

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 5 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 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 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 4 月 30 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	144,030,000 115,224,000	一括	28,806,000	999,121	325,094
1	44,510,000				
2	99,520,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番21
地 目 宅地
地 積 95.07平方メートル

共有者 A 持分26分の11

2 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番23
地 目 宅地
地 積 212.59平方メートル

共有者 A 持分26分の11



※
※
※
※
※

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 22 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 高 原 明 佳

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 1, 2】

売却対象外の共有持分を有する株式会社 D・R・M が占有している。

同人所有の売却対象外建物（家屋番号 24 番 23）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番21
地 目 宅地
地 積 95.07平方メートル

共有者 A 持分26分の11

2 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番23
地 目 宅地
地 積 212.59平方メートル

共有者 A 持分26分の11



令和6年(ヌ)第218号
令和6年9月3日受理
令和6年10月15日提出
(評価人：有沢範芳)

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 渋谷区鉢山町
地 番 24番21
地 目 宅地
地 積 95.07平方メートル

共有者 A 持分26分の11

2 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番23
地 目 宅地
地 積 212.59平方メートル

共有者 A 持分26分の11



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都渋谷区鉢山町12番2号 付近				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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(株)D・R・M ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件1、2の各土地に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項					
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				
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）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	東京都渋谷区鉢山町24番地23
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 24番23
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 90.96平方メートル 2階 81.84平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者(株)D・R・M ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成9年3月6日 (登記記録上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項	上記の建築者は、上記目的外建物の所有権保存登記上の名義人である。 上記のほか、車庫と思われる未登記附属建物がある。

(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. 本件各土地の形状等は、公図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。本件土地の概測により、本件各土地の面積は公簿上の面積とほぼ一致するものと思われた。
本件各土地上に目的外建物があり、本件各土地はその敷地として使用されていた。
なお、目的外建物の登記図面に記録されている土地の形状は公図と異なっているが、評価人の調査によれば、現況の土地の形状は公図のとおりであり、土地建物位置関係図における本件各土地の形状もこれによっている。
2. 本件土地には、東側接道面に沿って、その外観上車庫と思われる建築物が存在した（目的外建物の地下部分に相当。添付写真1の左奥部分）。評価人の調査によれば、目的外建物の建築計画概要書には地上2階、地下1階の建築物として申請する旨が記載されていることから、上記車庫と思われる建築物は、目的外建物の附属建物に該当するものと思われた。なお、この附属建物は未登記であり、床面積等の詳細は不明である。建築計画概要書の記載によれば、目的外建物の延べ面積は204.13平方メートルとされており、これには上記附属建物の床面積が含まれているものと思われる。
3. 本件各土地は、A及び(株)D・R・Mが共有し、本件競売手続は、共有者Aの持分（本件各土地それぞれ26分の11）を目的とするものであるところ、共有者Aから提出された回答書によれば、共有者Aと(株)D・R・Mとの間には、(株)D・R・Mによる本件各土地の占有、使用に関する合意はないとのことであった。
4. 本件各土地の占有関係は、現場の状況等から、2枚目に記載のとおりになるものと思われる。

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6年9月4日	当庁（郵便）	■共有者Aに照会書送付
令和6年9月12日	法務局	■不動産登記事項証明書交付申請
令和6年9月18日 13:30-13:52	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

(特記事項)

