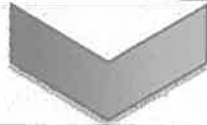


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8年 5月 1日

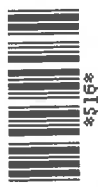
東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 8年 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月 11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 8年 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 8年 5月 1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	65,210,000 52,168,000	一括	13,042,000	291,775	62,522
1	13,500,000				
2	290,000				
3	51,420,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北区上十条三丁目5番地31 |
| | 家屋 番号 | 5番31 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.86平方メートル
2階 104.86平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月27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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

占有者につき別紙占有者目録記載のとおり

審尋の結果、A&T consulting株式会社はワールドパラダイス合同会社より本件物件を転借していることが認められる。ワールドパラダイス合同会社の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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掲載されています。



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番31 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.17平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番40 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.21平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北区上十条三丁目5番地31 |
| | 家屋 | 番号 | 5番31 |
| | 種 | 類 | 寄宿舍 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 104.86平方メートル |
| | | | 2階 104.86平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
103号室及び共用スペース部分	A&Tconsulting株式会社	左記占有者が占有している。
101号室	A	左記占有者が占有している。
102号室	B	左記占有者が占有している。
104号室	C	左記占有者が占有している。
105号室	D	左記占有者が占有している。
106号室	E	左記占有者が占有している。
107号室	F	左記占有者が占有している。
108号室	G	左記占有者が占有している。
109号室	H	左記占有者が占有している。
110号室	I	左記占有者が占有している。
201号室	J	左記占有者が占有している。
202号室	K	左記占有者が占有している。
203号室	L	左記占有者が占有している。
204号室, 206号室, 209号室, 210号室	M	左記占有者が占有している。
205号室	N	左記占有者が占有している。
207号室	O	左記占有者が占有している。
208号室	P	左記占有者が占有している。

令和 7年 (ケ) 第270号
令和 7年 7月15日受理
令和 7年 9月12日提出
(評価人 榎本 純)

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 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北区上十条三丁目5番地31 |
| | 家屋 番号 | 5番31 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.86平方メートル
2階 104.86平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	東京都北区上十条三丁目25番21号 STEP CLOUD十条Ⅲ															
土地	物件1. 2															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1. 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日	
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 執行官の意見
3	<input checked="" type="checkbox"/> 全部(108号室を除く) A&T consulting 株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：寄宿舎
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・9・30 自 R6・9・30 至 R8・9・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費：月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 A&T consulting 株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・1・27 自 R6・1・27 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費：月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・8・15 自 R7・8・15 至 R9・8・14	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費：月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし

※ 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：貸借人	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 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・5・20 自 R7・5・20 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・10・1 自 R6・10・1 至 R8・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・3・1 自 R7・3・1 至 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 24,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし 更新状況については不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 109号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・6・10 自 R7・6・10 至 R9・6・9	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額2,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 110号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・不明 自 R6・不明 至 R8・不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 24,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・6・24 自 R7・6・24 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書あり

※ 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: 借借人	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 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・10・23 自 R6・10・23 至 R8・10・22	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書あり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・1 自 R7・1・1 至 R8・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約が不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・1・30 自 R6・1・30 至 R8・1・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・1 自 R7・1・1 至 R8・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約が不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・1 自 R6・6・1 至 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約が不明

