

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 2 1 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11月 5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。	

物件目録

1 所 在 渋谷区幡ヶ谷三丁目

地 番 61番5

地 目 宅地

地 積 255.47平方メートル

共有者	A	持分8480分の1684
共有者	B	持分8480分の384
共有者	C	持分8480分の384
共有者	D	持分8480分の576
共有者	E	持分8480分の576
共有者	F	持分8480分の576
共有者	G	持分8480分の576
共有者	H	持分8480分の432
共有者	I	持分8480分の432
共有者	J	持分8480分の288
共有者	K	持分8480分の1152
共有者	L	持分8480分の144
共有者	M	持分8480分の72
共有者	N	持分8480分の36
共有者	O	持分8480分の36
共有者	P	持分8480分の144
共有者	Q	持分8480分の72
共有者	R	持分8480分の36
共有者	S	持分8480分の36
共有者	T	持分8480分の72
共有者	U	持分8480分の72
共有者	V	持分8480分の180
共有者	W	持分8480分の30
共有者	X	持分8480分の15
共有者	Y	持分8480分の15
共有者	Z	持分8480分の60
共有者	株式会社SKYアセットソリューション 持分8480分の400	



物件目録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分48分の1
共有者	B	持分45分の2
共有者	C	持分45分の2
共有者	D	持分45分の2
共有者	E	持分45分の2
共有者	F	持分15分の1
共有者	G	持分15分の1
共有者	H	持分20分の1
共有者	I	持分20分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分15分の2
共有者	L	持分60分の1
共有者	M	持分120分の1
共有者	N	持分240分の1
共有者	O	持分240分の1
共有者	P	持分60分の1
共有者	Q	持分120分の1
共有者	R	持分240分の1
共有者	S	持分240分の1
共有者	T	持分120分の1
共有者	U	持分120分の1
共有者	V	持分48分の1
共有者	W	持分288分の1
共有者	X	持分576分の1
共有者	Y	持分576分の1
共有者	Z	持分144分の1
共有者	AA	持分24分の1
共有者	BB	持分45分の2
共有者	CC	持分45分の2
共有者	DD	持分48分の1
共有者	EE	持分48分の1
共有者	FF	持分144分の1
共有者	GG	持分54分の1
共有者	HH	持分216分の1
共有者	II	持分144分の1
共有者	JJ	持分144分の1
共有者	KK	持分216分の5
共有者	LL	持分216分の5
共有者	MM	持分48分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 29 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 囲 南側約 69.43 平方メートル部分

賃借人 NN

期 限 令和 21 年 12 月 7 日まで

賃 料 月額 9,990 円

賃料前払 なし

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 61 番 5 の 2）が存在する。

賃借権

範 囲 東側約 75.38 平方メートル部分

賃借人 OO

期 限 令和 17 年 7 月 31 日まで

賃 料 月額 10,850 円（当年の 12 か月分を前納）

賃料前払 なし

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61番5の1）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- (1) 西側約36.36平方メートル部分につきPPが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅 構造：木造2階建（屋根：亜鉛メッキ） 床面積：合計約59.50平方メートル）が同土地上に存在する。
- (2) 上記3欄及び4欄(1)各記載の部分を除くその余の部分につき、本件共有者Kが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号61番5の3）が同土地上に存在する。同人は賃借権を主張している。

