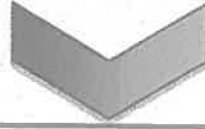


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 3 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 6 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 30 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 5 月 28 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	19,890,000 15,912,000		3,978,000	250,040	53,580
</					



物 件 目 録

1 所 在 目黒区自由が丘二丁目

地 番 289 番 1

地 目 宅地

地 積 167.57 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社クルーズ東京 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



物件明細書

令和 7年 4月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

賃借権

範圍 全部

賃借人 B

期 限 令和31年12月14日まで

賃料 月額60,000円

敷金なし

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。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号289番1の3）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

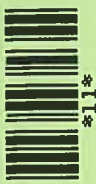
なし

5 その他買受けの参考となる事項

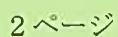
なし

《 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



- 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 目黒区自由が丘二丁目

地 番 289番1

地 目 宅地

地 積 167.57平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 株式会社クルーズ東京 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ケ)第632号
令和7年2月6日受理
令和7年3月24日提出
(評価人：石川茂夫)

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 目黒区自由が丘二丁目

地 番 289番1

地 目 宅地

地 積 167.57平方メートル

共有者 株式会社クルーズ東京 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都目黒区自由が丘二丁目4番19号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本件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1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 (土地共有者(株)クルーズ東京代理人弁護士)) 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		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和元年12月15日から ■令和31年12月14日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■土地共有者ら ☐ 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60,000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 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	東京都目黒区自由が丘二丁目 289番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 289番1の3
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
床 面 積 (概 略)	1階 83.35平方メートル 2階 102.79平方メートル 3階 102.79平方メートル 地下1階 68.77平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (土地賃借人B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成3年5月5日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D、E) ☐ 不明
その他の事項	上記D及びEは、上記目的外建物の所有権保存登記時の共有者である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (土地共有者㈱クルーズ 東京代理人弁護士)	1. 本件土地は、共有者である㈱クルーズ東京及びAが、Bに対し、令和元年12月15日から30年の約定で賃貸しています。現在の契約は、平成元年12月15日付けの賃貸借契約（賃貸借期間平成元年12月15日から令和元年12月14日まで）を更新したものです。この平成元年12月15日付けの賃貸借契約自体が更新契約となっているところ、これ以前の契約を含む原契約の契約書は現存しておらず、提出することができません。 2. 現在の賃料は6万円のまま変更はありません。 3. 賃料の滞納はなく、訴訟係属などありません。 4. 賃借人Bや、目的外建物使用者等との間で、土地の用法に関するトラブルなどはありません。 (令和7年2月27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

