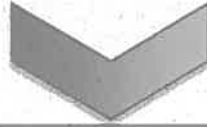


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 9 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 0 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）
1～3	25,180,000 20,144,000	一括	5,036,000	72,624	15,560
1	9,630,000				
2	4,510,000				
3	11,040,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 10
 地 目 宅地
 地 積 254.84 平方メートル
 共有者 B 持分 10000 分の 258

2 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 119.66 平方メートル
 共有者 B 持分 10000 分の 258

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 7 番地 10、7 番地 7
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	182.85 平方メートル
	2 階	184.90 平方メートル
	3 階	240.82 平方メートル
	4 階	225.60 平方メートル
	5 階	225.60 平方メートル
	6 階	225.60 平方メートル
	7 階	225.60 平方メートル
	8 階	225.60 平方メートル
	9 階	182.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 7 番 10 の 15



物 件 目 録

建物の名称 801
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 42.83平方メートル
所有者 B



物件明細書

令和 7年 7月31日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権 (不明)

範圍 全部

賃借人 D

賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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3】

管理費等の滞納あり。本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 1.0
 地 目 宅地
 地 積 2 5 4 . 8 4 平方メートル
 共有者 B 持分 1 0 0 0 0 分の 2 5 8

2 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 6 6 平方メートル
 共有者 B 持分 1 0 0 0 0 分の 2 5 8

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 7 番地 1 0、7 番地 7
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	1 8 2 . 8 5 平方メートル
	2 階	1 8 4 . 9 0 平方メートル
	3 階	2 4 0 . 8 2 平方メートル
	4 階	2 2 5 . 6 0 平方メートル
	5 階	2 2 5 . 6 0 平方メートル
	6 階	2 2 5 . 6 0 平方メートル
	7 階	2 2 5 . 6 0 平方メートル
	8 階	2 2 5 . 6 0 平方メートル
	9 階	1 8 2 . 6 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 7 番 1 0 の 1 5



物 件 目 録

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 42.83平方メートル

所有者 B



令和6年(ヌ)第68号
令和6年4月30日受理
令和6年5月17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 天 野 雅 裕

物 件 目 録

1 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 10
 地 目 宅地
 地 積 254.84 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 129
 共有者 B 持分 10000 分の 129

2 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 119.66 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 129
 共有者 B 持分 10000 分の 129

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 7 番地 10、7 番地 7
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積

1 階	182.85 平方メートル
2 階	184.90 平方メートル
3 階	240.82 平方メートル
4 階	225.60 平方メートル
5 階	225.60 平方メートル
6 階	225.60 平方メートル
7 階	225.60 平方メートル
8 階	225.60 平方メートル
9 階	182.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 麻布十番一丁目7番10の15
建物の名称 801
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 42.83平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都港区麻布十番一丁目7番2-801号 エスポワール麻布	
建物	物件 3	
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 { 種類: ☐ ある { 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	管理費等の月額以下のとおり 管理費 14,000円 修繕積立金 15,890円 円 円 円	令和6年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 2,891,540円 平成27年10月分～令和6年5月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計 1,672,952円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	エスポワール麻布管理組合 代理人 弁護士 C	
その他の事項		
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件土地(物件1, 2)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 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■D, E (占有者等) ■C (債権者代理人)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		■賃借権 (詳細不明) ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年11月ころ (Eから提出の回答書に記載あり)	
最初の契約等	契約日	年 月 日 (詳細不明)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで (詳細不明) ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	☐ 所有者 ■その他の者 (共有者の息子)	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 , 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
水道：F (D, Eの母) 名義 (令和4年3月4日供給開始) E (Dの妹) 家族も同居 Dの現実の居住については、DとEとで陳述内容が異なる。 Dへの賃貸人の氏名についても、共有者 (Aを指すのかBを指すのか、どちらでもないのかも不明) の弟というだけで、具体的な氏名は不明であり、D (またはE) に対しての賃貸に関する権原の有無も不明であり、賃貸借契約書等の疎明資料の提出もない。 正常な賃借権としての占有権原として認められるかについては疑義がある。			

