

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 林 光太郎

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	9,390,000 7,512,000		1,878,000	49,171	7,474
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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番地15

建物の名称 ステージファースト宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎五丁目14番15の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.09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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番15

地 目 宅地

地 積 472.73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 11万2879分の2479



物件明細書

令和 7年 2月25日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社明和住販流通センター
期限	令和22年8月31日
賃料	1か月72,900円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸できる。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番地15
建物の名称 ステージファースト宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎五丁目14番15の202
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 22.09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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番15
地 目 宅地
地 積 472.73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 11万2879分の2479



令和6年(ケ)第94号
令和6年11月25日受理
令和6年12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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番地15

建物の名称 ステージファースト宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎五丁目14番15の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.09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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番15

地 目 宅地

地 積 472.73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 11万2879分の2479

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 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	株式会社快適空間 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 6 年 (5) 第 94 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 3 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	20,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	9,120	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	18,240	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	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	264	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	2024 年 11 月分 ~ 2024 年 12 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

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"/> 株式会社明和住販流通センター	
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 (原賃借会社社員)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> サブリース契約書)	
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2年8月26日	
最初の契約等	契約日	令和2年6月7日
	期間	令和2年8月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年8月31日まで <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	期間	令和6年9月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年9月20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 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金72,900円 (毎月8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	共益費月額5,000円 現転貸人は、前転貸人株式会社明和住販から貸主の地位を承継した。	
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	
	<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	<p>1 私は、株式会社明和住販流通センターに勤務し、物件1を担当しています。</p> <p>2 物件1は、提示した資料のとおり、令和2年8月26日から当社が現所有者より転貸目的で賃借し、居住者Bに転貸しています。なお、物件1は投資用のワンルームマンションであり、当社は最初の所有者の時からサブリース契約を締結しており、Bは平成20年から当社関連会社より賃借し居住しています。</p> <p>3 私は、Bから、自分は仕事で忙しいので、自分に代わって執行官に対応し、室内の調査に立ち会うよう依頼されました。</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

(5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。室内に相当量の動産が存在するため、床や内壁の状況の子細を確認できない箇所があったが、クロスの剥離、カビ、浴室の汚れが見られるなど、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 2 物件1の占有関係については、室内に存在した水道使用量通知書等の宛名、その他の室内の状況、関係人の陳述及び提示資料により、上記のとおり認めた。なお、株式会社明和住販流通センターと現所有者との原賃貸借開始日は最先抵当権設定日と同日であるが、同会社は元所有者の頃からサブリースを継続していること、本物件は投資用ワンルームマンションであること、Bは平成20年から賃借し居住している事情等を考慮し、Bの占有は同会社の長期賃貸借に基づくものとして買受人に対抗できるものと思料する。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地は、市の水路（14番16土地）を介して北東側市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 11月 28日 (木) 10:50 — 11:00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 6年 11月 28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(12月3日回答書受領) 所有者(債務者)へ照会書送付(回答なし)
令和 6年 11月 29日 (金) 9:48 — 9:50	当職携帯電話	Aから聴取(その後同人あて照会書ファックス)
令和 6年 12月 2日 (月) 11:50 — 11:55	横浜地方法務局川崎支局	隣接水路・道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 12月 10日 (火) 13:45 — 14:15	目的物件所在地	Aと面談、資料受領、立入調査(評価人同行)
令和 6年 12月 10日 (火) : — :	執行官室	Aから追加資料受領
令和 6年 12月 12日 (木) 13:05 — 13:10	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領
<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



(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
宮崎5丁目

請求部	所在	川崎市宮前区宮崎五丁目			地番	14番15			
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1月31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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)
令和6年10月24日
東京法務局品川出張所

地図整理番号：M82403
(1/1)

登記官

(8 枚目)



登記年月日：平成20年5月23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。
 (横浜地方公務員隊生出張所発給)

令和6年10月24日 東京法務局品川出張所

登記簿
 (9 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建築物図面

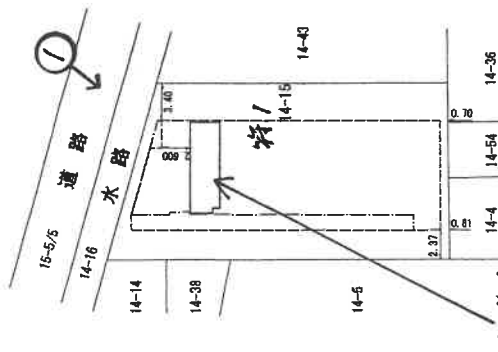
家屋番号
 宮崎五丁目
 14番15の202

建築物の所在
 川崎市宮前区宮崎五丁目14番地15

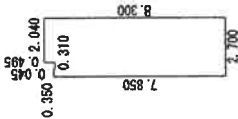
各階平面図

交付年月日
 平成20年5月20日

受付番号
 第 32243 号



物件 / 建築物の存する部分 2階部分
 建築物の名称 202
 (単位：m)



