

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 門田 裕

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	16,160,000 12,928,000		3,232,000	57,442	12,305
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目28番地61、28番地3、28番地60、28番地65

建物の名称 LEXE 東京 East id

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目28番61の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番61

地 目 宅地

地 積 145.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番3

地 目 宅地

地 積 6.15平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番60

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 17.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番65

地 目 宅地

地 積 4.49平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番66

地 目 宅地

地 積 22.88平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64048分の2572

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1152864分の2572



物件明細書

令和 6年 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

・賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社リビングコア
期限	令和6年9月23日まで
賃料	月額77,350円
賃料前払	なし
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。
転々借人Aが占有している。

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目28番地61、28番地3、28番地60、28番地65

建物の名称 LEXE 東京 East id

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目28番61の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番61

地 目 宅地

地 積 145.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番3

地 目 宅地

地 積 6.15平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番60

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 17.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番65

地 目 宅地

地 積 4.49平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番66

地 目 宅地

地 積 22.88平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64048分の2572

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1152864分の2572



令和5年(ケ)第588号
令和5年12月19日受理
令和6年2月16日提出
(評価人 吉川和弥)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 (印)

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目28番地61、28番地3、28番地60、28番地65

建物の名称 LEXE 東京 East id

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目28番61の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番61

地 目 宅地

地 積 145.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番3

地 目 宅地

地 積 6.15平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番60

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 17.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番65

地 目 宅地

地 積 4.49平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番66

地 目 宅地

地 積 22.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64048分の2572

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1152864分の2572



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	荒川区荒川一丁目28番3-803号 LEXE 東京 East id														
建 物	物件1														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	構造:	床面積:									
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
管理費等の状況	管理費 4,000円 修繕積立金 6,000円 以上、いずれも月額	令和6年1月12日現在 滞納がある 令和5年8月分～令和6年1月分 計60,000円 他に遅延損害金(年15%)2,034円が付加													
管理費等照会先	株式会社アイディプロパティ														
その他の事項															
敷 地 権	符号1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号5)														
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"/>														
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
[地方裁判所	支部		平成	年()	第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日										
敷地権以外の土地(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)														
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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 ----- 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
1	全部 ----- 株式会社リビングコア	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25・9・24 ----- 自R4・9・24 至R6・9・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 77,350円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	株式会社前田に転貸 している。最初の借 主等は5、6枚目の とおり。
1	全部 ----- 株式会社前田	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25・9・24 ----- 自R5・8・1 至R7・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 84,630円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	Aに転々貸してい る。最初の貸主等は 5、6枚目のとおり。
1	全部 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R25・9・1 ----- 自R5・8・31 至R6・8・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	■月 □年 80,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	賃料の他に、共益費 として月額8,000円 の支払あり。その他 は5、6枚目のと おり。
	<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	□月 □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	□月 □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	□月 □年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付 H:平成 R:令和

