

## 期 間 入 札 の 公 告

平成16年11月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 島 豪 伸

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	平成16年12月 1日から 平成16年12月 8日まで	
開札期日	日 時	平成16年12月15日 午前 9時30分
	場 所	東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時	平成16年12月22日 午前11時00分
	場 所	東京地方裁判所民事第21部
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・評価書の各写しを平成16年11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 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾一丁目75番地3、75番地1、76番地  
2、76番地34、77番地27

建物の番号 朝日広尾マンション

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 広尾一丁目75番3の1005

建物の番号 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.14平方メートル

## (敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番1

地 目 宅地

地 積 119.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番3

地 目 宅地

地 積 1007.07平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番2

地 目 宅地

地 積 870.22平方メートル

土地の符号 4



# 物 件 目 録

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番34

地 目 宅地

地 積 7.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目77番27

地 目 宅地

地 積 9.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1391578分の6180

共有者  A 持分2分の1  
共有者  B 持分2分の1





平成16年(ケ)第 709号

## 物件明細書

東京地方裁判所 民事第21部  
平成16年 8月 4日作成 裁判官

---

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】

■C■が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



# 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾一丁目75番地3、75番地1、76番地  
2、76番地34、77番地27

建物の番号 朝日広尾マンション

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 広尾一丁目75番3の1005

建物の番号 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.14平方メートル

## (敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番1

地 目 宅地

地 積 119.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番3

地 目 宅地

地 積 1007.07平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番2

地 目 宅地

地 積 870.22平方メートル

土地の符号 4



## 物 件 目 録

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番34

地 目 宅地

地 積 7.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目77番27

地 目 宅地

地 積 9.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1391578分の6180

共有者	<b>A</b>	持分2分の1
共有者	<b>B</b>	持分2分の1





平成16年(ケ)第 709号  
平成16年 4月26日受理  
平成16年 6月21日提出  
(評価人 戸田 吉政 )

## 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 横 山



(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 渋谷区広尾一丁目75番地3、75番地1、76番地  
2、76番地34、77番地27

建物の番号 朝日広尾マンション

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 広尾一丁目75番3の1005

建物の番号 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.14平方メートル

## (敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番1

地 目 宅地

地 積 119.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番3

地 目 宅地

地 積 1007.07平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番2

地 目 宅地

地 積 870.22平方メートル

土地の符号 4



## 物 件 目 録

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番34

地 目 宅地

地 積 7.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目77番27

地 目 宅地

地 積 9.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1391578分の6180

共有者 **A** 持分2分の1

共有者 **B** 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	渋谷区広尾1-12-5朝日広尾マンション1005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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類:</li> <li><input type="checkbox"/> 構造:</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積:</li> </ul>	
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住居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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 13,640円 修繕積立金 8,030円 円 円 円	平成16年 4月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	朝日管理(株) 電話 <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1ないし5) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

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 type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> <b>C</b>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> <b>D</b> (本件建物共有者らの次男) <input type="checkbox"/> ( ))の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等	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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> ■ D (本件物件共有者らの次男)	私は、本件物件共有者である父 A、母 B の次男です。送付した回答書に記載したとおり本件建物には私の息子の C が居住しています。父 A、母 B は養老院に入っており、居住していません。A、B との間にお金のやりとりも何もありません。 平成16年5月11日面接聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、公図の写し、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。共同郵便受の表示は「**A**」, **B**」, **C**」, 表札の表示は「**A**」であった。
- 2 前記の者から建物の使用状況等につき前記関係人の陳述の要旨記載のとおり面接聴取した。
- 3 以上、現場の使用状況及び前記関係人の陳述等から本報告書3ないし4枚目記載のとおり報告する。なお、評価人から本件土地の北側の地番75の9他の土地は、調査の結果都道の一部となっている旨の報告があった。

