

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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	137,640,000 110,112,000		27,528,000	240,169	51,464
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき六丁目 301 番地 2

建物の名称 THE TOKYO TOWERS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき六丁目 301 番 2 の 1-5816

建物の名称 S5816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 58 階部分 101.22 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 中央区勝どき六丁目 301 番 2

地 目 宅地

地 積 29718.37 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 1 億分の 56897



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ブレストホーム

期 限 令和 10 年 6 月 6 日まで

賃 料 月額 650,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人合同会社イージー・ディベロップメントが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 占有者合同会社イージー・ディベロップメントが改装費を支出した旨主張する可能性がある。

《 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 中央区勝どき六丁目 301 番地 2

建物の名称 THE TOKYO TOWERS

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 勝どき六丁目 301 番 2 の 1－5816

建物の名称 S5816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 58 階部分 101.22 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 中央区勝どき六丁目 301 番 2

地 目 宅地

地 積 29718.37 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 1 億分の 56897



令和8年（ヌ）第135号
令和8年9月4日提出

現況調査報告書（補充書）

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 （印）

(補充する事項等)

本件マンションの管理会社である住商建物株式会社から管理費等に関する根拠資料として管理規約等の写し（該当部分）が提出された。その管理規約等の写しによれば、専有部分の用途として「区分所有者は、専有部分につき住居は専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」旨が記載されている。

本件の調査においては、現況調査報告書の5枚目のとおり「株式会社ブレストホームから提出された書面には、占有者である合同会社イージー・ディベロップメントの本件建物の使用状況について「主として事務所として使用しているようです」と記載されている。」ところ、立入調査の際の本件建物の室内の状況は、通常の会社事務所のような使用（会社関係書類や事務機器等が存在するような状況）ではなく、居宅的な使用状況（2つの洋室は寝室、LD部分はリビング・応接間的に使用されている様子）であったので、外観上は、基本的に占有者の関係者が住居的に使用しているものと考えられるところである（この関係者は占有者の占有補助者であると考えられる。）。

以 上

令和8年(ヌ)第135号
令和8年7月27日受理
令和8年9月1日提出
(評価人 江藤和臣)

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 中央区勝どき六丁目301番地2

建物の名称 THE TOKYO TOWERS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき六丁目301番2の1-5816

建物の名称 S5816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 58階部分 101.22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 中央区勝どき六丁目301番2

地 目 宅地

地 積 29718.37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 1億分の56897



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	中央区勝どき六丁目3番1－5816号 THE TOKYO TOWERS SEA TOWER		
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占有している (居宅的な状況であったが、主として事務所として使用している模様である。4、5枚目のとおり。)。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 22,410円 修繕積立金 19,040円 駐車場使用料 31,200円 インターネット使用料 990円 以上、いずれも月額	令和8年7月31日現在 滞納がある 令和8年5月分～令和8年8月分 計217,950円	
管理費等照会先	住商建物株式会社		
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
(2 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社プレストホーム	合同会社イージー・ディベロップメント
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (賃借人兼転貸人の代表者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)	■陳述 (■B (占有者の代表者)) ■文書 (■契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		令和4年6月7日	平成31年1月10日
最初の契約等	契約日	令和4年6月7日	平成31年1月10日
	期間	令和4年6月7日から ☒ 令和7年6月6日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	平成31年1月10日から ☒ 令和4年1月9日まで3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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年6月7日から ☒ 令和10年6月6日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年6月7日から ☒ 令和10年6月6日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (株式会社プレストホーム)
	借主	☐ 占有者 ■その他 (株式会社プレストホーム)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金650,000円 (毎月末日限り翌月分支払 (回答書の記載)) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金720,000円 (毎月当月分を翌月15日までに支払 (契約書の記載)) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他			4、5枚目のとおり。
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	■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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
B (占有者の代表者)	私は合同会社イージー・ディベロップメントの代表者です。本件建物は、当社が使用しています。当社は前所有者（株式会社プレストホーム）の時から、本件建物を借りています。契約内容等は同席している株式会社プレストホームの代表者から聞いてください。なお、本件建物の室内の内装は、当社の方で費用をかけて改装しています。(改装費等に関する主張をするのであれば、具体的な主張を記載した書面及び証明書類を1週間以内に提出するように伝えた。)
A (賃借人兼転貸人の代表者)	私は株式会社プレストホームの代表者です。回答書及び契約書写しを提出します。もともと当社は前所有者であり、その当時、当社が合同会社イージー・ディベロップメントに賃貸していました。その後、本件物件を現在の所有者（株式会社野口商事）に売却する際に、同社と当社が賃貸借契約を締結し、当社が合同会社イージー・ディベロップメントに転貸するという契約形態に変更したものです。 (以上、令和8年8月6日面接聴取) 当社と合同会社イージー・ディベロップメントとの最初の契約書写しについては、追加で提出します。合同会社イージー・ディベロップメントが本件建物を具体的にどのように使用しているかについては、同社に確認して書面で提出します。 (令和8年8月24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
(4 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 本件の所有者（株式会社野口商事）及び株式会社プレストホームから、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。また、株式会社プレストホームから提出された書面には、占有者である合同会社イージー・ディベロップメントの本件建物の使用状況について「主として事務所として使用しているようです」と記載されている。
- 3 合同会社イージー・ディベロップメントの代表者は、4枚目のとおり、「本件建物の室内の内装は、当社の方で費用をかけて改装しています。」と述べたために、改装費等に関する主張をするのであれば、具体的な主張を記載した書面及び証明書類を1週間以内に提出するように伝えたが、その後、同社等から同書面や証明書類の提出等はなかった。
- 4 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、3枚目のとおり、最初は、当時の所有者である株式会社プレストホームから合同会社イージー・ディベロップメントが直接賃借していたが、その後、本件の所有者（株式会社野口商事）に所有権が移転された際に、本件の所有者から株式会社プレストホームが賃借し、同社から合同会社イージー・ディベロップメントが転借して占有するという契約関係に変更になったものと認められる。

(調査経過用)

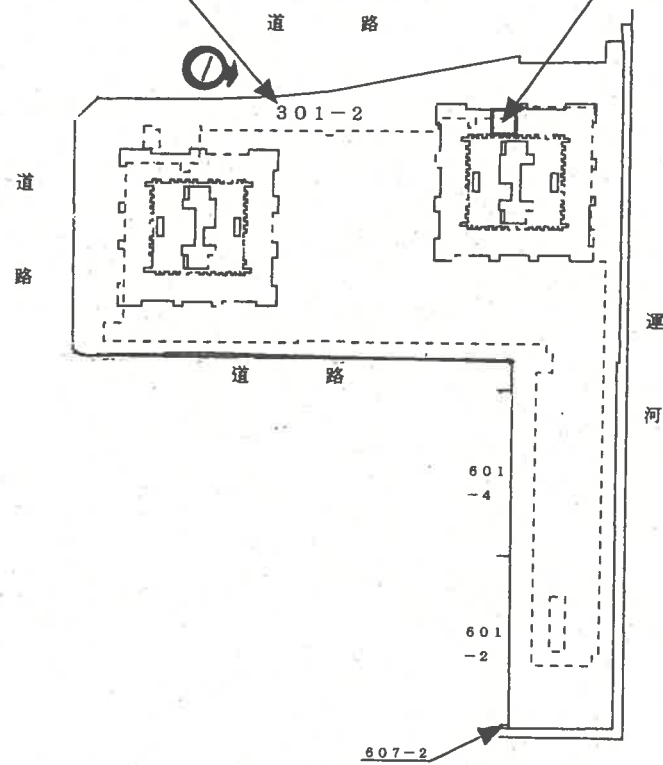
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月29日 10:40-11:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年7月30日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和8年8月6日 8:55-9:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、B及びAに面接聴取
令和8年8月24日	当庁	Aに電話聴取
(特記事項) ■ 令和8年8月6日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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
(6 枚目)



符号(1)の土地

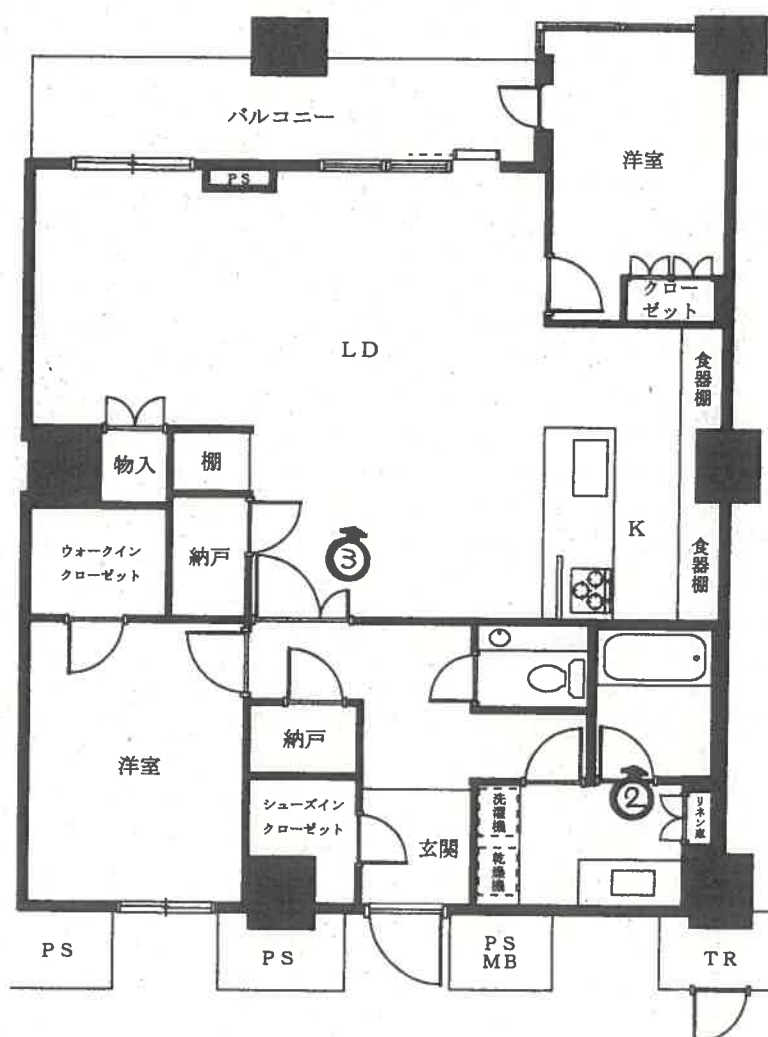
物件(1)の建物



←○写真撮影位置方向



(5816)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 8 年（又） 第 135 号
令和 8 年 8 月 6 日現地調査
令和 8 年 9 月 10 日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 137,640,000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) 中央区勝どき6丁目3番1号 (マンション名, 部屋番号) THE TOKYO TOWERS S 5 8 1 6 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 中央区勝どき六丁目301番地2

建物の名称 THE TOKYO TOWERS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき六丁目301番2の1-5816

建物の名称 S5816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 58階部分 101.22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 中央区勝どき六丁目301番2

地 目 宅地

地 積 29718.37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 1億分の56897

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	都営大江戸線「勝どき」駅の南西方約570m（徒歩約7分），中央区勝どき6丁目3番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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） 500%（指定） 防火地域 勝どき六丁目地区地区計画，勝どき六丁目地区第一種市街地再開発事業（完了済），勝どき六丁目地区市街地再開発促進区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	29,718.37㎡ やや不整形 約105m・約215m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約43m区道，北東側幅員約30m区道，南西側幅員約12m区道に接面する三方路地。各区道はいずれも建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	物件1を含むシータワー棟のほかミッドタワー棟，シーサイドアネックス棟で構成される「THE TOKYO TOWERS」全体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。	
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 1億分の56,897
特 記 事 項	次頁のとおり。	

1. 一部の用途地域が第二種住居地域（建ぺい率 80％，容積率 400％）に指定されている。また地区計画に規定されている容積率の最高限度は 960％である。
2. 南東側背後の朝潮運河の水際線から 15m の部分は港湾隣接地域と海岸保全区域に指定されている。
3. 固定資産土地関係証明書によれば，地方税法 348 条 2 項 1 号により，44.17 m² が非課税扱いとなっているが，当該部分の用途，位置等は不明である。
4. 中央区洪水ハザードマップによると洪水・高潮による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	THE TOKYO TOWERS	
建 物 の 用 途	共同住宅（シータワーの総戸数1,333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20年1月31日新築 約19年 約31年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付58階建 延床面積320,986.04㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場，オートロックシステム，エレベーター，駐車場，自転車置場等	
建 物 の 品 等	優る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 住商建物(株) 委託管理
管 理 の 状 況	優る	
特 記 事 項	分譲時のパンフレット等によれば，シーサイドアネックス棟にはプール，スポーツジム等が設置されているとのことである。	

(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	58階（S 5816号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	専 有 面 積	101.22 m ²	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	146.13 m ²	
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	北東側にある。		
仕 様	天 井 内 設 そ の 他	床 壁 備 他	ビニールクロス貼等 フローリング、タイル等 ビニールクロス貼、タイル等 キッチンユニット、ユニットバス、トイレ、ウォークインク ロゼット等 なし
保守管理の状態	良好		
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 22,410 円 (令和 8 年 7 月 31 日現在, 以下同じ) 月額 19,040 円 月額 31,200 円 (駐車場使用料) 月額 990 円 (インターネット使用料) 217,950 円 管理費等に関する回答書には記載なし	
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	現占有者によれば, リフォームを施したとのことである。リフォームの内容は一般的な共同住宅の内装とは異なり, 占有者の嗜好を反映した豪華な仕様となっている。		

《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	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
所有者	転貸人	R4.6.7	R7.6.7 ～ R10.6.6	650,000	なし
占有権原は賃借権。転貸人が所有者から賃借して、以下のように現占有者に転貸している。					
転貸人	現占有者	H31.1.10	R7.6.7 ～ R10.6.6	720,000	なし
占有権原は転借権。現占有者が転貸人から転借している。 転貸人によれば、現占有者は主として事務所として利用しているようであるとのこと。					

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
550,000	× 146.13	× 0.62	= 49,830,000

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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率0%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 31年 ÷ (19年 + 31年) × (1 - 0) = 0.62

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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ				
2,820,000	× 1.30	× 29,718.37	× 1.00	× $\frac{56,897}{100,000,000}$	= 61,990,000

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。

地価公示 中央5-13

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$3,000,000 \text{ 円/m}^2 \times 110/100 \times 100/101 \times 100/116 = 2,820,000 \text{ 円/m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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：公示地等は容積率が優ることを考慮した。

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、行政的条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：やや不整形であるが、地区計画等により容積率が緩和された三方路地であることを考慮した。

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
(49,830,000)	+61,990,000)	×1.50	×1.14	×1.00	=191,210,000

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…1.20 (対象=58階)

位置別等修正…0.95 (方位等)

その他…なし

相乗積 $1.20 \times 0.95 = 1.14$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
18,896,704 (10.6%)	6,564,520	3.6	176,877,344	0.9046	160,003,245 (89.4%)	178,900,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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て求めた費用性に着目した価格である。本評価では類似のマンション取引水準等も考慮し、市場性も適切に反映しているものと思料する。

一方、収益価格は現行の賃貸借契約に基づき、標準的な純収益が安定的に永続するものとして試算しているが、今後のリフォーム費用、実現賃料及び修繕費等には想定上の制約があり、理論値としての性格も認められる。

本評価では両試算価格の開差は合理的な範囲にあり、相互に妥当性を検証し得たことから、両試算価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	191,210,000円
② 収 益 価 格	178,900,000円
③ 調整後の価格	185,000,000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
185,000,000	×0.93	×0.80	×1.00		=137,640,000

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：占有者が改装工事に支出した費用について何らかの主張を行う可能性があることを考慮した。

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

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：3,000,000円/㎡

位 置：都営大江戸線「勝どき」駅の南西方約120mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：471㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側36.0m区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率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

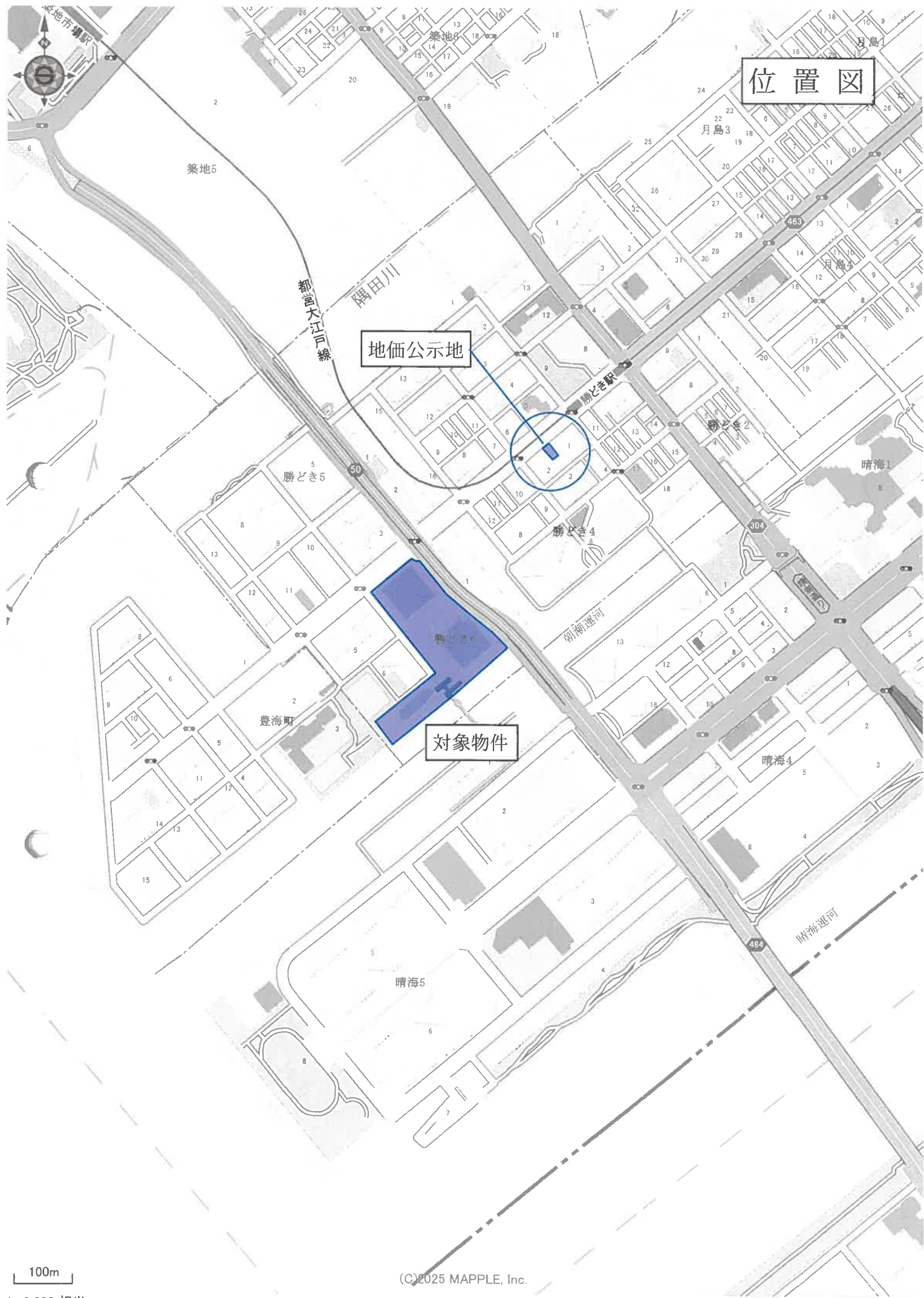
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年9月14日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ⑩



位置図

地価公示地

対象物件

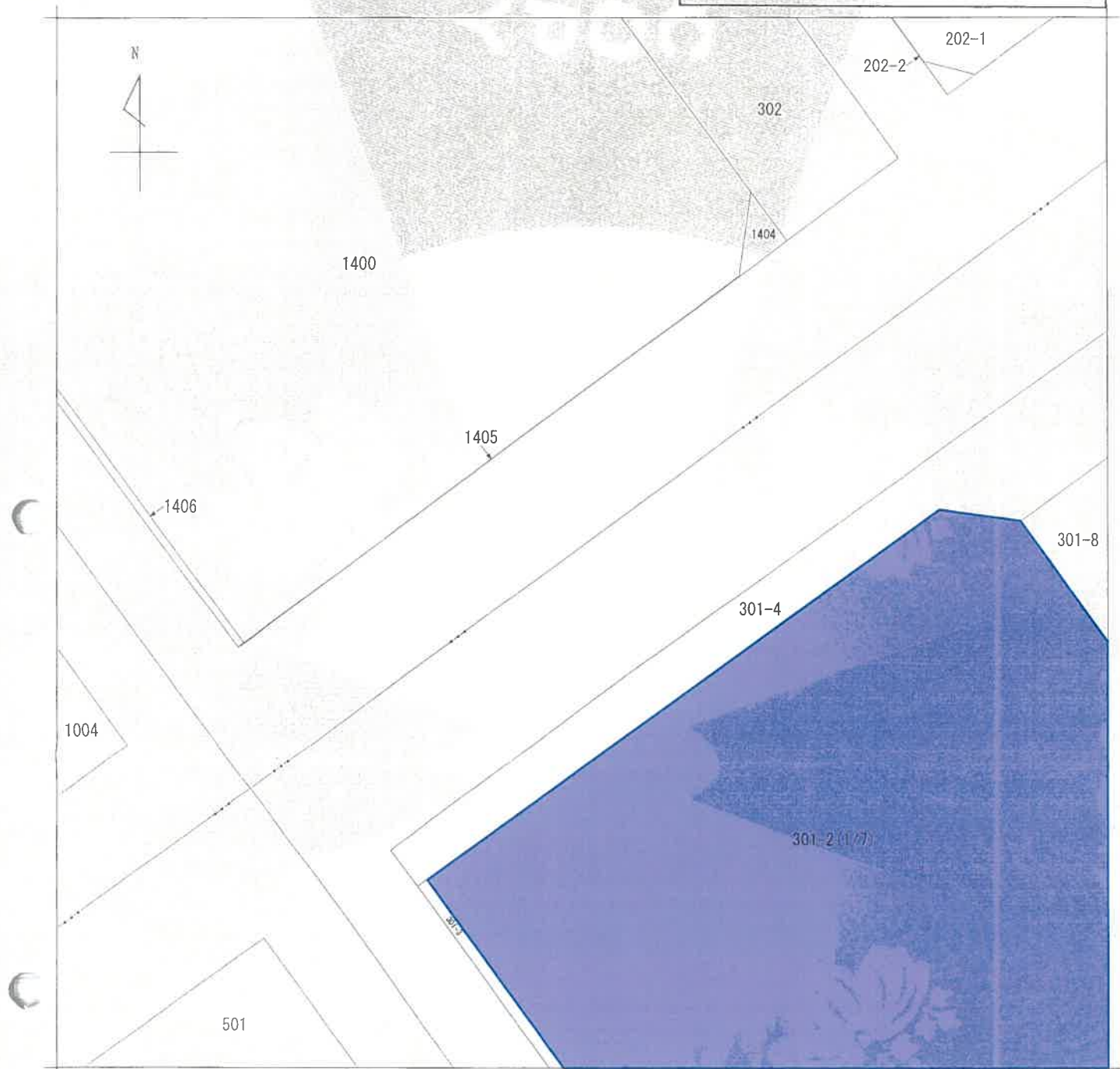
100m

(C)2025 MAPPLE, Inc.

1:8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第8-111号

地図上の1センチは 約 80 メートル

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。

地番区域見出	勝どき 5丁目
	勝どき 6丁目

請求部	所在	中央区勝どき六丁目				地番	301番2			
出力縮	1/600	精度分		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。

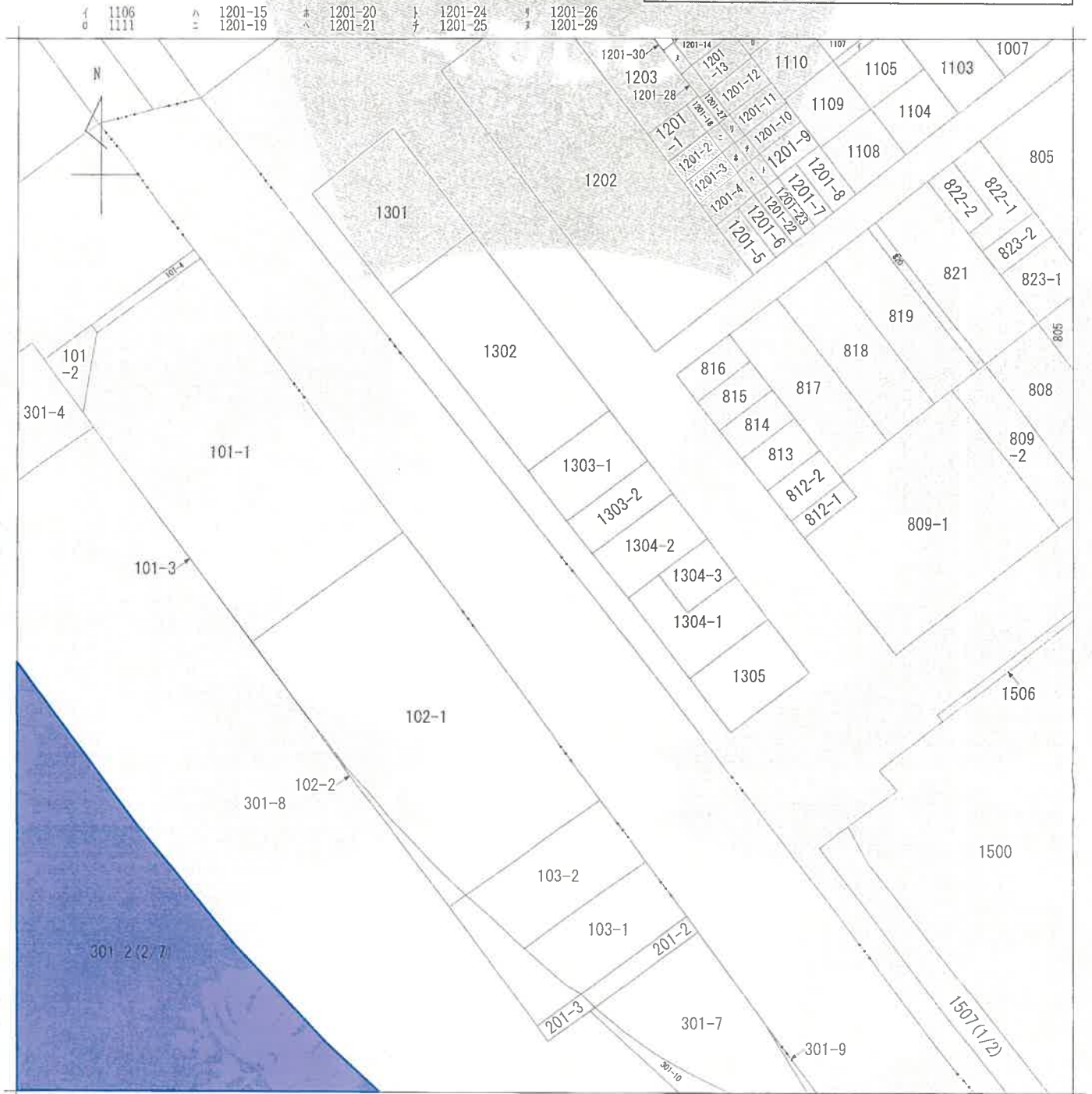
令和8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(1/6)

登記官



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。

地番区域見出

勝どき
6丁目

勝どき
4丁目

A 勝どき5丁目
B 勝どき3丁目

請求部	所在	中央区勝どき六丁目				地番	301番2			
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8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(2/6)

登記官



(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。

地番区域見出し
勝どき6丁目

請求部	所在	中央区勝どき六丁目				地番	301番2		
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			

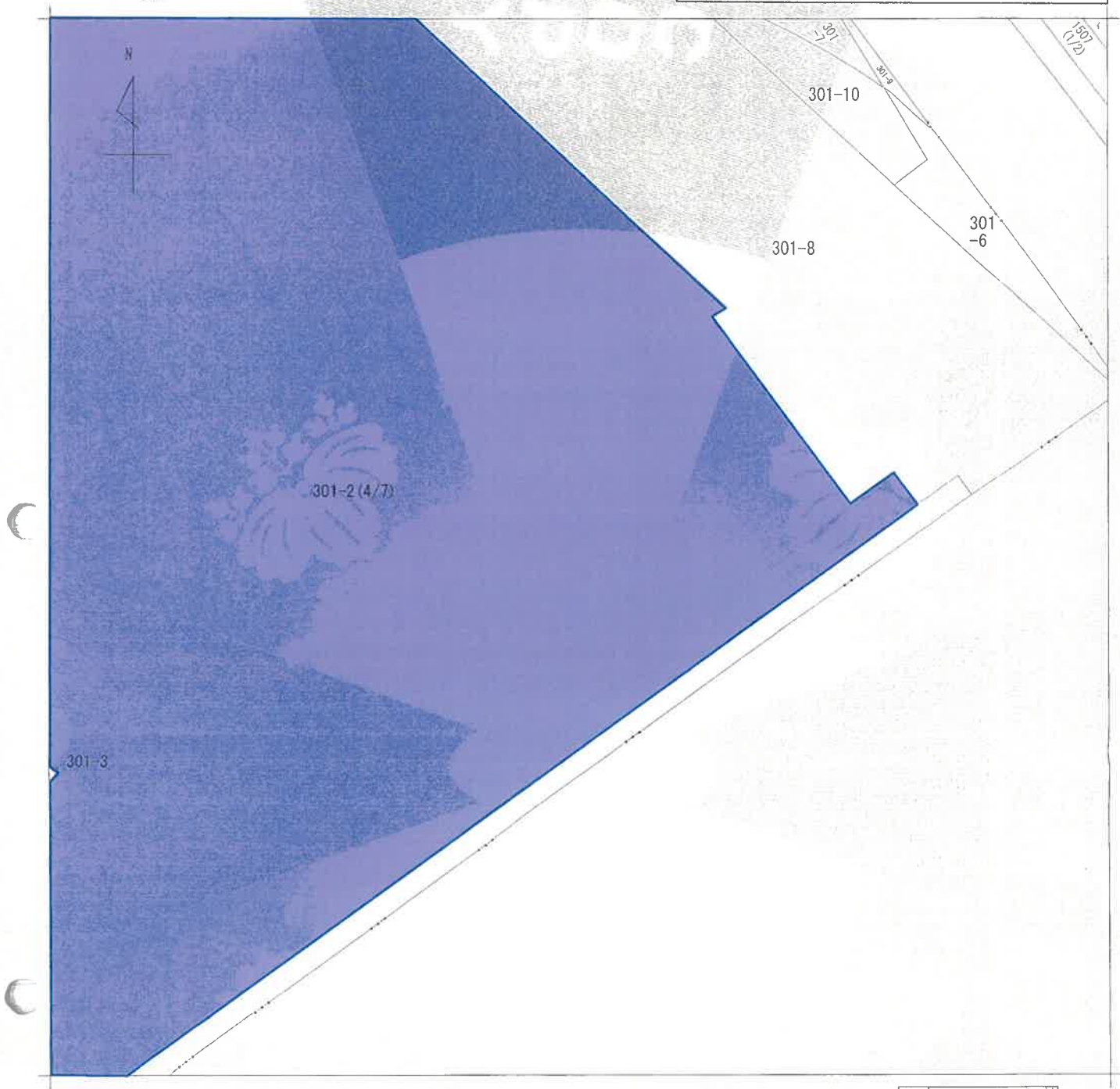
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(3/6)

登記官





(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 分	所 在 中央区勝どき六丁目				地 番 301番2				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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 事 記 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8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(4/6)

登記官



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。

地番区域見出

勝どき
6丁目

請求部	所在	中央区勝どき六丁目				地番	301番2			
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。

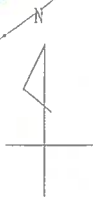
令和8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(5/6)

登記官



301-202



(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。

勝どき
6丁目
地番区域見出

請求部	所在	中央区勝どき六丁目				地番	301番2		
出力尺	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8年5月11日
東京法務局

整理番号：H19580-1
(6/6)

登記官

令和8年5月11日 東京法務局



整理番号：H19581-1

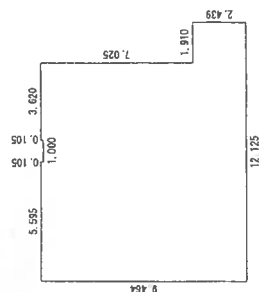
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

面
图
物
建

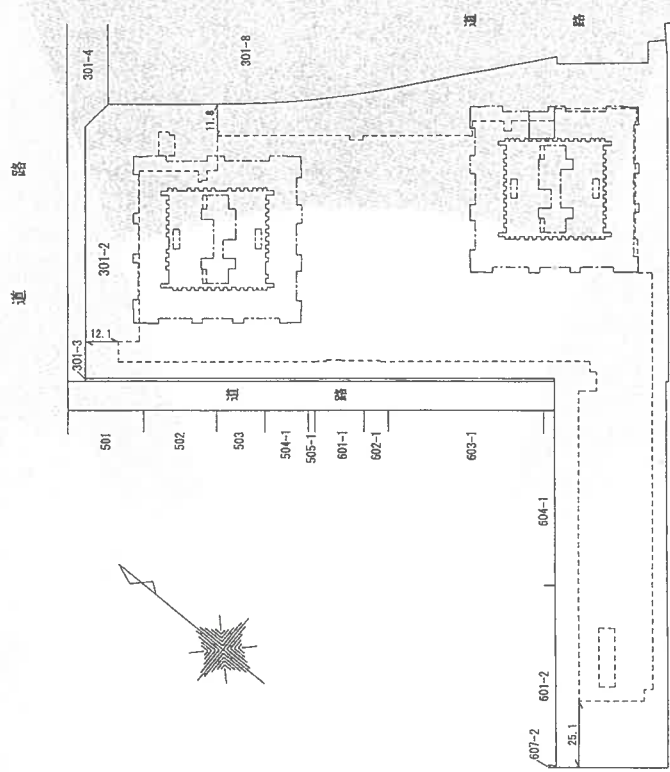
家厝番号

建物の所在
中央区勝どき六丁目301番地2

建物の名称 S5816



求 積 表	
1.910×2.439	$= 4.658490$
3.620×9.464	$= 34.259680$
1.000×9.359	$= 9.359000$
5.595×9.464	$= 52.951080$
合 計	101.228250
床面積	101.22 m ²



運河 建築物の存する部分 58階

作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 2000

2000

縮尺