

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が  
入札書ごとに 必要になります。

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

**※注意！**「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の口の  
チェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、  
入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）  
にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

### 住民票

（個人の場合）

### 資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### 宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

令和5年(ケ)第164号

## 注 意 書

本件の評価書としては、令和7年9月1日評価の「補充評価書」をご覧ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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10月22日から<br>令和 7年10月29日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月 5日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年11月19日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月10日 午前 9時10分から<br>令和 7年11月14日 午後 5時00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10月 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 | 54,630,000<br>43,704,000 | 一括       | 10,926,000 | 640,909  | 164,935  |
| 1    | 18,910,000               |          |            |          |          |
| 2    | 35,720,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                       |
|---|-------|-------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目                                              |
|   | 地 番   | 25番3                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 501.06平方メートル                                          |
| 2 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目 25番地3                                        |
|   | 家屋 番号 | 25番3                                                  |
|   | 種 類   | 共同住宅                                                  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 296.72平方メートル<br>2階 296.35平方メートル<br>3階 296.35平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

---

---

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2】

別紙賃借権等目録のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有状況等目録のとおり

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者アルビオン都市開発株式会社が修繕費等を支出した旨主張している。売却基準価額は上記修繕費等を考慮して定められている。

《 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等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」を御覧ください。
- 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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                       |
|---|-------|-------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目                                              |
|   | 地 番   | 25番3                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 501.06平方メートル                                          |
| 2 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目 25番地3                                        |
|   | 家屋 番号 | 25番3                                                  |
|   | 種 類   | 共同住宅                                                  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 296.72平方メートル<br>2階 296.35平方メートル<br>3階 296.35平方メートル |



(別紙)

賃借権等目録

(1) 賃借権

範 囲 1 階洗濯室  
賃借人 株式会社ニド  
期 限 令和6年9月25日まで  
賃 料 設置している洗濯機及び乾燥機（コインランドリー）の毎月  
の売上金のうち30パーセント

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権（転借権）

範 囲 101号室  
賃借人（転借人） B  
期 限 令和7年7月12日まで  
賃 料 月額45,000円  
敷 金 45,000円

占有者Bの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(3) 賃借権（転借権）

範 囲 102号室  
賃借人（転借人） 津村産業有限会社  
期 限 令和6年4月13日まで  
賃 料 月額40,000円  
敷 金 47,000円





占有者津村産業有限会社の上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(4) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 105号室       |
| 賃借人（転借人） | D           |
| 期 限      | 令和6年3月11日まで |
| 賃 料      | 月額32,000円   |
| 敷 金      | 32,000円     |

占有者Dの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(5) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 106号室       |
| 賃借人（転借人） | E           |
| 期 限      | 令和6年6月30日まで |
| 賃 料      | 月額30,000円   |
| 敷 金      | なし          |

占有者Eの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上



記のとおり引受けとなる。

(6) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範・囲      | 107号室       |
| 賃借人（転借人） | F           |
| 期 限      | 令和6年6月27日まで |
| 賃 料      | 月額32,000円   |
| 敷 金      | なし          |

占有者Fの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(7) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 204号室       |
| 賃借人（転借人） | I           |
| 期 限      | 令和7年7月23日まで |
| 賃 料      | 月額41,000円   |
| 敷 金      | 50,000円     |

占有者Iの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(8) 賃借権（転借権）

|          |       |
|----------|-------|
| 範 囲      | 205号室 |
| 賃借人（転借人） | J     |



|     |             |
|-----|-------------|
| 期 限 | 令和6年5月31日まで |
| 賃 料 | 月額40,000円   |
| 敷 金 | 48,000円     |

占有者Jの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(9) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 208号室       |
| 賃借人（転借人） | M           |
| 期 限      | 令和7年8月31日まで |
| 賃 料      | 月額43,000円   |
| 敷 金      | 45,000円     |

占有者Mの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(10) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 301号室       |
| 賃借人（転借人） | T           |
| 期 限      | 令和6年6月27日まで |
| 賃 料      | 月額35,000円   |
| 敷 金      | なし          |

占有者Tの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新



は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(11) 賃借権（転借権）

|          |              |
|----------|--------------|
| 範 囲      | 306号室        |
| 賃借人（転借人） | X            |
| 期 限      | 令和6年12月31日まで |
| 賃 料      | 月額45,000円    |
| 敷 金      | 48,000円      |

占有者Xの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(12) 賃借権（転借権）

|          |             |
|----------|-------------|
| 範 囲      | 308号室       |
| 賃借人（転借人） | Y           |
| 期 限      | 令和7年4月15日まで |
| 賃 料      | 月額38,000円   |
| 敷 金      | なし          |

占有者Yの上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。



(13) 賃借権（転借権）

|          |                  |
|----------|------------------|
| 範 囲      | 3 1 1 号室         |
| 賃借人（転借人） | A A              |
| 期 限      | 令和 7 年 7 月 3 日まで |
| 賃 料      | 月額 3 5, 0 0 0 円  |
| 敷 金      | なし               |

占有者 A A の上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

(14) 賃借権（転借権）

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 範 囲      | 3 1 2 号室           |
| 賃借人（転借人） | B B                |
| 期 限      | 令和 6 年 1 月 1 1 日まで |
| 賃 料      | 月額 3 5, 0 0 0 円    |
| 敷 金      | 3 5, 0 0 0 円       |

占有者 B B の上記賃借権（転借権）は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記占有者は、上記転貸人と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。



(別紙)

占有状況等目録

| 物件<br>番号 | 占有範囲                               | 占有者           | 占有権原 | 備考        |
|----------|------------------------------------|---------------|------|-----------|
| 2        | 108号室                              | G             | 転借権  | ※1欄記載のとおり |
|          | 203号室                              | H             |      |           |
|          | 206号室                              | K             |      | ※2欄記載のとおり |
|          | 207号室                              | L             |      | ※1欄記載のとおり |
|          | 209号室                              | N             |      | ※2欄記載のとおり |
|          | 210号室                              | P             |      |           |
|          | 211号室                              | Q             |      | ※1欄記載のとおり |
|          | 212号室                              | S             |      |           |
|          | 302号室                              | U             |      |           |
|          | 303号室                              | V             |      |           |
|          | 304号室                              | W             | 使用借権 |           |
|          | 305号室                              | G             |      |           |
|          | 310号室                              | Z             | 転借権  | ※1欄記載のとおり |
|          | 別紙賃借権等目録記載の各占有部分及び上記各占有部分を除くその他の部分 | アルビオン都市開発株式会社 | 賃借権  | ※3欄記載のとおり |

(備考)

|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| ※1 | 左記各占有者の賃借権（転借権）及び転貸人アルビオン都市開発株式会社の原賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。 |
| ※2 | 原賃借人アルビオン都市開発株式会社の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。                  |
| ※3 | 左記占有者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。                                      |

令和 5年(ケ)第 164号  
令和 5年 8月30日受理  
令和 5年12月 4日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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   | 川口市柳崎四丁目                                                    |
|   | 地 番   | 25 番 3                                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                                          |
|   | 地 積   | 501.06 平方メートル                                               |
| 2 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目 25 番地 3                                            |
|   | 家屋 番号 | 25 番 3                                                      |
|   | 種 類   | 共同住宅                                                        |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建                                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 296.72 平方メートル<br>2 階 296.35 平方メートル<br>3 階 296.35 平方メートル |





|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 住居表示           | 埼玉県川口市柳崎四丁目25番4号                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 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 checked="" 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 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         | 別紙その他の事項記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 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 <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>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"/> その他の者ら<br>上記の者が本建物を住居等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         | 別紙その他の事項記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                         |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係)                                |     |                                                                           |  |
|----------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                               |     | ■全部 (但し, 1 階洗濯室を除く) □                                                     |  |
| 占有者                                                |     | □債務者 ■アルビオン都市開発株式会社                                                       |  |
| 占有状況                                               |     | □敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 ■転貸                                        |  |
| ■関係人 (■A (占有者社員) □ ( )) の陳述 / ■提示文書 (貸室賃貸借契約書) の要旨 |     |                                                                           |  |
| 占有権原                                               |     | ■賃借権 □使用借権 □                                                              |  |
| 占有開始時期                                             |     | 令和 4 年 4 月 1 日                                                            |  |
| 最初の                                                | 契約日 | 令和 4 年 4 月 1 日                                                            |  |
| 契約等                                                | 期間  | 令和 4 年 4 月 1 日から ■令和 14 年 3 月 31 日まで 10 年間<br>□期間の定めなし                    |  |
| 更新の種別                                              |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                                                         |  |
| 現在の                                                | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                          |  |
| 契約等                                                | 貸主  | ■所有者 □その他の者 ( )                                                           |  |
| 当事者                                                | 借主  | ■占有者 □その他の者 ( )                                                           |  |
| 賃料・支払時期等                                           |     | 毎月金 40 万円 (毎月月末限り当月分支払, 金融機関休日の場合は翌営業日支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>□相殺 ( 分 円)     |  |
| 敷金・保証金                                             |     | ■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                    |  |
| 特約等                                                |     | ■転貸を認める □                                                                 |  |
| その他                                                |     | 上記占有開始日において, 各入居者と所有者間の賃貸借契約の貸主 (所有者) の地位を上記占有者が承継し, 同占有者が各入居者に対して転貸している。 |  |
| 執行官の意見                                             |     | ■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(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                                  | 占有                                                                                                                                                            | 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                                 | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                                            |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階洗濯室<br>株式会社ニド        | <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 | 平成<br>21・9・25<br>自 5・9・26<br>至 6・9・25 | <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 checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>売上金の30%<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 洗濯機, 乾燥機(コインランドリー)を設置して占有, 左記売上金とは同コインランドリーの売上である          |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>B             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>元・2・14<br>自 5・7・13<br>至 7・7・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>45,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びB                                  |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室<br>津村産業有限会社      | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>10・4・15<br>自 4・4・14<br>至 6・4・13 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>47,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及び占有者代表者C                            |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 103号室<br>アルビオン都市開発株式会社 | <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 | . .<br>自 . .<br>至 . .                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 空室, 占有権原は3枚目記載のとおり                                         |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 104号室<br>アルビオン都市開発株式会社 | <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 | . .<br>自 . .<br>至 . .                 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 空室, 占有権原は3枚目記載のとおり                                         |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 105号室<br>D             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>24・3・12<br>自 4・3・12<br>至 6・3・11 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>32,000円 | 共益費月額3,000円<br>当初の契約104号室は水漏れで居住不可の為105号室へ移動<br>左記陳述者はA及びD |  |

※ 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<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                                      | 占有                                                                                                                                                            | 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                                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    | 貸主                                                |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 106号室<br><br>E             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>28・7・1<br><br>自 4・7・1<br>至 6・6・30   | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びE                         |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 107号室<br><br>F             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>26・6・28<br><br>自 4・6・28<br>至 6・6・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>32,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びF                         |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 108号室<br><br>G             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>元・8・6<br><br>自 5・8・6<br>至 7・8・5     | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>66,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円 | 共益費月額3,000円<br>水漏れがある為，寝るときは305号室使用<br>左記陳述者はA及びG |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br><br>アルビオン都市開発株式会社 | <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 | <br>・ ・<br><br>自 ・ ・<br>至 ・ ・             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                       | 空室，占有権原は3枚目記載のとおり                                 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br><br>アルビオン都市開発株式会社 | <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 | <br>・ ・<br><br>自 ・ ・<br>至 ・ ・             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                       | 空室，占有権原は3枚目記載のとおり                                 |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203号室<br><br>H             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>30・10・5<br><br>自 4・10・5<br>至 6・10・4 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びH                         |

