

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後 3 か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

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

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

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第 2 1 部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月13日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,440,000 15,552,000		3,888,000	63,266	13,556
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区潮見二丁目5番地5

建物の名称 THE PREMIUM CUBE G 潮見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見二丁目5番5の813

建物の名称 813

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.40平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区潮見二丁目5番5

地 目 宅地

地 積 1359.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 404853分の2562



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ヴェリタス・インベストメント

期 限 令和8年3月20日まで

賃 料 月額96,750円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

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。
転借人株式会社アンビションDXホールディングスからの転々借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区潮見二丁目 5 番地 5

建物の名称 THE PREMIUM CUBE G 潮見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見二丁目 5 番 5 の 8 1 3

建物の名称 8 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 2 3 . 4 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区潮見二丁目 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 5 9 . 4 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 0 4 8 5 3 分の 2 5 6 2



令和7年(ケ)第424号
令和7年10月9日受理
令和7年11月10日提出
(評価人 関口一郎)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 (印)

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区潮見二丁目5番地5

建物の名称 THE PREMIUM CUBE G 潮見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見二丁目5番5の813

建物の名称 813

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.40平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区潮見二丁目5番5

地 目 宅地

地 積 1359.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 404853分の2562



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		江東区潮見二丁目10番25-813号 THE PREMIUM CUBE G 潮見	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管 理 費 7,940円 修繕積立金 3,580円 以上、いずれも月額	令和7年10月14日現在 滞納はない	
管理費等照会先	株式会社ヴェリタス・インベストメント		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	全部 株式会社ヴェ リタス・イン ベストメント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R元・5・17 自R6・3・21 至R8・3・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 96,750 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、株式会 社アンビションDX ホールディングスに 転貸している。
1	全部 株式会社アン ビションDX ホールディン グス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・3・21 自R6・3・21 至R8・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 102,125 円 (共益費込) □敷 □保 (なし)	次のとおり、Aに 転々貸している。
1	全部 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・2・9 自R6・2・9 至R8・2・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 90,000 円 ■敷 □保 90,000 円	株式会社アンビションD Xホールディングスから 転々借している。賃料の 他に、共益費(管理費) として月額 20,000 円の 支払あり。敷金は退去時 全額償却。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付 H:平成 R:令和

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:所有権 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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者)	本件建物は私が借りて居住しています。契約内容等は回答書及び契約書等写しのとおりです。 (令和7年10月21日面接聴取)
B (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社ヴェリタス・インベストメントの担当者です。本件建物は、現在、①所有者から当社が賃借し、②当社が株式会社アンビションDXホールディングス(旧商号:株式会社AMBIITION)に転貸し、③株式会社アンビションDXホールディングスが占有者(A)に転々貸している状態です。所有者と当社との契約、当社と株式会社アンビションDXホールディングスとの契約の各内容等は、提出した回答書及び各契約書写しのとおりです。 上記の②の契約期間の開始日は平成31年3月21日となっており、①の契約期間の開始日である令和元年5月17日より前になっています。これは、もともと、本件マンションの各区分所有建物は当社が販売会社であり、当社が購入者に販売を行う前から、収益物件として、入居者の募集等を行ってもらうために、当社が株式会社アンビションDXホールディングスとの賃貸借契約を先行して行ったからになります。 よって、時系列としては、②当社と株式会社アンビションDXホールディングスの契約が最初になされ、次に、本件物件の購入者が本件の所有者と決まって、売買契約に基づき所有権保存登記がされた際に、①本件の所有者から当社が賃借したということです。この段階で、本件の所有者から当社が賃借し、当社から株式会社アンビションDXホールディングスに転貸するという形態になったということになります。
C (申立債権者の従業員)	私は申立債権者である株式会社ジャックスの従業員です。本件の抵当権設定登記(令和元年5月17日)時における融資の目的は、賃貸用・収益物件の購入資金になりますが、その当時における本件建物の占有関係等に関する情報は有していません。 (以上、令和7年11月7日電話聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係について、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社アンビションDXホールディングス（旧商号 株式会社AMBITION）及び占有者から回答書等の提出があった。所有者に対しては、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社ヴェリタス・インベストメントが賃借し、株式会社ヴェリタス・インベストメントから株式会社アンビションDXホールディングスが転借し、同社から占有者のAが転々借しているものと認めた（なお、契約の経緯等については4枚目のとおり。）。

