

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 8月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 7年 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 3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 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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 8月27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	188,480,000 150,784,000	一括	37,696,000	849,832	182,105
1	29,260,000				
2	21,330,000				
3	137,890,000				

物 件 目 録

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------|---|----|--------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------|
| 1 | 所 在 | 足立区保木間三丁目 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 番 | 35番2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 積 | 227.05平方メートル | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 所 在 | 足立区保木間三丁目 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 番 | 35番3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地 積 | 165.01平方メートル | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 所 在 | 足立区保木間三丁目35番地3、35番地2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 家屋 番号 | 35番3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根7階建 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床 面 積 | <table border="0"> <tr><td>1階</td><td>189.61平方メートル</td></tr> <tr><td>2階</td><td>233.80平方メートル</td></tr> <tr><td>3階</td><td>233.80平方メートル</td></tr> <tr><td>4階</td><td>233.80平方メートル</td></tr> <tr><td>5階</td><td>201.60平方メートル</td></tr> <tr><td>6階</td><td>162.00平方メートル</td></tr> <tr><td>7階</td><td>148.80平方メートル</td></tr> </table> | 1階 | 189.61平方メートル | 2階 | 233.80平方メートル | 3階 | 233.80平方メートル | 4階 | 233.80平方メートル | 5階 | 201.60平方メートル | 6階 | 162.00平方メートル | 7階 | 148.80平方メートル |
| 1階 | 189.61平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2階 | 233.80平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3階 | 233.80平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4階 | 233.80平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5階 | 201.60平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6階 | 162.00平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7階 | 148.80平方メートル | | | | | | | | | | | | | | | |

(現況)

床 面 積	1階	189.61平方メートル
	2階	約238平方メートル
	3階	約238平方メートル
	4階	約238平方メートル
	5階	約206平方メートル
	6階	約166平方メートル
	7階	約153平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 15 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 3】

賃借権につき、別紙賃借権目録記載のとおり

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

【物件番号 3】

別紙占有者目録記載のとおり

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区保木間三丁目
 地 番 35番2
 地 目 宅地
 地 積 227.05平方メートル

- 2 所 在 足立区保木間三丁目
 地 番 35番3
 地 目 宅地
 地 積 165.01平方メートル

- 3 所 在 足立区保木間三丁目35番地3、35番地2
 家屋 番号 35番3
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	189.61平方メートル
2階	233.80平方メートル
3階	233.80平方メートル
4階	233.80平方メートル
5階	201.60平方メートル
6階	162.00平方メートル
7階	148.80平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	189.61平方メートル
	2階	約238平方メートル
	3階	約238平方メートル
	4階	約238平方メートル
	5階	約206平方メートル
	6階	約166平方メートル
	7階	約153平方メートル



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	特約
102号室	C	令和8年7月27日まで	月額78,000円	なし	234,000円	なし	敷金につき、契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却
202号室	H	令和7年7月17日まで	月額78,000円	なし	234,000円	なし	敷金につき、契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却
205号室	J	令和7年9月30日まで	月額82,000円	なし	なし	なし	
402号室	O	令和7年6月6日まで	月額80,000円	なし	240,000円	なし	敷金につき、契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却
501号室	U	令和9年3月31日まで	月額75,000円	なし	225,000円	なし	解約時敷金全額償却
602号室	AA	令和9年1月19日まで	月額78,000円	なし	78,000円	なし	
702号室	DD	令和9年2月28日まで	月額85,000円	なし	なし	なし	

占有者目録

範囲	占有者	
101号室	A	左記賃借人が占有している。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。
201号室	E	左記賃借人が占有している。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。
203号室	社会福祉法人つくしの郷	左記賃借人が占有している。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。
301号室	K	左記賃借人が占有している。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。
302号室	L	左記賃借人が占有している。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。
303号室	M	左記賃借人が占有している。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。
305号室	三晶商事株式会社	左記賃借人が占有している。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。
401号室	N	左記賃借人が占有している。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。
403号室	P	左記賃借人が占有している。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。
405号室	藤野興業株式会社	左記賃借人が占有している。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。
502号室	W	左記賃借人が占有している。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。
503号室	X	左記賃借人が占有している。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。
505号室	EE	本件所有者が占有している。
601号室	Y	左記賃借人が占有している。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。
603号室	BB	左記賃借人が占有している。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。
701号室	CC	左記賃借人が占有している。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。

令和 7年 (ケ) 第 16号
令和 7年 4月 23日受理
令和 7年 6月 4日提出
(評価人 神川 清)

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 | 足立区保木間三丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区保木間三丁目 |
| | 地 番 | 35番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区保木間三丁目35番地3、35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番3 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 189.61平方メートル
2階 233.80平方メートル
3階 233.80平方メートル
4階 233.80平方メートル
5階 201.60平方メートル
6階 162.00平方メートル
7階 148.80平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区保木間三丁目35番2号 レナジア保木間		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1. 2） ☐ 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階～4階 各約238平方メートル 5階 約206平方メートル 6階 約166平方メートル 7階 約153平方メートル		
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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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 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 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・25 自 R5・8・25 至 R7・8・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 84,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円
3	☐ 全部 ☒ 102号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・7・28 自 R6・7・28 至 R8・7・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 234,000 円	敷金については，契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却する。
3	☐ 全部 ☒ 201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 202号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・7・18 自 R5・7・18 至 R7・7・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 234,000 円	敷金については，契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却する。
3	☐ 全部 ☒ 203号室 社会福祉法人 つくしの郷	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・16 自 R6・9・16 至 R8・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 86,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円 社員 I 居住
3	☐ 全部 ☒ 205号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・10・1 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 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 ☒ 301 号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・6・7 自 R6・6・7 至 R8・6・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 302 号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・20 自 R6・5・20 至 R8・5・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 303 号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・26 自 R6・7・26 至 R8・7・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 87,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円
3	☐ 全部 ☒ 305 号室 三晶商事株 式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・29 自 R6・7・29 至 R8・7・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 90,000 円	管理共益費：月額 8,000 円 敷金：解約時償却
3	☐ 全部 ☒ 401 号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・16 自 R6・12・16 至 R8・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 402 号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・6・7 自 R5・6・7 至 R7・6・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 240,000 円	敷金については，契約終 了時に契約終了時の賃 料の2か月分を償却す る。

※ 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 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 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 403 号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・20 自 R6・9・20 至 R8・9・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円
3	☐ 全部 ☒ 405 号室 藤野興業株 式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・28 自 R5・10・28 至 R7・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 87,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円 社員 Q 居住
3	☐ 全部 ☒ 501 号室 U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・4・1 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 225,000 円	管理共益費：月額 8,000 円 敷金：解約時全額償却
3	☐ 全部 ☒ 502 号室 W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・1 自 R6・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,800 円 ☒ 敷 ☐ 保 139,600 円	管理共益費：月額 8,200 円
3	☐ 全部 ☒ 503 号室 X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・25 自 R6・3・25 至 R8・3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 72,000 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 505 号室 E E	☒ 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	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		
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

(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 ☒ 601号室 Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・5・1 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 146,000 円	管理共益費：月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 602号室 AA	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・1・20 自 R7・1・20 至 R9・1・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 78,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 603号室 BB	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・1 自 R7・6・1 至 R9・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円 駐車料：月額 15,400 円（消費税込み）
3	☐ 全部 ☒ 701号室 CC	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・14 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 102,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 円
3	☐ 全部 ☒ 702号室 DD	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 85,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 0 円	管理共益費：月額 8,000 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
B (101号室占有者の妻)	私はAの妻になります。 本件建物はAが家族とともに住居として使用しています。 表札に法人の表示がありますが、これはAがやっている会社になりますが、本件建物に事務所を置いているわけではありません。 本件建物では、犬を1匹飼っています。 本件建物について、今は不具合はありません。
C (102号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物については、東日本大震災以降、壁にヒビが入り雨漏りもしています。
E (201号室占有者)	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。 賃貸借契約書の賃借人の名前がDになっているのは、Dは私の父で、本件建物については、私が未成年のときに借りたので父の名前で借りてもらっており、現在もそのままにしているからです。 家賃等は、すべて私が払っています。 本件建物については、少し北側に傾いている感じがします。
G (202号室同居者)	本件建物は、Hが住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約の借主のFは今年亡くなっており、HはFの娘ですので、賃貸借契約の名義も近々Hに変えるつもりでいます。 本件建物に不具合等は無いと思います。
I (203号室使用者)	本件建物は、社会福祉法人つくしの郷が賃借し、私が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 (205号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の最初の契約者は、私の元夫で、現在は離婚をして契約名義も私に変えています。 水道の供給契約者は、私の息子になります。 本件建物については、湿気がすごくカビが凄いです。

