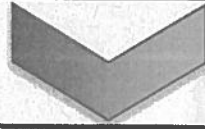


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯 澤 杏 奈

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1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	980,000 784,000		196,000	69,164	14,820
備考	上記記載の税額については、物件全体（持分ではない）に課される額である。				

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区上大崎二丁目639番地79、639番地78
目黒区目黒一丁目5番地55

建物の名称 ホテル三條苑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大崎二丁目639番79の188

建物の名称 816

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 28.60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 品川区上大崎二丁目639番78

地 目 宅地

地 積 725.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区上大崎二丁目639番79

地 目 宅地

地 積 2383.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区目黒一丁目5番55

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 17.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 523124分の3293

共有者 A 持分16分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 3月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯 澤 杏 奈

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】

株式会社ホテルプリンセスガーデンが占有している。同人の占有権原は、区分所有者で組織するホテルプリンセスガーデン管理組合法人と株式会社ホテルプリンセスガーデンとの間の管理運営委託契約によるものと思われるが、上記占有は引き受けにならないものとして、売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

ホテルプリンセスガーデン管理組合法人によると、令和5年6月30日付で上記管理運営委託契約は解除され、株式会社ホテルプリンセスガーデンに対し立ち退き訴訟（当庁令和5年（ワ）第25026号）が提起されている。

《 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、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 品川区上大崎二丁目639番地79、639番地78
目黒区目黒一丁目5番地55

建物の名称 ホテル三條苑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大崎二丁目639番79の188

建物の名称 816

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 28.60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 品川区上大崎二丁目639番78

地 目 宅地

地 積 725.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区上大崎二丁目639番79

地 目 宅地

地 積 2383.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区目黒一丁目5番55

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 17.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 523124分の3293

共有者 A 持分16分の1



令和5年(又)第304号
令和5年12月7日受理
令和6年1月22日提出
(評価人 吉川和弥)

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 品川区上大崎二丁目639番地79、639番地78
目黒区目黒一丁目5番地55

建物の名称 ホテル三條苑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大崎二丁目639番79の188

建物の名称 816

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 28.60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 品川区上大崎二丁目639番78

地 目 宅地

地 積 725.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区上大崎二丁目639番79

地 目 宅地

地 積 2383.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区目黒一丁目5番55

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 17.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 523124分の3293

共有者 A 持分16分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり									
住居表示	品川区上大崎二丁目23番7号 ホテルプリンセスガーデン816号									
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:		
	{	種類:								
		構造:								
		床面積:								
	占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 客室 として使用している <input checked="" 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 421,333円 (年間5,056円) 修繕積立金 3,915,166円 (年間46,982円)	令和5年12月18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～令和 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり								
管理費等照会先	ホテルプリンセスガーデン管理組合法人									
その他の事項	管理費及び修繕積立金は、3ヶ月毎、年4回支払対象持分に対する金額									
敷 地 権	符号1乃至3									
	現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至3) <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 type="checkbox"/> 所有権 (符号) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 (符号1乃至3) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)								
	その他の事項	符号1乃至3の土地には地上権 (原因:昭和58年10月20日設定、目的:堅固な建物所有、存続期間:35年等、詳細は登記記録参照) が設定登記され、法定更新されていると思われる 本件建物分の地代は3ヶ月分で123,906円 (年額495,629円)								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和 年 () 第 号		保管開始日	令和 年 月 日	
{	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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> ホテルプリンセスガーデン管理組合法人	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 客室 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> C (上記代表理事)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、管理規約等)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 管理規約 <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	平成11年9月6日 (共有持分移転時) ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	上記管理組合法人が客室を一体として取りまとめ 前ホテル運営会社	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	詳細は関係人の陳述に記載 回答書によると令和5年6月30日付けで上記管理運営委託契約は解除され、占有者が不法占有しているため立退訴訟が係属しているとのこと	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (株式会社ホテルプリンセスガーデン従業員)	<p>1 本件建物には宿泊客が滞在しているため、立入調査は差し控え、本日午後1時30分に再度臨場してください。 (令和5年12月19日午前11時55分面接聴取)</p> <p>2 本件建物には宿泊客が滞在しているため、立入調査は差し控え、本日午後4時00分に再度臨場してください。 (令和5年12月19日午後1時30分面接聴取)</p> <p>3 本件建物は当ホテルの客室として使用しています。 (令和5年12月19日午後4時00分面接聴取)</p>
C (ホテルプリンセスガーデン管理組合法人代表理事)	<p>1 本件建物を含む当ホテルの客室は、当管理組合法人で取りまとめ、ホテル運営会社に管理運営委託しています。</p> <p>2 ホテルプリンセスガーデン管理規約9条において、客室部分の区分所有者は、対象物件を一体として、管理組合が自らまたは第三者に委託してホテル運営を行うことを承認する旨が定められています。</p> <p>3 また、令和5年4月4日開催の第1回臨時総会議事録、同年6月30日開催の令和5年度定期総会議事録、同年9月27日開催の第2回臨時総会議事録に記載のとおり、令和5年6月30日付けで株式会社ホテルプリンセスガーデンとの管理運営委託契約が解除され、令和5年7月末日まで退去猶予期間を与えましたが、退去しないため、東京地方裁判所において立退訴訟が係属しています。</p> <p>4 従って、前ホテル運営会社である株式会社ホテルプリンセスガーデンが不法占有していることとなります。今後、SKハウジング株式会社が管理運営委託先となる予定です。</p> <p>5 コロナ禍の前は、ホテル運営会社から当管理組合法人へ賃料名目の金員が一括で支払われ、当管理組合法人が一括して地代を支払うとともに、管理費及び修繕積立金を一括して積立等し、残金を各区分所有者に分配していました。コロナ禍以降はホテル運営会社からの賃料が支払われなくなり、令和4年度より、各区分所有者から個別に管理費及び修繕積立金を徴収することとし、地代についても各区分所有者が個別に支払うことになりました。</p> <p>6 各区分所有者と当管理組合法人とホテル運営会社との間の契約形態は賃貸借方式か運営受託方式か明確ではありませんが、賃貸借契約書及び転貸借契約書等は存在しません。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月11日電話聴取)</p>

