

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

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 6月 5日から<br>令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 6月19日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 7月 3日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所川越支部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 6月23日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月27日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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、物件所在地を管轄する農業委員会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21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*913\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 30,760,000<br>24,608,000 | 一括       | 6,152,000  | 385,734  | 90,396   |
| 1    | 6,190,000                |          |            |          |          |
| 2    | 24,570,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 飯能市東町                  |
|   | 地 番   | 4 9 番 1 0              |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1 6 1 . 9 8 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 飯能市東町 4 9 番地 1 0       |
|   | 家屋 番号 | 4 9 番 1 0              |
|   | 種 類   | 店舗 共同住宅                |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 5 階建            |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 2 1 . 7 8 平方メートル |
|   |       | 2 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル |
|   |       | 3 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル |
|   |       | 4 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル |
|   |       | 5 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由紀

## 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】

## (1)賃借権

範 囲 103号室

賃借人 C

期 限 令和8年1月14日まで

賃 料 月額5万3000円(管理費3000円を含む。)

保証金 15万0000円(年10パーセント償却の特約がある。)

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。

## (2)賃借権

範 囲 202号室

賃借人 E

期 限 令和7年9月30日まで

賃 料 月額4万5000円(共益費3000円を含む。)

保証金 4万2000円

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。

## (3)賃借権

範 囲 302号室

賃借人 G

期 限 令和7年12月18日まで

賃 料 月額4万8000円(管理費5000円を含む。)

敷 金 12万0000円(ただし、管理会社提出の更新契約書の記載及び同社担当者の主張によれば、敷金は4万3000円)



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2】

(1) 101号室

A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。

(2) 102号室

B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。

(3) 201号室

D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。

(4) 203号室

本件所有者が占有している。

(5) 301号室

F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。

(6) 303号室

C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。

(7) 401号室

本件所有者が占有している。

(8) 402号室

株式会社彩の榊が占有している。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。

(9) 403号室

本件所有者が占有している。

(10) 501号室

本件所有者が占有している。

(11) 502号室

本件所有者が占有している。

(12) 503号室

本件所有者が占有している。

---

#### 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等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   | 飯能市東町              |             |        |
|   | 地 番   | 4 9 番 1 0          |             |        |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |        |
|   | 地 積   | 1 6 1 . 9 8 平方メートル |             |        |
| 2 | 所 在   | 飯能市東町 4 9 番地 1 0   |             |        |
|   | 家屋 番号 | 4 9 番 1 0          |             |        |
|   | 種 類   | 店舗 共同住宅            |             |        |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 5 階建        |             |        |
|   | 床 面 積 | 1 階                | 1 2 1 . 7 8 | 平方メートル |
|   |       | 2 階                | 1 2 6 . 3 6 | 平方メートル |
|   |       | 3 階                | 1 2 6 . 3 6 | 平方メートル |
|   |       | 4 階                | 1 2 6 . 3 6 | 平方メートル |
|   |       | 5 階                | 1 2 6 . 3 6 | 平方メートル |



B I T

令和 6年(ケ)第7号

令和 6年 2月 5日受理

令和 6年 5月 27日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 飯能市東町  
地 番 4 9 番 1 0  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 飯能市東町 4 9 番地 1 0  
家屋 番号 4 9 番 1 0  
種 類 店舗 共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建  
床 面 積  
1 階 1 2 1 . 7 8 平方メートル  
2 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル  
3 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル  
4 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル  
5 階 1 2 6 . 3 6 平方メートル



(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 住居表示           | 飯能市東町11番12号                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>1 その他の者らが本建物を居宅又は店舗として使用している<br>2 建物所有者が上記1以外の部分を居宅（空室）として占有している<br><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<br><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         | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                                  | 占有<br>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<br>現在の契約                             | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                            | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>-----<br>A       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H30・3・15<br>-----<br>自R6・3・15<br>至R8・3・14 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>30,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>30,000円  | 共益費5,000円                |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室<br>-----<br>B       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R4・11・7<br>-----<br>自R4・11・7<br>至R7・11・6  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>70,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>350,000円 | 共益費3,000円                |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 103号室<br>-----<br>C       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H29・1・15<br>-----<br>自R5・1・15<br>至R8・1・14 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>50,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>150,000円 | 管理費3,000円<br>保証金は年10%償却  |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>-----<br>D       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H30・7・1<br>-----<br>自R4・7・1<br>至R6・6・30   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>42,000円  | 共益費5,000円<br>保証金は年20%償却  |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>-----<br>E       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H27・10・1<br>-----<br>自R5・10・1<br>至R7・9・30 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>42,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>42,000円  | 共益費3,000円<br>保証金は年20%償却  |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203号室<br>-----<br>所有者（空室） | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉                                          | . .<br>-----<br>自 . .                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転                                          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保                                         |                          |
|           |                                                                                              |                                                                                                                                                               |                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |                          |

※ 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

(占有関係用(多占))

| 占有者及び占有権原 |                                                                                     |                                                                                                                                                               |                                    |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                             |                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                         | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                             |                                                                   |
|           |                                                                                     |                                                                                                                                                               | 占有開始                               | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                   | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                          |
|           |                                                                                     |                                                                                                                                                               | 現在の契約                              | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                             |                                                                   |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>F       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R3・3・31<br>自R5・3・31<br>至R7・3・30    | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>42,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 共益費3,000円                                                         |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室<br>G       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H7・12・19<br>自R5・12・19<br>至R7・12・18 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>43,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>120,000円 | 管理費5,000円<br>管理会社提出の更新契<br>約書の記載及び同社担<br>当者の主張によれば、<br>敷金は43,000円 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 303号室<br>C       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H31・2・15<br>自R5・2・15<br>至R7・2・14   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>43,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>43,000円  | 共益費2,000円<br>保証金は年20%償却                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 401号室<br>所有者(空室) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                                                                   |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 402号室<br>株式会社彩の神 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・11・20<br>自R5・11・20<br>至R7・11・19 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>44,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 共益費5,000円<br>賃借人の社員H及びI<br>が居住している。                               |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 403号室<br>所有者(空室) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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

(占有関係用(多占))

| 占有者及び占有権原 |                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                              |                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                                  | 占有<br>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<br>現在の契約                  | 占有<br>権原                                                                                                                                           | 貸主                                                                                                                   | 更新<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                                                                                    | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 501号室<br>-----<br>所有者(空室) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 502号室<br>-----<br>所有者(空室) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 503号室<br>-----<br>所有者(空室) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>-----                    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>-----                    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>-----                    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居室   | 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

## そ の 他 の 事 項

- 1 203号室の洋室の窓枠に雨漏り跡あり(写真⑬、⑭)
- 2 303号室の洋室の壁に黴が見られ、壁紙が剥がれている(写真⑳)。
- 3 401号室の西側洋室の壁に黴が見られ、壁紙が剥がれている(写真㉔、㉕)
- 4 403号室の
  - (1) 洋室の北側物入内部に水が浸入した跡と黴が見られる(写真㉒上段、写真㉓下段)
  - 同室の窓枠に雨漏り跡あり(写真㉖)
  - (2) 台所北側の壁の一部に黴が見られ、壁紙が剥がれている(写真㉘)
  - (3) 和室の北側の壁に黴が見られる(写真㉙)
  - 同室北側の窓枠に雨漏り跡あり(写真㉚)
  - 同室の押入内部の北側の壁に染みと黴が見られる(写真㉛)
- 5 502号室のDKと便所の床下の配管の修繕が途中の状態である(写真⑰、⑱)
- 6 503号室の
  - (1) 東側洋室の北側の壁に壁紙の剥がれと亀裂が見られる(写真㉑、㉒)
  - 同室の北側の物入内部に黴が見られる(写真㉗)
  - (2) 西側洋室の床が水浸しになっていた(写真㉙)
  - 同室の西側の壁に黴が見られる(写真㉚、㉛)

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                   |                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>■ B<br/>(102号室占有者)</p> | <p>このエアコン(写真④左手)は、部屋を借りた当初から壊れているので使っていません。このライト(写真④右手)も、こちらで直すようにと言われました。</p>                                                                                                                                                |
| <p>■ E<br/>(202号室占有者)</p> | <p>給湯器が不安定で、突然熱いお湯が出てくることがあります。<br/>雨が降ると3階バルコニーの脱出口から水が垂れてきます(写真⑧)。</p>                                                                                                                                                      |
| <p>■ G<br/>(302号室占有者)</p> | <p>2年前の12月に天井のこの部分(写真⑪)から漏水して、3日後くらいに止まりました。天井板はボロボロになったので、こちらで剥がしました。未だに修繕してもらえません。その漏水の影響で、床板もボロボロになりました(写真⑫)。<br/>トイレのほうは、その一週間くらい前に漏水がありました(写真⑬)。<br/>敷金について、手元に契約書等はありませんが、私の記憶では、当初の賃料が1ヶ月6万円で、その2ヶ月分で12万円だったと思います。</p> |
| <p>■ C<br/>(303号室占有者)</p> | <p>給湯器が不安定で、突然熱いお湯が出てきます。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

