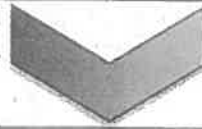


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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24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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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9月24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	24,240,000 19,392,000		4,848,000	81,558	17,476
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込一丁目 209 番地 1

建物の名称 ヒルズ本駒込山の手台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込一丁目 209 番 1 の 311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 48.20 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 文京区本駒込一丁目 209 番 1

地 目 宅地

地 積 1797.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 文京区本駒込一丁目 209 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100000 分の 920



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 18 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】

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】

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

【物件番号 1】

(1) 管理費等の滞納あり。ただし、本件配当要求債権はその一部である。

(2) 地代の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 文京区本駒込一丁目 209 番地 1

建物の名称 ヒルズ本駒込山の手台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本駒込一丁目 209 番 1 の 311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 48.20 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 文京区本駒込一丁目 209 番 1

地 目 宅地

地 積 1797.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 文京区本駒込一丁目 209 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100000 分の 920



令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年 5月22日受理
令和 7年 6月25日提出
(評価人 海野弘昭)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込一丁目 209 番地 1

建物の名称 ヒルズ本駒込山の手台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込一丁目 209 番 1 の 311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 48.20 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 文京区本駒込一丁目 209 番 1

地 目 宅地

地 積 1797.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 文京区本駒込一丁目 209 番 15

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100000 分の 920



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都文京区本駒込一丁目27番10-311号 ヒルズ本駒込山の手台		
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 12,700円 修繕積立金（令和6年5月まで） 10,570円 修繕積立金（令和6年6月から） 11,330円 町内会費（年） 2,000円	令和 7年 5月31日現在 ☒ 滞納がある 令和6年4月分～令和7年5月分 計 336,900円 ☐ 不明	
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金29,945円（年利14.6パーセント）及び管理規約59条2項に基づく違約金168,000円あり。		
敷地権	符号1.2		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☒ 公衆用道路（符号2） ☐ （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 ） ☒ 地上権（符号1.2） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	地上権の詳細は「地上権の概況」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 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
(2 枚目)

地 上 権 の 概 況 (物件 1 関係)			
□関係人 (□ (建物所有者)) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		□所有権 ■地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成10年 9月21日	
最初の	契約日	平成10年11月 7日	
契約日	期 間	平成10年 9月21日から ■令和31年 3月31日まで 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	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当事者	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金 15, 270 円 (毎月4日限り 当月分支払)	
地 代 前 払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 294, 400 円 □保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		□ない ■ある (令和7年 6月16日現在 金 229, 050 円)	
契 約 解 除		■ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等		■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
そ の 他			
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
(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
建物所有者・債務者	本件建物は、私が住居して使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月12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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、室内に所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及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の敷地に北東側で接する道路は都道で建築基準法42条1項1号道路、南西側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路及び建築基準法42条2項道路が混在しており、北西側で接する道路は私道で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目～4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
7年5月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年6月3日 12:15-12:35	物件所在地	■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差置
7年6月4日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年6月9日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■野村不動産株式会社に対し土地賃貸借関係の照会
7年6月12日 9:00-9:45	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 ■建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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させて臨場した。

■ 令和 7年 6月12日
目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内に建物所有者が在宅していた。

