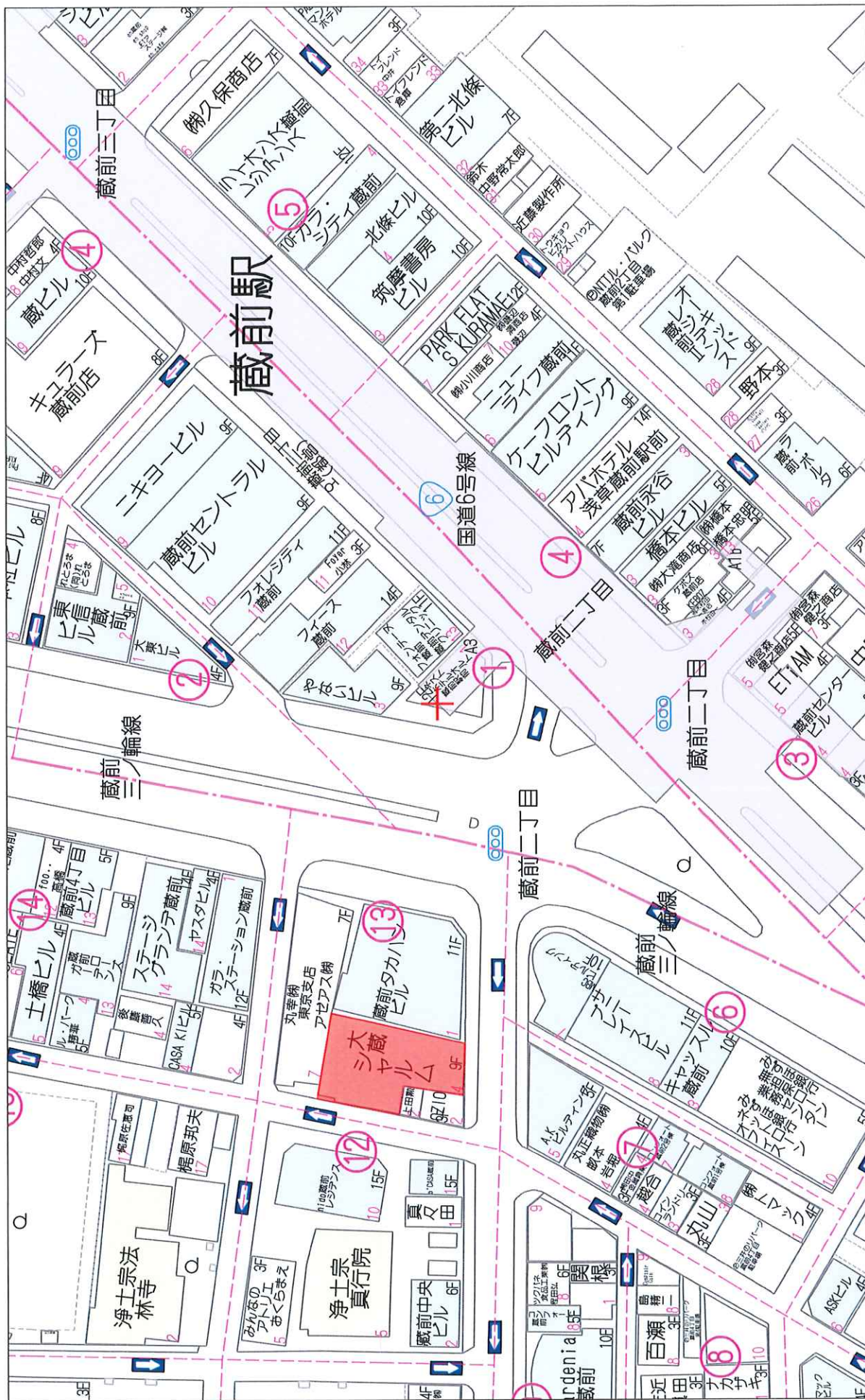


用途	借地権あり（旧法）・収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：大蔵シャルム				
所在地	住居表示	東京都台東区蔵前4-13-4			
	地番	東京都台東区蔵前4-1-5			
交通	都営浅草線 蔵前駅 徒歩2分 / 都営大江戸線 蔵前駅 徒歩6分				
地積	309.53 ㎡ (93.63 坪) 公簿				
価格	3000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和51年 3月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社	三田村建設工業株式会社	
備考 年額収入2,640,000円 月額収入220,000円 表面 利回り 8.79% 現況 ・オートロック ・防犯カメラ ・エレベーター ・103号室 専有面積：36.09㎡ 借地面積：7.80㎡ 地代：6,900円/月 管理費：11,180円/月 修繕積立金：8,470円/月 借地契約期間：2006年4月1日～2036年3月31日 ・104号室 専有面積：41.91㎡ 借地面積：9.13㎡ 地代：8,100円/月 管理費：12,990円/月 修繕積立金：9,840円/月 借地契約期間：2001年10月29日～2031年10月28日 2025年度固定資産評価額：建物/103：1,615,800円 