

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 塩 田 俊一郎

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 新宿区西落合一丁目382番地11

建物の名称 ZOOM新宿西落合

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西落合一丁目382番11の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.04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 新宿区西落合一丁目382番11

地 目 宅地

地 積 892.72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 2153761分の30415



## 物件明細書

令和 8年 4月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

---

---

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社LENZ DX
期限	定めなし
賃料	113,400円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。転借人Bが占有している。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 新宿区西落合一丁目382番地11

建物の名称 ZOOM新宿西落合

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西落合一丁目382番11の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.04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 新宿区西落合一丁目382番11

地 目 宅地

地 積 892.72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 2153761分の30415



令和7年(ケ)第 666号  
令和8年 2月 5日 受理  
令和8年 3月24日 提出  
(評価人 菱村 千枝)

# 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 新宿区西落合一丁目382番地11

建物の名称 ZOOM新宿西落合

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西落合一丁目382番11の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.04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 新宿区西落合一丁目382番11

地 目 宅地

地 積 892.72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 2153761分の30415

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新宿区西落合1丁目27番10-304号 ZOOM 新宿西落合	
<b>建 物</b>	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> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 8,600 円 修繕積立金 3,700 円	令和8年2月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月～ 令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 ( 年利 % )
管理費等照会先	株式会社 LENZ DX	
その他の事項		
<b>敷 地 権</b>	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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	株式会社 LENZ DX	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (賃借人会社担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年7月31日	
最初の契約等	契約日	令和2年7月31日
	期間	令和2年7月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月30日まで4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年7月31日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月金 113,400円 (毎月20日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・管理費 月額 8,000円 ・定期建物賃貸借契約	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 3 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
株式会社 LENZ DX 担当者 (借借人 (転貸人) 会社担当者)	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人 B に転貸しています。 2 最初の契約の期間満了後、所有者と連絡が取れず更新契約が締結できなかったため、引き続き賃料を支払って、賃借を継続しました。 賃料の額については、契約書に基づき、弊社査定賃料 (月額 126,000 円) の 90%相当額としています。 (令和 8 年 3 月 2 日電話聴取)
B (転借人)	1 本件建物は、私が株式会社 LENZ DX から賃借し、居宅として使用しています。 (令和 8 年 3 月 4 日電話聴取) (令和 8 年 3 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1建物符号1の土地西側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社 LENZ DX が所有者から賃借しこれを転借人 B に転貸しているものとする。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転借人 B 及び郵便物の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

