

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 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25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 所 在 中央区勝どき二丁目  
 地 番 803番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1162.17平方メートル

共有者 A 持分2460分の5

2 所 在 中央区勝どき二丁目  
 地 番 803番2  
 地 目 宅地  
 地 積 772.19平方メートル

共有者 A 持分2460分の5

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき二丁目803番地1、803番地2  
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

床 面 積	1階	1007.00平方メートル
	2階	1586.63平方メートル
	3階	800.06平方メートル
	4階	800.06平方メートル
	5階	800.06平方メートル
	6階	800.06平方メートル
	7階	800.06平方メートル
	8階	800.06平方メートル
	9階	800.06平方メートル
	10階	800.06平方メートル
	11階	800.06平方メートル
	12階	800.06平方メートル
	13階	800.06平方メートル
	14階	800.06平方メートル
	15階	800.06平方メートル



## 物 件 目 録

地下1階 527.91平方メートル  
地下2階 499.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき二丁目803番1の132

建物の名称 320

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.24平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 2月17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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

中銀インテグレーション株式会社及び中銀ライフケアホーム株式会社が共同で占有している。中銀インテグレーション株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。中銀ライフケアホーム株式会社の占有権原は中銀インテグレーション株式会社からの転使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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、BIT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 所 在 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番1  
地 目 宅地  
地 積 1162.17平方メートル

共有者 A 持分2460分の5

2 所 在 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番2  
地 目 宅地  
地 積 772.19平方メートル

共有者 A 持分2460分の5

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき二丁目803番地1、803番地2  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

床 面 積	1階	1007.00平方メートル
	2階	1586.63平方メートル
	3階	800.06平方メートル
	4階	800.06平方メートル
	5階	800.06平方メートル
	6階	800.06平方メートル
	7階	800.06平方メートル
	8階	800.06平方メートル
	9階	800.06平方メートル
	10階	800.06平方メートル
	11階	800.06平方メートル
	12階	800.06平方メートル
	13階	800.06平方メートル
	14階	800.06平方メートル
	15階	800.06平方メートル



## 物 件 目 録

地下1階 527.91平方メートル  
・地下2階 499.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき二丁目803番1の132

建物の名称 320

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.24平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A



令和7年(ケ)第28号  
令和7年10月29日受理  
令和7年11月28日提出  
(評価人 紺谷昌弘)

## 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 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番1  
地 目 宅地  
地 積 1162.17平方メートル  
共有者 A 持分2460分の5

2 所 在 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番2  
地 目 宅地  
地 積 772.19平方メートル  
共有者 A 持分2460分の5

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき二丁目803番地1、803番地2  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

床面積	1階	1007.00平方メートル
	2階	1586.63平方メートル
	3階	800.06平方メートル
	4階	800.06平方メートル
	5階	800.06平方メートル
	6階	800.06平方メートル
	7階	800.06平方メートル
	8階	800.06平方メートル
	9階	800.06平方メートル
	10階	800.06平方メートル
	11階	800.06平方メートル
	12階	800.06平方メートル
	13階	800.06平方メートル
	14階	800.06平方メートル
	15階	800.06平方メートル



物 件 目 録

地下1階 527.91平方メートル  
地下2階 499.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき二丁目803番1の132

