

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 川崎市高津区東野川二丁目2150番地1

建物の名称 レイディアント鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野川二丁目2150番1の107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.05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 川崎市高津区東野川二丁目2150番1

地 目 宅地

地 積 3169.63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 523555分の8632



物 件 明 細 書

令和 5年 5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

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】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 川崎市高津区東野川二丁目2150番地1

建物の名称 レイディアント鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野川二丁目2150番1の107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.05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 川崎市高津区東野川二丁目2150番1

地 目 宅地

地 積 3169.63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 523555分の8632



令和5年(ケ)第14号
令和5年3月24日受理
令和5年5月2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区東野川二丁目2150番地1
建物の名称 レイディアント鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野川二丁目2150番1の107
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 82.05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 川崎市高津区東野川二丁目2150番1
地 目 宅地
地 積 3169.63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 523555分の8632

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市高津区東野川2丁目27番17-107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 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使用している <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"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円 平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 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)	<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(ケ)第14号
担当執行官 君和田 久 史

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5年3月30日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	17,260	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	18,490	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input type="checkbox"/> バイク置場	月額	1,200	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input type="checkbox"/> インターネット	月額	1,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input type="checkbox"/> 金額	0	円	
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分	～	令和	年	月分
<input type="checkbox"/> 駐輪場	月額	200	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円	

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私が家族と居住しています。2 本建物は、水回りに不具合な所はありませんが、経年により、壁面クロスが剥がれている箇所があります。 湿気はありません。3 建物の傾きは感じません。4 ペットは飼っていません。5 増改築等はしていません。6 上階の部屋や隣の部屋の音は、あまり聞こえません。

(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

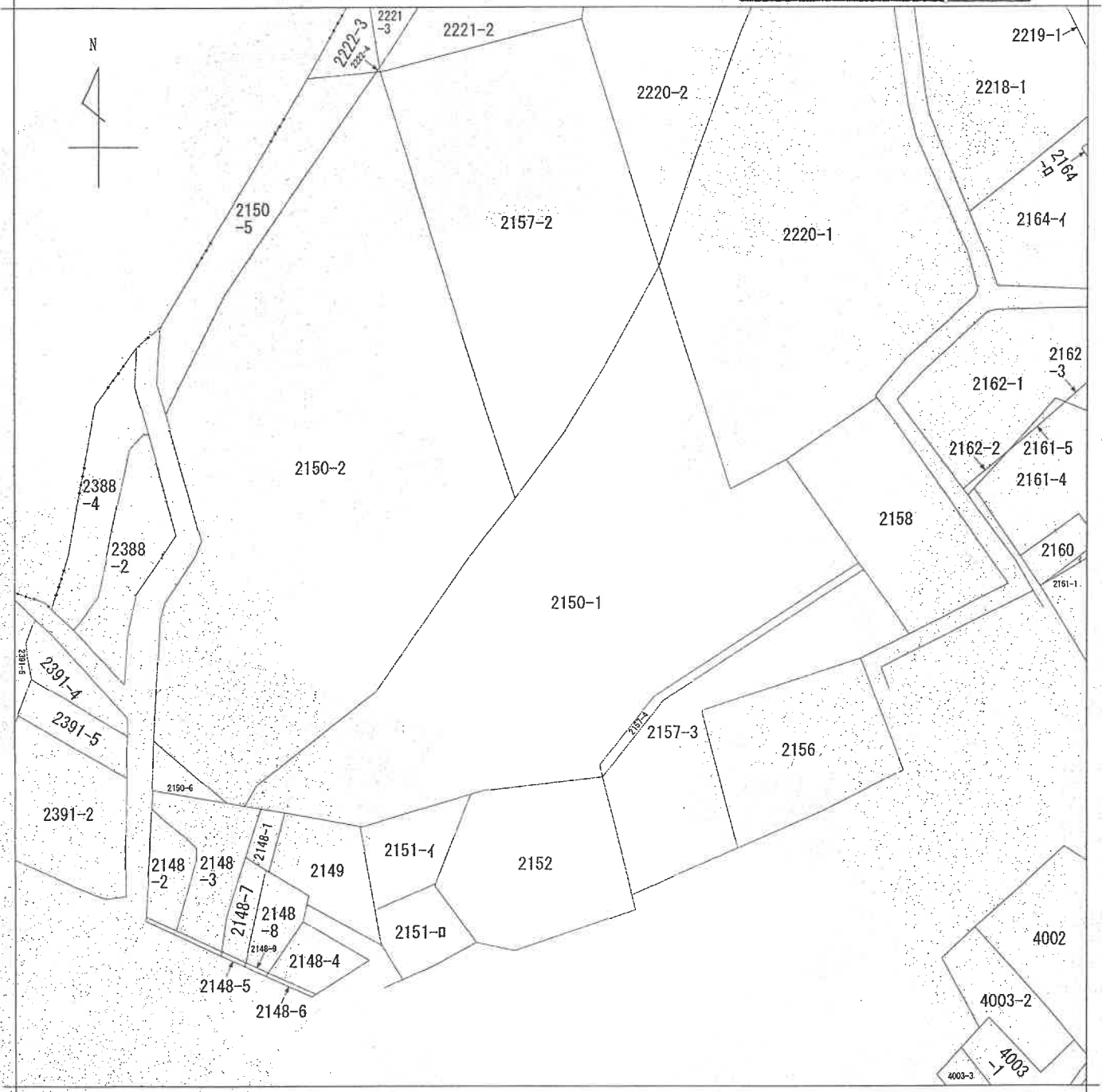
- 1 本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。
本建物のキッチンのドア付近の壁面クロスの剥がれ及び和室の襖に穴が空いているのが認められた。
- 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば，土地の符号1は，西側で開発道路に接している。
- 4 本一棟の建物には，駐車場・駐輪場の規約設定共用部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月27日(月) 16:15-16:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和5年3月29日(水) 10:30- :	書面照会(FAX)	大和地所コミュニティライフ(株)に管理費等照会書送付
令和5年3月29日(水) 15:30-15:35	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(日程調整について, 4月に連絡する。)
令和5年3月31日(金) 8:30-8:35	横浜地方法務局 麻生出張所	要約書交付申請
令和5年4月11日(火) 15:40-15:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話(調査期日調整)
令和5年4月26日(水) 9:45-10:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査, 外観撮影 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



