

回議用紙

特別取扱	文書分類	大分類 25 財政	中分類 30 財産管理	小分類 15 土地	ファイル	141626 処分	
文書記号		年 月 日					
文書番号		年 月 日 第 号					
保存年限		長期 まで					
宛 先			発信者		起案	令和 3年10月12日	
					決裁	令和 3年10月19日	
					公印		
					施行		
決裁 権者	甲	文書 審査	文書課長	文書係長	文書取扱主任	起案者 所属 氏名	財務部資産総合管理課
							松本 勝義 内線 (4221)
件 名							
土地売払いの決定及び売買契約の締結について【本町三丁目9番7】							
このことについて、次のとおり売払いを決定し、売買契約の締結をしてよろしいか伺います							
※決裁状況は別紙参照							

回議用紙

当該土地は、国から譲与された法定外公共物の一部であり、機能が廃滅しており公共の用に供されていない土地である。

今回、当該土地について用途廃止協議が完了したことに伴い、別添1のとおり土木部長から売払に関する諸手続について依頼があり、別添2のとおり隣地所有者から土地売払申請書が提出された。その後契約内容について隣地所有者と合意に達したため、下記のとおり売払いを決定し、土地売買契約を締結する。

記

1 土地の表示

【所在】渋谷区本町三丁目

【地番】	【地目】	【地積】	【所有者】
(売払地) 9番7	宅地	9.26㎡	渋谷区
(隣接地) 9番5	宅地	17.35㎡	関島正義
9番3(*)	宅地	65.28㎡	成願寺

(*) 点で隣接

2 契約の相手方 (長辺で隣接している土地の所有者)

中野区弥生町一丁目14番12号

関島 正義

3 売払価格

3,241,000円

4 土地売買契約書

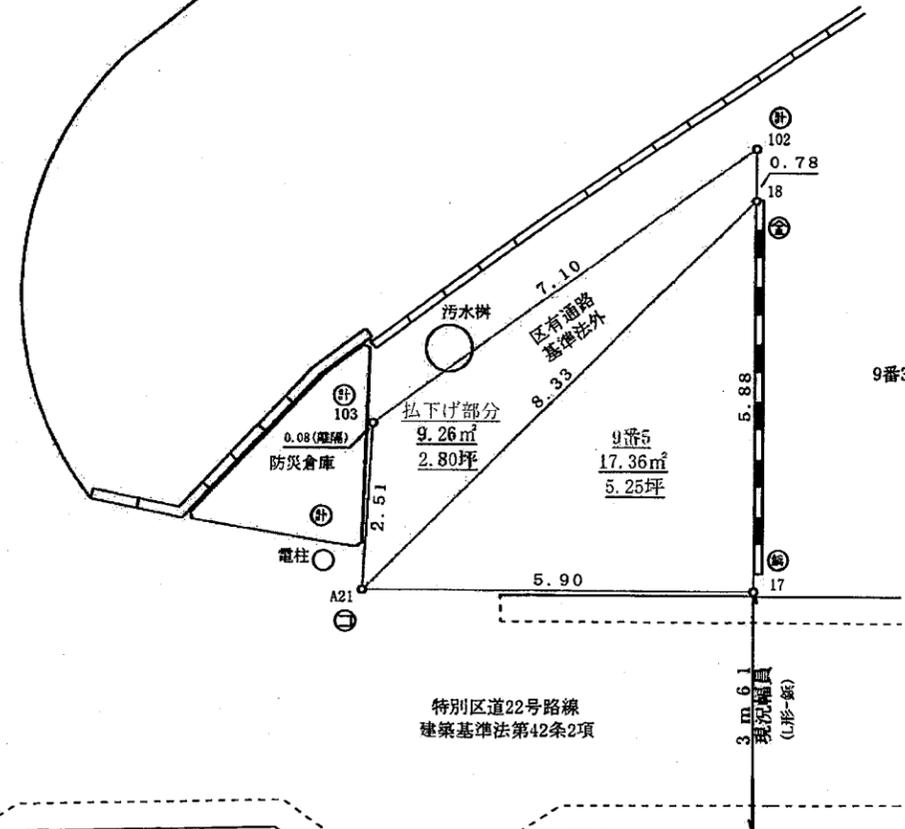
別添3のとおり (第3条の売買代金の納付期限は、契約日の20日後とする。)