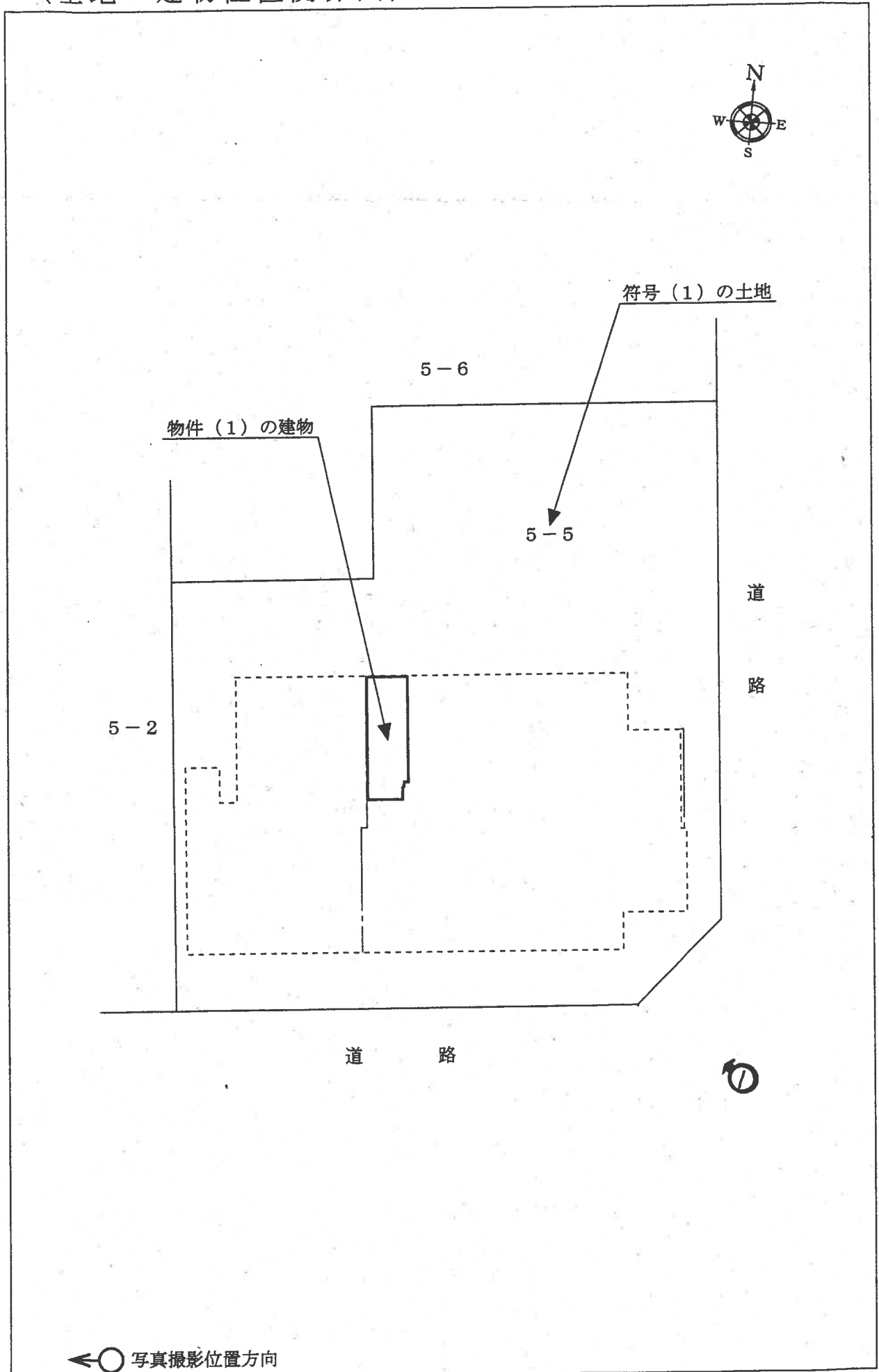
調 査 の 経 過

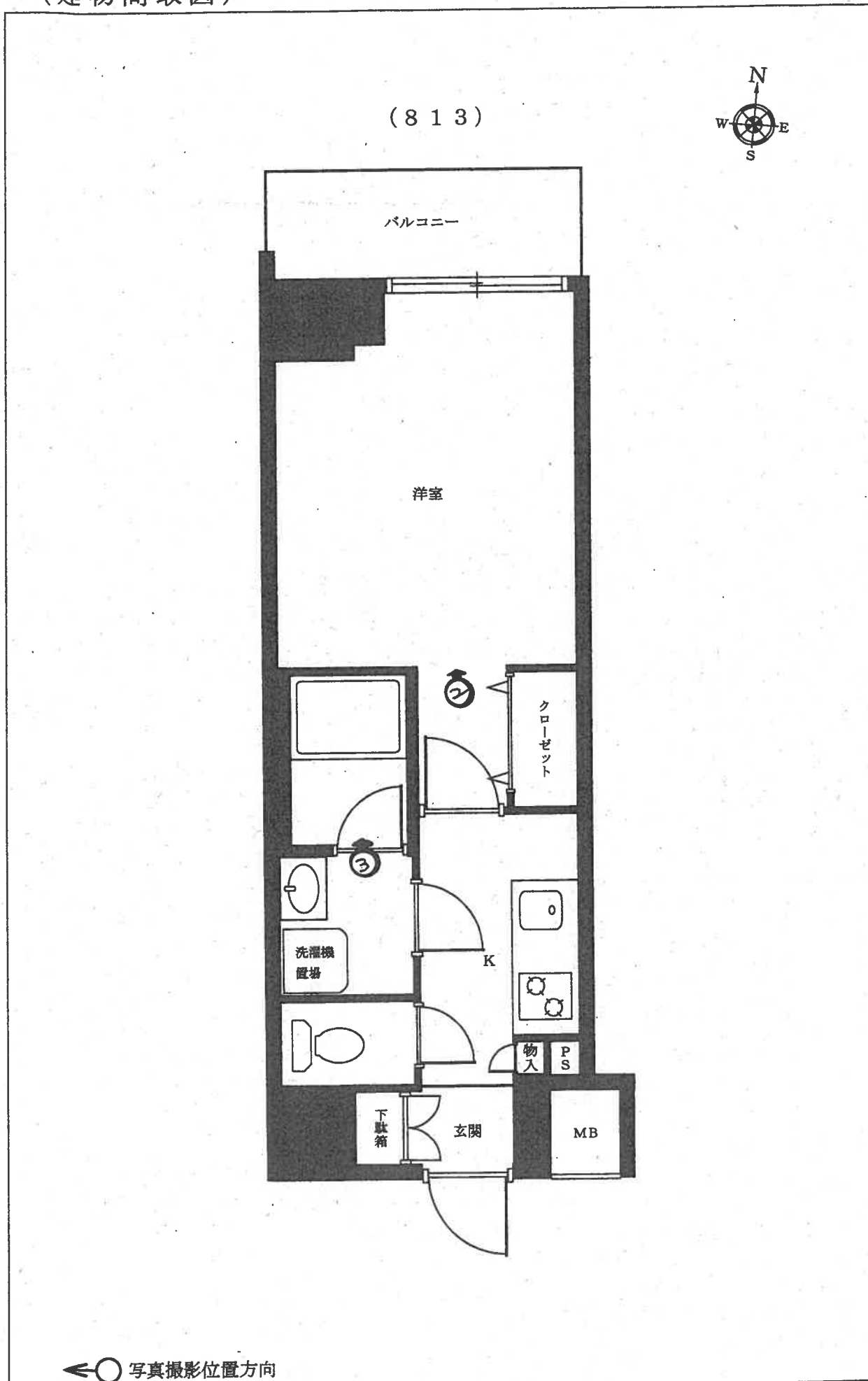
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月10日 10:45-10:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年10月14日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年10月21日 9:55-10:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和7年10月22日	当庁	株式会社アンビションDXホールディングスに占有関係照会書送付 (FAX)
令和7年10月29日	当庁	株式会社アンビションDXホールディングスに占有関係照会書送付 (郵送・速達)
令和7年11月4日	当庁	株式会社ヴェリタス・インベストメントに占有関係照会書送付 (FAX)
令和7年11月7日	当庁	B及びCに電話聴取

