

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 8 年 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

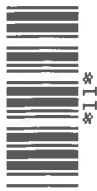
裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 8 年 9 月 3 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 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	210,900,000 168,720,000	一括	42,180,000	451,316	96,710
1	52,140,000				
2	300,000				
3	158,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 16番3
地 目 宅地
地 積 176.52平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 95.33平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分16分の3
共有者 B 持分16分の1
- 3 所 在 新宿区神楽坂二丁目16番地3
家屋 番号 16番3の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 74.03平方メートル
2階 81.30平方メートル
3階 72.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者Aが占有している。

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。

物 件 目 録

1 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 9 5 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 6 分の 3
共有者 B 持分 1 6 分の 1

3 所 在 新宿区神楽坂二丁目 1 6 番地 3
家屋 番号 1 6 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 0 3 平方メートル
2 階 8 1 . 3 0 平方メートル
3 階 7 2 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



令和7年(ケ)第 671号
令和8年 5月 7日 受理
令和8年 6月 8日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 新宿区神楽坂二丁目
- 地 番 1 6 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 6 . 5 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 新宿区神楽坂二丁目
- 地 番 1 6 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 9 5 . 3 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 6 分の 3
共有者 B 持分 1 6 分の 1
- 3 所 在 新宿区神楽坂二丁目 1 6 番地 3
- 家屋 番号 1 6 番 3 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
- 床 面 積 1 階 7 4 . 0 3 平方メートル
2 階 8 1 . 3 0 平方メートル
3 階 7 2 . 3 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新宿区神楽坂2丁目16番地3（住所表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □（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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地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： □構造： □床面積：		
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	■共有者A □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		
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
（ 2 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
A (共有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 第三者に賃貸等をしている部分はありません。 (令和8年5月26日面接聴取)

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 物件3建物の占有状況は、表札の表示、提出された回答書の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

調 査 の 経 過

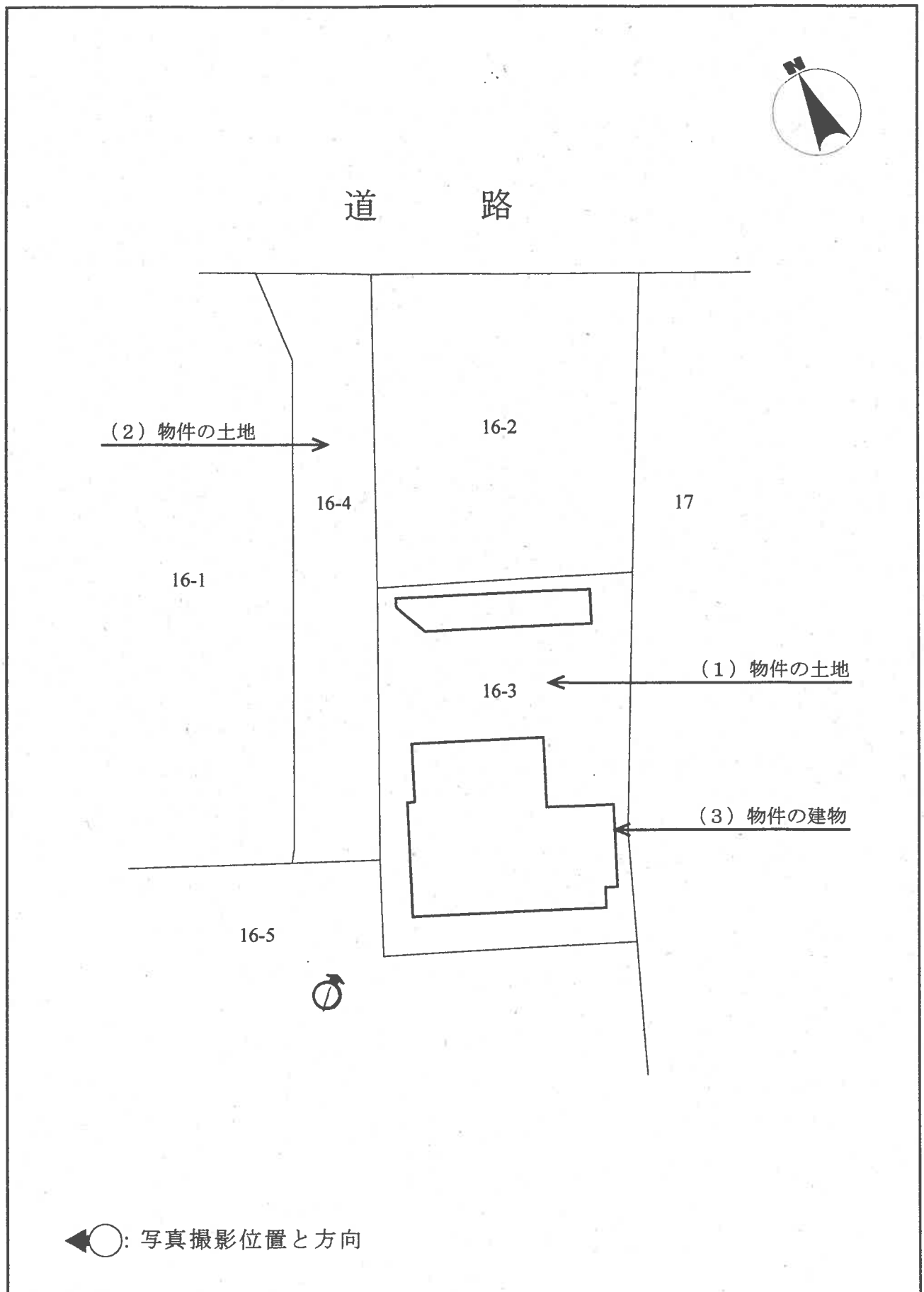
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月15日 : : :	当庁 (郵便)	■共有者 B 不在者財産管理人 C に対し 照会書送付
令和8年5月15日 11:10-11:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年5月26日 10:40-11:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■共有者 A に 面接聴取

