

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 8年 3月11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 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 8年 4月16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 8年 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 8年 3月11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 渋谷区渋谷三丁目
地 番 2番6
地 目 宅地
地 積 204.89平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 2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 別紙土地・建物位置関係図の斜線アの部分

賃借人 ジャパンウィナーズ株式会社

期限 令和31年12月31日まで

賃料 月額70,000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2番6の5）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) 別紙土地・建物位置関係図の斜線イの部分につき、D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。同人所有の売却対象外建物

（家屋番号2番6の6）の一部が同土地上に存在する。

(2) 別紙土地・建物位置関係図の斜線ア及び同イの部分を除くその余の部分
につき、F及び本件共有者Aが占有している。Fの占有権原の存否は不明
であるが、買受人に対抗できないものとして売却基準価額が定められてい

る。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号2番6の4）が同土地上に存在する。

-
-
- 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

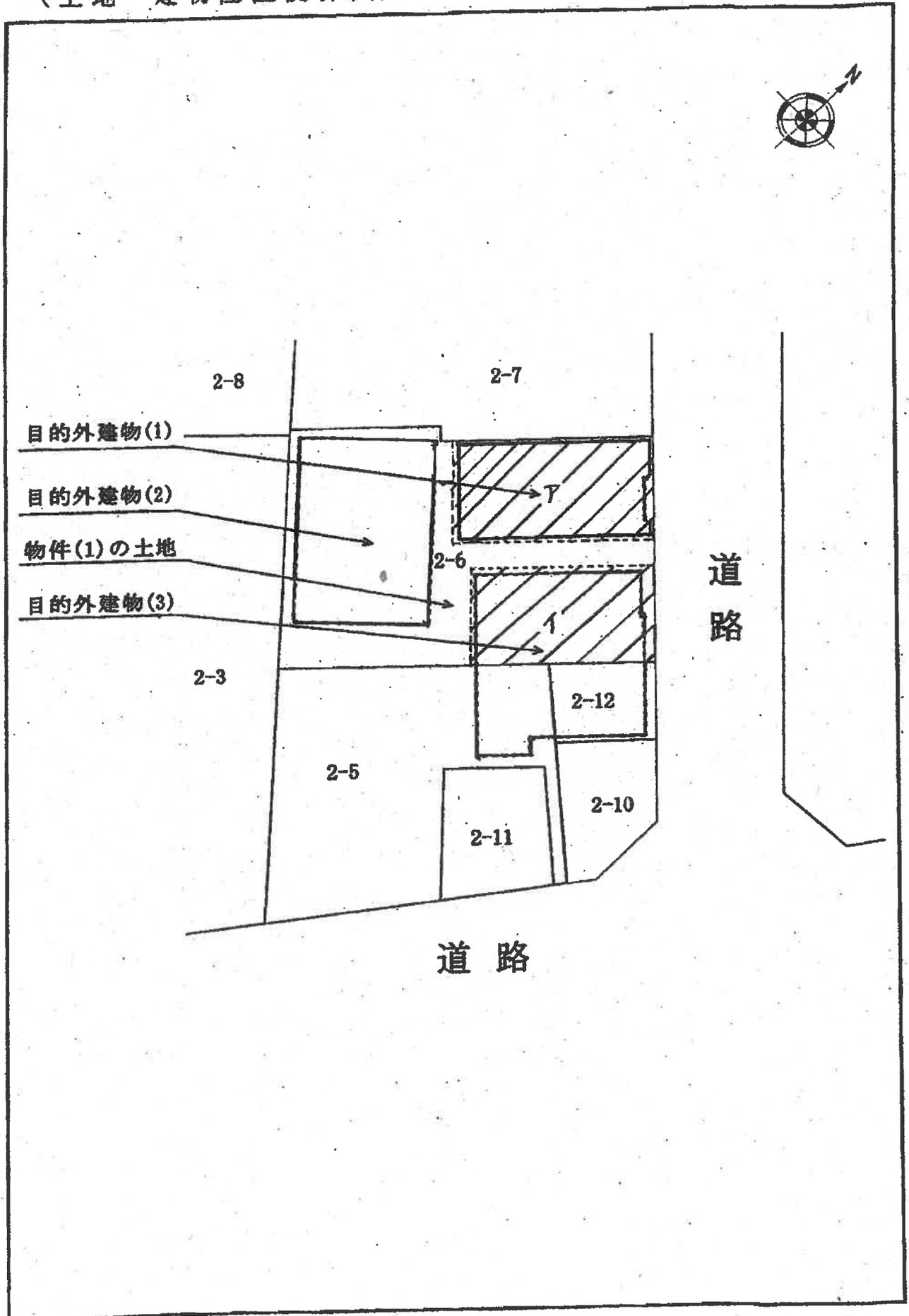
1 所 在 渋谷区渋谷三丁目
地 番 2番6
地 目 宅地
地 積 204.89平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