(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)

執行官の意見

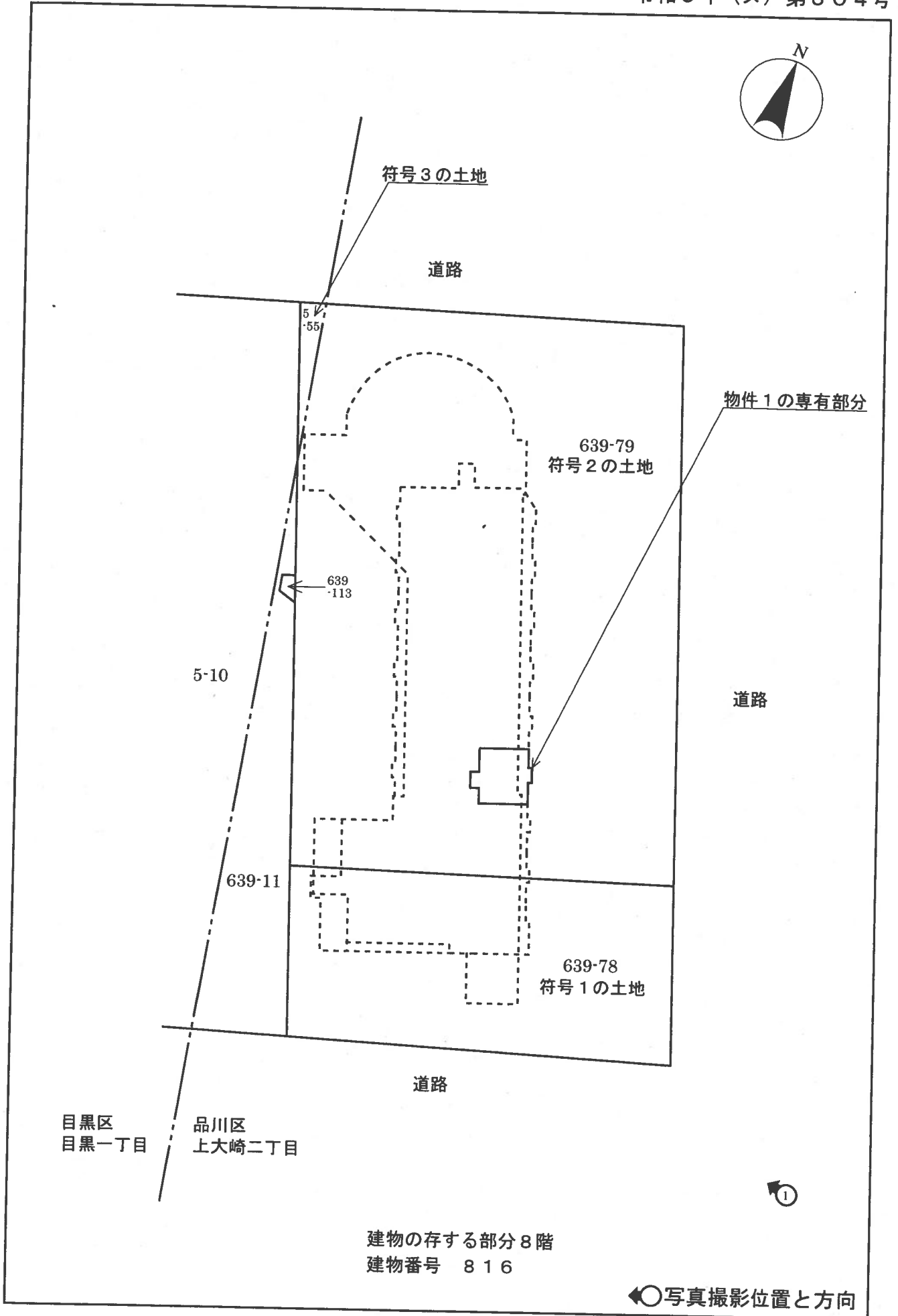
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 ホテル入口付近にはホテルの名称が表示された看板が掲げられていた。
- 3 立入調査を実施したところ、B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には設備一式が存在し、ホテルの客室として使用されていることが窺われた。
- 4 占有者の占有権原については、ホテルとしての契約形態が明確ではないため、回答書、管理規約及び関係人の陳述等から記載した。
- 5 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

