

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 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 7 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 7 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 6 月 11 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	95,380,000 76,304,000		19,076,000	174,337	37,820



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区港南二丁目 16 番地 5 品川区北品川一丁目 30
8 番地 1

建物の名称 品川 V タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南二丁目 16 番 5 の 407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 57.72 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 港区港南二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 6190.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 17

地 目 宅地

地 積 153.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 240.58 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 港区港南二丁目16番19

地 目 宅地

地 積 102.89 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 港区港南二丁目16番20

地 目 宅地

地 積 63.78 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番1

地 目 宅地

地 積 2579.56 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番2

地 目 宅地

地 積 247.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

土地の符号 6・7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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の敷地権の目的である土地の符号2～5及び7】

地上権

目 的 地下車路施設の設置

範 囲 東京湾平均海面の下0・6メートルから下12・4メートルの範囲
(土地の符号2)

東京湾平均海面の上2・5メートルから下11・4メートルの範囲
(土地の符号3)

東京湾平均海面の上4・5メートルから下8・0メートルの範囲
(土地の符号4)

東京湾平均海面の上6・9メートルから下5・8メートルの範囲
(土地の符号5)

東京湾平均海面の上8・5メートルから下4・4メートルの範囲
(土地の符号7)

地上権者 三菱商事株式会社

(持分40953850分の14295055)

大東建託株式会社

(持分40953850分の10238860)

三菱重工業株式会社

(持分40953850分の6181645)

太陽生命保険相互会社



(持分40953850分の5119290)

キャノン販売株式会社

(持分40953850分の5119000)

存続期間 施設存続期間中

地 代 無料

特 約 目的施設の機能を阻害する工作物を設置してはならない。

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、BIT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 港区港南二丁目 16 番地 5 品川区北品川一丁目 30
8 番地 1

建物の名称 品川 V タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南二丁目 16 番 5 の 407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 57.72 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 港区港南二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 6190.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 17

地 目 宅地

地 積 153.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 240.58 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 港区港南二丁目16番19

地 目 宅地

地 積 102.89 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 港区港南二丁目16番20

地 目 宅地

地 積 63.78 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番1

地 目 宅地

地 積 2579.56 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番2

地 目 宅地

地 積 247.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

土地の符号 6・7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第550号
令和6年12月5日受理
令和7年1月7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 港区港南二丁目 16 番地 5 品川区北品川一丁目 30
8 番地 1

建物の名称 品川 V タワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南二丁目 16 番 5 の 407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 57.72 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 港区港南二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 6190.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 17

地 目 宅地

地 積 153.66 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区港南二丁目 16 番 18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 240.58平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 港区港南二丁目16番19

地 目 宅地

地 積 102.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 港区港南二丁目16番20

地 目 宅地

地 積 63.78平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番1

地 目 宅地

地 積 2579.56平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番2

地 目 宅地

地 積 247.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

土地の符号 6・7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都港区港南二丁目16番7-407号 品川Vタワー	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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(全体分) 8,100円 管理費(住宅分) 11,700円 修繕積立金(全体分) 2,720円 修繕積立金(住宅分) 13,430円 インターネット接続料 1,320円	令和6年12月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計335,430円 令和6年4月分～令和6年12月分 ☒ 遅延損害金(年14.6%) 計20,140円 ☒ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	上記インターネット接続料につき、令和7年3月分から月額1,265円に改定される。	
敷地権	符号1～7	
現況地目	☒ 宅地(符号1～7) ☐ 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1～7) ☐ 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

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 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物内には共有者A及びB宛ての郵便物がそれぞれ存在した。ほかに、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
 - ④ 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. 上記現場の状況から、本件建物は、共有者A及びBが居宅として占有していると認定した。
4. なお、本件建物は、集合郵便受けに郵便物等が多数滞留していて、ライフラインも停止されている状況であった。

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6年12月18日 10:25-11:00	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 ☒ 占有者に対する照会書等投函
令和6年12月19日	当庁 (FAX)	☒ 管理費等に関する調査
令和6年12月25日 10:10-10:32	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 ☐ 居住者から面接聴取

(特記事項)

