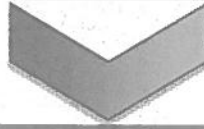


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 佐伯明彦

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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区西浅草一丁目100番地8、100番地5、100番地15、100番地19、100番地10

建物の名称 京成サンコーポ浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浅草一丁目100番8の9

建物の名称 201

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 32.76平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 宏一

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】

本件所有者が占有している。

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。
- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番100番8につき地積1241.35平方メートル、地番100番5につき地積369.25平方メートル、地番100番15につき地積49.65平方メートル、地番100番19につき地積72.06平方メートル、地番100番10につき地積1.75平方メートル、地番100番12につき地積314.17平方メートル、所有者浄土真宗東本願寺派本山東本願寺（借地人京成電鉄株式会社 外）につき（転）借地権（賃借権）が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記（転）借地権（賃借権）は他の区分所有者と準共有である。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区西浅草一丁目100番地8、100番地5、100番地15、100番地19、100番地10

建物の名称 京成サンコーポ浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浅草一丁目100番8の9

建物の名称 201

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 32.76平方メートル



令和5年(ケ)第618号
令和6年1月9日受理
令和6年2月27日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区西浅草一丁目100番地8、100番地5、100番地15、100番地19、100番地10

建物の名称 京成サンコーポ浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浅草一丁目100番8の9

建物の名称 201

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 32.76平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	台東区西浅草一丁目5番14-201号 京成サンコーポ浅草	
建 物	物件1	
種類、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である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
管理費等の状況	管理費 19,720円 修繕積立金 3,410円 借地料 2,370円 組合費 200円 以上、いずれも月額	令和6年1月12日現在 滞納がある 令和2年1月分～令和5年12月分 計1,049,622円 他に遅延損害金 (年14%) 15,460円が付加
管理費等照会先	京成サンコーポ浅草管理組合代理人弁護士B	
その他の事項		
土 地	物件	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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 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)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番8
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1241.35平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	その他の事項	本件マンションの敷地利用権は賃借権 (借地権) であり、各区分所有者が賃借権を準共有している (以下同じ)
2	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番5
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	369.25平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	その他の事項	
3	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番15
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	49.65平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	その他の事項	
4	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番19
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	72.06平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	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
(3 枚目)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
5	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番10
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1.75平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	その他の事項	
6	所 在	台東区西浅草一丁目
	地 番	100番12
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	314.17平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (浄土真宗東本願寺派本山東本願寺)
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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
(4 枚目)

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

■関係人 (■C (地主から依頼を受けている弁護士)) の陳述 / ■提出文書等 (契約書等写し及び各登記) の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	昭和31年又は昭和33年ごろ (目的外土地ごとで違う模様であるが、かなり古く詳細は不明)		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
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	昭和42年12月21日から令和9年12月20日まで60年間	
契約等当事者	貸主	土地所有者	
	借主	建物所有者 (ただし、「その他」欄のとおり)	
地代・支払時期等	毎月 金2,370円 (準共有持分割合による本件建物分の地代) (毎月管理組合等が徴収し、一括して地主に支払う。地主への支払は、登記上、6か月分前払い。)		
地代前払	「地代・支払時期等」欄のとおり		
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 円)		
特約等			
地代滞納	ない (マンション管理組合が一括して地主に支払っているため、地主に対する滞納はないが、同管理組合が本件所有者から徴収する地代は、2枚目のとおり滞納がある。)		
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()		
訴訟提起等	<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"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]		
その他	本件マンションの敷地利用権は賃借権 (借地権) であり、各区分所有者が賃借権を準共有している。本件建物分の賃借権の準共有持分は695,564分の3,276である。目的外土地 (1~6) には、本賃借権につき賃借権設定登記 (乙区の順位番号1の登記) がなされており、本件建物分の賃借権 (準共有持分) については、平成29年6月29日受付第11837号で付記登記がなされている。ただし、本件競売手続では同賃借権登記の移転登記はなされないため、注意が必要である。		
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
(5 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 (所有者)	<p>私は本件建物の所有者です。本件建物は、私が個人で陶器を販売する店舗として使用しています。 (令和6年1月10日面接聴取)</p> <p>本件建物内には、木製の棚など(動産類)を設置し、現在は商品等でいっぱい状態ですが、本件建物の間取りとしては建物間取図(10枚目)のとおりで、特段の設備などはありません。 (令和6年1月24日面接聴取)</p>
C (地主から依頼を受けている弁護士)	<p>私は目的外土地の所有者(地主)である浄土真宗東本願寺派本山東本願寺から依頼を受けている弁護士です。本件の敷地に関する照会に対し、回答書と昭和42年12月21日付けの土地賃貸借更新契約書写し及び昭和46年10月28日付けの土地賃借権に関する覚書写しを提出しました。この他は目的外土地に賃借権設定登記がなされていますので、そのとおりであると思われます。地代に関しては、マンションの管理組合より一括で支払われているので、滞納はありません。 (令和6年2月26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
(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件の敷地（借地）の契約関係等については、地主（浄土真宗東本願寺派本山東本願寺）から依頼を受けている弁護士より回答書及び契約書等写しの提出があった。本件の所有者に対し、敷地利用権関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の敷地の占有権原（敷地利用権）等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等（登記を含む）によれば、目的外土地の概況（3～5枚目）のとおりと認められる。
なお、5枚目の「その他」欄に記載のとおり、本件競売手続では賃借権登記の移転登記はなされない
ので、注意が必要である。
- 4 本件建物の立入調査について、本件建物内は、木製の棚など（動産類）が設置され、商品等でほぼいっぱい
の状態（写真2、3参照）であるために、建物の奥までは立ち入れない状態であったし、目視で
きる範囲は限られており、すべてを目視できたわけではないので、注意されたい。
- 5 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有
しているものと認めた。

