

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 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板垣正之

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 2 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                              |                                                     |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 9 時 3 0 分<br>東京地方裁判所民事執行センター売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>東京地方裁判所民事第 2 1 部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 5 月 1 6 日 午前 9 時 2 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                          |                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 1 7 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)<br>買受可能価額 (円)   | 一括<br>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    | 219,200,000<br>175,360,000 |          | 43,840,000  | 281,111   | 60,237    |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
| 備考   |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾四丁目 1 番地 5 1、1 番地 4 2

建物の名称 広尾ガーデンフォレスト北棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広尾四丁目 1 番 5 1 の 2 の 4 0 9

建物の名称 B 4 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1 0 4 . 0 9 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 渋谷区広尾四丁目 1 番 5 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 2 . 7 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾四丁目 1 番 4 2

地 目 宅地

地 積 5 6 3 3 . 6 5 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 4 3 3 7 5 8 7 分の 1 1 2 2 4



物 件 目 録

共有者 A 持分1145分の45  
共有者 B 持分1145分の1100





## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

---

### 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

なし

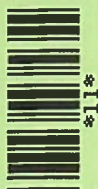
### 《 注 意 書 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾四丁目1番地51、1番地42

建物の名称 広尾ガーデンフォレスト北棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広尾四丁目1番51の2の409

建物の名称 B409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 104.09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 渋谷区広尾四丁目1番51

地 目 宅地

地 積 13882.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾四丁目1番42

地 目 宅地

地 積 5633.65平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 4337587分の11224





物 件 目 録

共有者 A 持分1145分の45  
共有者 B 持分1145分の1100



令和6年(ケ)第485号  
令和7年1月9日受理  
令和7年2月14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

(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 渋谷区広尾四丁目1番地51、1番地42

建物の名称 広尾ガーデンフォレスト北棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広尾四丁目1番51の2の409

建物の名称 B409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 104.09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 渋谷区広尾四丁目1番51

地 目 宅地

地 積 13882.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾四丁目1番42

地 目 宅地

地 積 5633.65平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 4337587分の11224



## 物 件 目 録

共有者 A 持分1145分の45  
共有者 B 持分1145分の1100



\*22\*



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 住居表示            | 東京都渋谷区広尾四丁目1番26-B409号 広尾ガーデンフォレストB棟<br>(登記記録上の建物の名称 広尾ガーデンフォレスト北棟)                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    {    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅(空室)として共同して使用している<br><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<br>管理費(棟別) 19,080円<br>修繕積立金(棟別) 30,870円<br>管理費(全体) 39,510円<br>修繕積立金(全体) 4,490円<br>解体積立金 2,100円<br>地代 16,570円                                                                                                                                    | 令和7年1月27日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある                      計                      円<br>令和 年 月 分 ~ 年 月 分<br><input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%)                      計                      円<br><input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照 |
| 管理費等の照会先        | 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 敷地権             | 符号1、2                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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<br><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<br><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、2) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><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<br><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<br><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

## 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。
  - 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。
  - 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 共有者Bからは、本件建物に現在居住者はなく、空室となっている旨が記載された回答書が提出された。
  - ④ ライフライン調査の結果、本件建物の水道契約者名義は共有者Bであった。
  - ⑤ 本件建物は、居宅としての様式は備わっていたが、室内に動産類はほぼなく、空室の状態であり、共有者ら以外の第三者による占有を示す徴表は見受けられなかった。
3. 上記現場の状況、提出された回答書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、共有者A及びBが居宅（空室）として共同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1月22日<br>11:50-12:28 | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行<br><input type="checkbox"/> 居住者から面接聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函<br><input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 |
| 令和7年1月24日                | 当庁（郵便） | <input checked="" type="checkbox"/> ライフライン照会（水道）<br><input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bに照会書送付                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 令和7年1月29日<br>12:05-13:14 | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査）<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成<br><input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者から面接聴取                                                                                   |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