執行官の意見

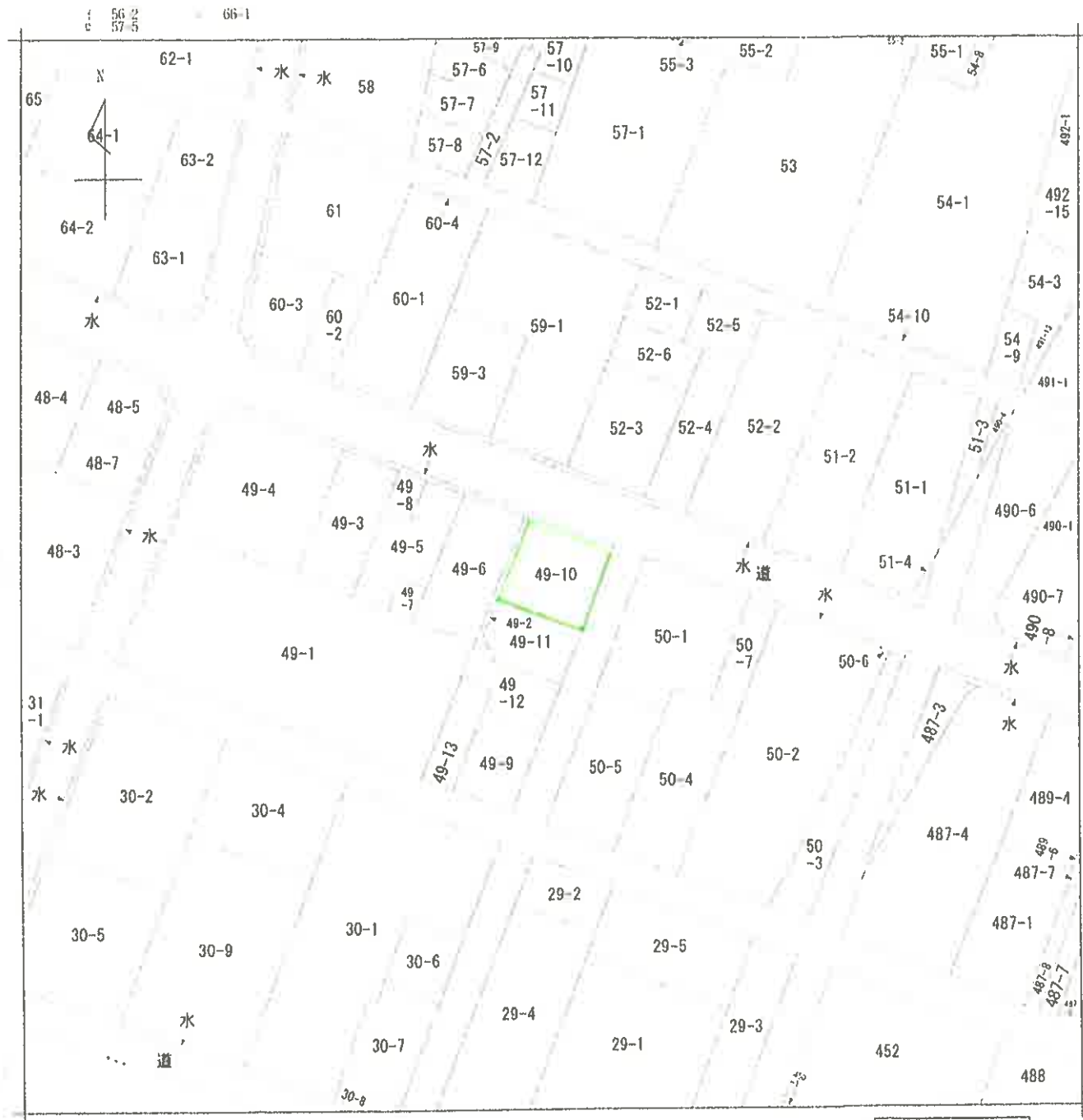
- 1 占有関係については、関係人の陳述及び現況から、本報告書記載のとおり認めた。
- 2 202号室について、当初の賃借人は有限会社グレイス（実際の居住者は当初から代表者のE）であったが、同社は平成30年に解散、令和2年8月10日に精算終了しているので、以後はE個人を賃借人とする契約が成立しているものと認めた。
- 3 302号室の当初の契約書が存在せず、占有開始時期については、占有者の陳述によれば平成7年、管理会社提供の『連帯保証人引受承諾書』写しの日付により確認できるのは平成11年、住民票により確認できるのは平成15年であるが、いずれにしても抵当権設定時より前であり、買受人に対抗できる賃借権であると思料する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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2月9日（金）<br>16：20－16：50                                                                                                                                                                         | 物件所在地                   | 臨場・外観等撮影・302号室占有者に管理会社確認                                     |
| 令和6年3月26日（火）<br>13：35－14：05                                                                                                                                                                        | 物件所在地                   | 302号室占有者と面談、その他の部屋に不在連絡文書投函                                  |
| 令和6年3月31日（日）<br>12：30－15：30                                                                                                                                                                        | 物件所在地                   | 102号室、201号室、203号室、401号室、403号室、501号室、502号室及び503号室の屋内調査（評価人同行） |
| 令和6年4月3日（水）<br>15：10－15：30                                                                                                                                                                         | 物件所在地                   | 301号室調査・占有者と面談（評価人同行）                                        |
| 令和6年4月15日（月）<br>16：10－18：55                                                                                                                                                                        | 物件所在地                   | 101号室、103号室、202号室及び303号室調査・占有者と面談（評価人同行）                     |
| 令和6年4月25日（木）<br>10：25－10：45                                                                                                                                                                        | 物件所在地                   | 402号室調査・賃借人会社の社員Jと面談                                         |
| 令和6年5月2日（木）<br>16：00－16：45                                                                                                                                                                         | 物件所在地                   | 302号室調査・占有者と面談（評価人同行）                                        |
| 令和6年5月10日（金）<br>14：30－15：30                                                                                                                                                                        | 飯能市役所<br>さいたま地方法務局飯能出張所 | 住民票、法人登記事項証明書取得                                              |
| <p>（特記事項）</p> <p>■ 令和6年3月31日<br/>目的物件（203号室、401号室、403号室、501号室、502号室及び503号室）は空室で施錠されていたので、管理会社から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和6年3月31日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。（102号室及び201号室の調査）</p> <p>□ 令和 年 月 日</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



(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。

|         |    |
|---------|----|
| 地番区域見出し | 東町 |
|---------|----|

|              |       |         |  |                   |                      |     |          |            |     |           |
|--------------|-------|---------|--|-------------------|----------------------|-----|----------|------------|-----|-----------|
| 請求部          | 所 在   | 飯能市東町   |  |                   |                      | 地 番 | 49番10    |            |     |           |
| 出 力 尺        | 1/600 | 精 度 区 分 |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年 月 日 |       |         |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>事 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。

(さいたま地方税務局飯能出張所管轄)

令和6年1月10日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

西岡信之

A3判をA4判に縮小

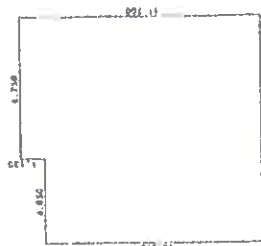
面圖

49 - 10

飯能市東町4番地10

理想の所在

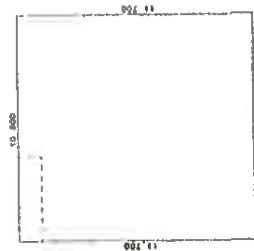
經



附錄

|         |         |           |
|---------|---------|-----------|
| 1130 x  | 6750 =  | 7 627500  |
| 10570 x | 10800 = | 114156000 |
| 合計      |         | 121783500 |

2.5 種



长牌短

$$11.700 \times 10.800 = 126.360000$$

灰面積  $126.36 \text{ m}^2$



## 写真撮影位置

著者

1990

人語

版能包裝 有限公司 代表取締役

二編

✓

(第) 三十三卷 附錄 士地家國在士會用基

A3半をA4半に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した其面である。  
(さいたま地方方法局易貨能出所管轄)

東京工務局北出張所  
昭和6年1月10日

643

( 11 枚目)

