

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 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 5 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 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 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 4 月 30 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）
1～5	241,590,000 193,272,000	一括	48,318,000	不明	不明
1	155,910,000				
2	45,220,000				
3	13,430,000				
4	7,690,000				
5	19,340,000				

物 件 目 録

1 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番4
地 目 宅地
地 積 250.84平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

2 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番20
地 目 宅地
地 積 72.76平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

3 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番21
地 目 宅地
地 積 21.61平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

4 所 在 品川区南大井三丁目110番地4



物 件 目 録

家屋 番号 10 番 4 の 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 44.62 平方メートル
2 階 44.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

5 所 在 品川区南大井三丁目 110 番地 4、110 番地 20、
110 番地 21

家屋 番号 10 番 20 の 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 102.06 平方メートル
2 階 102.06 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 102.06 平方メートル
2 階 約 119.06 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

なし

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番4
地 目 宅地
地 積 250.84平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

2 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番20
地 目 宅地
地 積 72.76平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

3 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番21
地 目 宅地
地 積 21.61平方メートル
共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

4 所 在 品川区南大井三丁目110番地4



物 件 目 録

家屋 番号 10番4の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.62平方メートル
2階 44.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

5 所 在 品川区南大井三丁目110番地4、110番地20、
110番地21

家屋 番号 10番20の1

種 類 居宅・倉庫

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 約119.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和6年(ケ)第609号
令和7年1月30日受理
令和7年3月7日提出
(評価人：岩下剛佳)

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 所 在 品川区南大井三丁目

地 番 110番4

地 目 宅地

地 積 250.84平方メートル

共有者 A 持分24分の12

共有者 B 持分24分の4

共有者 C 持分24分の4

共有者 D 持分24分の4

2 所 在 品川区南大井三丁目

地 番 110番20

地 目 宅地

地 積 72.76平方メートル

共有者 A 持分24分の12

共有者 B 持分24分の4

共有者 C 持分24分の4

共有者 D 持分24分の4

3 所 在 品川区南大井三丁目

地 番 110番21

地 目 宅地

地 積 21.61平方メートル

共有者 A 持分24分の12

共有者 B 持分24分の4

共有者 C 持分24分の4

共有者 D 持分24分の4

4 所 在 品川区南大井三丁目110番地4



物 件 目 録

家屋 番号 10番4の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.62平方メートル
2階 44.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

5 所 在 品川区南大井三丁目110番地4、110番地20、
110番地21

家屋 番号 10番20の1

種 類 居宅・倉庫

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都品川区南大井三丁目6番15号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1～3の土地上に物件4及び物件5の建物を共有し、占有している。上記各土地は上記各建物の敷地として一体として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件4	
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 ☐ ある 種類： 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倉庫として共同して使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都品川区南大井三丁目6番15号	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1～3の土地上に物件4及び物件5の建物を共有し、占有している。上記各土地は上記各建物の敷地として一体として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件5	
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：2階 約119.06平方メートル（増築による）	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅・倉庫として共同して使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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	
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
■ E (申立人代理人)	1. 本件各土地の一部は、かつて被相続人Fが経営する月極駐車場として使用されていましたが、既に経営は終了していて、契約もすべて解約済みなので、駐車場利用者はいません。 (令和7年3月6日電話聴取)

(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. 本件各土地建物の位置関係及び形状等は、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. 物件1～3の土地上に物件4及び物件5の建物が建てられていて、物件1～3の各土地は、物件4及び物件5の建物の敷地として一体として使用されていた。
本件各土地の一部には駐車区画を示すラインなどがあり、月極駐車場と表示された看板も掲示されていたが、本件申立人代理人弁護士Eによれば、現在は月極駐車場としては使用されておらず、駐車場契約者・利用者はいないとのことであった。現に、道路に面した入口部分は「立入禁止」と印字されたテープによって封鎖されていた。
3. 物件5の建物の2階東側は一部増築されていて、現況建物の床面積は4枚目に記載のとおりであった。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 物件5の建物の玄関表札には被相続人Fの姓が表示されていた。物件4の建物には、氏名等の表示はなかった。
 - ② 本件各建物は、物件5の建物には被相続人F宛ての郵便物が数通残されていただけで、ほかに動産類はなく、いずれも空室の状態であり、共有者ら以外の第三者が占有している様子は一切見受けられなかった。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
5. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件各建物は、共有者らが、物件4の建物を倉庫として、物件5の建物を居宅・倉庫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2月5日 9:27-9:42	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 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年2月12日 9:35-10:15	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
令和7年3月6日 13:37-13:39	当庁（電話）	☒ 申立人代理人弁護士Eから聴取

(特記事項)

