

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月13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 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9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 8年 1月 7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	214,400,000 171,520,000		42,880,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区芝大門一丁目 537 番地 5、601 番地 1

建物の名称 グランリビオ芝大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝大門一丁目 537 番 5 の 1704

建物の名称 1704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 17 階部分 120.77 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 港区芝大門一丁目 601 番 1

地 目 宅地

地 積 133.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区芝大門一丁目 601 番 14

地 目 公衆用道路

地 積 4.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 521423 分の 12555



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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】

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】

- (1) 本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(①地番537番5, 地積760.95平方メートル, 所有者芝大神宮, ②地番537番13, 地積1.05平方メートル, 所有者芝大神宮, ③地番537番14, 地積18平方メートル, 所有者芝大神宮)につき借地権が存する。

ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

- (2) 地代の滞納あり。

- (3) 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区芝大門一丁目537番地5、601番地1

建物の名称 グランリビオ芝大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝大門一丁目537番5の1704

建物の名称 1704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 120.77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 港区芝大門一丁目601番1

地 目 宅地

地 積 133.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区芝大門一丁目601番14

地 目 公衆用道路

地 積 4.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 521423分の12555



令和7年(ケ)第369号
令和7年8月29日受理
令和7年11月14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 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区芝大門一丁目 537 番地 5、601 番地 1

建物の名称 グランリビオ芝大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝大門一丁目 537 番 5 の 1704

建物の名称 1704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 17 階部分 120.77 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 港区芝大門一丁目 601 番 1

地 目 宅地

地 積 133.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区芝大門一丁目 601 番 14

地 目 公衆用道路

地 積 4.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 521423 分の 12555



不動産の表示	「物件目録」のとおり																			
住居表示	東京都港区芝大門一丁目11番8-1704号 グランリビオ芝大門																			
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	■建物所有者 ☐その他の者 上記の者が本建物を居宅（社宅）として使用している（所有者代表者Aが居住） ☐「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 <table><tr><td>管理費</td><td>35,150円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>17,570円</td></tr><tr><td>屋上テラス使用料</td><td>200円</td></tr><tr><td>インターネット利用料</td><td>550円</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>55,000円</td></tr><tr><td>自転車置場使用料</td><td>500円</td></tr><tr><td>地代</td><td>47,350円</td></tr><tr><td>更新料積立金</td><td>4,810円</td></tr></table>		管理費	35,150円	修繕積立金	17,570円	屋上テラス使用料	200円	インターネット利用料	550円	駐車場使用料	55,000円	自転車置場使用料	500円	地代	47,350円	更新料積立金	4,810円	令和7年10月5日現在 ☐滞納はない ■滞納がある 計1,129,010円 令和7年4月分～令和7年10月分 ■遅延損害金（年14.6%） 計41,294円 ☐「その他の事項」欄参照	
管理費	35,150円																			
修繕積立金	17,570円																			
屋上テラス使用料	200円																			
インターネット利用料	550円																			
駐車場使用料	55,000円																			
自転車置場使用料	500円																			
地代	47,350円																			
更新料積立金	4,810円																			
管理費等の照会先	株式会社日鉄コミュニティ																			
その他の事項																				
敷地権	符号1、2																			
現況地目	■宅地（符号1） ■公衆用道路（符号2） ☐ （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、2） ☐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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐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）	☐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、「■」の箇所記載のとおり

(目的外土地用)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1 関係) (その1)

所 在	港区芝大門一丁目
地 番	5 3 7 番 5
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地 積	7 6 0 . 9 5 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (芝大神宮)
その他の事項	目的外土地 1
所 在	港区芝大門一丁目
地 番	5 3 7 番 1 3
地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 ■公衆用道路
地 積	1 . 0 5 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (芝大神宮)
その他の事項	目的外土地 2
所 在	港区芝大門一丁目
地 番	5 3 7 番 1 4
地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 ■公衆用道路
地 積	1 8 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (芝大神宮)
その他の事項	目的外土地 3

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係) (その2)			
■関係人 (■A (建物所有者代表者)) の陳述 / ■提示文書 (契約書 (公正証書)) の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借権	
占有開始時期		令和元年6月28日	
最初の契約等	契約日	令和元年6月27日	
	期間	令和元年6月28日から ☒ 令和31年6月27日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月金47,350円	
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある (☒ 令和7年10月5日現在 金331,450円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		建物所有目的の普通借地権 (区分所有者による準共有) 当初の借主は本件マンションの原所有者であった日鉄興和不動産(株)であり、本件建物の分譲時に借地権が現建物所有者に譲渡されている。	
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	
		月額地代は、本件マンション管理組合の委託を受けた管理会社 (株)日鉄コミュニティ) が各賃借人から一括徴収し、土地所有者に支払っている。	

(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 (建物所有者代表者)	1. 私は、本件建物の所有者である新亜商事㈱の代表者です。本件建物は、新亜商事㈱が社宅として使用し、私が家族とともに住んでいます。会社との間で賃貸借契約をしていますが、契約書は、今は手元になく提示することができません。 2. 本件マンションの敷地の一部は借地で、新亜商事㈱が本件建物を購入した際に、併せてその借地権も譲渡されています。 3. 本件建物に不具合等はありません。 4. ペットは飼っていません。 5. 私には身に覚えがないことなのですが、本件マンションの住民から、本件建物内で騒音が発生しているという指摘を何度もされています。 (令和7年10月3日面接聴取)

