令和　８年（ケ）第　　１３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	59,150,000 47,320,000		11,830,000	不明	不明
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区三田五丁目６５番地１

建物の名称　　三田ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三田五丁目６５番１の３１６

建物の名称　　１１２１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　　７５．８５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　港区三田五丁目６５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９６．６７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　１万分の３３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　１３２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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】
本件共有者らが占有している。

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)　本件は、室内立入調査が実施されなかった。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　１３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区三田五丁目６５番地１

建物の名称　　三田ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三田五丁目６５番１の３１６

建物の名称　　１１２１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　　７５．８５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　港区三田五丁目６５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９６．６７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　１万分の３３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第１３２号
令和８年９月２日受理
令和８年９月２９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

令和　8年（ケ）第　　１３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区三田五丁目６５番地１

建物の名称　　三田ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三田五丁目６５番１の３１６

建物の名称　　１１２１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　　７５．８５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　港区三田五丁目６５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９６．６７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　１万分の３３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	港区三田五丁目２番１８－１１２１号　三田ハウス
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	■建物共有者Ａ及び同Ｂ　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅（空室）　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　１８，２００円 修繕積立金　２１，１００円 通信費負担金　２００円 組合費　３００円 令和８年９月１８日現在 □滞納はない ■滞納がある　計２，９２４，４００円 令和２年４月分から令和８年９月分まで ■遅延損害金　１，６６３，７０７円 年利１８．２５パーセントの定めあり
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社
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	
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
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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
E（申立人代理人弁護士）	1　私は申立人代理人弁護士です。 2　本件建物の鍵は所在不明のため手元にありません。 3　本件建物に出入りしている者はいないため、前件（当庁平成２９年（ケ）第７０号担保不動産競売申立事件）調査時と変わりありません。したがって、本件建物は空室になります。 4　郵便受けと表札に表示されているのは被相続人らの氏名です。 5　本件競売事件については早急に進行されたい。 （令和８年９月２７日電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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　郵便受けには被相続人Ｃ及び同Ｄの氏名が表示され、表札には同人らの姓が表示されていた。
3　立入調査のため、複数回かつ長時間にわたり、本件建物の玄関扉の解錠を試みたが、難錠のため解錠することができなかった。
　解錠に伴い玄関ドアの一部を破壊した場合については、現状回復が困難であることが想定された。
4　本件建物については、立入調査未了であるが占有状況については、
⑴　郵便受け及び表札の状況
⑵　水道供給契約の状況（供給停止）
⑶　関係人の陳述
⑷　申立人代理人弁護士Ｅから提出された回答書
⑸　不動産競売（形式競売）事件の進行に関する照会書
⑹　本件競売事件における債務名義（当庁令和２年（ワ）第２３１８８号共有物分割請求事件）の請求原因の記載
　以上から前件（当庁平成２９年（ケ）第７０号担保不動産競売申立事件）調査時（平成２９年５月１１日立入調査）と変わりない状況である。建物間取図については前件調査時のものを引用した。
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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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８年９月２日 11：50－12：10	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 管理人に管理費等調査照会書交付
令和８年９月４日 ：　－　：	当　庁	照会書 FAX（申立人代理人弁護士 E）
令和８年９月１６日 8：30－ 9：35	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
令和８年９月２６日 11：18－14：18 14：30－15：45	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
令和８年９月２７日 9：10－ 9：15	当　庁	申立人代理人弁護士 E に電話聴取
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。

