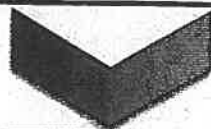


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月 1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16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月 6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30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区三田一丁目101番地5、84番地16、84番地1

建物の名称 メインステージ恵比寿東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目101番5の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.17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 目黒区三田一丁目101番5

地 目 宅地

地 積 195.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番16

地 目 宅地

地 積 21.88平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 24.21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 67803分の2030

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030



物件明細書

令和 8年 6月 8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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	エターナル株式会社
期限	令和9年1月30日まで
賃料	月額90,000円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転々借人Aが占有している。

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。

《 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 目黒区三田一丁目101番地5、84番地16、84番地1

建物の名称 メインステージ恵比寿東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目101番5の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.17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 目黒区三田一丁目101番5

地 目 宅地

地 積 195.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番16

地 目 宅地

地 積 21.88平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番1

地 目 宅地



物件目録

地積 24.21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 67803分の2030

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030



令和7年(ケ)第624号
令和8年2月10日受理
令和8年5月27日提出
(評価人：山田光治)

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 目黒区三田一丁目101番地5、84番地16、84番地1

建物の名称 メインステージ恵比寿東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目101番5の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.17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 目黒区三田一丁目101番5

地 目 宅地

地 積 195.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番16

地 目 宅地

地 積 21.88平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 24.21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 67803分の2030

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030



22

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"/> エターナル(株)	
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 checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B(エターナル(株)従業員)) <input type="checkbox"/> 文書()	
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	平成31年1月31日	
最初の契約等	契約日	平成31年1月31日
	期間	平成31年1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年1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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金90,000円 <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	当初の貸主は前所有者	
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

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"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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 checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(転々借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/> ())	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和6年9月17日	年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和6年9月11日	年 月 日
	期間	令和6年9月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年9月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	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
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	<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	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
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(株MIJ)	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金95,000円 (毎月27日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月金 円 (毎月 日限り 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	<input 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 type="checkbox"/> 転貸可	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可	
その他	上記賃料のほかに月額15,000円の共益費あり		
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	<input 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 (転々借人)	<ol style="list-style-type: none">1. 私は、本件建物を㈱MIJから賃借(転々借)して、1人で住んでいます。2. 賃貸借契約書を提出します。3. 本件建物に特に不具合はありません。 <p>(令和8年3月19日面接聴取)</p>
■ B (エターナル㈱従業員)	<ol style="list-style-type: none">1. 本件建物は、現在、エターナル㈱が所有者から賃借し、㈱MIJに転貸(サブリース)しています。当初、前所有者と㈱MIJとの間で賃貸借契約がされていましたが、現所有者が本件建物を取得したのと同時に現所有者とエターナル㈱との間で新たに賃貸借契約がされ、エターナル㈱と㈱MIJとの間においても新たに賃貸借(サブリース)契約をすることになりました。 現所有者とエターナル㈱との賃貸借契約書は作成しておりませんが、賃貸借期間は平成31年1月31日から2年間で、その後は自動更新を重ね、現在の契約期間は令和7年1月31日から令和9年1月30日までです。賃料は月額90,000円です。 <p>(令和8年5月26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