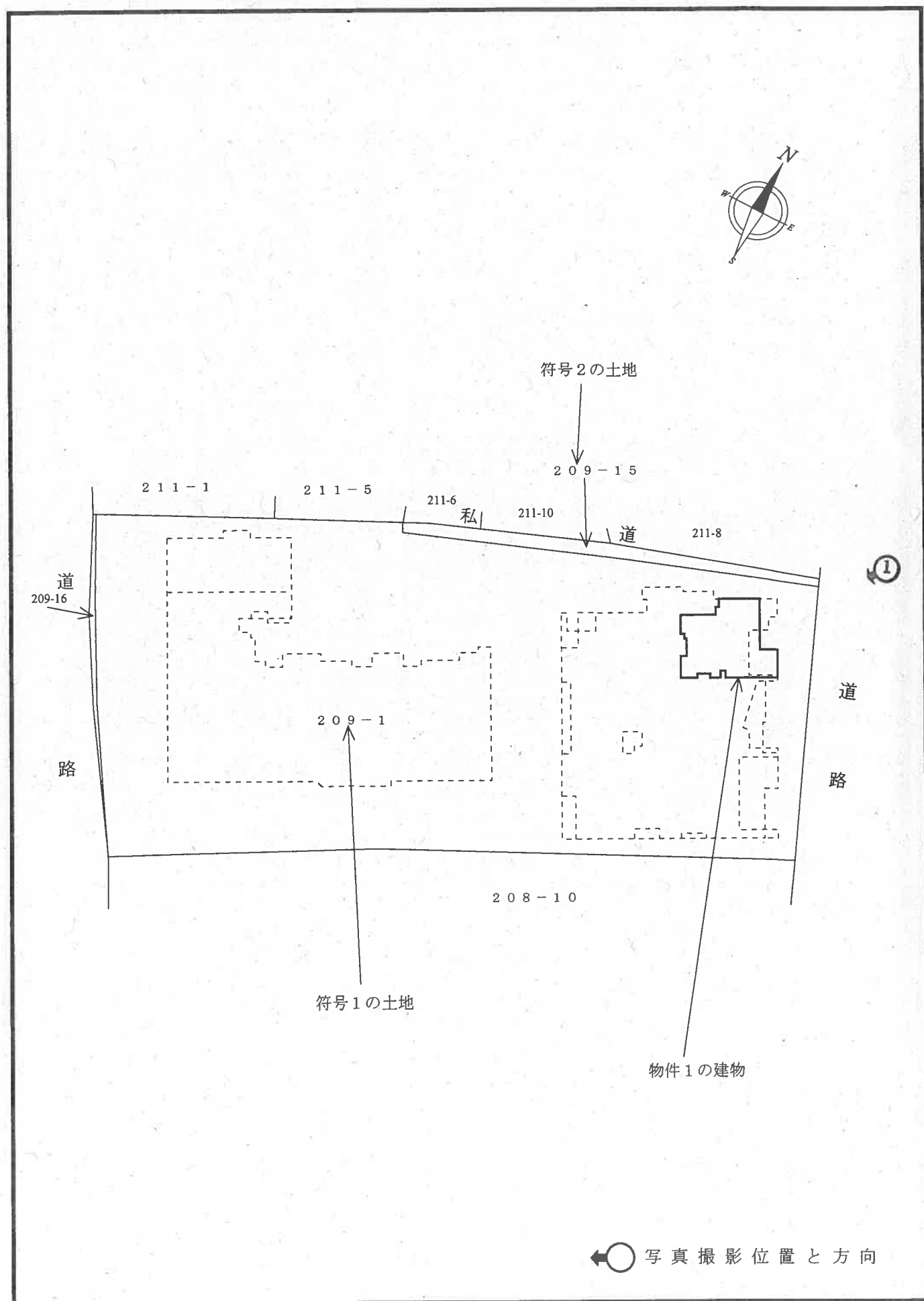
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