(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 (債権者代理人)	1. 本件物件共有者らは、住所が外国となっており、まったく連絡がつかない状態です。 2. 競売申立の際に提出した調査票には、占有者がDであると記載してありますが、これは、本件マンション内に雨漏れがあったといったことがあり、共有者らには連絡のしようがないため、本件建物を訪ねたところ、令和4年7月28日の時で、居住者はDであるとの返答を得ています。しかし、契約関係などは一切不明です。 (令和6年4月30日電話聴取)
■ D (占有者)	1. 本件建物は、私がAさん(姓のみを言い)の息子さん(氏名はわからないとのこと)から、誰も使わないから住んでくれないかと頼まれて、居住していました。6年くらいは前のことです。 2. 今は、私は居住しておらず、妹のEが家族とともに居住しています。 3. 家賃も息子さんに振込をしていたのですが、その振込もできなくなってしまいましたので、どうしたらいいかわからない状態です。 4. Aさん(姓のみを言い)は、亡くなっていると聞いています。子供たちが6人ほどいると聞いていますが、全員海外に居住しているので何も話をすることができません。 (令和6年5月1日電話聴取)
■ E (同居人)	1. 私は、Dの妹です。 2. 兄のDは、ここのところ仕事であまり帰れないことが続いてはいますが、ここに居住していなくなったわけではありません。 3. Fは母です。Fは平成30年ころに別のところに転居していますが、水道の名義がFになっています。理由はよくわかりません。 (令和6年5月7日電話聴取) 4. 兄のDに確かめましたが、共有者の弟という人の名前は思い出せないそうです。家賃は10万円くらいではなかったかとのことでしたが、その時は月に一度集金に来ていたそうです。しかし、コロナ感染症が出てから、もう5年ほどは集金にも来なくなって、家賃も支払いができなくなったとのことでした。 5. 水漏れがあったのは、下の階の部屋のようなのですが、その際に検査のためということで、キッチンの横に穴があげられています。水漏れのせいなのか、水道の出はよくありません。 (令和6年5月14日面談聴取) 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

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には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であり、郵便受け内にはチラシしか入っていなかった。
 - ③ 立入調査日には居住者Eが在宅していた。
 - ④ 居住者Eからは、回答書の提出があった。なお、共有者Aの住所は外国であり、共有者Bの最後の住所も外国であるため、照会書の送付はしていない。
 - ⑤ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 本件マンション室内には、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、賃貸借契約書写、ライフライン調査の結果等から、本件マンションは、Dが居宅として占有（EとFが同居）していると思われるが、その占有権原は4枚目記載のとおり、詳細は不明である。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は北東側で都道に、北西側で区道に接面しているとのことである。

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6年4月30日	当庁	ライフラインに関する照会（郵送）
令和6年4月30日	当庁	管理費等に関する照会（FAX） 債権者代理人弁護士Cから電話聴取
令和6年4月30日 15:30-15:50	物件所在地	物件確認、物件調査（不在）、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和6年5月1日	東京法務局 板橋出張所	不動産登記事項証明書取得
令和6年5月1日	当庁	Dから電話聴取
令和6年5月7日	当庁	Eから電話聴取
令和6年5月14日 9:05-9:30	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行、Eから面談聴取

(特記事項)