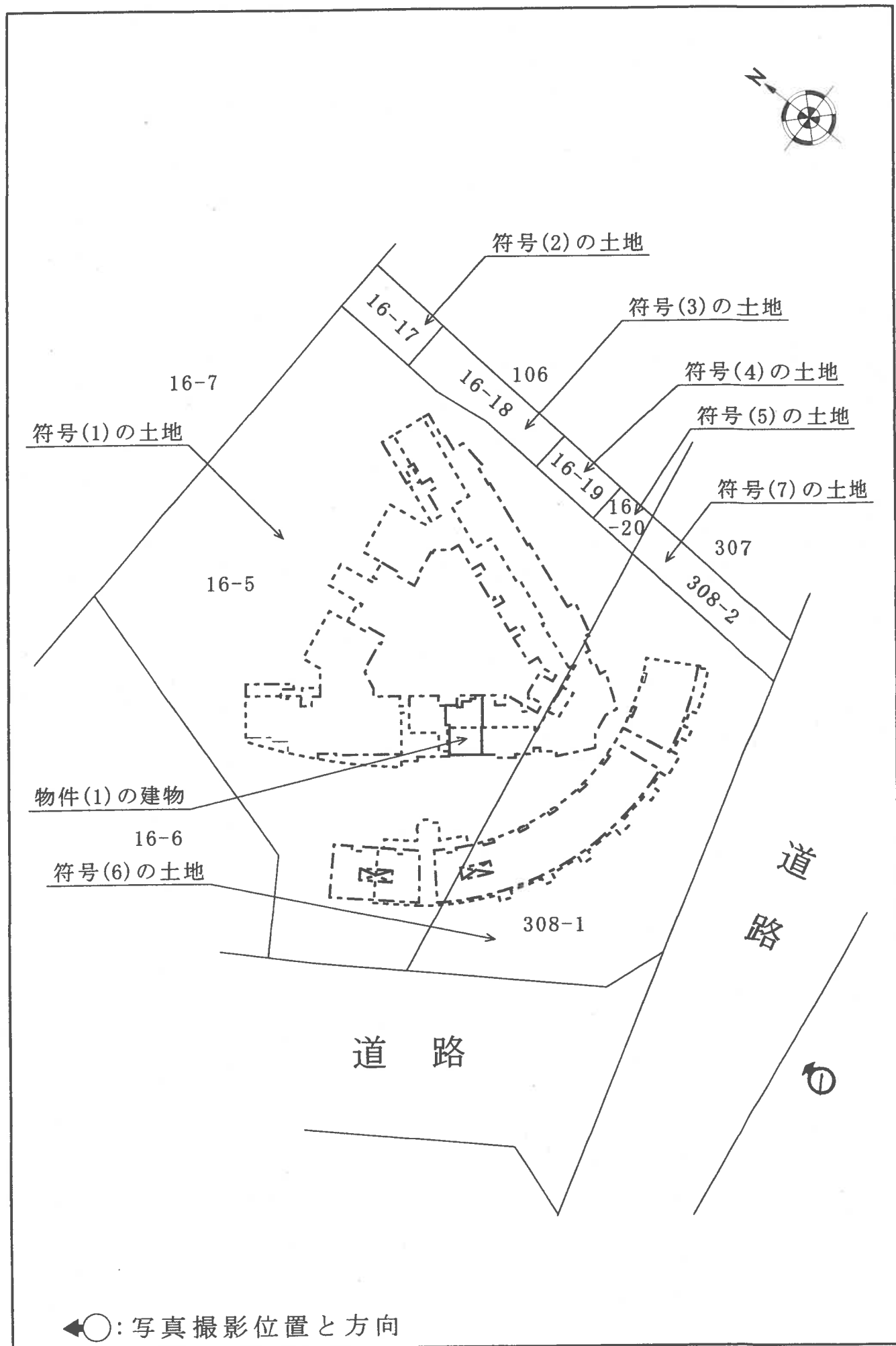
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

