令和　8年（ケ）第　　215号④

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　相　田　亜由子

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）
4	17,760,000 14,208,000		3,552,000	49,531	10,612
備考					

令和　8年（ケ）第　　２１５号④

物　件　目　録

４（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区勝どき四丁目１３０１番地

建物の名称　　ネオアージュ勝どき・みはらし

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　勝どき四丁目１３０１番６０３

建物の名称　　６０３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　２４．８１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　中央区勝どき四丁目１３０１番

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．１８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　１２４４０４分の２７７２

共有者　株式会社イースタイル　持分２分の１
共有者　Ａ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　２１５号④

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　相　田　亜由子

1　不動産の表示

【物件番号４】

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４】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　幸田株式会社
期　限　　令和９年９月３０日まで
賃　料　　月額８６，０００円
賃料前払　なし
敷　金　　８６，０００円
保証金　　なし

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。

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４】

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　　２１５号④

物　件　目　録

４（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区勝どき四丁目１３０１番地

建物の名称　　ネオアージュ勝どき・みはらし

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　勝どき四丁目１３０１番６０３

建物の名称　　６０３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　２４．８１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　中央区勝どき四丁目１３０１番

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．１８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　１２４４０４分の２７７２

共有者　株式会社イースタイル　持分２分の１
共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年（ケ）第２１５号
令和８年７月１６日受理
令和８年９月４日提出
（評価人　江藤和臣）

現 況 調 査 報 告 書
（物件４）

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

令和　８年（ケ）第　　２１５号

物　件　目　録

４（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区勝どき四丁目１３０１番地

建物の名称　　ネオアージュ勝どき・みはらし

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　勝どき四丁目１３０１番６０３

建物の名称　　６０３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　２４．８１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　中央区勝どき四丁目１３０１番

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．１８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　１２４４０４分の２７７２

共有者　株式会社イースタイル　持分２分の１
共有者　Ａ　持分２分の１

（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	中央区勝どき四丁目１３番２－６０３号　ネオアージュ勝どき・みはらし	
建物	物件４	
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	管理費　１０，６８０円 修繕積立金　９，１００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６年１２月分～令和８年８月分 計４１５，３８０円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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　）□	
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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	全部
占有者	幸田株式会社
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｃ（占有者の担当者））の陳述／■提出文書（回答書及び契約書写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２３年１０月１日
最初の契約等	契約日	平成２３年１０月１日
	期間	平成２３年１０月１日から　■平成２５年９月３０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７年１０月１日から　■令和９年９月３０日まで　２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８６，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金８６，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		幸田株式会社は、社宅として従業員のＤを居住させている。
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

（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（申立人の担当者）	私は本件の申立人（共有者）である株式会社イースタイルの担当者です。本件建物については、第三者に賃貸されているようですが、当方は詳細は把握していません。
A（相手方）	私は本件の相手方（共有者）です。本件建物については、幸田株式会社に賃貸しています。　（以上、令和８年８月６日面接聴取）
C（占有者の担当者）	私は幸田株式会社の担当者です。本件建物は当社が賃借し、社宅として従業員を居住させています。契約内容等は基本的に回答書及び契約書写しのとおりです。契約期間については、令和５年９月３０日までは更新契約を締結していましたが、その後は貸主側から更新契約の連絡が来ていないので、更新契約（合意更新）はなされていない状態です。回答書には賃料の滞納がある旨を記載していますが、これは相続の関係だと思いますが賃料を振り込んでいた口座に振込みができなくなり、その後、支払先が不明であったので支払を留保していたものになります。現在、賃料の供託等について検討中です。 （令和８年８月２６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

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　本件は共有分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）が株式会社イースタイル、相手方（共有者）がＡである。
3　占有者から回答書及び契約書写しの提出があった。相手方（共有者）のＡに対し、占有関係照会書を郵送したが回答書等の提出はなかった。
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その他の現場の状況等から、３枚目のとおりであると認めた（なお、契約期間につき最初の契約書の記載から自動更新になっ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

