

期 間 入 札 の 公 告

平成15年 5月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官

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15年 6月11日から 平成15年 6月18日まで | |
| 開札期日 | 日 時 | 平成15年 6月25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15年 7月 2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15年5月28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 | 最低売却価額 (円) | 一括売却 | 買受申出保証額 (円) | 平成14年度 | |
|------|------------|------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 14,540,000 | | 2,908,000 | 69,837 | 27,429 |
| | | | | | |
| | | | | | |

sample

物件目録

sample

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区緑

建物の番号

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 緑二丁目4番

建物の番号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.09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 墨田区緑二丁目

地 目 宅地

地 積 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑

地 目 宅地

地 積 40.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 294360分の7000



物 件 明 細 書

東京地方裁判所 民事第21部
平成15年 3月18日作成 裁判官

- 1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
- 2 不動産に係る権利の取得及び仮処分の執行で売却により効力を失わないもの
【物件1】なし
- 3 売却により設定されたものとみなされる地上権の概要
なし(区分所有建物)
- 4 備考
【物件1】
管理費等の滞納あり。
本件所有者は引渡命令の対象となる。差押え後の占有者で買受人に対抗できる権原を有しない占有者は引渡命令の対象となる。

平成14年(ケ)第 3878号
平成15年 1月16日現地調査
平成15年 1月27日評価

東京地方裁判所御中

評 価 書

写

評価人

第1 評価額

sample

| 物件番号 | 評価額 |
|------|---------------|
| 1 | 金 14,540,000円 |

第2 受命不動産

| 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 緑 <input type="text"/> |
| 特記事項 | | |
| なし。 | | |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

第3 受命不動産の位置・環境等

sample

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

| | | | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位置・交通 | JR総武線「両国」駅の東南東方約900m（道路距離、徒歩約11分）に位置する。 | | |
| 付近の状況 | 中高層の店舗、事務所ビル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） | 京葉道路の拡幅予定線より20m迄 | | 同20m超 |
| | 都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 地区計画区域 | 市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 地区計画区域 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口×奥行 地勢 | 666.54㎡ や、不整形な二方路画地。 （北側）約12.5㎡、（南側）約18㎡、奥行約15m、ほぼ平坦 | |
| 接面道路 | 北側幅員27m舗装公道、南側幅員8m舗装公道 東側幅員4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当） いずれもほぼ等高に接面する。 | | |
| 土地の利用状況等 | 物件1の建物を含む1棟の建物の敷地として利用されている。 | | |
| 供給処理施設 | 上下水道、ガスあり | | |
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類 敷地権の割合 | 所有権 294,360分の7,000 | |
| 特記事項 | 北側接面街路は都市計画道路放射15号線として、幅員35mに拡幅が計画決定されており、本件土地の北側幅約4.3m部分は当該拡幅予定地内に存している。 | | |

2 敷地（土地の符号 2 - 現況私道）の概況、利用状況等

sample

| | | |
|----------|------------------------------|-----------------------|
| 画地条件 | 幅約 2 m、長さ約 20m、带状地 | |
| 接面道路 | | |
| 土地の利用状況等 | 上記符号 1 土地の東側接面私道の一部に供せられている。 | |
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類 敷地権の割合 | 所有権 294,360分の7,000 |
| 特記事項 | なし。 | |

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名 | <input type="text"/> | |
| 建物の用途 | 住居・総戸数44戸 | |
| 建築時期及び 経済的残存耐用 年数 | 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 観察減価 | 平成10年 <input type="text"/> (登記簿記載) 約 <input type="text"/> <input type="text"/> 20% |
| 構造・延床面積 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延べ3,381.60㎡ | |
| 仕 様 | 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 タイル貼り等 | |
| 設 備 | エレベーター1基等 | |
| 建物の品等 | 使用資材、施工の程度等は中品等である。 | |
| 管理の形態等 | 管理組合 管理方式 管理会社 その他 | <input type="text"/> 管理組合 委託 <input type="text"/> ー |
| 管理の状態 | 普通 | |
| 特記事項 | なし | |