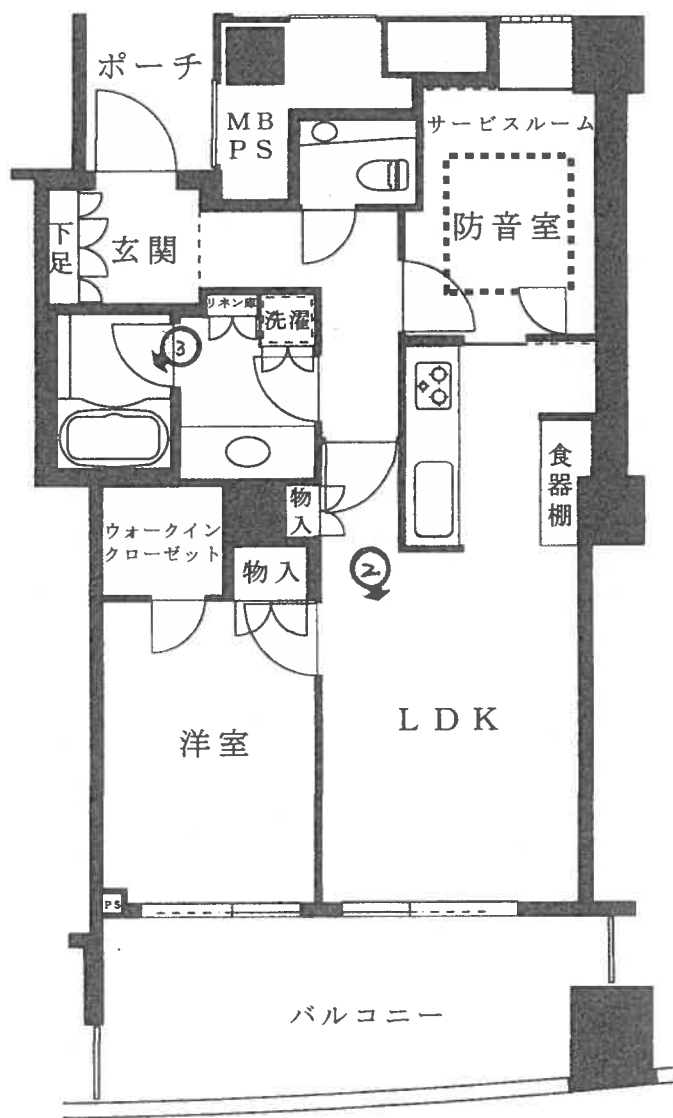
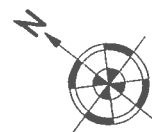
☒ 令和6年12月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年 (ケ) 第 5 5 0 号
令和 6 年 1 2 月 2 5 日 現地調査
令和 7 年 1 月 2 8 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 95,380,000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) 港区港南2丁目16番7号 (マンション名, 部屋番号) 品川Vタワー 407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 港区港南二丁目16番地5 品川区北品川一丁目30
8番地1

建物の名称 品川Vタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南二丁目16番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 57.72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 港区港南二丁目16番5

地 目 宅地

地 積 6190.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区港南二丁目16番17

地 目 宅地

地 積 153.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区港南二丁目16番18

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 240.58 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 港区港南二丁目16番19

地 目 宅地

地 積 102.89 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 港区港南二丁目16番20

地 目 宅地

地 積 63.78 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番1

地 目 宅地

地 積 2579.56 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 品川区北品川一丁目308番2

地 目 宅地

地 積 247.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

土地の符号 6・7

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5208772分の6050

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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1～7）

