

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 中 川 晃 久

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 川崎市高津区二子一丁目3番地4、3番地1

建物の名称 エヴェナール二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子一丁目3番4の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 15.51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 川崎市高津区二子一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 142.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目3番4

地 目 宅地

地 積 220.49平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 27.44平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12万7709分の1732



物件明細書

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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】

転借人Bが占有している。転貸人ケイズリアルティ株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区二子一丁目3番地4、3番地1

建物の名称 エヴェナール二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子一丁目3番4の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 15.51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 川崎市高津区二子一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 142.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目3番4

地 目 宅地

地 積 220.49平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 27.44平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12万7709分の1732



令和5年(ケ)第94号
令和6年1月23日受理
令和6年2月26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 川崎市高津区二子一丁目3番地4、3番地1
建物の名称 エヴェナール二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子一丁目3番4の804
建物の名称 804
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 15.51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 川崎市高津区二子一丁目3番1
地 目 宅地
地 積 142.39平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目3番4
地 目 宅地
地 積 220.49平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目2番11
地 目 宅地
地 積 27.44平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12万7709分の1732

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市高津区二子一丁目26番25-804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 { 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	株式会社メイプルリビングサービス 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <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1～3) <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 (㊦) 第 94 号

所有者 ()

担当執行官 青木 清二

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 / 月 / 日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	6,740	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	4,680	円	<input 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 type="checkbox"/> 損害金	年		%	<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 東京都渋谷区道玄坂 2-16-4 野村不動産ビル 5F

会社名 株式会社 Xのリエグ株式会社

電話番号

ご担当者名 ()

(占有関係用〈2占〉)

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"/> ケイズリアルティ株式会社	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (原賃借会社担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> マスターリース契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年5月1日
	期間	令和4年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月転貸借料から賃貸管理に関わる手数料月額910円を差し引いて支払う (毎月10日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費月額4,000円 預かりクリーニング費用(解約時精算)38,500円 入居者は転借人の二男C	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (原賃借会社担当者)	<p>1 当社（ケイズリアルティ株式会社）は、契約書記載のとおり、平成29年3月30日以降、所有者から物件1の賃貸管理を受託し、貸主代理として第三者に賃貸してきましたが、令和4年5月1日以降は、所有者とマスターリース契約を締結したことにより、当社が所有者から物件1を賃借し、第三者に転貸しています。</p> <p>2 当社は、契約書記載のとおり、令和4年6月18日からBに物件1を転貸しています。入居者は、Bの息子Cです。</p>
■ B (転借人)	<p>1 物件1は、私が令和4年6月18日からケイズリアルティ株式会社より賃借し、二男Cを住まわせています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。賃料は私が支払っています。</p> <p>3 物件1についての不具合箇所は特にありません。</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

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。
- 2 物件1の占有関係については、室内の状況、提示された資料及び関係人の陳述から、4枚目記載のとおり認めた。なお、入居者は転借人の占有補助者と思料する。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の北西側は国道に、東側は市道にそれぞれ接している。

(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 6年 1月 24日 (水) 13:20 — 13:35	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 1月 25日 (木) 10:25 — 10:35	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) : — :	執行官室 郵便	マンション管理会社へ照会書ファックス(2月2日回答書受領) 所有者へ照会書送付(回答なし)
令和 6年 1月 30日 (火) 12:55 — 13:00	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 6年 2月 1日 (木) 13:04 — 13:15	当職携帯電話	Aから聴取(2月9日資料受領)
令和 6年 2月 2日 (金) 12:05 — 12:30	横浜地方法務局麻生出張所	物件1の閉鎖登記簿謄本受領
令和 6年 2月 3日 (土) 11:29 — 11:34	当職携帯電話	Bから聴取
令和 6年 2月 8日 (木) 12:30 — 12:35	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領
令和 6年 2月 9日 (金) 11:45 — 12:00	目的物件所在地	Bと面談、立入調査(評価人同行)
(特記事項) <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

(8枚目)

