

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 7 年 7 月 2 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 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 年 7 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 港区南麻布五丁目 1 番地 32、1 番地 36、1 番地 4
6、1 番地 47、1 番地 52、1 番地 58、1 番地 5
9、1 番地 61、1 番地 62、1 番地 73、1 番地 7
7、2 番地 14、2 番地 15、2 番地 16、2 番地 1
7、2 番地 18、2 番地 19、2 番地 20、2 番地 2
8、2 番地 29、2 番地 31、2 番地 36、2 番地 4
0

建物の名称 オパス有栖川

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南麻布五丁目 1 番 32 の 208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 232.60 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 港区南麻布五丁目 1 番 32

地 目 宅地

地 積 1180.61 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 36



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 155.95 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番46

地 目 宅地

地 積 132.24 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番47

地 目 宅地

地 積 100.77 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番52

地 目 宅地

地 積 13.82 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番58

地 目 宅地

地 積 205.08 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番59

地 目 宅地

地 積 47.17 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	8
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番61
地 目	宅地
地 積	31.23平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番62
地 目	宅地
地 積	175.23平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番73
地 目	宅地
地 積	23.23平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番77
地 目	宅地
地 積	303.51平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番14
地 目	宅地
地 積	117.02平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番15



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	110.89 平方メートル
土地の符号	14
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番16
地 目	宅地
地 積	80.30 平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番17
地 目	宅地
地 積	189.82 平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番18
地 目	宅地
地 積	101.32 平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番19
地 目	宅地
地 積	138.24 平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番20
地 目	宅地
地 積	99.70 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	1 9
所在及び地番	港区南麻布五丁目 2 番 2 8
地 目	宅地
地 積	1 5 8 9 . 7 4 平方メートル
土地の符号	2 0
所在及び地番	港区南麻布五丁目 2 番 2 9
地 目	宅地
地 積	1 3 2 . 4 5 平方メートル
土地の符号	2 1
所在及び地番	港区南麻布五丁目 2 番 3 1
地 目	宅地
地 積	3 6 . 2 5 平方メートル
土地の符号	2 2
所在及び地番	港区南麻布五丁目 2 番 3 6
地 目	宅地
地 積	3 2 0 . 9 4 平方メートル
土地の符号	2 3
所在及び地番	港区南麻布五丁目 2 番 4 0
地 目	宅地
地 積	2 8 7 . 4 0 平方メートル
土地の符号	2 4
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 2 6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	45.67 平方メートル
土地の符号	25
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番64
地 目	宅地
地 積	139.13 平方メートル
土地の符号	26
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番68
地 目	宅地
地 積	25.30 平方メートル
土地の符号	27
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番70
地 目	宅地
地 積	7.99 平方メートル
土地の符号	28
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番72
地 目	宅地
地 積	36.13 平方メートル
土地の符号	29
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番75
地 目	宅地
地 積	7.51 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3 0

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 7 9

地 目 宅地

地 積 3 . 9 4 平方メートル

土地の符号 3 1

所在及び地番 港区南麻布五丁目 2 番 3 7

地 目 宅地

地 積 5 9 . 6 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ないし 3 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1 8 7 8 7 5 8 分の 2 4 4 5 3



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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】

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】

Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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地代の滞納あり。

《 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、B I T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 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布五丁目 1 番地 32、1 番地 36、1 番地 4
6、1 番地 47、1 番地 52、1 番地 58、1 番地 5
9、1 番地 61、1 番地 62、1 番地 73、1 番地 7
7、2 番地 14、2 番地 15、2 番地 16、2 番地 1
7、2 番地 18、2 番地 19、2 番地 20、2 番地 2
8、2 番地 29、2 番地 31、2 番地 36、2 番地 4
0

建物の名称 オパス有栖川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布五丁目 1 番 32 の 208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 232.60 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 港区南麻布五丁目 1 番 32

地 目 宅地

地 積 1180.61 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 36

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	155.95 平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番46
地 目	宅地
地 積	132.24 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番47
地 目	宅地
地 積	100.77 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番52
地 目	宅地
地 積	13.82 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番58
地 目	宅地
地 積	205.08 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番59
地 目	宅地
地 積	47.17 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番61

地 目 宅地

地 積 31.23平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番62

地 目 宅地

地 積 175.23平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番73

地 目 宅地

地 積 23.23平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番77

地 目 宅地

地 積 303.51平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番14

地 目 宅地

地 積 117.02平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番15



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	110.89 平方メートル
土地の符号	14
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番16
地 目	宅地
地 積	80.30 平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番17
地 目	宅地
地 積	189.82 平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番18
地 目	宅地
地 積	101.32 平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番19
地 目	宅地
地 積	138.24 平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番20
地 目	宅地
地 積	99.70 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	19
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番28
地 目	宅地
地 積	1589.74平方メートル
土地の符号	20
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番29
地 目	宅地
地 積	132.45平方メートル
土地の符号	21
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番31
地 目	宅地
地 積	36.25平方メートル
土地の符号	22
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番36
地 目	宅地
地 積	320.94平方メートル
土地の符号	23
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番40
地 目	宅地
地 積	287.40平方メートル
土地の符号	24
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番26