(土地・建物位置関係図)

令和7年(カ) 256号



41°-3"

令和7年(ケ)第256号
令和7年7月24日受理
令和7年10月24日提出
(評価人：山田光治)

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 渋谷区渋谷三丁目
地 番 2番6
地 目 宅地
地 積 204.89平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図の斜線アの部分 (約45.6平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ジャパンウィナーズ(株)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人()の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書、契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和43年3月16日
最初の契約等	契約日 昭和43年3月16日
	期間 昭和43年3月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和63年3月16日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和2年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和31年12月31日まで
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金70,000円 (毎月25日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input checked="" 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	堅固建物所有目的の借地権 上記借地契約において、借地上に4階建以上の建物を建築することができない旨及び現に存する3階建建物に屋階を増築することができない旨の合意のほか、本件土地内の借地部分の南東側の通路状部分を借地権者が通行することができる旨の合意がされている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
昭和43年3月16日、当時の本件土地所有者BとCとの間で借地契約がされた。その後、昭和55年1月1日付けで再度借地契約(存続期間は同日から40年間)がされ、法定更新されている。土地賃借人ジャパンウィナーズ(株)から提出された回答書によれば、上記借地権は、東京地方裁判所の借地非訟手続(令和4年12月22日和解成立)により同社に譲渡された。	

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図の斜線イの部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■E(申立人代理人))の陳述/□提示文書()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	平成11年7月27日
最初の契約等	契約日
	期間
更新の種別	<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	期間
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払)
	<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 (□敷金 円 □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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>東京高等裁判所令和5年(ネ)第569号、同年(ネ)第3302号、令和6年(ネ)第3416号事件(原審・東京地方裁判所令和2年(ワ)第9387号)の判決(令和7年2月5日言渡し)において、Dが本件土地占有部分につき土地共有者Aに対して目的外建物3の所有を目的とする使用貸借契約(始期はDが目的外建物3の所有権を取得した平成11年7月27日)に基づく占有権原を有する旨判示されている。</p>	

(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) (目的外建物1)	
所在地	渋谷区渋谷三丁目 2番地6
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2番6の5
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床面積 (概略)	1階 40.98平方メートル 2階 41.40平方メートル 3階 36.45平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(ジャパンウィナーズ(株)) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年12月20日(登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	上記建築者は、所有権保存登記上の所有者を記載したものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係) (目的外建物2)	
所在地	渋谷区渋谷三丁目 2番地6
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2番6の4
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
床面積 (概略)	1階 57.96平方メートル 2階 57.96平方メートル 地下1階 12.74平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(F) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和52年12月25日(登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	上記建築者は、所有権保存登記上の共有者らを記載したものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係) (目的外建物3)	
所在地	渋谷区渋谷三丁目 2番地6、2番地5
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2番6の6
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 65.51平方メートル 2階 76.44平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年5月頃(登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (申立人代理人)	<p>1. 本件土地の共有者である申立人(株)アセットインベスターは、目的外建物3の所有者であるDに対し、不法占有を理由とした建物収去土地明渡請求及び不当利得金(賃料相当損害金)請求訴訟(東京地方裁判所令和2年(ワ)第9387号)を提起していましたが、その控訴審判決において、Dに本件土地の占有部分に対する使用借権が存すること等を理由に、最終的に建物収去土地明渡請求は認容されず、同判決は確定しました。</p> <p>(令和7年10月21日電話聴取)</p>

