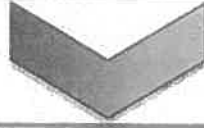


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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 9月24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	16,710,000 13,368,000		3,342,000	47,627	10,205

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区大崎五丁目 2 2 番地 1

建物の名称 スカイコート品川大崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大崎五丁目 2 2 番 1 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 1 8 . 2 1 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 品川区大崎五丁目 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 2 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区大崎五丁目 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 3 0 . 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94841分の2090



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

A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 》

- 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

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。

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（一棟の建物の表示）

所 在 品川区大崎五丁目 2 2 番地 1

建物の名称 スカイコート品川大崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大崎五丁目 2 2 番 1 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 1 8 . 2 1 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 品川区大崎五丁目 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 2 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区大崎五丁目 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 3 0 . 7 4 平方メートル

（現況）

地 目 公衆用道路

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94841分の2090



令和7年(ケ)第104号
令和7年4月30日受理
令和7年6月5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 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 品川区大崎五丁目 22 番地 1

建物の名称 スカイコート品川大崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大崎五丁目 22 番 1 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 18.21 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 品川区大崎五丁目 22 番 1

地 目 宅地

地 積 382.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区大崎五丁目 22 番 6

地 目 宅地

地 積 30.74 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 94841 分の 2090



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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (賃借人) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年11月20日	
最初の契約等	契約日	令和3年11月10日	
	期間	令和3年11月20日から ■令和5年11月19日まで 2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	令和5年11月20日から ■令和7年11月19日まで 2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		毎月金88,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 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		上記賃料のほかに月額10,000円の管理費あり	
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	

(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 (賃借人)	1. 私は、本件建物を所有者から賃借し、1人で住んでいます。 2. 貸家契約等に関する回答書と賃貸借契約書の写しを提出します。また、賃貸借契約は更新契約をしているので、その契約書の原本を提示します。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件建物に特段の不具合はありません。 (令和7年5月30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

