

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

令和7年(ケ)第377号-③

## 注 意 書

本件事件では、物件1ないし4に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件1～物件4を各個別に売却します。

本件3点セットは物件3に関するものですので、現況調査報告書についても物件3に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25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

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目30番地1

建物の名称 FMクレセントマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目30番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1

地 目 宅地

地 積 697.81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 83393分の1936



## 物件明細書

令和 8年 2月19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3】

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3】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B
期限	令和8年3月16日まで
賃料	月額80,000円
賃料前払	なし
敷金	160,000円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目30番地1

建物の名称 FMクレセントマンション

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目30番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1

地 目 宅地

地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99

共有者 A 持分100分の1



令和7年(ケ)第377号  
令和7年10月9日受理  
令和7年11月28日提出  
(評価人：岩下剛佳)

# 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 渋谷区本町六丁目30番地1

建物の名称 FMクレセントマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目30番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1

地 目 宅地

地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99

共有者 A 持分100分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目30番地1

( | 枚目)





物 件 目 録

家屋 番号 本町六丁目30番1の203  
建物の名称 203  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1  
地 目 宅地  
地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99  
共有者 A 持分100分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目30番地1  
建物の名称 FMクレセントマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目30番1の204  
建物の名称 204



## 物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1

地 目 宅地

地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99

共有者 A 持分100分の1



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30番2-201号 FMクレセントマンション	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空室)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 8,000円 修繕積立金 4,000円	令和7年11月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分 ~ 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	FMクレセントマンション管理組合(自主管理)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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30番2-202号 FMクレセントマンション	
建物	物件2	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空室)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 8,000円 修繕積立金 4,000円	令和7年11月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月 分 ~ 年 月 分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	FMクレセントマンション管理組合(自主管理)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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





占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (賃借人) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年3月17日	
最初の契約等	契約日	平成22年3月16日
	期間	平成22年3月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年3月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金80,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金160,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 日清医療食品(株) (入居者:従業員C)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅(社宅) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C(占有補助者(賃借人会社従業員)))の陳述/提示文書(回答書、契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成19年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成19年3月頃
	期間	平成19年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成21年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金80,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )分( )円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金160,000円 <input type="checkbox"/> 保証金( )円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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

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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件マンションの203号室を所有者から賃借して、1人で住んでいます。</li><li>2. 占有に関する回答書を提出します。回答書に記載したとおり、203号室には平成22年3月17日から住んでいます。その際の最初の賃貸借契約書は手元になく、提出することができません。</li><li>3. 建物に特段の不具合等はありません。 (令和7年10月29日面接聴取)</li></ol>
■ C (占有補助者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件マンションの204号室に1人で住んでいます。204号室は、私の勤務する日清医療食品㈱が、社宅使用のため平成19年4月から賃借し、従業員の私が入居して使用しているのです。</li><li>2. 建物に特段の不具合等はありません。 (令和7年11月14日面接聴取)</li></ol>

(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。
  - 【物件1 (201号室)】

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。  
居宅内は不在・空室であり、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
  - 【物件2 (202号室)】

玄関表札に氏名等の表示はなかった。  
居宅内は不在・空室であり、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。  
なお、郵便受けに「D」と表示されていたが、占有とは無関係と思われた。
  - 【物件3 (203号室)】

玄関表札に表示はなかったが、郵便受けには賃借人Bの姓が表示されていた。  
立入調査時は賃借人Bが在宅し、同人から、回答書・賃貸借契約関係書類が提出・提示されたほか、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。  
賃貸管理会社(株ライン企画)から賃貸借契約関係書類が提出された。  
室内には、賃借人B宛ての宅配物伝票が見受けられた。  
ライフライン調査の結果、水道局から、203号室の水道契約者は賃借人Bであり、水道使用開始日は平成22年3月17日である旨の回答書が提出された。  
203号室は、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。
  - 【物件4 (204号室)】

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。  
立入調査時はC(占有補助者)が在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。また、同人から回答書及び賃貸借契約関係書類が提出された。  
賃貸管理会社(株ライン企画)から賃貸借契約関係書類が提出された。  
室内には、C(占有補助者)宛ての郵便物が見受けられた。  
ライフライン調査の結果、水道局から、204号室の水道契約者はC(占有補助者)であり、水道使用開始日は平成19年4月8日である旨の回答書が提出された。  
204号室は、室内に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、提出された回答書・賃貸借契約関係書類及びライフライン調査の結果等から、物件1～4の各建物の占有状況等は5枚目～10枚目に記載のとおりと認められた。

