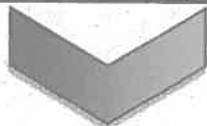


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5 月 14 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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）
1	3,070,000 2,456,000		614,000	17,775	3,806



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区白鳥二丁目 1866 番地 22、1866 番地 19、1866 番地 1

建物の名称 トップお花茶屋第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目 1866 番 22 の 507

建物の名称 507 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.44 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 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 22

地 目 宅地

地 積 159.86 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 19

地 目 宅地

地 積 102.61 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37分の1



※
め
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 23 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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 7 年 7 月 31 日まで

賃 料 月額 48,000 円

賃料前払 なし

敷 金 45,000 円 (全額償却する旨の特約あり)

保証金 なし

占有者 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。転貸人株式会社 Lifestar の原賃借権は抵当権に後れ、占有者 A は、株式会社 Lifestar と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区白鳥二丁目 1866 番地 22、1866 番地 19、1866 番地 1

建物の名称 トップお花茶屋第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目 1866 番 22 の 507

建物の名称 507 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.44 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 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 22

地 目 宅地

地 積 159.86 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 19

地 目 宅地

地 積 102.61 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目 1866 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37 分の 1



令和6年(ケ)第435号
令和6年10月22日受理
令和6年12月26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 御 供 英一郎 (印)

(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 葛飾区白鳥二丁目1866番地22、1866番地19、1866番地1

建物の名称 トップお花茶屋第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1866番22の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 14.44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 葛飾区白鳥二丁目1866番22

地 目 宅地

地 積 159.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番19

地 目 宅地

地 積 102.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37分の1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		葛飾区白鳥二丁目１１番１５－５０７号 トップお花茶屋第二	
建 物		物件 1	
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		
管理費等の状況	管 理 費 7,500円 修繕積立金 5,500円 ルーフバルコニー使用料 1,000円 以上、いずれも月額	令和6年10月28日現在 滞納はない	
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1 ～ 3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ～ 3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1 ～ 3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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
(3 枚目)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社 Lifestar	A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (■B (賃借人兼転貸人代表者)) ☒ 文書 (■回答書及び契約書等写し)	☒ 陳述 (■A (占有者)) ☒ 文書 (■回答書及び契約書等写し)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成 28 年 1 月 26 日を主張	平成 25 年 8 月 1 日
最初の契約等	契約日	平成 28 年 1 月 26 日	平成 25 年 8 月 1 日
	期間	平成 28 年 1 月 29 日から ☒ 令和 2 年 1 月 28 日まで 4 年間を主張 (最初の契約関係書面等には定期建物賃貸借契約である旨の表示あり)	平成 25 年 8 月 1 日から ☒ 平成 27 年 7 月 31 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		借主の地位承継に伴う契約期間の変更 (この旨を定めた賃貸借契約書には期間満了後は 2 年更新とする旨の記載あり)	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和元年 1 月 1 日から ☒ 令和 21 年 10 月 31 日まで 20 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5 年 8 月 1 日から ☒ 令和 7 年 7 月 31 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社 Lifestar)
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 10,000 円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 48,000 円 (毎月 27 日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 45,000 円
特約等		転貸可、任意解約等の立退料 (違約金) の支払を主張 (5~9 枚目のとおり)	敷金は全額償却
その他		最初の借主の株式会社トラストクリエーションから令和元年 1 月 1 日に、借主の地位を株式会社 Lifestar が承継したものであり、上記の契約内容等は同社が主張するものである。その他 5~9 枚目のとおり。	賃料の他に、管理費として月額 1,000 円の支払あり。最初の契約 (占有開始時) は、当時の所有者から借り受けたものである。5~9 枚目のとおり。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
A (占有者)	本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は、提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。令和6年7月に、本件建物のお湯の配管（P S（パイプスペース）部分の配管）につき漏水が生じたのですが、所有者の方で修理代金が出せないということで、修理がされておらず、現在もお湯が止められて出ない状況です（通常の水は出る）。漏水については、下の階の居室に水漏れがあったということではなく、下の階のP S（パイプスペース）の所にシミのような水漏れがあったということのようで大きな被害が生じたということではないようです。お湯が出ないので、風呂が使えないために、銭湯の代金を現在の貸主である株式会社 Lifestar が補填してくれることになっています。 (令和6年10月31日面接聴取)
C (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者（パルティール債権回収株式会社）の担当者です。本件の抵当権設定時（平成28年1月29日）における融資の目的は収益用・賃貸用物件の購入資金であり、当時の占有関係等の情報としては、サブリース予定であり、その予定の契約書様式（貸主が本件の所有者、借主が株式会社トラストクリエーション）を入手しているので、その写しを送付いたします。それ以外の情報は有していません。 (令和6年11月20日電話聴取)
B (賃借人兼転貸人代表者)	私は株式会社 Lifestar の代表者です。本件建物は、現在は、所有者から当社が賃借し、当社がAに転貸をしています。当社が関与する前は、株式会社トラストクリエーションが所有者から賃借し、同社がAに転貸していたものです。当社は令和元年11月1日に、同社からその地位を引き継いだものです。その際に、株式会社トラストクリエーションの賃借権は抵当権に優先するもので、その地位を当社が引き継いだということを書面に記載し明確にしています。今回、提出した回答書の記載では、令和元年11月1日から1年の契約期間では賃料が月額4万2100円となっており、令和6年11月1日から1年の契約期間では賃料が月額1万円となっています。これは、Aから聞いていると思いますが、所有者は本件建物のお湯の配管の修理代金を支払うことができず、当社がAの銭湯代金を補填するなどしているために賃料を減額したものです。今回は回答書のみを提出しましたが、承継関係や賃料減額等につき書面を作成しています（それら書面を至急提出するよう依頼した。）。 (令和6年11月20日電話聴取)
A (占有者)	株式会社 Lifestar が補填してくれる銭湯代は、上限が月に賃料の10%（4800円）と言われており、銭湯の領収証を株式会社 Lifestar に郵送して後日指定した口座に入金があるということになっているのですが、1か月分だけは入金があったのですが、ここ3か月ぐらいは領収証を郵送しているのですがまだ入金がない状況です。今回のお湯の配管の漏水以外には、本件建物の関係で修繕等の必要が生じたということは特段ありませんので、私が入居してから本件建物の関係で何か修繕工事等を行ったということはありません。 (令和6年11月27日電話聴取)
B (賃借人兼転貸人代表者)	遅くなりましたが、追加（令和6年11月26日FAX提出）で「契約上の地位承継に関する合意書」、「賃貸借契約書」及び「覚書」等の写しを提出しました。これらの内容と前回提出した回答書の内容が異なるということで