(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. 目的外土地1～3は、本件マンションの敷地の一部等になっていて、その概況は3枚目及び4枚目に記載のとおりであった。なお、借地契約書は、地代の徴収業務等を担う本件マンション管理会社（㈱日鉄コミュニティ）から提出された。
3. 本件建物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 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には本件建物所有者の代表者Aが在宅していた。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況等から、本件建物は、所有者が居宅（社宅）として占有していると認められた。

本件建物について、所有者の代表者Aからは、所有者とAとの間で賃貸借契約をしている旨の陳述がされたが、この点につき契約書等の提出を求めたものの現在までその提出はない。

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7年8月29日	当庁	■不動産登記情報取得 (目的外土地1～3)
令和7年9月10日 12:10-12:28	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 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年10月3日 13:30-13:52	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 ■建物所有者代表者Aから面接聴取
令和7年10月3日	当庁(郵便)	■管理費等及び目的外土地借地契約に関する照会書送付

(特記事項)

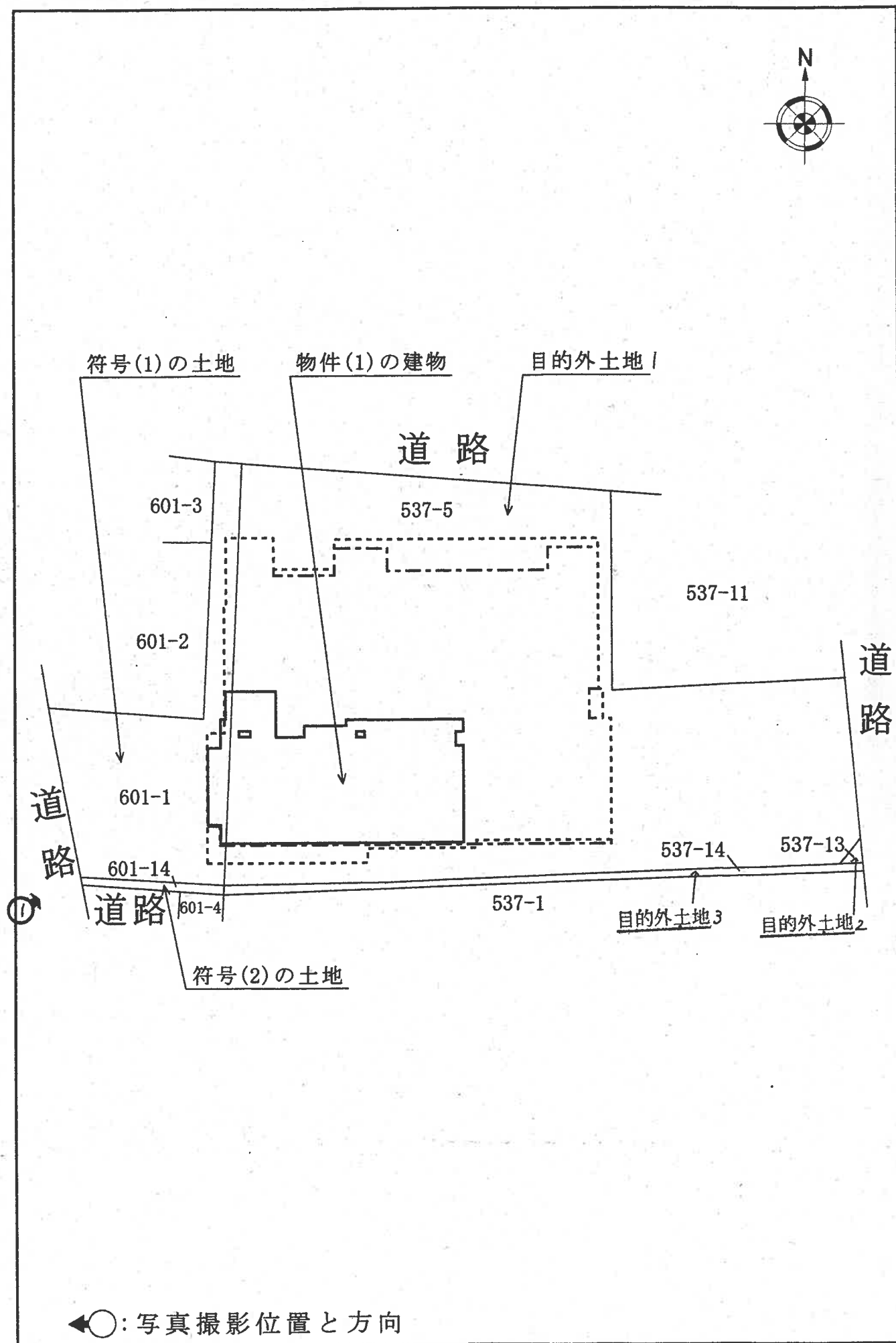
■ 令和7年10月3日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