10

20

30

方南通り



座標求積表

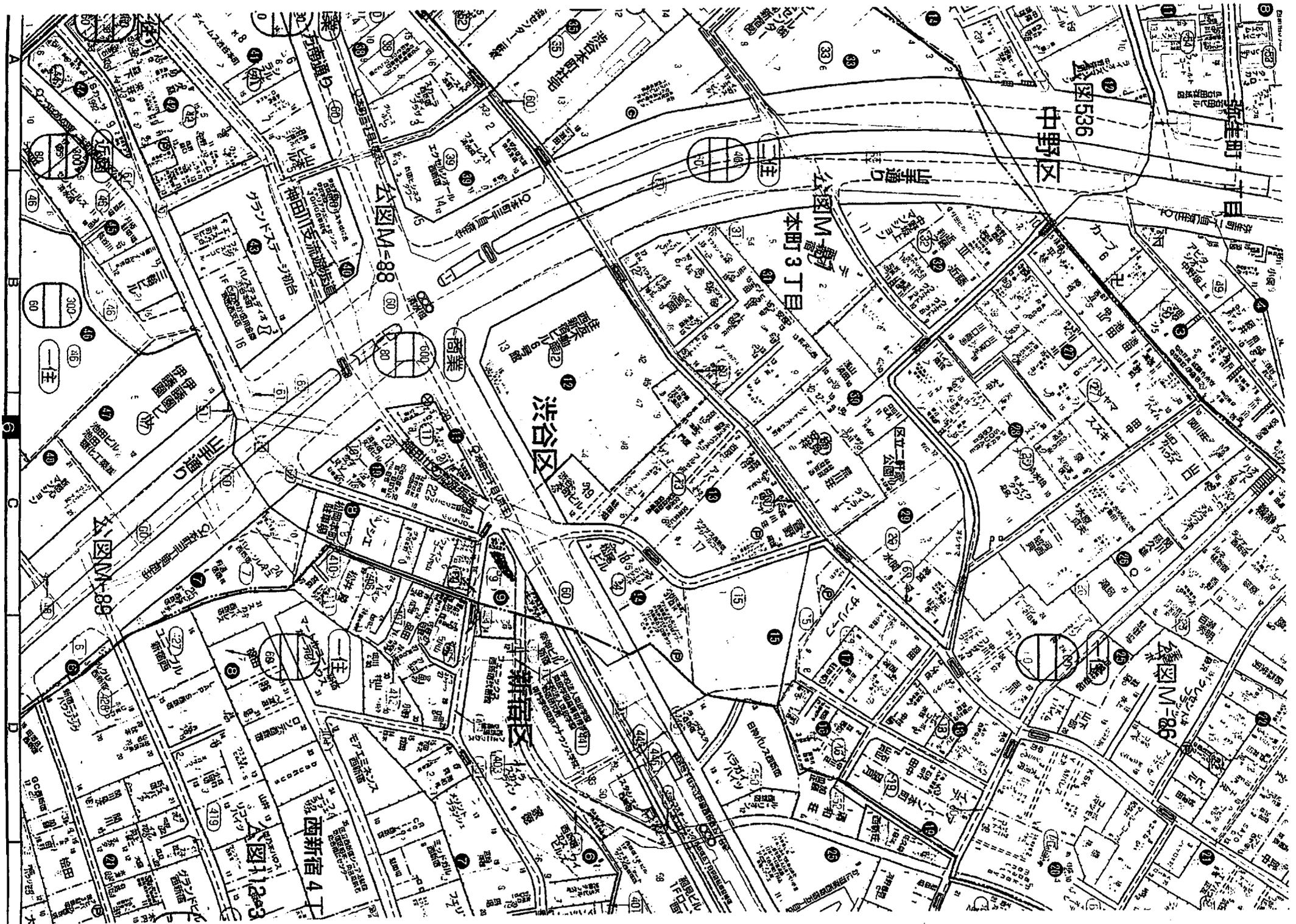
地番	私下げ部分		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
103	102.825	108.460	-614.317440
A21	100.366	107.930	262.269900
18	105.255	114.683	649.564512
102	106.030	114.806	-278.978580
		倍面積	18.538392
		面積	9.26 m ²
		地積	9.26 m ²
		坪数	2.80 坪

地番	9番5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
18	105.255	114.683	105.623043
A21	100.366	107.930	-627.073300
17	99.445	113.762	556.182418
		倍面積	34.732161
		面積	17.3660805
		地積	17.36 m ²
		坪数	5.25 坪
合計			26.6352765

確定前

図面名称	縮尺
現況実測図	1/100
所在・地番	
渋谷区本町三丁目9番5	
作成年月日	承認印欄
令和3年4月8日	有賀 藤原
照査担当	図面番号
有賀 藤原	Rev.1
東京都東大和市清原四丁目8番地21	
藤和土地家屋調査士法人	
代表社員 星野恭裕 紀	
土地家屋調査士	
TEL (042)567-1411	
FAX (042)567-4444	

