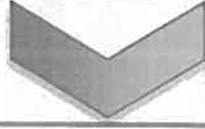


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

令和6年（ケ）第330号 ②

注 意 書

本件では、物件1ないし3につき、1通の現況調査報告書で記載されていますが、売却手続においては、①物件1、②物件2、3の2つの売却単位で個別に売却します。

本件3点セットは物件2、3に関するものですので、現況調査報告書についても物件2、3に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

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00分から 令和 7年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月15日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月23日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月16日 午前 9時20分から 令和 7年 5月20日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

2 所 在 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5282番1

地 目 宅地

地 積 2056.23平方メートル

(現況)

地 積 約2807.33平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

家屋 番号 5282番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 736.31平方メートル

2階 703.27平方メートル

3階 703.27平方メートル

4階 640.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室・物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 29.64平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



【物件番号 3】

別紙占有者目録記載のとおり

【物件番号 2】

北東側部分及び南西側部分につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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

2 所 在 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5282番1

地 目 宅地

地 積 2056.23平方メートル

(現況)

地 積 約2807.33平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

家屋 番号 5282番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	736.31平方メートル
	2階	703.27平方メートル
	3階	703.27平方メートル
	4階	640.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室・物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 29.64平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



占有者目録

範囲	占有者	
以下の各室以外の部分	ABC	左記本件共有者が占有している。
101号室, 109号室, 401号室, 402号室	A	左記本件共有者が占有している。
102号室	D	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
103号室	株式会社アドバンス	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
104号室	E	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
105号室	F	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
106号室	G	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
107号室	株式会社コウケン板金	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
108号室	I	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
111号室	J	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201号室	イワタニ・ケンボロー株式会社	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
203号室	M	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
204号室	N	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
206号室	O	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
207号室	P	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
208号室	N	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
209号室	Q	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

210号室	R	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
301号室	T	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
302号室	D	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
303号室	U	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
304号室	V	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
305号室	W	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
306号室	X	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
307号室	Y	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
308号室	Z	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
309号室	AA	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、令和7年4月11日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。
310号室	BB	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
311号室	CC	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
403号室	DD	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
405号室	EE	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
406号室	FF	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
407号室	有限会社山崎損害保険事務所	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
408号室	GG	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、令和7年3月25日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。

令和6年(ケ)第330号
令和7年2月14日

現況調査報告書訂正書

東京地方裁判所 執行官 中 野 真 英

訂正する事項

現況調査報告書1枚目及び2枚目の物件目録について

本件競売開始決定の一部が更正されたため、現況調査報告書1枚目及び2枚目を別紙のとおり訂正する。

物 件 目 録

1 所 在 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5274番7

地 目 宅地

地 積 958.67平方メートル

共有者 A 持分287601000分の74443534
(甲区順位番号3番で登記した持分)

共有者 B 持分287601000分の74443534

共有者 C 持分287601000分の74443534

2 所 在 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5282番1

地 目 宅地

地 積 2056.23平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

家屋 番号 5282番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	736.31平方メートル
	2階	703.27平方メートル
	3階	703.27平方メートル
	4階	640.07平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室・物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 29.64平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

令和6年(ケ)第330号
令和6年8月16日受理
令和6年11月29日提出
(評価人：菱村千枝)

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 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5274番7

地 目 宅地

地 積 958.67平方メートル

共有者 A 持分287601000分の138713932

共有者 B 持分287601000分の74443534

共有者 C 持分287601000分の74443534

2 所 在 練馬区大泉学園町八丁目

地 番 5282番1

地 目 宅地

地 積 2056.23平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

家屋 番号 5282番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	736.31平方メートル
	2階	703.27平方メートル
	3階	703.27平方メートル
	4階	640.07平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室・物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 29.64平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



(土地用)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都練馬区大泉学園町八丁目１３番１２号 付近				
土地	物件１				
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者Ａ ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地上の一部に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が、自動車２３台分の月極駐車場（１台分の賃料月額１１，０００円）として賃貸し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（　）第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 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

(4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 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 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円		
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・14 ----- 自 R6・3・14 至 R8・3・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 95,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 95,000円	居宅を学習塾として 使用 共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- (株)アドバンス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・1 ----- 自 R5・3・1 至 R7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 95,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 95,000円	居宅を事務所として 使用 共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・12 ----- 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 95,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 95,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・1 ----- 自 R6・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 95,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 190,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・13 ----- 自 R5・4・13 至 R7・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 103,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 206,000円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
3	☐ 全部 ☒ 107号室 (株)コウケン板金	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・25 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円 ☒ 敷 ☐ 保 92,000円	社宅利用（使用者 H） 共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 108号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・3 自 R5・3・3 至 R7・3・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ☒ 敷 ☐ 保 194,000円	共益費月額6,000円	
3	☐ 全部 ☒ 109号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 110号室 A、B、C (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 111号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・8・24 自 R5・8・24 至 R7・8・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ☒ 敷 ☐ 保 194,000円	居宅を保育施設として使用 共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室 イワタニ・ケン ボロー(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1 自 R6・6・1 至 R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 112,000円 ☒ 敷 ☐ 保 224,000円	社宅利用（使用者 K） 共益費月額8,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
									3
3	☐ 全部 ☒ 203号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1 自 R6・6・1 至 R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 103,000円 ☒ 敷 ☐ 保 206,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 204号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・2 自 R6・9・2 至 R8・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円 ☒ 敷 ☐ 保 190,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 205号室 A、B、C (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 206号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・1 自 R4・10・1 至 R6・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円 ☒ 敷 ☐ 保 190,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 207号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・17 自 R5・2・17 至 R7・2・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000円 ☒ 敷 ☐ 保 192,000円	共益費月額8,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 208号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・4 ----- 自 R5・12・1 至 R7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 190,000円	共益費月額8,000円 Nの義母MMが占有 補助者として居住し ている	
3	☐ 全部 ☒ 209号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・31 ----- 自 R6・1・31 至 R8・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 96,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 96,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 210号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・20 ----- 自 R6・7・20 至 R8・7・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 92,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 211号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H7・4・1 ----- 自 R5・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 105,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 378,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1 ----- 自 R6・6・1 至 R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 107,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 214,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・5・1 ----- 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 92,000円	共益費月額8,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円	共益費月額8,000円	
	U		自 R6・6・1 至 R8・5・31				☒ 敷 ☐ 保 190,000円		
3	☐ 全部 ☒ 304号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円	共益費月額8,000円	
	V		自 R6・6・1 至 R8・5・31				☒ 敷 ☐ 保 190,000円		
3	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・12・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円	共益費月額8,000円	
	W		自 R5・12・12 至 R7・12・11				☒ 敷 ☐ 保 176,000円		
3	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000円	共益費月額8,000円	
	X		自 R6・3・1 至 R8・2・28				☒ 敷 ☐ 保 180,000円		
3	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・12・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000円	共益費月額8,000円	
	Y		自 R5・12・22 至 R7・12・21				☒ 敷 ☐ 保 180,000円		
3	☐ 全部 ☒ 308号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000円	共益費月額8,000円	
	Z		自 R6・6・1 至 R8・5・31				☒ 敷 ☐ 保 190,000円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 309号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 102,000円	共益費月額8,000円 平成16年4月1日 を含む契約期間は2 年間である。その後 も2年ごとに更新し 現在に至る	
	AA		自 R5・4・12 至 R7・4・11				☐ 敷 ☐ 保 330,000円		
3	☐ 全部 ☒ 310号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円	共益費月額8,000円	
	BB		自 R5・4・10 至 R7・4・9				☐ 敷 ☐ 保 184,000円		
3	☐ 全部 ☒ 311号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 92,000円	共益費月額8,000円	
	CC		自 R4・11・24 至 R6・11・23				☐ 敷 ☐ 保 184,000円		
3	☐ 全部 ☒ 401号室 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	401号室と402 号室は内部で通じて いて、1個の部屋に なっている	
	A		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円	共益費月額8,000円	
	DD		自 R6・6・1 至 R8・5・31				☐ 敷 ☐ 保 194,000円		
3	☐ 全部 ☒ 404号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	A、B、C (空室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 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 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
3	☐ 全部 ☒ 405号室 ----- E E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1 ----- 自 R6・6・1 至 R8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 194,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 406号室 ----- F F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・17 ----- 自 R4・10・17 至 R6・10・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 97,000円	共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 407号室 ----- (有)山崎損害保険 事務所	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・8・1 ----- 自 R5・8・1 至 R7・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 378,000円	居宅を事務所として も使用していると思 われる 共益費月額8,000円	
3	☐ 全部 ☒ 408号室 ----- G G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9・3・26 ----- 自 R5・3・26 至 R7・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 111,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 333,000円	共益費月額8,000円 平成16年4月1日 を含む契約期間は2 年間である。その後 も2年ごとに更新し 現在に至る	
3	☐ 全部 ☒ 409号室 ----- A、B、C (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 410号室 ----- A、B、C (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	東京都練馬区大泉学園町八丁目 5274番地7
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 5274番7
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所 ☒ 寄宿舍
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 228.09平方メートル 2階 88.26平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和39年1月20日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 市川自動車工業(株) ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (共有者)	1 私は、本件マンションの101号室に1人で住んでいます。109号室、401号室、402号室も私が使用しています。109号室には私の妻と息子が住んでいます。その余の居室は、私を含む共有者全員で賃貸しています。 2 物件1の土地は、月極駐車場として、23台分をそれぞれ月額11,000円で賃貸しています。また、物件1の土地の一部は、市川自動車工業㈱が建築し、現在は私が所有する建物(所在:練馬区大泉学園町八丁目5274番地7、家屋番号:5274番7)の敷地となっていますが、土地の共有持分の範囲で使用しているものですし、他の共有者との間で特段の合意などを行っているものではありません。
■HH (賃借人の弟)	1 102号室は、私の姉であるDが賃借しています。本日は、Dが不在のため私が代わりに調査に立ち会っています。102号室は、Dが個人の学習塾として使用しています。
■II (賃借人の従業員)	1 103号室は、㈱アドバンスが賃借し、事務所として使用しています。私は㈱アドバンスの従業員です。
■E (賃借人)	1 私は、104号室を賃借して1人で住んでいます。
■JJ (賃借人の夫)	1 106号室は、Gが賃借しています。私はGの夫で、106号室にはGと私の2人で住んでいます。
■I (賃借人)	1 私は、108号室を賃借して、妻と子7人とともに住んでいます。
■KK (賃借人の娘)	1 111号室は、私の父であるJが賃借し、私が「いちご保育園」という名称の保育施設として使用しています。 (以上につき令和6年9月20日面接聴取)
■K (賃借人の従業員)	1 201号室は、イワタニ・ケンボロー㈱が社宅として賃借して、従業員である私が妻と子2人とともに住んでいます。あくまで社宅としての使用ですので、私と会社との間の賃貸借契約等はありません。また、本日の調査には、私の代わりに娘に立ち会ってもらいます。 (令和6年9月20日電話聴取)
■M (賃借人)	1 私は、203号室を賃借して、妻と子の3人で住んでいます。 (令和6年9月20日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ LL (賃借人Nの妻)	1 204号室は、私の夫であるNが賃借して、Nと私の2人で住んでいます。 2 208号室もNが賃借していますが、208号室には私の母であるMMが1人で住んでいます。親族の間のことなので、夫と私の母の間に賃貸借契約等はありません。
■ O (賃借人)	1 206号室は、私が賃借していますが、現在は私の息子と娘の2人で住んでいます。次回の更新契約の際に、賃借人名義を息子に変更してもらう予定です。
■ P (賃借人)	1 私は、207号室を賃借して、妻と子の3人で住んでいます。
■ R (賃借人)	1 私は、210号室を賃借して、妻と2人で住んでいます。
■ NN (賃借人Tの妻)	1 301号室は、私の夫のTが賃借して、Tと私と子の3人で住んでいます。
■ OO (賃借人Dの母)	1 302号室は、私の娘であるDが賃借して、Dと私とHHの3人で住んでいます。
■ U (賃借人)	1 私は、303号室を賃借して1人で住んでいます。
■ PP (賃借人Vの妻)	1 304号室は、私の夫であるVが賃借して、Vと私と子の3人で住んでいます。
■ W (賃借人)	1 私は、305号室を賃借して、妻と子とともに3人で住んでいます。
■ X (賃借人)	1 私は、306号室を賃借して、妻と子2人とともに4人で住んでいます。
■ Y (賃借人)	1 私は、307号室を賃借して1人で住んでいます。
■ Z (賃借人)	1 私は、308号室を賃借して、子とともに2人で住んでいます。 2 賃貸借契約は、従前の賃料等には変わりなく、令和6年6月1日から2年間の合意更新をしています。更新契約書は所在がわからず提出することができません。