（特記事項）

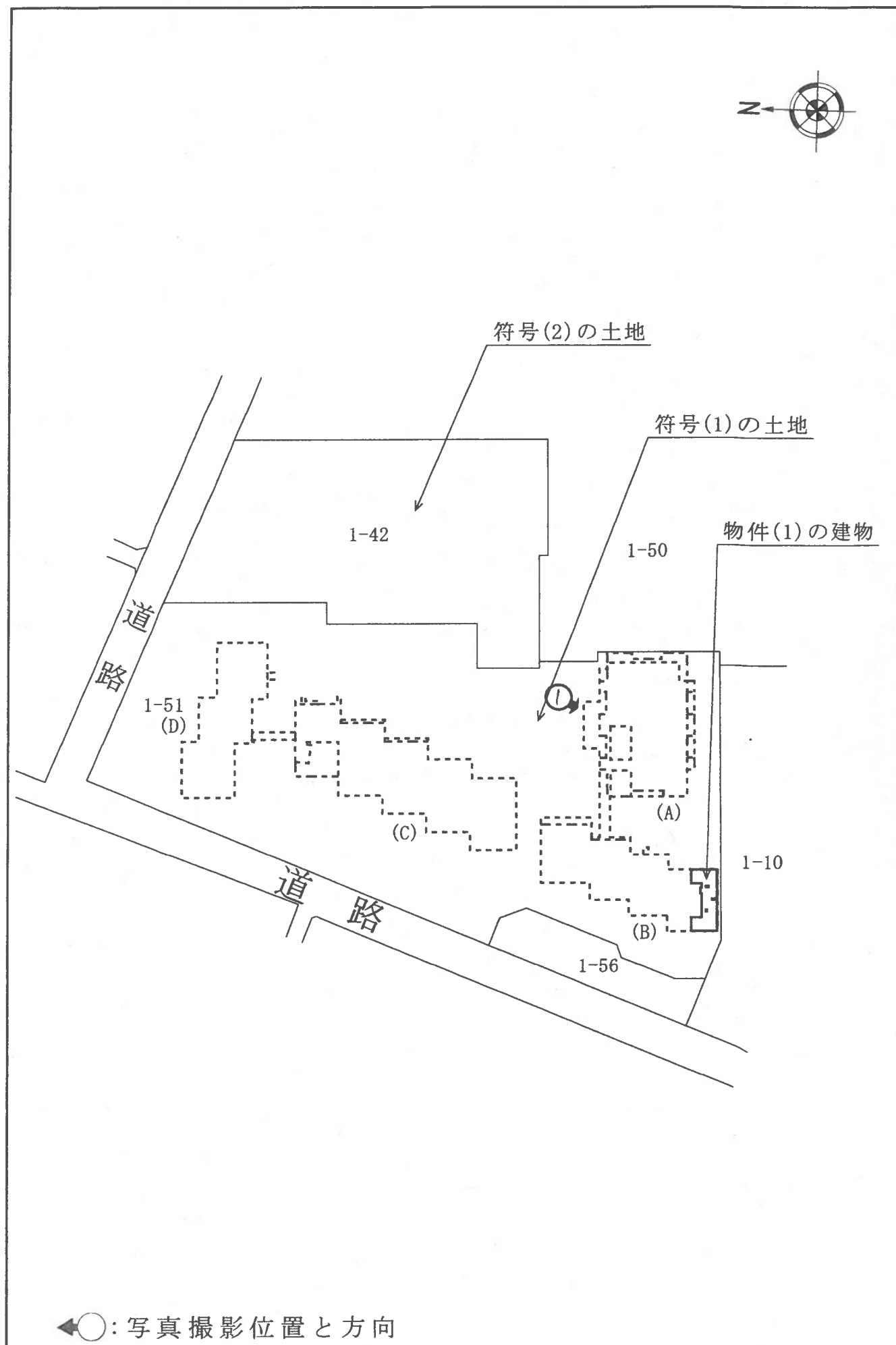
☐ 令和    年    月    日  
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

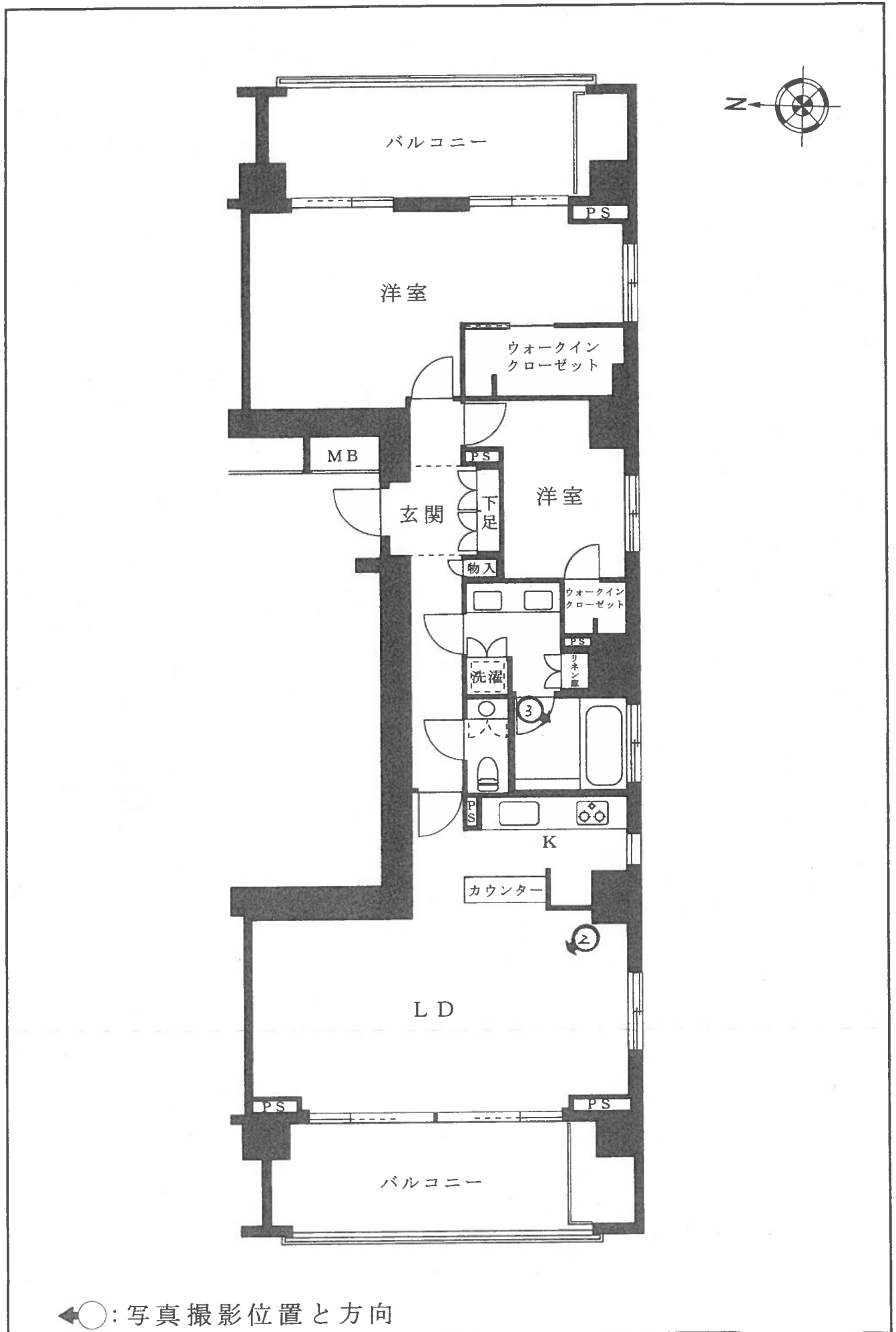
☒ 令和7年1月29日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3





