

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 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 新宿区北新宿三丁目
地 番 968番22
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル
- 2 所 在 新宿区北新宿三丁目968番地22
家屋 番号 968番22の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.31平方メートル
2階 65.13平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 65.31平方メートル
2階 65.13平方メートル
3階 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

本件共有者A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、BIT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 新宿区北新宿三丁目
地 番 968番22
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 新宿区北新宿三丁目968番地22
家屋 番号 968番22の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.31平方メートル
2階 65.13平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 65.31平方メートル
2階 65.13平方メートル
3階 約10平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第113号
令和6年9月13日受理
令和6年10月4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 西川 博 眞

(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 新宿区北新宿三丁目
地 番 968番22
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 新宿区北新宿三丁目968番地22

家屋 番号 968番22の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.31平方メートル
2階 65.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都新宿区北新宿三丁目13番3号		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：3階 約10平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (共有者A代理人)	<p>1. 私は、本件不動産共有者Aの代理人弁護士です。</p> <p>2. 本件は共有物分割によるもので、共有者らは兄妹の関係になります。</p> <p>3. 本件建物の現況状況については、詳しく把握していませんが、おそらく空家だと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年9月18日電話聴取)</p> <p>4. 本件不動産共有者Aに確認したところ、本件建物には本人Aと母親が居住していましたが、令和元年頃に、本件建物から転居したようです。</p> <p>5. 本件建物の鍵は、Aが所持していると話していました。おそらく相手方共有者Bは鍵は持っていないと思うとのことでした。</p> <p>6. 本件建物は3階建になっていますが、新築当初から3階建であったのか、途中で増築したのかはわからないということでした。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年10月1日電話聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