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	すが、回答書は記憶に基づいて書いたもので正確でない部分があったと思います。今回提出した各書面の内容が正しい契約内容等ということになります。 「契約上の地位承継に関する合意書」について、この書面は所有者と当社で作成した書面であり、株式会社トラストクリエーションは作成者に入っておらず、同社の印などはありません。所有者と株式会社トラストクリエーションの原契約（賃貸借契約）の契約書はもらったと思いますが、現在は見当たらない状況です。この合意書の「原契約の表示」の「契約期間」に「所有者が本物件の所有権を取得し、登記申請を完了した日から4年間」という旨を記載していますが、この4年間というのは、原契約の契約書を見て記載したのだと思います。 「賃貸借契約書」について、作成日付は記載がないですが、「契約上の地位承継に関する合意書」と同じ平成31年11月1日に作成したものです。原契約では賃料が月額4万4100円になっていたところ、この契約書では賃料が月額3万円になっていること、契約期間は「平成31年11月1日から平成51年10月31日まで20年間」となっていること、第7条（任意解約・違約解約）では「所有者及び新所有者並びに競落人が理由の如何を問わず本契約を解除する場合、所有者及び新所有者並びに競落人は、株式会社Lifestar に対し立ち退き料として金120万円を支払うものとする」旨が記載されていること、について通常の契約とはかなり異なると思われるが、こういった理由でこのような記載になったのかという質問ですが、賃料を3万円に変更したのは、転貸との関係等で当社の利益を考えたためであり、契約期間が20年間で立退料（違約金）として120万円の支払を設定したのは、サブリースの家賃保証（空室の場合でも家賃の支払が生じる）を考えれば、この期間の継続がないと当社の利益でないために設定したものであり、家賃保証の契約の場合にはこういった条件はおかしくないと考えています。 「覚書」を作成したのは、作成日付のとおり、2020年（令和2年）7月10日になります。この「覚書」では、賃料を月額1万円にする、その理由は覚書の2項に記載のとおり「所有者が本来負担すべき修繕費用等の合計178万円を正当な理由なく負担することができず民法上の義務を負うことができないため」であり、「所有者から所有権が移転された場合にもこの178万円の負担は承継される」旨等の記載がされています。前回の電話での説明は、令和6年7月に本件建物のお湯の配管の漏水が生じた関係で、賃料を1万円にしたということであったが、令和2年に書面が作成されているのはどういうことかという質問ですが、前回の電話の説明は誤りです。この令和2年7月10日に書面を作成したところに、本件建物はかなり古くなっていることから、入居者がいるもののリノベーションした場合の見積費用を算出したところ、合計178万円がかかるということだったのです。しかし、所有者はこれを支払うことができないというので、この「覚書」を作成し、賃料を減額したのです。なので、実際に178万円の修繕費用等が支出されて当社が負担したというわけではありません。しかし、その時点でもう本件建物が古くなっており、今回のような修繕費用が生じる可能性が高かったので、賃料を減額したということになります。今回のお湯の配管の漏水にかかる修繕費用の見積金額は、約40万円程度であったと思います。この「覚書」のとおり事前に賃料を減額しているのであれば、この約40万円の修繕費用は当社が負担して、早急に修繕すべきではないのかという質問ですが、やはり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 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
	当社ではなく所有者が負担すべきであると考えています。 「契約上の地位承継に関する合意書」では作成日付や地位承継が行われる日につき「平成31年11月1日」と記載され、「賃貸借契約書」では契約期間につき「平成31年11月1日から平成51年10月31日まで20年間」と記載されていますが、元号は平成31年5月1日から令和元年に変更になったので、作成日付等からすれば、ここで記載される元号は「令和」が使用されていなければおかしいと思うがどうかという質問ですが、よく分かりませんが、事前に作成したのかも・・・、ただそんなに前から作成することもないので・・・、今となってはよく分からないということしか言えません。 (令和6年11月27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
(7 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有調査について、現在の賃借人兼転貸人である株式会社 Lifestar 及び占有者の A から、それぞれ回答書等の提出があった。所有者に対し、占有関係照会書等を郵送したが回答等は一切なかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、当初は、当時の所有者から A が直接賃借していたものであったが、その後、本件の所有者から株式会社トラストクリエーションが賃借し、同社から A が転借して占有するという権利関係に変わり、さらに、その後、株式会社トラストクリエーションの地位を株式会社 Lifestar が承継して現在に至っているものと認められる（よって、現在は、本件の所有者から株式会社 Lifestar が賃借し、同社から A が転借している。A の占有権原は、本件の最先の抵当権設定登記に優先するものであり、株式会社 Lifestar（株式会社トラストクリエーションを含む）は割り込む形で本契約関係に入ってきたものである。）。
- 4 株式会社 Lifestar（株式会社トラストクリエーションを含む）の占有開始時期や契約内容等に関連する事実等は、次のとおりである。