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	45.67 平方メートル
土地の符号	25
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番64
地 目	宅地
地 積	139.13 平方メートル
土地の符号	26
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番68
地 目	宅地
地 積	25.30 平方メートル
土地の符号	27
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番70
地 目	宅地
地 積	7.99 平方メートル
土地の符号	28
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番72
地 目	宅地
地 積	36.13 平方メートル
土地の符号	29
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番75
地 目	宅地
地 積	7.51 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 30

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番79

地 目 宅地

地 積 3.94平方メートル

土地の符号 31

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番37

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし31

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1878758分の24453



令和 6 年（ヌ）第 3 4 1 号

電 話 聴 取 書

令和 7 年 6 月 5 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部不動産売却係

裁判所書記官 吉 川 直 子

発信者 裁判所書記官 吉川直子

受信者 執 行 官 中野真英

通信年月日時 令和 7 年 6 月 5 日 午前 1 0 時 4 5 分

（要 旨）

現況調査報告書 1 1 枚目の 4 項記載中の地下 1 階の駐車場については、本件の売却対象外なので、調査対象ではないが、管理規約上、住戸部分の所有者・使用者と特定の駐車場区画の所有者・使用者は常に一致している必要があり、住戸部分を離れて駐車場区画のみにつき、第三者が所有・使用することも認められていないが、住戸部分の所有権が移転しても、対応する駐車場区画の使用権が当然に移転することはない。

以 上

令和6年(ヌ)第341号
令和6年12月17日受理
令和7年4月2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 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 港区南麻布五丁目 1 番地 3 2、1 番地 3 6、1 番地 4
6、1 番地 4 7、1 番地 5 2、1 番地 5 8、1 番地 5
9、1 番地 6 1、1 番地 6 2、1 番地 7 3、1 番地 7
7、2 番地 1 4、2 番地 1 5、2 番地 1 6、2 番地 1
7、2 番地 1 8、2 番地 1 9、2 番地 2 0、2 番地 2
8、2 番地 2 9、2 番地 3 1、2 番地 3 6、2 番地 4
0

建物の名称 オパス有栖川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布五丁目 1 番 3 2 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 3 2 . 6 0 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 港区南麻布五丁目 1 番 3 2

地 目 宅地

地 積 1 1 8 0 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 3 6



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	155.95 平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 46
地 目	宅地
地 積	132.24 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 47
地 目	宅地
地 積	100.77 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 52
地 目	宅地
地 積	13.82 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 58
地 目	宅地
地 積	205.08 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 59
地 目	宅地
地 積	47.17 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 6 1

地 目 宅地

地 積 31.23 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 6 2

地 目 宅地

地 積 175.23 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 7 3

地 目 宅地

地 積 23.23 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 7 7

地 目 宅地

地 積 303.51 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 港区南麻布五丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 117.02 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 港区南麻布五丁目 2 番 1 5



物件目録

地	目	宅地
地	積	110.89平方メートル
土地の符号		14
所在及び地番		港区南麻布五丁目2番16
地	目	宅地
地	積	80.30平方メートル
土地の符号		15
所在及び地番		港区南麻布五丁目2番17
地	目	宅地
地	積	189.82平方メートル
土地の符号		16
所在及び地番		港区南麻布五丁目2番18
地	目	宅地
地	積	101.32平方メートル
土地の符号		17
所在及び地番		港区南麻布五丁目2番19
地	目	宅地
地	積	138.24平方メートル
土地の符号		18
所在及び地番		港区南麻布五丁目2番20
地	目	宅地
地	積	99.70平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番28

地 目 宅地

地 積 1589.74平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番29

地 目 宅地

地 積 132.45平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番31

地 目 宅地

地 積 36.25平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番36

地 目 宅地

地 積 320.94平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番40

地 目 宅地

地 積 287.40平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番26



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	45.67平方メートル
土地の符号	25
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番64
地 目	宅地
地 積	139.13平方メートル
土地の符号	26
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番68
地 目	宅地
地 積	25.30平方メートル
土地の符号	27
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番70
地 目	宅地
地 積	7.99平方メートル
土地の符号	28
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番72
地 目	宅地
地 積	36.13平方メートル
土地の符号	29
所在及び地番	港区南麻布五丁目1番75
地 目	宅地
地 積	7.51平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 30

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番79

地 目 宅地

地 積 3.94平方メートル

土地の符号 31

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番37

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし31

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1878758分の24453



(区分所有建物用1)

