

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,560,000 10,848,000		2,712,000	62,002	13,282
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区笹塚二丁目4番地1、4番地2、4番地3、4番地4

建物の名称 パールハイツ笹塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚二丁目4番1の15

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 11階部分 60.20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 渋谷区笹塚二丁目4番1

地 目 宅地

地 積 233.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番2

地 目 宅地

地 積 38.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 93.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番4

地 目 宅地

地 積 212.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番29

地 目 宅地

地 積 29.58平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番36

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 61713分の670

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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、BIT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 渋谷区笹塚二丁目4番地1、4番地2、4番地3、4番地4

建物の名称 パールハイツ笹塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚二丁目4番1の15

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 11階部分 60.20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 渋谷区笹塚二丁目4番1

地 目 宅地

地 積 233.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番2

地 目 宅地

地 積 38.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番3

地 目 宅地



物件目録

地積 93.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番4

地目 宅地

地積 212.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番29

地目 宅地

地積 29.58平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番36

地目 宅地

地積 10.01平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 61713分の670

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和5年(ケ)第614号
令和6年1月29日受理
令和6年2月8日提出
(評価人 萩原謙介)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 塚田 正

(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 渋谷区笹塚二丁目4番地1、4番地2、4番地3、4番地4

建物の名称 パールハイツ笹塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚二丁目4番1の15

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 11階部分 60.20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 渋谷区笹塚二丁目4番1

地 目 宅地

地 積 233.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番2

地 目 宅地

地 積 38.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 93.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番4

地 目 宅地

地 積 212.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番29

地 目 宅地

地 積 29.58平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番36

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 61713分の670

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	渋谷区笹塚二丁目4番1-1104号 パールハイツ笹塚	
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 (月額)	管理費 13,080円 修繕積立金 9,810円	令和6年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計22,890円 令和6年1月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 273円 年利14.6パーセントの定めあり
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1乃至6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至5) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号6) <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乃至6) <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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受けは投函口がテープで閉鎖されており、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。郵便受け及び室内の各状況から本件建物は空室と認定した。室内の床・畳は痛んでおり、天井・壁面のクロスには染みや剥離が見られた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

調査の経過

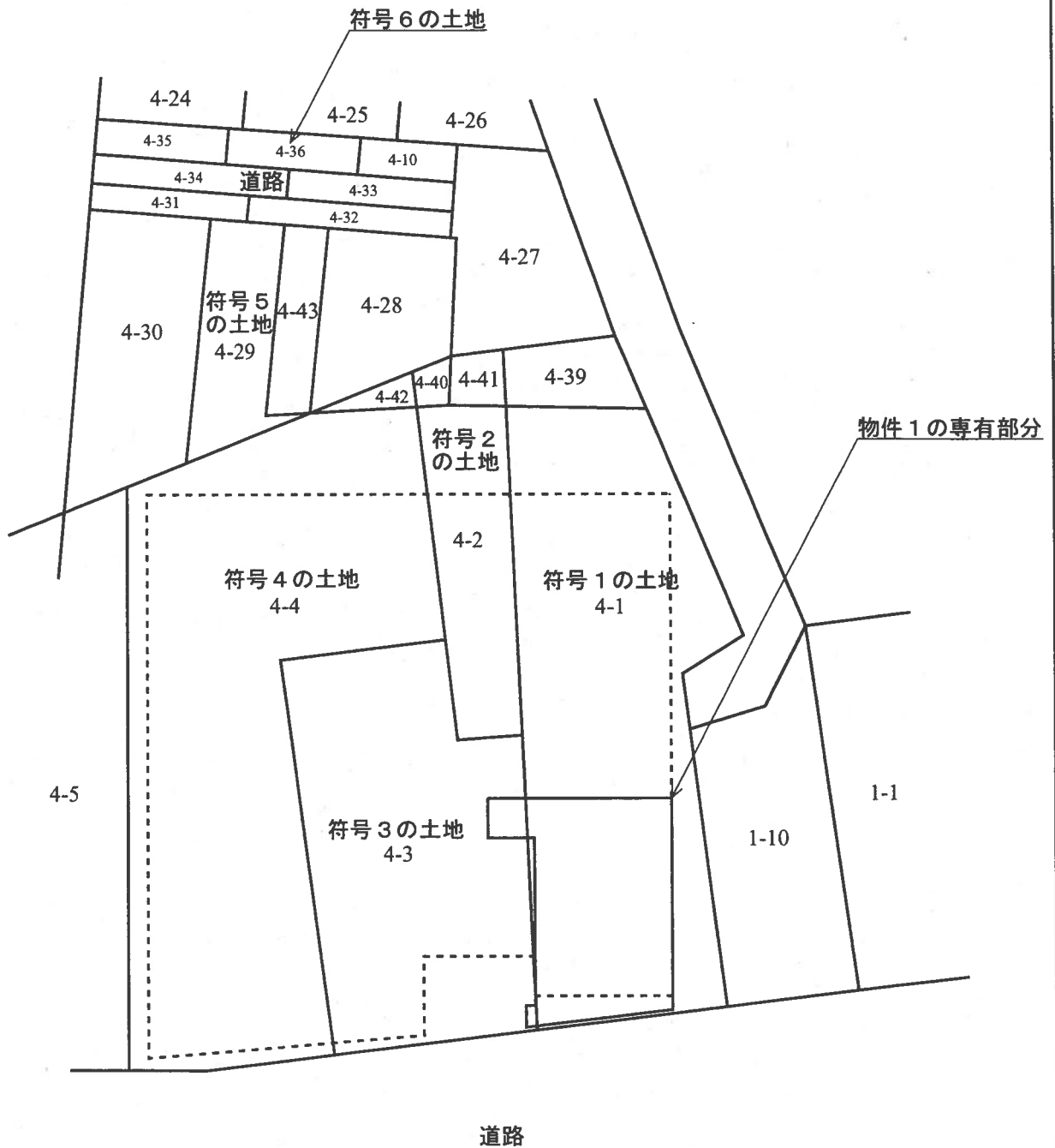
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月29日 15:05-15:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和6年1月30日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物共有者 B)
令和6年1月30日 : - :	東京法務局渋谷出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年2月2日 : - :	渋谷区役所	建築計画概要書交付申請 記載事項証明書交付申請
令和6年2月6日 8:30-8:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件が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6年2月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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。

