

期 間 入 札 の 公 告

平成24年 1月23日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 小 川 美

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	平成24年 2月 7日から 平成24年 2月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	平成24年 2月21日 午前 9時30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	平成24年 2月24日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	平成24年 2月22日から 平成24年 2月28日まで	
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・評価書の各写しを平成24年1月23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）	平成20年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	293,570,000 234,856,000	一括	58,714,000	1,496,254	320,625
1	75,870,000				
2	65,230,000				
3	150,190,000				
4	2,280,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 港区南青山二丁目
地 番 361番1
地 目 宅地
地 積 87.41平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 港区南青山二丁目
地 番 361番2
地 目 宅地
地 積 75.15平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 港区南青山二丁目
地 番 362番
地 目 宅地
地 積 176.72平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 4 所 在 港区南青山二丁目
地 番 363番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 23.07平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



#33*

物 件 明 細 書

平成23年10月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 井 善 昭

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1～3】

- ・物件3のうち後記建物敷地相当部分を株式会社ルシフェールプロジェクトが占有している。同社の占有権原は不明であるが、買受人に対抗できないものとして売却基準価額が定められている。同社所有の売却対象外建物（家屋番号362番の4）が前記土地当該部分上に存在する。
- ・上記を除くその他の部分は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件所有者から、地中に基礎工事部分や杭が埋まっている旨の主張がなされている。

《 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 港区南青山二丁目
地 番 361番1
地 目 宅地
地 積 87.41平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 港区南青山二丁目
地 番 361番2
地 目 宅地
地 積 75.15平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 港区南青山二丁目
地 番 362番
地 目 宅地
地 積 176.72平方メートル
(現況)
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 4 所 在 港区南青山二丁目
地 番 363番



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 23.07平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



平成20年(ケ)2028号
平成20年10月29日受理
平成20年12月26日提出
(評価人 田上 克彦)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 三 上 照 彦

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 361番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 87.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 361番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 75.15平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 362番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 363番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.07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	東京都港区南青山2丁目14番19号 付近
土地	物件1～4
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1～3） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ 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 ☐ 土地見取図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者ら ☒ 上記の者が物件3の土地上に、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 ☐
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
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)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■(株)リアルマジシャン	□債務者 ■(株)トモパーキングサービス
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述 () ■文書 (■回答書, 賃貸借契約書等)	□陳述 () ■文書 (■回答書, 賃貸借契約書等)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■不明	■賃借又は転借 □使用借 □
占有開始時期		年 月 日	平成20年3月15日
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成20年2月22日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	平成20年3月15日から ■平成21年3月14日まで 1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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約者	貸主	□所有者 □その他 ()	□所有者 ■その他 (株)リアルマジシャン
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	■占有者 □その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金490,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり □下記のとおり ■「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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ ㈱ルシフェールプロジェクト	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 () () ☐ 文書 () ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		平成20年7月頃	
最初の契約等	契約日	年 月 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
(4 枚目)

目的外建物の概況（物件３関係）	
所 在	港区南青山二丁目３６２番地
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ３６２番の４
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・平家建
床面積（概略）	１２．０７平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株ルシフェールプロジェクト） ☐ 不明
建築時期	☒ 平成２０年７月８日 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	

(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)