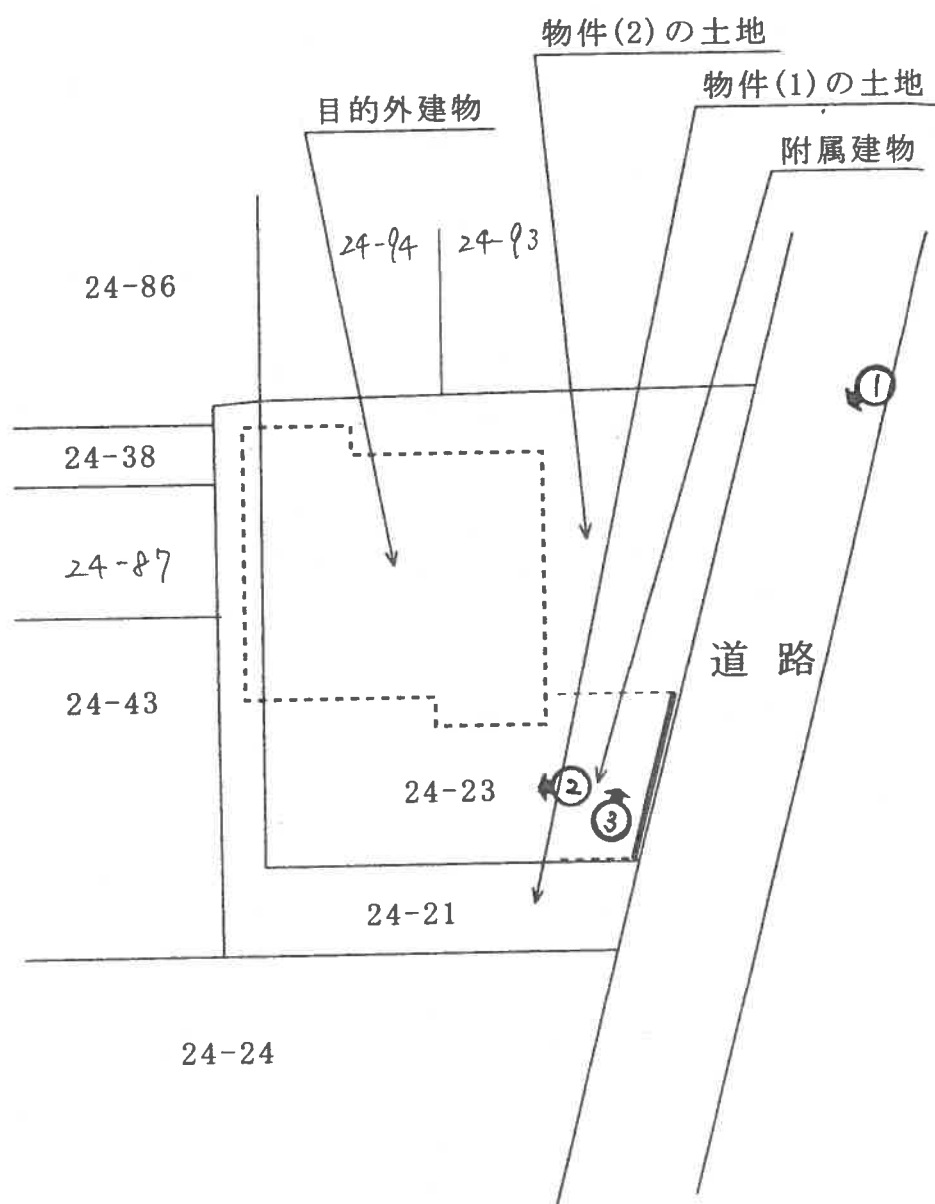
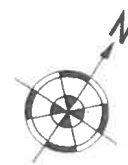
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和6年9月18日
目的物件の入口門扉は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目的物件内に立ち入った。

☐ 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(ヌ)第218号
令和6年9月18日 現地調査
令和6年10月20日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 有沢 範芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 144,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 44,510,000円
物件2（土地）	金 99,520,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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。

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は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き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評価するものであり、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			
特 記 事 項			
本件は持分の売却である。			

※ 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 渋谷区鉢山町
地 番 24番21
地 目 宅地
地 積 95.07平方メートル
共有者 A 持分26分の11

2 所 在 渋谷区鉢山町
地 番 24番23
地 目 宅地
地 積 212.59平方メートル
共有者 A 持分26分の11

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位 置 ・ 交 通	J R 山手線・J R 埼京線「渋谷」駅の南西方約900m(道路距離、徒歩約11分)、東急東横線「代官山」駅の北西方約900m(道路距離、徒歩約11分)、渋谷区鉢山町12番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が建ち並ぶ閑静な住宅地域。	
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 第二種低層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、高さの制限12m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 95.07m ² 物件2 212.59m ² 合計 307.66m ² ほぼ台形 間口約20m、奥行約13.7m～約18.5m 付近は南東下りに傾斜する地域であるが、対象地の地盤面は平坦で、道路より約2.3m～約2.7m高くなっている。 なし
接面道路の状況等	北東側が幅員約7.8mの区道(注)に接面する中間画地。 (注)建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況等	目的外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	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり 供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。
特 記 事 項	① 目的外建物 家 屋 番 号 : 24番23 種 類 : 居 宅 構 造 : 軽量鉄骨造スレート葺2階建 床 面 積 : 1階 90.96m ² 、2階 81.84m ² 建築年月日 : 平成9年3月6日新築 ※地下(道路とは等高)に駐車場と推定される未登記の附属建物がある。	