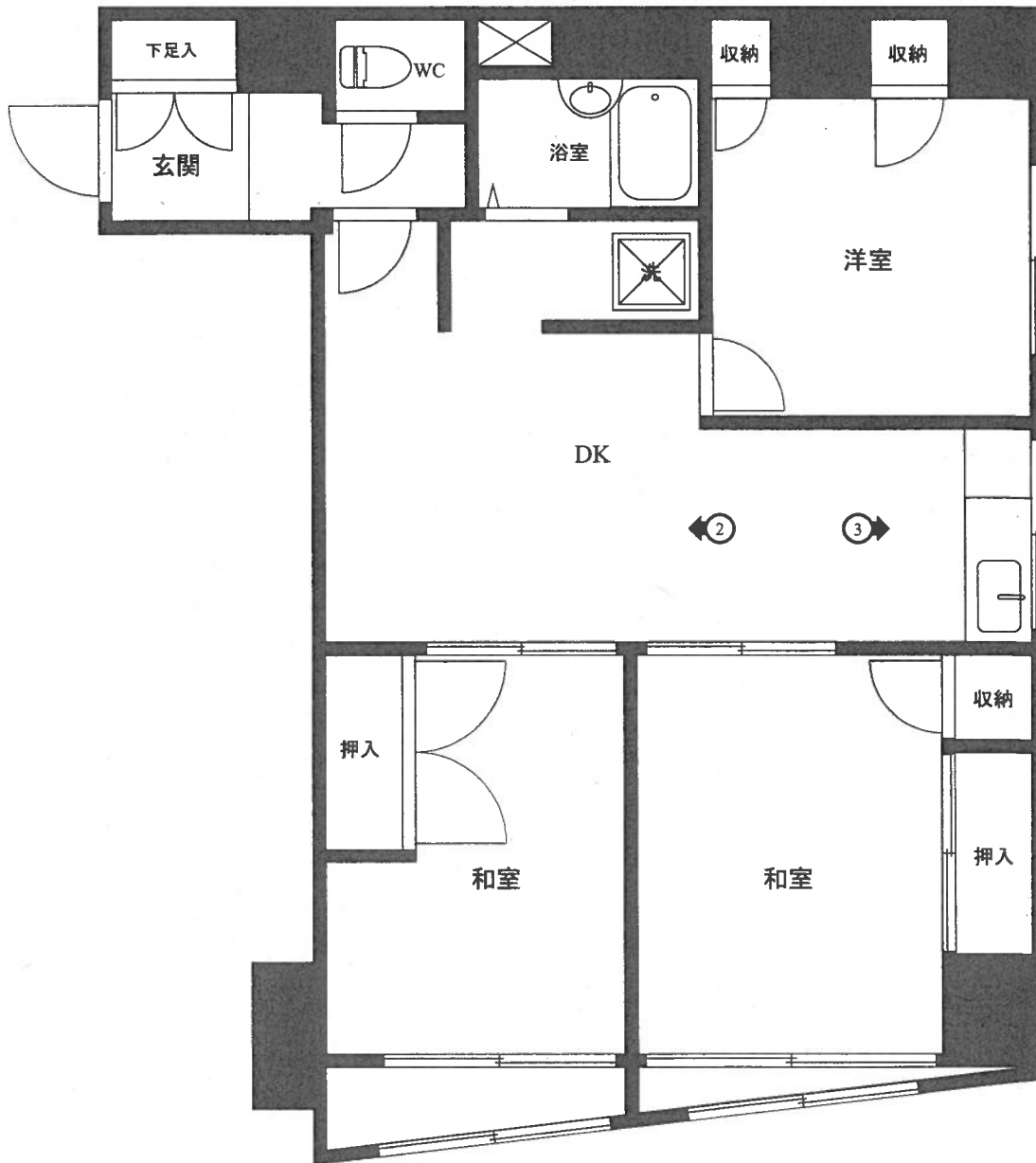
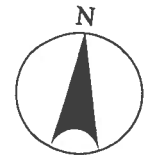
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



