

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）
1～3	4,600,000 3,680,000	一括	920,000	49,646	10,637
1	2,150,000				
2	160,000				
3	2,290,000				



物 件 目 録

1 所 在 港区赤坂八丁目

地 番 371 番

地 目 宅地

地 積 1346.37 平方メートル

共有者 株式会社黒川建設 持分 1346370 分の 4759

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	599.91 平方メートル
	2 階	615.82 平方メートル
	3 階	674.47 平方メートル
	4 階	659.91 平方メートル
	5 階	639.53 平方メートル
	6 階	624.41 平方メートル
	7 階	506.11 平方メートル
	8 階	414.44 平方メートル
	9 階	34.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番の 55

種 類 洗濯場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5.22 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 9 9 . 9 1 平方メートル
	2 階	6 1 5 . 8 2 平方メートル
	3 階	6 7 4 . 4 7 平方メートル
	4 階	6 5 9 . 9 1 平方メートル
	5 階	6 3 9 . 5 3 平方メートル
	6 階	6 2 4 . 4 1 平方メートル
	7 階	5 0 6 . 1 1 平方メートル
	8 階	4 1 4 . 4 4 平方メートル
	9 階	3 4 . 4 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 3 7 1 番 5 7

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 3 . 5 0 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社シャトー管理

期 限 令和 10 年 5 月 9 日頃まで

賃 料 月額転貸賃料の 95 パーセントから 94 パーセント
(毎月末日限り翌月分支払)

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。

別紙占有者目録記載の範囲について、同目録記載の各占有者 (転借人) がそれぞれ占有している。

各占有者 (転借人) に対する転貸賃料は、同目録「賃料 (円) (月額・税込)」欄記載のとおり。

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

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 港区赤坂八丁目

地 番 371 番

地 目 宅地

地 積 1346.37 平方メートル

共有者 株式会社黒川建設 持分 1346370 分の 4759

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	599.91 平方メートル
	2 階	615.82 平方メートル
	3 階	674.47 平方メートル
	4 階	659.91 平方メートル
	5 階	639.53 平方メートル
	6 階	624.41 平方メートル
	7 階	506.11 平方メートル
	8 階	414.44 平方メートル
	9 階	34.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番の 55

種 類 洗濯場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5.22 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	5 9 9 . 9 1 平方メートル
	2 階	6 1 5 . 8 2 平方メートル
	3 階	6 7 4 . 4 7 平方メートル
	4 階	6 5 9 . 9 1 平方メートル
	5 階	6 3 9 . 5 3 平方メートル
	6 階	6 2 4 . 4 1 平方メートル
	7 階	5 0 6 . 1 1 平方メートル
	8 階	4 1 4 . 4 4 平方メートル
	9 階	3 4 . 4 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 3 7 1 番 5 7

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 3 . 5 0 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設



占有者目録

占有者及び占有権原(物件番号3)

占有 範囲	占有者	占有権原	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃料(円) (月額・税込)	敷金 保証金	更新種別・特約等
No.1	B	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.2	C	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.3	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.4	E	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	3,190	なし	自動更新
No.5	f	転借権	令和6年2月1日	令和8年2月1日	令和10年1月31日	4,290	なし	自動更新
No.6	G	転借権	平成26年6月1日	令和8年6月1日	令和10年5月31日	3,190	なし	自動更新
No.7	H	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.8	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.9	J	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,850	なし	自動更新
No.10	D	転借権	令和3年10月1日	令和7年10月1日	令和9年9月30日	3,190	なし	自動更新
No.11	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.12	L	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.13	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.14	M	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	4,290	なし	自動更新
No.15	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	4,290	なし	自動更新
No.16	N	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.17	O	転借権	平成22年5月1日	令和8年5月1日	令和10年4月30日	4,290	なし	自動更新
No.18	P	転借権	令和7年8月1日	令和7年8月1日	令和9年7月31日	4,290	なし	
No.19	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.20	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.21	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.22	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.23	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.24	Q	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.25	株式会社 東京グリーンサービス	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	5,390	なし	自動更新
No.26	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	5,060	なし	自動更新
上記以 外	上記占有者らの共同 占有							各占有権原等は上記 に同じ

No.1乃至26については占有状況:トランクルーム、貸主:株式会社シャトー管理

令和8年（ヌ）第56号
令和8年6月1日受理
令和8年7月10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 港区赤坂八丁目
地 番 371 番
地 目 宅地
地 積 1346.37 平方メートル