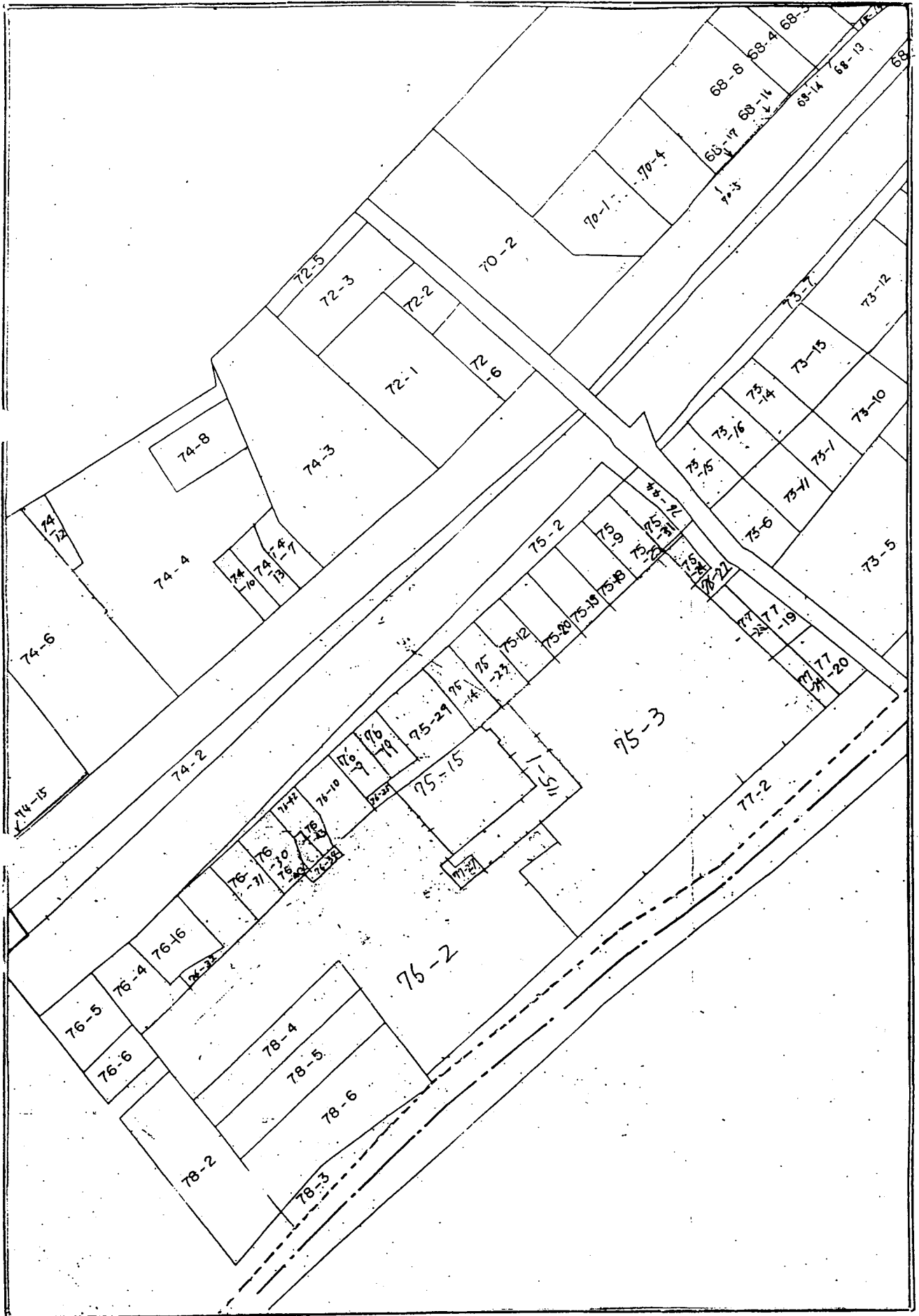
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
16年4月26日(月) : - :	当庁	ライフライン照会書送付 A, B 宛建物所有者照会書送付(郵便)
16年4月27日(火) 12:55-13:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影, 通知書差し置き
16年4月28日(水) : - :	当庁	管理会社から管理費等につき電話聴取
16年5月11日(火) 11:05-11:20	物件所在地	占有調査(全室立入), 写真撮影, 図面作成, 評価人(代岸田健)同行 D から電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 平成16年 5月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



