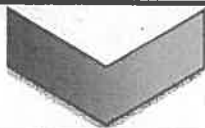


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 22 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 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 15 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20, 330, 000 16, 264, 000	一括	4, 066, 000	42, 826	9, 176
1	11, 560, 000				
2	8, 770, 000				



物 件 目 録

1 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 2 番 16
 地 目 宅地
 地 積 383.77 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 124

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 2 番地 16
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
 床 面 積

1 階	218.39 平方メートル
2 階	260.66 平方メートル
3 階	174.74 平方メートル
4 階	155.85 平方メートル
5 階	155.85 平方メートル
6 階	155.85 平方メートル
7 階	155.85 平方メートル
8 階	155.85 平方メートル
9 階	155.85 平方メートル
10 階	155.85 平方メートル
11 階	155.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 2 番 16 の 18
 建物の名称 604
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 18.08 平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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。

《 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登載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 2 番 16
 地 目 宅地
 地 積 383.77 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 124

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 2 番地 16
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
 床 面 積

1 階	218.39 平方メートル
2 階	260.66 平方メートル
3 階	174.74 平方メートル
4 階	155.85 平方メートル
5 階	155.85 平方メートル
6 階	155.85 平方メートル
7 階	155.85 平方メートル
8 階	155.85 平方メートル
9 階	155.85 平方メートル
10 階	155.85 平方メートル
11 階	155.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 2 番 16 の 18
 建物の名称 604
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 18.08 平方メートル
 所有者 A



令和8年（ケ）第248号
令和8年7月9日受理
令和8年7月14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 所 在 港区麻布十番一丁目
 地 番 2 番 16
 地 目 宅地
 地 積 383.77 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 124

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 2 番地 16
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
 床 面 積

1 階	218.39 平方メートル
2 階	260.66 平方メートル
3 階	174.74 平方メートル
4 階	155.85 平方メートル
5 階	155.85 平方メートル
6 階	155.85 平方メートル
7 階	155.85 平方メートル
8 階	155.85 平方メートル
9 階	155.85 平方メートル
10 階	155.85 平方メートル
11 階	155.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 2 番 16 の 18
 建物の名称 604
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 18.08 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	港区麻布十番一丁目2番7-604号 ラフィネ麻布十番		
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 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 (月額)	管理費 9,300円 修繕積立金 14,880円	令和8年7月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計314,340円 令和7年7月分～令和8年7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	株式会社大京アステージ		
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			
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

(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 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分はありません。 3 室内で犬1匹を飼育しています。 4 郵便受け及び表札には法人名が表示されていますが、本件建物内で事務所等として使用している部分はありません。 5 立入調査の際は、犬を飼育しているため、一時的に外出します。 (令和8年7月13日聴取)

(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 郵便受けには建物所有者の姓と「株式会社 Arbright」、表札には「株式会社 Arbright」と表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物所有者宛の公共料金関係書類（水道）が存在し、事務所設備等は存在しなかった。
- 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 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月9日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書 FAX (破産者 A 破産管財人 B)
令和8年7月9日 17:40-17:50	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7月13日 11:05-11:20	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、建物所有者に聴取 (インターホン)
令和8年6月9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)