位置・交通	京急本線「北品川」駅の北東方約520m（道路距離・徒歩約7分），JR山手線・京浜東北線・東海道線・横須賀線・京急本線「品川」駅の南方約580m（同・徒歩約7分），港区港南2丁目16番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	周辺にホテル，超高層店舗事務所ビル等が集積する，地区計画に基づき整備された品川駅東口地区の一角を占める超高層マンション主体の共同住宅地域。	
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 商業地域 80%（指定） 700%（指定）・610%（地区計画による） 防火地域 品川駅東口地区地区計画（同整備計画）のB-1地区住宅ゾーン
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	符号1～7計9,578.71㎡ ほぼ整形 南間口約60m・奥行約105m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	南側幅員約27m・南西側幅員約25mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
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土地建物位置関係図のとおり。	
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 5,208,772分の6,050
特記事項	1. 上記地区計画に基づき建築物等の用途の制限，容積率の最高限度，壁面の位置の制限等の規制がある。 2. 東側に公園が隣接する。地区施設として北西及び北側に歩行者専用通路（スカイウォーク）あり。 3. 本件建物の所在するタワー棟及びテラス棟が建在し，連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）の適用あり。 4. 東端部に地区施設として地下車路があり，符号2～5・7に地上権が設定登記されており概要は下記のとおり。 目的：地下車路施設の設置 存続期間：施設存続期間中 地代：無料 特約：目的施設の機能を阻害する工作物を設置してはならない	
特記事項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	品川Vタワー	
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅 (住宅戸数650戸・タワー棟・テラス棟合計)	
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15年3月28日 約22年 約33年
構造・延床面積	鉄骨，鉄骨鉄筋コンクリート，鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付43階建 延床面積83,057.01㎡	
仕 様	外 壁 その他	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（乗用6基・管理用1基），駐車場，バイク置場，駐輪場，トランクルーム，メールコーナー，宅配ボックス，ガーデンアトリウム，茶室，コンディショニングハウス，スカイサルーン，スカイデッキ，ゲストハウス，エッグシアター，ダストステーション等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)東急コミュニティー 委託管理
管理の状態	良好（24時間有人管理・コンシェルジュサービスあり）	
特記事項	1. 本件建物から品川駅へ至る歩行者専用通路が使用可。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造1階建・居宅	
位 置	4階（407号室）・二面採光 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	57.72㎡
	共用部分を含む現況床面積	95.67㎡
間 取 り	1LDK+S（サービスルーム）	
バルコニー等	バルコニー南西側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・カーペット敷等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・浴室・トイレ・洗面室等 ウォークインクローゼットあり
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	全体：8,100円（月額）（令和6年12月25日現在・以下同じ） 住宅：11,700円（月額） 全体：2,720円（月額） 住宅：13,430円（月額） インターネット接続料1,320円（月額） 335,430円（令和6年4月分～令和6年12月分） 20,140円（年利14.6%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用し占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 雨漏り・漏水・設備の不具合等についての聴取は行えなかった。設備等の動作確認は行っていない。 2. サービスルーム内に防音室ユニットあり。 3. 管理会社担当者によるとインターネット接続料は令和7年3月分から月額1,265円に改定とのことである。	

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
497,000	× 95.67	× 0.60	= 28,530,000

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22年，経済的残存耐用年数約33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 ± 観察増減価率)

現価率 = 33年 ÷ (22年 + 33年) × (1 ± 0.0) = 0.60（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
準画地価格 円/㎡) ア	個別格差 イ				
4,600,000	×1.39	×9,578.71	×1.0	$\frac{\times 6,050}{5,208,772}$	=71,140,000

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 港(都)5-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 4,640,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 4,600,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等の所在地域は対象地域に比して行政的条件にやや劣るが、交通接近・環境条件にやや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、一部に地上権設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。

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
(28,530,000	+71,140,000)	×1.40	×0.83	×1.00	=115,820,000

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・・・0.83(対象＝4階 基準階：21階)
位置別補正・・・1.00(南西・北東向き二面採光)

その他・・・なし

相乗積 $0.83 \times 1.00 \times 1.00 = 0.83$

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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$	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
5,484,503円 (4.5%)	2,819,460 円	2.2%	124,312,555 円	0.9423	117,139,721円 (95.5%)	122,620,000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

$$1 \div (1+2.0\%)^3 = 0.9423$$

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若干の開差を生じた。

本件建物は地区計画により整備された品川駅東口地区の一角に所在するタワーマンションであり、立地条件及び規模から自己使用の居住目的・収益目的のいずれの需要も見込める物件である。近年続いたマンション投資需要の高まりから投資利回りは低水準にあり、収益価格はやや高位に試算された。本件においては品等良好なタワーマンション内の小規模なファミリータイプ物件であり、両試算価格の規範性はほぼ同等と認め、試算価格の概ね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	115,820,000円
② 収 益 価 格	122,620,000円
③ 調整後の価格	119,220,000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
119,220,000	×1.00	×0.80	×1.00		=95,380,000

