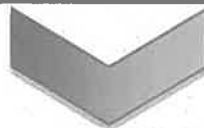


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 22 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 11 月 28 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 11 月 20 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 22 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, 2	13, 440, 000 10, 752, 000	一括	2, 688, 000	397, 173	85, 106
1	12, 980, 000				
2	460, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込六丁目 373 番地 27

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目 373 番 27 の 2

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 150.80 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 文京区本駒込六丁目 373 番 27

地 目 宅地

地 積 1133.27 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 348106 分の 16895

共有者 A 持分 7650 分の 1530

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込六丁目 373 番地 27



物 件 目 録

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目373番27の38

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下2階部分 10.95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 文京区本駒込六丁目373番27

地 目 宅地

地 積 1133.27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 348106分の1392

共有者 A 持分7650分の1530



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件共有者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, 2】

本件各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 文京区本駒込六丁目373番地27

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目373番27の2

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 150.80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 文京区本駒込六丁目373番27

地 目 宅地

地 積 1133.27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 348106分の16895

共有者 A 持分7650分の1530

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込六丁目373番地27



物 件 目 録

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目373番27の38

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下2階部分 10.95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 文京区本駒込六丁目373番27

地 目 宅地

地 積 1133.27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 348106分の1392

共有者 A・持分7650分の1530



令和 7 年 (ケ) 第 293 号
令和 7 年 8 月 8 日受理
令和 7 年 9 月 8 日提出
(評価人 石川茂夫)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 文京区本駒込六丁目373番地27

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目373番27の2

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 150.80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 文京区本駒込六丁目373番27

地 目 宅地

地 積 1133.27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 348106分の16895

共有者 A 持分7650分の1530

2 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区本駒込六丁目373番地27



物件目録

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目373番27の38

種類 物置

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 地下2階部分 10.95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 文京区本駒込六丁目373番27

地目 宅地

地積 1133.27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 348106分の1392

共有者 A 持分7650分の1530



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都文京区本駒込六丁目13番6-101号 大和郷グリーンハウス	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 73,960円 修繕積立金 33,770円	令和 7年 7月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都文京区本駒込六丁目13番6 地下2階 大和郷グリーンハウス	
建物	物件2	
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 3,200円 修繕積立金 1,460円 円 円	令和 7年 7月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(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)	物件1の建物を居宅として、物件2の建物を倉庫として、私が家族とともに使用しています。 本件建物を、私が使用するについては、他の共有者に対し使用料等は支払っていません。 なお、他の共有者については、本件建物には居住していません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年9月4日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者Aが物件1の建物を住居として、物件2の建物を倉庫として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地の北西側道路は区道で建築基準法42条1項1号道路、南東側の道路は都道で建築基準法42条1項4号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月14日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年8月26日 13:40-13:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
7年8月27日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年9月4日 11:00-11:30	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 ■Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 9月 4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させて臨場した。

