

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 8年 9月15日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 8年 9月30日 午前 9時00分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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 8年10月22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 8年10月15日 午前 9時20分から 令和 8年10月19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 8年 9月15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）
1～5	15,210,000 12,168,000	一括	3,042,000	28,028	6,001
1	230,000				
2	230,000				
3	5,030,000				
4	2,100,000				
5	7,620,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番17
地 目 宅地
地 積 10.84平方メートル
共有者 A 持分2000分の78
- 2 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 10.77平方メートル
共有者 A 持分2000分の78
- 3 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番19
地 目 宅地
地 積 241.85平方メートル
共有者 A 持分2000分の78
- 4 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番27
地 目 宅地
地 積 101.06平方メートル
共有者 A 持分2000分の78



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目6番地17、6番地18、6番地19、6番地27

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	311.87平方メートル
	2階	194.44平方メートル
	3階	194.44平方メートル
	4階	194.44平方メートル
	5階	194.44平方メートル
	6階	176.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目6番19の20

建物の名称 506号

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 38.86平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

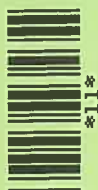
5 その他買受けの参考となる事項

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 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番17
地 目 宅地
地 積 10.84平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

2 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 10.77平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

3 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番19
地 目 宅地
地 積 241.85平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

4 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番27
地 目 宅地
地 積 101.06平方メートル

共有者 A 持分2000分の78



物件目録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目6番地17、6番地18、6番地19、6番地27

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	311.87平方メートル
	2階	194.44平方メートル
	3階	194.44平方メートル
	4階	194.44平方メートル
	5階	194.44平方メートル
	6階	176.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目6番19の20

建物の名称 506号

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 38.86平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第268号
令和7年10月29日受理
令和7年11月17日提出
(評価人：石原伸彦)

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 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番17
地 目 宅地
地 積 10.84平方メートル
共有者 A 持分2000分の78

2 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 10.77平方メートル
共有者 A 持分2000分の78

3 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番19
地 目 宅地
地 積 241.85平方メートル
共有者 A 持分2000分の78

4 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番27
地 目 宅地
地 積 101.06平方メートル
共有者 A 持分2000分の78



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	渋谷区本町六丁目 6 番地 17、6 番地 18、6 番地 19、6 番地 27		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
床 面 積	1 階	311.87	平方メートル
	2 階	194.44	平方メートル
	3 階	194.44	平方メートル
	4 階	194.44	平方メートル
	5 階	194.44	平方メートル
	6 階	176.76	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	本町六丁目 6 番 19 の 20		
建物の名称	506 号		
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	38.86	平方メートル
所有者	A		



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都渋谷区本町六丁目6番1-506号 (パレスマンション)		
建物	物件5		
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(空室)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 6,720円 修繕積立金 7,660円	令和7年11月7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	昭和管財株式会社		
その他の事項			
土地	物件1~4		
現況地目	☒ 宅地(物件1~4) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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		
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

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. 物件1ないし4の各土地は、一体として本件マンションの敷地になっていて、うち物件1、2及び4の各土地南西側が幅員約6メートルの道路に接面していた。この道路は、評価人の調査によると区道とのことであった。
3. 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。なお、郵便受けの投函口及び玄関ドアの書類等投函口は、いずれもテープで封鎖されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は所有者であるが、令和6年8月28日に水道が停止されている旨の回答書が提出された。
 - ④ 本件建物内には、所有者宛ての書類が見受けられた。
 - ⑤ 本件建物は、居宅の様式を備えていたが、室内に家具や日常生活用品等は特になく、空室の状態であった。
4. 上記現場の状況及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として占有していると認められた。

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7年10月30日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年11月4日 11:55-12:05	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 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年11月5日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年11月11日 8:52-9:23	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 □占有者から面接聴取

(特記事項)