令和 6 年 (ケ) 第 4 8 5 号  
令和 7 年 1 月 2 2 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 2 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

| 物件番号 | 評価額            |
|------|----------------|
| 1    | 金 219,200,000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ついて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)<br>渋谷区広尾4丁目1番26号<br><br>(マンション名, 部屋番号)<br>広尾ガーデンフォレストB棟<br>B409号室 |
| 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 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾四丁目1番地51、1番地42

建物の名称 広尾ガーデンフォレスト北棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広尾四丁目1番51の2の409

建物の名称 B409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 104.09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 渋谷区広尾四丁目1番51

地 目 宅地

地 積 13882.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾四丁目1番42

地 目 宅地

地 積 5633.65平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 433.7587分の11224

物 件 目 録

共有者 A 持分1145分の45  
共有者 B 持分1145分の1100

#### 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（符号1・2）

|                                                                 |                                                                     |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北西方約750m（道路距離・徒歩約9分），渋谷区広尾4丁目1番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照） |                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 周辺に一般住宅，小規模店舗・事務所ビル等が混在する熟成した共同住宅地域。                                |                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制            | 市街化区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>60%（指定）<br>300%（指定）<br>準防火地域<br>第一種文教地区・30m第3種高度地区・日影規制4～2.5h／4m            |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間口・奥行<br>地 勢<br>そ の 他                                 | 19,516.42m <sup>2</sup> （符号1・2計）<br>ほぼ整形<br>北東間口約110m・奥行約175m<br>ほぼ平坦<br>周知の埋蔵文化財包蔵地（渋谷区遺跡番号79・羽沢貝塚） |
| 接 面 道 路 の<br>状 況 等                                              | 北西側幅員約11m・北東側幅員約11m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。       |                                                                                                      |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 物件1の所在する一棟の建物を含む計6棟の区分所有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土地建物位置関係図のとおり。   |                                                                                                      |
| 供 給 処 理 施 設<br>（基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている）              | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                           | あ り<br>あ り<br>あ り                                                                                    |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                    | 地上権<br>4,337,587分の11,224                                                                             |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地上権の概要 | <p>設定登記に基づく概要は下記のとおり。</p> <p>原因：符号1平成18年3月27日・符号2平成18年10月23日設定</p> <p>目的：鉄筋コンクリート造建物所有</p> <p>存続期間：平成75（令和45）年8月31日迄</p> <p>特約：借地借家法第22条の特約</p> <p>所有者：日本赤十字社</p> <p>地上権者：三井不動産レジデンシャル株式会社・三菱地所株式会社（各持分1/2）</p>                                                                                                |
| 特記事項   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 北東側区道は都市計画道路補助第7号線（予定幅員15m・事業化は未定）の拡幅計画があり，本件敷地には北東側区道の官民境界から4m程度の都市計画道路予定地を含む。</li> <li>2. 西側一部は渋谷区浸水ハザードマップに浸水想定情報あり。</li> <li>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し，建替等の工事を行う際には工事着手60日前までに区担当部署への届出を要する（区教育委員会文化振興課文化財担当にて聴取）。</li> <li>4. 第一種文教地区に該当し，建築物の用途の制限等の規制がある。</li> </ol> |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                                     |                                                                                                 |                                   |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| マンション名                              | 広尾ガーデンフォレストB棟<br>(登記上は広尾ガーデンフォレスト北棟)                                                            |                                   |  |
| 建 物 の 用 途                           | 共同住宅（全体総戸数474戸）                                                                                 |                                   |  |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載)<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                             | 平成20年11月4日<br>約16年<br>約38年        |  |
| 構 造 ・ 延 床 面 積                       | 鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィングぶき地下2階付き18階<br>建 延床面積70,821.69㎡                                               |                                   |  |
| 仕 様                                 | 外 壁<br>その他                                                                                      | タイル貼等<br>なし                       |  |
| 設 備                                 | グランドゲート，オートロックシステム，エレベーター（3基・13人乗），駐車場，バイク置場，駐輪場，メールコーナー・宅配コーナー，ラウンジ，フォレストサロン（集会室），ゲストハウス，ごみ置場等 |                                   |  |
| 建 物 の 品 等                           | 上位                                                                                              |                                   |  |
| 管 理 の 形 態 等                         | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                                                   | あり<br>三井不動産レジデンシャルサービス（株）<br>委託管理 |  |
| 管 理 の 状 態                           | 良好（防災センター・管理事務室あり，24時間有人管理）                                                                     |                                   |  |
| 特 記 事 項                             | 1.敷地内に業務棟・郵便局あり。敷地南西側がバスロータリーに接する。<br>2.南側隣接の日本赤十字社医療センター等とともに建築基準法第86条の2第1項の一団地認定を受けている。       |                                   |  |