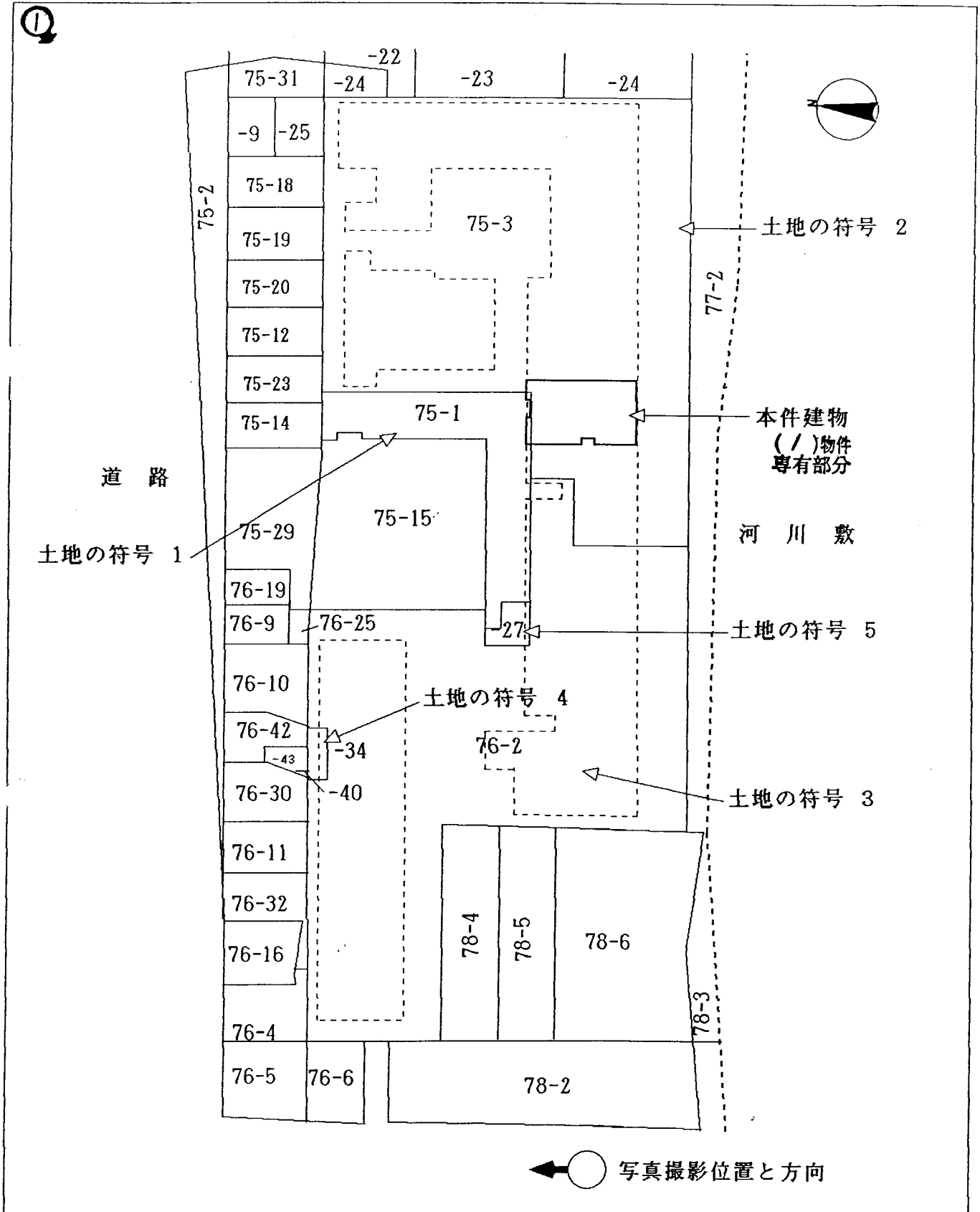
( 公 図 )



( 8 枚目 )

# 土地建物位置関係図

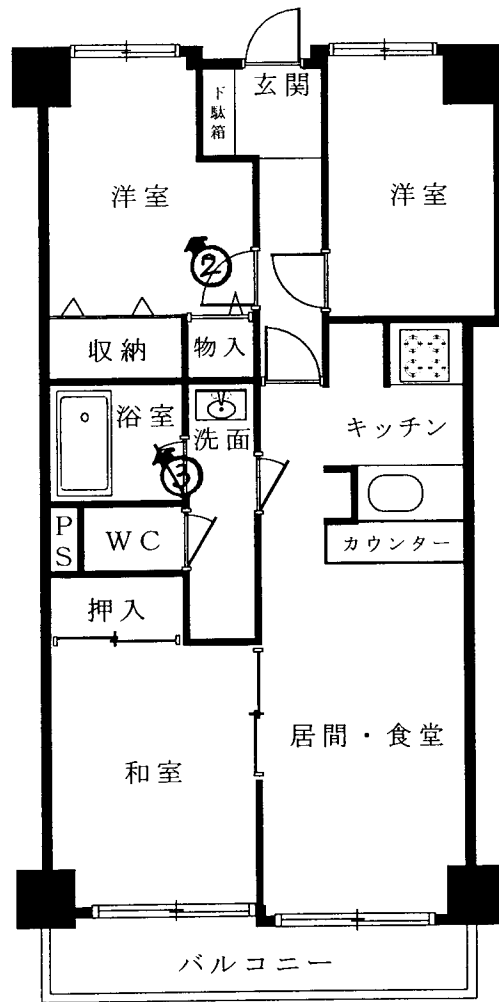
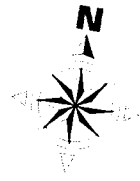
平成16年(ケ)第709号



