

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 9月24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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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 9月24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, 2	141,360,000 113,088,000	一括	28,272,000	508,831	109,034
1	19,220,000				
2	122,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 荒川区南千住三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住三丁目 3 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 6 |
| | 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 8 2 . 9 3 平方メートル
2 階 8 2 . 9 3 平方メートル
3 階 8 2 . 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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	株式会社レオパレス 21
期 限	令和 31 年 5 月 15 日まで
賃 料	月額 813,600 円
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。

占有者につき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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 荒川区南千住三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住三丁目 3 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 6 |
| | 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 8 2 . 9 3 平方メートル
2 階 8 2 . 9 3 平方メートル
3 階 8 2 . 9 3 平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
101号室	B	左記転借人が占有している。
102号室	コンパスグループ・ジャパン株式会社	左記転借人が占有している。
103号室	株式会社ホットランドホールディングス	左記転借人が占有している。
104号室	株式会社ITFSソリューションズ	左記転借人が占有している。
201号室	株式会社サイゼリヤ	左記転借人が占有している。
202号室	株式会社ホットランドホールディングス	左記転借人が占有している。
203号室	株式会社ワールドコーポレーション	左記転借人が占有している。
204号室	六甲バター株式会社	左記転借人が占有している。
301号室	鈴与商事株式会社	左記転借人が占有している。
302号室	株式会社ワークマン	左記転借人が占有している。
303号室	株式会社FOOD & LIFE COMPANIES	左記転借人が占有している。
304号室	ニチコン株式会社	左記転借人が占有している。

令和 7年 (ケ) 第 50号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 5月 23日提出
(評価人 有沢範芳)

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 | 荒川区南千住三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住三丁目 3 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 6 |
| | 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 8 2 . 9 3 平方メートル
2 階 8 2 . 9 3 平方メートル
3 階 8 2 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区南千住三丁目4番9号 CLEINO TAKEDA II		
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 上記の者らが本建物を住居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
2	☒ 全部 ☐ (株)レオパレス21	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・5・16 自 R元・5・16 至 R31・5・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 813,600 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料より，各サービスを差し引いた金額754,200 円を振込み
2	☐ 全部 ☒ 101 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・10 自 R6・1・10 至 R8・1・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 86,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 3,000 円 環境維持費：月 550 円(税込)
2	☐ 全部 ☒ 102 号室 コンパスグループ・ジャパン(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・24 自 R6・4・24 至 R8・4・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 84,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 3,000 円 環境維持費：月 550 円(税込) 社員 C 使用
2	☐ 全部 ☒ 103 号室 (株)ホットランドホールディングス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・25 自 R6・11・25 至 R8・11・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 5,500 円 環境維持費：月 550 円(税込) 社員 D 使用
2	☐ 全部 ☒ 104 号室 (株)ITFS ソリューションズ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・6・7 自 R5・6・7 至 R7・6・6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 84,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 3,000 円 環境維持費：月 550 円(税込) 社員 E 使用
2	☐ 全部 ☒ 201 号室 (株)サイゼリヤ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・10 自 R7・3・10 至 R9・3・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 5,500 円 環境維持費：月 550 円(税込) 社員 F 使用

※ 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
2	☐ 全部 ☒ 202 号室 (株)ホットランドホールディングス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・24 自 R7・2・24 至 R9・2・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 94,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 5,500 円 環境維持費: 月 550 円(税込) 社員 G 使用
2	☐ 全部 ☒ 203 号室 (株)ワールドコーポレーション	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・1 自 R5・6・1 至 R7・5・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 94,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 5,500 円 環境維持費: 月 550 円(税込) 水光熱オプション料: 月 17,600 円(税込) 社員 H 使用
2	☐ 全部 ☒ 204 号室 六甲バター(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・11 自 R6・7・11 至 R8・7・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 5,500 円 環境維持費: 月 550 円(税込) LEONET オプション 1: 月 2,640 円(税込) 社員 I 使用
2	☐ 全部 ☒ 301 号室 鈴与商事(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 5,500 円 環境維持費: 月 550 円(税込) 水光熱オプション料: 月 22,000 円(税込) 社員 J 使用
2	☐ 全部 ☒ 302 号室 (株)ワークマン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元・5・26 自 R5・5・26 至 R7・5・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 85,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 3000 円 環境維持費: 月 550 円(税込) 社員 K 使用
2	☐ 全部 ☒ 303 号室 (株)FOOD&LIFE COMPANIES	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・25 自 R6・4・25 至 R8・4・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 月 5,500 円 環境維持費: 月 550 円(税込) 社員 L 使用