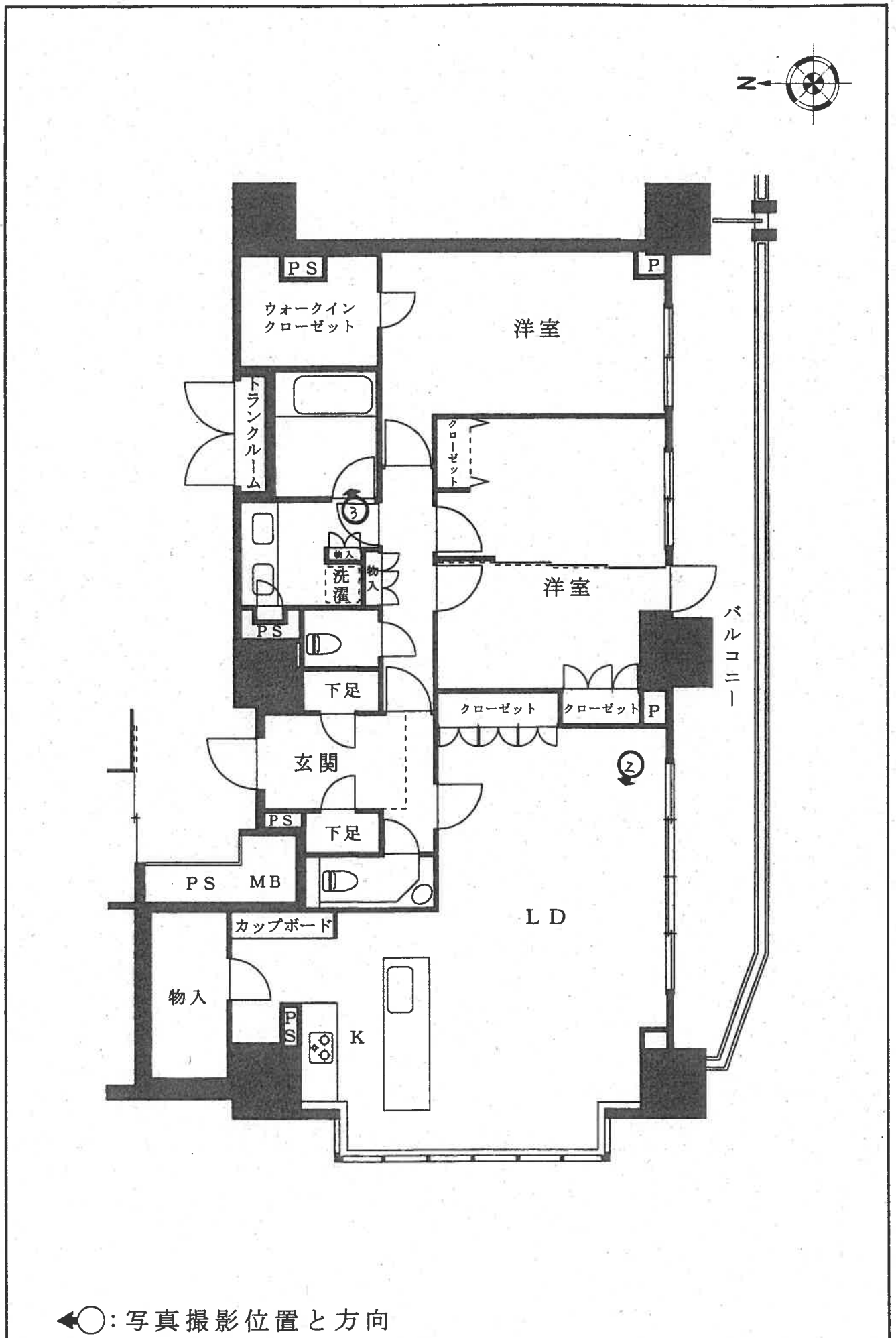
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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、「■」の箇所記載のとおり





1



2



3



令和7年（ケ）第369号
令和7年9月17日現地調査
令和7年11月20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 2 1 4 , 4 0 0 , 0 0 0 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) 港区芝大門1丁目11番8号 (マンション名, 部屋番号) グランリビオ芝大門 1704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 港区芝大門一丁目537番地5、601番地1

建物の名称 グランリビオ芝大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝大門一丁目537番5の1704

建物の名称 1704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 17階部分 120.77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 港区芝大門一丁目601番1

地 目 宅地

地 積 133.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 港区芝大門一丁目601番14

地 目 公衆用道路

地 積 4.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 521423分の12555

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	都営浅草線・大江戸線「大門」駅の北西方道路距離約 190m(徒歩約 2 分), 港区芝大門 1 丁目 11 番街区に位置する。 都営三田線「御成門」駅, JR 山手線ほか「浜松町」駅も徒歩圏にあり利用可能。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高層の店舗事務所ビル, マンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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) 600% (指定) 防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	138.40 m ² (符号 1, 2 の土地) 780.00 m ² (目的外土地 1~3) 不整形 約 10.5m・約 49.5m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	西側現況幅員約 15.0m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当), 北側現況幅員約 6.0m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当), 東側現況幅員約 4.0m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) 及び南側現況幅員約 3.6m 舗装区道及び私道 (建築基準法 42 条 2 項該当, セットバック要) にほぼ等高に接面する四方路画地。	
土 地 の 利 用 状 況等	符号 1 の土地と目的外土地 1 が一体で物件 1 を含む一棟の建物敷地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 の土地と目的外土地 2, 3 が上記の南側区道及び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（符号 1, 2 の土地） 521,423 分の 12,555
評価対象準共有持分	521,423 分の 12,555	
特記事項	〈目的外土地の概要〉 - 目的外土地 1 所在：港区芝大門 1 丁目 地番：537 番 5 地目：宅地 地積：760.95 m² - 目的外土地 2 所在：港区芝大門 1 丁目 地番：537 番 13 地目：公衆用道路 地積：1.05 m² - 目的外土地 3 所在：港区芝大門 1 丁目 地番：537 番 14 地目：公衆用道路 地積：18 m² 〈目的外土地に関わる土地賃貸借契約の概要〉 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 占有権原：賃借権（旧法借地権） 使用目的：堅固建物所有 占有開始：令和 1 年 6 月 28 日 契約日：令和 1 年 6 月 27 日 契約期間：令和 1 年 6 月 28 日から 30 年 地代：月額 47,350 円（全体月額地代×準共有持分割合） 地代前払：ない 一時金等：ない 地代滞納：あり（331,450 円，令和 7 年 10 月 5 日現在） 契約解除：ない 訴訟提起等：ない	

