

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は、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 新宿区喜久井町37番地1、37番地16

建物の名称 ジェイパーク早稲田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 喜久井町37番1の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 22.27平方メートル  
1階部分 28.98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 新宿区喜久井町37番1

地 目 宅地

地 積 321.25平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区喜久井町37番16

地 目 宅地

地 積 137.68平方メートル

### (敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 155534分の5880



## 物件明細書

令和 6年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

---

---

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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。
- 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 新宿区喜久井町37番地1、37番地16

建物の名称 ジェイパーク早稲田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 喜久井町37番1の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 22.27平方メートル  
1階部分 28.98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 新宿区喜久井町37番1

地 目 宅地

地 積 321.25平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区喜久井町37番16

地 目 宅地

地 積 137.68平方メートル

### (敷地権の表示)





物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 155534分の5880



令和6年(ケ)第17号  
令和6年2月16日受理  
令和6年3月15日提出  
(評価人：梅本淳史)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 片山真一

(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 新宿区喜久井町37番地1、37番地16

建物の名称 ジェイパーク早稲田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 喜久井町37番1の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 22.27平方メートル  
1階部分 28.98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 新宿区喜久井町37番1

地 目 宅地

地 積 321.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区喜久井町37番16

地 目 宅地

地 積 137.68平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 155534分の5880





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (不動産会社(株)中央管財株式会社担当者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、所有者より売却を依頼されている不動産会社の担当者であることから、本日の立入り調査に立ち合わせてもらっています。</li><li>2. 本件建物の不具合、要修繕箇所は、特にありません。</li><li>3. 本件建物に所有者が居住したことはありません。賃貸がされていましたが、2週間前に借借人は退去しました。リフォームは行っていませんし、この状態で売却先を募っているところです。所有者と借借人は直接に賃貸借契約を結んでいました。</li><li>4. 直前の借借人はペットは飼っていなかったようですが、喫煙はしていたようです。</li></ol> <p style="text-align: right;">(令和6年3月7日面接聴取) 以上</p>
■ B (不動産会社(株)FGGコーポレーション銀座支店担当者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 当社は入居者がいる状態のときにサブリース契約という形態で本件建物に関わっていましたが、入居者が退去して、現状は所有者との間に契約関係はありません。賃借権は主張しません。</li><li>2. 電力供給契約上の名義が残っているようですが、速やかに解約します。</li></ol> <p style="text-align: right;">(令和6年3月15日電話聴取) 以上</p>

(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。敷地権の目的である符号1の土地の南東側は無番地の平均幅員4.1メートルの特別区道32-480に面しているが、これに対し道路提供しており(セットバック済み)、その関係で符号1の土地の現況は一部公衆用道路となる。本件土地の西側は、37番3の道路敷(登記記録上の所有者東京市)は平均幅員11.26メートルの特別区道32-390であり、都市計画道路、東京都施行の優先整備路線として拡幅の予定がある。  
本件専有部分建物はメゾネット形態となっており、1階部分に玄関口があって、地下1階部分へは内部階段により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 1階集合郵便受け及び専有部分建物玄関扉脇のネームプレートには建物使用者に関する表示はなく、郵便受けは郵便物が投入されないようテープで留められていた。
  - ② 臨場日時通知書を封入した封筒を玄関扉に挟み差し置きしたところ、不動産会社担当者Aより電話があって、立会いの申し出があり、立入調査において合鍵を持参して当職を建物内へ立ち入らせた。
  - ③ 室内には動産類は存在せず、空き家の状態であった。
  - ④ 電力供給に関して、電力会社に対して照会をしたところ、株式会社FGGコーポレーションの名義で契約がある旨の回答があった。
3. 本件建物の占有関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述の結果等から、本報告書3枚目に記載のとおり、本件建物の占有者を認定した。

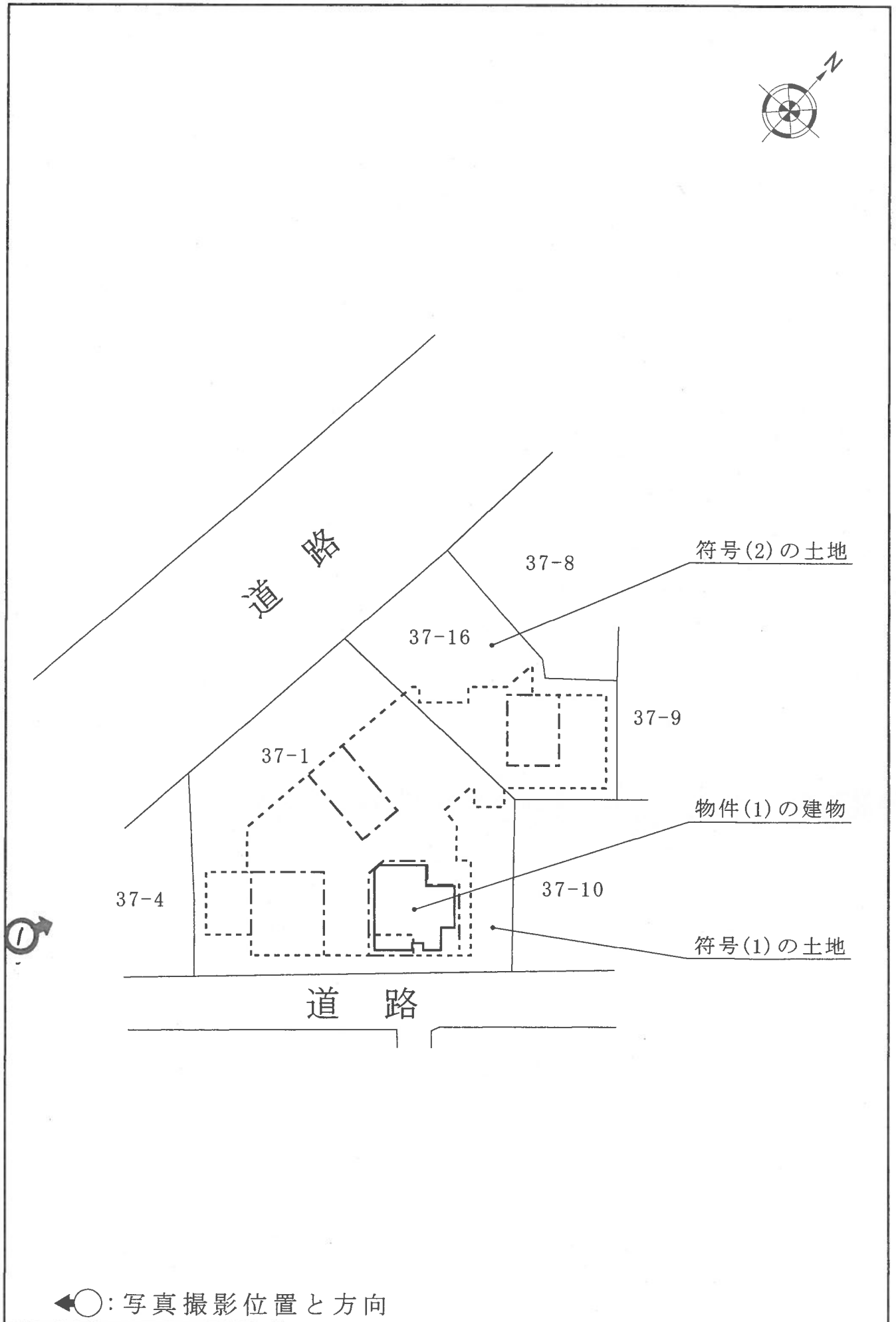
以上

(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 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"/> 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 11:35-11:45	物件所在地	<input type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input 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を玄関扉へ差置き
令和6年2月28日 14:30-14:35	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取得
令和6年2月28日	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し、照会書送付 (期限までに回答なし) <input checked="" type="checkbox"/> ライフライン (電気・ガス) 調査
令和6年3月7日 10:20-10:35	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"/> 立会者Aから面接聴取
令和6年3月15日 11:50-11:55	当庁 (電話)	<input checked="" type="checkbox"/> (株) F G G コーポレーション担当者より聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月7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 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 を立ち合わせ、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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月7日 目的物件への立入りに際しては、所有者から売却の媒介を受託している不動産会社担当者が開扉した状態で招じ入れられたものの、同人の管理権限について書面等で確認はしていないことから、立会人Cを立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

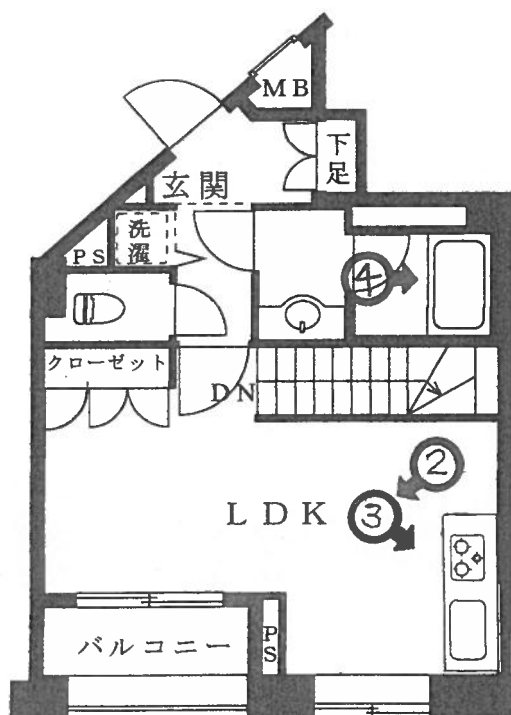




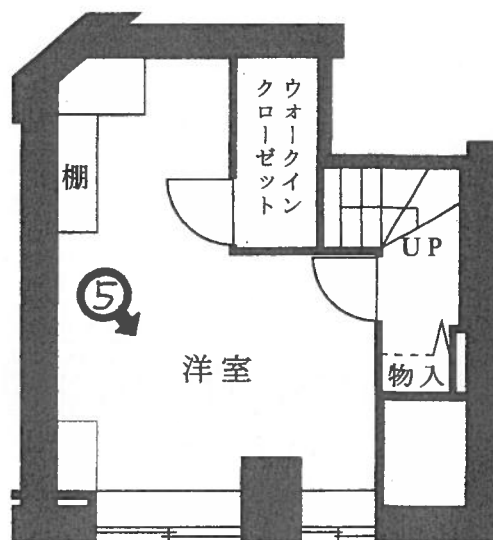
←○: 写真撮影位置と方向



1階



地下1階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和6年(ケ)第17号

令和6年3月7日現地調査

令和6年3月14日評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 梅本淳史

## 第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 29,750,000 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）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評価するものであり、調査日以降に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) 新宿区喜久井町37番11号  (マンション名、部屋番号) ジェイパーク早稲田 101号室  (敷地権の目的たる土地の表示) 土地の符号1 地目：宅地（現況）一部公衆用道路
	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 新宿区喜久井町37番地1、37番地16

建物の名称 ジェイパーク早稲田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 喜久井町37番1の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 地下1階部分 22.27平方メートル  
1階部分 28.98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 新宿区喜久井町37番1

地 目 宅地

地 積 321.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区喜久井町37番16

地 目 宅地

地 積 137.68平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権





物 件 目 録

敷地権の割合 155534分の5880



#### 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、2）

位置・交通	東京メトロ東西線「早稲田駅」の南方、道路距離約400m（徒歩約5分）、新宿区喜久井町37番街区に位置する。  （附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	夏目坂通り沿いにマンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域	
	用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	60%（指定）	
	容積率	400%（指定） ※西側都市計画道路（環状4号線）の計画線から20m超は300%。	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	30m高度地区等	
画地条件	地積	符号1	321.25㎡
		符号2	137.68㎡
		合計	458.93㎡
	形状	不整形	
	間口・奥行	間口西側約20m、奥行約16m（東西長）	
	地勢	平坦	
接面道路の状況等	西側：現況幅員約11m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路、通称：夏目坂通り）、 南東側：現況幅員約3.85～4m舗装区道（建築基準法42条2項道路）、 二方路地。 西側舗装区道は、都市計画道路（環状4号線、計画幅員20m）で現在事業中（H30. 2. 28～R9. 3. 31）であり、対象地は現況道路端から約5m後退することとなる（東京都第三建設事務所にて確認）。現在の駐輪場部分がほぼ道路となる。 また、南東側区道については、敷地の一部が公衆用道路に提供されている（セットバック済と考えられる）。		
土地の利用状況等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。		
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	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	155534分の5880	
特記事項	新宿区洪水ハザードマップによると、浸水想定区域に該当する。		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジェイパーク早稲田	
建物の用途	共同住宅 (総戸数32戸：別途管理人室1戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成10年2月26日 (登記記録)
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約29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1,763.41㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼等	
設備等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター1基 (9人乗600kg)、駐輪場、ゴミ置場。駐車場はない。	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理形態	委託
	管理会社	株式会社リプレイス
管理の状況	普通	
特記事項	<p>・建築計画概要書および台帳記載事項証明より</p> <p>〔建築主〕 株式会社ジョイント・コーポレーション</p> <p>〔敷地面積〕 460.18㎡</p> <p>〔建築面積〕 274.71㎡</p> <p>〔延べ面積〕 1,788.408㎡</p> <p>〔建築物主要用途〕 共同住宅</p> <p>〔遵法性〕 (増築時) 確認済発行年月日・確認済証発行番号： 平成10年2月19日 第812号 (増築時) 検査済発行年月日・検査済証発行番号： 平成10年3月3日 第812号</p>	

## (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	地下1階、1階（101号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	専 有 面 積	51.25㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	63.41㎡	
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	あり	方位：南東側	約2㎡
仕 様 設	天 井	ビニルクロス貼等	
	内 壁	ビニルクロス貼等	
設 備	床	フローリング等	
		バス、トイレ、キッチン（3口ガスコンロ、食洗機）、モニター付インターフォン、洗濯機置場。	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	月額13,900円	（令和6年2月27日現在、以下同じ）
	管 理 積 立 金	月額10,150円	
	そ の 他	2,400円	町会費（年に1度）
	滞 納 額	315,050円	
	遅 延 損 害 金	28,369円	「年利18.25%」
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、住居（空室）として利用している。残置物等は無かった。壁のビニルクロスに複数の傷あり。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件専有部分建物はメゾネット形態となっており、1階部分に玄関口があり、地下1階部分へは内部階段により昇降するようになっている。</li> <li>・ 本件専有部分は、地下1階、1階の南東端部分に位置している角部屋である。もっとも開口部は南東側のみであり、よって角部屋としての効用増価（日照面等）は認められない。</li> </ul>		

## 第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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	×63.41	×0.53	= 12,330,000

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(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約26年 経済的残存耐用年数約29年 観察減価率0% (室内状況や維持管理の状況、中古マンションの市場性等を考慮)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び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 = 29年 ÷ (26年 + 29年) × (1 - 0.00) = 0.53 (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 (土地の符号1、2)

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 工	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				
1,093,000	×0.95	×458.93	×1.00	5,880 / 155,534	= 18,020,000

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。

地価公示 新宿 -19

$$(地価公示価格) \quad (時点修正) \quad (標準化補正) \quad (地域格差) \quad (規準価格)$$

$$740,000\text{円}/\text{㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 69 = 1,093,000\text{円}/\text{㎡}$$

(千円未満四捨五入)

時点修正： 令和5年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 角地。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、駅への接近性、街路条件等で劣る。

イ 個別格差： 二方路（増価）、形状不整形、西側区道について都市計画道路負担がある点、南東側区道についてセットバックをしている点（減価）を考慮。

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
(12,330,000)	+18,020,000)	×1.30	×0.97	×1.00	= 38,270,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 0.97 (対象＝地下1階、1階・基準階＝3階)  
 位置別等補正： 1.00 (角部屋であるが採光は南東のみであり、その効用は顕著化していない)

$$\text{相 乗 積} : 0.97 \times 1.00 = 0.97$$

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）

目的物件は自用の区分所有建物であり、賃貸には供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

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》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (4.2%)	正味復帰価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
5,209,600 (13.8%)	1,776,800	4.7	36,670,100	0.8839	32,412,700 (86.2%)	37,620,000 (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

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

- 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は近似して求められた（開差約1.7%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、本件は自用のマンションのため、標準的な賃貸借に基づく純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件マンションは、東京メトロ東西線「早稲田駅」から徒歩約5分の地点にあり、都心への交通の便は良好と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「早稲田駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

本件は、1LDKのメゾネットタイプのマンションであり、エンドユーザーとしては単身者が想定され、自用の他、賃貸に供することも十分に想定される。よって積算価格も収益価格のいずれも説得力が高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格と収益価格を均等に重視し、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積算価格	38,270,000円
② 収益価格	37,620,000円
③ 調整後の価格	37,950,000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	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
37,950,000	×1.00	×0.80	×0.98	-0	= 29,750,000

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。

オ その他の控除(敷金等)： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

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 -19)

所 在 : 新宿区喜久井町34番58

価 格 : 740,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ東西線「早稲田駅」の南東方、道路距離約620mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 146㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側4m区道、北東側道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域、20m第二種高度地区等。

地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(土地の符号2。符号1については参考。)

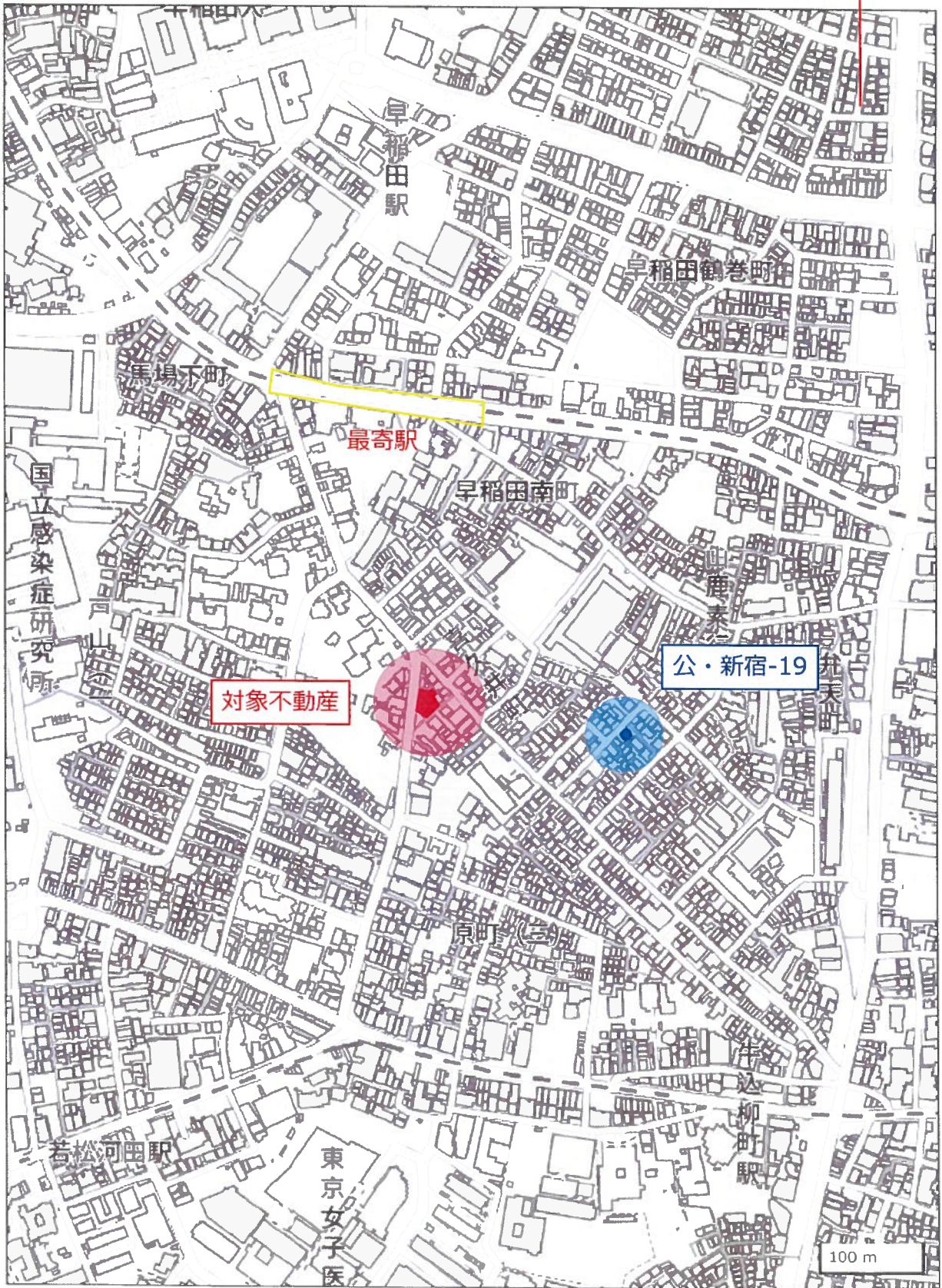
建物図面・各階平面図写

以上

令和6年3月14日

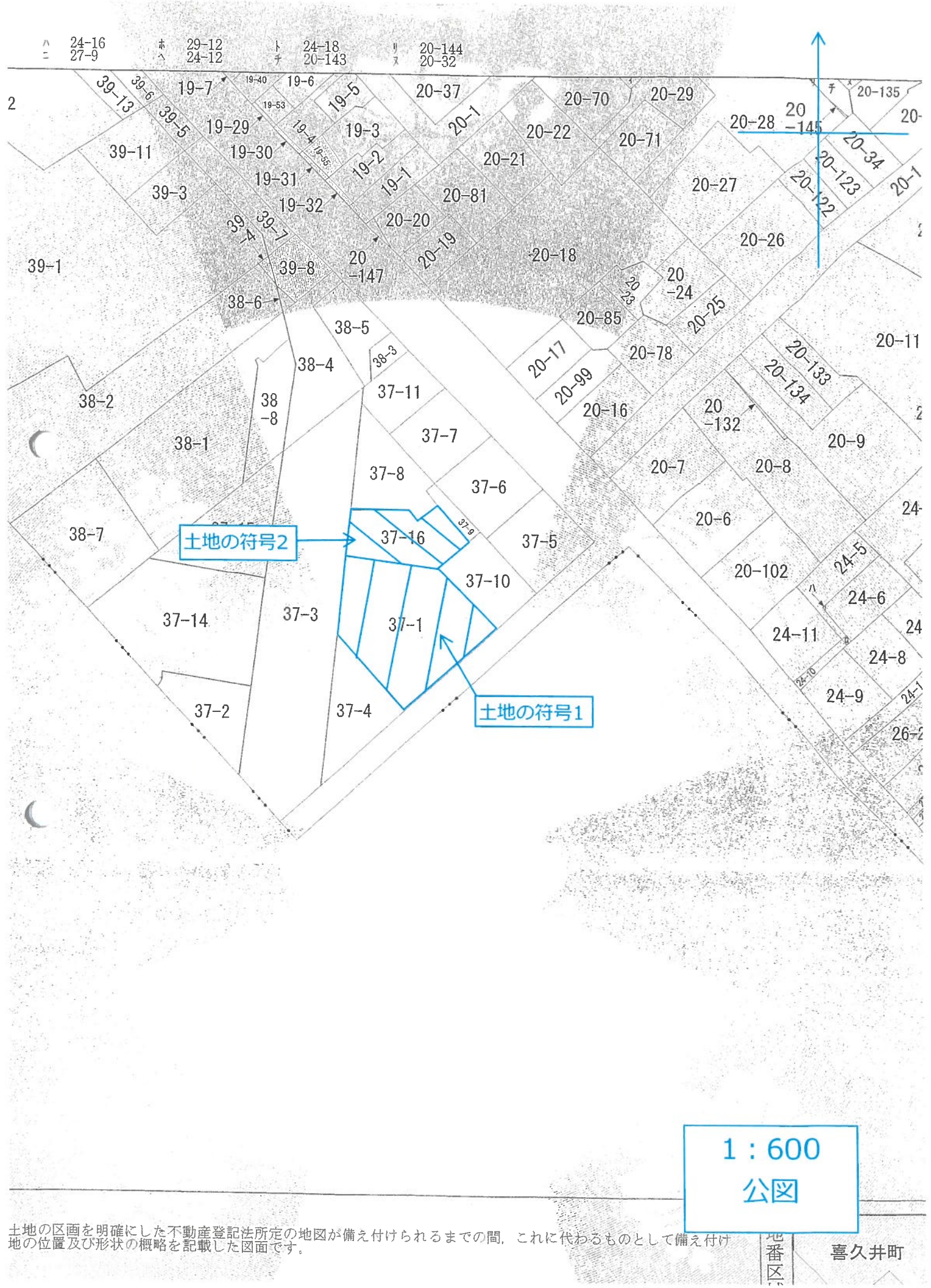
評価人 不動産鑑定士

梅本淳史 ⑩



出典:国土地理院

位置図



土地の符号2

土地の符号1

1 : 600  
公図

土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区  
喜久井町

登記年月日：昭和58年3月7日

171473

37-1

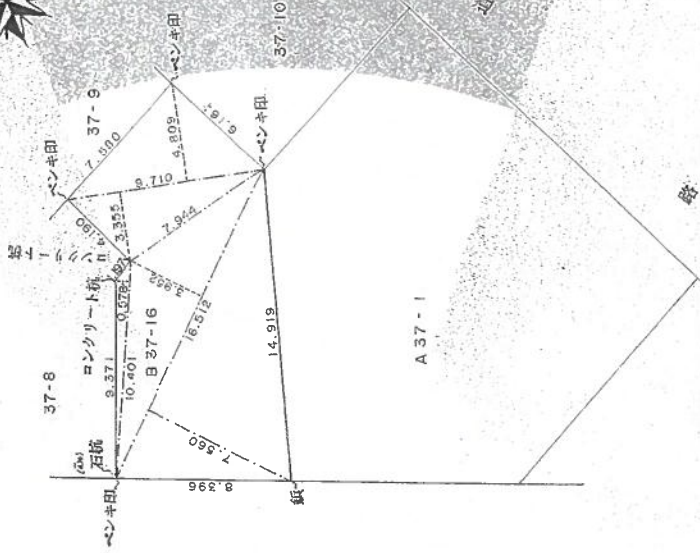
地積測量図

37番 16

土地の所在 新橋区豊久井町

地番

土地の所在



道路

土地の符号2

土地の符号1

求積	
B 37-16	9.710 x (4.809 + 3.565) = 79.272440
	10.401 x 0.578 = 6.011778
	16.512 x (3.952 + 7.560) = 150.086144
計	275.370362
	1/2 137.685181
A 37-1	4561.94
	137.6851
	5217.2549

申請人

作製者

(昭和58年 3月)

縮尺 1/250

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明して提出する。

(東京法務局新橋出張所管轄)

昭和58年12月15日 東京法務局

