

民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に  
該当しない旨の

# 陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

## 住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

## 宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

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

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

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸九丁目136番地21

建物の名称 ダイアパレス亀戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸九丁目136番21の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.22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 江東区亀戸九丁目136番21

地 目 宅地

地 積 308.44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 10000分の135



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

---

---

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 株式会社アンビションDXホールディングス

期 限 令和9年10月30日まで

賃 料 月額52,300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B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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。



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



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸九丁目136番地21

建物の名称 ダイアパレス亀戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸九丁目136番21の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.22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 江東区亀戸九丁目136番21

地 目 宅地

地 積 308.44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 10000分の135



令和7年(ケ)第356号  
令和7年8月26日受理  
令和7年11月4日提出  
(評価人 野坂啓介)

## 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 江東区亀戸九丁目136番地21

建物の名称 ダイアパレス亀戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸九丁目136番21の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.22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 江東区亀戸九丁目136番21

地 目 宅地

地 積 308.44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 10000分の135



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区亀戸九丁目18番13-408号 ダイアパレス亀戸	
建物	物件1	
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 <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 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:  構造:  床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 3,800円 修繕積立金 3,760円 以上、いずれも月額	令和6年11月27日現在 滞納がある 令和2年7月分～令和6年11月分 滞納金元本 計400,680円 ・他に上記に対する遅延損害金(年14.6%) 126,821円が付加 ・他に弁護士費用550,000円及びこれに対する遅延損害金(年3%)が付加 (ただし、4枚目のとおり)
管理費等照会先	ダイアパレス亀戸管理組合管理者 代理人弁護士C	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号  保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	全部	全部	
占有者	株式会社アンビションDXホールディングス	B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書等写し)	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社アンビションDXホールディングスが提出の回答書及び契約書等写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年10月31日	令和2年10月16日	
最初の契約等	契約日	平成28年10月27日	令和2年10月12日
	期間	平成28年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年10月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和2年10月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年10月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和6年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年10月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社アンビションDXホールディングス)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社アンビションDXホールディングス)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金52,300円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金55,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金55,000円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	最初の契約の借主は株式会社STARTであったが、令和6年10月1日付けで同社の分割会社(上記同社の地位を承継済)を株式会社アンビションDXホールディングスが吸収合併したことにより、株式会社アンビションDXホールディングスが借主の地位を承継したもの	賃料の他に、管理費として月額3,000円の支払あり。最初の契約の貸主は株式会社STARTであったが、株式会社アンビションDXホールディングスの貸主の地位の承継につき左記のとおり。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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  
(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
D (申立人代理人の事務員)	<p>私は本件の申立人（ダイアパレス亀戸管理組合管理者）の代理人弁護士Cの事務員です。執行官に提出した管理費等に関する回答書の記載は、令和6年11月27日現在のもとなっており（2枚目の記載）が、その後も滞納管理費等の支払はない状態で、その後の月々の管理費等の滞納も生じている状態です（管理費等の徴収金額に変更はない）。滞納金額につき現時点での計算はできていないので、裁判（判決）の際に計算した令和6年11月27日現在での数値で回答したものです。申立人側では、本件建物の占有関係に関しては、情報は有していません。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年10月8日及び同10月20日に電話聴取）</p>
E (抵当権者の担当者)	<p>私は本件物件に抵当権を設定している株式会社SBJ銀行の担当者です。当該抵当権設定登記時（平成28年10月31日）時点における融資目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時における本件建物のサブリース会社は株式会社START（現時点での商号は株式会社MIND）であるという記録があります。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年10月8日電話聴取）</p>
F (最初のサブリース会社の担当者)	<p>私は本件建物につき従前サブリース契約をしていた株式会社START（現時点での商号は株式会社MIND）の担当者です。このサブリース契約の当社の地位は、昨年（令和6年）、当社から株式会社アンビションDXホールディングスに移転しており、現時点で当社は本件建物の契約関係には関わっていません。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年10月17日電話聴取）</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  
( 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。  
なお、立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されていたが、浴室（トイレ一体型）の中は全体的にカビなどによる黒ずみ等が生じている状況であった。
- 2 本件建物の占有関係の調査について、所有者（A）に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。占有者からは初回臨場時に郵便受けの中に差し置いた占有関係照会書等につき回答等がなく、立入調査時には占有者は不在であった。ライフライン調査（水道）の結果により判明した占有者宛に郵送で占有関係照会書を2度送付したが、回答等は一切なかった。その後、4枚目のとおりによって判明した現時点でのサブリース会社である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を2度FAX送信（自動音声対応の電話にいずれも要件を録音済み）したが、連絡や回答がないので、最終照会を郵送で行ったところ、同社から回答書及び契約書等写しの提出があったものである。
- 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、最初は、所有者（A）から株式会社START（現時点での商号は株式会社MIND）が賃借し、同社からBが転借していたが、その後、同社の地位を株式会社アンビションDXホールディングスが承継し、現在は、所有者から株式会社アンビションDXホールディングスが賃借し、株式会社アンビションDXホールディングスからBが転借して占有しているものと認めた。

