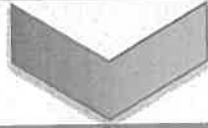


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 2 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 7 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 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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 品川区西中延一丁目14番地1

建物の名称 扶桑ハイツ荏原中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目14番1の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 47.83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 品川区西中延一丁目14番1

地 目 宅地

地 積 374.47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 125768分の5189



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 品川区西中延一丁目14番地1

建物の名称 扶桑ハイツ荏原中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目14番1の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 47.83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 品川区西中延一丁目14番1

地 目 宅地

地 積 374.47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 125768分の5189



令和7年(ケ)第33号
令和7年4月11日受理
令和7年5月1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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区西中延一丁目 14 番地 1

建物の名称 扶桑ハイツ荏原中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 14 番 1 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.83 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 品川区西中延一丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 374.47 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 125768 分の 5189



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都品川区西中延一丁目3番7-302号 扶桑ハイツ荏原中延	
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家族とともに使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の状況は以下のとおり 管理費(月額) 16,300円 修繕積立金(月額) 16,440円 自転車置場使用料(年額) 1,200円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計5,719,440円 平成22年10月分～令和7年4月分 ☒ 遅延損害金(年14.6%) 計193,369円 ☒ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	扶桑ハイツ荏原中延管理組合代理人弁護士A	
その他の事項	上記滞納金は、本件請求債権の一部を含む。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の妻)	1. 所有者は、本件建物に、妻である私と子2人とともに住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年4月23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所有者の姓が表示されていた。本件マンション1階にある入居者案内板の302号室部分のプレートにも所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時にはB（所有者の妻）が在宅していた。
 - ③ B（所有者の妻）からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物は、所有者が家族とともに居宅として占有し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4月11日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年4月16日 13:30-13:46	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4月23日 12:30-12:43	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 ■B（所有者の妻）から面接聴取

(特記事項)

■ 令和7年4月23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。

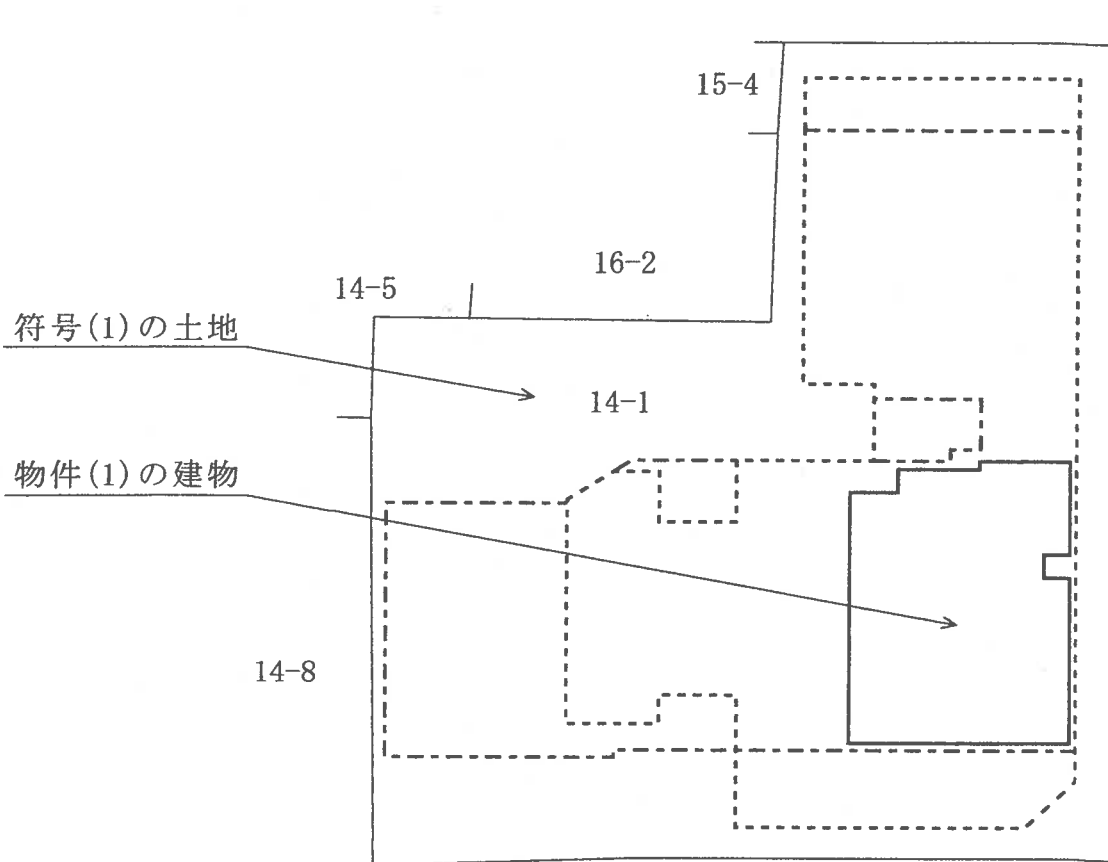
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



