令和　８年（ケ）第　　２３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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　８年１２月１７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　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	107,220,000 85,776,000		21,444,000	14,185	3,039
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　渋谷区西原二丁目３０番地１

家屋　番号　　３０番１４

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
２階　　２８．０９平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅

床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
２階　　約１５平方メートル

共有者　Ａ　持分５３分の１７
共有者　Ｂ　持分１０６分の１７
共有者　Ｃ　持分１０６分の１７
共有者　Ｄ　持分１０６分の１７
共有者　Ｅ　持分２１２分の１７
共有者　Ｆ　持分２１２分の１７
共有者　Ｇ　持分５３分の２

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
⑴　１階南西側部分及び２階（別紙建物間取図斜線部分）
本件共有者Ｄが占有している。
⑵　上記以外（別紙建物間取図斜線以外部分）
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件建物のために，その敷地（地番３０番１，地積３２０５．０５平方メートルの一部約２４１．７１６平方メートル，所有者Ｈ，Ｉ，Ｊ）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　渋谷区西原二丁目３０番地１

家屋　番号　　３０番１４

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
２階　　２８．０９平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅

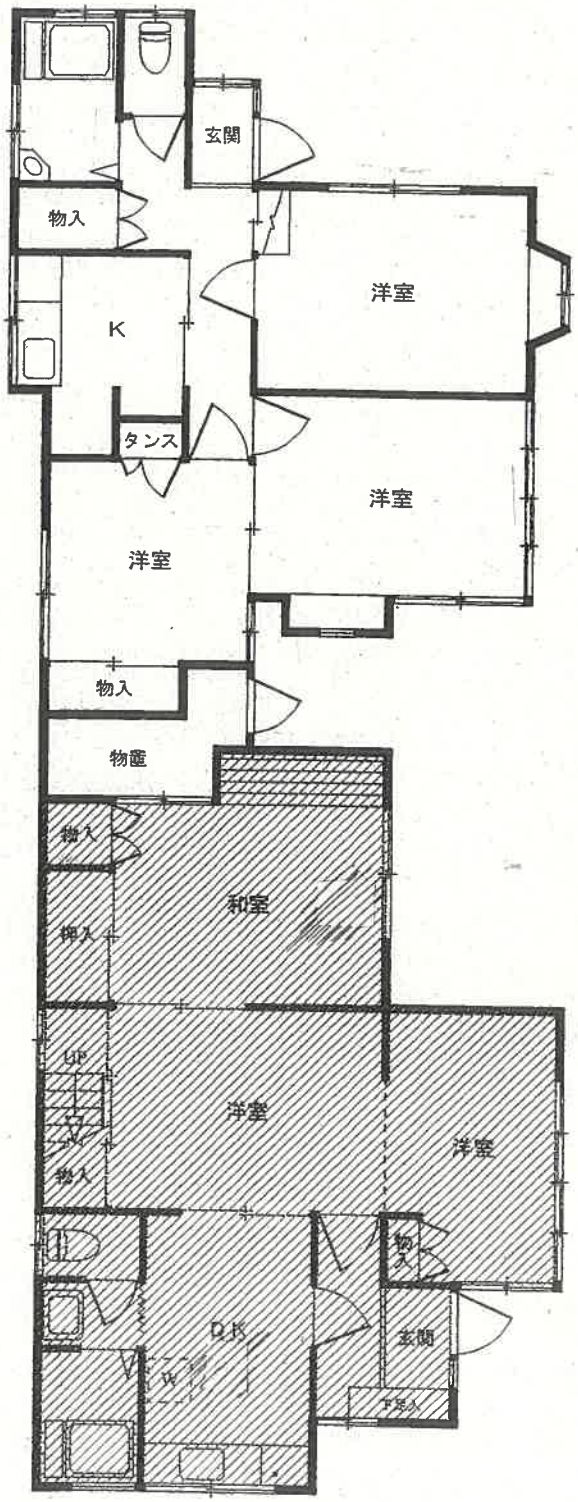
床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
２階　　約１５平方メートル