（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 １１：２０－１１：３０	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）、相手方に占有関係照会書送付（郵送・速達）
令和８年８月６日 ７：５５－８：００	物件所在地等（他の号室）	Ｂに面接聴取
令和８年８月６日 ８：２０－８：２５	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、占有者の従業員（Ｄ）が立入調査に立会、Ａに面接聴取
令和８年８月２６日 １４：３５－１４：４５	当庁	Ｃ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。

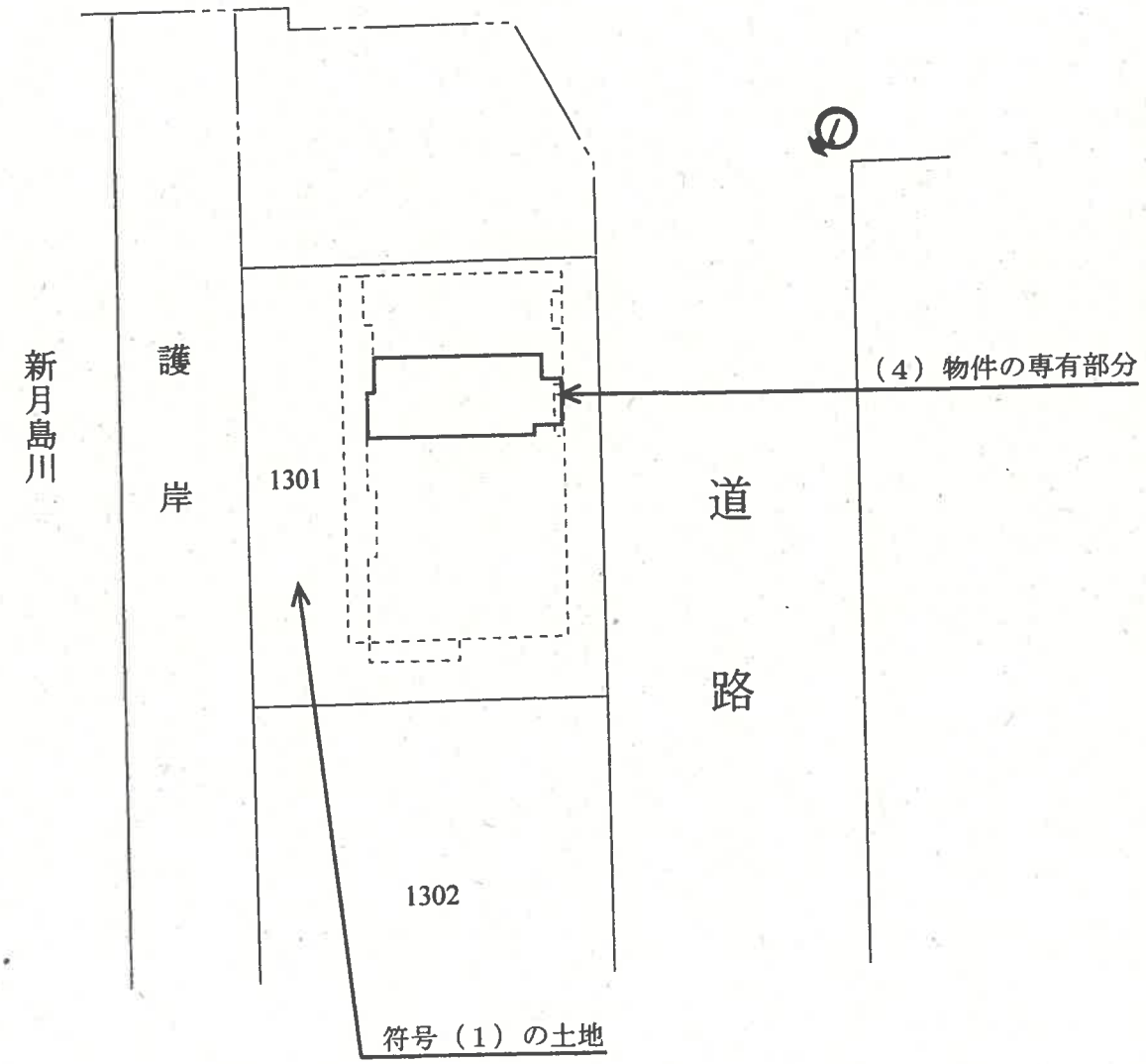
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第２１５号