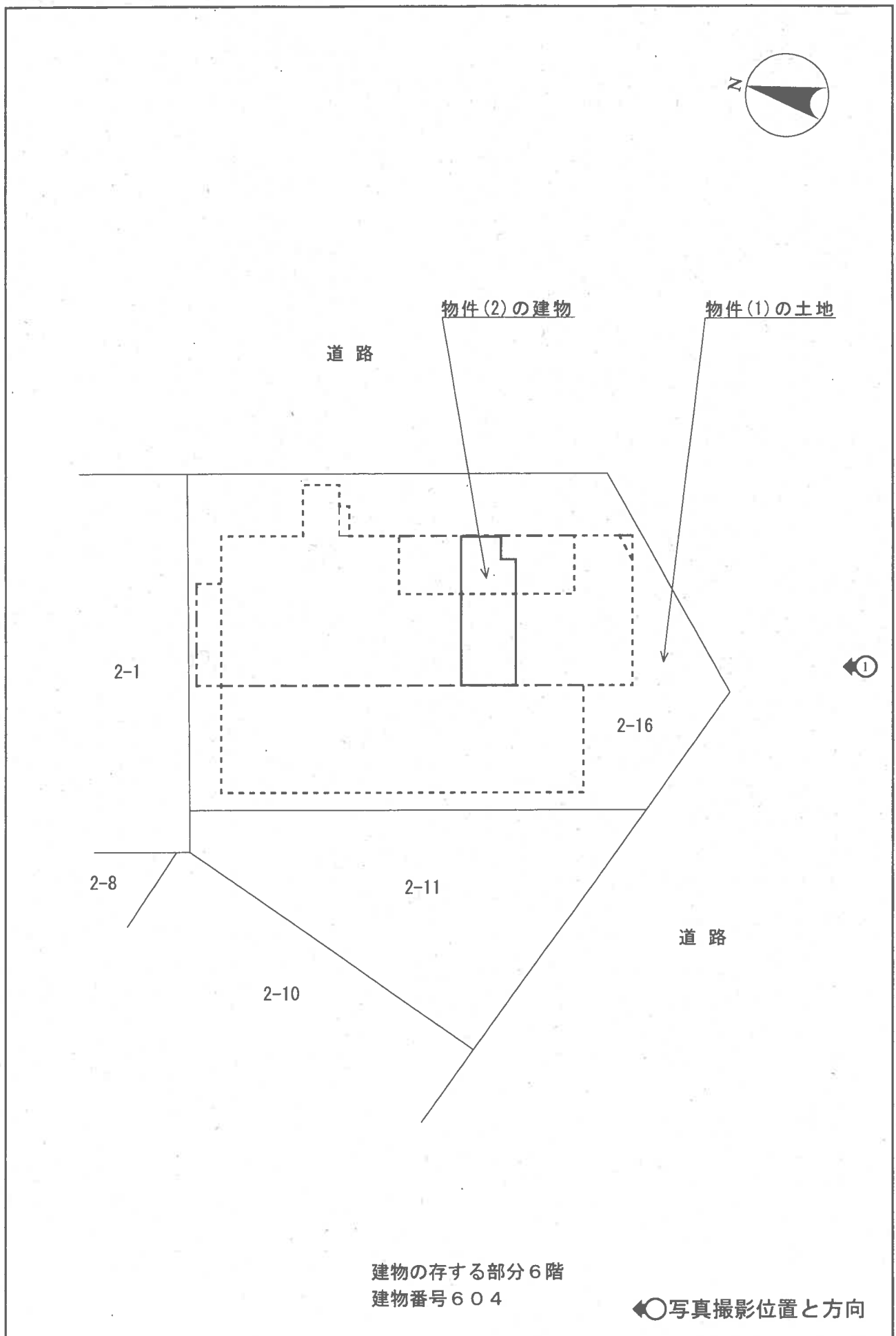
☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

