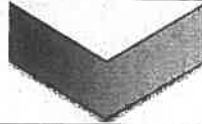


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 年 2 月 1 0 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 年 2 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 8 年 3 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 1 0 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）
1～14	119,980,000 95,984,000	一括	23,996,000	不明	不明
1	53,410,000				
2	2,030,000				
3	620,000				
4	1,040,000				
5	710,000				
6	740,000				
7	1,040,000				
8	3,500,000				
9	23,220,000				
10	100,000				
11	1,160,000				
12	2,280,000				
13	29,830,000				
14	300,000				
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	目黒区下目黒一丁目 1 6 4 番地 5 E 棟品川区上大崎四丁目 2 2 5 番地 4		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 3 階建		
床 面 積	1 階	3 5 1 . 3 1	平方メートル
	2 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	3 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	4 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	5 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	6 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	7 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	8 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	9 階	4 3 3 . 3 5	平方メートル
	1 0 階	3 9 0 . 7 7	平方メートル
	1 1 階	3 0 1 . 6 5	平方メートル
	1 2 階	2 7 2 . 8 7	平方メートル
	1 3 階	1 1 . 0 1	平方メートル
	地下 1 階	1 1 2 . 2 1	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	下目黒一丁目 1 6 4 番 5 の 3 0		
建物の名称	E 6 9 3		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	6 階部分	1 5 2 . 4 4	平方メートル
所有者	A		

2 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番	1 6 4 番 5
地 目	宅地

物 件 目 録

地 積 81.06 平方メートル

共有者 A 持分 1537104600 分の 48857058

3 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164 番 18

地 目 宅地

地 積 132.23 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

4 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164 番 19

地 目 宅地

地 積 220.91 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

5 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164 番 20

地 目 宅地

地 積 150.31 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

6 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 8 7 6 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 2 2 7 9 1 9 6 6 0 分の 3 4 7 5 6 3 2

7 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 1 5 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 2 2 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 6 1 8 4 1 分の 1 5 2 4 4

8 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 1 5 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 7 4 8 . 3 4 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 5 6 1 8 4 1 分の 1 5 2 4 4

9 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 1 9 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4 1 1 9 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 7 0 6 8 1 1 6 0 分の 5 0 5 0 3 4 1 0

1 0 所 在 品川区上大崎四丁目



物 件 目 録

地 番 190 番 49
地 目 宅地
地 積 209.85 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

11 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 53
地 目 宅地
地 積 246.59 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

12 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 54
地 目 宅地
地 積 487.63 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244



物 件 目 録

13 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225番4

地 目 宅地

地 積 1189.78平方メートル

共有者 A 持分1537104600分の48857058

14 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225番20

地 目 宅地

地 積 62.49平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 15 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 ～ 14】

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 10】

地役権

範 囲 全部

要役地 品川区上大崎四丁目 190 番 1

設定日 昭和 43 年 9 月 11 日

目 的 通行給排水受電

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。株式会社 Astro Lead 及び特定非営利活動法人心の種の独立の占有は、いずれも認められない。

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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒一丁目 1 6 4 番地 5
E 棟品川区上大崎四丁目 2 2 5 番地 4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 3 階建

床 面 積

1 階	3 5 1 . 3 1 平方メートル
2 階	4 5 4 . 2 5 平方メートル
3 階	4 5 4 . 2 5 平方メートル
4 階	4 5 4 . 2 5 平方メートル
5 階	4 8 8 . 0 6 平方メートル
6 階	4 8 8 . 0 6 平方メートル
7 階	4 8 8 . 0 6 平方メートル
8 階	4 8 8 . 0 6 平方メートル
9 階	4 3 3 . 3 5 平方メートル
1 0 階	3 9 0 . 7 7 平方メートル
1 1 階	3 0 1 . 6 5 平方メートル
1 2 階	2 7 2 . 8 7 平方メートル
1 3 階	1 1 . 0 1 平方メートル
地下 1 階	1 1 2 . 2 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒一丁目 1 6 4 番 5 の 3 0

建物の名称 E 6 9 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 5 2 . 4 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 1 6 4 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 81.06平方メートル

共有者 A 持分1537104600分の48857058

3 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番18

地 目 宅地

地 積 132.23平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

4 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番19

地 目 宅地

地 積 220.91平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

5 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番20

地 目 宅地

地 積 150.31平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

6 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 876.49平方メートル

共有者 A 持分3227919660分の3475632

7 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番10

地 目 宅地

地 積 222.42平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

8 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番11

地 目 宅地

地 積 748.34平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2561841分の15244

9 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190番2

地 目 宅地

地 積 4119.87平方メートル

共有者 A 持分7070681160分の50503410

10 所 在 品川区上大崎四丁目



物 件 目 録

地 番 190 番 49
 地 目 宅地
 地 積 209.85 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

11 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 53
 地 目 宅地
 地 積 246.59 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

12 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 54
 地 目 宅地
 地 積 487.63 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2561841 分の 15244



物 件 目 録

13 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225番4

地 目 宅地

地 積 1189.78平方メートル

共有者 A 持分1537104600分の48857058

14 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225番20

地 目 宅地

地 積 62.49平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244



令和7年(ヌ)第68号
令和7年11月12日受理
令和7年12月11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 (一棟の建物の表示)