(以上につき令和6年9月20日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Q Q (賃借人 A A の妻)	1 309号室は、私の夫である A A が賃借して、A A と私と子の3人で住んでいます。
■ B B (賃借人)	1 私は、310号室を賃借して、妻と子とともに3人で住んでいます。 2 賃貸借契約書を提示します。賃貸借契約は、賃料等は変わらず、令和5年4月10日から2年間の合意更新をしていますが、更新契約書は所在がわからず提示することができません。
■ C C (賃借人)	1 私は、311号室を賃借して、妻と子とともに3人で住んでいます。
■ R R (賃借人 D D の娘)	1 403号室は、D D が賃借して、その妻と2人で住んでいます。私は D D の娘で、時々、両親の様子を見るために403号室を訪問しています。
■ F F (賃借人)	1 私は、406号室を賃借して、妻と子2人とともに4人で住んでいます。
■ G G (賃借人)	1 私は、408号室を賃借して、妻と子と孫とともに4人で住んでいます。 (以上につき令和6年9月20日面接聴取)
■ S S (賃借人 ㈱コウケン板金の代表者 H の妻)	1 107号室は、㈱コウケン板金が社宅として賃借して、代表者である H が家族の住居として使用しています。私の母も同居していて、玄関の表札にある T T の表示は、母の姓です。
■ U U (賃借人 L の妻)	1 202号室は、私の夫の L が賃借して、私と息子とともに3人で住んでいます。
■ S (賃借人)	1 私は、211号室を賃借して、妻と子2人とともに4人で住んでいます。
■ E E (賃借人)	1 私は、405号室を賃借して1人で住んでいます。 (以上につき令和6年9月24日面接聴取)

(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

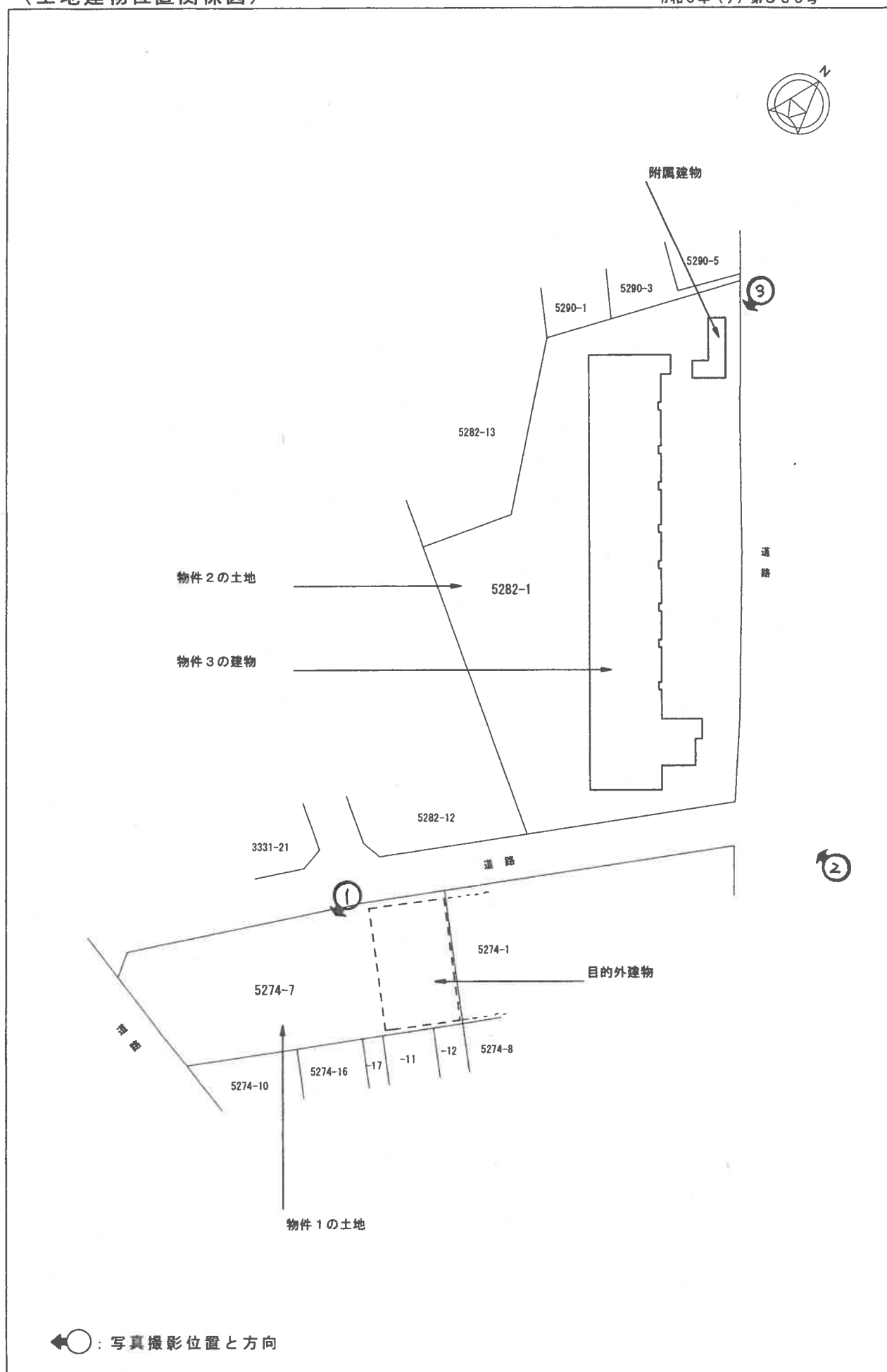
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地は、月極駐車場として自動車23台分の駐車区画が設けられていて、土地共有者Aが賃料月額11,000円で賃貸して占有しているとのことであった。なお、物件1の土地には、北西側中央付近の地中に水槽状の区画が設けられていたほか、その隣の地表には鉄板状のプレートが敷設されていたが、申立人代理人弁護士VVによれば、いずれも地中に工作物その他の埋設物等はないとのことであった。
また、物件1の土地は、北側の一部がAの所有者する目的外建物（所在：練馬区大泉学園町八丁目5274番地7、家屋番号5274番7）の敷地として使用されていた。
3. 物件2の土地上に物件3の建物（及び附属建物）が建てられていた。物件2の土地は、物件3の建物の敷地として使用されているほか、自動車38台分の駐車区画が設けられていて、月極駐車場として、土地共有者らが、賃料月額13,650円から14,300円の範囲で賃貸しているとのことであった。
また、物件2の土地の地積については、物件3の建物に係る練馬区発行の建築確認申請受付台帳記載事項証明書に敷地面積2807.33平方メートルと記載されているところ、概測による現況地積もこれとほぼ合致した。
4. 物件3の建物は4階建ての共同住宅であり、1階は101号室から111号室までの11室と管理人室、2階は201号室から211号室までの11室、3階は301号室から311号室までの11室が存在した。4階は、401号室と402号室が内部で通じていて全体として1個の建物となっていて、ほかに403号室から410号室までの8室が存在した。
5. 物件3の建物の占有状況は、次のとおりであった。
 - ① 関係人からは、契約関係書類の写しが提出されたほか、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ② 本件調査時に不在であった居室のうち、105号室には賃借人F宛ての公共料金請求書が、209号室には賃借人Q宛ての郵便物が、407号室には賃借人(有)山崎損害保険事務所名義の書類及び同社宛ての郵便物がそれぞれ存在した。
 - ③ 110号室、205号室、404号室、409号室及び410号室はいずれも空室であった。
6. 以上の状況等から、物件3の建物の占有状況は5～11枚目に記載のとおりと認めた。