占有状況 居:居宅 事:事務所

占有権原 所:所有権 賃:賃借権

貸主 所:所有権 務:債務者

更新種別 合:合意更新 自:自動更新

賃料 月:毎月 年:毎年

敷金等 敷:敷金 保:保証金

店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況

使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利

借:賃借人 他:その他の者

法:法定更新

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者)	<p>本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は提出した回答書及び契約書（原本提示）のとおりです。 （令和6年1月15日面接聴取）</p>
B (転借人兼転々貸人の担当者)	<p>私は株式会社前田の担当者です。本件建物の契約関係等は提出した回答書及び契約書等写しのとおり、①株式会社WITH GROWから当社が借りて、②当社がAに貸している状態です。②の契約開始日が、①の契約開始日より早い日付になっているのは、このような契約形態にすることを前提として、入居者の募集等を先行したからです。よって、当社が実際に鍵を受領したのも②の契約開始日である平成25年9月1日になります。この点、回答書の記載を訂正します。①の契約等に関しては、当社は株式会社WITH GROWの代理会社である株式会社リアルワンとやり取りをしている状況ですので、必要があれば株式会社リアルワンに連絡をした方がよいと思われます。当社とAとの契約は、最初は定期建物賃貸借契約（更新なし）でしたが、最初の更新の際に、通常の契約に変更しています。 （令和6年1月31日電話聴取）</p>
C (賃借人兼転貸人の代理会社の担当者)	<p>私は株式会社リアルワンの担当者です。本件建物は、当初は、所有者から株式会社WITH GROWが賃借し、同社が株式会社前田に転貸していました。各契約関係等は提出した契約書写しのとおりです。当社は最初から株式会社WITH GROWの代理会社として賃貸管理業務を行っています。</p> <p>その後、株式会社WITH GROWは株式会社REGENERATE（リジェネレート）に商号変更をし、他の物件も含めて同社の契約上の地位を株式会社リビングコアに譲渡したのです。そして、その際に、当社はそのまま株式会社リビングコアの代理会社として賃貸管理業務を行うことになったのです。この点は、提出した管理委託・業務提携契約書写しのとおりです。株式会社WITH GROW（株式会社REGENERATE）から株式会社リビングコアに契約上の地位が譲渡された正確な日は不明ですが、上記の管理委託・業務提携契約書写しの契約締結日付である平成31年4月5日の近接日だと思います。株式会社WITH GROW（株式会社REGENERATE）は、事実上、倒産したようです。</p> <p>これによって、本件建物は、所有者から株式会社リビングコアが賃借し、同社が株式会社前田に転貸しているという契約関係に変更になったということです。賃借人兼転貸人が株式会社リビングコアに変更になったわけですが、契約書は特段変更して作成していませんので、以前の契約書のままとなっています。当社は、現在も株式会社リビングコアの代理会社として賃貸管理業務を行っていますので、本競売手続及び今回の照会に対して当社から回答する旨は株式会社リビングコアに伝えていきます。</p>
D (申立債権者の担当者)	<p>私は本件の申立債権者（スルガ銀行株式会社）の担当者です。本件の抵当権設定登記（平成25年9月24日）時における融資の目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時において、本件建物の占有関係・賃貸借契約関係については、特段の情報は有していません。 （以上、令和6年2月14日電話聴取）</p>