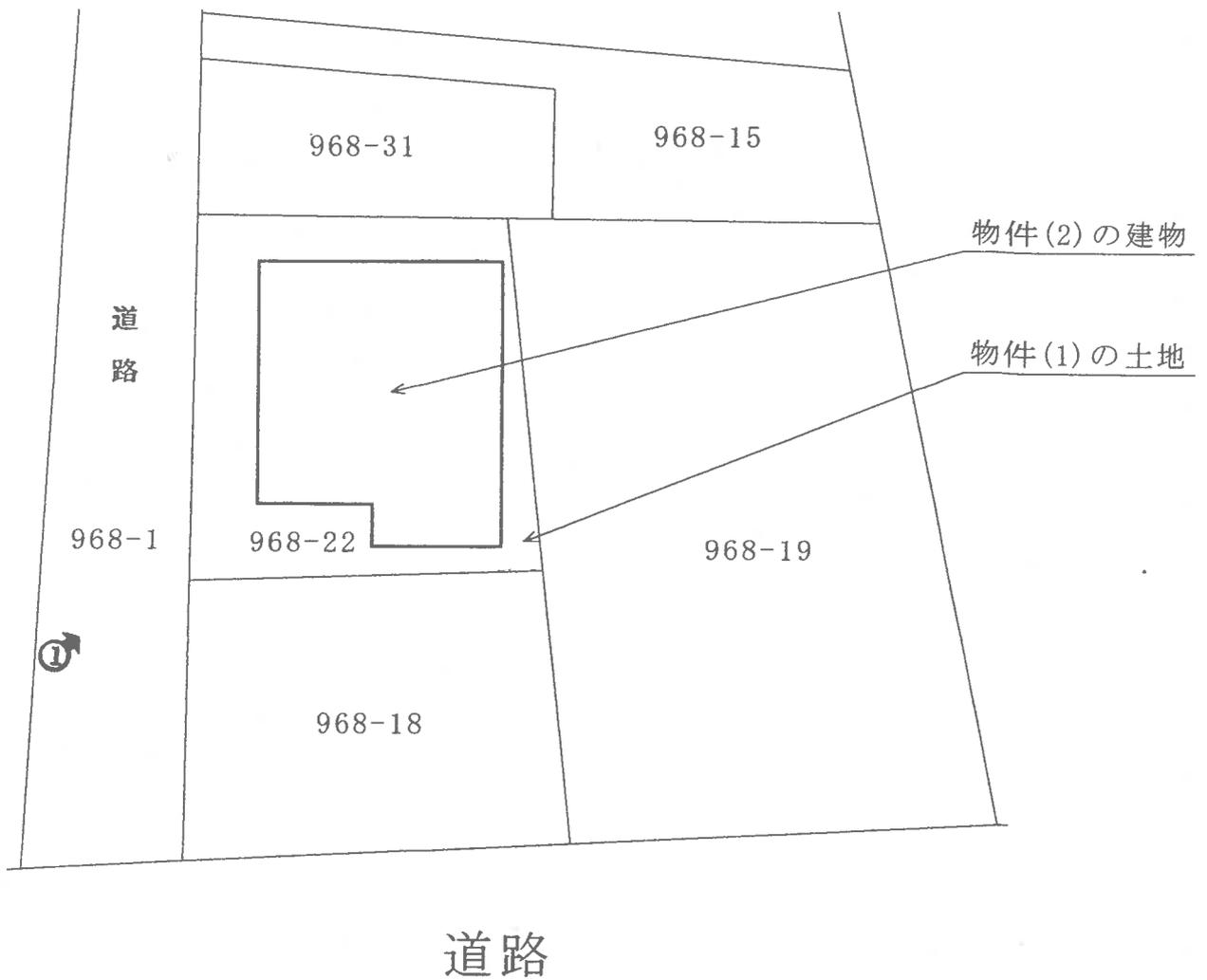
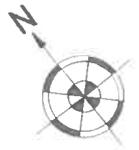
1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地(本件土地)上に、物件2の建物(本件建物)が建てられており、本件土地は、本件建物敷地(宅地)として利用されていた。
3. 本件建物には2階から3階への狭隘な階段があり、階段を上った3階に一部屋あったため、この部屋の高さを測ったところ、1.5m以上あった。3階の部屋の床面積を概測したところ、約10平方メートルであったことから、本件建物の構造及び床面積は2枚目記載のとおりと認めた。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けには、氏名等の表示はなく、多量のチラシ等が投函されており、郵便受け裏の取出口から溢れ出ていた。門扉脇には表札があり、共有者らの姓が表示されていた。玄関には氏名等を表示した表札はなかった。
 - ② 門扉には、初回臨場時に差し込んだ臨場日時通知書がそのままの状態に残っていた。
 - ③ 建物内に立ち入ったところ、室内には動産類の一切ない空家の状態であった。玄関内には、共有者らの亡父宛の郵便物やA宛の郵便物等が置かれていた。
 - ④ 共有者A代理人Cからは、「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 水道供給契約は、供給契約者名はAであったが、令和元年11月15日で供給停止となっているとの回答であった。
 - ⑥ 共有者Bに対して知れたる住所に照会書を送付したが、その住所地には住んでいないとして照会書が返送された。
5. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、本件建物を第三者が占有していることを示す物もなかったこと等から、本件建物は、共有者Aが鍵を所持したまま、空家の状態で占有していると認められた。
6. 本件土地は、北西側の現況公衆用道路(私道(所有者:円照寺))に接面していた。

