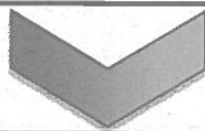


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門田 裕

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 品川区東品川一丁目51番地15

建物の名称 RAGIOS品川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東品川一丁目51番15の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.27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 品川区東品川一丁目51番15

地 目 宅地

地 積 274.36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 71880分の2015



## 物件明細書

令和 6年 3月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

---

---

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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 》

- 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）。
- 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掲載されています。



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東品川一丁目51番地15

建物の名称 RAGIOS品川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東品川一丁目51番15の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.27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 品川区東品川一丁目51番15

地 目 宅地

地 積 274.36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 71880分の2015



令和5年(ケ)第626号  
令和6年1月30日受理  
令和6年2月9日提出  
(評価人 山田光治)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 塚田 正

(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 品川区東品川一丁目51番地15

建物の名称 RAGIOS品川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東品川一丁目51番15の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.27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 品川区東品川一丁目51番15

地 目 宅地

地 積 274.36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 71880分の2015



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	品川区東品川一丁目9番12-102号 RAGIOS 品川	
建 物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況 (月額)	管理費 5,800円 修繕積立金 6,240円 町会費 150円 CATV 接続料 525円	令和6年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計178,010円 令和5年1月分から令和6年2月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 14,808円 年利15パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社ヴェリタス・インベストメント	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

### 占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) ■C (申立債権者担当)) の陳述 / ■提示文書 (契約書等) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年5月6日	
最初の契約等	契約日	令和3年4月29日
	期間	令和3年5月6日 ■令和5年5月5日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年5月6日から ■令和7年5月5日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円 (■毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	管理費・共益費：月5,000円	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(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 枚目)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (申立債権者担当)	<p>1 本件建物は建物所有者 A が占有者 B に賃貸しています。</p> <p>2 当社が所持している賃貸借契約書の一部には家賃月 65,000 円、管理費・共益費月 5,000 円、敷金保証金なしと記載されていますが、契約期間等については分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 6 年 2 月 1 日電話聴取)</p>
B (占有者)	<p>1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。</p> <p>2 浴室にあるシャワーの水が出ないため、風呂に入れません。それ以外には本件建物内で不具合な部分はありません。</p> <p>3 賃貸借契約書に記載のとおり間違いありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 6 年 2 月 6 日面接聴取)</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  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

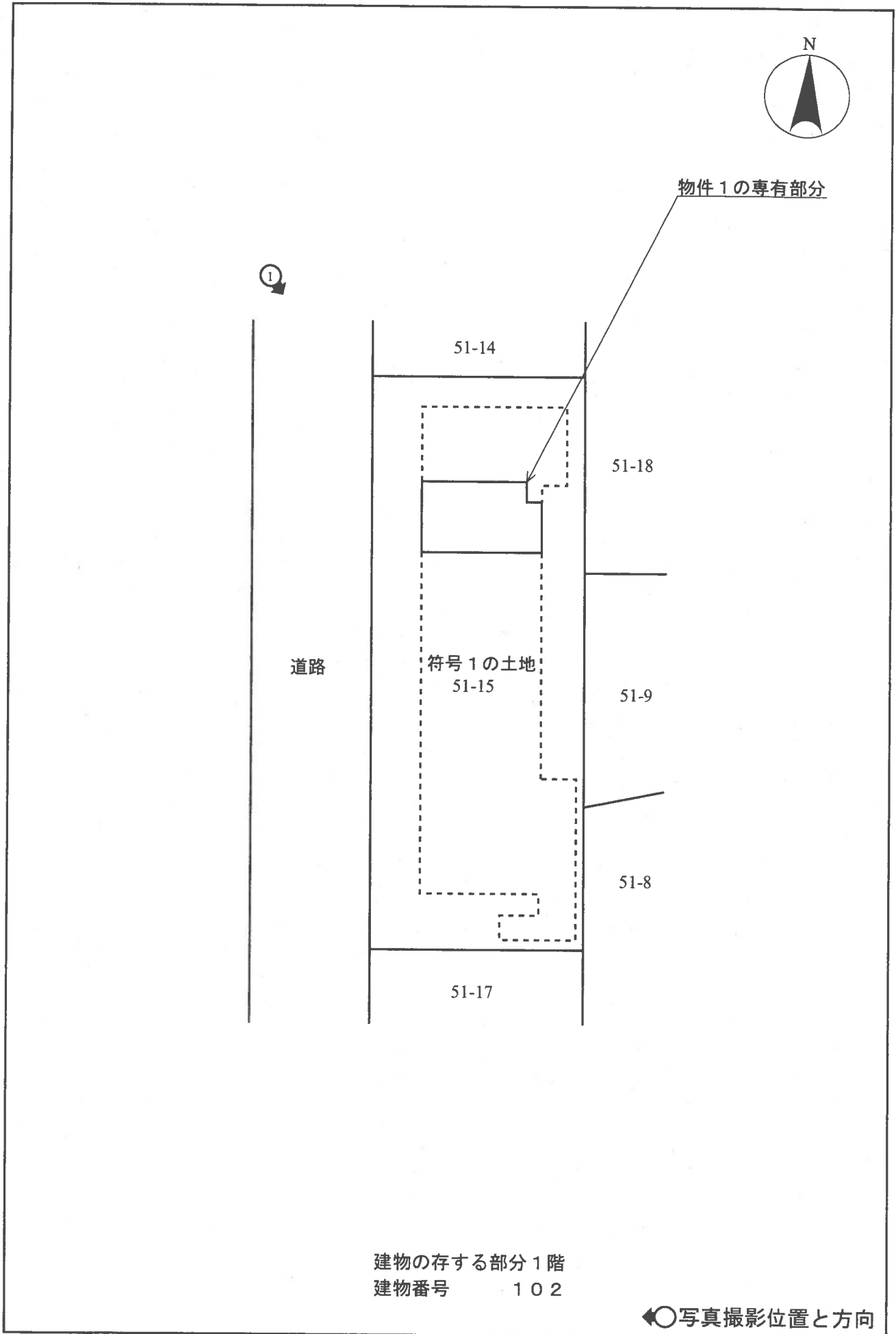
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

