

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 11 月 5 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 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 11 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 12 月 4 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 8 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 11 月 5 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）
1	49,500,000 39,600,000		9,900,000	109,283	23,417



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 港区港南五丁目1番地9

建物の名称 スカイクレストビュー東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南五丁目1番9の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.78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 港区港南五丁目1番9

地 目 宅地

地 積 1992.68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 7658750分の65620



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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】

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。

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 港区港南五丁目 1 番地 9

建物の名称 スカイクレストビュー東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南五丁目 1 番 9 の 801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.78 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 港区港南五丁目 1 番 9

地 目 宅地

地 積 1992.68 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 7658750 分の 65620



令和7年(ケ)第348号
令和7年8月18日受理
令和7年9月16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 中 野 真 英

(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 港区港南五丁目1番地9
建物の名称 スカイクレストビュー東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南五丁目1番9の801
建物の名称 801
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 61.78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 港区港南五丁目1番9
地 目 宅地
地 積 1992.68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 7658750分の65620

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都港区港南五丁目1番4-801号 スカイクレストビュー東京		
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 { 種類: ☐ ある { 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	☒ 不明 管理費等の月額以下のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金 (年 %) 計 円 ☒ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	株式会社ゴールドクレストコミュニティ。(回答拒否)		
その他の事項	上記管理費等の照会先から、照会に応じない旨の回答あり 所有者から聴取した内容は「関係人の陳述等」欄のとおり		
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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、「☒」の箇所記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(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
■ B (使用借人)	1. 私は、所有者の元夫です。私は、所有者から本件建物を無償で借り受けて、子とともに住んでいます。現在、所有者は本件建物を一切使用していません。 本件建物の使用に関しては、所有者との間で建物使用貸借契約公正証書が作成されているので、提示します。 2. 本件建物に不具合等はありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和7年8月27日、令和7年9月3日面接聴取)
■ A (所有者)	1. 私は、本件建物に住んでいませんし、自分の荷物なども一切置いていません。本件建物は、子の養育等のために、元夫のBに無償で貸与しているのです。 2. 本件建物の管理費・修繕積立金等の月額は、計55,000円くらいです。これらは私が負担していて、現在、滞納などはないはずです。 3. 本件については、本年9月末頃までに任意解決するよう調整中です。 (令和7年9月3日立入調査時に電話聴取)

(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のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも使用借人Bが在宅していた。
 - ③ 使用借人Bからは、本件建物の使用貸借契約書（公正証書）が提示された。
 - ④ 所有者及び使用借人Bからは、それぞれ「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の現在の水道契約者は使用借人Bである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提示された契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、使用借人Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。
4. 本件建物の管理費等については、本件マンションの管理会社である株式会社ゴールドクレストコミュニティに照会書を送付したが、照会そのものには応じられない旨、担当従業員Cを通じて回答があり、その状況は不明である。

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)

