

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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6年 5月 1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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,400,000 14,720,000		3,680,000	128,585	27,551
備考	上記記載の税額については、物件全体（持分ではない）に課される額である。				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区白金一丁目333番地1

建物の名称 プレイス白金ブライトレジデンス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白金一丁目333番1の1604

建物の名称 1604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 16階部分 64.28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 港区白金一丁目333番1

地 目 宅地

地 積 4203.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区白金一丁目333番2

地 目 公衆用道路

地 積 93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 港区白金一丁目333番4

地 目 公衆用道路

地 積 3.13平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1617283分の6816

共有者 株式会社キュリオシティ 持分100分の31





## 物件明細書

令和 6年 3月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

---

---

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】

売却対象外の共有持分を有するA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 港区白金一丁目333番地1  
建物の名称 プレイス白金ブライトレジデンス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白金一丁目333番1の1604  
建物の名称 1604  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 16階部分 64.28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 港区白金一丁目333番1  
地 目 宅地  
地 積 4203.74平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 港区白金一丁目333番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 93平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 港区白金一丁目333番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.13平方メートル





## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1617283分の6816

共有者 株式会社キュリオシティ 持分100分の31



令和5年(又)第362号  
令和6年2月14日受理  
令和6年2月26日提出  
(評価人 岩下剛佳)

# 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 港区白金一丁目333番地1  
建物の名称 プレイス白金ブライトレジデンス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白金一丁目333番1の1604  
建物の名称 1604  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 16階部分 64.28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 港区白金一丁目333番1  
地 目 宅地  
地 積 4203.74平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 港区白金一丁目333番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 93平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 港区白金一丁目333番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 3.13平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1617283分の6816

共有者 株式会社キュリオシティ 持分100分の31



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	港区白金一丁目25番11-1604号 プレイス白金ブライトレジデンス	
建 物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">{ 構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">{ 床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・事務所・物置 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 10,220円 修繕積立金 11,860円	令和6年2月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 年利14.6パーセントの定めあり <input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用等
管理費等照会先	エム・エフ・リビングサポート株式会社	
その他の事項	今後、滞納が発生した場合は、上記のとおり買受人に請求	
敷 地 権	符号1乃至3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2, 3) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">{ 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

( 3 枚目)



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> LD北西角付近、洋室3室	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 豊国エステート株式会社 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■A (建物共有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (■回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■A (建物共有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (■回答書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 共有持分権
占有開始時期	平成22年7月1日 (本店移転日)	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎金円 (毎限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎金円 (毎限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	共同占有	共同占有
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件建物を家族と居宅として使用しています。</li><li>2 郵便受け及び表札には私の旧姓である a が表示されています。</li><li>3 LDの一部は豊国エステート株式会社が事務所として使用し、外の部屋にも荷物を置いています。同社は私が代表者を務めており、同社との間で何らの取り決めや賃料名目等の金銭の授受はありません。</li><li>4 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。室内で犬2匹を飼育しています。</li><li>5 本件建物を使用するに際し、建物共有者らの間では何らの取り決めや賃料名目等の金銭の授受はありません。共有持分権に基づき使用しています。</li><li>6 浴室とWCは立入調査を差し控えてください。全て建物間取図に記載のとおり間違いありません。</li></ol> <p>(令和6年2月15日電話聴取、同年同月20日面接聴取)</p>

(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)

## 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 郵便受け及び表札には建物共有者 A の旧姓 a が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、建物共有者 A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、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。浴室・WC については建物共有者 A が立入調査を拒否したものの建物間取図記載のとおり間違いのない旨の陳述がされた。  
なお、建物共有者 A からは豊国エステート株式会社が LD の北西角付近を事務所、洋室 3 室を物置として使用している旨の陳述がされたが、明確な事務所設備等は見当たらず、同社が独立排他的に使用している部分はないことから、同社は占有補助者に近い立場であると思われた。
- 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。