共有者　Ａ　持分５３分の１７
共有者　Ｂ　持分１０６分の１７
共有者　Ｃ　持分１０６分の１７
共有者　Ｄ　持分１０６分の１７
共有者　Ｅ　持分２１２分の１７
共有者　Ｆ　持分２１２分の１７
共有者　Ｇ　持分５３分の２

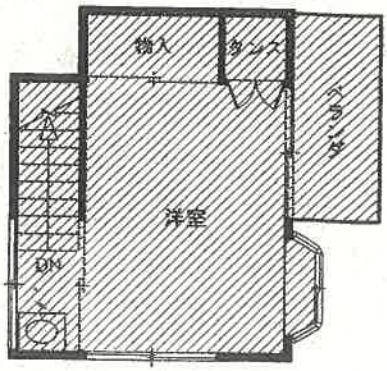
別紙

（建物間取図）

令和８年（ケ）第２３５号



１階



現況床面積　約１５㎡

２階

令和８年（ケ）第２３５号
令和８年８月４日受理
令和８年９月１４日提出
（評価人　萩　原　謙　介）

現況調査報告書

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

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　渋谷区西原二丁目３０番地１

家屋　番号　　３０番１４

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
　　２階　　２８．０９平方メートル

共有者　Ａ　持分５３分の１７
共有者　Ｂ　持分１０６分の１７
共有者　Ｃ　持分１０６分の１７
共有者　Ｄ　持分１０６分の１７
共有者　Ｅ　持分２１２分の１７
共有者　Ｆ　持分２１２分の１７
共有者　Ｇ　持分５３分の２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	渋谷区西原二丁目３０番５号
建物	物件１
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：居宅 □構　造： ■床面積：２階　現況約１５平方メートル
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	■建物共有者Ｄ　■建物共有者Ａ乃至Ｇ　□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 □
その他の事項	目的外土地上には、プレハブ物置（動産）２基とポンプが存在する
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　平成　年　月　日
敷地（目的外土地）	「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

占有者及び占有権原（物件1関係）

占有範囲		■1階南西側部分及び2階 （建物間取図斜線部分）	□全部　■左記以外全部
占有者		□債務者　■建物共有者D	□債務者　■建物共有者A乃至G
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■居宅（空家） □事務所 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A、D及びF（建物共有者）） ■文書（■回答書）	■陳述（■A、D及びF（建物共有者）） ■文書（■回答書）
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■共有持分権	□賃借 □使用借 □転借 ■共有持分権
占有開始時期		年　月　日	年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他（　）	□所有者 □その他（　）
	借主	□占有者 □その他（　）	□占有者 □その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分支払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分支払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある　□敷金 □保証金 金　円	□ない □ある　□敷金 □保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	渋谷区西原二丁目
地番	３０番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	３２０５．０５平方メートル　（□全部　■約２４１．７１６平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（H、I、J）
その他の事項	南東側：私道（建築基準法第４２条２項該当）に接面する（セットバックの恐れあり）

□関係人（□　　（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書、契約書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和２８年１月１日
最初の契約日	契約日	昭和２７年ころ
	期間	昭和２８年１月１日から　■昭和４７年１２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	平成２１年１０月１２日から　■令和１１年１０月１１日まで　２０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地共有者H、I、J　□その他の者（　　）
	借主	■建物共有者Ａ乃至Ｇ　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金１３１，４００円（毎月末日限り当月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		非堅固建物所有目的
地代滞納		■ない　□ある（平成　　年　　月　　日現在　　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）
その他		最初の貸主：N 最初の借主：M 現在の契約書上の貸主Ｏについては相続を原因として共有持分がＪに移転
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A（建物共有者）	1　私は本件建物の共有者です。 2　本件建物の北東側部分には若干の荷物がありますが空家です。 3　本件建物内で不具合な部分はありません。 4　本件建物の北東側部分と南西側部分については、壁が造作されているため往来することはできません。 5　敷地にはポンプがあります。 （令和８年８月１９日面接聴取）
D（建物共有者）	1　私は本件建物の共有者です。 2　私は本件建物の南西側部分を居宅として使用しています。 3　本件建物内で不具合な部分はありません。 （令和８年８月１９日面接聴取）
F（建物共有者）	1　本件建物は昭和６０年に柱を残して建て替え、その際に壁と物置を造作したため、往来することはできません。 2　Dの陳述のとおり間違いありません。 3　水道は北側の駐車場を通っており、水道メーターは２軒で１個、電気とガスについては個別にメーターが設置されています。 （令和８年８月１９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

（執行官の意見用）

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　北東側の郵便受けには表示はなかったが、表札には以前の建物共有者亡Ｌの氏名が表示されていた。南西側の郵便受けにはＤの姓が表示されていたが、表札はなかった。
3　立入調査を実施したところ、
(1)　北東側部分には、Ａが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には少量の動産が存在し、荷物の整理がされており、空家であることが窺われた。
(2)　南西側部分には、Ｄ及びＦが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、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。
(3)　本件建物は北東側部分１世帯（１階）と南西側部分１世帯（１階及び２階）の二世帯住宅である。北東側部分と南西側部分については隔壁が存在し、その中間部分に物置が造作されおり、建物の構造上、往来することはできない。
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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年８月６日 16：35－16：45	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８年８月９日 ：　－　：	当　庁	照会書 FAX（申立人代理人弁護士 K）
令和８年８月１２日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（建物共有者ら） 照会書送付（目的外土地共有者ら）
令和８年８月１９日 13：40－14：30	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、建物共有者 A、D、F に面接聴取
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

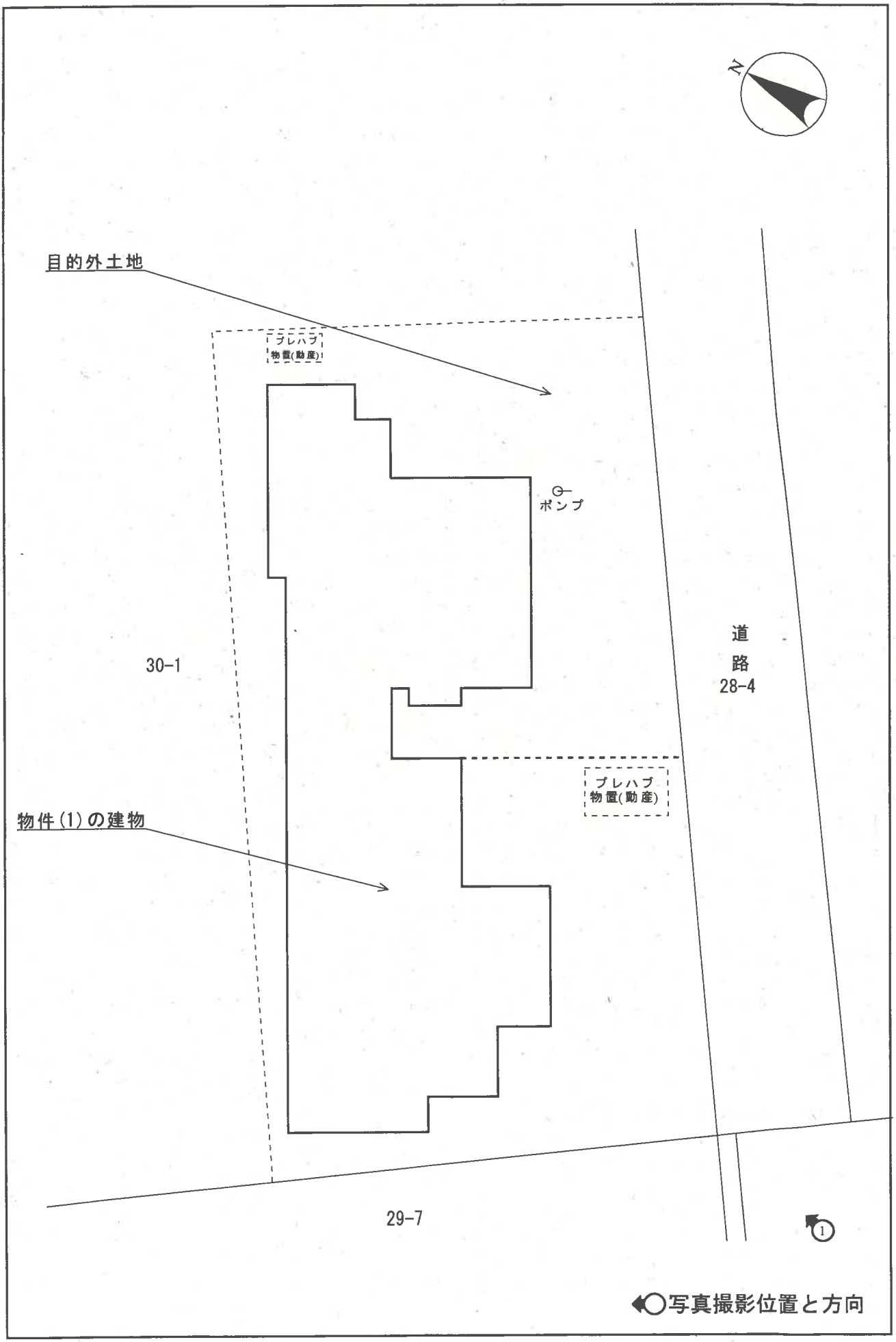
■　令和８年８月１９日
　目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

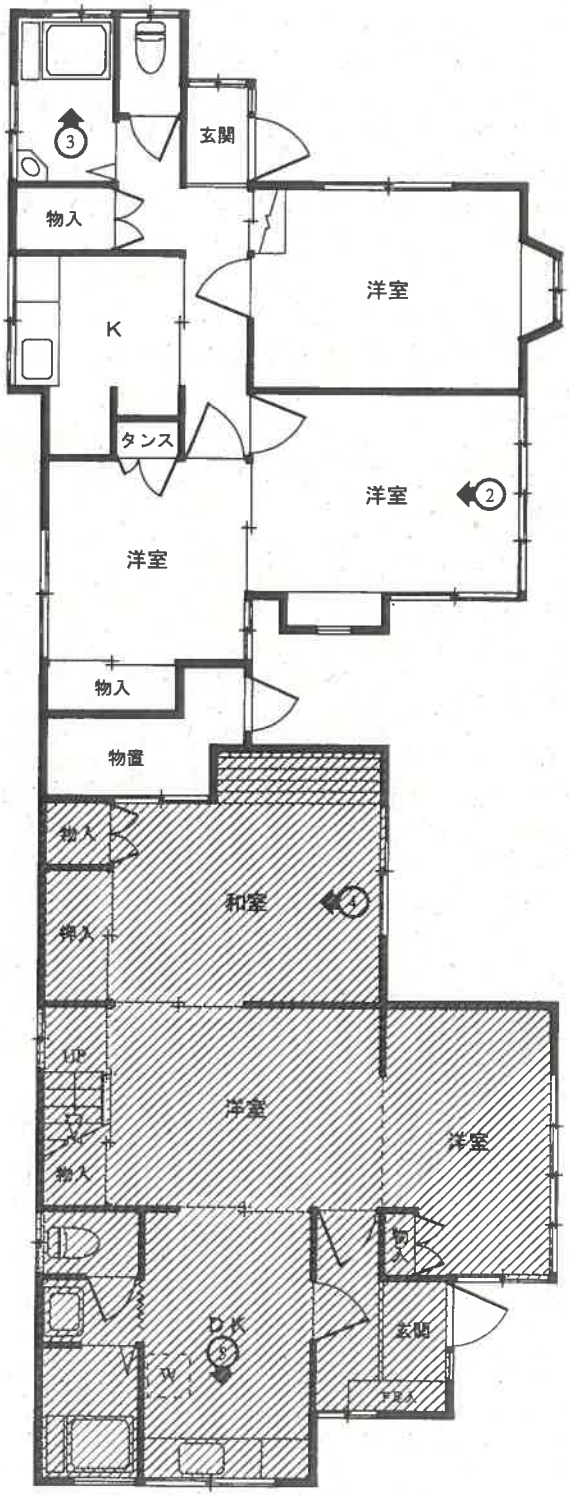
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

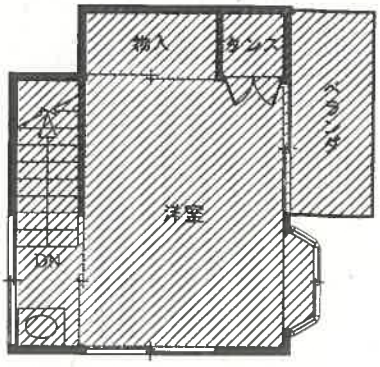
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２３５号



（ 8 枚目）

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第２３５号





現況床面積　約１５㎡

１階　　２階

写真撮影位置と方向

（ 9 枚目）

001



002



003



004



005



令和８年（ケ）第　２３５号
令和８年０８月１９日　現地調査
令和８年０９月１８日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　萩原　謙介

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金　１０７，２２０，０００円

物件１は，借地権付建物としての価格である。

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:渋谷区西原２丁目３０番５号
番号	特　記　事　項		
	・種類：居宅 ・床面積：２階　約１５㎡ ・借地権付建物		

＊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。

令和　８年（ケ）第　　２３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　渋谷区西原二丁目３０番地１

家屋　番号　　３０番１４

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　９８．６１平方メートル
２階　　２８．０９平方メートル

共有者　Ａ　持分５３分の１７
共有者　Ｂ　持分１０６分の１７
共有者　Ｃ　持分１０６分の１７
共有者　Ｄ　持分１０６分の１７
共有者　Ｅ　持分２１２分の１７
共有者　Ｆ　持分２１２分の１７
共有者　Ｇ　持分５３分の２

第４　目的物件の位置・環境等

１　建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	京王新線「幡ヶ谷」駅の南東方道路距離約250m（徒歩約4分） 渋谷区西原2丁目30番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約３．２～３．４ｍ道路沿いに一般住宅等が存する地域	
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 防火指定 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60％ 300％ 準防火地域 20m第3種高度地区　最高限度高：20m 日影規制：4時間-2．5時間/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	契約地積：241．716㎡ ほぼ長方形 間口約21m・奥行最大約11m 南西方へやや高く傾斜 セットバックの恐れあり実測を要する。
接面道路の状況等	南東側：幅員約3．2～3．4m舗装私道（建築基準法第42条2項道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 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。 ・関係人の陳述によると、水道管は北側の駐車場を通っており、水道メーターは2軒で1個、電気とガスについては個別にメーターが設置されているとの事。	

借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所在：東京都渋谷区西原二丁目 地番：30番1 地目：宅地 地積：3205.05㎡の内 約241.716㎡ 所有者：その他の者（H、Ｉ、Ｊ） その他の事項：南東側 私道（建築基準法第42条2項該当）に接面する（セットバックの恐れあり） 占有権原：賃借権 占有開始日：昭和28年1月1日 最初の契約日 契約日：昭和27年ころ 期間：昭和28年1月1日から昭和47年12月31日まで20年間 更新の種別：合意更新 現在の契約等 期　間：平成21年10月12日から令和11年10月11日まで20年間 契約等当事者 貸主：土地共有者H、Ｉ、Ｊ 借主：建物共有者Ａ乃至Ｇ 地代・支払時期等：毎月 金131,400円（毎月末日限り当月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 特約等：非堅固建物所有目的 地代滞納：ない 契約解除：ない 訴訟提起等：ない その他：最初の貸主：Ｎ 最初の借主：Ｍ 現在の契約書上の貸主〇については相続を原因として共有持分がＪに移転
特記事項	・南東側セットバックの恐れあり。 ・建物密集地で概測が困難であり実測を要する。 ・渋谷区ハザードマップに浸水想定の記載がある。 ・目的外土地上には、プレハブ物置(動産)2基とポンプが存在する。

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

区　　分	主である建物	
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	昭和27年4月17日受付 所有権保存（閉鎖登記簿） 昭和60年に柱を残して建て替えとの事 74年（建て替え後 約41年） 経済的残存耐用年数をほぼ満了している
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備	木造瓦葺２階建 吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング，ビニールタイル，畳等 キッチン，トイレ，風呂，２階ベランダ等
床面積（現況）	１階：　98.61㎡ ２階：約15.00㎡ 延床：　113.61㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅（北東側部分と南西側部分あり） 北東側部分：３Ｋ，南西側部分：４ＤＫ
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・建物共有者らが本建物を居宅として使用している。 建物の北東側部分には若干の荷物があるが空家との事。 建物の南西側部分は居宅として使用しているとの事。 ・次項の「占有者及び占有権原」参照	
特記事項	・共有者 個人Ａ　持分　５３分の　１７ 共有者 個人Ｂ　持分１０６分の　１７ 共有者 個人Ｃ　持分１０６分の　１７ 共有者 個人Ｄ　持分１０６分の　１７ 共有者 個人Ｅ　持分２１２分の　１７ 共有者 個人Ｆ　持分２１２分の　１７ 共有者 個人Ｇ　持分　５３分の　２ 合計　持分２１２分の２１２ ・関係人の陳述によると本件建物は、昭和６０年に柱を残して建て替え、その際に壁と物置を造作したため北東側部分と南西側部分は往来することができないとの事。 ・建物の建築年月日から、アスベスト含有建材の使用可能性について否定できないものと判断した。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	1階南西側部分及び2階	左記以外全部
占有者	建物共有者Ｄ	建物共有者Ａ乃至Ｇ
占有状況	居宅	居宅（空家）
関係人の陳述及び提示文書の要旨	陳述（Ａ、Ｄ及びＦ（建物共有者）） 文書（回答書）	陳述（Ａ、Ｄ及びＦ（建物共有者）） 文書（回答書）
占有権原	共有持分権	共有持分権

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建物価格（物件１）

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，建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
260,000	×113.61	×0.05	＝ 1,480,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。
イ　現況延床面積：現況延床面積を採用した。
ウ　現価率：ほぼ経済的残存耐用年数を満了しており，現価率を５％と査定した。

② 土地価格（借地）

物件１の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1,160,000	×0.94	×241.716	×1.00	＝ 263,570,000

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。

基準地　渋谷－７

(基準地価格)　(時点修正)　(標準化補正)　(地域格差)　(規準価格)

1,590,000円／㎡ × 102／100 × 100／100 × 100／140 ＝ 1,160,000円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：補正の必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は，対象地域と比し，街路条件及び住環境等で優る。

イ　個別格差：セットバックの恐れあり等でやや劣る。

ウ　地積：契約面積による。

エ　建付減価：必要なし。

2　評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に，土地利用権等価格を加算し，さらに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

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
263,570,000	×0.63	借地権	＝ 166,050,000

ア　建付地価格：前記１②オ

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し，その割合は，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，建物の性質等を勘案して査定し，名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合－（借地権割合×名義書換料）
土地利用権等割合：0.7－（0.7×0.1）＝0.63（小数第3位を四捨五入）

②　評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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) カ
(1,480,000	＋166,050,000)	×1.00	×0.80	×0.80	＝107,220,000

ア　建　物　価　格：前記１①エ

イ　土地利用権等価格：前記２①ウ

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市　場　性　修　正：借地権付建物(期間・建物の状況等を考慮した)の市場性等も考慮し，減価率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を考慮して修正を行った。

第６　参考価格資料

基準地価格（渋谷－７）

所　　在：東京都渋谷区西原三丁目41番11「西原3－41－7」

価　　格：1,590,000円/㎡

位　　置：小田急電鉄小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅の約250mに位置する

価格時点：令和8年7月1日

地　　積：417㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：南側5.5m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率150％），準防火地域

