目６４７７番７６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３５．４３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区大森本町二丁目６４７７番２３１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５．５０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

敷地権の割合　１０９４７０分の２５８１

（２ 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都大田区大森本町二丁目１１番１－２０４号 グランドコンシェルジュ大森本町Ｉアジールコート
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が異なる（□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 □ある　種　類： 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　9,800円 修繕積立金　3,000円 令和７年８月１９日現在 □滞納はない ■滞納がある　計38,400円 令和７年６月分～令和７年８月分 ■遅延損害金（年14%）　計638円 □「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社快適空間
その他の事項	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□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　■㈱明和住販流通センター	■㈱長谷工ビジネスプロクシー
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（■Ａ（㈱明和住販流通センター従業員）） ■文書（■回答書、契約書）	■陳述（■Ａ（㈱明和住販流通センター従業員）） ■文書（■回答書、契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借	□賃借　□使用借　■転借
占有開始時期		令和元年９月３０日	令和元年６月２４日
最初の契約等	契約日	令和元年９月１３日	令和元年６月２４日
	期間	令和元年９月３０日から ■令和２１年９月３０日まで □期間の定めなし	令和元年６月２４日から ■令和３年６月２３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	■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	令和７年６月２４日から ■令和９年６月２３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（　　）	■㈱明和住販流通センター
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月金８８，２００円 （毎月８日限り当月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月金９４，５００円 （毎月末日限り翌月分払） □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９４，５００円
特約等		□譲渡転貸可　■転貸可	□譲渡転貸可　■転貸可
その他			当初の貸主は㈱合田工務店 共益費月額５，０００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

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　■日本航空㈱	□債務者　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅（社宅）　□事務所　□店舗	□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（㈱明和住販流通センター従業員）） ■文書（■回答書等）	□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		令和元年６月２４日	年　月　日
最初の契約等	契約日	令和元年６月２４日	年　月　日
	期間	令和元年６月２４日から ■令和３年６月２３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７年６月２４日から ■令和９年６月２３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
契約等当事者	貸主	■㈱長谷工ビジネスプロクシー	□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９４，５００円 （毎月末日限り翌月分払） □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９４，５００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		共益費月額５，０００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 （原賃借人㈱明和住販流通センター従業員）	1．　私は、本件建物の原賃借人である㈱明和住販流通センターの担当従業員です。本日の立入調査は、転借人ら関係者の同意を得て私が立ち会うこととなりました。 2．　本件建物は、当初、原所有者であった㈱アーバネットコーポレーションから㈱合田工務店が賃借し、さらに㈱長谷工ビジネスプロクシーが転借していたものですが、現所有者に所有権が移転したことに伴い、新たに㈱明和住販流通センターが所有者から賃借し、㈱合田工務店の賃貸人の地位を承継する形で㈱長谷工ビジネスプロクシーに転貸しています。本件建物は、㈱長谷工ビジネスプロクシーから日本航空㈱に転貸されていて、現在、日本航空㈱が社宅として使用しています。なお、直近は日本航空㈱の従業員であるBが入居していましたが、既に退去していて、現時点では空室になっています。 （令和７年８月２５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　本件建物は空室の状態であり、ライフライン調査の結果、水道局から、現在、本件建物について水道契約はない旨の回答書が提出された。

③　初回臨場時は不在であった。立入調査には、原賃借人である㈱明和住販流通センターの担当従業員Ａが立ち会った。Ａからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。

④　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。所有者に照会書を送付したが、現在までの間に回答書等の提出等はなかった。

⑤　本件建物には、居宅としての設備・様式が備わっていた。

3．　上記現場の状況、前記関係人の陳述及び提出された回答書・賃貸借契約関係書類等から、本件建物の占有状況は４枚目及び５枚目に記載のとおりと認められた。

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

（調査経過用）

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８月６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８月１５日	当庁（ＦＡＸ）	■法人登記情報取得（㈱明和住販流通センター）
令和７年８月１８日	当庁（ＦＡＸ）	■㈱明和住販流通センターに照会書送付
令和７年８月１９日 12：40－12：48	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８月１９日	当庁（ＦＡＸ）	■管理費等に関する調査
令和７年８月２５日 10：40－10：45	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　■Ａ（㈱明和住販流通センター従業員）から面接聴取
令和７年９月１日	当庁	■法人登記情報取得 （㈱長谷工ビジネスプロクシー）
令和７年９月１日	当庁（郵便）	■㈱長谷工ビジネスプロクシーに照会書送付
令和７年９月１９日	当庁	■法人登記情報取得（日本航空㈱）

