

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 4 月 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 5 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                   |                                                     |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 9 時 3 0 分<br>東京地方裁判所民事執行センター売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>東京地方裁判所民事第 2 1 部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                             | 令和 7 年 5 月 1 6 日 午前 9 時 2 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                               |                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |                                                     |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規則 3 3 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 4 月 1 7 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 84,000,000<br>67,200,000 | 一括       | 16,800,000 | 344,268  | 73,771   |
| 1    | 23,520,000               |          |            |          |          |
| 2    | 60,480,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目                         |
|   | 地 番   | 165番10                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目165番地10                  |
|   | 家屋 番号 | 165番10                             |
|   | 種 類   | 寄宿舍                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.84平方メートル<br>2階 104.75平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

占有者につき、別紙占有者目録記載のとおり

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登載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目                                       |
|   | 地 番   | 1 6 5 番 1 0                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 1 7 5 . 2 0 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目 1 6 5 番地 1 0                          |
|   | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 0                                      |
|   | 種 類   | 寄宿舍                                              |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 8 4 平方メートル<br>2 階 1 0 4 . 7 5 平方メートル |



占有者目録

| 範囲         | 占有者             |                |
|------------|-----------------|----------------|
| 以下の各室以外の部分 | 株式会社GGハウスマネジメント | 左記原賃借人が占有している。 |
| 102号室      | A               | 左記転借人が占有している。  |
| 103号室      | B               | 左記転借人が占有している。  |
| 104号室      | C               | 左記転借人が占有している。  |
| 105号室      | D               | 左記転借人が占有している。  |
| 107号室      | E               | 左記転借人が占有している。  |
| 108号室      | F               | 左記転借人が占有している。  |
| 109号室      | G               | 左記転借人が占有している。  |
| 201号室      | H               | 左記転借人が占有している。  |
| 202号室      | I               | 左記転借人が占有している。  |
| 203号室      | J               | 左記転借人が占有している。  |
| 204号室      | K               | 左記転借人が占有している。  |
| 205号室      | L               | 左記転借人が占有している。  |
| 206号室      | M               | 左記転借人が占有している。  |
| 207号室      | N               | 左記転借人が占有している。  |
| 208号室      | O               | 左記転借人が占有している。  |
| 209号室      | P               | 左記転借人が占有している。  |
| 210号室      | Q               | 左記転借人が占有している。  |

令和6年(ケ)第523号  
令和6年12月3日受理  
令和7年2月6日提出  
(評価人：萩原謙介)

# 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 在   | 世田谷区祖師谷二丁目                         |
|   | 地 番   | 165番10                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目165番地10                  |
|   | 家屋 番号 | 165番10                             |
|   | 種 類   | 寄宿舍                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.84平方メートル<br>2階 104.75平方メートル |



\*22\*

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 住居表示           | 東京都世田谷区祖師谷二丁目2番18号（コリビングハウス祖師ヶ谷大蔵）                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                            |  |  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 種類・構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>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<br>上記の者が本建物を寄宿舍として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                     |  |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 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<br><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<br>番号  | 占有範囲<br><br>占有者                                                                      | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                              |                                                               |  |
|           |                                                                                      |                                                                                                                                                               | 占有開始<br><br>現在の契約                 | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br><br>敷金等                                                                                | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                      |  |
|           |                                                                                      |                                                                                                                                                               |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                              |                                                               |  |
| 2         | <input checked="" type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>(株)GGハウスマネジメント | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | H30・3・1<br>自 R2・3・1<br>期間の定めなし    | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | 当該月に転貸人から<br>現実に受領した月額<br>転貸賃料（共益費を<br>含む。）の85%<br>敷金 保証<br>(なし)                             | 占有状況：寄宿舍<br>(以下同じ)<br>101号室は共用リ<br>ビング<br>106号室及び11<br>0号室は空室 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室<br>A        | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R2・1・28<br>自 R2・1・28<br>期間の定めなし   | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br>敷金 保証<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円                             |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 103号室<br>B        | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R4・4・8<br>自 R4・4・8<br>期間の定めなし     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>30,000円<br>敷金 保証<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額10,000円                             |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 104号室<br>C        | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・2・28<br>自 R6・2・28<br>至 R7・2・27 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>敷金 保証<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約                |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 105号室<br>D        | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R4・1・18<br>自 R4・1・18<br>期間の定めなし   | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>30,000円<br>敷金 保証<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額10,000円                             |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 107号室<br>E        | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R4・10・1<br>自 R5・10・1<br>期間の定めなし   | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>敷金 保証<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>再契約                      |  |

