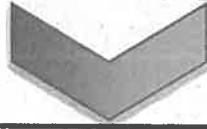


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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	81,740,000 65,392,000		16,348,000	不明	不明



物 件 目 録

1	所	在	品川区南品川六丁目
	地	番	1474番1
	地	目	宅地
	地	積	214.18平方メートル



※
め
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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】

秋田谷商事株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外区分所有建物（家屋番号 南品川六丁目1474番2、南品川六丁目1474番2の2、南品川六丁目1474番2の3、南品川六丁目1474番2の4、南品川六丁目1474番2の5、南品川六丁目1474番2の6、南品川六丁目1474番2の7、南品川六丁目1474番2の8、南品川六丁目1474番2の9）が本件土地及び売却対象外の土地（地番1474番2）からなる一体画地上に存在する。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

- (1) 隣地（地番1475番1）との境界が不明確である。
- (2) 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1474番3）への通行のため無償で利用されている。

《 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 所 在 品川区南品川六丁目
地 番 1474番1
地 目 宅地
地 積 214.18平方メートル



令和7年(ヌ)第 13号
令和7年 2月26日 受理
令和7年 4月 2日 提出
(評価人 岡村 淑子)

現 況 調 査 報 告 書 (物件1)

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(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	品川区南品川六丁目
地	番	1 4 7 4 番 1
地	目	宅地
地	積	2 1 4 . 1 8 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	品川区南品川6丁目12番22号 付近		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☐ 土地所有者 ☒ 秋田谷商事株式会社 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
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）		
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 □	
占有者		□債務者 ■秋田谷商事株式会社 (目的外建物所有者)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居室 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (所有者)) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		不明 (建物新築時)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	□所有者 () □その他の者 ()	
	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月額金 円 () □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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)

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	品川区南品川 6 丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川 6 丁目 1474 番 2
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建
	床面積 (概略)	1 階部分 191. 87 m ² 地下 1 階部分 240. 83 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²
2	所 在	品川区南品川 6 丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川 6 丁目 1474 番 2 の 2 (建物の名称 : 201 号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積 (概略)	2 階部分 29. 58 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²

(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)

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	品川区南品川 6 丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川 6 丁目 1474 番 2 の 3 (建物の名称: 202 号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積 (概略)	2 階部分 25. 34 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²
4	所 在	品川区南品川 6 丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川 6 丁目 1474 番 2 の 4 (建物の名称: 203 号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積 (概略)	2 階部分 28. 60 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²

(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)

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
5	所 在	品川区南品川6丁目 1474番地2、1474番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川6丁目 1474番2の5 (建物の名称: 204号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積 (概略)	2階部分 25.14㎡
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472番2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 床面積 1階 214.84㎡、2階 216.75㎡、3階 182.88㎡ 4階 107.51㎡、5階 86.76㎡、地下1階 279.91㎡
6	所 在	品川区南品川6丁目 1474番地2、1474番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川6丁目 1474番2の6 (建物の名称: 205号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積 (概略)	2階部分 25.14㎡
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472番2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 床面積 1階 214.84㎡、2階 216.75㎡、3階 182.88㎡ 4階 107.51㎡、5階 86.76㎡、地下1階 279.91㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
7	所 在	品川区南品川6丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川6丁目 1474 番 2 の 7 (建物の名称: 206 号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積 (概略)	2 階部分 25. 14 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²
8	所 在	品川区南品川6丁目 1474 番地 2、1474 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川6丁目 1474 番 2 の 8 (建物の名称: 207 号)
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積 (概略)	2 階部分 25. 14 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 床面積 1 階 214. 84 m ² 、2 階 216. 75 m ² 、3 階 182. 88 m ² 4 階 107. 51 m ² 、5 階 86.76 m ² 、地下 1 階 279. 91 m ²

