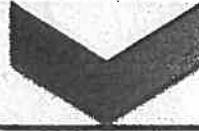


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月30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 5月15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28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 6月 5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 5月29日 午前 9時20分から 令和 7年 6月 2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 4月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	108,000,000 86,400,000	一括	21,600,000	258,249	55,338
1	22,900,000				
2	85,100,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目 |
| | 地 番 | 2501番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目2501番地11 |
| | 家屋 番号 | 2501番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.36平方メートル
2階 48.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

①101, 102, 103, 105, 106, 202, 203, 206号室の各室の占有者につき、別紙占有者目録記載のとおり。同人ら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。

②201号室につき、賃借人Fが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

③①, ②を除く部分(205号室を含む)については、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

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 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目 |
| | 地 番 | 2501番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目2501番地11 |
| | 家屋 番号 | 2501番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.36平方メートル
2階 48.36平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
101号室	A	左記賃借人が占有している。
102号室	B	左記賃借人が占有している。
103号室	C	左記賃借人が占有している。
105号室	J	左記賃借人が占有している。
106号室	E	左記賃借人が占有している。
202号室	G	左記賃借人が占有している。
203号室	H	左記賃借人が占有している。
206号室	I	左記賃借人が占有している。

令和6年(ケ)第394号
令和6年10月22日受理
令和7年1月31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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目 |
| | 地 番 | 2501番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目2501番地11 |
| | 家屋 番号 | 2501番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.36平方メートル
2階 48.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都目黒区五本木二丁目9番26号（リーベ中目黒）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
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（共同住宅）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円	共益費月額3,000円	
	自 R6・2・23 至 R8・2・22		☐ 敷 ☐ 保 (なし)						
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円	共益費月額2,000円 定期建物賃貸借契約	
	自 R5・2・11 至 R7・2・10		☒ 敷 ☐ 保 58,000円						
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円	共益費月額2,000円 定期建物賃貸借契約	
	自 R6・1・20 至 R8・1・19		☒ 敷 ☐ 保 29,000円						
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円	共益費月額2,000円 定期建物賃貸借契約 居住者D（賃借人J の息子）	
	自 R6・1・6 至 R8・1・5		☒ 敷 ☐ 保 29,000円						
2	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円	共益費月額2,000円 定期建物賃貸借契約	
	自 R6・1・21 至 R8・1・20		☒ 敷 ☐ 保 28,500円						
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円	共益費月額5,000円 定期建物賃貸借契約	
	自 R6・10・11 至 R8・10・10		☒ 敷 ☐ 保 59,000円						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷	金 等	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	共益費月額4,000円 定期建物賃貸借契約	
	G		自 R5・9・15 至 R7・9・14				☒ 敷 ☐ 保		59,000円 59,000円
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	共益費月額4,000円 定期建物賃貸借契約	
	H		自 R6・1・29 至 R8・1・28				☒ 敷 ☐ 保		59,000円 59,000円
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年		
	所有者 (空室)		自 . 至 .				☐ 敷 ☐ 保		円 円
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	共益費月額4,000円 定期建物賃貸借契約	
	I		自 R5・7・14 至 R7・7・13				☒ 敷 ☐ 保		59,000円 59,000円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年		
			自 . 至 .				☐ 敷 ☐ 保		円 円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年		
			自 . 至 .				☐ 敷 ☐ 保		円 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (賃借人)	私は、102号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。
■ D (居住者)	私は、105号室に1人で住んでいます。105号室は、私の母であるJが所有者から賃借して、私が使用しているものです。なお、105号室については、給湯器が正しく作動しないことがあります。
■ F (賃借人)	私は、201号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。
■ G (賃借人)	私は、202号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。
■ H (賃借人)	私は、203号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。
■ I (賃借人)	私は、206号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。 (以上につき令和6年11月13日面接聴取)
■ C (賃借人)	私は、103号室を所有者から賃借して1人で住んでいます。 (令和6年11月18日面接聴取)

