

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 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 7 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 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	23,710,000 18,968,000		4,742,000	47,161	10,104

物件目録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒二丁目2番地1

建物の名称 G r a c e C o u r t M e g u r o

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒二丁目214番1の311

建物の名称 3 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 21.03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 目黒区下目黒二丁目214番1

地 目 宅地

地 積 1508.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区下目黒二丁目214番5

地 目 宅地

地 積 0.55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 372993分の2103



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2103



物 件 明 細 書

令和 6 年 2 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 宮 川 紗矢子

1 不動産の表示

【物件番号 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 6 年 9 月 26 日

賃 料 月額 102,000 円

賃料前払 なし

敷 金 102,000 円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒二丁目214番地1

建物の名称 Grace Court Meguro

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒二丁目214番1の311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 21.03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 目黒区下目黒二丁目214番1

地 目 宅地

地 積 1508.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区下目黒二丁目214番5

地 目 宅地

地 積 0.55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 372993分の2103



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2103



令和5年（ケ）第448号
令和5年10月13日受理
令和5年10月30日提出
（評価人 石原伸彦）

現況調査報告書 （物件2）

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒二丁目 2 1 4 番地 1

建物の名称 Grace Court Meguro

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒二丁目 2 1 4 番 1 の 3 1 1

建物の名称 3 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 1 . 0 3 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 目黒区下目黒二丁目 2 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 0 8 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区下目黒二丁目 2 1 4 番 5

地 目 宅地

地 積 0 . 5 5 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 3 7 2 9 9 3 分の 2 1 0 3

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2103

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	目黒区下目黒二丁目6番10-311号 Grace Court Meguro		
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 ☐ 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 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 (月額)	管理費 5,100円 修繕積立金 4,900円	令和5年10月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで ☒ 遅延損害金 円 年利14パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 ☐ ある 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)	☒ 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、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

(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 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年9月27日	
最初の契約等	契約日	平成26年9月27日	
	期間	平成26年9月27日 ■平成28年9月26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	令和4年9月27日から ■令和6年9月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金102,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金102,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費月7,000円別途 最初の貸主: 前建物所有者	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(4 枚目)

(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
B (占有者)	1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 3 入居してから浴室の換気扇が交換されています。また、令和5年8月にはウォッシュレットが交換されています。 4 室内でペット等は飼育していません。 (令和5年10月17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
(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 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 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。

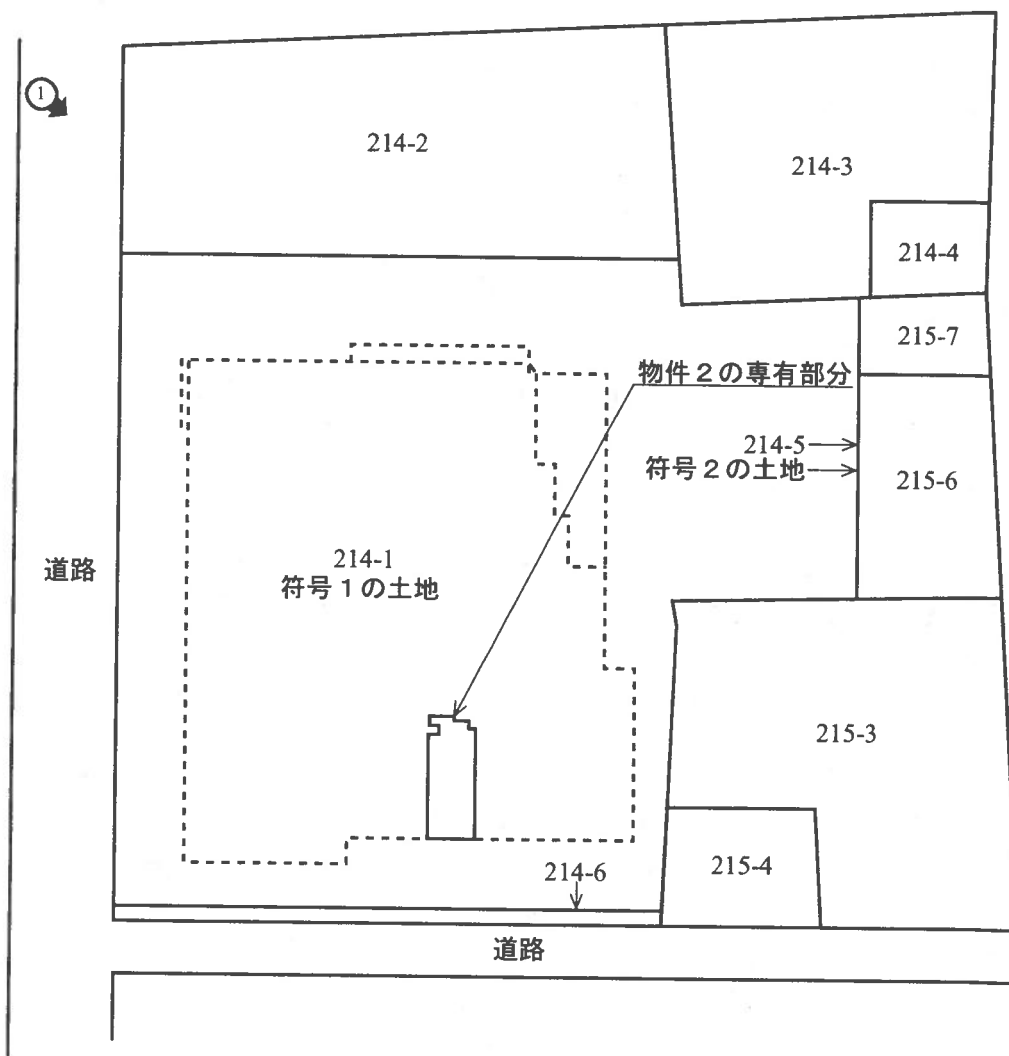
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月13日 15:20-15:25	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 照会書差置
令和5年10月13日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和5年10月13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
令和5年10月17日 : - :	目黒区役所	住民票交付申請 建築計画概要書交付申請 記載事項証明書交付申請
令和5年10月17日 : - :	当 庁	照会書 FAX (賃貸管理会社)
令和5年10月17日 13:50-14:05	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、Bに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

