

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 7年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 2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 7年 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 7年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区月島一丁目5000番地
建物の名称 MID TOWER GRAND

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月島一丁目5000番の506
建物の名称 506
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.57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 中央区月島一丁目5000番
地 目 宅地
地 積 5683.19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 1000000分の2041

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

- 共有者 A 持分96分の13
- 共有者 B 持分96分の13
- 共有者 C 持分96分の13
- 共有者 D 持分96分の13
- 共有者 E 持分96分の26
- 共有者 亡F相続財産 持分96分の18



物件明細書

令和 7年 2月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知保

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A, B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、B I T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 中央区月島一丁目5000番地
建物の名称 MID TOWER GRAND

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月島一丁目5000番の506
建物の名称 506
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.57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 中央区月島一丁目5000番
地 目 宅地
地 積 5683.19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 1000000分の2041
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

- 共有者 A 持分96分の13
- 共有者 B 持分96分の13
- 共有者 C 持分96分の13
- 共有者 D 持分96分の13
- 共有者 E 持分96分の26
- 共有者 亡F相続財産 持分96分の18



令和6年(ケ)第89号
令和6年12月5日受理
令和7年1月16日提出
(評価人：海野弘昭)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 西川博真

(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 中央区月島一丁目5000番地
建物の名称 MID TOWER GRAND

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月島一丁目5000番の506
建物の名称 506
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.57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 中央区月島一丁目5000番
地 目 宅地
地 積 5683.19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 1000000分の2041

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分96分の13
共有者 B 持分96分の13
共有者 C 持分96分の13



物 件 目 録

共有者 D 持分96分の13
共有者 E 持分96分の26
共有者 亡F相続財産 持分96分の18



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中央区月島一丁目22番1-506号 MID TOWER GRAND	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら (A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空室) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 全体管理費 5,410円 住宅管理費 20,340円 全体修繕積立金 4,800円 住宅修繕積立金 4,800円 インターネット接続料 2,420円	令和7年1月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,927,161円 令和2年12月分～令和7年1月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 (年18%) 計734,511円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項	管理費等の滞納額のほかに、住宅修繕積立基金 (竣工時一括支払い) 384,000円の滞納があり、買受人に請求するとの回答あり。	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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
■ G (共有者 A 代理人)	<p>1. 私は、本件共有者 A の代理人弁護士です。</p> <p>2. 本件マンションは、元々マンション敷地の地主であった被相続人が等価交換により取得する予定でしたが、完成前に亡くなりました。</p> <p>よって、本件マンションは、まったく誰も使用しておらず、第三者に貸したりもしていないので、新築状態のままです。</p> <p>3. 本件マンションの鍵 1 本は、遺産分割審判後に相手方 B から預かりました。</p> <p>4. 水も電気も通っていないため、トイレの水が蒸発するので、時々水を運んで流しています。</p> <p>(令和 7 年 1 月 8 日電話聴取)</p>
■ H (共有者 B 代理人)	<p>1. 私は、本件共有者 B の代理人弁護士です。</p> <p>2. 本件マンションは、地主であった被相続人が等価交換で取得する予定でしたが、完成前に亡くなりました。</p> <p>3. 本件マンションの鍵は、完成後に、B が相続人の代表者として預かっていましたが、遺産分割審判後に A の代理人に渡しました。予備の鍵が B の手元に残っているかもしれませんが、管理のために預かっているだけで使用等はしていません。</p> <p>4. 本件マンションは、誰も使用しておらず、第三者にも貸していないので、新築当時の状態のままです。</p> <p>(令和 7 年 1 月 8 日電話聴取)</p> <p>以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