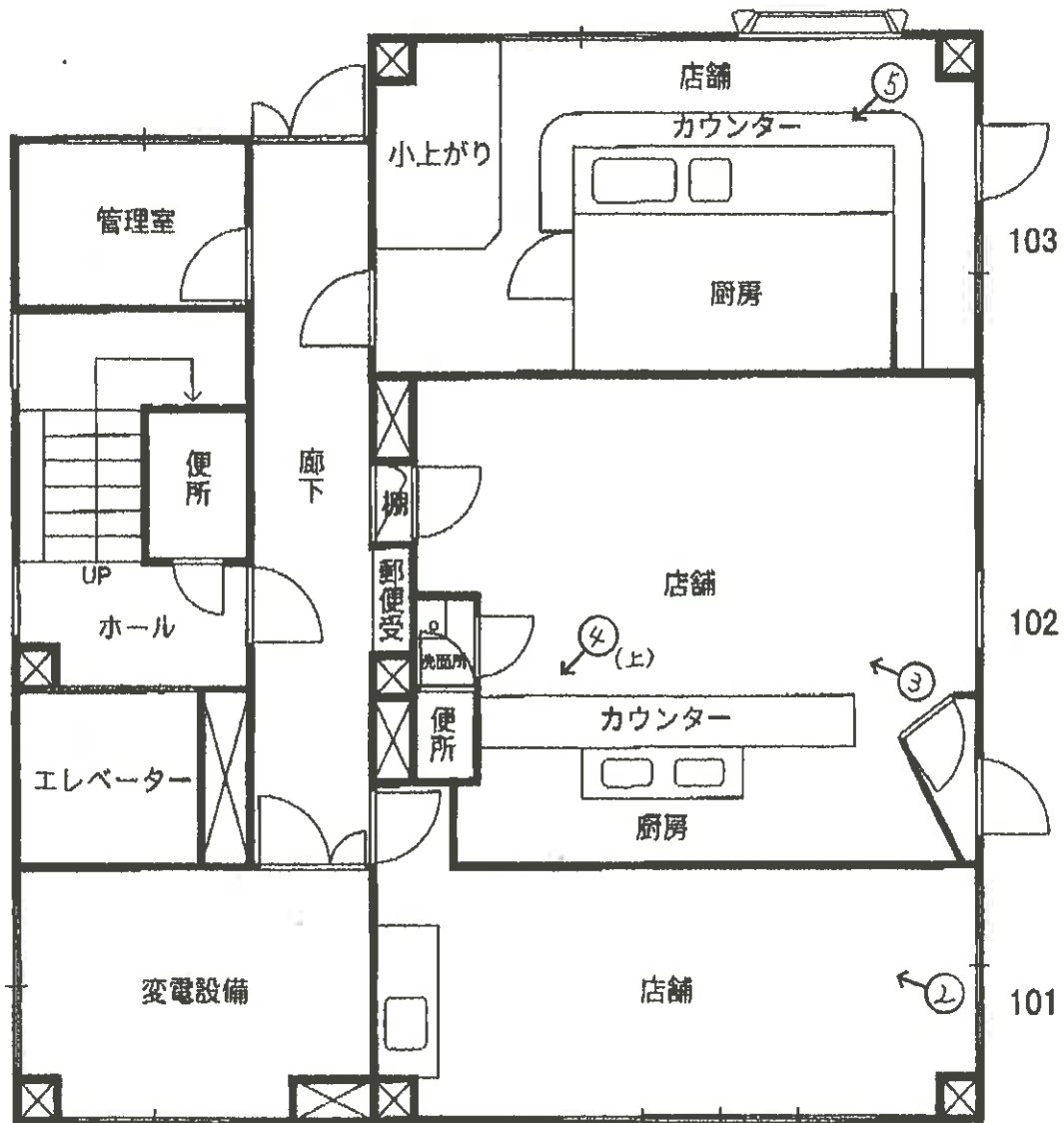
图例编号: 2-2

# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



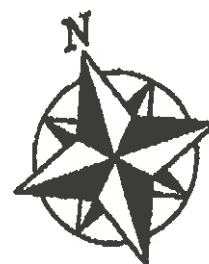
## 1 階



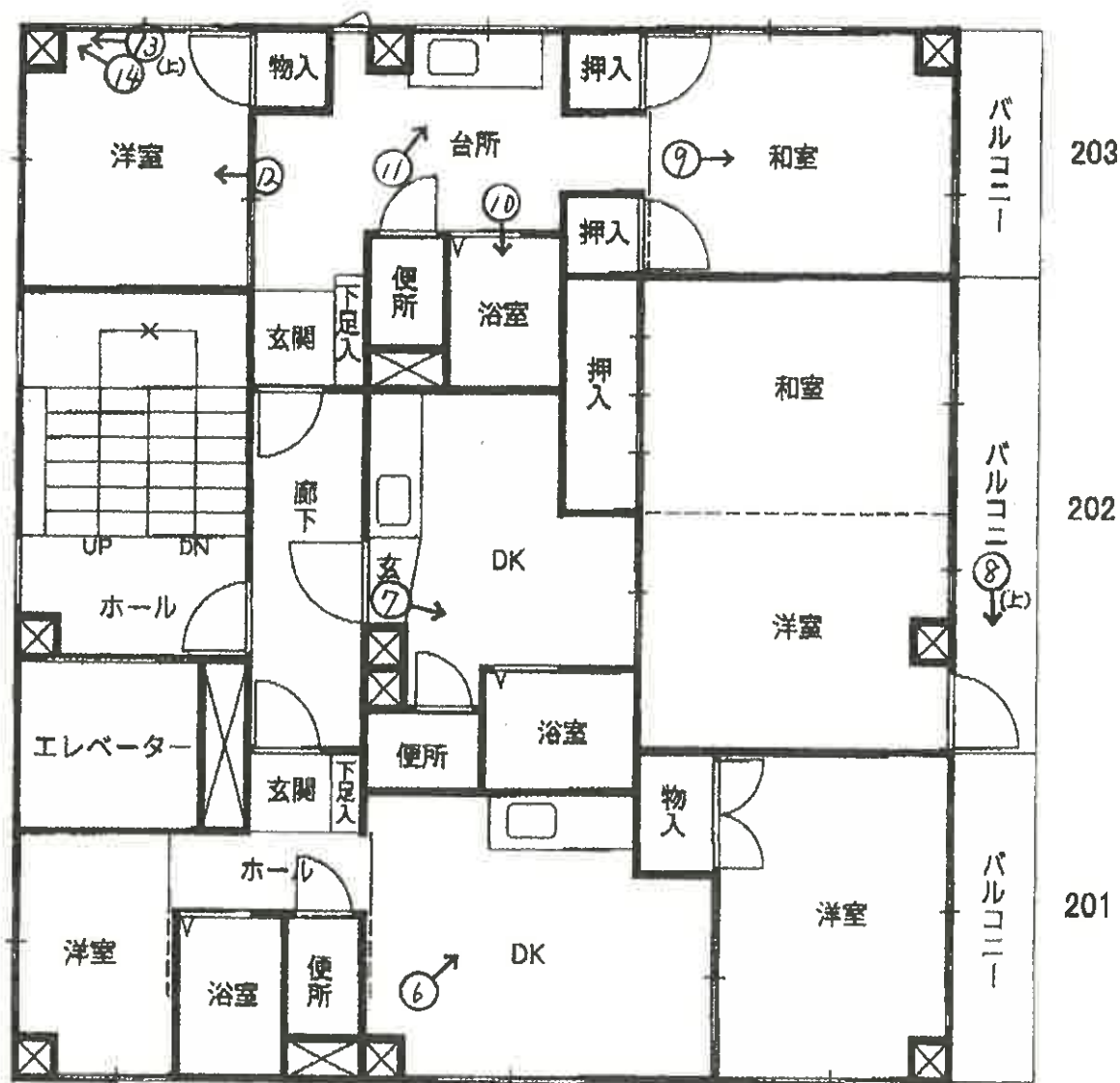
写真撮影位置

# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



## 2階



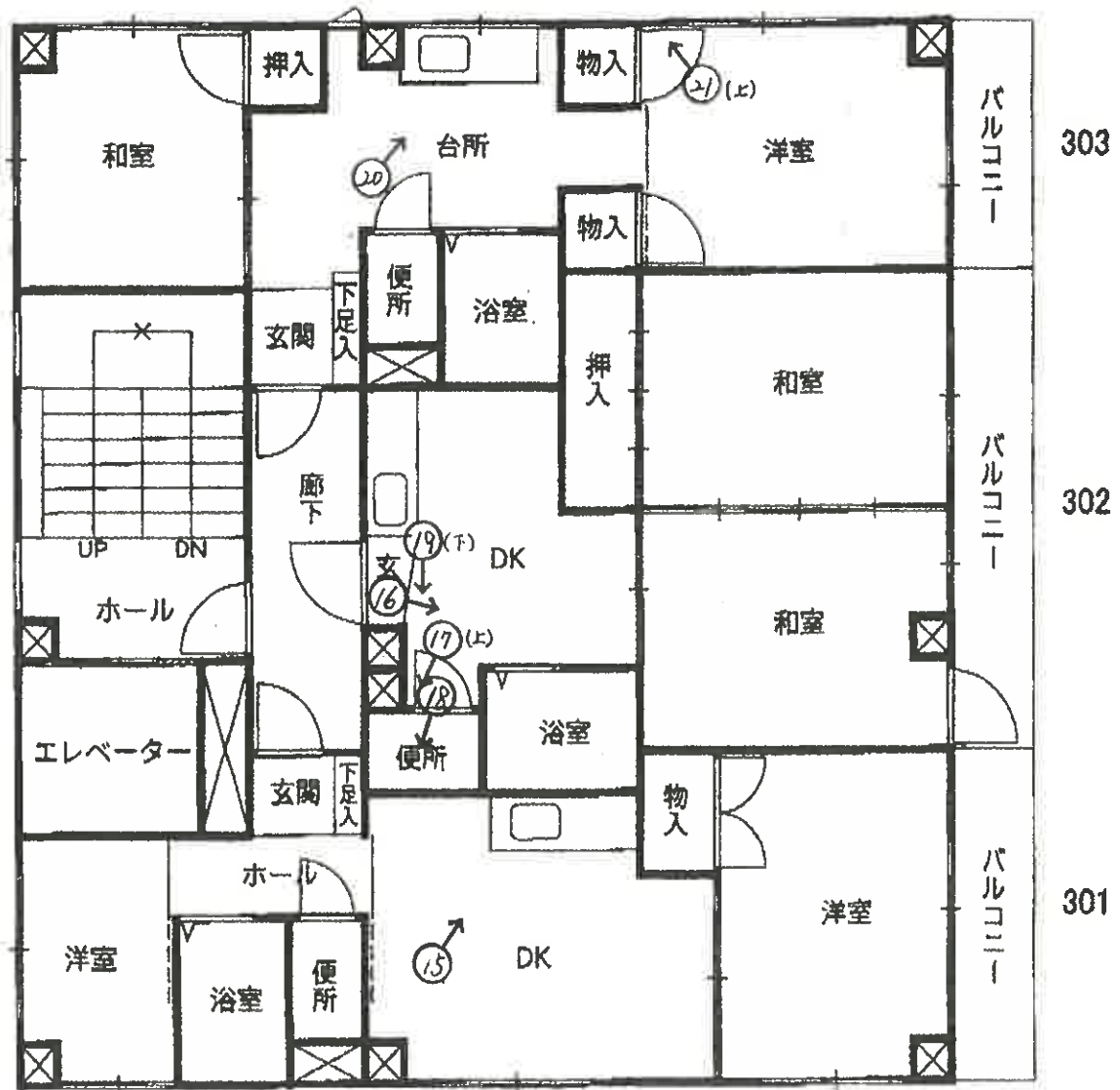
写真撮影位置

# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



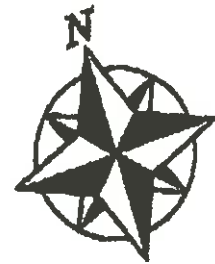
## 3階



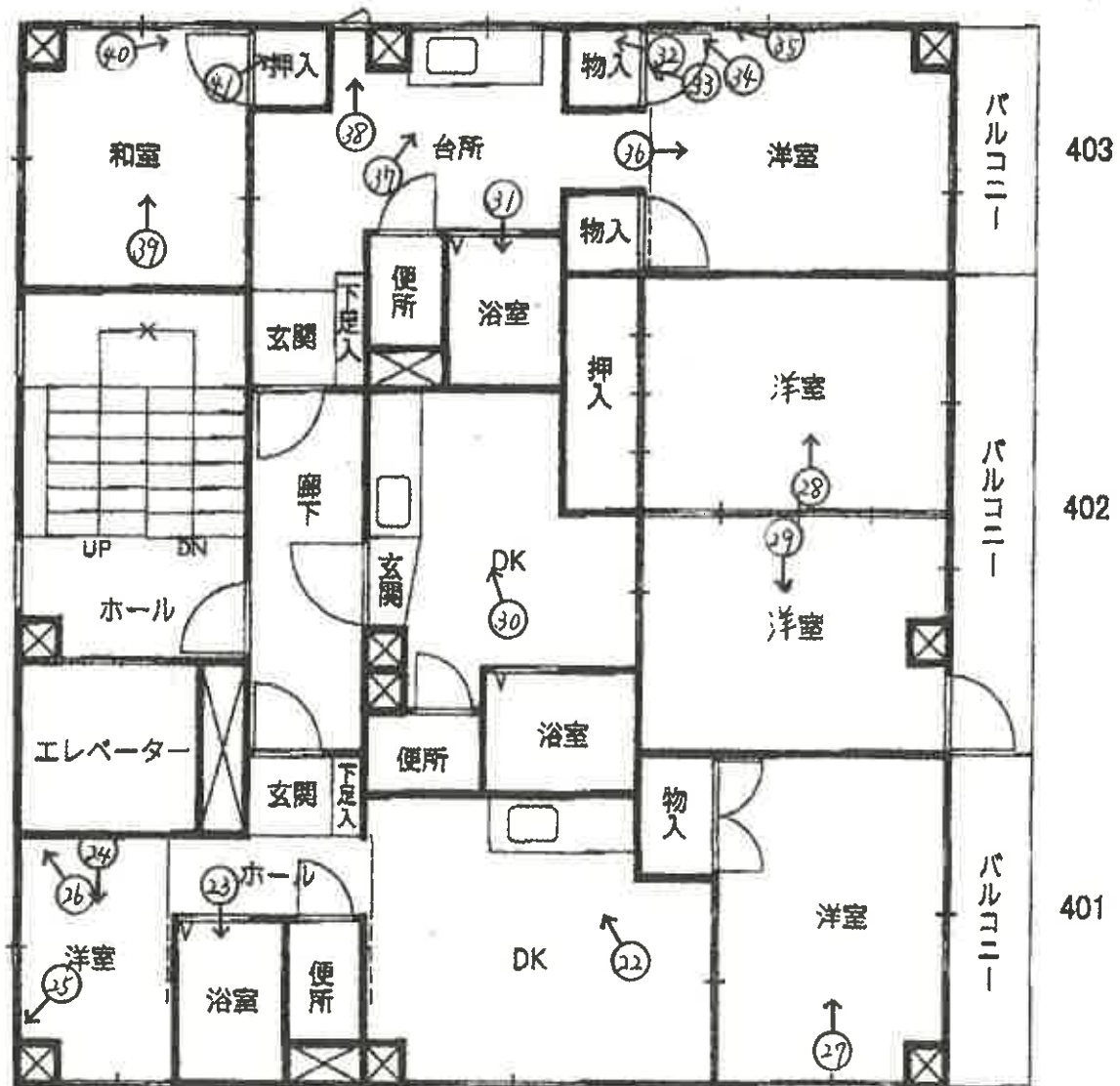
♂ 写真撮影位置

# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



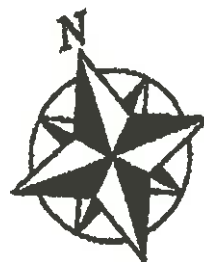
## 4階



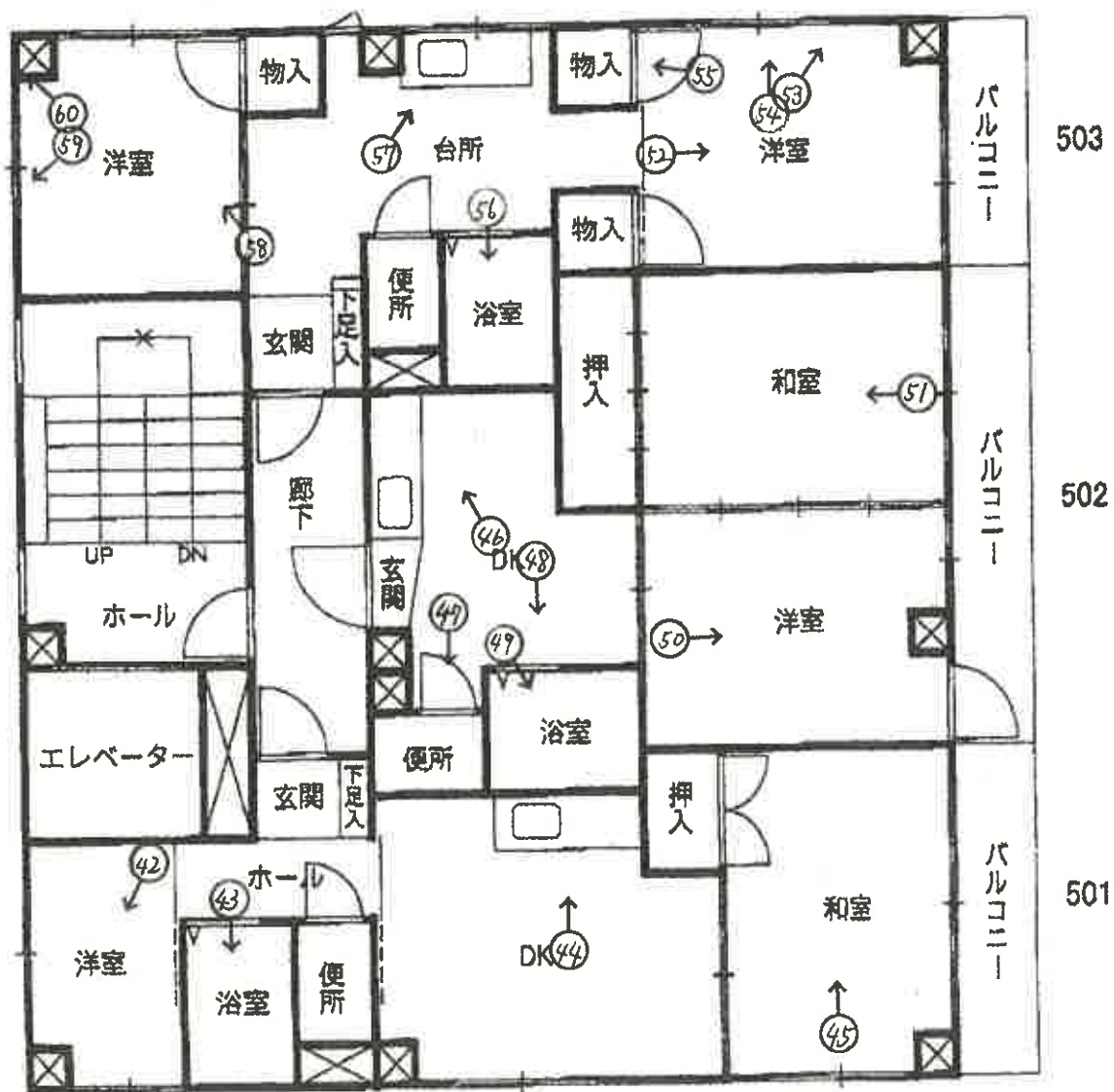
写真撮影位置

# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



## 5階



写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



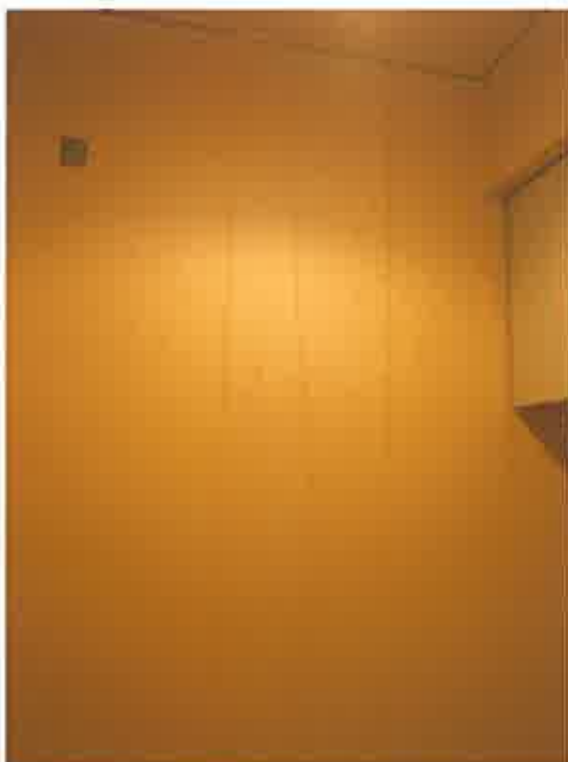
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58



59



60

令和 6 年（ケ）第 7 号  
令和 6 年 3 月 31 日・4 月 3 日・4 月 15 日・5 月 2 日 現地調査  
令和 6 年 6 月 17 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

## 物 件 目 録

|   |       |                    |                    |  |
|---|-------|--------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在   | 飯能市東町              |                    |  |
|   | 地 番   | 4 9 番 1 0          |                    |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |                    |  |
|   | 地 積   | 1 6 1 . 9 8 平方メートル |                    |  |
| 2 | 所 在   | 飯能市東町 4 9 番地 1 0   |                    |  |
|   | 家屋 番号 | 4 9 番 1 0          |                    |  |
|   | 種 類   | 店舗 共同住宅            |                    |  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 5 階建        |                    |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                | 1 2 1 . 7 8 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                | 1 2 6 . 3 6 平方メートル |  |
|   |       | 3 階                | 1 2 6 . 3 6 平方メートル |  |
|   |       | 4 階                | 1 2 6 . 3 6 平方メートル |  |
|   |       | 5 階                | 1 2 6 . 3 6 平方メートル |  |



## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 30,760,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1（土地）        | 金 6,190,000 円  |
| 物件2（建物）        | 金 24,570,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2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の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  | 所在地<br>地目<br>地積               | 別紙物件目録記載のとおり |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 別紙物件目録記載のとおり |    |
| 番号 | 特記事項                          |              |    |
|    | なし                            |              |    |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 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                                                  | 西武池袋線・J R 八高線「東飯能」駅の北西方約 180m（道路距離）                                        |                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                  | 中層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等の混在する中、病院も見られる商住混在地域                                    |                                                     |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                   | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>航空法による高さ制限 |
| 画 地 条 件                                                    | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>日 照                                                   | 161.98 m <sup>2</sup><br>正方形<br>平坦<br>普通            |
| 接面道路の状況                                                    | 北 9m 舗装市道（1-54 号線）<br>東 5m 舗装市道（1-27 号線）<br>いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号<br>等高接面 |                                                     |
| 土地の利用状況等                                                   | 物件 2 の敷地                                                                   |                                                     |
| 供給処理施設                                                     | 上 水 道：あり<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：あり<br>※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。  |                                                     |
| 特 記 事 項                                                    | ○基準建蔽率 100%<br>○横田飛行場の進入表面に該当                                              |                                                     |

## 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<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和63年9月11日新築<br>経過年数：約36年<br>経済的残存耐用年数：約4年                                                                                                                |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹付タイル<br>内 壁：ビニールクロス貼り等<br>天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り等<br>床：フローリング、畳、カーペット、フロアタイル、クッションフロア等<br>設 備：電気設備、給排水衛生設備、エレベーター1基等<br>その他：－<br>※アスベストの存否は不明 |
| 床面積（現況）                 | 前記第3目的物件欄のとおり                                                                                                                                                         |
| 現況用途等                   | 前記第3目的物件欄のとおり                                                                                                                                                         |
| 品 等                     | 使用資材：劣る<br>施 工：劣る                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | 極端に劣る                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項                 | ○全体一雨樋やベランダの欄干に錆、外壁の劣化<br>○1階共用部分の鏡が割れている<br>（102）エアコンと厨房の電気がつかない、給湯器から瞬間熱湯が出る。                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>○2 階</p> <p>(202) トイレの壁とベランダの天井から水漏れ、洋室と和室の間の床が沈む、給湯器から瞬間熱湯が出る。</p> <p>(203) 浴室の換気扇故障、洋室の窓枠に雨漏り跡</p> <p>○3 階</p> <p>(302) トイレ手前の天井から水漏れしたことがあって、DKの床板が腐っている、トイレの壁から水漏れ、畳が日焼けして劣化</p> <p>(303) 洋室の壁紙剥がれ・カビ、給湯器から瞬間熱湯が出る</p> <p>○4 階</p> <p>(401) 洋室の床が日焼け・傷み、壁紙剥がれ・カビ</p> <p>(403) 押入に雨漏り跡・カビ、壁紙剥がれ・カビ・汚れ、窓枠に雨漏り跡</p> <p>○5 階</p> <p>(501) 洋室の床が日焼け・傷み</p> <p>(502) DKの床が外れている箇所あり、DKと便所の床下の配管の修繕が途中</p> <p>(503) 壁紙にカビや傷や破れている箇所あり、トイレのドアと押入にカビ、西側洋室に雨が吹き込んだ形跡と壁にカビ</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

