

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

## 本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

## 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<br>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<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月 1日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 4月23日 午前 9時20分から<br>令和 8年 4月27日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 港区六本木五丁目1番地1

建物の名称 ハイネス麻布鳥居坂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木五丁目1番1の52

建物の名称 803

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 86.11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 港区六本木五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2012.89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 206089分の3563

共有者 A 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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、BIT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 港区六本木五丁目1番地1

建物の名称 ハイネス麻布鳥居坂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木五丁目1番1の52

建物の名称 803

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 86.11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 港区六本木五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2012.89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 206089分の3563

共有者 A 持分2分の1

令和7年(又)第335号  
令和8年1月21日受理  
令和8年2月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 港区六本木五丁目1番地1

建物の名称 ハイネス麻布鳥居坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木五丁目1番1の52

建物の名称 803

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 86.11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 港区六本木五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2012.89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 206089分の3563

共有者 A 持分2分の1



|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり   |   |
| 住居表示             | 東京都港区六本木五丁目11番38-803号 ハイネス麻布鳥居坂  |   |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |   |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |   |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |   |
| 管理費等の状況          | 管理費等の月額以下のとおり<br>管理費 32,700円<br>修繕積立金 9,810円<br>ルーフバルコニー使用料 300円   | 令和7年12月31日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円<br>令和 年 月 分 ~ 年 月 分<br><input type="checkbox"/> 遅延損害金 (年 %) 計 円<br><input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照 |
| 管理費等の照会先         | ハイネス管理㈱  |   |
| その他の事項           |  |   |
| 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<br><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<br><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 )<br><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 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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、「■」の箇所記載のとおり

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■C<br>(共有者Bの母)    | <p>1. 本件建物には、共有者Bが1人で住んでいます。<br/>私は、共有者Bの母であり、共有者Aの妻です。本日、共有者Bは留守にしているため、私が代わりに調査に立ち会うことになりました。<br/>共有者らからそれぞれ占有に関する回答書を預かっているので、提出します。</p> <p>2. 本件建物にペットはいません。</p> <p>3. 本件建物は、全体的に経年による劣化はあるものの、特段の不具合等はありません。</p> <p>(令和8年1月28日面接聴取)</p> |

