

期 間 入 札 の 公 告

平成16年11月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 島 豪 伸

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16年12月 1日から 平成16年12月 8日まで	
開札期日	日 時	平成16年12月15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	平成16年12月22日 午前11時00分
	場 所	東京地方裁判所民事第21部
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16年11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 目 録

1、(一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸五丁目48番地1、48番地4

建物の番号 モナークマンション根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 根岸五丁目48番1の802

建物の番号 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 20.63平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番1

地 目 宅地

地 積 217.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番4

地 目 宅地

地 積 68.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1451

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の1451

所有者 **A** /





物件明細書

東京地方裁判所 民事第21部
平成16年 8月17日作成 裁判官

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】

賃借権

賃借人 **B**
期 限 平成16年11月30日まで
賃 料 月額63,000円
賃料前払 なし
敷 金 126,000円
特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。



《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」を御覧ください。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸五丁目48番地1、48番地4

建物の番号 モナークマンション根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 根岸五丁目48番1の802

建物の番号 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 20.63平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番1

地 目 宅地

地 積 217.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番4

地 目 宅地

地 積 68.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1451

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の1451



平成16年（ケ）第 597号
平成16年 4月 1日受理
平成16年 5月¹⁰日提出
（評価人：楽 満 徹）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 小林 貞夫

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸五丁目48番地1、48番地4

建物の番号 モナークマンション根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 根岸五丁目48番1の802

建物の番号 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 20.63平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番1

地 目 宅地

地 積 217.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区根岸五丁目48番4

地 目 宅地

地 積 68.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1451

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の1451



物件の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都台東区根岸5丁目25番1号 ㊦-マンション根岸 802号室	
建物	物件1	
構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6600円 修繕積立金 2750円 平成16年3月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成13年11月分～年月分 <input type="checkbox"/> 不明 合計金 273,900円	
管理費等照会先	東京商事齏 (回答者) C	
その他の事項		
敷地権	物件1符号1,㇗	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1,㇗) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図とおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図とおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1,㇗) <input type="checkbox"/> 地上権 (物件) <input type="checkbox"/> 借地権 (符号)	
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 { 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	<input checked="" type="checkbox"/> 「土地建物位置関係図」のとおり <input type="checkbox"/> 「建物図面」のとおり	

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"/> その他の者(B)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input checked="" 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(B)の陳述 <input checked="" type="checkbox"/>提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成14年12月 1日
最初の契約等	契約日 平成14年11月16日 期間 平成14年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年11月30日まで, 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新種別	
現在の契約等	期間 平成14年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年11月30日まで, 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月額 金 63,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金126,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 無断譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり <input type="checkbox"/> 執行官の意見のとおり
上記は、 B の陳述、同人から提出された建物賃貸借契約書及び現況等により認定した。	

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)	1 本件建物(802号室)には、私が一人で住んでいます。建物賃貸借契約書を提出します。契約内容は契約書に記載されたとおりです。

