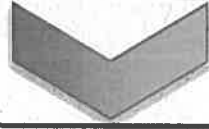


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 勇太

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 3月27日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 4月17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 4月10日 午前 9時20分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 港区高輪三丁目215番地12

建物の名称 高輪シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪三丁目215番12の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 29.93平方メートル
1階部分 78.95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 港区高輪三丁目215番12

地 目 宅地

地 積 1910.98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 513042分の11647



物 件 明 細 書

令和 7年 1月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 港区高輪三丁目215番地12

建物の名称 高輪シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪三丁目215番12の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 29.93平方メートル
1階部分 78.95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 港区高輪三丁目215番12

地 目 宅地

地 積 1910.98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 513042分の11647



令和6年(ケ)第525号
令和6年12月3日受理
令和6年12月27日提出
(評価人：萩原謙介)

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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都港区高輪三丁目15番13-101号 高輪シティハウス	
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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 23,630円 修繕積立金 49,431円 駐車場使用料 39,000円 倉庫使用料 1,000円 町内会費 300円 CATV使用料 330円	令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,320,595円 令和5年10月分～令和6年11月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年18.25%) 計170,163円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	上記滞納金のほか登記情報提供サービス利用料331円及び弁護士費用5,500円の請求あり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <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) <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 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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 (占有者・所有者)	<p>1. 本件建物は空室ですが、私個人がみずから使用しているものです。本件建物を私以外の他人が使用しているということはありません。</p> <p>2. 本件建物の水道契約名義は志村梱包㈱ですが、これは私が代表を務める会社であり、単に名義を会社のものとしたに過ぎません。</p> <p>3. 現在、本件について任意に解決すべく準備を進めているところです。</p> <p>(令和6年12月24日電話聴取)</p>

(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

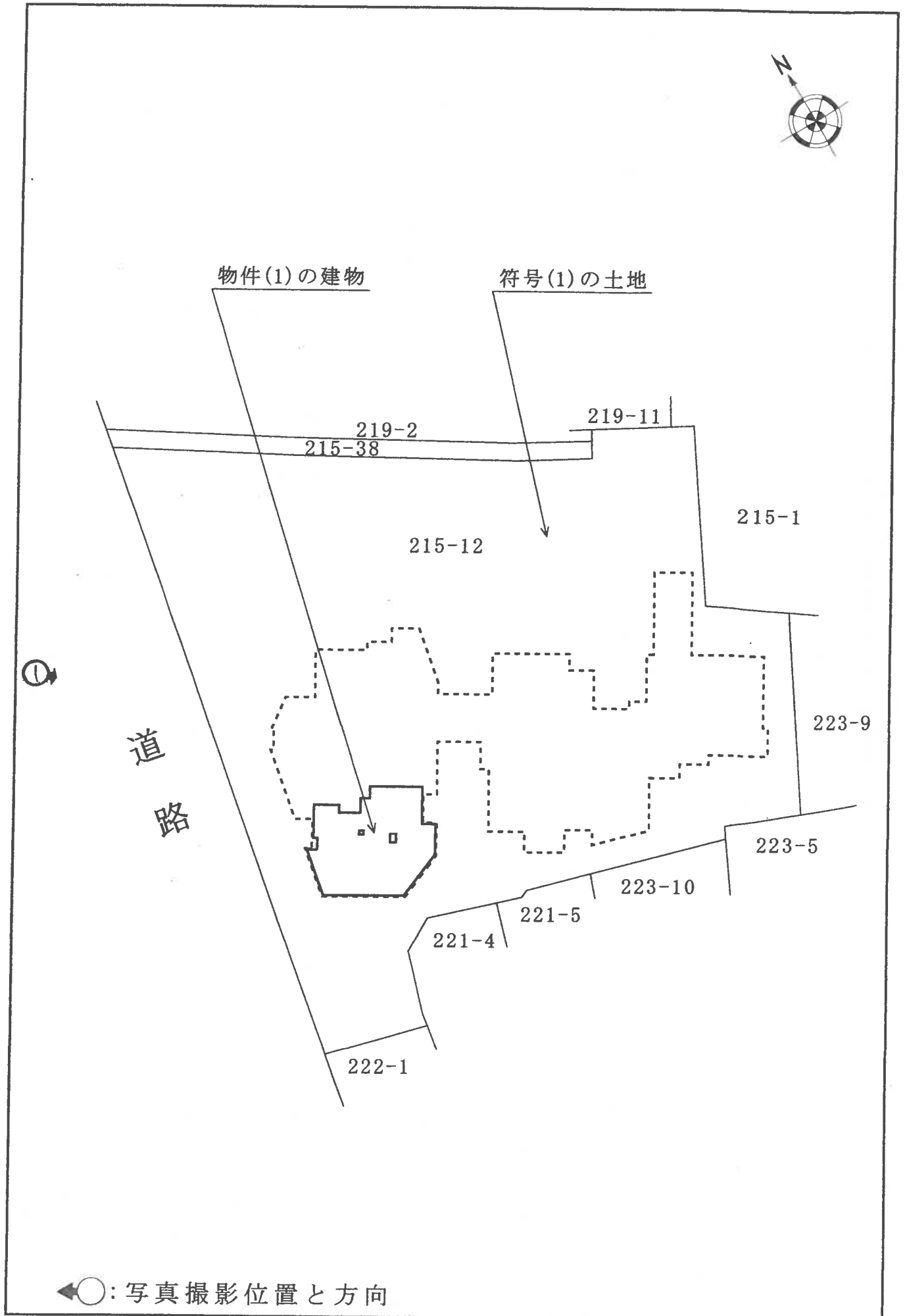
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であったが、所有者から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は志村梱包(株)である旨の回答書が提出されたが、同社の代表者を務めているのは所有者であるとのことであった。
 - ④ 本件建物は、個人の居宅として使用されているものであるが、室内は空室となっていた。
3. 上記現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として使用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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月3日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和6年12月4日 10：20－10：43	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 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年12月5日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付 ■管理費等に関する調査
令和6年12月11日 11：00－11：27	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 □占有者から面接聴取
令和6年12月24日 16：45－16：56	当庁（電話）	■所有者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で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。</p> <p>■ 令和6年12月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



