

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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	54,240,000 43,392,000		10,848,000	141,831	30,391
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区目黒二丁目907番地1

建物の名称 朝日ツイン目黒A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 目黒二丁目907番1の1-705

建物の名称 A-705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 81.73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 目黒区目黒二丁目907番1

地 目 宅地

地 積 1791.30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 812598分の8643

共有者 A 持分6分の5

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 16 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区目黒二丁目 907 番地 1

建物の名称 朝日ツイン目黒A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 目黒二丁目 907 番 1 の 1-705

建物の名称 A-705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 81.73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 目黒区目黒二丁目 907 番 1

地 目 宅地

地 積 1791.30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 812598分の8643

共有者 A 持分6分の5

令和8年（ヌ）第69号
令和8年5月26日受理
令和8年6月16日提出
（評価人 山 田 光 治）

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 目黒区目黒二丁目 907 番地 1

建物の名称 朝日ツイン目黒A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 目黒二丁目 907 番 1 の 1-705

建物の名称 A-705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 81.73 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 目黒区目黒二丁目 907 番 1

地 目 宅地

地 積 1791.30 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 812598 分の 8643

共有者 A 持分 6 分の 5



(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		目黒区目黒二丁目12番10-A705号 朝日ツイン目黒A棟	
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	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・事務所 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 17,300円 修繕積立金 20,740円 円 円 円	令和8年6月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計190,200円 令和8年1月分～令和8年5月分 ☒ 遅延損害金 6,462円 年利14.6パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（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	南西側：都道（建築基準法第42条第1項1号該当） 南東側：区道（建築基準法第42条第1項1号該当） 北東側：区道（建築基準法第42条第1項1号該当）に接面する		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 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)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■リビングダイニングの一部 (東角)
占有者		□債務者 ■建物共有者 A	□債務者 ■有限会社美義
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述 (■A (建物共有者)) □文書 (□)	■陳述 (■A (占有者代表者)) □文書 (□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■共有持分権	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		年 月 日	平成12年1月5日 (登記記録から記載)
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	□所有者 □その他 ()	■共有者 A □その他 ()
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	■占有者 □その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
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	■上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり 占有者代表者は建物共有者 A である 建物の構造上及び利用上の独立性なし 占有補助者

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物共有者兼占有者代表者)	1 私は、本件建物の共有者であるとともに有限会社美義の代表者を務めています。 2 私は、本件建物を同居者 C と居宅として使用しています。また、リビングダイニングの一部については、当社の事務所として使用しています。 3 当社がリビングダイニングの一部を事務所として使用するに際し、何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 4 本件建物内で不具合な部分はありません。リビングダイニングには床暖房があります。 5 建物共有者 B は既に亡くなっています。 (令和 8 年 6 月 1 0 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
(4 枚目)

