

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 2 1 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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 葉狩勇太

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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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, 2	10,860,000 8,688,000	一括	2,172,000	32,032	6,863
1	6,330,000				
2	4,530,000				
備考					



物件目録

1 所 在 港区麻布十番三丁目

地 番 2番1

地 目 宅地

地 積 266.43平方メートル

共有者 株式会社スカーレット・ホールディングス 持分1000
0分の175

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番三丁目2番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床面積	1階	199.72平方メートル
	2階	192.86平方メートル
	3階	192.86平方メートル
	4階	192.86平方メートル
	5階	184.16平方メートル
	6階	159.56平方メートル
	7階	120.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番三丁目2番1の11

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 18.14平方メートル

所有者 株式会社スカーレット・ホールディングス



《 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 所 在 港区麻布十番三丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 266.43平方メートル

共有者 株式会社スカーレット・ホールディングス 持分1000
0分の175

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番三丁目2番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 199.72平方メートル
2階 192.86平方メートル
3階 192.86平方メートル
4階 192.86平方メートル
5階 184.16平方メートル
6階 159.56平方メートル
7階 120.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番三丁目2番1の11
建物の名称 203号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 18.14平方メートル

所有者 株式会社スカーレット・ホールディングス



令和7年(ケ)第594号
令和8年1月15日受理
令和8年3月11日提出
(評価人：岩下剛佳)

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 港区麻布十番三丁目
地番 2番1
地目 宅地
地積 266.43平方メートル

共有者 株式会社スカーレット・ホールディングス 持分1000
0分の175

2 (一棟の建物の表示)

所在 港区麻布十番三丁目2番地1
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床面積 1階 199.72平方メートル
2階 192.86平方メートル
3階 192.86平方メートル
4階 192.86平方メートル
5階 184.16平方メートル
6階 159.56平方メートル
7階 120.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 麻布十番三丁目2番1の11
建物の名称 203号
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 2階部分 18.14平方メートル

所有者 株式会社スカーレット・ホールディングス



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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 (■A (賃借人) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年12月1日
最初の契約等	契約日 平成23年11月29日頃
	期間 平成23年12月1日から ■平成25年11月30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 type="checkbox"/> 法定更新 ■再契約
現在の契約等	期間 令和7年12月1日から ■令和9年11月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金85,000円 (毎月25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	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 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	借地借家法38条の定期建物賃貸借契約 最初の賃貸借契約締結時の貸主は前所有者
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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 (賃借人)	<ol style="list-style-type: none">1. 私は、本件建物を所有者から賃借して1人で住んでいます。本件建物には平成23年から住んでいます。2年ごとに賃貸借の再契約を続けて現在に至ります。2. 占有に関する回答書と手元にある賃貸借契約書は、追って提出します。3. 本件建物に特段の不具合等はないと思います。 <p>(令和8年2月16日電話聴取)</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 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物内には、賃借人A宛ての公共料金請求書その他郵便物が多数見受けられた。他方、賃借人A以外の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 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賃借人Aであり、水道使用開始日は平成23年12月1日である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 賃借人Aからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。賃貸管理会社(貸主代理)である㈱トシ建設からは、賃貸借契約書等が提出された。所有者に対して占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ⑥ 賃借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を電話により聴取した。
 - ⑦ 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、ライフライン調査の結果、提出された回答書及び賃貸借契約書等及び関係人の陳述等から、本件建物は、賃借人Aが居宅として占有していると認められ、賃貸借契約の内容は3枚目に記載のとおりであった。