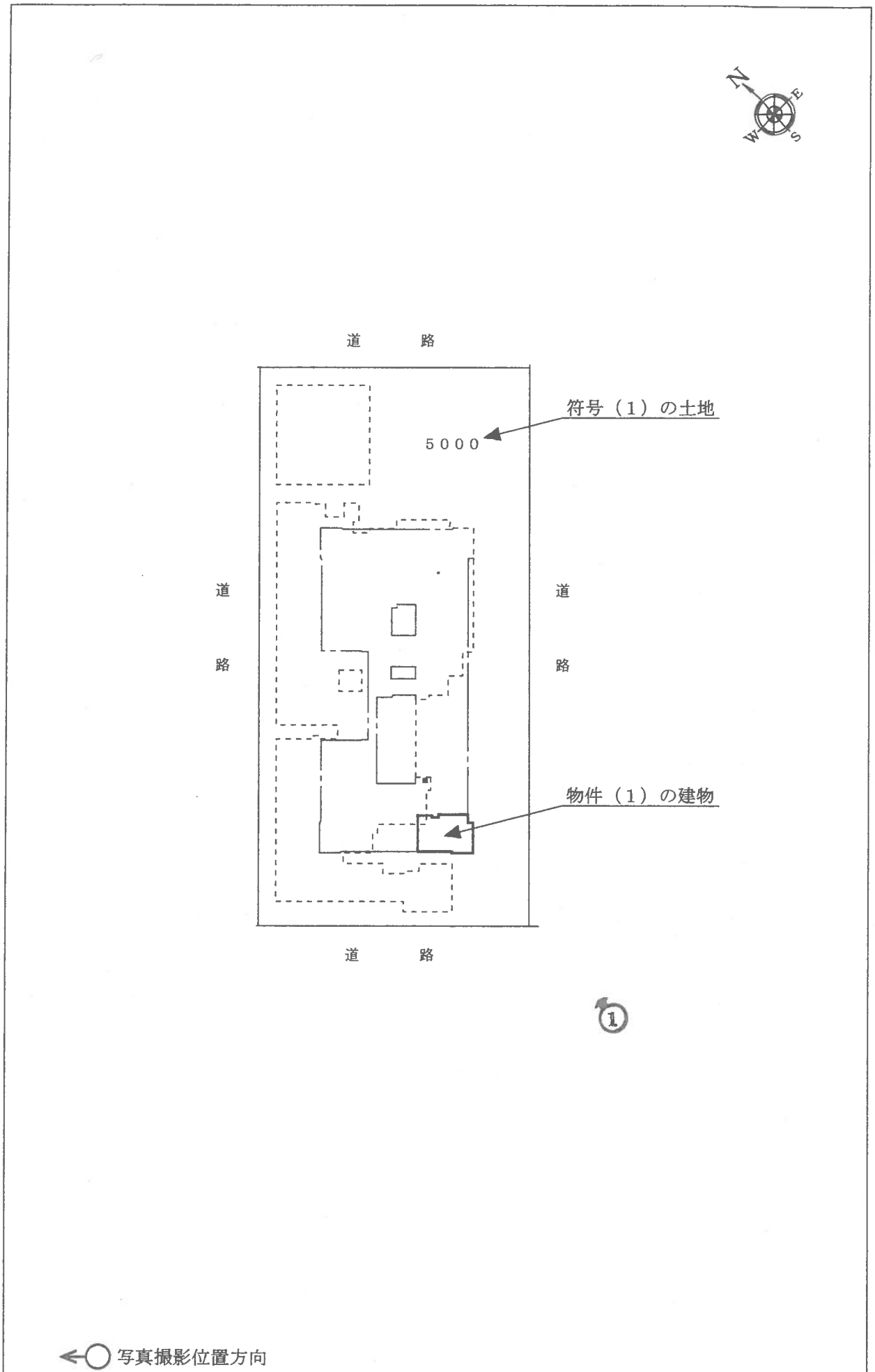
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査は、本件マンション共有者A代理人Gから借用した鍵を使用して建物内に立ち入った。
 - ③ 本件マンション内は「関係人の陳述等」記載のとおり、家具や日常生活用品等の動産類が一切ない空室であった。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、本件マンションの鍵の所持状況等から、本件マンションは、共有者A、Bが空室の状態で占有しているものと認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

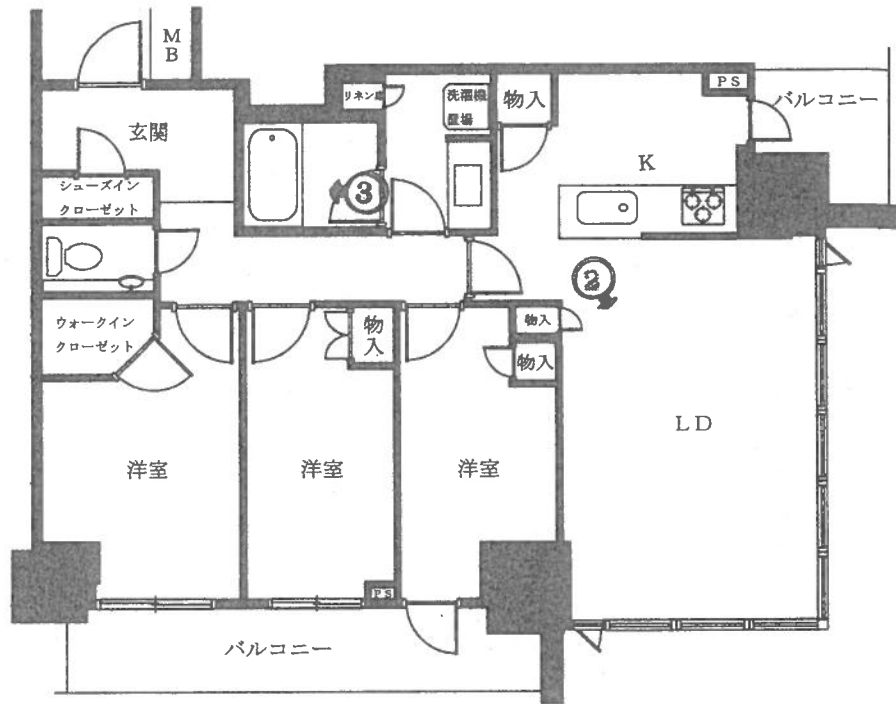
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月25日 13:50-14:20	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影 マンション管理会社担当者に管理費等に関する 照会書交付
令和7年1月8日 13:25-13:30	当庁(電話)	共有者A代理人弁護士Gから聴取
令和7年1月8日 14:10-14:15	当庁(電話)	共有者B代理人弁護士Hから聴取
令和7年1月10日 14:25-14:45	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 管理会社担 当者から管理費等の回答書提出
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Iを立ち合わせ, 借用した鍵を使用して解錠し, 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

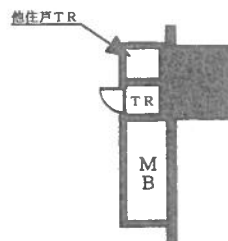




(506)



(5階)



←○ 写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



令和6年(ケ)第89号
令和7年1月10日 現地調査
令和7年1月23日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野弘昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 114,070,000 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	3～4頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中央区月島一丁目22番1-506号 (マンション名・部屋番号) MID TOWER GRAND・506 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 中央区月島一丁目5000番地
建物の名称 MID TOWER GRAND

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月島一丁目5000番の506
建物の名称 506
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.57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 中央区月島一丁目5000番
地 目 宅地
地 積 5683.19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 1000000分の2041

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分96分の13
共有者 B 持分96分の13
共有者 C 持分96分の13

物 件 目 録

共有者 D 持分96分の13
共有者 E 持分96分の26
共有者 亡F相続財産 持分96分の18

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「月島」駅西方約150m (8a出入口からの道路距離、徒歩約2分)、中央区月島一丁目22番街区に位置する。 * 上記駅は、東京メトロ有楽町線「月島」駅と接続駅になっている (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幅員約10.9m区道(通称：西仲通り)沿いに、小規模の低層飲食店や店舗等が建ち並ぶ『月島西仲通り商店街』が存する。既存の飲食店等の他、最近は付近の開発が進み、超高層マンション等が建築されている。	
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) 500%(指定) 防火規制 ・月島一丁目地区地区計画 ・高度利用地区：月島一丁目西仲通り地区 ・東京都景観条例：水辺景観形成特別地区
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 5,683.19㎡ 長方形 約109m(北西側)・約52m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北西側幅員約10.9m舗装公衆用道路 〔特別区道中月第805号線(通称：西仲通り)・建築基準法第42条1項1号〕 南西側幅員約10.9m舗装公衆用道路 (特別区道中月第803号線・建築基準法第42条1項1号) 南東側幅員約5.5m舗装公衆用道路 (特別区道中月第822号線・建築基準法第42条1項1号) 北東側幅員約10.9m舗装公衆用道路 (特別区道中月第849号線・建築基準法第42条1項1号) にほぼ等高に接面する四方路の画地。	
土地の利用状況等	後記1棟の区分所有建物の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 都市ガス 下水道	あり あり あり

敷地権の表示	敷地権の表示 敷地権の割合	所有権 2,041/1,000,000
特記事項	中央区ハザードマップによると、一部洪水及び内水氾濫による浸水予想区域にある。東京都高潮浸水想定区域図によると、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	M I D T O W E R G R A N D	
建物の用途	共同住宅(総戸数503戸)、店舗等	
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	令和2年10月31日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付き32階建 延 50,265.62 m ²	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、コンシェルジュ、トランクルーム、パーティールーム、スカイラウンジ、ゲストルーム、フィットネススタジオ、ゴルフレンジ、駐車場、駐輪場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 品 等	優る	
管 理 形 態 等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 委託管理
管 理 状 況	優る	
特 記 事 項	<p>・ 延床面積(登記数量合計)を敷地面積(登記)で除すると、指定容積率を超えて建てられている。 高度利用地区による容積率緩和により、666%に緩和されているが、それでも、オーバーしている。 建築計画概要書によると、容積率に算入されない部分(自動車車庫、共用廊下等)があり、それを除いて求めると、容積率665.80%となっている。 また、建築確認及び完了検査も済んでいることから、問題ないものと思われる。(当該マンションの建築計画概要書を閲覧したところ、建築確認及び完了検査が行われていることを確認した。)</p>	

(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	5階(506号室):角部屋 主要開口部の方位:南西向き	
床面積	専有面積	75.57 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	114.88 m ²
間取り	3LDK+ウォークインクローゼット+シューズインクローゼット *玄関から約6.6mの位置(共用廊下)にトランクルームが存する。	
バルコニー等	南西側及び南東側にあり。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
仕様の 内設 その他	壁	ビニールクロス貼等
	その他	キッチン、トイレ、浴室等 Gによると、水も電気も通っていないとのことである。
保守管理の状態	優る(G及びHの陳述によると、当該部屋は誰も使用しておらず、第三者にも貸していないので、新築当時の状態のままとのことである。 現況調査時、室内には家具や生活用品などの動産類は見当たらず、汚れなどもなかったことから、室内は使用されていないことが窺われた。)	
管理費等	管理費	5,410円/月 全体管理費
	修繕積立金	20,340円/月 住宅管理費
その他		4,800円/月 全体修繕積立金
		4,800円/月 住宅修繕積立金
	その他	2,420円/月 インターネット接続料
		*管理費等の滞納額のほかに、住宅修繕積立基金(竣工時一括支払い)384,000円の滞納があり、買受人に請求するとの回答あり。
	滞納金額 遅延損害金	1,927,161円(令和2年12月分～令和7年1月分) 734,511円(年利18%) 令和7年1月9日現在
専有部分の利用状況等	共有者A、Bが、空室の状態に占有している。	
特記事項	なし	

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
523,000	×114.88	×0.89	=53,470,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率3%(保守管理の状況を考慮した)

・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=46年÷(4年+46年)×(1-0.03)=0.89(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 (㎡) ウ	建付 減価 工	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				
1,820,000	×1.81	×5,683.19	×1.00	×2,041/1,000,000	=38,210,000

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。

地価公示 中央 5-31

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,650,000 \text{ 円/㎡} \times 108.9/100 \times 100/100 \times 100/99 = 1,820,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和 6 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：なし

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、交通接近条件で劣る。

イ 個 別 格 差：四方路の画地、面大增価、高度利用地区による容積率緩和を考慮した。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(53,470,000)	+38,210,000)	×1.5	×1.10	×1.00	=151,270,000

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…0.94 (対象階=5階 基準階=16階)

位置別等修正…1.17 (方位等)

その他…1.00 (なし)

相乗積 $0.94 \times 1.17 \times 1.00 = 1.10$

(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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	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	複利現価率※2	正味復帰価格の現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(2.3 %)	エ × オ	ア + カ = キ
10,936,166 円 (7.7 %)	3,618,660 円	2.5 %	140,404,008 円	0.9341	131,151,384 円 (92.3 %)	142,087,550 円 =142,090,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 2.3\%)^3} = 0.9341 \quad (\text{少数第5位を四捨五入})$$

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、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格は、均衡をもって求められ、両価格とも妥当な根拠を有している。

そこで、両価格のほぼ中庸値をもって調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	151,270,000円
② 収益価格	142,090,000円
③ 調整後の価格	147,000,000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
147,000,000	×1.00	×0.80	×0.97	-----	=114,070,000

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及び住宅修繕積立基金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。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5-31

所 在：中央区月島3丁目912番「月島3-9-10」

価 格：1,650,000円/m²

位 置：「月島」駅より道路距離約300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：74m²

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西10.9m 区道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率500%)、防火地域

地域の概要：小規模な低層店舗等が建ち並ぶ既成の商業地域

第7 附属資料

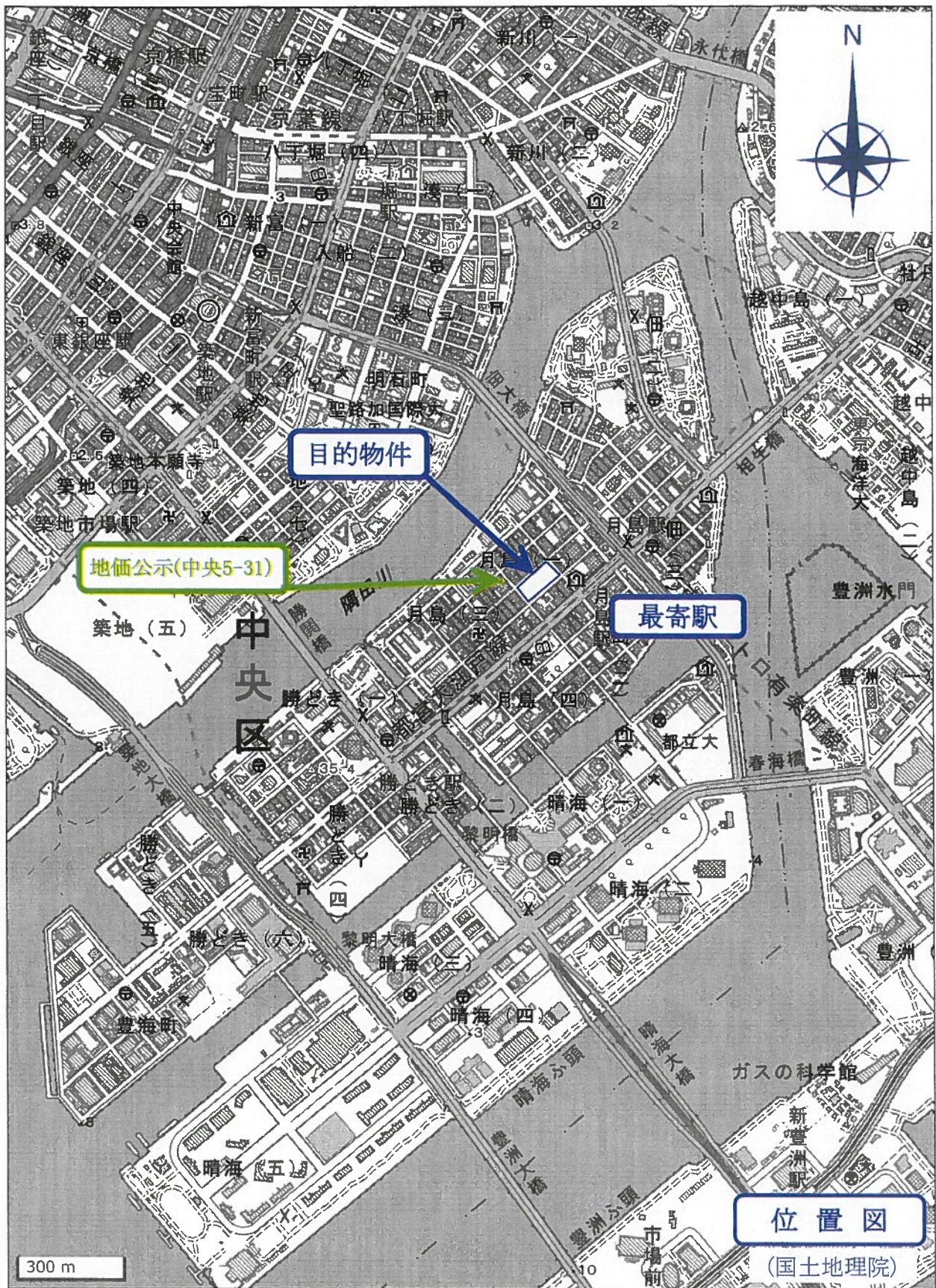
位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年1月24日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞



目的物件

地価公示(中央5-31)

最寄駅

位置図

(国土地理院)

300 m

N



(基準値種別：測量成果)

縮尺 1:714

N



5000

目的物件

94°02'38.38"

-4693.484

(基準値種別：測量成果)



登記簿 区分	所在	中央区月島一丁目			地番	5000番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標 番号又は 記号	区	分類	地区(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	地籍図
作成 年月日	令和3年4月			備付 年月日 (原図)	令和3年4月		補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年5月7日
東京法務局

登記官



公 図 写

A3判をA4判に縮小

請求番号：32-1
(1/1)