※ 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
2	☐ 全部 ☒ 304号室 ニチコン(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・2 自 R6・7・2 至 R8・7・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 89,500 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：月 3000 円 環境維持費：月 550 円(税込) 社員 M 使用
	☐ 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
H (203号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 契約内容については、昨年の調査時と変わりありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月25日電話聴取)
B (101号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の設備としては、エアコン、冷蔵庫、テレビ、テレビ台、 電子レンジ及び洗濯機等です。 本件建物の不具合等はありません。
D (103号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 本件建物の不具合等はありません。
E (104号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 会社の社名が、ICTフィールドサポートからITFSソリューションズに変更になっています。 本件建物の不具合等はありません。
F (201号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 本件建物の不具合等はありません。
G (202号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 本件建物の不具合等はありません。
I (204号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 本件建物の不具合等はありません。
J (301号室使用者)	本件建物は、私が社宅として使用しています。 本件建物の不具合等はありません。 (令和7年5月8日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (6 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3枚目～5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 本件建物の302号室、303号室及び304号室については、難錠のため解錠することができず、建物内を調査することができなかった。なお、前記各居室の占有者及び使用者については、占有者からの回答書によると、当庁令和6年(ケ)第103号事件の占有者及び使用者と変わることはなかった。
- 5 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。
- 6 評価人の調査によれば、物件1の土地に北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。
- 7 以上の調査結果から、2枚目～5枚目記載のとおり報告する。

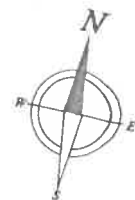
以 上

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1日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年4月11日 : - :	当庁 (郵便)	■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
7年4月22日 9:45-10:00	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者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
7年4月25日 : - :	当庁 (電話)	■Hより電話聴取
7年5月8日 7:01-10:30	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, D, E, F, G, I 及び J より面接聴取
7年5月9日 14:05-14:10	物件所在地	■302号室, 303号室及び304号室の使用者に対し通知書差置
7年5月15日 6:00-6:35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■評価人同行
(特記事項) ■ 令和 7年 5月 8日 目的物件のうち, 101号室, 103号室, 201号室, 202号室, 204号室及び301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 7年 5月 8日 目的物件のうち, 104号室は施錠されていたので, 立会人Nを立ち会わせ, 技術者に解錠させていたところ, 建物使用者が在宅していた。 ■ 令和 7年 5月 8日 目的物件のうち, 102号室及び203号室は不在で施錠されていたので, 立会人N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 7年 5月 8日 目的物件のうち, 302号室, 303号室及び304号室は不在で施錠されていたので, 立会人Nを立ち会わせ, 技術者に解錠させたが, 難錠のため解錠することができなかった。 ■ 令和 7年 5月 15日 目的物件のうち, 302号室, 303号室及び304号室は不在で施錠されていたので, 立会人Nを立ち会わせ, 技術者に解錠させたが, 難錠のため解錠することができなかった。 (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
(8 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第50号



