

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 5 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板垣正之

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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	8,320,000 6,656,000		1,664,000	41,167	8,820



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区西中延一丁目 37 番地 1、39 番地 4

建物の名称 日神パレス中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 37 番 1 の 301

建物の名称 301

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 25.24 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 37 番の 1

地 目 宅地

地 積 292.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区西中延一丁目 39 番の 4

地 目 宅地

地 積 113.91 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69174 分の 2775



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 21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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。株式会社ゼロすむの原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

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、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 品川区西中延一丁目 37 番地 1、39 番地 4

建物の名称 日神パレス中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 37 番 1 の 301

建物の名称 301

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 25.24 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 37 番の 1

地 目 宅地

地 積 292.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区西中延一丁目 39 番の 4

地 目 宅地

地 積 113.91 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69174 分の 2775



令和6年(ケ)第676号
令和7年3月17日受理
令和7年4月9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 3 7 番地 1、3 9 番地 4

建物の名称 日神パレス中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 3 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 2 5 . 2 4 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 3 7 番の 1

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 2 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区西中延一丁目 3 9 番の 4

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 9 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 1 7 4 分の 2 7 7 5

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■(株)ゼロすむ	□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) ■文書(■回答書、契約書)	■陳述(■A(転借人)) ■文書(■回答書、契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借	□賃借 □使用借 ■転借
占有開始時期		令和7年2月15日	令和7年2月15日
最初の契約等	契約日	令和7年1月27日	令和7年1月29日
	期間	令和7年2月15日から ■令和9年2月14日まで 2年間 □期間の定めなし	令和7年2月15日から ■令和11年2月14日まで 4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	□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	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()	□所有者 ■その他(株)ゼロすむ
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金79,000円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金110,500円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 □保証金) 金79,000円	■ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □転貸可	□譲渡転貸可 □転貸可
その他		上記賃料のほかに月額11,000円の共益費あり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」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
■A (転借人)	1. 私は、本件建物を「㈱ゼロすむ」から賃借（転借）して1人で住んでいます。賃貸借契約書を提出します。 2. 本件建物に特に不具合はありませんが、玄関とトイレの電気がつきにくいことがあります。 (令和7年3月26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氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には転借人Aが在宅していた。
 - ③ 原賃借人（転貸人）榊ゼロすむからは回答書及び原賃貸借の契約書が提出され、転借人Aからは転貸借の契約書が提出された。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は転借人Aで、水道使用開始日は令和7年2月15日である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 転借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 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、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。

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

(調査経過用)

