

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は、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 28 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 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 3 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 30 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 28 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）
1～10	54,850,000 43,880,000	一括	10,970,000	不明	不明
1	12,980,000				
2	30,000				
3	80,000				
4	70,000				
5	30,000				
6	160,000				
7	30,000				
8	10,000				
9	90,000				
10	41,370,000				

物 件 目 録

1 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 40
地 目 宅地
地 積 56.98 平方メートル

所有者 A

2 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 1
地 目 宅地
地 積 13.96 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 19 分の 1

3 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 5
地 目 宅地
地 積 31.98 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 19 分の 1

4 所 在 港区三田一丁目



11

物 件 目 録

地 番 25番6

地 目 宅地

地 積 26.98平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分19分の1

5 所 在 港区三田一丁目

地 番 25番8

地 目 宅地

地 積 10.57平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分19分の1

6 所 在 港区三田一丁目

地 番 25番11

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分19分の1



物 件 目 録

7 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番12
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分19分の1

8 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番27
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分19分の1

9 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番32
地 目 宅地
地 積 35.79平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分 1 9 分の 1

1 0 所 在 港区三田一丁目 2 5 番地 4 0

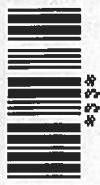
家屋 番号 2 5 番 4 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

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

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

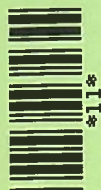
なし

《 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 港区三田一丁目
地 番 25番40
地 目 宅地
地 積 56.98平方メートル
所有者 A

2 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 13.96平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分19分の1

3 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番5
地 目 宅地
地 積 31.98平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分19分の1

4 所 在 港区三田一丁目



物 件 目 録

地 番 25 番 6
地 目 宅地
地 積 26.98 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 19 分の 1

5 所 在 港区三田一丁目

地 番 25 番 8
地 目 宅地
地 積 10.57 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 19 分の 1

6 所 在 港区三田一丁目

地 番 25 番 11
地 目 宅地
地 積 66.11 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 19 分の 1



物 件 目 録

7 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 12
地 目 宅地
地 積 13.22 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 19 分の 1

8 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 27
地 目 宅地
地 積 1.63 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 19 分の 1

9 所 在 港区三田一丁目
地 番 25 番 32
地 目 宅地
地 積 35.79 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分19分の1

10 所 在 港区三田一丁目25番地40

家屋 番号 25番40

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	23.49平方メートル
	2階	32.60平方メートル
	3階	32.60平方メートル

所有者 A

令和6年(ヌ)第393号
令和7年2月5日受理
令和7年3月6日提出
(評価人：萩原謙介)

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 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番40
地 目 宅地
地 積 56.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 13.96平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番5
地 目 宅地
地 積 31.98平方メートル

共有者 A 持分19分の1

4 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番6
地 目 宅地
地 積 26.98平方メートル

共有者 A 持分19分の1

物 件 目 録

5 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番8
地 目 宅地
地 積 10.57平方メートル
共有者 A 持分19分の1

6 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番11
地 目 宅地
地 積 66.11平方メートル
共有者 A 持分19分の1

7 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番12
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル
共有者 A 持分19分の1

8 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番27
地 目 宅地
地 積 1.63平方メートル
共有者 A 持分19分の1



物 件 目 録

9 所 在 港区三田一丁目

地 番 25番32

地 目 宅地

地 積 35.79平方メートル

共有者 A 持分19分の1

10 所 在 港区三田一丁目25番地40

家屋 番号 25番40

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	23.49平方メートル
	2階	32.60平方メートル
	3階	32.60平方メートル

所有者 A



223

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都港区三田一丁目11番33号				
土地	物件1～9				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2～9） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件1） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（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					
建物	物件10				
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、家族とともに居宅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）				
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	支部 令和 年 月 日	令和 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 (建物所有者の妻)	1. 私は、建物所有者であるAの妻です。本件建物には、Aと私と子2人の4人で住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に不具合等はありません。 4. 本件については、任意に解決することとなっていて、予定も決まっています。 (令和7年2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. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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1の土地上に物件10の建物（本件建物）が建てられていて、物件1の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
物件1の土地には、駐車用の機械設備が構築されていた。
物件2～9の各土地は現況公衆用道路となっていた。なお、物件9の土地の一部は階段状になっていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、建物所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時に在宅したB（建物所有者の妻）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、建物所有者宛ての郵便物が存在した。
 - ④ 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。
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、所有者が家族とともに居宅として占有していると認められた。