(特記事項)

- 令和8年5月26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。
- 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。
-

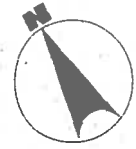
(写真 3点添付)

(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)

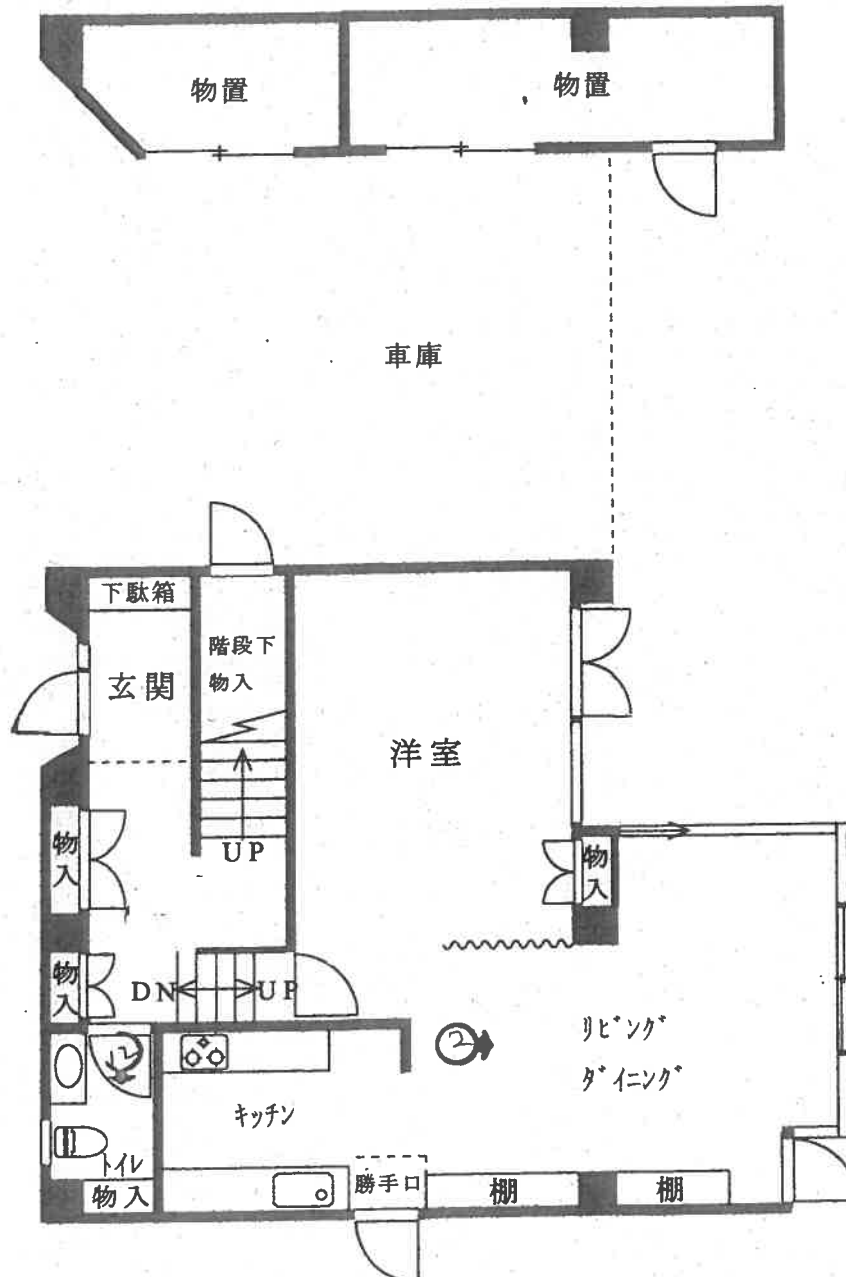


建物間取図

令和7年(ㄱ)第671号



1階



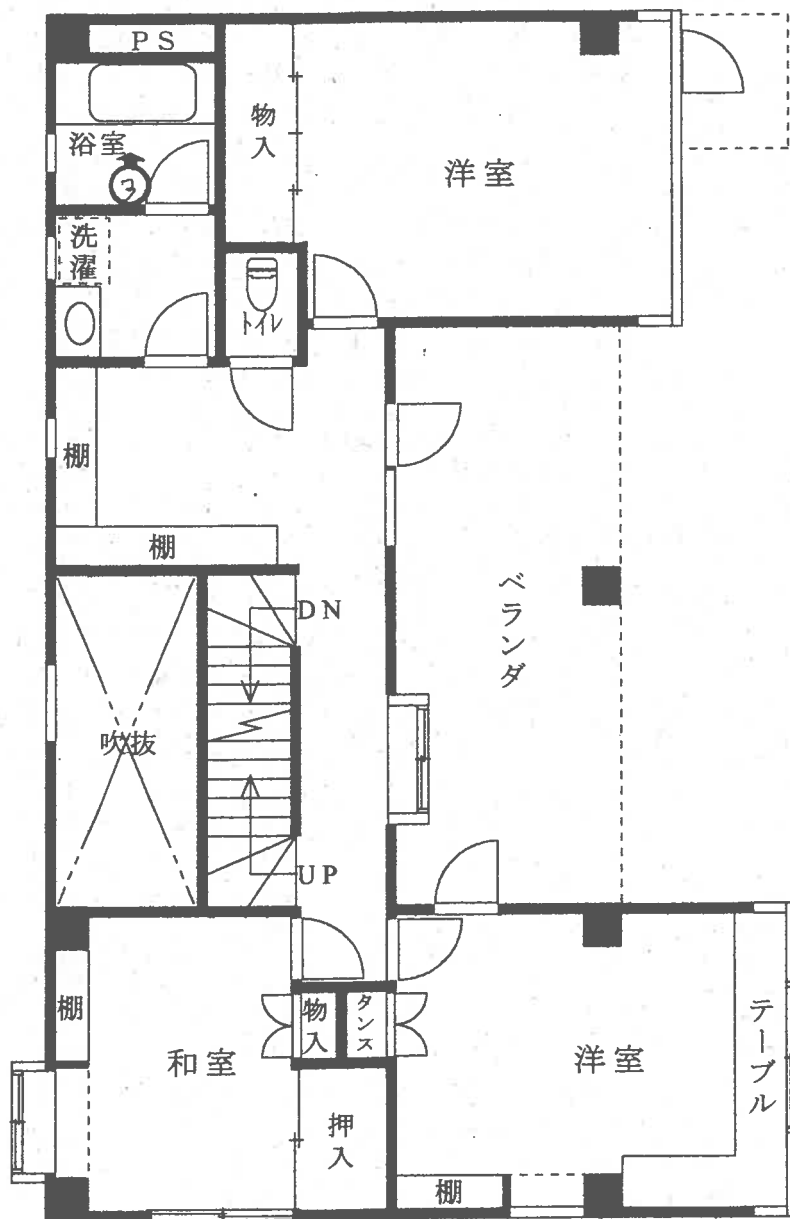
←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第671号