建物の名称 320

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.24平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	中央区勝どき二丁目8番12-320号 東京ビュック中銀	
<b>建 物</b>	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所 <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">{</li> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 22,440円 修繕積立金 5,000円 以上、いずれも月額	令和7年11月11日現在 滞納はない
管理費等照会先	中銀インテグレーション株式会社	
その他の事項		
<b>土 地</b>	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">[</li> <li>地方裁判所 支部 平成 年( )第 号            保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	全部 (共同占有)	
占有者	中銀インテグレーション株式会社	中銀ライフケアホーム株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (賃借人等の担当者) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書等写し )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (賃借人等の担当者) ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 転使用借
占有開始時期	平成30年11月27日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年11月27日
	期間	平成30年11月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年11月26日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年11月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年11月26日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月150,000円 (消費税含む) (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他」欄のとおり	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	契約書 (最初の契約) には、特約事項として「本契約が終了した時は、借主は撤去したトイレユニットを原状に復して明け渡すこととする。ただし、終了事由が次のいずれかの場合はこの限りでない。①本物件の建替えのとき。②貸主が本物件の所有権を売却する場合で、買主の同意があるとき。」と記載されている。	所有者から中銀インテグレーション株式会社が賃借し、同社が関連会社である中銀ライフケアホーム株式会社とともに使用している (中銀ライフケアホーム株式会社の占有権原は、転使用借)。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (賃借人等の担当者)	<p>私は、中銀インテグレーション株式会社の担当者です。本件建物は、当社が所有者 (A) から賃借して、当社及び関連会社である中銀ライフケアホーム株式会社が事務所として共同で使用しています。所有者と当社との契約内容等は、回答書及び契約書等写しのとおりです。契約書は最初に作成されたもののみであり、その後の更新は契約書の第3条によって、同一条件で2年ごとに自動更新がなされている状況です。最初の契約の際に、本件建物にあったトイレユニットを当社の負担で撤去しており、契約終了時には基本的に原状に戻して (トイレユニットを設置) 本件建物を明け渡すことは、同契約書に記載のとおりです。本件建物は、当社と中銀ライフケアホーム株式会社が共同で使用していますが、当社が賃借し、当社の権原で中銀ライフケアホーム株式会社と共同で使用することにしたものであり、中銀ライフケアホーム株式会社は関連会社ですので、中銀ライフケアホーム株式会社が当社に賃料等を支払うということはありません。このように共同使用することは所有者も了解しています。</p> <p>本件建物を含む一棟の建物 (名称：東京ビュック中銀) については、4階から11階までが分譲された所有権付きオーナーズホテル (2階にフロントあり) として利用されており、当社が運営を行っています。本件建物がある3階部分は、住居として利用されている部分はなく、事務所等として利用されているのが現状です。本件建物には、現在、トイレはありませんが、共用のトイレが2階にあります。この一棟の建物 (名称：東京ビュック中銀) は、管理組合が存在しないのですが、各区分所有者との合意等によって当社 (中銀インテグレーション株式会社) が、建物の区分所有等に関する法律上の管理者となっており、当社が建物全体の管理等を行っています。</p> <p style="text-align: center;">(令和7年11月18日面接聴取及び同11月27日電話聴取)</p>