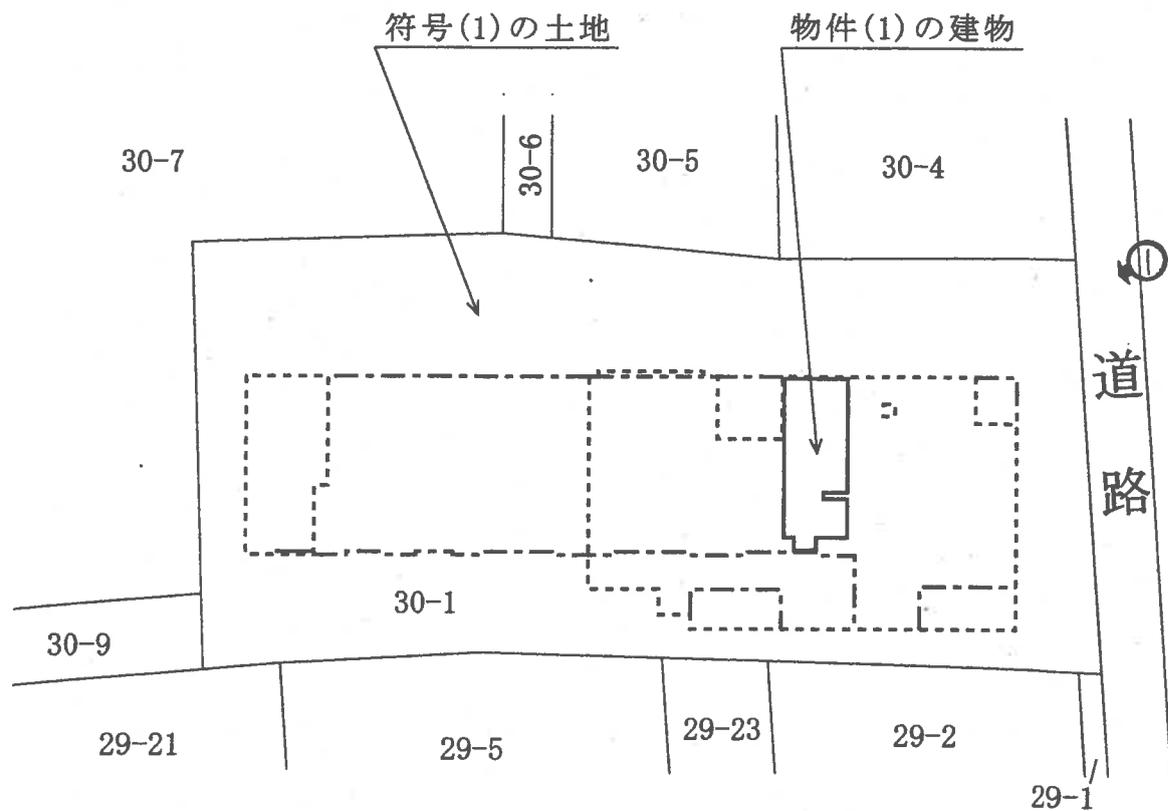
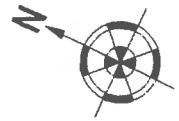
以上

(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7年10月9日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和7年10月23日 12:20-12:42	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・照会書投函
令和7年10月29日 11:27-13:13	物件所在地 (物件1、3)	■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から面接聴取
令和7年11月14日 13:25-13:39	物件所在地 (物件2、4)	■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 ■C(占有補助者)から面接聴取
令和7年11月17日	当庁(郵便)	■管理費等に関する調査
令和7年11月25日	当庁	■法人登記情報取得(日清医療食品株)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月29日(物件1、3)、令和7年11月14日(物件2、4) 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。</p> <p>■ 令和7年10月29日 物件1の建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和7年11月14日 物件2の建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、賃貸管理会社が用意した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p>□</p>		