(2) 専有部分の概要

sample

| | | |
|----------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 | |
| 位置 | 2階（南東側角部屋） | |
| 現況床面積 | 80.33㎡ | |
| 間取り | 2LDK（付属資料間取図のとおり）。 | |
| バルコニー等 | 南側約10.96㎡ | |
| 仕様 | 天井 床 内壁 設備 | ビニールクロス貼、杉木目プリント合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 浴室、水洗トイレ等 |
| 維持管理の状態 | 普通。 | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 その他 滞納額 | 9,450円 7,350円 500円 237,920円(平成15年1月11日現在)。 |
| 専有部分の 利用状況等 | 所有者占有（但し空家である）。 | |
| 特記事項 | なし。 | |

- 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、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等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 本件評価は、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5 評価額算出の過程

sample

1 基礎となる価格

① 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

| 再調達原価 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 現価率 | 建物価格 (円) |
|-------------|----------|--------|--------------|
| 225,000 | × 80.33 | × 0.72 | ≒ 13,010,000 |

専有面積

「評価証明書記載の現況床面積による。」

現価率

- ・ 経済的全耐用年数45年、経過年数4.5年、経済的残存耐用年数40.5年、観察減価（中古マンションの市場性を含む）△20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を72%と査定した。
- ・ 現価率 = 経済的残存耐用年数40.5年 / (経過年数4.5年 + 経済的残存耐用年数40.5年) × (1 - 0.2)

$$\approx 0.72$$

② 敷地権価格（符号1及び2の土地）

sample

符号1土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。符号2土地は私道として利用されているので、道路価値率を10%と判定して土地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

| 符号 | 更地価格 (㎡/円) | 地積 (㎡) | 建付減価 補正率 道路価値率 | 敷地権割合 | 敷地権価格 (円) |
|-----|---------------|-----------|----------------------|----------------|--------------|
| 1 | 495,000 | ×666.54 | ×0.9 | ×7,000/294,360 | ≒7,060,000 |
| 2 | 495,000 | ×40.65 | ×0.1 | ×7,000/294,360 | ≒50,000 |
| 合 計 | | | | | ≒7,110,000 |

更地価格

更地価格は下記の規準価格やその他の資料等を参考として決定した。

地価調査 墨田5-13

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 個別格差 規準価格

$$505,000\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 495,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は中間画地である。

◇地域格差：基準地と対象地は同一近隣地域内に所在している。

◇個別格差：対象地はや、不整形な三方路画地である。

地積：符号1及び2の各地積

建付減価補正：建付減価率を10%と判定した。

2 評価額の判定

sample

① 敷地権付建物の価格

前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

| 建物価格 (円) | 敷地権価格 (円) | 個別 補正率 | 敷地権付建物の価格 (円) |
|-------------|--------------|-----------|------------------|
| 13,010,000 | + 7,110,000 | × 1.05 | ≒ 21,130,000 |

個別補正率：
階層別補正：1.00

位置別補正：1.05 南東側角部屋

価格補正：1.0

相乗積 $1.00 \times 1.05 \times 1.0 = 1.05$

② 評価額

①で求めた価格に、競売市場修正を施し、さらに、本件建物の占有者の占有状況等を考慮して、評価額を決定した。

| 敷地権付建物価格 (円) | 競売市場 修正率 | 占有減価 | その他の 控除(円) | 評価額 (円) |
|-----------------|-------------|-------|---------------|--------------|
| 21,130,000 | × 0.7 | ————— | — 250,000 | ≒ 14,540,000 |

競売市場修正

競売市場が持つ特殊性による減価率を30%と判定した。

占有減価

不要。

その他の控除

管理費等の滞納相当額

第6 参考価格資料

sample

- 1 地価調査価格・
所 在：
価 格：505,000円/㎡
位 置：
価 格 時 点：平成14年7月1日
地 積：196㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南側27m国道に接面
用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率600%)
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。

