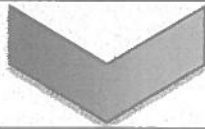


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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12日 午前 9時00分から 令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25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 7年 7月 3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 7年 6月26日 午前 9時20分から 令和 7年 6月30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 7年 5月28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 新宿区富久町40番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	147.31平方メートル
2階	147.96平方メートル
3階	152.28平方メートル
4階	152.28平方メートル
5階	152.28平方メートル
6階	139.48平方メートル
7階	129.88平方メートル
8階	119.08平方メートル
9階	101.25平方メートル
10階	74.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富久町40番1の12

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区富久町

地 番 40番1

地 目 宅地

地 積 214.93平方メートル

共有者 A 持分103333分の3370

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 25 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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	株式会社AUトラスト
期 限	令和 9 年 3 月 10 日まで
賃 料	月額 106,000 円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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。
転借人 B が占有している。

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 》



- 

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区富久町 40 番地 1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積

1 階	147.31 平方メートル
2 階	147.96 平方メートル
3 階	152.28 平方メートル
4 階	152.28 平方メートル
5 階	152.28 平方メートル
6 階	139.48 平方メートル
7 階	129.88 平方メートル
8 階	119.08 平方メートル
9 階	101.25 平方メートル
10 階	74.97 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富久町 40 番 1 の 12

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 31.77 平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区富久町

地 番 40 番 1

地 目 宅地

地 積 214.93 平方メートル

共有者 A 持分 103333 分の 3370

令和6年(ケ)第 606号
令和7年 2月14日 受理
令和7年 3月24日 提出
(評価人 在間 浩二)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(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 新宿区富久町40番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	147.31平方メートル
2階	147.96平方メートル
3階	152.28平方メートル
4階	152.28平方メートル
5階	152.28平方メートル
6階	139.48平方メートル
7階	129.88平方メートル
8階	119.08平方メートル
9階	101.25平方メートル
10階	74.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富久町40番1の12

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区富久町

地 番 40番1

地 目 宅地

地 積 214.93平方メートル

共有者 A 持分103333分の3370

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		新宿区富久町8番20-402号 カーサ富久町	
建物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり 管理費 15,970 円 修繕積立金 14,390 円 令和7年2月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月分～令和7年2月分 計 737,050 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)		
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社		
その他の事項			
土地		物件2	
現況地目	☒ 宅地 ((物件2)) ☐ 公衆用道路 (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社 AU トラスト	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)	■陳述 (転借人、賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和3年3月11日	令和3年3月1日
最初の契約等	契約日	令和3年3月11日	令和3年2月27日
	期間	令和3年3月11日から ■令和5年3月10日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年3月1日から ■令和5年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年3月11日から ■令和9年3月10日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年3月1日から ■令和9年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (賃借人 (転貸人))
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 106,000 円 (毎月 15 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 116,000 円 (毎月 28 日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
日本管財住宅管理株式会社担当者 (建物管理会社担当者)	1 本件建物敷地北側の公衆用道路との間に宅地 (地番 40-23) がありますが、使用について契約や地代の支払い等はなく、土地所有者が管理組合に対し使用を許可して、建物敷地の一部として使用されています。 (令和7年2月21日電話聴取)
B (転借人)	1 本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約書が手元になく詳細がわからないので、確認した上、回答書を提出します。 (令和7年2月25日面接聴取)
株式会社 AU トラスト 担当者 (賃借人 (転借人) 会社担当者)	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人 B に転貸しています。 2 所有者との賃貸借契約の始期である令和3年3月11日に所有者から鍵を授受して転借人に本件建物を引き渡しています。 転借人との転貸借契約の始期は令和3年3月1日になっていますがこれは契約上きりのよい日付にしたためで、実際に転借人が占有を開始したのは令和3年3月11日です。 (令和7年3月14日電話聴取) (令和7年3月21日電話聴取)
債権者会社担当者	1 最先の抵当権設定にかかる債務者に対する融資の資金使途は投資用物件の取得資金です。 2 債務者が本件建物を賃貸することが前提になっていましたが、抵当権設定時に具体的に賃借人がいたかどうかについては把握していません。 (令和7年3月21日電話聴取)

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。
- 2 物件2土地北側部分と公衆用道路との間に宅地（地番 40-23）が存在する。
- 3 物件1建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社 AU トラストが所有者から賃借しこれを転借人 B に転貸しているものとする。
また、賃借人及び転借人の占有開始時期は、令和3年3月11日であるとする。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転借人 B あて郵便物の存在、転借人 B あてガス料金請求書の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

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7年2月17日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年2月17日 16:00-16:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年2月19日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年2月21日 : - :	当庁 (電話)	■建物管理会社担当者に 電話聴取
令和7年2月25日 9:00-9:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■占有者 (転借人) に 面接聴取
令和7年3月14日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付
令和7年3月21日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■債権者会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和7年2月25日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は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。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

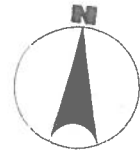
(写真 3点添付)

(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)

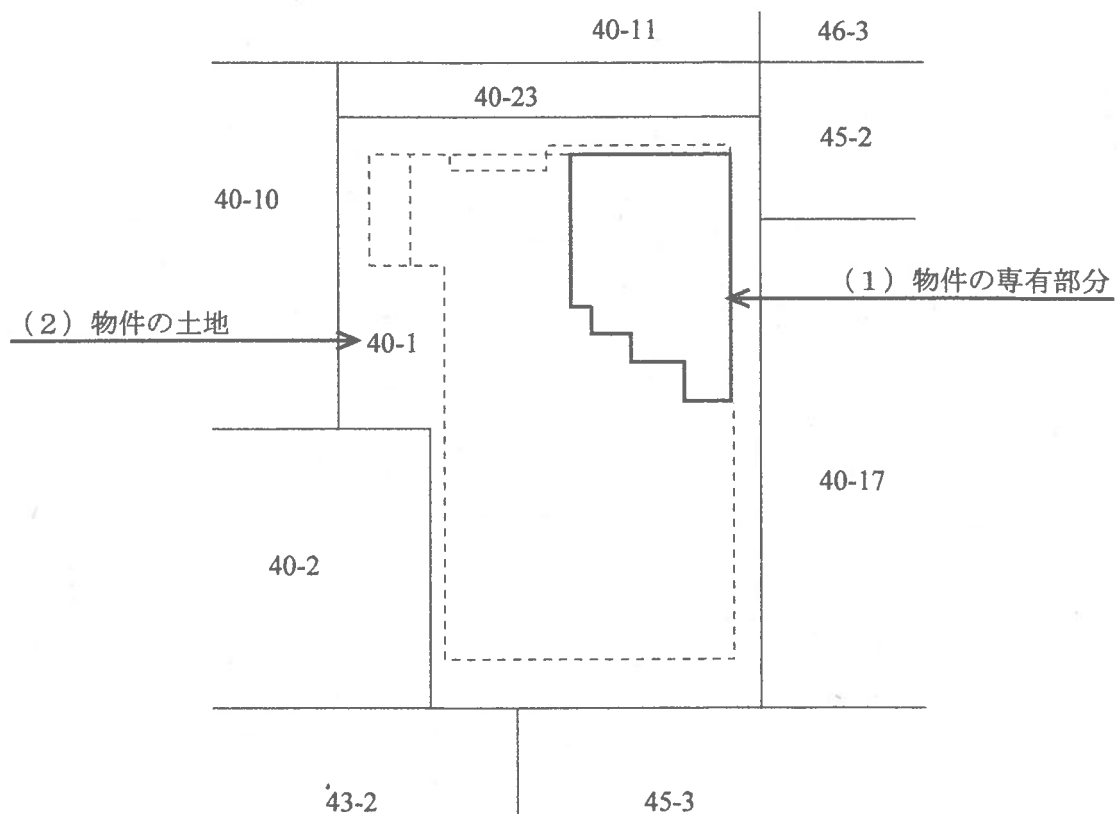
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第606号

建物の存する部分 4階
建物の名称 402



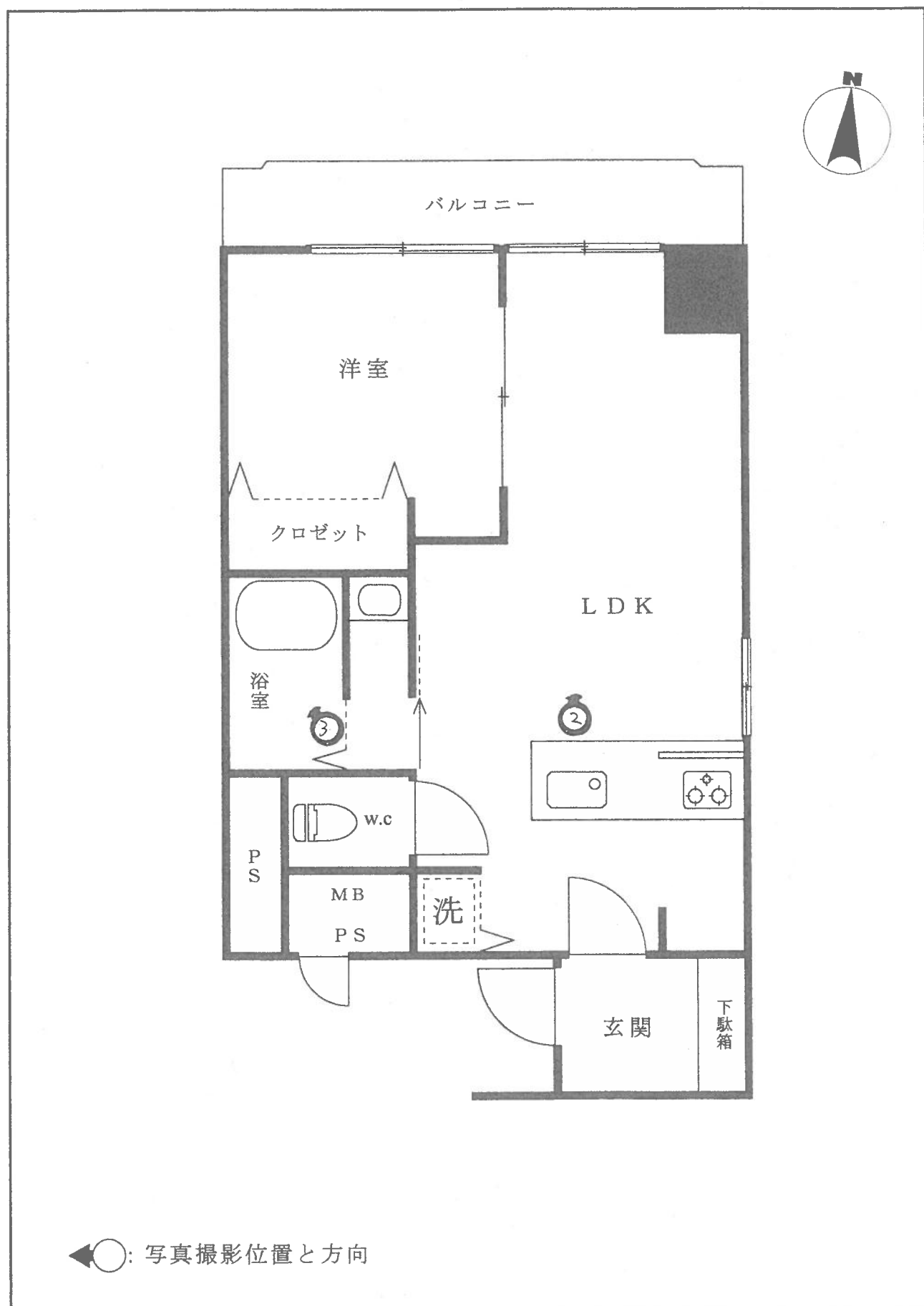
道 路



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和6年(ケ)第606号



(8 枚目)

1

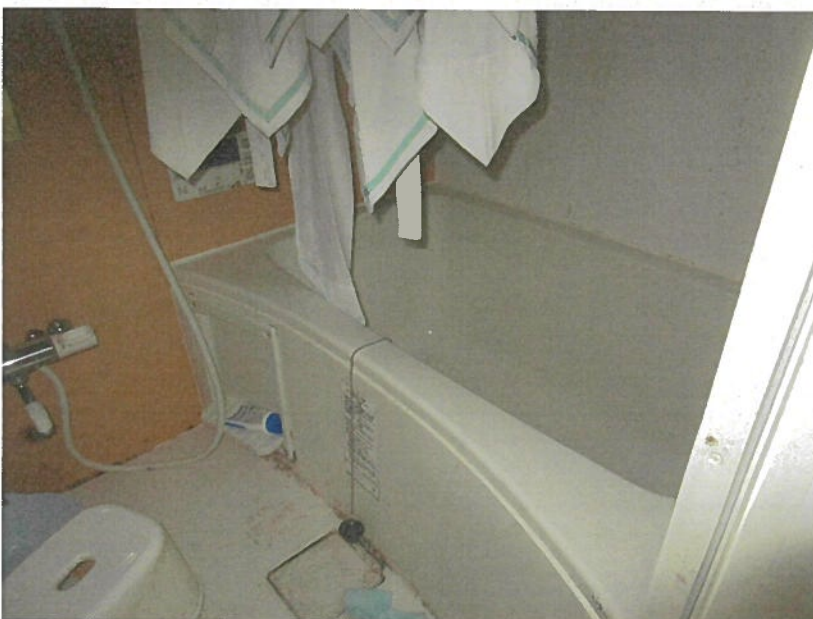
物件 / の建物



2



3



令和 6 年 (ケ) 第 6 0 6 号
令和 7 年 2 月 2 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 7,130,000円
物件2（土地）	金 9,340,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該土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) 新宿区富久町8-20 (マンション名、部屋番号) カーサ富久町、402号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

* 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 新宿区富久町40番地1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	147.31平方メートル
2階	147.96平方メートル
3階	152.28平方メートル
4階	152.28平方メートル
5階	152.28平方メートル
6階	139.48平方メートル
7階	129.88平方メートル
8階	119.08平方メートル
9階	101.25平方メートル
10階	74.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富久町40番1の12

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 新宿区富久町

地 番 40番1

地 目 宅地

地 積 214.93平方メートル

共有者 A 持分103333分の3370

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	都営新宿線「曙橋」駅の西方約450m（徒歩約6分） 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅の北西方約700m（徒歩約9分） 新宿区富久町8番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	店舗兼マンションや事務所ビル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	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 最高限度高度地区（40m：最高限高度指定のみ） 中高層階住居専用地区	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	214.93㎡（登記記録） ほぼ整形 北側間口約12.5m、南側間口約10.2m 奥行約18.5m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	北側で幅員約25.0mの舗装都道、南側で幅員約5.2mの舗装区道（共に建築基準法第42条1項1号道路）に接面する二方路画地。北側都道とは新宿区富久町40番23の土地を介して接道する（特記事項参照）。		
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	（基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする）
評 価 対 象 持 分	103,333分の3,370		

特 記 事 項	本件建物敷地の北側にある新宿区富久町40番23の土地は本件建物建築前からの地主の相続人の所有地である。管理会社によると、当該相続人は本件建物の複数の住戸を現在も所有していて、管理組合に対し当該土地の無償による使用を許可しているとのことである。現況から当該土地は実質的に本件建物の敷地の一部（エントランスの外側部分）として使用されていると考えられる。 新宿区富久町40番23の土地は北側都道（靖国通り）拡幅のための都市計画道路区域（放射24号線、計画決定日：昭和21年3月26日、告示番号：戦復告第3号）に該当するため、本件マンション建築時に分筆したと思われる。なお放射24号線は東京都において計画の変更（現道合わせ）予定路線に選定されている。 新宿区洪水ハザードマップに浸水想定の記事がある。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーサ富久町	
建物の用途	共同住宅（29戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年2月18日新築（登記記録） 約45年 約5年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延1,316.77㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 日本管財住宅管理（株） 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 本件建物は旧耐震基準である。管理会社によると、昨年12月に行われた耐震診断の結果、耐震工事が必要と判断されたため、今後の対応については管理組合で現在検討中とのことである。 台帳記載事項証明記載の敷地面積は235.16㎡、延べ面積は1,409.625㎡である。本件建物は現在の敷地面積に基づいて計算すると都市計画による容積率を超過している可能性が高く、再建築に際しては現在と同規模の建物の建築はできないと考えられる。 1階店舗部分にはミャンマー料理のレストランが入居している。	

(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	4階に位置する角住戸（主たる開口部は北向き）	
床 面 積	専 有 面 積	31.77㎡（登記記録）
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	43.32㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	北向き	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	15,970円／月（令和7年2月20日現在、以下同じ） 14,390円／月 特になし 737,050円（令和5年2月分～令和7年2月分） 回答書に記載なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	室内はリフォームした履歴があると思われる。 占有者によると不具合はないとのことである。 キッチンや洗面所、浴室等は汚れている。 リビングの一部にビニール袋が散乱しており床の状態が確認できない部分があった。 玄関と居室との間には段差が設けられていない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
所有者	(株) AU トラスト	R3. 3. 11	R7. 3. 11 } R9. 3. 10	106,000円	なし
占有権原は賃借権である。更新の種別は自動更新である。 賃借人が所有者から賃借し、転貸の用に供している。					

転貸借契約の概要

転 貸 人 等	転 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
(株) AU トラスト	個人	R3. 3. 1	R7. 3. 1 } R9. 2. 28	116,000円	なし
占有権原は転借権である。更新の種別は合意更新である。 転借人が居宅として使用し占有している。 賃借人（転貸人）会社担当者によると、上記占有開始日（R3. 3. 1）は契約上の日付であり、実際に転借人が占有を開始したのはR3. 3. 11とのことである。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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 建付地価格

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				
			ウ	エ	オ	カ
2	2,620,000	× 1.03	× 214.93	× 1.00	× 3,370/103,333	= 18,920,000

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（形状、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5-34）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 2,520,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 2,620,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：二方路を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：減価は不要と判断した。

オ 共 有 持 分：登記記録による。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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。

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	500,000	× 43.32	× 0.10	= 2,170,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

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）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約45年、経済的残存耐用年数約5年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 5\text{年} \div (45\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.10 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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	18,920,000	× 0.40	場所的利益	= 7,570,000

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整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、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、個別格差修正を行って、下記のとおり積算価格を求めた。

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	価 格 構成比 （%） キ
1	（ 2,170,000	+ 7,570,000）	×1.10	×1.02		= 10,930,000	46.2%
2	（ 18,920,000	－ 7,570,000）	×1.10	×1.02		= 12,730,000	53.8%
積 算 価 格 （ 合 計 ）						23,660,000	53.8%

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2ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺類似のマンションの価格水準等を考慮して補正した。

エ 個 別 格 差：階層別補正…0.99（対象＝4階・基準階＝5階）

位置別補正…1.03（角部屋）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積 $0.99 \times 1.03 \times 1.00 = 1.02$ （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：減価は不要と判断した。

カ 積 算 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提として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、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 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,229,590 (10.4%)	741,280	3.4	21,148,300	0.9098	19,240,700 (89.6%)	= 21,470,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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での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。

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められた。目的物件に付着する賃借権は最先順位の抵当権に優先すると判断されることを考慮して、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	23,660,000 円
② 収 益 価 格	21,470,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	21,690,000 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、更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)	価 格 構成比	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	キ
1	21,690,000	46.2%	× 1.00	× 0.80	× 0.89		= 7,130,000
2		53.8%	× 1.00	× 0.80			= 9,340,000
一 括 価 格 (合 計)							16,470,000

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 価 格 構 成 比：積算価格の構成比。前記 I 3 キ

ウ 市 場 性 修 正：必要なしと判断した。

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た修正を行った。

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額相当額及び確定している遅延損害金の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。本件の場合なし。

キ 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5-34)

所 在 : 新宿区四谷坂町26番23

住 居 表 示 : 四谷坂町12-19

価 格 : 2,520,000 円/㎡

位 置 : 「曙橋」駅、350m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 200㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東 36m 都道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%、容積率600%)

防火地域

地 域 の 概 要 : 事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

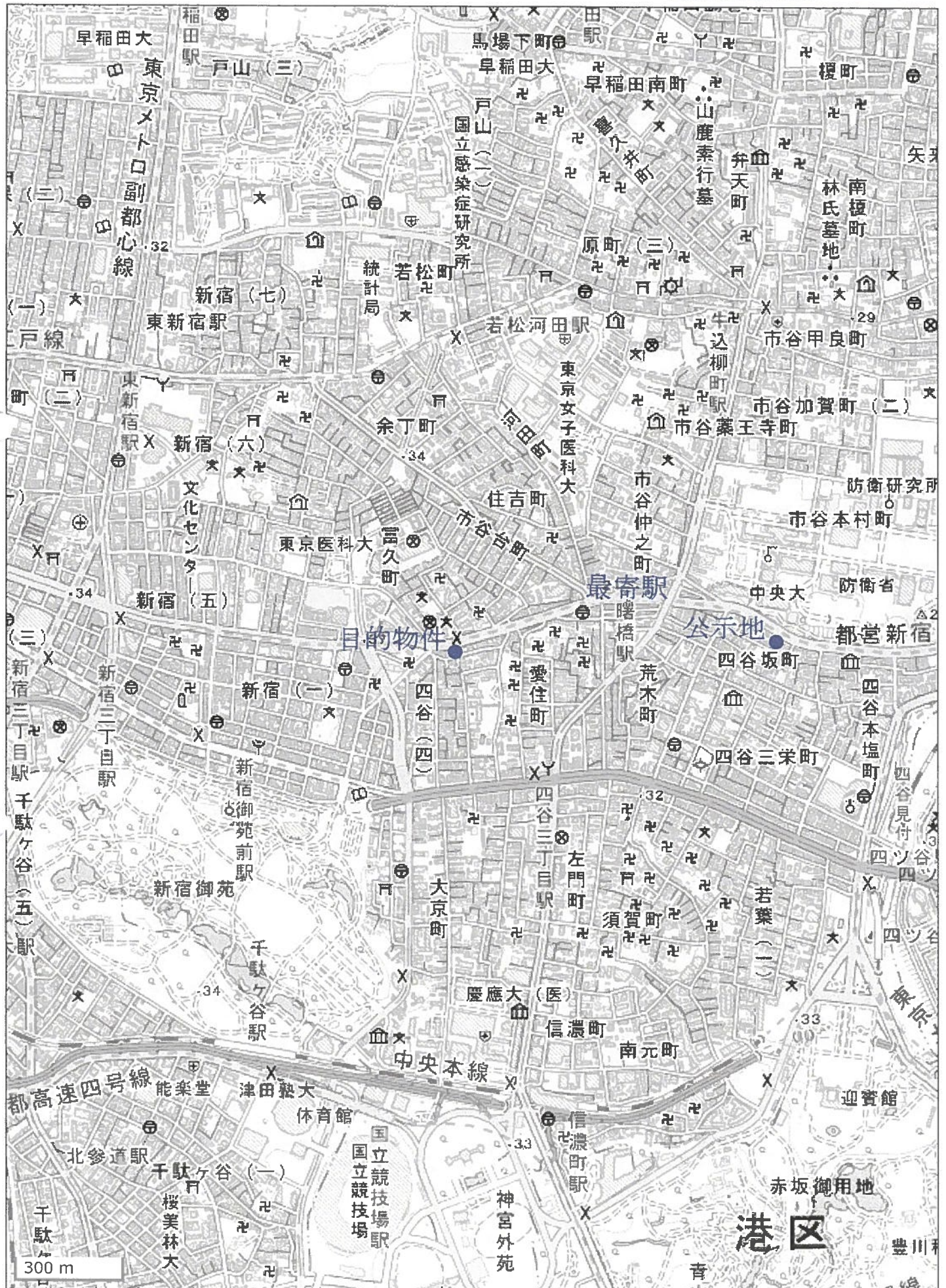
建物図面・各階平面図写

以 上

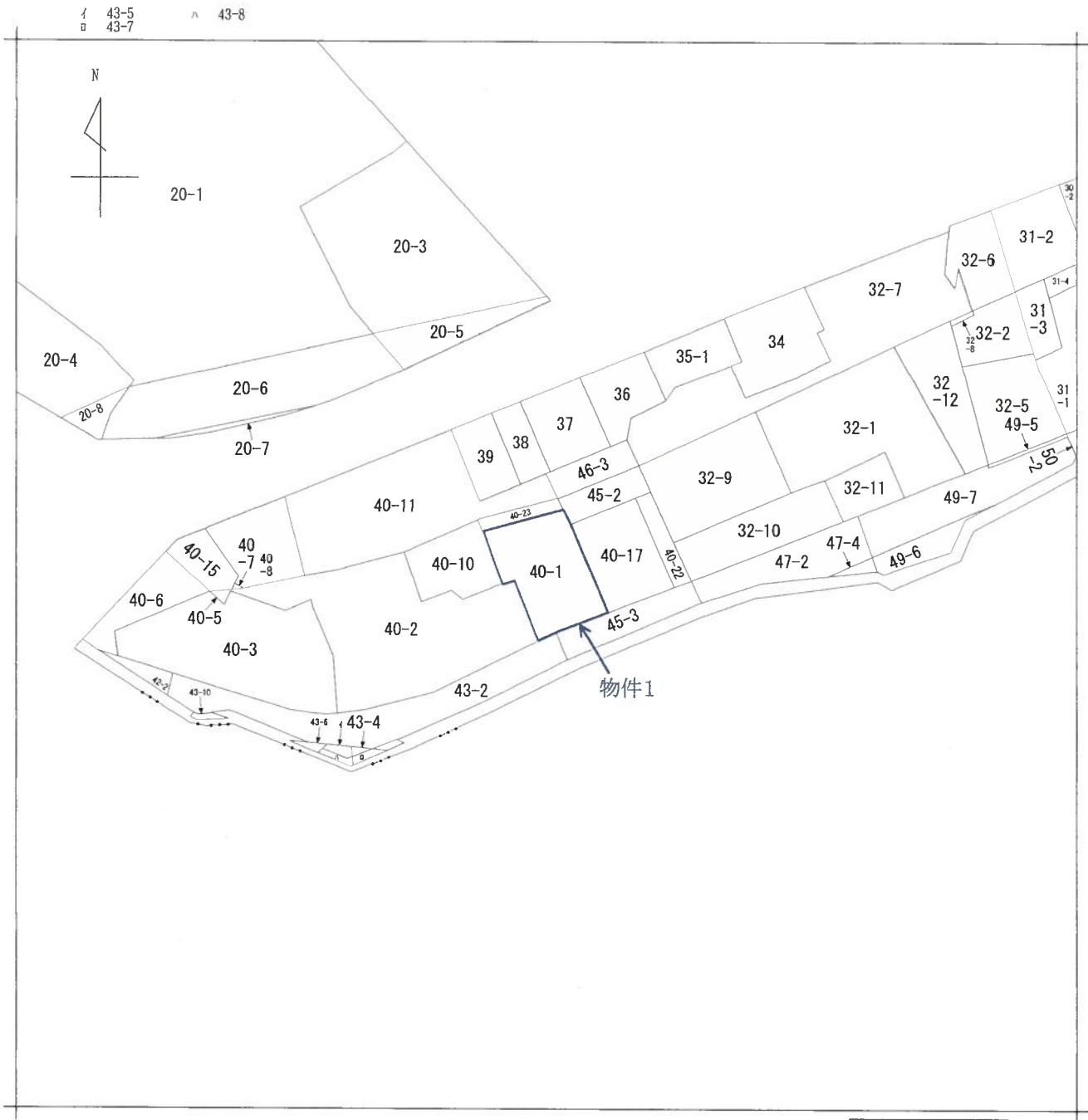
令和7年3月24日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



請求部	所在	新宿区富久町				地番	40番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

面
圖
物
建

12

家屋番号 市谷留矢町 40 番 1 の

新宿区市谷富久町40番地

寛久町

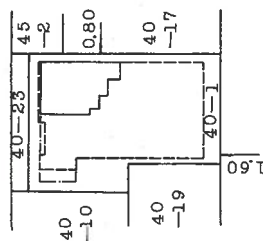
建物番号 402

4 階部分

建物に存する部分 4 階



道路



単位・メートル

$$4.80 \times 4.85 + 0.90 \times 4.25 + 0.80 \times 3.05 + 1.35 \times 1.65 = 31.99 \text{ m}^2$$

作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和五年参月拾壹日