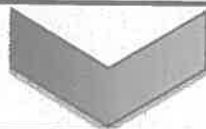


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6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 8年 5月20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 港区赤坂二丁目1757番地2
建物の名称 赤坂タワーレジデンス トップ オブ ザ ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂二丁目1757番2の3307
建物の名称 3307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 33階部分 106.81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 港区赤坂二丁目1757番2
地 目 宅地
地 積 6939.30平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 港区赤坂二丁目1757番3
地 目 公衆用道路
地 積 625平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 4443709分の11001



物件明細書

令和 8年 4月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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】

転借人株式会社shokが占有している。

原賃借人株式会社FGGコーポレーションの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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、BIT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 港区赤坂二丁目1757番地2
建物の名称 赤坂タワーレジデンス トップ オブ ザ ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂二丁目1757番2の3307
建物の名称 3307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 33階部分 106.81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 港区赤坂二丁目1757番2
地 目 宅地
地 積 6939.30平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 港区赤坂二丁目1757番3
地 目 公衆用道路
地 積 625平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 4443709分の11001



令和7年(ヌ)第303号
令和8年2月6日受理
令和8年3月31日提出
(評価人：萩原謙介)

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 港区赤坂二丁目1757番地2
建物の名称 赤坂タワーレジデンス トップ オブ ザ ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂二丁目1757番2の3307
建物の名称 3307
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 33階部分 106.81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 港区赤坂二丁目1757番2
地 目 宅地
地 積 6939.30平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 港区赤坂二丁目1757番3
地 目 公衆用道路
地 積 625平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 4443709分の11001



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	(株)FGGコーポレーション	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和7年8月24日以降	
最初の契約等	契約日	令和7年8月24日
	期間	令和7年8月24日以降の日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	貸主	(株)FGGコーポレーション
賃料・支払時期	毎月金1,063,400円 (毎月10日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
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 (占有補助者)	1. 本件建物は、(株)shokが借り上げて社宅として使用していて、同社所属の私が入居しています。 2. 本件建物に特段の不具合はありません。 (令和8年3月10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

