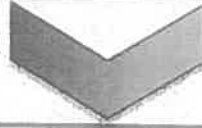


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	41,280,000 33,024,000	一括	8,256,000	81,665	17,499
1	22,130,000				
2	19,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 港区高輪四丁目

地 番 30 番 144

地 目 宅地

地 積 234.81 平方メートル

共有者 A 持分 141223 分の 4726

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区高輪四丁目 30 番地 144

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地
下 1 階付 10 階建

床 面 積	1 階	158.64 平方メートル
	2 階	164.78 平方メートル
	3 階	163.07 平方メートル
	4 階	163.07 平方メートル
	5 階	163.07 平方メートル
	6 階	134.75 平方メートル
	7 階	135.34 平方メートル
	8 階	135.34 平方メートル
	9 階	135.34 平方メートル
	10 階	135.34 平方メートル
	地下 1 階	100.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪四丁目 30 番 144 の 7

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 44.49 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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

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、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 所 在 港区高輪四丁目
 地 番 30 番 144
 地 目 宅地
 地 積 234.81 平方メートル
 共有者 A 持分 141223 分の 4726

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区高輪四丁目 30 番地 144
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地
 下 1 階付 10 階建
 床 面 積
 1 階 158.64 平方メートル
 2 階 164.78 平方メートル
 3 階 163.07 平方メートル
 4 階 163.07 平方メートル
 5 階 163.07 平方メートル
 6 階 134.75 平方メートル
 7 階 135.34 平方メートル
 8 階 135.34 平方メートル
 9 階 135.34 平方メートル
 10 階 135.34 平方メートル
 地下 1 階 100.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪四丁目 30 番 144 の 7
 建物の名称 301
 種 類 住宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 44.49 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年（ヌ）第120号
令和8年7月17日受理
令和8年8月10日提出
（評価人 竹 迫 裕美子）

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 港区高輪四丁目

地 番 30 番 144

地 目 宅地

地 積 234.81 平方メートル

共有者 A 持分 141223 分の 4726

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区高輪四丁目 30 番地 144

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地
下 1 階付 10 階建

床 面 積	1 階	158.64 平方メートル
	2 階	164.78 平方メートル
	3 階	163.07 平方メートル
	4 階	163.07 平方メートル
	5 階	163.07 平方メートル
	6 階	134.75 平方メートル
	7 階	135.34 平方メートル
	8 階	135.34 平方メートル
	9 階	135.34 平方メートル
	10 階	135.34 平方メートル
	地下 1 階	100.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪四丁目 30 番 144 の 7

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 44.49 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	港区高輪四丁目23番4-301号 高輪サンハイツ	
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(月額)	管理費 16,260円 修繕積立金 17,400円	令和8年7月31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	新日本管財株式会社	
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	東側: 国道(建築基準法第42条1項1号に該当) 西側: 区道(建築基準法第42条2項に該当)に接面する 東側国道(第一京浜)は拡幅事業中で道路予定地を含む(工事着手時期未定)	
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

(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。給湯器が古くなっているため、風呂と洗面所は使用していません。建物間取図に記載のとおり間違いありません。 3 第一京浜に面しているため騒音が気になることがあります。 (令和8年8月5日面接聴取)

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 郵便受けには建物所有者の姓が表示されていたが、表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、建物所有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 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。

(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7月23日 10:20-10:30	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31日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年8月5日 10:25-10:30	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 : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年8月5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