(区分所有建物用Ⅰ)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都港区南麻布五丁目４番１－２０８号 オパス有栖川		
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 { 種　類： ☐ ある { 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室として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」とおり		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管　理　費　　　　　115,090円 修繕積立金　　　　　32,520円 地　　　代　　　　　44,530円 円 円	令和６年１２月５日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある　計192,140円 令和６年１２月分 ☐ 遅延損害金（年　％） ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	住商建物株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号１～３１		
現況地目	☒ 宅地（符号１～３１） ☐ 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　　） ☒ 地上権（符号１～３１） ☐ 賃借権（符号　　） ☐ （符号　　）		
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 ☐ ある　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、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (賃借人) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年6月頃	
最初の契約等	契約日	令和3年6月頃	
	期間	不明 (始期は令和3年6月頃)	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金2,500,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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
■ A (賃借人)	1. 私は、本件建物の所有者であるメタモエンパワーメント㈱の代表者です。 2. メタモエンパワーメント㈱としては、本件建物を所有するにあたり、これを社宅として使用して私が住むことを予定していましたが、税理士の指導等を受け、社宅とはせずに、私がメタモエンパワーメント㈱から本件建物を賃借する形をとることとなり、以来、妻と子3人とともに家族5人で住んでいます。 3. 賃貸借契約書を作成していますが、所在がわからず、すぐに提出することはできません。 本件建物の所有当初から賃貸借契約をしているので、契約の始期は令和3年6月頃だと思いますが、正確な日付までは覚えていません。賃貸借期間も定めたはずですが、具体的な期間までは覚えていません。賃料は月額2,500,000円にしていると思いますが、賃料支払に関する資料などもすぐには提出できません。 (令和6年12月25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

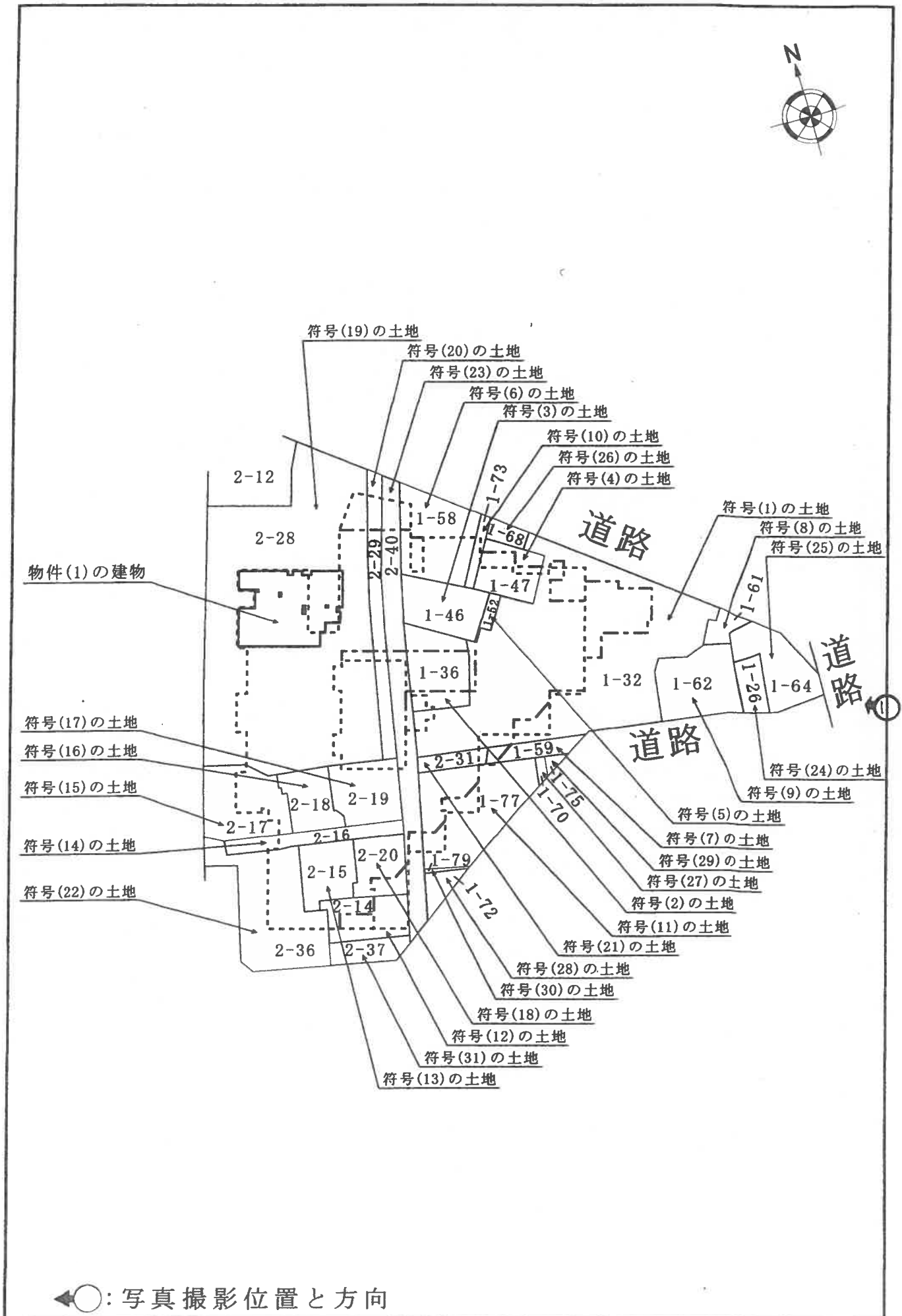
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時には賃借人Aが在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、賃借人A宛ての郵便物が見受けられた。なお、メタモエンパワーメント宛ての郵便物も見受けられた。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述から、本件建物の占有状況は9枚目のとおりと判断した。