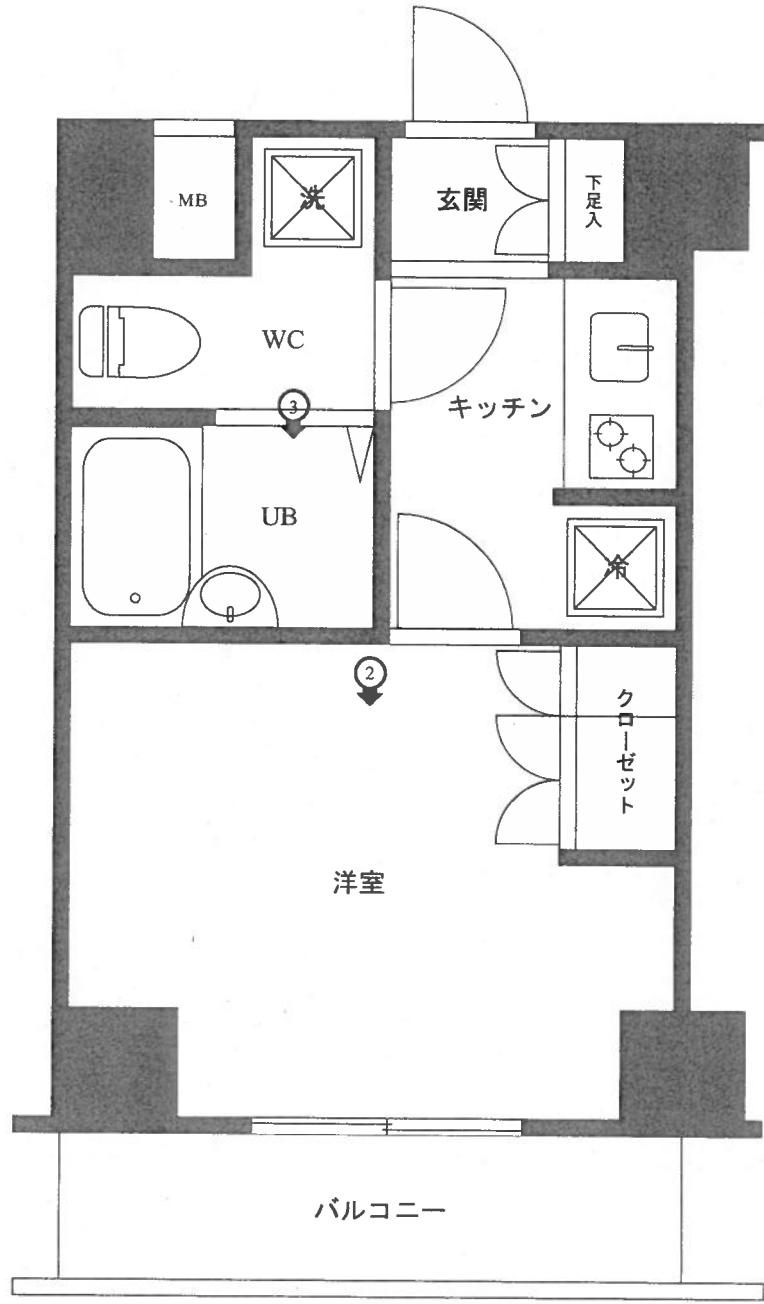
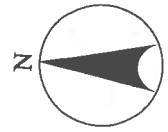
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月30日 15:50-16:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和6年1月31日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和6年1月31日 : - :	東京法務局品川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年1月31日 : - :	品川区役所	住民票交付申請
令和6年2月1日 16:20-16:25	当 庁	申立債権者担当 C から電話聴取
令和6年2月6日 13:50-14:00	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、占有者 B に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