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                               |                                                                                                                                                               |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                              |                                                |  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                              |                                                |  |
|           |                                                                               |                                                                                                                                                               | 占有開始<br>現在の契約                     | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                    | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                       |  |
|           |                                                                               |                                                                                                                                                               |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                              |                                                |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 108号室<br>F | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・7・4<br>自 R6・7・4<br>至 R7・7・3    | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 109号室<br>G | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R5・9・5<br>自 R6・9・5<br>期間の定めなし     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>再契約       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>H | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・4・20<br>自 R6・4・20<br>至 R7・4・19 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>I | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R5・4・9<br>自 R6・4・9<br>期間の定めなし     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>再契約       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203号室<br>J | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R3・4・13<br>自 R3・4・13<br>期間の定めなし   | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 204号室<br>K | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・4・3<br>自 R6・4・3<br>至 R7・4・2    | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                          |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|
| 物件<br>番号  | 占有範囲                                                                     | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等 |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
|           | 占有者                                                                      |                                                                                                                                                               | 占有開始                    | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                        | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                              |  |
|           |                                                                          |                                                                                                                                                               | 現在の契約                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 205号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R5・8・10                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>再契約              |  |
|           | 自 R6・8・10<br>期間の定めなし                                                     |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 206号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・8・20                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約        |  |
|           | 自 R6・8・20<br>至 R7・8・19                                                   |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 207号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R2・3・12                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円                     |  |
|           | 自 R2・3・12<br>期間の定めなし                                                     |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 208号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R5・6・2                  | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約<br>再契約 |  |
|           | 自 R6・7・1<br>至 R7・6・30                                                    |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 209号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R6・3・10                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>定期建物賃貸借契約        |  |
|           | 自 R6・3・10<br>至 R7・3・9                                                    |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 210号室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R5・11・2                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input checked="" type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(なし) | 転貸人(株)GGハウスマネジメント<br>共益費月額15,000円<br>再契約              |  |
|           | 自 R6・11・2<br>期間の定めなし                                                     |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |  |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：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<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ B (転借人)                   | 私は、103号室を㈱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。                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■ I (転借人)                   | 私は、202号室を㈱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、204号室を㈱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、205号室を㈱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、210号室を㈱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)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ R (原賃借人㈱GGハウスマネジメント担当従業員) | 107号室のEへの当初の転貸借契約期間は令和5年9月30日まで、109号室のGへの当初の転貸借契約期間は令和6年9月4日まで、202号室のIへの当初の転貸借契約期間は令和6年4月8日まで、205号室のLへの当初の転貸借契約期間は令和6年8月9日まで、210号室のQへの当初の転貸借契約期間は令和6年11月1日まででしたが、それぞれ、各契約期間満了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。いずれも、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の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は本件建物の敷地として使用されていた。  
本件建物は2階建てで、1階に10室、2階に10室の全20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B、I、K、L、Qが在宅していた。不在であった102号室にはA宛ての、104号室にはC宛ての、105号室にはD宛ての、107号室にはE宛ての、108号室にはF宛ての、109号室にはG宛ての、201号室にはH宛ての、203号室にはJ宛ての、206号室にはM宛ての、207号室にはN宛ての、208号室にはO宛ての、209号室にはP宛ての郵便物等が存在した。
  - ③ 原賃借人である㈱GGハウスマネジメントからは契約書写しが提出された。Oからは回答書が提出された。
  - 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、提出された契約書等の資料及び前記関係人の陳述等から、本件建物の占有状況は3～5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12日<br>15:55-16:14 | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行<br><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<br>13:20-14:17 | 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）<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成<br><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<br>10:42-10:47  | 当庁（電話） | <input checked="" type="checkbox"/> R（株）GGハウスマネジメント従業員）から聴取                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 令和7年1月31日                 | 当庁     | <input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得<br>（株）GGハウスマネジメント）                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

