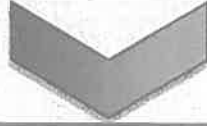


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所民事第 21 部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から<br>令和 8 年 8 月 31 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<br>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 7 月 29 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7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 20,000,000<br>16,000,000 |          | 4,000,000  | 63,248   | 13,552   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 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 6 1 4

建物の名称 6 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 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 8 年 6 月 22 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 10 年 3 月 20 日まで

賃 料 月額 98,550 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。

転々借人株式会社リロケーション・ジャパンと社宅代行契約を締結して

いる SMBC 日興証券株式会社が占有している。

---

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。



\*11\*

## 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614

建物の名称 614

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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



令和8年（ケ）第99号  
令和8年4月24日受理  
令和8年6月8日提出  
（評価人 海野弘昭）

## 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 6 1 4

建物の名称 6 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 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25-614号 THE PREMIUM CUBE G 潮見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |
| 建 物                 | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |
| 種類、構造及び<br>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<br>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;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div>                   |                                                  |
| 占有者及び<br>占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅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                                                                                                                                                                                                 |                                                  |
| 管理費等の状況             | 管理費 7,940円<br>修繕積立金 3,580円<br>以上、いずれも月額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 令和8年5月11日現在 滞納がある<br>令和8年4月分～令和8年5月分<br>計23,040円 |
| 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(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<br><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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| その他の事項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| 執行官保管の<br>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;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> |                                                  |
| 敷地権以外の土地<br>(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<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<br>現在の契約                     | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                     | 特約等<br>その他の陳述等 等<br>執行官の意見                                                                                                     |
| 1        | 全部<br>株式会社ヴェ<br>リタス・イン<br>ベストメント                        | <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 | R元・7・31<br>自R8・3・21<br>至R10・3・20  | <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 | ■月 □年<br>98,550 円<br>□敷 □保<br>(なし)            | 次のとおり、株式会社ア<br>ンビションDXホールデ<br>ィングスに転貸してい<br>る。                                                                                 |
| 1        | 全部<br>株式会社アン<br>ビションDX<br>ホールディン<br>グス                  | <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 | H31・3・21<br>自R8・3・21<br>至R10・3・20 | <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 checked="" type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | ■月 □年<br>104,025 円<br>(共益費込)<br>□敷 □保<br>(なし) | 次のとおり、株式会社リ<br>ロケーション・ジャパ<br>ンに転々貸している。                                                                                        |
| 1        | 全部<br>株式会社リロ<br>ケーション・<br>ジャパン                          | <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 | R8・4・30<br>自R8・4・30<br>至R10・4・29  | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input checked="" 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            | ■月 □年<br>120,000 円<br>■敷 □保<br>120,000 円      | 株式会社アンビションD<br>Xホールディングスから<br>転々借している。賃料の<br>他に、共益費(管理費)<br>として月額15,000 円の<br>支払あり。社宅代行契約<br>に基づきSMBC日興証<br>券株式会社に使用させて<br>いる。 |
| 1        | 全部<br>SMBC日興<br>証券株式会社                                  | <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 | . .<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 checked="" 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            | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>円                      | 株式会社リロケーシ<br>ョン・ジャパンとの社宅代<br>行契約に基づいて、社宅<br>として従業員のAを居住<br>させている(本件建物に<br>関する個別の契約ではな<br>い。)                                   |
|          | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input 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            | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>円                      |                                                                                                                                |
|          | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input 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            | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| B (転々借人の担当者)      | 私は株式会社リロケーション・ジャパンの担当者です。本件建物は、当社が株式会社アンビションDXホールディングスから借り受けています。そして、当社との社宅代行契約に基づきSMBC日興証券株式会社が同社の従業員を居住させています。<br>(令和8年5月12日電話聴取)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A (入居者)           | 本件建物は私が勤務する会社の社宅として、私が入居しています。<br>(令和8年5月14日面接聴取)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C (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第三者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。<br>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7月31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。<br>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。 |
| D (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7月31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。<br>(以上、令和8年6月5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、株式会社リロケーション・ジャパンから、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、占有関係照会書を送付（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、株式会社アンビションDXホールディングスから株式会社リロケーション・ジャパンが転々借し、同社との社宅代行契約に基づきSMBC日興証券株式会社が占有しているものと認めた（SMBC日興証券株式会社は社宅として従業員のAを居住させている。契約の経緯等につき4枚目のとおり。）。