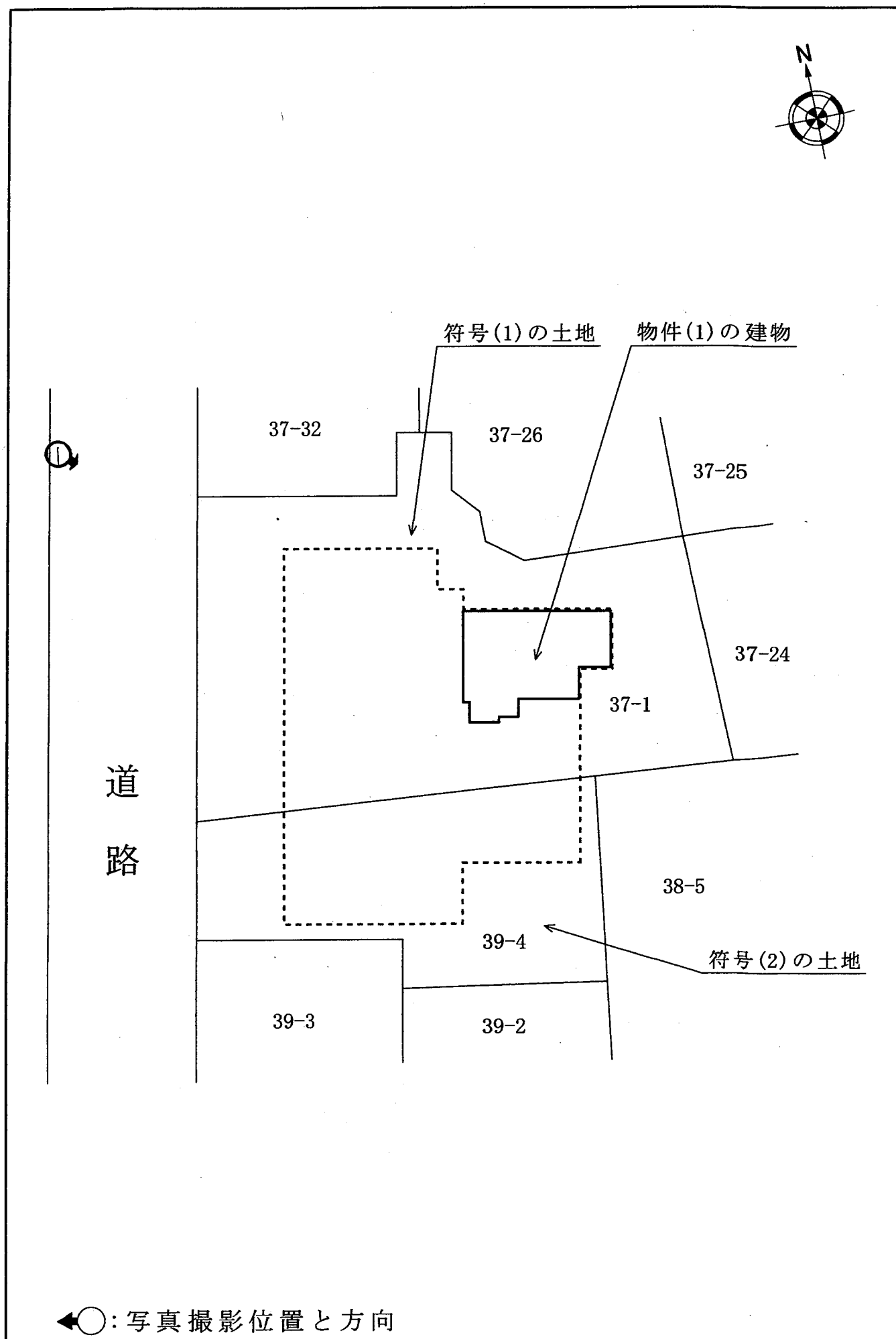
調査の経過

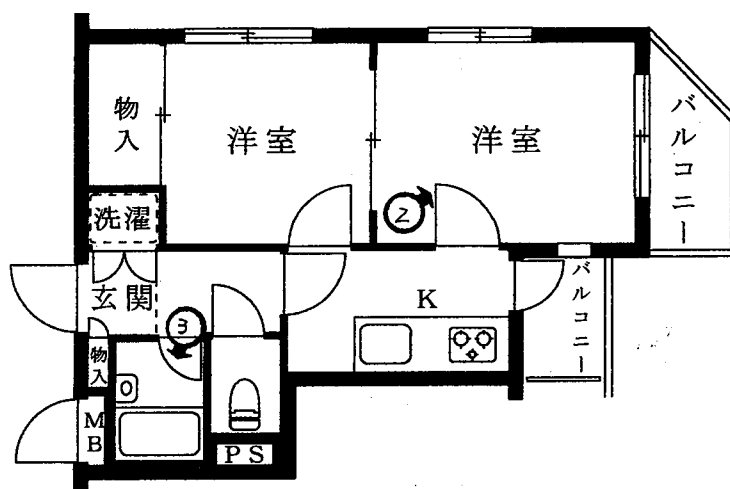
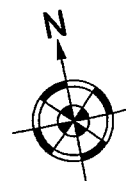
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月19日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道） ■所有者に照会書送付
令和7年3月19日 12:55-13:05	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年3月21日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年3月26日 9:42-9:57	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■転借人Aから面接聴取
令和7年3月27日	当庁	■法人登記情報取得（株ゼロすむ）
令和7年3月27日	当庁（FAX）	■株ゼロすむ（原賃借人・転貸人）に照会書送付

(特記事項)

- ☒ 令和7年3月26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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



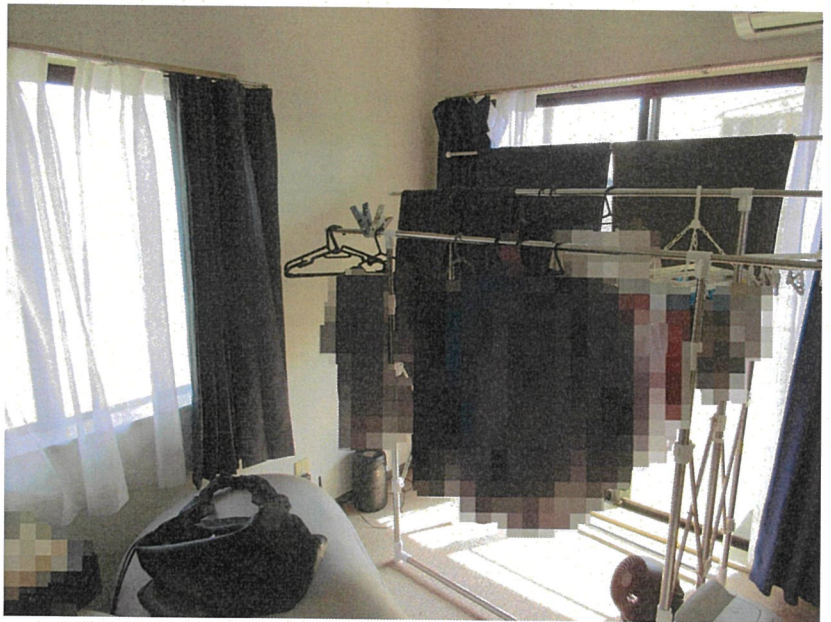


←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年（ケ）第 6 7 6 号
令和 7 年 0 3 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 0 4 月 1 4 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 8,320,000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5番21号 (マンション名・部屋番号) 日神パレス中延・301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 3 7 番地 1、3 9 番地 4

建物の名称 日神パレス中延

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中延一丁目 3 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 2 5 . 2 4 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 3 7 番の 1

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 2 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区西中延一丁目 3 9 番の 4

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 9 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 1 7 4 分の 2 7 7 5

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東急電鉄池上線「荏原中延」駅の北西方道路距離約700m(徒歩約9分)、品川区西中延1丁目5番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約6m道路沿いにマンション、事務所ビル等が存する地域	
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 防火指定 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域、新たな防火制度の対象区域 第二種高度地区 日影規制(4h-2.5h, 4.0m) 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	406.20㎡ やや不整形 間口約19m・奥行最大約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側:幅員約6m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当)に接面	
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 69174分の2775
特 記 事 項	・品川区浸水ハザードマップに浸水想定に記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレス中延	
建物の用途	共同住宅（総戸数23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63年7月11日新築 約37年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建, 延床面積860.50㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張り等 なし
設備等	エレベーター1基（4人乗。300kg）、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 日神管財株式会社 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	3階部分（301号室）・角部屋 主要開口部の方位：東側		
床 面 積	専 有 面 積	25. 24 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	34. 21 m ²	
間 取 り	2 K		
バルコニー等	東側		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室, キッチン, 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 違 約 金 ① 滞 納 金 元 本 上記①元本の他に 遅延損害金(年 15%) (特記事項の欄参照)	13, 300 円 (月額) (令和 7 年 3 月 27 日現在, 以下同じ) 11, 530 円 (月額) 416, 541 円 1, 520, 051 円 (令和元年 9 月分～令和 7 年 4 月分) 389, 349 円	
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	・ 上記滞納金1, 520, 051円は、違約金416, 541円を含む。 ・ A (転借人) の供述: 本件建物に不具合はないが、玄関とトイレの電気がつきにくい時があるとの事。		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の状況)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	(株)ゼロすむ	令和7年2月15日	令和7年2月15日 ～ 令和9年2月14日 まで 2年間	79,000 円 (毎月末日限り翌月分払)	79,000 円
・ 上記賃料のほかに月額 11,000 円の共益費あり					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)ゼロすむ	個人 A	令和7年2月15日	令和7年2月15日 ～ 令和11年2月14日 まで 4年間	110,500 円 (毎月27日限り翌月分払)	ない