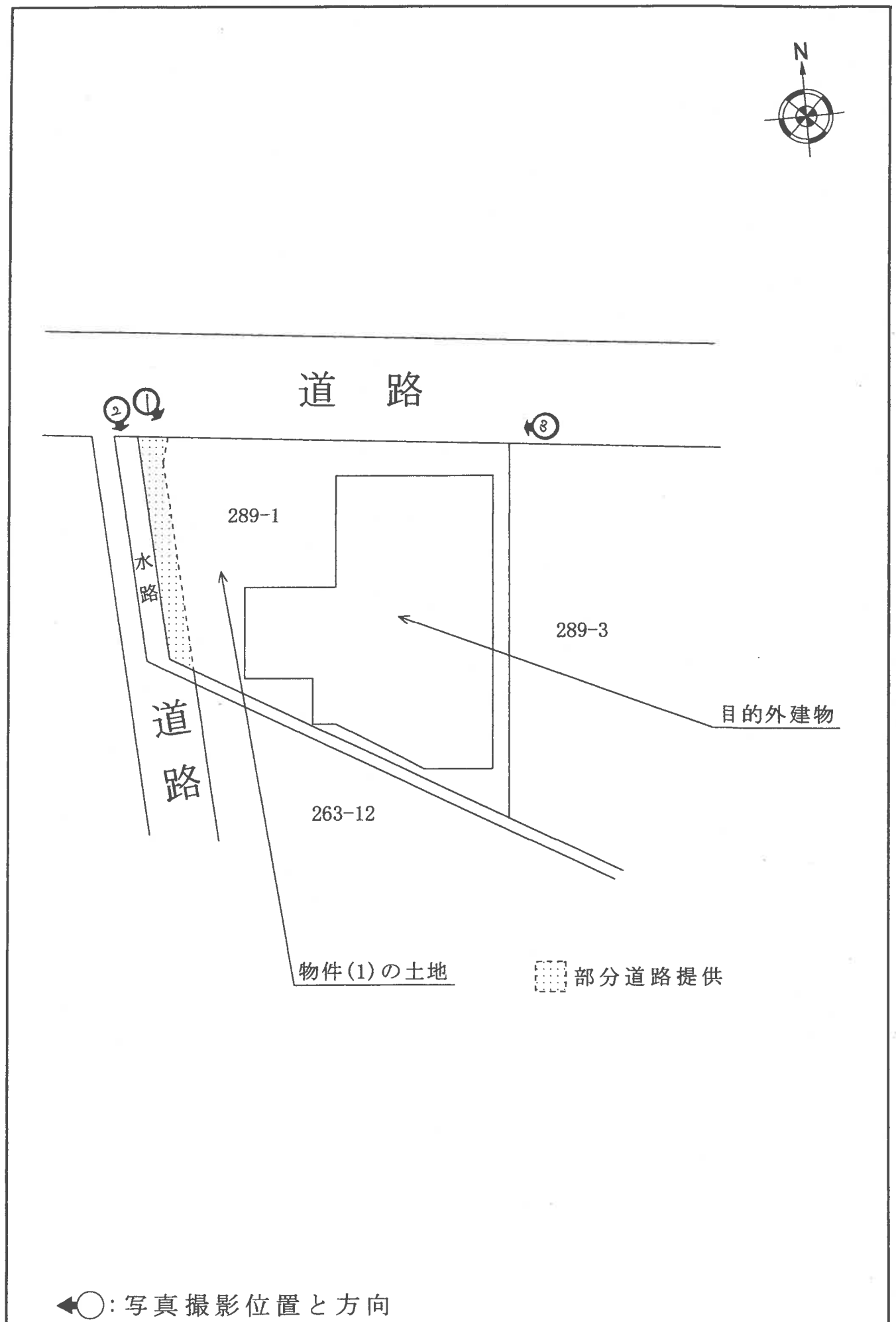
1. 本件土地の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上には、目的外建物があり、本件土地はこの目的外建物の敷地として使用されていた。
本件土地西側は、現況公衆用道路の一部となっていた。
3. 本件土地は、目的外建物の所有者であるBが、本件土地共有者である㈱クルーズ東京及びAから賃借して使用しているところ、現在の土地賃貸借契約の内容は、関係人から聴取した「関係人の陳述等」欄記載の要旨及び賃借人Bから提出された回答書・契約関係書類等から3枚目に記載のとおりと認められた。
なお、本件土地賃貸借について、平成元年12月15日付け更新契約より前の契約に関する資料の提出等がなく、当初の占有開始時期等は不明である。

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

☐

(7 枚目)



1



2



3



令和6年(ケ)第632号

令和7年2月26日 現地調査

令和7年3月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（土地）	金 19,890,000円

※物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した底地価格である。

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		住居表示：目黒区自由が丘2-4-19付近 地目：宅地一部公衆用道路
番号	特記事項		
1	物件1は、後記目的外の建物の敷地（借地権）として利用されている底地であることに留意を要する。		

※ 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 目黒区自由が丘二丁目

地 番 289 番 1

地 目 宅地

地 積 167.57 平方メートル

共有者 株式会社クルーズ東京 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

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	東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅の北方約680m（道路距離、徒歩約9分程度）の地点、目黒区自由が丘2丁目4番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅の中に事業所等も見られる「目黒通り」背後の住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域 敷地の最低限度（70㎡）、高さの最高限度（10m）、 第一種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	167.57㎡ ほぼ台形 北側間口約14.7m、奥行約7.8m～約15m 目的物件はほぼ平坦であるが、周囲は緩やかな起伏のある地域で、所在地域は其中でやや低地に位置している。 西側私道に概ね0.85m～0.9m程度の幅で道路提供していることに加えて、建築時にはさらに概ね0.65～0.7m程度の幅でセットバックを要すると判定される。
接面道路の状況等	北側で幅員約4.3m～約4.6m程度の区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、また西側で幅員約2.6m～2.7m程度の私道（建築基準法第42条2項該当）に、それぞれほぼ等高に接面する角地である。（区役所提供の「土地境界図」によれば、西側の私道は元々幅0.91mの水路敷であり、両側の敷地から幅概ね0.85m～0.9mづつ道路提供されて現況の幅員が上記の通りになっていると判定された。）	
土地の利用状況等	次ページ目的外建物の敷地及び一部公衆用道路として利用されている。建物の配置は、概ね附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。（下記「特記事項」参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・ 目黒区水害ハザードマップによれば、浸水予想区域に指定されている。 ・ 目的物件には、次ページ記載の借地契約に基づき、目的外建物が存するが、現状の利用状況は上述「土地境界図」によれば、北側区道に若干敷地の一部が越境していることに加えて、南西側の水路敷部分には当該目的外建物の一部が越境しており（少なくともバルコニーは越境していると判定されたが、区の判定は建物躯体の一部も越境している）不法占有状態にあるが、区の担当者によれば、将来的に建替える際には是正してもらえれば問題視はしないとのことであった。	

