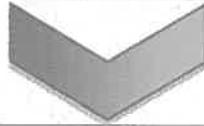


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期間入札の公告

令和 7年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関谷久美

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 2日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番24
宅地
75.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番5
宅地
76.74平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番8
宅地
19.37平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番15
宅地
0.08平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |



物 件 目 録

床面積	1階	97.08平方メートル
	2階	93.72平方メートル
	3階	93.72平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関谷久美

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

別紙占有者目録記載の範囲について、転借人がそれぞれ占有している。その余の部分につき、原賃借人株式会社GGハウスマネジメントが占有している。

原賃借人株式会社GGハウスマネジメント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。

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

- 5 所 在 練馬区早宮四丁目
地 番 96番17
地 目 宅地
地 積 11.27平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 6 所 在 練馬区早宮四丁目
地 番 96番18
地 目 宅地
地 積 14.21平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 7 所 在 練馬区早宮四丁目
地 番 96番25
地 目 公衆用道路
地 積 0.88平方メートル
- 8 所 在 練馬区早宮四丁目96番地24、96番地5
家屋 番号 96番24
種 類 寄宿舍
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建



物 件 目 録

床面積	1階	97.08平方メートル
	2階	93.72平方メートル
	3階	93.72平方メートル



占有者目録

範囲	転借人
101号室	A
102号室	B
103号室	C
104号室	D
105号室	E
106号室	F
201号室	G
202号室	H
203号室	I
204号室	J
205号室	K
206号室	L
301号室	M
302号室	N
303号室	O
304号室	P
305号室	Q
306号室	R

令和6年(ケ)第522号
令和6年11月25日受理
令和7年1月28日提出
(評価人：梅本淳史)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中野真英

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番24
宅地
75.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番5
宅地
76.74平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番8
宅地
19.37平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番15
宅地
0.08平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番17
宅地
11.27平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 練馬区早宮四丁目
地 番 96番18
地 目 宅地
地 積 14.21平方メートル
- 7 所 在 練馬区早宮四丁目
地 番 96番25
地 目 公衆用道路
地 積 0.88平方メートル
- 8 所 在 練馬区早宮四丁目96番地24、96番地5
家屋 番号 96番24
種 類 寄宿舍
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 97.08平方メートル
2階 93.72平方メートル
3階 93.72平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都練馬区早宮四丁目34番29号 (コリビングハウス練馬春日町)
土地	物件1～7
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3～7) <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(物件1、2) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2の各土地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8
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寄宿舍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	占有権原	貸主	更新種別	賃料	特約等
			現在の契約				敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
8	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> (株)GGハウスマネジメント	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・3・1 ----- 自 R2・3・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	当該月に転貸人から 現実に受領した月額 転貸賃料(共益費を 含む。)の8.5% ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	占有状況: 寄宿舍 (以下同じ)
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・1・15 ----- 自 R4・1・15 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウスマネジメント 共益費15,000円
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・3・30 ----- 自 R6・3・30 至 R7・3・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウスマネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・11・22 ----- 自 R6・12・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウスマネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約 終了後に新たな賃貸借契約の合意あり
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・5・5 ----- 自 R6・5・5 至 R7・5・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウスマネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・11・24 ----- 自 H30・11・24 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウスマネジメント 共益費15,000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

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	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・11・11 自 R6・11・11 至 R7・11・10	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・11・25 自 R5・11・25 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約 終了後に新たな賃貸 借契約の合意あり	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・3・24 自 R6・3・24 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約 終了後に新たな賃貸 借契約の合意あり	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・2・21 自 R6・2・21 至 R7・2・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・11・23 自 R6・12・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約 終了後に新たな賃貸 借契約の合意あり	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 K	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・10・14 自 R6・10・14 至 R7・10・13	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	

※ 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

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		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
							敷	金等	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 L	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・3・23 自 R4・3・23 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費10,000円	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 M	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・2・25 自 R4・2・25 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費10,000円	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 N	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・10・6 自 R6・10・6 至 R7・10・5	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 O	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・7・11 自 R6・7・11 至 R7・7・10	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 P	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・9・5 自 R6・9・5 至 R7・9・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 Q	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・3・20 自 R4・3・20 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費10,000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

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		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
							敷	金等	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 R	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・7・21 自 R6・7・21 至 R7・7・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	転貸人(株)GGハウス マネジメント 共益費15,000円 定期建物賃貸借契約	
	<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		
	<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
■ A (転借人)	私は、101号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ B (転借人)	私は、102号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ C (転借人)	私は、103号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ D (転借人)	私は、104号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ E (転借人)	私は、105号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ F (転借人)	私は、106号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ H (転借人)	私は、202号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ J (転借人)	私は、204号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ K (転借人)	私は、205号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ L (転借人)	私は、206号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ N (転借人)	私は、302号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ O (転借人)	私は、303号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ P (転借人)	私は、304号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
■ Q (転借人)	私は、305号室を(株)GGハウスマネジメントから賃借して1人で使用しています。
	(以上につき令和6年12月23日面接聴取)
■ S (原賃借人(株)GGハウスマネジメント担当従業員)	103号室のCへの当初の転貸借契約期間は令和6年11月30日まで、201号室のGへの当初の転貸借契約期間は令和5年11月24日まで、202号室のHへの当初の転貸借契約期間は令和6年3月23日まで、204号室のJへの当初の転貸借契約期間は令和6年11月30日まででしたが、それぞれ、各契約期間の翌日から新たに転貸借契約の合意をしていて、賃料も当初の契約時と同額としています。現時点では契約書が作成未了の状態となっていて、期間の定めのない賃貸借契約となっています。
	(令和7年1月24日電話聴取)

