

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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原 明 佳

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	46,640,000 37,312,000	一括	9,328,000	293,688	62,932
1	13,930,000				
2	640,000				
3	32,070,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番122
地 目 宅地
地 積 191.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番32
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 練馬区高野台三丁目2357番地122
家屋 番号 2357番122
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 90.26平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	ハナサカス株式会社
期 限	令和7年3月31日まで
賃 料	月額219,375円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
占有者につき別紙占有者目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断

- がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
 - 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
 - 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番122
地 目 宅地
地 積 191.53平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番32
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 練馬区高野台三丁目2357番地122
家屋 番号 2357番122
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 90.26平方メートル
所有者 A



占有者目録

範囲	占有者	
101号室	C	左記転々借人が占有している。
102号室	T	左記転々借人が占有している。
103号室	D	左記転々借人が占有している。
104号室	U	左記転々借人が占有している。
105号室	E	左記転々借人が占有している。
106号室	O	左記転々借人が占有している。
107号室	F	左記転々借人が占有している。
108号室	G	左記転々借人が占有している。
109号室	H	左記転々借人が占有している。
110号室	株式会社クロスハウス	左記転借人が占有している。
201号室	株式会社クロスハウス	左記転借人が占有している。
202号室	W	左記転々借人が占有している。
203号室	X	左記転々借人が占有している。
204号室	Q	左記転々借人が占有している。
205号室	M	左記転々借人が占有している。
206号室	R	左記転々借人が占有している。
207号室	Y	左記転々借人が占有している。
208号室	N	左記転々借人が占有している。
209号室	K	左記転々借人が占有している。
上記の部分以外	株式会社クロスハウス	左記転借人が占有している。

令和5年(ケ)第587号
令和5年12月22日受理
令和6年1月30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 天 野 雅 裕

(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 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番122
地 目 宅地
地 積 191.53平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番32
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 練馬区高野台三丁目2357番地122
家屋 番号 2357番122
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 90.26平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都練馬区高野台三丁目15番21号 SAークロス練馬高野台2
土地	物件 1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <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 上記の者が本件土地(物件1)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が異なる(<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 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(シェアハウス)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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり

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	■全部 <input type="checkbox"/> ハナサカス(株)	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成27・4・1 ----- 自 令和 2・4・1 至 令和 7・3・31	<input type="checkbox"/> 所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 ■自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 219,375円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	転貸目的,当初の借主は 東京アライブエステート(株)(賃料 月額1,159,000円),ハナサカス 株が賃借人の地位を承継 (平成30年9月1日付け で賃借権譲渡)
3	■全部 <input type="checkbox"/> (株)クロスハウス	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・1・1 ----- 自 令和 5・1・1 至 令和 9・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 ■転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 ■借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 (右記のとおり)円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：ハナサカス(株) 転貸目的 月額賃料：シェアハウス 稼働賃料合計の90% (共益費10,000円、駐輪場 代含む)
3	<input type="checkbox"/> 全部 ■101 C	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・3・29 ----- 自 令和 5・3・29 至 令和 6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 ■他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 ■102 T	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・1・1 ----- 自 令和 5・1・1 至 令和 6・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 ■他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 ■103 D	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・1・1 ----- 自 令和 5・1・1 至 令和 6・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 ■他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 ■104 U	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・3・15 ----- 自 令和 5・3・15 至 令和 6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 ■他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：1,100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	再：再契約	
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、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				数 金 等	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成28・1・頃 自 令和 5・1・1 至 令和 6・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：なし 当初の契約書所持せず H28.9.1住民票転入
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・3・30 自 令和 5・1・1 至 令和 6・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 5,000円	貸主：㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 当初の貸主：ハナサカス ㈱、引継後の契約書なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・3・29 自 令和 5・3・29 至 令和 6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：1,100円 駐輪場代：1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・5・1 自 令和 5・5・1 至 令和 6・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 109 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・9・29 自 令和 5・9・29 至 令和 6・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主：㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費：15,000円 システム利用料：1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 110 ㈱クロスハウス	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	空室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
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、「■」の箇所記載のとおり

