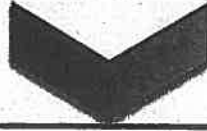


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 10 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 7 年 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 10 月 17 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 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 月 10 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,980,000 3,984,000		996,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1 | 所 在 | 新宿区四谷三丁目 |
| | 地 番 | 9番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.56平方メートル |



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 5 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

隣地（地番 9 番 18）上の目的外建物（家屋番号 9 番 18 の 1）の共有者 B，
C，D，E 及び F が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 9 番 18）との境界が不明確である。

《 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	新宿区四谷三丁目
	地	番	9番23
	地	目	宅地
	地	積	4.56平方メートル



令和7年(ヌ)第 103号
令和7年 5月20日 受理
令和7年 7月17日 提出
(評価人 梅本 淳史)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(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 新宿区四谷三丁目
地 番 9番23
地 目 宅地
地 積 4.56平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	新宿区四谷3丁目9番地23 (未実施) 付 近	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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	☐ 土地所有者 ☐ ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「執行官の意見」記載のとおり	
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	
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)	
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
(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
隣地(地番9番18) 建物管理事務所職員	1 本建物と物件1土地の関係については、建物共有者Bが対応しているので、そちらに照会してください。 (令和7年6月2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
(3 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及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、東側隣地（地番 9 番 1 8）との境界が不明瞭であり、東側隣地（地番 9 番 1 8）建物（以下「目的外建物」という。）の貯水タンク及び揚水ポンプ並びにその鉄製の枠、エアコンの室外機等が設置されている。
また、上記貯水タンク等の配管及び汚水マス等が地中に存在する可能性がある。
- 3 本件所有者会社代表者 A 及び目的外建物共有者 B が提出した回答書の内容等によれば、本件所有者会社と目的外建物共有者らとの間に本件土地の使用に関する契約等はなく、本件所有者会社が所有権を取得する以前より目的外建物共有者らが事実上土地を使用していたものと思われる。
また、東側隣地（地番 9 番 1 8）との境界が不明瞭であるため、目的外建物が本件土地上にかかっているか否かも不明である。
- 4 提出された回答書の内容及び現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

調査の経過

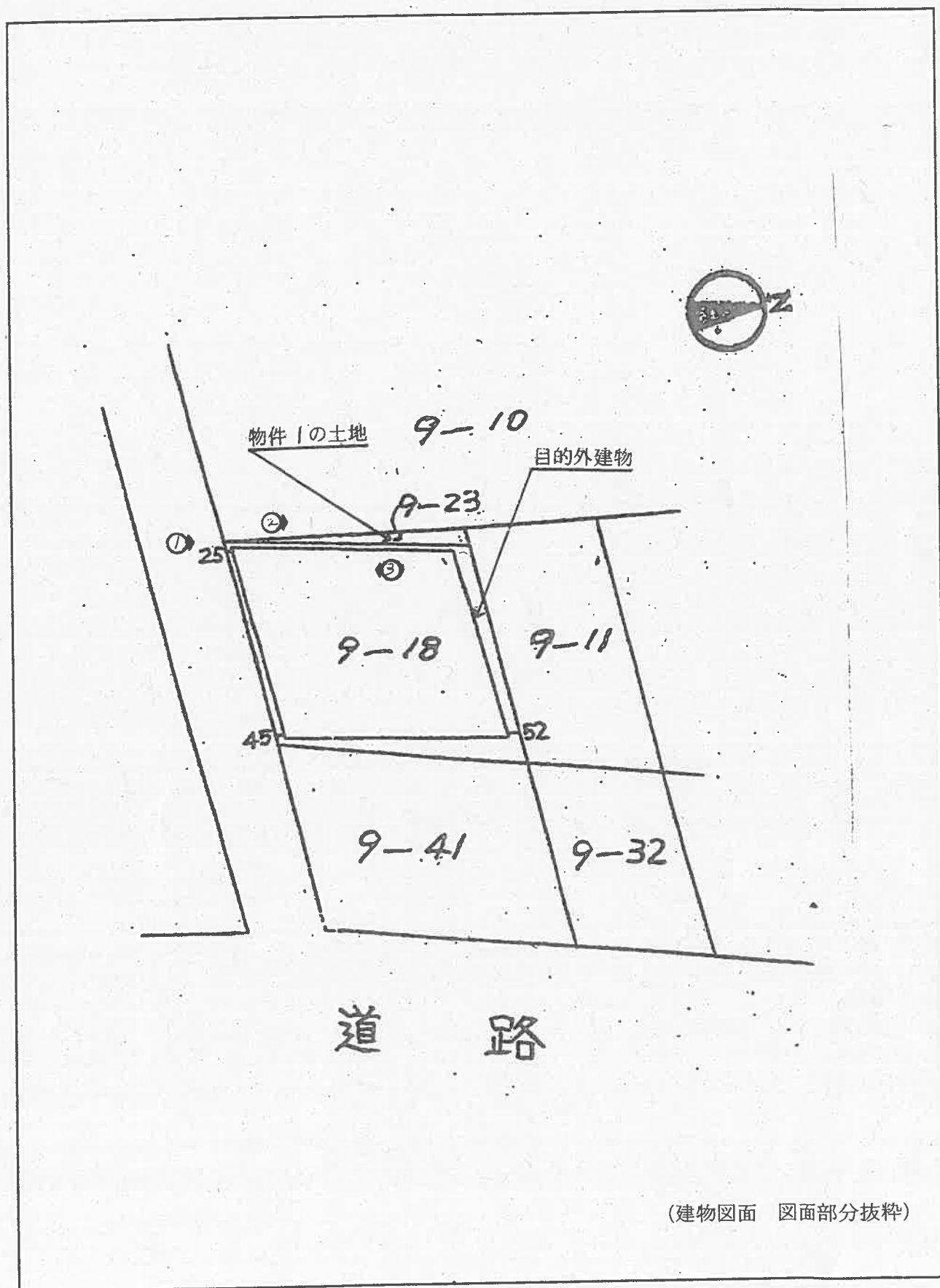
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月29日 9:00-9:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成
令和7年6月2日 16:00-16:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 目的外建物管理事務所職員に 面接聴取
令和7年6月12日 : - :	当庁（郵便）	☒ 目的外建物共有者 B に対し 照会書送付
令和7年7月7日 : - :	当庁（郵便）	☒ 所有者会社代表者 A に対し 照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(写真 3点添付)