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10日 12:45-12:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、所有者に面接聴取、臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和6年1月11日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和6年1月17日	当庁	所有者及び目的外土地の所有者 (地主) に敷地利用権関係照会書送付 (各郵送)
令和6年1月18日 14:30-14:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 (所有者不在。本件建物は商品等でいっぱいの状態のため立入調査はできなかった。)
令和6年1月24日 13:30-13:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、所有者に面接聴取
令和6年2月26日	当庁	地主から依頼を受けている弁護士に電話聴取、目的外土地の所有者 (地主) の法人登記情報取得、地番100番12 (目的外土地6) の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月18日及び同年1月24日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、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
(8 枚目)



(201)



出入口
シャッター

店舗

←○写真撮影位置方向

1



2



3



(1 / 枚目)

令和5年（ケ）第618号
令和6年1月18日 現地調査
令和6年3月5日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 5,300,000円

物件1は、借地権付区分所有建物としての価格である。

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) 台東区西浅草1丁目5番14号 (マンション名、部屋番号) 京成サンコーポ浅草 201号室
番号	特記事項		
	なし		

※ 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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区西浅草一丁目100番地8、100番地5、100番地15、100番地19、100番地10

建物の名称 京成サンコーポ浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西浅草一丁目100番8の9

建物の名称 201

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 32.76平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	東京メトロ銀座線「田原町」駅の北西方約300m（徒歩約4分）、台東区西浅草1丁目5番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	かっぱ橋道具街通り沿いに店舗ビルや店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定）西側区道から20m以内 500%（指定）西側区道から20m超 防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,048.23㎡（登記面積） 不整形 西側間口約16m、奥行最大約34m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約22m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、北側幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
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 都市ガス 下水道	あり あり あり