(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	川崎市高津区東野川二丁目		地番	2150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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和5年2月2日

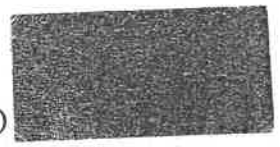
さいたま地方法務局坂戸出張所

登記官

地図整理番号：M09624

(1/1)

(7 枚目)



令和5年2月2日 横浜地方方法務局株生出張所 登記官

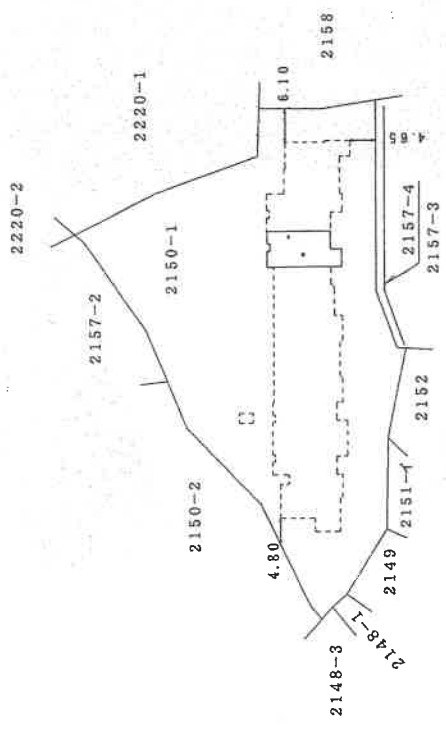
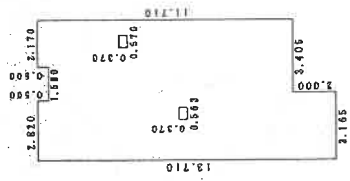
建物各階平面図

家屋番号 野川2150番1の1.07
 建物の所在 川崎市高津区野川字南耕地2150番地1

各階平面図

089690

建物の存する部分 1階



求積表

2.820 × 13.710 =	38.662200
0.345 × 13.210 =	4.557450
1.335 × 11.210 =	13.844350
2.170 × 11.710 =	25.410700
0.563 × 0.370 =	-0.208310
0.970 × 0.370 =	-0.210900
合計	82.055490
床面積	82.05 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成15年9月3日 登記 (登録)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

