

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

## 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。また、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 2年10月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 畔 上 裕 美

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 2年11月 5日 午前 9時00分から<br>令和 2年11月12日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 2年11月18日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 2年12月 8日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 2年11月19日 午前 9時20分から<br>令和 2年11月24日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 2年10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |





物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区下丸子二丁目302番地

建物の名称 多摩川ハイム3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下丸子二丁目302番239

建物の名称 3-803

種 類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 8階部分 94.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 8階部分 0.12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 大田区下丸子二丁目302番

地 目 宅地

地 積 14128.72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



## 物 件 目 録

敷地権の割合 2505284分の9814

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分100分の86 |
| 共有者 | B | 持分100分の14 |



## 物 件 明 細 書

令和 2年 8月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 畔 上 裕 美

---

---

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 大田区下丸子二丁目302番地

建物の名称 多摩川ハイム3号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下丸子二丁目302番239

建物の名称 3-803

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.62平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 0.12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 大田区下丸子二丁目302番

地 目 宅地

地 積 14128.72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



## 物 件 目 録

敷地権の割合 2505284分の9814

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分100分の86 |
| 共有者 | B | 持分100分の14 |



令和 2年(ケ)第 362号  
令和 2年 7月 7日受理  
令和 2年 8月 3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 徳 田 崇

(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 大田区下丸子二丁目302番地

建物の名称 多摩川ハイム3号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下丸子二丁目302番239

建物の名称 3-803

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.62平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 0.12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 大田区下丸子二丁目302番

地 目 宅地

地 積 14128.72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



物 件 目 録

敷地権の割合 2505284分の9814

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分100分の86 |
| 共有者 | B | 持分100分の14 |



422x

( 3 枚目 )

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ A<br>(所有者)      | <p>1 私は本件対象物件（主たる建物、附属建物とも）の共有者です。</p> <p>2 私は、共有者の妻とともに本件建物（主たる建物）に住んでいます。また、附属建物は物置として使用しています。</p> <p>3 本件建物には雨漏りなどの不具合はありませんが、キッチン・浴室を2～3年前にリフォームしています。また、以前建物内でペット（犬）を飼っていましたが、今は飼っていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 2年 7月21日聴取)</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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 評価人の調査によると、対象物件は南西側及び北西側で建築基準法上の道路と接しているとのことである。
- 3 立入調査の結果、家財や衣類、身の回り品の状況等から、共有者らが主たる建物を住居として、附属建物を物置として使用している様子がうかがわれた。
- 4 本件対象物件の占有状況については、共有者 **A** の陳述、表札や郵便受けの表示、提示されたライフライン通知書、郵便物及び現場の状況等から、3枚目記載のとおり認めた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                 |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 令和 2年 7月 7日<br>: - :         | 当庁(ファクシミリ)  | ■管理費に関する調査                                                  |
| 令和 2年 7月17日<br>18:10 - 18:40 | 物件所在地       | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>□図面作成 □評価人同行<br>■占有者に通知書を差置き     |
| 令和 2年 7月21日<br>15:10 - 16:00 | 物件所在地       | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■図面作成 ■評価人同行<br>■共有者 ( A ) に面接聴取 |
| 令和 年 月 日<br>: - :            |             |                                                             |
| 令和 年 月 日<br>: - :            |             |                                                             |
| 令和 年 月 日<br>: - :            |             |                                                             |
| 令和 年 月 日<br>: - :            |             |                                                             |

(特記事項)