2 固定資産税評価額（平成14年度）

- 物件1（建物） 8,310,500円
符号1（土地） 210,213,380円
符号2（土地） 非課税

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

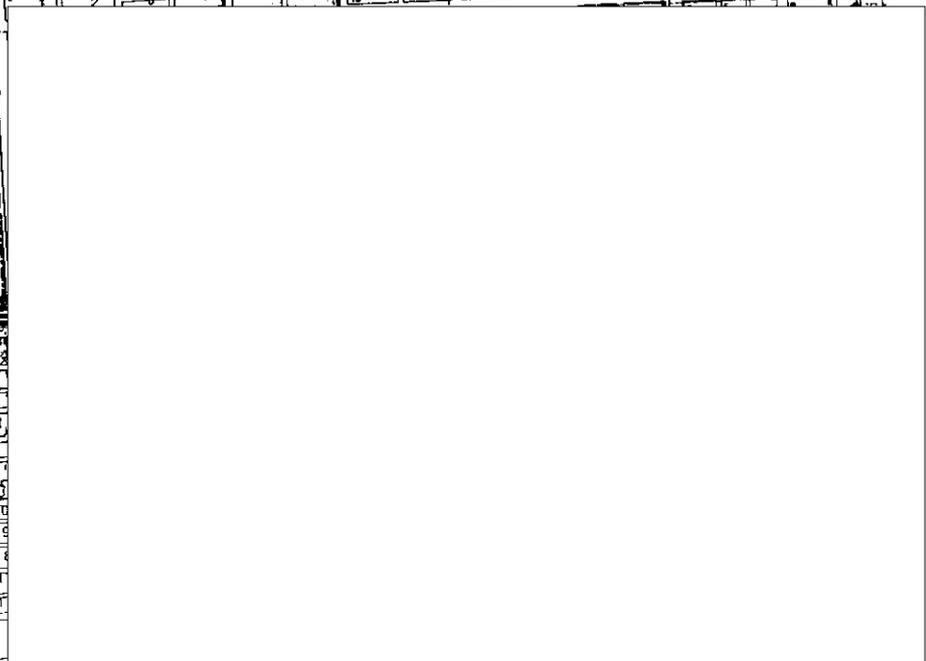
以 上

平成15年 1月31日