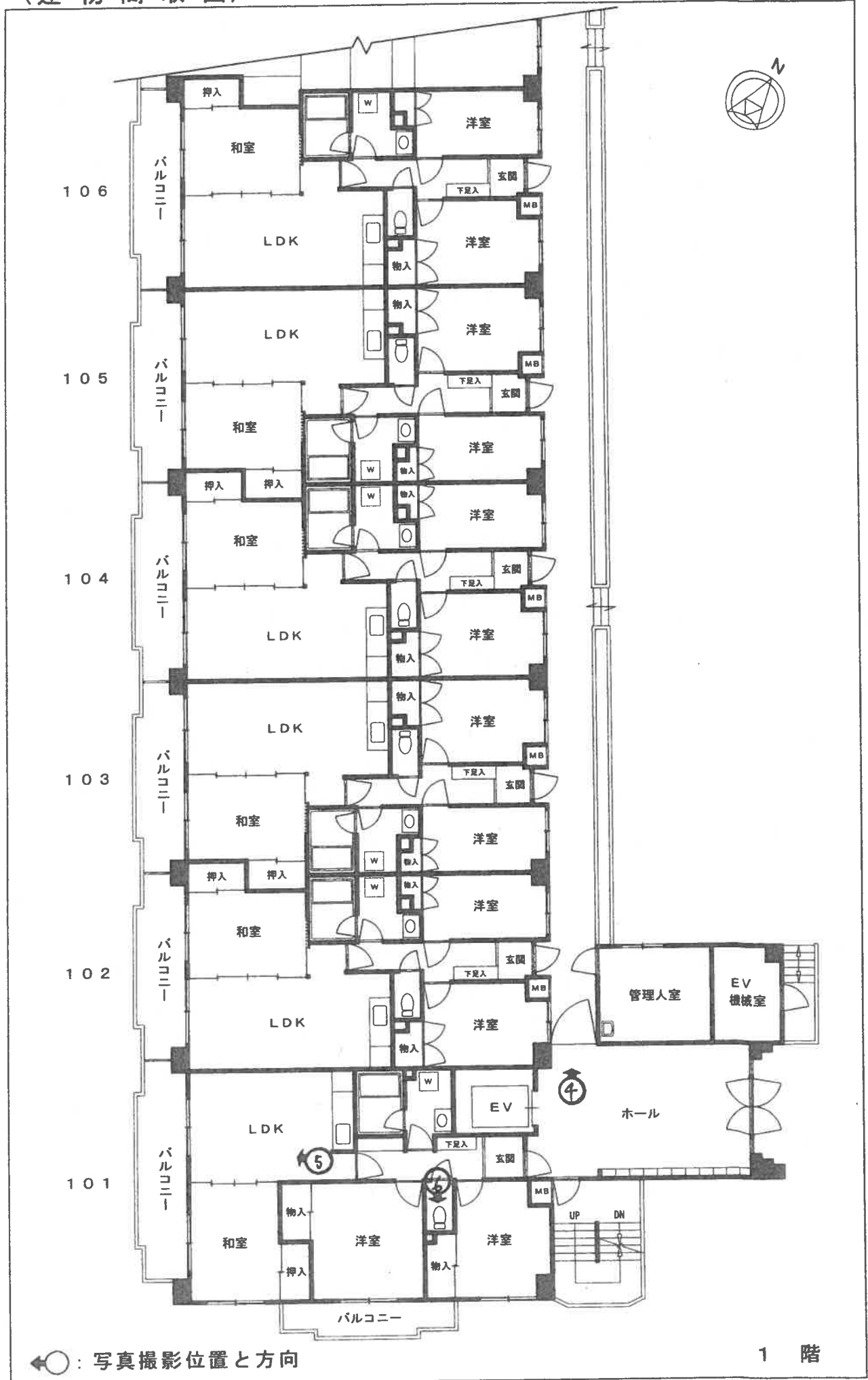
以上

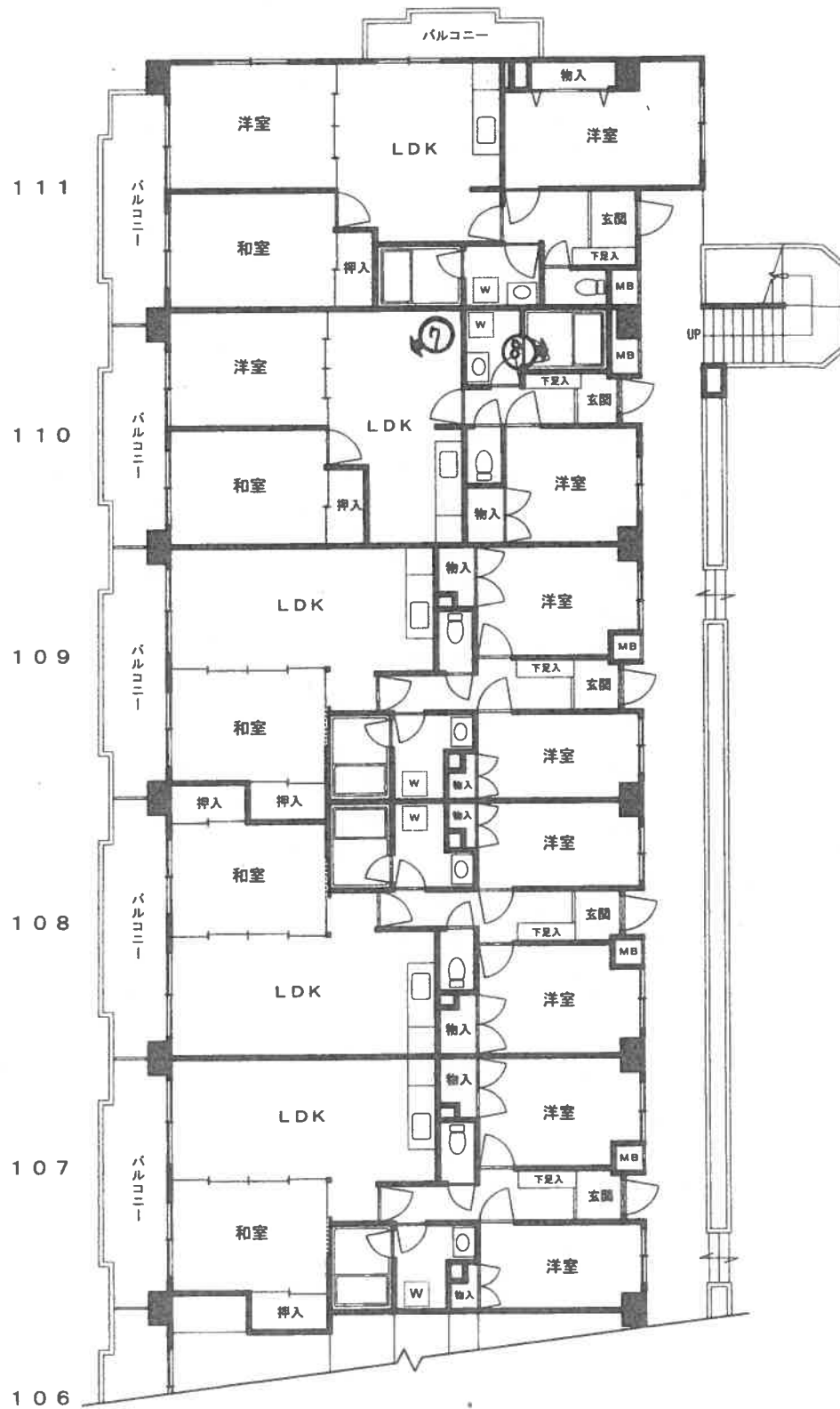
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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9月13日 15:10-15:52	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年9月20日 7:50-17:27 (ただし12:15-13:10は中断)	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査(立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 在室者等から面接・電話聴取 (107、202、211、405の各号室を除く)
令和6年9月24日 8:25-9:17	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査(立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 在室者等から面接・電話聴取 (107、202、211、405の各号室の調査)
令和6年10月11日	当庁(郵便)	☒ 賃貸管理会社(株)嘉建設に照会書送付
令和6年11月12日	当庁	☒ 法人登記情報取得 (株)アドバンス、(株)コウケン板金、イワタニ・ケンボロー(株)、(有)山崎損害保険事務所
(特記事項) ☒ 令和6年9月20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9月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人WWを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(物件3) (105、110、205、209、404、407、409、410の各号室、管理人室) ☐ 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

