

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 7年10月 7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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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 7年11月13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 7年11月 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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 7年10月 7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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	37,980,000 30,384,000		7,596,000	128,519	27,538



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新宿区高田馬場三丁目263番地3

建物の名称 クリオ高田馬場壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田馬場三丁目263番3の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.57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 新宿区高田馬場三丁目263番3

地 目 宅地

地 積 820.74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 181886分の7738



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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 新宿区高田馬場三丁目263番地3

建物の名称 クリオ高田馬場荳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田馬場三丁目263番3の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.57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 新宿区高田馬場三丁目263番3

地 目 宅地

地 積 820.74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 181886分の7738



令和7年(ヌ)第 144号
令和7年 7月 9日 受理
令和7年 8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 新宿区高田馬場三丁目 2 6 3 番地 3

建物の名称 クリオ高田馬場壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田馬場三丁目 2 6 3 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 3 . 5 7 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 新宿区高田馬場三丁目 2 6 3 番 3

地 目 宅地

地 積 8 2 0 . 7 4 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 1 8 1 8 8 6 分の 7 7 3 8

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		新宿区高田馬場3丁目8番9-603号 クリオ高田馬場壱番館	
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が異なる（ ☐ 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住居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 14,620 円 修繕積立金 28,480 円 N-パベルコニー使用料 360 円 令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年7月～ 令和7年7月分 計 1,580,460 円 ☒ 遅延損害金 349,521 円（年利 15%）		
管理費等照会先	クリオ高田馬場壱番館管理組合		
その他の事項	・ 上記の外、弁護士費用 297,000 円 ・ 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	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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	☐ 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 本件建物は、所有者会社が使用していましたが、長期間出入りがなく異臭がするため、昨年11月に、本件管理組合が警察立ち会いの下、建物内に立ち入ったところ、身元不明の遺体を発見しました。 死因等は不明ですが、事件性はないものと思われます。 2 本件建物から異臭がするため、本件管理組合が玄関扉部分にテープで目張りをしています。 (令和7年8月1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建物は、玄関扉にガムテープで目張りがされており、解錠したところ、玄関入口に大量の衣類、ゴミ等が積み上げられており、天井との間に数十センチの空間があるのみであった。
また、上部の空間から観察したところ、これらのゴミ等は室内にも続いて積み上げられているものと思われた。
これらのゴミ等は、強い異臭がし、虫が湧いており、一部が腐敗している。
室内への立ち入りを試みると、これらのゴミ等が崩れ出てしまい、近隣住人に衛生上の問題が生じる恐れがあり、また原状回復も困難になる可能性があるため、室内に立ち入ることができなかった。
なお、本報告書に添付した建物間取図は、法務局備え付けの建物図面及び販売時に公開された間取り図を参考に作成した。
- 3 本件債権者代理人弁護士Bの陳述によれば、本件建物内で身元不明の遺体が発見されている。
- 4 物件1建物の占有状況は、郵便受けの表示、インフォメーションの表示、所有者あて郵便物の存在及び関係人の陳述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)