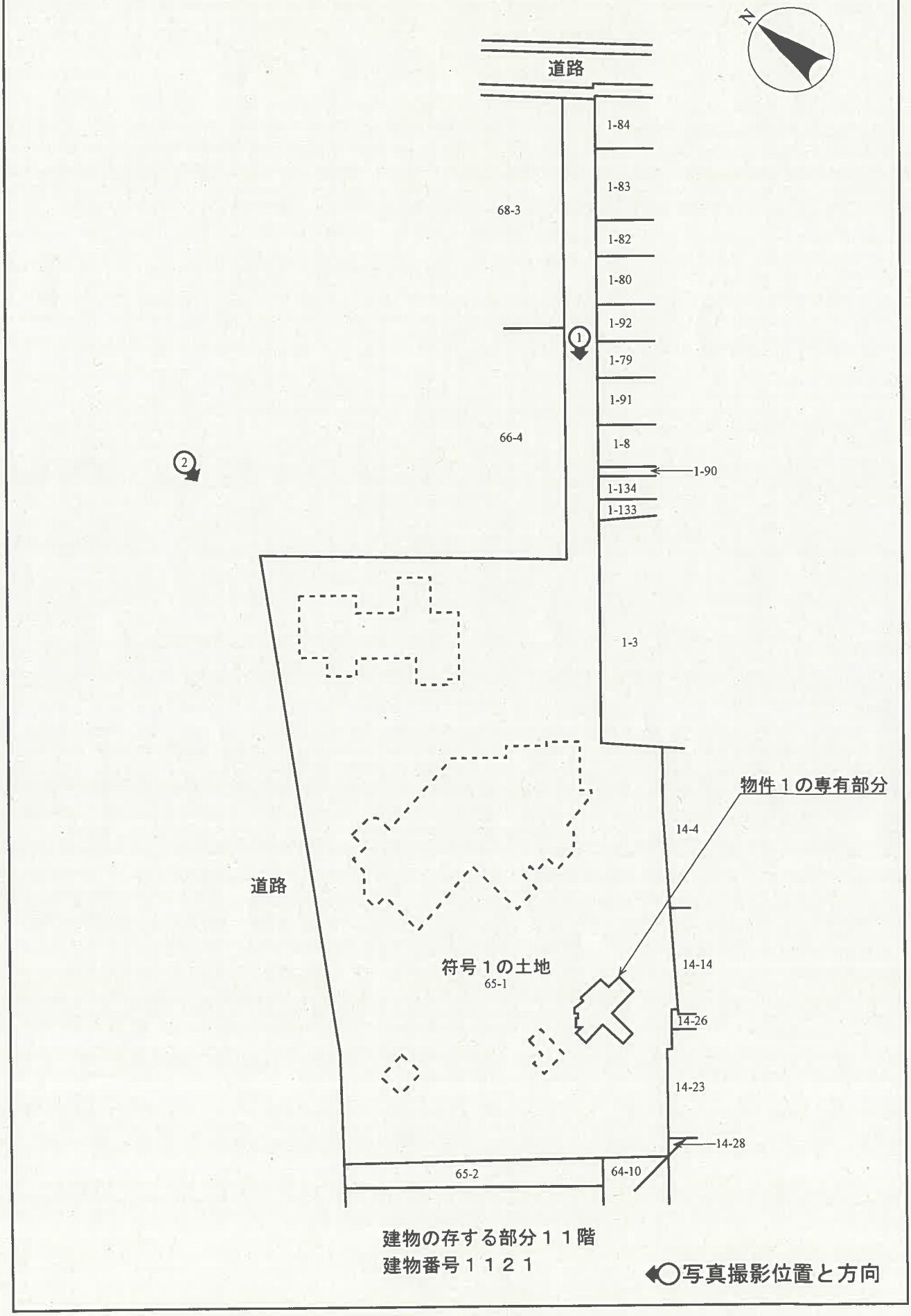
■　令和８年９月１６日及び令和８年９月２６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 F を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ろうとしたが、難錠のため解錠することができなかった。

