

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 8月13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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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 9月19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 9月11日 午前 9時20分から 令和 7年 9月16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 8月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	26,060,000 20,848,000	一括	5,212,000	34,841	7,465
1	5,090,000				
2	820,000				
3	20,150,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番17
地 目 宅地
地 積 56.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル

(現況)

地 目 雑種地, 一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 豊島区高松二丁目41番地17
家屋 番号 41番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル

(現況)

種 類 寄宿舍

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙占有者目録記載の範囲について、同目録のとおり、原賃借人株式会社GGハウスマネジメントもしくは転借人がそれぞれ占有している。

原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番17
地 目 宅地
地 積 56.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル
(現況)
地 目 雑種地, 一部公衆用道路
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 豊島区高松二丁目41番地17
家屋 番号 41番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル
(現況)
種 類 寄宿舍
所有者 A



占有者目録

範囲	占有者	
A号室	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。
B号室	B	左記転借人が占有している。
C号室	C	左記転借人が占有している。
D号室	D	左記転借人が占有している。
E号室	E	左記転借人が占有している。
F号室	F	左記転借人が占有している。
G号室	G	左記転借人が占有している。

令和 6年(ケ)第698号
令和 7年 2月27日受理
令和 7年 4月21日提出
(評価人 有沢範芳)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平良 栄一郎

(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 豊島区高松二丁目
地 番 41番17
地 目 宅地
地 積 56.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 豊島区高松二丁目41番地17
家屋 番号 41番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都豊島区高松二丁目9番2号 コリビングハウスR池袋																
土地	物件1. 2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(一部公衆用道路)(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項																	
建物	物件3																
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 寄宿舍 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物をシェアハウスとして使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
その他の事項																	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号											
	保管開始日	平成	年	月	日												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり																

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社GG ハウスマネジ メント	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・7・1 ----- 自 R3・6・30 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料:当該月において賃 借人が転借人から現実 に受領した月額転貸賃 料(共益費を含む。)の 85%
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> A号室 株式会社GG ハウスマネジ メント	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・22 ----- 自 R7・3・22 至 R8・3・21	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主:GGハウスマネジメント 共益費:月 15,000 円 システム使用料:月 1100 円 定期借家契約, 定借説明書あり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> C号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・12 ----- 自 R7・3・12 至 R8・3・11	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主:GGハウスマネジメント 共益費:月 15,000 円 システム使用料:月 1100 円 定期借家契約, 定借説明書あり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> D号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・3・17 ----- 自 R7・5・1 至 R8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主:GGハウスマネジメント 共益費:月 15,000 円 システム使用料:月 1100 円 定期借家契約(再契約), 定借 説明書あり, 終了通知なし
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> E号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・22 ----- 自 R6・4・22 至 R7・4・21	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主:GGハウスマネジメント 共益費:月 15,000 円 システム使用料:月 1100 円 定期借家契約, 定借説明書あ り, 終了通知なし

※ 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、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> F号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・26 自 R7・3・26 至 R8・3・25	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主: GGハウスマネジメント 共益費: 月 15,000 円 システム使用料: 月 1100 円 定期借家契約, 定借説明書あり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> G号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・10・15 自 R6・10・15 至 R7・10・14	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	貸主: GGハウスマネジメント 共益費: 月 15,000 円 システム使用料: 月 1100 円 定期借家契約, 定借説明書あり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
H (賃借人会社代表者)	本件建物は、株式会社GGハウスマネジメントが借り上げ、シェアハウスとして7室を占有者に転貸しています。 現在、A号室については退室しており空室です。 D号室については、再契約をしている途中になります。 各占有者との契約は、定期建物賃貸借契約になっており、借地借家法38条2項書面は、占有者に渡してありますので同書面については、送付したいと思います。
F (F号室占有者)	本件建物のF号室は、私が住居として使用しています。 本件貸室の契約書を提出します。 (以上令和7年4月3日面接聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3の建物は、2階建ての戸建てであるが、各階に細かく独立した居室を設けることによりシェアハウスとして利用されている。1階には洗面及びシャワー室、2階部分にはキッチンが備え付けられ、各居住者が利用できるようになっている。
- 3 本件建物の占有状況及び占有権原については、関係人の陳述、建物所有者、シェアハウス運営会社及び占有者から提出された回答書・契約書並びに現場の状況から3枚目～4枚目記載のとおり認定した。
なお、D号室については、現場調査時においては、契約期間は既に切れているが、新たに再契約をすることによって、D号室の占有者は当初の占有者のままであった。
- 4 評価人の調査によれば、物件1の敷地は物件2の私道を利用して区道に通じているが、同私道部分は建築基準法上の道路ではないとのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目～4枚目記載のとおり報告する。