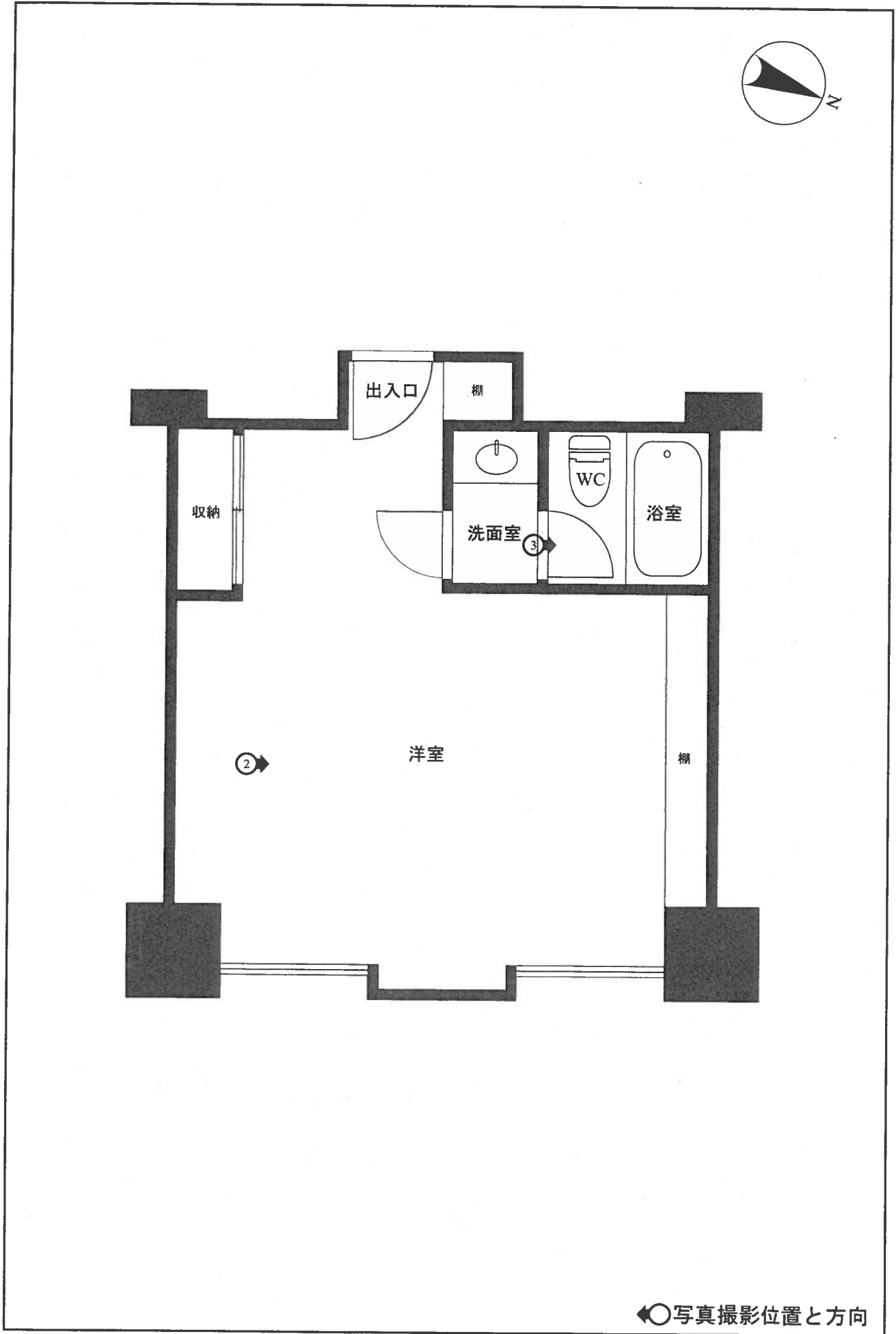
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月7日 15:35-15:45	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
令和5年12月7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 履歴事項全部証明書交付申請
令和5年12月18日 : - :	当庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付及び FAX (建物共有者ら等)
令和5年12月18日 : - :	東京法務局渋谷出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和5年12月19日 11:55-12:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 Bに面接聴取、照会書交付
令和5年12月19日 13:30-13:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 Bに面接聴取
令和5年12月19日 16:00-16:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、Bに面接聴取、
令和6年1月11日 11:08-11:21	当庁	Cから電話聴取
令和6年1月11日 : - :	東京法務局渋谷出張所	履歴事項全部証明書交付申請 閉鎖事項全部証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年12月19日午前11時55分、同日午後1時30分 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が、Bの陳述により立入調査を差し控えた。</p> <p>□ 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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)





1



2



3



令和5年(又)第304号
令和5年12月19日 現地調査
令和6年1月25日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 980,000 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き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、民事執行法第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) 品川区上大崎2-23-7 (マンション名、部屋番号) ホテルプリンセスガーデン・816号室
番号	特記事項		
—	本件の目的物件は、対象専有部分の共有持分16分の1である。		