登記年月日：平成9年11月27日

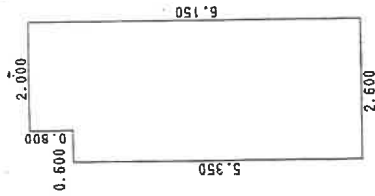
111621 各階平面図

建物図面

家屋番号 公野3番4の804

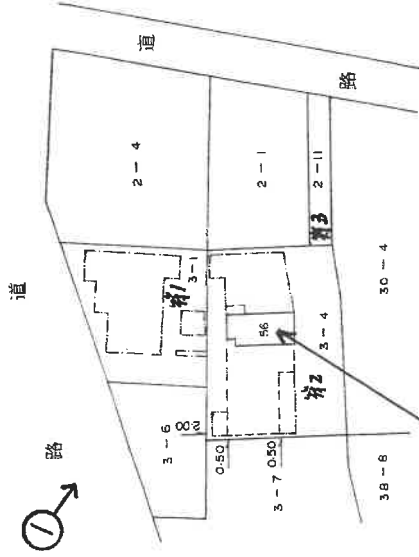
建物の所在 川崎市高津区公野3番地4・3番地1

川崎市高津区二子1丁目



求積表

5.350 X 0.600 =	3.210000
6.150 X 2.000 =	12.300000
合計	15.510000
床面積	15.51m ²



物件1

建物の存する部分 8階

建物番号 804

←○は撮影位置及び方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成九年十一月二十七日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/100

(平成9年11月13日作成)

作製者

土地家屋調査士

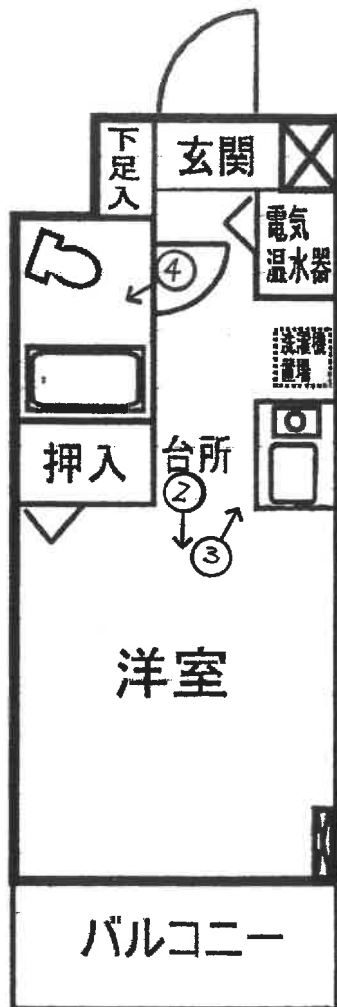
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方事務所麻生出張所管轄)
令和5年11月15日 東京法務局

登記官

(10枚目)

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 94 号
令和 6 年 2 月 9 日 現地調査
令和 6 年 2 月 28 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

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,220,000 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) 「二子一丁目26番25-804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 川崎市高津区二子一丁目3番地4、3番地1
建物の名称 エヴェナール二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二子一丁目3番4の804
建物の名称 804
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 15.51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 川崎市高津区二子一丁目3番1
地 目 宅地
地 積 142.39平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目3番4
地 目 宅地
地 積 220.49平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 川崎市高津区二子一丁目2番11
地 目 宅地
地 積 27.44平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12万7709分の1732

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1～3）の概況及び利用状況等

位置・交通	東急田園都市線「二子新地」駅の北西方約550m（道路距離）。 （附属資料「位置略図」参照）	
付近の状況	幹線道路側道沿いにマンション等が建ち並ぶ、駅徒歩圏の住宅地域で、商況繁华性はない。	
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% 400% 防火地域（北東側国道より11mまで） 準防火地域（北東側国道より11m以遠） 北西側国道より25m以遠（地番2-11の一部） 近隣商業地域 建蔽率80% 容積率300% 準防火地域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	390.32㎡ 不整形地 間口 約13.5m、奥行 約22m～約26m 平坦地
接面道路の状況	多摩川に架かる新二子橋に接続する国道246号線の幅員約12.8mの側道（建築基準法第42条1項1号）に北西側で約13.5m、東側約4m市道（建築基準法第42条2項）に約2m接面する二方路地。	
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されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（オール電化）
	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	127,709 分の 1,732
特記事項	①登記数量と建築計画概要書記載の敷地面積は、若干異なるが、評価にあたっては登記数量を採用した。 ②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である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エヴェナール二子新地	
建物の用途	共同住宅 (総戸数69戸)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年3月25日 (閉鎖登記簿記載)
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延 1,420.84㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼等	
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、 駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
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	株式会社メイプルリビングサービス
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>①本件マンションは2階にエントランス、管理室、集合郵便受、ゴミ置場等が設けられている。</p> <p>②一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証を受けている。</p> <p>③規約共用部分として車庫（1階部分43.91㎡）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	8階 (804号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	15.51㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム (付属資料 建物間取図参照)		
バルコニー等	あり。		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 <p style="text-align: right;">令和6年1月31日 現在</p>		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,740円	0円
	修繕積立金	4,680円	0円
	その他		
備 考	なし		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年2月9日：内部立入調査 本件専有部分は転借人Bの息子Cが居宅として使用しており、使用借・転貸借契約の概要は下記のとおり。 <u>賃貸借の概要</u> 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 ケイズリアルティ株式会社 占 有 状 況 居宅 占有開始時期 令和4年5月1日 占有権原 賃借権 最初の契約日 令和4年5月1日		

