

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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6年 5月 1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 文京区千石四丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 30.11平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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】

株式会社合田工務店が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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、BIT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 文京区千石四丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 30.11平方メートル



令和5年(ケ)第636号
令和6年1月11日受理
令和6年2月27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 御 供 英一郎 (印)

(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 文京区千石四丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 30.11平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	文京区千石四丁目43番9号付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が隣接地の工事に伴う仮設用の敷地として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地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
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社合田工務店
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 隣接地の工事に伴う仮設用の敷地 <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 (■A (占有者の契約等の担当者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) 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	令和5年6月12日
最初の契約等	契約日 令和5年6月ごろ
	期間 令和5年6月12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月11日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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 平成5年12月12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月29日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <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4万5000円 (消費税込み) (毎月末日限り翌月分支払) <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 () 万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	本契約は一時使用のための土地賃貸借契約である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(3 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者の現場の担当者)	<p>私は株式会社合田工務店の現場における担当者です。本件土地は、当社が隣接地で行っているマンション新築工事のための仮設用の敷地として賃借して使用しています。実際に本件土地には、仮設用のプレハブ物置、仮設用のトイレなどを設置して使用しています。これらはいずれも仮設用のもので置いてあるだけの動産になります。土地の契約関係は当社のAに聞いてください。 (令和6年1月22日面接聴取)</p>
A (占有者の契約等の担当者)	<p>私は株式会社合田工務店の契約等の担当者です。本件土地の契約関係等は回答書及び一時使用土地賃貸借契約書写しのとおりです。契約書では契約期間は令和5年12月11日までとなっていましたが、工事が延びているために、口頭でその後の契約期間を令和5年12月12日から令和6年2月29日までにする旨を合意しています。今のところ、この期間で終了する予定です。 (令和6年2月27日電話聴取)</p>

(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)

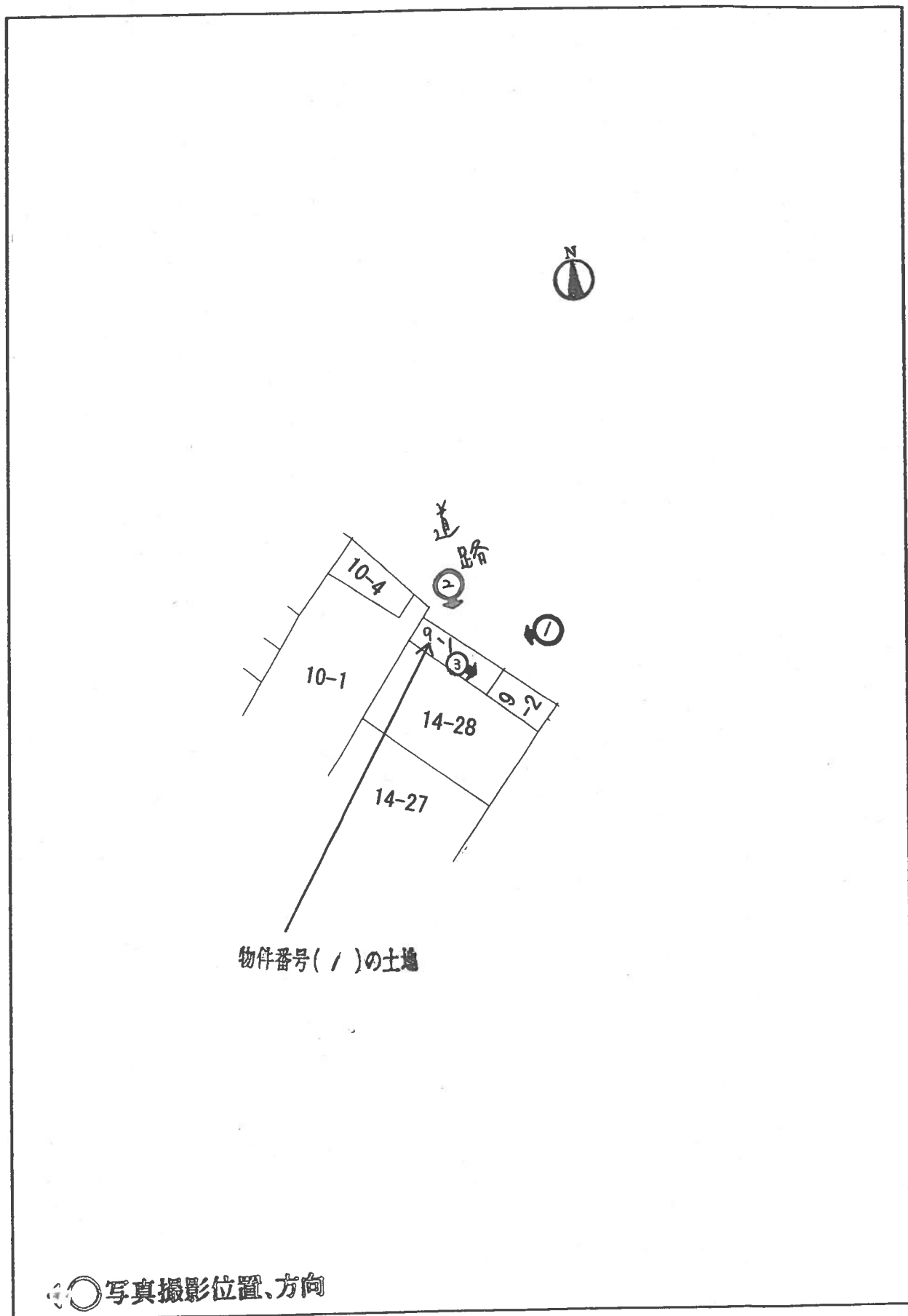
執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有関係の調査について、占有者からは回答書及び契約書写しが提出された。所有者に対し、土地に関する占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件土地の占有関係については、関係人提出の文書、関係人の陳述及び現場の状況等から、2、3枚のとおりであると認めた（本件土地には、賃借権の登記はない。）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日 12:15-12:30	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 立入調査, 占有者の現場の担当者に面接聴取
令和6年1月23日	当庁	占有者に土地占有関係照会書を送付 (FAX)、所有者に土地占有関係照会書を送付 (郵送)
令和6年2月27日	当庁	占有者の契約等の担当者に電話聴取、占有者の登記情報取得
<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>		