※現況欄の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 品川区上大崎二丁目639番地79、639番地78
目黒区目黒一丁目5番地55

建物の名称 ホテル三條苑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大崎二丁目639番79の188

建物の名称 816

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 28.60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 品川区上大崎二丁目639番78

地 目 宅地

地 積 725.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区上大崎二丁目639番79

地 目 宅地

地 積 2383.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 目黒区目黒一丁目5番55

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 17.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 523124分の3293

共有者 A 持分16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	J R 山手線「目黒」駅の北西方約350m(道路距離、徒歩約4分)、東京メトロ南北線・都営三田線・東急目黒線「目黒」駅の北西方約500m(道路距離、徒歩約6分)、品川区上大崎2丁目23番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	中層あるいは中高層の店舗付マンション、中層の事務所ビル・ラブホテル等が建ち並ぶ商業地域			
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) ※1		①品川区側・北東側区道から20m以内	②品川区側・北東側区道から20m超	③目黒区側
	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 第3種高度地区、日影規制 (一)等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、日影規制 (一)等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 17m第2種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、日影規制 (一)等
画地条件	地積	725.03㎡ (符号1) 2,383.31㎡ (符号2) 17.91㎡ (符号3) 3,126.25㎡ (合計)		
	形状 間口・奥行 地勢 その他	長方形 北東側間口約78.2m・奥行約40m 敷地内高低差あり 特になし		
接面道路の状況等	北東側が幅員約15mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当、※2)にほぼ等高に、南東側が幅員約4.9~7.5mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当、※2)にほぼ等高に、北西側が幅員約6.3~6.4mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に等高~約1.4m高く接面する三方路地。			
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地等(※2・3)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。なお、敷地の一部は、時間貸駐車場(2ヶ所)として使用されている。			
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	地上権(符号1乃至3とも) 523,124分の3,293(符号1乃至3とも)		

地上権の概要	原因 目的 地代 その他	昭和58年10月20日設定 堅固な建物所有 3ヶ月分で123,906円(物件1全体にかかる地代) 地上権設定当初の土地所有者東洋商事(株)と、本件一棟の建物の建築主ライベックス(株)との間で、昭和58年12月6日付建物売買並びに地上権設定契約公正証書が作成されている。
特記事項	(※1)公法上の規制は上記のとおり3つの区域にまたがっており(過半が①の区域内)、基準容積率は加重平均による。 (※2)一棟の建物の敷地のうち、北東側及び南東側区道沿いの幅約1.5mの部分は、歩道状に整備され各区道と一体利用されている。なお、南東側区道については対面側画地の幅約1.5mも同様に歩道状となっている。 (※3)敷地内西側は庭園(池あり)になっているほか、敷地内東側には高木が多く植えられている。	

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

建物の名称	ホテルプリンセスガーデン(登記上は「ホテル三條苑」)	
建物の用途	シティホテル(総客室数205室)	
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61年3月25日新築(※4) 約38年 約12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9階建 延床面積 9,044.77㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター3基(お客様用2基、従業員用1基)、駐車場(お客様用約15台、月極約10台)等(※5)	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理形態	あり(ホテルプリンセスガーデン管理組合法人) 管理組合法人代表理事からの聴取事項(※7)参照
管理の状況	やや劣る	

特 記 事 項

(※4)新築年月日は、一棟の建物の閉鎖登記簿による。

(※5)ホテル運営会社従業員からの聴取等による。

(※6)ホテルの概要

- ・ 客室タイプはエコノミーツイン(専有面積16㎡)からスイート(専有面積120㎡)まで11タイプあり、前記のとおり総客室数は205室であるが、販売客室数は不明である。各階の配置は次のとおりである。

地下1階：駐車場

1階：フロント、ロビー、レストラン、宴会場(大小各1、会議室兼用)、バーラウンジ

3～9階：客室

- ・ 本件ホテルは下記の内容で旅館業法上の営業許可を受けている。

許可年月日：平成9年6月16日

営 業 者：(株)ホテルプリンセスガーデン

種 別：ホテル営業

なお、調査時点において本件敷地内に「営業予定のホテルについてお知らせ」(「品川区旅館業に関する条例等の運用基準を定める要綱」第3条第3項第3号ア(ア)に基づく営業許可申請に先立つ手続き、営業者：SKハウジング(株)、営業開始予定：2024(令和6年)4月頃、標識設置年月日：2023(令和5)年12月8日)が掲出されている。但し、調査時点では営業許可申請はなされていないとのこと(品川区保健所生活衛生課で確認)。