建物の存する部分　６階
建物の名称　６０３



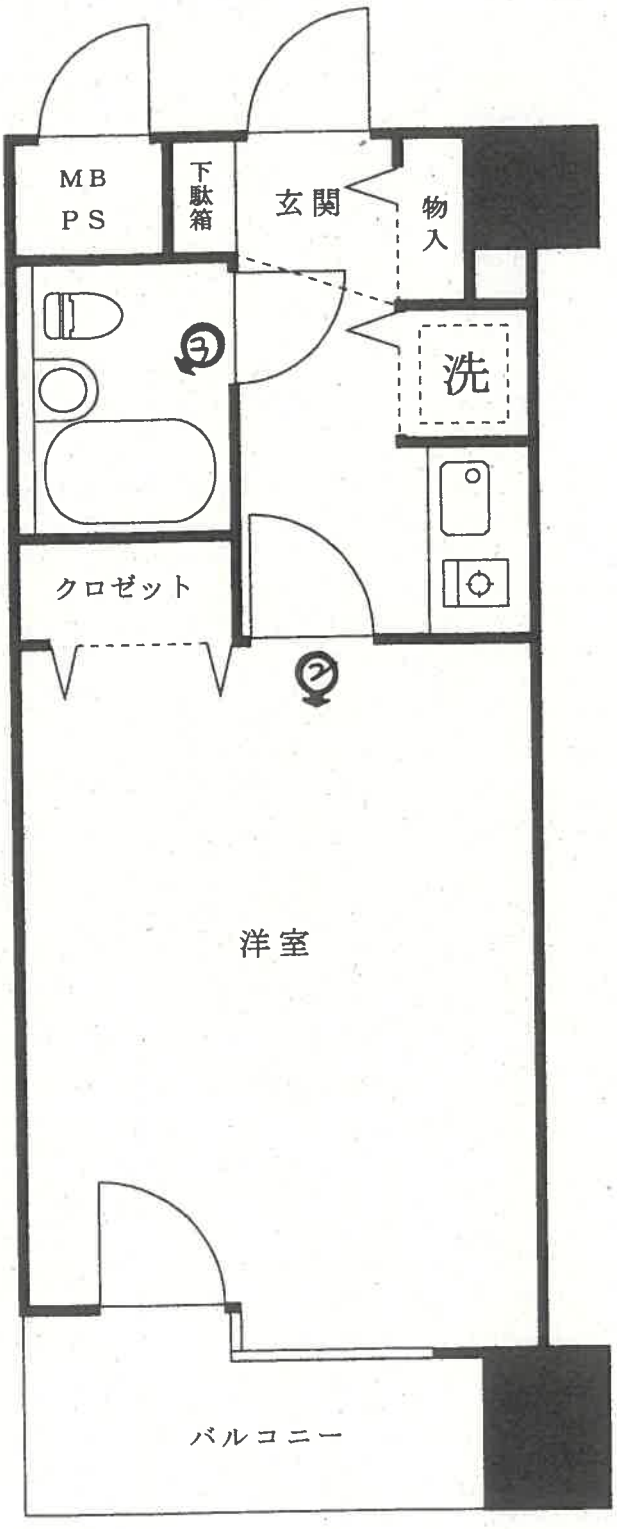
◀◯：写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

建物間取図

令和８年（ケ）第２１５号

６０３号室



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

1



2



3



令和　８年（ケ）第２１５号－４
令和　８年　８月　６日現地調査
令和　８年　９月１７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４	金　１７，７６０，０００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
4	次頁物件目録記載のとおり		（住居表示） 中央区勝どき4丁目13番2号 （マンション名，部屋番号） ネオアージュ勝どき・みはらし603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　　２１５号

物　件　目　録

4（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区勝どき四丁目１３０１番地

建物の名称　　ネオアージュ勝どき・みはらし

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　勝どき四丁目１３０１番６０３

建物の名称　　６０３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　２４．８１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　中央区勝どき四丁目１３０１番

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．１８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　１２４４０４分の２７７２