（特記事項）

■　令和７年８月２５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。

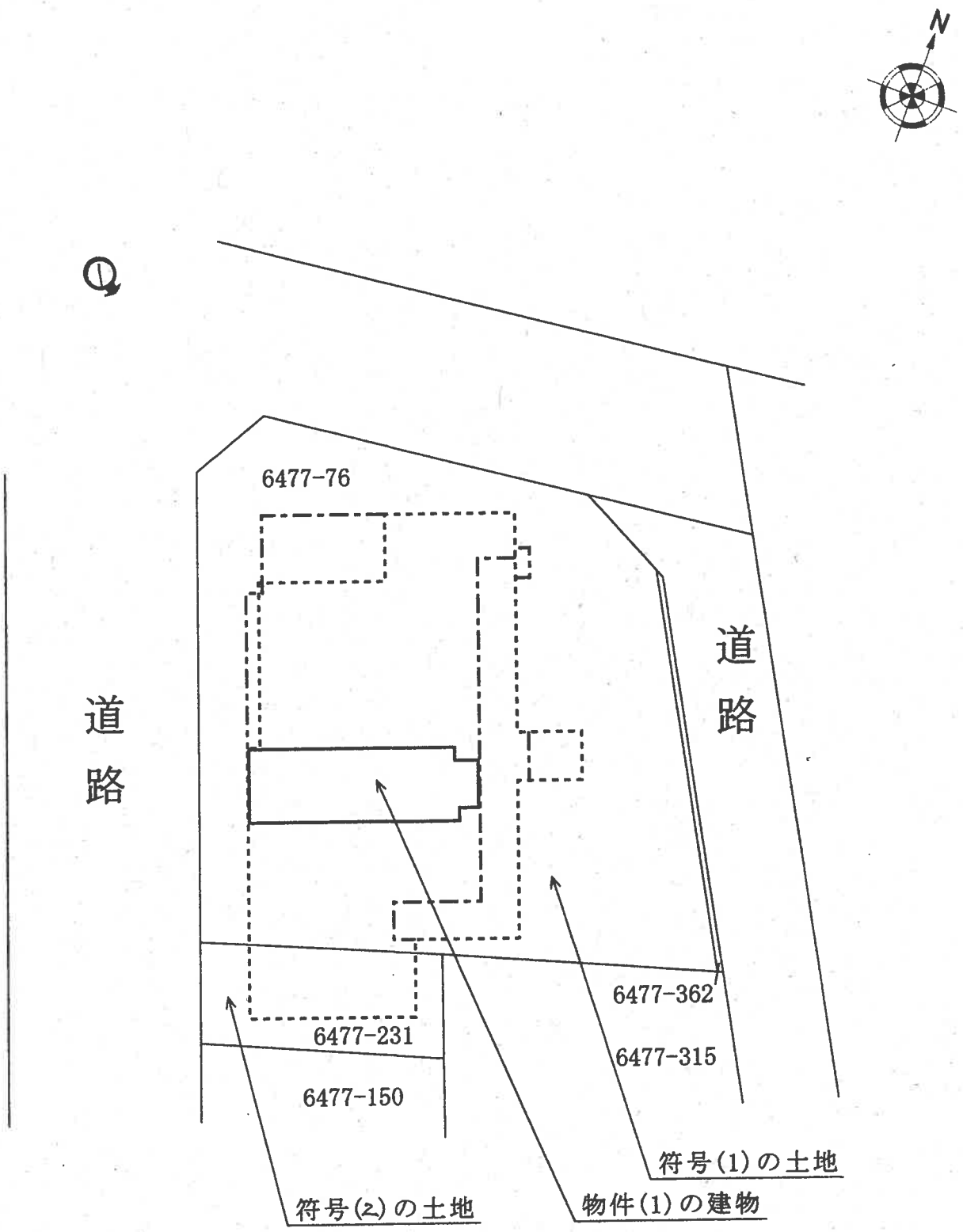
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

