

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 5月14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 7年 5月29日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 5日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月11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 7年 6月19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 7年 6月12日 午前 9時20分から 令和 7年 6月16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 5月14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	150,400,000 120,320,000		30,080,000	377,248	80,837



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区西麻布三丁目106番地1

建物の名称 グランドメゾン西麻布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西麻布三丁目106番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 94.01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 港区西麻布三丁目106番1

地 目 宅地

地 積 1686.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番2

地 目 公衆用道路

地 積 1.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番3

地 目 公衆用道路

地 積 0.19平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番4

地 目 公衆用道路

地 積 13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 460321分の9802

共有者 A 持分1100分の36

共有者 B 持分1100分の1064



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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】

イノセント・グラフィティ株式会社が占有している。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

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 港区西麻布三丁目106番地1

建物の名称 グランドメゾン西麻布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西麻布三丁目106番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 94.01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 港区西麻布三丁目106番1

地 目 宅地

地 積 1686.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番2

地 目 公衆用道路

地 積 1.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番3

地 目 公衆用道路

地 積 0.19平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番4

地 目 公衆用道路

地 積 13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 460321分の9802

共有者 A 持分1100分の36

共有者 B 持分1100分の1064



令和6年(ケ)第583号
令和7年3月10日受理
令和7年4月1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 港区西麻布三丁目106番地1

建物の名称 グランドメゾン西麻布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西麻布三丁目106番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 94.01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 港区西麻布三丁目106番1

地 目 宅地

地 積 1686.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番2

地 目 公衆用道路

地 積 1.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番3

地 目 公衆用道路

地 積 0.19平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番4

地 目 公衆用道路

地 積 13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 460321分の9802

共有者 A 持分1100分の36

共有者 B 持分1100分の1064



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都港区西麻布三丁目8番2-201号 グランドメゾン西麻布		
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（社宅）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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 47,800円 修繕積立金 40,190円 駐車場使用料 94,000円 自転車置場使用料 300円 町会費 200円 CATV利用料 330円	令和7年3月25日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金（年 %） 計 ☐ 「その他の事項」欄参照	円
管理費等の照会先	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1～4		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☒ 公衆用道路（符号2～4） ☐ （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1～4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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	
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、「■」の箇所記載のとおり

(占有關係用〈單獨〉)

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 ☒ イノセント・グラフィティ㈱	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐	
		☒ 居宅（社宅使用：使用者C） ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ C（賃借人イノセント・グラフィティ㈱の代表者）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5年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年4月30日	
	期間	令和5年5月1日から ☒ 令和8年4月30日まで 3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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 共有者B ☐ 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500,000円（非課税）（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1,500,000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20,000円（非課税）の管理費あり 定期建物賃貸借としての契約であるが、借地借家法38条3項の説明書面の提出はなかった。	
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
■C (占有補助者)	1. 私は、本件建物の賃借人であるイノセント・グラフィティ(株)の代表者です。 2. 本件建物は、イノセント・グラフィティ(株)が共有者Bから賃借しています。イノセント・グラフィティ(株)は、本件建物を社宅として使用し、私が家族とともに入居しています。本件建物の使用に関して、イノセント・グラフィティ(株)と私個人との間に契約関係その他金銭の授受等はありません。 3. 本件建物に特に不具合等はありませんが、リビングのエアコン（はめこみ式）とキッチンのIHコンロ（ビルトイン型）が正常に機能しないと感じる場合があります。 （令和7年3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. 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、立入調査時にはC（賃借人イノセント・グラフィティ㈱の代表者）が在宅していた。
 - ③ 共有者B及び賃借人イノセント・グラフィティ㈱（代表者C）から、それぞれ回答書及び契約書が提出された。
 - 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C（供給開始日は令和5年5月1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、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、賃貸借契約書写し及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人イノセント・グラフィティ㈱が居宅を社宅として占有していると認められ、その契約内容は4枚目に記載のとおりであった。

