

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 26 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 5 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 2 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 26 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	41,860,000 33,488,000		8,372,000	127,316	27,280
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿五丁目 3 7 9 番地 1、3 7 7 番地 1、3
7 6 番地 1、3 7 7 番地 4

建物の名称 フィール M 西新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿五丁目 3 7 9 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

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 5 3 . 6 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 新宿区西新宿五丁目 3 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 1 . 2 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 3 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 4 . 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目376番1

地 目 宅地

地 積 324.85平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目377番4

地 目 宅地

地 積 5.73平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番16

地 目 公衆用道路

地 積 38平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番17

地 目 公衆用道路

地 積 2.28平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番9

地 目 宅地

地 積 40.52平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 2・4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2979618分の5656



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

(1) 管理費等の滞納あり。

(2) 地代の滞納あり。

《 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 新宿区西新宿五丁目 379 番地 1、377 番地 1、376 番地 1、377 番地 4

建物の名称 フィールM西新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿五丁目 379 番 1 の 202

建物の名称 202 号

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 53.63 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 新宿区西新宿五丁目 379 番 1

地 目 宅地

地 積 771.26 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 377 番 1

地 目 宅地

地 積 404.53 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 376 番 1

地 目 宅地

地 積 324.85 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 377 番 4

地 目 宅地

地 積 5.73 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 38 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 17

地 目 公衆用道路

地 積 2.28 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 9

地 目 宅地

地 積 40.52 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 2・4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2979618分の5656



令和7年(ヌ)第 180号
令和7年 7月28日 受理
令和7年12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 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿五丁目379番地1、377番地1、376番地1、377番地4

建物の名称 フィールM西新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿五丁目379番1の202

建物の名称 202号

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 53.63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 新宿区西新宿五丁目379番1

地 目 宅地

地 積 771.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目377番1

地 目 宅地

地 積 404.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目376番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 324.85 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 377 番 4

地 目 宅地

地 積 5.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 38 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 17

地 目 公衆用道路

地 積 2.28 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目 379 番 9

地 目 宅地

地 積 40.52 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 496603 分の 5656

土地の符号 2・4

物 件 目 録

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2979618分の5656

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとお	
住 居 表 示	新宿区西新宿 5 丁目 24 番 14-202 号 フィール M 西新宿	
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	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとお 管理費 17,050 円 修繕積立金 23,250 円 自転車置場使用料 800 円 専用使用料 1,500 円 住民活動協力金 2,500 円	令和 7 年 9 月 2 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 5 年 1 2 月分～ 令和 7 年 8 月分 計 893,640 円 ☒ 遅延損害金 104,796 円（年利 14.6%）
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1 ～ 7	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1、3） ☒ 宅地（一部公衆用道路）（符号 2、4） ☒ 公衆用道路（符号 5 ～ 7） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとお ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面（各階平面図）のとお ☒ 土地建物位置関係図のとお ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1、3、5 ～ 7） ☐ 地上権（符号 ） ☒ 賃借権（符号 2、4） ☐ （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）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとお ☒ 土地建物位置関係図のとお	

(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)

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件1符号2, 4の土地 関係)			
所 在	新宿区西新宿5丁目		
地 番	①377番1 (符号2)、②377番4 (符号4)		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	① 404.53 平方メートル ②5.73 平方メートル		
所 有 者	B,C,D,E		
そ の 他 の 事 項	建物所有者の準共有持分割合: 496603 分の 5656		
■関係人 (■管理会社担当者 の陳述/■提示文書 (回答書等) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	平成15年9月25日 (敷地権登記受付年月日)		
最初の 契約日			
契約日 期 間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年		
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		
契約等 当事者	貸 主	■土地共有者ら □その他の者 ()	
	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 10,260 円 (建物管理費等と一括して徴収)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和7年9月27日現在 金 215,460 円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] □係属中 □終局 ()		
そ の 他	提出された疎明資料及び関係人の陳述等に基づき、判明した範囲を記載した。		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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
(5 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 (所有者) 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 担当者 (建物管理会社 担当者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 本件建物の地代について、管理組合が各区分所有者から徴収し、一括して賃貸人である土地共有者らに支払っています。 (令和7年8月20日電話聴取) 1 本件建物符号2及び4の土地の敷地権は賃借権ですが、賃貸借契約等は管理組合が一括して行っており、地代も各区分所有者から管理費等と一括して徴収し、賃貸人である土地共有者らに支払っています。 (令和7年9月29日電話聴取) (令和7年12月4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建物の占有状況は、所有者あて郵便物の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