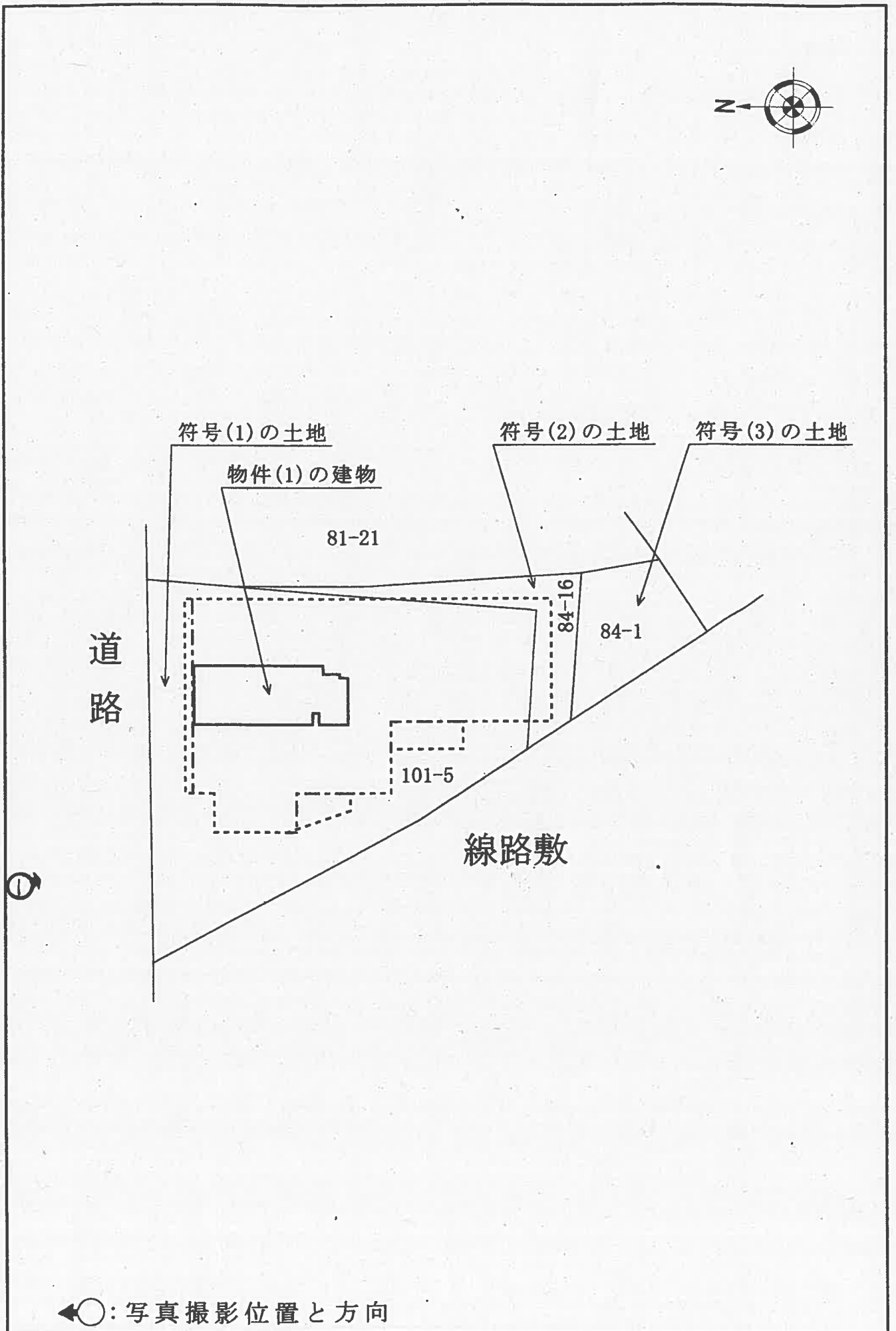
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には転々借人Aが在宅していた。
 - ③ 転々借人Aからは賃貸借契約書が提出された。転借人(株)MIJからは、契約書等が提出された。所有者に対して占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は転々借人Aである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、転々借人A宛ての郵便物が見受けられた。
 - 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、前記関係人の陳述、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4枚目及び5枚目に記載のとおりと認められた。
本件建物は、現在、エターナル(株)が所有者から賃借し、これを(株)MIJに転貸する契約関係となっているが、当初は、前所有者と(株)MIJとの間で賃貸借契約がされていたものであり、少なくとも(株)MIJ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ものと思われる。