(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

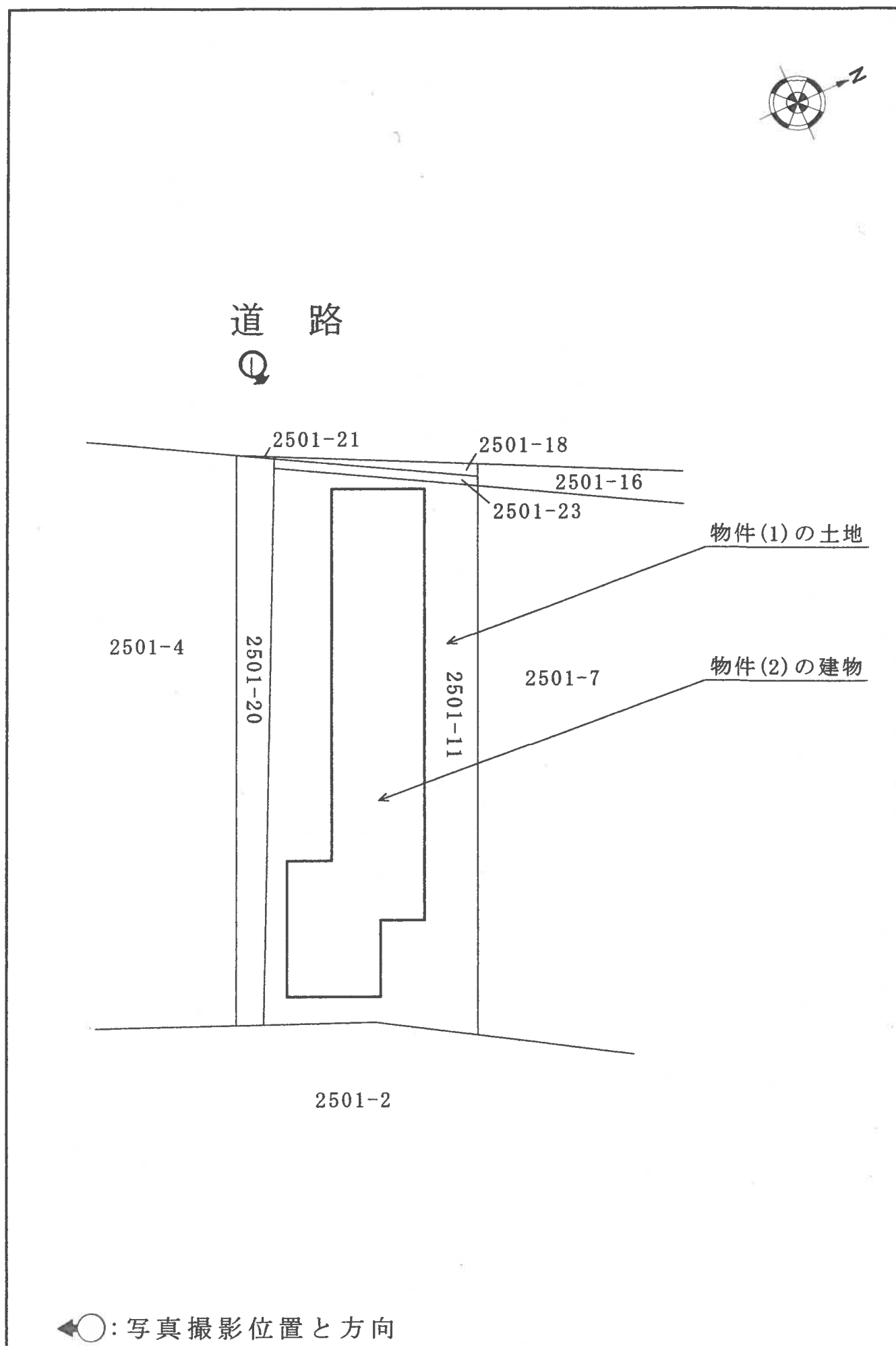
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件建物は、1階に5室（101号室、102号室、103号室、105号室、106号室）、2階に5室（201号室、202号室、203号室、205号室、206号室）の計10室からなる共同住宅となっていた。
本件土地は、北西側部分が、2501番18及び2501番23を含む現況公衆用道路に接面していた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け及び各居室の玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時の在室者らから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物の賃貸管理会社である㈱バレッグスから契約書写し等が提出された。賃借人B、H、Iからは回答書及び契約書写しが提出され、C、D、Gからは回答書が提出された。
 - ④ 立入調査時に不在であった101号室にはA宛ての郵便物が存在し、106号室にはE宛ての郵便物が存在した。
 - ⑤ 205号室は空室であった。
 - ⑥ 本件建物の各居室にはそれぞれキッチン、トイレ、シャワー室など居宅としての様式が備わり、空室であった205号室を除く各居室には家具や個人の日常生活用品等が存在した。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書及び契約書写し、ライフライン調査（水道）の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目及び4枚目に記載のとおりと認められた。