※ 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 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号室 P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・8・27 自 R6・8・27 至 R8・8・26	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約, 定借説明書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 209号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・1 自 R7・1・1 至 R8・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約が不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 210号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・1・1 自 R7・1・1 至 R8・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費:月額20,000円 定期借家契約が不明
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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
C (104号室占有者)	<p>本件建物の104号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>回答書には、令和4年から居住と書きましたが、それは間違いで同建物には令和2年1月27日から居住しています。</p> <p>交付を受けた説明書の冒頭に「Q様」と記載されているということですが、なぜその名前になっているかは分かりません。</p> <p>また、提出した契約書では、令和6年1月26日までになっていますが、その後の契約書は交わしておらず、家賃等の内容はそのまま同建物を借り受けています。</p> <p>同建物に不具合はありません。</p>
D (105号室占有者)	<p>本件建物の105号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>同建物の契約が今月の8月14日で切れているということですが、現在、契約書はありませんが、新たな契約を結んでおり、賃料等の内容は変わらず契約期間も2年間です。</p> <p>同建物に不具合はありません。</p>
E (106号室占有者)	<p>本件建物の106号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>同建物の賃貸借契約については、契約書を提示します。</p> <p>同契約書によれば、本年(令和7年)5月19日で契約が切れているとのことですが、新たな契約については連絡も来ていないので、そのまま最初の契約内容で住み続けています。</p> <p>同建物に不具合はありません。</p>
F (107号室占有者)	<p>本件建物の107号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>同建物の賃貸借契約については、契約書を提示します。</p> <p>同建物に不具合はありません。</p>
H (109号室占有者)	<p>本件建物の109号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>同建物の最初の賃貸借契約書については、紛失してしまいましたが、同建物には令和5年6月10日から居住しています。</p> <p>最新の契約書については、持っていますので提示します。</p> <p>同建物に不具合はありません。</p>

(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
I (110号室占有者)	<p>本件建物の110号室は、私が住居として使用しています。 同建物の賃貸借契約書について、紛失してしまいありません。 同建物には、3年前の2022年から住んでいます。月については忘れてしまいました。賃貸借契約については1回だけ更新をしています。 契約内容について、期間は2年間で、賃料は24,000円、管理費が20,000円です。敷金はありませんでした。 同建物に不具合はありません。</p>
J (201号室占有者)	<p>本件建物の201号室は、私が住居として使用しています。 同建物の契約については、令和7年6月23日で切れているとのことですが、新たな契約は結んでいません。家賃等は最初の契約書のままで使っています。 同建物に不具合はありません。</p>
L (203号室占有者)	<p>本件建物の203号室は、私が住居として使用しています。 同建物の契約については、契約書を提示します。 同建物に不具合はありません。</p>
M (204号室, 206号室, 209号室, 210号室占有者)	<p>本件建物の204号室, 206号室, 209号室及び210号室については、私が住居として使用しています。 同各建物の契約書については、バラバラには契約はしておらず一括で借りています。契約書については送付します。 同各建物については、平成31年1月1日から使用しており、2年ごとに新たな契約を結んでいます。 家賃については、同各建物とも同じで、家賃が27,000円で管理費が20,000円となっています。 同各建物に不具合はありません。</p>

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
N (205号室占有者)	<p>本件建物の205号室は、私が住居として使用しています。 契約書については、紛失してしまいました。 契約内容については、送付しました重要事項説明書の内容で間違いありません。 同建物に不具合はありません。</p>
O (207号室占有者)	<p>本件建物の207号室は、私が住居として使用しています。 同建物の契約書については、紛失してしまいました。 契約内容としては、最初は令和4年6月1日から令和6年5月31日までで、家賃が27,000円、管理費が20,000円です。 昨年、新たな契約を結び現在の契約期間は、令和6年6月1日から令和8年5月31日までとなっています。家賃等は変わりません。敷金もありません。 同建物に不具合はありません。</p>
P (208号室占有者)	<p>本件建物の208号室は、私が住居として使用しています。 同建物の契約については、提示した重要事項説明書の内容で間違いありません。 同建物に不具合はありません。 (以上 令和7年8月19日面接聴取)</p>