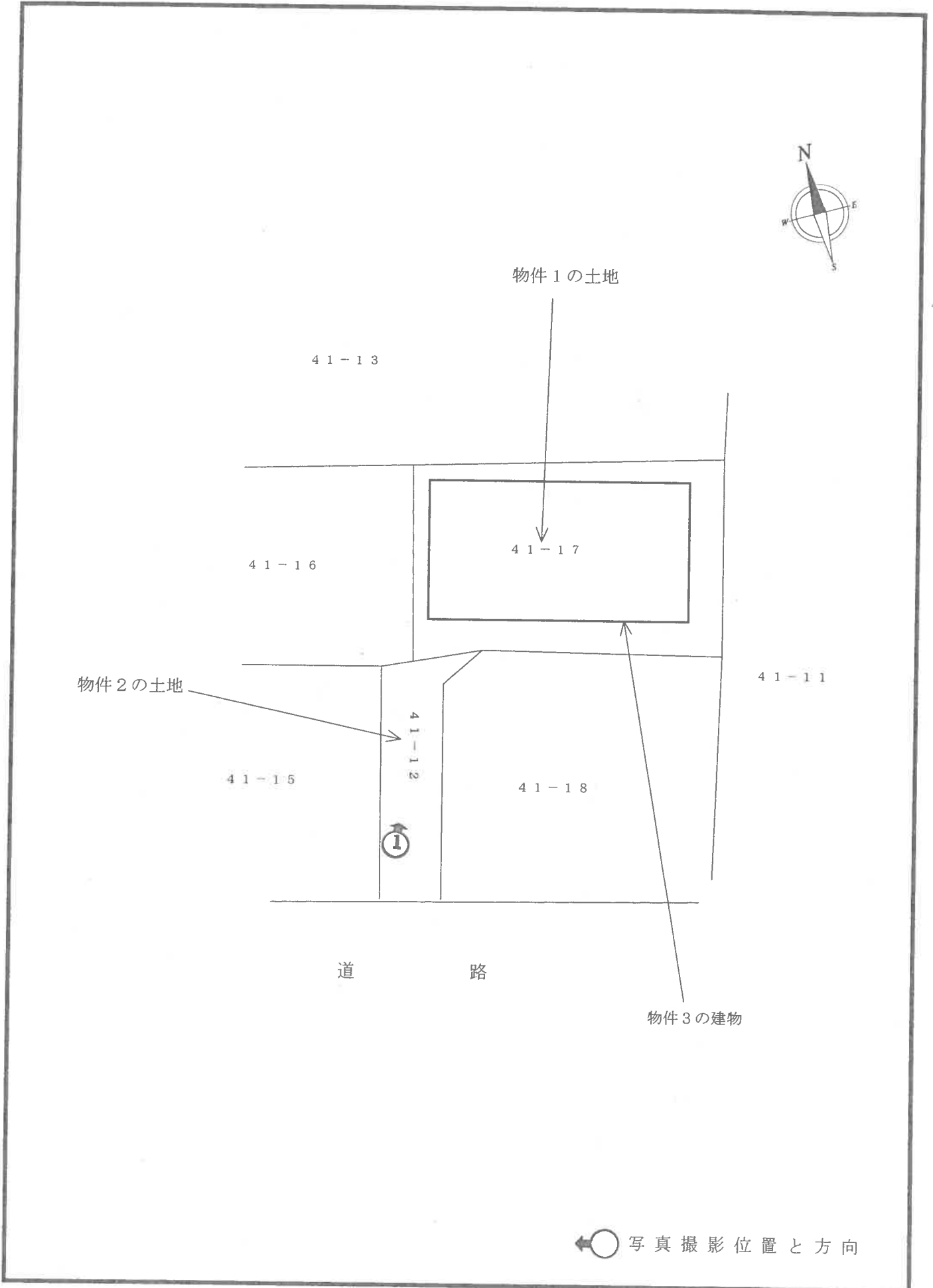
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月28日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年3月12日 15:00-15:15	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影
7年3月14日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社GGハウスマネジメントに対し占有権原に関する照会書送付
7年3月14日 14:40-14:50	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年4月3日 11:10-11:40	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 ■ H及びFから面接聴取
7年4月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社GGハウスマネジメントに対し定期建物賃貸借契約に関する照会書送付
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 4月 3日 目的物件のうち、F号室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させて臨場した。</p> <p>■ 令和 7年 4月 3日 目的物件のうち、A号室、B号室、C号室、D号室、E号室及びG号室は不在で施錠されていたので、立会人Iを立ち合わせ、運営会社の協力により解錠し建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真4葉添付)</p>		