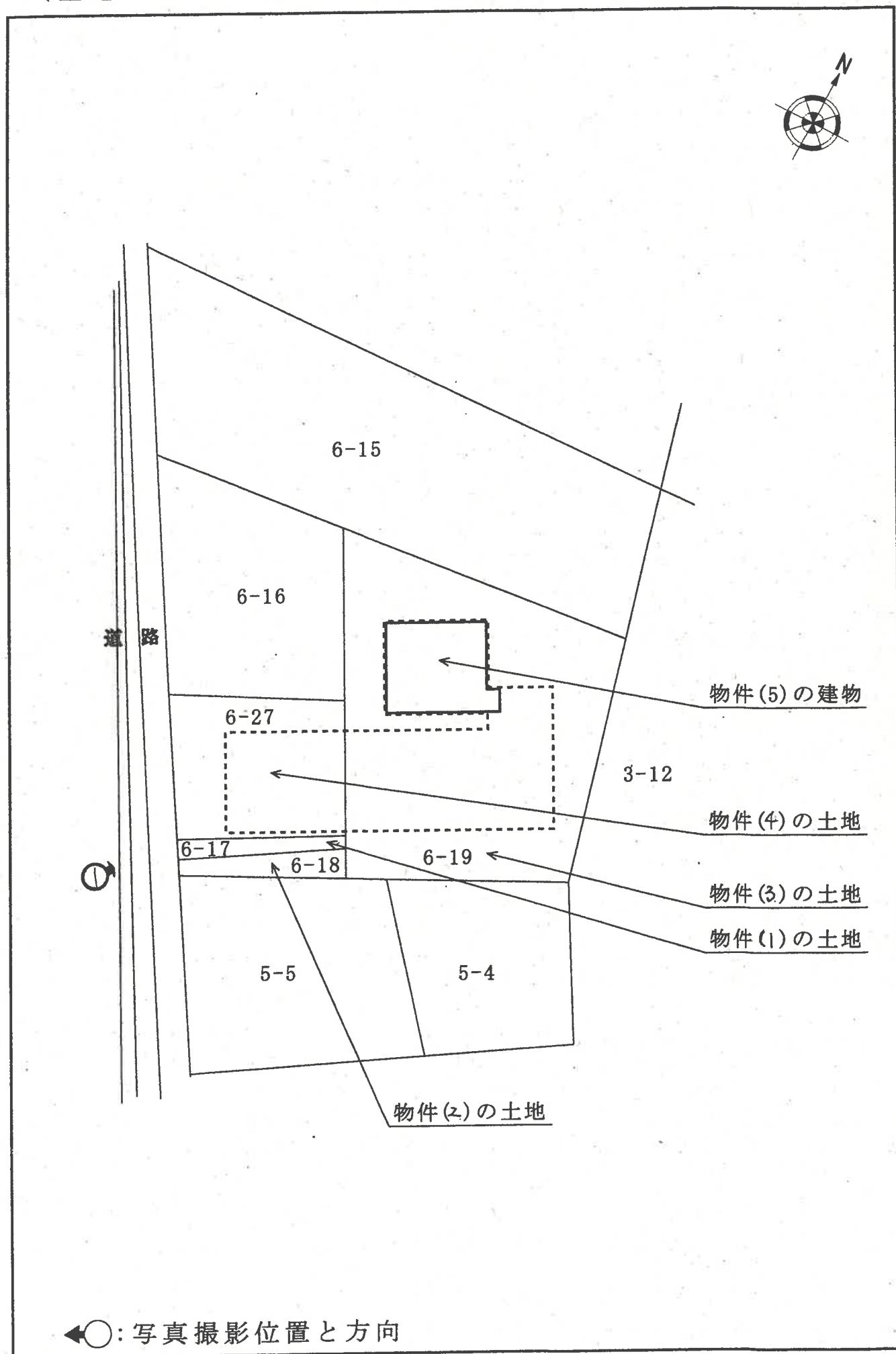
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年11月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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。

