

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17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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24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16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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17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 江東区亀戸二丁目45番地14、45番地7、45番地10

建物の名称 エスポワール亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸二丁目45番14の403

建物の名称 403

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 50.27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 江東区亀戸二丁目45番10

地 目 宅地

地 積 50.81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 1890460分の54070



物件明細書

令和 8年 5月20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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地の一部(①地番45番14, 地積199.77平方メートル, 所有者C, ②地番45番7, 地積101.65平方メートル, 所有者C)につき賃借権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記賃借権は他の区分所有者と準共有である。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸二丁目45番地14、45番地7、45番地10

建物の名称 エスパワー亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸二丁目45番14の403

建物の名称 403

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 50.27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 江東区亀戸二丁目45番10

地 目 宅地

地 積 50.81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 1890460分の54070



令和7年(ヌ)第242号
令和8年3月31日受理
令和8年5月11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 江東区亀戸二丁目45番地14、45番地7、45番地10

建物の名称 エスPOWERル亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸二丁目45番14の403

建物の名称 403

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 50.27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 江東区亀戸二丁目45番10

地 目 宅地

地 積 50.81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 1890460分の54070



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区亀戸二丁目45番2-403号 エスポワール亀戸	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を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 13,800円 修繕積立金 12,980円 CATV利用料 550円 地代 6,964円 以上、いずれも月額	令和8年4月9日現在 滞納はない
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	江東区亀戸二丁目
	地 番	45番14
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	199.77平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
2	所 在	江東区亀戸二丁目
	地 番	45番7
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	101.65平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

■関係人 (■C (目的外土地の所有者) 等) の陳述 / ■提出文書等 (回答書及び契約書等写し) の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明 (本件建物の新築日 (登記上) である平成2年2月28日より前)	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別	<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	平成30年1月19日から令和30年1月30日まで30年間 (地主側とマンション管理組合との土地賃貸借契約合意確認書写しに記載)
契約等当事者	貸主	土地所有者
	借主	建物所有者 (ただし、「その他」欄のとおり)
地代・支払時期等	毎月 金6,964円 (準共有持分割合による本件建物分の地代) (毎月末日限り当月分支払:ただし、毎月管理組合等が徴収し、他の区分所有建物分とともに一括して地主に支払う。)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ())	
その他	<p>本件マンションの敷地利用権は賃借権 (借地権) であり、各区分所有者が賃借権を準共有している。本件建物分の賃借権の準共有持分は1,890,460分の54,070である。</p> <p>借地権の準共有持分の譲渡における承諾料等については、6、7枚目のとおり。</p>	
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	

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	<p>私は本件建物を賃借して家族とともに居住しています。契約関係等は提出した回答書及び契約書写しのとおりです。私は回答書の住所地の建物と本件建物の双方を使用しています。この回答書等は、所有者(A)に渡して、同人から執行官へ郵送してもらったものです。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年4月9日面接聴取及び同4月24日電話聴取)</p>
D (管理会社の担当者)	<p>私は本件マンションの管理会社(日本ハウズイング株式会社)の担当者です。本件建物に関する管理費等については提出した回答書のとおりです。地代については、毎月6964円を徴収しています。</p>
C (目的外土地の所有者)	<p>私は目的外土地の所有者(地主)です。目的外土地の賃貸借契約等については、基本的に提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。本件建物分の地代の金額について、回答書では月額6887円である旨を記載しましたが、これは私の方で準共有持分を考慮して計算して記載したものですので、管理会社の回答の方が正確な地代(月額6964円)ということになります。目的外土地の全体の借地契約はかなり前からなので、最初の契約が本件建物登記の新築日(平成2年3月5日)より前からであることは間違いありません。本件物件の所有者であるAとの個別の借地の契約書では、借地権の準共有持分の譲渡における承諾料等に関する記載がありますが、これはその記載のとおりで特段変更はありません。 (以上、令和8年5月8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
(6 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（本件マンションを含む）の敷地について、その一部は借地（目的外土地）になっている。目的外土地については、目的外土地の所有者（地主）から回答書及び契約書（マンション管理組合との現在の全体の契約更新合意確認書と本件の所有者との個別の契約書）写し等が提出された。本件の所有者に対し敷地の契約関係についての照会書を郵送したが回答等はなかった。

本件建物（本件マンションを含む）の敷地の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、4、5枚目のとおりと認められる。