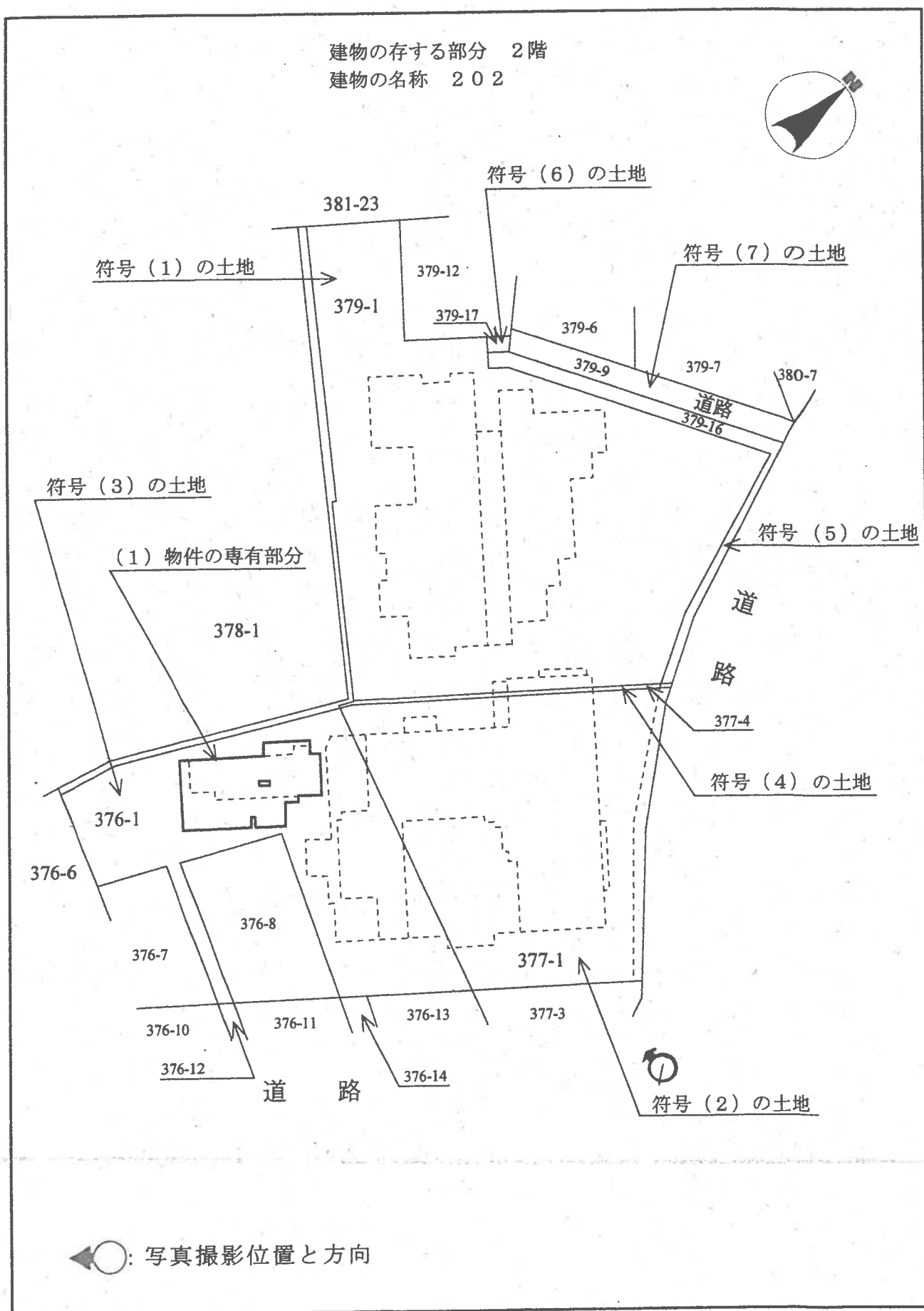
(調査経過用)

