

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 7年12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 1月21日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 1月29日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 1月22日 午前 9時20分から<br>令和 8年 1月26日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年12月24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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 26,260,000<br>21,008,000 |          | 5,252,000  | 86,606   | 18,557   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束三丁目109番地2、109番地9

建物の名称 VILLEVIO MINOWA

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目109番2の801

建物の名称 801

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 36.93平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束三丁目109番2

地 目 宅地

地 積 156.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目109番9

地 目 宅地

地 積 56.86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 81470分の4007

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

---

---

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】

A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】

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。

-

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束三丁目109番地2、109番地9

建物の名称 VILLEVIO MINOWA

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目109番2の801

建物の名称 801

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 36.93平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束三丁目109番2

地 目 宅地

地 積 156.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目109番9

地 目 宅地

地 積 56.86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 81470分の4007



令和 7年（ケ）第349号  
令和 7年 8月26日受理  
令和 7年 10月 7日提出  
（評価人：海野弘昭）

## 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 平良 栄一郎

（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 台東区千束三丁目109番地2、109番地9

建物の名称 VILLEVIO MINOWA

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目109番2の801

建物の名称 801

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 36.93平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束三丁目109番2

地 目 宅地

地 積 156.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目109番9

地 目 宅地

地 積 56.86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 81470分の4007



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住居表示            | 東京都台東区千束三丁目33番9-801号<br>VILLEVIO MINOWA                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                     |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                             |  |  |
| 管理費等の状況         | 管理費等の月額下記のとおり 令和 7 年 9 月 2 4 日現在<br>管理費 10,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>修繕積立金 6,000円 令和3年4月分～令和7年5月分<br>計 329,400円<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                                                                              |  |  |
| 管理費等照会先         | 株式会社メイプルリビングサービス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| その他の事項          | 上記滞納金の他に遅延損害金107,862円(年利14.6パーセント)あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 敷地権             | 符号1. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1. 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                        |  |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1. 2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |  |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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)

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                                   | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |
| 占有者                                                                    | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |
| 占有状況                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |
| 占有権原                                                                   | ■貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| 占有開始時期                                                                 | 平成30年12月 8日                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| 最初の契約等                                                                 | 契約日                                                                                                                                                                                                                                       | 平成30年12月 8日                                                          |
|                                                                        | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 平成30年12月 8日から ■令和 2年12月 7日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別                                                                  | ■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                                                                                                                                                                                                                                        | 令和 6年12月 8日から ■令和 8年12月 7日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                                                 | 貸主                                                                                                                                                                                                                                        | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |
|                                                                        | 借主                                                                                                                                                                                                                                        | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |
| 賃料・支払時期等                                                               | 毎月 金 113,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)                                                                                                                            |                                                                      |
| 敷金・保証金                                                                 | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 226,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                            |                                                                      |
| 特約等                                                                    | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| その他                                                                    | 管理費: 月額12,000円<br>敷金の内1ヶ月分はペット飼育の為償却扱い。                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |
| 執行官の意見                                                                 | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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  
( 3 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                    |
| A<br>(建物占有者)      | 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。<br>本件建物では、猫を1匹飼っています。<br>本件建物に不具合等はありません。<br>(令和7年10月2日面接聴取) |
| フォーナイン株式会社担当者     | 当社としては、本件建物は、サブリース物件ではなく貸主代理として賃貸しているという認識です。<br>(令和7年10月3日電話聴取)                         |

(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)

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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
  - (1) フォーナイン株式会社から提出された回答書及び賃貸借契約書等
  - (2) ライフライン調査の結果
  - (3) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、建物使用者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北西側で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