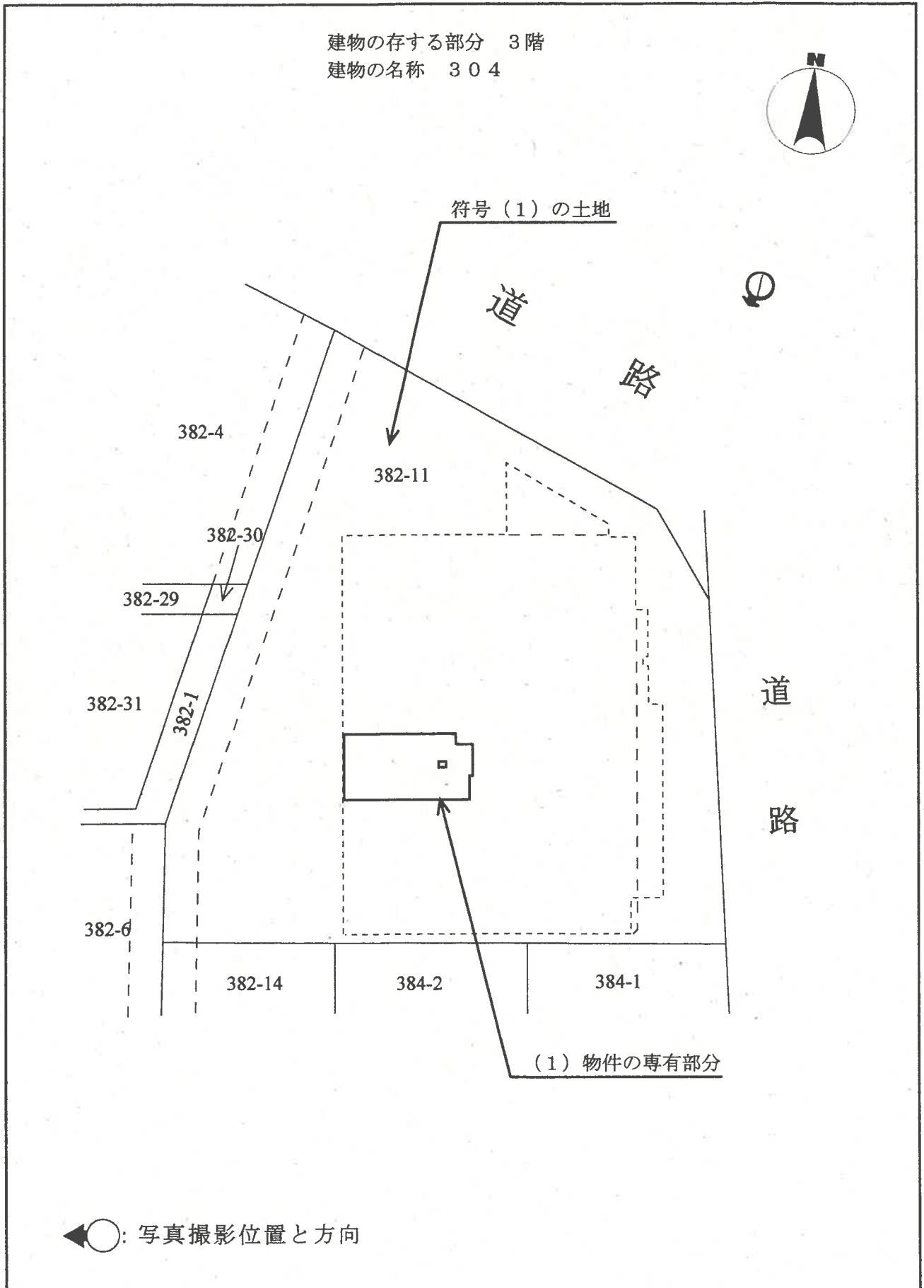
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月6日 ： - ：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和8年2月6日 12：00-12：20	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2月16日 ： - ：	当庁（ファックス・郵便）	■管理費に関する調査 ■賃借人（転貸人）会社に 照会書送付
令和8年2月17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 ■居住者に対し、臨場通知書（再臨場）差置き
令和8年3月2日 ： - ：	当庁（電話）	■賃借人（転貸人）会社担当者に 電話聴取
令和8年3月4日 ： - ：	当庁（電話・郵便）	■転借人 B に 電話聴取 ■転借人 B に対し臨場通知書 送付
令和8年3月14日 13：00-13：20	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 ■転借人 B に 面接聴取
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17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者が解錠に着手したが、解錠することができなかった。</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  
(. 6 枚目)

