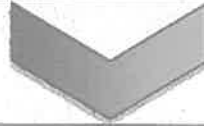


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 7 年 10 月 17 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 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 14 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 7 年 9 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18,200,000 14,560,000	一括	3,640,000	60,309	12,922
1	8,210,000				
2	9,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 渋谷区本町五丁目

地 番 42 番 5

地 目 宅地

地 積 515.04 平方メートル

共有者 A 持分 132148000 分の 3842000

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町五丁目 42 番地 5

建物の名称 ビューパレー新宿新都心

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 42 番 5 の 26

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 34.26 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

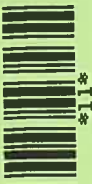
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

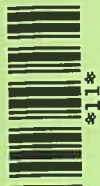
管理費等の滞納あり。

《 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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 渋谷区本町五丁目

地 番 42番5

地 目 宅地

地 積 515.04平方メートル

共有者 A 持分132148000分の3842000

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町五丁目42番地5

建物の名称 ビューパレー新宿新都心

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目42番5の26

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 34.26平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第671号
令和7年4月10日受理
令和7年6月24日提出
(評価人：山田光治)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 渋谷区本町五丁目

地 番 42番5

地 目 宅地

地 積 515.04平方メートル

共有者A 持分132148000分の3842000

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町五丁目42番地5

建物の名称 ビューパレー新宿新都心

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目42番5の2.6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 34.26平方メートル

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都渋谷区本町五丁目42番11-102号 ビューパレー新宿新都心														
建物	物件2														
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:														
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:														
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>管理費等の月額は以下のとおり</td><td>令和7年4月16日現在</td></tr> <tr> <td>管理費 18,690円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr> <tr> <td>修繕積立金 12,670円</td><td>☒ 滞納がある 計188,160円</td></tr> <tr> <td>円</td><td>令和6年11月分～令和7年4月分</td></tr> <tr> <td>円</td><td>☒ 遅延損害金(年14%)</td></tr> <tr> <td>円</td><td>☐ 「その他の事項」欄参照</td></tr> </table>			管理費等の月額は以下のとおり	令和7年4月16日現在	管理費 18,690円	☐ 滞納はない	修繕積立金 12,670円	☒ 滞納がある 計188,160円	円	令和6年11月分～令和7年4月分	円	☒ 遅延損害金(年14%)	円	☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の月額は以下のとおり	令和7年4月16日現在														
管理費 18,690円	☐ 滞納はない														
修繕積立金 12,670円	☒ 滞納がある 計188,160円														
円	令和6年11月分～令和7年4月分														
円	☒ 遅延損害金(年14%)														
円	☐ 「その他の事項」欄参照														
管理費等の照会先	株式会社ユニテックス														
その他の事項															
土地	物件1														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)														
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日														
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (株)レベッカ従業員)) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年7月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月26日	
	期間	令和5年7月1日から ■令和7年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金90,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほかに月額10,000円の共益費 (管理費) あり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
■ C (株)レベッカ従業員)	1. 本件建物は、当初、所有者から当社が賃借し、これをBに転貸していましたが、所有者と当社との間の原賃貸借契約は、令和6年9月13日に終了しています。そのため、現在は、本件建物の賃貸借契約は、所有者とBとの間の直接契約に移行しているものと認識しています。Bからは、令和6年7月29日に賃料の支払がされて以降、賃料は所有者に支払うよう通知済みであり、それ以降、現在までBから当社に賃料は支払われていません。 なお、所有者と当社との間の原賃貸借契約ですが、当初の契約期間等については、資料が残っていないため一切わかりません。 (令和7年6月17日電話聴取)

(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階集合郵便受けに所有者の姓が表示されていた。玄関表札に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 所有者及び賃借人Bからは、回答書及び賃貸借契約書が提出された。原賃借人であった(株)レベッカからは、回答書が提出されたほか、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Bで、使用開始日は令和5年7月1日である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 本件建物内には、賃借人B宛ての郵便物が存在した。
 - ⑥ 本件建物は、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。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりと認められた。