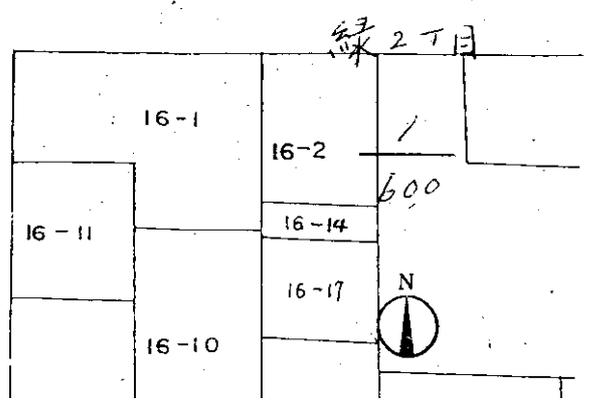
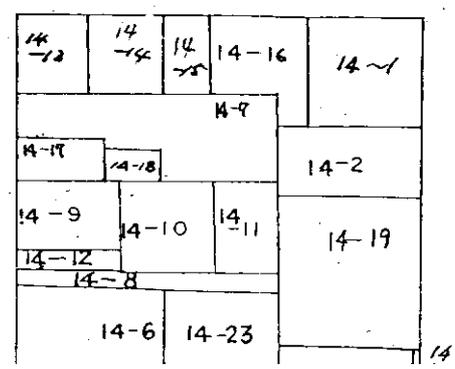
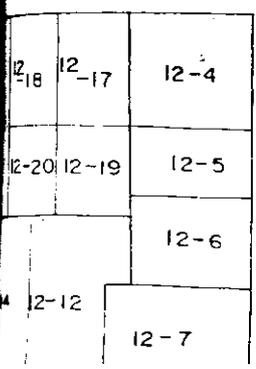
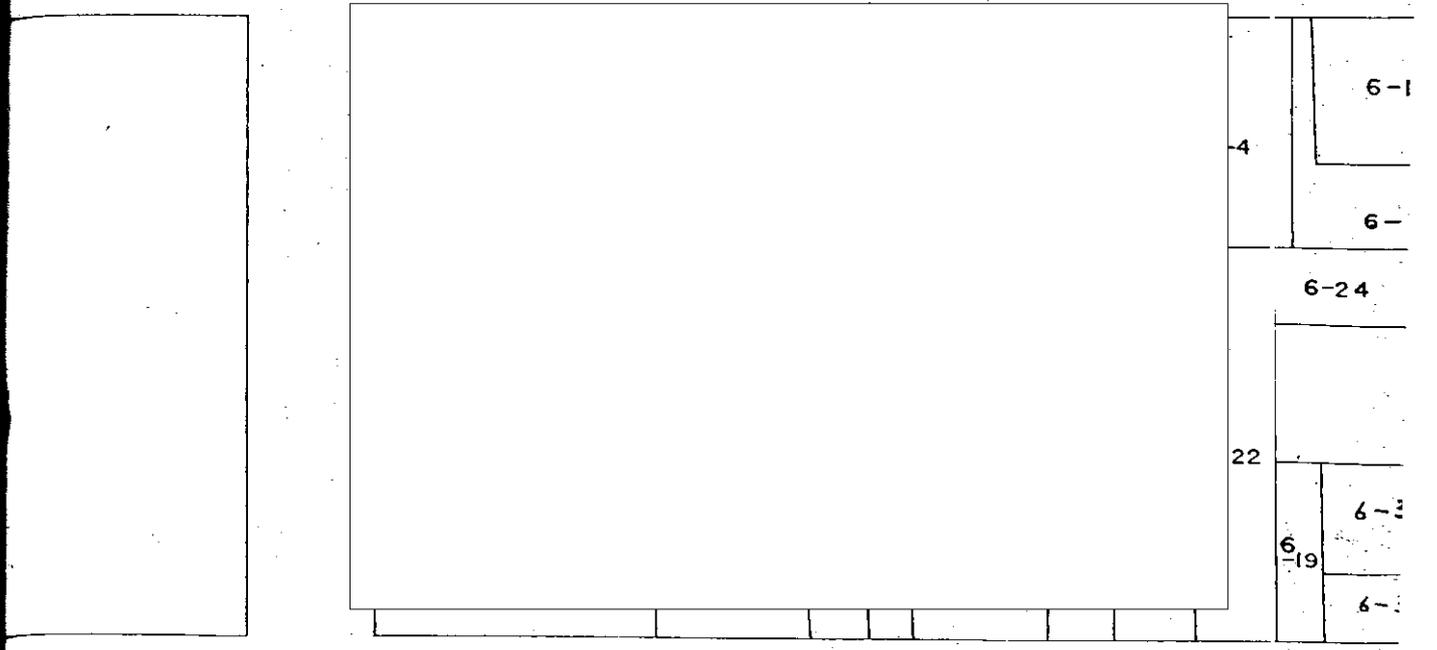
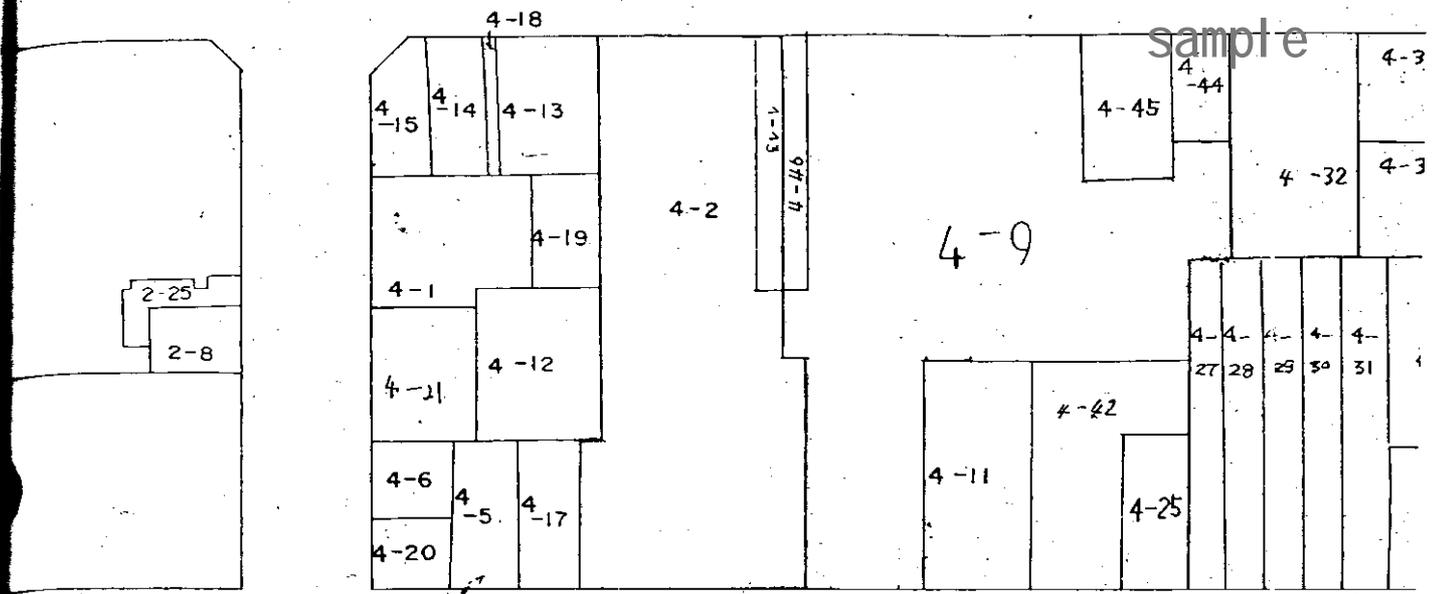
評価人 不動産鑑定士