※ 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                                      | 占有                                                                                                                                                            | 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                                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                        |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 204号室<br><br>I | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>13・7・25<br><br>自 5・7・24<br>至 7・7・23 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>41,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>50,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びI              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 205号室<br><br>J | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>12・3・1<br><br>自 4・6・1<br>至 6・5・31   | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>48,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びJ              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 206号室<br><br>K | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>5・9・30<br><br>自 5・9・30<br>至 7・9・29  | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" 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>32,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はK                 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 207号室<br><br>L | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>3・2・28<br><br>自 5・2・28<br>至 7・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>33,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びL              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 208号室<br><br>M | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>13・9・1<br><br>自 5・9・1<br>至 7・8・31   | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>43,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>45,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びM              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 209号室<br><br>N | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>5・7・6<br><br>自 5・7・6<br>至 7・7・5     | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" 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>34,000円<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/><br>34,000円   | 共益費月額3,000円<br>Nの子供Oが入居中<br>左記陳述者はA及びO |  |

※ 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                                           | 占有                                                                                                                                                            | 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                                          | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |                                                                                 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 210号室<br>-----<br>P | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>5・7・6<br>-----<br>自 5・7・6<br>至 7・7・5     | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" 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>34,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>34,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びP                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 211号室<br>-----<br>Q | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>2・3・8<br>-----<br>自 4・3・8<br>至 6・3・7     | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>34,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>当初の契約209号室は<br>水漏れで居住不可の為<br>211号室へ移動<br>Qの子供Rが入居中<br>左記陳述者はA及びR |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 212号室<br>-----<br>S | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>3・7・20<br>-----<br>自 5・7・20<br>至 7・7・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" 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>33,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びS                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>-----<br>T | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>20・6・28<br>-----<br>自 4・6・28<br>至 6・6・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びT                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室<br>-----<br>U | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>2・9・15<br>-----<br>自 4・9・15<br>至 6・9・14  | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>34,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びU                                                       |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 303号室<br>-----<br>V | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>3・2・28<br>-----<br>自 5・2・28<br>至 7・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>34,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びV                                                       |  |

※ 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                                      | 占有                                                                                                                                                            | 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                                     | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                | 貸主                              |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 304号室<br><br>W                 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>4・1・31<br><br>自 4・1・31<br>至 6・1・30  | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" 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>34,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びW       |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 305号室<br><br>G                 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>5・10・1<br><br>自 5・10・1<br>至 定め無し    | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 左記転借権は使用借権<br>である<br>左記陳述者はA及びG |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 306号室<br><br>X                 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>8・12・29<br><br>自 5・1・1<br>至 6・12・31 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>48,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びX       |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 307号室<br><br>アルビオン都市開発<br>株式会社 | <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 | <br>・ ・<br><br>自 ・ ・<br>至 ・ ・             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 空室，占有権原は3枚<br>目記載のとおり           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 308号室<br><br>Y                 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>25・4・16<br><br>自 5・4・16<br>至 7・4・15 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>38,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びY       |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 309号室<br><br>アルビオン都市開発<br>株式会社 | <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 | <br>・ ・<br><br>自 ・ ・<br>至 ・ ・             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 空室，占有権原は3枚<br>目記載のとおり           |

※ 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：貸借人  | 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<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                                           | 占有                                                                                                                                                            | 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                                          | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |                               |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 310号室<br>-----<br>Z                | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和<br>元・10・9<br>-----<br>自 5・10・9<br>至 7・10・8  | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>34,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びZ     |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 311号室<br>-----<br>AA               | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>25・7・4<br>-----<br>自 5・7・4<br>至 7・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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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>(無し) 円             | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びAA    |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 312号室<br>-----<br>BB               | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成<br>24・1・12<br>-----<br>自 4・1・12<br>至 6・1・11 | <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 type="checkbox"/> 借<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>35,000円 | 共益費月額3,000円<br>左記陳述者はA及びBB    |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 各階倉庫<br>-----<br>アルビオン都市開発<br>株式会社 | <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 | 平成<br>. .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | 倉庫として使用<br>占有権原は3枚目記載<br>のとおり |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>-----                             | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 平成<br>. .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   |                               |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/> 309号室<br>-----<br>-----                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 平成<br>. .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input 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 type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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



## その他の事項

■次のとおり

- 1 写真⑧のとおり本件土地上のコンクリート部分に亀裂が認められ、ブロック塀に傾斜が認められた。
- 2 同土地に隣接する地番31番4の目的外土地は、川口市が所有する公衆用道路である。
- 3 本件建物の複数の部屋において水漏れがあり、天井が剥がれ落ちている部屋（写真⑤⑥⑦）がある。また、102号室の床はカーペットが敷かれているが、カーペットの下は根太により凸凹しており、床板が無い状態である。
- 4 同建物2階、3階の各倉庫はいずれもトイレなどがあり、居宅としての構造が認められるが、現在は占有者（アルビオン都市開発株式会社）が倉庫として使用している。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■ A (アルビオン都市開発株式会社社員) | <p>1 私はアルビオン都市開発株式会社の社員です。</p> <p>2 本件建物1階洗濯室は、所有者が株式会社ニド（占有者）に対して直接賃貸しています。</p> <p>3 本件建物は複数の部屋で水漏れがあり、その給排水管を直すには約二千万円かかります。また各部屋の温水器が経年劣化しており、その交換や外壁の修繕など、同建物を維持するには更に費用がかかります。</p> <p>4 同建物でプロパンガスを使用できるようにするため、プロパンガス設置部分の設備を一部外壁に取り付けましたが、その後工事をしていませんので、途中で終わっています。</p> <p>5 当社は、これまで所有者が負担すべき同建物の修繕費用約一千万円を立て替えています。</p> <p>6 同建物2階、3階の各倉庫は、いずれも当社が倉庫として使用しています。</p> <p>7 同建物は各部屋に水道メーターはありませんので、建物全体の水道使用量を支払うために各入居者から水道料として毎月定額を徴収しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

- 本件建物内は関係人らの陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

同建物の占有関係について、所有者に対して照会書を送付したが、回答は無い。

また、令和5年11月16日、Aに対して206号室占有者の占有権原について口頭で照会し、賃貸借契約書写しを請求したが、回答は無く、同契約書写しの送付も無い。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

| 調 査 の 日 時                      | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                    |
|--------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| 5 年 8 月 31 日（木）<br>7：30－7：58   | 目的物件所在地     | 目的物件特定                                         |
| 5 年 8 月 31 日（木）<br>11：35－12：10 | 電話          | A（アルビオン都市開発株式会社社員）から聴取，現況調査協力依頼                |
| 5 年 8 月 31 日（木）<br>12：40－13：00 | 郵便          | アルビオン都市開発株式会社に対する占有関係照会書作成，送付                  |
| 5 年 9 月 19 日（火）<br>15：00－15：05 | 電話          | 上記Aに対して賃貸借契約書写し等催促                             |
| 5 年 9 月 22 日（金）<br>18：12－18：18 | 電話          | 上記Aに対して賃貸借契約書写し等催促                             |
| 5 年 9 月 26 日（火）<br>11：45－11：47 | 電話          | 上記Aに対して賃貸借契約書写し等催促<br>令和5年10月7日予定の現況調査協力（立会）依頼 |
| 5 年 10 月 2 日（月）<br>11：00－11：16 | 目的物件所在地     | 本件建物各入居者宛ての現況調査協力依頼文書各投函                       |

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 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 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間調査許可の提示をした。
- ☐

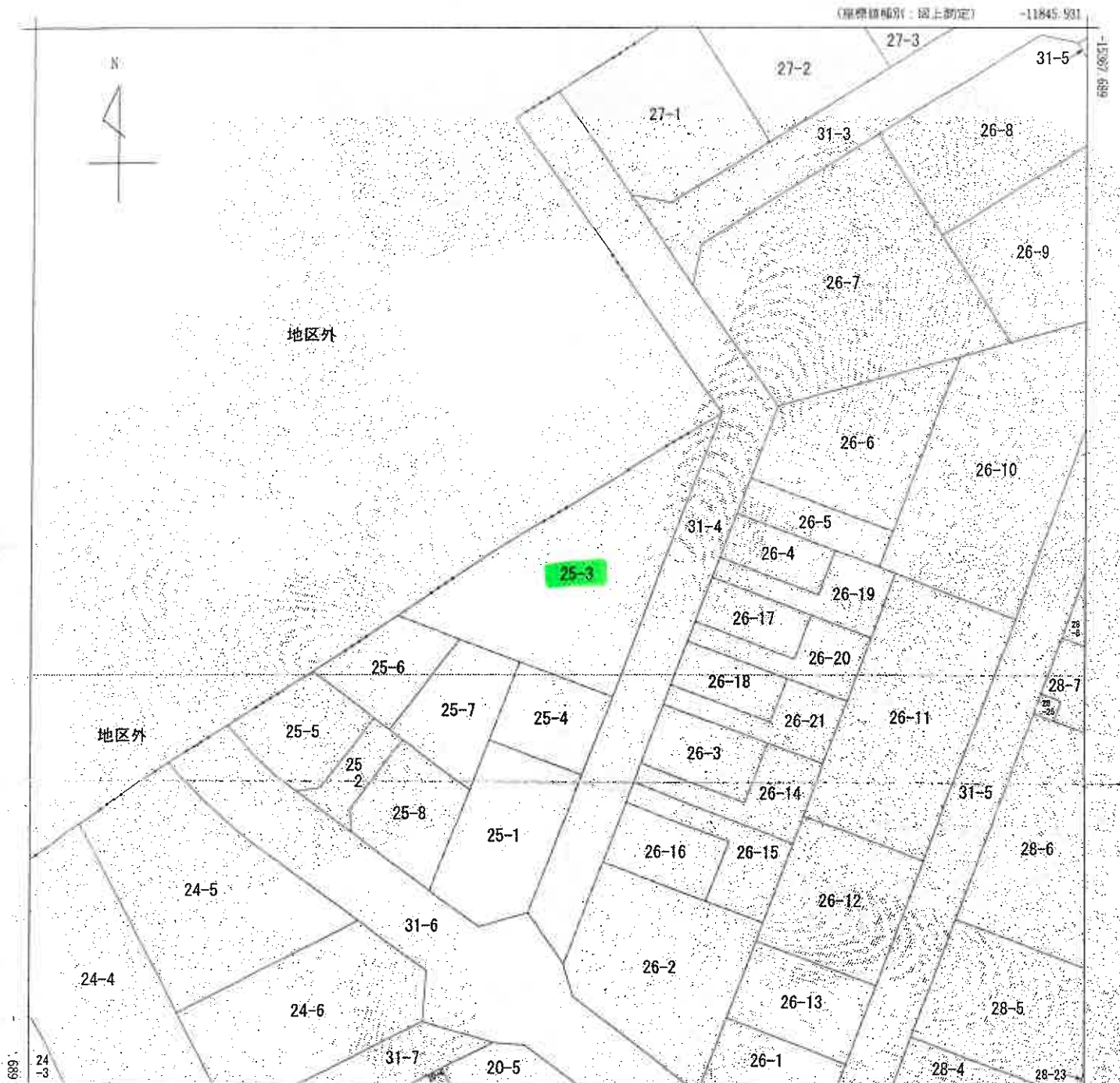
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                                                      |
| 5年10月7日(土)<br>9:50-12:30                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地     | 101, 103, 104, 106, 107, 201, 202, 208, 209, 211, 306, 307, 308の各号室につき、各入居者または前記A立会いのもと立入調査、写真撮影 |
| 5年10月8日(日)<br>9:45-12:10                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地     | 102, 108, 204, 205, 207, 304, 305, 312の各号室につき、各入居者立会いのもと立入調査、写真撮影、評価人同行                          |
| 5年10月10日(火)<br>16:05-16:30                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 目的物件所在地     | 105, 210の各号室につき、各入居者立会いのもと立入調査、写真撮影                                                              |
| 5年10月14日(土)<br>9:30-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 目的物件所在地     | 206, 302, 303, 310の各号室につき、各入居者立会いのもと立入調査、写真撮影                                                    |
| 5年10月17日(火)<br>14:00-14:15                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 目的物件所在地     | 203号室につき、入居者立会いのもと立入調査、写真撮影                                                                      |
| 5年10月18日(水)<br>8:30-8:40                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地     | 301号室につき、入居者立会いのもと立入調査、写真撮影                                                                      |
| 5年10月18日(水)<br>10:30-10:45                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 法務局(川口)     | 法人(占有者)の履歴事項全部証明書等取得                                                                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月 8日<br/>休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等         | 調 査 の 方 法 等                                                    |
| 5年10月18日(水)<br>16:15-16:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 郵便                  | 占有者株式会社ニドに対する占有関係照会書作成, 送付                                     |
| 5年11月4日(土)<br>9:45-11:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 目的物件所在地             | 212, 309, 電気室, 各階倉庫につき立入調査, 311号室につき入居者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 5年11月14日(火)<br>14:40-15:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 川口市青木2-1-1<br>川口市役所 | 入居者(一部)の住民票取得                                                  |
| 5年11月16日(木)<br>10:19-10:34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 電話                  | 前記Aから聴取, 同Aに対して206号室の占有権原照会, 賃貸借契約書写しを請求                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月 4日<br/>目的物件212号室, 309号室, 電気室は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った(但し, 212号室は占有者が在宅していた。)。各階倉庫については立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tchokutaiheiyoku2011.par) による修正がされています。