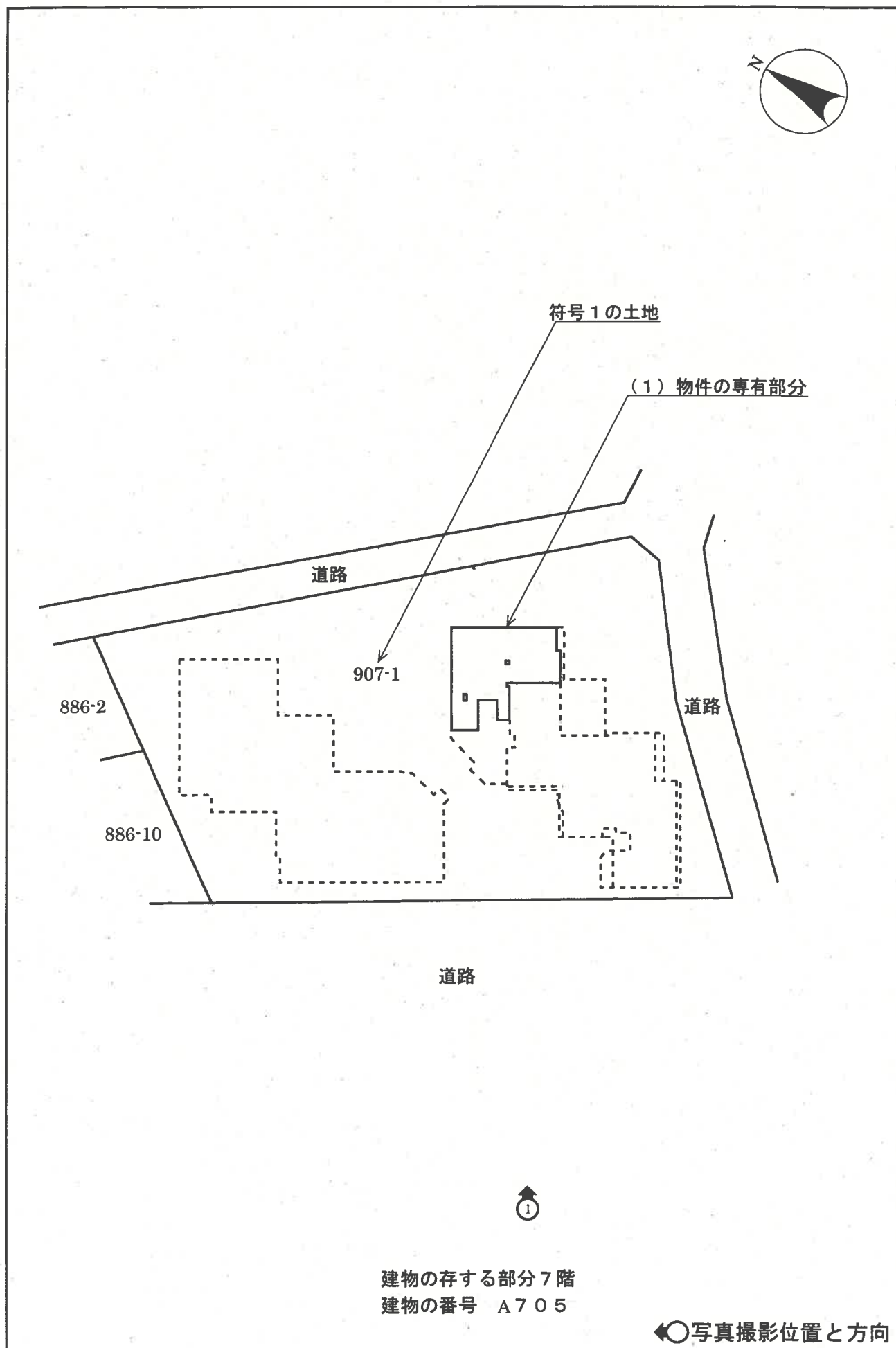
執行官の意見

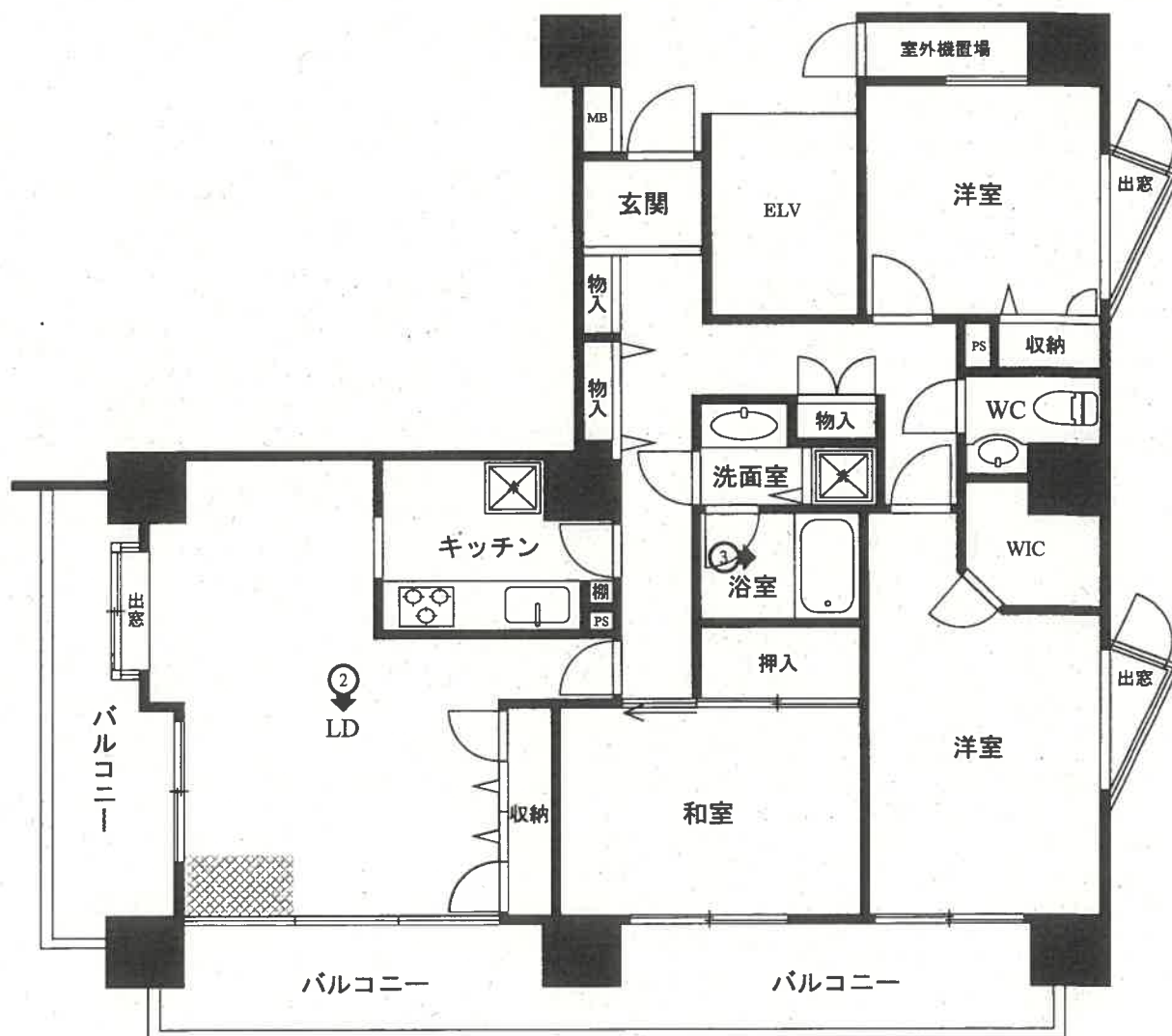
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには A の姓が表示されていたが、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、A が在室しており、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式、リビングダイニングの一部には事務机等が存在した。有限会社美義の占有については、リビングダイニングの一部を使用するもので施錠設備等はなく、建物の構造上及び利用上の独立性がないため占有補助者に近い立場と思われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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 5 月 2 6 日 12 : 45 - 13 : 00	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 6 日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和 8 年 5 月 2 7 日 : - :	目黒区役所	住民票等交付申請
令和 8 年 6 月 1 0 日 9 : 05 - 9 : 21	物件所在地	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 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 6 月 1 0 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
(6 枚目)





 : 事務所使用部分

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ヌ）第 69 号
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 54,240,000 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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 目黒区目黒 2-12-10 (マンション名、部屋番号) 朝日ツイン目黒A棟 705号室
番号	特 記 事 項		
1	売却対象は、本件専有部分の共有持分（持分割合：6分の5）である。		

※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 目黒区目黒二丁目 907 番地 1

建物の名称 朝日ツイン目黒A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 目黒二丁目 907 番 1 の 1-705

建物の名称 A-705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 81.73 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 目黒区目黒二丁目 907 番 1