□　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

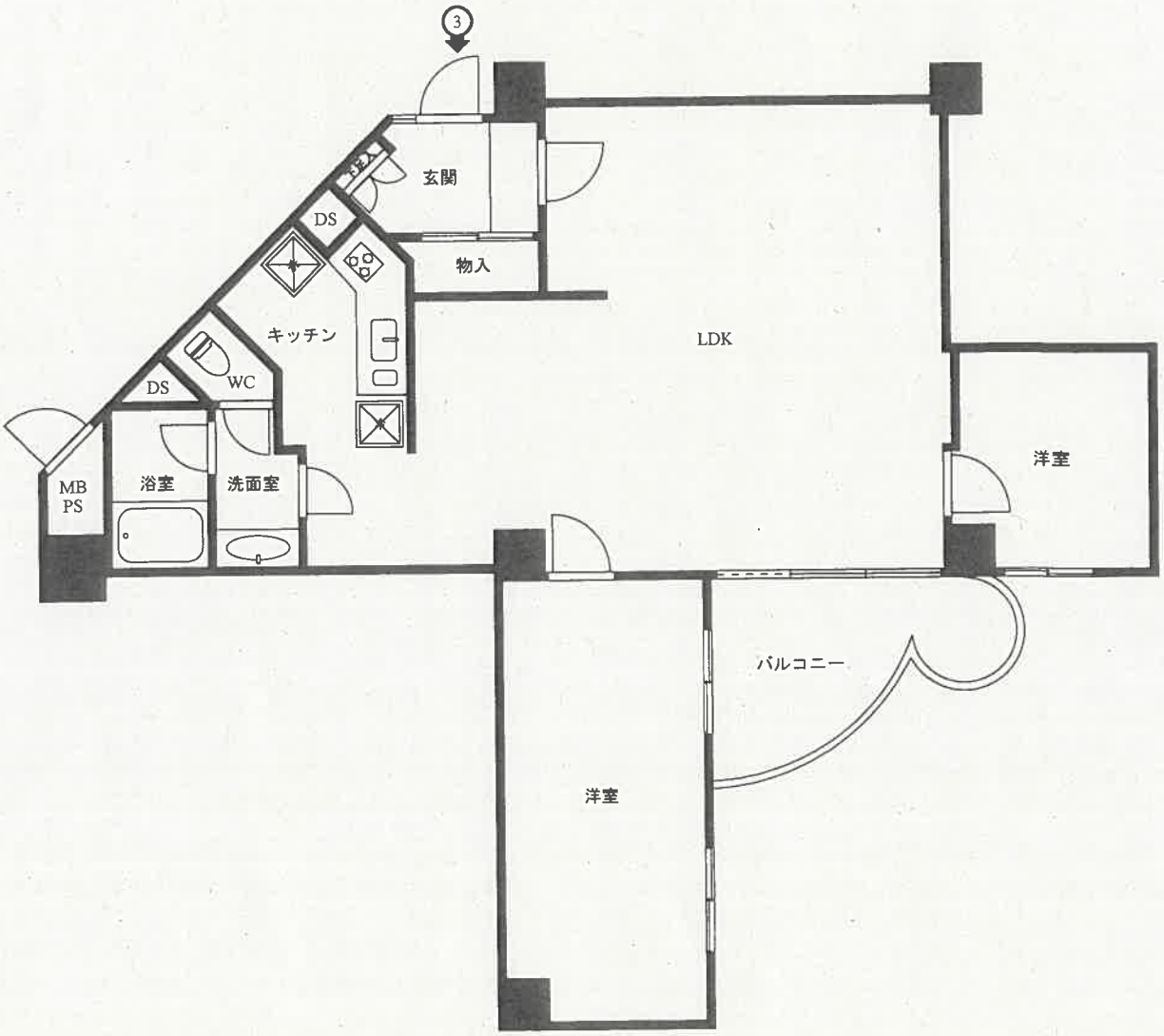
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第１３２号



（ 6 枚目）

（建物間取図）

令和８年（ケ）第１３２号



平成２９年（ケ）第７０号の建物間取図を引用

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和　８年　（ケ）　第　１３２号
令和　８年　９月１６日　現地調査
令和　８年１０月　６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