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。



物 件 目 録

1 所 在 渋谷区幡ヶ谷三丁目

地 番 61 番 5

地 目 宅地

地 積 255.47 平方メートル

共有者 A 持分 8480 分の 1684

共有者 B 持分 8480 分の 384

共有者 C 持分 8480 分の 384

共有者 D 持分 8480 分の 576

共有者 E 持分 8480 分の 576

共有者 F 持分 8480 分の 576

共有者 G 持分 8480 分の 576

共有者 H 持分 8480 分の 432

共有者 I 持分 8480 分の 432

共有者 J 持分 8480 分の 288

共有者 K 持分 8480 分の 1152

共有者 L 持分 8480 分の 144

共有者 M 持分 8480 分の 72

共有者 N 持分 8480 分の 36

共有者 O 持分 8480 分の 36

共有者 P 持分 8480 分の 144

共有者 Q 持分 8480 分の 72

共有者 R 持分 8480 分の 36

共有者 S 持分 8480 分の 36

共有者 T 持分 8480 分の 72

共有者 U 持分 8480 分の 72

共有者 V 持分 8480 分の 180

共有者 W 持分 8480 分の 30

共有者 X 持分 8480 分の 15

共有者 Y 持分 8480 分の 15

共有者 Z 持分 8480 分の 60

共有者 株式会社 SKY アセットソリューション 持分 8480 分の 400



物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分48分の1
共有者	B	持分45分の2
共有者	C	持分45分の2
共有者	D	持分45分の2
共有者	E	持分45分の2
共有者	F	持分15分の1
共有者	G	持分15分の1
共有者	H	持分20分の1
共有者	I	持分20分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分15分の2
共有者	L	持分60分の1
共有者	M	持分120分の1
共有者	N	持分240分の1
共有者	O	持分240分の1
共有者	P	持分60分の1
共有者	Q	持分120分の1
共有者	R	持分240分の1
共有者	S	持分240分の1
共有者	T	持分120分の1
共有者	U	持分120分の1
共有者	V	持分48分の1
共有者	W	持分288分の1
共有者	X	持分576分の1
共有者	Y	持分576分の1
共有者	Z	持分144分の1
共有者	AA	持分24分の1
共有者	BB	持分45分の2
共有者	CC	持分45分の2
共有者	DD	持分48分の1
共有者	EE	持分48分の1
共有者	FF	持分144分の1
共有者	GG	持分54分の1
共有者	HH	持分216分の1
共有者	II	持分144分の1
共有者	JJ	持分144分の1
共有者	KK	持分216分の5
共有者	LL	持分216分の5
共有者	MM	持分48分の1



令和6年(ケ)第480号
令和7年3月6日受理
令和7年6月17日提出
(評価人：梅本淳史)

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 渋谷区幡ヶ谷三丁目

地 番 61番5

地 目 宅地

地 積 255.47平方メートル

共有者	A	持分8480分の1684
共有者	B	持分8480分の384
共有者	C	持分8480分の384
共有者	D	持分8480分の576
共有者	E	持分8480分の576
共有者	F	持分8480分の576
共有者	G	持分8480分の576
共有者	H	持分8480分の432
共有者	I	持分8480分の432
共有者	J	持分8480分の288
共有者	K	持分8480分の1152
共有者	L	持分8480分の144
共有者	M	持分8480分の72
共有者	N	持分8480分の36
共有者	O	持分8480分の36
共有者	P	持分8480分の144
共有者	Q	持分8480分の72
共有者	R	持分8480分の36
共有者	S	持分8480分の36
共有者	T	持分8480分の72
共有者	U	持分8480分の72
共有者	V	持分8480分の180
共有者	W	持分8480分の30
共有者	X	持分8480分の15
共有者	Y	持分8480分の15
共有者	Z	持分8480分の60
共有者	株式会社SKYアセットソリューション	持分8480分の400

物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分48分の1
共有者 B 持分45分の2
共有者 C 持分45分の2
共有者 D 持分45分の2
共有者 E 持分45分の2
共有者 F 持分15分の1
共有者 G 持分15分の1
共有者 H 持分20分の1
共有者 I 持分20分の1
共有者 J 持分30分の1
共有者 K 持分15分の2
共有者 L 持分60分の1
共有者 M 持分120分の1
共有者 N 持分240分の1
共有者 O 持分240分の1
共有者 P 持分60分の1
共有者 Q 持分120分の1
共有者 R 持分240分の1
共有者 S 持分240分の1
共有者 T 持分120分の1
共有者 U 持分120分の1
共有者 V 持分48分の1
共有者 W 持分288分の1
共有者 X 持分576分の1
共有者 Y 持分576分の1
共有者 Z 持分144分の1
共有者 AA 持分24分の1
共有者 BB 持分45分の2
共有者 CC 持分45分の2
共有者 DD 持分48分の1
共有者 EE 持分48分の1
共有者 FF 持分144分の1
共有者 GG 持分54分の1
共有者 HH 持分216分の1
共有者 II 持分144分の1
共有者 JJ 持分144分の1
共有者 KK 持分216分の5
共有者 LL 持分216分の5
共有者 MM 持分48分の1

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三丁目61番3号 付近				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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K ☒ その他の者 ☒ 上記の者ら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 ☐ ☒ その他の者らにつき「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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 南側約69.43平方メートル部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ NN	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐	
	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐)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	昭和26年5月1日頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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	令和元年12月8日から令和21年12月7日まで 20年間
契約等当事者	貸主	☒ 土地共有者K ☐ 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9,990円（毎月末日限り当月分支払） ☐ 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	建物所有目的の賃借権	
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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側約75.38平方メートル部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 〇〇	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(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27年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成27年6月20日	
	期間	平成27年8月1日から ☒ 令和17年7月31日まで 20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		
契約等当事者	貸主	☒ 土地共有者K ☐ 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10,850円(12か月分を年払) ☐ 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		昭和53年6月1日付けで前賃借人(建物前所有者)による建物所有目的の賃貸借契約がされ、これを現賃借人が承継する内容の契約になっているため、上記平成27年6月20日付け賃貸借契約における期間も20年となっている。	
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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 西側約36.36平方メートル部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ PP	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(())の陳述／ ☒ 提示文書(契約書等)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	平成14年4月16日	
	期間	平成13年4月15日から ☒ 令和3年4月14日まで 20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3年4月15日から ☒ 令和23年4月14日まで 20年間	
契約等当事者	貸主	☒ 土地共有者K ☐ 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5,600円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 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 ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記借地部分上には未登記建物（非堅固建物）が存在するところ、家屋課税台帳上の登録年月日が平成2年1月1日であることから、少なくともその当時から借地契約がされていたものと思われる。上記平成14年4月16日付けの賃貸借契約は、従前の借地契約が更新されたものである可能性もあるため、契約期間は契約書に記載されているとおりとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目 61番地5
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 61番5の2
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
床面積 (概略)	42.97平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(NN) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和26年5月1日 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(QQ) ☐ 不明
その他の事項	

