

期間入札の公告

平成21年 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門田



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21年 6月 4日から 平成21年 6月11日まで	
開札期日	日 時	平成21年 6月18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21年 6月23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	平成21年 6月19日から 平成21年 7月 2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せん。	
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21年5月20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, 2	62,300,000 49,840,000	一括	12,460,000	132,172	28,321
1	15,140,000				
2	47,160,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 渋谷区恵比寿一丁目
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 109.95平方メートル
- 2 所 在 渋谷区恵比寿一丁目35番地4
家屋番号 35番4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.37平方メートル
2階 52.37平方メートル
- 以上所有者 サンフォレストリアルティ株式会社

物件明細書

平成20年12月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 根本 順一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

シャンハイ国際建設株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため無償で利用されている。

《 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、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 | 所 在 | 渋谷区恵比寿一丁目 |
| | 地 番 | 35番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 渋谷区恵比寿一丁目35番地4 |
| | 家屋番号 | 35番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 52.37平方メートル |

平成20年(ケ)第2037号
平成20年10月17日受理
平成20年11月17日提出
(評価人 市川 洋介)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 嘉原正志

(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 渋谷区恵比寿一丁目
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 109.95平方メートル
- 2 所 在 渋谷区恵比寿一丁目35番地4
家屋番号 35番4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 52.37平方メートル
2階 52.37平方メートル

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■株式会社リアルマジシャン		□債務者 ■シャanghai国際建設㈱	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■右欄の者に賃貸 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 ■社宅 □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(■児玉某(建物占有者)) ■文書(■回答書・賃料債権譲渡契約書・建物賃貸借契約書)		■陳述(■袁天壽(占有者会社代表者)) ■文書(■回答書・賃料債権譲渡契約書・建物賃貸借契約書)	
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■平成20年9月26日付け賃料債権譲渡契約による		■賃借 □使用借 □転借 □所有権	
占有開始時期	平成20年9月26日		平成20年7月1日	
最初の契約等	契約日	平成20年9月26日		平成20年7月1日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで ■期間の定めなし		平成20年7月1日から ■平成21年6月30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 □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		平成20年10月1日から ■平成21年9月30日まで1年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()		□所有者 ■その他(株式会社リアルマジシャン)
当事者	借主	□占有者 □その他()		■占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金200,000円 (毎月末日限り翌月分払) □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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
関係人袁天壽	<p>1 私は、シャンハイ国際建設株式会社の代表者です。本件建物は1階・2階各2室の共同住宅ですが、当社は平成20年7月1日から賃借し、当社が社宅として使用しています。</p> <p>2 本件建物の当初の賃借人は、所有者のサンフォレストリアルティ株式会社で、賃借期間は平成20年7月1日から1年間でした。このサンフォレストリアルティ株式会社とは口頭契約によるもので、当社が本件建物をリフォームするということで、敷金はなしとの契約でした。</p> <p>3 その後、株式会社リアルマジシャンが平成20年9月26日付けで、所有者のサンフォレストリアルティ株式会社から賃料債権譲渡を受けたということで、平成20年9月30日に、株式会社リアルマジシャンとの間で新たに建物賃貸借契約を結びました。私は、株式会社リアルマジシャンに対する賃料債権譲渡により、サンフォレストリアルティ株式会社と当社との賃貸借契約は終了したと考えました。また、当社と株式会社リアルマジシャンとの間で本件建物の賃貸借契約を結ぶことは、株式会社リアルマジシャンからサンフォレストリアルティ株式会社に連絡するとのことでしたので、私の方からは連絡はしていません。</p> <p>3 1階2室については、鍵を持ってくるのを忘れしたので、そちらで解錠して下さい。</p>
関係人近隣住人某	<p>1 私は、本件建物の奥に住んでおり、本件土地の北東側の一部を通路として使用していますが、無償で使用しています。 (上記各陳述は、平成20年10月28日、物件所在地における陳述)</p>
関係人児玉某	<p>1 私は、株式会社リアルマジシャンの社員です。当社は、平成20年9月26日に、本件建物所有者のサンフォレストリアルティ株式会社との間で賃料債権譲渡契約書を作成し、当社は同契約書に基づき、本件建物現賃借人シャンハイ国際建設株式会社との間で、建物賃貸借契約を締結しました。賃貸借期間は平成20年10月1日から1年間で、賃料は月額20万円、敷金はありません。なお、サンフォレストリアルティ株式会社とは賃料債権譲渡契約ですので、賃料はなし、期間も定めていません。</p> <p>2 本件建物について、サンフォレストリアルティ株式会社から賃料債権譲渡契約以外に書面又は口頭で契約を交わしたことはありませんが、当社が現賃借人と賃貸借契約を締結するという事はサンフォレストリアルティ株式会社に口頭で伝えてあります。</p> <p>3 当社とサンフォレストリアルティ株式会社との間で賃料債権譲渡契約を締結することになったのは、当社は事業資金を融資したのですが、その資金が回収できなくなったからです。 (上記陳述は、平成20年10月31日、電話による陳述)</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