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"/> 201 ○(株)クロスハウス	<input checked="" 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 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 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"/> 202 W	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・9・5 自 令和 5・9・5 至 令和 6・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主:○(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費:15,000円 システム利用料:1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203 X	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・6・11 自 令和 5・6・11 至 令和 6・6・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主:○(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費:15,000円 システム利用料:1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204 Q	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・11・25 自 令和 5・11・25 至 令和 6・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主:○(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費:15,000円 システム利用料:1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・7・11 自 令和 5・7・11 至 令和 6・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主:○(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費:15,000円 システム利用料:1,100円 布団レンタル代:1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206 R	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・11・17 自 令和 5・11・17 至 令和 6・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主:○(株)クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費:15,000円 システム利用料:1,100円 布団レンタル代:1,100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: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	再:再契約	
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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207 ----- Y	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・4・20 ----- 自 令和 5・4・20 至 令和 6・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主: ㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費: 15,000円 システム利用料: 1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208 ----- N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・4・1 ----- 自 令和 5・4・1 至 令和 6・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主: ㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 共益費: 15,000円 システム利用料: 1,100円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 209 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 2・2・18 ----- 自 令和 5・1・1 至 令和 6・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主: ㈱クロスハウス 定期建物賃貸借契約 当初の貸主は東京ファイブ astreet(㈱)(定期建物賃貸借) R6.2.1以降も再契約済
	<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、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (賃貸管理会社社員)</p>	<p>1. 本件建物については、株式会社クロスハウスが管理会社ということで間違いありません。</p> <p>2. 今、担当者が不在で、賃貸代理なのかサブリースなのかなど詳しいことはわかりません。</p> <p>3. 25日に担当者から執行官へ電話させます。</p> <p>4. その際に当社の所在地はお尋ねください。</p> <p>5. 1月9日の現地調査に立ち会って欲しいという件も伝えます。 (令和5年12月22日電話聴取)</p> <p>6. お電話頂いている番号は、受付専門の部署であり、直接お電話をおつなぎすることはできません。担当者をお教えすることもできません。ファックスもここにはありません。22日からお電話いただいていることは、確かにお伝えしているという履歴はありますので、再度、折り返しの連絡を入れるようには伝えますが、こちらではそれ以上のことはできません。 (令和5年12月25日電話聴取)</p>
<p>■ L (賃貸管理会社社員)</p>	<p>1. 本件建物は、株式会社クロスハウスがハナサカス株式会社から賃借して、各入居者へ転貸しています。ハナサカス株式会社の住所をお教えします。当社への引き継ぎ当時の担当者は辞めてしまっていますので、今、詳しい方がいるかどうかはわかりません。</p> <p>2. 19室ありますが、現在、全室入居中です。全入居者とも、定期借家契約です。</p> <p>3. 1月9日に現地調査の予定ということですが、当社の新年営業開始から間もないため、立会が困難なので、1月23日に変更して頂けるということであれば、鍵を持参して立会し、契約書等の書類は事前にお送りするように調整します。詳細は年明けにご連絡します。</p> <p>4. 各入居者へは調査の日にちが変更になった旨、各人のメールへ当社から一報入れておきます。 (令和5年12月28日電話聴取)</p>
<p>■ S (賃貸管理会社社員)</p>	<p>1. 110号室は、入居者が昨年12月中旬に退去しましたので、現在は空室となっています。</p> <p>2. 110号室の次の入居予定は、本年3月中旬となっています。 (令和6年1月10日電話聴取)</p>
<p>■ Z (賃借人会社社員)</p>	<p>1. 本件建物は、平成26年7月29日に、所有者Aから東京ライブエステート株式会社が借り受けていて、ハナサカス株式会社が子会社として賃貸管理を行っていました。その後、ハナサカス株式会社は独立し、賃借権を承継して、現在は、株式会社クロスハウスへ転貸しています。回答書をお送りします。 (令和6年1月11日電話聴取)</p>