■ 令和 2年 7月21日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

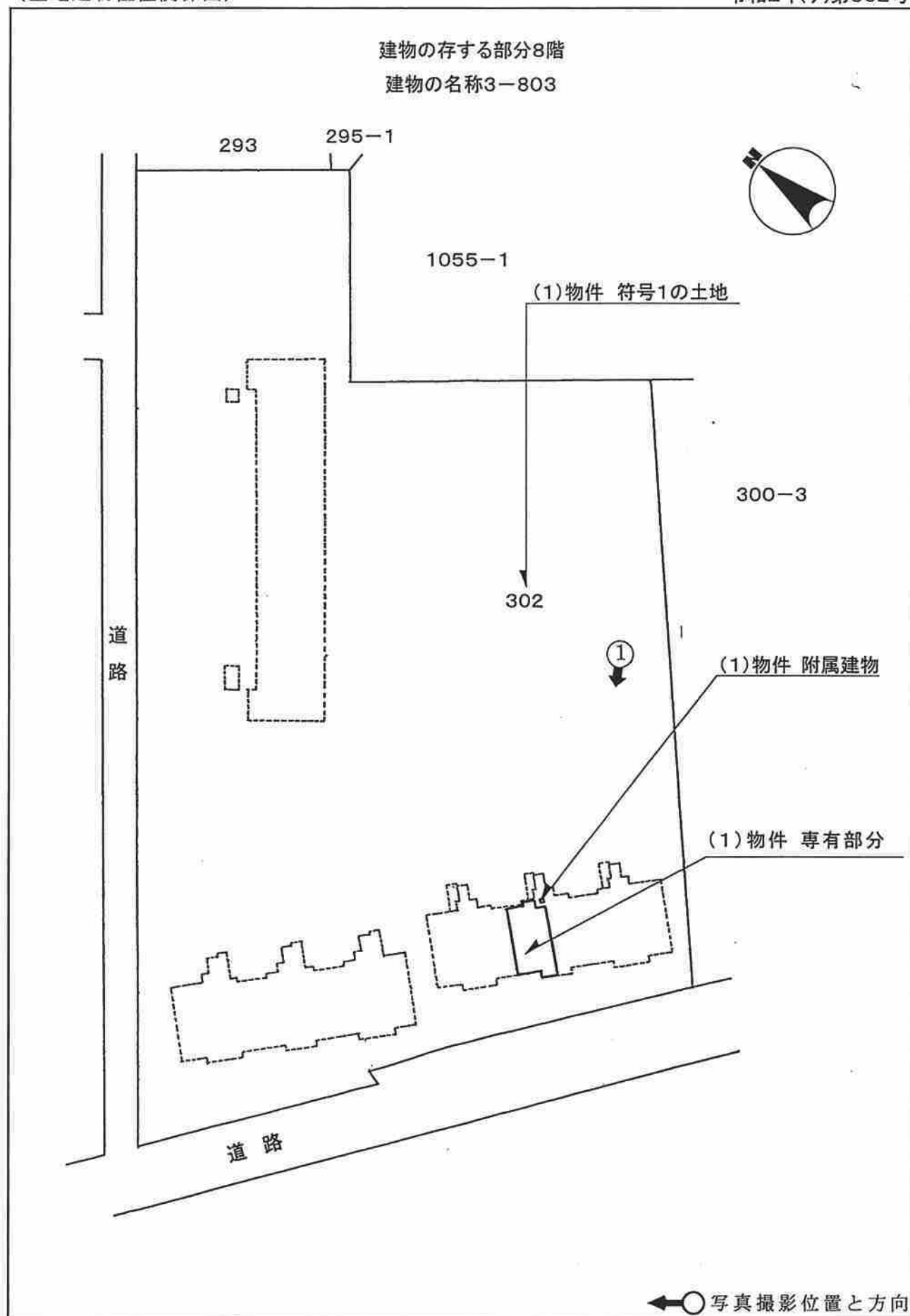
□ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