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
350,000	×34.21	×0.27	= 3,230,000

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37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 = 15年 ÷ (37年 + 15年) × (1 - 0.05) = 0.27 (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				
826,000	×1.00	×406.20	×1.00	×2,775/69,174	= 13,460,000

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。

公示地 品川－8

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 842,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/105 = 826,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1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：公示地の所在地域は、対象地域と比し駅距離及び利便性等で優る。

イ 個別格差：やや不整形地で劣るがマンション用地としては標準的と判定した。

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
(3, 230, 000	+ 13, 460, 000)	× 1. 10	× 1. 02	× 1. 00	= 18, 730, 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…なし

相乗積 1. 00×1. 02＝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建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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ので、必ずしも現行の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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,664,111 (18.1%)	618,440	6.6	9,089,194	0.8302	7,545,849 (81.9%)	9,210,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

本件は間取り等より、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	18,730,000円
② 収 益 価 格	9,210,000円
③ 調整後の価格	13,000,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
13,000,000	×1.00	×0.80	×0.80		= 8,320,000

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：滞納管理費相当額等を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

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

公示地価格（品川－8）

所 在：東京都品川区西中延2丁目255番5「西中延2－9－1」

価 格：842,000円／㎡

位 置：東急電鉄池上線「荏原中延」駅の道路距離約310mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：74㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側4.2m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%），準防火地域

地域の概要：一般住宅、小規模共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

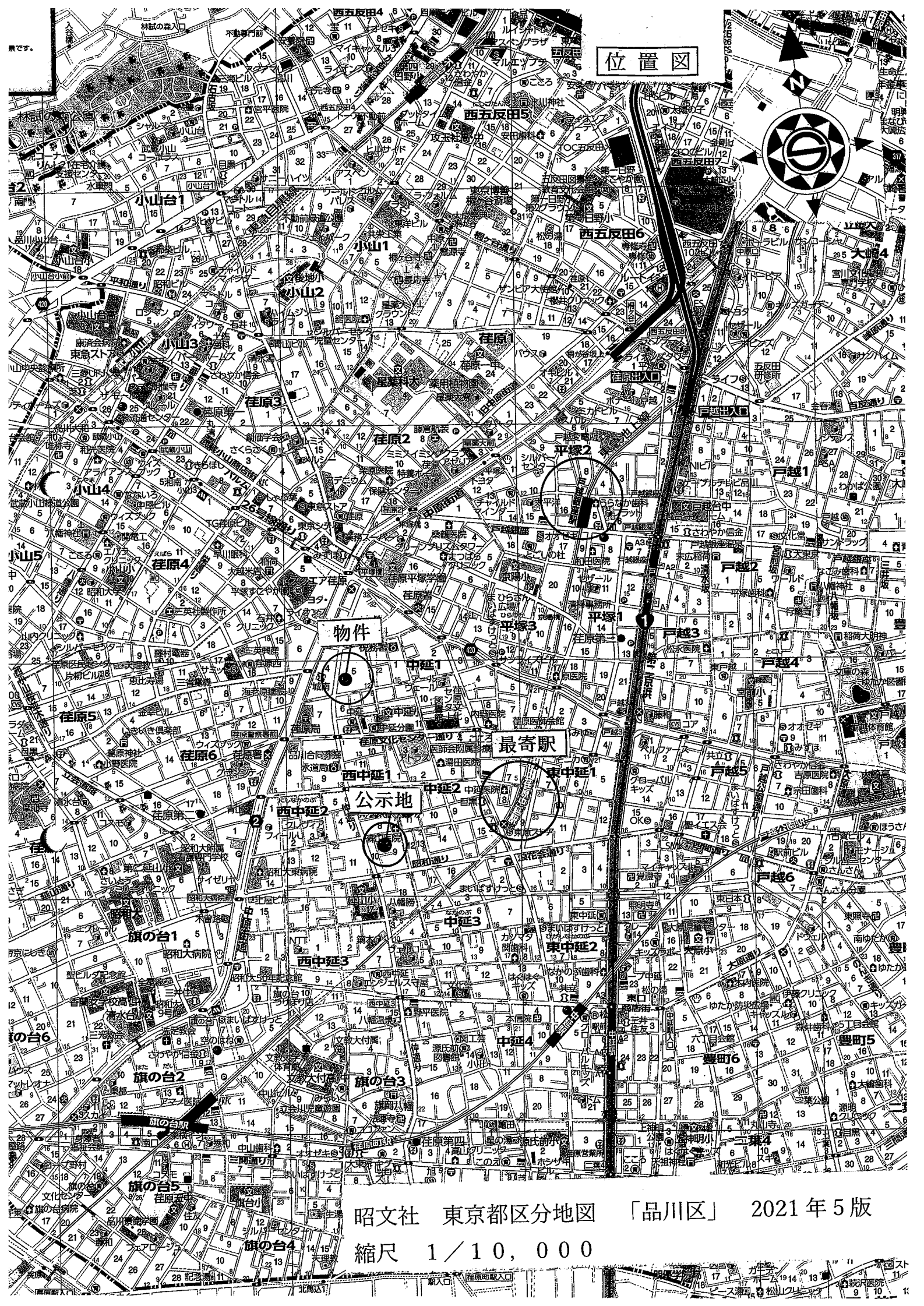
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年04月14日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印