（特記事項）

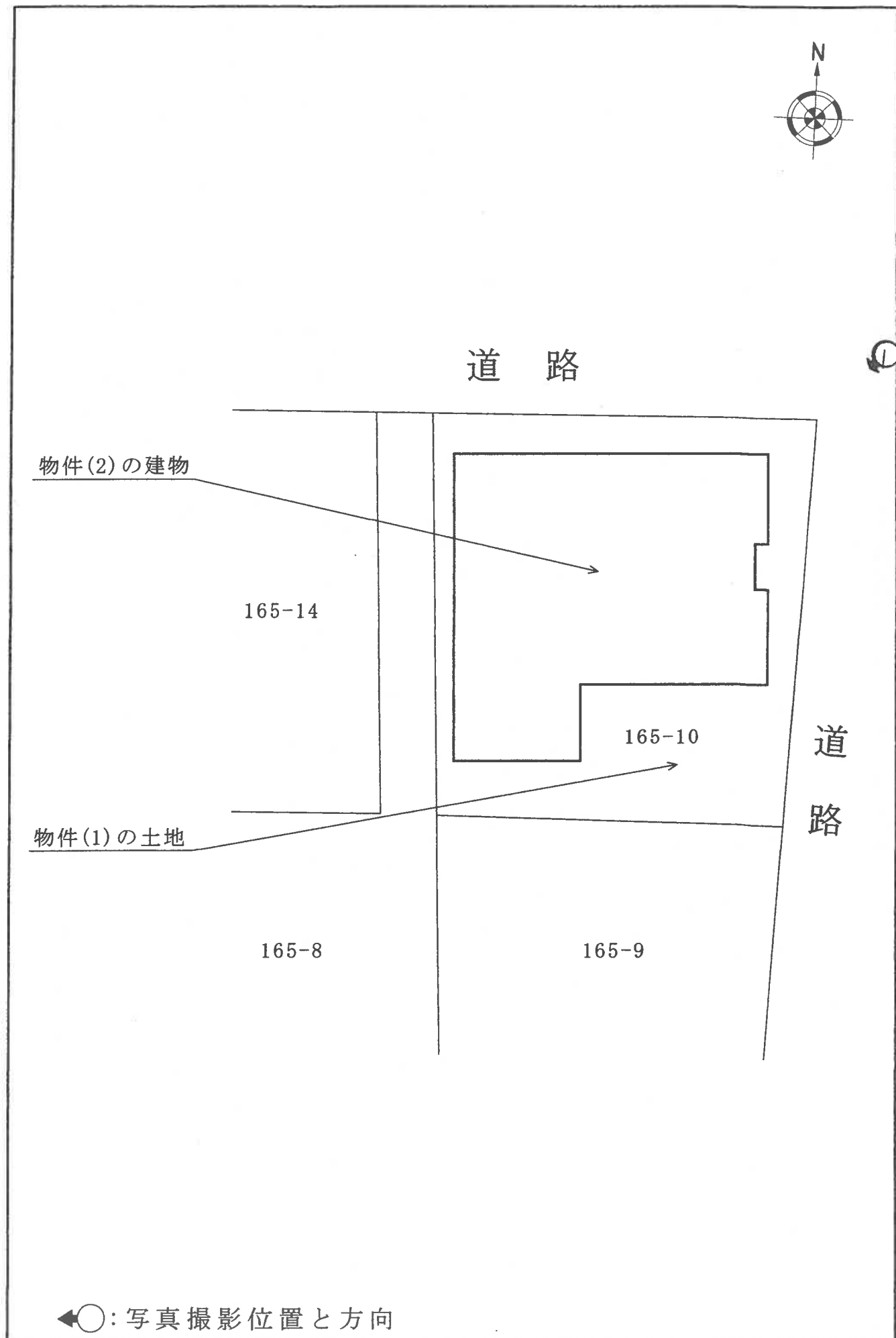
☒ 令和6年12月23日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

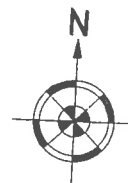
☒ 令和6年12月23日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Sを立ち合わせ、（株）GGハウスマネジメント従業員Tが持参した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。  
（102号室、104号室、105号室、107～109号室、201号室、203号室、206～209号室）