特 記 事 項	〈契約上の主な特約条項〉 ・ 地代は 3 年毎に改定する。 ・ 全体地代の額は次計算式による。 地代＝改定年度の前年度の前面路線価×甲所有地面積× 1.759% （1 万円未満の端数切捨て） *前面路線価：甲所有地に面する道路の財産評価基準路 線価のうち高い金額 *甲：土地所有者 ・ 全体月額地代の額は次計算式による。 地代÷12（10 円未満の端数切捨て） ・ 契約期間満了時に契約は自動更新される。 ・ 更新後の契約期間は満 30 年間とする。 ・ 更新後の契約条件は更新前と同一とする。 ・ 契約更新時には更新料の支払を要する。 ・ 賃借権の準共有持分を譲渡する場合は譲渡承諾料の支払を 要する。 ・ 譲渡承諾料の額は次計算式による。 譲渡承諾料＝当該年度の前面路線価×甲所有地面積× 1.25×0.7×0.1×準共有持分割合（10 円未満の端数切上げ）
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランリビオ芝大門	
建物の用途	共同住宅（総戸数 113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	令和3年2月18日新築 約5年 約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付17階建 延床面積 7,278.39㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，オートロックシステム， 駐車場，自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ等	
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 (株)日鉄コミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・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。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	17階（1704号室）・角部屋 主要開口部の方位：南及び西向き	
床 面 積	専 有 面 積	120.77㎡
	共用部分を含む現況床面積	182.39㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南側バルコニーあり (分譲時のパンフレットによる面積 23.08㎡)	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング, 天然石等 ビニールクロス等 システムキッチン, ユニットバス, トイレ, 天井カセットエアコン, ガス給湯器等 トランクルーム, ウォークインクローゼット等
保 守 管 理 の 状態	普通（建物占有者の陳述では特に不具合等はない）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	35,150円（月額） 17,570円（月額） 108,410円（月額） 1,129,010円（令和7年4月分～令和7年10月分） 41,294円（滞納額に対し年利14.6%） (令和7年10月5日現在)
専有部分の利用 状況等	建物所有者（法人）の代表者が住居（社宅）として使用している。占有権原について、法人と代表者間の賃貸借契約を主張しているが、契約書等の提出はない。	
特 記 事 項	管理費等の滞納額の「その他」の内訳は以下のとおり。 ・ 屋上テラス使用料： 200円 ・ インターネット利用料： 550円 ・ 駐車場使用料： 55,000円 ・ 自転車置場使用料： 500円 ・ 地代： 47,350円 ・ 更新料積立金： 4,810円	

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
480,000	× 182.39	× 0.90	= 78,790,000

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5年，経済的残存耐用年数約45年，観察減価率0%

・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＝45年÷(5年+45年)×(1-0.00)=0.90

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及び目的外土地の敷地利用権等価格を次のとおり求めた。

	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 工	敷地利用権 等割合 オ	敷地権の 割合等 カ	敷地権価格等 (円) キ
	標準画地価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ					
符号 1	4,470,000	× 1.04	× 133.53	× 1.00		× 12,555 ／521,423	= 14,950,000
符号 2	4,470,000	× 0.05	× 4.87			× 12,555 ／521,423	= 30,000
目的 外1	4,470,000	× 1.04	× 760.95	× 1.00	× 0.66	× 12,555 ／521,423	= 56,220,000
目的 外2	4,470,000	× 0.05	× 1.05		× 0.66	× 12,555 ／521,423	= 10,000
目的 外3	4,470,000	× 0.05	× 18		× 0.66	× 12,555 ／521,423	= 60,000
合 計							71,270,000

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 5-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 3,320,000 \text{ 円/㎡} & \times 107/100 & \times 100/102 & \times 100/78 & = 4,470,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正: 令和 7 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: 基準地は角地で優る。

地 域 格 差: 基準地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件で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: 宅地（符号 1 の土地及び目的外土地 1）については増価要因としての四方路、減価要因としての形状、セットバックを考慮して、総合の個別格差を判定した。公衆用道路（符号 2 の土地及び目的外土地 2, 3）については道路としての価値率を 5%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地利用権等割合：符号 1, 2 は敷地権（所有権），目的外土地 1～3 の敷地利用権は借地権であり，その借地権割合は近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合を参考に地代の水準等も考慮して，以下の通り判定した。

借地権割合：70%，名義書換料（譲渡承諾料）相当額：▲5.4%

$$0.70 \times (1 - 0.054) = 0.66 \text{ (小数第 3 位を四捨五入)}$$

※名義書換料相当額は前記 6 ページ特記事項欄の譲渡承諾料算出の計算式に基づく概算額の借地権価格に対する割合。

カ 敷地権の割合等：符号 1, 2 は登記記載による敷地権の割合。目的外土地 1～3 の準共有持分割合も同じ。

キ 敷地権価格等：符号 1, 2 の敷地権価格と目的外土地 1～3 の敷地利用権等価格。
なお，1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。また，結果が 1 万円未満の場合は 1 万円とした。

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
（ 78,790,000	+ 71,270,000 ）	× 1.60	× 1.12	× 1.00	= 268,910,000

ア 建 物 価 格：前記 1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記 1②キ

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…… 1.09（対象：17 階・基準階：9 階）

位置別等修正… 1.03（角部屋）

その他…………… なし

$$\text{相乗積 } 1.09 \times 1.03 = 1.12 \text{ (小数第 3 位を四捨五入)}$$

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）

目的物件は賃貸に供されている旨の主張があるが、賃貸借契約の内容が不明のため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	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)
20,734,743 (8.2%)	7,004,540	2.7	251,644,585	0.9286	233,677,162 (91.8%)	254,410,000 (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。