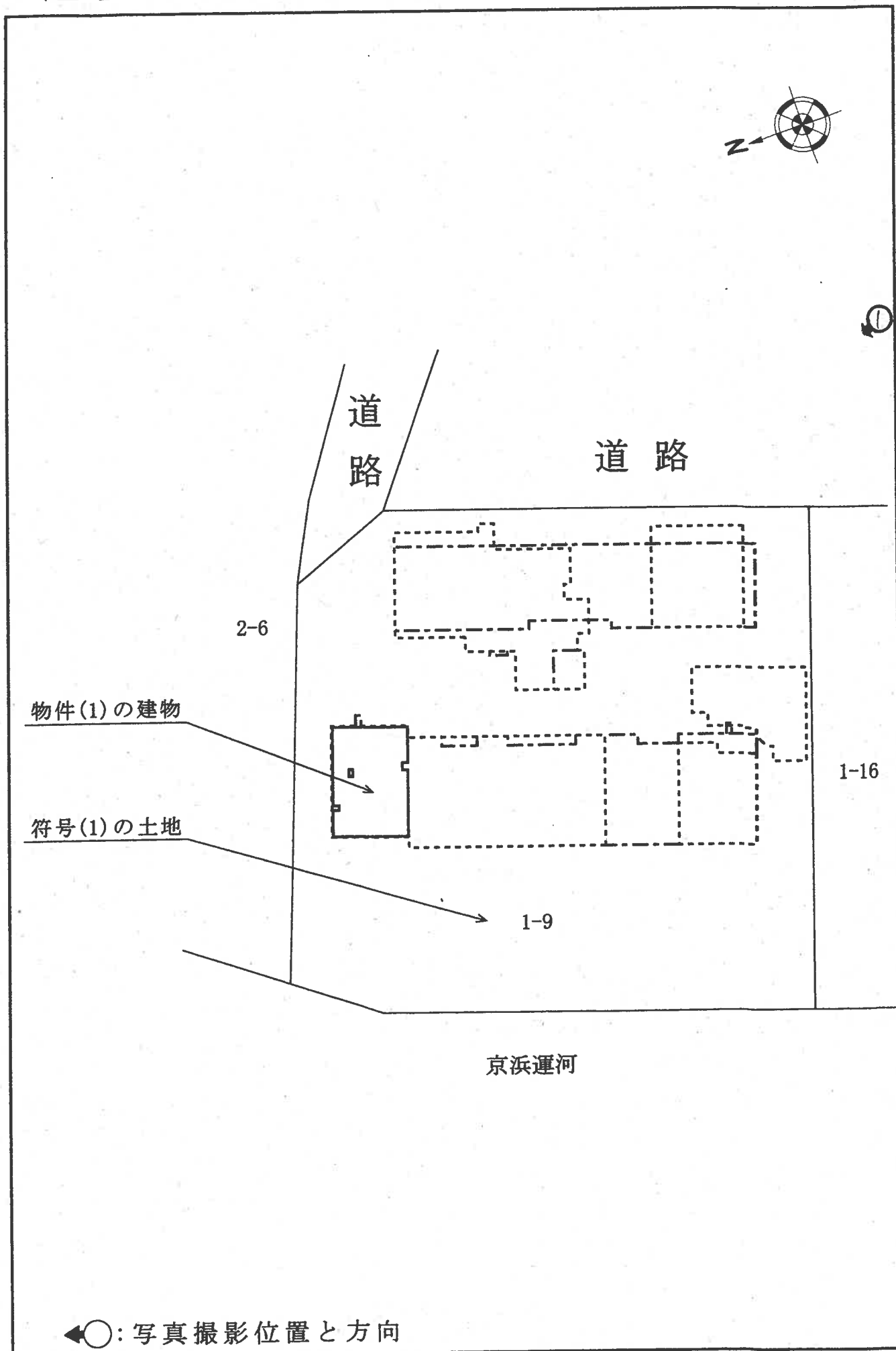
調 査 の 経 過

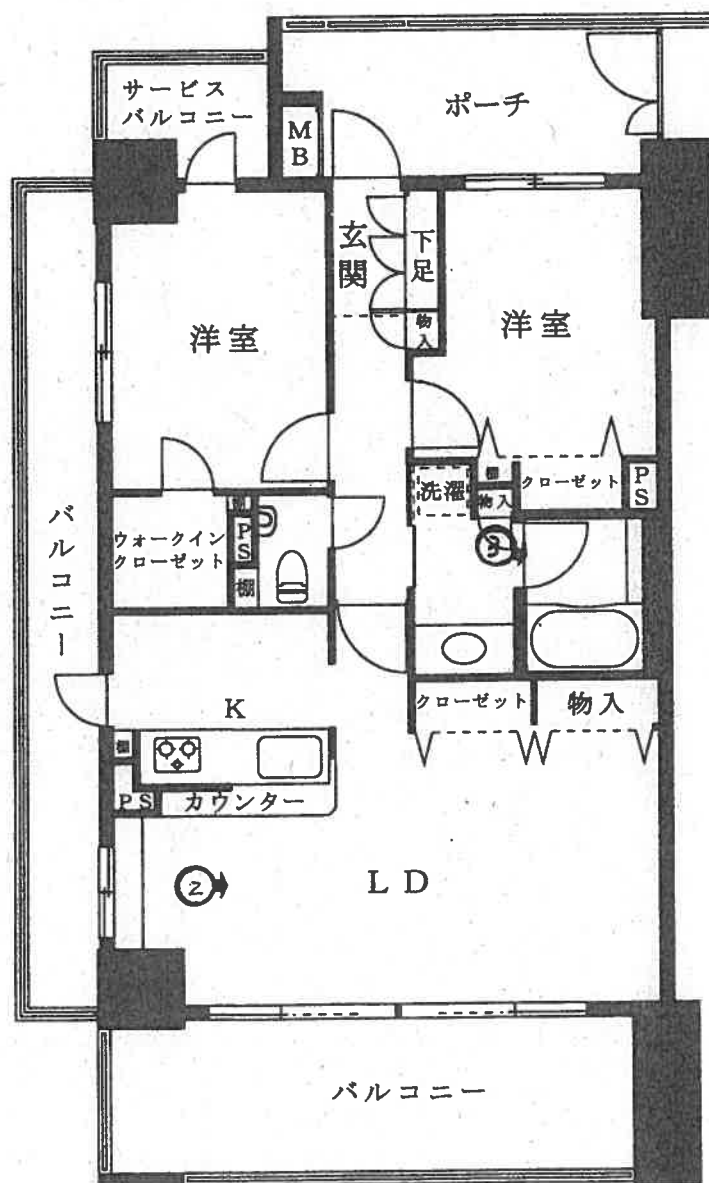
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月20日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年8月25日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年8月27日 10:28-10:44	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 ■使用借人Bから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和7年8月28日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査（回答拒否）
令和7年9月3日 8:25-8:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■使用借人Bから面接聴取 ■所有者から電話聴取

(特記事項)

- 令和 7 年 9 月 3 日
目的物件が不在で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 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、「■」の箇所記載のとおり





◐: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 348 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 9 月 25 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 49,500,000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) 港区港南5丁目1番4号 (マンション名, 部屋番号) スカイクレストビュー東京 801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 港区港南五丁目1番地9

建物の名称 スカイクレストビュー東京

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 港南五丁目1番9の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.78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 港区港南五丁目1番9

地 目 宅地

地 積 1992.68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 7658750分の65620