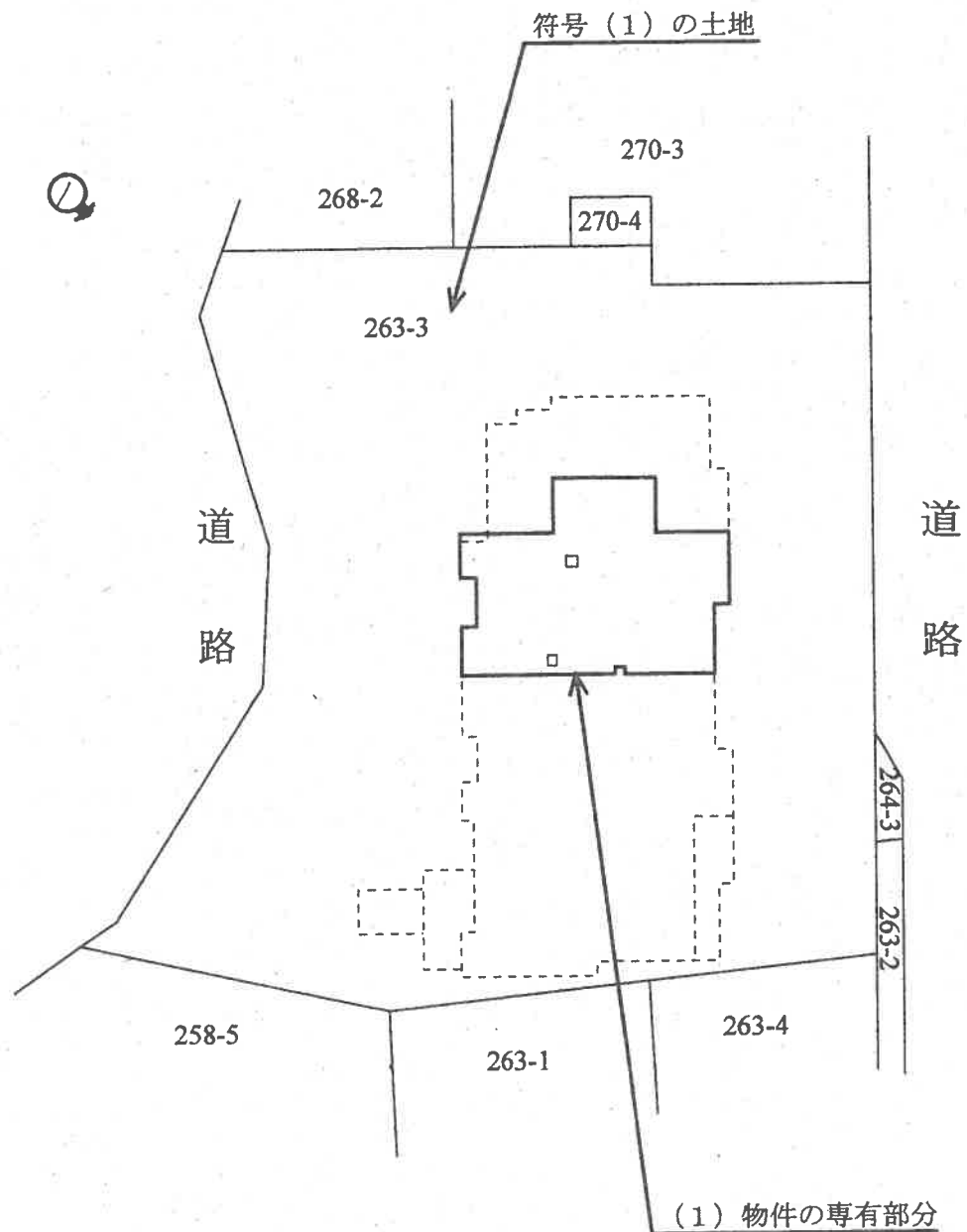
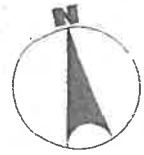
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月25日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者会社代表清算人 A に対し、照会書送付
令和7年7月25日 10:30-11:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年7月30日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年8月1日 : : :	当庁 (電話)	■債権者代理人弁護士 B に 電話聴取
令和7年8月5日 14:50-17:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
(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7年8月5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 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(又)第144号