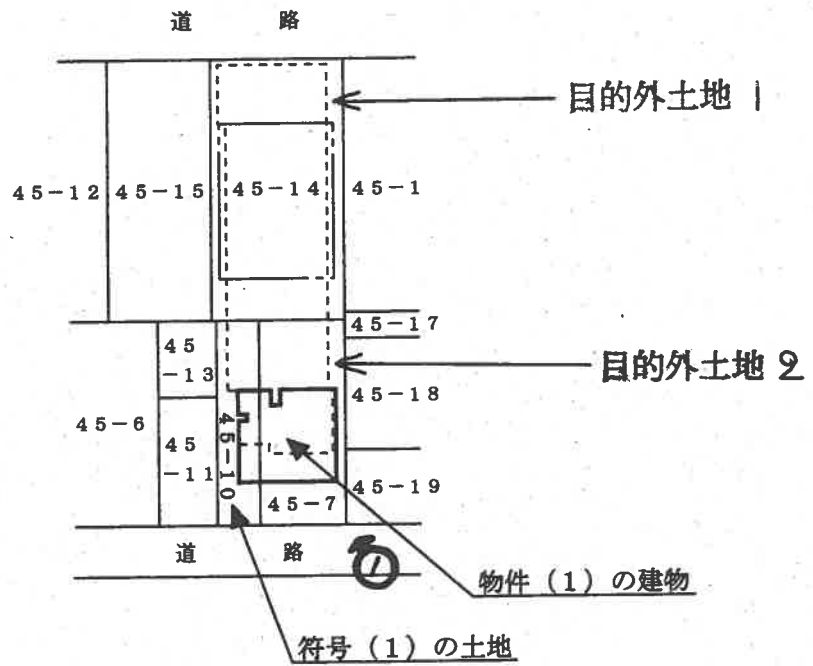
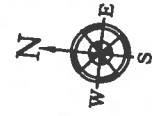
なお、地主と本件の所有者との個別の契約書（現在のもの）の第5条には、次のとおりの記載がある。（第5条の記載）

 - 第1項 貸主は、借主がその区分所有建物を、目的外土地の賃借権の準共有持分と共に第三者に譲渡する場合、その申し入れをし、かつ、第3項の承諾料を支払うことを条件として、当該賃借権の準共有持分の譲渡を承諾する。
 - 第2項 前項の承諾の申し入れは、管理組合を通じて、貸主に対して行うものとする。
 - 第3項 第1項によって借主から貸主に対して支払われる賃借権の準共有持分権の譲渡承諾料は、目的外土地の賃借権の準共有持分の譲渡と共になされる区分所有建物の譲渡価格全額（譲渡価格に建物消費税等が含まれる場合には、消費税相当額を控除した金額）の3%相当の金額とする。
 - 第4項 前項の方法による承諾料の決め方が、社会経済情勢の変化により合理性を欠くようになった場合には、その時点で、貸主と借主が協議の上新たに決め直すものとする。
- 3 本件建物の占有関係について、占有者から回答書及び契約書写しが提出された（本件の所有者がゆうパックで送付して提出：6枚目のとおり）。本件の所有者に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。

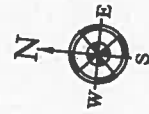
本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認められる。

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4月2日 12:45-12:55	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投函
令和8年4月3日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に建物占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年4月9日 12:40-12:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Bに面接聴取
令和8年4月24日	当庁	Bに電話聴取、所有者及び目的外所有者に敷地関係照会書送付 (郵送・速達)
令和8年5月8日	当庁	D及びCに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月9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 type="checkbox"/> 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。</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>		