境界点	境界標の種類
①	石 杭
②	金属プレート
③	コンクリート杭
④	刻 印
⑤	紙
⑥	計 算 点
⑦	ベ ン キ



中野区

区道M-86

本町3丁目

区道M-87

渋谷区

区道M-88

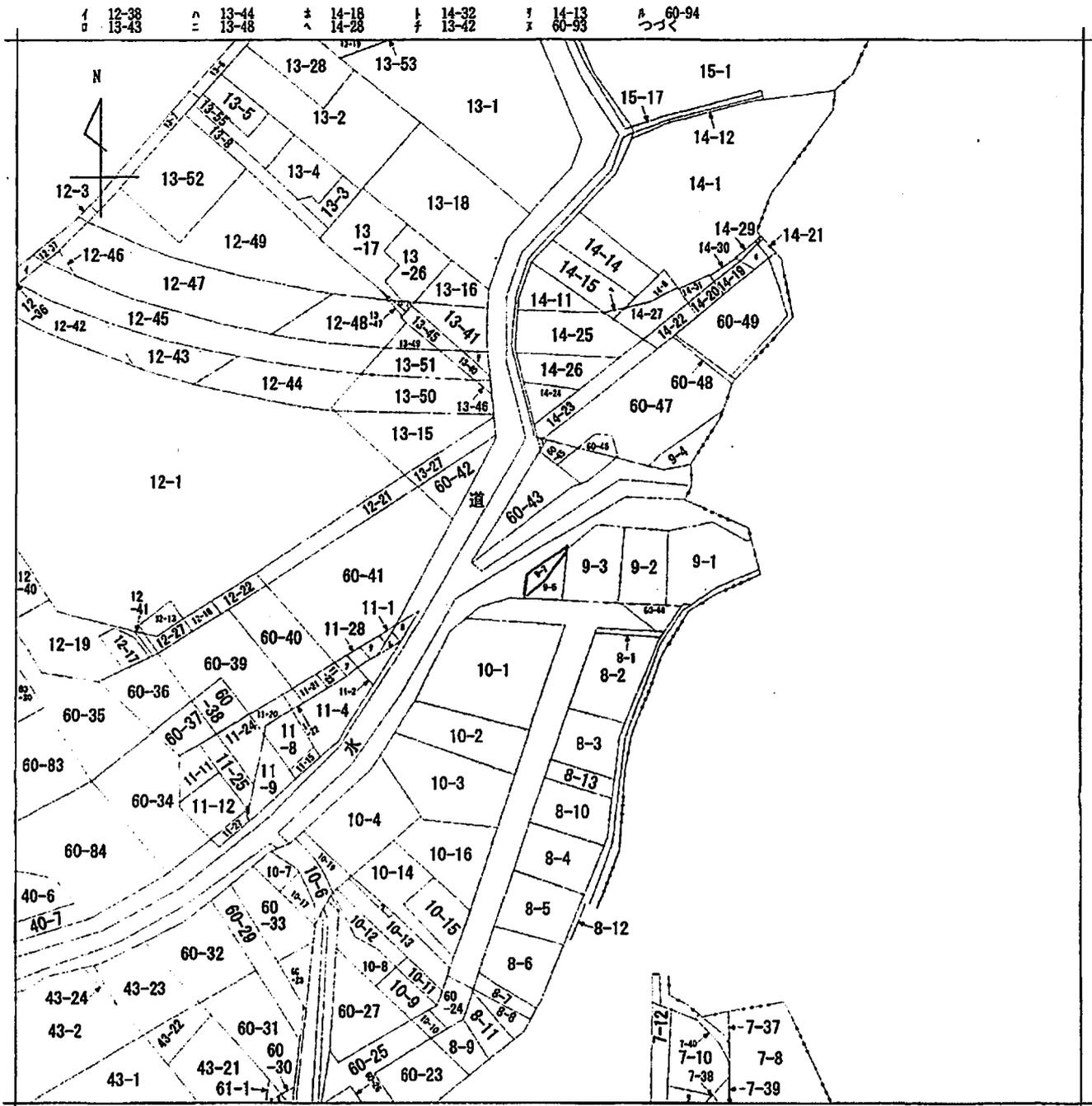
区道M-86

新宿区

区道M-89

西新宿4丁目

区道M-83



(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録した図面です。



A 本町3丁目

請求部	所在	渋谷区本町三丁目		地番	9番7		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和48年3月		備付年月日(原図)		補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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3年8月16日
東京法務局渋谷出張所

請求番号：35-1
(1/2)

登記官

肥田 博士



公用

公用

登記年月日：令和3年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和3年8月16日 東京法務局渋谷出張所

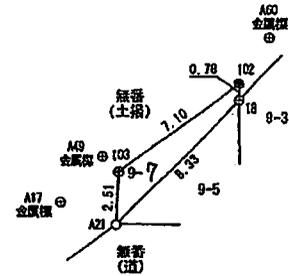
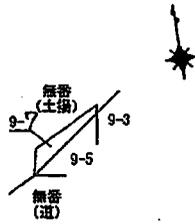
登記官

肥田 換士



地番	9-7	土地所在図
土地の所在	渋谷区本町三丁目	

土地所在図 S = 1/500



座標一覧表

境界点	境界線の種類	測点名	X座標	Y座標
◎	石	A17	101.847	106.385
⊕	金属プレート	A49	103.665	107.804
⊙	コンクリート杭	A60	107.924	116.681
⊗	釘			
⊖	プラスチック杭			
⊙	計算点			

測地系	任意座標系
測量年月日	令和3年7月6日

座標求積表

地番 9-7				
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _n	(X _{n+1} -X _n) Y _n
103	102.825	108.460	-5.684	-614.317440
A21	100.366	107.930	2.430	262.269900
18	105.255	114.683	5.664	649.564512
102	106.030	114.808	-2.430	-278.979580
			体面積	18.538392
			面積	9.2691960
			地積	9.26 m ²

作成者 〒207-0011 東京都東大和市清原四丁目8番地2-1
 藤和土地家屋調査士法人
 代表社員土地家屋調査士 星野 恭裕 紀 (令和3年7月30日作成)

申請人 渋谷区民長谷部 健
 縮尺 1/250
 (東京土地家屋調査士会用品紙)

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	0110001235206
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	渋谷区本町三丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
9番7	宅地	9 26		不詳 【令和3年8月12日】	
所有者	渋谷区				

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和3年8月16日 第29027号	所有者 東京都渋谷区



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和3年8月31日
東京法務局渋谷出張所

登記官

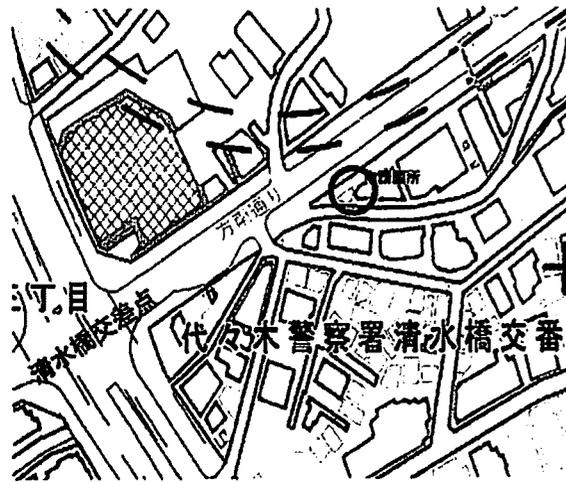
肥田 携 士



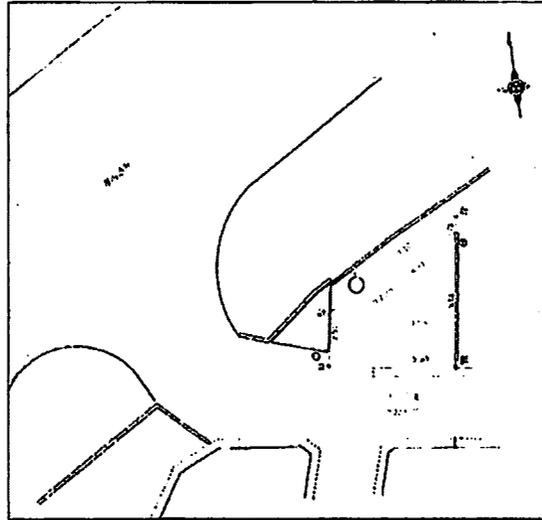
* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

売払相談予定地

案内図



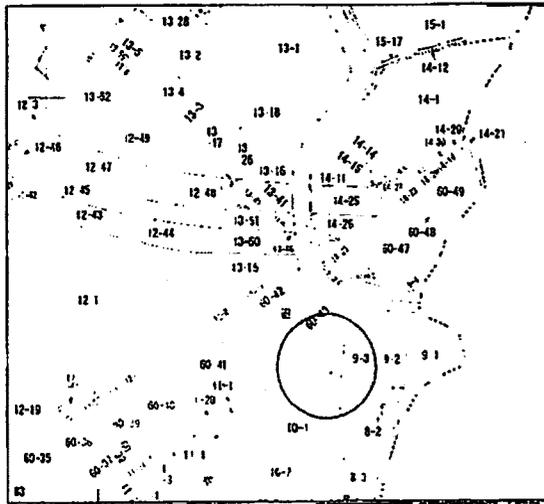
求積図



売払予定価格算定

[売払予定地]	
所在地	渋谷区本町三丁目9番5先無番
面積	9.26㎡
路線価	560,000円/㎡
※S55年境界確定、H16年法定外公共物譲与地	
売払い価格	3,241,000円

公図



※売払価格 = 売払単価 × 借地権割合による減価率 × 需給関係修正率 × 評価対象土地の面積

【補正率】

- 借地権割合による減価率；占有期間が特定しないため、減価率は適用しない。
- 需給関係修正率；単独利用困難な土地であり、公共用地としての利用価値はないため需給関係修正率0.5を適用する。

※評価対象土地が地形狭長等のため、評価対象土地のみでは当該地目に対応する機能を十分発揮できない単独利用困難な土地に対しては、需給関係修正率を乗じる。
私道敷地、高圧線下地又は崖地以外の単独利用困難な土地 0.5

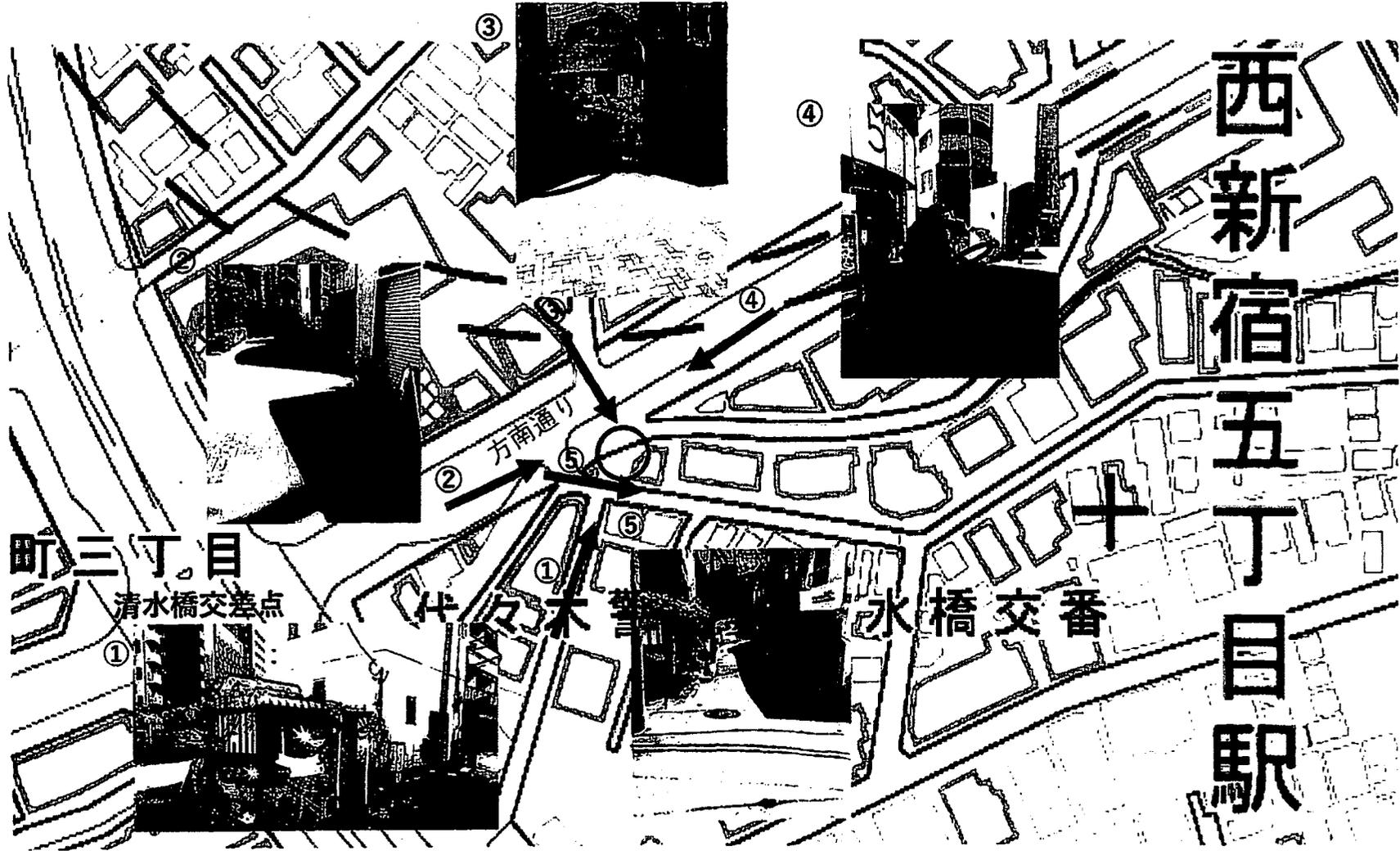
【売払価格算定式】

○路線価：560,000円

(売払単価) 路線価 × 1.25 = 560,000 × 1.25 = 700,000円

(売払価格) 700,000円 × 0.5 × 9.26㎡ = 3,241,000円 (1,000円未満切り捨て)

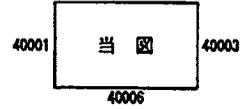
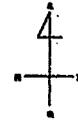
現況写真



令和
2
40002

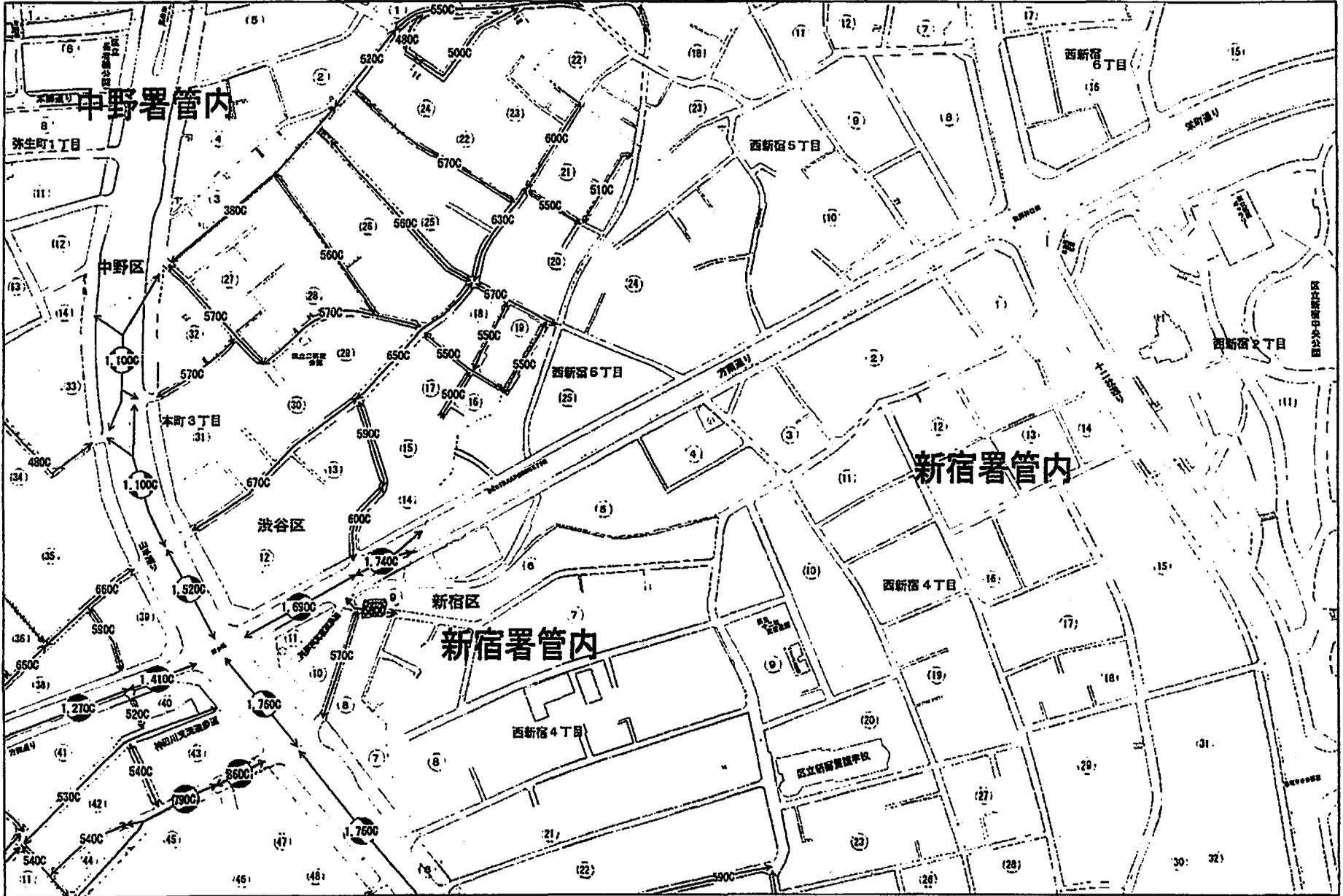


記号	用地種別割合	記号	用地種別割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



渋谷区
(渋谷署)

令和
2
40002



売払相談調書

調書作成年月日 31年3月12日 相談年月日 31年3月12日 整理番号 00-

土地所有者氏名	東京都渋谷区本町3-11-8 株式会社 S N K	住所		連絡先	
	[代表取締役 関島正義]	住所		連絡先	
相談者氏名	〒2074011 東京都大田区南品川3-2-2 昭和工場地家屋調査士法人	住所		連絡先	TEL (042) 567-1411

相談地概要	売払相談地の所在	渋谷区本町三丁目9番5先無番	地目	宅地	面積	19.35m ² 9.26m
	売払相談地の住居表示	渋谷区本町三丁目9-4	用途地域	商業地域		
	境界確定状況	確定済・ <u>一部確定済</u> ・未確定	確定図番号	55年1599号		
	財産区分	区道・ <u>区有通路</u> ・その他	現在の状況	敷地状の使用		
	売払を希望する具体的な理由	地形を整える為。				

占使用者の状況	氏名	住所	占使用面積	占使用始期	占使用目的	占使用経緯	一区画上的建物		
							建築年月日	構造	数量
(株)関島商事	中野区西陣町1-14-12	9.12m ²	H7.12.27~	駐車場					
(有)ニールズイ	渋谷区幡ヶ谷2-2-12 402	9.12m ²	H26.1.12~	移動販売車					

売払相談地の近接状況	所有者	所在(地番)	地目	面積	取得年月日	取得原因	過去における占使用区域又は境界等についての紛争の有無	添付書類		
	成領寺	渋谷区本町三丁目番3	宅地	65.28m ²	平成10年9月17日	売買	特1/20	<input checked="" type="checkbox"/> 公図写し (法務局発行後3ヶ月以内のもの) <input checked="" type="checkbox"/> 相談者所有地登記事項全部事項証明書 (法務局発行後3ヶ月以内のもの) <input checked="" type="checkbox"/> 隣接地登記事項要約書(区所有地含む) <input checked="" type="checkbox"/> 占使用の経緯を証明する書類 <input checked="" type="checkbox"/> 測量図 <input checked="" type="checkbox"/> 案内図 <input checked="" type="checkbox"/> 現況写真 (所有地全体・占使用部分がわかるもの)		

区使用欄	受付印	供覧	課長	係長	担当
	受付 31.3.12 土 田 昭 博 認定係				

表題部 (土地の表示)		調製	平成4年2月20日	不動産番号	0110000084524
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	渋谷区本町三丁目			[余白]	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
9番5	宅地	17.35		9番3から分筆 〔昭和42年1月13日〕	
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和58年9月9日 第24129号	原因 昭和58年9月6日代物弁済 所有者 中央区日本橋一丁目1番1号 国分株式会社 順位4番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年2月20日
2	所有権移転	平成7年12月27日 第29794号	原因 平成7年12月26日売買 所有者 中野区弥生町一丁目14番12号 株式会社 関島商事
3	所有権移転	平成28年5月24日 第22055号	原因 平成28年5月24日売買 所有者 東京都渋谷区本町三丁目11番5号 株式会社 S N K
4	3番所有権抹消	平成29年4月5日 第15245号	原因 錯誤
5	所有権移転	平成30年6月1日 第21538号	原因 平成30年6月1日売買 所有者 東京都渋谷区本町三丁目11番5号 株式会社 S N K
6	所有権移転	平成31年4月18日 第15589号	原因 平成31年4月18日売買 所有者 東京都中野区弥生町一丁目14番12号 関島正義

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成7年12月27日 第29796号	原因 平成7年12月26日金銭消費貸借平成7年12月26日設定 債権額 金1,280万円 利息 年2.9% (年365日日割計算) 損害金 年18.25% (年365日日割計算) 債務者 中野区弥生町一丁目14番12号 株式会社 関島商事

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
付記1号			抵当権者 <u>渋谷区字田川町20番17号</u> 平成信用金庫
	1番抵当権移転	平成25年7月16日 第32833号	原因 平成14年9月18日合併 抵当権者 <u>東京都中野区中野二丁目29番10号</u> 西武信用金庫
2	1番抵当権抹消	平成25年7月16日 第32834号	原因 平成25年6月25日弁済
3	根抵当権設定	平成30年6月1日 第21539号	原因 平成30年6月1日設定 極度額 <u>金1,600万円</u> 債権の範囲 <u>信用金庫取引 手形債権 小切手</u> 債権 <u>電子記録債権</u> 債務者 <u>東京都渋谷区本町三丁目11番5号</u> 株式会社 S N K 根抵当権者 <u>東京都港区三田五丁目21番5号</u> さわやか信用金庫
4	3番根抵当権抹消	平成31年4月18日 第15588号	原因 平成31年4月18日解除



これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

令和3年10月1日
 東京法務局渋谷出張所

登記官

肥田 携士



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す

令和3年10月6日

渋谷区長 殿

申請者 住所 東京都中野区弥生町1-14-12

氏名 関島正義

実印

土地売払申請書

私が所有する渋谷区本町三丁目9番5の土地と、隣接する下記の渋谷区所有の土地について、敷地を一体として利用したいため、売払いを願いたく申請いたします。

記

所 在	渋谷区本町三丁目
地 番	9番7
地 目	宅地
地 積	9.26㎡
売払い後の用途	連築の為
連 絡 先	

添付書類 案内図
公図(写し)
実測図
印鑑登録証明書

委任状

令和3年10月6日

渋谷区長 殿

(代理人) 住所

氏名

私は、上記の者を代理人と定め、下記の事項について、届出その他の手続きを委任します。

記

(事項)

渋谷区本町三丁目9番7の土地に関する渋谷区との売払い手続

(委任者) 住所 東京都中野区弥生町1-14-12

氏名 関島 正美

実印





1,000

土地売買契約書

売主 渋谷区 (以下「甲」という。)と買主 関島正義 (以下「乙」という。)とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件及び売買価格)

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地 (以下「この土地」という。)を、金3,241,000円をもって乙に売り渡す。

