

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 6 月 11 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 7 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 1 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	103,600,000 82,880,000		20,720,000	142,201	30,470



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区芝一丁目124番地1

建物の名称 クレストプライムタワー芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝一丁目124番1の2004

建物の名称 2004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 63.94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 港区芝一丁目124番1

地 目 宅地

地 積 4668.87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 3379674分の6630



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

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

なし

《 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 港区芝一丁目 1 2 4 番地 1

建物の名称 クレストプライムタワー芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝一丁目 1 2 4 番 1 の 2 0 0 4

建物の名称 2 0 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 0 階部分 6 3 . 9 4 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 港区芝一丁目 1 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 6 8 . 8 7 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 3 3 7 9 6 7 4 分の 6 6 3 0



令和5年（ケ）第447号
令和5年10月26日受理
令和5年11月22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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区芝一丁目124番地1

建物の名称 クレストプライムタワー芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝一丁目124番1の2004

建物の名称 2004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 63.94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 港区芝一丁目124番1

地 目 宅地

地 積 4668.87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 3379674分の6630



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	港区芝一丁目2番1-2004号 クレストプライムタワー芝		
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	☒ 建物所有者A ☐ 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 ☐ 「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 23,200円 修繕積立金 13,300円	令和5年10月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで ☐ 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社ゴールドクレストコミュニティ		
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 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
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (クリーニング会社担当)	1 当社は本件建物のクリーニングをしました。サブリース会社等ではありません。 (令和5年11月22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 郵便受けは投函口がテープで封鎖され、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。
回答書、関係人の陳述、郵便受け及び室内の各状況から本件建物は空室と認定した。
- 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

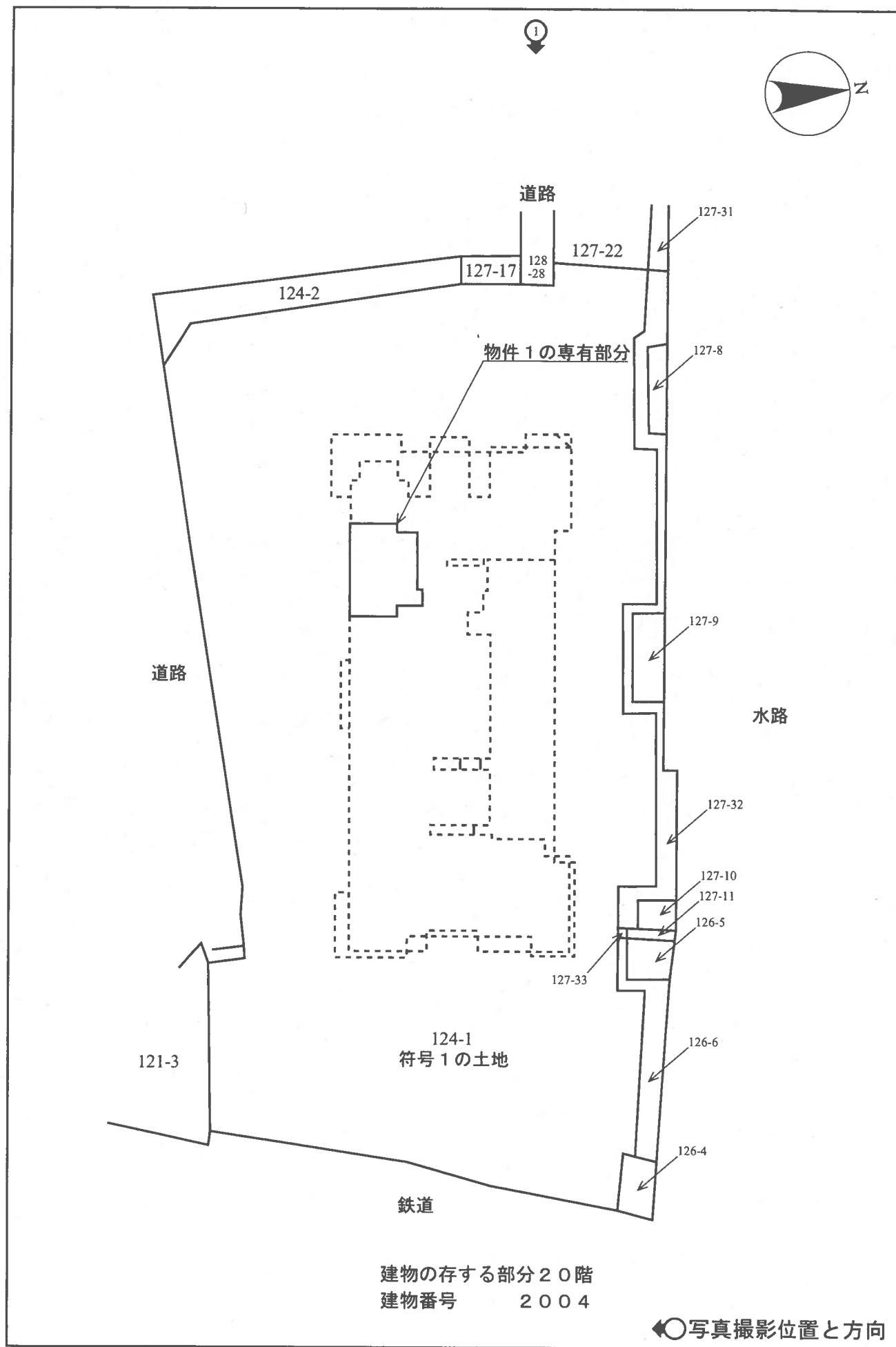
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月26日 16:20-16:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和5年10月26日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和5年10月27日 : - :	東京法務局品川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和5年11月21日 16:27-18:10	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和5年11月22日 11:35-11:36	当 庁	B から電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