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

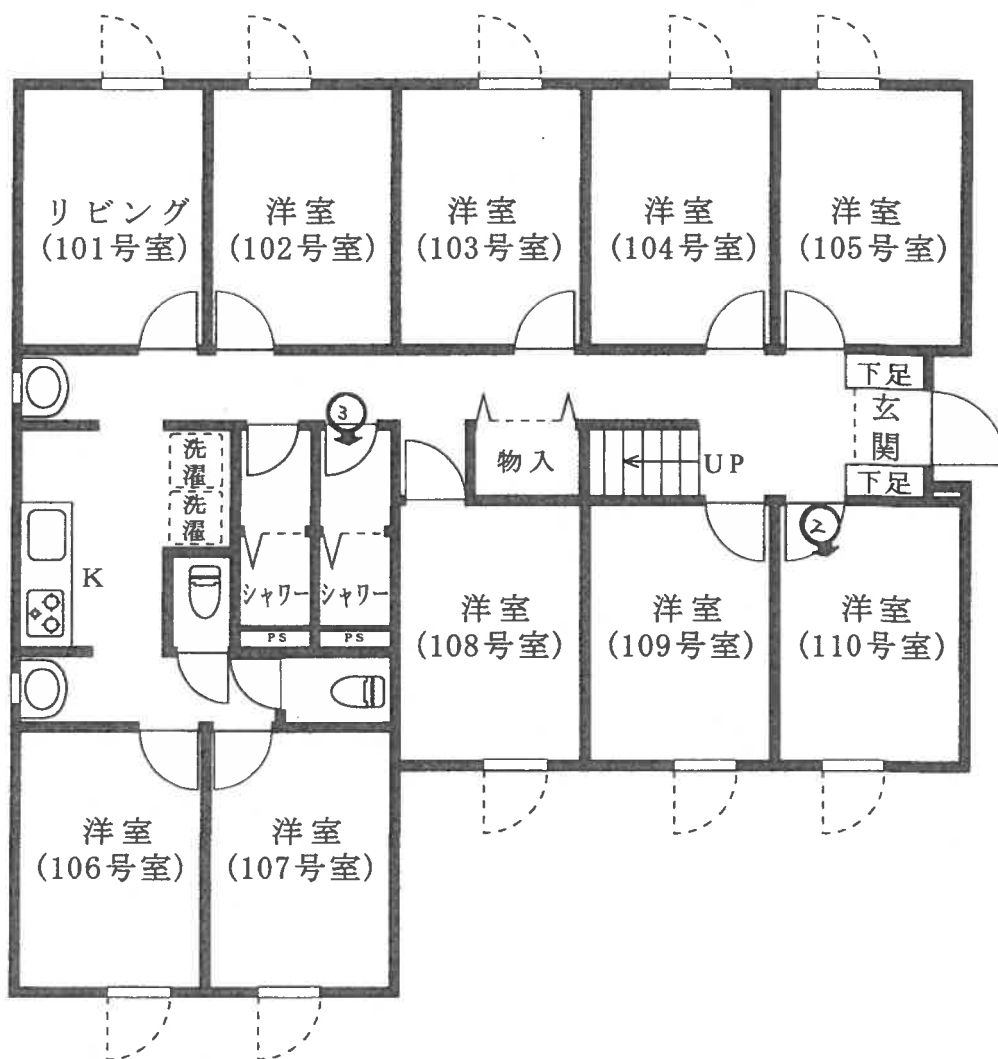
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





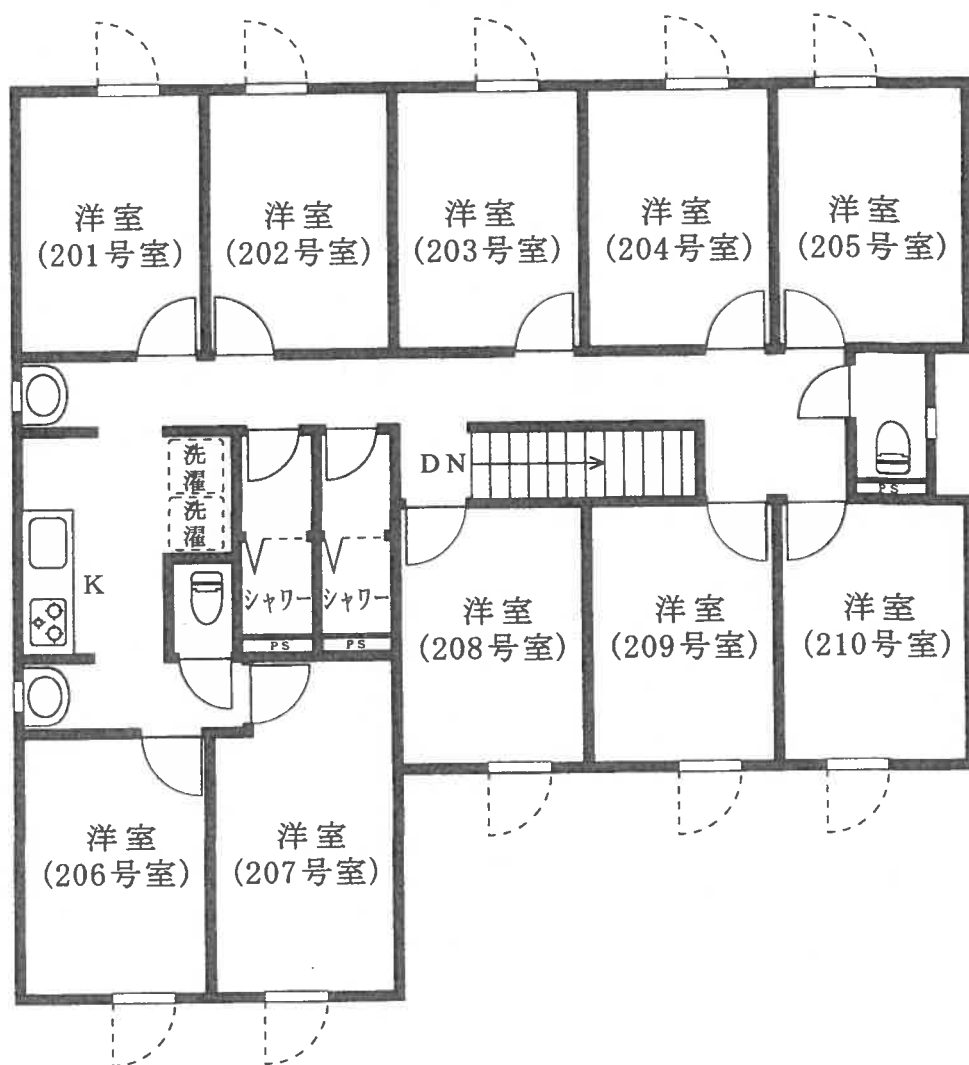
1 階



←○: 写真撮影位置と方向



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第523号  
令和6年12月23日 現地調査  
令和7年02月10日 評 価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 萩原 謙介