(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

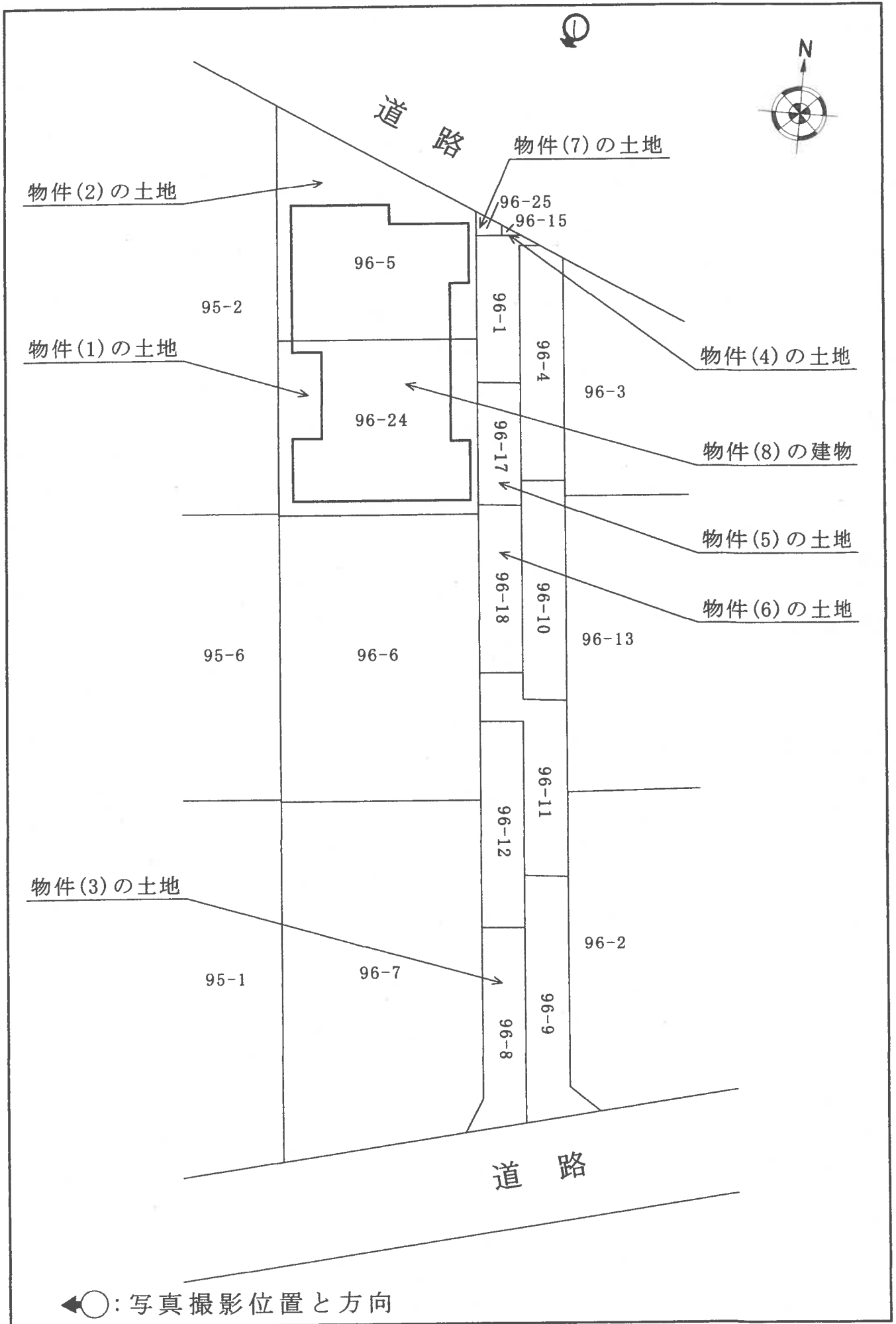
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1、2の各土地に物件8の建物（本件建物）が建てられており、物件1、2の各土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
物件7の土地は公衆用道路であり、物件3～6の各土地は、いずれも現況公衆用道路となっていた。
本件建物は3階建てで、1階に101号室～106号室、2階に201号室～206号室、3階に301号室～306号室の全18室の居室があり、各階に共同のキッチン、シャワー室、トイレを備えた寄宿舍となっていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受けは各階用に1個ずつ設けられていたが、入居者の氏名等の表示はなく、各居室の入口ドアにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時にはA～F、H、J～L、N～Qが在宅した。201号室、203号室、301号室、306号室は不在であったが、201号室にはG宛ての、203号室にはI宛ての、301号室にはM宛ての、306号室にはR宛ての書類が存在した。
 - ③ 原賃借人である(株)GGハウスマネジメントからは契約書写しが提出された。Fからは回答書が提出され、L及びOからはそれぞれ回答書及び契約書写しが提出された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された契約書等の資料などから、本件建物の占有状況は4～7枚目に記載のとおりと認められた。