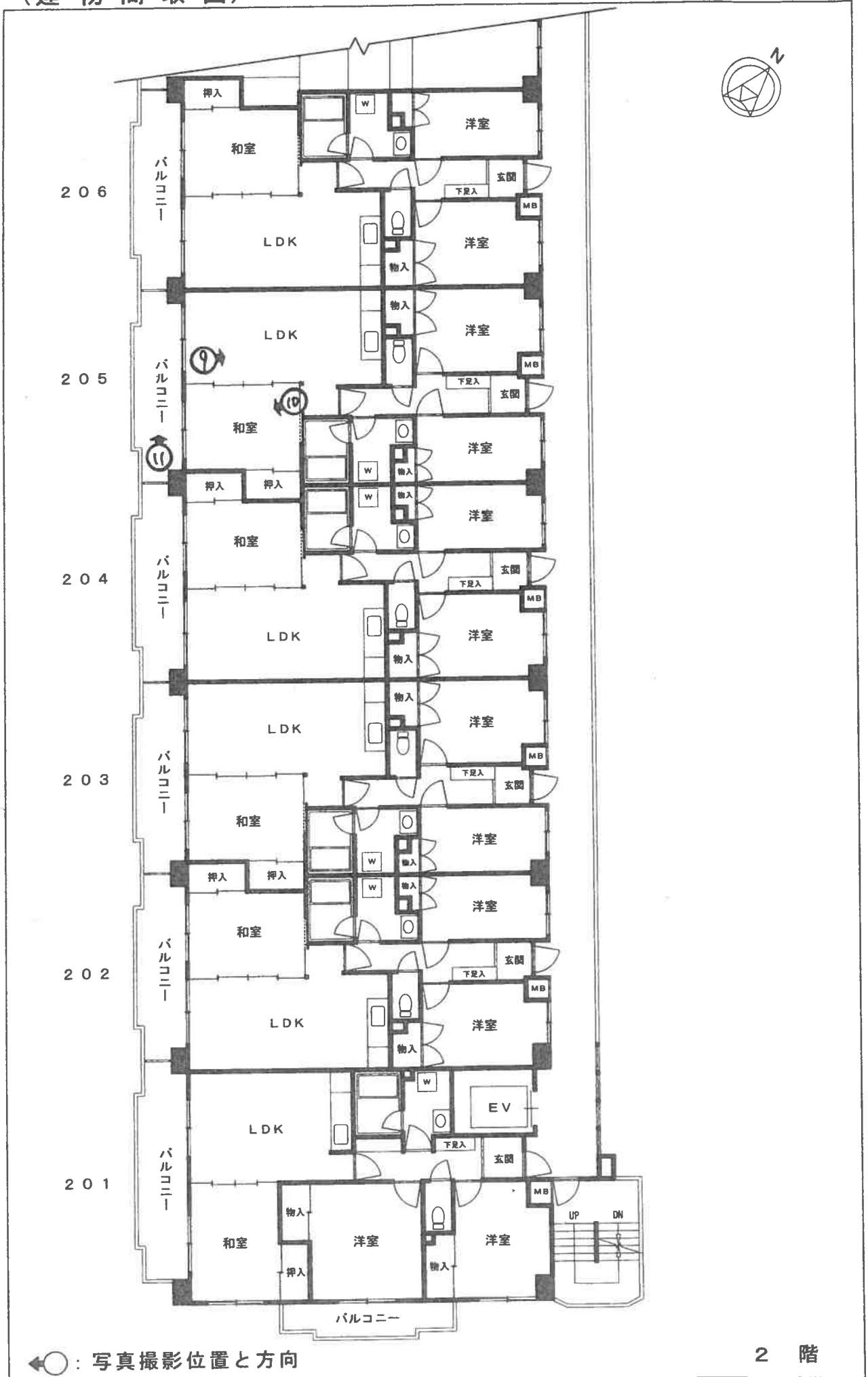


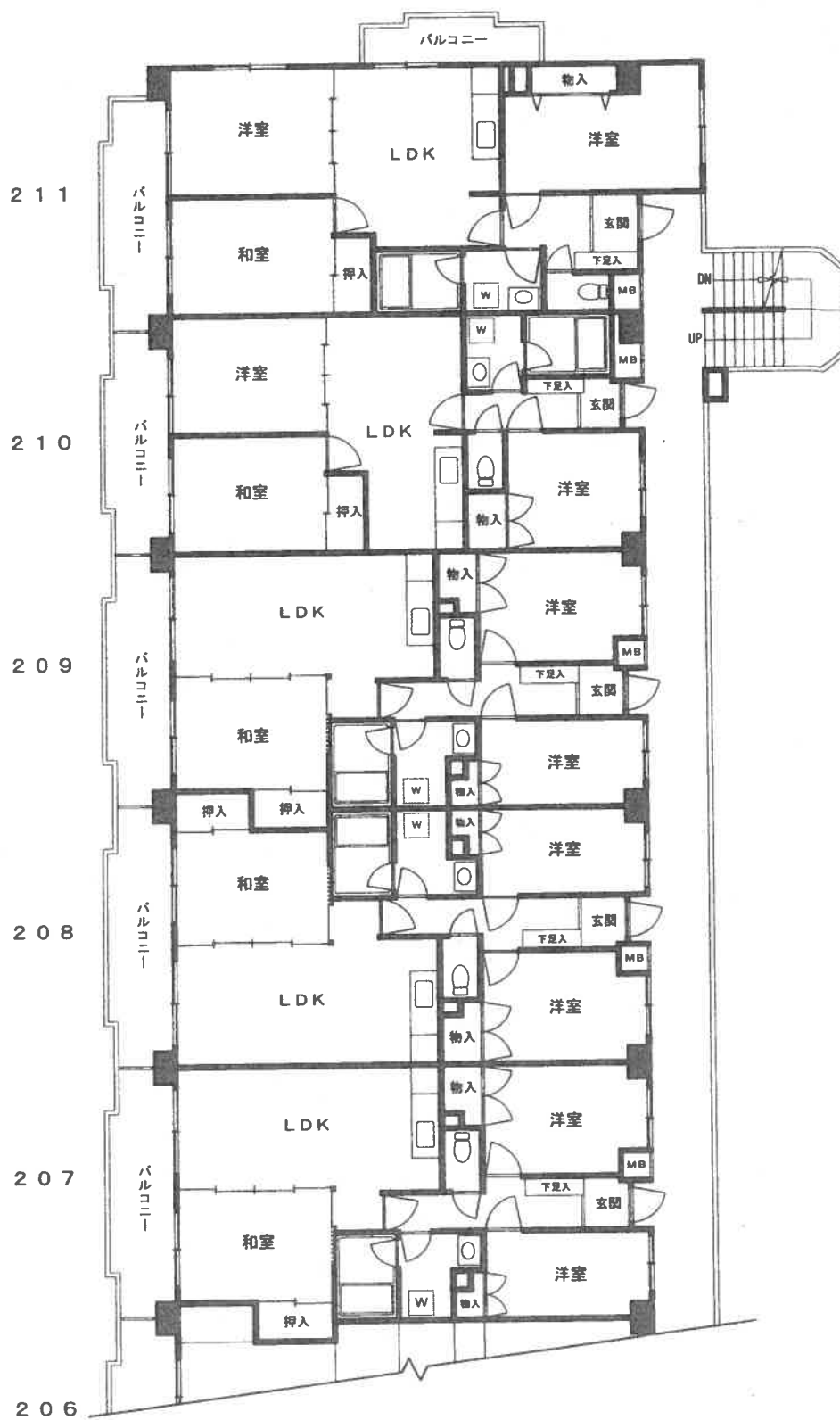




←○: 写真撮影位置と方向

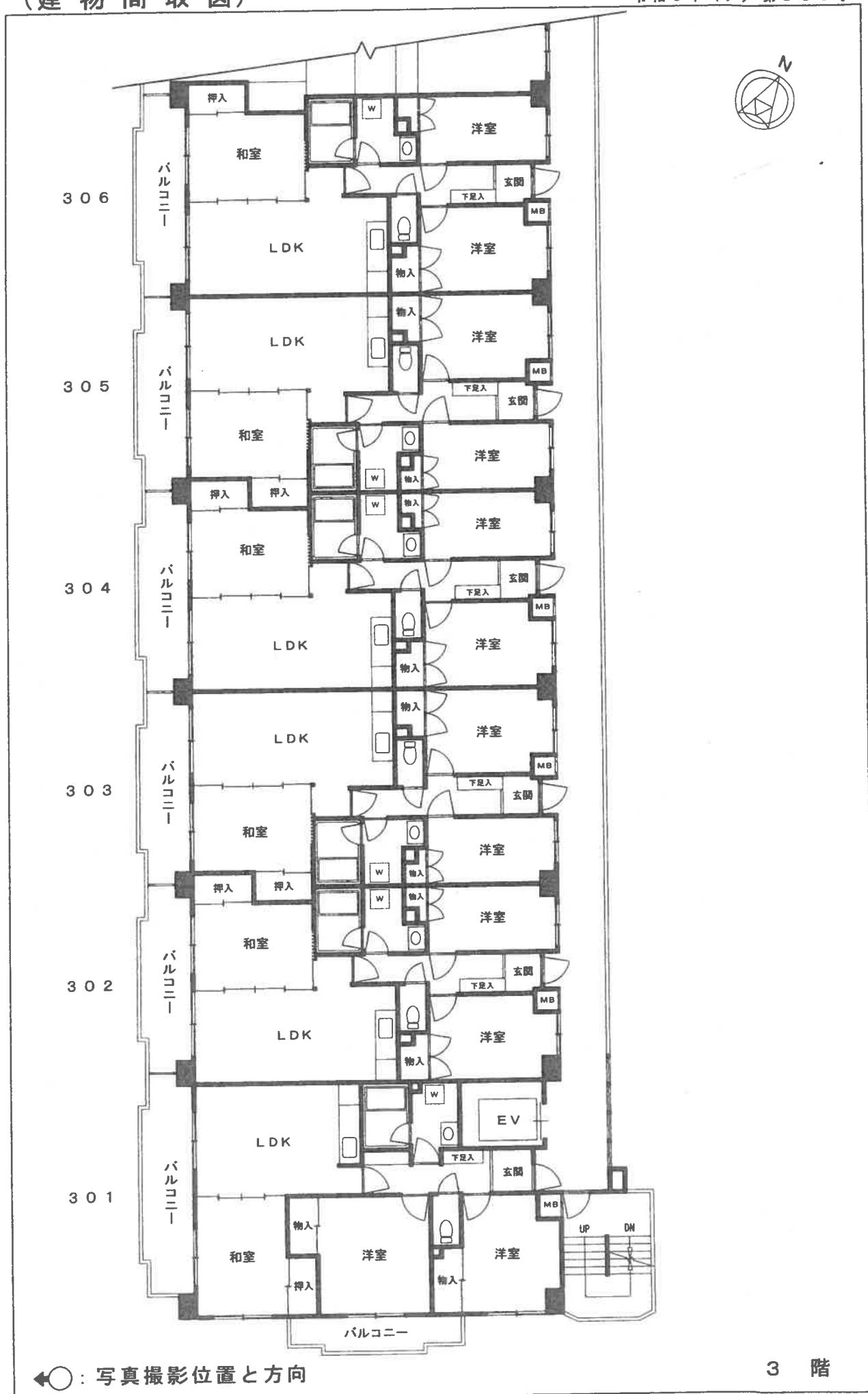
1 階

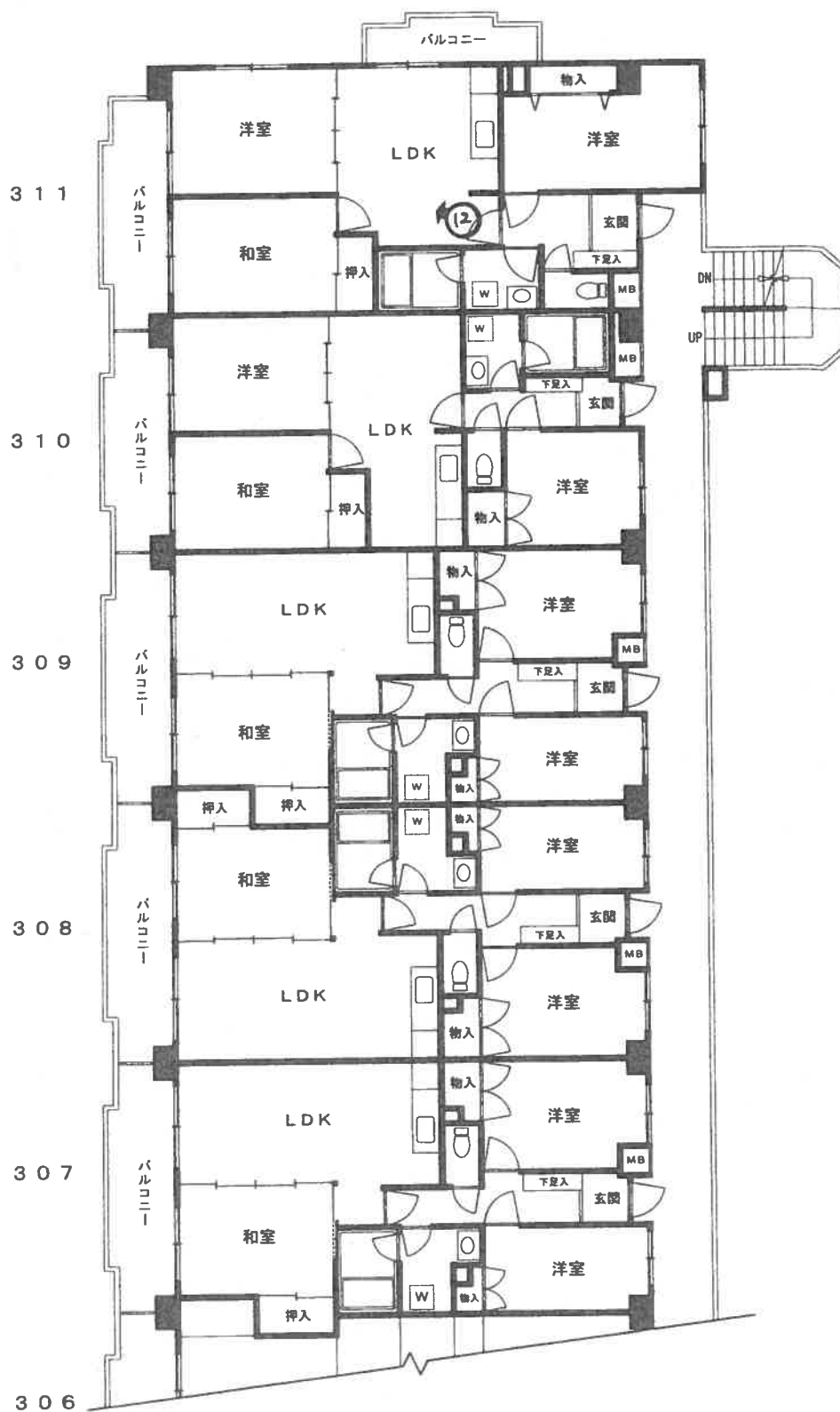




←○：写真撮影位置と方向

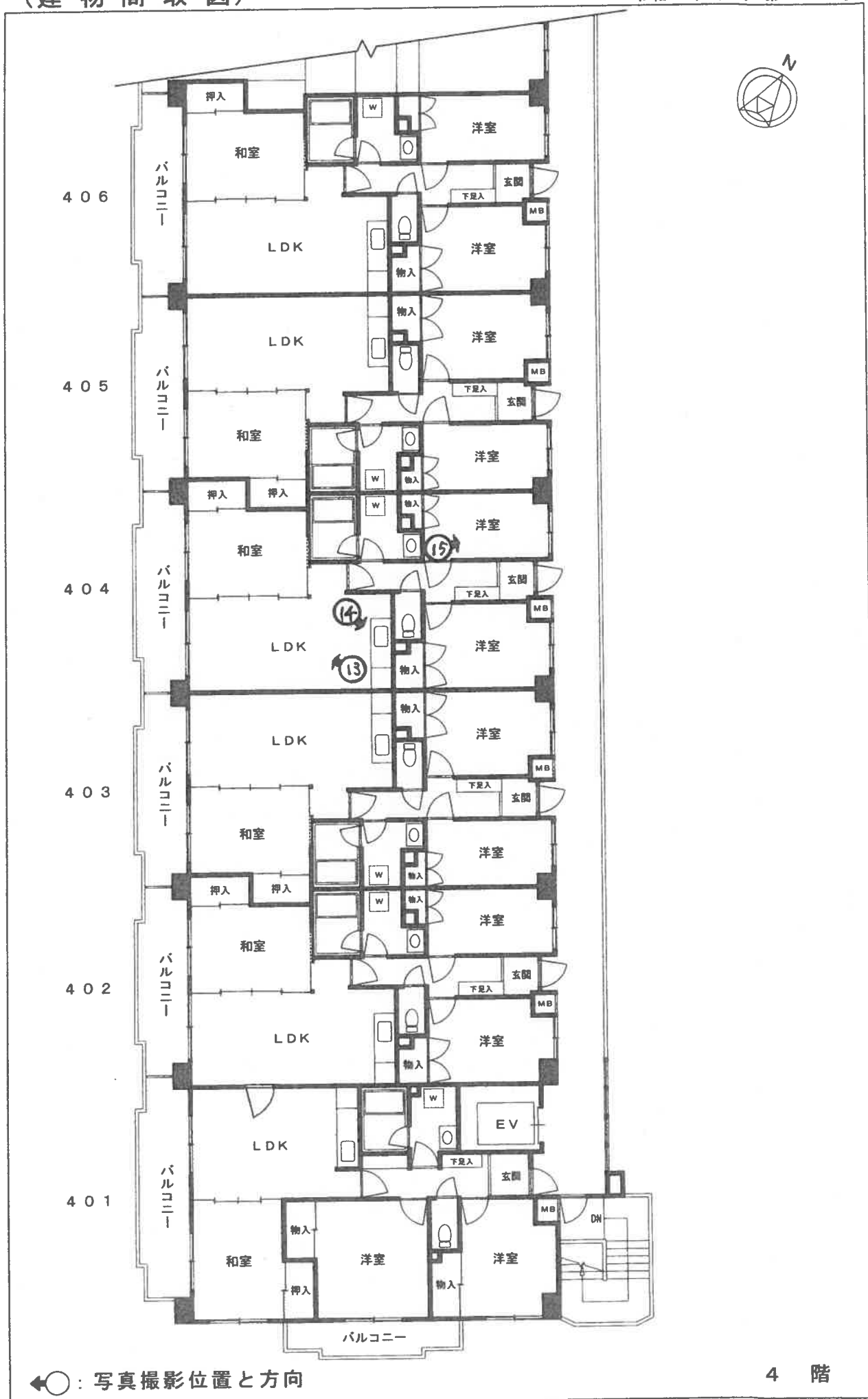
2 階

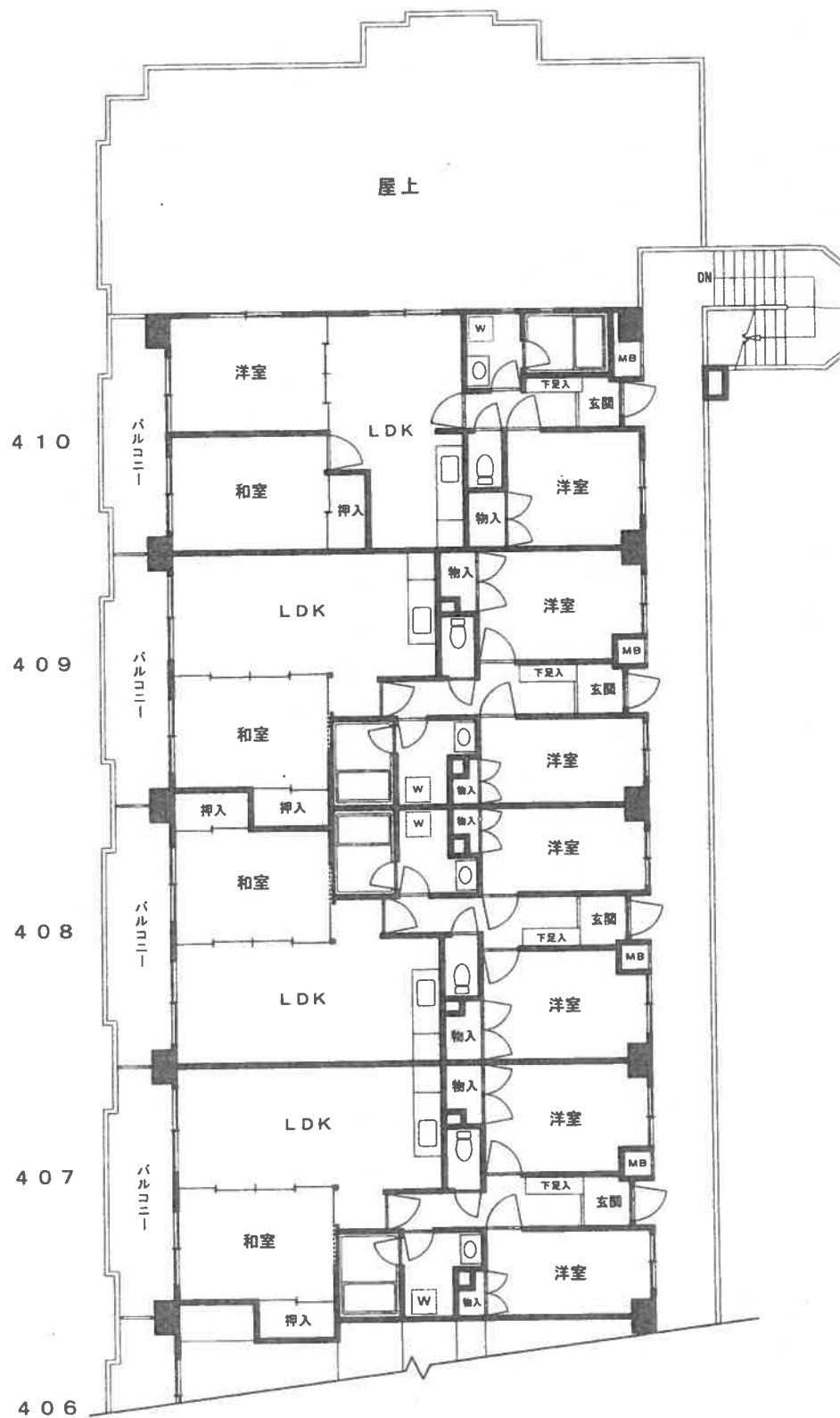




←○: 写真撮影位置と方向

3 階



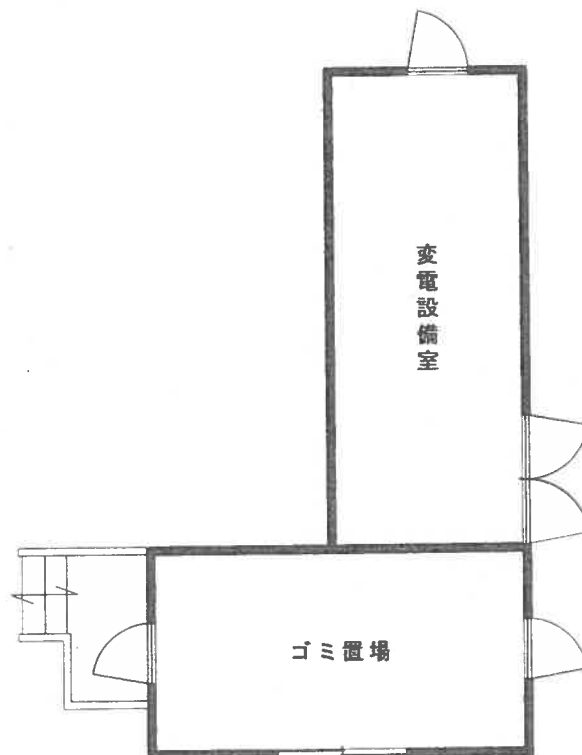


←○：写真撮影位置と方向

4 階



附属建物



◀○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



令和 7 年 3 月 11 日

東京地方裁判所御中
令和 6 年（ケ）第 330-2 号

意 見 書

評価人 菱村 千枝

記

表記事件につき、売却にいたるまでの間に、一部の賃借人の短期賃借権の期間が終了することにより、評価額は以下の通りとなる。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除 オ	評価額 (円) カ
2	723,000,000	×18.3%	×1.00	×0.80	—	=105,850,000
3		×81.7%	×1.00	×0.80	－750,000	=471,800,000
一括価格（合計）						577,650,000

令和6年（ケ）第330-2号

令和6年 9月 20日 現地調査

令和6年 9月 24日 現地調査

令和6年 11月 29日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第1 評価額

一括価格	
金 576,990,000 円	
内訳価格	
物件 2 (土地)	金 105,850,000 円
物件 3 (建物)	金 471,140,000 円

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

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるため法定手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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
物件 2	次の物件目録記載のとおり。	地積：公簿地積と実測地積（注）が異なる。
物件 3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：練馬区大泉学園町 8 丁目 10 番 18 号 建物の名称：ロイヤルシティ四番館
番号	特記事項	
物件 2	（注）実測地積の推定根拠 ・ 建築確認台帳記載事項証明の敷地面積：2,807.33 m ² ・ 申立人から提供された設計図書の「敷地図」の数量：2,807.33 m ²	

※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

2 所 在 練馬区大泉学園町八丁目
地 番 5282番1
地 目 宅地
地 積 2056.23平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1
家屋 番号 5282番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 736.31平方メートル
