

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 2 1 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 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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	149,740,000 119,792,000		29,948,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿三丁目 187 番地 51、180 番地 43、
180 番地 44

建物の名称 オフィス・スクエアビル新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿三丁目 187 番 51 の 8

建物の名称 501

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 230.00 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 新宿区西新宿三丁目 180 番 43

地 目 宅地

地 積 104.50 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目 180 番 44

地 目 宅地

地 積 17.28 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目 180 番 46

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.45平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番76

地 目 宅地

地 積 0.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番115

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目187番51

地 目 宅地

地 積 210.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34187分の5664



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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。
- ・本件建物及び敷地権の目的である各土地は第一種市街地再開発事業施行区域内に存し、権利変換手続開始の登記がされている。

《 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 新宿区西新宿三丁目187番地51、180番地43、
180番地44

建物の名称 オフィス・スクエアビル新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿三丁目187番51の8

建物の名称 501

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 230.00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 新宿区西新宿三丁目180番43

地 目 宅地

地 積 104.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番44

地 目 宅地

地 積 17.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番46

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.45平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番76

地 目 宅地

地 積 0.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番115

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目187番51

地 目 宅地

地 積 210.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34187分の5664



令和7年（ヌ）第 234号
令和8年 2月24日 受理
令和8年 3月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区西新宿三丁目187番地51、180番地43、
180番地44

建物の名称 オフィス・スクエアビル新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿三丁目187番51の8

建物の名称 501

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 230.00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 新宿区西新宿三丁目180番43

地 目 宅地

地 積 104.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番44

地 目 宅地

地 積 17.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番46

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 5. 4 5 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目 1 8 0 番 7 6

地 目 宅地

地 積 0. 6 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目 1 8 0 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 3. 3 7 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目 1 8 7 番 5 1

地 目 宅地

地 積 2 1 0. 6 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 1 8 7 分の 5 6 6 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新宿区西新宿3丁目11番20-501号 オフィス・スクエアビル新宿	
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 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	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 61,000 円	令和8年3月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年2月分～令和8年3月分 計 122,000 円 ☒ 遅延損害金 2,024 円 (年利 20%)
管理費等照会先	鈴与三和建物株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～6) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐ あり ☐ 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 ☐ あり (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者会社理事)	1 本件建物は、所有者会社が事務所として使用しています。 2 インフォメーションに表示されている協同組合経営支援センター、株式会社パークシステム、有限会社ウシオ産業、株式会社エコ・ワークス、株式会社サイトパスファインダー、株式会社グローバル・バンクスは、いずれもグループ会社で本件建物内において営業していますが、独立した占有はなく賃貸借契約等ありません。 また、従業員も兼任しています。 3 本件建物は、都市再開発法による権利変換手続開始の登記がされています。 予定では、再開発組合に対して変換先の希望を提出し、その後、変換先が割り振られると聞いています。 建物の取り壊し時期は未定です。 (令和8年3月6日面接聴取) (令和8年3月17日面接聴取)
西新宿三丁目西地区 市街地再開発組合 事務局担当者	1 本件建物は、東京都市計画西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業の対象となっています。 2 現在、権利変換の区画選定を行っています。 選定後、各所有者に建物の明渡しを求めますが、この明渡し期限を令和12年8月末日に予定しています。 明渡し完了後、建物の解体工事を開始します。 竣工は、令和15年を予定しています。 3 本再開発事業は対象範囲が広く、建物の解体工事や竣工予定は遅れる可能性があります。 (令和8年3月24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建物の室内は、事務所、会議室、応接室等がパーティションで仕切られている。
- 3 関係人の陳述によれば、インフォメーションに表示されている協同組合経営支援センター、株式会社パークシステム、有限会社ウシオ産業、株式会社エコ・ワークス、株式会社サイトパスファインダー、株式会社グローバル・バンクスは、いずれもグループ会社で本件建物内において営業しているが、賃貸借契約等はなく、従業員も兼任している。

