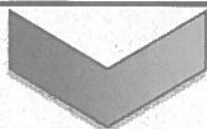


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 佐 伯 明 彦

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 新宿区住吉町3番地1

建物の名称 サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町3番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 27.89平方メートル  
5階部分 14.61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 新宿区住吉町3番1

地 目 宅地

地 積 1032.74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 244593分の4655





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 新宿区住吉町3番地1

建物の名称 サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町3番1の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 27.89平方メートル  
5階部分 14.61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 新宿区住吉町3番1

地 目 宅地

地 積 1032.74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 244593分の4655



令和6年(ケ)第28号  
令和6年2月16日受理  
令和6年3月15日提出  
(評価人：塩入 晋)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 片山 真一



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区住吉町3番地1  
建物の名称 サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町3番1の407  
建物の名称 407  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 4階部分 27.89平方メートル  
5階部分 14.61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 新宿区住吉町3番1  
地 目 宅地  
地 積 1032.74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 244593分の4655



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都新宿区住吉町8番13-407号 サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ	
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 { 種類: 構造: 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 上記の者が本件建物を居宅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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 7,600円 修繕積立金 14,300円 駐輪場使用料 200円	令和6年3月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計375,700円 令和4年11分～令和6年3月分 うち駐輪場使用料滞納額3,400円について 承継人へ請求しないとの管理会社からの 回答あり <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社大京アステージ	
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 <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 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	1. 私は本件建物の所有者です。 (令和6年3月7日本件建物にて面接聴取)
■A (マンション管理会社担当者)	1. 本件建物の直下及びさらにその下のお部屋に水漏れ被害が生じている関係で、原因となっていることが考えられた本件建物の所有者に対してここ何か月も連絡を取ろうと試みてきましたが、連絡が取れませんでした。 2. そのために、管理組合の方で水道の供給を止める措置を取ったところ、水漏れが止んだことから、本件建物が漏水元の可能性が高いと考えています。ただし、原因箇所が共用部分と専有部分といずれに属するところかは検査を行えていないために分かりません。 3. 専有部分に原因が存した場合には、この漏水の関係で要した調査及び修繕の共用部分に関わる範囲の費用は、所有者及びその承継人へ請求することを考えています。この漏水の関係での弁護士費用が約100万円、調査会社5社に調査してもらった費用が150万円、被害回復・修繕費用なども考えるとおよそ300万円程度となることが考えられます。 (令和6年3月11日電話聴取) 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