(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

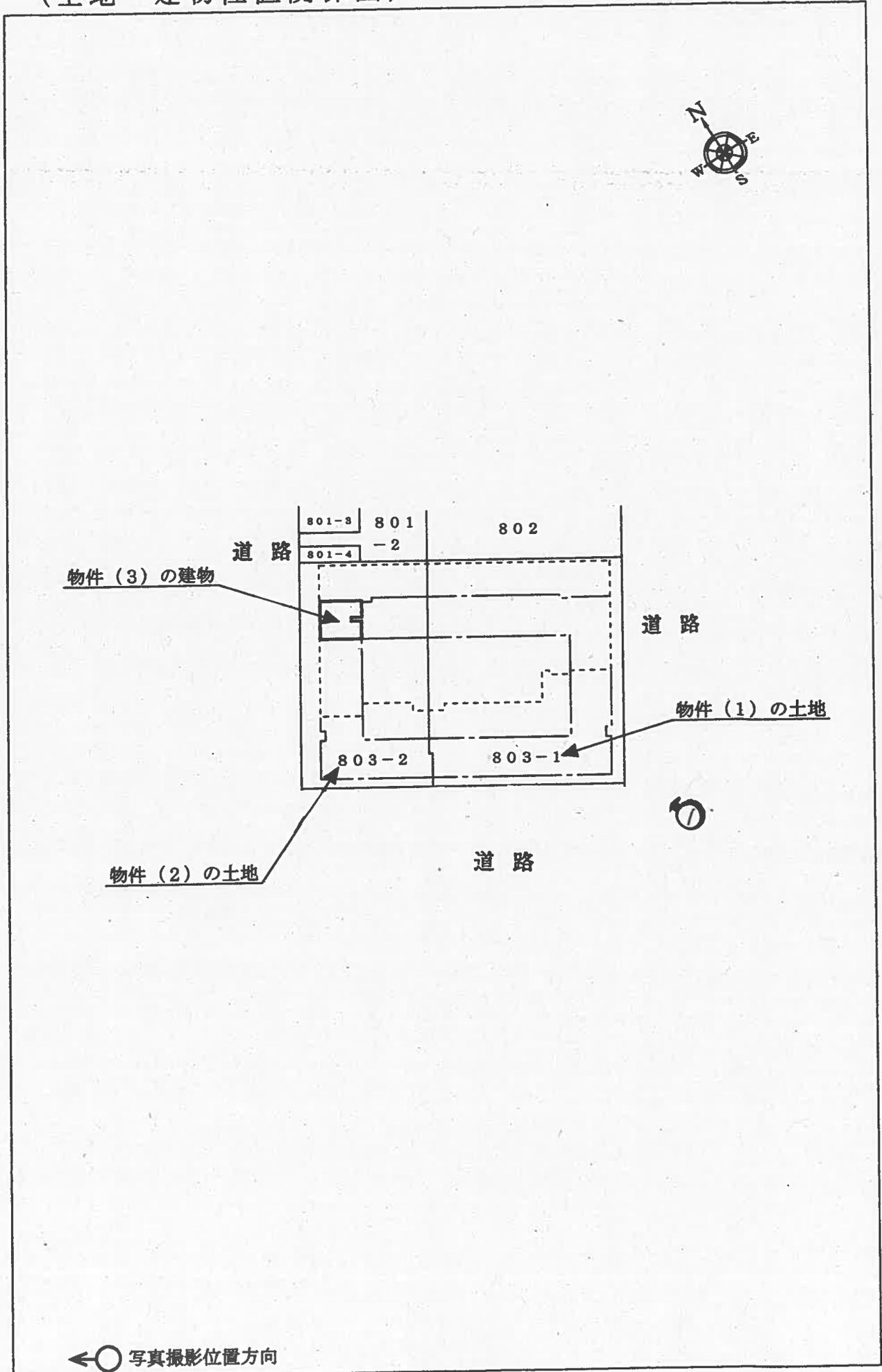
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 中銀インテグレーション株式会社から回答書及び契約書等写しの提出があった。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり、所有者から中銀インテグレーション株式会社が賃借し、同社が関連会社である中銀ライフケアホーム株式会社とともに占有している（共同占有）。中銀ライフケアホーム株式会社の占有権原は、転借用借であると認められる。その他の参考事項は5枚目のとおり。

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11月10日 10:30-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Bに臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和7年11月11日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年11月18日 10:40-10:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Bに面接聴取
令和7年11月27日	当庁	Bに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月18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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)28号



←○ 写真撮影位置方向



1



2



令和7年（ケ）第28号  
令和7年11月18日 現地調査  
令和7年12月17日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

## 第1 評価額

一括価格	
金 24,530,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,800,000 円
物件2 (土地)	金 4,510,000 円
物件3 (建物)	金 13,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

## 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		
2			
3			(住居表示) 中央区勝どき2丁目8番12号  (建物名、部屋番号) 東京ビュック中銀 320号室  (専有部分の建物の表示) 種類 事務所
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 所 在 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番1  
地 目 宅地  
地 積 1162.17平方メートル  
共有者 A 持分2460分の5

2 所 在 中央区勝どき二丁目  
地 番 803番2  
地 目 宅地  
地 積 772.19平方メートル  
共有者 A 持分2460分の5

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき二丁目803番地1、803番地2  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

床 面 積

1階	1007.00平方メートル
2階	1586.63平方メートル
3階	800.06平方メートル
4階	800.06平方メートル
5階	800.06平方メートル
6階	800.06平方メートル
7階	800.06平方メートル
8階	800.06平方メートル
9階	800.06平方メートル
10階	800.06平方メートル
11階	800.06平方メートル
12階	800.06平方メートル
13階	800.06平方メートル
14階	800.06平方メートル
15階	800.06平方メートル