(調査経過用)

## 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8月28日 9:00-9:10	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8月29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9月5日 8:55-9:10	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
令和7年9月8日	当庁	ライフライン調査(水道)(郵送・速達)
令和7年9月16日 令和7年9月26日	当庁	Bに占有関係照会書送付(いずれも郵送・速達)
令和7年10月8日	当庁	D及びEに電話聴取、株式会社MINDに占有関係照会書送付(FAX)
令和7年10月17日	当庁	Fに電話聴取
令和7年10月20日	当庁	Dに電話聴取、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)

(特記事項)

令和 年 月 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7年9月5日

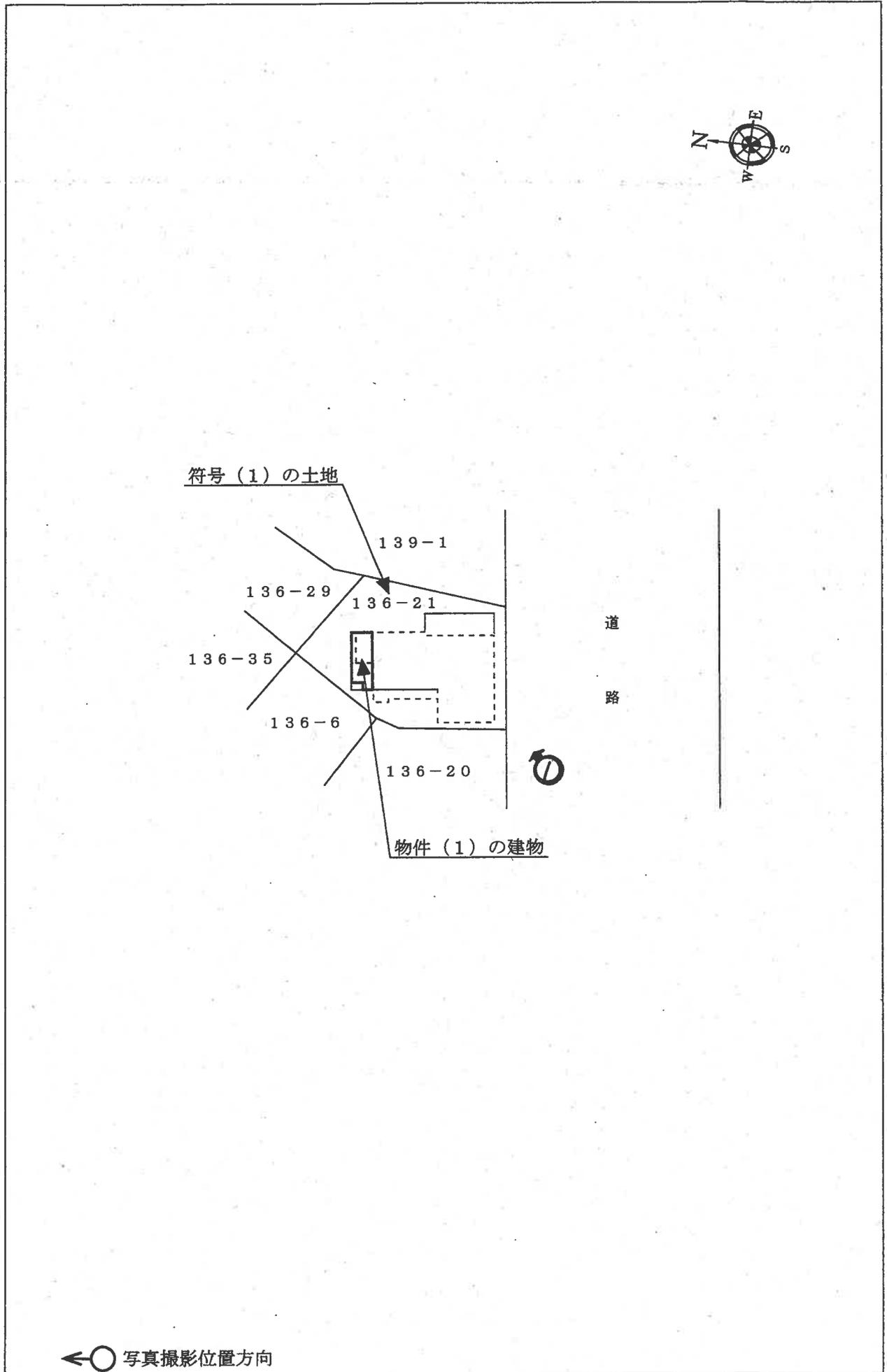
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