以上

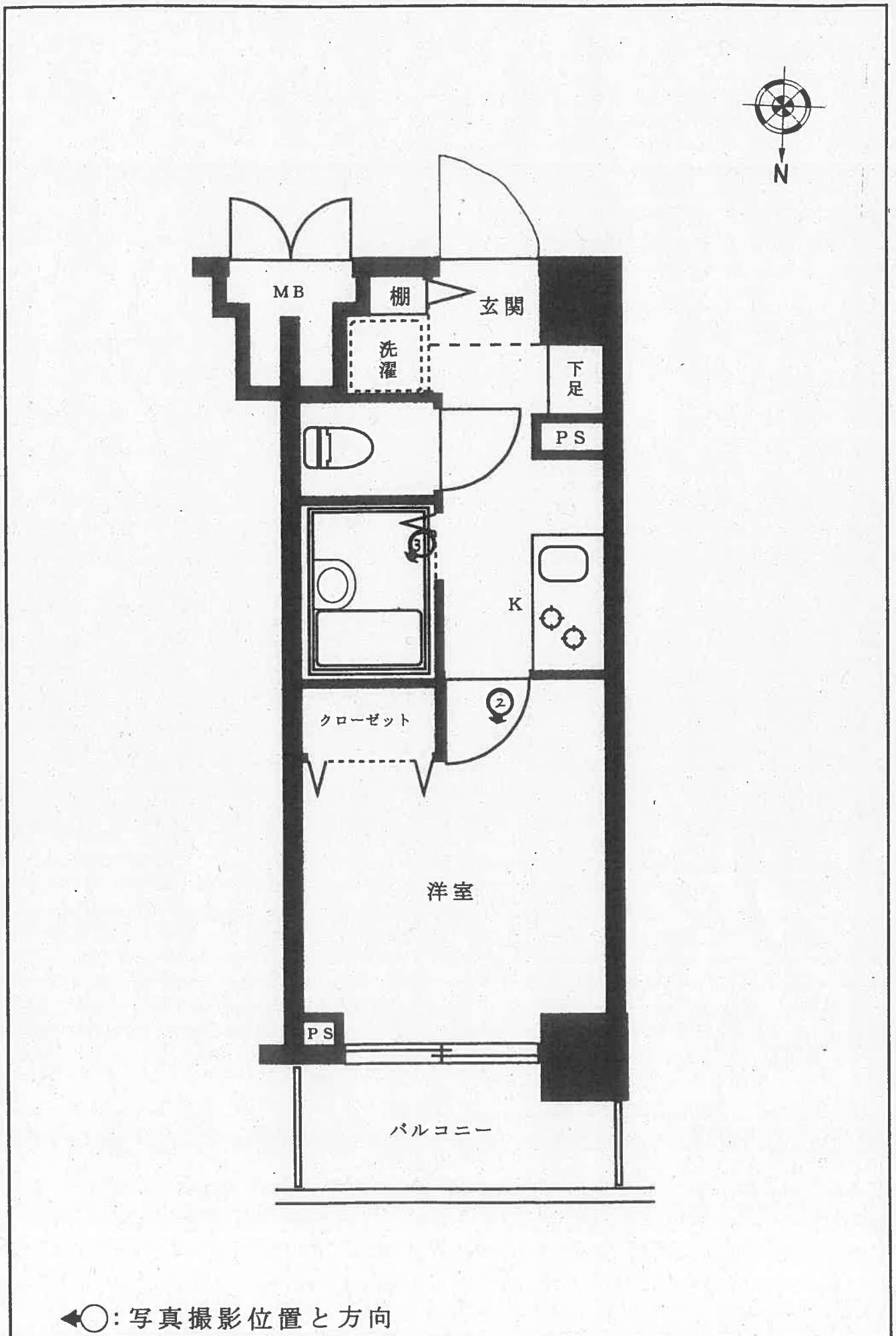
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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3月3日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン照会（水道） <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に照会書送付
令和8年3月5日 10：28－10：45	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 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書等投函
令和8年3月6日	当庁（FAX）	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和8年3月19日 8：54－9：08	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） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借人Aから面接聴取
令和8年3月19日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得（転借人㈱MIJ）
令和8年3月19日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> 転借人㈱MIJに照会書送付
令和8年3月27日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得（原賃借人エターナル㈱）
令和8年5月26日 15：54－15：57	当庁（電話）	<input checked="" type="checkbox"/> 原賃借人エターナル㈱従業員Bから聴取
(特記事項) <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。 <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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠 させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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(ケ)第624号
令和8年3月19日 現地調査
令和8年5月29日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山田光治

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 14,780,000 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) 目黒区三田 1-5-1 (マンション名、部屋番号) メインステージ恵比寿東 602号
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 目黒区三田一丁目101番地5、84番地16、84番地1

建物の名称 メインステージ恵比寿東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目101番5の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.17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 目黒区三田一丁目101番5

地 目 宅地

地 積 195.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番16

地 目 宅地

地 積 21.88平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区三田一丁目84番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 24.21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 67803分の2030

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67803分の2030

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1～3）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR山手線「恵比寿」駅の南東方約800m（道路距離、徒歩約10分）、目黒区三田1丁目5番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	共同住宅、一般住宅等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） 300%（指定） 準防火地域 敷地面積の最低限度 60 m ² 、20m第三種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1～3合計：241.49 m ² 不整形 間口約9.8m、奥行約23m 敷地内は概ね平坦 なし
接面道路の状況等	北側で幅員約8.8m～13.4mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 67803分の2030
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件敷地は南西側でJRの線路敷に隣接しており、騒音等が認められる。また、本件敷地は線路敷より約3.5m高い。 ・本件敷地の北西端付近の道路上には跨線橋の階段がある。 ・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メインステージ恵比寿東	
建物の用途	共同住宅（総戸数 32 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 16 年 4 月 30 日新築 約 22 年 約 28 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 961.22 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 特になし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、 駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社青山メイン企画 委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書において、本件一棟の建物の階数は、地下 1 階・ 地上 7 階と記載されている。	

(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	6階(602号室) 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	18.17㎡
	共用部分を含む 現況床面積	28.74㎡
間取り	1K	
バルコニー等	北側にあり	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、ユニットバス等 室内洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による傷・汚損等がみられるものの、保守管理の状態は概ね標準的。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	9,300円(月額)(令和8年2月27日現在、以下同じ) 8,410円(月額) なし 1,122,243円(違約金346,923円を含む) 208,417円
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	<ul style="list-style-type: none"> ・設備等の動作確認は行っていない。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸借契約の概要

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	エターナル(株)	H31. 1. 31	R 7. 1. 31 ～ R 9. 1. 30	90,000 円	ない
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権。 ・特約等：転貸可。 					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
エターナル(株)	(株)M I J	H31. 1. 28	R 8. 1. 28 ～ R 9. 1. 27	90,000 円	ない
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権。 ・特約等：転貸可。 					

転々貸借契約の概要

転々貸人等	転々借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)M I J	個人	R 6. 9. 17	R 6. 9. 17 ～ R 8. 9. 16	95,000 円	ない
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転々借権。転々借人が転々借し、居宅として使用している。 ・別途共益費月額 15,000 円あり。 					

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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
500,000	× 28.74	× 0.50	= 7,190,000

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22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率10%（建物の状況等を考慮）

・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 = 28年 ÷ (22年 + 28年) × (1 - 0.10) = 0.50 (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1～3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 (㎡)	建付 減価	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				
1,700,000	×0.85	×241.49	×1.00	×2,030/67,803	= 10,450,000

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。

地価公示 「目黒-14」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$2,000,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/125 = 1,700,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件、街路条件、交通接近条件等において優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：敷地形状が不整形であること、敷地がJRの線路敷に隣接しており騒音等が認められること、前面道路上に跨線橋の階段があること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

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
(7,190,000)	+10,450,000)	× 1.40	× 1.02	× 1.00	=25,190,000

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・・・1.02 （基準階=4階、対象=6階）

位置別等修正・・・1.00 中間部屋

その他・・・・なし

相乗積 $1.02 \times 1.00 = 1.02$

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マンションであるので、現行の賃貸借条件等を前提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	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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 2,266,034 (11.4%)	(円) 719,880	(%) 3.6	(円) 19,396,767	0.9046	(円) 17,546,315 (88.6%)	(円) 19,810,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

目的物件は、シングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	25,190,000 円
② 収益価格	19,810,000 円
③ 調整後の価格	20,300,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
20,300,000	× 1.00	× 0.80	× 0.91	－ 0	=14,780,000