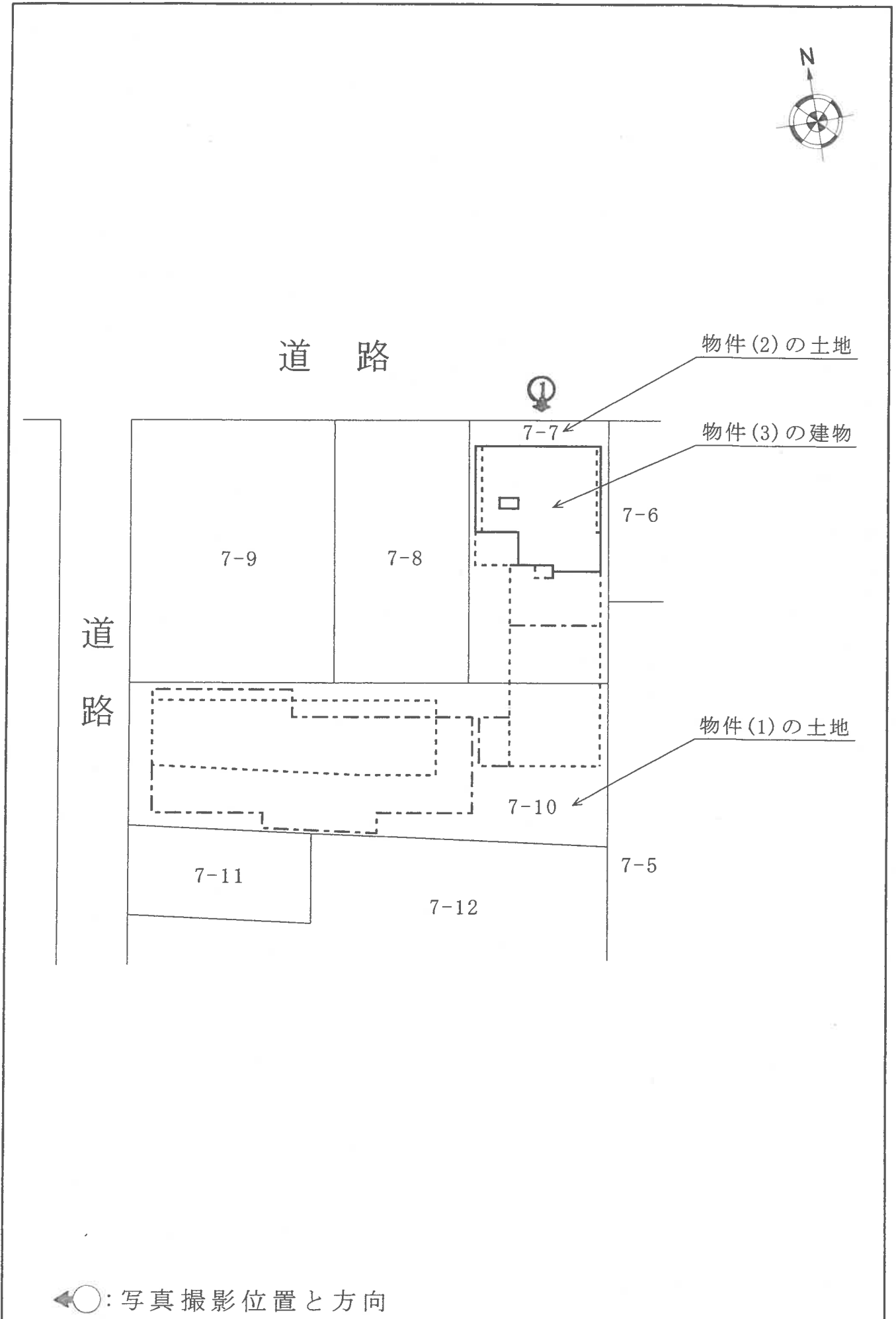
☒ 令和 6 年 5 月 1 4 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

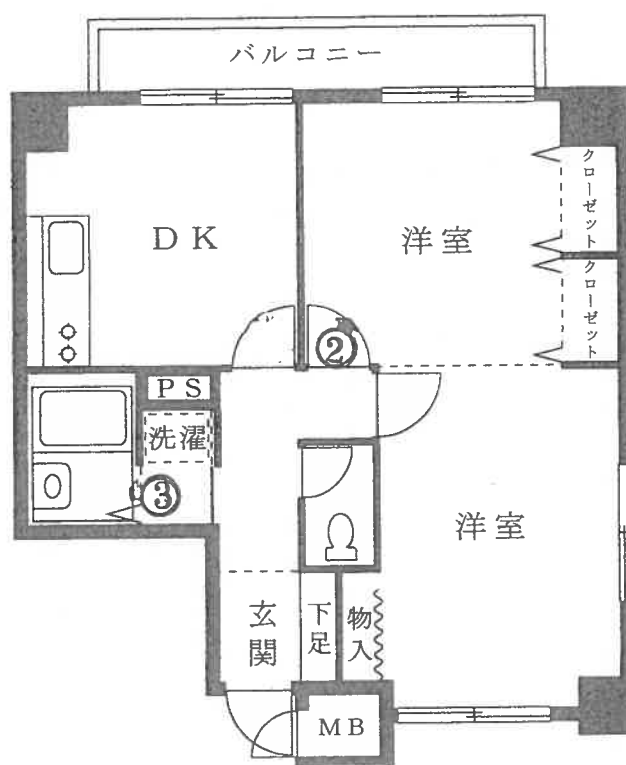
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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7年7月28日