(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 ⁽²⁾ (物件1関係)	
所 在	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目 6 1 番地 5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 6 1 番 5 の 1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 3 7 . 4 4 平方メートル 2 階 6 8 . 2 8 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (〇〇) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 4 年 4 月 2 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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) (4)	
所 在	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目6 1 番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造2階建 (屋根: 亜鉛メッキ)
床 面 積 (概 略)	59.50平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (P P) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	所在、種類、構造及び床面積は東京都渋谷都税事務所から提出された令和6年度家屋課税台帳の記載による。 なお、上記家屋課税台帳にはP Pの親族と思われるR Rが登録されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係) (3)	
所在地	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目 61番地5
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 61番5の3
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 32.29平方メートル 2階 34.78平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(K) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和60年10月20日 ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	

(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。本件土地の概測により、本件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。
2. 本件土地には、4棟の建物（うち1棟は未登記建物）が建てられていて、本件土地はそれらの敷地として使用されていた。
3. 関係人からは、本件土地の占有に関する回答書、契約書その他文書が提出され、土地賃借人らによる本件土地の占有状況は4～6枚目のとおりと認められた。
本件土地北側には土地共有者Kが所有する建物（目的外建物（3））が建てられており、同人は賃借権を主張しているが、土地の占有権原は所有権と認めた。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月11日	法務局	■不動産登記事項証明書交付申請 (目的外建物)
令和7年3月12日	当庁(郵便)	■土地共有者B、Kに照会書送付 ■目的外建物所有者NN、OOに照会書送付
令和7年3月26日 13:53—14:22	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
令和7年3月28日	当庁(郵便)	■東京都渋谷都税事務所に照会書送付

(特記事項)

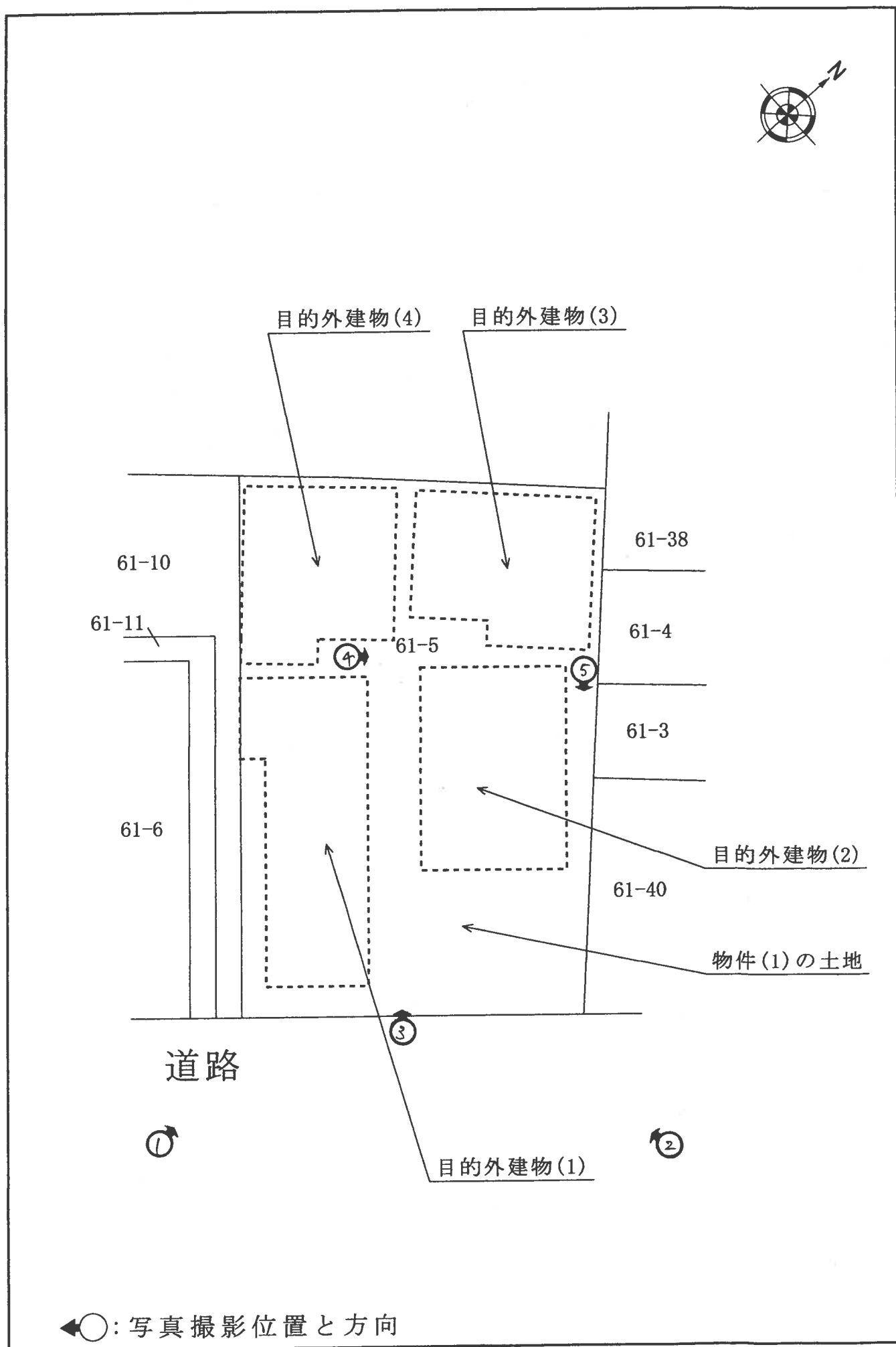
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 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