## (特記事項)

- 令和6年2月6日  
目的物件が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。





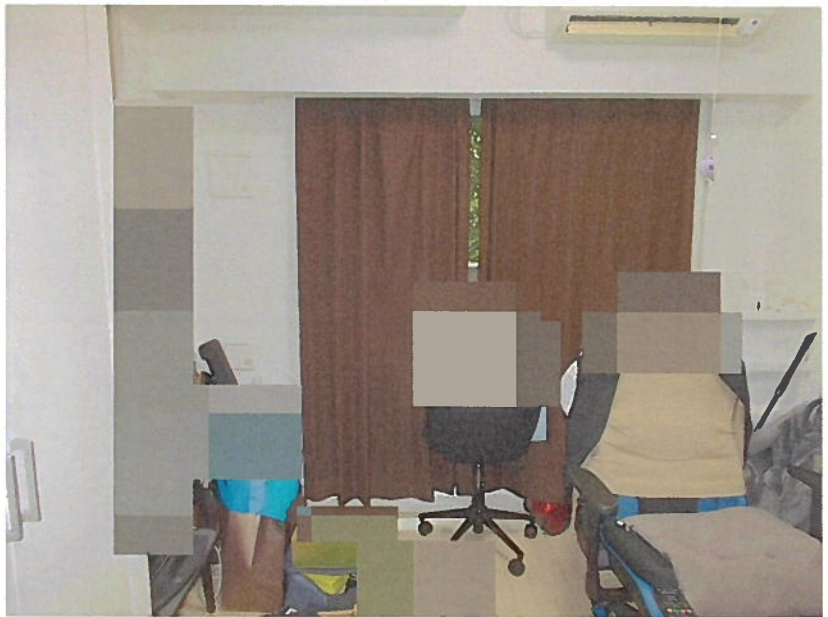
◀○写真撮影位置と方向



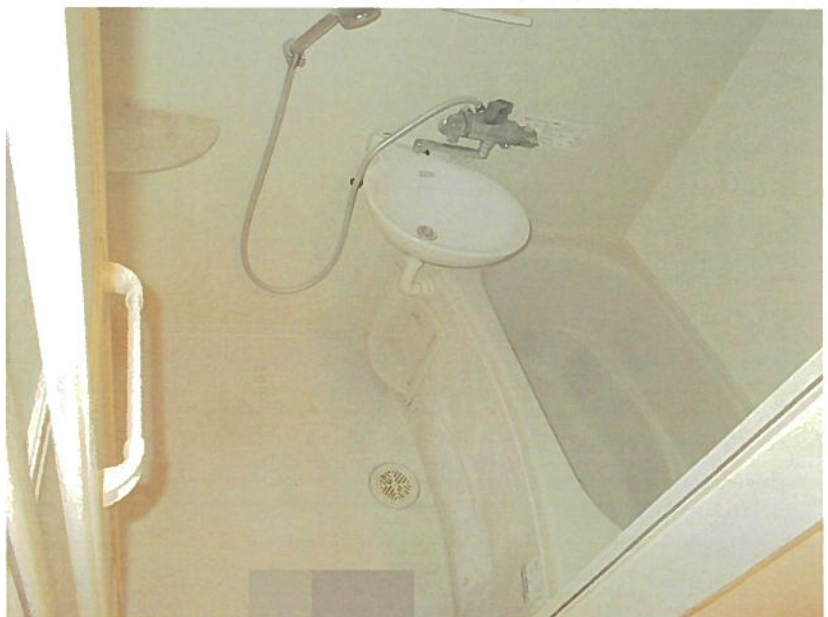
1



2



3



令和5年(ケ)第626号  
令和6年2月6日 現地調査  
令和6年2月16日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 山田光治

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 10,320,000 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) 品川区東品川 1-9-12  (マンション名、部屋番号) RAGIOS品川 102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 品川区東品川一丁目51番地15

建物の名称 RAGIOS品川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東品川一丁目51番15の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.27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 品川区東品川一丁目51番15

地 目 宅地

地 積 274.36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 71880分の2015

#### 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	京急本線「北品川」駅の東方約580m（道路距離、徒歩約8分）、品川区東品川1丁目9番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の共同住宅、中低層の一般住宅、事業所、学校等が混在する地域。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制、景観計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	274.36㎡ ほぼ長方形 間口約27.3m、奥行約10m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	西側で幅員約5.4m～5.6mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等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 71880分の2015
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>品川区浸水ハザードマップ、高潮浸水ハザードマップにおいて浸水想定区域にある。</li> <li>現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	RAGIOS品川	
建物の用途	共同住宅（総戸数 32 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 21 年 2 月 10 日新築 約 15 年 約 35 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 799.58 m <sup>2</sup>	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、駐輪場、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)ヴェリタス・インベストメント 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	1階(102号室)、中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	18.27 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む 現況床面積	22.73 m <sup>2</sup>
間取り	1K	
バルコニー等	西側にあり	
仕様	天井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	内装壁	クロス貼り等
	設備	ミニキッチン、トイレ、2点ユニットバス(浴槽・洗面)等
その他	なし	
保守管理の状態	床、壁などに経年使用による剥がれ・傷などが見られるものの、室内の保守管理状態は概ね標準的である。ただし、賃借人によると、浴室のシャワー等の水が出ないため、風呂に入れないとのこと。	
管理費等	管理費	5,800円(月額)(令和6年1月31日現在、以下同じ)
	修繕積立金	6,240円(月額)
	町会費	150円(月額)
	CATV接続料	525円(月額)
	その他	なし
	滞納額	178,010円(令和5年1月分～令和6年2月分)