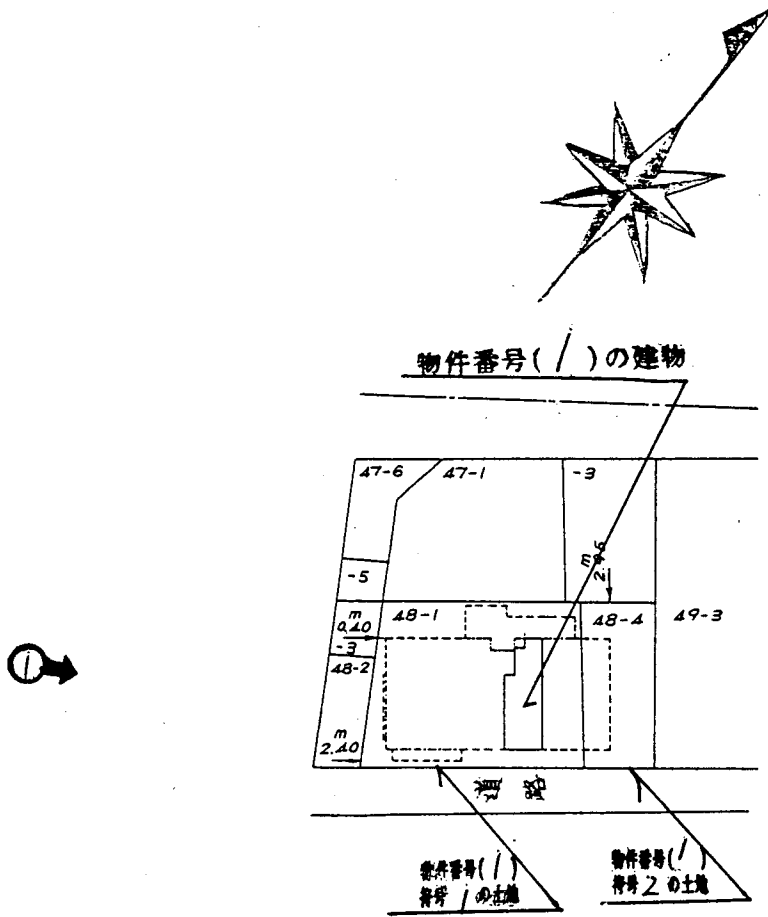
執行官の意見

- 1 本件建物の占有については、4枚目記載のとおり認定した。なお、最初に臨場した際には不在であったので照会書を差置いた。再度臨場した際に占有者 **B** が在室し同人から占有関係について陳述を得て建物賃貸借契約書を受領した。

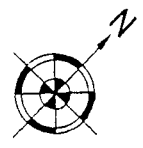
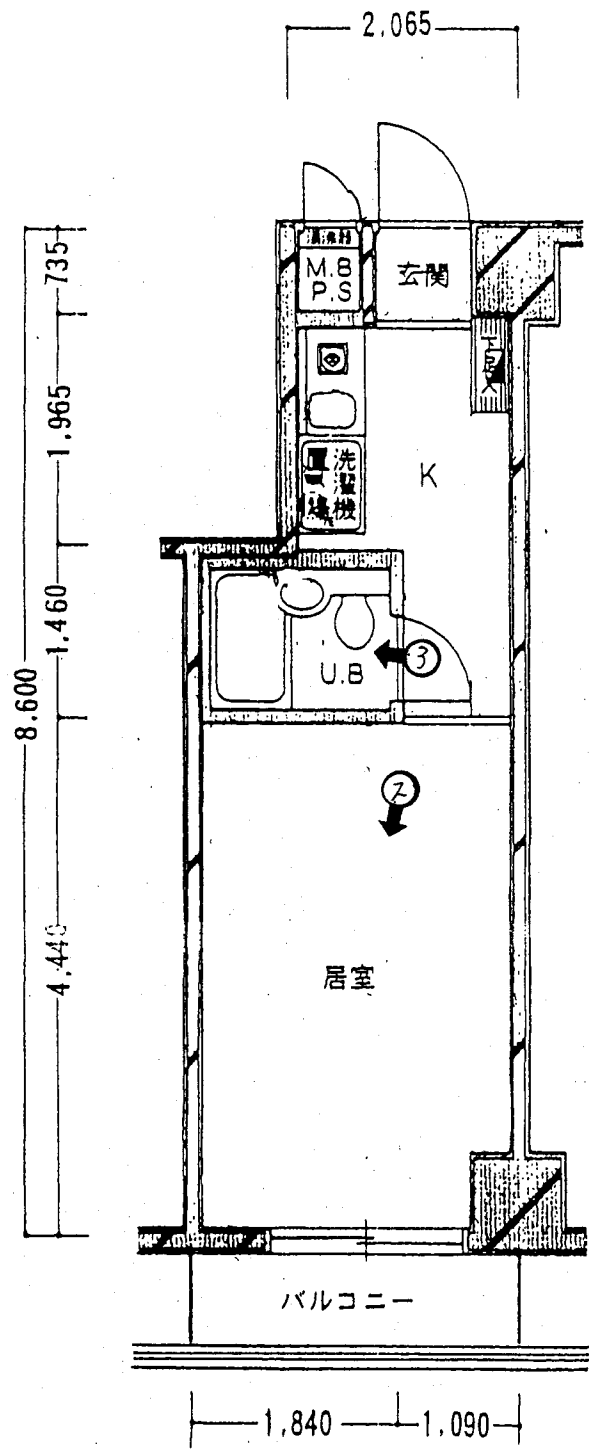
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
16年 4月 6日 (火) 14:10-14:15	物件所在地 (不在)	物件確認, 外形写真撮影, 近隣者から占有関係聴取, 照会書差置 (続行)
16年 4月 19日 (月) 9:10-9:20	物件所在地	B 面談-占有関係聴取, 建物賃貸借契約書受領, 立入調査, 写真撮影, 間取図作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 平成16年 4月19日, 目的建物 (<input checked="" type="checkbox"/>全部, <input type="checkbox"/>一部) 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"/> 平成 年 月 日, 目的建物 (<input type="checkbox"/>全部, <input type="checkbox"/>一部) 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"/> 平成 年 月 日, 目的建物 (<input type="checkbox"/>全部, <input type="checkbox"/>一部) は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, が所持する合鍵にて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日, 目的建物 (<input type="checkbox"/>全部, <input type="checkbox"/>一部) は施錠されて応答がないので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させたところ, 在宅者と出会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日, 目的建物 (<input type="checkbox"/>全部, <input type="checkbox"/>一部) は開放されていたので, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p>		