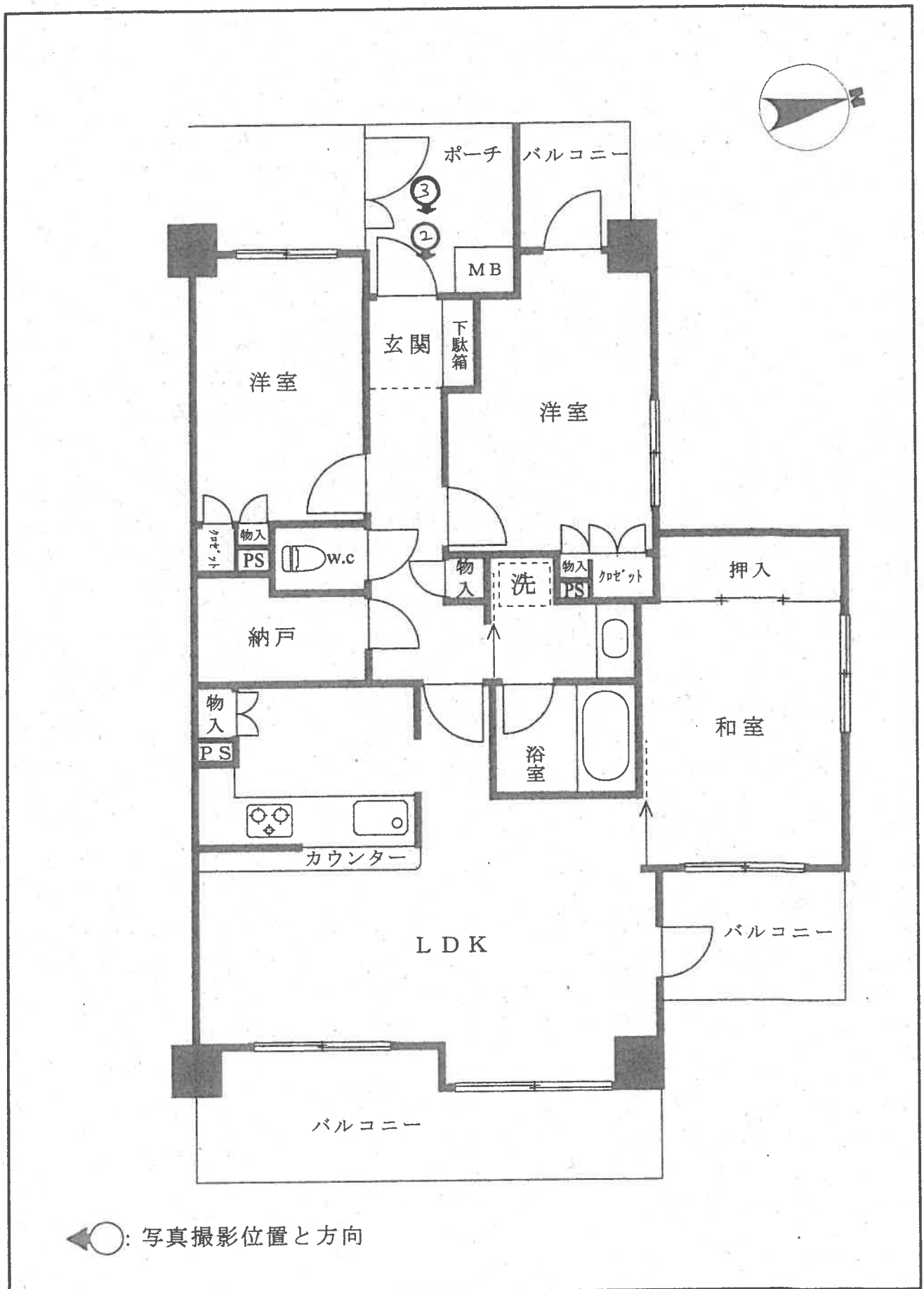
建物の存する部分 6階
建物の名称 603



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(又)第144号



1



2



3



意見書

令和7年9月3日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ヌ)第144号

評価人 梅本淳史

既提出の評価書（令和7年8月18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」（エ）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遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、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

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他控除 (敷金等) オ	評価額 (円) カ
53,830,000	×0.90	×0.80	×0.98	－0	= 37,980,000