建物の存する部分 11階
建物番号 1104

◀○写真撮影位置と方向



◀○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(ケ)第614号
令和6年02月06日 現地調査
令和6年02月07日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,560,000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 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) 渋谷区笹塚2丁目4番1号 (マンション名・部屋番号) パールハイツ笹塚・1104号 (地目) 土地の符号6：公衆用道路
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 渋谷区笹塚二丁目4番地1、4番地2、4番地3、4番地4

建物の名称 パールハイツ笹塚

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 笹塚二丁目4番1の15

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床面積 11階部分 60.20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 渋谷区笹塚二丁目4番1

地 目 宅地

地 積 233.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番2

地 目 宅地

地 積 38.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 93.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番4

地 目 宅地

地 積 212.36平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番29

地 目 宅地

地 積 29.58平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 渋谷区笹塚二丁目4番36

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 61713分の670

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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（土地の符号1乃至6）

位置・交通	京王線「笹塚」駅の北東方道路距離約400m（徒歩約5分），渋谷区笹塚2丁目4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40m道路沿いに高層店舗付マンション，事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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 防火地域 その他の規制	南東側の道路境界から30m以内 市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 50m高度地区
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他の規制	30mを超える 市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 20m第三種高度地区 日影規制（5h，3h，4.0m）
画地条件	地形 積状 間口・奥行 地勢 その他	617.13㎡（符号1乃至6の合計） やや不整形 （南東側）間口約24.5m・奥行最大約25m 東方にやや低く傾斜 特になし
接面道路の状況等	南東側：幅員約40m舗装国道（建築基準法第42条1項1号道路該当），北側：幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路該当）に接面する。	
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 61,713分の670

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 共有持分 共有者A：持分2分の1 <u>共有者B：持分2分の1</u> 計：持分2分の2・ 符号6の土地は、公衆用道路である（私道部分に該当する）。・ 南東側道路（国道）の上部は、首都高速道路の高架道路となっている。・ 「渋谷区洪水ハザードマップ」に浸水予想区域の記載がある。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パールハイツ笹塚	
建物の用途	共同住宅・店舗・事務所等（総戸数117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49年11月1日新築 約49年 約11年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建, 延床面積6,788.92㎡	
仕様	外壁 その他	吹付等 なし
設備等	エレベーター1基（9人乗り，600kg），集合郵便受等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり ナイスコミュニティー株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「台帳記載事項証明書」によると，本件一棟の建物に係る建築確認時の敷地面積は874.526㎡であり，本件における現在の敷地面積とは異なる。現行の容積率制限等と現在の敷地面積を前提とすると，現在の建物と同規模の建物は再建築できない可能性が高いと判断される。 ・容積率オーバーの恐れあり。 ・アスベストについて 対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果，アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・本件建物は，いわゆる新耐震基準の施行日（昭和56年6月1日）前に建築確認を受けている。管理会社への聴取によると，耐震改修工事は実施されていないとの事。 	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨造1階建・居宅	
位置	11階部分(1104号室)・角部屋 主要開口部の方位：南側	
床面積	専有面積	60.20 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	76.21 m ²
間取り	3DK	
バルコニー等	南側	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備他 ビニールクロス貼, 合板等 フローリング, 畳等 ビニールクロス貼等 キッチン, 浴室, トイレ等 なし
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 遅延損害金	13,080円(月額)(令和6年1月31日現在) 9,810円(月額) 22,890円(令和6年1月分から令和6年1月分まで) 273円(年利14.6%)
専有部分の利用状況等	建物共有者らが本建物を居宅(調査時空室)として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁のクロスの一部が剥がれ, 畳等も傷みが酷い。 ・共有持分 共有者A: 持分2分の1 共有者B: 持分2分の1 <u>計</u> : 持分2分の2 	