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 84,000,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 23,520,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 60,480,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号 | 所 在 等        | 登 記 | 現 況                                        |
|----|--------------|-----|--------------------------------------------|
| 1  | 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 |     | 住居表示：世田谷区祖師谷2丁目2番18号<br>建物名：コリビングハウス祖師ヶ谷大蔵 |
| 番号 | 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 在   | 世田谷区祖師谷二丁目                         |
|   | 地 番   | 165番10                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 世田谷区祖師谷二丁目165番地10                  |
|   | 家屋 番号 | 165番10                             |
|   | 種 類   | 寄宿舍                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 104.84平方メートル<br>2階 104.75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）

|                                                                 |                                                                                                                     |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅の北方道路距離約660m（徒歩約9分），世田谷区祖師谷2丁目2番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）                                               |                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 幅員約4m道路沿いに共同住宅，一般住宅等が存する住宅地域                                                                                        |                                                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火指定<br>その他の規制                                                                     | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>60％<br>150％<br>準防火地域<br>第1種高度地区，絶対高さ：10m<br>最低敷地規模：70㎡<br>日影規制（4h，2.5h，1.5m）<br>緑化地域<br>景観計画区域：一般地域（低層住宅系ゾーン） |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                    | 積 状<br>175.20㎡<br>ほぼ長方形<br>間口（東側）約12m・奥行最大約12m<br>ほぼ平坦<br>特になし                                                                        |
| 接面道路の状況等                                                        | 北側幅員約3.6～4m舗装区道（建築基準法第42条1項5号道路該当），東側幅員約3.9～4m舗装区道（建築基準法第42条1項5号道路該当）に接面する。                                         |                                                                                                                                       |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2の建物敷地等として利用されている<br>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<br>（基本的には敷地内<br>への引き込み<br>の有無を基準<br>としている）               | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                           | あり<br>あり<br>あり                                                                                                                        |
|                                                                 | 供給処理施設における「あり」とは，前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは，同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。 |                                                                                                                                       |

|         |                                                                                                                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：「建築計画概要書」記載の敷地面積は178.35㎡で、登記記録の敷地面積：175.20㎡と異なる。実測を要する。</li> <li>・東側セットバックの恐れあり。</li> <li>・「世田谷区浸水ハザードマップ」に浸水想定に記載がある。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分             | 主である建物                                                   |                                                                                                                 |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                      | 平成28年11月7日新築<br>約8年<br>約17年                                                                                     |
| 仕 様             | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他            | 木造スレートぶき2階建<br>タイル貼等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>シャワー室×4（風呂はなし）、トイレ×4、キッチン×2、<br>集合郵便受、オートロック<br>なし |
| 床面積（現況）         | 1階：104.84㎡<br>2階：104.75㎡<br>延 床：209.59㎡                  |                                                                                                                 |
| 現況用途等           | 現況用途<br>間 取 り                                            | 寄宿舍（シェアハウス）<br>1階：1R×10戸（101号室は共用リビングとして使用）<br>2階：1R×10戸                                                        |
| 品 等             | 普通                                                       |                                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                     |                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | その他の者が、本建物を寄宿舍（シェアハウス）として使用している。<br>建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。 |                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | ・ 共同のキッチン・トイレ・シャワー室が存する。                                 |                                                                                                                 |

建物の占有者等の状況一覧(物件2の建物)