(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

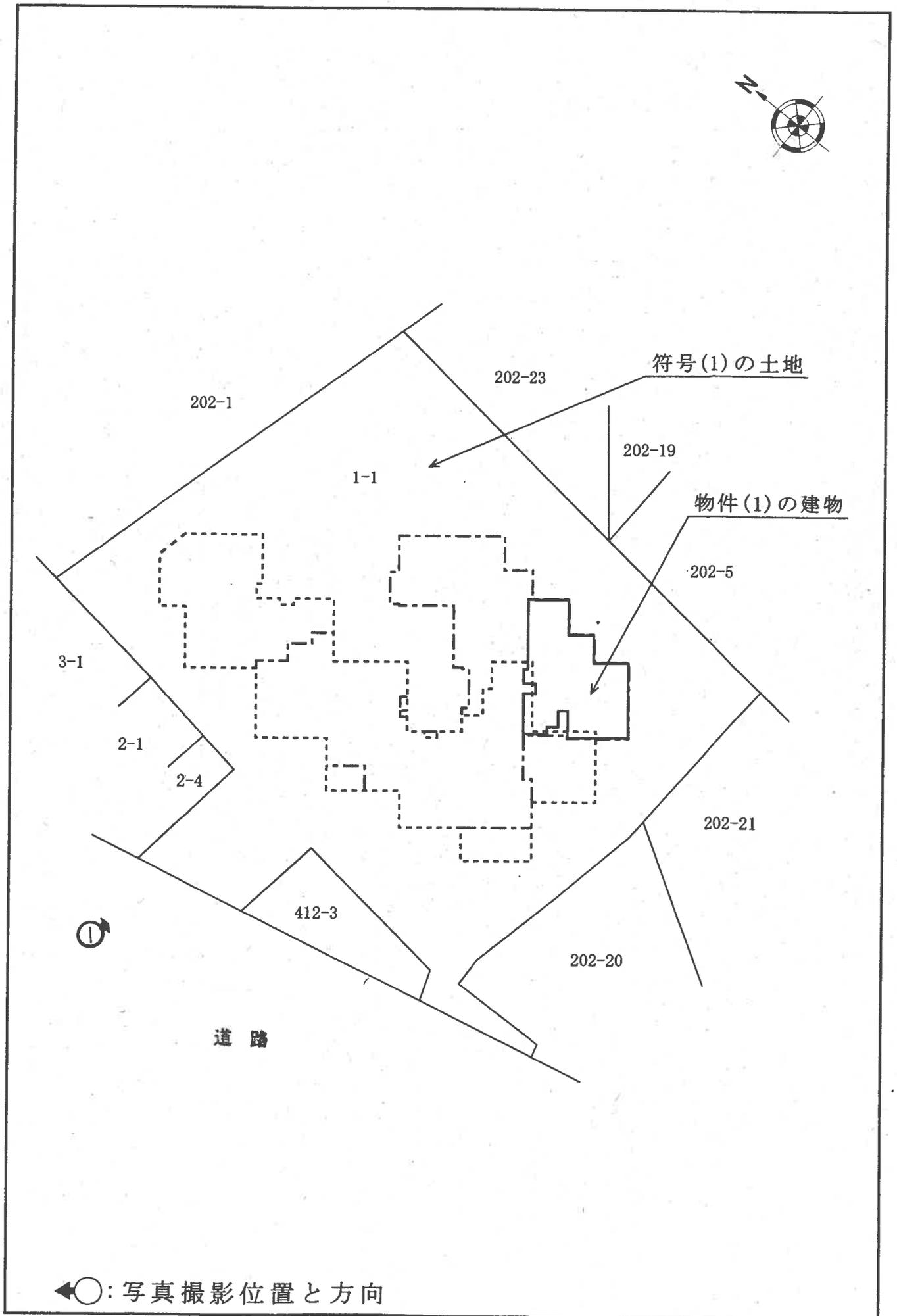
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件競売手続は、共有者Aの持分（2分の1）を目的とするものである。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンションの集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には共有者Bの母Cが在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ③ 共有者らからは、それぞれ占有に関する回答書が提出された。共有者Aから提出された回答書によれば、本件建物は共有者Bが使用しているとのことであった。
  - ④ 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共有者Bである旨の回答書が提出された。
  - ⑤ 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。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、共有者Bが居宅として占有していると認められた。
5. なお、リビング・ダイニングルームの入口ドアのガラス面にひび割れが見受けられた。

