

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 川崎市中原区木月一丁目328番地1

建物の名称 サカエフラット元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月一丁目328番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.77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 川崎市中原区木月一丁目328番1

地 目 宅地

地 積 486.40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 7万8056分の1650



物 件 明 細 書

令和 6年 3月19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】
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
なし

《 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。



令和5年(ケ)第96号
令和6年1月25日受理
令和6年2月27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 川崎市中原区木月一丁目328番地1

建物の名称 サカエフラット元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月一丁目328番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.77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 川崎市中原区木月一丁目328番1

地 目 宅地

地 積 486.40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 7万8056分の1650

| | | |
|------------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 川崎市中原区木月一丁目8番3-402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"> 種類： 構造： 床面積： | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 | (自主管理) 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 (7) 第 96 号
担当執行官 青木 清二

所有者 ()

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 2 月 5 日現在

| | | | | | | |
|---|----|--------|------|---|----|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費 | 月額 | ¥5,000 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | ¥0 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額 | ¥3,000 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | ¥0 | 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 | 18 | % | <input type="checkbox"/> 金額 | | 円 |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間 | | 年 | 月分 ~ | | 年 | 月分 |

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

サカイフロンティア元住吉管理組合
理報

電話番号

ご担当者名()

| 関係人の陳述等 | |
|------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (本マンション管理組合理事長) | 1 本マンション(サカエフラット元住吉)は自主管理です。 2 共用部分について問題は特段ありません。 |
| ■ B (所有者(債務者)) | 1 物件1は、私が第三者に賃貸してきましたが、賃貸管理会社から、借人は令和5年11月27日に退去したとの報告を受けています。 2 解錠立入調査をしていただいて結構です。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。損傷等は特段見られなかった。
- 2 物件1の占有関係については、ガス等の供給が停止されていること、洗濯機パンに「クリーニング施工済み」、便器に「消毒済」の表示がされていること、室内に生活用品がほとんど存在しないこと、及び、関係人の陳述から、第三者占有の様子は窺われず、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の南東側及び北側に接する道路は、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

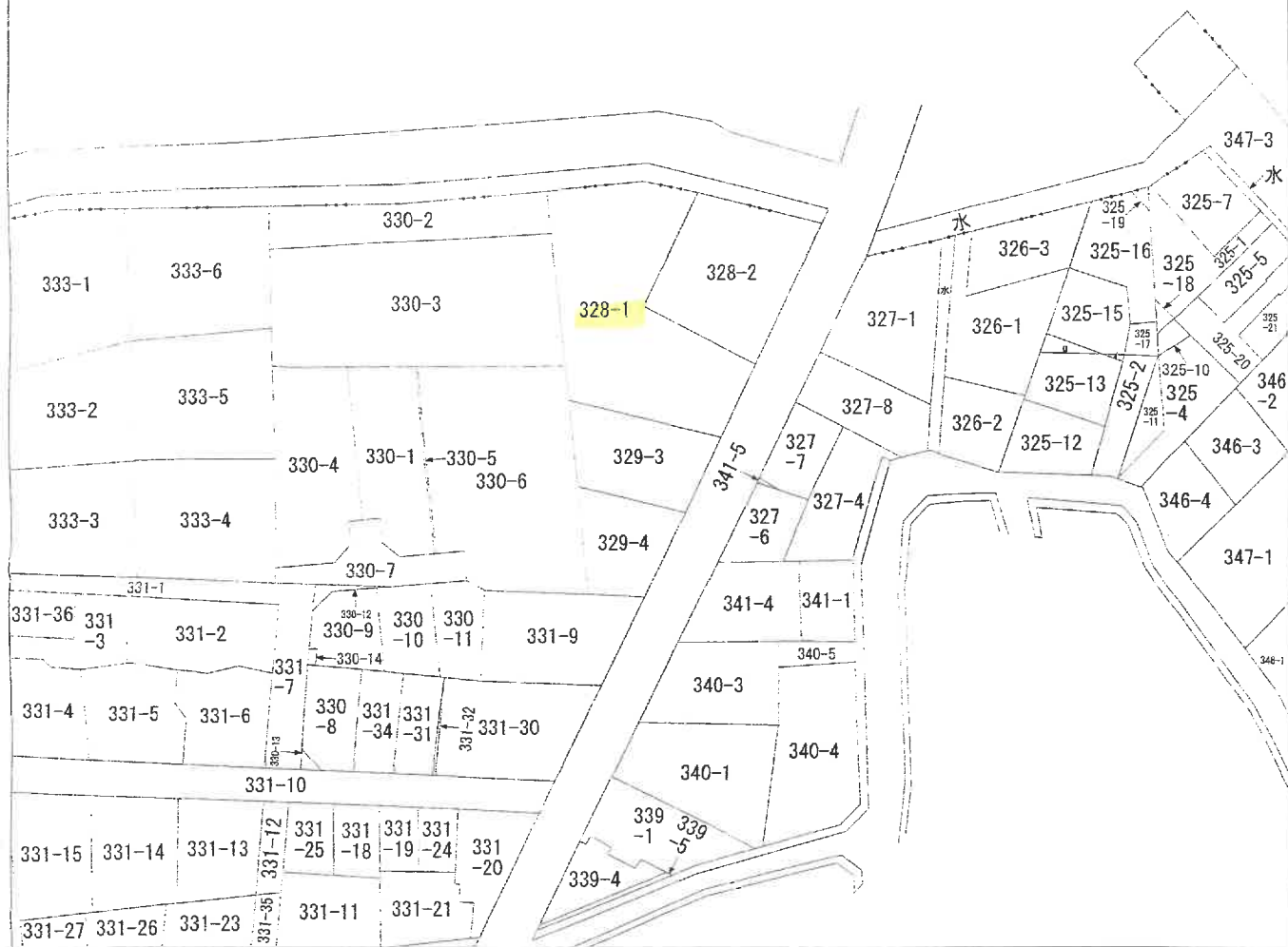
(5枚目)