以上

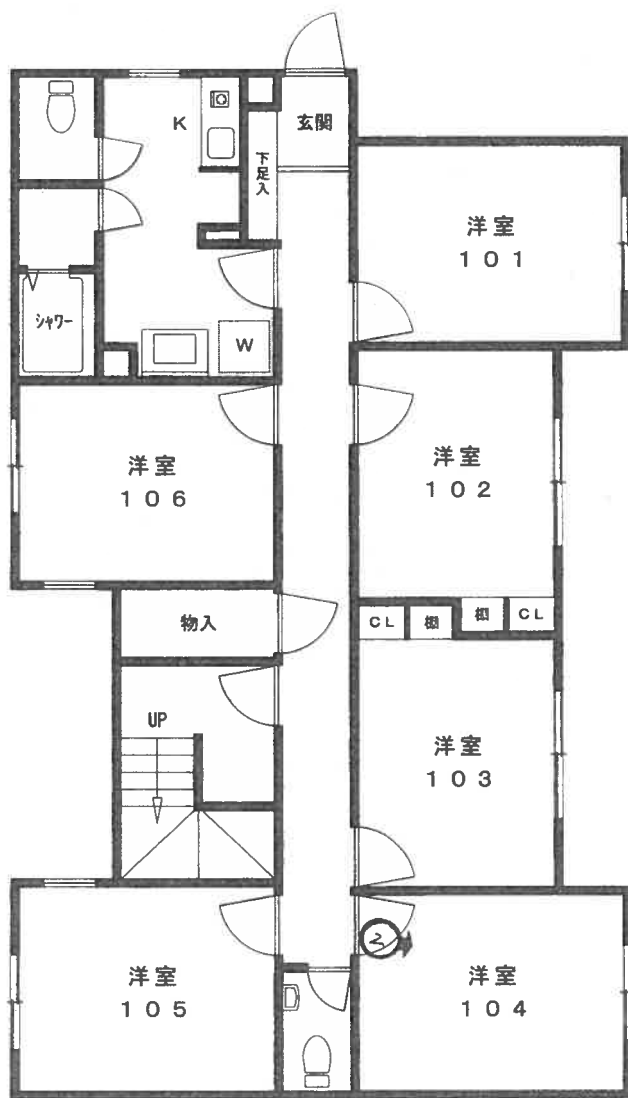
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月9日 15:02-15:23	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年12月23日 9:00-10:12	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査(立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 在室者から面接聴取
令和7年1月24日 10:42-10:47	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> S(株GGハウスマネジメント従業員)から聴取
令和7年1月24日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得 (株GGハウスマネジメント)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月23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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Tを立ち合わせ、(株GGハウスマネジメント従業員Uが持参した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。 (201号室、203号室、301号室、306号室) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所記載のとおり

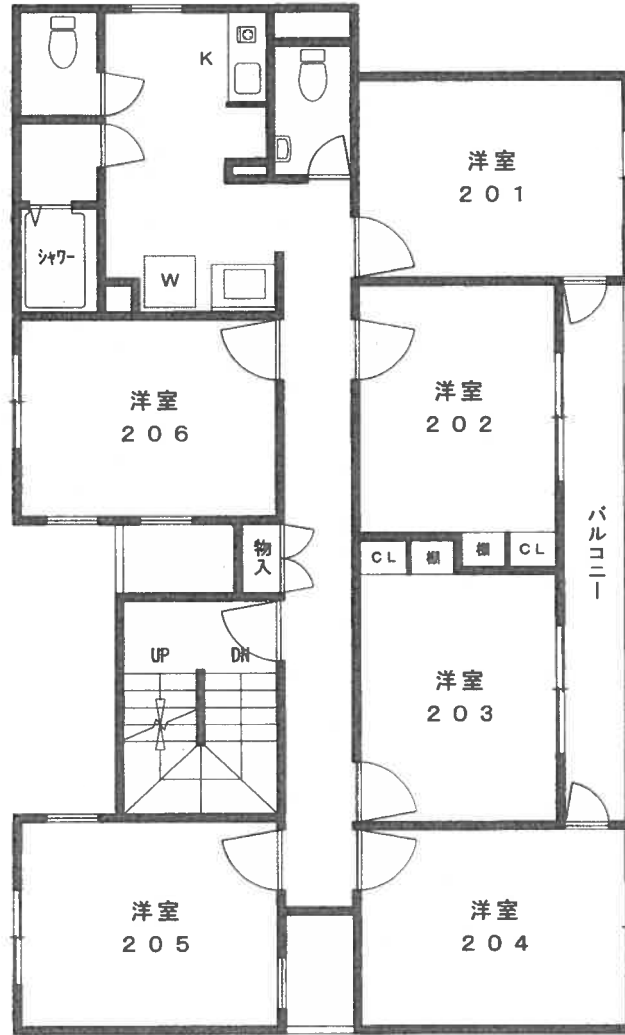


←○: 写真撮影位置と方向



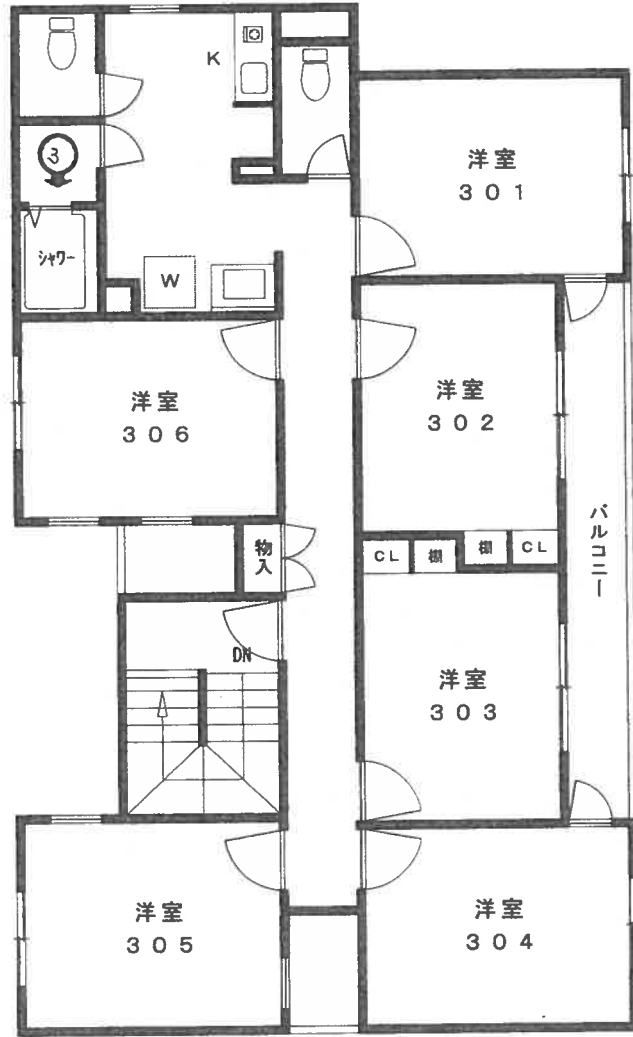
1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階