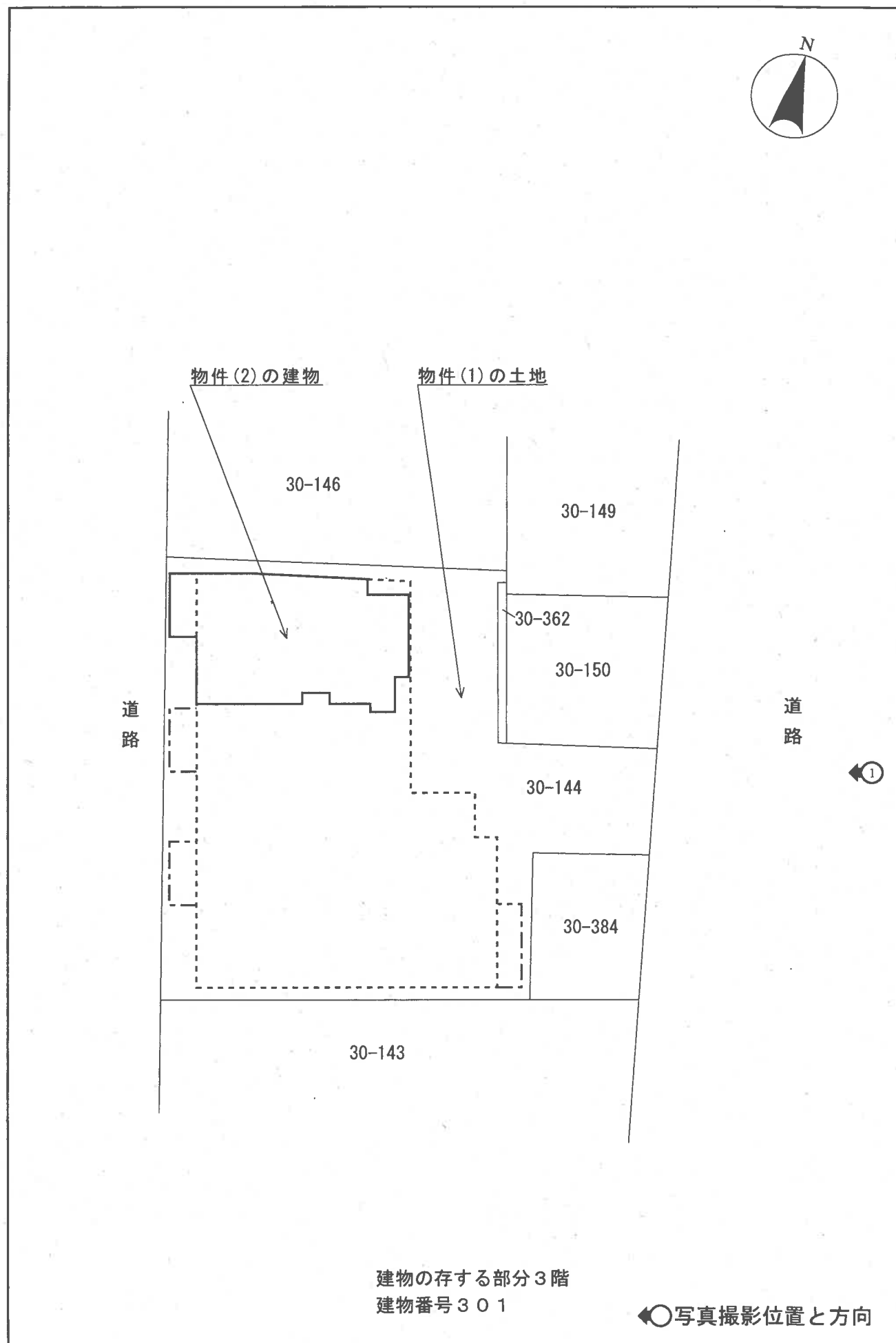
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

☐ 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 1 2 0 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 月 1 3 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 41,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 22,130,000円
物件2（建物）	金 19,150,000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（民事執行法第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の価格は当該敷地利用権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き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) 港区高輪4丁目23番4号 (マンション名・部屋番号) 高輪サンハイツ 301号室
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 港区高輪四丁目
 地 番 30 番 144
 地 目 宅地
 地 積 234.81 平方メートル
 共有者 A 持分 141223 分の 4726

2 (一棟の建物の表示)