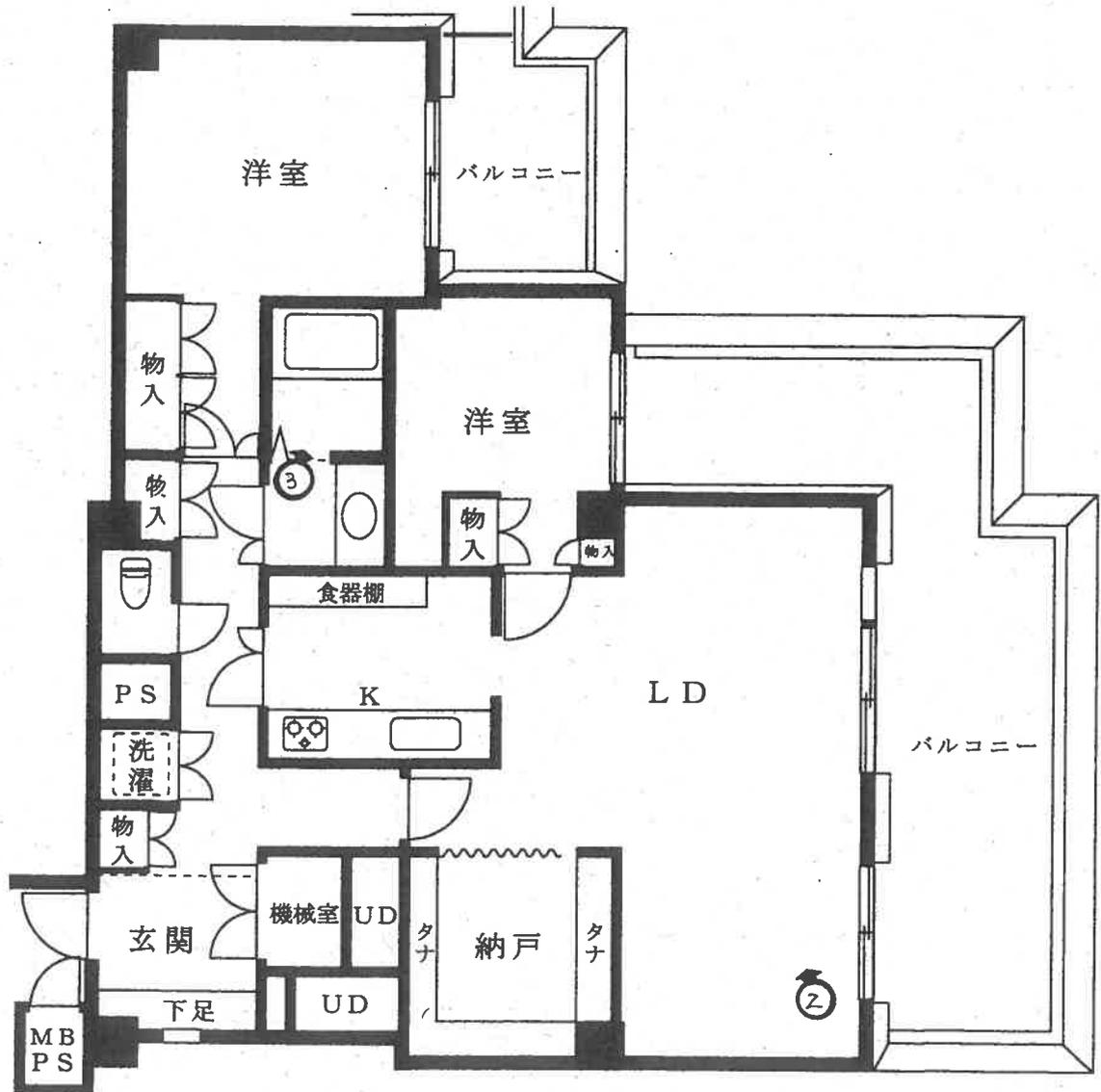
以上

(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8年1月22日   | 当庁（郵便）  | ■ライフライン照会（水道）  |
| 令和8年1月22日   | 当庁（郵便）  | ■共有者Aに照会書送付  |
| 令和8年1月22日<br>14:40-14:54  | 物件所在地   | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行<br><input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函 |
| 令和8年1月23日   | 当庁（FAX） | ■管理費等に関する調査  |
| 令和8年1月28日<br>11:23-11:52  | 物件所在地   | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査）<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成<br><input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bの母Cから面接聴取                   |
|   |         |  |
|   |         |  |
|   |         |  |
| (特記事項)<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月28日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |         |  |

(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(又)第335号  
令和8年1月28日 現地調査  
令和8年2月24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

| 物件番号 | 評価額           |
|------|---------------|
| 物件1  | 金 68,050,000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   |    | <p>(住居表示)<br/>港区六本木5丁目11番38号</p> <p>(マンション名・部屋番号)<br/>ハynes麻布鳥居坂 803号室</p> |
| 番号 | 特記事項   |    |  |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却対象は、本件専有部分の共有持分（持分割合：2分の1）である。</li> <li>・本件一棟の建物及びその敷地は、六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業（令和6年4月に都市計画決定、詳細は5頁特記事項参照）の施行区域内にある。</li> </ul> |    |  |

\*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 港区六本木五丁目1番地1

建物の名称 ハイネス麻布烏居坂

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木五丁目1番1の52

建物の名称 803

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 86.11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 港区六本木五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 2012.89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 206089分の3563

共有者 A 持分2分の1

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | 都営大江戸線「麻布十番」駅の北西方約480m（道路距離，徒歩約6分），東京メトロ日比谷線「六本木」駅の南方約570m（道路距離，徒歩約7分），東京メトロ南北線「麻布十番」駅の北西方約730m（道路距離，徒歩約9分），港区六本木5丁目11番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。 |  |
| 付近の状況                                    | 中層の店舗付事務所ビル・事務所ビル，中高層の店舗・事務所兼マンション等が建ち並ぶ商業地域。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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） | 西側都道より30mまでの範囲   |  |
|  | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%（指定）<br>400%（指定）<br>防火地域<br>六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業，<br>六本木五丁目西地区地区計画，<br>都市再生特別地区（六本木五丁目西地区）       |
|  | 西側都道より30mを超える範囲  |  |
|  | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>60%（指定）<br>300%（指定）<br>防火地域<br>六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業，<br>六本木五丁目西地区地区計画，<br>都市再生特別地区（六本木五丁目西地区） |
| 画地条件                                     | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他   | 2,012.89㎡<br>不整形<br>接道間口約10.6m（北側），約11.6m（南側）<br>奥行約41～51m<br>敷地内高低差あり<br>特になし   |
| 接面道路の状況等                                 | 西側で現況幅員約30mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。  |  |
| 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。  |  |