( 9 枚目 )

# 建物間取図

平成16年(ケ) 第709号



←○ 写真撮影位置 と方向



1



2



3



平成16年(ケ)第709号  
平成16年5月11日 現地調査  
平成16年6月25日 評価

東京地方裁判所御中

評 価 書

評価人 戸 田 吉 政

## 第1 評価額

物件	評 価 額
1	金22,060,000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の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物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものである。

## 第3 目的物件の表示

物件	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 渋谷区広尾1丁目12番5号 <区分建物> 「朝日広尾マンション」 10階1005号室
特 記 事 項		
特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

# 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 渋谷区広尾一丁目75番地3、75番地1、76番地  
2、76番地34、77番地27

建物の番号 朝日広尾マンション

## (専有部分の建物の表示)

家屋番号 広尾一丁目75番3の1005

建物の番号 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.14平方メートル

## (敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番1

地 目 宅地

地 積 119.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目75番3

地 目 宅地

地 積 1007.07平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番2

地 目 宅地

地 積 870.22平方メートル

土地の符号 4

# 物 件 目 録

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目76番34

地 目 宅地

地 積 7.02平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 渋谷区広尾一丁目77番27

地 目 宅地

地 積 9.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1391578分の6180

共有者 **A** 持分2分の1

共有者 **B** 持分2分の1



## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 敷地（土地の符号1～5）の概況、利用状況等

位置・交通	JR山の手線、地下鉄日比谷線乗「恵比寿」駅からほぼ東方へ約650m（道路距離、徒歩約8分）。	
付近の状況	通称明治通り沿いに位置し、中高層マンション、店舗事務所ビル等が並ぶ。対象敷地の南側には渋谷川が流れている。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 特になし
画地条件	規模  形状 間口・奥行 地勢	符号1 119.85㎡ 符号2 1,007.07㎡ 符号3 870.22㎡ 符号4 7.02㎡ 符号5 9.35㎡ 計 2,013.51㎡ 不整形地……公図写参照 間口約70m、奥行最長約32m 路面とほぼ等高のほぼ平坦地
接面道路	北側幅員約27m都道（通称明治通り、建築基準法42条1項1号） 西側幅員約7m区道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	目的物件を含む鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建店舗・事務所・共同住宅の敷地。	
供給処理施設	水道、ガス、下水がある	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 6180/1391578
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・符号1, 5の土地については通行地役権が設定されている（要役地 広尾1丁目75番15号）また符号4土地については地下鉄道換気施設設置のための地上権が設定されている。</li> <li>・分譲パンフレット等によると対象敷地の地積は登記簿地積より7%程度多い可能性がある。</li> </ul>	

・明治通り沿いは自動車騒音等が懸念される。

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	「朝日広尾マンション」	
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅（総戸数303戸但し集会室2戸、底2戸、管理人室1戸を含む）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年1月20日（登記事項証明書上） 築後約17.5年 推定約27.5年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建延べ14,261.96㎡	
仕 様	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 タイル、吹き付けタイル等 内部 床：タイル、塩ビシート等 壁：タイル、吹き付けタイル等 天井：ミネラートンキューブ、吹き付け等 工匠 中位	
設 備	エレベーター等	
建物の品等	使用資材 施工	中位 中位
管理の形態等	管理会社 管理人	朝日管理(株) <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> 常駐
管理の状態	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社から聴取したところではペットは禁止とのことである。</li> <li>・対象建物の延べ床面積は公法上の許容限度を超えている可能性がある。</li> </ul>	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 0 階 1 0 0 5 号室	
現 況 床 面 積	64.99㎡ (専有部分58.14㎡ + 共用部分持分按分6.85㎡)	
間 取 り	3 L D K、南向き住戸	
バルコニー等	バルコニー約6.04㎡	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、化粧石膏ボード等 カーペット、畳等 ビニールクロス等 電気・給排水衛生設備等 特にない。
維持管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額	月 額 13,640円 月 額 8,030円 滞納はない。(平成16年4月28日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書によれば建物共有者の親族が住居として使用している。使用権原は使用借権と推測される。	
特 記 事 項	特にない。	