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
9	所 在	品川区南品川6丁目 1474番地2、1474番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 南品川6丁目 1474番2の9
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造3階建
	床面積 (概略)	3階部分 154.18 m ² 4階部分 94.89 m ² 5階部分 80.81 m ²
	所 有 者	秋田谷商事株式会社 (土地 (地番 1472 番 2) 所有者)
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	一棟の建物の表示 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 床面積 1階 214.84 m ² 、2階 216.75 m ² 、3階 182.88 m ² 4階 107.51 m ² 、5階 86.76 m ² 、地下1階 279.91 m ²	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(8 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
A (所有者)	1 本件土地は、地番 1474-2 の土地とともに、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）の敷地として使用しています。 2 目的外建物は、私が代表者を務める秋田谷商事株式会社が全て所有しており、土地の使用にあたり、契約や地代の授受等はありません。 3 本件土地南側を通過して地番 1474-3 の土地南側（本件物件2土地）に出入りできます。 4 本件土地と隣地（地番 1475-1、同 1475-2）との境界があいまいで、隣地土地所有者との間で協議しています。 (令和7年2月28日面接聴取) (令和7年3月11日面接聴取)

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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、地番 1474-2 の土地とともに、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）の敷地として使用されている。
- 3 関係人の陳述及び現場の状況によれば、本件土地南側の一部が地番 1474-3 の土地南側（本件物件2土地）への通路として使用されている。
- 4 関係人の陳述及び現場の状況によれば、物件1土地と隣地（地番 1475-1）との境界が不明瞭で、隣地土地所有者との間で協議がされている。
- 5 関係人の陳述及び現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以 上

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28日 11:30-12:10	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 ☒ 所有者 A に対し、通知書・照会書交付 ☒ 所有者 A に 面接聴取
令和7年3月11日 10:20-11:10	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者 A に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

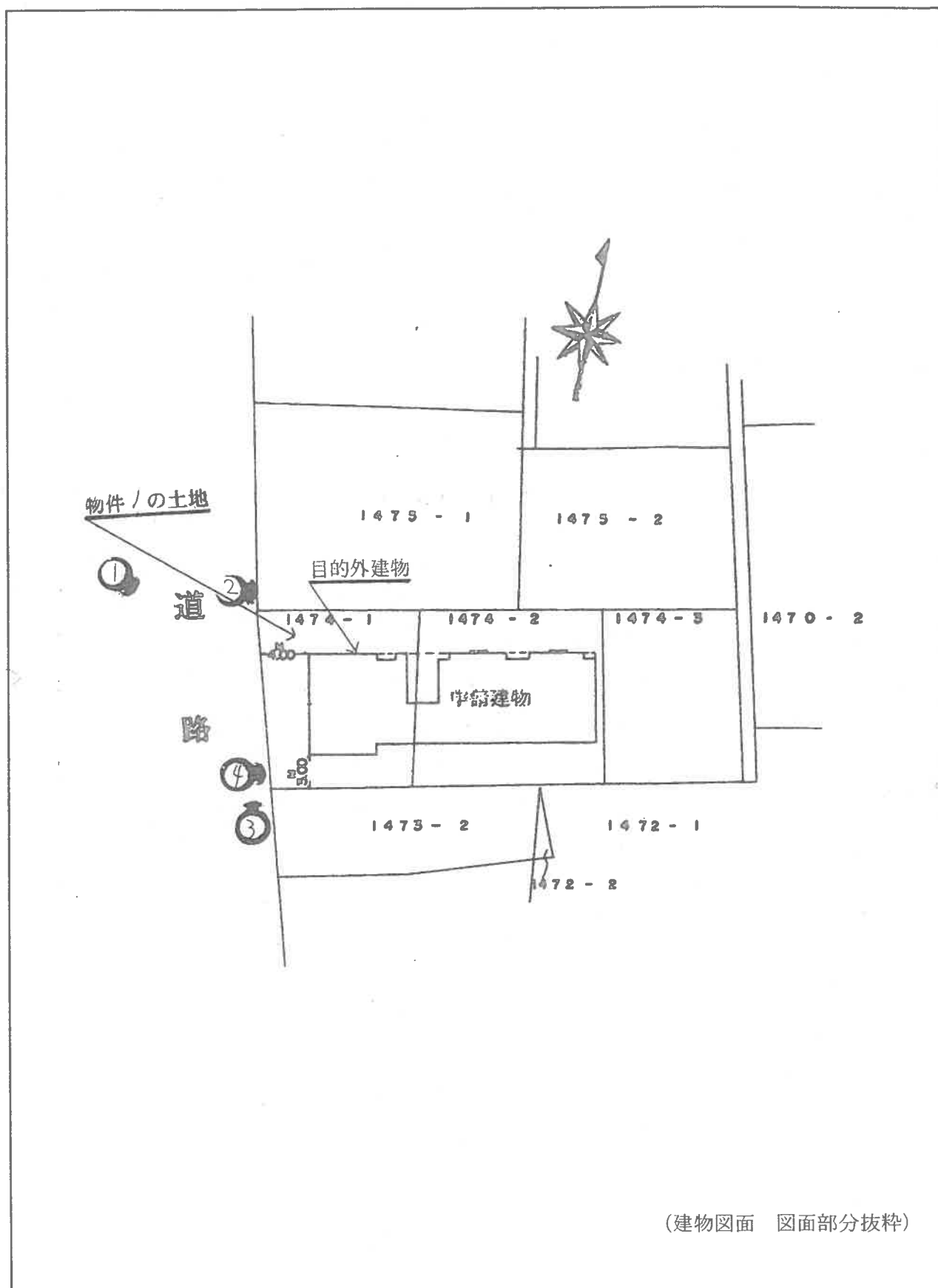
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(写真 4点添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)