共有者 株式会社黒川建設 持分 1346370 分の 4759

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
床 面 積
1 階 599.91 平方メートル
2 階 615.82 平方メートル
3 階 674.47 平方メートル
4 階 659.91 平方メートル
5 階 639.53 平方メートル
6 階 624.41 平方メートル
7 階 506.11 平方メートル
8 階 414.44 平方メートル
9 階 34.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番の 55
種 類 洗濯場
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 9 階部分 5.22 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地
(1 枚目)



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	599.91 平方メートル
	2 階	615.82 平方メートル
	3 階	674.47 平方メートル
	4 階	659.91 平方メートル
	5 階	639.53 平方メートル
	6 階	624.41 平方メートル
	7 階	506.11 平方メートル
	8 階	414.44 平方メートル
	9 階	34.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番 57

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 73.50 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	港区赤坂八丁目12番8号 シャトー赤坂台9階（現地での表記「8階」）		
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が異なる（ ☐ 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 洗濯場（空室） 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（月額）	管理費 19,920円 修繕積立金 20,900円	令和8年6月4日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～令和 年 月分 ☐ 遅延損害金 円 年 パーセントの定めあり	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	上記金額は物件2及び物件3の合計額		
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	北西側：区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面 物件3の共有持分を含む		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	港区赤坂八丁目12番8号 シャトー赤坂台1階（現地での表記「地下1階」）		
建物	物件3		
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 トランクルーム 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（月額）	管理費 19,920円 修繕積立金 20,900円	令和8年6月4日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～令和 年 月分 ☐ 遅延損害金 円 年 パーセントの定めあり	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	上記金額は物件2及び物件3の合計額		
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	北西側：区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面 物件2の共有持分を含む		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ あり 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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社シャトー管理	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■トランクルーム (転貸) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者代表者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和47年5月10日頃 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	昭和47年5月10日頃	
	期間	昭和47年5月10日頃 ■昭和49年5月9日頃まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和8年5月10日頃から ■令和10年5月9日頃まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 月額転貸賃料の95パーセントから94パーセント (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		転貸目的	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(5 枚目)

占有者及び占有権原(物件番号3)

占有 範囲	占有者	占有権原	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃料(円) (月額・税込)	敷金 保証金	更新種別・特約等
No.1	B	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.2	C	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.3	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.4	E	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	3,190	なし	自動更新
No.5	f	転借権	令和6年2月1日	令和8年2月1日	令和10年1月31日	4,290	なし	自動更新
No.6	G	転借権	平成26年6月1日	令和8年6月1日	令和10年5月31日	3,190	なし	自動更新
No.7	H	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.8	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.9	J	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,850	なし	自動更新
No.10	D	転借権	令和3年10月1日	令和7年10月1日	令和9年9月30日	3,190	なし	自動更新
No.11	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.12	L	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.13	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.14	M	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	4,290	なし	自動更新
No.15	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	4,290	なし	自動更新
No.16	N	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.17	O	転借権	平成22年5月1日	令和8年5月1日	令和10年4月30日	4,290	なし	自動更新
No.18	P	転借権	令和7年8月1日	令和7年8月1日	令和9年7月31日	4,290	なし	
No.19	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.20	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.21	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.22	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.23	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.24	Q	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.25	株式会社 東京グリーンサービス	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	5,390	なし	自動更新
No.26	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1月1日	令和8年12月31日	5,060	なし	自動更新
上記以 外	上記占有者らの共同 占有							各占有権原等は上記 に同じ

No.1乃至26については占有状況:トランクルーム、賃主:株式会社シャトー管理

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (管理会社代表者)	1 私は、本件建物を管理する株式会社シャトー管理の代表者を務めています。 2 本件建物は登記記録上の階層と現地での階層が相違しています。 3 物件2は洗濯場としてアメリカ製の洗濯機等を設置し、コインランドリーとして使用されていましたが、概ね20年前から使用していません。 4 物件3は本件マンション入居者用のトランクルームとして使用しています。当社は建物所有者とマスターリースし、トランクルームとして26区画をサブリースしています。建物所有者と当社との間で締結したマスターリース契約書は手元にありませんが、新築時である昭和47年5月10日ころから2年毎に自動更新され現在に至っています。 5 マスターリース契約については、転賃貸料の94パーセントから95パーセントを賃料とし、毎月末日限り翌月分払い、敷金・保証金なしで契約されています。 6 サブリース契約については全て2年毎に自動更新され、契約書は同じ書式を使用しています。No.6については平成26年6月1日、No.9、No.24及びNo.25については昭和64年1月1日から使用が開始されています。 7 回答書及び契約書等に記載のとおり間違いありません。 (令和8年6月10日面接聴取及び同年7月9日電話聴取)