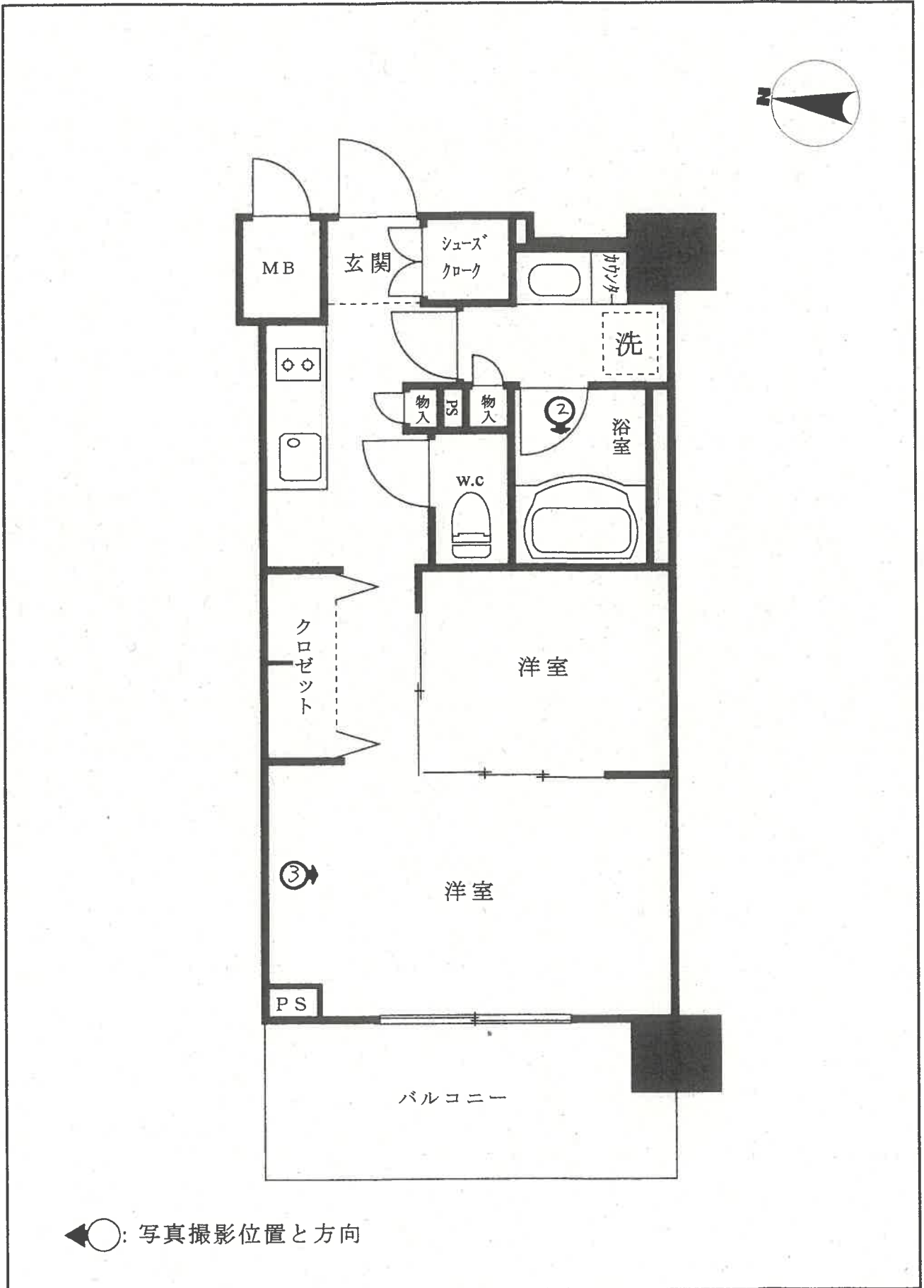
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第666号



建物間取図

令和7年(ケ)第666号



1



2



3



令和7年(ケ)第666号

令和8年2月17日 現地調査

令和8年3月25日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 菱村千枝

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 23,200,000 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。	住居表示：新宿区西落合 1-27-10 マンション名：ZOOM 新宿西落合 部屋番号：304 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 新宿区西落合一丁目382番地11

建物の名称 ZOOM新宿西落合

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西落合一丁目382番11の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.04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 新宿区西落合一丁目382番11

地 目 宅地

地 積 892.72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 2153761分の30415

## 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「落合南長崎」駅から西方へ道路距離約 430m (徒歩約 5 分) に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	新青梅街道沿いに中高層の共同住宅や店舗付き共同住宅等の建ち並ぶ地域			
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)		新青梅街道から 20m 以内	新青梅街道から 20m 超	
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	第 1 種住居地域	
	指定建蔽率	80%	60%	
	指定容積率	300%	200%	
	防火規制	準防火地域	準防火地域	
	その他	第 3 種高度地区 (最高 20m)、日影規制	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	892.72 m <sup>2</sup> 略台形地 北側間口約 23m・奥行約 35m 台地上の概ね平坦地 目的土地のうち西側私道沿い部分は、私道敷き部分又はセットバック部分 (以下「私道敷き等」) に該当する。		
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 15m 都道	42 条 1 項 1 号	新青梅街道
	東側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	
	西側	約 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	敷地権登記された所有権		
	持分割合	30415 / 2153761 (登記)		
特記事項				

## 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	ZOOM 新宿西落合	
建物の用途	共同住宅（少人数世帯向け住戸×72戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	令和1年12月3日新築（登記）
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約44年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積	2,709.97 m <sup>2</sup> （登記）
	その他	
仕様	外壁：コンクリート打放ほか	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、管理員室、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	株式会社 LENZ DX
	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：H30SHC-H1072（H30.10.22） 完了検査：H30SHC-H3072（R1.12.4）
	建築主	株式会社 トーシンパートナーズ
	土地	敷地面積 818.28 m <sup>2</sup> （私道敷き等を含まない）
	計画建物	RC造 7F 共同住宅 延べ面積 2,745.38 m <sup>2</sup> （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	3 階 (304 号室)・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	28.04 m <sup>2</sup> (登記)
	現況床面積	38.30 m <sup>2</sup> (固定資産課税台帳)
間取り	2K	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
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、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 8,600 円 (令和 8 年 2 月 16 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 3,700 円
	その他	ない
	滞納額	ない
	遅延損害金	発生した場合、年利 20%
利用状況等	借家契約 (注) に基づき、転借家人が居住している。	
特記事項		

