

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 3月 25日

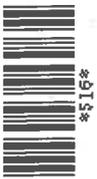
東京地方裁判所民事第21部

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4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 8年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千代田区三番町7番地6

建物の名称 ローレルコート三番町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町7番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 106.45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 千代田区三番町7番6

地 目 宅地

地 積 1043.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 410076分の11134



物件明細書

令和 8年 2月17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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額400,000円

賃料前払 なし

敷金 800,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千代田区三番町7番地6

建物の名称 ローレルコート三番町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町7番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 106.45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 千代田区三番町7番6

地 目 宅地

地 積 1043.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 410076分の11134



令和 7年(又)第218号
令和 7年10月20日受理
令和 7年11月18日提出
(評価人 野坂啓介)

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 千代田区三番町7番地6

建物の名称 ローレルコート三番町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町7番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 106.45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 千代田区三番町7番6

地 目 宅地

地 積 1043.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 410076分の11134



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都千代田区三番町7番地6 ローレルコート三番町1103号 (住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 24,800円 修繕積立金 27,800円 駐車場使用料 80,000円 インターネット利用料等 3,035円	令和 7年11月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年9月分～令和7年11月分 計 4,414,241円 (上記滞納金の中には弁護士費用・督促徴収費用882,996円が含まれている。)
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	管理費等の回答書には、遅延損害金の年利が「12.41パーセント」との記載あり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者の妻) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成21年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成21年 3月18日
	期間	平成21年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年 3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年 4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 400,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 800,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
B (占有者の妻)	<p>私は、Aの妻になります。</p> <p>本件建物は、Aが家族とともに住居として使用しています。</p> <p>提出した最新の更新契約書以降は更新契約が出来ていません。賃貸借契約の内容は、最新の更新契約書の内容のままです。</p> <p>本件建物は、古くに建てられていることから、エアコンの室外機を置くベランダが狭く設計されており、現在の大きい室外機を置くと窓から室外機が目の前に見えている状況です。</p> <p>本件建物の南側には、大きなマンションを建設中で、その建物が建ってしまうと本件建物には、一日中陽が当たらないようになるとのことで、また、本件建物の南東方向にある、麴町三番町マンションも2028年から建て替えの予定とのことで、17階建ての建物が建つということです。</p> <p>(令和7年11月13日面接聴取)</p>

(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、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に占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
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北側で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