(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                 | 4階 (B409号室) ・ 三面採光<br>主要開口部の方位：西向き                |                                                                                                                                         |
| 床 面 積               | 専 有 面 積                                           | 104.09㎡                                                                                                                                 |
|                     | 共用部分を含む現況床面積                                      | 180.12㎡                                                                                                                                 |
| 間 取 り               | 2LDK                                              |                                                                                                                                         |
| バルコニー等              | バルコニー西及び東側にあり。                                    |                                                                                                                                         |
| 仕 様                 | 天 井<br>床 壁<br>内 設 備<br>そ の 他                      | ビニールクロス貼・タイル貼等<br>フローリング・自然石等<br>ビニールクロス貼・タイル貼等<br>システムキッチン・浴室・トイレ・洗面室等<br>格別なものはない                                                     |
| 維持管理の状態             | 特記すべき汚損は認められず普通。                                  |                                                                                                                                         |
| 管 理 費 等             | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>そ の 他<br>滞 納 額<br>遅 延 損 害 金 | 全体：39,510円(月額)(令和7年1月27日現在・以下同じ)<br>棟別：19,080円(月額)<br>全体：4,490円(月額)<br>棟別：30,870円(月額)<br>解体積立金：2,100円(月額)<br>地代：16,570円(月額)<br>なし<br>なし |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 共有者らが空室の状態で占有しているものと認められる。                        |                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項             | 1. 雨漏り・漏水, 設備の不具合等についての聴取は行えなかった。設備等の動作確認は行っていない。 |                                                                                                                                         |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 590,000          | ×180.12        | ×0.70    | =74,390,000   |

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16年，経済的残存耐用年数約38年，観察減価率±0%（保守管理の状況を考慮）
- ・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±観察増減価率）

現価率＝38年÷（16年＋38年）×（1±0.0）＝0.70（小数以下第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<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 地上権<br>割合<br>オ | 敷地権の<br>割合<br>カ       | 敷地権価格<br>(円)<br>キ |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |                 |               |                |                       |                   |
| 2,460,000         | ×1.26     | ×19,516.42      | ×1.00         | ×0.75          | ×11,224/<br>4,337,587 | =117,400,000      |

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的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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 渋谷-24

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,420,000 \text{ 円/㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 60 = 2,460,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：公示地等は角地で優る。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近・街路・環境・行政的条件に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：規模のまとまったほぼ整形の角地である増価要因、都市計画道路予定地及び周知の埋蔵文化財包蔵地を含む減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 地上権割合：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。

カ 敷地権割合：登記記載による。

キ 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）<br>ア | 敷地権価格（円）<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 占有減<br>価修正<br>オ | 積算価格（円）<br>カ |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| (74,390,000  | +117,400,000) | ×1.40         | ×1.02         | ×1.00           | =273,880,000 |

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②キ

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・・・0.95(対象＝4階 基準階：9階)  
位置別補正・・・1.07(西・東・南向き三面採光)

そ の 他・・・な し

$$\text{相乗積 } 0.95 \times 1.07 \times 1.00 = 1.02$$

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            | 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<br>$\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$ | 複利現価率※2 | 正味復帰価格現価                    |                            |
| ア                         | イ          | ウ       | エ                                              | オ       | エ×オ=カ                       | ア+カ=キ                      |
| 22,816,300円<br><br>(8.3%) | 8,447,160円 | 3.0%    | 273,124,840円                                   | 0.9205  | 251,411,415円<br><br>(91.7%) | 274,230,000円<br><br>(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

