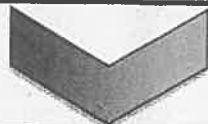


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月24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 7月16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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 6月17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 所 在 港区赤坂四丁目

地 番 513番

地 目 公衆用道路

地 積 99平方メートル

共有者 A 持分1000分の23

共有者 B 持分1000分の23

2 所 在 港区赤坂四丁目

地 番 603番

地 目 宅地

地 積 385.25平方メートル

共有者 A 持分1000分の23

共有者 B 持分1000分の23

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂四丁目603番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床面積	1階	90.33平方メートル
	2階	243.16平方メートル
	3階	243.16平方メートル
	4階	243.16平方メートル
	5階	206.70平方メートル
	6階	165.85平方メートル
	7階	124.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 赤坂四丁目603番の2

建物の名称 204号



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 2階部分 49.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建
床 面 積 1階部分 1.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 5月15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1～3】
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】
本件共有者Aが占有している。

 - 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 所 在 港区赤坂四丁目
地 番 513番
地 目 公衆用道路
地 積 99平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23
- 2 所 在 港区赤坂四丁目
地 番 603番
地 目 宅地
地 積 385.25平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23
- 3 (一棟の建物の表示)
- 所 在 港区赤坂四丁目603番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 90.33平方メートル |
| 2階 | 243.16平方メートル |
| 3階 | 243.16平方メートル |
| 4階 | 243.16平方メートル |
| 5階 | 206.70平方メートル |
| 6階 | 165.85平方メートル |
| 7階 | 124.15平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂四丁目603番の2

建物の名称 204号



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 2階部分 49.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建
床 面 積 1階部分 1.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第534号
令和8年4月10日受理
令和8年4月24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 塚田 正

(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 港区赤坂四丁目
地 番 513番
地 目 公衆用道路
地 積 99平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23
- 2 所 在 港区赤坂四丁目
地 番 603番
地 目 宅地
地 積 385.25平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂四丁目603番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 90.33平方メートル
2階 243.16平方メートル
3階 243.16平方メートル
4階 243.16平方メートル
5階 206.70平方メートル
6階 165.85平方メートル
7階 124.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂四丁目603番の2
建物の名称 204号



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 2階部分 49.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建
床 面 積 1階部分 1.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	港区赤坂四丁目6番5-204号 コーポ葵赤坂	
建 物	物件3	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を主たる建物を居室(空室)、附属建物を物置(空室)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
管理費等の状況(月額)	管理費 25,440円 修繕積立金 23,490円 役員就任協力金 3,000円	令和8年4月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分~令和 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年 パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社サニーライフ	
その他の事項		
土 地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり 物件1の土地は道路に供されている	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<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

(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
A (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は空室です。郵便受けには前入居者の表示が残されています。2 本件建物内で不具合な部分はありません。平成24年にリホームしました。3 本件建物の鍵は私が所持しており、Bは所持していません。 (令和8年4月22日面接聴取)

(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)

