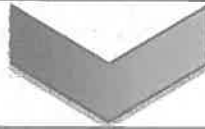


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 11 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 12 月 25 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 12 月 18 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	38,320,000 30,656,000		7,664,000	不明	不明
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南青山四丁目345番地1

建物の名称 南青山マスターズハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南青山四丁目345番1の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 27.60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 港区南青山四丁目345番1

地 目 宅地

地 積 3250.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南青山四丁目345番5

地 目 公衆用道路

地 積 114平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区南青山四丁目345番6

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区南青山四丁目345番7

地 目 雑種地

地 積 21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 1134453分の3019



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 16 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南青山四丁目345番地1

建物の名称 南青山マスターズハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南青山四丁目345番1の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 27.60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 港区南青山四丁目345番1

地 目 宅地

地 積 3250.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南青山四丁目345番5

地 目 公衆用道路

地 積 114平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区南青山四丁目345番6

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区南青山四丁目345番7

地 目 雑種地

地 積 21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 1134453分の3019



令和7年(ケ)第351号
令和7年9月2日受理
令和7年10月6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 港区南青山四丁目345番地1

建物の名称 南青山マスターズハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南青山四丁目345番1の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 27.60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 港区南青山四丁目345番1

地 目 宅地

地 積 3250.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南青山四丁目345番5

地 目 公衆用道路

地 積 114平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区南青山四丁目345番6

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区南青山四丁目345番7

地 目 雑種地

地 積 21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 1134453分の3019



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都港区南青山四丁目2番12-112号 南青山マスターズハウス	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ 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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 8,500円 修繕積立金 3,780円 自転車置場使用料 200円 ワパティキャスト施設使用料 385円 インターネット接続料 1,155円	令和7年9月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計14,020円 令和7年9月分 ☒ 遅延損害金 (年14.6%) 計56円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
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、3) ☒ 雑種地 (符号4)	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 本件建物は、私が1人で使用しています。 2. 本件建物に不具合等はありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和7年10月1日面接聴取)

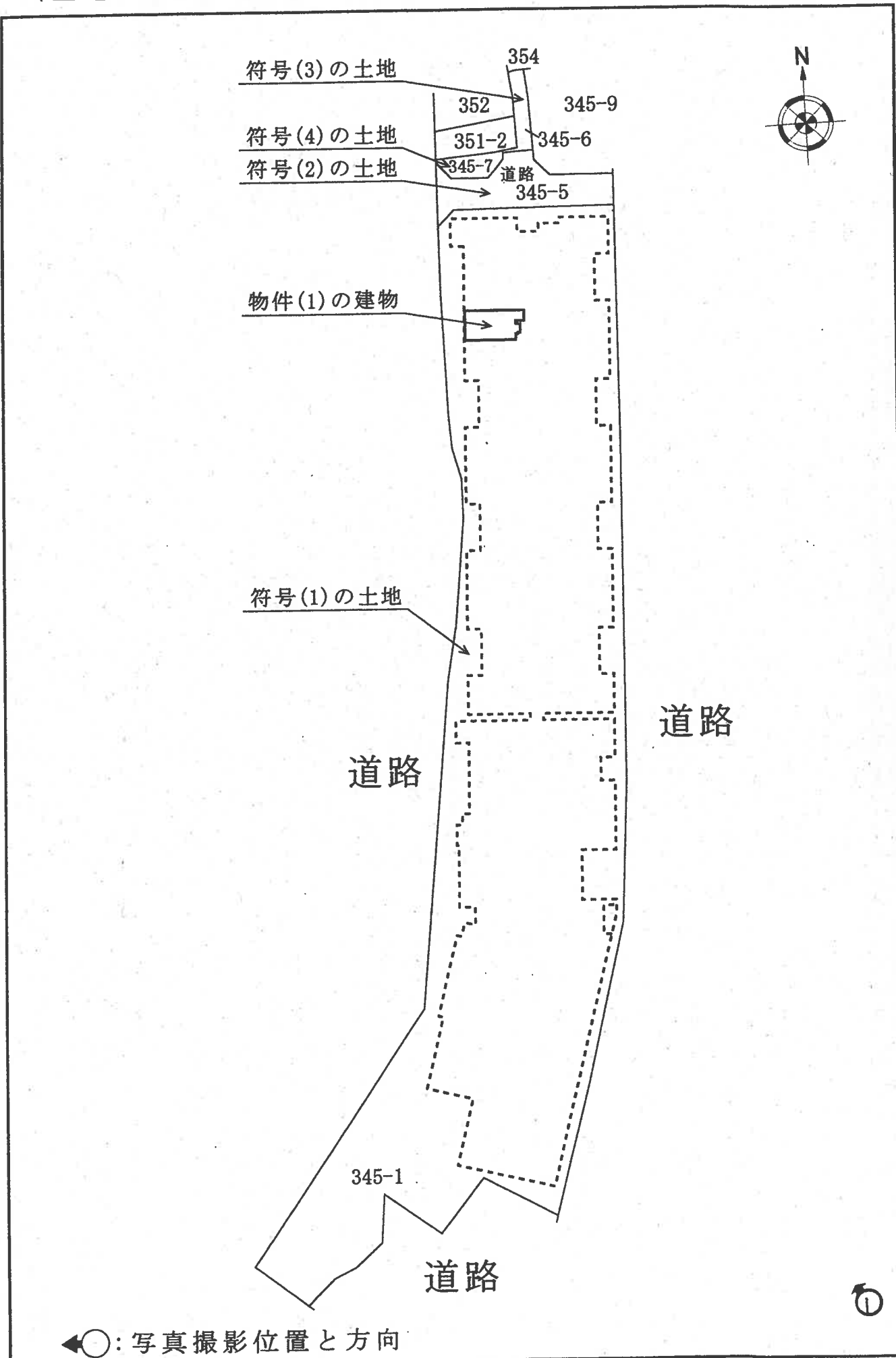
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

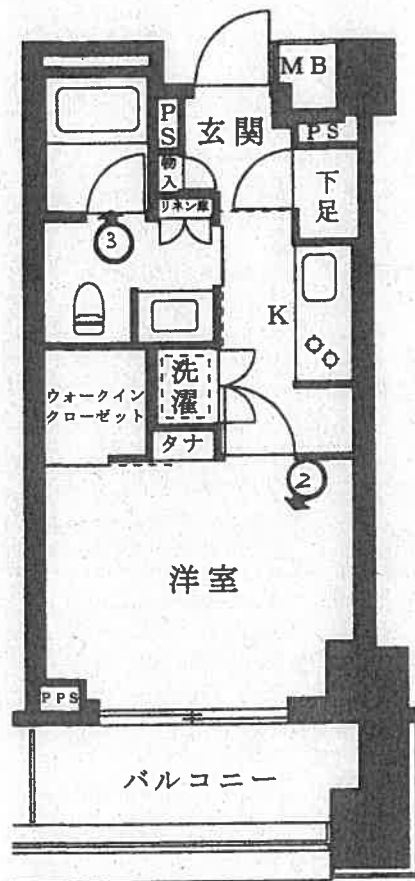
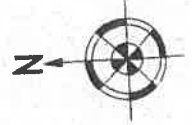
執 行 官 の 意 見

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、立入調査時には所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者からは、占有に関する回答書が提出されたほか、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 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所有者である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 本件建物内には、所有者宛ての郵便物が存在した。
 - ⑥ 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。
3. 上記現場の状況、前記所有者の陳述及び提出された回答書等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 符号4の土地は、現況は宅地や道路ではなく、未利用地の状況であった。

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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 351 号
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 3 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 38,320,000 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) 港区南青山 4-2-12 (マンション名、部屋番号) 南青山マスターズハウス 112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 港区南青山四丁目345番地1

建物の名称 南青山マスターズハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南青山四丁目345番1の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 27.60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 港区南青山四丁目345番1

地 目 宅地

地 積 3250.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南青山四丁目345番5

地 目 公衆用道路

地 積 114平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区南青山四丁目345番6

地 目 公衆用道路

地 積 20平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 港区南青山四丁目345番7

地 目 雑種地

地 積 21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 1134453分の3019

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	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅の西方約600m（道路距離、徒歩約8分）、港区南青山4丁目2番街区・3番街区・4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）	① 下記の②及び③以外の範囲	
	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 第1種住居地域 60%（指定） 400%（指定） 防火地域 35m高度地区、容積率低減係数0.6等
	② 敷地の南側付近、南青山4丁目4番街区のうち、東側都道の境界線より20mを超え、かつ、青山橋の境界線より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
	③ 敷地の南側付近、南青山4丁目4番街区のうち、東側都道の境界線より20mを超え、かつ、青山橋の境界線から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 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 24m第3種高度地区、日影規制、第二種中高層階住居専用地区等

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号 1～4 合計：3,405.52 m ² やや不整形（符号 1・地番 345-1） 東側間口約 131m、奥行約 22m（符号 1・地番 345-1） ほぼ平坦 符号 4・地番 345-7 について、形状は不整形で南側間口約 4.7m・奥行約 3m。
接面道路の状況等	〔符号 1・地番 345-1〕 東側で幅員約 20m～25mの舗装都道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)に、南東側で幅員約 20mの舗装都道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)に、西側及び南西側で幅員約 2.8m～3.4mの舗装法定外公共物(建築基準法第 42 条 2 項該当)に、北側で幅員約 4mの舗装私道(建築基準法第 42 条 1 項 2 号該当)にそれぞれほぼ等高に接面する。 〔符号 4・地番 345-7〕 南側及び東側で幅員約 4mの舗装私道(建築基準法第 42 条 1 項 2 号該当)に、西側で幅員約 2.7mの舗装法定外公共物(建築基準法第 42 条 2 項該当)にそれぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	符号 1 の土地については、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
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 1134453 分の 3019
特 記 事 項	・符号 4 の土地の全部は未利用地である。 ・符号 2 及び符号 3 の土地の全部は公衆用道路の一部として利用されている。 ・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。 ・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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南青山マスターズハウス	
建物の用途	共同住宅（総戸数 177 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 24 年 2 月 10 日新築 約 14 年 約 36 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付き 9 階建 15,223.52 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り、石貼り等 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、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 三菱地所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	なし	

(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	1階(112号室)、中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	27.60 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	39.81 m ²
間 取 り	1K	
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 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、浴室、洗面台、トイレ等 洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による汚損・傷などがみられるものの、保守管理の状態は標準的。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 自転車置場使用料 オートキャスト施設使用料 インターネット接続料金 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,500円(月額)(令和7年9月5日現在、以下同じ) 3,780円(月額) 200円(月額) 385円(月額) 1,155円(月額) 14,020円 56円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者(破産管財人)が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・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
400,000	× 39.81	× 0.65	= 10,350,000

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14年、経済的残存耐用年数約36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 = 36年 ÷（14年 + 36年）×（1 - 0.10）= 0.65（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（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
2,590,000	×0.97	×3,405.52	×1.00	×3,019/1,134,453	=22,770,000

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 5-22」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$2,730,000 \text{ 円/㎡} \times 109/100 \times 100/100 \times 100/115 = 2,590,000 \text{ 円/㎡}$$

（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：不要と判定した。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件、交通接近条件で劣るものの、環境条件、行政的条件で優り、総合的に優るものと判定した。

イ 個別格差：道路との接面状況、敷地の形状、符号 2、3 の土地の全部が公衆用道路に供されていること、符号 4 の未利用地が存すること、用途地域が第 1 種中高層住居専用地域等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
(10, 350, 000)	+22, 770, 000)	× 1. 40	× 0. 90	× 1. 00	= 41, 730, 000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②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＝5 階、対象＝1 階）

位置別等修正・・・1. 00 中間部屋

その他・・・・なし

相乗積 $0. 90 \times 1. 00 = 0. 90$

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。

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) 3,925,526 (8.1%)	(円) 1,338,460	(%) 2.7	(円) 48,085,415	0.9286	(円) 44,652,116 (91.9%)	(円) 48,580,000 (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

$$1 \div (1 + 2.5\%)^3 = 0.9286 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、シングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	41,730,000 円
② 収 益 価 格	48,580,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	47,900,000 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
47,900,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=38,320,000

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。本件では少額のため競売市場修正において考慮した。

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 (港 5-22)
所 在 : 港区西麻布 4 丁目 52 番 5 外 「西麻布 4-1-10」
価 格 : 2,730,000 円/㎡
位 置 : 「六本木」駅、道路距離約 680m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 256 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 8m 区道
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 : 中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