本件の申立債権者（パルティール債権回収株式会社）から提出されたサブリース予定の契約書様式（平成 28 年 1 月 29 日の抵当権設定前に申立債権者側（当時の抵当権者）が入手したもの）によれば、貸主は本件の所有者・借主は株式会社トラストクリエーションの建物賃貸借契約書（家賃保証・定期建物賃貸借契約書）となっており、契約期間は「本件の所有者が本件物件の所有権を取得し、登記申請を完了した日から 2 年間」、契約賃料は「月額 4 万 9 0 0 0 円」と記載され、「本契約は期間の満了により終了し、更新がない」及び「合意により再契約することができる」旨が記載されている（様式なので、具体的な日付の記載はない。この書面に記載されている株式会社トラストクリエーションの電話番号に電話をかけたが現在は使われていなかった。）。

株式会社 Lifestar から提出された「契約上の地位承継に関する合意書」写しには、「原契約の表示」として「月額賃料：4 万 4 1 0 0 円」「契約期間：本件の所有者が本物件の所有権を取得し、登記申請を完了した日から 4 年間」という旨が記載され、地位承継が行われる日及び書面の作成日付として「平成 31 年 11 月 1 日」と記載されている。また、第 3 条には「本件の所有者は株式会社 Lifestar の地位につき、本物件が競売その他所有権移転が発生した場合にも、株式会社トラストクリエーションの地位を承継したことにより抵当権設定前の対抗要件を備えていることを確認する」旨が記載されている。