|           |              |         |    |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|--------------|---------|----|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 川口市柳崎四丁目 |         |    |                   |                 | 地 番 |          | 25番3    |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500        | 精 度 区 分 | 甲一 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | IX              | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和63年6月15日   |         |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          | 補 記 項 目 |     |           |

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。  
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)  
令和5年7月20日  
東京法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号 4-1  
(1/1)

登記官

(16 枚目)

令和5年7月20日 東京法務局

2010年12月10日

(17 枚目)

請求番号: 4-2

(收銀室)

(日期) 2012

0294326

平面

5.8.5

家園舊址

建物の所在

25番3

生 平

[illegible]

三川口市 柳崎四丁目 25番地3

作者

十  
九  
八  
七  
六  
五  
四  
三  
二  
一

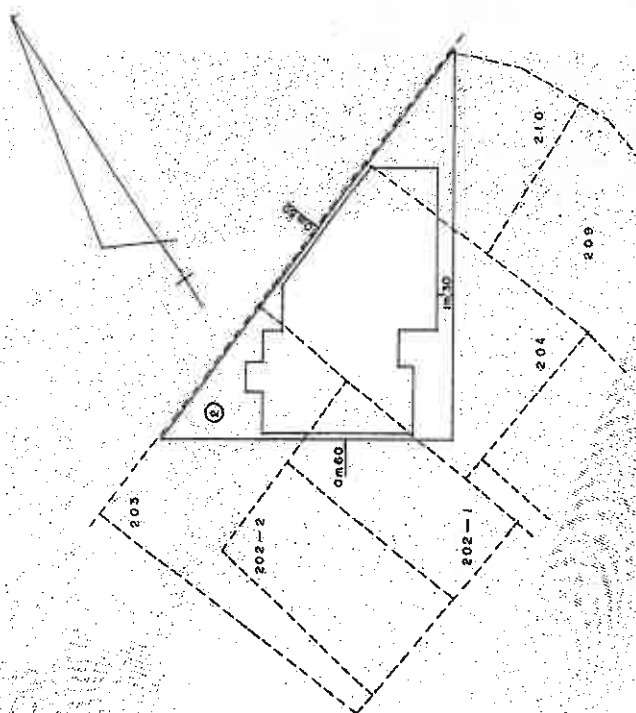
(一) 目的

尺蠖

電 聲 人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小





これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)  
令和5年7月20日 東京法務局

謝品如

(18 枚目)

請求番号：4-2

0294327

面平

2階3階  
(各階同)

家屋番号

25 第3

建築物の所在

川口市柳崎四丁目25番地3

103

作者

昭和57年11月26日作製)

1/250

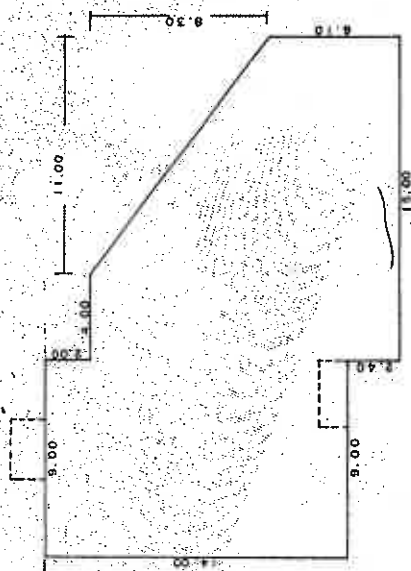
由 讀 人

1/250

### A3判をA4判に縮小

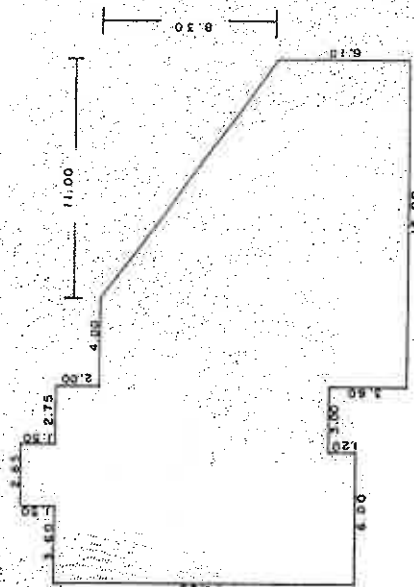
12 日

《中国通史》



|           |   |            |            |
|-----------|---|------------|------------|
| 14.00     | x | 9.00       | = 126.0000 |
| 13.00     | x | 14.00      | = 216.0000 |
| (一) 11.00 | x | 8.30 x 1/2 | = 45.6500  |
|           |   |            | 286.6500   |

宋而積 2 9 6 7 3 9

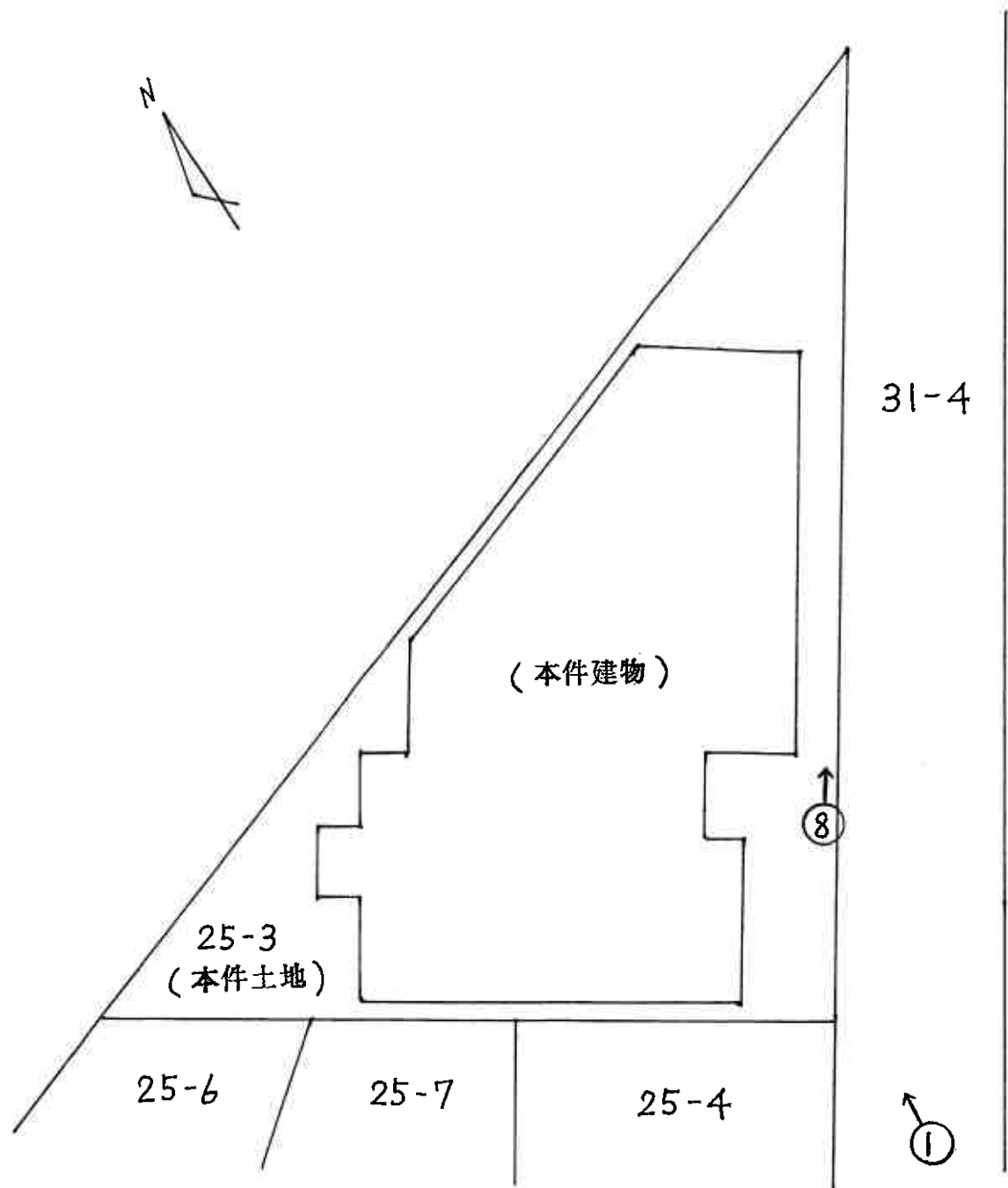


|       |       |       |            |          |         |
|-------|-------|-------|------------|----------|---------|
| 14.00 | =     | 9.00  | =          | 129.0000 |         |
| 1.50  | =     | 2.65  | =          | 3.9750   |         |
| (-)   | 1.20  | =     | 3.00       | =        | 3.6000  |
| 15.00 | =     | 14.40 | =          | 216.0000 |         |
| (-)   | 11.00 | =     | 6.30 x 1/2 | =        | 45.6500 |