- 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：

いわゆるゴミ屋敷であることや建物内で身元不明の遺体が発見されたことによる市場流動性の減退、及び再利用に当たっては室内のゴミを除去し、内装等の修繕工事を要するが、その際の費用の上振れリスクを考慮。
- 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：

上記の通り、管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、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。
- 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。

令和7年(ヌ)第144号

令和7年8月5日現地調査

令和7年8月18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 36,430,000 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) 新宿区高田馬場三丁目8番9号 (マンション名、部屋番号) クリオ高田馬場壱番館 603号室
	特 記 事 項		
	室内は玄関ドアまで堆くゴミが積み込まれているため、居室内への立入調査は行えていない。なお、玄関周辺まで悪臭が漂っている。		

*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 新宿区高田馬場三丁目263番地3

建物の名称 クリオ高田馬場壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田馬場三丁目263番3の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 73.57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 新宿区高田馬場三丁目263番3

地 目 宅地

地 積 820.74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 181886分の7738



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）

位 置 ・ 交 通	JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場駅」の西方、道路距離約350m（徒歩約5分）、新宿区高田馬場三丁目8番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 20m第三種高度地区、特別工業地区、景観区域、宅地造成等工事規制区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	820.74㎡ やや不整形 間口東側約28m、奥行約31m 平坦
接面道路の状況等	東側：現況幅員約3.5m舗装区道（建築基準法42条2項道路）、 西側：現況幅員約2.4m舗装区道（建築基準法42条2項道路）、 二方路地。 セットバックの状況と評価上の取扱については下記「特記事項」の通り。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 181886分の7738
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。 ・建築確認時の敷地面積は790.32㎡。登記面積（820.74㎡）との差は、セットバック面積と推定される。 ・現況としては、東側区道、西側区道共にセットバック部分（東側後退距離約0.25m、西側同約0.8m）がアスファルト舗装されているが、路肩となっており、車道部分とは若干高低差がある。また固定資産税等の課税上も課税扱いである。そこで、評価上は、地目はセットバック相当部分も含め宅地とし、セットバック面積については土地の減価要因として考慮した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	クリオ高田馬場壱番館	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数28戸：別途管理人室1戸)	
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日	平成12年5月23日 登記記録による
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約25年
用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約30年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積1,925.46㎡	
仕 様	外 装 : 磁器質タイル貼等	
設 備 等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター1基 (9人乗、600kg)、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場。	
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	明和地所コミュニティ株式会社
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書および台帳記載事項証明より 〔建築主〕 明和地所株式会社 〔敷地面積〕 790.32㎡ 〔建築面積〕 352.943㎡ ※使用容積率44.65%。 〔延べ面積〕 1,894.971㎡ ※使用容積率239.77%。 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔構造・階数〕鉄筋コンクリート造地上8階 〔遵法性〕 確認済発行年月日・確認済証発行番号：平成11年 6月24日 第5013号 検査済発行年月日・検査済証発行番号：平成12年 5月24日 第5013号	

(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	6階（603号室）・角部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	専 有 面 積	73.57㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	82.79㎡	
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あり	方位：東側	約11㎡
	上記バルコニーのほか、ルーフバルコニー（約36㎡）が北側にある。		
仕 様	天 内 床 設 備	井 壁 ビニルクロス貼等 ビニルクロス貼等 畳、フローリング等 風呂、トイレ、キッチン（3口ガスコンロ）、インターホン、洗濯機置場。	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	玄関ドアを開けるとゴミが積み上げられている。	
管理費等	管 理 費	月額14,620円	（令和7年7月31日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額28,480円	
	そ の 他	月額360円	ルーフバルコニー使用料
	合 計	月額43,460円	
	滞 納 額	1,877,460円	弁護士費用等297,000円含む。
	遅 延 損 害 金	349,521円	「年利15%」
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、居宅（空室）として利用している。		
特 記 事 項	玄関ドアを開けるとゴミが積み上げられており（詳細は現況調査報告書4枚目「2」）、室内へ立ち入ることができなかったため、専有部分の概要については、分譲時パンフレット等を参考に記載した。なお、玄関周辺まで悪臭が漂ってくる状態であった。また令和6年11月に「本件建物内で身元不明の遺体が発見され」（現況調査報告書4枚目「3」）たとのことである。		