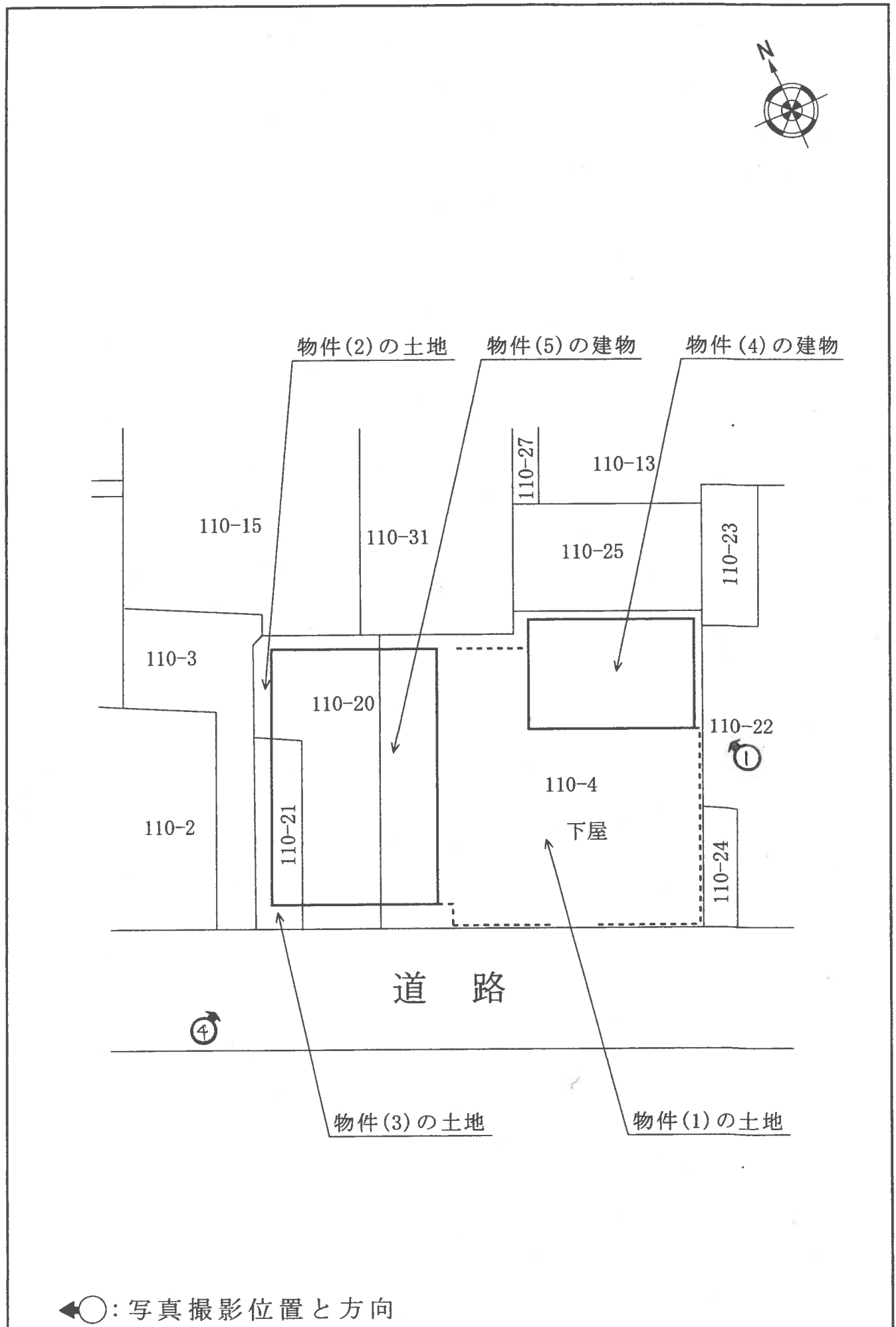
☒ 令和7年2月12日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。（物件5）

☐ 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





物件 4

(物件 5)

