

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7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

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 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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 7年 3月19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	6,610,000 5,288,000		1,322,000	35,628	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

建物の名称 ライオンズマンション川崎第15

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元木一丁目2番11の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 16.34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 川崎市川崎区元木一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 520.97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 18万8200分の1881



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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】

転借人Bが占有している。大和インフィリンク株式会社の原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

【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 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

建物の名称 ライオンズマンション川崎第15

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元木一丁目2番11の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 16.34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 川崎市川崎区元木一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 520.97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 18万8200分の1881



令和6年(ケ)第96号  
令和7年1月6日受理  
令和7年1月31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 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

建物の名称 ライオンズマンション川崎第15

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元木一丁目2番11の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 16.34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 川崎市川崎区元木一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 520.97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 18万8200分の1881

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区元木一丁目2番11-1103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 type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 7,300 円 修繕積立金 1,700 円 遅延損害金 4,854 円	令和6年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年5月分～令和7年1月分 計 85,854 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 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



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"/> 大和インフィリンク株式会社	
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 (A (原賃借人担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (建物賃貸借契約書)	
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12月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年12月1日頃
	期間	令和4年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月30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6年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年11月30日まで 2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 金58,400円 (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8,000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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■賃料保証会社担当者	<p>1 私は、日本賃貸住宅保証機構株式会社に勤務し、物件1を担当しています。</p> <p>2 物件1については、借主が逃亡したため、当社の賃料保証は終了していません。</p> <p>3 物件1の賃貸借契約が終了しているかどうかについては、賃貸管理をしている大和インフィリンク株式会社にお尋ねください。</p>
■A (原借借人担当者)	<p>1 私は、大和インフィリンク株式会社業務部に勤務し、物件1を担当しています。</p> <p>2 物件1は、提示した資料記載のとおり、当社が令和4年12月1日から所有者より転貸目的で賃借し、令和6年3月26日からBに転貸しています。</p> <p>3 所有者は、物件1を取得した後、直接別の人に賃貸し、当社は賃貸管理を受託しているに過ぎませんでした。その後、その借借人が退去したことなどから、新たに当社と所有者との間でサブリース契約を締結し、当社がBに転貸しました。当社が所有者から貸主の地位を承継したということはありません。</p> <p>4 サブリース契約は、当初の賃貸期間が終了しましたが、更新契約書は作成していません。でも、引き続き転貸借契約が存続し、当社から所有者へ賃料を支払い続け、所有者も賃料を受け取っているため、合意更新として扱っています。当社の取扱物件は、全て同じように処理しています。</p> <p>5 物件1は転借人が実質退去しているのではとご質問ですが、当社としては、Bとの転貸借契約はまだ継続中と認識しています。</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

(4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。
- 2 物件1の占有関係については、郵便受けに存在した郵便物の宛名、室内に存在した宅配便の宛名、電気水道の供給が継続していること、室内に数点の動産が存在すること、提示資料及び関係人の陳述を総合考慮し、やや判然としない点もあるが、上記のとおり認めた。
- 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、南西側は市道に接している。

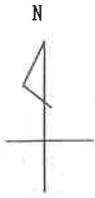
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7年 1月 6日 (月) : — :	執行官室  郵便	マンション管理会社へ照会書ファックス (1月15日回答書受領) 所有者 (債務者) へ照会書送付 (回答なし)
令和 7年 1月 7日 (火) 12:10 — 12:25	目的物件所在地	応答なし、照会書投函、外観調査
令和 7年 1月 9日 (木) 15:50 — 15:55	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 7年 1月 14日 (火) 15:20 — 15:25	目的物件所在地	応答なし、通知書投函、外観調査
令和 7年 1月 25日 (土) 10:45 — 11:10	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和 7年 1月 27日 (月) 11:30 — 11:50	川崎区役所	住民票調査
令和 7年 1月 27日 (月) 13:30 — 13:35	当職携帯電話	賃料保証会社担当者から聴取
令和 7年 1月 27日 (月) 11:40 — 11:45	当職携帯電話	Aから聴取 (その後資料受領)
令和 7年 1月 29日 (水) 11:30 — 11:35	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 1月 29日 (水) 11:55 — 12:00	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領
(特記事項)		
<p>■ 令和7年1月25日</p> <p>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ところ、不在であったので、立会人Cを立ち合わせ、施錠されていない箇所から立ち入った。</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