位置図

物件

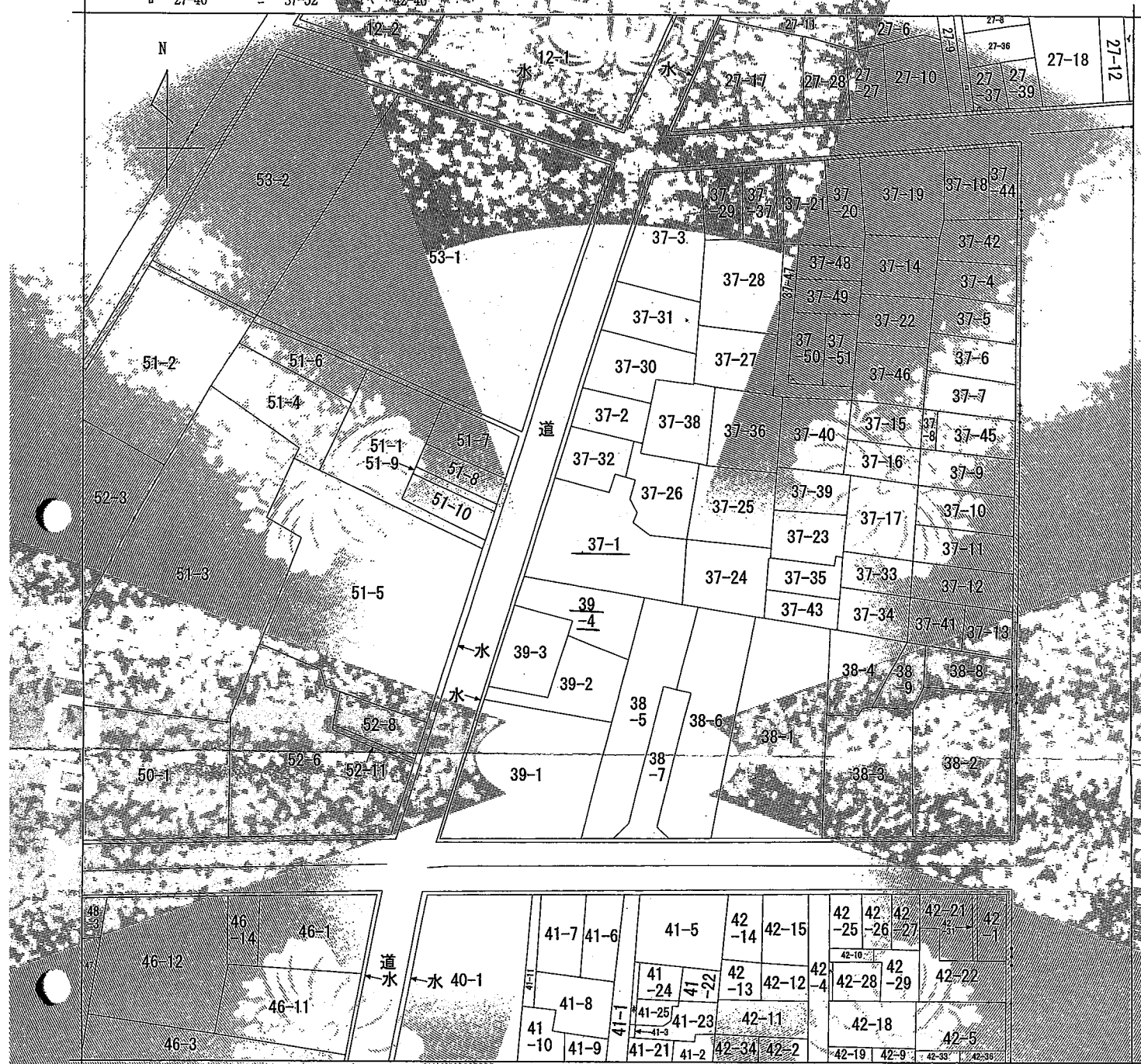
最寄駅

公示地

昭文社 東京都区分地図 「品川区」 2021年5版

縮尺 1/10,000

イ 27-21 ハニ 27-38
ロ 27-40 ニ 37-52
ハニ 41-41
ロ 42-40



(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
西中延1丁目
西中延1丁目

請求部	所在	品川区西中延一丁目			地番	37番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	図面番号又は記号	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			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。

A3判をA4判に縮小

令和6年11月18日
東京法務局品川出張所
登記官

登記年月日：昭和40年3月8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
令和6年11月18日 東京法務局市部登記部 登記官

