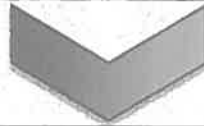


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7 年 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 30 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）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	42,720,000 34,176,000	一括	8,544,000	131,227	28,119
1	10,490,000				
2	32,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 |
| | 地 番 | 198番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目198番地6 |
| | 家屋 番号 | 198番6の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.30平方メートル
2階 89.30平方メートル
3階 59.29平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年11月2日まで

賃 料 月額331,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 993,000円

占有者は別紙占有者目録記載のとおり。原賃借人Aの上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関

係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 |
| | 地 番 | 198番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目198番地6 |
| | 家屋 番号 | 198番6の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.30平方メートル
2階 89.30平方メートル
3階 59.29平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
103号室, 206号室, 303号室 及び以下の部分以外	A	左記原賃借人が占有している。
101号室	B	左記転借人が占有している。
102号室	C	左記転借人が占有している。
104号室	D	左記転借人が占有している。
105号室	E	左記転借人が占有している。
106号室	F	左記転借人が占有している。
201号室	G	左記転借人が占有している。
202号室	H	左記転借人が占有している。
203号室	I	左記転借人が占有している。
204号室	J	左記転借人が占有している。
205号室	K	左記転借人が占有している。
301号室	L	左記転借人が占有している。
302号室	M	左記転借人が占有している。
304号室	N	左記転借人が占有している。

令和6年(ヌ)第125号
令和6年6月17日受理
令和6年9月2日提出
(評価人：塩入晋)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 9 8 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 1 9 8 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 番 6 の 1 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 9 . 3 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 8 9 . 3 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 5 9 . 2 9 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区赤羽南二丁目17番2号 ABK赤羽荘	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐種類： ☐構造： ☐床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅（共同住宅）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成28・11・3 自 平成28・11・3 至 令和8・11・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 331,000円 ☐ 敷 ☒ 保 993,000円	103号室：空室 206号室：空室 303号室：空室	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	Aから転借 契約内容等不明	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・4・日不明 自 令和6・4・日不明 至 令和7・4・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 104号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・4・日不明 自 令和6・4・日不明 至 令和7・4・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000円	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 105号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和4・11・日不明 自 令和5・11・日不明 至 令和6・11・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 106号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和3・5・日不明 自 令和6・5・日不明 至 令和7・5・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・6・日不明 ----- 自 令和6・6・日不明 至 令和7・6・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和5・12・日不明 ----- 自 令和5・12・日不明 至 令和6・12・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・2・日不明 ----- 自 令和6・2・日不明 至 令和7・2・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・1・日不明 ----- 自 令和6・1・日不明 至 令和7・1・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和5・11・日不明 ----- 自 令和5・11・日不明 至 令和6・11・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・4・日不明 ----- 自 令和6・4・日不明 至 令和7・4・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和5・11・日不明 自令和5・11・日不明 至令和6・11・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
2	☐ 全部 ☒ 304号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和6・4・日不明 自令和6・4・日不明 至令和7・4・日不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	Aから転借	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (転借人)	私は、105号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。現在各室に入居している人は、同様に賃借人Aから転借して住んでいると思います。(令和6年6月26日、令和6年7月3日面接聴取)
■ F (転借人)	私は、106号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。
■ G (転借人)	私は、201号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。
■ I (転借人)	私は、203号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。
■ J (転借人)	私は、204号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。
■ L (転借人)	私は、301号室を賃借人Aから転借して、妻と2人で住んでいます。
■ O (転借人Mの夫)	私はMの夫です。Mは、302号室を賃借人Aから転借して1人で住んでいます。私は、今日はたまたま用事があって302号室に来ていただけです。 (以上につき令和6年7月3日面接聴取)
■ P (賃借人Aの弁護士)	1 私は、本件建物1棟の原賃借人であるAの顧問弁護士です。 2 ㈱スマイル・キングが本件建物1棟の所有権を取得したのは平成30年1月23日ですが、賃貸借契約書に記載のとおり、Aが本件建物1棟を㈱スマイル・キングから賃借したのは平成28年で、Aはこの賃貸借契約締結当時から本件建物を使用しています。 3 101号室について、Aからは、AがBに転貸していると聞いています。ただ、Aの手元に賃貸借契約書が見つからず、提出できません。104号室については、AとDとの間の賃貸借契約書を入手したので、追って提出します。(令和6年8月20日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