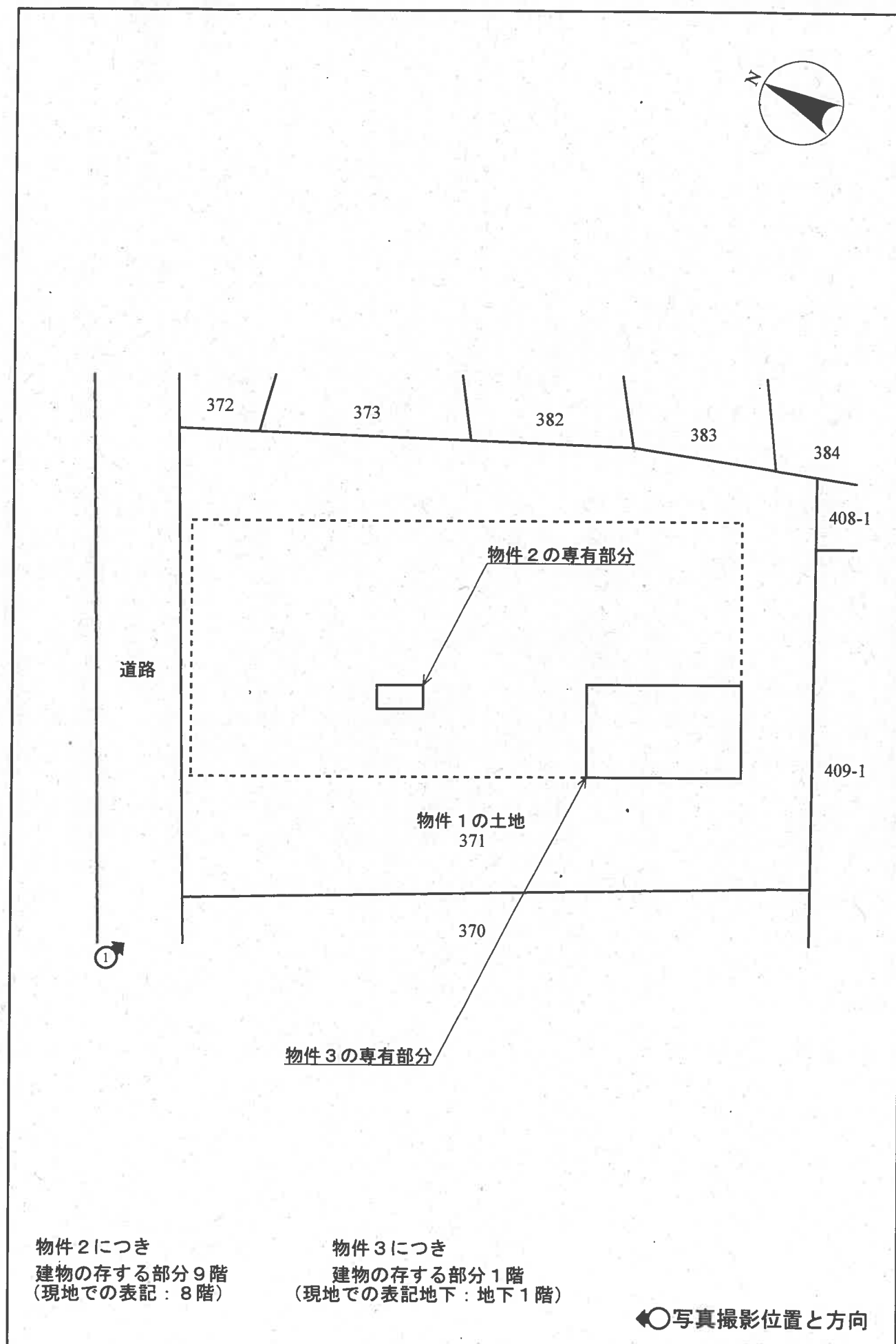
執行官の意見

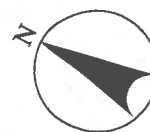
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2及び物件3の入口扉等に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、Aが立ち会い、関係人の陳述に記載のとおり述べ、
 - (1) 物件2には動産等は存在せず空室であることが窺われた。
 - (2) 物件3は、1乃至26と番号が付されトランクルームとして区画され、使用されていた。
- 4 物件3のトランクルームについては、各区画に施錠設備はあるが、金網で区画されているのみで隔壁等はなく、建物の天井との間には空間が存在し、建物の構造上及び利用上の独立性はないものであった。また、賃料についても相場より低廉であることに鑑みると、占有者らは占有補助者に近い立場ではないかと思われた。
- 5 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)