対象不動産
等価図

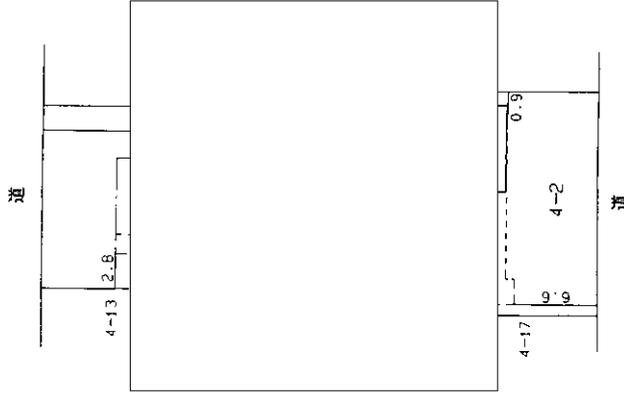
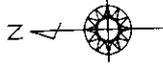


sample



sample

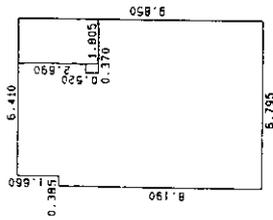
建物の存する部分 2 階
建物番号



求積表

| | |
|-----------------|----------------|
| 0.385 x 8.190 = | 3.1532 |
| 6.410 x 9.850 = | 63.1385 |
| 0.370 x 0.520 = | -0.1924 |
| <u>計</u> | <u>66.0993</u> |

床面積 66.09 m²



作製者

1号

成10年9月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

株式会社
代表取締役

縮尺

1/500

平成14年11月14日

平成14年(ケ)第3878号

sample

平成14年12月19日受付

平成15年 1月23日提出

(評価人:)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官

| | |
|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|----------------------|----------------------|

| | | |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 物件の表示 | 「物件目録」のとおり | sample |
| 住居表示 | 東京都墨田区緑 <input type="text"/> | |
| 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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 本建物を所有し占有している（空家である） <input type="checkbox"/> その他の者 「占有者及び占有権原」（ 枚目）のとおり | |
| 下記敷地以外の棟の建物敷地 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」（ 枚目）のとおり） | |
| 土地 | 物件1の符号1, 2 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 「土地建物位置関係図」とおり <input type="checkbox"/> 「公図」とおり | |
| 敷地利用権 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地権（ <input checked="" type="checkbox"/> 所有権持分 <input type="checkbox"/> 地上権持分 <input type="checkbox"/> 賃借権持分） <input type="checkbox"/> その他の権利（ <input type="checkbox"/> 所有権持分, <input type="checkbox"/> 地上権持分, <input type="checkbox"/> 賃借権持分） | |
| 占有者及び占有状況等 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記利用権者が、本土地上に上記区分建物を所有し、棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> | |
| 上記棟の建物以外の地上建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」（ 枚目）のとおり） | |
| 管理費等の状況 | 管理費 9,450円 （平成15年 1月11日現在） 修繕積立金 7,350円 <input type="checkbox"/> 滞納はない 駐輪場使用料 500円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある（以下のとおり） 円 平成13年9月分から15年 1月分まで 円 滞納額合計 237,920円 | |
| 管理費等照会先 | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 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」とおり <input type="checkbox"/> 「建物図面」とおり | |

執行官の意見

sample

- 1 本件建物の1階の郵便受け及び2階 の表札には、何の表示もなかった。
- 2 本件建物の玄関脇のガスメーター器には「14, 3, 19, 閉栓」と表示されていて、デ
ンキについては、電線が接続されていなかった。
- 3 解錠立入調査の結果、室内はまったくの空家であった。
- 4 以上の調査の結果等から、2枚目記載のとおり報告する。

