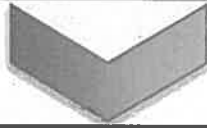


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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10月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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11月28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11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,570,000 20,456,000		5,114,000	58,110	12,451



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷二丁目11番地7

建物の名称 パレスデュディオ四谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷二丁目11番7の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.10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 新宿区四谷二丁目11番7

地 目 宅地

地 積 168.50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 110820分の2250



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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	株式会社NEWS
期 限	令和10年6月28日まで
賃 料	月額85,950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 》

- 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷二丁目11番地7

建物の名称 パレステュディオ四谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷二丁目11番7の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.10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 新宿区四谷二丁目11番7

地 目 宅地

地 積 168.50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 110820分の2250



令和7年（ケ）第 124号
令和7年 5月26日 受理
令和7年 7月10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 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 新宿区四谷二丁目11番地7

建物の名称 パレストュディオ四谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷二丁目11番7の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.10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 新宿区四谷二丁目11番7

地 目 宅地

地 積 168.50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 110820分の2250

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		新宿区四谷2丁目11番地7（未実施） パレステュディオ四谷 702号室	
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住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 7,325 円 修繕積立金 3,900 円 インターネットサービス費 1,365 円 光ファイバーTV 施設利用料 805 円 令和7年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月～令和7年6月分 計 214,320 円 ☒ 遅延損害金 20,867 円（年利 15%）		
管理費等照会先	株式会社クレアスコミュニティー		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 NEWS	☐ 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、建物在室者、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		平成 30 年 6 月 29 日	令和 4 年 1 月 11 日
最初の契約等	契約日	平成 30 年 5 月 23 日	令和 3 年 12 月 25 日
	期間	平成 30 年 6 月 29 日から ■平成 40 年(令和 10 年)6 月 28 日まで 10 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4 年 1 月 11 日から ■令和 6 年 1 月 10 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6 年 1 月 11 日から ■令和 8 年 1 月 10 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 85,950 円 (毎月 20 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 85,500 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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			・管理費 月額 10,000 円 ・使用者 : C
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
B (転借人)	1 本件建物は、私が株式会社 NEWS から賃借し、私の子である C が居宅として使用しています。 (令和7年6月10日電話聴取)
株式会社 NEWS 担当者 (賃借人(転貸人)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。 (令和7年6月16日電話聴取)
C (建物使用者)	1 本件建物は、私の父である B が株式会社 NEWS から賃借し、子である私が居宅として使用しています。 (令和7年6月17日面接聴取)
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用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7月9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 NEWS が所有者から賃借しこれを転借人 B に転貸し、B の子である C が居宅として使用しているものとする。
- 3 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述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

(調査経過用)

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6月6日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年6月6日 10:00-10:20	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6月10日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年6月10日 : - :	当庁 (電話)	■転借人 B に 電話聴取
令和7年6月16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6月17日 14:20-14:30	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 ■建物使用者 C に 面接聴取
令和7年7月9日 : - :	当庁 (電話)	■債権者会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月17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。 □ 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