	遅延損害金	14,808円(年利15パーセントの定めあり)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借人によると、浴室のシャワー等の水が出ないため、風呂に入れないとのこと。</li> <li>・設備等の動作確認は行っていない。</li> <li>・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。</li> </ul>	



<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人	R3.5.6	R5.5.6 ~ R7.5.5	65,000円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が居宅として使用している。

別途管理費・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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
440,000	× 22.73	× 0.63	= 6,300,000

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15年、経済的残存耐用年数約35年、観察減価率10%（浴室の給水不良(故障)の修理費用等の管理状況を考慮)

・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 - 観察減価率)

現価率 = 35年 ÷ (15年 + 35年) × (1 - 0.10) = 0.63

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				
824,000	×1.00	×274.36	×1.00	×2,015/71,880	= 6,340,000

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。

地価公示 「品川-21」

(公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$1,370,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/97 \times 100/180 = 824,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：敷地の形状が不整形であることを考慮した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、環境条件、行政的条件、街路条件、交通接近条件等で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：不要と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：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
(6,300,000)	+6,340,000)	× 1.20	× 0.90	× 1.00	= 13,650,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似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・・・0.90（基準階＝4階、対象＝1階）

位置別等修正・・・1.00（中間部屋）

その他・・・・なし

相乗積  $0.90 \times 1.00 = 0.90$

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであると判断されるので、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年日期末 復帰価格※1  イ÷ウ×(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
(円) 1,191,201 (9.0%)	(円) 581,020	(%) 4.2	(円) 13,418,800	0.8967	(円) 12,032,600 (91.0%)	(円) 13,220,000 (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

$$1 \div (1 + 3.7\%)^3 = 0.8967 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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年日期末復帰価格：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た。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件は、シングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視し、積算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	13,650,000 円
② 収益価格	13,220,000 円
③ 調整後の価格	13,300,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
13,300,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97		=10,320,000