目的物件は都心に位置する築浅のマンションで、収益性に期待する投資目的よりは居住の快適性・利便性や資産性に着目した自己所有又は転売目的の需要が予想される。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	268,910,000 円
② 収益価格	254,410,000 円
③ 調整後の価格	268,000,000 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） 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
268,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 214,400,000

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 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。本件は少額のため競売市場修正において考慮した。

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

東京都基準地価格（港 5-23）

所 在：港区芝大門 2 丁目 201 番 1 外「芝大門 2-11-1」
価 格：3,320,000 円／㎡
位 置：都営浅草線・大江戸線「大門」駅の南西方道路距離約 220m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：400 ㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北 11m 区道，東側道
用 途 地 域 等：商業地域（建ぺい率 60%，容積率 600%），防火地域
地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図
公図（旧土地台帳附属地図）写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

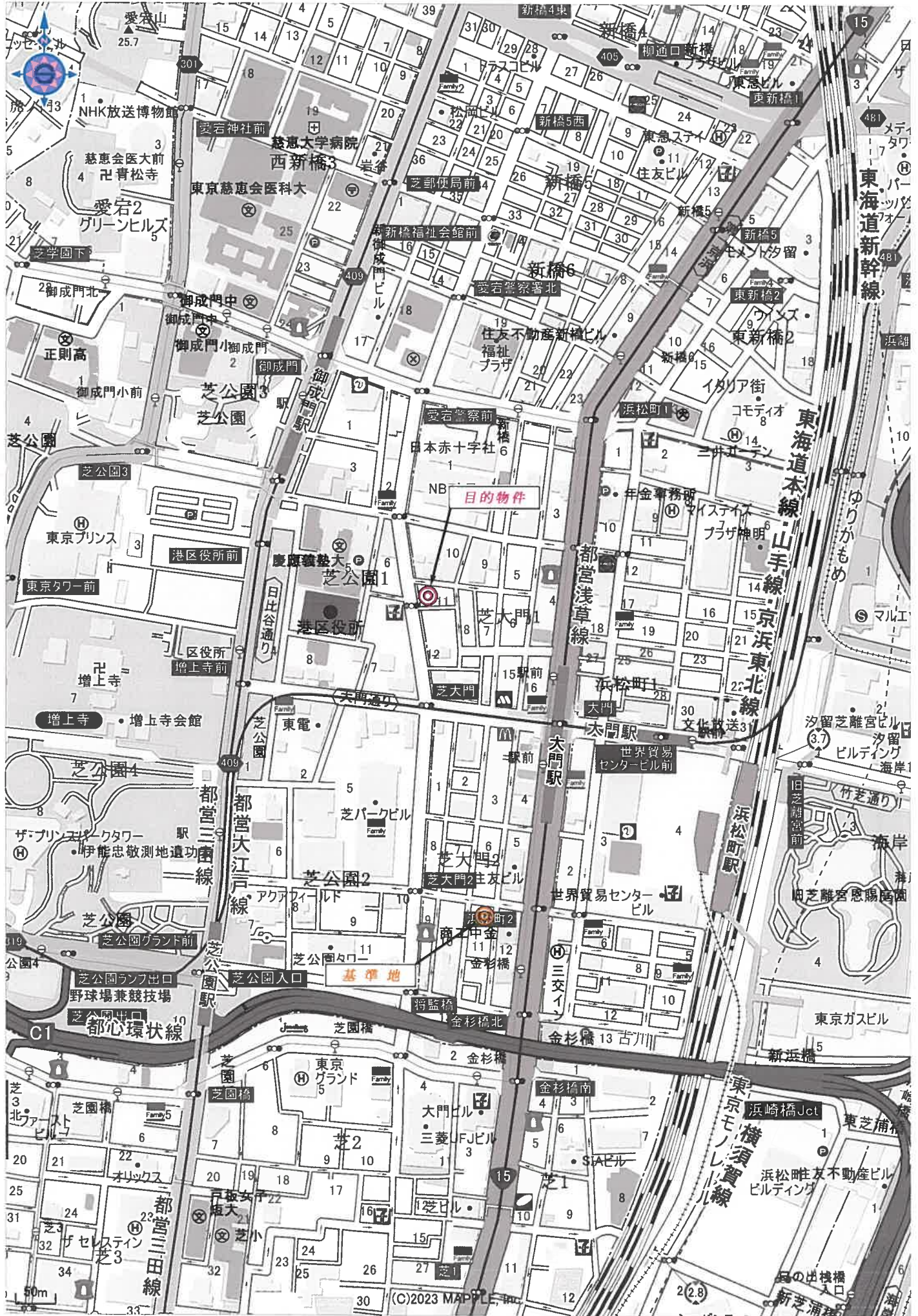
以 上

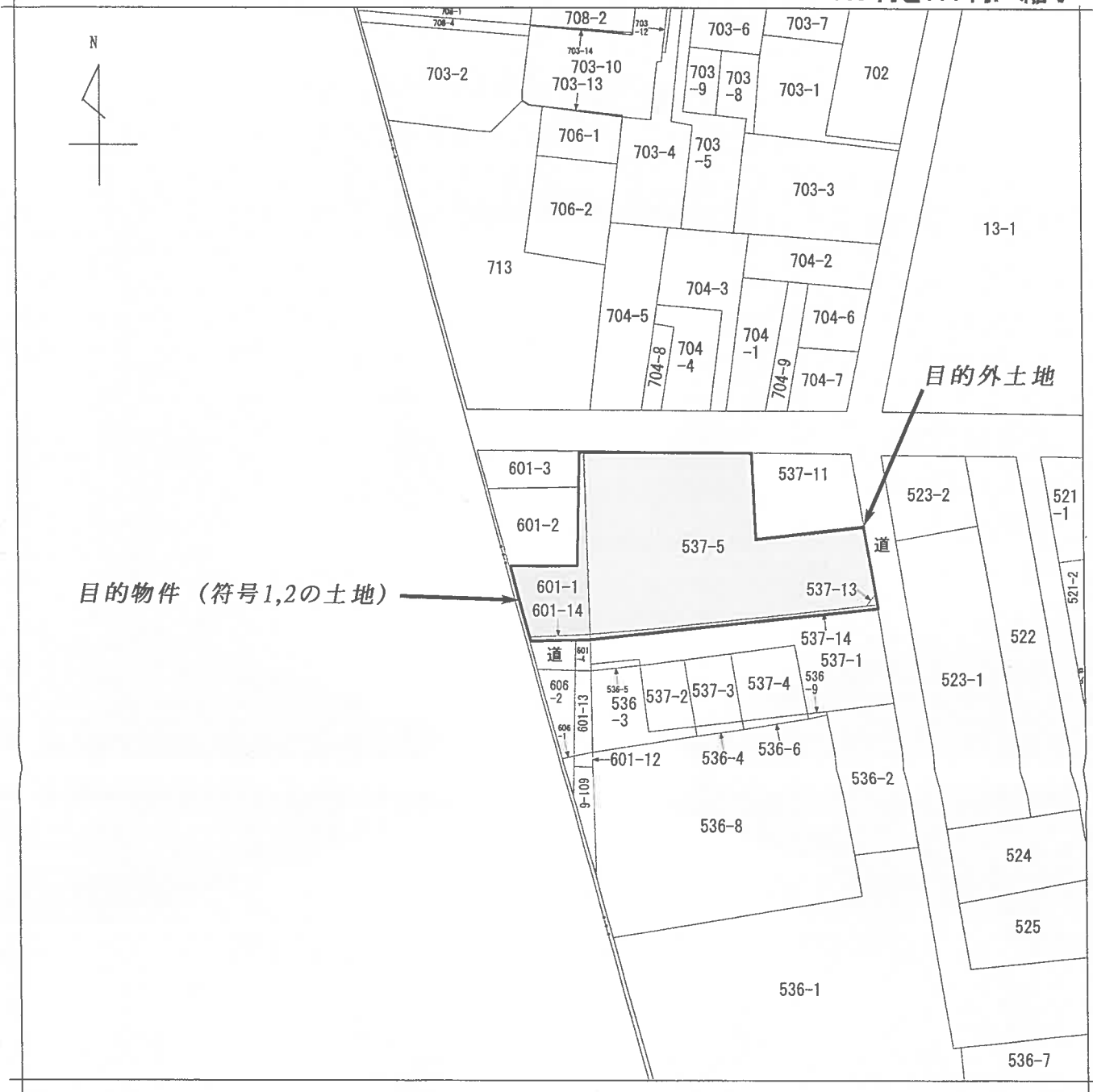
令和 7 年 11 月 20 日

評価人 不動産鑑定士

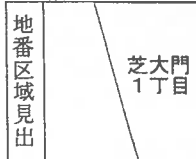
岩 下 剛 佳

位置図





(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	港区芝大門一丁目				地番	601番1			
出力縮	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	昭和48年2月1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7年7月1日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

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。
令和7年7月1日 東京法務局港出張所 登記官

A3判をA4判に縮小

座標求積表

地番	(A) 601-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
SB4		501.950	456.705	11894.425020
P2		527.993	458.273	12007.669146
P1		528.152	456.525	-7204.877550
K14		512.211	455.527	-6886.201659
KA2		513.035	445.778	-4251.384785
SB1		502.674	447.600	-4962.093600
CS2		501.949	456.437	-330.460388
併面積				267.076183
地積				133.5380915
				133.53

地番	(B) 601-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
K11		501.344	456.669	155.724129
SB4		501.950	456.705	276.306525
CS2		501.949	456.437	330.460388
SB1		502.674	447.600	98.472000
KA3		502.169	447.689	-476.788785
K12		501.609	453.846	-374.422950
併面積				9.751307
地積				4.8756535
				4.87