ただし、賃借人Aからは、その占有権原が賃借権である旨の主張がされたものの、契約書等の客観的な資料は提示されなかった。立入調査後に、別途、照会書を送付して資料の提出を求めたが、期限までに提出等はなかった。
4. 評価人の調査によれば、本件マンションの地下1階には駐車場があるところ、この駐車場は、駐車区画ごとに区分建物として登記されていて、管理規約上、住戸部分の所有者・使用者と特定の駐車場区画の所有者・使用者は常に一致している必要があり、住戸部分の所有権が移転しても、対応する駐車場区画の使用権が当然に移転することはないし、住戸部分を離れて駐車場区画のみを第三者が所有・使用することも認められていないとのことであった。

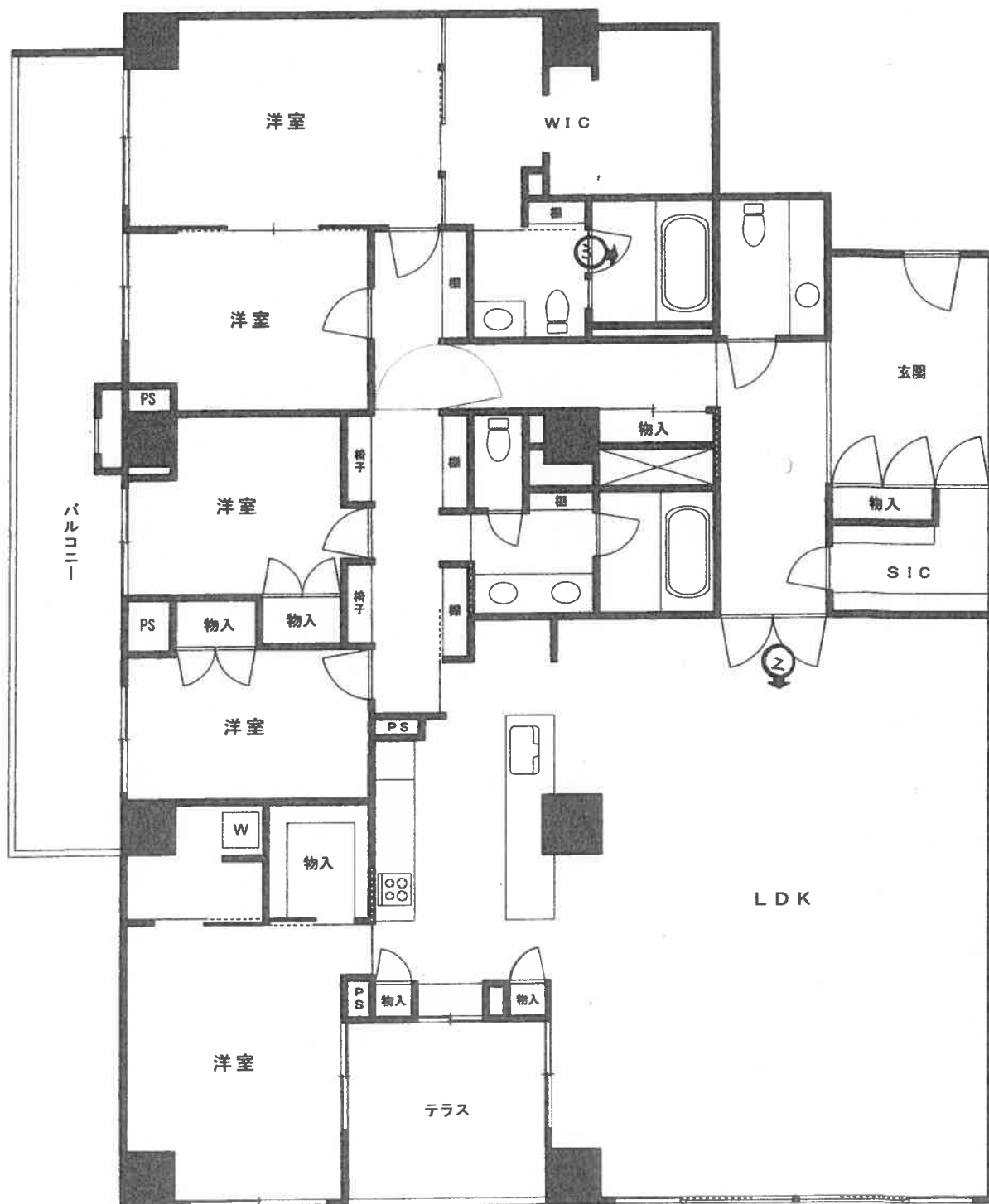
なお、本件建物（208号室）に対応する駐車場は「15A」と表示される区画とのことであった。