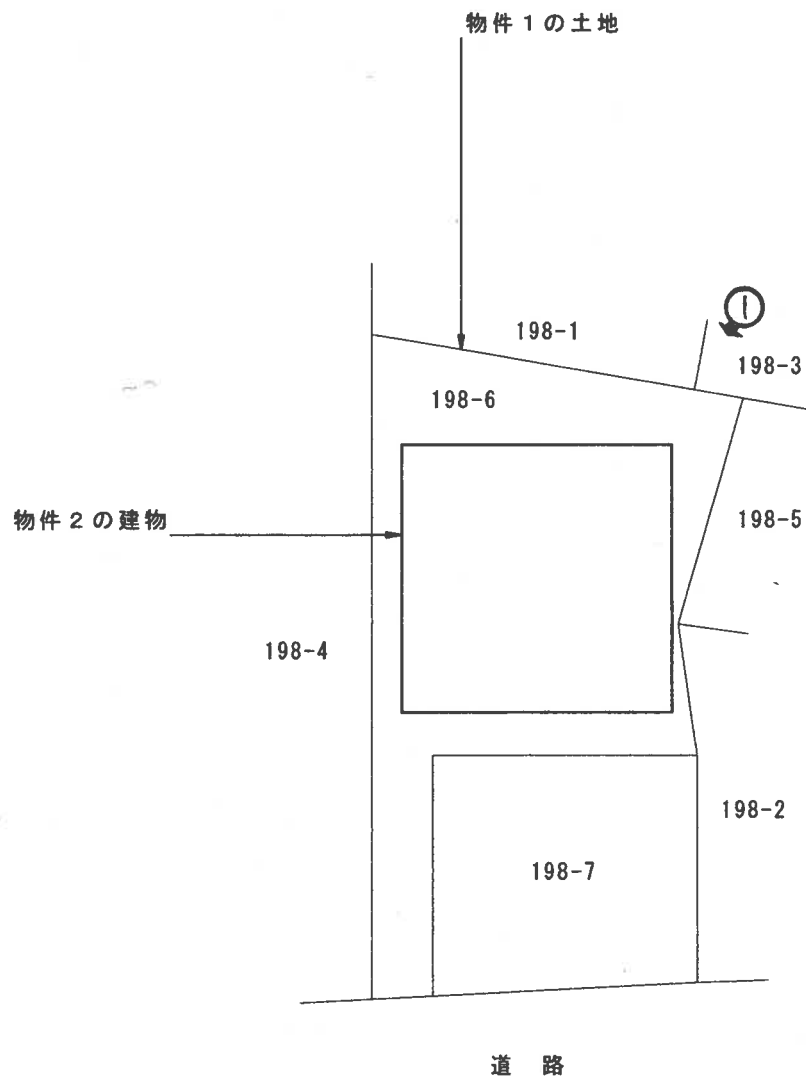
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件建物は3階建てで、1階に6室（101～106号室）、2階に6室（201～206号室）、3階に4室（301～304号室）が設けられた共同住宅であった。
なお、103号室、206号室及び303号室はいずれも空室であった。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けのうち、101号室部分にはBの姓、302号室部分にはMの姓名が表示されていたが、その余の各室部分に占有者を示す姓名等の表示はなかった。また、101号室の入口ドア部分にはBの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時にはEが在室し、立入調査時にはE、F、G、I、J、L及びOが在室していた。
 - ③ 在室者等からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 関係人らからは、契約書写し等が提出された。
 - ⑤ 101号室には、B宛ての宅配便が存在した。102号室にはC宛ての郵便物が存在した。104号室にはD名義の身分証が存在した。202号室にはH宛ての郵便物が存在した。205号室にはK宛ての郵便物や給与明細書が存在した。304号室にはNの姓名が表示された内服薬の薬袋が存在した。
 - ⑥ 本件建物は、各室に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された契約書写し等から、本件建物の占有状況は3～5枚目に記載のとおりと認められた。
原賃借人Aによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定前から開始されている。
101号室の占有者はBと認められ、関係人の陳述等から、BはAから101号室を転借していると認められるが、契約書等の客観的な資料を収集することができないため、具体的な契約内容等は不明である。
ライフライン（水道）調査の結果、水道局から本件建物の水道契約者はQである旨の回答書が提出されたが、当事者等との関係は不明であり、ほかに現場においてQの占有をうかがわせるような徴表は見受けられなかった。

以 上

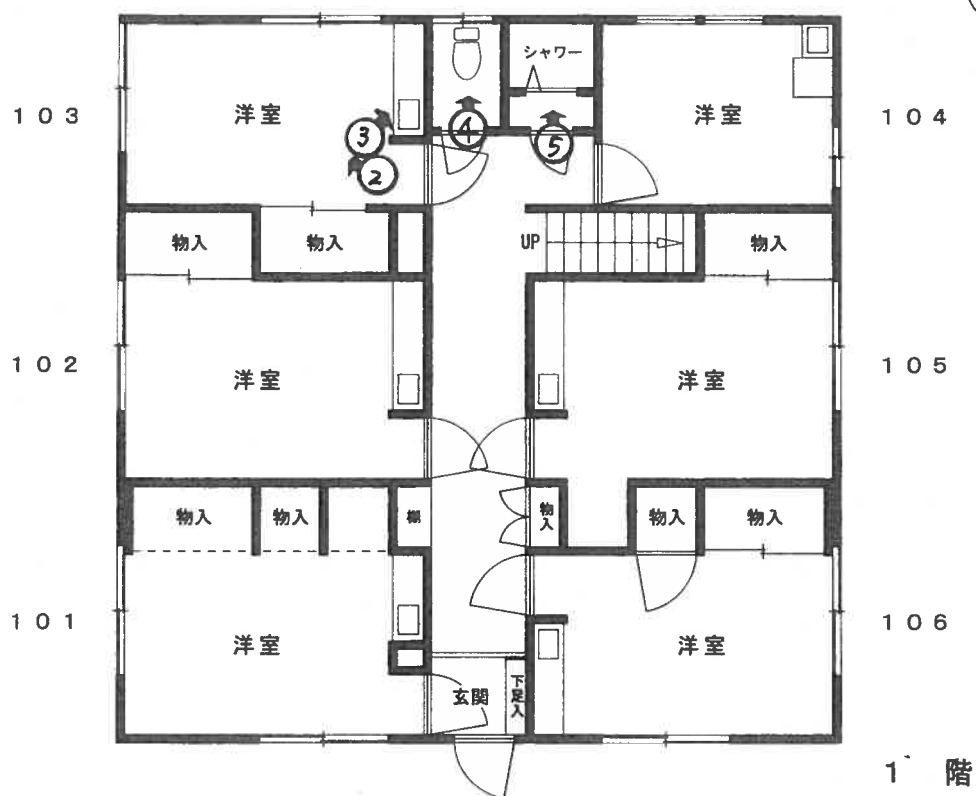
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年6月21日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和6年6月25日	法務局	■不動産登記事項証明書交付申請 ■法人登記事項証明書交付申請 （㈱スマイル・キング）
令和6年6月26日 10:05-11:13	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 ■Eから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年7月3日 10:35-13:38	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■図面作成 ■評価人同行 ■E、F、G、I、J、L、Oから面接聴取
令和6年8月20日 15:02-15:13	当庁	■Pから電話聴取
（特記事項） ■ 令和6年7月3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。 ■ 令和6年7月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Rを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。（202号室、205号室、304号室） ■ 令和6年7月3日 目的物件は不在であったので、立会人Rを立ち会わせて建物内に立ち入った。（101号室、102号室、103号室、104号室、206号室、303号室） □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

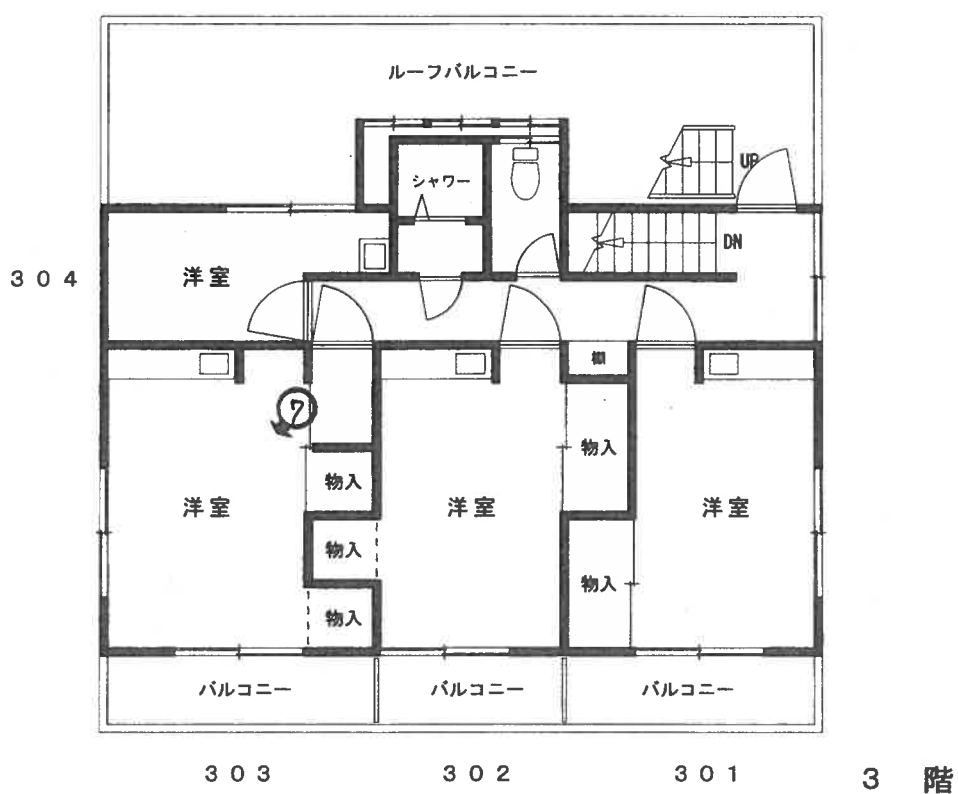
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○ : 写真撮影位置と方向



◀○ : 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



令和6年（ヌ）第125号

令和6年 7月 3日 現地調査

令和6年 9月 6日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 42,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,490,000円
物件2（建物）	金 32,230,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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き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		
2			住居表示：北区赤羽南 2－1 7－2 建物名称：A B K 赤羽 荘
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 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 | |
| | 地 番 | 1 9 8 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽南二丁目 1 9 8 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 番 6 の 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 9 . 3 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 9 . 3 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 5 9 . 2 9 平方メートル |

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線等「赤羽」駅の南東方約700m（道路距離、徒歩約9分）、北区赤羽南2丁目17番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	住宅、工場、事業所等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制（5h:3h/4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	176.00 m ² （登記記録） 不整形（旗竿状） 間口約2m・最大奥行約23m※1 平坦 路地状部分の奥行約8.5m
接面道路の状況等	南側で幅員約7.7mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。なお、北側は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
	※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。	
特 記 事 項	※1 地積測量図の記載や現地概測した結果から、路地状部分の幅は約2mと把握した。しかし、正確な判定には専門家による測量を要し、路地状部分の一部でも幅2mを確保できない箇所があれば再建築が困難となることに注意が必要である。 ・北区水害ハザードマップによると、洪水、高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記録) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和42年6月6日新築 約57年 経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 設 備	鉄骨造陸屋根3階建 モルタル、一部タイル等 集合郵便受け、トイレ及びシャワー（共用、各階1）、 ルーフバルコニー等
	(各戸内) 内 壁 天 井 床 設 備	ビニールクロス等 ビニールクロス、合板等 フローリング、絨毯等 キッチン、収納等
床面積（現況）	1階 : 89.30 m ² 2階 : 89.30 m ² 3階 : 59.29 m ² 延 : 237.89 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り等	共同住宅 1階：洋室×6戸、2階：洋室×6戸、3階：洋室×4戸、
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る。経年による老朽化や陳腐化が進んでいる。 103号室、206号室、303号室は空室であった。また、101号室内で猫一匹が飼育されていた。各戸とも設備の作動確認は行っていない。	
建物の利用状況	後掲〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	・区役所調査では、本件建物に係る建築計画概要書や台帳記載事項証明は入手できなかった。 なお、目的土地は路地状敷地であるため、東京都建築安全条例により、共同住宅（特殊建築物）の建築には制限がある。 ・建築時期・構造・種類等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有 範囲	貸主	占有者	占有権原 占有状況	占有 開始日	直近の 賃貸契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)	特約 その 他
全部	所有者	A	賃借権 居宅	H28. 11. 3	H28. 11. 3 ～R8. 11. 2	331, 000	993, 000	・103 号室、 206 号室、 303 号室は 空室
101	賃借人	B	転借権 居宅	不明	不明	不明	不明	・A から転借 ・契約内容 等不明
102	賃借人	C	転借権 居宅	R6. 4. 日不明	R6. 4. 日不明 ～R7. 4. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
104	賃借人	D	転借権 居宅	R6. 4. 日不明	R6. 4. 日不明 ～R7. 4. 日不明	50, 000	20, 000	・A から転借
105	賃借人	E	転借権 居宅	R4. 11. 日不明	R5. 11. 日不明 ～R6. 11. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
106	賃借人	F	転借権 居宅	R3. 5. 日不明	R6. 5. 日不明 ～R7. 5. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
201	賃借人	G	転借権 居宅	R6. 6. 日不明	R6. 6. 日不明 ～R7. 6. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
202	賃借人	H	転借権 居宅	R5. 12. 日不明	R5. 12. 日不明 ～R6. 12. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
203	賃借人	I	転借権 居宅	R6. 2. 日不明	R6. 2. 日不明 ～R7. 2. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
204	賃借人	J	転借権 居宅	R6. 1. 日不明	R6. 1. 日不明 ～R7. 1. 日不明	45, 000	なし	・A から転借
205	賃借人	K	転借権 居宅	R5. 11. 日不明	R5. 11. 日不明 ～R6. 11. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
301	賃借人	L	転借権 居宅	R6. 4. 日不明	R6. 4. 日不明 ～R7. 4. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
302	賃借人	M	転借権 居宅	R5. 11. 日不明	R5. 11 日不明 ～R6. 11. 日不明	50, 000	なし	・A から転借
304	賃借人	N	転借権 居宅	R6. 4. 日不明	R6. 4. 日不明 ～R7. 4. 日不明	45, 000	なし	・A から転借

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産であり、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、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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	563,000	× 0.77	× 176.00	× 0.90	= 68,670,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 北-5

$$\begin{aligned}
 & \text{（公示価格等）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 523,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.5/100 \times 100/100 \times 100/98 = 563,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6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：公示地は標準的な画地で補正なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比し街路条件で劣ること等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：形状及び規模大による市場性減退を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	230,000	× 237.89	× 0.05	= 2,740,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率を5%と査定した。

2 積算価格の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、積算価格を試算した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	68,670,000	× 0.75	法定地上権	= 51,500,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：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 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) エ	構成比 オ
1	(68,670,000	－ 51,500,000)		= 17,170,000	24.0%
2	(2,740,000	＋ 51,500,000)	× 1.00	= 54,240,000	76.0%
積算価格 (合計)				71,410,000	100%

ア 基礎となる価格：前記1①②

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価：必要なし。

オ 構成比：積算価格(合計)に対する各物件の構成比を上記の通り求めた。

Ⅱ 収益価格の試算

直接還元法を採用し、目的物件を賃貸することにより得られるであろうと予測される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、収益価格を以下の通り試算した。

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

有効総収益(円)	総費用(円)	純収益(円)	還元利回り	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ
(3,773,000	－ 705,000)	= 3,068,000	÷ 8.1%	= 37,880,000

ア 有効総収益：現在収受している支払賃料等から本件建物の状況等を考慮した空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

エ 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引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

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は土地価格に建物価格を加算して求めたもので、不動産の原価性に着目した実証的な価格である。また、収益価格は対象不動産の収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件収益価格は（転賃賃料と比較しても）相対的に低位に算出されているが、これは現行賃料が割安の水準にあることが起因しているものと考えられる。本件賃借権は引受となるため、当該収益価格は軽視できないものの、建物の経済的残存耐用年数や、収益価格は想定如何による価格の変動幅が大きい傾向にあること等も考慮した結果、積算価格と収益価格のほぼ中庸値を採用するのが妥当と判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	71,410,000 円
② 収益価格	37,880,000 円
③ 調整後の価格	54,650,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額(敷金等)を考慮して、評価額を下記のとおり決定した。

物 件 番 号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	54,650,000	24.0%	× 1.0	× 0.8		= 10,490,000
2		76.0%	× 1.0	× 0.8	－ 993,000	= 32,230,000
一 括 価 格 (合 計)						42,720,000

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 構成比：前記Ⅰ2②。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 引受債務相当額(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

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（北-5）

所 在：北区志茂1丁目14番62、「志茂1-14-10」

価 格：523,000 円/㎡

位 置：「赤羽」駅、道路距離700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：105 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側5.4m区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）準防火地域 等

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

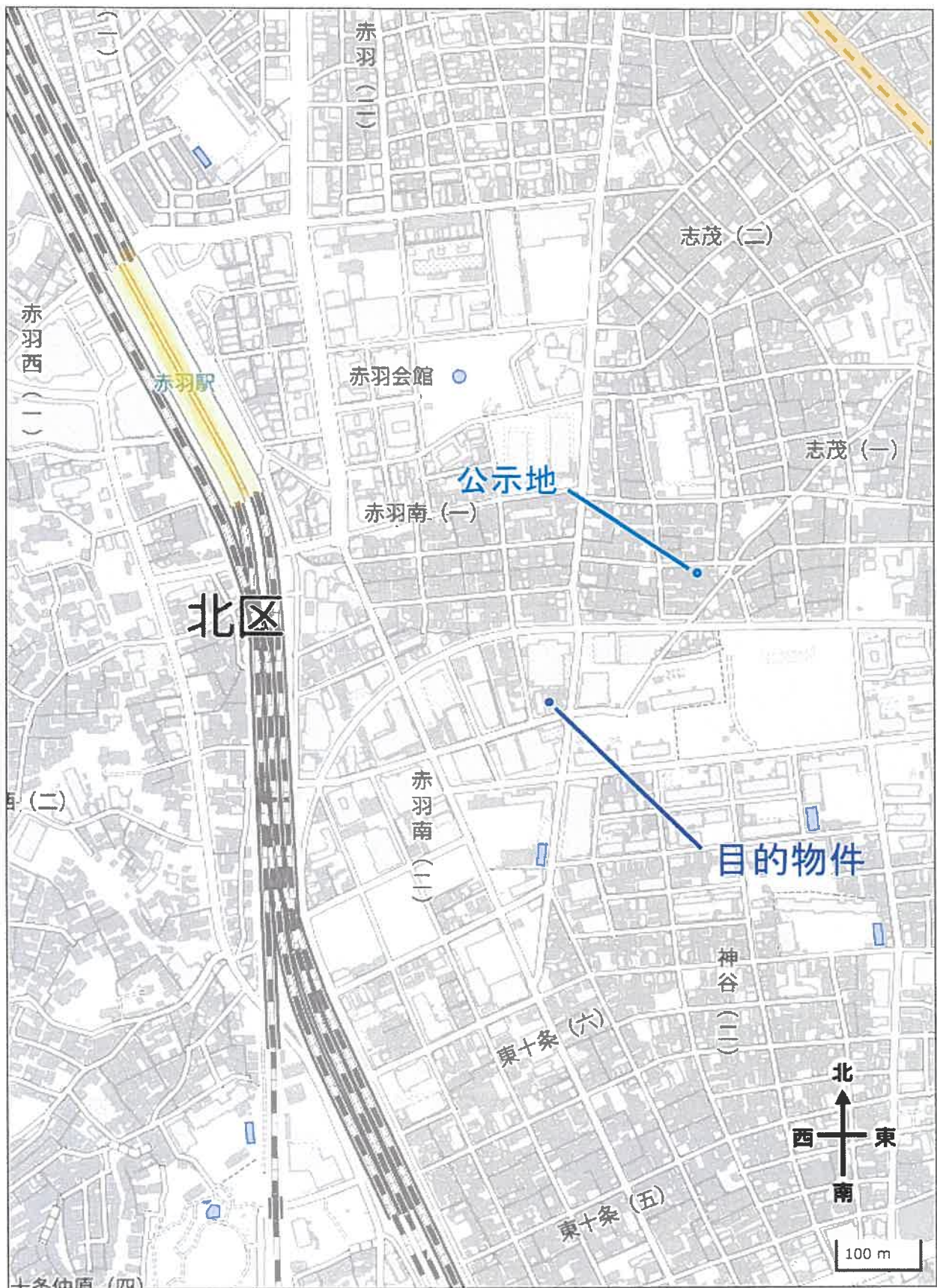
以 上

令和6年9月6日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図

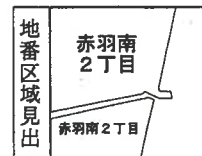


出典：地理院地図

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北区赤羽南二丁目				地番	198番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和6年4月10日

東京法務局北出張所

地図整理番号: M16035

登記官

(1/1)