(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

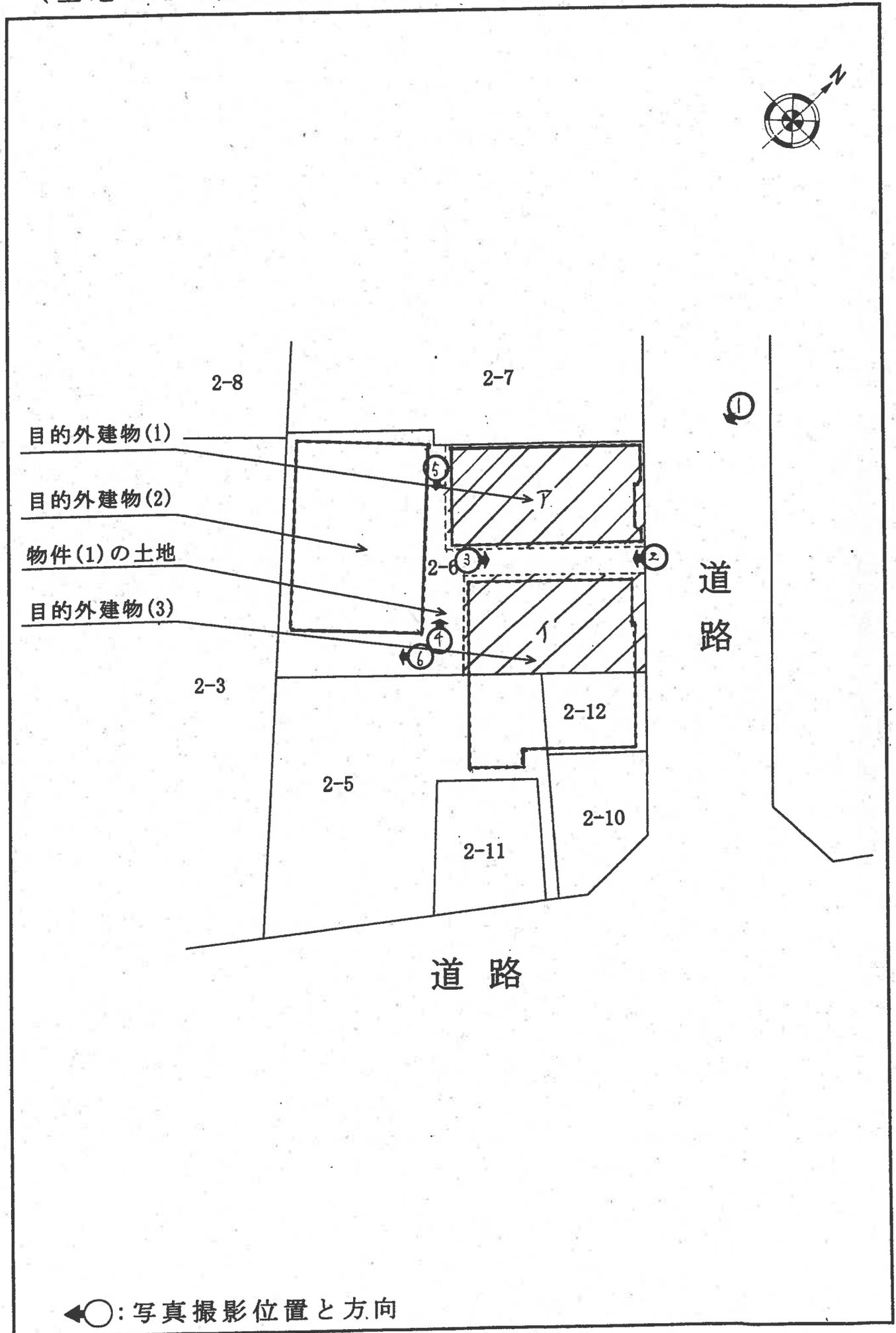
1. 本件土地の形状等は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。本件土地の概測により、本件土地の面積は公簿上の面積とほぼ一致するものと思われた。
2. 本件土地上には、目的外建物1ないし3の各建物が建てられていて、本件土地は同各建物の敷地として使用されていた。目的外建物3は、本件土地に越境するように建てられていた。
本件土地の占有状況は、提出された回答書・契約書のほか関係人から聴取した陳述内容等から2枚目ないし4枚目に記載のとおりと認められた。
なお、目的外建物2はA及びFが共有しているところ、共有者Fについては、占有に関する照会に対する回答等がなく、本件土地に対する占有権原は不明である。