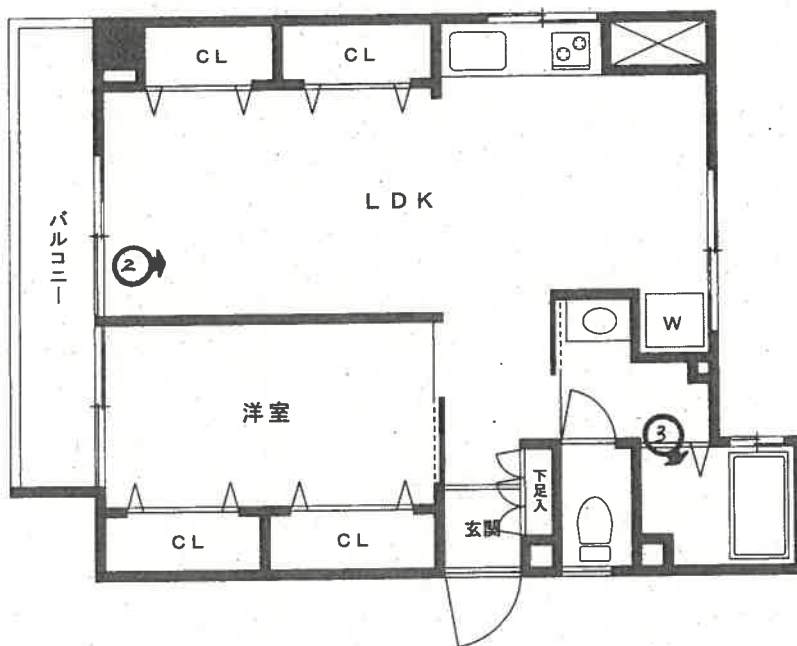
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





506



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第268号
令和7年11月11日 現地調査
令和7年12月 1日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原伸彦

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 15,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 230,000 円
物件 2 (土地)	金 230,000 円
物件 3 (土地)	金 5,030,000 円
物件 4 (土地)	金 2,100,000 円
物件 5 (建物)	金 7,620,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 乃至 4 の内訳価格は物件 5 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 の内訳価格は当該敷地利用権等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 頁物件目録記載のとおり		
2	3 頁物件目録記載のとおり		
3	3 頁物件目録記載のとおり		
4	3 頁物件目録記載のとおり		
5	4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 渋谷区本町 6 丁目 6 番 1 号 (マンション名・部屋番号) パレスマンション 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 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番17
地 目 宅地
地 積 10.84平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

2 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 10.77平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

3 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番19
地 目 宅地
地 積 241.85平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

4 所 在 渋谷区本町六丁目
地 番 6番27
地 目 宅地
地 積 101.06平方メートル

共有者 A 持分2000分の78

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目6番地17、6番地18、6番地19、6番地27

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	311.87平方メートル
	2階	194.44平方メートル
	3階	194.44平方メートル
	4階	194.44平方メートル
	5階	194.44平方メートル
	6階	176.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目6番19の20

建物の名称 506号

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 38.86平方メートル

所有者 A

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乃至4）

位 置 ・ 交 通	京王新線「幡ヶ谷」駅の北東方約780m（道路距離，徒歩約10分），渋谷区本町6丁目6番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層あるいは低層の店舗付マンション・マンション，低層の店舗併用住宅，中・小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画， 20m第三種高度地区， 日影規制（4時間・2.5時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 10.84 m ² 物件2 10.77 m ² 物件3 241.85 m ² 物件4 101.06 m ² 合 計 364.52 m ² 不整形 間口約11m，奥行約24～27m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で現況幅員約6.0mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）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
評 価 対 象 持 分	2,000分の78（物件1乃至4とも）	