以上

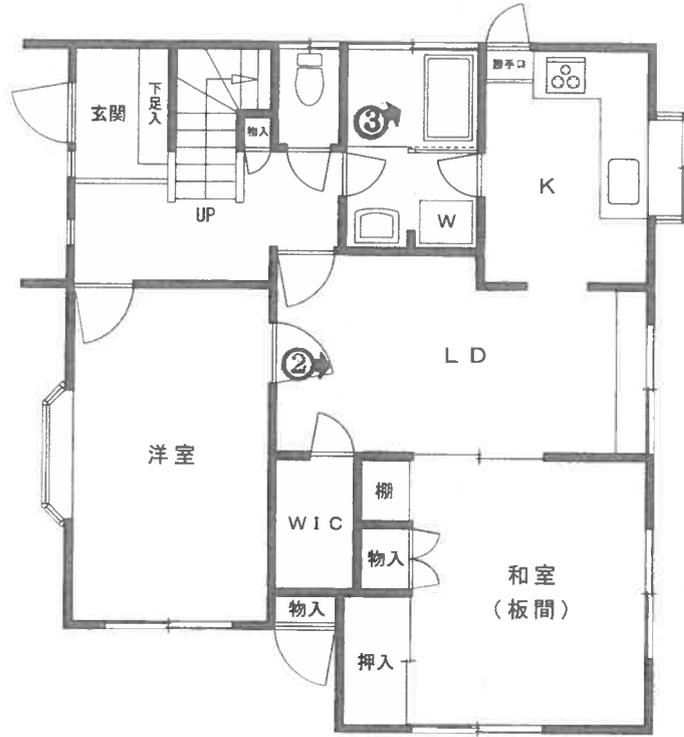
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月13日 12:20-12:30	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置
令和6年9月13日	当庁(郵便)	ライフライン調査(水道)
令和6年9月18日 10:33-10:36	当庁(電話)	共有者A代理人から聴取
令和6年9月18日	当庁(郵便)	共有者Bに照会書送付
令和6年9月25日 9:05-9:45	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行
令和6年9月25日	法務局	土地登記事項証明書の交付申請(道路関係)
令和6年10月1日 16:00-16:02	当庁(電話)	共有者A代理人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

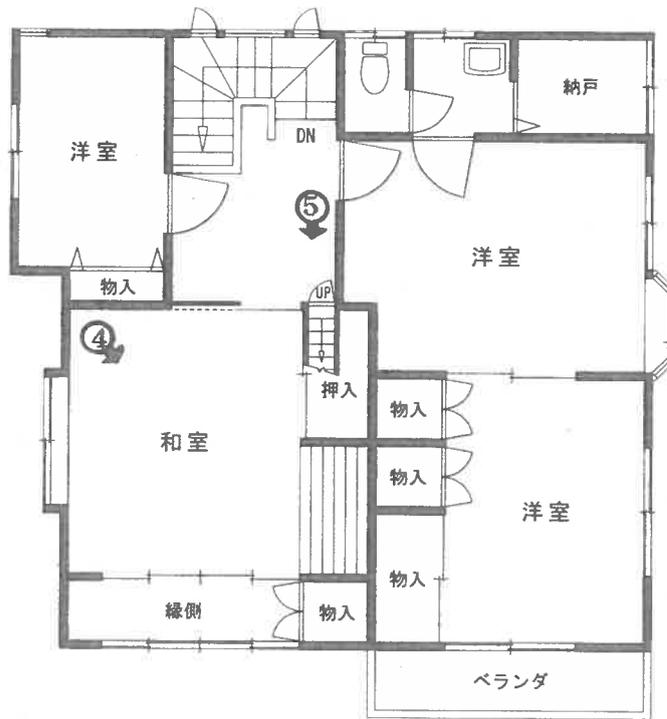
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約10㎡

3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和6年(ケ)第113号

令和6年9月25日 現地調査

令和8年2月4日 補充評価

東京地方裁判所 御中

補充評価書

評価人 菱村 寛

第1 補充評価の内容

令和6年9月26日付評価（以下「前回評価」）後の市場性の変動を考慮した価格を求める。

第2 補充評価による評価額

一括価格	
金 69,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 61,110,000 円
物件2（建物）	金 7,910,000 円

第3 補充評価

前回評価の評価書 P5 「（目的建物の）保守管理の状態」のうち竣工からの経過年数を約40年に改めた上、評価書 P6～P8 を次のように改める。

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	788,000 円/㎡	×0.98	×115.70 ㎡	×0.95	=84,880,000 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。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。

地価調査 新宿（基）-8

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
802,000 円/㎡	×105/100	×100/99	×100/108	=788,000 円/㎡

(上3桁未満四捨五入)

- ・時点修正：令和7年7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（台形地など）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（街路条件が優る、駅からやや遠い、住環境が優る等）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（セットバック部分を含む等）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等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件2（建物）