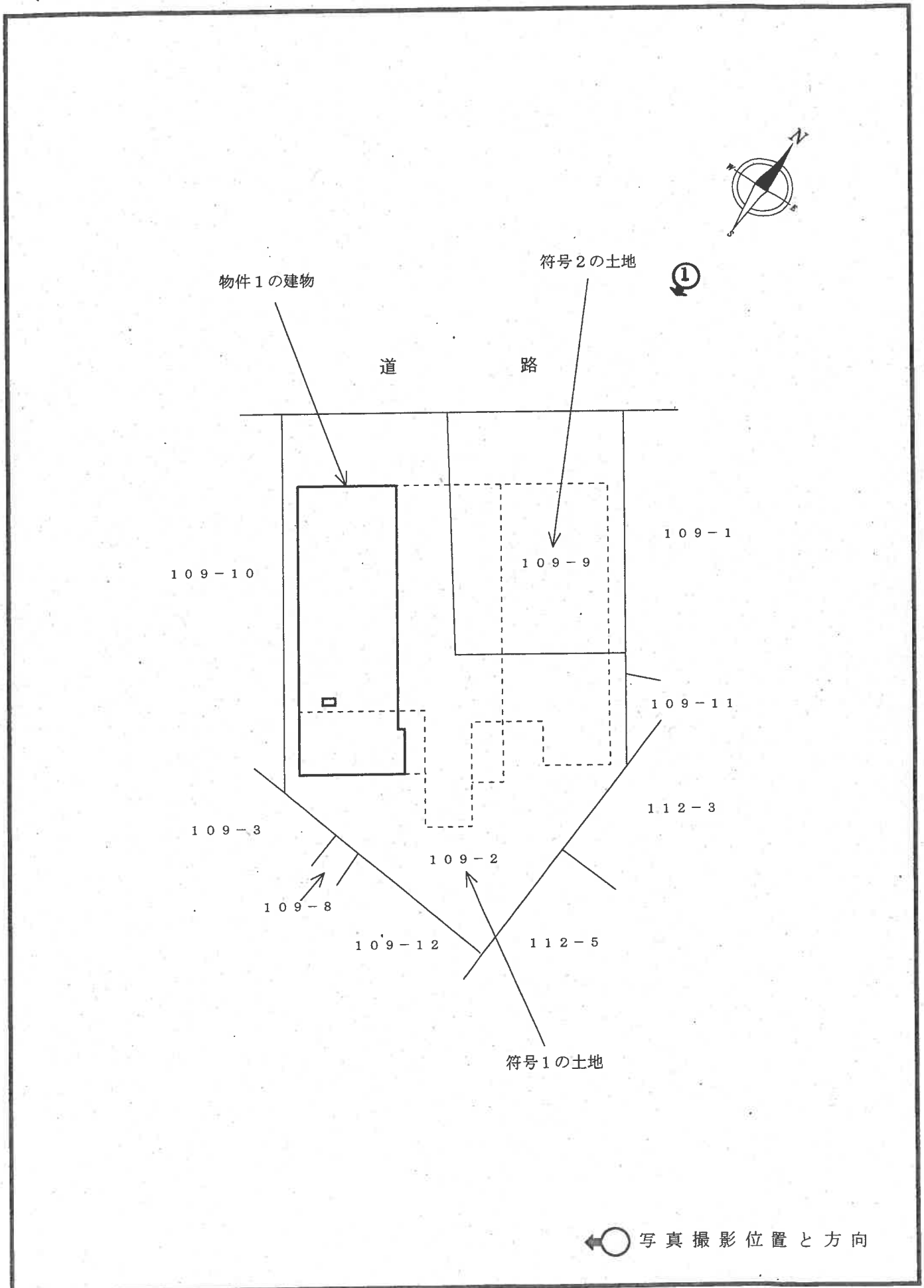
以 上

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                          |                        |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                              | 調査の場所等                 | 調査の方法等                                                 |
| 7年9月4日<br>: - :                                                                                                                                                                                                    | 当庁 (郵便)                | ■ライフライン調査                                              |
| 7年9月22日<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                             | 物件所在地                  | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置 |
| 7年9月24日<br>: - :                                                                                                                                                                                                   | 当庁 (電話・FAX)<br>当庁 (郵便) | ■管理会社に対し管理費等の照会<br>■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付              |
| 7年10月2日<br>9:15-9:30                                                                                                                                                                                               | 物件所在地                  | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■図面作成 ■評価人同行<br>■Aから面接聴取    |
| 7年10月3日<br>: - :                                                                                                                                                                                                   | 当庁 (電話)                | ■フォーナイン株式会社担当者から電話聴取                                   |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                        |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                        |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年10月 2日<br/>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させて臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p> |                        |                                                        |

