

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯澤 杏奈

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	15,240,000 12,192,000		3,048,000	53,347	11,431
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区佃二丁目204番地2

建物の名称 カーサ相生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目204番2の54

建物の名称 A-1008

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 47.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 1.16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 中央区佃二丁目204番2

地 目 宅地

地 積 1441.46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



物 件 目 録

敷地権の割合 793081分の4995



物件明細書

令和 5年10月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯澤 杏奈

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】

区分所有建物部分は、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

附属建物の物置は、本件所有者が占有している。

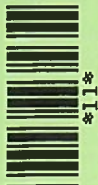
5 その他買受けの参考となる事項

【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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区佃二丁目204番地2

建物の名称 カーサ相生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目204番2の54

建物の名称 A-1008

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 47.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 1.16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 中央区佃二丁目204番2

地 目 宅地

地 積 1441.46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



物 件 目 録

敷地権の割合 793081分の4995



令和5年(ケ)第319号
令和5年7月25日受理
令和5年8月10日提出
(評価人 野坂啓介)

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区佃二丁目204番地2

建物の名称 カーサ相生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目204番2の54

建物の名称 A-1008

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 47.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 1.16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 中央区佃二丁目204番2

地 目 宅地

地 積 1441.46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 793081分の4995
(1枚目)



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	中央区佃二丁目22番6-A1008号 カーサ相生	
建 物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" 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 居宅 (主たる建物)・物置 (附属建物) 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	
管理費等の状況 (月額)	管理費 7,400円 修繕積立金 13,649円	令和5年7月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,389,226円 令和元年8月分～令和5年7月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 355,725円 年利18パーセントの定めあり
管理費等照会先	カーサ相生管理組合法人代理人弁護士C	
その他の事項	滞納金元本には違約金としての弁護士費用等378,874円を含む	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地 (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)	
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物全部、附属建物全部 <input type="checkbox"/> 主たる建物全部		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> B		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅(主たる建物) <input checked="" type="checkbox"/> 物置(附属建物) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅(主たる建物) <input type="checkbox"/> 物置(附属建物) <input 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 (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 () <input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> B (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 ()		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和 3 年頃		
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 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 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () 毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [] 金 円 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [] 金 円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		
	主たる建物は B と共同占有 附属建物は A の単独占有 主たる建物は A と共同占有		

(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)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。2 A は私の経営する会社の事務員でしたが、本国に帰ったことから、2年位前から私が本件建物に居住しています。3 A との間では、何らの取り決めや金銭等の授受はなく無償で使用しています。4 A は、本件建物に帰住する予定ですが、具体的な日程等は決まっていません。A の荷物は本件建物内に残されています。私とA との間では生計の同一性はありません。公共料金については契約者はA 名義になっていますが、私が支払いをしています。5 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。LDK のエアコンの調子が悪いため修理しています。6 附属建物は物置としてA が使用していましたが、私は鍵を持っていないため使用したことはありません。 <p style="text-align: right;">(令和5年8月1日面接聴取)</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
(4 枚目)

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 郵便受けには A の氏名が表示されていたが、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、主たる建物には B が在室しており、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た。附属建物である物置には段ボール箱、キャリーバッグ等が存在した。
- 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。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月25日 16:00-16:25	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5年7月27日 : - :	東京法務局渋谷出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和5年7月26日 : - :	当庁	管理費等調査照会 FAX ライフライン調査照会書郵送(水道)
令和5年8月1日 14:28-15:15	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5年8月2日 : - :	東京法務局品川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