(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	所在	川崎市川崎区元木一丁目			地番	2番11		
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45年7月13日			備付年月日(原図)	昭和45年7月13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。

(横浜地方務局川崎支局管轄)

令和6年6月14日

東京法務局

地図整理番号：M73453

登記官

( 7 枚目)

登記年月日：平成4年7月6日

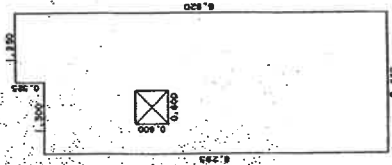
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 元木1丁目2番11の1103

建物の所在 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

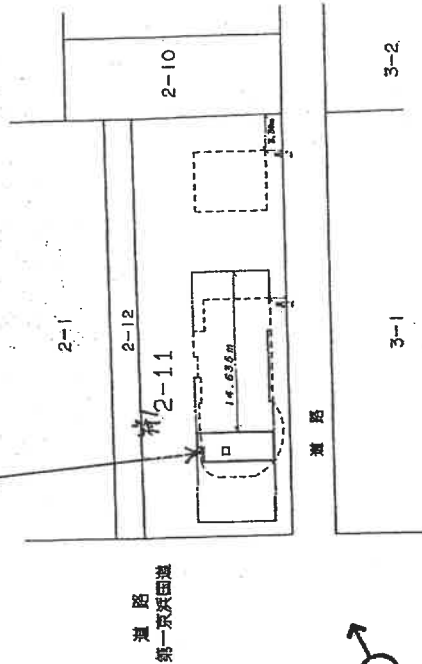
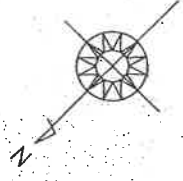
物件1  
建物の存する部分 11階  
建物番号 1103号



求積表

6.295 X 1.300	=	8.183500
6.820 X 1.250	=	8.525000
0.600 X 0.600	=	0.360000
合計		16.348500
床面積		16.34 m <sup>2</sup>

パイプスペース



←○は撮影位置及び方向

製作者	縮尺 1/100	申請人	縮尺 1/500
4. 6. 24 日(作製)			

本図面はA4判をA4判に縮小したものである

平成 四年 七月 五日

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

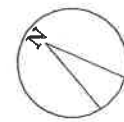
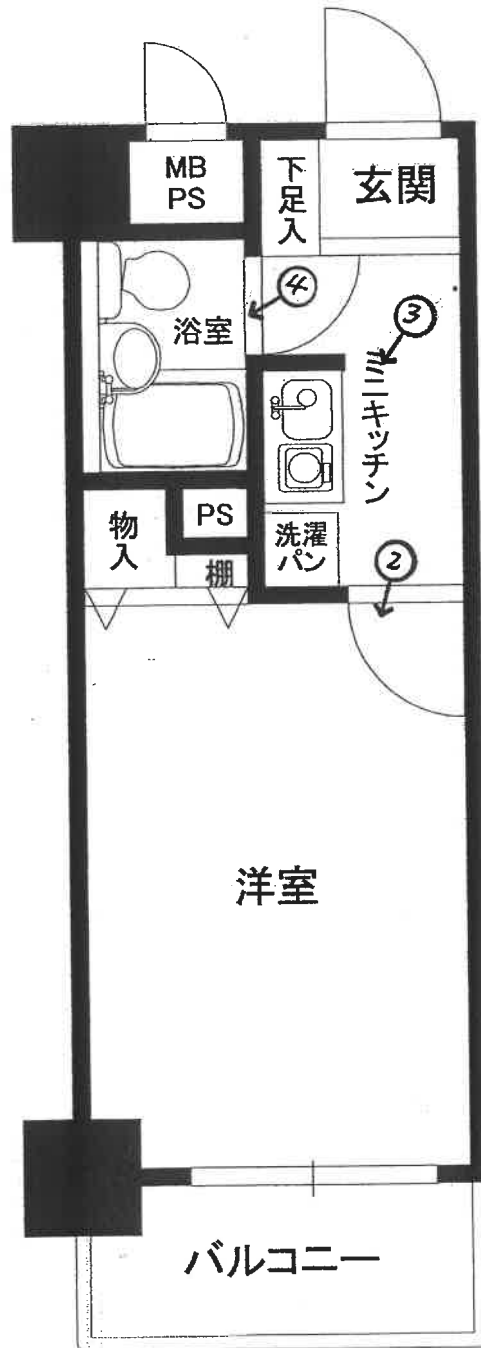
令和6年6月14日 東京法務局