(※7)管理組合法人代表理事からの聴取事項

- ・ コロナ禍の前は、ホテル運営会社から管理組合法人へ賃料が一括で支払われ、管理組合法人が一括して地代を支払うとともに、管理費及び修繕積立金を一括して積立等し、残金を各区分所有者へ分配していたが、コロナ禍以降、ホテル運営会社からの賃料が支払われなくなり、現在に至っている。このため、令和4年度より、各区分所有者から個別に管理費及び修繕積立金を徴収することとし、地代についても各区分所有者が個別に支払うこととなった。
- ・ 令和5年4月の2023年度(令和5年度)第1回臨時総会で、①ホテル運営会社である(株)ホテルプリンセスガーデンとの管理運営委託契約を2023(令和5)年6月30日付で解除すること、②2023(令和5)年度からの管理費を年間総額1,000万円とすることが決議された。
- ・ 令和5年6月の令和5年度定期総会で、①(株)ホテルプリンセスガーデンとの管理運営委託契約の解除に伴う新たな管理運営委託先として、公簿によりSKハウジング(株)を選定することが決議された。
- ・ (株)ホテルプリンセスガーデンに対し、令和5年7月末まで退去猶予期間を与えたが退去せず、現在は同社が不法占拠している状態とのこと。そのため、令和5年9月の2023年度(令和5年度)第2回臨時総会で、(株)ホテルプリンセスガーデンに対しホテルの明渡しを求める訴訟を行うこと等が決議され、現在立退訴訟が係属しているとのこと。

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・ホテル	
位置	8階部分 816号室 主要開口部の方位：北東向き	
床面積	専有面積	28.60㎡
	共用部分を含む 現況床面積	56.88㎡(固定資産関係証明書の記載による)
間取り	ツインルーム	
バルコニー等	なし	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	カーペット、クッションフロア等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	設備	洗面所、2点ユニットバス等
保守管理の状態	内覧からは、大きな不具合は認められず、保守管理状態は概ね普通である。	
管理費等		(令和5年12月18日現在)
	管理費	421.33円(月額)
	修繕積立金	3,915.16円(月額、支払いは3ヶ月毎)
	その他	なし
	滞納額等	0円
	遅延損害金	なし
備考	上記は、対象共有持分(16分の1)に対する金額	
専有部分の利用状況等	(株)ホテルプリンセスガーデン(占有会社)が占有し、客室として使用している。占有権限は、以前はホテル管理運営委託契約に基づいていたが、現在当該契約は解除され、占有者が不法占有しており立退訴訟が係属しているとのこと。	
特記事項	(※8)本件の目的物件は、上記対象専有部分の共有持分16分の1である。	

第5 評価額算出の過程

目的物件はホテル仕様の区分所有建物であるが、前記のとおり、現在は各区分所有者への分配金が支払われていないことから、収益価格は求めず、積算価格に分配金が支払われていないこと等を考慮した市場性修正を施すことにより、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

目的物件の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
440,000	× 56.88	× 0.2	= 5,010,000

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38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率15%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 12\text{年} \div (38\text{年} + 12\text{年}) \times (1 - 0.15) = 0.2 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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	地上権割合	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差					
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,880,000	× 0.99	× 3,126.25	× 0.95	× 0.80	× 3,293 / 523,124	= 27,840,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「目黒-14」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 1,380,000\text{円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/78 & = & 1,880,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和5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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 三方路地等の増価要因及び敷地内高低差があること、敷地内に庭園や高木があること、基準容積率が劣ること等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

オ 地上権割合： 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。

カ 敷地権の割合： 登記記載における敷地権の割合による。

キ 敷地権価格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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
(5,010,000	+27,840,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 32,850,000

ア 建物価格： 前記1①エ

イ 敷地権価格： 前記1②カ

ウ 価格補正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して補正不要と判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 1.00 なし(ホテルとしての使用を考慮して必要なしと判定)
 位置別等補正・・・ 1.00 北東向き、中間部屋
 その他・・・・・・ 1.00 なし
 相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 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処理を行った。

II 評価額の判定

1 目的物件(共有持分)の価格

本件目的物件は対象専有部分の共有持分であることから、前記で求めた積算価格に共有持分割合を乗じて、目的物件(共有持分)の価格を下記の通り求めた。

積算価格 (円)	共有持分割合	目的物件(共有持分)の価格 (円)
ア	イ	ウ
32,850,000	× 1 / 16	= 2,050,000

ア 積算価格：前記 I

イ 共有持分割合：目的物件(共有持分)の持分割合

ウ 目的物件(共有持分)の価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 評価額の判定

目的物件(共有持分)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。

目的物件(共有持分)の価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
2,050,000	× 0.6	× 0.8	× 1.00		= 980,000

ア 目的物件(共有持分)の価格：前記1ウ

イ 市場性修正：目的物件は前記のとおり分配金の支払いがない一方、管理費・修繕積立金・地代・建物公租公課の負担のみが生じている現状等による市場性の減退に加え、対象専有部分の共有持分で使用・収益・処分が制限されること等を考慮して、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て修正を行った。

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。本件の場合なし。

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。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「目黒-14」

所 在 : 目黒区三田二丁目205番4 「三田2-1-5」

価 格 : 1,380,000円/㎡

位 置 : JR山手線「恵比寿」駅、道路距離620m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 400㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側15m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : マンション、事務所等の混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