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 物件3の建物は、2階建ての戸建てであるが、各階に細かく独立した居室を設けることによりシェアハウスとして利用されており、各階には洗面、シャワー室、トイレ及びキッチンが備え付けられ、各居住者が利用できるようになっている。
- 3 本件建物の占有状況及び占有権原については、関係人の陳述及び占有者から提出された回答書・契約書並びに現場の状況から3枚目～6枚目記載のとおり認定した。
- 4 占有者の占有権原については、関係人の陳述、各居住者から提出された回答書及び契約書から可能な限り記載したが、マスターリースと思われるA&T consulting 株式会社に対し何度も占有権原に関する照会書を送付するも回答がなく、居住者には外国人も居住しているため不明な点があると言わざるを得ない。
また、本件建物占有者であるMは建物所有者と同じ姓名であったため、建物所有者であるかを確認するため、何度か物件所在地に赴き話を聞こうと試みたが、不在のため話を聞くことができなかった。
なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、建物所有者からも回答を得られなかった。
- 4 評価人の調査によれば、物件1及び2の土地に東側で接する道路は区道で、建築基準法42条2項道路とのこと。
- 5 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。

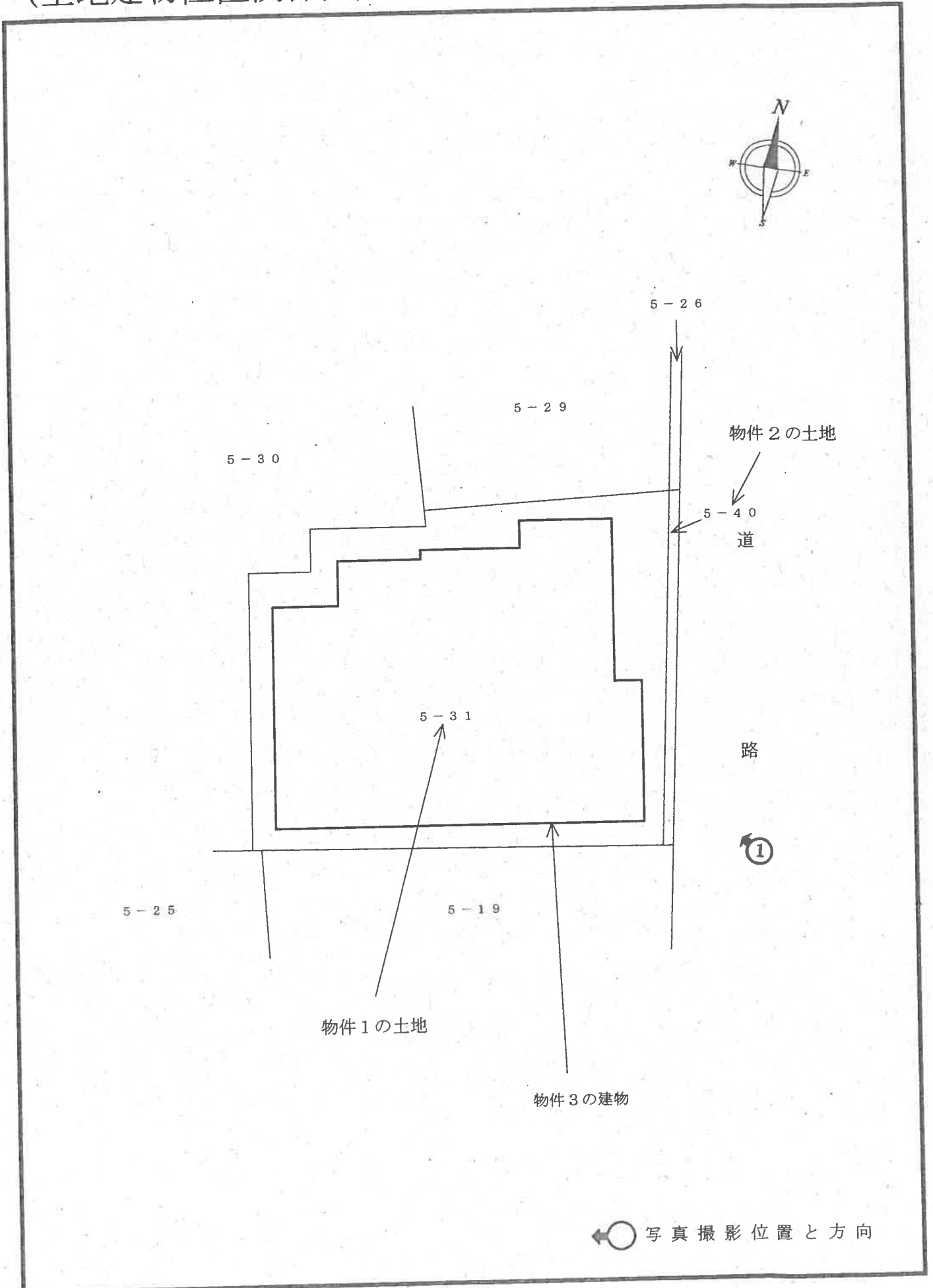
以上

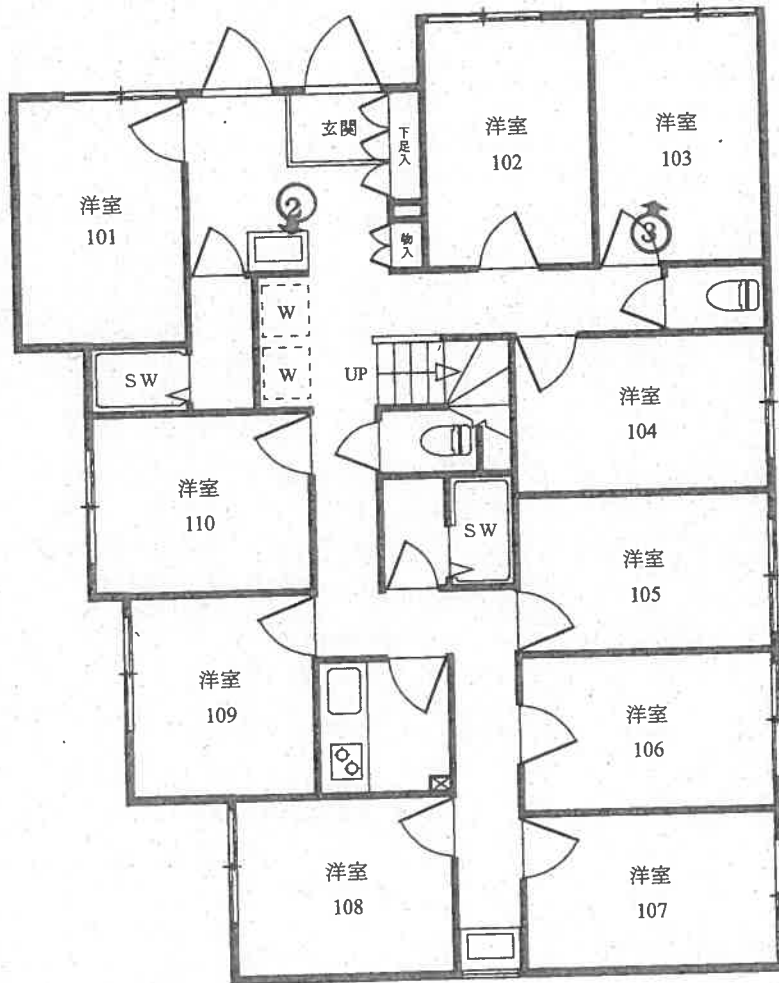
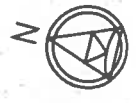
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月18日 14:40-14:55	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年7月23日 : - :	当庁 (郵便)	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付
7年8月5日 7:05-7:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年8月14日 : - :	当庁 (郵便)	■A&T consulting 株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年8月19日 8:00-10:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■C, D, E, F, H, I, J, L, M, N, O及びPから面接聴取
7年8月27日 : - :	当庁 (郵便)	■A&T consulting 株式会社に対し占有権原に関する照会書を再度送付
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 8月19日 目的物件のうち、104号室、105号室、106号室、107号室、109号室、110号室、201号室、203号室、204号室、205号室、206号室、207号室、208号室、209号室及び210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。</p> <p>■ 令和 7年 8月19日 目的物件のうち、102号室及び202号室は不在で施錠されていたので、立会人Rを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和 7年 8月19日 目的物件のうち、101号室、103号室及び108号室は不在だったので、立会人Rを立ち合わせて建物内に立ち入った。 (写真3葉添付)</p>		