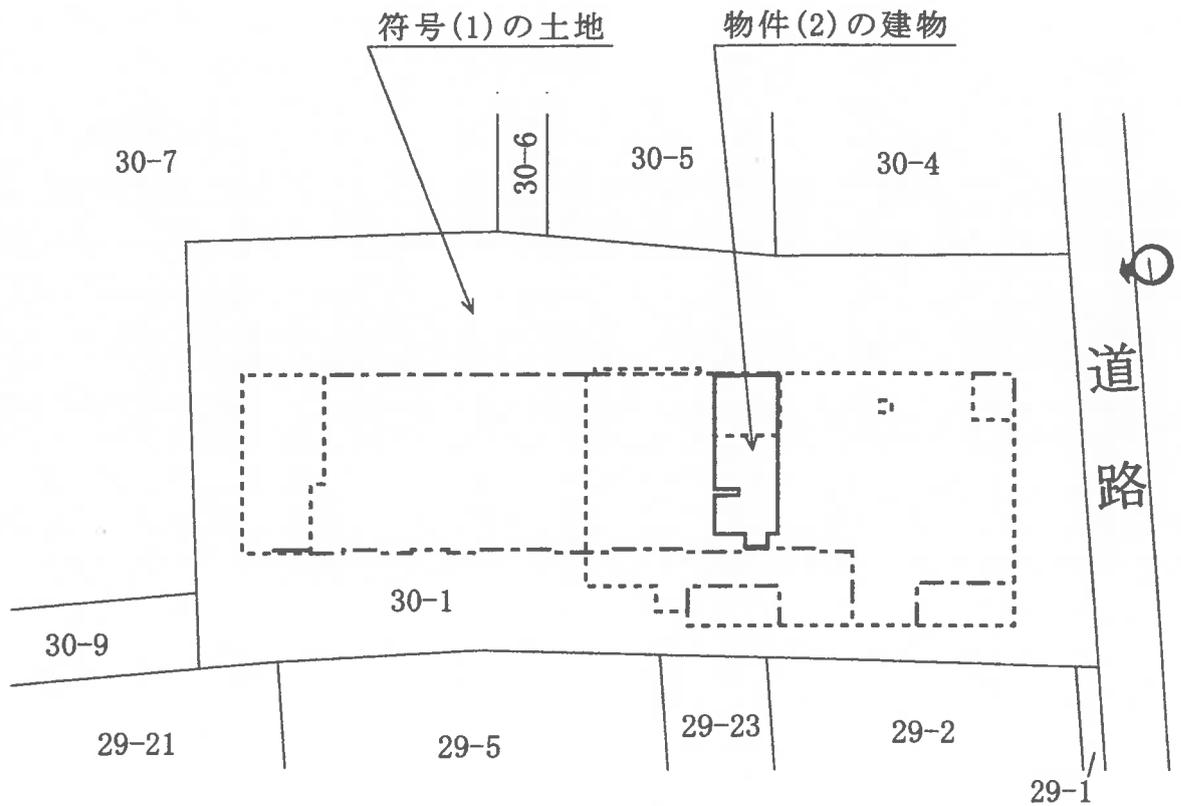
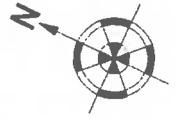
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

物件(1)、201号室



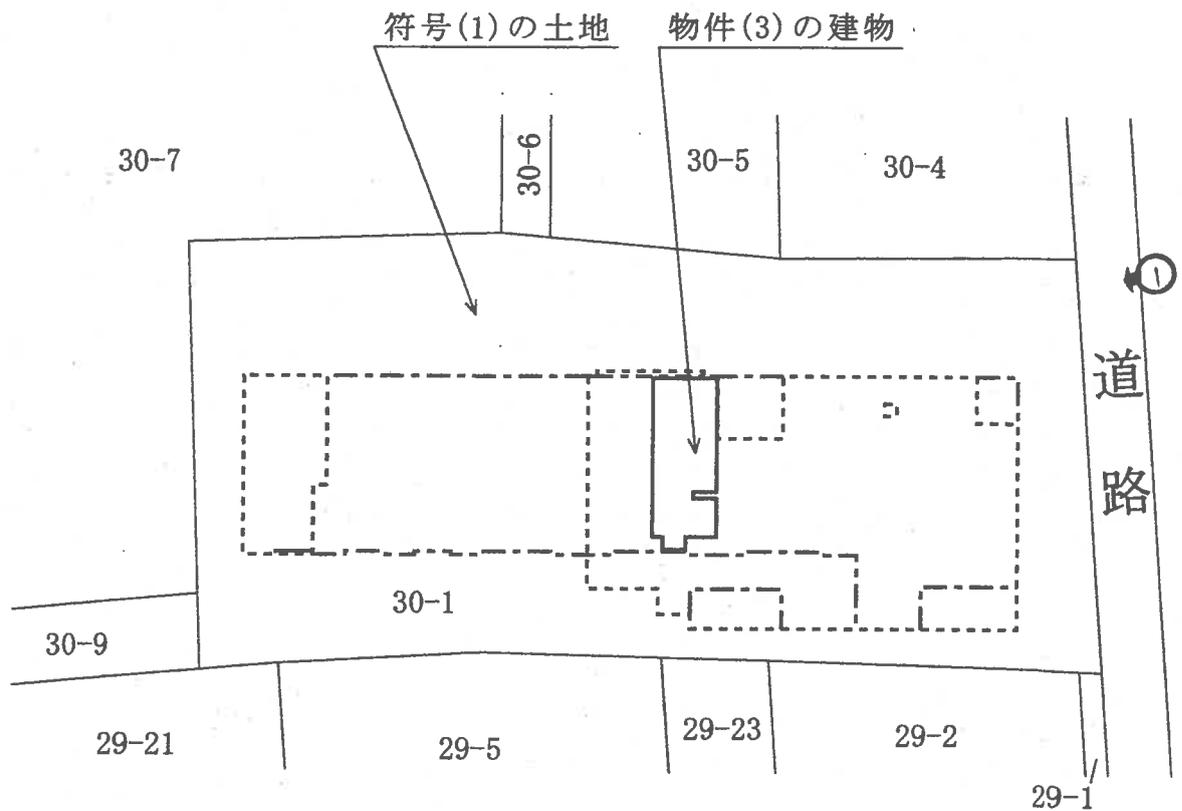
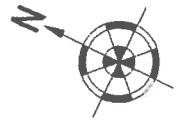
◀○: 写真撮影位置と方向