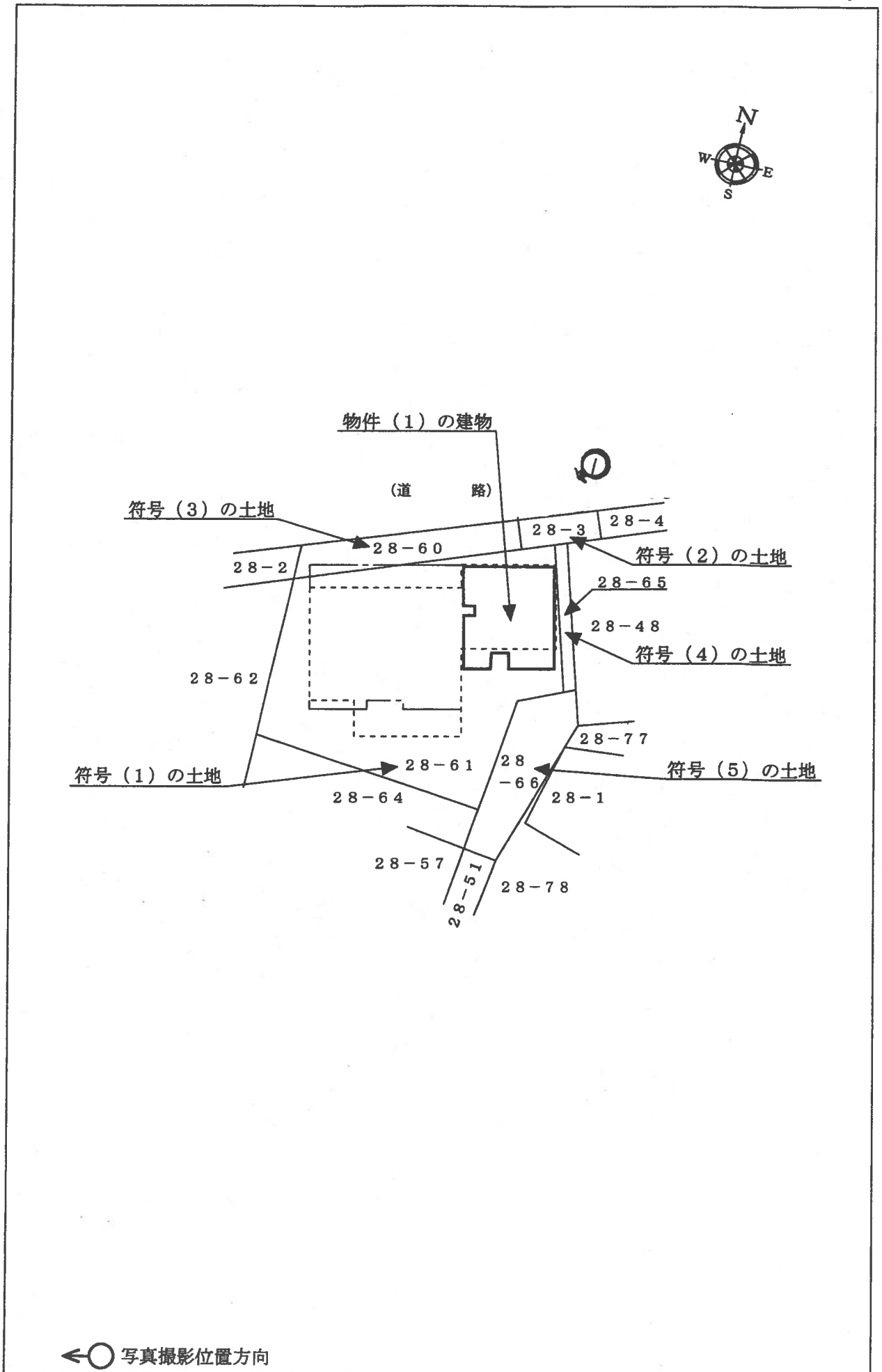
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 株式会社リアルワン（賃借人兼転貸人の代理会社）、株式会社前田（転借人兼転々貸人）及びA（占有者）から、それぞれ回答書及び契約書等写しが提出された（占有者につき原本提示）。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり、現在は、本件の所有者から株式会社リビングコアが賃借し、同社から株式会社前田が転借し、株式会社前田からAが転々借して占有しているものと認められる（上記の契約関係の時系列関係や参考事項等については、5枚目のとおり。）。

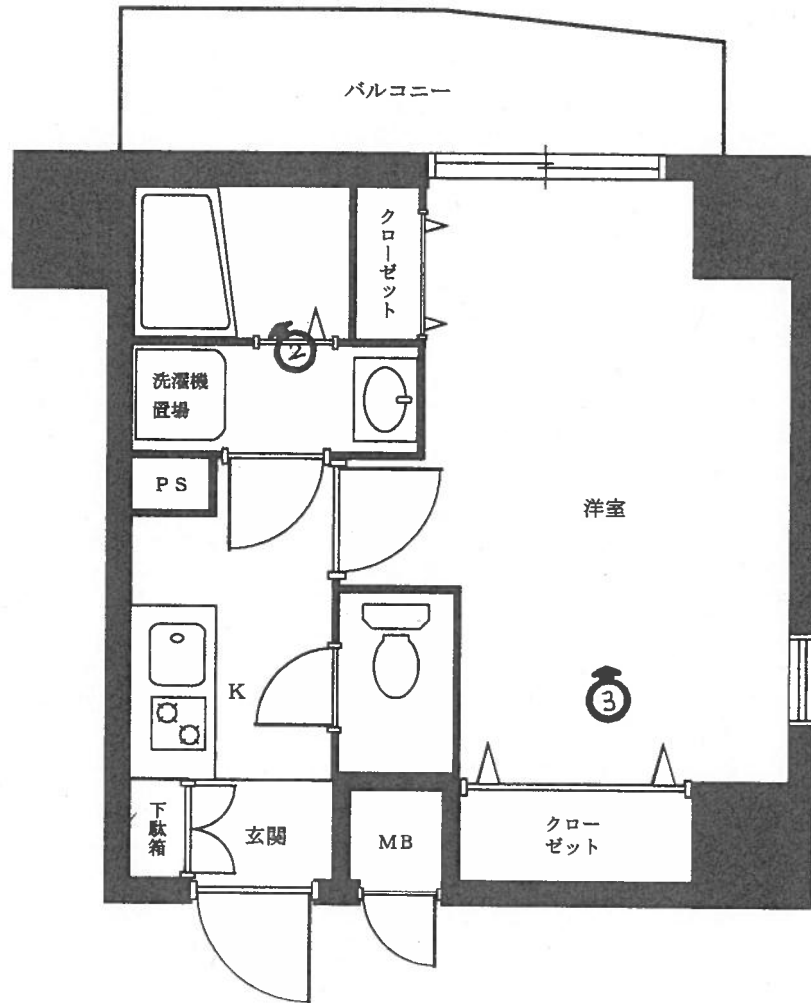
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月10日 12:55-13:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年1月11日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和6年1月15日 14:55-15:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和6年1月17日	当庁	株式会社前田に占有関係照会書送付(郵送)
令和6年1月31日	当庁	Bに電話聴取、株式会社リアルワンに占有関係照会書送付(郵送)
令和6年2月14日	当庁	C及びDに電話聴取、株式会社WITH GROW(株式会社REGENERATE)、株式会社リビングコア及び株式会社前田の商業登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月15日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

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





(803)



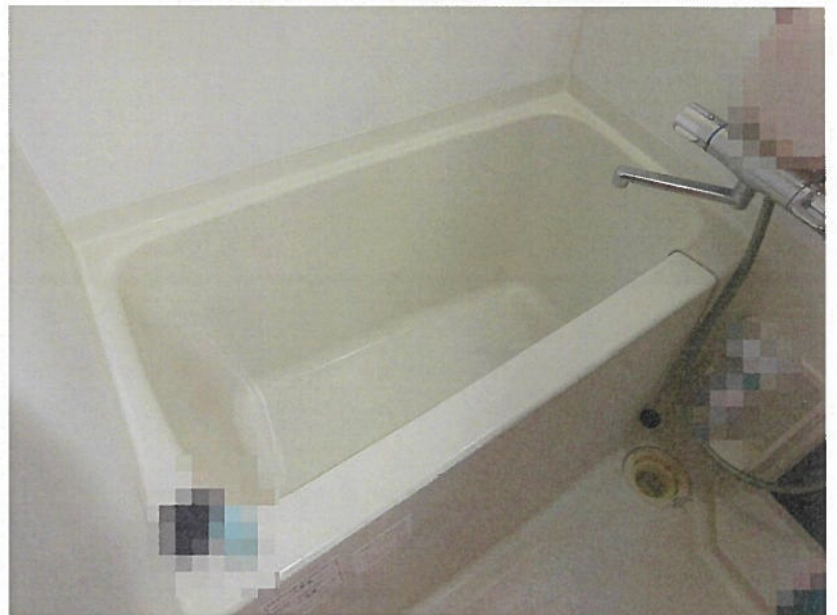
←○写真撮影位置方向

(9 枚目)

1



2



3



(10 枚目)

令和5年(ケ)第588号
令和6年1月15日 現地調査
令和6年2月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 16,160,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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、民事執行法第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		(住居表示) 荒川区荒川1-28-3 (マンション名、部屋番号) LEXE 東京 East id・803号室
番号	特記事項		
—	敷地権の目的である土地の符号5の現況地目は、「公衆用道路」である。		

※現況欄の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 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目28番地61、28番地3、28番地60、28番地65