標準的な建築費に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及び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	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	200,000 円/㎡	×140.44 ㎡	×0.05	=1,400,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：概測数量
- ウ. 現価率：耐用年数をほぼ了していることを考慮して、現価率を査定した。
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

前記により求めた価格について、物件1は土地利用権等価格を控除し、物件2は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を次のとおり決定した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 ウ
1	84,880,000円	×0.10 場所的利益	=8,490,000円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定の上、建物収去の難易等を考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1万円未満を四捨五入した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(84,880,000円)	-8,490,000円)	-	×1.00	×0.80	=61,110,000円
2	(1,400,000円)	+8,490,000円)	×1.00	×1.00	×0.80	=7,910,000円
一括価格（合計）						69,020,000円

- ア. 基礎となる価格：前記1
- イ. 土地利用権等価格：前記2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 市場性修正：必要なし。
- オ. 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した。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第4 参考価格資料

地価調査 新宿（基）-8
所在： 新宿区北新宿2丁目458番13（北新宿2-12-5）
価格： 802,000円／㎡
位置： 「中野坂上」駅から道路距離700m
価格時点： 令和7年7月1日
地積： 132㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北西側4m区道
用途指定等： 第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率300%、準防火地域、高度地区
地域の概要： 戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域。

以上

令和8年2月4日
評価人 不動産鑑定士
菱村 寛

令和6年(ケ)第113号

令和6年9月25日 現地調査

令和6年9月26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 59,430,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 52,500,000 円
物件 2 (建物)	金 6,930,000 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、買受け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うものであり、調査日以降発生した物件の現状変化は、原則として考慮していない。
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ものである。

第3 目的物件

番号	所在等／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：新宿区北新宿3-13-3 構造：木造瓦葺3階建 床面積：3階 約10㎡
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。

令和6年(ケ)第 113号

物件目録

- 1 所在 新宿区北新宿三丁目
 地番 968番22
 地目 宅地
 地積 115.70平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 2 所在 新宿区北新宿三丁目968番地22
 家屋番号 968番22の1
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 65.31平方メートル
 2階 65.13平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2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	JR 中央・総武緩行線「大久保」駅から北西方へ道路距離約 560m（徒歩約 7 分）に位置する。附属資料「位置図」参照。		
付近の状況	行止り道路沿いに戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域。		
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	第 2 種高度地区（高さ 20m）、日影規制	
画地条件	地積（登記）	115.70 m ²	
	形状	略正方形地	
	間口・奥行	北西側間口約 11m・奥行約 11m	
	地勢	台地上の概ね平坦地	
	その他	上記の登記地積は、セットバックを要する部分（以下「セットバック部分」）を含むと見られる。（注 1）	
接面道路の状況等	物件 1 は、次の道路（以下「正面街路」）に概ね等高に接面する中間画地である。		
	方位	幅員・区分	建築基準法
	北西側	約 3.6m 私道	42 条 2 項
			備考 (注 2)
土地の利用状況等	物件 2 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」参照。		
供給処理施設	上水道	正面街路に埋設されている。	
	都市ガス	正面街路に埋設されている。	
	下水道	正面街路に埋設されていると見られる。	

