

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 9月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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10月29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,680,000 10,944,000		2,736,000	53,729	11,512

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸四丁目46番地10

建物の名称 ARTESSIMO SIRIUS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸四丁目46番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.99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 江東区亀戸四丁目46番10

地 目 宅地

地 積 491.32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 188252分の2580



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 株式会社ライブズナビ

期 限 令和11年12月31日まで

賃 料 月額81,000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。

転借人株式会社ステージプランナーからの転々借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



11

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 江東区亀戸四丁目46番地10

建物の名称 ARTESSIMO SIRIUS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸四丁目46番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.99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 江東区亀戸四丁目46番10

地 目 宅地

地 積 491.32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 188252分の2580



令和8年（ケ）第156号
令和8年7月16日受理
令和8年8月24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 江東区亀戸四丁目46番地10

建物の名称 ARTESSIMO SIRIUS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸四丁目46番10の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.99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 江東区亀戸四丁目46番10

地 目 宅地

地 積 491.32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 188252分の2580



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		江東区亀戸四丁目46番15-407号 ARTESSIMO SIRIUS	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管 理 費 修繕積立金	7,700円 3,230円 以上、いずれも月額	令和8年6月30日現在 滞納はない
管理費等照会先	株式会社G&G Community		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

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

(占有関係用 (多占))

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 株式会社ライブズナビ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・19 自R7・1・1 至R11・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 81,000 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、株式会社ステージプランナーに転貸している。株式会社ライブズナビは、株式会社ライブズの地位を承継したものである。
1	全部 株式会社ステージプランナー	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・12・19 自R7・1・1 至R11・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 84,405 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、Aに転々貸している。
1	全部 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・1・16 自R7・1・16 至R9・1・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 82,500 円 ■敷 □保 82,500 円	株式会社ステージプランナーから転々借している。賃料の他に、管理・共益費として月額8,000円の支払あり。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者)	本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は、回答書及び契約書写し等（最初の契約書につき原本提示）のとおりです。 (令和8年7月31日面接聴取)
B (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社ライブズナビの担当者です。本件建物はもともと所有者から株式会社ライブズが賃借し、同社が株式会社ステージプランナーに転貸していたところ、株式会社ライブズの地位を当社が承継したものです。承継は令和元年12月であり、所有者との関係では提出した区分建物賃貸借契約回答通知書写しによって同意を得ています。株式会社ライブズと当社は関連会社であり、承継についての本件建物の個別の書面は作成していません。よって、現在は所有者から当社が賃借し、当社が株式会社ステージプランナーに転貸している状況です。所有者と当社との現在の契約期間は令和7年1月1日から5年間であり、その更新契約についての契約書には所有者の署名押印等がありません（所有者に契約書（署名押印前のもの）を郵送したが、その返送がない状況である。）が、口頭で更新契約についての合意はなされています（郵送前に契約更新する旨を電話で確認済み。）。
C (申立債権者の従業員)	私は申立債権者である日本債権回収株式会社の従業員です。本件の抵当権設定登記（平成26年12月19日）時における融資の目的は、賃貸用・収益物件の購入資金になりますが、その当時における本件建物の占有関係等に関する情報は有していません。（以上、令和8年8月20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 本件建物の占有調査について、所有者、株式会社ライブズナビ、株式会社ステージプランナー及び占有者から、それぞれ回答書等の提出があった。
- 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ライブズナビが賃借し、株式会社ライブズナビから株式会社ステージプランナーが転借し、同社から占有者のAが転々借しているものと認めた（なお、株式会社ライブズナビは株式会社ライブズからその地位を承継したものである。）。

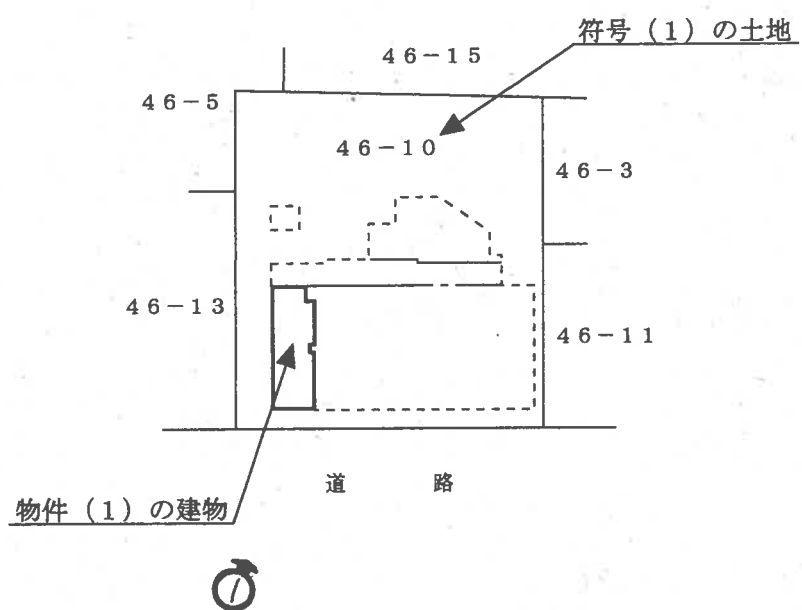
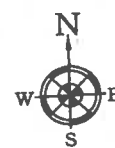
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月21日 8:55-9:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年7月22日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年7月31日 8:50-9:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和8年8月3日	当庁	株式会社ライブズナビ及び株式会社ステージプランナーに占有関係照会書送付 (FAX)
令和8年8月20日	当庁	B及びCに電話聴取