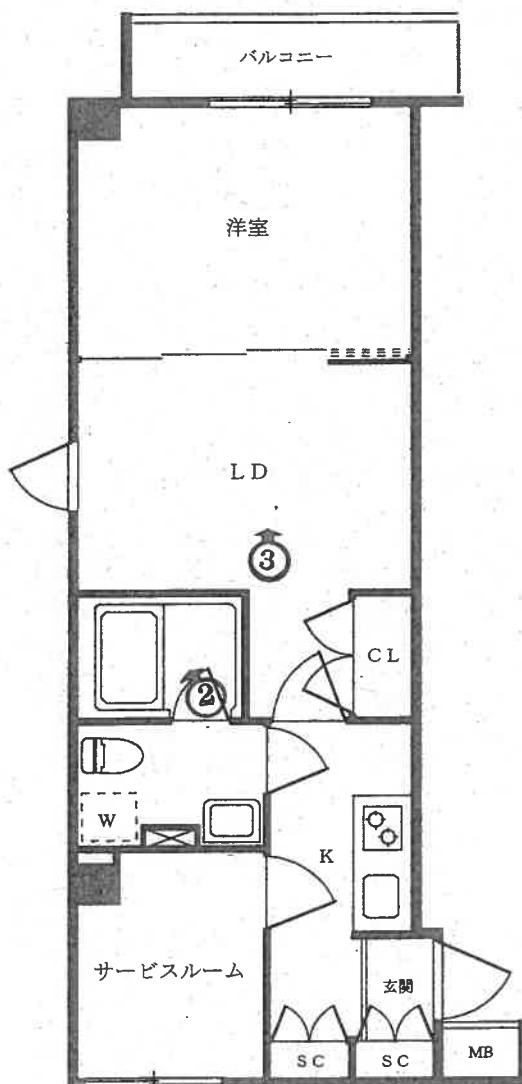
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

# (土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第349号



801



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ） 第349号  
令和7年10月2日 現地調査  
令和7年10月15日 評 価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額          |
|------|----------------|
| 物件 1 | 金 26,260,000 円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 |     | <p>(住居表示)<br/>台東区千束三丁目33番9-801号</p> <p>(マンション名・部屋番号)<br/>V I L L E V I O   M I N O W A ・<br/>801号室</p> |
| 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 台東区千束三丁目109番地2、109番地9

建物の名称 VILLEVIO MINOWA

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目109番2の801

建物の名称 801

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 36.93平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束三丁目109番2

地 目 宅地

地 積 156.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目109番9

地 目 宅地

地 積 56.86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 81470分の4007

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等(土地の符号1及び2)

