令和　８年（ケ）第　　２５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	45,220,000 36,176,000		9,044,000	107,031	22,934
備考					

令和　８年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　品川区東五反田一丁目９６番地１

建物の名称　　朝日シティパリオ島津山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東五反田一丁目９６番１の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　４７．０７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　品川区東五反田一丁目９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５．９７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　１４６４８７分の５１１６

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　9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】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　ワールドポテンシャル株式会社
期　限　　令和８年１２月２６日まで
賃　料　　月額１７４，０００円
賃料前払　なし
敷　金　　１７４，０００円
保証金　　なし
特　約　　転貸可

審尋の結果によれば，上記賃借権は最先の賃借権である。
期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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登載されています。

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　品川区東五反田一丁目９６番地１

建物の名称　　朝日シティパリオ島津山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東五反田一丁目９６番１の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　４７．０７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　品川区東五反田一丁目９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５．９７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　１４６４８７分の５１１６

補　充　書

令和８年８月３１日

東京地方裁判所民事第２１部　御中

東京地方裁判所　執行官　塚　田　　正

令和８年（ケ）第２５５号事件について、現況調査報告書提出後に、占有者からの回答書等が追加提出されましたので、以下のとおり補充・訂正します。

記

別紙現況調査報告書２枚目乃至９枚目

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	品川区東五反田一丁目２番４４－１００２号　朝日シティパリオ島津山
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　マンスリーマンション　として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況（月額）	管　理　費　　１５，９００円 修繕積立金　　１８，４２０円	令和８年７月６日現在 □滞納はない ■滞納がある　　計１，１１４，６８０円 令和６年８月分から令和８年７月分まで ■遅延損害金　　１４１，６１０円 年利１８パーセントの定めあり
管理費等照会先	朝日シティパリオ島津山管理組合　代理人弁護士　B
その他の事項	滞納金元本には違約金の一部２９１，０００円を含む その後、発生する管理費等、違約金、遅延損害金についても買受人に請求する
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	北西側で国道（建築基準法第４２条１項１号に該当）に接面する
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

（占有関係用　〈単独〉）

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　■ワールドポテンシャル株式会社
占有状況	□敷地　□駐車場　■マンスリーマンション □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（□　　（所有者）□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書、契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成３０年８月１５日
最初の契約等	契約日	平成３０年８月１１日
	期間	平成３０年８月１５日から　■令和２年８月１４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６年１２月２７日から　■令和８年１２月２６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１７４，０００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１７４，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　■転貸を認める
その他		共益費（管理費）：月１１，０００円 最初の借主：C（前建物所有者）

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

執 行 官 の 意 見

1　本件各物件の状況は、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　郵便受けは投函口がテープで閉鎖され、表札に表示はなかった。
3　立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には家具や冷蔵庫等の家電製品は存在するが、日常使用される衣類、靴、食品等はなく、生活感のないものであった。また、室内には郵便物等の占有の徴表はなく、観光チケットのみが存在した。
4　本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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８年７月２９日 16：40－16：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和８年７月３０日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和８年８月４日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（建物所有者）（期限までに回答なし）
令和８年８月６日 14：18－14：45	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
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