執行官の意見

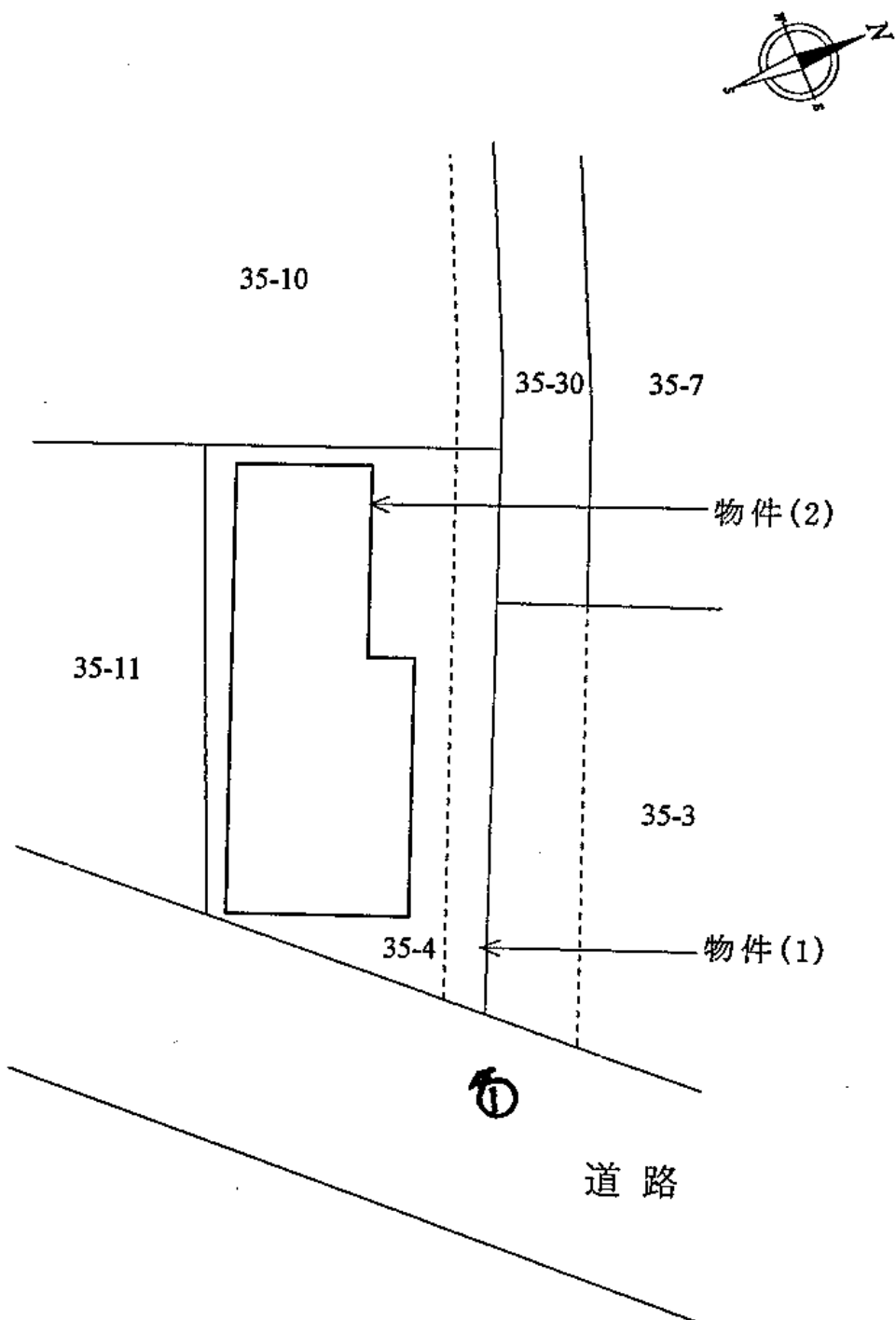
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物所有者サンフォレストリアルティ株式会社からは、回答期限が過ぎても貸家契約等に関する回答書の提出がない。
- 3 本件建物の占有状況は、在宅していたシャンハイ国際建設株式会社代表者袁天壽の陳述及び現場の状況から、シャンハイ国際建設株式会社が平成20年7月1日から、同社の社宅として使用している。
- 4 本件土地の北東側の一部（土地建物位置関係図点線部分）は、共用の通路として無償で使用されている。
- 5 評価人の調査によれば、本件土地は、南東側で建築基準法第42条1項1号の区道に接している。
- 6 上記関係人の陳述及び現場の状況から、以上のとおり報告する。