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

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8月12日	当庁	■法人登記情報取得 (ジャパンウィナーズ株)
令和7年8月15日	当庁(郵便)	■ジャパンウィナーズ株に照会書送付 ■Dに照会書送付
令和7年8月20日 10:10-10:32	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 <input type="checkbox"/> 土地占有者に面接聴取
令和7年9月29日	当庁(郵便)	■A、Fに照会書送付
令和7年10月21日 15:28-15:33	当庁(電話)	■Eから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

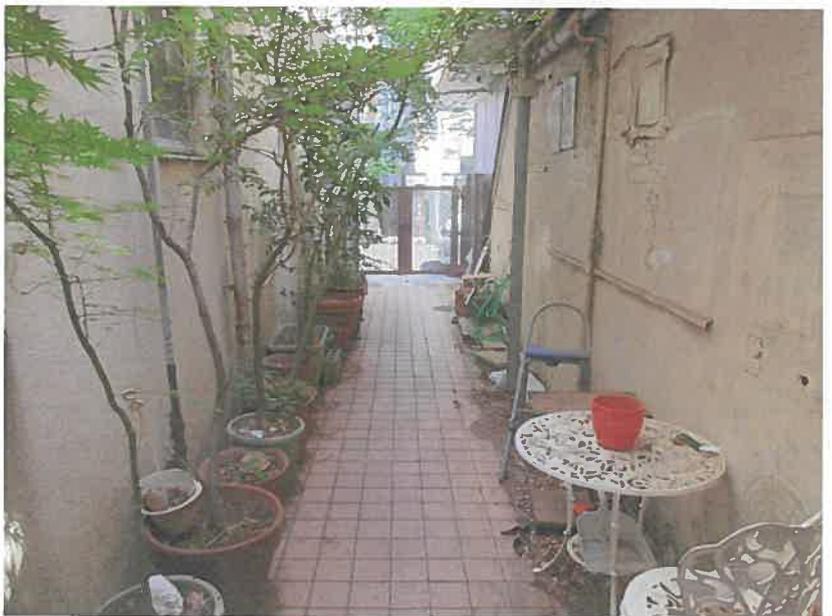
1



2



3



4



5



6



令和7年(ケ)第256号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年10月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山田光治

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 244,190,000 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		
番号	特記事項		
1	住居表示：渋谷区渋谷 3-2-13 付近		

※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 渋谷区渋谷三丁目
地 番 2番6
地 目 宅地
地 積 204.89平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 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	JR山手線「渋谷」駅の南東方約600m（道路距離、徒歩約8分）の地点、渋谷区渋谷3丁目2番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	事務所ビル、店舗兼事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 渋谷三丁目地区地区計画、駐車場整備地区、 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当（渋谷区遺跡 番号67番）等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	204.89㎡ ほぼ長方形 間口約11.3m・奥行約17.7m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側で幅員約6mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地である。	
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「土地・建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 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できない場合をいう。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 ・渋谷区洪水ハザードマップによると、浸水予想区域に該当する。 	

<p>借地契約の概要</p>	<p>占有範囲：附属資料「土地・建物位置関係図」の斜線アの部分 契約面積：45.6㎡ 貸主：土地共有者ら 借主：ジャパンウィナーズ㈱ 占有権原：賃借権 使用目的：堅固建物所有 占有開始時期：昭和43年3月16日 最初の契約日：昭和43年3月16日(※) 更新の種別：法定更新 現契約期間：令和2年1月1日から令和31年12月31日まで 地代：月額70,000円 支払時期：毎月25日限り翌月分支払 敷金・保証金：ない その他：現借地契約において、借地上に4階建以上の建物を建築することができない旨及び現に存する3階建建物に屋階を増築することができない旨の合意のほか、本件土地内の借地部分の南東側の通路状部分を借地権者が通行することができる旨の合意がなされている。</p> <p>(※)昭和43年3月16日、当時の本件土地所有者Bと個人Cとの間で借地契約が締結された。その後、契約期間を昭和55年1月1日から40年間とし、借地契約が再度締結され、法定更新により現在に至っている。</p>
<p>目的外建物の占有権原等 (家屋番号2-6-6)</p>	<p>占有範囲：附属資料「土地・建物位置関係図」の斜線イの部分 占有者：個人D 占有状況：目的外建物(家屋番号2-6-6)の敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成11年7月27日</p>