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、評価額に対して僅少であるため減価しなかった。

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

地価調査基準地価格（港（都）5－6）

所 在：港区港南2丁目7番1外 「港南2－13－37」

価 格：4,640,000円／㎡

位 置：「品川」駅の東方道路距離約380mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,479㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西27m都道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率600%），防火地域

地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが多い商業地域

第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

公図写

地積測量図写

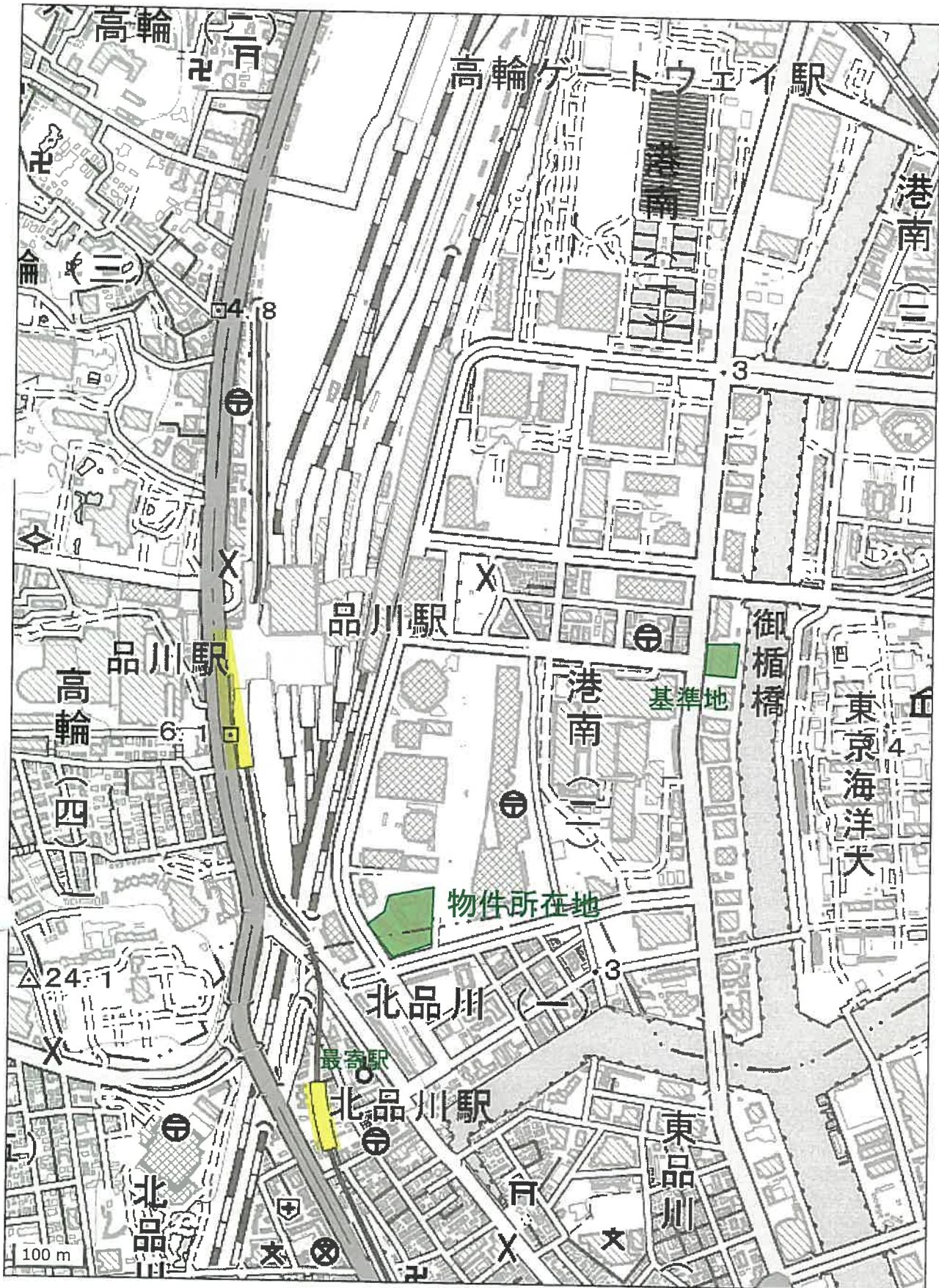
建物図面・各階平面図写

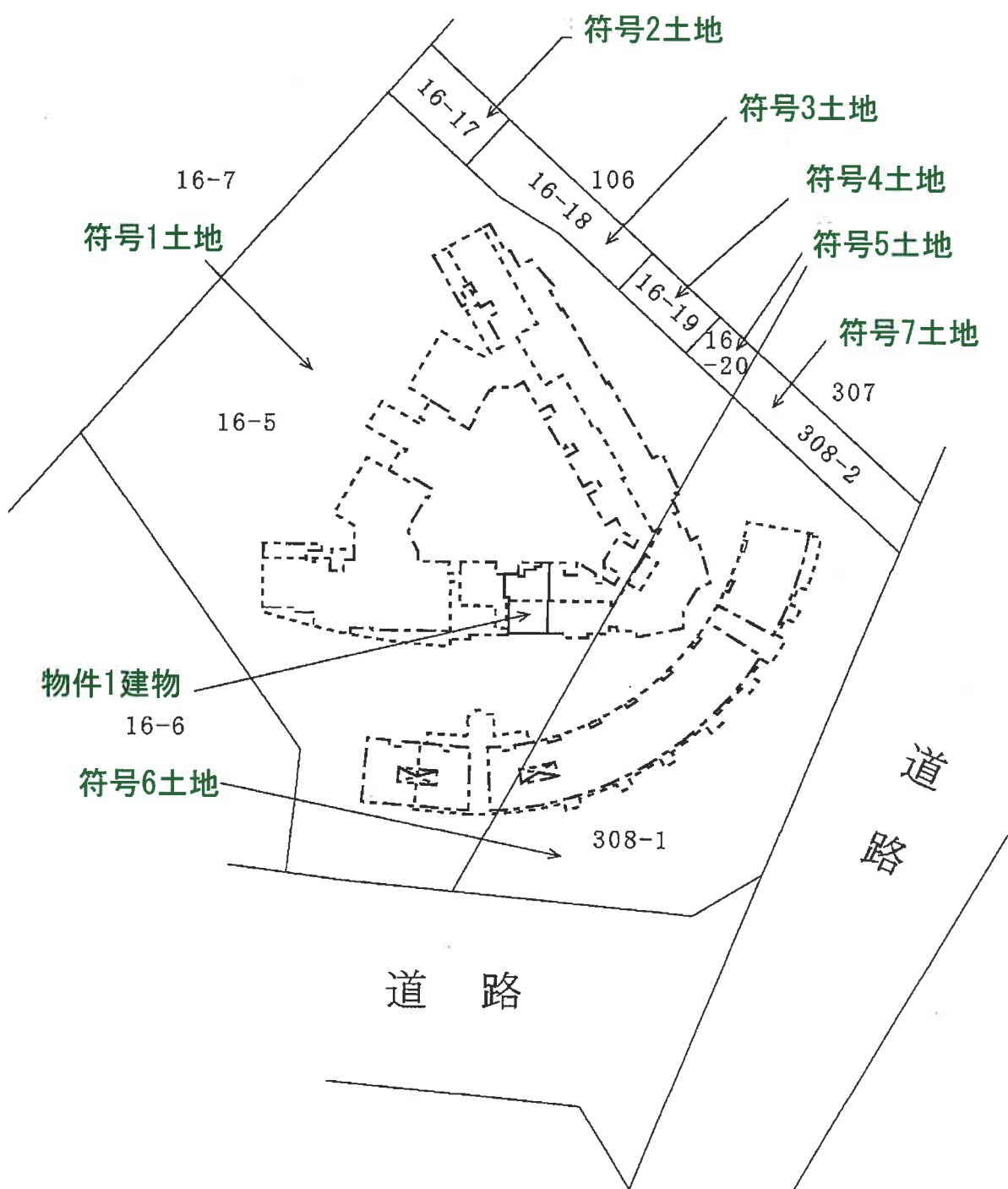
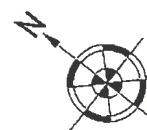
以 上