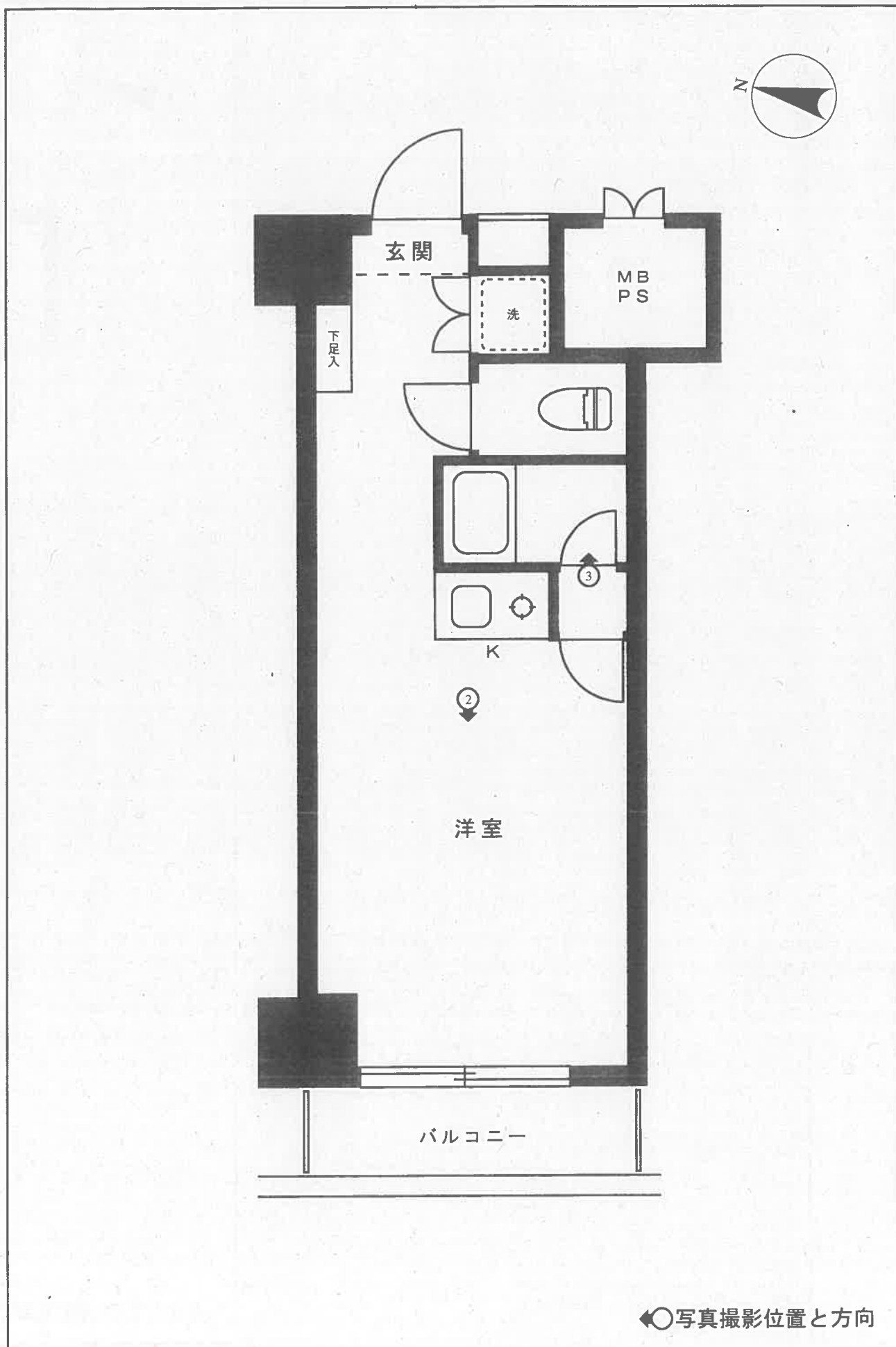
☒ 令和8年7月13日
目的物件は不在であったので、立会人 C を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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)

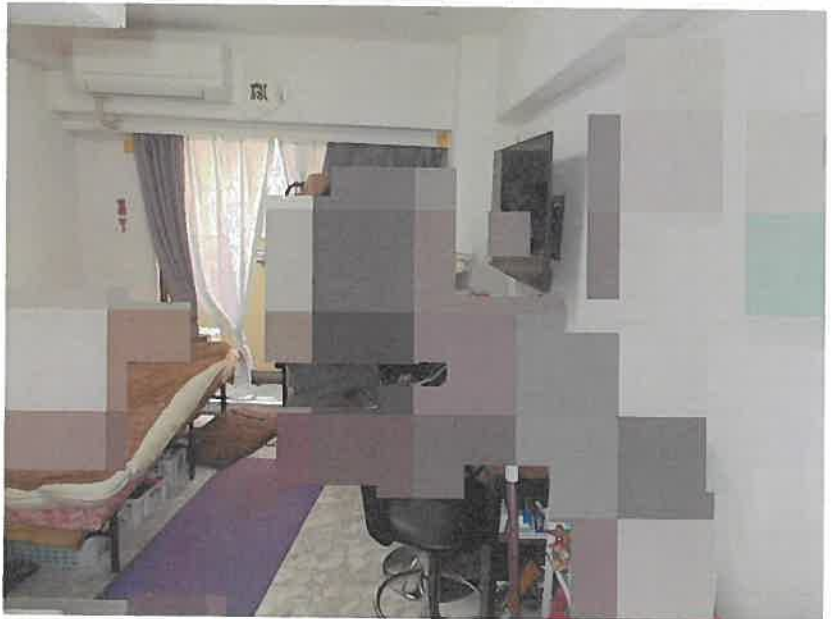




001



002



003



令和 8 年（ケ）第 248 号
令和 8 年 7 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 20 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