本件建物内には、所有者宛ての郵便物が少数見受けられたが、現場の状況等から、本件建物は専ら賃借人Bが使用しているものと認めた。

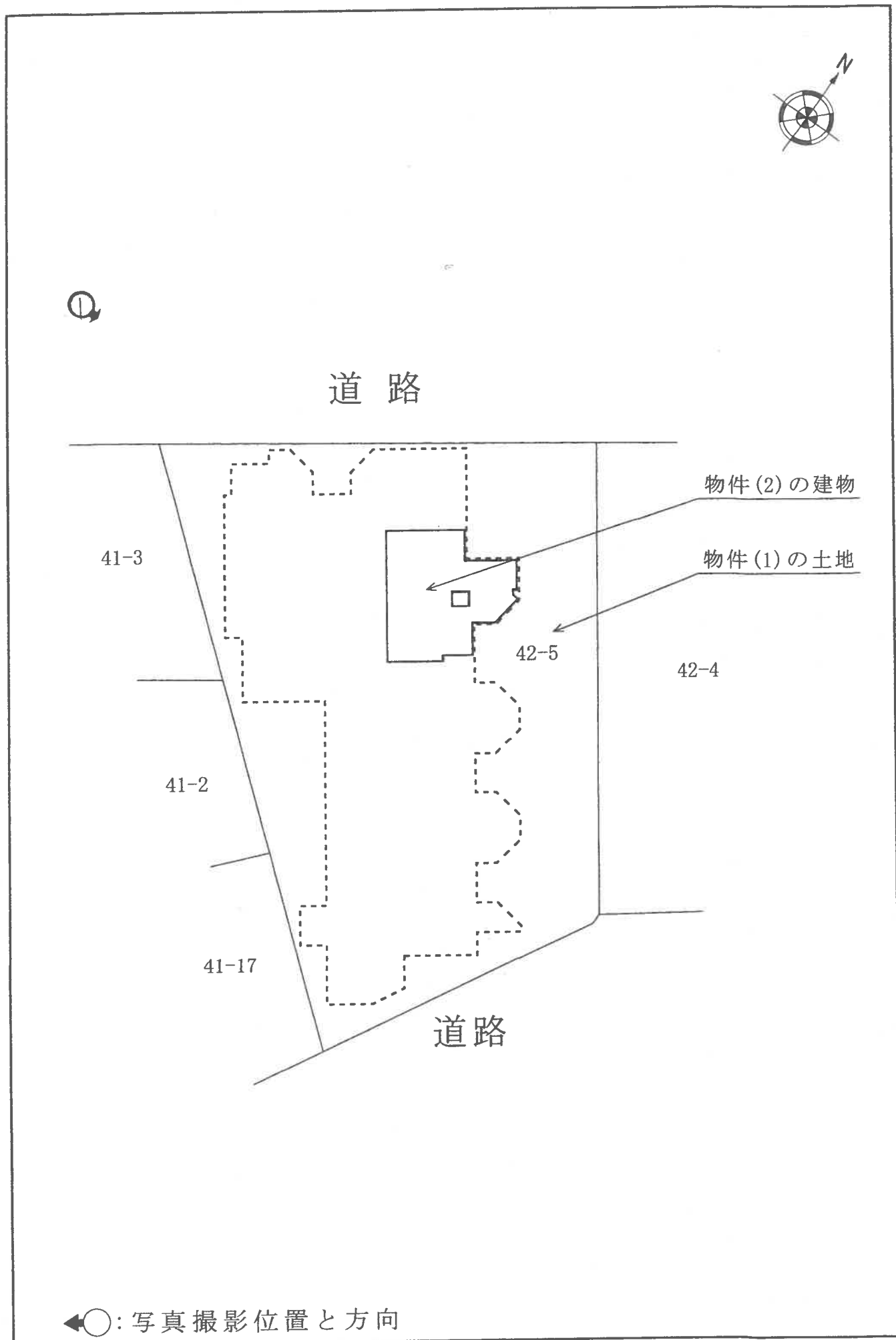
なお、本件建物は、当初、(株)レベッカが所有者から賃借して賃借人Bに転貸していたところ、関係人の陳述等によれば、現在は所有者と賃借人Bの直接契約に移行しているものと思われるが、原賃借人であった(株)レベッカの本件建物の占有開始時期等は不明である。
4. 本件建物の玄関ドアは、建付けが不良で、円滑に開閉できない状態になっていた。