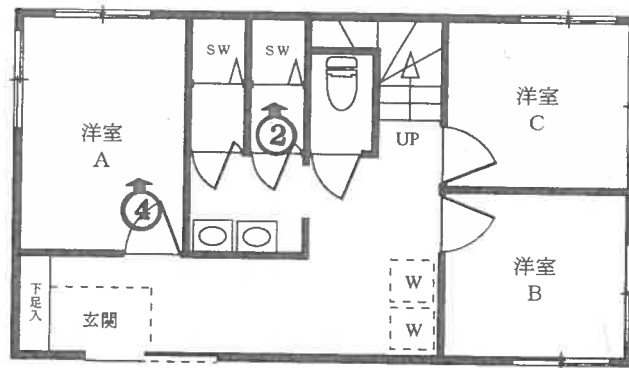
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

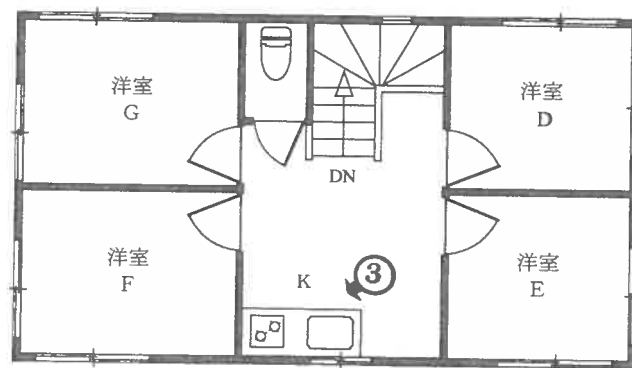
令和6年(ケ)第698号



←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4

☾

☾

令和6年(ケ)第698号

令和7年4月3日 現地調査

令和7年4月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,090,000円
物件2 (土地)	金 820,000円
物件3 (建物)	金 20,150,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2			地目：雑種地、一部公衆用道路
3			住居表示：豊島区高松2-9-2 種類：寄宿舍
番号	特記事項		
	特になし		

※ 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 豊島区高松二丁目
地 番 41番17
地 目 宅地
地 積 56.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 豊島区高松二丁目
地 番 41番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 豊島区高松二丁目41番地17
家屋 番号 41番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	東京メトロ有楽町線「要町」駅の北西方約650m(道路距離、徒歩約8分)、豊島区高松2丁目9番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	56.03㎡ ほぼ長方形 間口約1.5m、奥行約6m 平坦
接面道路の状況等	南側の一部が幅員約1.5m～約1.8mの私道(通路)と等高に接面している。当該私道は建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり 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	物件1の土地は、建築基準法の道路に接面していないため、原則として建物の再建築はできない。再建築には建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要になるが、現状では豊島区の許可基準には適合していないと推定される。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