1



2



3



4



5



令和6年(ケ)第480号

令和7年3月26日現地調査

令和7年7月3日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 47,160,000 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取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、調査日以降に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) 渋谷区幡ヶ谷三丁目61番3号 付近
	特 記 事 項		
	本物件は多数の者による共有である。 本物件上には、4戸の件外建物が存し（内1戸は未登記）、内3戸については借地契約が締結され、残り1戸は本物件の共有者の内の1名が所有している。		

*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

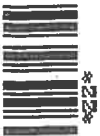
1 所 在 渋谷区幡ヶ谷三丁目

地 番 61番5

地 目 宅地

地 積 255.47平方メートル

共有者	A	持分8480分の1684
共有者	B	持分8480分の384
共有者	C	持分8480分の384
共有者	D	持分8480分の576
共有者	E	持分8480分の576
共有者	F	持分8480分の576
共有者	G	持分8480分の576
共有者	H	持分8480分の432
共有者	I	持分8480分の432
共有者	J	持分8480分の288
共有者	K	持分8480分の1152
共有者	L	持分8480分の144
共有者	M	持分8480分の72
共有者	N	持分8480分の36
共有者	O	持分8480分の36
共有者	P	持分8480分の144
共有者	Q	持分8480分の72
共有者	R	持分8480分の36
共有者	S	持分8480分の36
共有者	T	持分8480分の72
共有者	U	持分8480分の72
共有者	V	持分8480分の180
共有者	W	持分8480分の30
共有者	X	持分8480分の15
共有者	Y	持分8480分の15
共有者	Z	持分8480分の60
共有者	株式会社SKYアセットソリューション	持分8480分の400



物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分48分の1
共有者	B	持分45分の2
共有者	C	持分45分の2
共有者	D	持分45分の2
共有者	E	持分45分の2
共有者	F	持分15分の1
共有者	G	持分15分の1
共有者	H	持分20分の1
共有者	I	持分20分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分15分の2
共有者	L	持分60分の1
共有者	M	持分120分の1
共有者	N	持分240分の1
共有者	O	持分240分の1
共有者	P	持分60分の1
共有者	Q	持分120分の1
共有者	R	持分240分の1
共有者	S	持分240分の1
共有者	T	持分120分の1
共有者	U	持分120分の1
共有者	V	持分48分の1
共有者	W	持分288分の1
共有者	X	持分576分の1
共有者	Y	持分576分の1
共有者	Z	持分144分の1
共有者	AA	持分24分の1
共有者	BB	持分45分の2
共有者	CC	持分45分の2
共有者	DD	持分48分の1
共有者	EE	持分48分の1
共有者	FF	持分144分の1
共有者	GG	持分54分の1
共有者	HH	持分216分の1
共有者	II	持分144分の1
共有者	JJ	持分144分の1
共有者	KK	持分216分の5
共有者	LL	持分216分の5
共有者	MM	持分48分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 物件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」の北西方、道路距離約900m（徒歩約12分）、渋谷区幡ヶ谷三丁目61番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域	
		六号坂通りから南西側20m超	20m内
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）	80%（指定）
	容 積 率	200%（指定）	300%（指定）
防 火 規 制	準防火地域		準防火地域
その他の規制	20m第二種高度地区、日影規制、景観区域、宅地造成等工事規制区域等		20m第三種高度地区、日影規制、景観区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積	255.47㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口南東側約13m・奥行約20m	
	地 勢	平坦	
	そ の 他	無し	
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側：幅員約3.6m舗装区道（建築基準法42条2項道路） 中間画地。 約20cmのセットバックが必要。		
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物（4戸）の敷地として利用され、3つの借地契約が締結されている。契約内容、目的外建物の概要は次頁の通り。 本物件地積255.47㎡の内、借地契約面積約144.81㎡（目的外建物（1）のための約69.43㎡と目的外建物（2）のための約75.38㎡の合計。以下、底地①）、ともう一つの借地契約面積約36.36㎡（未登記の目的外建物（4）のため。以下、底地②）を除いた残余の約74.30㎡（255.47㎡－144.81㎡－36.36㎡＝74.30㎡）が下記目的外建物（3）のための敷地（以下、底地③）になっていると考えられる。 目的外建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。		
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	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	不明（特記事項のとおり）	

