

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 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月17日 午前 9時30分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月25日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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 8年 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区中延二丁目277番地1

建物の名称 ルーブル中延 壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中延二丁目277番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.03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 品川区中延二丁目277番1

地 目 宅地

地 積 397.54平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88404分の1980



## 物件明細書

令和 8年 3月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

---

---

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区中延二丁目277番地1

建物の名称 ルーブル中延 壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中延二丁目277番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.03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 品川区中延二丁目277番1

地 目 宅地

地 積 397.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88404分の1980



令和7年(ケ)第664号  
令和8年2月24日受理  
令和8年3月24日提出  
(評価人：塩入晋)

# 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 品川区中延二丁目277番地1

建物の名称 ルーブル中延 壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中延二丁目277番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.03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 品川区中延二丁目277番1

地 目 宅地

地 積 397.54平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88404分の1980



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都品川区中延二丁目5番16-503号 ルーブル中延 壱番館	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 8,000円 修繕積立金 10,000円	令和8年3月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計378,000円 令和6年7月分～令和8年3月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	(株)TFDコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (借借人) ■B (貸主代理(株)プライムリンク従業員)) の陳述 ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年11月16日	
最初の契約等	契約日	令和6年11月10日
	期間	令和6年11月16日から ■令和8年11月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金75,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	上記賃料のほかに月額7,000円の共益費 (管理費) 等あり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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、本件建物を賃借して1人で住んでいます。 2. 占有に関する回答書と賃貸借契約書はさきに郵送しました。 3. 本件建物に不具合等はありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月16日面接聴取)</p>
■B (貸主代理(株)プライムリンク従業員)	1. 本件建物は、所有者が賃借人Aに賃貸しています。(株)プライムリンクは、貸主代理の立場で関与していて、賃料等の集金代行業務を担当しています。所有者と当社との間に賃貸借契約関係はありません。所有者と賃借人Aとの間の賃貸借契約の内容は、送付した契約書等のとおりです。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月23日電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