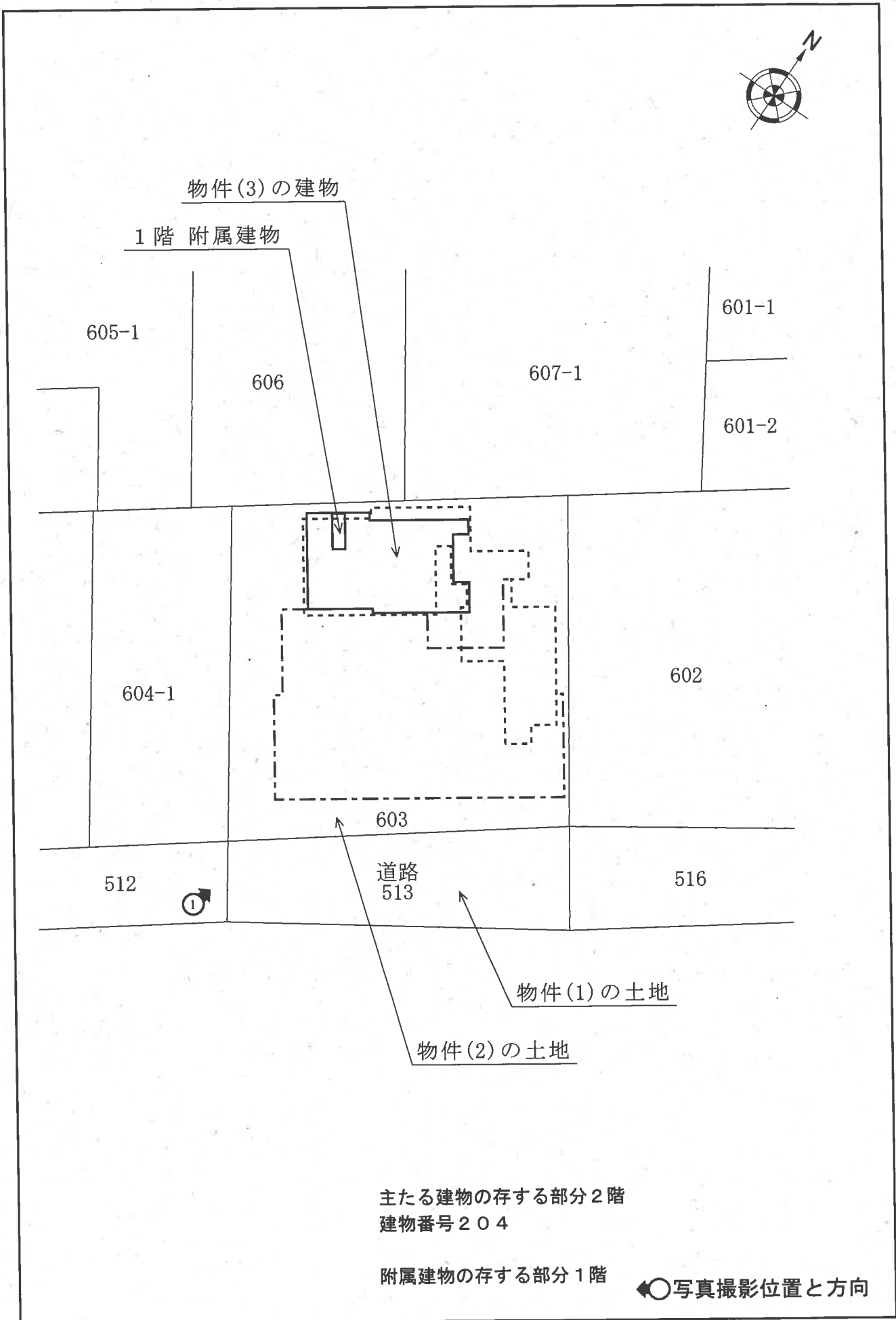
執行官の意見

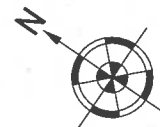
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには前入居者の姓が表示され、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、建物共有者 A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、主たる建物はクリーニングされ、日常使用される動産は存在しなかった。また、附属建物についても動産等は存在しなかった。関係人の陳述、回答書及び室内の各状況等から本件各建物は空室と認定した。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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4月11日 17:20-17:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年4月13日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物共有者 B)
令和8年4月22日 11:12-11:30	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、建物共有者 A に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月22日 目的物件が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><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

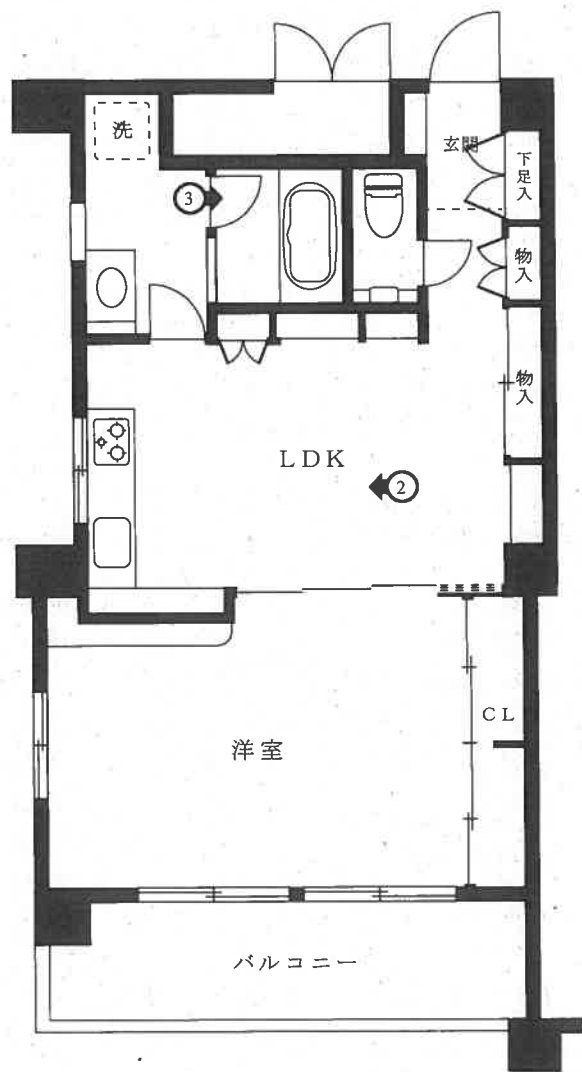
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