建物の名称 LEXE 東京 East id

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目28番61の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.00平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番61

地 目 宅地

地 積 145.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番3

地 目 宅地

地 積 6.15平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番60

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 17.39平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番65

地 目 宅地

地 積 4.49平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 荒川区荒川一丁目28番66

地 目 宅地

地 積 22.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64048分の2572

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1152864分の2572

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(土地の符号:1~4)

位置・交通	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の北西方約900m(道路距離、徒歩約11分)及び都電荒川線「荒川区役所前」電停の北東方約160m(道路距離、徒歩約2分)、荒川区荒川1丁目28番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層の店舗、店舗併用住宅や戸建住宅等の中に中高層の共同住宅が増えつつある商業地域	
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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限高度地区(7m)、南千住一・荒川一丁目地区 地区計画(千住間道沿道地区)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	145.47㎡(符号1) 6.15㎡(符号2) 17.39㎡(符号3) 4.49㎡(符号4) 173.50㎡(合計) やや不整形 北側間口約15.1m・奥行約17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約15mの舗装区道(千住間道、建築基準法第42条1項1号該当)に、南東側が幅員約2.8mの舗装私道(建築基準法第42条2項該当、※1)にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟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 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 64,048分の2,572
特記事項	(※1)敷地権の目的たる土地符号5を含み、本件一棟の建物の敷地(土地符号1~4)については現況以上のセットバックは不要である。 (※2)荒川区防災地図(水害版)によると、洪水による浸水想定区域にある。また、荒川区高潮浸水ハザードマップによると、高潮による浸水想定区域にある。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(土地の符号:5)

画地条件	地積 形 状	22.88㎡ 略台形地
土地の利用状況等	一棟の建物の敷地の南東側が接面する私道(建築基準法第42条2項道路)の一部として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 1,152,864分の2,572
特記事項	(※3)固定資産税・都市計画税の課税上公衆用道路に認定され、非課税である。	

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	LEXE 東京 East id	
建物の用途	共同住宅(総戸数25戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年5月17日新築 約11年 約39年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 745.86㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	磁器質タイル貼・一部御影石等 なし
設 備 等	エレベーター(6人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり (株)アイディプロパティ 委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	(※4)分譲時パンフレットによれば、売主は(株)エグジスタンス、施工は古里建設工業(株)	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	8階部分 803号室 角部屋 主要開口部の方位：北・東向き	
床面積	専有面積	23.00㎡
	共用部分を含む 現況床面積	29.96㎡
間取り	1K	
バルコニー等	北側にバルコニー(4.49㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば、目立った不具合等は認められず、保守管理状態は比較的良好である。	
管理費等	管理費	(令和6年1月12日現在) 4,000円(月額)
	修繕積立金	6,000円(月額)
	その他	なし
	滞納額等	60,000円(令和5年8月～令和6年1月分)
	遅延損害金	2,034円(年利15%)
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)リビン グコア	H25.9.24	R4.9.24) R6.9.23	77,350円	ない

占有権原は賃借権。下記のように転貸している。

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)リビン グコア	(株)前田	H25.9.24	R5.8.1) R7.7.31	84,630円	ない

占有権原は転借権。下記のように転々貸している。

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)前田	現占有者 (個人)	H25.9.1	R5.8.31) R6.8.30	80,000円 別途共益費月額 8,000円	ない

・占有権原は転々借権。現占有者が転々貸人から転々借して居宅として使用している。

・当初契約時に保証金160,000円が支払われているが、契約時償却済み。

第5 評価額算出の過程

目的物件は単身者向けの区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるため、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 建物価格

目的物件の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
440,000	× 29.96	× 0.74	= 9,750,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約11年、経済的残存耐用年数約39年、観察減価率5%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\text{現価率} = 39 \text{年} \div (11 \text{年} + 39 \text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.74 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 敷地権価格（土地の符号：1～4）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
682,000	× 1.01	× 173.50	× 1.00	× 2,572/64,048	= 4,800,000