物件番号	評　　価　　額
１	金　５９，１５０，０００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） 港区三田５丁目２番１８号 （マンション名、部屋番号） 三田ハウス　１１２１号室
番号	特　記　事　項		
１	専有部分室内への立入調査は不能であり行っていない		

＊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。

令和　８年（ケ）第　　１３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区三田五丁目６５番地１

建物の名称　　三田ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三田五丁目６５番１の３１６

建物の名称　　１１２１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１１階部分　　７５．８５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　港区三田五丁目６５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９６．６７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　１万分の３３

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

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

位置・交通	都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅の北東方約550m（道路距離・徒歩約7分）、港区三田５丁目２番街区に位置する。　（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンションを中心に店舗併用マンション、寺院等が混在する地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域、北東側区道から20mまで近隣商業地域 準工業地域60%、近隣商業地域80%（指定） 400%（指定） 防火地域 容積率低減係数0.6、準工業地域が35m高度地区、近隣商業地域が31m高度地区・第二種文教地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	7,796.67㎡ 北東端が路地状に突出した不整形 西間口約105m・奥行約65m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	西側幅員約6～6.5m・北東側幅員約12m区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）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	物件1を含む区分所有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（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 10,000分の33
特記事項	１.北東側区道接面部分は幅約7m・延長約90mの通路状。 ２.東側南部は現況幅員約4.5m私道（建築基準法第42条2項ないし同法第42条1項3号該当）の終端部に接するが符号1との間は塀で区画されており本件敷地からの出入り・通行はできない。 ３.港区浸水ハザードマップ（洪水・雨水出水）に浸水想定情報あり。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	三田ハウス	
建物の用途	共同住宅・店舗・診療所　（総戸数334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2月25日 約55年 約15年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建 延床面積31,017.61㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備	オートロック（夜間）、エレベーター6基（1台は貨物兼用）、集合郵便受、駐車場、自転車置場、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 住友不動産建物サービス（株） 委託管理
管理の状態	良好（フロントサービスあり・有人管理）	
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基準適合性については未判定とのことである。 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.都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45年6月11日付第2102号で新築の確認済証及び昭和47年3月27日付同番号で検査済証発行記録があり、昭和45年9月29日付第2246号で増築の確認済証及び昭和47年4月1日付同番号で検査済証発行記録がある。 4.廊下の壁等にクラックが散見される。	

（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	11階（1121号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	75.85㎡
	共用部分を含む現況床面積	101.24㎡
間取り	２ＬＤＫ	
バルコニー等	ＬＤＫより南東側にバルコニーあり	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング・ＣＦシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・トイレ・洗面室・浴室等 格別なものはない
維持管理の状態	立入調査不能のため不明。関係人の陳述等から相当期間空室の状態と推定される。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	18,200円（月額）（令和8年9月18日現在・以下同じ） 21,100円（月額） 通信費負担金200円（月額） 組合費300円（月額） 2,924,400円（令和2年4月分～令和8年9月分まで） 上記のほか1,663,707円（年利18.25％）あり
専有部分の利用状況等	申立人代理人弁護士Ｅの陳述等から空室の状態と認められる。	
特記事項	１.立入調査のため複数回臨場したが、難錠のため立入調査は行えなかった。室内の間取り・仕様等については前件（東京地方裁判所平成２９年（ケ）第７０号担保不動産競売申立事件）調査（平成29年5月1日立入調査）時の間取図・室内写真等により推定した。 ２.漏水や給排水・その他設備等についての不具合は確認できなかった。設備等の動作確認は行っていない。 ３.前件調査時の室内写真から、以前の所有者Ｃ・Ｄの使用していた家財・日用品等が室内に残置していると推定される。浴室・キッチン・トイレ等の水回りについては相当期間使用されていないと推定され、居宅としての継続使用に際しては、少なくとも水回りについてはリフォームを要すると認められる。	