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



208



↓⊙: 写真撮影位置と方向

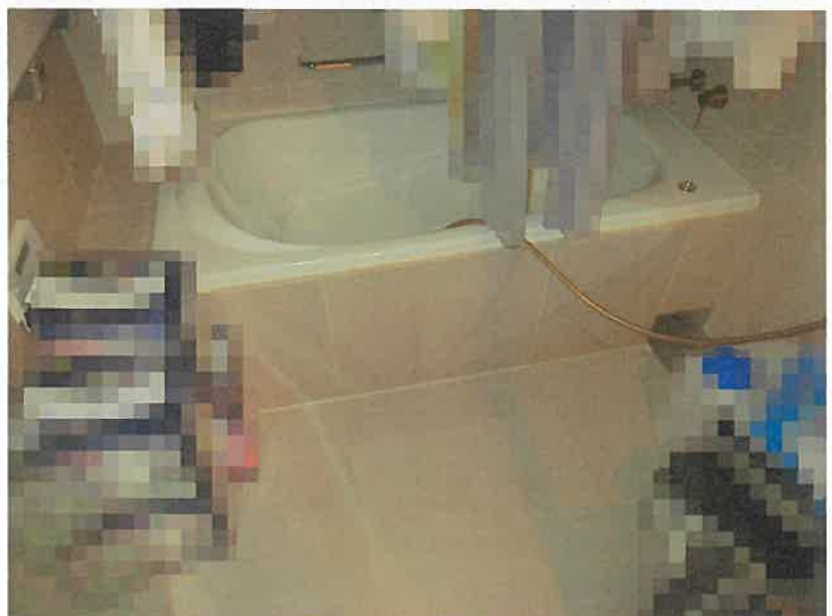
1



2



3



令和 6 年（ヌ）第 341 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 10 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
物件 1	金 308, 000, 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) 港区南麻布 5-4-1 (マンション名、部屋番号) オパス有栖川 208 号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 港区南麻布五丁目1番地32、1番地36、1番地4
6、1番地47、1番地52、1番地58、1番地5
9、1番地61、1番地62、1番地73、1番地7
7、2番地14、2番地15、2番地16、2番地1
7、2番地18、2番地19、2番地20、2番地2
8、2番地29、2番地31、2番地36、2番地4
0

建物の名称 オパス有栖川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南麻布五丁目1番32の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 232.60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 港区南麻布五丁目1番32

地 目 宅地

地 積 1180.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番36

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	1 5 5 . 9 5 平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 4 6
地 目	宅地
地 積	1 3 2 . 2 4 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 4 7
地 目	宅地
地 積	1 0 0 . 7 7 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 5 2
地 目	宅地
地 積	1 3 . 8 2 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 5 8
地 目	宅地
地 積	2 0 5 . 0 8 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	港区南麻布五丁目 1 番 5 9
地 目	宅地
地 積	4 7 . 1 7 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 6 1

地 目 宅地

地 積 31.23 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 6 2

地 目 宅地

地 積 175.23 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 7 3

地 目 宅地

地 積 23.23 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 港区南麻布五丁目 1 番 7 7

地 目 宅地

地 積 303.51 平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 港区南麻布五丁目 2 番 1 4

地 目 宅地

地 積 117.02 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 港区南麻布五丁目 2 番 1 5

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	110.89 平方メートル
土地の符号	14
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番16
地 目	宅地
地 積	80.30 平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番17
地 目	宅地
地 積	189.82 平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番18
地 目	宅地
地 積	101.32 平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番19
地 目	宅地
地 積	138.24 平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	港区南麻布五丁目2番20
地 目	宅地
地 積	99.70 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 19

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番28

地 目 宅地

地 積 1589.74平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番29

地 目 宅地

地 積 132.45平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番31

地 目 宅地

地 積 36.25平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番36

地 目 宅地

地 積 320.94平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番40

地 目 宅地

地 積 287.40平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番26

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 45.67平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番64