登記官

8 枚印

# 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 6 年 (ケ) 第 96 号  
令和 7 年 1 月 25 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 7 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6,610,000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 元木一丁目2番11-1103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 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

建物の名称 ライオンズマンション川崎第15

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元木一丁目2番11の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 16.34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 川崎市川崎区元木一丁目2番11

地 目 宅地

地 積 520.97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 18万8200分の1881

## 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	J R 東海道本線「川崎」駅の南方約1km、京浜急行本線「八丁畷」駅からは東方約800m（いずれも道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道15号の北西側（下り線）沿いで、自動車関連店舗、マンション等が混在する路線商業地域である。	
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 目的土地は、商業地域と第2種住居地域とに跨っており、国道15号から25mまでが商業地域で、これを超える部分は第2種住居地域である。大部分は商業地域にある。 80%（商業地域）、60%（第2種住居地域） 500%（商業地域）、200%（第2種住居地域） 国道15号から11mまでが防火地域、これを超える部分は準防火地域 第3種高度地区（第2種住居地域）
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	520.97㎡ 長方形 間口約13.5m×奥行約38m（北西側の国道からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	北西側約13.5mが幅員約50mの舗装国道に、南西側約38mが幅員約4mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面している角地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
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	188,200分の1,881
特記事項	<p>◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は519.66㎡である。</p> <p>◇目的土地及び周辺では、国道15号を走行する自動車の騒音がある。</p> <p>◇各用途地域における容積率を、面積割合により按分して査定した目的土地の基準容積率は約397%となる。</p> <p><math>500\% \times 25/38 + 200\% \times 13/38 \div 397\%</math>（分譲時パンフレットの基準容積率は397.13%）</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション川崎第15	
建物の用途	共同住宅・事務所（総戸数98戸（現況）、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4年6月19日（登記記載）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建、延べ2,072.12㎡	
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、集合郵便受、ゴミ置き場、駐車場、駐輪場等	
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 株式会社合人社計画研究所 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇一棟の建物は、容積率に不算入の共用廊下、自動車車庫等の部分を含んでいる。 ◇エントランスは北西側の国道15号沿いにある。 ◇分譲時のカタログでは、一棟の建物は、総戸数100戸（住居64戸、事務所36戸）である。 ◇規約共用部分として、洗濯室（1階部分7.07㎡）が登記されている。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位置	11階(1103号室)、中間部屋、最上階 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	16.34㎡（登記面積）	
間取り	1K	
バルコニー等	バルコニー約3.5㎡がある。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	クッションフロア等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	浴室（3点ユニットバス）、ミニキッチン等
	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7年1月15日現在		
	月額	滞納額
管 理 費	7,300円	65,700円
修繕積立金	1,700円	15,300円
そ の 他		
備 考	年18%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金4,854円	
専有部分の 利用状況等	<p>令和7年1月25日：内部立入調査            下記を概要とする賃貸借契約、転貸借契約が締結されており、            調査時点において、下記転借人Bが居住し占有している。</p> <p>&lt;賃貸借契約の概要&gt;            賃 貸 人：所有者            賃 借 人：大和インフィリンク株式会社            当初契約日：令和4年12月1日頃            占有開始日：令和4年12月1日            当初契約期間：令和4年12月1日～令和6年11月30日まで(2年間)            契 約 期 間：令和6年12月1日～令和8年11月30日(合意更新)            月 額 家 賃：58,400円            敷 金：ない            特 約 等：譲渡転貸可</p> <p>◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。</p> <p>&lt;転貸借契約の概要&gt;            転 貸 人：大和インフィリンク株式会社            転 借 人：B            当初契約日：令和6年3月26日            占有開始日：令和6年3月26日            契 約 期 間：令和6年3月26日～令和8年3月25日まで(2年間)            月 額 家 賃：54,000円            月 額 管 理 費：8,000円            敷 金：ない</p> <p>◇賃料保証会社担当者の陳述の概要は、下記のとおりである。            1. 私は、日本賃貸住宅保証機構株式会社に勤務し、物件1を            担当しています。</p>	

	<p>2. 物件1については、借主が逃亡したため、当社の賃料保証は終了しています。</p> <p>3. 物件1の賃貸借契約が終了しているかどうかについては、賃貸管理をしている大和インフィリンク株式会社にお尋ねください。</p> <p>◇A（原賃借人担当者）の陳述の概要は、下記のとおりである。</p> <p>1. 私は、大和インフィリンク株式会社業務部に勤務し、物件1を担当しています。</p> <p>2. 物件1は、提示した資料記載のとおり、当社が令和4年12月1日から所有者より転貸目的で賃借し、令和6年3月26日からBに転貸しています。</p> <p>3. 所有者は、物件1を取得した後、直接別の人に賃貸し、当社は賃貸管理を受託しているに過ぎませんでした。その後、その賃借人が退去したことなどから、新たに当社と所有者との間でサブリース契約を締結し、当社がBに転貸しました。当社が所有者から貸主の地位を承継したということはありません。</p> <p>4. サブリース契約は、当初の賃貸期間が終了しましたが、更新契約書は作成していません。でも、引き続き転貸借契約が存続し、当社から所有者へ賃料を支払い続け、所有者も賃料を受け取っているため、合意更新として扱っています。当社の取扱物件は全て同じように処理しています。</p> <p>5. 物件1は転借人が実質退去しているのではとご質問ですが、当社としては、Bとの転貸借契約はまだ継続中と認識しています。</p>
特 記 事 項	<p>◇室内には、宅配便の宛名、数点の動産（組立テーブル、ポット等）があった。</p> <p>◇室内は、摩滅・損耗等の経年劣化はあるが、大きな破損箇所等は見られなかった。</p> <p>◇内部立入調査日当日、室内では、国道15号を走行する自動車の騒音は殆ど感じなかった。</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)
330,000	× 16.34	÷ 0.78	× 0.27	= 1,870,000

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33年、経済的残存耐用年数17年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数17年}}{(\text{経過年数33年} + \text{経済的残存耐用年数17年})} \times (1 - 0.20) = 0.27$$

(2) 敷地権価格 (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。

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)
586,000	×1.05	615,000	×520.97	×1.0	$\times \frac{1,881}{188,200}$	=3,200,000

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 川崎川崎5-15

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
520,000円/㎡	$\times \frac{116}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	= 586,000円/㎡

◇時点修正：令和6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、交通接近条件、行政的条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であり、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）
1,870,000	+3,200,000	×1.04	=5,270,000

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：1.05（11階：最上階）

位置別補正：0.99（主要開口部方位：南西）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積  $1.05 \times 0.99 \times 1.00 = 1.04$

## 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）
580,000	×1.04	×1.00	×16.34	= 9,860,000

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）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格  （円）
	4年目期首 有効純収益 （円）	最終 還元 利回り	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	
ア	イ	ウ			カ	ア+カ キ
1,329,997 (17.9%)	597,800	7.7%	=7,530,727 =7,530,000	0.8117	6,112,101 (82.1%)	=7,440,000 (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、また、目的住戸はワンルームマンションなので、市場の実勢を反映した比準価格と収益価格を重視し、積算価格を関連づけ、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	5,270,000	×1.00	= 5,270,000
比準価格	9,860,000	×1.00	= 9,860,000
収益価格			7,440,000
調整後の価格			8,430,000