調査の経過

sample

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成15年 1月 9日 11:04-11:15 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 |
| 平成15年 1月16日 10:50-11:05 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 古有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 |
| 平成 年 月 日 : - : | | |
| 平成 年 月 日 : - : | | |
| 平成 年 月 日 : - : | | |
| 平成 年 月 日 : - : | | |
| 平成 年 月 日 : - : | | |

(特記事項)

平成 年 月 日

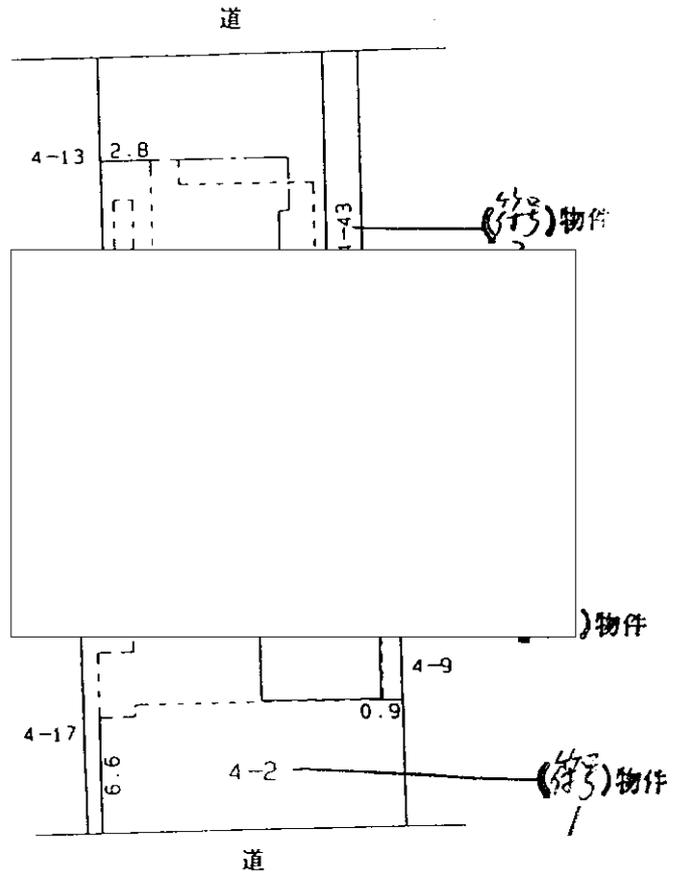
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

平成15年 1月16日

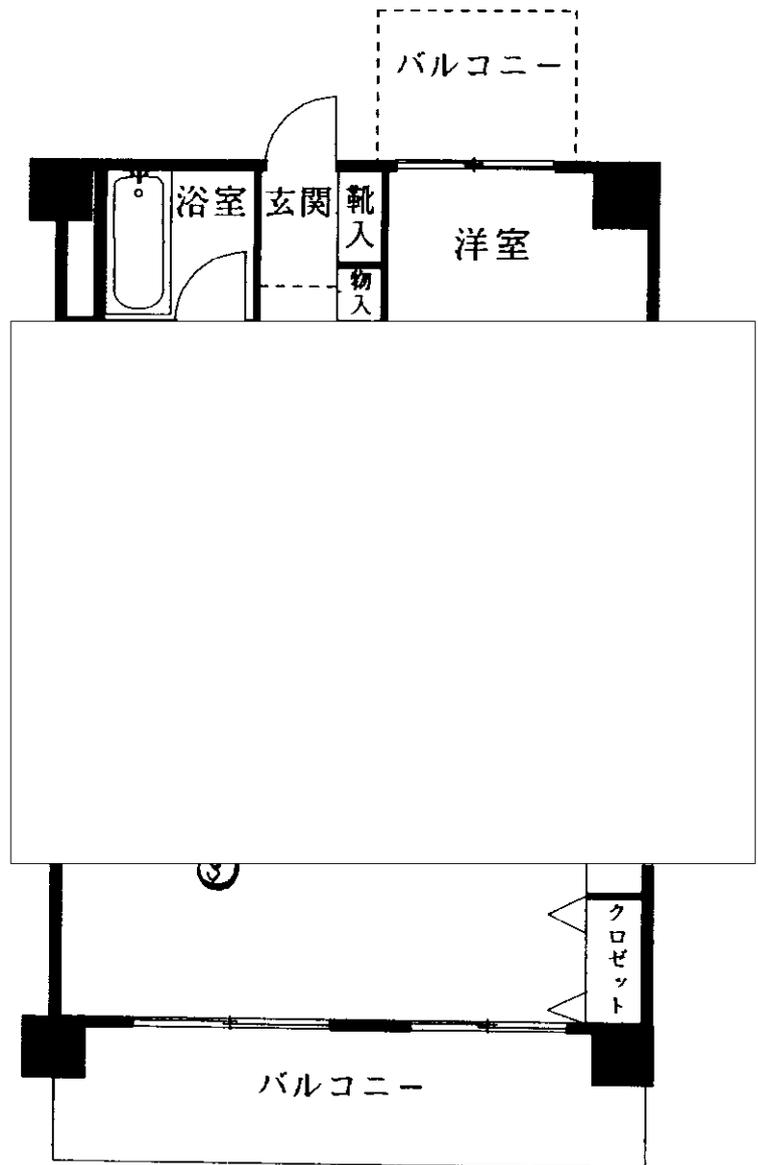
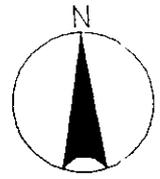
目的建物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者 に解錠させて建物内に立ち入った。