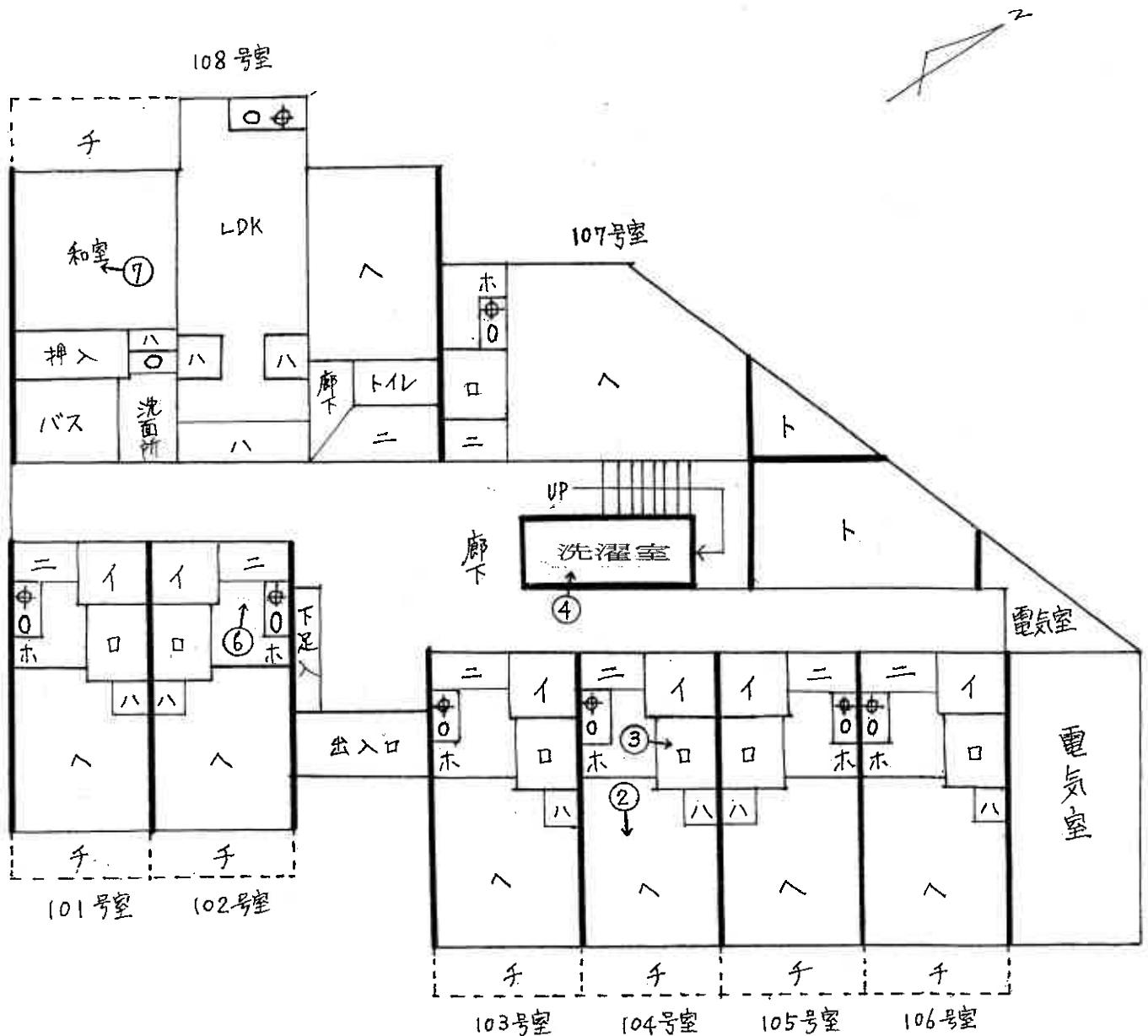
| 床 | 面 | 積 | 2 | 9 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
|---|---|---|---|---|---|---|

# 土地建物位置関係図

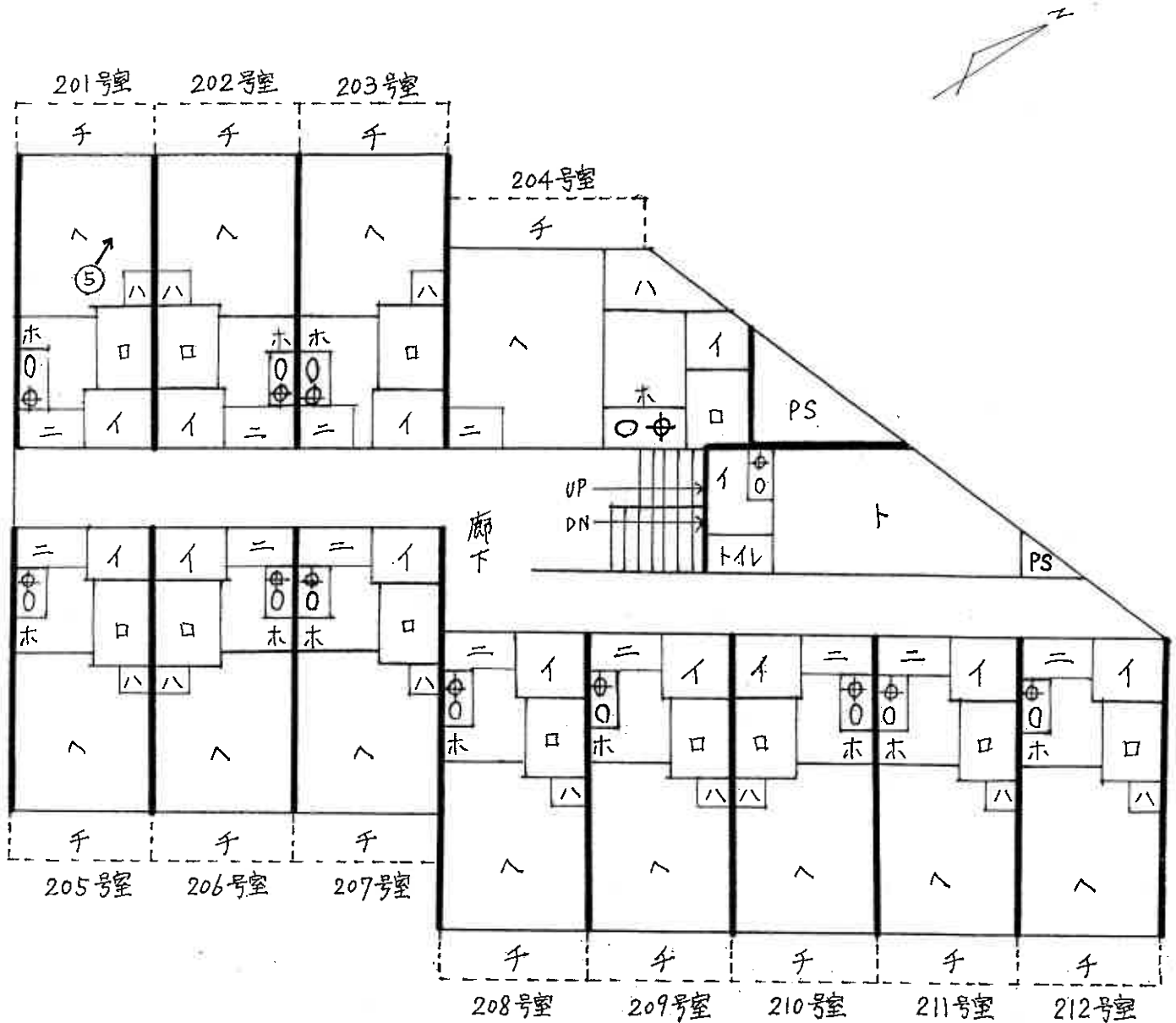
(写真位置♂)



# 1 階建物見取図

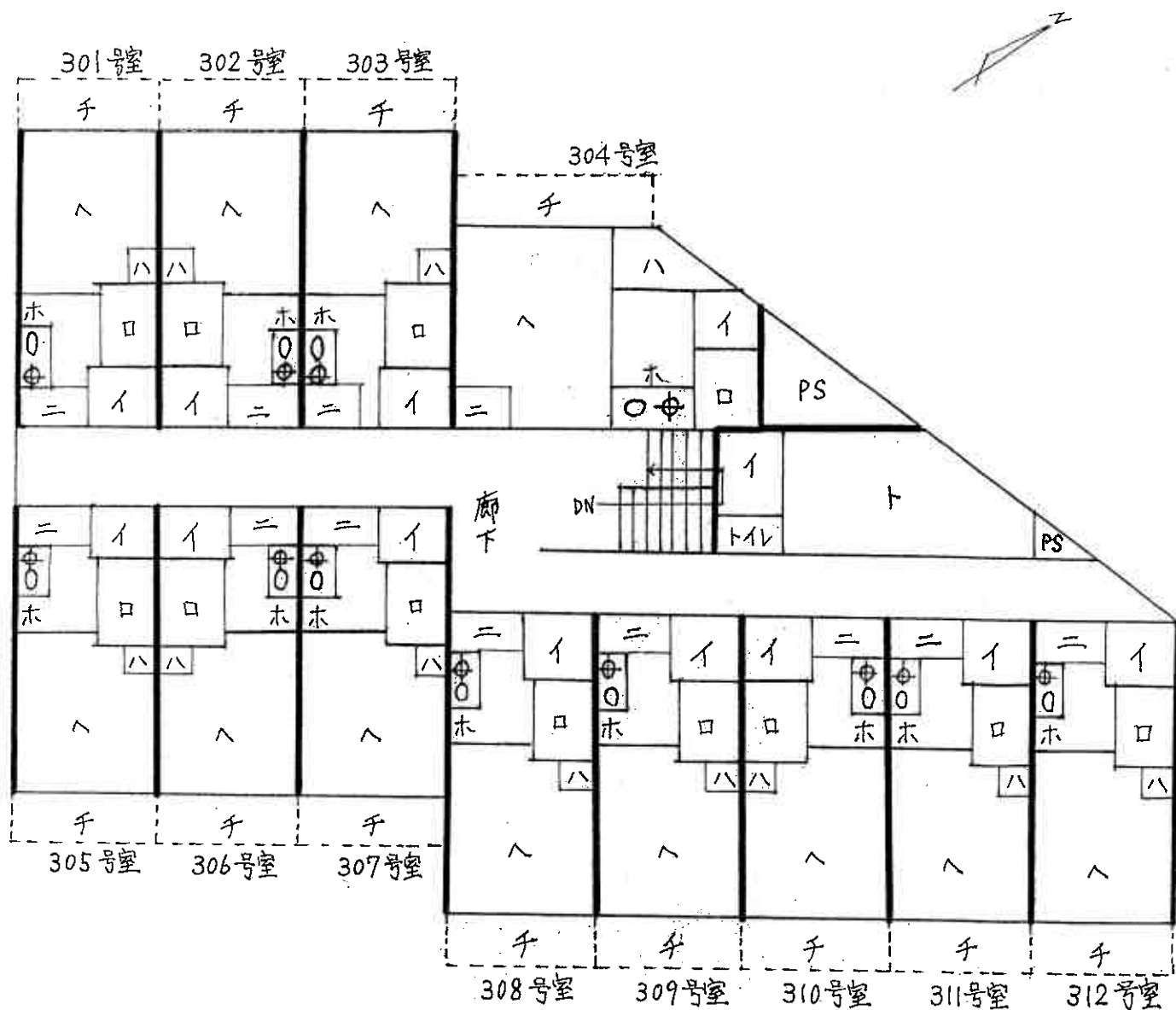


## 2階建物見取図



- 「イ」は温水器を示す
- 「ロ」はバス・トイレを示す
- 「ハ」は物入を示す
- 「ニ」は玄関を示す
- 「ホ」は台所を示す
- 「ヘ」は洋室を示す
- 「ト」は倉庫を示す
- 「チ」はバルコニーを示す