株式会社 Lifestar から提出された「賃貸借契約書」写しには、保証賃料として「月額 3 万円」、「契約期間は、平成 28 年 1 月 26 日の株式会社トラストクリエーションの占有を承継し、平成 31 年 11 月 1 日から平成 51 年 10 月 31 日まで 20 年間とする」、任意解約・違約解約として「所有者及び新所有者並びに競落人が理由の如何を問わず本契約を解除する場合、所有者及び新所有者並びに競落人は、株式会社 Lifestar に対し立ち退き料として金 1 2 0 万円を支払うものとする」旨が記載されている。作成日付の記載はない。

株式会社 Lifestar から提出された「覚書」写しには、賃料は「月額 1 万円」、「所有者が本来負担すべき修繕費用等の合計 1 7 8 万円を正当な理由なく負担することができず民法上の義務を負うことができないため、保証賃料の減額とする」「所有者から所有権が移転された場合にもこの 1 7 8 万円の負担は承継されることを合意する」「本物件について仮差押え、仮処分、強制執行、競売開始決定、競売、滞納処分があった場合には、決定及び処分があった日から取下げまでの期間の株式会社 Lifestar の本件の所有者に対する賃料の支払義務を免れることを新たに合意する」旨が記載されている。

上記の「賃貸借契約書」、「賃貸借契約書」及び「覚書」の各写しによれば、いずれも作成者は、本件の所有者と株式会社 Lifestar になっており、記名押印がなされている（署名ではなく、記名であり、所有者の押印は、市販されているような三文判が使用されている。）。

株式会社トラストクリエーションの商業登記情報によれば、商号、本店所在地、代表者が変更になっており、インターネットで変更後の商号（株式会社アシストエージェンシー）の電話番号を調べて電話をかけたが現在は使われていなかった。所有者に対し、株式会社 Lifestar から提出された「賃貸借契約書」、「賃貸借契約書」及び「覚書」の各写しを郵送し、内容に間違いがないか回答を求めたが、回答等は一切なかった。

株式会社 Lifestar の代表者である B に対し、5 枚目から 7 枚目のとおり、同社が提出の回答書とその

(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

後、提出された「貸借契約書」、「貸借契約書」及び「覚書」の各写しの相違点や各書面の内容等につき疑問がある点などにつき質問をしたところであるが、Bによる説明等によっても、契約内容等につき疑問が残る点も多い状況である。

その他の参考事項も、5枚目から7枚目までのとおりである。

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10月23日 8:25-8:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年10月24日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和6年10月31日 8:55-9:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和6年11月5日	当庁	株式会社 Lifestar の商業登記情報取得
令和6年11月6日	当庁	株式会社 Lifestar に占有関係照会書送付 (郵送・速達)
令和6年11月20日	当庁	C及びBに電話聴取
令和6年11月27日	当庁	A及びBに電話聴取
令和6年12月2日	当庁	株式会社トラストクリエーション等の商業登記情報取得、所有者に契約関係確認照会書送付 (郵送・速達)

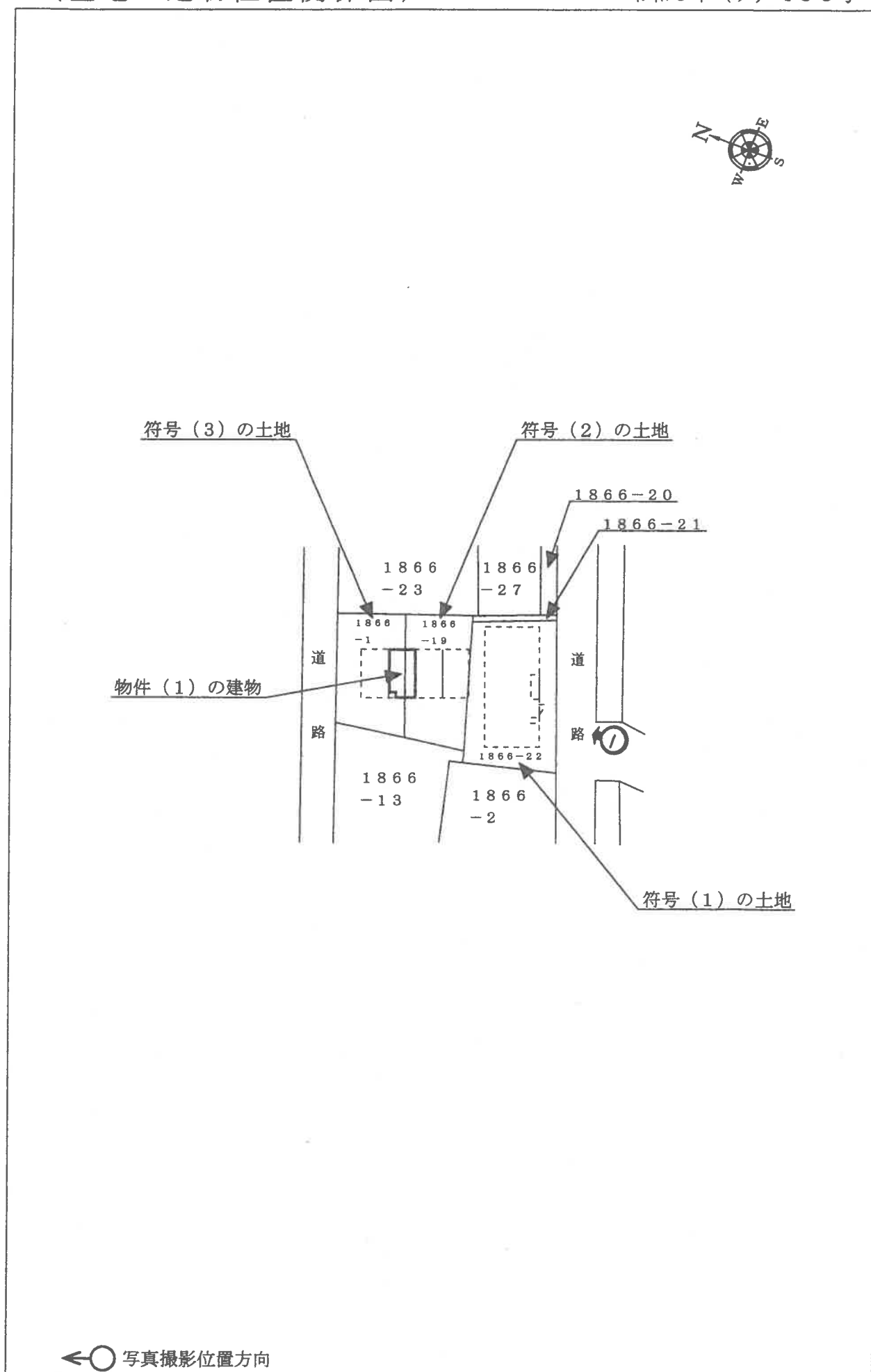
(特記事項)

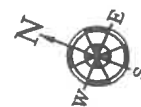
☒ 令和6年10月31日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
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。

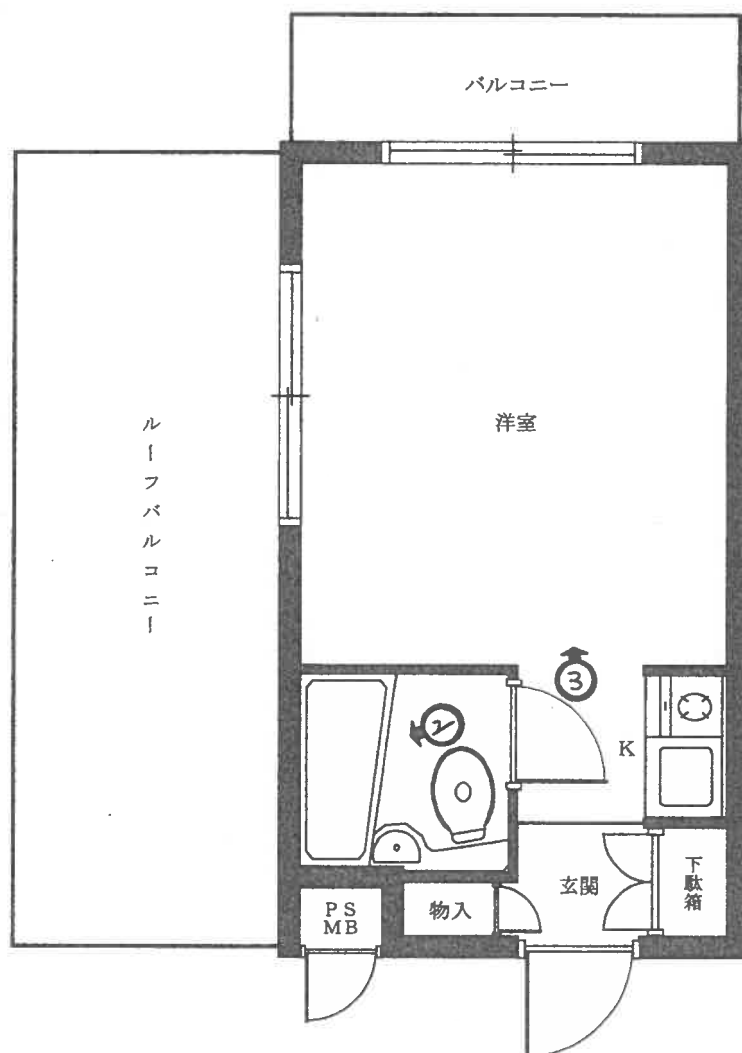
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(507)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(13枚目)