求積表

2.700 × 7.805	=	21.073500
2.040 × 0.495	=	1.009800
0.350 × 0.045	=	0.015750
合計		22.099050
床面積		22.09 m ²

←○は撮影位置及び方向

作成者

平成20年5月11日作成
 (埼玉土地家屋調査士会用品)

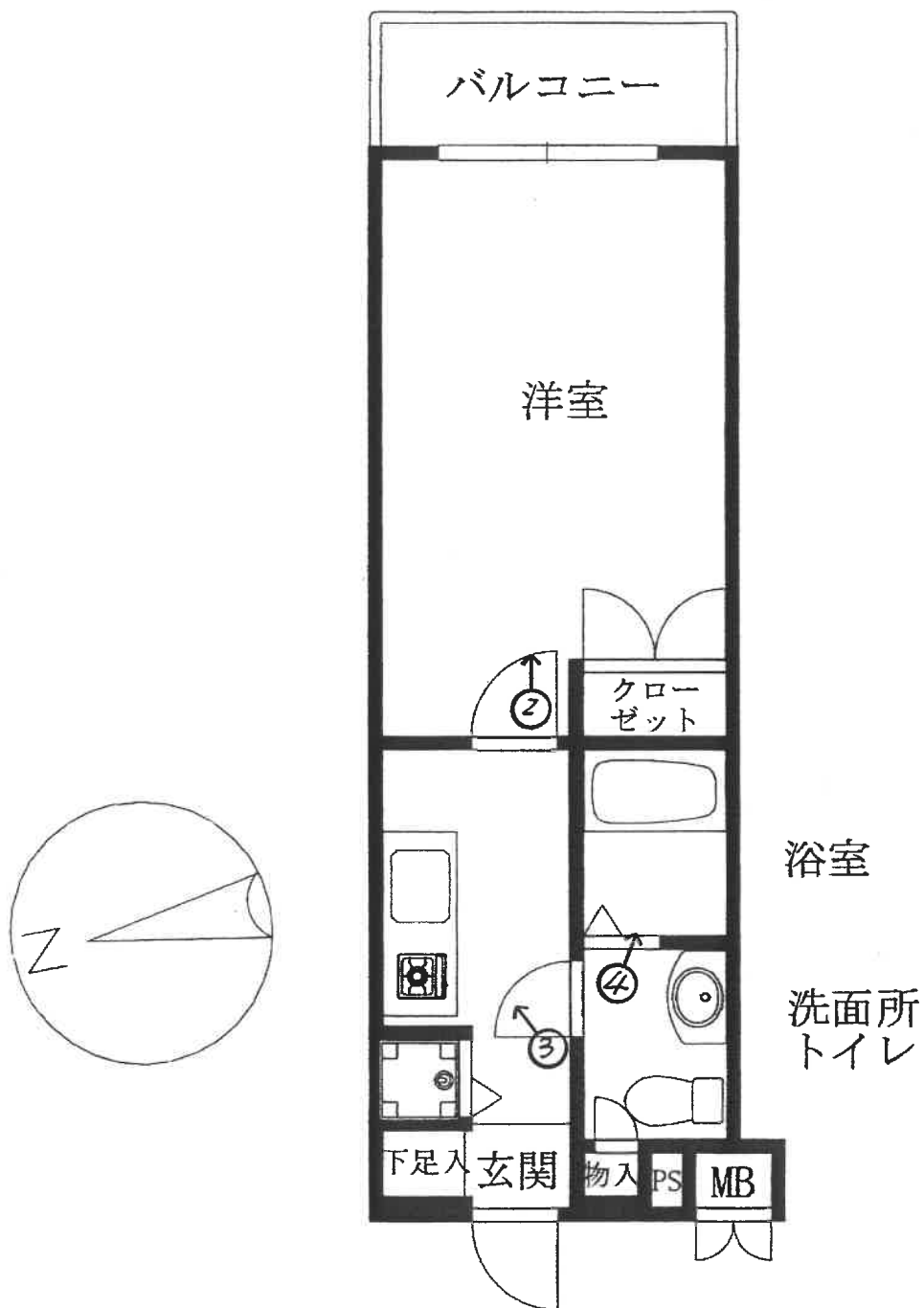
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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



(// 枚目)

③



④





令和6年 (ケ) 第94号
令和6年12月10日現地調査
令和7年 1月 6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9,390,000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	
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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番地15

建物の名称 ステージファースト宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮崎五丁目14番15の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.09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 川崎市宮前区宮崎五丁目14番15