(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)

## 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5月7日<br>11:15-11:25  | 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5月8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)、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(郵送・速達)、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(電話の上でFAX) |
| 令和8年5月12日                | 当庁     | Bに電話聴取、株式会社リロケーション・ジャパンに占有関係照会書送付(郵送・速達)                                                                   |
| 令和8年5月14日<br>11:45-11:55 | 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、Aに面接聴取                                                                      |
| 令和8年5月20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再送付(FAX)                                                                       |
| 令和8年6月1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再々送付(FAX及び郵送・速達。なお、再々送付や回答催促につき電話への録音済み。)                                      |
| 令和8年6月5日                 | 当庁     | C及びDに電話聴取                                                                                                  |
|                          |        |                                                                                                            |
|                          |        |                                                                                                            |

## (特記事項)

■ 令和8年5月14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

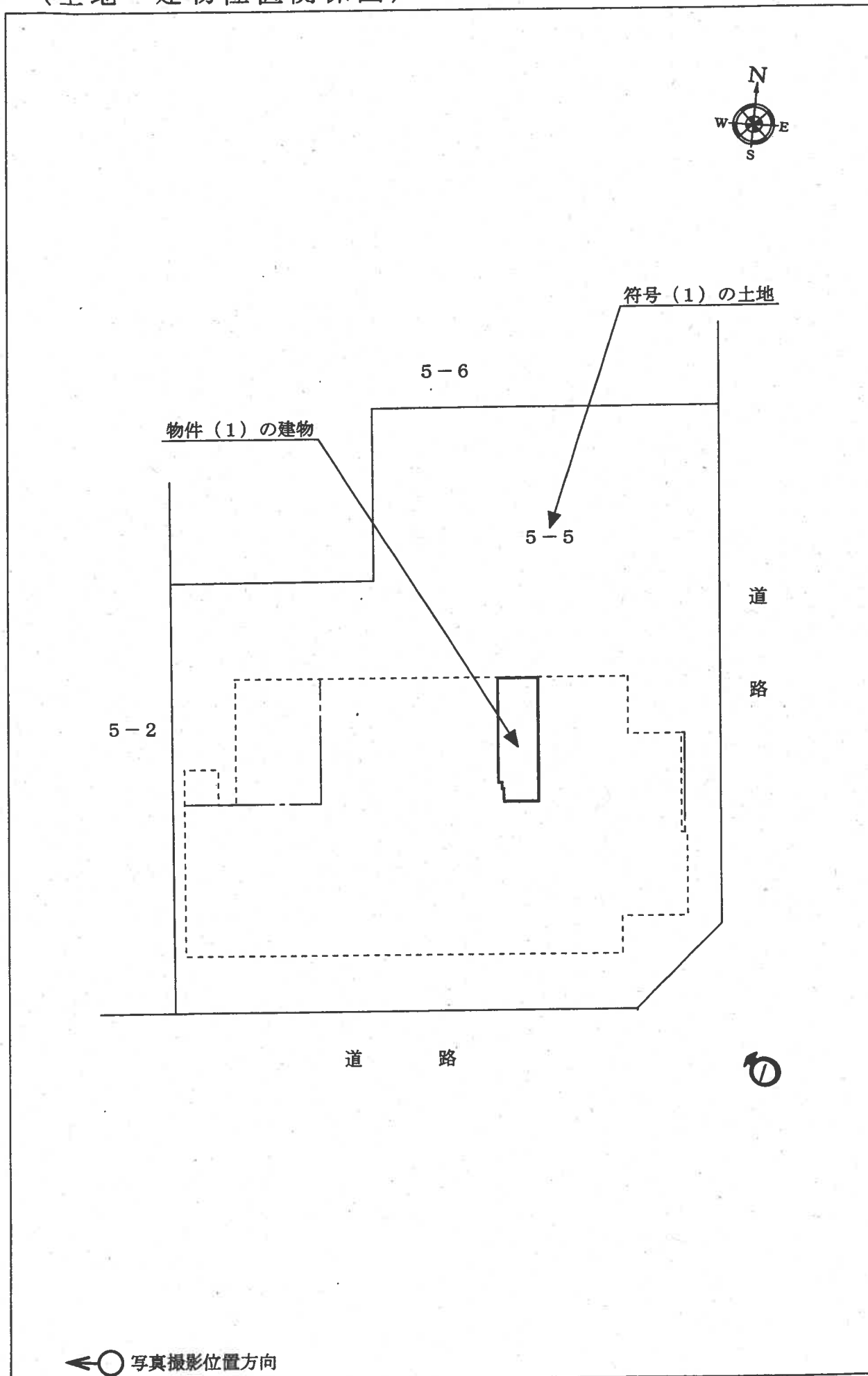
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