$$1 \div (1+2.8\%)^3 = 0.9205$$

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概ね均衡して求められた。

本件建物は都心部に近い熟成した住宅地域に所在するファミリータイプのマンションであり、立地条件の稀少性、建物のグレードから自己使用の居住目的・収益目的のいずれの需要も見込める物件である。近年続いたマンション投資需要の高まりから投資利回りは低水準にあり、収益価格はやや高位に試算された。一方取引水準をも考慮した積算価格は敷地権が地上権であることを反映してやや低位に試算された。以上の検討を踏まえ本件においては両試算価格の規範性はほぼ同等と認め、試算価格の概ね中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|           |              |
|-----------|--------------|
| ① 積 算 価 格 | 273,880,000円 |
| ② 収 益 価 格 | 274,230,000円 |
| ③ 調整後の価格  | 274,000,000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。

| 調 整 後<br>の 価 格<br>ア<br>(円) | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市<br>場修正<br>ウ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>カ<br>(円) |
|----------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| 274,000,000                | ×1.00          | ×0.80           | ×1.00                     |                      | =219,200,000      |

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 その他の控除減価(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整理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（渋谷－24）

所 在：渋谷区広尾3丁目67番6 「広尾3－16－7」

価 格：1,420,000円／㎡

位 置：「広尾」駅の北西方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東5.6m区道・南側道

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：中規模以上の住宅，マンションが多い住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