<p>借地契約の概要</p> <p>所在・登記面積</p> <p>準共有持分割合</p> <p>地目</p> <p>貸主</p> <p>借主</p> <p>占有権原</p> <p>占有開始時期</p> <p>最初の契約日</p> <p>契約期間</p> <p>地代</p> <p>敷金・保証金等</p> <p>地代滞納</p> <p>契約解除</p> <p>訴訟提起等</p>	<p>現況調査報告書によると土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="579 293 1406 607"> <tr> <td>台東区西浅草一丁目 100番8</td> <td>1,241.35㎡</td> <td>(目的外土地1)</td> </tr> <tr> <td>100番5</td> <td>369.25㎡</td> <td>(目的外土地2)</td> </tr> <tr> <td>100番15</td> <td>49.65㎡</td> <td>(目的外土地3)</td> </tr> <tr> <td>100番19</td> <td>72.06㎡</td> <td>(目的外土地4)</td> </tr> <tr> <td>100番10</td> <td>1.75㎡</td> <td>(目的外土地5)</td> </tr> <tr> <td>100番12</td> <td>314.17㎡</td> <td>(目的外土地6)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,048.23㎡</td> <td></td> </tr> </table> <p>695,564分の3,276</p> <p>宅地</p> <p>浄土真宗東本願寺派本山東本願寺</p> <p>建物所有者</p> <p>賃借権(準共有持分)</p> <p>昭和31年又は昭和33年頃(詳細は不明)</p> <p>不明</p> <p>昭和42年12月21日から令和9年12月20日まで60年間</p> <p>月額 2,370円 (準共有持分割合による本件建物分の地代) (毎月管理組合等が徴収し、一括して地主に支払う。地主への支払は、登記上、6か月分前払い。)</p> <p>なし</p> <p>なし ※特記事項参照</p> <p>なし</p> <p>なし</p>	台東区西浅草一丁目 100番8	1,241.35㎡	(目的外土地1)	100番5	369.25㎡	(目的外土地2)	100番15	49.65㎡	(目的外土地3)	100番19	72.06㎡	(目的外土地4)	100番10	1.75㎡	(目的外土地5)	100番12	314.17㎡	(目的外土地6)	合計	2,048.23㎡	
台東区西浅草一丁目 100番8	1,241.35㎡	(目的外土地1)																				
100番5	369.25㎡	(目的外土地2)																				
100番15	49.65㎡	(目的外土地3)																				
100番19	72.06㎡	(目的外土地4)																				
100番10	1.75㎡	(目的外土地5)																				
100番12	314.17㎡	(目的外土地6)																				
合計	2,048.23㎡																					
<p>特記事項</p>	<p>・地代は、マンション管理組合が一括して地主に支払っているため、地主に対する滞納はないが、同管理組合が本件所有者から徴収する地代は、後記(7頁 管理費等)のとおり滞納がある。</p> <p>・本件マンションの敷地利用権は賃借権(借地権)であり、各区分所有者が賃借権を準共有している。目的外土地(1～6)には、本賃借権につき賃借権設定登記(乙区の順位番号1の登記)がなされており、本件建物分の賃借権(準共有持分)については、平成29年6月29日受付第11837号で付記登記がなされている。ただし、本件競売手続では同賃借権登記の移転登記はなされないため、注意が必要である。</p>																					

2 建物の概況および利用状況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	京成サンコーポ浅草		
建物の用途	共同住宅（住宅141戸、店舗24戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和47年12月1日 新築	
	経過年数	約51年	
	経済的残存耐用年数	約9年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積 9,972.70㎡		
仕 様	外 壁	タイル貼り、吹付タイル等	
	そ の 他	なし	
設 備 等	エレベーター、駐車場、自転車置場等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社 管理形態	京成ビルサービス(株) 委託	
管理の状況	普通		
特記事項	<p>・台帳記載事項証明によれば、昭和46年10月27日付及び昭和47年7月20日付で確認済証、昭和47年12月15日付で検査済証が発行されている。</p> <p>・本件建物の建築時期から判断すると、旧耐震基準と思われるが、管理会社によると、耐震補強工事は行っていないとのことである。</p> <p>・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。</p>		

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・店舗	
位置	2階（201号室）・中間部屋	
床面積	専有面積	32.76㎡
	共用部分を含む 現況床面積	47.47㎡
間取り	店舗	
バルコニー等	なし	
仕様	天井 床 内設 その他	石膏ボード等 フロアタイル等 コンクリート等 シャッター（故障中） なし
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 19,720円（令和6年1月12日現在、以下同じ） 月額 3,410円 月額 2,370円（借地料） 月額 200円（組合費） 1,049,622円（令和2年1月分～令和5年12月分） 15,460円（年利14%）
専有部分の利用 状況等	所有者が店舗として使用している。	
特記事項	<p>・本件マンション「京成サンコーポ浅草」の1～2階は店舗等の商業用途（京成サンコーポ商店街）であり、建物内の通路に沿って店舗等が配置されている。本件専有部分はその2階に位置している。なお、2階部分の繁華性は乏しく、昼間の人通りはほとんど見られない。</p> <p>・天井の石膏ボードが一部除去されており、床のタイルも一部剥がれている。なお、本件建物内には、木製の棚など（動産類）が配置され、商品等でほぼいっぱい状態であるために、建物の奥までは立ち入れない状態であり、建物内のすべてを目視することはできなかった。</p> <p>・占有者によると、シャッターは故障していて閉まらないとのことである。また、シャッター横の扉は廃棄したとのことである。</p>	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格及び収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
393,000	× 47.47	× 0.11	= 2,050,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約51年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率30%（保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = $9年 \div (51年 + 9年) \times (1 - 0.3) = 0.11$ （小数点第3位を四捨五入）

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	建付地価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1,350,000	× 0.78	× 2,048.23	× 1.00	× 3,276/695,564	= 10,160,000

