

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 9 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 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 10 月 9 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 6 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 9 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	16,180,000 12,944,000	一括	3,236,000	42,960	9,204
1	9,430,000				
2	6,750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 文京区目白台一丁目
地 番 60 番 31
地 目 宅地
地 積 378.80 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 43

2（一棟の建物の表示）

- 所 在 文京区目白台一丁目 60 番地 31
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積
1 階 40.95 平方メートル
2 階 252.56 平方メートル
3 階 254.72 平方メートル
4 階 249.02 平方メートル
5 階 186.25 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

- 家屋 番号 目白台一丁目 60 番 31 の 9
建物の名称 第 303 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 32.48 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 2】

管理費等の滞納あり。

ただし、本件請求債権及び配当要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、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 文京区目白台一丁目
地 番 60 番 31
地 目 宅地
地 積 378.80 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 43

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 文京区目白台一丁目 60 番地 31
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積
1 階 40.95 平方メートル
2 階 252.56 平方メートル
3 階 254.72 平方メートル
4 階 249.02 平方メートル
5 階 186.25 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 目白台一丁目 60 番 31 の 9
建物の名称 第 303 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 32.48 平方メートル
所有者 A



令和8年（ヌ）第92号
令和8年6月15日受理
令和8年7月10日提出
（評価人 海野弘昭）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

- 1 所 在 文京区目白台一丁目
地 番 60番31
地 目 宅地
地 積 378.80平方メートル
共有者 A 持分1000分の43

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 文京区目白台一丁目60番地31
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積
1階 40.95平方メートル
2階 252.56平方メートル
3階 254.72平方メートル
4階 249.02平方メートル
5階 186.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 目白台一丁目60番31の9
建物の名称 第303号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 32.48平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都文京区目白台一丁目7番9-303号 目白台ハイツ		
建物	物件2		
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として使用している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費等の月額は次のとおり 管理費 13,200 円 修繕積立金 21,130 円	令和8年5月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月分～同8年6月分 計 1,407,530 円 なお、上記のほか、遅延損害金 421,572 円 (年利18パーセント) 及び弁護士費用 (792,000 円) がある。	
管理費等照会先	目白台ハイツ管理組合		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	上記土地は北側及び西側で建築基準法上の道路 (区道) に接面している。		
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		
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	1. 本件建物は私が使用しています。 2. 本件建物の不具合は、現在は特にありません。 3. ペットは猫を一匹飼っています。 (令和8年7月6日面接聴取) 以上

(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 集合郵便受け（1階）及び玄関前には氏名等の表示はなかった。なお、初回臨場時には、集合郵便受け内には建物所有者A宛の公共料金関係書類（水道・電気）及び普通郵便物が存在していた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室していて、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・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. 本件対象物件の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり報告する。

以 上

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6月16日 12:00-12:18	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 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和8年6月16日	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年7月6日 10:50-11:11	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 ☒ 建物所有者Aから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