物 件 目 録

地下1階 527.91平方メートル  
地下2階 499.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき二丁目803番1の132

建物の名称 320

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.24平方メートル

所有者 A

#### 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（物件1・2）

位置・交通	都営大江戸線「勝どき」駅の南東方約100m（徒歩約1分）、中央区勝どき2丁目8番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）								
付近の状況	都道沿いに高層店舗兼共同住宅等が見られる路線商業地域。								
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	南西側都道から30m以内	南西側都道から30m超						
		市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 勝どき一・二丁目地区地区計画	市街化区域 第二種住居地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 第三種特別工業地区 勝どき一・二丁目地区地区計画						
画地条件	地積 （登記面積）  形状 間口・奥行 地勢 その他	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">物件1</td> <td style="width: 90%;">1,162.17㎡</td> </tr> <tr> <td>物件2</td> <td>772.19㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,934.36㎡</td> </tr> </table> 長方形 南西側間口約52m、奥行約37m ほぼ平坦 特になし		物件1	1,162.17㎡	物件2	772.19㎡	合計	1,934.36㎡
物件1	1,162.17㎡								
物件2	772.19㎡								
合計	1,934.36㎡								
接面道路の状況等	南西側幅員約36m舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）、北西側約5.5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、南東側約11m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に等高に接面する三方路地。								
土地の利用状況等	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 あり あり							
評価対象持分	2,460分の5								
特記事項	なし								

2 建物の概況および利用状況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	東京ビュック中銀	
建 物 の 用 途	ホテル・店舗・事務所・共同住宅 (総戸数474戸、店舗、管理事務所、管理員室を除く)	
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50年10月25日 新築 約50年 約15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15階建 延床面積 14,021.75㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、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	管理組合はなし。中銀インテグレーション(株)が区分所有等に関する法律上の管理者として、区分所有者と直接管理契約を締結して、管理業務を行っている。
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件一棟の建物の4階から11階までは、分譲された所有権付きオーナーズホテル（2階にフロントあり）となっている。3階部分は事務所として利用されている。</li> <li>・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。</li> <li>・管理者によると、本件建物は旧耐震基準で建築されているとのことである。また、耐震補強工事は一部のみであり、全体としては行っていないとのことである。</li> <li>・台帳記載事項証明によると、昭和48年10月8日付及び昭和50年10月27日付で確認済証、昭和50年11月5日付で検査済証が発行されている。</li> <li>・建物の延床面積を敷地面積で除した使用容積率は約725%となり、指定容積率を上回っている。ただし、1階の一部が駐車場として利用されていることや地区計画における容積率に関する規定を考慮すると、建築基準法に合致している可能性がある。</li> </ul>	

## (2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・事務所	
位置	3階（320号室）・角部屋 主要開口部の方位：北西向き	
床面積	専有面積	36.24㎡
	共用部分を含む 現況床面積	47.70㎡
間取り	事務所	
バルコニー等	北西側にあり。	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス貼等 カーペットタイル等 ビニールクロス貼等 洗面所等 トイレなし（共用のトイレが2階にある）
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 22,440円（令和7年11月11日現在、以下同じ） 月額 5,000円 なし なし なし
専有部分の利用 状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	・占有者によると、最初の契約の際にトイレユニットを占有者の負担で撤去しており、契約終了時には基本的に原状に戻して（トイレユニットを設置）、明け渡す必要があるとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	中銀インテグレーション(株)	H30.11.27	R6.11.27 ～ R8.11.26	150,000円 (消費税含む)	なし
<p>・占有権原は賃借権で、賃借人が中銀ライフケアホーム(株)と共同占有している。</p> <p>・現在の契約は自動更新による。</p> <p>・契約書(最初の契約)には、特約事項として「本契約が終了した時は、借主は撤去したトイレユニットを原状に復して明け渡すこととする。ただし、終了事由が次のいずれかの場合にはこの限りでない。①本物件の建替えのとき。②貸主が本物件の所有権を売却する場合で、買主の同意があるとき。」と記載されている。</p>					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
中銀インテグレーション(株)	中銀ライフケアホーム(株)	—	—	—	—
<p>・占有権原は転使用借権で、所有者から中銀インテグレーション(株)が賃借し、同社が関連会社である中銀ライフケアホーム(株)とともに使用している。</p>					