特記事項	<p>(注1) セットバック部分</p> <p>目的土地のうち正面街路沿いの幅約 0.2m は、セットバック部分に該当すると見られる。ただし、当該部分は塀などで囲われており、セットバックは未了である。</p> <p>また、目的物件の敷地面積（セットバック部分を含まない）は、セットバック部分を含む登記地積より僅かに大きい。登記地積は縄伸びしている可能性があるが、地積測量図等は見当たらず、真否を確認できない。</p>	
	<p>(注2) 正面街路</p>	
	状況	<p>正面街路は、幅員約 3.6m・長さ約 50m の行止り道路で、南端が他の区道に接続している。</p> <p>沿道の居住者の通行等に供されている。</p>
	私道敷き	<p>地番 968 番 1（所有者：円照寺）ほか</p>
備考	<p>私道敷きの利用等に関する取決めの存否・内容は分からない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 60 年 10 月 30 日新築（登記）
	経過年数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	耐用年数をほぼ了している。
仕様	構造	木造瓦葺 3 階建
	外壁	リシン吹付けほか
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、台所、浴室、洗面室、トイレほか
	その他	
現況床面積 （概測）	3 階	約 10 m ² 高さ約 1.9m～2.3m の斜め天井
	2 階	65.13 m ²
	1 階	65.31 m ² 上屋付きの駐車スペースがある
	計	約 140.44 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7LDK ほか
品等	劣る	
保守管理の状態	竣工から約 39 年経過し、古形化・老朽化が著しい。 壁面の汚れ、鉄部の発錆、雑草の繁茂、床のきしみ、内装の汚れ等が多く見られ、 保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	現地調査日において空室である。	
特記事項	□建築確認など（建築確認台帳による）	
	建築確認等	建築確認：368（S60.7.16） 完了検査：記録なし
	建築主	個人
	土地	敷地面積 115.80 m ² （セットバック部分を含まない）
	計画建物	W 造 2F 住宅 延 132.33 m ²
	備考	建築確認上の構造・床面積は、現況とやや異なる。

第5 評価

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	677,000 円/㎡	×0.98	×115.70 ㎡	×0.95	=72,920,000 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。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。

地価調査 新宿（基）-8

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
710,000 円/㎡	×102/100	×100/99	×100/108	=677,000 円/㎡

（上3桁未満四捨五入）

- ・時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件（台形地など）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（街路条件が優る、駅からやや遠い、住環境が優る等）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（セットバック部分を含む等）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等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件2（建物）

標準的な建築費に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及び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	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	195,000 円/㎡	×140.44 ㎡	×0.05	=1,370,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：概測数量
- ウ. 現価率：耐用年数をほぼ了していることを考慮して、現価率を査定した。
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

前記により求めた価格について、物件1は土地利用権等価格を控除し、物件2は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を次のとおり決定した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 ウ
1	72,920,000 円	×0.10 場所的利益	=7,290,000 円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定の上、建物収去の難易等を考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1万円未満を四捨五入した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(72,920,000 円)	-7,290,000 円)	-	×1.00	×0.80	=52,500,000 円
2	(1,370,000 円)	+7,290,000 円)	×1.00	×1.00	×0.80	=6,930,000 円
一括価格 (合計)						59,430,000 円

- ア. 基礎となる価格：前記1
- イ. 土地利用権等価格：前記2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 市場性修正：必要なし。
- オ. 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した。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価調査 新宿（基）-8
所在： 新宿区北新宿2丁目458番13（北新宿2-12-5）
価格： 710,000円／㎡
位置： 「中野坂上」駅から道路距離700m
価格時点： 令和6年7月1日
地積： 132㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北西側4m区道
用途指定等： 第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率300%、準防火地域、高度地区
地域の概要： 戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

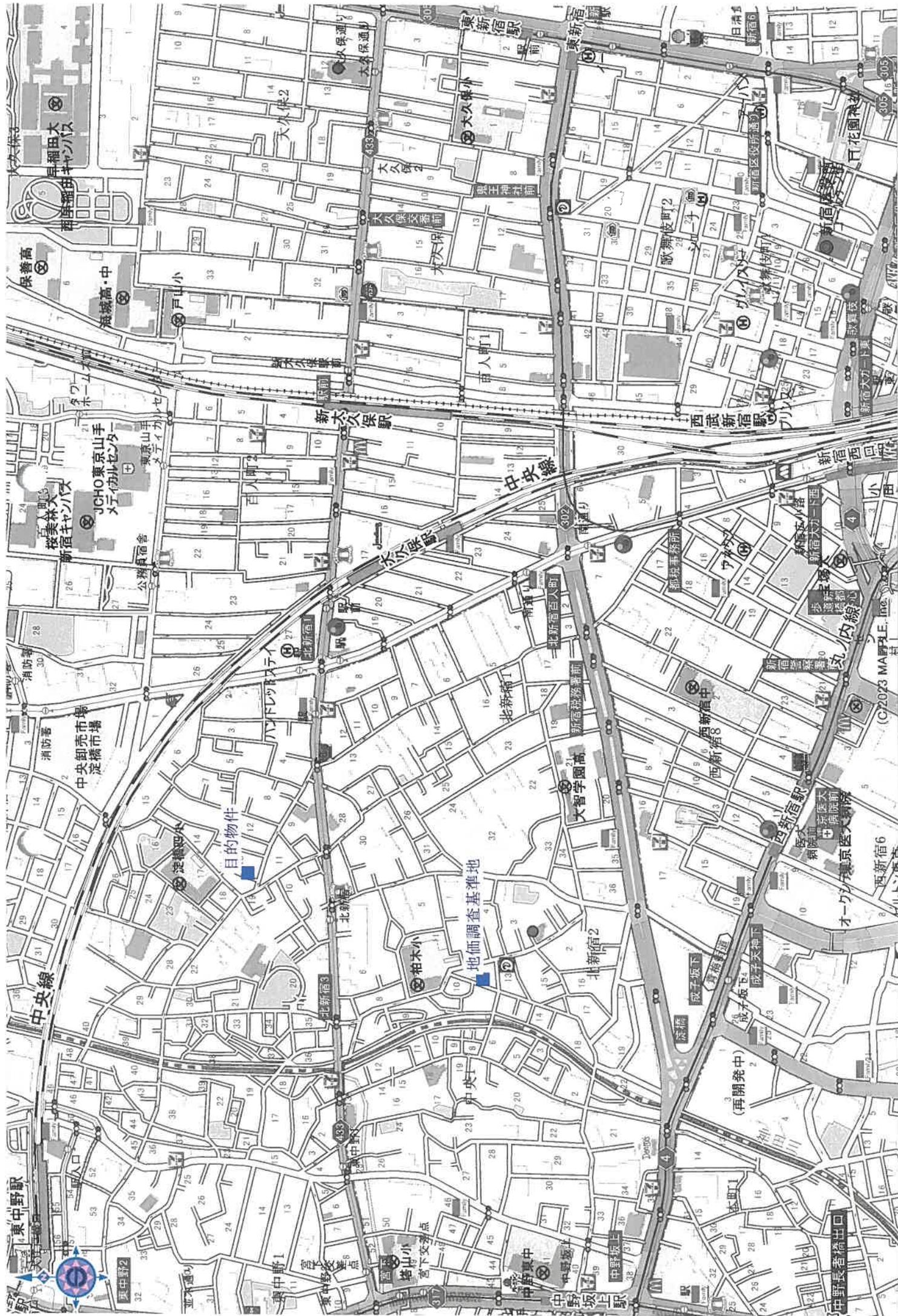
位置図

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6年9月26日
評価人 不動産鑑定士
菱村 寛



イ 971-49 ハ 926-34 ネ 926-36 ト 971-70 ノ 963-8 ル 963-47
 ロ 971-51 ニ 926-35 ヘ 926-37 チ 963-36 ナ 963-45 ヲ つづく



(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。



A 北新宿3丁目
 B 北新宿3丁目

請求部	所在	新宿区北新宿三丁目		地番	968番22				
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年2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6年2月20日
 東京法務局

地図整理番号：M67175

登記官



登記年月日：昭和60年11月26日

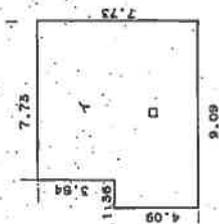
036162 各階平面図

建物図面

家屋番号 968-22

建物の所在 新宿区北新宿3丁目968番地2.2

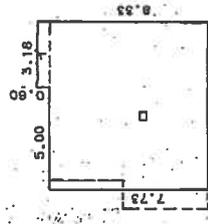
1階平面図



計算式

イ. $7.73 \times 3.64 = 28.1372$
 ロ. $9.09 \times 4.09 = 37.1781$
 65.3153

2階平面図



計算式

イ. $3.18 \times 0.60 = 1.9080$
 ロ. $8.18 \times 7.73 = 63.2314$
 65.1394



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地測量調査士会印)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(東京法務局登録出窓所管轄)

令和6年2月20日 東京法務局

登記官