# 3階建物見取図



「イ」は温水器を示す  
「ロ」はバス・トイレを示す  
「ハ」は物入を示す  
「ニ」は玄関を示す  
「ホ」は台所を示す  
「へ」は洋室を示す  
「ト」は倉庫を示す  
「チ」はバルコニーを示す



①



②



③



4



5



6





7



8

亀裂 崩



令和 5年(ケ)第 164号  
令和 6年 8月21日提出

## 現況調査報告書（追加）

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和5年12月4日付で提出した本件現況調査報告書について、占有者アルビオン都市開発株式会社から提出された上申書に基づき、同報告書その他の事項として、下記事項を追加して報告する。

記

令和6年8月21日占有者アルビオン都市開発株式会社から上申書が提出され、同上申書において、同社が本件建物の修繕費として負担した金額は合計51,051,944円である。

以上

令和 5 年（ケ）第 1 6 4 号

令和 7 年 9 月 1 日 評 価

さいたま地方裁判所

## 補 充 評 価 書

- ◇ 下記により、アルビオン都市開発株式会社が主張する工事費用等に関する評価  
の見直しを行う。

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                       |
|---|-------|-------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目                                              |
|   | 地 番   | 25番3                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                    |
|   | 地 積   | 501.06平方メートル                                          |
| 2 | 所 在   | 川口市柳崎四丁目 25番地3                                        |
|   | 家屋 番号 | 25番3                                                  |
|   | 種 類   | 共同住宅                                                  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 296.72平方メートル<br>2階 296.35平方メートル<br>3階 296.35平方メートル |

## 第1 評価額

| 一括価格               |                    |
|--------------------|--------------------|
| 金 5 4,6 3 0,0 0 0円 |                    |
| 内訳価格               |                    |
| 物件 1 (土地)          | 金 1 8,9 1 0,0 0 0円 |
| 物件 2 (建物)          | 金 3 5,7 2 0,0 0 0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 6 1 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 の建物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 5 8 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

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                                   | 登 記         | 現 況 |
|----------|---------------------------------------------------------|-------------|-----|
| 1        | 所<br>地<br>地<br>地<br><br>在<br>番<br>目<br>積                | 別紙物件目録記載の通り |     |
| 2        | 所<br>家<br>種<br>構<br>床<br>面<br><br>在<br>号<br>類<br>造<br>積 | 別紙物件目録記載の通り |     |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                 |             |     |
| 1        | ○底地（法定地上権価格控除後）<br>※物件 2 建物の敷地として利用されている。               |             |     |
| 2        | ○法定地上権付建物<br>※物件 1 に係る法定地上権付建物                          |             |     |

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

#### 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                            | 目的物件は、川口市のほぼ北西部にある柳崎4丁目地内に存し最寄りのJR武蔵野線「東浦和」駅から南西方へ約450m（直線距離）付近に位置する。                                                       |                        |
| 付 近 の 状 況                            | 目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅・アパート・賃貸マンション等が建ち並ぶ中に空地も見られるやや高低差のある住宅地域で、区画整理がなされたため街路や街区は概ね整然と配置されている。                                   |                        |
| 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2種中高層住居専用地域           |
|                                      | 建 蔽 率                                                                                                                       | 60%                    |
|                                      | 容 積 率                                                                                                                       | 200%                   |
|                                      | 防 火 規 制                                                                                                                     | 防火なし                   |
|                                      | その他の規制                                                                                                                      | ・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域 |
| 画 地 条 件<br>※物件1                      | 地 積                                                                                                                         | 501.06㎡                |
|                                      | 形 状                                                                                                                         | 三角形                    |
|                                      | 地 勢                                                                                                                         | ほぼ平坦                   |
|                                      | そ の 他                                                                                                                       | 特になし                   |
| 接面道路の状況                              | <p>東 側：幅員約6m舗装市道とほぼ等高に接面する。</p> <p>※上記市道は、建築基準法上の道路である。</p>                                                                 |                        |
| 土地の利用状況等                             | （物件2）建物の敷地として利用されている。                                                                                                       |                        |
| 供給処理施設                               | <p>上水道：あり<br/>ガス配管：なし<br/>下水道：あり</p> <p>※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。</p>                                         |                        |
| 特 記 事 項                              | <p>(a)目的物件周辺は、概ね北方向に緩い下り傾斜を形成しているものと認められる。</p> <p>(b)ブロック塀下付近のコンクリートにひび割れが見られる。またコンクリートブロック塀は道路側にやや膨らみ、傾斜しているように見受けられる。</p> |                        |

## 2. 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<br>経済的残存耐用年数 |     | 建築年月日（登記記載）： 昭和57年3月30日新築                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     |     | 経 過 年 数： 約43年                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                     |     | 経済的残存耐用年数： 約7年                                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様                 | 構 造 | 鉄筋コンクリート造3階建                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | 屋 根 | 陸屋根                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                     | 外 壁 | 吹き付けタイル、その他                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | 内 壁 | クロス貼り、その他                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 天 井 | ボード貼り、クロス貼り、その他                                                                                                                                                                                                                                               |
|                     | 床   | 塩ビシート貼り、タイル貼り、その他                                                                                                                                                                                                                                             |
|                     | 設 備 | 電気、給排水等                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                     | その他 | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現 況 床 面 積           |     | 1階 296.72㎡（公簿数量とほぼ同じ）<br>2階 296.35㎡（               "               ）<br>3階 296.35㎡（               "               ）<br>延べ 889.42㎡（               "               ）                                                                                            |
| 現 況 用 途 等           |     | 共同住宅（大半が1Kタイプ）                                                                                                                                                                                                                                                |
| 品 等                 |     | 使用資材：普通<br><br>施 工：普通                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保 守 管 理 の 状 態       |     | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建 物 の 利 用 状 況       |     | <p>◇物件2の建物は共同住宅として賃貸に供されている。<br/> 賃貸の形態としては、建物所有者がアルビオン都市開発株式会社に建物全体（但し1階の洗濯室を除く）を一括して賃貸し、その上で同社が各居室を個々の居住者に転貸している。</p> <p>※1階の洗濯室は、建物所有者が株式会社ニドに賃貸しており、同社が洗濯機及び乾燥機を設置し（いわゆるコインランドリー）目的建物居住者に有料で使用させている。</p> <p>なお、個々の居室の占有の詳細は、6頁～11頁の建物占有者等の状況一覧を参照のこと。</p> |



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>(a)建物所有者とアルビオン都市開発株式会社との貸室賃貸借契約書によれば、上記原賃貸借契約の概要は下記のとおりである。</p> <p>占有開始（引渡日）：2022年 4月 1日<br/> 当初契約：2022年 4月 1日から2032年 3月31日まで<br/> 現行契約：2022年 4月 1日から2032年 3月31日まで<br/> 月額賃料： 400,000円<br/> 一時金：なし</p> <p>(b)上記賃借法人によれば、物件 2 建物の複数の居室において水漏れが生じたため、同社が修繕工事を行ったが、さらに給水給湯交換工事やポンプ受水槽の交換等も必要であり、これらに要する費用は二千万円程度と思われるとのこと。また、同社は上記水漏れ修繕工事のほか、複数の居室の現状回復工事等も同社の負担で行っており、建物所有者に対する立替金は一千万円程度に達するとしていたが、その後令和 6年 8月22日に提出された上申書において、当該額は51,051,944円となるものであると主張を改めている。</p> <p>(c)上記事象は、物件 2 建物について経年に応じた十分な維持管理がなされてこなかったことによるものと認められ、今後はさらに外壁の塗装工事や屋上の防水工事等も必要になるものと思われる。</p> <p>(d)当建物では、給湯及び調理関係は何れも電気によっており室内には電気温水器及びIH調理器（または電気コンロ）が設置されているが、さらにプロパンガスを利用できるようにするため、建物の北側外壁付近にボンベ置場が設けられ、当該箇所から各階に配管がなされているように見受けられたが、上記賃借法人によれば当該設置工事は未完成の状態であるとのこと。</p> <p>(e)各階の北部（階段裏）にある部屋は、何れも部屋番号が付されておらず、一部には動産類が収納されていることから倉庫として認定したが、一部の部屋にはキッチンやユニッバスも設置されており、倉庫等から居宅への転用が図られた可能性もある。</p> <p>(f)建物内に立ち入るには、建物の入口で内履きに履き替える必要があり、入口付近に下足入れが設置されている。</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