画地条件	地積 : 22.67㎡ 形状 : 不整形地	地勢 : 平坦
土地の利用状況等	私道(通路)として利用されている。	
特記事項	持分3分の1	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主 である 建 物							
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和39年4月23日新築 平成28年5月2日、変更、一部取壊し 新築後約61年、変更一部取壊し後約9年 約11年						
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 吹付塗装等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 塩ビタイル、フローリング等 キッチン(1箇所)、シャワー室(2室)、トイレ(2箇所)、洗面等						
床面積 (現況)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">1階</td> <td style="text-align: right;">37.18㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">37.18㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">延べ</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">74.36㎡</td> </tr> </table>		1階	37.18㎡	2階	37.18㎡	延べ	74.36㎡
1階	37.18㎡							
2階	37.18㎡							
延べ	74.36㎡							
現況用途等	現況用途 間取り	寄宿舍(シェアハウス) ワンルーム×7室						
品 等	劣る							
保守管理の状態	やや劣る							
建物の利用状況	次頁<建物の占有者等の状況一覧>記載の通り							
特 記 事 項	<p>※ 豊島区役所にて調査したところ、建物の建築確認等に関する資料は存しなかった。よって建物は建築確認を経ないで建築された建物と推定する。</p> <p>※ 登記記録によると、建物は平成28年5月に種類を共同住宅から居宅(現況寄宿舍)に変更しているが、同時期に内外装を改修したものと推定する。</p>							

<建物の占有者等の状況一覧>

「現賃貸借の概要」

賃貸人	借借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)GGハウスマネジメント	R1.7.1	R3.6.30) 期間の定めなし	当該月において借借人が転借人から現実に受領した月額転貸賃料(共益費を含む)の85%	なし

占有権原は賃借権。上記借借人が建物全体を賃借し下記のとおり転貸している。

「転賃借等の概要」

占有範囲	転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
A号室						
空室						
B号室	借借人	個人	R7.3.22	R7.3.22) R8.3.21 ※定期借家契約、定借説明書あり	(賃料) 45,000円 (共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	なし
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						
C号室	借借人	個人	R7.3.12	R7.3.12) R8.3.11 ※定期借家契約、定借説明書あり	(賃料) 45,000円 (共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	なし
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						
D号室	借借人	個人	R6.3.17	R7.5.1) R8.4.30 ※定期借家契約(再契約)、定借説明書あり ※終了通知なし	(賃料) 45,000円 (共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	なし
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						

占有範囲	転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
E号室	賃借人	個人	R6. 4. 22	R6. 4. 22)	(賃料) 45,000円	なし
				R7. 4. 21 ※定期借家契約、定借説明書あり ※終了通知なし	(共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						
F号室	賃借人	個人	R7. 3. 26	R7. 3. 26)	(賃料) 45,000円	なし
				R8. 3. 25 ※定期借家契約、定借説明書あり	(共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						
G号室	賃借人	個人	R6. 10. 15	R6. 10. 15)	(賃料) 45,000円	なし
				R7. 10. 14 ※定期借家契約、定借説明書あり	(共益費) 15,000円 (システム使用料) 1,100円	
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	683,000	× 0.70	× 56.03	× 0.95	= 25,450,000

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）等が標準的な幅員4mの区道に面した中間画地を想定した。

$$\begin{aligned}
 & \text{地価公示（豊島-20）} \\
 & \text{（公示価格等）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 696,000 \text{ 円/㎡} \quad \times \quad 103 / 100 \quad \times \quad 100 / 100 \quad \times \quad 100 / 105 = 683,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地等は標準的画地であり補正なし。

地域格差： 公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、街路条件及び交通接近条件で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 建築基準法の道路に接面していないこと等を考慮して査定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件2（土地）

物件2の土地は私道（通路）として利用されており、当該土地の性格等を考慮し、価値率を乗じて土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	価値率	共有持分	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	イ				
2	683,000	× 22.67	× 0.20	× 1 / 3	= 1,030,000	