(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)

土地 位置関係図



物件番号(/)の土地

① 写真撮影位置、方向

1



2



3



(8 枚目)

令和5年 (ケ) 第636号
令和6年1月17日 現地調査
令和6年2月28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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 19,330,000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		住居表示: 文京区千石4丁目43番9号 付 近
番号	特 記 事 項		

* 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 文京区千石四丁目
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 30.11平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	都営地下鉄・三田線「千石」駅A4出口の北西方約320m（道路距離・徒歩約4分）、文京区千石4丁目43番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	白山通り（国道17号）沿いに、店舗、中高層マンション、事務所等が多い商業地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 46m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	30.11㎡（登記地積） 次頁の特記事項参照 ほぼ整形 約10m・約3m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員40m国道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	北西側隣地（千石4丁目10番1及び同所同番4）では現在マンションを新築中であり、次頁の「一時使用土地貸借契約書」に基づき、その工事現場事務所として、プレハブ造の事務所、移動式仮設トイレ等が設置されている。	
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、建物の敷地の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。

以下次頁

特記事項	<p>本件土地は、昭和40年9月20日に白山通りの拡幅のために旧建設省が用地買収した土地（千石4丁目9番20）の「残地」である。</p> <p>本件土地は、用地買収のために分筆した残地であり、現況地積は先記登記地積と異なる可能性があるが、正確な面積については実測を要する。</p>
------	--

○一時使用土地貸借契約の概要

所在・契約面積：文京区千石4丁目9番1 宅地 30.11㎡

貸主：土地所有者

借主：(株) 合田工務店

占有権原：賃借権

使用目的：マンション新築工事のため、仮設電気引込み、工事に付随するその他の仮設用の敷地として利用することを目的として一時使用する

占有開始時期：令和5年6月12日

契約日：令和5年6月頃

最初の契約期間：令和5年6月12日から令和5年12月11日

現在の契約期間：令和5年12月12日から令和6年2月29日

賃料等：45,000円（消費税込み）、毎月末日限り翌月分支払

敷金・保証金：なし

その他：民法601条に基づく賃貸借契約とし、借地借家法の規定の適用はない

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 土地

物件1の土地価格を求めた。

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			
1,690,000	× 0.50	× 30.11㎡	× 1.0	= 25,440,000

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 文京5-11

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,640,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/100 = 1,690,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和5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と概ね同等の地域要因のもとにある。

イ 個別格差：奥行短小、地積過小の土地で、建築可能な建物の用途、階層等に制約を受ける可能性があること及び現況地積は登記地積より小さい可能性があること等を考慮 -50%

ウ 地積：登記記載による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記1により求めた基礎となる価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 (円) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円)
1	25,440,000		×0.95	× 0.8	=19,330,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：控除の必要なし。

ウ 市場性修正：工事現場事務所として使用されていることを考慮した。

エ 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（文京5-11）

所 在：文京区千石4丁目14番58「千石4-45-14」

価 格：1,640,000円/㎡

位 置：都営地下鉄・三田線「千石」駅より道路距離220mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側40m国道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率600%）

