

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12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	90,160,000 72,128,000		18,032,000	53,327,968	11,427,421



物 件 目 録

1 所 在 中央区豊海町
地 番 41番
地 目 宅地
地 積 15901.57平方メートル
共有者 A 持分1000000分の397



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分権者らを組合員とする豊海地区市街地再開発組合が占有し、豊海地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画に基づき施設建築物を建築中である。

本件土地の東側一部に、同組合所有の売却対象外の建物（家屋番号：706番、種類：公民館・事務所）の一部が存する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は第一種市街地再開発事業施行区域内の土地である。買受人は、本件共有者の豊海地区市街地再開発組合の組合員たる地位を承継する。

《 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 所 在 中央区豊海町
地 番 41番
地 目 宅地
地 積 15901.57平方メートル
共有者 A 持分1000000分の397



令和6年(ヌ)第342号
令和7年5月2日受理
令和7年6月24日提出
(評価人 関口一郎)

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 所 在 中央区豊海町
地 番 41番
地 目 宅地
地 積 15901.57平方メートル
共有者 A 持分1000000分の397



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央区豊海町2番地付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林、 (物件) ☐ ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が、再開発事業に基づいて、建物(再開発事業の施設建築物)を建築中の状態で、本土地を占有している。また、本土地の一部につき上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	なお、本件は本件土地の共有持分のみが対象であるが、本件土地は再開発事業に基づいて建物(「THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY(ザ豊海タワー マリン&スカイ)」が建築中であるところ、本件土地の共有持分(本件の対象)を取得した者(本件の買受人)は、建築中の建物における建築後の区分所有建物(17階、番号「1-1711」、床面積79.16㎡、住戸)及び交付清算金を取得する権利を承継(取得)するものと考えられる(注意点も含め、7枚目参照)。
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地の位置関係	☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		全部	
占有者		豊海地区市街地再開発組合	
占有状況		敷地等 (再開発事業に基づいて建物建築中。本件土地の一部につき目的外建物の敷地)	
■関係人 (■B (占有者の担当者) 等) の陳述 / ■提出文書 (豊海地区第一種市街地再開発事業のパンフレット等) の要旨			
占有権原		都市再開発法に基づく権原 (本件土地の共有者及び売却対象外の共有者は、基本的に同再開発組合の組合員である。)	
占有開始時期		令和3年5月ごろ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ 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		令和3年6月28日都市再開発法による権利変換の登記 (本件土地) がされ、認可された豊海地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画に基づいて、工事等が行われている。地代等の支払はない。	
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、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	中央区勝どき六丁目706番地 (登記上の表示)
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 706番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 公民館・事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 316.05㎡ 2階 328.22㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (豊海地区市街地再開発組合) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和63年3月31日 (登記の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (東京都中央区) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	この目的外建物は、本件土地 (東端付近) と地番44番の土地に跨って建っているものであり、同建物は「区立豊海区民館」等として使用されている。 この目的外建物は、豊海地区第一種市街地再開発事業の中で、取り壊されて、公民館等の機能については、現在、同事業で建築中の建物内に移転する予定である。

(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
B (占有者の担当者)	私は豊海地区市街地再開発組合の事務局の担当者です。本件土地は、東京都に認可された豊海地区第一種市街地再開発事業の施工地区（対象土地）であり、豊海地区市街地再開発組合は同再開発事業の施工者になります。本件土地は、令和3年6月28日に都市再開発法による権利変換が実施されて、その旨の登記がなされています。本件土地の各共有者は、基本的に豊海地区市街地再開発組合の組合員になります。本件土地の共有者であるAも、同組合員になりますが、当方では現在連絡が取れない状況です。 豊海地区第一種市街地再開発事業については、権利変換計画が認可されて、同計画による工事等が進行中であり、事業計画の概要等の情報は公開されているので、インターネット等でその情報は取得できる状態です。この計画に基づいて、本件土地上では、建物（再開発事業の施設建築物）を建築中です。この建築工事は清水建設株式会社に委託しており、同社が工事を行っています。本件土地の使用等に関し、地代等の支払などはありません。現在のところ、工事等は計画どおり進んでおり、建築工事期間等に変更はありません（建築中の建物の竣工は令和9年3月末の予定になっており、事業施工期間は令和10年3月までの予定になっている。）。 執行裁判所が本件の後行事件（当庁令和6年（ケ）第636号事件）の申立債権者から入手した令和3年6月7日付けの「権利変換の処分の通知」という文書は、当再開発組合の理事長名で抵当権者に対し送付したものになります。この通知に記載のとおり、「権利変換期日前の権利の状況」（Aが従前有していた権利）から「権利変換期日後の権利の状況」（Aが取得する権利）へ権利変換がなされ、Aは本件土地の共有持分と再開発事業の施設建築物（建築中の建物）における建築後の区分所有建物（17階、番号「1-1711」、床面積79.16㎡、住戸）を取得することになります。また、同文書の送付前に抵当権者から当再開発組合に提出された「同意書」に記載のとおり、同工事完了後・事業完了時に交付清算金（予定額）がAに対して支払われることになります。これがAに対する権利変換の処分の内容であり、抵当権者は抵当権の対象物件がこの権利変換によって変更になる（Aが従前有していた権利からAが取得する権利へ変更）ので、事前に同意を得たものということになります。上記の「同意書」と同じ内容（物件や金額など）の同意書はAからも提出を受けており、上記の「権利変換の処分の通知」と同じ内容（物件や金額など）の文書をAにも送付しています。これ以外に、Aが取得する権利等（これ以外の清算金など）はありません。その後、このAに対するものを含め、全体として権利変換（権利変換期日は令和3年6月28日）が実施されて、本件土地につきこの権利変換による登記がなされたものです。 この権利変換後において、Aが取得する権利である本件土地の共有持分と建築後に取得する区分所有建物についての権利（交付清算金も含む）は、分離処分禁止と同じように、基本的に一体のものと扱われ、この後にAから本件土地の共有持分を譲り受けた者は、上記の建築後の区分所有建物を取得する権利も譲り受けることになると考えられます。一般的に、このような状況になった土地の共有持分が売買されて、このようなケース（区分所有建物を取得する権利等も一体として譲渡される）が生じることはあります。本件の競売手続で落札された場合には、当方としてよく分かりませんが、基本的