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



(建物図面 図面部分抜粋)

1



2



3



令和7年(又)第103号

令和7年6月3日現地調査

令和7年7月18日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,980,000 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取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評価するものであり、調査日以降に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) 新宿区四谷3丁目9番23号 (未実施) 付近
	特 記 事 項		
	三角形の狭小地であり、東側隣接建物のための設備等が存する。東側隣接地との境界は不明瞭である。		

*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	新宿区四谷三丁目
	地	番	9番23
	地	目	宅地
	地	積	4.56平方メートル



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	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目駅」の南方、道路距離約50m（徒歩約1分）、新宿区四谷3丁目9番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新宿通り沿いに、店舗付事務所ビルが建ち並ぶ地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80% （指定）
	容 積 率	700% （指定）
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	最高限度50m、駐車場整備地区、第5種中高層 階住居専用地区、景観区域、宅地造成等工事規 制区域等
画 地 条 件	地 積	4.56㎡
	形 状	带状（三角形）
	間 口 ・ 奥 行	間口約0m、奥行約11m
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側：現況幅員約3.6m舗装区道（建築基準法第42条2項道路）に点で接する中間画地。なお、建物建築の際には約20cmのセットバックを要する（本物件単独での建物建築は現実的では無いものの、隣接地との一体利用を想定した際の話である）。	
土地の利用状況等	件外建物「慶和ビル（対象地東側、家屋番号9番18の1）」と「マンション；グランアビデ四谷三丁目ステーションフロント（対象地西側）」の間の細長い狭小な敷地である。 東側隣地（9番18）との境界は不明瞭であるものの、本件土地に「慶和ビル」のための「貯水タンク及び揚水ポンプ並びに鉄製の枠、エアコンの室外機等が設置されている。また上記貯水タンク等の配管及び汚水マス等が地中に存在する可能性がある」（現況調査報告書4枚目「2」）。また北側建物（家屋番号9番11の6）からの電線が上空を通過している可能性がある。 「また、東側隣地（地番9番18）との境界が不明瞭であるため、目的外建物が本件土地にかかっているか否かも不明である」（現況調査報告書4枚目「3」）。	