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2月19日 11:55-12:05	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 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年2月26日 13:15-14:34	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ B（建物所有者の妻）から面接聴取
令和7年3月4日	当庁	☒ 地積測量図情報取得

(特記事項)

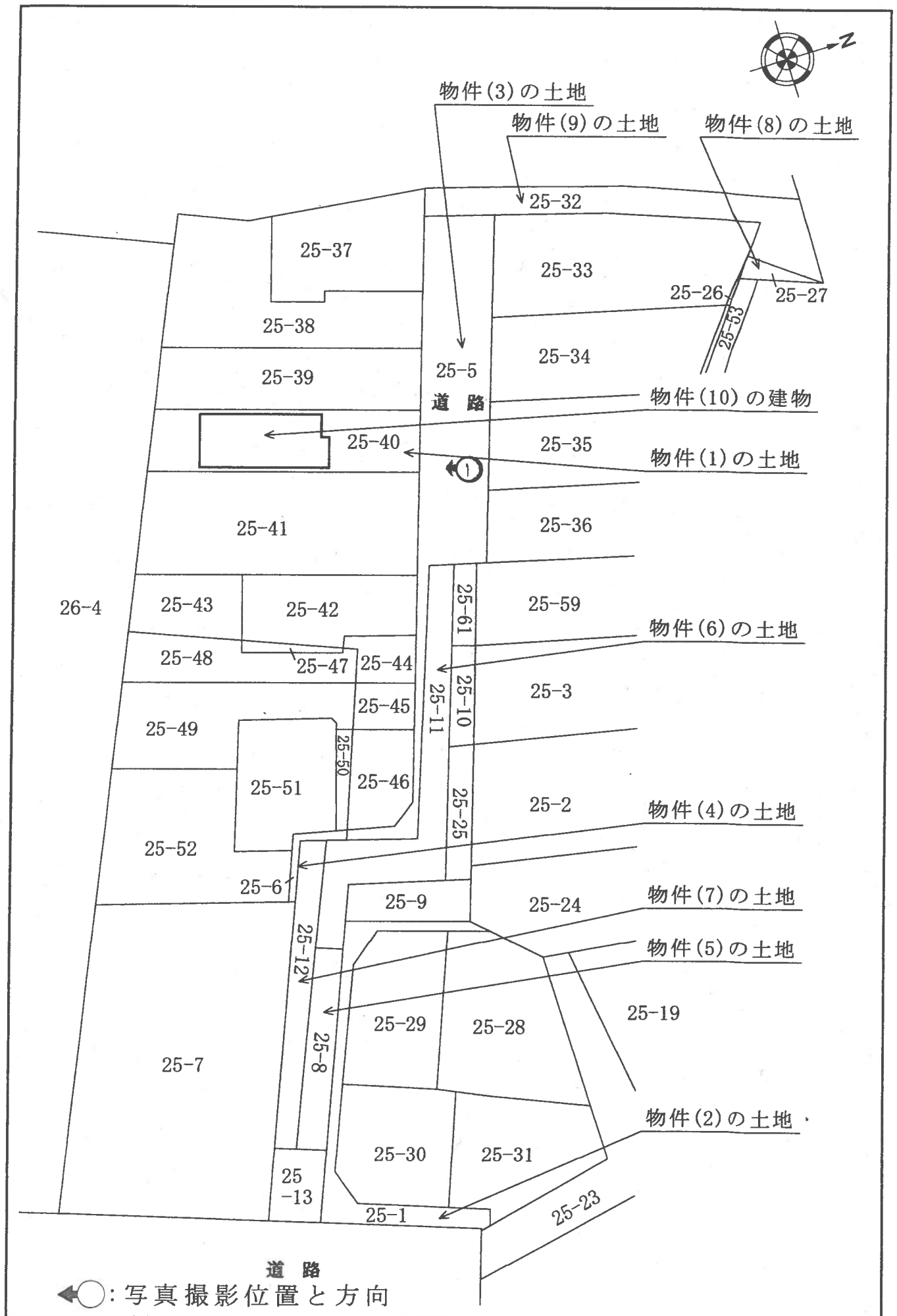
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