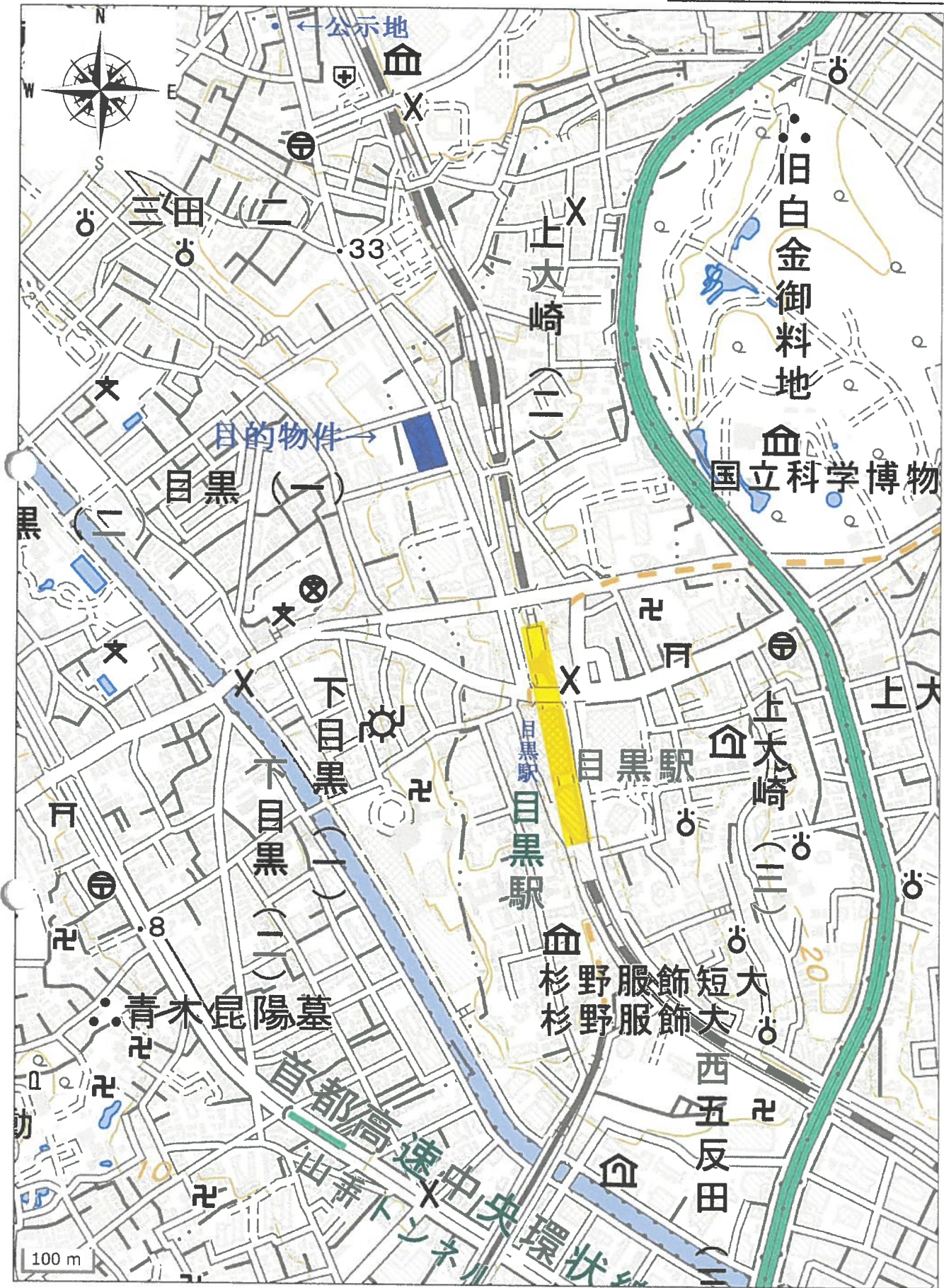
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年1月25日

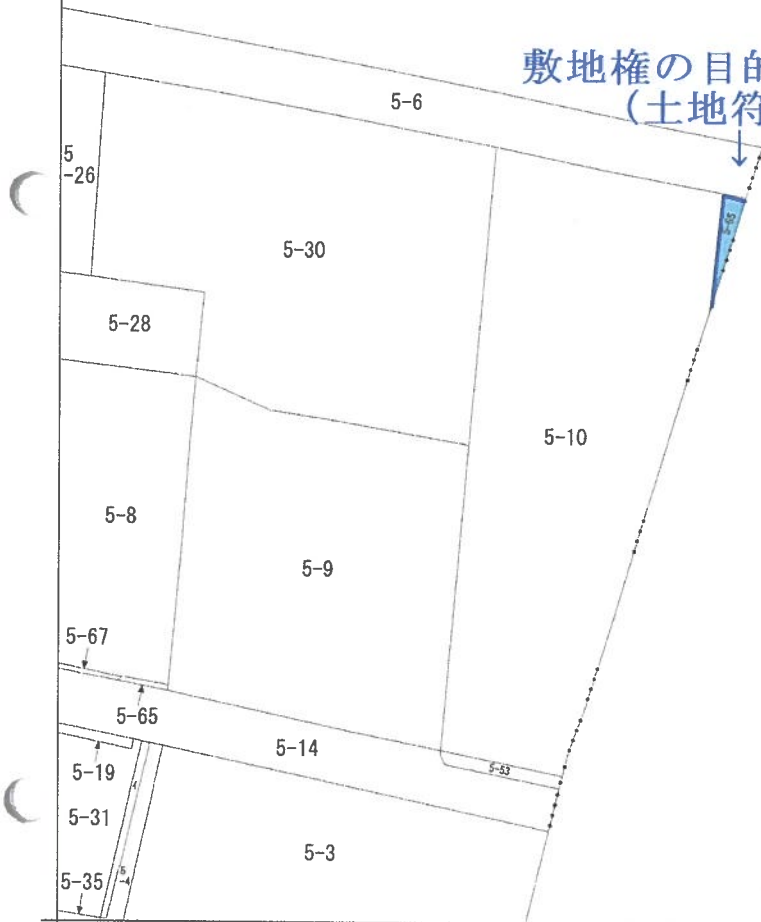
評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥





敷地権の目的たる土地
(土地符号3)



請 求 部 分	所 在	目黒区目黒一丁目			地 番	5番55		
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47年3月31日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年8月31日		補 記 事 項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

昭和六十二年八月十七日

地積測量図

番地 639-11, 639-7A

土地の所在 東京都品川区上大崎2丁目

単位：メートル

求積

$$(B) \cdot 44.827 \times 16.517 = 740.407559$$

$$44.827 \times 15.831 = 709.656237$$

合計 = 1450.063796

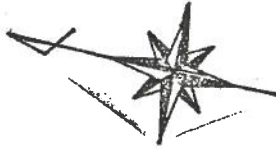
$$\frac{1}{2} = 725.031898$$

$$(A) \cdot 887.50 - 725.031898 = 162.468102$$

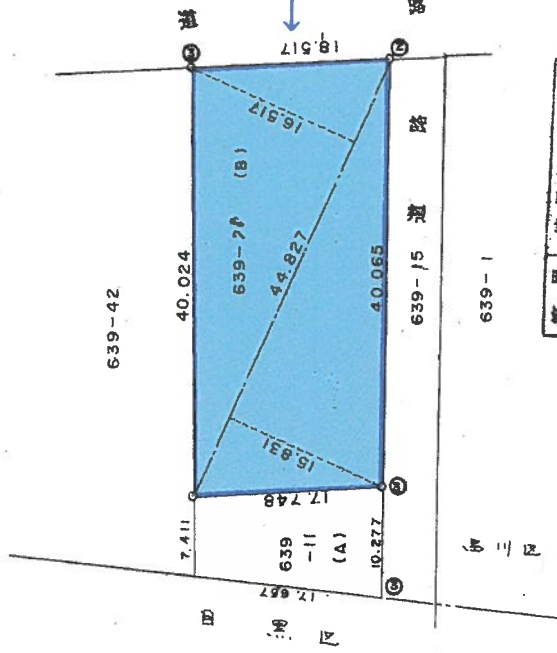
地積

$$(A) \cdot 639-11 \quad 162.46 \text{ m}^2$$

$$(B) \cdot 639- \quad 725.03 \text{ m}^2$$



敷地権の目的たる土地
(土地符号1)



