令和　８年（ケ）第　　４５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	17,740,000 14,192,000		3,548,000	45,591	9,767
備考					

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区浜松町一丁目５番地７、５番地８

建物の名称　　パレステュディオ浜松町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　浜松町一丁目５番７の３０８

建物の名称　　３０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　１８．１２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　港区浜松町一丁目５番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６９．１２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　港区浜松町一丁目５番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６．８０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　１４４５３６分の２０２３

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１４４５３６分の２０２３

令和　8年（ケ）第　　45号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
Bが占有している。同人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。

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。

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区浜松町一丁目５番地７、５番地８

建物の名称　　パレステュディオ浜松町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　浜松町一丁目５番７の３０８

建物の名称　　３０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　１８．１２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　港区浜松町一丁目５番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６９．１２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　港区浜松町一丁目５番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６．８０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　１４４５３６分の２０２３

令和　8年（ケ）第　　45号

物　件　目　録

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　144536分の2023

令和８年（ケ）第４５号
令和８年６月４日受理
令和８年６月２９日提出
（評価人　竹　迫　裕美子）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官　塚　田　　正

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区浜松町一丁目５番地７、５番地８

建物の名称　　パレステュディオ浜松町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　浜松町一丁目５番７の３０８

建物の名称　　３０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　１８．１２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　港区浜松町一丁目５番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６９．１２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　港区浜松町一丁目５番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６．８０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　１４４５３６分の２０２３

令和　8年（ケ）第　　45号

物　件　目　録

土地の符号　　2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　144536分の2023

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	港区浜松町一丁目１１番１４－３０８号　パレステュディオ浜松町
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が異なる（□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　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（月額）	管　理　費　　７，２００円 修繕積立金　　６，４３０円 インターネットサービス費 １，２６０円 令和８年６月９日現在 □滞納はない ■滞納がある　　計１１９，１２０円 令和７年１１月分から令和８年６月分まで ■遅延損害金　　５，４４６円 年利１５パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社クレアスコミュニティー
その他の事項	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	西側：区道（建築基準法第４２条１項１号該当） 北側：区道（建築基準法第４２条２項該当）に接面する
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 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，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者）□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書、契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和７年８月１日
最初の契約等	契約日	令和７年８月１日
	期間	令和７年８月１日　から　　■令和９年７月３１日まで　２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	令和　　年　　月　　日から　□令和　　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		毎月　金８９，０００円（毎月２６日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　　円　■保証金８９，０００円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		共益費月１０，０００円別途 保証金は全額退去時償却
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

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）	1　私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。 2　本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 3　回答書及び賃貸借契約書に記載のとおり間違いありません。 （令和８年６月２４日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件各物件の状況は、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　郵便受け及び表札には表示はなかった。
3　立入調査を実施したところ、占有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
4　本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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６月６日 17：30－17：40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和８年６月８日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（建物所有者）（期限までに回答なし） 照会書送付（占有者）
令和８年６月９日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和８年６月２４日 14：28－14：45	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、Ｂに面接聴取
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

