

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 8 年 1 月 7 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 13 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 1 月 7 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）
1～3	280,560,000 224,448,000	一括	56,112,000	不明	不明
1	150,920,000				
2	70,590,000				
3	59,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 新宿区馬場下町

地 番 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 4 1 平方メートル

共有者 B 持分 1 2 分の 6

共有者 C 持分 1 2 分の 2

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 1 2 分の 4

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル
	地下 1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 3



物 件 目 録

共有者 C 持分 4 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 5

種 類 事務所・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	4 階部分	9 8 . 6 8 平方メートル
	5 階部分	8 5 . 1 5 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 3

共有者 C 持分 4 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 1 月 1 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ローソン

期 限 令和 1 0 年 4 月 3 0 日まで

賃 料 月額 1, 0 2 7, 0 0 0 円 (消費税別)

賃料前払 なし

敷 金 金 1 2, 5 0 0, 0 0 0 円 (賃借人の責めにより契約終了の場合、
解約時に金 1, 2 5 0, 0 0 0 円を償却する特約がある。)

保証金 なし

特 約 借主のフランチャイジー及び関連会社に転貸を認める。

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。

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 4 階部分

賃借人 株式会社ゼニス

期 限 定めなし

賃 料 月額 3 0 2, 5 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 金 5 5 0, 0 0 0 円



保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

5階部分につき、本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 新宿区馬場下町
地 番 6 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 4 1 平方メートル

共有者 B 持分 1 2 分の 6
共有者 C 持分 1 2 分の 2

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 1 2 分の 4
共有者 B 持分 1 2 分の 2
共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
床 面 積
1 階 1 4 9 . 4 0 平方メートル
2 階 1 1 0 . 1 5 平方メートル
3 階 1 1 0 . 1 5 平方メートル
4 階 1 1 0 . 1 5 平方メートル
5 階 8 6 . 6 9 平方メートル
6 階 7 3 . 1 4 平方メートル
地下 1 階 1 4 0 . 1 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積
1 階部分 1 2 8 . 0 6 平方メートル
地下 1 階部分 1 2 8 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 3



物 件 目 録

共有者 C 持分 4 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 5

種 類 事務所・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	4 階部分	9 8 . 6 8 平方メートル
	5 階部分	8 5 . 1 5 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 3

共有者 C 持分 4 分の 1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

令和7年(ケ)第 64号
令和7年 4月10日 受理
令和7年 5月26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 所 在 新宿区馬場下町

地 番 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 4

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 3

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル
	地下 1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在	新宿区馬場下町 6 1 番地 6		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建		
床 面 積	1 階	1 4 9 . 4 0	平方メートル
	2 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	3 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	4 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	5 階	8 6 . 6 9	平方メートル
	6 階	7 3 . 1 4	平方メートル
	地下 1 階	1 4 0 . 1 5	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 5

種 類 事務所・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	4 階部分	9 8 . 6 8	平方メートル
	5 階部分	8 5 . 1 5	平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新宿区馬場下町6 1 番地6 高橋ビル		
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 店舗・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 円 修繕積立金 円	令和 年 月 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 円 (年利 %)	
管理費等照会先			
その他の事項	本件建物に管理組合は存在しない。		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地 ((物件1) ☐ 公衆用道路 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物 (物件2) 及び次頁区分建物 (物件3) を共有し、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
(3 枚目)

(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新宿区馬場下町6 1 番地6 高橋ビル		
建 物	物件3		
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	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・居宅 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
前頁土地（物件1） 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 円 修繕積立金 円	令和 年 月 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 円（年利 %）	
管理費等照会先			
その他の事項	本件建物に管理組合は存在しない。		
土 地	物件		
現 況 地 目	☐ 宅地（（物件 ） ☐ 公衆用道路（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	☐ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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
(4 枚目)

(占有關係用　　〈单独〉)