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

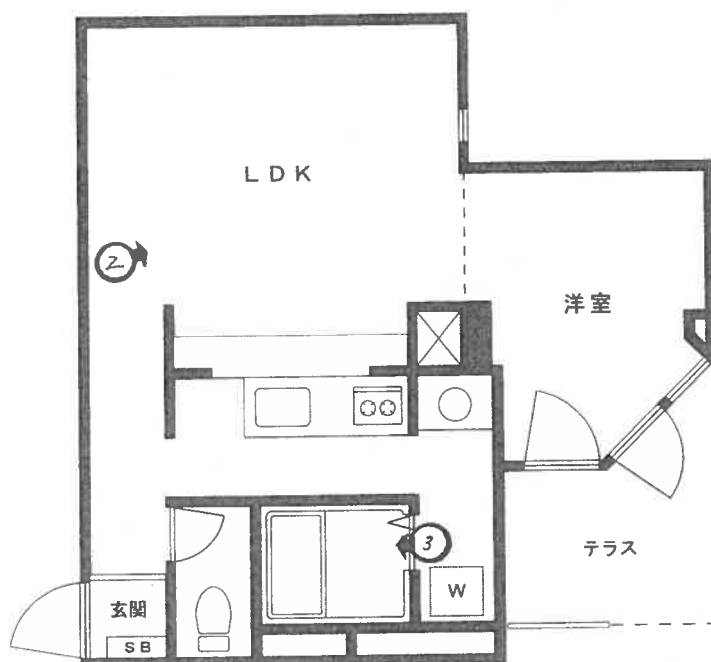
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月10日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月16日 11:50-12:05	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年4月17日	当庁	■管理費等に関する調査（FAX） ■所有者に照会書送付（郵便）
令和7年4月23日 11:20-11:33	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者から面接聴取
令和7年4月25日	当庁（郵便）	■賃借人Bに照会書送付
令和7年5月13日	当庁	■法人登記情報取得（株レベッカ）
令和7年5月13日	当庁（郵便）	■株レベッカに照会書送付
令和7年6月17日 15:25-15:31	当庁（電話）	■C（株レベッカ従業員）から聴取
（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4月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





102



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年7月24日

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 山田光治

令和7年6月27日付評価しました令和6年（ケ）第671号の評価書について、下記のとおり修正いたします。

記

評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価 格（円）	価格 構成比	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管 理費等 相当額 の減価	その他 の控除 （敷金 等） （円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	23,000,000	×44.6%	× 1.00	× 0.80			=8,210,000
2		×55.4%	× 1.00	× 0.80	× 0.98		=9,990,000
一括価格（合計）							18,200,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：令和7年4月16日現在の管理費等に関する回答書における管理費及び修繕積立金の滞納額の合計は188,160円であったが、令和7年7月22日現在の管理費等に関する回答書における管理費及び修繕積立金の滞納額の合計は62,720円である。本件では、令和7年7月22日現在の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。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和 6 年（ケ）第 671 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

一括価格	
金 18,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,210,000 円
物件2（建物）	金 9,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 渋谷区本町 5-42-11 (マンション名、部屋番号) ビューパレー新宿新都心 102号
番号	特 記 事 項		
—	なし		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 渋谷区本町五丁目

地 番 42番5

地 目 宅地

地 積 515.04平方メートル

共有者 A 持分132148000分の3842000

2 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区本町五丁目42番地5

建物の名称 ビューパレー新宿新都心

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目42番5の26

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 34.26平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	京王新線「幡ヶ谷」駅の北方約850m（道路距離、徒歩約11分）、渋谷区本町5丁目42番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中低層の共同住宅、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域。	
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）	北西側道路の境界線より20mまでの範囲	
	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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第三種高度地区、日影規制、新たな防火規制、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区等
	北西側道路の境界線より20mを超える範囲	
	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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第三種高度地区、日影規制、新たな防火規制、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	515.04 m ² ほぼ台形 北西側間口約22.6m、奥行約27m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約9.2mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南東側で現況幅員約4.1mの舗装区有通路（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面している。	

土地の利用状況等	物件 2 を含む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
評価対象持分	132,148,000 分の 3,842,000	
特記事項	・本件建物の敷地の一部が敷地南東側の区有通路部分に越境している(南東側区有通路との間口部分について、90cm 程度はみ出して区有通路部分を使用していると推察された)。 ・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 ・渋谷区洪水ハザードマップによると、浸水予想区域に該当する。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ビューパレー新宿新都心	
建物の用途	共同住宅等（総戸数 37 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	平成1年2月8日新築 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造・スレート葺・地下1階付6階建 延床面積 1,508.24 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社ユニテックス 委託管理
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	1 階(102 号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	34.26 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	43.46 m ²
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	南東側にテラスあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 クッションフロア等 クロス貼等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等 特になし
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用による汚損等がみられるものの、保守管理の状態は標準的。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 遅 延 損 害 金	18,690 円(月額) (令和 7 年 4 月 16 日現在、以下同じ) 12,670 円(月額) 188,160 円 年利 14%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	・登記記録における種類について、新築当初は、「事務所」であったが、年月日不詳で「居宅」へ変更されている。 ・本件建物の玄関ドアは、建付けが不良で、円滑に開閉できない状態であった。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・設備等の動作確認は行っていない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