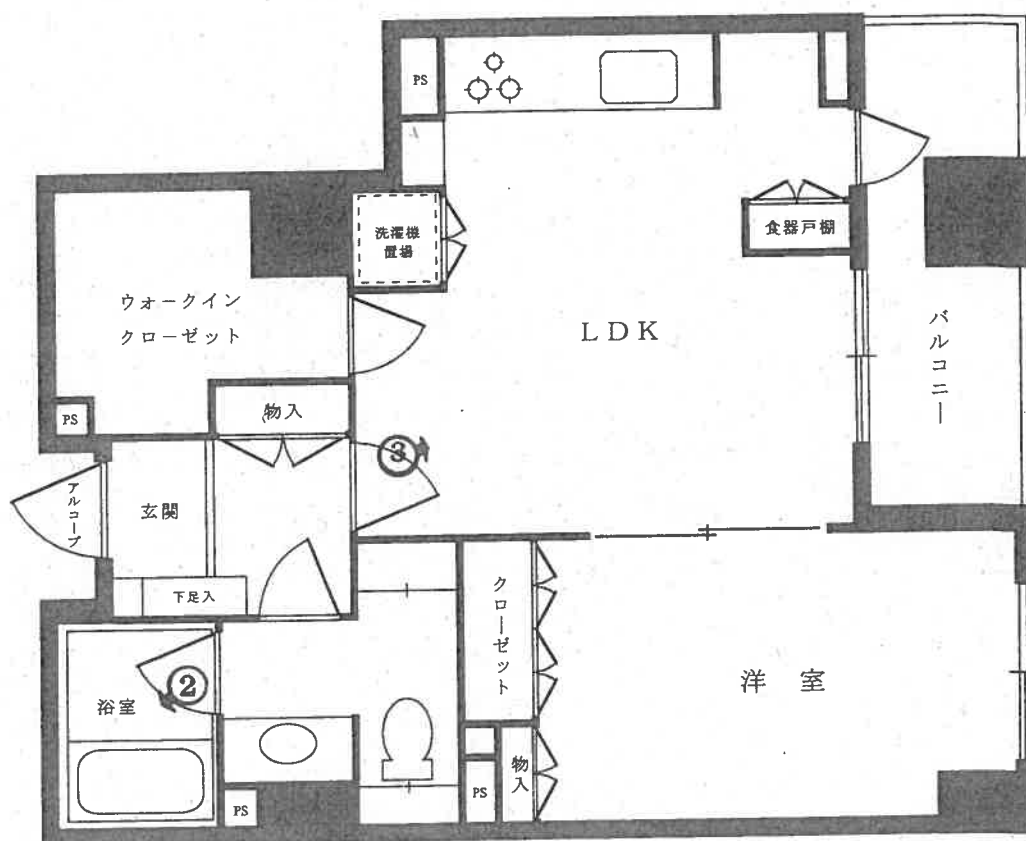
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第35号



(建物の名称 311)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年8月14日

意見書

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 海野 弘昭

令和7年（ケ）第35号競売事件に係る令和7年7月7日付評価書の評価額について、評価書提出後に判明した事情をふまえ、下記のとおり御報告致します。

1. 滞納管理費等相当額の減価について

管理費等の滞納額及びその未払遅延損害金等があるが、これは本件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。代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額については、微小につき競売市場修正に含めた。

評価額の判定

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)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
30,300,000	×1.00	×0.80	×1.00	——	= 24,240,000

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。アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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ところ、微小につき上記「ウ 競売市場修正」に含めた。

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。

評価額

物件番号	評価額
物件1	金 24,240,000円

以上

令和 7 年 (ケ) 第 3 5 号
令和 7 年 6 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 23,510,000円

物件1の価格は、定期借地権(地上権)付区分所有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き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) 文京区本駒込一丁目27番10-311号 (マンション名、部屋番号) ヒルズ本駒込山の手台、311号室
番号	特 記 事 項		
	本件は借地借家法第22条の特約が設定された定期借地権(地上権)付 区分所有建物であることに留意されたい。		

* 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 文京区本駒込一丁目209番地1

建物の名称 ヒルズ本駒込山の手台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込一丁目209番1の311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.20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 文京区本駒込一丁目209番1

地 目 宅地

地 積 1797.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 文京区本駒込一丁目209番15

地 目 公衆用道路

地 積 43平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 100000分の920

第4 目的物件の位置・環境等

1-① 建物の敷地(借地：地上権)の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ南北線「本駒込」駅の北西方約270m(2番出入口からの道路距離、徒歩約3分)、文京区本駒込一丁目27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22m都道沿いに、高層のマンション等が建ち並ぶ地域。付近には寺社が多く存する。地勢は南西方に下り傾斜となっている。	
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)	北東側都道(都市計画道路)の計画線より20mまで	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80% (指定)
	容 積 率	600% (指定)
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 の 規 制	・ 46m高度地区
	北東側都道(都市計画道路)の計画線より20m超 40mまで	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60% (指定)
	容 積 率	300% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	・ 31m第三種高度地区 ・ 日影規制 (4～2.5時間、測定面4m)
	北東側都道(都市計画道路)の計画線より40m超	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60% (指定)
	容 積 率	300% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	・ 22m第三種高度地区 ・ 日影規制 (4～2.5時間、測定面4m)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 高 低 差	1,797.00㎡ ほぼ長方形 北東側約25m・約65m 北東側道路及び南西側道路と本件土地はほぼ等高であるが、敷地内高低差がある。地勢により南西方に低くなっており、南西側道路は北東側

