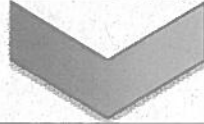


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯澤 杏奈

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4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 新宿区中落合二丁目1479番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積

1階	318.86	平方メートル
2階	316.07	平方メートル
3階	316.07	平方メートル
4階	316.07	平方メートル
5階	316.07	平方メートル
6階	316.07	平方メートル
7階	272.33	平方メートル
8階	272.33	平方メートル
9階	272.33	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中落合二丁目1479番17の41

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 40.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区中落合二丁目

地 番 1479番17

地 目 宅地

地 積 879.54平方メートル

共有者 A 持分10000分の167



- 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、BIT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 新宿区中落合二丁目1479番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	318.86平方メートル
2階	316.07平方メートル
3階	316.07平方メートル
4階	316.07平方メートル
5階	316.07平方メートル
6階	316.07平方メートル
7階	272.33平方メートル
8階	272.33平方メートル
9階	272.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中落合二丁目1479番17の41

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 40.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区中落合二丁目

地 番 1479番17

地 目 宅地

地 積 879.54平方メートル

共有者 A 持分10000分の167



令和5年(ケ)第659号
令和6年1月26日受理
令和6年2月19日提出
(評価人 岡村 淑子)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 三上照彦

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区中落合二丁目1479番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	318.86平方メートル
2階	316.07平方メートル
3階	316.07平方メートル
4階	316.07平方メートル
5階	316.07平方メートル
6階	316.07平方メートル
7階	272.33平方メートル
8階	272.33平方メートル
9階	272.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中落合二丁目1479番17の41

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 40.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区中落合二丁目

地 番 1479番17

地 目 宅地

地 積 879.54平方メートル

共有者 A 持分10000分の167



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都新宿区中落合二丁目27番18-204号 マンション中落合ガーデンア	
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"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空家状態)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 月額 14,440 円 修繕積立金 月額 9,810 円	令和6年2月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分～令和6年1月分 計 266,750 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年利15%) 計 16,756 円
管理費等照会先	国土管理㈱	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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)