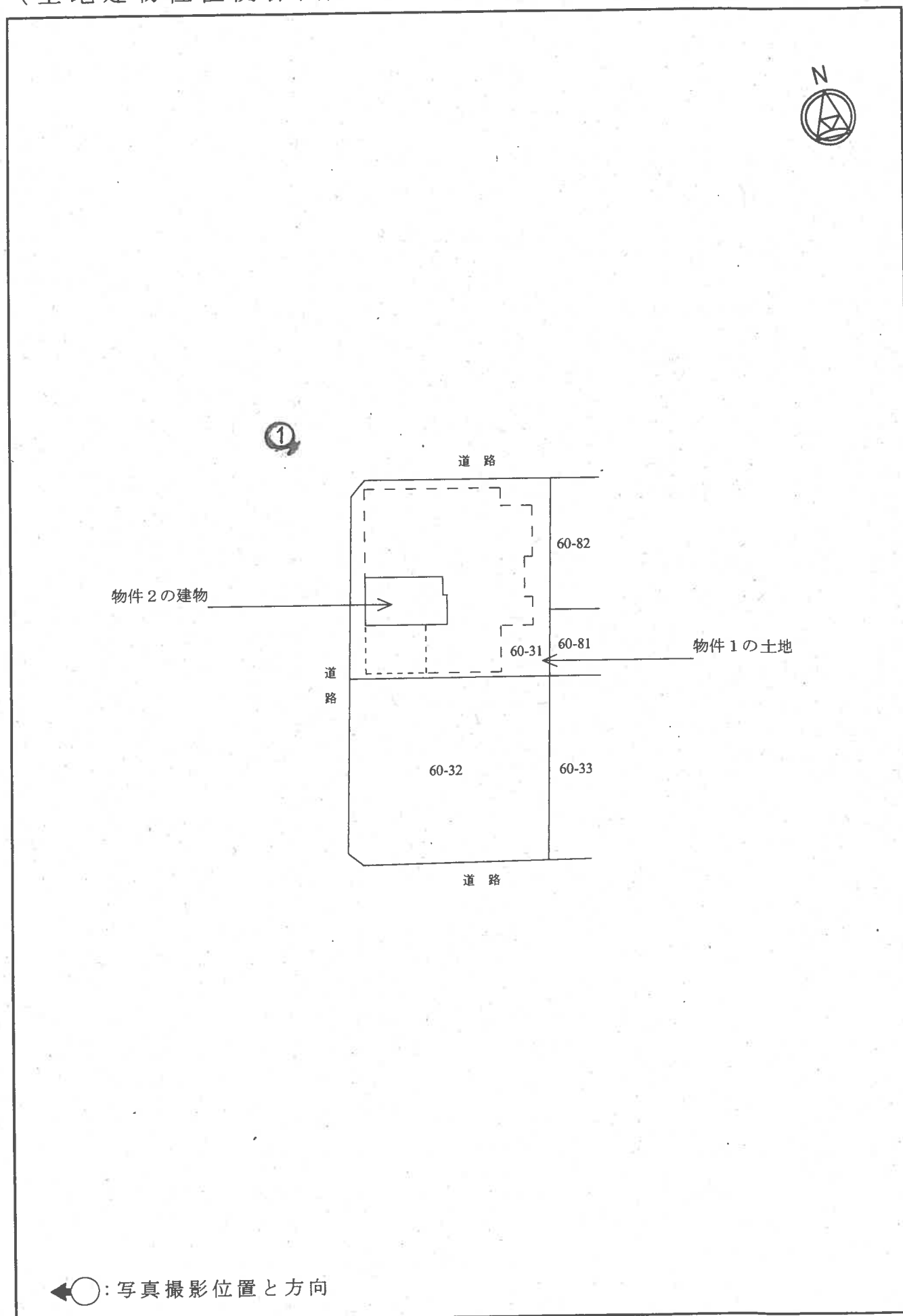
☒ 令和8年7月6日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☐ 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。