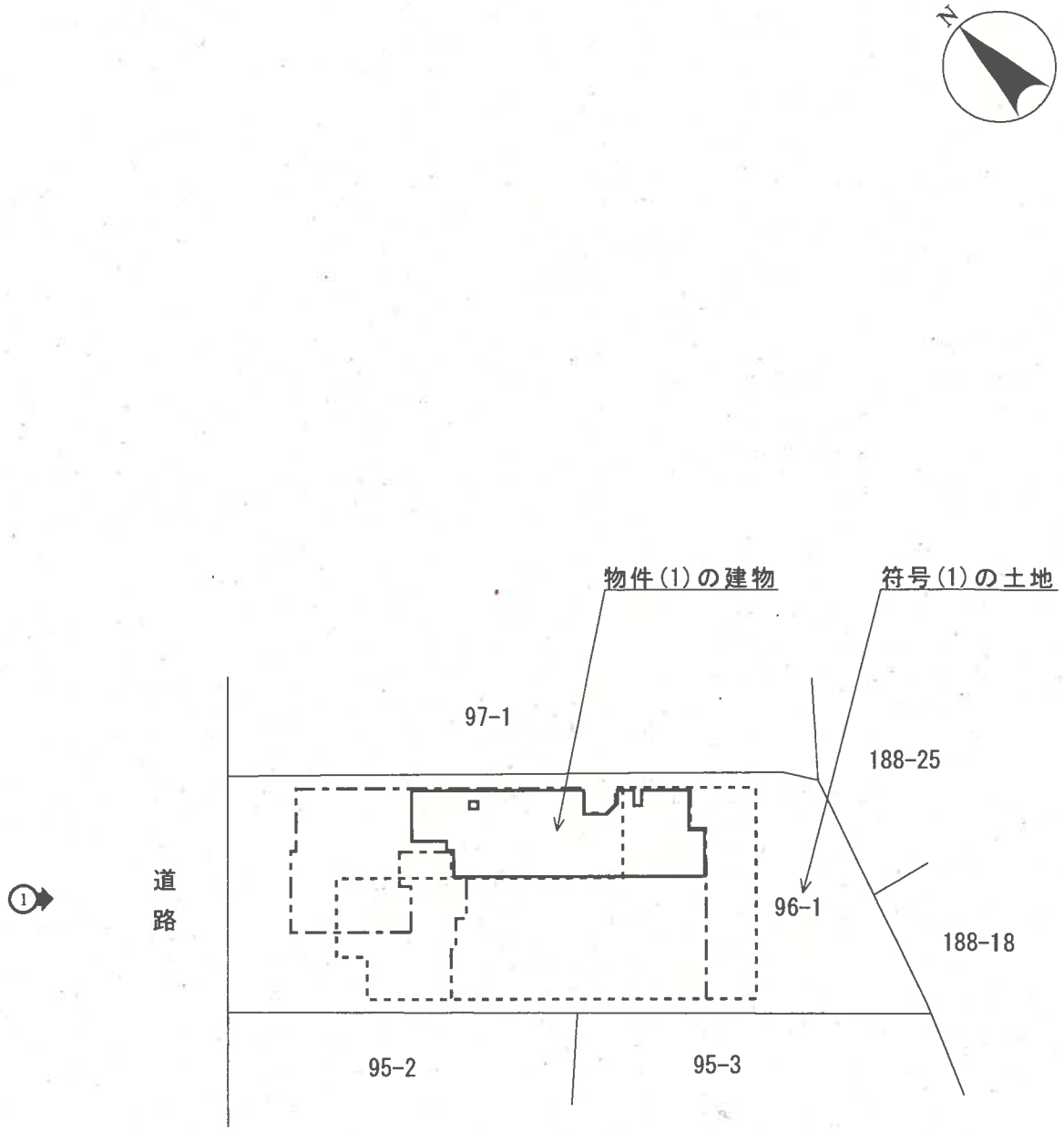
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が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８年８月６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｄ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，「■」の箇所の記載のとおり

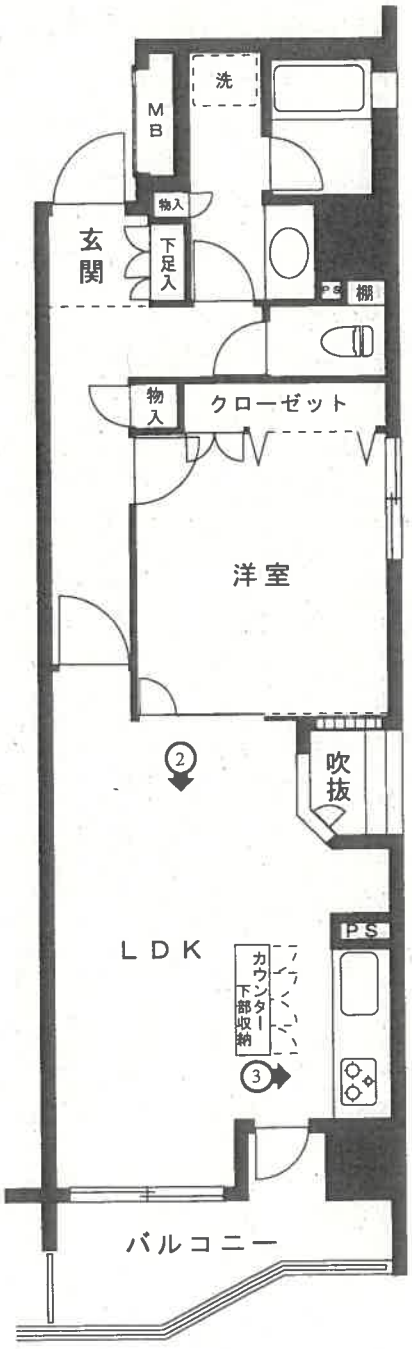


建物の存する部分１０階
建物番号１００２

◀○写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和８年（ケ）第２５５号



◀○写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

001



002



003



令和８年（ケ）第２５５号
令和８年７月２９日受理
令和８年８月１２日提出
（評価人　竹　迫　裕美子）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官　塚　田　正