1



2



3



令和6年(ケ)第525号
令和6年12月11日 現地調査
令和6年12月13日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 82,220,000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の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) 港区高輪3丁目15番13号 (マンション名・部屋番号) 高輪シティハウス 101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 港区高輪三丁目215番地12

建物の名称 高輪シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高輪三丁目215番12の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 29.93平方メートル
1階部分 78.95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 港区高輪三丁目215番12

地 目 宅地

地 積 1910.98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 513042分の11647

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（土地の符号1）

位置・交通	都営浅草線「高輪台」駅の北東方道路距離約540m（徒歩約7分）、港区高輪3丁目15番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約12m道路沿いにマンション、店舗付ビル等が存する地域。	
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 防火地域 その他の規制	西側の道路境界から20mまで 市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 35m高度地区 容積率低減係数：0.6 道路斜線制限：斜線勾配1.5 隣地斜線制限：斜線勾配2.5 立ち上げ高さ31m 第三種中高層階住居専用地区
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他の規制	20mを超える 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 300% 準防火地域 22m第2種高度地区 日影規制（3h, 2h, 4m） 容積率低減係数：0.4 道路斜線制限：斜線勾配1.25 隣地斜線制限：斜線勾配1.25 立ち上げ高さ20m
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	1,910.98㎡ やや不整形 （西側）間口約55m・奥行最大約50m 西方にやや低く傾斜 特になし
接面道路の状況等	西側：幅員約12m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）、南側の一部：幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条1項3号道路該当）に接面する。	