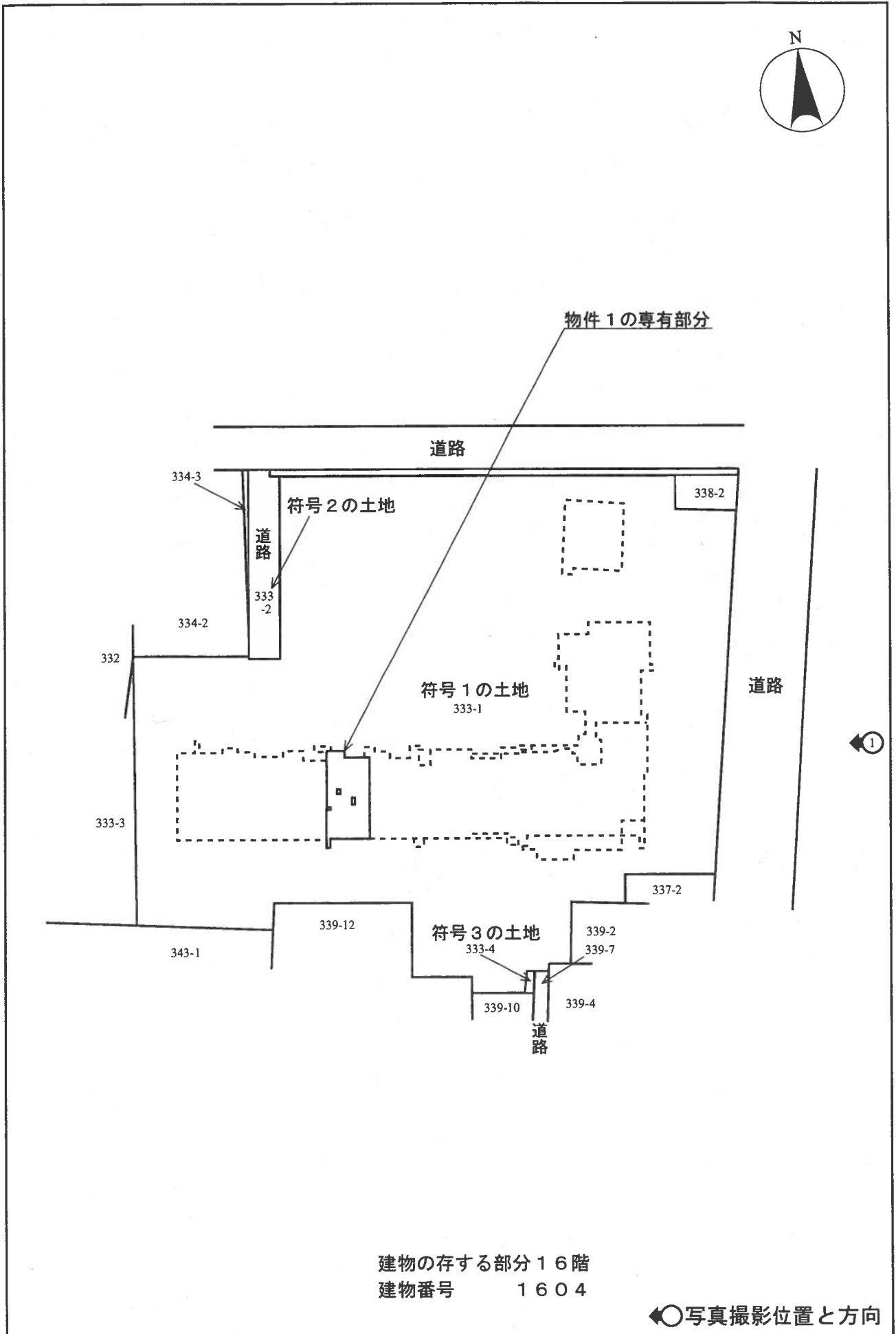
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月14日 16:25-16:40	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6年2月15日 17:30-17:35	当 庁	管理費等調査照会 FAX 建物共有者 A から電話聴取
令和6年2月15日 : - :	東京法務局渋谷出 張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年2月19日 : - :	港区役所	住民票交付申請
令和6年2月20日 16:03-16:25	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、建物共有者 A に面接聴取
令和6年2月21日 : - :	東京法務局渋谷出 張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