(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
K (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。 本件建物については、雨漏りがありますが、他には不具合はありません。
L (302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。
M (303号室占有者)	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。 本件建物に不具合等はありません。
N (401号室占有者)	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。 本件建物内では、下水の匂いがして凄くクサいです。
O (402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。
P (403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。
S (405号室使用者の妻)	本件建物は、藤野興業株式会社の社宅としてQが家族とともに居住しています。 私は、Qの妻になります。 水道の共有契約のRというのはQのことです。 本件建物に不具合等はありません。
V (501号室占有者の娘)	本件建物は、Uが家族とともに住居として使用しています。 私は、Uの娘になります。 最初の契約書のTというのは、母の元夫で、離婚をしたことから契約名義をUに変更しています。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
W (502号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、更新をしていますので、更新契約書を提示します。 本件建物については、ベランダのサッシのフレームがゆがんでいるのか網戸が閉まりきらない状態です。雨漏り等はありません。
X (503号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の不具合については多数あり、一々あげられません。 また、床も浮いてしまっている部分があります。
Z (601号室占有者の妻)	本件建物は、Yが家族とともに住居として使用しています。 私はYの妻になります。 本件建物の不具合については、サッシの立て付けが悪く、風でガタガタと震えてしまい、ガラスにヒビが入ってしまいました。
AA (602号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物については、建物が傾いている気がします。 また、サッシの立て付けも悪いです。
BB (603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。
CC (701号室占有者)	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。 本件建物では、犬を2匹飼っています。 本件建物については、排水が非常に悪く流れていきません。 また、設備であるエアコンが不具合になったときには、管理会社がエアコンを持って行ったきり、新しいエアコンを設置してもらっていません。 水道の供給契約の名義が法人になっているのは、私がやっている会社になりますが、本件建物に事務所等を置いているわけではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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
DD (702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。 (以上、令和7年5月27日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 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、7階建ての共同住宅で、1階の101号室及び102号室には専用庭が附属している。
- 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3枚目～6枚目記載のとおり認定した。
 - (1) 破産管財人から提出された契約書等
 - (2) 各占有者から提出された回答書及び契約書等
 - (3) ライフライン調査の結果
- 4 102号室、202号室、205号室、402号室、501号室、602号室及び702号室の各占有者については、調査の結果から、占有開始時期が最先順位の抵当権設定登記時（平成28年4月6日）より以前から占有を開始していることから、各占有者は保護されるべき賃借人と思われる。なお、501号室の占有者については、賃借人の名義が当初の契約から変更されているが、直近の更新契約書には「平成17年3月31に付け賃貸借契約書を更新する。」とあり、また敷金についても、そのまま流用されていることから、占有についても当初の契約時から承継されているものと思われる。
- 5 評価人の調査によれば、物件1、2の土地に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。
- 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
7年4月28日 : - :	当庁(郵便)	☒ ライフライン調査 ☒ 債務者破産管財人に対し占有権原に関する照会書送付
7年5月9日 14:20-14:45	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
7年5月16日 14:30-14:50	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 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5月27日 8:00-13:30	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 ☒ B, C, E, G, I, J, K, L, M, N, O, P, S, V, W, X, Z, AA, BB, CCより面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

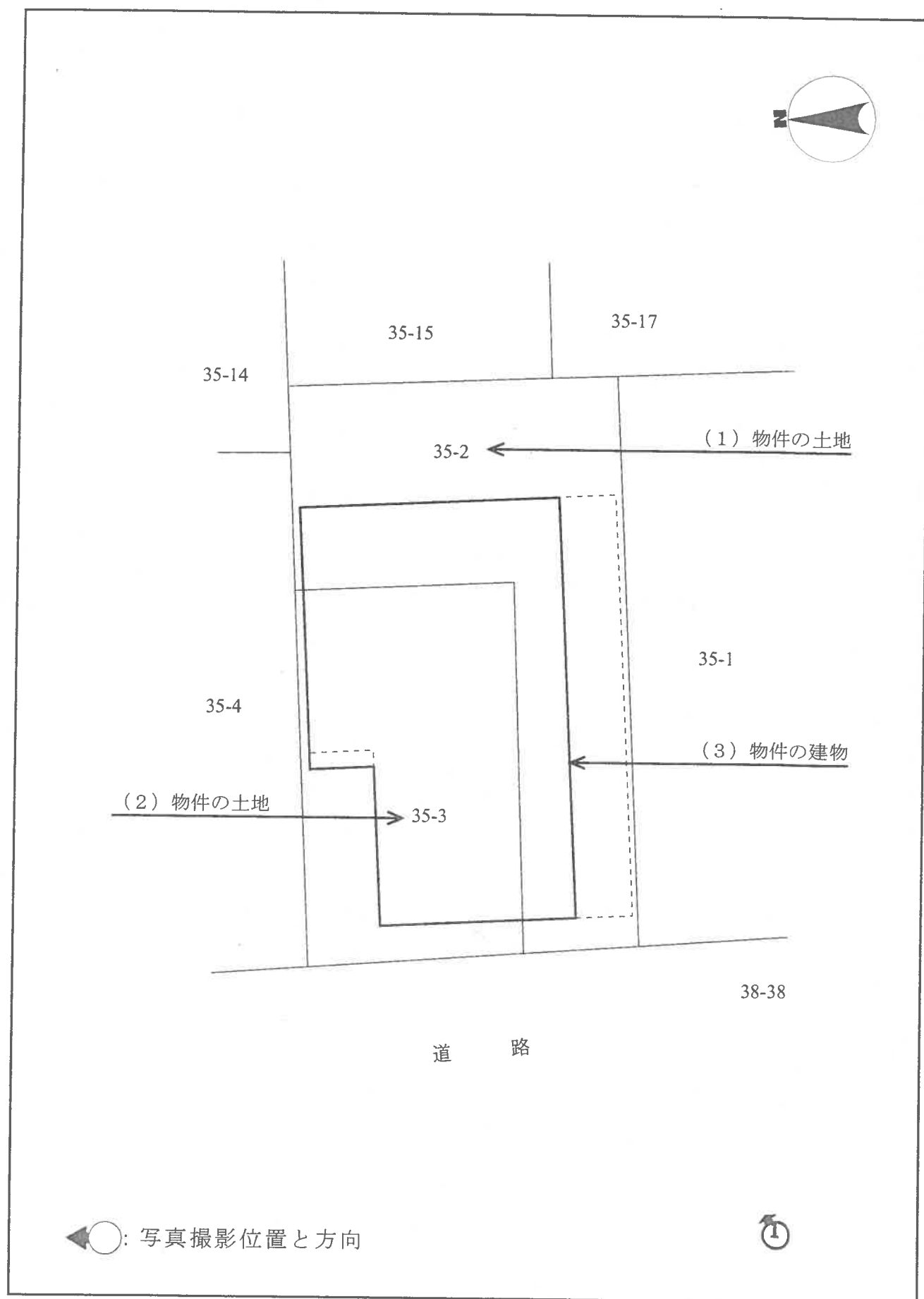
☒ 令和 7年 5月27日
目的物件のうち、305号室及び505号室は不在で施錠されていたので、立会人FFを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 5月27日
目的物件のうち、302号室は施錠されていたので、立会人FFを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内にLが在宅していた。

☒ 令和 7年 5月27日
上記以外の居室については、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。