地 目 宅地

地 積 139.13平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番68

地 目 宅地

地 積 25.30平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番70

地 目 宅地

地 積 7.99平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番72

地 目 宅地

地 積 36.13平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番75

地 目 宅地

地 積 7.51平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 30

所在及び地番 港区南麻布五丁目1番79

地 目 宅地

地 積 3.94平方メートル

土地の符号 31

所在及び地番 港区南麻布五丁目2番37

地 目 宅地

地 積 59.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし31

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1878758分の24453

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（符号1～31の土地および使用借権部分の土地(10筆)）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北東方約560m（道路距離、徒歩約7分）、港区南麻布5丁目4番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、病院、公園等が混在する地域	
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）	北東側区道の都市計画道路計画線より20m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1種中高層住居専用地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 24m第3種高度地区、日影規制等
	北東側区道の都市計画道路計画線より20m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 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 24m第3種高度地区、第2種中高層階住居専用地域、日影規制等
	東側区道の都市計画道路計画線（隅切り部分を含む）より20m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 近隣商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 35m高度地区等

画 地 条 件	地 積 地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	5,898.27 m ² (符号 1～31 の合計) 355.72 m ² (使用借権部分の土地 10 筆合計) 詳細は特記事項欄参照 不整形 北東側間口約 95m、奥行約 70m 西方へ下り傾斜 敷地の西南端付近の接道部分において、最大 5m 程度の擁壁がある (道路より敷地が高い)。
接面道路の状況等	北東側で現況幅員約 6m～11.5m の舗装区道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当) より 0m～1m 高く、東側で現況幅員約 15m 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、南側及び西側で現況幅員約 3.6m～4m の舗装私道 (建築基準法第 42 条 1 項 2 号該当部分、同 42 条 2 項該当部分、同 42 条 1 項 3 号又は同 42 条 2 項該当部分の 3 つに分けられる) より 0m～5m 高く接面している。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の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
敷地権の表示 (符号 1～31)	敷地権の種類 敷地権の割合	地上権 (符号 1～31) 1,878,758 分の 24,453
地上権の概要	契 約 期 間 地 代	平成 14 年 11 月 1 日から令和 46 年 10 月 31 日まで 62 年 月額 44,530 円 (物件 1 にかかる地代)
使用借権部分の土地 (10 筆)	権 利 の 種 類 持 分 割 合	使用借権 1,878,758 分の 24,453

特 記 事 項	【使用借権部分の土地(10筆)について】 管理会社ご提示の管理規約によると、「敷地については、区分所有者全員による地上権および土地使用借権の準共有とする。」との記載がある。また、管理会社ご提示の売買契約書(見本)によると、使用借権部分の敷地の地番は、1番10、1番34、1番48、1番60、1番63、1番66、2番30、2番33、2番38、2番39の10筆であり、地上権部分の敷地の地番は本件符号1～31の31筆である旨、記載されている。 管理会社ご提示の重要事項説明書における「使用借権の内容」は次のとおり。 貸与人(土地所有者)：宗教法人阿弥陀寺 使用人：本マンション各区分所有者 貸借の目的：擁壁、塀、植込、外灯、ゴミ置場、その他の軽易な施設の設置用地ならびに車路および通路用地 使用貸借の期間：本マンション竣工時より都市計画道路拡幅事業において、その施行者による本件土地の買収時まで 使用料：無償 【都市計画道路について】 管理会社ご提示の重要事項説明書における「北側都市計画道路について」の内容は次のとおり。 ①本マンション敷地北側道路(北条坂通り)には、都市計画道路が計画決定されております。 名称：補助7号線、計画幅員：15m、計画決定：昭和21年4月25日(戦災復興告示第15号)、事業実施時期：未定 ②当該道路の拡幅が実施された場合、本マンション敷地の一部(使用借権敷地部分)が道路用地として買収(収用)されます。 ③当該道路の拡幅後に現行法規に基づき本マンションの再建築(建替え)を行う場合には、敷地面積の減少に伴い、本マンションと同規模の再建築はできなくなります。 ④土地の買収に伴う代金は土地所有者に帰属します。 (※北側都市計画道路と重要事項説明書では記載されているが、本件評価書では、北側ではなくこれを北東側と記載しており、同じ道路を指している。 なお、本件敷地の東側道路にも、都市計画道路に係る計画決定がなされている。本件敷地側の都市計画道路の計画線は、現在の道路と敷地との境界線とほぼ同一線上に位置している。)
----------------	---