求 意 見 書

塩入 晋 殿

令和 7年 4月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 4月18日

評価人

塩入 晋

印



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区白鳥二丁目1866番地22、1866番地19、1866番地1

建物の名称 トップお花茶屋第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1866番22の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 14.44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 葛飾区白鳥二丁目1866番22

地 目 宅地

地 積 159.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番19

地 目 宅地

地 積 102.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37分の1



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第435号

令和6年10月31日 現地調査

令和7年 1月 8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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,840,000 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		(住居表示) 葛飾区白鳥2-11-15 (マンション名、部屋番号) トップお花茶屋第二 507号室
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 葛飾区白鳥二丁目1866番地22、1866番地19、1866番地1

建物の名称 トップお花茶屋第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1866番22の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 14.44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 葛飾区白鳥二丁目1866番22

地 目 宅地

地 積 159.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番19

地 目 宅地

地 積 102.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区白鳥二丁目1866番1

地 目 宅地

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37分の1

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1～3）

位 置 ・ 交 通	京成本線「お花茶屋」駅の東方約360m（道路距離、徒歩約5分）、葛飾区白鳥2丁目11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、中低層共同住宅、工場等が混在する住宅地域。 西方約50mに斎場がある。	
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 工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、第1種特別工業地区 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	350.19㎡（登記記録、土地の符号1～3合計） ほぼ台形 南東間口約17m・奥行約24m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側が幅員約7.6mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、北西側が幅員約4.0mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、それぞれほぼ等高に接面する二方路画地である。	
土地の利用状況等	後記一棟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」のとおり。	
供 給 処 理 施 設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 37分の1（土地の符号1～3すべて）
特 記 事 項	・台帳記載事項証明書による敷地面積は359.81㎡である。 ・葛飾区水害ハザードマップ等によると、洪水、内水氾濫、高潮による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	トップお花茶屋第二	
建物の用途	共同住宅（総戸数 37 戸（管理人室含まず））	
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	昭和 63 年 1 月 20 日新築 約 37 年 約 13 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 延床面積 670.67 m ² （登記記載）	
仕 様	外壁：磁器質タイル、吹付タイル等	
設 備 等	集合郵便受、管理人室、ゴミ置場、駐輪場、コインランドリー室等。	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社ライフポート西洋 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	台帳記載事項証明書によると、建築確認年月日は昭和 62 年 5 月 7 日、 検査済証発行年月日は昭和 63 年 1 月 26 日と記載されている。	

(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	5 階（507 号室）北東・北西向き角住戸 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	14.44 m ² （登記記載）
	共用部分を含む 現況床面積	18.16 m ²
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	北東側にバルコニー、北西側にルーフバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、3 点ユニットバス、収納等
保守管理の状態	壁等のビニールクロスが黄色く変色するなど保守管理状態はやや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 そ の 他 滞 納 額 遅延損害金	7,500 円（月額）（令和 6 年 10 月 28 日現在、以下同じ） 5,500 円（月額） ルーフバルコニー使用料 1,000 円（月額） なし なし ※管理会社によると、今後滞納金が生じた場合、管理規約に基づき、買受人に対し遅延損害金を請求するとの事。
専 有 部 分 の 利 用 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	・占有者の話によると、パイプスペースの配管に不具合（漏水）があり、現在はお湯を止めている状態で風呂が使えないため、銭湯代の一部を貸主が補填してくれることになっているとの事。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉～現況調査報告書による

