

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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 江東区亀戸三丁目185番地3

建物の名称 PREMIUM CUBE 亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸三丁目185番3の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 23.39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 江東区亀戸三丁目185番3

地 目 宅地

地 積 583.90平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 176037分の2550



物件明細書

令和 8年 5月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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9年12月16日まで

賃料 月額101,250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 江東区亀戸三丁目185番地3
建物の名称 PREMIUM CUBE 亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸三丁目185番3の1402
建物の名称 1402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 14階部分 23.39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 江東区亀戸三丁目185番3
地 目 宅地
地 積 583.90平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 176037分の2550



令和7年（ケ）第461号
令和8年3月18日受理
令和8年4月21日提出
（評価人 吉川和弥）

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 江東区亀戸三丁目185番地3
建物の名称 PREMIUM CUBE 亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸三丁目185番3の1402
建物の名称 1402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 14階部分 23.39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 江東区亀戸三丁目185番3
地 目 宅地
地 積 583.90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 176037分の2550



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区亀戸三丁目47番11-1402号 PREMIUM CUBE 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が異なる (<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;"> { 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 6,240円 修繕積立金 2,040円 以上、いずれも月額	令和8年3月26日現在 滞納がある 令和7年9月分～令和8年3月分 計57,960円 他に遅延損害金(年14.6%)2,762円が付加
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [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 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	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・2・28 自R5・2・28 至R9・12・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 101,250 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	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・12・17 自R4・12・17 至R9・12・16	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 106,875 円 (共益費込) □敷 □保 (なし)	次のとおり、株式会 社リロケーション・ ジャパンに転々貸し ている。
1	全部 株式会社リロ ケーション・ ジャパン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・16 自R6・4・16 至R8・4・15	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 102,500 円 ■敷 □保 102,500 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 15,000 円の 支払あり。同社はAを居 住させている。（なお、契 約は解約され、令和8年 4月12日に退去済みで、 現在は空き家である模 様。）
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (入居者)	<p>本件建物は私が居住していましたが、近くに退去する予定で準備をしているところです。契約関係は、社宅代行として株式会社リロケーション・ジャパンが契約（賃借）し、社宅代行業を依頼した私が勤務する会社の社宅として私が居住していたということになります。株式会社リロケーション・ジャパンが借りていた契約を解約し、私が近くに退去するという予定です。当方は退去するので、それ以上のことや契約書の提出は貸主である株式会社アンビションDXホールディングスに依頼してください。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年4月2日面接聴取)</p>
B (賃借人兼転貸人の担当者)	<p>私は株式会社ヴェリタス・インベストメントの賃貸関係の担当者です。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ホールディングスに転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。</p> <p>上記の②の契約期間の開始日は令和4年12月17日となっており、①の契約期間の開始日である令和5年2月28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。</p> <p>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。</p>
C (申立債権者の従業員)	<p>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5年2月28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。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和8年4月20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

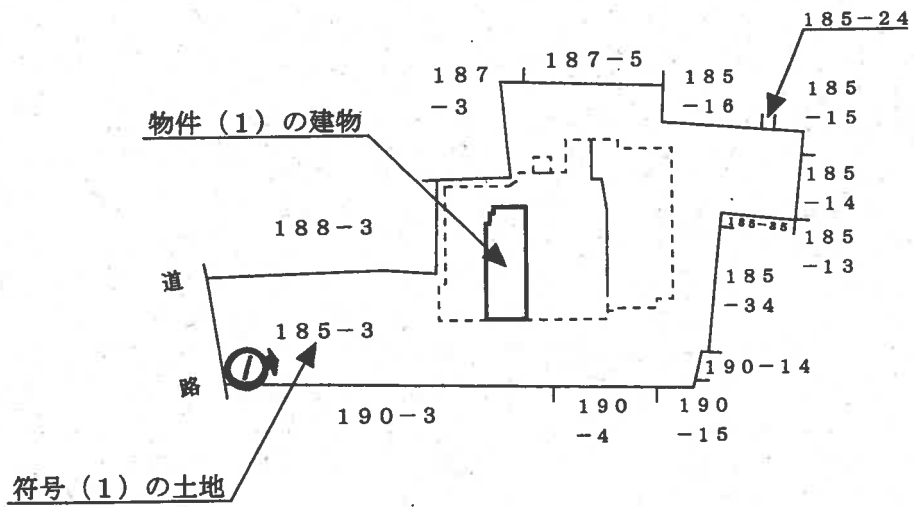
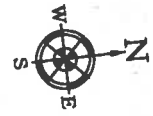
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されていたが、ダンボール箱が多数存在し、退去のための作業中という様子であった。入居者であるAの陳述は4枚目のとおり。
- 3 本件建物の占有関係について、株式会社ヴェリタス・インベストメント及び株式会社アンビションDXホールディングスから、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対しては、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
株式会社アンビションDXホールディングスの回答書には、同社と株式会社リロケーション・ジャパンとの契約に関し「令和8年4月12日に退去済みで現在は空き家である」旨が記載されている。
- 4 本件建物の立入調査時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、同社から株式会社リロケーション・ジャパンが転々借して占有しているものと認めた（株式会社リロケーション・ジャパンはAを入居させている。Aは同社の占有補助者であると認められる。）。なお、その後、株式会社リロケーション・ジャパン（入居者のAを含む）は契約を解約し退去済みであり、現在は空き家である模様（そうすると、現在の占有者は株式会社アンビションDXホールディングスとなるものと考えられる。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