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ AA (債権者担当者)	<p>1. 本件は、融資実行前の審査の段階から、シェアハウスとして運用する目的での購入であるという前提となっていました。</p> <p>2. その時点で、管理会社として借り上げ予定なのは、東京アライブエステート株式会社であると記録にあります。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月12日電話聴取)</p>
■ BB (賃貸管理会社社員)	<p>1. 201号室については、郵便受けがテープで封鎖してありますが、昨年12月31日付けで退去しています。</p> <p>2. 205号室については、近日中に解約の予定となっています。</p> <p>3. それ以外にも、シェアハウスの特性として、入居・退去は比較的頻繁にあります。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月23日面談聴取)</p>
■ Z (賃借人会社担当者)	<p>1. お送りした回答書に、当社が本件建物の鍵を受領した日は平成27年2月1日であると記載しましたが、その日付を何で見て確認したのかは、今直ぐには思い出せません。関係書類の中から見たのだと思いますが、事務所で確認して、関係書類が見つければファックスでお送りします。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月25日電話聴取)</p> <p>2. 当社と株式会社クロスハウスとの契約書に契約期間が2023年1月1日から2028年12月31日までの5年間と記載されていますが、5年間で間違いないので、契約の終期は2027年12月31日が正しいです。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月30日電話聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、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1の土地(本件土地)上に、物件3の建物(本件建物)が建てられており、本件土地は、本件建物敷地として利用されていた。
物件2の土地は、本件土地の北側及び西側で接面している現況公衆用道路であった。
本件建物内には、1階に10部屋、2階に9部屋の個室があるが、トイレ・洗面・シャワー・キッチンといった水回りは共用となっており、いわゆるシェアハウスと呼ばれる形態の共同住宅であった。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 共用玄関オートロックには「S Aークロス練馬高野台2」という建物名称を記したシールが貼付されていた。
 - ② 共用玄関オートロックの脇には、管理会社として株式会社クロスハウスの表示がされていた。
 - ③ 本件建物の集合郵便受けは、101から110、201から209の19部屋分が設置されており、いずれの部屋にも該当しないものが、黒色のテープで投函口が塞がれていた。いずれの郵便受けにも、氏名等の表示はなかった。
 - ④ 初回臨場時の各郵便受け内の内容物は以下のとおりであった。
101：C宛て練馬区郵便物、103：D宛て携帯電話会社等郵便物、105：E宛て郵便物、107：F宛て練馬区郵便物、108：G宛て郵便物・宅配便不在票、109：H宛て練馬区・足立区郵便物、110：I宛て練馬区等郵便物、201：J宛て宅配便不在票、209：K宛て郵便物・宅配便不在票
 - ⑤ 二回目臨場時の各郵便受け内の内容物は以下のとおりであった。
103：D宛て郵便物、104：宛名未記入の宅配便不在票、106：O宛て練馬区郵便物、107：F宛て郵便物、108：G宛て郵便物、203：P宛て宅配便不在票、204：Q宛て弁護士事務所郵便物・郵便局不在票(国保)、205：M宛て郵便局不在票、206：R宛て練馬区郵便物
 - ⑥ 立入調査日には、株式会社クロスハウス社員BBが立ち会った。
 - ⑦ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑧ 本件建物内は、空室を除き家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された賃貸借契約書写し等関係書類から、本件建物の占有者及び占有権原は、3枚目ないし6枚目記載のとおりであると思われる。
5. 当初の原賃借人は、東京アライブエステート株式会社であり、契約期間は建物完成2ヶ月後から5年間と定められている。契約書の新築年月として平成27年2月完成予定と記載があり、登記簿記載の新築年月日は平成27年3月14日となっている。また、東京アライブエステート株式会社から原賃借人たる地位を承継したハナサカス株式会社は、当初は管理業務の委託を受けていたとのことであるが、回答書には鍵の受領日は平成27年2月1日との記載があり、当初の契約の始期は、平成27年4月1日と記載がある。しかし、登記簿記載の新築年月日を基準にすれば、契約の始期は、その2ヶ月後である平成27年5月14日ということになるが、鍵の受領日が平成27年2月1日とあるので、実際の状況は定かではない。最先順位の抵当権設定年月日は、平成27年4月28日である。
6. 評価人の調査によれば、本件土地と西側で接する物件2土地の部分は、建築基準法上の道路に該当するが、北側で接する部分は、建築基準法上の協定通路であり道路ではない。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

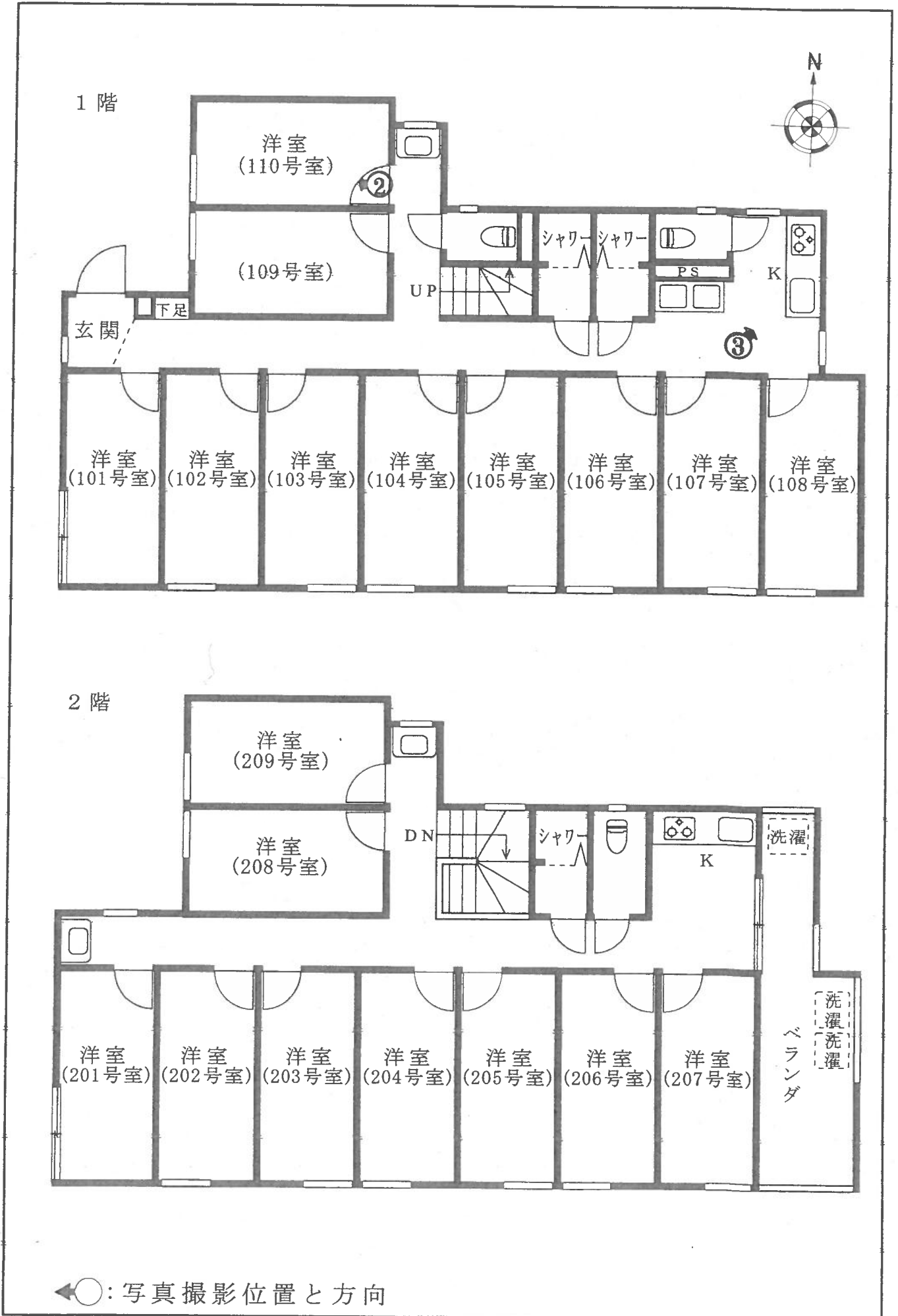
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月22日	当庁	ライフラインに関する照会(郵送) 債務者・所有者Aに対し照会(郵送)
令和5年12月22日	当庁	㈱クロスハウス社員Bから電話聴取
令和5年12月22日 13:35-14:20	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和5年12月25日	当庁	㈱クロスハウスに対し照会・協力依頼 (電話連絡のうえFAX及び郵送)
令和5年12月25日	東京法務局 板橋出張所	不動産登記事項証明書取得 法人登記事項証明書取得
令和5年12月28日	当庁	㈱クロスハウス社員Lから電話聴取 ハナサカス㈱に対し照会(郵送)
令和5年12月28日	東京法務局 板橋出張所	法人登記事項証明書取得
令和6年1月5日 14:10-14:40	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 臨場日時(変更)通知書投函
令和6年1月10日	当庁	㈱クロスハウス社員Sから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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1月11日	当庁	住民票送付嘱託（郵送） ハナサカス(株)担当者Zから電話聴取
令和6年1月11日	東京法務局 豊島出張所	法人登記事項証明書取得
令和6年1月12日	当庁	ライフラインに関する再照会（郵送）
令和6年1月12日	当庁	債権者担当者AAから電話聴取
令和6年1月19日	当庁	ハナサカス(株)担当者Zへ架電（不在、電話連絡を要請、現在の契約書送付を依頼）
令和6年1月22日	当庁	ハナサカス株式会社へ追加照会（郵送）
令和6年1月23日 10:00-10:45	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行、BB・在室者立会
令和6年1月25日	当庁	ハナサカス(株)担当者Zから電話聴取
令和6年1月30日	当庁	ハナサカス(株)担当者Zから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和 6年 1月23日（下記以外(空室を除く)は各居住者(転々借人)が在室した。） 目的物件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して臨場した。 ■ 令和 6年 1月23日（102, 104, 107, 202, 203, 205） 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人CCを立ち合わせ、臨場したBBに解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 6年 1月23日（101, 204） 目的物件は不在であったので、立会人CCを立ち合わせ、建物内に立ち入った。 		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