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。

公示地 台東5-11

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 & 1,120,000\text{円}/\text{㎡} \times & 117/100 \times & 100/100 \times & 100/97 = & 1,350,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件、環境条件等で劣ること等を考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 形状、二方路、容積率500%部分を含む等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 共有持分： 賃借権の準共有持分（登記記載）による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 敷地利用権等価格

上記②により求めた建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、次のとおり求めた。

建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
10,160,000	× 0.70	借地権	= 7,110,000

ア 建付地価格： 前記②カ

イ 敷地利用権等割合： 土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料等を考慮して下記のとおり求めた。

敷地利用権等割合： 借地権割合 × (1 - 名義書換料等)

$$\text{敷地利用権等割合} = 0.7 \times (1 - 0) = 0.70$$

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

建物価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) カ
(2,050,000	+7,110,000)	×1.0	×1.00	×1.0	= 9,160,000

ア 建物価格 : 前記1①エ

イ 敷地利用権等価格 : 前記1③ウ

ウ 価格補正 : 必要なし。

エ 個別格差 : 階層別補正 … 1.00 (対象=2階・基準階=7階)
 位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)
 その他 … 1.00 (なし)
 相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

オ 占有減価修正 : 必要なし。

カ 積算価格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow 法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《 DCF法による価格査定表 》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の 有効純収益 イ	最 終 還 元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,595,702 (19.8%)	553,740	6.9	7,784,500	0.8302	6,462,700 (80.2%)	8,060,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は店舗であり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が期待できるものであることを斟酌し、積算価格及び収益価格をほぼ同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	9,160,000円
② 収益価格	8,060,000円
③ 調整後の価格	8,610,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) カ
8,610,000	×0.95	×0.80	×0.81		=5,300,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：建物内のすべてを目視することができなかつたため、-5%の市場性修正を行った。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (台東5-11)

所 在 : 台東区西浅草3丁目15番10 「西浅草3-9-3」

価 格 : 1,120,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス「浅草」駅から約380m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 94㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側21m区道

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 : 中層の道具類関係の店舗、事務所が多い商業地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

