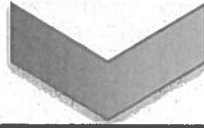


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4 月 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 9 時 3 0 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 5 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 1 6 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 5 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 7 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	106,740,000 85,392,000	一括	21,348,000	不明	不明
1	93,760,000				
2	2,270,000				
3	6,900,000				
4	3,810,000				

物 件 目 録

1 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番1

地 目 宅地

地 積 112.66平方メートル

共有者 株式会社ランド・クリエイト 持分1008分の216

共有者 A 持分1008分の144

共有者 B 持分1008分の144

共有者 C 持分1008分の75

共有者 D 持分1008分の75

共有者 E 持分1008分の26

共有者 F 持分1008分の26

共有者 G 持分1008分の38

共有者 H 持分1008分の78

共有者 I 持分1008分の78

共有者 J 持分1008分の18

共有者 K 持分1008分の18

共有者 L 持分1008分の36

共有者 M 持分1008分の18

共有者 N 持分1008分の18

2 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番22

地 目 宅地

地 積 2.73平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

3 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	57.85平方メートル
	2階	39.10平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	約105平方メートル
	2階	約104平方メートル
	3階	約18平方メートル



物件目録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

4 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	36.36平方メートル
	2階	23.14平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	約58平方メートル
	2階	約51平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

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1～2、4】

物件1及び2は、縄のびの可能性もあることから、隣地(地番80番2)との境界が不明確である。よって、物件4建物が物件1及び2の土地に築造されているのか、又は件外土地(地番80番2)土地に築造されているか不明である。よって、売却基準価額は、物件1及び2について縄のびの可能性があること、物件4建物の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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、B I T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 文京区本郷六丁目

地 番 80番1

地 目 宅地

地 積 112.66平方メートル

共有者 株式会社ランド・クリエイト 持分1008分の216

共有者 A 持分1008分の144

共有者 B 持分1008分の144

共有者 C 持分1008分の75

共有者 D 持分1008分の75

共有者 E 持分1008分の26

共有者 F 持分1008分の26

共有者 G 持分1008分の38

共有者 H 持分1008分の78

共有者 I 持分1008分の78

共有者 J 持分1008分の18

共有者 K 持分1008分の18

共有者 L 持分1008分の36

共有者 M 持分1008分の18

共有者 N 持分1008分の18

2 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番22

地 目 宅地

地 積 2.73平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

3. 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.85平方メートル
 2階 39.10平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 約105平方メートル
 2階 約104平方メートル
 3階 約 18平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

4 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	36.36平方メートル
	2階	23.14平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	約58平方メートル
	2階	約51平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18



令和 6 年 (ケ) 第 280 号
令和 6 年 12 月 10 日受理
令和 7 年 2 月 7 日提出
(評価人 関口一郎)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 文京区本郷六丁目

地 番 80番1

地 目 宅地

地 積 112.66平方メートル

共有者 株式会社ランド・クリエイト 持分1008分の216

共有者 A 持分1008分の144

共有者 B 持分1008分の144

共有者 C 持分1008分の75

共有者 D 持分1008分の75

共有者 E 持分1008分の26

共有者 F 持分1008分の26

共有者 G 持分1008分の38

共有者 H 持分1008分の78

共有者 I 持分1008分の78

共有者 J 持分1008分の18

共有者 K 持分1008分の18

共有者 L 持分1008分の36

共有者 M 持分1008分の18

共有者 N 持分1008分の18

2 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番22

地 目 宅地

地 積 2.73平方メートル



物 件 目 録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

3 所. 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	57.85平方メートル
	2階	39.10平方メートル

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18



物 件 目 録

4 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.36平方メートル
2階 23.14平方メートル

共有者 株式会社ランド・クリエイト 持分1008分の216

共有者 A 持分1008分の144

共有者 B 持分1008分の144

共有者 C 持分1008分の75

共有者 D 持分1008分の75

共有者 E 持分1008分の26

共有者 F 持分1008分の26

共有者 G 持分1008分の38

共有者 H 持分1008分の78

共有者 I 持分1008分の78

共有者 J 持分1008分の18

共有者 K 持分1008分の18

共有者 L 持分1008分の36

共有者 M 持分1008分の18

共有者 N 持分1008分の18



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都文京区本郷六丁目17番1号		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1. 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件3		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・居宅 ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積: 1階 約105平方メートル 2階 約104平方メートル 3階 約18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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を店舗・居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都文京区本郷六丁目17番10号			
建物	物件4			
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異なる (■主たる建物 □附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約58平方メートル 2階 約51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	☒ 建物共有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を店舗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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(5 枚目)

目的外土地の概況 (物件 4 関係)			
所	在	文京区本郷六丁目	
地	番	80番2	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	125.09平方メートル (■約58平方メートル (物件4の底地部分))	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (○)
その他の事項			
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約日	期 間	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	
現在の	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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			
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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他			
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
(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 令和7年1月23日解錠の上、物件3及び4の建物内に立ち入ったところ、建物内には建物共有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと及び現場の状況から、本件建物（物件3及び4）は、建物共有者らが占有しているものと認定した。
- 3 本件土地（物件1及び2）については、詳細な図面等が無く公図のみであり、現地にも境界を示すものは存在していない。建物についても敷地のどの部分にどのような建物が建っているかの位置関係図や建物図面も無い状態（隣家についても位置関係図が存在しない。）であることから、文京区都税事務所において、調査をしたところ、都税事務所職員の話では、物件3及び4の建物については、本報告書添付の土地建物位置関係図に記載した建物に対し課税をしているとのことであった。

上記都税事務所の認識をもとに、物件所在地において、評価人とともに物件1の土地について概則したところ、物件1の土地上に建っているのは物件3の建物のみであり、物件4の建物については、隣地である文京区本郷六丁目80番2の土地上に建っているように思われるが、80番2の土地の所有者は、昭和4年に80番2の土地を購入後相続登記を経ておらず、登記簿には長期相続登記未了土地という記載があり、80番2の土地の所有者に対し照会をかけることが出来ないことから、実際に物件4の建物が80番2の土地上に建っているのか、それとも物件1の土地が、縄のびがあり実際には公簿以上の敷地があるのかについては不明である。

また、物件2の土地については、建物の裏側にあり、物件2の土地を示す境界等も存在しないことから、同土地について特定することは困難であり、不明である。

- 4 建物については、前記都税事務所の認識をもとに建物内調査をしたところ、物件3の建物の南側部分については、1階を店舗として、2階、3階を居宅として利用されているが、同建物の1階北側部分（建物間取図の斜線部分）については、もともとは、東側部分にシャッター（同シャッターについては、物件4の建物内に残置されていた。）が存在していたようであるが、現在は同入口にはコンクリートパネルが打ち付けられており、また、南側建物内からは北側建物内には行けない構造となっているため、南側店舗部分の西側階段下（北側建物の1階西側壁面）から同部分を確認（一部壁が崩れ落ちていた）したところ、同部分からは同建物の2階には行けない構造になっていると思われる。

物件4の建物については、1階、2階とも店舗として利用されていたと思われる。また物件4の建物の2階から、物件3の建物の北側2階部分（建物間取図の斜線部分）に行けるようになっているが、同部分はやはりコンクリートパネルで覆われており、結果、物件3の建物の北側2階部分の状況については確認することが出来なかった。

- 5 物件3と物件4の建物の特定については、前記都税事務所の認識をもとに本報告書では認定しているが、いずれの建物もかなり増改築が繰り返されていると思われ、外観上は物件3の南側部分（3階がある建物）とそれ以外の部分（物件3の北側部分（建物間取図の斜線部分）及び物件4の建物）に見える。その上で物件4の建物の屋根に上がったところ、古い瓦屋根が一部露出しており、同瓦屋根の部分が物件3の建物の瓦屋根なのか物件4の建物の瓦屋根なのかは不明であるが、この瓦屋根が物件3の建物の瓦屋根であれば本報告書記載のとおりの特定になるが、物件4の建物の瓦屋根の部分ということになると、物件3の建物は、本報告書の物件3の建物の南側部分だけとなり、物件4の建物は、本報告書の物件3の建物の北側部分（建物

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執行官の意見

間取図の斜線部分)であり、本報告書の物件4の建物は同建物の増築部部分とも考えられる(物件3の建物の北側部分(建物間取図の斜線部分)の1階の床面積は約38平方メートル、2階部分は約36平方メートルであり、物件4の登記簿上の床面積に近い数字である。)。いずれにしても、どの部分が物件3の建物で、どの部分が物件4の建物なのかについては、本報告書では前記都税事務所の認識をもとに特定しているが、不明であると言わざるを得ない。

また、本報告書物件3の建物の西側部分の隣家と、本報告書物件4の建物の北側隣家とは、いずれも密着しており、外観上は繋がっているように見える。

- 6 以上のことから、物件1及び物件2の土地については境界が不明であり、物件3及び4の建物についても特定が難しく、また隣家とも外観上繋がっているように見えることから、本件各物件の正確な位置、形状及び地積については測量等が必要である。

なお、現況調査報告書に添付されている土地建物位置関係図については、公図及び都税事務所認識をもとに概略を記載したものであり、大きさ・形状及び方位とも正確なものではない。

- 7 評価人の調査によれば、物件1の土地に東側で接する道路は国道で、南側で接する道路は区道であり、いずれも建築基準法42条1項1号道路とのこと。

- 8 以上の調査結果から、4枚目～6枚目記載のとおり報告する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月7日 13:30-14:30 15:00-15:30	文京区都税事務所 物件所在地	■本件建物の資料収集 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年1月14日 15:00-15:20	当庁(郵便) 物件所在地	■相手方に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
7年1月23日 12:45-14:50	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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させて臨場した。

■ 令和 7年 1月23日
物件3及び4は不在で施錠されていたので、立会人Pを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

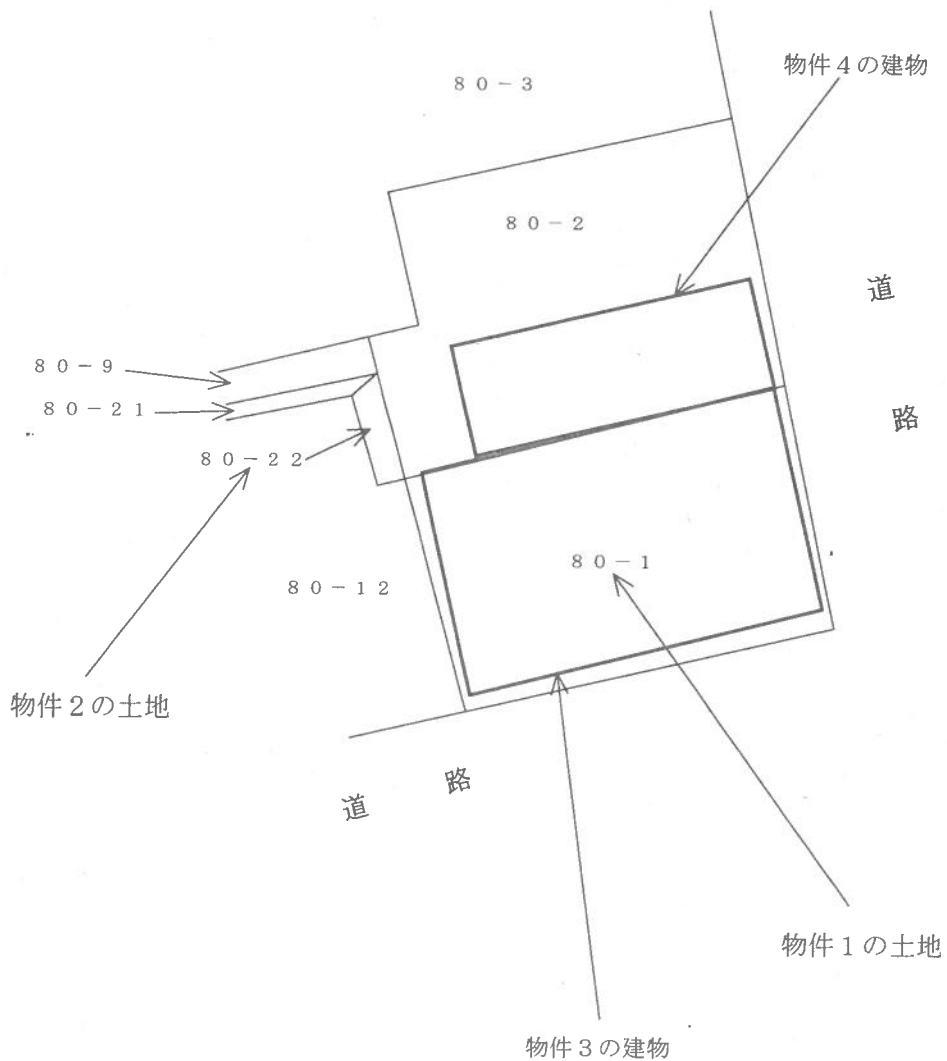
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真6葉添付)

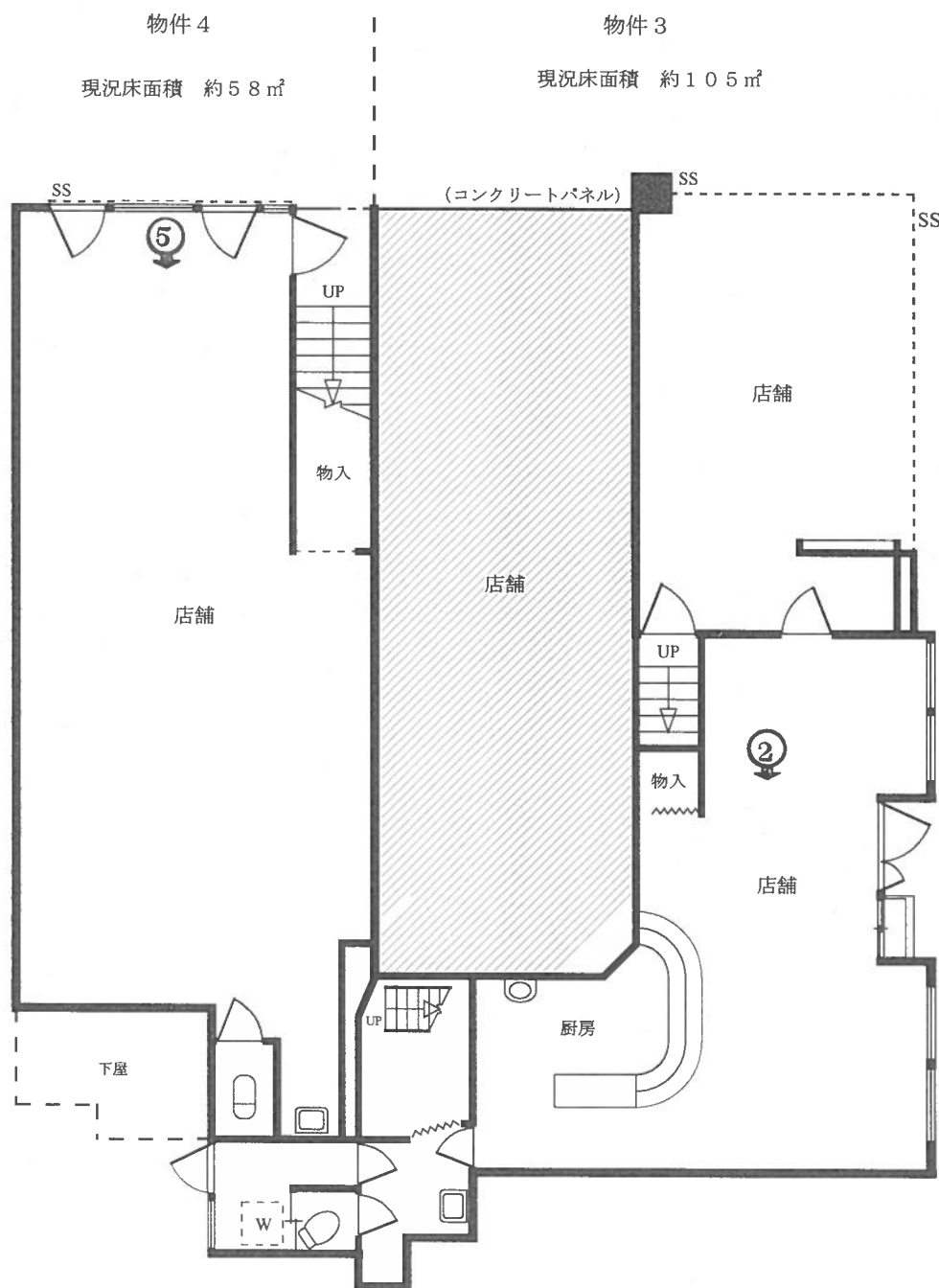
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第280号



←○写真撮影位置と方向



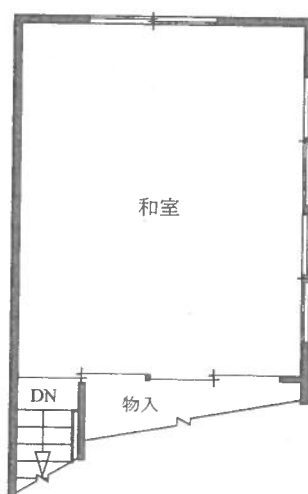
1 階

←○: 写真撮影位置と方向



物件3

現況床面積 約18㎡



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

令和6年（ケ）第280号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関口 一郎

第1 評価額

一括価格	
金 106,740,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 93,760,000円
物件2 (土地)	金 2,270,000円
物件3 (建物)	金 6,900,000円
物件4 (建物)	金 3,810,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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。
- 3 物件1及び2の内訳価格は、物件3及び4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び4の内訳価格は当該土地利用権等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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：文京区本郷6丁目17番1号 種類：店舗, 居宅 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 床面積：1階 約105㎡, 2階 約104㎡ 3階 約18㎡, 延べ 約227㎡
4	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：文京区本郷6丁目17番10号 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約58㎡, 2階 約51㎡ 延べ 約109㎡
番号	特記事項		
	次ページのとおり。		

* 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。

1. 物件1及び2土地について

①物件3及び4建物の外壁は各々の隣家の外壁と密接・密着していること等もあり、物件1及び2土地の隣地との境界は明確でないが、物件3及び4建物の北東側国道との接道部分（間口）は約12.5m（現地での概測による）、南東側区道との接道部分（間口）は約13.5m（同上）であり、物件3及び4建物の「敷地」の地積は物件1及び2土地の登記地積115.39㎡（112.66㎡＋2.73㎡）を比較的大幅に上回っているものと推定される。

②その原因としては、

○物件1及び2土地上に、1階の合計床面積が約163㎡（約105㎡＋約58㎡）の物件3及び4建物が存し、主に物件1土地が現況地積が登記地積を上回るいわゆる「縄のび」の状態にある可能性

○登記地積115.39㎡の物件1及び2土地上には、1階床面積が約105㎡の物件3建物のみが存し、1階床面積が約58㎡の物件4建物は、北側隣地（文京区本郷6丁目80番2・宅地・125.09㎡）に永年越境している可能性が考えられる。

③現状では、「縄のび」であるのか越境であるのかは不明であるため、境界確定の後、物件1及び2土地の実測を行うとともに、北側隣地の所有者への調査が必要となるが、北側隣地の登記記録には「長期相続登記等未了土地」との記載があり、調査先の現在の所有者は不明であるものと思われる。

2. 物件3及び4建物について

①両建物の現状については、

○法務局に「建物図面・各階平面図」の備え付けがないこと

○増改築が度々行われてきたものと推定されること

○本郷通り側から見た外壁の状況からは、外観上一体の一棟の建物とも見受けられること

○かつては2階の一部で内部での行き来がなされていたのではないかと考えられること等

により、どの部分が物件3建物で、どの部分が物件4建物なのかについては不明と言わざるを得ない

②以上の状況から、本評価においては、文京都税事務所備え付けの図面における両建物の位置関係及びおよその規模等を参考として物件3及び4建物を特定した。

両建物の内部の状況等については後記のとおり。

物 件 目 録

1 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番1

地 目 宅地

地 積 112.66平方メートル

共有者 株式会社ランド・クリエイト 持分1008分の216

共有者 A 持分1008分の144

共有者 B 持分1008分の144

共有者 C 持分1008分の75

共有者 D 持分1008分の75

共有者 E 持分1008分の26

共有者 F 持分1008分の26

共有者 G 持分1008分の38

共有者 H 持分1008分の78

共有者 I 持分1008分の78

共有者 J 持分1008分の18

共有者 K 持分1008分の18

共有者 L 持分1008分の36

共有者 M 持分1008分の18

共有者 N 持分1008分の18

2 所 在 文京区本郷六丁目

地 番 80番22

地 目 宅地

地 積 2.73平方メートル

物件目録

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

3 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	57.85平方メートル
	2階	39.10平方メートル

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

物 件 目 録

4 所 在 文京区本郷六丁目80番地

家屋 番号 74番2

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.36平方メートル
2階 23.14平方メートル

共有者	株式会社ランド・クリエイト	持分1008分の216
共有者	A	持分1008分の144
共有者	B	持分1008分の144
共有者	C	持分1008分の75
共有者	D	持分1008分の75
共有者	E	持分1008分の26
共有者	F	持分1008分の26
共有者	G	持分1008分の38
共有者	H	持分1008分の78
共有者	I	持分1008分の78
共有者	J	持分1008分の18
共有者	K	持分1008分の18
共有者	L	持分1008分の36
共有者	M	持分1008分の18
共有者	N	持分1008分の18

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及び2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ・南北線「東大前」駅の概ね南方約400m（道路距離・徒歩約5分）、文京区本郷6丁目17番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本郷通り沿いに、マンション、店舗、事務所ビル等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 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 46m高度地区 第2種文教地区 ※次ページ特記事項1参照
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口・奥 行 地 勢 そ の 他	物件1土地：112.66㎡，物件2土地：2.73㎡ 2筆合計115.39㎡（登記地積） 概ね整形と推定 北東側間口約12.5m，南東側間口約13.5m ほぼ平坦 なし ※先記特記事項のとおり
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側現況幅員約21.6m国道・本郷通り，南東側幅員約5.6m区道に接面する角画地。両道路はともに建築基準法第42条1項1号該当。 ※次ページ特記事項1参照	
土地の利用状 況等	物件3及び4建物の敷地として利用されているものと推定される。 ※先記特記事項のとおり	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	次ページのとおり	

1. 本郷通り及び道路予定地について

- ①本郷通りは都市計画道路・放射10号として拡幅（計画幅員27m）が都市計画決定されているが、事業開始時期は未定。
- ②都庁都市整備局都市計画課での調査によれば、拡幅は物件1及び2土地側への一方後退であり、接道部分幅約5.5mが道路予定地となっている。
- ③道路予定地部分においては、都市計画法第53条、54条等により、建物の階層、高さ、主要構造部等について制限を受ける。

2. 文京区のハザードマップによれば、内水氾濫による浸水想定地域にある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 タイル、モルタル、波形トタン、板貼等 ビニールクロス、合板、塗壁等 ビニールクロス、合板等 フローリング、畳、コンクリートタタキ等 厨房、台所、トイレ等
床 面 積	1階：約105㎡，2階：約104㎡，3階：約18㎡，延べ約227㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗，居宅 1階南側：店舗，厨房等 1階北側：店舗 2階南側：4和室，DK，トイレ等 2階北側：不明 3階：1和室
品 等	劣る	
保守管理の状態	天井板，床板，内壁の破損箇所，畳の腐蝕箇所等が多数認められ，保守管理の状態は極めて劣る	
建物の利用状況	未利用の状態で長期間経過しているものと推定される。	
特 記 事 項	①1階北側は，本郷通り側にのみ出入口があるが出入口はコンクリートパネルで封鎖されているため，内部への立入はできなかったが1階南側より視認した。 ②2階北側は物件4建物の2階からのみ出入りしていたのではないかと推定されるが，接続部分はコンクリートパネルで封鎖されているため，立入は出来なかった。 ③南東区道側の西側隣家とは，双方の外壁が密接・密着した状態となっている。	

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 板 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル，波形トタン，板貼等 合板等 合板等 フローリング，コンクリートタタキ等 トイレ等
床 面 積	1階：約58㎡，2階：約51㎡，延べ約109㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗 1階～2階：店舗等
品 等	劣る	
保守管理の状態	天井板，床板の破損箇所等が認められ，保守管理の状態は極めて劣る	
建物の利用状況	未利用の状態で長期間経過しているものと推定される。	
特 記 事 項	①北東国道側の北側隣家とは，双方の外壁が密接・密着した状態となっている。 ②物件4建物の北東端部に「東京電力管路・高電圧ケーブル」と記載された鉄管が設置されているが，その内容等は不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	1,690,000	×1.20	× 112.66	×0.95	= 217,050,000
2	1,690,000	×1.20	× 2.73	×0.95	= 5,260,000

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。

尚、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ている。

公示地 文京5-26

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,250,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/80 = 1,690,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：対象地域は、公示地の所在地域に比し、街路条件、環境条件、行政的条件等で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個 別 格 差：角地、物件3及び4建物の「敷地」の地積は登記地積を上回る、道路予定地を含む等
+20%

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を考慮した。

② 物件3及び4（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	200,000	×約227	×0.001	= 50,000
4	200,000	×約109	×0.001	= 20,000

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：各建物の現況延床面積

ウ 現価率：利用状況、保守管理の状態等を勘案して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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

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	217,050,000	×0.10	場所的利益	= 21,710,000
2	5,260,000	×0.10	場所的利益	= 530,000

ア 建付地価格：前記1①オ

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が、場所的利益（収去されない利益）が認められる。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。

※物件1及び2土地の土地利用権等価格を物件3及び4建物に各建築面積により下記のとおり配分した。

○物件1土地の土地利用権等価格の配分

$$\text{物件3建物} : 21,710,000\text{円} \times \text{約}105\text{m}^2 \div (\text{約}105\text{m}^2 + \text{約}58\text{m}^2) = 13,980,000\text{円}$$

$$\text{物件4建物} : 21,710,000\text{円} \times \text{約}58\text{m}^2 \div (\text{約}105\text{m}^2 + \text{約}58\text{m}^2) = 7,730,000\text{円}$$

○物件2土地の土地利用権等価格の配分

$$\text{物件3建物} : 530,000\text{円} \times \text{約}105\text{m}^2 \div (\text{約}105\text{m}^2 + \text{約}58\text{m}^2) = 340,000\text{円}$$

$$\text{物件4建物} : 530,000\text{円} \times \text{約}58\text{m}^2 \div (\text{約}105\text{m}^2 + \text{約}58\text{m}^2) = 190,000\text{円}$$

○物件3建物の土地利用権等価格

$$13,980,000\text{円} + 340,000\text{円} = 14,320,000\text{円}$$

○物件4建物の土地利用権等価格

$$7,730,000\text{円} + 190,000\text{円} = 7,920,000\text{円}$$

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 の控除及び加算 (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)
1	(217,050,000	-21,710,000)	×1.00	×0.6	×0.8	= 93,760,000
2	(5,260,000	- 530,000)	×1.00	×0.6	×0.8	= 2,270,000
3	(50,000	+14,320,000)	×1.00	×0.6	×0.8	= 6,900,000
4	(20,000	+ 7,920,000)	×1.00	×0.6	×0.8	= 3,810,000
一括価格 (合計)						106,740,000

ア 基礎となる価格：前記1

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：物件1及び2土地の面積が明確でないこと、物件4建物が北側隣地に越境している可能性が否定できないこと、建物の階層等に制限を受ける道路予定地を考慮した具体的な土地利用の計画等の把握に困難を伴うこと、北側及び西側隣家と外壁が密接・密着しており、物件3及び4建物を直ちに取り壊すことができないこと等による市場性を考慮した。

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（文京5-26）

所 在：文京区西片2丁目14番1外 「西方2-16-25」

価 格：1,250,000円／㎡

位 置：東京メトロ・南北線「東大前」駅より道路距離400mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：372㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側15m国道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

防火地域

地 域 の 概 要：店舗付共同住宅，公共施設等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

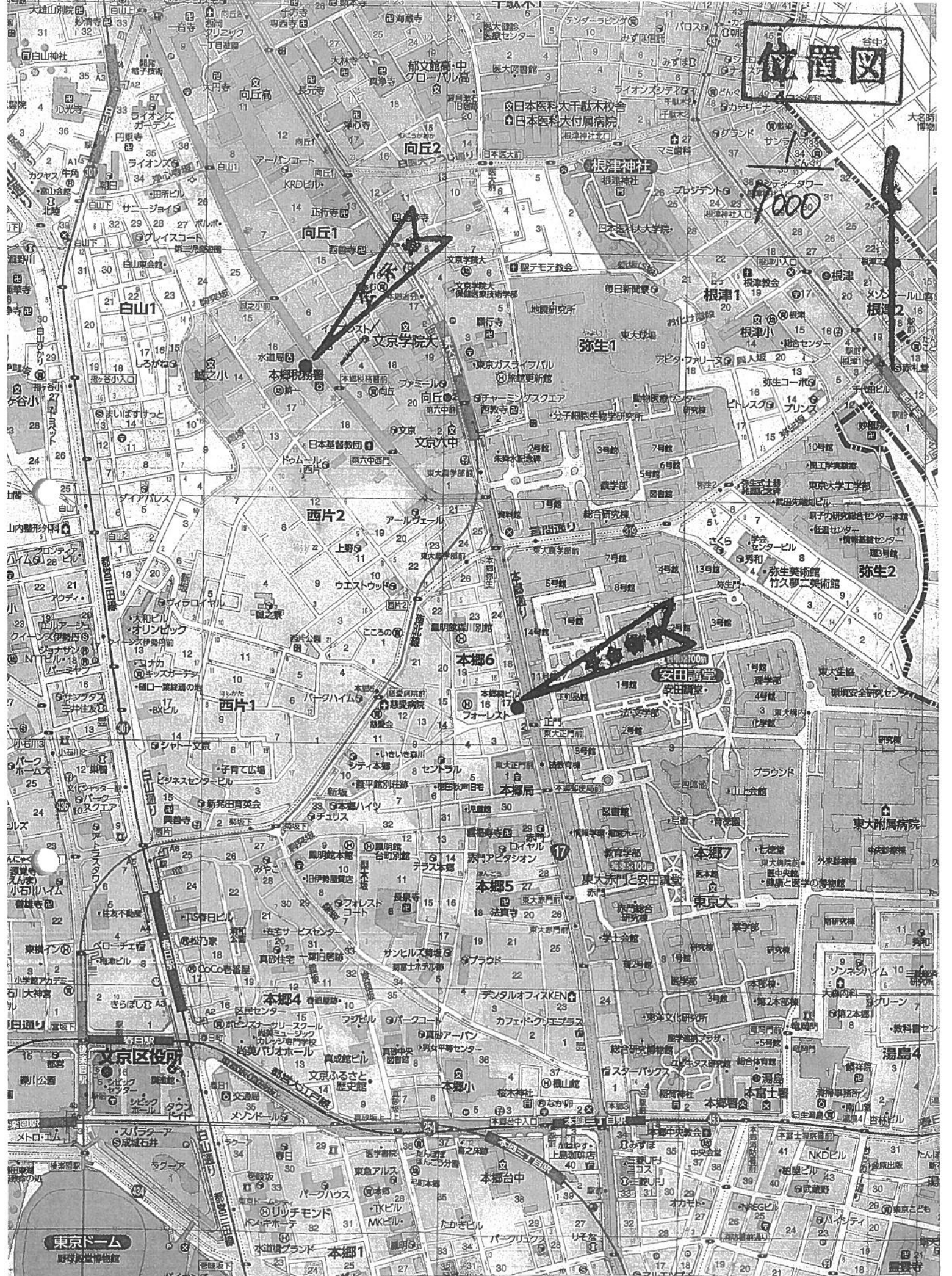
以 上

令和7年2月10日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

位置図



公図写

1
600

イ 88-12 88-13 ハ 88-14 88-15 ホ 77-22 79-21 ト 79-25 80-18 リ 80-19 80-20 ル 80-21