(注) 借家契約

	原契約	転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主：株式会社 LENZ DX	貸主：株式会社 LENZ DX 借主：個人
占有開始日	令和 2 年 7 月 31 日	令和 7 年 11 月 19 日
契約期間	令和 6 年 7 月 31 日から期間の定め無し	令和 7 年 11 月 19 日から令和 9 年 11 月 18 日まで 2 年間
月額賃料等	賃料：113,400 円	賃料：127,000 円 管理費：8,000 円
敷金	ない	127,000 円
備考	転貸目的	定期建物賃貸借契約

## 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/㎡	× 38.30 ㎡	× 0.84	= 13,190,000 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 6 年、経済的残存耐用年数約 44 年、観察減価率 5%（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：44 年 ÷ (6 年 + 44 年) × (1 - 0.05) = 0.84 (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				
1,110,000 円/㎡	× 0.89	× 892.72 ㎡	× 1.00	× 30415/2153761	= 12,450,000 円

7. 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 5-27

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,360,000 \text{ 円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/125 & = 1,110,000 \text{ 円/m}^2 & \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)} & 
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 8 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（駅に近い、容積率が高い、用途の多様性が優る等）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（基準容積率が低い、略台形の三方路地、私道敷き等を含むなど）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
(13,190,000 円)	+12,450,000 円)	$\times 1.20$	$\times 0.99$	$\times 1.00$	=30,460,000 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・0.99（所在階：7 階建て共同住宅の 3 階）
  - ・位置別修正・1.00（目的物件：西向き 2K 中間住戸）
  - ・その他修正・1.00
  - ・相乗積・ $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$ （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、現行の賃貸条件を継続することを想定し、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ ※ 1	複利現価率	復帰価格の 現価 エ × オ	
ア	イ	ウ	エ ※ 1	オ ※ 2	カ	ア + カ キ
円 3,063,012 (11.9%)	円 987,500	3.8%	円 25,207,237	0.8967	円 22,603,329 (88.1%)	円 25,670,000 (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

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

- 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、目的物件は少人数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	30,460,000円
② 収益価格	25,670,000円
③ 調整後の価格	29,000,000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
29,000,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	=23,200,000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。本件は修正不要。
- 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

地価公示 新宿 5-27  
所在： 新宿区中落合 3 丁目 1556 番 1 ほか（中落合 3-29-12）  
価格： 1,360,000 円／㎡  
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日  
位置： 「落合南長崎」駅から道路距離 150m  
地積： 217 ㎡  
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道  
接面街路： 北側 15m 都道  
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 400%、防火地域  
地域の概要： 中高層の店舗付きマンションが多い路線商業地域