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

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/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格　（円） エ
449,000	×101.24	×0.18	＝8,180,000

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55年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率－15%（長期間空室による保守管理の状態を考慮）

・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＝15年÷(55年＋15年)×(1－0.15)＝0.18（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

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	ウ	エ	オ	カ
2,400,000	×1.17	×7,796.67	×1.00	×33／10,000	＝72,250,000

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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地　港－10

(公示価格等)　(時点修正)　(標準化補正)　(地域格差)　(規準価格)

2,380,000円／㎡ × 109／100 × 100／103 × 100／105 ＝ 2,400,000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：公示地等は角地である増価要因があることを考慮し総合の格差率を判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、交通接近・行政的条件に劣るが環境条件に優ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：規模のまとまった二方路地である増価要因、路地状部分を含む不整形地である減価要因等を考慮し、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） ア	敷地権価格（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
(8,180,000	＋72,250,000)	×1.10	×1.05	×1.00	＝92,900,000

ア　建物価格：前記①エ

イ　敷地権価格：前記②カ

ウ　価格補正：同一マンション並びに周辺類似の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・・・1.03(対象＝11階　基準階＝8階)

位置別補正・・・1.02（南東・北東向き二面採光）

その他・・・なし

相乗積　1.03×1.02×1.00＝1.05（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
7,415,679円	3,479,400円	4.1%	82,317,512円	0.8916	73,394,294円	80,810,000円
(9.2%)					(90.8%)	(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

$$1 \div (1+3.9\%)^3 = 0.8916$$

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開差が生じた。

目的物件は都心部のマンション主体の住商混在地域に所在する、２ＬＤＫタイプのマンションである。港区内の中古マンションは立地の稀少性から居住目的のみならず再販及び投資目的の需要は旺盛で、取引利回りは低水準にあり需給は逼迫しており、築後５５年を経た当物件も一般市場において流通している。本件においてはファミリータイプのマンションであることから取引水準をも考慮した積算価格を重視のうえ収益価格を関連付けて調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	92,900,000円
② 収 益 価 格	80,810,000円
③ 調整後の価格	89,300,000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。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷金等） オ	評価額（円） カ
89,300,000	×0.90	×0.80	×0.92		＝59,150,000

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　市場性修正：立入調査不能で室内状況が不明なため補修・リフォームに係る費用が不確定なリスク等を総合的に考慮して修正を行った。
ウ　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。
エ　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。
オ　その他の控除減価（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。
カ　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－１０）
所　　在：港区三田２丁目３０９番１６　「三田２－２－２０」
価　　格：2,380,000円／㎡
位　　置：「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8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8ｍ区道・南側道
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
公図写
建物図面・各階平面図写