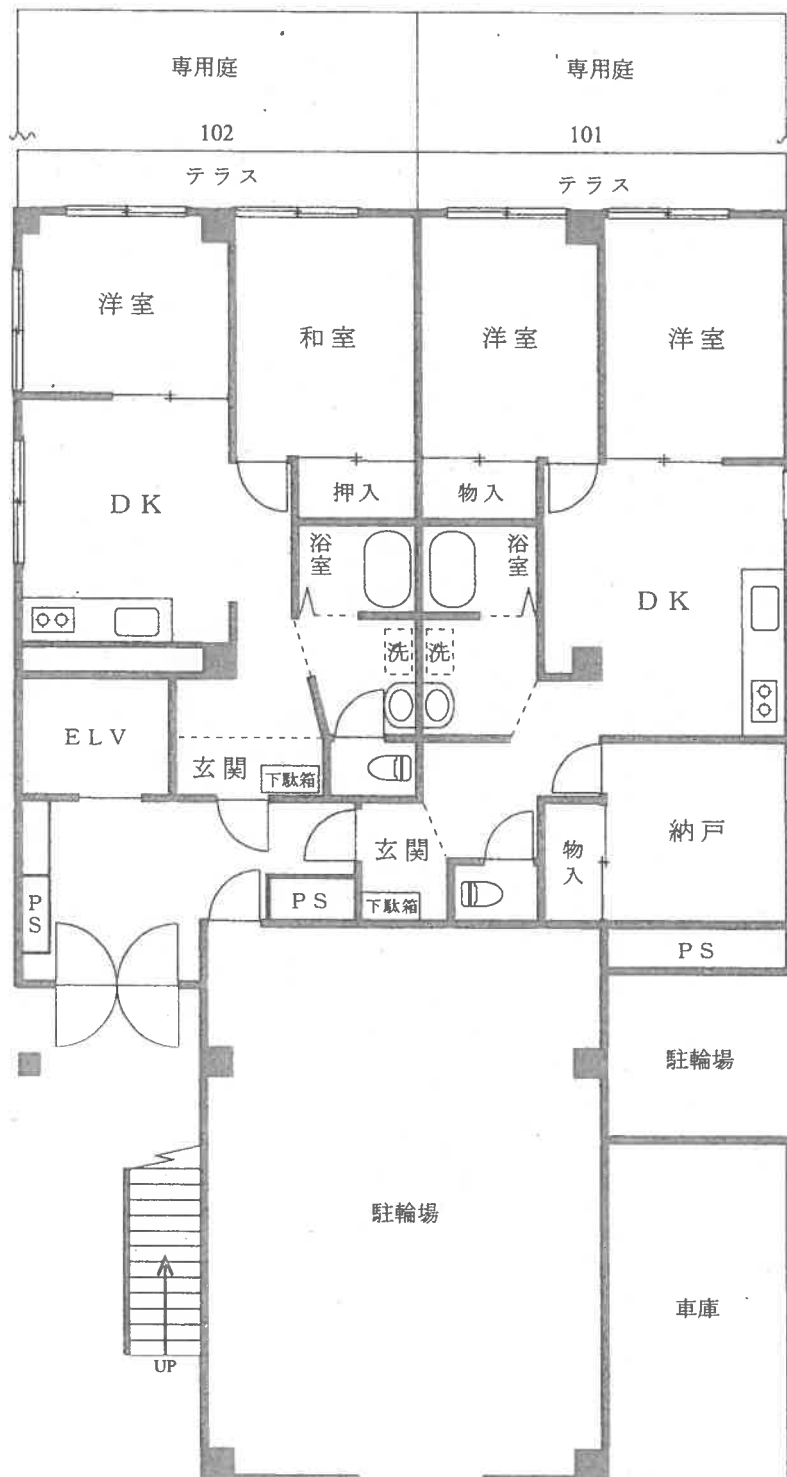
(写真5葉添付)