物件 2 建物占有者等の状況一覧の 1

| 部 屋<br>番 号       | 占 有 者<br>(用途)                                                                                                         | 占有の始期      | 直近の賃貸<br>契約期間              | 月額賃料等<br>(円)            | 一時金 (円)<br>※特記事項    |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1 階<br>洗濯室       | 株式会社ニド<br>(コインランドリー)                                                                                                  | H21. 9. 25 | R 5. 9. 26<br>} R 6. 9. 25 | コインラン<br>ドリー売上<br>金の30% | な し                 |
|                  | 建物所有者が、コインランドリー機器のレンタル等を行う上記法人に賃貸しており、同法人が同機器を設置して占有している。                                                             |            |                            |                         |                     |
| 1 階<br>101<br>号室 | 転 借 人 B<br>(居宅)                                                                                                       | H 1. 2. 14 | R 5. 7. 13<br>} R 7. 7. 12 | 家賃 45,000<br>共益費 3,000  | 敷金 45,000<br>※上記要返還 |
|                  | 原賃借法人のアルビオン都市開発株式会社（以下、原賃借法人）が上記 B に転貸しており、同人が住居として利用している。                                                            |            |                            |                         |                     |
| 1 階<br>102<br>号室 | 転借人<br>津村産業有限会社<br>(事務所)                                                                                              | H10. 4. 15 | R 4. 4. 14<br>} R 6. 4. 13 | 家賃 40,000<br>共益費 3,000  | 敷金 47,000<br>※上記要返還 |
|                  | 原賃借法人が上記法人に転貸しており、同法人が事務所として利用している。（同法人代表者 C による）<br>同室は、天井からの水漏れによって天井のボードの一部が欠けているほか床面は根太や床板の腐食によるものか、凹凸が感ぜられる状況にある |            |                            |                         |                     |
| 1 階<br>103<br>号室 | 原 賃 借 法 人<br>(居宅)                                                                                                     |            |                            |                         |                     |
|                  | 上記法人が空室の状態で管理し、占有している。                                                                                                |            |                            |                         |                     |
| 1 階<br>104<br>号室 | 原 賃 借 法 人<br>(居宅)                                                                                                     |            |                            |                         |                     |
|                  | 上記法人が空室の状態で管理し、占有している。                                                                                                |            |                            |                         |                     |
| 1 階<br>105<br>号室 | 転 借 人 D<br>(居宅)                                                                                                       | H24. 3. 12 | R 4. 3. 12<br>} R 6. 3. 11 | 家賃 32,000<br>共益費 3,000  | 敷金 32,000<br>※上記要返還 |
|                  | 原賃借法人が上記 D に転貸しており、同人が住居として利用している。<br>なお、当初の契約は 104号室についてのものであったが、同室が水漏れにより居住不能となったため、当室へ移動したとのこと。                    |            |                            |                         |                     |

物件 2 建物占有者等の状況一覧の 2

| 部 屋<br>番 号                                                                                                                | 占 有 者<br>(用途)   | 占有の始期      | 直近の賃貸<br>契約期間                 | 月額賃料等<br>(円)             | 一時金 (円)<br>※特記事項           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 階<br>106<br>号室                                                                                                          | 転 借 人 E<br>(居宅) | H28. 7. 1  | R 4. 7. 1<br>}<br>R 6. 6. 30  | 家賃 30,000<br>共益費 3,000   | な し                        |
| 原賃借法人が上記 E に転貸しており、同人が住居として利用している。                                                                                        |                 |            |                               |                          |                            |
| 1 階<br>107<br>号室                                                                                                          | 転 借 人 F<br>(居宅) | H26. 6. 28 | R 4. 6. 28<br>}<br>R 6. 6. 27 | 家賃 32,000<br>共益費 3,000   | な し                        |
| 原賃借法人が上記 F に転貸しており、同人が住居として利用している。                                                                                        |                 |            |                               |                          |                            |
| 1 階<br>108<br>号室                                                                                                          | 転 借 人 G<br>(居宅) | R 1. 8. 6  | R 5. 8. 6<br>}<br>R 7. 8. 5   | 家賃 66,000<br>共益費 3,000   | な し                        |
| 原賃借法人が上記 G に転貸しており、同人が住居として利用している。<br>他の居室に比して床面積が大きく、LDK 室の外に和室もあるが、水漏れにより和室の天井が落下している。<br>これにより、G は 305 号室を寝室として利用している。 |                 |            |                               |                          |                            |
| 1 階 小 計 額                                                                                                                 |                 |            |                               | 家賃 245,000<br>共益費 18,000 | 敷金 124,000<br>内要返還分124,000 |

物件 2 建物占有者等の状況一覧の 3

| 部 屋<br>番 号                         | 占 有 者<br>(用途)     | 占有の始期      | 直近の賃貸<br>契約期間                 | 月額賃料等<br>(円)           | 一時金 (円)<br>※特記事項    |
|------------------------------------|-------------------|------------|-------------------------------|------------------------|---------------------|
| 2 階<br>2 0 1<br>号室                 | 原 賃 借 法 人<br>(居宅) |            |                               |                        |                     |
| 上記法人が空室の状態で管理し、占有している。             |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 2<br>号室                 | 原 賃 借 法 人<br>(居宅) |            |                               |                        |                     |
| 上記法人が空室の状態で管理し、占有している。             |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 3<br>号室                 | 転 借 人 H<br>(居宅)   | H30. 10. 5 | R 4. 10. 5<br>}<br>R 6. 10. 4 | 家賃 30,000<br>共益費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記 H に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 4<br>号室                 | 転 借 人 I<br>(居宅)   | H13. 7. 25 | R 5. 7. 24<br>}<br>R 7. 7. 23 | 家賃 41,000<br>共益費 3,000 | 敷金 50,000<br>※上記要返還 |
| 原賃借法人が上記 I に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 5<br>号室                 | 転 借 人 J<br>(居宅)   | H12. 3. 1  | R 4. 6. 1<br>}<br>R 6. 5. 31  | 家賃 40,000<br>共益費 3,000 | 敷金 48,000<br>※上記要返還 |
| 原賃借法人が上記 J に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 6<br>号室                 | 転 借 人 K<br>(居宅)   | R 5. 9. 30 | R 5. 9. 30<br>}<br>R 7. 9. 29 | 家賃 32,000<br>共益費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記 K に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                        |                     |
| 2 階<br>2 0 7<br>号室                 | 転 借 人 L<br>(居宅)   | R 3. 2. 28 | R 5. 2. 28<br>}<br>R 7. 2. 27 | 家賃 33,000<br>共益費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記 L に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                        |                     |

物件2建物占有者等の状況一覧の4

| 部 屋 番 号                                                                       | 占 有 者<br>(用途) | 占有の始期      | 直近の賃貸<br>契約期間                 | 月額賃料等<br>(円)             | 一時金(円)<br>※特記事項            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2階<br>208号室                                                                   | 転借人 M<br>(居宅) | H13. 9. 1  | R 5. 9. 1<br>}<br>R 7. 8. 31  | 家賃 43,000<br>共益費 3,000   | 敷金 45,000<br>※上記要返還        |
| 原賃借法人が上記Mに転貸しており、同人が住居として利用している。                                              |               |            |                               |                          |                            |
| 2階<br>209号室                                                                   | 転借人 N<br>(居宅) | R 5. 7. 6  | R 5. 7. 6<br>}<br>R 7. 7. 5   | 家賃 34,000<br>共益費 3,000   | 敷金 34,000                  |
| 原賃借法人が上記Nに転貸しており、同人の子であるOが住居として利用している。                                        |               |            |                               |                          |                            |
| 2階<br>210号室                                                                   | 転借人 P<br>(居宅) | R 5. 7. 6  | R 5. 7. 6<br>}<br>R 7. 7. 5   | 家賃 34,000<br>共益費 3,000   | 敷金 34,000                  |
| 原賃借法人が上記Pに転貸しており、同人が住居として利用している。                                              |               |            |                               |                          |                            |
| 2階<br>211号室                                                                   | 転借人 Q<br>(居宅) | R 2. 3. 8  | R 4. 3. 8<br>}<br>R 6. 3. 7   | 家賃 34,000<br>共益費 3,000   | な し                        |
| 原賃借法人が上記Qに転貸しており、同人が住居として利用している。<br>なお、当初契約は 209号室であったが、水漏れで居住不可のため当室へ移動となった。 |               |            |                               |                          |                            |
| 2階<br>212号室                                                                   | 転借人 S<br>(居宅) | R 3. 7. 20 | R 5. 7. 20<br>}<br>R 7. 7. 19 | 家賃 33,000<br>共益費 3,000   | な し                        |
| 原賃借法人が上記Sに転貸しており、同人が住居として利用している。                                              |               |            |                               |                          |                            |
| 2 階 小 計 額                                                                     |               |            |                               | 家賃 354,000<br>共益費 30,000 | 敷金 211,000<br>内要返還分143,000 |

物件2建物占有者等の状況一覧の5

| 部 屋<br>番 号                                                           | 占 有 者<br>(用途) | 占有の始期     | 直近の賃貸<br>契約期間               | 月額賃料等<br>(円)         | 一時金(円)<br>※特記事項     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| 3階<br>301<br>号室                                                      | 転借人 T<br>(居宅) | H20. 6.28 | R 4. 6.28<br>}<br>R 6. 6.27 | 額 35,000<br>共費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記Tに転貸しており、同人が住居として利用している。                                     |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>302<br>号室                                                      | 所有者 U<br>(居宅) | R 2. 9.15 | R 4. 9.15<br>}<br>R 6. 9.14 | 額 34,000<br>共費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記Uに転貸しており、同人が住居として利用している。                                     |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>303<br>号室                                                      | 転借人 V<br>(居宅) | R 3. 2.28 | R 5. 2.28<br>}<br>R 7. 2.27 | 額 34,000<br>共費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記Vに転貸しており、同人が住居として利用している。                                     |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>304<br>号室                                                      | 転借人 W<br>(居宅) | R 4. 1.31 | R 4. 1.31<br>}<br>R 6. 1.30 | 額 34,000<br>共費 3,000 | な し                 |
| 原賃借法人が上記Wに転貸しており、同人が住居として利用している。                                     |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>305<br>号室                                                      | 転借人 G<br>(居宅) | R 5.10. 1 | R 5.10. 1<br>}<br>定めはない     | 額 —<br>共費 —          | な し                 |
| 原賃借法人が上記Gに転貸しており、同人が住居として利用している。<br>当該転貸借は使用貸借契約によりなされている。(108号室欄参照) |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>306<br>号室                                                      | 転借人 X<br>(居宅) | H 8.12.29 | R 5. 1. 1<br>}<br>R 6.12.31 | 額 45,000<br>共費 3,000 | 敷金 48,000<br>※上記要返還 |
| 原賃借法人が上記Xに転貸しており、同人が住居として利用している。                                     |               |           |                             |                      |                     |
| 3階<br>307<br>号室                                                      | 原賃借法人<br>(居宅) |           |                             |                      |                     |
| 上記法人が空室の状態に管理し、占有している。                                               |               |           |                             |                      |                     |