	<p>最初の契約期間 令和6年4月30日まで2年間</p> <p>賃 料 毎月転貸借料から賃貸管理に関わる手数料月額910円を差し引いて支払う。</p> <p>敷 金 ない</p> <p>特 約 等 譲渡転貸可</p> <p><u>転貸借契約の概要</u></p> <p>転 貸 人 ケイズリアルティ株式会社</p> <p>転 借 人 B</p> <p>占有状況 居宅</p> <p>占有開始時期 令和4年6月18日</p> <p>占有権原 転借権</p> <p>最初の契約日 令和4年6月18日頃</p> <p>最初の契約期間 令和6年6月18日まで2年間</p> <p>賃 料 月額52,000円 管理費 4,000円</p> <p>敷 金 ない</p> <p>そ の 他 ①預かりクリーニング費用38,500円 (解約時精算) ②入居者はBの息子Cです。</p>
特 記 事 項	特になし。

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	× 15.51	÷ 0.80	× 0.25	= 1,600,000

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 36年 、 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 10%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.25$$

(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)
554,000	× 1.10	609,000	× 390.32	× 1.00	× $\frac{1,732}{127,709}$	= 3,220,000

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 川崎高津5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 590,000\text{円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 554,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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べ、商況、接近条件で優り、容積率等で劣り総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 対象地は二方路地のマンション適地で優り、形状で劣り総合格差で上記の通り。

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）
1,600,000	+ 3,220,000	× 1.02	= 4,920,000

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通り。

階層別補正：1.02（8階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
547,000	× 1.02	× 1.00	× 15.51	= 8,650,000

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：必要なし。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times \text{オ}$ エ	(5.7%) オ	エ×オ カ	(円) ア+カ キ
1,073,440 (14.5%)	476,460	6.2%	≒ 7,454,294 ≒ 7,450,000	0.8468	6,308,660 (85.5%)	≒ 7,380,000 (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対象不動産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。受命物件はワンルームタイプのマンションで、都心に近い立地を生かして投資用賃貸マンションとしての利用が多いものと判断し、収益価格及び比準価格をともに重視して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 : 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	4,920,000	× 1.00	= 4,920,000
比準価格	8,650,000	× 1.00	= 8,650,000
収益価格			7,380,000
調整後の価格			7,770,000

占有減価修正 : 必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
7,770,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 6,220,000

市場性修正 : 必要なし。

競売市場修正 : -20%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 : 川崎高津5-2
所 在 : 川崎市高津区諏訪1丁目361番4外「諏訪1-3-2」
価 格 : 590,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線 「二子新地」駅 近接
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日
地 積 : 58㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 5 m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1 (建物)	1,566,190円		
符号1 (土地)	29,166,142円	(敷地権の割合 127,709分の	1,732)
符号2 (土地)	45,163,584円	(敷地権の割合 127,709分の	1,732)
符号3 (土地)	5,620,612円	(敷地権の割合 127,709分の	1,732)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