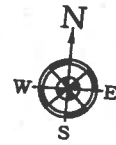
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

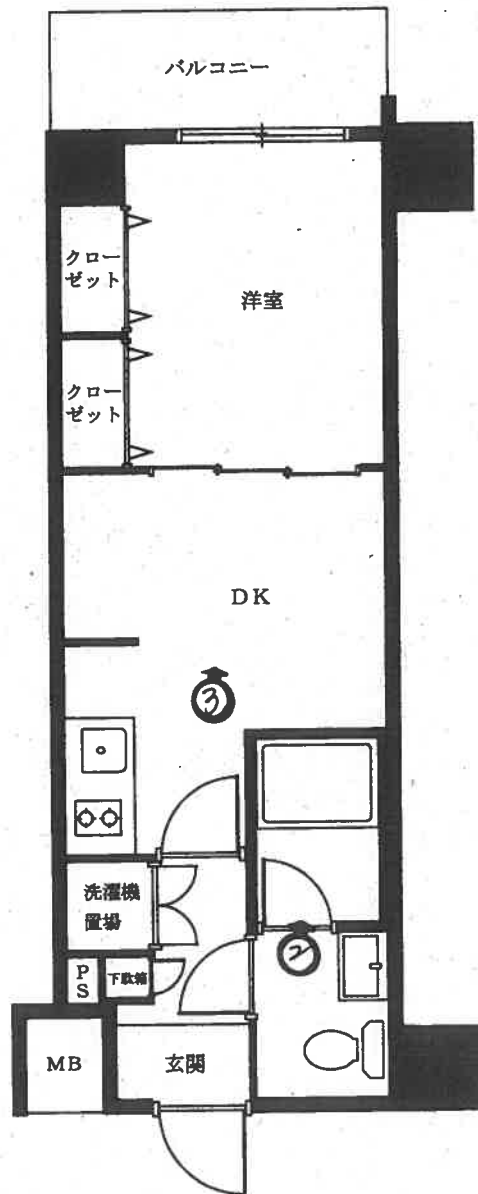
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)





(614)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



( 9 枚目 )

令和 8 年（ケ）第 99 号  
令和 8 年 5 月 14 日 現地調査  
令和 8 年 6 月 11 日 評価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額           |
|------|---------------|
| 物件1  | 金 20,000,000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 |     | <p>(住居表示)<br/>江東区潮見二丁目10番25-614号</p> <p>(マンション名、部屋番号)<br/>THE PREMIUM CUBE G 潮見、<br/>614号室</p> |
| 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614

建物の名称 614

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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等

|                                                     |                                                                                                                          |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                           | JR京葉線「潮見」駅の南方約360m(東口からの道路距離、徒歩約5分)、江東区潮見二丁目10番街区に位置する。<br>(附属資料「位置図」参照)                                                 |                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                           | 高層マンション(一部店舗付)が多く建つ中に、事業所等が混在する地域。                                                                                       |                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                 | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%(指定)<br>300%(指定)<br>準防火地域<br>・日影規制(5～3時間、測定面4m)<br>・第三種高度地区<br>・景観計画：臨海景観基本軸 |
| 画 地 条 件                                             | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                  | 1,359.40㎡<br>やや不整形<br>南側約32m・最大約41m<br>ほぼ平坦<br>特になし                                               |
| 接面道路の状況等                                            | 南側幅員約15m舗装公衆用道路<br>(特別区道江437号、建築基準法第42条1項1号)<br>東側幅員約15m舗装公衆用道路<br>(特別区道江437号、建築基準法第42条1項1号及び第42条1項5号)<br>に、ほぼ等高に接面する角地。 |                                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                            | 後記の区分所有建物の敷地等となっている。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<br>(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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                | あり<br>あり<br>あり                                                                                    |
| 敷 地 権 の 表 示                                         | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                         | 所有権<br>404,853分の2,562                                                                             |
| 特 記 事 項                                             | 江東区水害ハザードマップによると、内水及び高潮の浸水想定情報がある。                                                                                       |                                                                                                   |