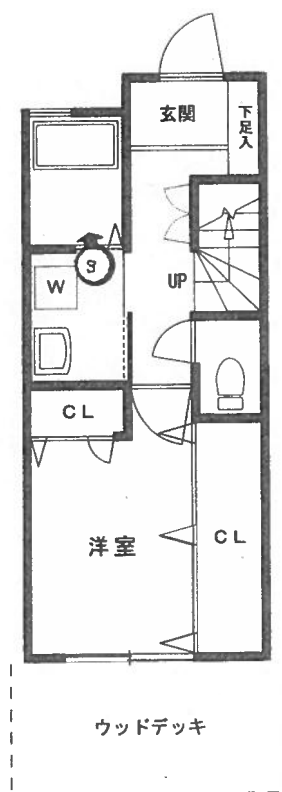
☒ 令和7年2月26日
目的物件は施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。その後、調査の途上にBが帰来した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

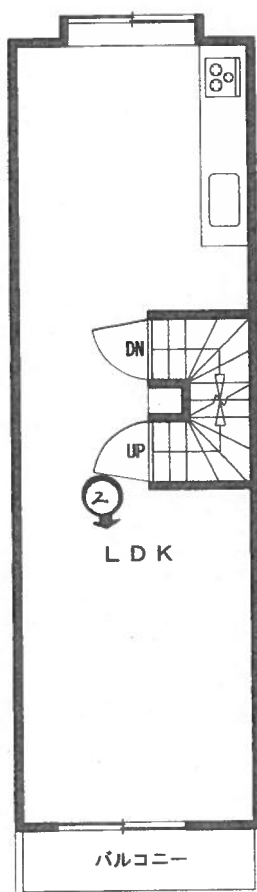
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

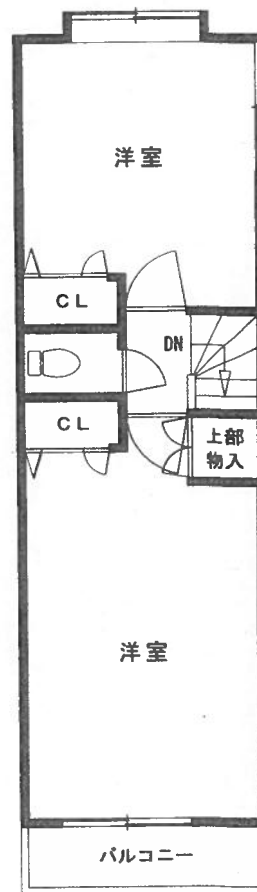




1 階



2 階



3 階

←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ヌ）第393号
令和7年02月26日 現地調査
令和7年02月28日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 54,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,980,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（土地）	金 80,000円
物件4（土地）	金 70,000円
物件5（土地）	金 30,000円
物件6（土地）	金 160,000円
物件7（土地）	金 30,000円
物件8（土地）	金 10,000円
物件9（土地）	金 90,000円
物件10（建物）	金 41,370,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10の内訳価格は当該土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の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	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
4	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
5	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
6	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
7	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
8	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
9	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
10	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:港区三田1丁目11番33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 港区三田一丁目
地 番 25番40
地 目 宅地
地 積 56.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 13.96平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番5
地 目 宅地
地 積 31.98平方メートル

共有者 A 持分19分の1

4 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番6
地 目 宅地
地 積 26.98平方メートル

共有者 A 持分19分の1

物 件 目 録

5 所 在 港区三田一丁目
地 番 2 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

6 所 在 港区三田一丁目
地 番 2 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

7 所 在 港区三田一丁目
地 番 2 5 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

8 所 在 港区三田一丁目
地 番 2 5 番 2 7
地 目 宅地
地 積 1 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

物 件 目 録

9 所 在 港区三田一丁目
地 番 25番32
地 目 宅地
地 積 35.79平方メートル

共有者 A 持分19分の1

10 所 在 港区三田一丁目25番地40

家屋 番号 25番40

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 23.49平方メートル
2階 32.60平方メートル
3階 32.60平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南東方道路距離約300m（徒歩約4分） 港区三田1丁目11番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約3.5～3.9m舗装道路沿いに一般住宅等が存する住宅地域	
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 指 定 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60％ 300％ 準防火地域 高度地区：22m 第2種高度地区 日影規制：3時間-2時間（測定面4m） 文教地区：第一種文教地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	56.98㎡ ほぼ長方形 間口約3.6m・奥行最大約15.7m 東方にやや低く傾斜
接面道路の状況等	北東側幅員約3.5～3.9m舗装私道（建築基準法第42条2項道路該当）に接面する	
土地の利用状況等	物件10の建物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	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
	供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。	
特 記 事 項	・ 北東側セットバックの恐れあり ・ 北方で「三田小山町西地区第一種市街地再開発事業」が進行中であり工事中は「麻布十番」駅からの最短ルートは利用できない時期がある恐れがあるので注意を要する。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積 形 状	13.96㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3～7 m舗装区道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