以　　上

令和8年10月6日

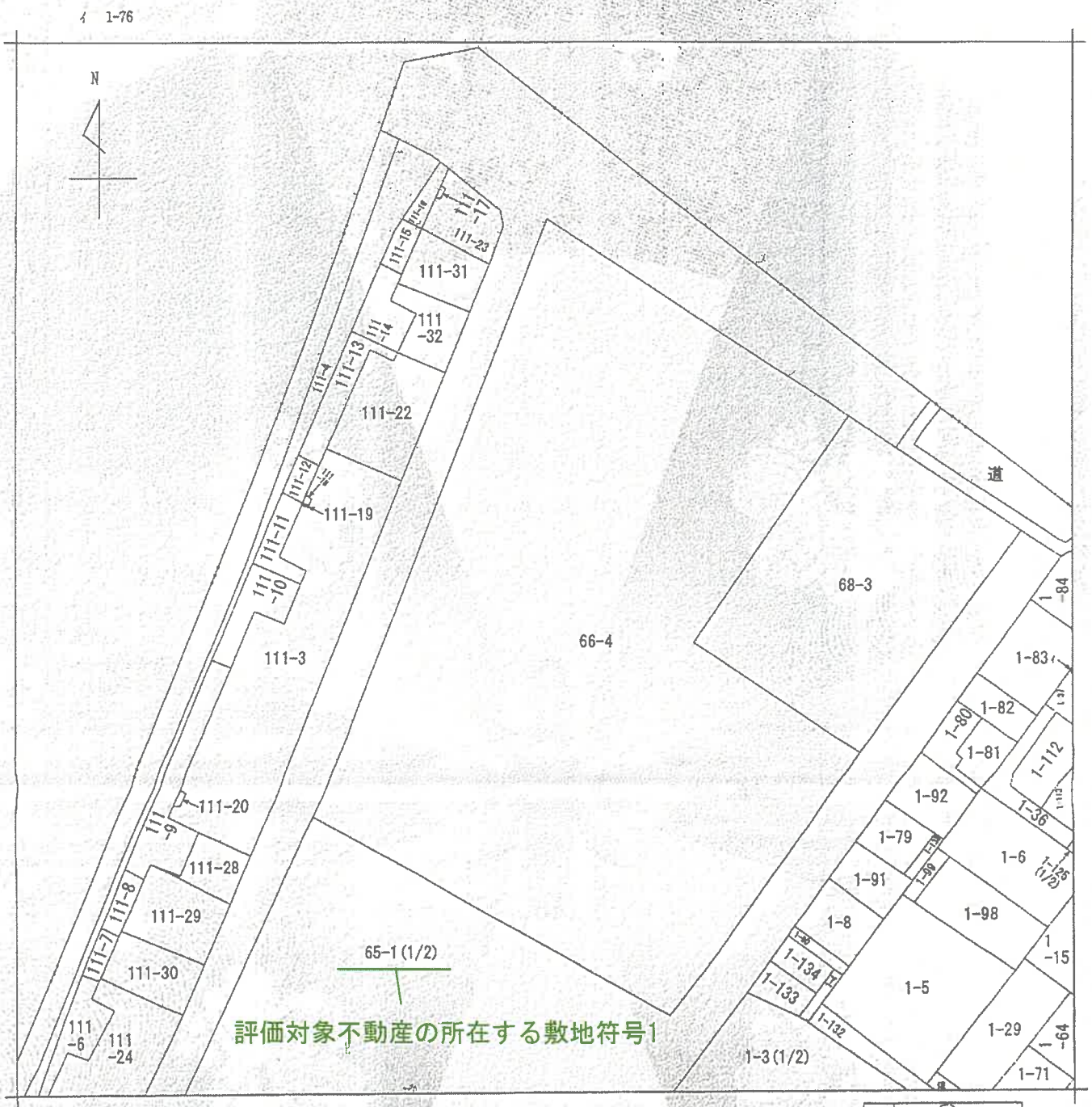
評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　　㊞

地理院地図
GSI Maps



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。

地番区域見出 三田５丁目

調製部分	所在	港区三田五丁目			地番	65番1			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和59年10月31日			備付年月日（原図）		補記事項			