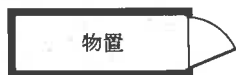




204



1階 附属建物



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年(ケ)第534号
令和8年04月22日 現地調査
令和8年04月30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

一 括 価 格	
金 36,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 440,000円
物件2 (土地)	金 20,490,000円
物件3 (建物)	金 15,470,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び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2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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区赤坂4丁目6番5号 (マンション名・部屋番号) コーポ葵赤坂・204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 港区赤坂四丁目
地 番 513番
地 目 公衆用道路
地 積 99平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23
- 2 所 在 港区赤坂四丁目
地 番 603番
地 目 宅地
地 積 385.25平方メートル
共有者 A 持分1000分の23
共有者 B 持分1000分の23

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂四丁目603番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積

1階	90.33平方メートル
2階	243.16平方メートル
3階	243.16平方メートル
4階	243.16平方メートル
5階	206.70平方メートル
6階	165.85平方メートル
7階	124.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂四丁目603番の2
建物の名称 204号

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 2階部分 49.60平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建
床 面 積 1階部分 1.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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及び2）

位置・交通	東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅の南西方道路距離約450m（徒歩約6分）、東京メトロ千代田線「赤坂」駅の北方道路距離約640m（徒歩約8分）港区赤坂4丁目6番街区に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幅員約4～5m道路沿いにマンション、事務所ビル等が存する地域	
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 防火地域 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 400% 防火地域 容積率低減係数：0.6 道路斜線制限：斜線勾配1.5 隣地斜線制限：斜線勾配2.5 立ち上げ高さ31m
画地条件	地形 積状 間口・奥行 地勢 その他	物件1:99㎡（公衆用道路） 物件2:385.25㎡ 物件1:長方形 物件2:ほぼ正方形 物件2:間口(南東側)約20m・奥行最大約20m 東方にやや低く傾斜している 物件1は公衆用道路
接面道路の状況等	南東側：幅員約4～5m舗装私道(建築基準法第42条1項3号道路該当)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1:公衆用道路の一部として利用されている。 物件2:物件3を含む一棟の建物敷地等として利用されている。	
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	持分1,000分の46	
特記事項	物件1は公衆用道路の一部として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ葵赤坂	
建物の用途	共同住宅（総戸数18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45年9月1日新築 約56年 ほぼ経済的残存耐用年数を満了している
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1,316.51㎡	
仕様	外壁 その他	吹付等 なし
設備等	エレベーター1基（6人乗），集合郵便受，オートロックシステム等	
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 株式会社サニーライフ 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，建築年月日より旧耐震基準の建物であるが，耐震診断等 は行っているか不明。 ・アスベストについて 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査 を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定で きない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析 調査を要する。 ・容積率オーバーの恐れあり。 	

(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階部分(204号室)・角部屋 主要開口部の方位:南西側	
床面積	専有面積	49.60㎡+1.55㎡(物置)=51.15㎡
	共用部分を含む 現況床面積	68.25㎡
間取り	1LDK+物置(1階)	
バルコニー等	南西側	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備 他 なし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 役員就任協力金 滞納額 遅延損害金	25,440円(月額)(令和8年4月13日現在,以下同じ) 23,490円(月額) 3,000円(月額) なし なし
専有部分の利用状況等	建物共有者Aが本建物を居宅(調査時空室)として使用している。	
特記事項	付属建物あり 種類:物置 構造:鉄筋コンクリートブロック造1階建 床面積:1階部分 1.55㎡ 共有者:個人A 持分2分の1 <u>個人B 持分2分の1</u> 合計 持分2分の2 ・関係人の陳述によると平成24年頃,リフォームをしたとの事。	