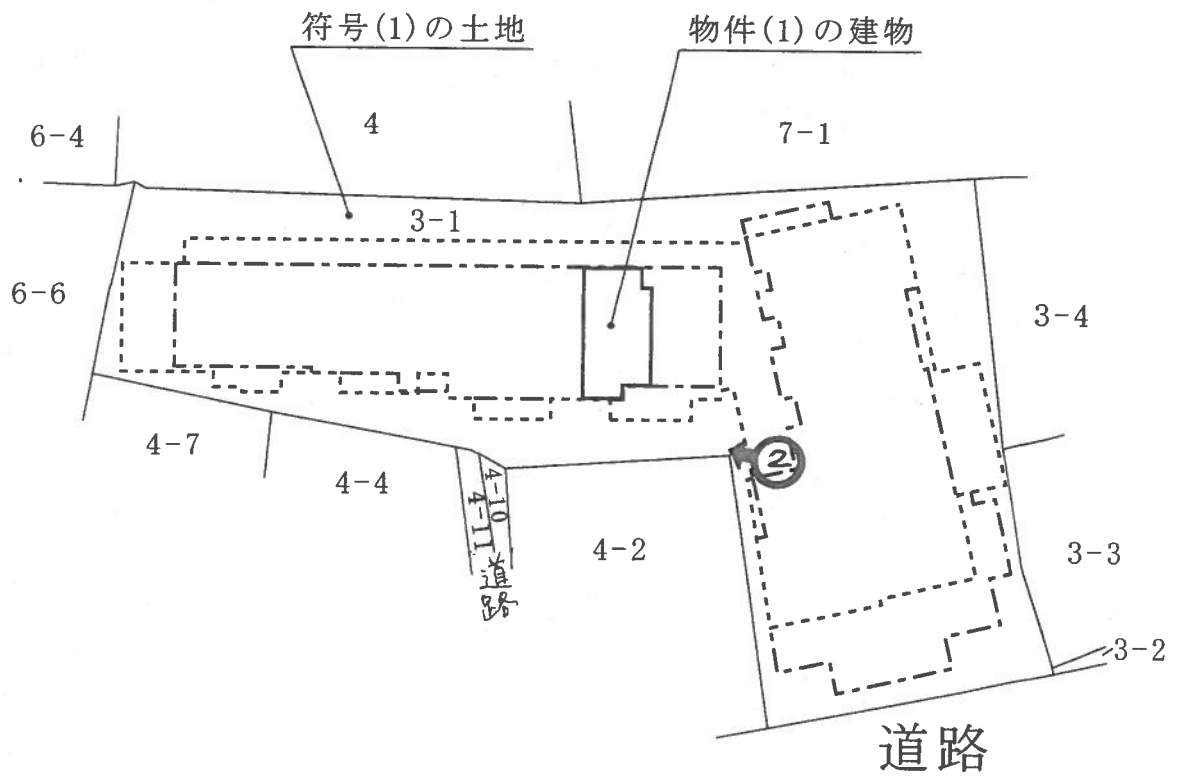
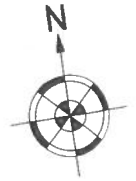
1. 本件対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。南側前面の道路は無番地で、平均幅員6.71メートルの特別区道31-1200である。  
本件一棟の建物内の駐車場、駐輪場、ゴミ置場は、専有部分建物（住吉町3番1の4～7）として登記がされているが、そこにおいて規約設定共用部分と表記されている。  
本件専有部分建物はメゾネット形態であり、4階に玄関口があり、内部階段により5階の部屋に昇降するようになっている。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 建物所有者の住民票上の住所は本件物件所在地にあるところ、集合郵便受け及び表札には建物使用者に関する表示はないが、郵便受けには建物所有者宛ての郵便物があつた。
  - ② 東京ガスの供給契約名義人は所有者となっている（郵便物により把握）。
  - ③ マンション管理会社は、本件建物の居住者を所有者と把握している。
  - ④ 初回臨場時には呼掛けに応答がなかったが、立入調査時に立ち入ったところ、建物所有者が在室していて、建物所有者から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取して、その居住している状況を確認したところ、所有者本人が在室した。
3. 本件建物内の立入調査したときの状況について  
メーターボックス内を見ると水道のメーターが取り外されており、令和5年12月13日から水道供給がされない状況が見られ、郵便受けに存したガス会社からの知らせによれば使用料はゼロであった。インターフォンでの呼出やロック、呼び掛けに応答がないことから、解錠して扉を開いたところ、ドアガードが掛かっており、隙間から呼び掛けても応答がなかった。内部を見るとドア際から膝丈以上に物が山積しており、さらに奥に向かって腰丈以上となっていた。そのため、安否確認ないしは抵抗排除のため、警察官の援助を受けて立入調査を行った。
4. 本件建物の占有関係については、上記現場の状況等、関係人の陳述から、本報告書2枚目に記載のとおり、建物所有者が居宅として占有しているものと認定した。

以上

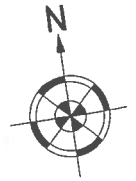
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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2月26日 15:15-15:30	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"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年2月27日	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和6年2月28日 10:55-11:15	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"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <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6年2月28日 14:35-14:40	東京法務局世田谷出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記事項証明書の交付申請
令和6年3月7日 9:05-10:10 16:40-17:25	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"/> 建物所有者から面接聴取
令和6年3月11日	当庁 (電話)	<input checked="" type="checkbox"/> マンション管理会社担当者より聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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て、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 3月 7日 目的物件は施錠され応答が無かったので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に錠前を解錠させたところ、ドアガードが掛かっており、諸状況を踏まえて、時間を変更して、改めて建物内に立ち入ることとした。追って、同日後刻、目的物件に臨んだ。同様に施錠され応答が無かったことから、立会人Bを立ち合わせて、錠前を解錠し、ドアガードを外して、警察官の立会いを得て、その援助の下、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。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

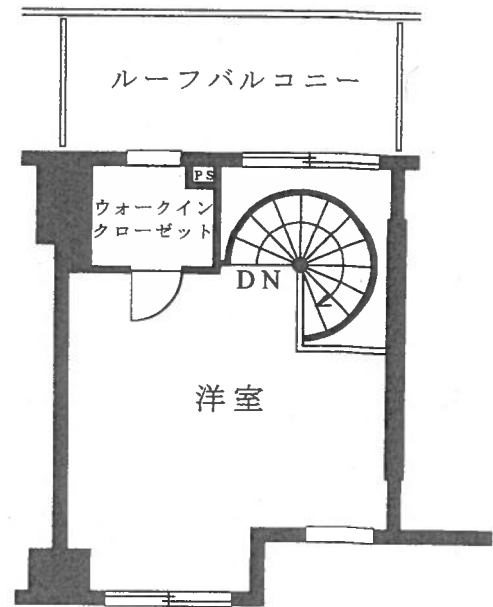
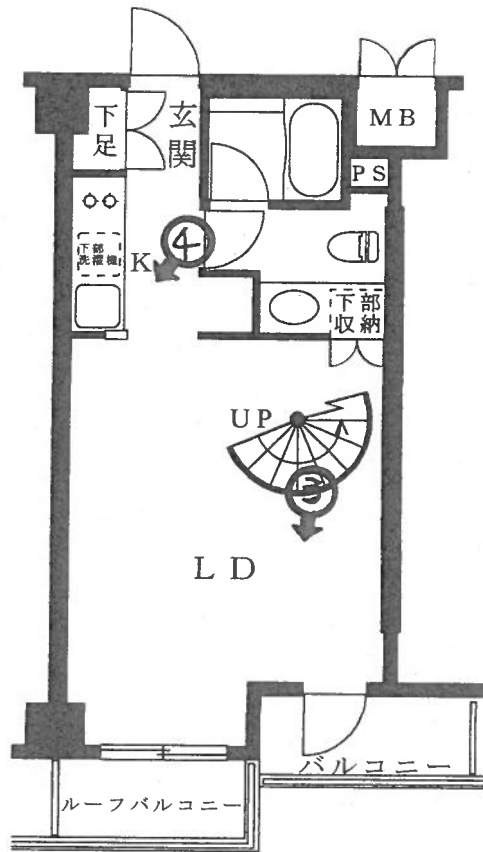


←○: 写真撮影位置と方向



4階

5階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3





4



令和6年(ケ)第28号

令和6年 3月 7日 現地調査

令和6年 3月11日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 30,430,000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き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) 新宿区住吉町8-13  (マンション名、部屋番号) サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ 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 新宿区住吉町3番地1  
建物の名称 サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町3番1の407  
建物の名称 407  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 4階部分 27.89平方メートル  
5階部分 14.61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 新宿区住吉町3番1  
地 目 宅地  
地 積 1032.74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 244593分の4655

## 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（土地の符号1）

位置・交通	都営新宿線「曙橋」駅の北方約50m（道路距離、徒歩約1分）、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅の北方約650m（徒歩約8分）、都営大江戸線「牛込柳町」駅の南方約860m（徒歩約11分）、新宿区住吉町8番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	地下鉄駅至近の、店舗・事務所ビルや中高層マンション等が建ち並ぶ地域		
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）		南側都市計画道路計画線から30mまで	30m超
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 最高限高度地区40m、 第5種中高層階住居専用地区	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第二種高度地区 日影規制（4h:2.5h/4m）
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,032.74㎡ 不整形 区道に接面する間口約17m・最大奥行約30m 南向き傾斜地 特になし	
接面道路の状況等	南側で幅員約6.9mの舗装区道（一部都道、建築基準法第42条1項1号該当）及び幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物を含む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」の通り。		
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 244,593分の4,655	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築計画概要書に記載された基準建蔽率は 81.41%、基準容積率は 414.15%。</li><li>・ 埋蔵文化財包蔵地に近接しているため、建替等にあたって試掘調査の実施が指導されるとの事。</li></ul>
---------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクタス四谷・曙橋ルーセンシティ	
建物の用途	共同住宅（管理事務室を除き 43 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	平成 17 年 9 月 22 日 約 18 年 約 32 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建 延床面積 2,958.81 m <sup>2</sup>	
仕 様	外壁：塗料吹付（一部吹付タイル）	
設 備 等	エレベーター、オートロック、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、管理事務室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社大京アステージ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物は一棟であるが、東側と北西側の二つの建物が連結されたような構造をしており、専有部分が所在する北西側は 5 階が最上階となる。</li> <li>・建築計画概要書に確認済証及び検査済証が交付された記録がある。</li> </ul>	



## (2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造2階建・居宅	
位置	4階及び5階(407号室) 主要開口部の方位: 4階 南向き、5階 北向き	
床面積	専有面積	42.50 m <sup>2</sup> (4階 27.89 m <sup>2</sup> 、5階 14.61 m <sup>2</sup> )
	共用部分を含む現況床面積	55.44 m <sup>2</sup>
間取り	1LDK(メゾネットタイプで4階は水回りとリビング、5階は洋室等)	
バルコニー等	4階 南側にバルコニー及びルーフバルコニーがある。 5階 北側にルーフバルコニーがある。	
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、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	相当劣る。部屋中に日用品・衣類・段ボール・ゴミ等が積み上げられている。足の踏み場がなく、床材や設備の目視も困難な状況であった。上記仕様欄は分譲時資料を参考とした。	
管理費等	管理費	7,600円(月額)(令和6年3月4日現在、以下同じ)
	修繕積立金 自転車置場使用料	14,300円(月額) 200円(月額)
	滞納額 遅延損害金	372,300円(令和4年11月分から令和6年3月分まで) (「管理費等に関する回答書」には記載がない)
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	マンション管理会社担当者の陳述によると、本件建物の直下及びその下の部屋に水漏れ被害が生じており、漏水元は本件建物の可能性が高いと考えられるが、原因箇所が共用部分と専有部分のいずれに属するかは調査が行えていないため分からないとの事。専有部分に原因が存した場合には、漏水の関係で要した調査及び修繕の共用部分に関わる範囲の費用は、所有者及びその承継人へ請求することを考えており、この漏水の関係での費用は、弁護士費用、調査費用、被害回復・修繕費用などを合わせると、およそ300万円程度になることが考えられるとの事である。	

## 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
367,000	× 55.44	× 0.51	= 10,380,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率20%(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=32年÷(18年+32年)×(1-0.20)=0.51 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,060,000	× 0.78	× 1,032.74	× 1.00	× 4,655/244,593	= 16,250,000

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)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 新宿5-44

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,220,000 \text{ 円/㎡} \times 105.5/100 \times 100/100 \times 100/122 = 1,060,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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や行政的条件でやや劣るが、街路条件や環境条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：2か所で道路に接面、形状不整、用途地域が跨る、実効容積率が劣ること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：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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
( 10,380,000	+ 16,250,000 )	× 1.50	× 1.02	× 1.00	= 40,740,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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…1.02 (対象=上階なしの4階及び5階・基準階=4階)

位置別等修正…1.00

その他…1.00 (なし)

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

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ため、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)	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 3,919,540 (9.6%)	(円) 1,506,100	(%) 3.6	(円) 40,581,000	0.9125	(円) 37,030,200 (90.4%)	(円) 40,950,000 (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

$$1 \div (1 + 3.1\%)^3 = 0.9125 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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

積算価格と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り、本件においては市場性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。

目的物件は駅至近の1LDKタイプのマンションであり、自己利用目的、投資目的双方の需要が考えられるため、積算価格と収益価格をともに重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	40,740,000円
② 収益価格	40,950,000円
③ 調整後の価格	40,850,000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)	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 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
40,850,000	× 0.95	× 0.80	× 0.98		= 30,430,000

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：「第4 2 (2) 専有部分の概要」特記事項欄記載の漏水に関する費用が生じる可能性を考慮し、△5%の修正を行った。

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。

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（新宿 5-44）

所 在：新宿区住吉町 16 番 5 外「住吉町 8-25」

価 格：1,220,000 円/㎡

位 置：「曙橋」駅 道路距離 200m

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：123 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 7.8m 区道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）防火地域

地域の概要：中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

## 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 6 年 3 月 1 1 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋 ⑩

# 位置図



出典：地理院地図





# 地積測量図写

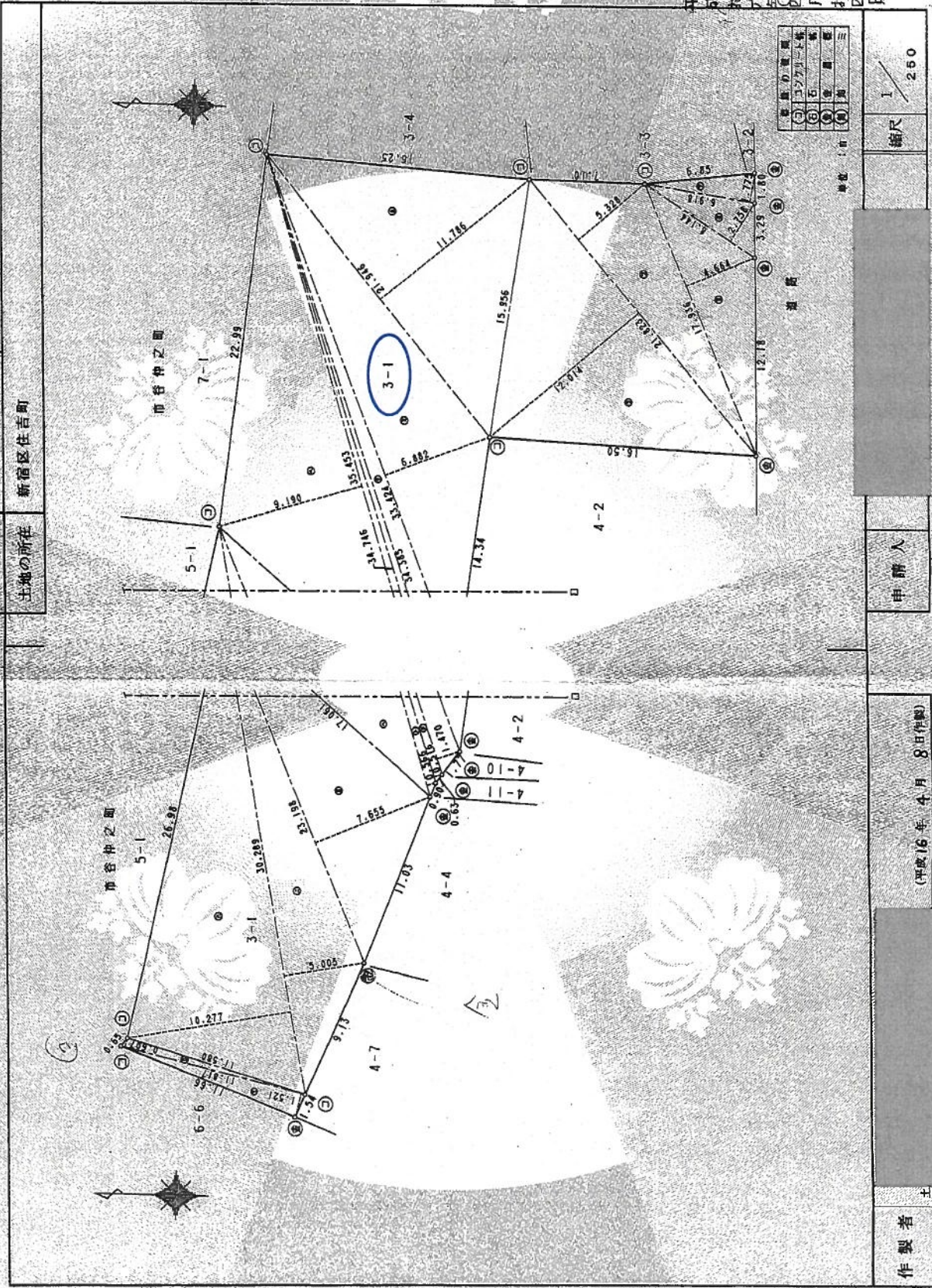
平成16年六月廿五日

平成16年四月廿八日

179749

地番 3-1

土地の所在 新宿区住吉町



作製者

(平成16年4月8日作成)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日: 平成16年6月22日

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  
令和5年12月13日 東京法務局新宿出張所 登記官

登記年月日：平成16年6月22日

179750

地積測量図

3-1

新宿区住吉町

三層変換表

地番	3-1	幅	高さ	面積
00	11.817	1.521	17.373657	
01	11.817	0.607	7.172319	
02	30.289	10.277	311.280153	
03	30.289	5.005	151.536745	
04	23.198	7.655	177.180690	
05	35.453	9.190	325.813070	
06	35.453	0.566	20.056398	
07	34.746	0.516	17.928336	
08	34.385	1.470	50.548950	
09	33.424	6.882	230.025054	
10	21.946	11.786	258.655336	
11	21.823	12.014	262.181522	
12	21.823	5.328	116.273944	
13	17.936	4.664	83.653604	
14	8.144	2.758	22.461132	
15	6.918	1.775	12.273450	
計		面積	2065.466214	
計		面積	1032.743070	
計		面積	1032.74 ㎡	

平成16年6月22日

作製者

(平成16年 4月 8日作製)

申請人

縮尺

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5年12月13日

東京法務局新宿出張所

登記官

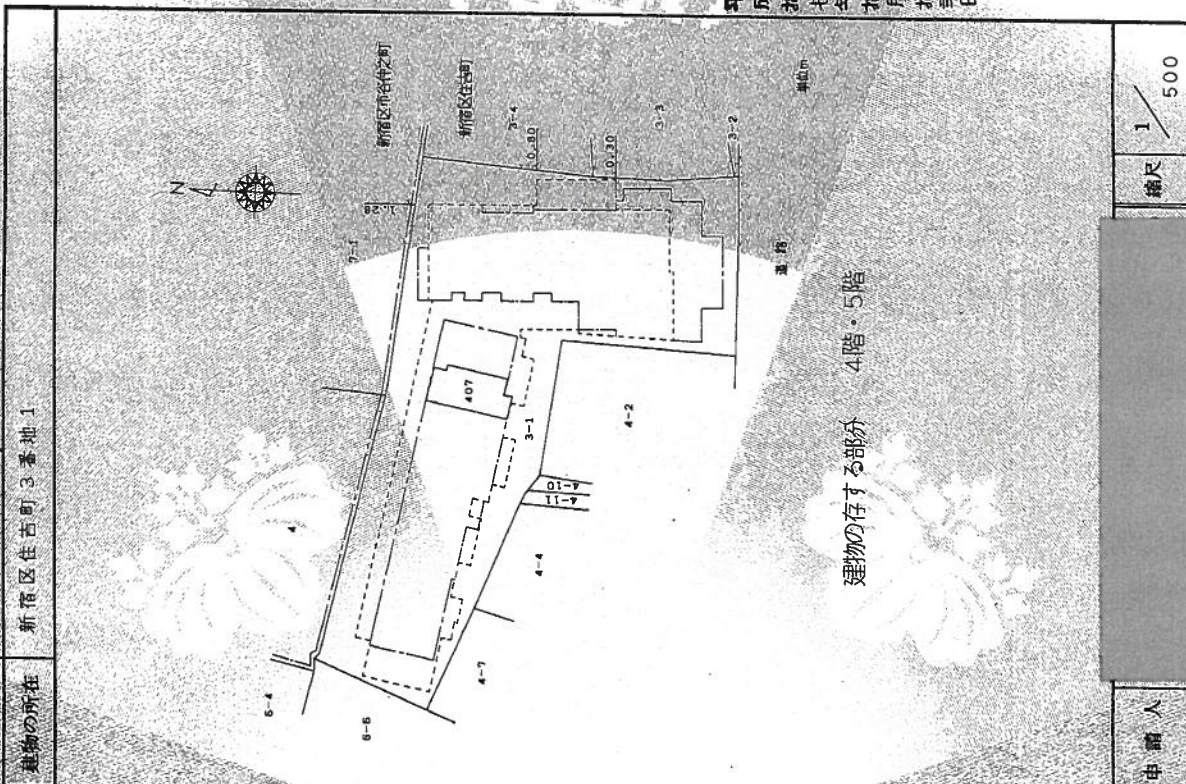
# 建物図面・各階平面図写

平成拾七年拾月拾貳日

## 建物図面 各階平面図写

家屋番号  
在古町3番1の  
407

建物の所在  
新橋区在古町3番地1



建物の存する部分 4階・5階

縮尺 1/500

申請人

(東京工務局第五工務用紙)

## 各階平面図

建物名称 407

4階部分

求積表	
0.610 × 0.800	= 0.0080000
3.285 × 7.050	= 23.0182500
0.535 × 5.840	= 3.1244000
2.175 × 0.800	= 1.7400000
<b>合計</b>	<b>27.8906500</b>

床面積 27.89 ㎡

5階部分

求積表	
1.715 × 1.160	= 1.9894000
2.750 × 3.140	= 8.6350000
1.050 × 2.140	= 2.2470000
2.175 × 0.800	= 1.7400000
<b>合計</b>	<b>14.6114000</b>

床面積 14.61 ㎡

縮尺 1/250

9月27日作製

作製者

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：平成17年10月12日

073873

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。

令和5年12月13日

東京工務局 新橋出張所

登記官

地図整理番号：M50677