特 記 事 項	＜地積について＞ ・間口は現地にて概測することができたが，奥行等を概測することは困難であったため，縄延びあるいは縄縮みの有無及びその程度は不明であり，正確には専門家による測量等を要する。 ＜水害リスクについて＞ ・渋谷区洪水ハザードマップにおいて，浸水予想区域に該当している。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	パレスマンション	
建物の用途	共同住宅，事務所（総戸数25戸，うち共同住宅24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	昭和43年2月5日新築 昭和45年11月20日変更，増築 約58年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建・延床面積 1,266.39 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼，吹付仕上等 特になし
設 備 等	自転車置場，集合郵便受等。 （注）本件一棟の建物にはエレベーターが設置されていないので，本件専有部分（5階）へは階段利用となる。	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態 そ の 他	あり 昭和管財株式会社 委託管理 管理室あり
管 理 の 状 況	普通	

特 記 事 項	＜耐震基準等について＞ ・ 本件一棟の建物は、いわゆる新耐震基準の施行日（昭和 56 年 6 月 1 日）以前に建築されている。管理会社によれば、平成 21 年に耐震診断を行い、現行の耐震基準に準拠した基準に不適合という結果であったが、耐震改修工事は実施していないとのことである。 ＜建築確認等について＞ ・ 渋谷区建築課において調査したところ、本件一棟の建物は新築時に建築確認をうけているが（新築当時は 5 階建）、検査済証が発行されていないほか、増築（1 階を増築し現在の 6 階建となった）の確認申請の記録は確認できなかった。 ・ 使用容積率が現在の基準容積率を超過していると思われる。 ・ 使用建蔽率が現在及び増築時の基準建蔽率を超過していると思われる。
---------	---

(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	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	38.86 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	47.86 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南西側にあり(南西向き)	
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 システムキッチン, 浴室, 洗面台, トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	やや優る(特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,720円(月額)(令和7年11月7日現在, 以下同じ) 7,660円(月額) なし なし なし
専有部分の 利用状況等	建物所有者が占有し, 居宅(空室)として使用している。	
特 記 事 項	<保守管理の状態について> ・内装, 設備ともに, フルリフォームされており, リフォーム後 未使用の状態であると思われる。 ・バルコニーに, 鳥の糞が散乱している。	

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 建付地価格（物件1乃至4）

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	996,000	×0.90	× 10.84	×1.00	×78/2,000	= 380,000
2	996,000	×0.90	× 10.77	×1.00	×78/2,000	= 380,000
3	996,000	×0.90	×241.85	×1.00	×78/2,000	=8,450,000
4	996,000	×0.90	×101.06	×1.00	×78/2,000	=3,530,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基 準 地 渋谷－5

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$915,000 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/100 \times 100/95 = 996,000 \text{ 円/㎡}$

（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地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件で優るが、街路条件、行政的条件で劣り、総合的に劣ると判定した。

イ 個 別 格 差：減価要因として形状が不整形であることを考慮し、－10%（0.90）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 共 有 持 分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件５）

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
5	361,000	× 47.86	× 0.15	= 2,590,000

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 58 年，経済的残存耐用年数約 12 年，

観察減価率 15%（一棟の建物の状況及び建築基準法との関連等を考慮した）

・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。

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 = 12 年 ÷（58 年 + 12 年）×（1－0.15）= 0.15（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 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格に，土地については敷地利用権等価格を控除し，建物については敷地利用権等価格を加算し，さらに価格補正，個別格差を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	380,000	× 0.40	場所的利益	= 150,000
2	380,000	× 0.40	場所的利益	= 150,000
3	8,450,000	× 0.40	場所的利益	= 3,380,000
4	3,530,000	× 0.40	場所的利益	= 1,410,000
合 計				5,090,000

ア 建付地価格：前記 1 ①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (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	価 格 構成比 (%) キ
1	(380,000	－150,000)	×1.25	×1.00		= 290,000	1.5
2	(380,000	－150,000)	×1.25	×1.00		= 290,000	1.5
3	(8,450,000	－3,380,000)	×1.25	×1.00		=6,340,000	33.1
4	(3,530,000	－1,410,000)	×1.25	×1.00		=2,650,000	13.8
5	(2,590,000	＋5,090,000)	×1.25	×1.00	×1.00	=9,600,000	50.1
合 計						19,170,000	100