土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 513,042分の11,647
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 登記記録記載面積は1,910.98㎡であるが、「建築計画概要書」記載の敷地面積は1,911.92㎡である。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	高輪シティハウス	
建物の用途	共同住宅（総戸数69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12年6月30日新築 約24年 約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建，延床面積6,604.63㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター2基，集合郵便受，オートロックシステム，駐車場，駐輪場等	
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 住友不動産建物サービス株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エントランス部分道路より約1m低い。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造2階建・居宅	
位置	1階部分, 地下1階部分 主要開口部の方位: 南西向き	
床面積	専有面積	1階部分: 78.95 m ² 地下1階部分: 29.93 m ² 計 108.88 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	150.87 m ² (「固定資産関係証明書」より)
間取り	3LDK	
バルコニー等	南西側	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン, 浴室, トイレ等 なし
保守管理の状態	優る	
管理費等	管理費	23,630円(月額) (令和6年11月30日現在)
	修繕積立金 その他	49,431円(月額) 駐車場使用料: 39,000円(月額) 倉庫使用料: 1,000円(月額) 町内会費: 300円(月額) CATV使用料: 330円(月額)
	滞納額	1,320,595円(令和5年10月分から令和6年11月分まで。 別途, 登記情報提供サービス利用料: 331円, 弁護士費用: 5,500円の請求あり)
	遅延損害金	170,163円(年利18.25%)
専有部分の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している(調査時空室)。	
特記事項	・なし	

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
390,000	×150.87	×0.49	= 28,830,000

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24年，経済的残存耐用年数約26年，観察減価率5%（保守管理の状況を考慮した）
- ・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 = 26年 ÷ (24年 + 26年) × (1 - 0.05) = 0.49 (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 工	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				
1,750,000	×1.00	×1,910.98	×1.00	×11,647/513,042	= 75,920,000

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。

基準地 港-1

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,600,000 \text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 = 1,750,000 \text{円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比し、街路条件、環境条件等で劣る。

イ 個別格差：やや不整形地等の要因があるが、概ね標準的画地である。

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
(28,830,000	+75,920,000)	×1.10	×0.93	×1.00	= 107,160,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに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…0.93

位置別等修正…1.00

その他…なし

相乗積 $0.93 \times 1.00 = 0.93$ （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、収益還元法を採用する。

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、必ずしも想定の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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
10,051,936 (9.9%)	3,034,308	3.0	98,109,292	0.9286	91,104,289 (90.1%)	101,160,000 (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。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、DCF法を採用して、投資家サイドの投資採算性を考慮して試算されたものである。

本件はファミリータイプであり、最近の類似のマンション取引水準等も考慮した積算価格を重視し、調整後の価格を下記の通り求めた。

① 積算価格	107,160,000円
② 収益価格	101,160,000円
③ 調整後の価格	105,960,000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を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 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
105,960,000	×1.00	×0.80	×0.97		= 82,220,000

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を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（港（都）－1）

所 在：東京都港区高輪三丁目2番81「高輪3-5-12」

価 格：1,600,000円/㎡

位 置：都営浅草線「高輪台」駅から道路距離約240mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：408㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東側5.3m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％，容積率300％），
準防火地域