(特記事項)

- ☒ 令和7年10月21日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、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 を立ち合わせ、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・夜間執行許可の提示をした。

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

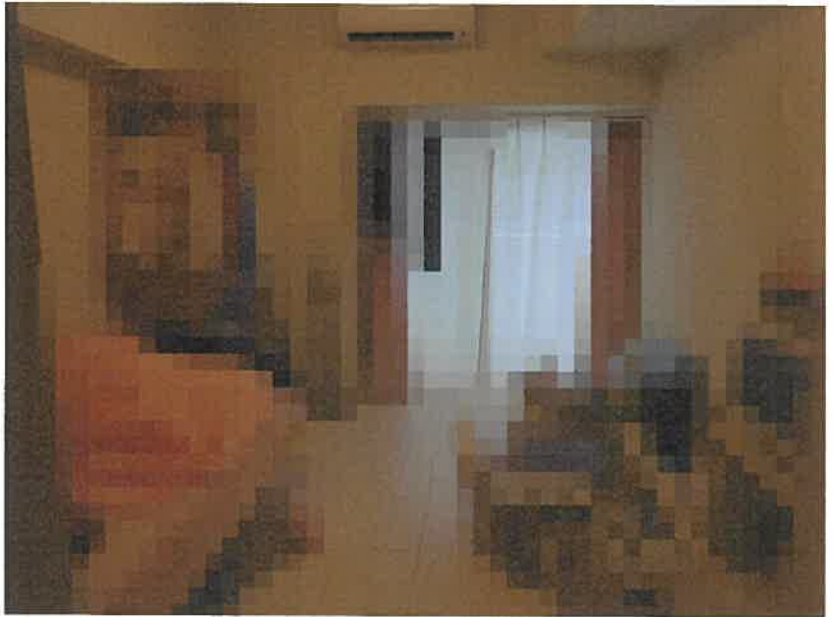




1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第424号
令和7年10月21日現地調査
令和7年11月13日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 19,440,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江東区潮見2丁目10番25号 (マンション名：部屋番号) THE PREMIUM CUBE G 潮見 : 813号室
番号	特 記 事 項		
	な し		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区潮見二丁目5番地5

建物の名称 THE PREMIUM CUBE G 潮見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見二丁目5番5の813

建物の名称 813

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.40平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区潮見二丁目5番5

地 目 宅地

地 積 1359.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 404853分の2562

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	J R ・ 京葉線「潮見」駅の概ね南方約400m(道路距離・徒歩約5分), 江東区潮見2丁目10番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンションが建ち並ぶ中に, 事務所ビル等も見られる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 高 度 規 制	市街化区域 準工業地域 60%(指定) 300%(指定) 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地: 1,359.40㎡ やや不整形 南側間口約32m, 東側間口約36m, 平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約15m区道(建築基準法第42条1項1号該当), 東側幅員約15m区道(同法第42条1項1号及び同法第42条1項5号該当)に接面する角画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用されている。建物の配置は, 附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 404,853分の2,562
特 記 事 項	江東区の水害ハザードマップによると, 高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	THE PREMIUM CUBE G 潮見	
建物の用途	共同住宅(総戸数158戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成31年3月1日
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建, 延床面積4,876.97㎡	
仕 様	外 壁	タイル, 吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場, 駐輪場, エレベーター, オートロック, 集合ポスト 宅配ボックス, 管理人室, ゴミ置き場等	
建物の品等	良好	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	(株)ヴェリタス・インベストメント
	管 理 形 態	委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば, 平成30年1月12日付で確認済証, 平成31年3月7日付で検査済証の交付を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	8階(813号室)・角部屋，但し採光は北側の一面 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.40㎡
	共用部分を含む	30.89㎡
	現 況 床 面 積	
間 取 り	1K	
バルコニー等	北側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 ユニットバス，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	概ね良好	
管 理 費 等	管 理 費	7,940円(月額)
		令和7年10月14日現在，以下同じ
	修 繕 積 立 金	3,580円(月額)
	滞 納 額	なし
専有部分の利用 状況等	次ページ<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ヴェリタス・インベストメント	R元. 5. 17	R6. 3. 21 } R8. 3. 20	96,750円	なし
占有権原は賃借権。(株)ヴェリタス・インベストメントが(株)アンビションDXホールディングスに転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ヴェリタス・インベストメント	(株)アンビションDXホールディングス	H31. 3. 21	R6. 3. 21 } R8. 3. 20	102,125円 共益費込	なし
占有権原は転借権。(株)アンビションDXホールディングスが現占有者に転々貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)アンビションDXホールディングス	現占有者	R2. 2. 9	R6. 2. 9 } R8. 2. 8	90,000円	90,000円 (敷金)
占有権原は転々借権。現占有者が居宅として使用している。 別途共益費(管理費)として月額20,000円。敷金は退去時全額償却。					