特記事項	・対象地は、ほぼ第一種中高層専用住居地域に属する。 ・下水道の配管は南東側で接道する区道にあるが、引込管の状況は不明である。	
土地賃貸借契約の概要	目的外建物（1）の敷地	
	貸主：	土地共有者K
	借主：	占有者（NN）
	占有範囲：	南側約69.43平方メートル部分
	占有状況：	敷地
	占有権原：	賃借権
	占有開始時期：	昭和26年5月1日頃
	最初の契約日、期間：	不明
	更新の種別：	法定更新
	現在の期間：	令和元年12月8日から令和21年12月7日まで20年間
	地代（月額）：	9,990円（毎月末日限り当月分支払）
	敷金・保証金等：	なし
	目的外建物（2）の敷地	
	貸主：	土地共有者K
	借主：	占有者（〇〇）
	占有範囲：	東側約75.38平方メートル部分
	占有状況：	敷地
	占有権原：	賃借権
	占有開始時期：	平成27年8月1日
	最初の契約日：	平成27年6月20日
最初の契約期間：	平成27年8月1日から令和17年7月31日まで20年間	
地代（月額）：	10,850円（12か月分を年払）	
敷金・保証金等：	なし	
その他：	昭和53年6月1日付けで前賃借人（建物前所有者）による建物所有目的の賃貸借契約がされ、これを現賃借人が承継する内容の契約になっているため、上記平成27年6月20日付け賃貸借契約における期間も20年となっている。（現況調査報告書5枚目）	

土地賃貸借契約の概要	目的外建物（４）の敷地	
	貸主：	土地共有者K
	借主：	占有者（P P）
	占有範囲：	西側約36.36平方メートル部分
	占有状況：	敷地
	占有権原：	賃借権
	占有開始時期：	不明
	最初の契約日：	平成14年4月16日
	更新の種別：	法定更新
	現在の契約日・期間：	令和3年4月15日から令和23年4月14日まで20年間
	地代（月額）：	5,600円（毎月末日限り当月分支払）
	敷金・保証金等：	なし
	その他：	上記目的外建物（４）は未登記建物（非堅固建物）であり、登記記録上の新築年月日は不明であるが、「家屋課税台帳上の登録年月日が平成2年1月1日であることから、少なくともその当時から借地契約がされていたものと思われる。上記平成14年4月16日付けの賃貸借契約は、従前の借地契約が更新されたものである可能性もあるため、契約期間は契約書に記載されているとおりとした（現況調査報告書6枚目）。」

2 目的外建物の概要等

所 家 種 構 床 建 所 建	屋 番 面 築 時 有 築	在 号 類 造 積 期 者 者	渋谷区幡ヶ谷三丁目61番地5 61番5の2（目的外建物（1）） 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建 42.97平方メートル 昭和26年5月1日 NN QQ
所 家 種 構 床 建 所 建	屋 番 面 築 時 有 築	在 号 類 造 積 期 者 者	渋谷区幡ヶ谷三丁目61番地5 61番5の1（目的外建物（2）） 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 37.44平方メートル 2階 68.28平方メートル 昭和44年4月20日 〇〇 不明

所 家 種 構 床 建 所 建 そ	屋 面 築 有 築 の	番 時 他	在 号 類 造 積 期 者 者 他	渋谷区幡ヶ谷三丁目61番地 未登記（目的外建物（4）） 居宅 木造2階建（屋根：亜鉛メッキ） 59.50平方メートル 不明 P P 不明 所在、種類、構造及び床面積は東京都渋谷都税事務所から提出された 令和6年度家屋課税台帳の記載による。 なお、上記家屋課税台帳にはP Pの親族と思われるR Rが登録されて いる。 （現況調査報告書9枚目）
所 家 種 構 床 建 所 建	屋 面 築 有 築	番 時 者	在 号 類 造 積 期 者 者	渋谷区幡ヶ谷三丁目61番地5 61番5の3（目的外建物（3）） 居宅 木造瓦葺2階建 1階 32.29平方メートル 2階 34.78平方メートル 昭和60年10月20日 K 現所有者（K）

第5 評価額算出の過程

本件は対抗要件を具備した借地権の付着した土地（底地① 借地契約面積合計144.81㎡）、対抗要件を具備しない借地権の付着した土地（底地② 借地契約面積36.36㎡）と場所的利益の付着した土地（底地③ 登記面積255.47㎡から底地①②面積を控除した74.30㎡）により構成されている。

底地①については、建付地価格に底地割合を乗じて査定した底地価格（割合法による底地価格）と収益価格を調整して得た価格、底地②、③についてはそれぞれの建付地価格に底地割合を乗じて査定した底地価格（割合法による底地価格）、を合算した価格を基礎に競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