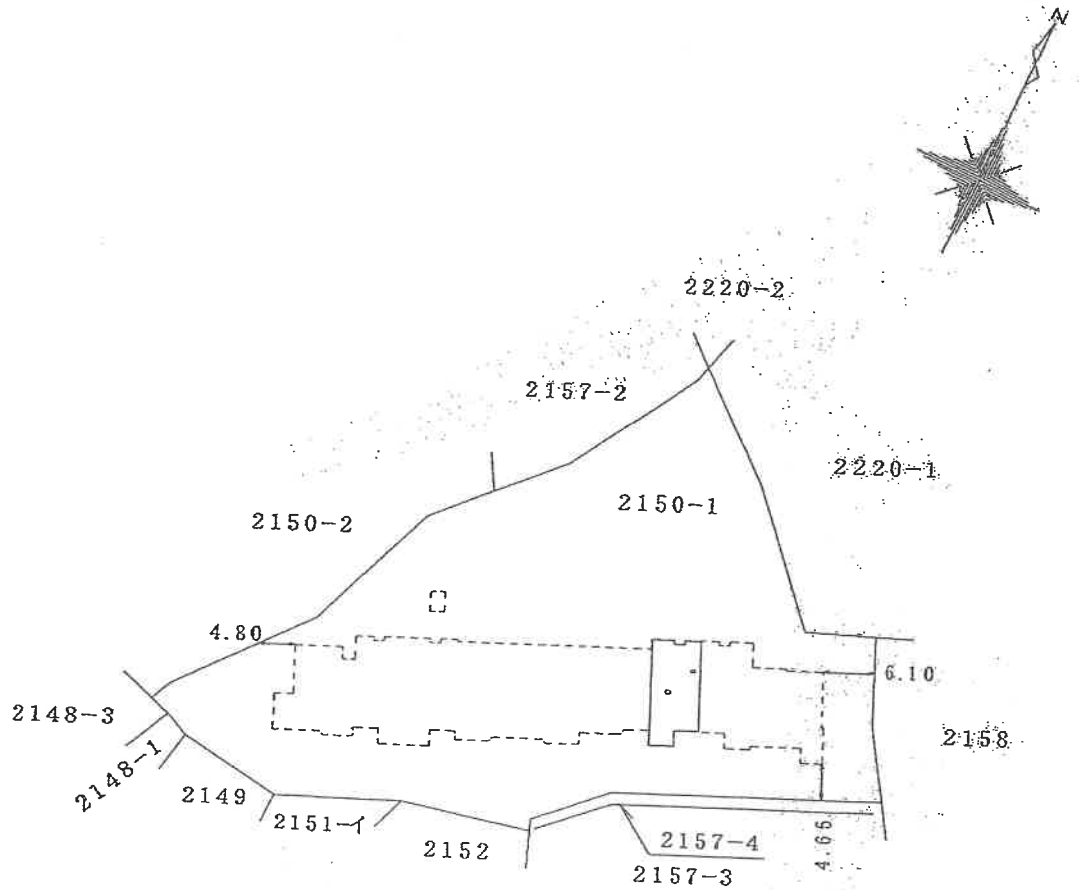
作製者

(日調建12)