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
350,000	×76.21	×0.16	= 4,270,000

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49年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率10%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 11年 ÷ (49年 + 11年) × (1 - 0.10) = 0.16 (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 (㎡)	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				
1,580,000	×0.98	×617.13	×1.00	×670/61,713	= 10,370,000

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。

東京都基準地 渋谷(都) 5-9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,530,000 \text{ 円/㎡} \times & 102/100 & \times & 100/102 & \times & 100/97 = 1,580,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：角地で優るが、セットバック部分を含む等で劣り、総合的には優る。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比して環境条件等で劣る。

イ 個別格差：二方路画地で優るが、不整形地及び道路提供部分を含む等で劣り、総合的には劣る。

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) 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
(4,270,000	+ 10,370,000)	× 1.30	× 1.05	× 1.00	= 19,980,000

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…1.04（対象=11階・基準階=7階）

位置別等修正…1.01（角部屋）

その他…1.00（なし）

相乗積 $1.04 \times 1.01 \times 1.00 = 1.05$ （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、収益還元法を採用する。

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ため、必ずしも想定の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)
2,205,474 (14.5%)	1,273,020	7.7	16,036,745	0.8117	13,017,026 (85.5%)	15,220,000 (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

$$1 \div (1 + 7.2\%)^3 = 0.8117 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件マンションは、ファミリータイプマンションであるので、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	19,980,000円
② 収益価格	15,220,000円
③ 調整後の価格	19,030,000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
19,030,000	×0.90	×0.80	×0.99		= 13,560,000

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：建築確認時の敷地面積より現在の敷地面積が小さく、現在の建物と同規模の建物の再建築が困難であることを考慮して、-10%の市場性修正を行った。

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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（渋谷（都）5-9）

所 在：東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目19番28「幡ヶ谷2-19-4」
価 格：1,530,000円/㎡
位 置：京王新線「幡ヶ谷」駅の南西方道路距離約250mに位置する。
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：176㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 街 路：南東側40.0m国道，南西側側道
用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%），防火地域
地域の概要：高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