なお、Cは、イノセント・グラフィティ㈱が本件建物を社宅として占有する中で入居しているものに過ぎないことから、本件建物を個人として占有するものではないと判断した。

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

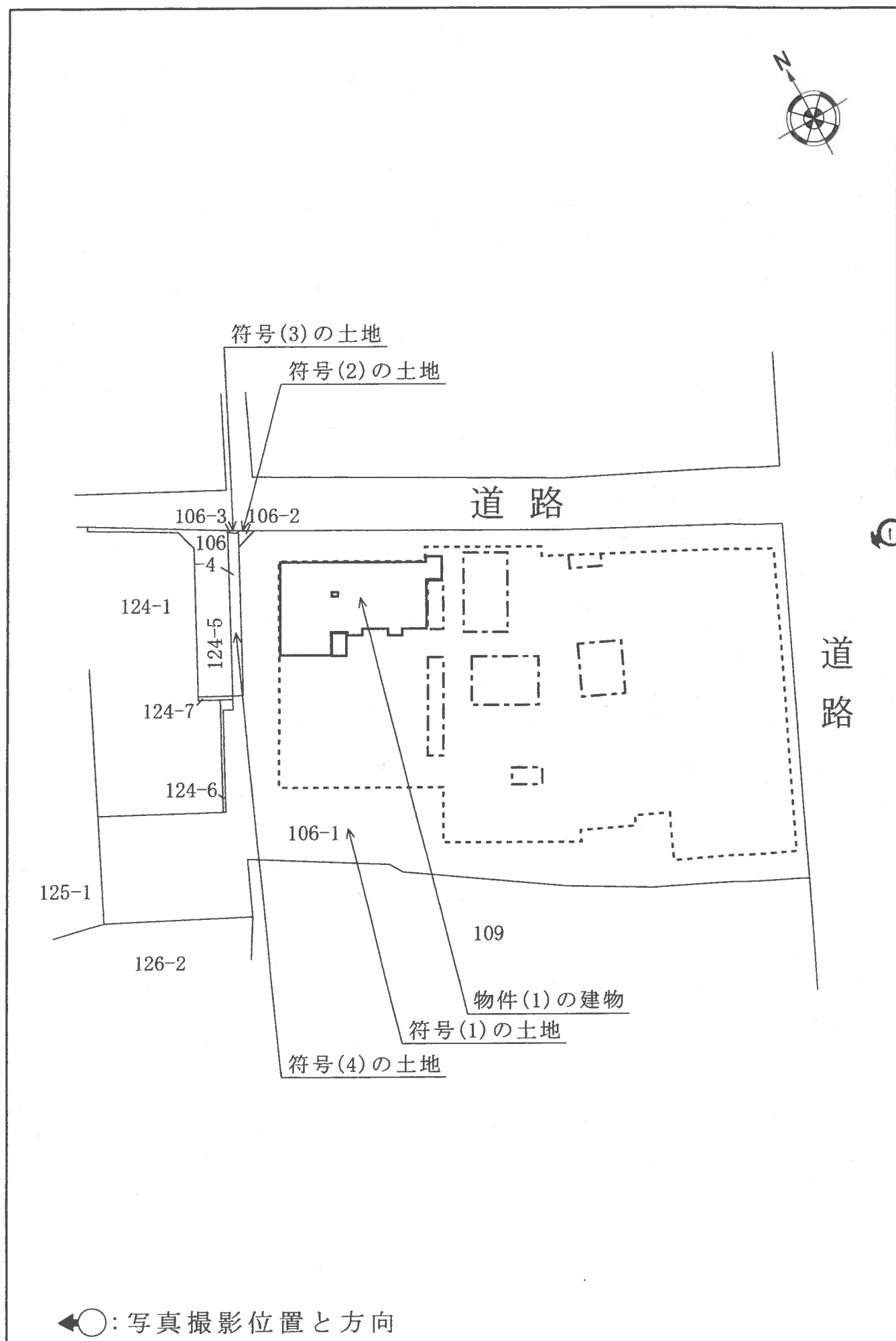
調 査 の 経 過

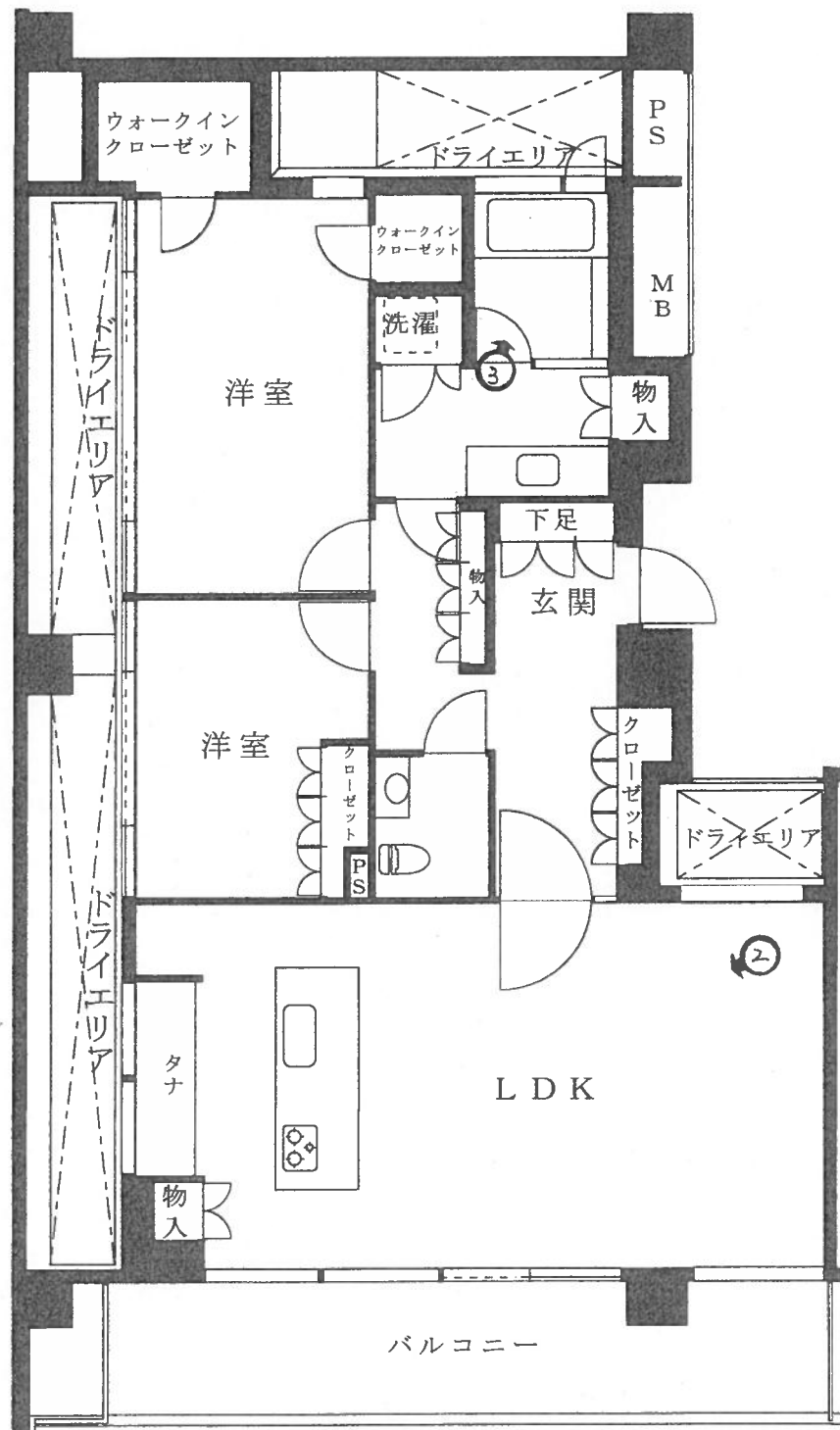
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月11日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道） ■共有者Bに照会書送付
令和7年3月19日 14：40－14：56	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年3月21日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年3月26日 11：48－12：10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■C（占有補助者）から面接聴取
令和7年4月1日	当庁	■法人登記情報取得 （イノセント・グラフィティ㈱）

(特記事項)