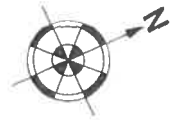
以 上

(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10月28日	当庁（郵便）	■(株)バレッグスに照会書送付
令和6年11月6日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和6年11月6日 15:47-16:05	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 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年11月13日 11:05-12:19	物件所在地 (103号室を除く。)	☒ 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 ☒ 賃借人B、F、G、H、I及び居住者Dから面接聴取
令和6年11月18日 7:02-7:09	物件所在地 (103号室)	☒ 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 ☒ 賃借人Cから面接聴取
(特記事項) ☒ 令和6年11月13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。(103号室を除く。) ☒ 令和6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(101号室、106号室、205号室) ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

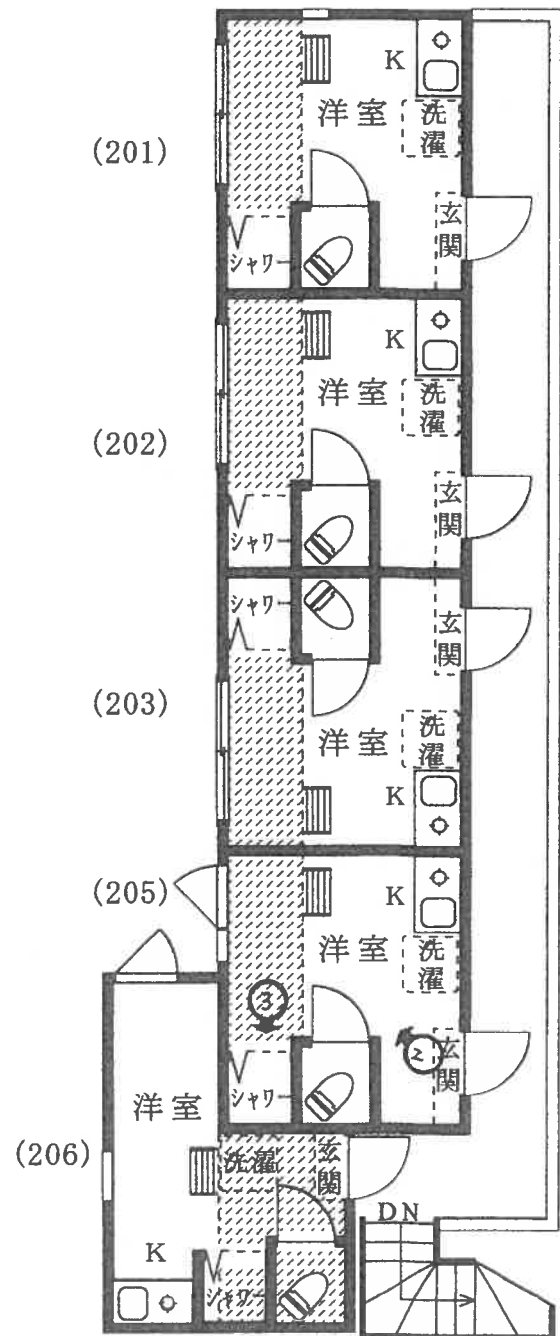
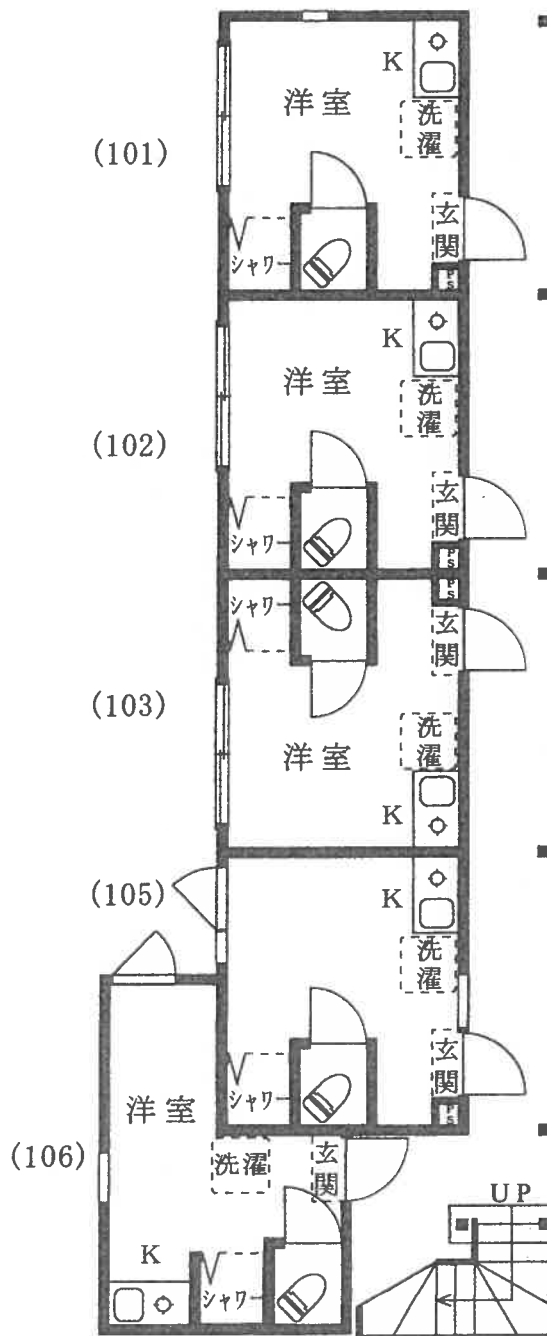
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