←○ : 写真撮影位置と方向



3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第522号

令和6年12月23日現地調査

令和7年1月31日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 97,570,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,950,000 円
物件2 (土地)	金 7,120,000 円
物件3 (土地)	金 350,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 210,000 円
物件6 (土地)	金 260,000 円
物件7 (土地)	金 10,000 円
物件8 (建物)	金 82,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続を取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、調査日以降に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		次頁物件目録記載のとおり	
3		次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地（現況）公衆用道路
4		次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地（現況）公衆用道路
5		次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地（現況）公衆用道路
6		次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地（現況）公衆用道路
7		次頁物件目録記載のとおり	
8		次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 練馬区早宮四丁目34番29号 コリピングハウス練馬春日町
特記事項			
なし			

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番24
宅地
75.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番5
宅地
76.74平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番8
宅地
19.37平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番15
宅地
0.08平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 練馬区早宮四丁目
96番17
宅地
11.27平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 6 | 所 在 | 練馬区早宮四丁目 |
| | 地 番 | 96番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.21平方メートル |
| 7 | 所 在 | 練馬区早宮四丁目 |
| | 地 番 | 96番25 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0.88平方メートル |
| 8 | 所 在 | 練馬区早宮四丁目96番地24、96番地5 |
| | 家屋 番号 | 96番24 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 97.08平方メートル |
| | | 2階 93.72平方メートル |
| | | 3階 93.72平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～7）

位置・交通	都営大江戸線「練馬春日町駅」の南東方、西武豊島線「豊島園駅」の北方、それぞれ道路距離約750m（徒歩約10分）、練馬区早宮四丁目34番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域	
		北側都道から30m内	30m超
	用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%（指定）	50%（指定）
	容積率	300%（指定）	100%（指定）
	防火規制	防火地域	準防火地域
	その他の規制	20m第二種高度地区、最低敷地面積75㎡、景観区域、日影規制、盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域等	10m第一種高度地区、最低敷地面積80㎡、景観区域、日影規制、盛土規制法に基づく宅地造成規制区域等
画地条件	地積	物件1	75.00㎡
		物件2	76.74㎡
		物件3	19.37㎡
		物件4	0.08㎡
		物件5	11.27㎡
		物件6	14.21㎡
		物件7	0.88㎡
	形状	台形（物件1、2）、带状地（物件3～7）	
間口・奥行	北側間口約10.6m、奥行約18.7m（最長）		
地勢	平坦		

接面道路の状況等	北側現況幅員約16m舗装都道（建築基準法42条1項1号道路）、 東側現況幅員約4m舗装私道（建築基準法42条1項5号道路）。 物件3～7は上記私道の一部である。 角地。	
土地の利用状況等	物件1、2は物件8の建物の敷地として利用されている。	
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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	不明（特記事項のとおり）
特記事項	・下水道の配管は北側で接道する都道にあるが、引込管の状況は不明である。ただし、建物内にシャワールームやトイレは存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	新築年月日（閉鎖登記簿記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年11月16日新築 約8年 約22年
仕 様	構 造 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 サイディングボード、合金メッキ鋼板貼他 ビニールクロス貼他 ビニールクロス貼他 フローリング他 1階～3階 各フロアに共用のトイレ2箇所、シャワールーム1箇所、キッチン1箇所（1口電気コンロ）、洗面所1箇所、洗濯機置場1箇所。 なし
床面積（現況）	1階：97.08㎡、2階：93.72㎡、3階：93.72㎡ 延床面積約284.52㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	1階～3階：全18室のシェアハウス（各フロア6室）。 全室1R（キッチン、シャワールーム、トイレ、洗濯機置場はない）。 2階（201～204号室）と3階（301～304号室）に共同バルコニーが設置されているが、空調機が置かれており、利用可能なスペースは少ない。
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	次ページ＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおり	
そ の 他	＜建築計画概要書及び建築確認申請受付台帳記載事項証明書＞ 建築主：個人 用途：寄宿舍 敷地面積：151.92㎡ 建築面積：103.65㎡ 延べ面積：291.24㎡ ・確認済証交付年月日・番号：平成28年5月12日 第H28確認建築 CIAS00244号 ・検査済証交付年月日・番号：平成28年12月19日 第H28確済建築 CIAS01431号	

<建物の占有者等の状況一覧>

占有範囲	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
全部	所有者	(株) GGハウス マネジメント	H30. 3. 1	(法定更新) R2. 3. 1)	当該月に賃借人 (転貸人) から 現実に受領した 月額転貸賃料 (共益費を含 む) の85%	なし
				期間の定めなし		
占有権原は賃借権。第三者への転貸可。						
占有範囲	転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
101	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人A	R4. 1. 15	R4. 1. 15)	35,000	なし
				期間の定めなし		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。						
102	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人B	R6. 3. 30	R6. 3. 30)	30,000	なし
				R7. 3. 29		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。						
103	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人C	R4. 11. 22	R6. 12. 1)	30,000	なし
				期間の定めなし		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約終了後に新たな賃貸借契約合意あり。						
104	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人D	R6. 5. 5	R6. 5. 5)	30,000	なし
				R7. 5. 4		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。						
105	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人E	H30. 11. 24	H30. 11. 24)	40,000	なし
				期間の定めなし		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。						
106	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人F	R6. 11. 11	R6. 11. 11)	30,000	なし
				R7. 11. 10		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。						
201	(株) GGハ ウスマネジ メント	個人G	R4. 11. 25	R5. 11. 25)	30,000	なし
				期間の定めなし		
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約終了後に新たな賃貸借契約合意あり。						