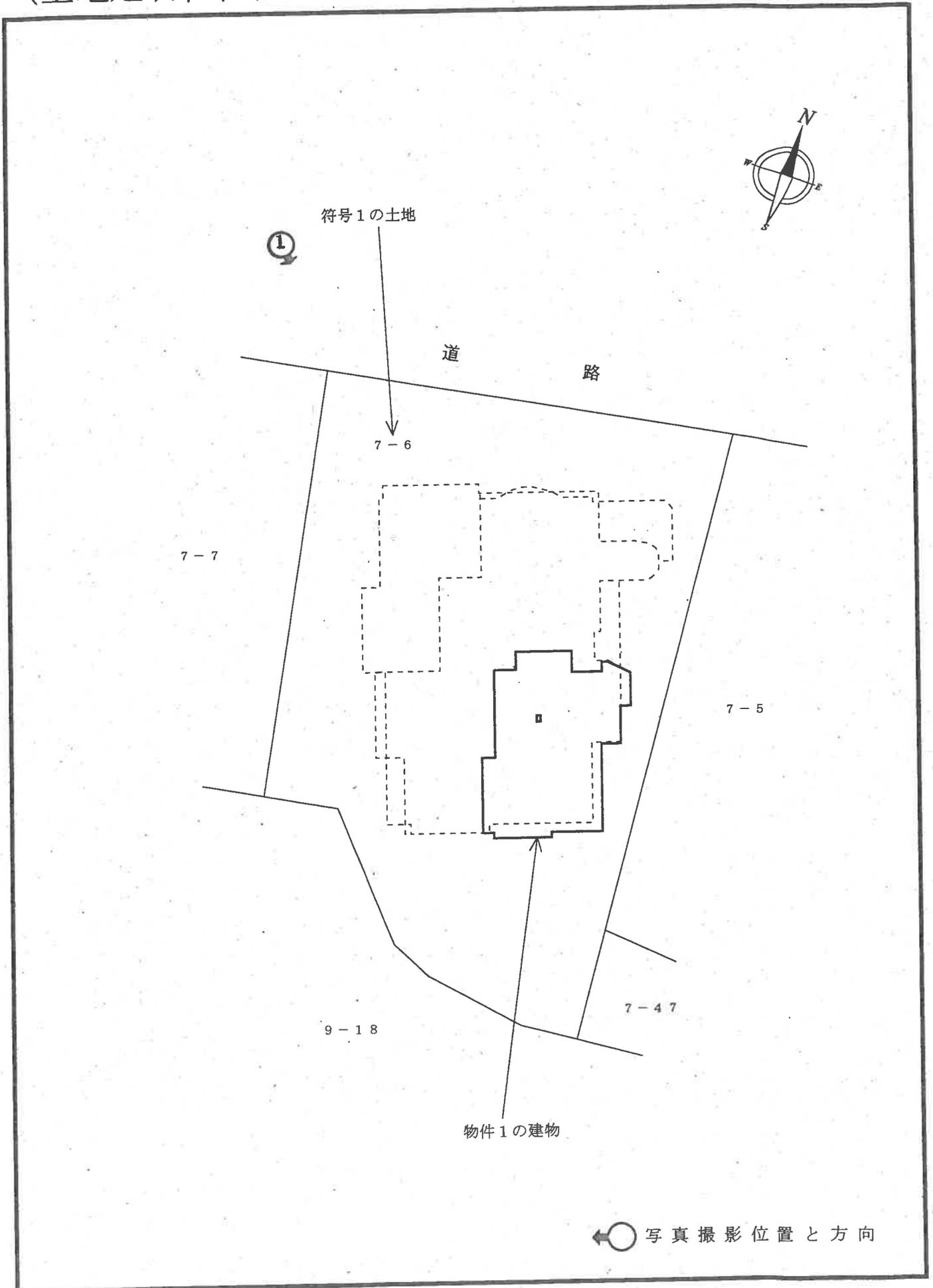
以 上

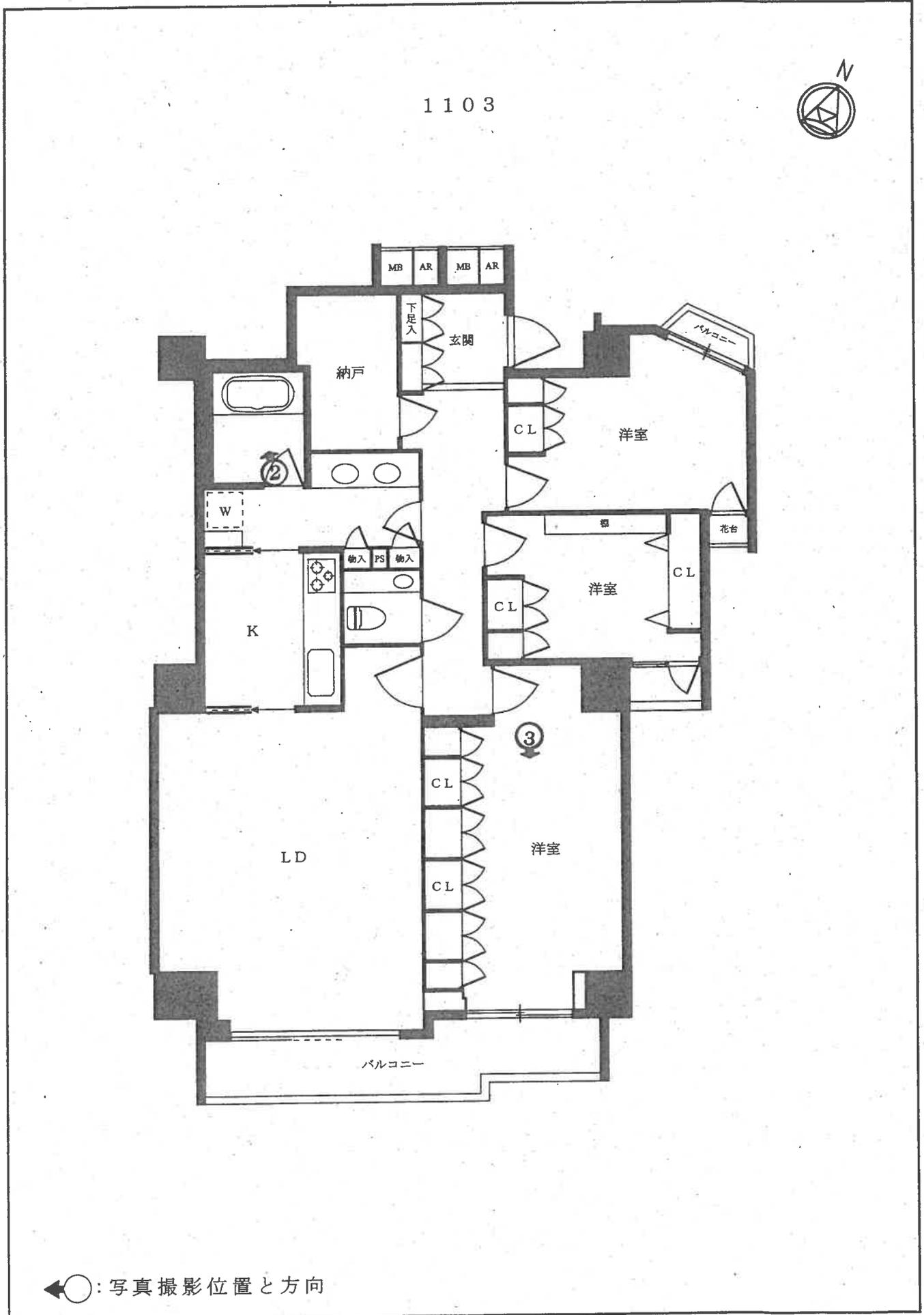
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年11月4日 15:45-15:55	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年11月5日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年11月13日 13:00-14:05	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年11月13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。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(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(又)第218号