ア 基礎となる価格：前記 1 ①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記 2 ①ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺類似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 … 0.98 (対象＝5 階・基準階＝3 階、エレベーターなし)

位置別等補正 … 1.02 (角部屋)

そ の 他 … なし

相乗積 $0.98 \times 1.02 = 1.00$ (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。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合 (小数第 2 位を四捨五入)

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区分所有建物ではないが、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 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)
3,074,862 (16.7%)	1,034,940	5.6	17,926,639	0.8540	15,309,350 (83.3%)	18,380,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格の開差は小さく、概ね均衡を得た価格が求められた。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、自用目的ならびに投資目的双方の需要が見込まれることを考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格を重視のうえ収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,170,000 円
② 収 益 価 格	18,380,000 円
③ 調整後の価格	19,010,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価 格 構 成 比	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ			キ
1	19,010,000	× 1.5%	×1.00	×0.80			= 230,000
2		× 1.5%	×1.00	×0.80			= 230,000
3		×33.1%	×1.00	×0.80			=5,030,000
4		×13.8%	×1.00	×0.80			=2,100,000
5		×50.1%	×1.00	×0.80	×1.00	－ 0	=7,620,000
一 括 価 格 (合 計)							15,210,000

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 価 格 構 成 比：積算価格の構成比。前記Ⅰ 2 ②キ

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た修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

カ 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。

キ 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

基準地価格（渋谷－5）

所 在：渋谷区本町 1 丁目 9 番 13 「本町 1－9－12」

価 格：915,000 円／ m^2

位 置：京王新線「初台」駅の西方道路距離約 400m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：144 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北西側 3.4m 区道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 300%），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 1 2 月 1 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



イ 52-6
ロ 1-42

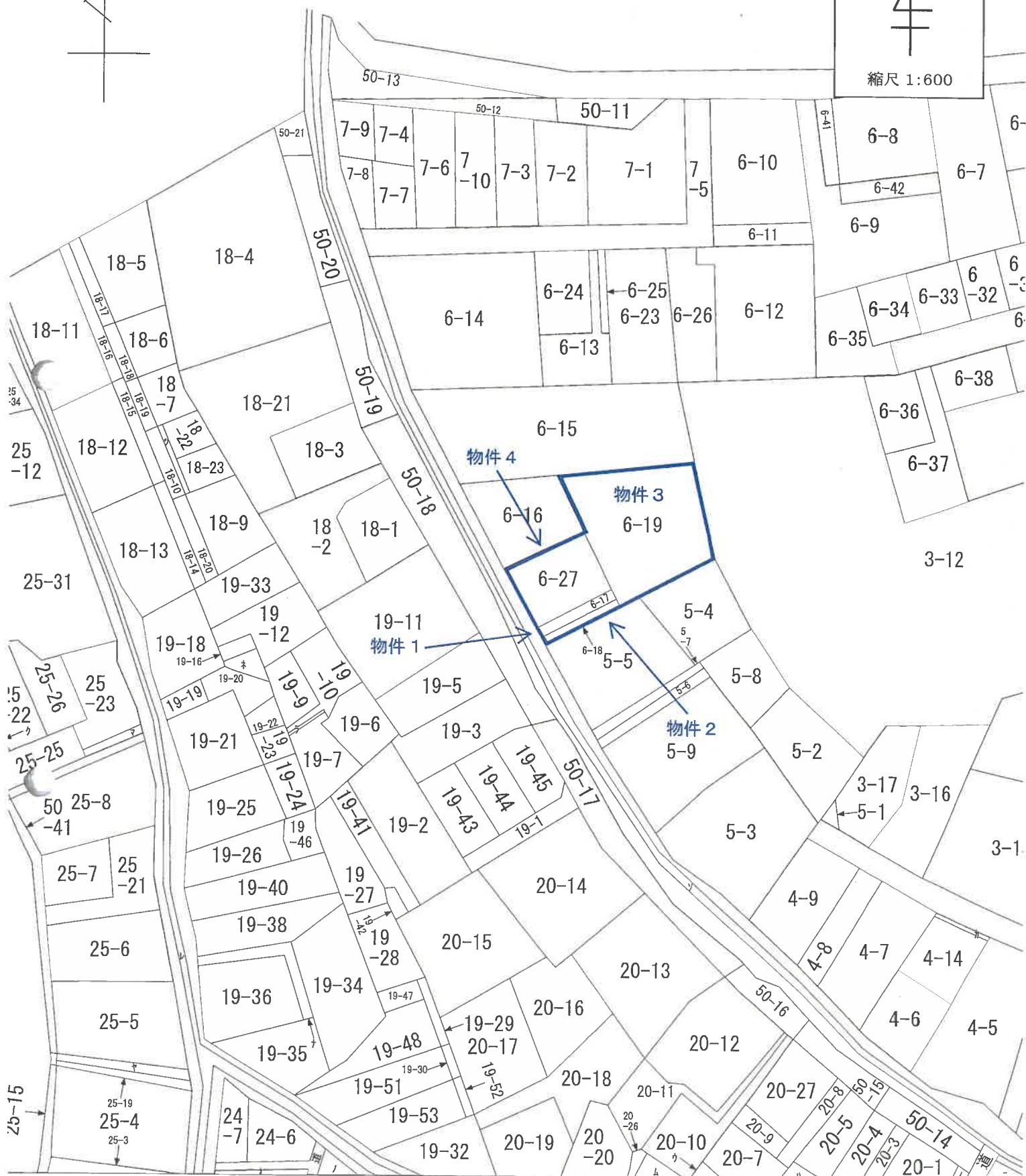
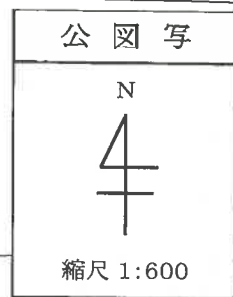
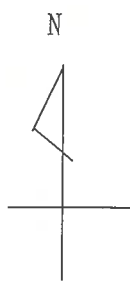
ハ 20-6
ニ 21-10