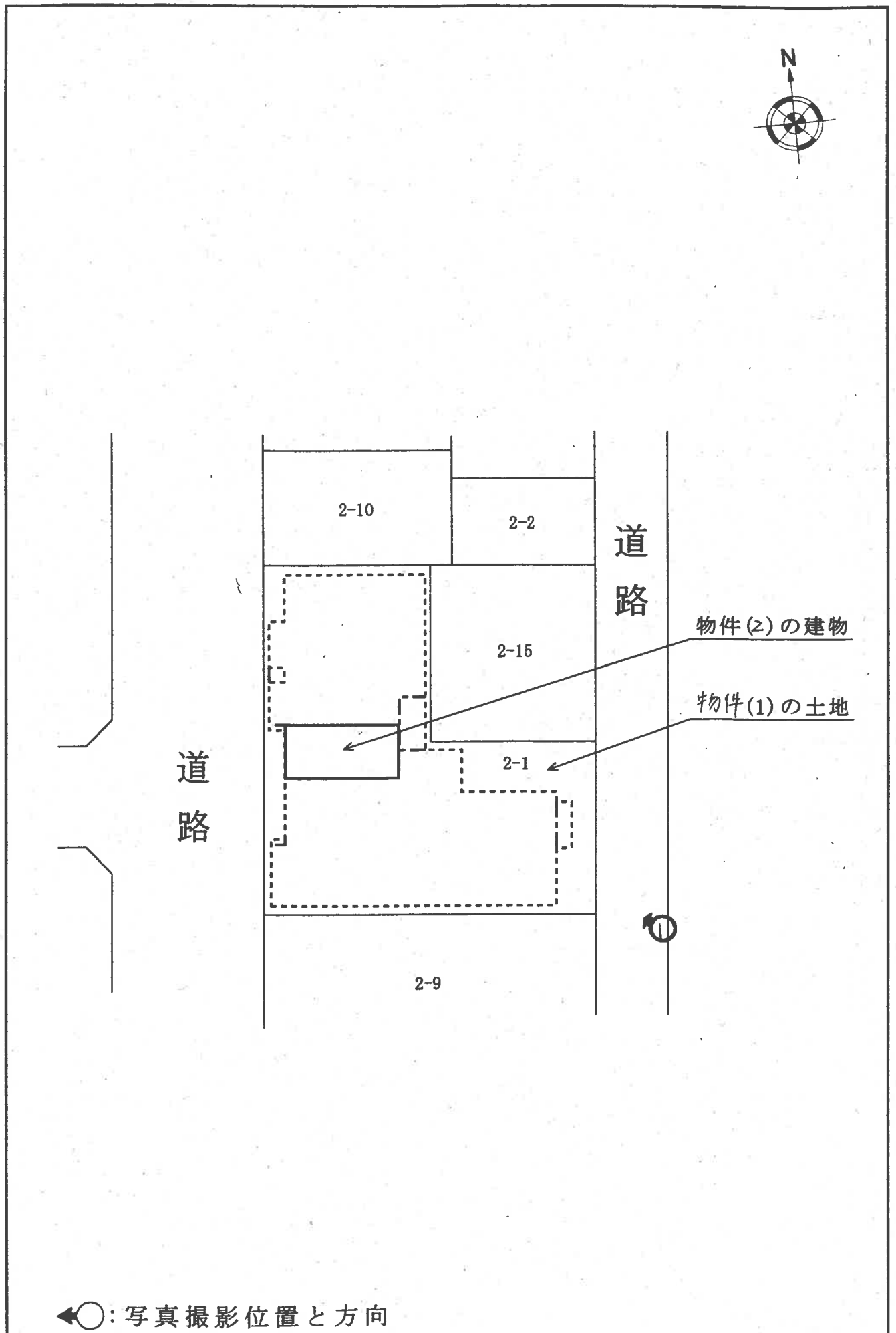
上記賃貸借契約は、借地借家法38条の定期建物賃貸借契約であるところ、平成23年12月1日から2年ごとに再契約を続けているものであり、賃借人Aによる本件建物の占有は最先の抵当権設定登記前に開始されている。

