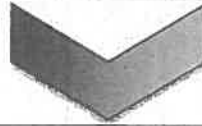


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 鈴木 知 保

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 3.3 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	13,200,000 10,560,000		2,640,000	40,359	8,646



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 新宿区中落合三丁目1556番地10、1556番地
2

建物の名称 ルーブル中落合

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中落合三丁目1556番10の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.15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 新宿区中落合三丁目1556番10

地 目 宅地

地 積 200.17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 新宿区中落合三丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 170.66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 140494分の2007



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

株式会社テクノプロが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 新宿区中落合三丁目1556番地10、1556番地
2

建物の名称 ルーブル中落合

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中落合三丁目1556番10の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.15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 新宿区中落合三丁目1556番10

地 目 宅地

地 積 200.17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 新宿区中落合三丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 170.66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 140494分の2007



令和7年(ケ)第 237号
令和7年 6月17日 受理
令和7年 9月11日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 新宿区中落合三丁目1556番地10、1556番地
2

建物の名称 ルーブル中落合

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中落合三丁目1556番10の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.15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 新宿区中落合三丁目1556番10

地 目 宅地

地 積 200.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区中落合三丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 170.66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 140494分の2007

(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	新宿区中落合3丁目28番12-807号 ループル中落合		
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	☒ 月額次のとおり 管理費 7,200 円 修繕積立金 6,000 円	令和7年7月2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	年 月 ~ 年 月 分 円 計 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	株式会社 TFD コミュニティ		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☒ 宅地 (符号2) ☐ 公衆用道路 (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、2) ☐ 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 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社テクノプロ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■株式会社テクノプロ担当者 (占有者会社担当者)) の陳述/■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年4月2日	
最初の 契約等	契約日	令和4年4月2日	
	期間	令和4年4月2日から ■令和6年4月1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	
現在の 契約等	期間	令和6年4月2日から ■令和8年4月1日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 74,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 74,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・管理・共益費 月額 9,600円 ・使用者 B	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
株式会社テクノプロ 担当者 (占有者会社担当者)	1 本件建物は、弊社が所有者から賃借し社宅として使用しており、従業員のBが居宅として使用しています。 (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建物符号1の土地西側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、使用者 B あて郵便物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、3枚目及び4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27日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年6月27日 11:10-11:30	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年7月2日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年7月8日 13:10-13:50	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
令和7年7月9日 : : :	当庁 (電話)	■占有者会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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7年7月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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)		

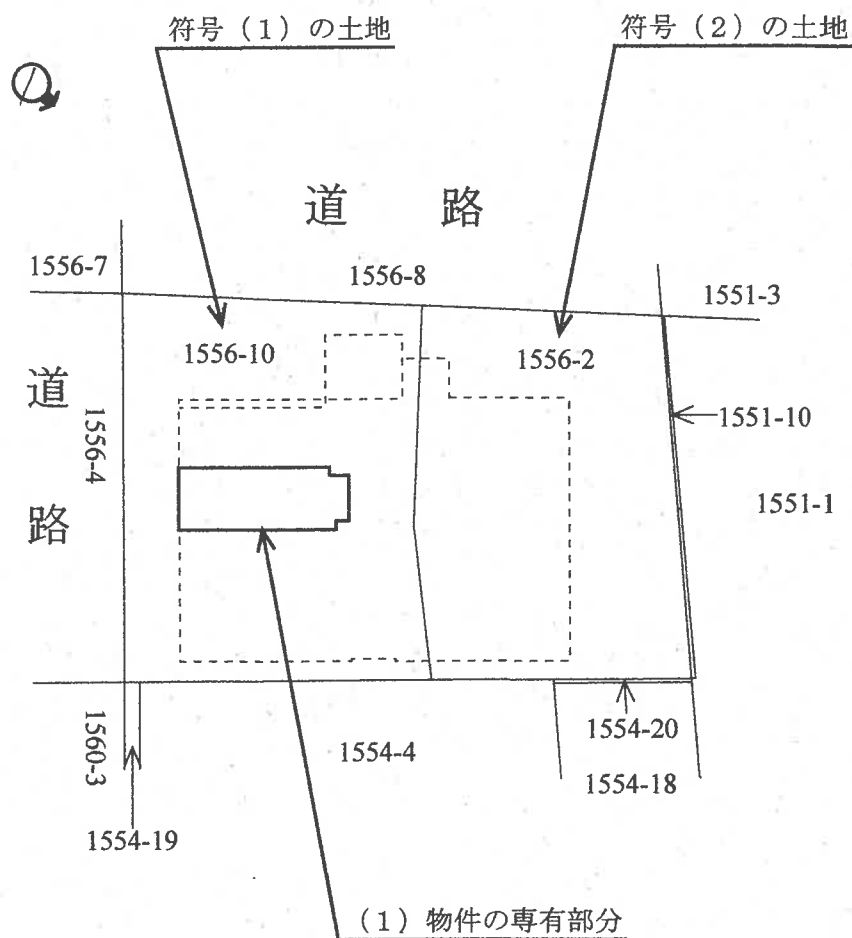
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第237号

建物の存する部分 8階

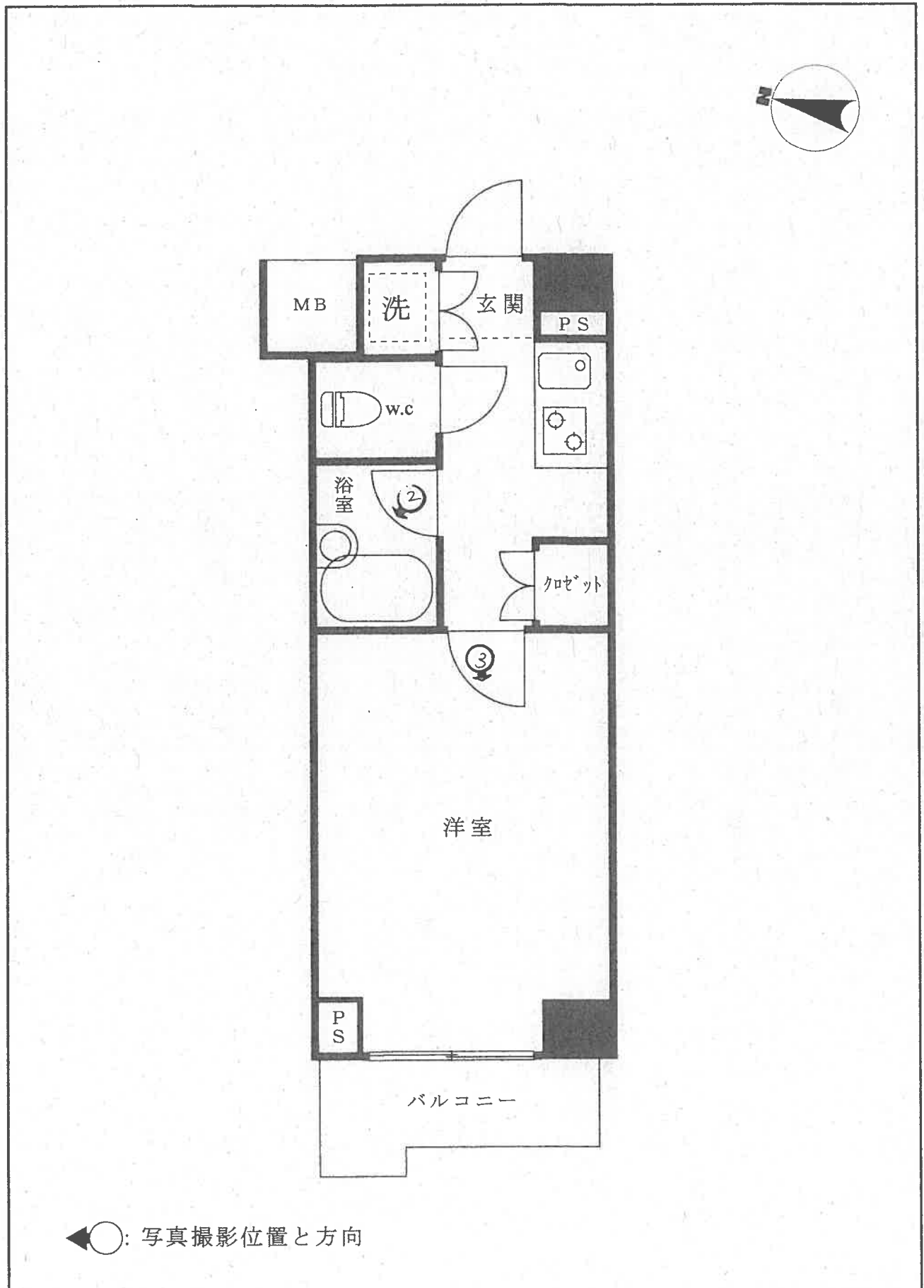
建物の名称 807



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第237号



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 237 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 7 年 9 月 12 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 13,200,000 円

第 2 評価の条件

1. 本件評価では、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。
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い、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。

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：新宿区中落合 3-28-12 マンション名：ループル中落合 部屋番号：807 号 土地の符号 1 の地目：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 新宿区中落合三丁目1556番地10、1556番地
2

建物の名称 ルーブル中落合

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中落合三丁目1556番10の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.15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 新宿区中落合三丁目1556番10

地 目 宅地

地 積 200.17平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区中落合三丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 170.66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

敷地権の割合 140494分の2007

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	都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅から南東方へ道路距離約 180m（徒歩約 2 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「目白通り」沿いに高層共同住宅などが建ち並ぶ地域。			
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 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 第 3 種高度地区（最高 30m）、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	2 筆計 370.83 m ² 略長方形地 北側間口約 22m・奥行約 16m 台地上の緩やかな起伏地 目的土地のうち西側区道沿いは、セットバックしている。		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する角地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	北側	約 15m 都道	42 条 1 項 1 号	目白通り
	西側	約 3.6m 区道	42 条 2 項	
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	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	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	敷地権登記された所有権		
	持分割合	2007／140494（登記）		
特記事項				

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	ループル中落合	
建物の用途	共同住宅（主に単身者向け住戸×66戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 18 年 11 月 2 日新築（登記）
	経過年数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 31 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積	1,779.01 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁：タイル貼りほか	
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	株式会社 TFD コミュニティ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書などによる）	
	建築確認等	建築確認：eHo.05-A-01062500-11（H17.8.31） 完了検査：H18 確済建築 CIAS01197（H18.11.2）
	建築主	株式会社 TFD コーポレーション
	土地	敷地面積 362.40 m ² （セットバック部分を含まない）
	計画建物	RC 造 9F 共同住宅 延べ面積 1,811.00 m ² （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 m ² 以上ほか）に適合していない。

(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	8 階（807 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	18.15 m ² （登記）
	現況床面積	25.55 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	1K	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか フローリングほか 給湯器、ミニキッチン、浴室（乾燥機付き）、トイレほか
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 7,200 円（令和 7 年 7 月 2 日現在、以下同じ） 月額 6,000 円 なし なし
利用状況等	借家契約（注）に基づき、借家人の社員が居住している。	
特記事項		

（注）借家契約（この項は西暦を用いる）

当事者	貸主：目的物件の所有者、借主：株式会社テクノプロ
占有開始日	2022 年 4 月 2 日
契約期間	2024 年 4 月 2 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：74,000 円、共益費等：9,600 円
敷金	74,000 円

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
430,000 円/㎡	×25.55 ㎡	×0.59	=6,480,000 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 19 年、経済的残存耐用年数約 31 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：31 年 ÷（19 年 + 31 年）×（1－0.05）＝0.59（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				
1,200,000 円/㎡	×1.01	×370.83 ㎡	×1.00	×2007/140494	=6,420,000 円

- ア. 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 5-27

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
1,140,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/100	=1,200,000 円/㎡
(上 3 桁未満四捨五入)				

- ・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（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
(6,480,000 円)	+6,420,000 円)	×1.30	×1.01	×1.00	=16,940,000 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・1.02（目的物件の所在階：9 階建て共同住宅の 8 階）
 - ・位置別修正・0.99（目的物件：西向き中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $1.02 \times 0.99 \times 1.00 = 1.01$ （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、新規に賃貸することを想定して、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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 1,938,992 (12.1%)	円 670,300	4.1%	円 15,858,317	0.8890	円 14,098,044 (87.9%)	円 16,040,000 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \text{（小数第5位を四捨五入）}$$

- 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、目的物件は単身者向け住戸であることを踏まえ、2試算価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	16,940,000円
② 収益価格	16,040,000円
③ 調整後の価格	16,500,000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行い、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
16,500,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	=13,200,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正の必要なし。
- 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。本件は修正の必要なし。
- 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。本件は控除の必要なし。
- 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 5-27
所在： 新宿区中落合 3 丁目 1556 番 1 ほか（中落合 3-29-12）
価格： 1,140,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「落合南長崎」駅から道路距離 150m
地積： 217 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 北側 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： 通称「目白通り」沿いに高層共同住宅などが建ち並ぶ地域。

第 7 附属資料

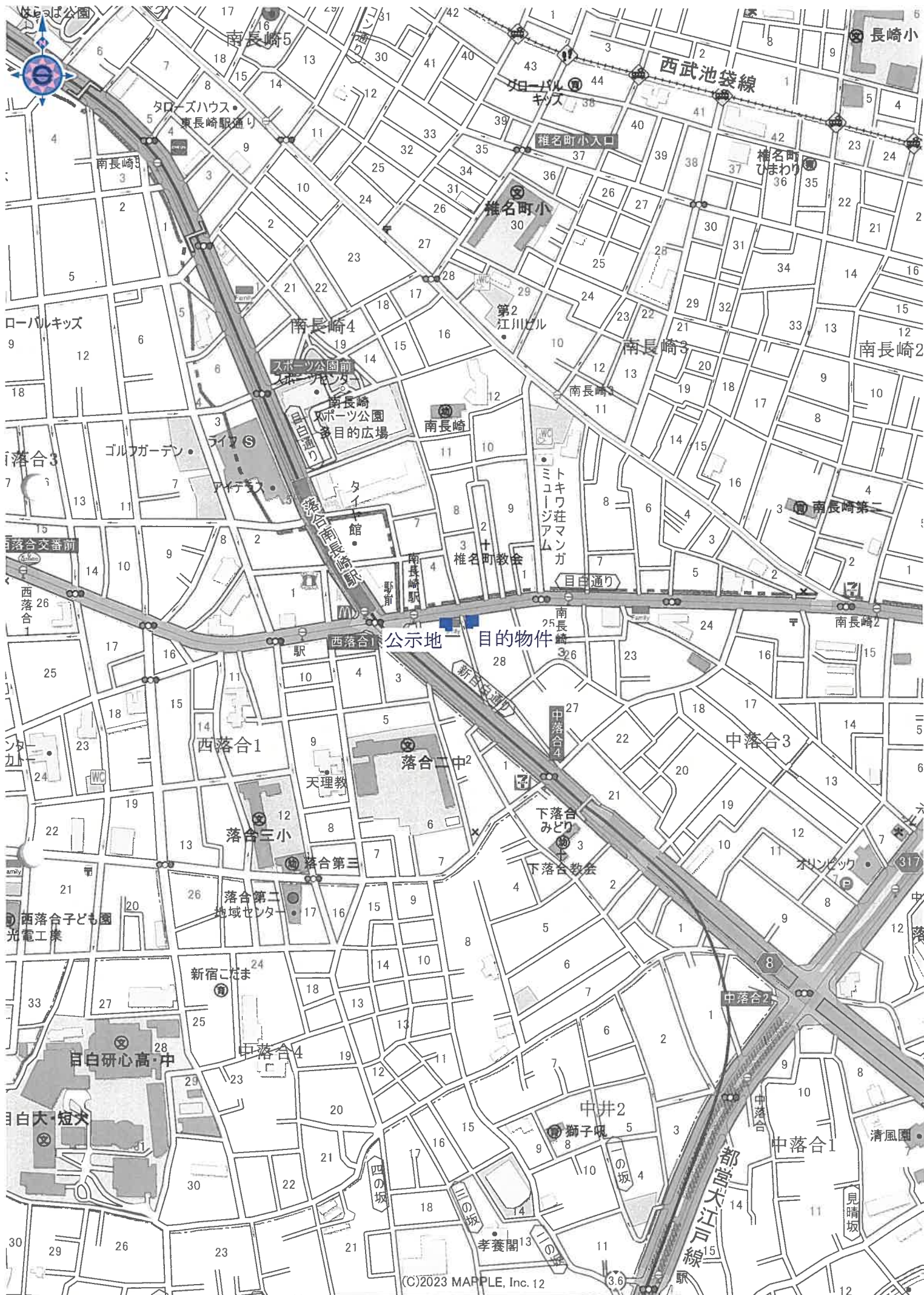
位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

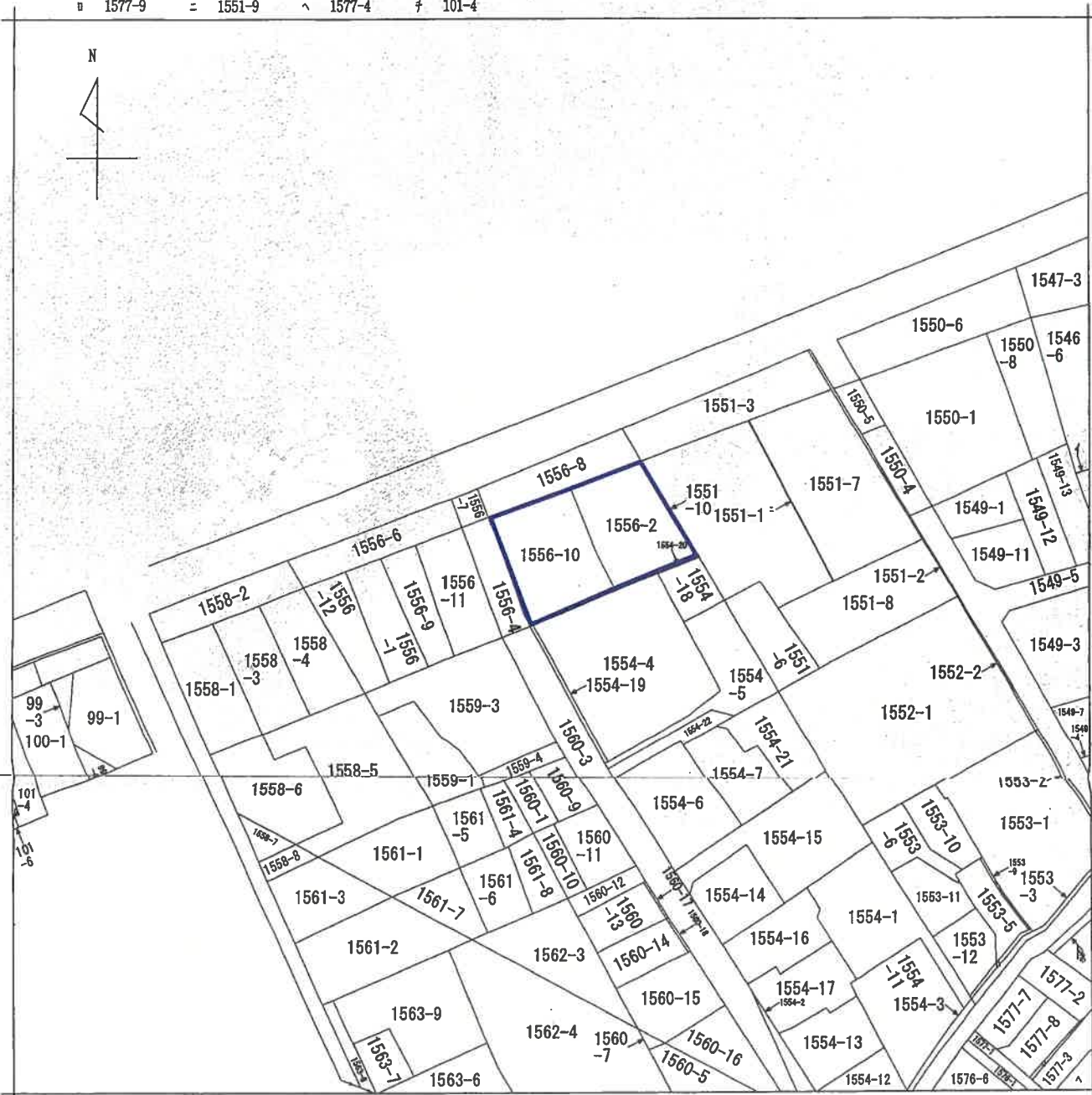
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

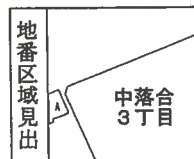
令和 7 年 9 月 12 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



イ 1548-1 ハ 1553-4 ホ 1579-40 ト 1579-23 101-5
ロ 1577-9 ニ 1551-9 ヘ 1577-4 チ 101-4



(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間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 中落合3丁目

請求部	所在	新宿区中落合三丁目				地番	1556番10			
出力	1/600	精度		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	

これは地図に準ずる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4月3日

福岡法務局

地図整理番号：M70496

登記官

(1/1)

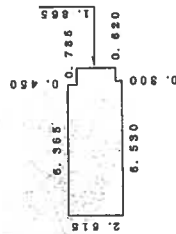
登記年月日：平成18年11月8日

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。
(東京法務局新宿出張所管轄)

令和7年4月3日 福岡法務局

登記官

098421 各階平面図



求積表

6.365	×	2.615	=	16.6444
0.165	×	2.165	=	0.3572
0.620	×	1.865	=	1.1563

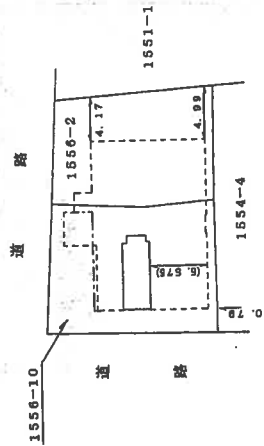
合計 18.1579

床面積 18.15 m²

作成者	山崎建設株式会社	縮尺	1/250
作成日	11月2日作成		

098421 建物図面

家屋番号	中暮合三丁目1556番10の807
建物の所在	新宿区中暮合三丁目1556番地10、1556番地2



建物の存する部分 8 階

申請人	株式会社TFDコーポレーション	縮尺	1/500
代表取締役			

平成18年拾月八日