| 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 25日 (木) 16:45 — 17:00 | 目的物件所在地 | 不在、照会書投函、外観調査 |
| 令和 6年 1月 25日 (木) 17:54 — 17:58 | 当職携帯電話 | Aから聴取 |
| 令和 6年 1月 25日 (木) : — : | 郵便 | Bへ照会書送付 (2月2日陳述書受領) |
| 令和 6年 1月 26日 (金) : — : | 執行官室 | Aへ照会書ファックス (2月5日回答書受領) |
| 令和 6年 1月 29日 (月) 15:00 — 15:05 | 横浜地方法務局川崎支局 | 物件1の閉鎖登記簿謄本等受領 共用部分の建物登記事項要約書交付申請 (不存在) |
| 令和 6年 1月 31日 (水) 13:20 — 13:25 | 目的物件所在地 | 不在、通知書投函、外観調査 |
| 令和 6年 1月 31日 (水) 15:00 — 15:05 | 当職携帯電話 | Bから聴取 |
| 令和 6年 2月 13日 (火) 14:50 — 15:00 | 目的物件所在地 | 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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月13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> | | |

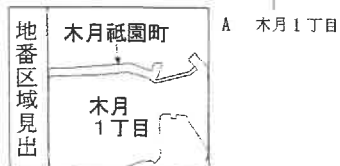
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

325-14 346-1
325-3



(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。



| | | | | | |
|-------|----------------|------|-----------|-------|--------------|
| 請求部分 | 所在 川崎市中原区木月一丁目 | | 地番 | 328番1 | |
| 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 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | 補事項 | |
| | | | | | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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10月12日
東京法務局

地図整理番号：M60033

登記官

(7 枚目)



(1/1)

登記年月日：平成2年12月6日

658049

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

木月328番1-402

建物の所在

川崎市中原区木月328番地1

物件

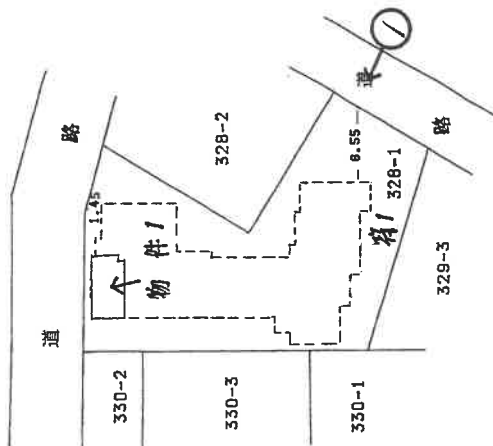
建物の存する部分 4階
建物番号 第402号

←○は撮影位置及び方向



求積表

| | | | |
|---------|-------|---|-----------|
| 2.585 X | 5.260 | = | 13.597100 |
| 2.110 X | 0.560 | = | 1.181600 |
| 合計 | | | 14.778700 |
| 面積 | | | 14.77 |



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

士屋調査士

平成2年11月21日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会 敬)

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。

(横浜地方支局 川崎支局 管理)