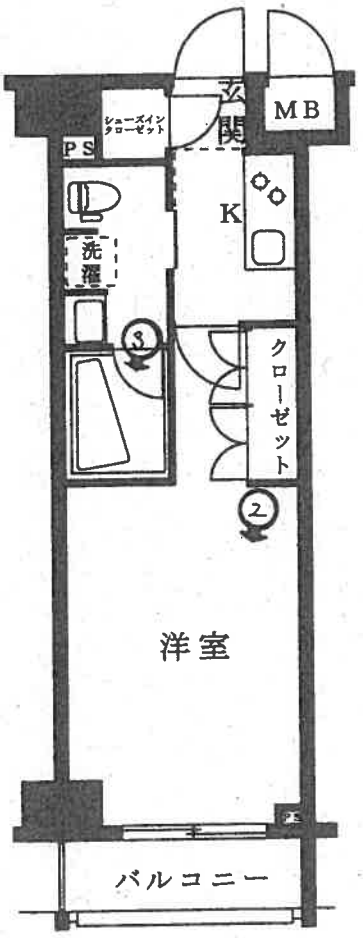
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（土地・建物位置関係図）　　令和 7 年(ケ) 301号



◀○:写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和７年(ケ) 301号



◀○:写真撮影位置と方向

（ 10 枚目）

1

2

3

令和７年（ケ）第３０１号
令和７年０８月２５日　現地調査
令和７年０９月３０日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　萩原　謙介

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金　１６，５６０，０００円

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付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の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） 大田区大森本町２丁目１１番１号 （マンション名・部屋番号） グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰ アジールコート・２０４号
特記事項			
	なし		

＊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。

令和　７年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区大森本町二丁目６４７７番地７６、６４７７番地２３１

建物の名称　　グランドコンシェルジュ大森本町Ｉアジールコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大森本町二丁目６４７７番７６の２０４

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　２３．３６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　大田区大森本町二丁目６４７７番７６

地　　目　　宅地

地　　積　　３３５．４３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区大森本町二丁目６４７７番２３１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５．５０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ケ）第　　３０１号

物　件　目　録

敷地権の割合　１０９４７０分の２５８１

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（土地の符号１及び２）

位置・交通	京浜急行電鉄本線「平和島」駅の北東方道路距離約５１０ｍ(徒歩約７分)，大田区大森本町２丁目１１番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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 建ぺい率 容積率 防火指定 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域，新たな防火規制の指定あり 第三種高度地区 景観計画の区域区分：市街地類型・地域商業市街地 日影規制：5h. 3h. 4m
画　地　条　件	地　　積 形　　状 間口・奥行 地　　勢 その他	370. 93 ㎡ やや不整形 （北側）間口約 12m・奥行最大約 19m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側：幅員約 8. 8m舗装区道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路該当) 西側：幅員約 7. 2m舗装区道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路該当) 東側：幅員約 3. 8m舗装区道(建築基準法第 42 条 2 項道路該当)に接面する	
土地の利用状況等	物件１を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 109470 分の 2581
特記事項	「大田区浸水ハザードマップ」に浸水想定の記載がある	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰアジールコート	
建物の用途	共同住宅総戸数(40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31年3月13日新築 約6年 約49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1,212.53㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張等 なし
設備等	エレベーター（エレベーター1基）、オートロックシステム、集合郵便受等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社快適空間 委託管理
管理の状況	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	２階部分（２０４号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西側	
床面積	専有面積	23.36㎡
	共用部分を含む現況床面積	28.66㎡
間取り	１Ｋ	
バルコニー等	南西側	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 浴室，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納金元本 遅延損害金	9,800円（月額）（令和７年８月19日現在，以下同じ） 3,000円（月額） 38,400円（令和７年６月分から令和７年８月分まで） 上記元本の他に638円（年利14%）
専有部分の利用状況等	次頁（建物の占有者等の状況一覧）のとおり	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

（賃貸借の状況）

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	(株)明和住販 流通センター	令和元年９月30日	令和元年９月30日 ～ 令和21年９月30日 まで	88,200円 (毎月８日限り当月払)	なし
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)明和住販 流通センター	(株)長谷工 ビジネス プロクシー	令和元年６月24日	令和７年６月24日 ～ 令和９年６月23日 まで２年間	94,500円 (毎月末日限り翌月分払)	94,500円
・当初の貸主は（株）合田工務店 ・共益費月額５,０００円あり					
転々貸人等	転々借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)長谷工 ビジネス プロクシー	日本航空(株)	令和元年６月24日	令和７年６月24日 ～ 令和９年６月23日 まで２年間	94,500円 (毎月末日限り翌月分払)	94,500円
・共益費月額５,０００円あり					

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
380,000	×28.66	×0.85	= 9,260,000

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６年，経済的残存耐用年数約49年，観察減価率５％（保守管理の状況を考慮した）