(1) 平成30年11月5日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

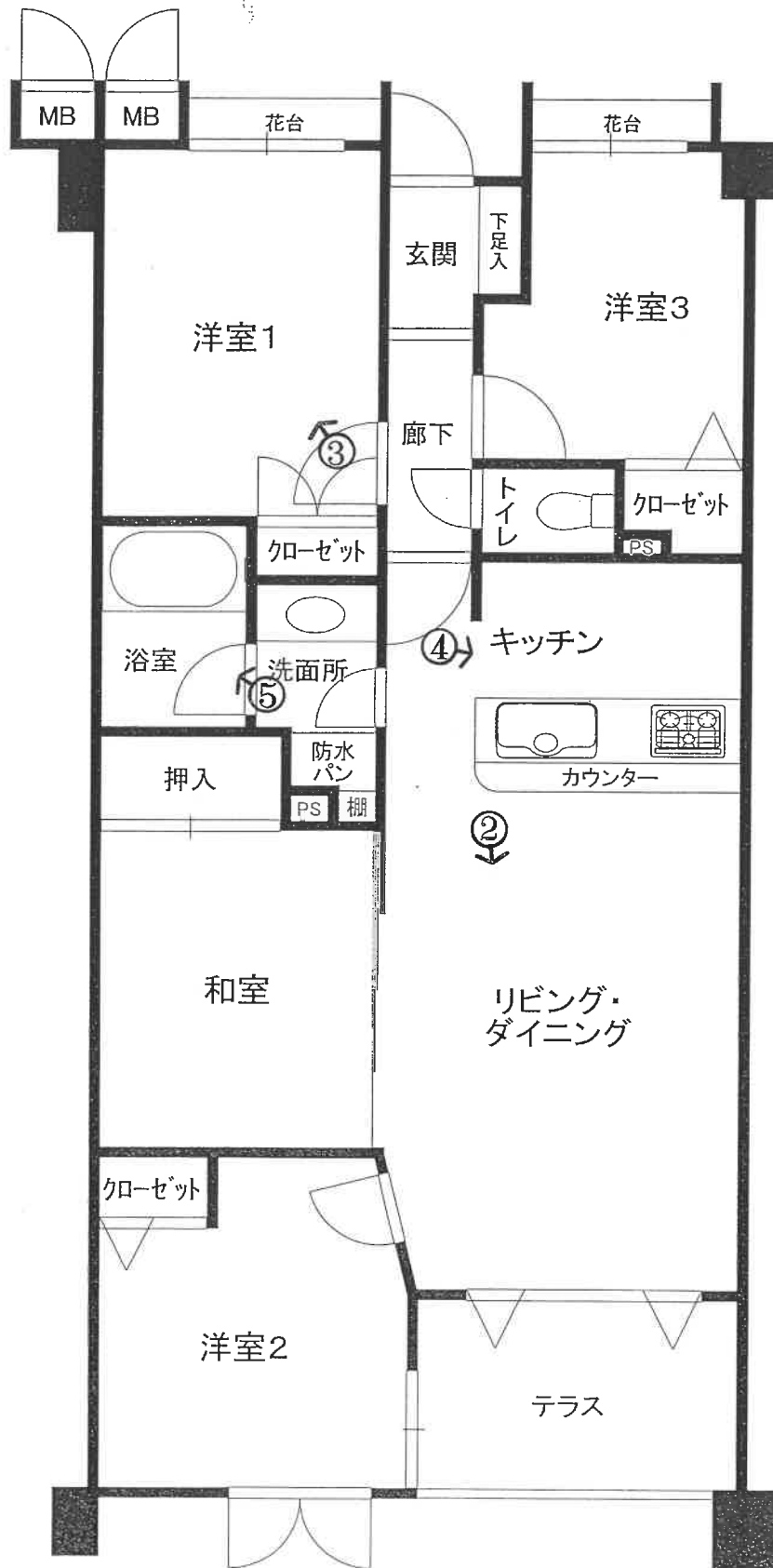
本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観(南方向から撮影)



② 建物内の状況ーリビング・ダイニング



③ 建物内の状況－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 5 年 (ケ) 第 14 号
令和 5 年 4 月 26 日 現地調査
令和 5 年 5 月 11 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 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金17,800,000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 東野川二丁目27番17-107号
特 記 事 項		
なし		

*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 川崎市高津区東野川二丁目2150番地1

建物の名称 レイディアント鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野川二丁目2150番1の107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.05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 川崎市高津区東野川二丁目2150番1

地 目 宅地

地 積 3169.63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 523555分の8632

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（符号1）

位置・交通	横浜市営地下鉄グリーンライン「東山田」駅の北東方約1.6km（道路距離）。「久末」バス停（東急田園都市線「鷺沼」駅またはJR南武線「武蔵新城」駅若しくは「武蔵小杉」駅発着）より徒歩約1分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	第三京浜道路の南東側背後で、マンション、一般住宅等が混在する起伏のある住宅地域である。	
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 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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,169.63㎡（登記地積） 不整形 間口約7.3m×奥行約95m 概ね南東向きの傾斜地（山林）をマンション敷地として開発・造成しており、北側に法地を含んでいる。
接面道路の状況	西側約7.3mが幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条1項2号：開発道路）に、概ね等高に接面している。 建築計画概要書では、道路について、イ.幅員6.000m、ロ.敷地と接している部分の長さ10.558mと記載されている。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	523,555分の8,632								
特記事項	<p>◇公図の形状は現況とやや異なり、目的土地の形状は、法務局備付の建物図面に記載の敷地形状に概ね一致している。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は2,923.45㎡である。</p> <p>◇登記地積には、北側の法地部分及び接面私道の一部が含まれている。</p> <p>◇目的土地は、開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、平成15年9月22日付で川崎市の完了検査を受けている。なお、開発登録簿には宅地面積2923.45㎡、道路面積74.34㎡との記載がある。</p>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>許可番号</th> <th>許可年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発許可</td> <td>川崎市指令高建(イ)第31号</td> <td>平成14年3月14日</td> </tr> <tr> <td>宅地造成</td> <td>川崎市指令高建(ア)第20号</td> <td>平成15年9月5日</td> </tr> </tbody> </table> <p>◇地番2150番2及び2150番6の登記上の所有者は、独立行法人日本高速道路保有・債務返済機構で、地番2148番3の登記上の所有者は日本道路公団である。これら3筆の地目はいずれも公衆用道路である。</p> <p>◇第三京浜道路に隣接しており、この付近では騒音がある。</p>			許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令高建(イ)第31号	平成14年3月14日	宅地造成	川崎市指令高建(ア)第20号
	許可番号	許可年月日								
開発許可	川崎市指令高建(イ)第31号	平成14年3月14日								
宅地造成	川崎市指令高建(ア)第20号	平成15年9月5日								