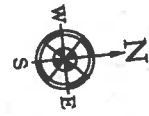
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月26日 13:00-13:10	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投函
令和8年3月27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8年4月2日 13:05-14:05	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、入居者に面接聴取
令和8年4月3日	当庁	株式会社ヴェリタス・インベストメント (FAX) 及び株式会社アンビションDXホールディングス (郵送・速達) に占有関係照会書送付
令和8年4月20日	当庁	B及びCに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させたところ、入居者のAがちょうど戻ってきたものである。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

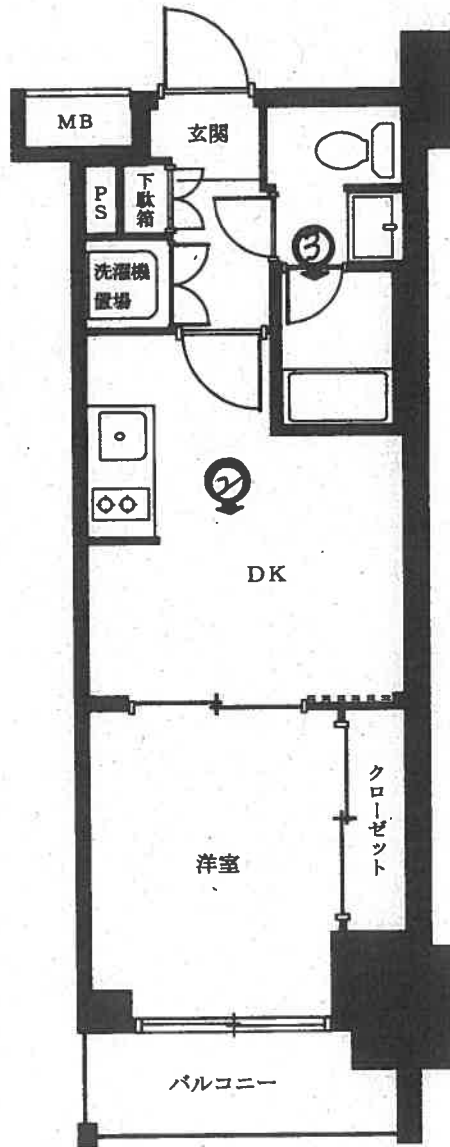
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(1402)



←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第461号
令和8年4月2日 現地調査
令和8年4月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 18,560,000 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き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、民事執行法第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3-47-11 (マンション名、部屋番号) PREMIUM CUBE 亀戸 1402号室 土地符号1の地目：宅地一部公衆用道路
番号	特記事項		
—	なし		

※現況欄の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 江東区亀戸三丁目185番地3
建物の名称 PREMIUM CUBE 亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸三丁目185番3の1402
建物の名称 1402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 14階部分 23.39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 江東区亀戸三丁目185番3
地 目 宅地
地 積 583.90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 176037分の2550

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	JR総武緩行線「亀戸」駅の北方約650m(道路距離、徒歩約8分)、バス停「亀戸四丁目」停の西方約200m(道路距離、徒歩約3分)、江東区亀戸3丁目47番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	蔵前橋通り沿いに中高層の共同住宅や店舗事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域		
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) (※1)	南側都道の現況道路境界線から	①30m以内	②30m超
	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) 600% (指定) 防火地域 特になし	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、第2種特別工業地区、日影規制(二)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	583.90㎡ 不整形 南側間口約7.9m・奥行約44m ほぼ平坦 一棟の建物の敷地の登記記録数量は上記のとおりであるが、分譲時パンフレットによれば私道部分を含む実測面積は583.77㎡、私道部分を除く有効宅地面積は458.70㎡となっている。	
接面道路の状況等	南側が幅員約26.8mの舗装都道(蔵前橋通り、建築基準法第42条1項1号該当)に、東側が幅員約2.6~3.1mの舗装私道(建築基準法第42条2項該当、※2)にほぼ等高に接面する角地。		
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地一部公衆用道路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 176,037分の2,550	

特 記 事 項	<p>(※1) 公法上の規制は前記のとおり2つの区域にまたがっており(過半が①の区域内)、有効宅地部分の基準建ぺい率は82.38%・基準容積率485.82%(建築計画概要書の記載による)。</p> <p>(※2) 一棟の建物の建築計画概要書及び分譲時パンフレットによれば、一棟の建物敷地の東側隣地(190番3・同番4及び同番15)との隣地境界は東側私道の対面側現況道路境界と一致しており、東側私道の一棟の建物敷地の接面部分の概ね全て(分譲時パンフレットの記載によれば、現況私道面積125.07㎡)が一棟の建物の敷地に含まれているものと判断される。なお、当該私道の現況幅員は前記のとおり4mを欠いているものの、対面側のセットバック未了によるものであり、敷地権の目的たる土地については現況以上の後退は不要である。</p> <p>(※3) 江東区水害ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮による浸水予想区域にある。</p>
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	PREMIUM CUBE 亀戸	
建物の用途	共同住宅(総戸数64戸、ほか管理事務室1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)	令和4年11月25日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延床面積 2,145.62㎡	
仕 様	外 壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	エレベーター(9人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理事務室、ゴミ置場、災害用格納庫、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
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	やや優る	
特 記 事 項	(※4) 分譲時パンフレットによれば、売主は(株)ヴェリタス・インベストメント、施工は(株)合田工務店。	

(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	14階部分 1402号室 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	23.39㎡
	共用部分を含む 現況床面積	31.56㎡
間取り	1DK	
バルコニー等	東側にバルコニー(3.15㎡)あり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CFシート等
内装	壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では大きな不具合は認められず、保守管理状態は概ね良好である。	
管理費等		(令和8年3月26日現在)
	管理費	6,240円(月額)
	修繕積立金	2,040円(月額)
	その他	なし
	滞納額等	57,960円(令和7年9月～令和8年3月分)
	遅延損害金	2,762円(年利14.6%)
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	借借人等	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	R5. 2. 28	R5. 2. 28) R9. 12. 16	101,250円	ない

占有権原は賃借権。下記のように転貸している。

賃貸人等	借借人等	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	R4. 12. 17	R4. 12. 17) R9. 12. 16	106,875円 (共益費込み)	ない

占有権原は転借権。下記のように転々貸している。

賃貸人等	借借人等	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	(株)リロケーション・ジャパン	R6. 4. 16	R6. 4. 16) R8. 4. 15	102,500円 別途共益費(管理費)月額 15,000円	102,500円 (敷金)

・占有権原は転々借権。調査時点においては、転々借法人に社宅代行を依頼した法人の社宅として使用(退去準備中)されていた。

・執行官作成の「現況調査報告書」によれば、調査時点の占有者は令和8年4月12日に退去済みで空家となっており、当該転々借契約は解約済みとのこと。

第5 評価額算出の過程

目的物件は単身者向け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ため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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

目的物件の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
477,000	× 31.56	× 0.89	= 13,400,000

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3年、経済的残存耐用年数約47年、観察減価率5%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 47\text{年} \div (3\text{年} + 47\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.89 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 敷地権価格

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,560,000	× 0.6	× 583.90	× 1.00	× 2,550/176,037	= 7,920,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「江東5-9」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 890,000\text{円/㎡} & \times & 114/100 & \times & 100/100 & \times & 100/65 & = & 1,560,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(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： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件、行政的要因(容積率)及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 角地等の増価要因のほか、形状不整・私道部分を含む及び基準容積率が劣る等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載におけ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処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(13,400,000)	+7,920,000)	× 1.10	× 1.05	× 1.00	= 24,620,000

ア 建物価格： 前記1①エ

イ 敷地権価格： 前記1②カ

ウ 価格補正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 1.05 対象=14階・基準階=8階

位置別等補正・・・ 1.00 東向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.05 (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処理を行った。

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と判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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、必ずしも想定の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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,760,353	897,790	4.1	21,240,398	0.8916	18,937,939	21,700,000
(12.7%)					(87.3%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件では両試算価格の開差は比較的小さく、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、両試算価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	24,620,000 円
②収益価格	21,700,000 円
③調整後の価格	23,200,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
23,200,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 18,560,000

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て修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「江東5-9」
所 在 : 江東区亀戸二丁目7番16 「亀戸2-7-7」
価 格 : 890,000円/m²
位 置 : JR総武緩行線「亀戸」駅、道路距離950m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 103m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側27m都道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域等
地域の概要 : 飲食店、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

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8年4月24日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥

位置図
縮尺 1:10,000



公 図 写

イ 256-1 ハ 185-23 ネ 190-13 ト 192-22 リ 192-26 ス 190-12
 ロ 185-22 ニ 185-25 ヘ 192 チ 192-23 ス 190-10 ツブク



地番区域見出
 亀戸3丁目

請求部分	所在 江東区亀戸三丁目		地番 185番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

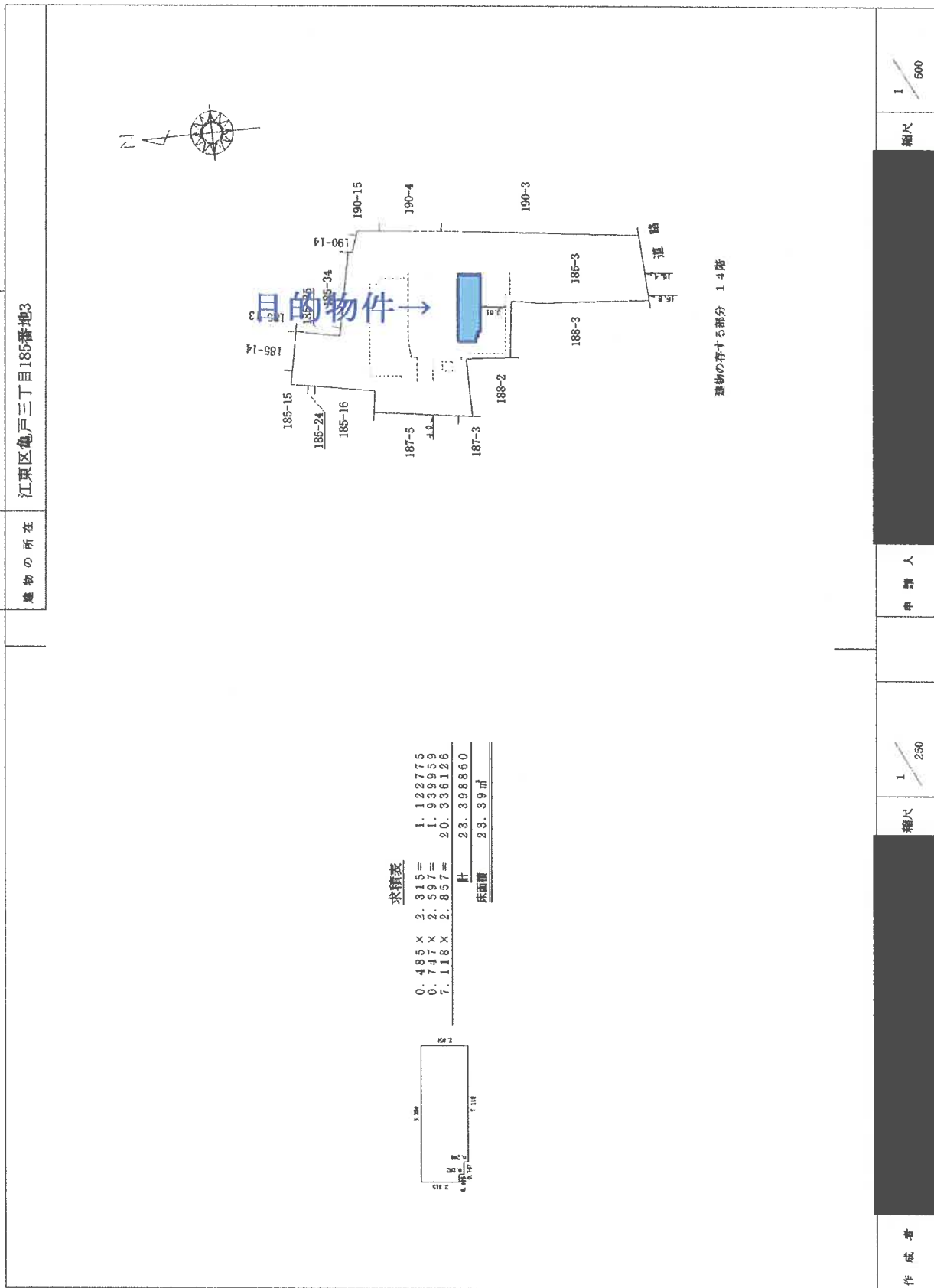
登記年月日：令和4年12月6日

各階平面図

建物図面

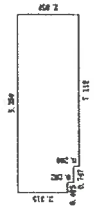
京産番号 亀戸三丁目185番3の1402

建物の所在 江東区亀戸三丁目185番地3



求積表

0.485 × 2.315 =	1.122775
0.747 × 2.597 =	1.939559
7.118 × 2.857 =	20.336126
計	23.39860
床面積	23.39㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。