- ☒ 令和 7 年 3 月 2 6 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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年（ケ）第 583 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 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 150,400,000 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) 港区西麻布 3-8-2 (マンション名、部屋番号) グランドメゾン西麻布 201 号
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 港区西麻布三丁目 106 番地 1

建物の名称 グランドメゾン西麻布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西麻布三丁目 106 番 1 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 94.01 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 港区西麻布三丁目 106 番 1

地 目 宅地

地 積 1686.07 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区西麻布三丁目 106 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1.04 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区西麻布三丁目 106 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 0.19 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区西麻布三丁目106番4

地 目 公衆用道路

地 積 13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 460321分の9802

共有者 A 持分1100分の36

共有者 B 持分1100分の1064

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1～4）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北東方約700m（道路距離、徒歩約9分）、港区西麻布3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	高層の共同住宅、店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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）	東側道路の都市計画道路の計画線より20mまでの範囲	
	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 近隣商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 35m高度地区等
	東側道路の都市計画道路の計画線より20mを超える範囲	
	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1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 17m第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1～4 合計：1,700.30 m ² 不整形 東側間口約31.9m、奥行約48m 西方へ下り傾斜 東側道路の高さに比べ、西側道路の高さは約5m低い。
接面道路の状況等	本件符号1の土地は、東側で幅員約11.2mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で幅員約4.8mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）に接面する三方路地である。	

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 なし(道路にガス管の埋設はあるが敷地内への引き込みなし) あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 460321 分の 9802
特記事項	〈敷地の西側で接する私道について〉 符号 2、3、4 の土地の全部はこの西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。 〈都市計画道路について〉 本件敷地の東側道路には、都市計画道路に係る計画決定がなされている。本件敷地側の都市計画道路の計画線は、現在の道路と敷地との境界線よりも現在の道路側に位置している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドメゾン西麻布	
建物の用途	共同住宅（総戸数 46 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 22 年 8 月 3 日新築 約 15 年 約 35 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 19 階建 7,352.97 m ²	
仕様	外壁 その他	塗装等 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、駐車場、駐輪場、トランクルーム等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 積水ハウスGMパートナーズ株式会社 委託管理
管理の状況	良好	
特記事項	登記記録によると本件一棟の建物は 19 階建であるが、建築計画概要書では地下 2 階・地上 17 階建である。	

(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	2階(201号室)、角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	94.01 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	164.10 m ²
間 取 り	2LDK、ウォークインクローゼット	
バルコニー等	西側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 カーペット、タイル貼り等 クロス貼り等 キッチン、浴室、洗面台、トイレ、空調等 オール電化
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 駐 車 場 使 用 料 自 転 車 置 場 使 用 料 町 会 費 CATV利用料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	47,800円(月額)(令和7年3月25日現在、以下同じ) 40,190円(月額) 94,000円(月額) 300円(月額) 200円(月額) 330円(月額) なし 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	・管理会社によると、本件マンションにはトランクルーム(1区画)の専用使用权(使用料は無償)があり、買受人に承継されとのこと。 ・設備等の動作確認は行っていない。 ・占有補助者Cからの聴取によると、本件建物に特に不具合等はありませんが、リビングのエアコン(はめこみ式)とキッチンのIHコンロ(ビルトイン型)が正常に機能しないと感じることがあるとのこと。 ・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
共有者B	イノセント・グラフィティ(株)	R5.5.1	R5.5.1 ～ R8.4.30	500,000円 (非課税)	1,500,000円 (敷金)
・占有権原は賃借権。賃借人が居宅(社宅)として使用している。 ・別途管理費月額20,000円(非課税)あり。 ・定期建物賃貸借としての契約であるが、借地借家法38条3項の説明書面の提出はなかった。					

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
523,000	× 164.10	× 0.63	= 54,070,000

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15年、経済的残存耐用年数約35年、観察減価率10%（建物の状況等を考慮）
- ・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 = 35年 ÷ （15年 ＋ 35年） × （1 － 0.10） = 0.63

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 1～4 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				
		ウ	エ	オ	カ
2,920,000	×0.85	×1,700.30	×1.00	×9,802/460,321	= 89,860,000