| 占有<br>範囲                  | 貸主                                               | 占有権原 | 占有開始日   | 契 約 期 間                               | 月 額 賃 料<br>(円)                                             | 敷金等<br>(円) |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|---------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|
|                           | 占有者                                              |      | 占有状況    |                                       |                                                            |            |
| 全部                        | 所有者                                              | 賃借権  | H30・3・1 | H30・3・1<br>自動更新<br>R2・3・1<br>期間の定めなし  | 当該月に<br>転貸人から<br>現実に受領<br>した月額転<br>貸賃料(共益<br>費を含む)の<br>85% | なし         |
|                           | (株)GGハウス<br>マネジメント                               |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
|                           | ・ 占有状況：寄宿舍(以下同じ) 101号室は共用リビング<br>106号室及び110号室は空室 |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>102号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R2・1・28 | R2・1・28<br>自動更新<br>期間の定めなし            | 45,000                                                     | なし         |
|                           | A                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額15,000円           |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>103号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R4・4・8  | R4・4・8<br>自動更新<br>期間の定めなし             | 30,000                                                     | なし         |
|                           | B                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額10,000円           |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>104号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R6・2・28 | R6・2・28<br>自動更新<br>至R7・2・27           | 35,000                                                     | なし         |
|                           | C                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>105号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R4・1・18 | R4・1・18<br>自動更新<br>期間の定めなし            | 30,000                                                     | なし         |
|                           | D                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額10,000円           |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>107号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R4・10・1 | R4・10・1<br>自動更新<br>R5・10・1<br>期間の定めなし | 35,000                                                     | なし         |
|                           | E                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額15,000円 再契約       |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |
| 1階<br>108号室               | 賃借人                                              | 転借権  | R6・7・4  | R6・7・4<br>自動更新<br>至R7・7・3             | 35,000                                                     | なし         |
|                           | F                                                |      | 寄宿舍     |                                       |                                                            |            |
| ・ 共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 |                                                  |      |         |                                       |                                                            |            |

| 占有<br>範囲    | 貸主                        | 占有権原 | 占有開始日   | 契約期間                                  | 月額賃料<br>(円) | 敷金等<br>(円) |
|-------------|---------------------------|------|---------|---------------------------------------|-------------|------------|
|             | 占有者                       |      | 占有状況    |                                       |             |            |
| 1階<br>109号室 | 賃借人                       | 転借権  | R5・9・5  | R5・9・5<br>自動更新<br>R6・9・5<br>期間の定めなし   | 35,000      | なし         |
|             | G                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 再契約       |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>201号室 | 賃借人                       | 転借権  | R6・4・20 | R6・4・20<br>自動更新<br>至R7・4・19           | 35,000      | なし         |
|             | H                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>202号室 | 賃借人                       | 転借権  | R5・4・9  | R5・4・9<br>自動更新<br>R6・4・9<br>期間の定めなし   | 35,000      | なし         |
|             | I                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 再契約       |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>203号室 | 賃借人                       | 転借権  | R3・4・13 | R3・4・13<br>自動更新<br>期間の定めなし            | 35,000      | なし         |
|             | J                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円           |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>204号室 | 賃借人                       | 転借権  | R6・4・3  | R6・4・3<br>自動更新<br>至R7・4・2             | 35,000      | なし         |
|             | K                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>205号室 | 賃借人                       | 転借権  | R5・8・10 | R5・8・10<br>自動更新<br>R6・8・10<br>期間の定めなし | 35,000      | なし         |
|             | L                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 再契約       |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>206号室 | 賃借人                       | 転借権  | R6・8・20 | R6・8・20<br>自動更新<br>至R7・8・19           | 35,000      | なし         |
|             | M                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>207号室 | 賃借人                       | 転借権  | R2・3・12 | R2・3・12<br>自動更新<br>期間の定めなし            | 45,000      | なし         |
|             | N                         |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・ 共益費：月額15,000円           |      |         |                                       |             |            |

| 占有<br>範囲    | 貸主                           | 占有権原 | 占有開始日   | 契約期間                                  | 月額賃料<br>(円) | 敷金等<br>(円) |
|-------------|------------------------------|------|---------|---------------------------------------|-------------|------------|
|             | 占有者                          |      | 占有状況    |                                       |             |            |
| 2階<br>208号室 | 賃借人                          | 転借権  | R5・6・2  | R6・7・1<br>自動更新<br>至R7・6・30            | 35,000      | なし         |
|             | ○                            |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約 再契約 |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>209号室 | 賃借人                          | 転借権  | R6・3・10 | R6・3・10<br>自動更新<br>至R7・3・9            | 35,000      | なし         |
|             | P                            |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・共益費：月額15,000円 定期建物賃貸借契約     |      |         |                                       |             |            |
| 2階<br>210号室 | 賃借人                          | 転借権  | R5・11・2 | R5・11・2<br>自動更新<br>R6・11・2<br>期間の定めなし | 35,000      | なし         |
|             | Q                            |      | 寄宿舍     |                                       |             |            |
|             | ・共益費：月額15,000円 再契約           |      |         |                                       |             |            |

※転貸人は賃借人の(株)GG ハウスマネジメントである。

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更 地 価 格           |            | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ |
|----------|-------------------|------------|-----------------|-----------|-----------------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別<br>格差 イ |                 |           |                       |
| 1        | 645,000           | ×1.02      | ×175.20         | ×1.00     | = 115,260,000         |

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。

基準地 世田谷（都）－36

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 664,000\text{円}/\text{㎡} \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 645,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は、対象地域に比し、駅接近条件及び環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：角地で優るがセットバックの恐れありで劣り、総合的にはやや優る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