地域の概要：中低層共同住宅，戸建住宅等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

地積測量図写

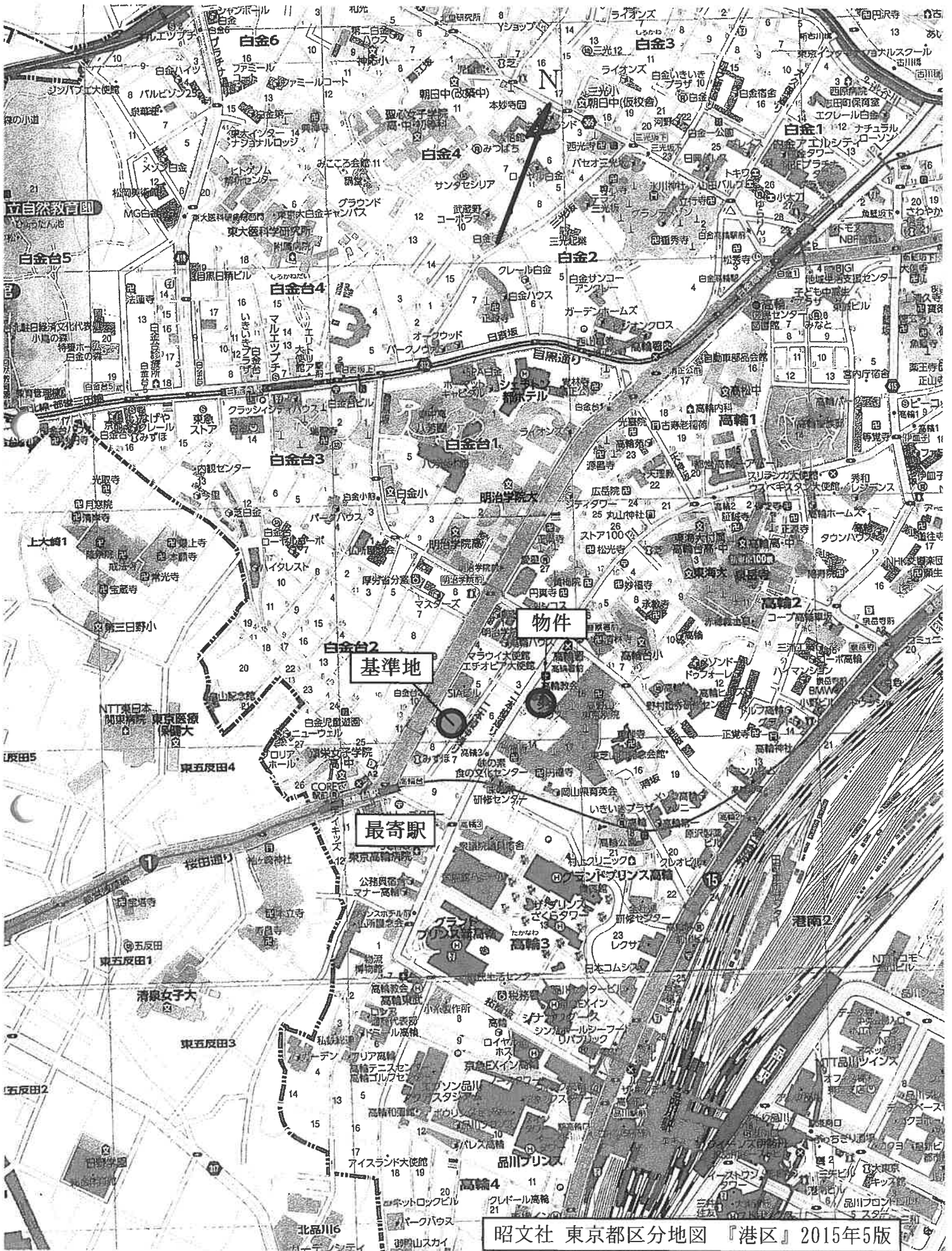
以 上

令和6年12月13日

評価人 不動産鑑定士

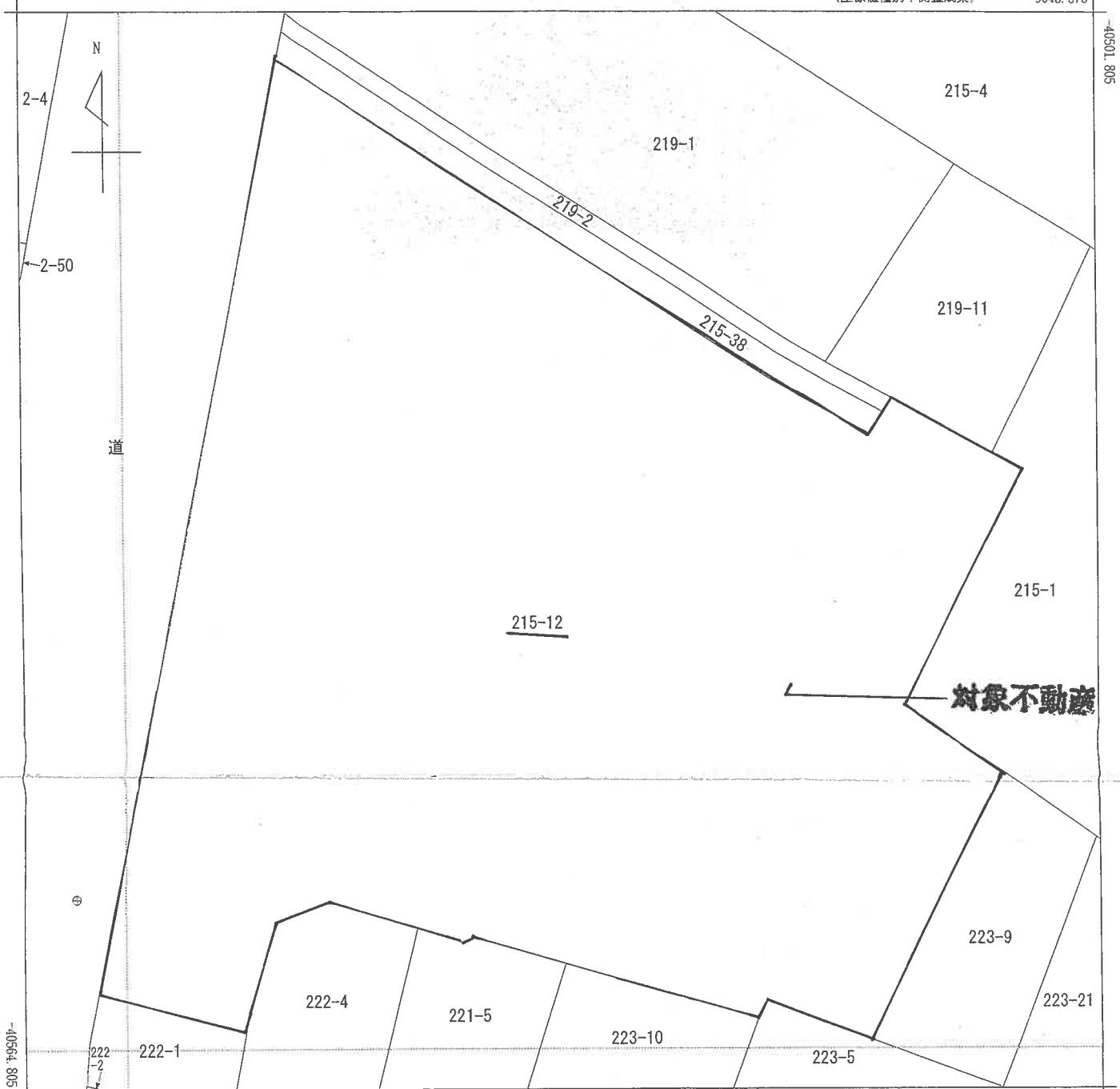
萩原謙介印

位置図



昭文社 東京都区分地図『港区』2015年5版

縮尺1/9,000



対象不動産

地番区域見出	高輪3丁目
--------	-------

請求部	所在	港区高輪三丁目				地番	215番12			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日			備付年月日(原図)	令和5年3月8日			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

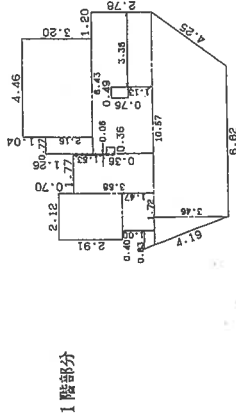
令和6年9月13日
 東京法務局港出張所
 登記官



令和6年9月13日
東京法務局 港出張所

登記官

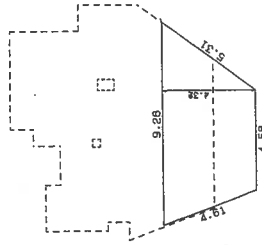
各階平面図



求積表

2.12 x 2.91	=	6.1692
1.77 x 3.68	=	6.5136
4.46 x 2.16	=	1.6632
6.45 x 2.20	=	14.2720
1.72 x 2.78	=	17.8754
(1.72 x 1.47) x 0.47/2	=	2.5284
(10.57 + 6.82) x 0.36	=	0.3678
-0.49 x 0.76	=	0.3678
	合計	30.0847
	床面積	-0.1596
		-0.3724
		78.9523