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	東京モノレール羽田空港線「天王洲アイル」駅の北東方約1.2km（道路距離・徒歩約15分）、東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅の北東方約1.35km（同・徒歩約17分）、JR山手線ほか各線「品川」駅の北東方約1.7km（同・徒歩約21分でバス便あり）、港区港南5丁目1番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約25m区道沿いに事業所、倉庫、共同住宅等が建ち並び空地も見られる、マンション地域へ移行しつつある東京湾岸の一角を占める流通業務系の工業地域。北東方に都清掃工場が近接する。	
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 準工業地域 60%（指定） 400%（指定） 防火地域 東京湾護岸から15mまで港湾隣接地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,992.68㎡ ほぼ整形 東間口約36.8m・奥行最大約40m ほぼ平坦 西側が京浜運河に隣接
接 面 道 路 の 状 況 等	東側幅員約25m両側歩道付舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に、北側幅員約48m都道（港南大橋東端のスロープ部分・建築基準法第42条1項1号該当）より低く接面する角地。北東端部に約10mの隅切りあり。	
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 7,658,750分の65,620
特 記 事 項	1. 港区浸水ハザードマップ・津波ハザードマップに浸水想定情報あり。 2. 東側区道は都市計画道路補助150号線で事業完了。北側都道は都市計画道路補助16号線で計画決定段階だが、符号1の接面部分は後退・整備済み。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイクレストビュー東京	
建物の用途	共同住宅（総戸数129戸・うち管理員室1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16年12月8日 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延床面積8,313.34㎡	
仕 様	外 壁 その他	磁器質タイル貼、吹付タイル等 なし
設 備	オートロックシステム、エレベーター（9人乗）2基、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場（敷地内及び建物内）、バイク置場、自転車置場、ごみ置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	不明（管理会社回答拒否） (株)ゴールドクレストコミュニティ 委託管理（管理員室あり）
管理の状態	普通	
特記事項	1. 現地調査日現在オートロックが故障していた。	