(建物図面 図面部分抜粋)

1



2



3



4



令和7年(ヌ)第13号-1

令和7年3月11日 現地調査

令和7年4月11日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書(物件1)

評価人 岡村淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 81,740,000 円

物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した底地価格である。

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評価するものであり、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：品川区南品川6-12-22付近
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地は、目的外建物の敷地として利用されている底地である。		

※ 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 品川区南品川六丁目
地 番 1474番1
地 目 宅地
地 積 214.18平方メートル

2 所 在 品川区南品川六丁目
地 番 1474番3
地 目 宅地
地 積 188.36平方メートル

3 所 在 品川区南品川六丁目1474番地3
家屋 番号 1474番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 42.23平方メートル

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)

位 置 ・ 交 通	J R京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅の北東方約350m(道路距離、徒歩約5分)、品川区南品川6丁目12番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	214.18m ² ほぼ長方形 間口約16m、奥行約14.6m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で幅員約3.8m(現況約5.3m)舗装区道(建築基準法第42条2項該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	東側隣地1474番2と一体として次項目的外建物の敷地として無償で利用されている。目的外建物の配置は現況調査報告書記載の「土地・建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 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て、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	①西側はセットバックを要する。 ②東方の本件物件3建物の水道・ガス・電気等のライフラインが埋設又は経由している可能性がある。また、南側に物件3建物の為の通路状のものがある。この部分には南側隣地の塀の基礎部分があり、境界等があいまいであるか、又は越境の可能性があるが詳細は不明である。 ③物件1土地と隣地1475番1、同番2との境界があいまいで、土地所有者間で協議中とのことである。	

目的外建物の概況 (登記記載による)	1. 一棟の建物の概要 所在：東京都品川区南品川六丁目1474番地2、1474番地1 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 床面積：1階214.84㎡、2階216.75㎡、3階182.88㎡、4階107.51㎡ 5階86.76㎡、地下1階279.91㎡ 建築時期：昭和52年所有権保存 名称：秀峰ハイツ 2. 専有部分の概要 下記①～⑤までの所有者は全て秋田谷商事株式会社 (東側隣地1474番2土地所有者)である。 ①目的外建物1 所在：東京都品川区南品川六丁目1474番地2、1474番地1 (以下同様のため所在は省略) 家屋番号：南品川六丁目1474番2 種類：共同住宅・事務所・倉庫 構造：鉄筋コンクリート造地下1階付1階建 床面積：1階部分191.87㎡、地下1階部分240.83㎡ ②目的外建物2 (建物の名称：201号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の2 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分29.58㎡ ③目的外建物3 (建物の名称：202号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の3 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分25.34㎡ ④目的外建物4 (建物の名称：203号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の4 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分28.60㎡ ⑤目的外建物5 (建物の名称：204号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の5 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分25.14㎡
-------------------------------	--

目的外建物の概況 (登記記載による)	⑥目的外建物6 (建物の名称：205号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の6 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分25.14㎡ ⑦目的外建物7 (建物の名称：206号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の7 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分25.14㎡ ⑧目的外建物8 (建物の名称：207号) 家屋番号：南品川六丁目1474番2の8 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：2階部分25.14㎡ ⑨目的外建物9 家屋番号：南品川六丁目1474番2の9 種類：共同住宅 構造：鉄筋コンクリート造3階建 床面積：3階部分154.18㎡、4階部分94.89㎡、5階部分80.81㎡
-------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	887,000	× 0.98	× 214.18	× 0.98	= 182,450,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示 (品川-11)} & & & & & & \\
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 861,000 \text{ 円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 98 & = 887,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & &
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等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：公示地等は、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近条件、街路条件等にやや劣ると判定した。

