民事執行法の改正により入札時に

次の書面の提出が必要になりました。

暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後３か月以内の

住民票　資格証明書

（個人の場合）　　（法人の場合）

宅地建物取引業の免許証のコピー

（宅地建物取引業者の場合）

※入札時に，入札書ごとに陳述書，住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は，入札する日において発行後３か月を超えるものを提出した場合，入札が無効となります。

※記載に不備があった場合，入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第２１部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

令和　７年（ケ）第　　３６３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１１月　５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１１月２０日　午前　９時００分から 令和　７年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１２月　３日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　７年１２月１１日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　７年１２月　４日　午前　９時２０分から 令和　７年１２月　８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１１月　５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,760,000 19,008,000		4,752,000	47,306	10,136
備考					

令和　7年（ケ）第　　３６３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番地２３

建物の名称　　秀和幡ケ谷レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　幡ケ谷一丁目３０番２３の１５５

建物の名称　　９１６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　４６．８８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　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６８．００平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１３６５２５４分の４９５０

令和　7年（ケ）第　　３６３号

物　件　明　細　書

令和　7年１０月１４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】
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】
本件所有者が占有している。

5　その他買受
【物件番号１】
管理費等の滞納状況は，不明である。

《　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登載されています。

令和　7年（ケ）第　　３６３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番地２３

建物の名称　　秀和幡ケ谷レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　幡ケ谷一丁目３０番２３の１５５

建物の名称　　９１６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　４６．８８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　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６８．００平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１３６５２５４分の４９５０

令和７年(ケ)第３６３号
令和７年９月８日受理
令和７年１０月６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

令和　7年（ケ）第　　３６３号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番地２３

建物の名称　　秀和幡ケ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　幡ケ谷一丁目３０番２３の１５５

建物の名称　　９１６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　４６．８８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　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６８．００平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１３６５２５４分の４９５０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷一丁目３０番１－９１６号　秀和幡ケ谷レジデンス
建物	物件１
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が異なる（□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 □ある　種　類： 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家族とともに居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費　15,000円 修繕積立金　15,000円 令和７年１０月６日現在 ■滞納の有無等につき不明 □滞納がある　計　円 令和　年　月分～　年　月分 □遅延損害金（年　%）　計　円 ■「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社サニーライフ
その他の事項	本件マンション管理組合の旧理事会から管理会社に対する会計関係資料の引継ぎがされていない状況であり、管理費等の滞納状況等は不明とのこと
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１　）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （所有者）	1．　私は、本件建物に妻と子とともに住んでいます。 　　表札や郵便受けにBとの表示がありますが、それは妻の旧姓による氏名です。 2．　ペットは飼っていません。 3．　本件建物に不具合等はありません。 （令和７年１０月１日面接聴取）

（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階集合郵便受け及び玄関表札には、それぞれ所有者の姓が表示されていた。

②　立入調査時には所有者が在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。

③　所有者から占有に関する回答書が提出された。

④　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、前記所有者の陳述及び提出された回答書等から、本件建物は、所有者がその家族とともに居宅として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

（調査経過用）

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９月２４日 14：20－14：34	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 ■所有者の妻Ｂと面接 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和７年９月２５日	当庁（ＦＡＸ）	■管理費等に関する調査
令和７年１０月１日 11：25－11：35	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　■所有者から面接聴取