|                                                             |                                                                                                                        |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                   | 東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の南方約650m(1b出入口からの道路距離、徒歩約8分)、台東区千束三丁目33番街区に位置する。<br>*上記同線「入谷」駅(道路距離約740m、徒歩約9分)も利用できる。<br>(附属資料「位置図」)参照 |                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                   | 幅員約11m区道沿いに、高層マンション、店舗付住宅、事業所等が建ち並ぶ地域。                                                                                 |                                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別的な<br>規制を考慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                               | 市街化区域<br>商業地域<br>80%(指定)<br>400%(指定)<br>防火地域<br>景観計画区域：下町景観形成地域(北部地域)                   |
| 画 地 条 件                                                     | 地 積<br><br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                            | 156.82㎡(符号1)<br>56.86㎡(符号2)<br>合計 213.68㎡<br><br>不整形<br>約12.8m・約19.8m(最大)<br>ほぼ平坦<br>なし |
| 接面道路の状況等                                                    | 北西側幅員約11m舗装公衆用道路(特別区道台第34号線・建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。                                                              |                                                                                         |
| 土地の利用状況等                                                    | 後記1棟の区分所有建物の敷地等として利用している。<br>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 等<br>(基本的には敷地内への引<br>き込みの有無を基準として<br>いる)        | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                              | あり<br>あり<br>あり                                                                          |
| 敷 地 権 の 表 示                                                 | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                       | 所有権(符号1、2各々)<br>4,007/81,470(〃)                                                         |
| 特 記 事 項                                                     | 台東区水害ハザードマップによると、洪水、高潮及び内水氾濫の浸水想定区域にある。                                                                                |                                                                                         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                  |                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| マンション名          | VILLEVIO MINOWA                                  |                                          |
| 建物の用途           | 共同住宅(総戸数23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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                 | 平成29年3月6日新築<br>約9年<br>約41年               |
| 構造・延床面積         | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建<br>延 936.54 m <sup>2</sup> |                                          |
| 仕 様             | 外 壁<br>そ の 他                                     | タイル貼、石貼等<br>なし                           |
| 設 備 等           | エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、バイク置場、集合郵便受等    |                                          |
| 建 物 品 等         | やや優る                                             |                                          |
| 管 理 形 態 等       | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                    | ヴィルヴィオ三ノ輪管理組合<br>(株)メイプルリビングサービス<br>委託管理 |
| 管 理 状 況         | 普通                                               |                                          |
| 特 記 事 項         | なし                                               |                                          |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                            |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造 ・ 種 類              | 鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅                                                          |                                                                                        |
| 位 置                    | 8階 (801号室) : 三方角部屋<br>主要開口部の方位 : 北西向き                                      |                                                                                        |
| 床 面 積                  | 専 有 面 積                                                                    | 36.93 m <sup>2</sup>                                                                   |
|                        | 共用部分を含む現<br>況床面積                                                           | 46.02 m <sup>2</sup>                                                                   |
| 間 取 り                  | 1LDK+S (サービスルーム)                                                           |                                                                                        |
| バルコニー等                 | 北西側に一面あり                                                                   |                                                                                        |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                            | ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>ビニールクロス貼等<br>キッチン、浴室、トイレ等<br>トイレは、洗面台や洗濯機置場と同室であり、間<br>仕切りがない。 |
| 保 守 管 理 の 状 態          | 普通 (賃借人 A によると、水漏れや雨漏り、設備等に不具合はないとのことである。猫を一匹飼っているが、現況調査時、特別汚れや匂いなどはなかった。) |                                                                                        |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>そ の 他                                                | 10,000 円/月<br>6,000 円/月<br>なし                                                          |
|                        | 滞 納 金 額<br>遅 延 損 害 金                                                       | 329,400 円 (令和 3 年 4 月分～令和 7 年 5 月分)<br>107,862 円 (年利 14.6%)<br>以上、令和 7 年 9 月 24 日現在    |
| 専 有 部 分 の 利 用<br>状 況 等 | 次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。                                                      |                                                                                        |
| 特 記 事 項                | なし                                                                         |                                                                                        |

〈建物の占有者等の状況一覧〉

| 占有<br>範囲                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 賃貸人等 | 賃借人等 | 占有<br>開始日 | 現在の<br>契約期間             | 月額賃料<br>(円) | 敷<br>金<br>(円) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----------|-------------------------|-------------|---------------|
| 全部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有者  | A    | H30.12.8  | R6.12.8<br>～<br>R8.12.7 | 113,000     | 226,000       |
| <p>占有権原：賃借権<br/>           契約日：平成30年12月8日<br/>           更新種別：合意更新<br/>           占有状況：賃借人Aが所有者から居宅として賃借し、家族とともに使用し占有している。<br/>           支払時期：毎月27日限り翌月分支払<br/>           その他：・管理費 12,000円/月<br/>                     ・敷金の内1ヶ月分はペット飼育の為償却扱い。<br/>                     ・フォーナイン株式会社担当者によると、『本件は、サブリース物件ではなく貸主代理として賃貸しているという認識』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、積算価格と収益価格を求めて、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