□ 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。

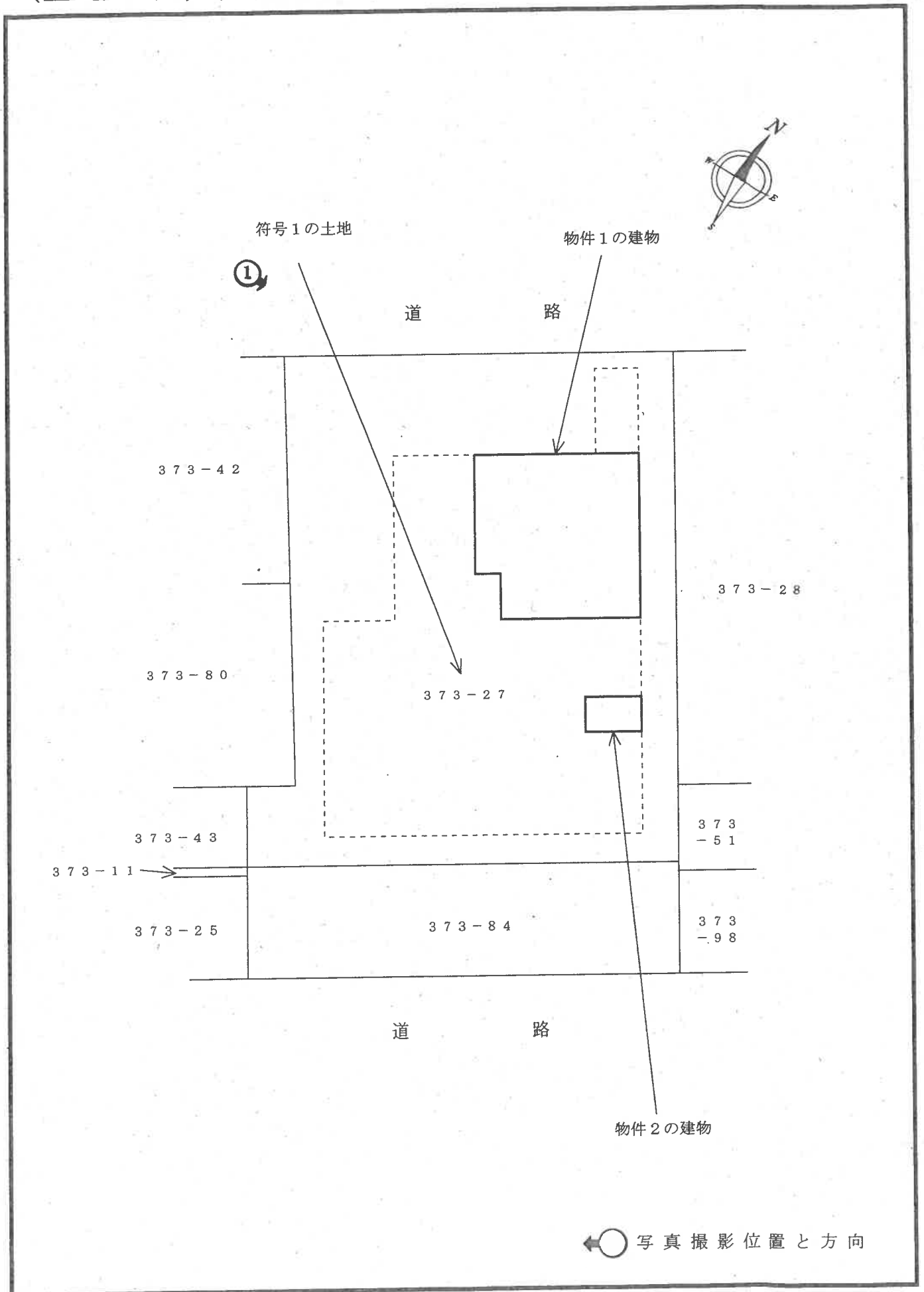
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(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)

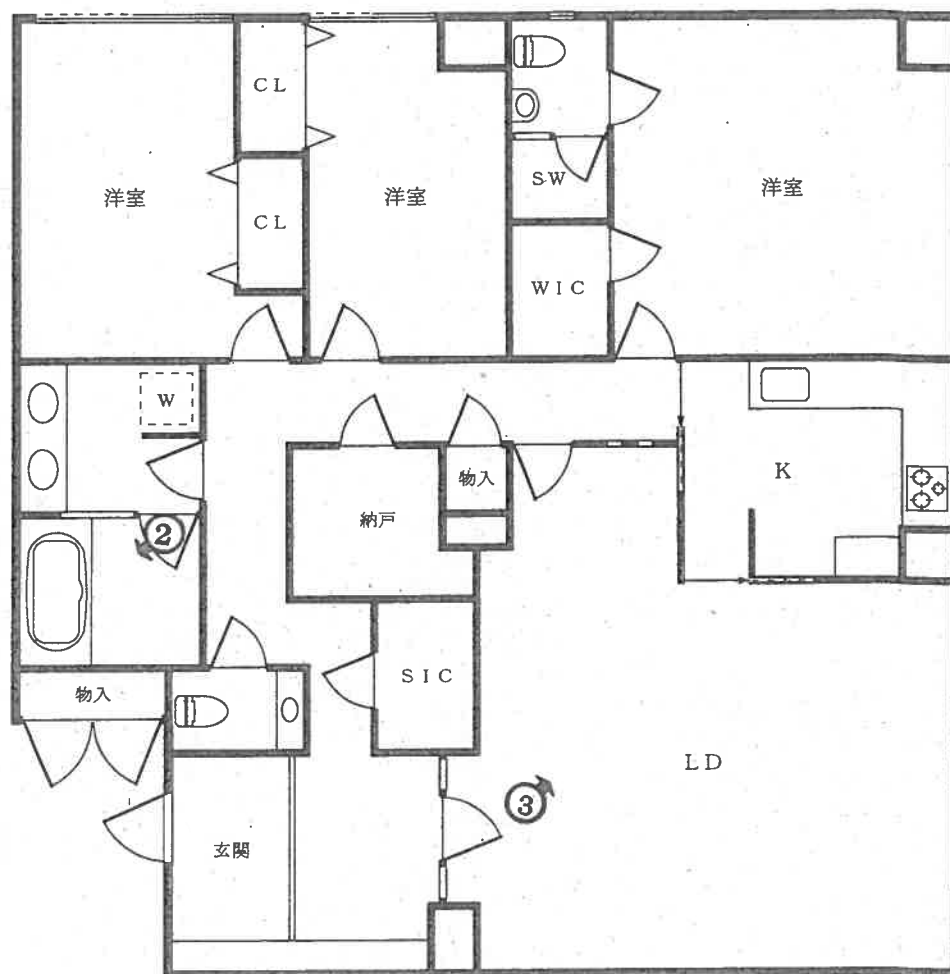
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第293号