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





1 階



←○: 写真撮影位置と方向

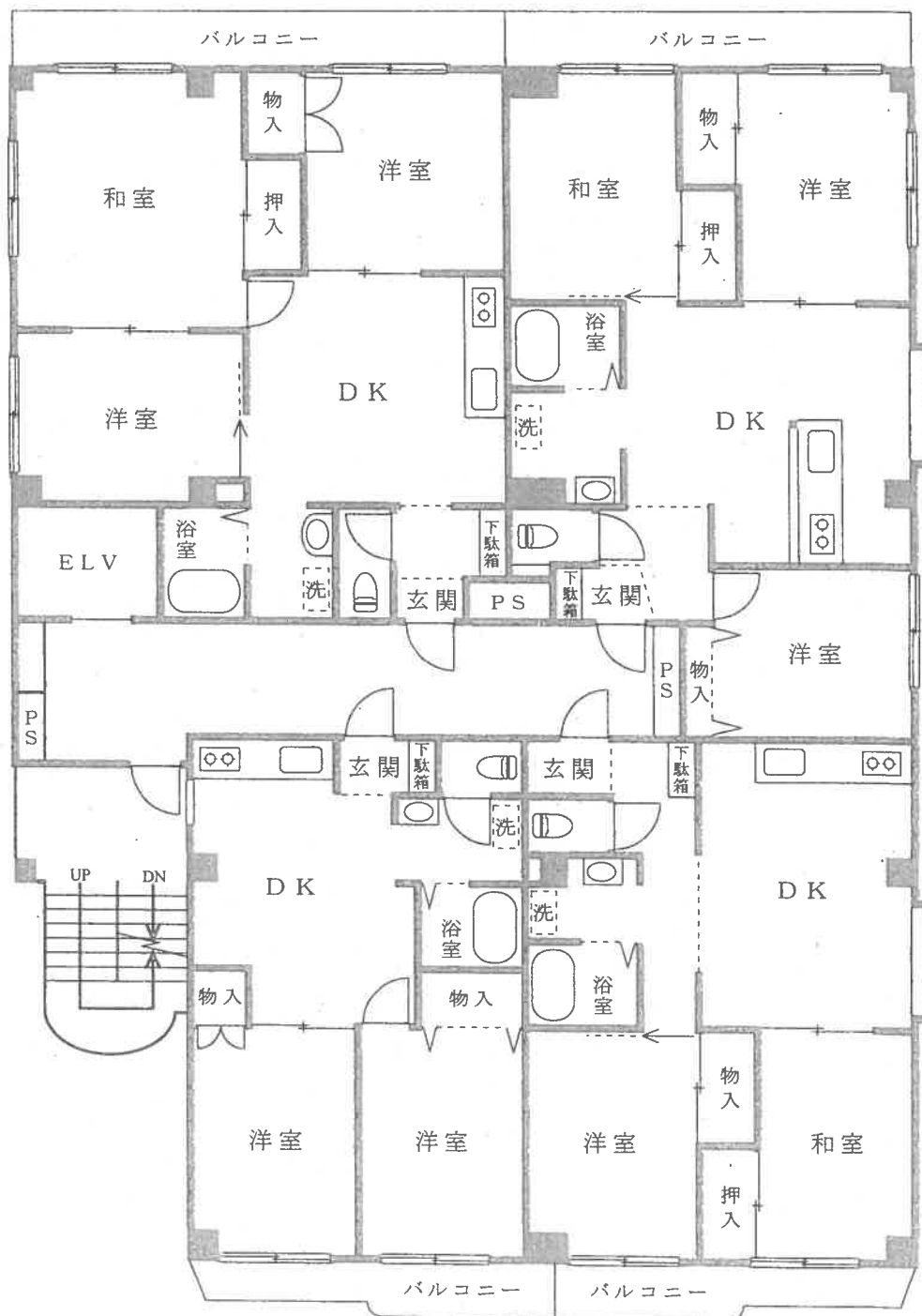


205

203

2階

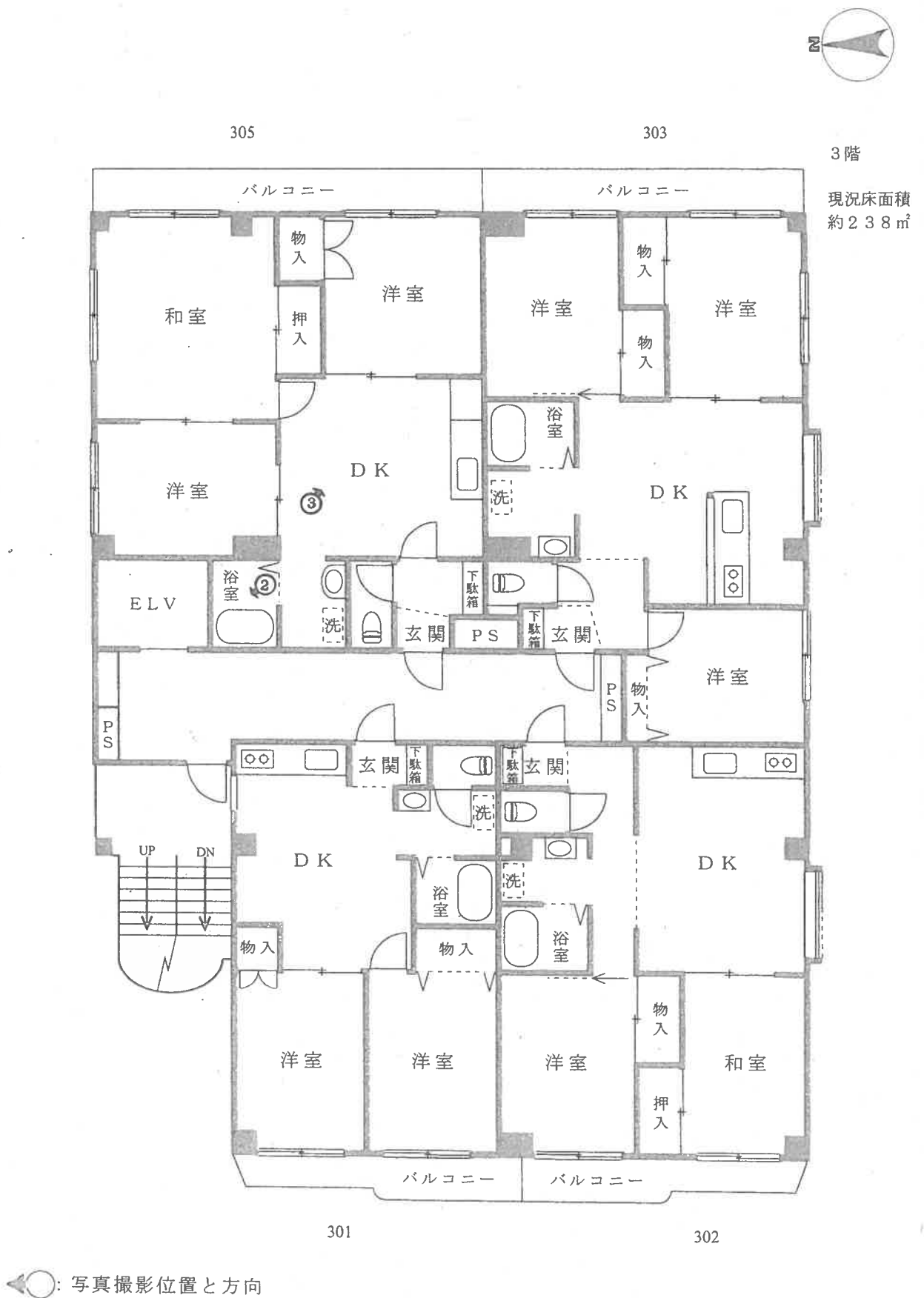
現況床面積
約238㎡

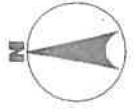


201

202

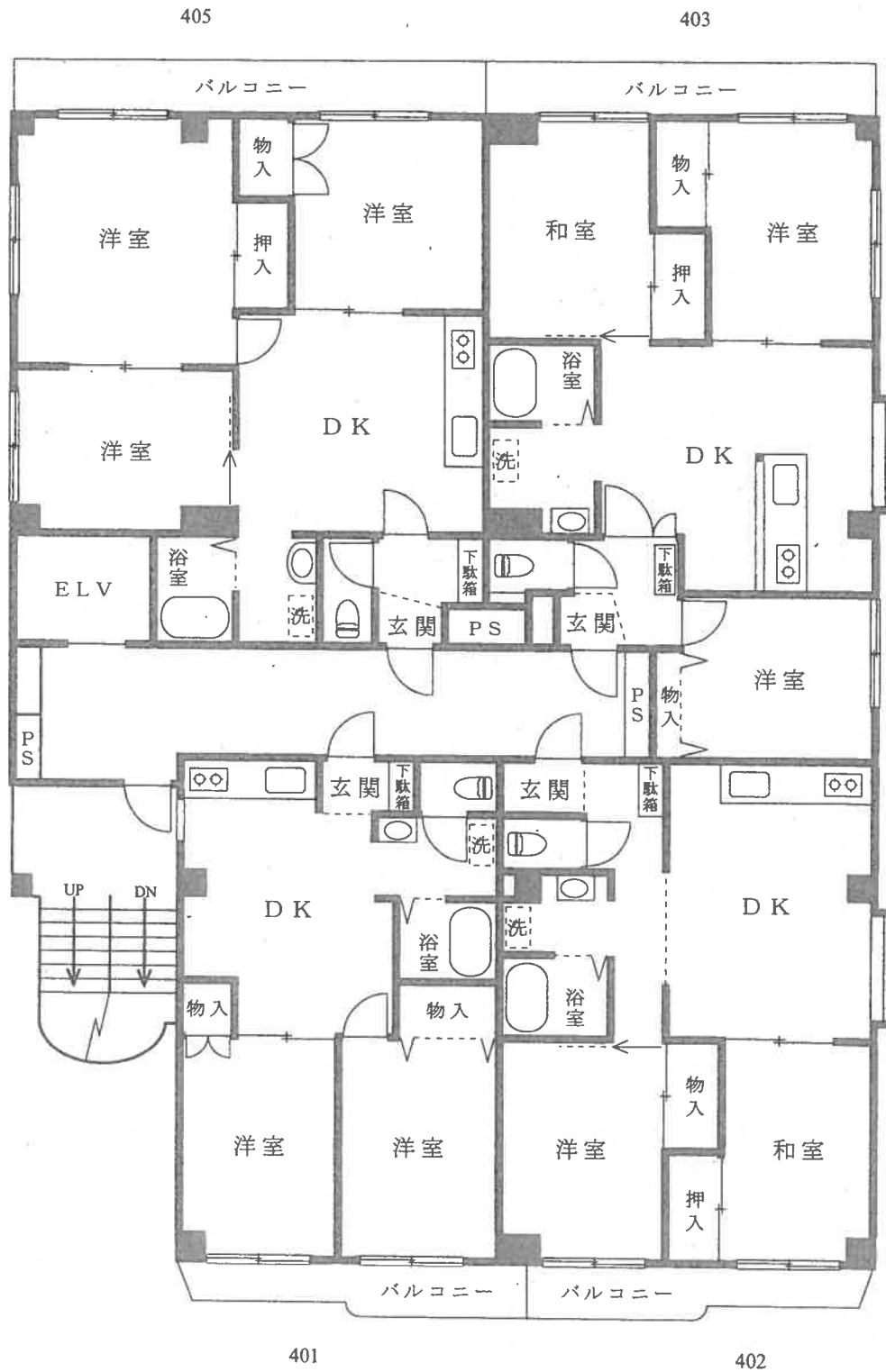
⬅️: 写真撮影位置と方向



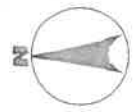


4階

現況床面積
約238㎡

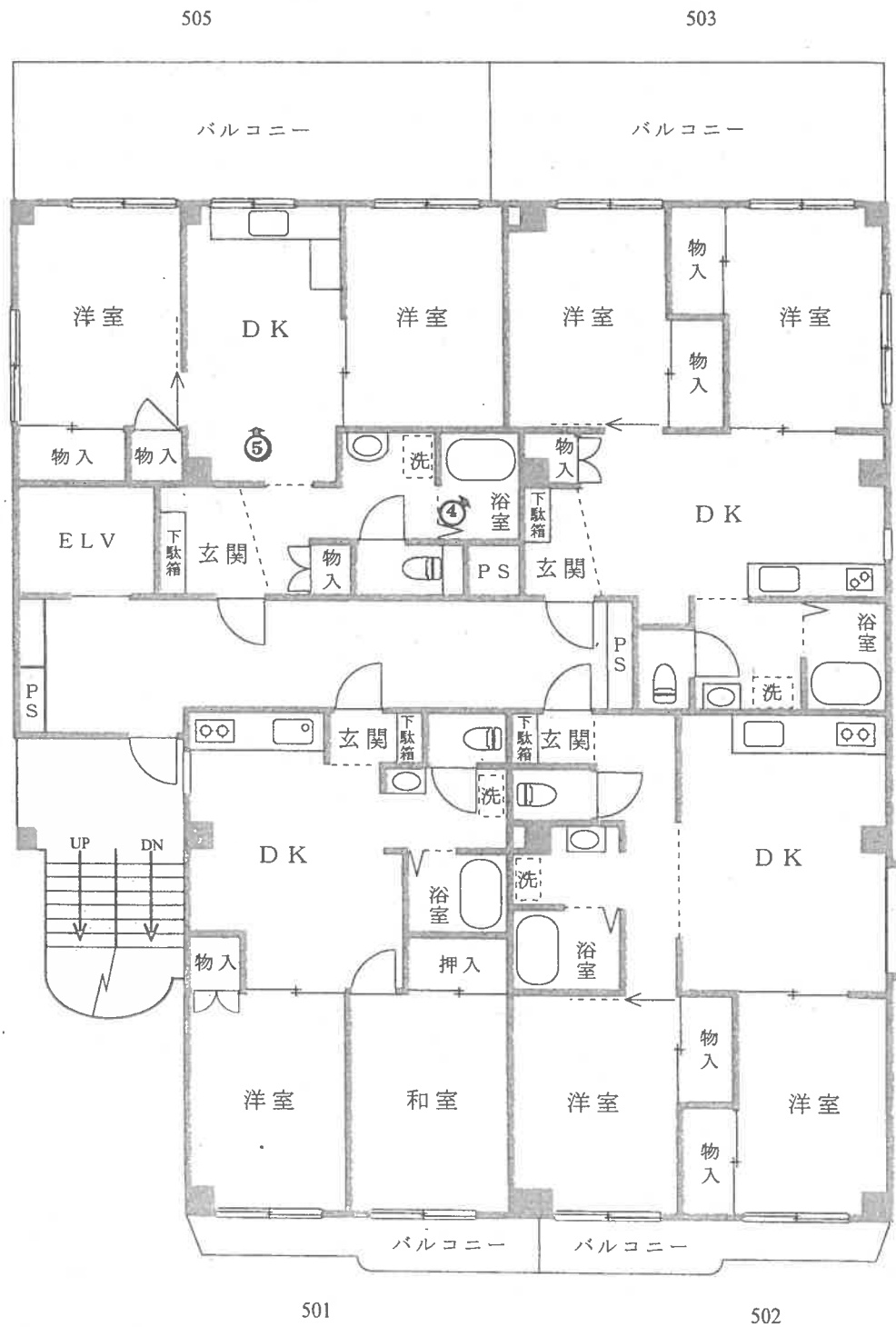


◀○: 写真撮影位置と方向



5階

現況床面積
約206㎡



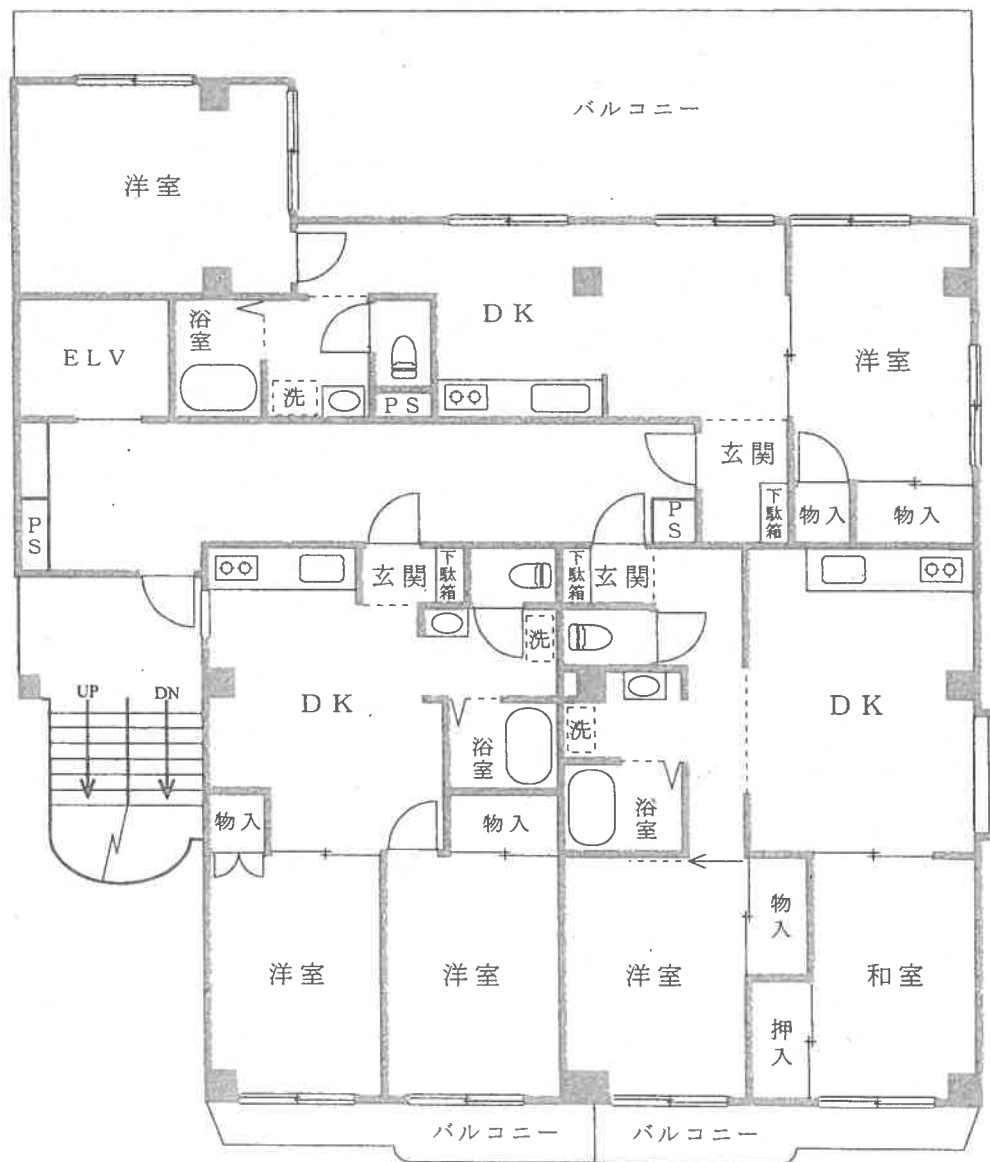
⊙: 写真撮影位置と方向



6階

現況床面積
約166㎡

603



601

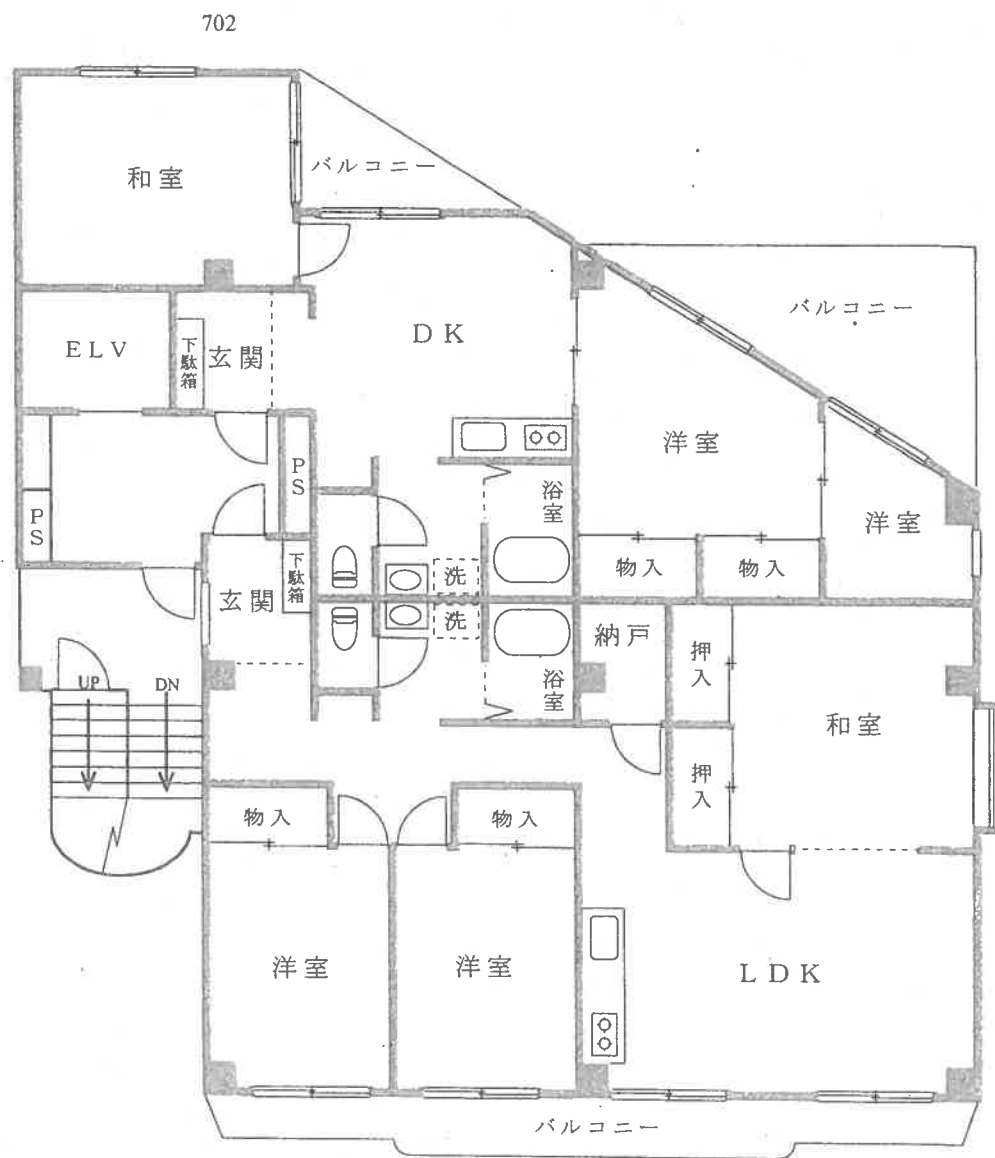
602

◀○: 写真撮影位置と方向



7 階

現況床面積
約 153 m²



701

◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

令和7年（ケ）第16号
令和7年5月27日現地調査
令和7年6月15日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

一 括 価 額 (合計)	
金 188,480,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 29,260,000円
物件 2 (土地)	金 21,330,000円
物件 3 (建物)	金 137,890,000円

- 1 一括価格は、物件 1 から 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 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該敷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	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：足立区保木間3－35－2 床面積：2階～4階 各約238㎡ 5階 約206㎡ 6階 約166㎡ 7階 約153㎡ <建物名>レナジア保木間
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 足立区保木間三丁目
 地 番 35番2
 地 目 宅地
 地 積 227.05平方メートル