令和7年1月28日

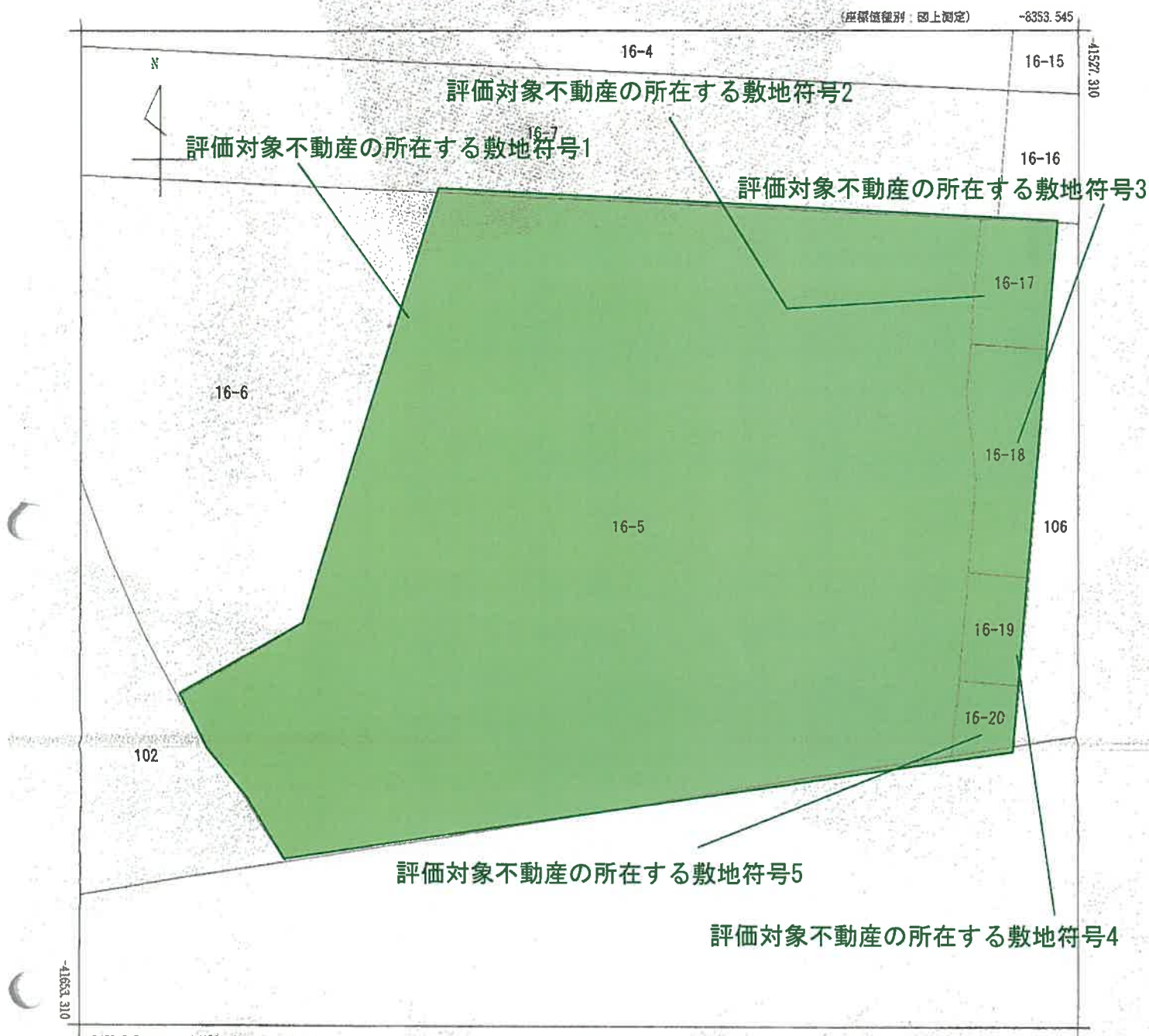
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





土地建物位置関係図



-8478.545 (座標値単位: 図上測定)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toudokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 港南2丁目

請求部分	所在	港区港南二丁目				地番	16番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲種	座標系番号又は記号	IX	分類	地区に準ずる図面			
作成年月日	平成15年1月15日			補正年月日 (原図)		補記事項	土地区画整理所在図			