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8月8日 10:10-10:30	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8月19日 13:30-14:10	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（電話）	☒ 所有者 A に 電話聴取
令和7年8月27日 : - :	当庁（ファックス）	☒ 建物管理会社へ管理費等に関する照会書及び借地契約に関する照会書 送付
令和7年9月29日 : - :	当庁（電話）	☒ 建物管理会社担当者に電話聴取 :
令和7年12月4日 : - :	当庁（電話）	☒ 建物管理会社担当者に電話聴取
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 F 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
(8 枚目)

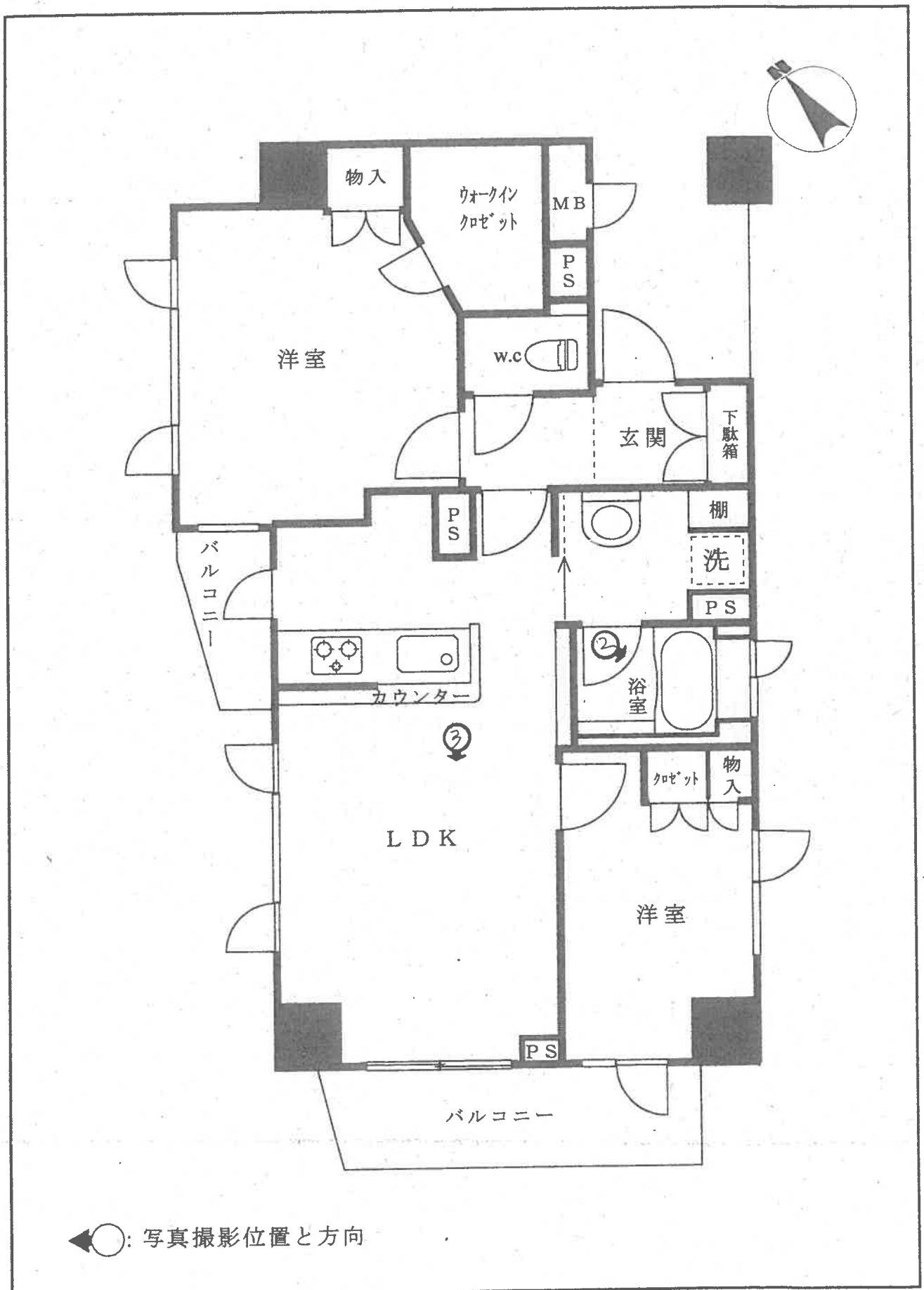
令和7年(又)第180号

令和7年(又)第180号



建物間取図

令和7年(又)第180号



1



2



3



令和 7 年（ヌ）第 180 号

令和 7 年 8 月 19 日 現地調査

令和 7 年 12 月 6 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 41,860,000 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（注）	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：新宿区西新宿 5-24-14 マンション名：フィール M 西新宿 部屋番号：202 号 符号 2・4 の土地の地目：宅地（一部公衆用道路） 符号 7 の土地の地目：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。

（注）物件1の土地

本件マンションの敷地は、5筆の自有地と2筆の借地からなる。また、符号5～7は道路敷き等である。

符号	地番	現況地目	登記地積※	備考
1	379 番 1	宅地	771.26 m ²	借地
2	377 番 1	宅地（一部公衆用道路）	404.53 m ²	
3	376 番 1	宅地	324.85 m ²	
4	377 番 4	宅地（一部公衆用道路）	5.73 m ²	借地
5	379 番 16	公衆用道路	38.00 m ²	北側私道の敷地と東側区道沿いのセットバック部分
6	379 番 17	公衆用道路	2.28 m ²	北側私道の敷地
7※	379 番 9	公衆用道路	6.75 m ²	北側私道の敷地の共有持分
計			1,553.40 m ²	
	うち借地		410.26 m ²	面積割合約 26.4%

※符号7の共有持分と地積

符号7は、本件マンションを含む沿道の宅地の所有者らが共有している。次の物件目録記載の符号7の持分5656/2979618は、本件マンションに対応する持分1/6に、符号1～6と同じ持分5656/496603（以下「目的住戸の持分」）を乗じたものである。また、上記の地積6.75 m²は、登記地積40.52 m²に本件マンションに対応する持分1/6を乗じたものである（小数点3位以下を切捨て）。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿五丁目379番地1、377番地1、376番地1、377番地4

建物の名称 フィールM西新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿五丁目379番1の202

建物の名称 202号