- 2 所 在 足立区保木間三丁目
 地 番 35番3
 地 目 宅地
 地 積 165.01平方メートル

- 3 所 在 足立区保木間三丁目35番地3、35番地2
 家屋 番号 35番3
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	189.61平方メートル
2階	233.80平方メートル
3階	233.80平方メートル
4階	233.80平方メートル
5階	201.60平方メートル
6階	162.00平方メートル
7階	148.80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と2の一体地）

位 置 ・ 交 通	鉄道：東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅東方約1940m（徒歩約25分） つくばエクスプレス「六町」駅北西方約2010m（徒歩約26分） バス：綾瀬駅行「保木間町」バス停南方約30m（徒歩約1分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅を中心に、店舗が混在する地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準住居地域 60% 400% 防火地域 最低限高度地区（7m）
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 392.06㎡（登記記録） 長方形 約15m 約27m 平坦
接面道路の状況等	西側で幅員約16mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接する。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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 （基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）
特 記 事 項	・ 区のハザードマップによると洪水の浸水区域にある。内水氾濫は道路は冠水するが目的物件内は浸水しないように読み取れる。 ・ 東京都高潮浸水想定区域図によると道路は冠水するが目的物件内は浸水しないように読み取れる。	

2 建物の概況（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	平成元年6月22日新築 約36年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根7階建 タイルに吹付塗装等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、CFシート等 キッチン（コンロなしタイプ多い）、浴室、トイレ、収納等 エレベーター、駐輪場、ゴミ置場、専用庭等
床面積（現況）	1階189.61㎡、2階約238㎡、3階約238㎡、4階約238㎡、5階約206㎡、6階約166㎡、7階約153㎡、延べ約1,428.61㎡。	
現況用途等	現況用途 間取り （室番号が4で終わる住戸はない）	共同住宅（23戸）、車庫（1台） 101 2DK＋納戸、専用庭付き。壁に落書きや7×1cm程度の小穴があった。犬1匹を飼っている。 102 2DK、専用庭付き。雨漏り跡が2カ所あった。犬猫各1匹を飼育している。壁のクロスに亀裂がみられた。 201 2DK。少し傾いている感じがすること。 202 2DK。浴室の戸が外れている。 203 3DK。契約書では2LDK。特に不具合はないとのこと。 205 3DK。内装は経年感があり壁のクロスには変色が見られる。東側洋室の窓にひびがある。湿気がひどいとのこと。北側洋室の壁にはカビが見られた。 301 2DK。キッチンの天井からわずかだが水漏れしている。 302 2DK。特に不具合はないとのこと。 303 3DK。契約書では2LDK＋S。シンク下に水漏れが起きたが、今は特に不具合はないとのこと。 305 3DK。空室に近い状態であった。 401 2DK。下水の臭いがすることである。床が傾いていると感じることである。 402 2DK。壁のクロスに亀裂が見られた。 403 3DK。契約書では2SLDK。特に不具合はないとのこと。 405 3DK。北東側洋室の戸と壁の表材が一部破れていた。 501 2DK。洗面所付近の壁のクロスに下地のずれによるものと思われるしわが見られた。 502 2DK。南側洋室の窓のフレームがゆがみ網戸がきちんと

		閉まらず、風で外れたこともあるとのこと。 503 2DK。北側洋室の窓付近の床が抜けそうに柔らかい。DKで水が漏れてきたことがあるとのこと。 505 2DK。空室。「清掃済」と書かれた紙が置かれていた。 601 2DK。サッシの建付が悪く風で震え、北側洋室の窓ガラスにひびがはいり、隙間風も入るとのことである。 602 2DK。キッチンわきの壁が直角に交わる部分に隙間が生じている。床が傾いているように感じるとのことである。 603 2DK。特に不具合はないとのこと。 701 3LDK＋納戸。トイレと浴室の配水管の流れが悪いとのこと。エアコン2台が故障したが取り外しただけでつけてもらえないとのことである。犬2匹を飼育している。 702 3DK。DKと洋室の間の柱付近の壁のクロスに裂け目が見られる。流しの上の吊戸棚の上部と壁の間に隙間が生じている。猫1匹を飼育している。
品 等	賃貸としては普通。分譲マンションより下位。	
保守管理の状態	概ね普通。4階階段室の天井に小穴があった。	
建物の利用状況	1室を除き賃貸されている。詳細は次頁。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
特 記 事 項	・検査済証発行済、平成元年6月28日、第15号。 ・建築時期から建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 ・東日本大震災により壁のクロスに裂け目が入ったとか、地震の際、揺れを強く感じるようになったとの声が聞かれた。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金
101号室	所有者	個人	R3. 8. 25	R5. 8. 25～ R7. 8. 24	84,000円	ない
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。居宅として使用している。専用庭付き。管理共益費として月額8,000円あり。犬を一匹飼っている。						
102号室	所有者	個人	H20. 7. 28	R6. 7. 28～ R8. 7. 27	78,000円	234,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。居宅として使用している。敷金については契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却する。						
201号室	所有者	個人	R2. 4. 1	R6. 4. 1～ R8. 3. 31	72,000円	ない
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。居宅として使用している。外に管理共益費として月額6,000円あり。						
202号室	所有者	個人	H19. 7. 18	R5. 7. 18～ R7. 7. 17	78,000円	234,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。敷金については契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却する。						
203号室	所有者	法人	R4. 9. 16	R6. 9. 16～ R8. 9. 15	86,000円	なし
占有権原は賃借権である。社員が居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。外に管理共益費として月額8,000円あり。						
205号室	所有者	個人	H13. 10. 1	R5. 10. 1～ R7. 9. 30	82,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。外に共益費として月額8,000円あり。						
301号室	所有者	個人	R2. 6. 7	R6. 6. 7～ R8. 6. 6	72,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。外に管理共益費として月額6,000円あり。						

302号室	所有者	個人	R6. 5. 20	R6. 5. 20～ R8. 5. 19	72,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。 外に管理共益費として月額6,000円あり。						
303号室	所有者	個人	R6. 7. 26	R6. 7. 26～ R8. 7. 25	87,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。 外に管理共益費として月額8,000円あり。						
305号室	所有者	法人	R6. 7. 29	R6. 7. 29～ R8. 7. 28	90,000円	90,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。事務所として使用している。 外に管理共益費として月額8,000円あり。敷金は解約時償却。						
401号室	所有者	個人	R2. 12. 16	R6. 12. 16～ R8. 12. 15	72,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額6,000円あり。						
402号室	所有者	個人	H27. 6. 7	R5. 6. 7～ R7. 6. 6	80,000円	240,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 敷金については契約終了時に契約終了時の賃料の2か月分を償却する。						
403号室	所有者	個人	R4. 9. 20	R6. 9. 20～ R8. 9. 19	88,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額8,000円あり。						
405号室	所有者	法人	R5. 10. 28	R5. 10. 28～ R7. 10. 27	87,000円	なし
占有権原は賃借権である。社員が居宅として使用している。 外に管理共益費として月額8,000円あり。						
501号室	所有者	個人	H17. 4. 1	R7. 4. 1～ R9. 3. 31	75,000円	225,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額8,000円あり。敷金は解約時全額償却。						

502号室	所有者	個人	R4.9.1	R6.9.1～ R8.8.31	69,800円	139,600円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額8,200円あり。						
503号室	所有者	個人	R2.3.25	R6.3.25～ R8.3.24	72,000円	72,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額6,000円あり。						
505号室	所有者	所有者	—	—	—	—
空室						
601号室	所有者	個人	R2.5.1	R6.5.1～ R8.4.30	73,000円	146,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額6,000円あり。						
602号室	所有者	個人	H25.1.20	R7.1.20～ R9.1.19	78,000円	78,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。						
603号室	所有者	個人	R3.6.1	R7.6.1～ R9.5.31	80,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。外に管理共益費として月額8,000円、 駐車料月額15,400円(消費税込み)あり。						
701号室	所有者	個人	H30.10.14	R5.10.1～ R7.9.30	102,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額8,000円あり。						
702号室	所有者	個人	H26.12.1	R7.3.1～ R9.2.28	85,000円	なし
占有権原は賃借権である。居宅として使用している。更新の種類は合意更新である。 外に管理共益費として月額8,000円あり。						

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は貸家及びその敷地である。よって、建物価格に土地利用権等価格を加えた積算価格と、賃貸により得られる家賃を基にした収益価格を試算し、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求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	342,000	× 1.00	× 227.05	× 0.95	= 73,770,000
2	342,000	× 1.00	× 165.01	× 0.95	= 53,610,000

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。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(標準方位北、間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定している。なお、一体地としての評価なので個別格差は同一である。

公示地 足立5-22

$$\begin{aligned} & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 308,000 \text{ 円/㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/92 = 342,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象物件の地域と比べ環境条件が劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：特になし。

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。

オ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	302,000	× 1,428.61	× 0.09	= 38,830,000

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 延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約36年、経済的残存耐用年数約4年、使用による劣化・破損等の補修費用を考慮した観察減価率10%。
- ・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＝4年÷(36+4)年×(1-0.10)＝0.09（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

前記により求めた価格により、土地利用権等価格と建物価格を加算して、占有減価を考慮し、下記のとおり積算価格を決定した。

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	73,770,000	× 0.65	法定地上権	= 47,950,000
2	53,610,000	× 0.65	法定地上権	= 34,850,000

(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	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格構成比 オ
1	(73,770,000 － 47,950,000)			= 25,820,000	15.5%
2	(53,610,000 － 34,850,000)			= 18,760,000	11.3%
3	(38,830,000 ＋ 82,800,000)		×1.00	= 121,630,000	73.2%
積 算 価 格 (合 計)				166,210,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記Ⅰ１①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記Ⅰ２①ウ。

ウ 占有減価修正：減価なし。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、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て求めた。

有効総収益（円） ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格（円） オ
22,970,000	－ 4,799,000	= 18,171,000	÷ 7.3%	= 248,920,000

ア 有効総収益：賃料等収入（想定含む）から標準的な総費用・空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を見積もって加算し総費用とした。

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、これに景気の動向・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には開差が生じている。本物件は賃貸マンション一棟であり、貸家及びその敷地であるので、投資採算性を反映した収益価格を重視すべきだが、収益価格は想定が多く理論的な面が強いことから、市場性を反映している積算価格も考慮して調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	166,210,000円
② 収 益 価 格	248,920,000円
③ 調整後の価格	236,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（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) ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除(円) オ	評 価 額 (円)
1	236,000,000	×0.155	×1.00	×0.80		= 29,260,000
2		×0.113	×1.00	×0.80		= 21,330,000
3		×0.732	×1.00	×0.80	－314,000	= 137,890,000
合 計						= 188,480,000

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 価格構成比：前記Ⅰ 2 ②オで判定した土地建物の価格構成比である。

ウ 市場性修正：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 その他の控除（敷金等）：102、202、402、602号室の敷金の要返還額。

第6 参考価格資料

地価公示価格（足立5－22）

所 在：足立区保木間4丁目50番8、「保木間4－50－13」

価 格：308,000円／m²

位 置：竹ノ塚駅2.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：420m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東16m区道

用途指定等：準住居地域（建ぺい率60%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：マンション、店舗、営業所の混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

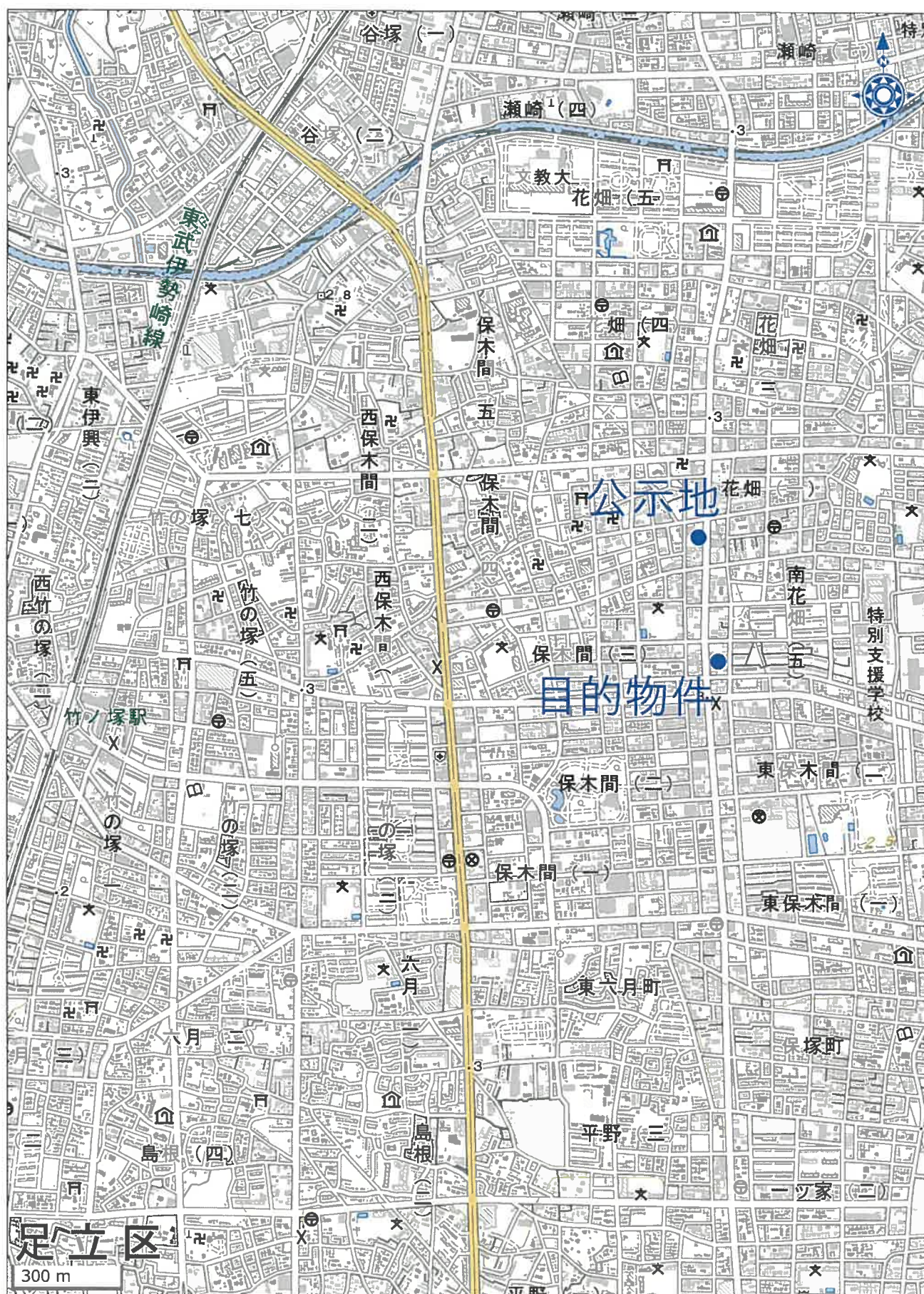
以上

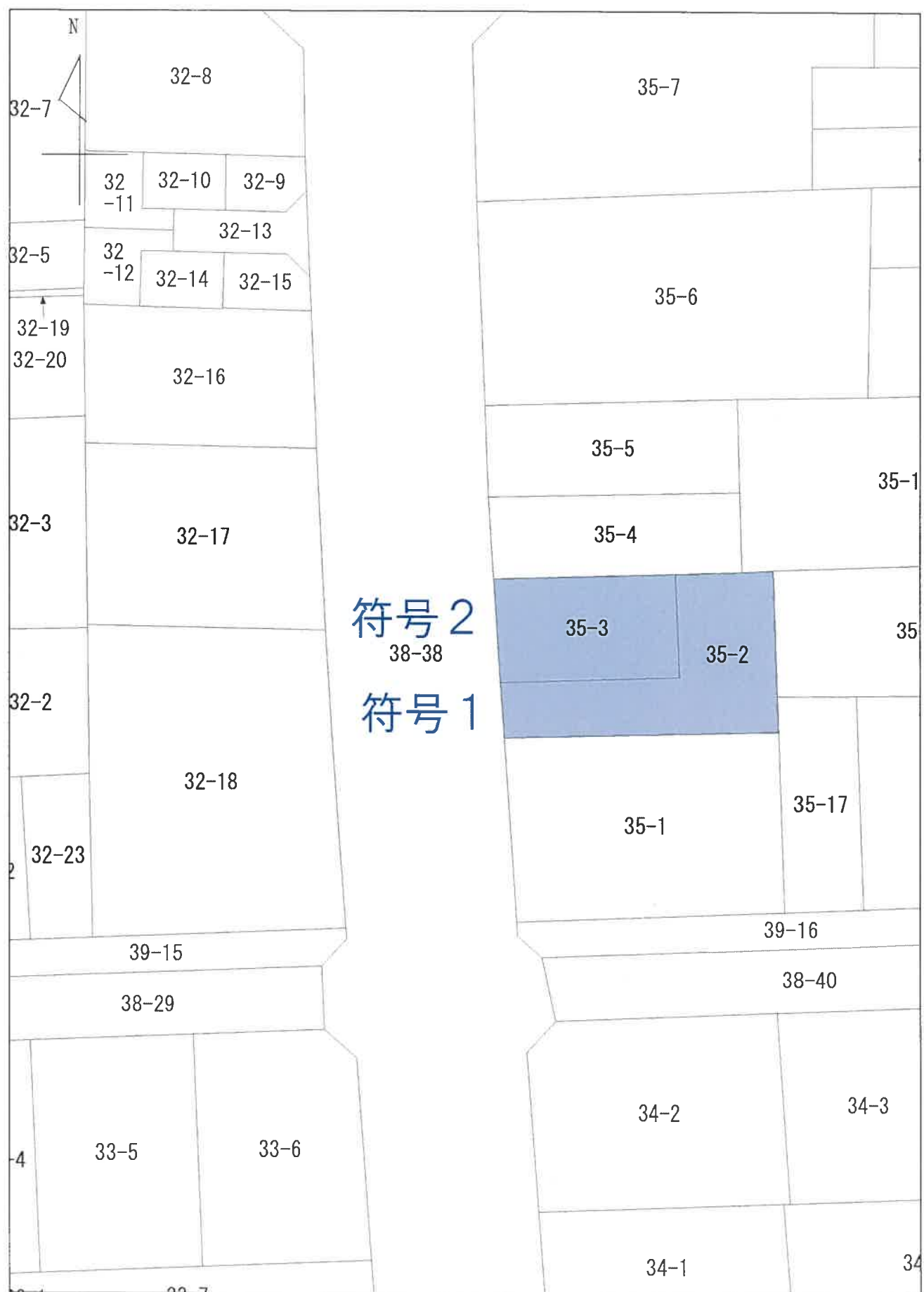
令和7年6月16日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成17年7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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年1月10日