202	(株) GGハウス マネジメント	個人H	R5. 3. 24	R6. 3. 24) 期間の定めなし	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約終了後に新たな賃貸借契約合意あり。					
203	(株) GGハウス マネジメント	個人I	R6. 2. 21	R6. 2. 21) R7. 2. 20	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。					
204	(株) GGハウス マネジメント	個人J	R4. 11. 23	R6. 12. 1) 期間の定めなし	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約終了後に新たな賃貸借契約合意あり。					
205	(株) GGハウス マネジメント	個人K	R6. 10. 14	R6. 10. 14) R7. 10. 13	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。					
206	(株) GGハウス マネジメント	個人L	R4. 3. 23	R4. 3. 23) 期間の定めなし	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額10,000円。					
301	(株) GGハウス マネジメント	個人M	R4. 2. 25	R4. 2. 25) 期間の定めなし	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額10,000円。					
302	(株) GGハウス マネジメント	個人N	R6. 10. 6	R6. 10. 6) R7. 10. 5	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。					
303	(株) GGハウス マネジメント	個人O	R6. 7. 11	R6. 7. 11) R7. 7. 10	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。					
304	(株) GGハウス マネジメント	個人P	R6. 9. 5	R6. 9. 5) R7. 9. 4	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。					
305	(株) GGハウス マネジメント	個人Q	R4. 3. 20	R4. 3. 20) 期間の定めなし	30,000	なし
	占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額10,000円。					

306	(株) GGハウス マネジメント	個人R	R6. 7. 21	R6. 7. 21 S R7. 7. 20	30,000	なし
占有権原は転借権。現占有者が居宅として利用。共益費月額15,000円。定期建物賃貸借契約。						

第5 評価額算出の過程

本件は現に賃貸等に供されているシェアハウスであり、賃貸用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、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下記のとおり決定した。

1. 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	531,000	×1.01	×75.00	×1.00	= 40,220,000
2	531,000	×1.01	×76.74	×1.00	= 41,160,000
				合計	= 81,380,000

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)が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示地} & \text{練馬 5-9} & & & & \\
 \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 556,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = & 531,000\text{円}/\text{m}^2 & & & & \\
 & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地は標準画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、環境条件等でやや優れる。

イ 個別格差：角地、形状等を考慮。

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た。

② 物件3～7（私道）

物件3～7の更地価格を算出し、これに道路敷地であることの個別格差修正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		
3	531,000	×0.05	×19.37	= 510,000
4	531,000	×0.05	×0.08	= 10,000
5	531,000	×0.05	×11.27	= 300,000
6	531,000	×0.05	×14.21	= 380,000
7	531,000	×0.05	×0.88	= 20,000
			合計	= 1,220,000

ア 標準的画地価格：物件1、2と同じ。

イ 個別格差：公衆用道路としての性格を有する建築基準法上の道路の一部であることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

③物件8（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
8	281,600	×284.52	×0.73	= 58,490,000

ア 再調達原価： 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

・ 経過年数約 8年 経済的残存耐用年数約 22年

・ 観察減価率 0%

※ 維持管理の状況、入居状況、中古シェアハウスの市場性等を考慮した。

・ 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)

現価率 = 22年 ÷ (8年 + 22年) × (1 - 0.0) = 0.73 (小数第3位を四捨五入)

2 積算価格試算

前記により求めた価格に、物件1、2（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件8（建物）については土地利用権等価格を加算し、積算価格を試算した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注1)		土地利用権等価格(円)	
	ア	イ		ウ	
1	40,220,000	×0.75	法定地上権	=	30,170,000
2	41,160,000	×0.75	法定地上権	=	30,870,000
			合計	=	61,040,000

(注1) 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を75%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円)	価格 構成比 オ
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(40,220,000)	-30,170,000)		= 10,050,000	7.1231%
2	(41,160,000)	-30,870,000)		= 10,290,000	7.2932%
3	510,000			= 510,000	0.3615%
4	10,000			= 10,000	0.0071%
5	300,000			= 300,000	0.2126%
6	380,000			= 380,000	0.2693%
7	20,000			= 20,000	0.0142%
8	(58,490,000)	+61,040,000)	×1.00	= 119,530,000	84.7190%
一括価格(合計)				141,090,000	100.0000%

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ③エ

イ 土地利用権等価格： 上記2①ウ

ウ 占有減価控除： 本件では必要無し。

II 収益価格

収益価格を、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)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
9,255,000	4,568,000	4,687,000	4.0%	= 117,180,000

有効総収益 現在收受している月額支払い賃料等や空室部分の賃貸借を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

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て総費用とした。

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

積算価格	141,090,000円
収益価格	117,180,000円

積算価格と収益価格はやや開差をもって求められた（開差約16.9%程度積算分母）。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、現行の賃貸借契約を基礎に算定した純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、現行賃料を参考とした本物件の収益性を反映していると言える。

本件建物は練馬春日町駅から徒歩約10分の戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に位置している。

積算価格は公示地との比較により求めた客観性のある土地価格に、建物の築年数や利用状況、機能性、設備の状況等を考慮した建物価格を加算して試算されたものである。

一方、収益価格の基礎となる家賃収入は、現実の賃料収入を基礎に査定したものであり、収益性を反映していると言え、本物件が貸家及びその敷地であることからすると説得力は高い。