所 在	目黒区下目黒一丁目 1 6 4 番地 5 E 棟品川区上大崎四丁目 2 2 5 番地 4
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 3 階建
床 面 積	1 階 3 5 1. 3 1 平方メートル 2 階 4 5 4. 2 5 平方メートル 3 階 4 5 4. 2 5 平方メートル 4 階 4 5 4. 2 5 平方メートル 5 階 4 8 8. 0 6 平方メートル 6 階 4 8 8. 0 6 平方メートル 7 階 4 8 8. 0 6 平方メートル 8 階 4 8 8. 0 6 平方メートル 9 階 4 3 3. 3 5 平方メートル 1 0 階 3 9 0. 7 7 平方メートル 1 1 階 3 0 1. 6 5 平方メートル 1 2 階 2 7 2. 8 7 平方メートル 1 3 階 1 1. 0 1 平方メートル 地下 1 階 1 1 2. 2 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	下目黒一丁目 1 6 4 番 5 の 3 0
建物の名称	E 6 9 3
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	6 階部分 1 5 2. 4 4 平方メートル
所有者	A

2 所 在	目黒区下目黒一丁目
地 番	1 6 4 番 5
地 目	宅地

物 件 目 録

地 積 81.06平方メートル

共有者 A 持分1537104600分の48857058

3 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番18

地 目 宅地

地 積 132.23平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

4 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番19

地 目 宅地

地 積 220.91平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

5 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番20

地 目 宅地

地 積 150.31平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

6 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 876.49平方メートル

共有者 A 持分3227919660分の3475632

7 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番10

地 目 宅地

地 積 222.42平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

8 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番11

地 目 宅地

地 積 748.34平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

9 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190番2

地 目 宅地

地 積 4119.87平方メートル

共有者 A 持分7070681160分の50503410

10 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190番49

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 209.85 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

11 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 53

地 目 宅地

地 積 246.59 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

12 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 54

地 目 宅地

地 積 487.63 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

13 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225 番 4

地 目 宅地

地 積 1189.78 平方メートル

共有者 A 持分 1537104600 分の 48857058

14 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225 番 20

地 目 宅地

(4 枚目)



22

物 件 目 録

地 積 62.49平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都品川区上大崎四丁目5番26-603号（マンション雅叙苑2号館） （不動産登記記録上の建物の名称：E693）	
建 物		物件1	
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 41,003円 修繕積立金 19,364円	令和7年11月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金（年 %）計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項			
土 地		物件2～14	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2～7、9、13、14） ☒ 公衆用道路（物件10） ☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件8、11、12）		
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 上記の者が本件土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有補助者)	1. 私は所有者の娘です。所有者は、住民票上の住所に住っていますが、本件建物も住居兼仕事場として使用しています。私も本件建物に同居しています。 なお、所有者は一時的な体調不良のため、本件建物で療養中です。そのような状況ですので、本件の調査は所有者に代わり私に対応します。 2. 集合郵便受けに表示されている「株式会社Astro Lead」、「特定非営利活動法人「心の種」」は、いずれも所有者が代表者を務める法人で、本件建物をその仕事場にしています。また、玄関表札の「C」というのは、所有者のペンネームです。 3. 犬を5匹飼っています。 4. 本件建物に不具合はありません。 (令和7年11月19日、同月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. 物件10の土地は、通行等を目的とする地役権の登記がされているが、同土地の現況は公衆用道路の一部であった。
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には、それぞれ所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも占有補助者B（所有者の娘）が在宅していた。立入調査時には所有者も在宅していたが、療養中の様子であり、その陳述を得ることが難しい状況であったため、Bから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、所有者宛ての水道料金請求書が見受けられた。
 - ④ 本件建物は、室内全般に家具や日常生活用品等があり、主として個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物は、所有者が居宅として占有していると認められた。
 (株)Astro Leadの登記上の本店所在地と特定非営利活動法人心の種の登記上の主たる事務所は本件建物（本件マンション）の所在地であり、現に活動もしているとのことであったが、いずれも所有者が代表者を務める法人であること、本件建物は、上記のとおり主として個人の居宅として使用されていて、これら法人が活動しているとしても、その全部又は一部を排他的・独立的に使用しているような状況は見受けられなかったことなどから、これら法人については、所有者の占有補助者に留まる程度と判断した。

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)