	そ の 他	道路より約2.5m低い。 北東側の都市計画道路が事業決定されると、画地の北東側部分で後退が必要になる。また、南西側及び北西側では42条2項によるセットバックは済んでいる。
接面道路の状況等	・北東側幅員約22m舗装公衆用道路 ※1 下記参照 (都道、通称：本郷通り、建築基準法第42条1項1号該当) ・南西側現況幅員約3.5m～4m舗装公衆用道路 (特別区道文第859号、建築基準法第42条1項1号及び同法42条2項が混在) ・北西側現況幅員約3.9m～4m舗装公衆用道路 (私道、土地の符号2を含む、建築基準法第42条2項該当)に接面する三方路の画地。 ※1 北東側都道は都市計画道路である。現在は計画決定のみで事業は未定。 名 称：放射第10号線 計 画 幅 員：30m 計画決定日：昭和21年3月26日	
土地の利用状況等	後記の区分所有建物の敷地等となっている。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	地上権 100,000分の920(準共有持分)
借地契約の概要	・当該土地(地番：209番1)は符号2の土地(地番：209番15)と共に借地借家法第22条に定める定期借地権(地上権)が設定されている。概要は土地の符号2を含み、下記のとおりである。 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占有権原：地上権 占有開始時期：平成10年9月21日 契 約 日：平成10年11月7日 契 約 期 間：平成10年9月21日から令和31年3月31日まで 地 代：月額15,270円 支払時期等：毎月4日限り 当月分支払 地代前払：なし 敷 金：294,400円 地代滞納：229,050円(令和7年6月16日現在) 契 約 解 除：なし 訴訟提起等：なし	

	そ の 他：2頁特記事項のとおり、本件は借地借家法第22条の特約があり、契約の更新がないこと等に留意された い。
特 記 事 項	・文京区水害ハザードマップによると、内水氾濫の浸水予想区域にある。

1－② 建物の敷地（借地：地上権）の概況及び利用状況等（土地の符号2）

画 地 条 件	地 積 形 状 そ の 他	43㎡ 帯状 北東側の都市計画道路が事業決定されると、画地の北東側部分で後退が必要になる。
土地の利用状況等	舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条2項該当）として利用されている。	
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	地上権 100,000分の920（準共有持分）
借 地 契 約 の 概 要	土地の符号1の『借地契約の概要』欄参照のこと。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒルズ本駒込山の手台	
建物の用途	共同住宅（総戸数82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11年2月25日新築 約26年 約24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地下1階付14階建・延7,821.05㎡	
仕様	外壁 その他	石系タイル張等 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置き場、オートロックシステム、宅配ボックス、集合郵便受け、ゴミ置き場等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 野村不動産パートナーズ株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・当該マンションの台帳記載事項証明によると、新築及び増築でそれぞれ確認済証及び検査済証が交付されている。 〈新築時〉 確認済証発行年月日番号：平成9年9月12日 第0003号 検査済証発行年月日番号：平成11年3月8日 第0003号 〈増築時〉 確認済証発行年月日番号：平成11年2月10日 第0016号 検査済証発行年月日番号：平成11年3月8日 第0016号 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(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	3階部分(311号室)：角部屋（ただし、採光は一方向） 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	48.20 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	71.63 m ²
間 取 り	1LDK＋ウォークインクローゼット	
バルコニー等	北東側に一面あり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ボード等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 ※洗面所とトイレの間にドアがない。 特になし
保守管理の状態	やや劣る（所有者によると、水漏れはなく設備に不具合はないが、地震の影響からかいくつかのドアの開閉動作がスムーズではなく、壁のクロスが破れたとのことである。室内は全体的に汚れが見られ、特に洗面所及びトイレの床がひどく汚れており、浴室は汚れのほか湿気のためカビも見られる。）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	12,700 円(月額) 11,330 円(月額) (令和 6 年 5 月までは月額 10,570 円) 町内会費 2,000 円(年額) ---令和 7 年 5 月 31 日現在--- 336,900 円 (令和 6 年 4 月分～令和 7 年 5 月分) 29,945 円(年利 14.6%) その他に管理規約 59 条 2 項に基づく違約金 168,000 円あり。
専有部分の利用 状 況 等	所有者が居宅として自己の用に供している。	
特 記 事 項	特になし	

