

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 1 月 7 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 13 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 1 月 7 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21,180,000 16,944,000	一括	4,236,000	73,391	15,726
1	12,570,000				
2	8,610,000				



物 件 目 録

1 所 在 文京区白山二丁目

地 番 3 番 5 2

地 目 宅地

地 積 5 2 8 . 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 4 0 0 分の 1 1 7 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区白山二丁目 3 番地 5 2

構 造 鉄筋コンタリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目 3 番 5 2 の 1 0

建物の名称 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 15 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 関 谷 久 美

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

転借人 C が占有している。原賃借人株式会社青山メイン企画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 2】

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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 文京区白山二丁目

地 番 3 番 5 2

地 目 宅地

地 積 5 2 8. 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 4 0 0 分の 1 1 7 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区白山二丁目 3 番地 5 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目 3 番 5 2 の 1 0

建物の名称 4 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 2. 0 0 平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 88号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年11月20日提出
(評価人 紺谷昌弘)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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

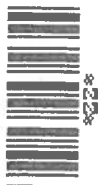
- 1 所 在 文京区白山二丁目
地 番 3番52
地 目 宅地
地 積 528.33平方メートル
共有者 A 持分26400分の1170

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 文京区白山二丁目3番地52
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積
1階 280.90平方メートル
2階 277.76平方メートル
3階 277.76平方メートル
4階 277.76平方メートル
地下1階 40.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 白山二丁目3番52の10
建物の名称 405号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 42.00平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都文京区白山二丁目23番4-405号 グレイス白山		
建物	物件2		
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	管理費等の月額下記のとおり 管理費 16,180円 修繕積立金 9,705円 円 円	令和 6年10月 3日現在 ☒ 滞納がある 平成23年7月分～令和6年10月分 計 1,253,916円 ☐ 不明	
管理費等照会先	国際ビルサービス株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金542,438円(年利5パーセント)あり		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年 () 第 号
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社青山メイン企画	☐ 債務者 ■C
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 (■ 回答書及び契約書)	■陳述 (■ B (転借人の夫)) ■文書 (■ 回答書及び契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成29年11月 1日	令和 3年12月18日
最初の契約等	契約日	平成29年11月 1日	令和 3年12月12日
	期間	平成29年11月 1日から ■令和1年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年12月18日から ■令和5年12月17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	■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 1日から ■令和7年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年12月18日から ■令和7年12月17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 ()	■その他 (株式会社青山メイン企画)
	借主	■その他 (株式会社青山メイン企画)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 119,700 円 (毎月10日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 118,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ■ある ☐ 金 118,000 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費：月額8,000円 敷金：解約時償却
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	■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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者の夫)	私は、Cの夫になります。 Dというのは、妻の旧姓になります。 本件建物は、Cが賃借し我々が住居として使用しています。 賃貸借契約書については、最初の契約書はあったのですが、その後の更新契約書については紛失してしまいました。 更新契約の内容は、令和5年12月18日から2年間で、家賃等費用については、最初の契約から変わっていません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和6年11月8日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、占有者Cが本件建物を使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり、賃借権及び転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 占有者から提出された契約書
 - (2) 株式会社青山メイン企画から提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に西側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目3枚目記載のとおり報告する。

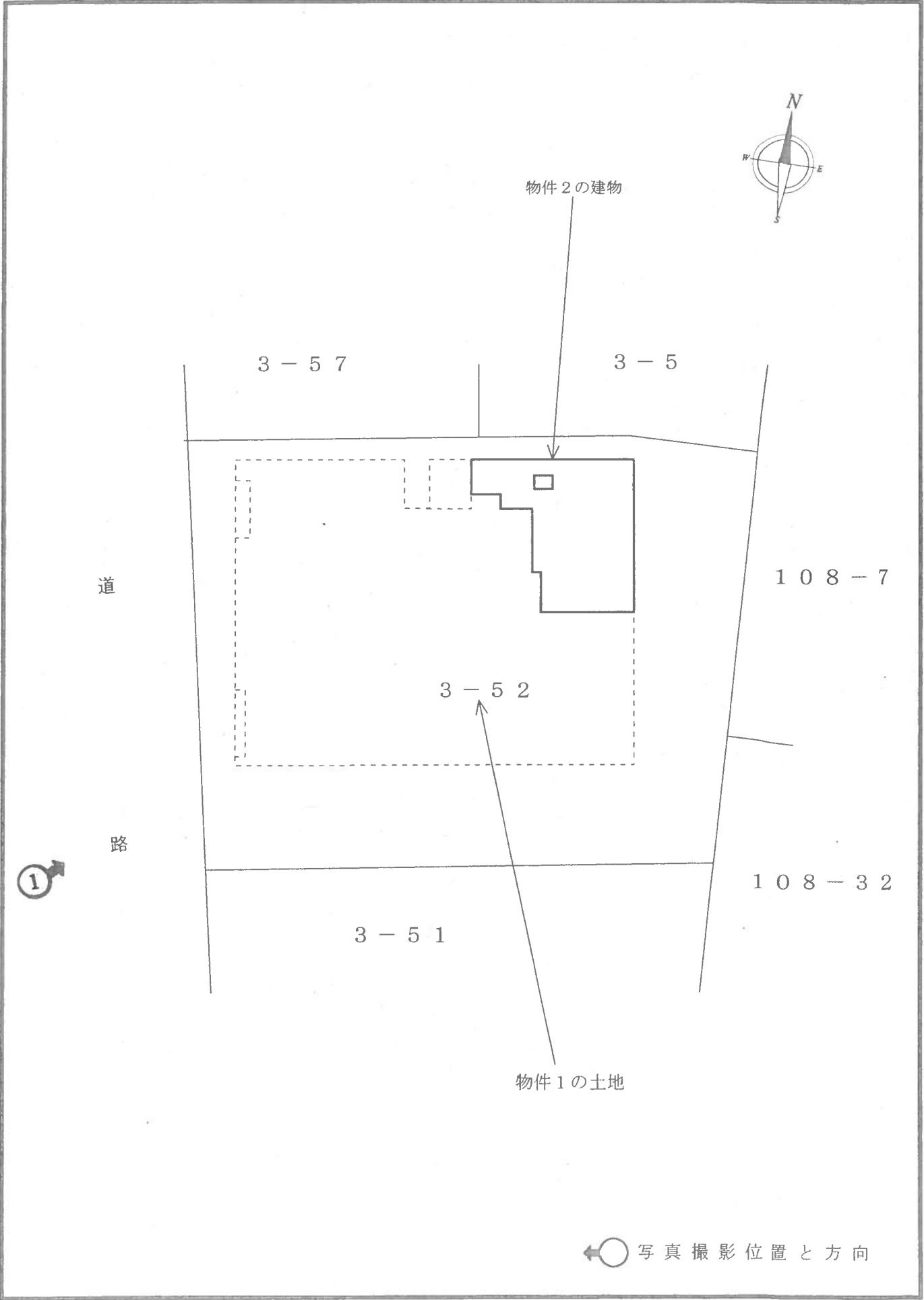
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 10 月 4 日 : : :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
6 年 10 月 15 日 14 : 40 - 14 : 50	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6 年 10 月 16 日 : : :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
6 年 10 月 24 日 12 : 30 - 13 : 45	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
6 年 11 月 8 日 7 : 30 - 7 : 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 ■ Bより面接聴取
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		
(特記事項) ■ 令和 6 年 11 月 8 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 ■ 令和 6 年 10 月 24 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させたが、難錠のため解錠することができなかった。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 (写真3葉添付)		

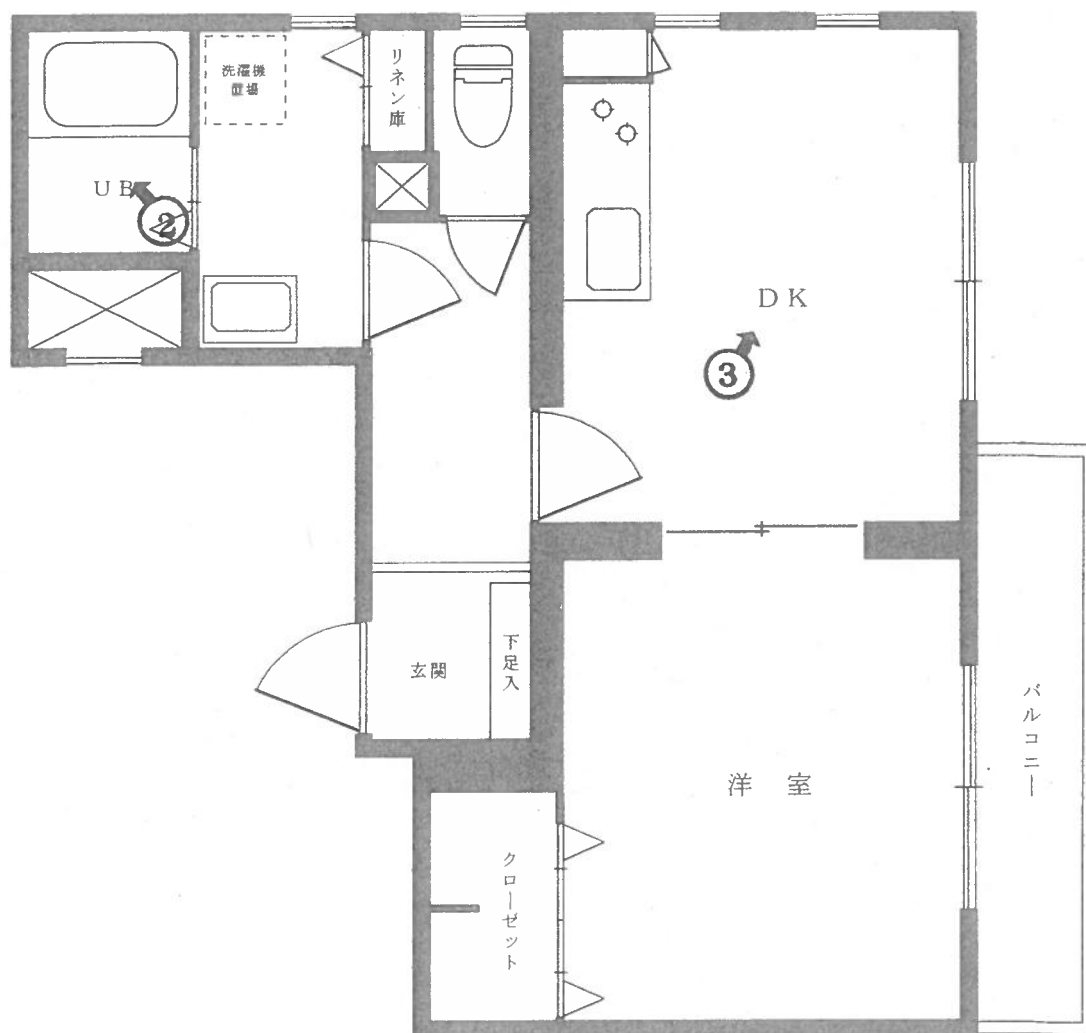
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第88号



(建物の名称 405号)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第88号
令和6年11月8日 現地調査
令和6年11月21日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,570,000 円
物件2（建物）	金 8,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
2			(住居表示) 文京区白山2丁目23番4号 (マンション名、部屋番号) グレイス白山 405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。

物 件 目 録

- 1 所 在 文京区白山二丁目
 地 番 3番52
 地 目 宅地
 地 積 528.33平方メートル
 共有者 A 持分26400分の1170

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区白山二丁目3番地52
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
 床 面 積
 1階 280.90平方メートル
 2階 277.76平方メートル
 3階 277.76平方メートル
 4階 277.76平方メートル
 地下1階 40.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目3番52の10
 建物の名称 405号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 4階部分 42.00平方メートル
 所有者 A

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1）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「白山」駅の南方約630m（徒歩約8分）、文京区白山2丁目23番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% （指定） 300% （指定） 準防火地域 22m第三種高度地区 日影規制：4-2.5h、4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	528.33㎡ （登記面積） ほぼ長方形 間口約21m、奥行約26m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約6.3m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に ほぼ等高に接面する中間画地。	
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
評 価 対 象 持 分	26,400分の1,170	
特 記 事 項	・ 文京区立指ヶ谷小学校に近接する。 ・ 東側隣地とは擁壁を介し、約4m高く接する。なお、本件土地の東側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	

2 建物の概況および利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	グレイス白山	
建物の用途	共同住宅（総戸数16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57年8月18日 新築 約42年 約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積 1,154.48㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 内廊下
設備等	エレベーター、オートロック、自転車置場等	
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 国際ビルサービス(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・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。 ・管理会社によると、本件建物は新耐震基準で建築されているとのことである。 ・台帳記載事項証明書によると、確認年月日は昭和56年11月24日及び昭和57年7月19日、検査済証発行年月日は昭和57年8月19日である。	