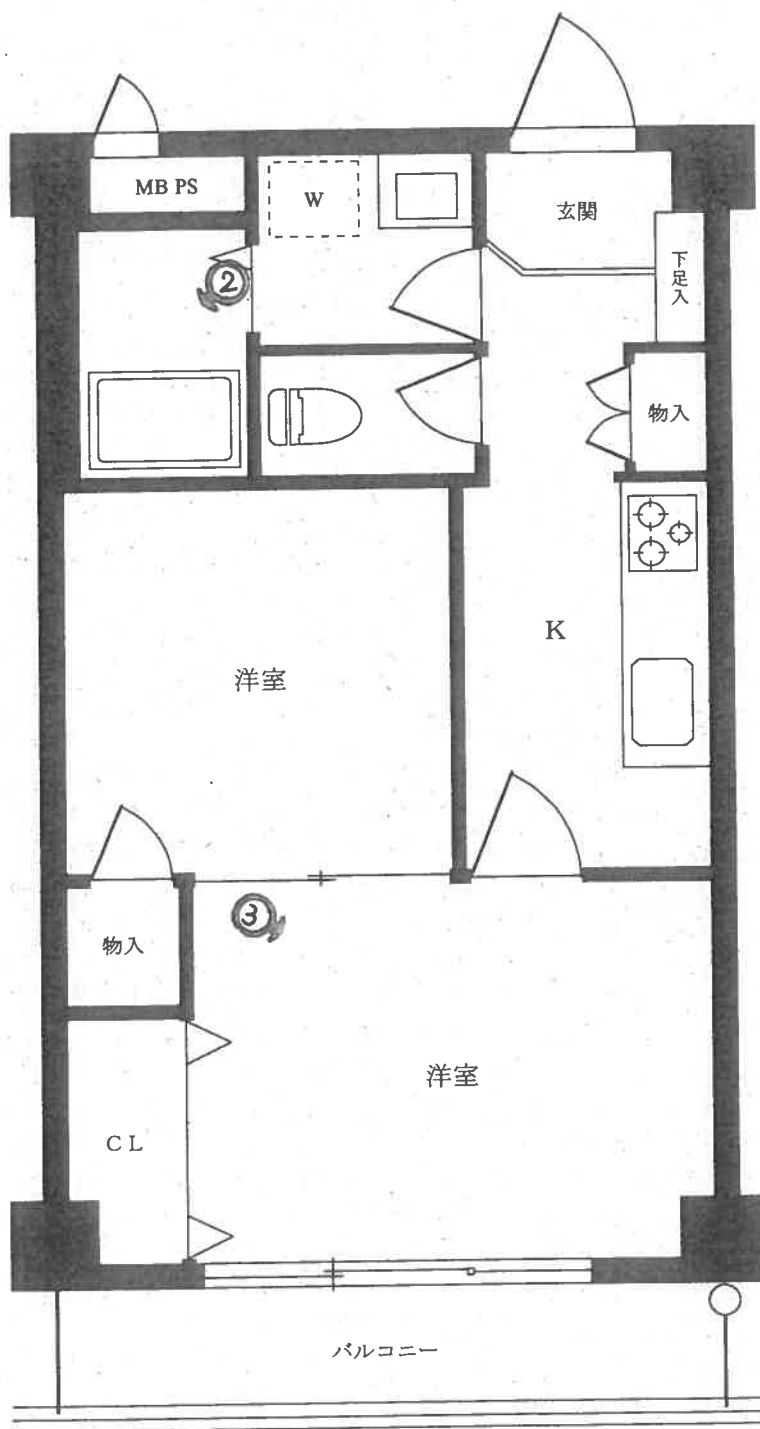
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(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)



303



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年 7 月 29 日

意見書

東京地方裁判所民事第 21 部 御中

評価人 海野 弘昭

令和 8 年（ヌ）第 92 号競売事件に係る令和 8 年 7 月 10 日付評価書の評価額について、
評価書提出後に判明した事情をふまえ、下記のとおり御報告致します。

1. 滞納管理費等相当額の減価について

管理費等の滞納額等があるが、本件請求債権及び配当要求債権であり、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。

その余の滞納額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て修正を行った。

評価額の判定

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 (円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	20,400,000	×57.8	×1.0	×0.80	×1.00	—	=9,430,000
2	20,400,000	×42.2	×1.0	×0.80	×0.98		=6,750,000
一 括 価 格 (合 計)							16,180,000

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。
アスベスト使用の有無については不明のため、こちらに含めた。
オ 滞納管理費等相当額の減価：上記 1 のとおり。

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。

評価額

一 括 価 格	
金 16,180,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,430,000円
物件 2 (建物)	金 6,750,000円