(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)

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10月21日 (火) 15:45-16:00	物件所在地	1 物件確認、写真撮影 2 建物占有者に対し、借家契約等に関する照会書面差置
平成20年10月22日 (水)	当庁	建物所有者に対し、貸家契約等に関する照会書面郵送
平成20年10月28日 (火) 14:15-15:00	物件所在地	物件調査、占有調査、全室調査、写真撮影、図面作成、関係人袁天壽、同近隣住人某に面接聴取、評価人同行
平成20年10月31日 (金) 9:00-9:15	東京法務局目黒出張所	シャンハイ国際建設㈱、㈱リアルマジシャンの履歴事項全部証明書請求
平成20年10月31日 (金)	当庁	1 関係人児玉某から電話聴取 2 ㈱リアルマジシャンに対し、貸家契約等に関する照会書面郵送
(特記事項)		
<p>■ 平成20年10月28日 目的物件(101号室・102号室を除く)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>■ 平成20年10月28日 目的物件(101号室・101号室)は不在で施錠されていたので、立会人塩島進を立ち合わせ、技術者坂本好仁に解錠させ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

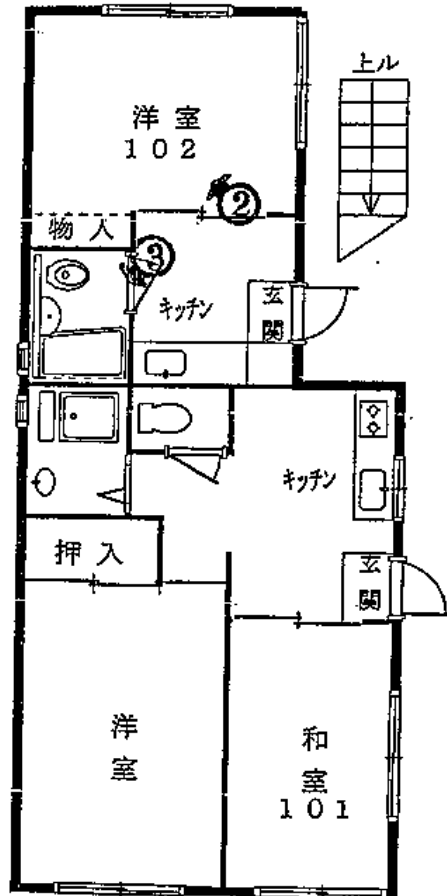
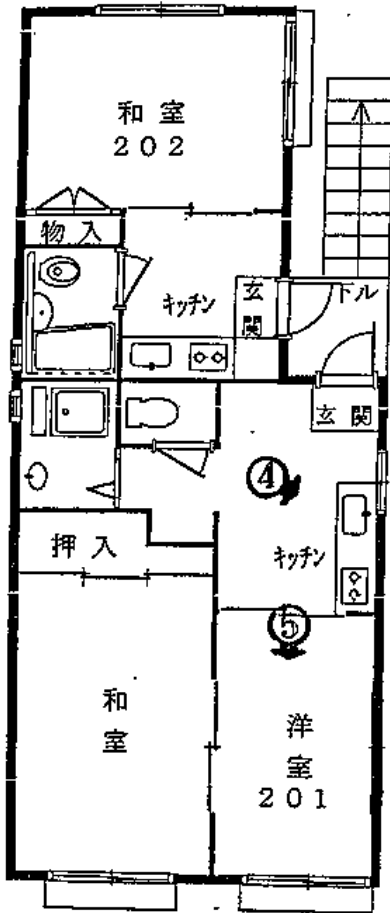