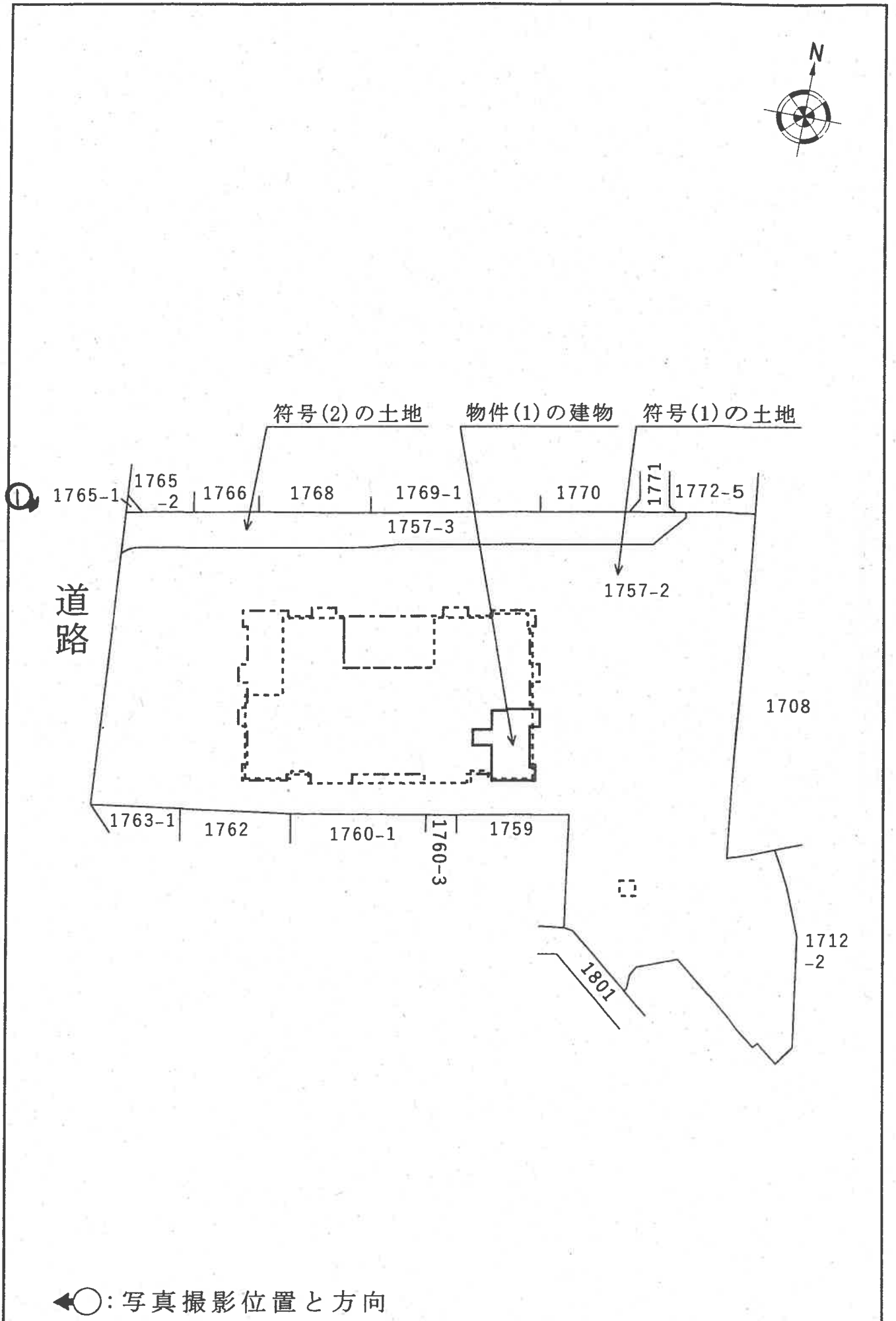
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時は、A（占有補助者）が在宅していた。
 - ③ 原賃借人(株)FGGコーポレーションからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。転借人(株)shokからは賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者はAで、水道使用開始日は令和7年10月25日である旨の回答書が提出された。
 - 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. 前記現場の状況、関係人の陳述、提出された回答書・賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は2枚目及び3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 債務者（所有者）からは、本件建物の不動産登記記録上の所有名義人であるBを貸主とし、債務者（所有者）を借主とする賃貸借契約書（契約期間令和4年7月11日から20年間）が提出されているが、債務者（所有者）からBへの所有権移転登記は、本件競売手続に先立つ仮差押登記に後れる。なお、上記の賃貸借契約は、本件建物についての最先の抵当権設定登記に後れる。

