

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 27 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	1,990,000 1,592,000		398,000	17,746	3,802



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	港区三田四丁目822番地11		
構 造	木造スレート葺3階建		
床 面 積	1階	29.74	平方メートル
	2階	30.45	平方メートル
	3階	28.80	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	三田四丁目822番11の2		
種 類	居宅		
構 造	木造3階建		
床 面 積	1階部分	3.14	平方メートル
	2階部分	29.29	平方メートル
	3階部分	27.73	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年10月 1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】

本件建物のために、その敷地(地番822番11、土地共有者B及び土地共有者C)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	港区三田四丁目822番地11
構 造	木造スレート葺3階建
床 面 積	1階 29.74平方メートル
	2階 30.45平方メートル
	3階 28.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	三田四丁目822番11の2
種 類	居宅
構 造	木造3階建
床 面 積	1階部分 3.14平方メートル
	2階部分 29.29平方メートル
	3階部分 27.73平方メートル



令和7年(ヌ)第319号
令和7年12月18日受理
令和8年1月27日提出
(評価人：石原伸彦)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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	港区三田四丁目 8 2 2 番地 1 1
構 造	木造スレート葺 3 階建
床 面 積	1 階 2 9 . 7 4 平方メートル
	2 階 3 0 . 4 5 平方メートル
	3 階 2 8 . 8 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	三田四丁目 8 2 2 番 1 1 の 2
種 類	居宅
構 造	木造 3 階建
床 面 積	1 階部分 3 . 1 4 平方メートル
	2 階部分 2 9 . 2 9 平方メートル
	3 階部分 2 7 . 7 3 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都港区三田四丁目1番23号	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	☒ 管理費等なし 管理費等の月額以下のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金（年 %） 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先			
その他の事項			
土地		物件	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 上記の者が本件土地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 ☐ 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、「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	港区三田四丁目		
地 番	8 2 2 番 1 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	5 2 . 3 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、C)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■A (建物所有者) ■B (目的外土地共有者)) の陳述／■提示文書 (回答書) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成4年1月30日以前		
最初の契約等	契約日	平成4年1月30日以前	
	期 間	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		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸主	☒ 土地共有者C ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (☐ 平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	建物所有目的の土地使用借権		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外土地共有者)	1. 私は、目的外土地の共有者で、本件建物（区分建物）がある1棟の建物内に、別の区分建物を所有している者です。 2. 目的外土地の相共有者であるCは私の叔母です。本件建物所有者AはCの息子なので、私とAは、いとこの関係になります。 3. 土地使用関係に関する回答書を持参したので提出します。目的外土地の使用に関して、AとCとの間でどのような取決めがされているのかはわかりません。少なくとも、私とAとの間には何らの取決めもありませんし、土地使用の対価の授受等も一切ありません。 (令和8年1月6日面接聴取)
■ A (建物所有者)	1. 私は、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. 3階の和室からは、大雨が降っているときなどに少し階下に雨垂れすることがあります。 3. 今はペットを飼っていませんが、2年ほど前までは室内で兎を3匹飼っていました。 4. 本件1棟の建物の水道は、受水槽を使用しています。受水槽は目的外土地上（西側）に設置されていて、3年に1度くらいの割合でモーターを交換する必要があります。 5. 目的外土地は、本件建物を所有するため、目的外土地を共有している私の母Cから無償で借りていて、期間の定めなどありません。目的外土地の相共有者であるBとの間では、土地の使用に関する取決めをしたことはありません。 6. 本件については、弁護士を通じて、本年4月下旬から5月初旬頃の間には任意解決できるよう調整中です。 (令和8年1月14日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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. 物件1の区分建物（本件建物）は、目的外土地上に建てられていて、目的外土地は、本件建物を含む1棟の建物の敷地として使用されていた。目的外土地の概況は3枚目に記載のとおりと認められた。
なお、目的外土地共有者Cに照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
3. 目的外土地は822番15の土地に接面しているところ、評価人によれば、同土地のうち土地建物位置関係図に破斜線で表示した部分は現況幅員約1.2ないし2.3メートルの通路（建築基準法上の道路種別は未判定）であり、その余の部分は現況幅員約2.3メートルないし3.2メートルの私道（建築基準法42条2項に該当）とのことであった。
4. 本件建物の占有状況は、以下のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けには、所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や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。
5. 以上現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者がその家族とともに居宅として占有していると認められた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(調査経過用)