2階



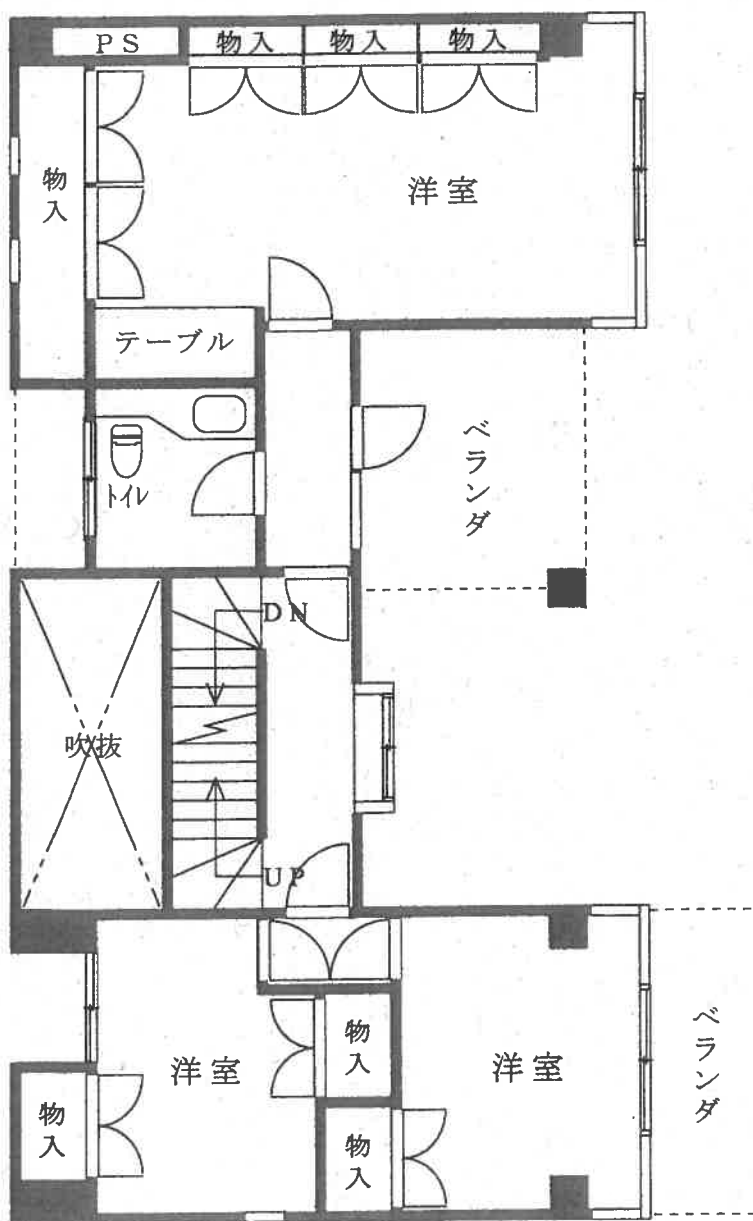
←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第671号



3階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第671号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年5月28日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 210,900,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 52,140,000 円
物件 2 (土地)	金 300,000 円
物件 3 (建物)	金 158,460,000 円

1. 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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 の内訳価格は、物件 3 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 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. 本件評価では、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。
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の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、買受け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法定手続き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）などの特殊性を反映した価格である。
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。調査日以降発生した物件の現状変化は、原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限る。
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。