## 第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、現状は建物共有者の親族が使用借権により住居として使用している区分所有建物（マンション）であるが、買受人が、収益用不動産として保有することも考えられるため、本件では積算価格に加え収益価格も求め、これらを調整して、競売市場を前提とした評価額を決定することとした。

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえで、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

① 再調達原価（円/㎡）	② 床面積（㎡）	③ 現価率	①×②×③ 建物価格（円）
260,000	64.99	55%	9,290,000

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を採用。

現価率

- ・経過年数17.5年、経済的残存耐用年数27.5年、観察減価率（建物の維持管理の状況等を考慮）10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次の通り査定した。
- ・現価率： $27.5年 / (17.5年 + 27.5年) \times (1 - 0.10) \approx 0.55$

##### ② 敷地権価格（符号1～5土地）

符号1～5の土地を一体と見なしたうえで更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

① 更地価格 （㎡/円）	② 地積 （㎡）	③ 建付減価 補正率	④ 敷地権割合	①×②×③×④ 敷地権価格 （円）
1,630,000	2,013.51	1.00	6180/1391578	14,580,000

更地価格：更地価格は下記の規準価格やその他の資料等を参考として決定した。

地価公示地 渋谷5-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 個別格差 規準価格  
 $1,830,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 \times 107/100 \approx 1,630,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：特になし。

◇地域格差：地価公示地を含む地域は受命物件を含む地域と比較して交通接近条件、環境条件が優る。

◇個別格差：規模がまとまっていること、道路付き及び地積が登記簿地積より多い可能性による増価と形状、一部に地役権、地上権が設定されていることによる減価を考慮した。

建付減価補正：建付減価の必要はないものと判断した。

## 2 積算価格の判定

積算価格は前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の積算価格を求めた。

① 建物価格 (円)	② 敷地権価格 (円)	③ 価格補正	④ 個別格差	⑤ 占有減価	(①+②)×③×④×⑤ 敷地権付建物の積算価格 (円)
9,290,000	14,580,000	1.20	1.10	1.00	31,510,000

価格補正：1.20（周辺の売買事例、売り希望事例などを参考に補正した）

個別格差：階層別 +5、位置別 +5、計+10

占有減価：必要ないものと判断した。

## II 収益価格

収益価格を試算する方法には直接還元法とDCF法があり、本件ではDCF法を採用して以下のとおり査定した。

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	4年目の 正味純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※1 $(イ \div r) \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価 率※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
6,375,899	2,480,365	7.8%	$\approx 30,845,560$	0.8117	25,037,341	$\approx 31,410,000$

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷リ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+7.2\%)^3} = 0.8117$$

Ⅲ 評価額の判定

積算価格	31,510,000円
収益価格	31,410,000円

積算価格と収益価格とはほぼ均衡して求められた。

本件対象マンションは分譲パンフレットによれば現在明治通りとなっている部分（建築当時は道路予定地部分）を敷地を含めて建築しているものと思われる。現時点では建物延べ床面積が公法上の許容限度を超えている可能性があり、このため積算価格が低く試算され、結果的に収益価格と接近したものと思料する。

よって信頼性が高い積算価格を採用して、調整後の価格を下記の通り求めた。

調整後の価格 31,510,000円

これに所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

① 調整後敷地権付建物 価格（円）	② 修正項目	③ 競売市場 修正	④ その他の 控除	①×②×③×④ 評価額 （円）
31,510,000	1.00	0.70	1.00	22,060,000

修正項目：必要ないものと判断した。

競売市場修正：競売市場が持つ特殊性による減価率を30%と判定した。

その他の控除：必要ないものと判断した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地（渋谷5-15）

所 在：恵比寿1丁目12番13「恵比寿1-11-2」

価 格：1,830,000円/㎡

位 置：恵比寿駅の東方約110m

価 格 時 点：平成16年1月1日

地 積：192㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東20m都道

用途指定等：商業地域(指定建ぺい率80%，指定容積率500%)、防火地域

地域の概要：中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

### 2 固定資産税評価額（平成15年度）

建 物 5,022,800円

土 地 符号1 100,313,220円(敷地権の割合 6180/1378085)