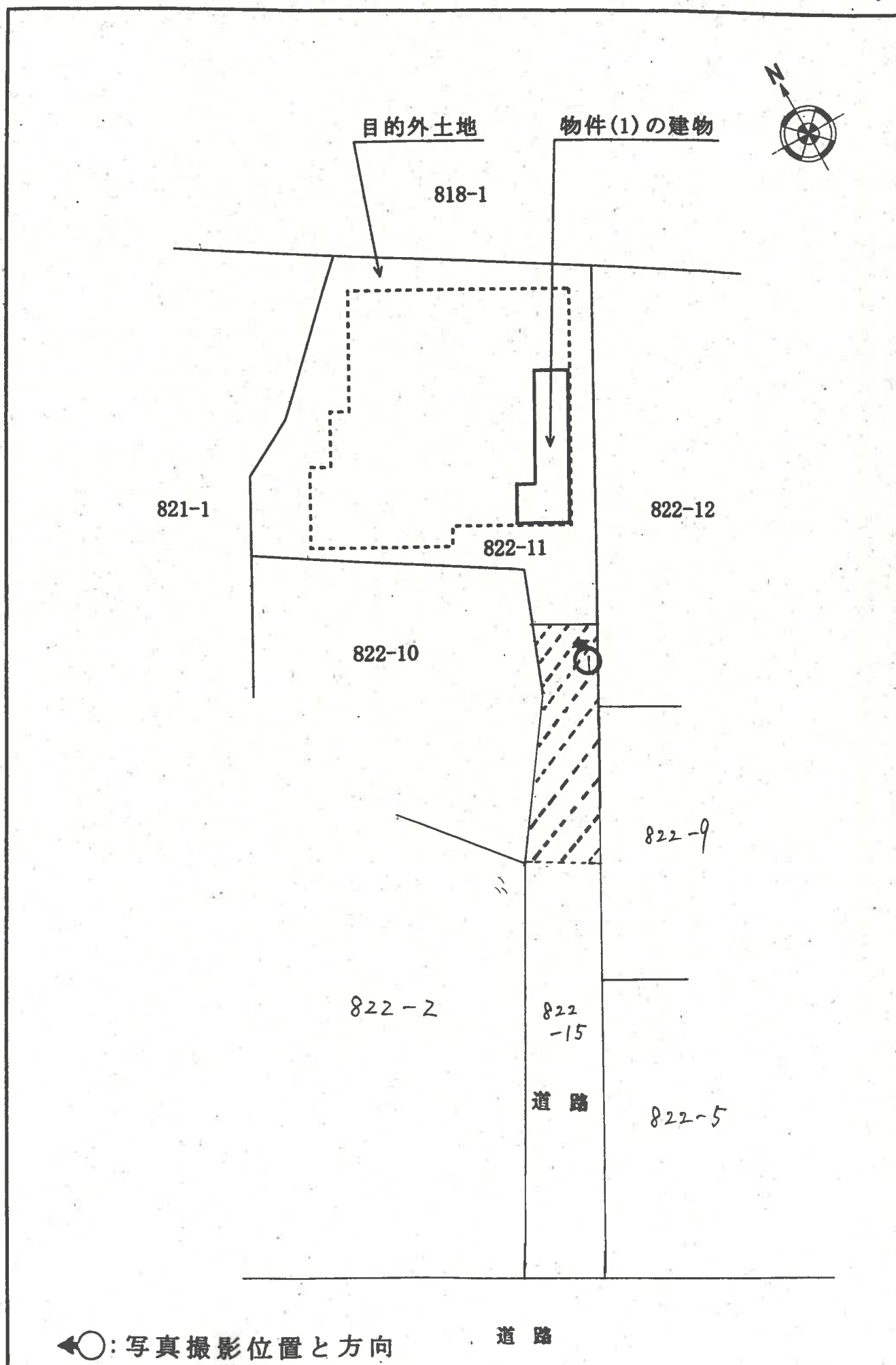
調 査 の 経 過

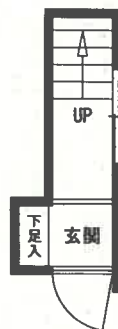
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月26日	当庁（郵便）	■目的外土地共有者B、Cに照会書送付
令和8年1月6日 10:42-11:03	当庁	■目的外土地共有者Bから面接聴取
令和8年1月8日 13:17-13:22	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年1月14日 13:07-13:37	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■建物所有者Aから面接聴取
令和8年1月23日	当庁	■地積測量図情報取得（目的外土地）

(特記事項)

