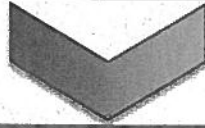


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1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 新宿区中井一丁目1948番地2

建物の名称 エービーシーステーションプラザ新宿中井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中井一丁目1948番2の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 17.42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 新宿区中井一丁目1948番2

地 目 宅地

地 積 123.67平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### (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 40726分の1947

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

---

---

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	A
期 限	令和7年11月13日まで
賃 料	月額75,000円
賃料前払	なし
敷金	150,000円
保証金	なし

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。

---

---

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 新宿区中井一丁目1948番地2  
建物の名称 エービーシーステーションプラザ新宿中井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中井一丁目1948番2の501  
建物の名称 501  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 17.42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 新宿区中井一丁目1948番2  
地 目 宅地  
地 積 123.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 40726分の1947



令和5年(ケ)第573号-1  
令和5年12月12日受理  
令和6年1月23日提出  
(評価人 菱村 寛)

# 現況調査報告書 (物件1)

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 新宿区中井一丁目1948番地2

建物の名称 エービーシーステーションプラザ新宿中井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中井一丁目1948番2の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 17.42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 新宿区中井一丁目1948番2

地 目 宅地

地 積 123.67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 40726分の1947

### ~~2 (一棟の建物の表示)~~

~~所 在 世田谷区赤堤五丁目502番地11.6~~

~~建物の名称 ステージファースト赤堤~~



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都新宿区中井一丁目2番6号 ABCステーションプラザ新宿中井 501		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額 12,276 円 修繕積立金 月額 8,030 円	令和5年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年2月分～令和5年11月分 計 690,404 円  <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 (年利13%) 計 123,460 円	
管理費等照会先	日本施設管理㈱		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 )		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>		
敷地権以外の土地 (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)		
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) の陳述 / ■提出文書 (回答書, 賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年11月14日
最初の契約等	契約日 平成19年11月13日
	期間 平成19年11月14日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成21年11月13日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和5年11月14日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月13日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金75,000円 (毎月末日までに翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金150,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
その他	最初の賃貸借契約書の賃貸人は、前所有者である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本建物を平成19年11月から賃借して住居として使用しています。</li><li>2 回答書は発送しましたので、最初の賃貸借契約書と最新の更新契約書を提示します。</li><li>3 私宛てに来ている郵便物を提示します。 (令和5年12月20日聴取)</li></ol>

## 執行官の意見

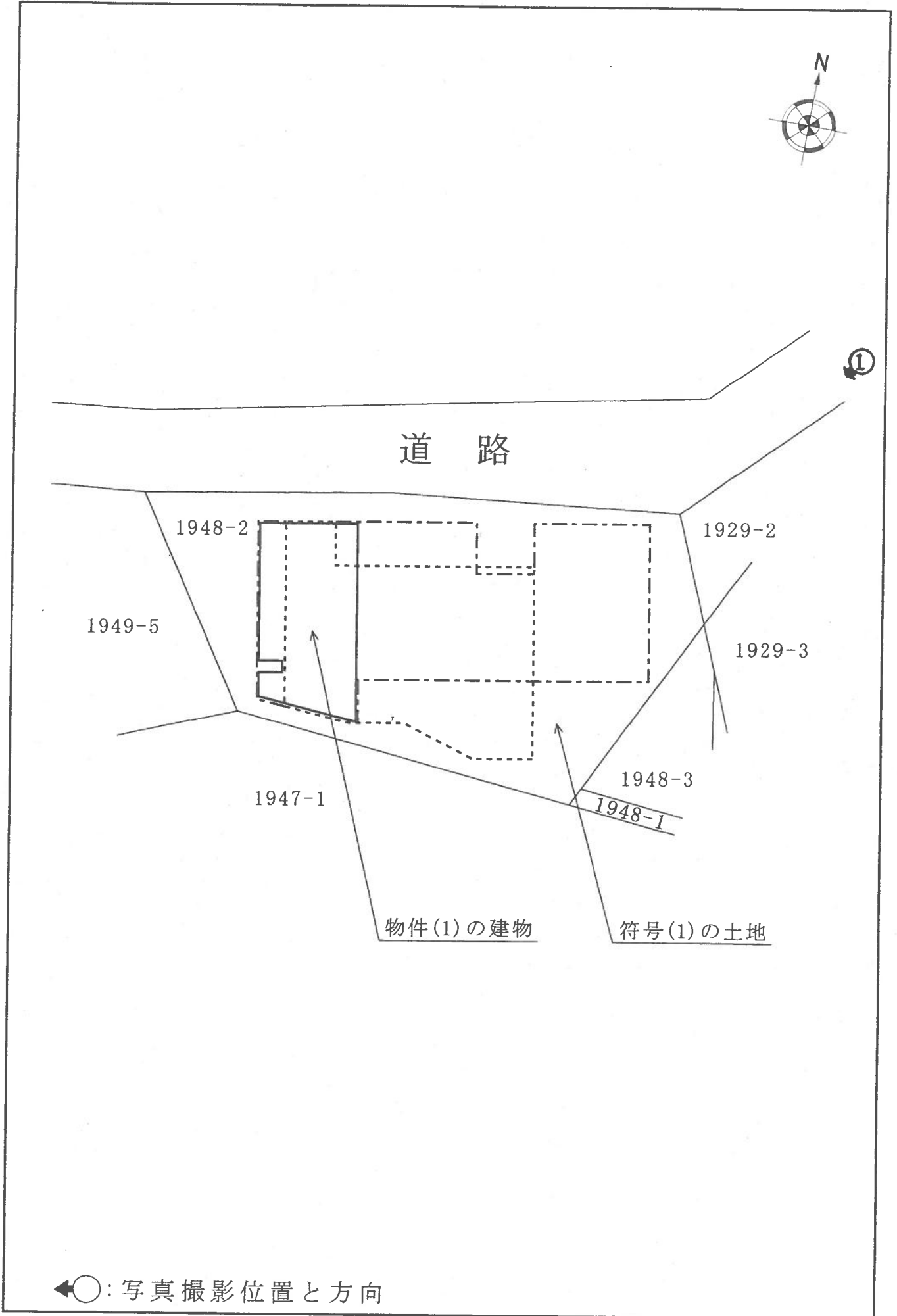
- 1 本対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本建物の占有状況については、
  - ① 集合郵便受け内に存在した占有者宛ての郵便物
  - ② 占有者が提出、提示した『借家契約等に関する回答書』、最初の前所有者との『貸室賃貸借契約書』、最新の現所有者との『住宅賃貸借契約書（更新用）』
  - ③ 占有者が提示した占有者宛てに来ている郵便物
  - ④ 管理費等に関する回答書
  - ⑤ 前記関係人の陳述以上のこと及び現場の状況などから、占有者が最先の抵当権設定（登記日：平成27年9月29日）前より所有者から賃借して住居として使用していると認定した。
- 3 なお、所有者に対して占有権原等に関する照会書を送付したが、現在に至るまで回答書の提出等はない。

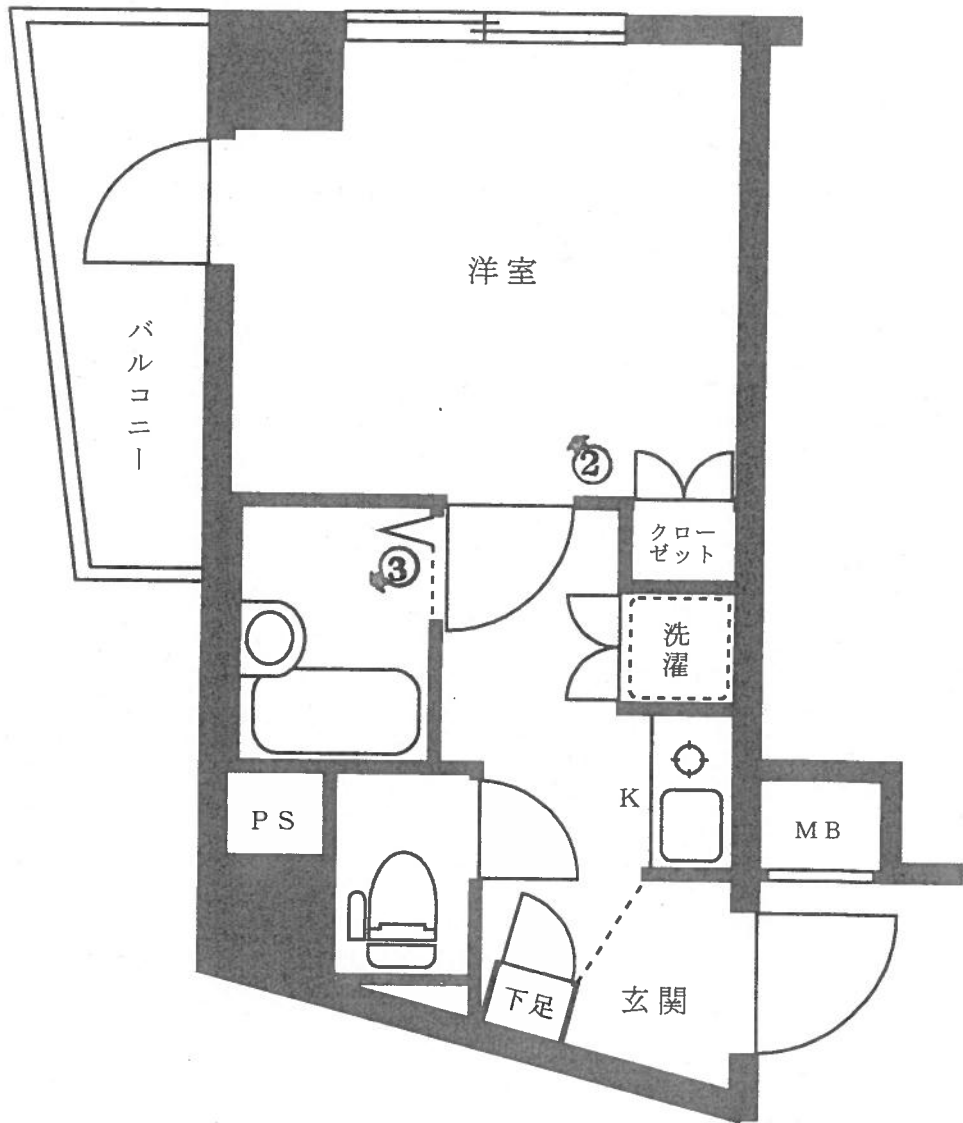
以 上



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月13日 11:55-12:15	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・照会書投函
令和5年12月14日	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し, 占有権原等に関する照会書送付
令和5年12月15日	当庁(ファックス)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する照会
令和5年12月20日 14:50-15:10	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 checked="" type="checkbox"/> 占有者から聴取 <input type="checkbox"/> 占有者に対する占有権原等に関する照会書交付
令和5年12月20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
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月20日 目的物件が不在で施錠されていること場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
(写真3葉添付)		

(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)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(ケ)第573号-1

令和5年12月20日 現地調査

令和6年1月4日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 菱 村 寛



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 10,040,000 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内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるため法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：新宿区中井 1-2-6 マンション名：ABC ステーションプラザ新宿中井 部屋番号：501 号 地目：宅地（一部公衆用道路）
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 新宿区中井一丁目1948番地2  
建物の名称 エービーシーステーションプラザ新宿中井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中井一丁目1948番2の501  
建物の名称 501  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 17.42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 新宿区中井一丁目1948番2  
地 目 宅地  
地 積 123.67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 40726分の1947

## 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	西武新宿線「中井」駅から北方へ道路距離約 40m（徒歩約 1 分）に、都営地下鉄大江戸線「中井」駅から北方へ道路距離約 230m（徒歩約 3 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	高層共同住宅等の建ち並ぶ地域			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 高度地区（最高 30m）、第 2 種中高層階住居専用地区、新宿区ワンルーム条例（以下「1R 条例」）		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	123.67 m <sup>2</sup> 略台形地 南東側間口約 9.5m・奥行約 16.5m 妙正寺川北側の南向き緩傾斜地 目的土地のうち北側区道沿い部分はセットバックしている。 目的土地には浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）。		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に接面する角地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	南東側	約 40m 都道	42 条 1 項 1 号	通称「山手通り」（注）
	北側	約 2.7～4m 区道	42 条 2 項	等高に接道
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。			
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる）		
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	敷地権登記された所有権 1947/40726		

特記事項	<p>(注) 山手通り</p> <p>山手通りのうち目的土地の正面は、妙正寺川とこれに並走する西武新宿線の上を跨ぐ「中井富士見橋」の一部である。</p> <p>このため、目的土地は、この橋の橋脚脇の側道に接面している。また、妙正寺川南側の大江戸線「中井」駅へ向かう徒歩の最短経路は、西武新宿線「中井」駅の地下自由通路を経由する。</p> <p>常時、山手通り及び西武新宿線の騒音がある。</p>
------	---

## 2. 建物の概況及び利用状況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ABCステーションプラザ新宿中井	
建物の用途	共同住宅（単身者向け住宅×21戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成14年1月18日新築（登記）
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約28年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	479.78㎡（登記）
	その他	
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、管理員室、駐輪場、ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	日本施設管理株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	10個の宅配ボックスのうち5個は故障している。管理の状況は、やや劣る。	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書等による）	
	建築確認等	建築確認：第4号（H13.4.18） 完了検査：第4号（H13.12.26）
	売主	株式会社エービーシーホーム
	施工者	中野建設株式会社
	土地	敷地面積 114.01㎡（セットバック部分を含まない）
	計画建物	RC造8F 共同住宅 延べ面積 527.21㎡（容積不算入部分を含む）
	備考	本件マンションは、平成20年に改正された1R条例の基準（1戸25㎡以上）を満たしていない。



## (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	5 階 (501 号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	17.42 m <sup>2</sup> (登記)
	現況床面積	23.05 m <sup>2</sup> (固定資産課税台帳)
間取り	1K	
バルコニー等	南西側にバルコニーが、北西側に窓がある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、ミニキッチン、浴室・洗面台 (乾燥機付き)、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	ビニルクロスの日焼けなどが見られる。保守管理の状態はやや劣る。	
管理費等	管理費	月額 12,276 円 (令和 5 年 11 月 30 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 8,030 円
	その他	
	滞納額	690,404 円
	遅延損害金	123,460 円 (年利 13%)
利用状況等	借家契約 (注) に基づき、借家人が居住している。	
特記事項		

(注) 借家契約 (この項は西暦を用いる)

当事者	家主：目的物件の所有者 借家人：個人
占有開始日	2007 年 11 月 14 日
契約期間	2023 年 11 月 14 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：75,000 円 共益費等：賃料に含む
敷金	150,000 円
備考	

## 第5 評価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
370,000 円/㎡	×23.05 ㎡	×0.53	=4,520,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 22 年、経済的残存耐用年数約 28 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

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：28 年 ÷ (22 年 + 28 年) × (1 - 0.05) = 0.53 (小数第 3 位を四捨五入)

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

##### ②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
994,000 円/㎡	×0.95	×123.67 ㎡	×1.00	×1947/40726	=5,580,000 円

7. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 新宿 5-29

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 949,000 \text{ 円/m}^2 & \times 110/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = 994,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 5 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
  - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
  - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（住環境が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（略台形の角地、セットバック部分を含む等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

## 2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(4,520,000 円)	+5,580,000 円)	$\times 1.40$	$\times 1.03$	$\times 1.00$	=14,560,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・1.00（目的物件の所在階：5 階）
  - ・位置別修正・1.03（目的物件：南西向き角住戸）
  - ・その他修正・1.00
  - ・相乗積・ $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$ （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 万円未満を四捨五入した。

## II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、現行契約を引受けることを前提として、収益還元法を適用する。

目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。

なお、収集可能な資料には限界があり、また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ので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 1,130,224 (8.7%)	円 543,628	4.0%	円 13,183,000	0.9019	円 11,889,700 (91.3%)	円 13,020,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は投資用マンションであることを踏まえ、2試算価格を関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	14,560,000円
② 収益価格	13,020,000円
③ 調整後の価格	14,000,000円

#### 2. 評価額

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の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
14,000,000円	×1.00	×0.80	×0.91	-150,000円	=10,040,000円

- ア. 調整後の価格：前記1③
- 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て修正を行う。
- 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て修正を行う。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

## 第6 参考価格資料

地価公示 新宿 5-29  
所在： 新宿区上落合 2 丁目 524 番 17 (上落合 2-11-1)  
価格： 949,000 円 / m<sup>2</sup>  
価格時点： 令和 5 年 1 月 1 日  
位置： 「落合」駅から道路距離約 180m  
地積： 107 m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道、ガス、下水  
接面街路： 南側 15m 都道  
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 400%、防火地域  
地域の概要 中高層の共同住宅や低層店舗等が建ち並ぶ地域。

## 第7 附属資料

位置図

公図写し (A3 判を A4 判に縮小)

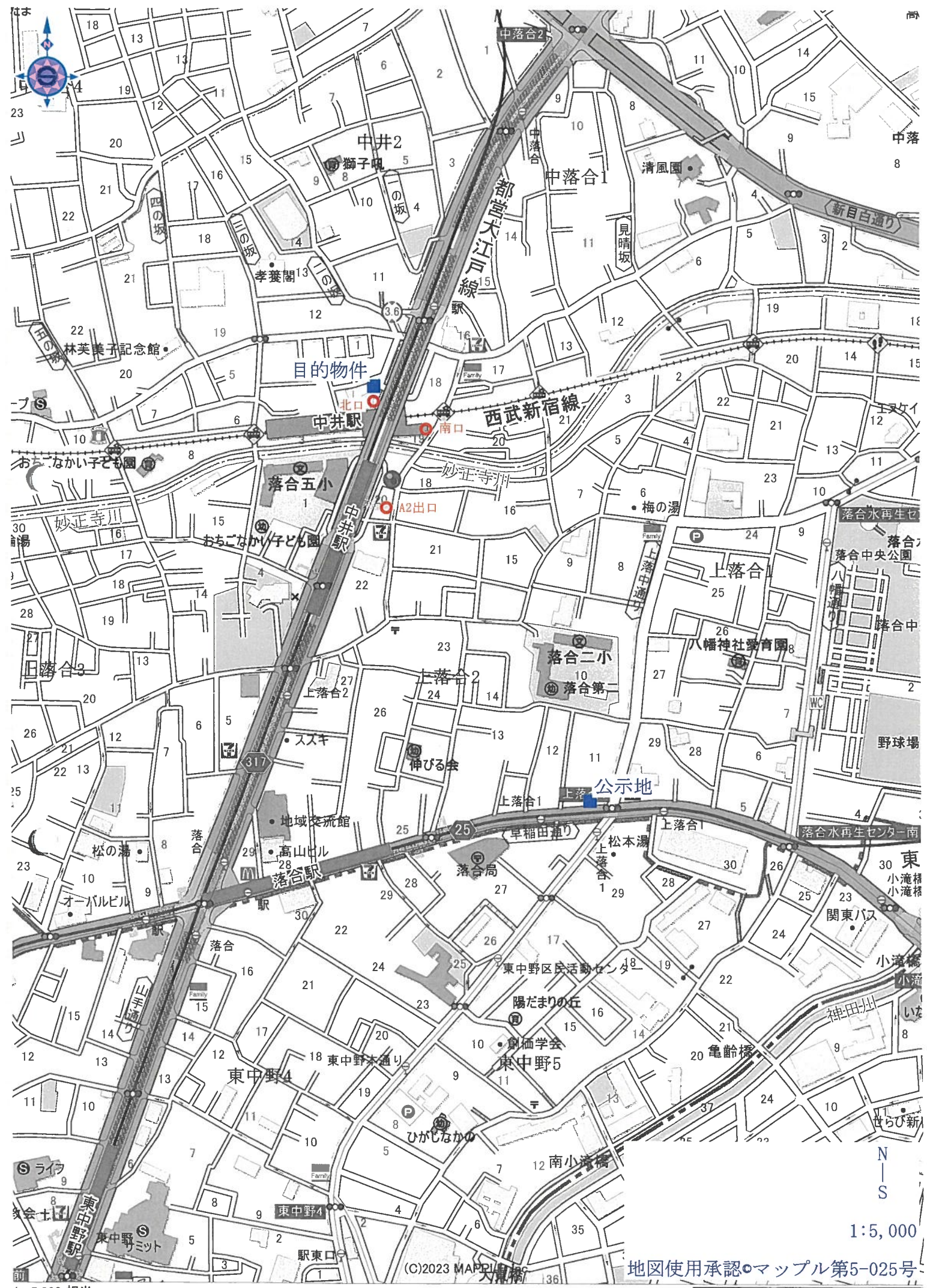
地積測量図写し (同上)

建物図面・各階平面図写し (同上)

以上

令和 6 年 1 月 4 日  
評価人 不動産鑑定士  
菱 村 寛





1:5,000 相当

(C)2023 MAPPL

地図使用承認 マップル第5-025号

地図上の1センチは約50メートル

1:5,000









登記年月日：平成12年9月14日

184327

1948-2

地積測量図

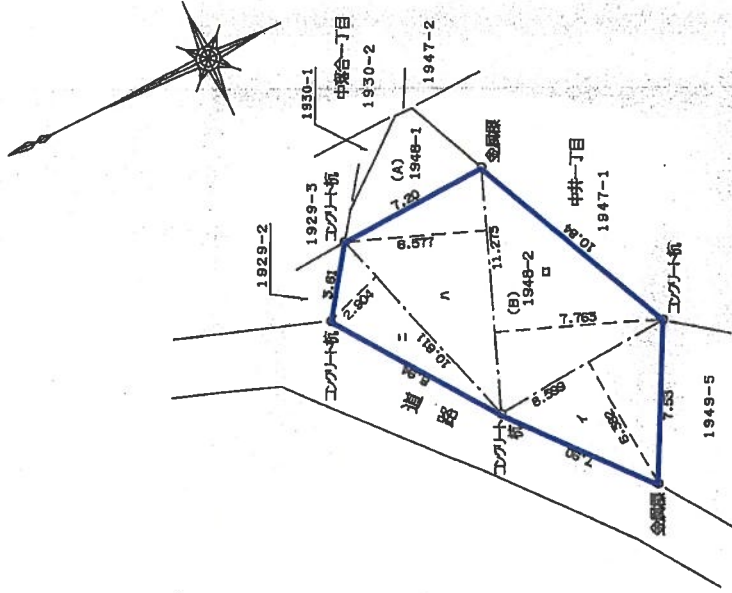
新宿区中井一丁目

地番 1948-2

土地の所在

地番 (B) 1948-2			
符号	座標	高さ	積面積
イ	8.589	6.382	54.878818
ロ	11.275	7.763	87.512299
ハ	11.275	6.577	74.142521
ニ	10.671	2.904	30.814344
ト			247.347982
1/2			123.6739910
地積			123.67 m <sup>2</sup>

地番 (A) 1948-1  
 分割面積 (B)  
 (A)  
 地積 140.33  
 123.6739910  
 16.656009  
 16.65 m<sup>2</sup>



平成 拾貳年九月拾四日

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会用品)

東京都  
土地家屋調査士会  
12年9月12日作製

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局新宿出張所管轄)

令和5年11月1日 さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M81726