共有者　株式会社イースタイル　持分２分の１
共有者　Ａ　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360m（徒歩約5分），中央区勝どき4丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の店舗兼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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80％（指定）
	容積率	600％（指定）
	防火規制	防火地域
	その他の規制	勝どき四丁目地区地区計画
画地条件	地積	277.18㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	約19m（北東側）・約15m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
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11m区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件4を含む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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	124,404分の2,772
特記事項	・南西側背後の朝潮運河の水陸境界線から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。 ・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	ネオアージュ勝どき・みはらし	
建物の用途	共同住宅，店舗（総戸数40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1年7月21日新築 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建，延床面積1,399.36㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	集合郵便受，オートロックシステム，エレベーター等	
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 日本ハウズイング(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

（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・居宅	
位置	6階（603号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	24.81㎡
	共用部分を含む現況床面積	31.19㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南西側にある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット，ユニットバス・トイレ（三点式）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10,680円（令和８年７月31日現在，以下同じ） 月額9,100円 なし 415,380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	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	なし	

〈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	現占有者	H23.10.1	R5.10.1 ～ 期間の定めなし	86,000	敷金 86,000
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。					

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
449,000	× 31.19	× 0.23	＝3,220,000

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37年，経済的残存耐用年数約13年，観察減価率10％（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＝13年÷（37年＋13年）×（1－0.1）＝0.23（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 （円）
標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
3,270,000	× 1.10	× 277.18	× 1.00	× 2,772/124,404	＝ 22,220,000

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円／㎡ × 110／100 × 100／101 × 100／100 ＝ 3,270,000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とほぼ同等であるので，地域格差修正の必要はない。

イ　個別格差：角地等で優ることを考慮した。

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
(3,220,000	＋22,220,000)	×1.10	×1.00	×1.00	＝27,980,000

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＝6階）

位置別等修正…1.00（中間部屋）

そ　の　他…なし

相乗積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。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は買受人の引受けとな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
	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	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,895,880	621,040	3.4	17,717,906	0.9098	16,119,751	18,020,000
(10.5%)					(89.5%)	(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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098$$（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を考慮し，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。

試算価格には開差が生じたが，両価格とも相応の根拠を有しており，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	27,980,000円
②　収益価格	18,020,000円
③　調整後の価格	23,000,000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
23,000,000	×1.00	×0.80	×0.97	－86,000	＝17,760,000

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を行った。

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。

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

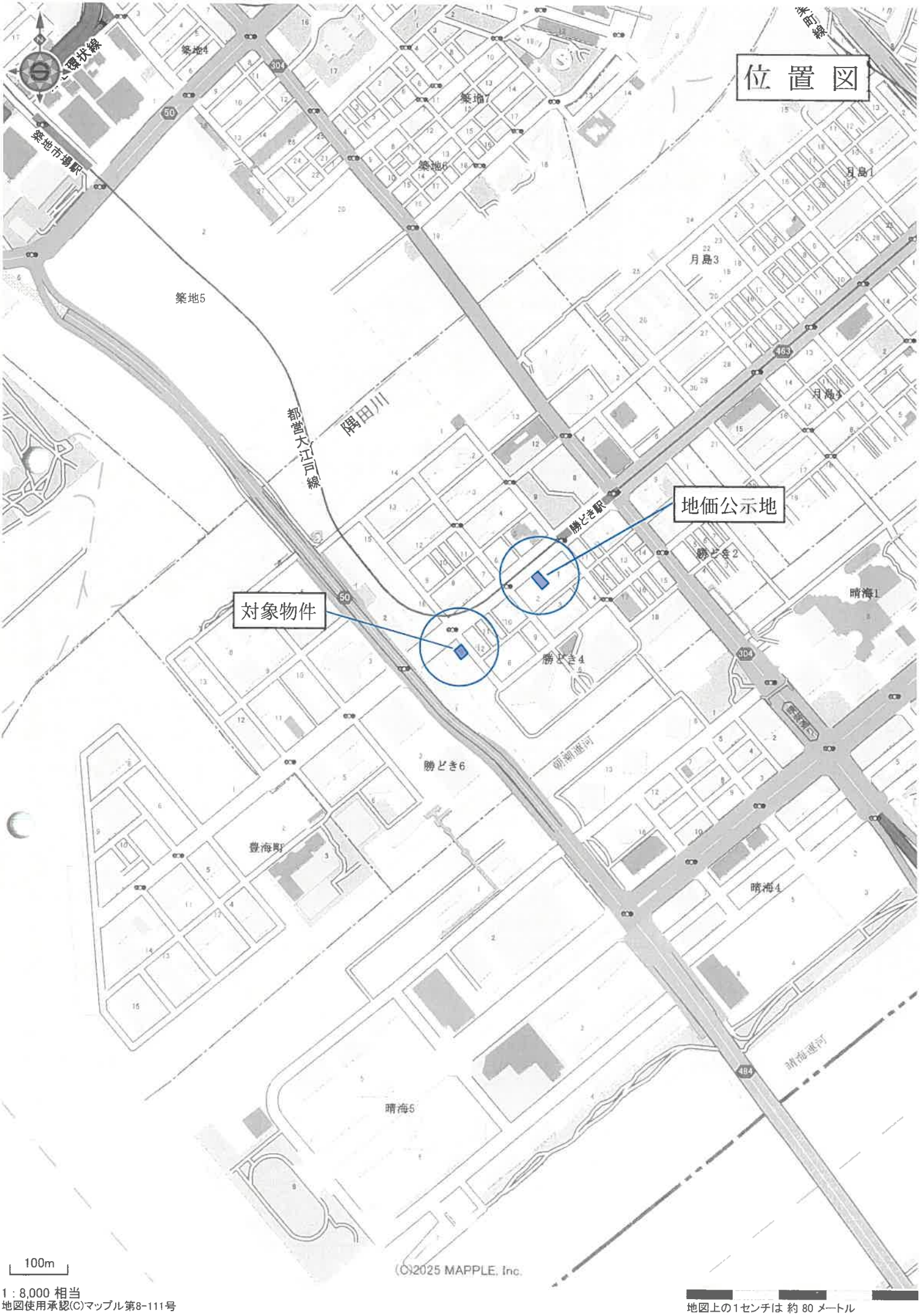
地価公示価格（中央 5－13）
所　　在：中央区勝どき４丁目 201 番「勝どき 4-2-14」
価　　格：3,000,000 円／㎡
位　　置：都営大江戸線「勝どき」駅の南西方約 120ｍに位置する。
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：471 ㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北西側 36.0ｍ区道
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80％，容積率 600％），防火地域
地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

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 24 日
評価人　不動産鑑定士
江 藤 和 臣　㊞

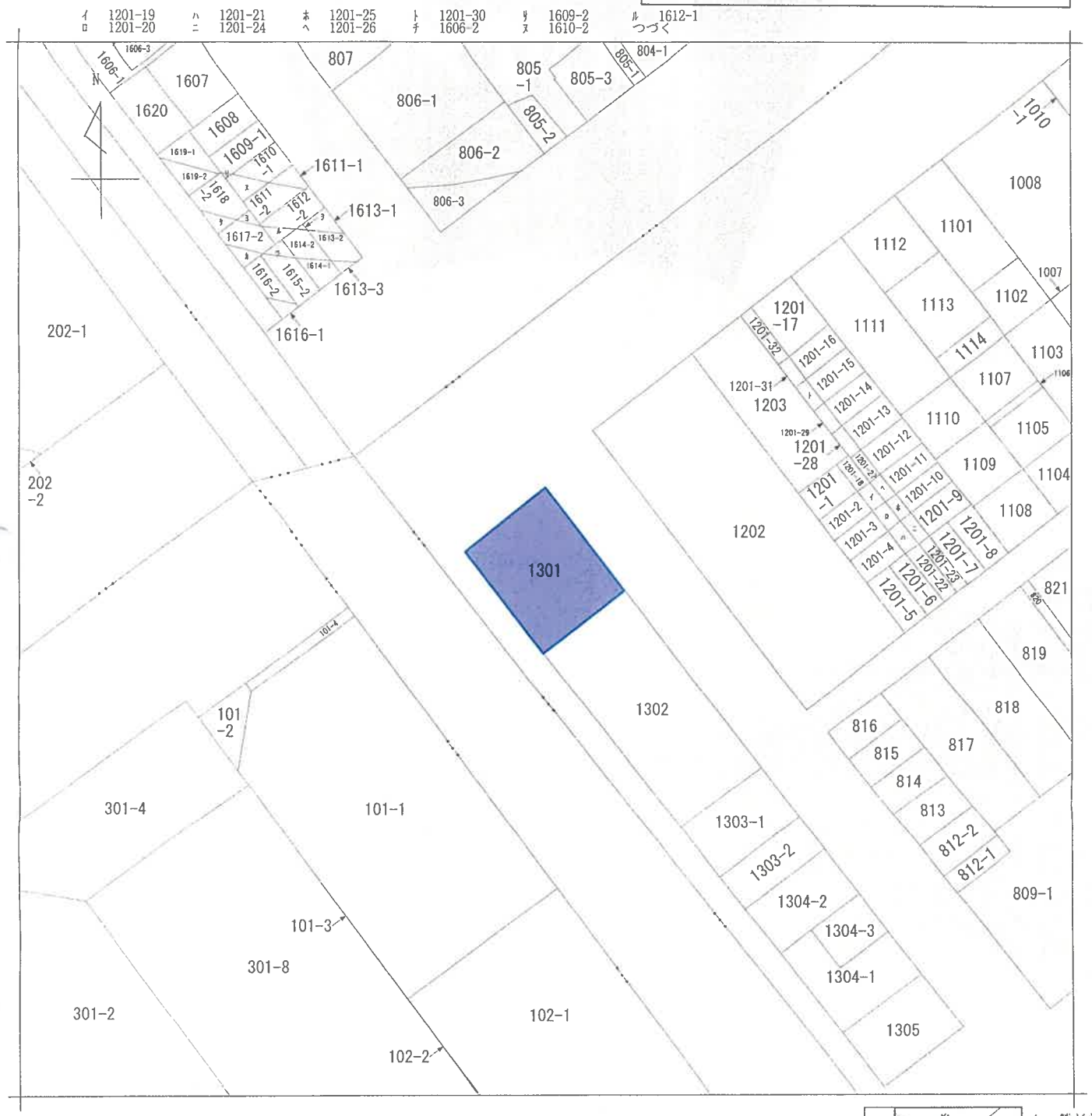


1：8,000 相当

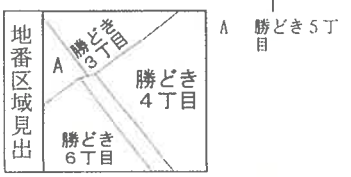
地図使用承認(C)マップル第8-111号

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。



請求部分	所在	中央区勝どき四丁目				地番	1301番		
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	昭和51年1月22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。

（東京法務局管轄）

令和8年5月25日

東京法務局城南出張所

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

登記年月日：平成1年8月25日

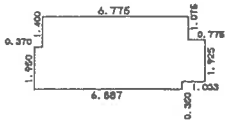
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局管轄）
令和8年5月25日
東京法務局城南出張所
登記官

各階平面図

建物図面 B 603

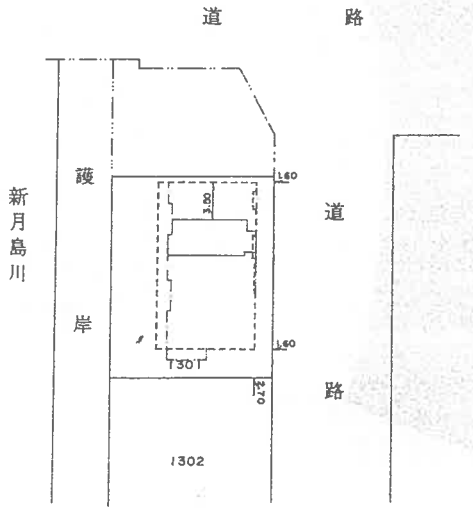
家屋番号	勝どき四丁目1301番の 603
建物の所在	中央区勝どき四丁目1301番地

一棟の建物の番号　ネオアージュ勝どき・みはらし
建物の存する部分　6　階
建物番号　603　号



求積表

1.950	X 0.370	=	0.721500
3.350	X 6.517	=	21.831950
3.000	X 0.258	=	0.774000
1.925	X 0.775	=	1.491875
	合計		24.819325
	床面積		24.81 ㎡



106848

一·一 は現況道路線

平成元年八月弐五日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：11-6