

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 11 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 12 月 25 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 12 月 18 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 19 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	79,680,000 63,744,000		15,936,000	203,556	43,618



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区豊洲一丁目1番地5

建物の名称 キャナルワーフタワーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊洲一丁目1番5の23004

建物の名称 W3004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 102.62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 江東区豊洲一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 13684.61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 4629531分の10561

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 20 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区豊洲一丁目1番地5

建物の名称 キャナルワーフタワーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊洲一丁目1番5の23004

建物の名称 W3004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 102.62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 江東区豊洲一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 13684.61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 4629531分の10561

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



令和7年（ヌ）第186号
令和7年8月26日受理
令和7年9月10日提出
（評価人 海野弘昭）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 （印）

（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 江東区豊洲一丁目1番地5

建物の名称 キャナルワーフタワーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊洲一丁目1番5の23004

建物の名称 W3004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 102.62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 江東区豊洲一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 13684.61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 4629531分の10561

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



(区分所有建物用1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江東区豊洲一丁目3番2-3004号 キャナルワークタワーズ	
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 18,900円 修繕積立金 23,450円 トランクルーム使用料 1,500円 以上、いずれも月額	令和7年7月31日現在 滞納がある 令和4年11月分～令和7年8月分 滞納金元本 計1,413,050円 ・他に上記に対する遅延損害金(年18%) 343,477円が付加 ・他に弁護士費用511,917円及びこれに対する遅延損害金(年3%)が付加 ・他に駐車場使用料及び自転車置場使用料相当額(確定損害金含む)363,288円及び内金350,554円に対する遅延損害金(年3%)が付加	
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) ☐		
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
(2 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 (共有者)	私は本件物件の共有者の一人です。もう一人の共有者であるBは、私の妻です。本件建物には、私たち夫婦が居住しています。 (令和7年9月5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
(3 枚目)

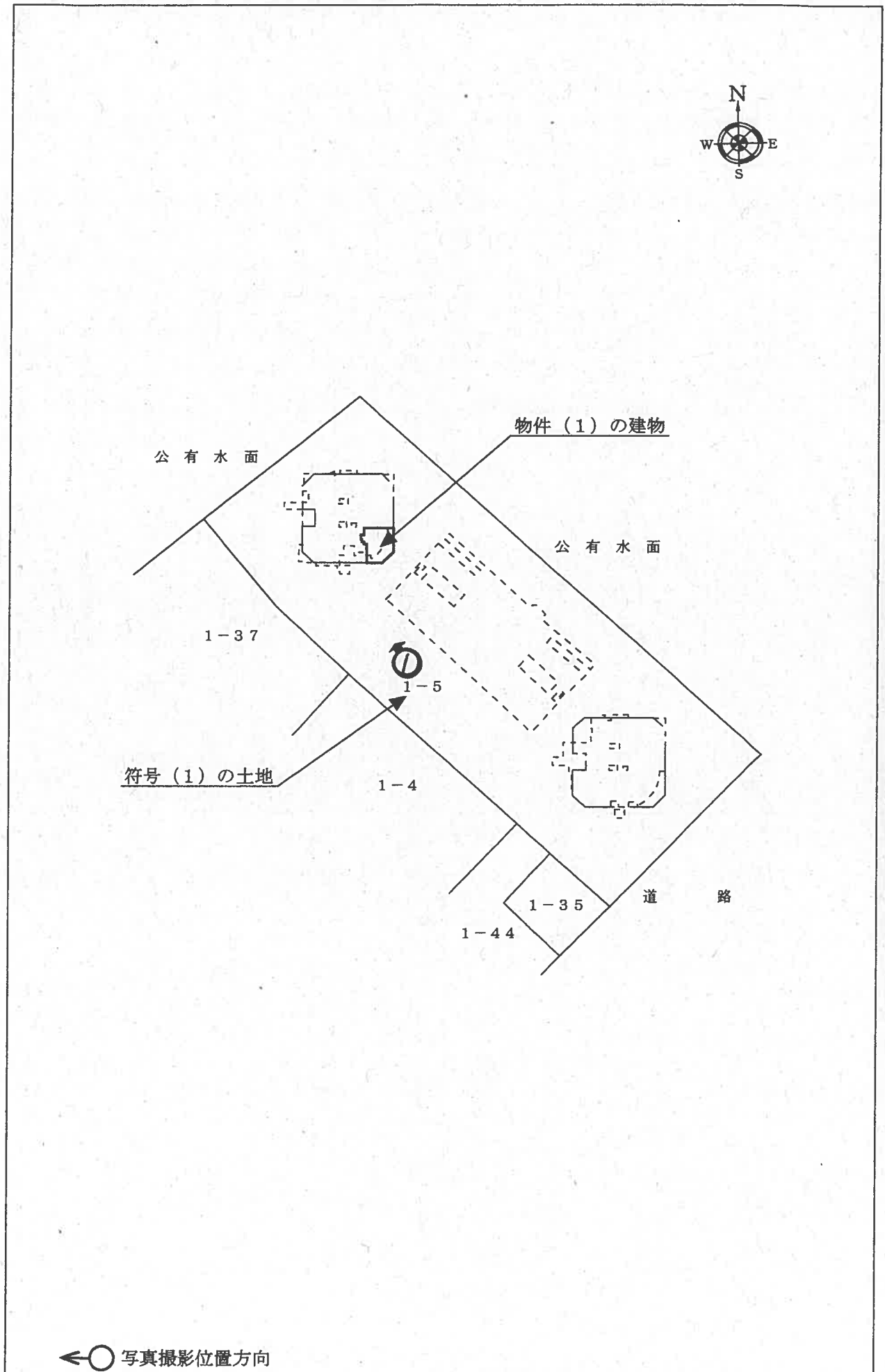
執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり共有者らが占有しているもの（A及びBの共同占有）と認めた。

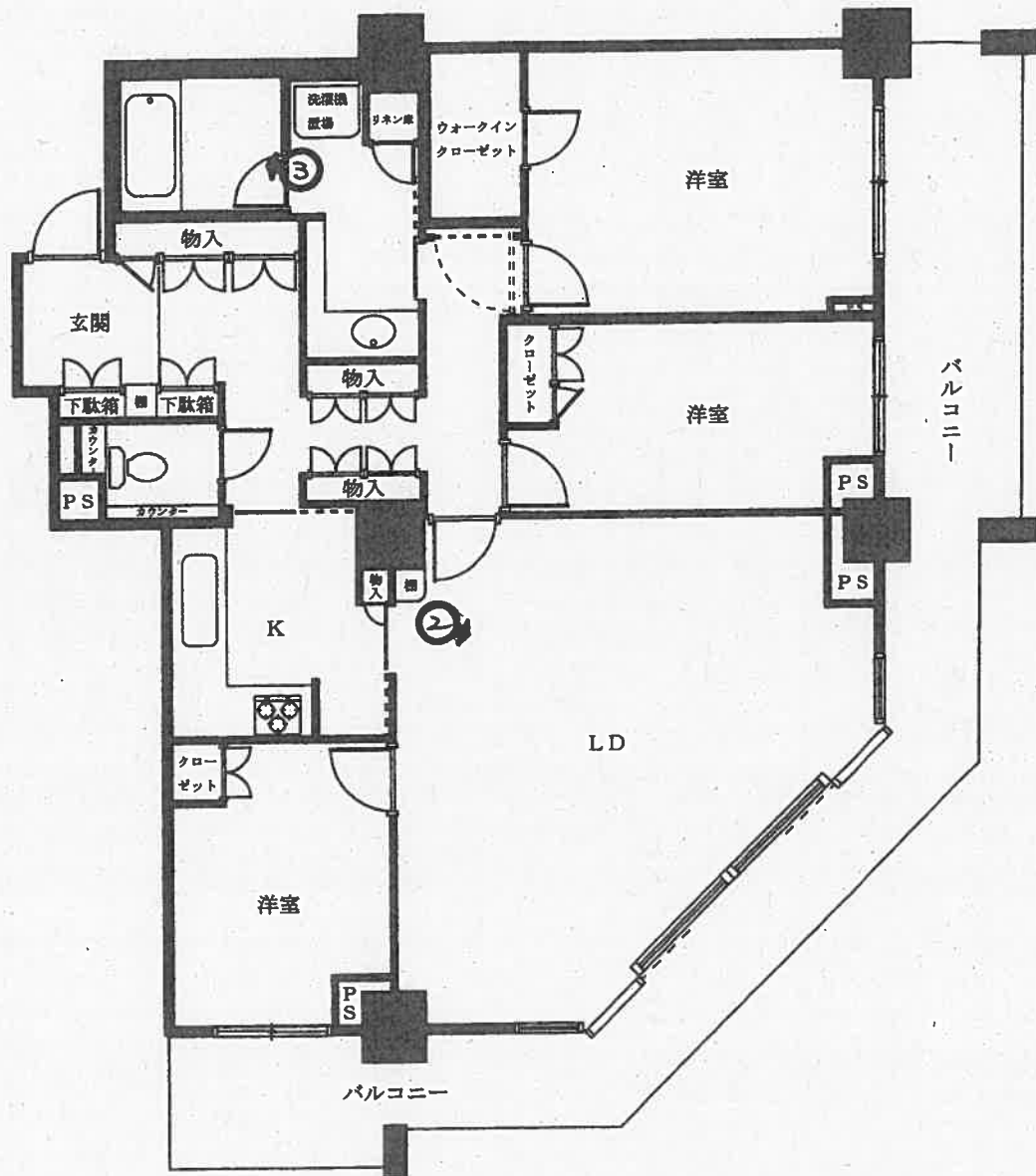
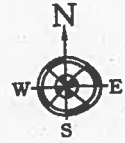
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 4 枚目）