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6年9月19日
 東京法務局港出張所

請求番号 16-1
 本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写



評価対象不動産の所在する敷地符号6

308-1

308-2

307

309

310-1

301

評価対象不動産の所在する敷地符号7

302

303

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	品川区北品川一丁目				地番	308番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	登録番号又は記号	IX	分類	地区(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成15年1月15日			備考年月日(原図)		備考事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局品川出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局港出張所

請求番号：14-1

登記官

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写

000211	縮尺 1 / 1000	申請人	15年 3月 3日(作製)	作製者 土地家屋調査士
--------	----------------	-----	---------------	----------------



地積測量図写

登記年月日：平成15年3月19日

地番	16-5,-17,-18 16-19,-20
土地の所在	港区港南2丁目

地積測量図

求積表

地番	① 16-18		
N O	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	14.195	6.369	90.393760
2	28.915	7.500	216.862500
3	18.456	5.890	108.705840
4	11.720	5.563	65.198360
合計			481.160460
1/2			240.5802300
地積			240.58 ㎡

地番	② 16-19		
NO	底辺	高さ	倍面積
1	10.165	5.017	50.997805
2	13.670	7.554	103.263180
3	10.212	5.046	51.529752
合計	205.790737		
1/2	102.8953685		
地積	102.89 ㎡		

地番 ③16-20			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	7.753	1.921	14.855093
2	10.546	5.358	56.505468
3	10.546	5.330	56.210180
合計	127.570741		
1/2	63.7853705		
地積	63.78 ㎡		

地番	④ 16-5			
NO	底辺	高さ	倍面積	
1	20.578	8.007	164.	768046
2	30.819	9.845	303.	413055
3	84.873	29.921	2539.	485033
4	83.066	1.996	165.	799736
5	82.925	7.451	617.	874175
6	82.612	6.785	560.	522420
7	83.459	6.778	565.	685102
8	83.459	52.930	4417.	484870
9	82.211	10.316	848.	088676
10	76.679	8.383	642.	800057
11	71.367	10.098	720.	663966
12	68.987	12.024	829.	499688
13	70.419	0.047	3.	309693
14	2.104	0.118	0.	248272
15	10.569	0.100	1.	056900
合計			12380.	699689
1/2			6190.	3498445
地積			6190.	34 ㎡

地番	⑤ 16-17			
NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	
1	12.150	0.100	1.215000	
2	18.534	6.207	115.040538	
3	18.534	1.787	33.305598	
4	17.539	6.938	121.685582	
5	7.509	0.118	0.886062	
6	10.197	3.451	35.189847	
合計	307.322627			
1/2	153.6613135			
地積	153.66 ㎡			

503278

作製者

土地家屋調査士

(15年 3月 3日作成)

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺

1/

平成15年3月19日登記

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

前308

地番 308-1, 308-2

地積測量区

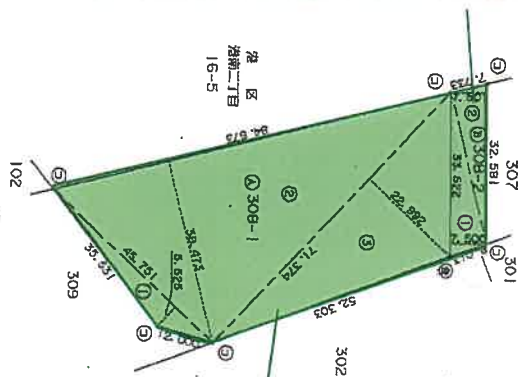
土地の所在 品川区北品川1.1丁目

地番 ① 308-1			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	45.751	5.525	252.774275
2	84.873	38.473	3265.318929
3	71.374	22.992	1641.031008
合計			5159.124212
1/2			2579.5621060
地積			2579.56 m ²

地番 ② 308-2			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	33.522	7.500	251.415000
2	32.581	7.501	244.390081
合計			495.805081
1/2			247.9025405
地積			247.90 m ²

評価対象不動産の所在する敷地符号7

評価対象不動産の所在する敷地符号6



凡例
⑤ コンクリート杭

作製者

土地家屋調査士

平成15年3月3日作成

申請人

210222

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/1000

H15.3.11

平成十五年移同拍題日

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