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 53.63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 新宿区西新宿五丁目379番1

地 目 宅地

地 積 771.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目377番1

地 目 宅地

地 積 404.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目376番1

地 目 宅地

地 積 324.85平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目377番4

地 目 宅地

地 積 5.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番16

地 目 公衆用道路

地 積 38平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番17

地 目 公衆用道路

地 積 2.28平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新宿区西新宿五丁目379番9

地 目 宅地

地 積 40.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 2・4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 496603分の5656

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2979618分の5656

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「西新宿五丁目」駅から北東方へ道路距離約 80m（徒歩約 1 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「方南通り」沿いに高層店舗付き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）		方南通りから 30m 以内	方南通りから 30m 超	
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域	
	用途地域	商業地域	第 2 種住居地域	
	指定建蔽率	80%	60%	
	指定容積率	600%	300%	
	防火規制	防火地域	準防火地域	
	その他	高度地区（最高 40m）、第 5 種中 高層階住居専用地域	第 2 種高度地区（最高 20m）、日 影規制	
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	7 筆計 1,553.40 m ² （うち借地 410.26 m ² ） 南西端に T 字形の突出部のある略台形の三方路地 南東側間口約 23m・奥行約 58m 台地上に介在する浅い谷津の中腹に存する北西向き緩傾斜地 浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状 況等	目的土地は、次の道路に接面する三方路地である。			
	方位	現況幅員・種別	建築基準法	備考
	南東側	約 20m 都道	42 条 1 項 1 号	方南通り 概ね等高に接道
	東側	約 3.5-4m 区道	42 条 2 項	概ね等高～約 0.5m 高く接道
	北側	約 3m 私道	42 条 2 項	長さ約 24m の行止り道路 約 0.5m 高く接道
土地の利用状 況等	目的土地は、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「建物図面写し」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（符号 2・4 は賃借権）		
	持分割合	5656／496603（登記）		

