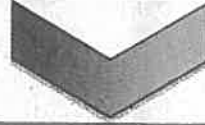


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区内藤町1番地56

建物の名称 フォルム内藤町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内藤町1番56の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.15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 新宿区内藤町1番56

地 目 宅地

地 積 950.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 521681分の8575



物件明細書

令和 8年 4月 2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】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 新宿区内藤町1番地56

建物の名称 フォーム内藤町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内藤町1番56の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.15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 新宿区内藤町1番56

地 目 宅地

地 積 950.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 521681分の8575



令和7年(又)第 324号
令和8年 1月22日 受理
令和8年 3月11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 新宿区内藤町1番地56

建物の名称 フォルム内藤町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内藤町1番56の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.15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 新宿区内藤町1番56

地 目 宅地

地 積 950.66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 521681分の8575

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新宿区内藤町1番地2 (未実施) フォルム内藤町 501号室	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類: <li style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 34,600 円 修繕積立金 10,300 円	令和8年3月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和8年2月分 計 493,900 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 35,429 円 (年利 14.6%)
管理費等照会先	フォルム内藤町管理組合	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記滞納額等の外、弁護士費用、裁判諸経費、損害賠償金 合計 2,360,971 円及び遅延損害金 32,027 円 (年利 3%) ・ 上記滞納額等は、本件請求債権額を含む。 	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

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建物符号1土地南側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1建物は、インターフォンが不通になっており、扉部分にビニールテープ、貼紙等が貼られている。
室内は、玄関、廊下部分に衣類や動産類が積まれており、洋室及びLDK内に枯れた植物等が多数存在する。
- 4 物件1建物の占有状況は、本件債務名義の内容及び所有者あて郵便物の存在並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以上

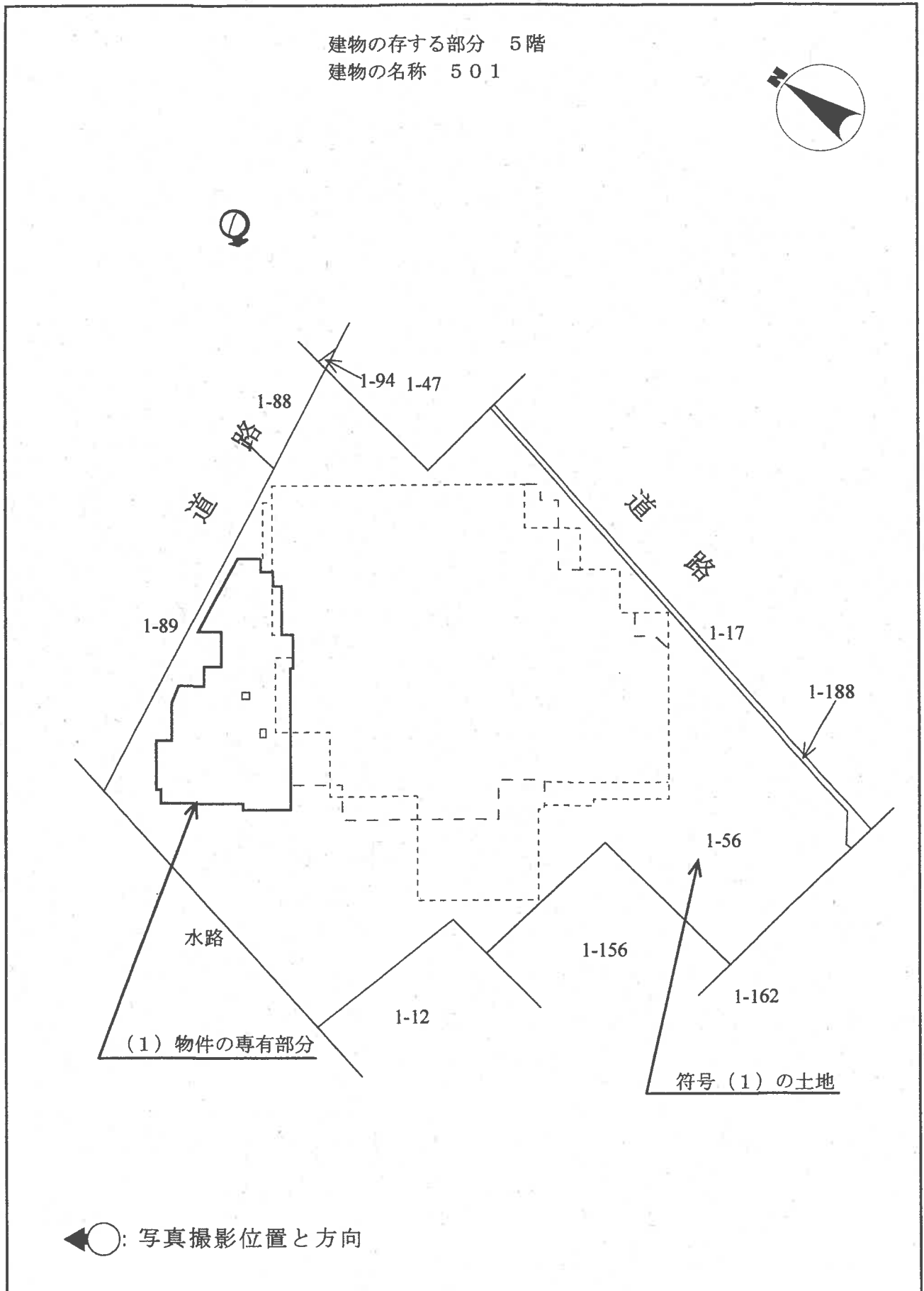
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月23日 12:40-13:10	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月30日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年2月3日 13:00-14:10	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 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<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>■ 令和8年2月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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>(写真 3点添付)</p>		