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　品川区東五反田一丁目９６番地１

建物の名称　　朝日シティパリオ島津山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東五反田一丁目９６番１の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　４７．０７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　品川区東五反田一丁目９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５．９７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　１４６４８７分の５１１６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	品川区東五反田一丁目２番４４－１００２号　朝日シティパリオ島津山
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
管理費等の状況（月額）	管　理　費　　１５，９００円 修繕積立金　　１８，４２０円	令和８年７月６日現在 □滞納はない ■滞納がある　　計１，１１４，６８０円 令和６年８月分から令和８年７月分まで ■遅延損害金　　１４１，６１０円 年利１８パーセントの定めあり
管理費等照会先	朝日シティパリオ島津山管理組合　代理人弁護士　B
その他の事項	滞納金元本には違約金の一部２９１，０００円を含む その後、発生する管理費等、違約金、遅延損害金についても買受人に請求する
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	北西側で国道（建築基準法第４２条１項１号に該当）に接面する
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

執 行 官 の 意 見

1　本件各物件の状況は、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　郵便受けは投函口がテープで閉鎖され、表札に表示はなかった。
3　立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には家具や冷蔵庫等の家電製品は存在するが、日常使用される衣類、靴、食品等はなく、ホテルのような生活感のないものであった。また、室内には郵便物等の占有の徴表はなく、観光チケットのみが存在したことから、民泊として使用されていると思われた。
4　本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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８年７月２９日 16：40－16：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和８年７月３０日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和８年８月４日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（建物所有者）（期限までに回答なし）
令和８年８月６日 14：18－14：45	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
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

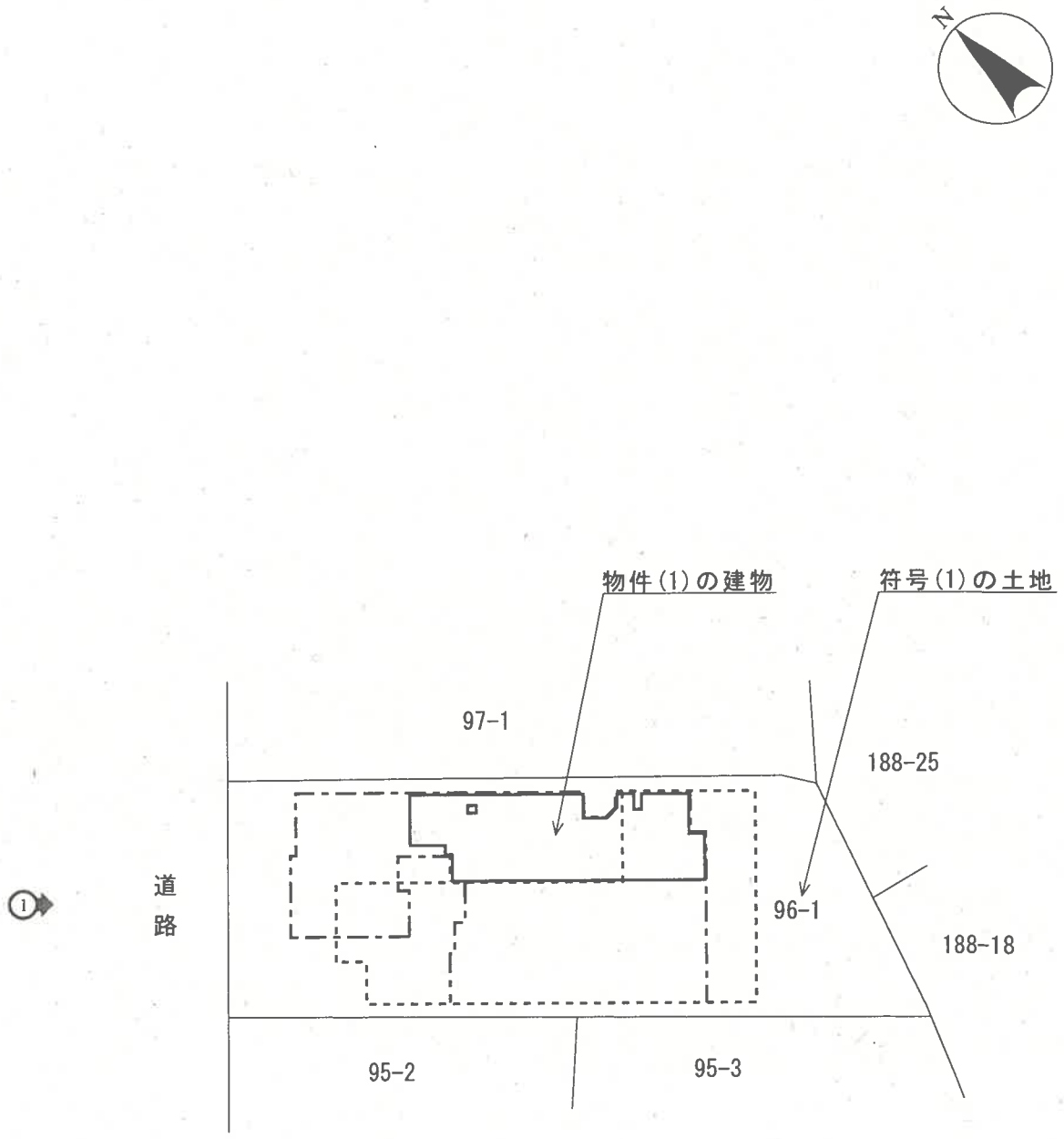
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年８月６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃ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，「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２５５号