そこで両価格を調整するにあたっては、収益価格を重視しつつ、積算価格は参考として、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件番号	調整後の合計価格 (円)	価格構成比	市場性修正	競売市場修正	その他の控除 (敷金等、円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	121,960,000	×7.1231%	×1.00	×0.80	-0	≒ 6,950,000
2		×7.2932%	×1.00	×0.80	-0	≒ 7,120,000
3		×0.3615%	×1.00	×0.80	-0	≒ 350,000
4		×0.0071%	×1.00	×0.80	-0	≒ 10,000
5		×0.2126%	×1.00	×0.80	-0	≒ 210,000
6		×0.2693%	×1.00	×0.80	-0	≒ 260,000
7		×0.0142%	×1.00	×0.80	-0	≒ 10,000
8		×84.7190%	×1.00	×0.80	-0	≒ 82,660,000
一括価格 (合計)						97,570,000

ア 調整後の価格： 積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比： 積算価格の価格構成比率（前記 I 2②オ）を採用した。

ウ 市場性修正： 必要なし。

エ 競売市場性修正： 「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 その他の控除 (敷金等)： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

カ 評価額： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格 (練馬 5-9)

所 在： 練馬区春日町1丁目2295番11

住居表示 「春日町1-14-1」

価 格： 556,000円/㎡

位 置： 都営大江戸線「豊島園駅」の北方、道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 132㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南側約8m区道

用途指定等： 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域、20m第二種高度地区等

地域の概要： 低層店舗併用住宅等が多い近隣商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(物件1、2、7。物件4は参考。)

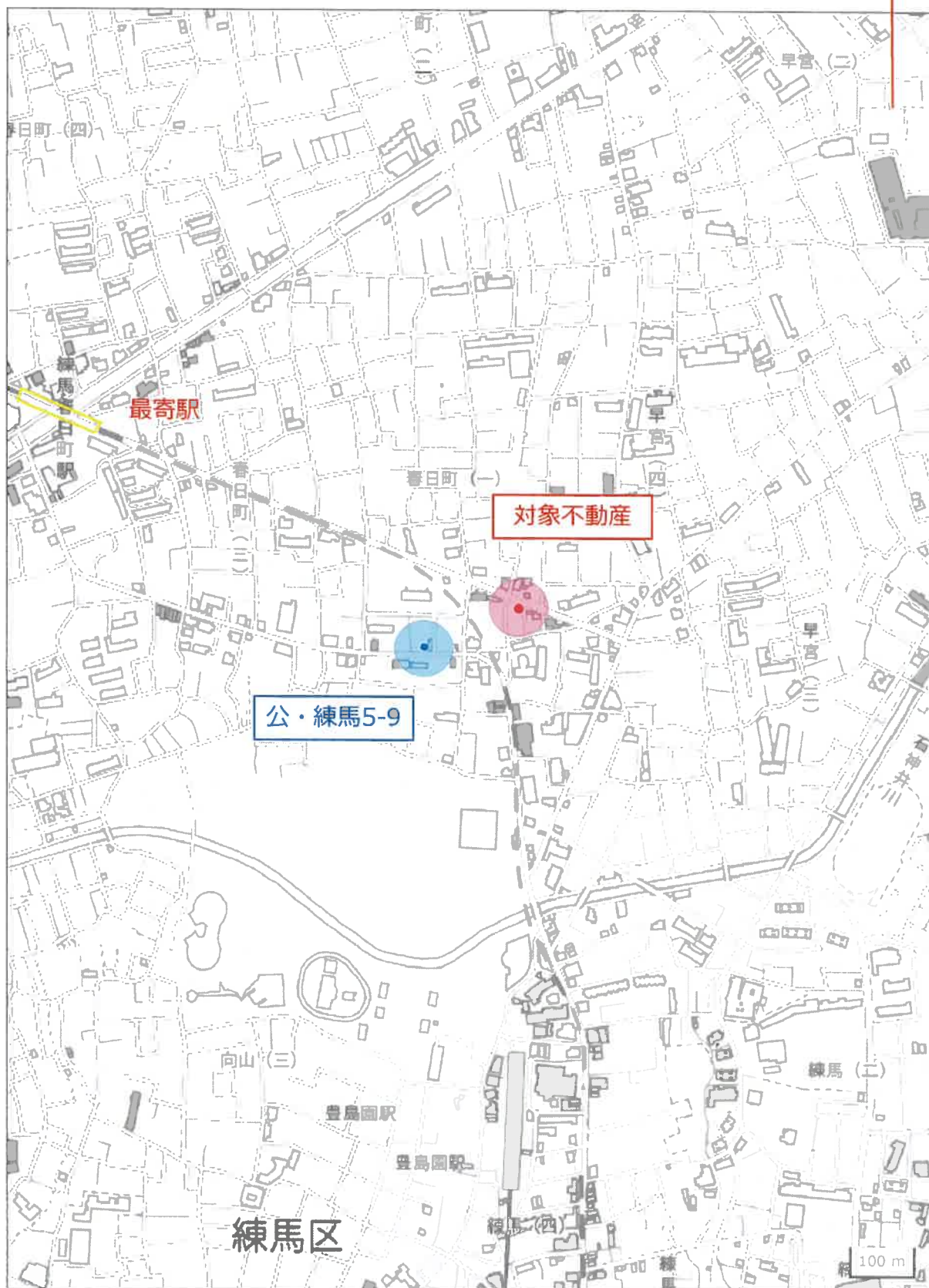
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年1月31日