(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)

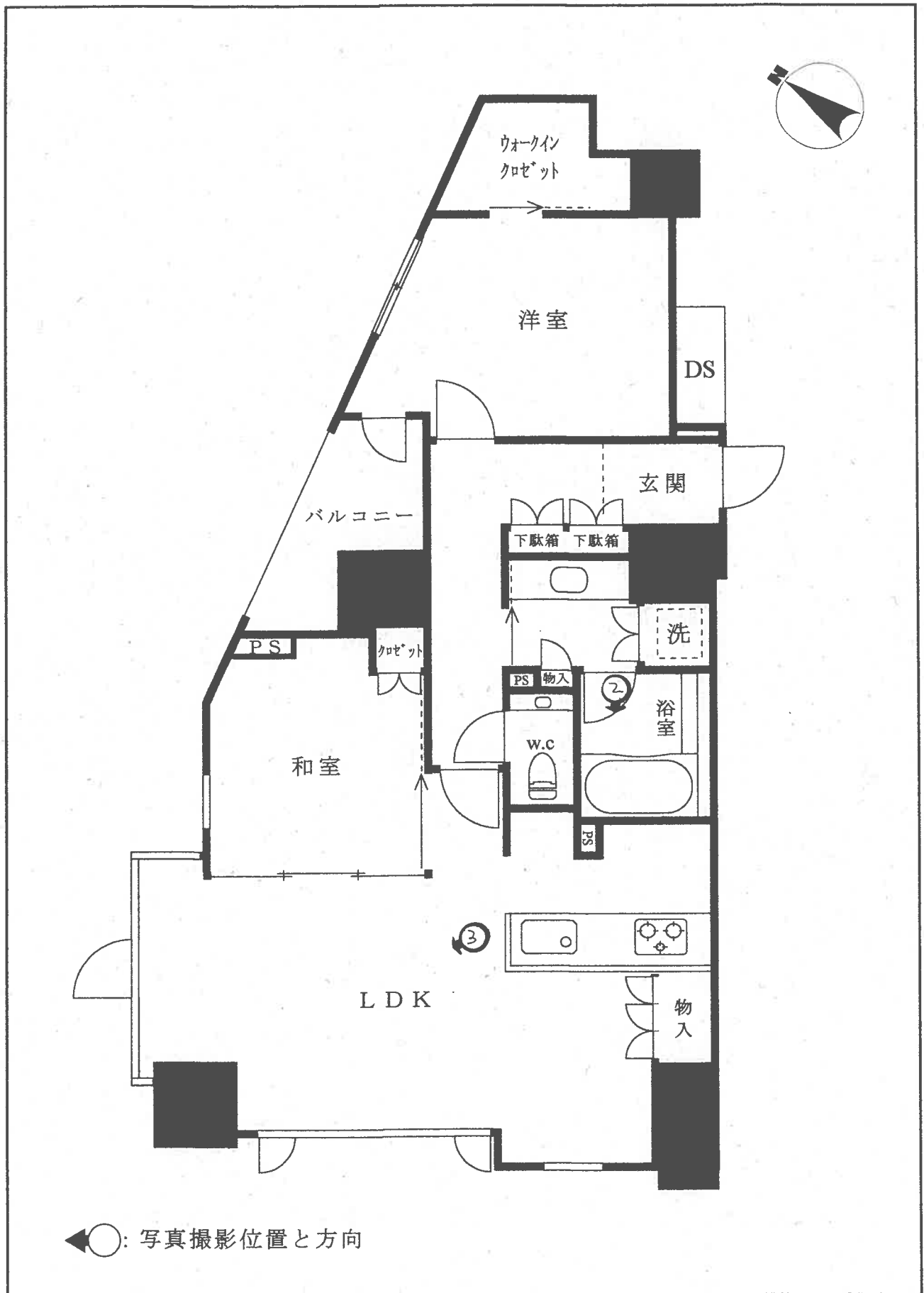
土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第324号