物件1建物出入り口付近の表示は所有者会社のみとなっており、室内には独立した占有を確認することができなかった。

以上の点から、上記各会社は所有者会社の占有補助者であると考ええる。

- 4 物件1建物は、東京都市計画西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業（施行者：西新宿三丁目西地区市街地再開発組合）の対象となっており、令和5年5月8日付都市再開発法による権利変換手続開始の登記がなされている。

関係人の陳述によれば、現在、権利変換の区画選定を行っており、建物の明渡し（明渡し期限：令和12年8月末日）完了後に建物の解体工事に着手し、竣工を令和15年に予定しているが、計画が遅れる可能性もある。

- 5 物件1建物の占有状況は、インフォメーション等の表示及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

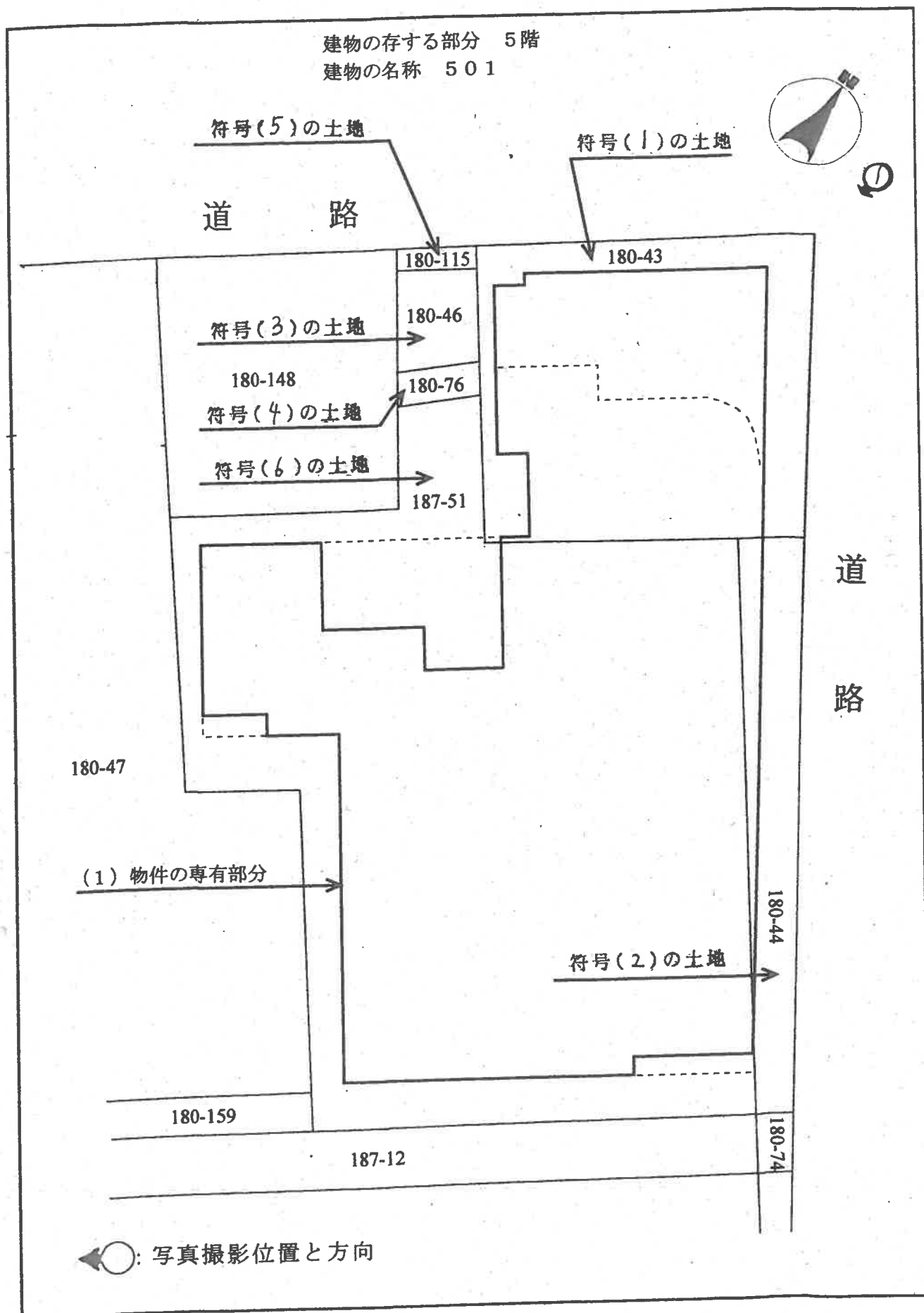
(調査経過用)