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 山田光治

令和7年7月23日付評価しました令和6年（ヌ）第68号の補充評価書について、下記のとおり修正いたします。

記

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）	価格 構成比	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	キ
1	32,200,000	×37.4%	×1.00	×0.80			=9,630,000
2		×17.5%	×1.00	×0.80			=4,510,000
3		×45.1%	×1.00	×0.80	×0.95		=11,040,000
一括価格（合計）							25,180,000

- 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。
- ウ 市場性修正：必要なし。
- エ 競売市場修正：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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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て修正を行った。
- カ その他の控除（敷金等）：最先の賃借権が存在するものの、買受人の引受けとなる敷金等の預り金の有無は不明である。
- キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和 6 年（ヌ）第 68 号
令和 7 年 7 月 23 日

東京地方裁判所 御中

評価人 山 田 光 治

補 充 評 価 書

令和 6 年 5 月 24 日付で提出いたしました令和 6 年（ヌ）第 68 号の評価書につきまして、下記事項を考慮し、以下のとおり補充評価いたします。

記

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとする。

第1 補充後の評価額

一括価格	
金 20,990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,630,000 円
物件2（土地）	金 4,510,000 円
物件3（建物）	金 6,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

物 件 目 録

1 所 在 港区麻布十番一丁目

地 番 7 番 10

地 目 宅地

地 積 254.84 平方メートル

共有者 B 持分 10000 分の 258

2 所 在 港区麻布十番一丁目

地 番 7 番 7

地 目 宅地

地 積 119.66 平方メートル

共有者 B 持分 10000 分の 258

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 7 番地 10、7 番地 7

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	182.85 平方メートル
	2 階	184.90 平方メートル
	3 階	240.82 平方メートル
	4 階	225.60 平方メートル
	5 階	225.60 平方メートル
	6 階	225.60 平方メートル
	7 階	225.60 平方メートル
	8 階	225.60 平方メートル
	9 階	182.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 7 番 10 の 15

物 件 目 録

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 42.83平方メートル

所有者 B

第2 評価額算出の過程

前回評価時と比較して、建物の新築後経過年数及び再調達原価並びに更地価格（標準画地価格）等が変動していることを考慮し、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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

物件1、2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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	4,020,000	×0.97	×254.84	×1.00	×258/10,000	=25,640,000
2	4,020,000	×0.97	×119.66	×1.00	×258/10,000	=12,040,000

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。

地価公示 「港5-11」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$4,390,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/118 = 4,020,000 \text{ 円/㎡}$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、行政的条件、環境条件、街路条件等で優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として二方路面地であること、減価要因として敷地形状が不整形であること、南方へやや下り傾斜した地勢であること等を考慮し、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 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 3）

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次のとおり建物価格を求めた。

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
3	410,000	× 49.75	× 0.17	= 3,470,000

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 43 年、経済的残存耐用年数約 12 年、観察減価率 20%（保守管理状況、漏水等を考慮）
- ・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 = 12 年 ÷（43 年 + 12 年）×（1 - 0.20）= 0.17（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	25,640,000	× 0.40	場所的利益	= 10,260,000
2	12,040,000	× 0.40	場所的利益	= 4,820,000
合計				15,080,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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。

3 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、個別格差による補正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	(25,640,000	－10,260,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 22,820,000	37.4
2	(12,040,000	－4,820,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 10,710,000	17.5
3	(3,470,000	＋15,080,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 27,530,000	45.1
合計						61,060,000	100.0