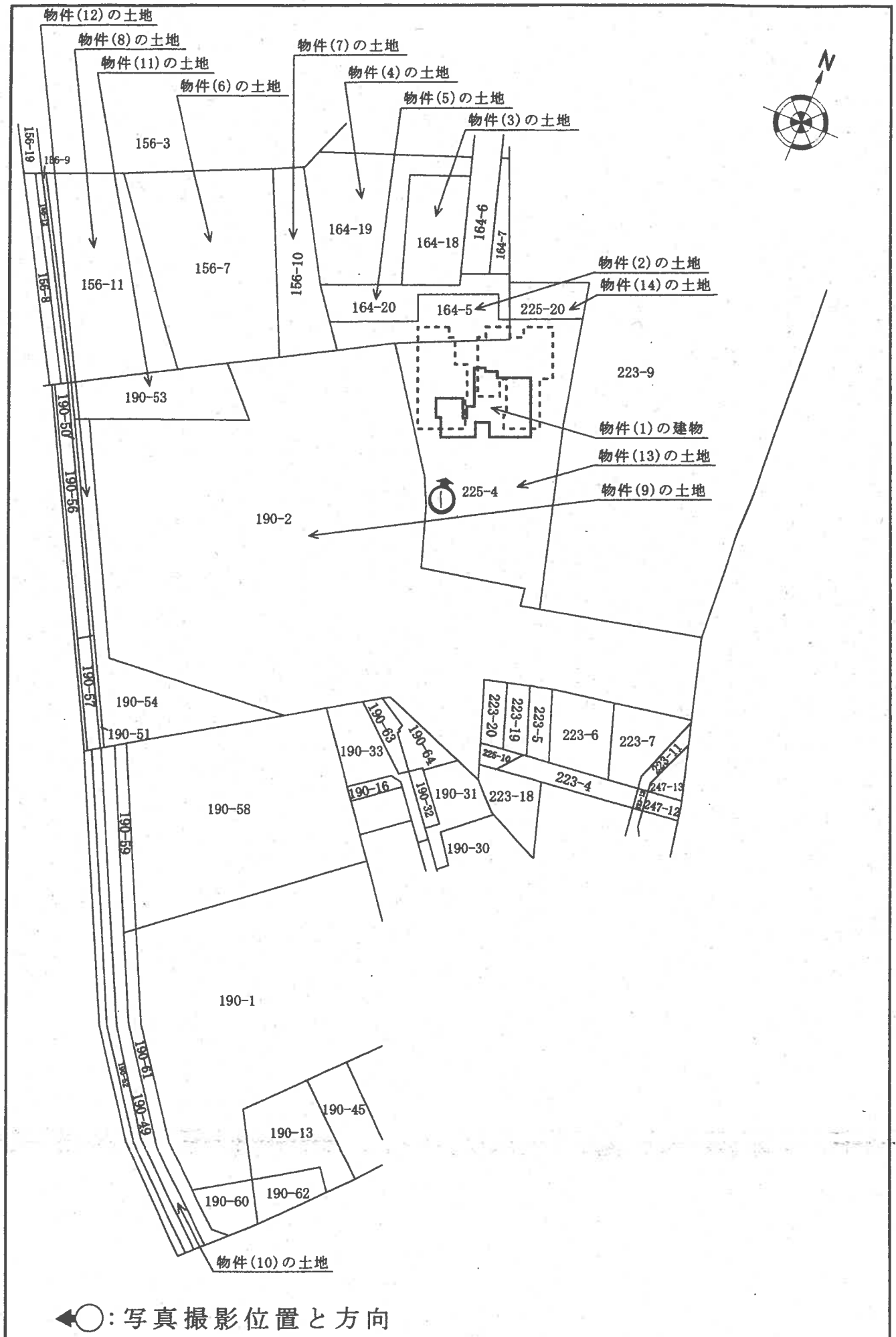
調査の経過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月13日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年11月13日	当庁	■公図情報取得（物件10の土地）
令和7年11月13日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年11月19日 13:15-14:07	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 ■B（占有補助者）から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和7年11月20日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年11月26日 10:55-11:32	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 ■B（占有補助者）から面接聴取
令和7年12月1日	当庁	■法人登記情報取得 （株）Astro Lead） （特定非営利活動法人心の種）