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3月6日 14:30-14:50	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 ☒ 所有者会社理事Aに 面接聴取 ☒ 所有者会社に対し、通知書・照会書交付
令和8年3月12日 : - :	当庁 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和8年3月17日 14:20 -14:50	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者会社理事Aに 面接聴取
令和8年3月24日 : - :	当庁 (電話)	☒ 西新宿三丁目西地区市街地再開発組合事務局担当者に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年3月17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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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 4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
(6 枚目)

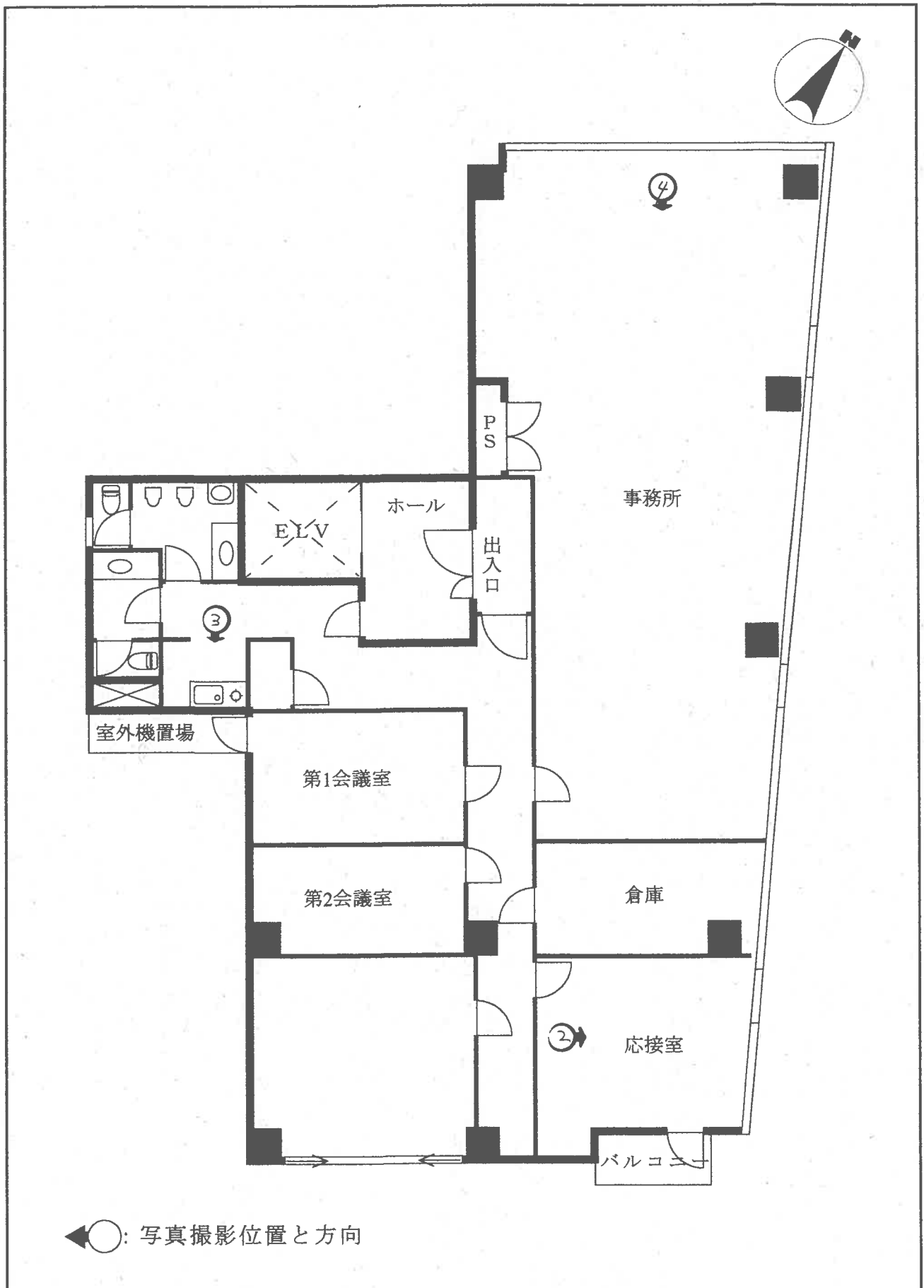
土地建物位置関係図

令和7年(ヌ) 第234号



建物間取図

令和7年(又)第234号



1

物件 / の建物



2



3



4



令和7年(ヌ)第234号

令和8年3月17日現地調査

令和8年4月1日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 149,740,000 円

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評価するものであり、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		(住居表示) 新宿区西新宿3丁目11番20号 (マンション名、部屋番号) オフィス・スクエアビル新宿 501号室
	特 記 事 項		
	なし		

*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 新宿区西新宿三丁目187番地51、180番地43、
180番地44

建物の名称 オフィス・スクエアビル新宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新宿三丁目187番51の8

建物の名称 501

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 230.00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 新宿区西新宿三丁目180番43

地 目 宅地

地 積 104.50平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番44

地 目 宅地

地 積 17.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番46

