

期間入札の公告

令和 6年 4月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡村 乾

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前 9時30分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 5月30日 午後 3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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 6年 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間(午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島二丁目6番地10

建物の名称 フェリーチェマーレ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目6番10の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 47.78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 川崎市川崎区大島二丁目6番10

地 目 宅地

地 積 272.20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 132310分の5061



物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

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。

《 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等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）。
- 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」を御覧ください。
- 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島二丁目6番地10

建物の名称 フェリーチェマーレ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目6番10の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 47.78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 川崎市川崎区大島二丁目6番10

地 目 宅地

地 積 272.20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 132310分の5061



令和5年(ケ)第90号
令和6年1月5日受理
令和6年2月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 青木 清 二

(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 川崎市川崎区大島二丁目6番地10

建物の名称 フェリーチェマーレ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目6番10の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 47.78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 川崎市川崎区大島二丁目6番10

地 目 宅地

地 積 272.20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 132310分の5061

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区大島二丁目6番10-702号	
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が異なる (<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 { 種類: 構造: 床面積:	
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居宅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"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社エヌティーコーポレーション 管理部 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" 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 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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

令和 5 年 (4)・ヌ) 第 90 号 所有者 ()
担当執行官 青木清二

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 1 月 11日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	13,100 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	175,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	15,000 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	円

滞納期間 2023年 1月分 ~ 2024年 1月分

2024年1月分より管理費を増額… 各種詳細は別紙を確認願います。

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料 (コピー) を提出する。

管理規約 議事録

(回答者) 住所・所在地

会社名 株式会社エヌティーコーポレーション
※マンション共用部管理会社

電話番号

ご担当者名 (管理部)

フェリーチェマーレ川崎大島 702滞納一覧表

支払期限	管理費	積立金	合計
2023年1月6日	14,600	0	14,600
2023年2月6日	14,600	0	14,600
2023年3月6日	14,600	0	14,600
2023年4月6日	14,600	0	14,600
2023年5月6日	14,600	0	14,600
2023年6月6日	14,600	0	14,600
2023年7月6日	14,600	0	14,600
2023年8月6日	12,100	2,500	14,600
2023年9月6日	12,100	2,500	14,600
2023年10月6日	12,100	2,500	14,600
2023年11月6日	12,100	2,500	14,600
2023年12月6日	12,100	2,500	14,600
2023年1月6日	13,100	2,500	15,600
小計	175,800	15,000	190,800

※1 2023年7月まで管理費・修繕積立金の徴収割合変更(破産者が複数おり、臨時措置)

※2 管理費を2024年1月分より増額。

※3 上記に加え、遅延損害金が年利14.6%あり、これも請求致します。

作成 (株)エヌティコーポレーション管理部

(占有関係用〈単独〉)

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	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年5月25日
最初の契約等	契約日 令和2年5月25日 期間 令和2年5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年5月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和4年5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月24日まで 2年間 <input 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"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金126,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金126,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費月額12,000円
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

(5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 (賃借人)	1 物件1は、令和2年から私が所有者より賃借し、住居として使用している。 2 雨漏り、水漏れ、壁の亀裂、床の傾きといった不具合はないが、給湯器の追い炊きスイッチを押しても直ぐに止まってしまう。 3 犬を2匹飼っている。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。室内で犬2匹が飼われているが、犬の飼育による損傷は特段見られなかった。
- 2 物件1の占有関係については、室内の状況、関係人の陳述及び提示された資料から、Aが令和2年5月25日から賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンションの敷地は南西側で県道に接し、北東側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

