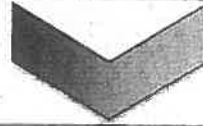


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 25 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 18 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 22 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 19 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, 2	28,450,000 22,760,000	一括	5,690,000	71,095	15,234
1	15,940,000				
2	12,510,000				



物 件 目 録

1 所 在 新宿区四谷坂町

地 番 26番21

地 目 宅地

地 積 332.16平方メートル

共有者 昭和工業株式会社 持分10000分の306

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷坂町26番地21

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積	1階	185.53平方メートル
	2階	176.74平方メートル
	3階	176.74平方メートル
	4階	176.74平方メートル
	5階	176.74平方メートル
	6階	176.74平方メートル
	7階	176.74平方メートル
	8階	176.74平方メートル
	9階	176.74平方メートル
	10階	176.74平方メートル
	11階	176.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷坂町26番21の26

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.83平方メートル

所有者 昭和工業株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

A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

【物件番号2】

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 新宿区四谷坂町

地 番 26番21

地 目 宅地

地 積 332.16平方メートル

共有者 昭和工業株式会社 持分10000分の306

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷坂町26番地21

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積	1階	185.53平方メートル
	2階	176.74平方メートル
	3階	176.74平方メートル
	4階	176.74平方メートル
	5階	176.74平方メートル
	6階	176.74平方メートル
	7階	176.74平方メートル
	8階	176.74平方メートル
	9階	176.74平方メートル
	10階	176.74平方メートル
	11階	176.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷坂町26番21の26

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.83平方メートル

所有者 昭和工業株式会社

令和7年（ケ）第 313号
令和7年 8月29日 受理
令和7年10月10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 所 在 新宿区四谷坂町

地 番 2 6 番 2 1

地 目 宅地

地 積 3 3 2. 1 6 平方メートル

共有者 昭和工業株式会社 持分 1 0 0 0 0 分の 3 0 6

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷坂町 2 6 番地 2 1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建

床 面 積	1 階	1 8 5. 5 3 平方メートル
	2 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	3 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	4 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	5 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	6 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	7 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	8 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	9 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	1 0 階	1 7 6. 7 4 平方メートル
	1 1 階	1 7 6. 7 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷坂町 2 6 番 2 1 の 2 6

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 4. 8 3 平方メートル

所有者 昭和工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新宿区四谷坂町12番18-204号 四谷坂町永谷マンション		
建物	物件2		
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・事務所 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	☒ 月額は次のとおり 管理費 17,200 円 修繕積立金 8,600 円 駐輪料 500 円 令和7年9月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年2月分～令和7年9月分 計 1,842,700 円 ☒ 遅延損害金 731,764 円 (年利 14%)		
管理費等照会先	永谷建物管理株式会社		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ☐ ()) 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2年2月17日	
最初の 契約等	契約日	令和2年1月31日	
	期間	令和2年2月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし (債務返済完了まで)	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金82,500円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■「その他」欄記載のとおり	
その他		賃料は、占有者Aが所有者会社代表者等に対して有する債権の金利等を充当することとし、契約期限は同債務の返済が完了するまでとする特約あり	
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
(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
A (占有者)	1 本件建物は、私が所有者から賃借し、居宅として使用するとともに、私が代表理事であるフロン回収・破壊協同組合の事務所としても使用しています。 2 私は、所有者会社に対し債権を有しており、本件土地建物にも、抵当権設定仮登記を設定しています。 本件建物の賃貸借は債権の回収を目的としており、賃料は上記債権等の金利等を充当する旨の約定になっていて、契約期間は同債務の返済が完了するまでとしています。 3 本件建物に入居する際に、私が壁紙を貼り替え、トイレ、バスの改修を行いました。 また、ベランダに洗濯機置場として雨よけ等を設置しています。 4 本件建物の室内に、フロン回収・破壊協同組合が取り扱う機器のサンプルが置いてあります。 (令和7年9月30日面接聴取)

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 関係人の陳述及び提出された回答書等によれば、占有者 A は所有者会社に対し債権を有しており、物件 1 土地及び物件 2 建物に抵当権設定仮登記を設定していて、物件 2 建物の賃貸借の賃料は上記債権等の金利等を充当している。
- 3 本件建物の室内に、占有者 A が代表理事であるフロン回収・破壊協同組合が取り扱う機器のサンプルが置いてある。
また、ベランダに洗濯機及び雨よけ等が置いてある。
- 4 物件 2 建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、表札の表示、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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月19日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者会社に対し、照会書送付
令和7年9月19日 12:30-12:50	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月25日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年9月30日 14:00-14:20	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 A に 面接聴取
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
(特記事項) ■ 令和7年9月30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 を立ち合わせ、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)

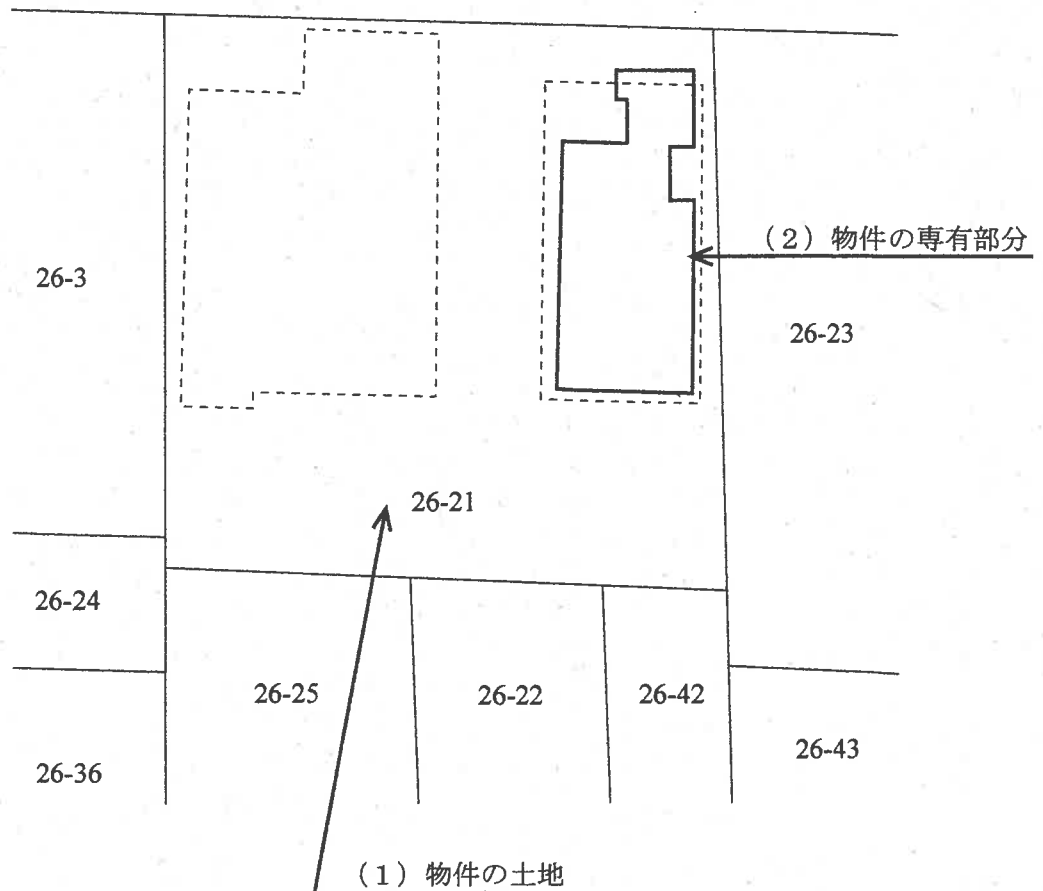
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第313号

建物の存する部分 2階
建物の名称 204



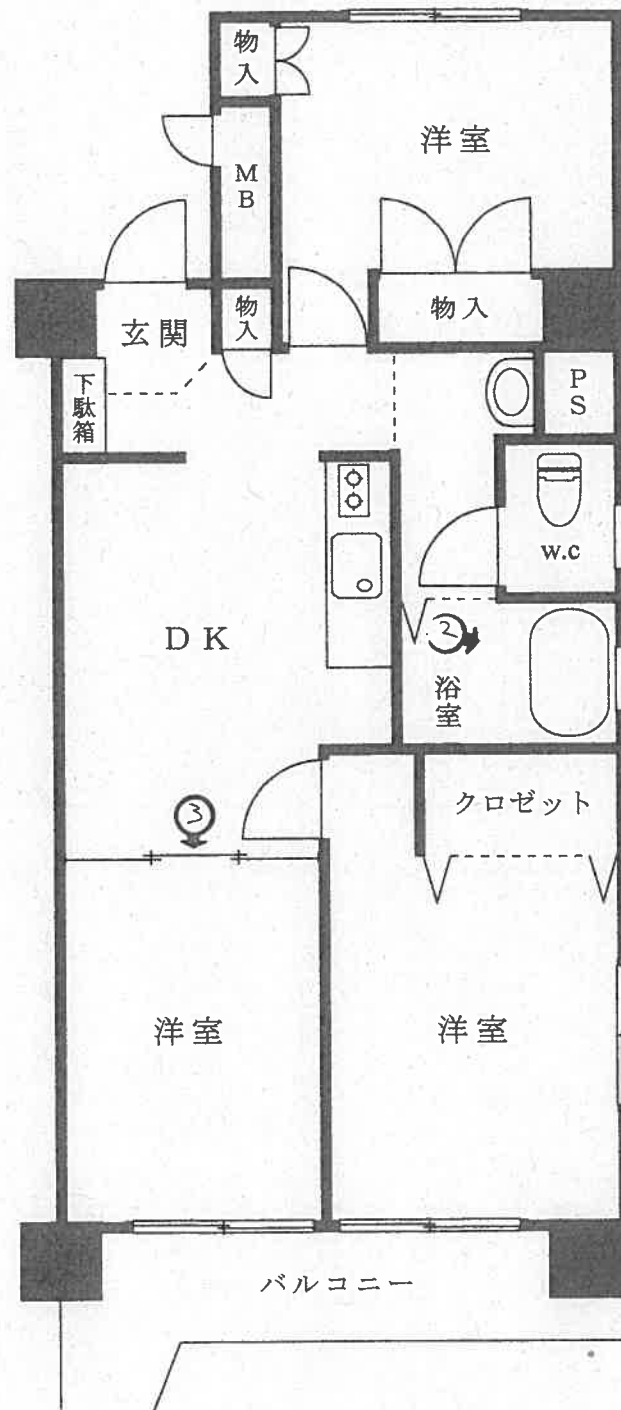
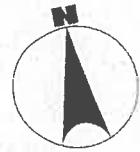
道 路



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第313号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 313 号

令和 7 年 9 月 30 日 現地調査

令和 7 年 10 月 13 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

一括価格	
金 28,450,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 15,940,000 円
物件 2 (建物)	金 12,510,000 円

1. 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付きの建物の価格である。

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である。
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	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり	
物件 2	次の物件目録記載のとおり	住居表示：新宿区四谷坂町 12-18 マンション名：四谷坂町永谷マンション 部屋番号：204 号
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 所 在 新宿区四谷坂町

地 番 26番21

地 目 宅地

地 積 332.16平方メートル

共有者 昭和工業株式会社 持分10000分の306

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区四谷坂町26番地21

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積	1階	185.53平方メートル
	2階	176.74平方メートル
	3階	176.74平方メートル
	4階	176.74平方メートル
	5階	176.74平方メートル
	6階	176.74平方メートル
	7階	176.74平方メートル
	8階	176.74平方メートル
	9階	176.74平方メートル
	10階	176.74平方メートル
	11階	176.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷坂町26番21の26

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 44.83平方メートル

所有者 昭和工業株式会社

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（物件1）

位置・交通	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から東方へ道路距離約 340m（徒歩約 4 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「靖国通り」沿いに高層店舗付き共同住宅等の建ち並ぶ地域			
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 商業地域 80% 600% 防火地域 高度地区（最高 40m）、第 5 種中高層階住居専用地区		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	332.16 m ² 略正方形地 北東側間口約 18m・奥行約 18m 台地に介在する浅い谷に該当する概ね平坦地 浸水リスクがある（東京都建設局「浸水想定区域図」）。		
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中間画地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	北東側	約 35m 都道	42 条 1 項 1 号	通称「靖国通り」
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供されている。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	所有権（敷地権登記はない）		
	持分割合	306／10000		
特記事項				

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	四谷坂町永谷マンション	
建物の用途	店舗付き共同住宅（主に家族世帯向け住戸×40戸、店舗×1戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 51 年 7 月 26 日新築（登記）
	経過年数	約 49 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	延床面積	1,952.93 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁	吹付タイルほか
	その他	
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、屋上 広告塔置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	永谷建物管理株式会社
	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（建築確認台帳などによる）	
	建築確認等	建築確認：561（S50.8.25） 完了検査：222（S51.8.14）
	建築主	永谷商事株式会社
	施工者	株式会社間組
	土地	敷地面積 337.54 m ²
	計画建物	SRC 造 11F 共同住宅・店舗 延べ面積 1,968.70 m ²
	備考	旧耐震基準による設計と見られる。定期調査報告概要書によると、 耐震診断・改修は未実施である。

(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	2 階（204 号室）・三方開口住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	44.83 m ² （登記）
	現況床面積	60.39 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	3DK	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。南東側と北東側に窓がある。	
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、キッチン、浴室、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 17,200 円（令和 7 年 9 月 25 日現在、以下同じ） 月額 8,600 円 駐輪料：月額 500 円 1,842,700 円 731,764 円（年利 14%）
利用状況等	借家契約（注）に基づき、借主が SOHO として利用している。	
特記事項		

（注）借家契約

当事者	貸主：目的物件の所有者（昭和工業株式会社）、借主：個人
占有開始日	令和 2 年 2 月 17 日
契約期間	令和 2 年 2 月 17 日から期間の定めなし（債務返済完了まで）
月額賃料等	賃料：82,500 円
敷金	—
備考	賃料は、借主が昭和工業株式会社の代表者らに対して有する債権の金利を充当し、契約期間は、同債務の返済が完了するまでとする。

第5 評価

本件は区分所有建物であり、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（物件1）

物件 番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	2,770,000 円/㎡	×1.00	×332.16 ㎡	×0.95	×306/10000	=26,750,000 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・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 新宿 5-34

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
2,520,000 円/㎡	×110/100	×100/100	×100/100	=2,770,000 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：公示地等の画地条件を考慮して、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：目的土地の画地条件を考慮して、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. 共有持分：登記記録による。
- カ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②建物価格（物件 2）

類似建物の建築費等と比準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。

物件番号	再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	370,000 円/㎡	× 60.39 ㎡	× 0.21	= 4,690,000 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：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。
経過年数約 49 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 10%（管理の状況等を考慮）
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
15 年 ÷ （49 年 + 15 年） × （1 - 0.10） = 0.21（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. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 ウ
1	26,750,000 円	× 0.40 場所的利益	= 10,700,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 敷地利用権等割合：本件は分離型の区分所有建物及びその敷地であり、建物に帰属する場所的利
益（建物収去の困難性に基づく価値）が認められる。本件では、法的な保護の期待、建物の状況
等を考慮して、価値割合を査定した。
- ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、価格補正、個別格差修正等を行い、積算価格を次のとおり求めた。

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	(26,750,000)	－10,700,000)	×1.35	×0.94	－	=20,370,000	51.1%
2	(4,690,000)	+10,700,000)	×1.35	×0.94	×1.00	=19,530,000	48.9%
積算価格 (合計)						39,900,000	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
 - ・階層別修正・・・0.94（目的物件の所在階：11 階建て店舗付き共同住宅の 2 階）
 - ・位置別修正・・・1.00（目的物件：南西向き三方開口の 3DK 住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・ $0.94 \times 1.00 \times 1.00 = 0.94$ （小数第 3 位を四捨五入）
- オ. 占有減価修正：修正なし。
- カ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
- キ. 価格構成比：原則として小数第 2 位を四捨五入した。

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。

目的物件を賃貸することにより保有期間中に得られると予測さ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て、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。

ただし、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	キ
円 3,434,243 (13.4%)	円 1,197,100	4.6%	円 25,243,196	0.8763	円 22,120,613 (86.6%)	円 25,550,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（ $イ \div ウ$ ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.5)^3 = 0.8763 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：目的物件を賃貸することにより保有期間中（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との均衡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との合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の決定

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水準や占有減価修正の要否・程度などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性とも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、精度の高い価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件は家族世帯向け住戸であることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

積算価格	39,900,000円
収益価格	25,550,000円
調整後の価格	39,000,000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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 カ	評価額 (円) キ
1	39,000,000	×51.1%	×1.00	×0.80	—	—	=15,940,000
2		×48.9%	×1.00	×0.80	×0.82	—	=12,510,000
一括価格（合計）							28,450,000

- ア. 調整後の価格：前記 1
- イ. 価格構成比：前記 I 3 キ
- ウ. 市場性修正：必要なし。
- エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」の不動産競売市場の特殊性等を考慮して、修正率を査定。
- 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相当額を考慮して修正を行う。
- カ. 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、控除不要。
- キ. 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 5-34
所在： 新宿区四谷坂町 26 番 23（四谷坂町 12-19）
価格： 2,520,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「曙橋」駅から道路距離 350m
地積： 200 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北東側 36m 都道
用途指定等： 商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 600%、防火地域
地域の概要： 高層店舗付き共同住宅等の建ち並ぶ地域

第 7 附属資料

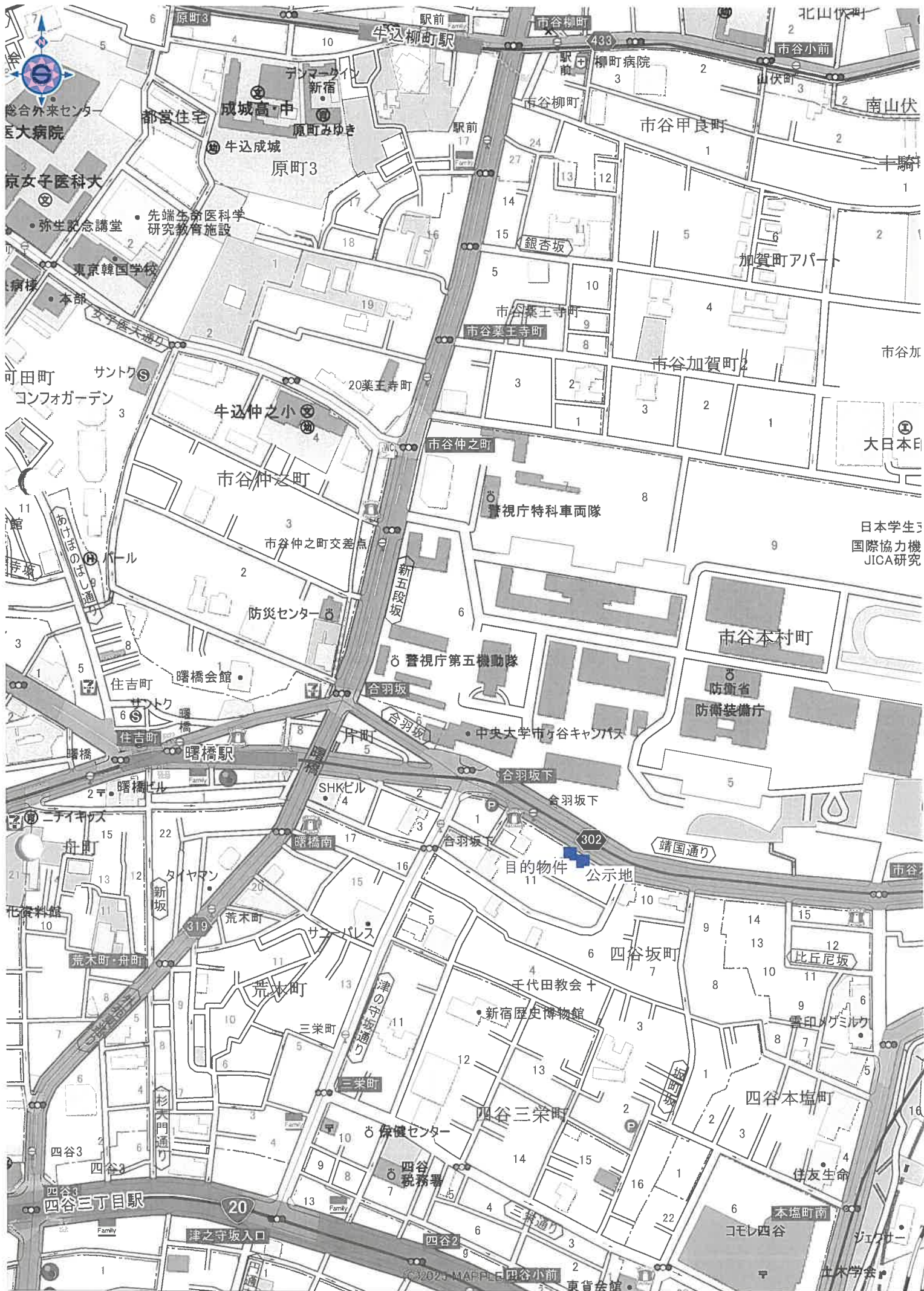
位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

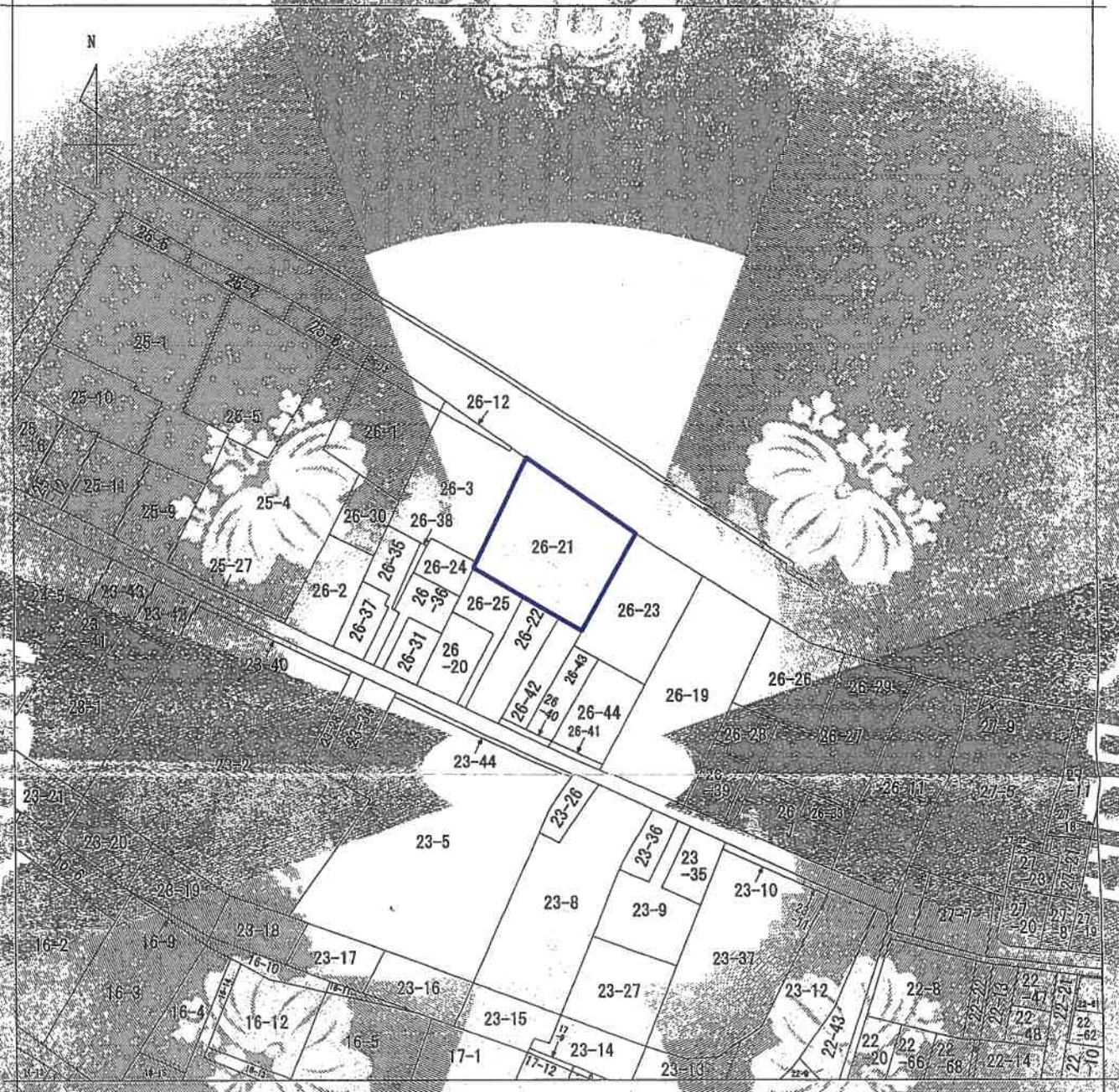
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 7 年 10 月 13 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



16-8 17-8 22-8 23-10
22-12 17-13 23-27 23-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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。



請 求 部	所 在	新宿区四谷坂町				地 番		26番21		
出 力 縮	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	昭和46年3月27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6月6日

東京法務局台東出張所

登記簿

整理番号: H22104-1

(1/1)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

癸亥五月初九 星期四

昭和五十七年七月式〇日

卷之四

面
面
物
建

04152

東京 豊島区 板町2-6-21-23

新宿区坂町2-2-1

备 踏 平 面 凶

積求

$$\begin{array}{r} 1056 \times 472 = 498432 \\ -182 \times 154 = -28028 \\ -157 \times 072 = -11024 \\ \hline (82-045) \times 073 = 6003 \end{array}$$

雞面床

建築物の存する部分の略
建築物番号 204号

第 204 号

これは図面に記録されている内容を証明した旨の旨である。
(東京法務局新宿出張所管轄)
令和7年6月6日 東京法務局白雲出頭部

整理番号: H22104-2

$$\frac{(1/2)}{}$$