物件1



物件2



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第293号

令和7年9月4日 現地調査

令和7年9月5日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一括価格	
金 13,440,000 円	
内訳価格	
物件1 (建物)	金 12,980,000円
物件2 (建物)	金 460,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1は居宅であり、物件2は物置であるが、いずれも共有持分7,650分の1,530であることに留意。

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) 文京区本駒込6-13-6 (マンション名、部屋番号) 大和郷グリーンハウス 101号
2			(住居表示・マンション名) 同上 (トランクルームに付されている番号) 101号
番 号	特 記 事 項		
1, 2	目的物件はいずれも、共有持分7,650分の1,530であることに留意。		

※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 文京区本駒込六丁目 3 7 3 番地 2 7

建物の名称 大和郷グリーンハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本駒込六丁目 3 7 3 番 2 7 の 2

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 5 0 . 8 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 文京区本駒込六丁目 3 7 3 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1 1 3 3 . 2 7 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 3 4 8 1 0 6 分の 1 6 8 9 5

共有者 A 持分 7 6 5 0 分の 1 5 3 0

2（一棟の建物の表示）

所 在 文京区本駒込六丁目 3 7 3 番地 2 7

物 件 目 録

建物の名称 大和郷グリーンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本駒込六丁目 3 7 3 番 2 7 の 3 8

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 2 階部分 10.95 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 文京区本駒込六丁目 3 7 3 番 2 7

地 目 宅地

地 積 1133.27 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 348106 分の 1392

共有者 A 持分 7650 分の 1530

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	都営三田線「千石」駅の北東方約460m（道路距離、徒歩約6分）程度、またJR山手線、東京メトロ南北線「駒込」駅のほぼ南方約760m（道路距離、徒歩約10分）程度の地点、文京区本駒込6丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションが建ち並ぶ「六義園」に隣接する閑静な住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% （指定） 400% （指定） 防火地域 最高限度35m、最低限度7m、埋蔵文化財包蔵地等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,133.27㎡ ほぼ長方形 北西側間口約30m・奥行約39m程度 ほぼ平坦 南東側の「不忍通り」は都市計画道路事業で幅員25mに拡幅工事中である。
接面道路の状況等	北西側で幅員約7.2mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、また南東側で幅員約25mの都道「不忍通り」（建築基準法第42条1項4号該当）に、それぞれ等高に接面する二方路地である。なお南東側の「不忍通り」は現況は拡幅工事中であり、上記幅員は拡幅後の幅員（現況は約18.8m程度）であるが、建築基準法上は拡幅後を前提として道路認定されている。	
土地の利用状況 等	物件1を含む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 なし あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 348,106 分の 16,895 （物件1） 348,106 分の 1,392 （物件2）
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大和郷（やまとむら）グリーンハウス	
建物の用途	共同住宅（19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62年6月12日新築（閉鎖登記より確認） 昭和62年9月日不詳増築 約38年 約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建 4,551.91㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、管理事務室、駐車場、トランクルーム等 （なお駐車場とトランクルームは分譲の形態である。）	
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 ㈱東急コミュニティ 委託管理
管理の状況	良好	
特記事項	・本件マンションは元々保養施設として使用され、平成17年に区分登記がなされて分譲された模様である。 ・建築確認等台帳記載事項証明書によれば、新築時の敷地面積は1,430.09㎡であったが、その後分合筆、「不忍通り」の都市計画道路への敷地の売却等を経て、現在の敷地面積は1,133.27㎡となっている模様であるので、将来の建替えの際に現状と同規模の建物の再建築が可能であるかは不明である。	