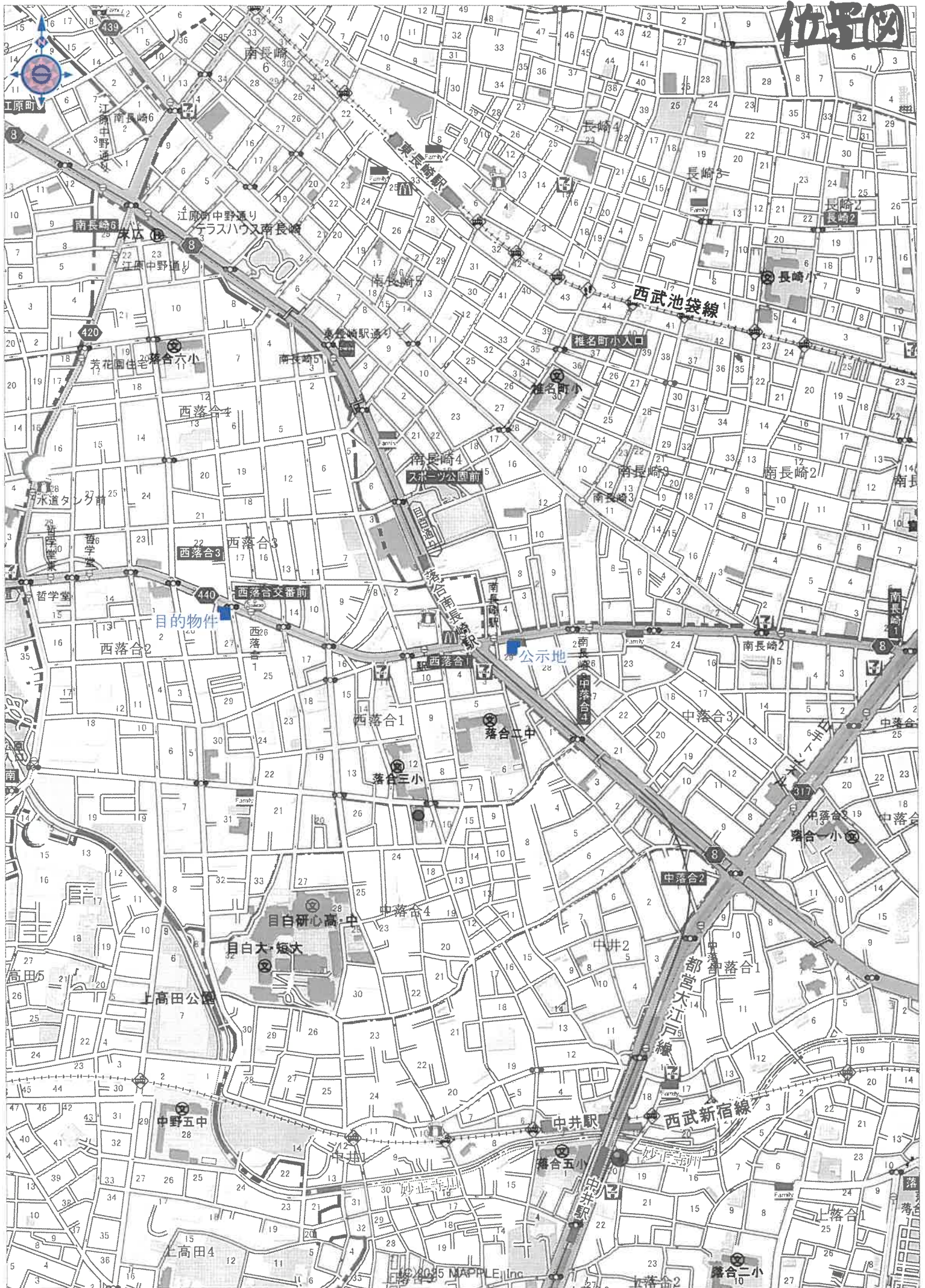
## 第7 附属資料

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）

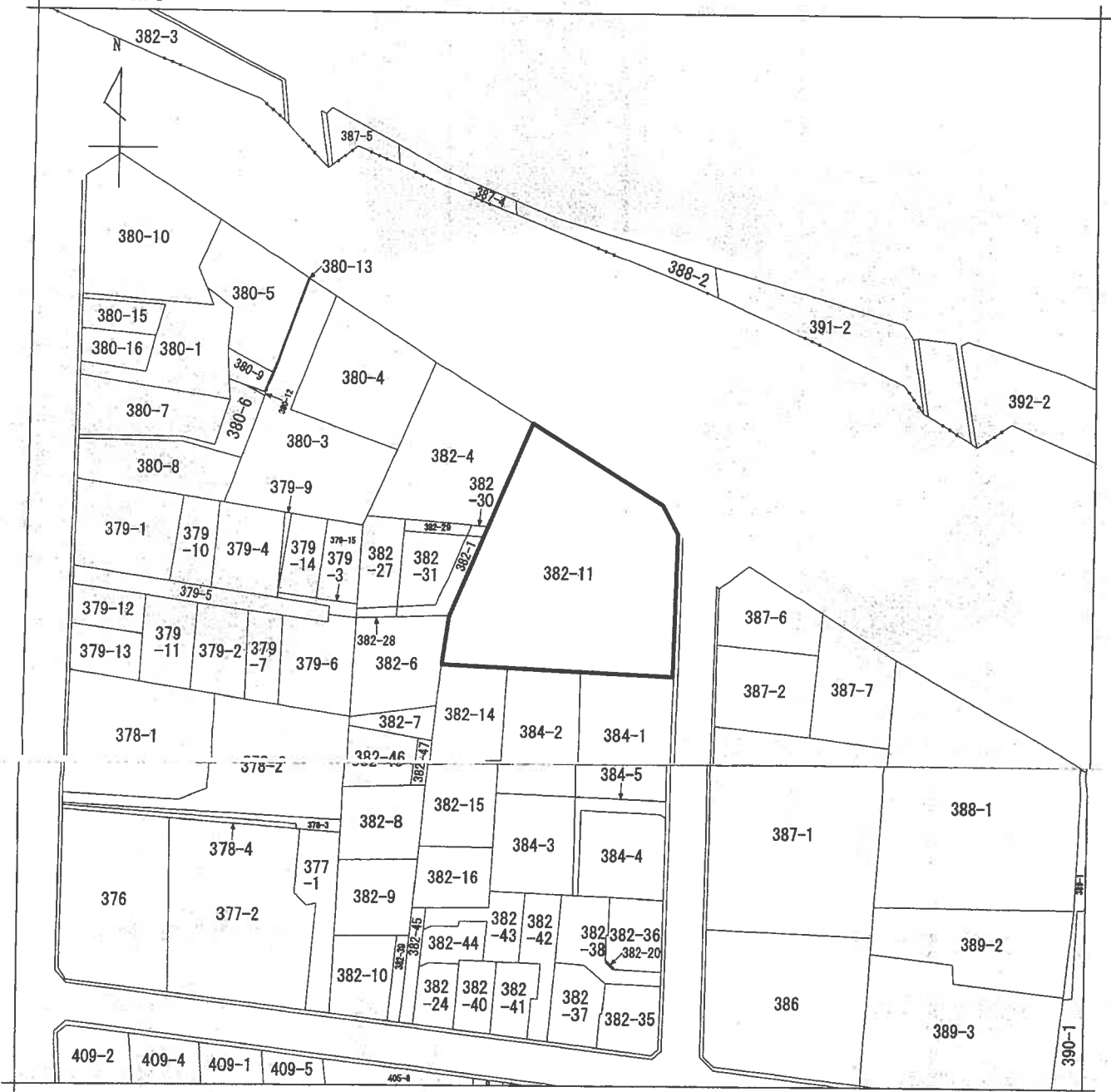
以上

令和 8 年 3 月 25 日  
評価人 不動産鑑定士  
菱村 千枝

# 位置図



380-14  
405-1      405-33



(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 西落合 3丁目

請求部	所在	新宿区西落合一丁目			地番	382番11		
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			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10月23日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M85945