借地権の概況	本件土地には賃貸借契約により借地権（賃借権）が設定されており、概要は以下のとおりである。 面積：167.57㎡ 貸主：土地共有者ら 借主：建物所有者 占有権原：賃借権 使用目的：堅固建物所有 占有開始時期：不明 更新の種別：合意更新 現契約期間：令和元年12月15日から30年間 地代：月額60,000円 敷金・保証金：なし								
目的外建物の概況	上記借地上に存する建物は、下記のとおり登記がなされている 所在：目黒区自由が丘二丁目289番地1 家屋番号：289番1の3 種類：共同住宅・事務所・倉庫 構造：鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 床面積： <table data-bbox="507 1048 957 1220"> <tr> <td>1階</td> <td>83.35㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>102.79㎡</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>102.79㎡</td> </tr> <tr> <td>地下1階</td> <td>68.77㎡</td> </tr> </table> 建築時期：平成3年5月5日新築 所有者：個人（借地権者） その他：事務所・倉庫は工務店として使用されている模様。	1階	83.35㎡	2階	102.79㎡	3階	102.79㎡	地下1階	68.77㎡
1階	83.35㎡								
2階	102.79㎡								
3階	102.79㎡								
地下1階	68.77㎡								

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	1,370,000	× 0.95	× 167.57	× 0.95	= 207,190,000

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北側区道沿いに想定した。

地価公示（目黒-6）

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,450,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 1,370,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、標準的であり補正不要。

地域格差：公示地等の地域は、行政的条件でやや劣るが、街路、交通接近、環境条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地の増価と道路提供・セットバック及び形状等の減価を考慮した。

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、上記のとおり判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地について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 目的外建物のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		目的外建物の土地 利用権等価格(円) ウ
1	207,190,000	× 0.80	借地権 (賃借権)	= 165,750,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 土地利用権等割合： 本件の土地利用権は借地権（賃借権）である。借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質（本件は堅固建物である）等を勘案して、上記のとおり判定した。

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円)
1	(207,190,000	－ 165,750,000)		× 0.6	× 0.8	= 19,890,000

ア 基礎となる価格：前記1①

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 借地権（賃借権）の底地であることによる市場性の減退に加えて現状の地代収入の水準等を考慮した。

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 (目黒-6)

所 在 : 目黒区自由が丘2丁目123番8 「自由が丘2-18-26」

価 格 : 1,450,000 円/㎡

位 置 : 「自由が丘」駅、道路距離約500m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 308㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北側 5.4m 区道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域、(建蔽率50%, 容積率100%)、準防火地域等

地域の概要 : 中規模以上の一般住宅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)