地 目 宅地

地 積 472.73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 11万2879分の2479



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	東急田園都市線「宮崎台」駅の北西方約700m（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の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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、宅地造成工事規制区域
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	472.73㎡ ほぼ台形 間口約16.7m×奥行約27～31m 北緩傾斜
接面道路の状況	北東側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に水路を介して約16.7m接面する。一方路。	
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、駐車場、一般住宅、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	112,879分の2,479
特記事項	<p>① 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>② 目的土地は、北東側水路（宮崎5丁目14番16：登記簿上地目は用悪水路：自費工事により歩道状に整備）幅員約3mを介して市道に接している。</p> <p>③ 地積測量図は作成されていない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステージファースト宮崎台	
建物の用途	住宅（総戸数41戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成20年5月19日（登記記載）
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 延べ1,240.39㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設備	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、管理員室等	
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	株式会社快適空間
	管理形態	巡回型
管理の状況	普通	
特記事項	① 建築基準法に基づく完了検査を平成20年5月28日に受けている。 ② 登記された規約共用部分として、駐輪場がある。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	2階(202号室)・中間部屋、主要開口部の方位：東向き		
床面積	22.09㎡(登記面積)		
間取り	1K		
バルコニー等	あり		
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、ユニットバス、トイレ、洗面化粧台等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
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12月3日現在		
		月額	滞納額
	管理費	10,000円	20,000円
	修繕積立金	9,120円	18,240円
	備考	遅延損害金年14%の規定あり。損害金264円との回答あり。	
専有部分の利用状況等	令和6年12月10日：内部立入調査 本件建物は、転貸借が認められた賃貸借契約で、主な契約内容は下記のとおり。		
		賃貸借契約	転貸借契約
	①賃貸人	所有者	(株)明和住販流通センター
	②賃借人	(株)明和住販流通センター	B
	③契約期間	R2.8.26～R22.8.31	H20.9.21～H22.9.20 R6.9.21～R8.9.20(更新)
	④賃料	月額72,900円	月額78,000円
	⑤その他の費用	なし	共益費月額5,000円
	⑥敷金	なし	78,000円
	⑦占有状況	転貸中	転借人が居住中
⑧特約	転貸可	特になし	
特記事項	① マンションのため下り天井部分が存する。		
	② 転貸人が保管している鍵により立ち入り調査を行った。 室内には転借人の家財・家庭内廃棄物等多く、床など確認		

ができない部分があった。クロスの一部に剥離や汚れ、洗面所・トイレ等にカビや汚れが見られる。

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	×22.09	÷0.81	×0.53	=4,770,000

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 17 年、経済的残存耐用年数 33 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{(\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年})} \times (1 - 0.20) = 0.53$$

(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）
372,000	×0.97	361,000	×472.73	×1.0	× $\frac{2,479}{112,879}$	=3,750,000

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。

地価調査基準地：宮前（県）-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査} & & & & \text{標準化} & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 350,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} = 372,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査基準地は対象地域に比べ、交通接近条件・行政的条件に劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：対象地は、地勢及び暗渠に接することを考慮して、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）
4,770,000	+3,750,000	×0.98	=8,350,000

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：1.00（2階）

位置別補正：0.98（方位：東）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$

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）
730,000	×0.98	×1.00	×22.09	=15,800,000

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1m²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	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) ※1 $イ \div ウ$ $\times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
839,231 (10.4%)	548,010	6.2%	=8,570,000	0.8468	7,257,076 (89.6%)	=8,100,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $イ \div ウ$ ）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	8,350,000	×1.00	= 8,350,000
比準価格	15,800,000	×1.00	=15,800,000
収益価格			8,100,000
調整後の価格			11,980,000

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）
11,980,000	×1.0	×0.8	× 0.98		= 9,390,000

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：宮前（県）－8
所 在：川崎市宮前区宮崎5丁目12番29
価 格：350,000円/m²
位 置：東急田園都市線宮崎台駅800m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：182m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側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%)
防火指定なし
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1（建物） 2,892,466円
符号1（土地） 102,109,680円（敷地権割合112,879分の2,479）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