	【使用借権部分の位置、都市計画道路予定地との関係】 地上権敷地(符号 1～31)の北東側に使用借権部分(10 筆)が位置している。地上権敷地(符号 1～31)のみでは北東側の区道には接道しておらず、使用借権部分(10 筆)を介して北東側の区路に接続している。また、使用借権部分(10 筆)は都市計画道路予定地部分そのものである(現状、使用借権部分はマンション敷地の一部として使用されている)。 【使用借権部分(10 筆)の登記面積】 1 番 10 : 77.75 m² 1 番 34 : 44.48 m² 1 番 48 : 11.05 m² 1 番 60 : 9.13 m² 1 番 63 : 26.05 m² 1 番 66 : 142.28 m² 2 番 30 : 31.34 m² 2 番 33 : 11.09 m² 2 番 38 : 2.04 m² 2 番 39 : 0.51 m² 10 筆の合計 : 355.72 m²
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オパス有栖川	
建物の用途	共同住宅、駐車場等（総戸数 99 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 16 年 2 月 18 日新築 約 21 年 約 29 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 11 階建 24,859.05 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、駐車場、自転車置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 住商建物株式会社 委託管理
管理の状況	良好	
特記事項	・建築計画概要書記載の敷地面積は 6,251.42 m²であり、使用借権部分かつ都市計画道路予定地部分を含む面積を敷地として建築確認を取得している。使用借権部分かつ都市計画道路予定地部分の実測面積は 356.98 m²、地上権部分の実測面積は 5,894.44 m²である。 ・登記記録によると本件一棟の建物は地下 1 階・地上 11 階建であるが、建築計画概要書では地下 2 階・地上 10 階建である。	

(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	2階(208号室) 主要開口部の方位：北向き(西側にも窓がある)	
床 面 積	専 有 面 積	232.60 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	321.33 m ²
間 取 り	5LDK、ウォークインクローゼット、シューズインクローゼット	
バルコニー等	北側にバルコニーがあり、西側にテラスがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、カーペット、タイル貼等 クロス貼等 システムキッチン、浴室、洗面室、トイレ等 なし
保守管理の状態	床、壁、天井などに経年使用による剥がれ・傷などがあり、特記事項欄に記載の天井部分のカビ等も認められることから、保守管理の状態はやや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 地 代 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	115,090円(月額)(令和6年12月5日現在、以下同じ) 32,520円(月額) 44,530円(月額) なし 192,140円 なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	・ 本件住戸中央付近にある浴室の北方の廊下の天井部分及び当該天井部分の北方に位置する洋室の天井部分に0.5m程度の円状のカビが見られる(附属資料「写真」参照)。 ・ 占有者Aからの聴取によると、本件建物を購入した後、廊下のタイルに関して、はがれるなどの施工不良があったため、張替の依頼をし、工事予定であったが、調査時点において工事は行われていないとのこと。	

	・設備等の動作確認は行っていない。 ・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。 ・管理会社によると本件建物(208号室)に対応する駐車場区画(15A)が存在するとのことである。当該駐車場は区分所有建物として本件建物(208号室)とは別に登記されており、本件建物(208号室)が所有権移転したとしても当該駐車場の所有権が移転するものではない。
--	---

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	A	令和3年6月頃	不明(始期は令和3年6月頃)	2,500,000円	不明
・占有権原は賃借権。占有者が居宅として使用している。					

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
550,000	× 321.33	× 0.52	= 91,900,000

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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率10%（洋室の天井等にかびがあること等、保守管理の状況等を考慮）

・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 = 29年 ÷（21年 ＋ 29年）×（1 － 0.10）= 0.52（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 1～31 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	地上権 割合	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	キ
2,650,000	×1.10	×5,898.27	×1.00	×0.80	×24,453/ 1,878,758	= 179,030,000

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。

公示地 「港-13」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 3,180,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103 & \times & 100/120 & = & 2,650,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

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：角地であることを考慮した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るものの、環境条件、街路条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として、接面道路の状況、敷地規模が大きいことによるスケールメリット、用途地域が近隣商業地域に跨り基準容積率が優ること等、減価要因として、不整形で道路との高低差があること等を考慮し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 地上権割合：近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

カ 敷地権の割合：登記記載による。

キ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 使用借権部分(10筆)の土地価格

使用借権部分の土地の価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付 減価	価値 割合	持分割合	使用借権価格 (円)
標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差					
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
2,650,000	×1.10	×355.72	×1.00	×0.03	×24,453/ 1,878,758	= 400,000

ア 標準画地価格：前記1②アと同じ。

イ 個別格差：前記1②イと同じ。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 価値割合：使用借権でありかつ都市計画道路予定地であること等を勘案し判定した。

カ 持分割合：管理会社ご提示資料の閲覧に基づく。

キ 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)	敷地権価格等 (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
(91,900,000	+179,430,000)	× 1.40	× 1.00	× 1.00	=379,860,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格等：前記1②キ及び前記1③キの合計（179,030,000円+400,000円=179,430,000円）