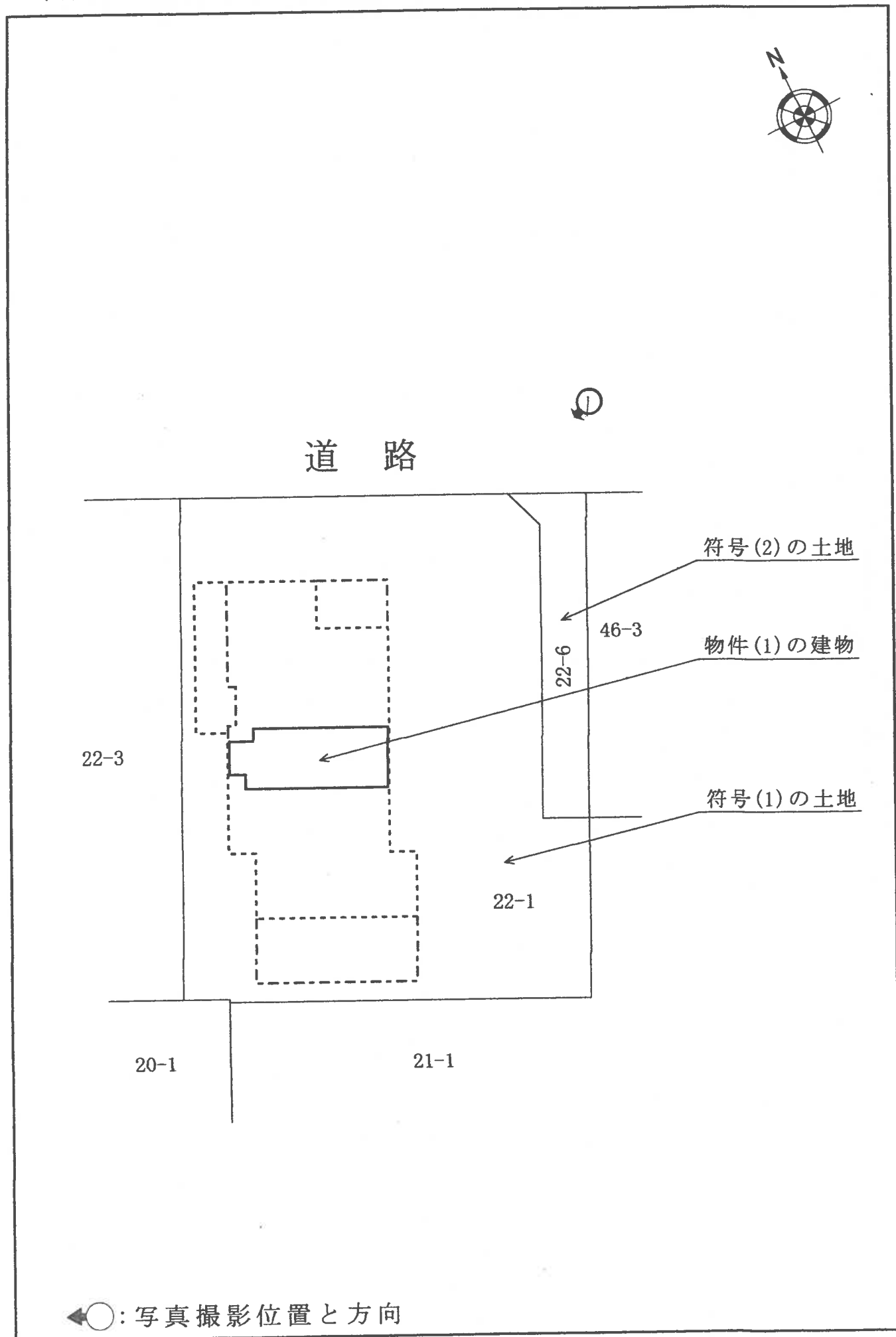
執行官の意見

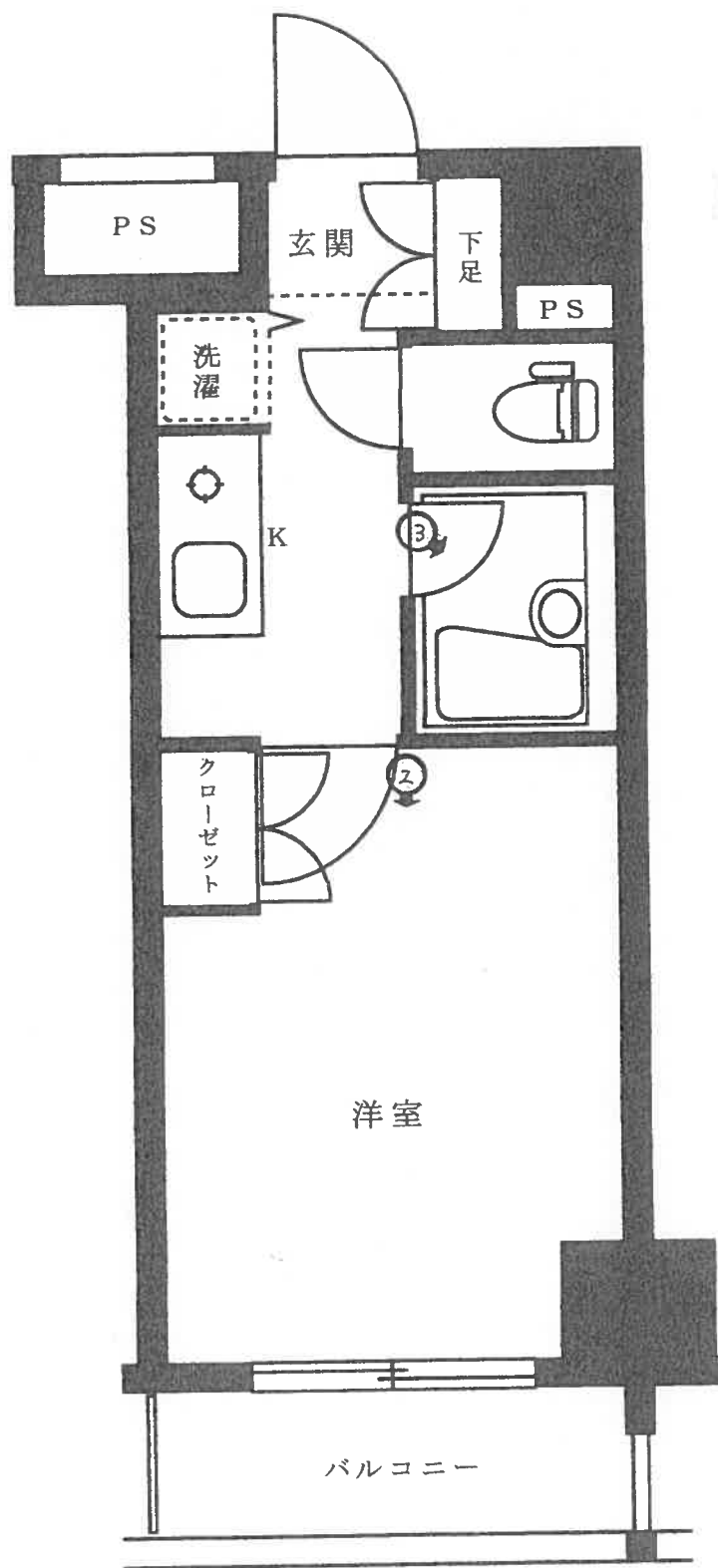
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件符号2の土地は、現況、公衆用道路の一部になっていた。
3. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査日にはA（賃借人）が在宅していた。
 - ③ A（賃借人）からは、回答書及び賃貸借契約書が提出・提示された。所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 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A（賃借人）であり、水道使用開始日は令和3年11月20日である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、A（賃借人）宛ての郵便物や宅配便不在伝票等が存在した。
 - ⑦ 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。
4. 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、ライフライン調査の結果等から、本件建物は、A（賃借人）が居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。