ア 標準画地価格： 上記①より

イ 地 積： 登記数量による。

ウ 価値率： 物件2の土地は、私道（通路）として使用されていることを考慮して価値率を査定した。

エ 共有持分： 登記記載の共有持分による。

③ 物件3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	200,000	×74.36	× 0.41	= 6,100,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約9年、 経済的残存耐用年数 約11年、 観察減価率 25% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 11年 ÷ (9年 + 11年) × (1 - 0.25) = 0.41 (小数第3位を四捨五入)

※経過年数は内外装を改修したと推定される時期からの年数を採用した。

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	25,450,000	× 0.75	法定地上権	= 19,090,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して、上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(25,450,000	-19,090,000)		× 1.0	× 0.8	= 5,090,000
2	1,030,000			× 1.0	× 0.8	= 820,000
3	(6,100,000	+19,090,000)	×1.0	× 1.0	× 0.8	= 20,150,000
一括価格 (合計)						26,060,000

ア 基礎となる価格：前記1①～③

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 市場性修正：必要なしと判定した。

オ 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (豊島-20)

所 在 : 豊島区千早1丁目35番42 「千早1-28-15」

価 格 : 696,000円/㎡

位 置 : 「要町」駅、約250m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 103㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北4.2m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

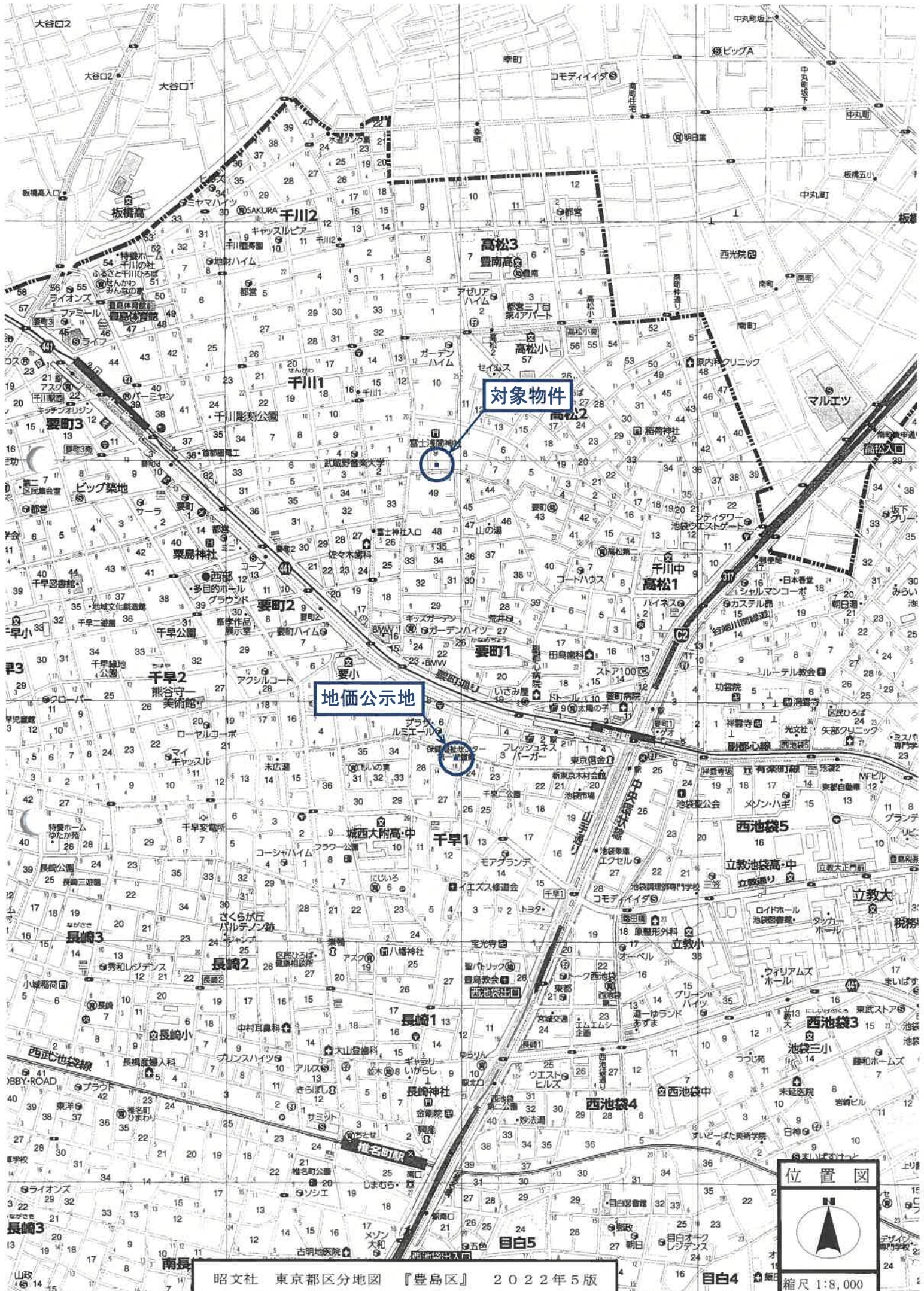
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年4月24日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