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

(土地建物位置関係図)

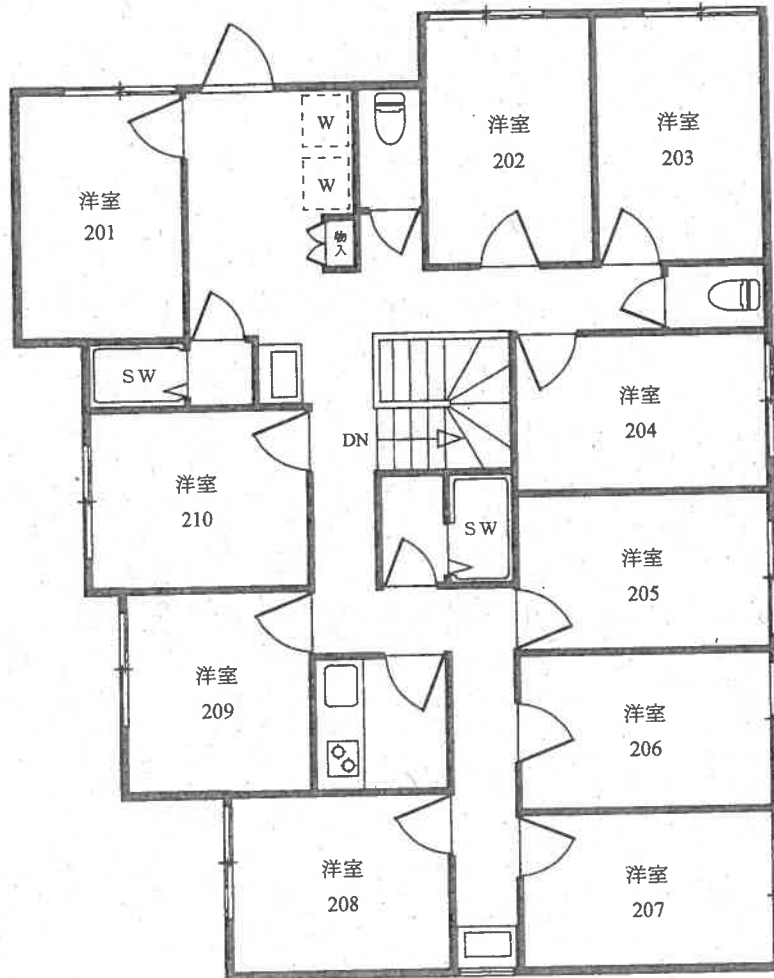
令和7年(ケ)第270号





1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第270号
令和7年8月19日 現地調査
令和7年9月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 65,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,500,000円
物件2 (土地)	金 290,000円
物件3 (建物)	金 51,420,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の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			
3			住居表示：北区上十条3-25-21 名称 STEP CLOUD十条Ⅲ
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 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区上十条三丁目 |
| | 地 番 | 5番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北区上十条三丁目5番地31 |
| | 家屋 番号 | 5番31 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.86平方メートル
2階 104.86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及び2）

位置・交通	JR埼京線「十条」駅の北西方 道路距離約550m（徒歩約7分）、JR京浜東北線「東十条」駅の西方 道路距離約720m（徒歩約9分）、北区上十条3丁目25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、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。		
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）	北側幅員7.2m区道の道路境界から	20m内	20m超
	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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新防火） 第3種高度地区、 日影規制、地区計画等	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域（新防火） 第2種高度地区、 日影規制、地区計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	155.38㎡（登記面積） ほぼ整形 間口約11.7m、最大奥行約13.8m 概ね平坦である なし	
接面道路の状況等	東側で現況幅員約3.8mの区道（建築基準法第42条2項該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地である。		
土地の利用状況等	物件3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：あり ガス：あり 下水道：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	前面道路は幅員4m未満の区道（建築基準法第42条2項道路）であるため、目的物件は物件2部分相当をセットバック範囲として目地で分けて明示している。		