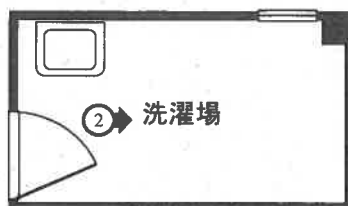
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月1日 16:30-16:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月2日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年6月3日 : - :	当 庁	照会書送付 (建物所有者)
令和8年6月9日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX (再度)
令和8年6月10日 14:25-15:06	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Aに面接聴取
令和8年7月9日 11:00-11:10	当 庁	Aに電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和8年6月10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 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。 □ 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
(9 枚目)

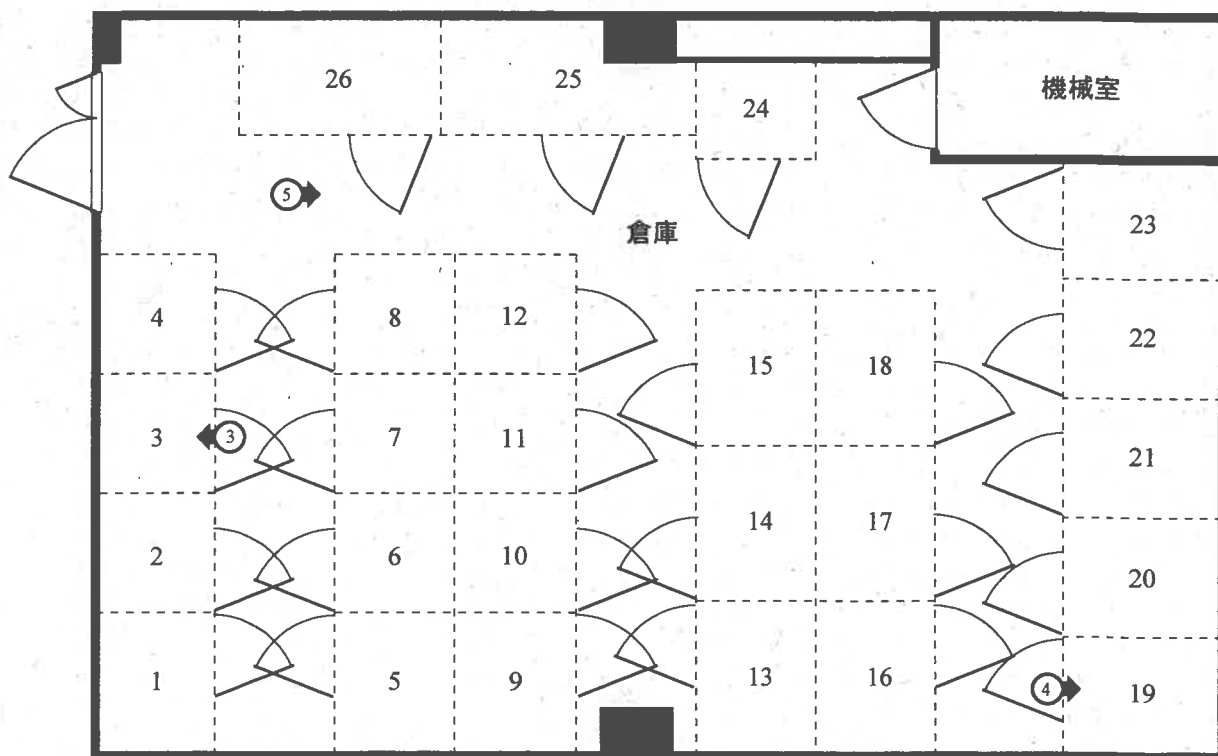




物件 2



物件 3



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



令和 8 年（ヌ）第 5 6 号
令和 8 年 0 6 月 1 0 日 現地調査
令和 8 年 0 7 月 1 6 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 4,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,150,000円
物件2（建物）	金 160,000円
物件3（建物）	金 2,290,000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1の内訳価格は物件2及び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2及び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		(住居表示) 港区赤坂8丁目12番8号 (マンション名・部屋番号) シャトー赤坂台9階(現地での表記「8階」)
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区赤坂8丁目12番8号 (マンション名・部屋番号) シャトー赤坂台1階(現地での表記「地下1階」)
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 港区赤坂八丁目