2階 703.27平方メートル
3階 703.27平方メートル
4階 640.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 機械室・物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 29.64平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

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2）

位置・交通	西武池袋線「大泉学園」駅から北東方へ道路距離 3.1km、西武バス「長久保」バス停留所から南方へ約 200m（徒歩約 3 分）また、東京メトロ有楽町線ほか「和光市」駅から南西方へ約 3km に位置する。（附属資料「位置図」参照）			
付近の状況	中低層の共同住宅のほか、作業所、駐車場等がみられる住宅地域			
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域		
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域		
	指定建蔽率	50%		
	指定容積率	100%		
	防火規制	準防火地域		
	その他の規制	高さ制限 10m、第 1 種高度地区、日影規制 最低敷地面積 80 m ²		
画地条件	地積	登記地積 2,056.23 m ² 建築確認の敷地面積 2,807.33 m ² ※		
	形状	南西端に欠けのある略台形地		
	間口・奥行	北東側間口約 77m・奥行約 27～48m		
	地勢	台地上の起伏地		
街路条件	下記の道路に接面する角地。			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	接道状況
	北東側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	等高～約 1m 高く接面
	南東側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	等高～約 1m 高く接面
土地の利用状況等	物件 3 建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図」のとおり。			
供給処理施設	上水道	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できない場合をいう。	
	都市ガス	あり		
	下水道	あり		
特記事項	前記の通り、登記地積は、建築確認記載事項証明及び申立人から提示された設計図書記載の数量 2,807.33 m ² より約 751 m ² 少なく、およそ 37%の縄伸びがあるとみられる。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件 3）

建物名	ロイヤルシティ四番館	
建物の用途	共同住宅（全 43 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 7 年 1 月 31 日新築（登記）
	経過年数	約 30 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積	2,782.92 m ² 及び附属建物の床面積（29.64 m ² ）（登記）
仕様（共用部） （専用部）	外壁	タイル貼、ペイント仕上げほか
	内壁	タイル貼、モルタルほか
	床	タイル貼ほか
	設備	集合郵便受け、管理室、駐車場、ごみ置場、駐輪場 エレベーター1 基