所 在 港区高輪四丁目 30 番地 144
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地
 下 1 階付 10 階建
 床 面 積
 1 階 158.64 平方メートル
 2 階 164.78 平方メートル
 3 階 163.07 平方メートル
 4 階 163.07 平方メートル
 5 階 163.07 平方メートル
 6 階 134.75 平方メートル
 7 階 135.34 平方メートル
 8 階 135.34 平方メートル
 9 階 135.34 平方メートル
 10 階 135.34 平方メートル
 地下 1 階 100.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪四丁目 30 番 144 の 7
 建物の名称 301
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 44.49 平方メートル

物 件 目 録

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	JR山手線・京浜東北線ほか各線、東海道新幹線、京急本線「品川」駅の南西方約340m（道路距離・徒歩約4分）、港区高輪4丁目23番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	高層店舗事務所ビルが建ち並び、ホテル、店舗付マンション等も混在する商業地域。	
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 建蔽率 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） 600%（指定） 防火地域 容積率低減係数0.8
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	234.81㎡ 東側ほぼ中央部が突出した不整形 東間口約4.5m・奥行約20m ほぼ平坦 都市計画道路放射19号線の道路予定地を含む
接面道路の状況等	東側幅員約32m国道15号線（第一京浜・建築基準法第42条第1項第1号該当）・西側幅員約3.96m舗装区道（建築基準法第42条第2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	共有者らにより後記一棟の建物の敷地として利用されている。建物等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	あり あり あり
評価対象持分	141,223分の4,726	
特記事項	1. 物件1を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、残地の地積測量図を基に検尺したところ現況地積と登記地積に大きな齟齬は認められないが、境界・地積の確定には専門家による測量を要する。 2. 建て替え等に当たっては西側区道接面部分にセットバックを要すると認められる。 3. 東側国道は都市計画道路放射第19号線で拡幅整備事業実施中（令和17年度完了予定）。国土交通省東京国道事務所計画課にて確認したところ、現況道路境界から最大5m程度が道路予定地となるが、物件1付近の工事時期は未定。 4. 港区浸水ハザードマップに浸水想定情報あり。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	高輪サンハイツ	
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅（総戸数33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56年6月4日 約45年 約15年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 10階建 延床面積 1,589.56㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場等	
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 新日本管財(株) 委託管理（管理事務室あり）
管理の状態	普通	
特記事項	1. 本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)前に建築確認を受けている。管理会社担当者によると耐震診断調査済み、耐震対策工事は未済とのことである。 2. 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地調査を行った結果、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。 3. 区担当部署発行の建築確認関係記載事項証明書によると、昭和55年5月2日付第4276号の確認済証及び昭和56年6月10日付第97号の検査済証発行記録があるが、敷地面積は285.86㎡で南東側隣接地地番30番384を含むと推定され、建築基準法令適合性に疑義がある。	

(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	3階（301号室）・二面採光 主要開口部の方位：西～南向き		
床 面 積	専 有 面 積	44.49㎡	
	共用部分を含む現況床面積		53.82㎡
間 取 り	2DK		
バルコニー等	西側にバルコニーあり。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング・CFシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチンセット・浴室・洗面室・トイレ等	
	そ の 他	格別なものはない	
維持管理の状態	下記特記事項2のとおりやや劣る。		
管 理 費 等	管 理 費	16,260円(月額)(令和8年7月31日現在・以下同)	
	修 繕 積 立 金	17,400円(月額)	
	そ の 他	なし	
	滞 納 額	なし	
	遅 延 損 害 金	申告なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として占有していると認められる。		
特 記 事 項	1.所有者によると雨漏り・漏水、設備の不具合等は特段感じられないが、給湯器が古いため風呂等は使用していないとのことであった。設備の動作確認は行っていない。 2.床に日用品・家財が多量に置かれており、洗面室・浴室には立ち入りが困難であった。DK及び上記水回りを中心に相応の汚濁がみられた。		

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

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	5,870,000	×0.97	×234.81	×1.00	×4,726/141,223	=44,740,000