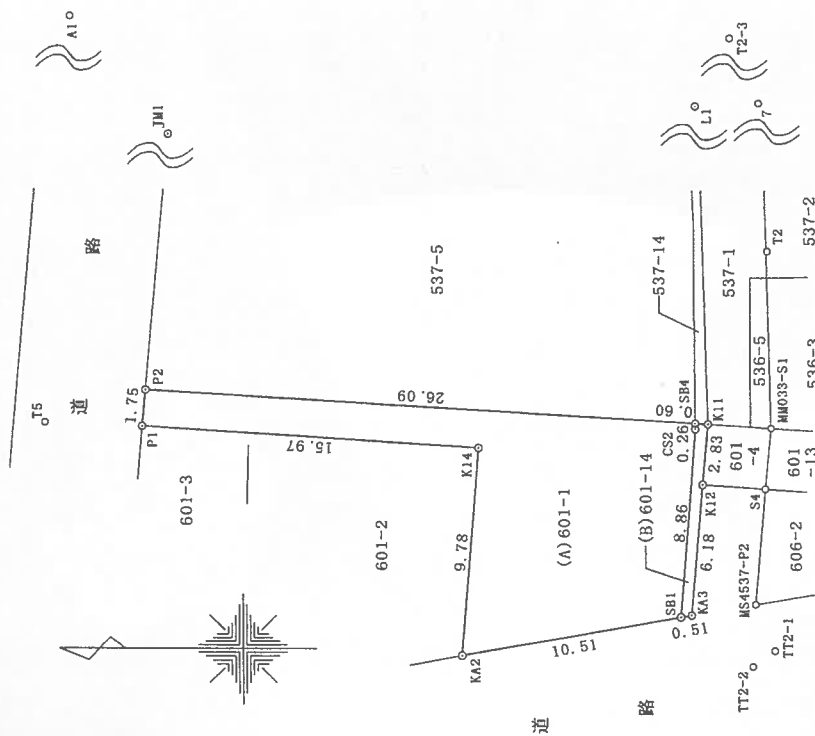
座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
7	499.409	496.964	御形石
CS2	501.949	456.437	計算点
JM1	525.879	481.480	金属標
K11	501.344	456.669	下水道局金属標
K12	501.609	453.846	区金属標
K14	512.211	455.527	金属標
KA2	513.035	445.778	区金属標
KA3	502.169	447.689	金属標
L1	502.401	496.808	金属標
MM03-S1	498.349	456.488	下水道局金属標
MS4537-P2	499.131	448.220	区金属標
P1	528.152	456.525	金属標
P2	527.993	458.273	金属標
PP1	486.504	450.438	コンクリート杭
S4	498.639	453.652	区金属標
SB1	502.674	447.600	計算点
SB4	501.950	456.705	計算点
A1	530.262	495.694	板
T2	498.510	464.895	板
T2-3	500.754	499.989	板
T5	532.785	456.700	板
TT2-1	498.211	446.038	板
TT2-2	499.272	445.312	板

地積測量図

地番 601-1、601-14

土地の所在 港区芝大門一丁目



座標系 任意座標系
測量年月日 平成31年3月21日

PP10

申請人 新日鉄興和不動産株式会社
代表取締役

(平成 31 年 3 月 25 日作製)

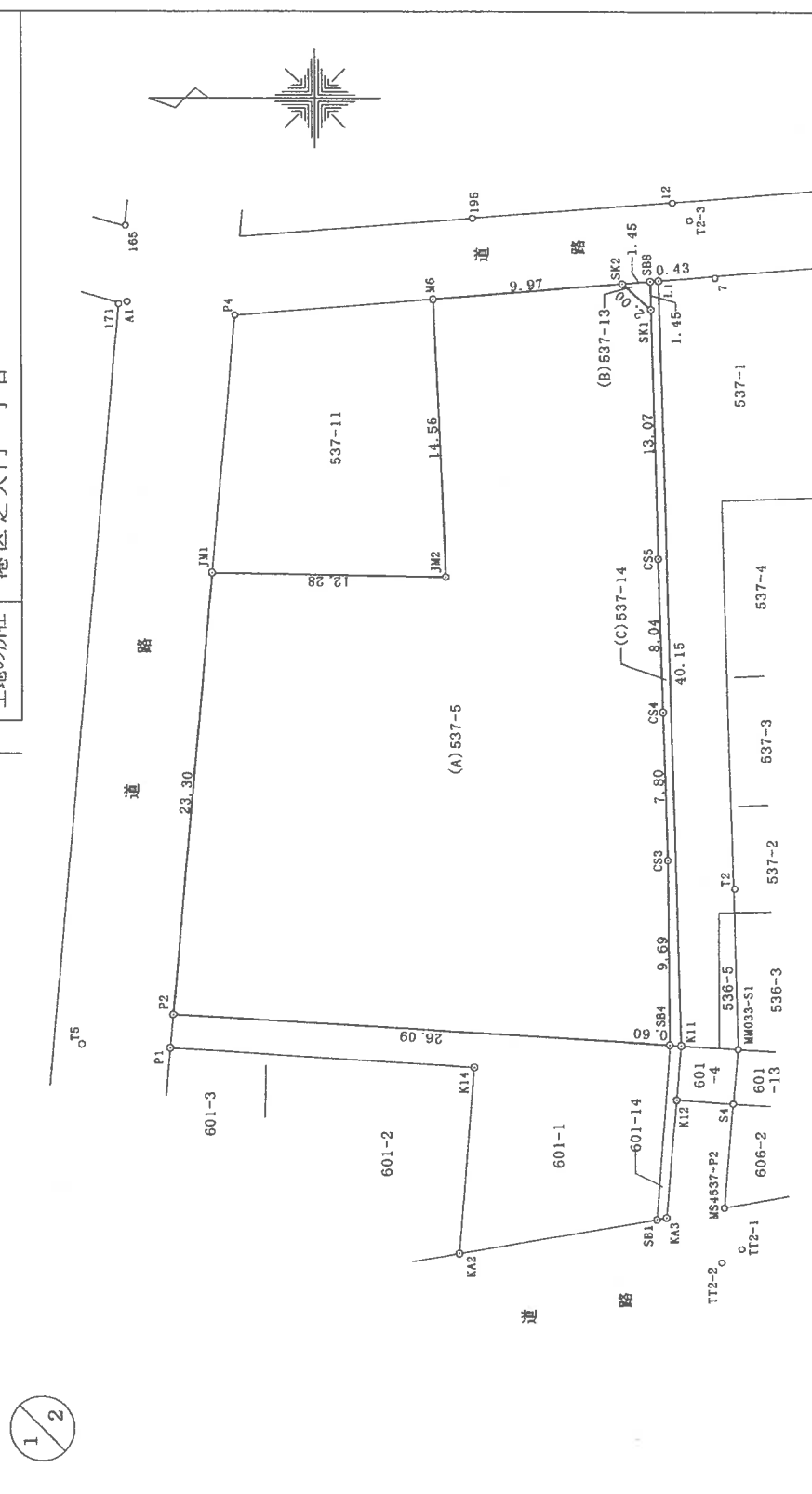
作製者

土地家屋調査士

縮尺

250

地番	537-5、537-13、537-14
土地の所在	港区芝大門一丁目



座標系	任意座標系
測量年月日	平成31年3月21日

作製者		(平成 31 年 3 月 25 日作製) 十軒堂園芸 士	申請人	芝大神宮 代表役員	縮尺 $\frac{1}{250}$
-----	---	---------------------------------	-----	---	--------------------