なお、底地①の収益価格は、地代収入から諸経費（公租公課）を控除して純収益を求め、これを還元利回りで還元して算定した。

まず、いずれの価格を求める上でも、建付地価格を求める必要があるので、下記の通り査定した。

① 建付地価格

更地価格（単価）に地積を乗じ、これに建付減価補正を施して建付地価格を算定した。

更地価格（単価）		底地①面積	建付 減価修正 工	建付地価格 （円） オ
標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	（㎡） ウ		
747,000	×0.99	×144.81	×0.90	= 96,380,000
標準画地価格	個別格差	底地②面積		カ （円）
		（㎡）		
747,000	×0.99	×36.36	×0.90	= 24,200,000
標準画地価格	個別格差	底地③面積		キ （円）
		（㎡）		
747,000	×0.99	×74.30	×0.90	= 49,450,000

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。

地価公示 中野 -18

$$\begin{aligned}
 & \text{(地価公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 747,000\text{円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 = 747,000\text{円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和7年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 概ね標準的である。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、街路条件等がやや優る。

イ 個別格差： セットバック等を考慮。

ウ 地 積： 底地①面積は、目的外物件(1)(2)の借地契約面積の合計。底地②面積は、目的外物件(4)の借地契約面積。底地③面積は物件1地積（255.47㎡）から底地①②面積控除後の面積。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態を考慮し、建付減価率を10％と判定した。

オ～キ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

次に、底地①～③について、割合法による底地価格を査定した。

② 割合法による底地価格（底地①）

建付地価格(円) ア	底地割合 イ		底地価格(円) ウ
96,380,000	×0.40	底地割合	= 38,550,000

ア 建付地価格： 上記オ

イ 底地割合： 底地割合については、底地割合＝(1-土地利用権等割合)の式により査定した。本件の土地利用権は借地権であるので、借地権割合を借地権の目的（堅固、非堅固建物所有目的）、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合、借地期間等を参考に60%と査定し、これを1（＝100%）から控除して底地割合を40%と求めた。

ウ 底地価格 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 割合法による底地価格（底地②）

建付地価格(円) ア	底地割合 イ		底地価格(円) ウ
24,200,000	×0.90	底地割合	= 21,780,000

ア 建付地価格： 上記カ

イ 底地割合： 底地割合については、底地割合＝(1-土地利用権等割合)の式により査定した。本件の土地利用権は借地権であるが、未登記建物のため（かつ借地権の設定登記も無い）第三者に対抗できないので、本件借地権割合を10%と査定し、これを1（＝100%）から控除して底地割合を90%と求めた。

ウ 底地価格 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

④ 割合法による底地価格（底地③）

建付地価格(円) ア	底地割合 イ		底地価格(円) ウ
49,450,000	×0.90	底地割合	= 44,510,000

ア 建付地価格： 上記キ

イ 底地割合： 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、件外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10%と判定し、場所的利益を控除した金額を底地価格と査定した。

ウ 底地価格 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

⑤収益価格（底地①）

底地①の収益価格を、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格（円）
ア	イ	ウ＝ア－イ	エ	オ＝ウ÷エ
250,080	171,530	78,550	2.0%	= 3,930,000

ア 有効総収益：底地①については現在収受している地代（月額9,990円、年額119,880円）をもって有効総収益とした。

目的外建物（1）にかかる地代 月額9,990円、年額119,880円
 目的外建物（2）にかかる地代 月額10,850円、年額130,200円
 年額地代合計 250,080円

イ 総費用：公租公課を加算して総費用とした。

公租公課 底地①地積 物件地積
 302,612円 × 144.81㎡ ÷ 255.47㎡ = 171,530円

ウ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった底地の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・借地権の状況・将来の地代の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

⑥底地①の価格

以上により、底地①の割合法による価格と収益価格を求めたので、両者を検討の上、底地①としての価格を査定した。

底地①は、幡ヶ谷駅から徒歩約12分の地点にあって、都心への交通の便は概ね良好な底地である。割合法による価格は、土地価格に、底地の価値としての一定割合を乗じて査定したものであり、幡ヶ谷駅が最寄り駅であるという立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、現行の地代収入から費用として公租公課を控除した純収益を、還元利回りにより還元して求めたものであり、本件土地の底地としての収益力を端的に反映したものである。

本件では、割合法による価格に比べて収益価格がかなり低額であるが、これは契約開始当初の低額な地代を引きずり、増額改定がなされてこなかった可能性等によるものと推測される。今後、地代の増額の可能性はあるものの、現行地代を基礎とした収益価格の説得力は高いことから、収益価格を相対的に重視して査定した。

底地①の価格

割合法による価格	38,550,000円	前記②ウ
収益価格	3,930,000円	上記⑤オ
調整後の価格	7,390,000円	ア

1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

⑥ 評価額の判定

以上により、底地①、底地②、底地③について、各価格を得たので、これらを合計し、当該価格に、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