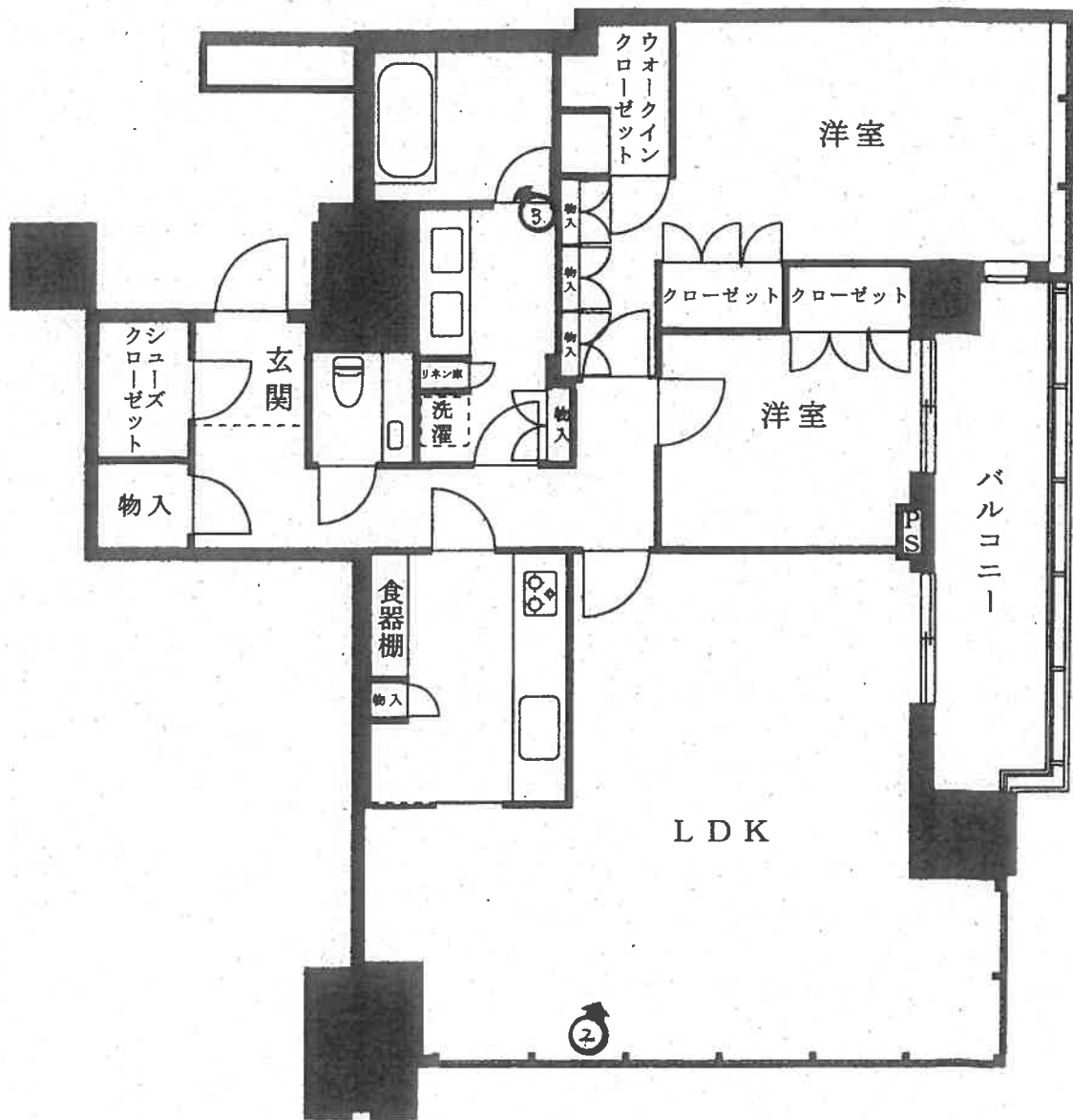
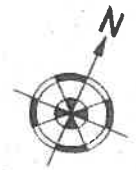
以上

(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2月6日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和8年3月5日 11:37-12:14	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3月5日	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和8年3月10日 10:35-10:53	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 ■A(占有補助者)から面接聴取
令和8年3月18日	当庁	■法人登記情報取得 (株)FGGコーポレーション、(株)shok
令和8年3月18日	当庁(郵便)	■(株)FGGコーポレーションに照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月10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 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>□</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(ヌ)第303号
令和8年03月10日 現地調査
令和8年04月02日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 270,400,000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の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) 港区赤坂2丁目17番50号 (マンション名・部屋番号) 赤坂タワーレジデンスストップオブザヒル 3307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 港区赤坂二丁目1757番地2

建物の名称 赤坂タワーレジデンス トップ オブ ザ ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂二丁目1757番2の3307

建物の名称 3307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 33階部分 106.81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 港区赤坂二丁目1757番2

地 目 宅地

地 積 6939.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区赤坂二丁目1757番3

地 目 公衆用道路

地 積 625平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4443709分の11001

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（土地の符号1・2）

位置・交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅の南東方道路距離約420m（徒歩約5分）、 港区赤坂2丁目17番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約11m道路沿いに高層マンション等が存する地域	
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 防火指定 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 容積率低減係数0.6
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1：6,939.30㎡ 符号2：625㎡ 計 7,564.30㎡ 符号1不整形・符号2ほぼ帯状 （西側）間口約46m・奥行約115m 高台・南方が低い 特になし
接面道路の状況等	西側：幅員約8.2～11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）、 南東側一部：幅員約4.9～5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）、 北側：幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項2号及び同条1項3号道路該当・符号2が該当）、に接面する	
土地の利用状況等	符号1は物件1を含む区分所有建物の敷地として利用している。 符号2は上記私道敷として使用されている。 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 4,443,709分の11,001