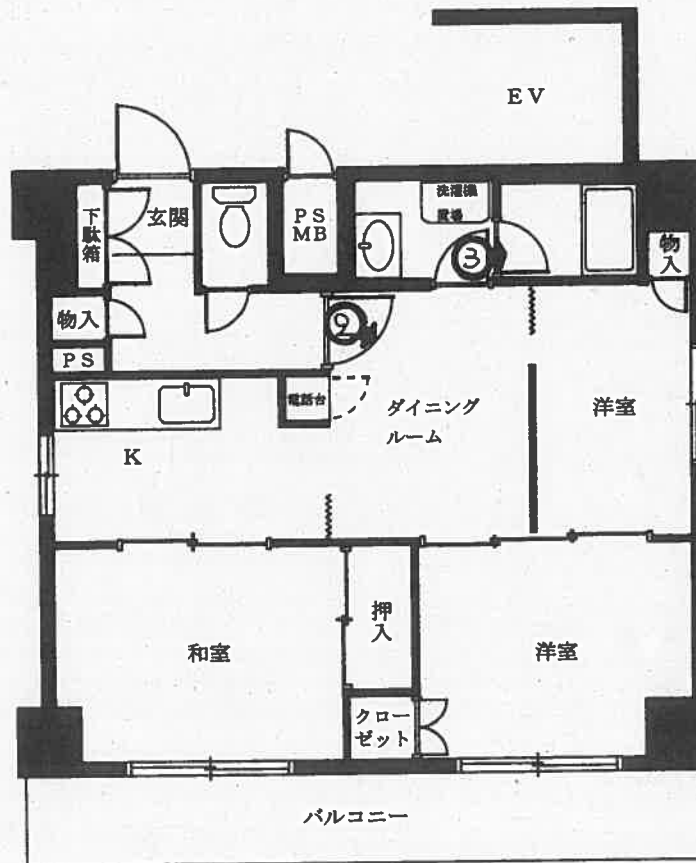
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(403)



←○写真撮影位置方向

(10枚目)

1



2



3



(// 枚目)

令和7年(ヌ)第242号
令和8年4月9日 現地調査
令和8年5月12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 19,720,000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2丁目45番2号 (マンション名・部屋番号) エスポワール亀戸・403号室
番号	特記事項		
	物件1区分所有建物の存する一棟の建物の敷地は、符号1土地（所有権）及び目的外土地2筆（借地権）の3筆の土地で構成されている。 土地賃貸借契約の内容等は後記のとおり。		

*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 江東区亀戸二丁目45番地14、45番地7、45番地10

建物の名称 エスポワール亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸二丁目45番14の403

建物の名称 403

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 50.27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 江東区亀戸二丁目45番10

地 目 宅地

地 積 50.81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 1890460分の54070

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（符号1土地及び目的外土地2筆）

位置・交通	JR・総武本線等「亀戸」駅の北方約450m（道路距離・徒歩約6分）、江東区亀戸2丁目45番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	明治通り沿いに、中高層の店舗付マンション、事務所ビル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	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1土地50.81㎡，目的外土地①199.77㎡ 目的外土地②101.65㎡，3筆合計352.23㎡ ほぼ長方形 東側及び西側間口約10m，奥行約36m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約24m都道（明治通り），西側幅員約4m区道に接面する二方路画地。両道路はいずれも建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	3筆の土地が一体となって物件1を含む一棟の建物敷地等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 符号1土地	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 1,890,460分の54,070， ※目的外土地については次ページのとおり
特記事項	江東区の水害ハザードマップによれば，洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。	

2 物件1区分所有建物についての目的外土地①②の土地賃貸借契約の概要

所在・範囲等	①江東区亀戸2丁目45番14 宅地 199.77㎡ ②同 所 同 番7 宅地 101.65㎡ の全部，2筆合計面積301.42㎡， 準共有持分は，1,890,460分の54,070
貸地人	土地所有者
借地人	物件1区分所有建物の所有者
契約期間	平成30年1月19日～令和30年1月18日までの30年間 ※地主とマンション管理組合との「土地賃貸借契約更新合意確認書」の記載による
占有開始	不明（本件建物の新築日・登記記録では平成2年2月28日より前）
月額地代	6,964円，毎月末日限り当月分支払い，但し，毎月管理組合が徴収し，他の区分所有建物分とともに一括して地主に支払う
譲渡承諾料	「土地賃貸借契約書」第5条の記載は下記のとおり 第1項 貸主は，借主がその区分所有建物を，目的外土地の賃借権の準共有持分と共に第三者に譲渡する場合，その申し入れをし，かつ第3項の承諾料を支払うことを条件として，当該賃借権の準共有持分の譲渡を承諾する 第2項 前項の承諾の申し入れは，管理組合を通じて，貸主に対して行うものとする 第3項 第1項によって借主から貸主に対して支払われる賃借権の準共有持分権の譲渡承諾料は，目的外土地の賃借権の準共有持分の譲渡と共になされる区分所有建物の譲渡価格全額（譲渡価格に建物消費税等が含まれる場合には，消費税相当額を控除した金額）の3%相当の金額とする

以下次ページ

	第4項 前項の方法による承諾料の決め方が，社会 経済情勢の変化により合理性を欠くよう になった場合には，その時点で，貸主と借主 が協議の上新たに決め直すものとする
地代滞納	なし
契約解除	なし
訴訟提起等	なし
特記事項	なし