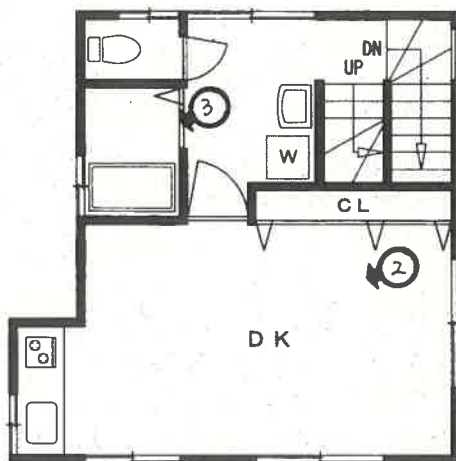
- ☒ 令和8年1月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

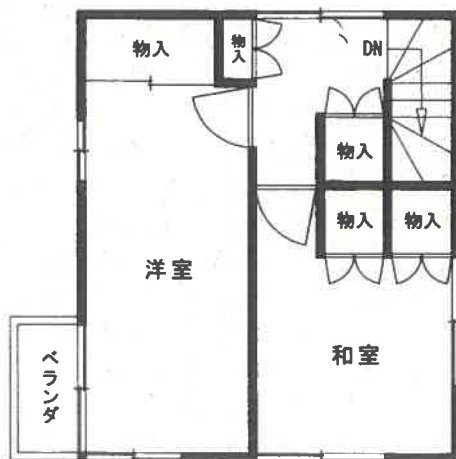




1 階



2 階



3 階

←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (又) 第 3 1 9 号
令和 8 年 1 月 1 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1,990,000円

物件 1 は使用借権付区分所有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の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：港区三田4丁目1番23号
番号	特 記 事 項		
1	目的外土地の接面する通路は建築基準法の道路種別が未判定で、その接面長さも1.37mであるため、目的外土地のみを敷地として再建築はできない。なお、本件一棟の建物は建築確認をうけていない（詳細は5頁・7頁特記事項参照）。		

*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 港区三田四丁目822番地11

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	29.74平方メートル
	2階	30.45平方メートル
	3階	28.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田四丁目822番11の2

種 類 居宅

構 造 木造3階建

床 面 積	1階部分	3.14平方メートル
	2階部分	29.29平方メートル
	3階部分	27.73平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	都営浅草線「三田」駅の西方約750m（道路距離，徒歩約9分），東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅の北東方約770m（道路距離，徒歩約10分），JR山手線・京浜東北線「田町」駅の西方約860m（道路距離，徒歩約11分），港区三田4丁目1番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅，低層のアパートが建ち並ぶ，国道背後の住宅地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 24m第三種高度地区，第一種文教地区， 日影規制（4時間・2.5時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	52.36 m ² 不整形 通路との接面間口1.37m（地積測量図及び現地概測による），奥行約8.8m ほぼ平坦 北東側隣地より2m程度高い
接面道路の状況等	南東側で現況幅員約1.2～2.3mの舗装通路（建築基準法の道路種別は未判定，特記事項参照）にほぼ等高に接面する中間画地あるいは無道路地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明（特記事項参照） ※供給処理施設における「あり」とは，建物の敷地の前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは，同様に，施設管が通っていないことをいう。「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。

敷地利用の概要	所 在：港区三田 4 丁目 地 番：822 番 11 地 積：52.36 m² 地 目：宅地 貸 主：土地共有者ら 借 主：建物区分所有者 A 占有権原：土地共有者 B の共有持分につき黙示の使用借権 土地共有者 C の共有持分につき使用借権 占有開始時期：平成 4 年 1 月 30 日以前 契 約 日：平成 4 年 1 月 30 日以前 契約期間：定めなし 契約解除：なし 訴訟提起等：なし
特 記 事 項	<建築基準法の道路種別について> ・ 目的外土地が接面する地番 822-15 の土地（登記情報によれば所有者は財務省）のうち，目的外土地及び南西側隣地（地番 822-10 の土地）が接面する部分は，港区建築課によれば，建築基準法の道路種別が未判定とのことである。なお，その南西側の部分（地番 822-2 の土地が接面する部分）は，建築基準法第 42 条 2 項に該当している（現況幅員約 2.3～3.2m）。 <目的外土地における再建築について> ・ 地番 822-15 の土地が建築基準法第 42 条 2 項道路と判定される場合は，2m 以上の接道長さを確保すれば再建築は可能である。しかし，目的外土地の接道長さは 1.37m であるため，隣地の一部を敷地として提供してもらう必要がある。 ・ 地番 822-15 の土地が建築基準法第 42 条 2 項道路と判定されない場合は，港区建築課によれば，港区建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る取扱基準の基準 2 による再建築が考えられるが，通路の幅を 2.7m 以上（障害物等歩行の妨げになるものがあってはならない，通路となる部分の所有者の同意が必要）に広げたうえで，2m 以上の接面長さが必要となるので，隣地の一部を通路や敷地として提供してもらう必要があるとのことである。また，同課によれば，審査にあたり，本件一棟の建物が建築確認をうけていないこと（7 頁特記事項参照）が問題になるとのことである。 ・ 上記のとおり，目的外土地のみを敷地としての再建築はできない。 <隣接地について> ・ 目的外土地は，北東側で墓地に隣接している。 <下水道について> ・ 前面通路に下水道本管が通っているか否かは不明であるが，前面通路及び私道が南西側で接続する区道には，本管（合流管）が通っている。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	共同住宅（総戸数2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	平成3年12月18日新築 約34年 約6年
構造・延床面積	木造スレート葺3階建・延床面積88.99㎡	
仕様	外壁 その他	サイディング等 特になし
設備等	—	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社	なし なし
管理の状況	やや劣る	