(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	4階（405号室）・角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	42.00m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	58.22m ²
間 取 り	1DK	
バルコニー等	東側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室等 なし
保守管理の状態	普通。特に目立つような傷や汚れは見当たらない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 16,180円（令和6年10月3日現在、以下同じ） 月額 9,705円 なし 1,253,916円（平成23年7月分～令和6年10月分） 542,438円（年利5%）
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	占有者によると、小学校のグラウンドに近接するため、子供の 声が聞こえるときがあるとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

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	株式会社青山 メイン企画	H29. 11. 1	R5. 11. 1 ～ R7. 10. 31	119,700円	なし
・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。 ・ 現在の契約は自動更新による。					

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
株式会社青山 メイン企画	現占有者	R3. 12. 18	R5. 12. 18 ～ R7. 12. 17	118,000円	(敷金) 118,000円
・ 占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・ 現在の契約は合意更新による。 ・ 別途共益費（月額）8,000円 ・ 敷金は解約時償却					

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、積算価格及び収益価格を求めて、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 建付地価格（物件1）

目的土地の建付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 エ	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				
1	1,190,000	× 1.00	× 528.33	× 1.00	× 1170/26400	= 27,860,000

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 文京－18

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 915,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/82 & = & 1,190,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件、行政的条件（基準容積率）、環境条件で劣ること等を考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 必要なし。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

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2）

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、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
2	367,000	× 58.22	× 0.14	= 2,990,000

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42年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率15%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 8年 ÷ （42年 + 8年） × （1 - 0.15） = 0.14 （小数点第3位を四捨五入）

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
1	27,860,000	× 0.40	場所的利益	= 11,140,000

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が成立しないが、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並びに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	(27,860,000)	-11,140,000)	×1.0	×1.02		= 17,050,000	54.2
2	(2,990,000)	+11,140,000)	×1.0	×1.02	×1.0	= 14,410,000	45.8
合 計						31,460,000	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：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 (対象=4階・基準階=2階)

位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)

そ の 他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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（小数点第2位を四捨五入）

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もので、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)
2,852,045 (14.5%)	990,180	5.0	19,209,500	0.8763	16,833,300 (85.5%)	19,690,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1DKタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	31,460,000円
② 収 益 価 格	19,690,000円
③ 調 整 後 の 価 格	29,000,000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。

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) カ (円)	評 価 額 キ (円)
1	29,000,000	×54.2%	×1.00	×0.80			= 12,570,000
2		×45.8%	×1.00	×0.80	×0.81	—	= 8,610,000
一 括 価 格 (合 計)							21,180,000

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Ⅰ2②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：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。

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 (文京-18)

所 在 : 文京区小石川3丁目79番67 「小石川3-16-12」

価 格 : 915,000円/㎡

位 置 : 都営三田線「春日」駅から約600m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 163㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側4.4m区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション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