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	直近の 契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	※1	H28. 1. 26 を主張	R 元. 11. 1～ R21. 10. 31※2	10, 000 円 ※3	なし

※1 最初の借主である株式会社トラストクリエーションから令和元年 11 月 1 日に借主の地位を株式会社 Lifestar が承継したものであり、上記の契約内容等は株式会社 Lifestar が主張するものである。また、株式会社 Lifestar から提出された書面には以下の記載がある。

「契約上の地位承継に関する合意書」写しには、本件の所有者は株式会社 Lifestar の地位につき、本物件が競売その他所有権移転が発生した場合にも、株式会社トラストクリエーションの地位を承継したことにより抵当権設定前の対抗要件を備えていることを確認する旨が記載されている。

「賃貸借契約書」写しには、「所有者及び新所有者並びに競落人が理由の如何を問わず本契約を解除する場合、所有者及び新所有者並びに競落人は、株式会社 Lifestar に対し立ち退き料として金 120 万円を支払うものとする」旨が記載されている。

※2 「賃貸借契約書」写しによると、期間満了後は 2 年更新とする旨の記載あり。

※3 「覚書」写しによると、「所有者が本来負担すべき修繕費用等の合計 178 万円を正当な理由なく負担することができず民法上の義務を負うことができないため」に減額したとされる賃料であり、所有者から所有権が移転された場合にも 178 万円の負担は承継される旨が記載されている。また、本物件について仮差押え、仮処分、強制執行、競売開始決定、競売、滞納処分があった場合には、決定及び処分があった日から取下げまでの期間の賃借人の賃貸人に対する賃料の支払い義務を免れることを合意する旨も記載されている。

以上の点を含め、現況調査報告書の記載を参照されたい。

- ・占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	直近の 契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社 Lifestar	現占有者 (個人)	H25. 8. 1	R5. 8. 1～ R7. 7. 31	48, 000 円	敷金 45, 000 円

- ・占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。なお、当初は、当時の所有者から直接賃借していたものであり、占有権原は本件の最先の抵当権設定登記に優先するものである。
- ・別途管理費として月額 1, 000 円の支払あり。
- ・敷金は全額償却

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
404,000	× 18.16	× 0.23	= 1,690,000

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 37 年、経済的残存耐用年数約 13 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 = 13 年 ÷ (37 年 + 13 年) × (1 - 0.10) = 0.23 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
353,000	× 1.02	× 350.19	× 1.00	× 1/37	= 3,410,000

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。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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 葛飾-44

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$373,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/111 = 353,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件で劣るが、街路条件や環境条件で優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：二方路等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量（土地の符号1～3）による。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(1,690,000	+ 3,410,000)	× 1.20	× 1.04	× 1.00	= 6,360,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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…0.98 （対象＝5階（エレベーターなし）・基準階＝3階）
位置別等修正…1.03 （角住戸）
その他…1.03 （ルーフバルコニー）
相乗積 0.98 × 1.03 × 1.03 = 1.04（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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効 純収益現価の 合計	正味復帰価格の現価					収 益 価 格
	4年目の 有効純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
773,499 (13.2%)	368,300	6.0	5,954,200	0.8516	5,070,600 (86.8%)	5,840,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される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。

本件は、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しているワンルームタイプのマンションであることを考慮し、収益価格をやや重視した関連付けを行うことにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	6,360,000円
② 収 益 価 格	5,840,000円
③ 調整後の価格	6,000,000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。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
6,000,000	× 0.80	× 0.80	× 1.00	－ 0	＝ 3,840,000

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：賃借人(株式会社 Lifestar)が主張する所有者との賃貸借契約内容等を勘案し、
△20%の市場性修正を行った。

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の
考慮。本件の場合なし。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾-44）

所 在：葛飾区青戸4丁目1125番8「青戸4-5-10」

価 格：373,000円/㎡

位 置：「青砥」駅 道路距離890m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：90㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東側11.0m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域 等

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅、店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