A 3判をA 4判に縮小

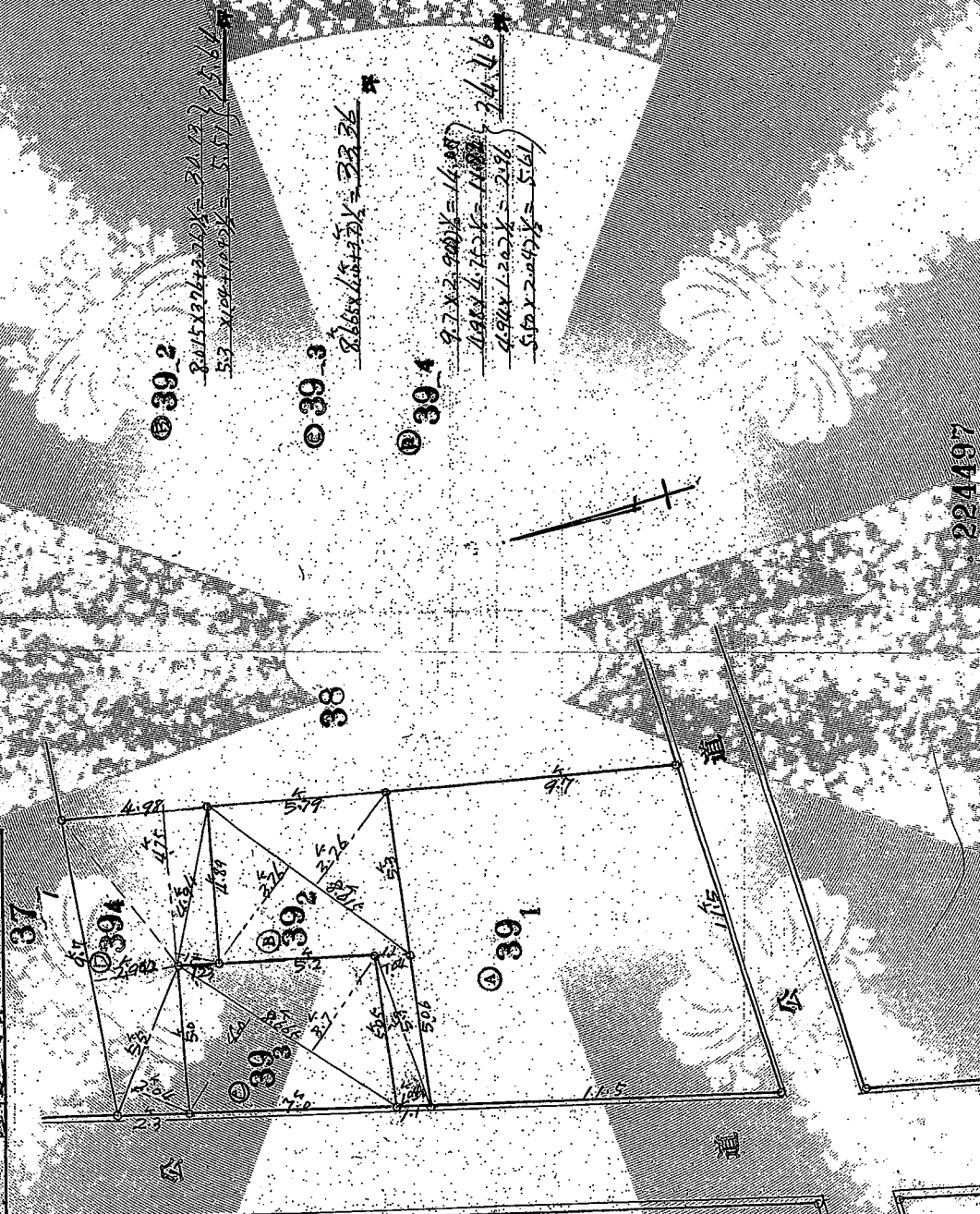
請求番号：25-4

地積測量図

③39-1 ③39-2 ③39-3 ③39-4

地番
土地の所在
東京都品川区平塚5丁目39番地
地積測量図

作製年月日
昭和40年3月8日
作成者
[Redacted]



(全国土地家屋調査士会連合会印)

縮尺 1/5,000

224497

登記年月日：昭和36年9月27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。
令和6年11月18日 東京法務局品川出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：25-2

(2/7)

前 32-1 (32-19~32) 1/6

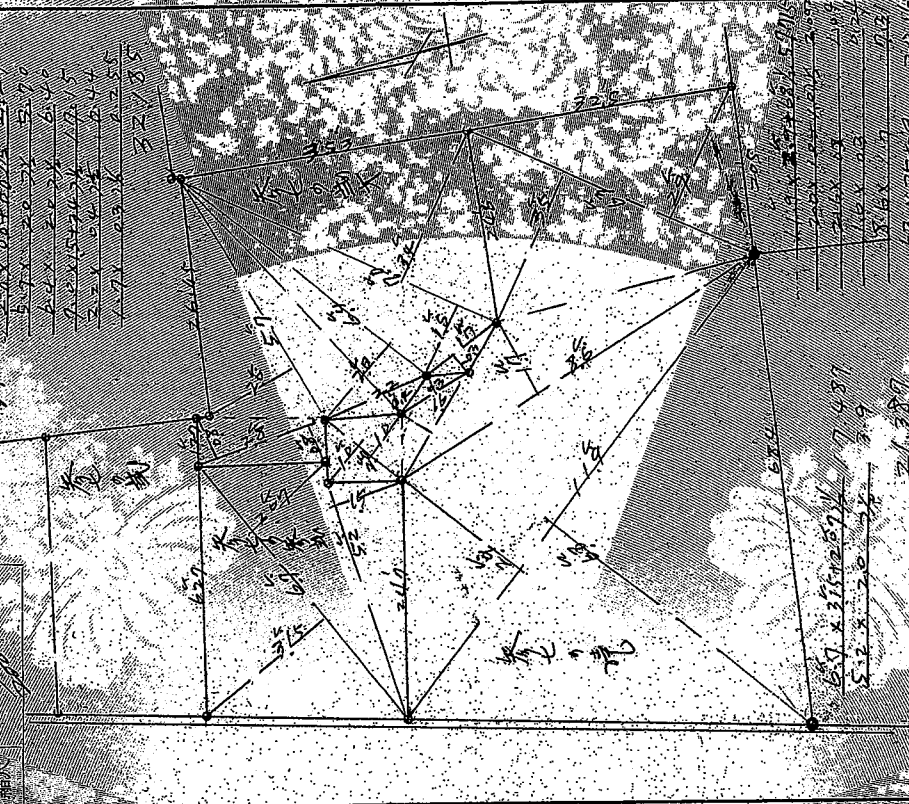
地積測量図

地番 32-1-33

土地の所在 東京都品川区品川

宗地

面積
371.00㎡
29.08㎡
5.72㎡
6.42㎡
9.00㎡
3.24㎡
1.71㎡
22.85㎡



面積
29.08㎡
5.72㎡
6.42㎡
9.00㎡
3.24㎡
1.71㎡
22.85㎡

作成年月日
昭和36年9月27日

224477

36.9.27

登記年月日：昭和36年9月27日

これは図面に記録され、いかなる金と証明した測量面である。

令和6年11月18日

東京建設局品出整所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：25-2

(3/7)