（特記事項）

■　令和７年１０月１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。

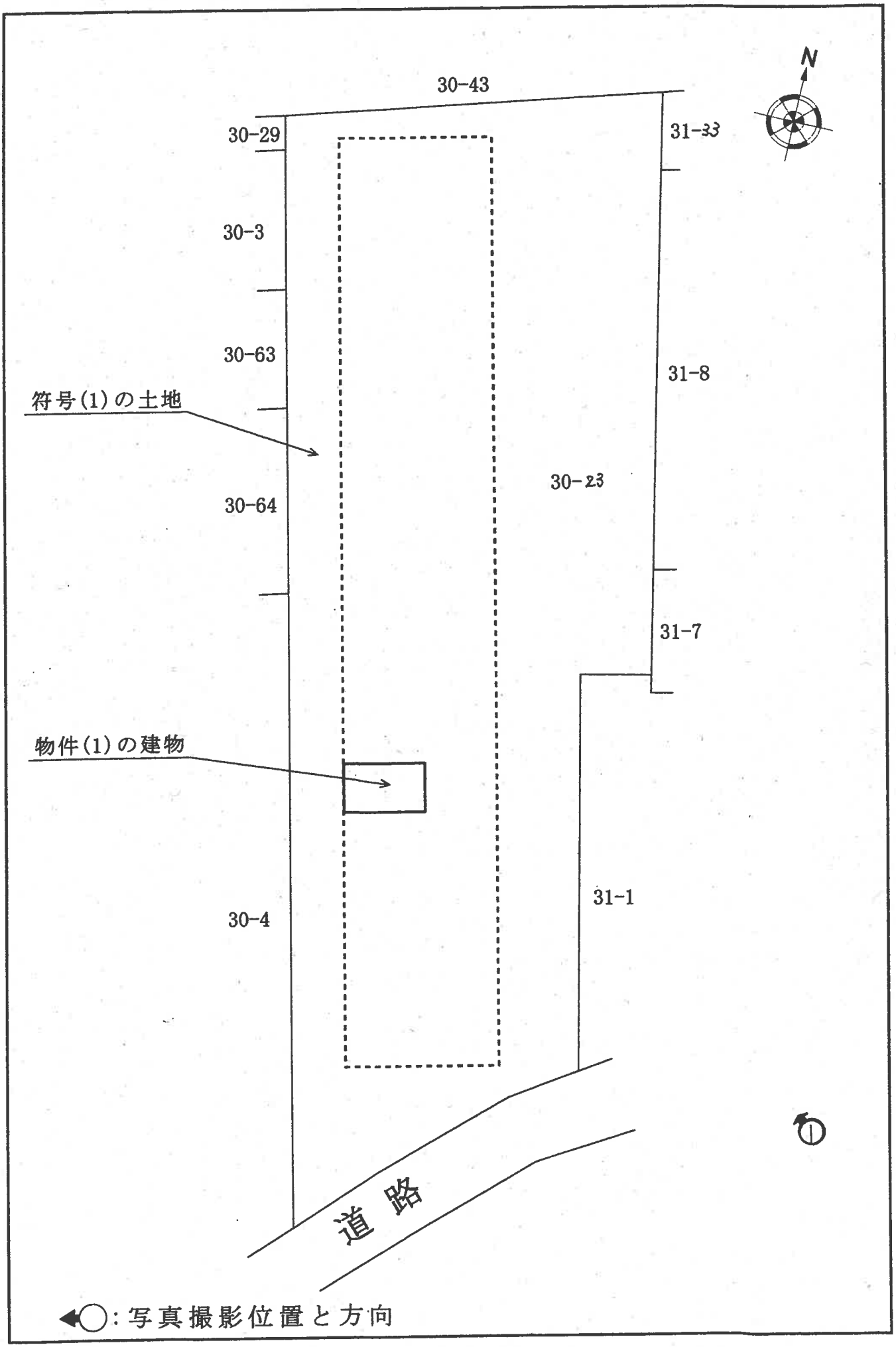
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

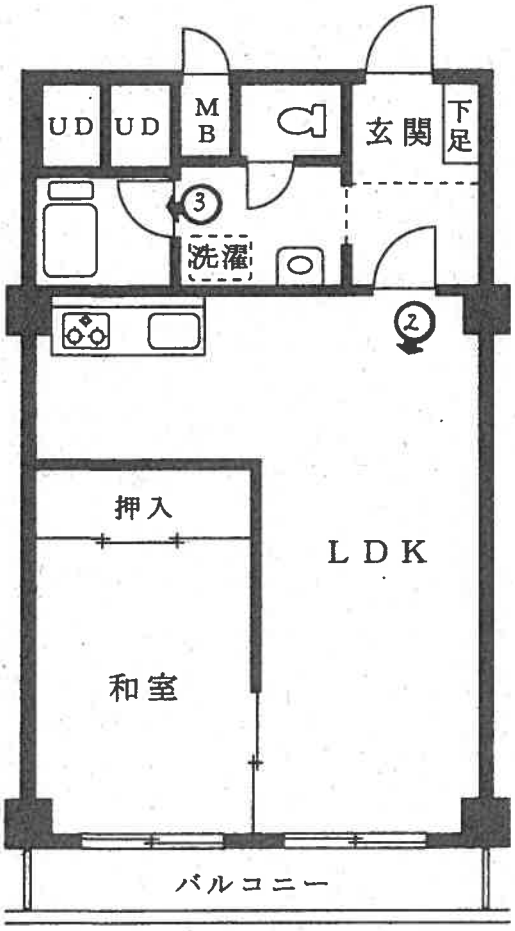
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（土地・建物位置関係図）　　令和７年(ケ) 363号