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <p>供給処理施設<br/>(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)</p> | <p>上水道<br/>都市ガス<br/>下水道</p>   | <p>あり<br/>あり<br/>あり</p>       |
| <p>敷地権の表示</p>                                 | <p>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p>  | <p>所有権<br/>206,089分の3,563</p> |
| <p>特記事項</p>                                   | <p>&lt;第一種市街地再開発事業について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は，六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業施行区域の施設建築敷地B街区にあり，都市再生特別地区に指定されていることによりB街区は容積率が1050%（ただし，660%以上を国際水準の居住施設及びこれに付随する施設の用途とする。）に緩和され，地下5階地上70階建の超高層ビルが建設される予定である。</li> <li>・都市計画決定が令和6年4月で，公表されている今後の予定は下記のとおりであるが，港区開発指導課によれば，現時点で東京都への組合設立認可の申請が，まだ行われていないとのことである。<br/>       令和7年度：組合設立認可<br/>       令和8年度：権利変換計画認可，工事着工<br/>       令和13年度：竣工</li> </ul> <p>&lt;土砂災害警戒区域について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都がHPで公開している土砂災害警戒区域等マップによれば，本件土地の南西側の一部が，土砂災害警戒区域に指定されている。</li> </ul> |                               |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| マンション名          | ハイネス麻布鳥居坂  |   |
| 建物の用途           | 共同住宅，駐車場（総戸数 63 戸，うち共同住宅 62 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 昭和 55 年 10 月 27 日新築<br>約 45 年<br>約 15 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 2 階付<br>8 階建・延床面積 7,222.90 m <sup>2</sup>  |   |
| 仕 様             | 外 壁<br>そ の 他   | タイル貼等<br>特になし                           |
| 設 備 等           | エレベーター（2 基，うち 1 基は 7 階までで 8 階は不停止），<br>オートロックシステム，集合郵便受，ゴミ置場等。   |   |
| 建物の品等           | 普通   |   |
| 管理の形態等          | 管理組合<br>管理会社<br>管理形態<br>そ の 他  | あり<br>ハイネス管理株式会社<br>委託管理<br>管理人室あり      |
| 管理の状況           | 普通   |   |
| 特記事項            | <p>&lt;耐震基準等について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。管理会社によれば，耐震診断及び耐震改修工事は実施していないとのことである。</li> </ul> <p>&lt;設備について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内に駐車場及び自転車置場があるが，管理人によれば，いずれも専有部分であるとのことである。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件一棟の建物の地下 2 階部分が前面都道と等高であり，地下 2 階部分にエントランスが設けられている。</li> <li>・エントランスホールに，民泊利用禁止の案内が掲示されている。</li> </ul> |   |

(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(803号室), 角部屋<br>主要開口部の方位: 南東向き      |   |
| 床 面 積          | 専 有 面 積                               | 86.11 m <sup>2</sup>                    |
|                | 共用部分を含む<br>現 況 床 面 積                  | 109.33 m <sup>2</sup> (固定資産関係証明書の記載による) |
| 間 取 り          | 2LDK+納戸                               |   |
| バルコニー等         | 東側にルーフバルコニーあり (27.63 m <sup>2</sup> ) |   |
| 仕 様            | 天 井                                   | ビニールクロス等                                |
|                | 床                                     | コルクフローリング, ビニール床タイル等                    |
| 内 設            | 壁                                     | ビニールクロス等                                |
|                | 備                                     | システムキッチン, 浴室, 洗面台, トイレ,<br>床暖房(LD)等     |
| そ の 他          | 室内洗濯機置場あり                             |   |
| 保守管理の状態        | やや劣る (特記事項参照)                         |   |
| 管 理 費 等        | 管 理 費                                 | 32,700円 (月額) (令和7年12月31日現在, 以下同じ)       |
|                | 修繕積立金                                 | 9,810円 (月額)                             |
| そ の 他          | 専用使用料 300円 (月額, ルーフバルコニー)             |   |
| 滞 納 額          | なし                                    |   |
| 遅 延 損 害 金      | なし                                    |   |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 建物共有者Bが占有し, 居宅として使用している。              |   |
| 評価対象持分         | 2分の1                                  |   |