2 目的外建物の概況（本件土地上に存する建物は以下のように登記されている）

目的外建物 1											
所 在	渋谷区渋谷三丁目 2 番地 6										
家 屋 番 号	2 番 6 の 5										
種 類	店舗、居宅										
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建										
床 面 積（登 記）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1 階</td> <td>40.98 m²</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>41.40 m²</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>36.45 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">延</td> </tr> <tr> <td></td> <td>118.83 m²</td> </tr> </table>	1 階	40.98 m ²	2 階	41.40 m ²	3 階	36.45 m ²	延			118.83 m ²
1 階	40.98 m ²										
2 階	41.40 m ²										
3 階	36.45 m ²										
延											
	118.83 m ²										
建 築 時 期	昭和 54 年 12 月 20 日 新築										
所 有 者	ジャパンウィナーズ株式会社										

目的外建物 2											
所 在	渋谷区渋谷三丁目 2 番地 6										
家 屋 番 号	2 番 6 の 4										
種 類	居宅										
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建										
床 面 積（登 記）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1 階</td> <td>57.96 m²</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>57.96 m²</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>12.74 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">延</td> </tr> <tr> <td></td> <td>128.66 m²</td> </tr> </table>	1 階	57.96 m ²	2 階	57.96 m ²	地下 1 階	12.74 m ²	延			128.66 m ²
1 階	57.96 m ²										
2 階	57.96 m ²										
地下 1 階	12.74 m ²										
延											
	128.66 m ²										
建 築 時 期	昭和 52 年 12 月 25 日 新築										
所 有 者	土地共有者 A (持分 3 分の 2)、個人 F (持分 3 分の 1)										

目的外建物 3									
所 在	渋谷区渋谷三丁目 2 番地 6、2 番地 5								
家 屋 番 号	2 番 6 の 6								
種 類	事務所、店舗								
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建								
床 面 積（登 記）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1 階</td> <td>65.51 m²</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>76.44 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">延</td> </tr> <tr> <td></td> <td>141.95 m²</td> </tr> </table>	1 階	65.51 m ²	2 階	76.44 m ²	延			141.95 m ²
1 階	65.51 m ²								
2 階	76.44 m ²								
延									
	141.95 m ²								
建 築 時 期	昭和 38 年 5 月日不詳新築								
所 有 者	個人 D								

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

物件1（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	2,780,000	× 0.98	× 204.89	× 0.95	=530,290,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「渋谷 5-24」

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \quad \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 2,900,000 \text{ 円／㎡} \times 115/100 \times 100/100 \times 100/120 = 2,780,000 \text{ 円／㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：不要と判定した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件でやや劣るものの、環境条件、街路条件、行政的条件等で優り総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：本件敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当すること等を考慮して個別格差を判定。

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、5%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、目的外建物の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

本件敷地内の土地利用権に応じて以下のとおり、土地利用権等価格を査定した。

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
1	530,290,000	45.6/204.89	×0.70	借地権 [※1]	= 82,610,000
		96.21/204.89	×0.20	場所的利益 [※2]	= 49,800,000
		63.08/204.89	×0.10	使用借権 [※3]	= 16,330,000

ア 建付地価格：前記1オ

イ 敷地割合：本件全体地積 204.89 m²における、各目的外建物の敷地の割合。

借地権設定部分に係る敷地面積は借地契約面積 45.6 m²を採用。その他2棟の目的外建物に係る敷地面積は、各建物の1階部分の床面積按分により以下のとおり査定した。

家屋番号	1階部分の床面積	床面積比 (あ)	借地面積を除く土地面積 (い)	査定による敷地面積 (い) × (あ)
2番6の4	57.96 m ²	60.4%	159.29 m ²	96.21 m ²
2番6の6	38.00 m ²	39.6%		63.08 m ²
合計	95.96 m ²	100.0%		159.29 m ²

1階部分の床面積について、家屋番号2-6-4は登記面積に、家屋番号2-6-6は現地概測等に拠った。

ウ 土地利用権等割合

[※1] 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、契約内容、建物の性質等を勘案して判定した。

[※2] 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められる。場所的利益の割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質（堅固建物）等を総合的に勘案して判定した。

[※3] 土地利用権は使用借権であり、その価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の性質等を勘案して判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等価格 の控除（円）	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(530,290,000)	- 148,740,000)	/	×0.80	×0.80	= 244,190,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：前記2①エの合計148,740,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権の底地であることや、目的外建物が存する土地であることに基づく市場流通性を考慮し減価率を20%と判定した。