令和5年10月12日

東京支局

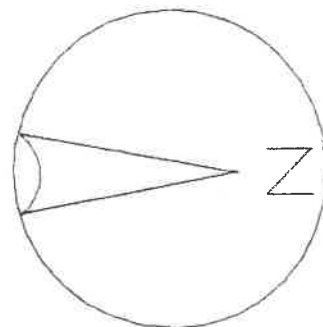
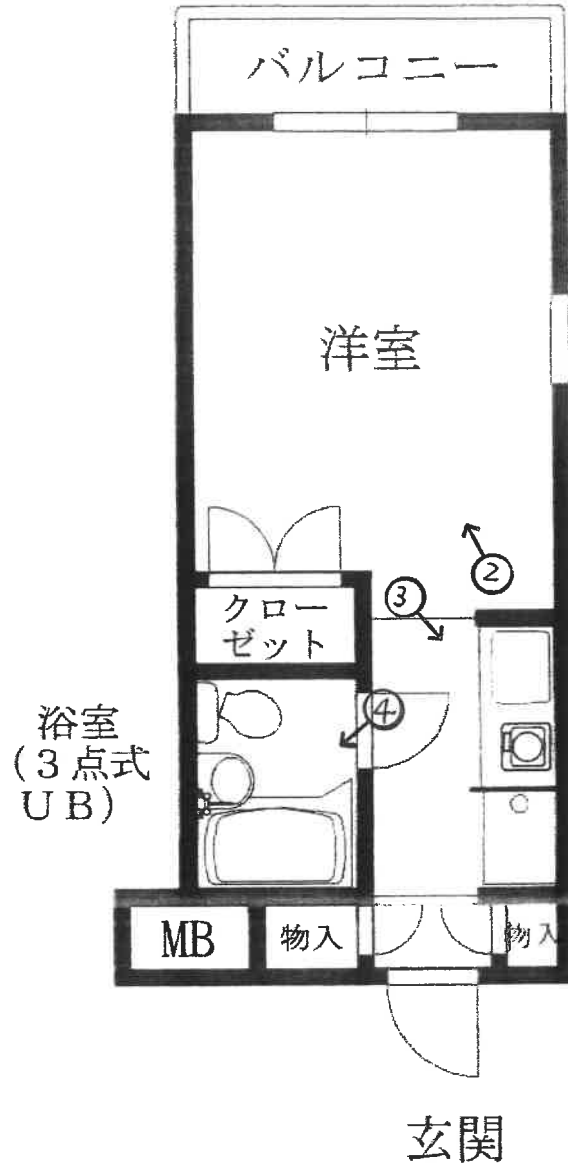
登記簿

(8 枚用)

地図整理番号：M60035

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



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)



令和5年（ケ）第96号
令和6年2月13日現地調査
令和6年2月26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

石田 茂

第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|---------------|
| 1 | 金 6,730,000 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：木月一丁目 8 番 3-402 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 川崎市中原区木月一丁目328番地1

建物の名称 サカエフラット元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月一丁目328番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.77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 川崎市中原区木月一丁目328番1

地 目 宅地

地 積 486.40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 7万8056分の1650

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 | 東急東横線「元住吉」駅の北方約 350m（道路距離）、 （附属資料「位置図」参照）。 | |
| 付近の状況 | 一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。 | |
| 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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第3種高度地区 |
| 画地条件 （規模、形状等） | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | 486.40㎡ 不整形 間口約10m×奥行約15m～27m 平坦 |
| 接面道路の状況 | 南東側幅員約 6 m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） に約10m接面する。 北側幅員約6.2m～7.4m舗装市道（建築基準法第42条1 項1号）に約18m接面する。 二方路。 | |
| 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され ている。隣地は、アパート、マンション等に利用されて いる。 | |
| 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 | 78,056分の1,650 |
| 特記事項 | 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。 | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|---------------------|---|-------------------|
| マンション名 | サカエフラット元住吉 | |
| 建物の用途 | 住宅（総戸数47戸） | |
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数 | 建築年月日 | 昭和61年11月27日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約38年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約12年 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ894.44㎡ | |
| 仕 様 | 屋根：陸屋根 外壁：モルタル塗等 その他：なし | |
| 設 備 | 集合郵便受、オートロック、ゴミ置場、電気室等 （エレベーターは設置されていない） | |
| 建物の品等 | 使用資材 施工 | 普通 普通 |
| 管理の形態等 | 管理組合 | あり |
| | 管理方式 | 自主管理 |
| | 管理会社 | なし |
| | 管理形態 | 自主管理 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | <p>① 建築基準法に基づく完了検査を昭和61年12月5日に受けている。</p> <p>② 昭和61年に一棟の建物として登記され、平成2年12月6日に区分所有建物（敷地権付）として登記された。</p> <p>③ 登記された規約共用部分はない。</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 | 4階(402号室)・角部屋 主要開口部の方位：西向(バルコニー)、北向 | | |
| 床面積 | 14.77㎡(登記面積) | | |
| 間取り | 1K | | |
| バルコニー等 | あり | | |
| 仕様 | 天井 | ビニールクロス貼等 | |
| | 床 | フローリング張等 | |
| | 内壁 | ビニールクロス貼等 | |
| | 設備 | ミニキッチン、3点式ユニットバス等 | |
| | その他 | IHクッキングヒーター使用 | |
| 保守管理の状態 | 良好 | | |
| 管理費等 | 管理組合の回答書によれば下記のとおり。 令和6年2月5日現在 | | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 管理費 | 5,000円 | なし |
| | 修繕積立金 | 3,000円 | なし |
| | その他 | なし | なし |
| 備考 | 遅延損害金年18%の規定あり。 | | |
| 専有部分の利用状況等 | 令和6年2月13日：解錠により内部立入調査 所有者占有と認められる。 | | |
| 特記事項 | マンションのため下り天井部分が存する。 室内はリフォーム(清掃)済みである。 | | |