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2ウ

ウ 価格補正：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・1.03（基準階5階 対象8階）

位置別等修正・・・1.03（角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $1.03 \times 1.03 = 1.06$ （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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第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) 3,936,130 (13.6%)	(円) 1,784,620	(%) 5.9	(円) 29,340,400	0.8540	(円) 25,056,700 (86.4%)	(円) 28,990,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

本件は、賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとしての評価であるため、収益価格を重視のうえ積算価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	61,060,000 円
② 収 益 価 格	28,990,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	32,200,000 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）	価格 構成比	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	キ
1	32,200,000	×37.4%	×1.00	×0.80			=9,630,000
2		×17.5%	×1.00	×0.80			=4,510,000
3		×45.1%	×1.00	×0.80	×0.59		=6,850,000
一括価格（合計）							20,990,000

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Ⅰ 3 キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 競売市場修正：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）：最先の賃借権が存在するものの、買受人の引受けとなる敷金等の預り金の有無は不明である。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第3 参考価格資料

地価公示価格 (港 5-11)

所 在 : 港区麻布十番 2 丁目 20 番 2 外 「麻布十番 2-20-7」

価 格 : 4,390,000 円/㎡

位 置 : 「麻布十番」駅、道路距離約 80m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 187 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 40m 都道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 600%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域

以 上

令和 6 年（ヌ）第 68 号
令和 6 年 5 月 14 日 現地調査
令和 6 年 5 月 24 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

一括価格	
金 31,480,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 13,230,000 円
物件2（土地）	金 6,220,000 円
物件3（建物）	金 12,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区麻布十番 1-7-2 (マンション名、部屋番号) エスポワール麻布 801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 所 在 港区麻布十番一丁目

地 番 7番10

地 目 宅地

地 積 254.84平方メートル

共有者 A 持分10000分の129

共有者 B 持分10000分の129

2 所 在 港区麻布十番一丁目

地 番 7番7

地 目 宅地

地 積 119.66平方メートル

共有者 A 持分10000分の129

共有者 B 持分10000分の129

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目7番地10、7番地7

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	182.85平方メートル
	2階	184.90平方メートル
	3階	240.82平方メートル
	4階	225.60平方メートル
	5階	225.60平方メートル
	6階	225.60平方メートル
	7階	225.60平方メートル
	8階	225.60平方メートル
	9階	182.67平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 麻布十番一丁目7番10の15

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 42.83平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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、物件2）

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅の7番出口の南西方約80m（道路距離、徒歩約1分）、港区麻布十番1丁目7番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層の店舗付マンション、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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）	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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 40m高度地区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	374.50 m ² （符号1、2合計） 不整形 北東側間口約7.5m・奥行約25m 南方へやや下り傾斜 特になし
接面道路の状況等	北東側で幅員約30mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北西側で幅員約4mの舗装区道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件3を含む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	10,000分の258	
特 記 事 項	港区浸水ハザードマップにおいて浸水想定区域にある。	

2 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エスポワール麻布	
建物の用途	共同住宅、店舗等（総戸数 35 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 4 月 14 日新築 約 42 年 約 13 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 延床面積 1,919.24 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付塗装等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日（昭和 56 年 6 月 1 日）前に建築確認を受けた旧耐震基準の建築である。 本件マンションにおいて耐震診断調査及び耐震改修工事は実施されていない。	

(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	8階(801号室)、角部屋 主要開口部の方位：北東向き（南東方及び南西方にも窓がある）	
床 面 積	専 有 面 積	42.83 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	49.75 m ²
間 取 り	2DK	
バルコニー等	北東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 キッチン、トイレ、浴室等 特になし
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用等による剥がれ・汚損等があること、設備の陳腐化等が認められることから保守管理の状態はやや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,000 円（月額）（令和6年5月7日現在、以下同じ） 15,890 円（月額） なし 2,891,540 円 1,672,952 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	Dが居宅として占有（EとEの家族とFとが同居）していると思われるが、詳細は不明。	
特 記 事 項	・Eからの聴取等によると、2023年11月頃に下の階への水漏れがあり、その際に検査等のために壁に穴を開けて水漏れ箇所の補修が行われたとのこと。また、水漏れのせいなのか水の出はよくないとのこと。なお、現地調査時点において、壁に開けられた穴はふさがれておらず、その位置はダイニングキッチン側のパイプスペース(PS)にあり、その形状は横70cm、縦90cm程度の長方形であった。 ・浴槽の外側はさびなどによる剥落が認められる。 ・設備等の動作確認は行っていない。 ・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。	