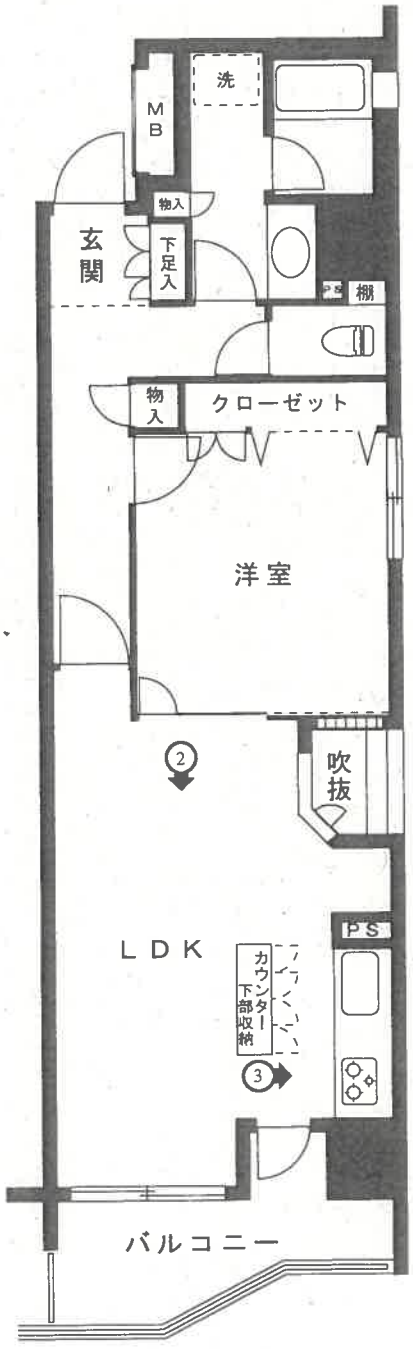


建物の存する部分１０階
建物番号１００２

◀○写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和８年（ケ）第２５５号



◀○写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

001



002



003



令和　８年　（ケ）　第　２５５号
令和　８年　８月　６日　現地調査
令和　８年１０月　６日　評　　価

東京地方裁判所　御中

補　充　評　価　書

私が受命いたしました御庁令和８年（ケ）第２５５号事件の評価書について、評価額を後記記載のとおり補充いたします。

（理由）先に提出しました令和８年８月１８日付け評価書中、下記の事由により修正すべき点が生じたため。

記

１．前回評価後に執行官から提出された令和８年８月３１日付け補充書に記載の事実

評価人　竹迫　裕美子

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
１	金　４５，２２０，０００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） 品川区東五反田１丁目２番４４号 （マンション名，部屋番号） 朝日シティパリオ島津山 １００２号室
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。

令和　８年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　品川区東五反田一丁目９６番地１

建物の名称　　朝日シティパリオ島津山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東五反田一丁目９６番１の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　４７．０７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　品川区東五反田一丁目９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５．９７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　１４６４８７分の５１１６