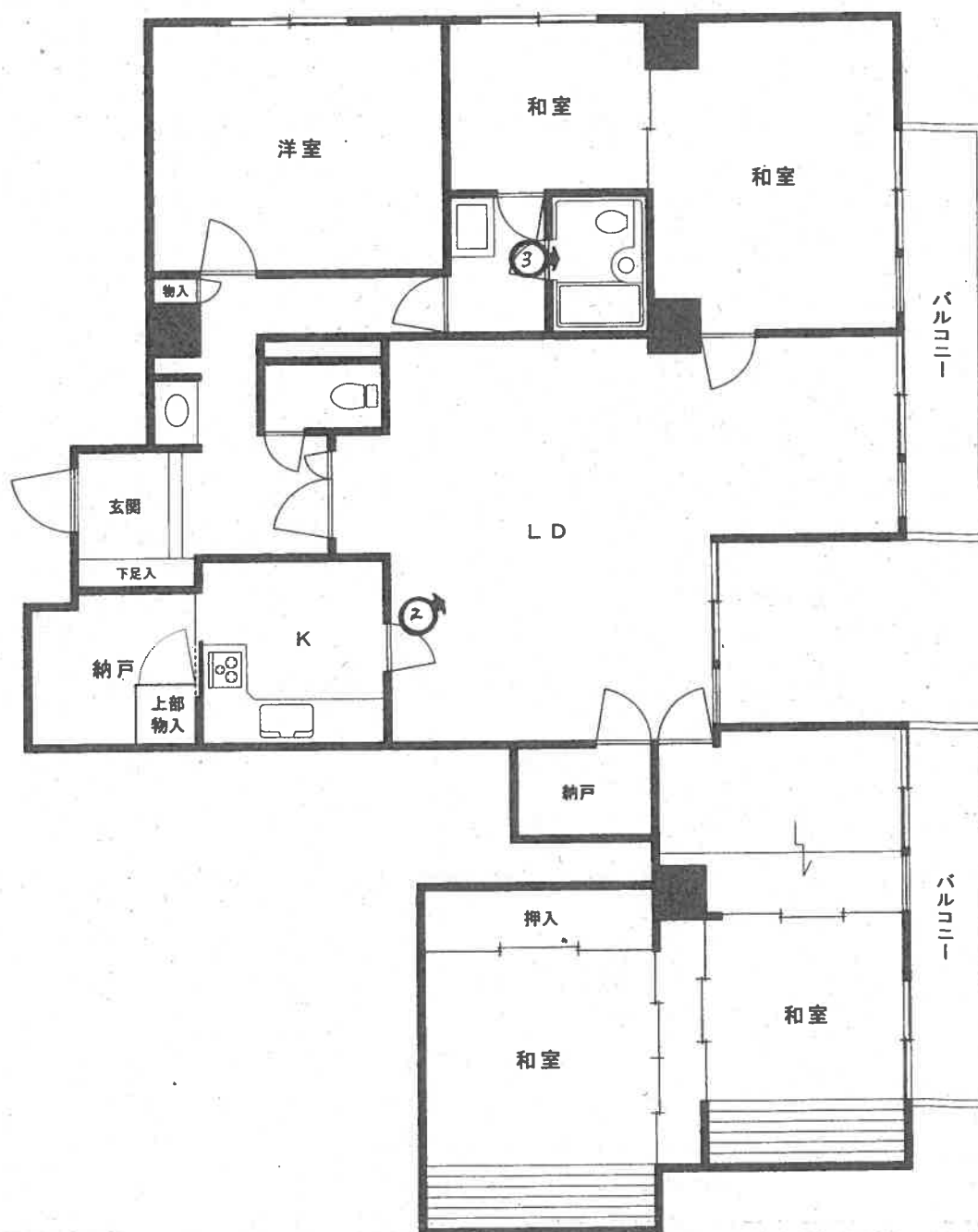
(特記事項)

- ☒ 令和7年11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 を立ち会わせ、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



6 0 3



←○ : 写真撮影位置と方向

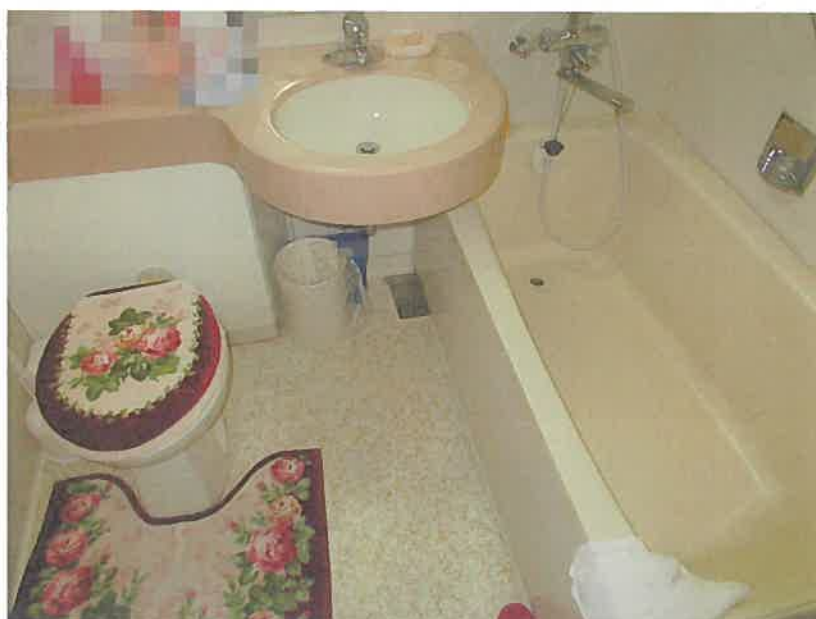
1



2



3



令和7年(ヌ)第68号
令和7年11月26日現地調査
令和7年11月30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 1 1 9 , 9 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 5 3 , 4 1 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 2 , 0 3 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 6 2 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 1 , 0 4 0 , 0 0 0 円
物 件 5 (土地)	金 7 1 0 , 0 0 0 円
物 件 6 (土地)	金 7 4 0 , 0 0 0 円
物 件 7 (土地)	金 1 , 0 4 0 , 0 0 0 円
物 件 8 (土地)	金 3 , 5 0 0 , 0 0 0 円
物 件 9 (土地)	金 2 3 , 2 2 0 , 0 0 0 円
物 件 10 (土地)	金 1 0 0 , 0 0 0 円
物 件 11 (土地)	金 1 , 1 6 0 , 0 0 0 円
物 件 12 (土地)	金 2 , 2 8 0 , 0 0 0 円
物 件 13 (土地)	金 2 9 , 8 3 0 , 0 0 0 円
物 件 14 (土地)	金 3 0 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～14 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 2～9 及び物件 11～14 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷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き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		物件目録記載のとおり	(住居表示) 品川区上大崎4丁目5番26号 (マンション名, 部屋番号) マンション雅叙苑2号館 603号室
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	
5		物件目録記載のとおり	
6		物件目録記載のとおり	
7		物件目録記載のとおり	
8		物件目録記載のとおり	(地目) 宅地, 一部公衆用道路
9		物件目録記載のとおり	
10		物件目録記載のとおり	(地目) 公衆用道路