(土地建物位置関係図)

←○写真撮影位置と方向



建物の存する部分 8階



←○写真撮影位置と方向



写真①



写真②



写真③



平成16年(ケ)第 597号

平成16年4月19日現地調査

平成16年5月26日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 楽 満 徹

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2, 9 1 0, 0 0 0 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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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る。

第3 目的物件の表示

物件 番号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録 記載のとおり	住 居 表 示 台東区根岸5丁目25番1号 マンション名 モナークマンション根岸(802号)
特 記 事 項		
なし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸五丁目4 8 番地1、4 8 番地4
建物の番号 モナークマンション根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 根岸五丁目4 8 番1の8 0 2
建物の番号 8 0 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 2 0 . 6 3平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 台東区根岸五丁目4 8 番1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 7 5平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 台東区根岸五丁目4 8 番4
地 目 宅地
地 積 6 8 . 9 1平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 0 万分の1 4 5 1

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 0 万分の1 4 5 1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1・2）の概況、利用状況等

位置・交通	地下鉄日比谷線『三ノ輪』駅の北方約160m（道路距離）、徒歩約2分。	
付近の状況	明治通り沿いに、店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域
画地条件	規模 形状 地勢	286.66㎡ 符号1・2の土地一体として 南西間口：約12.8m 奥行（南東間口）：約23.4m 別添資料の通り、台形状の画地。 ほぼ平坦である。
接面街路	南西側：幅員35m都道、南東側：現況幅員約4m区道 対象地は接面街路とほぼ等高である。	
土地の利用状況	符号1・2の土地は、一体として、区分所有建物（モナークマンション根岸）の敷地として利用されている。 建物の配置は別添資料の通り。	
供給処理施設	上水道・ガス・下水道：有	
特記事項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モナークマンション根岸	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数39戸）	
建築時期及び 経過年数	建築年月日 経過年数	昭和60年4月17日新築（登記簿上） 約19年（経済的残存耐用年数23年）
構造 延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 約1,631.48㎡	
共有部分の仕様	外壁 タイル貼、吹付塗装等 天井 化粧ボード、リシンガン吹付等 内壁 タイル貼、吹付塗装等 床 タイル貼、モルタル防水加工等	
設備	エレベーター1基等	
建物の品等	使用資材、施工の程度等概ね普通である。	
管理会社	東京商事株式会社	
保守管理の状態	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階建の8階部分802号室	
現況床面積	登記床面積 20.63㎡、共用部分を含んだ現況床面積 23.26㎡	
間 取 り	ワンルーム（別添資料の通り）	
内 部 仕 様 等	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 タイル、CFシート、カーペット等 電気、ガス、水道、ユニットバス等
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費：6,600円/月、 修繕積立金：2,750円/月 滞 納 額：平成16年3月末日現在 273,900円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本件建物を下記の賃貸借条件で賃貸し、賃借り人は 住居として使用している。 記 占有開始時期：平成14年12月1日 直近契約期間：平成14年12月1日～平成16年11月30日 賃料：63,000円/月、 敷金・保証金：126,000円	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 建物価格