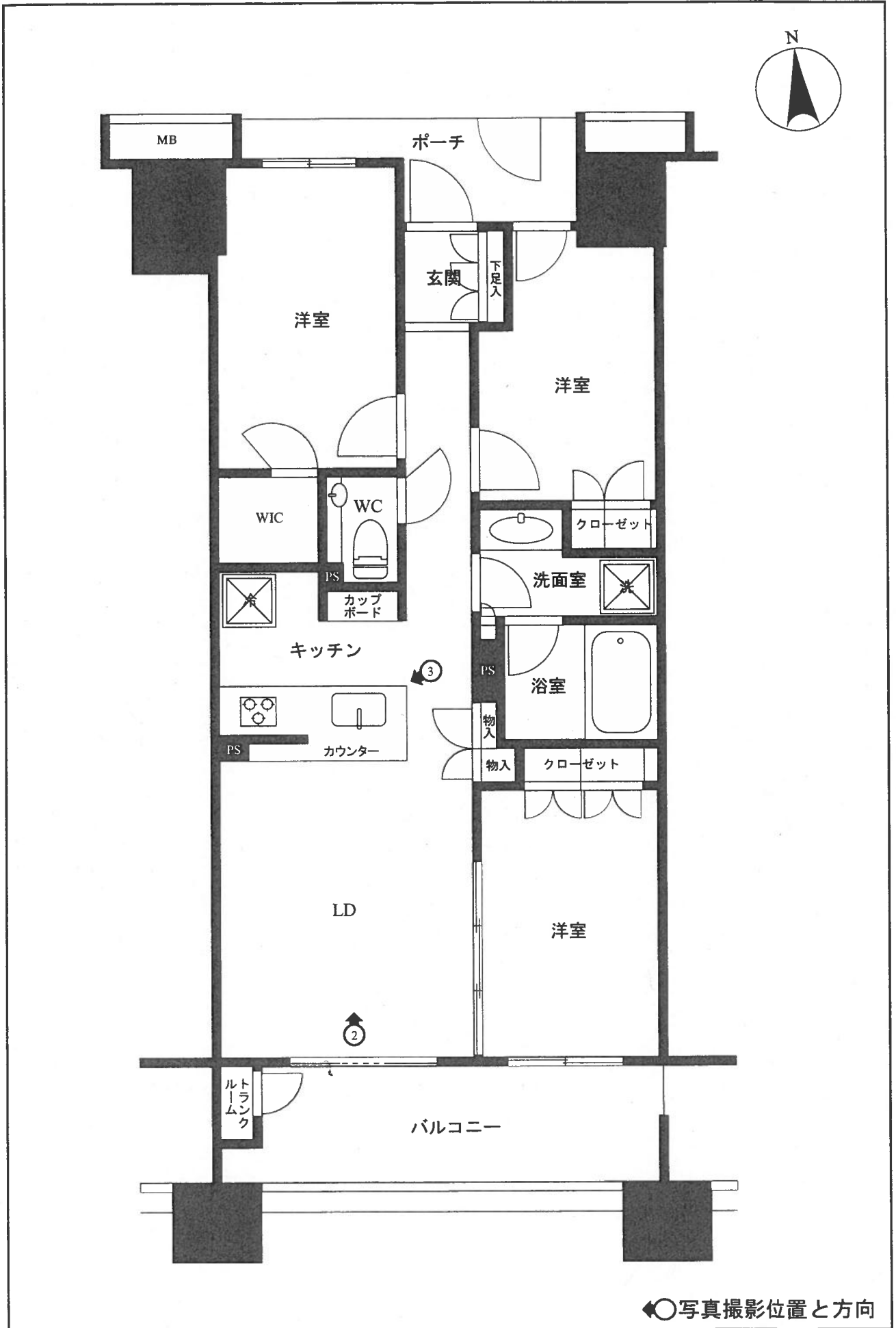
## (特記事項)