物件 2 建物占有者等の状況一覧の 6

| 部 屋 番 号                              | 占 有 者<br>(用途)     | 占有の始期      | 直近の賃貸<br>契約期間                 | 月額賃料等<br>(円)                                              | 一時金 (円)<br>※特記事項                        |
|--------------------------------------|-------------------|------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 3 階<br>3 0 8<br>号室                   | 転 借 人 Y<br>(居宅)   | H25. 4. 16 | R 5. 4. 16<br>}<br>R 7. 4. 15 | 家賃 38,000<br>共益費 3,000                                    | な し                                     |
| 原賃借法人が上記 Y に転貸しており、同人が住居として利用している。   |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 3 階<br>3 0 9<br>号室                   | 原 賃 借 法 人<br>(居宅) |            |                               |                                                           |                                         |
| 上記法人が空室の状態で管理し、占有している。               |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 3 階<br>3 1 0<br>号室                   | 転 借 人 Z<br>(居宅)   | R 1. 10. 9 | R 5. 10. 9<br>}<br>R 7. 10. 8 | 家賃 34,000<br>共益費 3,000                                    | な し                                     |
| 原賃借法人が上記 Z に転貸しており、同人が住居として利用している。   |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 3 階<br>3 1 1<br>号室                   | 転 借 人 A A<br>(居宅) | H25. 7. 4  | R 5. 7. 4<br>}<br>R 7. 7. 3   | 家賃 35,000<br>共益費 3,000                                    | な し                                     |
| 原賃借法人が上記 A A に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 3 階<br>3 1 2<br>号室                   | 転 借 人 B B<br>(居宅) | H24. 1. 12 | R 4. 1. 12<br>}<br>R 6. 1. 12 | 家賃 35,000<br>共益費 3,000                                    | 敷金 35,000<br>※上記要返還                     |
| 原賃借法人が上記 B B に転貸しており、同人が住居として利用している。 |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 3 階 小 計 額                            |                   |            |                               | 家賃 324,000<br>共益費 27,000                                  | 敷金 83,000<br>内要返還分 83,000               |
| 各階の<br>倉庫                            | 原 賃 借 法 人<br>(居宅) |            |                               |                                                           |                                         |
| 原賃借法人が倉庫として利用している。                   |                   |            |                               |                                                           |                                         |
| 合 計 額                                |                   |            |                               | 家賃合計額<br>923,000<br>共益費合計額<br>75,000<br>家賃等合計額<br>998,000 | 敷金合計額<br>418,000<br>内要返還分合計額<br>350,000 |

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、漏水等によって一部の居室の使用ができない状態にあるが、本来は賃貸を目的とした建物であることから、本件評価では積算価格に加えて収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

### Ⅰ 積算価格の試算

#### 1. 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| 1        | 231,000              | 0.83            | 501.06          | 1.00      | 96,070,000                  |

※試算表における試算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする。  
(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：川口ー30

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 246,000\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/103 = & 231,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 画地条件（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域より駅への接近性（道路距離）で劣るが、環境で優る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位  
減価要因～形状不整、規模過大

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ③ 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/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|-------------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 250,000                 | 889.42             | 0.07     | 15,560,000              |



ウ 物件2 現価率：経過年数43年、経済的残存耐用年数 7年  
 観察減価率（外壁や塀の劣化等の状況も考慮）－50%

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{7}}{\frac{43}{\text{(経過年数)}} + \frac{7}{\text{(経済的残存耐用年数)}}} \times \text{(観察減価)} \times (1 - 0.50) \approx 0.07$$

## 2. 積算価格

前記により求めた価格に、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て、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<br>(円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |           | 土 地 利 用 権 等 価 格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-----------------------|----------------------|-----------|-------------------------------|
| 1        | 96,070,000            | 0.6                  | 法 定 地 上 権 | 57,640,000                    |

### ② 積算価格

| 物件<br>番号 | 基 礎 と な る 価 格<br>(円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 価 格<br>の 控 除 及 び 加 算<br>イ (円) | 占 有 減 価 修 正<br>ウ | 積 算 価 格<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ | 構 成 比 |
|----------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------|
| 1        | 96,070,000                | － 57,640,000                              |                  | 38,430,000                | 34.4% |
| 2        | 15,560,000                | ＋ 57,640,000                              | 1.0              | 73,200,000                | 65.6% |
| 積算価格（合計） |                           |                                           |                  | 111,630,000               | 100%  |

ウ 占有減価修正：賃貸を目的とした建物であることから、占有減価は不要と判断した。

## II 収益価格の試算

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<br>(円)<br>ア | 総 費 用<br>(※経費率控除)<br>イ | 純 収 益<br>(円)<br>ア×イ÷ウ | 還元利回り<br>エ | 収 益 価 格<br>(円)<br>ウ÷エ |
|-------------------|------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 14,496,000        | (1-0.30)               | 10,147,200            | 9%         | 112,750,000           |

ア 総 収 益 : 現在賃貸されている居室については、現行家賃に共益費を加算した金額を月額賃料として、また空室及びこれに準ずる六室については直近の募集賃料を参考に、共益費込みの家賃を月額35,000円として査定した。  
なお、各階の倉庫部分は賃貸用途への転用が不確定のため、また1階洗濯室は金額的に重要性が乏しいと判断して、共に不算入とした。

賃貸中居室 月額 998,000円×12カ月=11,976,000円  
空室の居室 月額35,000円×6室×12カ月=2,520,000円  
合計額 14,496,000円

なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総 費 用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を勘案し査定した。

## III 評価額の判定

積算価格と収益価格との開差は4%程度と僅少であり、試算価格としての妥当性は相互に検証されたものと認められる。

よって、評価額の判定にあたっては、両価格を均等に関連付けて調整後の合計価格を査定することとし、さらに当該調整後価格を各物件の積算価格の構成比により配分して、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

| 物件<br>番号  | 調 整 後 の<br>合 計 価 格<br>ア (円) | 構成比<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 引受債務<br>相当額<br>オ (円) | 評 価 額<br>ア×イ×ウ<br>×エ÷オ (円) |
|-----------|-----------------------------|----------|-----------------|------------------|----------------------|----------------------------|
| 1         | 112,200,000                 | 34.4%    | 0.7             | 0.7              |                      | 18,910,000                 |
| 2         |                             | 65.6%    | 0.7             | 0.7              | 350,000              | 35,720,000                 |
| 一括価格 (合計) |                             |          |                 |                  |                      | 54,630,000                 |

- ウ 市場性修正 : 目的物件を賃借りしているアルビオン都市開発株式会社が、本来同物件の所有者が行うべき物件 2 建物の漏水修繕工事や各室の原状回復工事費用を負担した等と主張しており、今後係争に至る可能性もあることから、これを上記のとおり考慮した。
- 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た。
- オ 引受債務相当額 : 返還を要する敷金 350,000円を、上記のとおり控除した。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（川口－30）

|                            |                                                          |                                       |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 所                          | 在                                                        | 川口市柳崎4丁目16番9「柳崎4－16－22」               |
| 価<br>位                     | 格<br>置                                                   | 246,000円／㎡<br>JR武蔵野線「東浦和」駅約900m（道路距離） |
| 価<br>地<br>格<br>時<br>点      | 積<br>積                                                   | 令和7年1月1日<br>171㎡                      |
| 供<br>給<br>処<br>理<br>施<br>設 | ガ<br>ス<br>、<br>水<br>道<br>、<br>下<br>水                     |                                       |
| 接<br>面<br>街<br>路           | 南<br>東<br>6m市道に接面                                        |                                       |
| 用<br>途<br>指<br>定<br>等      | 第<br>二<br>種<br>中<br>高<br>層<br>住<br>居<br>専<br>用<br>地<br>域 | （建蔽率60%、容積率200%）                      |
| 地<br>域<br>の<br>概<br>要      | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域                                    |                                       |

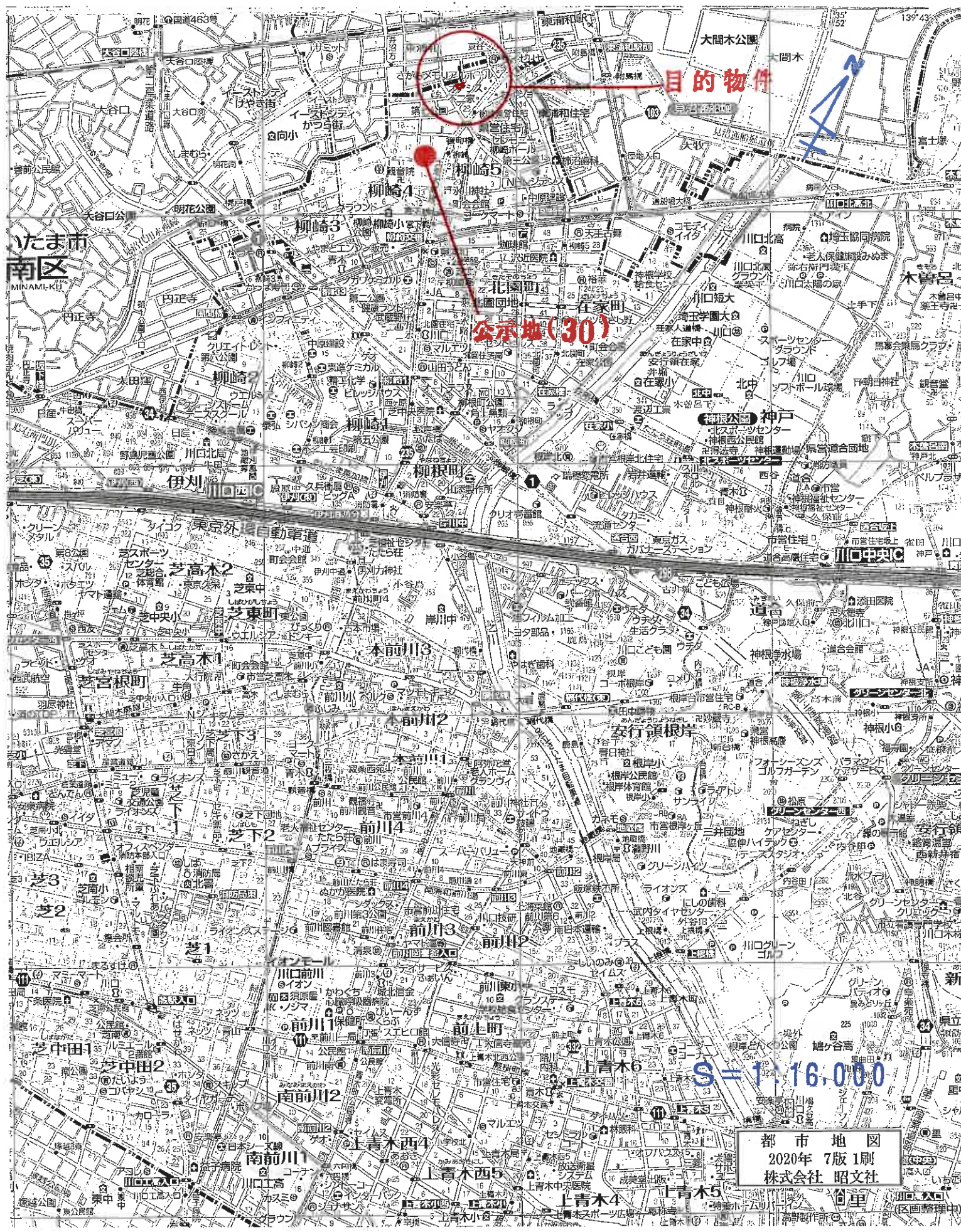
## 第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 建物図面・各階平面図写