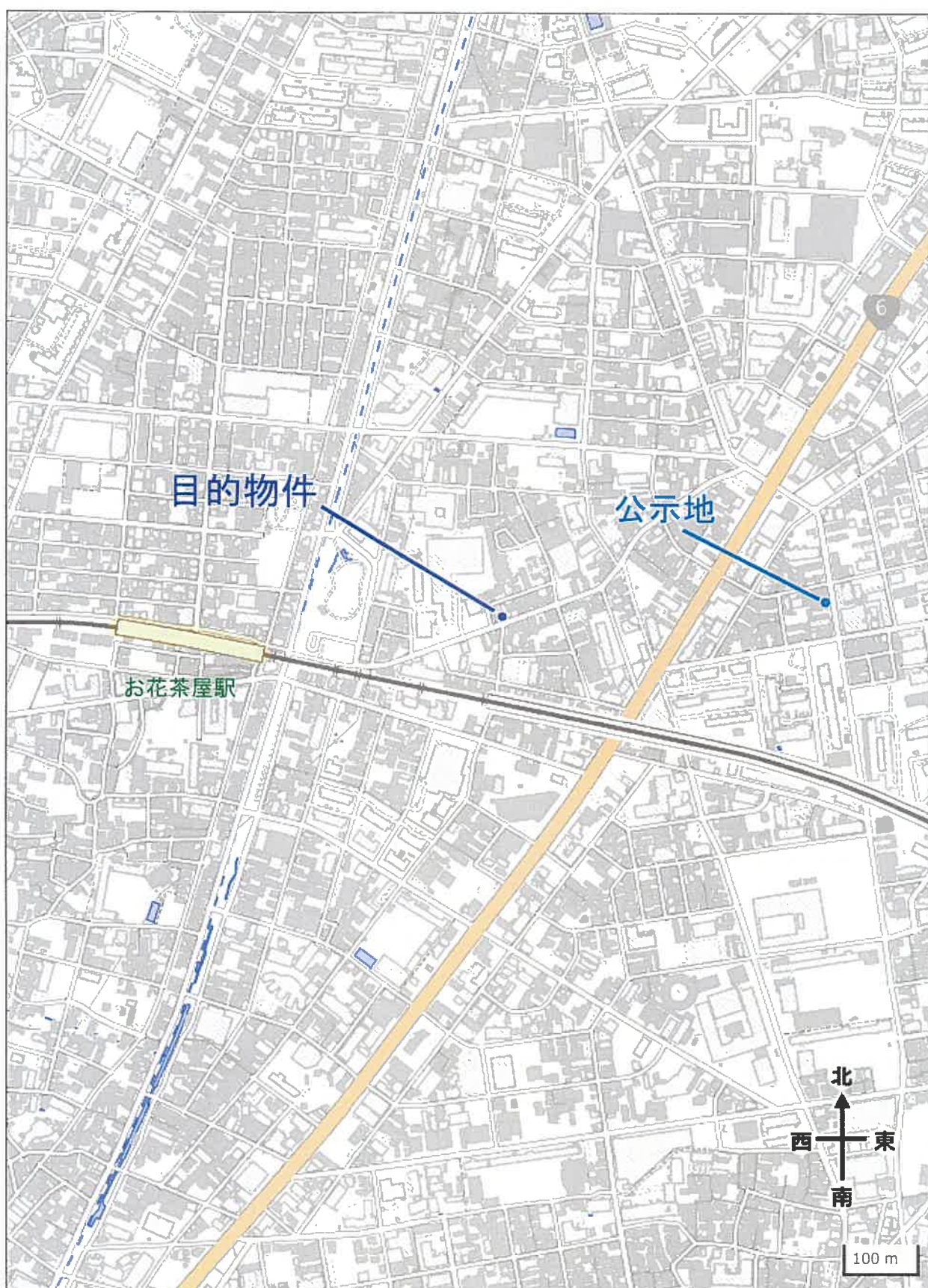
以 上

令和7年1月8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

イ 1601-4 ハ 1601-8 ※ 1606-1
ロ 1601-7 ニ 1602-6



(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 分	所 在	葛飾区白鳥二丁目				地 番	1866番22			
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					備 付 日 年 月 日 (原図)			補 記 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7月23日
東京法務局城北出張所

地図整理番号：M36550

登記官

(1/1)

