

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

令和6年(ケ)第103号

令和6年(ケ)第481号

注 意 書

本件は、令和6年(ケ)第103号事件に、令和6年(ケ)第481号事件を一部併合して、一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は別紙物件番号対応表のとおりです。

現況調査報告書及び評価書については、令和6年(ケ)第481号事件のもののみ編綴しておりますが、物件明細書については、併合後の物件番号による記載がなされております。

入札に際しては、併合後の物件番号で行っていただく必要がありますので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

物件番号対応表

物件		令和6年(ケ)第103号	令和6年(ケ)第481号	併合後の物件番号 ※
所在地 地 地 地	在番目積 荒川区東尾久三丁目 2403番8 宅地 186.54平方メートル	物件番号3 共有者A持分2分の1	物件番号1 共有者A持分2分の1 共有者B持分2分の1	物件番号3 共有者A持分2分の1 共有者B持分2分の1
	在番目積 荒川区東尾久三丁目 2403番9 宅地 33.06平方メートル	物件番号4 共有者A持分2分の1	物件番号2 共有者A持分2分の1 共有者B持分2分の1	物件番号4 共有者A持分2分の1 共有者B持分2分の1
	在番目積 荒川区東尾久三丁目2403番地8、2403番地9 2403番8の2 共同住宅 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 1階 98.01平方メートル 2階 106.79平方メートル 3階 106.79平方メートル	-	物件番号3 所有者B	物件番号5 所有者B

※ 令和6年(ケ)第103号事件の物件番号3・4に、令和6年(ケ)第481号の物件番号1・2のうち共有者B持分及び物件番号3を併合したものの。

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 鈴木 知 保

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	141,040,000 112,832,000	一括	28,208,000	592,588	126,982
3	20,200,000				
4	3,580,000				
5	117,260,000				

物 件 目 録

3 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番8
地 目 宅地
地 積 186.54平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番9
地 目 宅地
地 積 33.06平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 荒川区東尾久三丁目2403番地8、2403番地9
家屋 番号 2403番8の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 98.01平方メートル
2階 106.79平方メートル
3階 106.79平方メートル



令和 6年(ケ)第 103号
令和 6年(ケ)第 481号

物 件 目 録

所有者 B



481103

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号 3～5】

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 5】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社レオパレス 21
期 限	令和 27 年 3 月 9 日まで
賃 料	月額 925,300 円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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。占有者、占有範囲等については別紙占有者目録記載のとおり。

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

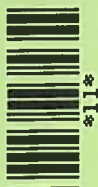
なし

《 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

3 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2 4 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 6 . 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2 4 0 3 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 . 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 荒川区東尾久三丁目 2 4 0 3 番地 8、2 4 0 3 番地 9
家屋 番号 2 4 0 3 番 8 の 2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 9 8 . 0 1 平方メートル
2 階 1 0 6 . 7 9 平方メートル
3 階 1 0 6 . 7 9 平方メートル



令和 6年(ケ)第 103号
令和 6年(ケ)第 481号

物 件 目 録

所有者 B



占有者目録

範囲	占有者	
302号室及び以下の部分以外	株式会社レオパレス21	左記原賃借人が占有している。
101号室	株式会社新井組	左記転借人が占有している。
102, 104, 201号室	株式会社アウトソーシングテクノロジー	左記転借人が占有している。
103号室	シャープマーケティングジャパン株式会社	左記転借人が占有している。
202号室	有限会社丸和橋本興業	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	住友生命保険相互会社	左記転借人が占有している。
205号室	株式会社市進ホールディングス	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。
303号室	SGシステム株式会社	左記転借人が占有している。
304号室	株式会社ティーネットジャパン	左記転借人が占有している。
305号室	O	左記転借人が占有している。

令和 6 年（ケ）第 481 号
令和 6 年 11 月 7 日受理
令和 6 年 12 月 26 日提出
（評価人 石川茂夫）

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 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番8
地 目 宅地
地 積 186.54平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番9
地 目 宅地
地 積 33.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 荒川区東尾久三丁目2403番地8、2403番地9
家屋 番号 2403番8の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 98.01平方メートル
2階 106.79平方メートル
3階 106.79平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区東尾久三丁目30番8号 LEONEXT竹田		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1. 2）（一部公衆用道路） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 上記の者が本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3		
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		
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、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1. 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■土地共有者 B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人 (□ (占有者) □ ()) の陳述/■提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