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設備	給湯器、キッチン、浴室、トイレ等
建物の品等	普通	
管理の状況	保守管理の状態はやや劣る。 共用部外壁にペイント剥離、ひび割れ等の劣化が多く見られる。 共用部床の一部にモルタルの割れ、ひび割れ等の劣化が見られる。 玄関前の階段のタイルに割れ、剥離が多く見られる。 各専用室内の間取り及び状況は（注 1）のとおり。	
利用の状況	建物の占有者等の状況一覧（注 2）のとおり。	
特記事項	○建築確認（台帳記載事項証明による）	
	建築確認等	建築確認：第 1751 号（R5.11.18） 確認済証：第 1751 号（R7.2.6）
	建築主	個人
	主要用途	共同住宅
	数量	延べ面積 2,852.13 m ²
	○附属建物として、敷地の北西に機械室・物置（面積 29.64 m²）がある。ごみ置き場として使用している。管理の状態は普通。 ○建物の北東側及び南西側に駐車場が 38 台分設けられており、一台あたり月額 13,650～14,300 円で居住者に賃貸されている。	

(注1) 各専用室内の間取り及び状況

室番号	間取り	開口部等	バルコニー	備考
101号	3LDK	角住戸	南西側、南東側	
102号	3LDK	中間住戸	南西側	居宅仕様のまま学習塾として使用。
103号	3LDK	中間住戸	南西側	居宅仕様のまま事務所として使用。
104号	3LDK	中間住戸	南西側	
105号	3LDK	中間住戸	南西側	
106号	3LDK	中間住戸	南西側	
107号	3LDK	中間住戸	南西側	
108号	3LDK	中間住戸	南西側	
109号	3LDK	中間住戸	南西側	
110号	3LDK	中間住戸	南西側	
111号	3LDK	角住戸	南西側、北西側	居室仕様のまま保育園として使用。
201号	3LDK	角住戸	南西側、南東側	
202号	3LDK	中間住戸	南西側	喫煙による内装の黄変が著しい。
203号	3LDK	中間住戸	南西側	
204号	3LDK	中間住戸	南西側	
205号	3LDK	中間住戸	南西側	
206号	3LDK	中間住戸	南西側	喫煙による内装の黄変がある。
207号	3LDK	中間住戸	南西側	
208号	3LDK	中間住戸	南西側	
209号	3LDK	中間住戸	南西側	
210号	3LDK	中間住戸	南西側	
211号	3LDK	角住戸	南西側、北西側	
301号	3LDK	角住戸	南西側、南東側	
302号	3LDK	中間住戸	南西側	
303号	3LDK	中間住戸	南西側	喫煙による内装の黄変がある。
304号	3LDK	中間住戸	南西側	
305号	3LDK	中間住戸	南西側	
306号	3LDK	中間住戸	南西側	
307号	3LDK	中間住戸	南西側	
308号	3LDK	中間住戸	南西側	
309号	3LDK	中間住戸	南西側	室内の壁に人が打壊した穴が多数あり。
310号	3LDK	中間住戸	南西側	

室番号	間取り	開口部等	バルコニー	備考
311 号	3LDK	角住戸	南西側、北西側	
401 号	3LDK	角住戸	南西側、南東側	402 号室と内部往来できる扉がある。
402 号	3LDK	中間住戸	南西側	401 号室と内部往来できる扉がある。
403 号	3LDK	中間住戸	南西側	
404 号	3LDK	中間住戸	南西側	
405 号	3LDK	中間住戸	南西側	
406 号	3LDK	中間住戸	南西側	
407 号	3LDK	中間住戸	南西側	居宅仕様のまま事務所として使用。 喫煙による内装の黄変がある。
408 号	3LDK	中間住戸	南西側	
409 号	3LDK	中間住戸	南西側	
410 号	3LDK	角住戸	南西側、北西側	