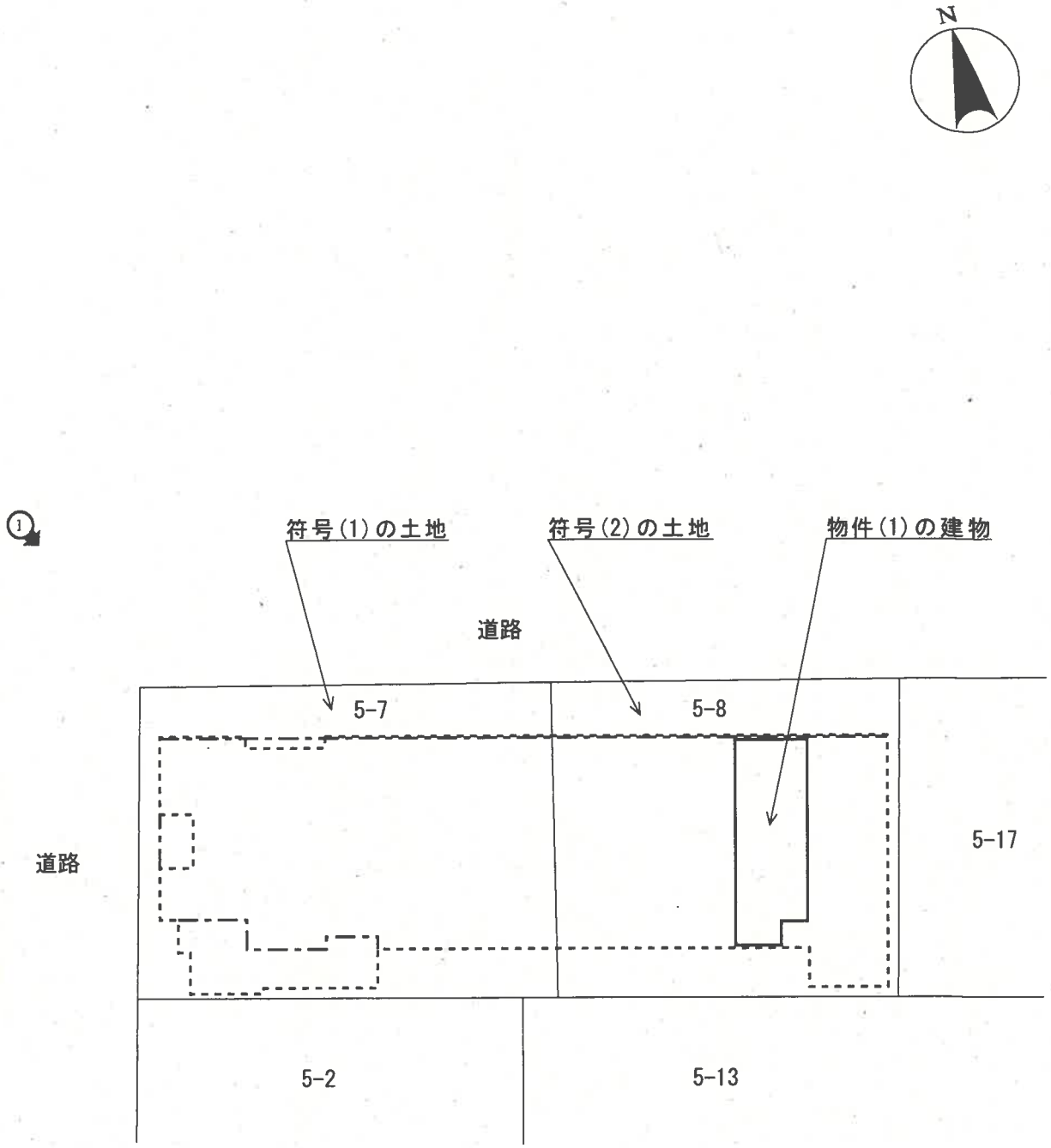
■　令和８年６月２４日
　目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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，「■」の箇所の記載のとおり