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 (渋谷 5-24)
所 在 : 渋谷区渋谷 2 丁目 6 番 9 外 「渋谷 2-6-12」
価 格 : 2,900,000 円/㎡
位 置 : 「渋谷」駅、道路距離約 650m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 286 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側 8m 区道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 500%)、防火地域
地域の概要 : 中層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

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)

土地・建物位置関係図

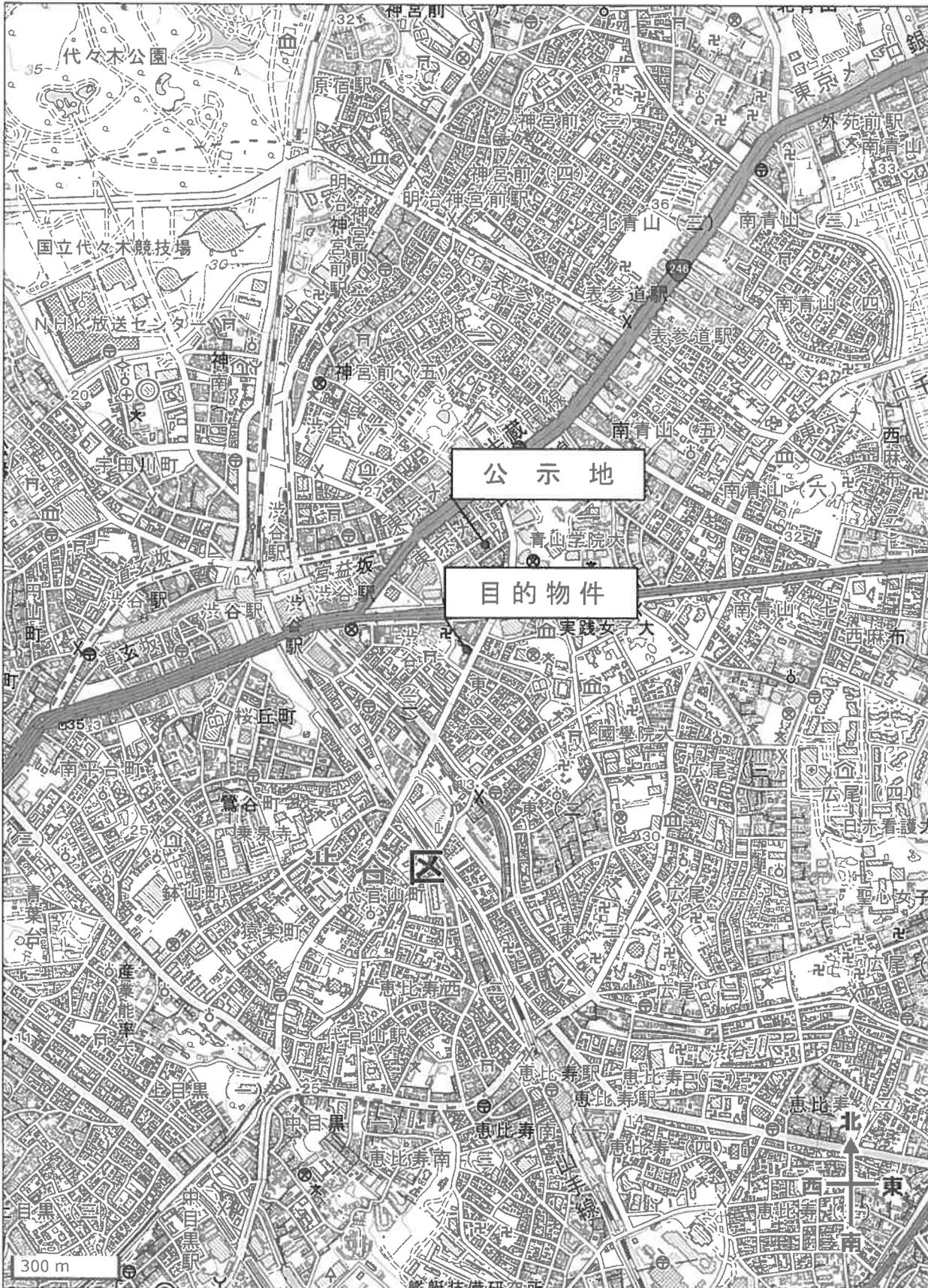
以 上

令和 7 年 10 月 30 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図





-11448.632 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	渋谷 3丁目
--------	-----------