以 上

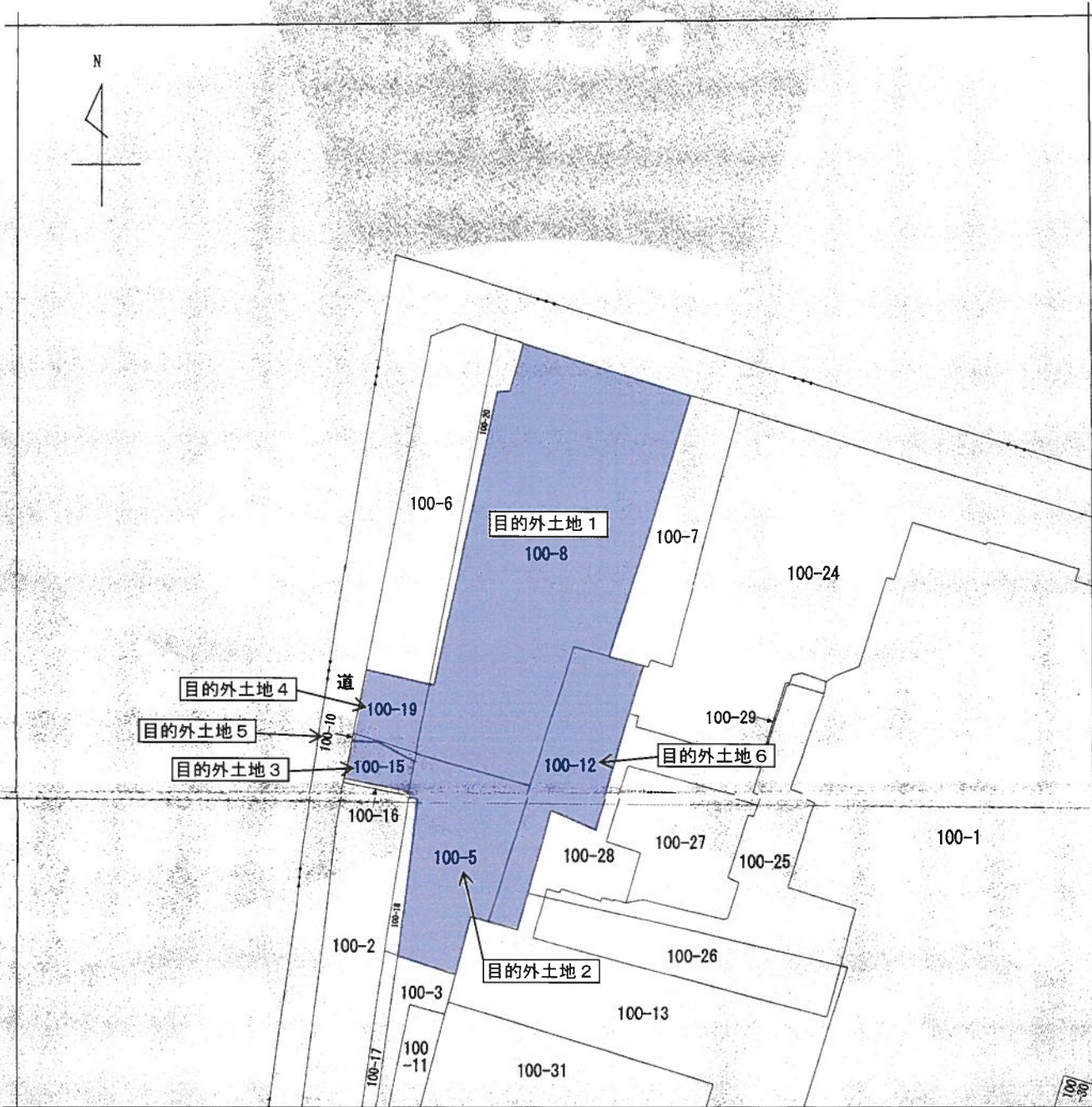
令和6年3月5日

評価人 不動産鑑定士

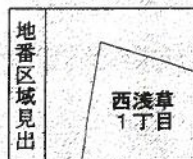
紺谷 昌弘

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、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、これに代わる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。



請求部分	所在	台東区西浅草一丁目		地番	100番8	
出方尺縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	平成2年1月31日	補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

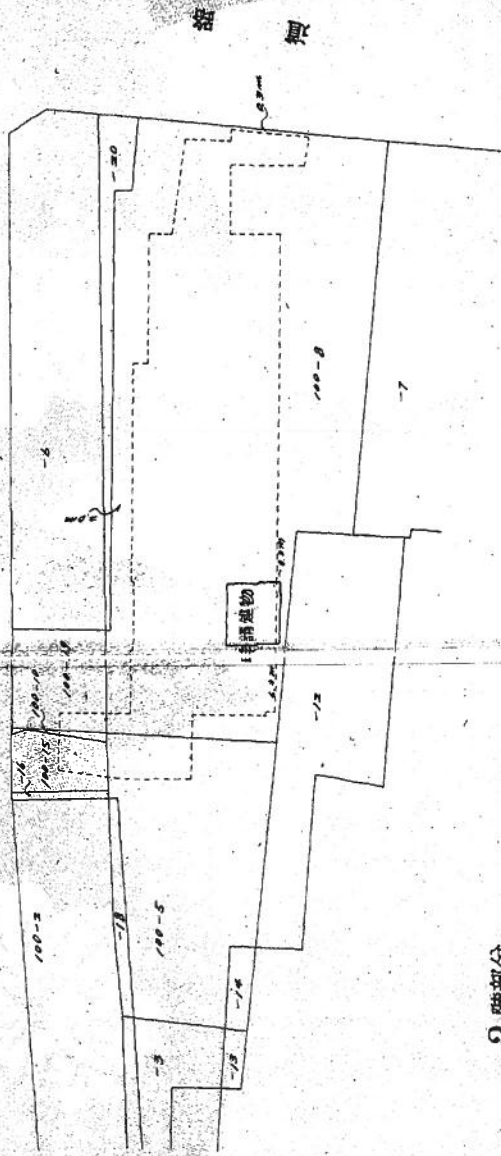
令和5年11月27日
東京法務局台東出張所
登記官

登記年月日：昭和47年12月14日

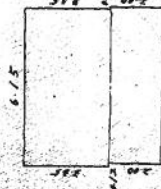
家屋番号	100-8-9
建物の所在	台東区西浅草1丁目100番地8、全寄地5、全寄地15、 全寄地19、全寄地10

建各
階平
面図
物面
図面

道路



2階部分



計算式

$$\begin{aligned}
 &6.15 \times 3.38 = 20.6025 \\
 &6.09 \times 3.40 = 20.7060 \\
 &\hline
 &= 41.3085 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

166809

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500 Q

昭和 四十七年 十二月 十四日
作製年月日

作製者

申請人

昭和四十七年 十二月 十四日

S47.12.14

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
令和5年11月27日 東京法務局台東出張所 登記官