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）が標準的な中間画を想定している。

公示地 港5-10

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$5,980,000\text{円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/110 = 5,870,000\text{円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は交通接近・環境条件に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：二方路地である増価要因、不整形地及び都市計画道路予定地を含む減価要因等を考慮して総合の格差率を判定した。なお、セットバックを要するが地積割合が僅少なため減価要因とはしなかった。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

オ 共有持分：土地の概況及び利用状況等記載の評価対象持分。

カ 建付地価格：総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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
432,000	×53.82	×0.23	=5,350,000

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45年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率－10%（保守管理の状況等を考慮した）
- ・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＝15年÷（45年＋15年）×（1－0.10）＝0.23 （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	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	44,740,000	×0.40	場所的利益	=17,900,000

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求めた。

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

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	(44,740,000	－17,900,000)	×1.00	×0.99		=26,570,000	53.6%
2	(5,350,000	＋17,900,000)	×1.00	×0.99		=23,020,000	46.4%
積算価格（合計）						49,590,000	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2ウ

ウ 価 格 補 正：必要なし。

エ 個 別 格 差：階層別補正・・・0.98(対象＝3階 基準階：5階)

位置別補正・・・1.01（西～南・北二面採光）

そ の 他・・・1.00（なし）

相乗積 $0.98 \times 1.01 \times 1.00 = 0.99$

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：各物件の価値割合（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 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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
4,984,541円 (9.3%)	1,872,180 円	3.4%	53,412,194 円	0.9098	48,594,414円 (90.7%)	53,580,000円 (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

$$1 \div (1+3.2\%)^3 = 0.9098$$

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試算し下記のとおり若干の開差が生じた。

本件建物はターミナル「品川」駅に近い高層店舗事務所やマンション等が集積する第一京浜沿いの商業地域に所在する2DKタイプのマンションで、築後45年を経過しているものの、立地の稀少性から賃貸運用目的・再販目的での需要は旺盛で、需給は逼迫している。本件ではターミナル駅周辺に所在する小規模なファミリータイプのマンションであることから、両試算価格の中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	49,590,000円
② 収 益 価 格	53,580,000円
③ 調整後の価格	51,600,000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)	価格 構成比	市場性 修 正	競売市 場修正	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
	ア	イ	ウ	エ			
1	51,600,000	53.6%	×1.00	×0.8	×1.00		=22,130,000
2		46.4%	×1.00	×0.8	×1.00		=19,150,000
一括価格（合計）							41,280,000

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：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：必要なし。

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。本件では必要なし。

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5－10）

所 在：港区高輪2丁目1番9、「高輪2－19－19」

価 格：5,980,000円／㎡

位 置：「泉岳寺」駅に近接する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：737㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西33.0m国道