建物間取図

令和7年(又)第324号



物件 / の建物

1



2



3



令和7年(又)第324号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年3月12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 116,000,000 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う。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	登記上の所在等	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	所在：新宿区内藤町 1-2 マンション名：フォルム内藤町 部屋番号：501 号 地目：宅地（一部公衆用道路）
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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区内藤町1番地56

建物の名称 フォルム内藤町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内藤町1番56の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 81.15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 新宿区内藤町1番56

地 目 宅地

地 積 950.66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 521681分の8575

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	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から西方へ道路距離約 480m (徒歩約 6 分) に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	甲州街道の側道沿いにある、中高層の事務所や共同住宅の存する地域		
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)		甲州街道の側道から 30m 以内	甲州街道の側道から 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 1 種住居地域
	指定建蔽率	80%	60%
	指定容積率	700%	300%
	防火規制	防火地域	準防火地域
その他	高度地区 (最高 50m)、第 5 種中高層階住居専用地区、内藤町地区地区計画、周知の埋蔵文化財包蔵地	第 2 種高度地区 (最高 20m)、日影規制、内藤町地区地区計画、周知の埋蔵文化財包蔵地	
画地条件	地積 (登記) 形状 間口・奥行 地勢 その他	950.66 m ² 略雁行形状地 北側間口約 28.5m・奥行最大約 41m 台地上の緩やかな起伏地 目的土地の西側は、新宿御苑に面している。 目的土地のうち南側私道沿いはセットバック部分である。	
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三方路地である。		
	方位	幅員・種別	建築基準法
	備考		
	北側	約 40m 国道	42 条 1 項 1 号
東側	約 4m 区道	42 条 2 項	
南側	約 3.8-4m 私道	42 条 2 項	
土地の利用状況等	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」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 持分割合	敷地権登記された所有権 8575/521681（登記）
特記事項	<input type="checkbox"/> 北側国道（注） 北側国道のうち目的土地の正面区間は、同国道の側道である。この側道は、幅員約 13m（緑地帯を除く有効幅員約 7.5m）・長さ約 55m で、東端が本線との分岐部に、西端が新宿御苑の歩行者専用通路の末端に、それぞれ接続している。	

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	フォルク内藤町	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×60戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 21 年 1 月 28 日新築（登記）
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 43 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建
	延床面積	7,305.48 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁：タイル貼り、石貼りほか	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、地下機械式駐車場・ターンテーブル、 地下駐輪場、ラウンジ、管理員室、ごみ置場ほか	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
	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、分譲パンフレットなどによる）	
	建築確認等	建築確認：BEEC07 建 017（H19.4.27）ほか 完了検査：BEEC08 建 120（H21.2.4）
	建築主	株式会社コスモスイニシア
	土地	敷地面積 947.32 m ² （セットバック部分を含まない）
	計画建物	RC 造 B2F 付 14F 共同住宅 延べ面積 7,764.53 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	