地 目 宅地

地 積 1791.30 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 812598 分の 8643

共有者 A 持分 6 分の 5

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 山手線「目黒」駅の西方約 900m（道路距離、徒歩約 11 分）、目黒区目黒 2 丁目 12 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層のマンション・店舗付事務所ビル、低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ、山手通り沿いの住商混在地域。	
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)	南西側都道(山手通り)より 30mまでの範囲	
	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 50m高度地区
	南西側都道(山手通り)より 30mを超える範囲	
	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 第二種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第三種高度地区、日影規制、敷地面積の最低限度 60 m ²
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,791.30 m ² ほぼ台形 南西側間口約 51.7m、奥行約 29m～37m 敷地内高低差あり 特になし
接面道路の状況等	南西側で現況幅員約 35mの舗装都道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)にほぼ等高に、南東側で現況幅員約 5mの舗装区道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)より 0～約 1m低く、北東側で現況幅員約 3.6～4.1mの舗装区道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)にほぼ等高に接面する三方路面地。	

土地の利用状況等	後記一棟の建物（A棟）及びB棟の敷地として利用されている（特記事項参照）。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 812,598分の8,643
特記事項	<土地の利用状況等について> 本件土地は登記上1筆であるが、目黒区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば、建築基準法上は、A棟の敷地（949.84㎡）とB棟の敷地（842.57㎡、計1,792.41㎡）に分かれている。 <水害リスクについて> 目黒区水害ハザードマップにおいて、浸水予想区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日ツイン目黒A棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 65 戸(A棟)）	
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 11 年 3 月 15 日新築 約 27 年 約 23 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建（特記事項参照） 4,544.23 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、駐輪場、駐車場、ゴミ置場等	
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 株式会社長谷工コミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<構造について> 登記上は地上 14 階建であるが、建築基準法上は地下 1 階地上 13 階建である。	

(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	7階(705号室)、角部屋 主要開口部の方位：北東・南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	81.73 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	93.38 m ²
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	北東側・南東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、板貼等 フローリング、カーペット、畳等 クロス貼等 システムキッチン(IHヒーター)、浴室、洗面台、トイレ、床暖房(リビングダイニング)等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による汚損・傷などがあり、設備の陳腐化等が認められるものの、保守管理の状態は概ね標準的。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	17,300円(月額)(令和8年6月1日現在、以下同じ) 20,740円(月額) なし 190,200円 6,462円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者Aが占有し居宅として使用している。また、リビングダイニングの一部を有限会社美義が占有し事務所として使用しており、占有権原は使用借権と判断されるが、占有者代表者は建物共有者Aであり、建物の構造上及び利用上の独立性がないため、占有補助者に近い立場と思われる。	
共有持分の表示	共有者A 持分6分の5	
特 記 事 項	・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・設備等の動作確認は行っていない。	

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。

なお、本件は区分所有建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の調整後の価格に共有持分割合を乗じ、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
415,000	× 93.38	× 0.41	= 15,890,000

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27年、経済的残存耐用年数約23年、観察減価率10%（建物の状況等を考慮）

・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 = 23年 ÷（27年 + 23年）×（1 - 0.10）= 0.41（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（符号 1 の土地）

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 (㎡)	建付 減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1,910,000	×1.03	×1,791.30	×1.00	×8,643/812,598	= 37,480,000

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 「目黒 5-11」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$1,800,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/97 \times 100/102 = 1,910,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：形状が不整形であることを考慮して判定した。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件でやや優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として三方路面地であること、減価要因として、形状がほぼ台形であること、敷地内高低差があること、用途地域が第二種住居地域に跨り基準容積率がやや劣ること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(15,890,000	+37,480,000)	× 1.60	× 1.06	× 1.00	= 90,520,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似マンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.99 （基準階＝8階、対象＝7階）

位置別等修正・・・1.07 （角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $0.99 \times 1.07 = 1.06$ （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。

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	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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 8,954,783 (10.1%)	(円) 3,083,120	(%) 3.4	(円) 87,959,600	0.9098	(円) 80,025,644 (89.9%)	(円) 88,980,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、各共有者の持分全部の調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	90,520,000 円
② 収 益 価 格	88,980,000 円
③ 調整後の価格	90,400,000 円