第3 目的物件

番号	所在等／登記	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	地目：公衆用道路
物件3	次の物件目録記載のとおり。	
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。

令和 7年(ケ) 第 671号

物 件 目 録

- 1 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 16番3
地 目 宅地
地 積 176.52平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 新宿区神楽坂二丁目
地 番 16番4
地 目 宅地
地 積 95.33平方メートル
共有者 A 持分16分の3
共有者 B 持分16分の1
- 3 所 在 新宿区神楽坂二丁目16番地3
家屋 番号 16番3の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 74.03平方メートル
2階 81.30平方メートル
3階 72.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

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	JR 中央線「飯田橋」駅西口から北西方へ道路距離約 300m（徒歩約 4 分）に位置する。また、東京メトロ有楽町線ほか各線「飯田橋」駅 B4b 出口から西方へ道路距離約 70m に位置する。附属資料「位置図」参照。			
付近の状況	通称「軽子坂」の背後にあって、戸建住宅、中層共同住宅等の建ち並ぶ地域。			
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	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
	指定建蔽率	80%		
	指定容積率	500%		
	防火規制	防火地域		
	その他の規制	高度地区（最高 50m）、駐車場整備地区		
画地条件	地積（登記）	176.52 m ²		
	形状	略長方形地		
	間口・奥行	北西側間口約 16m（接道長さ約 12.5m）・奥行約 11m		
	地勢	南東向き傾斜地（注 1）		
	その他			
接面道路の状況等	物件 1 は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・区分	建築基準法	備考
	北西側	約 4m 私道	42 条 2 項（注 2）	長さ約 25m の行止り道路
土地の利用状況等	物件 3 の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」参照。			
供給処理施設	上水道	接面道路に埋設されている。		
	都市ガス	接面道路に埋設されていると見られる。		
	下水道	接面道路に埋設されていると見られる。		

特記事項	□地勢（注 1） 対象地は、南東方の「外濠」に向かう下り傾斜地に存する。 このため、対象地は、南東側隣地に約 1.5～2m 高く接面する。隣地境界のうち高低差のある部分には古い石積み（一部ブロック積み）擁壁が設けられている。登記地積は、擁壁敷を含むと見られる。 □セットバック等（注 2） 接面道路は建築基準法 42 条 2 項に該当するが、建築確認上の敷地面積 179.44 m²は登記地積 176.52 m²を上回っていること等から、登記地積はセットバック部分を含まない可能性が高い。また、縄伸びの生じている可能性がある。 しかし、実測図等は見当たらず、正確な地積やその地積がセットバック部分を含むか否かは確定できない。
------	--

（物件 2）

画地条件	幅約 4m・長さ約 25m・登記地積 95.33 m ² の帯状地
利用状況	対象地の北西側の接面する行止り私道敷に供されている。北端が幅員約 9m 区道（通称「軽子坂」）に接続する。
所有者など	沿道の宅地の所有者らが共有している。 通行や管理に関する取決めの存否・内容は分からない。
特記事項	評価の目的たる持分は 4/16。

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 52 年 10 月 31 日新築（登記）
	経過年数	約 49 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数をほぼ了している。
仕様	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	外壁	吹付タイルほか
	天井	クロスほか
	内壁	クロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設備 その他	給湯器、台所、浴室、洗面室、トイレほか
現況床面積 （登記）	3 階	72.34 m ² 接面道路寄りは斜め天井となっている
	2 階	81.30 m ²
	1 階	74.03 m ² ピロティーが駐車スペースとなっている
	計	227.67 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7LDK
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約 49 年経過し、壁面の汚れ、鉄部の発錆、内壁のひび割れ等が各所に見られる。保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	共有者 A が居住している。	
特記事項	□建築確認など（建築確認台帳による）	
	建築確認等	建築確認：1324（S52.2.23） 完了検査：306（S52.10.17）
	敷地	敷地面積 179.44 m ²
	計画建物	RC 造 3F 住宅 延 279.34 m ²
	備考	上記の床面積は、登記上の床面積を大きく上回っている。これは、両者の算定方法の違いによると見られる。 大人数世帯用の住宅で、間取りは古形化・陳腐化している。