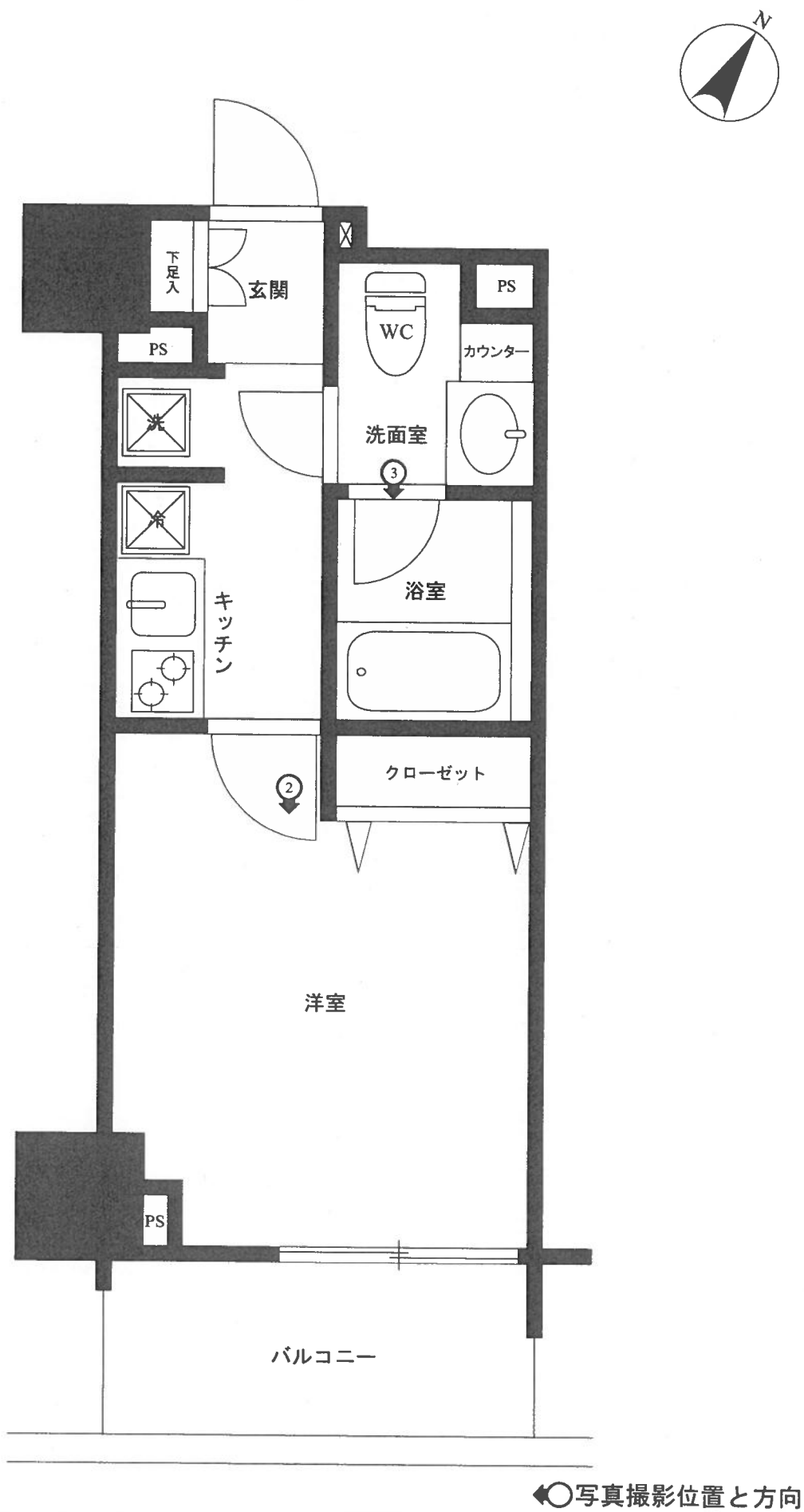
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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