特 記 事 項	② 目的外建物建築時の確認申請等の概要 主 要 用 途： 事務所兼用住宅 工 事 種 別： 新築 申請に係る建物： 高さ 地上7.876m 階数 地上2階、地下1階 構造 軽量鉄骨造、一部R C 造 敷 地 面 積：307.58㎡ 建 築 面 積：90.96㎡ 延 べ 面 積：204.13㎡ 建築確認年月日：平成8年8月7日 第372号 検査済証発行年月日：台帳に記載なし
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1、2）

目的土地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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	1,980,000	× 0.98	×95.07	× 0.99	= 182,630,000
2			×212.59		= 408,380,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示（渋谷－19）

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,940,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 1,980,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は、標準的画地であり補正なし。

地域格差： 公示地等が所在する地域は、対象地域と比較して環境条件で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 台形地であること等を考慮して査定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	182,630,000	× 0.10	場所的利益	= 18,260,000
2	408,380,000	× 0.10	場所的利益	= 40,840,000

ア 建付地価格：前記1

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価 格の控除(円) イ	共有持分 割合 ウ	市場性修 正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
1	(182,630,000	－18,260,000)	×11/26	×0.8	×0.8	= 44,510,000
2	(408,380,000	－40,840,000)	×11/26	×0.8	×0.8	= 99,520,000
一括価格（合計）						144,030,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 共有持分割合：登記記録による持分割合。

エ 市場性修正：売却の対象が共有持分であることの市場性減価を考慮して市場性修正を行った。

オ 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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (渋谷－19)

所 在 : 渋谷区南平台町52番8 「南平台町19－18」

価 格 : 1,940,000 円／m²

位 置 : 「渋谷」駅、道路距離約900m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 304m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西5.4m区道

用途指定等 : 第二種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要 : 中規模住宅、マンション等が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