物件(2)、202号室



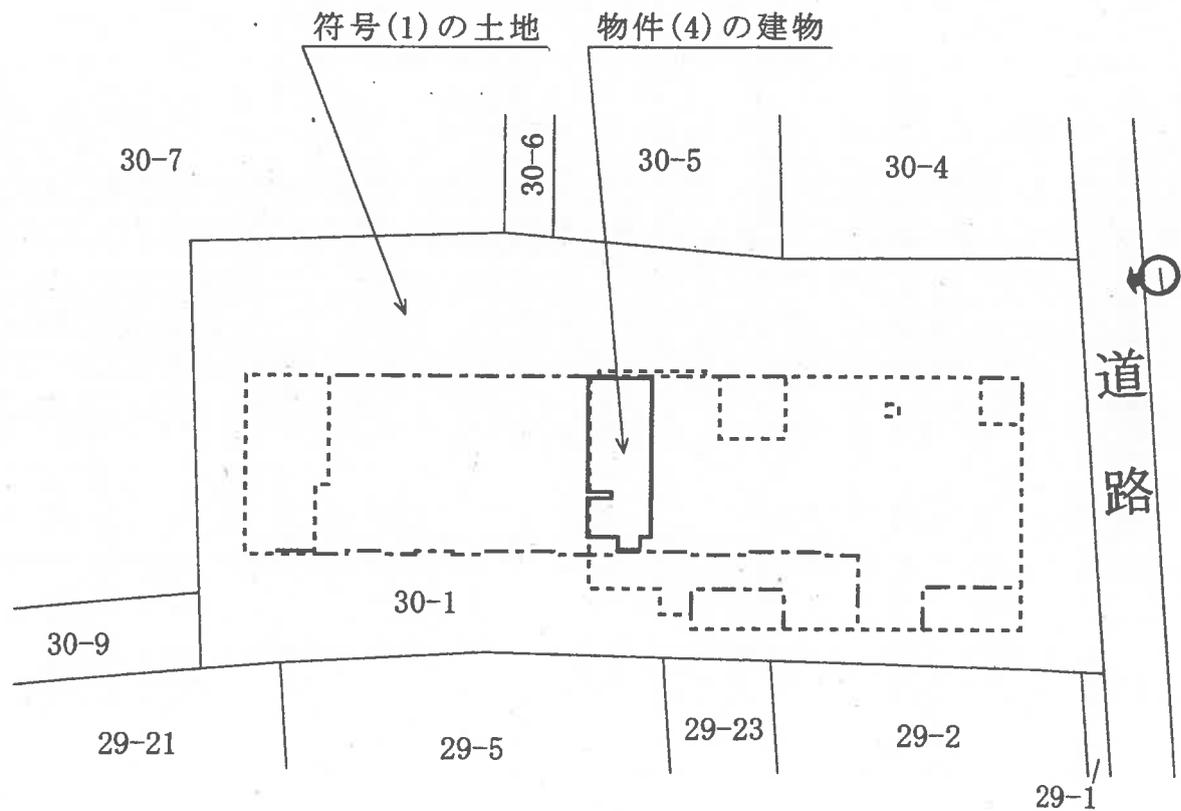
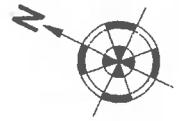
⊙←: 写真撮影位置と方向