建物の存する部分 3階
建物の名称 311

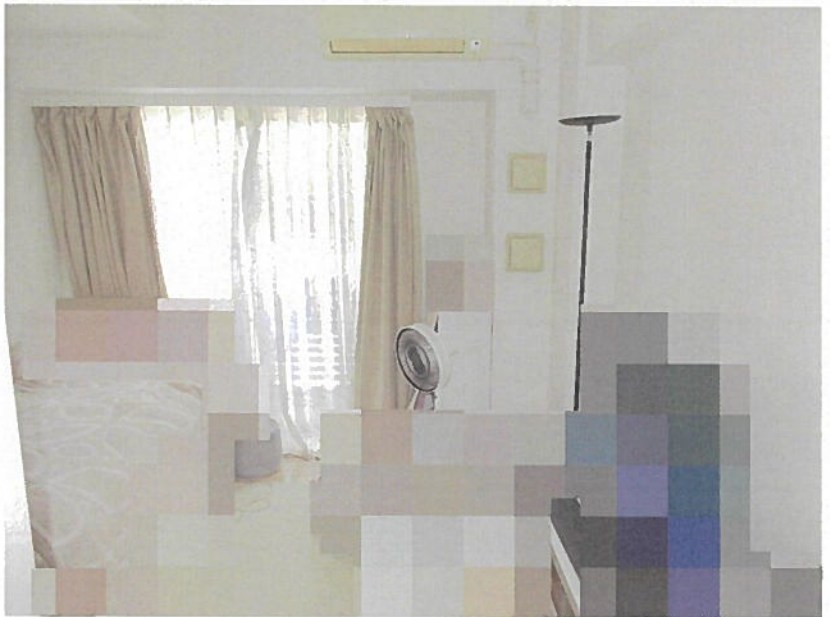
◀○写真撮影位置と方向



1



2



3



令和5年（ケ）第448号－2
令和7年5月22日

東京地方裁判所 御中

評価人 石原 伸彦

補 充 評 価 書

令和5年12月1日付で提出いたしました令和5年（ケ）第448号－2の評価書につきまして、下記事項を考慮し、以下のとおり補充評価いたします。

記

- ・ 前回評価後の市場性の変動

第1 補充後の評価額

物件番号	評 価 額
物件2	金 23,710,000円

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2121

2 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒二丁目214番地1

建物の名称 Grace Court Meguro

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒二丁目214番1の311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 21.03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 目黒区下目黒二丁目214番1

地 目 宅地

地 積 1508.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区下目黒二丁目214番5

地 目 宅地

地 積 0.55平方メートル

物 件 目 録

(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 372993分の2103

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2103

第2 評価額算出の過程

前回評価時と比較して、建物の新築後経過年数及び再調達原価並びに更地価格（標準画地価格）等が変動していることを考慮し、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
483,000	× 30.15	× 0.63	= 9,170,000

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 17 年，経済的残存耐用年数約 33 年，観察減価率 5%（建物の状況等を考慮した）
- ・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）

現価率 = 33 年 ÷（17 年 + 33 年）×（1 - 0.05）= 0.63（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（符号 1 及び 2 の土地）

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 （㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 （円） カ
標準画地価格 （円/㎡）ア	個別格差 イ				
1,030,000	× 1.01	× 1,508.91	× 1.00	× 2,103 / 372,993	= 8,850,000

- 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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 目黒－30

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$970,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 105.1/100 \times 100/100 \times 100/99 = 1,030,000 \text{ 円}/\text{m}^2$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件でやや劣ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として角地であること、減価要因として形状がやや不整形であることを考慮し、総合では+1%（1.01）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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
(9,170,000	+8,850,000)	×1.50	×0.99	×1.00	= 26,760,000

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 … 0.99（対象＝3階・基準階＝4階）

位置別等補正 … 1.00（中間部屋）

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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）

目的物件は前回評価時において最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した区分所有建物であるので、当該賃貸条件を所与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もので、必ずしも現行の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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,887,942 (9.6%)	1,072,800	3.5	29,731,886	0.9151	27,207,649 (90.4%)	30,100,000 (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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。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。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、対象マンションの総戸数等との関連で目的物件の敷地の持分が小さいことなどから、積算価格が収益価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件は賃貸借に供されているシングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視のうえ積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	26,760,000 円
② 収 益 価 格	30,100,000 円
③ 調整後の価格	29,770,000 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
29,770,000	×1.00	×0.80	×1.00	－102,000	＝23,710,000

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：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(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第3 参考価格資料