(2-1) 専有部分の概要 (物件1: 居宅)

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	1階部分 (101号室) 主要開口部の方位: 北東方 (北西方にも窓がある角部屋)	
床 面 積	専 有 面 積	150.80m ²
	共用部分を含む 現況床面積	213.72m ²
間 取 り	3LDK+納戸+ウォークインクロゼット	
バルコニー等	バルコニーはない。なおリビングダイニングの北東側の外に庭のようになっている部分があるが、専用庭ではない。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ(2)、浴室、シャワールーム、洗面、ビルトインエアコン等 (オール電化)
保守管理の状態	室内は本件共有者らが取得時に相当程度の修繕等が行われた模様あり、室内は高級感・清潔感が認められ、保守管理の状態は概ね良好と判定されるが、経過年数から今後の使用に際しては、相応のリフォーム等を要すると判定した。なお玄関ホールに天窓が存するが、過去に雨漏りがしたため、管理組合と共有者らとで費用を折半して補修済みとのこと。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等	73,960 円 (月額) (令和7年7月31日現在、以下同じ) 33,770 円 (月額) なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者Aが家族と共に居宅として使用している。	
特 記 事 項	目的物件は共有持分7,650分の1,530である。	

(2-2) 専有部分の概要 (物件2: 物置)

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・物置	
位 置	地下2階部分 (トランクルームに付されている番号: 101)	
床 面 積	専 有 面 積	10.95㎡
	共用部分を含む 現況床面積	17.95㎡
間 取 り	トランクルーム	
仕 様	天 井 床 内 壁	吸音板等 フローリング等 吹付等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等	3,200 円 (月額) (令和7年7月31日現在、以下同じ) 1,460 円 (月額) なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者Aが家族と共に物置 (トランクルーム) として使用している。	
特 記 事 項	目的物件は共有持分7,650分の1,530である。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、ファミリータイプのマンションの居宅と物置の各共有持分7,650分の1,530であるので、本件ではまず目的外持分も含む101号室と物置の全体に係る価格を、積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して評定し、これに共有持分を乗じて得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算（101号室及び物置全体）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
1	442,000	× 213.72	× 0.29	= 27,390,000
2		× 17.95	× 0.29	= 2,300,000

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 38年、 経済的残存耐用年数約17年、 観察減価率 5% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 17年 ÷ （ 38年 ＋ 17年 ） × （1－ 0.05） ＝0.29 （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処理を行った。

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。

物件 番号	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				
1	1,540,000	× 1.12	×1,133.27	× 1.00	× 16,895 / 348,106	= 94,870,000
2					× 1,392 / 348,106	= 7,820,000

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）等が標準的な中間画地を北西側の区道沿いに想定した。

地価公示 「 文京-8 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,550,000 \text{ 円/㎡} \times 109 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 1,540,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示価格等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：なし

地域格差：公示地等の地域は、行政的条件等で劣るが、環境条件で優ることを総合的に考慮した。

イ 個別格差：「不忍通り」との二方路地であること、都市部のマンション用地としての希少性による市場性の増価等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：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処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

物件 番号	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	構成 比 (%) キ
1	(27,390,000	+ 94,870,000)	× 1.00	× 0.95	× 1.00	= 116,150,000	96.6
2	(2,300,000	+ 7,820,000)		× 0.40	× 1.00	= 4,050,000	3.4
合 計						120,200,000	100

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を斟酌して判定した。

エ 物件1個別格差： 階層別補正・・・・・・ 0.95 （6階＝100）
位置別等修正・・・・・・ 1.00 方位、角部屋等を考慮。
その他・・・・・・ 1.00 特になし
相乗積 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.95 （小数第3位を四捨五入）
物件2個別格差： 階層別補正・・・・・・ 0.80 （6階＝100）
位置別等修正・・・・・・ 1.00 特になし
その他・・・・・・ 0.50 倉庫であることを考慮。
相乗積 0.80 × 1.00 × 0.50 = 0.40 （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処理を行った。

キ 構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（101号室及び物置全体）

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、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通り求めた。