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29年9月1日新築 約8年 約22年									
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレートぶき2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 フローリング等 キッチン、シャワー室、トイレ、ランドリー等									
床面積（登記）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>:</td> <td>104.86㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>:</td> <td>104.86㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>:</td> <td>209.72㎡</td> </tr> </table>		1階	:	104.86㎡	2階	:	104.86㎡	合計	:	209.72㎡
1階	:	104.86㎡									
2階	:	104.86㎡									
合計	:	209.72㎡									
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	寄 宿 舎（シ ョ ア ハ ウ ス） 1F：洋室×10・シャワー室・トイレ・キッチン等 2F：洋室×10・シャワー室・トイレ・キッチン等									
品 等	普通										
保守管理の状態	やや劣る										
建物の利用状況	次ページ＜占有者等の状況一覧＞のとおり。										
特 記 事 項	各部屋については、ヒアリングすることができた占有者によれば、特に不具合はないとのこと。ただし現地調査日においては1F共用部分のエアコンから漏水していた。										

<占有者等の状況一覧>

占有範囲	貸主	借主	占有権原	占有開始日	直近の賃貸契約期間	月額賃料(円)	保証金等(円)	利用の現況等(税抜)
全部 ※108除く	不明	A&Tconsulting(株)	不明	不明	不明	不明	不明	寄宿舎
101	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R6.9.30	R6.9.30 ┆ R8.9.29	27,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
102	不明	個人	不明	不明	不明	不明	不明	居宅
103	空室							居宅
104	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R2.1.27	R6.1.27 ┆ 期間の定めなし	29,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
105	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R5.8.15	R7.8.15 ┆ R9.8.14	26,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
106	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R5.5.20	R7.5.20 ┆ 期間の定めなし	25,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
107	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R6.10.1	R6.10.1 ┆ R8.9.30	25,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
108	所有者	個人	賃借権	R3.3.1	R7.3.1 ┆ 不明	24,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
109	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R5.6.10	R7.6.10 ┆ R9.6.9	43,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費2,000円/月
110	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R4・不明	R6・不明 ┆ R8・不明	24,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月

占有範囲	貸主	借主	占有権原	占有開始日	直近の賃貸契約期間	月額賃料(円)	保証金等(円)	利用の現況等(税抜)
201	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R5. 6. 24	R7. 6. 24 } 期間の定めなし	28,000	—	居宅 定期借家(定借説明書有) 管理費20,000円/月
202	不明	個人	不明	不明	不明	不明	不明	居宅
203	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R6. 10. 23	R6. 10. 23 } R8. 10. 22	27,000	—	居宅 定期借家(定借説明書有) 管理費20,000円/月
204	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	H31. 1. 1	R7. 1. 1 } R8. 12. 31	27,000	—	居宅 定期借家契約か不明 管理費20,000円/月
205	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R6. 1. 30	R6. 1. 30 } R8. 1. 29	27,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
206	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	H31. 1. 1	R7. 1. 1 } R8. 12. 31	27,000	—	居宅 定期借家契約か不明 管理費20,000円/月
207	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R4. 6. 1	R6. 6. 1 } R8. 5. 31	27,000	—	居宅 定期借家契約か不明 管理費20,000円/月
208	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	R6. 8. 27	R6. 8. 27 } R8. 8. 26	26,000	—	居宅 定期借家(定借説明書無) 管理費20,000円/月
209	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	H31. 1. 1	R7. 1. 1 } R8. 12. 31	27,000	—	居宅 定期借家契約か不明 管理費20,000円/月
210	A&Tconsulting(株)	個人	転借権	H31. 1. 1	R7. 1. 1 } R8. 12. 31	27,000	—	居宅 定期借家契約か不明 管理費20,000円/月

※現況調査報告書等による

第5 評価額算出の過程

目的物件は寄宿舎であるので、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及び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	ウ	エ	オ
1	587,000	× 0.98	×152.17	× 0.95	= 83,160,000
2			×3.21	× 0.95	= 1,750,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & & \text{北-23} & & & & \\ \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 554,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 587,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、ほぼ同等であると判断した。

イ 個別格差：セットバック、用途境等を考慮した。

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%の減価と判定した。

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/㎡)	床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
3	200,000	× 209.72	× 0.37	= 15,520,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・ 経過年数約 8年、 経済的残存耐用年数約 22年、 観察減価率 50%減 (シェアハウスの仕様の陳腐化等の現況を考慮した。)

・ 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)

$$\text{現価率} = 22 \text{年} \div (8 \text{年} + 22 \text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.37 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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		土地利用権等価格 (円) ウ
		イ		
1	83,160,000	× 0.75	法定地上権	= 62,370,000
2	1,750,000	× 0.75	法定地上権	= 1,310,000
(合計)				63,680,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を総合的に勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格の控 除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) エ	構成比 オ
1	(83,160,000	- 62,370,000)	/	= 20,790,000	20.70%
2	(1,750,000	- 1,310,000)	/	= 440,000	0.44%
3	(15,520,000	+ 63,680,000)	/	= 79,200,000	78.86%
積算価格 (合計)				100,430,000	100.00%

ア 基礎となる価格

: 前記1

イ 土地利用権等価格

: 前記2①ウによる。

ウ 占有減価修正

: 必要なし。

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 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
(5,799,000	- 974,000)	= 4,825,000	÷ 7.0%	= 68,930,000

ア 有効総収益

: 現行の月額支払賃料等を参考に査定し、これから本件建物の状況を考慮した空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用

: 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算した。

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りになった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

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いる。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。

本件では両価格に開差が生じた。建物用途から収益性を重視して取引されるであろうことが想定されるため、やや収益価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	100,430,000 円
②収益価格	68,930,000 円
③調整後の価格	81,500,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に価格構成比を乗じて、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) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額(円) オ	評価額(円) カ
1	81,500,000	×20.70%	× 1.0	× 0.8		= 13,500,000
2		×0.44%	× 1.0	× 0.8		= 290,000
3		×78.86%	× 1.0	× 0.8		= 51,420,000
一 括 価 格						65,210,000

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オによる。

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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格「北-23」

所 在 : 北区十条仲原1丁目12番53外
「十条仲原1-17-2」

価 格 : 554,000 円/㎡

位 置 : 「十条」駅から約500mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 71㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側 3.6m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