境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	金
④	鋼

206836

製作者

申請人

縮尺 1/500

S62.8.17

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

昭和六十二年八月廿七日

地積測量図

地積 639-42, 639-77,
土地の所在 東京都品川区上久崎2丁目

単位：メートル

求積

(B) $41.873 \times 13.340 = 558.585820$

$70.410 \times 25.861 = 1820.873010$

$70.410 \times 33.904 = 2387.180540$

合計 4766.639470

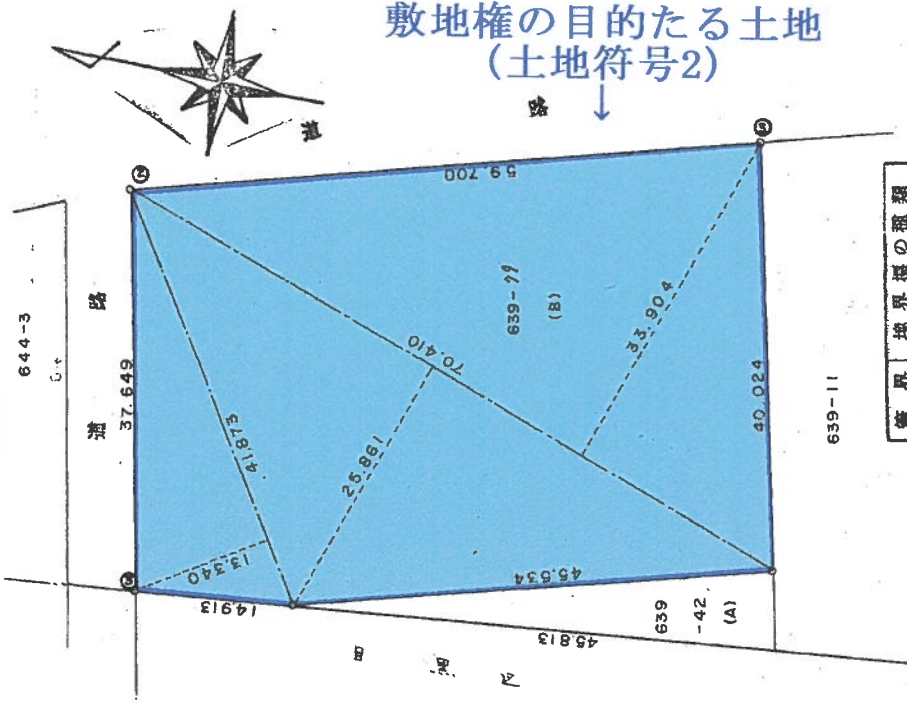
$\frac{1}{2} = 2383.319735$

(A) $2588.33 - 2383.319735 = 205.010265$

地積

(A) 639-42 205.01 m^2

(B) 639- 2383.31 m^2



境界	境界標の種類	抗	抗	抗	標
①	石	コ	ン	ク	リ
②	コンクリート	抗			
③	金	風			
④					

206837

作製者

申請人

縮尺 1/500

S62-8-17

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

昭和六十二年八月貳拾日

地積測量図

地 5-24, 5-55

土地の所在 東京都目黒区目黒1丁目

単位：メートル

求積

$$(B) \quad 14.913 \times 2.403 = 35.835939$$

$$\frac{1}{2} = 17.9179695$$

$$(A) \quad 1703.23 - 17.9179695 = 1685.3120305$$

地積 (A) 5-24 1685.31 m^2

(B) 5-55 17.91 m^2

敷地権の目的たる土地
(土地符号3)

目黒区
目黒

道 5-6 路

5-55 (B)

5-24 (A)

5-10

5-36

5-9



境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート
③	金風
④	標

540043

作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和62年10月1日

8.0705

各階平面図

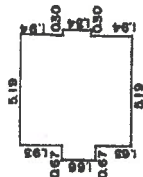
8/6

建物図面

家屋番号 上大崎二丁目639番地79-188
 建物の所在 東京都品川区上大崎二丁目639番地79, 639番地78
 東京都目黒区目黒一丁目5番地55

専有の建物表示

建物番号 816

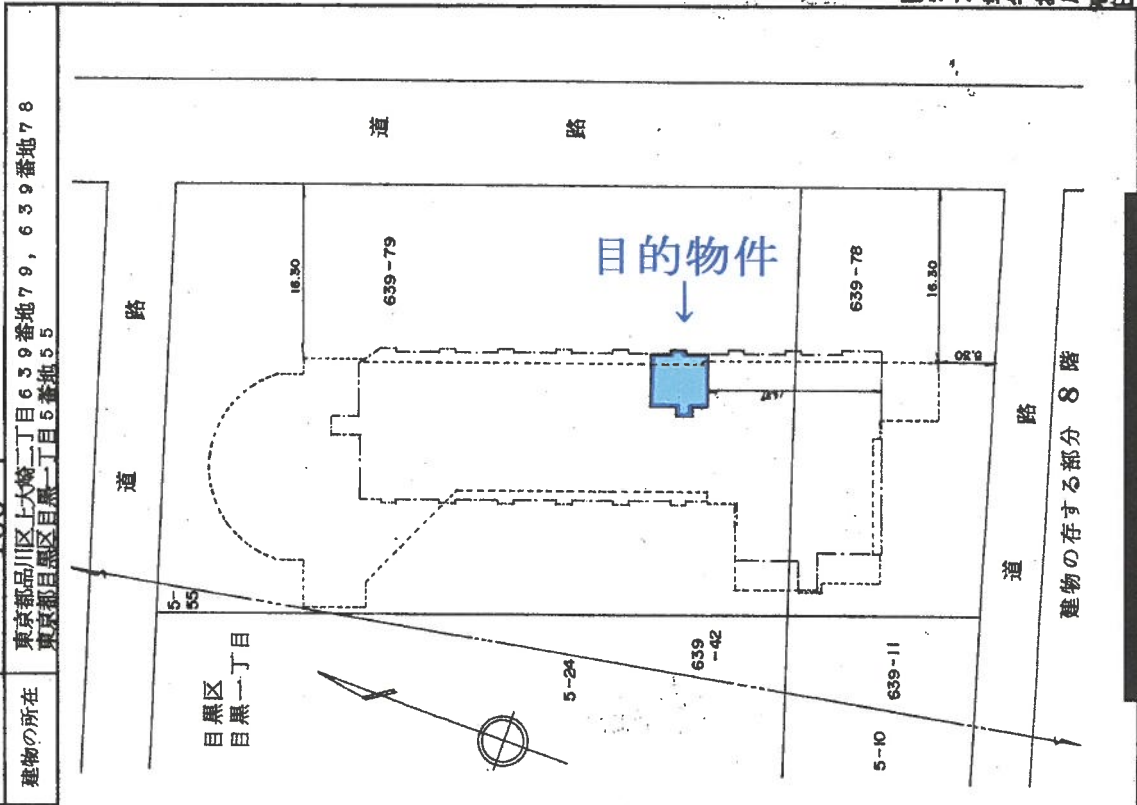


床面積

1.66	×	0.67	=	1.11220
5.22	×	5.19	=	27.09180
1.34	×	0.30	=	0.40200
合計				28.60600

床面積 28.60㎡

昭和六十二年拾月拾日



製作者

1/250

申請人

039959

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。