←○ 写真撮影位置と方向



2階

1階



←○ 写真撮影位置と方向



平成20年(ケ)第 2037 号
平成20年10月28日 現地調査
平成20年11月25日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 市川洋介

第1 評価額

一括価額(合計)	
金 62,300,000円	
内訳価格	
物件 1	金15,140,000円
物件 2	金47,160,000円

- 1 一括価額は、物件1及び物件2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。
- 2 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該建物に対応する敷地利用権付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る。

第3 目的物件の表示

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示：渋谷区恵比寿1丁目25番7号
特 記 事 項		
物件1の一部は通路として利用されている。		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載事項と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 渋谷区恵比寿一丁目
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 109.95平方メートル
- 2 所 在 渋谷区恵比寿一丁目35番地4
家屋番号 35番4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.37平方メートル
2階 52.37平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地（物件1）の概況、利用状況等

位置・交通	JR・山手線「恵比寿」駅の東方約600m（徒歩約8分）、渋谷区恵比寿1丁目25番街区に位置する。		
付近の状況	幅員約5.5m前後の区道沿いに小中規模の一般住宅と低中層の店舗・事務所兼住宅にマンション等が混在している商業地域である。都心にあり、駅等には比較的近く、利便性は概ね良好である。店舗等は建ち並んでいるが、顧客の流れは少なく、繁華性は高くない。		
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	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	なし。	
画地条件	規模	109.95㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口×奥行	南東間口約7.9m×奥行約12.5～14.9m	
	地勢	ほぼ平坦	
接面道路	南東側にて約5.5m程度の区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面している中間画地である。北東側にて約2～3m前後の通路（物件1も一部含む。同法非該当）が走っている。		
土地の利用状況等	後記建物の敷地及び前記通路（一部、建築基準法においては敷地として扱われる。）として利用されている。		
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス	あり	
	下水道	あり	
特記事項	なし。		

2 建物（物件2）の概況及び利用状況

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	昭和61年6月26日（登記記載事項） 約22年 約5年
構造・延床面積	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延 104.74 m ²	
仕 様	外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス張等 天井：ビニールクロス張等 床：フローリング、畳、塩ビシート等	
設 備	エレベーターなし、ポスト等。	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の状態	普通。最近改築していると思われ、特に大きく目立つ汚濁・汚損箇所はないが、経年以上の損傷である。	
現況用途等	種類：共同住宅 間取り：1K×2+2K×2	
建物の利用状況	占有者の利用状況等は後記記載の通りである。	
特記事項	なし。	

建物の占有者等の状況一覧

占有範囲	貸主	借主	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
全部	所有者	その他の者	H20.9.26	期間定めなし		
	占有者権原は賃料債権譲渡契約書により後記占有者に賃貸していると思われる。					
全部	その他の者	占有者	H20.7.1	20.10.1 ～ 21.9.30	200,000	なし
	占有者権原は賃借権で、占有者が住居（社宅）として使用していると思われる。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、土地及び建物である。買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1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。

物件番号	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格 (円)
1	986,000	×109.95	×0.90	≒97,570,000

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 渋谷5-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 個別格差 規準価格
 $1,290,000 \text{ 円/㎡} \times 90/100 \times 100/100 \times 100/106 \times 90/100 \approx 986,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：平成20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：公示地はほぼ標準的な画地である。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域と比し、街路条件及び行政的条件では劣るが、交通接近条件及び環境条件ではやや優り、トータルではやや優る。