地価公示価格（目黒－30）

所 在：目黒区下目黒2丁目220番1外 「下目黒2－10－10」

価 格：970,000円／㎡

位 置：JR山手線「目黒」駅の南西方道路距離約740mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：276㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南西側6.0m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，共同住宅，小売店舗等の混在する地域

以 上

令和 5 年（ケ）第 4 4 8 号－2
令和 5 年 10 月 17 日 現地調査
令和 5 年 12 月 1 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 2	金 23,590,000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
2	3・4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 目黒区下目黒2丁目6番10号 (マンション名・部屋番号) Grace Court Meguro 311号室
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

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2121

2 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区下目黒二丁目214番地1

建物の名称 Grace Court Meguro

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下目黒二丁目214番1の311

建物の名称 311

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 21.03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 目黒区下目黒二丁目214番1

地 目 宅地

地 積 1508.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 目黒区下目黒二丁目214番5

地 目 宅地

地 積 0.55平方メートル

物 件 目 録

(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 372993分の2103

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 372993分の2103

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R山手線「目黒」駅の南西方約 690m（道路距離，徒歩約 9 分），東京メトロ南北線・都営三田線・東急目黒線「目黒」駅の南西方約 720m（道路距離，徒歩約 9 分），東急目黒線「不動前」駅の北方約 610m（道路距離，徒歩約 8 分），目黒区下目黒 2 丁目 6 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マンション，低層のアパート・店舗付マンション・店舗併用住宅，中層の事務所ビル等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第三種高度地区， 敷地面積の最低限度 60 m ² ， 日影規制（5 時間・3 時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号 1 1,508.36 m ² 符号 2 0.55 m ² 合 計 1,508.91 m ² やや不整形 南西側間口約 39.5m，奥行約 32.7～44.3m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で現況幅員約 6.2～6.4mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に，南東側で現況幅員約 4.0mの区管理水路（現況は舗装道路，建築基準法第 42 条 2 項に該当，特記事項参照）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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 なし（特記事項参照） あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権（符号 1・2 とも） 372,993 分の 2,103（符号 1・2 とも）

特 記 事 項	＜南東側区管理水路面のセットバック部分について＞ ・ 本件一棟の建物の新築時に，目黒区と狭あい道路拡幅整備協議が行われ，セットバック部分は分筆（地番 214-6 の土地）のうえ目黒区へ寄付され，道路状に整備されている（Ｌ形側溝移設済）。 ＜都市ガスについて＞ ・ 東京ガス㈱発行のガス本管理設状況詳細地図によれば，前面道路にガス本管は埋設されているが，本件一棟の建物はオール電化であるため，敷地内へは引き込まれていないと思われる。 ＜水害リスクについて＞ ・ 目黒区水害ハザードマップにおいて，浸水想定区域に該当している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Grace Court Meguro	
建物の用途	共同住宅（総戸数 109 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 20 年 9 月 12 日新築 約 15 年 約 35 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建・延床面積 5,347.64 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼，コンクリート打放し等 特になし
設 備 等	エレベーター（2 基），オートロックシステム， 駐車場（機械式 18 台，身障者用平置 1 台），自転車置場， バイク置場，集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場等。	
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 そ の 他	あり 株式会社東急コミュニティー 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特 記 事 項	オール電化マンションである。	

(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・居宅	
位 置	3 階 (311 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	21.03 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	30.15 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南東側にあり (南東向き, 4.34 m ²)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 システムキッチン (IHヒーター) , 浴室 (換気暖房乾燥機付) , 洗面台, トイレ, 電気温水器等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	普通 (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	5,100 円 (月額) (令和 5 年 10 月 16 日現在, 以下同じ) 4,900 円 (月額) なし なし なし (年利 14%の定めあり)
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	〈保守管理の状態について〉 ・洋室, キッチンの床フローリングの一部に, 色褪せがみられる。 ・その他, 内装は, 目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。 ・設備は, 経年劣化しているが, 目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお, 賃借人によれば, 昨年 (令和 4 年) に浴室の換気暖房乾燥機を, 今年 (令和 5 年) の 8 月にトイレのウォシュレットを, 賃貸人の費用負担で更新したとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 月 額 共 益 費	預り金等
所有者	現占有者 (個人)	H26.9.27	R4.9.27 ↳ R6.9.26	102,000 円 7,000 円	102,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。					

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
450,000	× 30.15	× 0.67	= 9,090,000

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15年、経済的残存耐用年数約35年、観察減価率5%(建物の状況等を考慮した)
- ・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)

現価率 = 35年 ÷ (15年 + 35年) × (1 - 0.05) = 0.67 (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 (符号1及び2の土地)

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
863,000	×1.01	×1,508.91	×1.00	×2,103/372,993	=7,420,000

- 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（形状，間口，奥行，規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 目黒－30