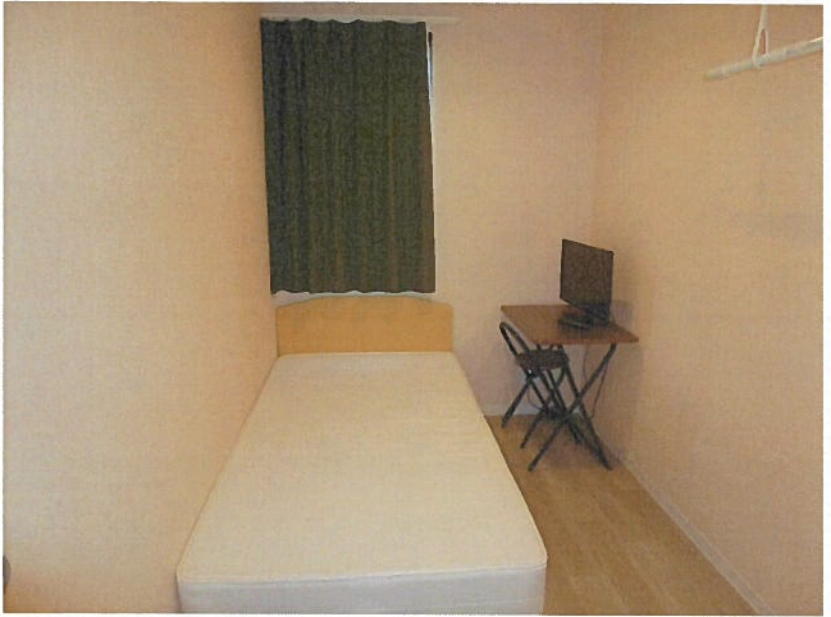




1



2



3



令和5年(ケ)第587号
令和6年1月23日 現地調査
令和6年2月2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 46,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,930,000円
物件2 (土地)	金 640,000円
物件3 (建物)	金 32,070,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 : 練馬区高野台3-15-21 名称 SAークロス練馬高野台2
番号	特記事項		
	特にない		

※ 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 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番122
地 目 宅地
地 積 191.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 練馬区高野台三丁目
地 番 2357番32
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 練馬区高野台三丁目2357番地122
家屋 番号 2357番122
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 101.23平方メートル
2階 90.26平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	西武池袋線「練馬高野台」駅の北西方 道路距離約720m（徒歩約9分）、練馬区高野台3丁目15番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅のほかに共同住宅等もみられる住宅地域。	
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）	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 第1種低層住居専用地域（最高高さ10m） 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第1種高度地区、日影規制、敷地の最低限度（80㎡）等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	191.53㎡（登記面積） ほぼ整形 西側間口約10m、奥行約16.5m 概ね平坦である なし
接面道路の状況等	西側で現況幅員約4mの私道（建築基準法第42条1項5号該当）に、北側で現況幅員約4mの通路に、ほぼ等高に接面する角地である（「土地建物位置関係図」参照。）。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり ガス：あり 下水道：不明	※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・北側は建築基準法第43条2項の協定通路であり、道路ではない。 ・西側道路、北側通路ともに目的物件2がその一部を構成している。 	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地積 形状 地勢	121㎡（登記面積） 幅約2m、長さ約60mのコの字型带状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている。	
特記事項	売却対象共有持分は2分の1。	

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）	平成27年3月14日新築
	経 過 年 数	約9年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約21年
仕 様	構 造	木造スレートぶき2階建
	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	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）	1階	: 101.23m ²
	2階	: 90.26m ²
	合計	: 191.49m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途	寄宿舍（シェアハウス）
	間 取 り	1F：洋室×10・シャワー室×2・トイレ×2・キッチン等、2F：洋室×9・シャワー室×1・トイレ×1・キッチン・ベランダ（洗濯機置場）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	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。	