一括価格	
金 20,330,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 11,560,000 円
物 件 2 (建物)	金 8,770,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 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	物件目録記載のとおり		
2	物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区麻布十番1丁目2番7号 (マンション名, 部屋番号) ラフィネ麻布十番 604号室
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 港区麻布十番一丁目
 地 番 2 番 16
 地 目 宅地
 地 積 383.77 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 124

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区麻布十番一丁目 2 番地 16
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
 床 面 積

1 階	218.39 平方メートル
2 階	260.66 平方メートル
3 階	174.74 平方メートル
4 階	155.85 平方メートル
5 階	155.85 平方メートル
6 階	155.85 平方メートル
7 階	155.85 平方メートル
8 階	155.85 平方メートル
9 階	155.85 平方メートル
10 階	155.85 平方メートル
11 階	155.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻布十番一丁目 2 番 16 の 18
 建物の名称 604
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 18.08 平方メートル

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	都営大江戸線「麻布十番」駅の北方道路距離約 50m(徒歩約 1 分), 港区麻布十番 1 丁目 2 番街区に位置する。 東京メトロ南北線「麻布十番」駅も至近にあり利用可能。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗事務所ビル, マンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80% (指定) 500% (指定) 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	383.77 m ² やや不整形 約 20m・約 16m 南向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況 等	北東側現況幅員約 40m 舗装都道及び南西側現況幅員約 30m 舗装都道にほぼ等高に接面する角地。 (接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 を含む一棟の建物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
評価対象持分	10,000 分の 124	
特 記 事 項	港区浸水ハザードマップに浸水予想の記載あり。	

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	ラフィネ麻布十番	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数 50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55年5月16日新築 約46年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根11階建 延床面積 1,900.59㎡	
仕様	外壁 その他	スタッコ吹付等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，オートロックシステム， 駐車場，防犯カメラ，コインランドリー等	
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)大京アステージ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。 ・ 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」の「特定緊急輸送道路沿道建築物」に該当している。 ・ 店舗は1階～2階に飲食店（蕎麦）が入居している。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	6階（604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	18.08㎡
	共用部分を含む現況床面積	22.66㎡
間 取 り	ワンルーム	
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 2.85㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 ビニールタイル等 ビニールクロス等 ミニシステムキッチン，ユニットバス， トイレ，エアコン，ガス給湯器等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通	
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） 14,880円（月額） なし 314,340円（令和7年7月分～令和8年7月分） なし (令和8年7月9日現在)
専有部分の利用 状況等	自用（住居として使用）	
特 記 事 項	・ペットとして犬1匹が飼育されている。ペットによる内装の損傷やペット臭は無い。 ・管理等の滞納額の遅延損害金については，管理会社からの回答には記載されていないが，管理規約には年利14.6%の遅延損害金と督促等に要した諸費用を請求することができる旨の記載がある。	

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（㎡） 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	4,990,000	× 1.04	× 383.77	× 1.00	× 124／10,000	= 24,700,000

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的な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ている。

地価公示 港 5-11

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 5,220,000 \text{ 円／㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/115 = 4,990,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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に比し、環境条件、行政的条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：増価要因としての角地、減価要因としての形状を考慮して、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 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）

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	539,000	× 22.66	× 0.16	= 1,950,000

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 46 年，経済的残存耐用年数約 9 年，観察減価率 0%
- ・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＝9 年÷(46 年＋9 年)×(1-0.00)=0.16（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 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，個別格差による補正等を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 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	24,700,000	× 0.40	場所的利益	= 9,880,000

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は成立しないが，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及び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。