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 物件1～3の土地は、北東側の一部が公衆用道路に供されており、北西側で幅員約3.4メートルの道路に接している。物件4の土地は公衆用道路の一部に供されている。
- 3 本件土地の占有状況については、㈱トモパーキングサービスが所有者であるサンフォレストリアルティ㈱から賃借してコインパーキングとして使用していたが、平成20年10月1日から㈱リアルマジシャンが貸主として駐車場一時使用賃貸借契約を締結している。所有者及び㈱リアルマジシャンに土地使用権等に関する照会書を送付したが、現在に至るまで回答書の提出がないため、㈱リアルマジシャンがどのような権利に基づいて、貸主になっているのか不明である。
- 4 物件3の土地の東側部分には、㈱ルシフェールプロジェクトが所有する登記された目的外建物が存在する。所有者及び㈱ルシフェールプロジェクトに土地使用権等に関する照会書を送付したが、現在に至るまで回答書の提出がないため、㈱ルシフェールプロジェクトがどのような権利に基づいて、敷地を使用しているのか不明である。ただ、本件土地を賃借してコインパーキングとして使用していた㈱トモパーキングサービスの承諾もなく目的外建物が設置されており、さらに本件不動産競売事件の差押登記前ではあるが差押登記に近接した時期に建物登記もしていることからすると執行妨害を意図しているのではないかと疑われる。

以 上

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
平成20年11月5日 11:15-11:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 居住者から聴取 ☐ 居住者に対する臨場日時通知書差置
平成20年11月5日	法務局	☒ 本件土地上の建物登記の有無の調査
平成20年11月6日	法務局	☒ 占有者の資格証明書の交付申請
平成20年11月6日	当庁（郵便）	☒ 所有者・占有者・目的外建物所有者に対し、占有権原等に関する照会
平成20年12月17日	当庁（郵便）	☒ 土地転貸人に対し、占有権原等に関する照会
平成20年12月19日	法務局	☒ 占有者の資格証明書の交付申請

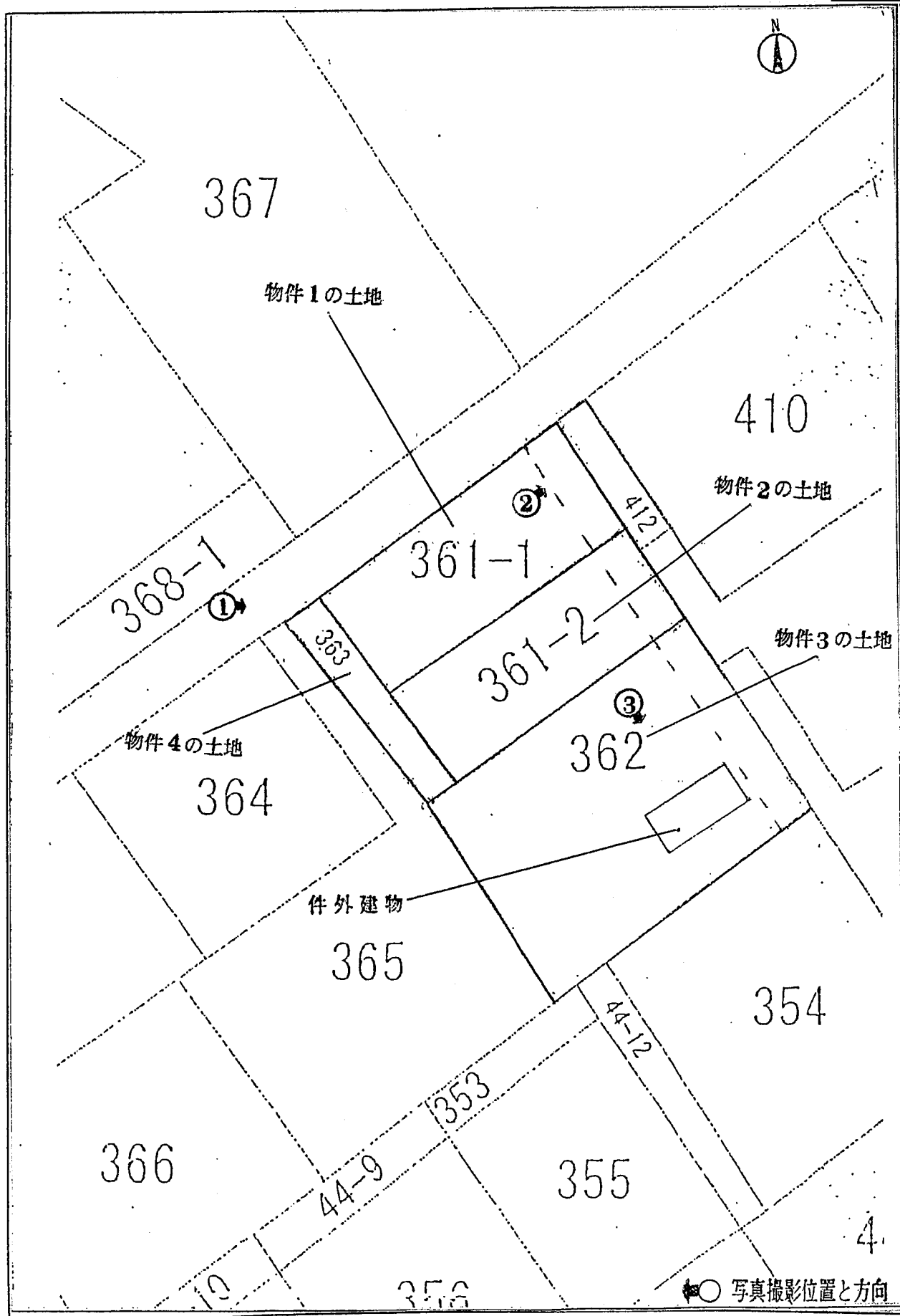
(特記事項)

- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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 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
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)



1



2



3



事件番号：平成20年（ケ）第2028号

現調日：平成23年10月12日

提出日：平成23年10月14日

備考：

東京地方裁判所 御中

不動産再評価書

評価人 田上克彦

平成20年（ケ）第 2028号
平成23年10月12日 現地調査
平成23年10月13日 評 価

東京地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 田 上 克 彦

第1 評価額

一括価額（合計）	
金293,570,000円	
内訳価格	
物件 1	金75,870,000円
物件 2	金65,230,000円
物件 3	金150,190,000円
物件 4	金2,280,000円

一括価額は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

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、買受希望者は内覧制度によるほか、物件の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、瑕疵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 本件評価は、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。

第3 目的物件の表示

物 件 番 号	登 記 記 録	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(地目) 宅地（現況）一部公衆用道路 (住居表示) 港区南青山 2丁目 1 4 番 1 9 号付近
2		(地目) 宅地（現況）一部公衆用道路 (住居表示) 港区南青山 2丁目 1 4 番 1 9 号付近
3		(地目) 宅地（現況）一部公衆用道路 (住居表示) 港区南青山 2丁目 1 4 番 1 9 号付近
4		(地目) 公衆用道路 (住居表示) 港区南青山 2丁目 1 4 番 1 9 号付近
特 記 事 項		
☆現況は駐車場として利用されている。 ☆物件3の土地には登記された件外建物が所在している。		

* 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 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 361番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 87.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 361番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 75.15平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 362番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 176.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 港区南青山二丁目 |
| | 地 | 番 | 363番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.07平方メートル |

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（物件1乃至4）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ銀座線「外苑前」駅の東方約240m（道路距離、徒歩約3分）、港区南青山2丁目14番街区に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗、事務所等が混在する地域。	
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 指 定 建 ペ イ 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区
画地条件（規模 ， 形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	物件1：87.41㎡ 物件2：75.15㎡ 物件3：176.72㎡ 物件4：23.07㎡ 長方形 間口約14m、奥行約25m ほぼ平坦
接 面 道 路	北西側が現況幅員約3.4m区道（建築基準法第42条2項該当）に、北東側及び南西側は現況幅員が判然としない私道（建築基準法第42条2項該当）である。	
土地の利用状 況等	駐車場及び下記建物の敷地等 物件3上の件外建物の概要 所在：港区南青山二丁目362番地 家屋番号：362番の4 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・平家建 床面積：12.07㎡ 新築年月日：平成20年7月8日	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	☆物件4は全部が南西側私道の一部であると思われる。 ☆物件1乃至3は北東側私道に提供している部分と北西側も含めて、更にセットバックしなければならない部分があるが、その合計は約55㎡程度ではないかと思われる。 ☆物件3上の件外建物の敷地相当部分面積を物件3の約11%と査定した。	