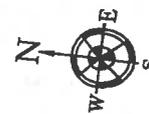
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

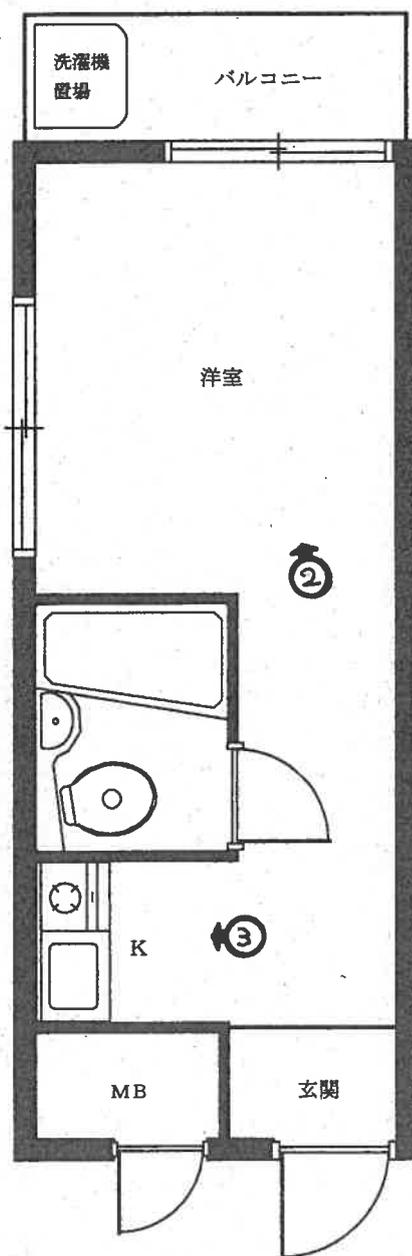
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)





(408)



←○写真撮影位置方向

( 8 枚目)

1



2



3



( 9 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 356 号  
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 18 日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 4,870,000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) 江東区亀戸9丁目18番13号  (マンション名、部屋番号) ダイアパレス亀戸 408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 江東区亀戸九丁目136番地21

建物の名称 ダイアパレス亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸九丁目136番21の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.22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 江東区亀戸九丁目136番21

地 目 宅地

地 積 308.44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 10000分の135

## 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

位置・交通	都営新宿線「東大島」駅の北方道路距離約970m(徒歩約13分)、バス停「亀戸九丁目」の東方道路距離約280m(徒歩約4分)、江東区亀戸9丁目18番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼共同住宅、マンション、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%(指定) 500%(指定) 防火地域 なし
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	308.44㎡(登記記録) やや不整形 南約14.0m・約20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約33m国道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地として利用している。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 10,000分の135
特記事項	※1 江東区水害ハザードマップによると洪水・大雨浸水(内水)・高潮による浸水想定区域にある	



(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建・居宅	
位 置	4階(408号室) 角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	14.22 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む 現況床面積	19.77 m <sup>2</sup>
間 取 り	1 R	
バルコニー等	東側にあり	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等 ※3
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	3,800 円(月額)(令和 6 年 11 月 27 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	3,760 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	400,680 円(令和 2 年 7 月分～令和 6 年 11 月分)
	遅延損害金	126,821 円(年利 14.6%) ※4
専有部分の利用 状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	※3 浴室、トイレは 3 点式ユニットバス。 ※4 他に弁護士費用 550,000 円及びこれに対する遅延損害金(年 3%)が付加。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	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
全部	所有者	株式会社 アンビション DXホールディングス	H28.10.31	R6.10.31 ～ R9.10.30	52,300 円	なし
	占有権原は賃借権で賃借人株式会社アンビションDXホールディングスは転借人である個人（氏名省略）に下記の通り転貸している。					
全部	株式会社 アンビション DXホールディングス	個人 (氏名省略)	R2.10.16	R6.10.16 ～ R8.10.15	55,000 円	敷金 55,000 円
	占有権原は賃借権（転借権）で、転借人である個人（氏名省略）が占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、管理費月額が 3,000 円となっている。					

## 第5 評価額算出の過程

本件は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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
420,000	× 19.77	× 0.23	= 1,910,000

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37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率10%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

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

現価率 = 13年 ÷ (37年 + 13年) × (1 - 0.10) = 0.23 (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 (m <sup>2</sup> ) 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ				
886,000	× 0.98	× 308.44	× 1.00	× 135 / 10,000	= 3,620,000

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画地の価格を求めた。

なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

東京都基準地 江東 5-1

$$\begin{aligned} & \text{(基準地価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 895,000 \text{ 円/m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/105 = 886,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が優れていること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：やや不整形であることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(1,910,000)	+ 3,620,000)	× 1.40	× 1.02	× 1.00	= 7,900,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.99(対象=4階・基準階=5階)

位置別等修正…1.03(角部屋)

その他…1.00(必要なし)

相乗積  $0.99 \times 1.03 \times 1.00 = 1.02$  (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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるため、現行の賃貸条件を参考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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,286,523 (18.1%)	452,205	6.3	6,962,521	0.8372	5,829,023 (81.9%)	7,120,000 (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

$$1 \div (1 + 6.1\%)^3 = 0.8372 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	7,900,000円
② 収益価格	7,120,000円
③ 調整後の価格	7,510,000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
7,510,000	×1.00	×0.80	×0.81	—	=4,870,000

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。

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。本件では必要なし。

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

東京都基準地価格（江東5-1）

所 在：江東区亀戸七丁目64番10「亀戸7-41-11」  
価 格：895,000円／m<sup>2</sup>  
位 置：JR総武線「亀戸」駅の東方約900mに位置する。  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：259m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：北側30m 国道  
用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率500%）、防火地域  
地域の概要：事務所兼共同住宅、営業所等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図  
公図写（方位不正確）  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年11月18日  
評価人 不動産鑑定士  
野坂啓介



# 位置図

対象不動産

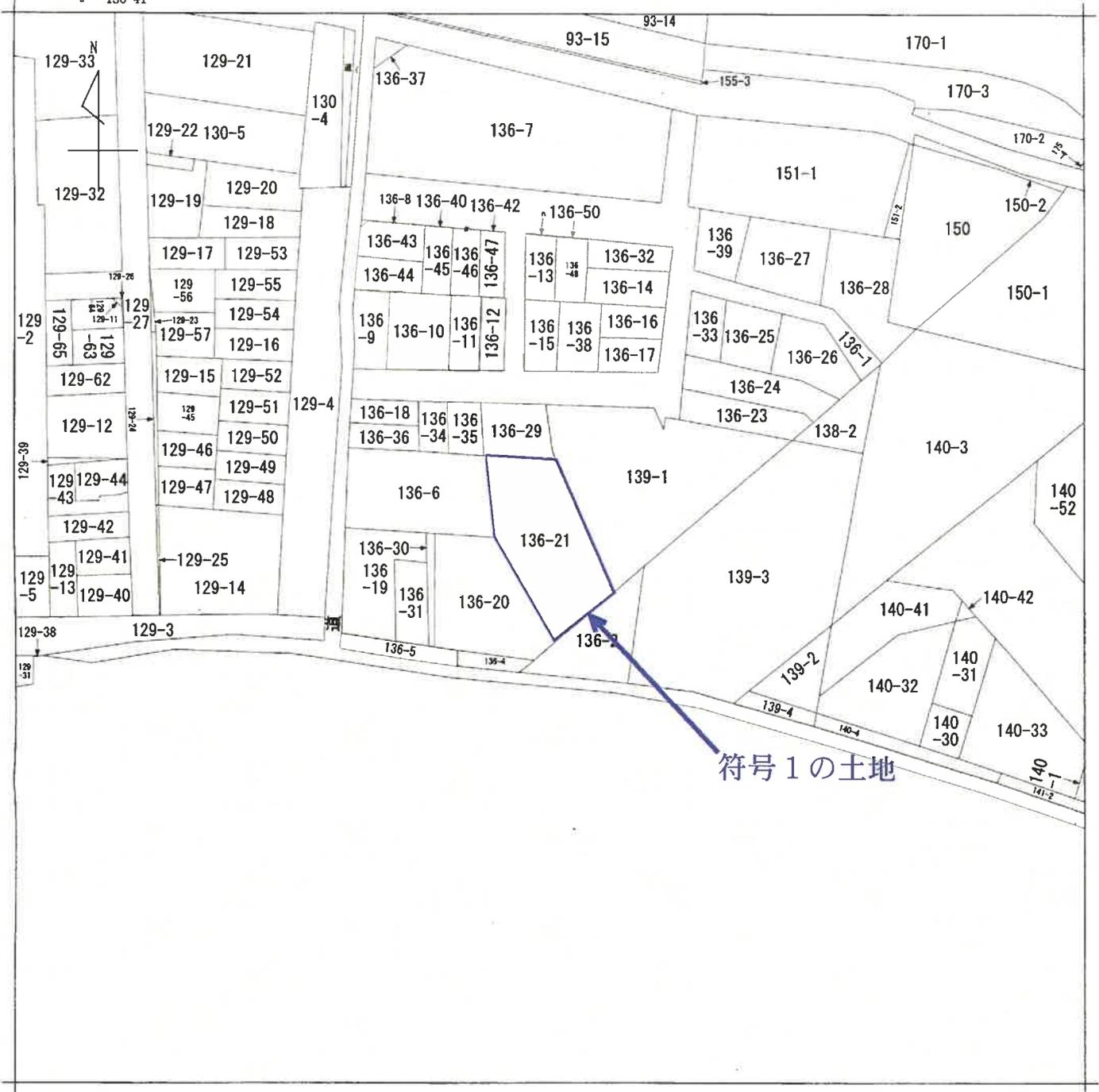
基準地 江東5-1

最寄駅

東京都  
江東区

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/8,000  
地図使用承認(C)マッフル第 6-173 号

イ 水 136-41 136-49



符号1の土地

地番区域見出し  
亀戸9丁目

請求部	所在	江東区亀戸九丁目		地番	136番21	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)			平成5年10月1日	補記事項	

登記年月日：平成1年3月22日

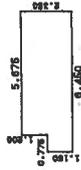
各階平面図

建物図面

家屋番号 136-21の 408

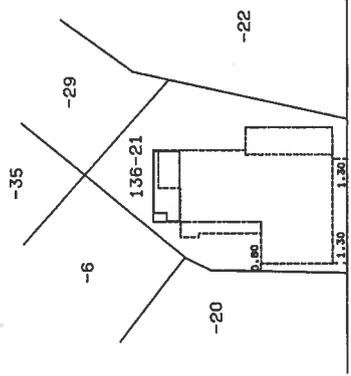
建物の所在 江東区亀戸9丁目136番地21

建物の存する部分 4階



求積表

$0.775 \times 1.150 = 0.891250$
$5.675 \times 2.350 = 13.336250$
合計 14.227500
床面積 14.22 $\text{m}^2$



道 路

平成元年 参月 貳貳日

作製者

平成元年 3月 17日  
(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

130000

(千葉県地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。