（ 6 枚目）



◀◯:写真撮影位置と方向

1

2

3

令和７年（ケ）第363号
令和7年10月　1日 現地調査
令和7年10月　6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

物件番号	評　価　額
物件１	金　23,760,000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） 渋谷区幡ケ谷 1-30-1 （マンション名、部屋番号） 秀和幡ケ谷レジデンス　916 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。

令和　7年（ケ）第　　363号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番地２３

建物の名称　　秀和幡ケ谷レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　幡ケ谷一丁目３０番２３の１５５

建物の名称　　９１６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　４６．８８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　渋谷区幡ケ谷一丁目３０番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　４２６８．００平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１３６５２５４分の４９５０

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等

位置・交通	京王新線「幡ヶ谷」駅の南西方約 300m（道路距離、徒歩約 4 分）、渋谷区幡ケ谷 1 丁目 30 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の共同住宅、店舗等が見られる地域。	
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 3 種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	4,268.00 ㎡ やや不整形 南東側間口約 37m、奥行約 113m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側で幅員約 7.3m～8.1mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）にほぼ等高に、北西側で幅員約 9.7m～11.9mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）にほぼ等高に接面する二方路地。	
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 1365254 分の 4950

特　記　事　項	・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。 ・本件敷地の北西側区道の地下部分は、京王線等の軌道として利用されている。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	秀和幡ケ谷レジデンス	
建物の用途	共同住宅、店舗、事務所（総戸数 298 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 13 日新築 約 51 年 約 14 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建 16,137.55 ㎡	
仕様	外壁 その他	塗装等 特になし
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社サニーライフ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・本件一棟の建物に係る建築確認時の敷地面積は 4,510.12 ㎡であり、本件における現在の敷地面積 4,268.00 ㎡とは異なる。 現在の敷地面積を前提とすると、本件一棟の建物は容積率制限を超過しているものと判定され、再建築にあたり、現在と同種同規模の建物は再建築できない可能性が高いと判定される。 ・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た旧耐震基準の建築である。管理会社への聴取によると、本件マンションにおいて耐震診断調査及び耐震改修工事は実施されていない。	

（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	9階（916号室） 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	46.88㎡
	共用部分を含む現況床面積	58.69㎡
間取り	1LDK	
バルコニー等	南西側にあり	
仕様	天井	クロス貼り、板貼り等
	床	カーペット、畳等
	内壁	クロス貼り等
	設備	キッチン、トイレ、浴槽、洗面等
	その他	室内洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用等による剥がれ・汚損等があること、設備の陳腐化等が認められることから保守管理の状態はやや劣る。	
管理費等	管理費	15,000円（月額）（令和7年10月6日現在、以下同じ）
	修繕積立金	15,000円（月額）
	その他	なし
	滞納額	不明
	遅延損害金	不明
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	・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。	

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／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
421,000	× 58.69	× 0.18	＝ 4,450,000

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 51 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 15%（建物の管理状況等を考慮）

・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 － 観察減価率 ）

現価率 ＝ 14 年 ÷（ 51 年 ＋ 14 年 ） ×（ 1 － 0.15 ）＝ 0.18（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
標準画地価格（円/㎡）	個別格差	（㎡）			（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,190,000	×1.03	×4,268.00	×1.00	×4,950／1,365,254	＝18,970,000

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。

公示地　「渋谷-1」

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

1,180,000円／㎡　×　109／100　×　100／100　×　100／108　＝　1,190,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：不要と判断した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件、交通接近条件、行政的条件で劣るものの、環境条件等で優り、総合的に優ると判定した。

イ　個別格差：二方路画地及び規模によるスケールメリットがある増価要因、形状がやや不整形であること及び北西側区道の地下部分で京王線等の軌道に近接すること等による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：不要と判定した。

オ　敷地権の割合：登記記載による。

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
(4,450,000	＋18,970,000)	× 1.40	× 1.04	× 1.00	＝ 34,100,000