特 記 事 項	〈建築確認について〉 ・港区建築課において本件一棟の建物の建築確認の記録が確認できなかった。建物区分所有者Aによれば、建築確認をうけていないとのことである。 〈建物の状況について〉 ・建物区分所有者Aによれば、1階北西面外壁のサイディングの一部が剥落したため、応急措置として釘で打ちつけているとのことである。 ・3階北西面外壁のサイディングの一部に、若干のたわみがみられる。 ・北東面外壁は、全体的に汚れが目立っている。 ・3階南西面外壁には、クラックが1ヶ所と一部に目立つ汚れがみられる。 ・建物区分所有者Aによれば、新築時以降、外壁修繕工事や屋根の葺き替えは行っていないとのことである。 〈上水道について〉 ・敷地内西側に受水槽が設置され使用されているが、建物区分所有者Aによれば、受水槽のポンプのモーター部品を3年に1回程度交換する必要があるとのことである。なお、受水槽の清掃は、年1回程度自ら行っているとのことである。 ・建物区分所有者Aによれば、水道の公設メーターは1個なので、各専有部分用に私設メーターを2個設置し、一棟全体の水道料金を按分して支払っているとのことである。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	木造3階建・居宅		
位 置	1階の南東端及び2・3階全体		
床 面 積	専 有 面 積	1 階 部 分	3.14 m ²
		2 階 部 分	29.29 m ²
	3 階 部 分	27.73 m ²	
		計	60.16 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	62.88 m ² （固定資産関係証明書の記載による）	
間 取 り	2DK		
ベ ラ ン ダ 等	3階南西側にあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス，化粧石膏ボード等 フローリング，畳等 ビニールクロス，紙クロス等 システムキッチン，浴室（追い焚き機能なし）， 洗面台，トイレ等 室内洗濯機置場あり	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）		
管 理 費 等	なし		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者Aが占有し，居宅として使用している。		

特 記 事 項	＜保守管理の状態について＞ ・ 3 階和室天井の南側に大きな染み汚れがあり，北東側にも染み汚れがみられる。建物所有者 A によれば，雨漏りによるものであり，強雨の時には室内に水滴が落ちてくることもあるとのことである。また，3 階洋室天井に染み汚れはみられないが，建物所有者 A によれば，屋根裏に雨漏りが発生していると思うとのことである。 ・ 3 階洋室の床フローリングの一部に，表面の剥がれがみられる。 ・ その他，内装は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。 ・ 設備は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。 ・ 建物所有者 A によれば，新築時以降，内装のリフォームや設備の更新は行っていないとのことである。 ・ 建物所有者 A によれば，2 年ぐらい前まで，室内で兔を 3 匹飼育していたとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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，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
265,000	× 62.88	× 0.08	= 1,330,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

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34年，経済的残存耐用年数約6年，

観察減価率50%（建築確認をうけていないこと及び建物の状況等を考慮した）

- ・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＝6年 ÷（34年＋6年）×（1－0.50）＝0.08（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（目的外土地）

物件1の敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1,390,000	× 0.34	× 52.36	× 0.90	= 22,270,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を、建築基準法第42条2項道路沿い（地番822-2の土地内）に想定した。

地価公示 港－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 2,070,000 \text{ 円/㎡} & \times & 117.1/100 & \times & 100/103 & \times & 100/169 & = & 1,390,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地が角地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、街路条件、環境条件、行政的条件で優ると判定した。