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり，買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので，積算価格と収益価格を求めて，これらを調整して得た価格に基づき，競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
470,000	× 30.89	× 0.86	= 12,490,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：

・経過年数約7年，経済的残存耐用年数約43年，観察減価は不要（保守管理の状況を考慮した）。

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 43年 ÷ (7年 + 43年) × (1 - 0.00) = 0.86 (小数第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
707,000	×1.04	×1,359.40	×1.00	×2,562/404,853	=6,330,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準的画地の価格を求めた。尚、標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 江東－8

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$611,000\text{円}/\text{㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/95 = 707,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、交通接近条件、環境条件等でやや優る。

イ 個別格差：形状、角地等 +4%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ
(12,490,000	+6,330,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	= 27,140,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.03(対象＝対象階8階・基準階＝5階)
位置別等修正・・・1.00(必要なし)
その他・・・必要なし

相乗積 $1.03 \times 1.00 = 1.03$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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るもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,599,778 (11.3%)	(円) 840,160	(%) 3.6	(円) 22,637,644	0.9046	(円) 20,478,013 (88.7%)	(円) 23,080,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、本件建物の現行の賃貸借を考慮しない場合の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃貸借をもとに、標準的な純収益が安定的に継続することを前提に評定したものであり、低位に試算されたのは、現行賃料が市場賃料をやや下回っていることによるものと判断される。

よって本評価では、両試算価格の性格及び原賃貸借契約の内容等を勘案し、収益価格を標準に積算価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	27,140,000円
② 収 益 価 格	23,080,000円
③ 調整後の価格	24,300,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
24,300,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 19,440,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。本件の場合なし。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江東－8）

所 在：江東区辰巳1丁目1番13「辰巳1－4－8」

価 格：611,000円／m²

位 置：東京メトロ・有楽町線「辰巳」駅から道路距離750mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,618m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側15m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：中高層共同住宅の中に倉庫等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