仮名一覧表

以 上

令 和 7 年 3 月 24 日

評価人 不動産鑑定士

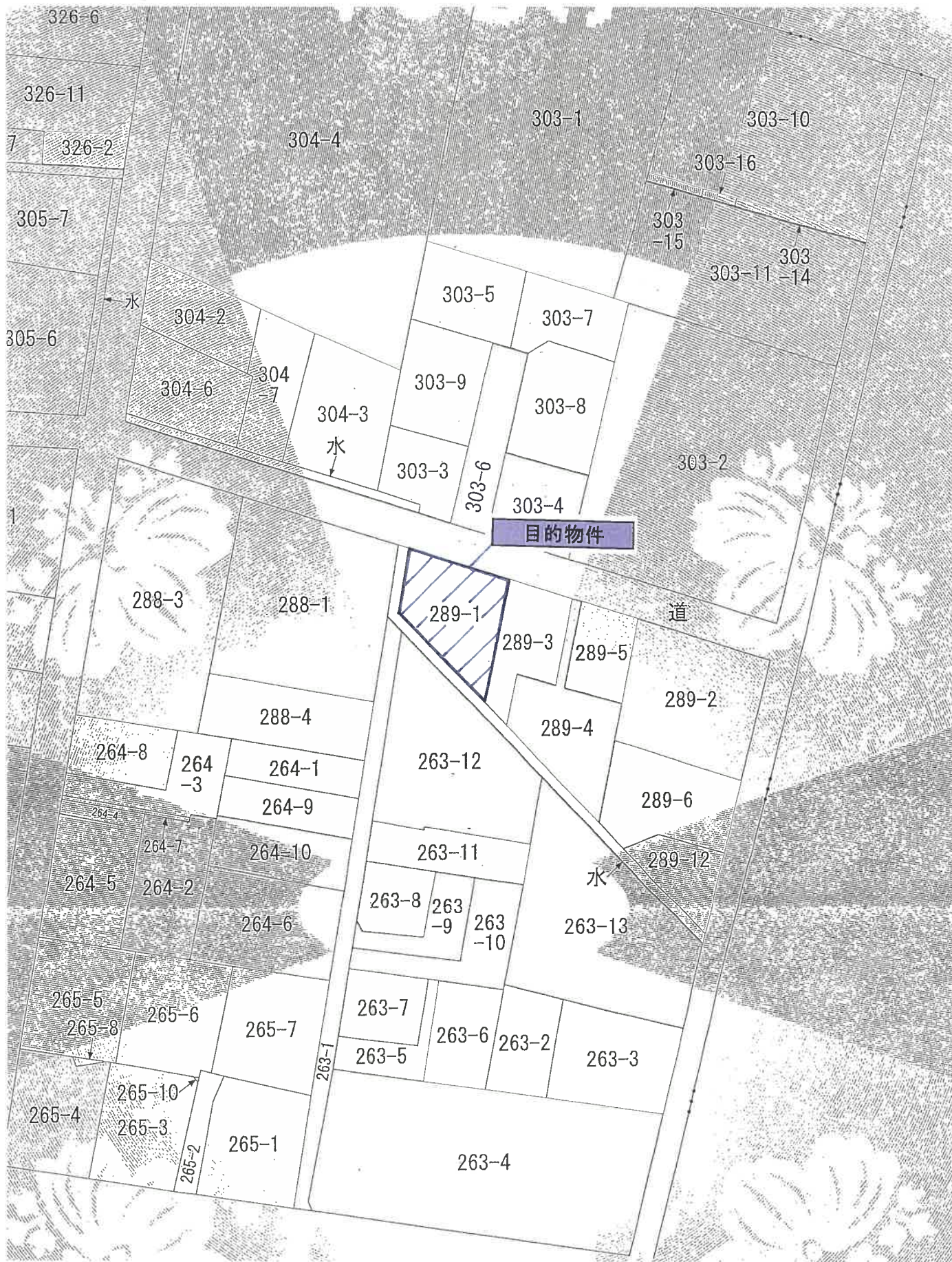
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 写 1 : 600



これは図面に記録され
令和6年11月14日

東京法務局 夜金調議所

※A3をA4に縮小しています※

地圖整理番号：M49645

图例

白黒区自由少丘、丁目2、8、9番地1

$$\begin{aligned} 5.20 \times 4.40 &= 22.8800 \\ 3.60 \times 9.80 &= 35.2800 \\ 1.60 \times 7.80 &= 12.4800 \\ 6.20 + 2.70 &= 8.90 \times 1.2 = 10.6800 \end{aligned}$$

1 階床面積

$$|u| = 88,3500$$

國際隨名誌

求積

$$\begin{array}{r} 10.70 \times 8.00 = 85.6000 \\ 5.20 \times 1.80 = 11.1600 \\ 5.30 \times 0.45 = 2.3850 \\ 2.70 \times 1.35 = 3.6450 \end{array}$$

計	= 102.7900
2階・3階床面積	102.79m ²

我

$$6.20 \times 9.80 = 60.7600$$

北京1867年

042479

中國人

喜

005

3.6.13

黃河上流之黃河