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（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 (品川-21)  
所在 : 品川区北品川1丁目123番4外 「北品川1-8-14」  
価格 : 1,370,000円/㎡  
位置 : 「北品川」駅、道路距離約380m  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 533㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南東側11.6m区道  
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率400%)、防火地域  
地域の概要 : 中高層の事務所、マンション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

地積測量図写

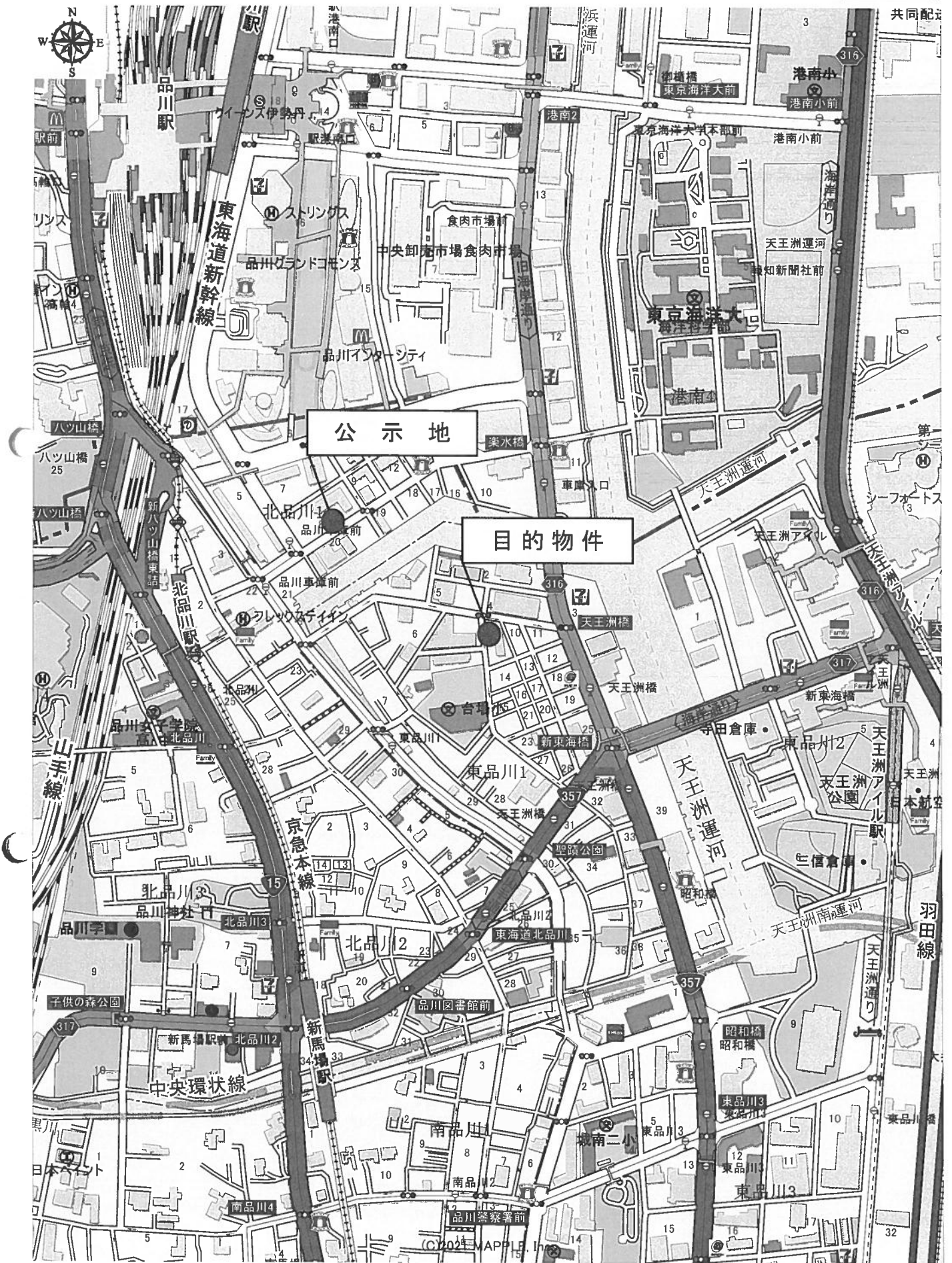
以上

令和6年2月16日

評価人 不動産鑑定士

山田光治

# 位置図

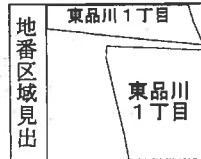




イ 37-115    ハ 37-120    ホ 37-90    ト 37-114    ニ 37-63  
 ロ 37-117    ヒ 37-19    ヘ 37-22    テ 37-125    ハ 37-135