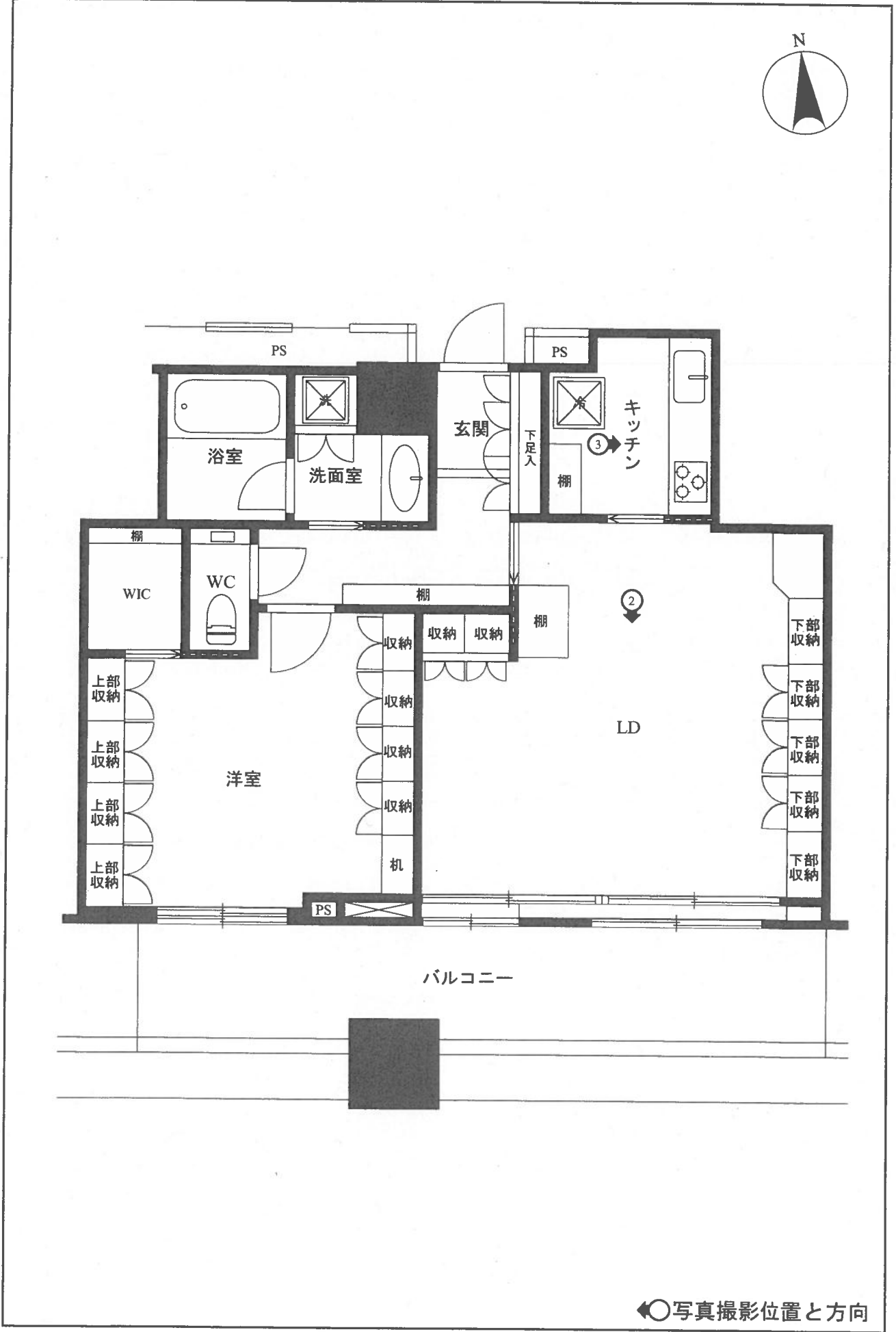
(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 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5年11月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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)





1



2



3



令和 5 年 (ケ) 第 4 4 7 号
令和 5 年 1 1 月 2 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

補充評価書

私が受命いたしました御庁令和 5 年 (ケ) 第 4 4 7 号事件について、補充評価書を提出いたします。

(理由) 先に提出した令和 5 年 1 2 月 1 3 日付評価書中、下記の事由により修正すべき点が生じたため。

記

1. 前回評価後の市場性の変動

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 103,600,000円

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

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19年8月10日 約18年 約37年
-------------------------	----------------------------------	----------------------------

第5 評価額算出の過程

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	×93.95	×0.67	=32,920,000

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18年、経済的残存耐用年数約37年、観察減価率0%(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=37年÷(18年+37年)×(1±0)=0.67(小数以下第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 増価 エ	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				
2,240,000	×1.22	×4,668.87	×1.80	×6,630 ／3,379,674	=45,050,000

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-17

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $2,280,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 2,240,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

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・行政的条件にやや劣るが、街路条件・環境条件に優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因等を考慮して、総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付増価：総合設計制度に基づく容積率の緩和による効用増の程度を総合的に考慮。

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
(32,920,000)	+45,050,000)	×1.50	×1.06	×1.00	=123,970,000

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の取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.01(対象=20階)
 位置別補正・・・1.05(南向き一面採光)
 そ の 他・・・1.00(必要なし)
 相乗積 $1.01 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06$

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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
8,928,804円 (6.6%)	2,886,200円	2.1%	133,314,952円	0.9451	125,995,961円 (93.4%)	134,920,000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

$$1 \div (1+1.9\%)^1 = 0.9451$$

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、若干開差を生じた。

本件建物は都心湾岸部に所在する、1LDKタイプのマンションであり、立地条件及び規模から高所得者層向けの収益物件として、また自己使用物件としての需要が見込める。近年続いた投資需要の高まり、投資利回りの低下等を反映し、収益価格は高位に試算されたが、取引水準をも考慮した積算価格との開差は合理的な範囲内にある。以上を踏まえ、本件両試算価格の規範性はほぼ同等と認められるので、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	123,970,000円
② 収 益 価 格	134,920,000円
③ 調整後の価格	129,500,000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
129,500,000	×1.00	×0.80	×1.00		=103,600,000

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：必要なし。

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－17）

所 在：港区芝浦2丁目1番33 「芝浦2－3－27」

価 格：2,280,000円／㎡

位 置：「田町」駅の南東方道路距離約760mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：993㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西11.0m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率400%），防火地域

地域の概要：マンション、事務所等が混在する住宅地域

以 上

令和7年5月8日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞

令和 5 年 (ケ) 第 4 4 7 号
令和 5 年 1 1 月 2 1 日 現地調査
令和 5 年 1 2 月 1 3 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 86,400,000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ついて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) 港区芝1丁目2番1号 (マンション名, 部屋番号) クレストプライムタワー芝 2004号室
番号	特記事項		

* 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 港区芝一丁目 1 2 4 番地 1

建物の名称 クレストプライムタワー芝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝一丁目 1 2 4 番 1 の 2 0 0 4

建物の名称 2 0 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 0 階部分 6 3 . 9 4 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 港区芝一丁目 1 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 6 8 . 8 7 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 3 3 7 9 6 7 4 分の 6 6 3 0

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）

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅（A3出口）の南東方約570m（道路距離・徒歩約7分），港区芝1丁目2番街区に位置する。JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅・都営三田線「芝公園」駅も利用可能。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小の店舗事務所ビルに中高層マンションが混在する湾岸部の住商混在地域。東側はJR東海道本線・山手線ほかの軌道に隣接。	
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） 防火地域 容積率低減係数0.8
画 地 条 件	地形 間口・奥行 地 勢 そ の 他	4,668.87㎡ ほぼ台形 西間口約40m・奥行約95m ほぼ平坦 北側は水路及び高速道路高架に隣接
接 面 道 路 の 状 況 等	西側幅員約9.0m舗装区道・南側幅員約6.3～7.0m行止り舗装区道（いずれも建築基準法第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 3,379,674分の6,630
特 記 事 項	1. 開発許可番号H15/3/24第14-15号による開発許可区域内。 2. 港区洪水ハザードマップ・港区津波ハザードマップ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	クレストプライムタワー芝	
建物の用途	共同住宅（総戸数483戸・防災センターほか含む）	
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19年8月10日 約16年 約39年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付39階建 延床面積47,676.61㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備	オートロックシステム（エントランス及びエレベーターホール）、エレベーター6基、ゲストルーム、スカイラウンジ、フィットネススタジオ、ピアノホール、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、バイク置場、駐輪場等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株) ゴールドクレストコミュニティ 委託（24時間有人管理）
管理の状態	良好	
特記事項	1. 現地調査日現在大規模修繕工事中（令和6年1月末まで予定）。 2. 建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度の適用を受けている（H16／7／16第0010号）。	

(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	20階（2004号室）・一面採光 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	63.94m ²
	共用部分を含む現況床面積	93.95m ²
間 取 り	1LDK＋ウォークインクローゼット	
バルコニー等	バルコニー南側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス・化粧ボード等 フローリング・カーペット等 ビニールクロス・タイル等 システムキッチン・浴室・トイレ・洗面室等 格別なものはない
維持管理の状態	普通。ハウスクリーニング済みの状態で特記すべき汚損は認められなかった。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 そ の 他 滞 納 額 遅延損害金	23,200円(月額)(令和5年10月26日現在・以下同じ) 13,300円(月額) なし なし なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が空室（居宅）の状態で占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 雨漏り・漏水・設備の不具合等についての聴取は行えなかった。設備等の動作確認は行っていない。	

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
489,000	× 93.95	× 0.71	= 32,620,000

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9年，経済的残存耐用年数約41年，観察減価率0%（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 = 39年 ÷ (16年 + 39年) × (1 ± 0) = 0.71（小数以下第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 増価 エ	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				
1,730,000	×1.22	×4,668.87	×1.80	×6,630 ／3,379,674	=34,800,000

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-17

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,730,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 1,730,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

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・行政的条件にやや劣るが，
街路条件・環境条件に優ること等を考慮して，総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因等を考慮して，総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付増価：総合設計制度に基づく容積率の緩和による効用増の程度を総合的に考慮。

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
(32,620,000)	+34,800,000)	×1.40	×1.06	×1.00	=100,050,000

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の取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.01(対象=20階)
位置別補正・・・1.05(南向き一面採光)

そ の 他・・・1.00(必要なし)

相乗積 1.01×1.05×1.00=1.06

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	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 $\div 1 \times (1-0.03)$	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
8,680,208円 (7.5%)	2,796,400 円	2.4%	113,021,167 円	0.9451	106,816,305円 (92.5%)	115,500,000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

$$1 \div (1+1.9\%)^3 = 0.9451$$

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、若干の開差を生じた。
 本件建物は都心湾岸部に所在する、1LDKタイプのマンションであり、立地条件及び規模から高所得者層向けの収益物件として、また自己使用物件としての需要が見込める。近年続いた投資需要の高まり、投資利回りの低下等を反映し、収益価格は高位に試算されたが、取引水準をも考慮した積算価格との開差は合理的な範囲内にある。以上を踏まえ、本件両試算価格の規範性はほぼ同等と認められるので、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	100,050,000円
② 収 益 価 格	115,500,000円
③ 調整後の価格	108,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
108,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		=86,400,000

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：必要なし。

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－１７）

所 在：港区芝浦２丁目１番３３ 「芝浦２－３－２７」

価 格：１,７３０,０００円／㎡

位 置：「田町」駅の南東方道路距離約７６０ｍに位置する。

価 格 時 点：令和５年１月１日

地 積：９９３㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西１１.０ｍ区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率６０％，容積率４００％），防火地域

地 域 の 概 要：マンション，事務所等が混在する住宅地域

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１２月１３日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



縮尺 1/9,000

位置図