用途指定等：商業地域（建蔽率80％・容積率600％）、防火地域

地域の概要：高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

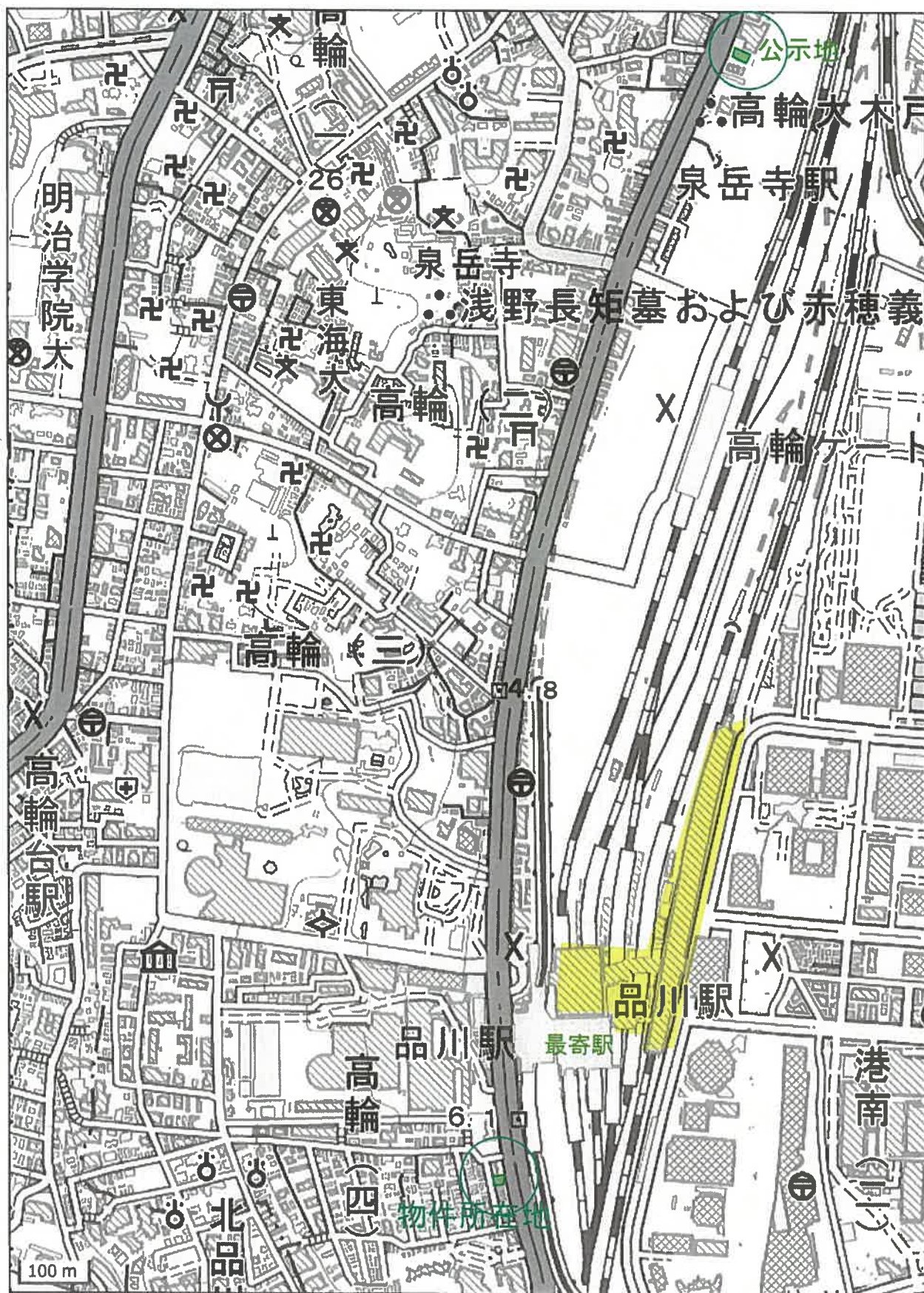
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年8月13日