物件2の建物

①

道 路

36-15

36-9

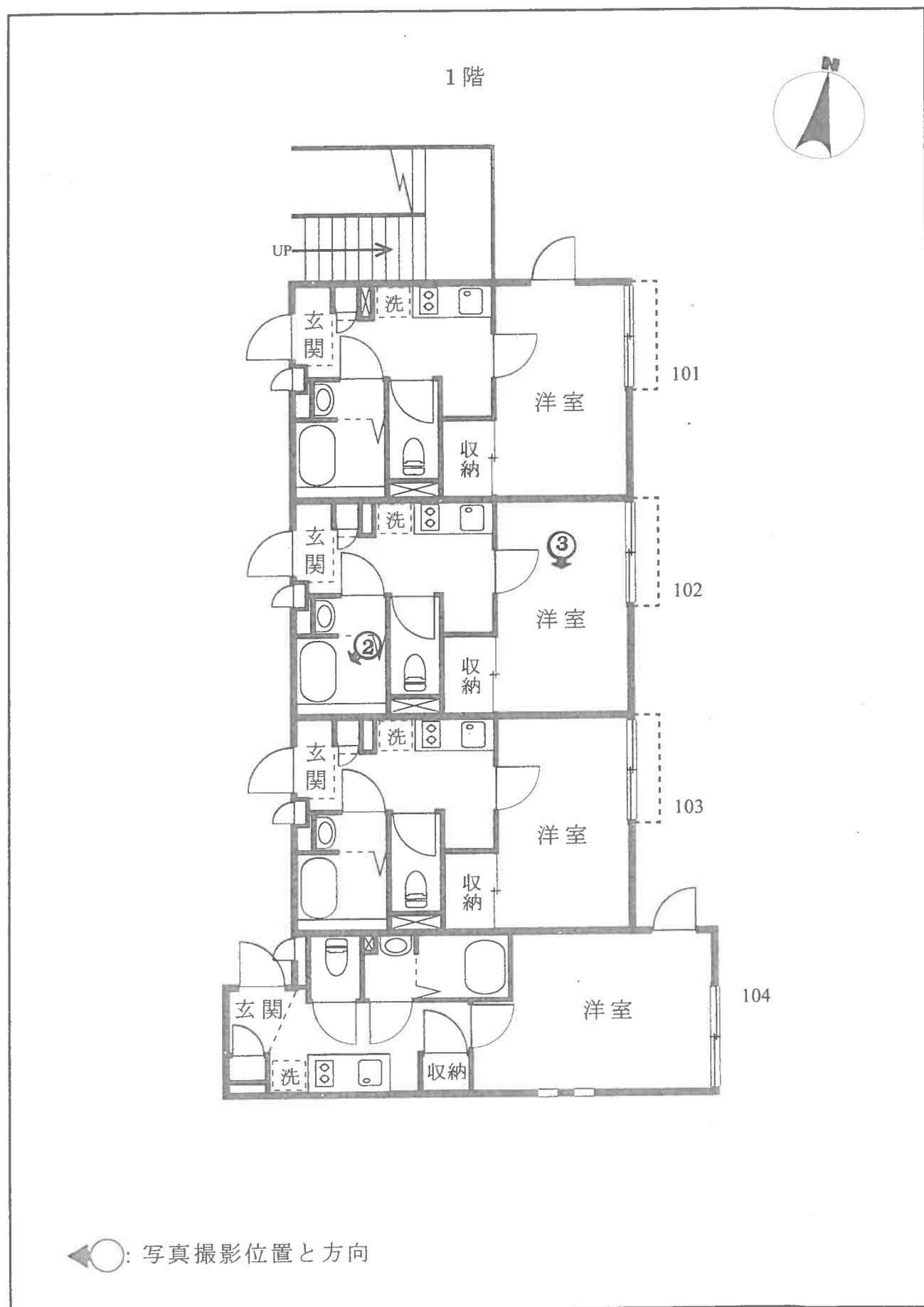
36-6

36-12

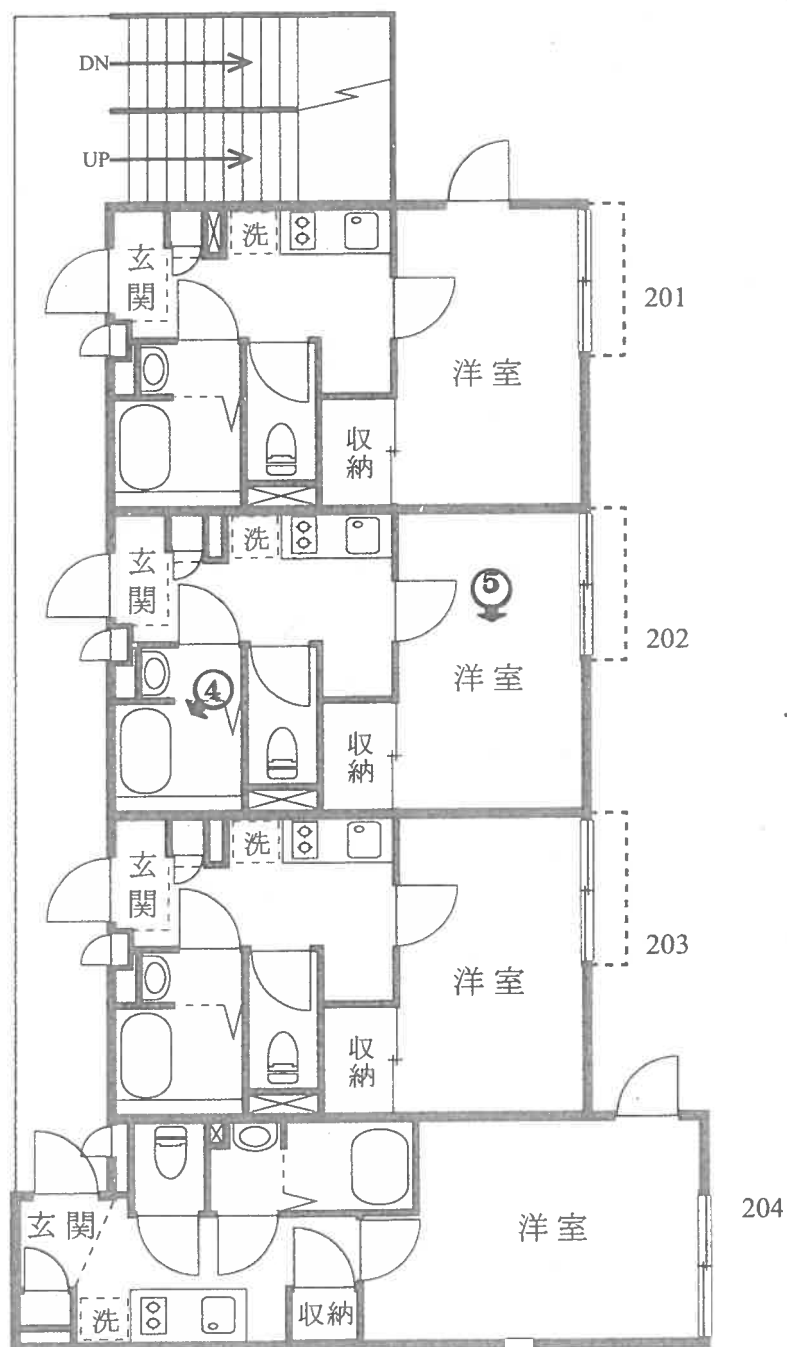
物件1の土地



写真撮影位置と方向

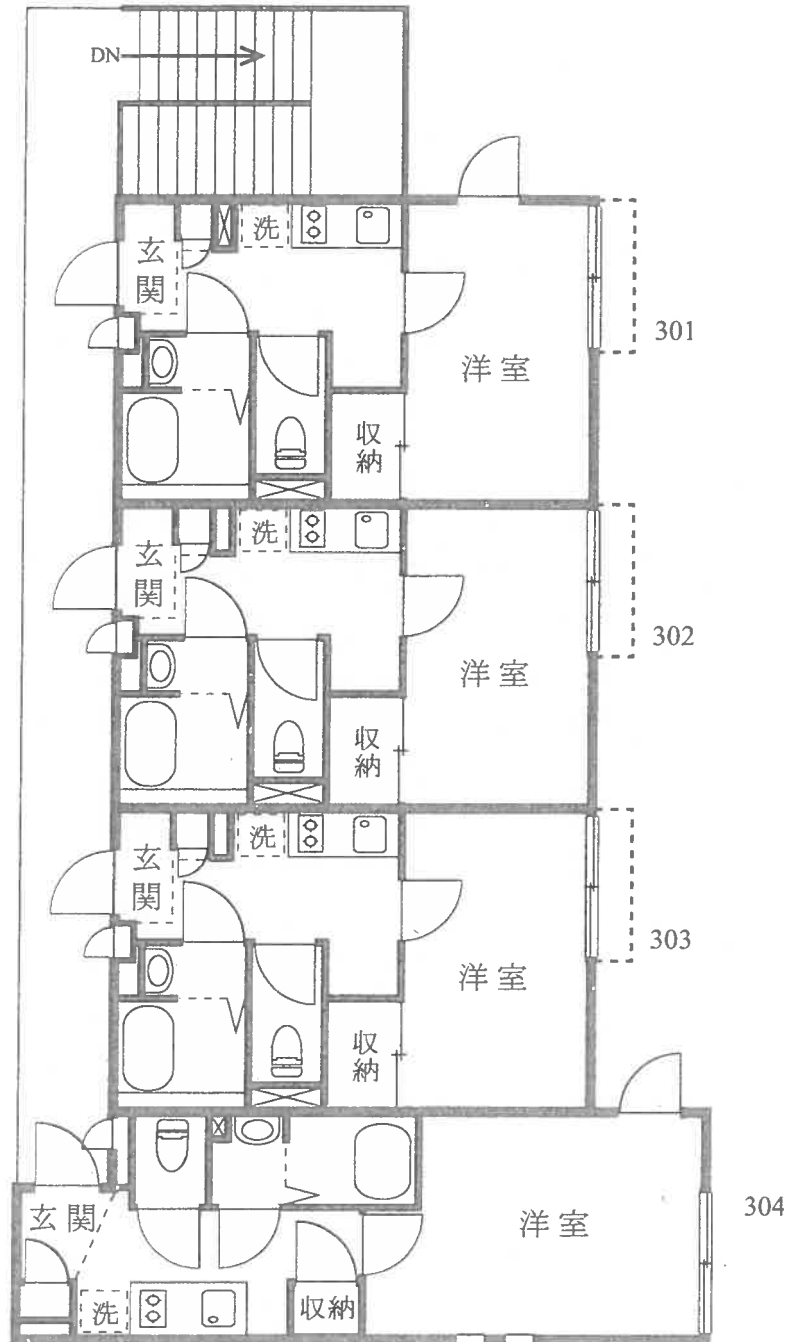


2階



←○: 写真撮影位置と方向

3階



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

令和7年（ケ）第50号
令和7年5月 8日外 現地調査
令和7年5月31日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 141,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 19,220,000円
物件2（建物）	金 122,140,000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（民事執行法第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額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の建物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評価するものであり、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：荒川区南千住 3－4－9 名 称：CLEINO TAKEDAⅡ
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 荒川区南千住三丁目
 地 番 36 番 6
 地 目 宅地
 地 積 177.38 平方メートル

- 2 所 在 荒川区南千住三丁目 36 番地 6
 家屋 番号 36 番 6
 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	82.93 平方メートル