224478

534 9 27

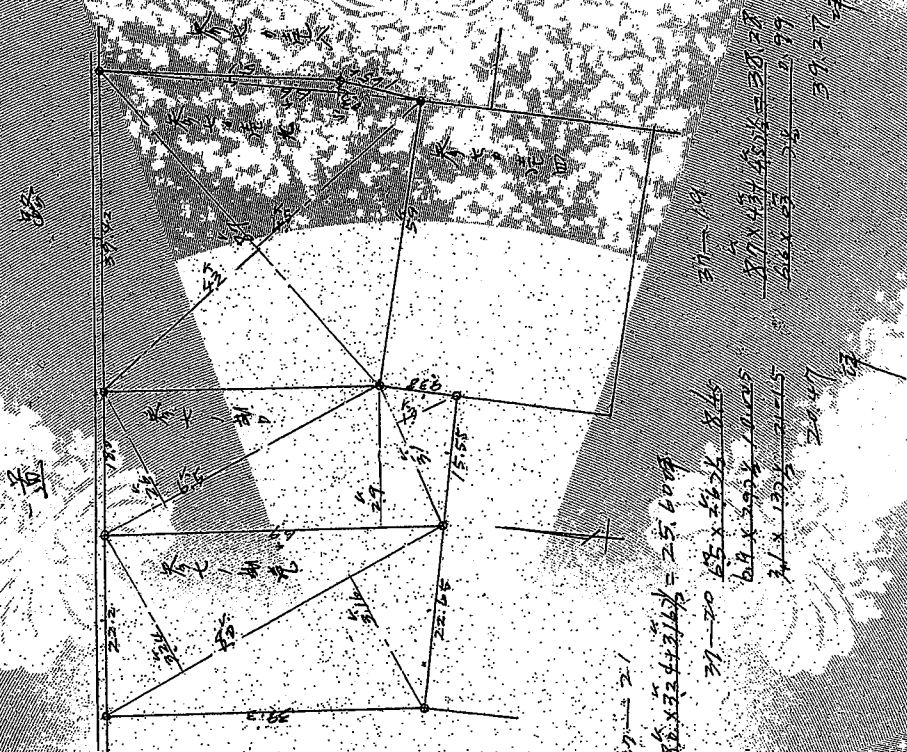
作成年月日

昭和36年9月27日

地積測量図

土地の所在 東京都港区西麻布

西麻布



2/8

登記年月日：昭和36年9月27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11月18日 東京法務局品川出張所

令和6年11月18日

東京法務局品川出張所

登記官

A 3判をA 4判に縮小

請求番号: 25-2

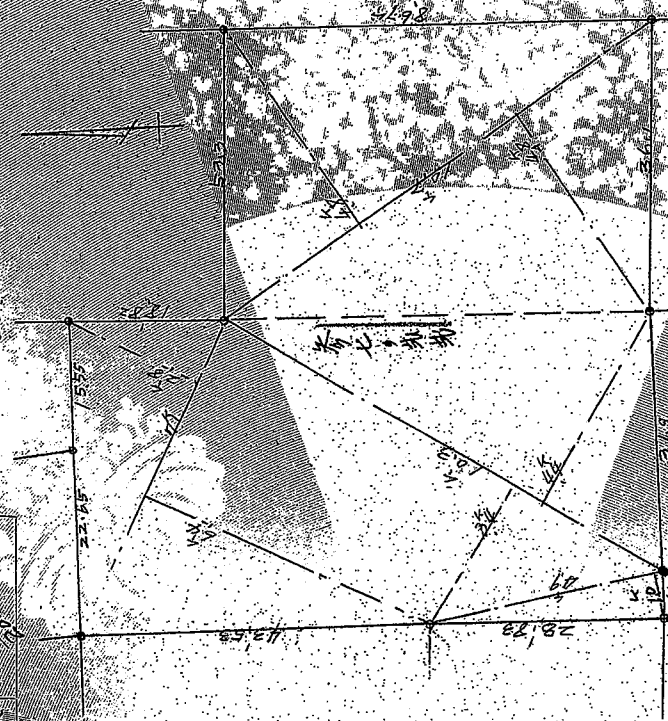
57-1 (37-19 ~ -32)

區測量積地

品川区平塚5丁目

貴州平溪理

西中延——丁里



317-22

$$7.1 \times 10^4 \times 3.8 \times 10^4 \text{ V} = 32.66$$

4/22/10 25

~~103 x 74 x 115~~

更正

$$1.27 \times 48 \times 48 \times 48 = 5136$$

126.64元

製作年月日

1991年9月12日

224479

2006.9.27

(4/7)

登記年月日：昭和36年9月27日

これは図面に記載されていり、内容を証明する書類である。
令和6年11月18日 東京建設局品出部

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：25-2

(5/7)