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$803,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 106.4/100 \times 100/100 \times 100/99 = 863,000 \text{ 円}/\text{m}^2$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり，補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ，交通・接近条件でやや劣ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として角地であること，減価要因として形状がやや不整形であることを考慮し，総合では+1%（1.01）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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
（ 9,090,000	+7,420,000 ）	×1.50	×0.99	×1.00	= 24,520,000

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 … 0.99（対象＝3階・基準階＝4階）

位置別等補正 … 1.00（中間部屋）

そ の 他 … なし

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件を所与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もので、必ずしも現行の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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,989,830 (9.9%)	1,072,300	3.5	29,718,029	0.9151	27,194,968 (90.1%)	30,180,000 (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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。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。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、対象マンションの総戸数等との関連で目的物件の敷地の持分が小さいことなどから、積算価格が収益価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件は賃貸借に供されているシングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視のうえ積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,520,000 円
② 収 益 価 格	30,180,000 円
③ 調整後の価格	29,610,000 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
29,610,000	×1.00	×0.80	×1.00	－102,000	＝23,590,000

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(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

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（目黒－30）

所 在：目黒区下目黒 2 丁目 220 番 1 外 「下目黒 2－10－10」

価 格：803,000 円／㎡

位 置：J R 山手線「目黒」駅の南西方道路距離約 740m に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：276 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南西側 6.0m 区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率 60%，容積率 300%），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，共同住宅，小売店舗等の混在する地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

