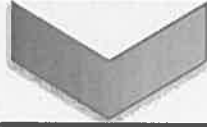


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 年 6 月 11 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 7 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 6 月 1 1 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	37,760,000 30,208,000		7,552,000	121,568	26,049
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区亀沢四丁目12番地9

建物の名称 コスモ錦糸町リベディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀沢四丁目12番9の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.96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 墨田区亀沢四丁目12番9

地 目 宅地

地 積 707.50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 243467分の6947



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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。



11

- 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 墨田区亀沢四丁目 12 番地 9

建物の名称 コスモ錦糸町リベディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀沢四丁目 12 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 65.96 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 墨田区亀沢四丁目 12 番 9

地 目 宅地

地 積 707.50 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 243467 分の 6947



令和7年(ケ)第56号
令和7年3月18日受理
令和7年4月16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 墨田区亀沢四丁目 12 番地 9

建物の名称 コスモ錦糸町リベディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀沢四丁目 12 番 9 の 705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 65.96 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 墨田区亀沢四丁目 12 番 9

地 目 宅地

地 積 707.50 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 243467 分の 6947



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (管理会社の担当者)	私は本件マンションの管理会社である大和ライフネクスト株式会社の担当者です。提出した管理費等に関する回答書には、令和7年4月3日現在で滞納金が300円ある旨記載していますが、その後、この滞納分につき口座引き落としができていますので、現時点では滞納はありません。 (令和7年4月15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
(3 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 各臨場時において、本件建物の郵便受けには所有者の名字の表示があり、郵便受けの中は所有者宛の郵便物やチラシなどでほぼいっぱい状態であった。立入調査時において、本件建物の玄関ドア前に所有者の名字の表示があり、本件建物の室内には、家具、電化製品及び衣服等が存在するとともに、所有者宛の郵便物が複数存在した。しかし、上記の郵便受けの中の状態や水道が令和6年12月23日付で供給停止になっていることなどから、現在は、本件建物につき日常的には使用されていない可能性がある（定かではない）。
- 3 本件建物の占有関係については、上記の2及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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7年4月1日 11:40-11:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年4月2日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年4月10日 12:55-13:43	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
令和7年4月15日	当庁	管理会社の担当者に電話聴取