物件(3)、203号室



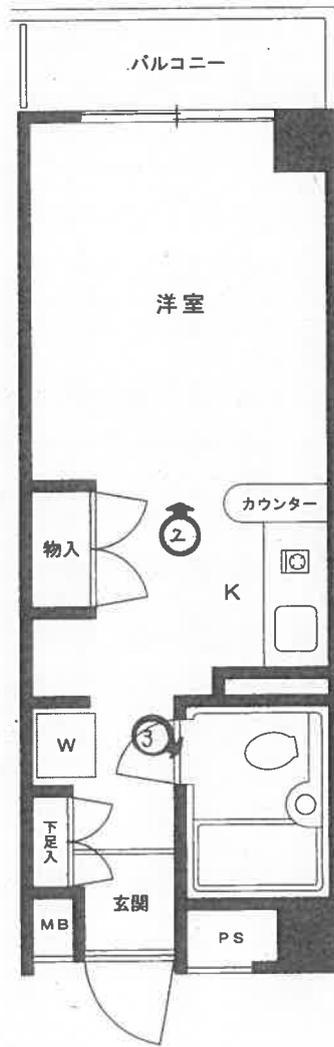
←○: 写真撮影位置と方向

物件(4)、204号室



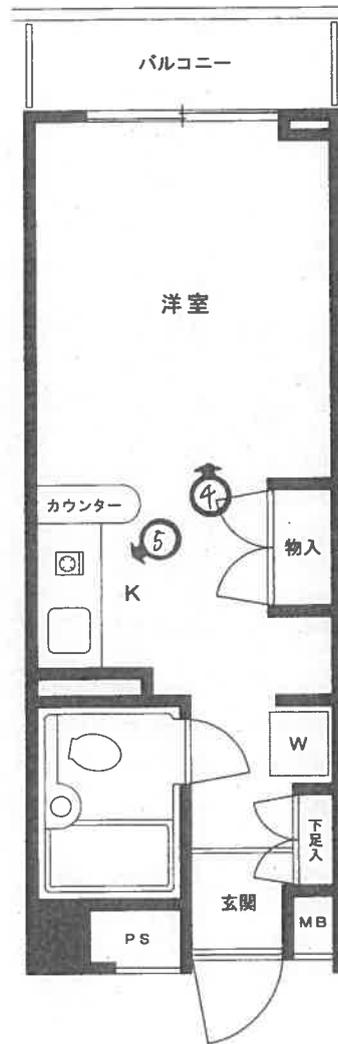
←○: 写真撮影位置と方向

201



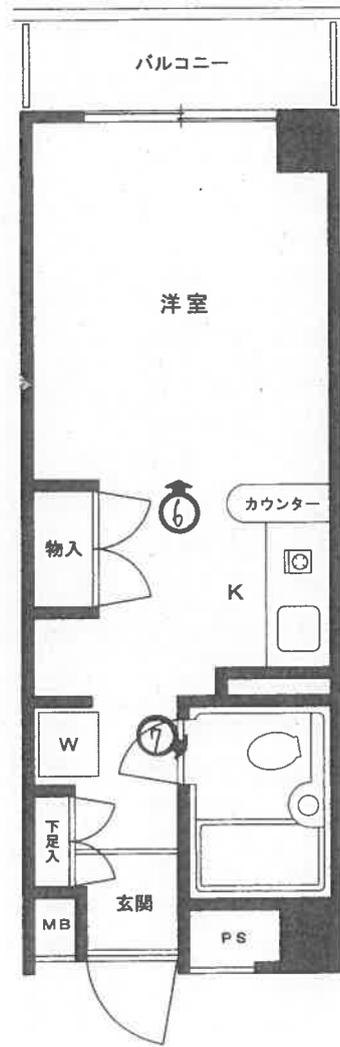
←○: 写真撮影位置と方向

202



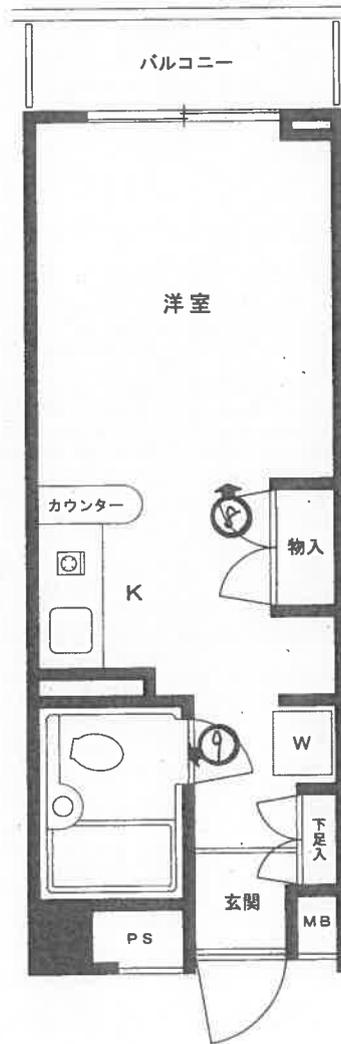
←○: 写真撮影位置と方向

203



←○: 写真撮影位置と方向

204



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和7年(ケ)第377号-3  
令和7年10月29日現地調査  
令和7年12月22日評価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 3	金 1 2 , 2 4 0 , 0 0 0 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
3	物件目録記載のとおり		(住居表示) 渋谷区本町6丁目30番2号  (マンション名, 部屋番号) FMクレセント マンション 203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

建物の名称 FMクレセントマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町六丁目30番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1

地 目 宅地

地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99

共有者 A 持分100分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町六丁目30番地1

建物の名称 FMクレセントマンション

(専有部分の建物の表示)

## 物 件 目 録

家屋 番号 本町六丁目30番1の203  
建物の名称 203  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 19.36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 渋谷区本町六丁目30番1  
地 目 宅地  
地 積 697.81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 83393分の1936

共有者 株式会社アセットインベスター 持分100分の99  
共有者 A 持分100分の1

## 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	京王新線「幡ヶ谷」駅の北方道路距離約 630m(徒歩約 8 分), 渋谷区本町 6 丁目 30 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅, 中層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の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1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 20m 第3種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/4m, 地区計画区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	697.81 m <sup>2</sup> ほぼ長方形 約 18m・約 37m 東向きの緩傾斜地 (画地内は平坦) 特になし
接面道路の状況等	南東側現況幅員約 4.5m 舗装区道 (建築基準法 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	物件 3 を含む一棟の建物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 83,393 分の 1,936
特記事項	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画により, 敷地面積の最低限度 60 m <sup>2</sup> , 建築物等の用途, 形態又は意匠の制限等がある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	FMクレセントマンション	
建物の用途	居宅・共同住宅（総戸数 25戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（閉鎖登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年10月1日新築 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,066.74㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 駐車場，自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ等	