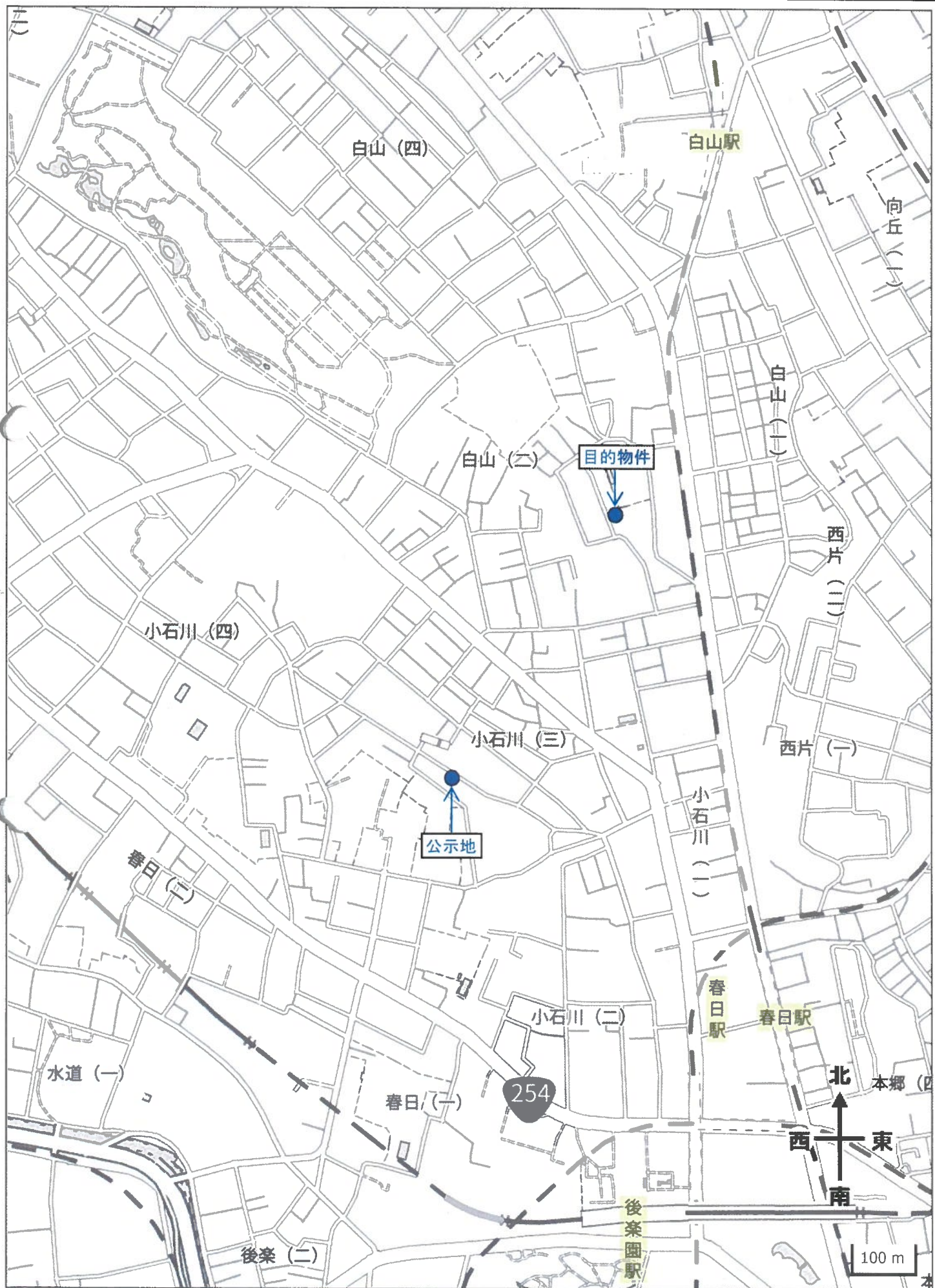
以 上

令和6年11月21日

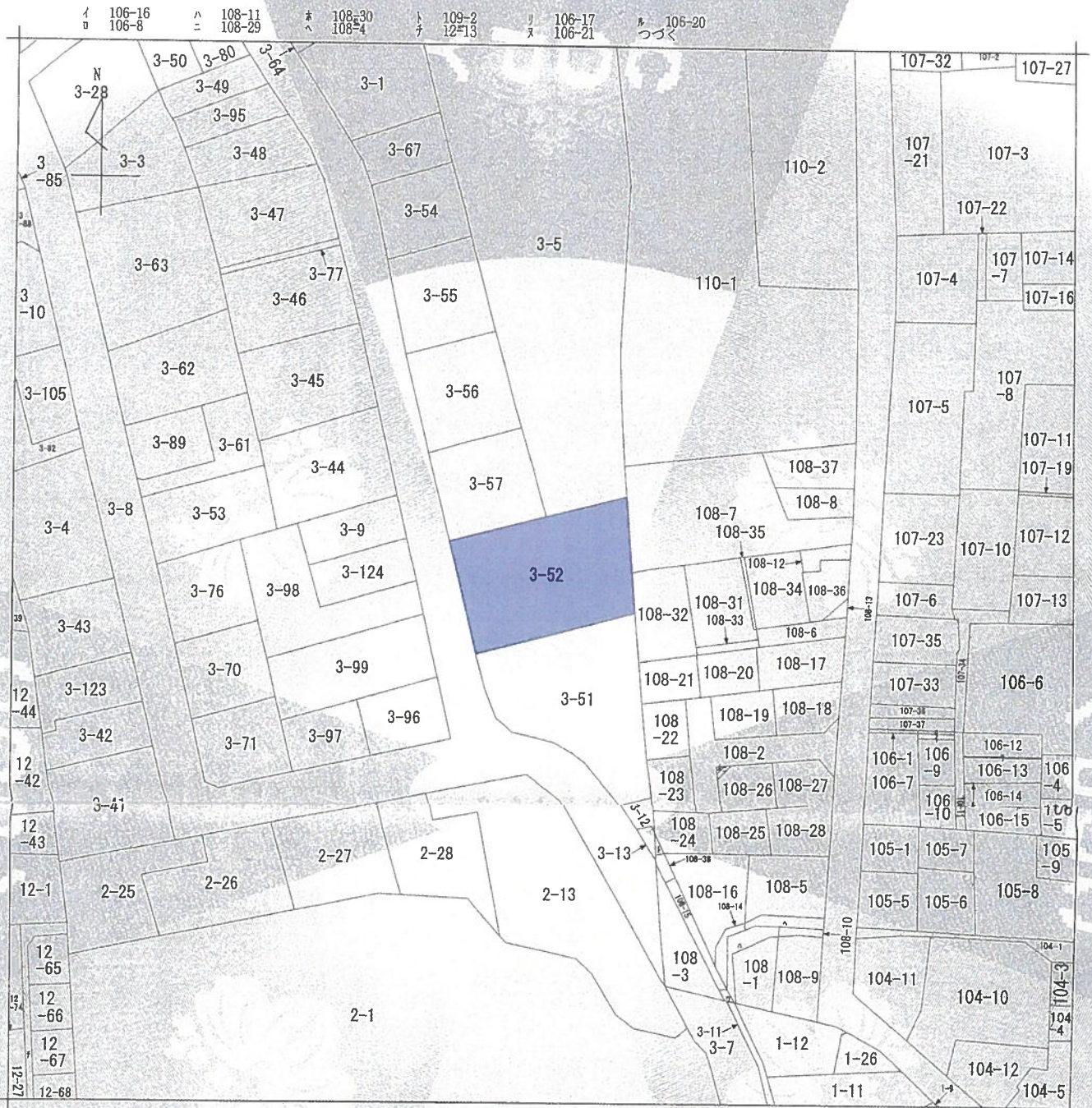
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。



(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
白山2丁目

請求部	所在	文京区白山二丁目		地番	3番52	
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	種類
作成年月日	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)	補記事項	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。

令和4年11月25日
東京法務局

整理番号 : H06566-1
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和57年12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4年11月25日