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・・・1.04　（基準階＝5 階、対象＝9 階）

位置別等修正・・1.00　中間部屋

その他・・・・・なし

相乗積　1.04×1.00＝1.04

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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)			
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
（円）	（円）	（%）	（円）		（円）	（円）
2,986,850	1,409,000	5.9	23,164,915	0.8468	19,616,050	22,600,000
(13.2%)					(86.8%)	(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

$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468$　（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	34,100,000 円
② 収　益　価　格	22,600,000 円
③ 調整後の価格	33,000,000 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。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷金等）（円） オ	評価額（円） カ
33,000,000	× 0.90	× 0.80	× 1.00		＝23,760,000

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、容積率制限を超過した建物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。本件では不明のため、競売市場修正において考慮した。

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整理を行った。

第６　参考価格資料

地価公示価格		（　渋谷-1　）
所　　在	：	渋谷区初台２丁目８番 14　「初台 2-8-6」
価　　格	：	1,180,000 円／㎡
位　　置	：	「初台」駅、道路距離約 750m
価格時点	：	令和７年１月１日
地　　積	：	141 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西 7.2m区道
用途指定等	：	第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 300%）、準防火地域
地域の概要	：	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

第７　附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以　上

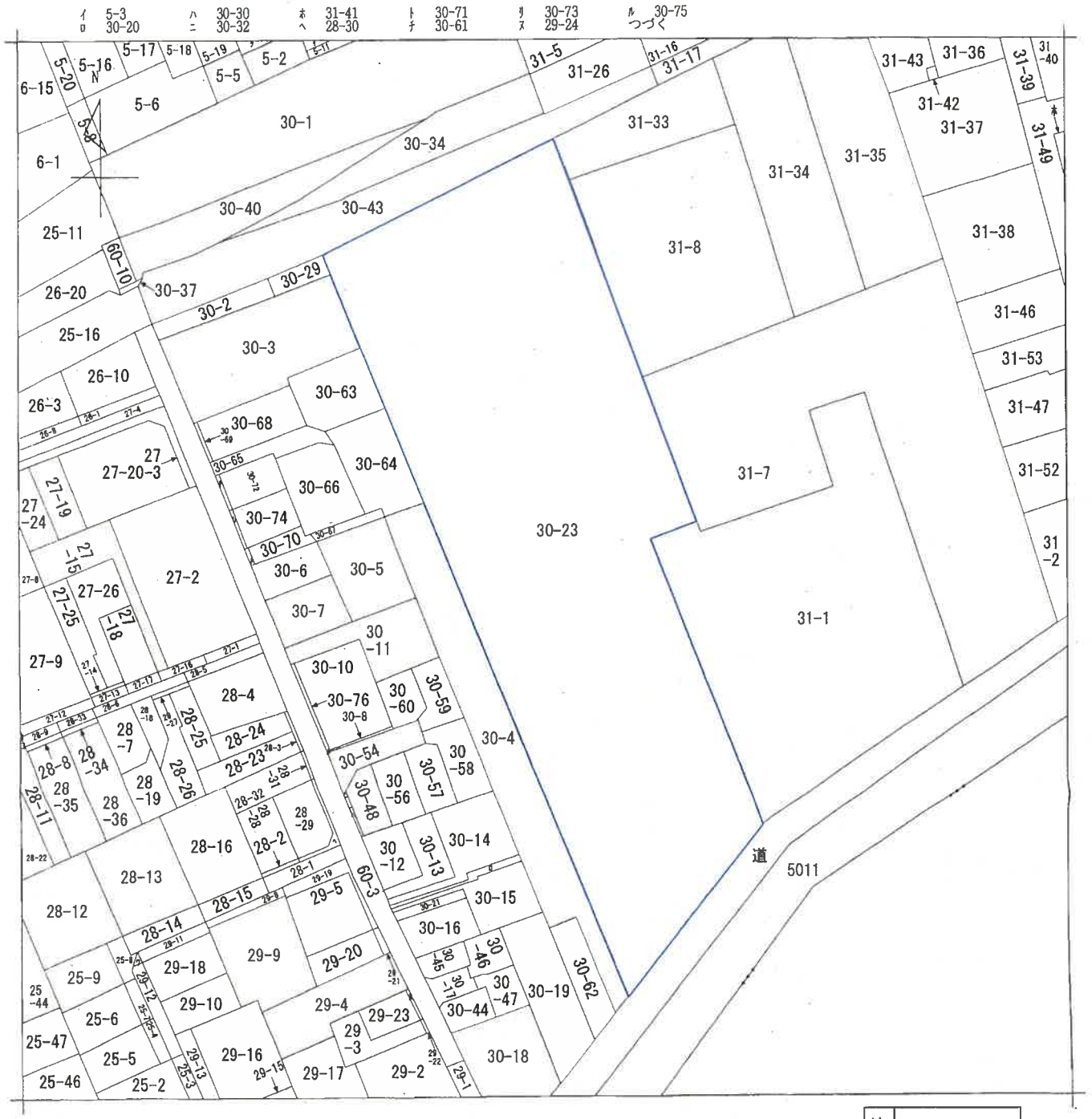
令和７年 10 月６日

評価人　不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図

国土地理院地図



(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。

地番区域見出	幡ヶ谷１丁目

請求部分	所在	渋谷区幡ヶ谷一丁目			地番	30番23		
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35年5月1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7年7月2日
東京法務局渋谷出張所
登記官 [redacted]

公　図　（写）
※A3をA4に縮小しています

整理番号：H97572-1

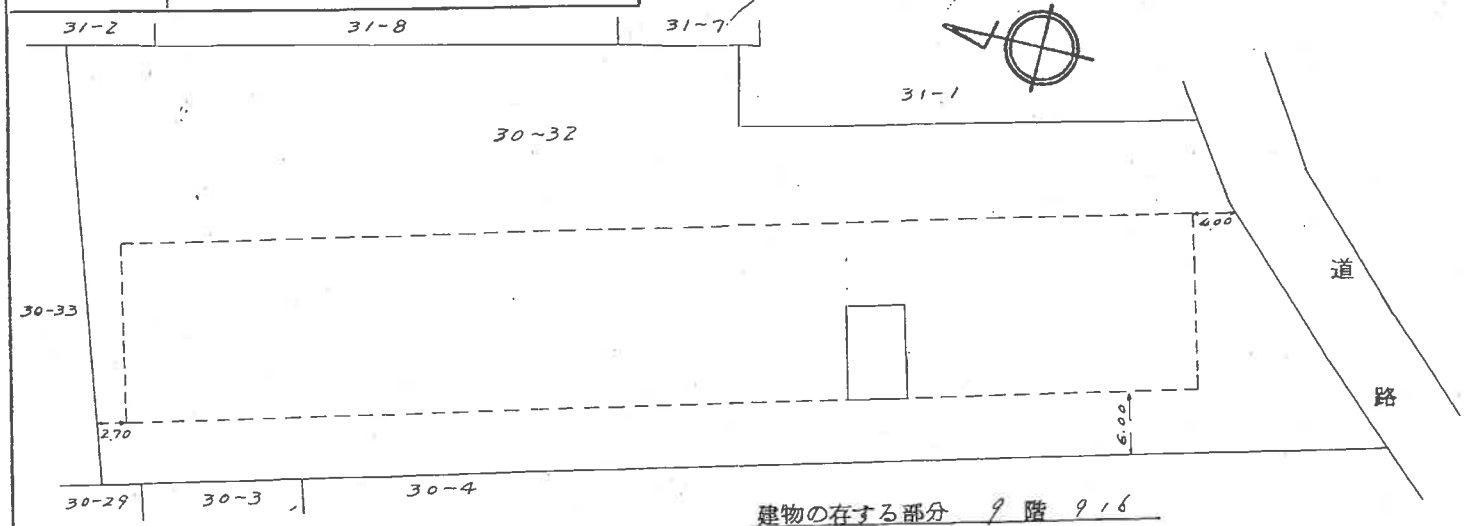
登記年月日：昭和49年12月12日

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。
令和7年7月2日　東京法務局渋谷出張所
登記官

建物図面
各階平面図

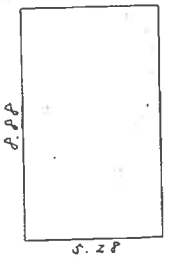
家屋番号	幡ヶ谷1丁目30番23の155
建物の所在	渋谷区幡ヶ谷1丁目30番地23

建物図面



建物の存する部分　9階　9.16

各階平面図



5.28 × 8.88 = 46.8864
≒
46.88

床面積　46.88

単位はメートル

縮尺	1/500	1/200

(東京土地家屋調査士会用紙)

昭和	作製年月日
49年 12月 12日	

作製者　[redacted]

申請人　[redacted]

[redacted]

昭和[illegible]

40.12.12

123416

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

整理番号：H97573-1