第４　目的物件の位置・環境等
２　建物の概況
（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	10階（1002号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	47.07㎡
	共用部分を含む現況床面積	57.74㎡
間取り	１ＬＤＫ	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり	
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・ＣＦシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・トイレ・洗面室・浴室等 格別なものはない
維持管理の状態	ＬＤＫの床に若干の剥離がみられるが、汚損の程度は経年相応と認められ普通。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	15,900円（月額）（令和8年7月6日現在・以下同じ） 18,420円（月額） なし 1,114,680円（令和6年8月分～令和8年7月分まで・違約金291,000円を含む） 上記のほか141,610円（年利18%）あり
専有部分の利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり。	
特記事項	１．漏水や給排水・その他設備等についての不具合は確認できなかった。設備等の動作確認は行っていない。	

建物の占有者等の状況一覧

貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 円	預り金等 円
所有者	ﾜｰﾙﾄﾞﾎﾟﾃﾝｼｬﾙ（株）	H30.8.15	R6.12.27 ～ R8.12.26	174,000 共益費 11,000	敷金 174,000
占有権原は賃借権と認められ、占有者会社がマンスリーマンションとして使用していると認められる。					

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
471,000	×57.74	×0.47	＝12,780,000

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28年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率－5%（保守管理の状態を考慮）

・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＝27年÷(28年＋27年)×(1－0.05)＝0.47（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
標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
4,000,000	×0.94	×325.97	×1.00	×5,116／146,487	＝42,810,000

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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地　品川－31

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

3,300,000円／㎡ × 109／100 × 100／100 × 100／90 ＝ 4,000,000円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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：公示地等は三方路地である増価要因、セットバックを含む減価要因があることを考慮し総合の格差率を判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、環境条件に劣ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：間口と奥行の関係にやや劣り容積率の劣る裏地を含むこと、隣地との高低差等の減価要因等を考慮し、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：必要なし。

オ　敷地権割合：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
(12,780,000	＋42,810,000)	×1.20	×1.07	×1.00	＝71,380,000

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・・・1.05(対象＝10階　基準階＝5階)

位置別補正・・・1.02（南東・北東向き二面採光）

その他・・・なし

相乗積　1.05×1.02×1.00＝1.07（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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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
4,597,335円	1,515,860円	2.7%	54,458,674円	0.9286	50,570,325円	55,170,000円
(8.3%)					(91.7%)	(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

$$1 \div (1+2.5\%)^{3} = 0.9286$$

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開差が生じた。
目的物件は「五反田」駅徒歩圏の国道1号線沿いに所在する、１ＬＤＫタイプのマンションである。ＪＲ山手線駅徒歩圏内の中古マンションは立地の稀少性から居住目的のみならず再販及び投資目的の需要は旺盛で、取引水準を考慮した積算価格は高位に試算された。一方収益価格はマンスリーマンション経営を目的とした現行賃貸借契約に基づき求められたもので、現行契約上の賃料は新規契約の適正な賃料水準より低水準にあること等から相対的に低位に試算されたと思料する。本件においては最先の抵当権に優先する賃借権を前提に試算された収益価格に相対的規範性を認め、収益価格を重視のうえ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	71,380,000円
② 収 益 価 格	55,170,000円
③ 調整後の価格	58,500,000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） 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） オ	評価額（円） カ
58,500,000	×1.00	×0.80	×0.97	－174,000	＝45,220,000

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　その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
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－３１）
所　　在：品川区東五反田１丁目９２番４　「東五反田１－２－３９」
価　　格：3,300,000円／㎡
位　　置：「五反田」駅の北東方道路距離約530ｍに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：957㎡・台形
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北西35.0ｍ国道・三方路
用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80％・容積率500％)、防火地域
地 域 の 概 要：高層マンション等が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域

以　上

令和8年10月6日

評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　㊞

令和　８年　（ケ）　第　２５５号
令和　８年　８月　６日　現地調査
令和　８年　８月１８日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　竹迫　裕美子

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金　５４，６１０，０００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） 品川区東五反田１丁目２番４４号 （マンション名，部屋番号） 朝日シティパリオ島津山 １００２号室
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。

令和　８年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　品川区東五反田一丁目９６番地１

建物の名称　　朝日シティパリオ島津山

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東五反田一丁目９６番１の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　４７．０７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　品川区東五反田一丁目９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２５．９７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　１４６４８７分の５１１６