② 積算価格

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	（ 24,700,000	－9,880,000 ）	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 14,820,000	55.6
2	（ 1,950,000	＋9,880,000 ）	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 11,830,000	44.4
合 計						26,650,000	100.0

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 2①ウ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正…… 1.00（対象：6階・基準階：6階）
位置別等修正… 1.00（中間部屋）
その他…………… なし
相乗積 $1.00 \times 1.00 = 1.00$

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。

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (2.9%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,237,862 (9.1%)	780,340	3.1	24,417,090	0.9178	22,410,005 (90.9%)	24,650,000 (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

$$1 \div (1 + 2.9\%)^3 = 0.9178 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅至近の利便性に優れる単身世帯向けマンションで、居住用又は事務所等の自用目的のほか投資用不動産としての需要も予想される。

以上勘案し、積算価格をやや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	26,650,000 円
② 収益価格	24,650,000 円
③ 調整後の価格	26,000,000 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。

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) (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	26,000,000	55.6%	× 1.00	× 0.80			= 11,560,000
2		44.4%	× 1.00	× 0.80	× 0.95		= 8,770,000
一括価格（合計）							20,330,000

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Ⅰ2②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。

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の予想滞納相当額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（港 5-11）

所 在：港区麻布十番 2 丁目 20 番 2 外「麻布十番 2-20-7」

価 格：5,220,000 円／㎡

位 置：「麻布十番」駅の南方道路距離約 80m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：187 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東 40m 都道