地 番 371 番

地 目 宅地

地 積 1346.37 平方メートル

共有者 株式会社黒川建設 持分 1346370 分の 4759

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	599.91 平方メートル
	2 階	615.82 平方メートル
	3 階	674.47 平方メートル
	4 階	659.91 平方メートル
	5 階	639.53 平方メートル
	6 階	624.41 平方メートル
	7 階	506.11 平方メートル
	8 階	414.44 平方メートル
	9 階	34.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番の 55

種 類 洗濯場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 5.22 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設

3 (一棟の建物の表示)

所 在 港区赤坂八丁目 371 番地

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
床 面 積	1 階	599.91	平方メートル
	2 階	615.82	平方メートル
	3 階	674.47	平方メートル
	4 階	659.91	平方メートル
	5 階	639.53	平方メートル
	6 階	624.41	平方メートル
	7 階	506.11	平方メートル
	8 階	414.44	平方メートル
	9 階	34.48	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂八丁目 371 番 57

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 73.50 平方メートル

所有者 株式会社黒川建設

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	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅の北東方道路距離約570m（徒歩約8分）、港区赤坂8丁目12番街区に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約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1種中高層住居専用地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制値:3時間-2時間（測定面4m） 容積率低減係数:0.4 道路斜線制限:斜線勾配1.25 隣地斜線制限:斜線勾配1.25 立ち上げ高さ20m
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 1,346.37㎡ ほぼ長方形 間口約28m・奥行最大約44m 東方に低く傾斜している 急傾斜
接面道路の状況等	北西側：幅員約5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	物件2及び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1,346,370分の4,759	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	シャトー赤坂台	
建 物 の 用 途	共同住宅，倉庫等（総戸数55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47年1月5日新築 物件3：昭和47年5月10日増築 約54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9階建， 延床面積4,769.08㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り，吹付等 なし
設 備 等	エレベーター1基（9人乗600kg），集合郵便受等	
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 日本ハウズイング株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件建物は，建築年月日より旧耐震基準の建物であるが，耐震診断等を行っているか不明。 ・ 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。 ・ 関係人(本件建物を管理する株式会社シャトー管理の代表者)の陳述等 本件建物は登記記録上の階層と現地での階層が相違している、との事。 ・ 容積率オーバーの恐れあり。	

(2) 専有部分の概要

(物件2)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建 ・ 洗濯場		
位 置	9 階部分（現地での表記「8 階」） 主要開口部の方位：なし		
床 面 積	専 有 面 積	5. 22 m ²	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	6. 19 m ²	
間 取 り	洗濯場（調査時は洗濯機等はなし）		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井 床 壁 内 設 の そ の 他	吹付等 コンクリート等 吹付等 なし なし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額	19, 920 円（月額）（令和 8 年 6 月 4 日現在，以下同じ） 20, 900 円（月額） なし	
専用部分の 利用状況等	建物所有者が本建物を洗濯場（空室）として使用している。		
特 記 事 項	・ 上記金額は物件 2 及び 3 の合計額 ・ エレベーターは現地での表記「7 階」まで ・ 関係人（本件建物を管理する株式会社シャトー管理の代表者）の陳述等 物件 2 は洗濯場としてアメリカ製の洗濯機等を設定し、コインランドリーとして使用されていたが、概ね 2 0 年前から使用していない、との事。 ・ 物件 2 には動産等は存在せず空室であることが窺われた。		