特記事項	□借地の概要（注）	
	位置・地積	目的土地の南東端部分 登記 410.26 m ²
	借地契約（登記 記録等による）	地主：複数の個人 当初の借地人：株式会社ジョイント・コーポレーション 契約区分：旧法借地契約 契約期間：1987年3月1日から2030年8月31日（43.5年） 月額賃料：2,194 円／m ²
	備考	当初の借地人は、本件借地を含む目的土地を逐次取得したのち、借地権付きマンションの建築・分譲を行った。この借地の原契約は、高度経済成長期より前に締結されたと見られる。

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	フィール M 西新宿	
建物の用途	共同住宅（少人数世帯向け住戸など×104戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 15 年 9 月 4 日新築（登記）
	経過年数	約 22 年
	経済的残存耐用年数	約 28 年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建 6,248.42 m ² （登記）
	延床面積	
	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、ラウンジ、管理員室、駐車場、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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	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（建築計画概要書等による）	
	建築確認等	建築確認：ERI01000764（H13.7.13）ほか 完了検査：ERI03005694（H15.9.4）
	建築主	株式会社ジョイント・コーポレーション
	土地	敷地面積 1,517.28 m ² （道路敷き、セットバック部分を含まない）
	計画建物	SRC・RC 造 15F 共同住宅 延べ面積 6,720.23 m ² （うち容積算入対象 5,368.12 m ² ）
	備考	実際使用容積率は、基準容積率 482.81%を下回る。これは、日影規制の影響等によると見られる。

(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（202 号室）・三方開口住戸（注） 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	53.63 m ² （登記）
	現況床面積	71.31 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	2LDK	
バルコニー等	南西側と北西側にバルコニーが、南東側に窓がある。	
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（乾燥機付き）、洗面室、トイレ、床暖房ほか
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 17,050 円（令和 7 年 9 月 27 日現在、以下同じ） 月額 23,250 円 自転車置場使用料：月額 800 円 専用使用料：月額 1,500 円 住民活動協力金：月額 2,500 円 地代：月額 10,260 円 1,109,100 円（滞納地代 215,460 円を含む） 104,796 円（年利 14.6%）
利用状況等	所有者が居住している。	
特記事項	（注）目的物件の位置 目的物件は、敷地の南西端の突出部に位置しており、三方を既存のビルと建築中のマンションに囲まれている。このため、日照・眺望は優れない。	

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
410,000 円/㎡	×71.31 ㎡	×0.50	=14,620,000 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 22 年、経済的残存耐用年数約 28 年、観察減価率 10%（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：28 年 ÷（22 年 + 28 年）×（1－0.10）＝0.50（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（一部借地）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				
3,310,000 円/㎡	×0.69	×1,553.40 ㎡	×1.00	×5656/496603	=40,410,000 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 5-47

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 3,040,000 \text{ 円/㎡} & \times 109/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 3,310,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・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（不整形な三方路地、使用可能容積率が低い、道路敷き等を含む、借地部分を含む等）を考慮して、個別格差を査定した。なお、借地部分の減価率は、面積割合のほか、契約区分、賃料水準等を考慮して査定した。
- ウ. 地積：登記数量（符号 7 は本件マンションに対応する数量）
- 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（符号 7 は目的住戸の持分）
- 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 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(14,620,000 円)	+ 40,410,000 円)	$\times 1.10$	$\times 0.92$	$\times 1.00$	= 55,690,000 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・0.96（目的物件の所在階：15 階建て共同住宅の 2 階）
 - ・位置別修正・0.96（目的物件：南西向き三方開口の 2LDK 住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $0.96 \times 0.96 \times 1.00 = 0.92$ （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	7+カ キ
円 4,489,431 (10.8%)	円 1,526,580	3.6%	円 41,132,850	0.9019	円 37,097,717 (89.2%)	円 41,590,000 (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

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

- 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、目的物件は家族世帯向け住戸であることを踏まえ、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。

① 積算価格	55,690,000円
② 収益価格	41,590,000円
③ 調整後の価格	54,500,000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
54,500,000円	×1.00	×0.80	×0.96	—	=41,860,000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。
- 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 5-47
所在： 新宿区西新宿 4 丁目 375 番 21 ほか（西新宿 4-4-15）
価格： 3,040,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「西新宿五丁目」駅から道路距離 90m
地積： 171 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 北西側 20m 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： 通称「方南通り」沿いに高層店舗付き共同住宅などが建ち並ぶ地域。

第 7 附属資料

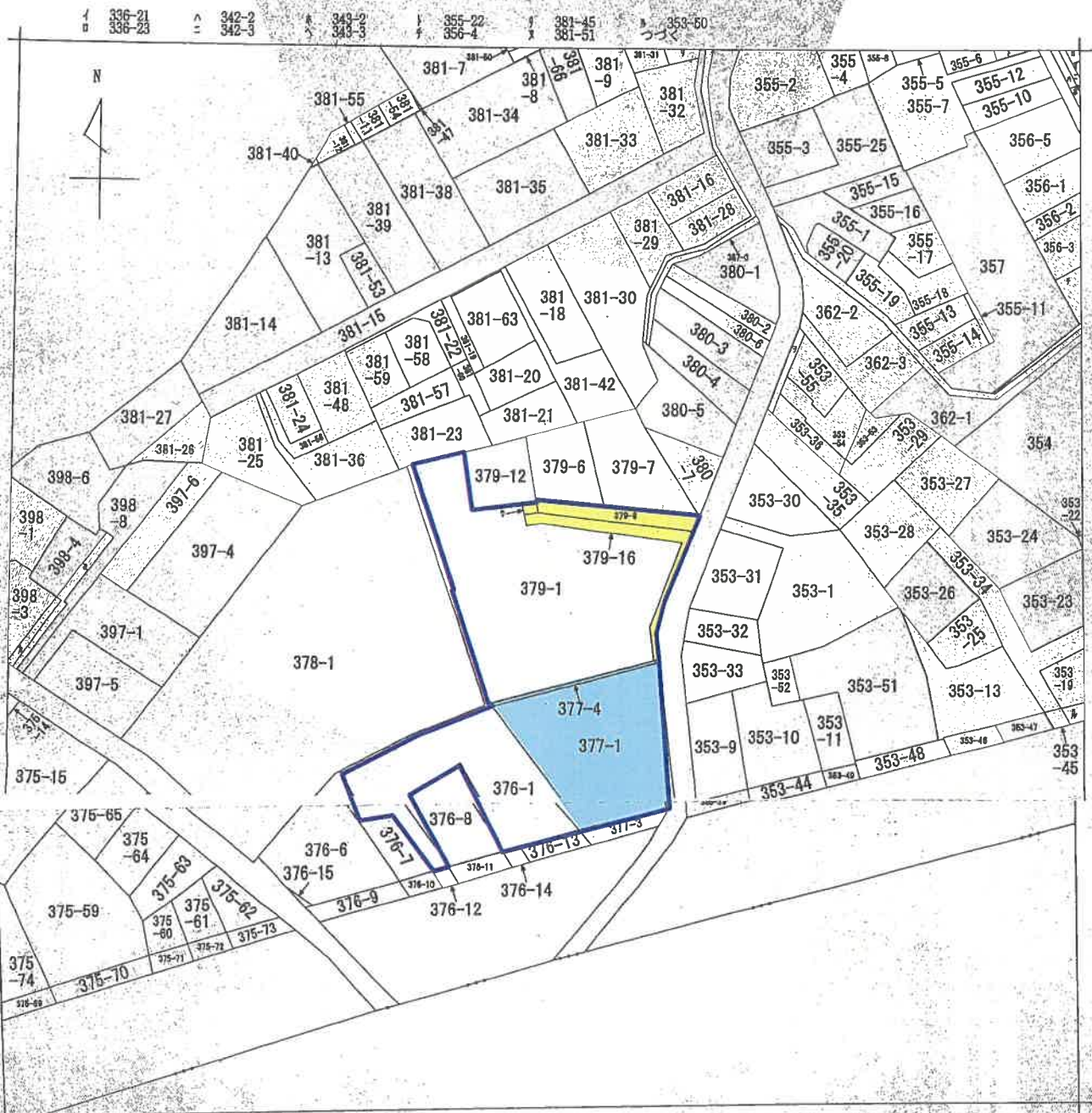
位置図

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 12 月 6 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



(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。

目的土地のうち公衆用道路

目的土地のうち借地部分



請求部分	所在	新宿区西新宿五丁目				地番	379番1			
出力	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48年2月10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18日

東京法務局台東出張所

請求番号: 13-1

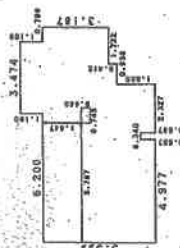
登記官

(1/2)

登記年月日：平成15年10月3日

115621 各階平面図

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18日 東京法務局新宿出張所



家賃表

5.399 x 4.977	26.870823
4.702 x 0.340	1.598660
5.399 x 0.883	4.767317
6.499 x 1.444	9.384556
4.699 x 0.998	4.689602
4.287 x 1.032	4.424184
3.187 x 0.700	2.230900
0.440 x 0.745	-0.327800
合計	53.638262
床面積	53.63 ㎡

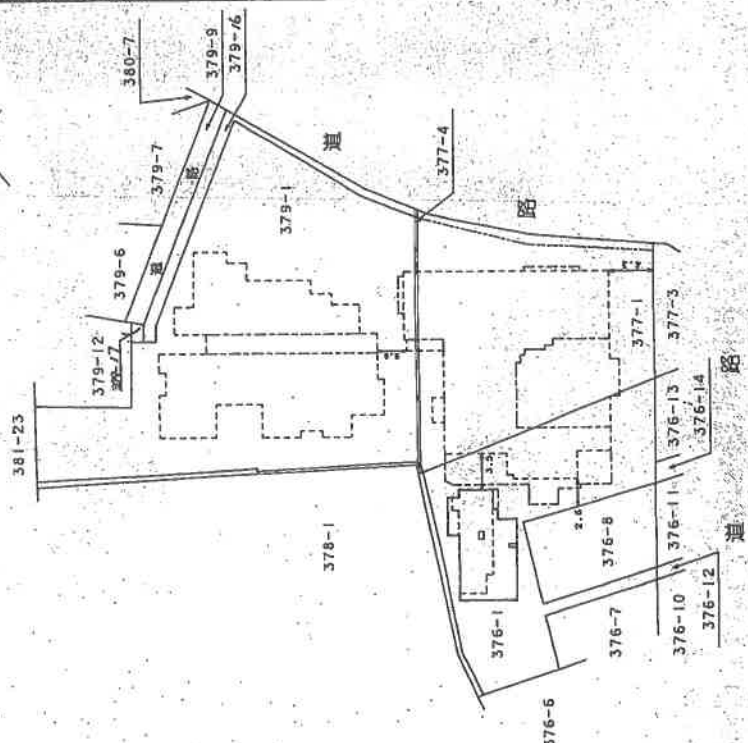
作製者	東京法務局新宿出張所	縮尺	1/250
申請人	株式会社エフ・エス・エコー・コーポレーション	縮尺	1/500
代理人	代表取締役		

建物図面

家賃番号 西新宿五丁目379番地の202

建物の所在 新宿区西新宿五丁目379番地1・377番地1・376番地1・377番地4

一棟の建物の番号 フォール M 西新宿
建物の存する部分 2 階
建物番号 202号



平成 15 年 10 月 3 日