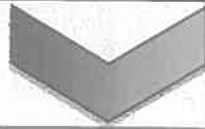


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本区分建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月 4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 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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 7月30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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,400,000 11,520,000		2,880,000	180,768	38,735



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区矢来町 4 5 番地 1

建物の名称 シティハウス神楽坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢来町 4 5 番 1 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 8 4 . 9 3 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 新宿区矢来町 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 0 2 . 1 6 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 2 2 7 3 4 7 分の 8 9 3 2

共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯 澤 杏 奈

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】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人は本件建物全体について所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

本件建物に関して、Bは、同人に単独相続させる旨の遺言公正証書を有している。

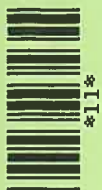
Bを原告とする第三者異議訴訟において原告敗訴判決が確定している。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 新宿区矢来町 4 5 番地 1

建物の名称 シティハウス神楽坂

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 矢来町 4 5 番 1 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 8 4 . 9 3 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 新宿区矢来町 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 0 2 . 1 6 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 2 2 7 3 4 7 分の 8 9 3 2

共有者 A 持分 4 分の 1



現況調査補充書

令和4年11月1日

東京地方裁判所民事第21部 御中

東京地方裁判所 執行官 三 上 照 彦

令和4年（ヌ）第200号不動産強制競売事件について、現況調査報告書の占有者の陳述内容を下記のとおり補充します。

記

『私は本建物に1人で居住しています。』

以 上

令和4年（ヌ）第200号
令和4年8月31日受理
令和4年9月20日提出
（評価人 塩入 晋）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官

三 上 照 彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区矢来町45番地1

建物の名称 シティハウス神楽坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢来町45番1の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 84.93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 新宿区矢来町45番1

地 目 宅地

地 積 1502.16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 227347分の8932

共有者 A 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都新宿区矢来町45番1号 シティハウス神楽坂 406	
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	☒ 建物共有者(B) ☐ 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	管理費 月額 18,225 円 修繕積立金 月額 21,370 円 駐車場使用料 月額 32,000 円 ルーフバルコニー使用料 月額 630 円 自転車置場使用料 月額 300 円	令和4年9月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 (年利 %) 計 円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス㈱	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	1 私は本物件の所有者で、本建物を住居として使用しています。 2 本物件について不動産登記簿上の共有者が、私のほかに私の子どもになっているようです。亡夫の遺言状があって、本建物は私が相続していて子どもは相続していません。子どももそのことを了解しています。法務局に行って真正な登記に直したいと思います。 3 本建物を第三者に貸したり使用させたりしていません。 4 9月7日に評価人とともに立入調査に来ることは了解しました。 (令和4年8月31日聴取) 5 亡夫の遺言公正証書を提示します。 6 まだ名義変更をしていないので、亡夫宛ての水道料金等に関する書面を提示します。 (令和4年9月7日聴取)