評価人 不動産鑑定士

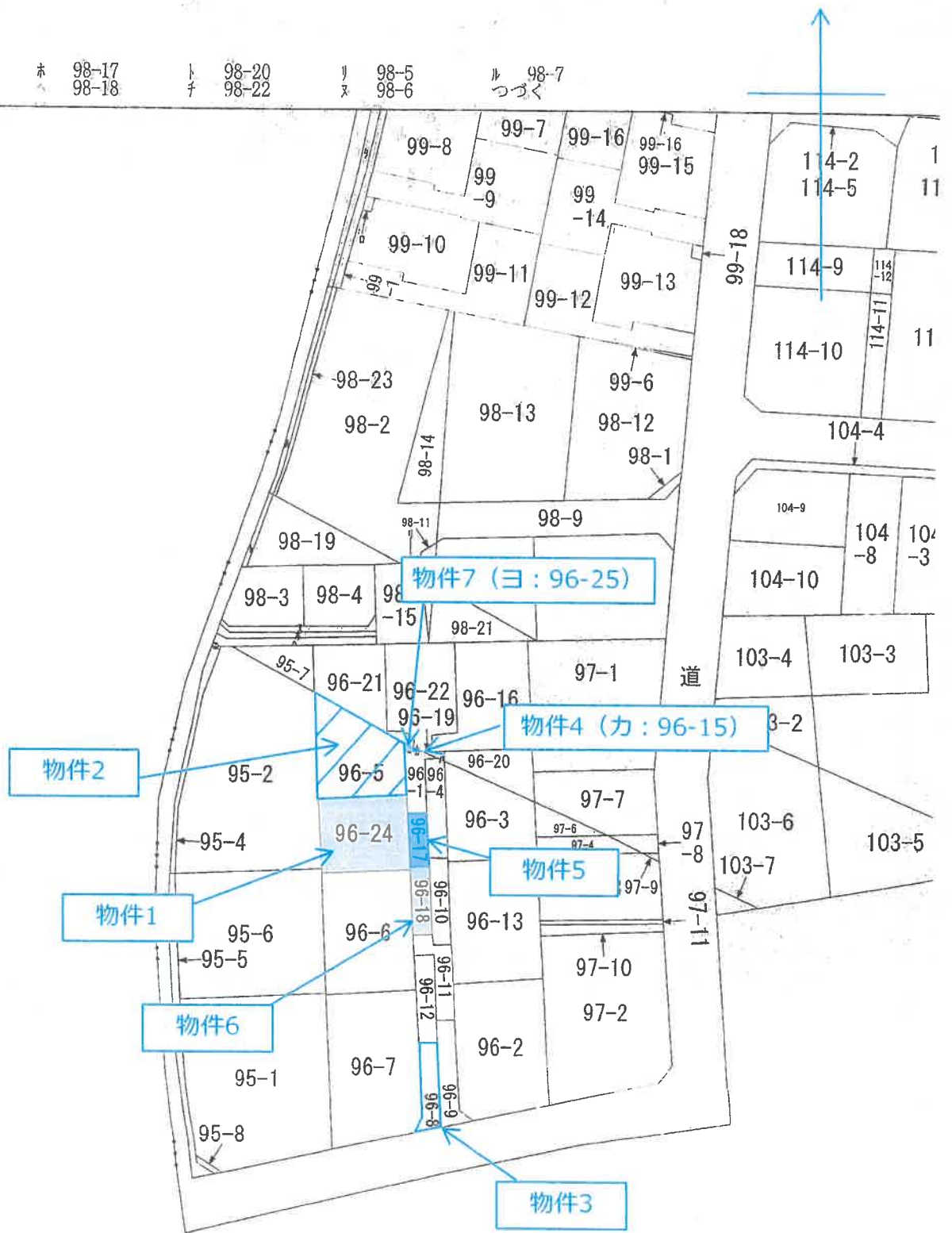
梅本淳史 ⑩



出典: 国土地理院

位置図

113-3 96-23 98-17 98-20 98-5 98-7
 99-17 ハニ 98-16 ホ 98-18 トチ 98-22 リヌ 98-6 ルつづく



1 : 600
 公図写

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

地

登記年月日：平成27年11月30日

地積測量図

地番 96-5、-24、-25
土地の所在 練馬区早雲四丁目

求積表

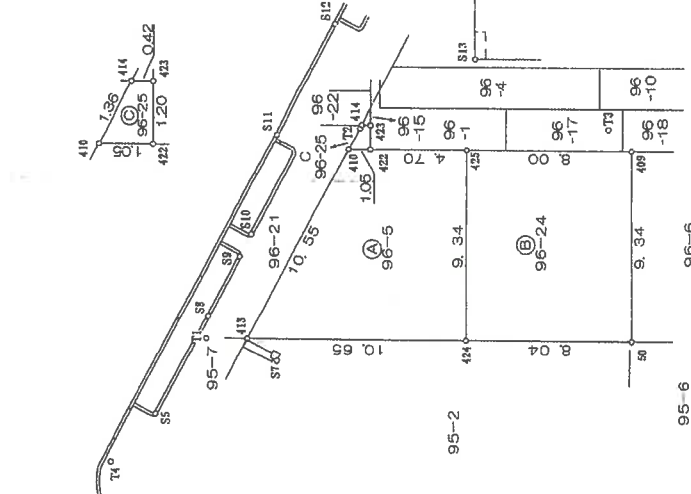
地番 (A) 96-5	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
NO 413	-27849.578	-16766.592	-241036.087590	境界線
410	-27853.414	-16756.760	-291485.977510	境界線
425	-27859.140	-16756.127	241120.856700	境界線
424	-27860.172	-16765.415	291556.699980	境界線
		合計	153.481580	
		合計面積	76.740790	
		地積	76.74	m ²

地番 (B) 96-24	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
NO 424	-27860.172	-16755.415	-233997.584628	境界線
425	-27859.140	-16756.127	-283271.735520	境界線
409	-27867.099	-16755.247	234055.764501	境界線
50	-27868.171	-16764.526	283363.962728	コンクリート壁
		合計	150.007081	
		合計面積	75.0035405	
		地積	75.00	m ²