<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(円)	利用の現況等(税抜)
全部	所有者	ハナサカス(株)	賃借権	H27.4.1	R2.4.1 } R7.3.31	219,375	—	居宅 転貸目的 当初の借主から地位継承
全部	ハナサカス(株)	(株)クロスハウス	転借権	R5.1.1	R5.1.1 } R9.12.31	稼働賃料 合計の90% (共益費等含む)	—	居宅 転貸目的
101	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.3.29	R5.3.29 } R6.3.31	31,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
102	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.1.1	R5.1.1 } R6.1.31	25,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料なし
103	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.1.1	R5.1.1 } R6.1.31	25,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料なし
104	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.3.15	R5.3.15 } R6.3.31	31,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
105	(株)クロスハウス	個人	転々借権	H28.1頃	R5.1.1 } R6.1.31	25,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料なし
106	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R4.3.30	R5.1.1 } R6.1.31	25,000	5,000	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月
107	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.3.29	R5.3.29 } R6.3.31	31,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月 駐輪場代1,000円/月
108	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.5.1	R5.5.1 } R6.5.31	31,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
109	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5.9.29	R5.9.29 } R6.9.30	31,000	—	居宅 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月

110	(株)クロスハウス	(空室)						居室
201	(株)クロスハウス	(空室)						居室
202	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 9. 5	R5. 9. 5 } R6. 9. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
203	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 6. 11	R5. 6. 11 } R6. 6. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
204	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 11. 25	R5. 11. 25 } R6. 11. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
205	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 7. 11	R5. 7. 11 } R6. 7. 31	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月 布団レンタル代1,000円/月
206	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 11. 17	R5. 11. 17 } R6. 11. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月 布団レンタル代1,000円/月
207	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 4. 20	R5. 4. 20 } R6. 4. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
208	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R5. 4. 1	R5. 4. 1 } R6. 4. 30	31,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 共益費15,000円/月 システム利用料1,000円/月
209	(株)クロスハウス	個人	転々借権	R2. 2. 18	R5. 1. 1 } R6. 1. 31	41,000	—	居室 定期建物賃貸借契約 R6. 2. 1以降も再契約済

※現況調査報告書等による

第5 評価額算出の過程

目的物件は寄宿舍であるので、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 (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	413,000	× 1.03	×191.53	× 0.95	= 77,400,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & & \text{練馬-32} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 409,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & = & 413,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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、交通接近条件で劣るものの、街路条件、環境条件等で優ること等を総合的に考慮した。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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2 (土地)

物件2の土地は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	持分	価値率	土地価格 (円)
	ア		イ		
2	413,000	×121	1 / 2	× 0.05	= 1,250,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地 積 登記数量による。

ウ 持 分 登記記載による。

エ 価値率 5% と査定した。

③ 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/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	180,000	× 191.49	× 0.35	= 12,060,000

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 9年、 経済的残存耐用年数約 21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)

現価率 = $21年 \div (9年 + 21年) \times (1 - 0.50) = 0.35$ (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 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
	1	77,400,000	× 0.65	法定地上権

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	(77,400,000	－ 50,310,000)		= 27,090,000	29.86%
2	1,250,000			= 1,250,000	1.38%
3	(12,060,000	＋ 50,310,000)		= 62,370,000	68.76%
積算価格 (合計)				90,710,000	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
(2,501,000	－ 694,000)	= 1,807,000	÷ 7.0%	= 25,810,000

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引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・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が、現行のシェアハウス事業の収益性に懸念材料も認められるため、継続性等の観点から、両価格のほぼ中庸値を採用することを相当と判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	90,710,000 円
②収益価格	25,810,000 円
③調整後の価格	58,300,000 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	58,300,000	×29.86%	× 1.0	× 0.8		= 13,930,000
2		×1.38%	× 1.0	× 0.8		= 640,000
3		×68.76%	× 1.0	× 0.8		= 32,070,000
一 括 価 格						46,640,000

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「練馬-32」

所 在 : 練馬区高野台3丁目2312番10

「高野台3-30-10」

価 格 : 409,000 円/㎡

位 置 : 「石神井公園」駅から約830mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 108㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側 4m 区道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%、準防火地域等