2 階	82.93 平方メートル
3 階	82.93 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	東京メトロ日比谷線「南千住」駅南口の南東方約450m（道路距離、徒歩約6分）、JR常磐線・つくばエクスプレス「南千住」駅西口の南東方約600m（道路距離、徒歩約8分）、荒川区南千住3丁目4番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅の中にビジネスホテル、作業所等も混在する地域。	
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 準工業地域（第二種中高層階住居専用地区） 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、 日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	177.38㎡ ほぼ長方形 間口約9.7m・奥行約18m 平坦 なし
接面道路の状 況等	北側で幅員約6mの区道（注）に接面している。 （注）建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状 況等	物件2の建物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・各階平面図写のとおり。	
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	荒川区の「防災地図（水害版）」によると、浸水が想定される区域に所在している。	

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成31年4月19日新築 約6年 約29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 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ等(各室に1つずつ)
床面積(現況)	1 階 82.93㎡ 2 階 82.93㎡ 3 階 82.93㎡ 延べ 248.79㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1 K × 1 2 室(各階4室)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	後記「建物の利用状況等一覧」参照	
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。	

<建物の利用状況等一覧>

<原賃貸借の概要>

占有範囲	賃 貸 人	賃 借 人	占有開始日	契 約 期 間	月 額 賃 料	敷 金 等
全部	所有者	(株)レオパレス21	R1.5.16	R1.5.16 } R31.5.15	813,600円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が転貸目的で賃借し、下記のとおり転貸している。賃料より各サービス料(※)を差し引いた金額754,200円を振込んでいる。 ※建物メンテナンス費用 33,000円、家具・家電サービス料 26,400円						

<転貸借の概要>

占有範囲	転 貸 人	転 借 人	占有開始日	契 約 期 間	月 額 賃 料 等	敷金等
101	(株)レオパレス21	個人	R2.1.10	R6.1.10 } R8.1.9	(賃料) 86,000円 (共益費) 3,000円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が住居として使用している。						
102	(株)レオパレス21	法人	R4.4.24	R6.4.24 } R8.4.23	(賃料) 84,000円 (共益費) 3,000円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
103	(株)レオパレス21	法人	R6.11.25	R6.11.25 } R8.11.24	(賃料) 92,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						