(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	品川区東品川一丁目			地番	51番15			
出力尺	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5年11月30日  
 福岡法務局

地図整理番号：M53654

登記官

(1/1)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成21年2月17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管轄)  
令和5年11月30日 福岡法務局

登記簿

建物図面・各階平面図(写)  
※A3をA4に縮小しています

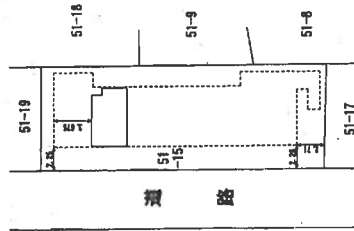
各階平面図

家屋番号  
東品川一丁目  
51番15の102

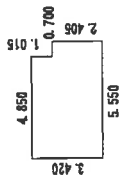
建物の所在  
品川区東品川一丁目51番地15

建物平面図

各階平面図



建物の存する部分 1階  
建物の名称 102



求積表

2.405 × 0.700	=	1.683500
3.420 × 4.850	=	16.587000
合計		18.270500
床面積		18.27 m <sup>2</sup>

132400

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500
平成21年2月9日作成			

平成21年2月9日登記

(写)

登記年月日：平成19年1月9日

これは図面に記載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5年11月30日 福岡法務局 登記官

地積測量図

地番 51-15, 51-14

土地の所在 品川区東品川一丁目

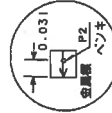
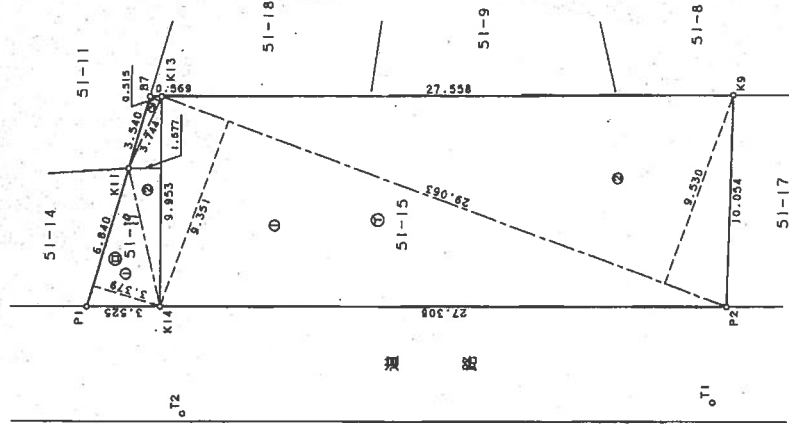
三斜受積表

地番	NO.	底辺	高さ	積
① 51-15	1	29.063	9.351	271.768113
	2	29.063	9.530	276.970390
② 51-14	1	274.3692515	274.36	548.738503
	2	274.3692515	274.36	274.36

地番	NO.	底辺	高さ	積
③ 51-14	1	6.840	3.379	23.112360
	2	9.953	1.577	15.695881
	3	3.744	0.515	1.928160
④ 51-14	1	40.735401	40.735401	40.735401
	2	20.3682005	20.3682005	20.3682005

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
K13	124.176	118.333	ベツキ	
K14	125.665	108.492	変換標	
P2	98.663	104.413	ベツキ	
K9	96.912	114.314	コンクリート軌	
B7	124.739	118.416	ベツキ	
K11	126.244	115.211	ベツキ	
P1	129.151	109.019	変換標	
T2	125.340	103.281	旗	
T1	100.000	100.000	旗	



平成19年1月9日 登記

232903

縮尺 1/250  
H19.1.9

申請人

平成18年12月26日作成

作成者

地積測量図(写)  
※A3をA4に縮小しています