所在	地番	地目	面積 (公簿)	面積 (実測)
東京都渋谷区本町三丁目	9番7	宅地	9.26㎡	9.26㎡

2 甲及び乙は、この契約締結後、この土地の面積が公簿と異なることを発見しても売買代金の増額又は減額の請求をすることができない。

(代金の支払)

第3条 乙は、前条第1項に定める売買代金を、甲の発行する納入通知書により令和3年11月15日までに、その指定する場所において支払わなければならない。

(延滞金)

第4条 乙は、売買代金を、前条の期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年14.6%の割合で計算した延滞金 (100円未満の場合は除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転及び土地の引渡し)

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金 (前条の延滞金がある場合は、これを含む。)の支払を完了したときに、甲から乙に移転する。

2 この土地は、前項の規定により、その所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第6条 乙は、前条の規定により、その所有権が移転した後に、速やかに甲に対し、所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転を囑託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第7条 この契約締結後、天災その他甲及び乙の責めに帰することができない理由により、この土地が滅失又は毀損したときは、その損失については、土地の引渡し前の場合は甲の負担とし、引渡し後の場合は乙の負担とする。

(契約不適合)

第8条 乙は、第5条第2項に規定する引渡しの日から1年間を経過した後、この土地が本契約の内容に適合しないことを知り得たとしても、甲に対し次の行為をすることができない。

- 一 履行の追完の請求
- 二 損害賠償の請求
- 三 契約の解除
- 四 代金の減額請求

2 この土地に埋設された下水道管があったとしても、本契約の内容に適合しないものには該当しない。

(契約の解除)

第9条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないでこの契約を解除することができる。

(返還金等)

第10条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を利息を付さずに返還するものとする。

2 前項に定める場合において、甲は、乙が負担したこの契約に要した費用、乙が支払った延滞金、乙がこの土地のために支出した必要費及び有益費その他一切の費用については返還しない。

(原状回復)

第11条 乙は、甲が第9条の規定により契約を解除したときは、甲の指定する期日までにこの土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項に定めるところによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第12条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、甲に支払わなければならない。

(契約
第1:
(反社
第1:
暴
と
の
2:
何
と
求
3:
損
(管
第1
管
(疑
第1
い

:
1:

(契約の費用)

第13条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(反社会勢力に関する表明、保証)

第14条 乙は、甲に対し、本契約締結時及び本契約締結後において、自己が暴力団、暴力団関係企業、団体その他反社会勢力（以下「反社会勢力」という。）ではないこと、反社会勢力の支配又は影響を受けていないこと及び自己の役員、理事、従業員その他関係者等が反社会勢力の構成員又はその関係者ではないことを表明し、保証する。

2 乙について前項の表明及び保証に反する事実が判明した場合、甲は、乙に対して、何らの催告を要せずに本契約を解除して受領済みの表記売買代金相当額を返還するとともに、第12条の規定にかかわらず、違約金として売買代金の30%相当額を請求することができる。

3 前項に基づき本契約が解除された場合、乙は、甲に対して、この解除により生じる損害賠償を請求することはできない。

(管轄裁判所)

第15条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第16条 この契約の各条項の解釈についての疑義又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを決定する。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、双方記名押印の上、各々その1通を保有する。

令和3年10月26日

東京都渋谷区宇田川町1番1号
甲 渋谷区
代表者区長 長谷部 健

東京都中野区弥生町一丁目14番12号
乙

関島正義



納入通知書兼
領収証書

24

口座番号	00100-0-960024		
加入者	渋谷区会計管理者		
年度	3	会計	01区一般会計
款 項 目 節 細 節 細々節 事業	15 財産収入 02 財産売却収入 02 不動産売却収入 01 土地建物売却収入 01 土地建物売却収入		
金額	¥3,241,000-		
納入者	東京都中野区弥生町一丁目14番12号 関島 正義		
上記の金額を納付してください。 令和 3年 10月 26日 土地売買代金(渋谷区本町三丁目9番7)			
発行者	渋谷区	職氏名	資産総合管理課長 原
納付期限	令和 3年11月15日		
納付場所	当区役所内指定金融機関派出所 東京都特別区公金収納取扱店 東京都、山梨県及び関東各県所在の ゆうちょ銀行・郵便局(納付期限内に限る。) 渋谷区金銭出納員		
		領収日付印 3.10.28 渋谷区西支店	
上記の金額を領収しました。			
担当課	150500 資産総合管理課 (納入者保管用)		

登記完了証及び登記識別情報通知受領書

下記土地の「登記完了証」及び「登記識別情報通知」を確かに受領しました。

令和 3 年 11 月 20 日

住 所 東京都中野区弥生町1-14-17
氏 名 関島 正義 印 

記

不動産の表示

不動産番号	0110001235206
所 在	渋谷区本町三丁目
地 番	9番7
地 目	宅地
地 積	9.26㎡

渋谷区長 殿