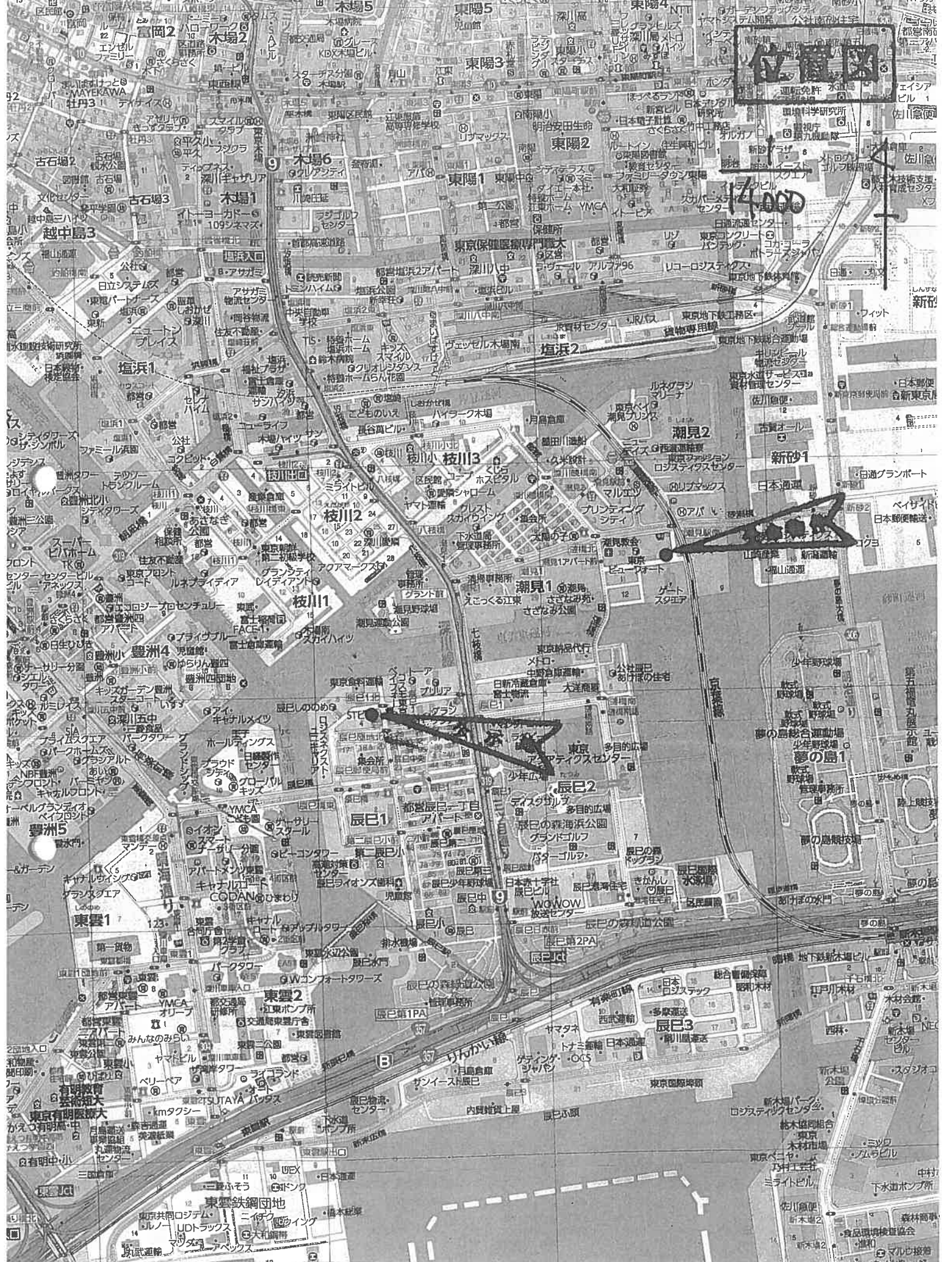
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年11月13日