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	都営地下鉄浅草線「高輪台」駅の南西方約330m（道路距離・徒歩約4分）、ＪＲ山手線「五反田」駅の北東方約570m（同・徒歩約7分）、品川区東五反田１丁目２番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	高層マンション等が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80％（指定） 500％（指定） 防火地域 景観計画の区分：幹線道路沿道市街地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	325.97㎡ ほぼ台形 間口約10.9m・奥行約32m 起伏地で南東側隣地が最高3.5m程度高い 南東側直線距離約25mに土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・区域番号109001－K023）がある
接面道路の状況等	北西側幅員約35m国道1号線（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1を含む区分所有建物の敷地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 146,487分の5,116
特記事項	１.国道1号線は都市計画道路放射1号線で、当該地付近は事業完了済み。 ２.一部（国道1号線との境界から30mを超える部分）が第一種中高層住居専用地域（建蔽率60％・容積率200％）、準防火地域である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日シティパリオ島津山	
建物の用途	共同住宅　(総戸数29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10年9月22日 約28年 約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建　延床面積1,643.78㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備	オートロック、エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
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 朝日管理（株） 委託管理（管理事務室あり）
管理の状態	普通	
特記事項	1.国道から幅1.5m程度が自主管理の歩道上空地となっている。 2.区担当部署発行の建築確認関係台帳記載事項証明書によると、階数は地上10階・地下1階となっている。	

（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	10階（1002号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	47.07㎡
	共用部分を含む現況床面積	57.74㎡
間取り	１ＬＤＫ	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング・ＣＦシート等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	システムキッチン・トイレ・洗面室・浴室等
	その他	格別なものはない
維持管理の状態	ＬＤＫの床に若干の剥離がみられるが、汚損の程度は経年相応と認められ普通。	
管理費等	管理費	15,900円（月額）（令和8年7月6日現在・以下同じ）
	修繕積立金	18,420円（月額）
	その他	なし
	滞納額	1,114,680円（令和6年8月分～令和8年7月分まで・違約金291,000円を含む）
	遅延損害金	上記のほか141,610円（年利18%）あり
専有部分の利用状況等	所有者が占有していると認められる。	
特記事項	１.漏水や給排水・その他設備等についての不具合は確認できなかった。設備等の動作確認は行っていない。	

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/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
471,000	×57.74	×0.47	＝12,780,000

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28年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率－5%（保守管理の状態を考慮）

・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＝27年÷(28年＋27年)×(1－0.05)＝0.47（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
標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
3,960,000	×0.94	×325.97	×1.00	×5,116／146,487	＝42,380,000

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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地　品川－31

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

3,300,000円／㎡ × 108 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 90 ＝ 3,960,000円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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：公示地等は三方路地である増価要因、セットバックを含む減価要因があることを考慮し総合の格差率を判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、環境条件に劣ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：間口と奥行の関係にやや劣り容積率の劣る裏地を含むこと、隣地との高低差等の減価要因等を考慮し、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：必要なし。

オ　敷地権割合：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
(12,780,000	＋42,380,000)	×1.20	×1.07	×1.00	＝70,830,000

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・・・1.05(対象＝10階　基準階＝5階)

位置別補正・・・1.02（南東・北東向き二面採光）

その他・・・なし

相乗積　1.05×1.02×1.00＝1.07（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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、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。

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
5,570,606円	1,928,660円	2.7%	69,288,896円	0.9286	64,341,669円	69,910,000円
(8.0%)					(92.0%)	(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

$$1 \div (1+2.5\%)^{3} = 0.9286$$

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、僅少であるが開差が生じた。

目的物件は「五反田」駅徒歩圏の国道1号線沿いに所在する、１ＬＤＫタイプのマンションである。ＪＲ山手線駅徒歩圏内の中古マンションは立地の稀少性から居住目的のみならず再販及び投資目的の需要は旺盛で、取引利回りは低水準にあり、需給は逼迫している。本件においては両試算価格の相対的規範性は同等と認められるので、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	70,830,000円
② 収 益 価 格	69,910,000円
③ 調整後の価格	70,370,000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） 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） オ	評価額（円） カ
70,370,000	×1.00	×0.80	×0.97		=54,610,000

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　その他の控除減価（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－３１）
所　　在：品川区東五反田１丁目９２番４　「東五反田１－２－３９」
価　　格：3,300,000円／㎡
位　　置：「五反田」駅の北東方道路距離約530ｍに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：957㎡・台形
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北西35.0m国道・三方路
用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80%・容積率500%)、防火地域
地 域 の 概 要：高層マンション等が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域