11	物件目録記載のとおり	(地目) 宅地, 一部公衆用道路
12	物件目録記載のとおり	(地目) 宅地, 一部公衆用道路
13	物件目録記載のとおり	
14	物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項	
1	本件専有部分の登記上の建物の名称は「E693」であるが, 現地での部屋番号の表示は「603」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 (一棟の建物の表示)

所 在	目黒区下目黒一丁目 1 6 4 番地 5 E 棟品川区上大崎四丁目 2 2 5 番地 4		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 1 3 階建		
床 面 積	1 階	3 5 1 . 3 1	平方メートル
	2 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	3 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	4 階	4 5 4 . 2 5	平方メートル
	5 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	6 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	7 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	8 階	4 8 8 . 0 6	平方メートル
	9 階	4 3 3 . 3 5	平方メートル
	1 0 階	3 9 0 . 7 7	平方メートル
	1 1 階	3 0 1 . 6 5	平方メートル
	1 2 階	2 7 2 . 8 7	平方メートル
	1 3 階	1 1 . 0 1	平方メートル
	地下 1 階	1 1 2 . 2 1	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	下目黒一丁目 1 6 4 番 5 の 3 0		
建物の名称	E 6 9 3		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	6 階部分	1 5 2 . 4 4	平方メートル
所有者	A		

2 所 在	目黒区下目黒一丁目		
地 番	1 6 4 番 5		
地 目	宅地		

物 件 目 録

地 積 81.06平方メートル

共有者 A 持分1537104600分の48857058

3 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番18

地 目 宅地

地 積 132.23平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

4 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番19

地 目 宅地

地 積 220.91平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

5 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 164番20

地 目 宅地

地 積 150.31平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

6 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 876.49平方メートル

共有者 A 持分3227919660分の3475632

7 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番10

地 目 宅地

地 積 222.42平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

8 所 在 目黒区下目黒一丁目

地 番 156番11

地 目 宅地

地 積 748.34平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

9 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190番2

地 目 宅地

地 積 4119.87平方メートル

共有者 A 持分7070681160分の50503410

10 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190番49

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 209.85 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

11 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 53

地 目 宅地

地 積 246.59 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

12 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 190 番 54

地 目 宅地

地 積 487.63 平方メートル

共有者 A 持分 2561841 分の 15244

13 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225 番 4

地 目 宅地

地 積 1189.78 平方メートル

共有者 A 持分 1537104600 分の 48857058

14 所 在 品川区上大崎四丁目

地 番 225 番 20

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 62.49平方メートル

共有者 A 持分2561841分の15244

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 2～14）

位 置 ・ 交 通	JR 山手線ほか「目黒」駅の南方道路距離約 550m(徒歩約 7 分), 品川区上大崎 4 丁目 5 番街区, 及び目黒区下目黒 1 丁目 8 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層又は中層のマンション, 学校, 中小規模一般住宅, 中層事務所ビル等が混在する地域。	
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 以下①②③の区分については特記事項欄参照 ①②商業地域, ③第 1 種中高層住居専用地域 ①②80%, ③60% (指定) ①②400%, ③300% (指定) ①②防火地域, ③準防火地域 ①40m 高度地区, ③第 3 種高度地区, 日影規 制 4h-2.5h/4m 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	8,747.97 m ² (物件 2～14 合計) 不整形 約 12.5m・約 120m 画地内高低差 (約 20m) あり 特になし
接面道路の状況 等	東側現況幅員約 5.9m 区道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当), 南西側現況幅員約 5.8m 私道 (建築基準法第 42 条 1 項 5 号該当), 北側現況幅員約 3.6m～3.7m 行止り私道 (建築基準法第 42 条 2 項該当)及び東側現況幅員約 3.1m～3.8m 行止り私道(建築基準法第 42 条 2 項該当)に等高に接面する準三方路面地。	
土 地 の 利 用 状 況等	物件 2～9, 11～14 は物件 1 を含む一棟の建物敷地等として利用されている。物件 8, 11, 12 の一部と物件 10 は公衆用道路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
評価対象持分	物件 2, 13 : 1,537,104,600 分の 48,857,058 物件 3～5, 7, 8, 10～12, 14 : 2,561,841 分の 15,244 物件 6 : 3,227,919,660 分の 3,475,632 物件 9 : 7,070,681,160 分の 50,503,410	