建物占有者等の状況一覧

| 部屋番号 | 占有者<br>(用途) | 占有始期       | 直近の賃貸<br>契約期間             | 月額賃料<br>(円) | 敷金・保証金<br>(円) | 共益費<br>(円) | 備考             |
|------|-------------|------------|---------------------------|-------------|---------------|------------|----------------|
| 101  | 賃借人<br>(店舗) | H30. 3. 15 | R6. 3. 15<br>～R8. 3. 14   | 30,000      | 30,000        | 5,000      |                |
| 102  | 賃借人<br>(店舗) | R4. 11. 7  | R4. 11. 7<br>～R7. 11. 6   | 70,000      | 350,000       | 3,000      |                |
| 103  | 賃借人<br>(店舗) | H29. 1. 15 | R5. 1. 15<br>～R8. 1. 14   | 50,000      | 150,000       | 3,000      | 保証金は年<br>10%償却 |
| 201  | 賃借人<br>(居宅) | H30. 7. 1  | R4. 7. 1<br>～R6. 6. 30    | 40,000      | 42,000        | 5,000      | 保証金は年<br>20%償却 |
| 202  | 賃借人<br>(居宅) | H27. 10. 1 | R5. 10. 1<br>～R7. 9. 30   | 42,000      | 42,000        | 3,000      | 保証金は年<br>20%償却 |
| 203  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 301  | 賃借人<br>(居宅) | R3. 3. 31  | R5. 3. 31<br>～R7. 3. 30   | 42,000      | 0             | 3,000      |                |
| 302  | 賃借人<br>(居宅) | H7. 12. 19 | R5. 12. 19<br>～R7. 12. 18 | 43,000      | 120,000       | 5,000      |                |
| 303  | 賃借人<br>(居宅) | H31. 2. 15 | R5. 2. 15<br>～R7. 2. 14   | 43,000      | 43,000        | 2,000      | 保証金は年<br>20%償却 |
| 401  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 402  | 賃借人<br>(居宅) | R5. 11. 20 | R5. 11. 20<br>～R7. 11. 19 | 44,000      | 0             | 5,000      |                |
| 403  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 501  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 502  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 503  | 所有者<br>(居宅) |            |                           |             |               |            | 空室             |
| 合計   |             |            |                           | 404,000     | 777,000       | 34,000     |                |

## 第5 評価額算出の過程

本件評価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求める。

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 持分<br>エ       | 建付減価<br>オ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|------------------|-----------|------------|---------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 124,000          | 1.03      | 161.98     | $\frac{1}{1}$ | 0.80      | 16,550,000            |

※ 計算表における計算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 飯能5-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 141,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & \div & 124,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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<br>番号 | 再調達原価 (円/㎡) | 現況延床面積(㎡) | 現価率  | 建物価格 (円)   |
|----------|-------------|-----------|------|------------|
|          | ア           | イ         | ウ    | ア×イ×ウ      |
| 2        | 290,000     | 627.22    | 0.09 | 16,370,000 |

ウ 現価率

経過年数 36年 経済的残存耐用年数 4年  
観察減価率 (修繕費用等を考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.09 \end{aligned}$$

## 2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、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て、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格（円）   | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格（円） |
|----------|------------|----------|-------|-------------|
|          | ア          | イ        |       | ア×イ         |
| 1        | 16,550,000 | 0.60     | 法定地上権 | 9,930,000   |

### ② 積算価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>（円） | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算（円） | 占有減価<br>修正 | 積算価格（円）    | 構成比  |
|-----------------|----------------|------------------------|------------|------------|------|
|                 | ア              | イ                      | ウ          | (ア±イ) × ウ  |      |
| 1               | 16,550,000     | － 9,930,000            |            | 6,620,000  | 20%  |
| 2               | 16,370,000     | ＋ 9,930,000            | 1.00       | 26,300,000 | 80%  |
| 積 算 価 格 （ 合 計 ） |                |                        |            | 32,920,000 | 100% |

ウ 占有減価修正： なし

## Ⅱ 収益価格

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、下記のとおり収益価格を求めた。

| 有効総収益（円）  | 総費用     | 純収益（円）    | 還元利回り | 収益価格（円）    |
|-----------|---------|-----------|-------|------------|
| ア         | イ       | ア×イ＝ウ     | エ     | ウ÷エ        |
| 4,970,000 | (1－0.4) | 2,980,000 | 7%    | 42,570,000 |

ア 有効総収益 : 現行賃料と空室率を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

### Ⅲ 評価額の判定

相互に妥当性が検証されたが、本件評価では収益物件につき収益価格を標準として、積算価格を比較考量し、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらにこの調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

#### ① 内訳価格

| 物件<br>番号  | 調整後の合計価格<br>(円) | 構成比 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 引受債務相当額<br>(円) | 評価額 (円)    |
|-----------|-----------------|-----|-----------|------------|----------------|------------|
|           | ア               | イ   | ウ         | エ          | オ              | ア×イ×ウ×エ×オ  |
| 1         | 38,700,000      | 20% | 1.00      | 0.8        |                | 6,190,000  |
| 2         |                 | 80% | 1.00      | 0.8        | 196,500        | 24,570,000 |
| 一括価格 (合計) |                 |     |           |            |                | 30,760,000 |

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。

オ 引受債務相当額 : 103、202及び302号室のみ抵当権設定前からの賃貸借  
 103の保証金残高 34,500円 (管理会社より聴取)  
 (103) 34,500円 + (202) 42,000円 + (302) 120,000円 = 196,500円

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 飯能 5-2 )

所 在 : 柳町 19 番 1 「柳町 6-17」

価 格 : 141,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線・JR 八高線「東飯能」駅約 290m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 315 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 11m 県道

用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)、準防火地域

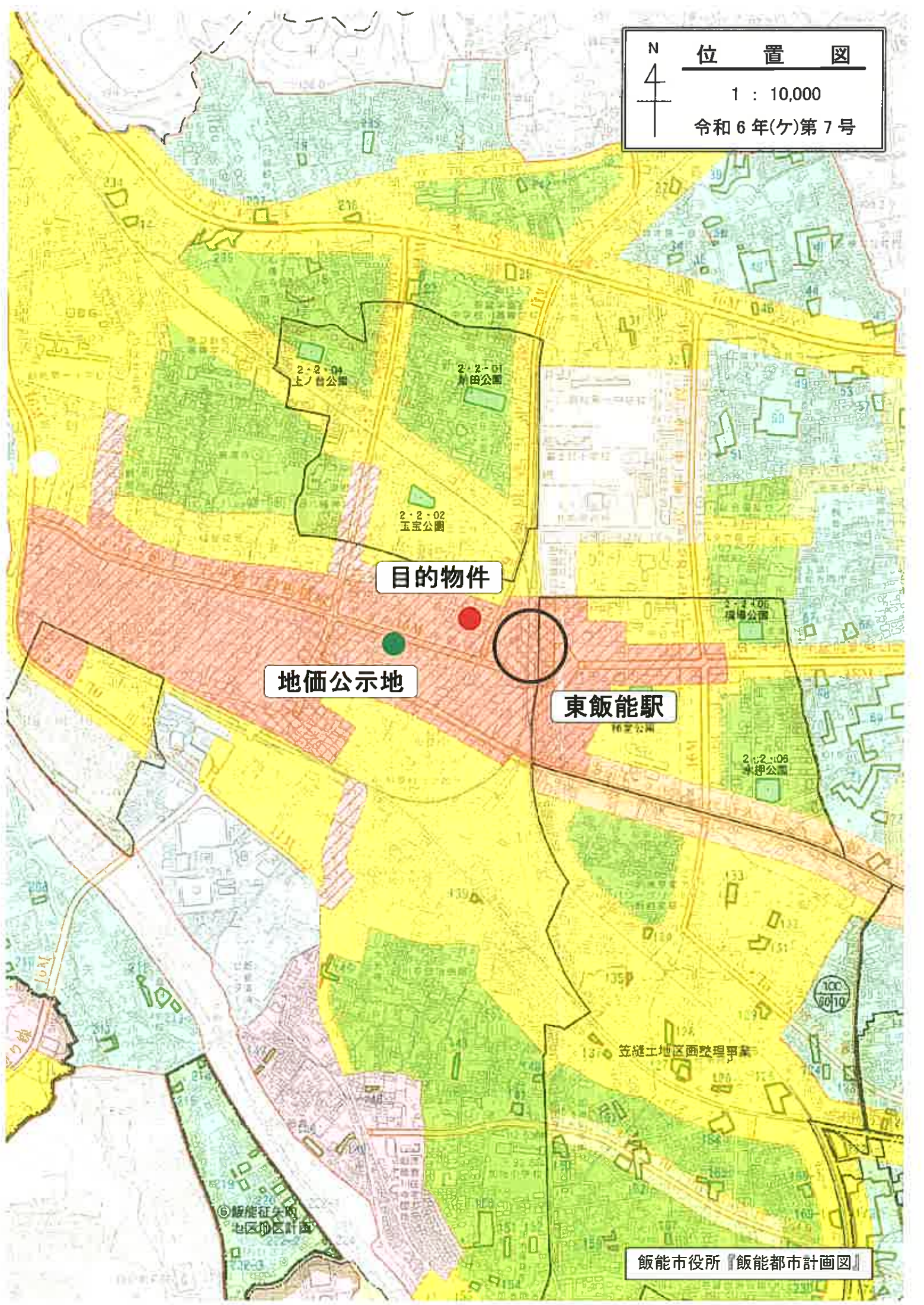
地域の概要 : 中低層の事務所、店舗が多い中心街の商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

N  
4  
位置図  
1 : 10,000  
令和6年(々)第7号



目的物件

地価公示地

東飯能駅

イ 56-2  
ウ 57-5      ハ 66-1



地番区域見出

東町

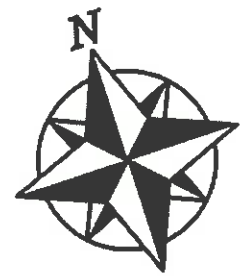
|       |       |       |  |               |               |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-------|--|---------------|---------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 飯能市東町 |  |               |               | 地番 | 49番10    |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分  |  | 座標系<br>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 |       |       |  |               | 備付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

A3をA4に縮小

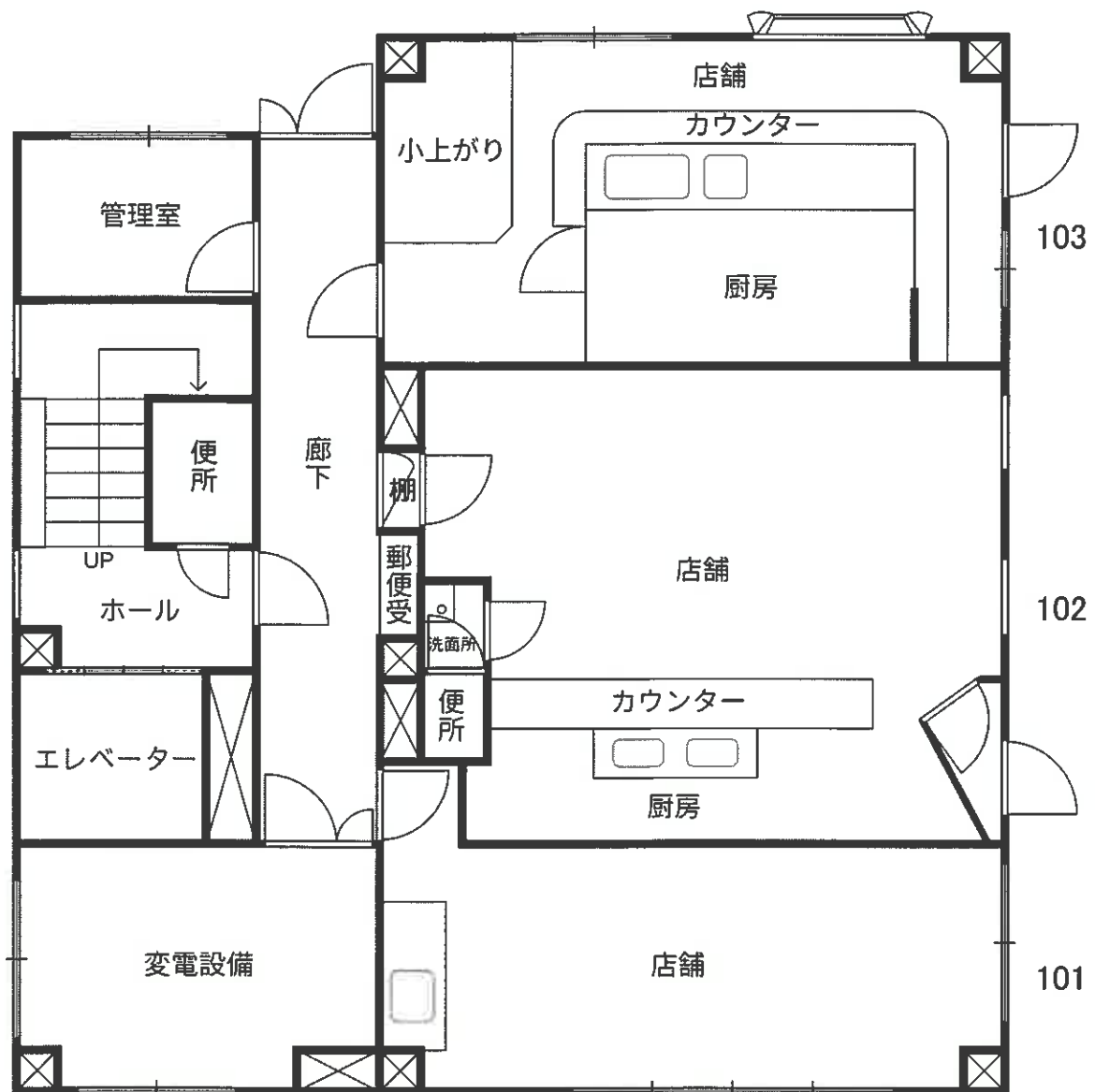


# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号

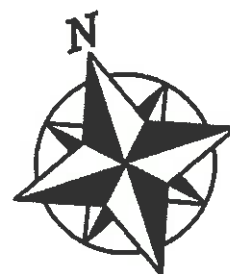


## 1 階

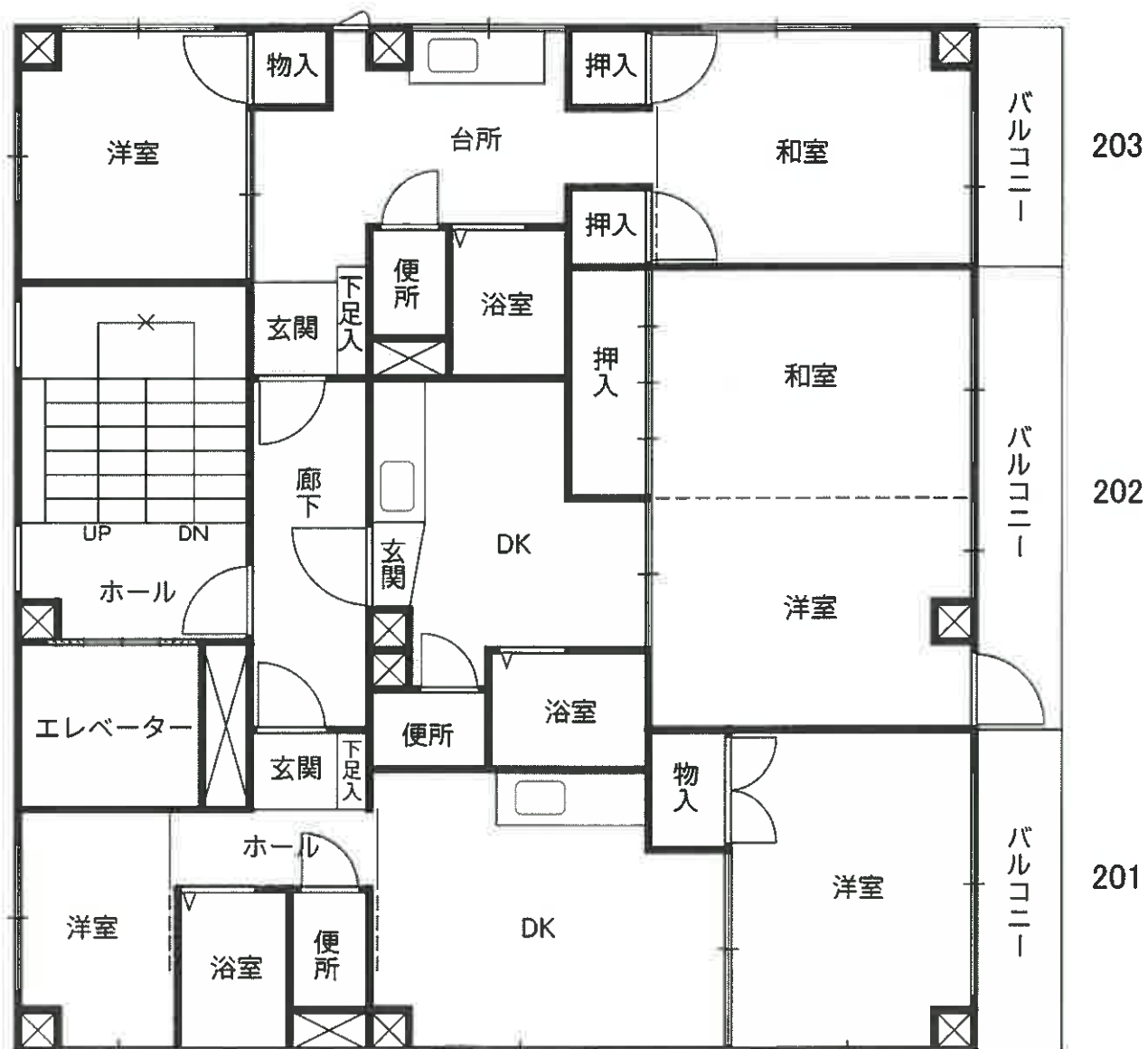


# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号

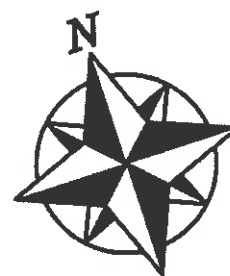


## 2階

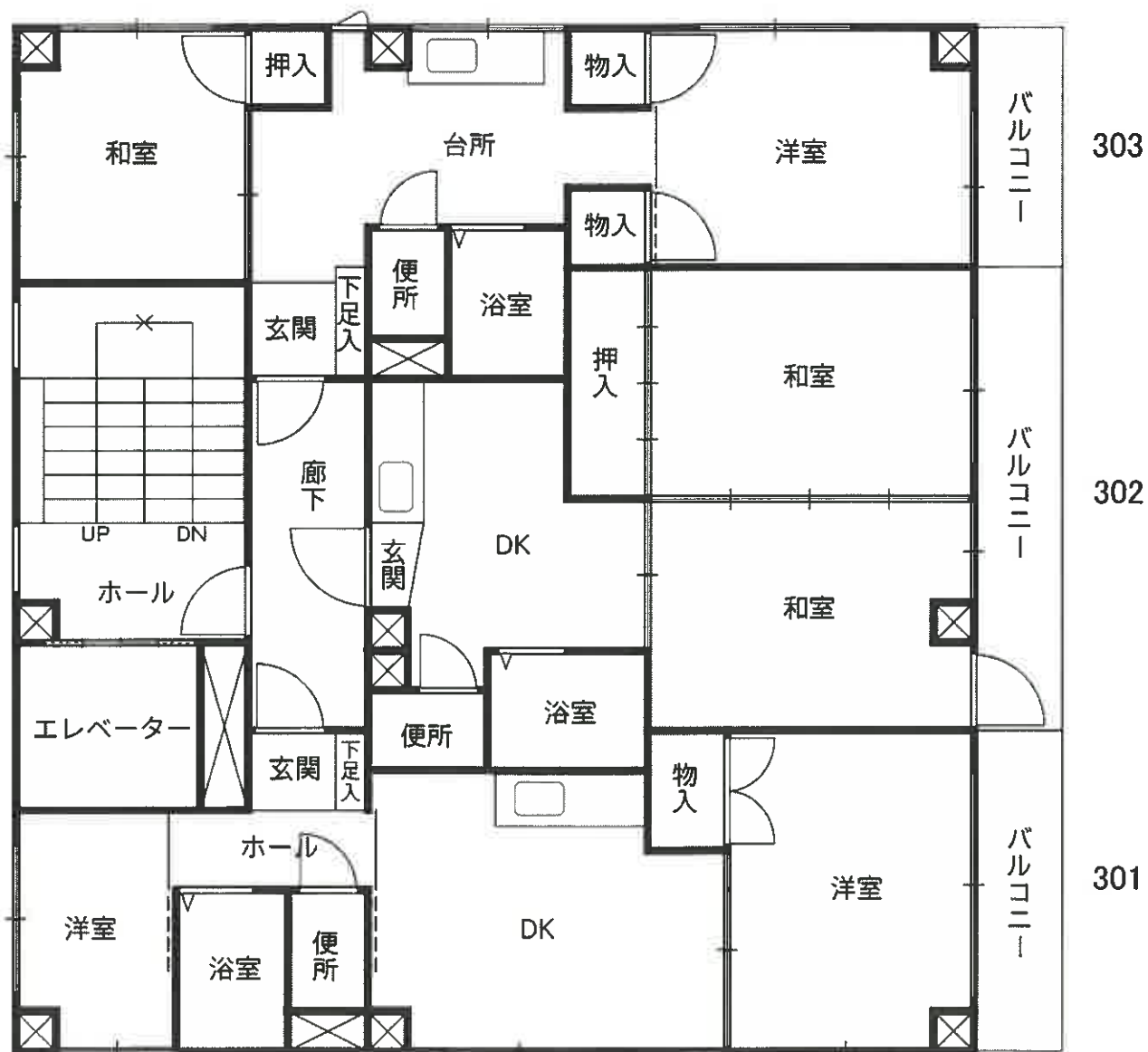


# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号

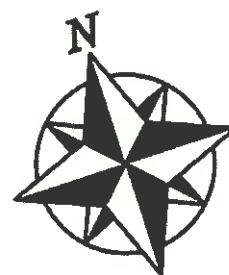


## 3階

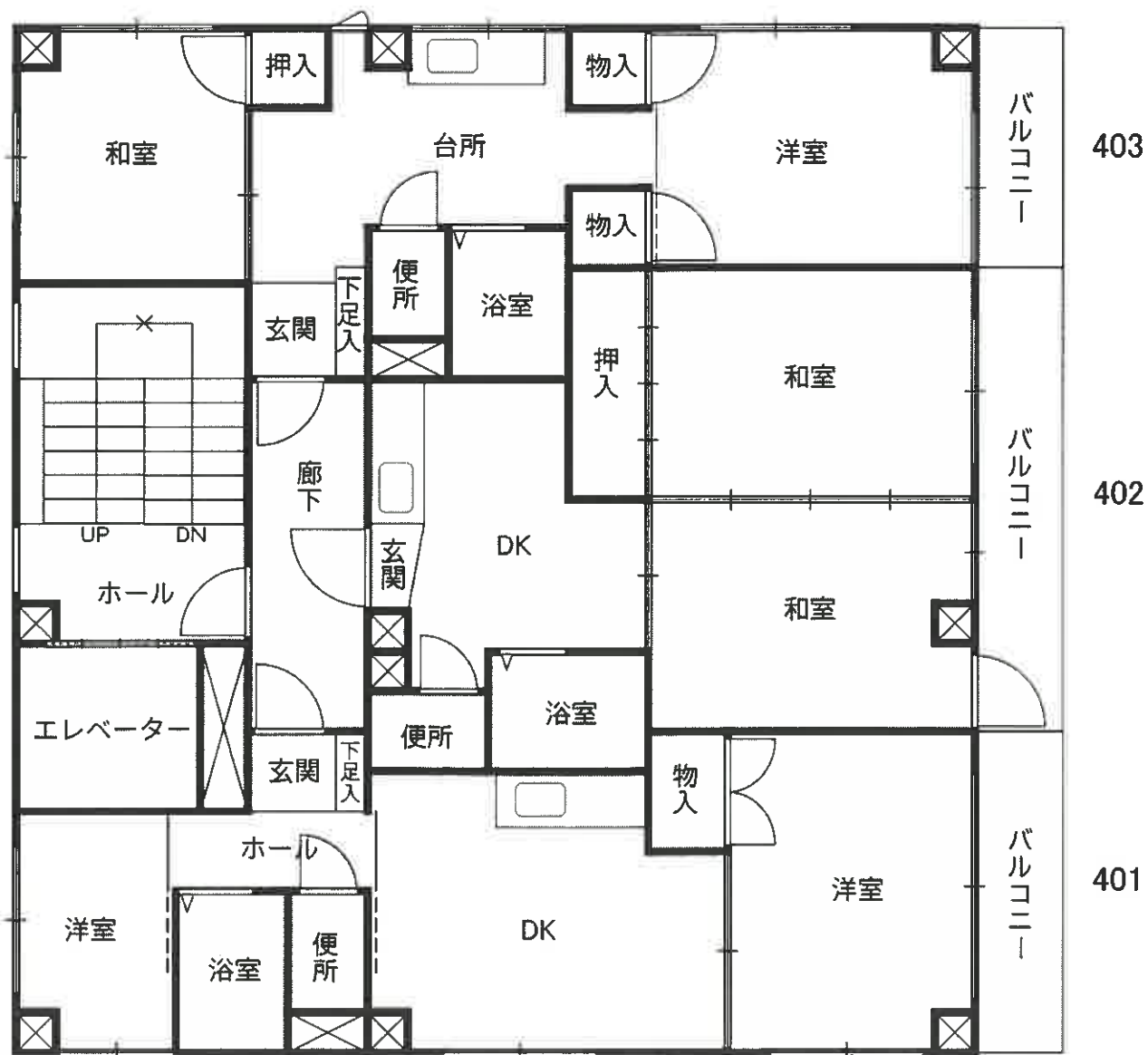


# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号

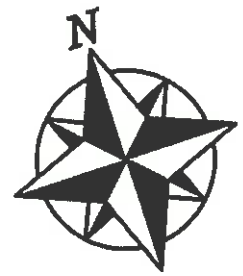


## 4階



# 建物間取図

令和6年(ケ)第7号



## 5階