- 令和6年2月20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 を立ち合わせ、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  
( 7 枚目)







1



2



3



令和5年(又)第362号  
令和6年2月20日現地調査  
令和6年2月27日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 18,400,000 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 港区白金1丁目25番11号  (マンション名, 部屋番号) プレイス白金ブライトレジデンス 1604号室
番号	特 記 事 項		
1	評価対象は, 共有持分100分の31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 港区白金一丁目333番地1  
建物の名称 プレイス白金ブライトレジデンス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白金一丁目333番1の1604  
建物の名称 1604  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 16階部分 64.28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 港区白金一丁目333番1  
地 目 宅地  
地 積 4203.74平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 港区白金一丁目333番2

地 目 公衆用道路  
地 積 93平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 港区白金一丁目333番4

地 目 公衆用道路  
地 積 3.13平方メートル

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1617283分の6816

共有者 株式会社キュリオシティ 持分100分の31

## 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	東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅の北西方道路距離約180m(徒歩約2分), 港区白金1丁目25番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 店舗, 事業所, マンション等が混在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 35m 高度地区, 第2種中高層階住居専用地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	4,299.87 m <sup>2</sup> (符号1~3合計) やや不整形 約48m・約80m 平坦 特になし
接面道路の状況等	東側現況幅員約12.2m 舗装区道(建築基準法42条1項1号該当), 北側現況幅員約5.8m 舗装区道(建築基準法42条1項1号該当), 西側現況幅員約4m 舗装行止まり私道(建築基準法42条2項該当)及び南側現況幅員約1.8m~約4m 舗装行止まり私道(建築基準法42条2項該当)にほぼ等高に接面する四方路面地。	
土地の利用状況等	符号1の土地は物件1を含む一棟の建物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。符号2, 3の土地は公衆用道路(上記西側私道及び南側私道の一部)として利用されている。	
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 1,617,283分の6,816

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港区浸水ハザードマップに浸水予想の記載あり（古川氾濫浸水想定区域）。</li> <li>・羽田空港に発着する航空機の新飛行経路（南風時C滑走路到着経路）の真下から側方50m程度に位置している。</li> </ul>
------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレイス白金ブライトレジデンス	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数 220戸，他に管理員室等）	
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17年6月7日新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根20階建 延床面積 17,466.26㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼，吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター3基，集合郵便受，オートロックシステム，防火・防災設備，駐車場，自転車置場，宅配ボックス等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり エム・エフ・リビングサポート(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。</li> <li>・店舗は1階に理容室，歯科医院が入居している。</li> </ul>	

## (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	16階（1604号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	64.28㎡
	共用部分を含む現況床面積	73.72㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	あり（南側バルコニー 11.39㎡）	
仕 様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、ビニールタイル、天然石等
内 設	壁	ビニールクロス等
	備	システムキッチン、ユニットバス、トイレ、 ガス給湯器、エアコン等
そ の 他	ウォークインクローゼット、トランクルーム	
保守管理の 状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	10,220円（月額）
	修繕積立金	11,860円（月額）
	そ の 他	なし
	滞 納 額	なし
	遅延損害金	なし
（令和6年2月22日現在）		
専有部分の利用 状況等	建物共有者（個人）が居宅として、及び当該建物共有者が代表である法人が事務所・物置として使用。 （占有権原等の詳細は現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	上記建物共有者より以下の陳述あり。 ・建物や設備の不具合等はない。 ・室内で小型犬2匹を飼育している。	

## 第5 評価額算出の過程

本件は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
440,000	× 73.72	× 0.62	= 20,110,000

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 19 年，経済的残存耐用年数約 31 年，観察減価率 0%
- ・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=31年÷(19年+31年)×(1-0.00)=0.62

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1,850,000	× 1.21	× 4,299.87	× 1.00	× 6,816 / 1,617,283	= 40,570,000