防火地域

地域の概要：店舗，中高層マンション，事務所が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

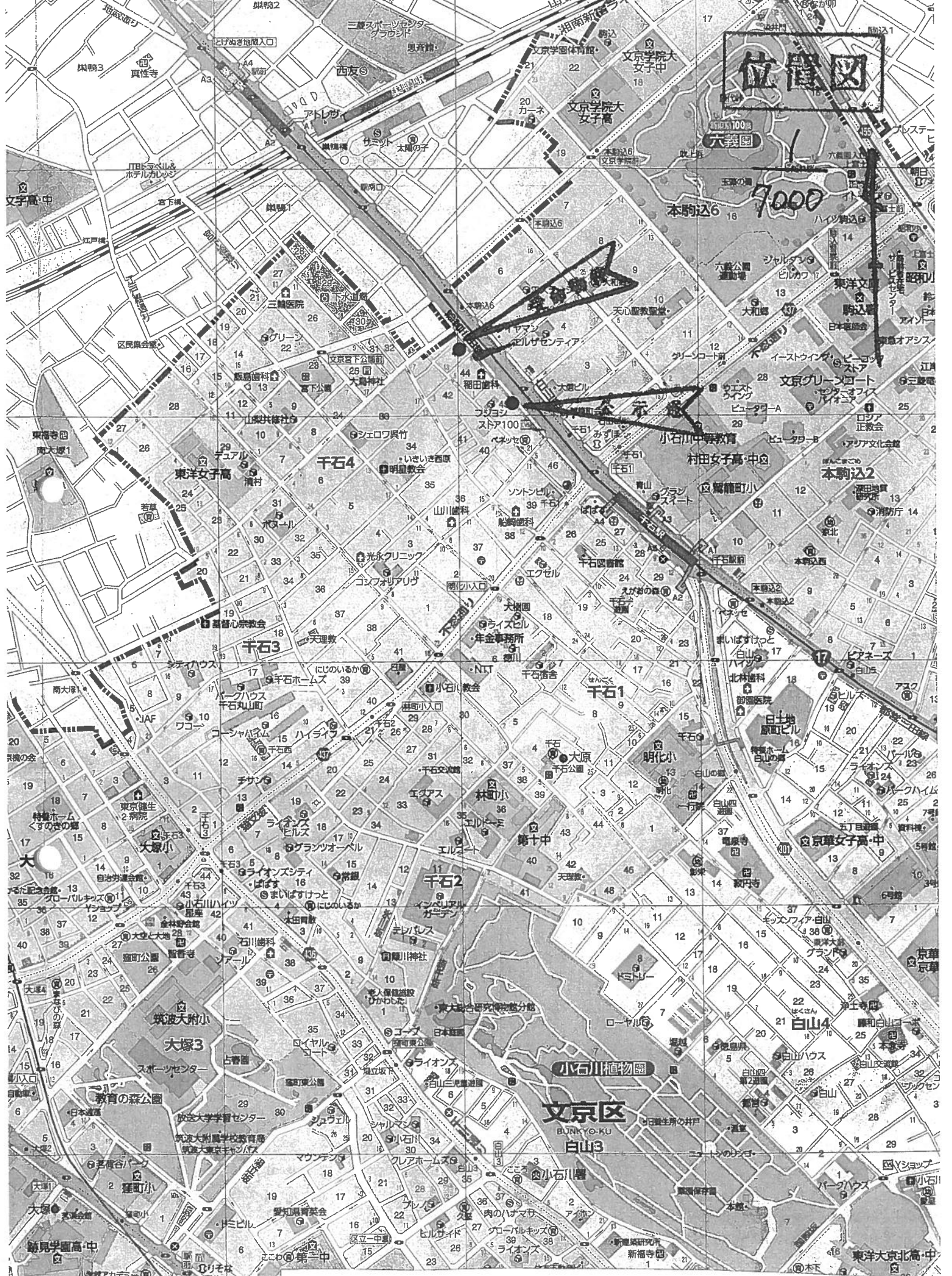
以上

令和6年2月28日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

位置図



昭文社 東京都区分地図 『文京区』 2020年5版

公図写

1
600

1
68

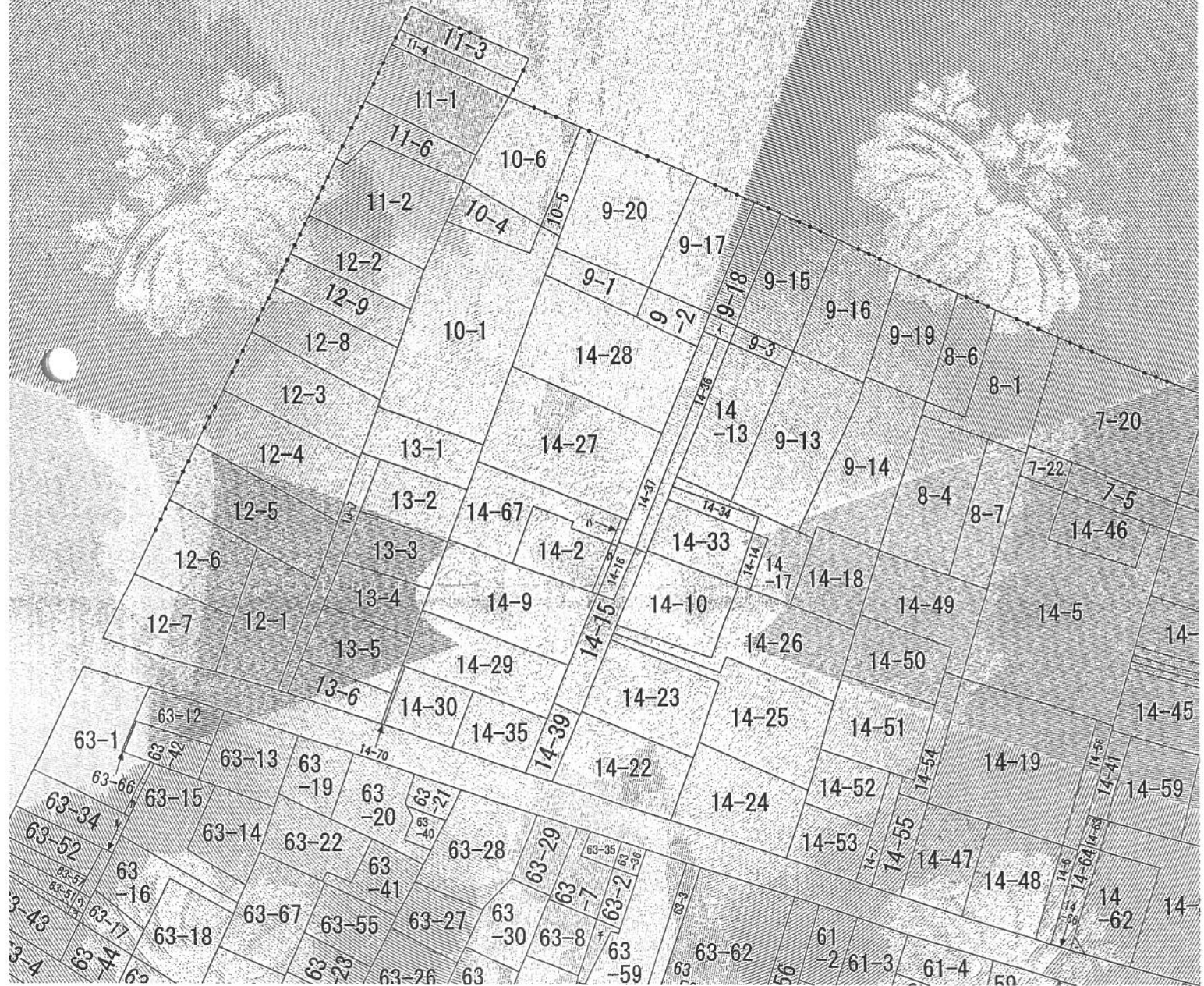
ハ 14-69
ニ 14-65

ホ 59-3
ヘ 59-115

ト 61-6
チ 63-10

リ 63-11
ヌ 63-39

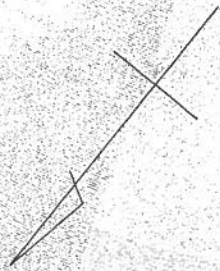
ル 63-53
ワ 63-53