（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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
中央区の担当者	に、工事完了後に本件土地の共有持分を有する者が、その土地の共有持分が含まれる権利変換の内容によって建築後の区分所有建物を取得する権利を有することになるので、その者につき完成した区分所有建物の登記を行うことになると考えられます。このようになるのは、都市再開発法第101条に基づいて、施設建築物（建築中の建物）が完成したときには、これに関する権利（権利変換に基づく権利）について登記をするということが根拠的な条文になると考えられます。交付清算金も基本的に同じです。なお、注意点としては、上記の区分所有建物の内部の仕様（オプション関係）は既に決まっており、それを今後変更することは事実上できないと考えられます。これは一般の売買でも同じです。 (令和7年5月23日面接聴取) 私は中央区の担当者です。本件土地の東端付近と地番44番の土地に跨って建っている「区立豊海区民館」等として使用されている建物（目的外建物）については、もともと中央区が所有する建物でしたが、豊海地区第一種市街地再開発事業による権利変換の実施によって、現在は、都市再開発法に基づき所有権は豊海地区市街地再開発組合へ移転しています。中央区も同再開発組合の組合員であり、本件土地の共有者ですが、同建物が本件土地を敷地として使用するにつき地代等の支払などはありません。同建物は再開発事業の中で、取り壊されて、公民館等の機能については、現在、同事業で建築中の建物内に移転する予定です。同建物は、登記がされており、所在は「中央区勝どき六丁目706番地」、家屋番号は「706番」になります。所在は、現在の中央区豊海町に変更になる前のままになっているのだと思います。 (令和7年6月13日電話聴取)
C（占有者の事務局職員）	Bが会議等で電話に出られないので、私の方で伺いますが、目的外建物については、中央区の担当者が説明したとおりで間違いありません。関連事項として、Aに対する交付清算金については、権利変換時の予定していた金額から減額されるかもしれません。これはAとは連絡が取れなくなっており、現在、Aが負担すべき固定資産税等の支払を再開発組合が立て替えて支払っている状態であり、このために事業完了時に支払われる交付清算金からこの金額を控除することができるかどうか検討しているからです。現時点でどうなるか確定しているものではありません。なお、交付清算金は事業完了時において支払われるものであり、予定の金額であり、変更の可能性のあることはAを含めた関係者に説明等をしています。 (令和7年6月23日電話聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件物件（本件土地）の現況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、豊海地区第一種市街地再開発事業の施工地区（対象土地）となっており、令和3年6月28日に権利変換が行われ、本件土地にその旨の登記がなされている。現在、同再開発事業の施工者である豊海地区市街地再開発組合が同事業として本件土地上に建物（施設建築物）を建築中である。同建物の名称は「THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY（ザ 豊海タワー マリン&スカイ）」であり、その概要は、鉄筋コンクリート造、地上54階地下1階、高さ189mである（いわゆるタワーマンションである）。本件土地の上記建物建築工事等については、本件土地と隣接する地番44番の土地（この土地の所有者は中央区）とが一体でなされており、地番44番の土地は、再開発事業の完了時には、オープンスペースとなる予定になっている（本件土地は、再開発事業の完了時には、基本的に上記の建築中の建物の敷地となる）。本件の共有者であるAは、上記豊海地区市街地再開発組合の組合員である（Aは住居所不明である。）
- 3 本件の後行事件（当庁令和6年（ケ）第636号事件）の申立債権者から、令和3年2月16日付けの「同意書」（抵当権者である独立行政法人住宅金融支援機構から豊海地区市街地再開発組合に対して提出された同意書）写し及び令和3年6月7日付けの「権利変換の処分の通知」（豊海地区市街地再開発組合から抵当権者である独立行政法人住宅金融支援機構に対して送付された通知書）写しが、執行裁判所に提出されている。
- 4 豊海地区市街地再開発組合から、豊海地区第一種市街地再開発事業のパフレット及び該当住戸番号1-1711（建築中の建物のうち、本件の共有者であるAが取得する区分所有建物）の間取図（間取りは、今後の検討により変更となる場合がある旨が記載されている。）が、執行官に提出された（執行官の要請に基づく提出）。上記の間取図の内容は、10枚目のとおり。
- 5 関係人の陳述、上記3の「同意書」写し及び「権利変換の処分の通知」写しによれば、本件土地の共有者であるAが、上記の再開発事業の権利変換によって取得する権利は、次のとおりである。
（Aが権利変換によって取得する権利）
 - ① 本件土地の共有持分1000000分の397（本件の対象）
 - ② 施設建築物（建築中の建物）における建築後の区分所有建物（17階、番号「1-1711」、床面積79.16㎡、住戸）（間取図は上記4のとおり）
 - ③ 交付清算金107万8000円（ただし、事業完了時に支払われるものであり、変更の可能性あり、6枚目のとおり）
- 6 本件の後行事件（当庁令和6年（ケ）第636号事件）の実行抵当権については、Aが従前有していた権利（物件）に抵当権が設定されていたところ、再開発事業の権利変換により、その抵当権がAが取得する権利（上記5）に設定されたものとして移行している（上記の3の「同意書」写し及び「権利変換の処分の通知」写し）（参考として、都市再開発法第89条）。したがって、他の抵当権（担保権）も同じであると考えられる。よって、これらの抵当権の効力は、Aが取得する権利（上記5）に及ぶ。
- 7 本件土地の占有関係については、上記の事実及びその他現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた（豊海地区市街地再開発組合が都市再開発法に基づく権原に基づいて占有している。再開発事業に基づいて建物建築中等）。また、目的外建物については、4枚目のとおりであると認めた。その他の参考事項等は、5、6枚目及び上記のとおり。
本件土地については、上記2のとおり、豊海地区第一種市街地再開発事業の施工地区（対象土地）となっており、都市再開発法による権利変換がなされている。Aに対する権利変換の内容（Aが権利変換によって取得する権利）は、上記5のとおりであるところ、本競売手続の直接の対象は、本件土地の共有持分のみであり、本件競売手続で行われるのは、本件土地の共有持分の所有権移転登記（関連登記の抹消を含む）のみになるので注意されたい。しかし、この本件土地の共有持分を取得した者は、Aの地位（豊海地区市街地再開発組合の組合員）及び上記5の②及び③を取得する権利を承継（取得）することになると考えられる（都市再開発法による権利変換、上記6の抵当権の効力等）。よって、都市再開発法第90条及び第101条等により、施設建築物（建築中の建物）の建築工事が完了後に、この本件土地の共有持分を取得した者（本件競売手続の買受人）に対し、上記5の②の区分所有建物の登記がなされ、上記5の③の交付清算金の支払等がなされるものと考えられる（ただし、これらの関係は本件競売手続外であり、関係当事者間で行われるものであり、何らかのトラブルなどが生じた場合には、その関係当事者間で別途の法的手続等で解決を図ることになるので、十分注意されたい。）。