地下1階部分



求積表

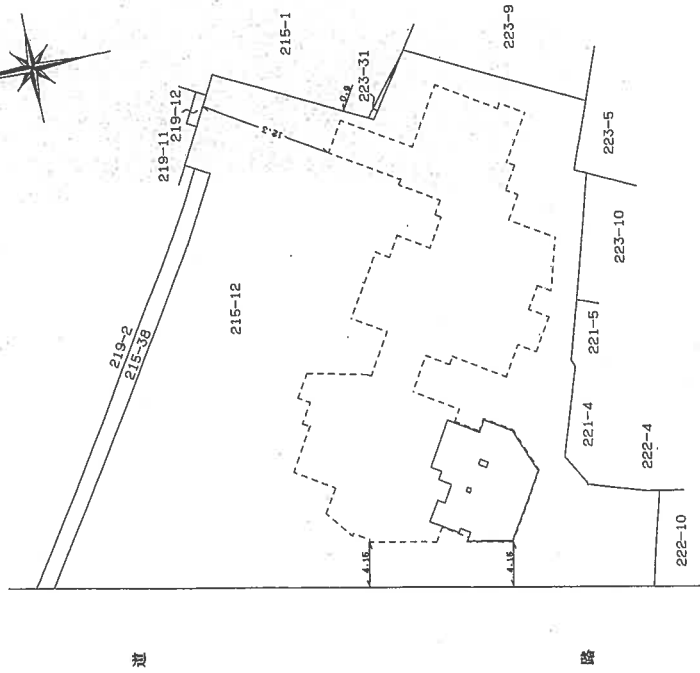
(9.28 + 4.58) x 4.32/2	=	29.9376
	床面積	29.9376

建物図面

家屋番号
港輪三丁目215-12-101

建築物の所在
港区高輪三丁目215番地12

区分した建物の存する部分 地下1階部分
建物の番号 101



平成 招式 年 七月 巻 参 日、

218576

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

A3判をA4判に縮小

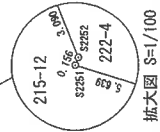
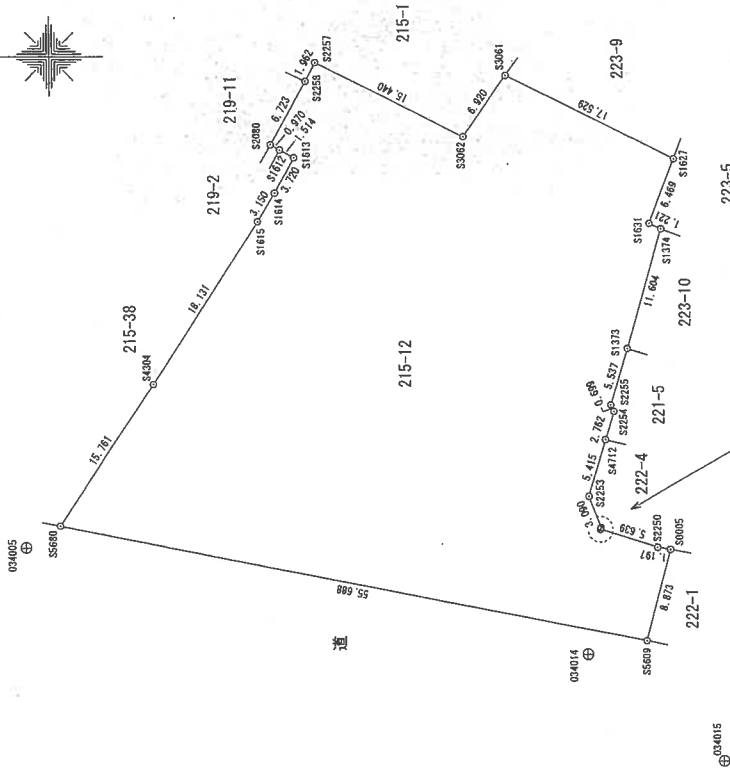
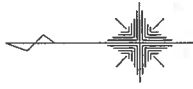
登記年月日：令和5年3月8日