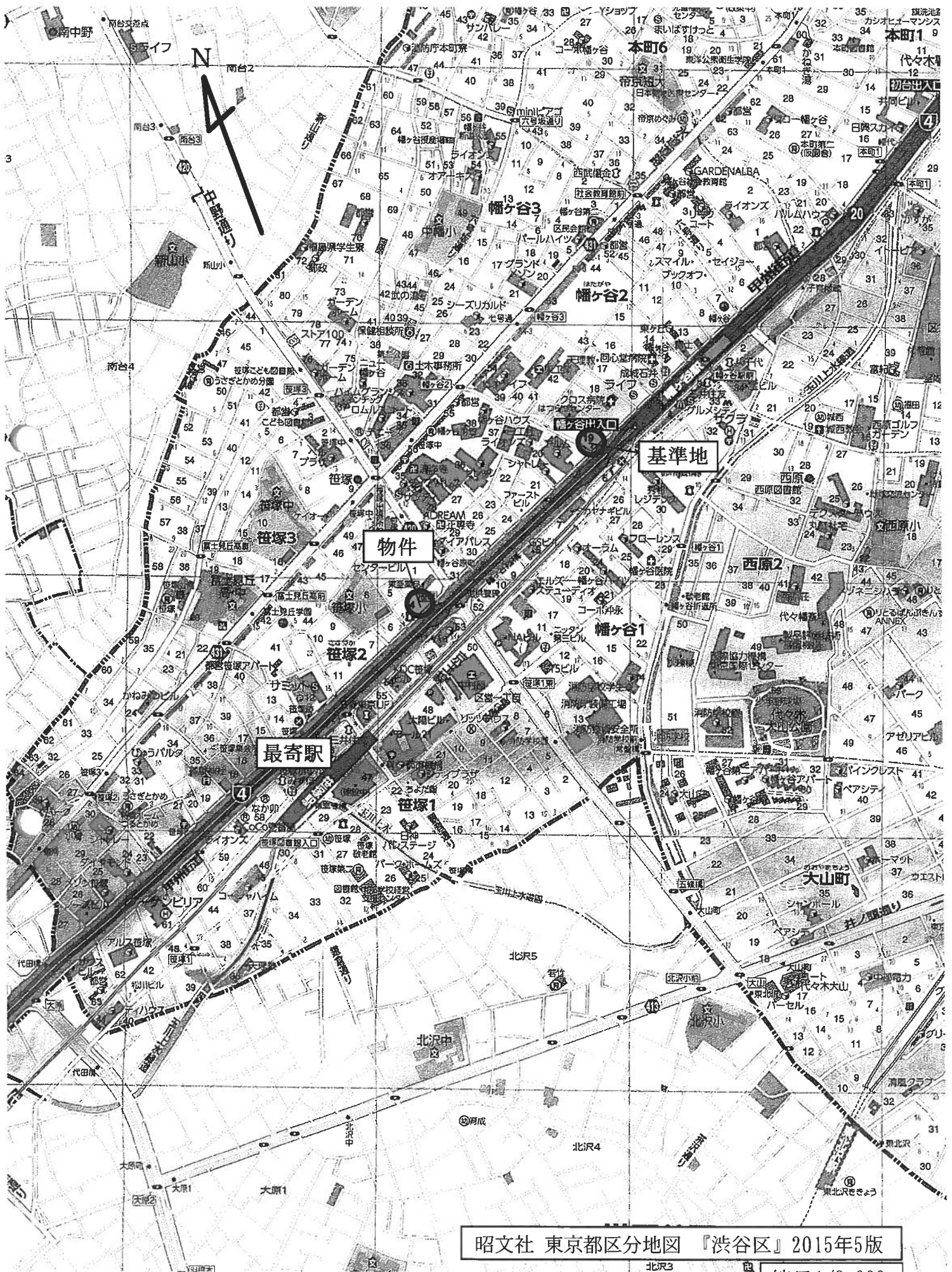
以 上

令和6年02月07日

評価人 不動産鑑定士

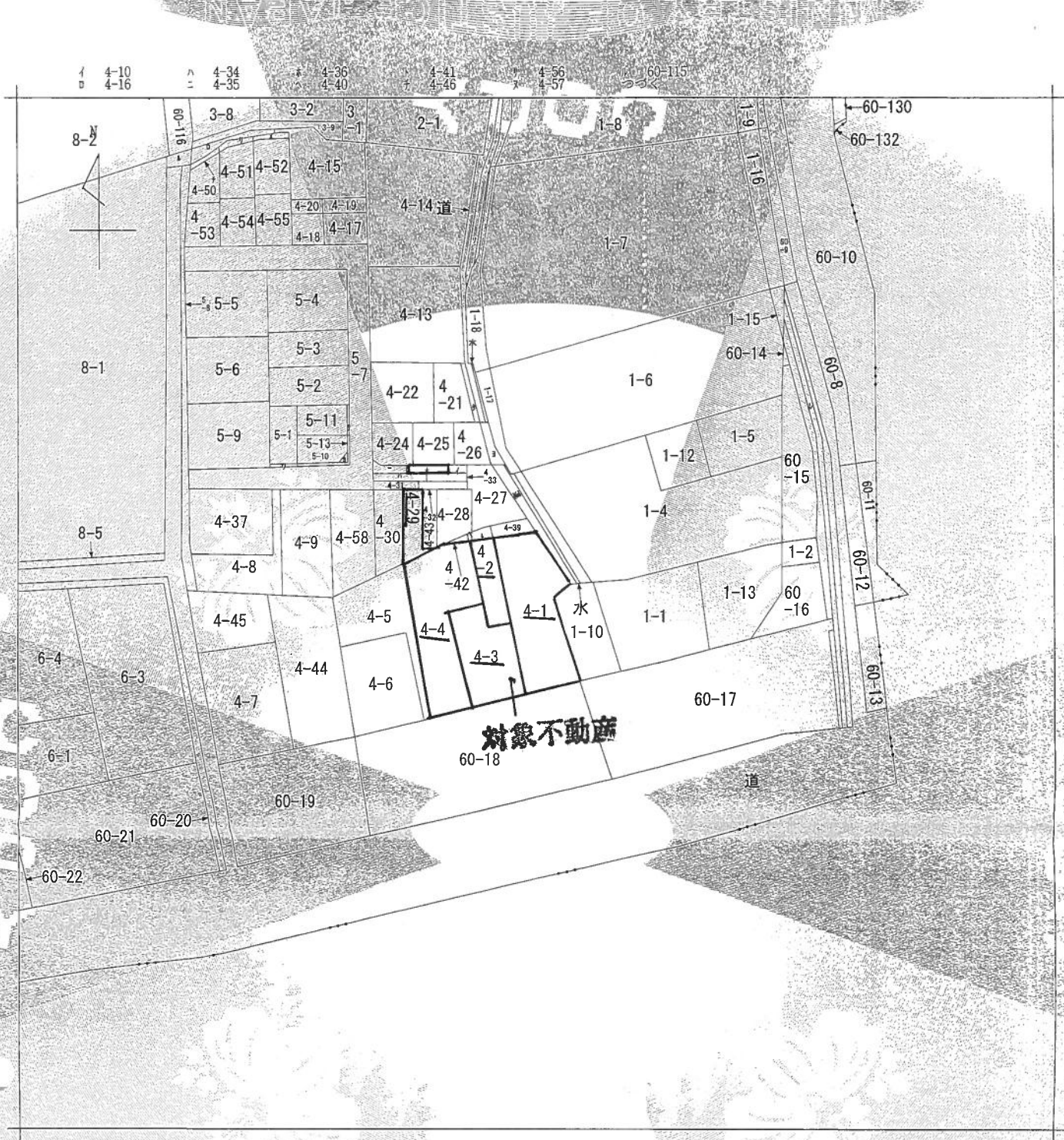
萩原謙介印

位置図



昭文社 東京都区分地図 『渋谷区』 2015年5版

縮尺1/8,000



(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。

地番区域見出
 笹塚2丁目
 目黒区 →

請求部	所在	渋谷区笹塚二丁目		地番	4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45年3月31日		備付年月日(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。

令和5年11月30日
 東京法務局渋谷出張所
 登記官

整理番号: H90454-1
 (1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年11月30日