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を行った。

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。本件の実額を計上。

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

地価公示価格 (目黒-14)
所 在 : 目黒区三田2丁目205番4 「三田2-1-5」
価 格 : 2,000,000円/㎡
位 置 : 「恵比寿」駅、道路距離約620m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 400㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側15m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 : マンション、事務所等の混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

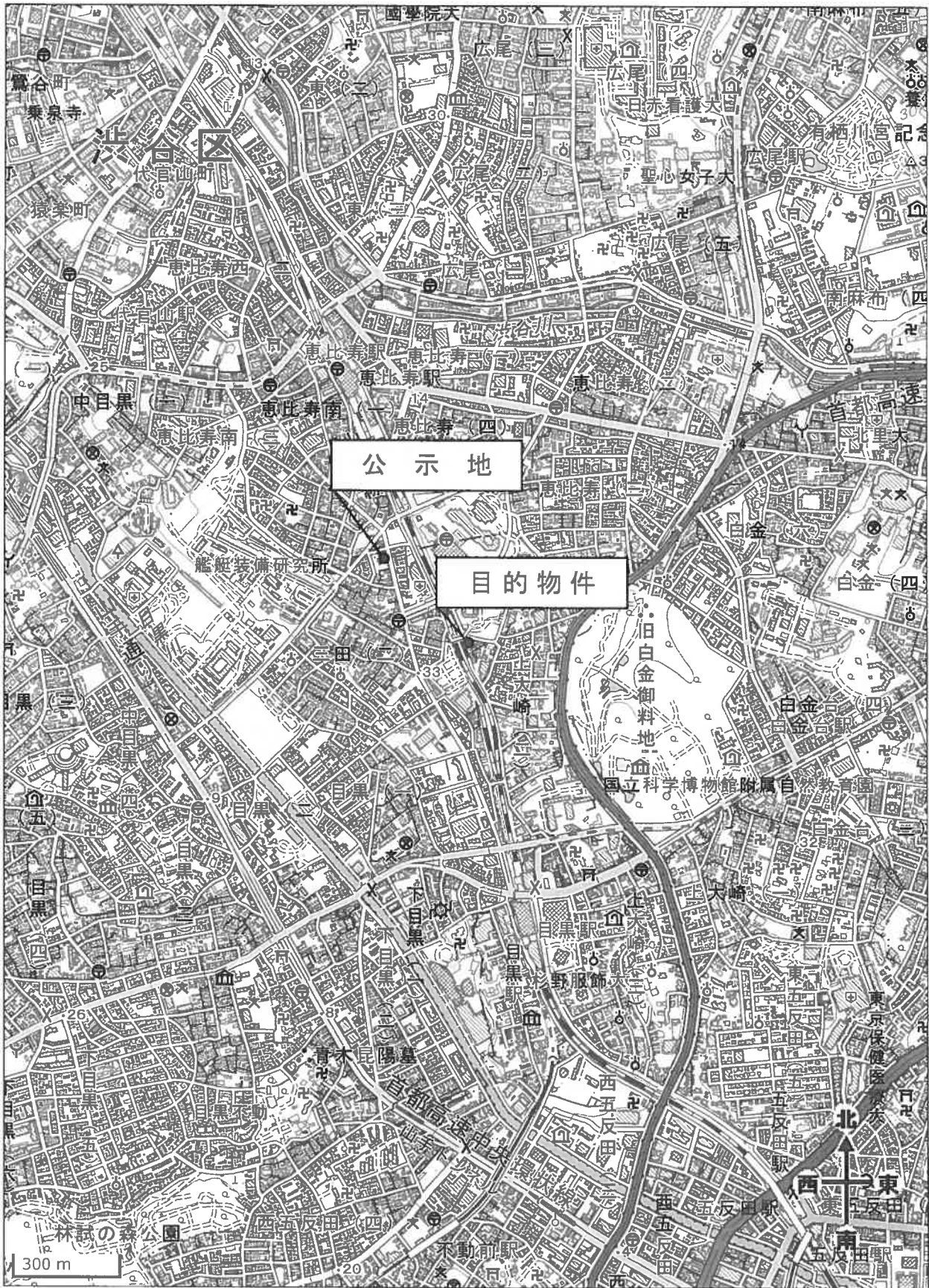
以 上

令和8年5月29日

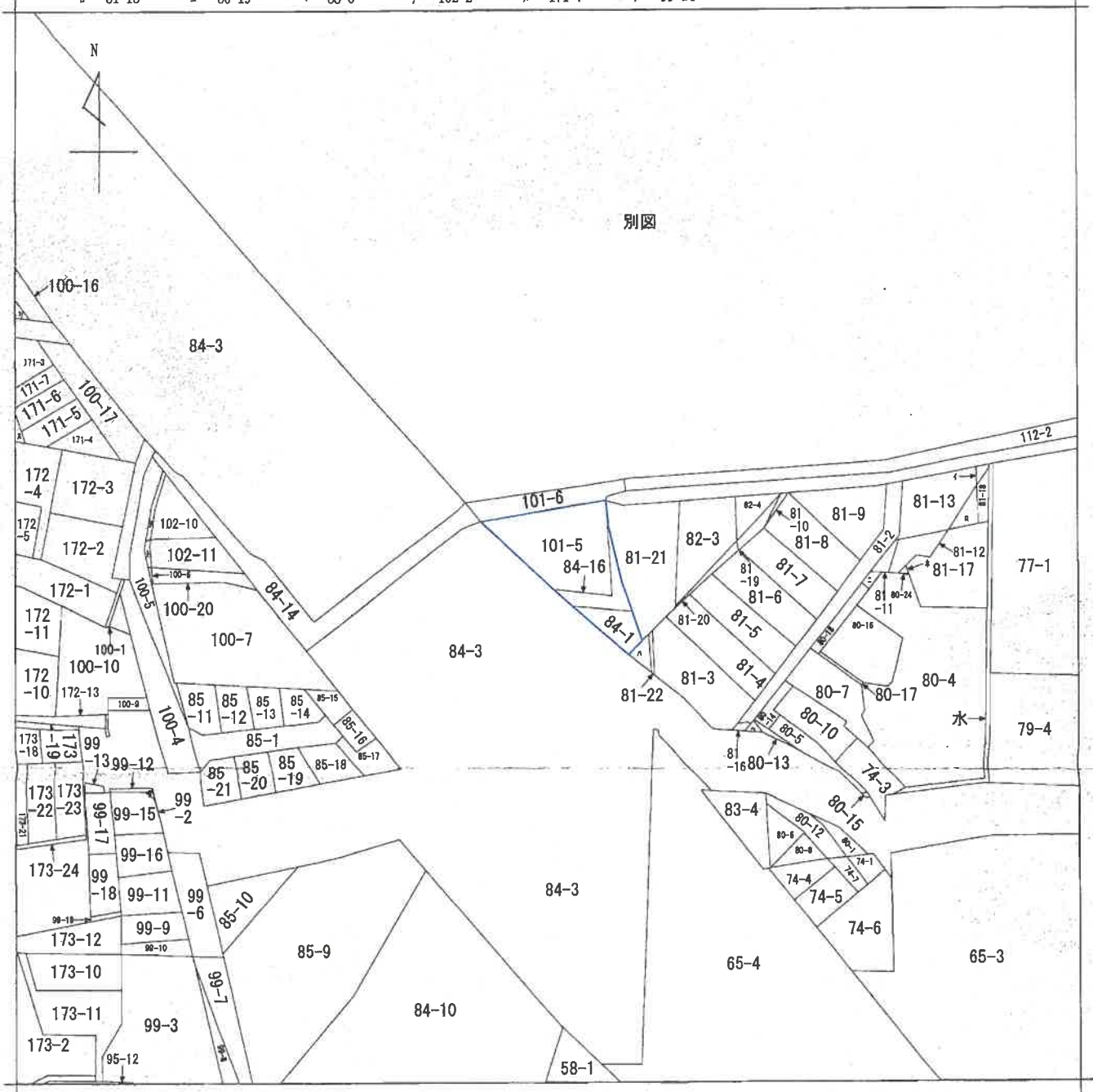
評価人 不動産鑑定士

山田光治

位置图

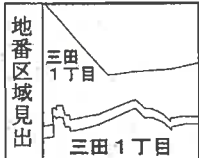


イ 81-14 ハ 84-11 ホ 80-20 ト 102-12 リ 135-1 ナ 173-4
 ロ 81-15 ニ 80-19 ヘ 83-6 テ 102-2 ス 171-7 7 99-14