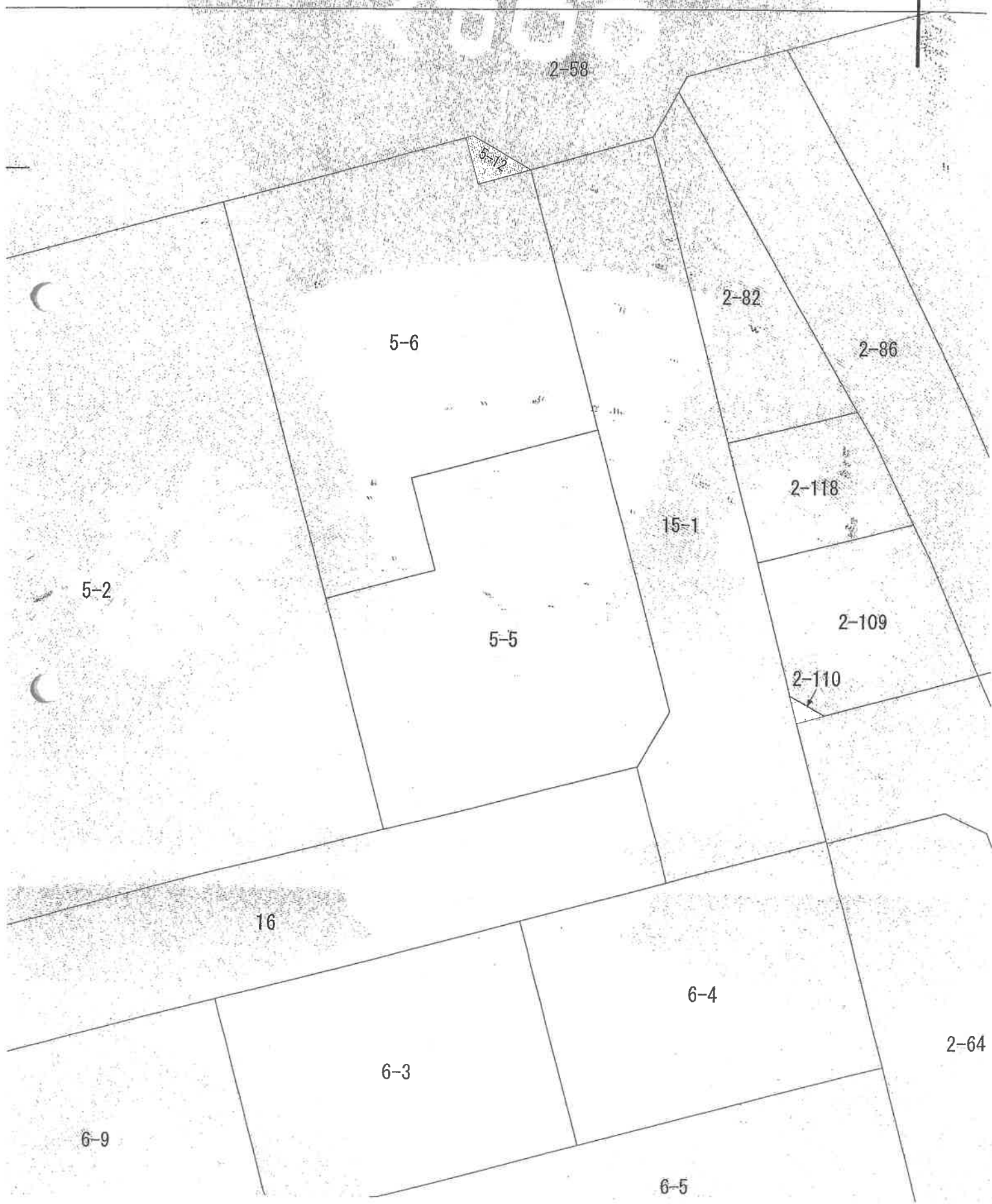
評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎



公 図 写

$\frac{1}{600}$



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

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 潮見二丁目5番5の813

建物図面

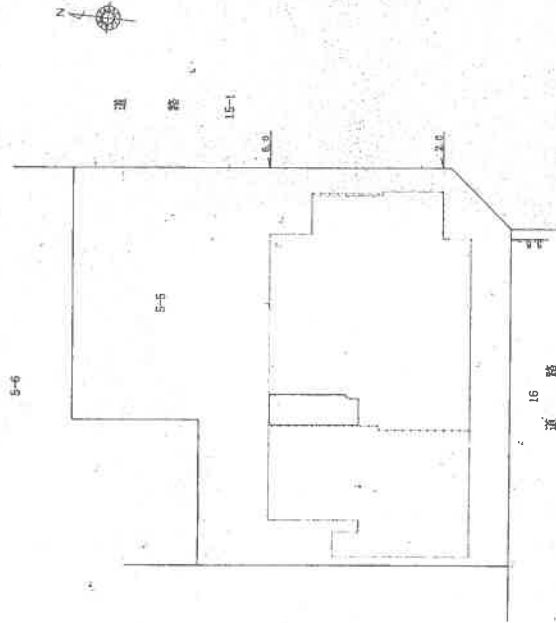
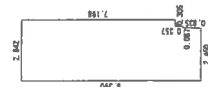
建物の所在 江東区潮見二丁目5番地5

求積表

2.842 x 7.198 = 20.4567160
2.537 x 0.357 = 0.9057090
2.450 x 0.835 = 2.0457500

計 23.4081750

床面積 23.40 m²



建物の存する部分 8階

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

作成者

27日(月)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500