道 路

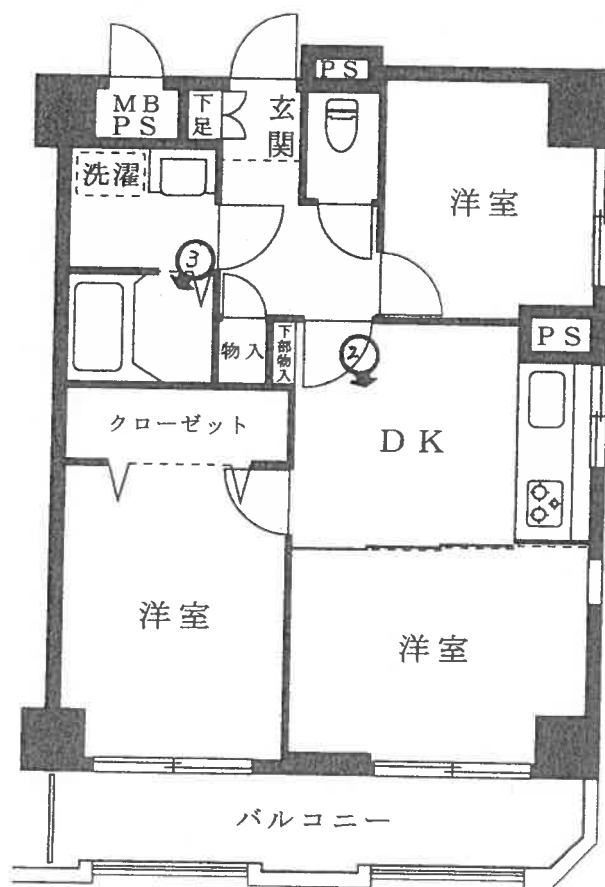


道 路

道 路



←○: 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



東京地方裁判所 御中

意 見 書

評価人 萩 原 謙 介

記

令和 7 年（ケ）第 3 3 号事件に関しまして、滞納管理費等相当額の減価を修正した事を考慮した場合の評価額について、下記の通り判断します。

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
37,700,000	×1.00	×0.80	×0.99		= 29,860,000

- 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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、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て修正を行った。
- 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。

以 上

令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 04 月 23 日 現地調査
令和 7 年 04 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 24,130,000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) 品川区西中延1丁目3番7号 (マンション名・部屋番号) 扶桑ハイツ荏原中延・302号
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 品川区西中延一丁目 14 番地 1

建物の名称 扶桑ハイツ荏原中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 14 番 1 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.83 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 品川区西中延一丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 374.47 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 125768 分の 5189