(注2) 建物の占有者等の状況一覧

範囲	貸主	借主 (占有者)	占有 権原	占有開始日	直近の契約	月額賃料 (円)	敷金等 (円)	共益費月額 備考
101号	—	A	所有権	—	—	—	—	自用
102号	所有者	D	賃借権	R2.3.14	R6.3.14～ R8.3.13	95,000	95,000	8,000 円
103号	所有者	(株)アドバ ンス	賃借権	R3.3.1	R5.3.1～ R7.2.28	95,000	95,000	8,000 円
104号	所有者	E	賃借権	R4.7.12	R6.8.1～ R8.7.31	95,000	95,000	8,000 円
105号	所有者	F	賃借権	H28.9.1	R6.9.1～ R8.8.31	95,000	190,000	8,000 円
106号	所有者	G	賃借権	H31.4.13	R5.4.13～ R7.4.12	103,000	206,000	
107号	所有者	(株)コウケ ン板金	賃借権	R4.4.25	R6.5.1～ R8.4.30	92,000	92,000	8,000 円 社宅利用
108号	所有者	I	賃借権	H31.3.3	R5.3.3～ R7.3.2	97,000	194,000	6,000 円
109号	—	A	所有権	—	—	—	—	自用
110号	—	空室 A・B・C	所有権	—	—	—	—	
111号	所有者	J	賃借権	H29.8.24	R5.8.24～ R7.8.23	97,000	194,000	8,000 円
201号	所有者	イワキ・ケン ボロー(株)	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	112,000	224,000	8,000 円 社宅利用
202号	所有者	L	賃借権	H13.7.1	R5.7.1～ R7.6.30	124,000	372,000	8,000 円
203号	所有者	M	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	103,000	206,000	8,000 円
204号	所有者	N	賃借権	H28.9.2	R6.9.2～ R8.9.1	95,000	190,000	8,000 円

205号	—	空室 A・B・C	所有権	—	—	—	—	
206号	所有者	O	賃借権	H26.10.1	R4.10.1～ R6.9.30	95,000	190,000	8,000 円
207号	所有者	P	賃借権	H31.2.17	R5.2.17～ R7.2.16	96,000	192,000	8,000 円
208号	所有者	N	賃借権	H29.12.4	R5.12.1～ R7.11.30	95,000	190,000	8,000 円
209号	所有者	Q	賃借権	R2.1.31	R6.1.31～ R8.1.30	96,000	96,000	8,000 円
210号	所有者	R	賃借権	R2.7.20	R6.7.20～ R8.7.19	92,000	92,000	8,000 円
211号	所有者	S	賃借権	H7.4.1	R5.4.1～ R7.3.31	105,000	378,000	8,000 円
301号	所有者	T	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	107,000	214,000	8,000 円
302号	所有者	D	賃借権	R2.5.1	R6.5.1～ R8.4.30	92,000	92,000	8,000 円
303号	所有者	U	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	95,000	190,000	8,000 円
304号	所有者	V	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	95,000	190,000	8,000 円
305号	所有者	W	賃借権	H25.12.12	R5.12.12～ R7.12.11	88,000	176,000	8,000 円
306号	所有者	X	賃借権	H26.3.1	R6.3.1～ R8.2.28	90,000	180,000	8,000 円
307号	所有者	Y	賃借権	H25.12.22	R5.12.22～ R7.12.21	90,000	180,000	8,000 円
308号	所有者	Z	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	95,000	190,000	8,000 円
309号	所有者	AA	賃借権	H9.4.12	R5.4.12～ R7.4.11	102,000	330,000	8,000 円

310 号	所有者	BB	賃借権	H31.4.10	R5.4.10～ R7.4.9	92,000	184,000	8,000 円
311 号	所有者	CC	賃借権	H26.11.24	R4.11.24～ R6.11.23	92,000	184,000	8,000 円
401 ・ 402 号	—	A	所有権	—	—	—	—	2つの住戸区 画が内部で 繋がってい る。
403 号	所有者	DD	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	97,000	194,000	8,000 円
404 号	—	空室 A・B・C	所有権	—	—	—	—	
405 号	所有者	EE	賃借権	H24.6.1	R6.6.1～ R8.5.31	97,000	194,000	8,000 円
406 号	所有者	FF	賃借権	R2.10.17	R4.10.17～ R6.10.16	97,000	97,000	8,000 円
407 号	所有者	(有)山崎 損害保険 事務所	賃借権	H29.8.1	R5.8.1～ R7.7.31	97,000	378,000	8,000 円
408 号	所有者	GG	賃借権	H9.3.26	R5.3.26～ R7.3.25	111,000	333,000	8,000 円
409 号	—	空室 A・B・C	所有権	—	—	—	—	
410 号	—	空室 A・B・C	所有権	—	—	—	—	

第5 評価額算出の過程

本件は共同住宅として賃貸に供された賃貸共同住宅とその敷地であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理的と判断される。そこで、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

①建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
2	247,000 円/㎡	×0.99	×2,056.23 ㎡	×0.95	=477,670,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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。

地価公示 練馬－10

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
257,000 円/㎡	×103/100	×100/100	×100/107	=247,000 円/㎡

- ・時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率。
- ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
- ・地域格差：対象地域と比較した公示地等の所在地域の特性（交通接近性、住環境が優ること等）を総合的に考慮して、地域格差を査定した。

- イ. 個別格差：画地条件（縄伸びがある、規模が大きく開発に際し潰れ地が生ずる等）を考慮。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②建物価格（物件3）

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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	360,000 円／㎡	×2,812.56 ㎡	×0.30	=303,760,000 円

- ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況床面積：登記記録による。附属建物の面積を含む。
- ウ. 現価率：
- ・経過年数約 30 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮）
 - ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。
- 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 15 年÷（30 年＋15 年）×（1－0.10）＝0.30（小数第 3 位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
2	477,670,000 円	×0.70	法定地上権	=334,370,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立すると解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を総合的に勘案して判定した。
- ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、占有減価修正を施して、積算価格を次のとおり求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格構 成比 オ
2	(477,670,000	−334,370,000)	×1.00	=143,300,000	18.3%
3	(303,760,000	+334,370,000)	×1.00	=638,130,000	81.7%
積算価格 (合計)				781,430,000	100%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 積算価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。
- オ. 価格構成比：各物件の積算価格割合（原則として小数第 2 位を四捨五入）

II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、貸室ごとに賃貸することを想定し、収益還元法を適用する。収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
(57,701,000 円	−11,258,000 円)	=46,443,000 円	÷6.6%	=703,680,000 円

- ア. 総収益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として、現行契約の継続または新規契約を想定して満室時総収入を求め、空室損失を控除して総収益を求めた。
- イ. 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定。
- ウ. 総収益から総費用を控除して求めた。
- エ. 還元利回り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を加算して求めた。
- オ. 収益価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、周辺類似物件の取引事例等を参考として土地・建物価格を適切に査定したので、精度・規範性とも高い試算価格を求めることができた。また収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、総収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。以上のことから、積算価格と収益価格を相互に関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	781,430,000円
② 収益価格	703,680,000円
③ 調整後の価格	723,000,000円

2. 評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除 オ	評価額 (円) カ
2	723,000,000	×18.3%	×1.00	×0.80	—	=105,850,000
3		×81.7%	×1.00	×0.80	－1,413,000	=471,140,000
一括価格（合計）						576,990,000

- ア. 調整後の価格：前記 1
- イ. 価格構成比：前記 I 3
- 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、修正率を査定した。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。
- カ. 評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示	練馬－10
所在：	練馬区大泉学園町 6 丁目 808 番 6（大泉学園町 6－13－24）
価格：	257,000 円／㎡
位置：	「大泉学園」駅から道路距離約 2.6km に位置する。
価格時点：	令和 6 年 1 月 1 日
地積：	190 ㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水
接面街路：	北 5.7m 区道
用途指定等：	第 1 種低層住居専用地域（指定建蔽率 50%、指定容積率 100%）、 準防火地域
地域の概要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図（A3 判を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