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) |
|----------------|-------------|-------|-------|----------------|
| 330,000 | ×14.77 | ÷0.78 | ×0.23 | =1,440,000 |

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38年、経済的残存耐用年数12年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)5%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.05) = 0.23$$

(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） |
|-----------------|----------|---------------|-----------|----------|--------------------------|--------------|
| 564,000 | ×0.96 | 541,000 | ×486.40 | ×1.0 | × $\frac{1,650}{78,056}$ | =5,560,000 |

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：川崎中原-5

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 526,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 564,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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：地価公示地は対象地域に比べ、街路条件、行政的条件の劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇個別格差：対象地は二方路で優り、形状で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇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） |
|-----------|------------|----------------------|------------|
| 1,440,000 | +5,560,000 | ×1.01 | =7,070,000 |

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：1.02（4階）

位置別補正：0.97（方位：西）

その他補正：1.02（角部屋）

相乗積 $1.02 \times 0.97 \times 1.02 = 1.01$

2 比準価格の試算

| 基準階の比準 価格（円/㎡） | 個別格差 （階層・位置・品等程度） | その他の 個別格差 | 専有面積 （㎡） | 比準価格 （円） |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 635,000 | ×1.01 | ×1.00 | ×14.77 | =9,470,000 |

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㎡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：ない。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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とおり査定した。

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) ※1イ÷ウ ×(1-0.03) エ | 複利 現価率 ※2 (5.7%) オ | 正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ | |
| 1,198,484 (16.1%) | 470,500 | 6.2% | =7,360,000 | 0.8468 | 6,232,448 (83.9%) | =7,430,000 (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り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対象不動産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（割り引いて）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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

| | 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 | 7,070,000 | ×1.00 | =7,070,000 |
| 比準価格 | 9,470,000 | ×1.00 | =9,470,000 |
| 収益価格 | | | 7,430,000 |
| 調整後の価格 | | | 8,410,000 |

占有減価修正：不要と判定した。

(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） |
|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------|-------------|
| 8,410,000 | ×1.0 | ×0.8 | ×1.00 | | = 6,730,000 |

市場性修正：不要と判定した。

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、滞納がないことから不要と判定した。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：川崎中原－5

所 在 : 川崎市中原区木月1丁目331番14「木月1-9-15」
価 格 : 526,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「元住吉」駅350m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北側4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 1,144,764円
符号1（土地） 147,179,532円（敷地権割合78,056分の1,650）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

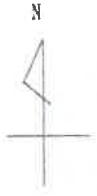
建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