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.45平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番76

地 目 宅地

地 積 0.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目180番115

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新宿区西新宿三丁目187番51

地 目 宅地

地 積 210.61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34187分の5664



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（土地の符号1～6）

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線「都庁前駅」の南西方、道路距離約700m（徒歩約9分）、新宿区西新宿3丁目11番街区に位置する。 京王新線「初台駅」の北東方、道路距離約850m（徒歩約11分）。JR山手線等「新宿駅」の西方、同約1,000m（徒歩約13分）。京王バス「十二社池の上」バス停の南方、同約150m前後（徒歩約2分前後）。 （附属資料「位置図」参照）			
付 近 の 状 況	新宿中央公園近くの店舗付オフィスビルや、マンション等が建ち並ぶ地域。			
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）	都市計画区分	市街化区域		
		北西側都道（現況道路）から20m内、北東方現況道路隔切りから20m超	北西側都道（現況道路）から20m超、北東方現況道路隔切りから20m超	北西側都道（現況道路）から20m内、北東方現況道路隔切りから20m内
	用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域	第二種住居地域 60%（指定） 400%（指定） 防火地域 第三種高度地区	商業地域 80%（指定） 700%（指定） 防火地域
	その他の規制	地区計画（西新宿三丁目西地区地区計画）、西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業、景観条例（一般地区）、宅地造成等工事規制区域等		
画 地 条 件	地 積	符号1 104.50㎡ 符号2 17.28㎡ 符号3 5.45㎡ 符号4 0.66㎡ 符号5 3.37㎡ 符号6 210.61㎡ 合計 341.87㎡		
	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	不整形 間口北西側約12m、奥行約24m 平坦		
接面道路の状況等	北西側：現況幅員約15m舗装都道（建築基準法42条1項1号道路）、東側：現況幅員約3.6～8.2m舗装区道（建築基準法42条1項3号道路）、南東側：現況幅員約1.8m舗装区道（建築基準法42条2項道路）、三方路地。 南東側区道は、セットバックが必要となる（後退距離約1.2m）。また、北西側都道は都市計画道路（補助61号線、計画幅員22m）で、現在事業中（西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業）。			