(物件3)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・倉庫		
位 置	1階部分（現地での表記「地下1階」） 主要開口部の方位：なし		
床 面 積	専有面積	73.50 m ²	
	共用部分を含む現況床面積	87.16 m ²	
間 取 り	倉庫		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 内 設 そ の	井 床 の 壁 備 他	吹付等 コンクリート等 吹付等 なし なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 修 滞	理 繕 納 費 積 立 金 額	19,920 円（月額）（令和8年6月4日現在，以下同じ） 20,900 円（月額） なし
専有部分の 利用状況等	その他の者が本建物をトランクルームとして使用している。 「占有者及び占有権原」のとおり		
特 記 事 項	・ 上記金額は物件2及び3の合計額 ・ 関係人（本件建物を管理する株式会社シャトー管理の代表者）の陳述 物件3は本件マンション入居者用のトランクルームとして使用している、との事。 株式会社シャトー管理は建物所有者とマスターリースし、トランクルームとして26区画をサブリースしている、との事。 建物所有者と株式会社シャトー管理との間で締結したマスターリース契約書は手元にないが、新築時である昭和47年5月10日ころから2年毎に自動更新され現在に至る、との事。 マスターリース契約については、転賃賃料の94パーセントから95パーセントを賃料とし、毎月末日限り翌月分払い、敷金・保証金なしで契約されている、との事。		

	サブリース契約については全て2年毎に自動更新され、契約書は同じ書式を使用。No.6については平成26年6月1日、No.9、No.24及びNo.25については昭和64年1月1日から使用が開始されている、との事。 ・物件3は、1乃至26と番号が付されトランクルームとして区画され、使用されていた。 ・物件3のトランクルームについては、各区画に施錠設備はあるが、金網で区画されているのみで隔壁等はなく、建物の天井との間には空間が存在し、建物の構造上及び利用上の独立性はないものであった。また、賃料についても相場より低廉であることに鑑みると、占有者らは占有補助者に近い立場ではないかと思われた。
--	---

〈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・保証金
所有者	(株)シャトー管理	昭和47年5月10日頃 (建物新築時)	令和8年5月10日頃 ～ 令和10年5月9日頃 まで 2年間 ・自動更新	毎月 月額転賃賃料の 95パーセントから 94パーセント(毎月末日限り翌月分支払)	ない
・転賃目的 ・占有状況 トランクルーム (転賃)					

占有者及び占有権原（物件番号3）

占有 範囲	占有者	占有 権原	占有開始	現在の契約（始期）	現在の契約（終期）	賃料（円） （月額・税込）	敷金 保証金	更新種別・ 特約等
No.1	B	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.2	C	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.3	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.4	E	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	3,190	なし	自動更新
No.5	f	転借権	令和6年2月1日	令和8年2月1日	令和10年1月31日	4,290	なし	自動更新
No.6	G	転借権	平成26年6月1日	令和8年6月1日	令和10年5月31日	3,190	なし	自動更新
No.7	H	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.8	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.9	J	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,850	なし	自動更新
No.10	D	転借権	令和3年10月1日	令和7年10月1日	令和9年9月30日	3,190	なし	自動更新
No.11	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.12	L	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.13	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.14	M	転借権	令和3年9月1日	令和7年9月1日	令和9年8月31日	4,290	なし	自動更新
No.15	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	4,290	なし	自動更新
No.16	N	転借権	平成元年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	4,290	なし	自動更新
No.17	O	転借権	平成22年5月1日	令和8年5月1日	令和10年4月30日	4,290	なし	自動更新
No.18	P	転借権	令和7年8月1日	令和7年8月1日	令和9年7月31日	4,290	なし	
No.19	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.20	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.21	K	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.22	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.23	D	転借権	令和3年11月1日	令和7年11月1日	令和9年10月31日	3,190	なし	自動更新
No.24	Q	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	3,190	なし	自動更新
No.25	株式会社 東京グリー ンサー ビス	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	5,390	なし	自動更新
No.26	I	転借権	昭和64年1月1日	令和7年1年1日	令和8年12月31日	5,060	なし	自動更新
上記 以外	上記占有 者らの共 同占有							各占有権原 等は上記に 同じ
						合計 95,370 円		

No.1乃至26について占有状況：トランクルーム、貸主：株式会社シャトー管理

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）

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 エ	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	2,720,000	×1.00	×1,346.37	×1.00	×4,759/1,346,370	=12,940,000

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。

公示地 港－15

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,910,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/75 = 2,720,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：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 2 及び 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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	393,000	× 6.19	× 0.10	= 240,000
3	393,000	× 87.16	× 0.10	= 3,430,000

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	12,940,000	× 0.40	場所的利益	= 5,180,000