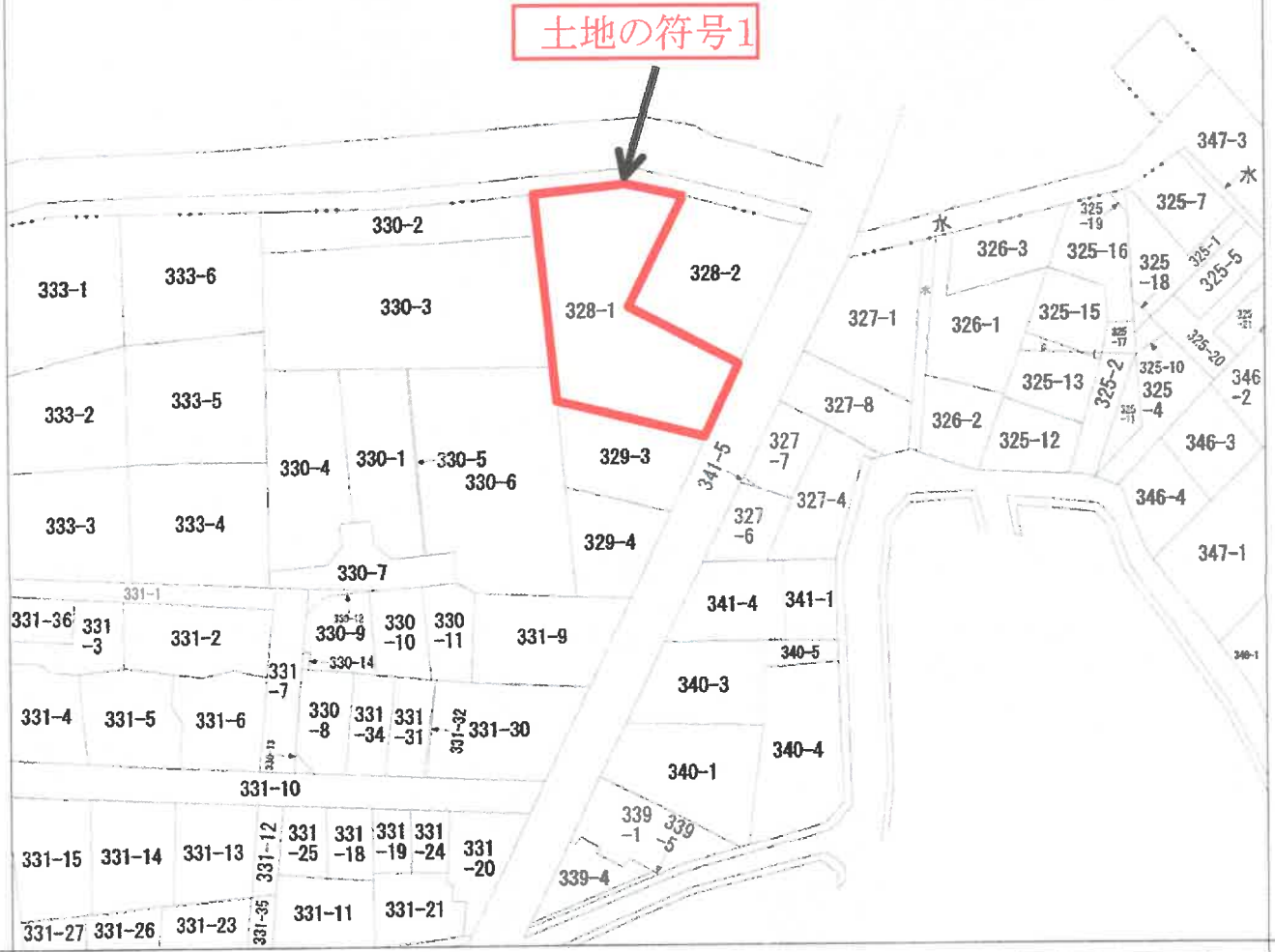
以 上

位置図





土地の符号1



(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。

地番区域見出し

木月範圍町 A 木月1丁目

木月1丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 川崎市中原区木月一丁目 | | | 地番 | 328番1 | | |
| 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。

令和6年1月29日
横浜地方務局川崎支局
登記官

地図整理番号：M15945
(1/1)

公図写

A3→A4に縮小

登記年月日：平成29年12月6日

658049

各階平面図

家屋番号

木月328番1-402

建物の所在

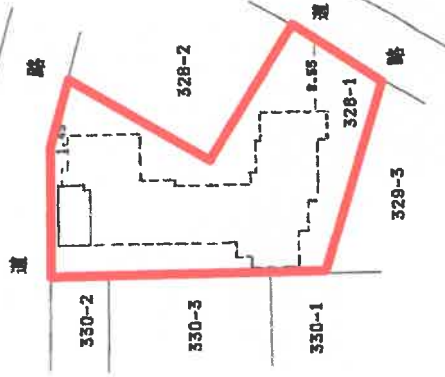
川崎市中原区木月328番地1

建物の存する部分 4階
建物番号 第402号

建物各階平面図



物件1



求積表

| | | | |
|---------|-------|---|-----------|
| 2.565 X | 5.280 | = | 13.567100 |
| 2.110 X | 0.580 | = | 1.161800 |
| 合計 | | | 14.728700 |
| 所収積 | | | 14.77 |

縮尺 1/500
29年12月 6日

申請人

縮尺 1/250

製作者

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6年1月29日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

建物図面

地図整理番号：M15944

A3→A4に縮小

建物間取図