底地①価格	7,390,000円	前記⑥ア
底地②価格	21,780,000円	前記③ウ
底地③価格	44,510,000円	前記④ウ
合計額	73,680,000円	

物件 番号	合計 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) エ
1	73,680,000	×0.80	×0.80	= 47,160,000

ア 上記合計額

イ 市場性修正： 不動産市場における底地の低い流動性、及び物件上の複数の建物の存在、権利関係の複雑さを考慮した。

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 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 (中野 ー18)

所 在： 中野区南台3丁目16番9

住居表示 「南台3-18-5」

価 格： 747,000円/㎡

位 置： 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」の東方、道路距離約930mに位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 81㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側5.5m区道

用途指定等： 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、高度地区2種

地域の概要： 小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。

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(1)～(3))

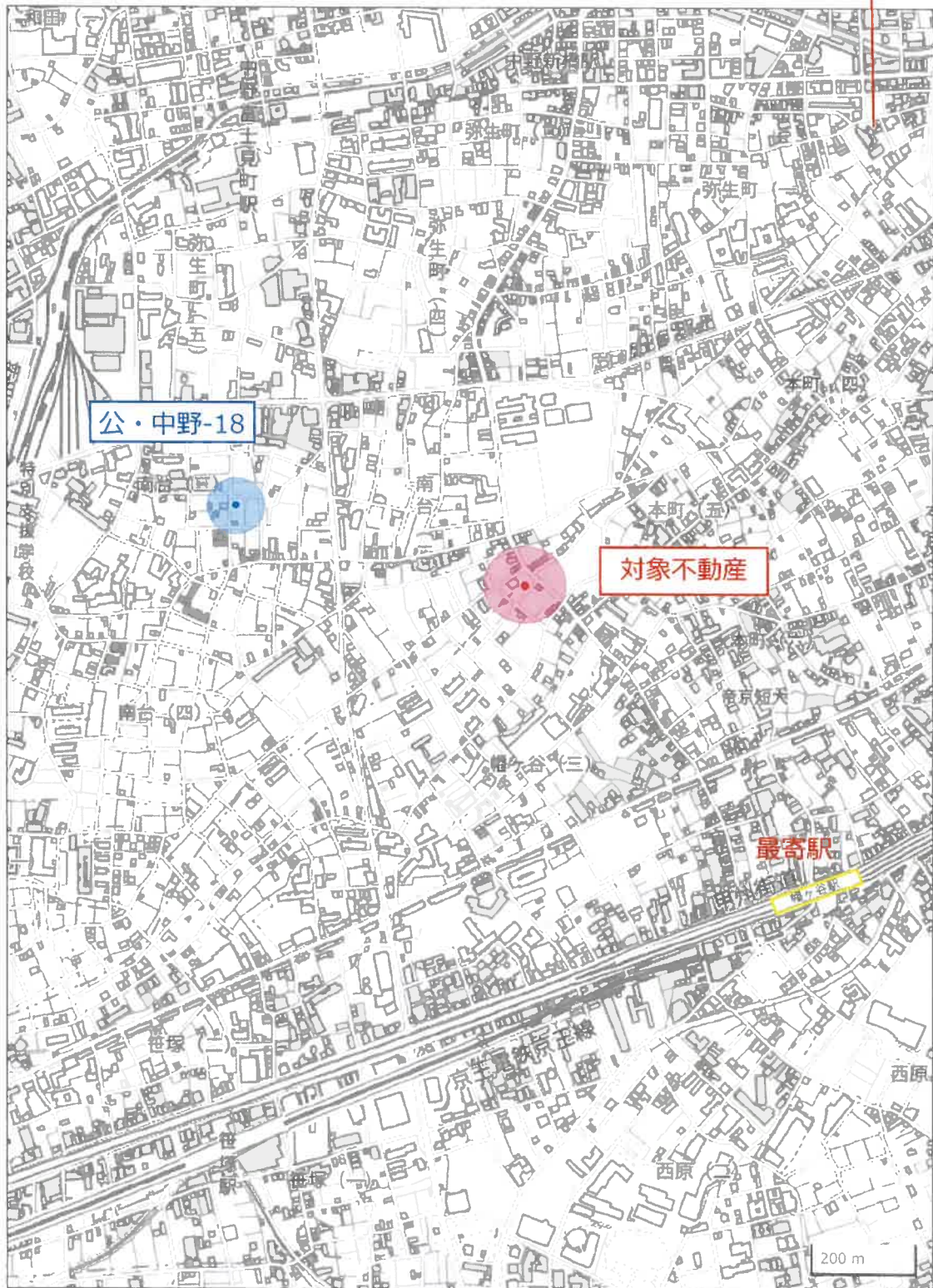
以上

令和7年7月3日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)