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「荒川-3」

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} && \text{(時点修正)} && \text{(標準化補正)} && \text{(地域格差)} && \text{(規準価格)} \\
 & 551,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/84 & = & 682,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和5年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件等で優るものの、街路条件及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 二方路地等の増価要因及び形状不整等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載における敷地権の割合による。

カ 敷地権価格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

③ 敷地権価格（土地の符号：5）

土地の符号5は公衆用道路の一部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敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	敷地権の割合	価値率	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
5	682,000	× 22.88	× 2,572/1,152,864	× 0.05	= 10,000

ア 標準画地価格： 前記②アより

イ 地積： 登記数量による

ウ 敷地権の割合： 登記記載における敷地権の割合による。

エ 価値率： 現況公衆用道路であることを考慮し、価値率を5%と判定した。

オ 敷地権価格： 1万円未満のため、1万円と査定した。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) カ
(9,750,000)	+4,810,000)	× 1.50	× 1.04	× 1.00	= 22,710,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ及び1③オ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.02 対象=8階・基準階=5階

位置別等補正・・・1.02 北・東向き、角部屋

その他・・・・・・1.00 なし

相乗積 1.02 × 1.02 × 1.00 = 1.04 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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るもので、必ずしも想定外の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,976,221	717,530	4.9	14,204,200	0.8788	12,482,700	14,460,000
(13.7%)					(86.3%)	(100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件では両試算価格の開差はやや大きいものの、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	22,710,000 円
②収益価格	14,460,000 円
③調整後の価格	20,200,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
20,200,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 16,160,000

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 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「荒川-3」
所 在 : 荒川区荒川二丁目21番35外 「荒川2-21-2」
価 格 : 551,000円/㎡
位 置 : 東京メトロ千代田線等「町屋」駅、道路距離530m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側8.1m区道
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域等
地域の概要 : 小工場、営業所兼住宅、一般住宅が混在する地域

第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月21日
評価人 不動産鑑定士

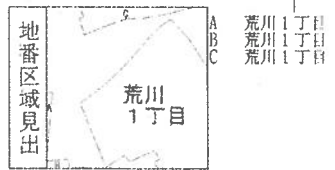
吉川 和弥



公 図 写

1 28-14
2 28-49

3 28-99
4 28-79



請求部	所在	荒川区荒川一丁目			地番	28番61		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	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(原図)			補記事項				

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

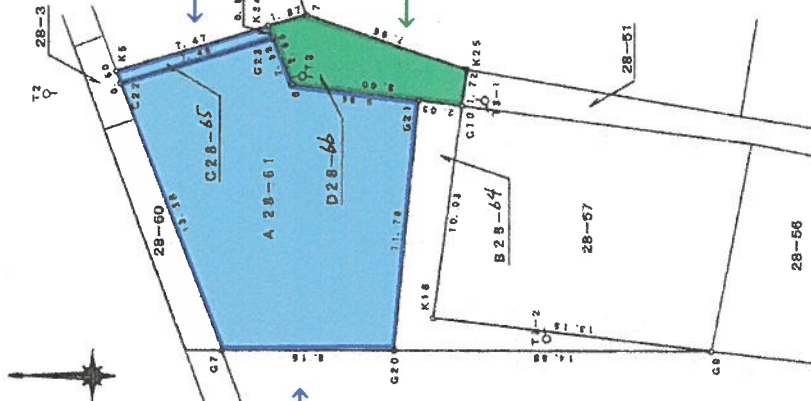
地積測量図写

地積測量図

地番 28-61
28-64 ~ 66
土地の所在 荒川区荒川一丁目

敷地権の目的たる土地
(土地符号4、有効宅地)

敷地権の目的たる土地
(土地符号5、東側私道部分)



敷地権の目的たる土地
(土地符号1、有効宅地)

敷地権の目的たる土地
(土地符号1、有効宅地)

敷地権の目的たる土地
(土地符号5、東側私道部分)