1



2



3

令和7年（ヌ）第218号
令和8年 2月12日

意見書

東京地方裁判所
民事第21部 御中

評価人 野坂啓介

令和7年12月16日付けで提出した評価書について、下記の通り意見を申し上げます。

1. 評価額

当該評価書において、新たな勘案事項を考慮した場合の評価額は下記の通りである。

物件番号	評 価 額
物件1	金 113,660,000円

2 新たな勘案事項と評価額の判定

管理費等の滞納額があるが、これは本件請求債権であり、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。

調整後の価格 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
146,000,000	×1.00	×0.80	×0.98	-800,000	=113,660,000

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：「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」を考慮した修正。

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。

カ 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 7 年 (又) 第 218 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野坂啓介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 111,330,000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		(住居表示未実施) 千代田区三番町7番地6 (マンション名、部屋番号) ローレルコート三番町 1103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 (一棟の建物の表示)

所 在 千代田区三番町7番地6

建物の名称 ローレルコート三番町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町7番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 106.45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 千代田区三番町7番6

地 目 宅地

地 積 1043.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 410076分の11134

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

位置・交通	都営新宿線「市ヶ谷」駅の南東方約450m(徒歩約6分)、千代田区三番町7番地に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60%(指定) 400%(指定) 防火地域 第一種文教地区 三番町地区地区計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,043.45㎡ やや不整形 約28.9m・約45m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側幅員約11m区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。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 410,076分の11,134
特記事項	※1 南側に高さ約6~7mの擁壁がある。東京都の「土砂災害警戒区域等の指定の公示に関する図書」を確認したところ、対象敷地の一部は、東京都が指定した土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)と土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に含まれる。	

特 記 事 項	<p>※2 千代田区洪水ハザードマップによると、対象敷地の一部は浸水予想区域にある。</p> <p>※3 南側隣接地で2棟の建物が建築中である。「建築計画のお知らせ」による建物の概要は下記の通り。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 共同住宅・駐車場 地上13階・地下2階・ 事務所 地上5階・地下1階 <p>特に共同住宅・駐車場の竣工後は、本件専有部分の日照と眺望に大きな影響が出るものと推定される。</p>
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローレルコート三番町	
建物の用途	共同住宅（総戸数36戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	平成13年12月13日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺地下2階付14階建 延床面積 5,835.52 m ²	
仕様	外壁	タイル貼等
	その他	なし
設備等	オートロック、エレベーター、管理室、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※4 千代田区建築指導課にて取得した「台帳記載事項証明」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。</p> <p>（確認済証） 交付年月日 : 平成12年5月15日 番号 : 第BCJ99本建確052号</p> <p>（検査済証） 交付年月日 : 平成13年12月26日 番号 : 第BCJ01本建完046号</p>	