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 ☒ 株式会社ローソン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ D（申立人 A 法定代理人補助人） ☒ 物件2建物賃借人会社担当者■物件2建物使用者会社代表者）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		平成19年5月1日	
最初の契約等	契約日	平成19年3月16日	
	期間	平成19年5月1日から ☒ 令和4年4月30日まで 15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7年5月1日から ☒ 令和10年4月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 本件共有者 A ☐ 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 1,027,000 円（毎月末日限り翌月分支払・消費税別） ☐ 前払（ ） 分 円） ☐ 相殺（ ） 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金 12,500,000 円 ☐ 保証金 ） 円）	
特約等		☒ 借主のフランチャイジー及び関連会社に転貸を認める ☐	
その他		・ 共益費：月額 200,000 円（消費税別） ・ 電気料につき、借主はこれを貸主に支払う。 ・ 賃借人の責めにより契約が終了した場合、敷金の内、金 1,250,000 円を敷引き ・ 使用者：株式会社レネシス	
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、「■」の箇所に記載のとおり
(5 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 4階部分	☐ 全部 ☒ 5階部分
占有者		株式会社ゼニス	☒ 本件共有者ら ☐
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 (D、物件3建物4階部分賃借人会社担当者) ☒ 文書 (☒ 回答書 ☒ 契約書)	☒ 陳述 (D、E) ☐ 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 ☒ 所有権
占有開始時期		平成30年10月1日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年8月28日	年 月 日
	期間	平成30年10月1日から ☒ 平成32年(令和2年)9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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4年10月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 共有者A ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
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 302,500 円 (消費税込み) (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月 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 550,000 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 転貸可 ☐	
その他		- 機械警備代 月額 11,000 円 - 電気・水道の月額個別使用料の支払い	
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
(6 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
申立人 A 法定代理人補助人 D	1 物件 2 建物は、本件共有者 A が株式会社ローソンに店舗として賃貸しています。 物件 3 建物 4 階部分は、本件共有者 A が株式会社ゼニスに事務所として賃貸しています。 物件 3 建物 5 階部分は、本件共有者 A が居宅として使用していましたが、現在は居住していません。 本件共有者 C は、物件 3 建物 5 階部分に居住はしていませんが、事務所として使用しているものと思われます。 (令和 7 年 4 月 30 日電話聴取)
株式会社ゼニス担当者 (物件 3 建物 4 階部分賃借人会社担当者)	1 弊社は、物件 3 建物 4 階部分を本件共有者 A から賃借し、事務所として使用しています。 弊社は学習塾等の経営及び運営を行っていますが、本件建物には受講生等の出入りはなく、事務所として使用しています。 2 本件建物の賃貸借契約につき、令和 2 年 10 月 1 日から令和 4 年 9 月 30 日までの更新契約を行った後、更新契約は締結しておらず、毎月賃料を支払って継続して同所を使用しています。 (令和 7 年 4 月 30 日面接聴取) (令和 7 年 5 月 9 日面接聴取)
株式会社ローソン担当者 (物件 2 建物賃借人会社担当者)	1 弊社は、物件 2 建物を本件共有者 A から賃借し、店舗・事務所として使用しています。 (令和 7 年 5 月 2 日電話聴取) 2 弊社は、株式会社レネシスとフランチャイズ契約を締結し、物件 2 建物での店舗の運営を委託していますが、同社との間で転貸借契約は締結しておらず、同社は物件 2 建物の使用者です。 (令和 7 年 5 月 9 日面接聴取)
株式会社レネシス代表者 (物件 2 建物使用者会社代表者)	1 弊社は、株式会社ローソンとフランチャイズ契約を締結し、物件 2 建物で店舗の運営をしています。同社との間で転貸借契約は締結しておらず、物件 2 建物の使用者です。 (令和 7 年 5 月 9 日面接聴取)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
E (本件一棟の建物2, 3, 6階部分共有者)	1 私は、本件一棟の建物2, 3, 6階部分の共有者で、物件2、3建物共有者らの親族です。 2 本件一棟の建物の各共有者は全員親族なので、管理組合等は存在せず、各階ごとに定めた金額を毎月拠出し、建物の管理等を行っています。 現在、管理費は全体で月額25万円としており、本件対象物件部分の拠出額は13万3000円です。 3 建物の管理としては、 (1) 上記管理費用の出入金管理 (2) 水道・電気料金につき、一括して支払ったうえ、使用料を按分して各テナントに請求・徴収すること (3) 2～4階部分の機械警備の管理及び費用の徴収 (4) 消防設備、電気設備、エレベーター設備、給排水設備の保守・点検・業者の手配・作業立ち会い (5) 共用部分の鍵の管理及び機械警備の各フロアのマスターカードの管理 (6) 建物管理に関する契約書類、印鑑等の管理 (7) 共用部分の日常清掃 等が挙げられます。 4 上記の建物管理は、本件共有者Cがすべて一人で行っています。 また、エントランスやエレベーターの防犯カメラのモニター等、建物管理に関する設備類は、物件3建物5階部分の室内に設置されています。 5 本件共有者Cは、物件3建物5階部分に居住はしていませんが、上記管理業務のため、日中は同所に在室しているものと思われます。 (令和7年5月 9日面接聴取) (令和7年5月14日面接聴取)

執行官の意見

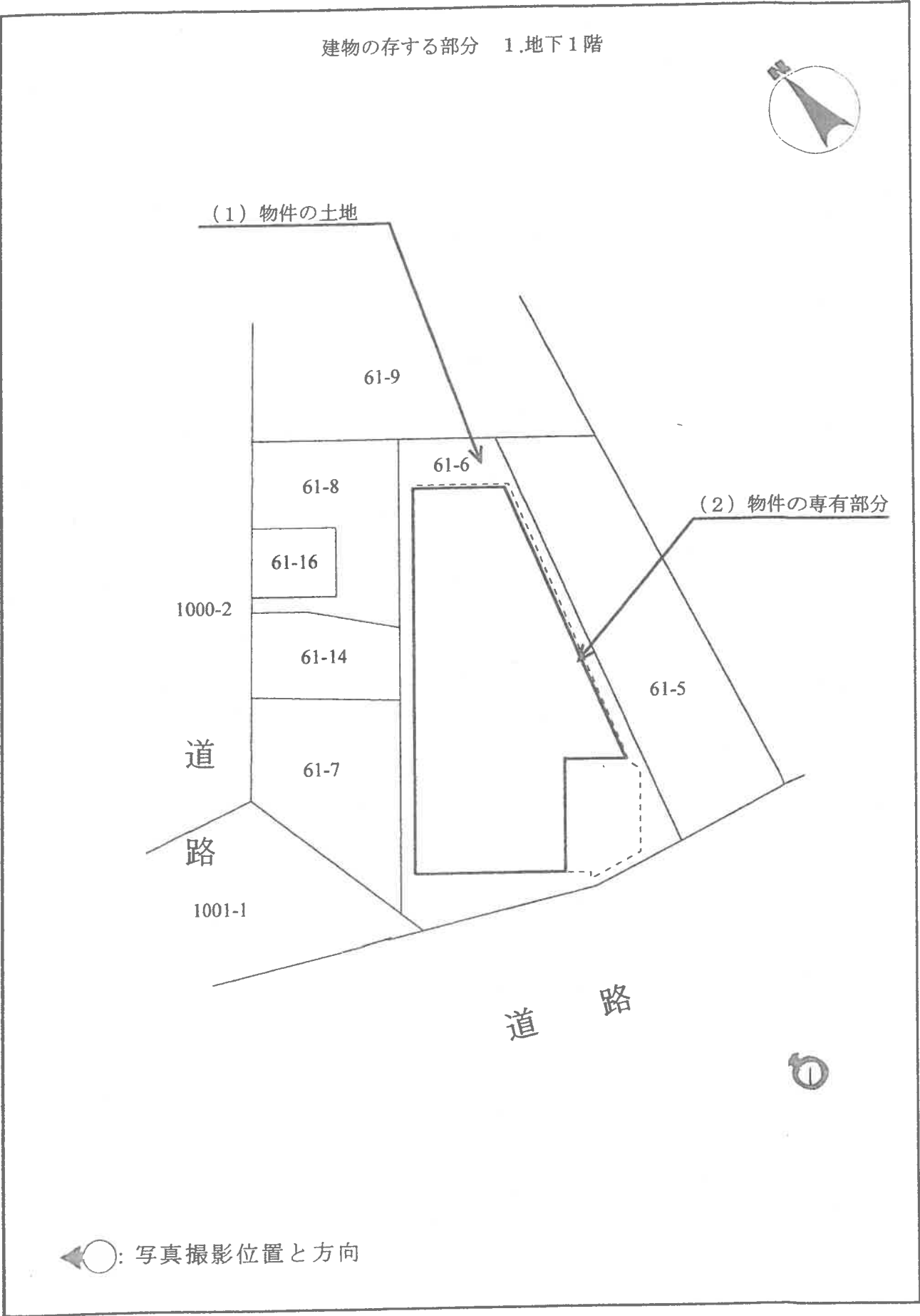
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物は、1階店舗部分と地下1階事務所部分が独立しており、内階段で行き来できる構造になっている。
- 3 物件3建物は、4階事務所部分と5階居宅部分が独立しており、共用部分の階段等を使用しなければ行き来できない構造になっている。
- 4 物件3建物5階居宅部分の表札及びインフォメーションに、前所有者 F の表示がされている。
- 5 令和7年5月9日に当職が物件3建物5階居宅部分に立入り調査を行った際、室内に本件共有者 C が在室していた。
本件共有者 C は、自分が C であることは否定しなかったが、当職の質問等には答えず、調査を妨げる態度を示したため、立会人 G を立ち合わせ、調査を行った。
- 6 本件一棟の建物2, 3, 6階部分共有者 E から、本件による売却後の建物全体の管理等について懸念する旨の書面が提出されている。
- 7 物件2及び3建物の占有状況は、関係人の陳述、インフォメーションの表示、集合郵便受けの表示、看板等の表示（物件2建物及び物件3建物4階事務所部分）、本件共有者 A 及び C あて各郵便物の存在（物件3建物5階居宅部分）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枚目乃至6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4月23日 16:00-16:30	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
令和7年4月30日 : - :	当庁 (電話・郵便)	☒ 申立人 A 補助人 D に 電話聴取 ☒ 申立人 A 補助人 D に対し、照会書送付
令和7年4月30日 15:10-15:50	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 ☒ 物件3建物4階部分賃借人会社担当者に 面接聴取 ☒ 物件3建物4階部分賃借人会社に対し、通知書・照会書交付 ☒ 物件3建物5階部分居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年5月2日 : - :	当庁 (電話・郵便)	☒ 物件2建物賃借人会社担当者に 電話聴取 ☒ 物件2建物賃借人会社に対し、照会書送付
令和7年5月9日 13:00-14:40	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 ☒ 物件2建物賃借人会社担当者に 面接聴取 ☒ 物件2建物使用人会社代表者に 面接聴取 ☒ 物件3建物4階部分賃借人会社担当者に 面接聴取 ☒ 一棟の建物2,3,6階部分共有者 E に面接聴取
令和7年5月14日 14:00 - 14:40	当庁	☒ 一棟の建物2,3,6階部分共有者 E に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年5月9日 1階・地下1階、4階各部分につき、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5月9日 5階部分につき、目的物件は施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、室内に共有者 C が在室していた。 (写真 8点添付)		