・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－観察減価率）

現価率＝49年÷（6年＋49年）×（1－0.05）＝0.85（小数第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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
560,000	×1.05	×370.93	×1.00	×2,581／109,470	= 5,140,000

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)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 大田－1

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

549,000円／㎡× 104／100 × 100／100 × 100／102 ＝ 560,000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

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は，対象地域と比し，住環境等でやや優る。

イ 個別格差：三方地で優り，やや不整形地で劣り，総合的には優る。

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：登記記載による敷地権の割合による。

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
(9,260,000	＋5,140,000)	×1.50	×0.98	×1.00	＝ 21,170,000

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取引水準等を斟酌して補正した。

エ　個　別　格　差：階 層 別 補 正…0.98（対象＝2階，基準階＝4階）
位置別等修正…1.00（中間部屋）
そ　の　他 …1.00（なし）
相乗積　0.98×1.00×1.00＝0.98（小数第3位を四捨五入）

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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり，その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので，現行の賃貸条件を参考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ので，必ずしも現行の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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1−0.03)	(3.1%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,954,389	695,300	3.3	20,437,606	0.9125	18,649,315	＝20,600,000
(9.5%)					(90.5%)	(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

$1 \div (1 + 3.1\%)^3 = 0.9125$（小数第５位を四捨五入）

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通り試算した。

積算価格は，土地価格と建物価格を加算した手法で，原価性に着目している。一方，収益価格は，標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件は間取り等より，収益価格をやや重視し，調整後の価格を下記のとおり求めた。

①　積 算 価 格	21,170,000円
②　収 益 価 格	20,600,000円
③　調整後の価格	20,700,000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) (円) オ	評価額 (円) カ
20,700,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 16,560,000

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：競売市場修正率で考慮した。

オ　その他の控除減価（敷金等）：　本件の場合なし。

カ　評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第６　参考価格資料

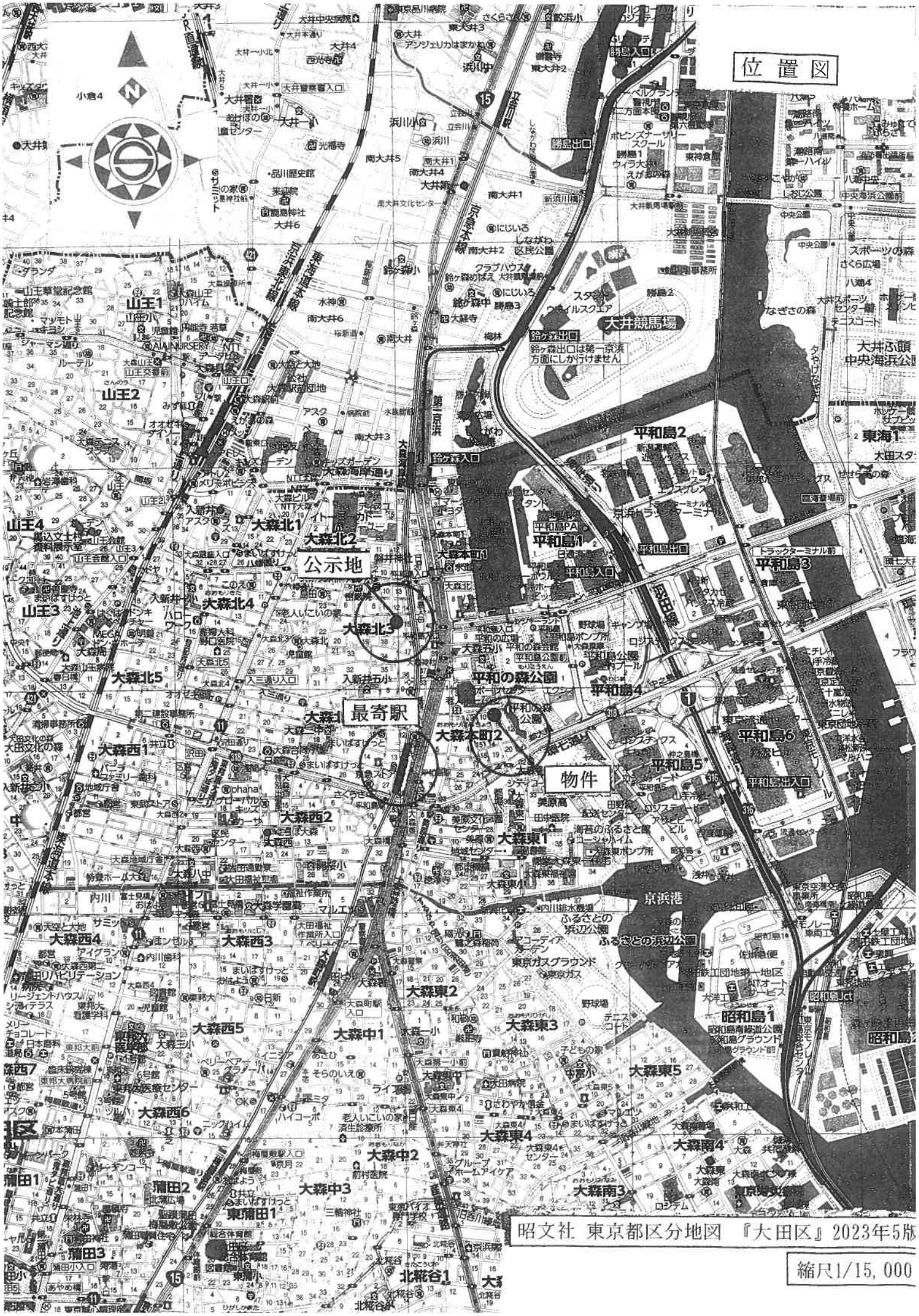
公示地価格（大田－１）
所　　在：東京都大田区大森北３丁目２０７番４「大森北 3-18-8」
価　　格：549,000 円／㎡
位　　置：京浜急行電鉄本線「大森海岸」駅の南方道路距離約 500mに位置する
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：127 ㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北側 6.0m区道
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率 60％，容積率 300％），準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