1-3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画 地 条 件	地 積 形 状	31.98㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

1-4 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画 地 条 件	地 積 形 状	26.98㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

1-5 土地の概況及び利用状況等（物件5）

画 地 条 件	地 積 形 状	10.57㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

1-6 土地の概況及び利用状況等（物件6）

画 地 条 件	地 形	積 状	66.11㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。		
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1		

1-7 土地の概況及び利用状況等（物件7）

画 地 条 件	地 形	積 状	13.22㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部として利用されている。		
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1		

1-8 土地の概況及び利用状況等（物件8）

画 地 条 件	地 積 形 状	1.63㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（建築基準法上の道路ではない）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：宅地 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

1-9 土地の概況及び利用状況等（物件9）

画 地 条 件	地 積 形 状	35.79㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約3.5～3.9m舗装私道。建築基準法第42条2項道路該当）の一部及び公衆用道路（建築基準法上の道路ではない。一部階段状。）として利用されている。	
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路 非課税扱いとなっている。 ・共有持分 個人A：持分 19 分の 1	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	主である建物	
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11年7月8日新築 約26年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建 吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 キッチン, トイレ, 浴室等 機械式の駐車場設備あり
床面積(現況)	1階: 約 23.49 m ² 2階: 約 32.60 m ² 3階: 約 32.60 m ² 延床 約 88.69 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が家族と共に居宅として使用している。	
特記事項	・なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8及び9（土地）

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	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	1, 150, 000	×0.99	×56.98	×1.00	= 64, 870, 000
2	1, 150, 000	×0.05	×13.96	—	= 800, 000
3	1, 150, 000	×0.05	×31.98	—	= 1, 840, 000
4	1, 150, 000	×0.05	×26.98	—	= 1, 550, 000
5	1, 150, 000	×0.05	×10.57	—	= 610, 000
6	1, 150, 000	×0.05	×66.11	—	= 3, 800, 000
7	1, 150, 000	×0.05	×13.22	—	= 760, 000
8	1, 150, 000	×0.05	×1.63	—	= 90, 000
9	1, 150, 000	×0.05	×35.79	—	= 2, 060, 000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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 港－10

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

1, 840, 000円/㎡ × 107/100 × 100/103 × 100/166 = 1, 150, 000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：角地で優る。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域と比し街路条件、行政条件及び敷地規模等で優る。

イ 個別格差：物件1：セットバックの恐れあり及び間口狭小でやや劣る。

物件2～9：道路価値率（道路の一部として利用されている）として査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件10（建物）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
10	230,000	×88.69	×0.15	= 3,060,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積を採用した。

ウ 現価率：

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率5%（維持管理の状態等を勘案）
- ・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＝5年÷（26年＋5年）×（1－0.05）＝0.15（小数第3位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	64,870,000	×0.75	法定地上権	= 48,650,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円)
1	(64,870,000)	-48,650,000)	—		×1.00	×0.80	= 12,980,000
2	800,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 30,000
3	1,840,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 80,000
4	1,550,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 70,000
5	610,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 30,000
6	3,800,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 160,000
7	760,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 30,000
8	90,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 10,000
9	2,060,000	—	×1/19		×1.00	×0.80	= 90,000
10	(3,060,000)	+48,650,000)	—	×1.00	×1.00	×0.80	= 41,370,000
一括価格 (合計)							54,850,000

- ア 基礎となる価格：前記 1 ①オ②エ
- イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウ
- ウ 共有持分割合：登記記載による。
- エ 占有減価修正：必要なし。
- オ 市場性修正：必要なし。
- カ 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て修正を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格（港－10）

所 在：東京都港区三田2丁目309番16「三田2-2-20」

価 格：1,840,000円/㎡

位 置：都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅から道路距離
約700mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東側8.0m区道, 南側道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率300％），
準防火地域

地 域 の 概 要：マンションのほか大使館，学校等がある住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