◇個別格差：側道（通路）ではやや優るが、通路負担でやや劣り、トータルではやや劣る。

地積：公簿地積

建付減価補正：建付減価率は△10%と判定した。

② 物件2 (建物)

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	154,000	×104.74	×0.17	≒2,740,000

床面積：登記記載した数量（公簿）床面積の数量を採用。

現価率：経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率（中古建物による市場性等を含む。）
20%、残価率 3%。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.03 + (1 - 0.03) \times \text{経済的残存耐用年数 5 年} / (\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}) \\ \times (1 - 0.20) \approx 0.17$$

2 積算価格の判定

積算価格は前記1で求めた価格を基に、物件1の土地価格については敷地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはその敷地権価格を合算して求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合 (注)		敷地利用権等価格 (円)
1	97,570,000	×0.75	法定地上権	≒73,180,000

(注) 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	修正項目	占有減価	積算価格 (円)	価格構成比
1	97,570,000	-73,180,000	×1.0	/	≒24,390,000	24.3%
2	2,740,000	+73,180,000	×1.0	×1.0	≒75,920,000	75.7%
積算価格 (合計)					100,310,000	100%

修正項目：不要である。

占有減価：収益物件としての減価は発生していないものと判定した。

II 収益価格

収益価格は、有効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。

1. 対象建物全体の収益価格

有効総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
4,254,000	-716,000	=3,538,000	÷8.0%	≒44,230,000

有効総収益：現在収受している月額支払い賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取りになった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

III 評価額の判定

積算価格 100,310,000円
 収益価格 44,230,000円

積算価格と収益価格は極めて開差が求められ（開差△55.9%）、両価格とも妥当な根拠を有している。当該地域は小中規模の一般住宅で低中層の店舗・事務所兼住宅にマンション等が混在している商業地域である。当該建物は共同住宅であり、現行の基準容積率を目一杯使用していないどころか極めて低い。そこで、積算価格を重視すると共に理論的な収益価格を勘案（積算価格：収益価格＝4：1）して決定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

調整後の合計価格 89,000,000円

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	修正 項目	競売市場 修正	その他の 控除	評価額 (円)
1	89,000,000	24.3%	×1.0	×0.7		≒15,140,000
2		75.7%	×1.0	×0.7	×1.0	≒47,160,000
一括価額（合計）						62,300,000

修正項目：必要なし。

競売市場修正：競売市場の特性等を考慮して、▲30%と判定した。

その他の控除：不要であると判定した。

第6 参考価格資料

○ 公示価格 (渋谷 5-16)