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 of 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 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 11,006,163 (15.9%)	円 3,863,820	% 5.5	円 68,143,735	0.8565	円 58,365,109 (84.1%)	円 69,370,000 (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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整（101号室及び物置全体）

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算したが開差が生じた。

本件はファミリータイプのマンションであるので、収益性ではなく、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。したがって本件においては市場性を勘案した積算価格を中心に、収益価格は参考程度に考慮することを相当と判断して、101号室及び物置全体の調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	120,200,000 円
②収益価格	69,370,000 円
③調整後の価格	120,000,000 円

2 評価額の判定（共有持分）

101号室及び物置全体に係る調整後の価格に構成比及び目的物件の共有持分を乗じて、これ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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	共有 持分 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場 修正 オ	滞納管理費 等相当額の 減価 カ	その他の 控除(敷金 等) (円) キ	評価額 (円) ク
1	120,000,000	× 96.6	×1530/7650	× 0.7	× 0.8	×1.00		= 12,980,000
2		× 3.4	×1530/7650	× 0.7	× 0.8	×1.00		= 460,000
一括価格 (合計)								13,440,000

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 構成比：積算価格の構成比。前記12キによる。

ウ 共有持分：本件目的物件の共有持分。

エ 市場性修正：共有持分であること等の市場性の減退を考慮した。

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。

カ 滞納管理費等相当額の減価：本件は不要と判定した。

キ その他の控除（敷金等）：必要なし。

ク 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格	(文京-8)
所 在	: 文京区本駒込6丁目211番 「本駒込6-8-23」
価 格	: 1,550,000 円/㎡
位 置	: 「巣鴨」駅、道路距離約600m
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 538㎡
供 給 処 理 施 設	: ガス、水道、下水
接 面 街 路	: 南東 7.2m 区道
用 途 指 定 等	: 第一種低層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域等
地 域 の 概 要	: 大規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