	☆対象土地は現在、ほぼ更地であるが、以前は3階～4階建程度の建物が建っていたと思われる。従って、以前の建物の基礎部分が地下に残っている可能性はあるが、その除去等にかかる費用に基づく減価率は評価書中の競売市場修正(30%減価)に含めて考えて差し支えないと判断される。
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

物件1乃至3の更地価格を算出した。

物件 番号	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価 補正	更地価格 (円)
1	1,240,000	×87.41		≒108,390,000
2	1,240,000	×75.15		≒93,190,000
3	1,240,000	×176.72		≒219,130,000

【更地価格】

更地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

◇公示地 港-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{個別格差} & & \text{規準価格} \\ 1,470,000 \text{ 円/㎡} \times & 97/100 \times & 100/100 \times & 100/101 \times & 88/100 & \approx & 1,240,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：平成23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：公示地は標準的である。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域と比較して、街路条件及び行政条件等が優れているが、環境条件で劣っており、全体として+1%と査定した。

◇個別格差：対象地は三方路であるが、道路提供部分やセットバックを要する部分を含んでいるので、全体として、-12%と査定した。

◇地積：公簿地積を採用。

◇建付減価補正：必要なし。

② 物件 3 (土地)

物件 3 については場所的利益を考慮して建付地価格を算出した。

i. 敷地利用権等の価格

更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
1, 240, 000	$\times 176.72 \times 0.11$	$\times 0.1$	場所的利益	$\approx 2, 410, 000$

※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。

ii. 建付地価格

更地価格から敷地利用権等価格を控除して求めた。

$$219, 130, 000 \text{ 円} - 2, 410, 000 \text{ 円} = 216, 720, 000 \text{ 円}$$

③ 物件 4 (土地)

物件 4 は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して敷地権価格を求めた。

物件	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	道路 価値率	共有割合	敷地権価格 (円)
4	1, 410, 000	×23.07	×0.10	×1/1	≒3, 250, 000

【更地価格】

更地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

◇公示地 港-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 1, 470, 000 \text{ 円/㎡} \times & 97/100 \times & 100/100 \times & 100/101 & \approx & 1, 410, 000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：平成 23 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：公示地は標準的である。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域と比較して、街路条件及び行政条件等が優れているが、環境条件で劣っており、全体として+1%と査定した。

◇地積：公簿地積を採用。

◇道路価値率：10%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価 格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	修正 項目	競売市 場修正	占有減価 等	評 価 額 (円)
1	108,390,000		×1.0	×0.7		≒75,870,000
2	93,190,000		×1.0	×0.7		≒65,230,000
3	216,720,000		×0.99	×0.7		≒150,190,000
4	3,250,000		×1.0	×0.7		≒2,280,000