|      |   |
|------|---|
| 特記事項 | <p>&lt;間取りについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物共有者Bの母親によれば、納戸は、LDの一部に間仕切り壁を設置し、棚と机を造り付けたものとのことである。</li></ul> <p>&lt;保守管理の状態について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・内装は、経年劣化しており、廊下内壁と物入のドアに、各1ヶ所損傷（穴が開いている）がみられるほか、LDの出入口のドアのガラスがひび割れている。</li><li>・建具の建て付けが悪くなっており、洗面室のドアは振動があるとカタカタと音が鳴る。</li><li>・設備は、経年劣化しており、浴室洗い場の床シートは浮きがみられるほか、汚れもやや目立っている。また、システムキッチンのワークトップの一部に損傷（表面材の剥がれ）がみられる。</li><li>・LDと納戸に天井カセット形エアコンが設置されているが、建物共有者Bの母親によれば、20年ぐらい使用しておらず、使用できるかどうかわからないとのことである。</li></ul> |
|------|---|

## 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。

なお、本件は区分所有建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の調整後の価格に共有持分割合を乗じ、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

### 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 449,000          | × 109.33       | × 0.19   | = 9,330,000   |

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45年、経済的残存耐用年数約15年、

観察減価率25%(一棟の建物及び本件専有部分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 = 15年 ÷ (45年 + 15年) × (1 - 0.25) = 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 敷地権価格（符号1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<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権の割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>カ |
|-------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |                |           |                |                   |
| 4,080,000         | ×0.84     | ×2,012.89      | ×1.00     | ×3,563/206,089 | =119,270,000      |

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5-25

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,800,000 \text{ 円/㎡} \times 119.4/100 \times 100/100 \times 100/82 = 4,080,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件でやや優るが、環境条件で劣り、総合的に劣ると判定した。

イ 個別格差：減価要因として、接道間口が狭小であること、形状が不整形であること、敷地内高低差があること、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されていること、用途地域が第二種中高層住居専用地域に跨り基準容積率が劣ることを考慮し、-16% (0.84) 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 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）<br>ア | 敷地権価格（円）<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価修正<br>オ | 積算価格（円）<br>カ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-------------|--------------|
| (9,330,000   | +119,270,000) | ×1.40     | ×1.05     | ×1.00       | =189,040,000 |

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 … 1.05（対象＝8階・基準階＝4階）

位置別等補正 … 1.00（全戸角部屋）

その他 … なし

相乗積  $1.05 \times 1.00 = 1.05$

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<br>ア | 正味復帰価格の現価      |              |                                  |                  |                       | 収益価格<br>ア+カ=キ        |
|---------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
|                     | 4年目の有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ     |                      |
| (円)                 | (円)            | (%)          | (円)                              |                  | (円)                   | (円)                  |
| 7,401,726<br>(9.7%) | 2,730,280      | 3.5          | 75,667,760                       | 0.9072           | 68,645,792<br>(90.3%) | 76,050,000<br>(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

$$1 \div (1 + 3.3\%)^3 = 0.9072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、収益価格は、目的物件が第一種市街地再開発事業の施行区域内にあることを反映しきれていないことなどから、積算価格と比較して低位に求められたと思料される。よって、本件においては積算価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          |              |
|----------|--------------|
| ① 積算価格   | 189,040,000円 |
| ② 収益価格   | 76,050,000円  |
| ③ 調整後の価格 | 189,040,000円 |

#### 2 評価額の判定

各共有者の持分全部の調整後の価格に共有持分割合を乗じ、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<br>(円)<br>ア | 共有持分割合<br>イ | 市場性修正<br>ウ | 競売市場修正<br>エ | 滞納管理費等相当額の減価<br>オ | その他の控除<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>キ |
|--------------------|-------------|------------|-------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 189,040,000        | ×1/2        | ×0.90      | ×0.80       | ×1.00             | /                    | =68,050,000     |

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 共有持分割合：登記記載による。

ウ 市場性修正：共有持分のみの売却は、その使用・収益等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して修正を行った。