以上

令和8年（ヌ）第92号
令和8年7月6日 現地調査
令和8年7月9日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,430,000円
物件2 (建物)	金 4,060,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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	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		(住居表示) 文京区目白台一丁目7番9-303号 (マンション名・部屋番号) 目白台ハイツ・第303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 所 在 文京区目白台一丁目
 地 番 6 0 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 8 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 4 3

(一棟の建物の表示)

所 在 文京区目白台一丁目 6 0 番地 3 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 4 0 . 9 5 平方メートル
 2 階 2 5 2 . 5 6 平方メートル
 3 階 2 5 4 . 7 2 平方メートル
 4 階 2 4 9 . 0 2 平方メートル
 5 階 1 8 6 . 2 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 目白台一丁目 6 0 番 3 1 の 9
 建物の名称 第 3 0 3 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 3 2 . 4 8 平方メートル
 所有者 A

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	都営都電荒川線「早稲田」停留場の北方約430m（道路距離、徒歩約5分）、文京区目白台一丁目7番街区に位置する。 * 東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅の南東方約770m（3番出入口からの道路距離、徒歩約10分）に位置している。また、当該駅は、都営都電荒川線「鬼子母神前」停留場のすぐ近くにあり、乗り換えができる。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅を中心に事務所や大学等も存し、坂が多い地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第一種文教地区、22m第三種高度地区、 日影規制（4～2.5h）4m 景観計画区域：神田川景観基本軸
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 高 低 差 そ の 他	378.80㎡ ほぼ正方形 約18m（西側）・約19.8m 本件画地は、西側で接面する区道と0～約1mの高低差がある。 なし
接面道路の状況等	西側現況幅員約7.3m舗装公衆用道路 （特別区道文第841号 建築基準法第42条1項1号） 北側現況幅員約4.4m舗装公衆用道路 （特別区道文第16号 建築基準法第42条1項1号） に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有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」参照。	
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 道 下 水 道	あり あり あり
評 価 対 象 持 分	43/1,000	
特 記 事 項	なし	

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	目白台ハイツ	
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数27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54年3月14日新築 約47年 約3年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建・延 983.50㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	駐輪場、トランクルーム、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 の 品 等	やや劣る。	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	目白台ハイツ管理組合 株式会社東急コミュニティー 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①本件建物は、指定建蔽率（60%）を超えて建てられているが、敷地が角地に存し、建蔽率緩和の条件を満たしているので、問題ないものと思われる。 ②本件建物は旧耐震基準である。建物に、新耐震基準を示すステッカーは貼られていなかった。耐震改修工事の有無は不明。 ③アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成型材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(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	4階部分 (第303号) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	32.48 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	43.50 m ²
間 取 り	2K	
バルコニー等	西側に一面あり	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通 * 現況調査時、所有者によると、設備の不具合はないとのことであった。 以前、同時期に、トイレの水が階下に水漏れし、洗面台には水が溢れたことがあったが、既に修理済みで、問題ないとのことである。 猫を一匹飼っているが、特別部屋に傷みや臭いなどはなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	13,200 円/月
	修 繕 積 立 金	21,130 円/月
	そ の 他	792,000 円 弁護士費用
	滞 納 額	1,407,530 円 (R5 年 2 月分から R8 年 6 月分まで)
	遅 延 損 害 金	421,572 円 (年利 18%)
		令和 8 年 5 月 27 日現在
		令和 8 年 6 月 16 日付『管理費等に関する回答書』による
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	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 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格（円）
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,200,000	×1.02	×378.80	×1.00	×43/1,000	=19,940,000

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 文京-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 1,060,000\text{円/㎡} & \times 106.2/100 & \times 100/102 & \times 100/92 & = 1,200,000\text{円/㎡} & & \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位を補正

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、街路条件、行政的条件（容積率）等で劣る。

イ 個 別 格 差：角地、道路との高低差を考慮した。（マンション敷地なので、方位の格差はつけない。）

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処理を行った。

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	346,000	×43.50	×0.05	=750,000