求積表

測点名	A 28-61		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
	面積	面積							
G7	新設全面積	14.91	-29704.941	-2826.599	-12.918	-49457.941882			
G20	新設全面積	1.19	-2826.566	-9.264	35447.435424				
G21	新設全面積	1.19	-29712.191	-2816.081	4.810	-16426.937310			
G	新設全面積	1.19	-2816.118	5.953	-28151.028824				
G23	新設全面積	1.19	-2816.462	-2813.927	6.108	-28952.326116			
G22	新設全面積	1.19	-28493.272	-2816.094	2.411	-8200.602634			
地積									28.940782
地積									145.4703360
地積									163.47 m ²

測点名	B 28-64		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
	面積	面積							
G20	新設全面積	1.19	-28712.191	-2826.566	-13.774	29734.668094			
G9	新設全面積	1.19	-2826.566	-9.264	6871.709426				
K18	新設全面積	1.19	-28714.012	-2827.026	1.749	-44897.485090			
G10	新設全面積	1.19	-28714.226	-2817.074	6.707	-2868.871318			
G21	新設全面積	1.19	-28713.505	-2818.281	3.128	-11877.216878			
地積									63.005514
地積									31.60 m ²

測点名	C 28-65		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
	面積	面積							
G22	新設全面積	1.19	-28952.272	-2816.094	-7.384	28216.129226			
G23	新設全面積	1.19	-28704.442	-2813.927	-6.943	28480.085181			
K34	新設全面積	1.19	-28706.216	-2813.311	7.284	-28198.085174			
K5	新設全面積	1.19	-28953.068	-2816.231	6.943	-28481.231723			
地積									5.297590
地積									4.48 m ²

測点名	D 28-66		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
	面積	面積							
G	新設全面積	1.19	-28707.581	-2816.118	-9.113	28776.283234			
G10	新設全面積	1.19	-28715.225	-2817.074	-8.112	31709.267024			
K25	新設全面積	1.19	-28716.557	-2815.365	7.280	-27826.471800			
7	新設全面積	1.19	-28705.008	-2812.030	6.241	-26416.646500			
K34	新設全面積	1.19	-28706.216	-2813.271	0.828	-2384.768028			
地積									22.8825760
地積									22.88 m ²

測点名	X座標	Y座標	面積
T2	-29707.965	-2816.024	
T3	-29707.965	-2815.711	
T3-1	-29718.408	-2816.803	
T3-2	-29718.333	-2827.958	

測地系	日本測地系
座標系	区系
測量年月日	平成23年3月10日

縮尺 1/250

申請人

作成者

(東京土地家屋調査士会用品)

地積測量図写

登記年月日：平成5年8月17日

15.8.17

地積測量図

前 28-3
28-3, 28-52

土地の所在 荒川区荒川一丁目

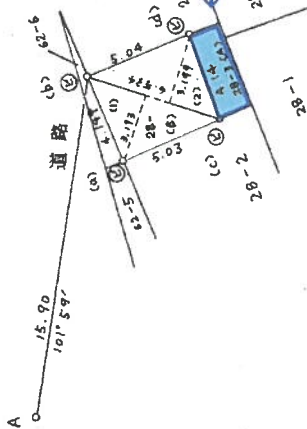
隅	X座標	Y座標
A	-29689.039	-3831.711
(a)	-29693.792	-3820.035
(b)	-29692.344	-3816.152
(c)	-29698.517	-3818.294
(d)	-29697.076	-3814.407

求積表

地番	符号	底辺	高さ	積面積	地積
28-52 (B)	1	6.534	3.193	20.863052	20.88 ^{m²}
	2	6.534	3.190	20.902266	
	計			41.765328	
28-3 (A)			1/2	20.882654	20.88 ^{m²}
	地積測量図			27.042075	
	(B) 残地			20.882664	
				6.157411	6.15 ^{m²}



敷地権の目的たる土地
(土地符号2、有効宅地)



敷地権の目的たる土地
(土地符号2、有効宅地)