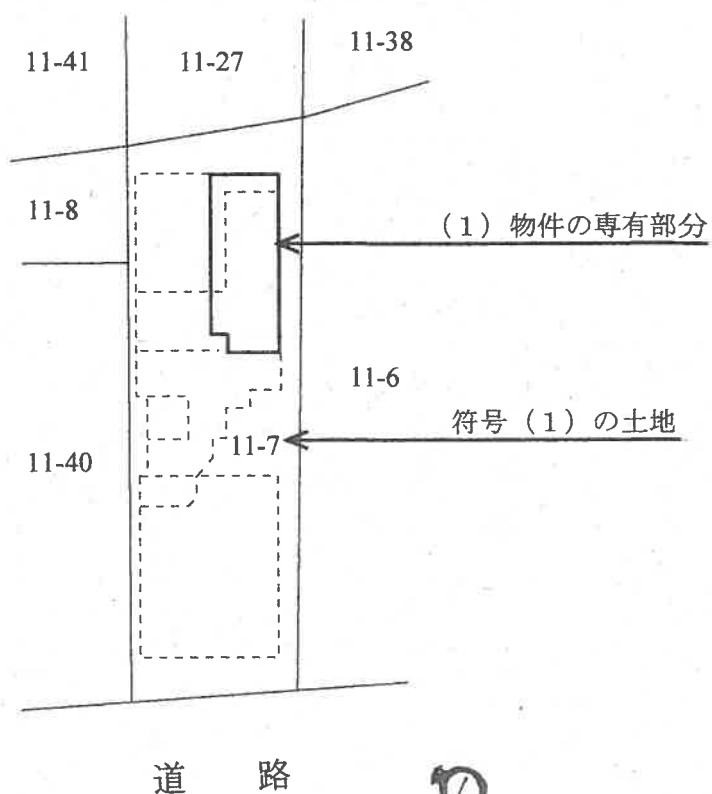
令和7年（ケ）第124号

建物の存する部分 7階

建物の名称 702



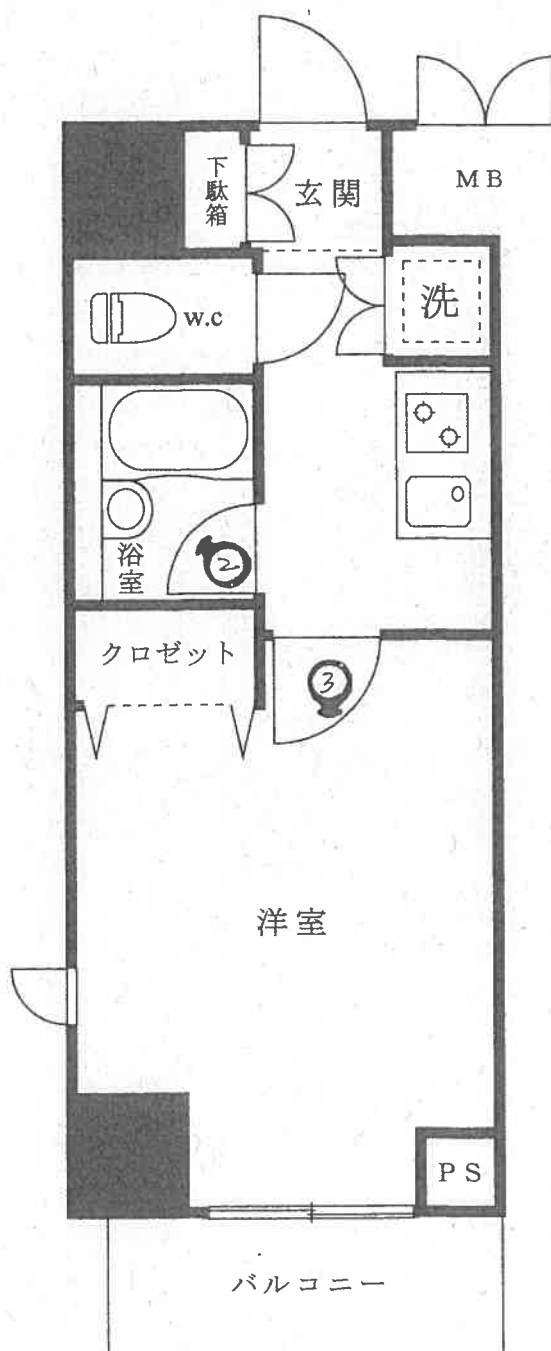
道 路



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第124号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第124号

令和7年6月17日現地調査

令和7年7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 25,570,000 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) 新宿区四谷2丁目11番地7 (未実施) (マンション名、部屋番号) パレストュディオ四谷 702号室
	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 新宿区四谷二丁目11番地7

建物の名称 パレストュディオ四谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷二丁目11番7の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.10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 新宿区四谷二丁目11番7

地 目 宅地

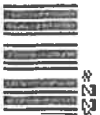
地 積 168.50平方メートル

(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 110820分の2250



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	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目駅」の東方、道路距離約350m（徒歩約5分）、新宿区四谷2丁目11番街区に位置する。 また、JR線、東京メトロ南北線等「四ツ谷駅」の西方、道路距離約600m（徒歩約8分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新宿通り沿いの中高層店舗、事務所ビル、マンションが建ち並ぶ地域。	
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）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域（国道20号線（新宿通り）から30m内）
	建 ぺ い 率	80%（指定）
	容 積 率	700%（指定）
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	最高限度50m、第5種中高層階住居専用地区、地区計画、駐車場整備地区、景観区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	168.50㎡ 長方形（間口に比して奥行が長い） 間口北側約7.5m、奥行約24m 平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	北側：現況幅員約40m舗装国道（国道20号線（新宿通り）、建築基準法第42条1項1号）、 南側：現況幅員約4.2m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、二方路地。	
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 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	所有権
	敷地権の割合	110820分の2250
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレステュディオ四谷	
建物の用途	共同住宅	総戸数48戸：他、管理人室1室有り。
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	平成17年12月16日（登記記録） 約20年 約35年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建 延床面積1,269.37㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼り、大理石パネル等	
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6人乗り450kg）、駐輪場、ゴミ置場等。駐車場は無い。	
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	株式会社クレアスコミュニティー
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書および記載事項証明書より 〔建築主〕 株式会社菱和ライフクリエイト 〔敷地面積〕 167.41㎡ 〔建築面積〕 125.68㎡ ※使用建ぺい率75.08%。 〔容積対象床面積〕 1,171.11㎡ ※使用容積率699.55%。 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 ・確認済発行年月日・確認済証発行番号：平成16年12月20日 eHo. 04. A-6670-11号 ・検査済発行年月日・検査済証発行番号：平成17年12月21日 eHo. 04. F-6670-04号	

(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	7階（702号室）・角部屋 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積	専 有 面 積	20.10㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	25.69㎡	
間 取 り	1K		
バルコニー等	あり	方位：北側	
仕 様	天 内 井 壁 床 設 備	ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング等 2点ユニットバス、トイレ、キッチン（2口ガスコンロ）、インターホン、洗濯機置場。	
	保 守 管 理 の 状 態		
管 理 費 等	普通		
	管 理 費	月額7,325円	（令和7年6月10日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額3,900円	
	そ の 他	月額1,365円	（インターネットサービス費）
	そ の 他	月額805円	（光ファイバーTV施設利用料）
	合 計	月額13,395円	
	滞 納 額	214,320円	
	遅 延 損 害 金	20,867円 年利「15%」	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記（建物の占有者等の状況一覧）の通り。		
特 記 事 項	無し		

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
所有者	株式会社 NEWS	H30. 6. 29	H30. 6. 29 ） R10. 6. 28	85,950円	なし
占有権原は賃借権。第三者に転貸することを目的とする。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
株式会社 NEWS	個人	R4. 1. 11	（合意更新）R6. 1. 11 ） R8. 1. 10	85,500円	なし
占有権原は転借権。別途管理費月額10,000円。使用者は家族（子）である。					

第5 評価額算出の過程

本件は現に賃貸等に供されている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
421,000	×25.69	×0.64	= 6,920,000

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20年 経済的残存耐用年数約35年 観察減価率0% (建物利用状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

・ 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 = 35年 ÷ (20年 + 35年) × (1 - 0.00) = 0.64 (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)

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				
5,618,000	×1.02	×168.50	×1.00	2,250 / 110,820	= 19,600,000

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 5-8

(地価公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $5,200,000\text{円}/\text{㎡} \times 108 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 = 5,618,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

時点修正： 令和7年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 二方路地、間口に比して奥行の長い長方形（帯状）であること等を考慮。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、最寄り駅（四谷三丁目駅）への接近性は優るものの四ツ谷駅からはやや遠く、この点でやや劣ると判断した。

イ 個別格差： 二方路地等を考慮。

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
(6,920,000)	+19,600,000)	×1.30	×1.06	×1.00	= 36,540,000

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： 1.04 (対象=7階・基準階= 3階)

位置別等補正： 1.02 角部屋

相 乗 積： $1.04 \times 1.02 \div 1.06$ (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）

目的物件は賃貸等に供されているので、現行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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (2.0%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,371,431 (8.1%)	622,300	2.1	28,744,333	0.9423	27,085,785 (91.9%)	29,460,000 (100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 2.0\%)^3 = 0.9423 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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乖離して求められた（開差約19.4%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、現行の賃貸借契約（マスターリース契約）を基礎に算定した純収益が安定的に永続するものとして評価したものである。

本件マンションは、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目駅」から徒歩約5分、JR線、東京メトロ南北線「四ツ谷駅」から徒歩約8分の地点にあって、都心への交通の便は非常に良好である。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、「四谷三丁目駅」及び「四ツ谷駅」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、現行のマスターリース契約における家賃水準を基礎にしつつ、本件マンションの立地条件や階層、位置を考慮して試算したものである。本件は1Kタイプのマンションであり、買受人としては投資用マンションとして安定的な賃料収入に期待する側面も強いと推測される。よって収益価格の説得力は高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、賃借権が最先抵当権に優先することも踏まえ、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり評価して、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	36,540,000円
② 収 益 価 格	29,460,000円
③調整後の価格	32,290,000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
32,290,000	×1.00	×0.80	×0.99	－0	= 25,570,000

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 5-8)

所 在 : 新宿区四谷3丁目1番8

価 格 : 5,200,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目駅」の東方、道路距離約140mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 533㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側40m国道、背面道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率700%)、防火地域、高度地区最高50m、中高層階住専地区。

地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(参考)

建物図面・各階平面図写

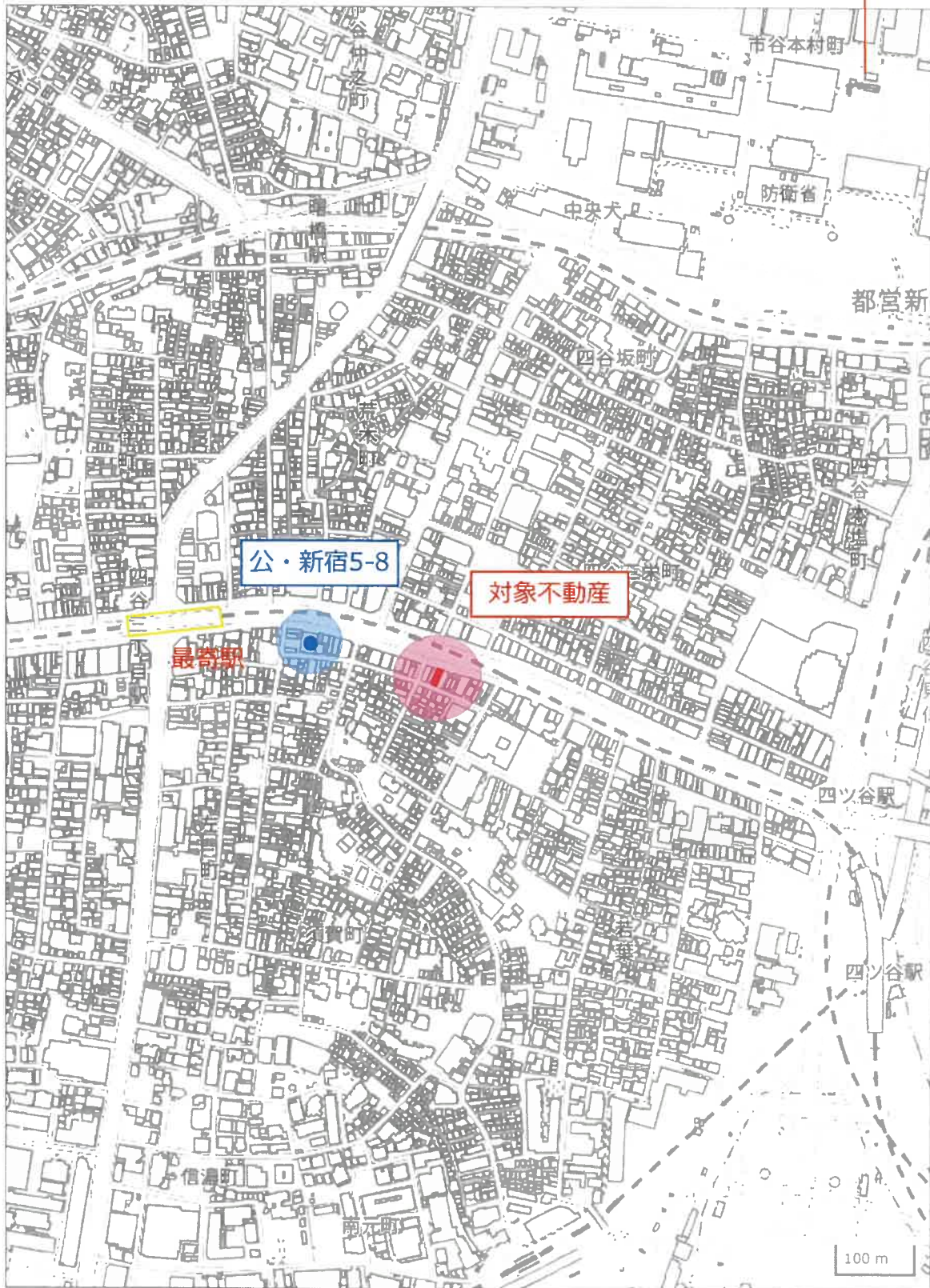
以上

令和7年7月14日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図
Vector



出典:国土地理院

位置図

イ 13-9
ロ 10-16

ハ 13-39
ニ 14-33

ホ 14-39

N

道

土地の符号1

1 : 600
公図写

(注) 地図に準ずる図面は、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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

付け

登記年月日：昭和52年1月25日

これは図面に記されている内容を正確とした書面である。

(東京法務局新宿出張所管轄)

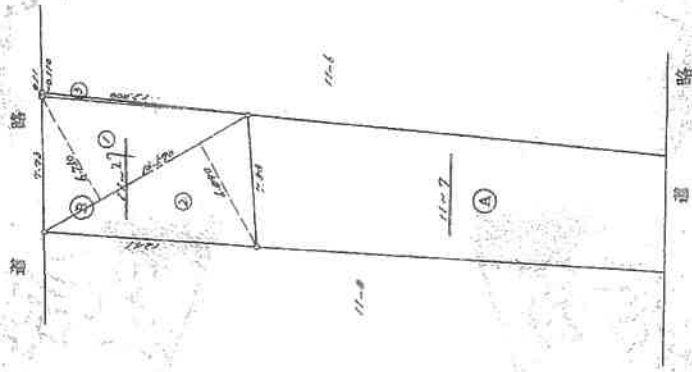
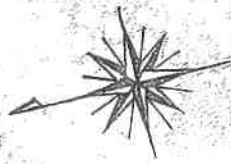
令和7年2月4日

東京法務局

登記官

地積測量図

地番	11番~27番
土地の所在	新宿区四谷2丁目



求積表				
地番	配号	底辺	垂線	倍面積
11~27	1	12.170	6.250	21.525
	2	"	6.250	21.525
	3	12.000	9.125	21.525
(B)				21.525
11~27	(A)			21.525

(参考)
土地の符号1

縮尺

1/300

A3→A4縮小

198295

地図整理番号：M84023

登記年月日：平成18年1月11日

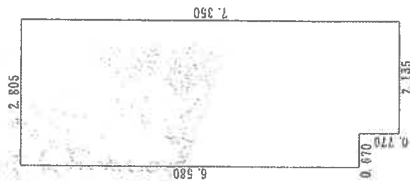
153951

各階平面図

家屋番号
西谷二丁目
11番7の702

建物階数
7階

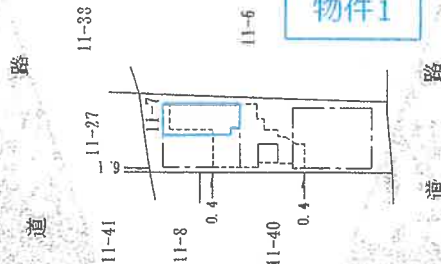
建物の所在
新宿区西谷二丁目11番地7



求積表

6.580 × 0.670 = 4.408600
7.350 × 2.135 = 15.692250

合計 20.100850
床面積 20.10 m²



建物の存する部分 7階

作製者

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小

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。

(東京法務局新宿出張所管轄)

令和7年2月4日

東京法務局

登記簿

平成18年1月11日登記

地図整理番号：H04021