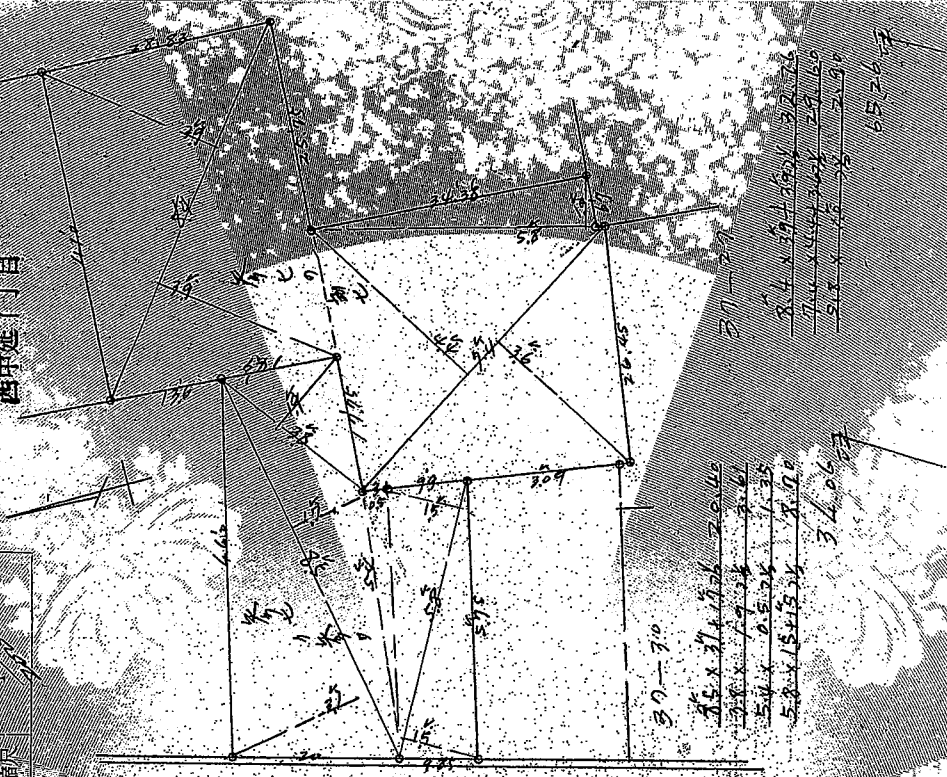
⑧ 37-1 (37-19 ~ 32)

4/6

地積測量図

地番	37-19
土地の所在	西中延1丁目
縮尺	1/500

西中延1丁目



作成年月日

昭和36年9月27日

224480

586 9 27

登記年月日：昭和36年9月27日

これは図面に記録されたものなる旨の証明書である。
令和6年11月18日

東京法務局品川出張所

登記証

A3判をA4判に縮小

請求番号：25-2

(6/7)

5/6

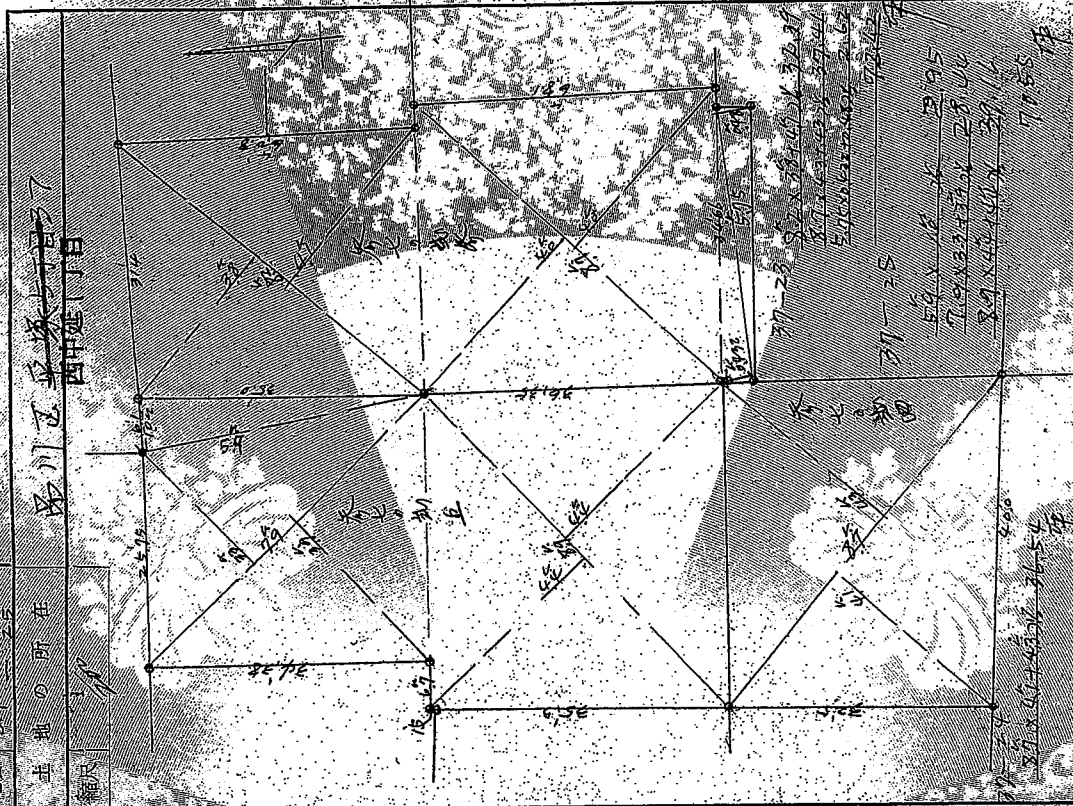
④ 37-1 (37-19~82)