現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等を考慮のうえ、対象建物と類似の建物の標準的な建築費を参酌して、当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡)	床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
210,000	× 23.26	× 0.52	≒ 2,540,000

◇床面積：評価証明書記載の現況床面積による。

◇現価率：経済的耐用年数42年、経過年数19年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率を5%と判定し、下記により求めた。

$$\frac{\text{経年減価}}{42\text{年}-19\text{年}} \times (1-0.05) \times \text{観察減価} = \text{現価率}$$

$$\frac{\quad}{42\text{年}} \times (1-0.05) \times \quad = 0.52$$

② 敷地権価格

符号1・2の土地一体としての更地価格を算出し、これに建付減価補正を行い、更に敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価補正	敷地権割合	敷地権価格 (円)
568,000	× 286.66	× $\frac{95}{100}$	× $\frac{1451}{100000}$	≒ 2,240,000

※更地価格：更地価格は下記の規準価格やその他資料等を参考として決定した。

[都・基準地：台東(都)5-7]

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{個別格差} \quad \text{規準価格}$$

$$690,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{97}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{119} \times \frac{103}{100} \approx 568,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率。

◇標準化補正：都・基準地の画地条件(二方路) + 2%

◇地域格差：環境条件(繁華性の程度)・行政的条件(容積率)並びに国税局路線価による格差等を考慮して判定した。

◇個別格差：画地条件(角地) + 3%

※建付減価補正：建付減価率を5%と判定した。

2. 積算価格の判定

前記1で求めた建物価格と敷地権価格を合算し、所要の補正を行い、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別補正率	積算価格 (円)
2,540,000	+ 2,240,000	× 1.01	≒ 4,830,000

※個別補正率：対象物件（部屋）の形並びに階層（11階建の8階部分）・位置等を考慮して判定した。

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
756,000	× (1-0.291)	= 536,004	÷ 11.6%	≒ 4,620,000

※総収益：現在収受している月額支払賃料等（含む共益費）を基に近隣の賃貸事例等を参酌して求めた。

※総費用：修繕費、維持管理費、土地・建物の公租公課、損害保険料及び空室損失相当額の総収益に対する経費比率により求めた。

※還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性）等を加算して求めた。

III 評価額の判定

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、互いの妥当性が検証できたので、両価格の中庸値を採用し、所要の修正を行った上評価額を以下の通り決定した。

調整後の価額 (円)	競売市場 修正	引受債務相当 額 (円)	評価額 (円)
4,730,000	× 0.7	- 400,000	≒ 2,910,000

※競売市場修正：競売市場が持つ特殊性等による減価率を30%と判定した。

※引受債務相当額：引受となる敷金及び管理費等の滞納額を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1. 都・基準地 [台東(都)5-7]
所在 台東区三ノ輪1丁目28番10号(住居表示)
価格 690,000円/m²
位置 地下鉄日比谷線『三ノ輪』駅の東方約60m
価格時点 平成15年7月1日
地積 412m²
供給処理施設 上水道・ガス・下水道:有
接面街路 北西33m国道、背面道
用途地域等 商業地域(80;700)、防火地域
地域の概要 店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額(平成15年度)
物件1(建物) 1,698,400円
物件1(土地の符号1) 1,300,490円(≒89,627,200×1451/100000)
物件1(土地の符号2) 411,560円(≒28,363,760×1451/100000)