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	東急電鉄池上線「戸越銀座」駅の南西方道路距離約720m(徒歩約9分)、品川区西中延1丁目3番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 指 定 そ の 他 の 規 制	北西側計画道路の端から20mまで
		市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域,新たな防火制度の対象 景観計画の区分：幹線道路沿道市街地 地区計画：品川区中原街道地区
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 高 度 地 区 防 火 指 定 そ の 他 の 規 制	北西側計画道路の端から20m超
		市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 第二種高度地区 準防火地域,新たな防火制度の対象 日影規制時間4h-2.5h 日影測定面高4m 景観計画の区分：住宅等市街地
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	374.47㎡ やや不整形 (北西側)間口約8m・奥行最大約21m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側:幅員約25m舗装都道(建築基準法第42条1項1号道路該当)、 北東側:幅員約3.3m舗装区道(建築基準法第42条2項道路該当)、 南東側:幅員約5.8m舗装区道(建築基準法第42条1項1号)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 125768分の5189
特記事項	・北西側都道2号線(中原街道)拡幅計画あり。計画決定のみで事業実施時期未定。 ・登記記録記載の敷地面積は374.47㎡であるが、「建築計画概要書」記録記載の敷地面積は369.229㎡である。 ・北東側セットバックの恐れあり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	扶桑ハイツ荏原中延	
建物の用途	共同住宅等 総戸数26戸(住居19戸 事務所3戸 店舗3戸 車庫1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	昭和60年2月18日新築 約40年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建, 延床面積1,321.96㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター1基(6人乗。450kg), 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 株式会社大京アステージ 委託
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	3階部分(302号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東側	
床 面 積	専 有 面 積	47.83 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	53.92 m ²
間 取 り	3DK	
バルコニー等	南東側	
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、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 自 転 車 置 場 使 用 料 滞 納 金 元 本 遅延損害金	16,300円(月額)(令和7年4月15日現在) 16,440円(月額) 1,200円(年額) ①5,719,440円(平成22年10月分～令和7年4月分まで) 上記①元本の他に193,369円(年利14.6%)
専有部分の利用状況等	建物所有者が本建物を家族と共に居宅として使用している。	
特 記 事 項	・西側洋室のバルコニー側の窓ガラスに一部ひび割れあり。	

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
380,000	×53.92	×0.26	= 5,330,000

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40年、経済的残存耐用年数約15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 = 15年 ÷ (40年 + 15年) × (1 - 0.05) = 0.26 (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				
1,180,000	×1.05	×374.47	×1.00	×5,189/125,768	= 19,140,000

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。

東京都基準地 品川-10

(基準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $794,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/70 = 1,180,000 \text{ 円/㎡}$
 (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

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比し、接面道路及び敷地規模等で劣る。

イ 個別格差：三方路で優り、やや不整形地及びセットバックの恐れあり等で劣り、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
(5, 330, 000	+ 19, 140, 000)	× 1. 50	× 1. 02	× 1. 00	= 37, 440, 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…1. 00（対象＝3 階・基準階＝3 階）

位置別等修正…1. 02（角部屋）

その他 …1. 00（なし）

相乗積 $1. 00 \times 1. 02 \times 1. 00 = 1. 02$ （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区分所有建物ではないが、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、収益還元法を採用する。

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 of 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					DCF法 による価格 ア+カ=キ
	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 イ÷ウ×(1-0.03)	福利 現価率 ※2 (3.9%)	正味復帰 価格の現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
4,514,625円 (11.8%)	1,594,120円	4.1%	37,714,546円	0.8916	33,626,289円 (88.2%)	=38,140,000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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

ア: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:保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ: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: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: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: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: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。

本件マンションは、間取り・専有面積等を考慮のうえ、積算価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	37,440,000円
② 収 益 価 格	38,140,000円
③ 調整後の価格	37,700,000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) オ	評 価 額 (円) カ
37,700,000	×1.00	×0.80	×0.80		= 24,130,000

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

東京都基準地価格（品川－10）

所 在：東京都品川区平塚三丁目773番43「平塚3－8－11」

価 格：794,000円/㎡

位 置：東急電鉄池上線「戸越銀座」駅から道路距離約430mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：87㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南西 4.4m 私有