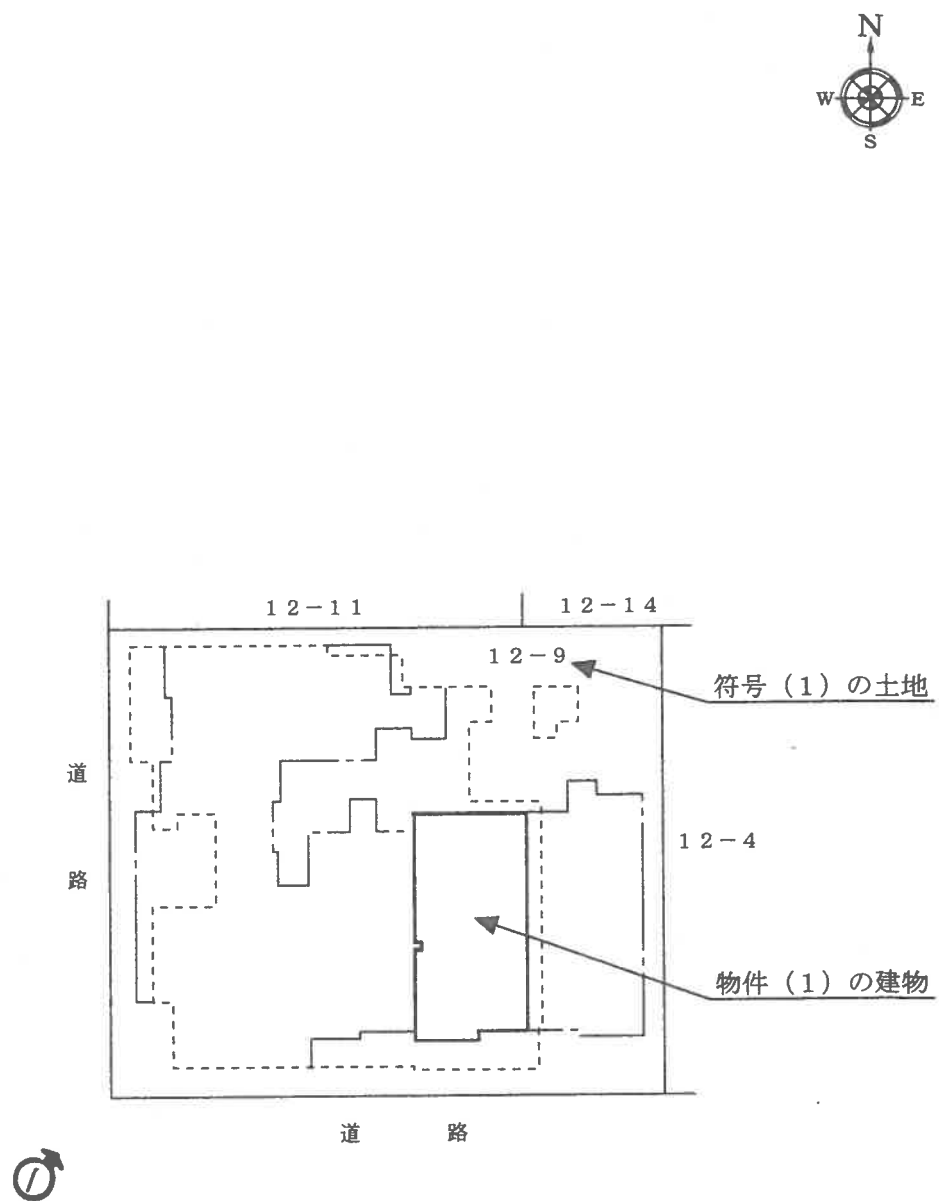
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

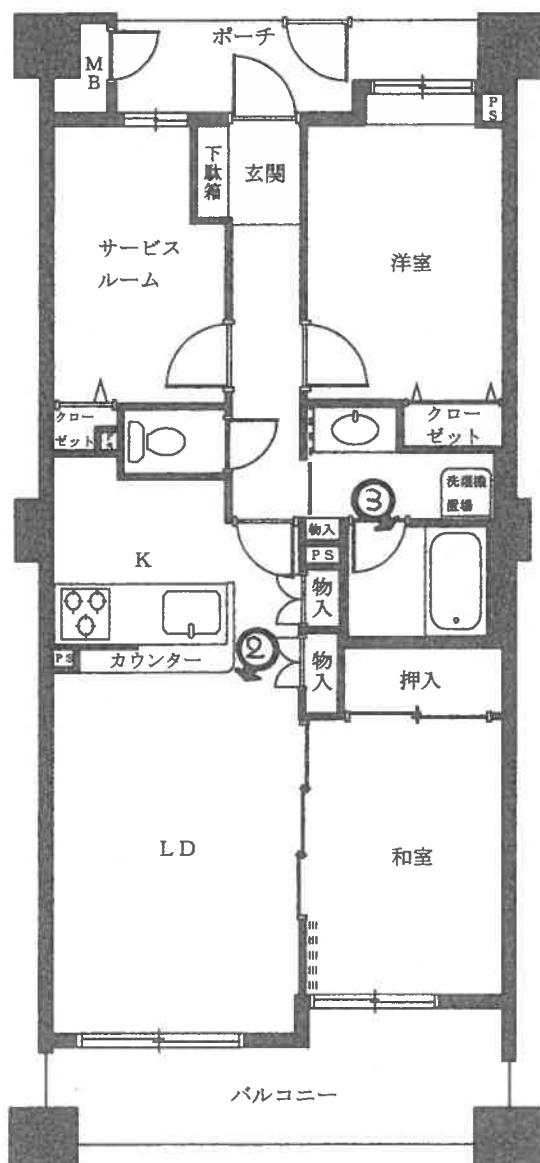
☒ 令和7年4月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)



(705)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年(ケ)第56号
令和7年4月10日現地調査
令和7年4月14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 37,760,000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) 墨田区亀沢4丁目6番1号 (マンション名：部屋番号) コスモ錦糸町リベディア ：705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 墨田区亀沢四丁目12番地9

建物の名称 コスモ錦糸町リベディア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀沢四丁目12番9の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.96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 墨田区亀沢四丁目12番9

地 目 宅地

地 積 707.50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 243467分の6947

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	J R ・ 総武本線等「錦糸町」駅の西方約650m(道路距離・徒歩約8分), 墨田区亀沢4丁目6番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションが多い中に, アパート, 一般住宅, 事業所, 作業所等が混在する地域。	
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) 300%(指定) 防火地域 ①亀沢地区地区計画 ②周知の埋蔵文化財包蔵地又は遺跡が発見 された土地に近接(100m以内)してい る土地で, 建替等に際しては試掘調査を 要する
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地: 707.50㎡ ほぼ長方形 西側間口約24m, 南側間口約29m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約11m区道, 南側幅員約8m区道に接面する角 地。両区道はともに建築基準法第42条1項1号該当。	
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 243,467分の6,947
特 記 事 項	墨田区の水害ハザードマップによると, 洪水・高潮・内水 氾濫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	コスモ錦糸町リベディア	
建物の用途	共同住宅(総戸数37戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成18年3月8日
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建，延床面積2,798.32㎡	
仕 様	外 壁	タイル，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，エレベーター，オートロック，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	大和ライフネクスト(株)
	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17年1月24日に確認済書，平成18年3月10日に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	7階(705号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	65.96㎡
	共用部分を含む	80.26㎡
	現 況 床 面 積	
間 取 り	2LDK＋サービスルーム	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、キッチン、トイレ等 なし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	12,600円(月額) 令和7年4月3日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	20,300円(月額)
	自転車置場使用料	100円(月額)
	町 会 費	300円(月額)
	滞 納 額	なし
専有部分の利用 状況等	生活道具類等があり，所有者が居宅として占有しているが， 令和6年12月23日付で水道の供給が停止しており，現在は日常的には使用されていない可能性がある。	
特 記 事 項	なし	

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
480,000	× 80.26	× 0.43	= 16,570,000

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19年、経済的残存耐用年数約31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＝31年÷(19年+31年)×(1－0.30)＝0.43(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				
744,000	×1.05	× 707.50	×1.00	× 6,947/243,467	=15,770,000

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。

公示地 墨田-3

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$650,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/90 = 744,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7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、環境条件等で優る。

イ 個別格差：角地等 +5%

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
(16,570,000	+ 15,770,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 47,990,000

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・・・1.03(対象＝対象階7階・基準階＝4階)
位置別等修正・・・1.03(方位等)
その他・・・なし

相乗積 $1.03 \times 1.03 = 1.06$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが，その潜在的な収益力を把握するために，賃貸借を想定することにより，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ので，必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 3,171,720 (9.9%)	(円) 1,583,000	(%) 4.7	(円) 32,670,426	0.8839	(円) 28,877,390 (90.1%)	(円) 32,050,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、本件建物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、新たに賃貸に供することを想定した収益価格は、低位に試算された。

これは、本件建物がファミリータイプのマンションであり、価格形成は収益性よりも居住の快適性、利便性等を中心としてなされるため、当賃貸市場では当該建物の経済価値に即応する賃料設定が困難であること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求めた。

① 積 算 価 格	47,990,000円
② 収 益 価 格	32,050,000円
③ 調整後の価格	47,200,000円

2 評価額の判定

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

調 整 後 の 価 格 (円) 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
47,200,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 37,760,000

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

地価公示価格（墨田－3）

所 在：墨田区亀沢4丁目21番20「亀沢4－22－2」

価 格：650,000円／㎡

位 置：JR・総武本線等「錦糸町」駅から道路距離800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側11m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）

防火地域

地 域 の 概 要：中高層の共同住宅，事業所等が混在する住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

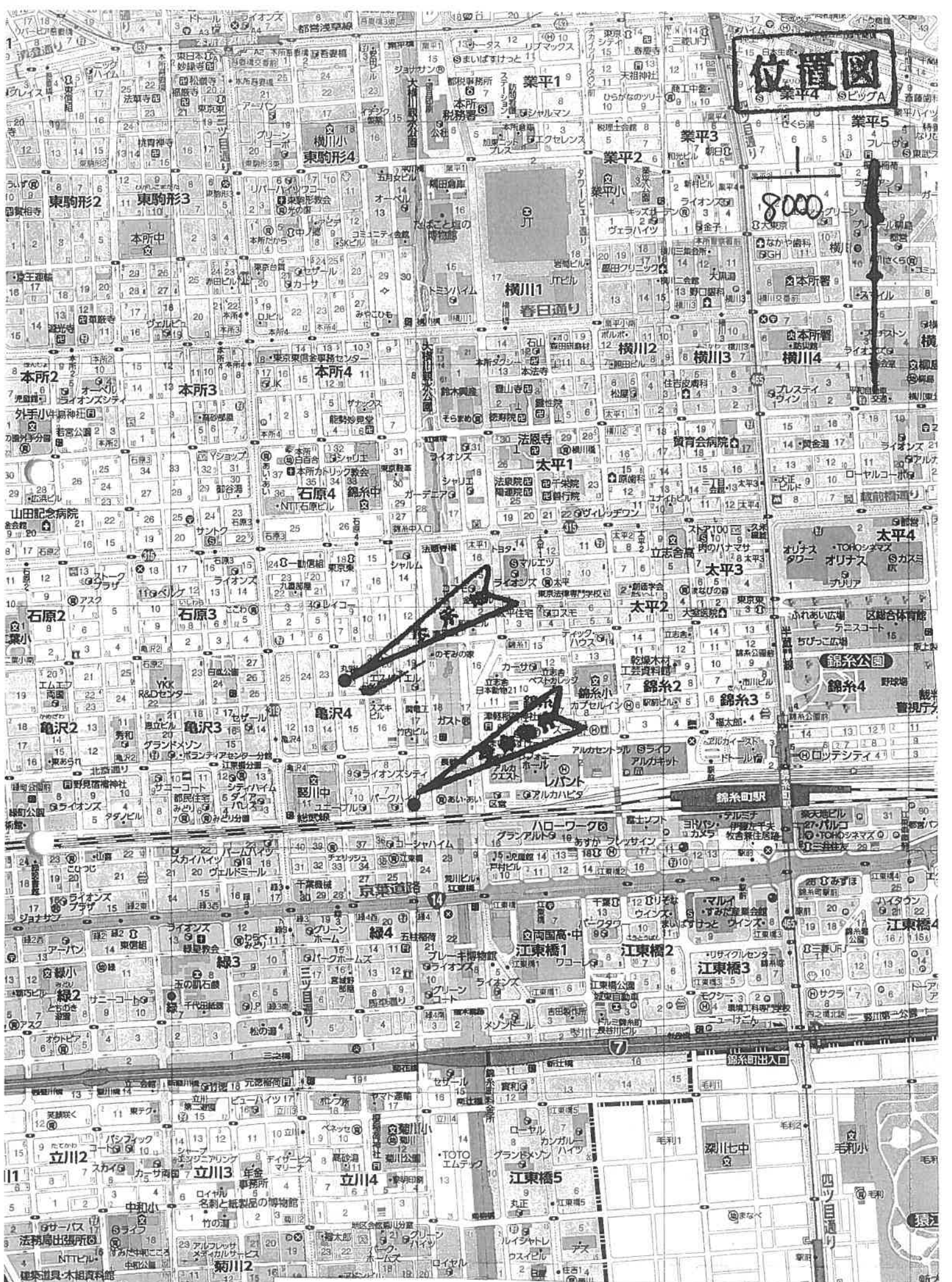
以 上

令和7年4月14日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

位置図



公図写

1
600