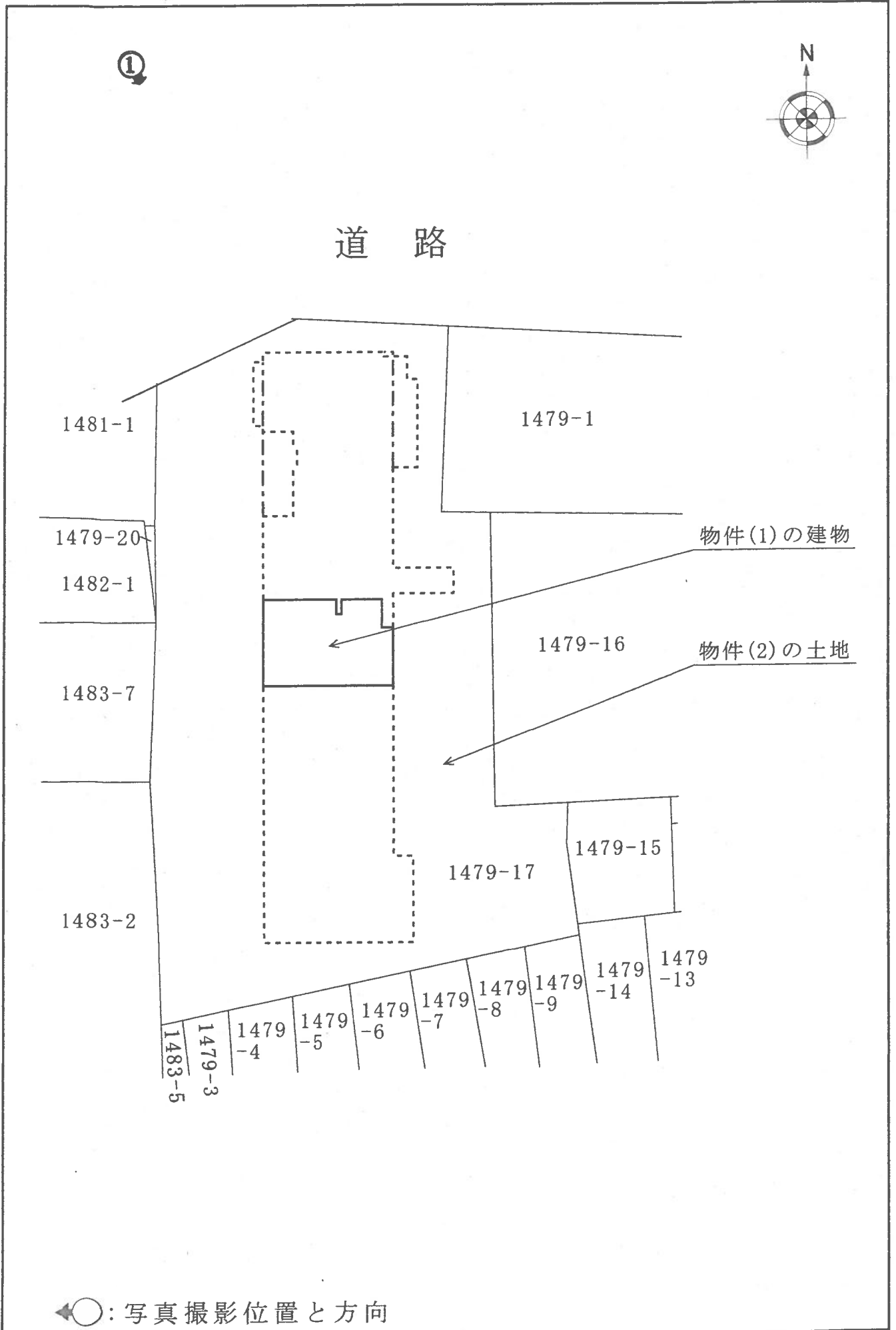
執行官の意見

- 1 本対象物件の状況は、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 本建物の占有状況については、
 - ① 集合郵便受け・表札の表示
 - ② 集合郵便受けは満杯状態で、所有者宛ての配達物が存在した。
 - ③ 初回臨場時に玄関ドアの新聞受けから投函した臨場日時通知書が、立入調査時にそのままの状態に残っていた。
 - ④ 電気メーターは停止状態で、ガスメーターは閉栓状態であった。
 - ⑤ 室内には退去後のものと思われる若干の残置物が存在したが、空家状態で占有者の徴ひようは見当たらなかった。
 - ⑥ 管理費等に関する回答書
 - ⑦ 所有者の住民票の写し（平成31年4月2日転入）
- 以上のこと及び現場の状況などから、所有者が空家状態のまま管理して占有しているものと認定した。

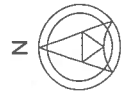
以 上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月31日 14:45-15:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書投函
令和6年2月1日	当庁（ファックス）	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 <input type="checkbox"/> ライフラインに関する調査（電気・ガス・水道）
令和6年2月1日	法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 道路部分の登記事項証明書の交付申請
令和6年2月7日 12:00-12:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 所有者から聴取 <input type="checkbox"/> 居住者に対し、占有権原等に関する照会書差置
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月7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> <p><input type="checkbox"/></p> <p>(写真3葉添付)</p>		

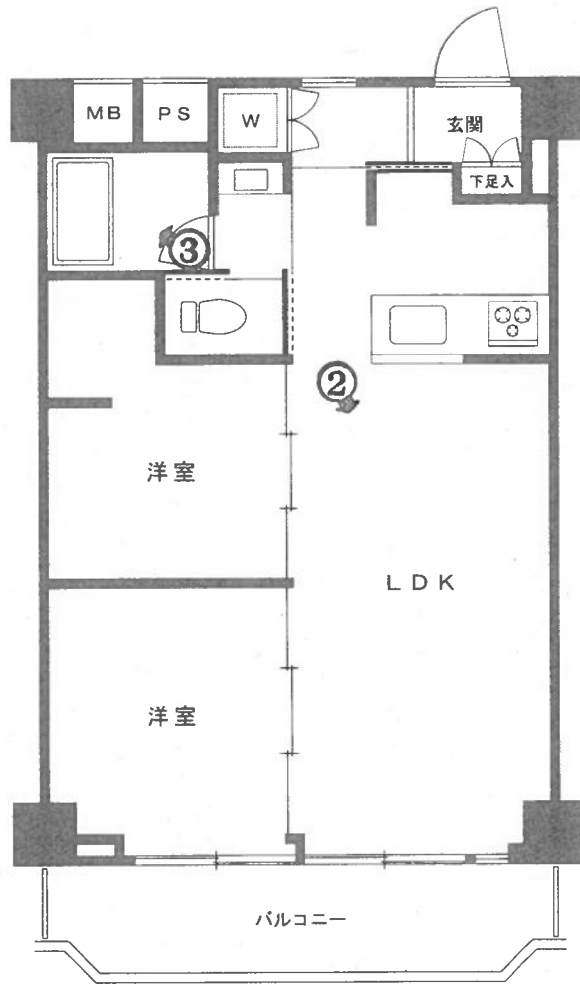
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)



①: 写真撮影位置と方向



204



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(ケ)第659号
令和6年2月7日 現地調査
令和6年2月15日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村淑子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 8,770,000円
物件2 (土地)	金 9,730,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は、当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての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の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) 新宿区中落合2-27-18 (マンション名、部屋番号) マンション中落合ガーデニア 204号室
2			
番号	特記事項		
-			

※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 新宿区中落合二丁目1479番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	318.86平方メートル
2階	316.07平方メートル
3階	316.07平方メートル
4階	316.07平方メートル
5階	316.07平方メートル
6階	316.07平方メートル
7階	272.33平方メートル
8階	272.33平方メートル
9階	272.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中落合二丁目1479番17の41

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 40.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区中落合二丁目

地 番 1479番17

地 目 宅地

地 積 879.54平方メートル

共有者 A 持分10000分の167



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 (物件2)

位置・交通	西武池袋線「椎名町」駅の南西方約500m（道路距離、徒歩約7分）、新宿区中落合2丁目27番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路沿いに中層共同住宅、店舗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 その他の規制 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 ①北側目白通りから20mまで 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 最高限度高度地区（30m）、第2種中高層階住居専用地区等 ②上記①を除く北西側山手通りより20mを超えて30mまで 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 最高限度高度地区（30m）、第3種高度地区、第1種中高層階住居専用地区等 ③北側目白通りから20mを超え且つ北西側山手通りからも30mを超える部分 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 最高限度高度地区（20m）、第2種高度地区等 その他、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）が含まれる可能性があるが、建築計画概要書の保存期間が過ぎており、加重平均した建ぺい率や容積率等は不明である。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	879.54㎡ 概ね整形 北～北西側間口約20m・奥行約40m 平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約18m舗装都道（目白通り）に、北西側で幅員約40m舗装都道（山手通り）の隅切り部分（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）に接面する画地。	

土地の利用状況等	物件1を含む後記一棟の建物の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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件に係る共有持分は 10,000 分の 167 である。 ・台帳記載事項証明によると、建築確認の敷地面積は902.33㎡で、その後都市計画道路整備によって北西側の一部が分筆され、現在の地積となった模様である。容積率等がオーバーして既存不適格建築物になっているかどうかは不明である。 ・北側目白通り地下に都市高速鉄道8号分岐線の計画がある。(計画決定のみで事業者も未定) 	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件1)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンション中落合ガーデニア	
建物の用途	店舗・共同住宅 (総戸数61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	昭和57年4月7日新築 約42年 約8年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 2,716.20 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル・吹付タイル等 特になし
設備等	集合郵便受・エレベーター・宅配ボックス・ゴミ置場等	
建物の品等	やや劣る。	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 国土管理株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスにオートロックは無い。 ・本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)前に建築確認を受けている。「要安全確認計画記載建築物(特定緊急輸送道路沿道建築物)の耐震診断結果」において安全性の評価はⅢ(大規模な地震等に対して倒壊等の可能性が低い)と公表されている。耐震改修等の予定等は報告されていないもようである。改修されるべき点の有無や詳細は不明である。 	

(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	2階部分 (204号室)・中間部屋 主要開口部の方位：西側	
床面積	専有面積	40.16m ²
	共用部分を含む 現況床面積	45.37m ²
間取り	2LDK (トイレ西側の洋室は窓が無く、建築法令上は納戸に相当する可能性あり)	
バルコニー等	西側にあり。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ等
保守管理の状態	空家のためやや劣る。	
管理費等	管理費	14,440 円 (月額) (令和6年2月1日現在。以下同じ)
	修繕積立金	9,810 円 (月額)
	滞納額	266,750 円
	遅延損害金	16,756 円 (年利15%)
専有部分の 利用状況等	空家である。若干の残置物がある。	
特記事項	リフォームされているもようであるが、時期等詳細は不明である。調査時点で所有者が不在であったため、設備の不具合等の有無は不明である。また、アスベスト含有建材等の有無も不明である。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は都市型の区分所有マンションであり、買受人が収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

1 基礎となる価格

①建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	952,000	× 0.97	× 879.54	× 1.00	× 167 / 10,000	= 13,560,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{「} & \text{新宿5-27} & \text{」} & & & \\
 (\text{公示価格等}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & & \\
 861,000 \text{ 円/㎡} \times 105 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 \times 100 & / & 95 & = & 952,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & & & (\text{上四桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示地の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地は標準的で補正なし。

地域格差：公示地の地域は、対象不動産の存する地域と比較して環境条件等でやや劣ると判定した。

イ 個別格差：形状、交差点に位置し間口が広く利用できること、一部容積率が劣る部分を含む事等を総合的に考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価は不要と判定した。

オ 共有持分：登記記載の共有持分による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 建物価格（物件1）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
1	390,000	× 45.37	× 0.13	= 2,300,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積（共用部分含む）を採用。

ウ 現価率

経過年数約 42年、 経済的残存耐用年数約8年、 観察減価率 20% （建物の状況等を考慮）

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＝ 8年 ÷ （42年 ＋ 8年） × （1- 0.20） =0.13 （小数第3位を四捨五入）

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、物件2土地については敷地利用権等価格を控除し、物件1建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して下記の通り積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
2	13,560,000	× 0.40	場所的利益	= 5,420,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算(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	構成 比(%) キ
1	(2,300,000	+ 5,420,000)	× 1.50	× 1.00		= 11,580,000	48.7
2	(13,560,000	- 5,420,000)	× 1.50	× 1.00		= 12,210,000	51.3
合 計						23,790,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正・・・・・・・・ 1.00 (2階=100)

位置別補正・・・・・・・・ 1.00 (中間部屋)

その他補正・・・・・・・・ 1.00 (なし)

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

キ 構成比：各物件の価格割合

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通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,173,467 (15.9%)	円 919,000	% 6.5	円 13,714,308	0.8396	円 11,514,533 (84.1%)	円 13,690,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

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

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

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

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

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては周辺類似マンションの取引水準にも留意して求めたものである。収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。本件はファミリータイプマンションで、自己居住目的の需要者の市場参加が見込まれるので、積算価格を重視し、収益価格を斟酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	23,790,000 円
②収益価格	13,690,000 円
③調整後の価格	23,700,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、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。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除(敷金 等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	23,700,000	× 48.7	× 1.0	× 0.8	× 0.95	/	= 8,770,000
2		× 51.3	× 1.0	× 0.8	/	/	= 9,730,000
一括価格 (合計)							18,500,000

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 構成比：前記 I 2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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

オ 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。

カ 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。本件はなし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「 新宿5-27 」

所 在 : 東京都新宿区中落合3丁目1556番1外 「中落合3-29-12」

価 格 : 861,000 円/㎡

位 置 : 「落合南長崎」駅 道路距離約150m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 217㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側15m都道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層の店舗付マンションが多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令和6年2月15日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



位置図

096765

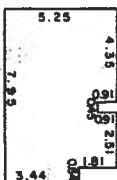
階平面図

家屋番号 中森合2丁目1479-17-4
 建築物の所在 新宿区中森合2丁目1479番地17

建築物平面図

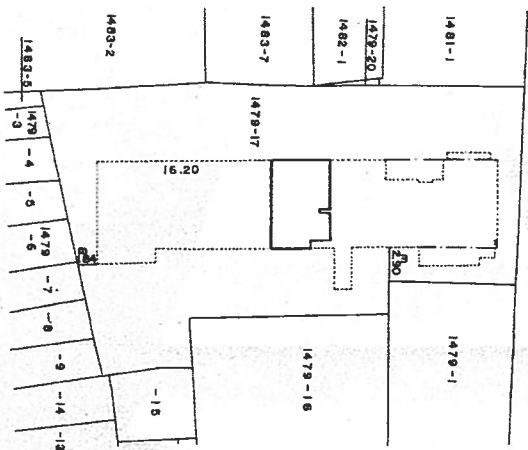
建築物番号 204

建築物の存する部分 2階



面積計算

4.35	x	5.25	=	22.8375
0.45	x	4.34	=	1.9530
2.51	x	5.25	=	13.1775
0.64	x	3.44	=	2.2016
				40.1696



58 6 29

令和5年10月10日
 東京法務局
 (東京法務局新宿出張所管轄)

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。

探検官

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500