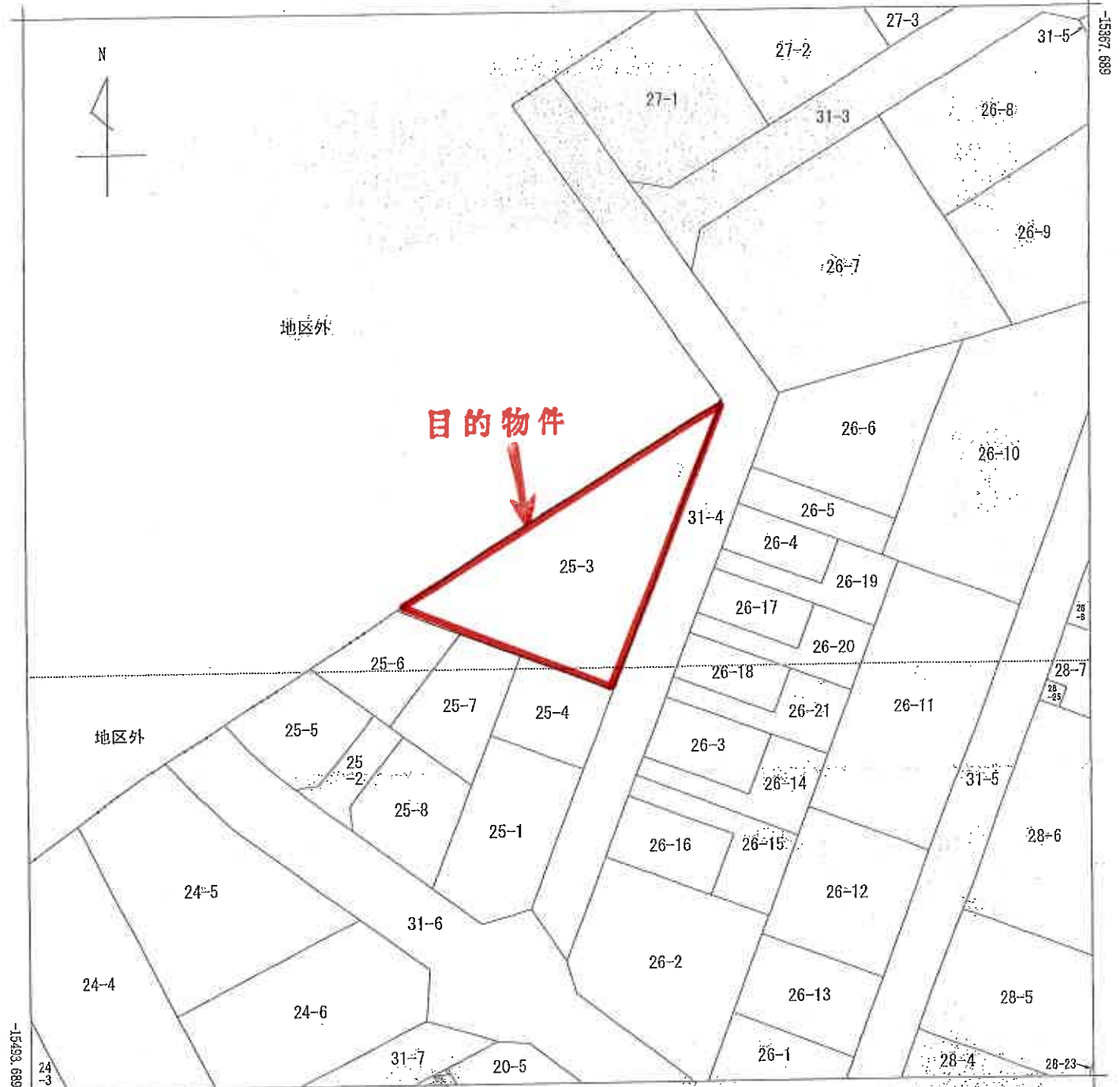
以 上



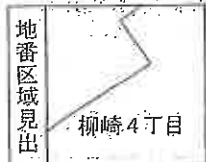
### 位置図







-11970.931 (座標値種別：図上測定)  
 (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す。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(とうほくふたいへいyouoki2011.par)による修正がされています。



|           |              |         |    |                   |                 |          |          |         |           |
|-----------|--------------|---------|----|-------------------|-----------------|----------|----------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 川口市柳崎四丁目 |         |    |                   |                 | 地 番 25番3 |          |         |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500        | 精 度 区 分 | 甲一 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | Ⅹ               | 分 類      | 地図に準ずる図面 | 種 類     | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和63年6月15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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和5年7月20日

東京法務局

請求番号：4-1

(1/1)

登記官



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和57年8月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(さいたま市方法務局川口出張所管轄)  
令和5年7月20日 東京法務局

登記簿

0294326

階平面図

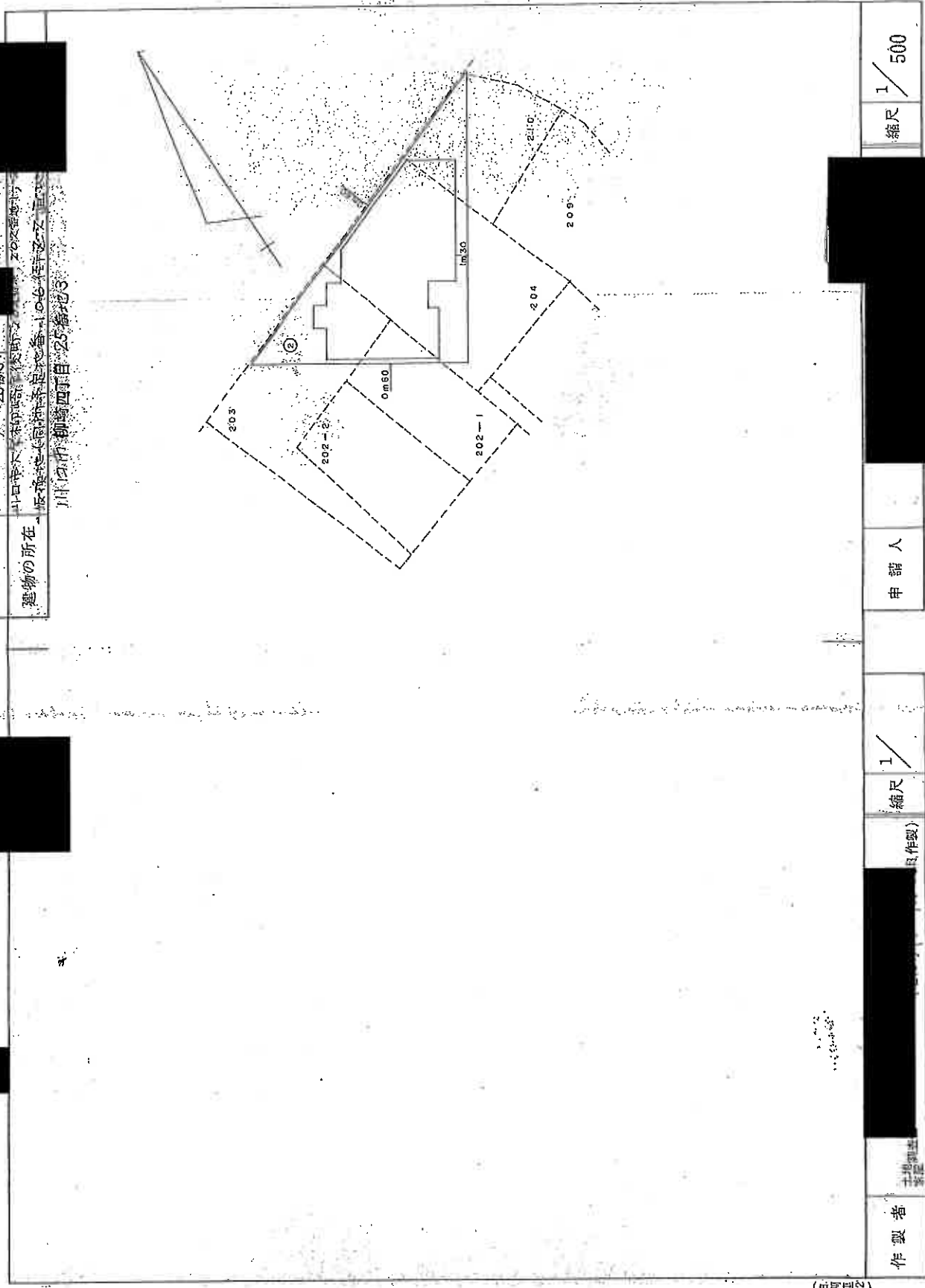
物 階

家屋番号

20-4-25第3

建物の所在

さいたま市川口区大宮  
原宿地区(旧大宮地区)106-1-25  
川口市御幸四丁目25番地3



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(自製)

請求番号：4-2

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(ごいたま地方公務員川口出庫所蔵)

令和5年7月20日 東京法務局

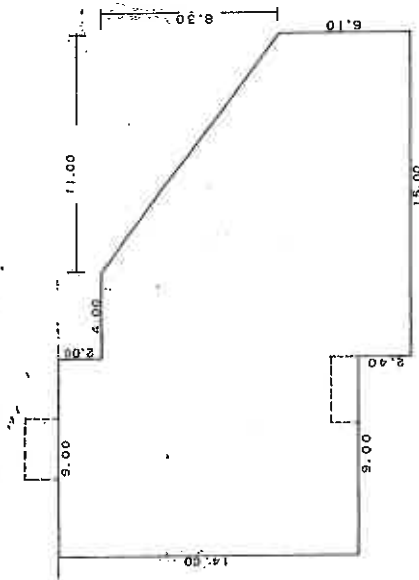
登記簿

0294327

階平面

2階3階

(各階平面)



|     |       |   |            |   |          |
|-----|-------|---|------------|---|----------|
| 求積  | 14.00 | x | 9.00       | = | 126.0000 |
|     | 15.00 | x | 14.40      | = | 216.0000 |
| (一) | 11.00 | x | 8.30 x 1/2 | = | 45.6500  |
|     |       |   |            | = | 296.3500 |

床面積 296.35

2/2

557.8.5

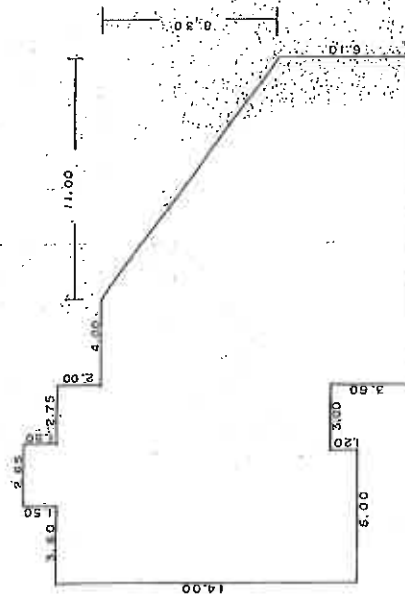
家屋番号

20-2883

建物の所在

千葉県市川市柳町四丁目28番地3  
千葉県市川市柳町四丁目28番地3  
千葉県市川市柳町四丁目28番地3

1階



|     |       |   |            |   |          |
|-----|-------|---|------------|---|----------|
| 求積  | 14.00 | x | 9.00       | = | 126.0000 |
|     | 1.50  | x | 2.65       | = | 3.9750   |
| (一) | 1.20  | x | 3.00       | = | 3.6000   |
|     | 15.00 | x | 14.40      | = | 216.0000 |
| (一) | 11.00 | x | 8.30 x 1/2 | = | 45.6500  |
|     |       |   |            | = | 296.7250 |

床面積 296.725

(日調地12)

(定調地)

作製者

(6日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250