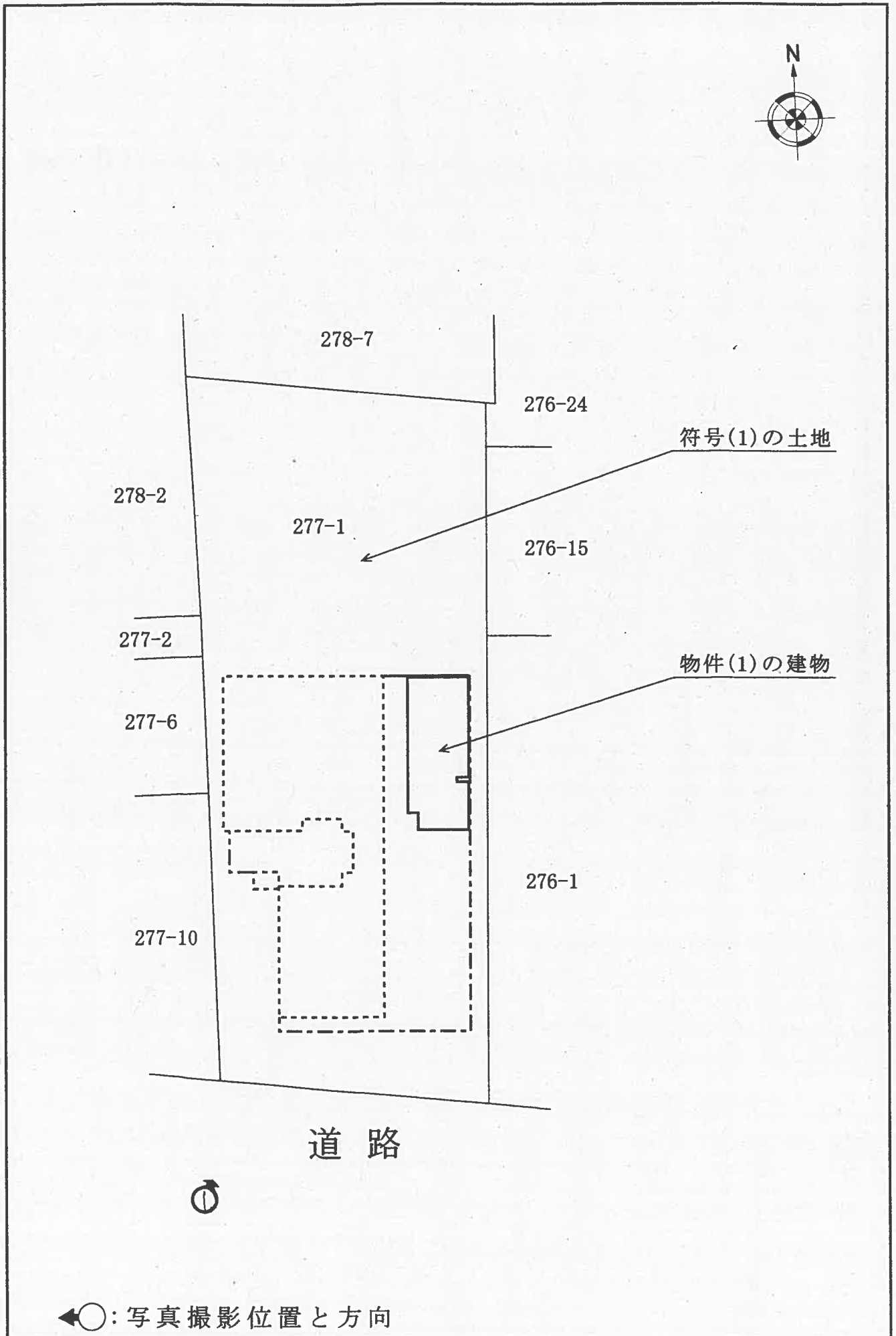
## 執行官の意見

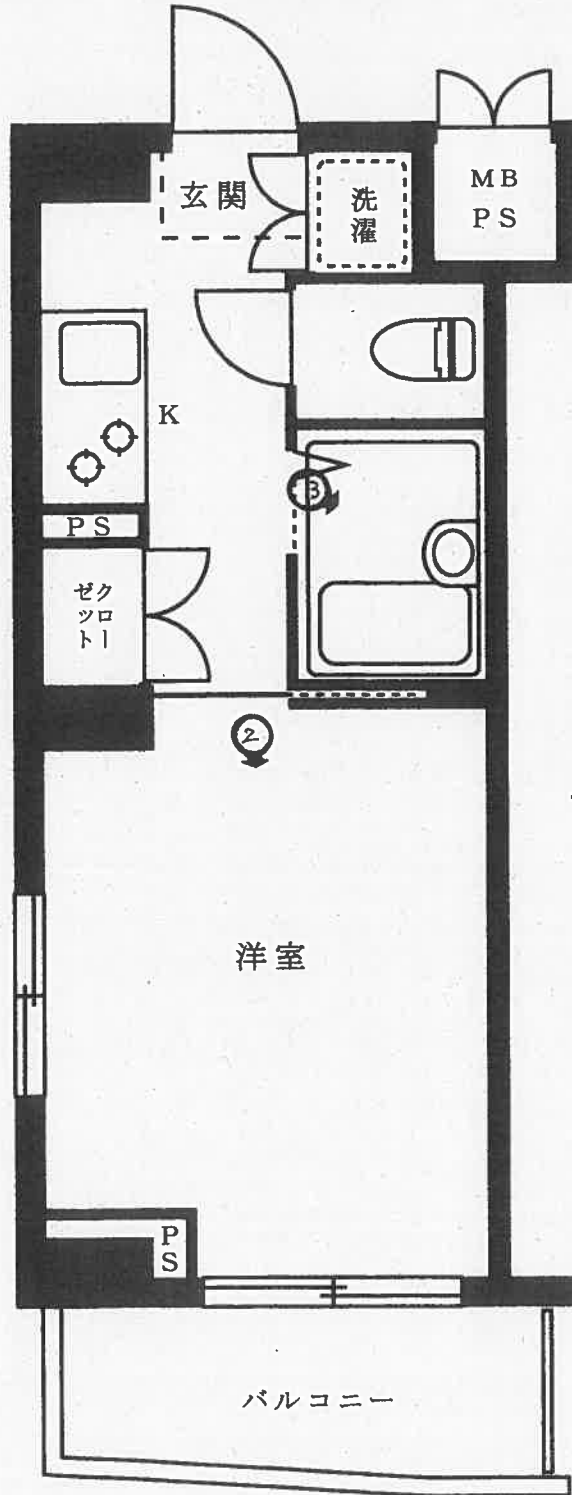
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には賃借人Aが在宅していた。
  - ③ 賃借人A及び貸主代理の㈱プライムリンクからは、それぞれ占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。所有者に対して占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
  - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Aであり、水道使用開始の日は令和6年11月16日である旨の回答書が提出された。
  - 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、本件建物は、賃借人A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







←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和7年（ケ）第664号  
令和8年3月16日現地調査  
令和8年3月24日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 12,730,000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、民事執行法第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) 品川区中延2-5-16  (マンション名、部屋番号) ループル中延 壱番館 503号室
番号	特記事項		
	なし		

※現況欄の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 品川区中延二丁目277番地1

建物の名称 ルーブル中延 老番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中延二丁目277番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 18.03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 品川区中延二丁目277番1

地 目 宅地

地 積 397.54平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88404分の1980

## 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

位置・交通	東急池上線「荏原中延」駅の北西方約200m(道路距離、徒歩約3分)、品川区中延2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	店舗付中低層マンションや一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。		
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)		南側区道から20mまで	南側区道から20m超
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) ※1 準防火地域 (新防火区域) 第三種高度地区、 日影規制5h:3h/6.5m、 東中延一・二丁目、中延二 ・三丁目地区地区計画、 景観法対象地域 等	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) ※1 準防火地域 (新防火区域) 第二種高度地区、 日影規制4h:2.5h/4m、 東中延一・二丁目、中延二 ・三丁目地区地区計画、 景観法対象地域 等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	397.54㎡ (登記記録) ほぼ長方形 間口約12m・奥行約31m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	南側が幅員約6.1mの舗装区道(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である。		
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 88,404分の1,980	
特記事項	※1 建築計画概要書記載の基準容積率は262.40%である。		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル中延 壱番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数38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)	平成14年4月9日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,080.96㎡（登記記載）	
仕様	外壁：45二丁磁器質タイル等	
設備等	オートロック、エレベーター1基、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社TFDコミュニティ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築計画概要書によると、確認済証および検査済証が交付された記録がある。</li> <li>・ 1階掲示板に民泊禁止の貼り紙がある。</li> </ul>	