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60％，容積率200％），

準防火地域

地域の概要：小規模住宅、アパート、小工場が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

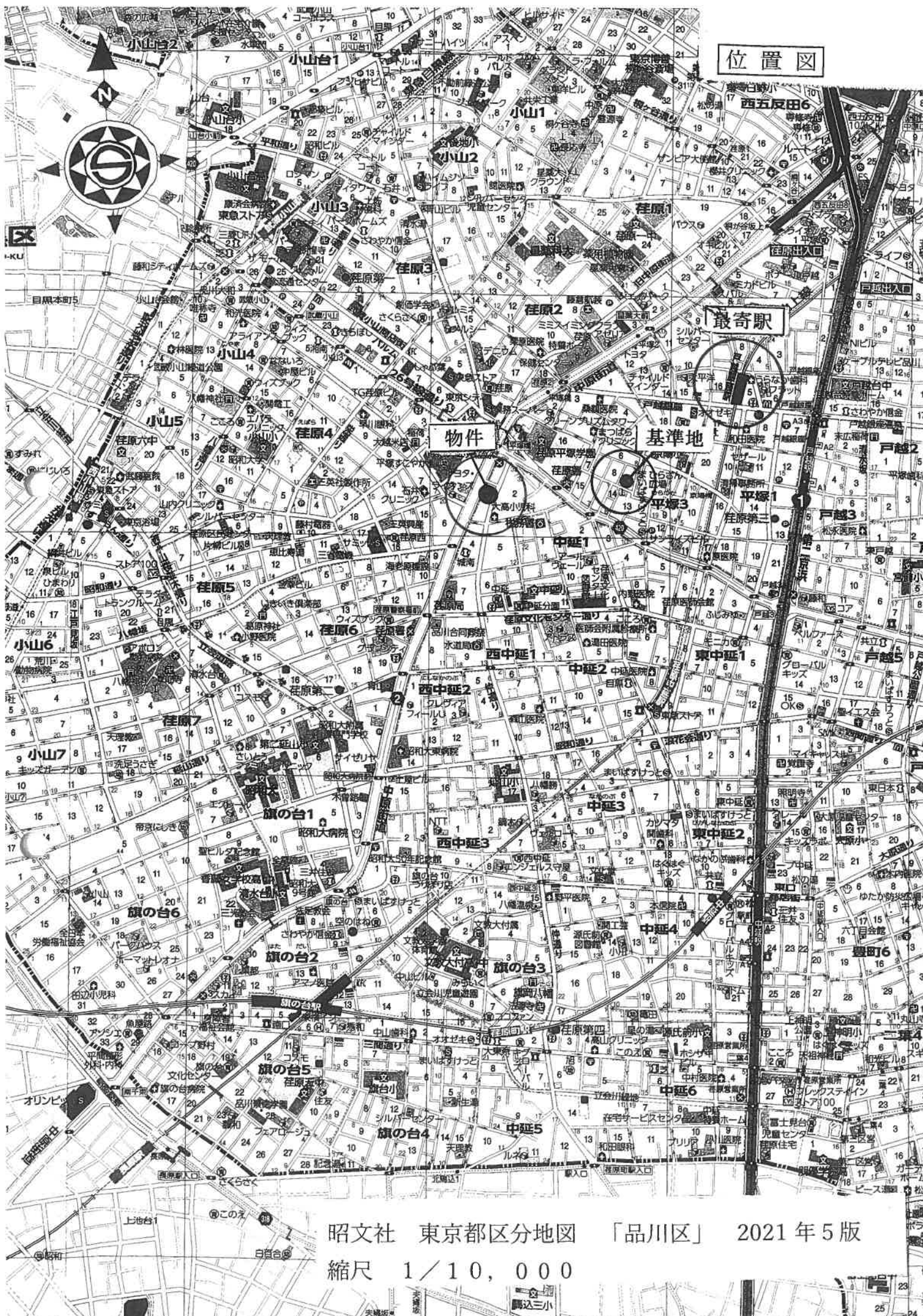
地積測量図写

以 上

令和7年04月30日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印



位置図

最奇駅

物件

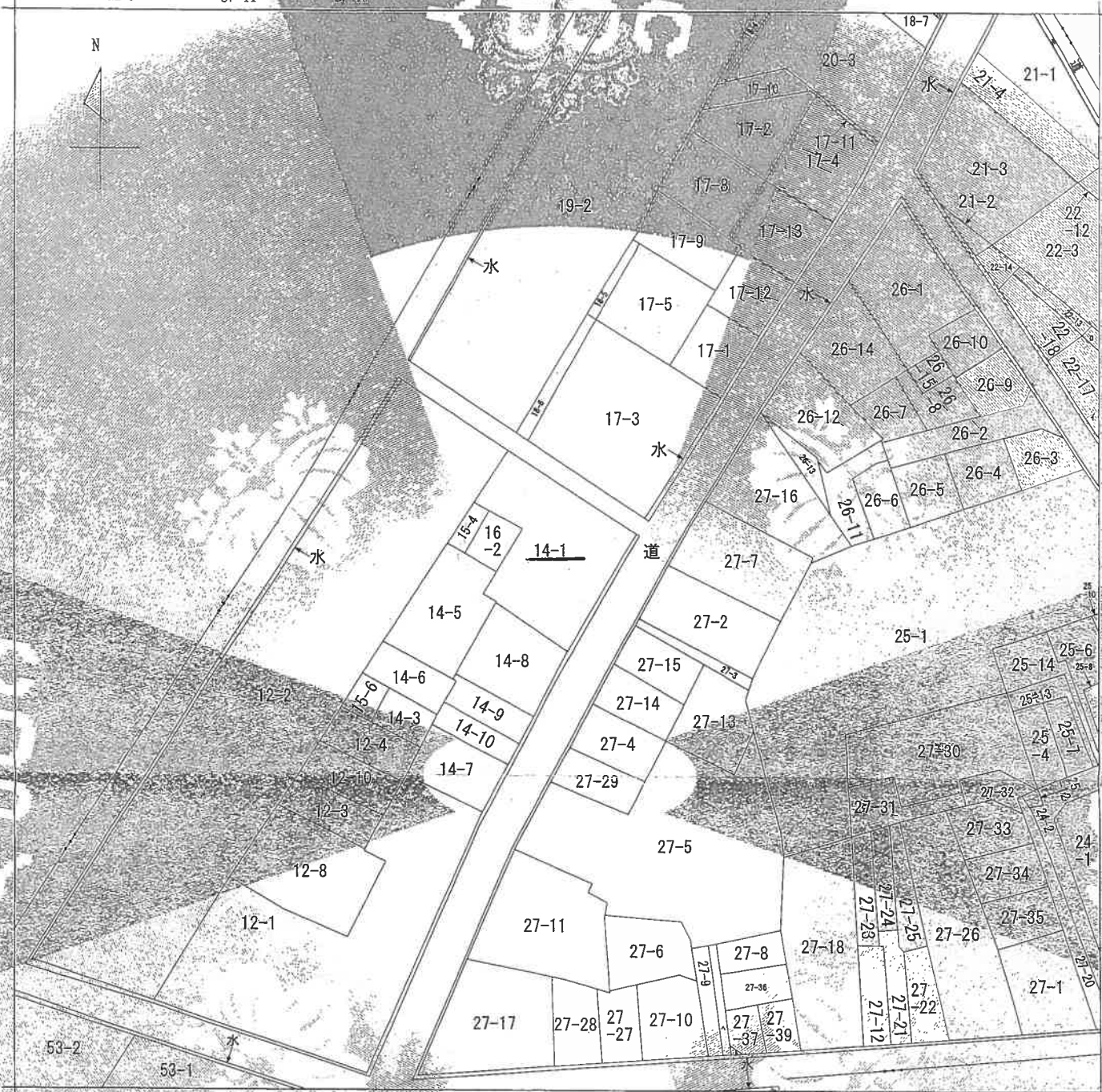
基準地

昭文社 東京都区分地図 「品川区」 2021年5版

縮尺 1/10,000

1 22-16 18-3 27-33
0 22-9 37-44 87-40

N



(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	品川区西中延一丁目			地番	14番1		
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	昭和46年3月1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。

(東京法務局品川出張所管轄)

令和6年12月20日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年3月25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。
(東京法務局品川出張所筆跡)
令和6年12月20日 東京法務局提出資料

建築物図面図

家屋番号 14-1の302

品川区西中延一丁目14番地1

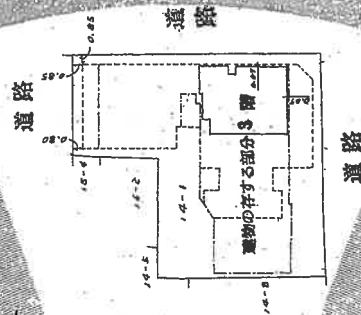
建築物の所在

各階平面図



床面積

1.35 X 7.15 = 9.6525
2.25 X 7.95 = 17.8875
2.55 X 8.15 = 20.7825
0.75 X 0.65 = 0.4875(-)
47.8350



昭和60年参月参日

(北側上)