地積測量図

地積 37.25

土地の所在 西中延1丁目

縮尺 1/500



作
製
年
月
日
昭和36年9月27日

224481

505 9 27

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。

令和6年11月18日

東京法務局品川出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

6/6

⑧ 37-1897-19 ~ 22 地積測量図

地番 37-1897-19 ~ 22

土地の所在 西中延1丁目 5791区平塚5丁目37

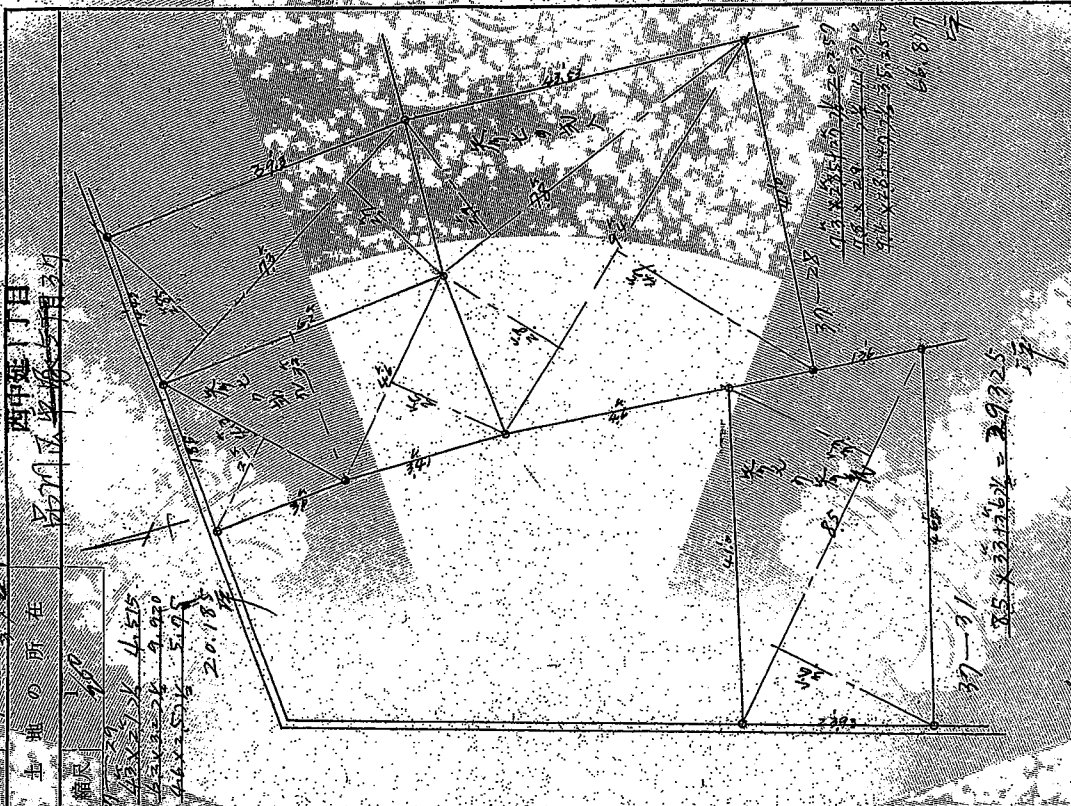
縮尺 1/500

43.575K 4.515

23.575K 2.200

23.575K 5.00

20.185



測量年月日

昭和36年9月27日

224482

1536 9 27

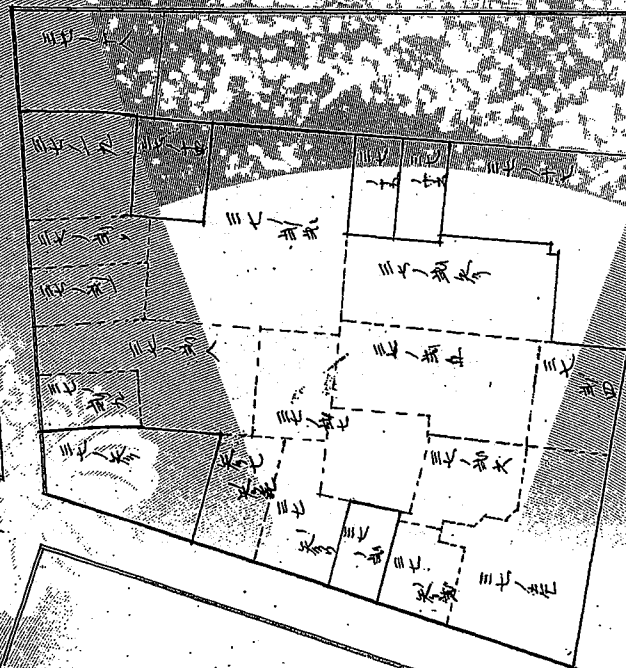
これは図面に記録されてゐる内容の証明と測量面である
令和6年11月18日 東京法務局品川出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

037-1 (37-19~32)

地番	37-19~32
土地の所在	板橋区平塚5丁目7番
宗地	西中延1丁目



作	成	
年	月	日
昭和36年	9月	27日

224476

536.9.27

登記年月日：昭和63年7月20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
令和6年11月18日 東京法務局品川地方法務所

登記官

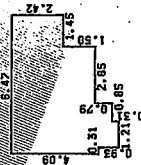
印

A3判をA4判に縮小

請求番号：25-3

各階平面図

3階部分
建物番号 301



求積表

6.47 X 2.42 =	15.6574
5.02 X 1.50 =	7.5300
2.37 X 0.17 =	0.4029
2.06 X 0.62 =	1.2772
1.21 X 0.31 =	0.3751
合計	25.2426
床面積	25.24 m ²

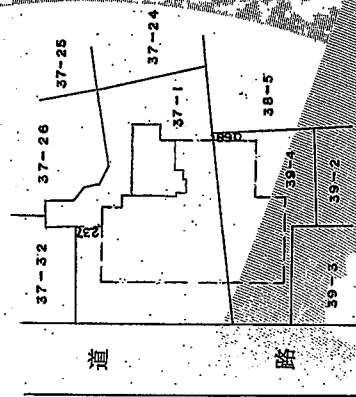
建物図面

家屋番号 西中延1丁目37番1の301

建物の所在 品川区西中延1丁目37番地1・39番地4

建物の存する部分 3階

道路



昭和六年登記簿

105746

作製者

年月日(日付)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500