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。

東京都基準地 「港 5-21」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$2,980,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/103 \times 100/107 = 2,920,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等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：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、環境条件、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：増価要因として三方路地であること、減価要因として符号 2、3、4 の土地の全部が私道に供されていること、敷地が不整形で高低差があること、用途地域が第 1 種中高層住居専用地域に跨り基準容積率が劣ること等を考慮し、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
(54,070,000	+89,860,000)	× 1.40	× 0.95	× 1.00	=191,430,000

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・・・0.90 （基準階＝9階、対象＝2階）

位置別等修正・・・1.03 （角部屋）

その他・・・・・・1.02 （トランクルーム(1区画)の専用使用権による効用を考慮)

相乗積 $0.90 \times 1.03 \times 1.02 = 0.95$ (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) 11,831,480 (7.4%)	(円) 4,240,160	(%) 2.6	(円) 158,190,585	0.9313	(円) 147,322,892 (92.6%)	(円) 159,150,000 (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

$$1 \div (1 + 2.4\%)^3 = 0.9313 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	191,430,000 円
② 収 益 価 格	159,150,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	188,000,000 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。

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
188,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=150,400,000

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。本件の場合なし。

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

東京都基準地価格 (港5-21)

所 在 : 港区元麻布3丁目27番1外 「元麻布3-1-38」
価 格 : 2,980,000 円/㎡
位 置 : 「六本木」駅、道路距離約410m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 327 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西12m区道、北東に側道あり
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域
地域の概要 : 共同住宅、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