権 利 の 種 類	所有権	
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	なし
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	・上下水道、都市ガスは、南側区道に埋設管は存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		
1	4,550,000	×0.30	×4.56	= 6,220,000

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 新宿 5-8

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(地価公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 5,200,000\text{円/㎡} \times & 108 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 121 & = & 4,550,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(万円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7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：二方路地。

地域格差：地価公示の所在地域は対象地域に比して、街路条件や繁華性等の周辺状況等で優れる。

イ 個別格差：規模過小（単独利用困難）、形状（三角形）、隣接地建物のための設備が存する点（地中にも構造物が存在する可能性あり）、建物建築の際にはセットバックを要する点等を考慮。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円)
1	6,220,000		×1.00	×0.80	= 4,980,000

ア 基礎となる価格： 前記1 エ

イ 占有減価修正： 必要なし。

ウ 市場性修正： 必要なし。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (新宿 5-8)

所 在 : 新宿区四谷3丁目1番8 住居表示 : 「なし」

価 格 : 5,200,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅の東方約140mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 533㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側40m国道、背面道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率700%)、防火地域、高度地区最高50m、中高層階住専地区等

地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビル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(件外建物)

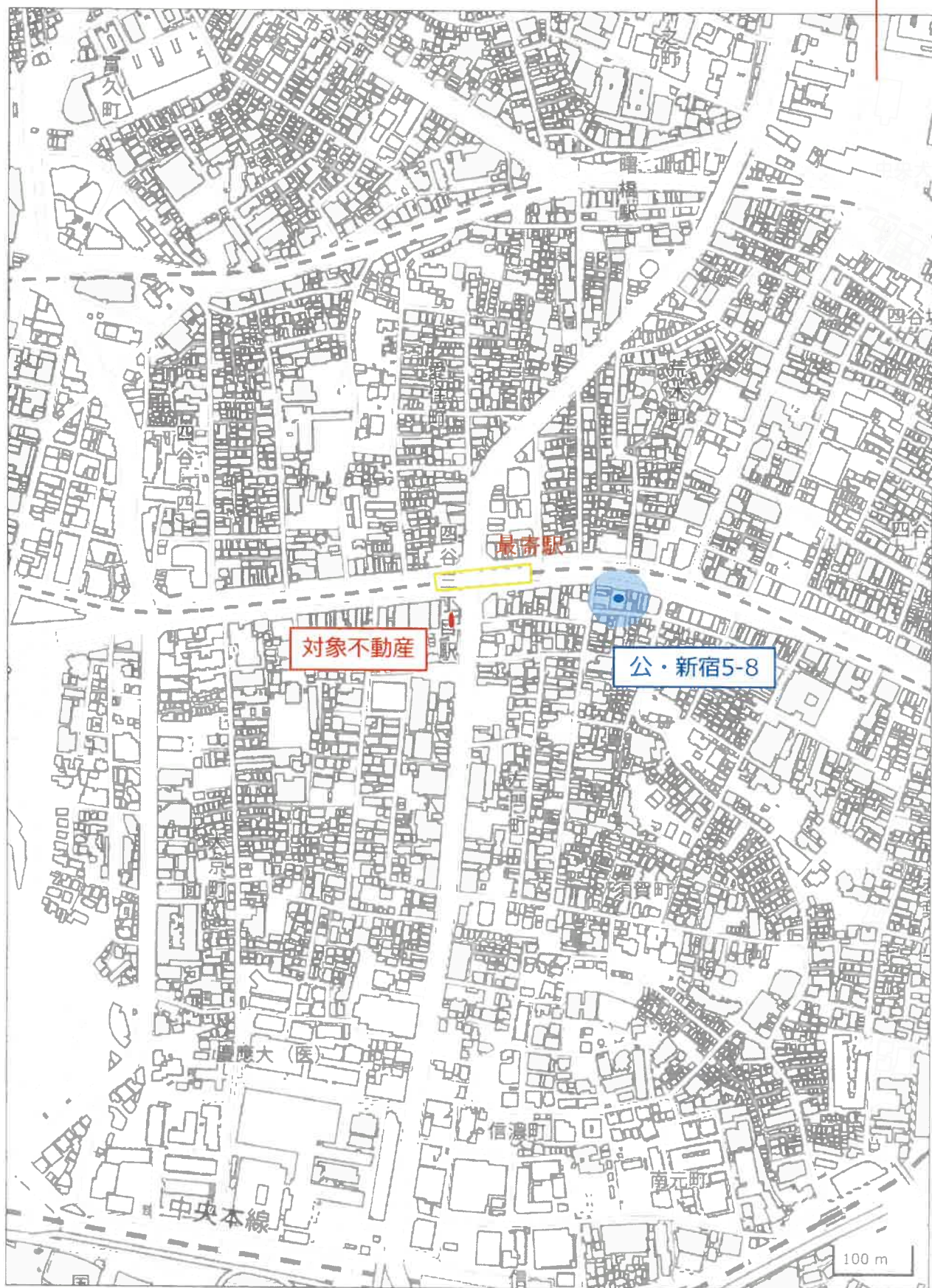
以上

令和7年7月18日

評価人 不動産鑑定士

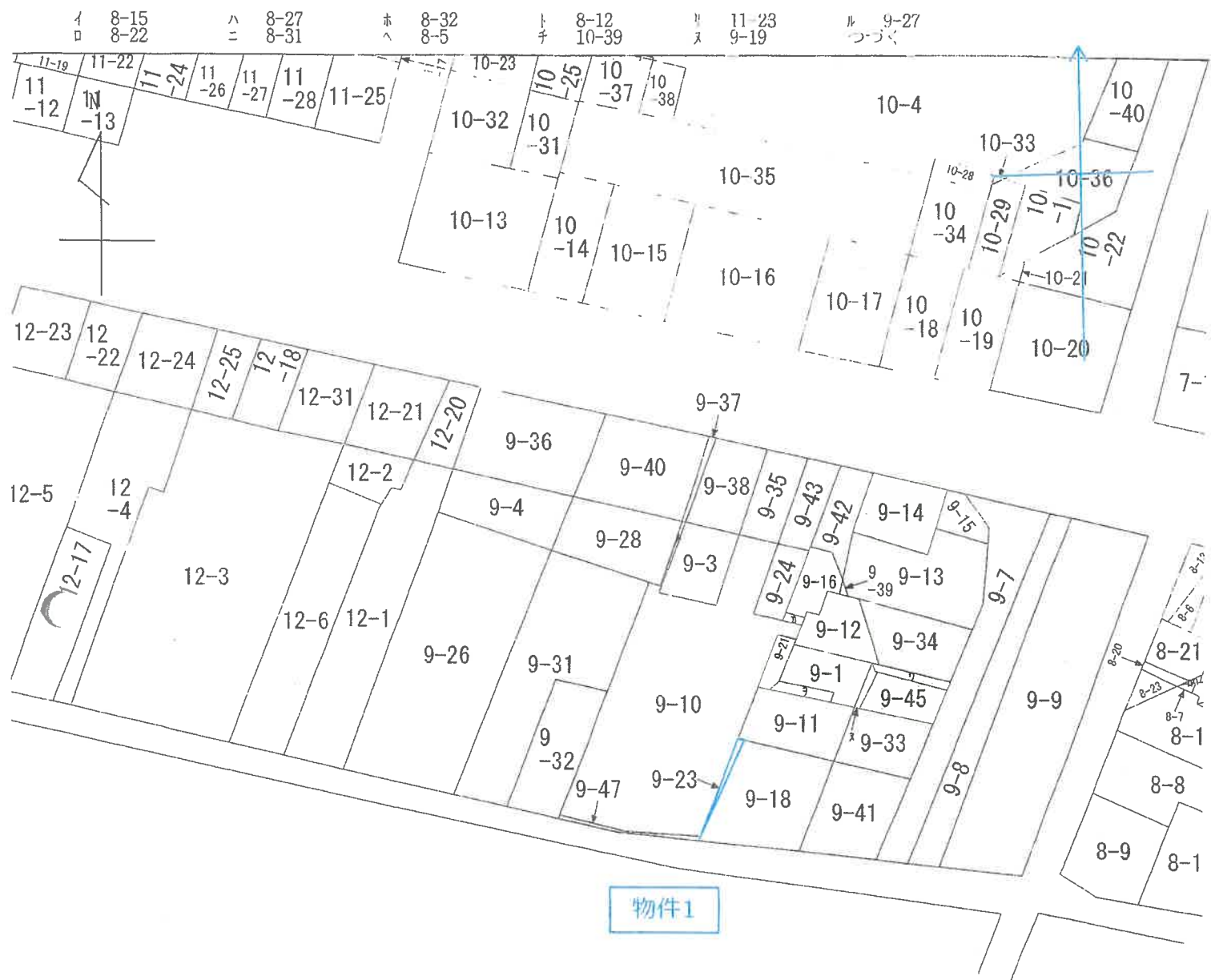
梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図 Vector