## 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、積算価格及び収益価格を求めて、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 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	3,490,000	× 1.08	× 1,162.17	× 1.00	× 5/2460	= 8,900,000
2	3,490,000	× 1.08	× 772.19	× 1.00	× 5/2460	= 5,920,000

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。

公示地 中央5-13

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 & 2,610,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 119/100 & \times & 100/101 & \times & 100/88 & = & 3,490,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 容積率+1

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、環境条件等で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 三方路、容積率400%部分を含む等を総合的に考慮した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件3）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	470,000	× 47.70	× 0.20	= 4,480,000

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50年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率15%（保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）
- ・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 = 15年 ÷ (50年 + 15年) × (1 - 0.15) = 0.20（小数点第3位を四捨五入）

## 2 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円) ウ
		イ	イ	
1	8,900,000	× 0.40	場所的利益	= 3,560,000
2	5,920,000	× 0.40	場所的利益	= 2,370,000
合 計				5,930,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

### ② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (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	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(8,900,000)	-3,560,000)	×1.6	×1.00		8,540,000	27.7
2	(5,920,000)	-2,370,000)	×1.6	×1.00		5,680,000	18.4
3	(4,480,000)	+5,930,000)	×1.6	×1.00	×1.0	16,660,000	53.9
合 計						30,880,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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 … 1.00 (なし)

位置別等修正 … 1.00 (なし)

そ の 他 … 1.00 (なし)

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数点第2位を四捨五入）、端数は物件3で調整した。

## 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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものである  
ので、現行の賃貸条件を参考として、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。

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、必ずしも現行の賃貸条件に符  
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)
3,309,561 (10.9)	1,287,176	4.1	30,452,700	0.8916	27,151,627 (89.1%)	30,460,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の事務所であり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が期待できるものであることを斟酌し、積算価格及び収益価格をほぼ同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	30,880,000円
② 収益価格	30,460,000円
③ 調整後の価格	30,670,000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。

物件番号	調整後の価格 ア (円)	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ (円)	評価額 キ (円)
1	30,670,000	×27.7%	×1.00	×0.80	/	/	= 6,800,000
2		×18.4%	×1.00	×0.80	/	/	= 4,510,000
3		×53.9%	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 13,220,000
一括価格（合計）							24,530,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

カ 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。

キ 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 (中央5-13)

所 在 : 中央区勝どき4丁目201番 「勝どき4-2-14」

価 格 : 2,610,000円/㎡

位 置 : 都営大江戸線「勝どき」駅から約120m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 471㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側36m区道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、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商業地域