評価人 不動産鑑定士

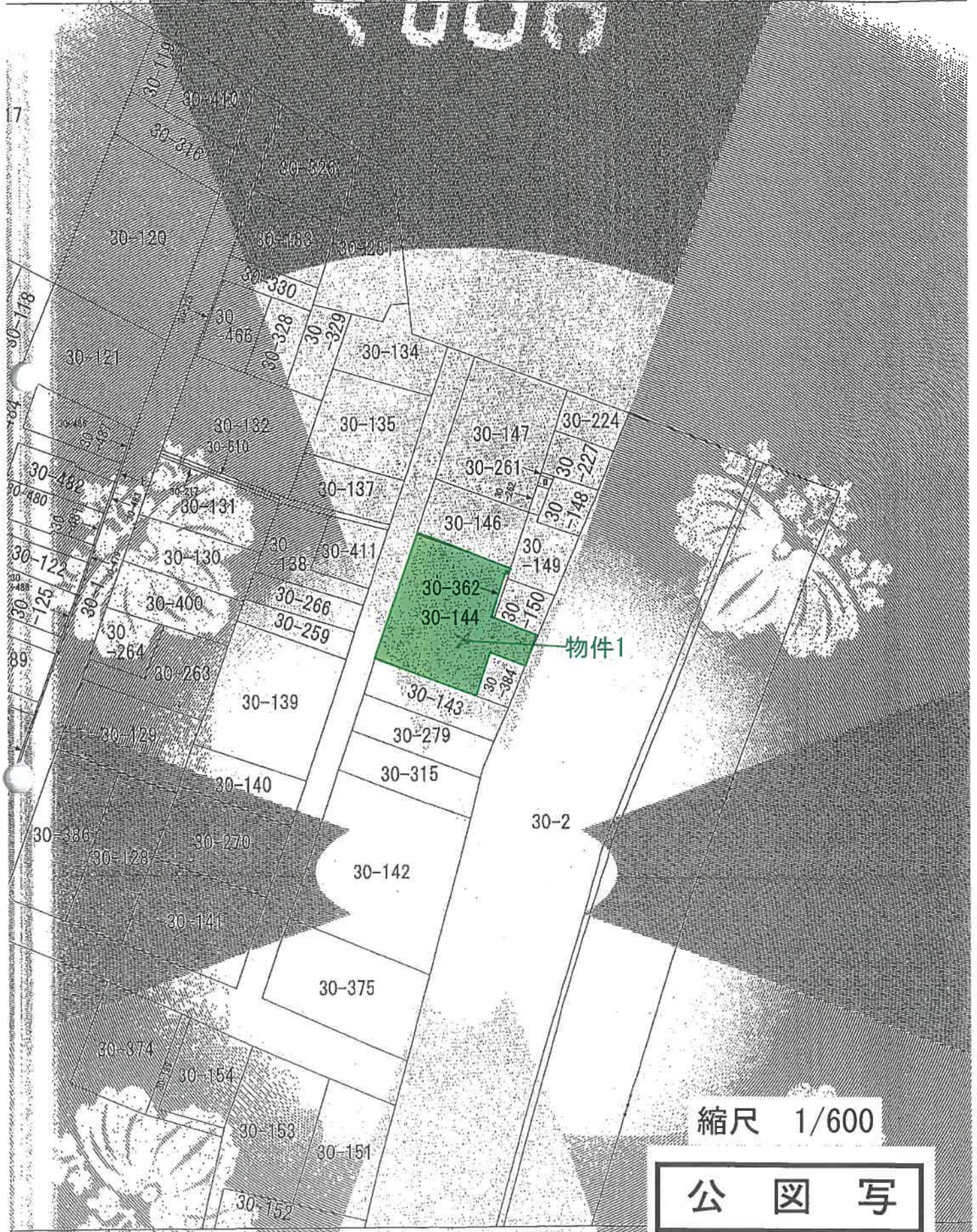
竹迫 裕美子 ㊞





△ 30-443
□ 30-444

17



縮尺 1/600

公 図 写

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

地
籍

登記年月日：昭和59年12月10日

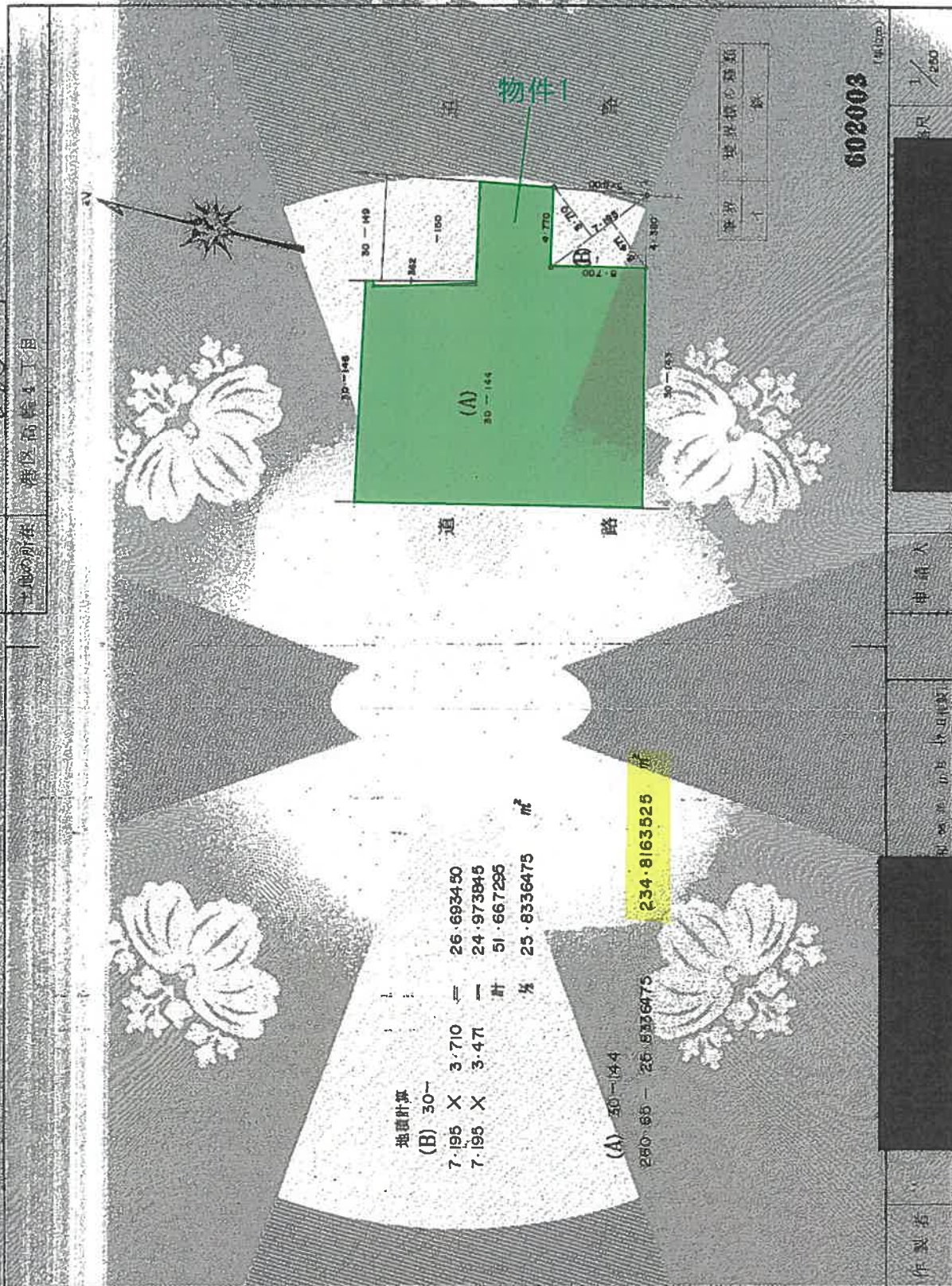
これは図面と記載されている土地の面積、地積を記載する。

(東京法務局提出資料所管)

令和8年1月1日現在東京法務局

地積測量図

地番	30-144
地積	(B) 30-144
土地の所在	港区高輪4丁目



地積測量図写

地図整理番号：M99628

登記年月日 昭和36年5月12日

これは図面に記載されていると認むべき事項に
(東京法務局港出産所管轄)

令和8年4月2日

東京法務局

本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図

家屋番号 高松町目30番144 7

建物図面
各階平面図

建物の所在 港区高松4丁目30番地144



3階301号

2,600 x 1,100 = 2,860.00
3,300 x 2,235 = 7,375.50
10,800 x 600 = 6,480.00
4,000 x 1,045 = 4,180.00
3,840 x 1,100 = 4,224.00
4,800 x 1,600 = 7,680.00
4,765 x 2,000 = 9,530.00
3,310 x 2,350 = 7,778.50
合計 41,492.00

床面積 41.49

建物の存する部分
3階



物件2

220636

作成者

6月/10月

面積 35.0

申請人

総戸数 1

500

(東京土地家屋調査士会所属)

6295629

建物図面・各階平面図写