2 評価額の判定

各共有者の持分全部の調整後の価格に、共有持分割合を乗じ、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。

調整後の価格（円）	共有持分割合	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除（敷金等）（円）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
90,400,000	$\times 5/6$	$\times 0.90$	$\times 0.80$	$\times 1.00$		=54,240,000

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 共有持分割合：登記記載による。

ウ 市場性修正：共有持分のみの売却は、その使用・収益等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して、－10%の市場性修正を行った。

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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし（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が少額であるため、競売市場修正に含めて考慮した）。

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 (目黒 5-11)
所 在 : 目黒区下目黒 3 丁目 604 番 6 外 「下目黒 3-4-2」
価 格 : 1,800,000 円/㎡
位 置 : 「目黒」駅、道路距離約 750m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 144 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 32m 都道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 500%)、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所兼店舗付共同住宅が多い商業地域

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 6 月 16 日

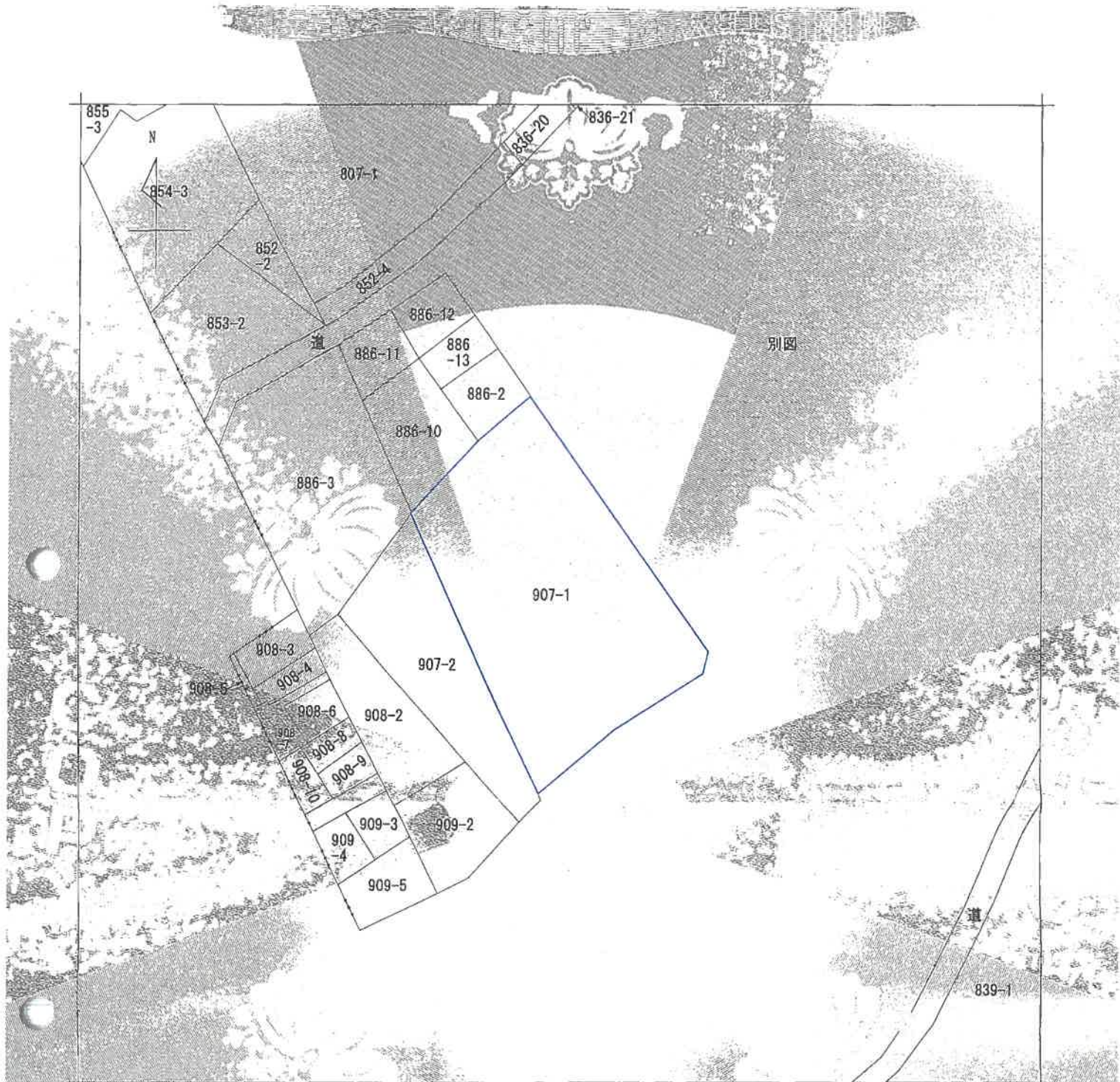
評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