（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）

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5月12日 14:20-14:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年5月13日	当庁	Bと電話で調査日時調整、地番44番の土地の登記情報取得
令和7年5月23日 15:00-15:55	物件所在地及びその付近	Bに面接聴取、物件確認、物件調査、占有調査、立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年5月26日	当庁	豊海地区市街地再開発組合にパンフレット及び間取図の提出依頼（郵送）
令和7年6月12日	当庁	中央区に照会書送付（FAX）
令和7年6月13日	当庁	中央区の担当者に電話聴取
令和7年6月23日	当庁	Cに電話聴取、目的外建物の登記及び建物図面情報取得

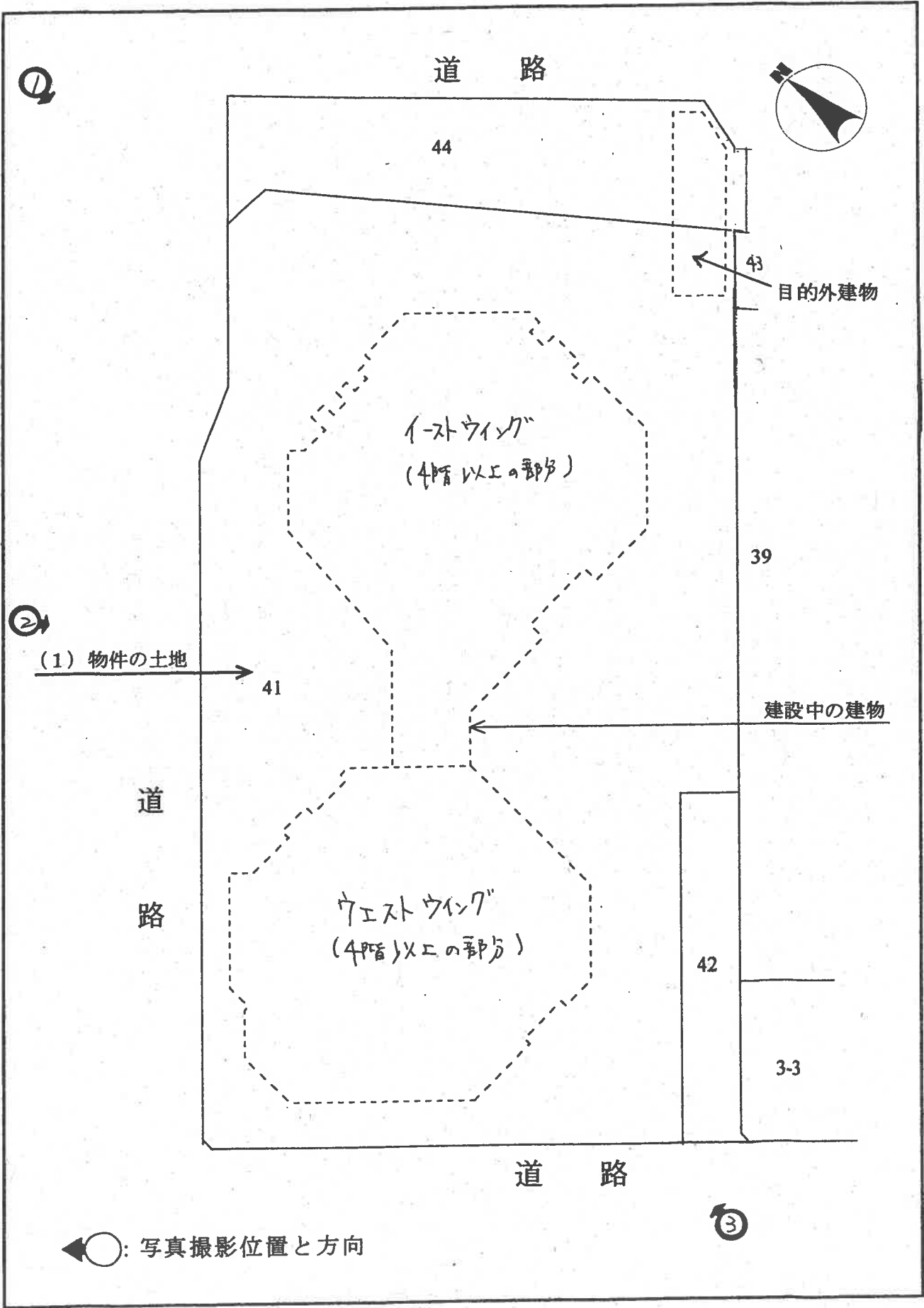
(特記事項)

☐ 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、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。

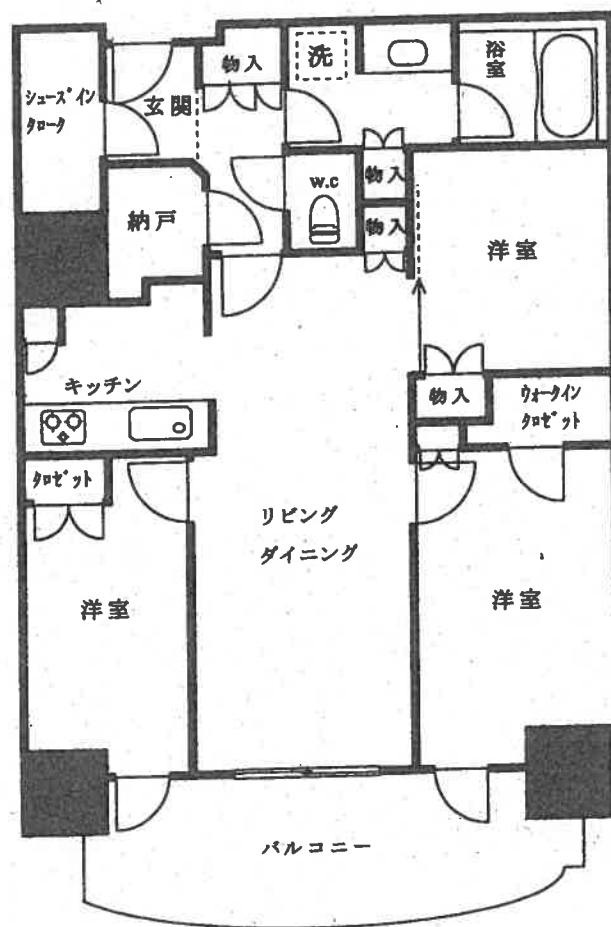
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

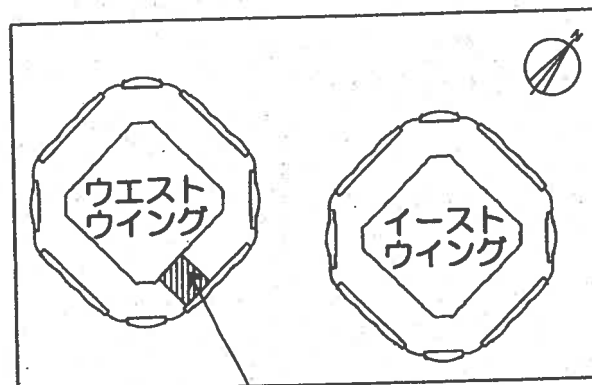


間取図

Aが取得する区分所有建物の間取図



同区分所有建物の位置図



Aが取得する区分所有建物の位置

1



2



3



(11 枚目)

令和6年（ヌ）第342号
令和7年5月23日 現地調査
令和7年6月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 90,160,000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: 中央区豊海町2番 付近
番号	特 記 事 項		
	1. 物件1土地においては、豊海地区市街地再開発組合による「豊海地区第1種市街地再開発事業」が施行中である。 2. 物件1土地については、令和3年6月28日に都市再開発法による権利変換の登記がなされており、本件売却対象は、登記された共有持分1,000,000分の397である。 3. 事業の概要及び権利変換計画については後記のとおり。		

* 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 所 在 中央区豊海町

地 番 41番

地 目 宅地

地 積 15901.57平方メートル

共有者 A 持分1000000分の397

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄・大江戸線「勝どき」駅の南西方約730m（道路距離・徒歩約9分），中央区豊海町2番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層のマンション，事務所ビル，倉庫等が混在する地域。	
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	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 400%（指定） 防火地域 豊海地区第1種市街地再開発事業，豊海地区 地区計画
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 15,901.57㎡ 概ね整形 北西側間口約160m，南西側間口約100m ほぼ平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側幅員約25m～約36m区道・清澄通り（建築基準法第42条1項1号該当），南西側幅員約10m区道（同上）に接面する角画地。	
土地の利用状 況等	施設建築物の敷地として，後記のツインタワーマンション等が建築中である。 尚，本件土地の東端部及び北東側隣地（豊海町44番，雑種地，2,149㎡，所有者は中央区）上には，2筆の土地に跨がる状態で「区立豊海区民館」等として使用されている目的外建物が存するが，再開発事業の中で取り壊される予定とのことである。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは，建物の敷地の前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは，同様に，施設管が通っていないことをいう。「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
特 記 事 項	次頁のとおり。	

1. 事業計画等の概要について

豊海地区第1種市街地再開発事業についてのパンフレット、関係人の陳述及び看板等による概要は下記のとおり。

①敷地面積 約15,901m²

再開発事業全体の施行区域としては、先記豊海町44番の隣接地等を含む約2.0ha

②計画容積率 約1,000%

③延床面積 約226,121m²

④階数・高さ 地上54階建／地下1階・約189m

西ウイング・東ウイングよりなるツインタワーマンションであり、通称名は「ザ豊海タワー マリン&スカイ」

⑤主要用途 住宅（約2,077戸）、店舗、保育所、区民館、診療所

⑥駐車場 約639台

⑦駐輪場 約3,297台

⑧構造 鉄筋コンクリート造、直接基礎

⑨竣工予定 令和9年3月

2. 権利変換について

関係人より入手した「権利変換の処分の通知」及び「同意書」における「権利変換期日後の権利の状況」等は下記のとおり。

①施設建築物の一部 注1

階：17階、番号：1-1711、床面積：79.16m²、用途：住戸

②施設建築敷地の共有持分

0.000397

③交付清算金 注2

1,078,000円

注1

豊海地区市街地再開発組合より入手した資料によれば、西ウイング17階にある東向きの中間部屋であり、おおよその間取は附属資料「間取図」のとおりであるが、今後の検討により変更となる場合があるとのことである。

尚、上記①の区分所有建物の内部の仕様（オプション関係）は既に決まっており、今後変更することは事実上出来ないとのことである。

注2

豊海地区市街地再開発組合によれば、交付清算金は事業完了時に支払われるものであり、予定の金額であり変更の可能性がある。また、本件については現所有者が支払うべき固定資産税等を組合が立て替え払いをしているため、交付清算金から控除することができるかどうか検討しているとのことである。

3. 中央区のハザードマップによると、洪水による浸水想定区域にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1土地

物件1の土地価格を求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	売却対象 共有持分	建 付 地 価 格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
2,550,000	× 1.40	× 15,901.57㎡	× 1.0	× 397/1,000,000	= 22,540,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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。

尚、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想定している。

基準地 中央－4

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,830,000 \text{ 円/㎡} \times 115/100 \times 100/103 \times 100/80 = 2,550,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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である。

標 準 化 補 正：側道あり +3%

地 域 格 差：対象地域は、基準地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや劣るが、環境条件（再開発事業が施行中等）で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個 別 格 差：角地、割増容積率等を含む面大開発用地としての有利性・稀少性等 +40%

ウ 地 積：登記記載による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

2 評価額の判定

前記1により求めた基礎となる価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 (円) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円)
1	22,540,000		×5.0	× 0.8	=90,160,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：控除の必要なし。

ウ 市場性修正：施設建築物の工事が完了した際には、権利変換計画に基づく区分所有建物の登記がなされること等による市場性を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

都基準地価格（中央－4）

所 在：中央区勝どき5丁目1004番「勝どき5－10－6」

価 格：1,830,000円／m²

位 置：都営地下鉄・大江戸線「勝どき」駅より道路距離570mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：919m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側36.4m区道，北東側側道あり

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率400%）

防火地域

地 域 の 概 要：中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

間取図

以上

令和7年6月30日

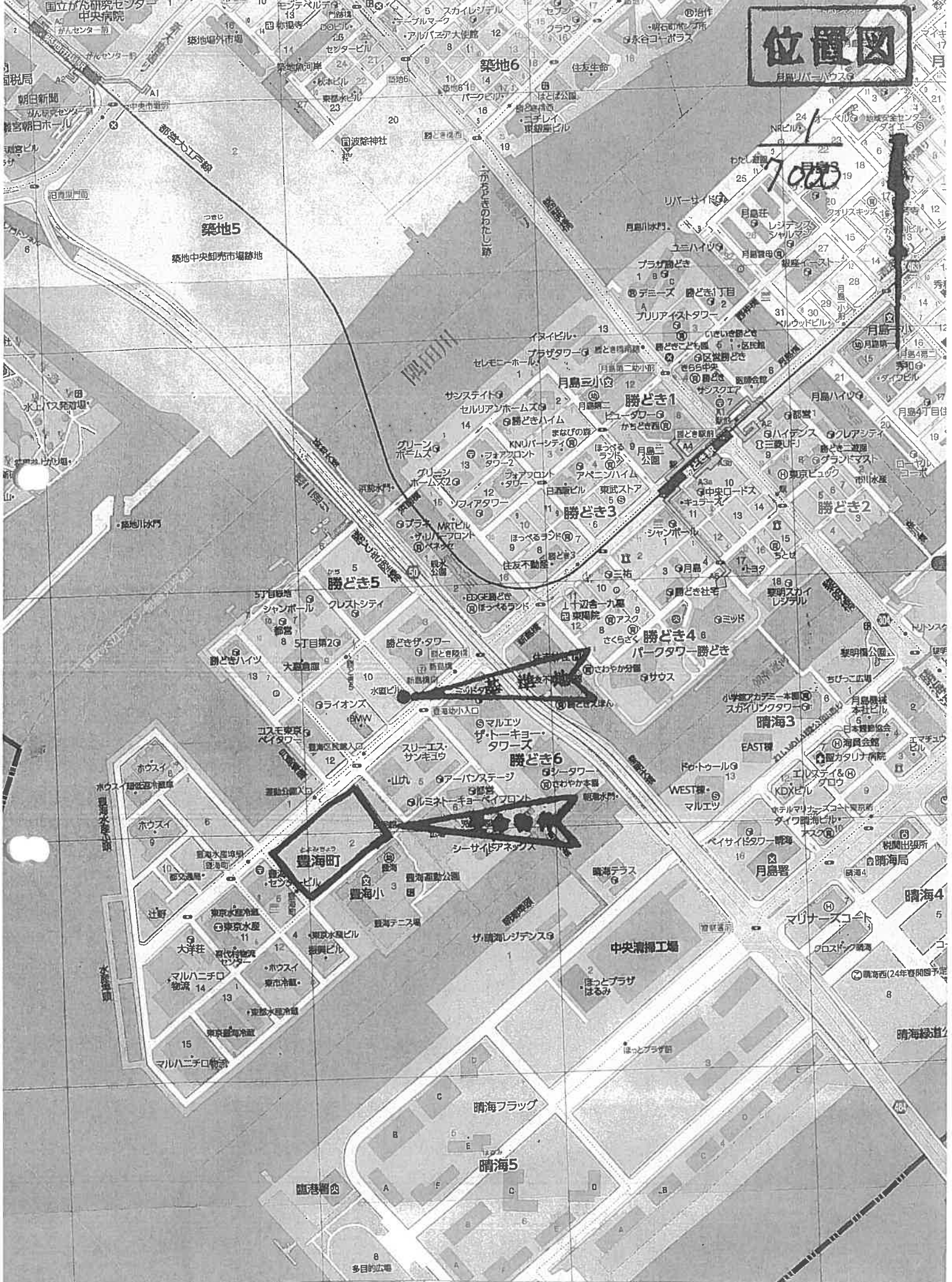
評価人 不動産鑑定士

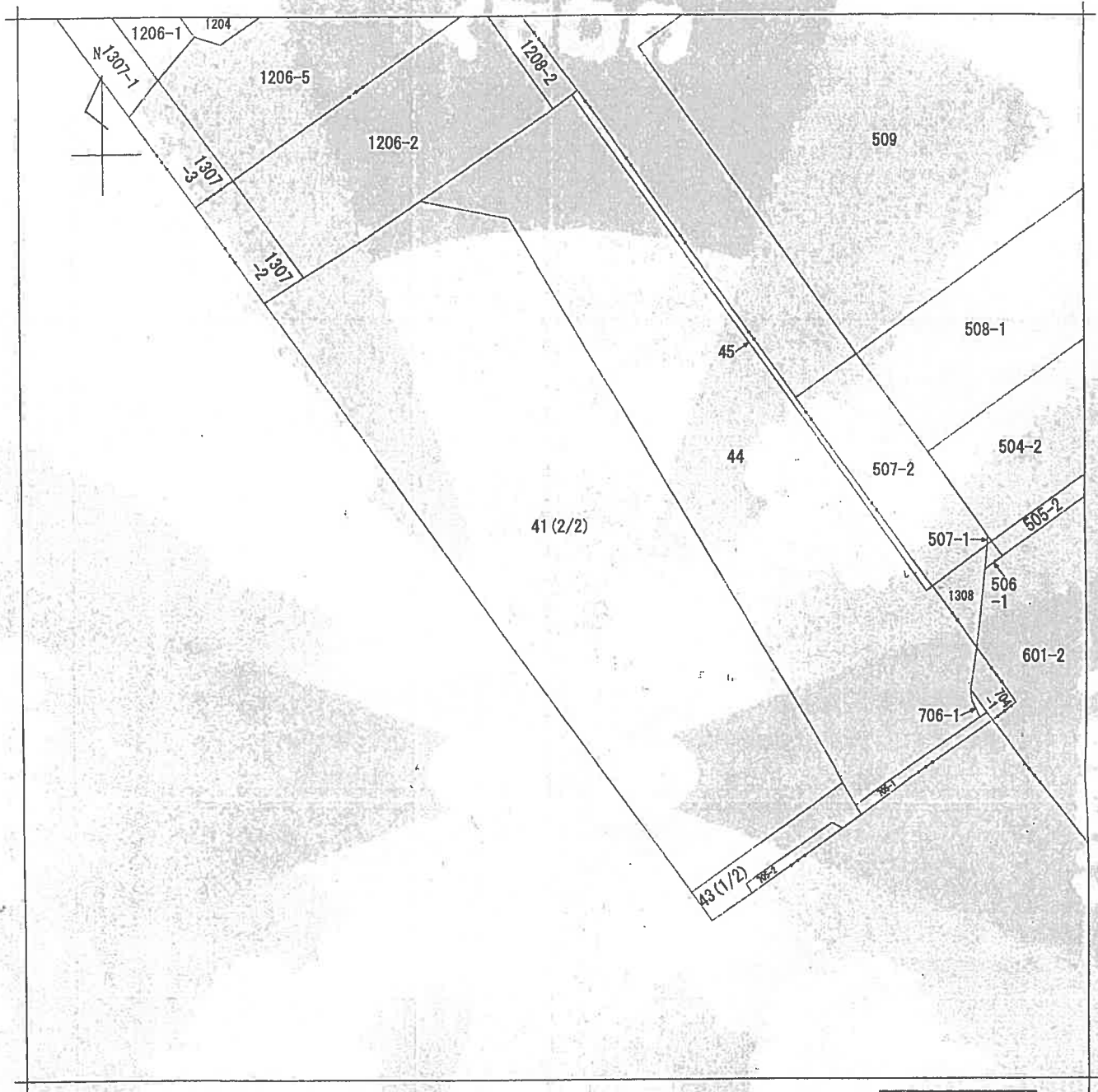
関 口 一 郎

位置図

月島リバーハウス

7000





(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。



A 豊海町
目

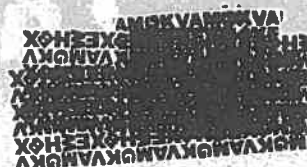
請求部	所在	中央区豊海町				地番	41番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成5年8月31日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(1/10)

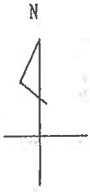
登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5692.434



-38300.034

1

①

16-2

88

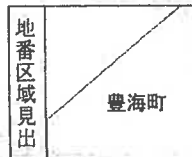
41 (1/2) (3/9)

38363.034

-5754.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	中央区豊海町				地番	41番			
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	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成26年1月21日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(2/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

N

1

16-2

41 (1/2) (1/9)

-5692.434

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊海町

請求部	所在	中央区豊海町					地番	41番			
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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成26年1月21日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局請求番号：12-1
(3/10)

登記官

XOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
AKOHOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
XOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
AKOHOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
XOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
AKOHOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
XOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
AKOHOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
XOH3YAHITVAMTTOHUKVAM
AKOHOH3YAHITVAMTTOHUKVAM本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5567.434

-38300.034



①

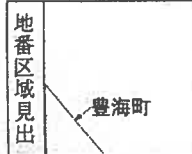
41 (1/2) (2/9)

-38300.034

-5629.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 中央区豊海町					地 番 41番				
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	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成26年1月21日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(4/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5692.434

-38363.034

N

16-2

41(1/2)(4/9)

19-1

5

26.034

-5754.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

豊海町

請 求 部	所 在					地 番		41番		
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	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成26年1月21日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(5/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

N

41 (1/2) (5/9)

30

-5629.934

-5692.434

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊海町

請 求 部 分	所 在 中央区豊海町					地 番	41番			
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	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成26年1月21日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局請求番号：12-1
(6/10)

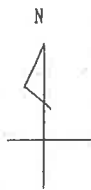
登記官

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5567.434

-38363.034



41 (1/2) (6/9)

39

40-2

-38426.034

-5629.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊海町

請求分	所在	中央区豊海町				地番	41番			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成26年1月21日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(7/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5692.434

-38426.034

N

①

41(1/2)(7/9)

19-1

5

17-2

4-2

21

-5754.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊海町

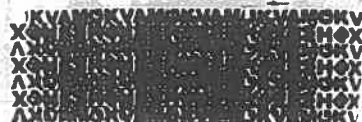
請求部	所在	中央区豊海町					地番	41番		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成26年1月21日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日
東京法務局

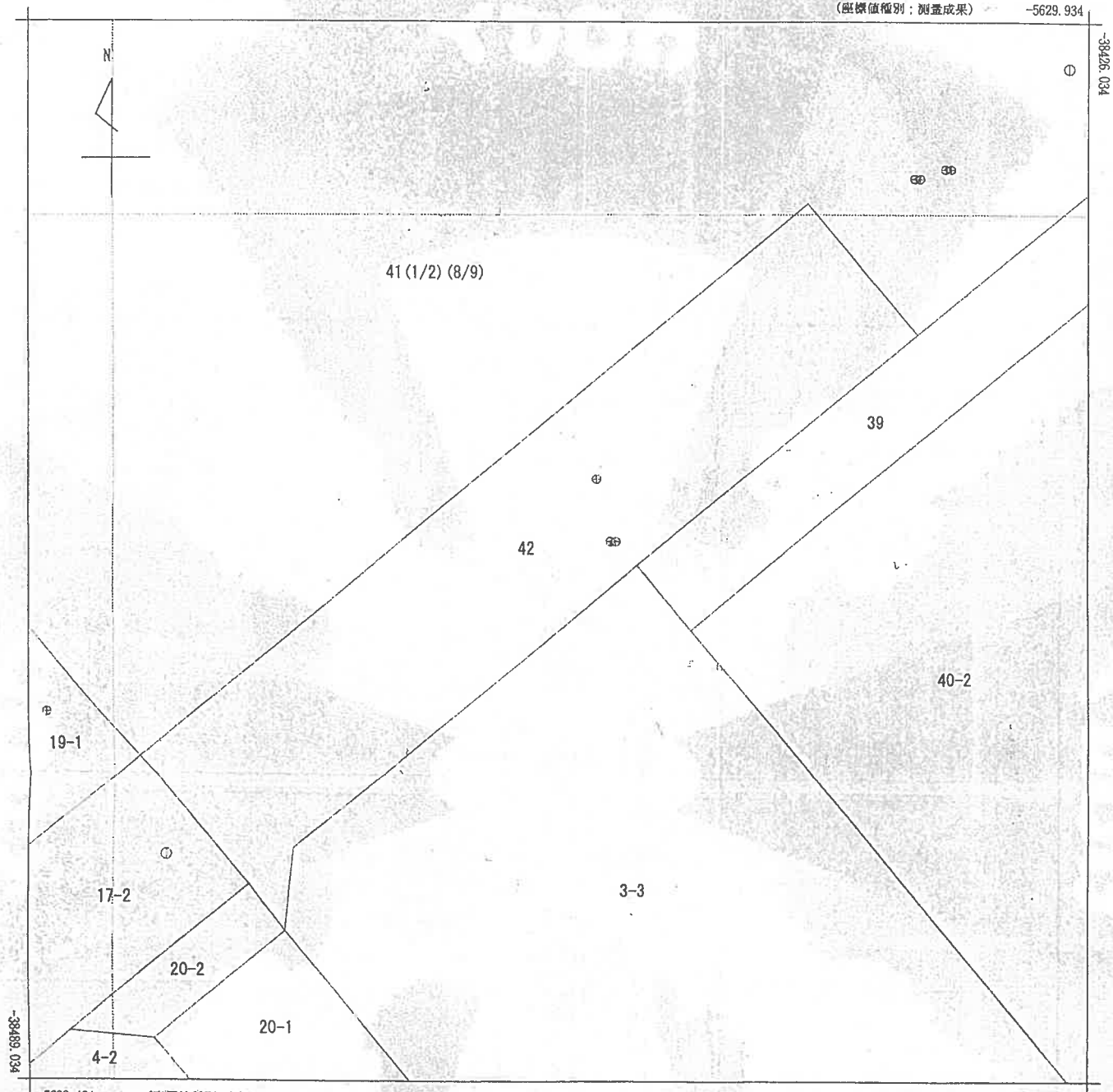
請求番号：12-1
(8/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果) -5629.934



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
豊海町

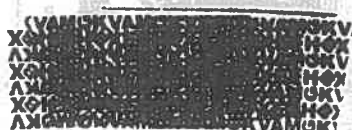
請求部	所在	中央区豊海町				地番	41番			
出力尺	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成26年1月21日		補記事項		

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。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(9/10)

登記官



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(座標値種別：測量成果)

-5567.434

-38426.034

41 (1/2) (9/9)

39

40-2

-38489.034

-5629.934

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (loupokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

豊海町

請 求 部 分	所 在					中央区豊海町					地 番		41番							
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		地籍図			
作 成 年 月 日							備 付 年 月 日 (原 図)		平成26年1月21日					補 記 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。

令和6年10月18日
東京法務局

請求番号：12-1
(10/10)

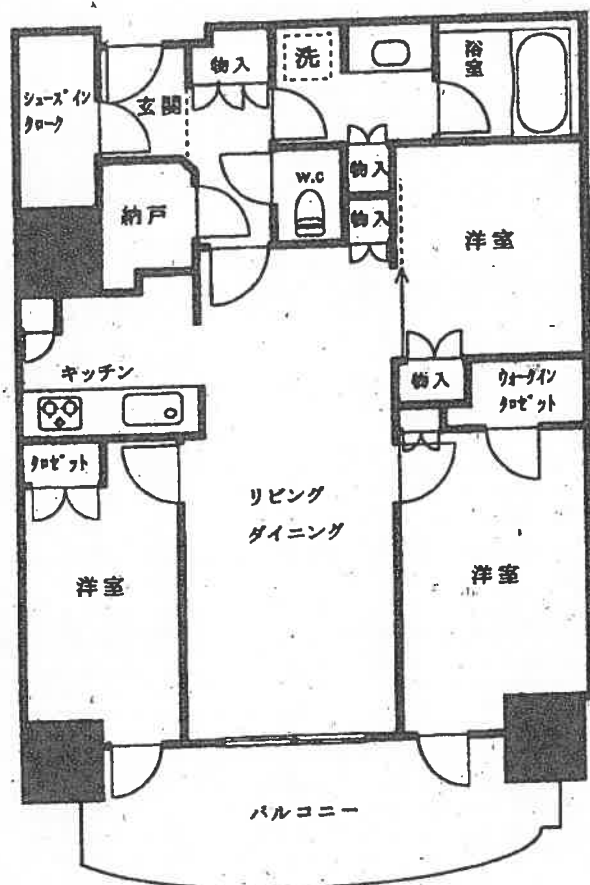
登記官



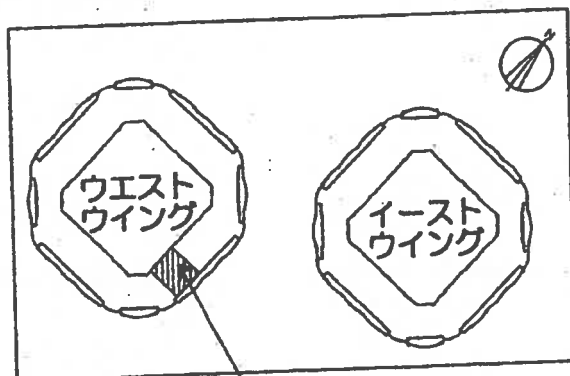
本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

間取図

Aが取得する区分所有建物の間取図



同区分所有建物の位置図



これが同区分所有建物の位置