土地の利用状況等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	34187分の5664
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	オフィス・スクエアビル新宿		
建 物 の 用 途	1階：店舗（コンビニ）、2階～6階：事務所、7階：居宅（他階用途は推定）		
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日	平成5年12月20日（登記記録）	
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約32年	
用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約28年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積1,589.20㎡		
仕 様	外 装：磁器質タイル貼等		
設 備 等	集合郵便受け（1階）、エレベーター1基（9人乗り、600kg）。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	中位		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり	
	管 理 形 態	委託	
	管 理 会 社	鈴与三和建物株式会社	
管 理 の 状 況	普通		
そ の 他	・台帳記載事項証明より ＜新築＞ ・建築主：個人 ・工事種別：新築 ・構造、階数：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 ・敷地面積：327.559㎡ ・建築面積：266.007㎡ ・延べ面積：1591.488㎡ ・建築物主要用途：事務所・共同住宅・店舗 ・確認済発行年月日・確認済証発行番号：平成3年1月29日 第1114号 ・検査済発行年月日・検査済証発行番号：平成5年12月28日 第1114号 ＜増築＞上記と異なる部分のみ記載 ・延べ面積：1610.064㎡ ・確認済発行年月日・確認済証発行番号：平成5年7月19日 第196号 ・検査済発行年月日・検査済証発行番号：平成5年12月28日 第196号		

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・事務所	
位 置	5階 (501号室) ※他の号室は無い。	
床 面 積	専 有 面 積	230.00㎡
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	265.39㎡
間 取 り 等	事務所、第1会議室、第2会議室、応接室、倉庫等。各室は賃借人の設置したパーティションによって区切られたものである。	
仕 様	天 井	石膏ボード、ボードEP塗等
	内 壁	モルタルEP塗、タイル貼等
設 備	床	カーペットタイル、Pタイル等
		トイレ (男女別。専有部分内に存する。)、給湯室。
保 守 管 理 の 状 態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費	月 額 61,000円 (令和8年3月12日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	月 額 0円
	合 計	月 額 61,000円
	滞 納 額	122,000円
	遅 延 損 害 金	2,024円 「年利20%」
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、事務所として利用している。土地の形状を反映して、専有部分の形状も不整形であるが、トイレや給湯室を西端の凸部分に配置する等して、使用に支障が無いようになっている。	
特 記 事 項	・ 物件1建物は、東京都市計画西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業 (施行者：西新宿三丁目西地区市街地再開発組合) の対象となっており、令和5年5月8日付都市再開発法による権利変換手続開始の登記がなされている。現在、権利変換の区画選定を行っており、建物の明渡し (明渡し期限：令和12年8月末日) 完了後に建物の解体工事に着手し、竣工を令和15年に予定しているが、計画が遅れる可能性もある (現況調査報告書、5枚目)。 ・ 一部の床は0A床になっているが、全体がそうになっているかについては未確認である。 ・ 空調は個別に調整できるが、広さに比して空調機の数が少ないとの声が所有者の従業員からあった。	

第5 評価額算出の過程

本件は都心部に位置する店舗付オフィスビルの5階1フロアの区分所有建物であり、買受人が自ら使用する場合は、賃貸向け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ので、積算価格と収益価格を求めて、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

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とおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
445,000	×265.39	×0.37	= 43,700,000

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32年 経済的残存耐用年数約28年 観察減価率20% (オフィスとしてのスペック、中古事務所ビルの区分所有であること等を考慮して判断)

- ・ 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 = 28年 ÷ (32年 + 28年) × (1 - 0.20) = 0.37 (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。

②敷地権価格（土地の符号1～6）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2,366,000	×0.98	×341.87	×1.00	5,664 / 34,187	= 131,330,000

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。

地価公示 新宿 5-47

$$\begin{aligned}
 & \text{(地価公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 3,340,000\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 144 = 2,366,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和8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： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、最寄駅への接近性、周辺の利用状況等で優る。