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レイディアント鷺沼東	
建物の用途	住宅（総戸数55戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成15年8月26日（登記記載）
	経過年数	約20年
	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地下1階付7階建、延べ6,432.36㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、オートロック、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	大和地所コミュニティライフ株式会社
	管理形態	日勤
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、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇一棟の建物は共用廊下、自動車車庫等の容積率に算入されない部分を含んでおり、建築計画概要書における容積率は189.87%である。</p> <p>◇エントランスは地下1階にある。</p> <p>◇規約共用部分として、駐車場・駐輪場951.00㎡（地下1階部分）が登記されている。</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	1階(107号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	82.05㎡ (登記面積)		
間 取 り	4LDK		
バルコニー等	テラス (オープンエアスペース) 約6.8㎡がある。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和5年3月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	17,260円	なし
	修繕積立金	18,490円	なし
	バイク置場使用料	1,200円	なし
	インターネットサービス料	1,100円	なし
	駐 輪 場	200円	なし
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年4月26日：内部立入調査 調査時点において、所有者Aとその家族が居住し占有している。		
特 記 事 項	◇所有者からは下記を概要とする陳述があった。		

1. 本建物は、私が家族と居住しています。
 2. 本建物は、水回りに不具合な所はありませんが、経年により壁面クロスが剥がれている箇所があります。湿気はありません。
 3. 建物の傾きは感じません。
 4. ペットは飼っていません。
 5. 増改築等はしていません。
 6. 上階の部屋や隣の部屋の音はあまり聞こえません。
- ◇室内は経年劣化のほか、キッチン付近の内壁のビニールクロスに損傷箇所がある。
- ◇和室の襖は、比較的小さいが、穴があいている。

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)
310,000	×82.05	÷0.77	×0.48	=15,860,000

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20年、経済的残存耐用年数30年

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 20%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数30年}}{(\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数30年})} \times (1 - 0.20) = 0.48$$

(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とおり求めた。

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)
202,000	×0.8	162,000	×3,169.63	×1.0	$\times \frac{8,632}{523,555}$	=8,470,000

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 川崎高津-21

地価公示価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
194,000円/㎡	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{96}$	= 202,000円/㎡

◇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：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して、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は、一部に道路敷を含み、北側に法地部分を含む不整形地で、また、行き止まり私道で街路条件が劣り、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うえ、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）
15,860,000	+8,470,000	×0.97	=23,600,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南東）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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）
297,000	×0.97	×1.00	×82.05	=23,640,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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：必要なし。

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,105,638 (11.2%)	859,300	7.7%	=10,824,948 =10,820,000	0.8117	8,782,594 (88.8%)	=9,890,000 (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。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とおり求めた。

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	23,600,000	×1.00	=23,600,000
比準価格	23,640,000	×1.00	=23,640,000
収益価格			9,890,000
調整後の価格			22,250,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
22,250,000	×1.0	×0.8	—	—	=17,800,000

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：減価を要しない。

その他の控除減価(敷金等)：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎高津－21

所 在：川崎市高津区久末字梅ヶ久保580番8

価 格：194,000円／m²

位 置：JR南武線「武蔵新城」駅3.3km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：125m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和4年度）