(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	5 階 (501 号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	81.15 m ² (登記)
	現況床面積	121.22 m ² (固定資産課税台帳)
間取り	2LDK、住戸の平面形状は略台形	
バルコニー等	南西側に窓が、北西側にバルコニーがある。 南西側は新宿御苑に面しており、眺望が優る。	
仕様	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、キッチン、浴室 (乾燥機付き)・洗面室、床暖房、トイレほか
	その他	通電しておらず、設備が正常に作動するか否かは、確認できない。また、天井カセット型空調の部品が脱落している。
保守管理の状態	家具・家電等が置かれている。また、衣類、枯れた観葉植物、ごみ等が大量に散らかっており、屋内の移動に難がある。さらに、玄関前の共用部分に、私物が置かれている。保守管理の状態は劣る。	
管理費等	管理費	月額 34,600 円 (令和 8 年 3 月 4 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 10,300 円
	その他	
	滞納額	255,429 円 (債務名義のない弁護士費用など)
	遅延損害金	年利 14.6%
利用状況等	現在、居住に供されていないと見られる。	
特記事項	管理会社からの回答によると、令和 8 年 3 月 4 日現在、債務名義のある管理費の滞納額等が 2,666,898 円ある。	

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
490,000 円/㎡	× 121.22 ㎡	× 0.65	= 38,610,000 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 17 年、経済的残存耐用年数約 43 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：43 年 ÷ (17 年 + 43 年) × (1 - 0.10) = 0.65 (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				
4,940,000 円/㎡	× 0.83	× 950.66 ㎡	× 1.00	× 8575/521681	= 64,070,000 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、甲州街道の本線に接面する間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価調査 新宿（基）5・15

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
5,450,000 円/m ²	×111/100	×100/102	×100/120	=4,940,000 円/m ²

（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：公示地等の個別的要因（二方路地など）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（駅に近い、商況が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（側道に面するため用途の多様性が劣る、新宿御苑に面するため眺望が優る、基準容積率が低い、略台形の三方路地、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。
- 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
(38,610,000 円)	+64,070,000 円)	×1.50	×0.95	×1.00	=146,320,000 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・0.97（所在階：14 階建て共同住宅の 5 階）
 - ・位置別修正・0.98（目的物件：南西向きで略台形の 2LDK 角住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・0.97×0.98×1.00=0.95（小数第 3 位を四捨五入）
- オ. 占有減価修正：修正不要
- 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合意によるので、想定した純収益等は必ずしも実現しない。

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 10,671,793 (11.5%)	円 3,685,800	3.9%	円 91,672,462	0.8941	円 81,964,348 (88.5%)	円 92,640,000 (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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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等を踏まえ、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	146,320,000円
② 収益価格	92,640,000円
③ 調整後の価格	145,000,000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。

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
145,000,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 116,000,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正不要
- 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。債務名義のない滞納管理費等は少額であるので、本件では、上記ウで併慮した。
- 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、控除不要。
- 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）5-15
所在： 新宿区四谷3丁目1番8
価格： 5,450,000円／㎡
価格時点： 令和7年7月1日
位置： 「四谷三丁目」駅から道路距離140m
地積： 533㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 北側40m国道、背面道
用途指定等： 商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率700%、防火地域、高度地区
地域の概要： 中高層の店舗、事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

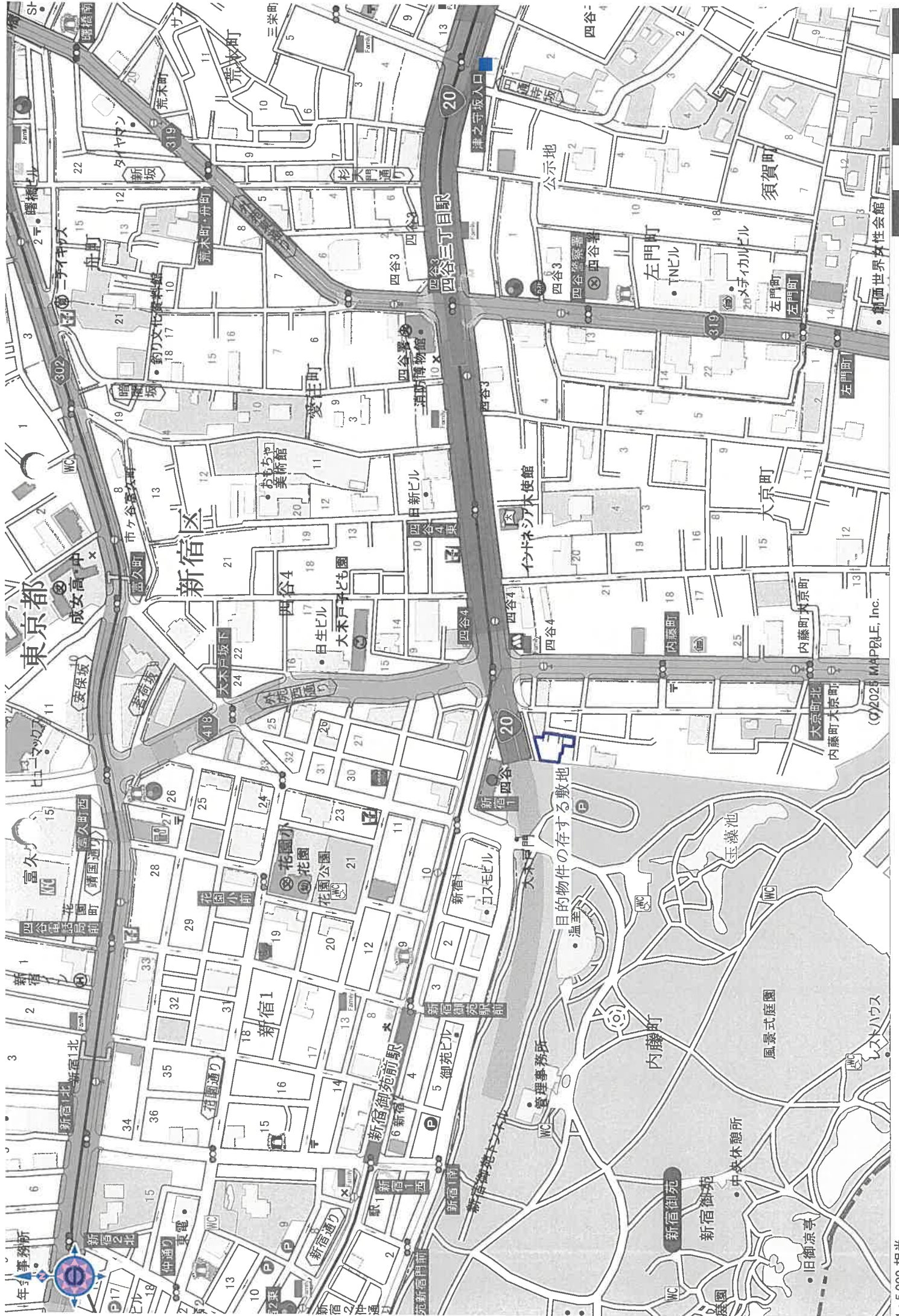
位置図

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

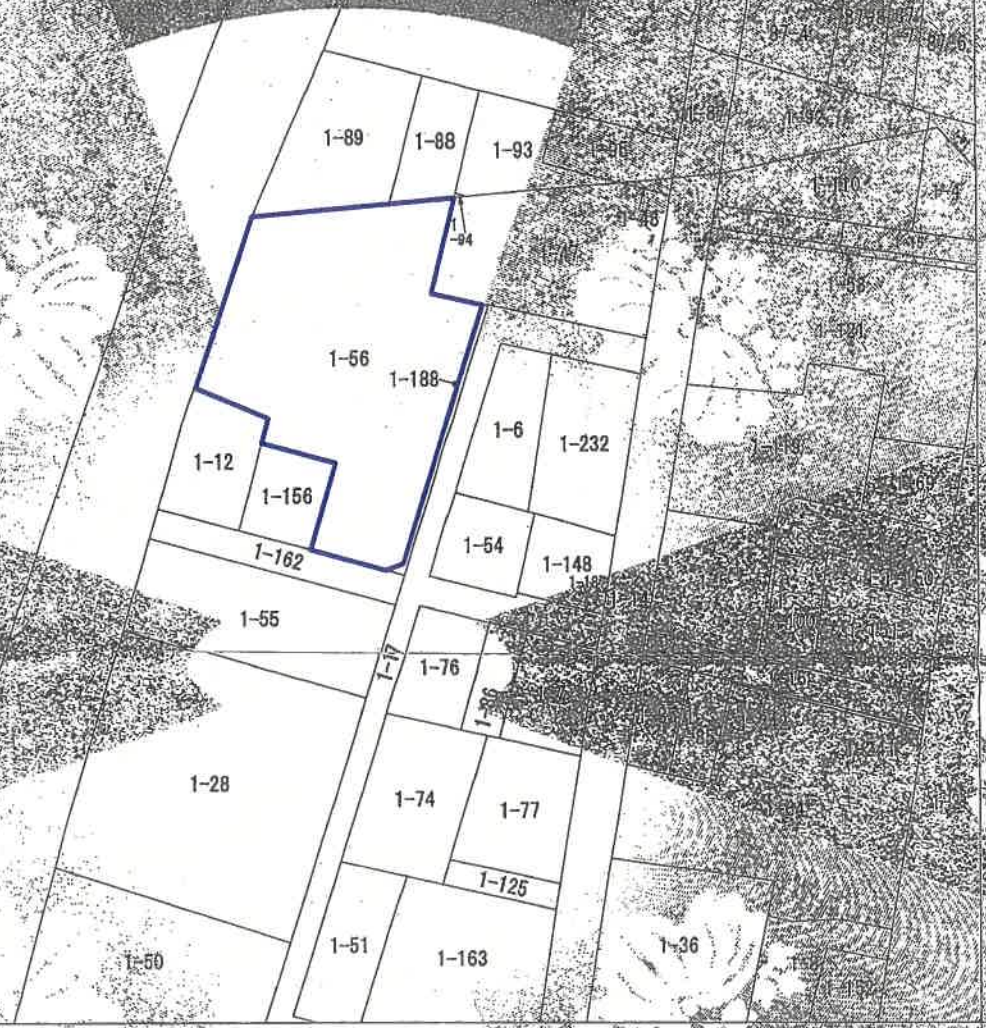
令和8年3月12日
評価人 不動産鑑定士
菱村 寛



N 5000



1000



(注) 地図に準ずる図面が、土地の区画を明確化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。

部 分	所 在	新宿区西新宿	地 番	1番56
出 発 縮 尺	1/600	縮 尺		
作 成 年 月 日				

これは地図に準ずる図面に記録された図面であり、登記簿に記載された内容と一致するものではありません。

令和7年10月28日
東京法務局新宿区分局

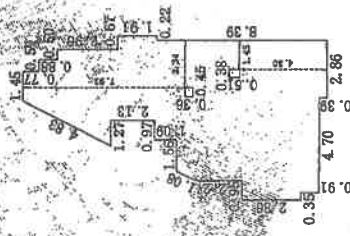
地図整理番号：M58165
(1/1)