イ 個別格差： 三方路、形状不整形、セットバックを要する点等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権割合： 登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付区分所有建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(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
(43,700,000)	+131,330,000)	×1.10	×1.00	×1.00	= 192,530,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一ビル並びに周辺類似ビル取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.00 (対象=5階・基準階= 3階)
位置別等補正： 1.00 (1フロア)

$$\text{相 乗 積} : 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

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。

Ⅱ 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であり、賃貸には供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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ものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終還 元利回 り	3年目期末 復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (5.5%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
26,387,239	10,536,900	5.6	182,514,161	0.8516	155,429,060	181,820,000
(14.5%)					(85.5%)	100.0%

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計： 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益： 保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り： 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格： 4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率： 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価： 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格： 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められた（開差約5.6%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、本件は現在、自用のビルのため、標準的な賃貸借に基づく標準的な純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評価したものである。

本件ビルは、都営大江戸線「都庁前駅」から徒歩約9分ほどに位置しており、その他「初台駅」や「新宿駅」も徒歩圏であって、付近にはバス停もあるので、交通利便性に優れた立地である。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、上記の立地要因も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件ビルの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

両試算価格とも適切に求められており、対象不動産については自社利用、賃貸利用のいずれも考えられるため、両価格とも説得力は高い。

以上を踏まえ、試算価格の調整に当たっては、両価格を均等に重視することとし、調整後の価格を下記のとおり評価して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	192,530,000円
② 収 益 価 格	181,820,000円
③調整後の価格	187,180,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
187,180,000	×1.00	×0.80	×1.00	－0	= 149,740,000

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 市場性修正： 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た修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 通常は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踏まえて減価するが、本件では少額のため競売市場修正において考慮した。

オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

カ 評価額： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (新宿 5-47)

所 在 : 新宿区西新宿4丁目375番21外
住居表示「西新宿4-4-15」

価 格 : 3,340,000円/㎡

位 置 : 都営大江戸線「西新宿五丁目駅」の北東方、道路距離約90mに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側20m都道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域、40m高度地区、特別用途地区等。

地域の概要 : 中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和8年4月1日

評価人 不動産鑑定士

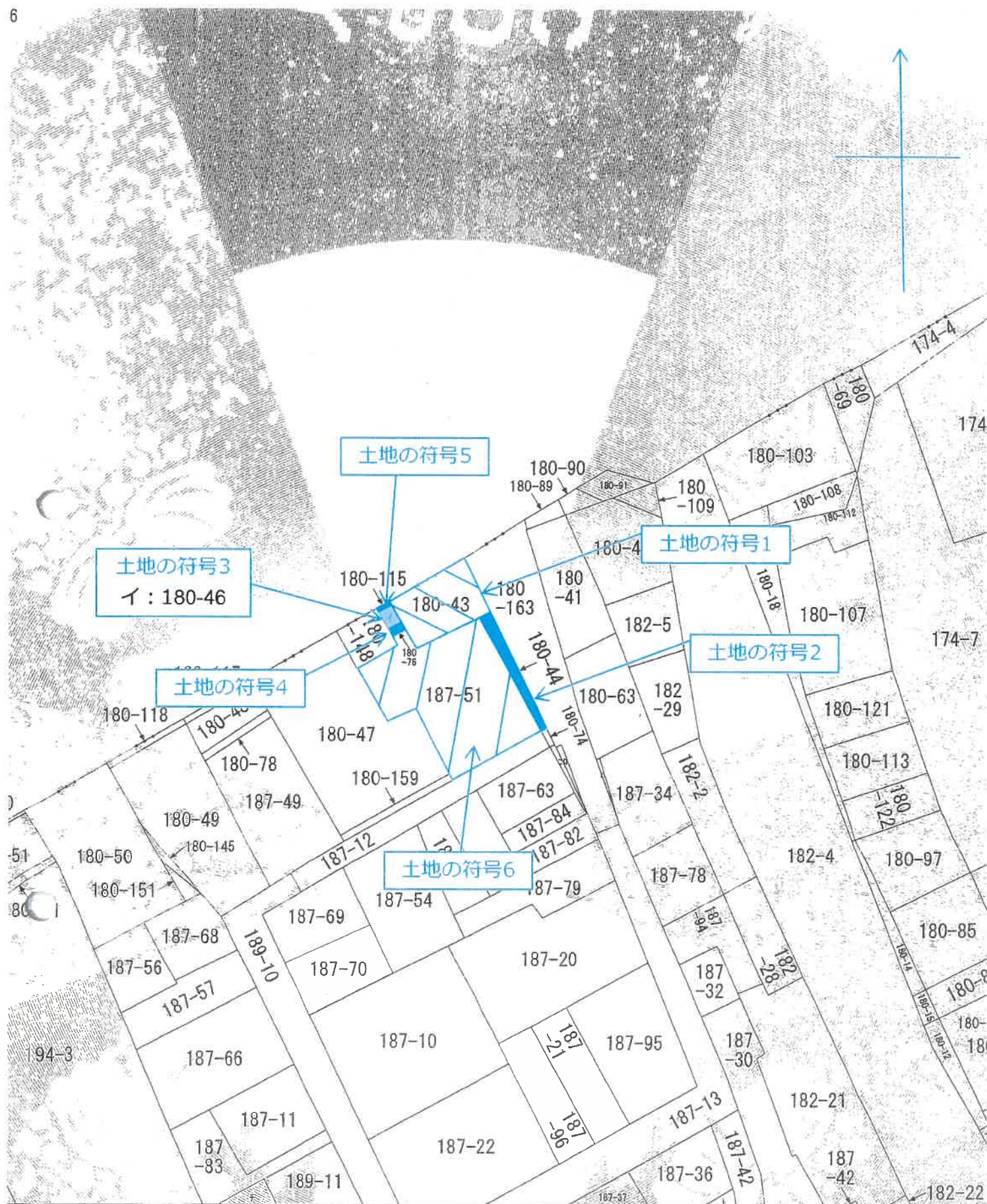
梅 本 淳 史 (印)