物件1（建物） 9,092,174円

符号1（土地） 285,263,530円（敷地権割合523,555分の8,632）

第7 附属資料の表示

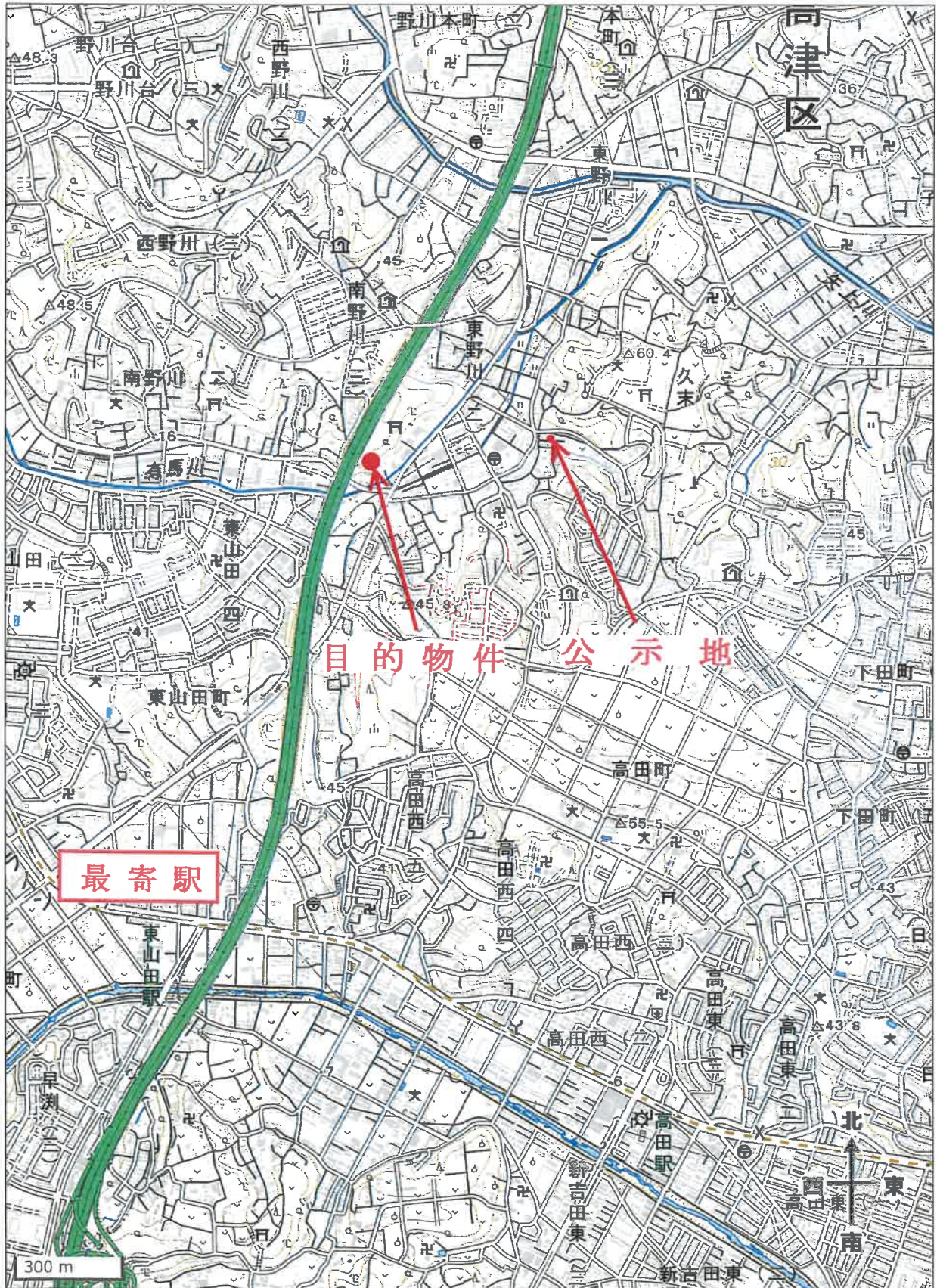
位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