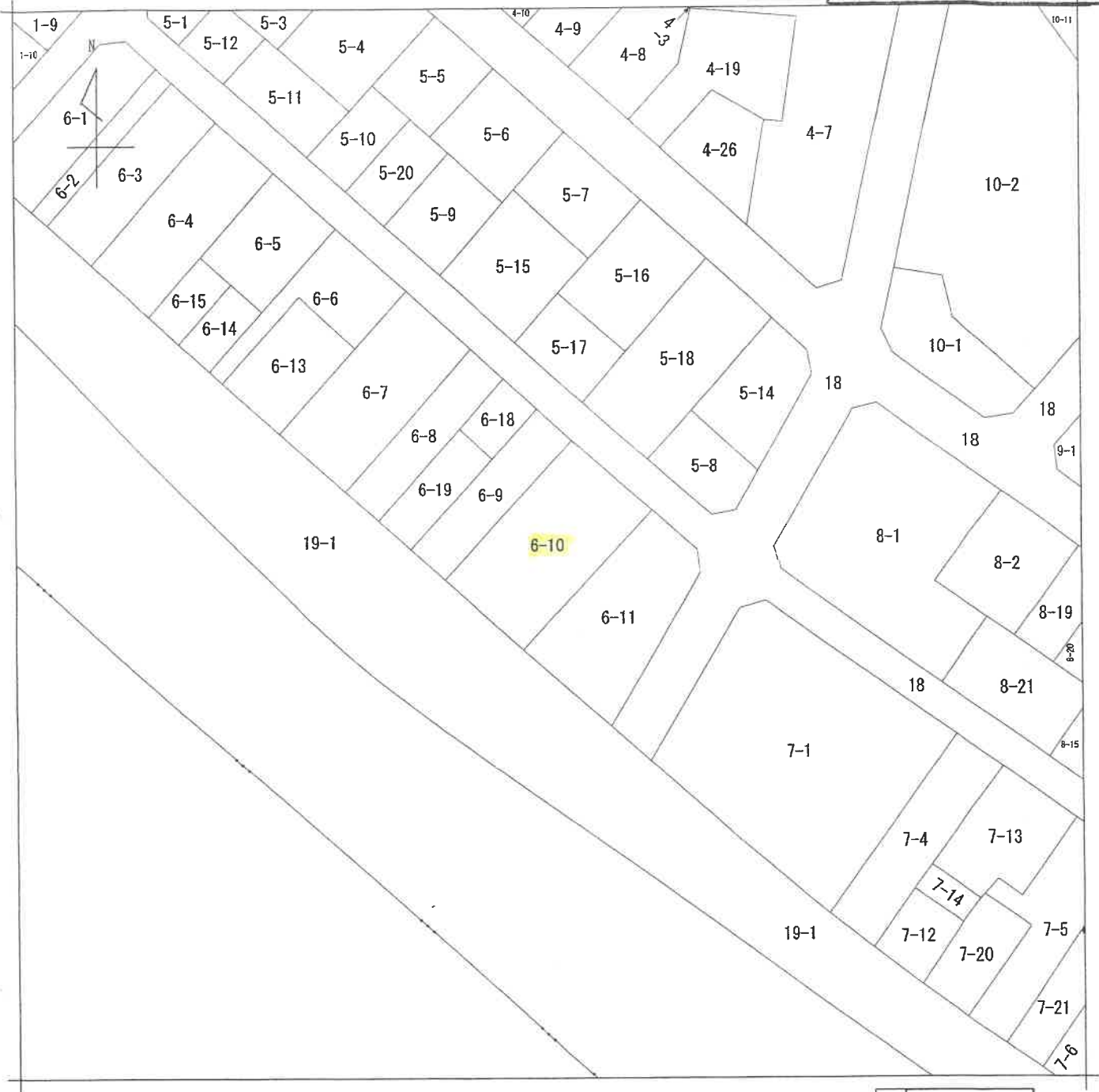
(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 1月 5日 (金) 17:30 — 17:40	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 6年 1月 9日 (火) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(1月24日陳述書受領)
令和 6年 1月 9日 (火) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(1月11日回答書受領)
令和 6年 1月 10日 (水) 16:10 — 16:15	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
令和 6年 1月 17日 (水) 11:30 — 11:40	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 6年 1月 18日 (木) 16:41 — 16:44	当職携帯電話	Aから聴取
令和 6年 2月 1日 (木) 15:55 — 16:15	目的物件所在地	Aと面談、立入調査(評価人同行)
<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><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/></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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

4 7-15



(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。

地番区域見出
大島2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区大島二丁目			地番	6番10		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年8月15日			備付年月日(原図)	昭和47年8月15日		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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和5年11月20日

東京法務局

地図整理番号：M62260

登記官

(9 枚目)



(1/1)

登記年月日：平成30年7月18日

各階平面図

家屋番号
大島二丁目
6番10の702

建物の所在
川崎市川崎区大島二丁目6番地10

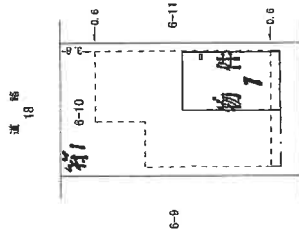
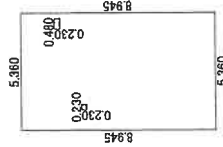
建物図面