登記年月日 平成21年2月13日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。
 令和7年10月28日 東京支店 建築部 課長 〇〇〇

各階平面図

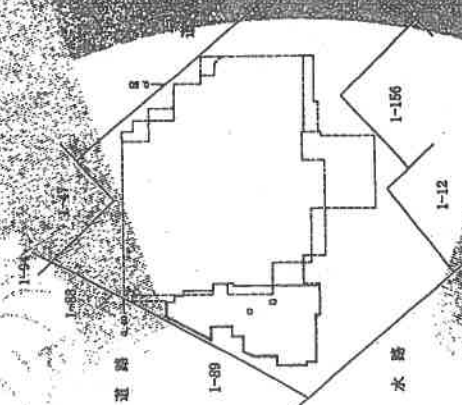


求積表

2.86 X	8.39	=	23.9954
4.70 X	0.91	=	4.2770
5.05 X	2.86	=	14.4430
3.64 X	3.25	=	11.8300
(3.25 + 2.27) X	0.46 / 2	=	1.2696
2.03 X	1.09	=	2.2072
2.41 X	4.87	=	11.7387
1.91		=	1.2797
2.13		=	2.3645
2.63 / 2		=	4.43
0.88 / 2		=	2.34
1.45 X 0.77 / 2		=	1.2005
0.98 X 0.51		=	-0.1
0.45 X 0.38		=	-

建築物平面図

支店番号 内閣府 1-56の501
 事務所の所在 新宿区内藤町1番地56



500