下屋



倉庫

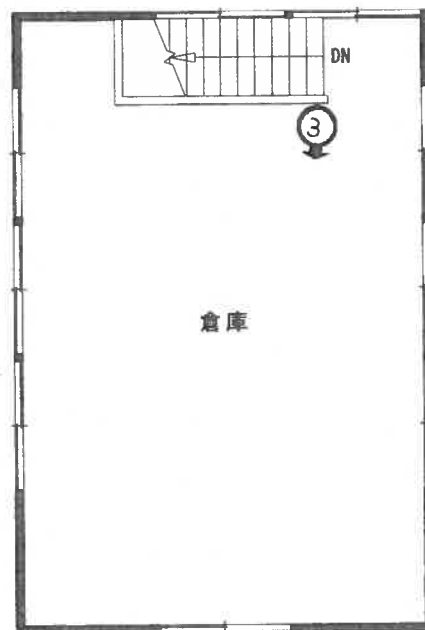
棚

1 階

←○: 写真撮影位置と方向



物件 4

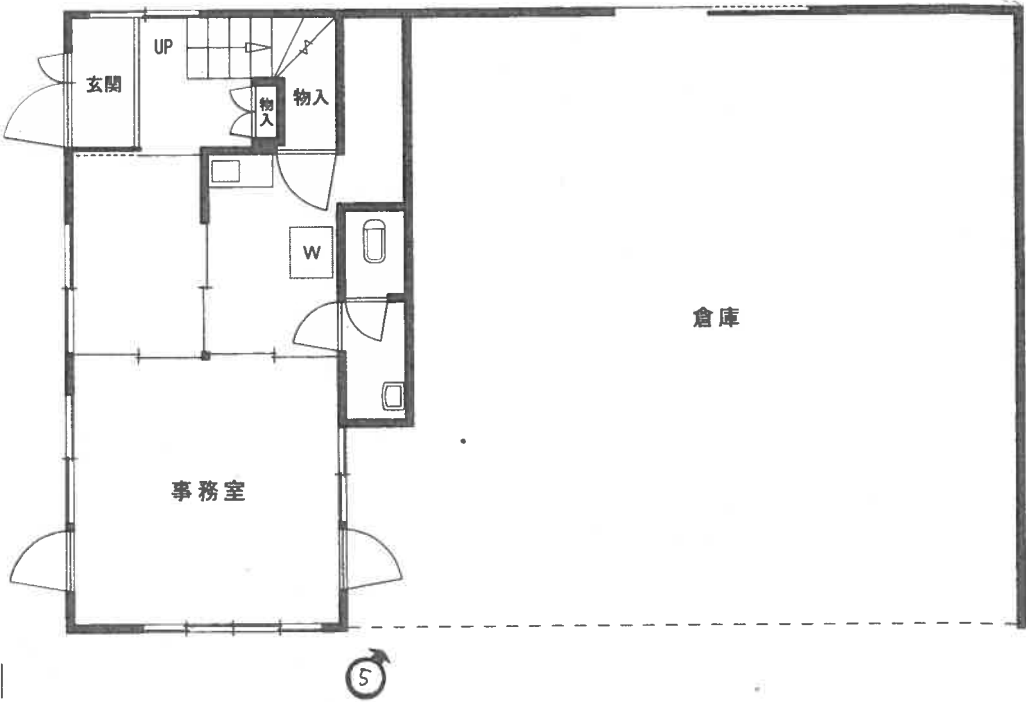


2 階

←○: 写真撮影位置と方向



物件 5



下屋

1 階

←○: 写真撮影位置と方向



物件 5



斜線部分増築 約17㎡

2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



令和6年（ケ）第609号
令和7年2月12日現地調査
令和7年3月10日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2 4 1 , 5 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1 5 5 , 9 1 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 4 5 , 2 2 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 1 3 , 4 3 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (建物)	金 7 , 6 9 0 , 0 0 0 円
物 件 5 (建物)	金 1 9 , 3 4 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1～3 の内訳価格は物件 4, 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4, 5 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。

- 4 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。

- 5 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		物件目録記載のとおり	
2		物件目録記載のとおり	
3		物件目録記載のとおり	
4		物件目録記載のとおり	(住居表示) 品川区南大井3丁目6番15号
5		物件目録記載のとおり	(床面積) 2階 約119.06平方メートル (住居表示) 品川区南大井3丁目6番15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 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番4
地 目 宅地
地 積 250.84平方メートル

共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

2 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番20
地 目 宅地
地 積 72.76平方メートル

共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

3 所 在 品川区南大井三丁目
地 番 110番21
地 目 宅地
地 積 21.61平方メートル

共有者 A 持分24分の12
共有者 B 持分24分の4
共有者 C 持分24分の4
共有者 D 持分24分の4

4 所 在 品川区南大井三丁目110番地4

物 件 目 録

家屋 番号 10番4の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 44.62平方メートル
2階 44.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

5 所 在 品川区南大井三丁目110番地4、110番地20、
110番地21

家屋 番号 10番20の1

種 類 居宅・倉庫

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6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（物件 1～3）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「大森海岸」駅の北西方道路距離約 680m(徒歩約 9 分), 大田区南大井 3 丁目 6 番街区に位置する。 JR 京浜東北線「大森」駅も徒歩約 11 分で利用可能。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層程度の共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 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 3 種高度地区, 日影規制 5h-3h/6.5m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	345.21 m ² (物件 1～3 合計) ほぼ長方形 約 23m・約 15m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	南側現況幅員約 6m 舗装区道(建築基準法 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	物件 1～3 が一団の土地として物件 4, 5 の建物敷地等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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特 記 事 項	品川区浸水ハザードマップ, 品川区多摩川洪水ハザードマップ, 品川区高潮浸水ハザードマップに浸水予想の記載あり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