第7 附属資料

位置図

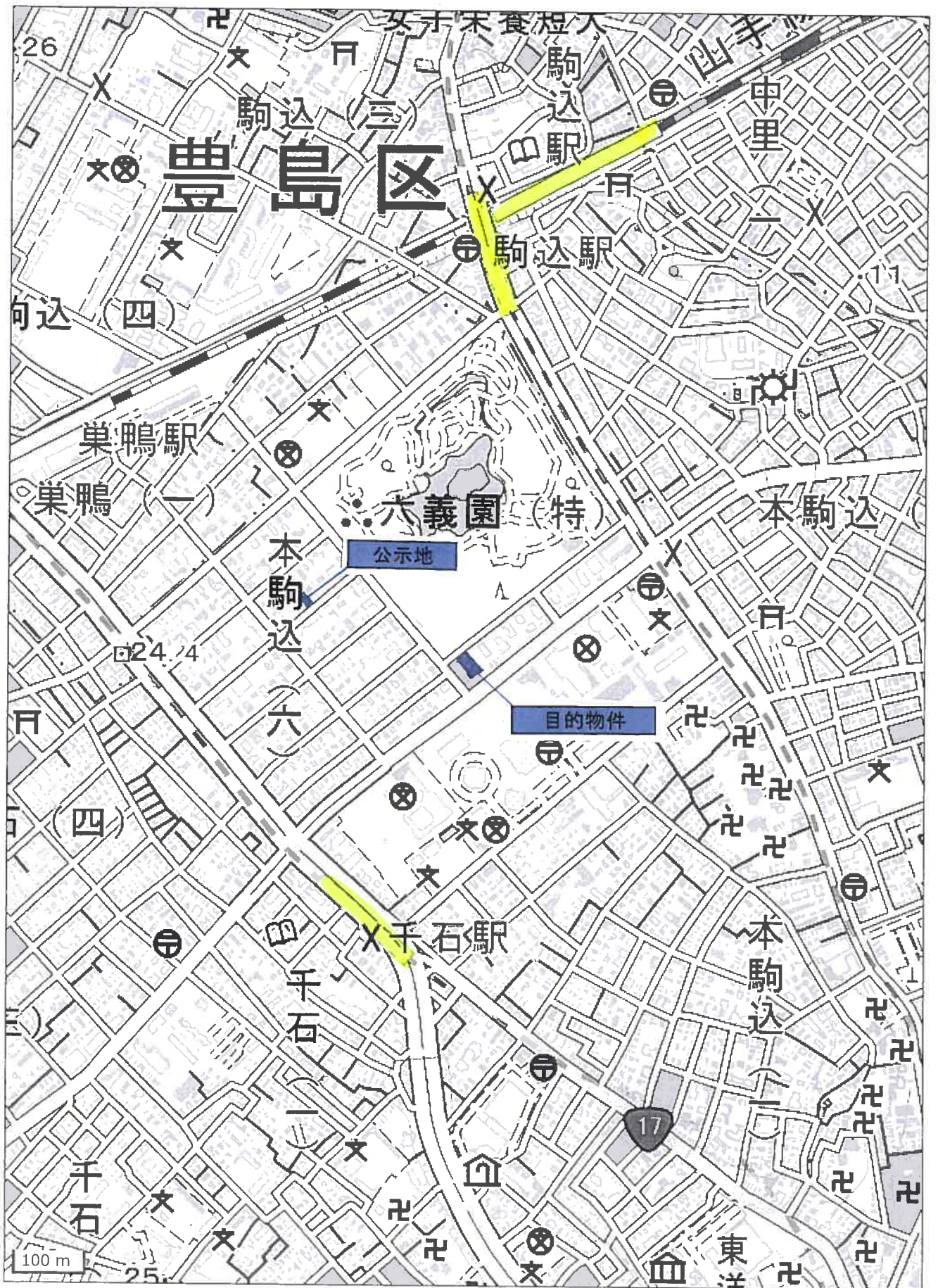
公図写

建物図面・各階平面図写

仮名一覧表

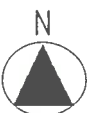
以 上

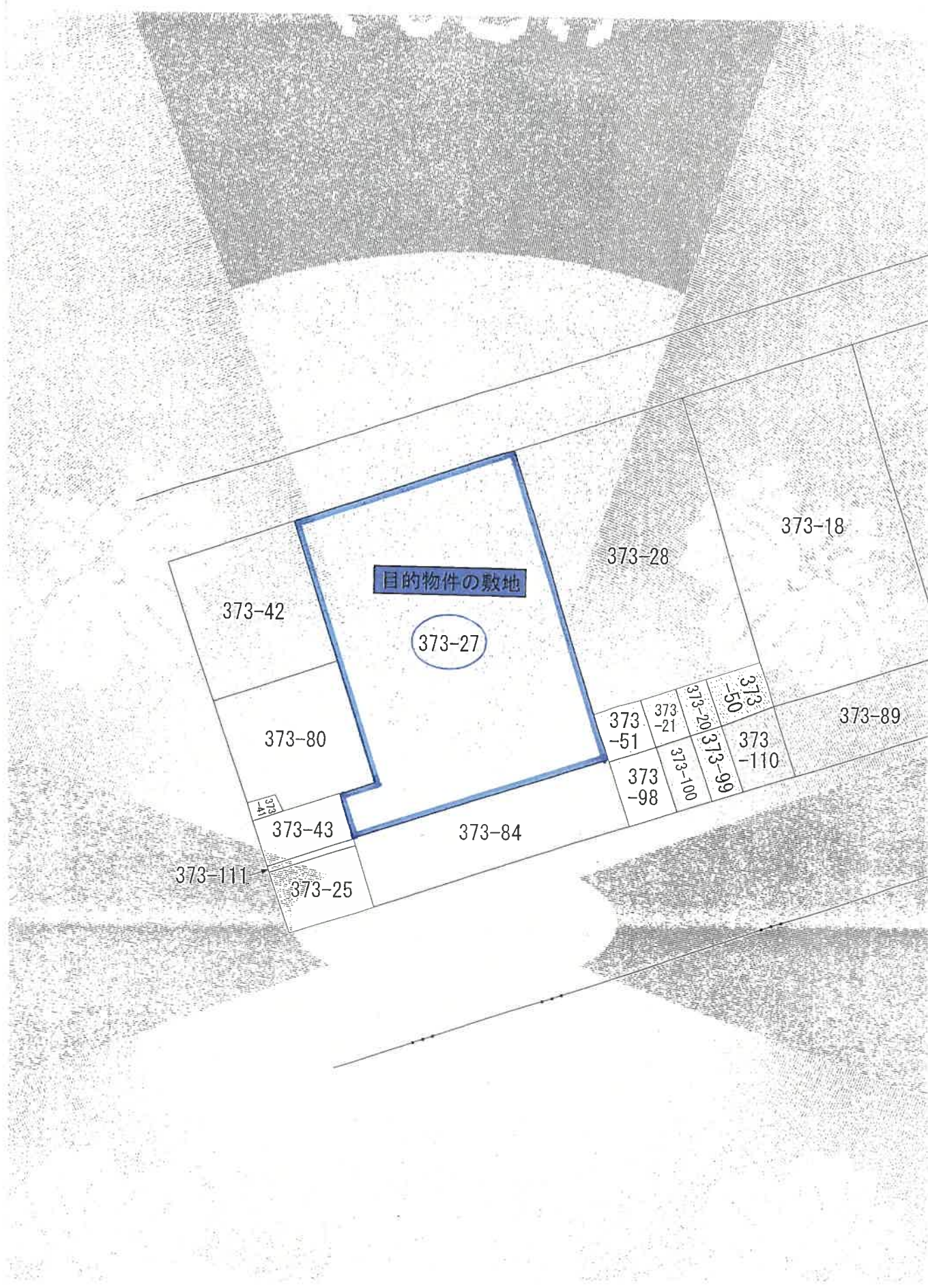
令和7年9月5日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