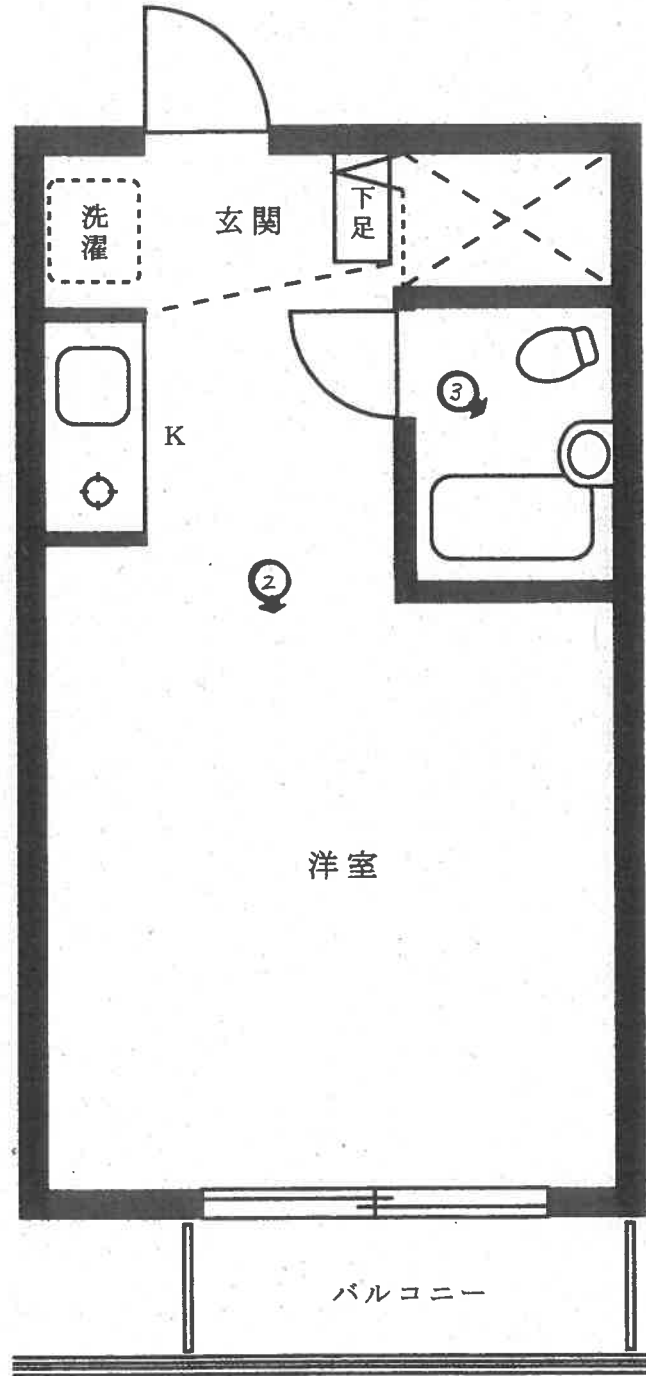
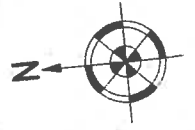
以上

(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16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	■不動産登記情報取得（物件2）
令和8年1月22日 15:13-15:26	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・照会書投函
令和8年1月23日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
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 13:00-13:17	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8年2月16日 9:40-9:45	当庁（電話）	■借借人Aから聴取
令和8年3月4日	当庁（郵便）	■㈱トシ建設（賃貸管理会社）に照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和8年1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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594号
令和8年1月28日現地調査
令和8年3月13日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

一括価格	
金 10,860,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,330,000 円
物 件 2 (建物)	金 4,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		物件目録記載のとおり	
2		物件目録記載のとおり	(住居表示) 港区麻布十番3丁目2番6号 (マンション名, 部屋番号) ライオンズマンション麻布十番第3 203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 港区麻布十番三丁目

地 番 2番1

地 目 宅地

地 積 266.43平方メートル

共有者 株式会社スカーレット・ホールディングス 持分1000
0分の175

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番三丁目2番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	199.72平方メートル
	2階	192.86平方メートル
	3階	192.86平方メートル
	4階	192.86平方メートル
	5階	184.16平方メートル
	6階	159.56平方メートル
	7階	120.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番三丁目2番1の11