地積測量図写

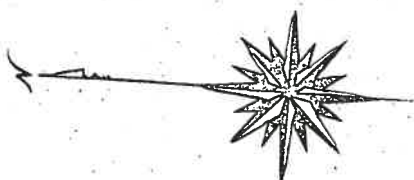
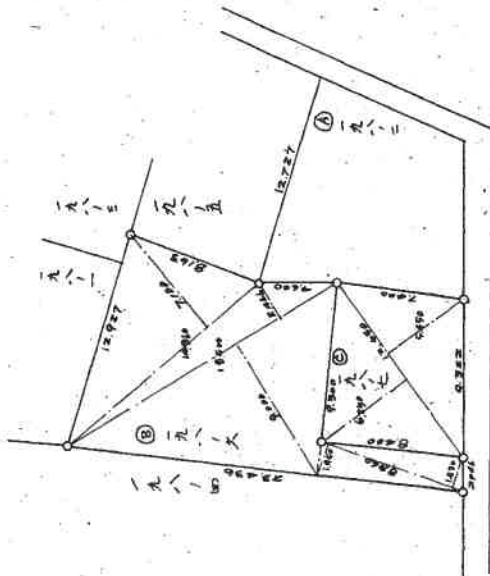
昭和四十年五月七日

作製年 昭和四十年四月十八日	製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

求積

単位×外に計算

- ① 197~2
 $363.17 - (176.0019 + 74.0025) = 113.1656$
- ② 198~6
 $14.800 \times 7.100 = 105.9800$
 $18.000 (9.000 + 2.466) = 212.1210$
 $8.800 (1.950 + 1.930) = 34.3768$
 合計 352.0038
- ③ 198~7
 $12.650 (6.250 + 5.450) = 148.0050$
 2除 74.0025 単位に換



005006

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

※原図を縮小 (A3判→A4判)

① 198-2

地番 198番26.7
土地の所在 北正稲付町 赤羽南二丁目 赤羽南2丁目

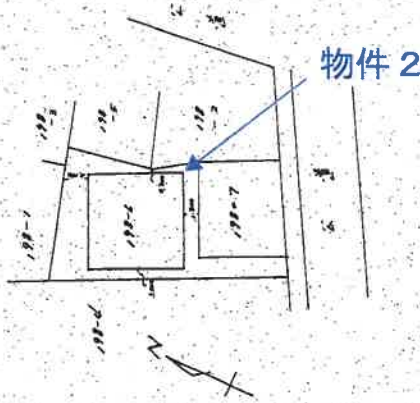
地積測量図

建物図面・各階平面図写

昭和四〇年六月七日

作製年月日	作製者	申請人
昭和四〇年六月七日		

11029



建物図面
階平面図
建物名

家屋番号	198-26-1
建物の所在	東京都北区根岸一丁目198番地6 木戸南2丁目

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：昭和42年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月10日 東京法務局北出張所

登記官

(1/2)

地図整理番号：M16036

登記年月日：昭和42年6月7日

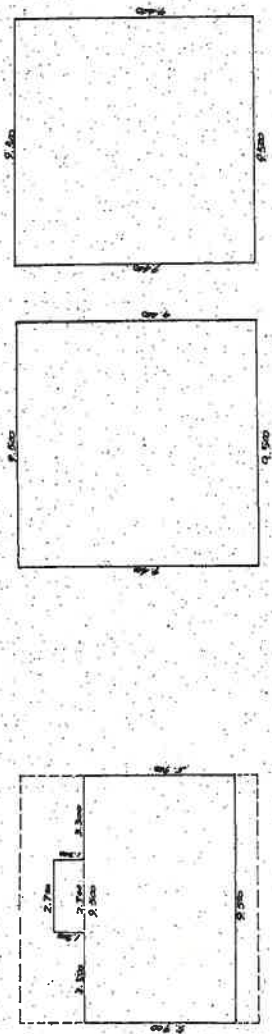
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年4月10日 東京法務局北出事務所 登記官

建物階平面図

家屋番号	198~6~1
建物の所在	東京都北区荒川1丁目198番地6

東南27度

作製年月日	昭和42年 1月 1日
作製者	
申請人	



1階 2階 3階

1階2階 同形同面積

$9.500 \times 9.400 = 89.3000 \text{ m}^2$

3階面積計算

$5.900 \times 9.500 = 56.0500 \text{ m}^2$

$1.200 \times 2.700 = 3.2400 \text{ m}^2$

計 59.2900 m²

11030

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

※原図を縮小 (A3判→A4判)

S42.6.7