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 建築基準法第59条の2に基づき市街地住宅総合設計制度により建築されている（都許可番号17第0189号）・ 東側が周知の埋蔵文化財包蔵地（港区遺跡番号N0. 95-2）に隣接。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	赤坂タワーレジデンストップオブザヒル	
建物の用途	共同住宅（総戸数521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20年4月14日新築 約18年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き45階建, 延床面積73,213.10㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	花崗岩貼・磁器質タイル貼等 なし
設 備 等	ダブルオートロックシステム, エレベーター屋内用10基, 屋外用1基 グランドロビー, レセプションセンター, メールコーナー(宅配ロッカー付), トランクルーム, クリーンステーション, ゴミ置き場(各階), 駐車場, バイク置場, 自転車置場等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 森ビル株式会社 委託管理
管理の状況	良好	
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	33階部分(3307号室)・角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	106.81㎡
	共用部分を含む 現況床面積	178.97㎡(「固定資産関係証明書」より)
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	バルコニー東側	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・タイル等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・浴室・トイレ・洗面室等 ウォークインクローゼット・シューズインクローゼットあり
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他	40,900円(月額)(令和8年3月6日現在・以下同じ) 57,300円(月額) CATV接続料：220円(月額) インターネット接続料：1,100円(月額) 駐輪場使用料：400円(月額) トランクルーム使用料：4,700円(月額) <u>ワインセラー使用料：18,800円(月額)</u> 合計 123,420円 令和8年3月6日現在 滞納はない
専有部分の利用状況等	次頁記載の占有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

（賃貸借の状況）

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	(株) FGG コーポレーション	令和7年8月24日 以降	令和7年8月24日 以降の日から 期間の定めなし	1,063,400円 (毎月10日限り 当月分払)	なし

・転貸可

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
 (株) FGG コーポレーション	(株) shok 居宅 (社宅使用:入居者A)	令和7年10月25日	令和7年10月25日 ~ 令和9年10月24日 まで2年間	1,070,000円 (毎月27日限り 翌月分払)	1,070,000円

・なし

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
490,000	×178.97	×0.67	= 58,760,000

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18年、経済的残存耐用年数約37年、観察減価率0% (保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 37年 ÷ (18年 + 37年) × (1 ± 0) = 0.67 (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 (㎡)	建付増価	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				
4,280,000	×1.04	×7,564.30	×1.75	×11,001/4,443,709	= 145,870,000

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。

公示地 港5-23

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$4,480,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/110 = 4,280,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし

地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比し、駅接近条件・街路条件・行政的条件等で優ることを考慮して総合的地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった三方画地で優り、一部公衆用道路を含む不整形地及び高低差があり劣り、総合的には優る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付増価：総合設計制度による容積率割り増しの効用等増の程度を総合的に考慮した。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(58,760,000)	+145,870,000)	×1.50	×1.13	×1.00	= 346,850,000

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…1.11（対象=33階・基準階=22階）

位置別等修正…1.02（角部屋）

その他…なし

相乗積 $1.11 \times 1.02 = 1.13$ （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、収益還元法を採用する。

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ため、必ずしも想定の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 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(2.9%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ カ	
(円) 29,548,097 (9.1%)	(円) 10,240,180	(%) 3.1	(円) 320,418,535	 0.9178	(円) 294,080,131 (90.9%)	(円) 323,630,000 (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

$$1 \div (1 + 2.9\%)^3 = 0.9178 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、DCF法を採用して、投資家サイドの投資採算性を考慮して試算されたものである。

本件はファミリータイプであり、最近の類似のマンション取引水準等も考慮した積算価格を重視し、調整後の価格を下記の通り求めた。

① 積算価格	346,850,000円
② 収益価格	323,630,000円
③ 調整後の価格	338,000,000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) オ	評価額 (円) カ
338,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 270,400,000

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：本件の場合なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（港5-23）

所 在：東京都港区赤坂6丁目1310番「赤坂6-13-18」

価 格：4,480,000円/m²

位 置：東京メトロ千代田線「赤坂」駅から南西方約220mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：438m²

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西側15.0m都道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率600%），防火地域