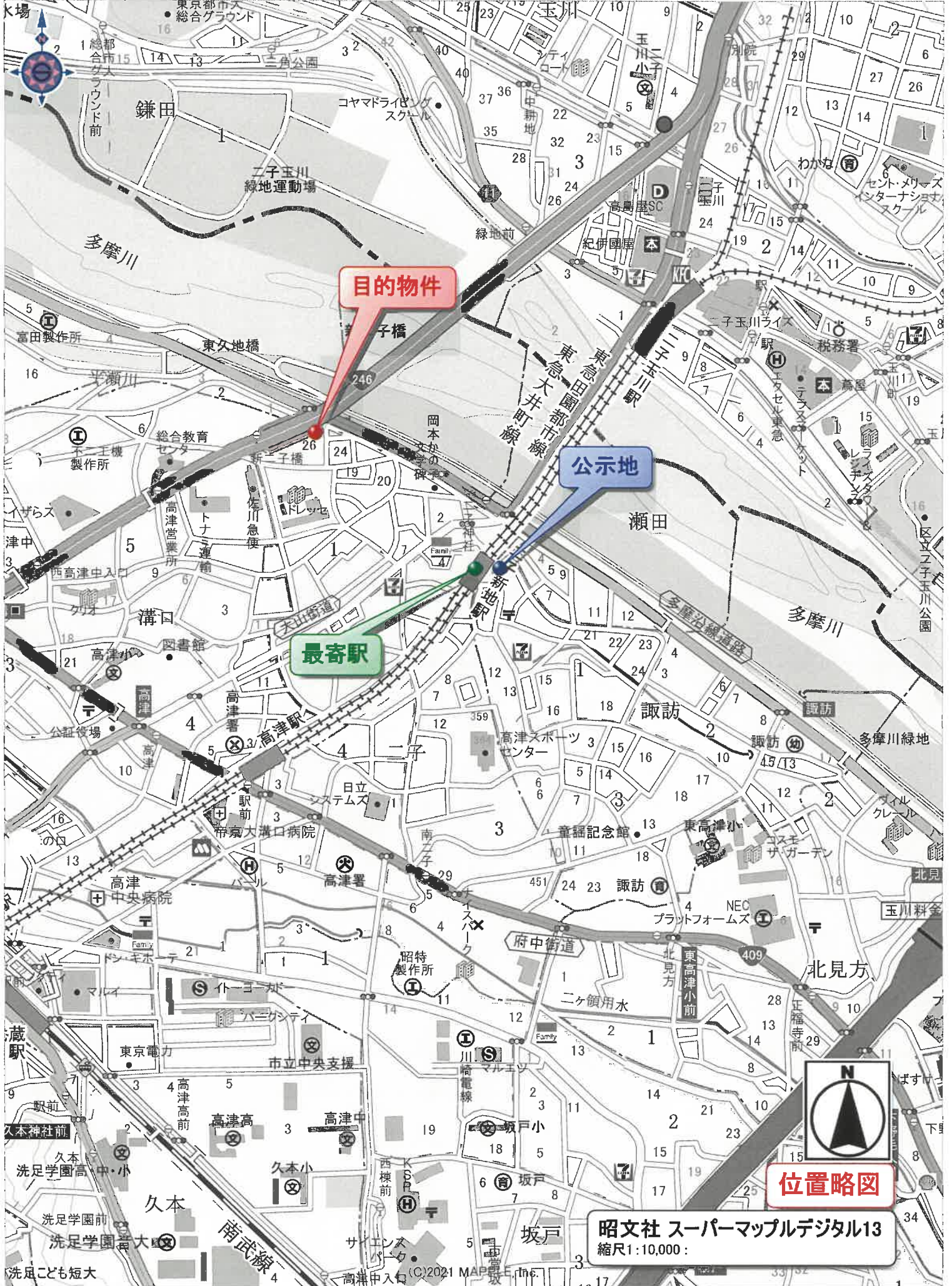
地積測量図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上

神奈川県川崎市高津区諏訪1丁目 付近



位置略図

昭文社 スーパーマップルデジタル13
縮尺1:10,000

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度37分20秒 北緯 35度36分20秒

登記年月日：平成14年11月4日

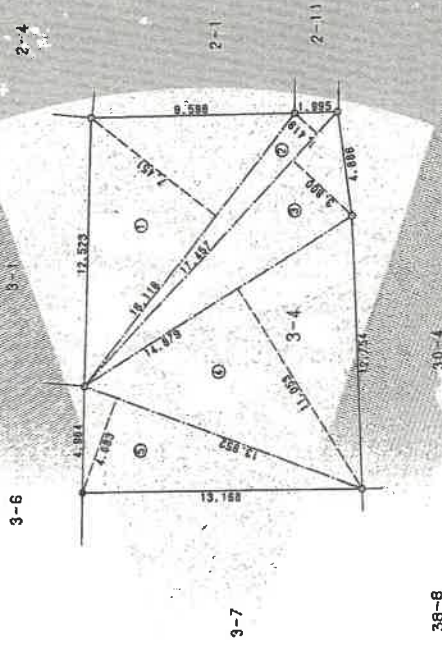
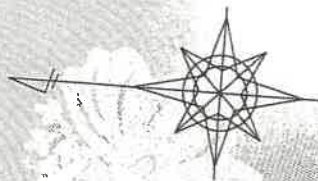
101506

前 3-4 後・新同一・新

地積測量図

地番 3番4
土地の所在 川崎市高津区久地学東耕地

二子1丁目



三斜求積表

地番 符号	3-4 底辺	高さ	積
1	18.116	7.451	120.0803
2	17.457	1.419	24.7714
3	17.457	3.800	66.3366
4	14.878	11.053	164.4575
5	13.952	4.683	65.3372
	合計		440.9830
	面積		220.4915
			66.69

石ダイ
プレート

(百加納)

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。

(横浜地方法務局庶生出産所電機)
令和5年11月15日 東京法務局

登記官

地図整理番号：MG2034

地積測量図写



建物間取図