地番 (C) 96-25	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	境界線の種類
NO 410	-27853.414	-16756.760	-32087.132928	境界線
414	-27853.909	-16755.492	-36855.744244	境界線
423	-27854.328	-16755.444	32083.185856	境界線
422	-27854.460	-16756.644	36856.469360	境界線
		合計	1.778044	
		合計面積	0.889022	
		地積	0.88	m ²

引照点

符号	X座標	Y座標	高さ
S5	-27845.587	-16770.787	境界線
S7	-27851.147	-16767.492	境界線
S8	-27847.560	-16765.718	境界線
S9	-27848.771	-16762.633	境界線
S10	-27849.203	-16761.502	境界線
S11	-27849.887	-16756.466	境界線
S12	-27852.079	-16750.815	境界線
S13	-27859.040	-16751.707	境界線
T1	-27847.596	-16766.827	境界線
T2	-27853.845	-16755.659	境界線
T3	-27865.860	-16754.317	境界線
T4	-27843.686	-16773.356	境界線
T5	-27873.574	-16752.483	境界線



(単位：m)

測地系	任意座標系
座標系	(東京)
縮尺係数	0.999903
測量年月日	平成27年9月21日

【測量前の基本三角点等の座標に基づき測量、世界測地系(測地成果2000) J

A3→A4縮小

作製者

(平成27年11月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載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理)

令和6年9月19日 東京法務局

登記官

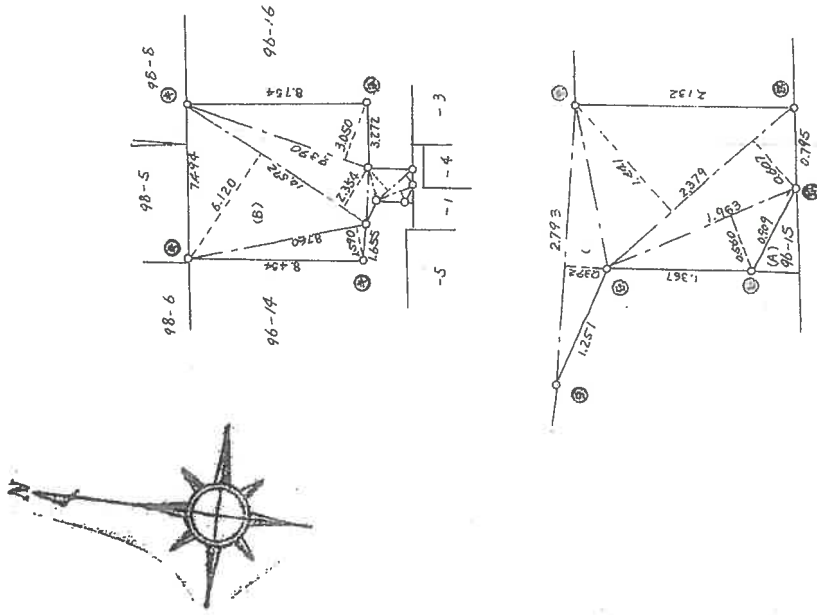
請求番号：13-2

登記年月日：平成7年3月22日

図面所在地積測量

地番 96-15, 96-22
土地の所在 鎌馬区早宮四丁目

平成七年参月式〇日登記



三斜計算積算表

記号	地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
B	96-22	①	8.760	1.590	13.928400	
		②	10.592	6.120	64.928040	
		③	10.592	2.854	24.938568	
		④	9.390	3.050	28.639500	
		⑤	2.793	0.392	1.094856	
		⑥	2.379	1.441	3.428139	
		⑦	2.379	0.607	1.444053	
		⑧	1.963	0.560	1.099280	
		計			139.390836	69.695418
A	96-15		69.7851	-	69.695418	= 0.089682
						㎡

物件4
参考

申請人 472176
縮尺 1/250
製作者
（平成7年 〇月 〇日作製）

A3→A4縮小

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。
（東京法務局鎌馬出張所管轄）
令和6年9月19日 東京法務局 登記官

郡球番号：13-4

登記年月日：平成28年11月22日

各階平面図

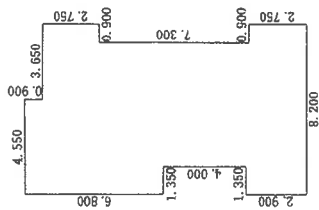
建物図面

家屋番号 96-24

練馬区早宮四丁目 96番地 2.4、96番地 5

建物の所在

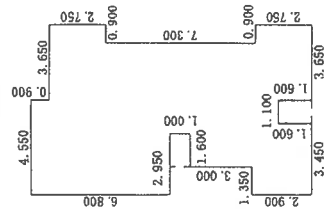
1階



求積表

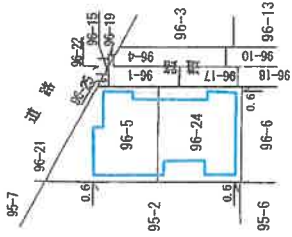
8.200 × 2.750	=22.550000
7.300 × 0.150	= 1.095000
5.950 × 4.000	=23.800000
7.300 × 3.150	=22.995000
8.200 × 2.750	=22.550000
4.550 × 0.900	= 4.095000
合計	97.085000
床面積	97.08 m ²

2階 - 3階
(各階同型)



求積表

3.450 × 1.600	= 5.520000
3.650 × 1.600	= 5.840000
8.200 × 1.150	= 9.430000
7.300 × 0.150	= 1.095000
5.950 × 3.000	=17.850000
4.350 × 1.000	= 4.350000
7.300 × 3.150	=22.995000
8.200 × 2.750	=22.550000
4.550 × 0.900	= 4.095000
合計	93.725000
床面積	93.72 m ²



物件8



作成者

日作成

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

A3→A4縮小

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6年9月19日 東京法務局

登記簿

請求番号：13-3