特 記 事 項	・用途地域の①②③の区分は以下のとおり。 ①目黒区側 ②品川区側のうち，品川区上大崎 4 丁目 5 番街区と目黒区下目黒 1 丁目 8 番街区を東西に分ける区界を延長した線及び品川区西五反田 3 丁目 16 番街区と目黒区下目黒 2 丁目 9 番街区との間の区界を延長した線で囲まれた範囲。 ③品川区側のうち，上記②を除く範囲 ・高低差のある大規模地で周りに建物が密集しており現況地積の概測は困難だが，各種図面による図上求積においては，現況地積が上記の登記面積を下回ることはないと思料される。 ・画地の南西側の一部について，土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定あり。 ・画地の南西側の一部について，品川区浸水ハザードマップに浸水予想の記載あり。 ・物件 10 について，以下の地役権設定登記あり。 - 原因： 昭和 43 年 9 月 11 日設定 - 目的： 通行給排水受電 - 範囲： 全部 - 要役地： 品川区上大崎 4 丁目 190 番 1
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件 1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	マンション雅叙苑2号館（旧E棟）	
建物の用途	共同住宅（総戸数 69戸，1～5号館全体では395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46年9月10日新築 約54年 約6年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付13階建 延床面積 5,188.16㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	リシン吹付等 なし
設 備 等	エレベーター1基，集合郵便受， 駐車場，自転車置場， ゴミ置場等	
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)大京アステージ 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	6階（603号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	152.44㎡
	共用部分を含む現況床面積	203.62㎡
間 取 り	5LDK+2S（納戸）	
バルコニー等	南東側バルコニーあり	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 そ の 他	ビニールクロス，竿縁天井，化粧石膏ボード， 吸音ボード等 フローリング，畳，タイル等 ビニールクロス，新京壁，左官仕上げ，化粧パ ネル等 システムキッチン，浴室，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 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	41,003円（月額） 19,364円（月額） なし なし なし (令和7年11月26日現在)
専有部分の利用 状況等	自用（住居として使用）	
特 記 事 項	関係人より以下の陳述あり。 ・建物や設備の不具合等はない。 ・ペットとして犬を5匹飼育している。	

第5 評価額算出の過程

本件は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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件 2～14）

目的土地の建付地価格（物件 10 は土地価格）を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積（㎡） ウ	建付減価 工	共有持分 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ				
2	1,500,000	× 0.87	× 81.06	× 0.95	× 48,857,058 ／1,537,104,600	= 3,190,000
3	1,500,000	× 0.87	× 132.23	× 0.95	× 15,244 ／2,561,841	= 980,000
4	1,500,000	× 0.87	× 220.91	× 0.95	× 15,244 ／2,561,841	= 1,630,000
5	1,500,000	× 0.87	× 150.31	× 0.95	× 15,244 ／2,561,841	= 1,110,000
6	1,500,000	× 0.87	× 876.49	× 0.95	× 3,475,632 ／3,227,919,660	= 1,170,000
7	1,500,000	× 0.87	× 222.42	× 0.95	× 15,244 ／2,561,841	= 1,640,000
8	1,500,000	× 0.87	× 748.34	× 0.95	× 15,244 ／2,561,841	= 5,520,000
9	1,500,000	× 0.87	× 4,119.87	× 0.95	× 50,503,410 ／7,070,681,160	= 36,480,000

10	1,500,000	$\times 0.05$	$\times 209.85$		$\times \frac{15,244}{2,561,841}$	$= 90,000$
11	1,500,000	$\times 0.87$	$\times 246.59$	$\times 0.95$	$\times \frac{15,244}{2,561,841}$	$= 1,820,000$
12	1,500,000	$\times 0.87$	$\times 487.63$	$\times 0.95$	$\times \frac{15,244}{2,561,841}$	$= 3,600,000$
13	1,500,000	$\times 0.87$	$\times 1,189.78$	$\times 0.95$	$\times \frac{48,857,058}{1,537,104,600}$	$= 46,880,000$
14	1,500,000	$\times 0.87$	$\times 62.49$	$\times 0.95$	$\times \frac{15,244}{2,561,841}$	$= 460,000$

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的な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ている。

地価公示 品川-4

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,500,000 \text{ 円/m}^2 \times 113/100 \times 100/100 \times 100/113 = 1,500,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、環境条件で優り、行政的条件でやや劣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：物件2～9, 11～14については、増価要因としての準三方路、基準容積率、減価要因としての形状、私道負担、災害リスク等を考慮して、総合の個別格差を判定した。物件10については、道路としての価値率と地役権負担を考慮して、総合の個別格差を判定した。

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を考慮した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件 1）

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
1	421,000	× 203.62	× 0.10	= 8,570,000

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 54 年，経済的残存耐用年数約 6 年，観察減価率 0%
- ・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＝6 年÷(54 年＋6 年)×(1-0.00)＝0.10

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格に，土地については敷地利用権等価格を控除し，建物については敷地利用権等価格を加算し，さらに，価格補正，個別格差による補正等を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
2	3,190,000	× 0.40	場所的利益	= 1,280,000
3	980,000	× 0.40	場所的利益	= 390,000

4	1,630,000	× 0.40	場所的利益	= 650,000
5	1,110,000	× 0.40	場所的利益	= 440,000
6	1,170,000	× 0.40	場所的利益	= 470,000
7	1,640,000	× 0.40	場所的利益	= 660,000
8	5,520,000	× 0.40	場所的利益	= 2,210,000
9	36,480,000	× 0.40	場所的利益	= 14,590,000
11	1,820,000	× 0.40	場所的利益	= 730,000
12	3,600,000	× 0.40	場所的利益	= 1,440,000
13	46,880,000	× 0.40	場所的利益	= 18,750,000
14	460,000	× 0.40	場所的利益	= 180,000
合 計				41,790,000