←○は撮影位置及び方向



求積数		
5.360 × 8.945	=	47.945900
0.480 × 0.230	=	-0.110400
0.230 × 0.230	=	-0.052900
計		47.781900

床面積 47.78 m²



物件1
建物の存する部分 7階



単位：m

作成者

縮尺 1/250
(平成30年7月2日作成)

申請人



縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

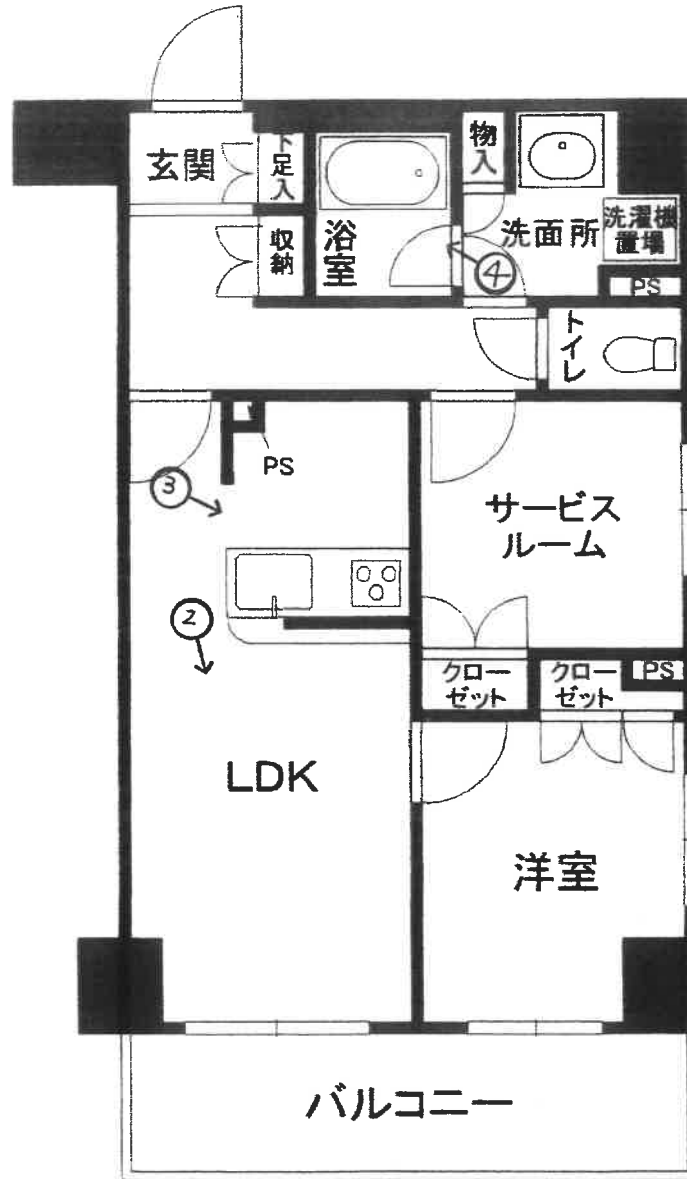
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方事務所川崎支局管轄)
令和5年11月20日 東京法務局

(10枚目)

登記官

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



令和 5 年（ケ）第 90 号
令和 6 年 2 月 1 日 現地調査
令和 6 年 2 月 13 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 川 浩 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 22,170,000 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の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と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	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 「川崎区大島二丁目6番10-702号」
特 記 事 項		
ない		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島二丁目6番地10

建物の名称 フェリーチェマーレ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目6番10の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 47.78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 川崎市川崎区大島二丁目6番10