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、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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

物件1、2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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	3,350,000	×0.97	×254.84	×1.00	×258/10,000	=21,370,000
2	3,350,000	×0.97	×119.66	×1.00	×258/10,000	=10,030,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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。

地価公示 「港5-11」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （標準価格）

$3,840,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/118 = 3,350,000 \text{ 円/㎡}$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、行政的条件、環境条件、街路条件等で優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として二方路画地であること、減価要因として敷地形状が不整形であること、南方へやや下り傾斜した地勢であること等を考慮し、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 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3）

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次のとおり建物価格を求めた。

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
3	380,000	× 49.75	× 0.19	= 3,590,000

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42年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率20%（保守管理状況、漏水等を考慮）
- ・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 = 13年 ÷（42年 + 13年）×（1 - 0.20）= 0.19（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	21,370,000	×0.40	場所的利益	= 8,550,000
2	10,030,000	×0.40	場所的利益	= 4,010,000
合計				12,560,000

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。

3 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、個別格差による補正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	(21,370,000	－8,550,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 19,020,000	36.6
2	(10,030,000	－4,010,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 8,930,000	17.2
3	(3,590,000	＋12,560,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 23,970,000	46.2
合計						51,920,000	100.0

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2ウ

ウ 価格補正：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・1.03（基準階5階 対象8階）

位置別等修正・・・1.03（角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $1.03 \times 1.03 = 1.06$ （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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第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
(円) 3,956,576 (13.4%)	(円) 1,789,120	(%) 5.8	(円) 29,921,500	0.8565	(円) 25,627,800 (86.6%)	(円) 29,580,000 (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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

目的物件はコンパクト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やや重視し、収益価格を関連づけて、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	51,920,000 円
② 収 益 価 格	29,580,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	45,200,000 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）	価格 構成比	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	キ
1	45,200,000	×36.6%	×1.00	×0.80			=13,230,000
2		×17.2%	×1.00	×0.80			= 6,220,000
3		×46.2%	×1.00	×0.80	×0.72		=12,030,000
一括価格（合計）							31,480,000

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Ⅰ３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 (港 5-11)
所 在 : 港区麻布十番 2 丁目 20 番 2 外 「麻布十番 2-20-7」
価 格 : 3,840,000 円/㎡
位 置 : 「麻布十番」駅、道路距離約 80m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 187 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 40m 都道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 600%)、防火地域
地域の概要 : 中高層店舗兼マンション等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