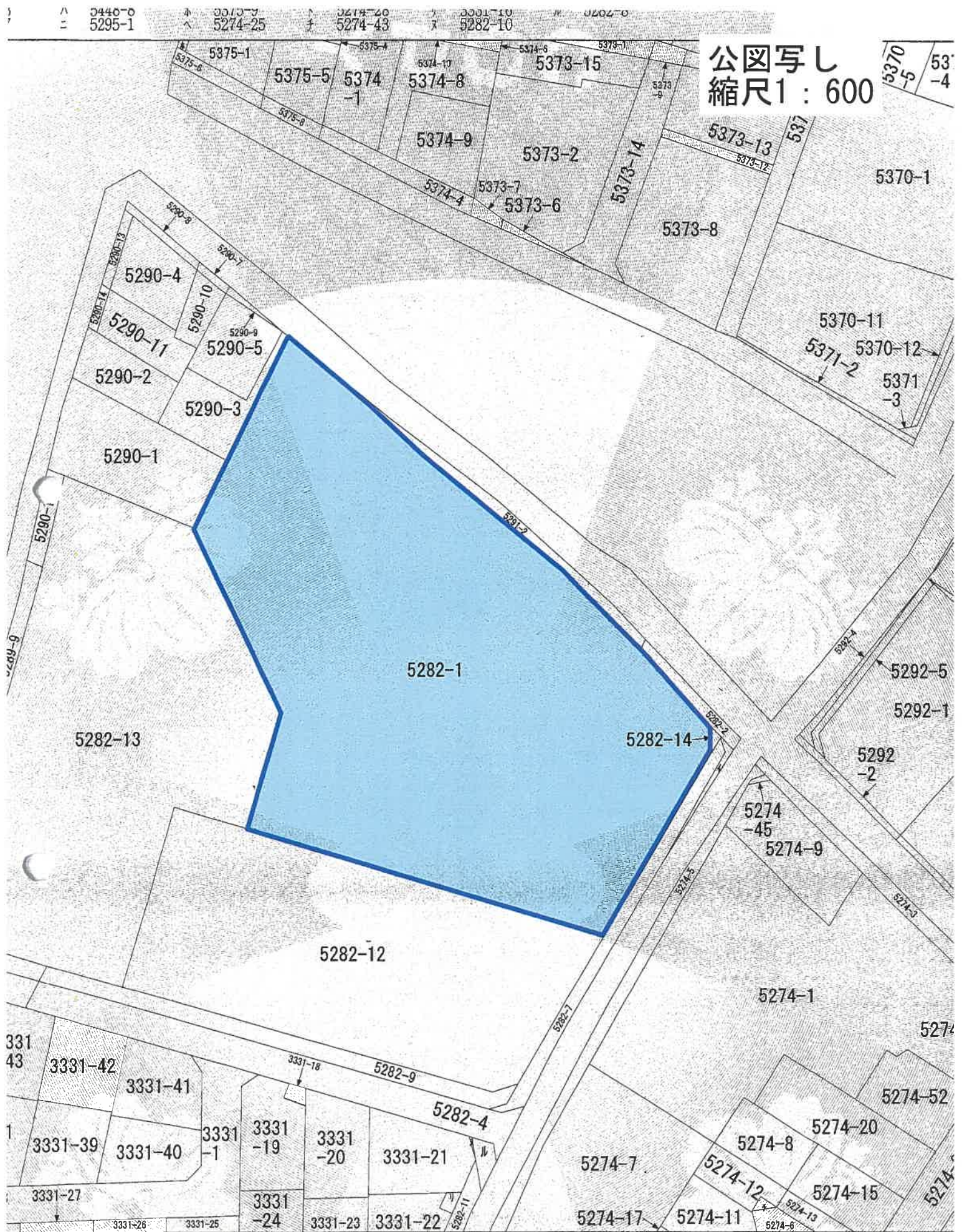
以 上

令和 6 年 11 月 29 日

評価人 不動産鑑定士

菱 村 千 枝

公図写し
縮尺1:600



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大泉学園
8丁目

地積測量図

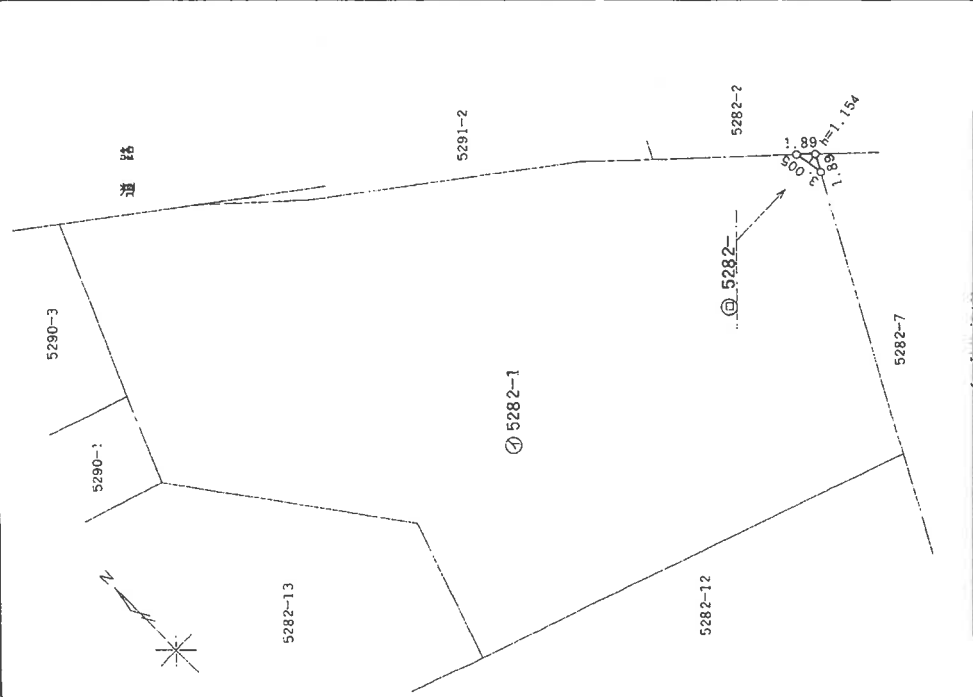
地番	5282-1, 5282-14
土地の所在	練馬区大泉学園町八丁目

平成六年貳月壹日登記

三斜求積表 (単位メートル)

地番	⑤ 5282-1	公簿	2057.9648
		残地	1.733885
		地積	2056.230915
		地積	2056.23 m ²

地番	⑤ 5282-14	高さ	積
底辺	3.005	1.154	3.467770
		倍面積	3.467770
		面積	1.733885
		地積	1.73 m ²



代位
申請人

作製者

1/500

317143

登記年月日：平成7年2月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所管轄)
令和6年6月13日 東京法務局渋谷出張所

登記官

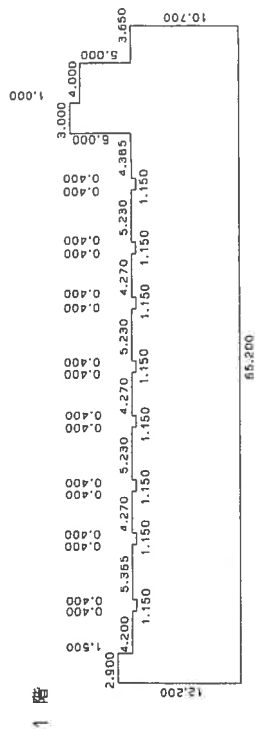
請求番号：33-3
(1/3)

各階平面図

家屋番号 5282番1

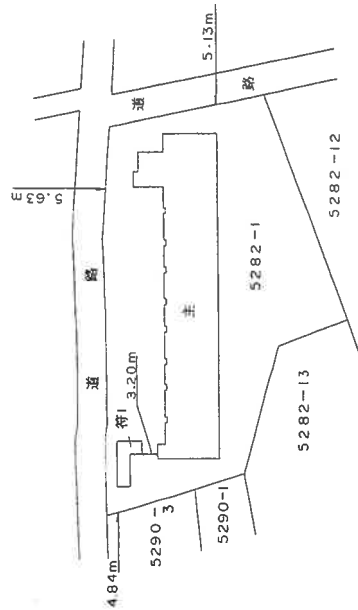
建物図面
~~各階平面図~~

建物の所在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1



求積表

2.900 x 12.200 =	35.380000
4.200 x 10.700 =	44.940000
1.150 x 10.300 =	11.845000
5.355 x 10.700 =	57.405500
1.150 x 10.300 =	11.845000
4.270 x 10.700 =	45.669000
1.150 x 10.300 =	11.845000
5.230 x 10.700 =	55.961000
1.150 x 10.300 =	11.845000
4.270 x 10.700 =	45.669000
1.150 x 10.300 =	11.845000
5.230 x 10.700 =	55.961000
1.150 x 10.300 =	11.845000
4.270 x 10.700 =	45.669000
1.150 x 10.300 =	11.845000
5.230 x 10.700 =	55.961000
1.150 x 10.300 =	11.845000
4.270 x 10.700 =	45.669000
1.150 x 10.300 =	11.845000
5.230 x 10.700 =	55.961000
1.150 x 10.300 =	11.845000
4.385 x 10.700 =	46.919500
3.000 x 16.700 =	50.100000
4.000 x 15.700 =	62.800000
3.650 x 10.700 =	39.055000
合計	736.310000
床面積	736.31 m ²



022137

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

平成七年貳月八日

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

令和6年6月13日 東京法務局渋谷出張所

東京法務局渋谷出張所

發售中

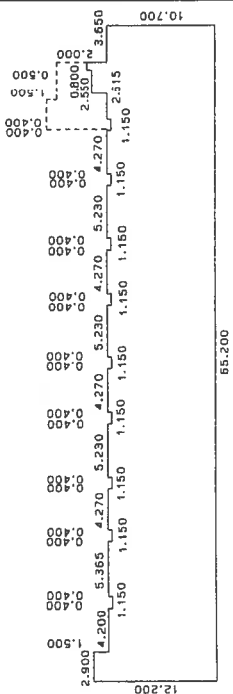
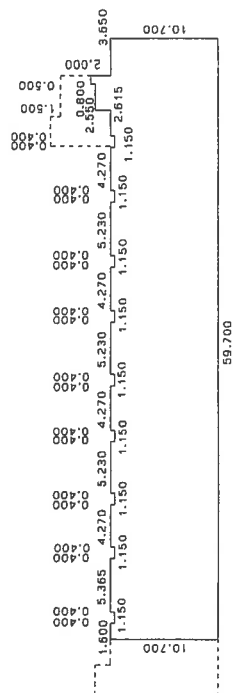
(2/3)

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

家屋番号 5282番1

練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

(利) 同 趣 如 () 趣 3 1 趣 2



求積表

合底	1.600	×	10.700	=	17.120000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	5.365	×	10.700	=	57.405500
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	4.270	×	10.700	=	45.689000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	5.230	×	10.700	=	55.961000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	4.270	×	10.700	=	45.689000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	5.230	×	10.700	=	55.961000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	4.270	×	10.700	=	45.689000
	1.150	×	10.300	=	11.845000
	2.565	×	12.700	=	32.7980500
	0.800	×	12.700	=	10.160000
	3.650	×	10.700	=	39.055000
合計					640.075000
底面積					640.07 m ²

求 值 表

2,900	×	12,200	=	35,380,000
4,200	×	10,700	=	44,940,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
5,365	×	10,300	=	57,405,500
1,150	×	10,300	=	11,845,000
4,270	×	10,700	=	45,699,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
5,230	×	10,700	=	55,951,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
4,270	×	10,700	=	45,699,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
5,230	×	10,700	=	55,951,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
4,270	×	10,700	=	45,699,000
1,150	×	10,300	=	11,845,000
2,550	×	12,200	=	31,110,000
0,800	×	12,700	=	10,160,000
3,650	×	10,700	=	39,055,000
合 計				703,275,000

02213

作者

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請中

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成七年貳月八日

登記年月日：平成7年2月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局綴馬出張所管轄)

令和6年6月13日

東京法務局総合出張所

登記官

各階平面図

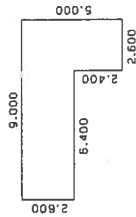
建物図面各階平面図

家屋番号 5282番1

建物の所在 練馬区大泉学園町八丁目5282番地1

3/3

符号 1



求積表

6.400 × 2.600 =	16.640000
2.600 × 5.000 =	13.000000
合計	29.640000
床面積	29.64 m ²

平成七年貳月八日

0221

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(3/3)

請求番号：33-3