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 537-5、537-13、537-14

土地の所在 港区芝大門一丁目



座標求積表

地番	(A) 537-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
SK1	502.796	495.316	902.465752		
SK2	504.284	496.653	5678.730402		
JM6	514.230	495.835	4617.215520		
JM2	513.596	481.282	5606.454018		
JN1	525.879	481.480	6931.867560		
P2	527.993	458.273	-10966.014617		
SB4	501.950	456.705	-11864.739195		
CS3	502.014	466.402	131.991766		
CS4	502.233	474.201	212.442048		
CS5	502.462	482.247	271.505061		
		倍面積	1621.918315		
		地積	760.9591575		
		地積	760.95		m ²

地番	(B) 537-13				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
SB8	502.833	496.773	739.198224		
SK2	504.284	496.653	-18.376161		
SK1	502.796	495.316	-718.703516		
		倍面積	2.118547		
		地積	1.0592733		
		地積	1.05		m ²

地番	(C) 537-14				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
L1	502.401	496.808	739.747112		
SB8	502.833	496.773	196.225335		
SK1	502.796	495.316	-183.762236		
CS5	502.462	482.247	-271.505061		
CS4	502.233	474.201	-212.442048		
CS3	502.014	466.402	-131.991766		
SB4	501.950	456.705	-305.992350		
K11	501.344	456.669	205.957719		
		倍面積	36.236705		
		地積	18.1183525		
		地積	18.11		m ²

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
7	499.409	496.964	御影石
12	501.632	500.936	金属標
165	530.362	499.672	鉄
171	530.738	495.583	区金属標
195	512.155	500.085	金属標
CS3	502.014	466.402	計算点
CS4	502.233	474.201	計算点
CS5	502.462	482.247	計算点
JM1	525.879	481.480	金属標
JM2	513.596	481.282	コンクリート杭
K11	501.344	456.669	下水道局金属標
K12	501.609	453.846	区金属標
K14	512.211	455.527	金属標
K42	513.035	445.778	金属標
K43	502.169	447.689	区金属標
L1	502.401	496.808	金属標
M6	514.230	495.835	金属標
MX33-S1	498.349	456.488	下水道局金属標
M437-P2	499.131	448.220	区金属標
P1	528.152	456.325	金属標
P2	527.993	458.273	金属標
P4	524.650	494.979	区金属標
S4	498.639	453.652	区金属標
SB1	502.674	447.600	計算点
SB4	501.950	456.705	計算点
SB8	502.833	496.773	計算点
SK1	502.796	495.316	計算点
SK2	504.284	496.653	計算点
A1	530.262	495.694	鉄
T2	498.510	464.895	鉄
T2-3	500.754	499.989	鉄
T5	532.785	456.700	鉄
TT2-1	498.211	446.038	鉄
TT2-2	499.272	445.312	鉄

作製者

土地家屋調査士

(平成 31 年 3 月 25 日作成)

申請人

芝大神宮

代表役員

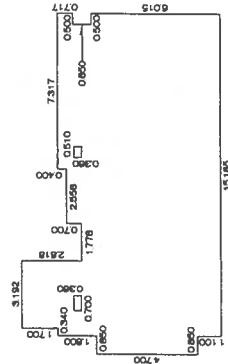
縮尺 1/500

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。
令和7年7月1日 東京法務局港出張所

登記官

各階平面図

A3判をA4判に縮小



求積表

0.850 x 4.700	=	3.9950
3.532 x 7.600	=	26.8432
3.192 x 1.700	=	5.4264
1.778 x 6.482	=	11.5250
2.558 x 7.182	=	18.3716
6.817 x 7.582	=	51.6865
0.500 x 0.717	=	0.3585
0.500 x 6.015	=	3.0075
0.700 x 0.360	=	-0.2520
0.510 x 0.380	=	-0.1838
計		120.7781

床面積 120.77 m²

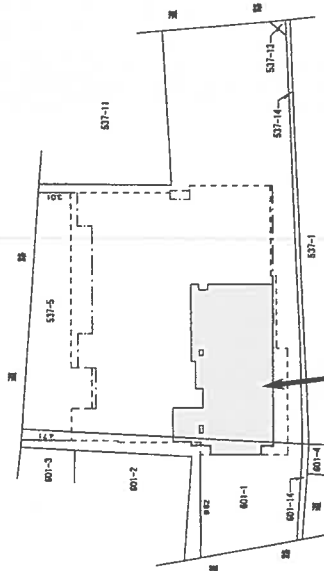
建物図面

家屋番号 芝大門一丁目537番5の1704

建物の所在 港区芝大門一丁目537番地5、601番地1

建物の名称 1704

建物の存する部分 17 階



目的物件（専有部分）

作成者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

年 3 月 2 日作成

申請人

日鉄興和不動産株式会社
代表取締役

縮尺 1/500