地理院地図 Vector



出典: 国土地理院

位置図



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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地 西新宿4丁目

1 : 600
公図写

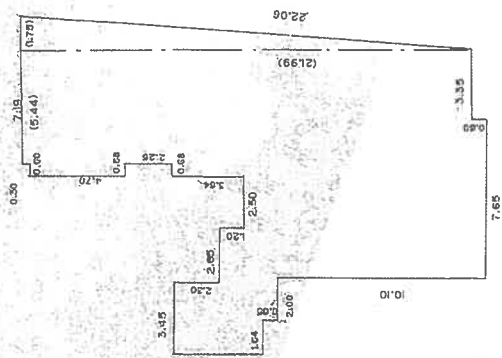
これは図面に記録されている内容を証明した一面である。
(東京法務局新宿出張所管轄)
令和7年7月14日 東京法務局

令和7年7月14日

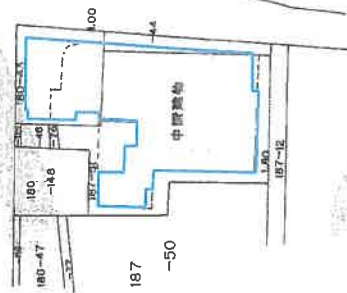
建 物 面 积 图 示

西新宿3丁目187番
57968

新宿区西新宿3丁目187番地51,180番地43,同番地44



物件1



建築物の存する部分

平成六年四月廿拾日

求積	10.10	×	7.65	=	77.2650
	9.50	×	3.35	=	31.8250
	12.00	×	0.65	=	8.4500
	14.64	×	0.95	=	13.9080
	3.50	×	3.45	=	12.0750
	2.65	×	1.20	=	3.1800
	6.04	×	3.64	=	21.9856
	5.36	×	2.25	=	12.0600
	6.04	×	4.70	=	28.3880
	5.44	×	0.30	=	1.6320
	21.99	×	1.75	×	19.24125
合			1/2	=	230.00985

5 階部分床面積 230.00 m²

A3→A4縮小

作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

地圖整理番号: M90247