請求部	所在	渋谷区渋谷三丁目		地番	2番6				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日(原図)		補事項			

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7年5月1日
東京法務局

地図整理番号：M87306

登記官

(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和54年12月21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7年5月1日 東京法務局

登記官

建物図面・各階平面図 (写)
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M87308

建物図面

各階平面図

家屋番号 2番6の5
建物の所在 渋谷区渋谷3丁目2番地6

1階



求積

4.60 x 9.00 = 41.4000 m²
0.20 x 0.20 = 0.0400 m²
計 41.4800 m²

床面積 41.48 m²

2階

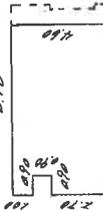


求積

4.60 x 9.00 = 41.4000 m²

床面積 41.40 m²

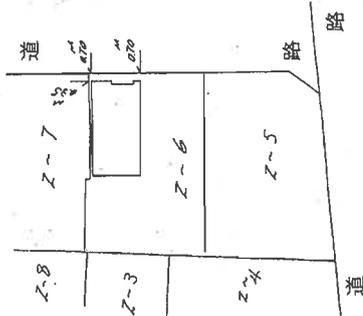
3階



求積

5.10 x 8.10 = 41.3100 m²
0.20 x 0.20 = 0.0400 m²
計 41.3500 m²

床面積 36.45 m²



製作者

縮尺 1/250

中絶人

縮尺 1/500

62358 (東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和53年4月19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7年5月1日 東京法務局

登記官

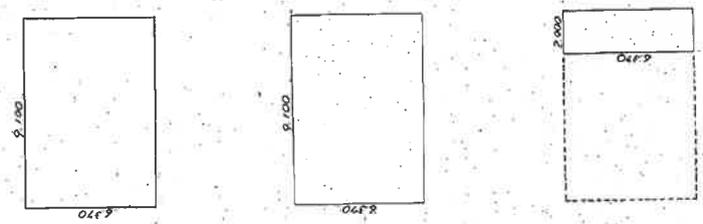
建物図面・各階平面図(写)
※A3をA4に縮小しています

建物図面
各階平面図

家屋番号
2番644

建物の所在
東京都渋谷区渋谷3丁目2番地6

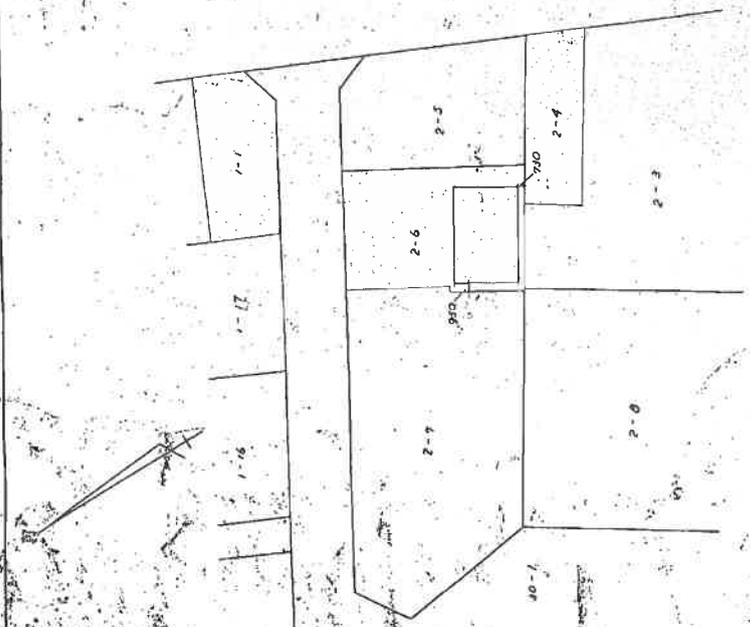
各階平面



2階平面積表
6,370 x 9,100 = 57,967.0
床面積 = 57,966㎡

1階平面積表
6,370 x 9,100 = 57,967.0
床面積 = 57,966㎡

1階1階半積表
6,370 x 2,000 = 12,740.0
床面積 = 12,740㎡



製作者

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

62357

(東京土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：MB7307