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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

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 工	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	2,840,000	×0.05	× 99	×1.00	×46/1,000	= 650,000
2	2,840,000	×1.00	×385.25	×1.00	×46/1,000	= 50,330,000

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-15

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $1,910,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/70 = 2,840,000 \text{ 円/㎡}$
 (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、環境条件等で劣る。

イ 個別格差：物件1：道路価値率で査定。 物件2：ほぼ標準的である。

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下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	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
3	393,000	×68.25	×0.10	= 2,680,000

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：

・ほぼ経済的残存耐用年数を満了しており、現価率を10%と査定した。

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	650,000	—	—	= 650,000
2	50,330,000	×0.40	場所的利益	= 20,130,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：物件1：公衆用道路 物件2：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。

3 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、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	650,000	—	—	—		= 650,000	1.2
2	50,330,000	-20,130,000	×1.00	×1.00		= 30,200,000	56.3
3	2,680,000	+20,130,000	×1.00	×1.00	×1.00	= 22,810,000	42.5
合 計						53,660,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価 格 補 正：必要なし

エ 個 別 格 差：階層別補正…0.99 (対象=2階・基準階=3階)

位置別等修正…1.01 (角部屋)

そ の 他 …なし

相乗積 $0.99 \times 1.01 = 1.00$ (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もので、必ずしも想定 of 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年日期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 (4.4%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,393,100 (13.2%)	1,558,540	4.6	32,864,865	0.8788	28,881,643 (86.8%)	= 33,270,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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年日期末復帰価格：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。

本件マンションは、間取り・専有面積等を考慮のうえ、積算価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	53,660,000円
② 収益価格	33,270,000円
③ 調整後の価格	45,500,000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) 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) カ	評 価 額 (円) キ
1	45,500,000	×1.2%	×1.00	×0.80			= 440,000
2		×56.3%	×1.00	×0.80			=20,490,000
3		×42.5%	×1.00	×0.80	×1.00		=15,470,000
一 括 価 格 (合 計)							36,400,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 3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。物件番号3については、アスベスト使用の恐れも考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：本件の場合なし。

カ その他の控除(敷金等)：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－15）

所 在：東京都港区赤坂4丁目1122番「赤坂4-11-18」

価 格：1,910,000円/㎡

位 置：東京メトロ千代田線「赤坂」駅の北西方約550mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：94㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側3.6m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60% 容積率300%）、準防火地域