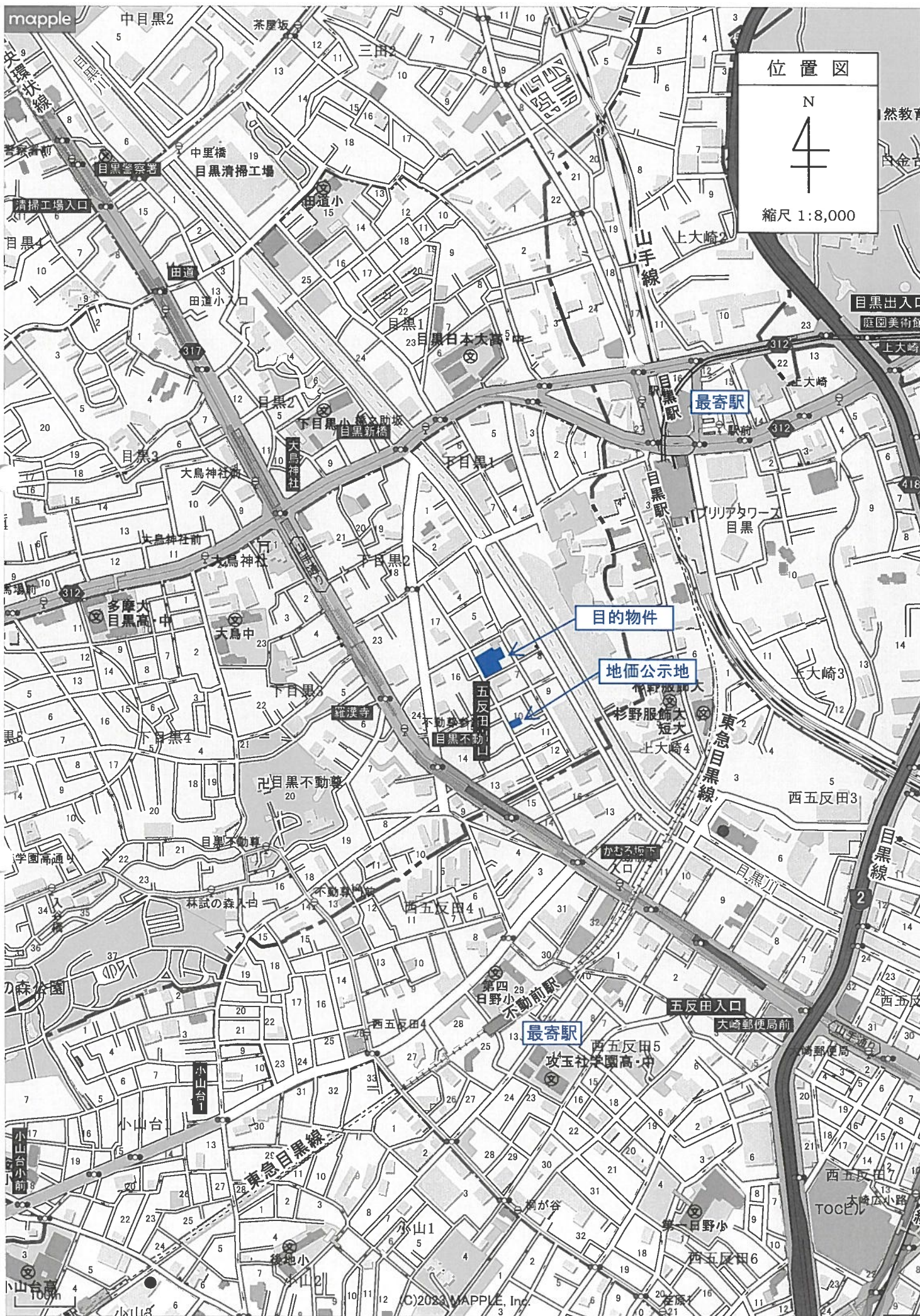
建物図面・各階平面図写

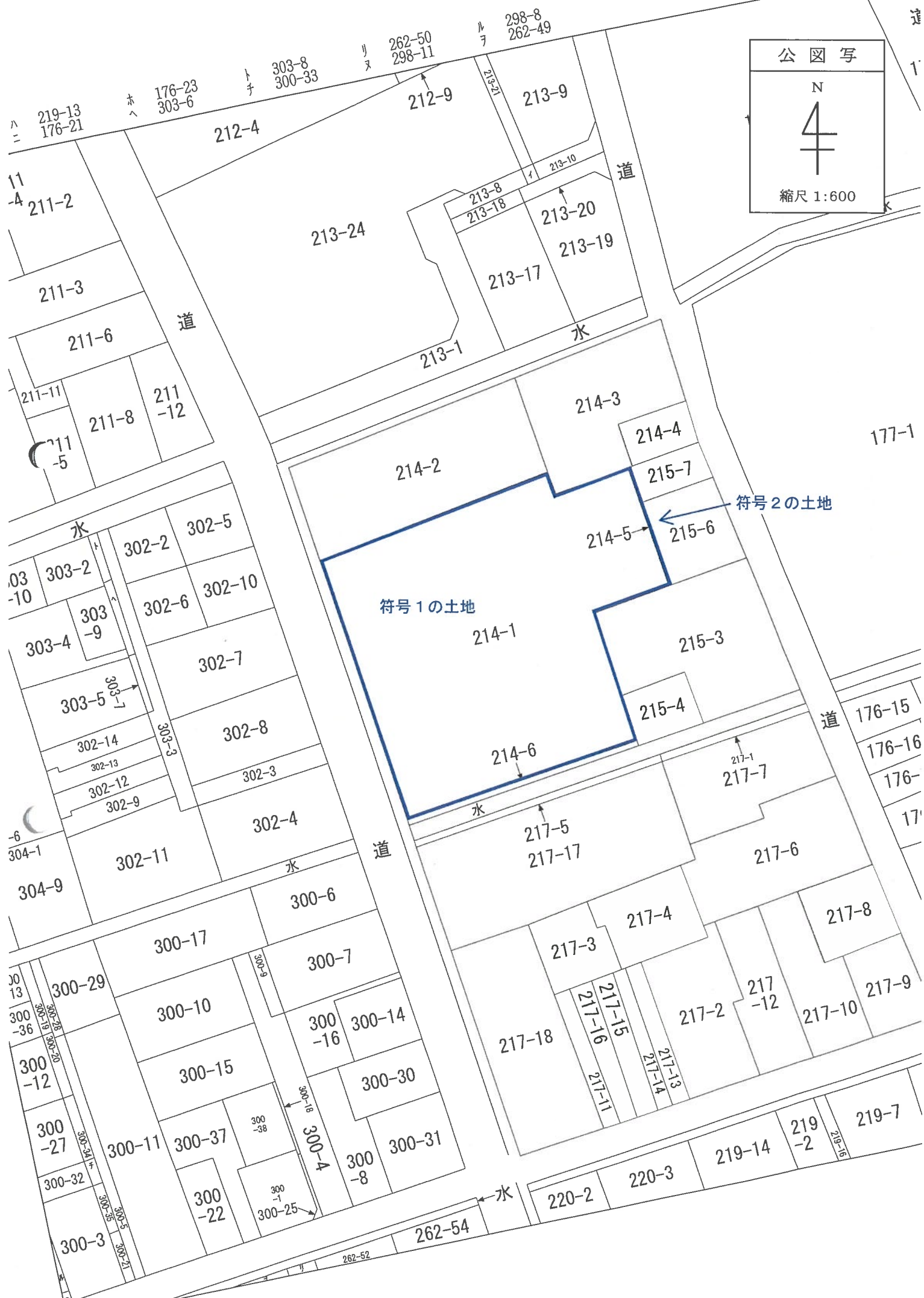
以 上

令和 5 年 1 2 月 1 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦





登記年月日：平成20年9月5日

地積測量図

地番 214-1, 214-6

土地の所在 目黒区下目黒二丁目

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

三斜求積表

地番	④ 214-6	高さ	底面積
NO.	辺	0.535	17.499850
1	32.710	0.525	17.172750
2	32.710	底面積	34.672600
		面積	17.3363000
		面積	17.33
		面積	m ²