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスポワール亀戸	
建物の用途	店舗，事務所，共同住宅（総戸数33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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年2月28日 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 延べ 2,038.43m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼，吹付タイル等 なし
設 備	駐車場，駐輪場，エレベーター，集合郵便受，オートロック等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	有 日本ハウズイング（株） 委託管理
管理の状況	やや劣る	
特記事項	台帳記載事項証明書によれば，昭和62年12月28日付で確認済証，平成2年2月28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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	4階(403号室)・角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	50.27㎡
	共用部分を含む現況床面積	58.67㎡
間取り	3DK	
バルコニー等	西側にあり	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備 他 なし
保守管理の状態	占有者によれば、現状使用は可能であるが、キッチン、浴室、洗面所の水回り関連に不具合があるとのことであり、また、バルコニー扉のガラスにひび割れがある等保守管理の状態は劣る	
管理費等	管理費	13,800円(月額) (令和8年4月9日現在、以下同じ)
	修繕積立金 CATV利用料 地代 滞納額	12,980円(月額) 550円(月額) 6,964円(月額) 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	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者	R7.3.1	R7.3.1 ～ R10.2.29	120,000円	なし

占有権原は賃借権。現占有者が住宅として使用している。

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
350,000	× 58.67	× 0.20	= 4,110,000

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36年，経済的残存耐用年数約14年，観察減価率30%（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＝14年÷（36年＋14年）×（1－0.30）＝0.20（小数点第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。

<所有権>

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				
2,100,000	×1.03	× 50.81	×1.00	×54,070/1,890,460	=3,140,000

<借地権>

$$\begin{aligned}
 & \text{(標準画地価格)} \quad \text{(個別格差)} \quad \text{(地積)} \quad \text{(建付減価)} \quad \text{(準共有持分)} \\
 & 2,100,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1.03 \times 301.42\text{m}^2 \times 1.0 \times 54,070/1,890,460 \\
 & \text{(借地権割合)} \quad \text{(譲渡承諾料)} \\
 & \times 0.8 \times (1-0.04) = 14,320,000\text{円}
 \end{aligned}$$

※借地権割合を80%と判定した。

※譲渡承諾料については、土地賃貸借契約書の記載内容及び建物価格を考慮し、4%と判定した。

$$\text{敷地権価格の合計額} \quad 3,140,000\text{円} + 14,320,000\text{円} = 17,460,000\text{円}$$

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。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5-5

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,920,000\text{円}/\text{m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/150 = 2,100,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{aligned}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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、行政的条件等で劣る。

イ 個別格差：二方路 +3%

ウ 地積：所有権及び借地権部分とも登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記録及び土地賃貸借契約書記載による。

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
(4,110,000)	+17,460,000)	× 1.20	× 0.98	× 1.00	=25,370,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②

ウ 価格補正：周辺地域における同種・同規模のマンションの取引事例，売却希望事例等を考慮した。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.98(対象=4階・基準階=6階)

位置別等修正・・・1.00(必要なし，角部屋標準)

その他・・・なし

相乗積 $0.98 \times 1.00 = 0.98$ (小数点第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り、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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ため、必ずしも想定した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年日期末復帰価格※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) 1,861,582 (10.2%)	(円) 880,672	(%) 4.6	(円) 18,570,692	0.8788	(円) 16,319,924 (89.8%)	(円) 18,180,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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年日期末復帰価格：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、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、昨今のマンション価格の高騰に対し、賃料水準が追いついていないいわゆる「賃料の遅効性」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現状の利用状況等を勘案の上、積算価格を重視し、収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積算価格	25,370,000円
② 収益価格	18,180,000円
③ 調整後の価格	24,650,000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 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) オ	評価額 (円) カ
24,650,000	×1.00	×0.80	×1.00		=19,720,000

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：譲渡承諾料の金額が明確でないこと等を含めた、「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5-5）

所 在：江東区亀戸5丁目2番「亀戸5-2-1」

価 格：2,920,000円/㎡

位 置：JR・総武本線等「亀戸」駅より道路距離150mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：91㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側23m都道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率70%)

防火地域

地域の概要：中高層ビル，小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

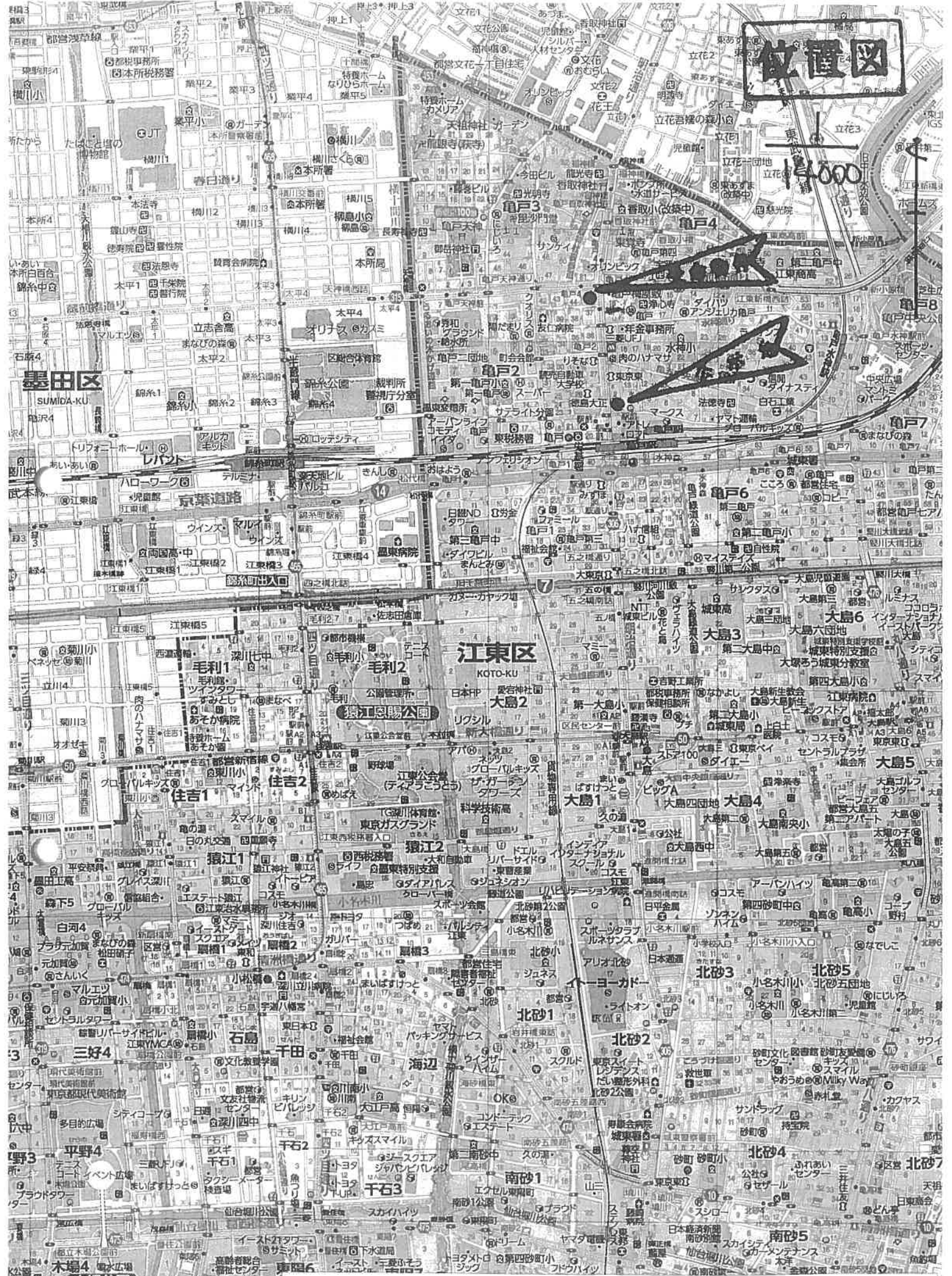
以 上

令和8年5月12日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

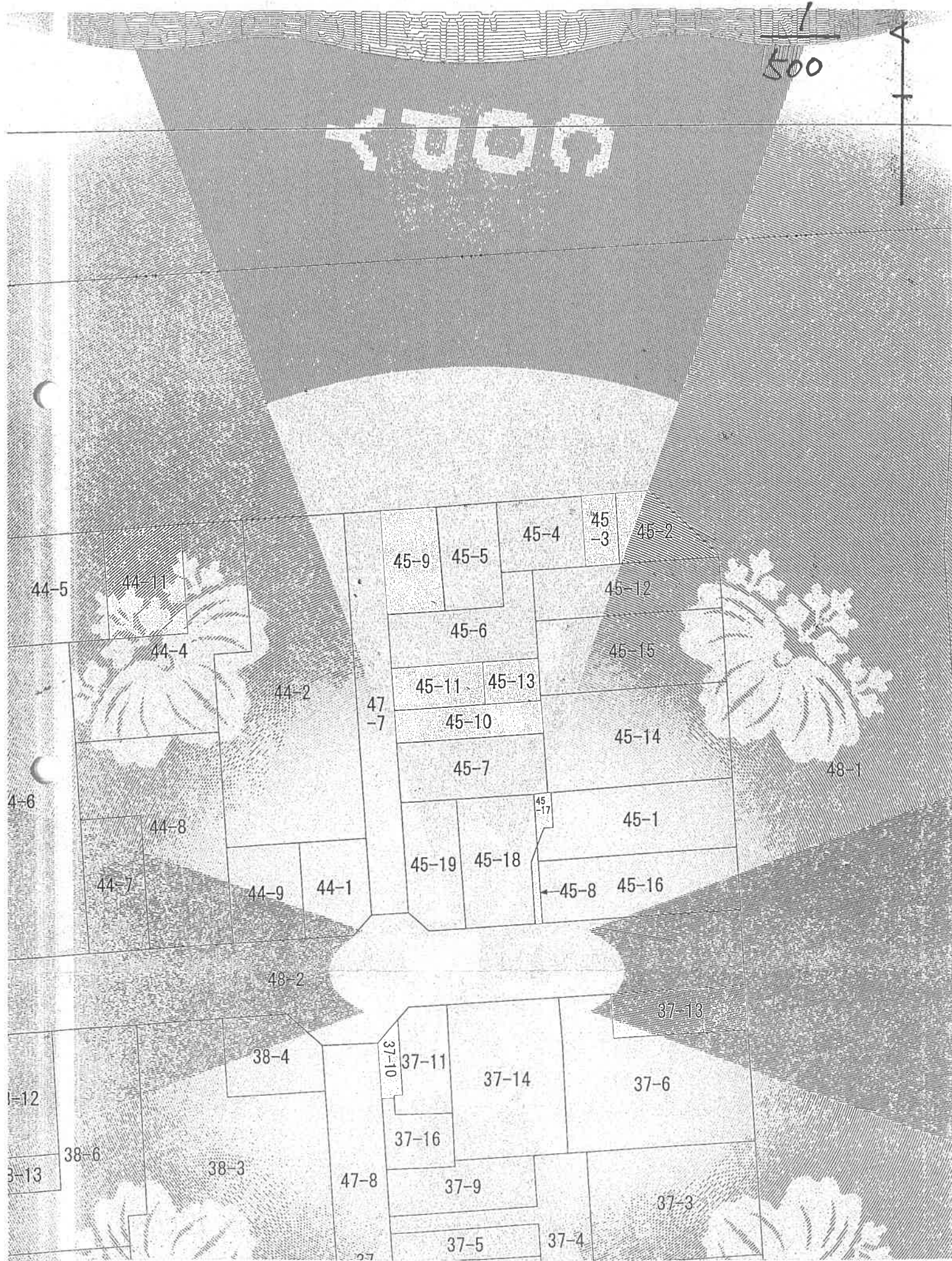
位置図



昭文社 東京都区分地図 『江東区』 2022年5版

公 図 写

500



登記年月日 平成29年7月28日

各階平面図

建物図面

所在地 東京都港区芝浦4丁目4番地4-45番地

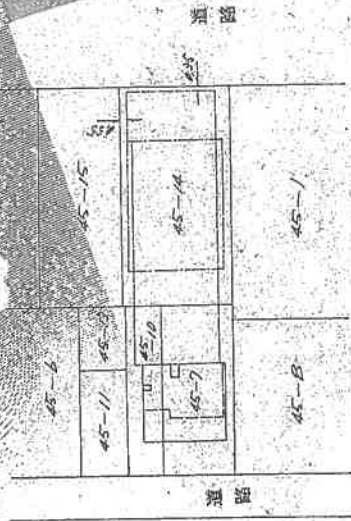
物件名称 東京都港区芝浦4丁目4番地4-45番地



6.85 x 7.57 - 1.10 x 0.05 - 4.48 x 0.72
— 50.27 m² —

建物の存する部分

建物番号 403



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

縮尺 1/250

建物名称

縮尺 1/500

23.5

コピー