対象物件

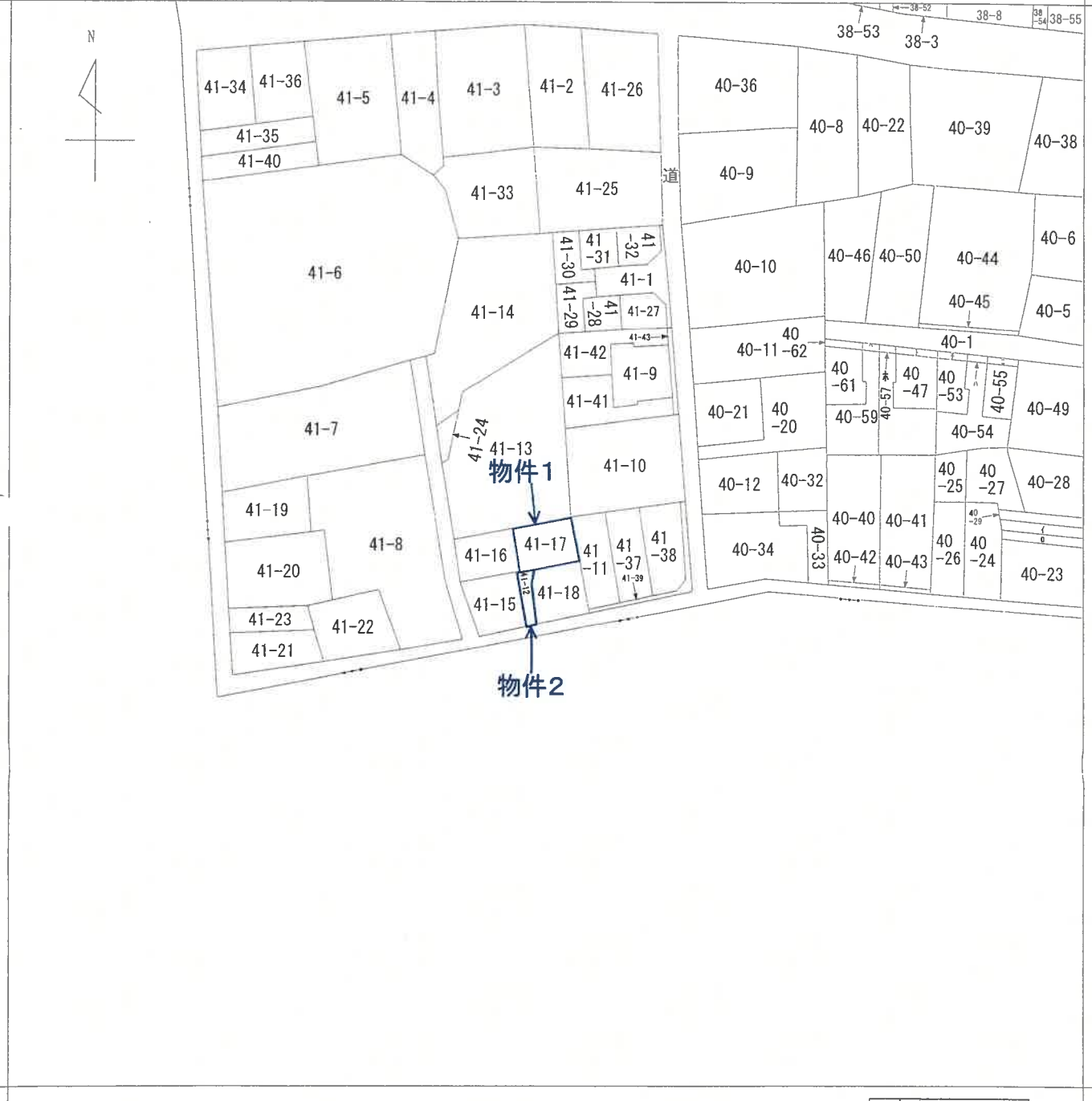
地価公示地

位置図

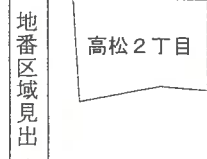


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 40-30 ハ 40-51 ホ 40-58 ト 40-56
 □ 40-31 ニ 40-52 ヘ 40-60 チ 40-48



(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	豊島区高松二丁目			地番	41番17		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		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。

令和6年12月3日
 東京法務局豊島出張所
 登記官

地図整理番号：M32354
 (1/1)



登記年月日：昭和39年2月6日

令和6年12月3日 東京法務局豊島出張所

登記号

地図整理番号：M32355

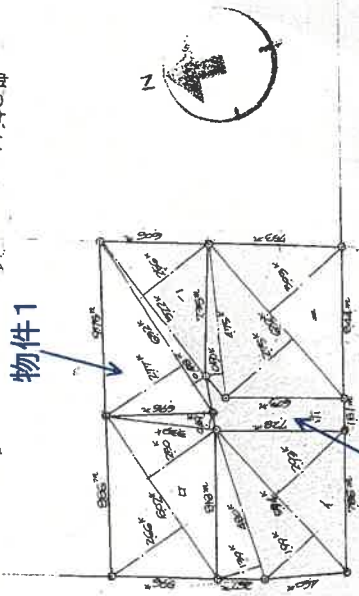
土地積測量所図

地番	4番地 12/S.16.17.18
土地の所在	東京都豊島区高島2丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

求積表

$$\begin{aligned}
 -15 \text{ 1} &= \{(199 \times 499) + (199 + 299) \times 994\} \div 2 = 17,914 \\
 -16 \text{ 1} &= \{(339 \times 049) + (339 + 250) \times 602\} \div 2 = 16,336 \\
 -17 \text{ 1} &= \{(522 \times 250) + (271 + 049) \times 632\} \div 2 = 16,995 \\
 -18 \text{ 1} &= \{(475 \times 050) + (275 + 393) \times 632\} \div 2 = 19,335 \\
 &= 6,886 \\
 \text{合 計} &= 77,466 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$



物件2

物件1

611517

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

作製年月日	昭和39年12月6日
申請人	[Redacted]

昭和39年12月6日

登記年月日：平成28年5月12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。
令和6年12月3日 東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 41番17の1
建物の所在 豊島区高松二丁目41番地17

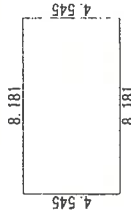
各階平面図

1 階

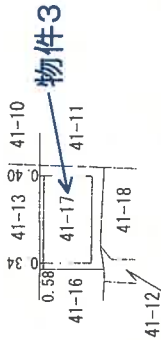


求積表
8.181 × 4.545 = 37.182645
合計 37.182645
床面積 37.18 m ²

2 階



求積表
8.181 × 4.545 = 37.182645
合計 37.182645
床面積 37.18 m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者	縮尺 1/250	2日作成
申請人	縮尺 1/500	