## 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<br>経済的残存耐用年<br>数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                  | 平成31年3月1日新築<br>約7年<br>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 4,876.97 m <sup>2</sup>                       |                                  |
| 仕 様                     | 外 壁<br>そ の 他                                                      | タイル張等<br>特になし                    |
| 設 備 等                   | エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置き場、オートロックシステム、宅配ボックス、集合郵便受け、ゴミ置き場等             |                                  |
| 建物の品等                   | やや優る                                                              |                                  |
| 管理の形態等                  | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                     | あり<br>株式会社ヴェリタス・インベストメント<br>委託管理 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                |                                  |
| 特 記 事 項                 | 江東区役所で当該マンションの建築計画概要書を取得し、建築確認及び完了検査が行われ、確認済証及び検査済証が交付されたことを確認した。 |                                  |

(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                  | 6階部分 (614号室) : 中間部屋<br>主要開口部の方位 : 北向き                         |                                                                       |
| 床 面 積                | 専 有 面 積                                                       | 23.39 m <sup>2</sup>                                                  |
|                      | 共用部分を含む<br>現 況 床 面 積                                          | 30.88 m <sup>2</sup>                                                  |
| 間 取 り                | 1DK                                                           |                                                                       |
| バルコニー等               | 北側に一面あり                                                       |                                                                       |
| 仕 様                  | 天井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                | ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>ビニールクロス貼等<br>キッチン、浴室、トイレ等<br>洗面台とトイレは同室となっている |
| 保守管理の状態              | 普通 (室内はきれいに使用されている。占有者Aによると、入居したばかりであり、雨漏りや設備の不具合はないとのことである。) |                                                                       |
| 管 理 費 等              | 管 理 費                                                         | 7,940 円 (月額)                                                          |
|                      | 修 繕 積 立 金                                                     | 3,580 円 (月額)                                                          |
|                      | そ の 他                                                         | なし                                                                    |
|                      | 滞 納 額                                                         | 23,040 円<br>(令和 8 年 4 月分～5 月分)                                        |
|                      | 遅 延 損 害 金                                                     | ---                                                                   |
| 以上、令和 8 年 5 月 11 日現在 |                                                               |                                                                       |
| 専有部分の利用<br>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              | 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      | 現在の<br>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. 7. 31 | R8. 3. 21<br>～<br>R10. 3. 20 | 98,550 円            | なし                |
| 占有範囲：全部<br>占有権原：賃借権<br>占有状況：所有者から(株)ヴェリタス・インベストメントが賃借し、(株)アンビションDXホールディングスに転貸している。<br>更新種別：自動更新                                                  |                     |            |                              |                     |                   |
| (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 | R8. 3. 21<br>～<br>R10. 3. 20 | 104,025 円<br>(共益費込) | なし                |
| 占有範囲：全部<br>占有権原：転借権<br>占有状況：(株)ヴェリタス・インベストメントから(株)アンビションDXホールディングスが転借し、(株)リロケーション・ジャパンに転々貸している。<br>更新種別：自動更新                                     |                     |            |                              |                     |                   |
| (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     | R8. 4. 30  | R8. 4. 30<br>～<br>R10. 4. 29 | 120,000 円           | 120,000 円<br>(敷金) |
| 占有範囲：全部<br>占有権原：転々借権<br>占有状況：(株)アンビションDXホールディングスから(株)リロケーション・ジャパンが転々借し、SMB C日興証券(株)に社宅代行契約に基づき使用させている。<br>その他：賃料の他に、共益費(管理費)として月額 15,000 円の支払あり。 |                     |            |                              |                     |                   |
| (株)リロケーション・ジャパン                                                                                                                                  | SMB C日興証券(株)        | ---        | ---                          | ---                 | ---               |
| 占有範囲：全部<br>占有状況：(株)リロケーション・ジャパンとの社宅代行契約に基づいてSMB C日興証券(株)が占有し、社宅(居宅)として従業員Aを居住させている。<br>本件建物に関する個別の契約ではない。                                        |                     |            |                              |                     |                   |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 548,000          | ×30.88         | ×0.82    | =13,880,000   |

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、観察減価率5% (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)×(1－0.05)＝0.82 (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<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権の割合         | 敷地権価格<br>(円) |
|-------------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |            |          |                |              |
| 766,000           | ×1.26     | ×1,359.40  | ×1.00    | ×2,562/404,853 | =8,300,000   |

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。

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)

$$694,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/96 = 766,000 \text{ 円/㎡}$$

(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推定変動率である。

標 準 化 補 正：必要なし

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が劣ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：角地及び面大增価を考慮した。なお、形状はマンション敷地としては標準的であり、減価はないものと判断した。

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)<br>ア  | 敷地権価格 (円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格 (円)<br>カ  |
|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| (13, 880, 000) | + 8, 300, 000) | × 1. 20       | × 1. 01       | × 1. 00         | = 26, 880, 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：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…1. 01（対象＝6階・基準階＝5階）

位置別等修正…1. 00（方位は北のため格差なし）

その他…1. 00（なし）

相乗積  $1. 01 \times 1. 00 \times 1. 00 = 1. 01$ （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なので、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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア    | 正味復帰価格の現価              |                              |                                          |                                        |                                     | DCF法による<br>価格<br><br>ア+カ<br>キ      |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                    | 4年目の<br>有効純収益<br><br>イ | 最 終<br>還 元<br>利 回 り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br><br>エ | 複 利<br>現価率<br>※2<br>( 3.6 % )<br><br>オ | 正味復帰価格<br>現価<br>エ×オ<br>カ            |                                    |
| (円)<br>2,689,370<br><br>( 11.2 % ) | (円)<br>928,111         | (%)<br>3.8                   | (円)<br>23,691,254                        | 0.8993                                 | (円)<br>21,305,545<br><br>( 88.8 % ) | (円)<br>23,990,000<br><br>( 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

$$\frac{1}{(1 + 3.6\%)^3} = 0.8993 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

両価格はやや開差が生じた。

本件は駅に近い1DKのマンションで、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着している収益物件であることから、収益価格を重視し積算価格と比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|           |             |
|-----------|-------------|
| ① 積 算 価 格 | 26,880,000円 |
| ② 収 益 価 格 | 23,990,000円 |
| ③ 調整後の価格  | 25,000,000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<br>の 価 格<br>(円)<br>ア | 市 場 性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 25,000,000                 | ×1.00             | ×0.80            | ×1.00                 | - 0                         | = 20,000,000      |

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。本件は微小につき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：694,000円／㎡

位 置：「辰巳」駅より道路距離約750mに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：1,618㎡

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

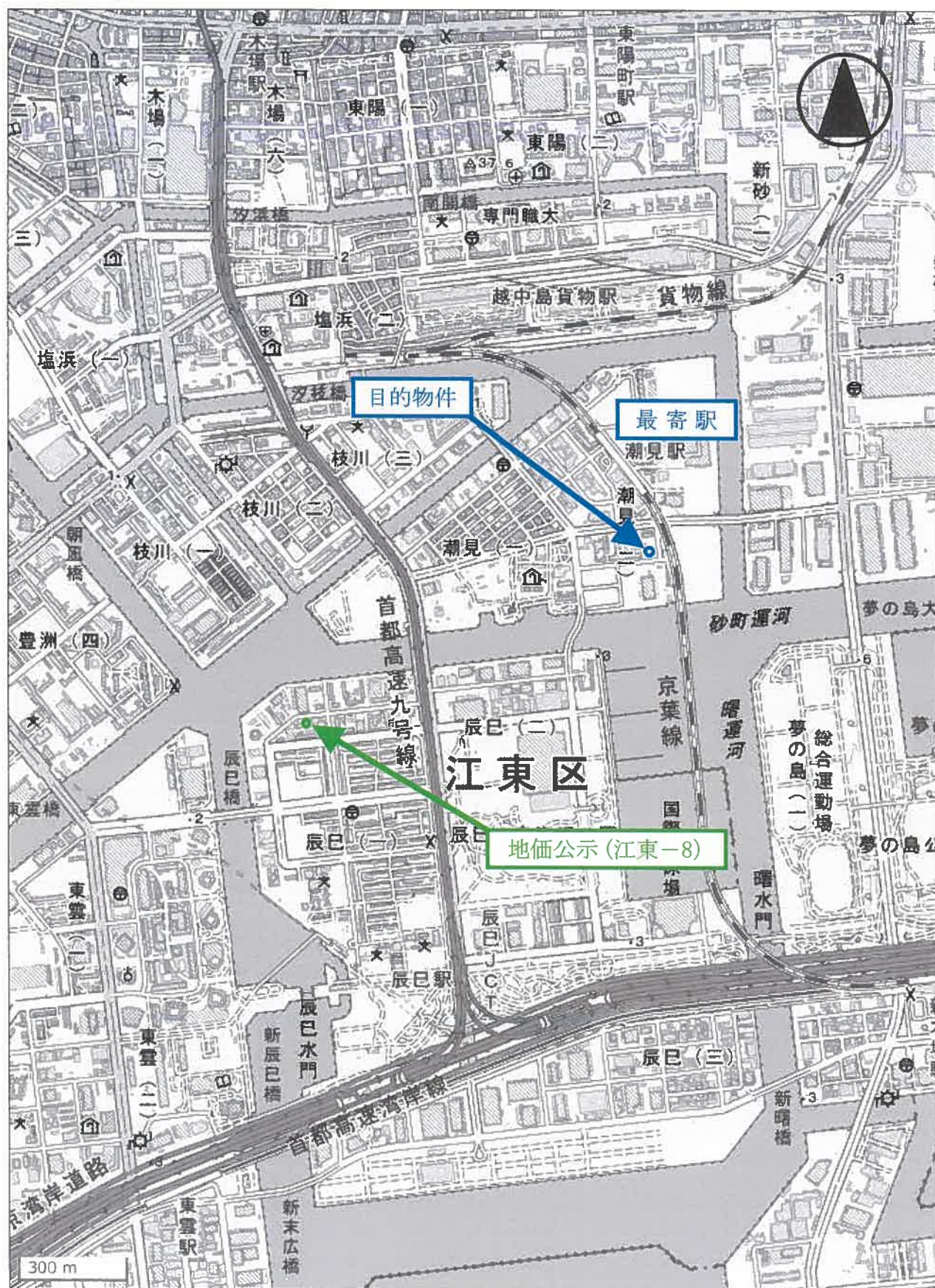
建物図面・各階平面図写

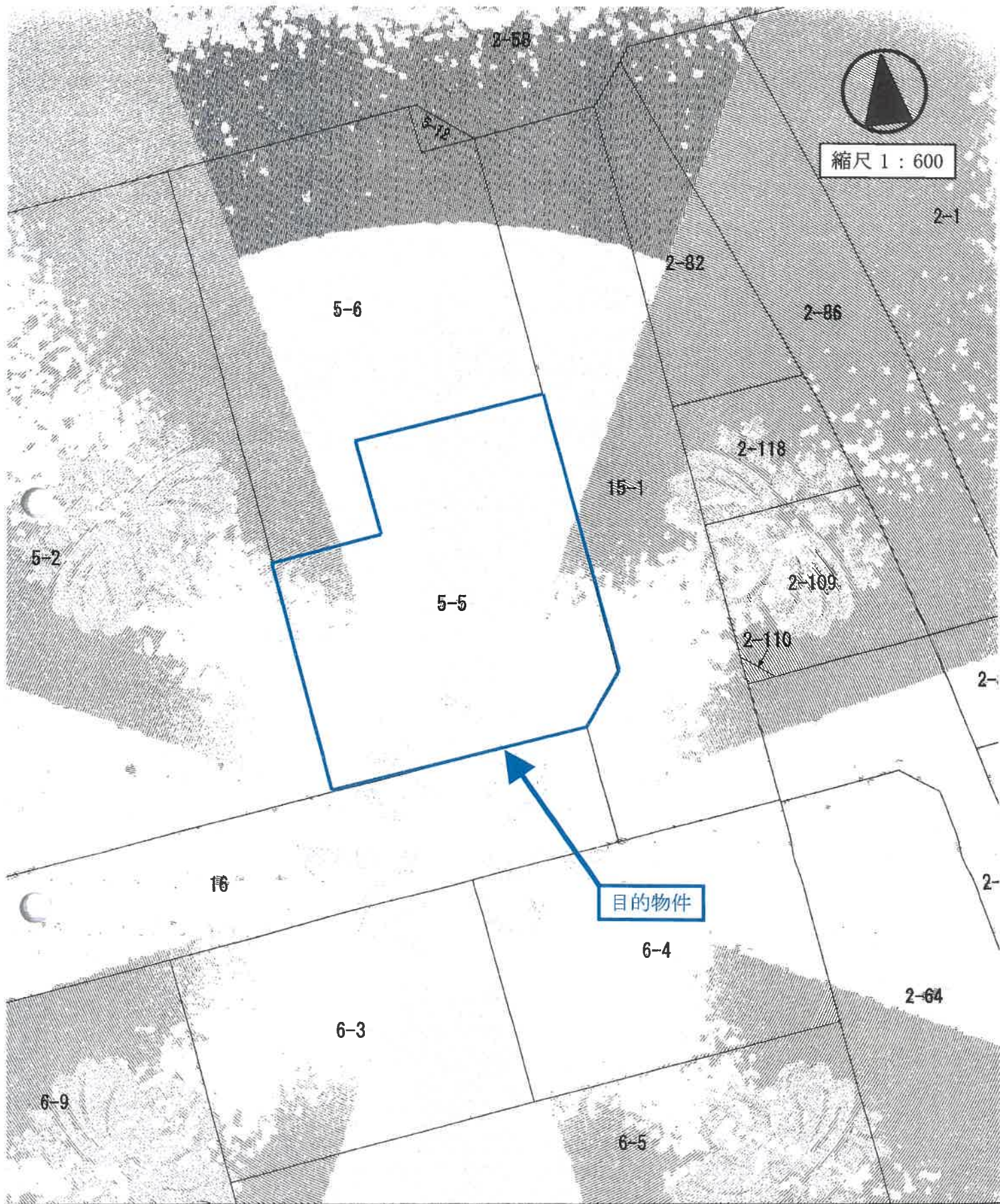
以 上

令和8年6月12日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 ㊞





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  
る位置及び形状の概略を記載した図面です。

|          |       |
|----------|-------|
| 地番<br>区域 | 潮見2丁目 |
| 公 図 写    |       |

各階平面図

建物図面

家屋番号 湖見二丁目5番5の014

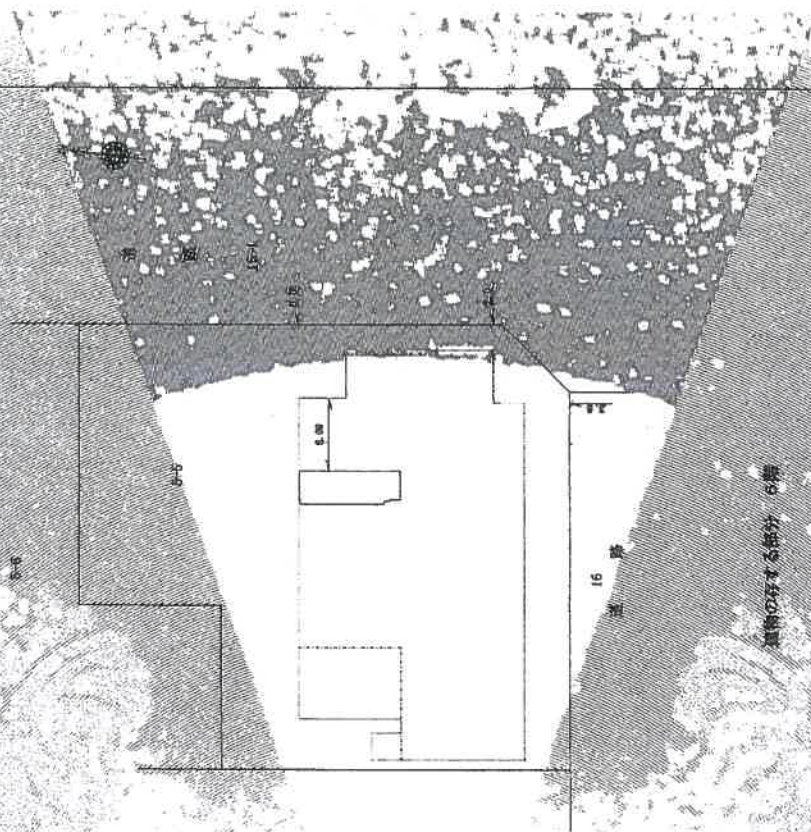
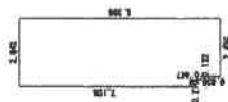
建物の所在 江東区湖見二丁目5番地5

求積表

|               |   |            |
|---------------|---|------------|
| 2.842 x 7.108 | = | 20.2009360 |
| 2.572 x 0.447 | = | 1.1498840  |
| 2.450 x 0.835 | = | 2.0457500  |

計 23.3963700

床面積 23.39 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小