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47年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%（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に査定した。

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＝3年÷（47年＋3年）×（1－0.20）＝0.05（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	19,940,000	×0.40	場所的利益	=7,980,000

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、建物については敷地利用権等価格を加算し、土地については敷地利用権等価格を控除し、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	(19,940,000)	-7,980,000)	×1.00	×1.04		=12,440,000	57.8
2	(750,000)	+7,980,000)	×1.00	×1.04	×1.00	=9,080,000	42.2
合 計						21,520,000	100

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2ウ

ウ 価格補正：必要なし

エ 個別格差：階層別補正…1.01 (対象階=4階 基準階=3階)

位置別等修正…1.03 (方位を考慮)

その他…1.00

相乗積 1.01×1.03×1.00=1.04

(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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					DCF法による価格 ア+カ キ
	4年目の 有効純収益 イ	最 終 還 元 利 回 り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現 価 率 ※2 (5.1 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 1,657,938 (15.5%)	(円) 593,043	(%) 5.5	(円) 10,459,122	0.8614	(円) 9,009,488 (84.5%)	(円) 10,670,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 5.1\%)^3} = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家価格とされている。

積算価格と収益価格は開差が生じた。

本件は築年数が経過しているマンションで、JR線や東京メトロなどの主要な駅からやや距離があり、利便施設も周囲に少ないことから、収益価格は低く求められたものと思われる。収益価格が非常に低廉なので、落札者は自己使用として利用する者が中心と思われることから、積算価格を重視して収益価格を参酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,520,000円
② 収 益 価 格	10,670,000円
③ 調整後の価格	20,400,000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(円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	20,400,000	×57.8	×1.0	×0.80	×1.00	—	=9,430,000
2	20,400,000	×42.2	×1.0	×0.80	×0.59		=4,060,000
一 括 価 格 (合 計)							13,490,000

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13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。

アスベスト使用の有無については不明のため、こちらに含めた。

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予想滞納相当額、弁護士費用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 文京-9

所 在：文京区目白台3丁目41番16「目白台3-14-10」

価 格：1,060,000円/㎡

位 置：「護国寺」駅より道路距離約460m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東 4m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに店舗も見られる住宅地域