イ 個別格差：セットバックを要すること等を考慮した。

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て、2.0 % と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地について土地利用権等価格を控除し、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 目的外建物のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		目的外建物の土地 利用権等価格(円) ウ
1	182,450,000	× 0.20	使用借権	= 36,490,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 土地利用権等割合：敷地利用権は使用借権であり、その価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の性質等を勘案して上記のとおり判定した。

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 (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) カ
1	(182,450,000	－ 36,490,000)		× 0.7	× 0.8	= 81,740,000

ア 基礎となる価格：前記1①

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的外建物の敷地として利用されている底地であること、前記第4 1特記事項②③等による市場での需要の減退を考慮した。

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-11)

所 在 : 東京都品川区南品川6丁目1436番2 「南品川6-7-36」

価 格 : 861,000 円/㎡

位 置 : 「大井町」駅 道路距離約500m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 84㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側3.7m区道

用途指定等 : 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要 : 中小規模の一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写 (A3をA4に縮小)

参考: 建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令 和 7 年 4 月 11 日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子



イ 1469-17 ハ 1500-1 ホ 1500-15 ト 1511-18 リ 1469-9 ル 1426-25
 ロ 1469-2 ニ 1500-14 ヘ 1511-15 チ 1511-19 ス 1470-14 ッ 1426-25