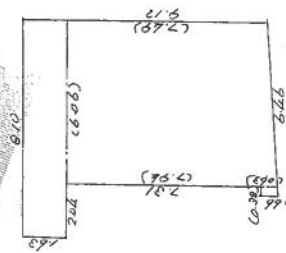
家屋番号 笹塚2丁目4番ノビス

建物の所在 渋谷区笹塚2丁目4番地～1～2～3～4

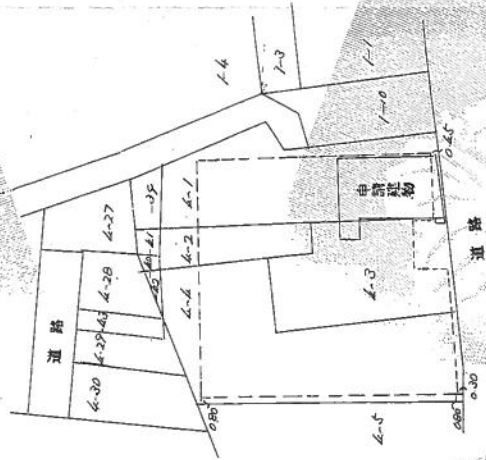
建各階平面図

製作年月日
昭和四九年十一月十日

各階平面図



建築物平面図



建築物の存する部分 // 階部分
建物番号 // 104号

面積計算表

1.63	8.10	=	13.2030
6.06	$(7.94 + 7.49) \times \frac{1}{2}$	=	46.7529
0.38	$(0.66 + 0.30) \times \frac{1}{2}$	=	0.7410
	合計	=	60.7010

(東京土地家屋調査士会用紙)

56773

49.11.30

A3判をA4判に縮小

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
(東京法務局於台出基所管轄)
令和5年11月21日 東京法務局 登記官