東京法務局

登記官

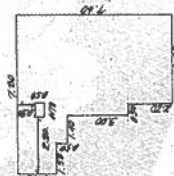
各階平面図

家屋番号
白山二丁目
3番52の10

建物の所在

文京区白山二丁目3番地52

建物番号405号
建物の存する部分4階部分

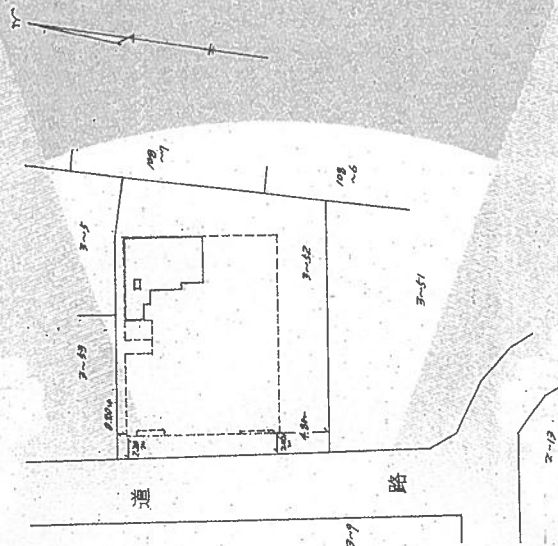


1.50 X 1.90 = 2.8500
1.40 X 2.40 = 3.3600
0.50 X 5.40 = 2.7000
4.40 X 7.60 = 33.4400
42.3500

0.50 X 0.70 = 0.3500

42.3500 - 0.3500 = 42.0000

床面積 42.00㎡



昭和五十七年 建築法第33条

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

402438

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

整理番号：H06565-1

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。