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・・・0.95 （基準階=5階、対象=2階）

位置別等修正・・・1.03 （角部屋）

その他・・・・・・1.02 （バルコニーとテラスを有する）

相乗積 0.95×1.03×1.02=1.00（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	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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
38,999,564 (9.1%)	14,011,820	3.2	424,733,294	0.9151	388,673,437 (90.9%)	427,670,000 (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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	379,860,000 円
② 収 益 価 格	427,670,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	385,000,000 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)	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
385,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=308,000,000

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：必要なし。

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。本件では少額のため競売市場修正において考慮した。

オ 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。

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-13)
所 在 : 港区元麻布2丁目138番9外 「元麻布2-3-24」
価 格 : 3,180,000 円/㎡
位 置 : 「広尾」駅、道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 633 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西15m区道 南東に側道あり
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : マンションのほか学校、病院が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

写真

以 上

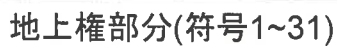
令和7年4月10日

評価人 不動産鑑定士

山田光治

位置図





A 南麻布5丁
目

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

イ 1-44 ハ 1-75 1-60 3-36
ロ 1-51 ニ 1-78 2-39



(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	港区南麻布五丁目					地番	1番32		
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。

(東京法務局港出張所管轄)

令和6年10月28日

東京法務局

地図整理番号：M79843

登記官

(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

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。

(東京法務局港出張所管轄)

令和6年10月28日

東京法務局

物品加

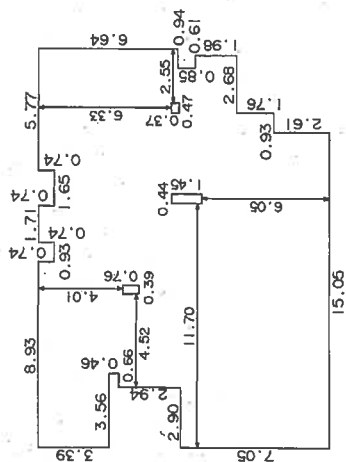
建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地圖整理番号: W79844

各階平面図

建物番号 208

2 階部分



求積表

7.05 X	2.90 =	20.4450
9.99 X	0.66 =	6.5934
13.84 X	5.37 =	74.3208
13.10 X	0.93 =	12.1830
13.84 X	1.71 =	23.5664
13.10 X	1.65 =	21.6150
13.84 X	1.83 =	25.3272
11.23 X	0.93 =	10.4439
9.47 X	2.07 =	19.5029
1.98 X	0.61 =	1.2078
6.64 X	0.94 =	6.2416
3.39 X	3.56 =	12.0684
-0.76 X	0.39 =	-0.2964
-1.45 X	0.44 =	-0.6380
-0.37 X	0.47 =	-0.1739
合		232.6071

床面積 232.60m²床面積 232.60m²

作者製

縮尺 $\frac{1}{250}$

人譜

(東京土地家屋調査士会蔵)

建築物の存する部分2階

405331

縮尺 $\frac{1}{1000}$

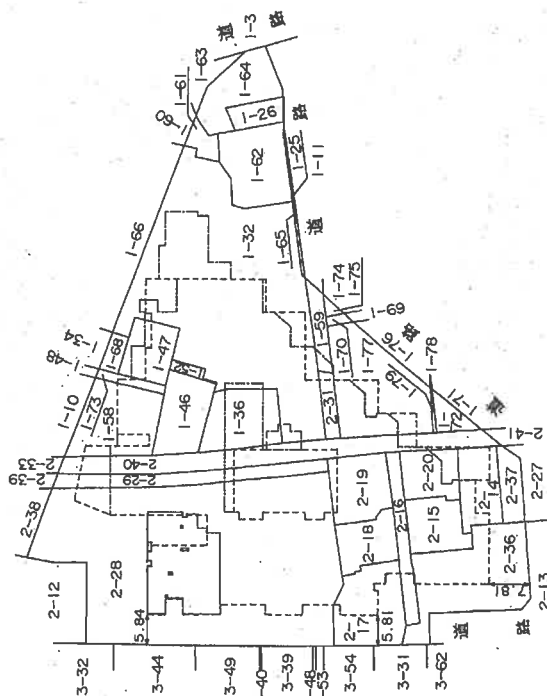
平成元年四月八日 登録

面
区
物
建

南麻布五丁目
1番32の208

海港区南蔡布五丁目1番地32、1番地36、1番地46、1番地47、1番地52、1番地58、1番地59、
1番地61、1番地62、1番地73、1番地77、2番地14、2番地15、2番地16、2番地17、2番地18、
2番地19、2番地20、2番地28、2番地29、2番地31、2番地36、2番地40

建物番号 208



写 真



本件住戸中央付近にある浴室の北方の廊下の天井部分のカビ(0.5 m程度の円状)



上記廊下の天井部分の北方に位置する洋室の天井部分のカビ (0.5 m程度の円状)