出典: 国土地理院

位置図



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、これに準ずる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 : 600
公図写

地番区域見出

登記年月日：昭和48年7月9日

これは図面に記録されている内容を証明し、 図である。
令和7年3月27日 東京法務局新宿出張所

登記簿

154248

家屋番号

9番-12-1

建物の所在

新宿区四谷3丁目9番地18

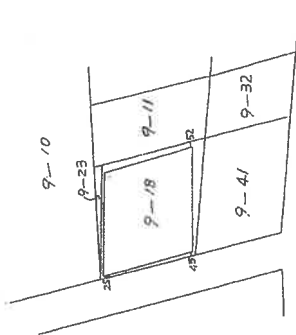
建築物階平面図

図面縮小

昭和48年6月27日

作製年月日

作製者



道路

件外建物

縮尺

500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

請求番号：9-1

(1/2)

登記年月日 昭和48年7月9日

154249

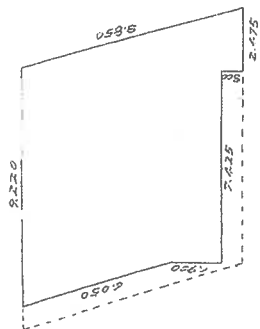
家屋番号 9番/0-1

建物の所在 新宿区四谷3丁目9番地18

建築物平面図

製作年月日
昭和48年6月27日

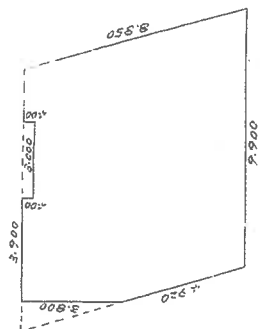
3階



$$\begin{aligned} 0.250 \times 1,900 &= 0.4750 \\ (0.250 + 1.970) \times 5,800 &= 6.4380 \\ 6.70 \times 8,500 &= 56.9500 \\ (2.740 + 0.550) \times 1,700 &= 2.6665 \\ (2.265 + 2.475) \times 4,800 &= 18,960 \end{aligned}$$

床面積 78,425.5 M²

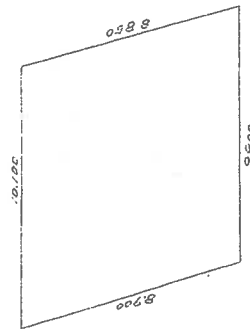
6階, 7階同型



$$\begin{aligned} (0.250 + 1.700) \times 4,700 &= 4.5825 \\ 1.700 \times 3,800 &= 6.4600 \\ 2.200 \times 8,500 &= 18.7000 \\ 3.000 \times 8,100 &= 24.3000 \\ 1.500 \times 8,500 &= 12.7500 \\ (2.950 + 0.550) \times 8,500 &= 14,8750 \end{aligned}$$

床面積 81,667.5 M²

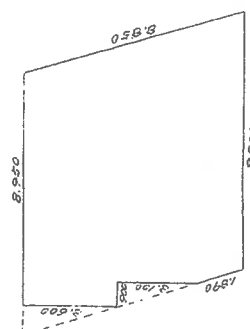
地下階, 1階, 2階同型



$$\begin{aligned} (0.250 + 2.850) \times 8,500 &= 13,1750 \\ 6.70 \times 8,500 &= 56.9500 \\ (0.550 + 2.950) \times 8,500 &= 14,8750 \end{aligned}$$

床面積 85,000 M²

4階, 5階同型



$$\begin{aligned} (0.250 + 0.800) \times 1,800 &= 0.9450 \\ 0.800 \times 3,100 &= 2.4800 \\ 1.700 \times 3,600 &= 6.1200 \\ 6.700 \times 8,500 &= 56.9500 \\ (2.950 + 0.550) \times 8,500 &= 14,8750 \end{aligned}$$

床面積 81,370 M²

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3→A4縮小