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下記のとおり建物価格を求めた。

| 再調達原価（円/㎡）<br>ア | 現況床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>エ |
|-----------------|---------------|----------|--------------|
| 518,000         | ×46.02        | ×0.74    | =17,640,000  |

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・都市計画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9年、経済的残存耐用年数約41年、観察減価率10%（保守管理の状況を考慮した）

・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。

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＝41年÷（9年＋41年）×（1－0.10）＝0.74（小数第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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 更地価格              |           | 地積(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権の割合<br>オ   | 敷地権価格(円)<br>カ |
|-------------------|-----------|------------|---------------|---------------|---------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別<br>格差イ |            |               |               |               |
| 811,000           | ×0.95     | ×213.68    | ×1.00         | ×4,007/81,470 | =8,100,000    |

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。

地価公示 台東 5-16

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$740,000 \text{ 円/㎡} \times 111.8/100 \times 100/100 \times 100/102 = 811,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7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：なし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比して交通接近条件が優ることを考慮した。

イ 個別格差：形状を考慮した。

ウ 地 積：土地の符号1及び2の登記数量合計

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷 地 権 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（敷地権付建物の価格）

| 建物価格(円)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格(円)<br>カ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|
| (17,640,000  | +8,100,000)   | ×1.2      | ×1.09     | ×1.00           | =33,670,000  |

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.02(対象階＝8階 基準階＝5階)

位置別等修正…1.07(方位等)

その他…1.00(なし)

相乗積  $1.02 \times 1.07 \times 1.00 = 1.09$

(小数第3位を四捨五入)

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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものなので、現行の賃貸条件を参考として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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア  | 正味復帰価格の現価              |                          |                                          |                                     |                                    | DCF法による価格<br><br>ア+カ<br>キ          |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                  | 4年目の<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br><br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br><br>( 3 % )<br>オ | 正味復帰価格<br>現価<br><br>エ×オ<br>カ       |                                    |
| (円)<br>2,959,226<br><br>( 8.9% ) | (円)<br>1,160,851       | (%)<br>3.4               | (円)<br>33,118,396                        | 0.9151                              | (円)<br>30,306,644<br><br>( 91.1% ) | (円)<br>33,270,000<br><br>( 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

$$\frac{1}{(1 + 3.0\%)^3} = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格は均衡をもって求められた。

両価格は妥当な根拠を有していることから、積算価格と収益価格のほぼ中庸値をもって調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          |             |
|----------|-------------|
| ① 積算価格   | 33,670,000円 |
| ② 収益価格   | 33,270,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 33,500,000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<br>価 格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| 33,500,000              | ×1.00           | ×0.80            | ×0.98                 | ———                     | =26,260,000       |

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：必要なし

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処理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 台東5-16

所 在：台東区竜泉3丁目260番2外「竜泉3-41-7」  
価 格：740,000円/㎡  
位 置：「三ノ輪」駅より道路距離約300m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：196㎡  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：北11m区道  
用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域  
地域の概要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位 置 図  
公 図 写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年10月16日  
評価人 不動産鑑定士  
海 野 弘 昭 印

**GSI Maps**



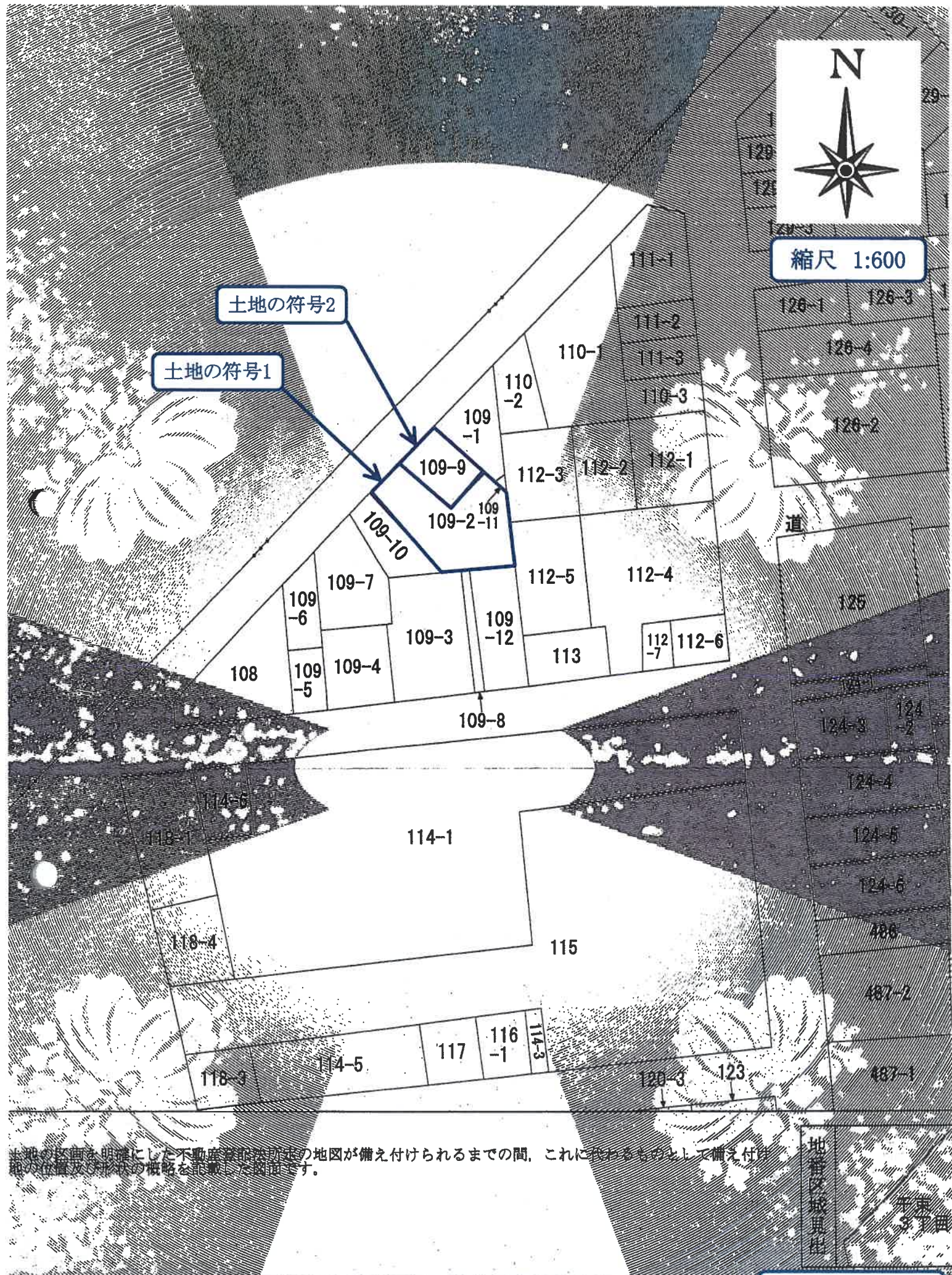
### 位置図



縮尺 1:600

土地の符号1

土地の符号2



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  
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍図  
城見出