(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	11階(1103号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	106.45 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	158.11 m ²
間 取 り	3LDK + 納戸	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、カーペット等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	24,800 円(月額)(令和7年11月11日現在、以下同じ)
	修繕積立金	27,800 円(月額)
	そ の 他	駐車場使用料 80,000 円(月額) インターネット利用料等 3,035 円(月額)
	滞 納 額	4,414,241 円(令和5年9月分～令和7年11月分) ※5
	遅延損害金	年利 12.41%
専有部分の利用 状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	※5 滞納金の中には弁護士費用・督促徴収費用 882,996 円が含まれている。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
全部	所有者	個人 (氏名省略)	H21.4.1	R5.4.1 ～ 期間の定め なし	400,000 円	敷金 800,000 円
占有権原は賃借権で、賃借人である個人 (氏名省略)が占有し、居宅として利用している。						

第5 評価額算出の過程

本件は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
425,000	× 158.11	× 0.49	= 32,930,000

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24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率5%
- ・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 = 26年 ÷ (24年 + 26年) × (1 - 0.05) = 0.49 (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

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準面地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
3,980,000	× 0.90	× 1,043.45	× 1.00	× 11,134 / 410,076	= 101,480,000

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。

東京都基準地 千代田-2

$$\begin{aligned} & \text{(基準地価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 4,050,000 \text{ 円/m}^2 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/108 = 3,980,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比して、道路条件が劣っているものの、環境条件が優れていること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：やや不整形で敷地の一部に土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域を含むことを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 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
(32,930,000	+ 101,480,000)	× 1.10	× 1.03	× 1.00	= 152,290,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

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…1.03 (対象=11階・基準階=7階)

位置別等修正…1.00 (角部屋標準)

その他…1.00 (必要なし)

相乗積 1.03×1.00×1.00=1.03 (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あるため、現行の賃貸条件を参考として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、必ずしも現行の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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
10,191,708 (7.3%)	3,427,780	2.4	138,539,442	0.9368	129,783,749 (92.7%)	139,980,000 (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

$$1 \div (1 + 2.2\%)^3 = 0.9368 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。
積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	152,290,000円
② 収益価格	139,980,000円
③ 調整後の価格	146,000,000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
146,000,000	×1.00	×0.80	×0.96	－800,000	=111,330,000

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。

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。

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

東京都基準地価格（千代田－2）

所 在：千代田区三番町9番4

価 格：4,050,000円／㎡

位 置：東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅の北方約370mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：2,422㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側8m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：中高層の共同住宅が多い住宅地域