地 目 宅地

地 積 272.20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 132310分の5061

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	J R 東海道本線「川崎」駅の南東方約2.1km（道路距離）に位置する。「追分」バス停より徒歩約1分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ新川通り沿いの商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	272.20㎡ ほぼ長方形 間口約12m、奥行約22m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側約12mが幅員約32mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号）に、北東側約12mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれほぼ等高に接面している二方路地。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	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	132,310 分の 5,061
特記事項	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書の敷地面積は271.66㎡で登記数量と概ね一致している。</p> <p>◇南西側道路から11mを超える部分は準防火地域である。</p> <p>◇南西側県道は都市計画道路（3・2・4川崎駅扇町線）であるが、目的土地前面部分は完成区間となっている。</p> <p>◇登記上、地番19番1、18番の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p> <p>◇J R 南武支線「小田栄」駅へ約1.2kmである。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フェリーチェマーレ川崎大島	
建物の用途	住宅（総戸数28戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成30年7月2日（登記記載）
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延べ1,610.96㎡	
仕様	屋根：陸屋根等 外壁：タイル貼等	
設備等	エレベーター、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、宅配ロッカー等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社エヌティーコーポレーション
	管理形態	巡回型
	その地	管理室有り
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。</p> <p>◇本件建物は、容積率除外の共用部分等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料される。</p> <p>◇規約共用部分として、家屋番号：大島二丁目6番10の1（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 2.59㎡、種類：便所）、大島二丁目6番10の2（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 39.89㎡、種類：駐輪場）、大島二丁目6番10の3（鉄筋コンクリート造1階建、10階部分 0.87㎡、種類：倉庫）が登記済みである。</p> <p>◇南西側道路沿いにエントランスがある。</p>	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建										
位	置	7階 (702号室) 角部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー等										
床	面	積	47.78㎡ (登記面積)									
間	取	り	1SLDK (附属資料「建物概略間取図」参照)									
バルコニー等	バルコニーあり											
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等								
		床		フローリング等								
		内	壁	ビニールクロス貼等								
		設	備	キッチン、トイレ、ユニットバス等								
		そ	の	他	なし							
保守管理の状態	普通											
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年1月11日現在								
					月額	滞納額						
				管理費	13,100円	175,800円						
				修繕積立金	2,500円	15,000円						
				備	考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。						
				※滞納管理費等については年利14.6%の遅延損害金を請求するとの記載がある(管理会社回答書による)。規約には「遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる。」旨の規定がある。								
専	有	部	分	の	等	利	用	状	況	の	等	令和6年2月1日：内部立入調査 Aが賃借権に基づき占有し、居宅として使用している。
												本件賃貸借契約の概要は以下のとおり。
												貸主：所有者
												借主：A
占有開始日：令和2年5月25日												
契約日：令和2年5月25日												
最初の契約期間：令和2年5月25日から 令和4年5月24日まで(2年間)												
現在の契約期間：令和4年5月25日から 令和6年5月24日まで(2年間)												
更新の種別：合意更新												

<p>専 有 部 分 の 等 利 用 状 況</p>	<p>賃 料 (月 額) : 126,000円 管 理 費 (月 額) : 12,000円 敷 金 : 126,000円</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Aは、給湯器が故障しており、お風呂の追い焚き機能が作動しないと陳述していた。 ◇室内で犬を2匹飼っている。 ◇マンションのため下り天井部分がある。</p>

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(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建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
290,000	× 47.78	÷ 0.77	× 0.85	= 15,300,000

専有率 : 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

: 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 44年
 観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 3%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 44\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 44\text{年})} \times (1 - 0.03) = 0.85$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
406,000	× 1.05	426,000	× 272.20	× 1.00	× $\frac{5,061}{132,310}$	= 4,440,000

標準画地価格 : 標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 川崎川崎5-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 402,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = 406,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和 5 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。
- ◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比較して、環境条件等で優り、交通接近条件等で劣り、総合格差は上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は二方路地等で優り、格差は上記のとおり。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
15,300,000	+ 4,440,000	× 1.02	= 20,130,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり。

階層別補正：1.01（7階）

位置別補正：1.01（南西）0.99 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.01 × 1.01 × 1.00 = 1.02

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
751,000	× 1.02	× 1.00	× 47.78	= 36,600,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1 m²当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：不要と判定した。

3 収益価格（DCF法による）

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正味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)による価格を以下の通り査定した。

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、且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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (6.1%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,598,694 (15.8%)	1,121,000	6.6%	= 16,475,303 = 16,480,000	0.8372	13,797,056 (84.2%)	= 16,400,000 (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：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：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正味純収益を現在価値に割引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味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目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味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目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：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：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	20,130,000	× 1.00	= 20,130,000
比準価格	36,600,000	× 1.00	= 36,600,000
収益価格			16,400,000
調整後の価格			27,990,000

占有減価修正：要しない。

(2) 評価額の判定

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	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円)
27,990,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	-0	= 22,170,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 1% と求めた。

その他の控除(敷金等)：要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎川崎5-5
所 在 : 川崎市川崎区追分町17番3 「追分町17-1」
価 格 : 402,000円/m²
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅約2.5 k m
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日
地 積 : 101m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側32m県道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率500%)
防火地域
地域の概要 : 中低層の小売店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1 (建物) 7,103,277円
符号1 (土地) 74,180,433円 (敷地権の割合 132,310分の 5,061)