平成  
31年  
3月

公 図 写

地 番 109番2

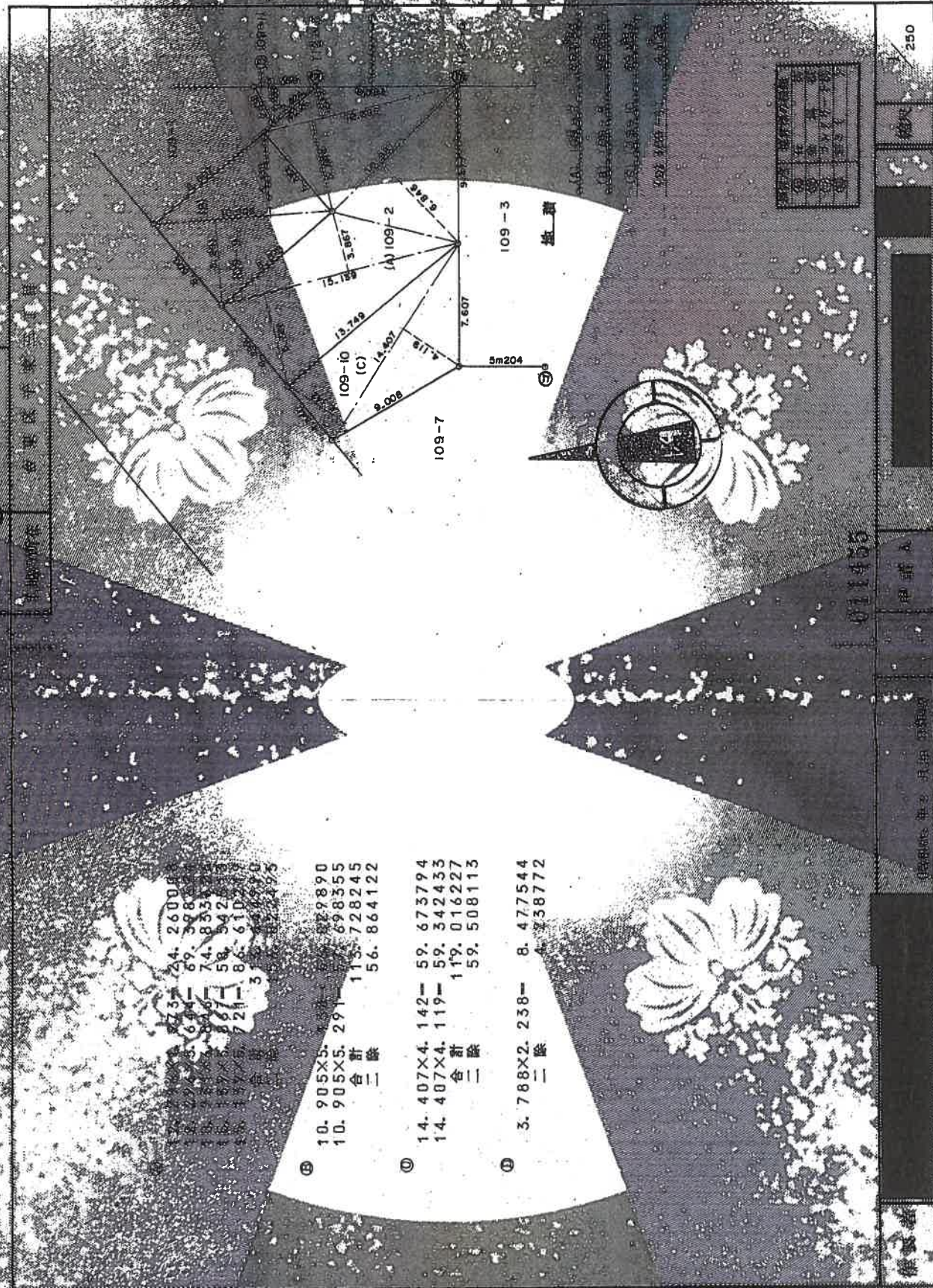
区平末三丁目

登記年月日：昭和六〇年六月九日

これは図面に記録された測量成果の写しである。  
令和七年六月九日 東京地籍事務所

地籍測量図

地籍部 107-70000-11  
台東区平塚三丁目



011455

申請人  
東京地籍事務所

備考

250

東京地籍事務所

図面番号

0007

地籍部 107-70000-11

A3判をA4判に縮小

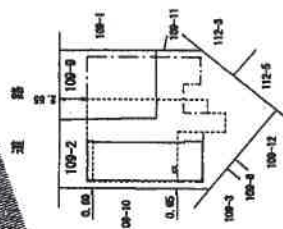
## A3判をA4判に縮小

地区管理番号：Y08802

五國通商

1982年10月

会夏区牛东三丁里村办办番地之。本办番地之



張 敬 堂 公 子 張 敬 堂 公 子 張 敬 堂 公 子

植物の分布

500

卷之四

1997

廣益堂

100

整理番号