令和5年8月1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。

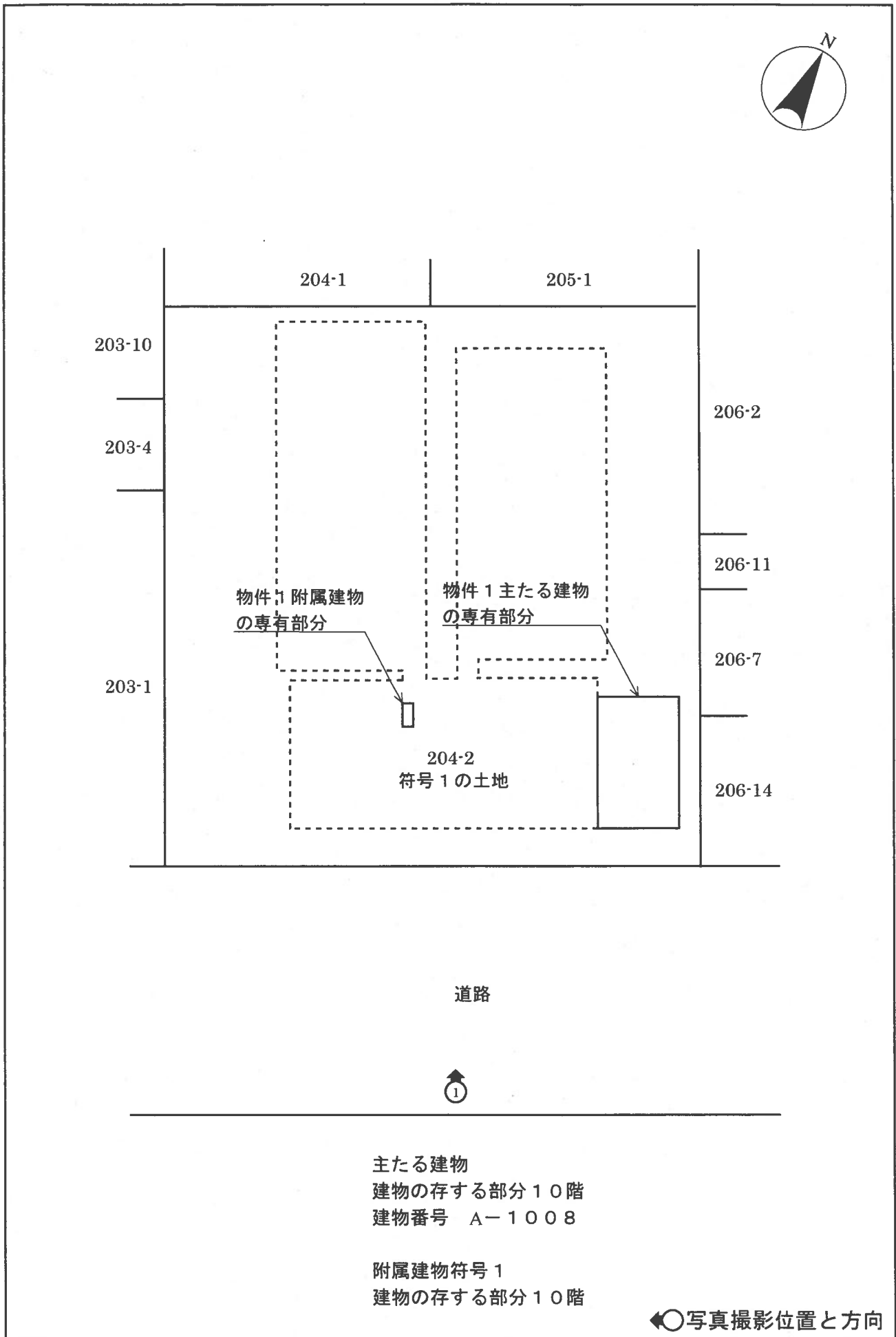
附属建物(物置)は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

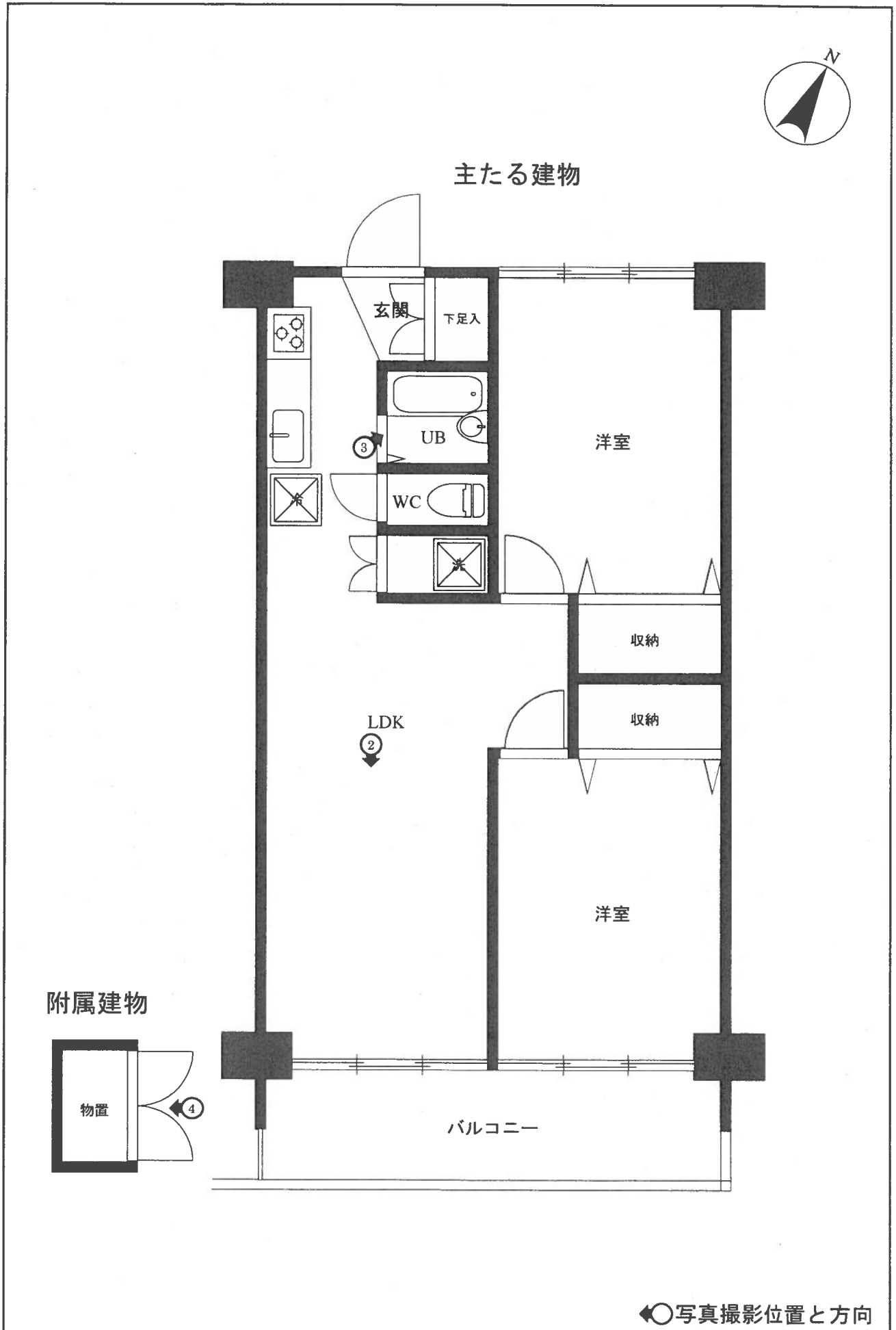
令和 年 月 日

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)





001



002



003



004



令和 5 年 (ケ) 第 319 号
令和 5 年 8 月 1 日 現地調査
令和 5 年 9 月 26 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 15,240,000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) 中央区佃2丁目22番6号 (マンション名、部屋番号) カーサ相生 A-1008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 中央区佃二丁目204番地2

建物の名称 カーサ相生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佃二丁目204番2の54

建物の名称 A-1008

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 47.51平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 1.16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 中央区佃二丁目204番2

地 目 宅地

地 積 1441.46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

物 件 目 録

敷地権の割合 793081分の4995

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	東京メトロ有楽町線「月島」駅の北東方道路距離約210m(徒歩約3分)、中央区佃2丁目22番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	高層共同住宅と店舗等が建ち並ぶ地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)		清澄通りより30m以内	清澄通りより30m超
	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) 600%(指定) 防火地域 佃二・三丁目地区地区計画	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 佃二・三丁目地区地区計画
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	1,441.46㎡(登記記録) 整形 約36.5m・約40m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	南東幅員約36m区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。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	793,081分の4,995	
特記事項	※1 東京都の高潮浸水想定区域図によると高潮浸水想定区域にある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーサ相生 ※2	
建物の用途	共同住宅（総戸数290戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	昭和48年8月31日新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 延床面積 8,599.33 m ²	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、管理人室等 ※3	
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 日本管財住宅管理株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※2 A棟、B棟及びC棟により構成され、本件専有部分はA棟にある。</p> <p>※3 オートロックなし</p> <p>※4 東京都都市整備局にて取得した「台帳記載事項証明」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 （確認済証） 発行年月日 : 昭和47年6月3日 番号 : 第0133号 （検査済証） 発行年月日 : 昭和48年9月27日 番号 : 第0133号</p> <p>本件建物の建築確認時の敷地面積は1,903.060m²となっており、同規模の建物を再建築することはできないものと推察される。</p>	

	<p>本件建物は旧耐震基準により建築確認を受けている。 管理会社によると、耐震診断は受けているが、耐震工事は行われていない。</p> <p>A棟の耐震診断の概略は下記の通り。</p> <p>耐震診断実施機関：日本管財株式会社一級建築士事務所</p> <p>実施年月 ：平成25年11月</p> <p>診断結果の要旨 ：</p> <p>診断で判明した耐震性能上の問題点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ X方向では、I s 値は0.512～2.342に分布し、1階3階～5階ではI s 値は0.6を下回っている。「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。」と判定される。 ・ Y方向では、I s 値は0.373～1.090に分布し、3階～12階ではI s 値は0.6を下回っている。「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。」と判定される。 <p>※5 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。</p>
--	--

(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	10階 (A-1008号室) 角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	48.67 m ² ※6
	共用部分を含む 現況床面積	54.67 m ² ※7
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南東側にあり	
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、浴室、トイレ等
	その他	なし

保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,400 円(月額)(令和 5 年 7 月 6 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	13,649 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	1,389,226 円(令和元年 8 月分～令和 5 年 7 月分)
	遅延損害金	355,725 円(年利 18%)
専有部分の利用 状況等	<p>主たる建物は、建物所有者Aと個人Bの共同占有となっており、居宅として利用されている。個人Bの占有権原は使用借権となっている。</p> <p>附属建物は建物所有者Aの単独占有となっており、物置として利用されている。</p>	
特 記 事 項	<p>※6 47.51 m² (主たる建物) + 1.16 m² (附属建物 物置) = 48.67 m²</p> <p>※7 附属建物 物置を含む。</p> <p>※8 築後相当の年数が経過しているが、内装・設備類はリフォームされている。但し、リフォームの回数や時期については不明。</p>	

第5 評価額算出の過程

本件は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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
378,000	× 54.67	× 0.08	= 1,650,000

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。
附属建物（物置）を含む。

ウ 現価率：

- ・経過年数約50年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率40%

観察減価率の判定に当たっては、耐震診断の結果等を考慮した。

- ・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 = 8年 ÷ (50年 + 8年) × (1 - 0.40) = 0.08 (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 (m ²) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
2,170,000	×1.00	×1,441.46	×1.00	× 4,995 / 793,081	=19,700,000

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-6

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 2,100,000 \text{ 円/m}^2 \times 105/100 \times 100/101.7 \times 100/100 = 2,170,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和5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：私道負担があるが、三方路であることを考慮した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と同等である。

イ 個別格差：必要なし。

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
(1,650,000)	+ 19,700,000)	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 21,990,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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た補正。

本件においては必要なし。

エ 個別格差：階層別補正…1.01(対象=10階・基準階=7階)

位置別等修正…1.02(角部屋)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 1.01×1.02×1.00=1.03(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はないが、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)
2,554,842 (12.3%)	1,147,962	5.3	21,009,871	0.8688	18,253,376 (87.7%)	20,810,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	21,990,000円
② 収益価格	20,810,000円
③ 調整後の価格	21,400,000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 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
21,400,000	×1.00	×0.80	×0.89	—	=15,240,000

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。

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。本件では必要なし。

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

公示地価格（中央－6）

所 在：中央区佃3丁目5番1外「佃3-3-9」
価 格：2,100,000円/㎡
位 置：東京メトロ有楽町線「月島」駅の北東方約120mに位置する。
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：717㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北西側36.3m 都道 三方路
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：高層マンションが建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

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5年9月26日
評価人 不動産鑑定士
野坂啓介

位置図

対象不動産

公示地 中央-6

最寄駅

昭文社スーパーマップルデジタルVer.22縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マップル第 4-088 号

©2021 MAPPLE, Inc.

アーバンドック
ミニマップ

1:8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル





$$S = \frac{1}{600}$$



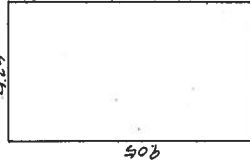
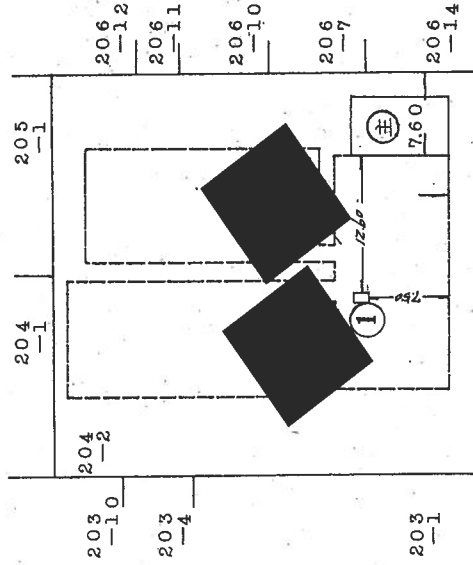
建築物階平面図

家屋番号	佃2丁目204番2の54
建物の所在	中央区佃2丁目204番地2

建物番号 A-1008
10階部分

附属建物符号 1
10階部分

昭和四十八年九月二十拾日	作製年月日	作製者	申請人
--------------	-------	-----	-----



145x100=1.6m²

205x5.25=47.51m²

佃3丁目

単位・メートル

137261

縮尺	1/200, 1/500
----	--------------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。