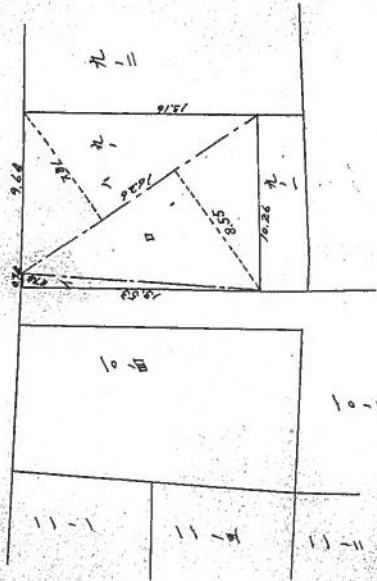
登記年月日：昭和41年9月20日

地番	9-1、9-20
土地の所在	文京区西丸町

文京区千石4丁目



道 路



求積表

底辺 13.53 × 7.74 = 104.1222
 高さ 7.81 × 8.35 = 65.2385
 10.26 × 7.81 = 79.9906
 276.0207
 2

138.0104㎡ = 41.74坪

706164

縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

地積測量図

昭和 年 月 日	製作年月日
9 年 9 月 20 日	9 年 9 月 20 日

昭和四十年九月廿日

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。

令和5年11月24日 東京法務局

登記官