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 港 5-52

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 2,160,000 \text{ 円/m}^2 & \times 111/100 & \times 100/102 & \times 100/127 & = 1,850,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時点修正：令和5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：公示地は角地で優り、要セットバックでやや劣る。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、環境条件で優り、交通接近条件でやや劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：増価要因としての四方路、規模（面大增価）、減価要因としての形状、私道負担を考慮して、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 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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
( 20,110,000	+ 40,570,000 )	× 1.70	× 1.03	× 1.00	= 106,250,000

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のマンション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：16階・基準階：10階～11階）  
位置別等修正… 1.00（中間部屋）  
その他…………… なし  
相乗積 1.03 × 1.00 = 1.03

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、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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、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 $1 \div \text{イ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (2.5%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
8,499,373 (9.1%)	2,813,640	3.0	90,974,360	0.9286	84,478,791 (90.9%)	92,980,000 (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

$$1 \div (1 + 2.5\%)^3 = 0.9286 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅に近く利便性に優れるファミリー向けマンションで、居住の快適性や資産性等を選択指標とした自用又は転売目的での需要が中心と考えられる。

以上勘案し、積算価格を重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	106,250,000 円
② 収益価格	92,980,000 円
③ 調整後の価格	106,000,000 円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に評価対象の共有持分を乗じたうえ、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及びその他の控除（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	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価 率	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
106,000,000	× 31/100	× 0.70	× 0.80			= 18,400,000

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：登記記載による。

ウ 市場性修正：共有持分のみの売却で市場性が著しく劣ることを考慮した修正を行った。

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：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。本件の場合なし。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受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（港 5-52）

所 在：港区白金 1 丁目 339 番 13 外「白金 1-25-20」

価 格：2,160,000 円／㎡

位 置：東京メトロ南北線ほか「白金高輪」駅の西方道路距離約 200m

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：495 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南 10.9m 都道，東側道

用途地域等：準工業地域（建ぺい率 60%，容積率 400%），防火地域

地域の概要：中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和 6 年 2 月 27 日

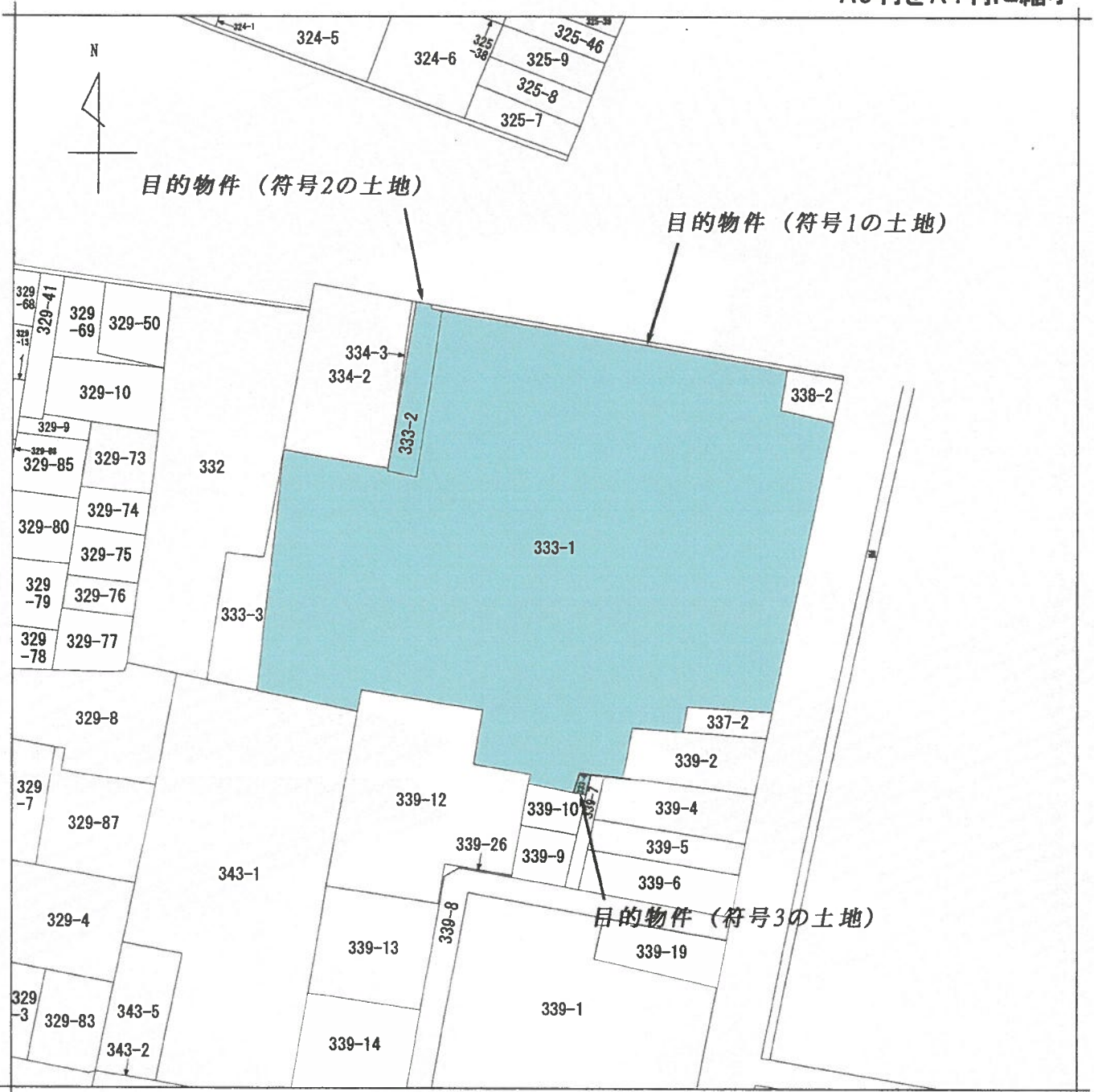
評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳









(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	港区白金一丁目		地番	333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				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1月22日

東京法務局品川出張所

登記官

整理番号: H21116-1

(1/1)

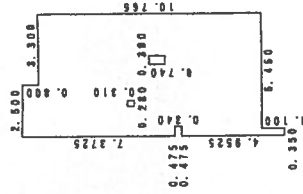


建築物図面

家屋番号 白金1丁目333番1の1604  
 建築物の所在 港区白金1丁目333番地1

各階平面図

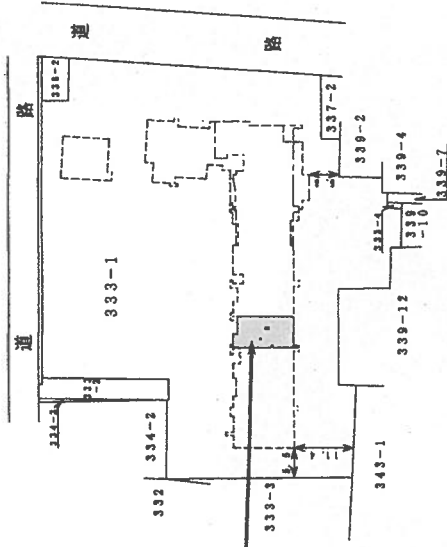
A3判をA4判に縮小



求積表

2.5000 x 0.8000	=	2.00000000
5.8000 x 6.5725	=	38.12050000
5.3250 x 0.3400	=	1.81050000
5.8000 x 3.8525	=	22.34450000
0.3500 x 1.1000	=	0.38500000
-0.2800 x 0.3100	=	-0.08680000
-0.3900 x 0.7400	=	-0.28860000
<b>合計</b>		<b>64.28510000</b>
<b>床面積</b>		<b>64.28 m<sup>2</sup></b>

目的物件 (専有部分)



区分した建物の存する部分16階部分

作製者	縮尺 1/25	申請人	縮尺 1/1000
		他3名	120463

登記年月日：平成17年6月17日

これは図面に記載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5年12月28日

東京法務局品川出張所

登記官