## (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	5階(503号室) 北東向き角住戸 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	18.03㎡(登記記載)
	共用部分を含む 現況床面積	24.32㎡
間取り	1K	
バルコニー等	北側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	目視の範囲では目立った汚損は確認できず、保守管理の状態は普通である。居住者によれば、特段の不具合等はないが、洋室の通気口の下およびキッチンのビルトインコンロ下の収納に汚れが見られることがあるとの話である。設備の作動確認は実施していない。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額等 遅延損害金	8,000円(月額) (令和8年3月10日現在、以下同じ) 10,000円(月額) なし 378,000円 (令和6年7月分から令和8年3月分まで) なし
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	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	借借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	占有者 (個人)	R6. 11. 16	R6. 11. 16 ) R8. 11. 15	75,000円	なし
<p>占有権原は賃借権。                      借借人が居宅として使用し占有している。                      別途共益費（管理費）として月額7,000円の支払あり。</p>					



## 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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	× 24.32	× 0.50	= 5,050,000

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24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率3%(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 = 26年 ÷ (24年 + 26年) × (1 - 0.03) = 0.50 (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処理を行った。

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/㎡)	個別 格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,120,000	× 0.97	× 397.54	× 1.00	× 1,980/88,404	= 9,670,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 品川5-4

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,240,000\text{円/㎡} & \times & 110/100 & \times & 100/100 & \times & 100/122 & = & 1,120,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：補正なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件、環境条件、行政的条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：容積率が低い地域に跨ること等を考慮した。

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
(5,050,000	+ 9,670,000)	× 1.15	× 1.03	× 1.00	= 17,440,000

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 … 1.01 （対象＝5階・基準階＝4階）

位置別等補正… 1.02 （北東向き角住戸）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積  $1.01 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03$  （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処理を行った。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、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	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,142,805	711,500	4.5	15,336,778	0.8839	13,556,178	15,700,000
(13.6%)					(86.4%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件は1Kタイプのマンションであり、自己使用目的や転売目的のほか、収益目的の需要も多いと考えられるため、積算価格及び収益価格を相互に関連付けることにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	17,440,000 円
②収益価格	15,700,000 円
③調整後の価格	16,570,000 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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
16,570,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		= 12,730,000

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処理を行った。

## 第6 参考価格資料

東京都基準地価格（品川5-4）

所 在：品川区中延二丁目294番5外

価 格：1,240,000円/㎡

位 置：「荏原中延」駅、道路距離70m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6.2m区道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域 等

地域の概要：店舗、中高層共同住宅等が多い駅前の商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年3月24日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

# 位置図



出典：地理院地図



# 公図写

イ 275-11    ハ 292-5    ホ 294-26    ト 道 290-31    ヨ 290-6    ル 290-36  
 ロ 276-33    ニ 294-11    ヘ 275-47    チ 290-31    ス 290-35



土地の符号 1

地番区域見出  
 中延2丁目

(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	品川区中延二丁目		地番	277番1	
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
作成年月日	昭和46年3月1日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年11月25日  
 東京法務局品川出張所  
 登記官

請求番号: 14-1  
 (1/1)





# 建物図面・各階平面図写

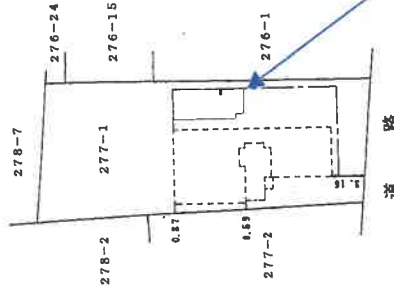
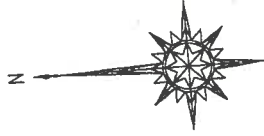
平成 拾四年 四月 拾五日

建物図面

家屋番号  
中延2丁目277番1の503

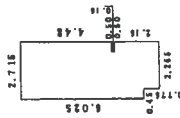
建物の所在  
品川区中延2丁目277番地1

各階平面図



目的物件

(建物の存する部分 5階)



求積表	
イ)	0.450 x 6.025 = 2.711250
ロ)	1.765 x 6.800 = 12.002000
ハ)	0.500 x 2.160 = 1.080000
ニ)	0.500 x 4.480 = 2.240000
合計	18.033250
床面積	18.03㎡

※原図を縮小 (A3判→A4判)

縮尺 1/500

申請人

075973

縮尺 1/250

14年4月9日作製

作製者

登記年月日：平成14年4月15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7年11月25日 東京法務局品川出張所 登記官

請求番号：14-2