登記年月日：平成17年8月22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。
(東京法務局管轄)
令和7年5月3日 東京法務局建台出張所

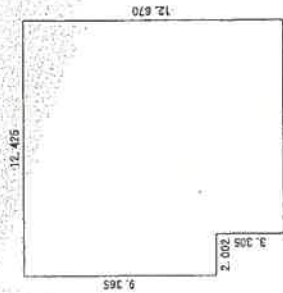
登記簿

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

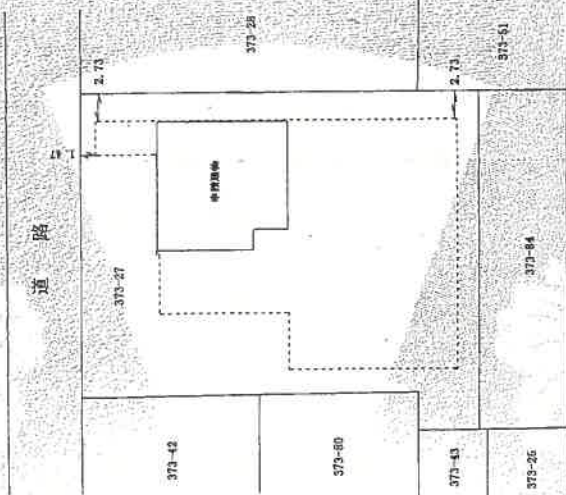
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号
本駒込6丁目
373番2702
建物の所在
文京区本駒込6丁目373番地27



求積表
10.423 × 12.670
2.002 × 9.365
= 132.059410
= 18.748730
計 150.808140

床面積 150.80 ㎡



建物番号 101
建物の占める割合 1/500

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

416512

登記年月日：平成17年8月22日

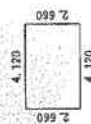
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局官製)
令和7年6月3日 東京法務局渋谷出張所 登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
本駒込6丁目
373番地の38

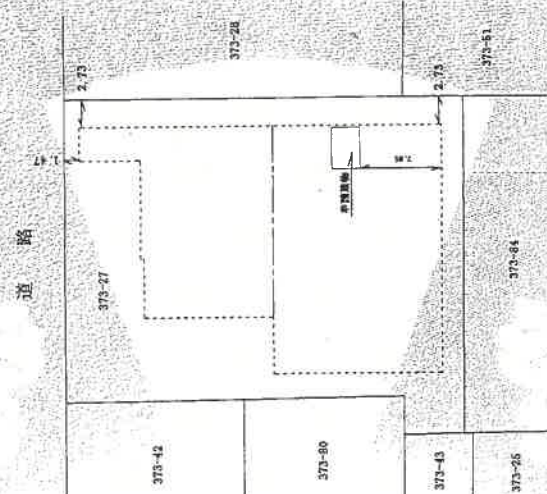
建物の所在
文京区本駒込6丁目373番地27



求積率

$$4,120 \times 2,660 = 10,969,200$$

床面積 30.96 m²



建物番号
階層の付する部分 地下2階

物件2

平成27年八月貳貳日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

416531

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

整理番号：H97165-1