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
所有者	B	R 5. 7. 1	R 5. 7. 1 ～ R 7. 6. 30	90,000 円	90,000 円 (敷金)
・ 占有権原は賃借権。賃借人が居宅として使用している。 ・ 上記賃料のほかに月額 10,000 円の共益費(管理費)あり。					

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、積算価格及び収益価格を求め、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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	966,000	×0.98	×515.04	×1.00	×3,842,000/ 132,148,000	=14,180,000

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 「中野5-5」

（公示価格等）（時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$730,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/102 \times 100/80 = 966,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：角地であることを考慮した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、環境条件、街路条件、交通接近条件で劣ること等を考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差：増価要因として、区道及び区有通路に接面すること、減価要因として、敷地形状がほぼ台形であること、本件建物の敷地の一部が区有通路部分に越境していること、用途地域が第一種住居地域に跨り基準建蔽率が劣ること等を考慮し、総合の格差率を判定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 共 有 持 分：登記記載による。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	450,000	× 43.46	× 0.25	= 4,890,000

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 36 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 10%（玄関ドアの建付け不良など保守管理の状況を考慮）

- ・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 - 0.10）= 0.25（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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	14,180,000	×0.40	場所的利益	= 5,670,000

ア 建付地価格：前記 1 ①カ

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

ウ 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

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

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円） イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有 減価 修正 オ	積算価格（円） カ	価格 構成 比 （%） キ
1	(14,180,000	－5,670,000)	× 1.40	× 0.90	× 1.00	= 10,720,000	44.6
2	(4,890,000	＋5,670,000)	× 1.40	× 0.90	× 1.00	= 13,310,000	55.4
合計						24,030,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記 1 ①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記 2 ウ

ウ 価格補正：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・0.90 （基準階 3 階 対象 1 階）

位置別等修正・・・1.00 （中間部屋）

その他・・・・・・なし

相乗積 $0.90 \times 1.00 = 0.90$

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第 2 位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであると判断されるので、現行の賃貸条件を参考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。

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 イ÷ウ×(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
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,903,819 (13.8%)	659,180	4.7	13,604,353	0.8763	11,921,495 (86.2%)	13,830,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,030,000 円
② 収 益 価 格	13,830,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	23,000,000 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。

物件 番号	調整後の価 格（円）	価格 構成比	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管 理費等 相当額 の減価	その他 の控除 （敷金 等） （円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	23,000,000	×44.6%	× 1.00	× 0.80			=8,210,000
2		×55.4%	× 1.00	× 0.80	× 0.96		=9,790,000
一括価格（合計）							18,000,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ３キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 競売市場修正：「第２評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：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。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (中野 5-5)

所 在 : 中野区南台 3 丁目 63 番 37 「南台 3-13-12」

価 格 : 730,000 円/㎡

位 置 : 「方南町」駅、道路距離約 1,000m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 68 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 6.3m 区道、東に側道あり

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 300%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中低層の店舗兼共同住宅を主体とする商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