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

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
393,000	×82.79	×0.33	= 10,740,000

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25年 経済的残存耐用年数約30年 観察減価率40% (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 = $30\text{年} \div (25\text{年} + 30\text{年}) \times (1 - 0.40) = 0.33$ (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）

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				
763,000	×0.96	×820.74	×1.00	7,738 / 181,886	= 25,580,000

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。

（都）基準地 新宿 -4

（（都）基準地価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $713,000\text{円}/\text{㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 763,000\text{円}/\text{㎡}$
 （千円未満四捨五入）

時点修正： 令和6年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： なし。

地域格差： （都）基準地の所在する地域は対象地域と比較し、概ね同等の地域要因である。

イ 個別格差： 二方路地（増価）、形状不整形（減価）、セットバック（減価）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
(10,740,000)	+25,580,000)	×1.30	×1.13	×1.00	= 53,350,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.03 （対象＝6階・基準階＝3階）
 位置別等補正： 1.10 （角部屋、ルーフバルコニー有り）

相 乗 積 ： $1.03 \times 1.10 \div 1.13$

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 (3.5%)	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)
-921,944	2,332,480	3.6	62,847,378	0.9019	56,682,050	55,760,000
-(1.7%)					(101.7%)	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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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近似して求められた（開差約4.5%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、自用のマンションのため、標準的な賃貸借に基づく純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件マンションは、JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線の「高田馬場駅」から徒歩約5分ほどに位置しており、都心部へのアクセスは良好と言える立地である。

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、生活利便性等の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、本件マンションの立地や階層、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いるが、本件は、3LDKタイプのマンションであり、現に自用であることからすると、エンドユーザーとしては自用のファミリー層が想定されるので、積算価格の説得力が高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、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	53,350,000円
② 収 益 価 格	55,760,000円
③調整後の価格	53,830,000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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
53,830,000	×0.90	×0.80	×0.94	－0	= 36,430,000

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： いわゆるゴミ屋敷であることや建物内で身元不明の遺体が発見されたことによる市場流動性の減退、及び再利用に当たっては室内のゴミを除去し、内装等の修繕工事を要するが、その際の費用の上振れリスクを考慮。

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： 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た修正を行った。

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

(都) 基準地価格 (新宿 - 4)

所 在 : 新宿区高田馬場三丁目309番9

住居表示「高田馬場3-20-8」

価 格 : 713,000円/㎡

位 置 : JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場駅」の西方、
道路距離約650mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側3.7m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 : 小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

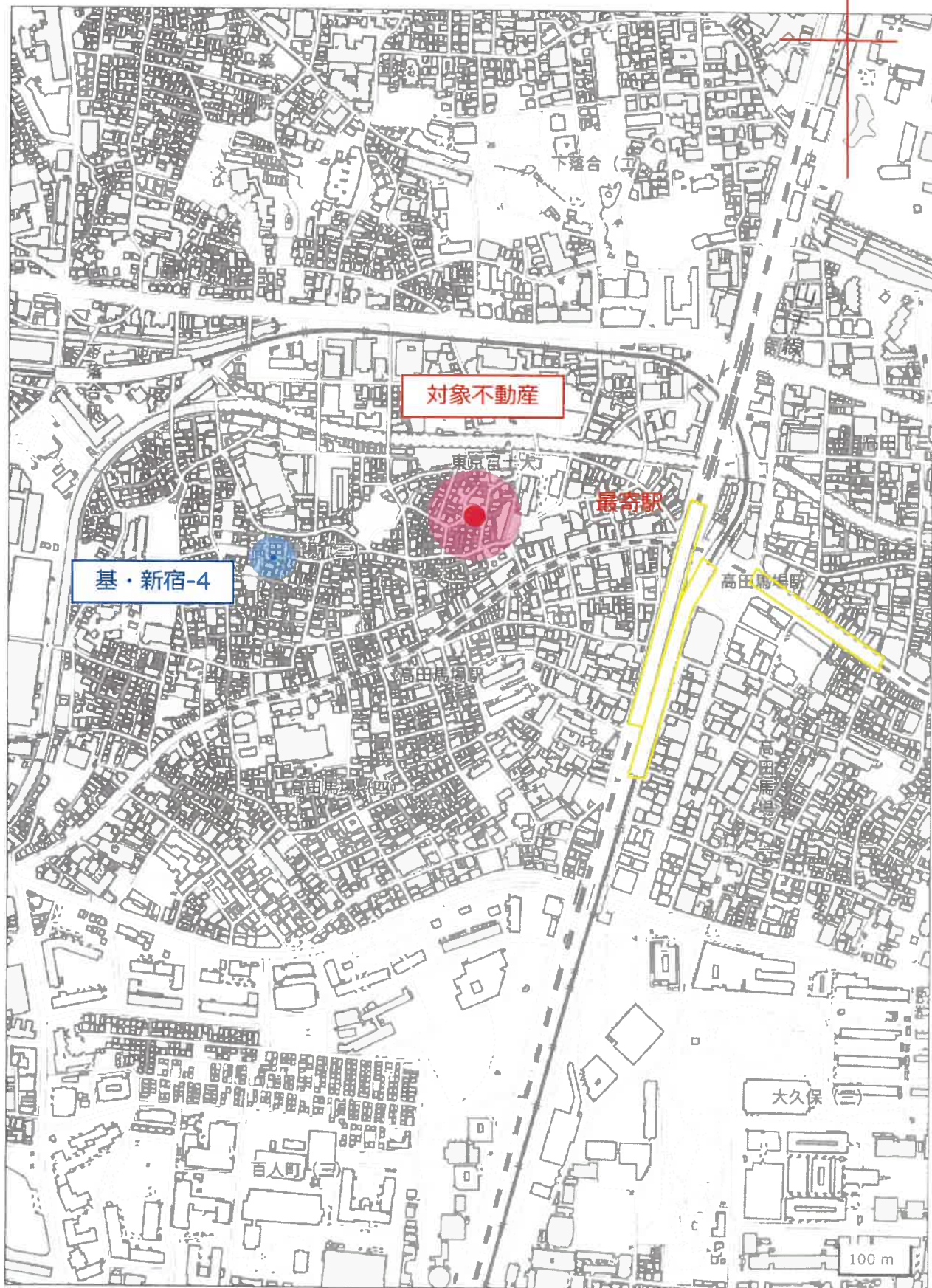
以上

令和7年8月18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

イ	272-3	ハ	276-19	ホ	230-9	ト	281-2	リ	253-24	ル	284-18
ロ	223-2	ニ	229-2	ヘ	230-7	チ	253-10	ヌ	258-2	ツ	つく