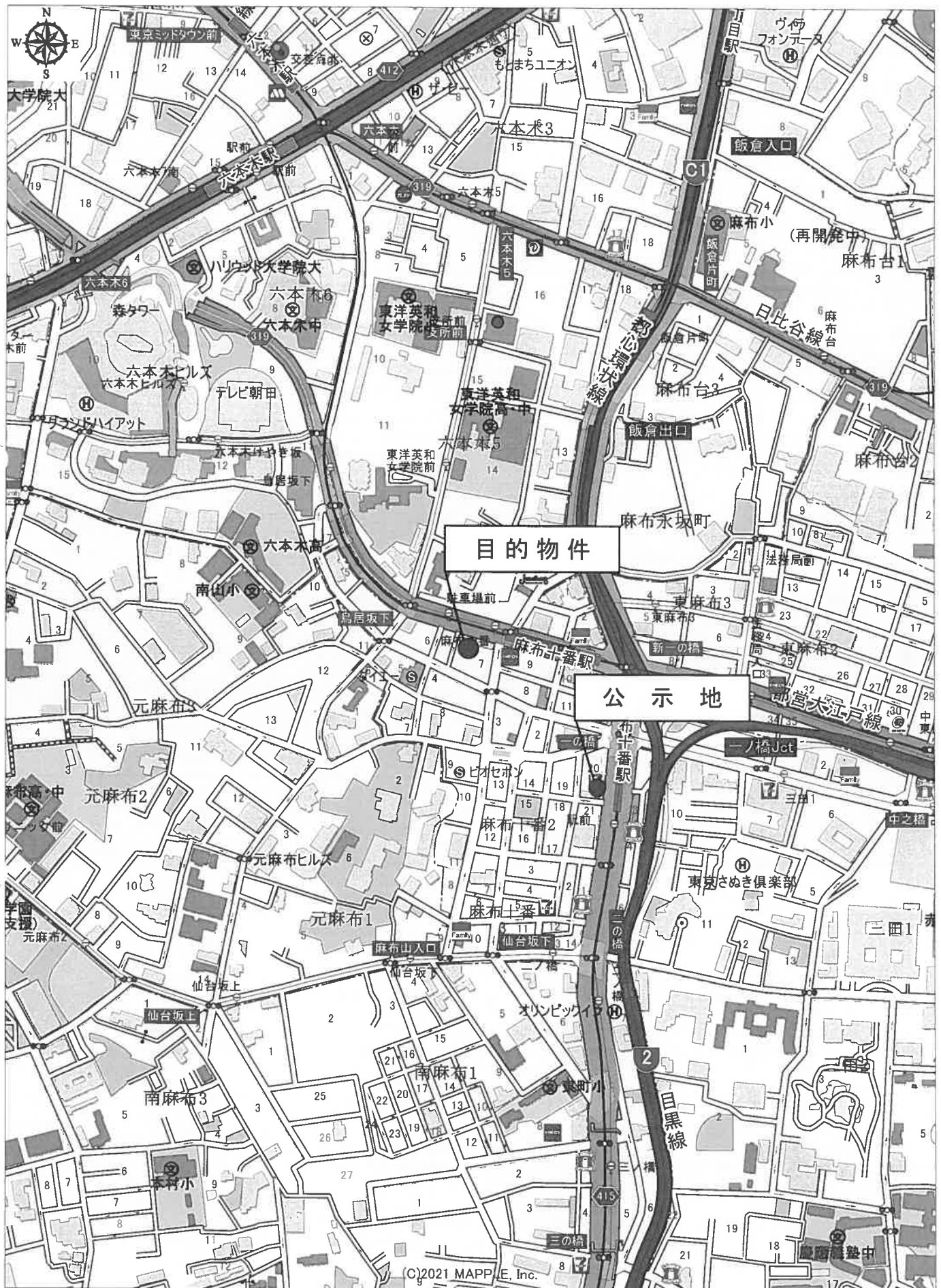
以 上

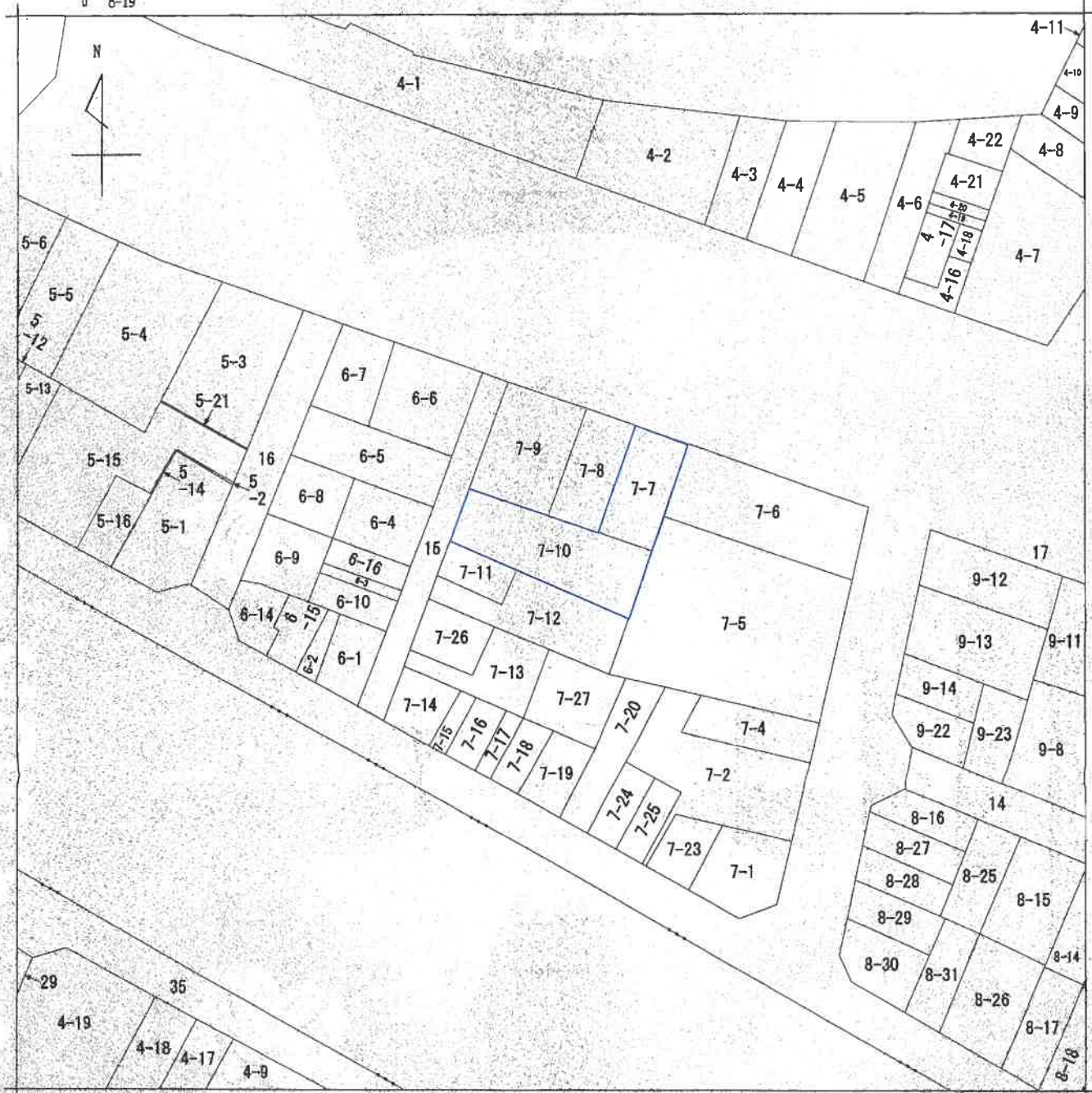
令和 6 年 5 月 24 日

評価人 不動産鑑定士

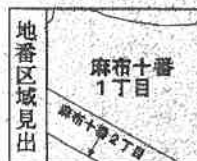
山 田 光 治

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	港区麻布十番一丁目				地 番	7番10			
出力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和48年2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。

令和6年3月5日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47099

登記官