1 階

2 階



部分ロフト有り

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年 (ケ) 第 3 9 4 号
令和 6 年 1 1 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 108,000,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 22,900,000円
物件 2 (建物)	金 85,100,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の土地価格は物件 2 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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の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の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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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 目的物件の表示

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 目黒区五本木2丁目9番26号 (建物名) リーベ中目黒
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 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目 |
| | 地 番 | 2501番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区五本木二丁目2501番地11 |
| | 家屋 番号 | 2501番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.36平方メートル
2階 48.36平方メートル |

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

(物件1)

位 置 ・ 交 通	東急東横線「祐天寺」駅の南西方約 460 m (道路距離・徒歩約 6 分)、目黒区五本木 2 丁目 9 番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、低層共同住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60 % (指定) 150 % (指定) 準防火地域 第 1 種高度地区・高さの最高限度 10 m・敷地面積の最低限度 70 m ² ・日影規制 4 ～ 2.5h/1.5 m
画 地 条 件 等	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 の 積 状 行 勢 他	111.78 m ² ほぼ長方形 間口約 6.3 m・奥行約 17 m ほぼ平坦 南東側が高架の東急東横線軌道敷に隣接
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側幅員約 3.77 m舗装区有通路 (建築基準法第 42 条 2 項該当) にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件 2 の建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 道 下 水 道	あ り あ り あ り ※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管 (以下施設管という) が通っていることをいう。「なし」とは同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
特 記 事 項	1.区担当部署での聴取によると、区有通路接面部分は狭あい協議済みであり、北西側隣接地地番 2501 番 23・同番 18 は令和 2 年 3 月に本件土地所有者より目黒区へ寄付されている。これらの経緯から物件 1 はセットバック済みと認められる。 2.目黒区水害ハザードマップに浸水想定情報あり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件２）