第7 添付資料

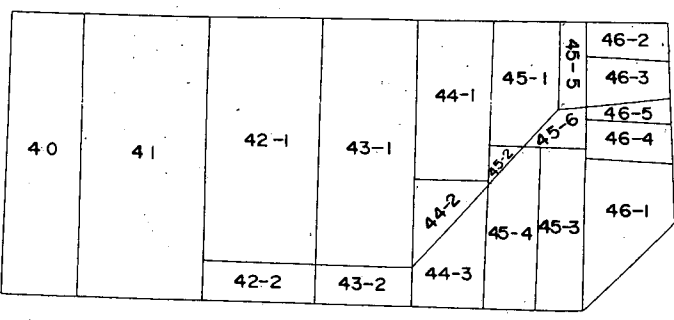
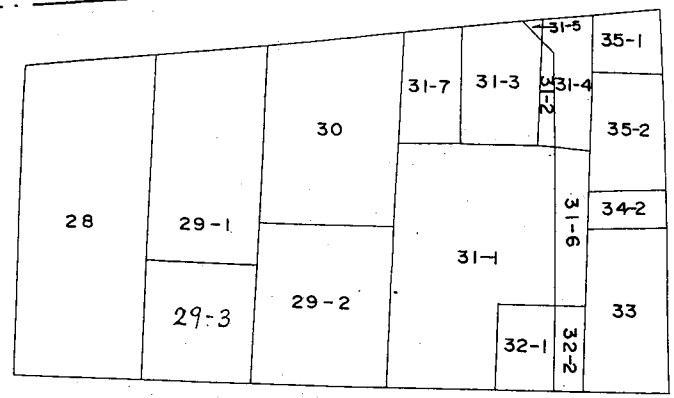
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面写
4. 間取図

以上

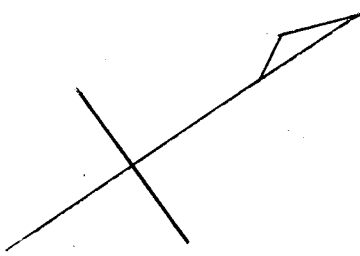
平成16年5月26日

評価人 不動産鑑定士

楽満徹



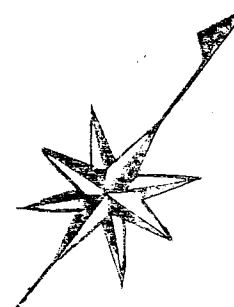
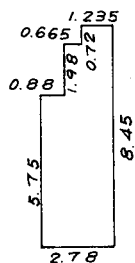
2	3	



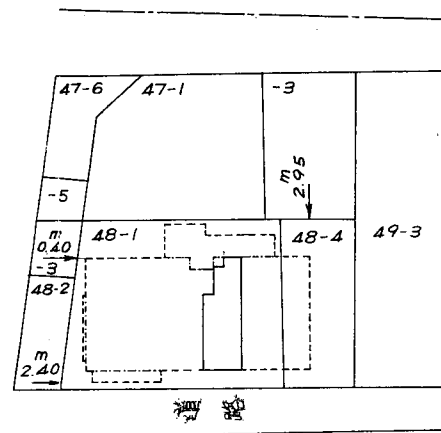
各階平面図

家屋番号	根岸5 48番1の802
建物の所在	台東区根岸5丁目48番地1・48番地4

建物図面
各階平面図



1.235	×	0.72	=	0.8892
1.90	×	1.98	=	3.7620
2.78	×	5.75	=	15.9850
				20.6362
床面積				20.63㎡



建物の存する部分 8階