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.14平方メートル

所有者 株式会社スカーレット・ホールディングス

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（物件 1）

位置・交通	東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南西方道路距離約 100m(徒歩約 1 分)、港区麻布十番 3 丁目 2 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層程度の店舗兼事務所、共同住宅が建ち並ぶ地域。	
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)	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 商業地域 80% (指定) 500% (指定) 防火地域 40m 高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	266.43 m ² 不整形 約 19m・約 18m 平坦 特になし
接面道路の状況等	西側現況幅員約 7.8m 舗装区道（建築基準法 42 条 1 項 1 号該当）及び東側現況幅員約 4m 舗装区道（建築基準法 42 条 2 項該当）にほぼ等高に接面する二方路画地。	
土地の利用状況等	物件 2 を含む一棟の建物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
評価対象持分	10,000 分の 175	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公法上の規制等について、画地東側の一部は商業地域、指定建ぺい率 80%、指定容積率 600%、防火地域、50m 高度地区である。 ・港区浸水ハザードマップに浸水予想の記載あり。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション麻布十番第3	
建物の用途	共同住宅（総戸数 39戸，他に管理員室1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56年12月4日新築 約44年 約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 1,242.58㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，オートロックシステム， ゴミ置場，防犯カメラ等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)大京アステージ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。 ・令和7年に大規模修繕工事が行われている。 	

(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	2階（203号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	18.14㎡
	共用部分を含む現況床面積	21.94㎡
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	西側にバルコニーあり	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 冷蔵庫付きミニシステムキッチン、3点ユニットバス、エアコン等 なし
	壁備	
保守管理の状態	やや劣る（内装のヤニ汚れ等）	
管理費等	管理費	9,400円（月額）
	修繕積立金	6,800円（月額）
	その他	なし
	滞納額	259,200円（令和6年11月分～令和8年2月分）
	遅延損害金	なし
	（令和8年2月16日現在）	
専有部分の利用状況等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	分譲時資料によれば、給湯設備として電気温水器が設置されていることになっているが、現況調査時に確認できなかった（下足入れ背後の扉を開けられなかったため）。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

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
所有者	現占有者	H23.12.1	R7.12.1 ～ R9.11.30	85,000円	なし
占有権原は定期賃借権（2年毎の再契約）。現占有者が住居として使用している。					

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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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	3,540,000	× 0.99	× 266.43	× 1.00	× 175/10,000	= 16,340,000

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的な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ている。

地価公示 港 5-46

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 3,400,000 \text{ 円/㎡} \times 113/100 \times 100/97 \times 100/112 = 3,540,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地は形状が不整形でやや劣る。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件でやや劣るが、街路条件、環境条件でやや優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：増価要因としての二方路、減価要因としての形状を考慮して、総合の個別格差を判定した。

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 建物価格（物件 2）

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
2	381,000	× 21.94	× 0.12	= 1,000,000

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 44 年，経済的残存耐用年数約 6 年，観察減価率 0%
- ・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=6年÷(44年+6年)×(1-0.00)=0.12

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，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，個別格差による補正等を施して，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) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	16,340,000	× 0.40	場所的利益	= 6,540,000

ア 建付地価格：前記 1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、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及び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	(16,340,000	- 6,540,000)	× 0.90	× 0.98	× 1.00	= 8,640,000	56.5
2	(1,000,000	+ 6,540,000)	× 0.90	× 0.98	× 1.00	= 6,650,000	43.5
合 計						15,290,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記 1①カ及び②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：2階・基準階：4階）
位置別等修正… 1.00（中間部屋）
その他…………… なし
相乗積 $0.98 \times 1.00 = 0.98$

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建物であり、その賃貸状況はおおむね標準的で妥当なものであるため、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。

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、さらに、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によるものであるため、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	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (4.9%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,381,072 (10.2%)	736,600	5.1	14,009,843	0.8663	12,136,727 (89.8%)	13,520,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅に近く利便性に優れる単身世帯向けマンションで、投資用不動産として主として収益性を選択指標とした需要が予想される。

以上勘案し、収益価格をやや重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	15,290,000 円
② 収益価格	13,520,000 円
③ 調整後の価格	14,000,000 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及びその他の控除（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) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	14,000,000	56.5%	× 1.00	× 0.80	/	/	= 6,330,000
2		43.5%	× 1.00	× 0.80	× 0.93	/	= 4,530,000
一括価格 (合計)							10,860,000

