

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

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1-1720

建物の名称 S1720

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 67.74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28281

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月30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。

《 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、BIT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 1-1720

建物の名称 S1720

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 67.74 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 28281

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年（ケ）第252号
令和8年8月24日受理
令和8年9月8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 (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1-1720

建物の名称 S1720

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 67.74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28281

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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1-1720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 14,370円 修繕積立金 12,780円 駐車場使用料 19,400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9月2日現在 滞納がある 令和8年7月分～令和8年9月分 計95,080円 他に遅延損害金(年14.56%)1,882円が 付加
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)

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 (B同席)。 (令和8年9月3日面接聴取)
C (管理会社の担当者)	私はマンション管理会社である住商建物株式会社の担当者です。本件の管理費等の滞納元本は、令和8年9月2日現在で9万5080円 (令和8年7月分から同年9月分まで) になります。一部入金があり、充当等の関係でこのような金額になっています。 (令和8年9月7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
(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8年8月27日 11:55-12:15	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8月28日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和8年9月3日 9:45-9:55	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 (B同席)
令和8年9月7日	当庁	Cに電話聴取

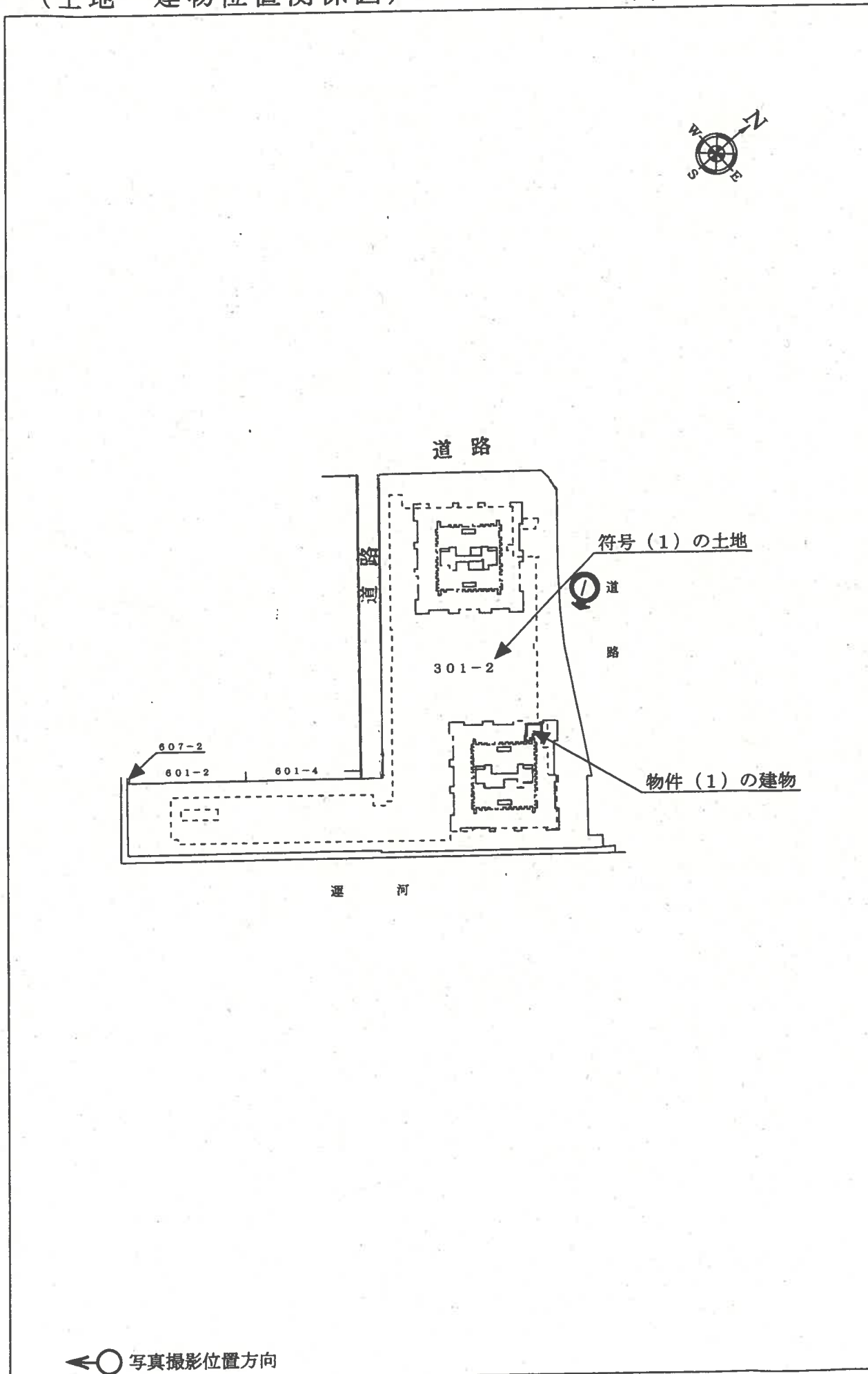
(特記事項)