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12月16日
評価人 不動産鑑定士
野坂啓介



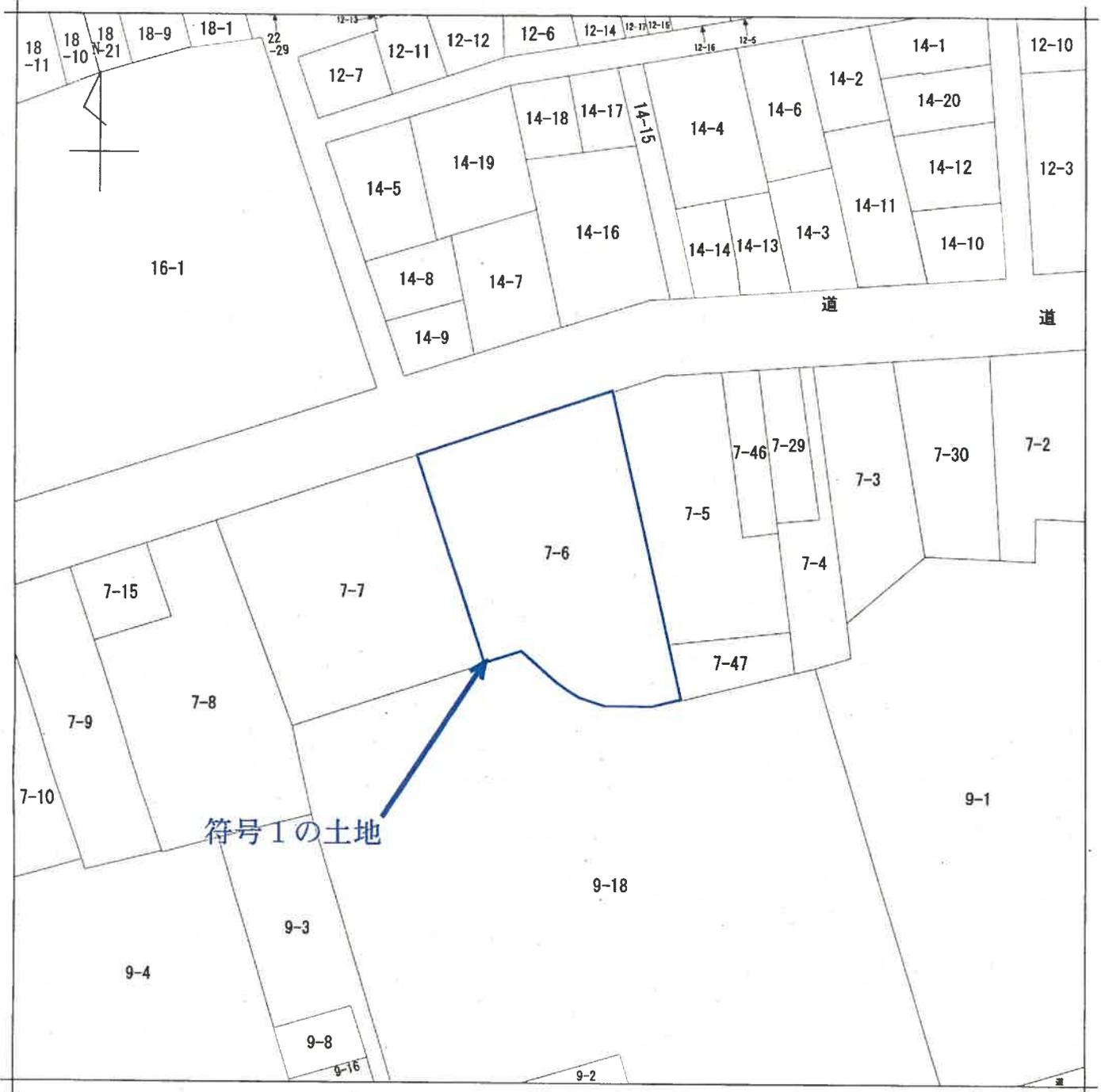
位置図

最寄駅

対象不動産

基準地 千代田-2

国立 昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッフル第7-199号



地番区域見出
三番町

請求部分	所在	千代田区三番町			地番	7番6		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年8月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成14年1月17日

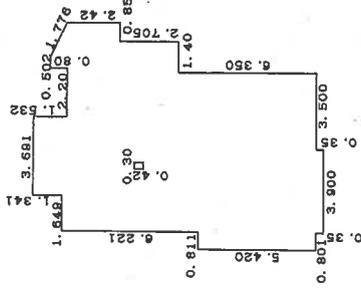
各階平面図

建物図面
各階平面図

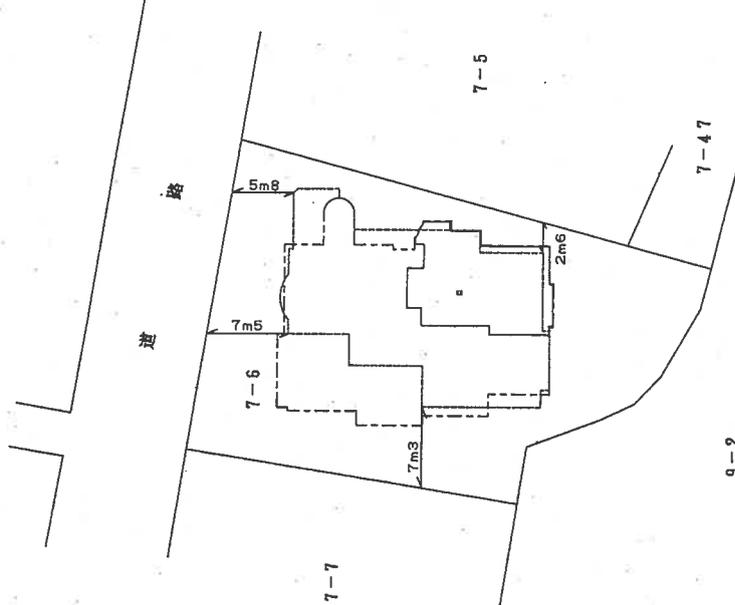
家屋番号
三番町7番6の1103

建物の所在
千代田区三番町7番地6

区分した建物の存する部分 11階部分
建物の番号 1103



平成14年1月17日



求積表

-0.420	X	0.300	=	-0.126000
1.341	X	3.691	=	4.949631
0.800	X	0.502	=	0.401600
(2.832	+ 0.437) X	0.748/2
5.100	X	3.450	=	2.232100
6.221	X	5.340	=	17.595000
0.930	X	2.050	=	33.220140
5.420	X	8.201	=	1.906500
3.900	X	0.350	=	44.449420
				1.365000
			合計	106.456029
			床面積	106.45㎡

067591

製作者

年12月24日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：19-3