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
444,000	×71.63	×0.34	=10,810,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率30%（保守管理の状況を考慮した）
- ・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＝24年÷（26年＋24年）×（1－0.30）＝0.34（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(地上権：土地の符号1)

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	地上権 割合	定借 減価率	敷地権の割合 (準共有持分)	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ						
ウ	エ	オ	カ	キ	ク		
2,810,000	×0.94	×1,797.00	×1.00	×0.75	×0.40	×920 /100,000	= 13,100,000

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。

地価公示 文京-13

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$2,710,000 \text{ 円/㎡} \times 107.7/100 \times 100/103 \times 100/101 = 2,810,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7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：角地を補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件及び環境条件について格差はないものと思われるが、交通接近条件が優ることを考慮して地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：三方路、敷地内高低差、容積率300%部分を含むこと、都市計画道路を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 地 上 権 割 合：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。

カ 定 借 減 価 率：定期借地権の残存期間(約24年)を考慮して、減価率を60%と判定した。
 $1 - 0.60 = 0.40$

キ 敷地権の割合：地上権の準共有持分。登記記載による。

ク 敷 地 権 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 敷地権価格(地上権：土地の符号2)

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	地上権 割合	定借 減価率	敷地権の割合 (準共有持分)	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ						
ウ	エ	オ	カ	キ	ク		
2,810,000	×0.05	×43	×1.00	×0.75	×0.40	×920 /100,000	=20,000

ア 標準画地価格：前記1②アのとおり

イ 個別格差：道路価値率及び都市計画道路を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

オ 地上権割合：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。

カ 定借減価率：定期借地権の残存期間(約24年)を考慮して、減価率を60%と判定した。

$$1 - 0.60 = 0.40$$

キ 敷地権の割合：地上権の準共有持分。登記記載による。

ク 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

④ 敷地権価格(地上権)の合計

本件の敷地権価格(地上権)合計を求めた。

土地の符号1(円) ア	土地の符号2(円) イ	合 計(円) ウ
13,100,000	+20,000	=13,120,000

ア 土地の符号1の敷地権価格：前記1②ク

イ 土地の符号2の敷地権価格：前記1③ク

2 積算価格〔敷地権(地上権)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
(10,810,000	+ 13,120,000)	× 1.30	× 0.99	× 1.00	= 30,800,000

ア 建物価格：前記 1①エ

イ 敷地権価格：前記 1④ウ

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…0.98（対象＝3階・基準階＝7階）

位置別等修正…1.01（北東向きで採光が一方向の角部屋）

その他…1.00（なし）

相乗積 $0.98 \times 1.01 \times 1.00 = 0.99$ （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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による 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 (4.5 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 2,836,977 (9.5%)	(円) 1,487,191	(%) 4.7	(円) 30,693,091	0.8763	(円) 26,896,356 (90.5%)	(円) 29,730,000 (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

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

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と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

両価格は均衡をもって求められ、各々妥当な根拠を有している。

本件は駅に近い1LDKのマンションで、自己使用にも投資物件としても需要があることから、両価格のほぼ中庸値を採用して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	30,800,000円
② 収 益 価 格	29,730,000円
③ 調整後の価格	30,300,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
30,300,000	×1.00	×0.80	×0.97	———	=23,510,000

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。

アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

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に、管理規約第59条2

項に基づく違約金を加算した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（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（文京－13）