イ 個別格差：減価要因として、前面通路の幅員が狭小であること、前面通路の建築基準法の道路種別が未判定であること、前面通路との接面間口が2m未満であること、形状が不整形であること、墓地に隣接していることを考慮し、－66%（0.34）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた基礎となる価格（建物価格）に，土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
22,270,000	× 0.10	使用借権	= 2,230,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し，その割合は，使用借権の態様，設定の経緯，建物の性質等を勘案して査定した。

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
(1,330,000	+2,230,000)	×1.00	×0.70	×0.80	= 1,990,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①エ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：使用借権付建物は市場流通性に劣ること，区分所有建物（総戸数2戸のうちの1戸）であること等を考慮して，－30%の市場性修正を行った。

オ 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（港－10）

所 在：港区三田2丁目309番16 「三田2－2－20」

価 格：2,070,000円／㎡

位 置：東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南東方道路距離約700mに
位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側8.0m区道，南側側道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率300%），
準防火地域

地域の概要：マンションのほか大使館，学校等がある住宅地域

第7 附属資料

位置図

法14条地図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年2月18日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦

301-1

(座標値種別：測

法14条地図写

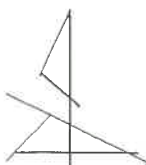
N



縮尺 1:250

815

N



318-2

817-1

818-1

821-1

目的外土地
822-11

822-10

822-12

822-14

822-15

822-13

822-18

道

822-9

822-8

822-7

822-6

822-17

822-15

822-5

822-20

822-21

822-1

302-10

道

302-11

302-1

302-4

303-2

125-2

-9

1-8

322-3

-8

886

(座標値種別：測量成果)

地番区域

地積測量図

地番 822-11

土地の所在 港区三田四丁目

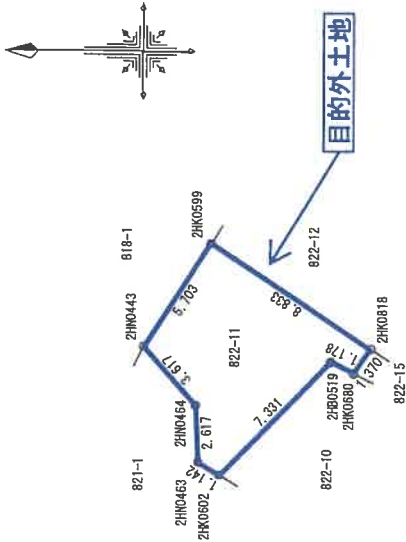
求積表

地番	境界標種	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
2HK0443	境界標	-39216.251	-8389.079	7.487	-293612.071237
2HK0599	計算点(法務局金属標)	-39219.344	-8394.287	-0.055	2157.063920
2HK0818	鉄	-39226.729	-8389.134	-5.967	234065.891943
2HK0880	銅印	-39225.939	-8390.254	-0.604	23692.467156
2HK0519	鉄	-39224.879	-8389.738	-4.732	185612.127428
2HK0602	計算点(法務局金属標)	-39219.759	-8394.986	-4.651	182411.099109
2HK0463	境界標	-39218.785	-8394.389	3.212	-125970.737420
2HK0464	境界標	-39218.664	-8391.774	5.310	-208251.105840
				倍面積	104.735059
				面積	52.3675295
				地積	52.36㎡

参照点座標値

測点名	X座標	Y座標	備考
024115	-39235.909	-8366.752	法4級基準点
024116	-39257.233	-8383.657	法4級基準点
024117	-39242.209	-8415.130	法4級基準点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和4年1月31日



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

(単位：m)

024116

024117

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

(令和4年1月31日作成)

登記年月日：平成4年1月22日

各階平面図

家屋番号
三田四丁目
822番11の2

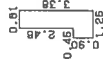
建物の所在
港区三田四丁目822番地11

建物各階平面図

1階部分

求積表

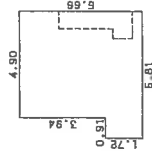
$2.48 \times 0.81 = 2.0088$
 $0.90 \times 1.26 = 1.1340$
合計 3.1428
床面積 3.14 m²



2階部分

求積表

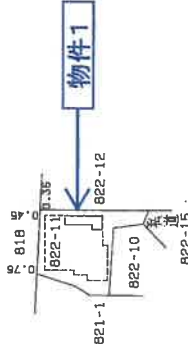
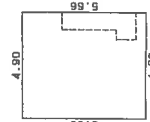
$3.94 \times 4.90 = 19.3060$
 $1.72 \times 5.81 = 9.9932$
合計 29.2992
床面積 29.29 m²



3階部分

求積表

$5.66 \times 4.90 = 27.7340$
合計 27.7340
床面積 27.73 m²



建物の存する部分1階、2階、3階

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

328528

平成四年四月廿三日