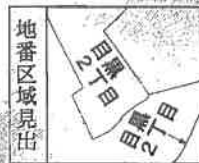
位置図



国土地理院地図



(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	目黒区目黒二丁目			地番	907番1		
出力尺	1/600	精度区分		座標系	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	平成3年1月31日			備付年月日(原図)	平成3年1月31日			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27日
東京法務局渋谷出張所
登記官

地図整理番号：M53808
(1/1)

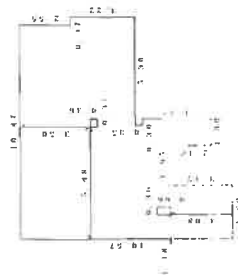
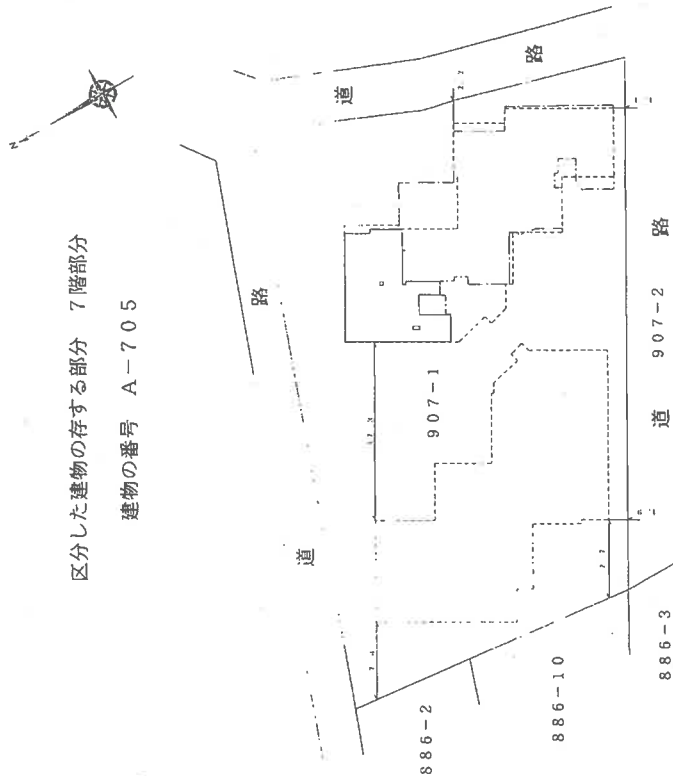
公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

面
圖
物
建

目録二十目
907番1の1-705

家 星 号

建築物の所在
目黒区目黒二丁目907番地1



求積表

10	57	x	1	13	12	4126
3	08	x	0	3	=	1 1088
6	83	x	0	3	=	2 4988
10	57	x	1	0	=	11 2942
7	45	x	1	9	=	14 5745
9	55	x	0	9	=	8 8314
5	69	x	0	0	=	8 3114
3	50	x	0	3	=	1 2500
3	42	x	0	3	=	1 0650
1	91	x	4	3	=	0 5330
5	77	x	4	3	=	26 6574
3	22	x	0	3	=	1 1144
合計					81 7376	
坯筒数					81 7376	

平成拾壹年參月貳九日

129884

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています