

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 2 1 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11月 5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20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月11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12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,700,000 23,760,000		5,940,000	54,707	11,722



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿八丁目163番地11

建物の名称 サンパレス新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿八丁目163番11の10

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 17.22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 新宿区西新宿八丁目163番11

地 目 宅地

地 積 977.62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 10000分の47



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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】

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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿八丁目 163 番地 11

建物の名称 サンパレス新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿八丁目 163 番 11 の 10

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 17.22 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 新宿区西新宿八丁目 163 番 11

地 目 宅地

地 積 977.62 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 10000 分の 47



令和7年（又）第 184号
令和7年 7月28日 受理
令和7年 9月22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 新宿区西新宿八丁目 163 番地 11

建物の名称 サンパレス新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿八丁目 163 番 11 の 10

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 17.22 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 新宿区西新宿八丁目 163 番 11

地 目 宅地

地 積 977.62 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 1000.0 分の 47

(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		新宿区西新宿 8 丁目 12 番 1-307 号 サンパレス新宿	
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 8,280 円 修繕積立金 6,820 円 給湯管理費 300 円 給湯修繕積立金 2,000 円 バイク置場使用料 1,500 円 給水給湯基本料 700 円 令和 7 年 8 月 25 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 4 年 9 月～令和 7 年 8 月分 計 711,818 円 ☒ 遅延損害金 175,101 円（年利 18%）		
管理費等照会先	サンパレス新宿管理組合		
その他の事項	・ 上記滞納額及び遅延損害金は、給水使用料、給湯使用料の滞納額及び遅延損害金を含む。 ・ 上記の外、違約金 867,212 円及び同遅延損害金 6,501 円（年利 3%） ・ 上記滞納額等は、本件請求債権額を含む。		
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)

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建物の室内は、新聞紙、段ボール箱が積み上げられており、床面に動産類が多数存在する。
- 3 物件1建物のインフォメーション及び表札には、Aの氏名のほか、A（姓のみ）事務所、A（姓のみ）中小企業診断士事務所、A（姓のみ）社会保険労務士事務所、A税理士事務所の表示があるが、室内にはそれらの独立した占有は確認できなかった。
- 4 8月8日に臨場した際、室内に在室者が存在したため、臨場の趣旨を伝えたが陳述を得ることができなかった。
また、在室者に対し、所有者Aであるか確認したところ、回答は得られなかったが、否定しなかった。
- 5 物件1建物の占有状況は、インフォメーションの表示、表札の表示及び水道供給契約等に関する照会結果並びに現場の状況から、2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8月8日 10:40-11:10	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8月12日 : : : :	当庁（郵便）	☒ 新宿警察署に 警察上の援助要請
令和7年8月18日	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和7年8月19日 14:30-15:10	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8月20日 : : : :	当庁（郵便）	☒ 水道供給契約等に関する照会
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8月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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7年8月19日
警察上の援助要請に基づき、新宿警察署警察官2名が立ち会った。

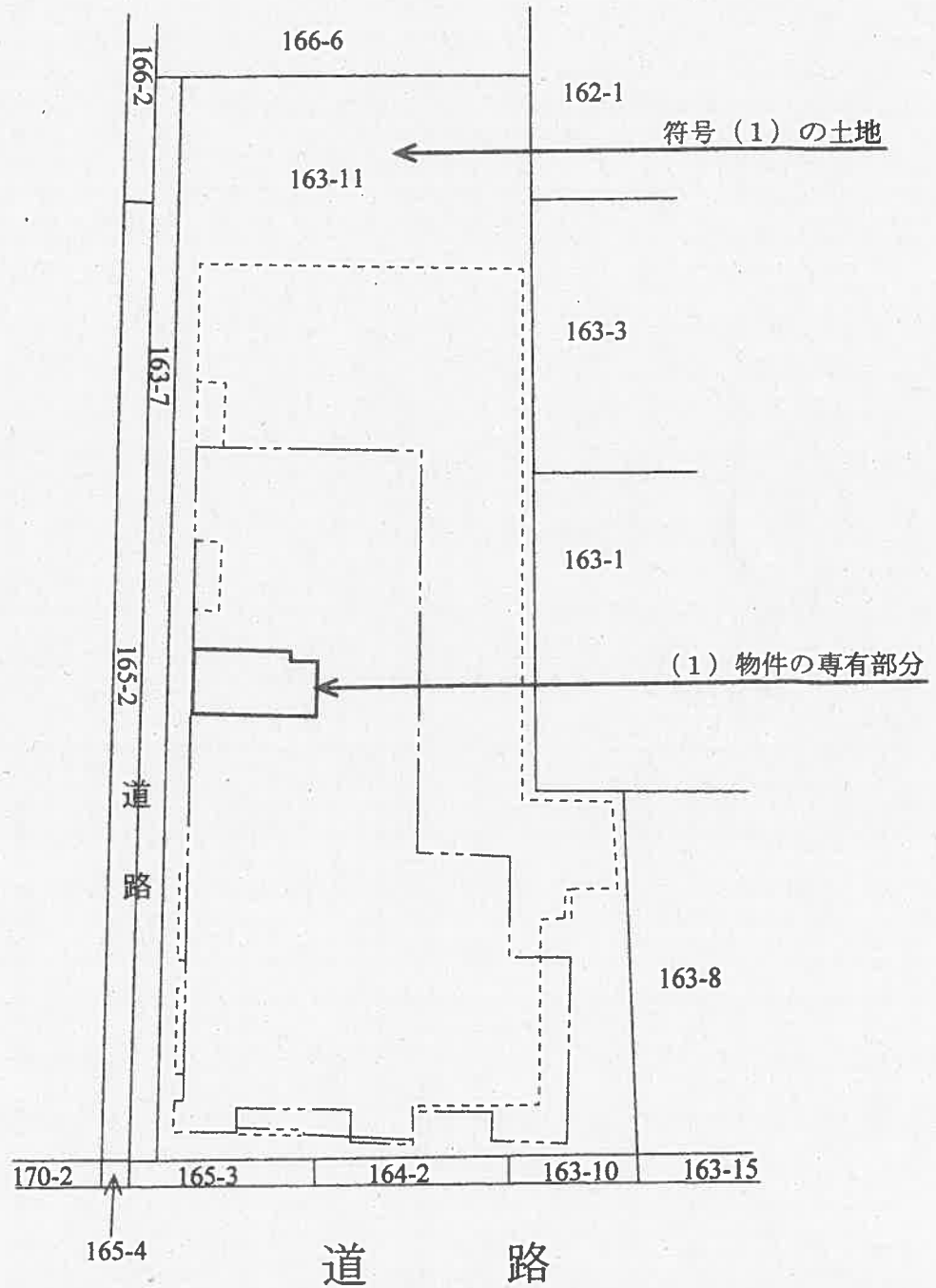
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3点添付)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第184号

建物の存する部分 3階
建物の名称 307

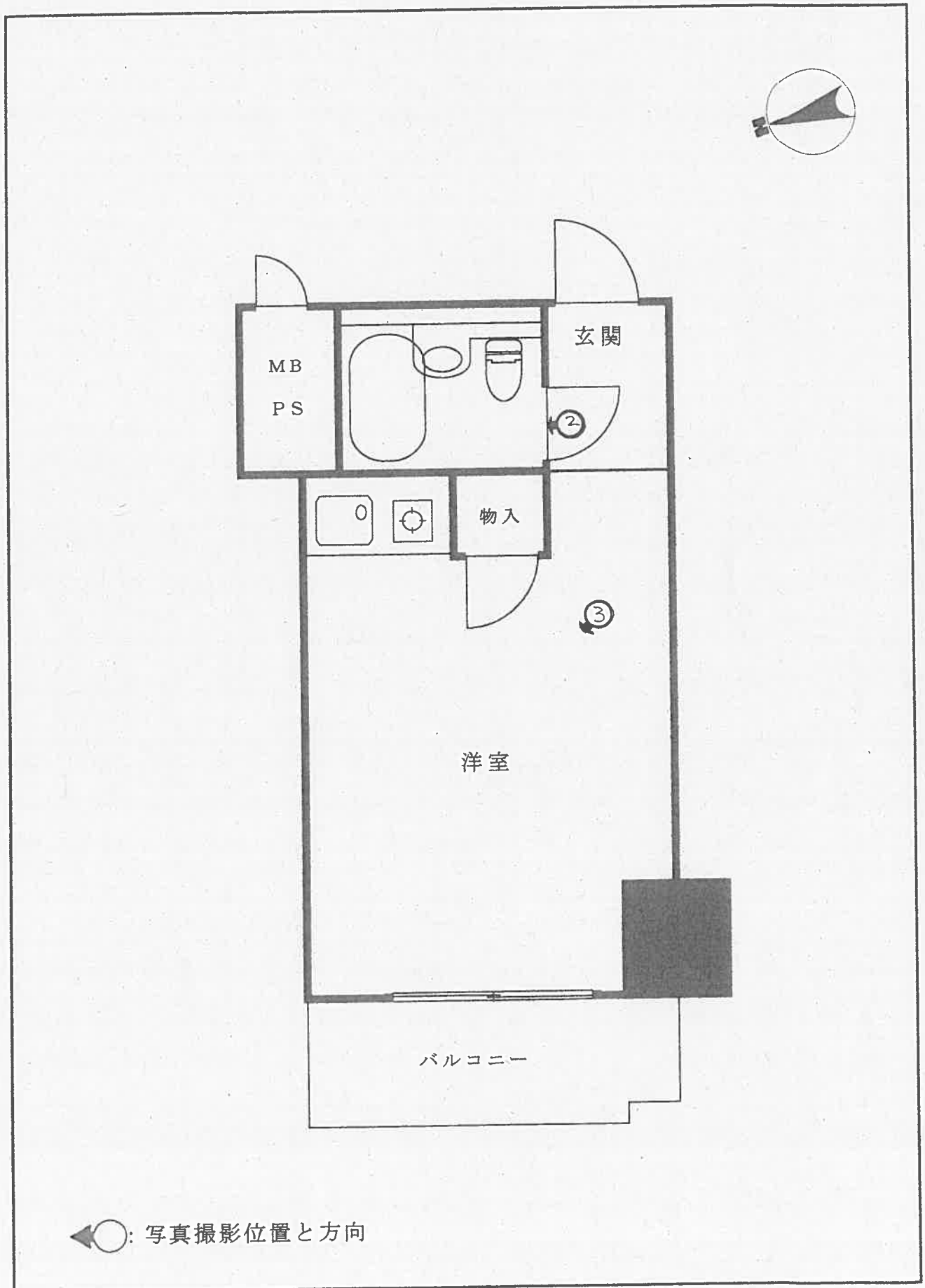


←○: 写真撮影位置と方向



建物間取図

令和7年(又)第184号



1

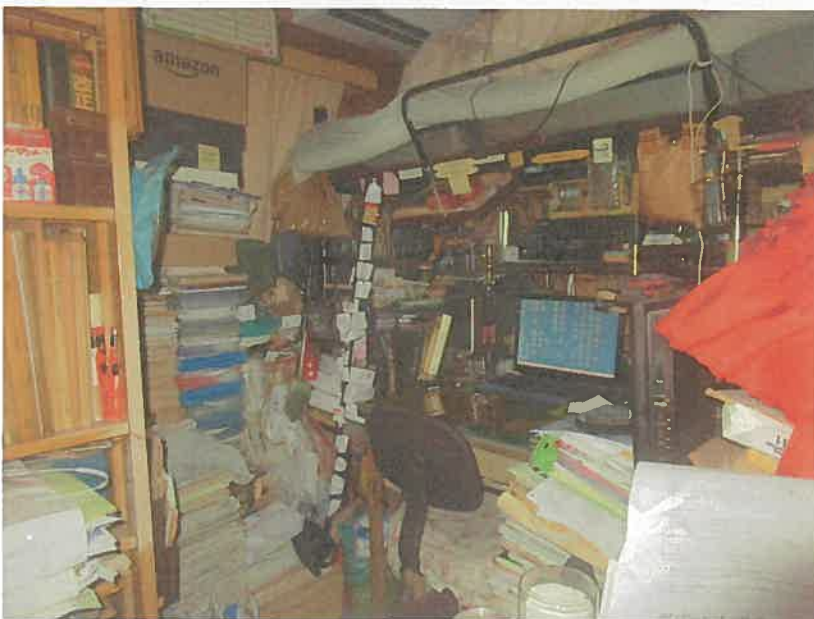
物件 / の建物



2



3



意見書

令和7年10月8日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ヌ)第184号

評価人 梅本淳史

既提出の評価書（令和7年8月29日評価、以下「従前評価書」）に係る物件に関しては、滞納管理費等の請求債権全額に配当が見込まれるため、「滞納管理費等相当額の減価」（エ）を下記の通り修正する。すなわち、本件では管理費等の滞納額とその未払損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、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った。

記

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
37,120,000	×1.00	×0.80	×1.00	－0	= 29,700,000

- 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： 上記の通り、管理費等の滞納額とその未払損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額については、本来ここで考慮する必要があるが、本件の場合、少額のため、上記ウの競売市場修正において考慮した。
- 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。

令和7年(ヌ)第184号

令和7年8月19日現地調査

令和7年8月29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 27,910,000 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) 新宿区西新宿8丁目12番1号 (マンション名、部屋番号) サンプルス新宿 307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 新宿区西新宿八丁目163番地11

建物の名称 サンパレス新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿八丁目163番11の10

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 17.22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 新宿区西新宿八丁目163番11

地 目 宅地

地 積 977.62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 10000分の47



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「西新宿駅」の北西方、道路距離約120m (徒歩約2分)、新宿区西新宿8丁目12番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	青梅街道沿いに中高層の店舗付マンションや事務所ビルが建ち並び商業地域。		
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	市街化区域	
		青梅街道計画線から20m迄	20m超
	用 途 地 域	商業地域	商業地域
	建 ぺ い 率	80% (指定)	80% (指定)
	容 積 率	700% (指定)	500% (指定)
	防 火 規 制	防火地域	防火地域
その他の規制	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	977.62㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口南側約23m、奥行約52m	
	地 勢	平坦	
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側：現況幅員約30m舗装都道（建築基準法42条1項4号道路、通称：青梅街道）、 北西側：現況幅員約2.7m舗装私道（建築基準法42条2項道路）、角地。		
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	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	10000分の47	

特記事項	・新宿区洪水ハザードマップによると、浸水想定区域にある。 ・北西側私道（42条2項道路）のセットバックについては、建築主である株式会社東晃がマンション建築に際し、昭和55年に「163番7」を分筆して、マンション敷地を「163番11」とした。そして翌56年に「163番7」の地目は公衆用道路に変更された。よって、「163番7」がセットバック部分と推測される。しかし、平成21年に区と協議がなされ、「協議概要書」の図面には「道路後退線」が引かれているので、僅かに不足している可能性がある。なお、区によると、平成21年の協議のいきさつについてはわからないとのことであり、また協議後、現在まで年数が経過しているため、仮に本件建物を建替える際には、再度、協議が必要とのことである。以上を踏まえ、仮にセットバックが必要となっても後退面積はわずかであるので、本件においてセットバックを土地の減価要因とはしない。
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパレス新宿	
建物の用途	店舗、事務所付共同住宅	(総戸数123戸：別途管理人室1戸) 123戸中、住戸114戸、事務所7戸、 店舗2戸（分譲パンフレットより）
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	昭和56年3月6日 登記記録による 約44年 約11年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積5,518.93㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼等	
設備等	集合郵便受け、エレベーター2基（9人乗、600kg）、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場。宅配ボックスは無い。	
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	株式会社モリモトクオリティー
管理の状況	普通	
特記事項	・台帳記載事項証明より 〔建築主〕 株式会社東晃 〔敷地面積〕 975.880㎡ 〔建築面積〕 726.371㎡ 〔延べ面積〕 5,722.886㎡ 〔建築物主要用途〕 共同住宅、店舗、事務所 〔構造・階数〕鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階 〔遵法性〕 確認済証発行年月日番号：昭和54年12月18日 第0026号 検査済証発行年月日番号：昭和56年4月28日 第0026号 ・玄関口は道路（歩道）より40cm低い。スロープあり。 ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。	

(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	3階（307号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	17.22㎡
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	23.59㎡
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	あり	方位：西側
仕 様	天 内 床 設 井 壁 備	ビニルクロス貼等 ビニルクロス貼、タイル貼等 カーペット、塩ビシート、タイル貼等 3点ユニットバス、ミニキッチン（電気コンロ）、インターホン。
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	新聞紙や生活雑貨等が積み重なっていた。
管 理 費 等	管 理 費	月額8,280円（令和7年8月25日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額6,820円
	そ の 他	月額300円 給湯管理費
		月額2,000円 給湯修繕積立金
		月額700円 給水給湯基本料
		月額935円 給水使用料
	合 計	月額1,500円 バイク置場使用料
		月額20,535円
	滞 納 額	711,818円
	遅 延 損 害 金	175,101円 「年利18%」
	※滞納額には、令和7年8月25日現在までの給湯使用料（合計35,408円）が含まれている。 ※上記のほか、違約金（弁護士費用相当額、督促及び徴収の諸費用）が867,212円、損害金6,501円がある。	

専有部分の利用 状況等	建物所有者が、居宅として利用している（ただし、玄関ドアには 資格事務所としてのプレート有り）。
特記事項	なし

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
421,000	×23.59	×0.16	= 1,590,000

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44年 経済的残存耐用年数約11年 観察減価率20% (旧耐震基準の建物であること、室内の維持管理状況、設備の状況、中古マンション市場の動向等を)
- ・ 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 = 11年 ÷ (44年 + 11年) × (1 - 0.20) = 0.16 (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	建付	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	(㎡) ウ	減価 エ	オ	(円) カ
5,993,000	×1.03	×977.62	×1.00	47 / 10,000	= 28,360,000

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。

（都）基準地 新宿 5-24

（（都）基準地価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$5,940,000\text{円}/\text{㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 102 = 5,993,000\text{円}/\text{㎡}$

（千円未満四捨五入）

時点修正： 令和6年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 角地等を考慮した。

地域格差： （都）基準地の所在する地域は対象地域と比較し、街路条件等がやや優る。

イ 個別格差： 角地（増価）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（敷地権付区分所有建物の価格）

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
(1,590,000)	+28,360,000)	×1.30	×1.00	×1.00	= 38,940,000

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： 1.00 （対象＝3階・基準階＝3階）

位置別等補正： 1.00 （中間部屋）

相 乗 積： 1.00 × 1.00 = 1.00

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 物件1の収益価格の試算（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 (3.0%)	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)
3,265,589	1,118,300	3.1	34,991,968	0.9151	32,021,150	35,290,000
(9.3%)					(90.7%)	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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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概ね近似して求められた（開差約9.4%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、本件は現在、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、東京メトロ丸ノ内線の「西新宿駅」から徒歩約2分ほどに位置しており、都心部へのアクセスは良好と言える立地である。

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、生活利便性等の要因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。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、両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	38,940,000円
② 収 益 価 格	35,290,000円
③調整後の価格	37,120,000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
37,120,000	×1.00	×0.80	×0.94	－0	= 27,910,000

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

(都) 基準地価格 (新宿 5-24)

所 在 : 新宿区西新宿七丁目122番1外

住居表示「西新宿7-21-22」

価 格 : 5,940,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ丸ノ内線「西新宿駅」の東方、道路距離約190mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 574㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側30m都道、南東側道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率700%)、防火地域、特別用途地区、駐車場整備地区等。

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

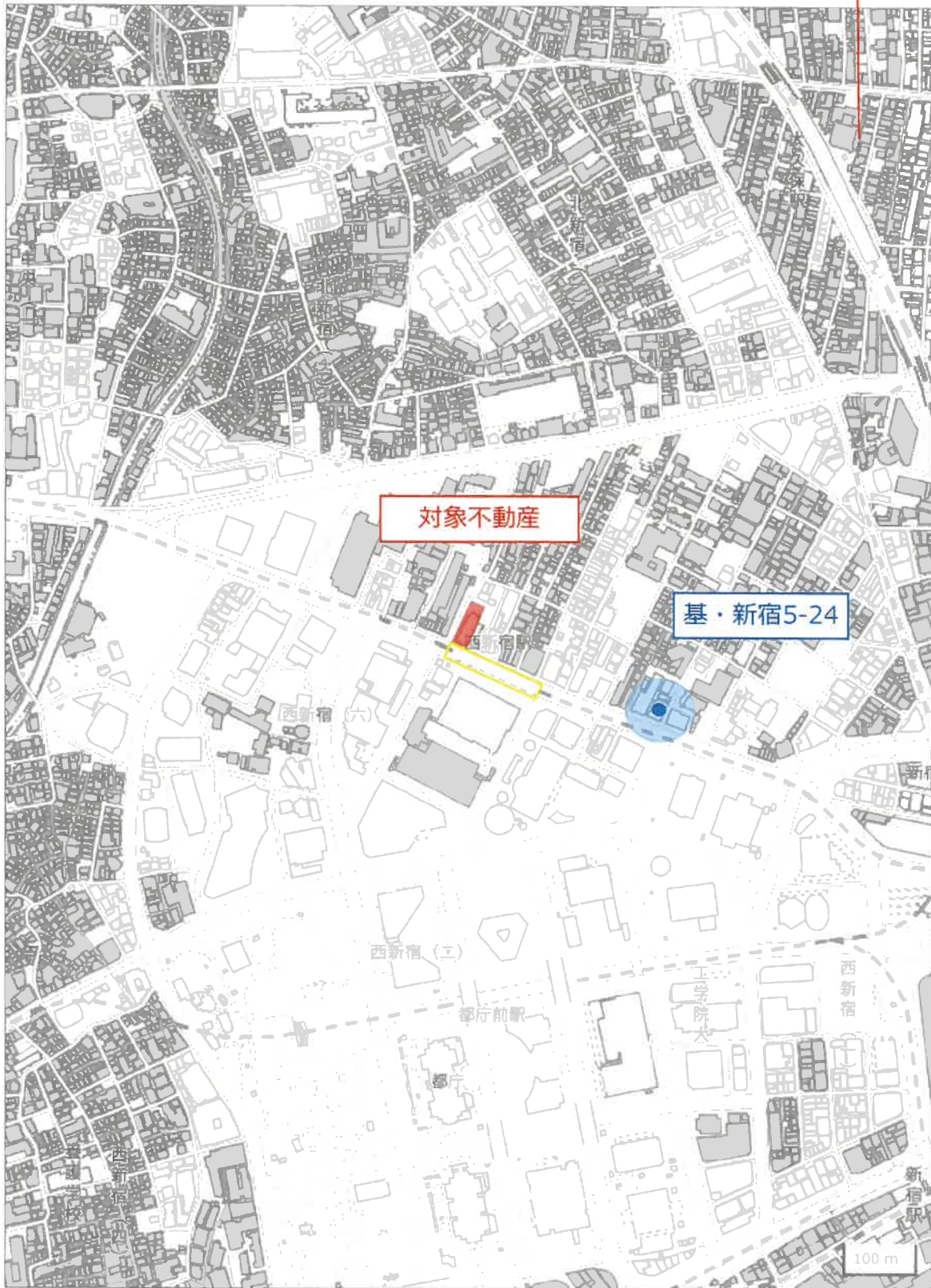
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年8月29日

評価人 不動産鑑定士

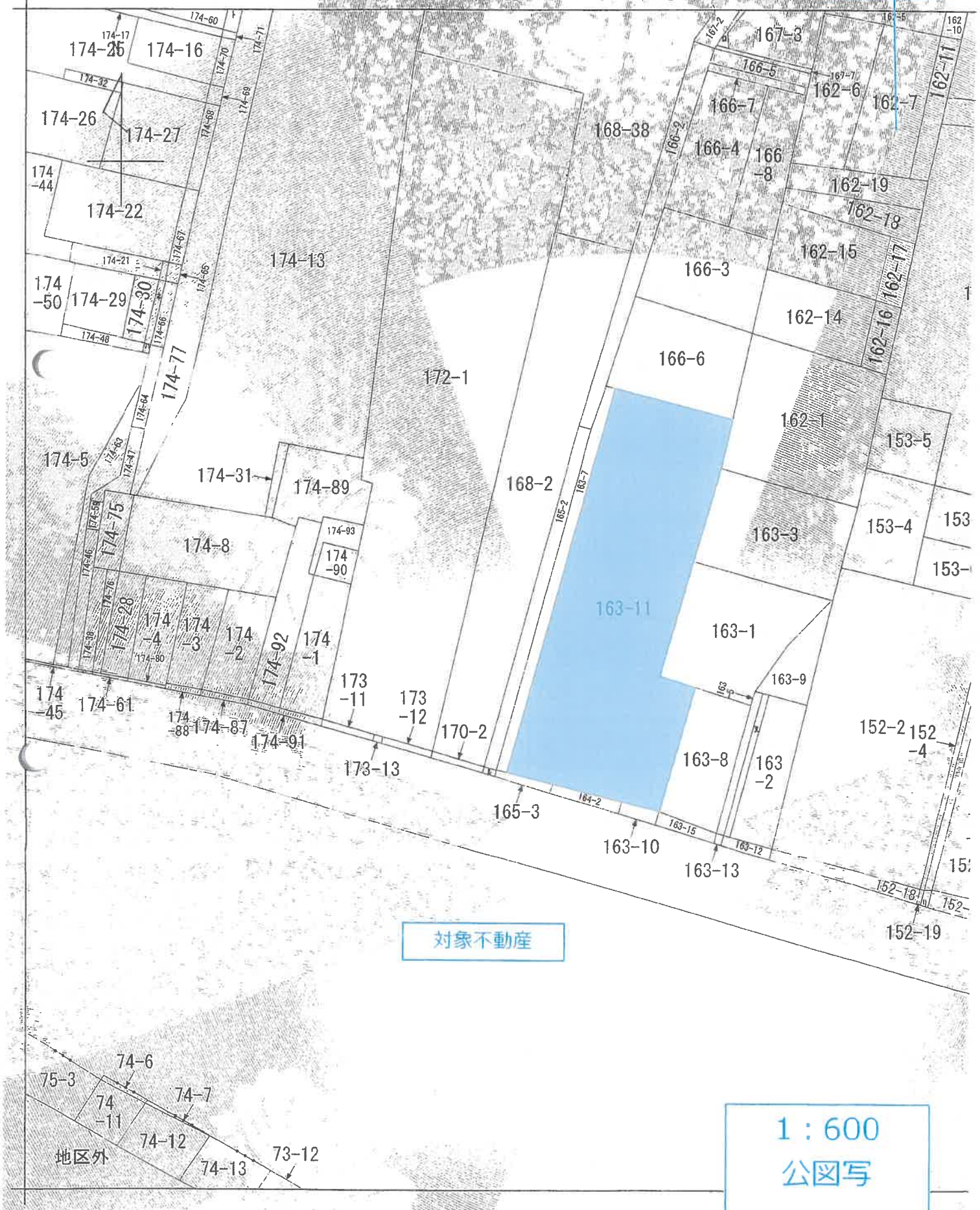
梅 本 淳 史 ⑩



出典:国土地理院

位置図

イ 154-29 ハ 174-49 ケ 174-52 コ 174-72 ク 153-7 ケ 165-4
 ロ 167-9 ニ 174-51 ケ 174-62 コ 148-30 ケ 163-14



対象不動産

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。

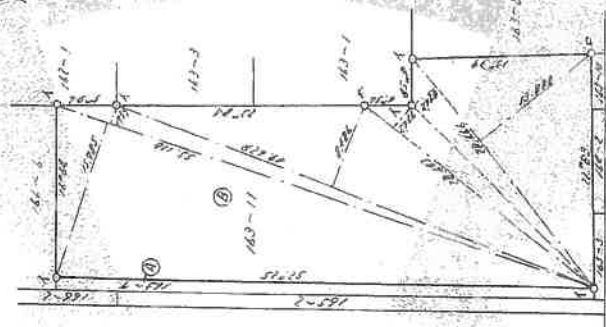
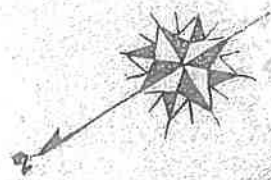
190883

圖 量 測 積 地

前 163-9

163 ~ 11

土地の所在
新宿区西新宿8丁目



産界	現界原の種類
イ	コンクリート柱
ロ	鉄 板
ハ	石 柱

$$\frac{1}{500}$$

土地の符号1

第 1 卷

地番	底辺	高	寸	倍面	積
103-11	28.666	2.880	2.760	577.0022	
	28.667	2.766		79.2265	
	45.879	8.806		521.1032	
	55.110	1.957	15.285	777.8710	
				1055.2437	977.610

$$A = 163 - 7 \times 103 \times 10^3 = 5541 - 997.8218 = 556.1922$$

申請人

4月 2日(作製)

作者

A3→A4縮小

122275 各階平面図

建物図面

家屋番号 163~11~10

建物の所在 新宿区西新宿8丁目163番地11

307



床面積

1	2.65	x	1.36	=	3.6040
2	3.06	x	4.85	=	14.8470
合計					17.4510



物件1

建物の存する部分 3 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小