

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 7月29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 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, 2	11,640,000 9,312,000	一括	2,328,000	33,497	7,177
1	6,830,000				
2	4,810,000				



物 件 目 録

1 所 在 新宿区河田町

地 番 17番11

地 目 宅地

地 積 860.82平方メートル

共有者 A 持分1980分の30

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区河田町17番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	444.70平方メートル
	2階	453.10平方メートル
	3階	453.10平方メートル
	4階	398.18平方メートル
	5階	377.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河田町17番11の19

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 26.20平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 6月24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, 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

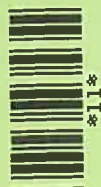
【物件番号2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 新宿区河田町
地 番 17番11
地 目 宅地
地 積 860.82平方メートル
共有者 A 持分1980分の30

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区河田町17番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積
1階 444.70平方メートル
2階 453.10平方メートル
3階 453.10平方メートル
4階 398.18平方メートル
5階 377.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河田町17番11の19
建物の名称 205
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 26.20平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第 329号
令和8年 3月 9日 受理
令和8年 4月13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 所 在 新宿区河田町

地 番 17番11

地 目 宅地

地 積 860.82平方メートル

共有者 A 持分1980分の30

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区河田町17番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	444.70平方メートル
	2階	453.10平方メートル
	3階	453.10平方メートル
	4階	398.18平方メートル
	5階	377.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河田町17番11の19

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 26.20平方メートル

所有者 A

(区分所有建物用2)

不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		新宿区河田町10番16-205号 河田町ローヤルマンション			
建物		物件2			
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 居宅として占有 している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
管理費等の状況	<table border="1"><tr><td>☒ 月額は次のとおり 管 理 費 5,000 円 修繕積立金 5,000 円</td><td>令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年6月分～令和8年3月分 計 1,134,000 円 ☒ 遅延損害金 214,676 円（年利 14%）</td></tr></table>			☒ 月額は次のとおり 管 理 費 5,000 円 修繕積立金 5,000 円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年6月分～令和8年3月分 計 1,134,000 円 ☒ 遅延損害金 214,676 円（年利 14%）
☒ 月額は次のとおり 管 理 費 5,000 円 修繕積立金 5,000 円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年6月分～令和8年3月分 計 1,134,000 円 ☒ 遅延損害金 214,676 円（年利 14%）				
管理費等照会先	河田町ローヤルマンション管理組合				
その他の事項	・ 滞納額は、和解解決金残金 420,000 円及び違約金 374,000 円を含む。				
土地		物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
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				
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
(2 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
B (債権者代理人弁護士)	1 本件建物の室内の状況について、同管理組合が把握している情報は特にありません。 (令和8年4月9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2建物は、集合郵便受けがチラシ等でいっぱいになっており、ドアポストが封鎖され、電気の供給が停止されている。
- 3 物件2建物の玄関ドアを解錠したところ、上部のわずかな隙間を除き、衣類、ゴミ類等の動産類が積み上げられており、室内に立ち入ることができなかった。
積み上げられた衣類等の動産類は相当古いものであり、堆積し固まっており、異臭がする。
上部の隙間から観察したところ、少なくとも玄関奥のキッチン部分まで同様の状態が続いているものと思われる。
人の出入りは困難で、またその痕跡もなく、室内は相当期間使用されていないものと思われる。
なお、建物間取図は、物件2建物が販売された当時の資料を基に作成した。
- 4 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況等から、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3月18日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和8年3月18日 15:00-15:20	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3月24日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年3月27日 13:40-14:00	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8年4月9日 : : :	当庁 (電話)	■債権者代理人弁護士 B に 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		
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8年3月27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、技術者に解錠させた。 ☐ 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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第329号

建物の存する部分 2階
建物の名称 205



道 路



17-36

17-62

17-10

17-11

17-66

17-12

17-75

17-13

17-9

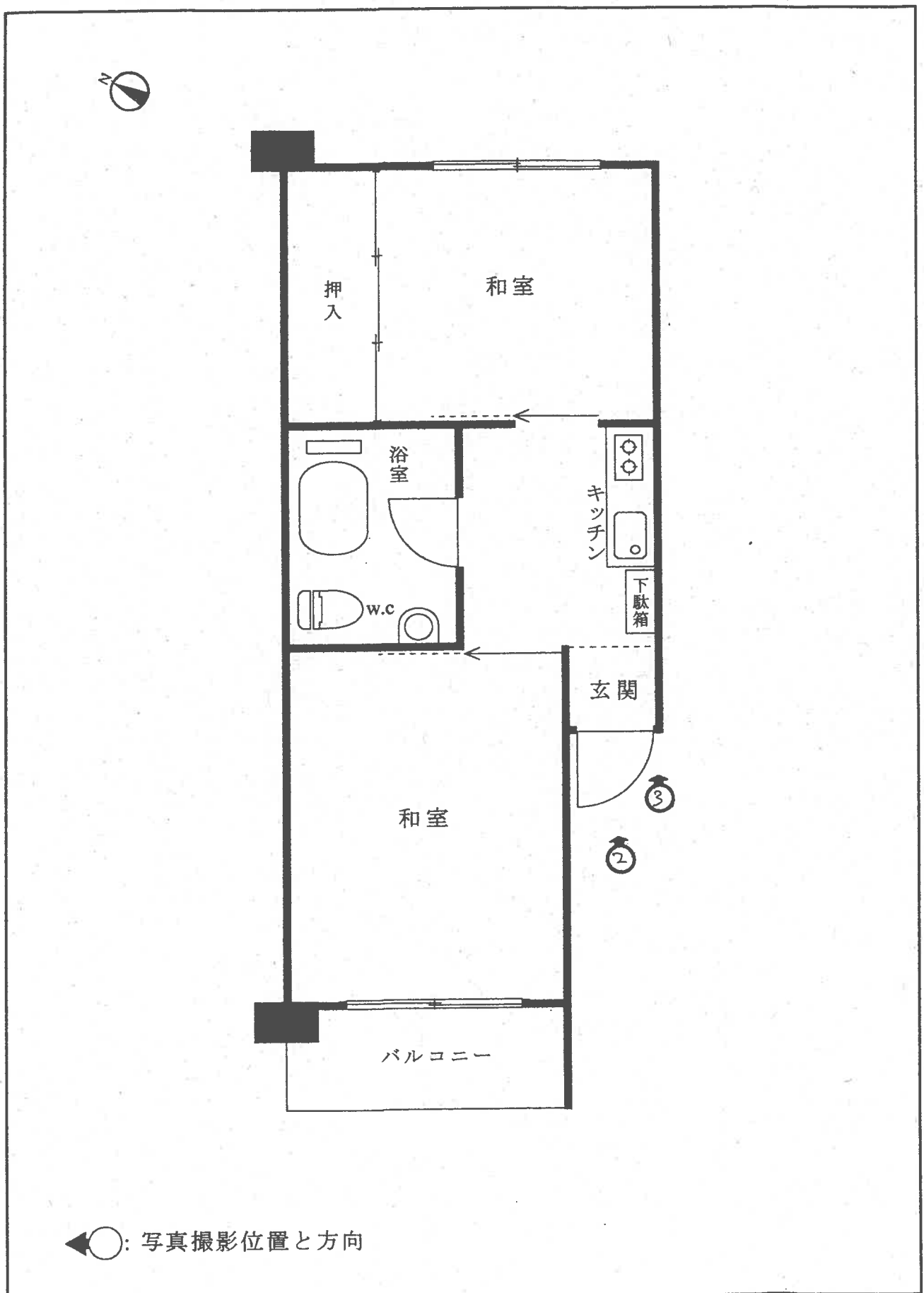
(1) 物件の土地

(2) 物件の専有部分

◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第329号



1



2



3



意見書

令和8年5月1日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第329号

評価人 梅本淳史

既提出の評価書（令和8年4月14日評価、以下「従前評価書」）に係る物件に関しては、滞納管理費等の請求債権全額に配当が見込まれるため、「滞納管理費等相当額の減価」（オ）を下記の通り修正する。すなわち、本件では管理費等の滞納額とその未払損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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った。

記

物件 番号	調整後の合 計 価格（円）	価格 構成比	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（敷金等）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	14,610,000	×58.4%	×1.00	×0.80			= 6,830,000
2		×41.6%	×1.00	×0.80	×0.99	—	= 4,810,000
一括価格（合計）							11,640,000

- 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

価格構成比：

積算価格の価格構成比率を採用した。従前評価書「第5 I 3キ」。
- ウ

市場性修正：

必要なし。
- エ

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。
- オ

滞納管理費等相当額の減価：

上記の通り、管理費等の滞納額とその未払損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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った。
- カ

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。
- キ

評価額：

1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

令和7年(ケ)第329号

令和8年3月27日 現地調査

令和8年4月14日 評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 10,280,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,830,000 円
物件2 (建物)	金 3,450,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権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行うものであり、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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 新宿区河田町10番16号 (マンション名、部屋番号) 河田町ローヤルマンション 205号室
	特 記 事 項		
	玄関のドアを開けると、生活雑貨や衣類等が天井近くまで積み重なり、それが室内の奥まで続いていたので、立ち入りができなかった。		

物 件 目 録

1 所 在 新宿区河田町
地 番 17番11
地 目 宅地
地 積 860.82平方メートル

共有者 A 持分1980分の30

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区河田町17番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 444.70平方メートル
2階 453.10平方メートル
3階 453.10平方メートル
4階 398.18平方メートル
5階 377.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河田町17番11の19
建物の名称 205
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 26.20平方メートル

所有者 A



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	都営大江戸線「若松河田駅」の南方、道路距離約130m（徒歩約2分）、新宿区河田町10番街区に位置する。	
	（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ地域。付近に東京女子医科大学病院がある。	
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
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60% (指定)
	容 積 率	300% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	20m第二種高度地区、宅地造成等工事規制区域、景観区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積	860.82㎡
	形 状	ほぼ正方形
	間 口 ・ 奥 行	北西側間口約26m、奥行約33m。
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側幅員約5.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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
土 地 の 持 分	1980分の30	
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	河田町ローヤルマンション		
建 物 の 用 途	共 同 住 宅 (総戸数64戸)		
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和48年6月30日	
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約53年	
用 年 数 等	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約2年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		延床面積2, 126. 47㎡
仕 様	外 壁 : 磁器質タイル貼、吹付タイル等		
設 備 等	集合郵便受け、駐輪場、ゴミ置場。 オートロック、宅配ボックス、エレベーター、駐車場は無い。		
建 物 の 品 等	普通		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり	
	管 理 会 社	株式会社秀栄興産	
	管 理 形 態	委託管理	
管 理 の 状 態	普通		
そ の 他	・台帳記載事項証明には下記の記載有り。 建築主：藤沢建設（株） 工事種別：新築 構造、階数：鉄筋コンクリート造 地上5階 主要用途：共同住宅 敷地面積：860. 83㎡ 建築面積：記載なし 延べ面積：2126. 47㎡ 確認済発行年月日・確認済証発行番号：昭和47年10月4日 第1441号 検査済発行年月日・検査済証発行番号：記載なし ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。		

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	2階（205号室） 主要開口部の方位：西側向き		
床 面 積	専 有 面 積	26.20㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	30.96㎡	
間 取 り 等	2K		
バルコニー等	あり 西側		
仕 様	天 井	ジプトーン、杉板目透貼等	
	内 壁	モルタル金ゴテビニールレザー貼、繊維壁、モザイクタイル貼等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備	キッチン、風呂、トイレ、洗面所。	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費	月額5,000円	令和8年4月8日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	月額5,000円	
	滞 納 額	1,134,000円	和解解決金残金420,000円と違約金374,000円を含む。
	遅 延 損 害 金	214,676円	「年利14%」
専有部分の利用状況等	区分建物所有者が住居（空室）として利用している。		
特 記 事 項	玄関のドアを開けると、生活雑貨や衣類等が天井近くまで積み重なっており、室内への立ち入りができなかったため、上記の間取りや仕様、設備等については、分譲時のパンフレットをもとに記載した。		

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 工	共有持分 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,148,000	×1.00	×860.82	×0.95	30 / 1,980	= 14,220,000

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。

公示地 新宿 -28

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,070,000\text{円/㎡} \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 96 & = & 1,148,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正：標準的な画地である。

地域格差：公示地の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、街路条件、最寄駅への接近性、行政的条件（基準容積率160%）等でやや劣る。

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件2）

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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	415,000	×30.96	×0.03	=390,000
建物価格				390,000

ア 再調達原価： 一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積： 固定資産税・都市計画税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53年 経済的残存耐用年数約2年 観察減価率30%
(旧耐震基準の建物である事、設備及び維持管理の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)
- 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 = 2年 ÷ (53年 + 2年) × (1 - 0.30) = 0.03 (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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	14,220,000	×0.40	場所的利益	= 5,690,000
敷地利用権等価格				5,690,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (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	価格 構成比 キ
1	(14, 220, 000)	－5, 690, 000)	×1.00	×1.00		= 8, 530, 000	58. 4%
2	(390, 000)	+5, 690, 000)	×1.00	×1.00	×1.00	= 6, 080, 000	41. 6%
積算価格 (合計)						14, 610, 000	100. 0%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ

ウ 価格補正 必要なし。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.00 (対象＝2階・基準階＝2階)

位置別等補正： 1.00 (中間部屋)

その他： なし

相 乗 積： 1.00 ×1.00 ＝ 1.00 (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： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合 (小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格

目的物件は賃貸に供されていないが、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》

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					
	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 (5.2%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	収益価格 $ア + カ = キ$
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
-712,283	1,027,800	7.1	≒ 14,041,775	0.8186	≒ 11,494,597	10,782,314
						≒ 10,780,000
- (6.6%)					(106.6%)	(100%)

※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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格には大きな開差が生じている（開差約26.2%程度・積算分母）。かかる開差の理由としては、本件マンションが最寄駅である都営大江戸線「若松河田駅」から徒歩2分程度の距離にあって、地価水準が高いため、その影響を受けて積算価格が高額となっている反面、収益価格については、1年目に貸し出すに際して、居室内のリフォームに多額を要すると想定されることから低額になっている、という点が挙げられる。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、本件が自用マンションであることも考慮し、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評定し、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	14,610,000円
② 収 益 価 格	10,780,000円
③調整後の価格	14,610,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	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 （敷金等）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	14,610,000	×58.4%	×1.00	×0.80			= 6,830,000
2		×41.6%	×1.00	×0.80	×0.71	—	= 3,450,000
一括価格（合計）							10,280,000

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 価格構成比： 積算価格の価格構成比率を採用した。 前記Ⅰ3キ

ウ 市場性修正： 必要なし。

エ 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。

オ 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の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ 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。本件の場合必要なし。

キ 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

公示地 新宿 -28

所 在：新宿区余丁町52番8（住居表示「余丁町12-24」）

価 格：1,070,000円／㎡

位 置：都営大江戸線「若松河田駅」の南西側約250m（道路距離）に位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員約4m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率300％）、準防火地域、20m第二種高度地区等。

地域の概要：アパート、マンション等が多い既成住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

令和8年4月14日

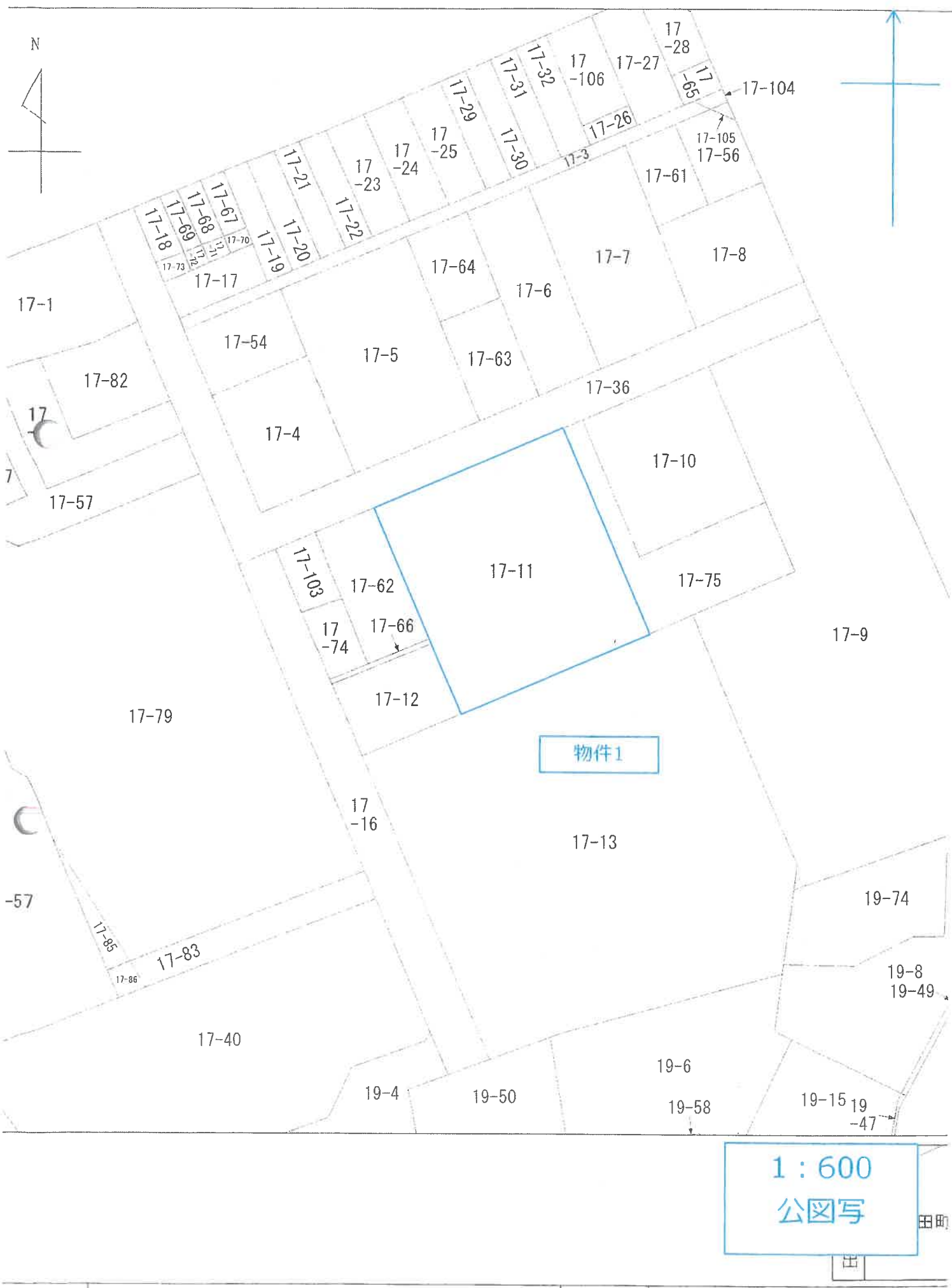
評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑧



出典: 国土地理院

位置図



物件1

1 : 600

公図写

出

田町

ସମସ୍ତଙ୍କୁ ଜଣା