執行官の意見

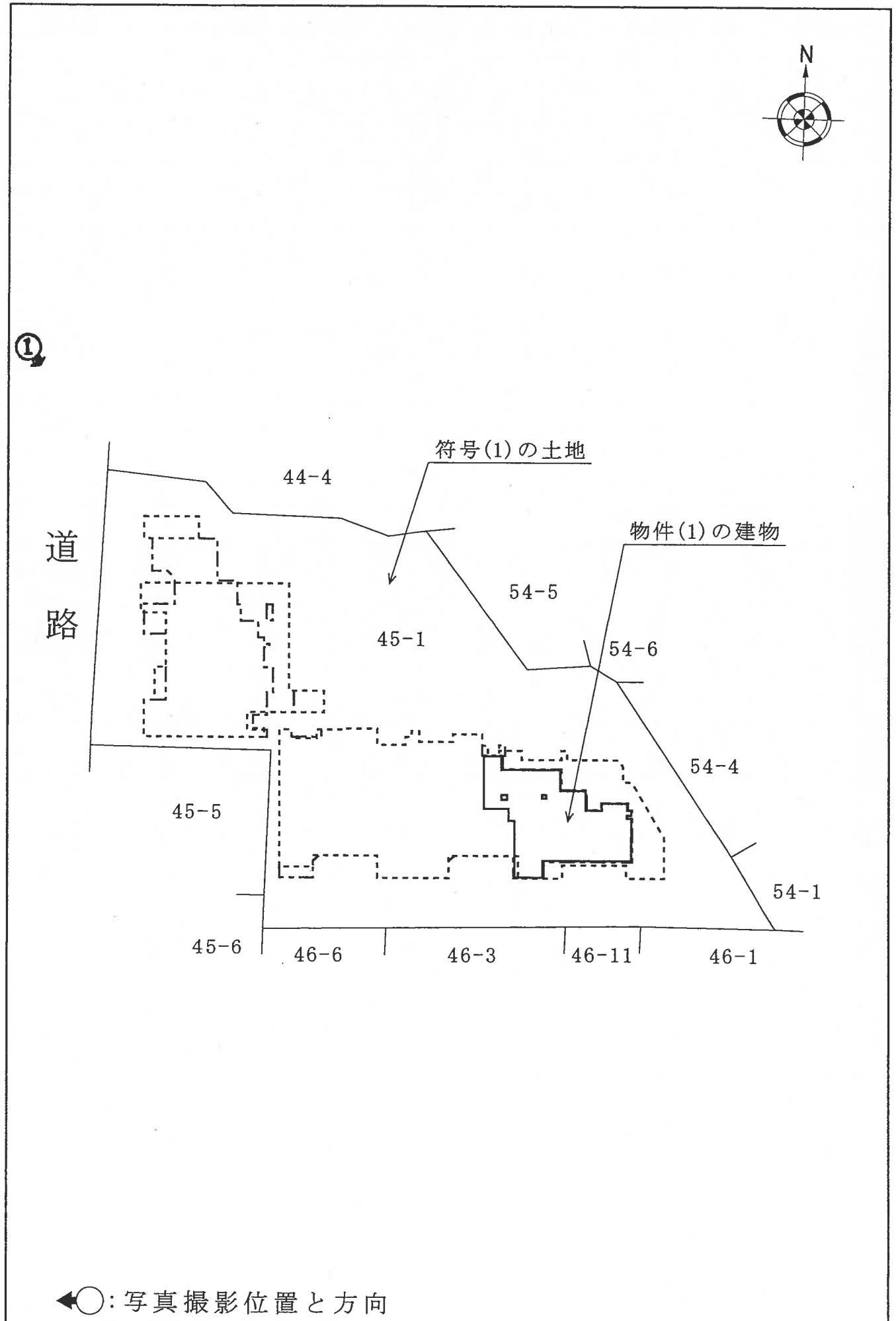
- 1 本対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本建物の占有状況については、
 - ① 集合郵便受け・表札の表示
 - ② 集合郵便受け内に存在した占有者宛ての郵便物
 - ③ 占有者が提示した亡夫宛ての水道料金等に関する書面
 - ④ 前記関係人の陳述

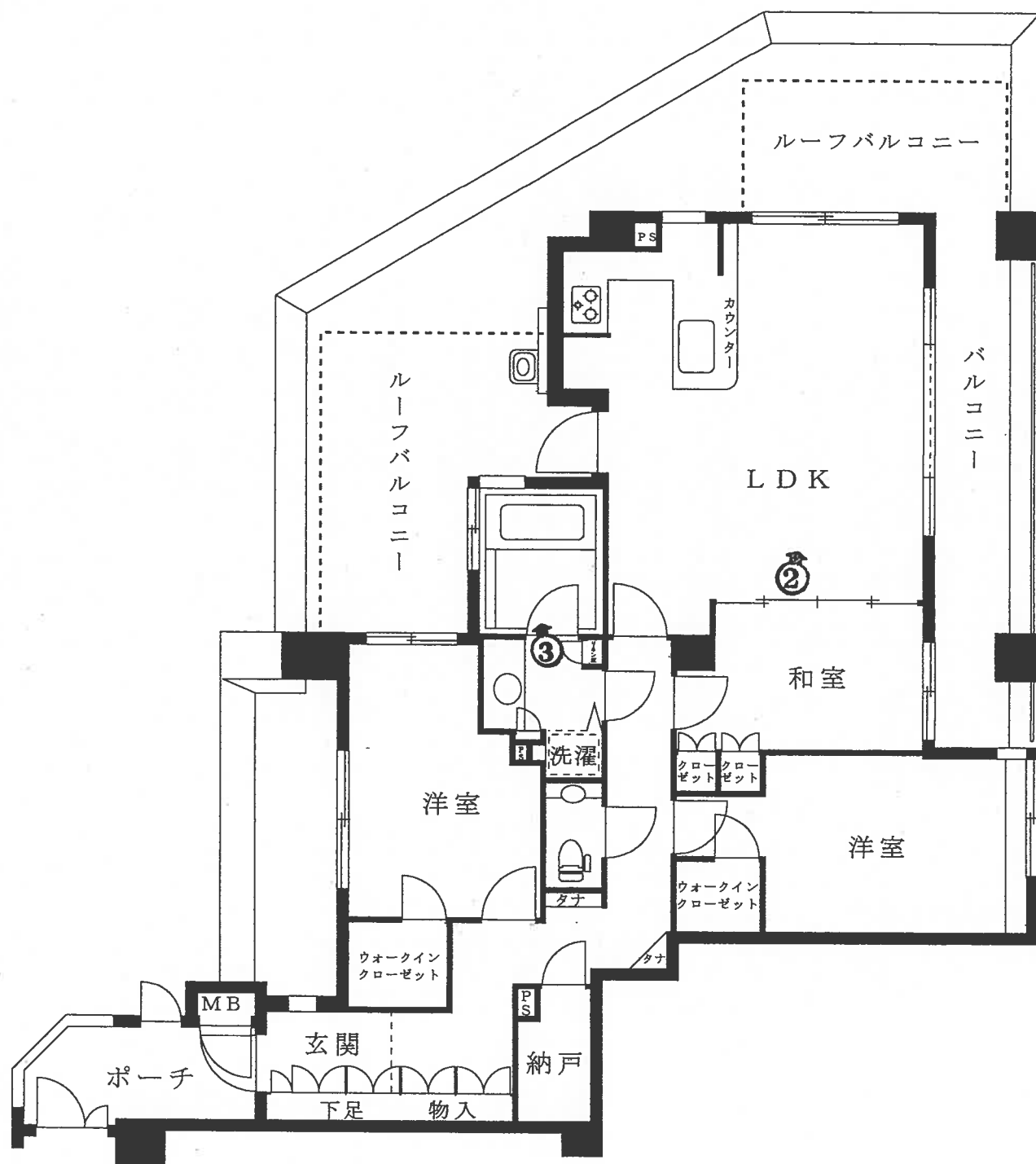
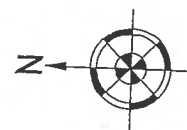
以上のこと及び現場の状況などから、占有者が住居として使用していると認定した。

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4年8月31日 14:15-14:35	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 占有者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和4年9月1日	当庁（ファックス）	☒ 管理費等に関する照会
令和4年9月1日	当庁（郵便）	☒ 債務者に対し，占有権原等に関する照会書送付
令和4年9月7日 16:25-17:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 占有者から聴取 ☐ 占有者に対し，占有権原等に関する照会書交付
令和4年9月7日	法務局	☒ 道路部分の登記事項証明書の交付申請
令和4年9月16日	当庁（ファックス）	☒ 管理費等に関する再照会
(特記事項) ☒ 令和4年9月7日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，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葉添付)		

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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和4年（ヌ）第200号
令和7年 6月13日 評 価