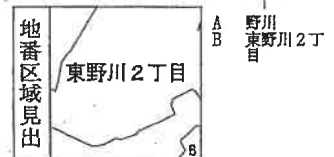
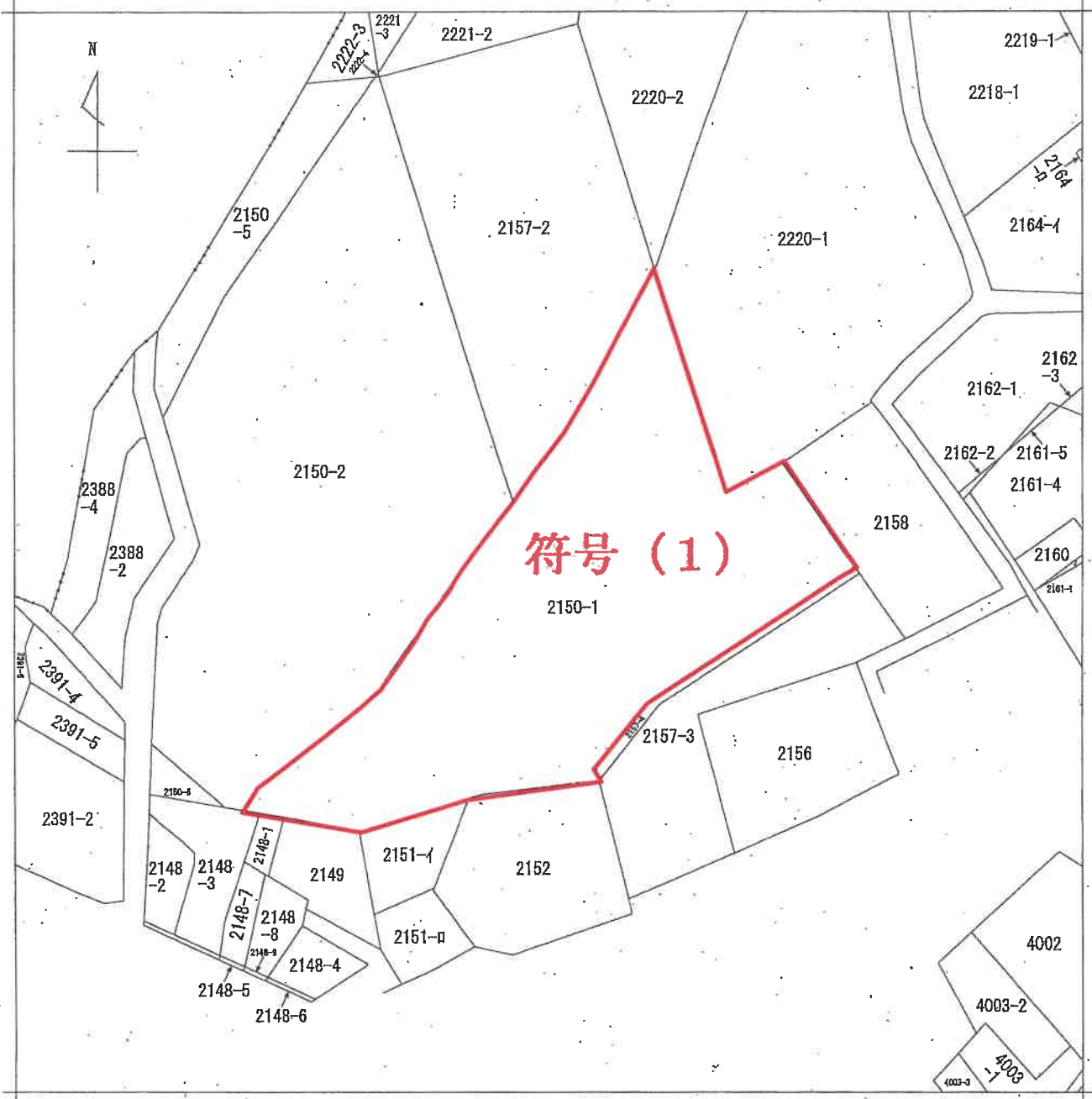
間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市高津区東野川二丁目		地番	2150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	

登記年月日：平成15年9月3日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

建物各階平面図

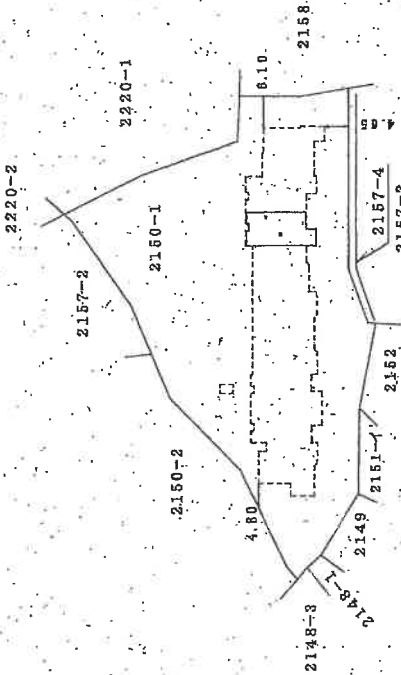
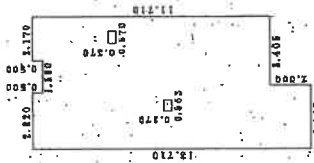
各階平面図