(1/1)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和57年6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6年3月5日 東京法務局提出登録

登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M47100

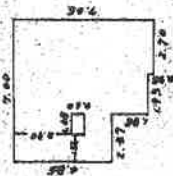
建物図面・各階平面図

図面番号 15

図面番号 15

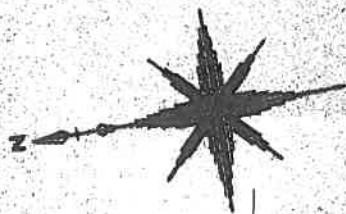
港区麻布十番1丁目7番地10・7番地7

各階平面図

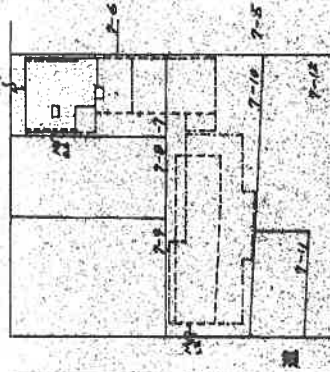


求積表

4.85	×	7.00	=	33.9500
1.85	×	4.63	=	8.5655
0.35	×	2.70	=	0.9450
10.60	×	1.05	=	11.1300
				床面積 42.8305



道路



建物の存する部分の略
建物番号 801

025842

作製者

縮尺 1/450

申請人

縮尺 1/500

(東京土地新聞調査士会刊)