地理院地図
Vector



出典: 国土地理院

位置図

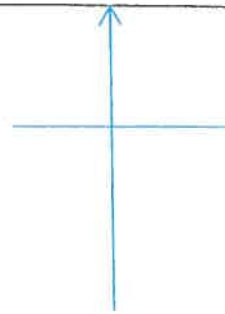
イ 58-10
ロ 58-12

ハ 58-7
ニ 58-8

ホ 59-14
ヘ 58-13

ト 59-10
チ 59-23

62-24



物件1

90

90-73

61-1

60-14

61-5

61-41

61-10

61-11

61-6

61-9

61-8

62-3

62-4

62-2

62-1

62-5

62-9

62-8

62-7

62-6

62-26

62-25

62-21

62-14

62-10

62-12

62-11

62-23

62-21

62-22

66-15

66-1

90-77

63-1

60-11

60-10

60-9

60-15

60-8

64-1

64-5

1 : 600
公図写

(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
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。

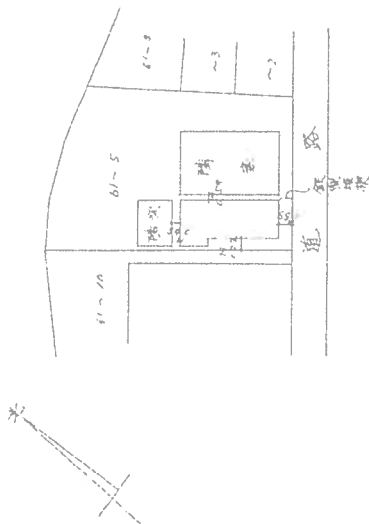
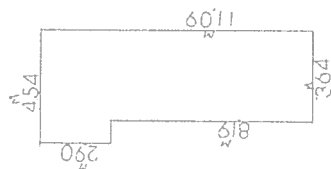
て備;

登記年月日：昭和三十六年五月十九日

建築物階平面図

家屋番号	61-5-2
建築物の所在	磁石区浅倉町目61番5

製作年月日	昭和36年5月20日
製作者	



面積

$$\begin{aligned} 454 \times 290 &= 13166 \\ 812 \times 364 &= 29816 \\ \hline \text{計} &42982 \end{aligned}$$

(日 測 理 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

127411

46.5.19

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

A3→A4縮小

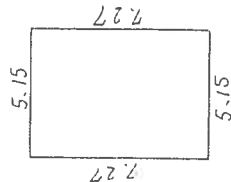
登記年月日：昭和44年4月22日

各階建物図面

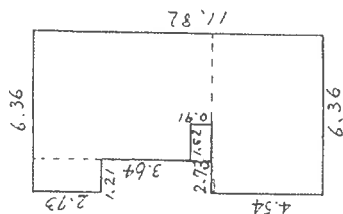
家屋番号	61-5~
建物の所在	茨谷区幡ヶ谷3丁目61番地5

昭和	44	年	4	月	20	日
作製者						

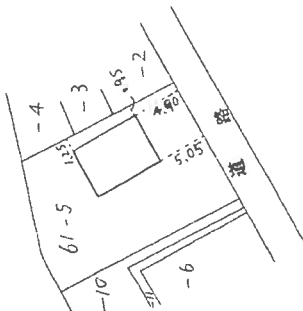
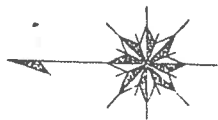
1階平面図



2階平面図



建物図面



求積表(単位・m)

床面積

1 階 5.15 × 7.27 = 37.4485 m²

床面積

2 階 $\left(\begin{array}{l} 6.36 \times 4.54 = 28.8744 \\ 3.63 \times 0.91 = 3.3033 \\ 5.15 \times 3.64 = 18.7460 \\ 6.36 \times 2.73 = 17.3628 \end{array} \right) 68.2885 m^2$

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

127410

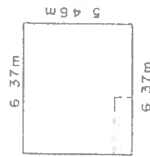
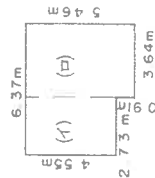
A3→A4縮小

登記年月日: 昭和60年11月11日

各階平面図 建物図平面図

家屋番号	61番5の3
建物の所在	渋谷区幡ヶ谷三丁目61番地5

1 階平面図 2 階平面図

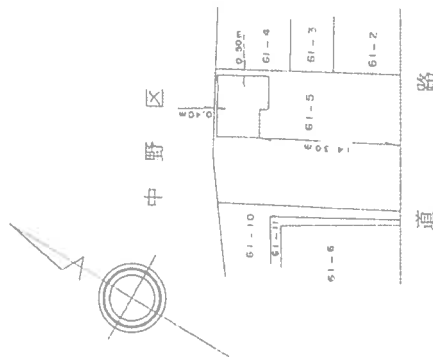


面積計算表

(イ)	$2.73 \times 4.55 = 12.4215$
(ロ)	$3.64 \times 5.46 = 19.8744$
計	32.2959

面積計算表

	$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
--	------------------------------



作製者

縮尺 1/250

申請人

12741

縮尺 1/500

A3→A4縮小

昭和六拾年繪巻吉日

昭和六拾年繪巻吉日