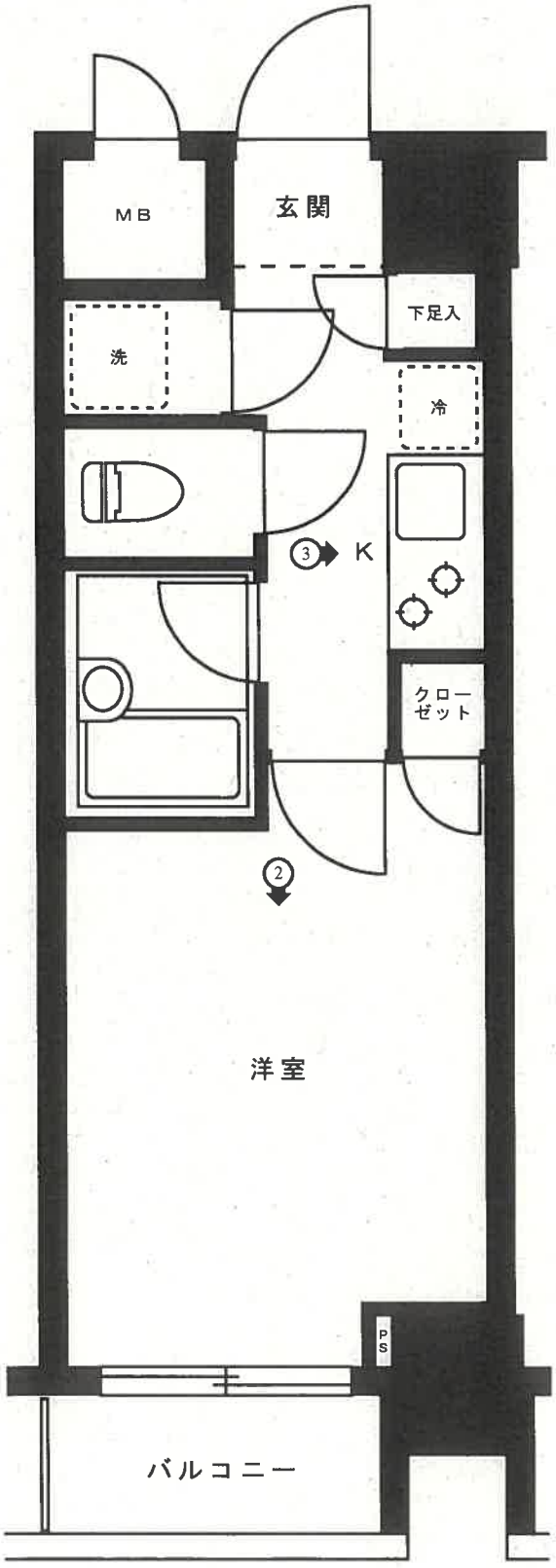
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第４５号



建物の存する部分３階
建物番号３０８

◀○写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第４５号



◀○写真撮影位置と方向

（ 9 枚目）

001



002



003



令和　８年　（ケ）　第　４５　号
令和　８年　６月２４日　現地調査
令和　８年　７月　９日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　竹迫　裕美子

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金　１７，７４０，０００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） 港区浜松町１丁目１１番１４号 （マンション名，部屋番号） パレステュディオ浜松町 ３０８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。

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　港区浜松町一丁目５番地７、５番地８

建物の名称　　パレステュディオ浜松町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　浜松町一丁目５番７の３０８

建物の名称　　３０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　１８．１２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　港区浜松町一丁目５番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６９．１２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　港区浜松町一丁目５番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６．８０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　１４４５３６分の２０２３

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１４４５３６分の２０２３

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（符号1・2）

位置・交通	都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅の北方約280m（道路距離・徒歩約4分）、ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅の北西方約480m（同・徒歩約6分）、港区浜松町１丁目１１番街区に位置する。　（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の店舗事務所ビル、店舗付共同住宅、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 建蔽率 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・容積率低減係数0.8
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1：169.12㎡ 符号1：126.80㎡ 計　295.92㎡ ほぼ長方形 西間口約10.6m・奥行約26.5m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	西側幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）・北側現況幅員約3m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1を含む区分所有建物の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 144,536分の2,023
特記事項	１．北側区道接面部分に0.5m程度セットバックを要すると認められる。後退面積は分譲時パンフレットによると13.23㎡。 ２．港区浸水ハザードマップ・港区津波ハザードマップＢに浸水想定情報あり。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレステュディオ浜松町	
建物の用途	共同住宅　(総戸数63戸・ほか管理室1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14年9月25日 約24年 約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建　延床面積1,528.34㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼、吹付タイル等 なし
設備	オートロックシステム、エレベーター（6人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場、ごみ置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)クレアスコミュニティー 委託管理（管理室あり）
管理の状態	普通	
特記事項	なし	

（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	3階（308号室）・一面採光 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	18.12㎡
	共用部分を含む現況床面積	21.58㎡
間取り	１Ｋ	
バルコニー等	北側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチンユニット・トイレ・浴室等
	その他	格別なものはない
維持管理の状態	汚損の程度は経年相応と認められ普通。	
管理費等	管理費	7,200円（月額）（令和8年6月9日現在・以下同じ）
	修繕積立金	6,430円（月額）
	その他	インターネットサービス費1,260円（月額）
	滞納額	119,120円（令和7年11月分～令和8年6月分）
	遅延損害金	5,446円（年利15％の定めあり）
専有部分の利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧参照。	
特記事項	１．賃借人によると漏水や給排水、その他設備等の不具合は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。	

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 円	預り金等 円
所有者	賃借人	R7.8.1	R7.8.1 ～ R9.7.31	89,000 共益費別途 10,000	保証金 89,000
占有権原は賃借権で、賃借人が居宅として使用し占有していると認められる。 なお、保証金は退去時全額償却とのこと。					

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
477,000	×21.58	×0.52	＝5,350,000

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24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率±0%（保守管理の状態を考慮）

・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＝26年÷(24年＋26年)×(1±0.0)＝0.52（小数第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
標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
4,240,000	×0.99	×295.92	×1.00	×2,023／144,536	＝17,390,000

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的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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地　港5－12

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

3,590,000円／㎡ × 106／100 × 100／102 × 100／88 ＝ 4,240,000円／㎡

(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：公示地等は角地である増価要因を考慮し総合の補正率を判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、環境条件に劣ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：角地である増価要因、セットバックを要する減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：必要なし。

オ　敷地権割合：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
(5,350,000	＋17,390,000)	×1.00	×0.96	×1.00	＝21,830,000

ア　建物価格：前記①エ

イ　敷地権価格：前記②カ

ウ　価格補正：必要なし。

エ　個別格差：階層別補正・・・0.98(対象＝3階　基準階＝5階)

位置別補正・・・0.98（北向き一面採光）

その他・・・なし

相乗積　0.98×0.98×1.00＝0.96（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	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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
2,464,171円	873,320円	3.8%	22,292,642円	0.8993	20,047,773円	22,510,000円
(10.9%)					(89.1%)	(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

$$1 \div (1+3.6\%)^{3} = 0.8993$$

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、僅少だが開差を生じた。

目的物件は都心部の商業地域に所在する１Ｋタイプのマンションである。立地の稀少性・最寄り駅への接近性等から投資目的の需要は旺盛で、取引利回りは低水準で推移し、賃料水準も上昇傾向にあることから収益価格は相対的に高位に求められたと思料する。本件においては収益価格を重視のうえ積算価格を比較考量して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,830,000円
② 収 益 価 格	22,510,000円
③ 調整後の価格	22,400,000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） オ	評価額（円） カ
22,400,000	×1.00	×0.80	×0.99		＝17,740,000

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減価を行った。
オ　その他の控除減価（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（港５－１２）
所　　在：港区芝大門２丁目２０１番１外　「芝大門２－１１－１」
価　　格：3,590,000円／㎡
位　　置：「大門」駅の南西方道路距離約220ｍに位置する。
価 格 時 点：令和8年1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 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
公図写
建物図面・各階平面図写

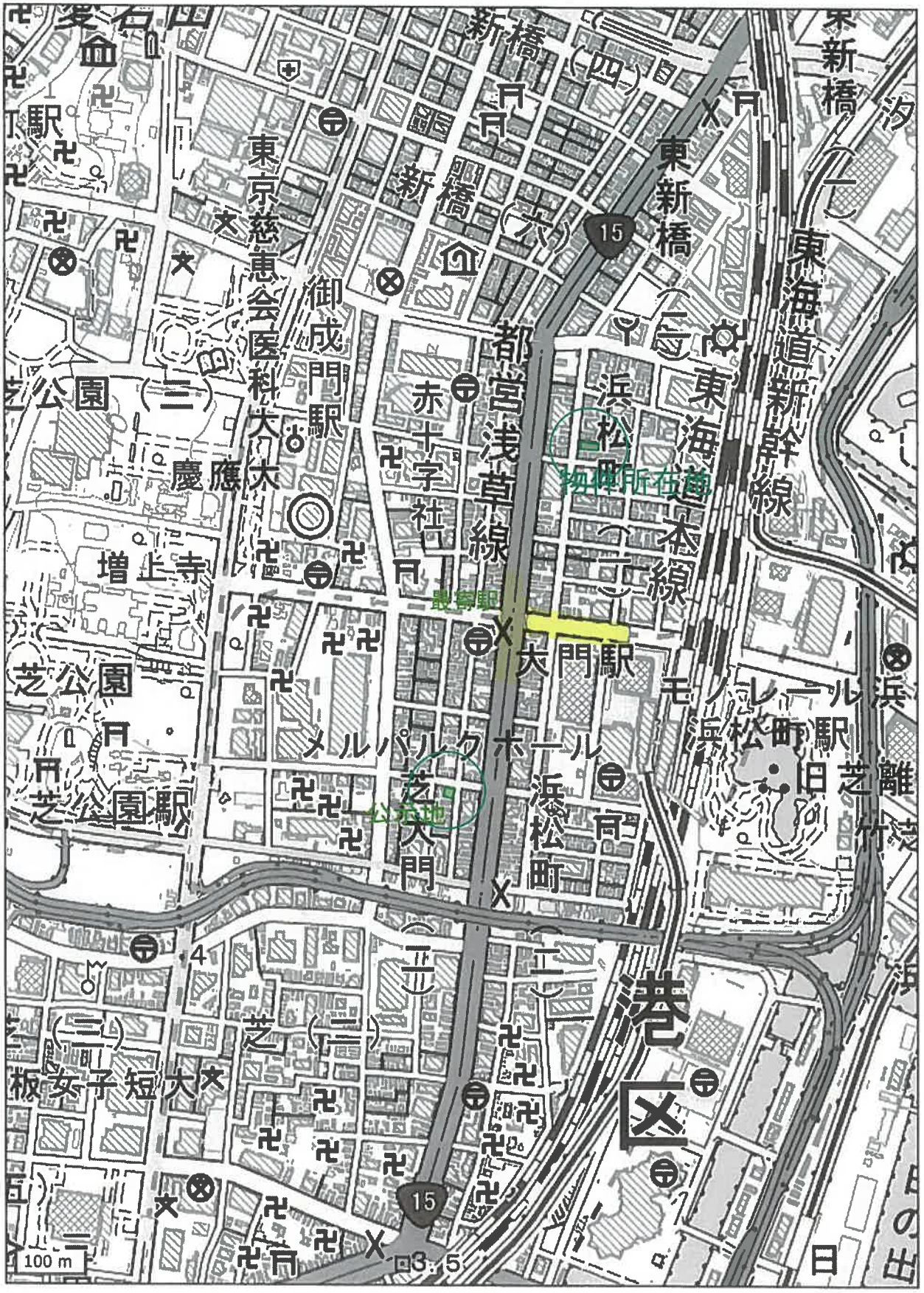
以　　上

令和8年7月9日

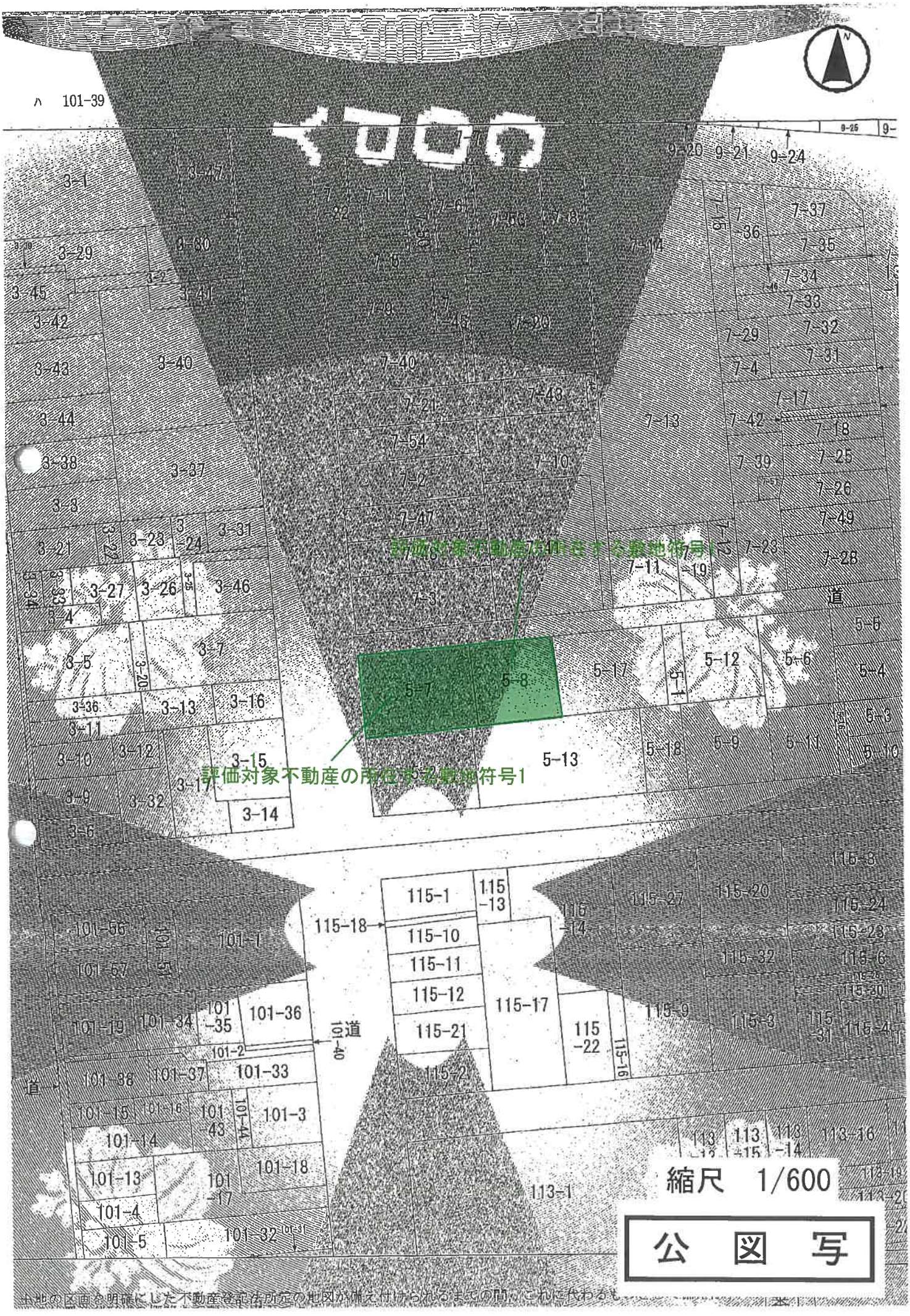
評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　　㊞

地理院地図
GSI Maps



位　置　図


評価対象不動産の所在する公数地符号1
縮尺 1/600
公 図 写
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

各階平面図　建物図面

登記年月日：平成14年10月10日

地図整理番号：M86494

家屋番号　[redacted]

建物の所在　[redacted]

建物の番号　308

作成者　[redacted]

縮尺　1／250

申請人　[redacted]

縮尺　1／500

[redacted]

物件1

本図はＡ３版をＡ４版に縮小

建物図面・各階平面図写