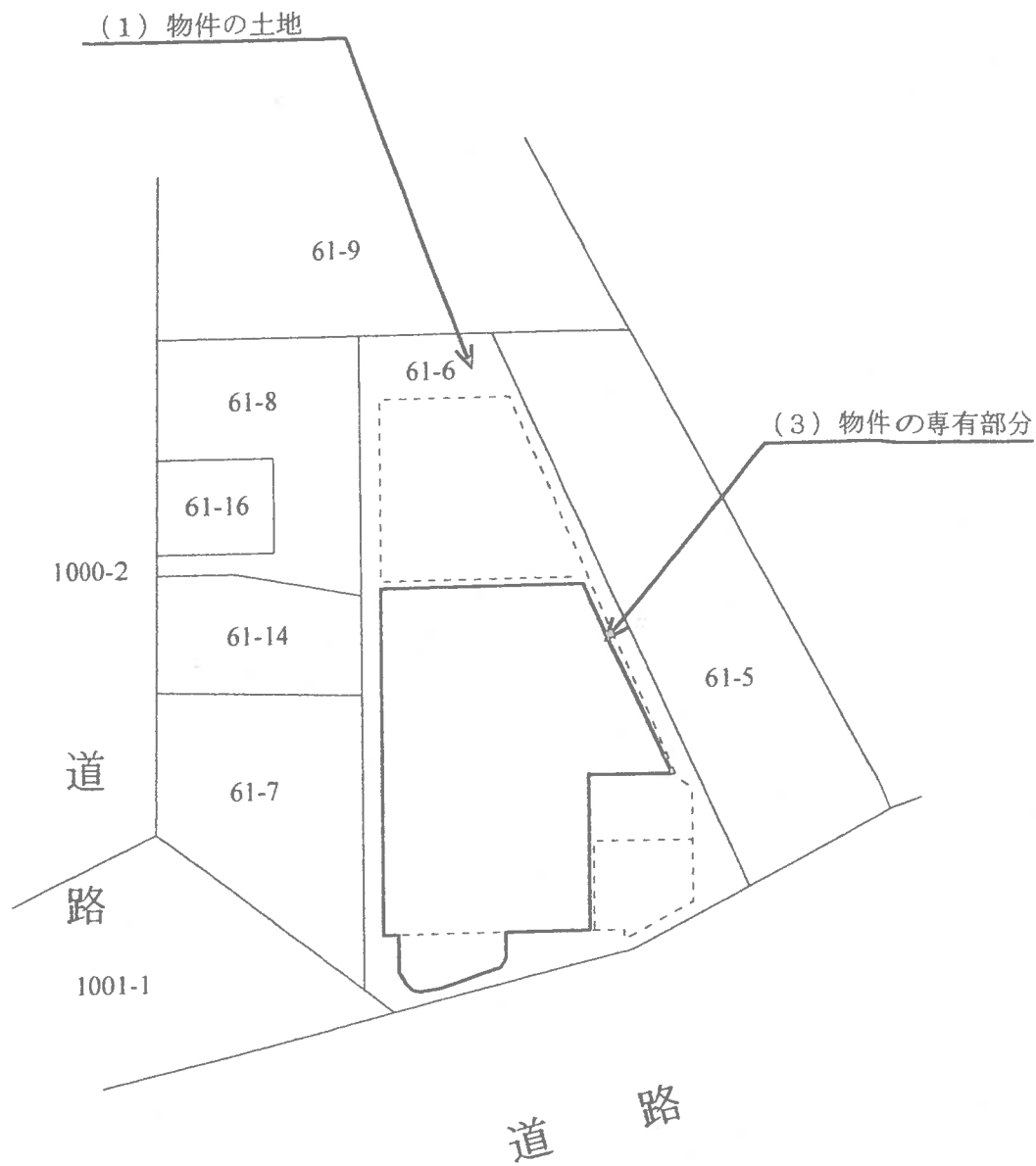
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 (10 枚目)