公図写

建物図面・各階平面図写

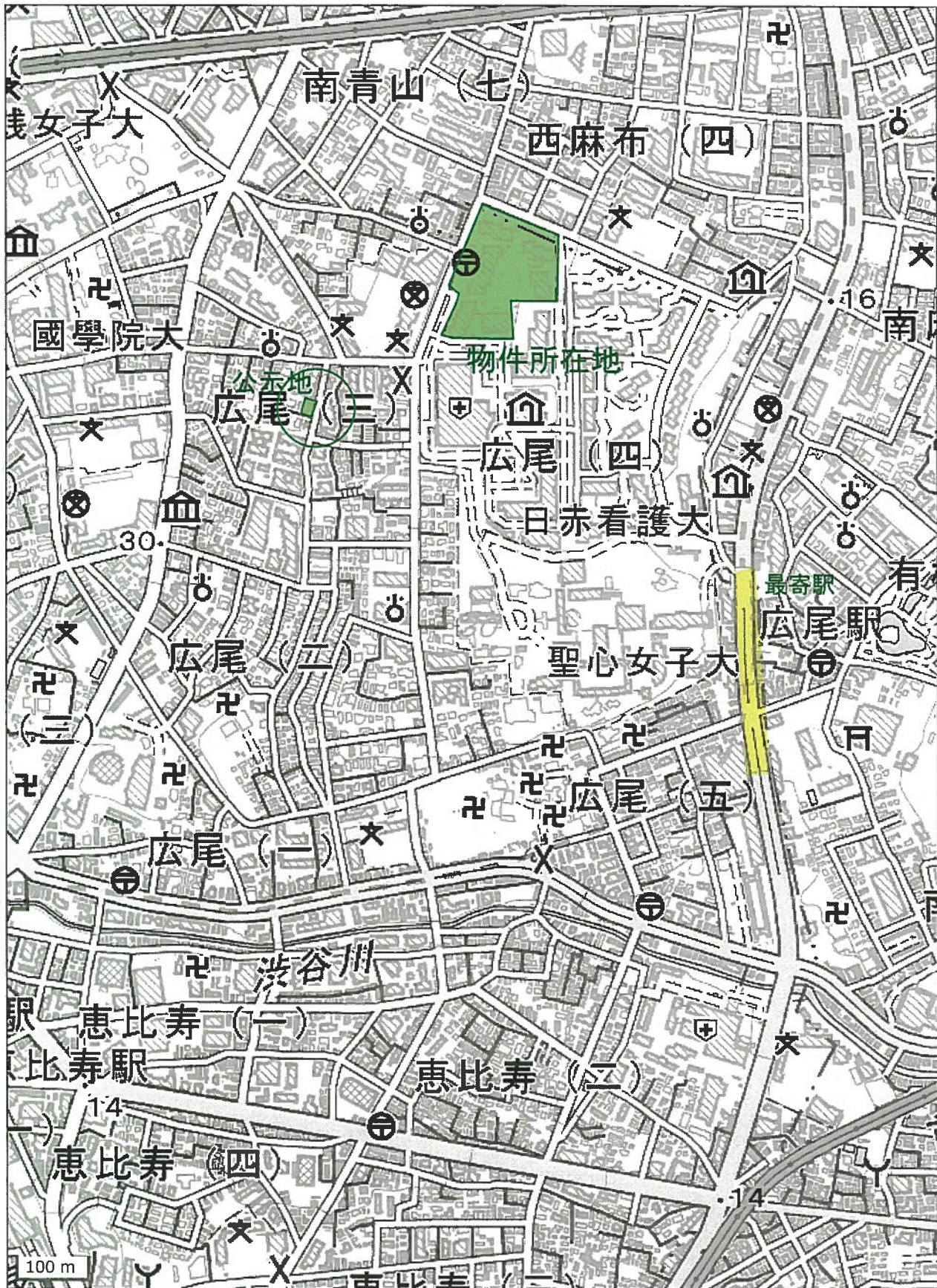
以 上

令和7年2月27日

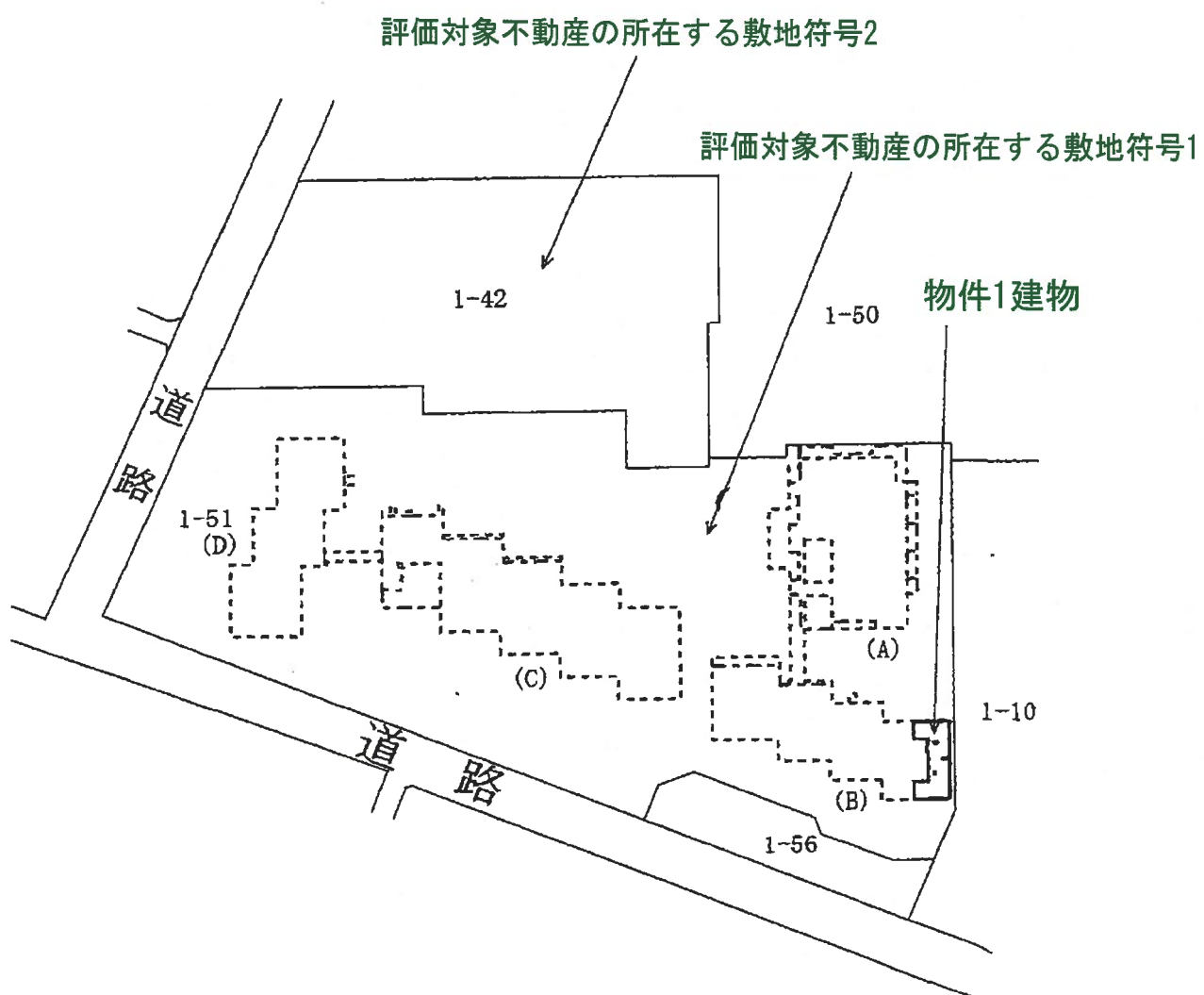
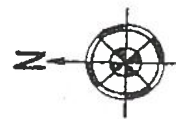
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



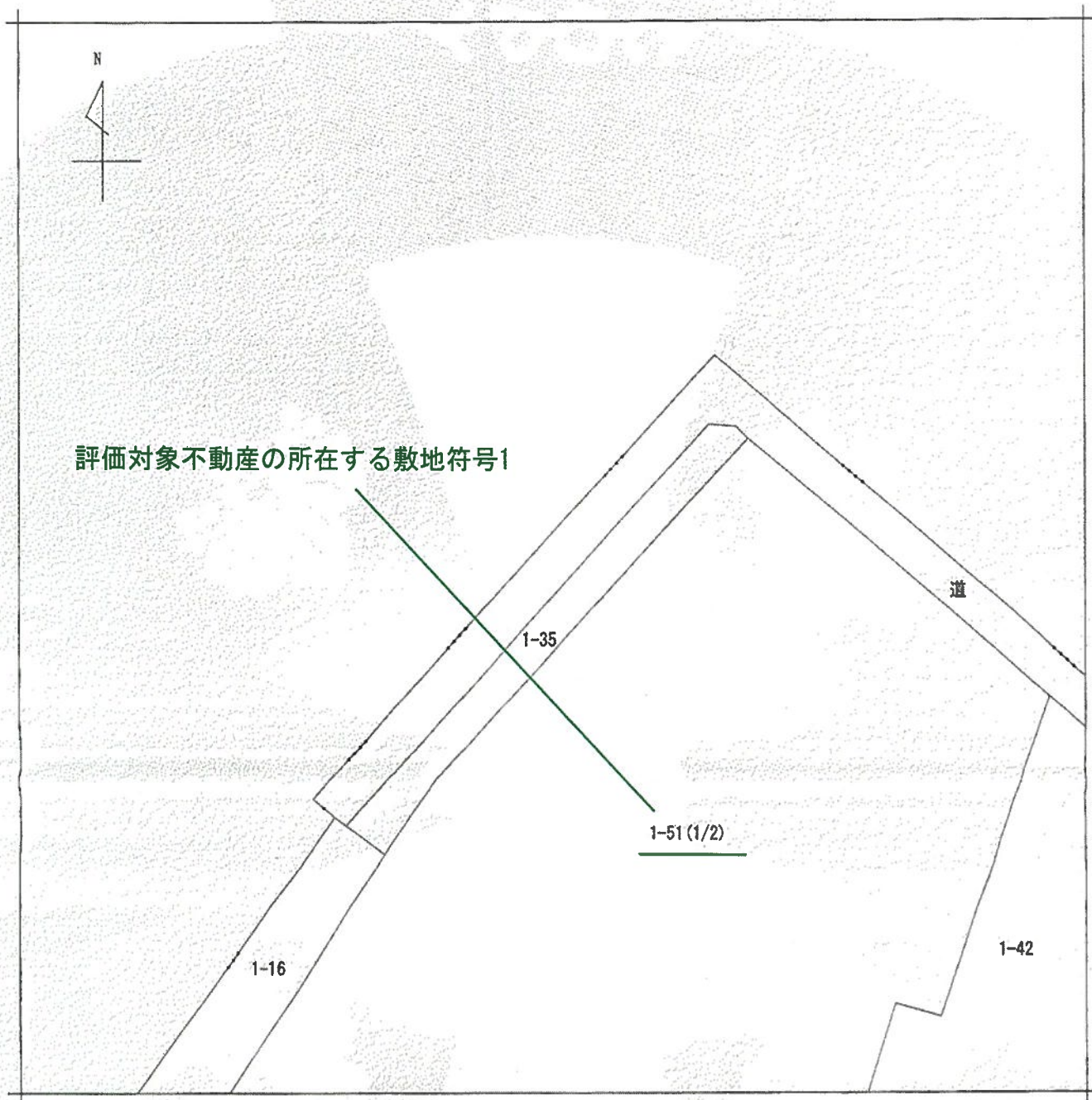




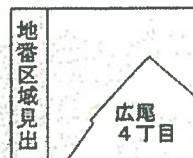


土地建物位置関係図





(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    | 渋谷区八尾四丁目 |  |           |           | 地番 | 1番51     |      |    |           |
| 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 |       |          |  |           | 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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