ア 建付地価格：前記 I①カ

イ 敷地利用権等割合：物件 1：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。

物件 番号	敷地利用権等 価格 (円)	物件 2 及び 3 の敷地利用権等価格 (円)	
2	5, 180, 000	$\times \quad 6.19 \text{ m}^2 / (6.19 \text{ m}^2 + 87.16 \text{ m}^2)$	$= \quad 340, 000$
3		$\times \quad 87.16 \text{ m}^2 / (6.19 \text{ m}^2 + 87.16 \text{ m}^2)$	$= 4, 840, 000$
合計			5, 180, 000

上記敷地利用権等価格を物件 2 及び 3 で按分した。（現況床面積比を採用した）

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	12,940,000	－ 340,000 －4,840,000	－	－		= 7,760,000	46.7
2	240,000	＋ 340,000	×1.00	×1.00	×1.00	= 580,000	3.5
3	3,430,000	＋4,840,000	×1.00	×1.00	×1.00	= 8,270,000	49.8
合 計						16,610,000	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：物件2 9階洗濯場
物件3 1階倉庫

物件2及び3は、他の部屋と用途・内装及び専有面積（物件2）等が異なる。

市場性等は劣るが、市場性修正はP16のⅢ2の評価額の判定において考慮した。

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3は賃貸借に供されている区分所有建物（物件2は洗濯場で調査時空室）であり、その賃貸状況は妥当であるので、現行の賃貸条件を参考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もので、必ずしも想定の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年目期末 復 帰 価 格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率※2 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,162,425	447,001	7.6	5,705,144	0.8050	4,592,641	=5,760,000
(20.2%)					(79.8%)	(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

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.805 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

本件マンションは、種類・専有面積等を考慮のうえ、収益価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	16,610,000円
② 収益価格	5,760,000円
③ 調整後の価格	7,200,000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	7,200,000	×46.7%	×0.80	×0.80			= 2,150,000
2		× 3.5%	×0.80	×0.80	×1.00		= 160,000
3		×49.8%	×0.80	×0.80	×1.00		= 2,290,000
一 括 価 格 (合 計)							4,600,000

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Ⅰ3キ

ウ 市場性修正：物件2 洗濯場、物件3 倉庫の市場性を考慮した。

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2及び物件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（A3判をA4判に縮小）