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）
8,430,000	× 1.0	×0.8	×0.98	—	=6,610,000

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金のみを基礎に2%と求めた。

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：川崎川崎5-15

所 在：川崎市川崎区日進町23番8

価 格：520,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅1.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：551㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側50m国道

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：自動車関連店舗、マンションの多い路線商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1,773,300円

符号1（土地） 175,671,084円（敷地権割合188,200分の1,881）

## 第7 附属資料の表示

位置図

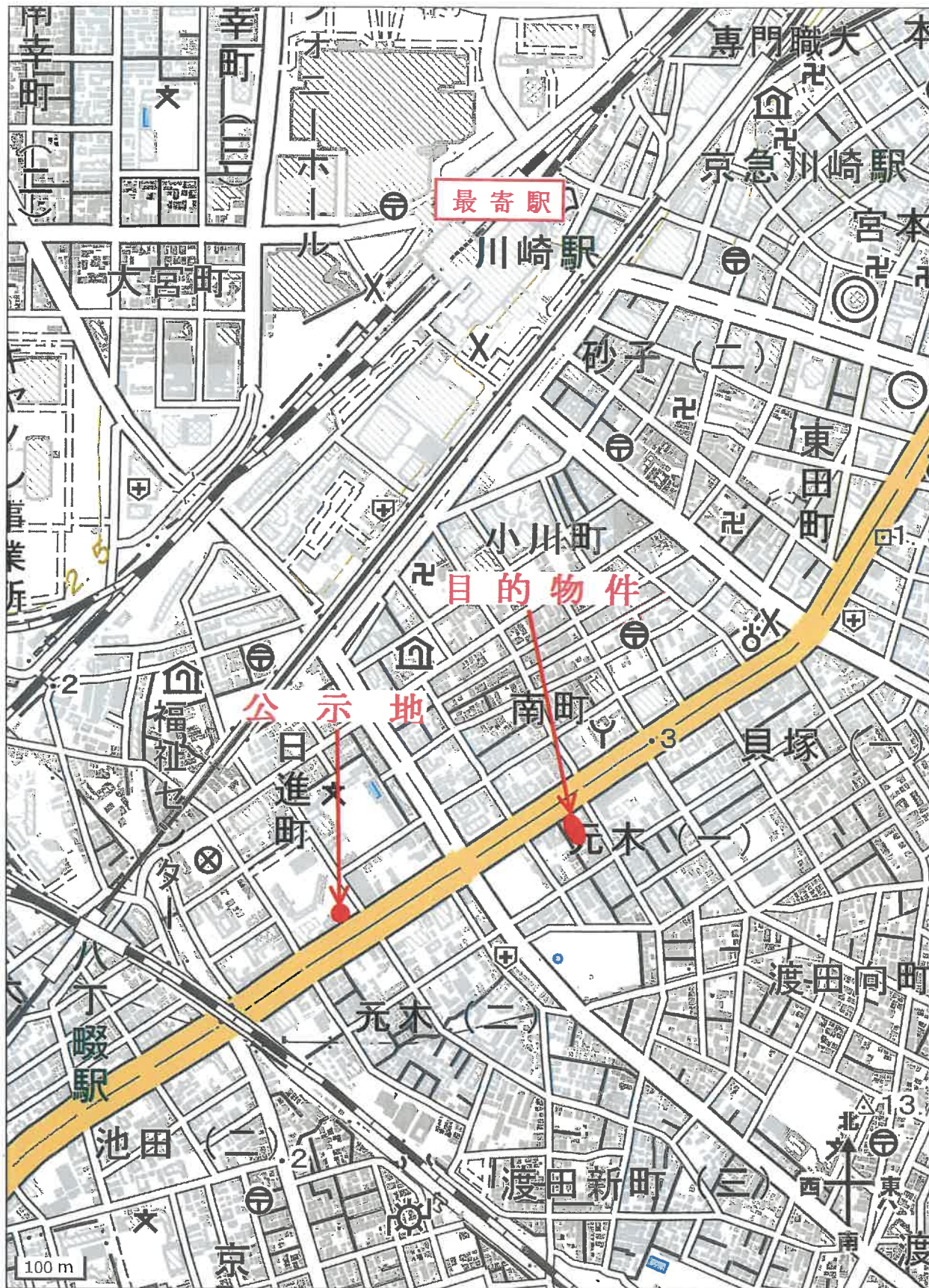
公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