1/600
 公図写

）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

登記年月日：昭和42年5月13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6年12月25日

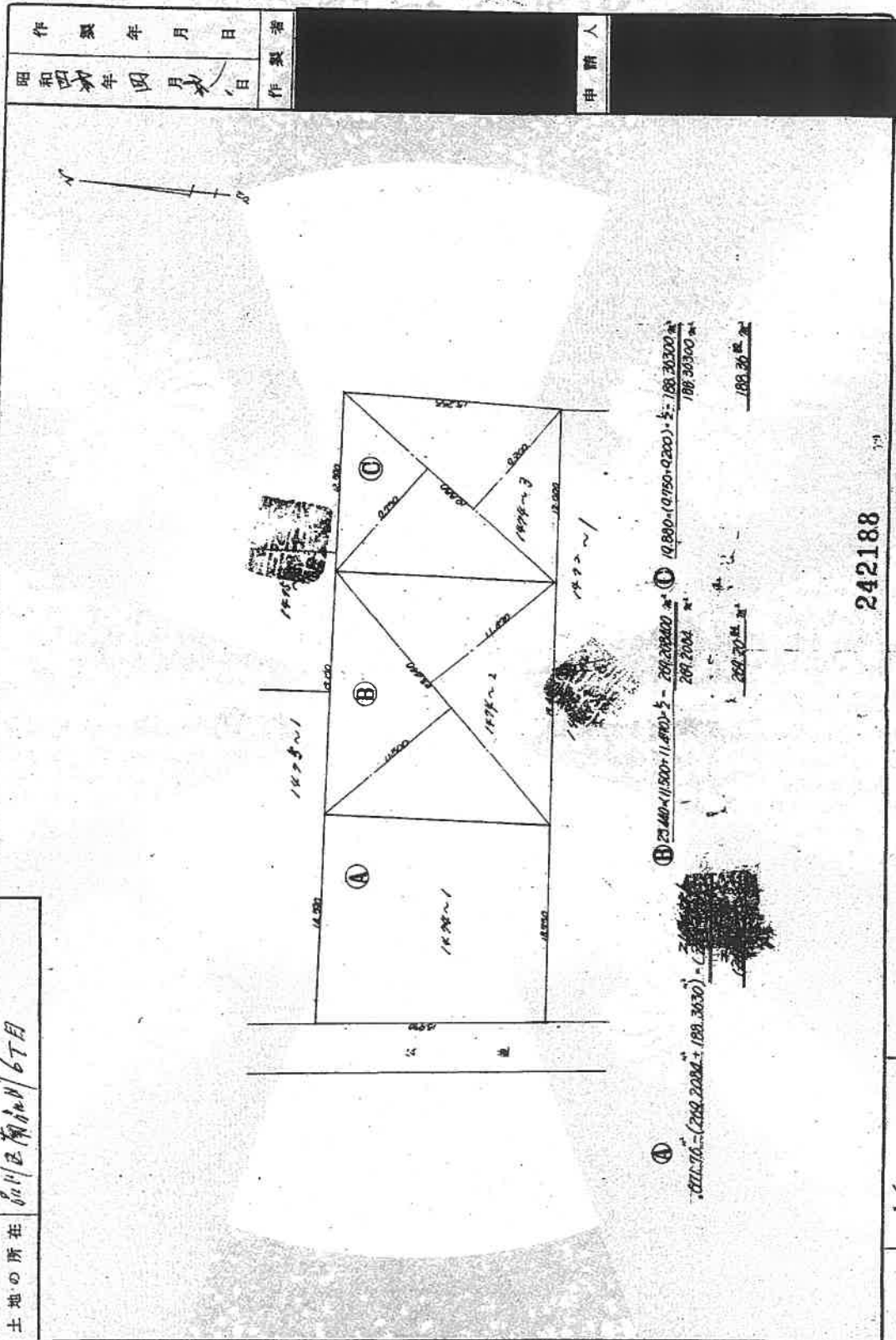
東京法務局品川出張所

登記官

B 1474

地番	1474 2/3
土地の所在	品川区南品川6丁目

地積測量図



S42.5.13

登記年月日：昭和50年7月4日

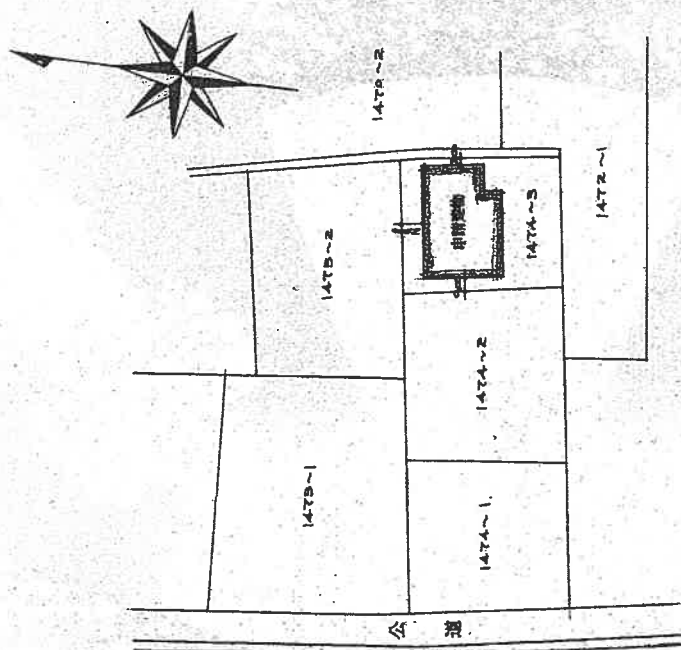
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月25日 東京法務局品川出張所

登記官

建築物平面図

家屋番号	1474-3-2
建物の所在	東京都品川区南品川6丁目1474番地3

製作年月日	昭和50年7月4日	製作者	
申請人			



166618

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和50年7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6年12月25日

東京法務局品川出張所

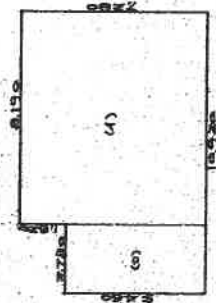
登記官

建築物各階平面図

家屋番号 1474-3-Z

建築物の所在 東京都品川区南品川6丁目1474番地3

1 階平面図

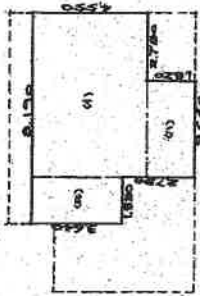


床面積

(1) 7.250 x 8.120 = 59.0750
(2) 2.750 x 1.500 = 4.1250
計 74.5290 m²

計 74.5290 m²

2 階平面図



床面積

(1) 7.250 x 8.120 = 59.0750
(2) 2.750 x 1.500 = 4.1250
(3) 8.120 x 3.250 = 26.3900
計 42.2331 m²

計 42.2331 m²

166619

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200