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

(6 枚目)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 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 16,710,000 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) 品川区大崎 5-7-3 (マンション名、部屋番号) スカイコート品川大崎 703 号 土地の符号 2 地目：公衆用道路
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 品川区大崎五丁目 22 番地 1

建物の名称 スカイコート品川大崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大崎五丁目 22 番 1 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 18.21 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 品川区大崎五丁目 22 番 1

地 目 宅地

地 積 382.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区大崎五丁目 22 番 6

地 目 宅地

地 積 30.74 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 94841 分の 2090

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1～2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急池上線「大崎広小路」駅の東方約280m（道路距離、徒歩約4分）、JR山手線「五反田」駅の南東方約570m（道路距離、徒歩約8分）、品川区大崎5丁目7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、事務所ビルを中心に、事業所等も見られる地域。	
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 景観計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1～2 合計：413.38㎡ ほぼ長方形 間口約14.6m、奥行約22.6m（符号1の土地の部分） ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	符号1の土地は、北東側で幅員約4.3mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南東側で幅員約3.2mの舗装私道（建築基準法第42条2項該当）に接面する。	
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 94841分の2090

特 記 事 項	〈敷地の南東側で接する私道について〉 符号 2 の土地の全部がこの南東側私道の一部として利用されている。 〈地積について〉 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。 〈ハザードマップについて〉 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。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート品川大崎	
建物の用途	共同住宅（総戸数 45 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 20 年 11 月 6 日新築 約 17 年 約 33 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 1,024.07 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 特になし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、 駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり スカイサービス株式会社 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	7階(703号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.21 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	22.36 m ²
間 取 り	1K	
バルコニー等	南東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、ユニットバス等 なし
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による傷などがみられるものの、保守管理の状態は概ね標準的。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,200円(月額)(令和7年5月27日現在、以下同じ) 3,600円(月額) なし 117,600円 7,816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	・設備等の動作確認は行っていない。 ・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。	

〈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. 11. 20	R5. 11. 20 ～ R7. 11. 19	88,000 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。 ・ 別途管理費月額 10,000 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
475,000	× 22.36	× 0.63	= 6,690,000

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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率5%（建物の状況等を考慮）

・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 = 33年 ÷（17年 + 33年）×（1 - 0.05）= 0.63（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（符号 1～2 の土地）

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				
1,350,000	×0.94	×413.38	×1.00	×2,090/94,841	= 11,560,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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-29」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$1,390,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/103 \times 100/105 = 1,350,000 \text{ 円/㎡}$$

（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：角地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べ、街路条件、行政的条件、交通接近条件等において優ること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：増価要因として接面道路の状況、減価要因として符号 2 の土地の全部が私道に供されていること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

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
(6,690,000)	+11,560,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	=26,320,000

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・・・1.03 （基準階＝4階、対象＝7階）

位置別等修正・・・1.00 中間部屋

その他・・・・なし

相乗積 $1.03 \times 1.00 = 1.03$

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、その賃貸状況は概ね標準的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年目期末 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) 2,570,863 (13.0%)	(円) 907,300	(%) 4.5	(円) 19,557,356	0.8813	(円) 17,235,898 (87.0%)	(円) 19,810,000 (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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	26,320,000 円
② 収 益 価 格	19,810,000 円
③ 調整後の価格	21,100,000 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
21,100,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99		=16,710,000