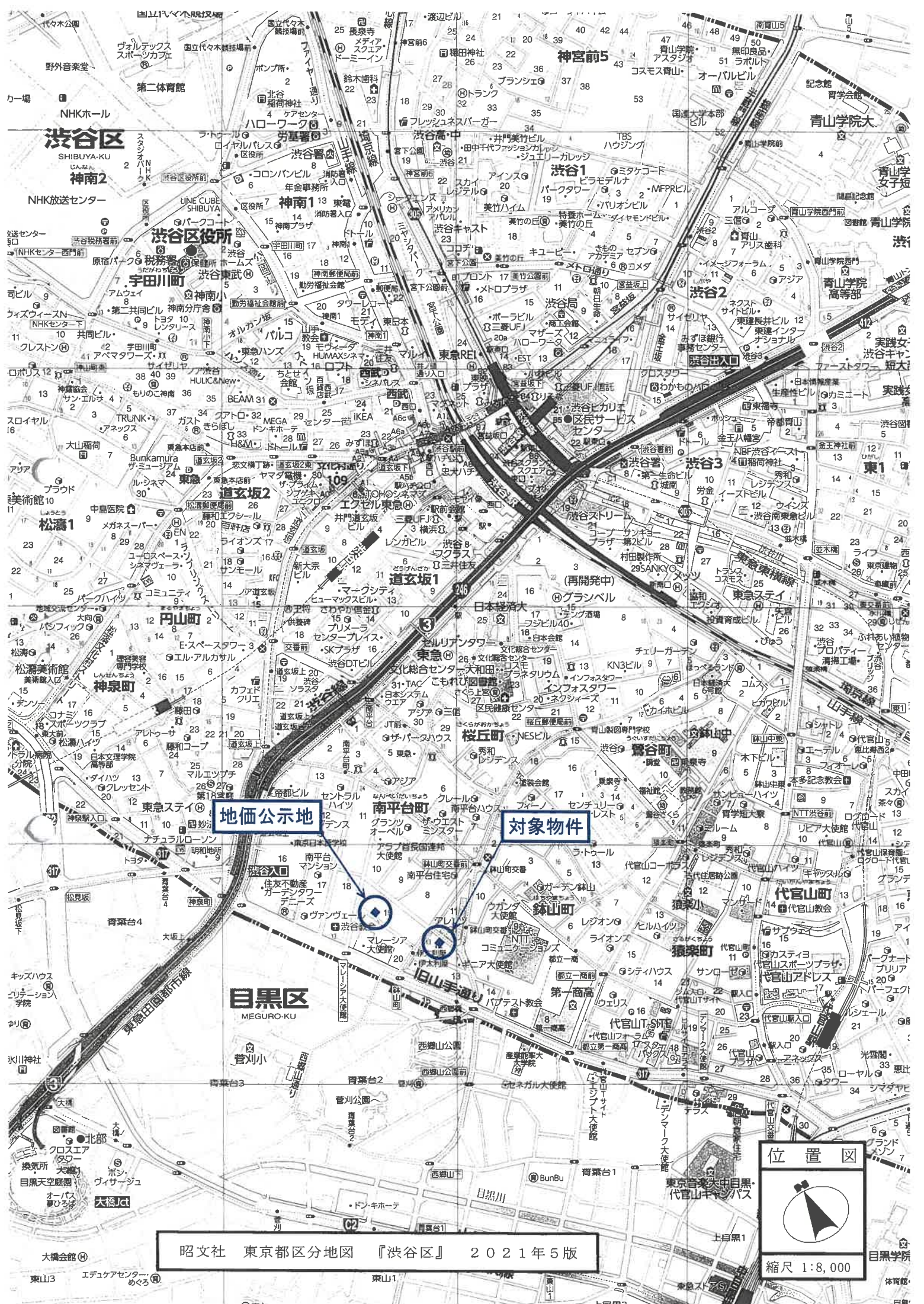
建物図面・各階平面図写(目的外建物)

以上

令和6年10月20日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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

請 求 部	所 在 渋谷区鉢山町					地 番	24番21			
出 力 縮	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	昭和48年3月				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7月5日

東京法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成10年7月23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7月5日 東京法務局

登記書

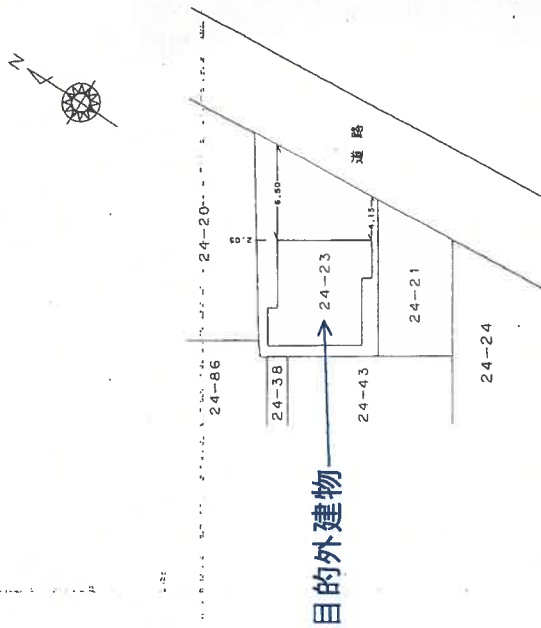
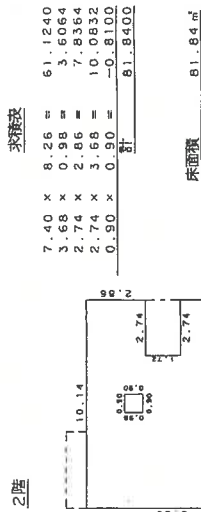
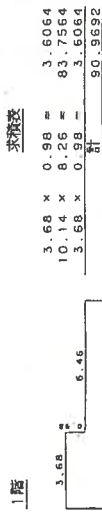
請求番号：12-2

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 24番23

建物の所在 東京都渋谷区鉢山町24番地23



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者

日(作製)

縮尺

1/250

申請人

128187

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500

平成拾年七月貳拾日