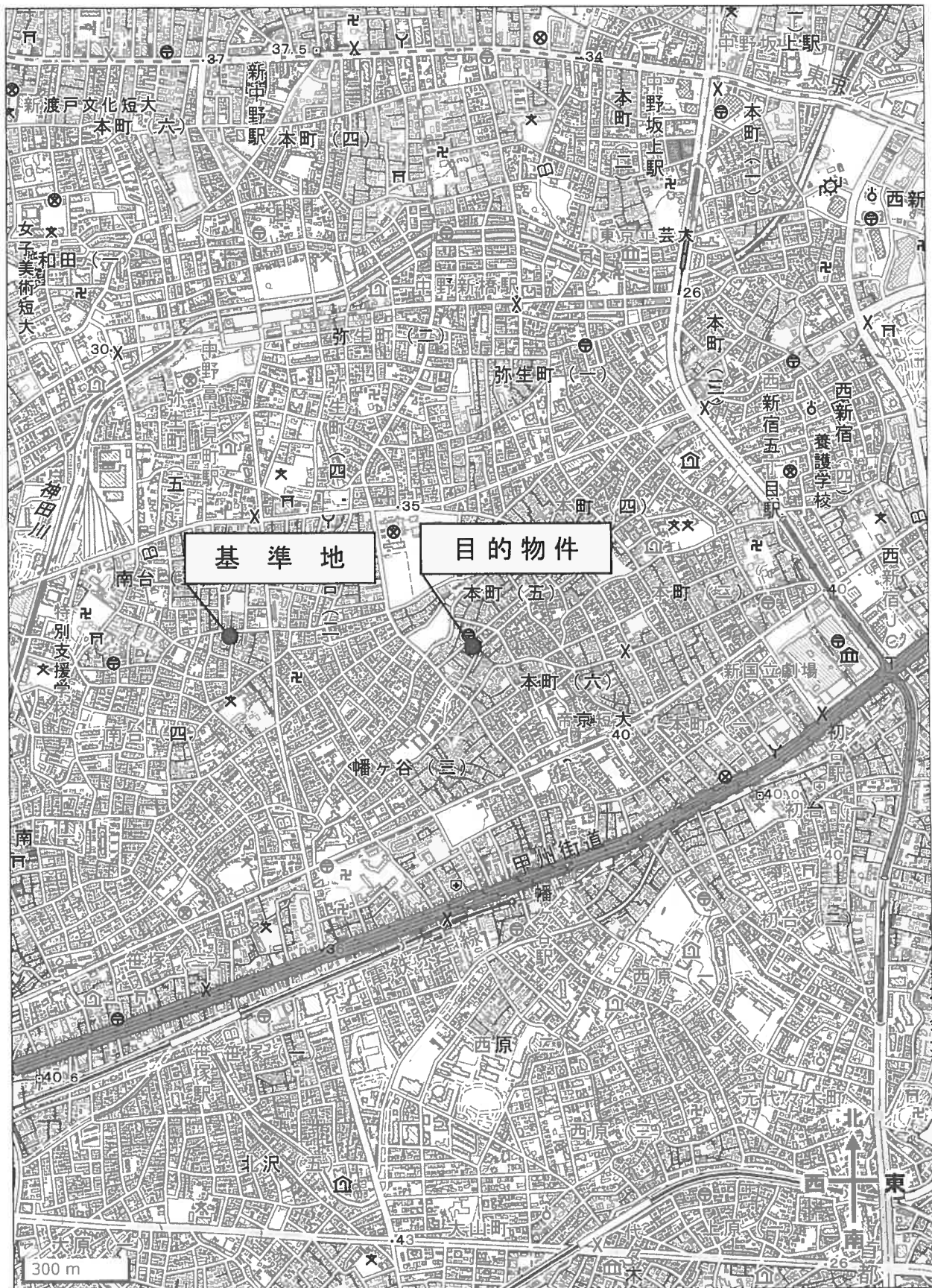
以 上

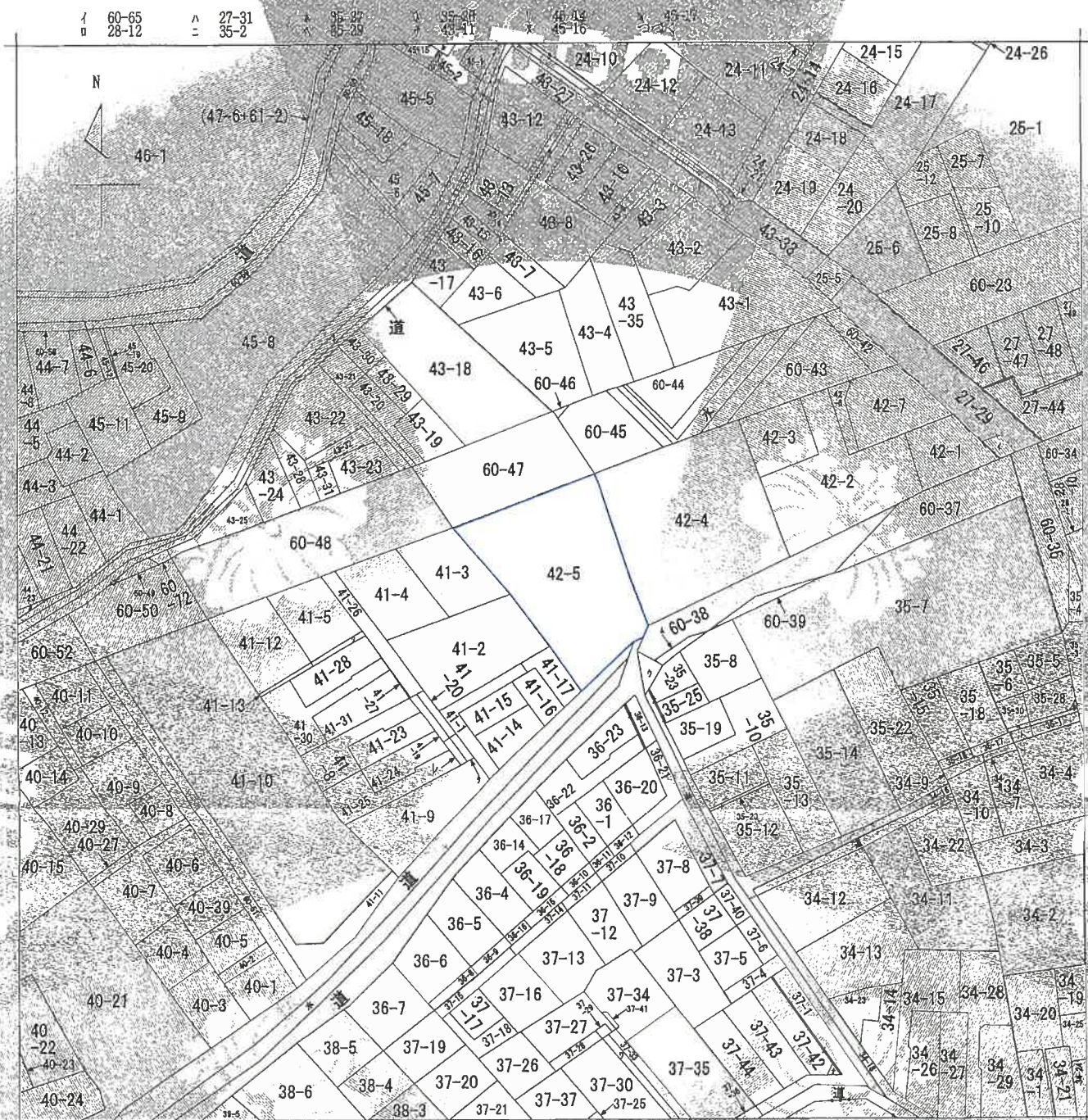
令和 7 年 6 月 27 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図





(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。

地番区画見出し
本町五丁目

請求部	所 在	渋谷区本町五丁目				地 番	42番5			
出力縮	1/600	精度区		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6年11月11日
東京法務局渋谷出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成30年6月18日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年11月11日 東京法務局法務出張所

登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

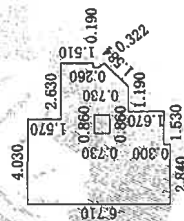
請求番号：22-2

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 本町五丁目42番5の26

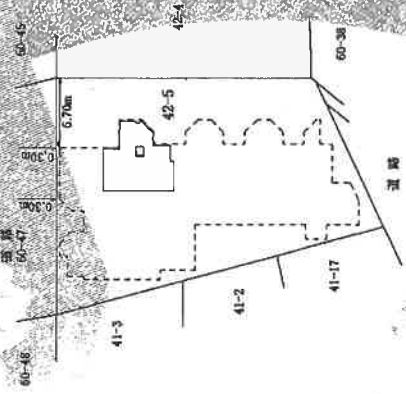
建物の所在 渋谷区本町五丁目42番地5



求積表

4.030 x 1.570	6.3271000
4.030 x 3.170	12.7751000
2.440 x 1.510	3.6844000
0.190 x 1.510	0.2869000
0.340 x 1.660	0.5644000
1.190 x 1.660	1.9754000
0.910 x 0.260	0.2366000
(0.910 x 1.100) / 2	0.5005000
1.100 x 1.140 / 2	0.6270000
4.370 x 1.670	7.2979000
2.840 x 0.300	0.8520000
0.860 x 0.730	0.6278000
計	34.263000

床面積 34.26 m²



建物の存する部分 1階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500