第7 附属資料の表示

位置図

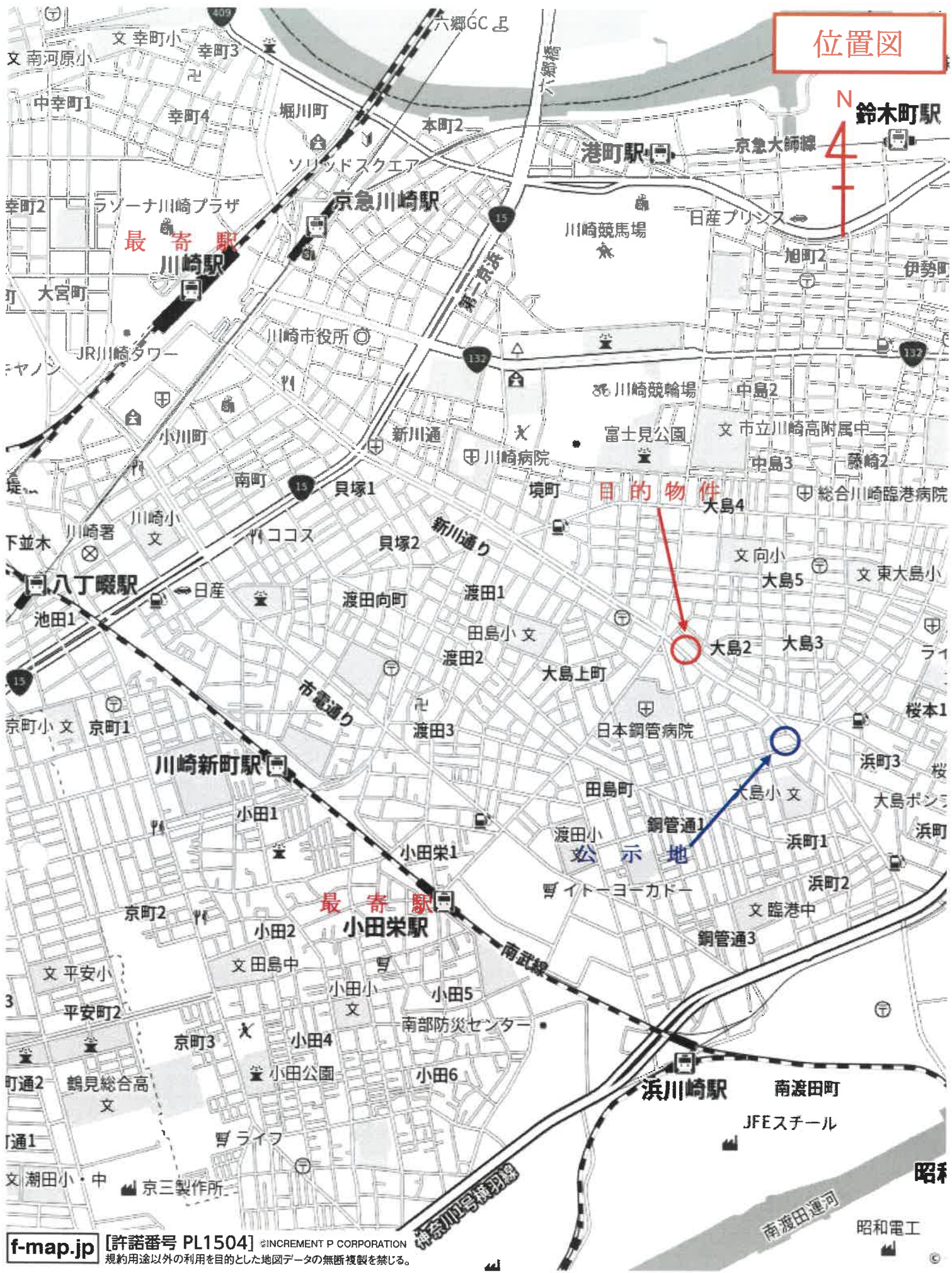
公図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