(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	8階（801号室）・三面採光 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	61.78㎡
	共用部分を含む現況床面積	71.48㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	西・北側にバルコニー、東側にサービスバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・CFシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・トイレ・洗面室・浴室等 ウォークインクローゼットあり
維持管理の 状態	普通。特記すべき損傷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	管理会社担当者より照会には応じない旨の回答あり。不明。
専有部分の 利用状況等	Bが使用借権に基づき住居として使用し占有しているものと認められる。期間は令和2年5月29日から令和12年11月30日まで。	
特 記 事 項	1.所有者Aによると管理費・修繕積立金等の月額は55,000円くらいで、Aが負担しており滞納等はないとのことである。 2. Bによると室内でペットは飼育しておらず、漏水や給排水・その他設備等に特段不具合は感じられないとのことである。設備等の動作確認は行っていない。 3. 室内から運河の眺望あり。	

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
430,000	× 71.48	× 0.58	= 17,830,000

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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率0%（保守管理の状態を考慮）
- ・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 = 29年 ÷ (21年 + 29年) × (1 ± 0.0) = 0.58 (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 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				
782,000	×1.18	×1,992.68	×1.00	×65,620 ／7,658,750	=15,750,000

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。

基準地 港(都)9-1

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $675,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 88 = 782,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年7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と比し、交通接近・環境条件に劣ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：ほぼ整形な角地であること、運河に隣接し眺望良好で環境条件に優る増価要因等を考慮し、総合の格差率を判定した。

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
(17,830,000)	+15,750,000)	×1.70	×1.06	×1.00	=60,510,000

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=8階 基準階=7階)

位置別補正・・・1.05(西・北・東向き三面採光)

そ の 他・・・なし

相乗積 $1.01 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06$ (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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
5,082,290円 (8.0%)	1,813,400円	2.8%	62,821,357円	0.9259	58,166,294円 (92.0%)	63,250,000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

$$1 \div (1+2.6\%)^3 = 0.9259$$

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、若干の開差が生じた。

目的物件は東京湾岸のマンションへの移行が進む地域に所在する、2LDKタイプのマンションである。立地条件の稀少性、規模による値頃感のあるファミリータイプの物件であること等から、居住目的のみならず投資目的の需要も旺盛で需給は逼迫している。本件においては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	60,510,000円
② 収 益 価 格	63,250,000円
③ 調整後の価格	61,900,000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
61,900,000	×1.00	×0.80	×1.00		=49,500,000

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

地価調査基準地価格（港（都）9－1）

所 在：港区港南5丁目4番4 「港南5－4－36」

価 格：675,000円／㎡

位 置：「品川」駅の東方道路距離約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：2,095㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西40m都道

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：流通業務施設が集積する工業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