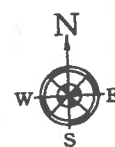
(特記事項)

■ 令和8年7月31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。

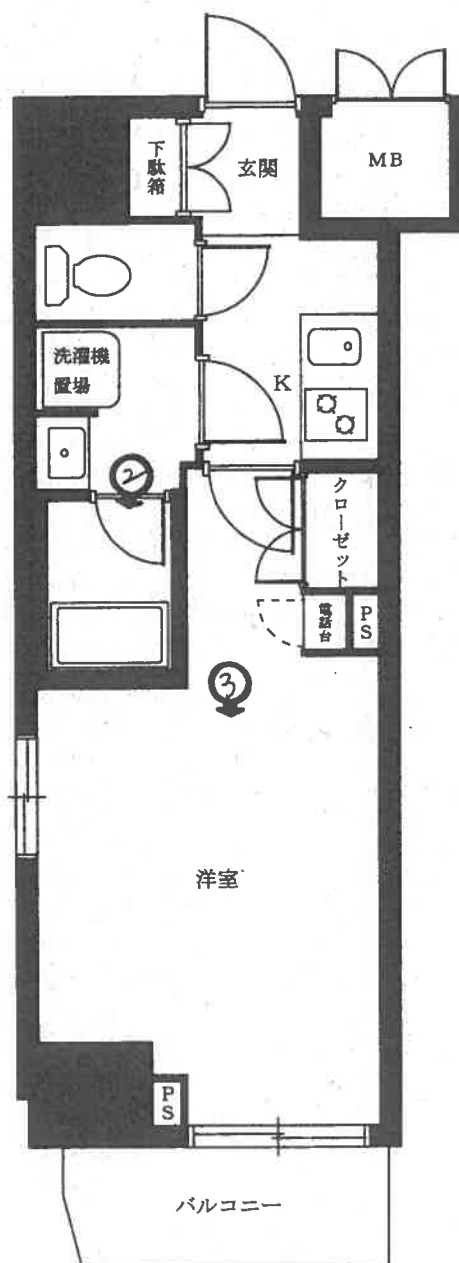
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。





(407)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和8年(ケ)第156号
令和8年7月31日現地調査
令和8年8月26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 13,680,000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4丁目46番15号 (マンション名：部屋番号) ARTESSIMO SIR IUS：407号室
番号	特 記 事 項		
	な し。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸四丁目46番地10
建物の名称 ARTESSIMO SIRIUS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸四丁目46番10の407
建物の名称 407
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 22.99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 江東区亀戸四丁目46番10
地 目 宅地
地 積 491.32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 188252分の2580

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	東武・亀戸線「亀戸水神」駅の北西方約400m(道路距離・徒歩約5分), JR・総武線等「亀戸」駅の北東方約850m(同・同約11分), 江東区亀戸4丁目46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, マンション, 事業所, 店舗等が建ち並ぶ地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60%(指定) 400%(指定) 防火地域 第2種特別工業地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地: 491.32㎡ ほぼ長方形 附属資料「地積測量図写」参照 約21m・約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約28m都道・蔵前橋通り(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地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 188,252分の2,580
特 記 事 項	江東区の水害ハザードマップによれば, 洪水・高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ARTESSIMO SIRIUS	
建物の用途	共同住宅(総戸数73戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成26年9月12日
	経過年数	約12年
	経済的残存耐用年数	約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建，延床面積2,059.98㎡	
仕 様	外 壁	タイル貼，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，オートロック，エレベーター，集合ポスト 宅配ボックス，ゴミ置場，管理人室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	(株)G & G C o m m u n i t y
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば，平成25年2月27日付で確認済証，平成26年9月16日付で検査済証の交付を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	4階(407号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.99㎡
	共用部分を含む	28.16㎡
	現 況 床 面 積	
間 取 り	1K	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼，合板等 フローリング，塩ビシート等 ビニールクロス貼，合板等 ユニットバス，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,700円(月額) 令和8年6月30日現在，以下同じ
	修 繕 積 立 金	3,230円(月額)
	滞 納 額	なし
専有部分の利用状況等	次ページ<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株) ライブズナビ	H26. 12. 19	R7. 1. 1 } R11. 12. 31	81,000円	なし
○占有権原は賃借権。 ○(株) ライブズナビは、(株) ライブズの地位を承継したものである。 ○(株) ステージプランナーに転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株) ライブズナビ	(株) ステージプランナー	H26. 12. 19	R7. 1. 1 } R11. 12. 31	84,405円	なし
○占有権原は転借権。 ○現占有者に転々貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株) ステージプランナー	現占有者	H27. 1. 16	R7. 1. 16 } R9. 1. 15	82,500円	82,500円 (敷金)
○占有権原は転々借権。 ○現占有者が居宅として使用している。 ○別途、管理・共益費として月額8,000円の支払いあり。					

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
450,000	× 28.16	× 0.66	= 8,360,000

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附属建物を含む現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約12年，経済的残存耐用年数約33年，観察減価率10%（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 = 33年 ÷ (12年 + 33年) × (1 - 0.10) = 0.66 (小数第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
906,000	×1.00	× 491.32	×1.00	× 2,580/188,252	=6,100,000

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

基準地 江東5-9

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$890,000\text{円}/\text{㎡} \times 112/100 \times 100/100 \times 100/110 = 906,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年7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，基準地の所在する地域に比し，交通接近条件でやや優るが，行政的条件，環境条件等で劣り，総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：格差なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ
(8,360,000	+6,100,000)	× 1.40	× 1.01	× 1.00	=20,450,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

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

エ 個別格差：階層別補正・・・0.98(対象＝対象階4階・基準階＝6階)

位置別等修正・・・1.03(角部屋等)

その他・・・なし

相乗積 $0.98 \times 1.03 = 1.01$ (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であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ エ×オ=カ	
(円) 2,065,534 (12.7%)	(円) 673,340	(%) 4.1	(円) 15,930,239	0.8916	(円) 14,203,401 (87.3%)	(円) 16,270,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

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

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

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

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

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

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

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

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、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」等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賃貸借契約の内容等を勘案の上、収益価格を標準に積算価格に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積 算 価 格	20,450,000円
② 収 益 価 格	16,270,000円
③ 調整後の価格	17,100,000円

2 評価額の判定

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

調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
17,100,000	×1.00	×0.80	×1.00		=13,680,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

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

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

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（江東5－9）

所 在：江東区亀戸2丁目7番16「亀戸2－7－7」

価 格：890,000円／㎡

位 置：JR・総武線等「亀戸」駅から道路距離950mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：103㎡

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（建蔽率80%，容積率500%）

防火地域

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

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

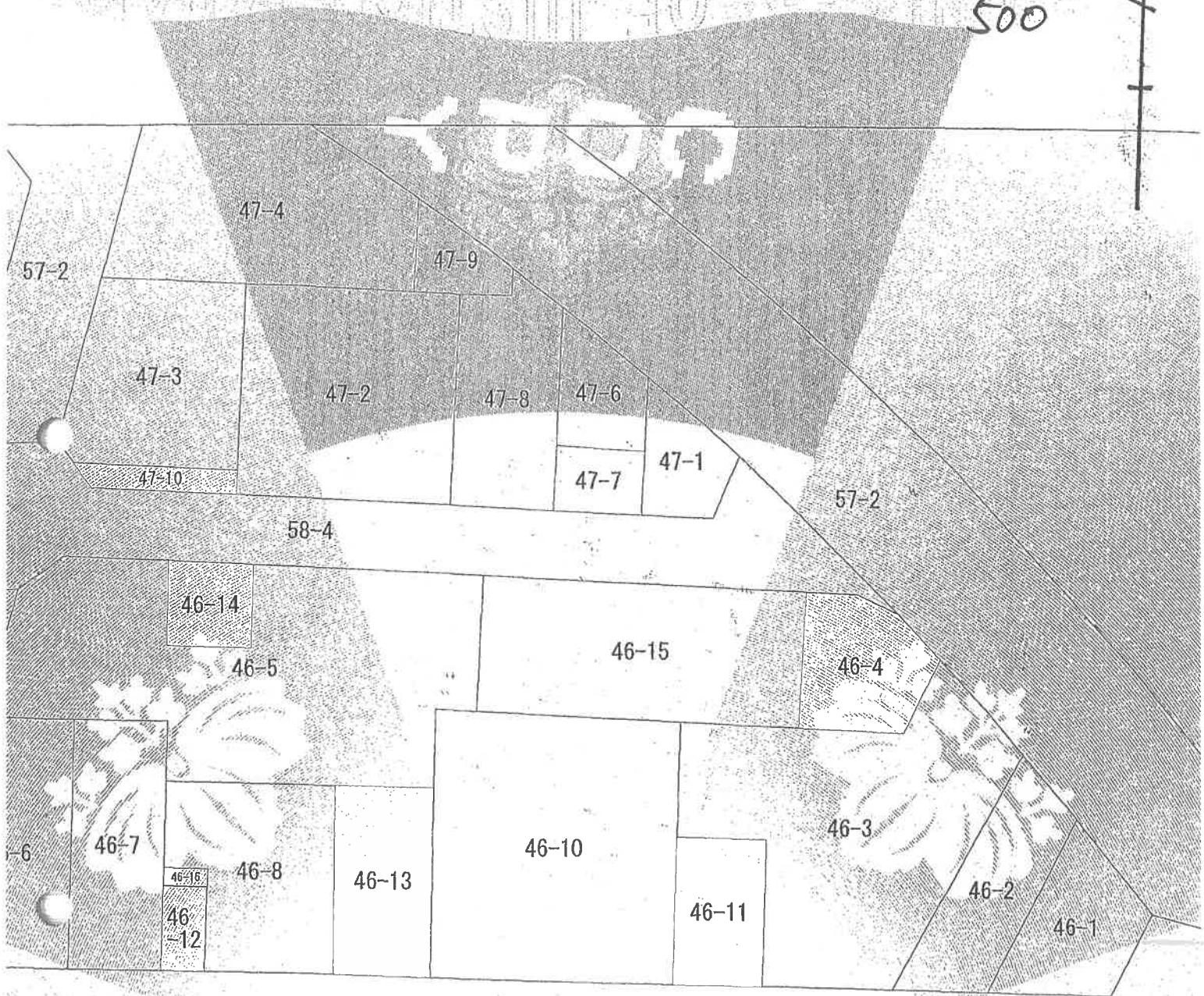
令和8年8月26日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

公 図 写

500



58-1

登記年月日：平成26年9月22日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面である。
令和8年3月18日 東京法務局豊田出張所

地積測量図

地番 46番10

土地の所在 江東区亀戸四丁目

座標点一覧表

地番	座標点	X座標	Y座標	Y座標	(Xn+1 - Xn-1) Yn
46-10	P1	-33438.610	9.261	-221.597208	
	P2	-33439.113	30.494	681.989048	
	P3	-33415.238	31.094	744.017232	
	P4	-33415.185	9.912	-221.751264	
	面積		面積	982.656808	
	地積		地積	491.3284040	
				491.32	m ²

座標点一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標	備考
P1	-33438.610	9.261	既設 (民) 金属板	①
P2	-33439.113	30.494	既設 (民) 金属板	②
P3	-33415.238	31.094	既設 (民) 金属板	③
P4	-33415.185	9.912	既設 (民) コンクリート杭	④

基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標	備考
T1	-33441.873	22.624	基準点 (民) 銅	
T2	-33442.035	9.170	基準点 (民) 銅	

測量年月日：平成26年9月5日
座標系：任意座標

本図面はA3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

58-1 (道路)

作成者

申請人

縮尺 1/250

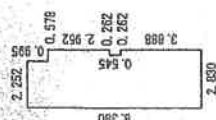
東京土地家屋調査士会 (株)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月18日 東京法務局墨田出張所

面圖
圖面
物平
建階
各

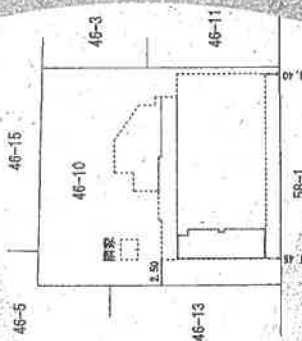
家屋番号
鶴戸四丁目
46番10の407

江東区鳥戸四丁目46番地10



求 積 表	
2.830×3.888	$= 11.003040$
2.568×0.545	$= 1.399560$
2.830×2.952	$= 8.354160$
2.252×0.995	$= 2.240740$
合 計	22.997500
床面積	22.99 m^2

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。



植物の名称 407

作者

申請人

$$\frac{1}{250}$$

銀	1/500
---	-------