以 上

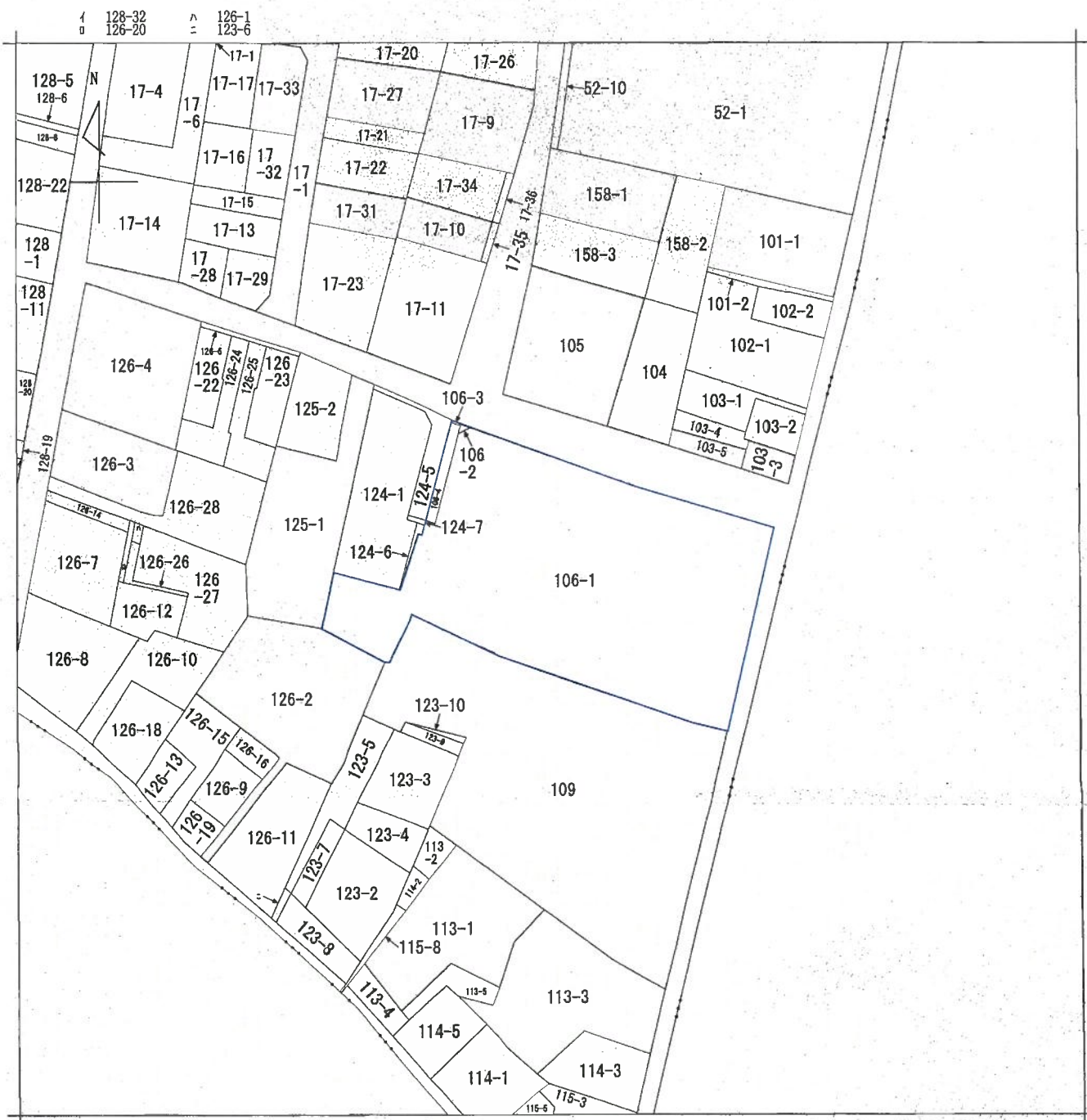
令和7年4月2日

評価人 不動産鑑定士

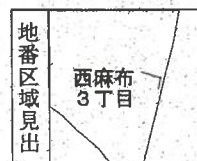
山田光治

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	港区西麻布三丁目			地番	106番1		
出力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月1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。

(東京法務局港出張所管轄)

令和6年9月9日

東京法務局

請求番号: 4-1

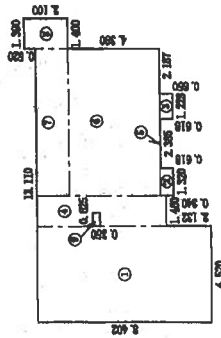
(1/1)

登記官

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

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。
(東京法務局提出票所管轄)
令和6年9月9日 東京法務局

各階平面図



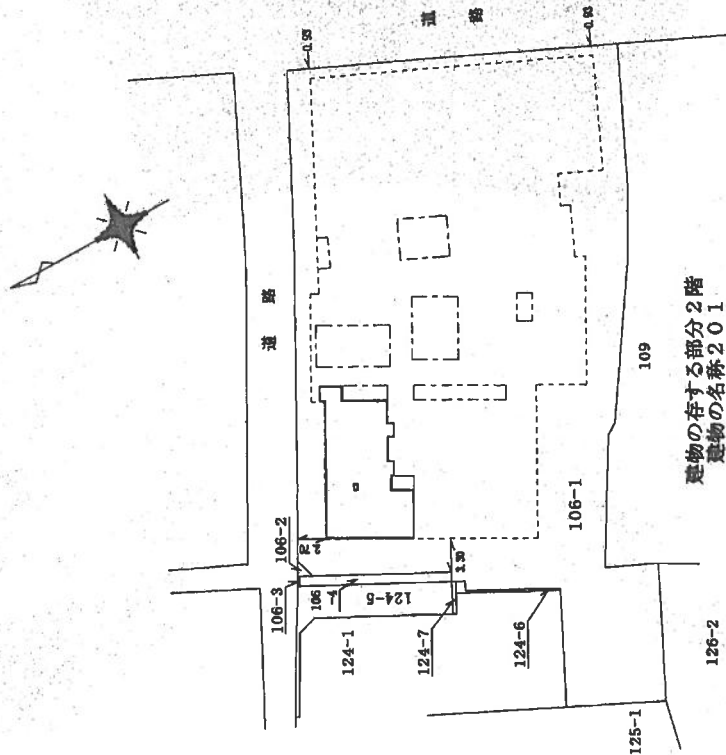
求積表

①	4.520 × 8.402	=	37.977040
②	1.320 × 0.650	=	0.858000
③	1.228 × 0.650	=	0.798200
④	1.460 × 6.270	=	9.154200
⑤	2.385 × 0.032	=	0.076320
⑥	7.120 × 4.390	=	31.185600
⑦	7.130 × 1.580	=	11.265400
⑧	1.390 × 2.100	=	2.919000
⑨	0.625 × 0.350	=	-0.218750
合計			94.015010
床面積			94.01 ㎡