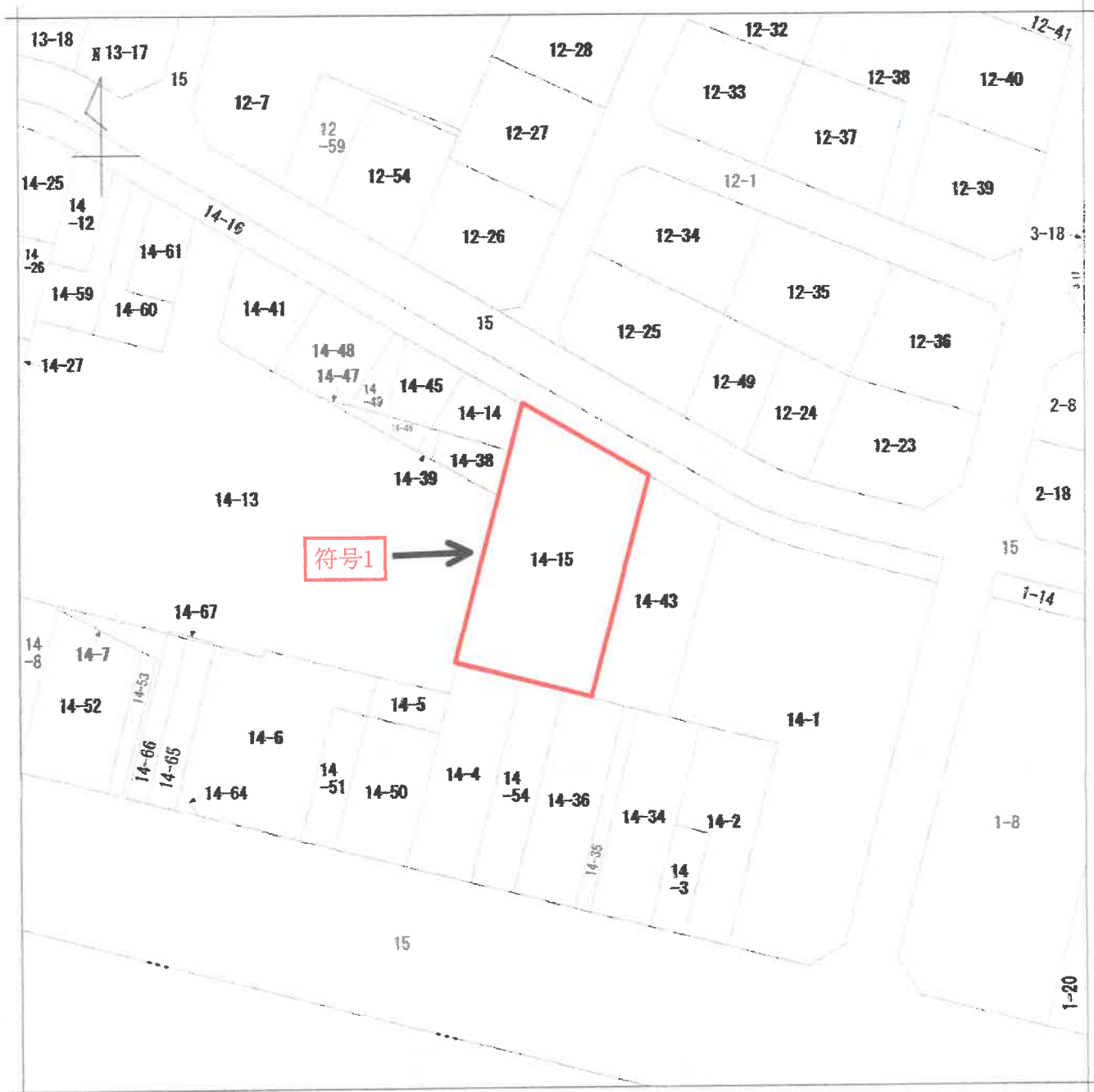
建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上

位置図





(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
宮崎5丁目

請求部	所在	川崎市宮前区宮崎五丁目		地番	14番15			
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1月31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11月27日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

地図整理番号：M20677
(1/1)

公図写

A3→A4に縮小

登記年月日：平成20年5月23日

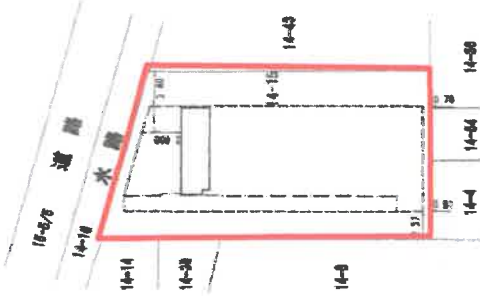
建物図面

家屋番号
宮崎五丁目
14番15の202

建物の所在
川崎市宮前区宮崎五丁目14番地16

各階平面図

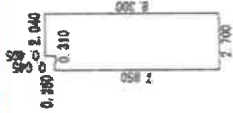
発行年月日 平成20年5月20日
受付番号 第32243号



建物の存する部分 2階部分
建物の名称 202

(単位：m)

物件1



家賃	21.078600
2.700 x 7.805	=
2.040 x 0.498	=
0.350 x 0.045	=
合計	22.090050
床面積	22.09 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

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11月27日 横浜地方裁判所 民事部 登記官

建物図面

A3→A4に縮小

建物間取図