符号1の土地

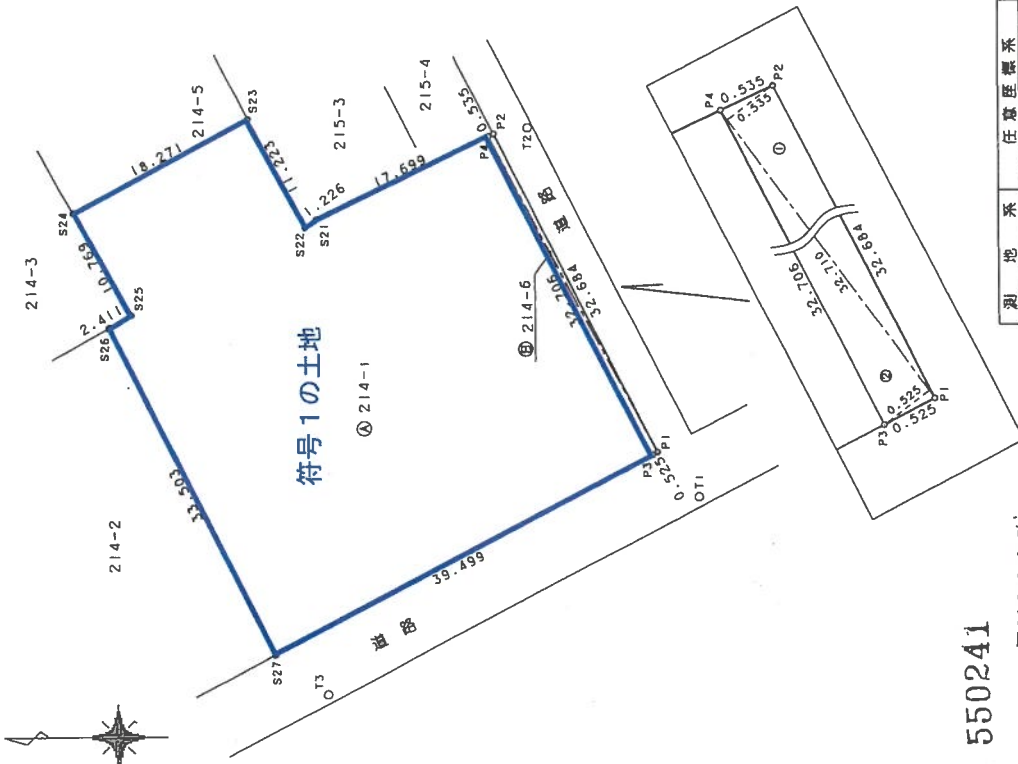
地番	④ 214-1	面積
公積	1525.6965125	17.3363000
	残地	1508.3602125
	面積	1508.36
	面積	m ²

地積一覽表

地番	面積
④ 214-1	1508.36 m ²
④ 214-6	17.33 m ²

座標一覽表

符号	X	Y	備考
P1	203.777	204.116	鉄
P2	218.763	233.162	区金屑標
P3	204.244	203.874	区コンクリート杭
P4	219.248	232.936	区金屑標
S21	235.283	225.443	ベソソ
S22	236.277	224.724	ベソソ
S23	241.525	234.645	
S24	257.701	226.148	
S25	252.367	216.792	底コンクリート杭
S26	254.473	215.617	民金屑標
S27	239.330	185.731	区金屑標
T1	200.000	200.000	
T2	215.629	233.665	鉄
T3	234.499	182.083	鉄



550241

550241

測量系	任意
測量年月日	平成20年 9月 3日

縮尺 1/500

申請人

(平成 20. 9月 3日作成)

作成者

平成20年九月五日 登

登記年月日：平成20年6月13日

図 図 所 在 地 積 測 量 図

地 番 214-1、214-5

土地の所在 目黒区下目黒二丁目

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

座 標 求 値 表

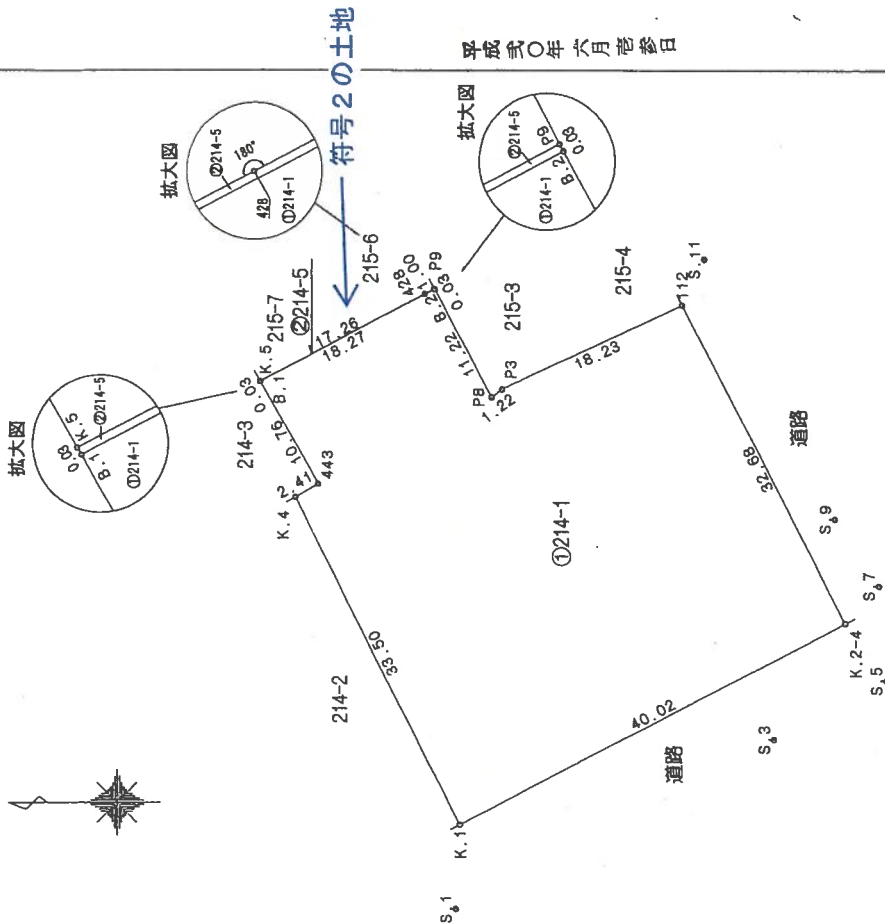
①214-1			
地 番	Xm	Ym	(Xm-1-Xn-1)Yn
B.2	241.525	234.845	5027.034480
B.1	257.701	226.148	2451.896818
K.4	252.367	216.762	-699.804576
K.1	254.473	215.817	-2810.998829
K.2-4	239.330	185.731	-8415.818778
I.2	203.777	204.118	-4198.053772
P.3	218.763	233.162	7346.001972
P.9	235.283	225.443	3948.408702
	238.277	224.724	1402.727208
		座 標 値	3051.393025
		座 標 値	1525.6965125
		座 標 値	1525.69

符号2の土地

②214-5			
地 番	Xn	Yn	(Xn-1-Yn-1)Yn
B.1	257.701	226.148	-3661.562268
B.2	241.525	234.845	-3792.392490
P.3	241.539	234.872	212.378160
K.5	242.430	234.204	3766.718108
	257.718	226.174	3453.903194
		座 標 値	1.104884
		座 標 値	0.5523320
		座 標 値	0.55
		色 計	1526.2488445

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標 値	座 標 値	座 標 値	座 標 値	座 標 値
S.1		239.738	178.013	座 標 値		
S.3		210.448	193.478	座 標 値		
S.5		200.017	198.877	座 標 値		
S.7		200.690	207.536	座 標 値		
S.9		204.701	213.593	座 標 値		
S.11		216.692	237.338	座 標 値		



550240

測 点 名	座 標 値
測 点 名	座 標 値

550240

申請人

500

(平成 20 年 5 月 10 日作製)

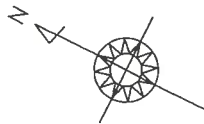
作製者

各階平面圖

下目黒二丁目
214番1の311

目黒区下目黒二丁目214番地1

建物の所在



建物の存する部分3階

建物名称311

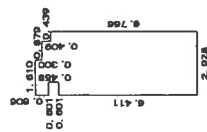


表 積 求

0.606 x 0.601 = 0.364206
6.411 x 0.601 = 3.853011
7.475 x 1.009 = 7.542275
7.175 x 0.879 = 6.306925
6.766 x 0.439 = 2.970274

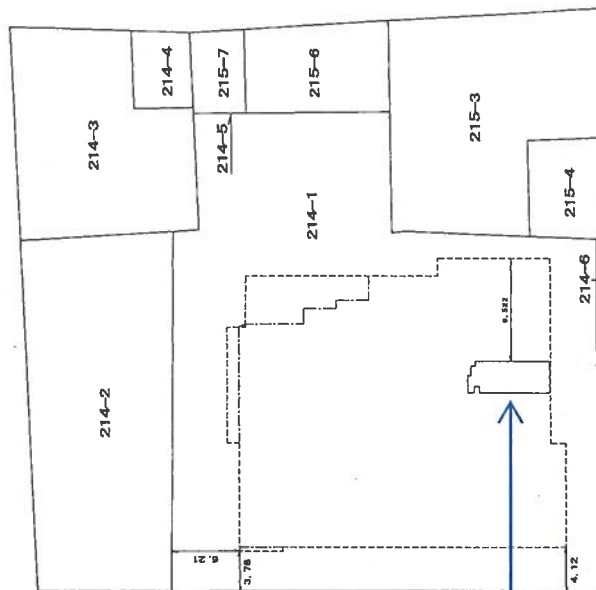
合計 21.036591

床面積 21.03 m

物件2



道路



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

作者

(平成21年 8月 28日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$