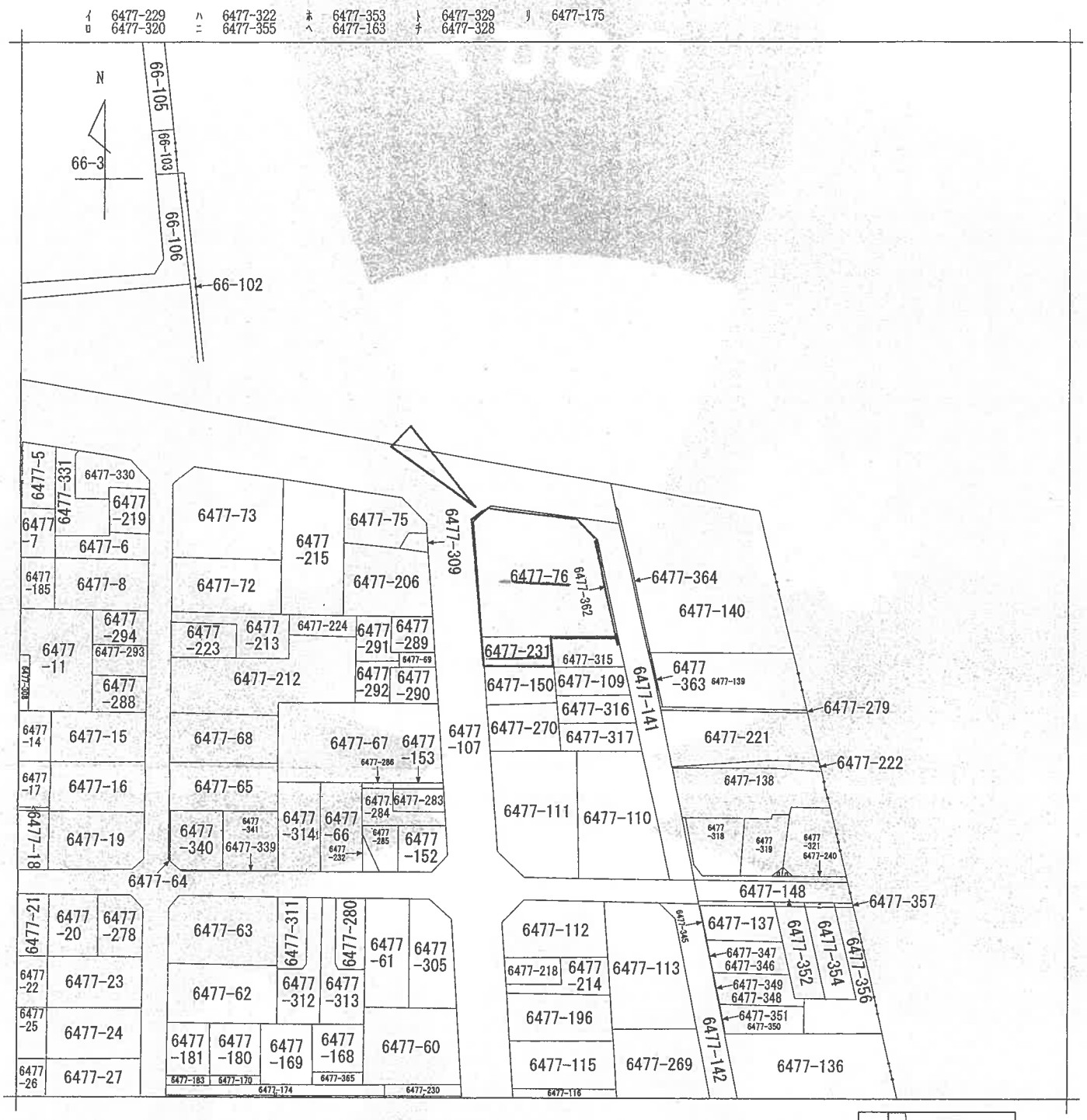
第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