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：必要なし。

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5-25）

所 在：港区東麻布2丁目32番16外 「東麻布2-32-10」

価 格：2,800,000円/㎡

位 置：都営大江戸線「赤羽橋」駅の西方道路距離約280mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：280㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南西側30.0m都道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%），防火地域

地域の概要：中高層事務所，マンション等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

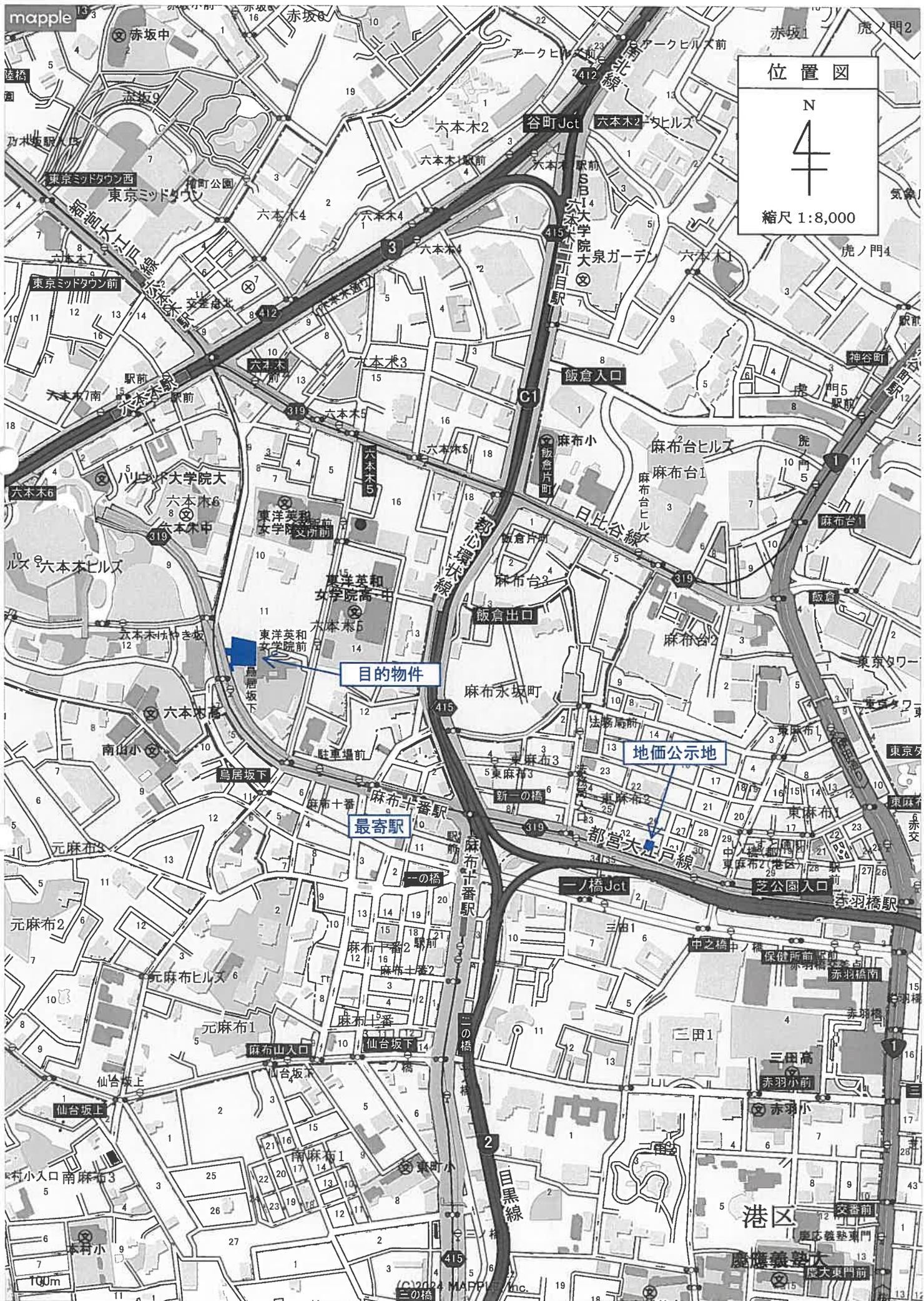
建物図面・各階平面図写

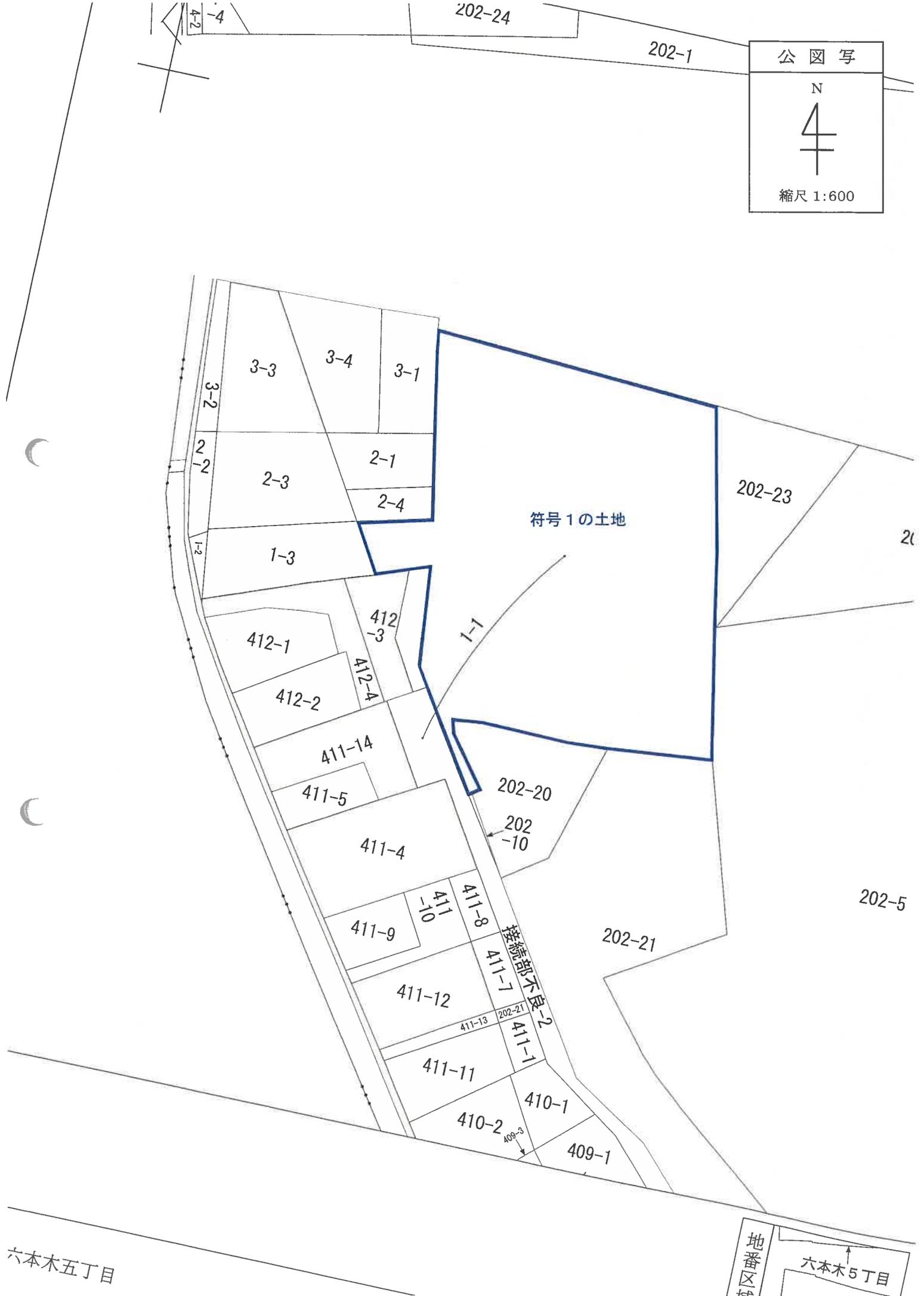
以 上

令和8年2月24日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦





202-24

202-1

公 図 写

N



縮尺 1:600

3-3

3-4

3-1

3-2

2-2

2-3

2-1

2-4

1-2

1-3

符号1の土地

202-23

202-24

412-1

412-3

412-4

412-2

1-1

411-14

411-5

202-20

411-4

202-10

411-9

411-10

411-8

202-21

202-5

411-12

411-13

411-7

411-11

410-1

411-11

410-2

409-3

409-1

六本木五丁目

地  
番  
区  
界

↑  
六本木五丁目