符号2 842,896,490円(敷地権の割合 6180/1378085)

符号3 728,359,050円(敷地権の割合 6180/1378085)

符号4 5,882,380円(敷地権の割合 6180/1378085)

符号5 7,826,270円(敷地権の割合 6180/1378085)

## 第7 附属資料の表示

1 位置略図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図（B4サイズをA4サイズに縮小コピー）

4 間取図

## 第8 その他

執行官の現況調査には補助者として不動産鑑定士 **E** が同行した。

以 上

平成16年6月25日

評価人 不動産鑑定士

戸 田 吉 政



S  $\frac{1}{600}$

M17712 接続

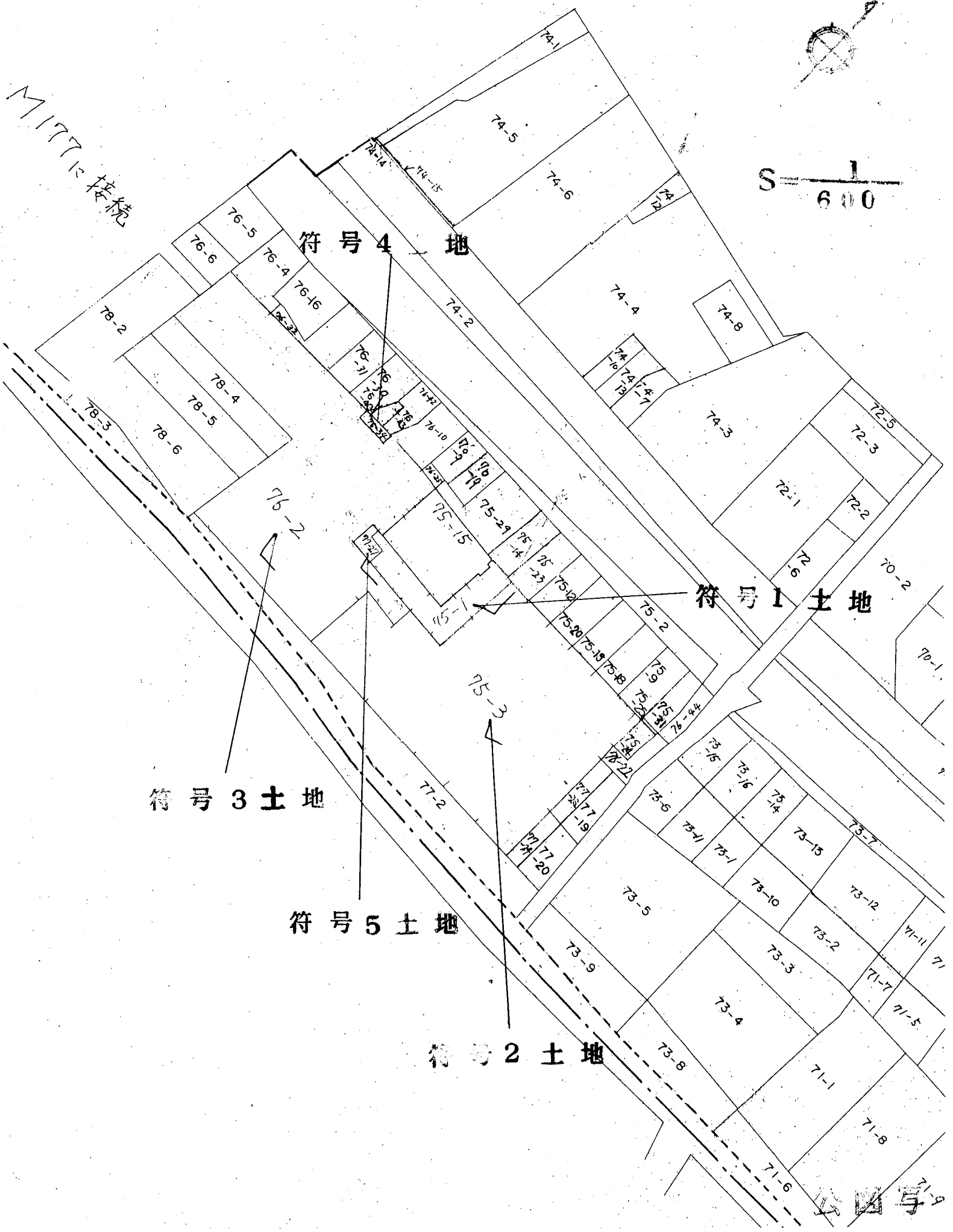
符号4 地

符号1 土地

符号3 土地

符号5 土地

符号2 土地

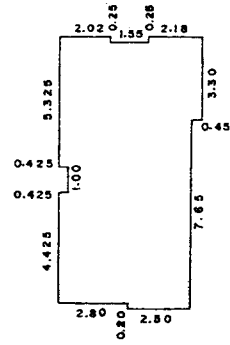


符号



各階平面図

家屋番号	広尾一丁目75番3 の1005	建物図面