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月28日 11:25-11:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年8月29日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年9月5日 12:10-12:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Aに面接聴取
(特記事項) ■ 令和7年9月5日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、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
(5 枚目)



(3 0 0 4)



←○ 写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和 7 年 10 月 16 日

意見書

東京地方裁判所民事第 21 部 御中

評価人 海野 弘昭

令和 7 年（ヌ）第 186 号競売事件に係る令和 7 年 9 月 19 日付評価書の評価額について、評価書提出後に判明した事情をふまえ、下記のとおり御報告致します。

1. 滞納管理費等相当額の減価について

管理費等の滞納額とその未払遅延損害金等があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。なお、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ところ、微小につき競売市場修正に含めた。

評価額の判定

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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
99,600,000	×1.00	×0.80	×1.00	――	= 79,680,000

- 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。アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。
- エ 滞納管理費等相当額の減価：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ところ、微小につき上記「ウ 競売市場修正」に含めた。
- 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。

評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 79,680,000 円

以上

令和 7 年 (ヌ) 第 1 8 6 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 76,490,000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) 江東区豊洲一丁目3番2-3004号 (マンション名、部屋番号) キャナルワークタワーズ、3004号室
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 江東区豊洲一丁目1番地5

建物の名称 キャナルワーフタワーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊洲一丁目1番5の23004

建物の名称 W3004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 30階部分 102.62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 江東区豊洲一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 13684.61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 4629531分の10561

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

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	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅の北方約960m(1c出入口からの道路距離、徒歩約12分)、江東区豊洲一丁目3番街区に位置する。 ・ ゆりかもめ東京臨海新交通臨海線「豊洲」駅からは北方に約1,200m(1A出入口からの道路距離、徒歩約15分) ・ JR京葉線「越中島」駅からは南方に約1,100m(3番出入口からの道路距離、徒歩約14分)である。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	超高層マンションや高層マンションが多く建ち並び、営業所や事務所ビル等も見られる、運河に囲まれた地域。	
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 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 ・ 第三種高度地区 ・ 日影規制(5～3時間、測定面4m) ・ 江東区景観計画：水辺景観形成特別地区 臨海景観基本軸 ・ 海岸保全区域及び港湾隣接地域に一部かかる。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	13,684.61㎡ ほぼ長方形 約72m・約190m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約40m舗装公衆用道路(特別区道江170号、建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記の区分所有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	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 4,629,531分の10,561
特 記 事 項	江東区水害ハザードマップによると、高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫の浸水予想区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャナルワーフタワーズ ※当該建物はツインタワーマンション(ウエストタワー・イーストタワー)である。	
建物の用途	共同住宅・店舗等(総戸数498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11月10日新築 約25年 約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付36階建 延65,588.46㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張等 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、自転車置場、バイク置場、スカイラウンジ、ゲストルーム、キッズルーム、フィットネスルーム、トランクルーム、オートロックシステム、宅配ボックス、集合郵便受、ゴミ置場等	
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(キャナルワーフタワーズ管理組合) 株式会社東急コミュニティー 委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	① 建築計画概要書によると、本件は総合設計制度適用により建てられており、建蔽率の上限は39.98%、容積率上限は421.94%となっている。建築確認と完了検査の番号等は下記のとおり。 〈建築確認〉 ※計画変更の確認 確認済証番号：第00000323号 交付年月日：平成12年10月23日 〈完了検査〉 検査済証番号：第00000323号 交付年月日：平成12年11月15日 ② アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(2) 専有部分の概要(本件はウエストタワーに存する)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	30階部分(3004号室):角部屋 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	102.62 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	150.51 m ²
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	南側から東側にかけてバルコニーとなっている。	
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、カーペット等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 特になし
保守管理の状態	普通(共有者Aの陳述によると、雨漏りや設備の不具合はなくペットも飼っていないとのことである。床や壁に目立つ傷等も見当たらなかった。)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他	18,900 円(月額) 23,450 円(月額) 1,500 円(月額) トランクルーム使用料
	滞 納 額 遅 延 損 害 金	---令和7年7月31日現在--- 1,413,050 円 (令和4年11月分から令和7年8月分まで) 343,477 円(年利18%) ※その他下記のとおり ①弁護士費用 511,917 円及びこれに対する遅延損害金(年3%)が付加 ②駐車場使用料及び自転車置場使用料相当額(確定損害金含む)363,288 円及び内金 350,554 円に対する遅延損害金(年3%)が付加
専有部分の利用 状 況 等	共有者らが居宅として自己の用に供している。	
特 記 事 項	特になし	

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／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
500,000	×150.51	×0.40	=30,100,000

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25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率20%（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＝25年÷（25年＋25年）×（1－0.20）＝0.40（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				
1,270,000	×1.10	×13,684.61	×1.00	×10,561 ／4,629,531	=43,610,000

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。

公示地 江東－20

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$1,000,000 \text{ 円/㎡} \times 109.5/100 \times 100/100 \times 100/86 = 1,270,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7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：必要なし

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で優るが、街路条件・環境条件等が劣ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：本件は総合設計制度が適用されていることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 敷地権の割合：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
(30,100,000	+ 43,610,000)	× 1.30	× 1.13	× 1.00	= 108,280,000

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…1.06（対象＝30階・基準階＝18階）

位置別等修正…1.07（方位等）

その他…1.00（なし）

相乗積 $1.06 \times 1.07 \times 1.00 = 1.13$ （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。

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、更に競売による売却後の実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による 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 (3.3 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 6,937,082 (9.4%)	(円) 2,646,854	(%) 3.5	(円) 73,355,668	0.9072	(円) 66,548,262 (90.6%)	(円) 73,490,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.3\%)^3} = 0.9072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。両価格は開差が生じた。

本件は駅からやや距離があり床面積も広いため、自己使用者が収益物件として利用する者より多いと思われることから、収益価格が低めに求められた。

そこで積算価格を重視し収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	108,280,000円
② 収 益 価 格	73,490,000円
③ 調整後の価格	99,600,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
99,600,000	×1.00	×0.80	×0.96	-----	=76,490,000

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。

アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

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、弁護士費用及び駐車場使用料・自転車置場使用料相当額等を考慮した修正を行った。

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（江東－20）

所 在：江東区豊洲4丁目3番11、「豊洲4－11－30」

価 格：1,000,000円／㎡

位 置：「豊洲」駅より道路距離約550mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,823㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側10m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中高層のマンションが多く建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

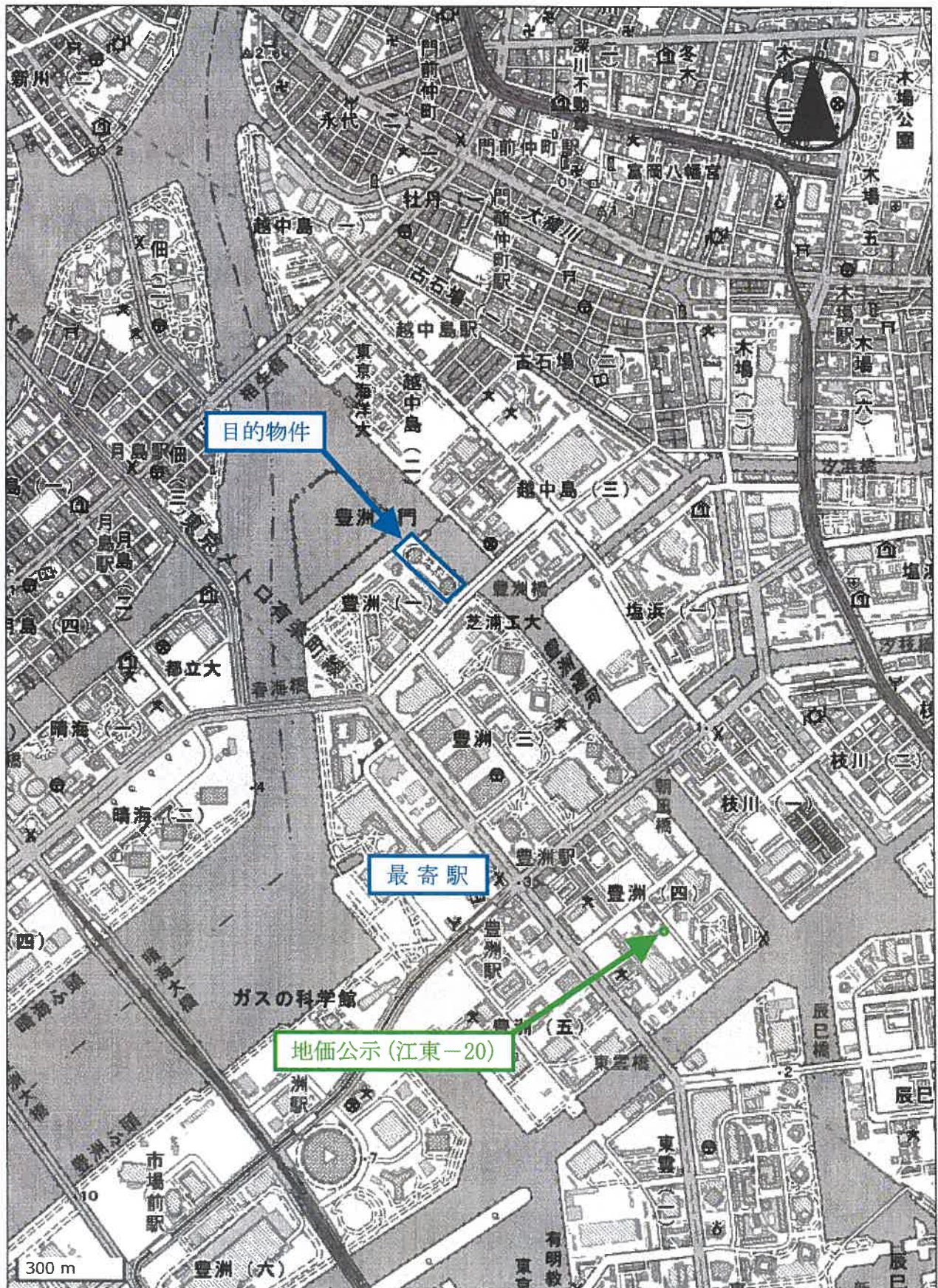
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年9月19日

評価人 不動産鑑定士

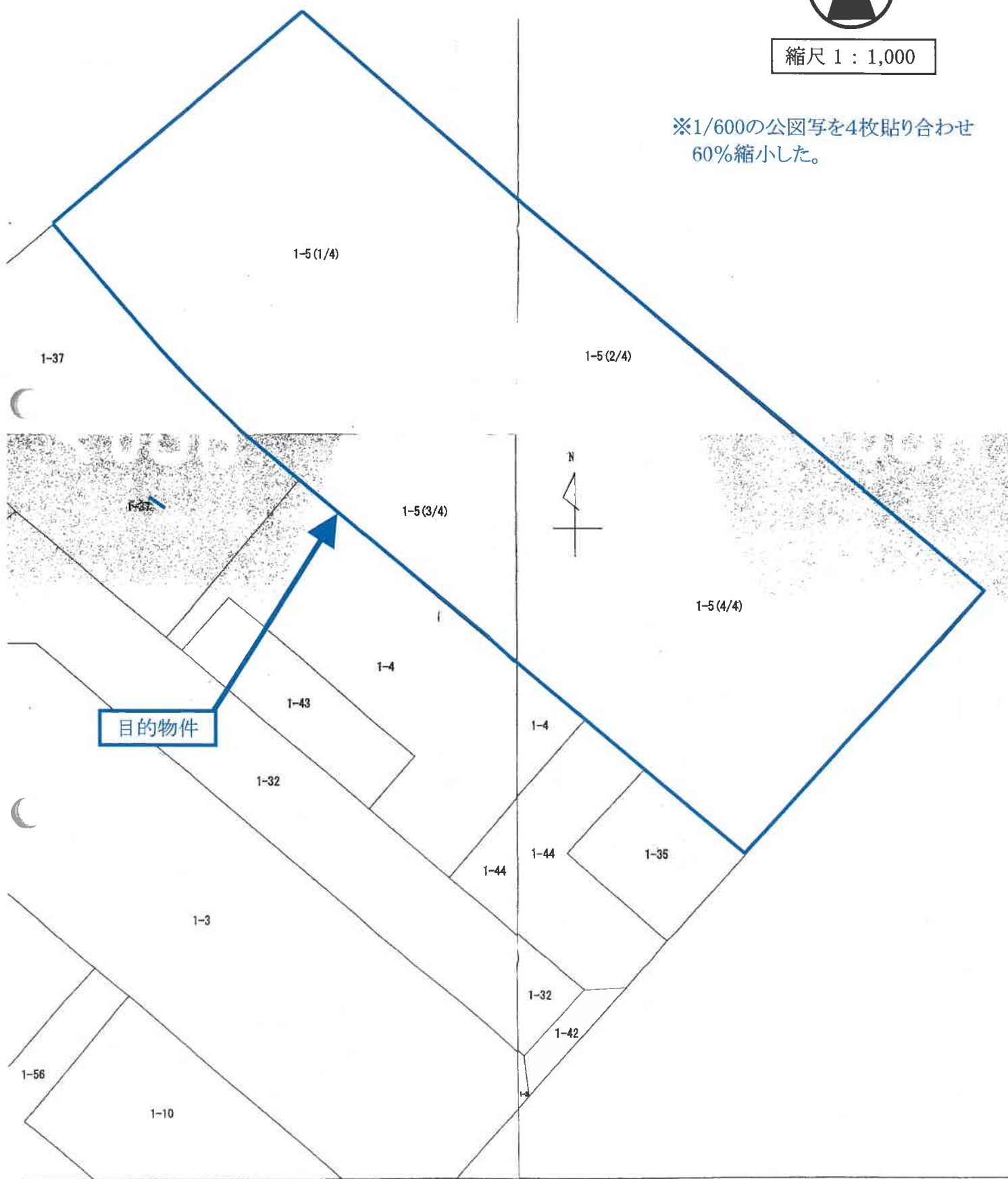
海 野 弘 昭 ⑩





縮尺 1 : 1,000

※1/600の公図写を4枚貼り合わせ
60%縮小した。



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
した図面です。

地番区域見出し
豊洲1丁目

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
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。

公 図 写

地 番 1番5

所 在 江東区豊洲一丁目

地 番 1番5

新 1-5

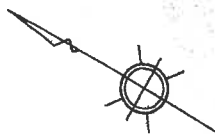
地積測量図

1-11, 1-54

地番

土地の所在 江東区豊洲一丁目

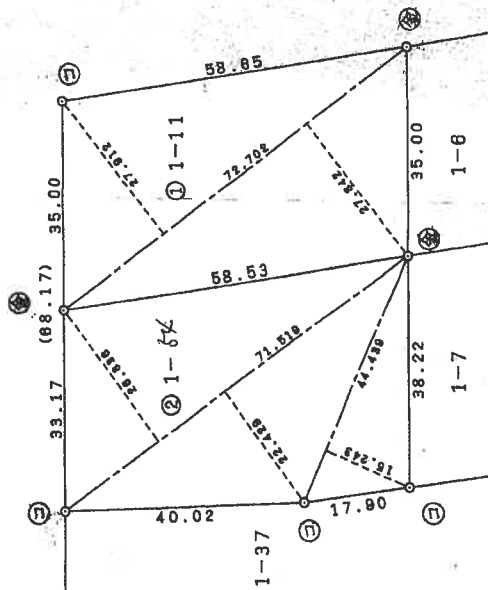
1番11.1番54を(含む)合算



求積表

① 1-11			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
	72.702	27.812	2029.258224
	72.702	27.842	2024.189084
	合計		4053.427308
	合計面積		2026.7138540 m ²
			2026.71