地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

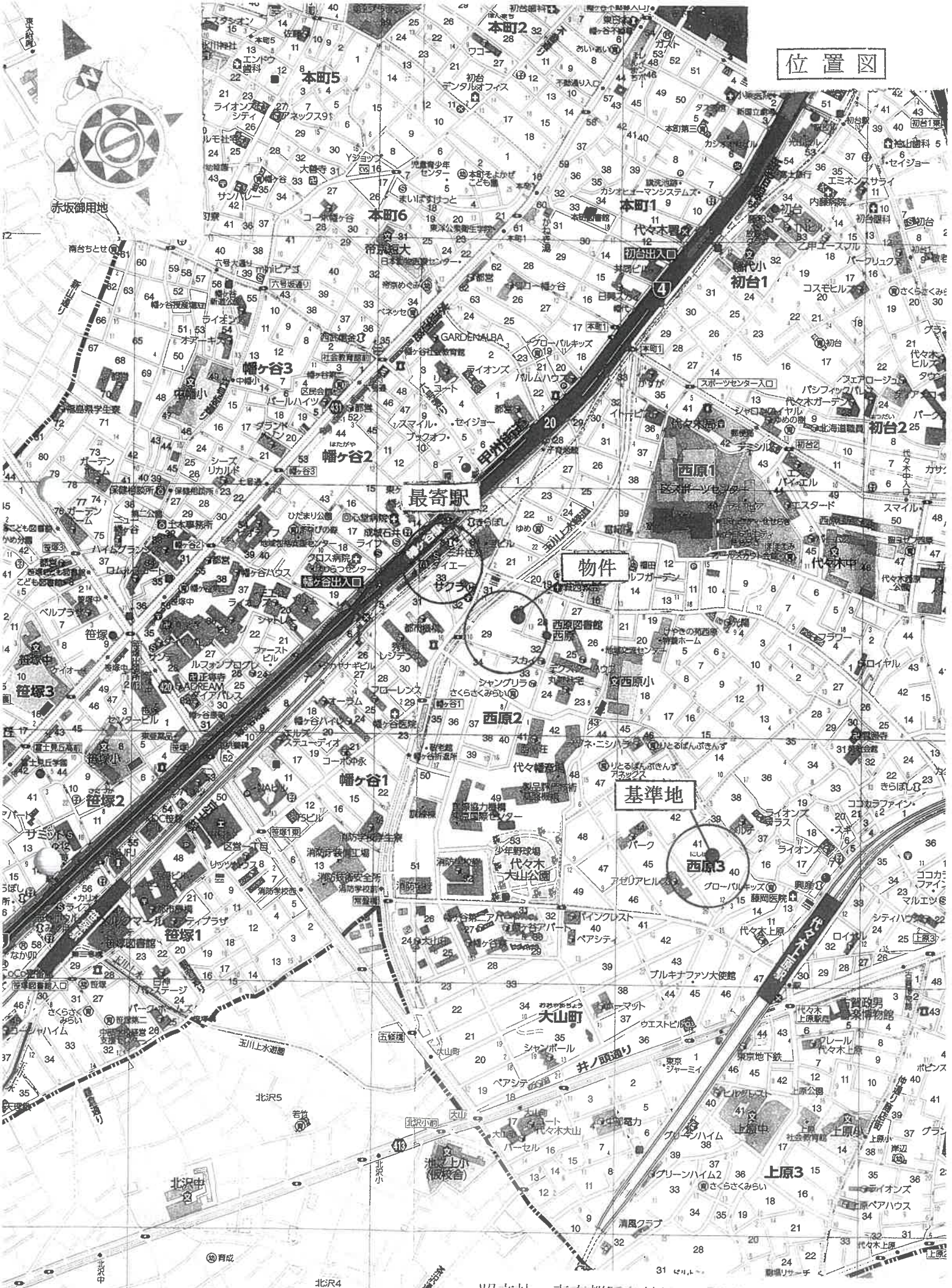
以上

令和８年０９月１８日

評価人　不動産鑑定士

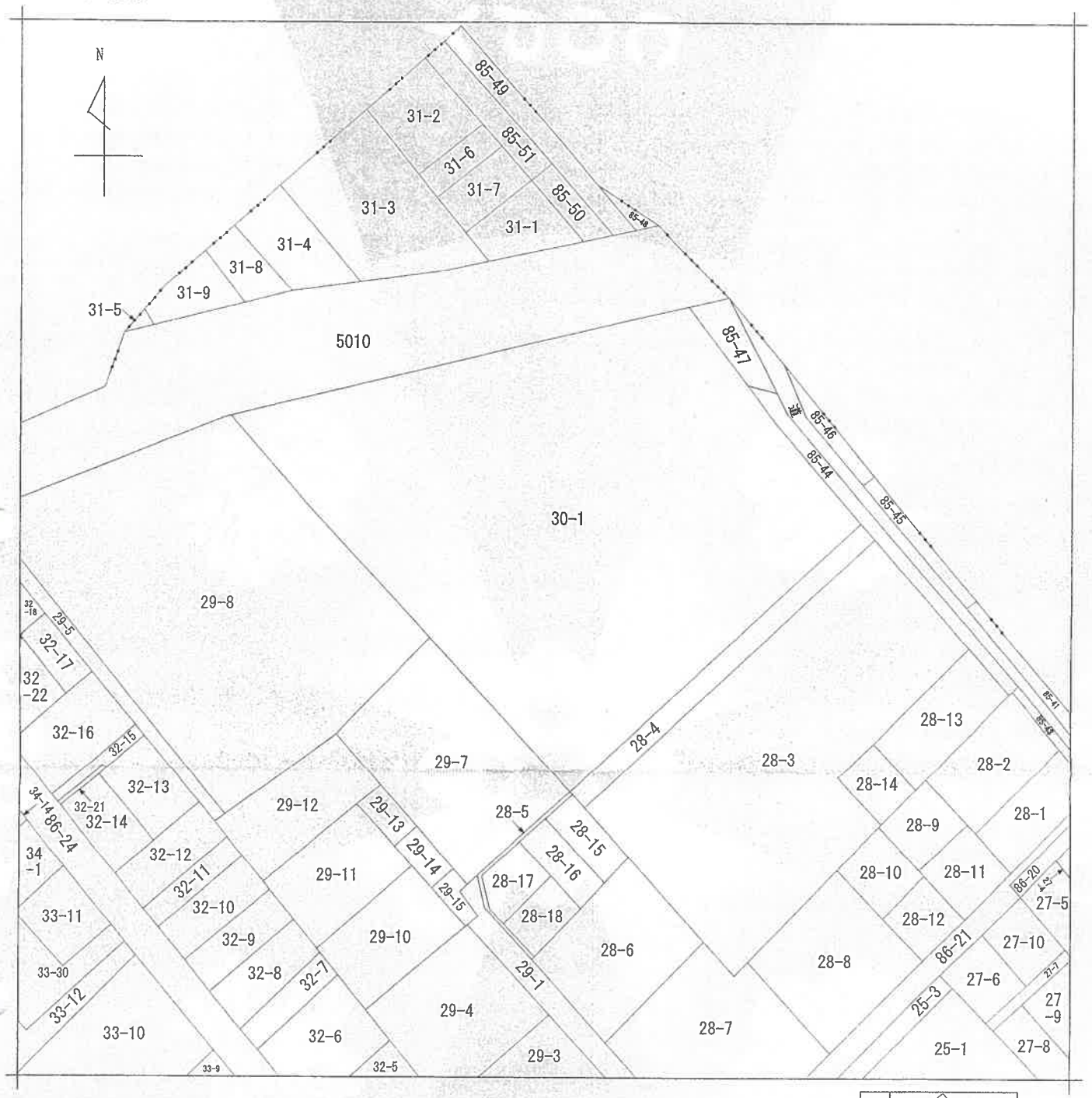
萩　原　謙　介　印

位置図



昭文社　東京都区分地図　「渋谷区」　2021年5版

縮尺　1／8，000



(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	西原２丁目

請求部分	所在	渋谷区西原二丁目				地番	30番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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45年3月31日			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。

令和8年5月11日
東京法務局渋谷出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M54321

(1/1)