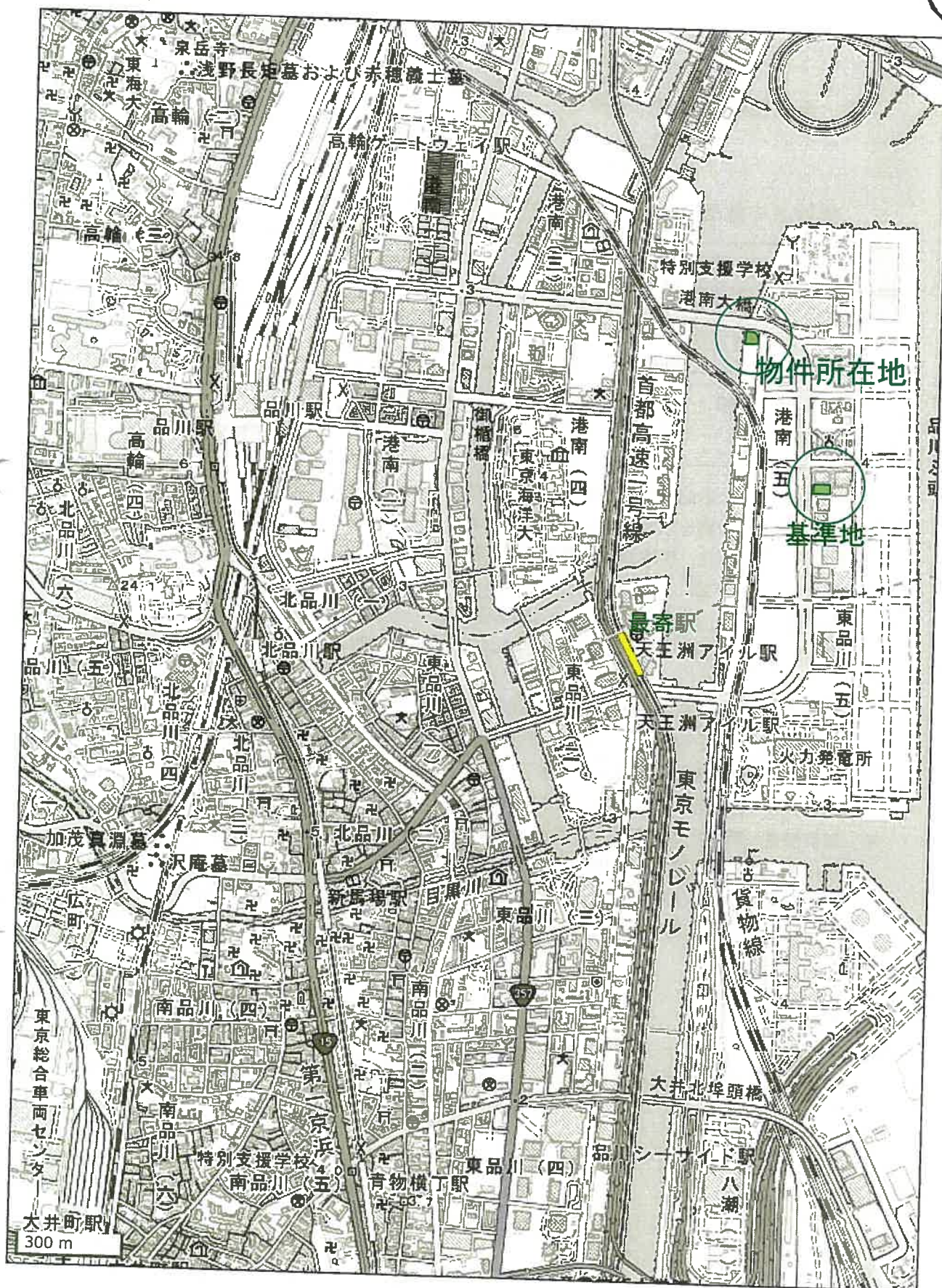
建物図面・各階平面図写

以 上

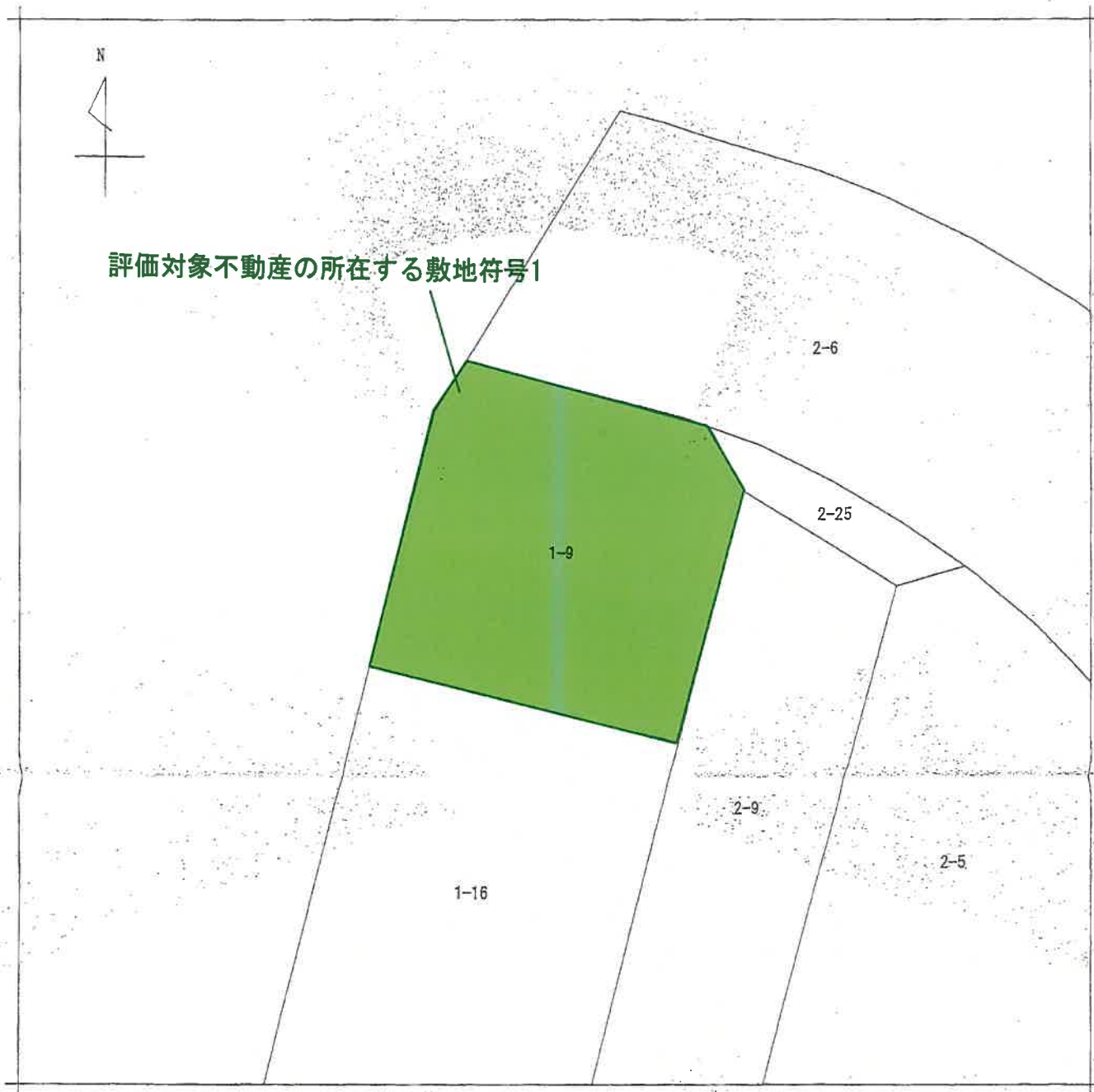
令和7年9月25日

評価人 不動産鑑定士

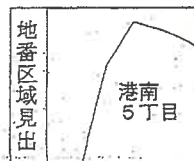
竹迫 裕美子 ㊞



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	港区港南五丁目				地番	1番9			
出力縮	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					備考・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。

(東京法務局港出張所管轄)