※環境維持費、LEONETオプション、水光熱オプションは税込み。

占有範囲	転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	敷金等
104	(株)レオパレス21	法人	R1.6.7	R5.6.7 } R7.6.6	(賃料) 84,000円 (共益費) 3,000円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
201	(株)レオパレス21	法人	R7.3.10	R7.3.10 } R9.3.9	(賃料) 96,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
202	(株)レオパレス21	法人	R7.2.24	R7.2.24 } R9.2.23	(賃料) 94,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
203	(株)レオパレス21	法人	R5.6.1	R5.6.1 } R7.5.31	(賃料) 94,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円 (水光熱オプション料) 17,600円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
204	(株)レオパレス21	法人	R6.7.11	R6.7.11 } R8.7.10	(賃料) 96,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円 (LEONETオプション1) 2,640円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						

※環境維持費、LEONETオプション、水光熱オプションは税込み。

占有範囲	転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	敷金等
301	(株)レオパレス21	法人	R7.3.1	R7.3.1 } R9.2.28	(賃料) 96,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円 (水光熱オプション料) 22,000円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
302	(株)レオパレス21	法人	R1.5.26	R5.5.26 } R7.5.25	(賃料) 85,000円 (共益費) 3,000円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
303	(株)レオパレス21	法人	R6.4.25	R6.4.25 } R8.4.24	(賃料) 95,000円 (共益費) 5,500円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						
304	(株)レオパレス21	法人	R2.7.2	R6.7.2 } R8.7.1	(賃料) 89,500円 (共益費) 3,000円 (環境維持費) 550円	なし
占有権原は転借権。転借人が社宅として使用している。						

※環境維持費、LEONETオプション、水光熱オプションは税込み。

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は賃貸用不動産である。このため、土地価格に建物価格を加えた積算価格のほかに、貸家から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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 土地価格(物件1)

物件1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/㎡) ア	個別格差 イ			
1	538,000	×1.00	×177.38	×1.00	=95,430,000

※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。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。

公示地 荒川-16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 466,000 \text{ 円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & = 538,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & &
 \end{array}$$

時 点 修 正：公示地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：公示地等は二方路地であるが補正の必要なしと判定した。

地 域 格 差：公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び環境条件で劣っていること考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：格差なしと査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なしと判定した。

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	400,000	×248.79	×0.80	=79,610,000

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：

・経過年数 約6年、経済的残存耐用年数 約29年、観察減価率 3%。

・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 = 29年 ÷ (6年+29年) × (1－0.03) = 0.80(小数第3位を四捨五入)

2 積算価格の判定

積算価格は前記 1 により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算して求めた。

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	95,430,000	×0.75	法定地上権	=71,570,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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 ウ	積算価格(円) エ	構成比 (%) オ
1	(95,430,000	－71,570,000)		=23,860,000	13.6
2	(79,610,000	＋71,570,000)	×1.0	=151,180,000	86.4
合 計				175,040,000	100.0

ア 基礎となる価格：物件1＝前記1①オ、物件2＝前記1②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価：必要なし。

Ⅱ 収益価格

直接還元法を採用し、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収益価格を下記のとおり求めた。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。

有効総収益 (円) ア	総費用(円) イ	純収益(円)	還元利回り ウ	収益価格(円)
(9,763,000	－1,450,665)	=8,312,335	÷4.7%	=176,860,000

ア 有効総収益：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：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

ウ 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、実際に取引になった収益用不動産の利回りを参考に、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査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格が求められた。積算価格は土地価格と建物価格を加算したもので、不動産の原価性に着目した価格である。収益価格は対象不動産が将来的に生み出すであろうと予測される純収益に基づき試算した価格で理論性の高い価格である。採用する賃料や還元利回りにより価格が大きく左右され、流動的な性格を有するが、賃貸用不動産では重視される価格である。

対象不動産は賃借人が居る賃貸事業用不動産であることから、収益価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	175,040,000円
② 収 益 価 格	176,860,000円
③ 調整後の価格	176,700,000円

2 評価額の算出

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(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円)
1	176,700,000	×13.6%	×1.0	×0.8		=19,220,000
2		×86.4%	×1.0	×0.8	－ 0	=122,140,000
一 括 価 格 (合 計)						141,360,000

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：積算価格の構成比(前記Ⅰ2②オ)。

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 その他の控除(敷金等)：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（荒川－16）

所 在：荒川区南千住3丁目141番26・「南千住3－31－5」

価 格：466,000円／㎡

位 置：「南千住」駅、1.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：355㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東5.9m区道、背面道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、防火地域

地域の概要：一般住宅、中層マンション等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

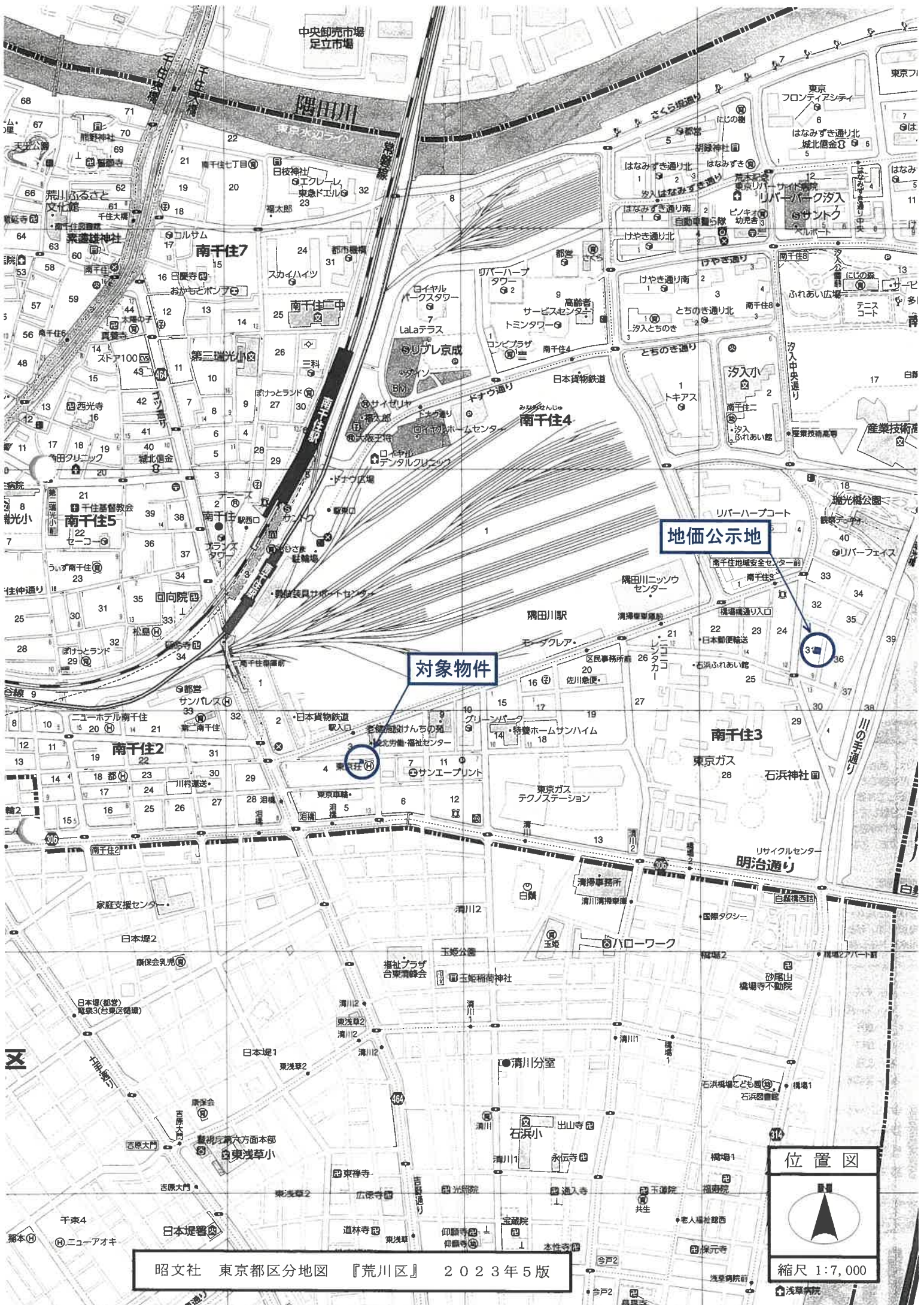
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月31日