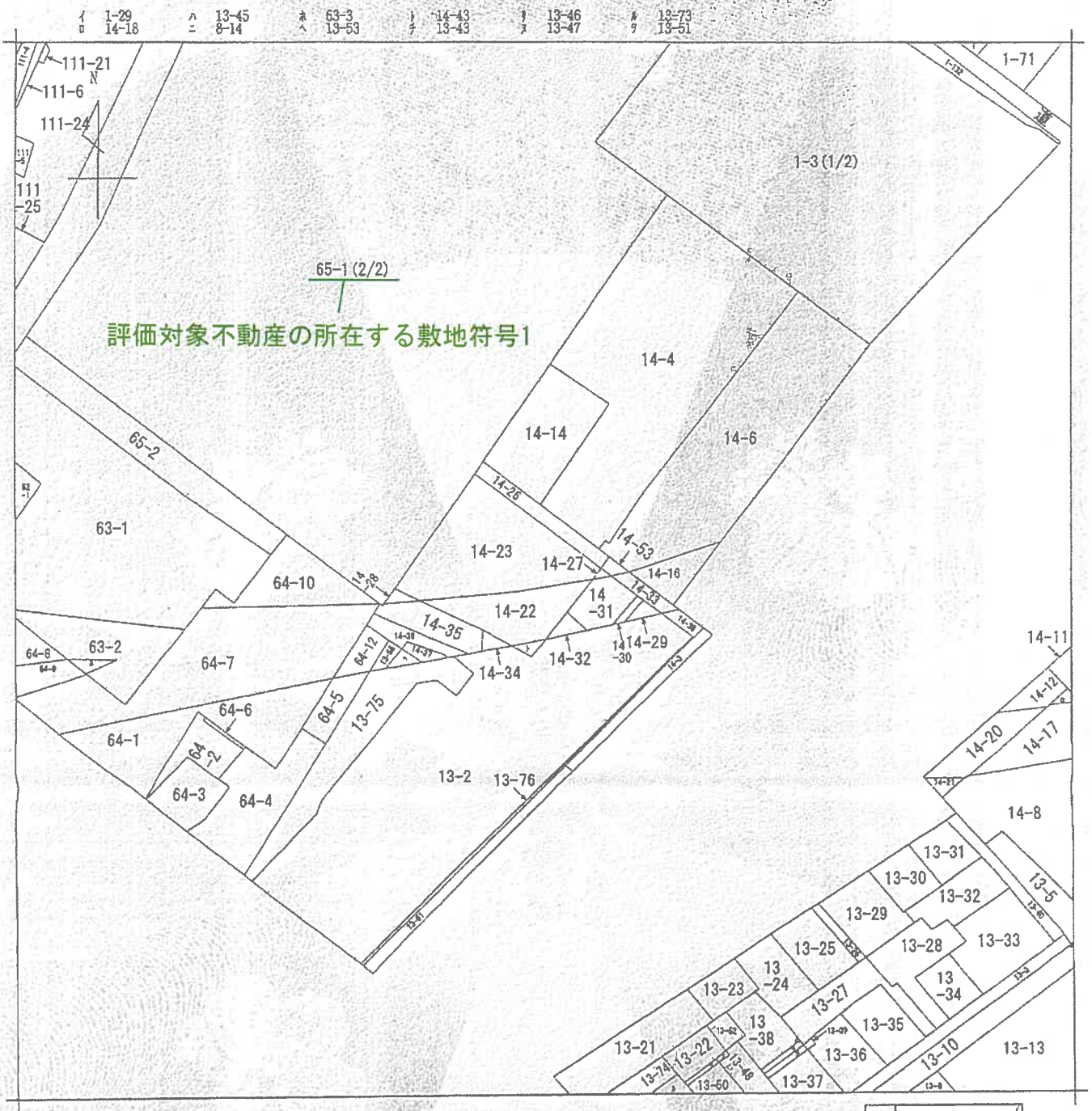
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

本図はＡ３版をＡ４版に縮小

令和8年3月26日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M56435
(1/2)

公図写



(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。



請求部分	所在	港区三田五丁目				地番	65番1		
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和59年10月31日			備付年月日(原図)				記事	

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3月26日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

公図写

地図整理番号 M56435
(2/2)