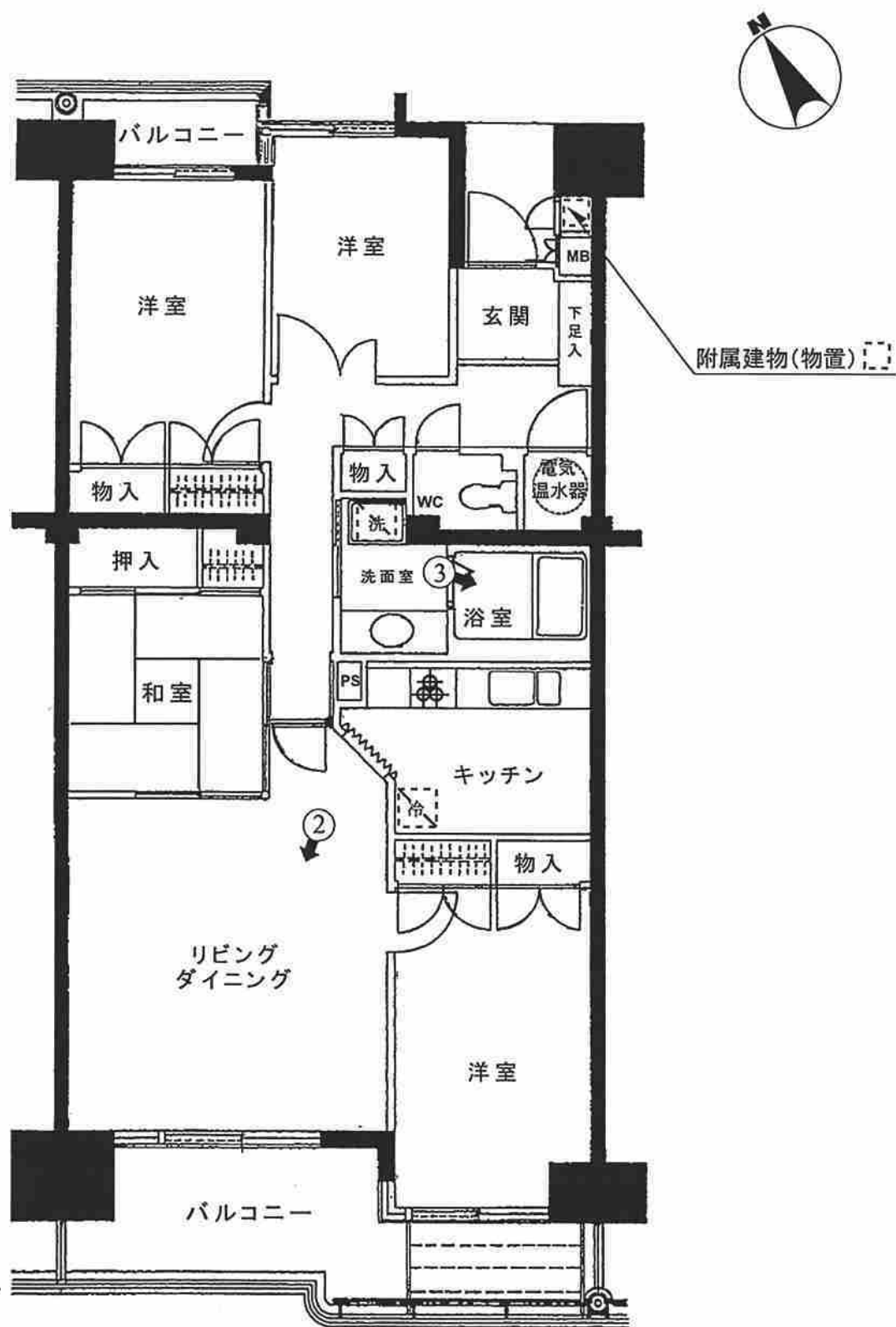
□ 休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(写真 3 葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





3-803号

←○写真撮影位置と方向

( 8 枚目)



1



2



3

令和 2年 (ケ) 第 362 号  
令和 2年 7月21日 現地調査  
令和 2年 7月29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 34,060,000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)<br>大田区下丸子2丁目24番10号<br><br>(マンション名、部屋番号)<br>多摩川ハイム3号棟 803号室 |
| 番号 | 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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区下丸子二丁目302番地

建物の名称 多摩川ハイム3号棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下丸子二丁目302番239

建物の名称 3-803

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 94.62平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 0.12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 大田区下丸子二丁目302番

地 目 宅地

地 積 14128.72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

## 物 件 目 録

敷地権の割合 2505284分の9814

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分100分の86 |
| 共有者 | B | 持分100分の14 |

#### 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

|                                          |                                                                                    |                                                                                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | 東急多摩川線「武蔵新田」駅の南西方約1,000m（道路距離・徒歩約13分）、大田区下丸子2丁目24番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）            |                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                | 幅員約6.5m区道沿いに中高層の共同住宅が建ち並び、事業所等も混在する多摩川に近接する住宅地域。南側に多摩川清掃工場が隣接する。                   |                                                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                    | 市街化区域<br>工業地域<br>60%（指定）<br>200%（指定）<br>準防火地域<br>第3種高度地区・景観計画区域（住工調和市街地型・多摩川景観形成重点地区） |
| 画 地 条 件                                  | 地形<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他                                                           | 積<br>状<br>勢<br>14,128.72㎡<br>南東部が欠けたほぼ整形<br>北西間口約180m・奥行約90m<br>ほぼ平坦<br>特になし          |
| 接 面 道 路 の<br>状 況 等                       | 北西側幅員約6.55m舗装区道・南西側幅員約8.5m舗装区道で一部認定外道路を含み現況幅員約11m（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。 |                                                                                       |
| 土 地 の 利 用<br>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<br>（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<br>都市ガス<br>下水道                                                                 | あ<br>あ<br>あ<br>り<br>り<br>り                                                            |
| 敷地権の表示                                   | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                   | 所有権<br>2,505,284分の9,814                                                               |
| 特 記 事 項                                  | ◇大田区ハザードマップ（風水害編）に浸水想定記載がある。詳細については買受人において調査を要する。                                  |                                                                                       |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                      |                           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| マンション名                  | 多摩川ハイム3号棟                                                            |                           |
| 建物の用途                   | 共同住宅（総戸数78戸）                                                         |                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                     | 昭和57年4月1日<br>約38年<br>約12年 |
| 構造・延床面積                 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延床面積8,516.17㎡                                     |                           |
| 仕 様                     | 外 壁<br>その他                                                           | 吹付タイル・磁器タイル貼等<br>なし       |
| 設 備                     | オートロックシステム, エレベーター（9人乗）3基, 集合郵便受, 駐車場, 自転車置場, ごみ置場等, 管理棟に集会室・管理事務所あり |                           |
| 建物の品等                   | 中位                                                                   |                           |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理会社<br>管理形態                                                 | あり<br>住商建物(株)<br>委託管理・日勤  |
| 管理の状態                   | 普通                                                                   |                           |
| 特記事項                    | ◇一棟の建物は1・2号棟らと建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けている（都認定番号第40号）。                   |                           |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                      |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構造・種類          | 主である建物：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅<br>附属建物：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・物置                                                                                                                                        |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 位置             | 8階（803号室）・二面採光<br>主要開口部の方位：南西向き                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 床面積            | 専有面積                                                                                                                                                                                      | 94.62㎡（主である建物）<br>0.12㎡（附属建物）                                                                                         |                                                                                                      |
|                | 共用部分を含む現況床面積                                                                                                                                                                              | 110.21㎡（合計）                                                                                                           |                                                                                                      |
| 間取り            | 4LDK                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| バルコニー等         | 南西側・北東側にバルコニーあり                                                                                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 仕様             | 天井<br>床<br>内設<br>その他                                                                                                                                                                      | 井壁<br>備他                                                                                                              | ビニールクロス貼・合板等<br>カーペット敷・畳・CFシート等<br>ビニールクロス貼等<br>システムキッチン・トイレ・洗面室・浴室等<br>東側（玄関外）に附属建物である物置（トランクルーム）あり |
| 維持管理の<br>状態    | 普通                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 管理費等           | 管理費<br>修繕積立金<br>その他<br>滞納額<br>遅延損害金                                                                                                                                                       | 16,930円（月額）（令和2年7月7日現在・以下同じ）<br>8,230円（月額）<br>駐車場使用料22,000円<br>エレベーター保守費2,270円<br>49,430円（令和2年7月分）<br>上記のほか年利15%と回答あり |                                                                                                      |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 共有者らが住居として使用し占有しているものと認められる。                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 特記事項           | ◇内装状況は経年相応の劣化のほか、内壁クロス・床等に若干剥離がみられる。共有者によると以前室内で犬を飼育していたとのことである。<br>◇共有者によると2～3年程前にキッチン・浴室をリフォームし、現地調査日現在特に不具合は感じられないとのことである。設備等の動作確認は行っていない。<br>◇共有者によると令和元年の台風による建物の被害は特にきいていないとのことである。 |                                                                                                                       |                                                                                                      |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 344,000          | × 110.21       | × 0.23   | = 8,720,000   |

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38年，経済的残存耐用年数約12年，観察減価率5%（保守管理の状態を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 12年 ÷ (38年 + 12年) × (1 - 0.05) = 0.23 （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<br>( $\text{m}^2$ )<br>ウ | 建付減価<br>エ     | 敷地権の割合<br>オ                        | 敷地権価格<br>(円)<br>カ |
|--------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>(円/ $\text{m}^2$ ) ア | 個別格差<br>イ     |                              |               |                                    |                   |
| 432,000                        | $\times 1.02$ | $\times 14,128.72$           | $\times 1.00$ | $\times 9,814$<br>$\div 2,505,284$ | $= 24,390,000$    |

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-42

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 490,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/110 = 432,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和2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：公示地等は角地である増価要因等を考慮した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、交通接近条件・街路条件・環境条件で優ること等を考慮し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等を考慮し、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：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

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)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ     | 個別格差<br>エ     | 占有減価修正<br>オ   | 積算価格(円)<br>カ   |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| (8,720,000)  | +24,390,000)  | $\times 1.30$ | $\times 1.02$ | $\times 1.00$ | $= 43,900,000$ |

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=8階)

位置別補正・・・1.00(南東・北西向き二面採光)

その他・・・なし

相乗積  $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$  (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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア | 正味復帰価格の現価              |                          |                                                        |                          |                            | 収益価格<br><br>ア+カ=キ         |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                 | 4年目の<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br>$(\div 7 \times (1-0.03))$<br><br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br><br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br><br>エ×オ=カ  |                           |
| 5,087,743円<br><br>(19.5%)       | 1,956,440<br>円         | 7.4%                     | 25,645,227<br>円                                        | 0.8186                   | 20,993,183円<br><br>(80.5%) | 26,080,000円<br><br>(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

$$1 \div (1+6.9\%)^7 = 0.8186$$

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、開差を生じた。

目的物件は多摩川に近接する工業地域から移行した住宅地域に所在するファミリータイプのマンションである。住環境・生活利便性の両立した立地条件から居住目的の需要は堅調であるが、近年上昇を続けた元本価格に比較し、単価と総額との関連等から家賃水準は相対的に低位にあり、収益価格は低位に試算されたと認められる。本件においては標準的規模のファミリータイプのマンションであることから、取引水準をも考慮した積算価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|           |             |
|-----------|-------------|
| ① 積 算 価 格 | 43,900,000円 |
| ② 収 益 価 格 | 26,080,000円 |
| ③ 調整後の価格  | 43,000,000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<br>の 価 格<br>(円)<br>ア | 市 場 性<br>修 正<br>イ | 競 売 市 場<br>修 正<br>ウ | 滞 納 管 理 費 等<br>相 当 額 の 減 価<br>エ | そ の 他 の 控 除<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 43,000,000                 | ×1.00             | ×0.80               | ×0.99                           |                           | =34,060,000       |

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。本件の場合なし。

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

地価公示価格（大田42）

所 在：大田区下丸子2丁目272番4外，「下丸子2-11-11」

価 格：490,000円/㎡

位 置：「武蔵新田」駅の南西方道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和2年1月1日

地 積：2,055㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東9.5m区道・北東側道

用 途 指 定 等：工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)，準防火地域

地 域 の 概 要：共同住宅の中に事務所等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

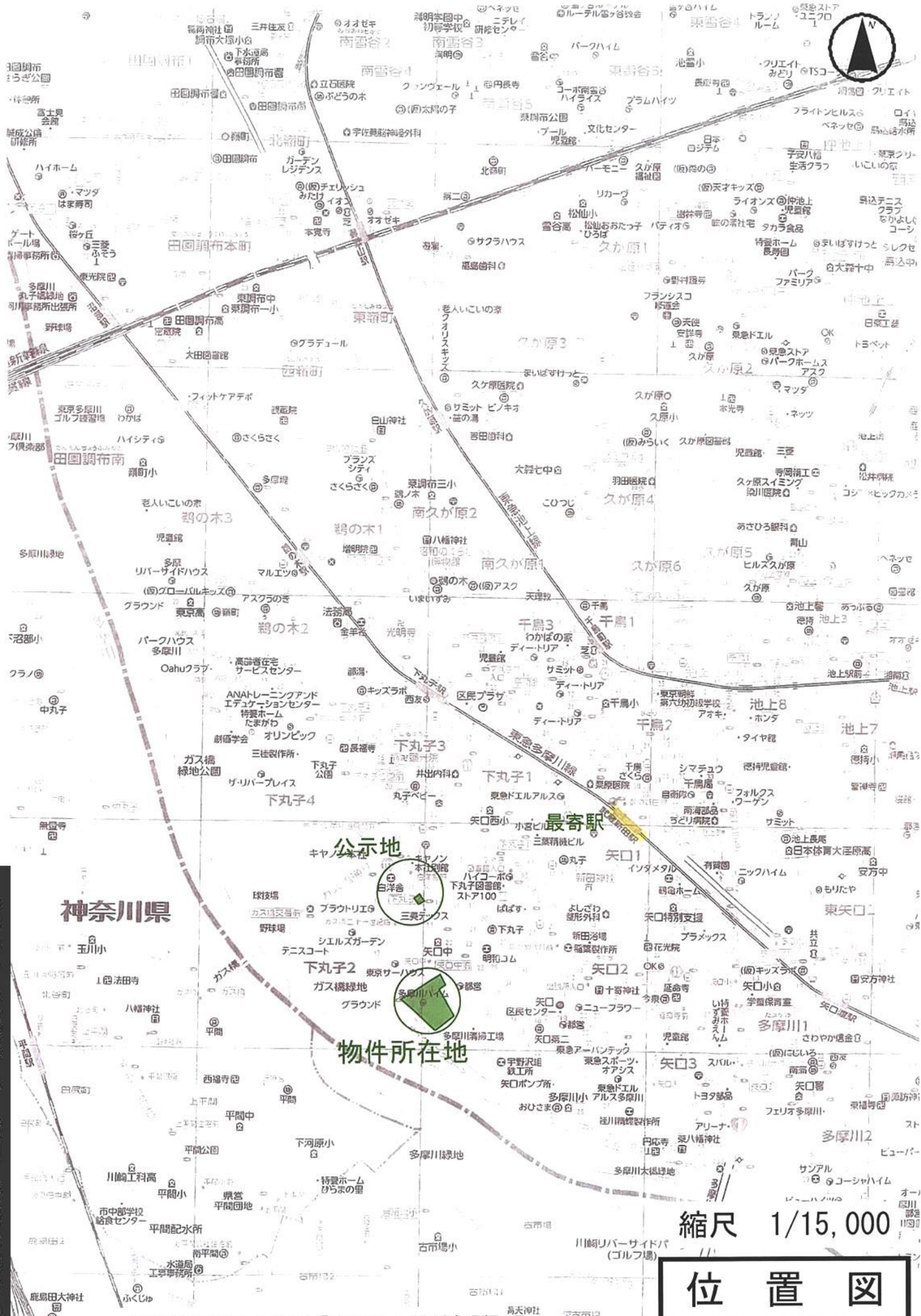
以 上

令和2年7月29日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

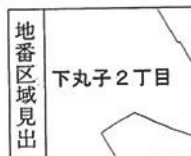


縮尺 1/15,000

位置図



(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   | 所在    | 大田区下丸子二丁目 |           |           | 地番       | 302番 |      |           |
| 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。

令和2年5月1日  
東京法務局城南出張所

整理番号：H12909-1

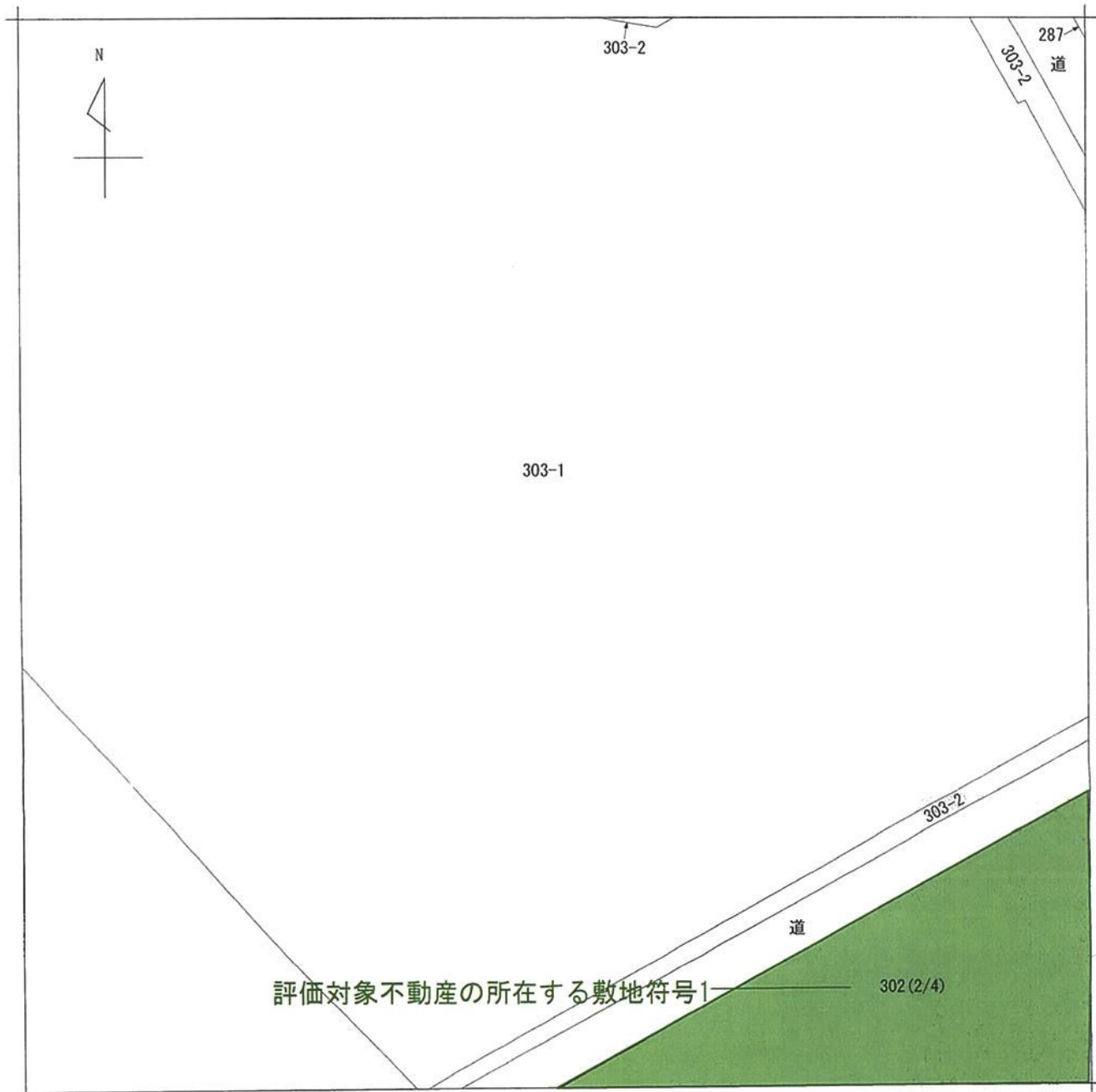
登記官

(2/4)

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



(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。

地番区域見出  
下丸子2丁目

|       |       |           |  |           |  |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|--|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 大田区下丸子二丁目 |  |           |  | 地番 | 302番     |      |    |           |
| 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。

令和2年5月1日

東京法務局城南出張所

整理番号：H12909-1

登記官

(1/4)

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写



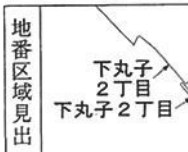
303-2

道

302(3/4)

評価対象不動産の所在する敷地符号1

(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   | 所在    | 大田区下丸子二丁目 |  |           |  | 地番 | 302番     |     |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系又は記号   |  | 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。

令和2年5月1日

東京法務局城南出張所

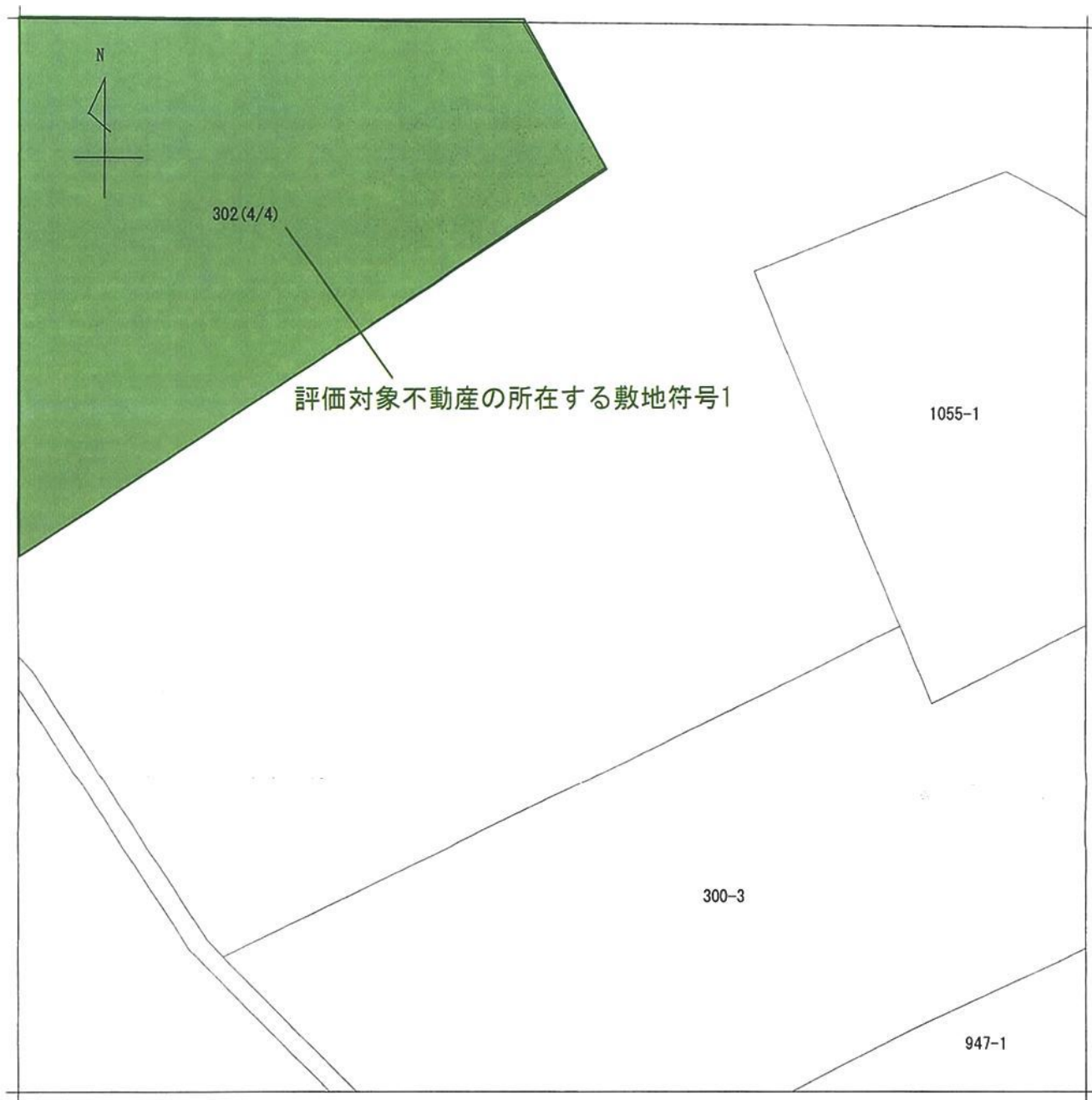
整理番号: H12909-1

登記官

(3/4)

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写



(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   |  |       |  | 大田区下丸子二丁目  |  | 地 番 | 302番     |         |    |           |
| 出 力 尺 寸   | 1/600 |  | 精 度 分 |  | 座標系又は記号    |  | 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 日 (原図) |  |     |          | 補 事 記 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。

令和2年5月1日  
東京法務局城南出張所

整理番号：H12909-1

登記官

(4/4)

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和54年12月4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。  
令和2年5月1日 東京法務局城南出張所 登記官

登記官

求積表

| 地番  | 延辺     | 高さ    | 積面積        | 面積                                   |
|-----|--------|-------|------------|--------------------------------------|
| 302 | 180.21 | 7.04  | 1268.6784  | -                                    |
|     | 178.45 | 35.83 | 6393.8635  | -                                    |
|     | 38.41  | 2.66  | 102.1706   | -                                    |
|     | 172.21 | 28.73 | 4947.5933  | -                                    |
|     | 55.60  | 27.81 | 1546.2360  | -                                    |
|     | 127.87 | 12.94 | 1654.6378  | -                                    |
|     | 127.89 | 43.30 | 5537.6370  | -                                    |
|     | 127.89 | 44.56 | 5698.7784  | -                                    |
|     | 113.89 | 3.99  | 454.4211   | -                                    |
|     | 113.05 | 5.78  | 653.4290   | -                                    |
|     |        |       | 28257.4451 | -                                    |
|     |        |       |            | 14128.72255 <sup>m<sup>2</sup></sup> |

凡 例

| 番号 | 記号      | 説明    |
|----|---------|-------|
| ①  | 石       | 境界の付属 |
| ②  | テラス・ポーチ | 境界の付属 |
| ③  | コンクリート  | 境界の付属 |
| ④  | 金       | 境界の付属 |
| ⑤  | 塀       | 境界の付属 |
| ⑥  | 〇       | 境界の付属 |

作製者

(昭和54年9月5日作成)

申請人

049337

縮尺 1/1000

評価対象不動産の所在する敷地符号1

図面はA3版をA4版に縮小

本図はA3版をA4版に縮小

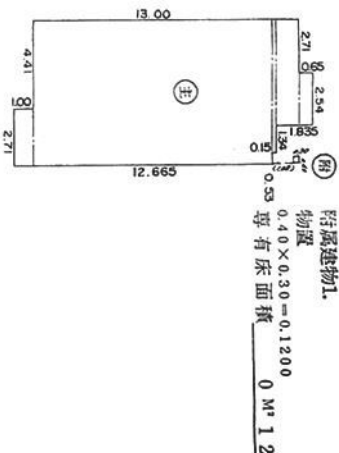
地積測量図写

登記年月日：昭和57年6月23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。）  
令和2年5月1日 東京法務局城南出張所 登記官

各階平面図

|       |                    |      |       |
|-------|--------------------|------|-------|
| 家屋番号  | 下丸子2丁目<br>302番、239 | 建物図面 | 3-823 |
| 建物の所在 | 東京都大田区下丸子2丁目302番地  |      |       |



面積計算表

|      |   |        |   |            |
|------|---|--------|---|------------|
| 2.54 | × | 0.65   | = | 1.6510     |
| 5.25 | × | 1.185  | = | 6.22125    |
| 6.59 | × | 0.15   | = | 0.9885     |
| 7.12 | × | 11.665 | = | 83.0548    |
| 2.71 | × | 1.00   | = | 2.7100     |
|      |   |        |   | = 94.62555 |

専有床面積 94 M<sup>2</sup> 62

作製者

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

申請人

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/1000 |
|----|--------|

400038

建物の存する部分の階  
建物の番号 J-802 号  
附属建物は各階平面図上に記入

57.6.23

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写