土地の符号1

1 : 600
公図写

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

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。

0
3
0
1
0

3
1
3
④
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
83

地積測量圖

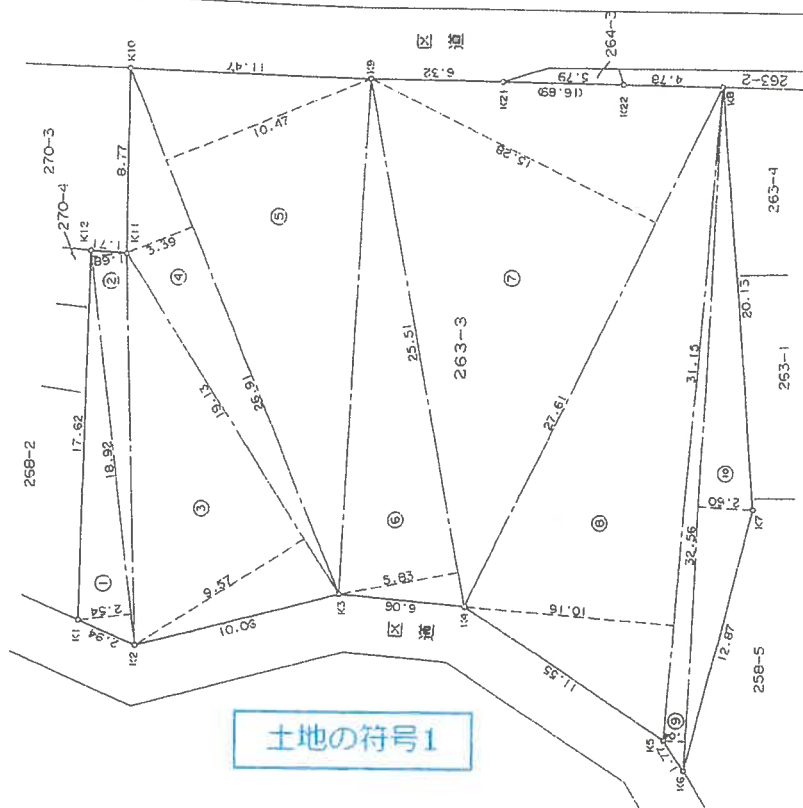
田 上 川 縣 田 施 區 恒 縣

土地の所在



地籍		263-3		
NO	底辺	高さ	倍面積	
1	18.92	2.54	48.0568	
2	18.92	1.68	31.7856	
3	19.13	9.57	183.0741	
4	26.91	3.39	91.2249	
5	26.91	10.47	281.7477	
6	25.51	5.83	148.7233	
7	27.61	15.28	421.8808	
8	31.15	10.16	316.4840	
9	32.56	1.04	33.8624	
10	32.56	2.60	84.5560	
合計			1641.4956	
1/2			820.74780	
地籍			820.74	㎡

金	区	区	区	区
金	金	石	紙	占
K1・K6・K10	K7・K11・K12	K9	K2・K8・K21・K22	K5
区プレート	区プレート	クワリート板		
境界線の種類				



土地の符号1

平 成 拾 陸 年 閏 四 月

(四) 加提

著作

10年12月21日(作製)

人請申

罐頭 250

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月4日 東京法務局新宿出張所

జులై-మే

60195H: 各型面漆面

登記年月日：平成12年6月8日

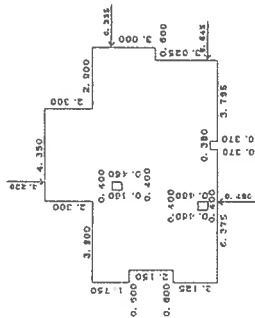
079476

各階平面図

家屋番号
高田馬場三丁目
263番3の603

建物の所在
新宿区高田馬場三丁目263番地3

建物図面
各階平面図



求積表

4.350 x	2.300	10.005000
4.415 x	1.750	7.726250
0.400 x	0.930	0.372000
6.335 x	3.000	19.005000
0.400 x	0.360	0.144000
4.215 x	2.150	9.062250
1.940 x	2.655	5.150700
3.795 x	3.025	11.479875
3.505 x	2.125	7.448125
1.310 x	1.185	1.552350
0.910 x	0.940	0.855400
0.400 x	0.480	0.192000
1.560 x	0.370	0.577200
合計		73.570150
床面積		73.57㎡

物件1

道路

道路

単位：m

建物の存する部分 6階
建物の番号 603

作製者

縮尺

1/250

申請人

1/500

A3→A4縮小

地図管理番号：H56108

(東京都工務局建築課)

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。
令和7年4月4日 東京法務局新宿出張所 登記官