

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 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 29 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	176,000,000 140,800,000		35,200,000	277,408	59,443



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区六本木四丁目 3 0 番地 1

建物の名称 パークハウス六本木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木四丁目 3 0 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 4 . 3 2 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 港区六本木四丁目 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 6 1 . 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部公衆用道路)

(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 1 0 万分の 1 2 4 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 港区六本木四丁目 30 番地 1

建物の名称 パークハウス六本木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木四丁目 30 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 84.32 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 港区六本木四丁目 30 番 1

地 目 宅地

地 積 4261.42 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部公衆用道路)

(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 10 万分の 1240



令和8年(ヌ)第80号
令和8年5月20日受理
令和8年5月29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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 港区六本木四丁目 30 番地 1

建物の名称 パークハウス六本木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六本木四丁目 30 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 84.32 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 港区六本木四丁目 30 番 1

地 目 宅地

地 積 4261.42 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 10 万分の 1240



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	港区六本木四丁目2番8-503号 パークハウス六本木 (住宅地図等の表示「パークハウス六本木麻布三河台」)		
建物	物件1		
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空室) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況(月額)	管理費 28,500円 修繕積立金 20,300円 ホームセキュリティ料 1,140円 CATV使用料 1,030円	令和8年5月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,778,390円 令和5年5月分から令和8年5月分まで ☒ 遅延損害金 448,394円 年利18パーセントの定めあり	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項	弁護士費用督促徴収費用585,204円別途		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(一部公衆用道路)(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	北東側で区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する 符号1の土地の東側路地状部分は建築基準法第42条1項2号該当の公衆用道路となっている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
建物管理人	1 私は本件パークハウス六本木の管理人です。 2 本件建物については長期間出入りがありません。 (令和8年5月27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
(3 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 郵便受けは投函口がテープで閉鎖されており、表札に表示はなく、インターホンは使用できない状態であった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には残置されたと思われる動産があり、家電等は存在せず、荷物の整理をしている途中のような状態であった。室内の郵便物及び水回り等の状態から本件建物は長期間出入りがないものと思われた。回答書、関係人の陳述、郵便受け及び室内の各状況から本件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。

(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)

(調査経過用)

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 5 月 2 0 日 9 : 5 0 - 1 0 : 1 0	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 5 月 2 2 日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX (申立債権者代理人弁護士 A 宛) 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし)
令和 8 年 5 月 2 7 日 9 : 0 0 - 9 : 3 0	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、管理人に面接聴取
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 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

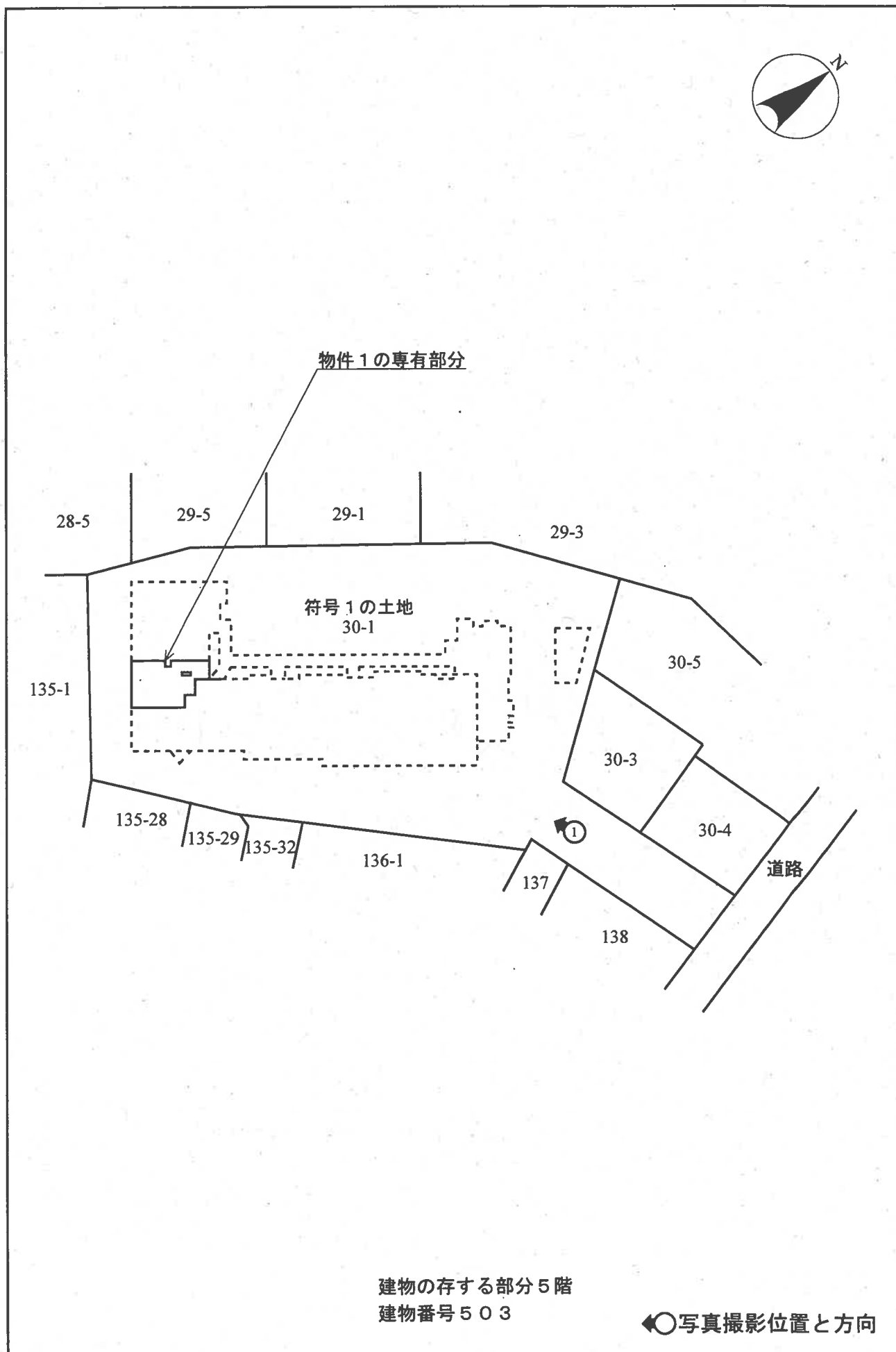
(特記事項)

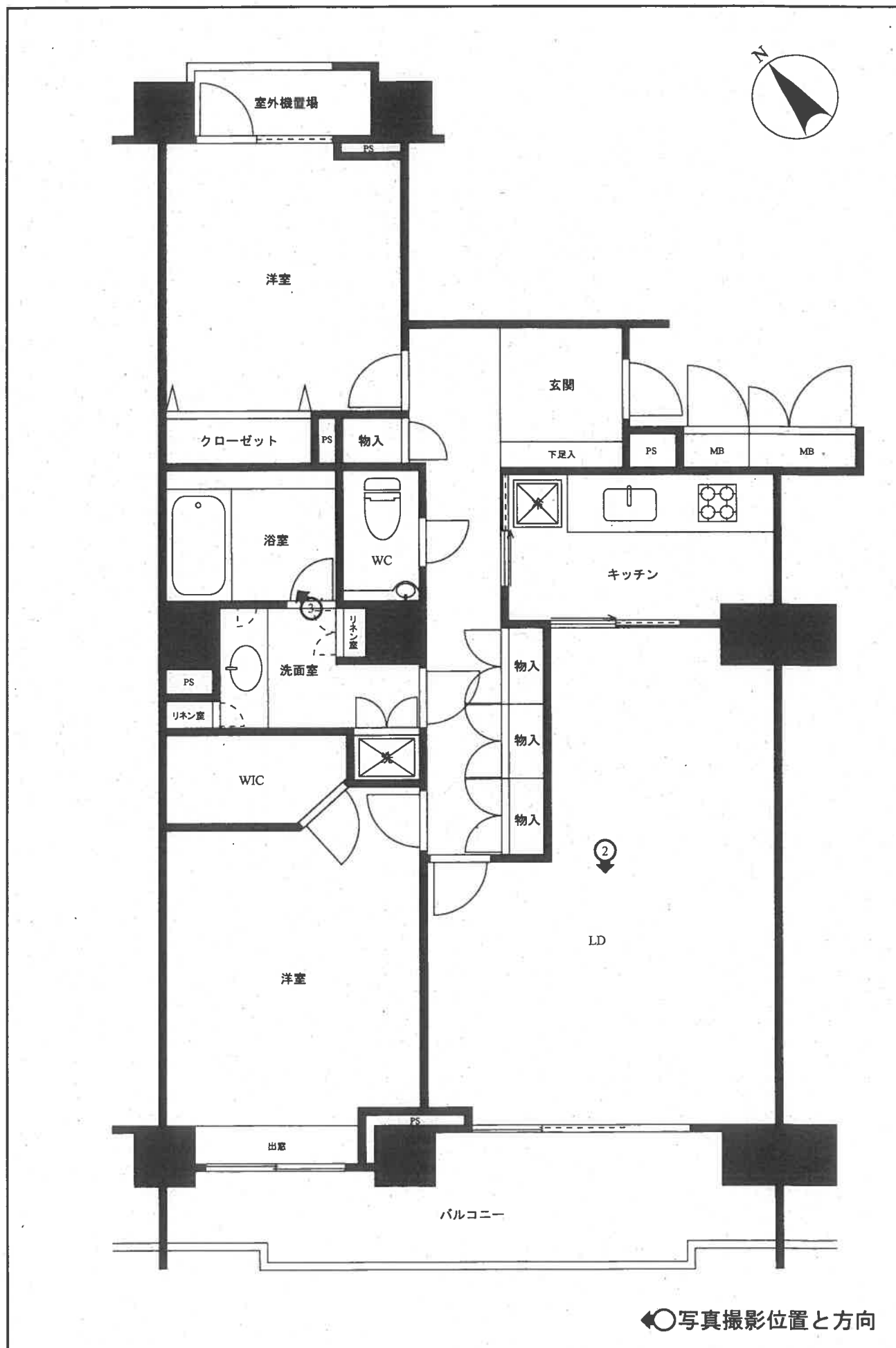
☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8 年 5 月 2 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ヌ）第 80 号

東京地方裁判所 御 中

意 見 書

評価人 岩 下 剛 佳

意見書

令和 8 年 6 月 26 日

東京地方裁判所民事第 21 部 御中

東京地方裁判所 評価人
不動産鑑定士 岩 下 剛 佳

先に提出した令和 8 年（ヌ）第 80 号強制競売事件の評価書について、下記のとおり意見する。

記

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。

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） （円） オ	評 価 額 （円） カ
220,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 176,000,000

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：評価書「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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金等について、評価額及び担保設定状況等を勘案して本件において配当が見込まれる分につきこれを控除しないこととした。また、その余の額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額については、少額のため競売市場修正において考慮した。

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。本件の場合なし。

カ 評 価 額：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以 上

令和 8 年（ヌ）第 80 号
令和 8 年 5 月 27 日 現地調査
令和 8 年 6 月 3 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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 1 7 2 , 4 8 0 , 0 0 0 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区六本木4丁目2番8号 (マンション名, 部屋番号) パークハウス六本木 503号室 (土地の符号1) 地目: 宅地, 一部公衆用道路
番号	特 記 事 項		
1	マンション名は登記記録では上記のとおりだが, 一般には「パークハウス六本木麻布三河台」と呼称される。		

* 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 港区六本木四丁目 30 番地 1

建物の名称 パークハウス六本木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六本木四丁目 30 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 84.32 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 港区六本木四丁目 30 番 1

地 目 宅地

地 積 4261.42 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 10 万分の 1240

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

位 置 ・ 交 通	東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅の西方道路距離約 400m (徒歩約 5 分), 港区六本木 4 丁目 2 番街区に位置する。 都営大江戸線「六本木」駅からは徒歩約 5 分, 東京メトロ日比谷線「六本木」駅からは徒歩約 6 分である。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅, 駐車場等が見られる住宅地域。	
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 2 種中高層住居専用地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第 3 種高度地区, 日影規制 3h-2h/4m, 周知の埋蔵文化財包蔵地等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4,261.42 m ² 不整形 約 11.5m ・ 約 120m 東向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況 等	北東側現況幅員約 7.4m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) にほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1 を含む一棟の建物敷地等及び公衆用道路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 100,000 分の 1,240
特 記 事 項	画地東側の路地状部分は, 建築基準法 42 条 1 項 2 号該当の公衆用道路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	パークハウス六本木	
建物の用途	事務所・共同住宅（総戸数 83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	平成8年11月13日新築 約29年 約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 延床面積 8,755.61㎡	
仕様	外壁 その他	タイル，吹付タイル，天然石等 なし
設備等	エレベーター6基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 駐車場，自転車置場，防犯カメラ，ゴミ置場等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 三菱地所コミュニティ(株) 委託管理
管理の状況	やや優る	
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	5階（503号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	84.32㎡
	共用部分を含む現況床面積	108.98㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南西側バルコニーあり (分譲時のパンフレットによる面積 13.40㎡)	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット，塩ビシート等 ビニールクロス，タイル，ガラスブロック等 システムキッチン，ユニットバス，トイレ， 天井カセットエアコン，ガス給湯器等 ウォークインクロゼット
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る（退去後長期間経過していると思われる状態）。内 壁やカーペットの汚れあり。残置物やペットボトル等のゴミ あり。リビングダイニングの床にやや目立つシミあり（添付 の写真参照）。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 " 滞 納 額 遅 延 損 害 金	28,500円（月額） 20,300円（月額） 1,140円（月額）（ホームセキュリティ料） 1,030円（月額）（CATV維持料） 1,778,390円（令和5年5月分～令和8年5月分） 448,394円（滞納額に対し年利18%） (令和8年5月12日現在)
専有部分の利用 状況等	自用（空室）	
特 記 事 項	管理員の陳述によれば，約5～6年前に全戸の玄関インターホン を交換したが，本件503号室のみ未交換とのことである。 上記の管理費等の滞納額等のほか，弁護士費用と督促徴収費用 585,204円の請求あり。	

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／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） エ
553,000	× 108.98	× 0.38	= 22,900,000

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 29 年，経済的残存耐用年数約 21 年，観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮）
- ・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＝21 年÷(29 年＋21 年)×(1-0.10)＝0.38（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（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格（円） カ
標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ				
4,450,000	× 0.86	× 4,261.42	× 1.00	× 1,240／100,000	= 202,220,000

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 港-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 4,080,000 \text{ 円/m}^2 & \times 109/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 4,450,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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である。

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おおむね同格で格差修正の必要なし。

イ 個別格差：減価要因としての道路負担，接道状況等を考慮して，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 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
（ 22,900,000	+ 202,220,000 ）	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 225,120,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正…… 1.00（対象：5階・基準階：4～5階）
位置別等修正… 1.00（中間部屋）
その他…………… なし
相乗積 1.00 × 1.00 = 1.00

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、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。

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ため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (2.7%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+ カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
12,812,629 (7.7%)	4,977,160	2.9	166,477,421	0.9232	153,691,955 (92.3%)	166,500,000 (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

$$1 \div (1 + 2.7\%)^3 = 0.9232 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は東京都心の高級マンションが多く建ち並ぶ地域にあり，収益性に期待する投資目的よりは利便性や居住の快適性，資産性等を背景とした自己所有又は転売目的の需要が予想される。

以上勘案し，積算価格を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	225,120,000 円
② 収益価格	166,500,000 円
③ 調整後の価格	220,000,000 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。

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） （円） オ	評 価 額 （円） カ
220,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 172,480,000

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。本件の場合なし。

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（港-1）

所 在：港区赤坂6丁目1911番「赤坂6-19-23」

価 格：4,080,000 円／㎡

位 置：東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅の北西方道路距離約350m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：2,045 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東8m区道

用途地域等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率300%），
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模マンションが多く見られる高台の住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

写真

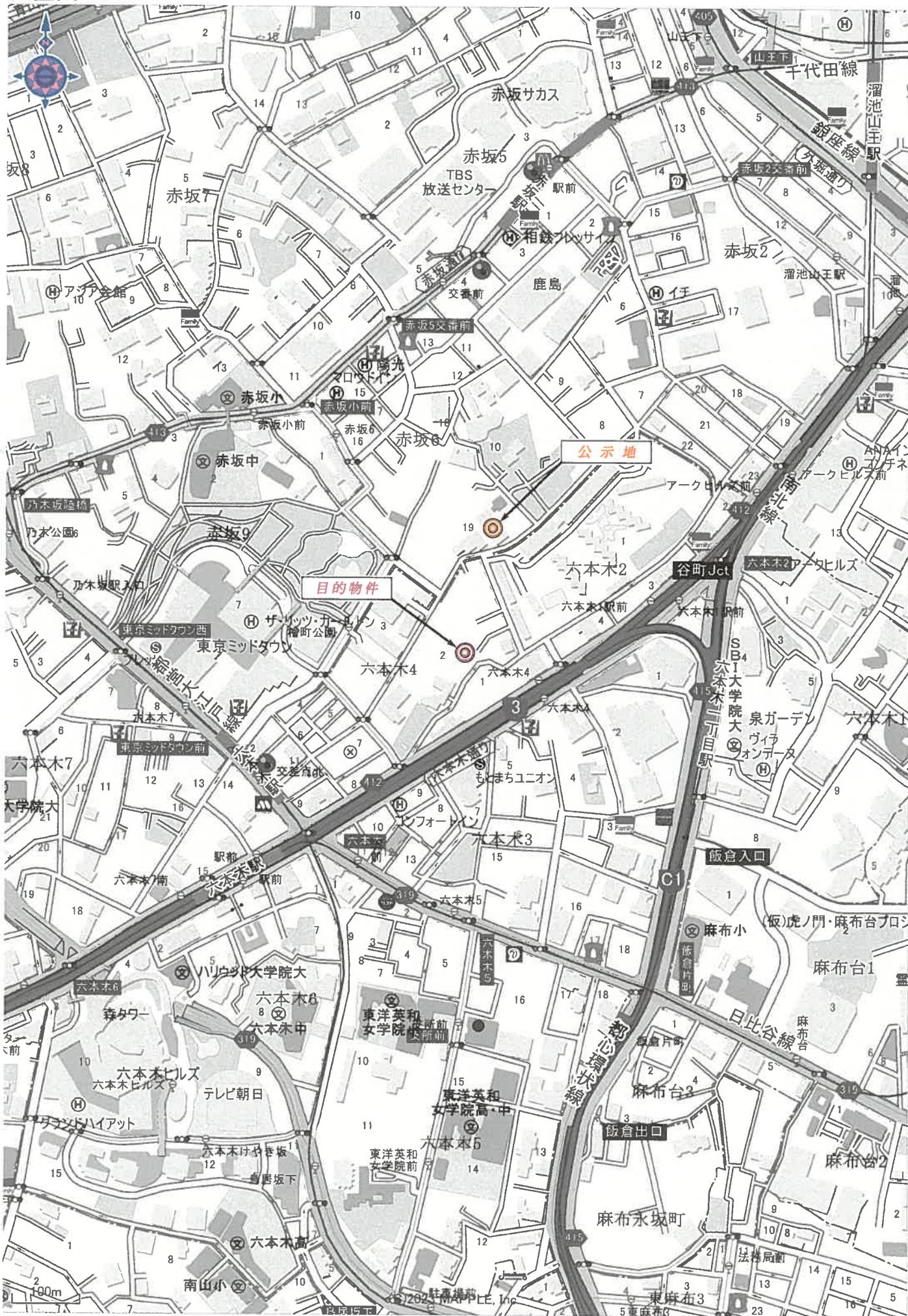
以 上

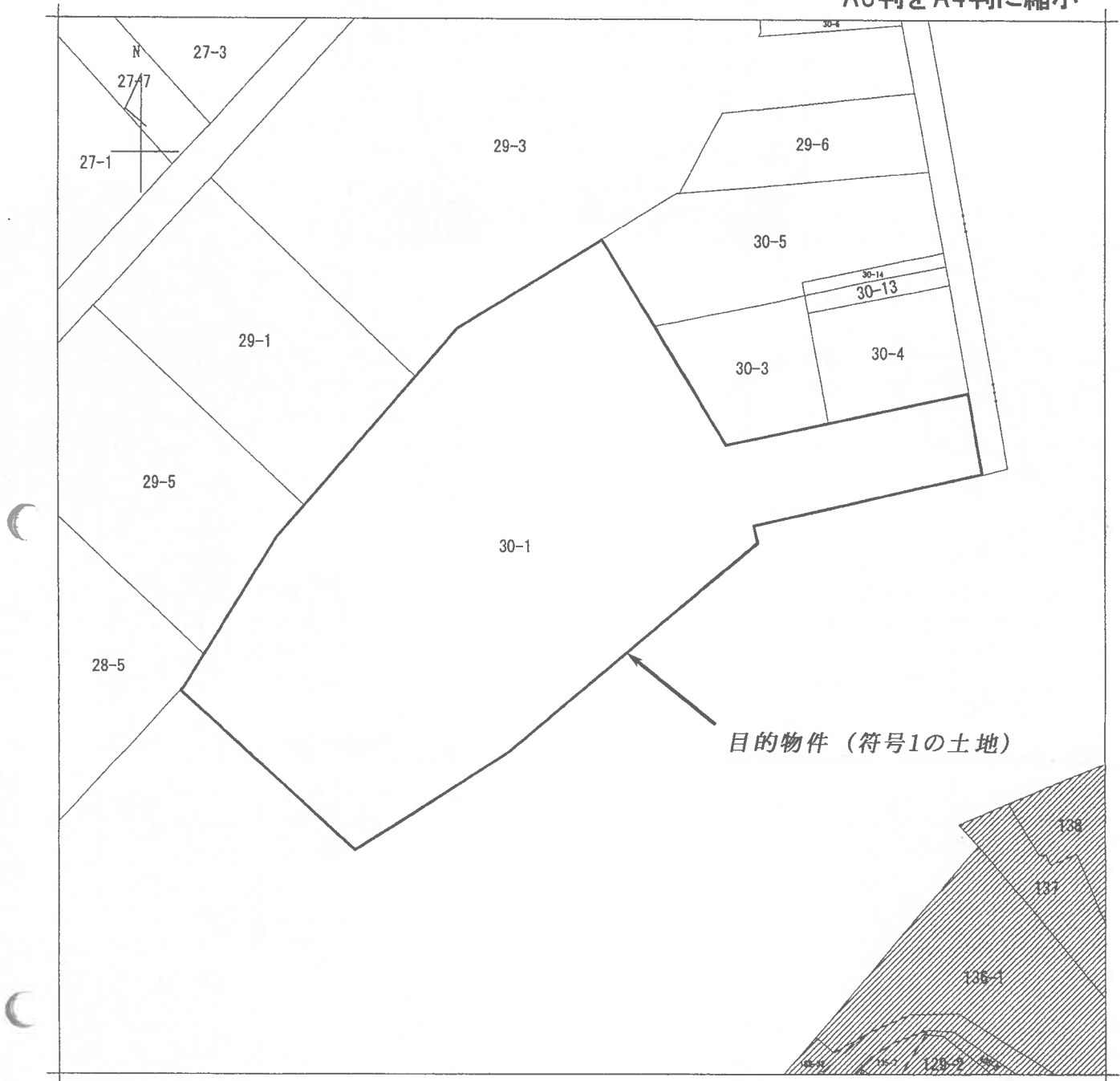
令和8年6月3日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

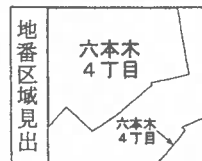
位置図





(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	港区六本木四丁目				地番	30番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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47年3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8年2月13日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

（これは図面に記載されている内容を説明した書面である。）
（東京法務局提出登録簿）
令和8年2月13日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号
八本木四丁目
30番1の503

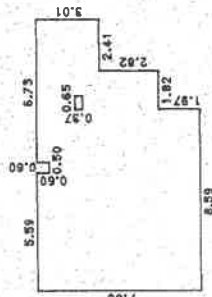
A3判をA4判に縮小

建物の所在
港区六本木四丁目30番地1

建物の番号 503

5階部分

建物の存する部分5階



求積表		
5.59 × 7.80 =	43.6020	
0.50 × 7.20 =	3.6000	
2.50 × 7.80 =	19.5000	
1.82 × 5.83 =	10.6106	
2.41 × 3.01 =	7.2541	
収支表計		
0.65 × 0.37 =	-0.2405	
合 計	84.3262	
床面積	84.32㎡	

目的物件（専有部分）

単位・メートル

414168

作製者
土庫調査士
家屋

年11月15日（作製）

縮尺
1/250

申請人

三菱地所 株式会社
代表取締役

縮尺
1/1000



リビングダイニングの床のシミ