評価人 不動産鑑定士

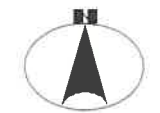
有 沢 範 芳



地価公示地

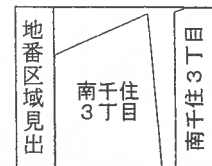
対象物件

位置図



縮尺 1:7,000

1 14-7

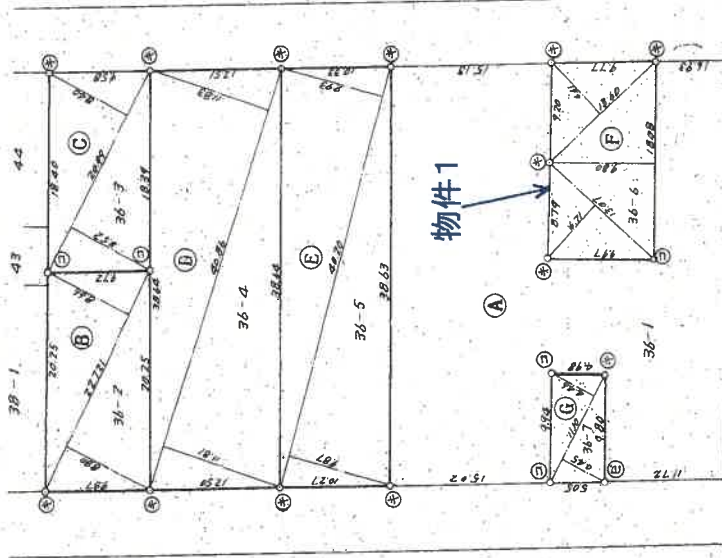


(1/1)

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。
(東京法務局北出張所管轄)
令和7年1月17日 千葉地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 36-7 36-1
土地の所在 荒川区南千住3丁目



道路

昭和六拾年拾月八日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

縮尺 1/500

申請人

017885

(東京土地家屋調査士会用紙)

作製者

昭和60年9月30日付

求積表

符 号	地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積 m ²
(B)	36 - 2	27.721	8.80	396.7086	198.3543
(C)	36 - 3	20.99	8.52	355.1508	177.5754
(D)	36 - 4	40.86	11.81	965.9304	482.9652
(E)	36 - 5	40.20	9.93	795.9600	397.9800
(F)	36 - 6	13.07	6.71	87.6897	177.3898
		18.08	9.80	177.1840	
		13.60	6.61	89.8960	
		計		354.7797	
(G)	36 - 7	11.10	4.45	98.9010	49.4505
(A)	36 - 1	7475.33	(B) (C) (D) (E) (F) (G)	=	991.6148

登記年月日：平成31年4月25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。
(東京法務局北出張所管轄)
令和7年1月17日 千葉地方方法務局

登記官

請求番号：5-2

建物図面

各階平面図

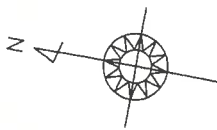
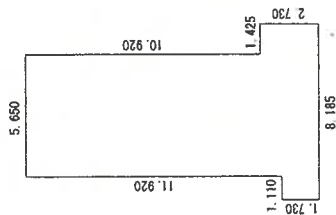
家屋番号 36番6

建物の所在 荒川区南千住三丁目36番地6

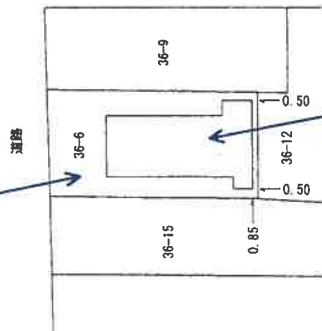
1階・2階・3階（各階同型）

求積表

$1.730 \times 1.110 = 1.92030$
 $2.730 \times 1.425 = 3.89025$
 $13.650 \times 5.650 = 77.12250$
合計 = 82.93305
床面積 82.93 m²



物件1



物件2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者

[Redacted]

(平成31年4月22日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

[Redacted]

縮尺

1 / 500