◇修正項目：件外建物収去の問題を考慮して、物件3に1%の係争減価を行う。

◇競売市場修正：-30%と判定した。

◇その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

公示地価格（港－18）

所 在：港区南青山2丁目26番3外、「南青山2-4-11」

価 格：1,470,000円／㎡

位 置：東京メトロ銀座線「青山1丁目」駅から約270m（道路距離）に位置する。

価 格 時 点：平成23年1月1日

地 積：374㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西5.1m区道

用 途 地 域：第2種住居地域（建ぺい率60％，容積率400％）、防火地域
地 域 の 概 要：事務所兼共同住宅、一般住宅等の混在する地域。

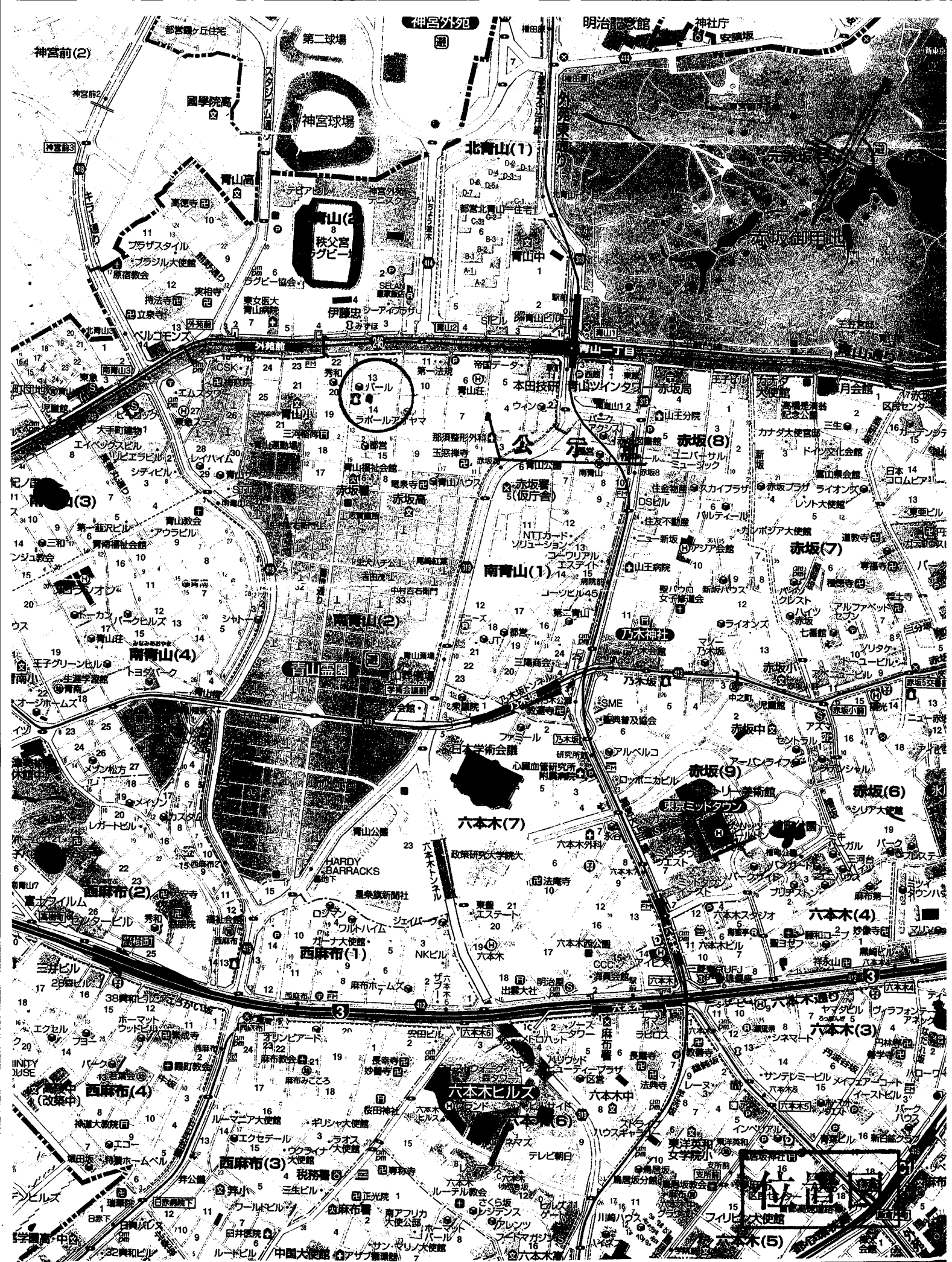
第7 附属資料の表示

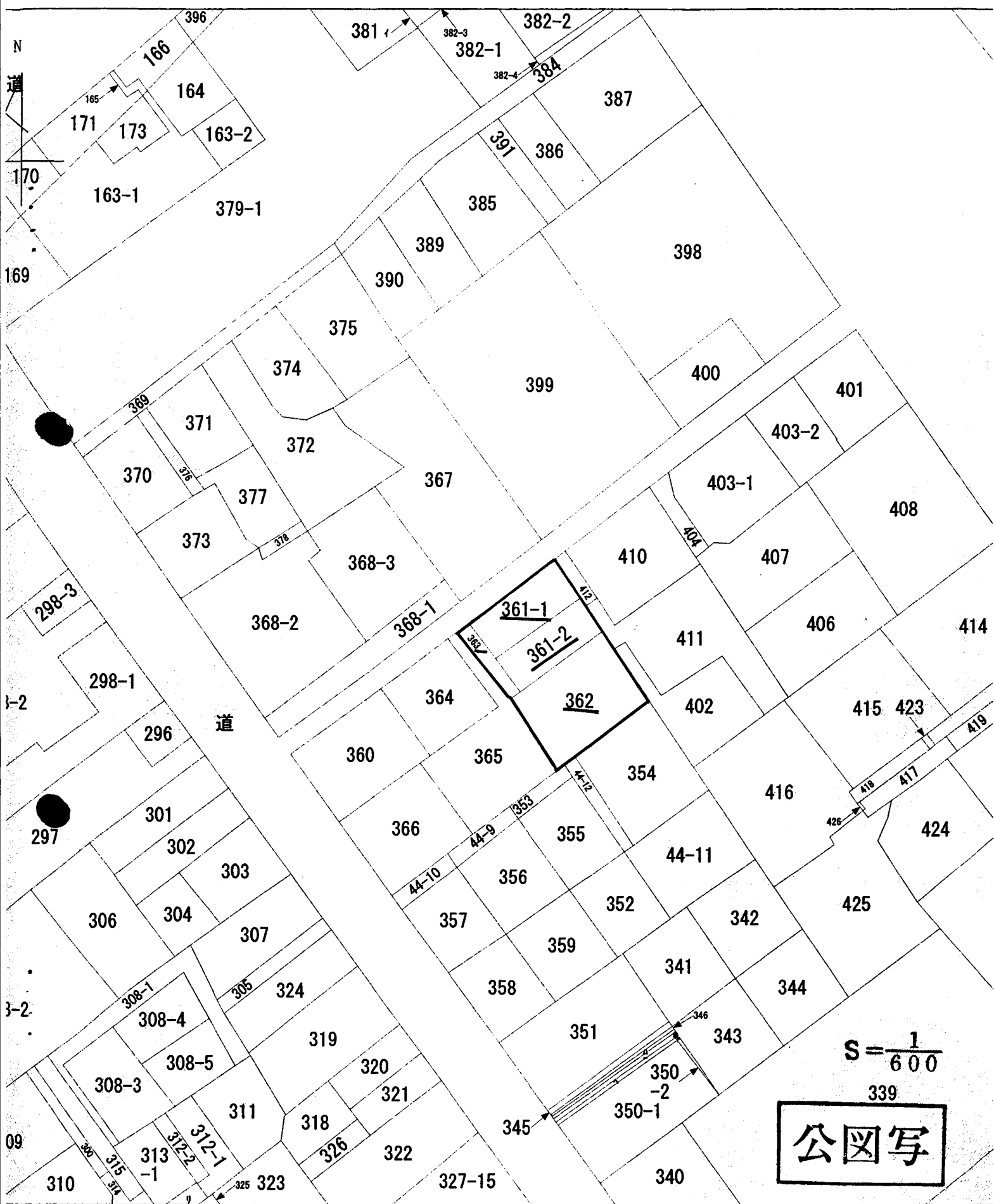
位置図

公図写

平成23年10月13日

評価人 不動産鑑定士
田 上 克 彦





公図写

本図面は、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、
 代替わり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載した図面です。

地番
 区域
 南青山