区 分	主である建物	
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 29 年 12 月 24 日 約 7 年 約 18 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 2 階建 サイディング・タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 C F シート等 ミニキッチン・トイレ・シャワールーム・外階段 ・集合郵便受・建物名板等 敷地内にゴミ保管庫・自転車置場あり
床面積(現況)	1 階 2 階 延	48.36 m ² 48.36 m ² 96.72 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1 R × 1 0 (2 階各室はロフト付)
品 等	中位	
保守管理の状態	建物全体としては特記すべき汚損は認められず普通。ただし後記特記事項 1 参照。	
建物の利用状況	205 号室は空室の状態で所有者が占有していると認められる。その他は後記建物の占有者等の状況一覧のとおり。	
特 記 事 項	1.一部の居室はトイレ等水回りに汚濁が認められる。105 号室居住者 D によると給湯器が正しく作動しないことがあるとの陳述があった。その他居住者から雨漏り・漏水，設備の不具合等の申告はなかった。設備等について動作確認は行っていない。 2.居住者から電車通過時に騒音，若干の振動が室内で感じられるとの申告あり。	

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	所有者	A	H30.2.23	R6.2.23 ～ R8.2.22	59,000 共益費 3,000	0
				占有権原は賃借権。賃借人Aが住居として使用し占有している。		
102号室	所有者	B	R5.2.11	R5.2.11 ～ R7.2.10	58,000 共益費 2,000	敷金 58,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Bが住居として使用し占有している。		
103号室	所有者	C	R6.1.20	R6.1.20 ～ R8.1.19	58,000 共益費 2,000	敷金 29,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Cが住居として使用し占有している。		
105号室	所有者	J	R6.1.6	R6.1.6 ～ R8.1.5	58,000 共益費 2,000	敷金 29,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Jの子Dが住居として使用し占有している。		
106号室	所有者	E	R6.1.21	R6.1.21 ～ R8.1.20	57,000 共益費 2,000	敷金 28,500
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Eが住居として使用し占有している。		
201号室	所有者	F	R6.10.11	R6.10.11 ～ R8.10.10	59,000 共益費 5,000	敷金 59,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Fが住居として使用し占有している。		
202号室	所有者	G	R5.9.15	R5.9.15 ～ R7.9.14	59,000 共益費 4,000	敷金 59,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Gが住居として使用し占有している。		
203号室	所有者	H	R6.1.29	R6.1.29 ～ R8.1.28	59,000 共益費 4,000	敷金 59,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Hが住居として使用し占有している。		
206号室	所有者	I	R5.7.14	R5.7.14 ～ R7.7.13	59,000 共益費 4,000	敷金 59,000
				占有権原は賃借権（定期建物賃貸借契約）。賃借人Iが住居として使用し占有している。		

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は共同住宅及びその敷地である。このため、土地価格に建物価格を加えた積算価格の外に、貸家から得られる家賃を基にした収益価格を試算し、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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	824,000	× 0.98	× 111.78	× 0.98	= 88,460,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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ている。

公示地 目黒－23

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 903,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 824,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：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：対象地域に比して公示地等の所在地域は街路条件・環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：間口と奥行の関係にやや劣る減価要因等を考慮して総合の個別格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 物件 2 (建物)

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、建物価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	228,000	× 96.72	× 0.72	= 15,880,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 7 年，経済的残存耐用年数約 18 年，観察減価率± 0 % (保守管理の状況・周辺類似地域における同種の中古建物の市場性等を考慮した)
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 18 \text{ 年} \div (7 \text{ 年} + 18 \text{ 年}) \times (1 \pm 0) = 0.72 \quad (\text{小数第 3 位を四捨五入})$$

2 積算価格の判定

前記により求めた基礎となる価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	88,460,000	× 0.75	法定地上権	= 66,350,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格構成比 オ
1	88,460,000	－ 66,350,000		= 22,110,000	21.2 %
2	15,880,000	＋ 66,350,000	× 1.00	= 82,230,000	78.8 %
積算価格（合計）				104,340,000	100.0 %

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益（円） ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格（円） オ
(7,137,000	－ 1,331,000)	= 5,806,000	÷ 4.1 %	= 141,610,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：維持管理費，修繕費，公租公課，損害保険料等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め，これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