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 — 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

## (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	2階（203号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北東向き	
床面積	専有面積	19.36㎡
	共用部分を含む現況床面積	24.91㎡
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	北東側バルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング，塩ビシート等
仕	内	ビニールクロス，タイル等
	設	ミニキッチンセット，3点ユニットバス， ガス給湯器，エアコン等
その他	なし	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	8,000円（月額）
	修繕積立金	4,000円（月額）
	その他	なし
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
	（令和7年11月22日付管理組合回答による）	
専有部分の利用状況等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	占有者の陳述によれば，建物や設備に特段の不具合は無いとのことである。	

## 〈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
共有者 A	現占有者	H22.3.17	R6.3.17 ～ R8.3.16	80,000円	160,000円 （敷金）

占有権原は賃借権。現占有者が住居として使用している。

## 第5 評価額算出の過程

本件は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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
393,000	× 24.91	× 0.28	= 2,740,000

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 36 年，経済的残存耐用年数約 14 年，観察減価率 0%
- ・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=14年÷(36年+14年)×(1-0.00)=0.28

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				
942,000	× 1.00	× 697.81	× 1.00	× 1,936/83,393	= 15,260,000

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。

基準地 渋谷-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 915,000 \text{ 円/m}^2 & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 942,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件でやや優り、街路条件でやや劣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：おおむね標準的で格差修正の必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
( 2,740,000	+ 15,260,000 )	× 1.00	× 0.99	× 1.00	= 17,820,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正…… 0.99（対象：2階・基準階：3階）  
位置別等修正… 1.00（中間部屋）  
その他…………… なし  
相乗積 0.99 × 1.00 = 0.99

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）

目的物件は最先の賃借権が付着した建物であるため、現行の賃貸条件を所与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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、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	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (4.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,054,420 (13.4%)	700,700	4.5	15,103,978	0.8813	13,311,136 (86.6%)	15,370,000 (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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅に近い利便性に優れるマンションで、投資用不動産として主として収益性を選択指標とした需要が予想される。