所 在：渋谷区恵比寿1丁目40番6「恵比寿1-24-12」

価 格：1,290,000円/㎡

位 置：山手線「恵比寿」駅の東方約500mに位置する。

価 格 時 点：平成20年1月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.3m区道

用 途 地 域：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面写・平面図写

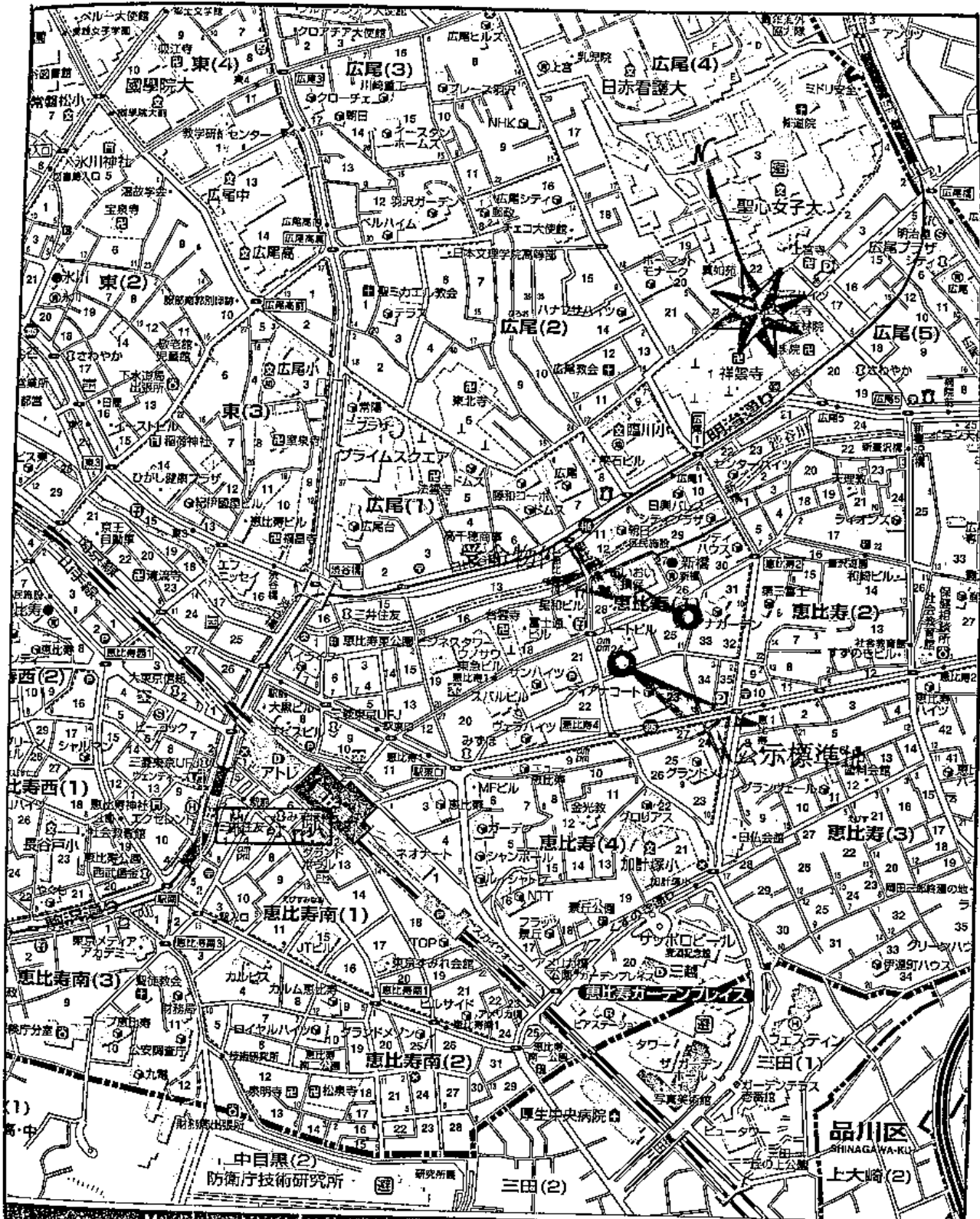
以 上

平成20年11月25日

評価人 不動産鑑定士

市 川 洋 介

位置図



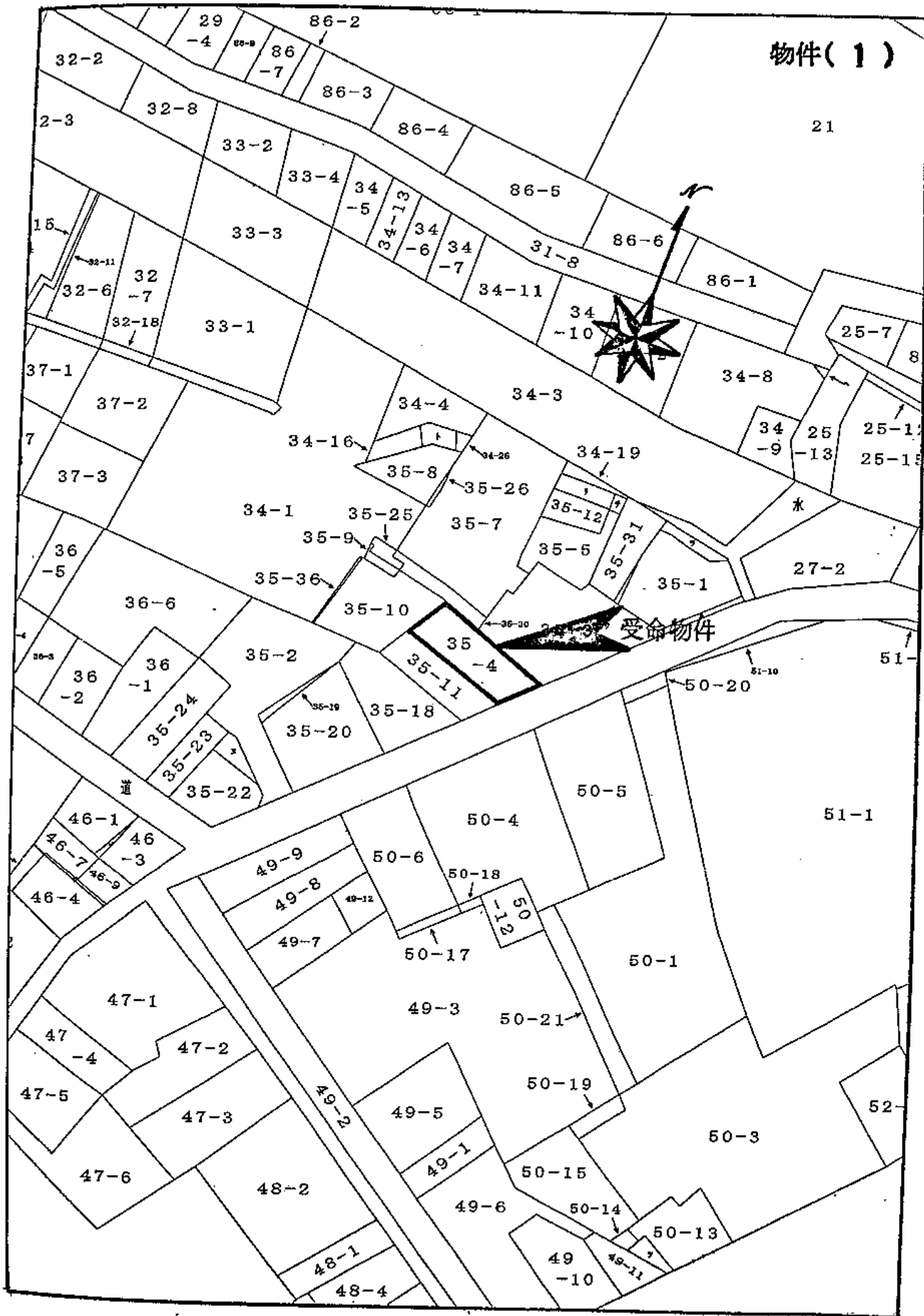
昭文社

本社/東京都千代田区麹町3-1 〒102-8238 電話03(3556)8111(代)
 支社/大塚市海川区2番地5-11-23 〒532-0011 電話06(6303)8721(代)
 ホームページ: <http://www.mapple.co.jp/>