第 7 附属資料

位 置 図

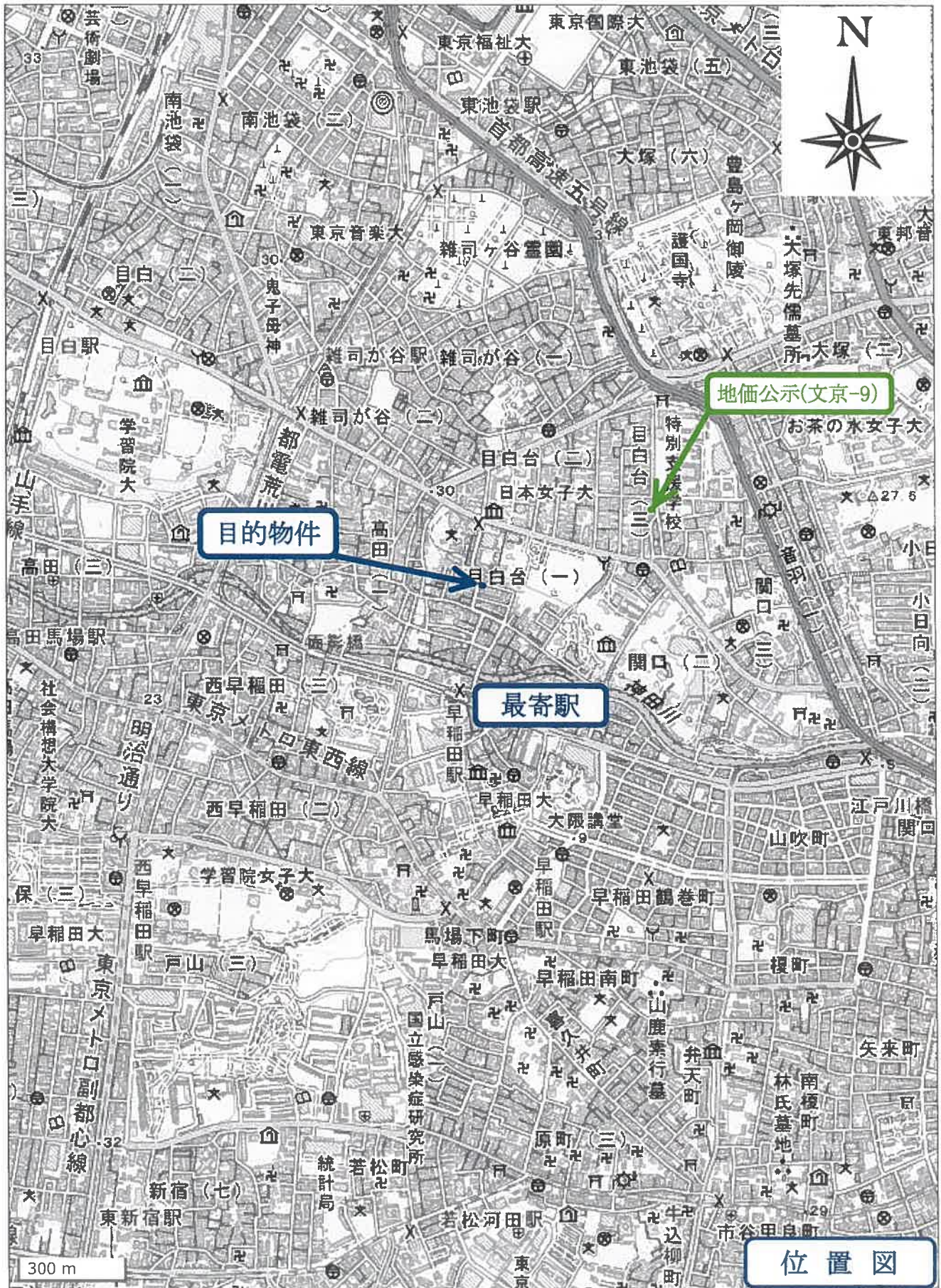
公 図 写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 7 月 1 0 日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 印