地域の概要：中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

以 上

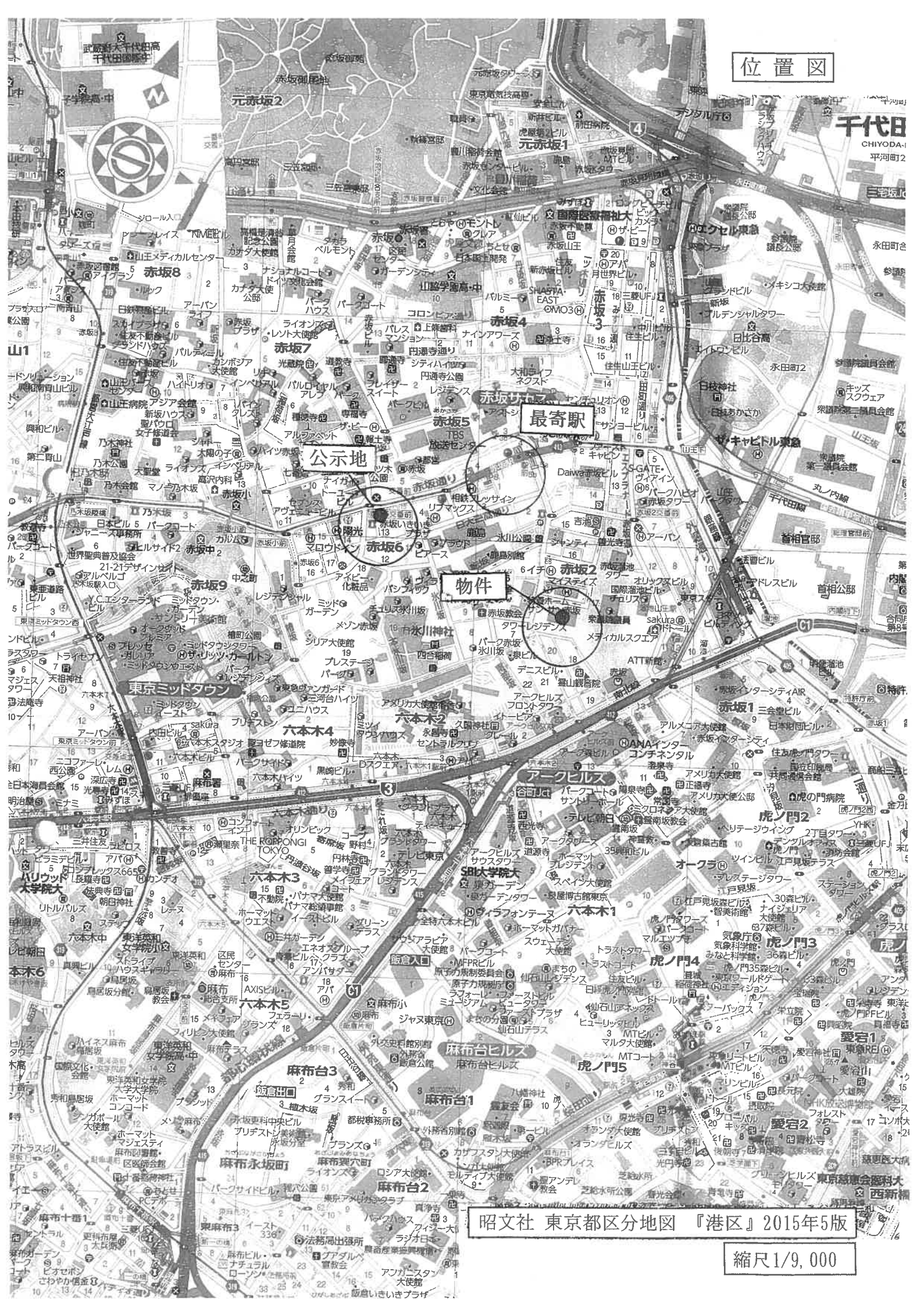
令和8年04月02日

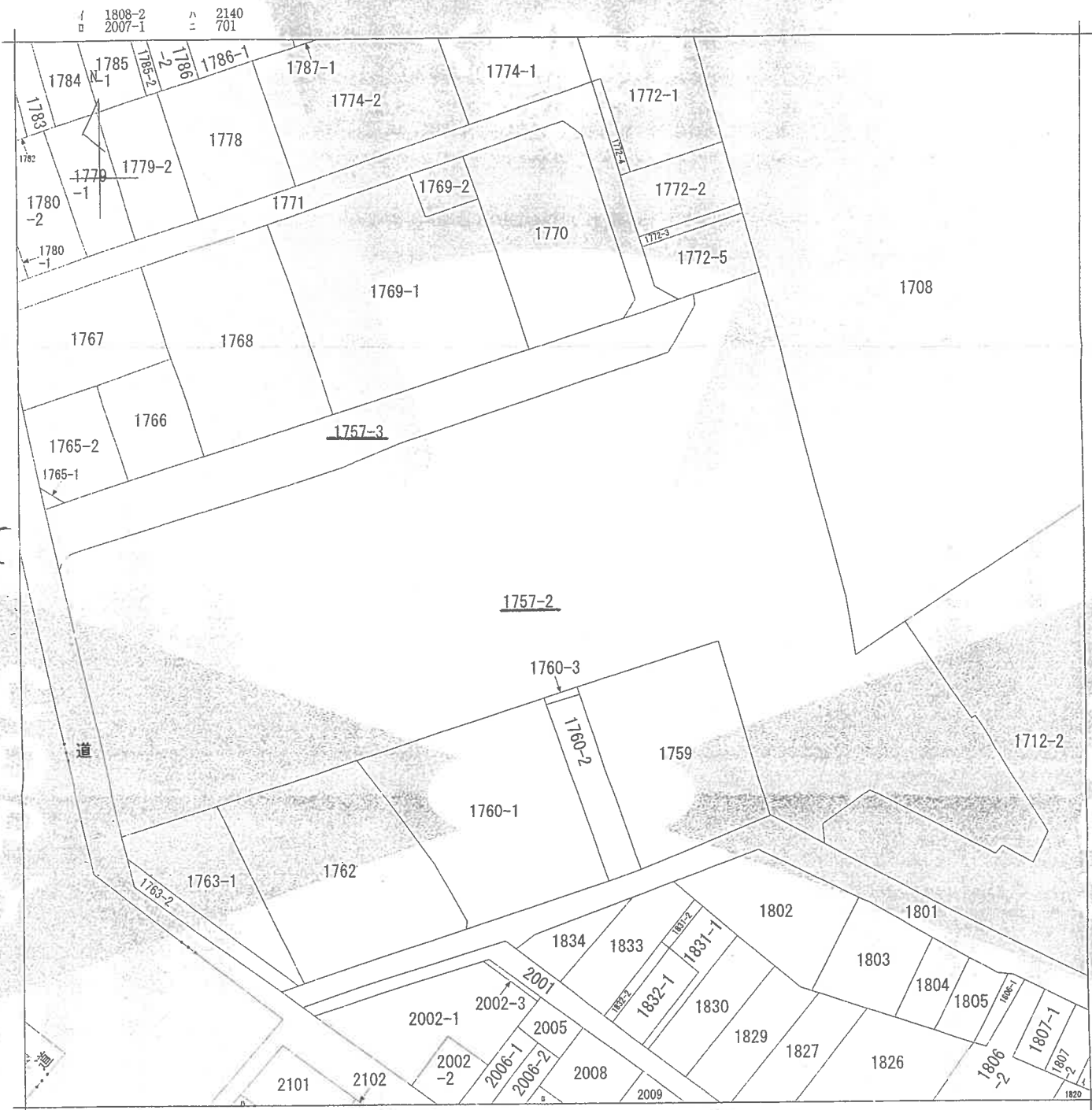
評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

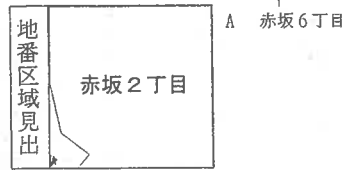
位置図

千代田
CHIYODA
平河町2





(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	港区赤坂二丁目		地番	1757番2	
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	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7日

東京法務局

地図整理番号：M93042

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成20年6月9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。
(東京法務局提出書類(管轄))
令和7年10月7日 東京法務局