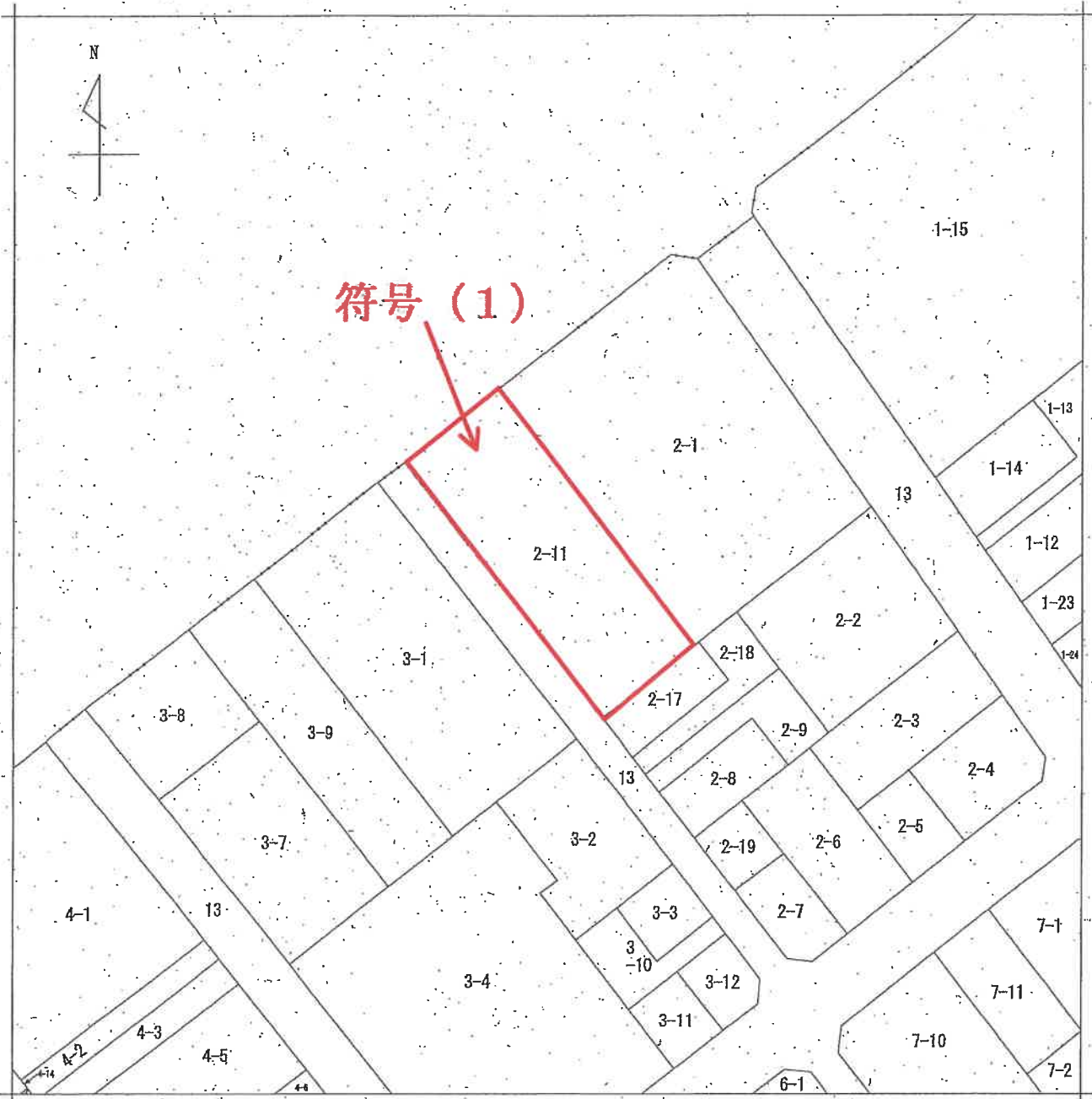
以 上





「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



地番区域見出  
元木1丁目

請求部	所在	川崎市川崎区元木一丁目		地番	2番11			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 座番は記号	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45年7月13日		備付年月日 (原図)	昭和45年7月13日		補事項		