ホ 3-22
ヘ 3-29

ト 3-30
チ 3-31

リ 3-32
ヌ 3-33

ル 3-5
ツ 3-5



登記年月日：昭和44年4月21日

建 物 階 面 図

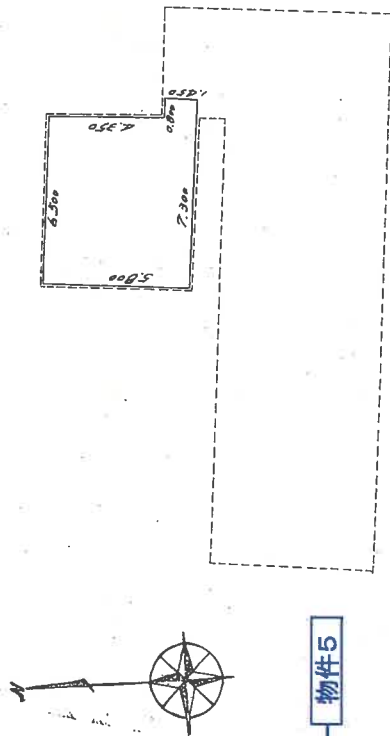
家 屋 番 号 本 町 6 丁 目 6 ~ 1 9 ~ 2 0

建 物 の 所 在 東 京 都 武 蔵 野 市 本 町 6 丁 目 6 番 地 1 9 丁 2 7

作 製 年 月 日 昭 和 四 拾 四 年 四 月 拾 九 日

作 製 者

申 請 人



面 積 計 算

6.500 x 4.350 = 28.2750
7.300 x 1.450 = 10.5850
38.86 M²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

建 物 の 存 在 部 分 階 5
建 物 番 号 506

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

165944

縮 尺 1/500 1/200