地域の概要：中低層一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面各階平面図面

以 上

令和8年04月30日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

位置図

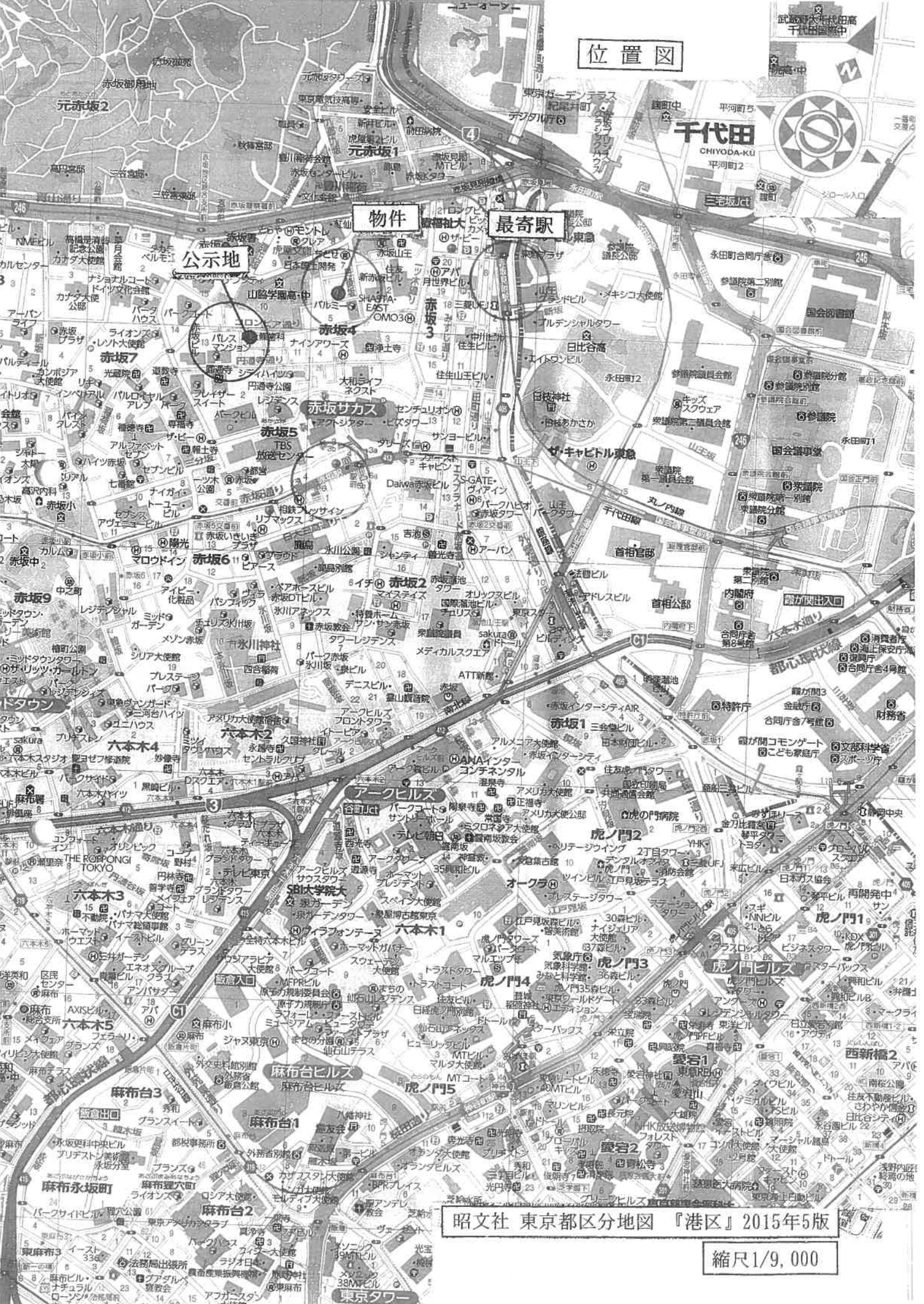


千代田
CHIYODA-KU
平河町2

物件

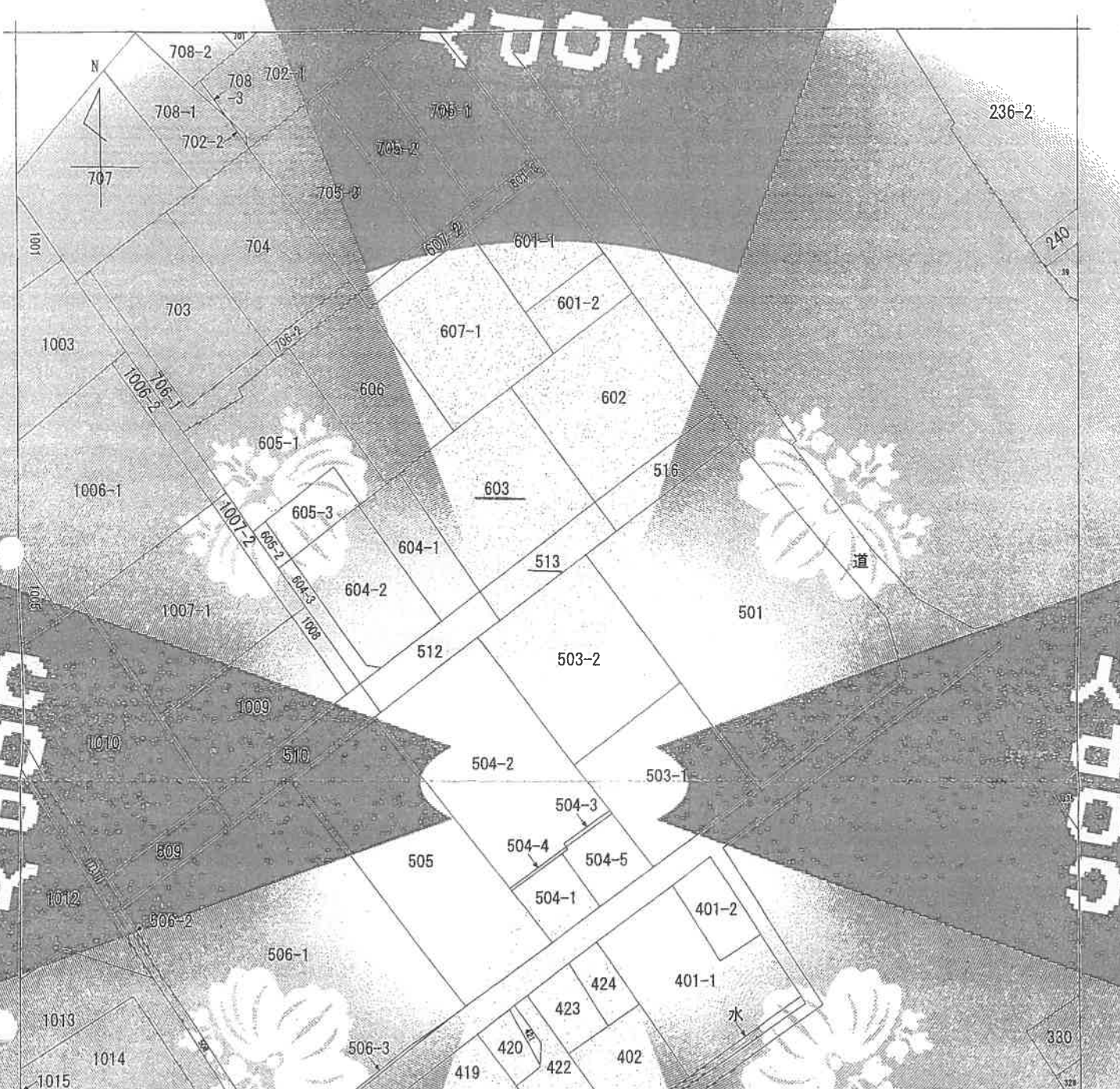
最寄駅

公示地



昭文社 東京都区分地図 『港区』 2015年5版

縮尺 1/9,000



(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。

地番区域見出し

赤坂4丁目

A 赤坂4丁目
B 赤坂4丁目

請求部	所在	港区赤坂四丁目		地番	513番	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	種類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和48年2月24日		補正年月日(図面)	補正番号	種類	旧土地台帳附属地図