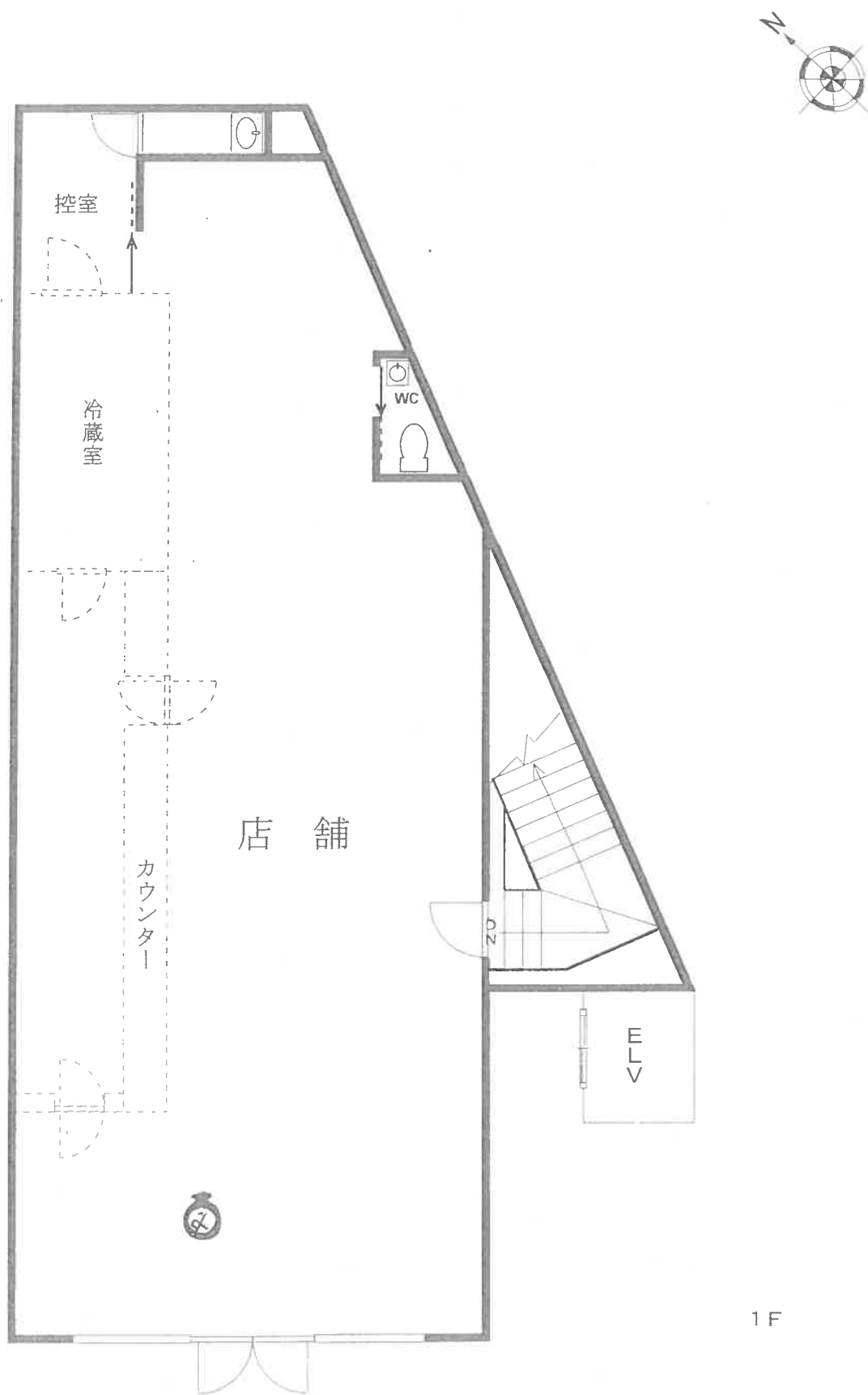
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第64号

建物の存する部分 4. 5階

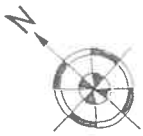
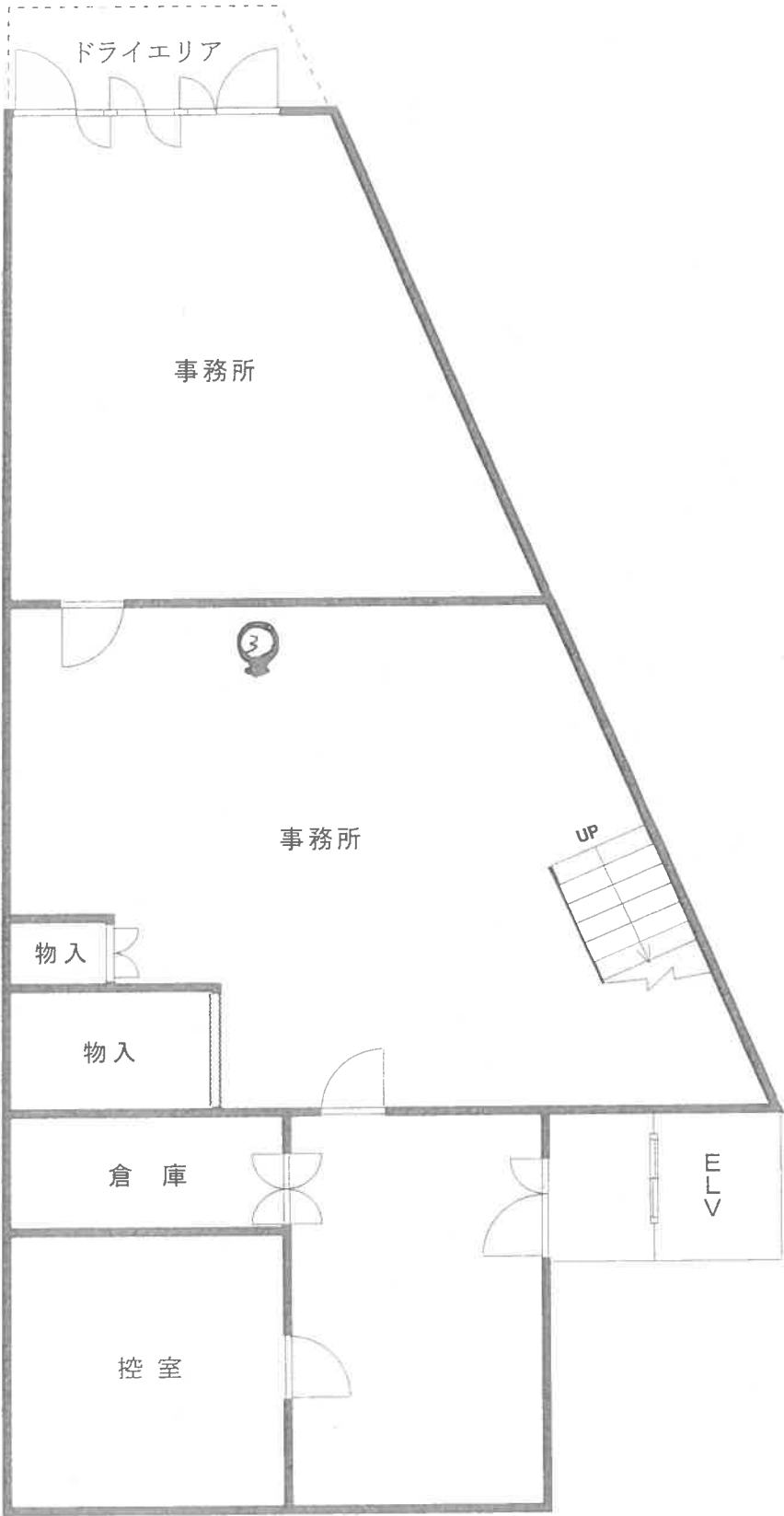