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 2②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 5-46）

所 在：港区麻布十番 3 丁目 7 番 2 外「麻布十番 3-7-11」
価 格：3,400,000 円／㎡
位 置：東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南西方道路距離約 220m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：475 ㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：西 10m 区道
用途地域等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 500%），防火地域
地域の概要：店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図
公図（土地区画整理所在図）写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

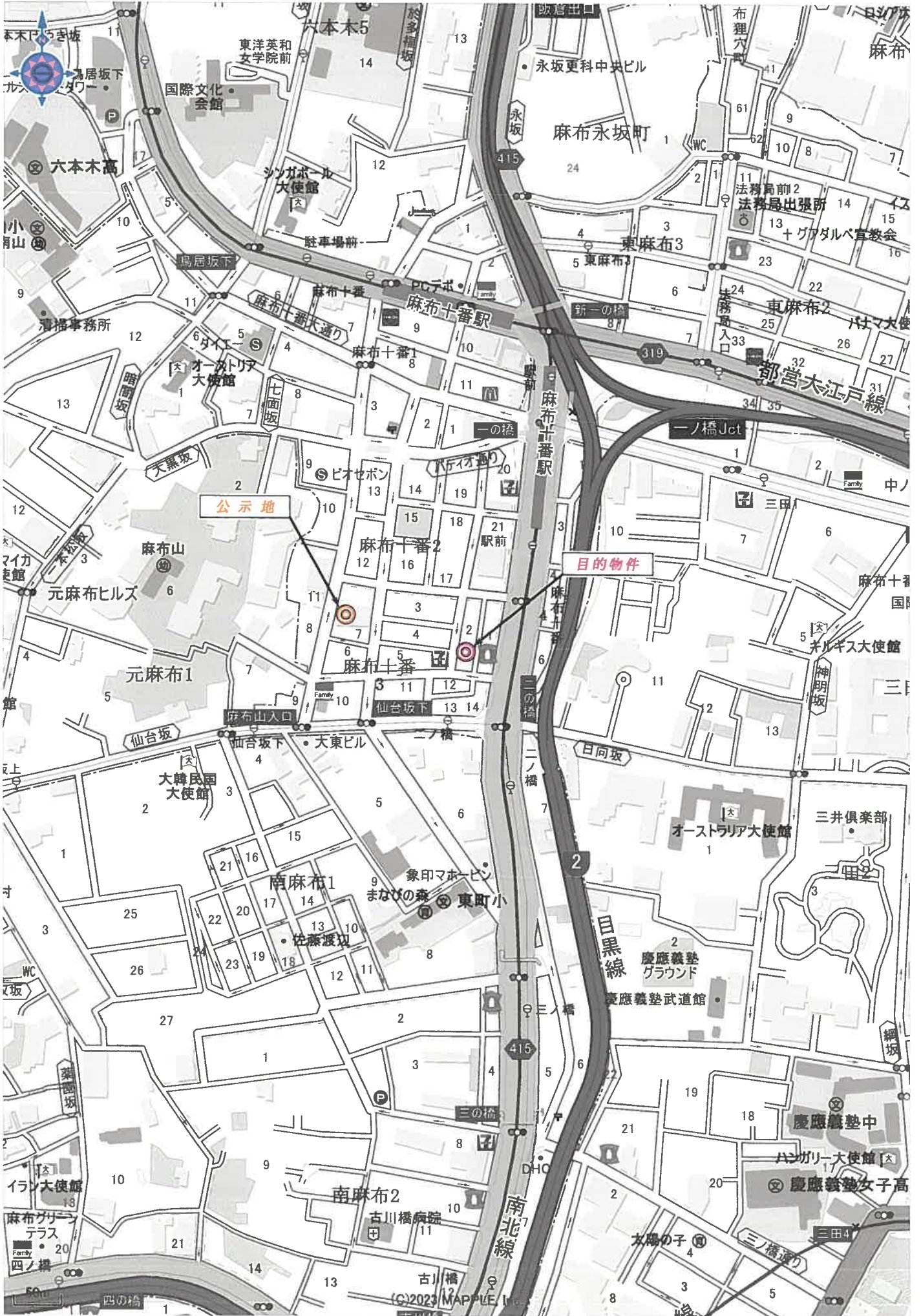
以 上

令和 8 年 3 月 13 日

評価人 不動産鑑定士

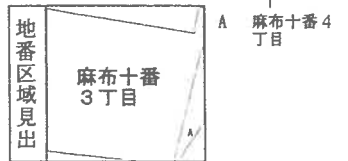
岩 下 剛 佳

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。



請求部	所在	港区麻布十番三丁目			地番	2番1		
出力縮尺	1/600	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年2月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(東京法務局港出張所管轄)

令和7年10月21日

那覇地方法務局

請求番号：2-1

登記官

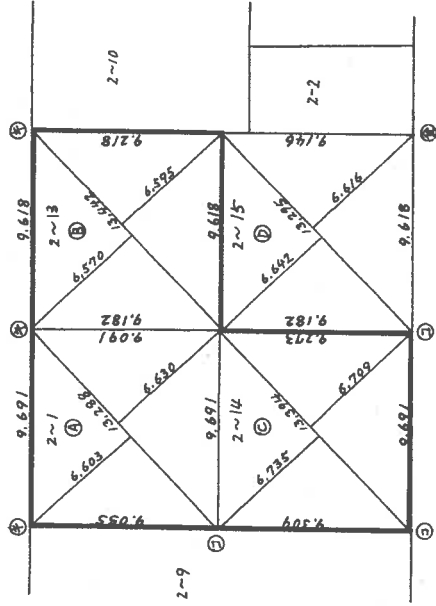
登記年月日：昭和54年7月19日

A3判をA4判に縮小

地番 2-1, 2-13, 2-14, 2-15