所 在：文京区本駒込1丁目204番、「本駒込1－20－13」

価 格：2,710,000円／㎡

位 置：「本駒込」駅より道路距離約180mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：733㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 21.7m 都道、北西側 側道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要：高層のマンション等が建ち並ぶ共同住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

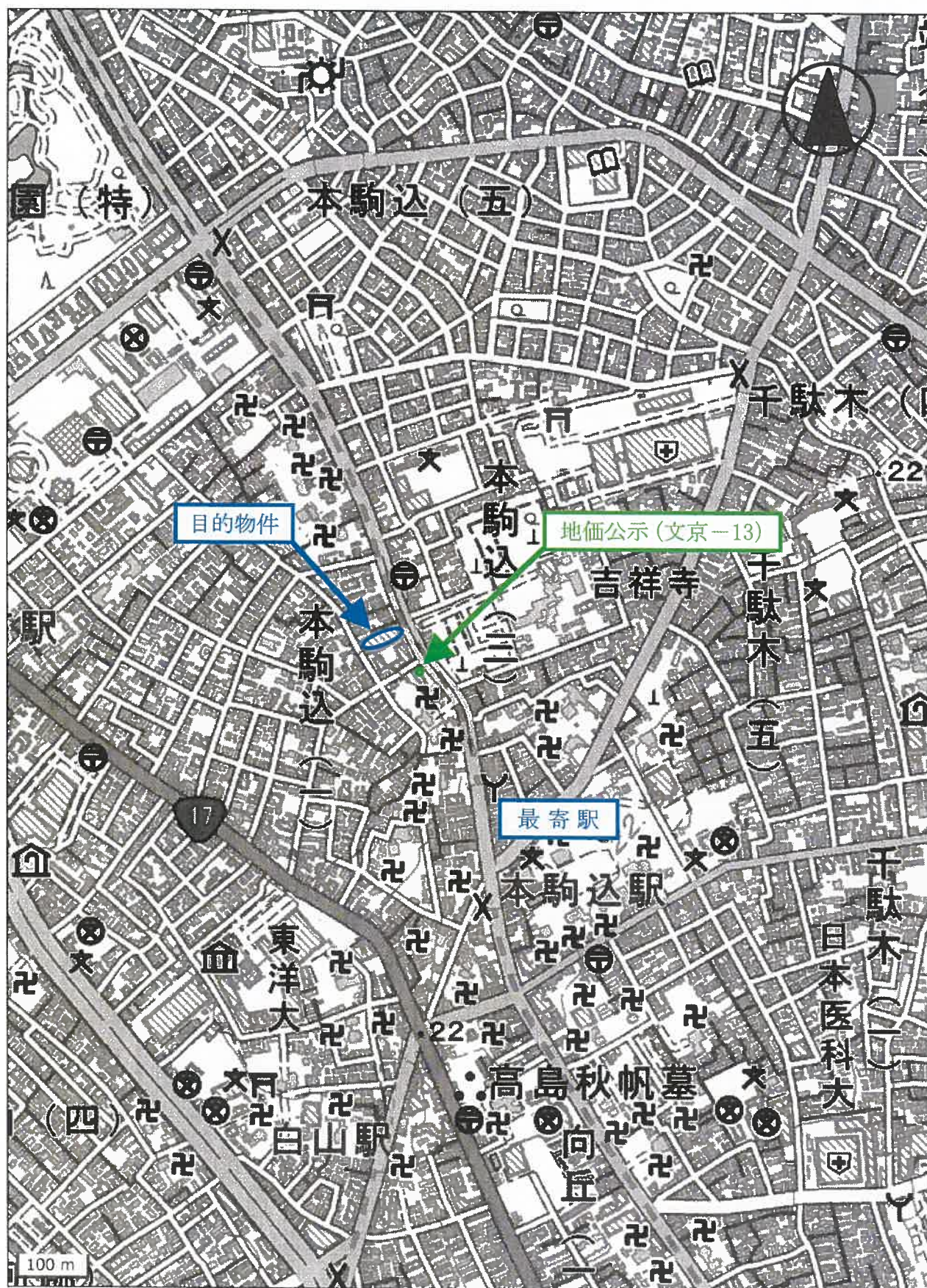
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年7月7日