⦿: 写真撮影位置と方向

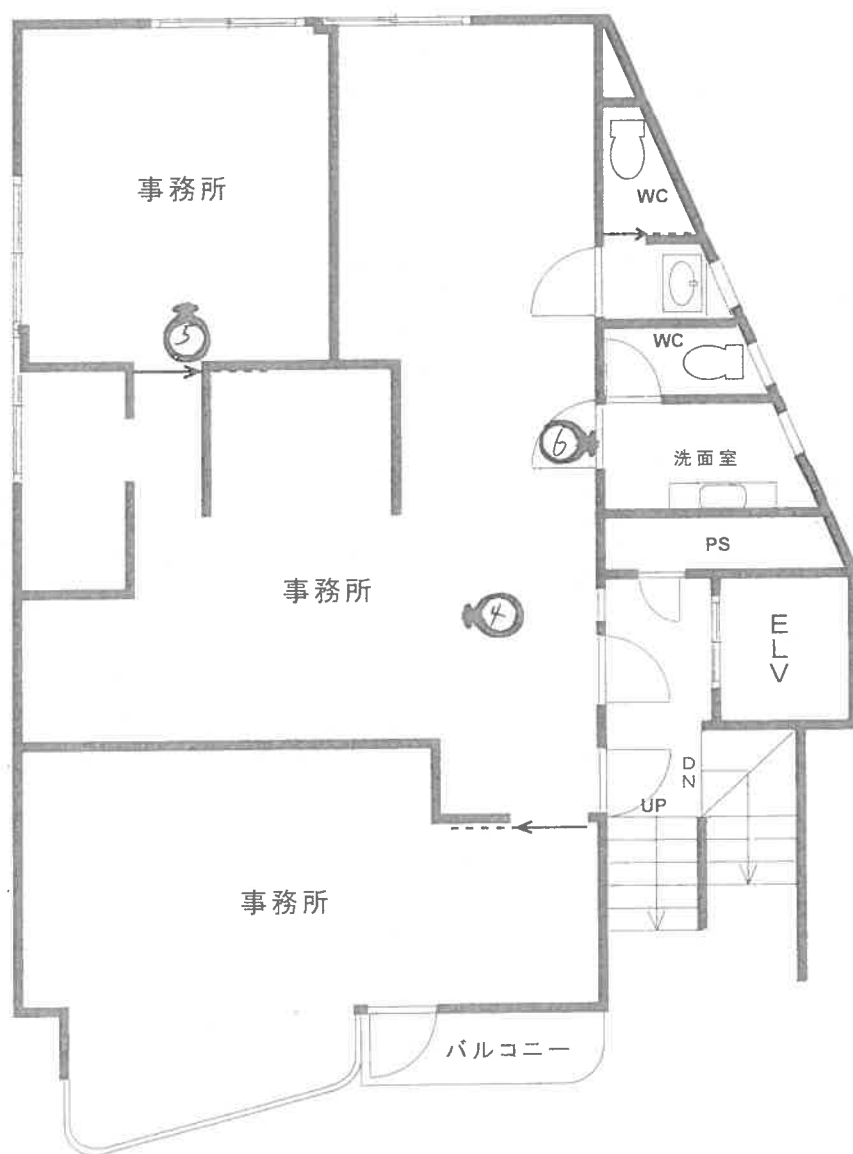
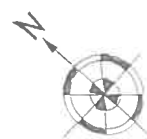


1F

←○ 写真撮影位置と方向

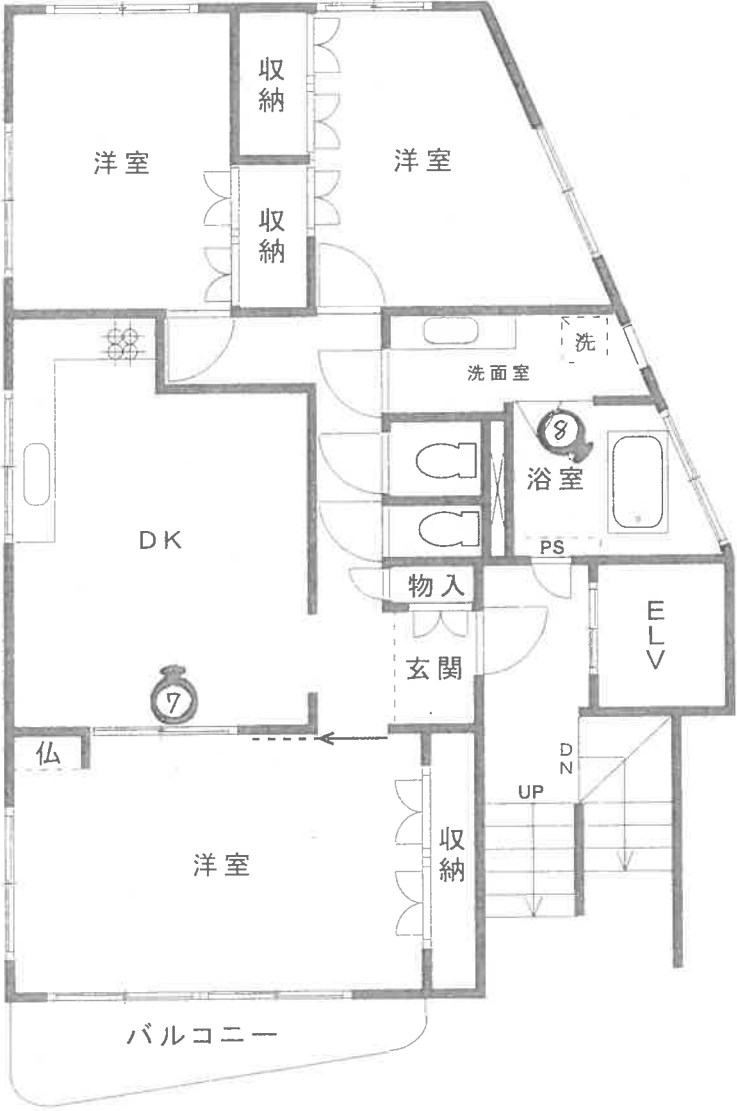
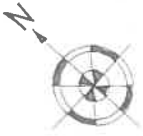


B1F



4 F

←○ 写真撮影位置と方向



5 F

←○写真撮影位置と方向

1

物件2,3の建物



2



3



4



5



6



7



8



令和7年(ケ)第64号

令和7年5月9日現地調査

令和7年5月30日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 280,560,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 150,920,000 円
物件2 (建物)	金 70,590,000 円
物件3 (建物)	金 59,050,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）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及び物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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行うものであり、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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 新宿区馬場下町61番地6 高橋ビル
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 新宿区馬場下町61番地6 高橋ビル
特 記 事 項			
①物件1は共有持分（8/12）としての評価額である。 ②物件2は建物の1階及び地下1階、物件3は4階及び5階を専有部分とする区分所有建物（分離型）である。 ③家族、親戚間で所有、維持管理を行ってきたため、売却に際し、その引継（ノウハウ、鍵、各種契約書等）に難が生じる可能性がある。 ④建物管理に関する設備類は、物件3建物5階部分の室内に設置されている。物理的・機能的に、他階や共用部への移設が可能であるかについては不明。			

物 件 目 録

1 所 在 新宿区馬場下町

地 番 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 4

共有者 B 持分 1 2 分の 2

共有者 C 持分 1 2 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区馬場下町 6 1 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬場下町 6 1 番 6 の 3

種 類 店舗

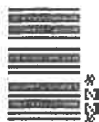
構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積	1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル
	地下 1 階部分	1 2 8 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



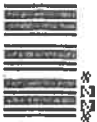
物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在	新宿区馬場下町 6 1 番地 6		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建		
床 面 積	1 階	1 4 9 . 4 0	平方メートル
	2 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	3 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	4 階	1 1 0 . 1 5	平方メートル
	5 階	8 6 . 6 9	平方メートル
	6 階	7 3 . 1 4	平方メートル
	地下 1 階	1 4 0 . 1 5	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	馬場下町 6 1 番 6 の 5		
種 類	事務所・共同住宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建		
床 面 積	4 階部分	9 8 . 6 8	平方メートル
	5 階部分	8 5 . 1 5	平方メートル
共有者	A	持分 4 分の 2	
共有者	B	持分 4 分の 1	
共有者	C	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「早稲田駅」至近、新宿区馬場下町61番街区に位置する。	
	(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	早稲田通り沿いの店舗付事務所ビルや店舗付共同住宅が建ち並び早稲田大学近くの近隣商業地域。	
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
	用途地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80% (指定)
	容 積 率	400% (指定)
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	最高限度40m、第二種中高層階住居専用地区、第二種文教地区、景観区域、宅地造成及び特定盛土等規制法等。
画 地 条 件	地 積	198.41m ²
	形 状	やや不整形（台形に近い）
	間 口 ・ 奥 行	南側間口約12m、奥行約21m。
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側幅員約22m舗装都道（早稲田通り、建築基準法第42条1項1号）に接面。 中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2、3を含む地下1階付6階建の建物の敷地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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
土地の権利形態及び持分	所有権の共有（本件各共有者の共有持分合計＝8/12。A：4/12、B：2/12、C：2/12）である。	
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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	高橋ビル		
建 物 の 用 途	物件2（B1、1F）：事務所・店舗、物件3（4F、5F）：事務所・居宅		
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）	平成1年5月24日	
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約36年	
用 年 数 等	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約14年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		延床面積779.83㎡
仕 様	外 壁：磁器質タイル等		
設 備 等	集合郵便受け、エレベーター1基（6人乗り450kg）。オートロック、宅配ボックス、駐車場、駐輪場はない。		
建 物 の 品 等	普通		
管 理 の 状 態	普通	・ エントランスやエレベーターの防犯カメラのモニター等、建物管理に関する設備類は、物件3建物5階部分の室内に設置されている。 ・ 本件建物に管理組合は存在しない。	
そ の 他	「台帳記載事項証明」には下記の記載あり。 ・ 建築主：個人2名 ・ 工事種別：新築 ・ 構造：鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階建て ・ 敷地面積：200.1㎡ ・ 建築面積：156.582㎡ ・ 延べ面積：789.294㎡ ・ 主要用途：店舗・事務所・共同住宅 ・ 確認済発行年月日・確認済証発行番号：昭和63年4月5日 第1216号 ・ 検査済発行年月日・検査済証発行番号：平成1年6月28日 第1216号		

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造2階建 店舗 (登記記録)	
階 数	1階及び地下1階部分	
床 面 積	専 有 面 積	1階部分 128.06㎡
		地下1階部分 128.06㎡
		計 256.12㎡
	共用部分を含む 現況床面積	288.79㎡
間 取 り 等	1階部分：店舗、地下1階部分：事務所	
バルコニー等	なし	
仕 様	天井 内 壁 床 設 備	1階：化粧ボード等、地下1階：化粧ボード等 1階：化粧ボード等、地下1階：化粧ボード等 1階：Pタイル等、地下1階：Pタイル等 1階：トイレ
保守管理の状態	普通	
専有部分の利用状況等	株式会社ローソンが株式会社レネシス（以下、レネシス社）とフランチャイズ契約を締結し、レネシス社が店舗・事務所の使用者となっている。 1階店舗部分と地下1階事務所部分が独立しており、内階段で行き来できる構造になっている（現況調査報告書9枚目「2」）。	
建物の権利形態及び持分	所有権（共有）である。	
特 記 事 項	専有部分の形状は、やや不整形である。	

<建物の占有者等の状況一覧>

単位：円

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
共有者A	(株) ローソン	H19. 5. 1	(自動更新) R7. 5. 1 R10. 4. 30	1,027,000	12,500,000
・ 占有権原は賃借権で、現占有者が事務所、店舗（ローソン）として占有し、（株）レネシスが使用している。 ・ 共益費：月額200,000円（消費税別） ・ 電気料につき、借主はこれを貸主に支払う。 ・ 賃借人の責めにより契約が終了した場合、敷金の内、金1,250,000円を敷引き。 ・ 借主のフランチャイジー及び関連会社に転貸を認める。					

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造2階建 事務所・共同住宅 （登記記録）		
階 数	4階及び5階部分		
床 面 積	専 有 面 積	4階部分	98.68㎡
		5階部分	85.15㎡
		計	183.83㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	207.28㎡	
間 取 り 等	4階部分：事務所、5階部分：居宅、3DK（洋室3部屋、DK）		
バルコニー等	4階、5階の南西部分にそれぞれある。		
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	4階：化粧ボード等、5階：ビニールクロス貼り等	
		4階：化粧ボード等、5階：ビニールクロス貼り等	
		4階：カーペットタイル等、5階：フローリング等	
		4階：トイレ（男女各1）、洗面室等、5階：キッチン、トイレ（2つ）、浴室、洗面室等	
保守管理の状態	普通		
専有部分の利用状況等	・4階事務所部分と5階居宅部分が独立しており、共用部分の階段等を使用しなければ行き来できない構造になっている（現況調査報告書9枚目「3」）。 ・4階は賃貸に供されており、5階は共有者の内の1名が建物の管理業務のため、日中は在室している模様である。		
建物の権利形態及び持分	所有権（共有）である。		
特 記 事 項	専有部分の形状は、やや不整形である。		

<建物の占有者等の状況一覧>

4階

単位：円

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
共有者A	(株)ゼニス	H30.10.1	(法定更新) R4.10.1)	275,000	550,000
・占有権原は賃借権で、現占有者が事務所として使用し占有している。 ・期間の定めなし。 ・消費税込みの月額賃料は302,500円。 ・機械警備代：月額11,000円 ・電気・水道の月額個別使用料の支払い必要。					

第5 評価額算出の過程

本件は、物件2については店舗・事務所、物件3は事務所・居宅であり、登記上は2つの区分所有建物（分離型）である。東京メトロ東西線「早稲田駅」至近に存している。

よって、賃貸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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

Ⅰ 積算価格

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については物件ごとに敷地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	2,206,000	×0.97	×198.41	×1.00	8 / 12	= 283,040,000

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。

公示地 新宿 5-32

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 2,080,000\text{円/㎡} \times 105 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 99 & = & 2,206,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 概ね標準的である。

地域格差： 公示地の所在地域は、本物件の存する地域と住環境は類似しているが、最寄駅までの距離が若干遠い。

イ 個別格差： 形状等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の適応の状態を考慮。

オ 共有持分： 各共有者の共有持分の合計。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件2, 3）

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通り建物価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ	床面積比 オ
2	384,000	×288.79	×0.25	=27,720,000	58.2%
3	384,000	×207.28	×0.25	=19,900,000	41.8%
合計床面積		496.07		47,620,000	100.0%

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36年 経済的残存耐用年数約14年 観察減価率10%

（本件建物の利用状況、中古建物の市場性等を考慮した。物件2と物件3とで減価率に差は無いと判断した。）

- ・ 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 = $14 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 14 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.25$ （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。

オ 床面積比： 各物件の現況床面積の合計に占める割合（小数第2位を四捨五入）

2 敷地利用権等価格

一棟全体の敷地利用権等価格を求め、これを物件2及び3の価格構成比によって按分した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	283,040,000	×0.40	場所的利益	= 113,220,000
敷地利用権等価格				

物件 番号	敷地利用権等価格 (円) ウ	物件2、3 の床面積 比 エ	物件2、3の敷地利用 権等価格 (円) オ
2	113,220,000	58.2%	= 65,890,000
3	113,220,000	41.8%	= 47,330,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

エ 物件2、3の価格構成比： 前記1②オ

オ 物件2、3の敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

土地（物件1）については敷地利用権等価格を控除し、建物については物件2、3それぞれに対応した敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	(283, 040, 000)	－113, 220, 000)	×1.30	×1.00		= 220, 770, 000	51.4%
2	(27, 720, 000)	＋65, 890, 000)	×1.30	×1.00	×1.00	= 121, 690, 000	28.3%
3	(19, 900, 000)	＋47, 330, 000)	×1.30	×1.00	×1.00	= 87, 400, 000	20.3%
積算価格 (合計)						429, 860, 000	100.0%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ、オ

ウ 価格補正 駅近、かつ大学近くの建物であり、物件内に店舗や事務所を含むことを考慮。

エ 個別格差： 必要なし。

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。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格

収益価格を、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
20, 258, 000	6, 757, 000	13, 501, 000	3. 5%	= 385, 740, 000

有効総収益 : 現在の契約条件、賃貸借を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用 : 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り : 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

積 算 価 格 429,860,000円

収 益 価 格 385,740,000円

積算価格と収益価格はやや乖離して求められた（開差約10.3%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、想定した標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件建物は、東京メトロ東西線「早稲田駅」至近にあって、交通利便性が高い店舗・事務所・居宅により構成されるビルである。積算価格は土地建物の建設コストを加算したものであり、利便性等の要因も十分に考慮されている。

一方、収益価格の基礎となる家賃収入は、5階（居宅）部分には想定賃料を計上しているが、その他は現実の賃料収入を基礎に査定したものであり、収益性を反映していると言え、物件2及び物件3の4階が現に賃貸されていることからすると説得力は高い。そこで両価格を調整するにあたっては、収益価格を重視しつつ、積算価格は参考として、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。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控除 （円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	407,800,000	×51.4%	×0.90	×0.80		≒ 150,920,000
2		×28.3%	×0.90	×0.80	-12,500,000	≒ 70,590,000
3		×20.3%	×0.90	×0.80	-550,000	≒ 59,050,000
一括価格（合計）						280,560,000

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 価格構成比：積算価格の価格構成比率（前記Ⅰ3キ）を採用した。

ウ 市場性修正： 管理煩雑等による（前記 第3目的物件「特記事項」③④参照）。

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て修正を行った。

オ その他の控除： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。敷金として、1階及び地下1階12,500,000円、4階550,000円。

第6 参考価格資料

公示地 新宿 5-32

所 在：新宿区馬場下町62番17外（住居表示「なし」）

価 格：2,080,000円／㎡

位 置：東京メトロ東西線「早稲田駅」の北西方約70m（道路距離）に位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：141㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員約22m都道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80％、容積率400％）、防火地域、高度地区最高40m、中高層階住専地区

地域の概要：中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

令和7年5月30日

評価人 不動産鑑定士

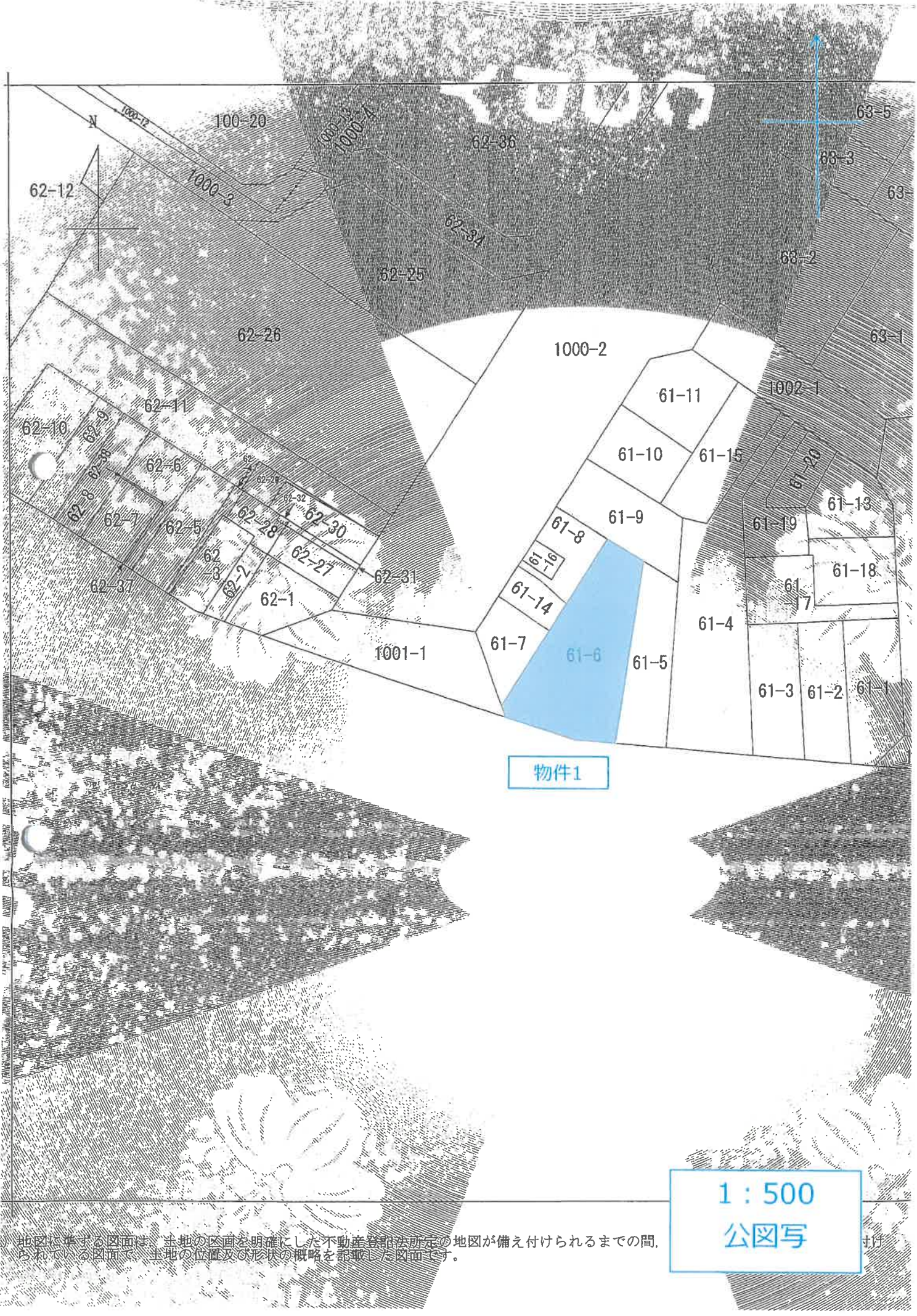
梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図
Vector



出典: 国土地理院

位置図



物件1

1 : 500
公図写

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、
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。

132051

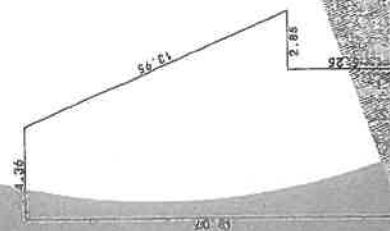
132051 隋平面图

圖面
圖面
物平
達各

古今圖書集成

过物分所在 新定区馬場下町6番地6

隋部分一地下1.隋部分
(各隋同型)



氣厚矣

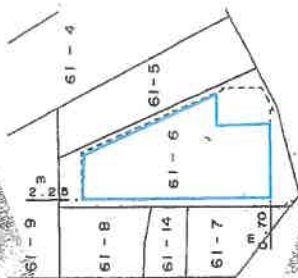
$$12.82 \times 4.36 = 55.8952$$

5.25	x	7.02	=	36.8550
0.00	x	5.54	=	35.2101

12.02	x	5.51	/2 =	35.3191
全		計		128.0693

0600-921

床面積	128.06 m ²
-----	-----------------------



物件2

A3→A4縮小

是龍耳

95 伍

只

500

（案）此金古在隱隱家鄉七

これは図面に記録されている内容を証明し、押印するもの
令和7年1月21日 東京法務局新信田支署

東京法務局新刊 出 第 一 卷

德忌利士

地圖管理番号：M55305

平成元年三月廿六日

地圖整理番号：M55275