建物図面

家屋番号 西麻布三丁目106番
1の201

建物の所在 港区西麻布三丁目106番地1



建物の存する部分2階
建物の名称201

平成22年8月12日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

登記証

(長源納)

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。
(東京法務局港出張所管轄)
令和6年9月9日 東京法務局 登記官

地積測量図

106番1・106番2
106番3・106番4

土地の所在 港区西麻布三丁目

2/2

座標求積表

(任意座標)

地番	106-3	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点					
K93	(新)コンクリート	548.417	465.781	118.774155	
P14	(新)金目録	548.218	465.679	-295.706165	
P15	(新)金目録	547.782	466.478	-118.951890	
K20	(新)金目録	547.963	466.571	296.272585	
		倍面積		0.388685	
		面積		0.194342	
		地積		0.19	

①地番106-4

地番	106-4			
測点	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P14	(新)金目録	548.218	465.679	-5855.447746
P13	(新)コンクリート	535.208	459.005	-6162.142125
P12	同上	534.793	459.815	5271.773975
P10	(新)金目録	546.673	465.909	6051.692001
P15	(新)金目録	547.782	466.478	720.708510
		倍面積		26.589615
		面積		13.294807
		地積		13.29

合計

1700.612293 m²

引張点座標一覧表

(任意座標)

点名	植	X座標	Y座標
K22	民金目録	548.571	465.511
K127	区金目録	529.945	511.697
K506	区金目録	555.420	469.955
K507	区金目録	551.640	469.913
K508	民金目録	553.456	470.723
K512	区金目録	551.648	467.260
T3	トラバース線	529.298	511.762
T4	測	536.252	489.458
T5	トラバース線	551.813	466.062

座標求積表

(任意座標)

地番	106-1	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点					
K33	区金目録	525.303	509.437	9800.039569	
K32	区金目録	533.890	492.448	4748.183616	
K11	(新)金目録	534.945	490.501	3723.393091	
K25	(新)金目録	541.481	478.442	5864.263594	
K21	(新)金目録	547.202	467.896	2895.080960	
P11	(新)金目録	547.241	467.828	-247.481012	
P10	(新)金目録	546.673	465.909	-5799.835232	
P12	同上	534.793	459.815	-5271.773975	
P13	(新)コンクリート	535.208	459.005	47.277515	
P16	(新)コンクリート	534.896	458.845	-520.789075	
K91	(新)コンクリート	534.073	458.423	-194.829775	
K307	(新)金目録	534.471	457.616	-3526.846512	
K310	(新)コンクリート	526.366	453.470	-1392.152900	
K141	(新)コンクリート	531.401	443.272	-1655.177648	
K140	(新)金目録	522.632	439.124	-6382.667349	
K149	(新)金目録	516.866	450.979	-469.920118	
K19	(新)金目録	521.590	453.068	-764.325716	
K92	(新)コンクリート	515.179	464.007	-3530.185256	
K14	(新)コンクリート	506.027	476.747	-3871.185640	
K12	(新)測	505.862	476.956	-1868.236552	
K100	(新)コンクリート	502.110	483.472	-4705.149504	
P3	(新)金目録	496.130	496.315	-682.433125	
K2	(新)金目録	500.735	498.397	7090.694119	
K3	(新)金目録	510.357	502.727	6996.954386	
K30	(新)金目録	514.653	504.658	7542.818468	
		倍面積		3372.146846	
		面積		1686.073323	
		地積		1.04	

②地番106-2

地番	測点	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
(B)	K20	(新)金目録	547.963	466.571	252.414911
	P15	(新)金目録	547.782	466.478	-601.756620
	P10	(新)金目録	546.673	465.909	-252.056769
	P11	(新)金目録	547.241	467.828	603.498120
				倍面積	2.099642
			面積	1.049821	
			地積	1.04	

作成者

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています