

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 8年 2月10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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月19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 8年 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3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 8年 2月10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）
1～3	47,820,000 38,256,000	一括	9,564,000	91,712	19,652
1	25,750,000				
2	340,000				
3	21,730,000				



物 件 目 録

1 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番47

地 目 宅地

地 積 828.39平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

2 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番83

地 目 宅地

地 積 132.82平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布三丁目116番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	464.43平方メートル
	2階	455.80平方メートル
	3階	474.50平方メートル
	4階	382.82平方メートル
	5階	285.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 南麻布三丁目116番47の2
建物の名称 103
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 56.87平方メートル
所有者 株式会社ハウスクリエイト



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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

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掲載されています。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番47

地 目 宅地

地 積 828.39平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

2 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番83

地 目 宅地

地 積 132.82平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布三丁目116番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	464.43平方メートル
	2階	455.80平方メートル
	3階	474.50平方メートル
	4階	382.82平方メートル
	5階	285.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布三丁目116番47の2



物 件 目 録

建物の名称 103

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 56.87平方メートル

所有者 株式会社ハウスクリエイト



令和7年(ケ)第399号
令和7年10月14日受理
令和7年11月11日提出
(評価人：石原伸彦)

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 港区南麻布三丁目

地 番 116番47

地 目 宅地

地 積 828.39平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

2 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番83

地 目 宅地

地 積 132.82平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布三丁目116番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	464.43平方メートル
	2階	455.80平方メートル
	3階	474.50平方メートル
	4階	382.82平方メートル
	5階	285.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布三丁目116番47の2

建物の名称 103



物 件 目 録

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 56.87平方メートル

所有者 株式会社ハウスクリエイト



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都港区南麻布三丁目9番27-103号 (ノア南麻布)		
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 ☐ 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(空室)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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 21,900円 修繕積立金 16,716円 その他負担金 500円 理事会運営協力金 2,000円	令和7年10月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計287,812円 令和7年4月分～令和7年10月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計11,209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			
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者らが物件1の土地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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者破産管財人の代理人弁護士)	1. 本件建物については、令和7年10月27日付けで破産財団から放棄しましたので、現在は所有者の管理下にあります。 なお、今後、第三者に本件建物を使用させるなどの予定はありません。 (令和7年11月11日電話聴取)

(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. 物件2の土地は現況公衆用道路になっていた。
3. 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。
なお、集合郵便受けの投函口はテープで封鎖されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、居宅としての様式が備わっていたが、室内は空室になっていて、第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
4. 上記現場の状況等から、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。

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10月23日 11:01-11:15	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 ☐ 占有者等から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年10月29日 10:24-10:46	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 ☐ 占有者等から面接聴取
令和7年11月5日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年11月11日 14:12-14:16	当庁（電話）	☒ A（所有者破産管財人の代理人弁護士）から聴取

(特記事項)

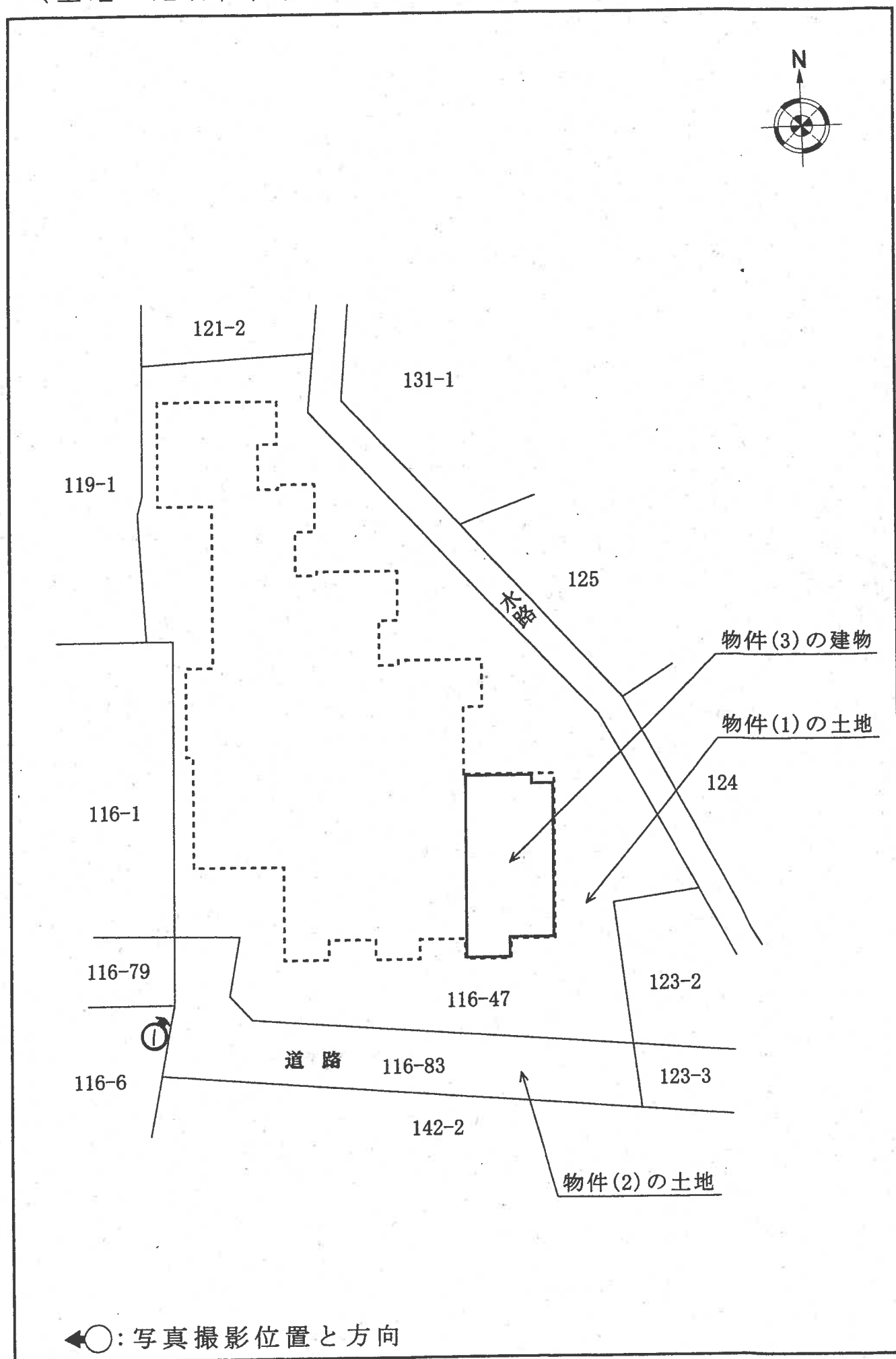
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

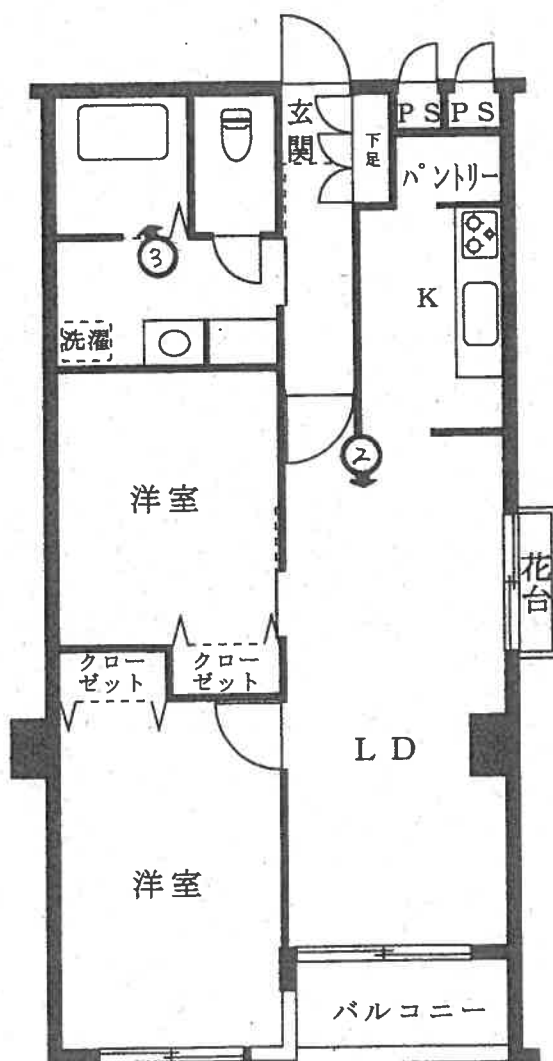
☒ 令和7年10月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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（ケ）第 399 号
令和 7 年 10 月 29 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 47,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 25,750,000 円
物件 2 (土地)	金 340,000 円
物件 3 (建物)	金 21,730,000 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 の内訳価格は物件 3 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の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	3 頁物件目録記載のとおり		
2	3 頁物件目録記載のとおり		地目：公衆用道路
3	3, 4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区南麻布 3 丁目 9 番 27 号 (マンション名・部屋番号) ノア南麻布 103 号室
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 港区南麻布三丁目

地 番 116番47

地 目 宅地

地 積 828.39平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

2 所 在 港区南麻布三丁目

地 番 116番83

地 目 宅地

地 積 132.82平方メートル

共有者 株式会社ハウスクリエイト 持分100000分の339
3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布三丁目116番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	464.43平方メートル
	2階	455.80平方メートル
	3階	474.50平方メートル
	4階	382.82平方メートル
	5階	285.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布三丁目116番47の2

建物の名称 103

物 件 目 録

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 56.87平方メートル

所有者 株式会社ハウスクリエイト

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	東京メトロ日比谷線「広尾」駅の南東方約1.0km（道路距離，徒歩約13分），東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅の北西方約1.1km（道路距離，徒歩約14分），港区南麻布3丁目9番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層のマンション，小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 17m第二種高度地区， 日影規制（3時間・2時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	828.39㎡（特記事項参照） 不整形 間口約23.5m，奥行最大約41m 敷地内高低差あり 特になし
接面道路の状況等	南側及び南西側の一部で有効幅員約3.0～4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当，指定幅員4.0m）にほぼ等高に接面する中間画地。なお，南側で接面している部分の有効幅員は約3.7～3.8mで，うち幅約1.5mの部分は階段状になっている。また，当該私道は，西側で現況幅員約4.1mの舗装区有通路（建築基準法第42条1項3号に該当）に接続している。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	100,000分の3,393	

特 記 事 項	<地積について> ・港区発行の記載事項証明書によれば，本件一棟の建物の建築確認申請における敷地（物件１の土地）面積は 910.559 ㎡であり，縄延びの可能性が認められるが，正確には専門家による測量等を要する。 <水害リスクについて> ・港区浸水ハザードマップにおいて，浸水予想区域に該当している。
---------	---

1－2 土地の概況及び利用状況等（物件２）

画 地 条 件	地 形 幅 地 積 状 長 さ 勢	132.82 ㎡ 逆 L 字形の帯状地 幅約 3.0～4.5m，長さ約 33m 東向き傾斜地
土地の利用状況等	物件１の土地が接面する有効幅員約 3.0～4.0m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号に該当，指定幅員 4.0m）の敷地として利用されている。	
評 価 対 象 持 分	100,000 分の 3,393	
特 記 事 項	現況地目は公衆用道路であり，課税上も非課税となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ノア南麻布	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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54年4月30日新築 約46年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建・延床面積 2,063.51 m ²	
仕様	外壁 その他	45二丁掛タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター（1基），自転車置場，集合郵便受，ゴミ置場等。	
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 その他	あり 三菱地所コミュニティ株式会社 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	<耐震基準等について> ・本件一棟の建物は，いわゆる新耐震基準の施行日（昭和56年6月1日）以前に建築されているが，2階エントランスに東京都交付の耐震マーク（耐震改修済）が掲示されている。 <建築確認等について> ・港区発行の記載事項証明書によれば，本件一棟の建物は建築確認を受け検査済証も交付されているが，使用容積率が現在の基準容積率を超過している既存不適格建築物であるとみられる。	

(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	1 階（103 号室），角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	56.87 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	71.60 m ² （固定資産関係証明書の記載による）
間 取 り	2 L D K	
バルコニー等	南東側にあり（南向き，3.36 m ² ）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 システムキッチン，浴室（換気暖房乾燥機付）， 洗面台，トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	優る（内装，設備ともにフルリフォームされており，リフォーム 後未使用の状態であるとみられる。）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	21,900 円（月額）（令和 7 年 10 月 7 日現在, 以下同じ） 16,716 円（月額） その他負担金 500 円（月額） 理事会運営協力金 2,000 円（月額, 特記事項参照） 287,812 円（令和 7 年 4 月分～令和 7 年 10 月分） 11,209 円（年利 14%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者（破産管財人）が占有し，居宅（空室）として使用し ている。	
特 記 事 項	<理事会運営協力金について> ・管理会社提出の「ノア南麻布 管理規約」によれば，理事会運営 協力金とは，外部組合員が負担するものであり，外部組合員と は，住戸貸与者，1 年を超える不在等自ら居住しないことが明ら かな所有者のことである。	

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 建付地価格（物件1）

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,850,000	×0.97	×828.39	×1.00	×3,393/100,000	=50,440,000

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（形状，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－22

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $2,130,000 \text{ 円/㎡} \times 110.7/100 \times 100/102 \times 100/125 = 1,850,000 \text{ 円/㎡}$
 （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地価変動率である。

標準化補正：地価公示地が角地であることを考慮して判定した。

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，環境条件，行政的条件で優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として縄延びの可能性があること，減価要因として，形状が不整形であること，敷地内高低差があることを考慮し，総合では－3%（0.97）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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 土地価格（物件２）

目的土地の公衆用道路としての現況を考慮して、土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	価 値 率 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土地価格 (円) オ
2	1,850,000	×0.05	×132.82	×3,393/100,000	=420,000

ア 標準画地価格：前記１①ア

イ 価 値 率：当該道路の性格等を考慮して、価値率を５％と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記記載による。

③ 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	373,000	× 71.60	× 0.23	= 6,140,000

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４６年，経済的残存耐用年数約１４年，観察減価率０％（建物の状況等を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を下記の通り査定した。

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＝１４年÷（４６年＋１４年）×（１－０．０）＝０．２３（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 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格に，物件 1 の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，個別格差を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	50,440,000	× 0.40	場所的利益	= 20,180,000

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。

② 積算価格

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	(50,440,000	－20,180,000)	×1.10	×0.98		=32,620,000	53.1
2	420,000		×1.10	×0.98		= 450,000	0.7
3	(6,140,000	＋20,180,000)	×1.10	×0.98	×1.00	=28,370,000	46.2
合 計						61,440,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②オ並びに③エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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 … 0.96（対象＝1階・基準階＝3階）

位置別等補正 … 1.02（角部屋）

そ の 他 … なし

相乗積 $0.96 \times 1.02 = 0.98$ （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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
7,041,887 (13.2%)	2,370,508	4.4	52,258,926	0.8839	46,191,665 (86.8%)	53,230,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。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。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、目的物件は地域で賃貸需要の多い物件タイプと比較して専有面積が大きいことなどから賃料水準（単価）が相対的にやや低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、自用もしくは転売目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては積算価格を重視のうえ収益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	61,440,000 円
② 収 益 価 格	53,230,000 円
③ 調整後の価格	60,620,000 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 オ	その他の 控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ			キ
1	60,620,000	×53.1%	×1.00	×0.80			=25,750,000
2		× 0.7%	×1.00	×0.80			= 340,000
3		×46.2%	×1.00	×0.80	×0.97	－ 0	=21,730,000
一 括 価 格 (合 計)							47,820,000

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 2 ②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－22）

所 在：港区南麻布 1 丁目 225 番 48 外 「南麻布 1－27－33」

価 格：2,130,000 円／ m^2

位 置：東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅の北方道路距離
約 760m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：380 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南側 5.4m 区道，南西側側道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%），
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかマンションも見られる住宅地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

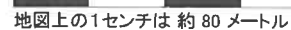
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 7 年 1 1 月 1 9 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



116-34
139-20

公 園 写

N

4

縮尺 1:600

115-1 227-1 120-1

(116-2+117-2+118-2+119-2)

121-1

[illegible]