本図はＡ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：昭和47年4月25日

建物図面
各階平面図

家屋番号	三田5丁目65～1～316
建物の所在	港区三田5丁目65番地1

建物番号 1121



建物の存する部分　11階



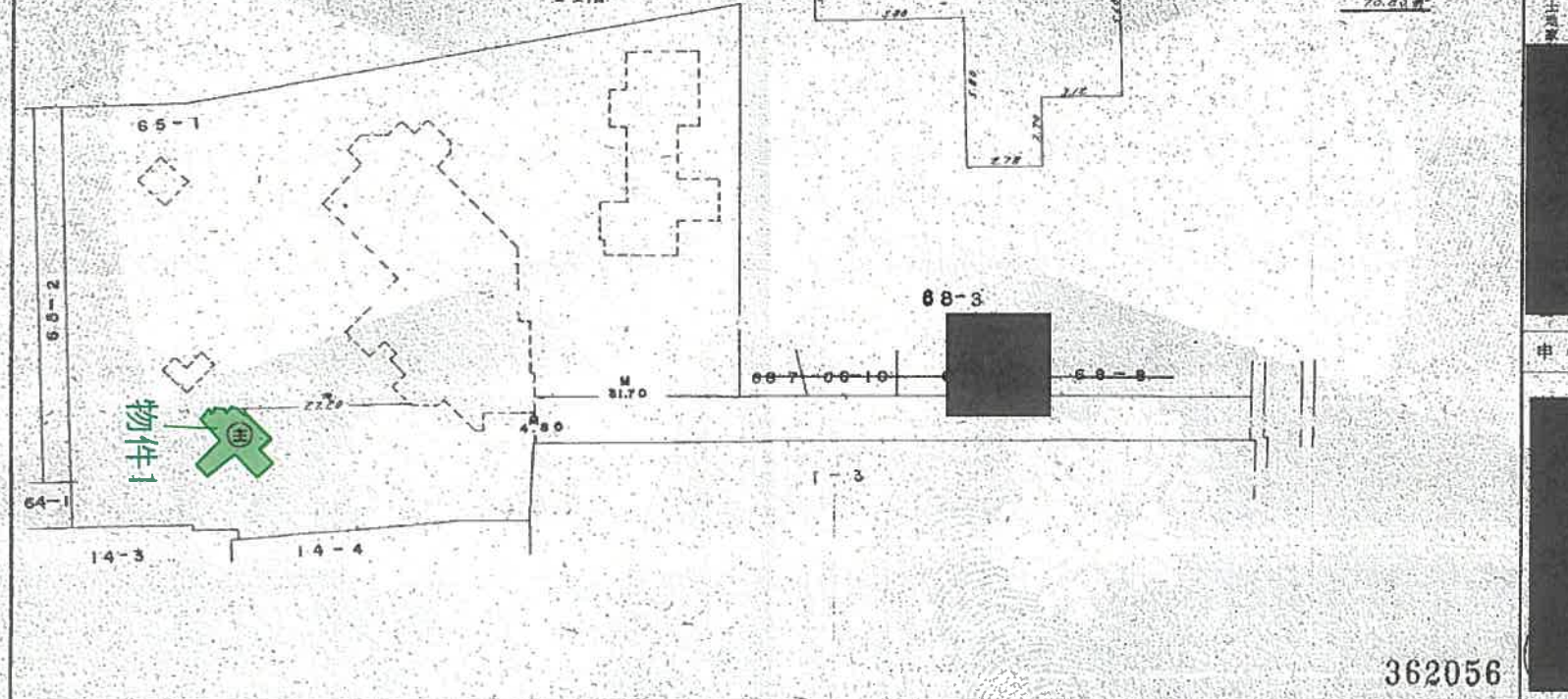
面積計算

2.58	× 5.86	−	15.1188
2.70	× 2.78	−	7.506
4.68	× 5.98	−	27.9864
7.32	× 5.48	−	40.1136
(2.82+3.68)/2	× 1.6	−	5.208
0.84	× 0.84 × 1/2	−	0.3528
0.54	× 0.72	−	0.3888

76.84㎡

作製年月日	昭和四七年四月弐壱日
作製者	法務局
申請人	[redacted]

昭和四七年四月二五日
47.4.25



362056

縮尺	1/800	1/200

（東京土地家屋調査士会用紙）

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3月26日　東京法務局港出張所　登記官

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M56434