104：1,876,400円 2025年固都税額 103：27,468円、104：31,898円					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



1:915

40m



請求部	所在	台東区蔵前四丁目				地番	1番5		
出力縮尺	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			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年3月13日			備付年月日(原図)	昭和47年3月13日			補事項	

登記年月日: 平成9年10月8日

地積測量図

台東区蔵前四丁目

地

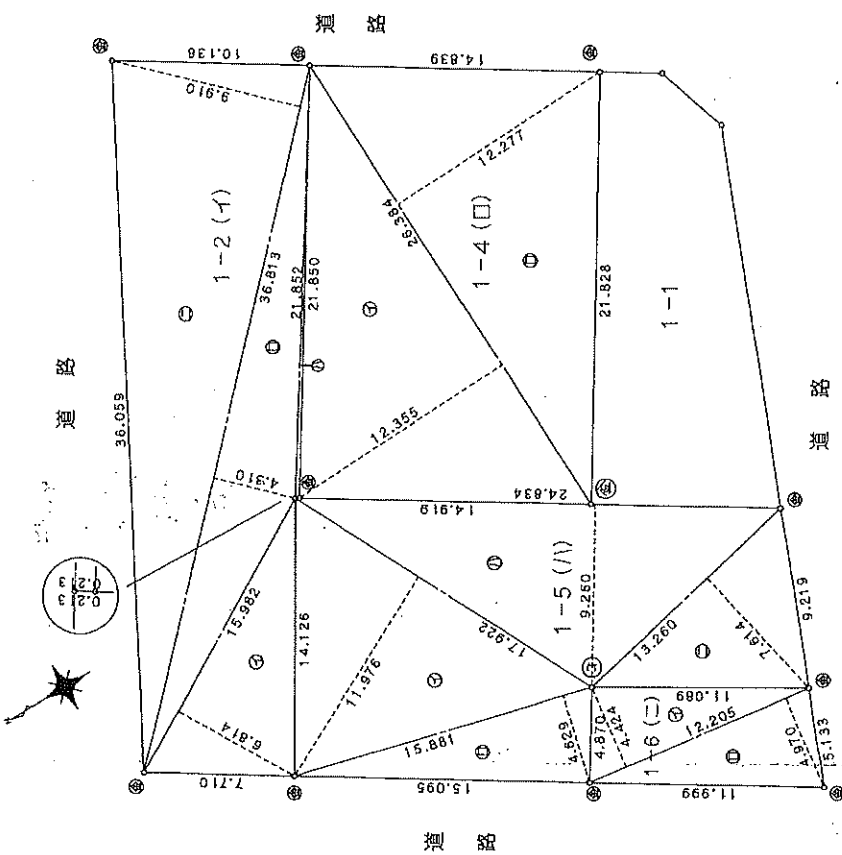
土地の所在

地番	1-2 (イ)	底辺	高さ	倍面積
イ	15.982	6.814	108.901348	
ロ	36.813	4.310	158.864030	
ハ	21.852	0.213	4.654476	
ニ	36.813	9.910	354.816830	
		倍面積	637.036684	
		地積	318.51 m ²	

地番	1-4 (口)	底辺	高さ	倍面積
イ		26.384	12.355	325.974320
ロ	口	26.384	12.277	323.916368
		倍面積		649.890688
		地積		324.9453440
		地積		324.94 m ²

地番	1-5 (ハ)	底辺	高さ	倍面積
イ		17.922	11.976	214.533872
ロ		15.881	4.629	73.513149
ハ		24.834	9.260	229.962840
ニ		13.260	7.614	100.961640
			倍面積	619.071501
			倍面積	309.5357505
			倍面積	309.53 m ²

地番	1-6 (ニ)	底辺	高さ	倍面積
イ		12.205	4.424	53.94920
ロ		12.205	4.970	60.658850
口			倍面積	114.653770
			地積	57.3268850
			地積	57.32 m ²



所	番	界	界	界	界
①	②	③	④	⑤	⑥
⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫

008601

縮尺 1/250

法林寺

代表役員 大谷泰彦

申請人

平成 9年 9月 9日 (作成)

東京都千代田区

日本不動産株式会社

東京

作製者

H9.10.8

次頁に図面に關する変更内容を示す。

家屋番号	1-3-25
建物の所在	東京都台東区蔵前4丁目1番地3
建物階数	各階
平面図	建築物の存する部分 1 階 建物番号 103 公共用道路 公共用道路 公共用道路 137527
床面積計算表	$8.13 \times 4.44 = 36.0972$ 床面積 36.09 m²
作製年月日	昭和51年5月28日
作製者	東京測量株式会社 中村大智
申請人	東京都江東区白河3-3-8 ヤマトライニング工業株式会社 代表取締役 中村大智

縮尺 1/200, 500

(1) 平成28年11月28日
本図面の所在については台東区蔵前四丁目1番地
5に所在する。

(1/2)

(1) 平成28年11月28日
本図面の所在については台東区蔵前四丁目1番地
5に変更済である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

重要事項に係る調査報告書

2025 年 1 月 24 日

マ ン シ ョ ン 名	大蔵シャルム(所在:台東区蔵前4-13-4)	号室	103
報 告 者	株式会社尾形地所	登録番号	国土交通大臣(5)第 032336 号
所 在 ・ 連 絡 先	東京都台東区浅草橋 3-20-18 TEL03(5687)0005 FAX03(5687)0058		
管 理 形 態	巡回管理		

調査項目		報 告 事 項	
管理費等	月額	管 理 費	11,180 円
	※本書作成時現在	修 繕 積 立 金	8,470 円
		専 用 使 用 料	——円 (———)
		駐 車 料	駐車場なし
	滞納額	当 該 住 戸	なし (本書作成時現在)
		管理組合全体	なし (2024 年 9 月 30 日現在) ※当マンションは 9 月末決算
	改定予定	管理費の収支悪化が懸念されており、今後の総会等で値上げが審議される可能性があります。	
修繕積立金総額		全 体	¥53,427,507 円 (2024 年 9 月 30 日現在) ※当マンションは 9 月末決算
管理組合の借入金		なし	
主な共用部分の修繕実施状況		1996 年／共用部給水管交換工事 2006 年／エレベーター改修工事 2009 年／外壁等大規模修繕工事 2012 年／消防設備改修工事 2013 年／共用部内装・照明器具交換工事 2015 年／直結増圧給水設備工事 2018 年／1 階共用部防犯カメラ設置	
大規模修繕計画等		特になし	

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項

書類の種類等		保存の状態等
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)		有
検査済証(新築時のもの)		有
増改築等を行った物件である場合	確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの)	※確認通知書あり、検査済証は不明
建物状況調査を実施した住宅である場合	建物状況調査報告書(1 年以内のものに限らない)	なし
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	なし
建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	有
地震に対する安全性に関する書類	耐震診断結果報告書他	なし

- 添付資料(写)／・管理規約 ・大蔵シャルム自転車置き場使用細則 ・防犯カメラ運用細則
・室内 内装工事の際のお願い ・(玄関電気錠)操作器の操作方法 ・専有部分修繕等工事申請書
・石綿障害予防規則第 3 条第 2 項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書
- 所有者が変更しましたら、当社指定の区分所有者台帳(変更届)と変更後の登記簿謄本(写し)を当社まで FAX してください。

〔その他〕

1. 管理費修繕積立金の支払い方法／現在は月末までに翌月分を管理組合口座へ振り込む前納方式です。管理組合や管理会社にて口座振替などの措置はしておらず、各々が自動送金などの手続きを行なって頂いております。2025年1月23日通常総会にて収納代行会社を利用した口座振替の導入が承認されました。口座振替の手続きに関しては今後順次行っていく予定です。
2. 管理費等の振込先／栃木銀行 東京支店 普通口座 No.2955593(名義)大蔵シャルム管理組合
3. 預金名義人／管理費口及び修繕積立金の預金名義人は管理組合理事長名義
4. 石綿調査／管理組合として未実施(石綿使用調査結果なし)。但し、当該室専有部において、2021年9月に区分所有者自ら調査を実施しました(添付資料参照)。この解説および必要な対応については、専門業者または台東区区役所等に確認してください。なお、この試料採取箇所については、その後に同区分所有者によって除去等対策済みと聞いています。
5. 建物耐震診断／未実施
6. ペット／ペット飼育は禁止であり、全ての居住者が新たにペットを飼育することは一切不可としています。但し、2020年12月の時点で既に飼育していた者1名については、そのペット(小型犬)一代限りの特例として認めています。
(2021年1月15日総会決議)
7. 民泊利用／禁止(2016年6月28日臨時総会決議)
8. 立入点検／管理組合による定期的な法定点検があります。その際、管理者が室内に立ち入る場合があります。
9. 内装工事／内装工事等を行う際は、必ず事前に管理会社宛相談ください。給排水管を変更する場合は、図面の提出が必要です。また、フローリング貼り替え時の規制は規約等に記載がありませんが、階下や周辺への音の影響など十分注意し、後日トラブルにならないよう設計してください。
10. 専有部分の履歴／専有部分に関しての改修・修繕の実施状況、並びに専有部分の利用実態・状況・事故・履歴その他の事項については、当社では関知しません。これらは現在の所有者に確認してください。
11. 駐輪場／建物1階の自転車駐輪については、1つの専有部分あたり1台のみ駐輪することができ、指定のステッカーを自転車に貼る必要があります。なお、オートバイ(原動機付自転車を含む)は駐輪できません。詳細は別添「大蔵シャルム自転車置場使用細則」を参照してください。なお、駐輪可能台数は総戸数の半分程度で常に不足しているため、今後の総会等で抽選及び有料とすることが検討されています。
12. 共聴設備／本物件建物につき、従来のテレビアンテナ線の劣化により、2009年に各住戸までのアンテナ線をベランダ側から露出にて新たに引き換え、この際に、基本的には各住戸に1つのTVコンセントを新設しました。(一部TVコンセントが新設されていない住戸もございます。詳しくは当該室特別事項部分をご確認ください。)今のところ、既存のTVコンセントにも継続して電波は供給されていますが、断線等により電波が確認できないTVコンセントも多数あり、今後、管理組合では、当該工事で新設されたTVコンセント以外の対応は行わないものとしています。なお、電波の供給は、(株)ジェイコム東京より受けており、内装等でTVコンセントを増設又は移動等をする場合は、同社に相談してください。
13. 排水管／過去に、管理組合において排水管の専有枝管部の交換工事が決議され、その施工範囲や各区分所有者の負担金等についての審議が行われました。しかし、その施工時の原状回復に関し、管理組合と区分所有者の負担が大となるなどの理由により、当面の間、区分所有者が自らの室内改装を行なう際に、できる限り上下階の排水管を引き換える工事を行ない、その排水管引換え部分のみの費用を管理組合で負担していくものとなりました(添付資料の「室内内装工事の際のお願い」を参照)。よって、内装工事等を行う際は、必ず事前に管理会社宛相談ください。その際、排水管引換え工事にご協力いただく場合があります。上下階との調整も必要なため、工期は余裕を持って予定してください。
14. 1階電気錠／1階エントランスのガラス扉は毎日22時～翌4時まで電気錠により施錠され、解錠には暗証番号が必要です。この暗証番号に関しては、現所有者にお尋ねするか、売買決済(不動産引き渡し)の際に再度お問い合わせください。
15. 電気契約／各戸の個別契約(一括受電方式ではない)
16. 土地権利／借地につき、当社は関与していません。(管理会社: 日本不動産株式会社 03-5687-7231)

(当該室特別事項)

- ・水道は、私設メーターを管理会社が検針し、管理会社を通じて管理組合より請求されます。
- ・電気は、103号室と104号室を個別に東京電力と契約する必要があり、基本料金がそれぞれに掛かります。
- ・103号室内に、共用の排水管が通っており、その枡が設置してあります。定期的な排水管清掃や、万一の排水管の詰りの除去等の際に、この枡を開けて作業をする場合があります。このため、この枡の上には、移動が困難な造作物の設置はできません。
- ・テレビアンテナ／従来のテレビアンテナ線の劣化により、2009年に各住戸までのアンテナ線をベランダ側から露出にて新たに引き換え、この際に、各住戸に1つのTVコンセントを新設しました。しかし、当該室にはこの新たなアンテナ線の引き込みはありません。当該室にTVコンセントが必要な場合は当該室区分所有者の負担となります。

以上

重要事項に係る調査報告書

2025 年 1 月 24 日

マ ン シ ョ ン 名	大蔵シャルム(所在:台東区蔵前4-13-4)	号室	104
報 告 者	株式会社尾形地所	登録番号	国土交通大臣(5)第 032336 号
所 在 ・ 連 絡 先	東京都台東区浅草橋 3-20-18 TEL03(5687)0005 FAX03(5687)0058		
管 理 形 態	巡回管理		

調査項目		報 告 事 項	
管理費等	月額	管 理 費	12,990 円
	※本書作成時現在	修 繕 積 立 金	9,840 円
		専 用 使 用 料	——円 (———)
		駐 車 料	駐車場なし
	滞納額	当 該 住 戸	なし (本書作成時現在)
		管理組合全体	なし (2024 年 9 月 30 日現在) ※当マンションは 9 月末決算
	改定予定	管理費の収支悪化が懸念されており、今後の総会等で値上げが審議される可能性があります。	
修繕積立金総額		全 体	¥53,427,507 円 (2024 年 9 月 30 日現在) ※当マンションは 9 月末決算
管理組合の借入金		なし	
主な共用部分の修繕実施状況		1996 年／共用部給水管交換工事 2006 年／エレベーター改修工事 2009 年／外壁等大規模修繕工事 2012 年／消防設備改修工事 2013 年／共用部内装・照明器具交換工事 2015 年／直結増圧給水設備工事 2018 年／1 階共用部防犯カメラ設置	
大規模修繕計画等		特になし	

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項

書類の種類等		保存の状態等
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)		有
検査済証(新築時のもの)		有
増改築等を行った物件である場合	確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの)	※確認通知書あり、検査済証は不明
建物状況調査を実施した住宅である場合	建物状況調査報告書(1 年以内のものに限らない)	なし
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	なし
建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	有
地震に対する安全性に関する書類	耐震診断結果報告書他	なし

- 添付資料(写)／・管理規約 ・大蔵シャルム自転車置場使用細則 ・防犯カメラ運用細則
・室内 内装工事の際のお願い ・(玄関電気錠)操作器の操作方法 ・専有部分修繕等工事申請書
・石綿障害予防規則第 3 条第 2 項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書
- 所有者が変更しましたら、当社指定の区分所有者台帳(変更届)と変更後の登記簿謄本(写し)を当社まで FAX してください。