105613

作製者

昭和60年2月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年7月23日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(東京法務局品川出張所管轄)
令和6年12月20日 東京法務局品川出張所

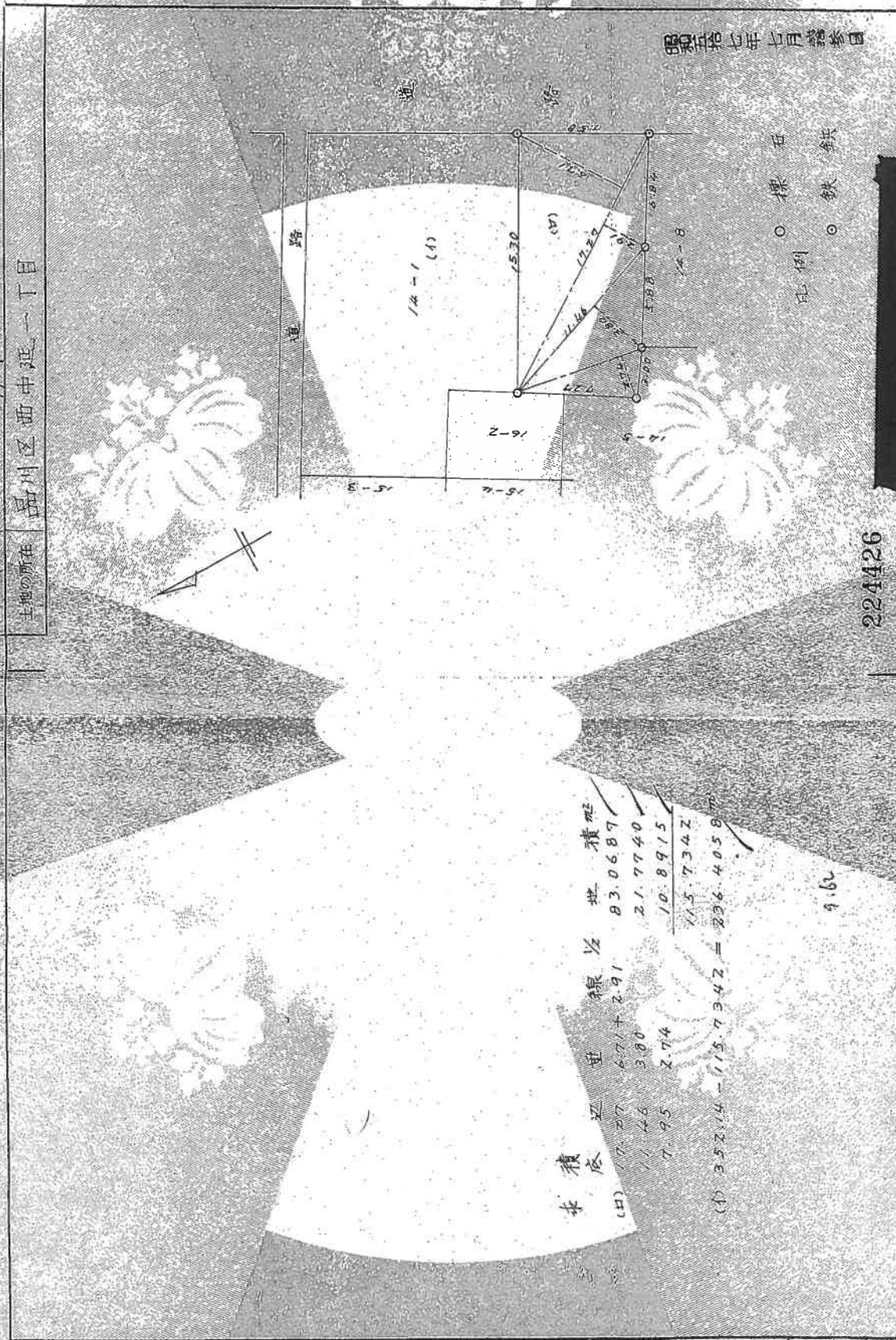
A 3判をA 4判に縮小

請求番号：14-2

地積測量図

地積測量図 14-1-14-11

土地の所在 品川区西中延一丁目



224426

縮尺 1/250

申請人

昭和五十七年七月二十三日

土地家屋調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会館)

557.7.23