ア 建付地価格：前記 1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等価 格の控除及び 加算（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	価格 構成 比 （%） キ
1	（ 8,570,000	+ 41,790,000 ）	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 66,780,000	44.51
2	（ 3,190,000	－ 1,280,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 2,530,000	1.69
3	（ 980,000	－ 390,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 780,000	0.52
4	（ 1,630,000	－ 650,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 1,300,000	0.87
5	（ 1,110,000	－ 440,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 890,000	0.59
6	（ 1,170,000	－ 470,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 930,000	0.62
7	（ 1,640,000	－ 660,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 1,300,000	0.87
8	（ 5,520,000	－ 2,210,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 4,390,000	2.92
9	（ 36,480,000	－ 14,590,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 29,030,000	19.35
10	90,000		× 1.30	× 1.02		= 120,000	0.08
11	（ 1,820,000	－ 730,000 ）	× 1.30	× 1.02		= 1,450,000	0.97

12	(3,600,000	－1,440,000)	× 1.30	× 1.02		= 2,860,000	1.90
13	(46,880,000	－18,750,000)	× 1.30	× 1.02		= 37,300,000	24.86
14	(460,000	－180,000)	× 1.30	× 1.02		= 370,000	0.25
合 計						150,030,000	100

ア 基礎となる価格：前記 1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記 2①ウ

ウ 価格補正：同一マンション及び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…… 0.99（対象：6階・基準階：7階）
位置別等修正… 1.03（角部屋）
その他…………… なし
相乗積 $0.99 \times 1.03 = 1.02$ （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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）
なお、100%となるように一部調整した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (4.9%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
16,267,216 (14.4%)	5,892,296	5.1	112,069,159	0.8663	97,085,512 (85.6%)	113,350,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅に近く利便性に優れるファミリー向けマンションで、収益性に期待する投資目的よりは自己所有又は転売目的の需要が予想される。

以上勘案し、積算価格を重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	150,030,000 円
② 収益価格	113,350,000 円
③ 調整後の価格	150,000,000 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及びその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	150,000,000	44.51%	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 53,410,000
2		1.69%	× 1.00	× 0.80			= 2,030,000
3		0.52%	× 1.00	× 0.80			= 620,000
4		0.87%	× 1.00	× 0.80			= 1,040,000
5		0.59%	× 1.00	× 0.80			= 710,000
6		0.62%	× 1.00	× 0.80			= 740,000

7	150,000,000	0.87%	× 1.00	× 0.80			= 1,040,000
8		2.92%	× 1.00	× 0.80			= 3,500,000
9		19.35%	× 1.00	× 0.80			= 23,220,000
10		0.08%	× 1.00	× 0.80			= 100,000
11		0.97%	× 1.00	× 0.80			= 1,160,000
12		1.90%	× 1.00	× 0.80			= 2,280,000
13		24.86%	× 1.00	× 0.80			= 29,830,000
14		0.25%	× 1.00	× 0.80			= 300,000
一括価格（合計）							119,980,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2㉔キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

カ 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。

キ 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-4）

所 在：品川区上大崎3丁目300番15「上大崎3-10-35」

価 格：1,500,000 円／㎡

位 置：JR 山手線ほか「目黒」駅の南東方道路距離約 500m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：513 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東 7.2m 区道

用 途 地 域 等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%），
準防火地域

地 域 の 概 要：中層マンションが多く見られる高台の住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