■ 令和8年9月3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。

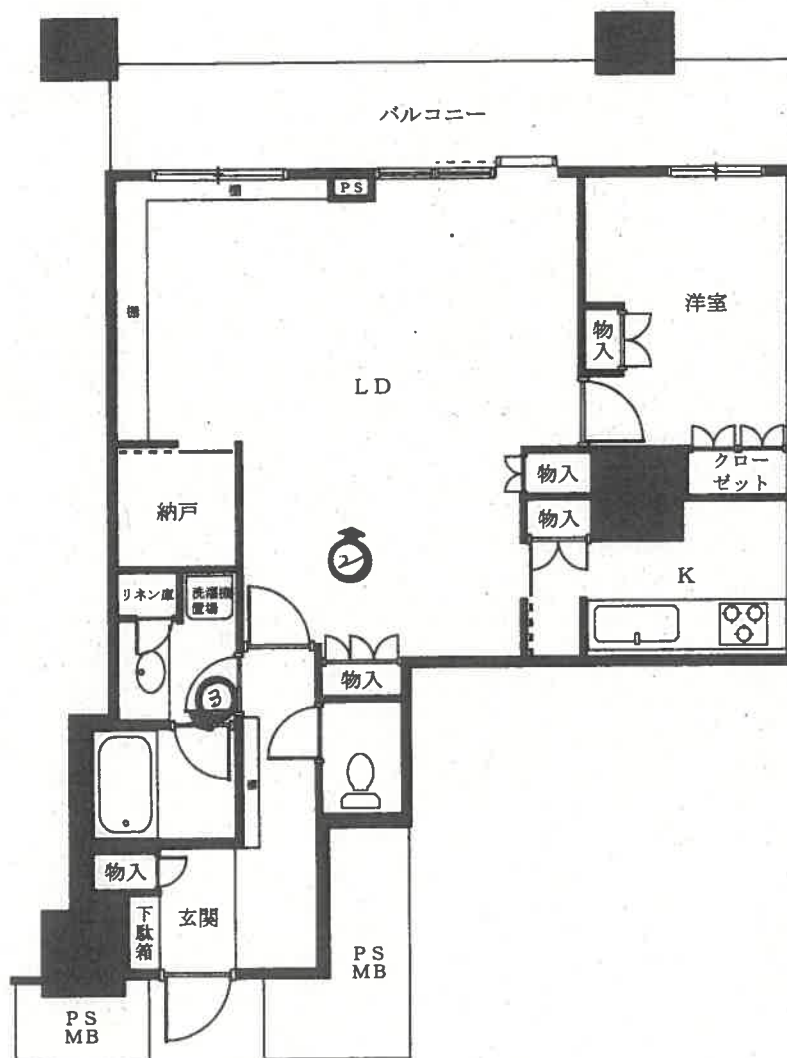
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(S 1 7 2 0)



←○写真撮影位置方向

(7 枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第252号

令和8年9月3日 現地調査

令和8年9月18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

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 76,000,000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) 中央区勝どき6丁目3番1号 (マンション名、部屋番号) THE TOKYO TOWERS S1720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 1-1720

建物の名称 S1720

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 67.74 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 28281

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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 ※特記事項参照 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㎡ （登記面積） やや不整形 北西側間口約105m、奥行約215m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北西側幅員約43m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 北東側幅員約30m都道（建築基準法第42条1項1号該当）、 南西側幅員約12m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に 接面する三方路地。	
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 100,000,000分の28,281

特 記 事 項	・用途地域については、上記のほか、下記の指定がある。 第二種住居地域（80％・400％）、防火地域 ・地区計画による容積率の最高限度は960％である。 ・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。 ・南東側背後の朝潮運河を渡る朝潮小橋（幅員約4m）への出入りが可能である。 ・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。 ・中央区水害ハザードマップ（洪水）及び東京都高潮浸水想定区域図に浸水想定記載がある。
----------------	---

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 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階付き58階建 延床面積 320,986.04㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	オートロック、エレベーター、駐車場、駐輪場、ラウンジ、 トランクルーム等	
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
管理の状況	優る	
特 記 事 項	・3階には保育園が入居している。 ・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。 ・現地調査時点において、大規模修繕工事が行われていた。 ・建築計画概要書によれば、本件建物の敷地の許容容積率960%（地区計画による最高限度）に対し、「THE TOKYO TOWERS」全3棟の建物の使用容積率は959.72%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	17階（S1720号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	67.74㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	97.78㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	北西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ、納戸等 なし
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 14,370円（令和8年9月2日現在、以下同じ） 月額 12,780円 月額 19,400円（駐車所使用料） 月額 990円（インターネット使用料） 95,080円（令和8年7月分～令和8年9月分） 1,882円（年利14.56%）
専有部分の利用 状況等	共有者らが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・LDKの一角に間仕切りされた納戸が設置されている。 ・猫を2匹飼育している。	

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
498,000	× 97.78	× 0.59	= 28,730,000

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5%（保守管理の状況等を考慮）

・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 ） × （1－0.05）＝ 0.59（小数点第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				
		ウ	エ	オ	カ
2,820,000	× 1.30	× 29,718.37	× 1.00	× 28,281/100,000,000	= 30,810,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 3,000,000\text{円/㎡} & \times & 110/100 & \times & 100/101 & \times & 100/116 & = & 2,820,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 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、交通接近条件、行政的条件等で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差： 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： 登記数量による。

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
(28,730,000	+30,810,000)	×1.60	×1.00	×1.00	= 95,260,000

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 … 1.00 (対象=17階)
位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)
その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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。

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はいないが、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。

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 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)
8,032,532 (9.9%)	2,999,420	3.6	80,817,706	0.9046	73,107,697 (90.1%)	81,140,000 (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

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

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。

本件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がなされることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	95,260,000円
② 収 益 価 格	81,140,000円
③ 調 整 後 の 価 格	95,000,000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
95,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=76,000,000

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：少額のため、ここでは計上せずに、競売市場修正に含めて考慮した。

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」駅から約120m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和8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

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年9月18日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図

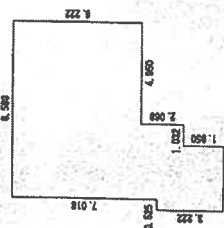


各階平面圖

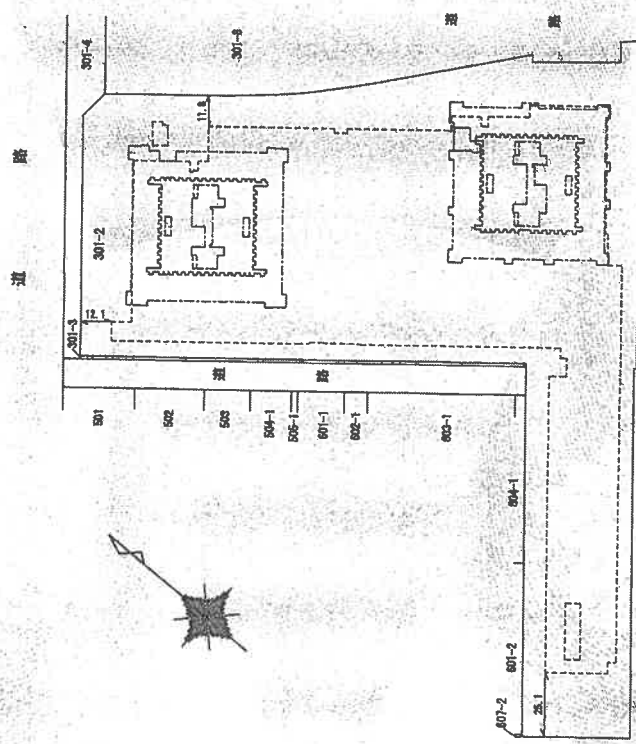
面
因
勢
觀

家屋番号	博とぎ大丁目 301番2の1-1720
建物の所在	中央区勝どき六丁

建築物の名称 S1720



求	<u>積</u>	差	
3.132 ×	1.950	=	6.107400
4.164 ×	1.272	=	5.296608
3.839 ×	0.786	=	2.996844
8.599 ×	6.222	=	53.440758
合 計			67.741410
床面積			67.74 m ²



建築物の存する部分 17階部分

作 説 書	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 2000
-------	----	---------	-----	----	----------

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。
令和8年6月10日 東京法務局