用 途 地 域 等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 600%），防火地域

地 域 の 概 要：中高層店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

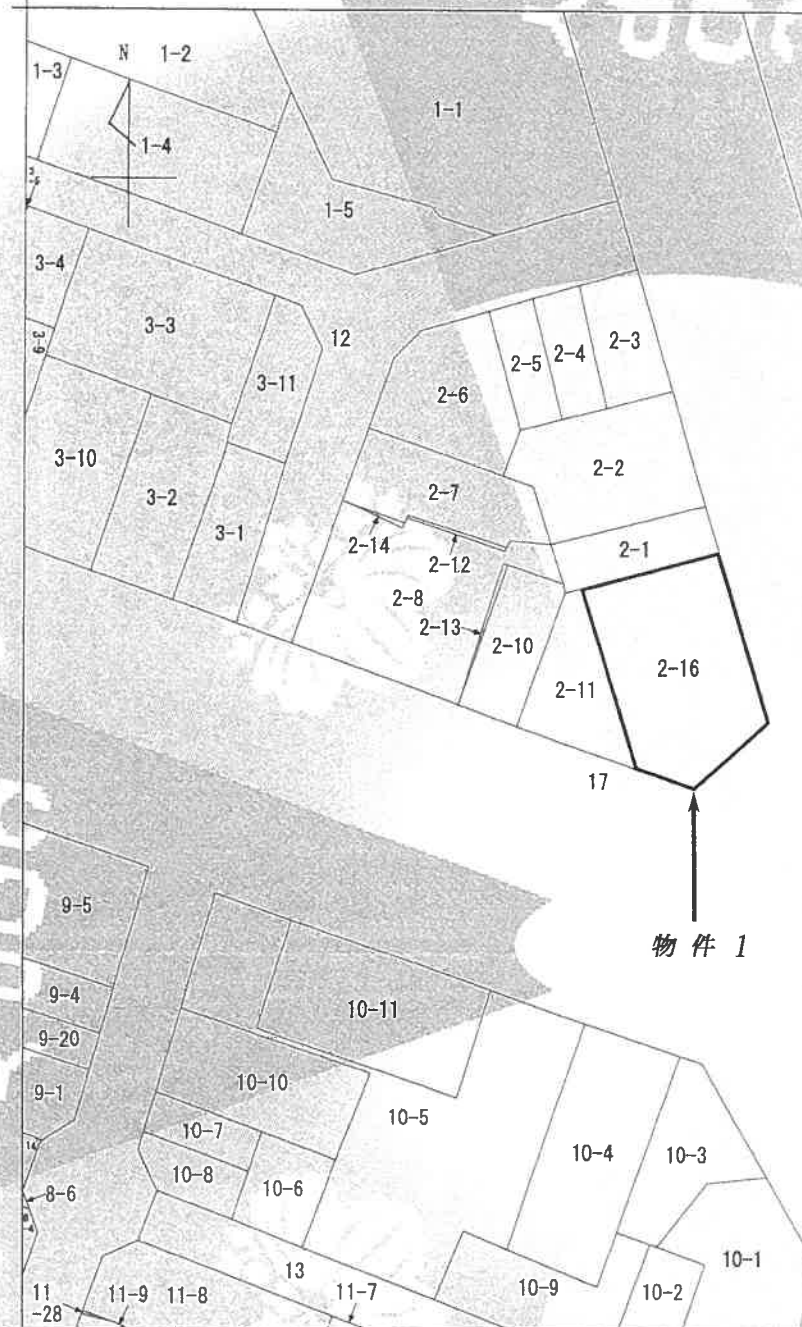
令和 8 年 7 月 20 日

評価人 不動産鑑定士

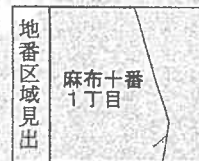
岩 下 剛 佳

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。



請求部	所 在	港区麻布十番一丁目				地 番	2番16			
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年2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6月5日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：11-1

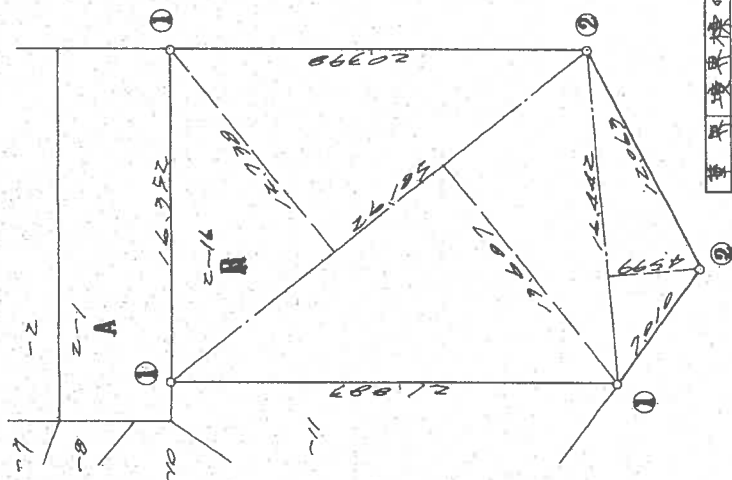
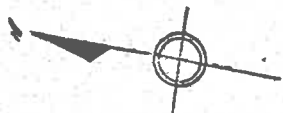
(1/1)

登記年月日：昭和53年8月19日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 ①A ②B
土地の所在 港区麻布十番/J区



面積計算

B 2-16
 $21.897 \times (12.770 + 17.107) \div 2 = 345.96925$
 $12.442 \times 4.599 = 57.00078$
202.776915

A 2-1
402.53 - 202.776915 = 199.753085

境界標の種類	
①	コンクリート杭
②	ヤギミ(礎石)

501543

縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士

(昭和53年8月5日作成)

作製者

昭和五拾叁年八月九日

登記年月日：昭和55年6月24日

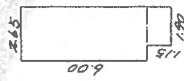
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局港出張所発給)
令和8年6月5日 東京法務局台東出張所 登記官

各階平面図

A3判をA4判に縮小

建物番号 604

6階部分



$$6.00 \times 2.65 + 1.15 \times 1.90 \\ = 18.08 \text{ m}^2$$

建物図面

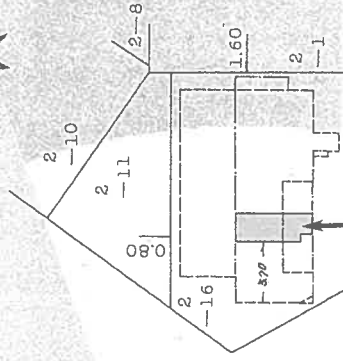
家屋番号 麻布十番1丁目2番16の18

建物の所在 港区麻布十番1丁目2番地16

建物の存する部分 6階



道路



物件2

道路

単位：メートル

025586

縮尺 1/250

年 6月20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

昭和五拾五年六月貳四日