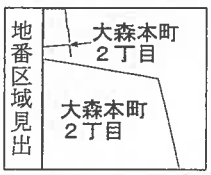
以　上

令和７年０９月３０日
評価人 不動産鑑定士
萩　原　謙　介　印


位置図
公示地
最寄駅
物件
大井競馬場
大井ふ頭中央海浜公園
京浜港
昭和島1
昭和島2
平和島1
平和島2
平和島3
平和島4
平和島5
平和島6
平和の森公園
大森本町1
大森本町2
大森北1
大森北2
大森北3
大森北4
大森北5
大森中1
大森中2
大森中3
大森西1
大森西2
大森西3
大森西4
大森西5
大森西6
大森西7
大森東1
大森東2
大森東3
大森東4
大森東5
大森南3
大森南4
山王1
山王2
山王3
山王4
蒲田1
蒲田2
蒲田3
東蒲田1
北糀谷1
京浜東北線
東海道本線
京急本線
第一京浜
勝島出口
鈴ヶ森出口
鈴ヶ森入口
平和島出口
平和島入口
トラックターミナル前
平和島PA
京浜トラックターミナル
東京ガスグラウンド
ふるさとの浜辺公園
東京流通センター
京浜トラックターミナル
東海1
大田スタ
スポーツの森
さくら広場
なぎさの森
中央海浜公園前
中央公園
八潮4
八潮中
勝島1
勝島2
勝島3
東神倉
ポピンズナーサリースクール
ベルクラシック
警視庁第六方面本部
ウィラ大井えがおの森
ウイルスクエア
スタジアム
クラブハウス
大井競馬事務所
大井競馬場
大井競馬場前
大井ふ頭中央海浜公園
大井ふ頭
大井ふ頭中央海浜公園
大井ふ頭中央海浜公園
大井ふ頭中央海浜公園



（注）地図に準ずる図面は，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，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	大田区大森本町二丁目				地番	6477番76		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（東京法務局城南出張所管轄）

令和7年5月15日

東京法務局品川出張所

登記官 [redacted]

A３判をA４判に縮小

地図整理番号：M84119

(1/1)

登記年月日：平成31年3月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局城南出張所管轄）
令和7年5月15日　東京法務局品川出張所
登記官

各階平面図

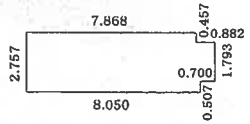
家屋番号	大森本町二丁目 ６４７７番７６の２０４
建物の所在	大田区大森本町二丁目６４７７番地７６、６４７７番地２３１

建物図面

C2

建物の番号　２０４

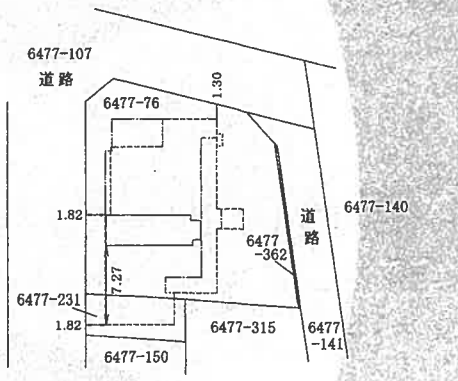
２階部分



求積表

0.457 × 7.868 =	3.595676
1.793 × 8.750 =	15.688750
0.507 × 8.050 =	4.081350
面　積	23.365776
床面積	23.36㎡

建物の存する部分２階



単位・メートル

作成者	[redacted] 月 5 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A３判をA４判に縮小

地図No.　M84118