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-29)

所 在 : 品川区大崎5丁目16番1 「大崎5-5-12」

価 格 : 1,390,000 円/㎡

位 置 : 「五反田」駅、道路距離約510m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 426 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西5.9m区道、南東に側道あり

用 途 指 定 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 : 中層マンション、事務所等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

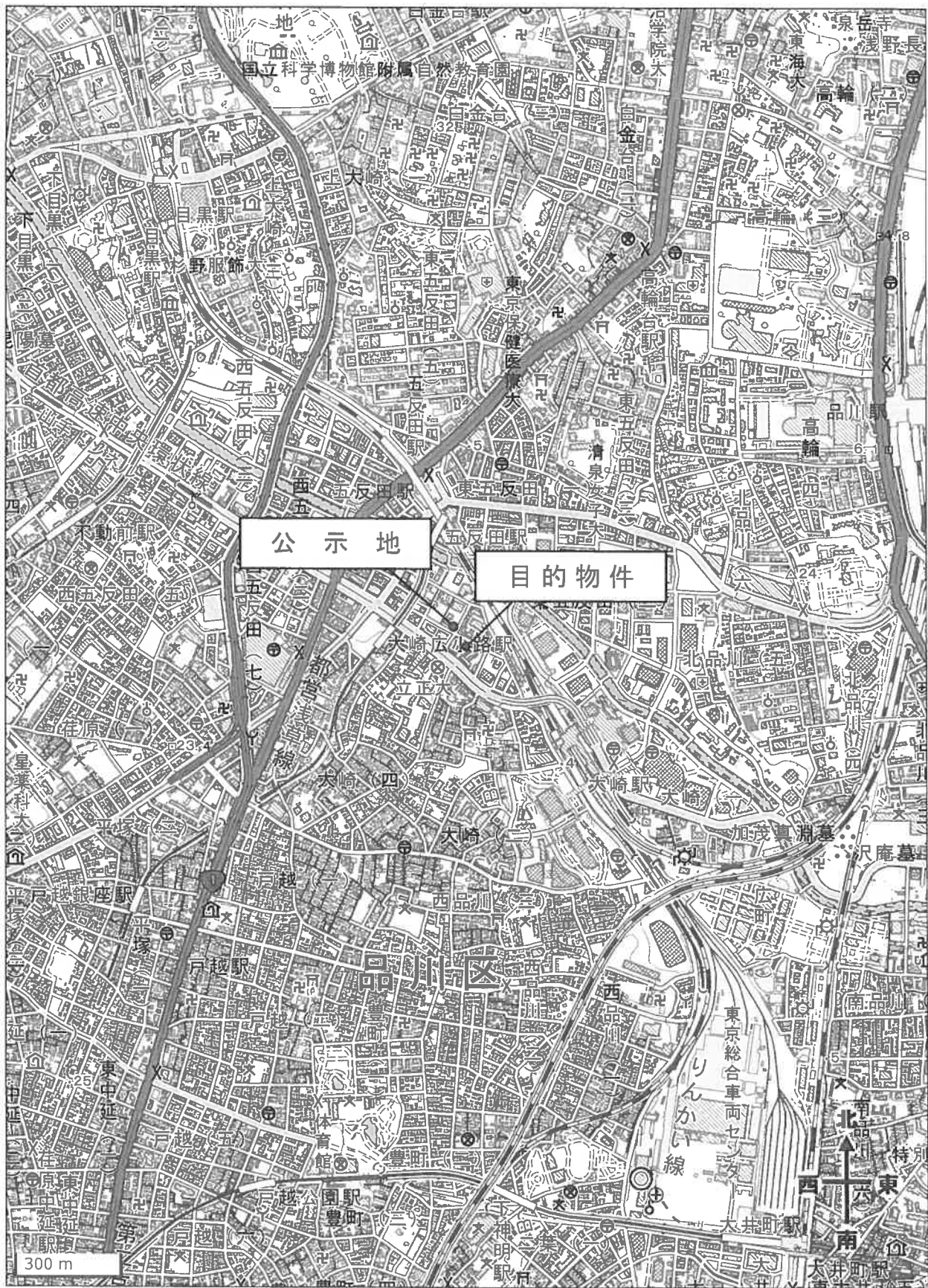
以 上

令和7年6月6日

評価人 不動産鑑定士

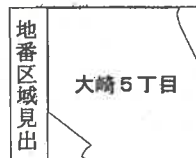
山田 光 治

位置図





(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	品川区大崎五丁目				地番	22番1			
出力縮尺	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。