建物の所在	渋谷区広尾一丁目75番地3, 75番地1, 76番地2, 76番地34, 77番地27	

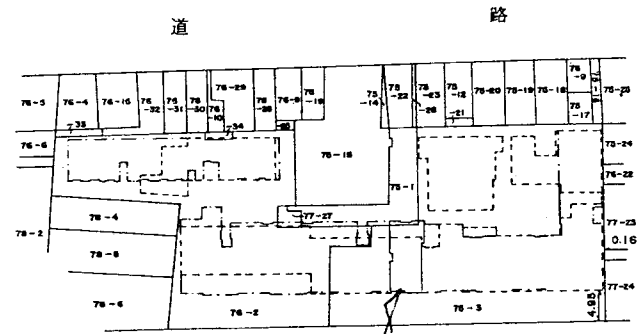


建物の存する部分 10階  
建物番号 1005号

求積

5.75	×	10.95	=	62.9625
-1.55	×	0.25	=	0.3875
-0.45	×	7.65	=	3.4425
-0.425	×	1.00	=	0.42500
-2.80	×	0.20	=	0.5600
				58.14750

床面積 58.14 m<sup>2</sup>



河川敷  
物件  
建物専有部分

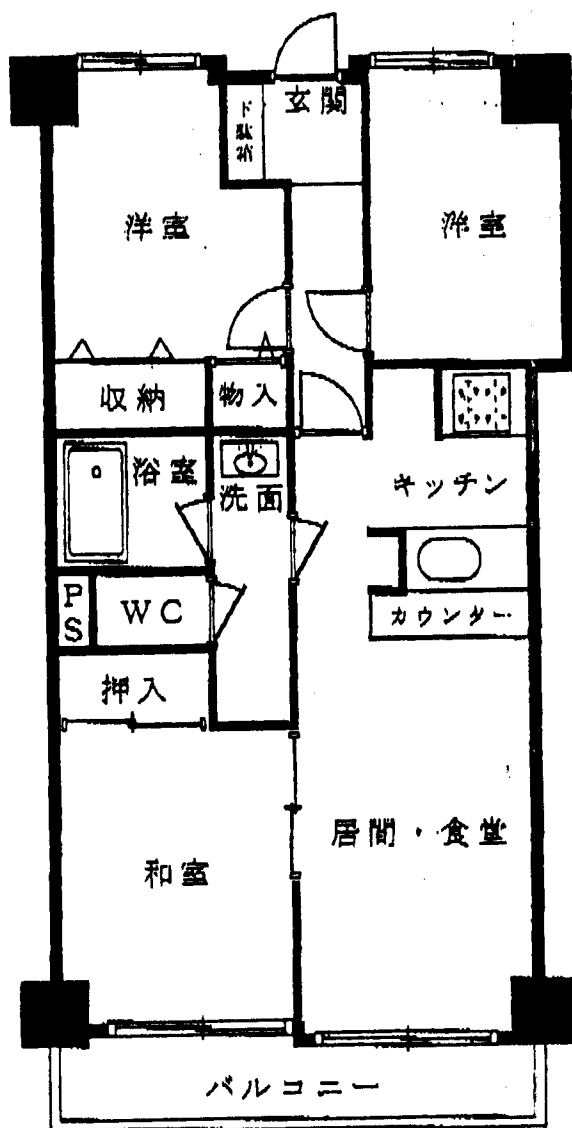
単位はメートル

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	朝日建物株式会社 代表取締役	縮尺	1/1,000
[Redacted]		3月2日作製)		[Redacted]		[Redacted]	

(東京土地家屋調査士会用紙)

B4をA4に縮小

建物図面



間取図