第5 評 価

1. 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地等価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	1,570,000 円/㎡	×0.98	×176.52 ㎡	×0.96	—	=260,730,000 円
2	1,570,000 円/㎡	×0.01	×95.33 ㎡	—	×4/16	=370,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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。標準画地は、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・22

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
1,510,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/100	=1,570,000 円/㎡
(上3桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率。
- ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
- ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅からやや遠い、道路幅員・系統が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。

イ. 個別格差

物件1：目的土地の画地条件（擁壁敷を含む等）を考慮して、個別格差を査定した。

物件2：私道敷であり市場性が著しく劣ることを考慮して、個別格差を査定した。

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付増減価（物件1）：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。

オ. 共有持分（物件2）：登記記録による。

カ. 建付地等価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件3（建物）

標準的な建築費に比準して目的建物の再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	370,000 円/㎡	×227.67 ㎡	×0.03	=2,530,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：耐用年数をほぼ了していることを踏まえ、現価率を上記のとおり査定した。
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

前記により求めた価格について、物件1は土地利用権等価格を控除し、物件3は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を行い、評価額を次のとおり決定した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	260,730,000 円	×0.75	法定地上権	=195,550,000 円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の借地権割合、建物の性質、地上権の特性等を考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1万円未満を四捨五入した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(260,730,000 円	－195,550,000 円)	－	×1.00	×0.80	=52,140,000 円
2	370,000 円	－	－	×1.00	×0.80	=300,000 円
3	(2,530,000 円	＋195,550,000 円)	×1.00	×1.00	×0.80	=158,460,000 円
一括価格（合計）						210,900,000 円

- ア. 基礎となる価格：前記1
- イ. 土地利用権等価格：前記2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 市場性修正：必要なし。
- 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した。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示 新宿-22
所在： 新宿区中町 32 番 1
価格： 1,510,000 円／㎡
位置： 「牛込神楽坂」駅から道路距離 320m
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日
地積： 322 ㎡
供給処理施設： 水道、都市ガス、下水
接面街路： 南東側 5.6m 区道
用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 300%、準
 防火地域
地域の概要： 戸建住宅、共同住宅等の建ち並ぶ住宅地域。