令和7年2月3日
東京法務局品川出張所
登記官

地図整理番号：M83286
(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成20年11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7年2月3日 東京法務局品川出張所

東京法務局品川出張所

藥品如

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地圖整理番号:M83287

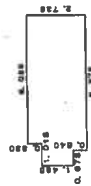
各階平面図

大崎五丁目22番1の703

面
凶
物
建

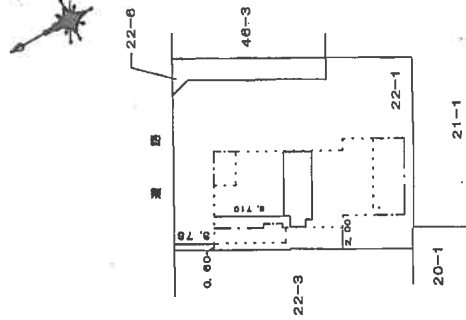
品川区大崎五丁目22番地1

703 建物名称



0. 9750	X	1. 4650	=	0. 98897
0. 3400	X	2. 1050	=	0. 71570
6. 0350	X	2. 7350	=	18. 50572
計				18. 21029

床面積 18.21 m



建築物の存する部分

035725

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成20年10月28日

地積測量図

地番	(イ)22-1 (ロ)22-6
土地の所在	品川区大崎五丁目

求積表

(イ)22-1

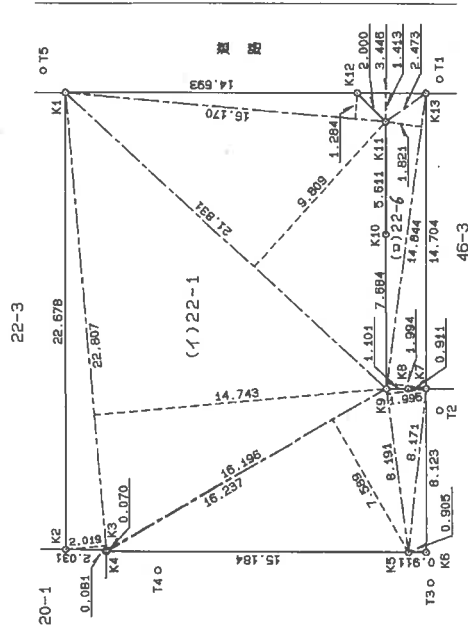
22.807	x	2.049	=	46.047333
22.807	x	14.743	=	336.243601
21.831	x	9.809	=	214.140279
16.170	x	1.284	=	20.762280
16.237	x	0.070	=	1.136590
16.237	x	7.589	=	123.222593
8.191	x	1.996	=	16.341045
8.171	x	0.905	=	7.394755
合計				765.288476
x	1/2	=	382.6442380 m ²	

(ロ)22-6

3.446	x	1.413	=	4.869198
14.844	x	1.821	=	27.030924
14.844	x	1.994	=	29.598936
合計				61.499058
x	1/2	=	30.7495290 m ²	

座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	備考
K1	118.832		99.579		コンクリート杭
K2	119.130		76.902		コンクリート杭
K3	117.099		76.837		鉄鋼杭
K4	117.101		76.756		コンクリート杭
K5	101.919		76.512		コンクリート杭
K6	101.008		76.496		コンクリート杭
K7	100.896		84.618		コンクリート杭
K8	101.807		84.630		コンクリート杭
K9	102.909		84.643		コンクリート杭
K10	102.814		92.328		コンクリート杭
K11	102.745		97.939		コンクリート杭
K12	104.141		99.372		コンクリート杭
K13	100.694		99.321		コンクリート杭
T1	100.000		100.000		鉄
T2	100.230		83.528		鉄
T3	100.795		74.991		鉄
T4	114.499		75.799		鉄
T5	119.935		100.664		鉄



平成20年10月28日登記

205651

作製者	申請人	縮尺	1/250
		H20.10.28	

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています