

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 2 1 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10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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11月28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11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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10月22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 中央区勝どき三丁目1604番地

建物の名称 パレストュディオ勝どきRiverSide

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき三丁目1604番の301

建物の名称 301

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 39.68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 中央区勝どき三丁目1604番

地 目 宅地

地 積 243.95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 91042分の4246



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社ライズアップの賃借権は
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

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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき三丁目1604番地

建物の名称 パレストュディオ勝どきRiverSide

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき三丁目1604番の301

建物の名称 301

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 39.68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 中央区勝どき三丁目1604番

地 目 宅地

地 積 243.95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 91042分の4246



令和7年（ケ）第220号
令和7年6月24日受理
令和7年8月13日提出
（評価人 紺谷昌弘）

現況調査報告書

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区勝どき三丁目1604番地

建物の名称 パレストュディオ勝どきRiverSide

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき三丁目1604番の301

建物の名称 301

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 39.68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 中央区勝どき三丁目1604番

地 目 宅地

地 積 243.95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 91042分の4246



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		中央区勝どき三丁目16番5-301号 パレステュディオ勝どき RiverSide	
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 ☒ 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 11,700円 修繕積立金 10,600円 インターネットサービス費 1,580円 マンションTV施設料 1,050円 以上、いずれも月額	令和7年7月2日現在 滞納はない	
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	
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
(2 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社ライズアップ	B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (C (賃借人兼転貸人の管理窓口会社の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書等写し等)	■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書等写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年6月28日	令和3年7月1日
最初の契約等	契約日	平成30年5月30日	令和3年6月26日
	期間	平成30年6月28日から ■令和2年6月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年7月1日から ■令和5年6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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年7月1日から ■令和9年6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年7月1日から ■令和9年6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 ()	☐ 所有者 ■その他 (株式会社ライズアップ)
	借主	☐ 占有者 ■その他 (株式会社ライズアップ)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金149,310円 (毎月5日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金143,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金143,000円
特約等		■転貸可 ☐	
その他		占有権原や契約期間等について、4、5枚目のとおり (上記の記載は、賃貸借契約がずっと継続したものとして記載したものである)。	賃料の他に、管理費として月額15,000円の支払あり
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	■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
(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)	本件建物は、私が借りて家族とともに居住しています。契約内容等は、提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。 (令和7年7月9日面接聴取)
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物の契約関係につき回答書及び契約書等写しを提出しましたが、私と株式会社ライズアップとの契約が賃貸借契約(サブリース契約)なのか、管理委託契約(管理業務のみ)なのかは、よく分かりません。 (令和7年8月8日電話聴取)
C (賃借人兼転貸人の管理窓口会社の担当者)	私は株式会社ココ・ホームの担当者です。当社は株式会社ライズアップの管理窓口として同社の事務代行等を行っており、その関係で同社宛の照会書については、当社から回答書及び契約書等写しを提出しました。本件建物は、所有者から株式会社ライズアップが賃借(サブリース契約)し、同社が入居者であるBに転貸しています。当社は事務代行のみであり、契約関係の当事者はあくまで株式会社ライズアップになります。所有者と株式会社ライズアップとの契約は、入居者がいる間は賃貸借契約(サブリース契約)で、入居者がいない間は管理委託契約(管理業務のみ、空室の期間は賃料の支払はない)ということではないかという質問ですが、その辺はよく分かりません。現在は、現在の入居者が入居された際に、株式会社ライズアップと入居者との契約と同じ契約期間(令和3年7月1日から2年間)で、所有者と株式会社ライズアップの賃貸借契約が作成されて、その後の契約期間は自動更新となっています。 (令和7年8月12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

(4 枚目)

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 本件建物の占有関係調査につき所有者、賃借人兼転貸人（株式会社ライズアップ）側及び占有者から、それぞれ回答書等が提出された。所有者及び賃借人兼転貸人側から提出された契約書等写しによれば、所有者と株式会社ライズアップとの契約については、賃貸借契約（サブリース契約）と管理委託契約（管理業務のみ）が混在しており、他の書類写しなどからすれば、入居者がいる間は賃貸借契約（サブリース契約）で、入居者がいない間は管理委託契約（管理業務のみ、空室の期間は賃料の支払はない）としてきたようにも思えるが、はっきりとはしないものである。しかしながら、仮に賃貸借契約（サブリース契約）がずっと継続していたとしても所有者と株式会社ライズアップの賃貸借契約の最初のものは、契約期間が平成30年6月28日から2年間となっており、これは本件物件に設定された最先の抵当権設定登記日（平成30年5月30日）に後れるものである。
- 3 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現場の状況等から、本件の所有者（A）から株式会社ライズアップが賃借し、同社から占有者（B）が転借して占有しているものと認めた（なお、上記2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7年7月1日 13:50-14:00	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差置
令和7年7月2日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年7月9日 14:40-14:50	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、Bに面接聴取
令和7年8月8日	当庁	所有者に電話聴取、株式会社ライズアップに占有関係照会書送付 (FAX)
令和7年8月12日	当庁	Cに電話聴取

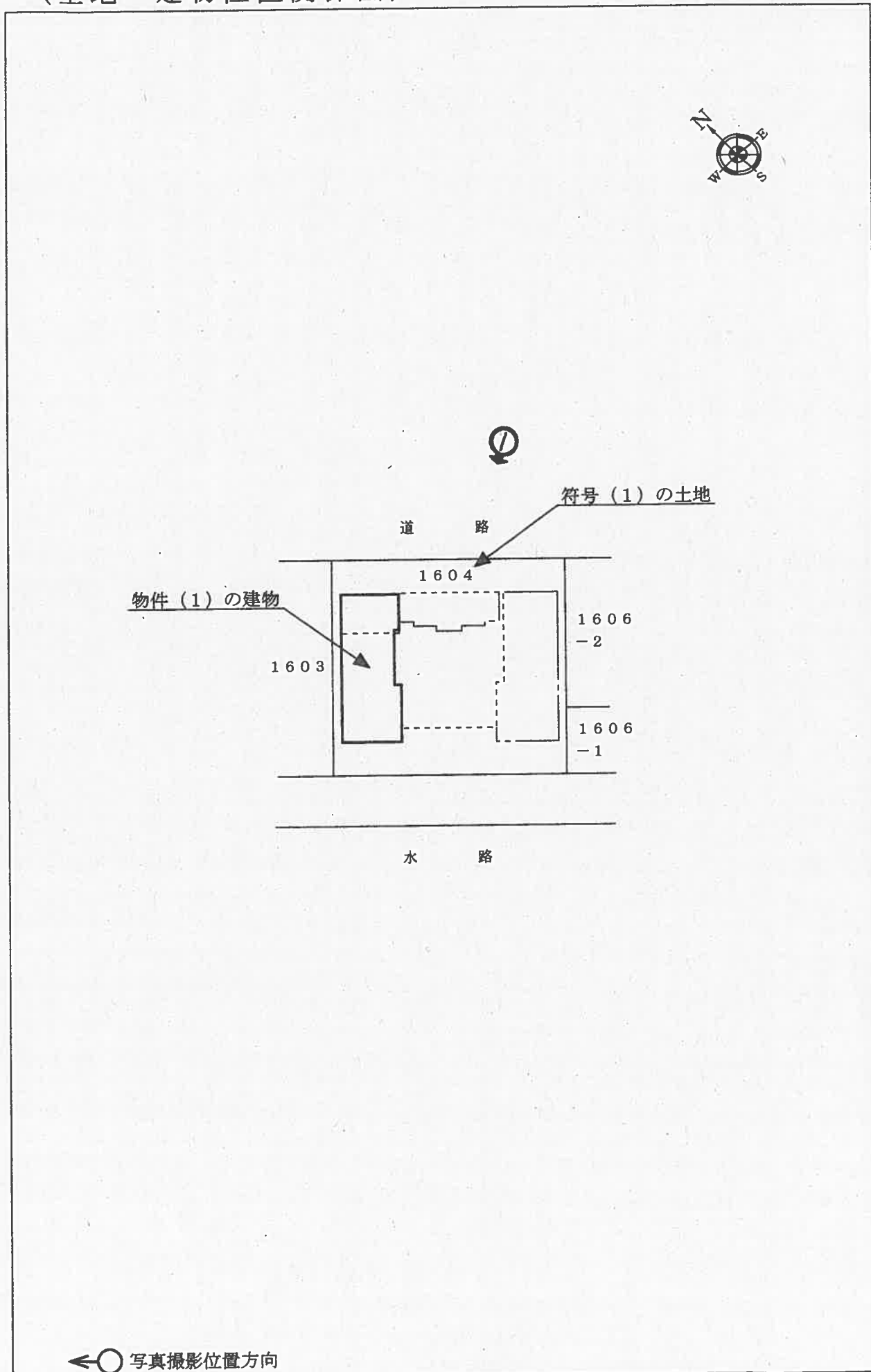
(特記事項)

■ 令和7年7月9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。

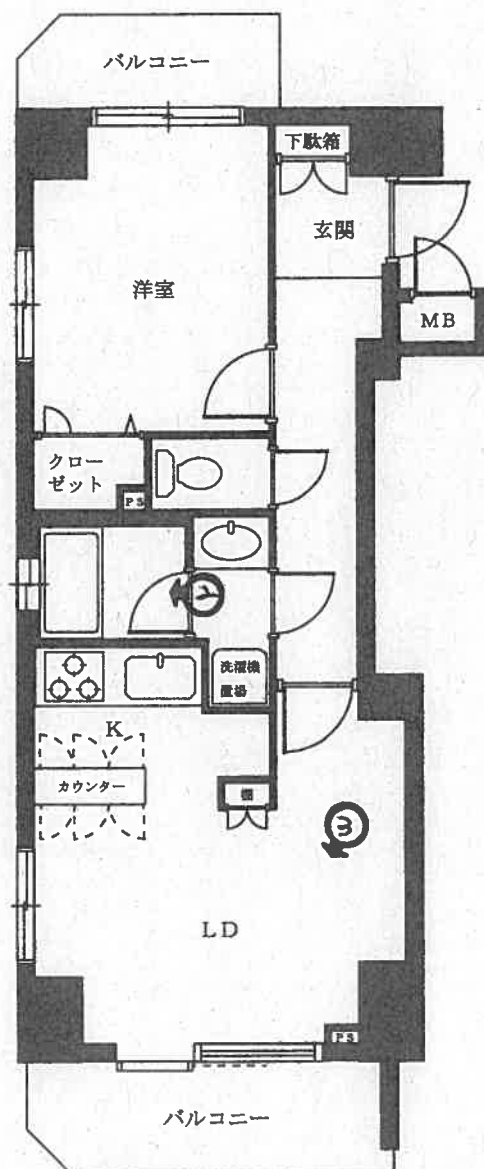
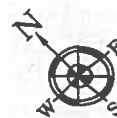
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(6 枚目)



(301)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第220号

令和7年7月9日 現地調査

令和7年8月18日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 35,040,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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) 中央区勝どき3丁目16番5号 (マンション名、部屋番号) パレスデュディオ勝どきRiverSide 301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 中央区勝どき三丁目1604番地

建物の名称 パレスデュディオ勝どきRiverSide

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勝どき三丁目1604番の301

建物の名称 301

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 39.68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 中央区勝どき三丁目1604番

地 目 宅地

地 積 243.95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 91042分の4246

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380m（道路距離、徒歩約5分）、中央区勝どき3丁目16番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新月島川沿いに共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	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 勝どき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	243.95㎡ （登記面積） 長方形 間口約16.4m、奥行約15m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約10.9m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中間画地。	
土地の利用状況等	後記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 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 91,042分の4,246
特 記 事 項	・ 南西側で新月島川に面する。 ・ 中央区水害ハザードマップ（洪水）及び東京都高潮浸水想定区域図に浸水想定記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレスデュディオ勝どきRiverSide	
建物の用途	共同住宅（総戸数29戸、管理室1戸含む）	
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5月2日 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,042.63㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、駐輪場等	
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 (株)クレアスコミュニティー 委託
管理の状況	普通	
特記事項	建築計画概要書によると、本件建物の敷地の許容容積率400%に対し、本件建物の使用容積率は398.35%である。	

(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（301号室）・角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	39.68㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	49.46㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南西側及び北東側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通。特に目立つような傷や汚れは見当たらない。	
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 11,700円（令和7年7月2日現在、以下同じ） 月額 10,600円 月額 1,580円（インターネットサービス費） 月額 1,050円（マンションTV施設料） なし なし
専有部分の利用 状況等	次頁〈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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ライスアップ	H30. 6. 28	R7. 7. 1 ～ R9. 6. 30	149, 310円	なし
・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。 ・ 現在の契約は自動更新による。 ・ 現況調査報告書によると、契約は賃貸借契約（サブリース契約）と管理委託契約（管理業務のみ）が混在しているとのことである。詳細は現況調査報告書参照。					

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ライスアップ	個人	R3. 7. 1	R7. 7. 1 ～ R9. 6. 30	143, 000円	(敷金) 143, 000円
・ 占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・ 現在の契約は合意更新による。 ・ 別途管理費（月額）15, 000円					

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
393,000	× 49.46	× 0.61	= 11,860,000

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32年、観察減価率5%（保守管理の状況等を考慮）

・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＝32年 ÷（18年 ＋ 32年）×（1－0.05）＝0.61（小数点第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
1,660,000	× 1.00	× 243.95	× 1.00	× 4,246/91,042	= 18,890,000

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。

公示地 中央-3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,710,000\text{円/㎡} & \times & 109/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 & = & 1,660,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的な画地であり、補正の必要なし。

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、環境条件で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： 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： 登記数量による。

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
(11,860,000	+18,890,000)	×1.40	×1.04	×1.00	= 44,770,000

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 … 0.99 (対象＝3階・基準階＝4階)

位置別等修正 … 1.05 (角部屋)

その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $0.99 \times 1.05 \times 1.00 = 1.04$ (小数点第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もので、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 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)
3,902,816 (11.0%)	1,372,040	3.8	35,023,126	0.8993	31,496,297 (89.0%)	35,400,000 (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

$$1 \div (1 + 3.6\%)^3 = 0.8993 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1LDKタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	44,770,000円
② 収 益 価 格	35,400,000円
③ 調 整 後 の 価 格	43,800,000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
43,800,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=35,040,000

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（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-3)

所 在 : 中央区勝どき3丁目419番1 「勝どき3-4-18」

価 格 : 1,710,000円/㎡

位 置 : 都営大江戸線「勝どき」駅から約200m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 799㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側10.9m区道

用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建蔽率80%、容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層マンション、事業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

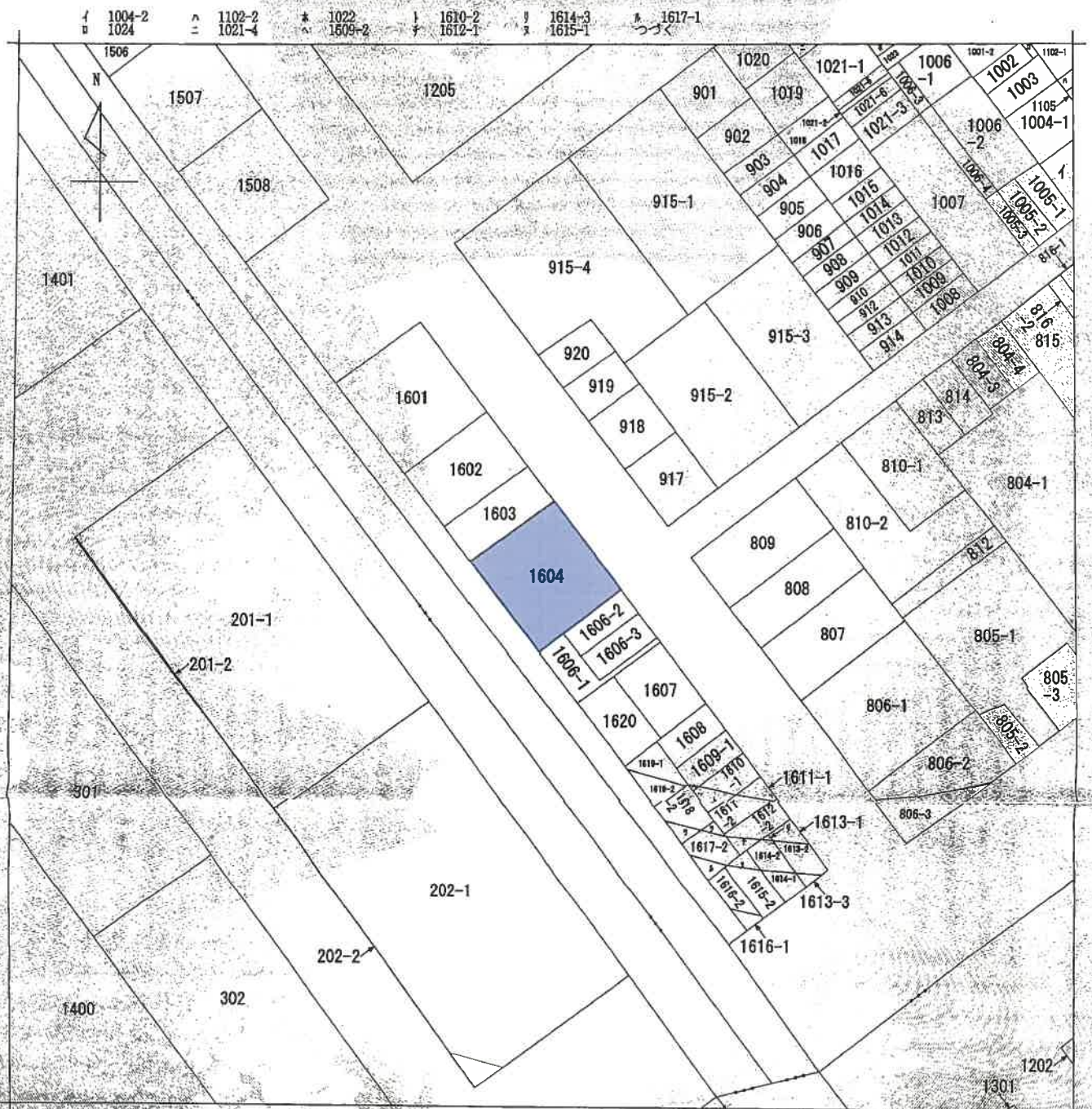
令和7年8月18日

評価人 不動産鑑定士

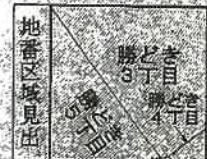
紺谷 昌弘

位置図





(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 勝どき6丁目

請求部分	所在	中央区勝どき三丁目			地番	1604番		
出力	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
作成年月日	昭和51年1月22日			備付年月日	(図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

令和7年3月31日
東京法務局

請求番号：24-1

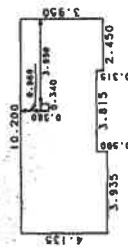
登記官

圖 面 平 階 各

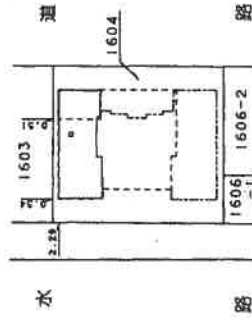
面
圖
物
建

家屋番号	馬とき三丁目1604番の301
------	-----------------

建設の所在
中央区勝どき三丁目1604番地



家 價 表	
4.135	× 3.935 = 16.27125
3.635	× 3.815 = 13.86755
3.950	× 2.450 = 9.67750
0.380	× 0.340 = -0.129200
合計	39.687050
東西税	39.68 円



建築物の存する部分を3階

106318

作成者

5月16日(作威)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内装を証明した書面である。
令和7年3月31日 東京法務局

令和7年3月31日

東京法務局

登記官