(土地建物位置関係図)

sample



写真撮影位置と方向



| | | | | | |
|-----------|--------------------|---------------|--------|------------|---------------------------------------------|
| 専有部分の家屋番号 | | 調製 平成11年2月10日 | | 所在図番号 | 余白 |
| 【表題部】 | (一棟の建物の表示) | | | | |
| 【所在】 | 墨田区縁 | | | | |
| 【建物の番号】 | 余白 | | | | |
| 【①構造】 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 【②床面積】 | ㎡ | 【原因及びその日付】 | 【登記の日付】 |
| 余白 | | 1階 | 330.40 | 余白 | 平成10年9月28日 |
| | | 2階 | 277.30 | | |
| | | 3階 | 277.30 | | |
| | | 4階 | 277.30 | | |
| | | 5階 | 277.30 | | |
| | | 6階 | 277.30 | | |
| | | 7階 | 277.30 | | |
| | | 8階 | 277.30 | | |
| | | 9階 | 277.30 | | |
| | | 10階 | 277.30 | | |
| | | 11階 | 277.75 | | |
| | | 12階 | 277.75 | | |
| 余白 | 余白 | | | 余白 | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月10日 |

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

【表題部】(敷地権の目的たる土地の表示)

| 【①土地の符号】 | 【②所在及び地番】 | 【③地目】 | 【④地積】 | 【登記の日付】 |
|----------|-----------|-------|-----------------------|------------|
| 1 | 墨田区緑 | 宅地 | 666.54 m ² | 平成10年9月28日 |
| 2 | 墨田区緑 | 宅地 | 40.65 m ² | 平成10年9月28日 |

【表題部】(専有部分の建物の表示)

| | | | | |
|---------|----------------|----------------------|-----------|---------------------------------------------|
| 【家屋番号】 | 緑 | 【余白】 | | |
| 【建物の番号】 | | 【余白】 | | |
| 【①種類】 | 【②構造】 | 【③床面積】 | 【④及びその日付】 | 【⑤登記の日付】 |
| 住宅 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 | 66.09 m ² | 2階部分 | 平成10年8月19日新築 |
| 【余白】 | 【余白】 | 【余白】 | 【余白】 | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月10日 |

【表題部】(敷地権の表示)

| | | | | |
|----------|-----------|--------------|----------------|------------|
| 【①土地の符号】 | 【②敷地権の種類】 | 【③敷地権の割合】 | 【④及びその日付】 | 【⑤登記の日付】 |
| 1・2 | 所有権 | 294360分の7000 | 平成10年9月16日 敷地権 | 平成10年9月28日 |

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

東京地方裁判所本庁 開札物件詳細情報

保存

地裁支部 ▼

事件番号 ▼ ▼ 状態

物件番号

物件情報

物件種目 ▼

エリア ▼

 開札情報

閲覧開始日

入札期間 ~

特別売却期間 ~

開札日 売却決定期日

最高価格 次順位価格

入札本数

 その他

この物件を競売中止にする 競売中止理由 ▼

 資料等

登記簿謄本について

2005/9/20 現在で、裁判所資料に登記簿謄本が付帯しているのは
東京地裁八王子支部、横浜地裁小田原支部、さいたま地裁熊谷支部
の3地裁のみで、他の地裁では登記簿謄本が付帯しておりません。

(株)イーマックス