登記簿

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M93044

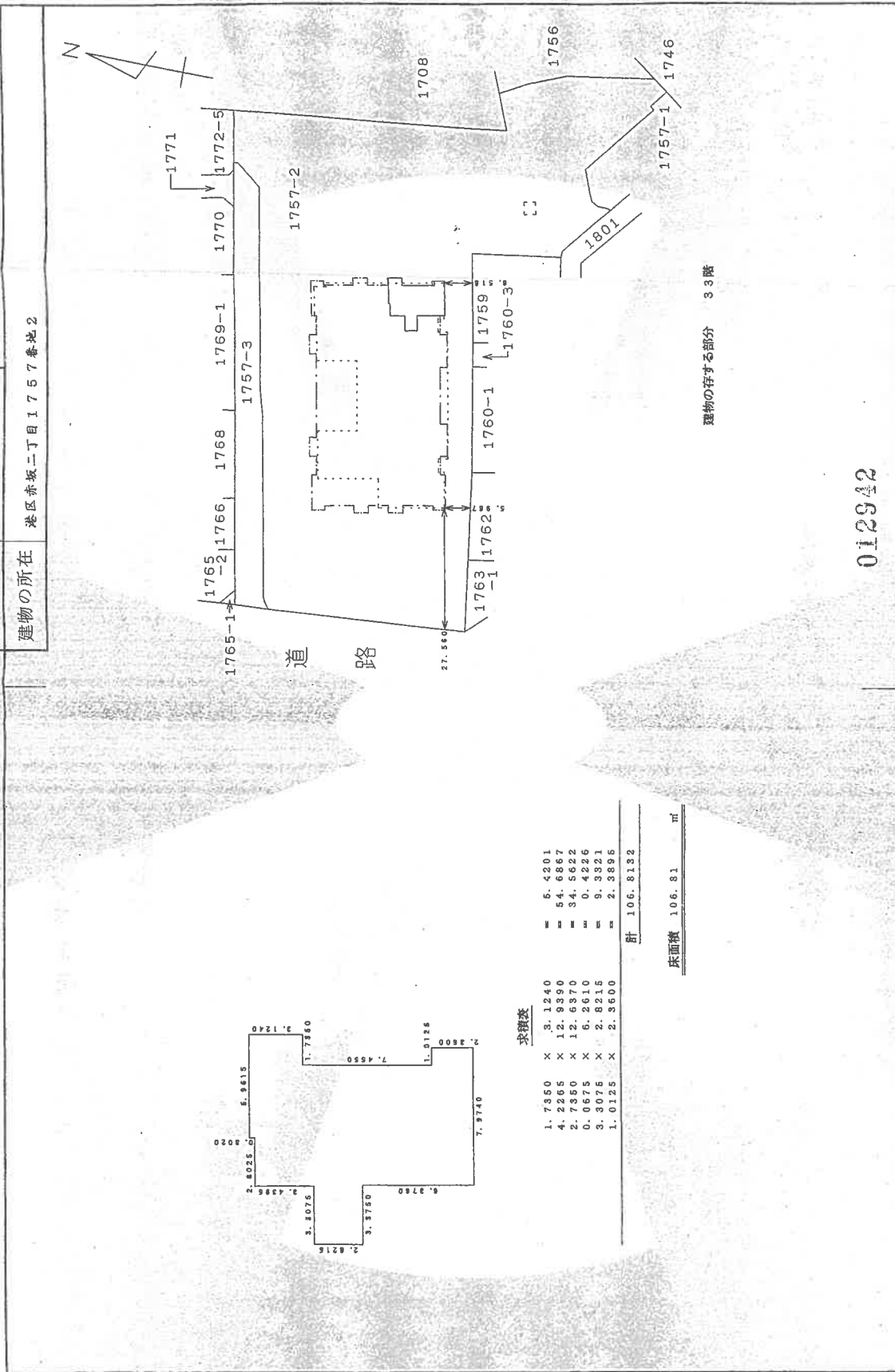
平成20年六月九日 登記

建築物平面図

家屋番号
赤坂二丁目1757番地の3307

建築物の所在
港区赤坂二丁目1757番地2

各階平面図



建築物の存する部分 33階

012942

作成者	土地家屋	縮尺 1/250	申請人	株式会社サ 代表取締役	縮尺 1/1000
-----	------	----------	-----	----------------	-----------

(千葉県土地家屋調査士会用品)