以上勘案し、収益価格を重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	17,820,000 円
② 収益価格	15,370,000 円
③ 調整後の価格	15,500,000 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及びその他の控除（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
15,500,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 160,000	= 12,240,000

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。

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

東京都基準地価格（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/㎡

位 置：京王新線「初台」駅の西方道路距離約400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西3.4m区道

用途地域等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率300%），高度地区，  
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（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

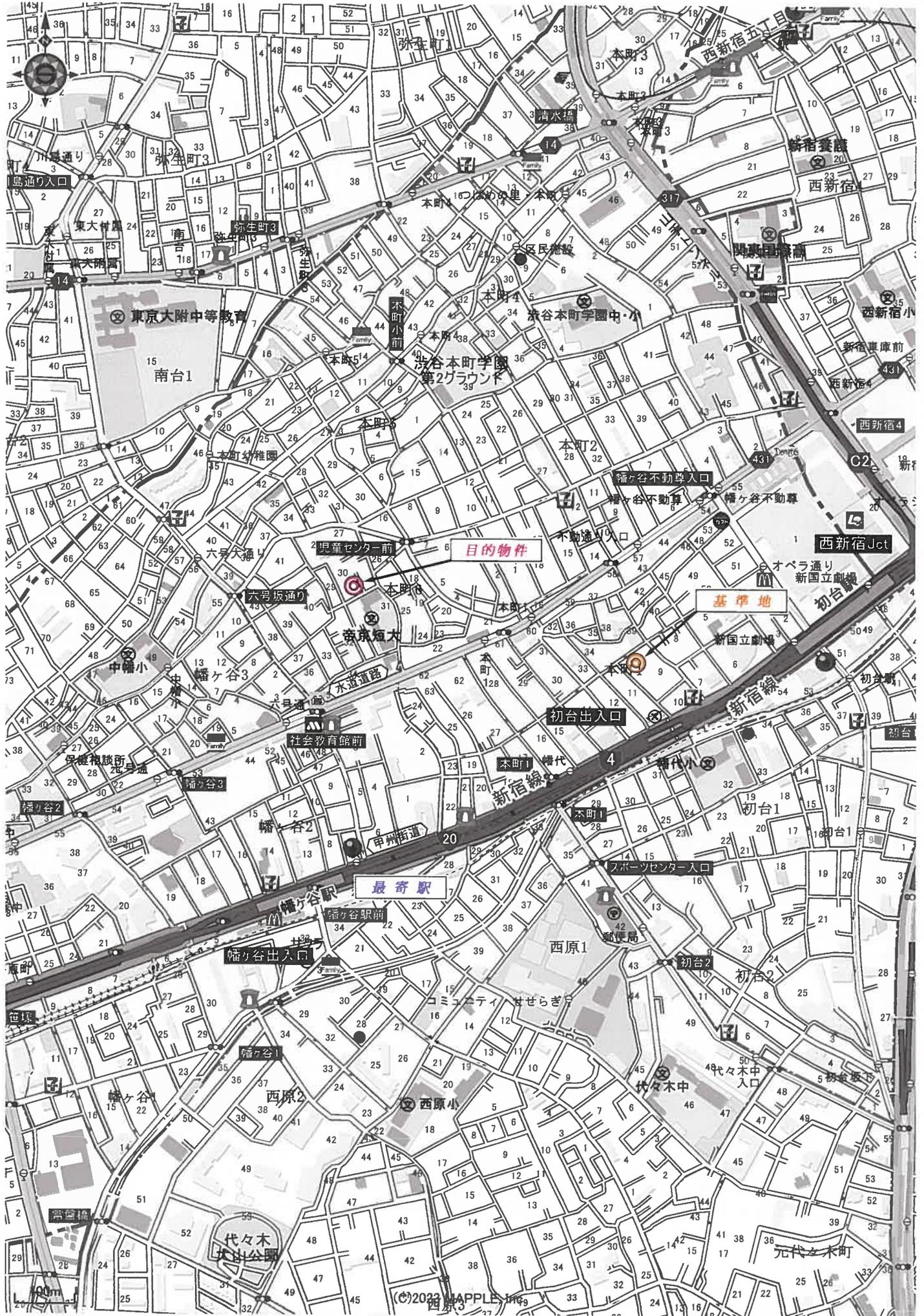
以 上

令和7年12月22日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

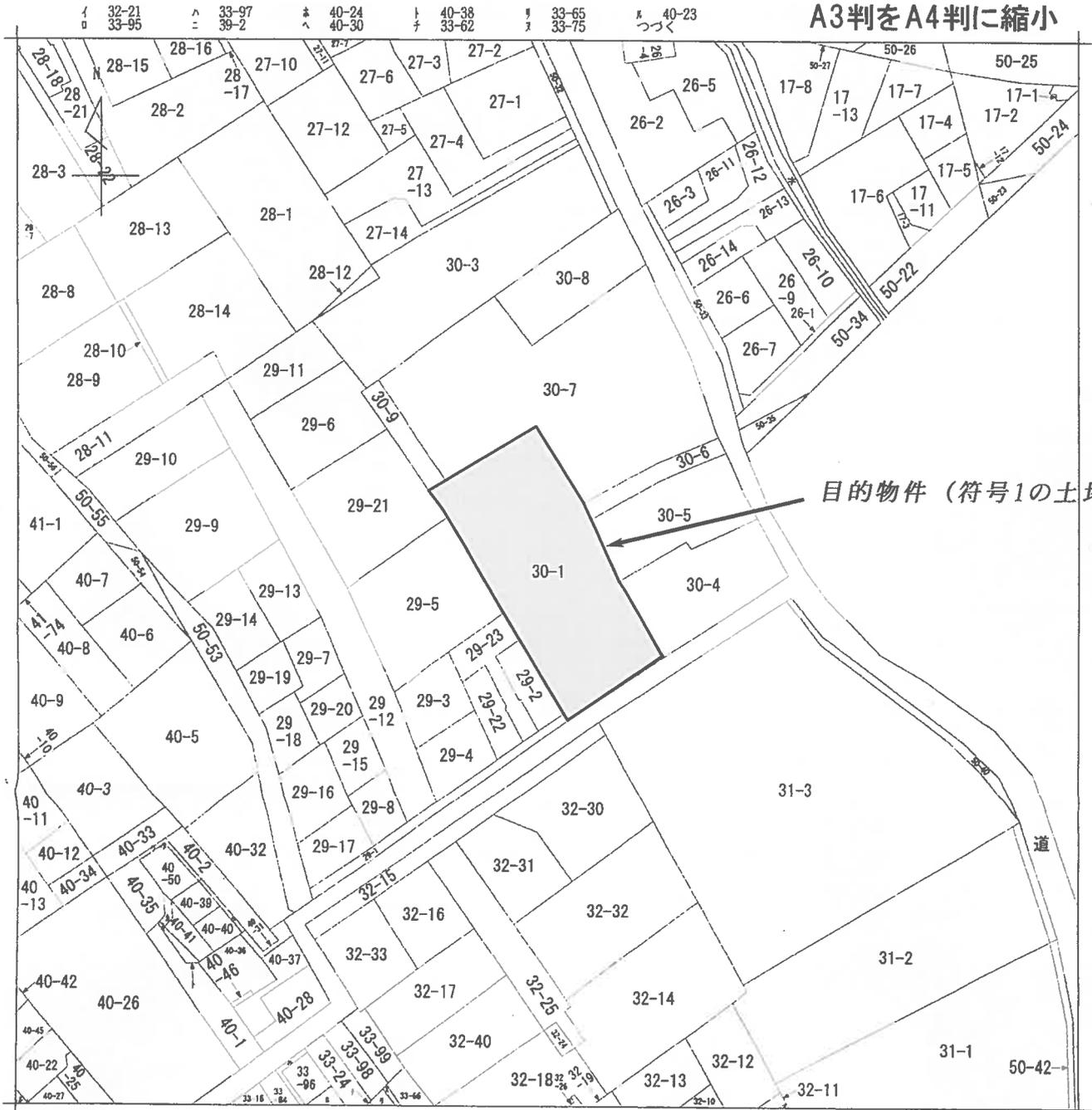
# 位置図



1 : 8,000 相当  
地図使用承認(C)マッフル第7-013号

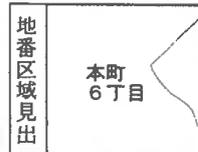
地図上の1センチは約 80メートル

A3判をA4判に縮小



目的物件 (符号1の土地)

(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	渋谷区本町六丁目		地番	30番1			
出力縮尺	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	昭和48年3月		備付年月日(原図)		補記項			

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。

令和7年7月14日  
東京法務局渋谷出張所

地図整理番号：M52021

登記官