## 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12月17日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

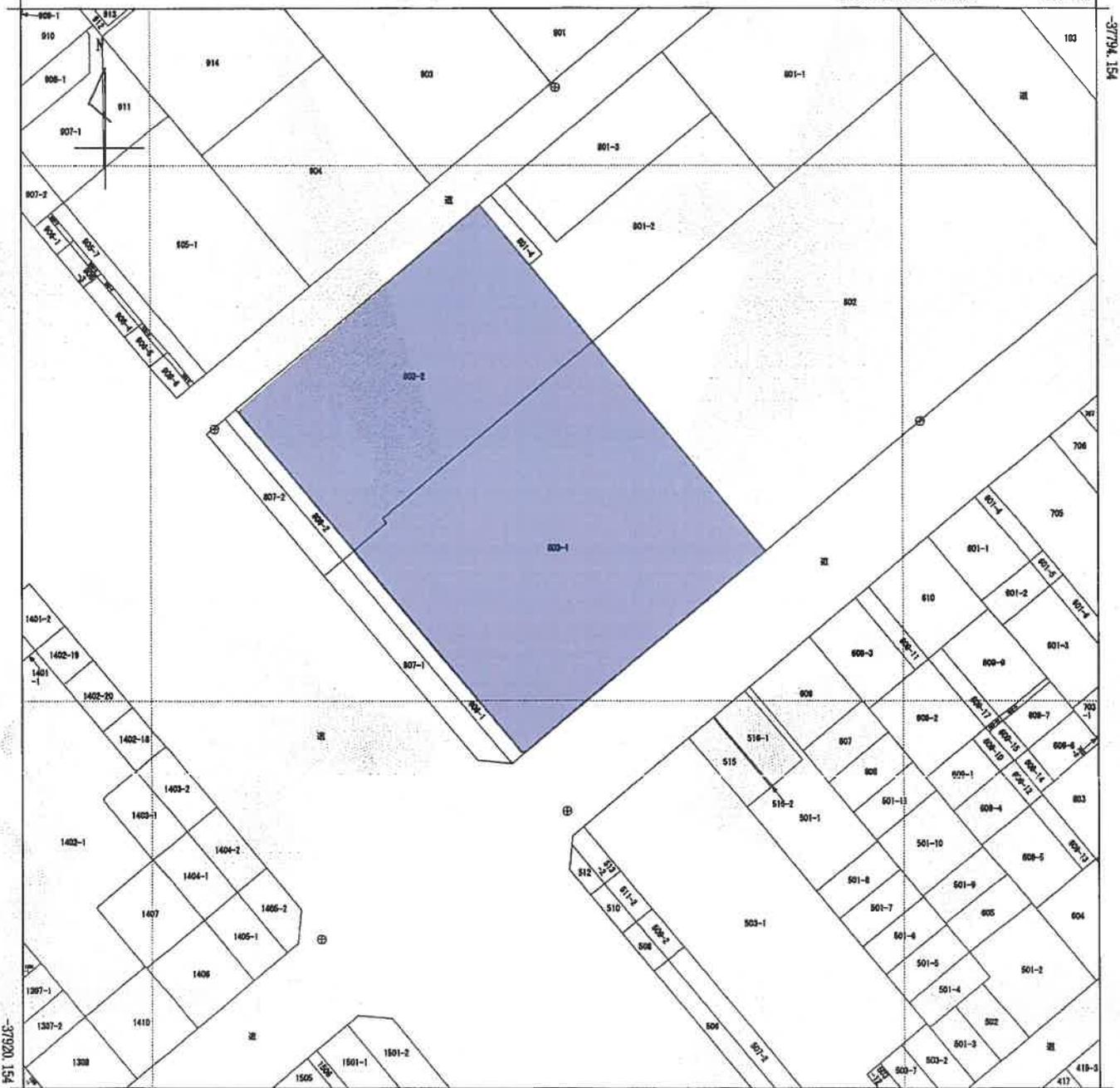
位置図



イ 602

(座標値種別：測量成果)

-4877.511



-5002.511

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
勝どき2丁目

請求部	所在	中央区勝どき二丁目			地番	803番1				
出力尺	1/500	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	平成29年2月2日			備付年月日(原図)	平成29年3月7日			補記事項	地図の縮尺は1/250ですが、1/500に変更して出力しています	

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。

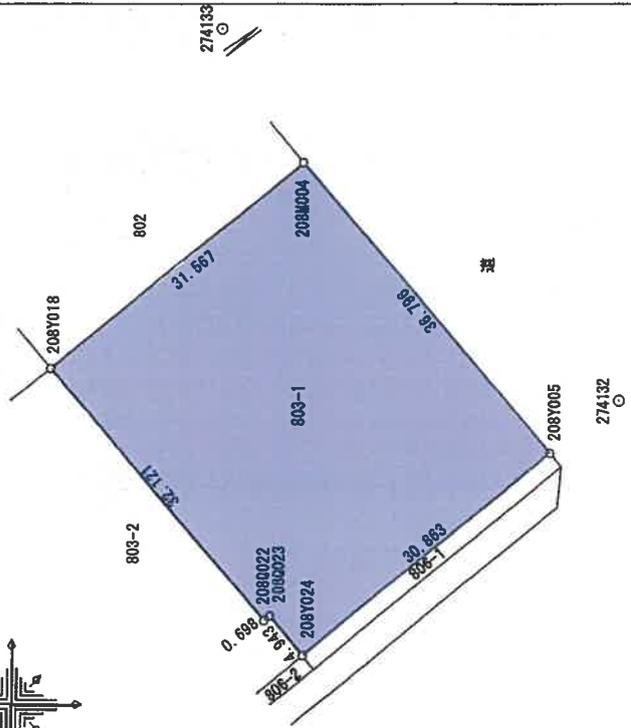
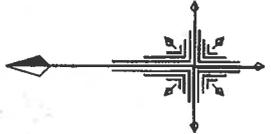
令和7年11月12日  
東京法務局

請求番号：21-1  
(1/1)

登記官

# 地積測量図

地番	803-1
土地の所在	中央区勝どき二丁目



274131

### 求積表

地番	803-1	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	積算値
測量員						
点	208Y018	-37853.083	-4036.015	-3.805	18781.8376	238972.2558
点	208M004	-37857.522	-4016.008	-46.133	20.883	-110.3727
点	208Y005	-37851.248	-4044.248	0.083	-133832.4947	-18461.6612
点	208Y024	-37857.469	-4053.927	26.961	3.722	-105278.6032
点	208M023	-37854.206	-4050.145	21.222	-234.3458	1182.1745
点	208Y022	-37853.747	-4000.191			
積算値						1182.1745
面積						1182.17 ㎡

### 基準点座標値

点	X座標	Y座標	備考
274131	-37843.333	-4000.136	測1.4号4級基準点
274132	-37837.334	-4039.193	測1.4号4級基準点
274133	-37842.331	-4007.332	測1.4号4級基準点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
測尺係数	区系
測量年月日	0.999900
測量年月日	平成28年09月24日

作成者	
計画機関	
縮尺	1/500

平成28年9月24日

登記年月日：平成29年3月9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1月16日 東京法務局台東出張所 登記官



株式会社 国土院

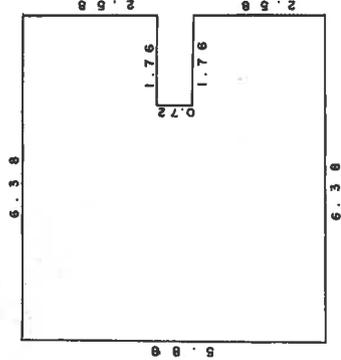
建築物平面図

家屋番号	803~1~132
建物の所在	中央区勝どき二丁目803番地1. 同番地2

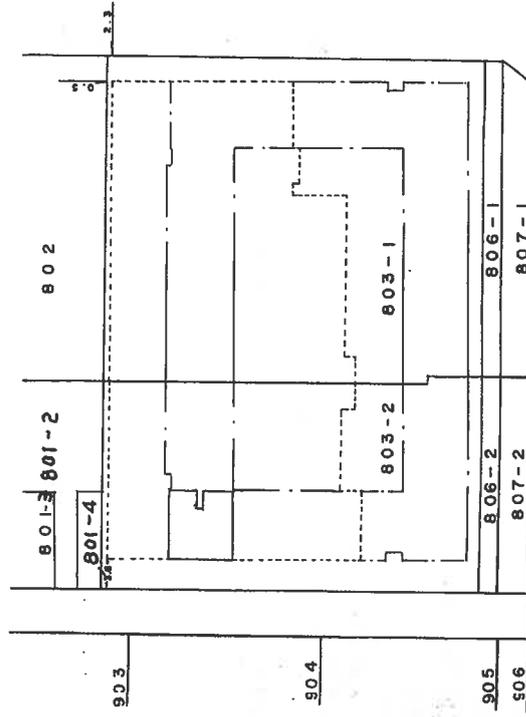
製作年月日	昭和53年1月21日
製作者	照和多季年 危月危ノ日



建物番号第320号



建物の存する部分 3階



床面積計算

1.76	x	2.58	=	4.5408
1.76	x	2.58	=	4.5408
5.88	x	4.62	=	27.1656
				36.2472

床面積 36.2472 m<sup>2</sup>

単位 = m

縮尺	1/100	1/500
----	-------	-------

103603

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和53年1月21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1月16日

東京法務局台東出張所

登記官

整理番号：H21550-1