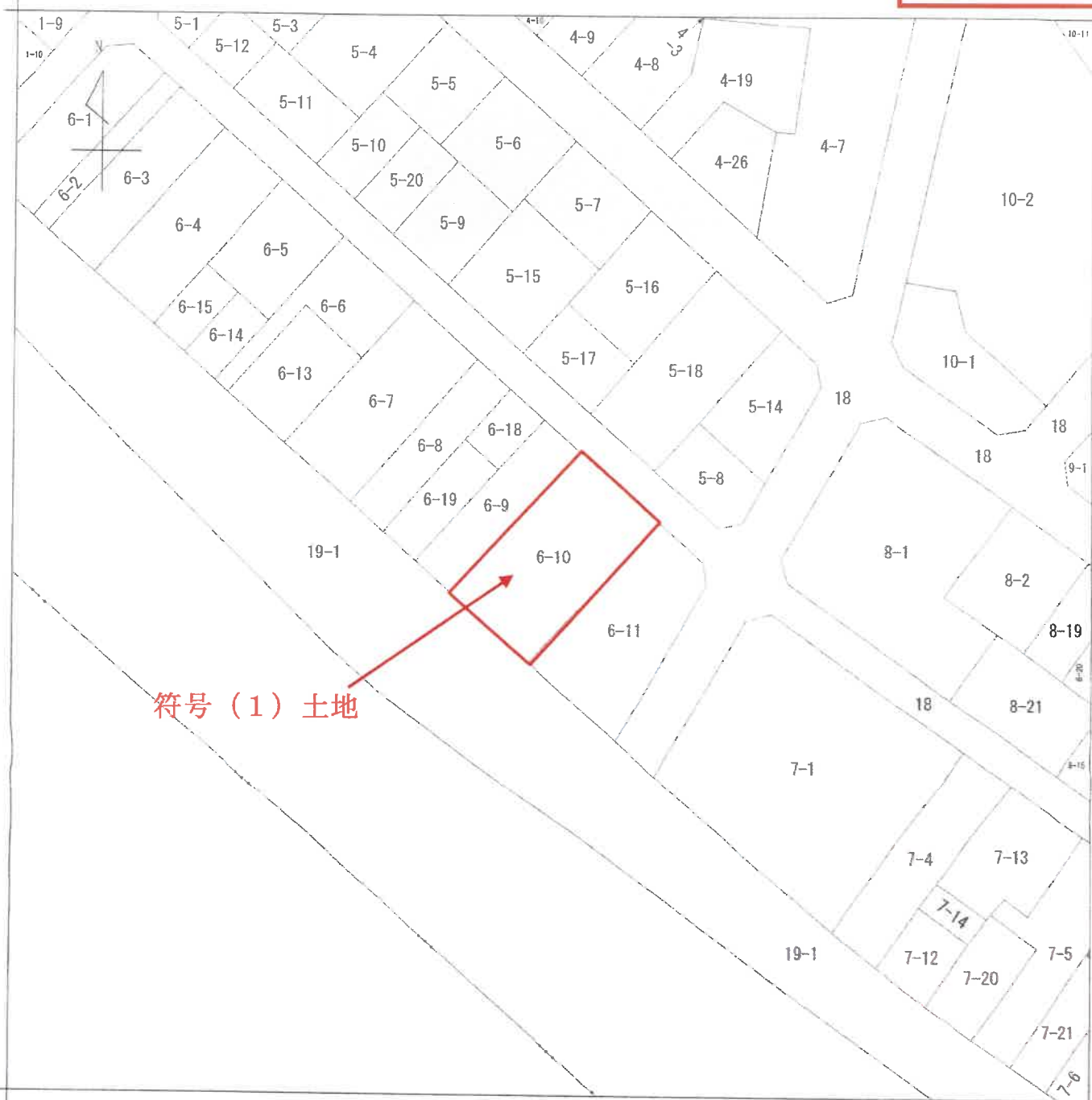
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

建物概略間取図

以 上

位置図





符号(1)土地

(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。

地番区域見出	大島2丁目
--------	-------

請求部分	所在 川崎市川崎区大島二丁目		地番	6番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	土地区画整理所在図				
作成年月日	昭和47年8月15日		備付年月日(原図)	昭和47年8月15日	
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。
(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和5年11月20日
東京法務局

地図整理番号：M62260
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年7月18日

各階平面図

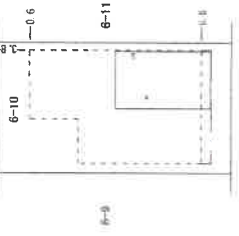
家屋番号
大島二丁目
6番10の702

建物図面

建物の所在
川崎市川崎区大島二丁目6番地10

球積数			
5.360 ×	8.945	=	47.945200
0.480 ×	0.230	=	-0.110400
0.230 ×	0.230	=	-0.052900
計			47.781900

床面積 47.78 m²



建物の存する部分 7階

単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小

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。

(横浜地方事務所川崎支局電報)

令和5年11月20日 東京事務所

登記官

建物概略間取図