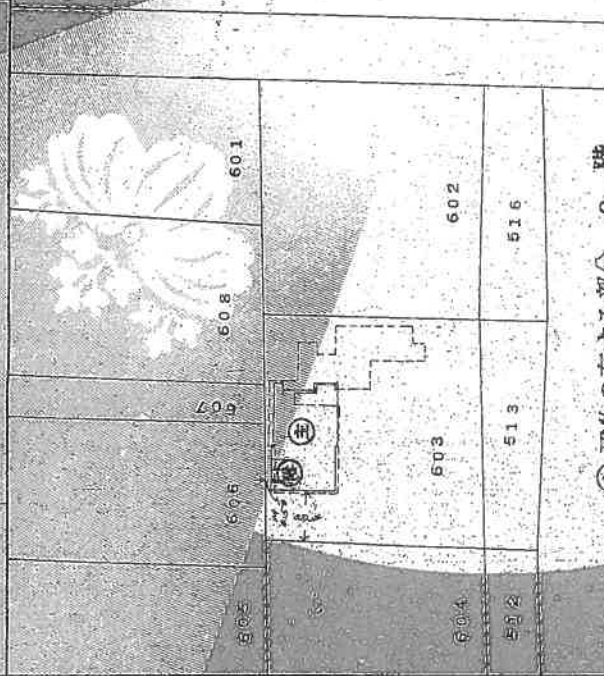
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した旨の旨である。

A 3判をA 4判に縮小

令和7年10月2日
東京法務局港区支所
登記官

登記年月日：昭和45年10月6日

家屋番号 赤塚4丁目603~2
建築物の所在 落区赤塚4丁目603番地



① 建築物の存する部分 2階
② 建築物の存する部分 1階

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

建築物平面図

建物番号 204



① 面積計算

3.580	×	1.245	=	4.455
2.225	×	1.025	=	2.281
2.525	×	2.005	=	5.063
2.225	×	1.570	=	3.493
5.625	×	0.265	=	1.491
				77.2
				49.60

② 面積計算

0.240	×	2.707	=	0.650
				77.2
				155.918

015672

(旧赤塚住宅団地当合連合会用地)

これは図面に記載されている内容を証明し、真偽を争う
令和7年10月2日 東京法務局提出資料

A3判をA4判に縮小