凡例	境界線の種類	境界線の表示	境界線の種類
①	石積	①	アラスチック杭
②	コンクリート杭	②	金属杭
③	金属杭	③	割印

製作者

申請人

縮尺

1/250

000402

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

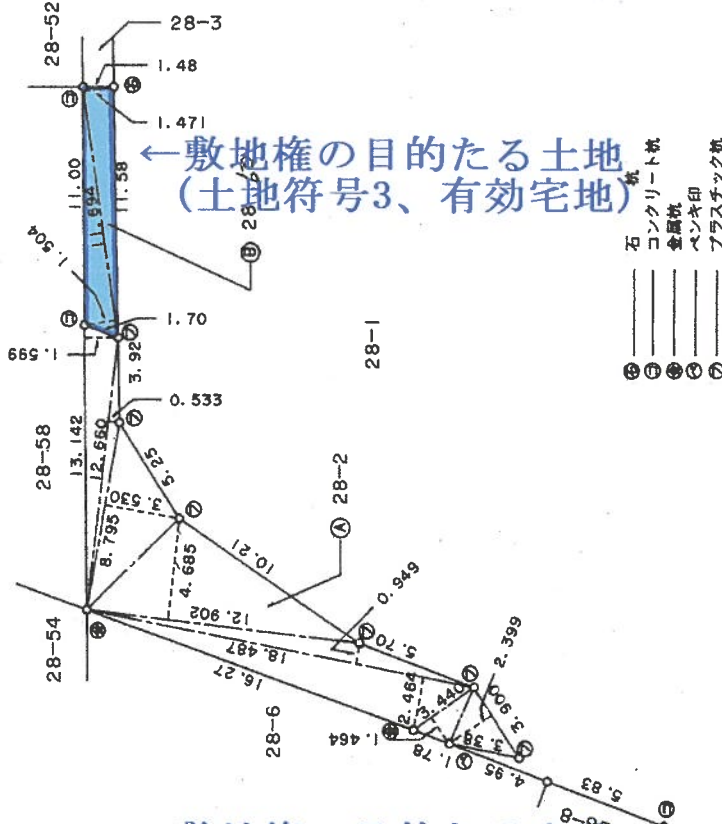
平成七年 測量 荒川

地積測量図

地番 28-2.28-60

土地の所在 荒川区荒川1丁目

前 28-2



- 石
- コンクリート杭
- 金属杭
- ベンキ印
- プラスチック杭

敷地権の目的たる土地 (土地符号3、有効宅地)

求積表

地番	辺長	高さ	積算面積
28-2	13.142	1.599	21.014058
	12.660	0.533	6.747780
	8.795	3.530	31.046350
	12.902	4.685	60.445870
	18.487	0.949	17.544163
	18.487	2.464	45.551988
	3.440	1.464	5.036160
	3.900	2.399	9.356100
		合計	196.742449
		換算	98.3712245
		換算	98.37

地番	辺長	高さ	積算面積
28-1	11.894	1.471	17.201874
	11.894	1.504	17.587716
		合計	34.789590
		換算	17.394795
		換算	17.39

作製者

申請人

000410 (東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

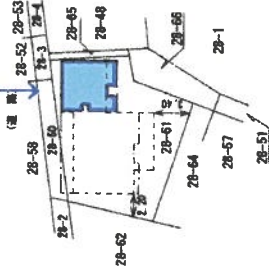
登記年月日：平成25年5月27日

各階平面図 建物平面図 各階平面図

家屋番号 荒川一丁目 28番61の803
 建物の所在 荒川区荒川一丁目28番地61、28番地3、28番地60、28番地65



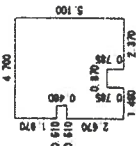
目的物件



建物の存する部分 8階

水積差	
4.090 x 4.315	= 17.6483500
0.610 x 1.970	= 1.2017000
0.610 x 3.885	= 1.1498500
2.370 x 0.785	= 1.8604500
1.460 x 0.785	= 1.1461000
合計	23.0084500

床面積 23.00 ㎡



(単位：m)

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。