東京地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 塩 入 晋

1. 補充評価の内容

以下の事項を考慮した価格を求める。

「1. 前回評価後の市場性の変動」

2. 補充後の評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 14,400,000円

3. 評価額の算出

令和4年11月8日付評価書8ページI以降を以下のとおり変更する。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
459,000	× 96.13	× 0.55	= 24,270,000

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。

ウ 現価率：

- ・経過年数約21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率5%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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=29年÷(21年+29年)×(1-0.05)=0.55(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

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,120,000	× 0.95	× 1,502.16	× 1.00	× 8,932/227,347	= 62,790,000

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-10

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$1,060,000 \text{ 円/㎡} \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/99 = 1,120,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

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である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、交通接近条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：形状で劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(24,270,000	+ 62,790,000)	× 1.00	× 1.06	× 1.00	= 92,280,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

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取引水準等を斟酌して補正不要と判断した。

エ 個 別 格 差：階層別補正…1.01 （対象=4階・基準階=3階）

位置別等修正…1.03 （三方角住戸）

その他…1.02 （ルーフバルコニー付）

相乗積 1.01 × 1.03 × 1.02 = 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）

《DCF法による価格査定表》

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	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 10,015,709 (12.5%)	(円) 3,390,860	(%) 4.2	(円) 78,312,700	0.8967	(円) 70,223,000 (87.5%)	(円) 80,240,000 (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

$$1 \div (1 + 3.7\%)^3 \doteq 0.8967 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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

本件はファミリータイプマンションであり、投資目的よりも自用または転売目的の需要が中心であると考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおりに求めた。

① 積 算 価 格	92,280,000円
② 収 益 価 格	80,240,000円
③ 調整後の価格	90,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、目的物件に係る共有持分を乗じ、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	共有持分 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 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
90,000,000	1/4	× 0.80	× 0.80			= 14,400,000

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 目的物件の共有持分

ウ 市場性修正：共有持分であるため、使用・収益・処分が制限されること等を考慮して修正を行った。

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相当額を考慮した修正を行う。本件の場合なし。

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。

第3 参考価格資料

地価公示価格（新宿-10）

所 在：新宿区矢来町 35 番 5

価 格：1,060,000 円/㎡

位 置：東京メトロ東西線「神楽坂」駅の南西方約 350mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：115 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側 4.1m区道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 300%）

準防火地域 等

地 域 の 概 要：中規模一般住宅に事務所等が見られる住宅地域

以 上

令和 7 年 6 月 1 3 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

令和6年2月27日

意見書

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 塩入 晋

令和4年(ヌ)第200号の評価書(令和4年11月8日評価)について、令和6年2月27日時点に修正した評価額は以下の通りである。

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 13,120,000円

第2 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
429,000	× 96.13	× 0.59	= 24,330,000

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。

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%(保守管理の状況を考慮した)

- ・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=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：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
966,000	× 0.95	× 1,502.16	× 1.00	× 8,932/227,347	= 54,160,000

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-10

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

911,000円/㎡ × 105/100 × 100/100 × 100/99 = 966,000円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、交通接近条件等でやや劣る。

イ 個別格差：形状で劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(24,330,000	+ 54,160,000)	× 1.00	× 1.06	× 1.00	= 83,200,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

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取引水準等を斟酌して補正不要と

判断した。

エ 個別格差：階層別補正…1.01（対象＝4階・基準階＝3階）
 位置別等修正…1.03（三方角住戸）
 その他…1.02（ルーフバルコニー付）
 相乗積 $1.01 \times 1.03 \times 1.02 = 1.06$ （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）

《DCF法による価格査定表》

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	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
(円) 9,066,937 (11.9%)	(円) 3,059,560	(%) 4.0	(円) 74,194,300	0.9019	(円) 66,915,800 (88.1%)	(円) 75,980,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 \doteq 0.9019 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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

本件はファミリータイプマンションであり、投資目的よりも自用または転売目的の需要が中心であると考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおりに求めた。