建物図面各階平面図面（A3判をA4判に縮小）

以 上

令和8年07月16日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印

位置図



昭文社 東京都区分地図『港区』2015年5版

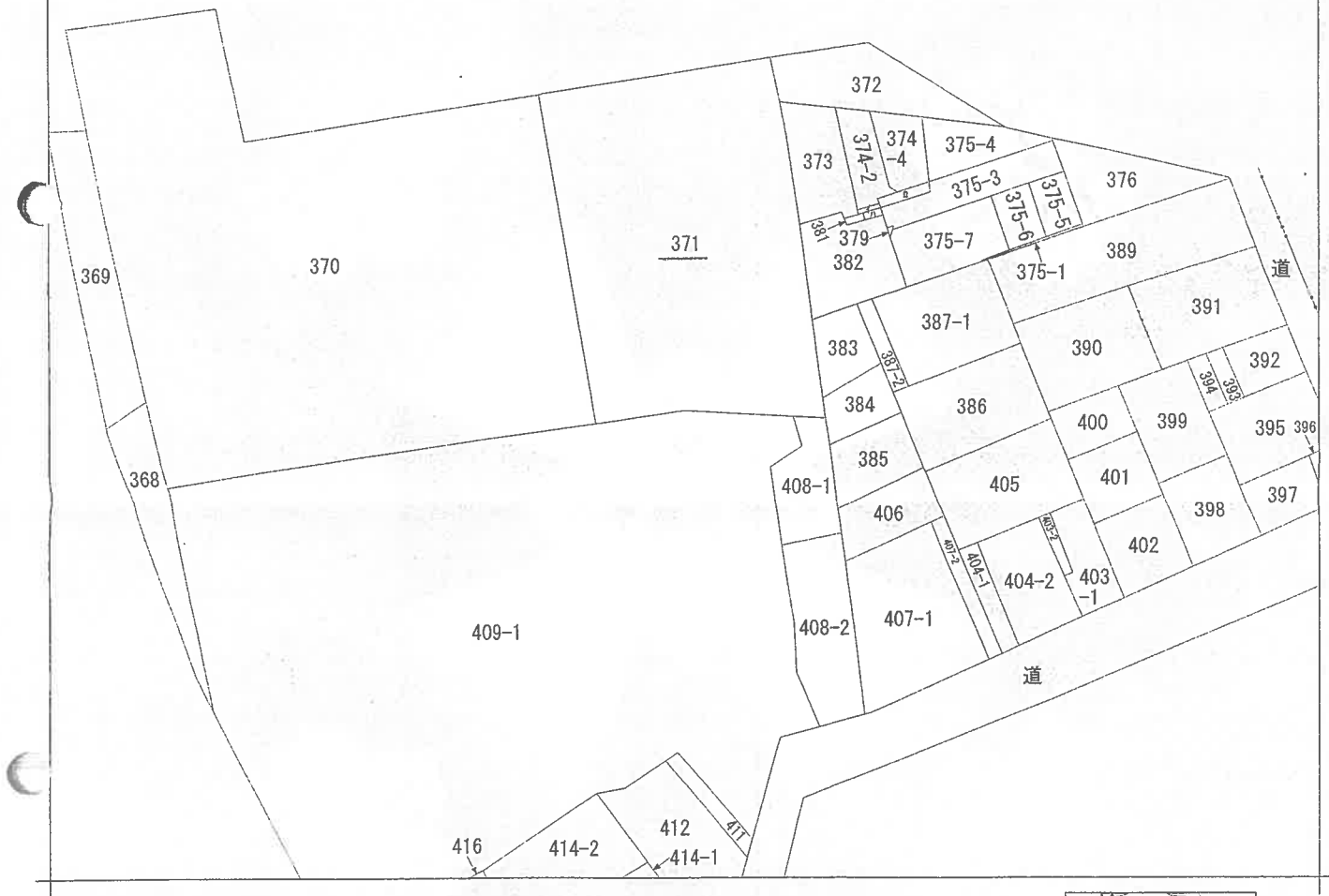
縮尺1/9,000

275-1 268

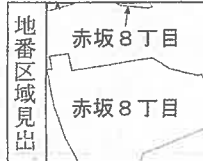
268

道

N



(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。



A 赤坂8丁目

請求部	所在	港区赤坂八丁目				地番	371番			
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48年2月24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。

令和8年2月17日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M55856

登記官

登記年月日：昭和48年9月27日

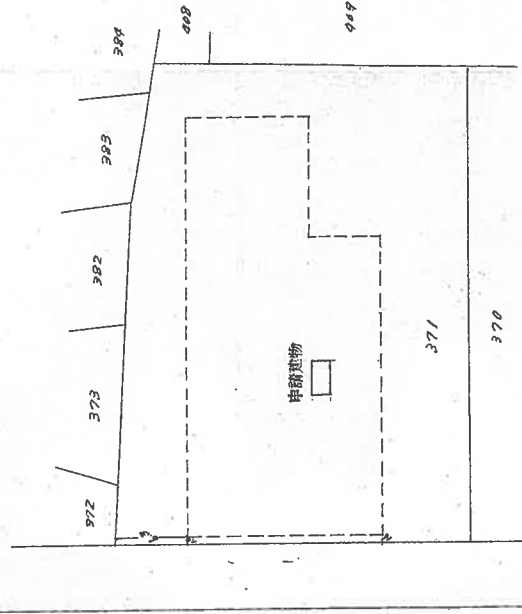
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月17日 東京法務局港出張所

登記官

建築物平面図

家屋番号	371-55
建物の所在	東京都港区赤坂8丁目371番地

昭和四十八年九月十五日	作製者
昭和四十八年九月十五日	作製者



床面積計算表

$$3.15 \times 1.66 = 5.229 \text{ m}^2$$

建物の存する部分 9 階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

023317

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日測量 15)

昭和四十八年九月十五日

568.9.27

登記年月日：昭和49年4月17日

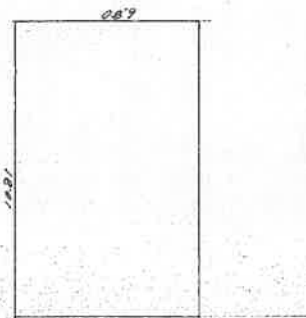
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月17日 東京法務局港出張所

登記号

建築物平面図

家屋番号	371-57
建物の所在	東京都港区赤坂8丁目371番地

製作年月日	昭和49年4月17日
製作者	



床面積計算表

$$1081 \times 680 = 735080$$

建築物の存する部分 1 階

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 023320

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日測通 15)