地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

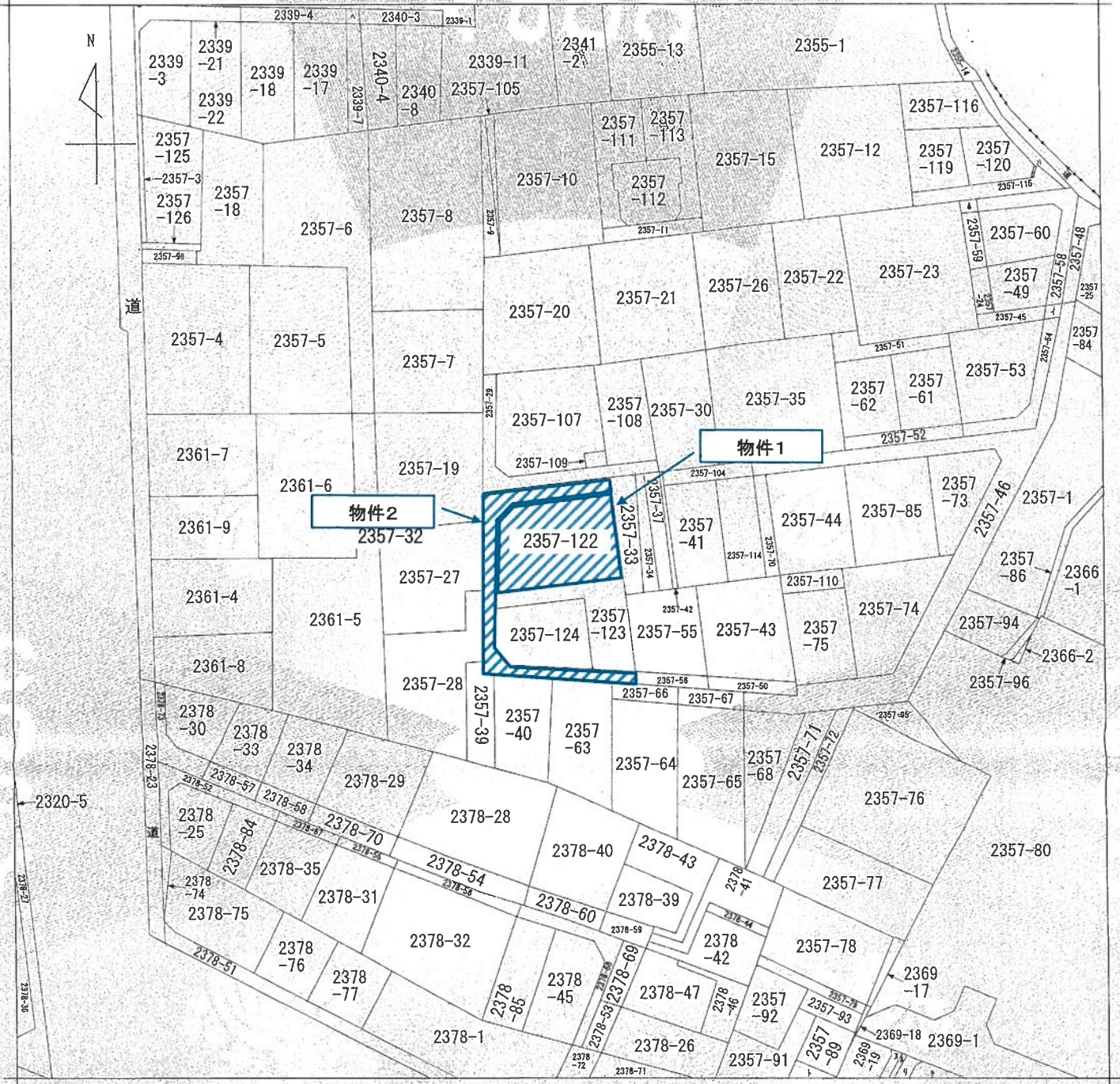
令和6年2月2日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	練馬区高野台三丁目		地番	2357番122		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
						補記事項	

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。

(東京法務局練馬出張所管轄)
 令和5年11月10日
 東京法務局

請求番号：19-1
 (1/1)