130-3

130-1

130-2

130-4

131-2

131-1

121-2

水

119-3

118-3

119-1

118-1

物件 1

116-47

116-1

116-79

116-83

123
-2

123-3

124

139-13

139-8

139
-15

13

物件 2

116-6

142-2

116-78

地番区域

南麻布

登記年月日：昭和三十四年四月二十七日

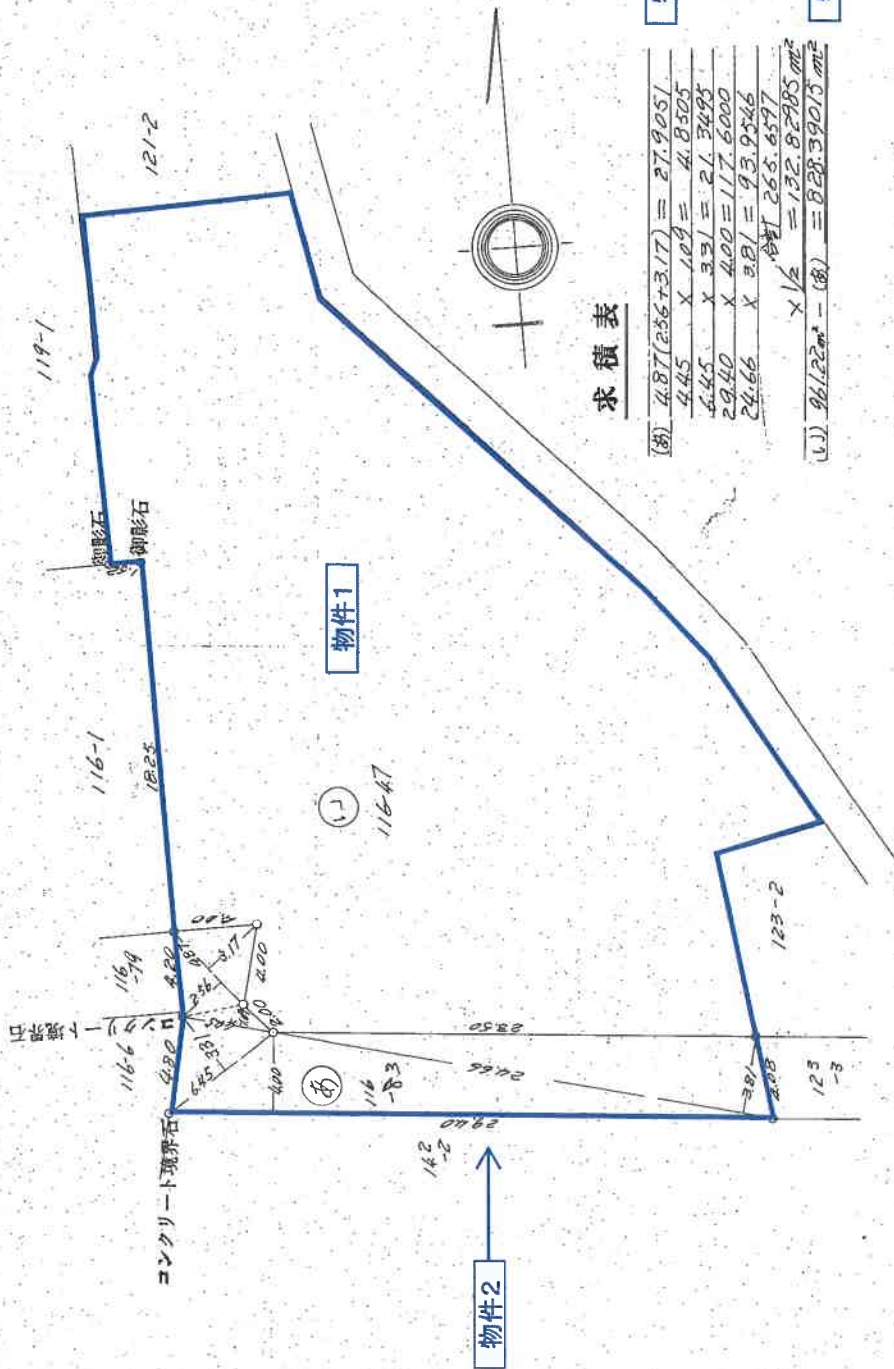
114

地積測量図

前 116-47

地番 (前) 116-47
(後) 116-83

土地の所在 港区南麻布3丁目



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

700564

昭和三十四年四月二十七日

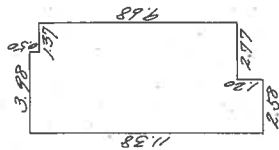
登記年月日：昭和54年5月30日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

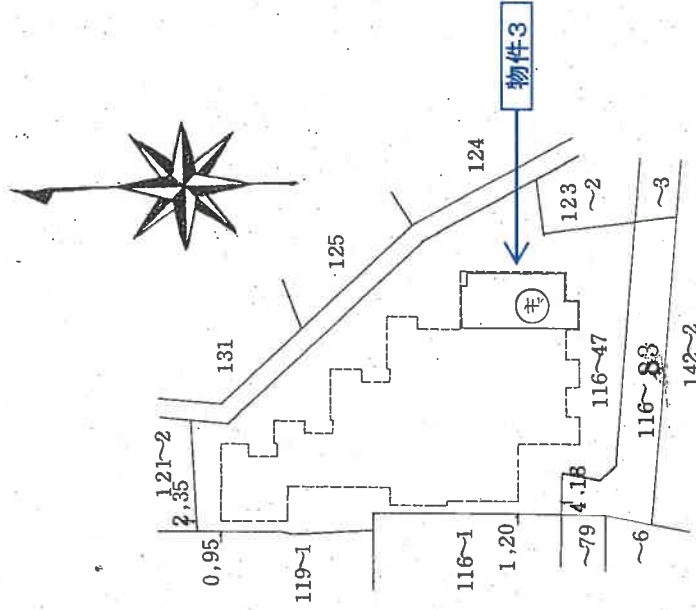
家屋番号
南麻布3丁目116-47-2

建物の所在
港区南麻布3丁目116番地47



床面積

$$\begin{aligned} 0.50 \times 3.98 &= 1.9900 \\ 9.68 \times 5.35 &= 51.7880 \\ 1.20 \times 2.58 &= 3.0960 \\ \hline &56.8740 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



建物番号 103

建物の存する部分 / 階

403858

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

昭和五十四年五月一日