家屋番号 野川21150番1の107

建物の所在 川崎市高津区野川字南耕地21150番地1

建物の存する部分 1階 物件(1)

089690



求積表

2.820 x 13.710	38.66200
0.345 x 13.210	4.557450
1.235 x 11.210	13.844350
2.170 x 11.710	25.410700
0.563 x 0.370	-0.208310
0.570 * 0.370	-0.210900
合 計	82.055490
床面積	82.05 ㎡

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

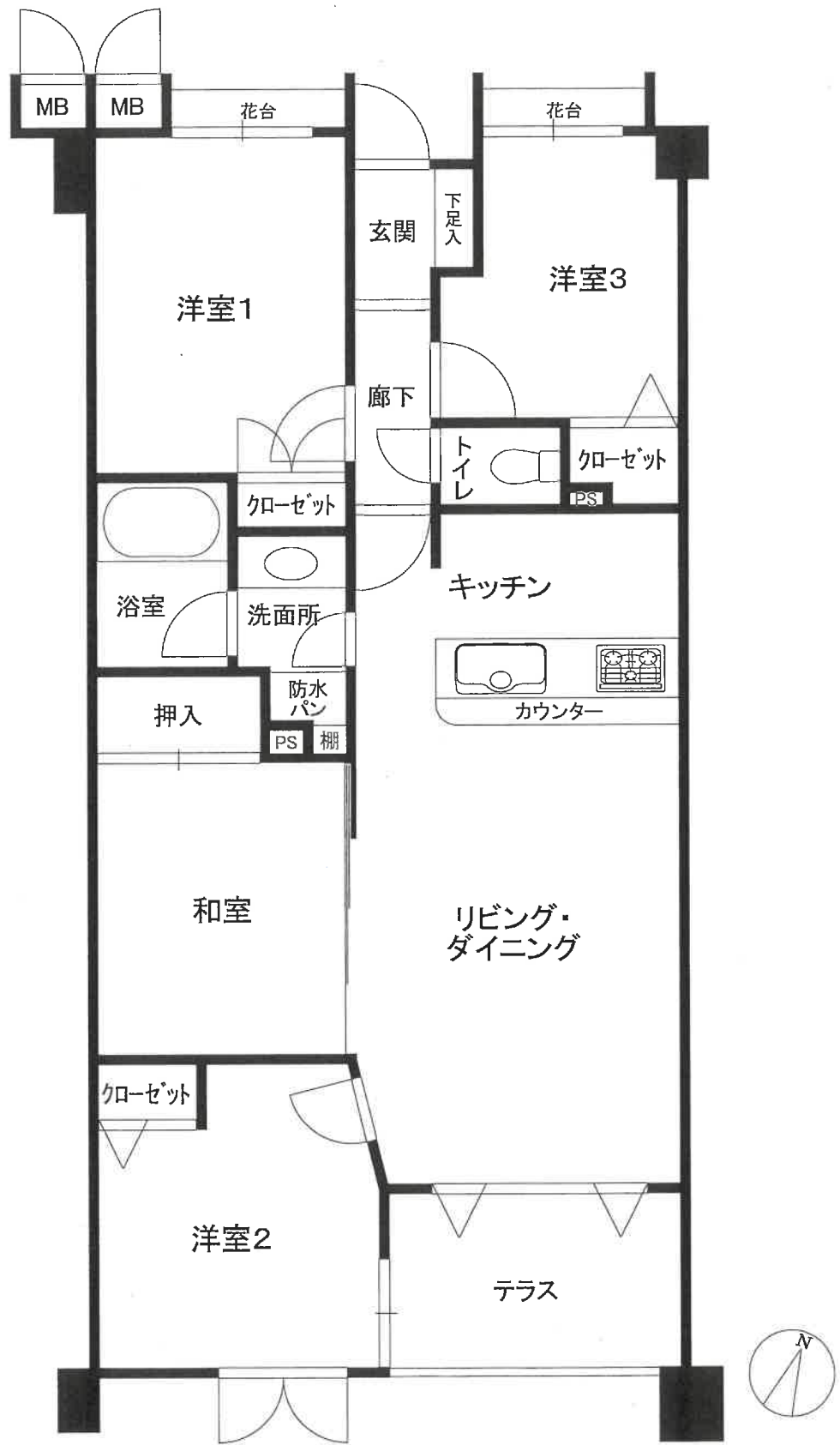
申請人

縮尺 1/1000

(巨図縮小)

(1) 平成30年11月5日、
この四面に貼付されたしるしを、建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3をA4に縮小



建物間取図