請求番号：16-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成4年7月6日

各階平面図

202180

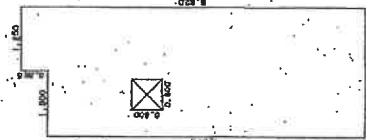
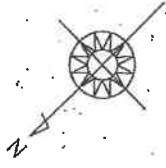
家屋番号 元木1丁目2番11の1103

建物図面

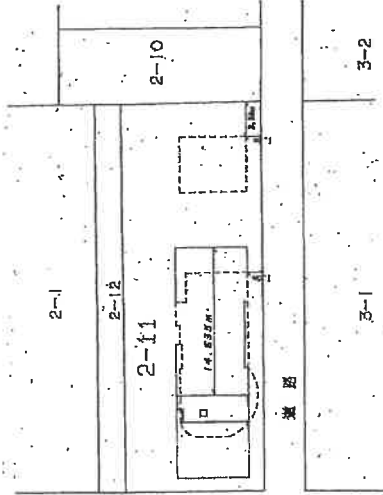
建物の所在 川崎市川崎区元木一丁目2番地11

物件(1)

建物の存する部分 11階  
建物番号 11.03号



道路  
第一京浜国道



求積表

6.295 X 1.700	=	8.183500
6.820 X 1.250	=	8.525000
0.500 X 0.600	=	0.300000
合計		15.348500
床面積		16.34 ㎡

パイプスペース

A3をA4に縮小

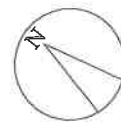
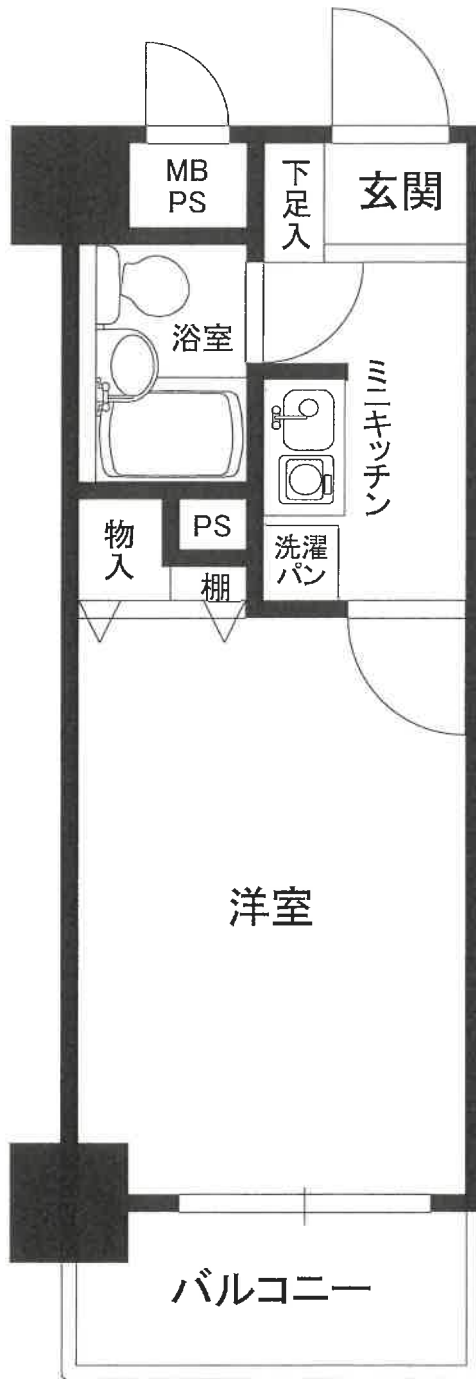
作製者

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

平成 四年七月 拾 日



**建物間取図**