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開差を生じた。

積算価格に比較し収益価格は高位に試算された。対象物件は目黒区内の東急東横線沿線の住宅地域に所在する単身者向けアパートであり、立地条件から安定的な賃料収入が見込めること、周辺地域の同種建物に対する投資需要は逼迫しており、利回りが低水準にあること等を反映し、収益価格が高位に試算されたと思料する。受命物件は稼働中の投資用不動産であることから、立地条件、経済的残存耐用年数、空室率等を考慮して収益価格に相対的規範性を認め、収益価格を重視のうえ積算価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	104,340,000 円
② 収 益 価 格	141,610,000 円
③ 調整後の価格	135,000,000 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、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	引 受 債 務 相 当 額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	135,000,000	21.2 %	× 1.0	× 0.8		= 22,900,000
2		78.8 %	× 1.0	× 0.8		= 85,100,000
一括価格（合計）						108,000,000

ア 調整後の合計価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：前記Ⅰ 2 ②オ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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て修正を行った。

オ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除を行うが本件では必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示（目黒－23）

所 在：目黒区五本木2丁目2607番74 「五本木2－50－13」

価 格：903,000 円／㎡

位 置：「学芸大学」駅の北方道路距離約 530 mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：115 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側 6 m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 60 %，容積率 150 %），準防火地域

地域の概要：一般住宅が多く共同住宅等も混在する住宅地域

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2月7日

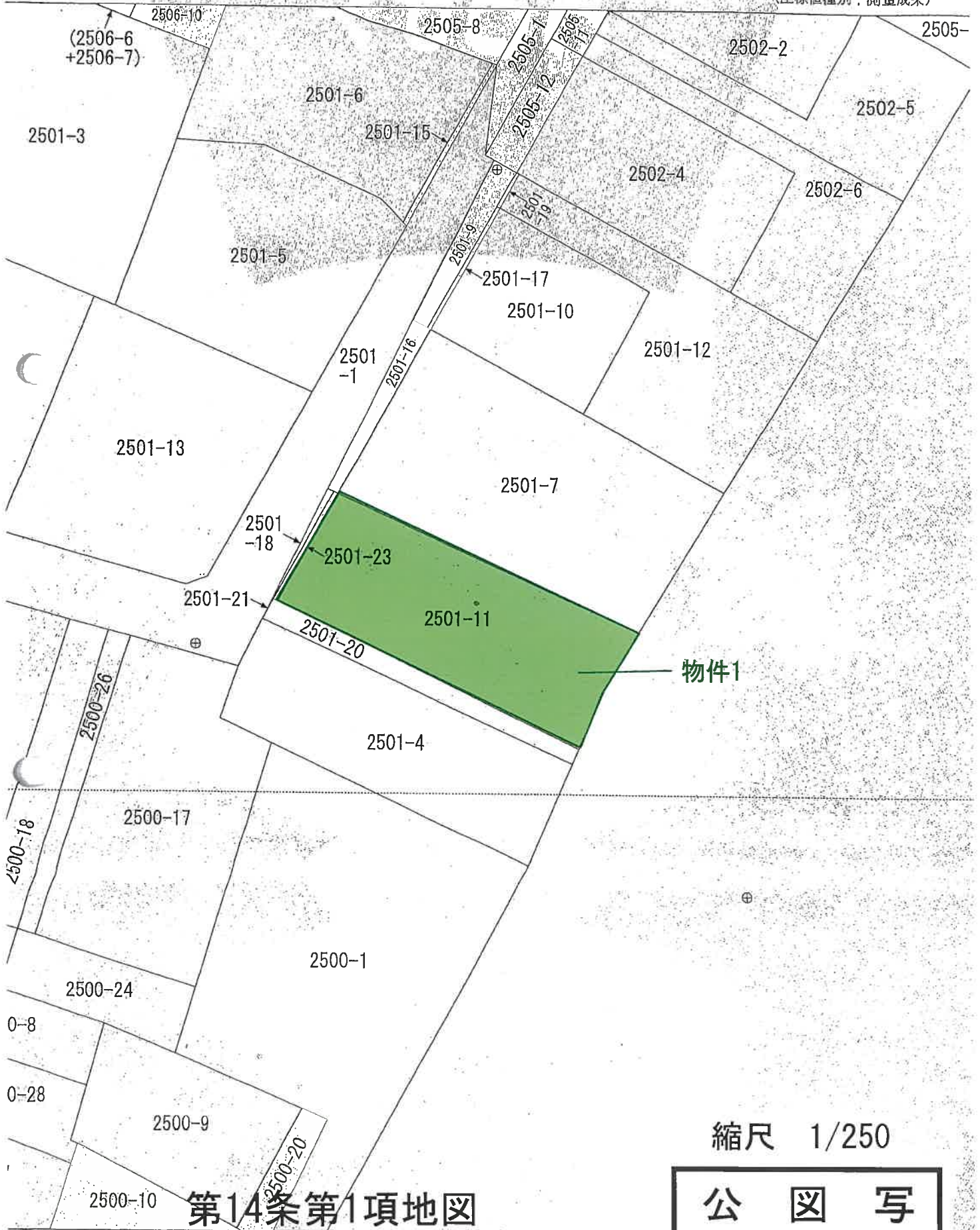
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