② 1-54			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
	71.519	28.836	1919.283884
	71.519	22.429	1604.098851
	44.439	15.243	677.383877
	合計		4200.767212
	合計面積		2100.3836080 m ²
			2100.38



境界既設標の種類	
①	石
②	木
③	コンクリート杭
④	金属標
⑤	銅ミ(赤ペンキ)
⑥	金属板

製作者

申請人

(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/1000

319928

(東京土地家屋調査士会用品)

81121

B4判をA4判に縮小

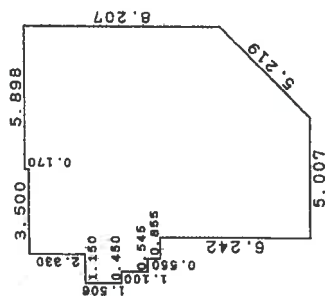
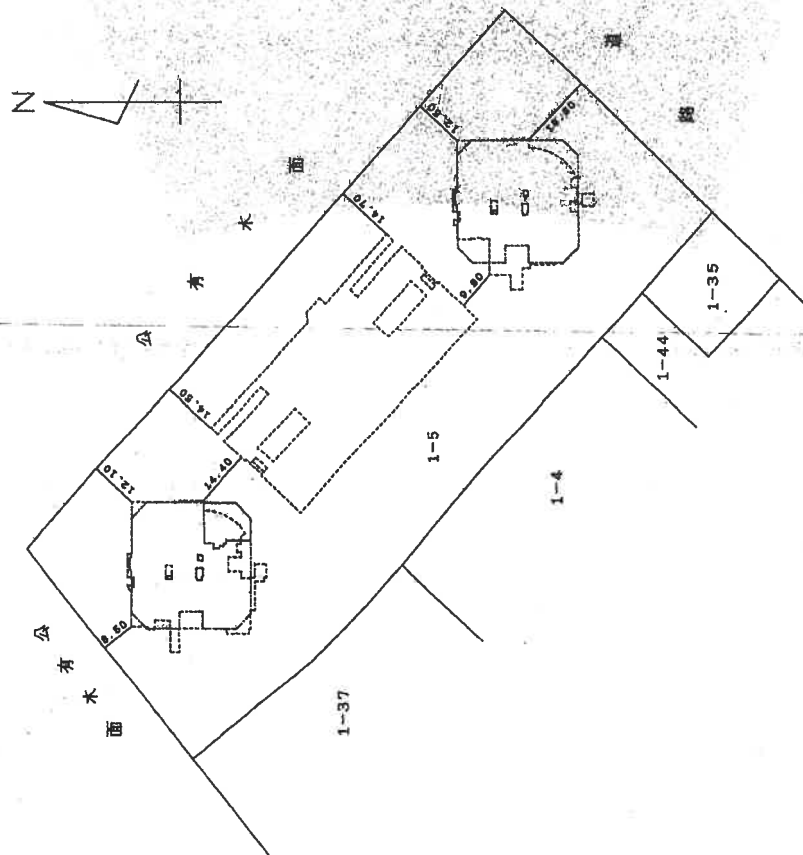
建物各階平面図

家屋番号
豊洲一丁目1番5の
23004

建物の所在
江東区豊洲一丁目1番地5

各階平面図

建物番号 W3004



材積表			
5.898	×	0.170	= 1.0027
8.698	×	8.037	= 69.9058
0.700	×	5.486	= 3.8402
0.155	×	3.156	= 0.4892
0.545	×	2.606	= 1.4203
0.450	×	1.506	= 0.6777
(8.698+5.007) × 3.691 / 2			= 25.29258
計			102.62848
床面積			102.62 m ²

建物の存する部分 30階

申請人

縮尺 1/1500

縮尺 1/250

0日(作製)

作製者