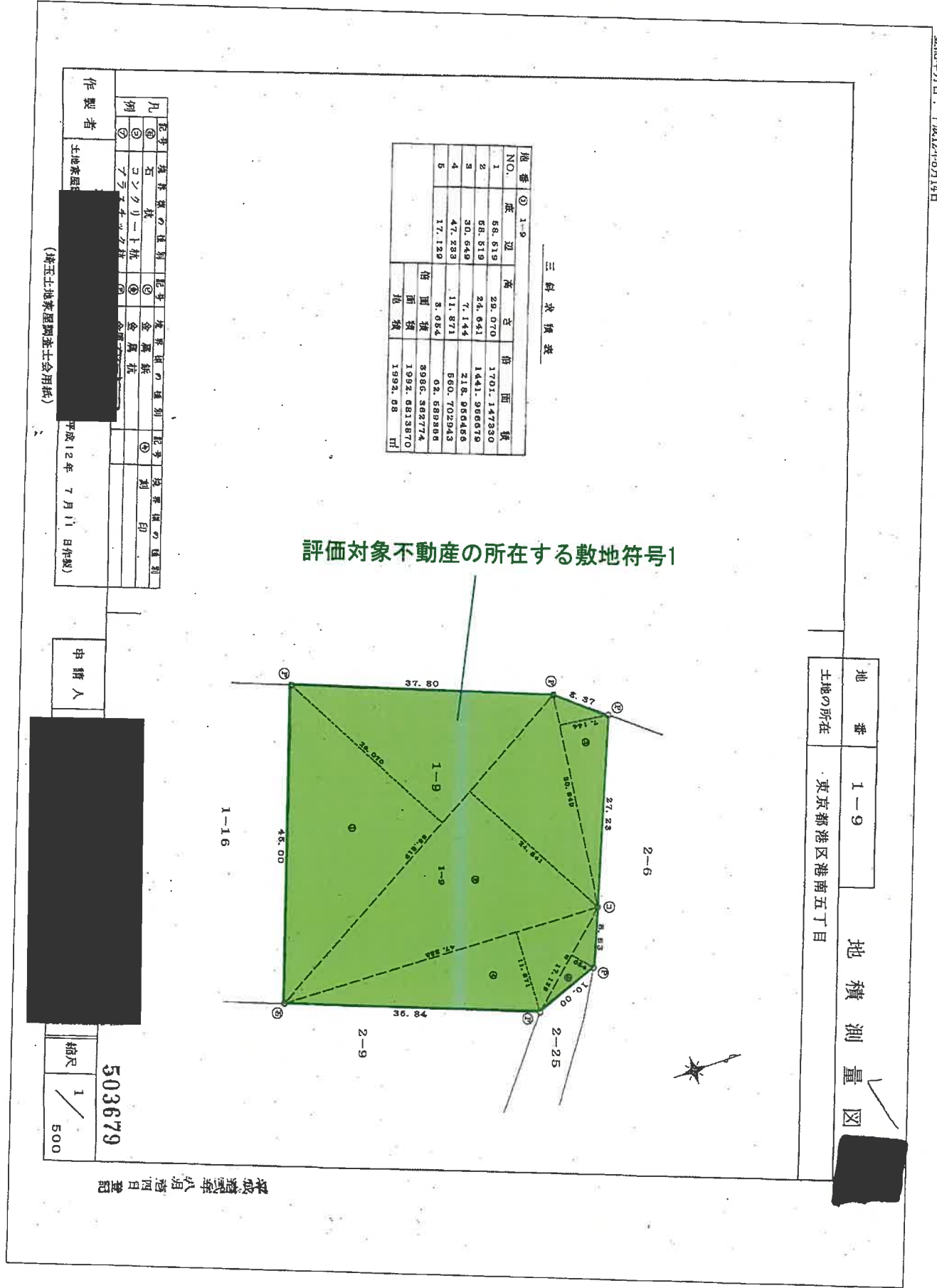
令和7年6月30日

名古屋法務局

地図管理番号 第788号
(1/1)

本図はA3版をA4版に縮小

公 図 写



地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

本図はA3版をA4版に縮小