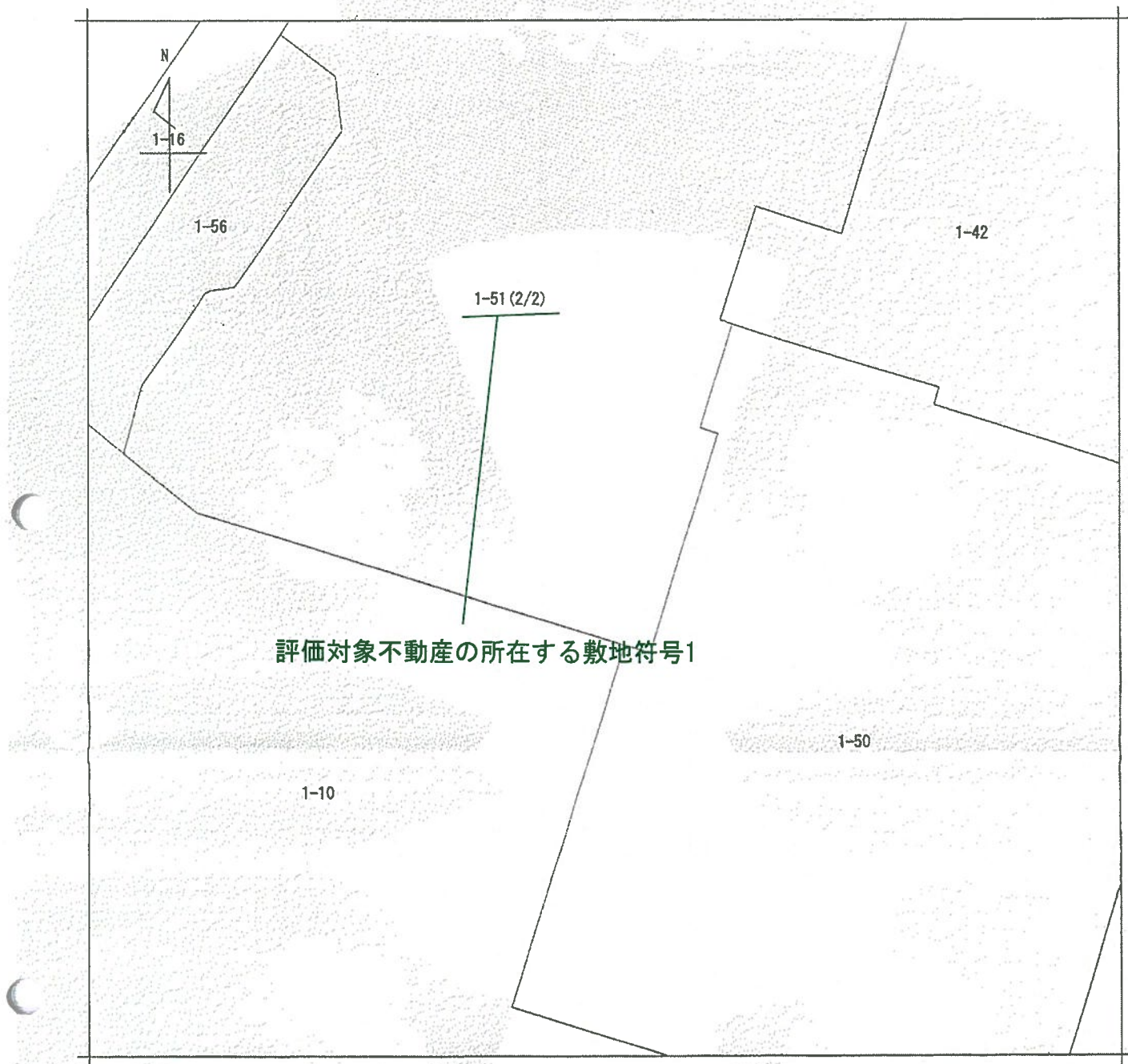
令和6年8月6日

福岡法務局

請求本図はA 3版をA 4版に縮小  
(1/2)

公 図 写





(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  
広尾4丁目

|       |       |          |  |                   |               |    |          |      |      |           |
|-------|-------|----------|--|-------------------|---------------|----|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 渋谷区広尾四丁目 |  |                   |               |    | 地番       | 1番51 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分     |  | 座標系<br>番号又は<br>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 |       |          |  |                   | 備付年月日<br>(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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和6年8月6日

福知法務局

本図はA3版をA4版に縮小

請求番号: 15-1

(2/2)

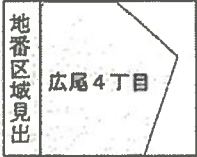
登記官

公 図 写





(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    | 渋谷区広尾四丁目 |  |         |           | 地番 | 1番42     |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分     |  | 座標系又は記号 |           | 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 |       |          |  |         | 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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和6年8月6日

福岡法務局

請求番号 1-18  
(1/1)

本図はA3版をA4版に縮小



公 図 写



登記年月日：平成21年2月6日

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管轄)  
令和6年8月6日 福岡法務局 登記官

各階平面図

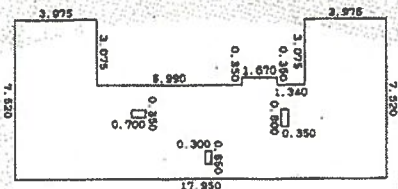
建物図面

家屋番号 広尾四丁目1番51の  
20409

建物の所在 渋谷区広尾四丁目1番地51

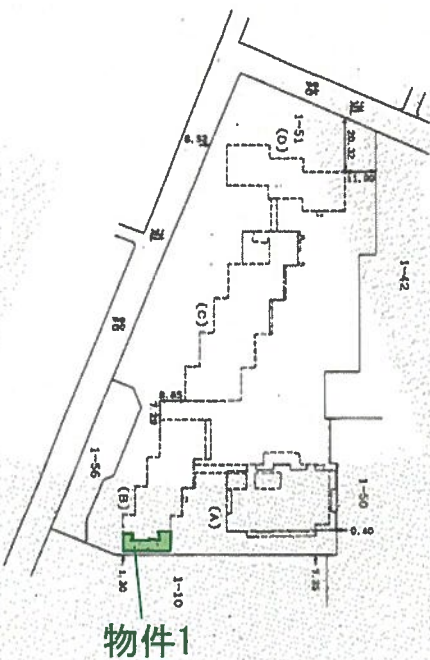
建物の名称 B409

4階部分



| 床面積          |          |
|--------------|----------|
| 4.445        | x 17.950 |
| 3.075        | x 3.975  |
| 0.350        | x 1.670  |
| 3.075        | x 3.975  |
| 0.800        | x 0.350  |
| 0.650        | x 0.300  |
| 0.350        | x 0.700  |
| 計 104.098500 |          |

床面積 104.09



建物の存する部分 4階

作成者

平 月 日 (作成)

縮尺

1/250

申請人

154113

縮尺

1/2000

(単位: m)

平成21年2月6日 登記

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写