第 7 附属資料

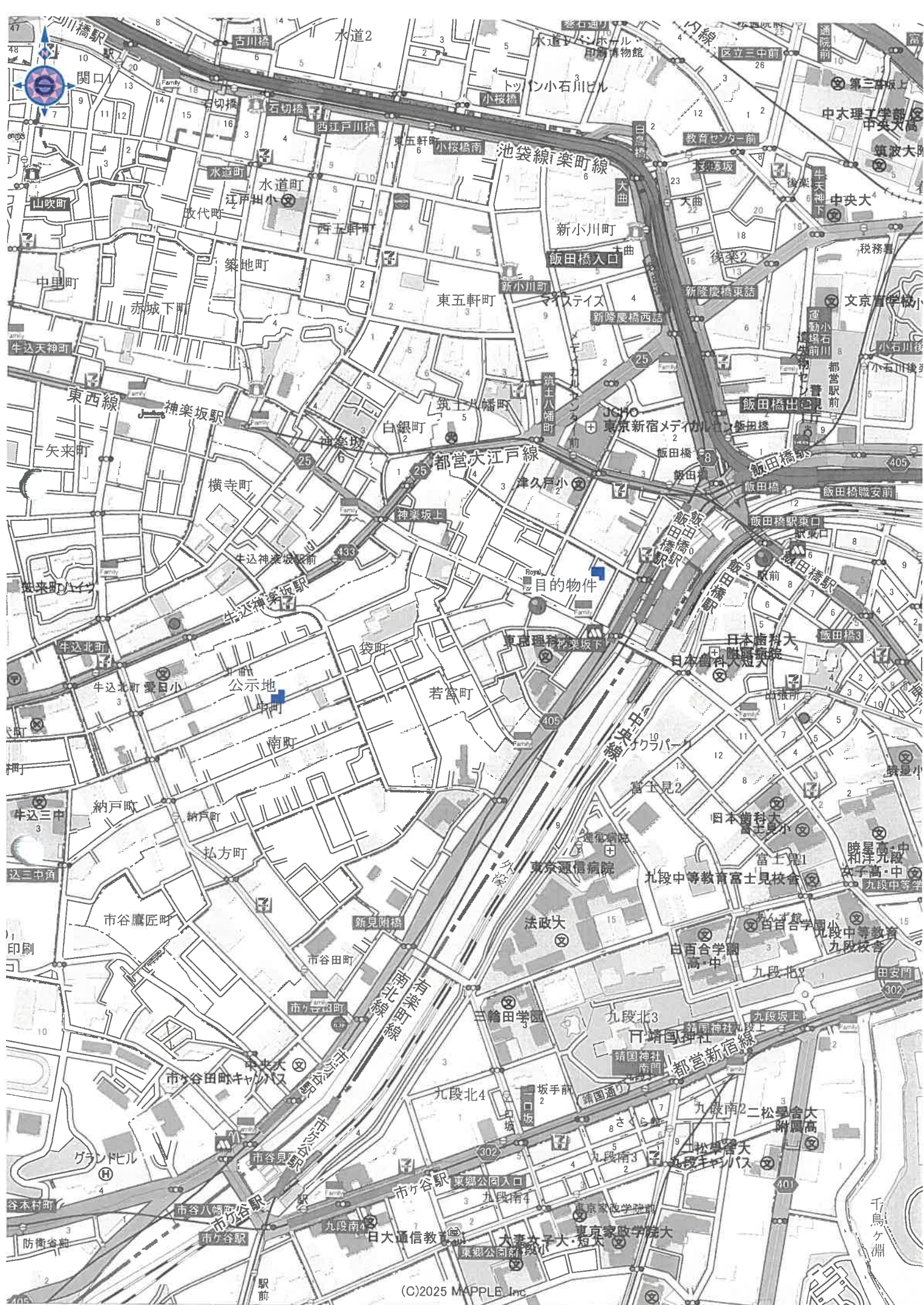
位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 8 年 5 月 28 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛

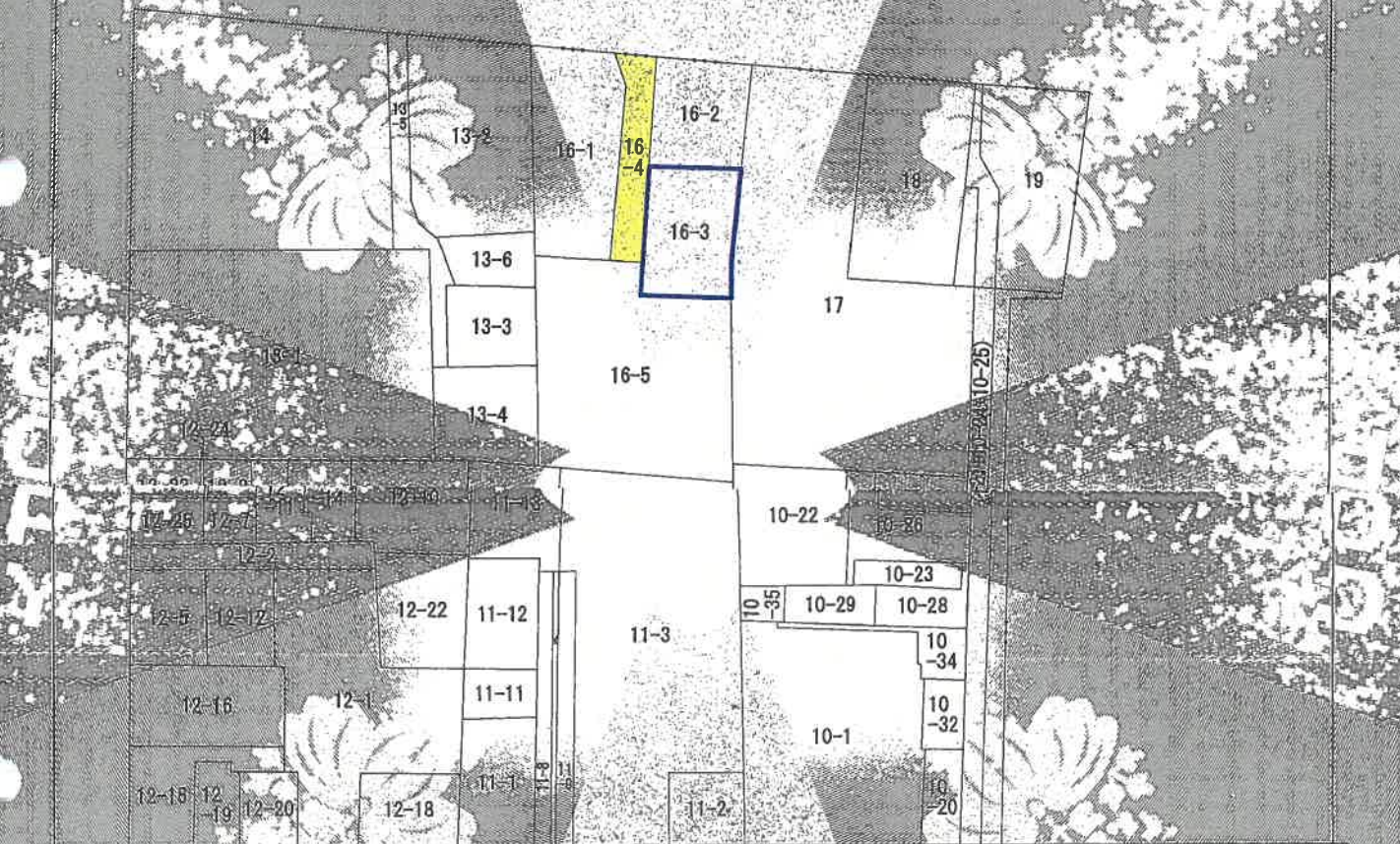


(C)2025 MAPPLE, Inc.

1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-023号

地図上の1センチは約 80 メートル

N



(注) 地図と併する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿附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。

地番区画見出し

神奈坂二丁目

私道敷 (物件2)

請求部	所在	新宿区神奈坂二丁目			地番	16番3		
出力	1/600	精度	区分	用途	種類	地区に準ずる図面		
作成年月日				備考	種類	旧土地台帳附図		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した事項である。

(東京法務局新宿出張所管轄)

令和7年12月17日

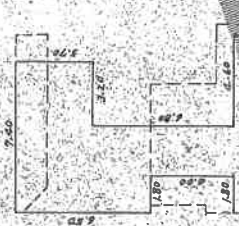
横浜地方法務局

地図整理番号: M55687

登録簿

登記年月日：昭和41年11月23日

015487

家屋番号	10番3-1-2
建築物所在	東京都神楽坂2丁目15番地3
1	 8.80 X 11.50 = 101.20 m ² + 9.40 X 2.70 = 25.38 m ² - 0.90 X 2.60 = -2.34 m ² - 3.00 X 3.10 = -9.30 m ² - 0.00 X 0.90 = -0.00 m ² = 74.03 m ²
2	 7.40 X 10.50 = 77.70 m ² - 1.80 X 4.00 = -7.20 m ² - 3.20 X 6.80 = -21.76 m ² + 8.80 X 3.70 = 32.56 m ² = 81.30 m ²
3	 7.40 X 14.20 = 105.08 m ² - 6.80 X 8.20 = -55.76 m ² - 0.90 X 2.00 = -1.80 m ² + 3.20 X 8.80 = 28.16 m ² = 75.68 m ²
4	 11.50 X 15.00 = 172.50 m ² - 1.80 X 4.00 = -7.20 m ² - 3.20 X 6.80 = -21.76 m ² + 8.80 X 3.70 = 32.56 m ² = 176.10 m ²

建築物平面図

製作年月日
昭和41年11月23日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

建築士
[Redacted]

これは図面に記載され、かつ内容と一致するものであり、
(東京法務局新宿出張所保管)
令和7年12月17日 横浜地方公共団体