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6年9月13日 東京法務局港出張所

地積測量図

地番 215-12

土地の所在 港区高輪3丁目



1/500

地界点	215-12		点間距離	境界種別		備考
	X座標(Xm)	Y座標(Ym)		境界種別	種別	
S5680	-9090.857	-9090.857	15.761	金属プレート標	計算	
S4304	-90513.305	-9077.694	18.131	金属プレート標	計算	
S1615	-90523.156	-9062.472	3.150	金属プレート標	実測値	
S1614	-90524.751	-9059.751	3.720	金属プレート標	実測値	
S1613	-90526.548	-9056.496	1.514	コンクリート標	実測値	
S1612	-90525.227	-9055.756	0.970	コンクリート標	実測値	
S0680	-90524.386	-9055.271	6.723	コンクリート標	実測値	
S2268	-90527.636	-9049.385	1.962	コンクリート標	実測値	
S2257	-90528.549	-9047.648	15.440	コンクリート標	実測値	
S3062	-90542.352	-9054.556	6.920	計算		
S3061	-90546.278	-9048.669	17.529	金属プレート標	実測値	
S1627	-90561.976	-9056.671	6.469	金属プレート標	実測値	
S1631	-90569.655	-9062.710	1.221	金属プレート標	実測値	
S1374	-90580.759	-9063.232	11.604	コンクリート標	実測値	
S1373	-90557.536	-9074.380	5.537	コンクリート標	実測値	
S2255	-90555.881	-9079.695	0.699	コンクリート標	実測値	
S2254	-90556.269	-9080.333	2.762	コンクリート標	実測値	
S4712	-90555.471	-9082.978	5.415	コンクリート標	実測値	
S2253	-90553.906	-9088.167	3.090	コンクリート標	実測値	
S2252	-90555.029	-9091.041	0.156	コンクリート標	実測値	
S2251	-90554.971	-9091.166	5.639	コンクリート標	実測値	
S2250	-90580.363	-9092.636	1.197	コンクリート標	実測値	
S0005	-90581.545	-9093.029	8.873	コンクリート標	実測値	
S5609	-90559.276	-9101.606	55.668	金属プレート標	計算	
S5680	-90504.635	-9090.857		金属プレート標	計算	

計算方法

$$P = \sum \{ Y_n (X_{n+1} - X_n) \}$$

 1910.9871885
 1910.98
 m

測地系	点種別	座標変換	点名	基準点の名称及び座標値		種別	
				X座標	Y座標		
世界	3級基準点	無	3397	-40397.084	-9260.544	金属標	
世界	3級基準点	無	3398	-40413.053	-9073.271	金属標	
世界	3級基準点	無	3402	-40476.406	-8898.459	22.744	金属標
世界	3級基準点	無	3403	-40488.032	-9157.159	27.206	金属標
世界	3級基準点	無	3405	-40548.288	-8791.299	14.850	金属標
世界	3級基準点	無	3408	-40598.572	-8644.778	4.634	金属標
世界	3級基準点	無	3409	-40593.967	-9118.289	28.493	金属標
世界	3級基準点	無	3410	-40579.892	-9497.522	34.629	金属標
世界	3級基準点	無	3413	-40709.910	-8660.279	5.558	金属標
世界	3級基準点	無	3414	-40766.632	-9139.375	29.085	金属標
世界	3級基準点	無	3415	-40989.903	-9138.727	25.971	金属標
世界	3級基準点	無	3421	-41100.927	-9065.913	21.236	金属標
世界	3級基準点	無	3424	-41134.903	-9164.648	25.976	金属標
世界	3級基準点	無	3429	-4145.766	-8825.452	7.795	金属標
世界	3級基準点	無	390.023	-41075.086	-9257.265	18.370	金属標
世界	街区多角点	無	10A04	-41136.242	-9441.336	23.708	金属標
世界	3級基準点	無	A5	-40577.715	-8602.040	3.936	金属標
世界	3級基準点	無	A7	-41169.176	-8681.775	4.996	金属標

測地系	点種別	座標変換	点名	基準点の名称及び座標値		種別	
				X座標	Y座標		
世界	4級基準点	無	034005	-90501.457	-9092.895	28.173	金属標
世界	4級基準点	無	034014	-90553.744	-9102.881	23.358	金属標
世界	4級基準点	無	034015	-90566.574	-9112.741	28.389	金属標

測地系 世界測地系(測地成果2011)
 座標系 区画
 縮尺係数 0.999901
 測量年月日 令和5年1月20日

1月31日作成

計画機関

作業機関

A3判をA4判に縮小