〔その他〕

1. 管理費修繕積立金の支払い方法／現在は月末までに翌月分を管理組合口座へ振り込む前納方式です。管理組合や管理会社にて口座振替などの措置はしておらず、各々が自動送金などの手続きを行なって頂いております。2025年1月23日通常総会にて収納代行会社を利用した口座振替の導入が承認されました。口座振替の手続きに関しては今後順次行っていく予定です。
2. 管理費等の振込先／栃木銀行 東京支店 普通口座 №2955593(名義)大蔵シャルム管理組合
3. 預金名義人／管理費口及び修繕積立金の預金名義人は管理組合理事長名義
4. 石綿調査／管理組合として未実施(石綿使用調査結果なし)。但し、当該室専有部において、2021年9月に区分所有者自ら調査を実施しました(添付資料参照)。この解説および必要な対応については、専門業者または台東区区役所等に確認してください。なお、この試料採取箇所については、その後と同区分所有者によって除去等対策済みと聞いています。
5. 建物耐震診断／未実施
6. ペット／ペット飼育は禁止であり、全ての居住者が新たにペットを飼育することは一切不可としています。但し、2020年12月の時点で既に飼育していた者1名については、そのペット(小型犬)一代限りの特例として認めています。
(2021年1月15日総会決議)
7. 民泊利用／禁止(2016年6月28日臨時総会決議)
8. 立入点検／管理組合による定期的な法定点検があります。その際、管理者が室内に立ち入る場合があります。
9. 内装工事／内装工事等を行う際は、必ず事前に管理会社宛相談ください。給排水管を変更する場合は、図面の提出が必要です。また、フローリング貼り替え時の規制は規約等に記載がありませんが、階下や周辺への音の影響など十分注意し、後日トラブルにならないよう設計してください。
10. 専有部分の履歴／専有部分に関しての改修・修繕の実施状況、並びに専有部分の利用実態・状況・事故・履歴その他の事項については、当社では関知しません。これらは現在の所有者に確認してください。
11. 駐輪場／建物1階の自転車駐輪については、1つの専有部分あたり1台のみ駐輪することができ、指定のステッカーを自転車に貼る必要があります。なお、オートバイ(原動機付自転車を含む)は駐輪できません。詳細は別添「大蔵シャルム自転車置場使用細則」を参照してください。なお、駐輪可能台数は総戸数の半分程度で常に不足しているため、今後の総会等で抽選及び有料とすることが検討されています。
12. 共聴設備／本物件建物につき、従来のテレビアンテナ線の劣化により、2009年に各住戸までのアンテナ線をベランダ側から露出にて新たに引き換え、この際に、基本的には各住戸に1つのTVコンセントを新設しました。(一部TVコンセントが新設されていない住戸もございます。詳しくは当該室特別事項部分をご確認ください。)今のところ、既存のTVコンセントにも継続して電波は供給されていますが、断線等により電波が確認できないTVコンセントも多数あり、今後、管理組合では、当該工事で新設されたTVコンセント以外の対応は行わないものとしています。なお、電波の供給は、㈱ジェイコム東京より受けており、内装等でTVコンセントを増設又は移動等をする場合は、同社に相談してください。
13. 排水管／過去に、管理組合において排水管の専有枝管部の交換工事が決議され、その施工範囲や各区分所有者の負担金等についての審議が行われました。しかし、その施工時の原状回復に関し、管理組合と区分所有者の負担が大となるなどの理由により、当面の間、区分所有者が自らの室内改装を行なう際に、できる限り上下階の排水管を引き換える工事を行ない、その排水管引換え部分のみの費用を管理組合で負担していくものとなりました(添付資料の「室内内装工事の際のお願い」を参照)。よって、内装工事等を行う際は、必ず事前に管理会社宛相談ください。その際、排水管引換え工事にご協力いただく場合があります。上下階との調整も必要なため、工期は余裕を持って予定してください。
14. 1階電気錠／1階エントランスのガラス扉は毎日22時～翌4時まで電気錠により施錠され、解錠には暗証番号が必要です。この暗証番号に関しては、現所有者にお尋ねするか、売買決済(不動産引き渡し)の際に再度お問い合わせください。
15. 電気契約／各戸の個別契約(一括受電方式ではない)
16. 土地権利／借地につき、当社は関与していません。(管理会社:日本不動産株式会社 03-5687-7231)

(当該室特別事項)

・水道は、私設メーターを管理会社が検針し、管理会社を通じて管理組合より請求されます。

・電気は、103号室と104号室を個別に東京電力と契約する必要があり、基本料金がそれぞれに掛かります。

・104号室内に、共用の排水管が通っており、その枡が設置してあります。定期的な排水管清掃や、万一の排水管の詰りの除去等の際に、この枡を開けて作業をする場合があります。このため、この枡の上には、移動が困難な造作物の設置はできません。

・2014年3月に当該室104号室トイレの工事をした際、外部へとつながる不明な給水管が埋設されていることが判明しています。

以上