## ② 物件 2（建物）

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|---------------|
| 2        | 210,000                           | ×209.59                          | ×0.65      | = 28,610,000  |

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：登記記録による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 8 年，経済的残存耐用年数約 17 年，観察減価率 5%（維持管理の状態等を勘案）
- ・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 = 17 年 ÷ (8 年 + 17 年) × (1 - 0.05) = 0.65（小数第 3 位を四捨五入）

## 2 積算価格の査定

前記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、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合 (注)<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ウ |
|----------|----------------|-------------------|-------|-------------------|
| 1        | 115,260,000    | ×0.65             | 法定地上権 | = 74,920,000      |

(注) 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65%と査定した。

### ② 積算価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価格 (円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>エ | 価格構成比<br>(%)<br>オ |
|-----------|----------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1         | 115,260,000          | - 74,920,000                    |                 | = 40,340,000     | 28.0              |
| 2         | 28,610,000           | + 74,920,000                    | ×1.00           | = 103,530,000    | 72.0              |
| 積算価格 (合計) |                      |                                 |                 | 143,870,000      | 100.0             |

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 価格構成比：積算価格と収益価格の調整後価格を各物件に配分するために求めた。

## Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益 (円)   | 純収益 (円)   | 家賃等<br>補正 | 還元利回り | その他<br>補正 | 収益価格 (円)     |
|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|--------------|
| ア         | イ         | ウ         | エ     | オ         | イ×ウ÷エ×オ      |
| 8,579,000 | 6,212,000 | ×1.00     | ÷7.8% | ×1.00     | = 79,640,000 |

ア 総収益：可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 純収益：総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等を基に査定した。）

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定した

オ その他の補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

### 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、直接還元法を採用して、投資家サイドの投資採算性を考慮して試算されたものである。

本件においては、評価対象不動産は賃貸中の寄宿舍（シェアハウス）であること、投資物件として主として収益性を選択指標とした需要が予想されることから収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          |              |
|----------|--------------|
| ① 積算価格   | 143,870,000円 |
| ② 収益価格   | 79,640,000円  |
| ③ 調整後の価格 | 105,000,000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、その他の控除（敷金等）を考慮して、下記のとおり評価額を決定した。

| 物件<br>番号 | 調整後の価格<br>(円) | 価格<br>構成比<br>(%) | 市場性<br>修正 | 競売<br>市場<br>修正 | その他の控除<br>(敷金等)<br>(円) | 評価額<br>(円)   |
|----------|---------------|------------------|-----------|----------------|------------------------|--------------|
|          | ア             | イ                | ウ         | エ              | オ                      | カ            |
| 1        | 105,000,000   | ×28.0            | ×1.00     | ×0.80          |                        | = 23,520,000 |
| 2        |               | ×72.0            | ×1.00     | ×0.80          | —                      | = 60,480,000 |
| 合計       |               |                  |           |                |                        | 84,000,000   |

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を採用した。

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 その他の控除（敷金等）：本件の場合なし。

## 第6 参考価格資料

東京都基準地価格（世田谷（都）－36）

所 在：東京都世田谷区祖師谷一丁目138番13「祖師谷1-4-8」

価 格：664,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から道路距離約270mに  
位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：114㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側4.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%），  
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