別図

(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	目黒区三田一丁目		地番	101番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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	平成3年1月31日		備付年月日(原図)	平成3年1月31日		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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)
 令和7年10月24日
 福岡法務局

地図整理番号：M78442
 (1/1)

登記官

公 図 (写)
 ※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成16年5月11日

各階平面図

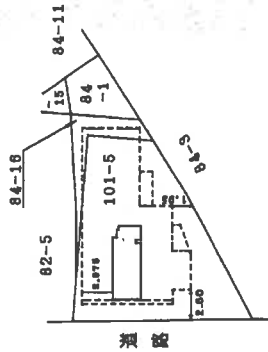
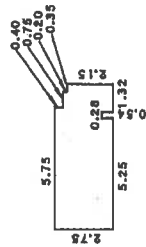
建物図面

三田一丁目
101番5の602

家屋番号

建物の所在
目黒区三田一丁目101番地5、84番地16、84番地1

建物の番号
602
建物の存する部分
6階



1)	0.40	x	5.75	=	2.3000
2)	0.20	x	6.85	=	1.3000
3)	1.61	x	6.85	=	11.0285
4)	0.54	x	1.32	=	0.7128
5)	0.54	x	5.25	=	2.8350
合計					18.1763
床面積					18.17 m ²

登記年月日：平成16年5月11日

120086

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

平成16年5月11日登記

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。
 (東京法務局渋谷出張所管理)
 令和7年10月24日 福岡法務局

登記簿

建物図面・各階平面図 (写)
 ※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M78446

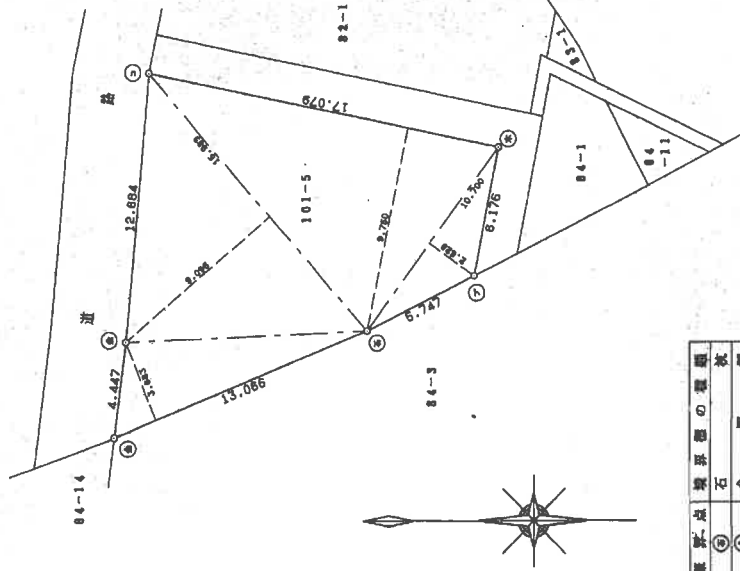
登記年月日：平成14年11月6日

平成拾四年拾月六日

地積測量図

地番 101-5
土地の所在 目黒区三田一丁目

101-5



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
101	-5	13.086 X	3.883 =	50.735278	
		15.989 X	9.096 =	145.435944	
		17.079 X	9.750 =	166.520250	
		10.700 X	2.628 =	28.119600	
		合計	390.811072		
		面積	195.4055360	m ²	195.40