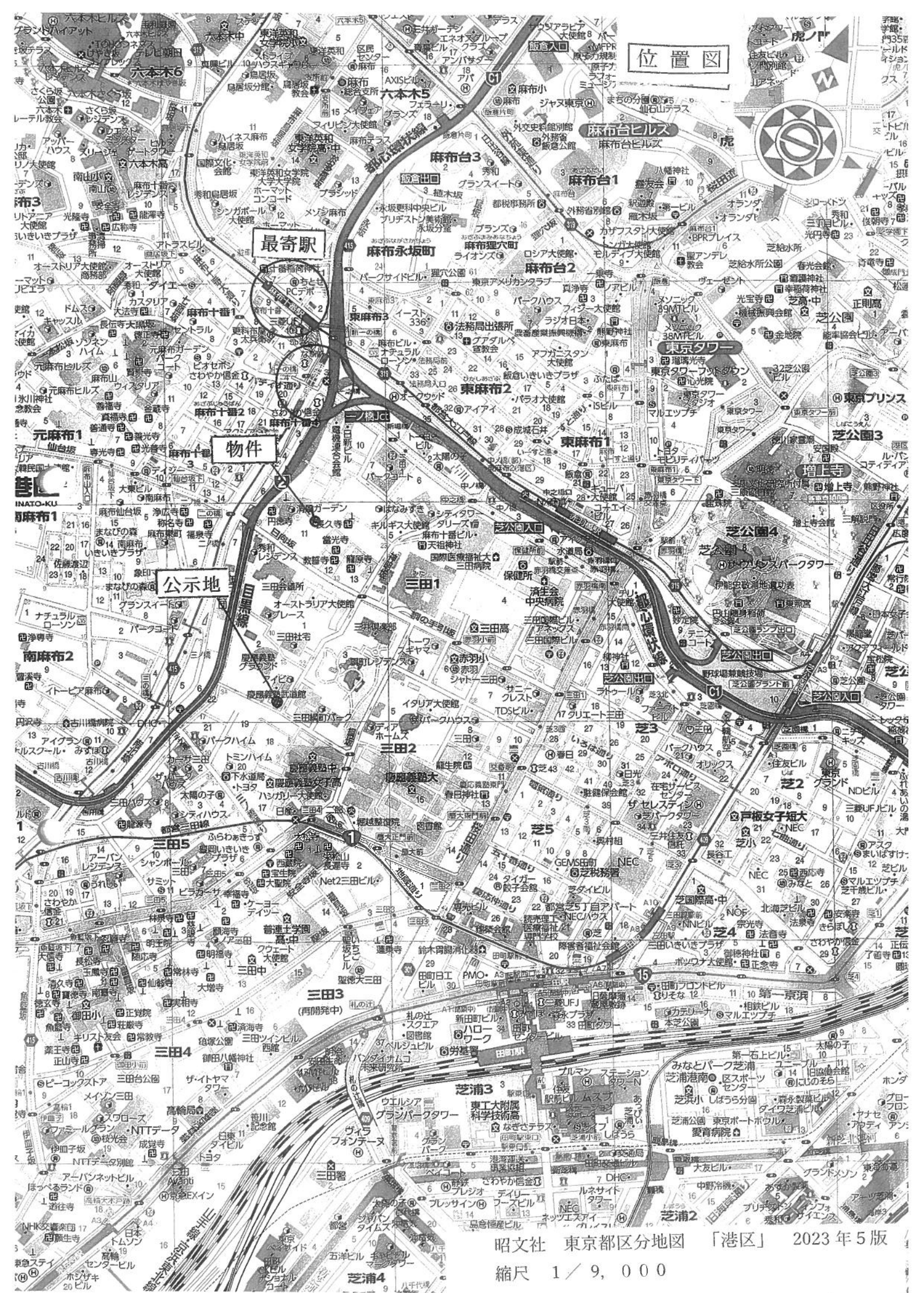
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年02月28日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介 印