登記官

登記年月日：令和1年12月10日

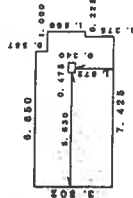
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局新宿出張所管轄)  
令和7年10月23日 東京法務局品川出張所

登記官



地図整理番号：M05946

各階平面図



求積表

6.650 X 3.802	=	25.283300
0.775 X 3.235	=	2.507125
0.225 X 1.860	=	0.418500
0.475 X 0.340	=	-0.161500
計		28.047425

床面積 28.04 m<sup>2</sup>

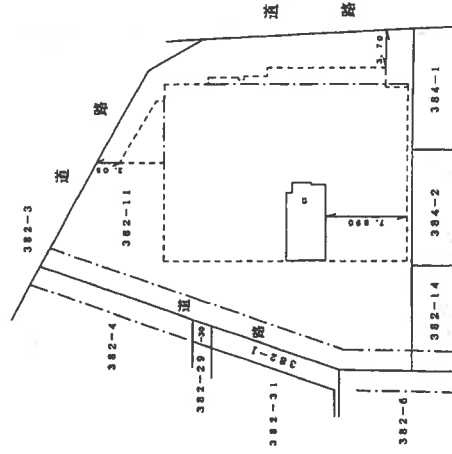
縮尺 1/250

作成者 東京都  
土地調査士  
藤原 隆士

建物平面図

家屋番号 西糀合一丁目  
382番11の304

建物の所在 新宿区西糀合一丁目382番地11



建物の存する部分 3階

縮尺 1/500

申請人 株式会社トーシンパートナーズ