測量点	測量点の種類	社名
①	石	
②	金	
③	コンクリート	
④	木	
⑤	プラスチック	

530109

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局米谷出張所発給)
令和7年10月24日 福岡法務局

登記官

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成15年2月7日

平成十五年二月七日

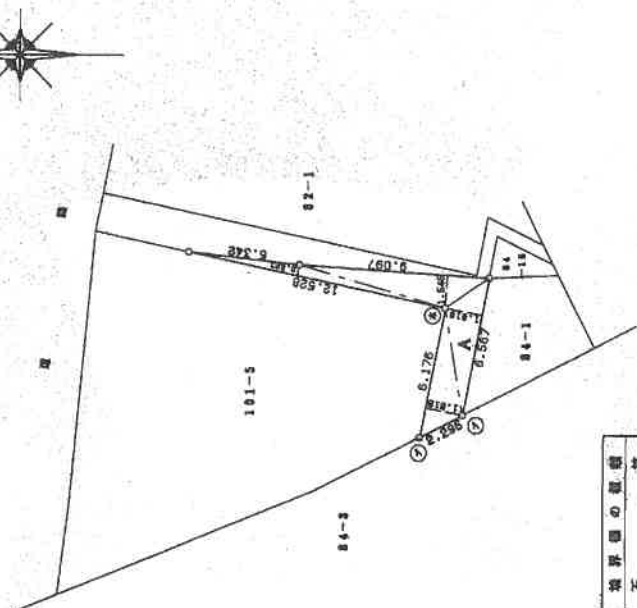
地積測量図

地番 84-16

土地の所在 目黒区三田一丁目

三斜求積表

種番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
84 -16 A	12.528 x	0.523 =	6.552144	
	9.097 x	1.545 =	14.054865	
	6.557 x	1.818 =	11.938808	
	6.176 x	1.818 =	11.227968	
	合計	43.773783		
	合面積	21.866915 ㎡		21.86 ㎡



座標点	境界線の種類
①	石
②	金属
③	コンクリート
④	プラスチック
⑤	木

530062

縮尺 1/250

申請人

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局炭谷出張所事務) 令和7年10月24日 福岡法務局 登記官

地積測量図(写)
 ※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成14年11月6日

平成拾四年拾月六日

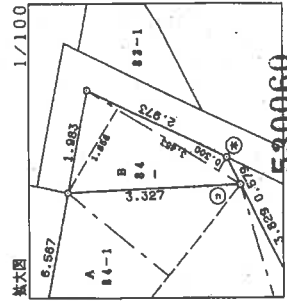
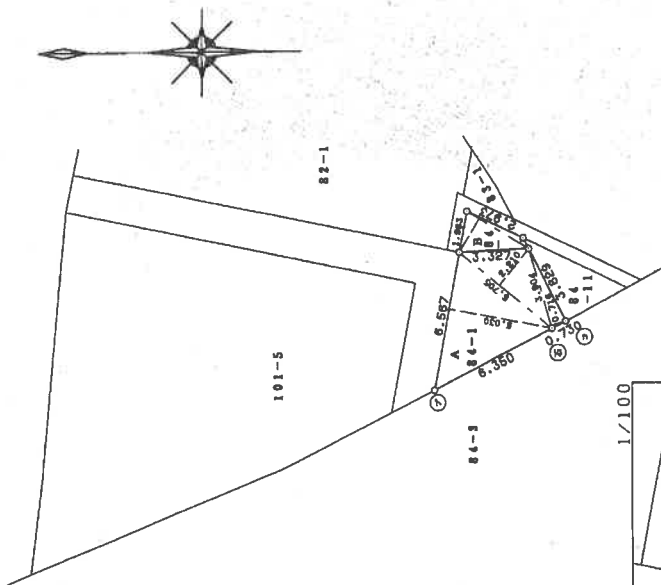
地積測量図

地番 84-1.84-5.

土地の所在 目黒区三田一丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
84	3.904 X	0.716 =	2.795264	
-1	6.567 X	5.030 =	33.032010	
	5.705 X	2.210 =	12.608050	
	合計		48.435324	24.21 m ²
84	3.453 X	1.858 =	6.415674	
-/5	3.453 X	0.300 =	1.035900	
	合計		7.451574	3.72 m ²
	A+B=		27.9434490 m ²	



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	木
⑤	プラスチック

縮尺 1/250

申請人

製作者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局 総合事務所 作成)
 令和7年10月24日 福岡法務局

登記官

地積測量図(写)
 ※A3をA4に縮小しています