いかなる形式においても著作権者に無断でこの地図の全部、または一部を複製
 利用することを固く禁じます。
 © Shobunsha Publications, Inc. 2006

S = 1/8,000

公 図 写



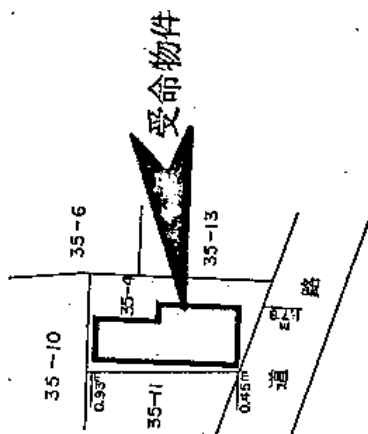
物件(1)

受命物件

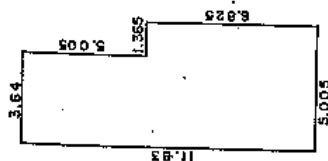
S=1:600

建築物の所在 茨城県水戸市日笠港地4

物件(2)



1階・2階平面型



※床面積水米

3.640 X 5.005 = 18.218200
 6.005 X 6.825 = 34.159125
 計 52.377325
 52.37 m²

縮尺 1/500



申請人 川手新了

縮尺 1/250

7月5日作製

東京都世田谷区代田5丁目7番10号
 土地家屋調査士 石山昭雄
 TEL (413) 2011 (代)

本図は原図を縮尺した図面です

作製者



1



2



3



4



5