区 分	主である建物	
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 35 年 6 月日不詳新築 約 65 年 0 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造瓦葺 2 階建 モルタル塗り，スタッコ吹付，カラー鉄板等 板張り等 躯体現し等 コンクリート 三和土，板張り等 なし 特になし
床面積（現況）	1 階 44.62 m ² 2 階 44.62 m ² 延 89.24 m ² ※固定資産関係証明書の現況床面積 156.19 m ² （下記特記事項 欄参照）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 —
品 等	普通	
保守管理の状態	老朽化が著しく 経済的耐用年数は満了している。	
建物の利用状況	自用（空家）	
特 記 事 項	建物南側に倉庫仕様の下屋あり。 上記固定資産関係証明書の現況床面積は下屋部分の面積を 含むと思われる。 建築基準法上も当該下屋部分は建物の床面積に含まれる可 能性がある。その場合は基準建ぺい率超過となる。	

3 建物の概況及び利用状況（物件 5）

区 分	主である建物	
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 38 年 10 月 30 日新築 約 61 年 0 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 スタッコ吹付等 板張り、ビニールクロス、タイル等 竿縁天井、吸音ボード、化粧石膏ボード等 フローリング、塩ビシート、畳等 システムキッチン、トイレ、ユニットバス、 ガス給湯器等 特になし
床面積（現況）	1 階 102.06 m ² 2 階 約 119.06 m ² （約 17 m ² 増築） 延 約 221.12 m ² ※固定資産関係証明書の現況床面積 218.96 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 1 階：倉庫（倉庫・事務室） 2 階：居宅（6LK）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。退去済で特に大きな破損や汚損は無いが、経済的耐用年数は満了している。	
建物の利用状況	自用（空家）	
特 記 事 項	1 階の倉庫部分は隣接する物件 4 の下屋部分とほぼ一体として使用されていた模様。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） オ
	標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ			
1	872,000	× 1.00	× 250.84	× 0.99	= 216,550,000
2	872,000	× 1.00	× 72.76	× 0.99	= 62,810,000
3	872,000	× 1.00	× 21.61	× 0.99	= 18,660,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 品川-20

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 810,000 \text{ 円／㎡} \times 113/100 \times 100/100 \times 100/105 = 872,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、環境条件で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：おおむね標準的で格差修正の必要なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4, 5 (建物)

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，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
4	121,000	× 89.24	× 0.05	= 540,000
5	311,000	× 約221.12	× 0.05	= 3,440,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：物件 4：登記数量による。

物件 5：登記数量に現況の増築面積を加算。

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了していると判断されるが，なお使用価値は認められるため，残価率として 5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	216,550,000	× 0.10	場所的利益	= 21,660,000
2	62,810,000	× 0.10	場所的利益	= 6,280,000
3	18,660,000	× 0.10	場所的利益	= 1,870,000
合 計				29,810,000

ア 建付地価格：前記 1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か及び建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

なお、物件 4、5 の土地利用権等価格は、上記の土地利用権等価格合計を物件 4 と物件 5 の敷地面積割合で按分し、以下の通り算定した。

物件 4 の土地利用権等価格：29,810,000 円×44.62 m²／(44.62 m²＋ 102.06 m²)≒9,070,000 円

物件 5 の土地利用権等価格：29,810,000 円×102.06 m²／(44.62 m²＋ 102.06 m²)≒20,740,000 円

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	土地利用権等価 格の控除及び 加算（円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円）
1	（ 216,550,000	－ 21,660,000 ）		× 1.00	× 0.80	= 155,910,000
2	（ 62,810,000	－ 6,280,000 ）		× 1.00	× 0.80	= 45,220,000
3	（ 18,660,000	－ 1,870,000 ）		× 1.00	× 0.80	= 13,430,000
4	（ 540,000	＋ 9,070,000 ）	× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 7,690,000
5	（ 3,440,000	＋ 20,740,000 ）	× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 19,340,000
一括価格（合計）						241,590,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：前記 2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（品川-20）

所 在：品川区南大井 6 丁目 110 番 10 外「南大井 6-3-16」

価 格：810,000 円／㎡

位 置：JR 京浜東北線「大森」駅の北東方道路距離約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：86 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西 8m 区道

用 途 地 域 等：準工業地域（建ぺい率 60%，容積率 300%），準防火地域

地 域 の 概 要：中規模の共同住宅，事業所等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

土地建物位置関係図

以 上

令和 7 年 3 月 10 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図



イ 108-16 ハ 110-50 ☆ 110-52
ロ 110-49 ニ 110-51 ヘ 110-53

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
南大井3丁目

請 求 部 分	所 在				品川区南大井三丁目		地 番	110番4			
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。

令和6年9月24日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M82082

登記官

(1/1)