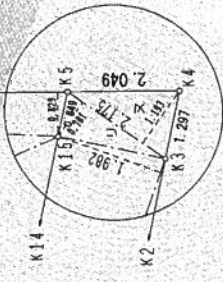
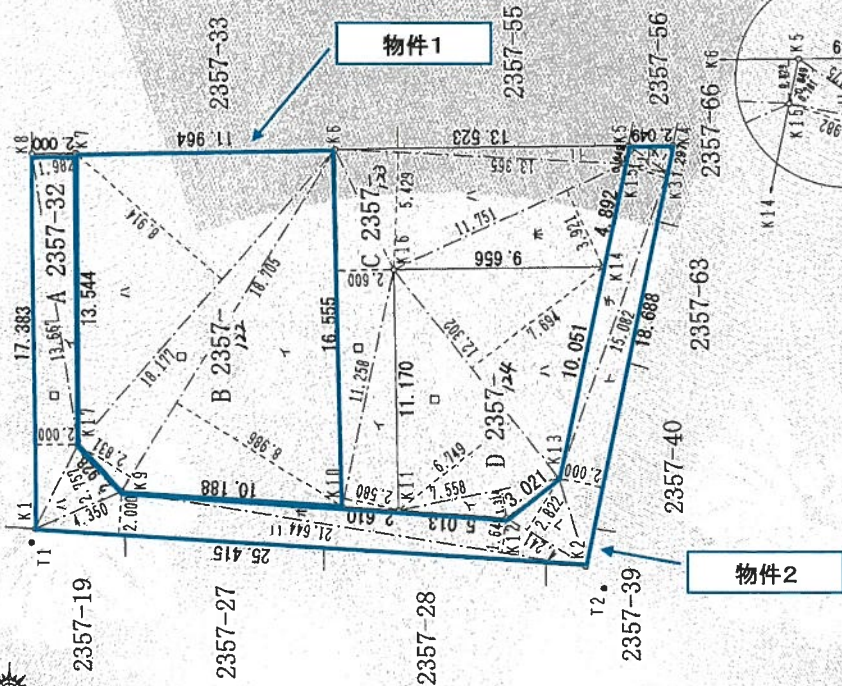
登記官

※A3をA4に縮小しています

地積測量図

地番 A 2357-32, B 2357-22, C 2357-23, D 2357-24
 土地の所在 練馬区高野台三丁目

1/2



単位：m

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
K1	201.372	201.183	角
K2	175.978	200.140	角
K3	172.614	218.523	角
K4	172.386	219.800	角
K5	174.434	219.714	コンクリート杭
K6	187.946	219.146	金属プレート
K7	199.900	218.643	計測点
K8	201.899	218.559	角
K9	197.430	203.023	計測点
K10	187.250	202.605	コンクリート杭
K11	184.642	202.498	コンクリート杭
K12	179.633	202.292	計測点
K13	177.273	204.178	計測点
K14	175.464	214.065	コンクリート杭
K15	174.583	218.878	金属プレート
K16	185.112	213.659	コンクリート杭
K17	199.490	205.105	計測点
T1	201.510	200.518	角
T2	175.132	199.135	角

測地系 任意座標系
 測量年月日 平成26年6月26日

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局練馬出張所発給)

令和5年11月10日 東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：平成27年3月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局練馬出張所管轄)
 令和5年11月10日 東京法務局

登記官

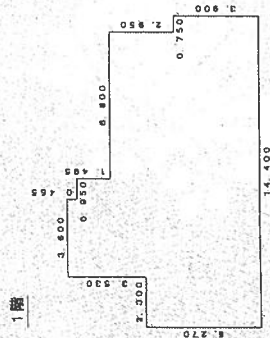
※A3をA4に縮小しています

建物平面図

家屋番号 2357番122

建物の所在 練馬区高野台三丁目2357番地122

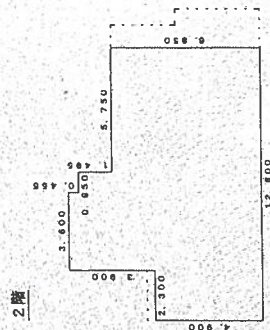
各階平面図



求積表

2.300 x 5.270	=	12.1210
4.550 x 1.495	=	6.8023
3.600 x 0.455	=	1.6380
11.350 x 6.880	=	77.7475
0.750 x 5.900	=	2.9850
計		101.2858

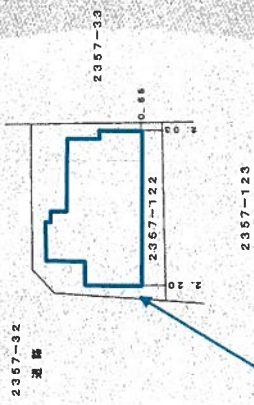
床面積 101.23 m²



求積表

2.300 x 4.900	=	11.2700
4.550 x 1.495	=	6.8023
3.600 x 0.455	=	1.6380
10.300 x 6.880	=	70.5550
計		90.2653

床面積 90.26 m²



物件3

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)