(座標値種別：測量成果)



縮尺 1/250

公 図 写

第14条第1項地図

(座標値種別：測量成果)

地

登記年月日：令和2年3月24日

令和6年6月28日
（東京法務局渋谷出張所管轄）
東京法務局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

地番	(A) 2501-11 (B) 2501-23	地積測量図
土地の所在	目黒区五本木二丁目	

座標求積表

地番	(A) 2501-11	(B) 2501-23	辺長	点間No
No.				
K-K10	①	②	17.427	K26
K26	③	④	3.466	209M600
209M600	⑤	⑥	3.180	209M572
209M572	⑦	⑧	17.167	209M582
209M582	⑨	⑩	6.386	K-K10
			229.514178	
地積	111.78	111.78		

地番	(B) 2501-23	辺長	点間No
No.			
K27	⑪	6.383	209L322
209L322	⑫	0.324	209M582
209M582	⑬	6.386	K-K10
K-K10	⑭	0.324	K27
		-2.802723	
地積	1.4233365		
地積	1.42		

参照点座標一覧表

符号	X座標	Y座標	備考
157	-40489.387	-13109.696	角点
160	-40489.965	-13109.559	角点
173	-40480.182	-13103.601	角点
153	-40489.603	-13104.482	プロット角点
104	-40494.055	-13107.068	プロット角点
209Q74	-40491.130	-13105.664	角点
K28	-40490.076	-13105.131	角点

地積一覧

地番	面積
(A) 2501-11	111.78㎡
(B) 2501-23	1.42㎡

測量年月日	令和元年10月25日
-------	------------

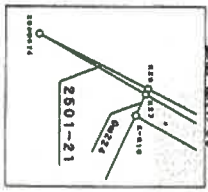
作製者

申請人

縮尺 1/250

基準点座標一覧表

符号	X座標	Y座標	備考
21460	-40487.920	-13089.531	国土地院基準点
21481	-40493.466	-13109.126	国土地院基準点



本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

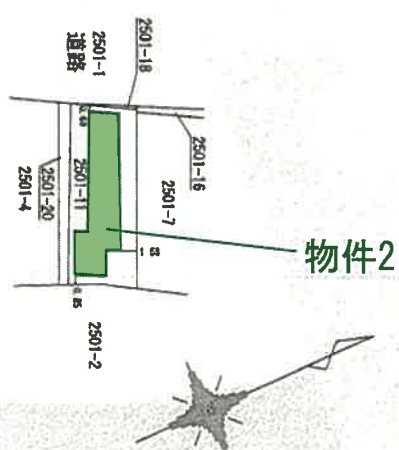
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局渋谷出張所轄)
令和6年6月28日 東京法務局

面 图 物 建

家屋番号	2501番11	建築物図面
建物の所在	目黒区五本木二丁目2501番地11	

	①	②	③
2.400	2.500		
1.400 ×	4.300		
11.500 ×	2.800		

合計
43.38000
42.38



本図はA 3 版をA 4 版に縮小

建物図面・各階平面図写