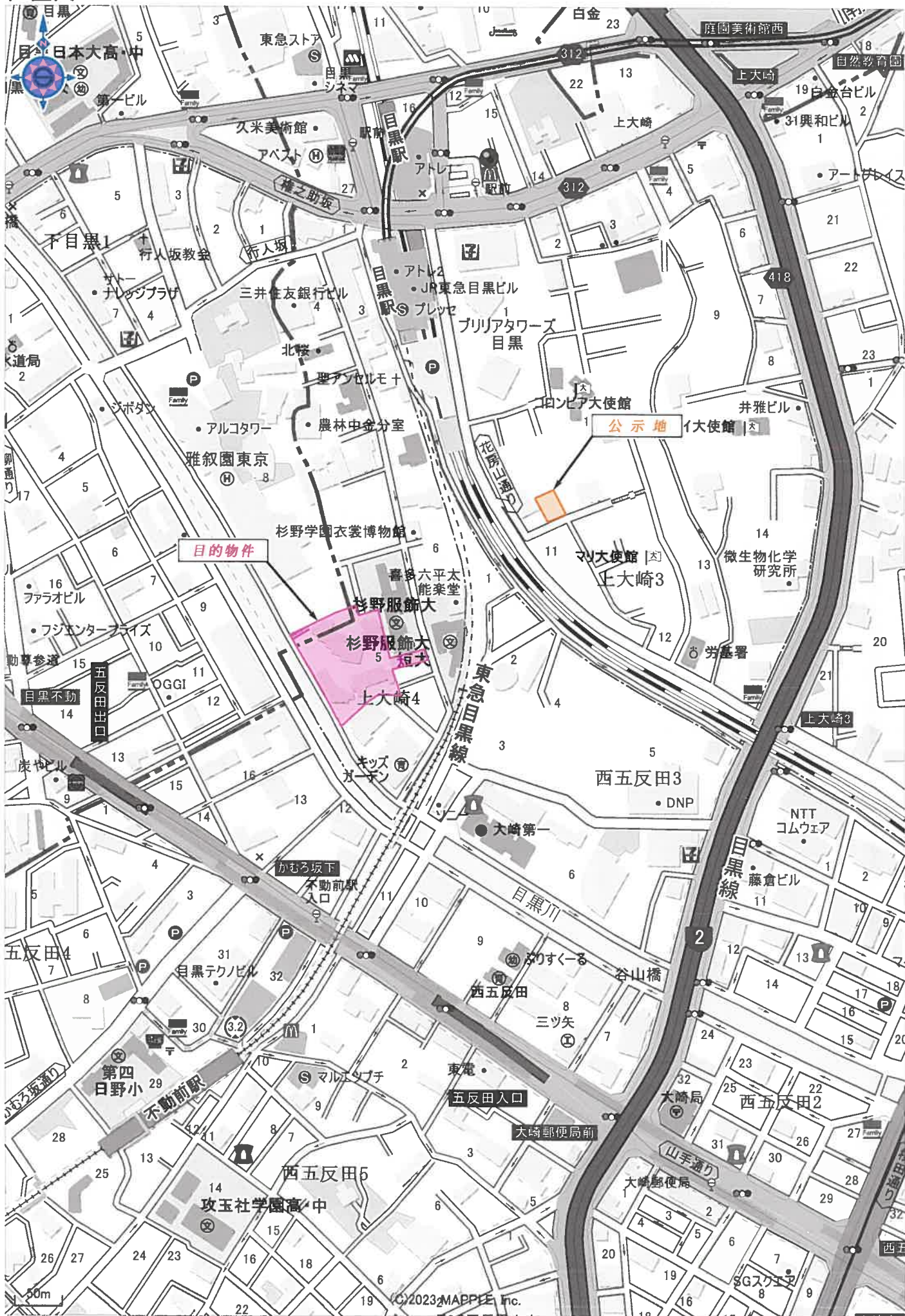
以 上

令和 7 年 11 月 30 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図



公 図 写

N



縮尺不詳



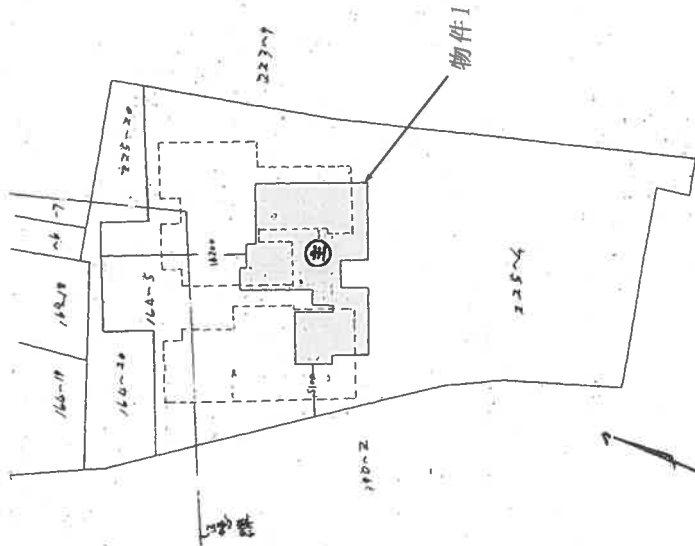
本図は、原本を縮小して貼り合せた図面であるが、目黒区側と品川区側の公図が不整合であるため、異なる縮尺により全体として概ね整合するように貼り合せたものである。したがって、目黒区側と品川区側の各筆の大きさや、両区の接続部分の各筆の位置等は正確な表示ではない。

登記年月日：昭和46年10月21日

建物階面図

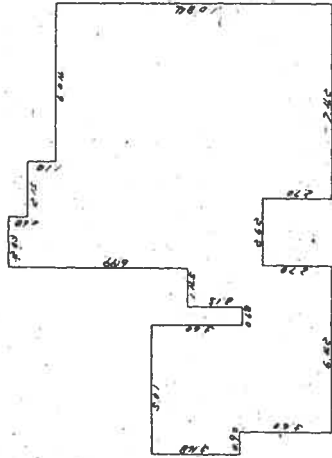
家屋番号	下田里1丁目164-5~30
建物の所在	東京都品川区上大崎4丁目225番地4 目黒区下田里1丁目164番地5

建物の存する部分 6 階



物件1

建物番号E693



面積計算

0.90 x 3.48 = 3.1320
4.11 x 2.08 = 8.5488
0.68 x 3.48 = 2.3664
1.45 x 5.63 = 8.1635
0.18 x 2.82 = 0.5076
1.85 x 9.21 = 17.0585
0.77 x 9.24 = 7.1068
1.38 x 17.94 = 24.7572
6.04 x 10.84 = 65.4736
152.144

152.144

161252

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

A3判をA4判に縮小