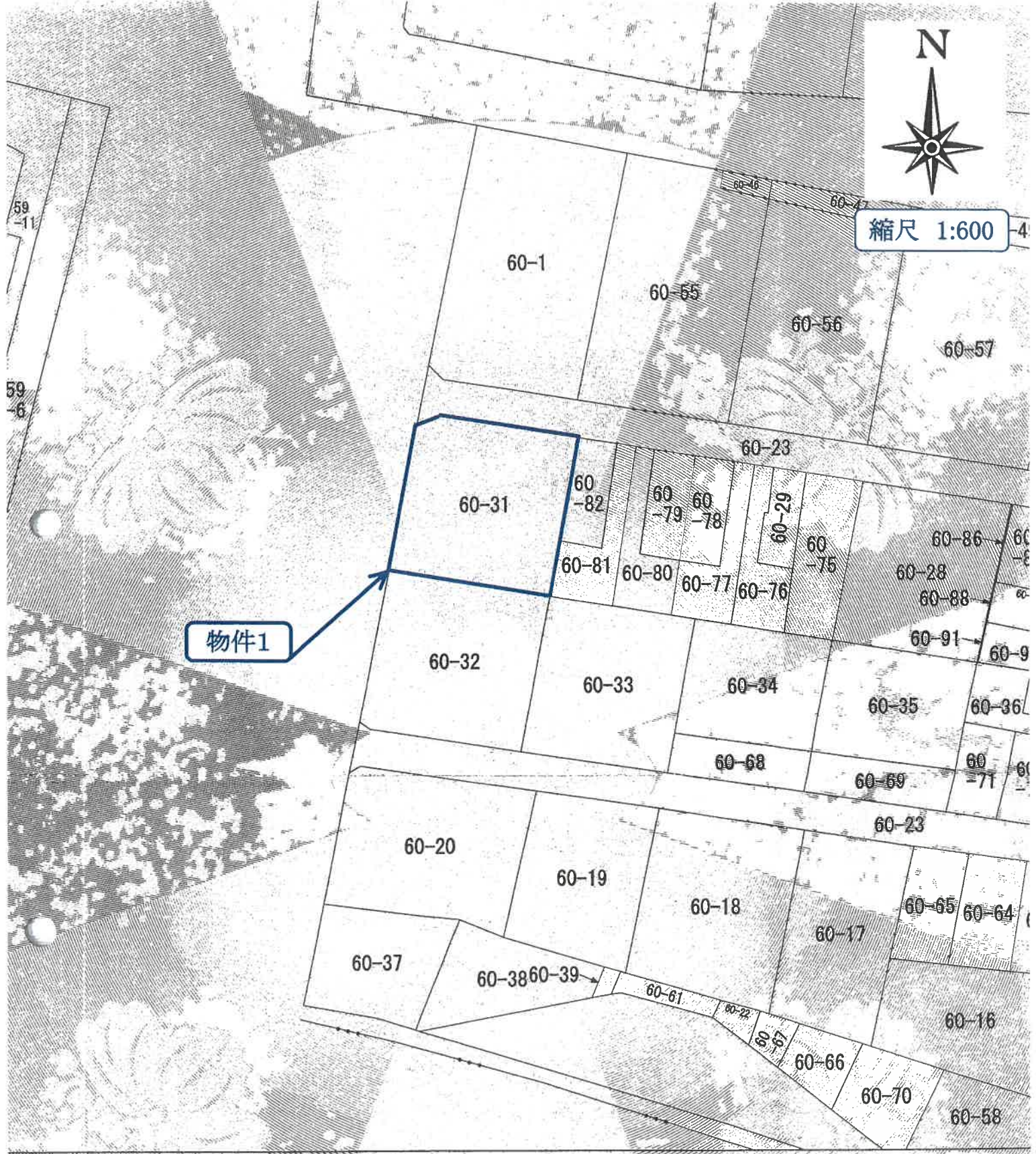
GSI Maps





縮尺 1:600

物件1



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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



東京都目白台一丁目

地番 60番31

公 図 写

登記年月日：昭和54年4月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
令和8年3月6日 東京法務局

登記簿

管理番号：M98359

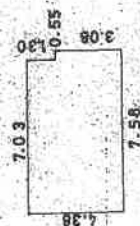
各階平面図

建物図面図

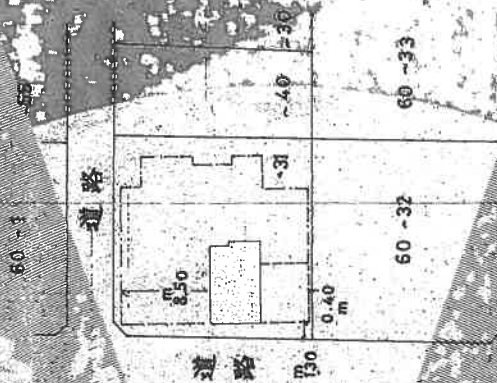
家屋番号	目録台	丁目
60-31-9	文京区目白台	1丁目
建物の所在		

60番地 31

№303



7.58 X 3.08 = 23.3464
7.03 X 4.60 = 32.3380
床面積 --- 32.48 m²



建物の所在する部分の図

459801

作成者	事務所	年	月	日	備考

A3判をA4判に縮小