① 積 算 価 格	83,200,000円
② 収 益 価 格	75,980,000円
③ 調整後の価格	82,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、目的物件に係る共有持分を乗じ、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	共有持分 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 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
82,000,000	1/4	× 0.80	× 0.80			= 13,120,000

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 目的物件の共有持分

ウ 市場性修正：共有持分であるため、使用・収益・処分が制限されること等を考慮して修正を行った。

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相当額を考慮した修正を行う。本件の場合なし。

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。

第3 参考価格資料

地価公示価格（新宿-10）

所 在：新宿区矢来町 35 番 5

価 格：911,000 円/㎡

位 置：東京メトロ東西線「神楽坂」駅の南西方約 350mに位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：115 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側 4.1m区道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 300%）

準防火地域 等

地 域 の 概 要：中規模一般住宅に事務所等が見られる住宅地域

以 上

令和4年（ヌ）第200号

令和4年 9月 7日 現地調査

令和4年11月 8日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,640,000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き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：未実施) (マンション名、部屋番号) シティハウス神楽坂 406号室
番号	特 記 事 項		
	目的物件は、区分所有建物及びその敷地の共有持分である。		

*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 新宿区矢来町 4 5 番地 1

建物の名称 シティハウス神楽坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢来町 4 5 番 1 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 8 4 . 9 3 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 新宿区矢来町 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 0 2 . 1 6 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 2 2 7 3 4 7 分の 8 9 3 2

共有者 A 持分 4 分の 1

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	東京メトロ東西線「神楽坂」駅の南西方約 270m（徒歩約 4 分）、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅の北西方約 620m（徒歩約 8 分）、新宿区矢来町 45 番街区に位置する。（上記距離は道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層マンションや中小規模の一般住宅等が見られる住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m 第二種高度地区 日影規制（3h:2h/4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,502.16 m ² 不整形 西側間口約 25.3m・最大奥行約 50m 北向き緩傾斜地 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約 4.0m～約 4.5mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号及び第 42 条 2 項道路該当※1）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等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 （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 敷地権の割合	所有権 227,347 分の 8,932

特 記 事 項	※1 接道部分の南側約半分が 42 条 2 項道路扱いであり、2 項道路の中心線協議がされていないこと等から、再建築時に若干の敷地後退が必要となる可能性がある。なお、建築計画概要書記載の道路幅員は 4.00m～4.55m である。 ※敷地全体が埋蔵文化財包蔵地「矢来町遺跡」に含まれる。区役所担当課によれば、平成 14 年に試掘調査が行われ、遺跡が出土しなかったことが確認されている。ただし、土木工事等を行う際の届出は必要となる。 ※建築計画概要書によれば、建築確認による確認済証（計画変更）は平成 15 年 8 月 13 日に、完了検査による検査済証は平成 16 年 8 月 4 日に交付されている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティハウス神楽坂	
建物の用途	共同住宅（総戸数 32 戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 16 年 8 月 4 日 約 18 年 約 32 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 延床面積 2,478.30 m ²	
仕 様	外壁：磁器質タイル貼、一部天然石タイル貼（エントランス）	
設 備 等	集合郵便受、宅配ボックス、オートロック、エレベーター、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 住友不動産建物サービス株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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	4 階部分 406 号室（三方角住戸） 主要開口部の方位：南向き（他に東、北に開口部あり）		
床 面 積	専 有 面 積	84.93 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	96.13 m ²	
間 取 り	3 L D K + S		
バルコニー等	南側にバルコニー、東側及び北側にルーフバルコニーあり。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等	
保守管理の状態	概ね経年相応であるが、床フローリングの細かな傷、内壁のビニールクロスの一部に汚れ、天井及び内壁のクロスのつなぎ目が剥がれかかっている箇所等が見られた。		
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 ルーフバルコニー 自転車置場 滞 納 額 遅延損害金	18,225 円（月額）（令和 4 年 9 月 20 日現在、以下同じ） 21,370 円（月額） 32,000 円（月額） 630 円（月額） 300 円（月額） なし なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者が占有している。		
特 記 事 項	・占有者の陳述によれば、ルーフバルコニー等の防水工事は 10 年おきになされており、直近では 3 年ほど前に施工されたとのことである。 ・また、今年、リビング・ダイニングに隣接する部屋の床を畳に変えたとのことである。		

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の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・経済的観点から一般的に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

目的物件の再調達原価を、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並びに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
429,000	× 96.13	× 0.61	= 25,160,000

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。

ウ 現価率：

- ・経過年数約18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率5%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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=32年÷(18年+32年)×(1-0.05)=0.61 (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

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
892,000	× 0.95	× 1,502.16	× 1.00	× 8,932/227,347	= 50,010,000

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-10

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$874,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/99 = 892,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和4年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、交通接近条件等でやや劣る。

イ 個別格差：形状で劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(25,160,000	+ 50,010,000)	× 1.00	× 1.06	× 1.00	= 79,680,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

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取引水準等を斟酌して補正不要と判断した。

エ 個 別 格 差：階層別補正…1.01 (対象=4階・基準階=3階)

位置別等修正…1.03 (三方角住戸)

その他…1.02 (ルーフバルコニー付)

相乗積 $1.01 \times 1.03 \times 1.02 = 1.06$ (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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、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》

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※ ²	正味復帰 価値現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
(円) 9,066,937 (11.9%)	(円) 3,059,560	(%) 4.0	(円) 74,194,300	0.9019	(円) 66,915,800 (88.1%)	(円) 75,980,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 \div 0.9019 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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り、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。

本件はファミリータイプマンションであり、投資目的よりも自用または転売目的の需要が中心であると考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	79,680,000円
② 収 益 価 格	75,980,000円
③ 調整後の価格	79,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、目的物件に係る共有持分を乗じ、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	共有持分 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 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
79,000,000	1/4	× 0.80	× 0.80			= 12,640,000

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 目的物件の共有持分

ウ 市場性修正：共有持分であるため、使用・収益・処分が制限されること等を考慮して修正を行った。

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相当額を考慮した修正を行う。本件の場合なし。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（新宿-10）

所 在：新宿区矢来町 35 番 5

価 格：874,000 円/㎡

位 置：東京メトロ東西線「神楽坂」駅の南西方約 350mに位置する。

価 格 時 点：令和 4 年 1 月 1 日

地 積：115 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側 4.1m区道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 300%）

準防火地域 等

地 域 の 概 要：中規模一般住宅に事務所等が見られる住宅地域

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 4 年 1 1 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋 ⑩



位置図

目的物件

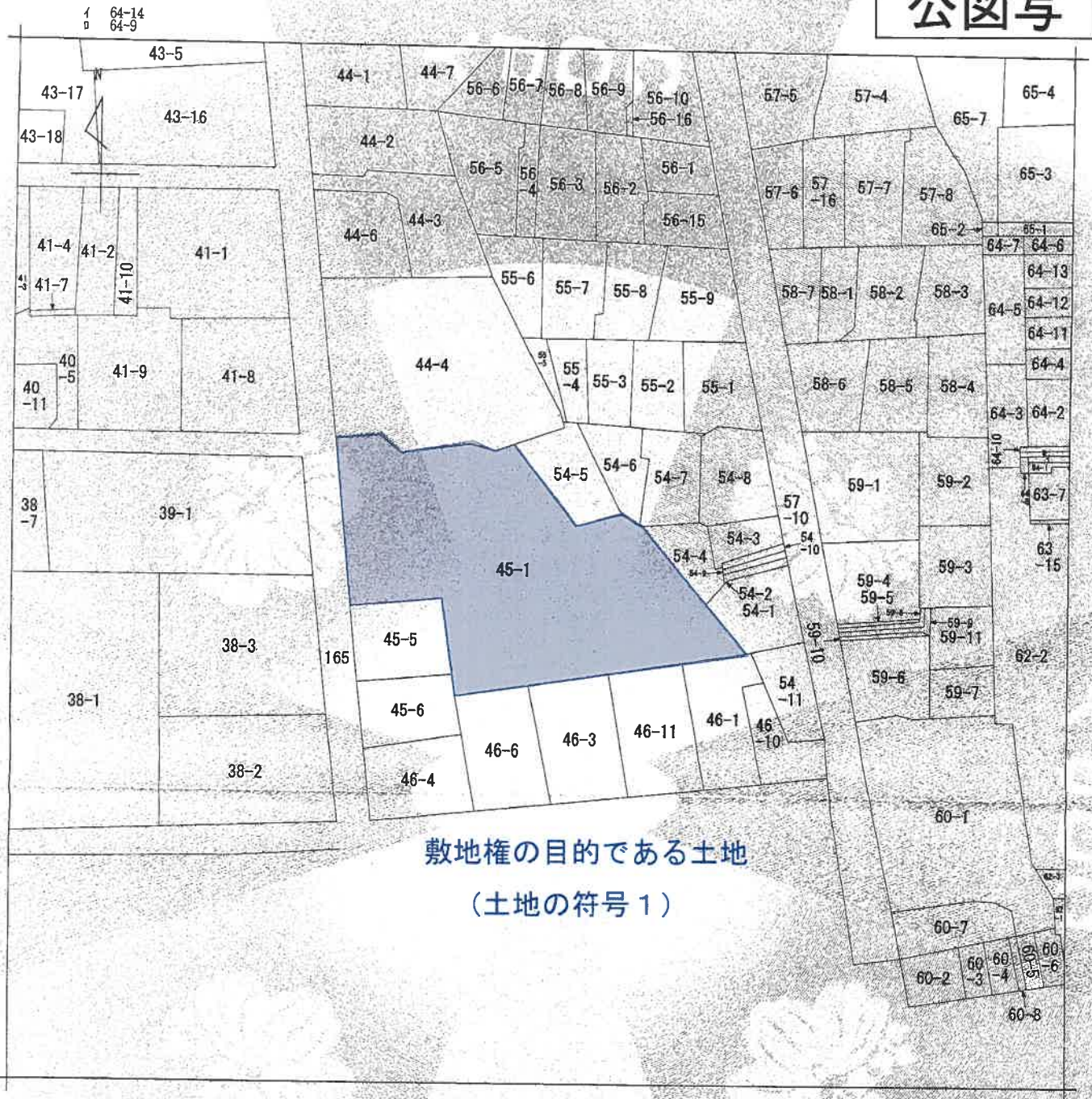
公示地

1 : 4,000 相当

スーパーマップル・デジタル: 地図使用承認 © マップル第4-018号

地図上の1センチは 約 40 メートル
印刷中心は 東経 139度44分 0秒 北緯 35度42分 7秒

公図写



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

(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。



請求 部分	所在	新宿区矢来町				地番	45番1			
出力 縮尺	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			
作成 年月日						種類	旧土地台帳附属地図			
				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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和4年7月21日

東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号: M45156

(1/1)

登記年月日：平成15年12月26日

196943

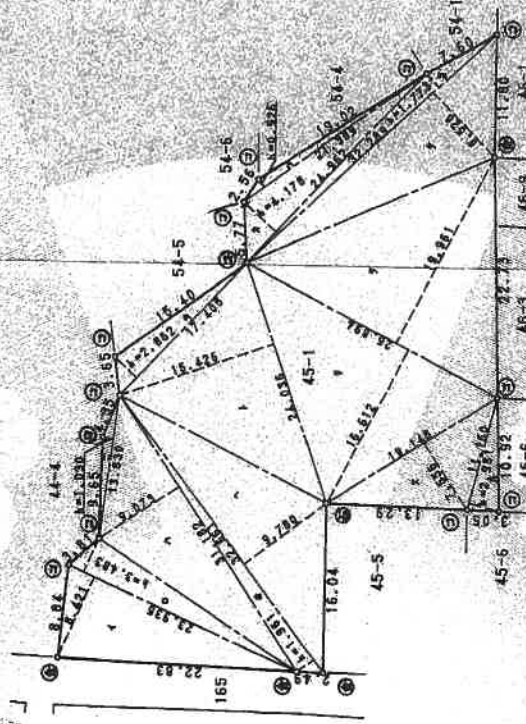
地積測量図

地番 45-1

土地の所在 新宿区矢来町



地番 45-1			
NO.	面	高さ	価額
1	23.935	8.421	201,556,635
2	23.935	3.483	83,365,605
3	31.182	9.073	282,914,286
4	13.830	1.030	14,244,900
5	32.661	1.961	64,048,221
6	32.661	9.780	319,424,580
7	24.036	15.426	370,779,336
8	17.405	2.862	49,813,110
9	26.894	15.612	445,763,120
10	19.148	7.556	144,682,288
11	11.160	2.981	33,267,960
12	26.894	19.961	536,831,134
13	21.389	0.926	19,806,214
14	24.962	4.178	104,291,236
15	32.289	1.773	57,248,397
16	32.289	8.526	276,295,014
合算			3004,330,044
延面積			1502,165,520
			1506.16 m ²



平成15年12月26日登記

地積測量図写

縮尺 1/500

申請人

(平成15年12月8日作成)

作製者

※原図を縮小 (A3判→A4判)

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和4年7月27日 東京法務局新橋出張所

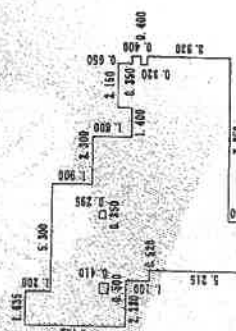
登記官

地図整理番号：M45202

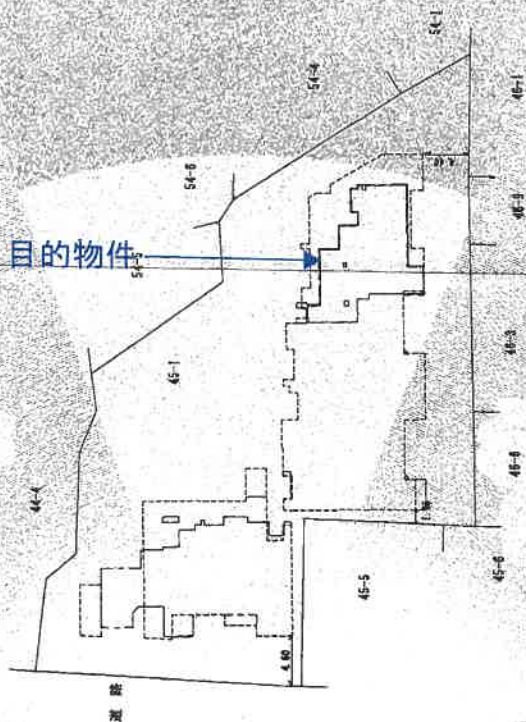
151150 各階平面図

面圖
剖面圖
物建
階
各

家屋番号	矢束町45番1の406
建物の所在	東京都新宿区矢束町45番地1



求 積 表	
2.535 × 1.500	3.802500
10.385 × 3.715	38.580775
10.905 × 0.215	2.344575
10.505 × 0.320	3.361600
10.905 × 0.400	4.362000
7.005 × 0.165	1.155825
2.160 × 0.650	1.397500
2.235 × 1.635	3.653925
6.935 × 1.990	13.776500
1.835 × 1.200	2.202000
0.580 × 0.410	-0.237800
0.350 × 0.295	-0.103250
	84.033750
	84.93 元



区分した建物の存する部分4階部分
建物番号406

平成十六年九月 七日 登記

作者

8月19日作(野)

糖凡	250
----	-----

申請人

縮尺	500
----	-----

※原図を縮小 (A3判→A4判)

建物図面・各階平面図写

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。
令和4年7月21日 東京法務局新宿出張所

東京法務局新宿出張所

登記簿

地圖整理番号: W45157