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

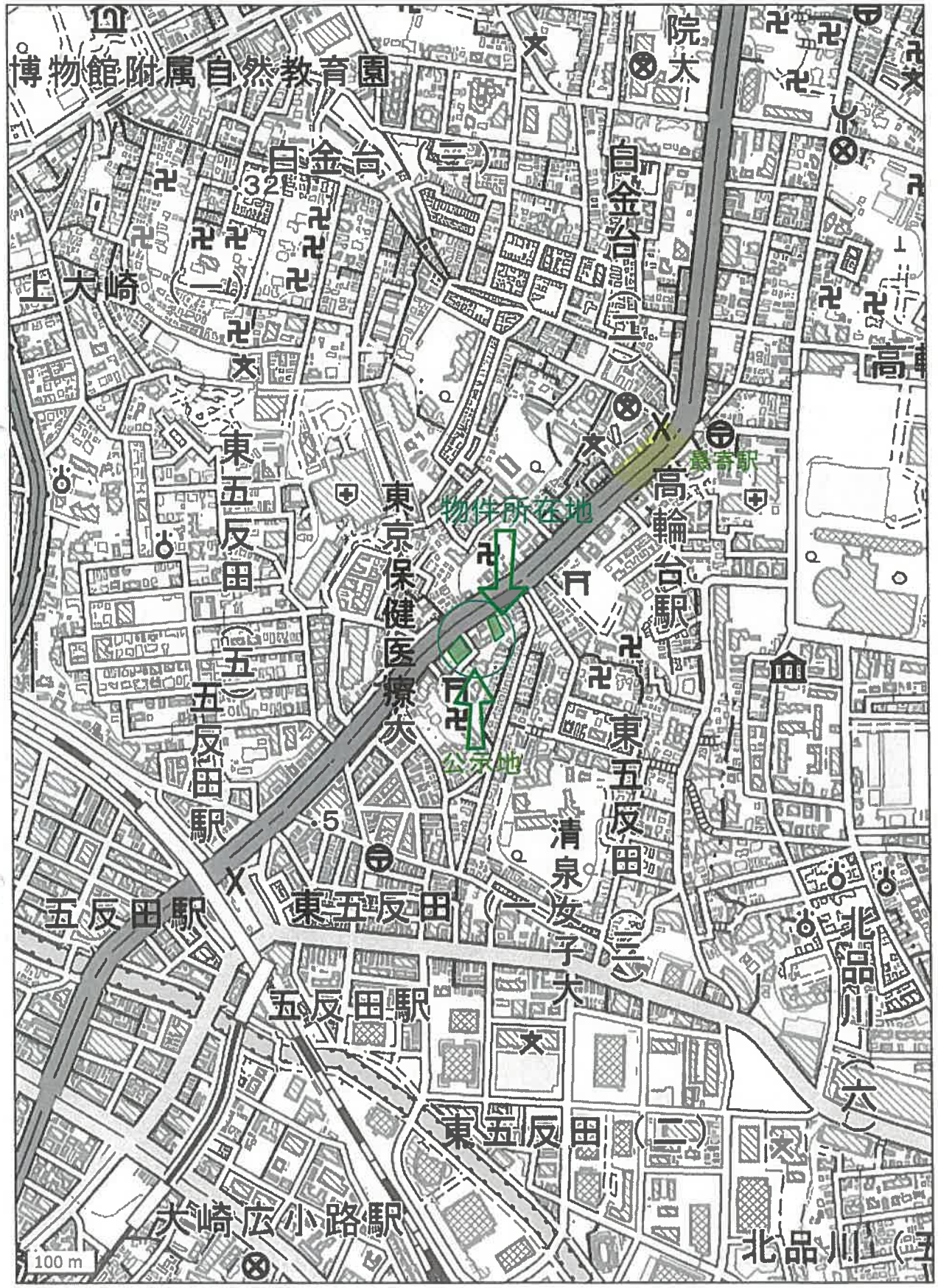
以　上

令和8年8月18日

評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　㊞

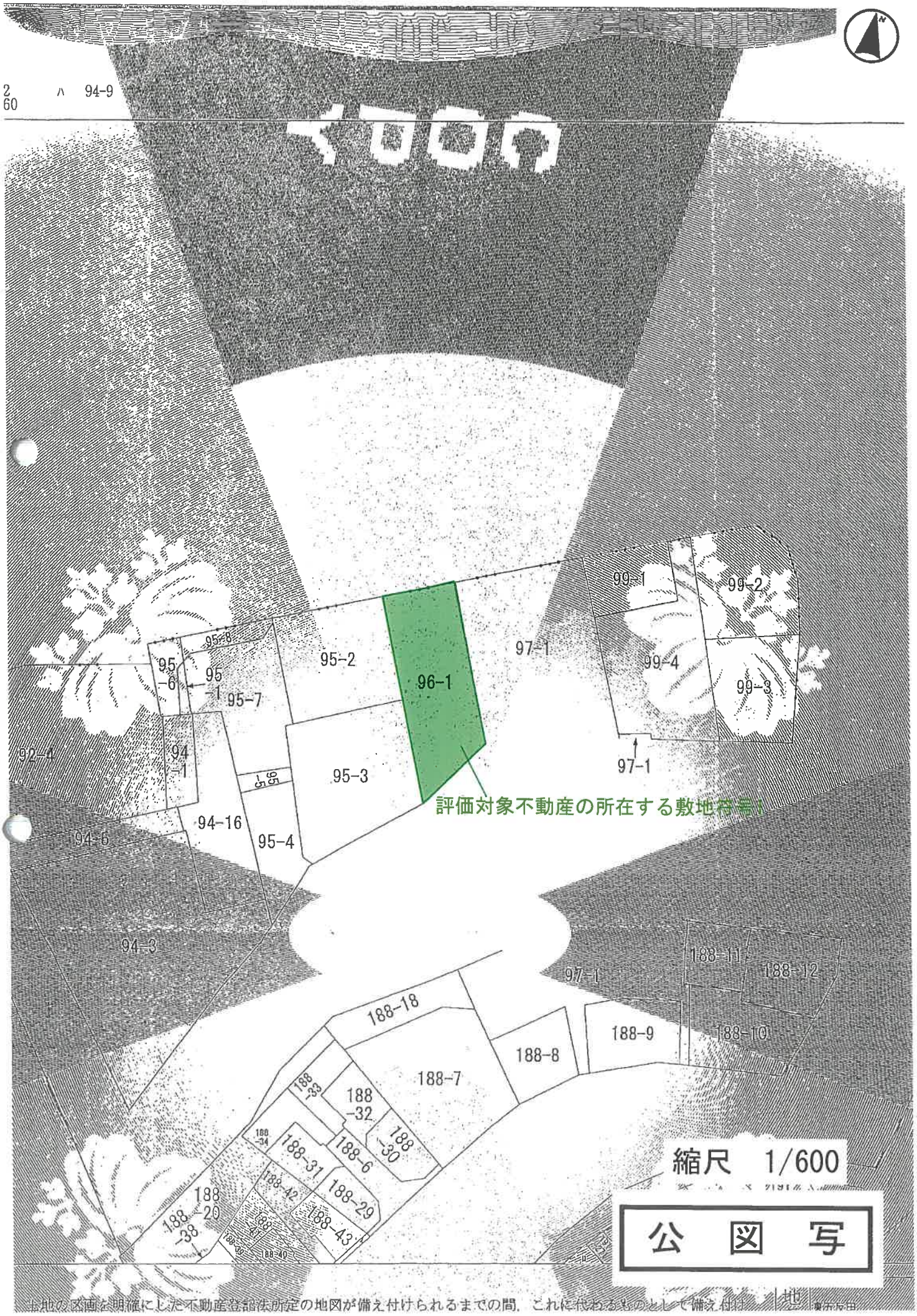
地理院地図
GSI Maps



位　置　図

2
60

ハ 94-9



縮尺 1/600

公 図 写

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

本図はＡ３版をＡ４版に縮小

地積測量図写

建物図面

家屋番号	東五反田1丁目96番1の1002
建物の所在	品川区東五反田一丁目96番地1

区分した建物の存する部分　1階部分

建物の番号　1002

物件1

道路

97－1

95－2

95－3

96－1

188.25

188.18

12515

各階平面図

求積表

-0.36	×	0.36	= -0.1296
0.69	×	0.78	= 0.5382
0.69	×	2.35	= 1.4697
0.45	×	0.15	/ 2 = 0.10125
2.33	×	1.90	= 4.4080
0.45	×	0.30	= 0.1350
3.32	×	5.62	= 23.7009
3.32	×	1.68	= 4.5346
3.78	×	3.27	= 10.7256
2.12	×	0.75	= 1.5900
		合計 床面積	47.07365㎡

作成者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

令和8年5月18日

これは図面に記載されている事項を証明した書面である。

登記年月日：平成10年10月19日

請求番号：15-2

本図はA３版をA４版に縮小

建物図面・各階平面図写