東京法務局

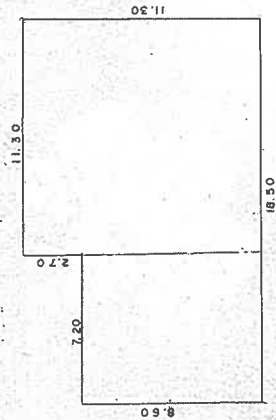
登記官

請求番号：10-1

(1/4)

各階平面図

1階平面図



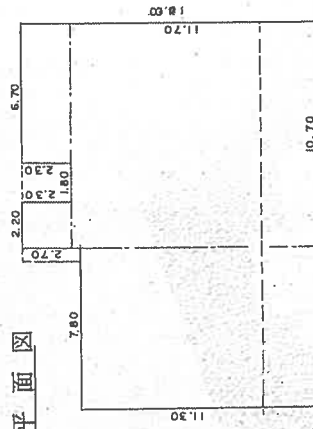
床面積

11.30 × 7.20 = 81.76
7.20 × 8.60 = 61.92
合計 143.68

m²

143.68

2階平面図



床面積

11.30 × 7.80 = 88.14
2.20 × 2.70 = 5.94
6.70 × 2.30 = 15.41
10.70 × 11.70 = 125.19
合計 234.68

m²

234.68

35-3

家屋番号

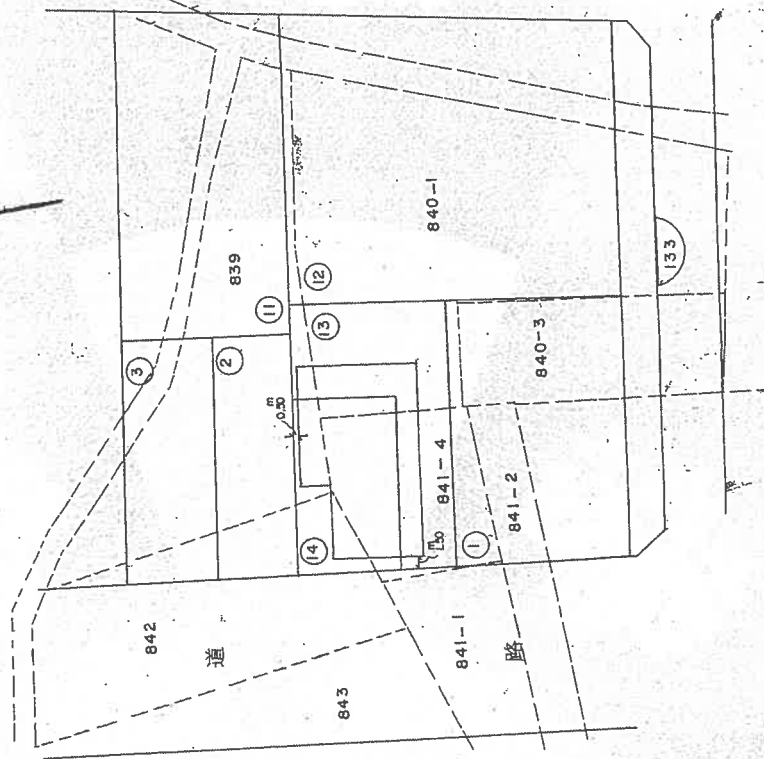
841-4-1

建物の所在

足立区保木間町841番地4-1-1番地
(地目：住宅用地、用途：住宅)

建物平面図

足立区保木間三丁目35番地、55番地



製作者

土地調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

501870

H17-7

(原寸A3をA4に縮小)

登記年月日：平成1年7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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年1月10日

東京法務局

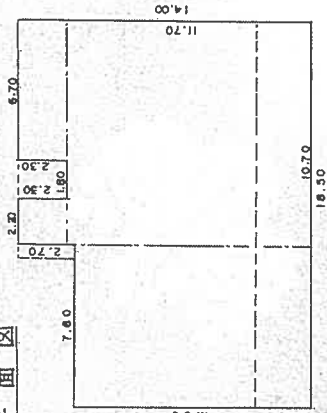
登記官

請求番号：10-1

(2/4)

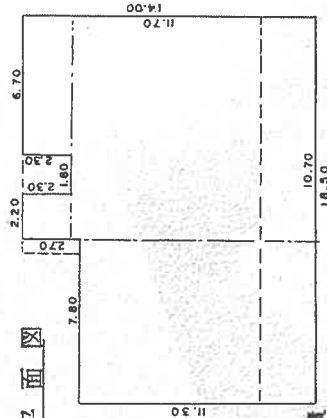
各階平面図

3階平面図



床面積

4階平面図



床面積

作製者
土地調査士
養園

縮尺
1/250

申請人

501871

H17.7.7

縮尺
1/

(原寸A3をA4に縮小)

登記年月日：平成1年7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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年1月10日

東京法務局

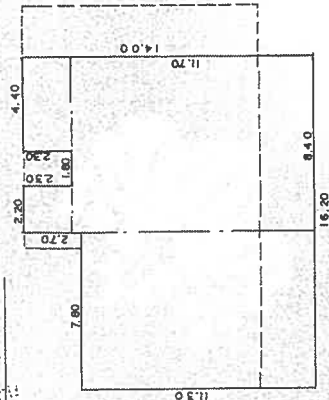
登記官

請求番号：10-1

(3/4)

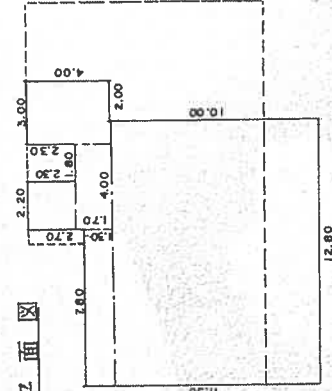
各階平面図

5階平面図



201.60

6階平面図



162.00

家屋番号	841-4-2	建物図面	縮尺
建物の所在	足立区保木間町841番地4・839番地・840番地1・842番地1・(兼)足立区保木間3丁目予定地番133番地13・133番地14)		

足立区保木間三丁目 次番地? 次番地?

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]		
縮尺	1/		

501872

H1、7、7

(原寸A3をA4に縮小)

各階平面図

35-3

家屋番号

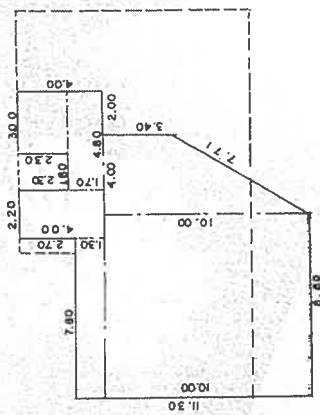
8

各階平面圖

足立区保木町8-4-1番地4・8-3-9番地・8-4-0番地1・8-4-2番地
(換地足立区保木町3丁目子定地番1-3-3番地1-3・1-3-3番地1-4)

足立区保木間三丁目 35番地3 35番地2

7 階平面図



床 面 積

7.80	x	1.30	=	10.14 000
2.20	x	4.00	=	8.8000
3.00	x	2.30	=	6.9000
4.80	x	1.70	=	8.1600
8.80	x	10.00	=	88.0000
(3.40 +	10.00) x	4.00 x $\frac{1}{2}$	=	26.8 000
			<u>Σ</u>	148.80000

148.80 m'

土家屋地調查士
作製者

土地調查士

縮尺 $\frac{1}{250}$

~~1~~ 250

人請申

縮尺

1/

（附註：各子目均含稅費）

501872

11177	7
-------	---

(原寸A3をA4に縮小)