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 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 等 執行官の意見
3	☒ 全部 ☐ 株式会社レオパレス21	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・3・10 ----- 自 H31・1・1 至 R27・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 925,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸可 建物メンテナンス費用 37,800 円，家具家電サー ビス料 30,240 円は一括 賃料より控除されて支 払われている。
3	☐ 全部 ☒ 101 号室 株式会社新井組	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・3 ----- 自 R6・12・3 至 R8・12・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 82,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円（税込） 社員C居住
3	☐ 全部 ☒ 102 号室 株式会社アウトソーシングテクノロジー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・14 ----- 自 R5・3・14 至 R7・3・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 73,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円（税込） 社員D居住
3	☐ 全部 ☒ 103 号室 シャープマーケティングジャパン株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・6 ----- 自 R6・10・6 至 R8・10・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 83,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円（税込） 社員E居住
3	☐ 全部 ☒ 104 号室 株式会社アウトソーシングテクノロジー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・26 ----- 自 R4・12・26 至 R6・12・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 73,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円（税込） 社員F居住
3	☐ 全部 ☒ 201 号室 株式会社アウトソーシングテクノロジー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・21 ----- 自 R6・7・21 至 R8・7・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 73,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円（税込） 社員G居住

※ 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	再：再契約	
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、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 202号室 有限会社丸 和橋本興業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・19 自R6・8・19 至R8・8・18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 84,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円 (税込) LEONET オプション：2,640 円 (税 込) 社員H居住
3	☐ 全部 ☒ 203号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・25 自R6・10・1 至R7・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 再	☒ 日 ☐ 年 6,380 円 (税込) ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 マンスリー調整金：日額 451 円 (税込) 定期借家契約 定借説明書提出無し
3	☐ 全部 ☒ 204号室 住友生命保 険相互会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・18 自R6・3・18 至R8・3・17	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 76,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,000 円 環境維持費：550 円 (税込) 社員J居住
3	☐ 全部 ☒ 205号室 株式会社市進 ホールディン グス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・13 自R5・3・13 至R7・3・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 85,500 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：3,000 円 環境維持費：550 円 (税込) 社員K居住
3	☐ 全部 ☒ 301号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・29 自R6・2・29 至R8・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 77,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：株式会社レオパレス21 共益費：5,500 円 環境維持費：550 円 (税込) LEONET オプション：2,640 円 (税 込)
3	☐ 全部 ☒ 302号室 株式会社レオ パレス21	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室

※ 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	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年	日：1日		
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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 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 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 303号室 SGシステム 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・4・7 自 H31・4・7 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 86,500 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主: 株式会社レオパレス21 共益費: 3,000 円 環境維持費: 550 円 (税込) 社員 M 居住
3	☐ 全部 ☒ 304号室 株式会社ティ ーネットジャ パン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・30 自 R5・3・30 至 R7・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 74,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主: 株式会社レオパレス21 共益費: 5,500 円 環境維持費: 550 円 (税込) 社員 N 居住
3	☐ 全部 ☒ 305号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・10 自 R5・10・10 至 R7・10・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 79,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主: 株式会社レオパレス21 共益費: 5,500 円 環境維持費: 550 円 (税込) LEONET オプション: 2,640 円 (税 込)
	☐ 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	再: 再契約	
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、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (101号室使用者)	本件建物は、私が株式会社新井組の社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
D (102号室使用者)	本件建物は、私が株式会社アウトソーシングテクノロジーの社宅として使用しています。 本件建物の外廊下でネズミを見かけたことがあります。 本件建物に不具合等はありません。
E (103号室使用者)	本件建物は、私がシャープマーケティングジャパン株式会社の社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
F (104号室使用者)	本件建物は、私が株式会社アウトソーシングテクノロジーの社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
G (201号室使用者)	本件建物は、私が株式会社アウトソーシングテクノロジーの社宅として使用しています。 本件建物では、ネズミが出て困っています。 それ以外には不具合等はありません。
I (203号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の契約については、定期借家契約ですが、送付した契約書以外に別の独立した説明書面はいただいていません。 本件建物に不具合等はありません。
K (205号室使用者)	本件建物は、私が株式会社市進ホールディングスの社宅として使用しています。 本件建物の外廊下で、ネズミがいるのを見たことがあります。 本件建物には、不具合等はありません。
L (301号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
N (304号室使用者)	本件建物は、私が株式会社ティーネットジャパンの社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
O (305号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和6年12月17日面接聴取)
H (202号室使用者)	本件建物は、私が有限会社丸和橋本興業の社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
J (204号室使用者)	本件建物は、私が住友生命保険相互会社の社宅として使用しています。 本件建物は、本年（令和6年）12月23日をもって解約することになっています。 水道の供給契約の名前が、私以外の者になっているとのことですが、水道の供給契約者は、私の父になります。 最初は、私も学生でしたので父の名前で契約をしました。 (令和6年12月18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
(8 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 本件建物は、3階建ての共同住宅であり、建物所有者から株式会社レオパレス21が賃借し転貸する家具家電付きのアパートである。
- 3 本件建物の占有状況及び占有権原については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から4枚目～6枚目記載のとおり認定した。
 - (1) 建物所有者及び各占有者から提出された回答書及び契約書等
 - (2) ライフライン調査の結果
- 4 建物所有者がマスターリースである株式会社レオパレス21に本件建物を引き渡した引渡日と、最先の抵当権設定日とは同日である。
- 5 評価人の調査によれば、物件1の土地に東側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路であるが、物件1及び2の土地に北側で接する道路は荒川区管理通路（建築基準法42条2項）とのこと。
- 6 以上の調査結果から、2枚目～6枚目記載のとおり報告する。

以 上

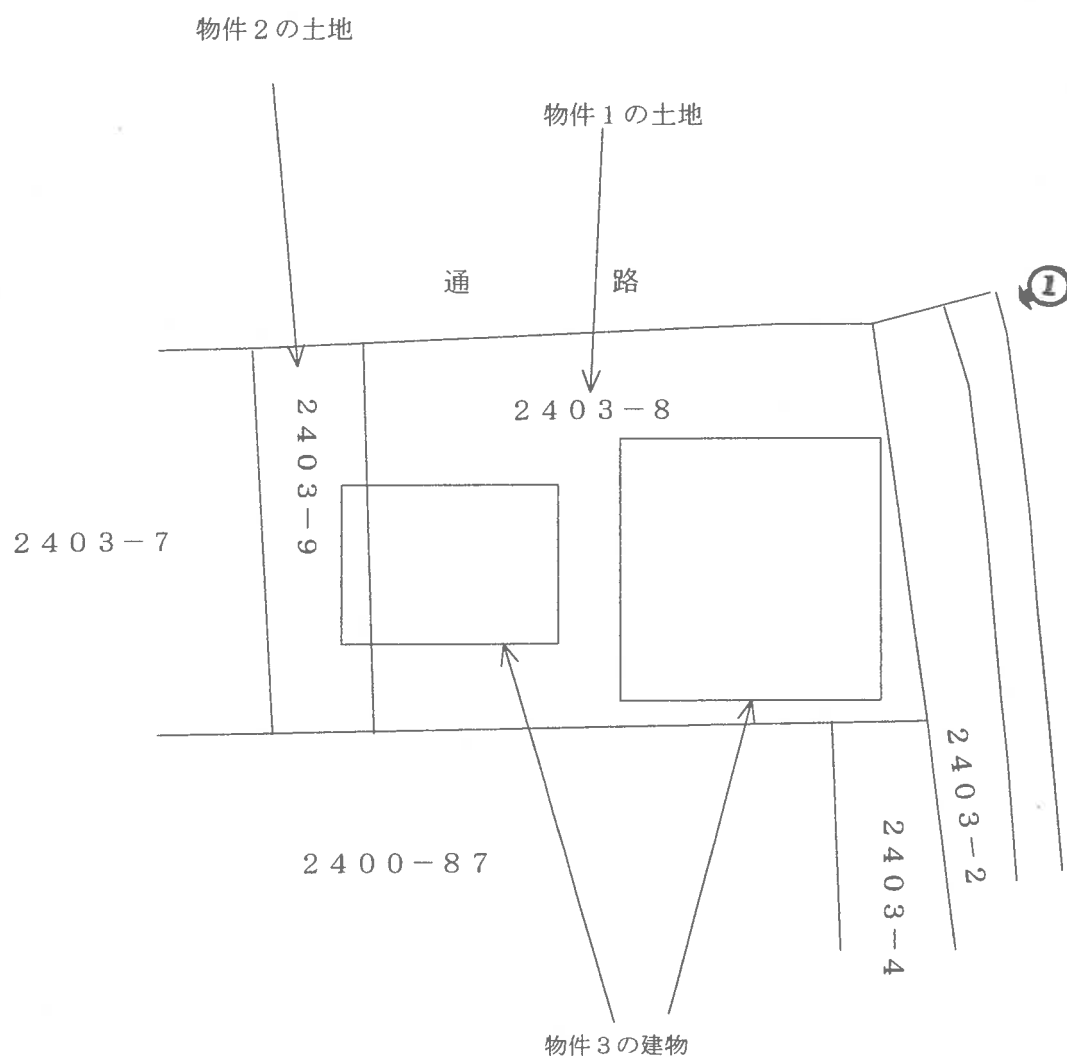
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 11 月 11 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
6 年 11 月 14 日 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影
6 年 12 月 3 日 14 : 20 - 14 : 35	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者 B に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 土地共有者 A に対し土地の占有権原に関する照会書送付 ■ 株式会社レオパレス 21 に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6 年 12 月 17 日 7 : 00 - 10 : 00	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 ■ C, D, E, F, G, I, K, L, N 及び O から面接聴取
6 年 12 月 18 日 : - :	当庁 (電話)	■ H 及び J から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 6 年 12 月 17 日 目的物件のうち、101号室、102号室、103号室、104号室、201号室、203号室、205号室、301号室、304号室及び305号室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。 ■ 令和 6 年 12 月 17 日 目的物件のうち202号室及び204号室は+不在だったので、立会人 P を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和 6 年 12 月 17 日 目的物件のうち、302号室及び303号室は不在で施錠されていたので、立会人 P を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (写真3葉添付)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

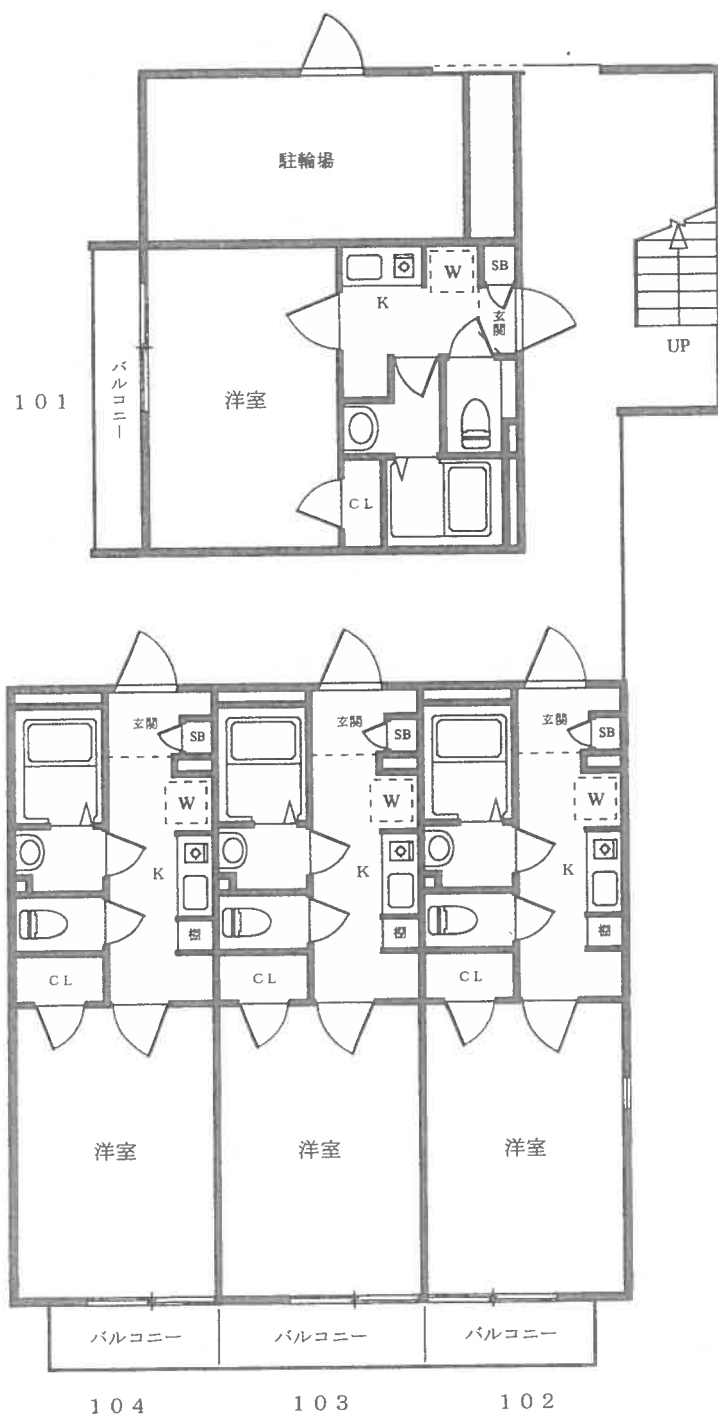
(10 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第481号

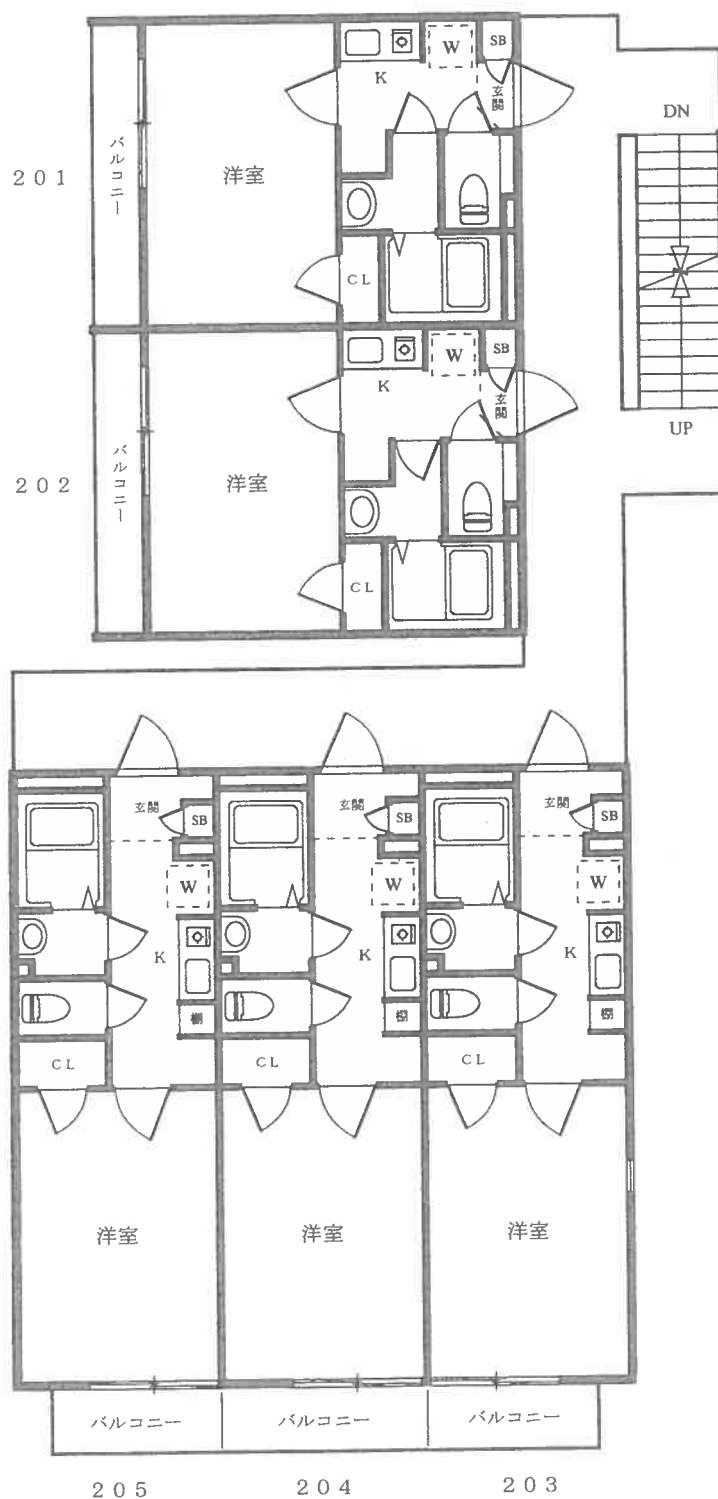


← 写真撮影位置と方向



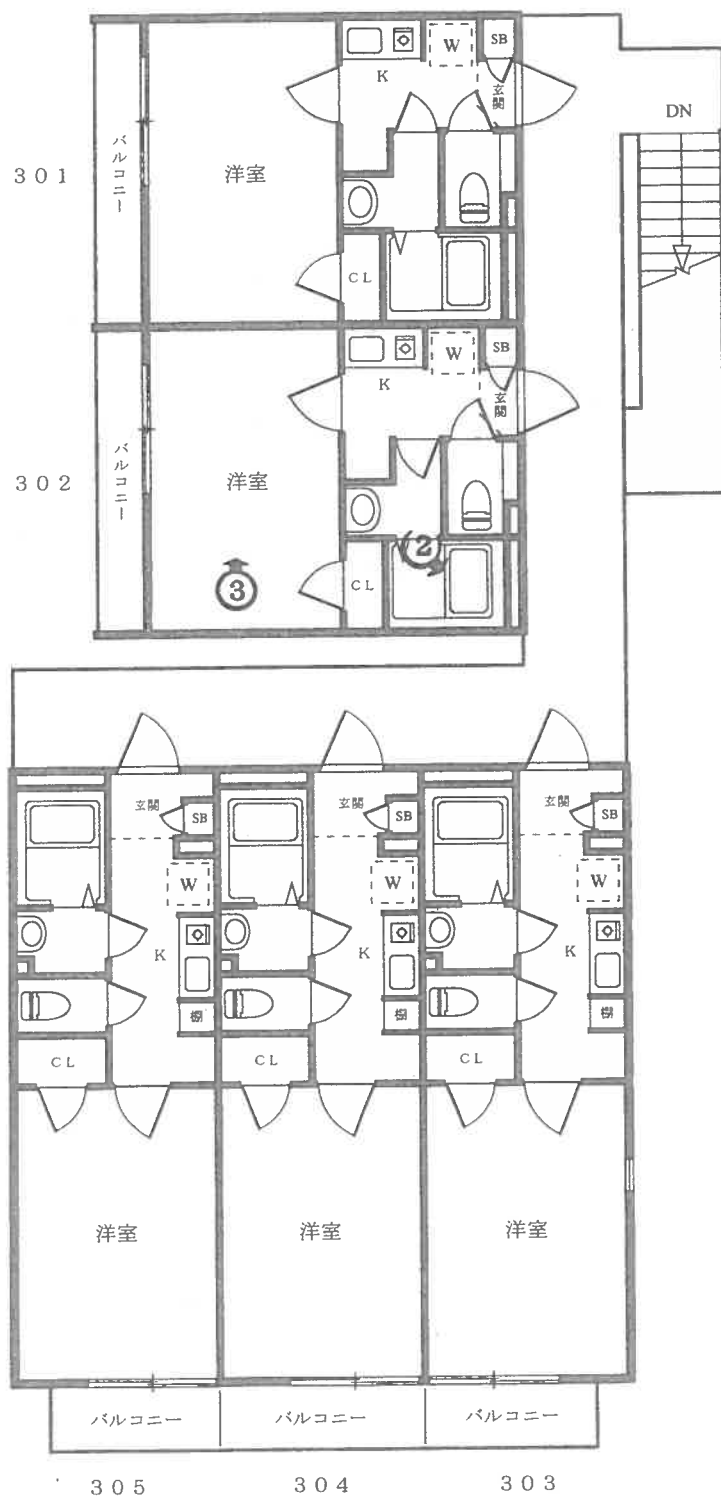
1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



3 階



1



2



3

令和6年（ケ）第481号

令和6年12月17日 現地調査

令和7年1月6日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 141,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 20,200,000円
物件2（土地）	金 3,580,000円
物件3（建物）	金 117,260,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		地 目 : 宅地一部公衆用道路
2			地 目 : 宅地一部公衆用道路
3			住 居 表 示 : 荒川区東尾久3-30-8
			名 称 : LEONEXT竹田
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

※ 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 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番8
地 目 宅地
地 積 186.54平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 荒川区東尾久三丁目
地 番 2403番9
地 目 宅地
地 積 33.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 荒川区東尾久三丁目2403番地8、2403番地9

家屋 番号 2403番8の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 98.01平方メートル
2階 106.79平方メートル
3階 106.79平方メートル

所有者 B

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、2）

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅南口のほぼ南方約150m（道路距離、徒歩約2分）程度の地点、荒川区東尾久3丁目30番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する「尾久橋通り」背後の住宅地域である。	
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 「尾久橋通り」から ①30m内は、商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域（新防火区域）、敷地面積の最低限度60㎡、尾久東部地区地区計画等 ②30m超は、準工業地域（特別工業地区）、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域（新防火区域）、第三種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、日影規制（5h/3h、6.5m）、尾久東部地区地区計画等 ・目的物件の過半は上記②の地域に含まれ、また建築計画概要書によれば基準容積率は道路幅員制限により267.00%である。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 そ の 他	積 状 勢 他 219.60㎡（物件1、2合計） 概ね長方形 東側間口約10.1m、奥行最長：約20.4m ほぼ平坦 下記のとおり北側管理通路はいわゆる2項道路であるが、約8cm～約19cmの幅でセットバックされ、また角部分は隅切りされている。なお建築計画概要書によればセットバック後の敷地面積は234.88㎡であり、若干の縄延びの可能性が認められたが、正確には測量を要する。
接面道路の状況等	東側で幅員約4.4mの区道（建築基準法第42条1項1号）と、北側で幅員約3.9m～約4mの荒川区管理通路（建築基準法第42条2項）に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地及び一部公衆用道路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」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり ガ ス：あり 下水道：あり ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。	
特 記 事 項	荒川区防災地図（水害版）によると、洪水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3）

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成27年2月23日新築 約10年 約25年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、CF等 キッチン、浴室、洗面、トイレ（各室に1つずつ）等	
床 面 積	1階：98.01㎡ 2階：106.79㎡ 3階：106.79㎡ 合計：311.59㎡		
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	共同住宅 1K（1階：4室、2階：5室、3階：5室）、計14室	
品 等	中位		
管 理 の 状 態	目立った不具合等は認められず、保守管理の状態は概ね普通と判定されたが、下記「特記事項」のとおりネズミが出現する点につきやや劣る。		
建 物 の 利 用 状 況	所有者が下記＜原賃貸借等の概要＞のとおり株式会社レオパレス21に賃貸して、さらに次ページ＜転貸借等の概要＞のとおり、転貸されている。		
特 記 事 項	・目的建物は、家具・家電付きで転貸されており、各室内には、一般的なエアコン等の他に、冷蔵庫、電子レンジ、洗濯機、テレビ、テレビ台等が設置されているが、これらに関しては所有者と原賃借人との間で締結されている「家具・家電総合メンテナンスサービス契約」に基づいている。また建物及びその付属設備のメンテナンスについても両者の間で「建物メンテナンス契約」に基づいているが、今般の競売手続き（特定承継）で契約上は解除されることになっている。この点につき、(株)レオパレス21の担当者によれば、競売後の手続きについては新所有者と協議したいとのことであった。 ・201号室の占有者によれば、過去にネズミが室内に進入したことがあり、現在も壁の間にあることがあるとのこと、また隣接する202号室でもネズミが出現したことがある模様とのこと。その他複数の占有者は室内での確認はないが、共用部分で目撃することがあるとのこと。		

＜原賃貸借等の概要＞

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)レオパレス21	H27.3.10	H31.1.1 ） R27.3.9	925,300 円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が転貸目的で賃借し、次ページのとおり転貸している。なお現行の賃貸借は、上記「特記事項」記載の各契約に基づき、上記賃料額から「建物メンテナンス費用」として月額37,800円(税込)と、「家具・家電サービス料」として月額30,240円(税込)が控除されて支払われている。

<転貸借等の概要>

占有 範囲	転貸人等	転借人等	占有権原	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)	利用の 現況等
101	(株)レオパレス21	法人	転借権	R6. 12. 3	R6. 12. 3 ┃ R8. 12. 2	82,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
102	(株)レオパレス21	法人	転借権	R5. 3. 14	R5. 3. 14 ┃ R7. 3. 13	73,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
103	(株)レオパレス21	法人	転借権	R6. 10. 6	R6. 10. 6 ┃ R8. 10. 5	83,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
104	(株)レオパレス21	法人	転借権	R4. 12. 26	R4. 12. 26 ┃ R6. 12. 25	73,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
201	(株)レオパレス21	法人	転借権	R4. 7. 21	R6. 7. 21 ┃ R8. 7. 20	73,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
202	(株)レオパレス21	法人	転借権	R6. 8. 19	R6. 8. 19 ┃ R8. 8. 18	84,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月 LEONETオプション 2,640円/月
203	(株)レオパレス21	個人	転借権	R4. 9. 25	R6. 10. 1 ┃ R7. 2. 28	6,380 (月額, 税込)	なし	居宅 定期借家契約 マンスリー調整金: 月額451円(税込)
204	(株)レオパレス21	法人	転借権	R4. 3. 18	R6. 3. 18 ┃ R8. 3. 17	76,000	なし	社宅 共益費5,000円/月 環境維持費550円/月
205	(株)レオパレス21	法人	転借権	H29. 3. 13	R5. 3. 13 ┃ R7. 3. 12	85,500	なし	社宅 共益費3,000円/月 環境維持費550円/月
301	(株)レオパレス21	個人	転借権	R6. 2. 29	R6. 6. 29 ┃ R8. 2. 28	77,000	なし	居宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月 LEONETオプション 2,640円/月
302								空室
303	(株)レオパレス21	法人	転借権	H29. 4. 7	H31. 4. 7 ┃ 期間の定め なし	86,500	なし	社宅 共益費3,000円/月 環境維持費550円/月
304	(株)レオパレス21	法人	転借権	R5. 3. 30	R5. 3. 30 ┃ R7. 3. 29	74,000	なし	社宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月
305	(株)レオパレス21	個人	転借権	R5. 10. 10	R5. 10. 10 ┃ R7. 10. 9	79,000	なし	居宅 共益費5,500円/月 環境維持費550円/月 LEONETオプション 2,640円/月

※環境維持費、LEONETオプションは税込みである。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着している賃貸用共同住宅であるので、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. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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			
1	522,000	× 1.10	×186.54	× 0.95	= 101,760,000
2			×33.06		= 18,030,000
合計					119,790,000

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）等が標準的な中間画地を東側区道沿いに想定した。

地価公示 荒川-4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $478,000 \text{ 円/㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 522,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近、行政的条件等で劣ることを考慮した。

イ 個別格差：角地、縄延びの可能性等による増価とセットバックによる減価を考慮した。

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て 5.0 % と判定した。

② 物件3（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
3	290,000	× 311.59	× 0.64	= 57,830,000

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 経過年数約 10年、経済的残存耐用年数約 25年、観察減価率 10%減（建物の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法及び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 = $25 \text{ 年} \div (10 \text{ 年} + 25 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.64$ (小数第3位を四捨五入)

2 積算価格の判定

前記1により求めた価格を基に、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)	土地利用権等割合（注）		土地利用権等価格 (円)
1	101,760,000	× 0.75	法定地上権	= 76,320,000
2	18,030,000			= 13,520,000
合 計				89,840,000

(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(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ウ	構成比 エ
1	101,760,000	- 76,320,000	= 25,440,000	14.32%
2	18,030,000	- 13,520,000	= 4,510,000	2.54%
3	57,830,000	+ 89,840,000	= 147,670,000	83.14%
積算価格 (合計)			177,620,000	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1①及び②

イ 土地利用権等価格：前記2①

エ 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

収益価格は、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。なお目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着した共同住宅であるので、現行の賃貸条件等を前提として収益還元法を適用する。

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もので、必ずしも想定した賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
11,104,000	- 1,594,000	= 9,510,000	÷ 5.4%	= 176,110,000

ア 総収益：実際支払賃料等を前提として計上した。なお空室率は本件契約を考慮して非計上とした。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を計上した。

エ 還元利回り：周辺エリアにおける標準的と判定される利回りを基本に、所在地域の特性、建物の老朽化の程度や状態、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク等を検討して求めた。

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は、下記のとおり試算された。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされており、実証的な価格と判定される。また収益価格は、将来得られる賃料等を想定して総収益を査定し、これから総費用を控除して得た純収益を、将来収益の不確実性等を考慮した還元利回りで還元して得た価格であり理論的な価格である。

両試算価格はほぼ同水準の値が得られたが、目的物件は賃貸用共同住宅であり、基本的に収益性を重視して価格形成されるものと判定されることに加え、本件は最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着しているので、本件においては、収益価格を重視することを相当と判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	177,620,000 円
②収益価格	176,110,000 円
③調整後の価格	176,300,000 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決定した。

物件 番号	調整後の 価格(円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務 相当額 (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	176,300,000	×14.32%	× 1.0	× 0.8		= 20,200,000
2		×2.54%	× 1.0	× 0.8		= 3,580,000
3		×83.14%	× 1.0	× 0.8	- 0	= 117,260,000
一 括 価 格						141,040,000

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Ⅰ.2.②による。

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て修正を行った。

オ 引受債務相当額：本件はなし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (荒川-4)

所 在 : 荒川区西尾久1丁目1680番11 「西尾久1-7-3」

価 格 : 478,000 円/㎡

位 置 : 「小台」駅、道路距離520m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 99㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 西側 4.1m 区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域、(建ぺい率80%, 容積率300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図(写)

地積測量図(写)

建物図面・各階平面図(写)

仮名一覧表

以 上

令和7年1月6日

評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図



昭和四十四年四月六日

求積表

[illegible]

2423-7

2403-09

《中国北方地区植物志》第17卷 工业植物分册 1983 345页

卷之十

005341

地圖號碼：M15836

これは図面に記録されている内容が、明らかな図面である。
令和6年2月9日 東京法務局北出事務所

2000年10月

地積測量図(写)

※A3をA4に縮小しています※

登記年月日 平成27年2月28日

これは図面に記録された内容であり、写真とは異なる場合があります。

令和6年2月9日

東京法務局北出部

登記簿

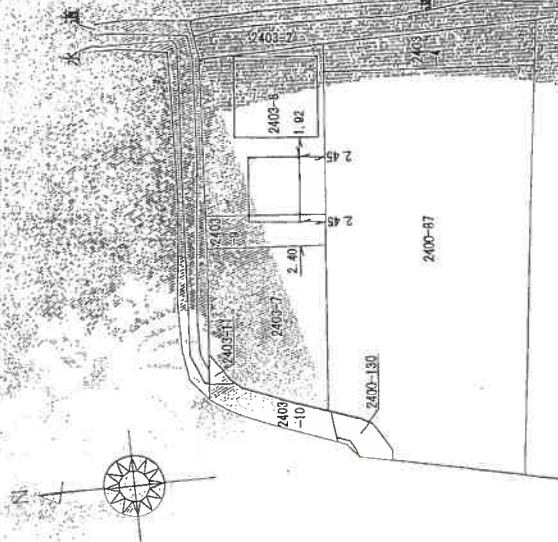
建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小しています※

建物図面・各階平面図

登記番号 2403番B-2

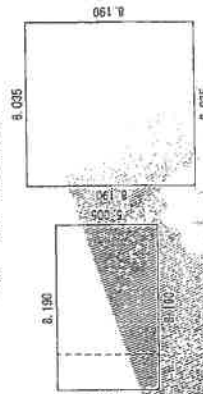
建物所在地 荒川区西尾久三丁目2403番地B、2403番地9



求積表

$6.435 \times 5.005 = 32.207175$
 $8.035 \times 8.190 = 65.806650$
合計 = 98.013825
床面積 98.01㎡

2階 3階 (各階同型)



求積表

$8.190 \times 5.005 = 40.990950$
 $8.035 \times 8.190 = 65.806650$
合計 = 106.79760
床面積 2階 106.79㎡
3階 106.79㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(東京土地家屋調査士会所属)

地図整理番号: M15837