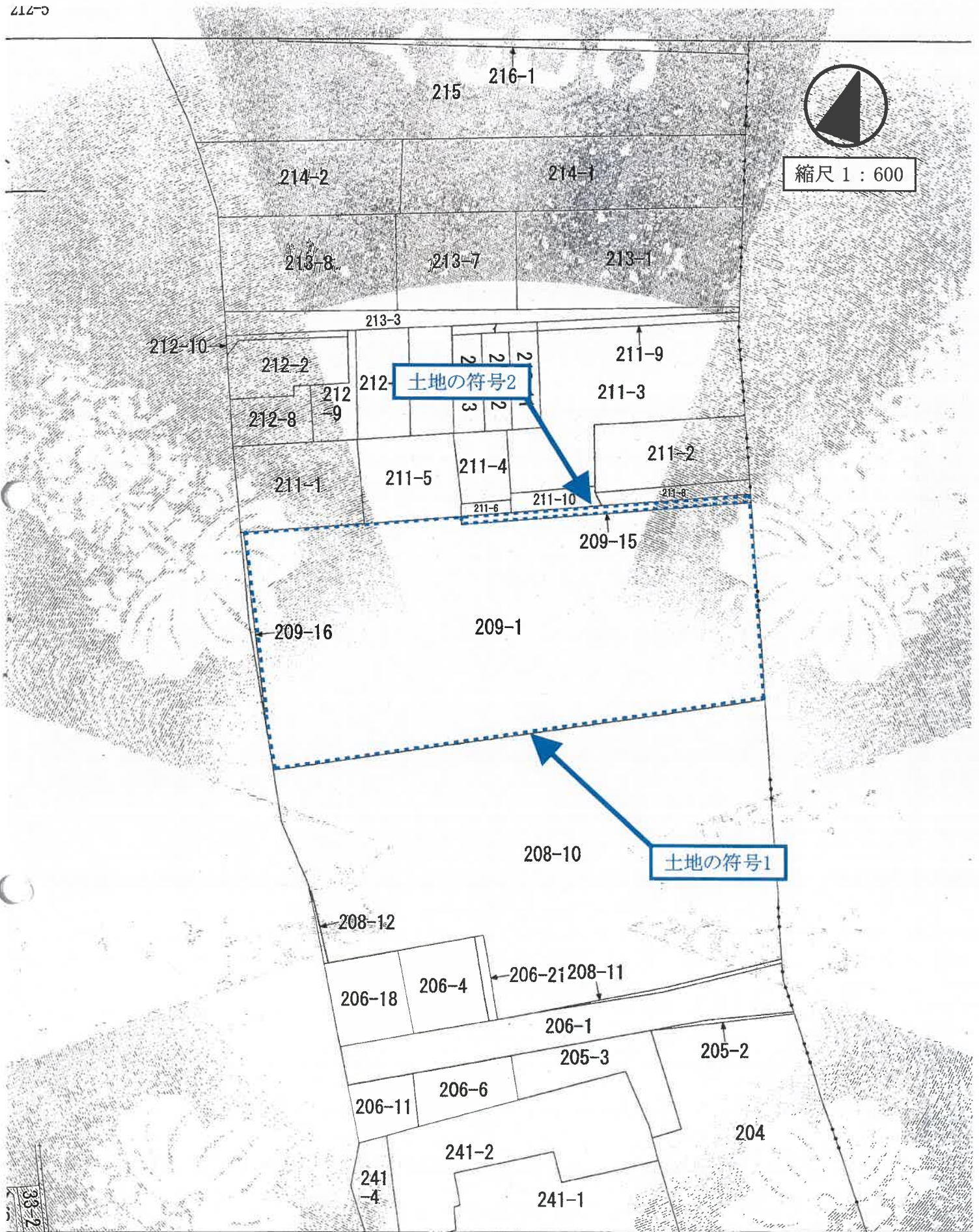
評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

地番
1丁

東洋炭礦株式會社