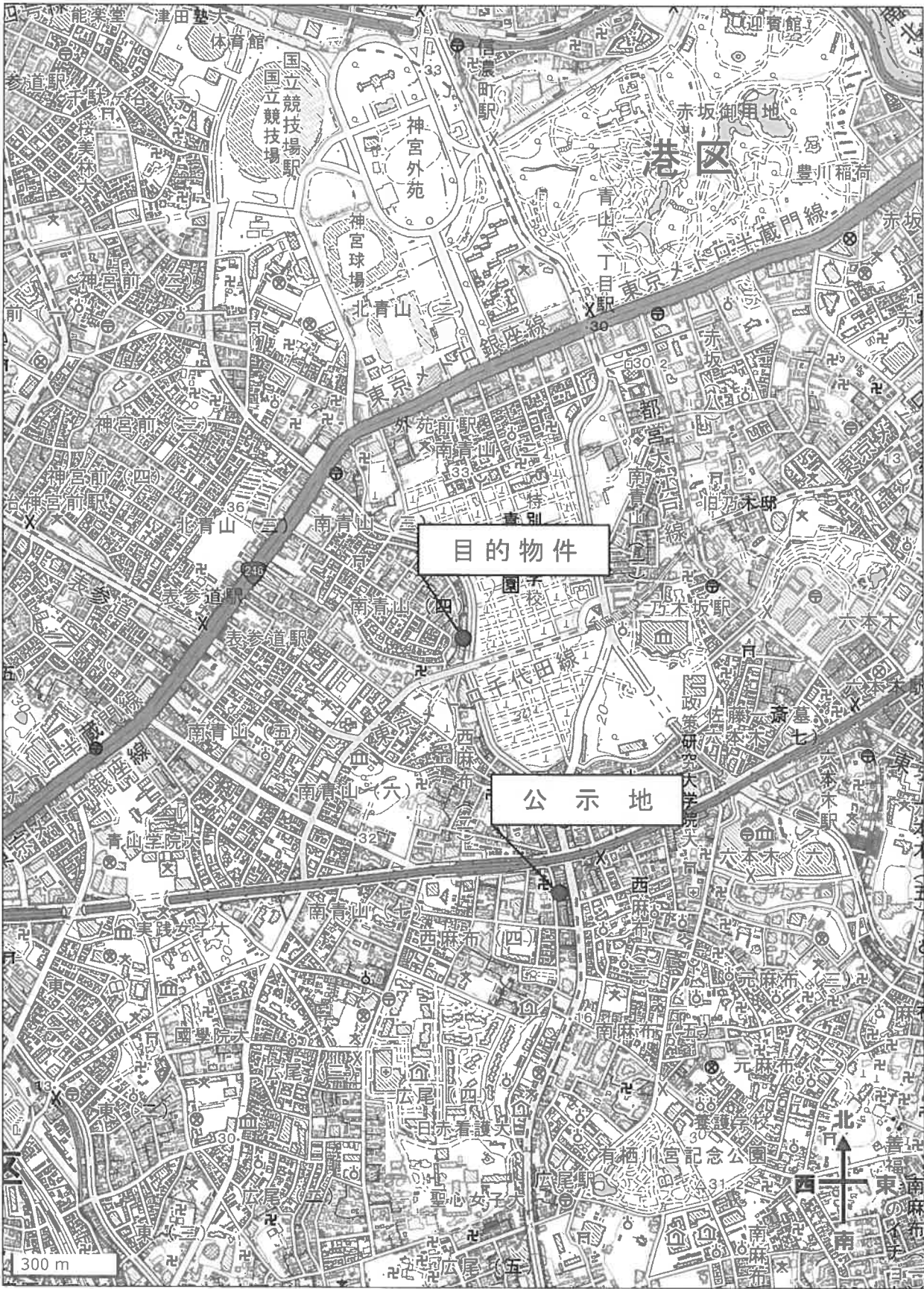
以 上

令和 7 年 10 月 3 日

評価人 不動産鑑定士

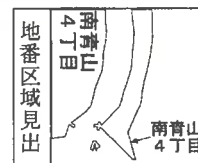
山 田 光 治

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。



A 南青山4丁目

請求部	所 在	港区南青山四丁目				地 番	345番1			
出力縮尺	1/900	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48年2月24日				備 付 年月日 (原図)		補 記 事 項	地図の縮尺は1/600ですが、1/900に変更して出力しています		

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7年10月3日
東京法務局港出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成24年3月6日

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7年7月2日 岡山地方方法務局岡支局

登記官

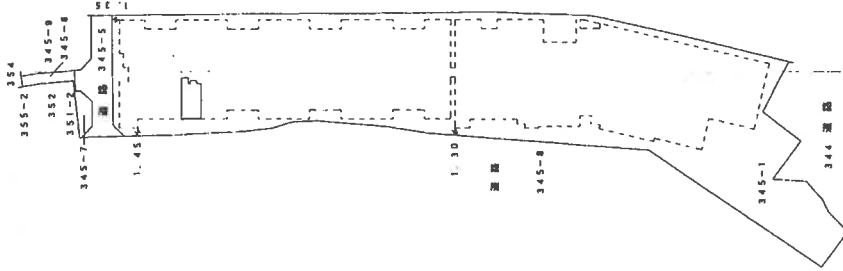
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 南青山四丁目
345番1の112

建物の所在 港区南青山四丁目345番地1

建物の存する部分 1階

建物の名称 112



求積表

6.62 x 3.81 =	25.2222
0.64 x 1.38 =	0.8832
0.50 x 1.36 =	0.6800
0.64 x 1.13 =	0.7232
0.34 x 0.18 =	0.0612
0.05 x 0.75 =	0.0375
合計	27.6073
床面積	27.60m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

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：M03571