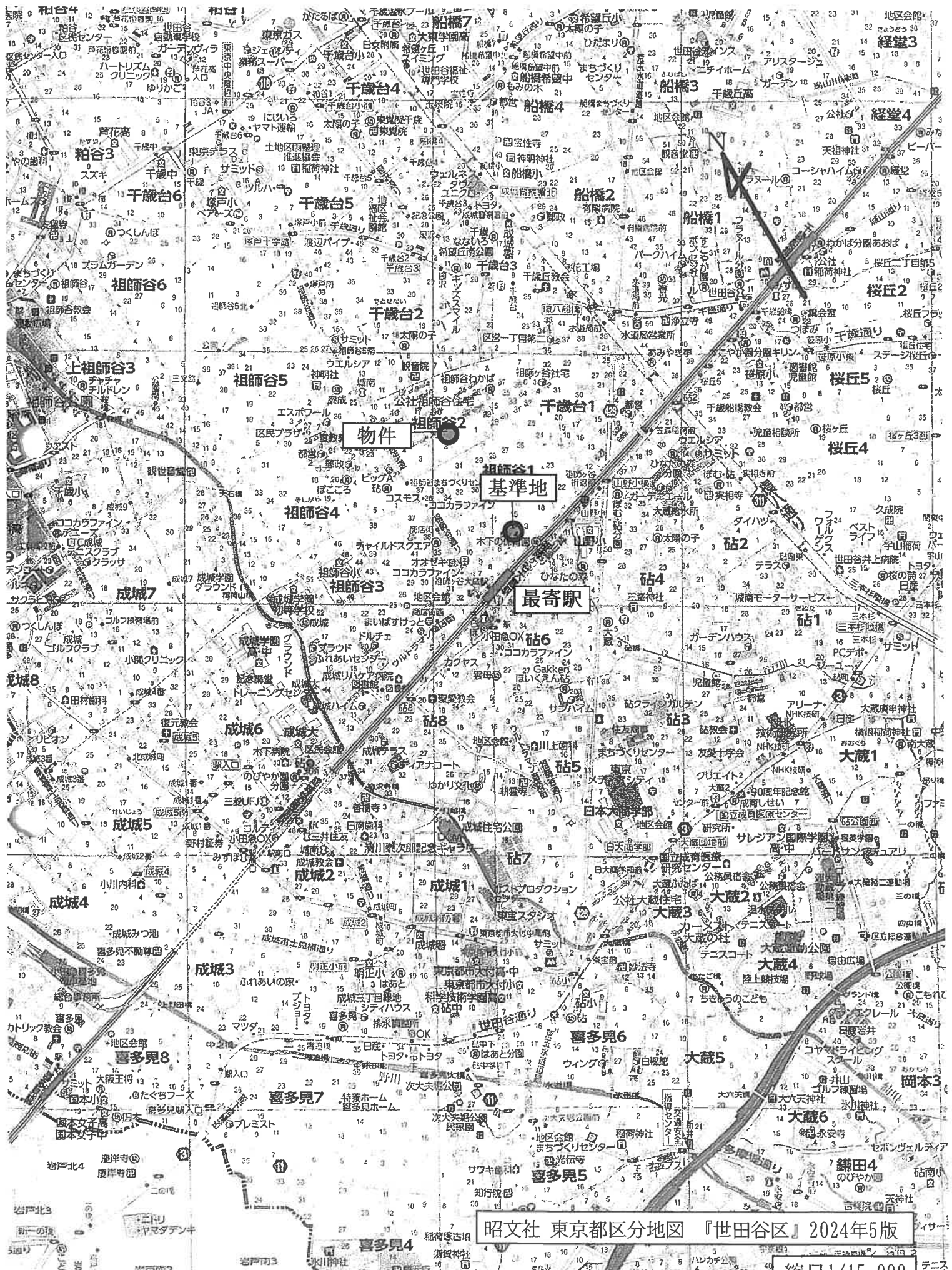
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年02月10日

評価人 不動産鑑定士

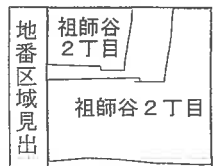
萩原謙介印



イ 145-4    ハ 165-19    ホ 165-12  
ロ 148-19    ニ 141-4



(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    | 世田谷区祖師谷二丁目 |         |           |          | 地番 | 165番10 |           |  |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       | 座標系又は記号 | 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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

請求番号：15-1

(1/1)

登記官

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成28年11月11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。  
(東京法務局世田谷出張所管轄)  
令和6年9月19日 東京法務局

登記目

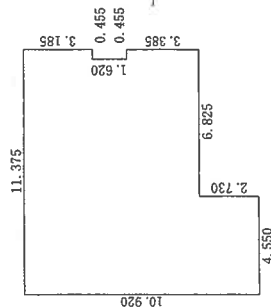
各階平面図

家屋番号 165-10

建物図面

建物の所在 世田谷区祖師谷二丁目 165番地10.

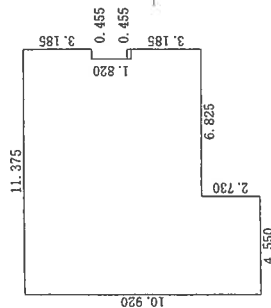
1階



求積表

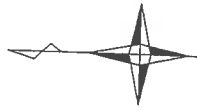
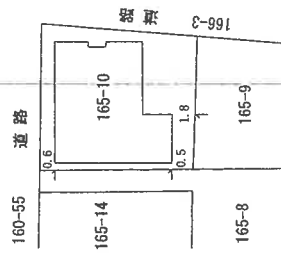
|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 4.550 × 2.730  | =12.421500            |
| 11.375 × 3.385 | =38.504375            |
| 10.920 × 1.620 | =17.690400            |
| 11.375 × 3.185 | =36.229375            |
| 合計             | 104.845650            |
| 床面積            | 104.84 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 4.550 × 2.730  | =12.421500            |
| 11.375 × 3.185 | =36.229375            |
| 10.920 × 1.820 | =19.874400            |
| 11.375 × 3.185 | =36.229375            |
| 合計             | 104.754650            |
| 床面積            | 104.75 m <sup>2</sup> |



A3判をA4判に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500