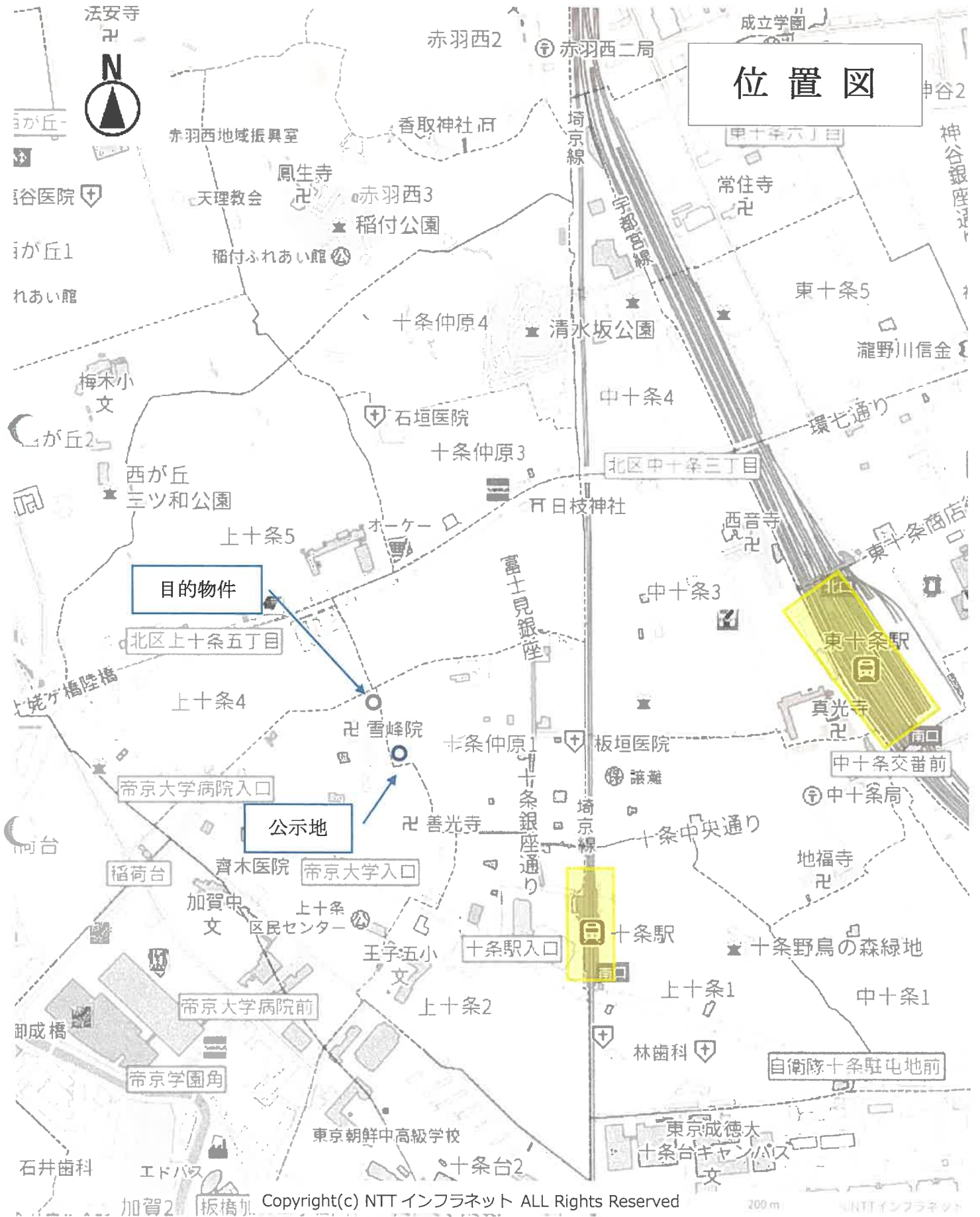
以 上

令 和 7 年 9 月 12 日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

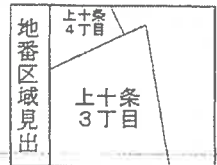
位置図





-10399.487 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北区上十条三丁目			地番	5番31			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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5月15日

東京法務局

請求番号：11-1

登記官



(1/1)

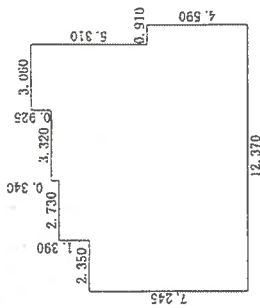
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成29年9月14日

各階平面図 建物図面

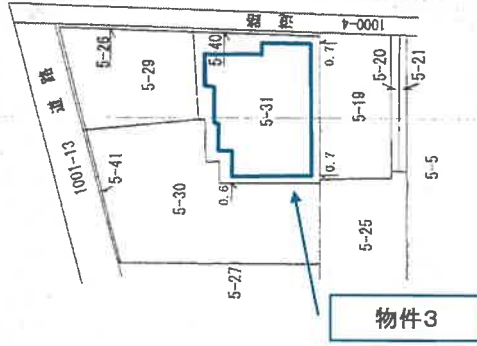
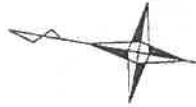
家屋番号 5-31
 建物の所在 北区上十条三丁目 5番地 31

1階 2階
 (各階同型)



求積表

12.370 × 4.590	=66.778300
11.460 × 2.655	=30.426300
9.110 × 1.390	=12.662900
6.380 × 0.340	=2.169200
3.060 × 0.925	=2.830500
合計	104.867200
床面積	104.86 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局北出張所管轄)

令和7年5月15日 東京法務局

登記官