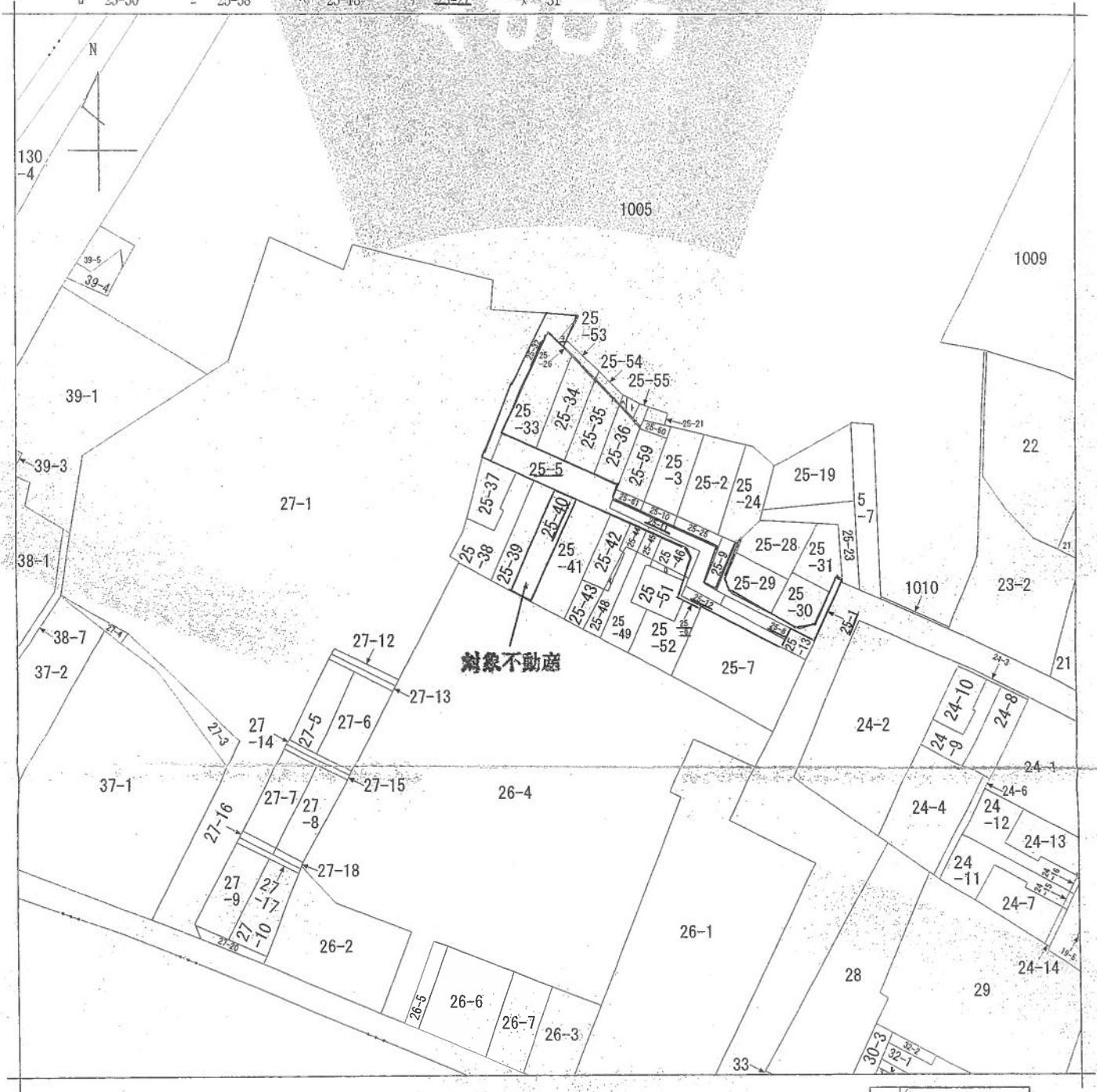
位置図

最寄駅

物件

公示地

25-47 25-50 25-57 25-58 25-56 25-18 25-22 25-27 24-17 31 32-3



(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
三田1丁目

請求部	所在	港区三田一丁目					地番	25番40		
出力縮	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47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。

A 3判をA 4判に縮小

令和6年11月18日
東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M50102

(1/1)

登記年月日：平成11年7月12日

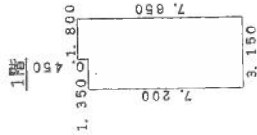
令和6年11月18日
東京法務局造出事務所

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M50103

各階平面図

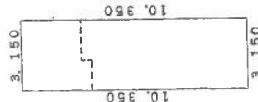


求積表

3.150 × 7.200	=	22.6800000
0.450 × 1.800	=	0.8100000
計		23.4900000

床面積 23.49 m²

2階・3階
(各階同型)



求積表

3.150 × 10.350	=	32.6025000
----------------	---	------------

床面積 32.60 m²

建物各階平面図

家屋番号 25番40

建物の所在 港区三田一丁目25番地40



平成拾壹年七月拾貳日



5
309690

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)