 土地の所在 港区麻布十番3丁目
 2-13, 14を2-12に合筆

面積測量図 14

㊦ $2 \sim 1$
 $13.288 \times (6.603 + 6.630) = 175.840104$
 $\frac{1}{2} 87.9200$
 ㊧ $2 \sim 13$
 $13.442 \times (6.570 + 6.595) = 176.969930$
 $\frac{1}{2} 88.4849$
 ㊨ $2 \sim 14$
 $13.394 \times (6.735 + 6.709) = 180.068936$
 $\frac{1}{2} 90.0344$
 ㊩ $2 \sim 15$
 $13.295 \times (6.642 + 6.616) = 176.265110$
 $\frac{1}{2} 88.1325$



1-4	1-13	1-14	1-15	1-16	1-3
-----	------	------	------	------	-----

境界線の種類	金額
㊴ 境界線	
㊵ クリート杭	
㊶ 堀り (L型埋込)	
㊷ 金	
㊸ 属	
㊹ 鏡	

昭和五十四年七月二十九日

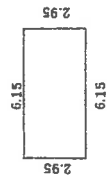
501690

製作者	東京株式会社神宮前6丁目35番地 国土計画株式会社 代表取締役	縮尺 1/250
申請人		
54年5月30日作製		

登記年月日：昭和57年1月21日

各階平面図

A3判をA4判に縮小



求積

$$6.15 \times 2.95 = 18.1425$$

床面積 18.14 m²

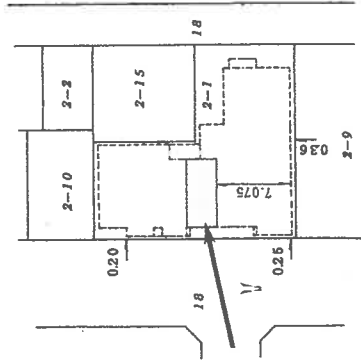
単位はメートル

建物図面

家屋番号 麻布十番3丁目 2番1の1

建物の所在 港区麻布十番3丁目2番地1

建物の存する部分 2階
建物番号 203号



作製者

士地家屋調査士

和57年/月/日(作製)

縮尺 1/250

申請人

027395

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

昭和五十七年一月二十一日

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10月21日 那覇地方法務局

登記官

請求番号：2-2