

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	6,570,000 5,256,000		1,314,000	38,712	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 川崎市川崎区宮本町3番地6

建物の名称 トップ川崎第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮本町3番6の601

建物の名称 601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 20.80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 川崎市川崎区宮本町3番6

地 目 宅地

地 積 366.74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 4万分の680



物件明細書

令和 7年 2月26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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 令和8年4月2日まで

賃料 月額63,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

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。

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 川崎市川崎区宮本町3番地6

建物の名称 トップ川崎第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮本町3番6の601

建物の名称 601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 20.80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 川崎市川崎区宮本町3番6

地 目 宅地

地 積 366.74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 4万分の680



令和6年(ケ)第104号
令和7年1月7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 川崎市川崎区宮本町3番地6

建物の名称 トップ川崎第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮本町3番6の601

建物の名称 601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 20.80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 川崎市川崎区宮本町3番6

地 目 宅地

地 積 366.74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 4万分の680

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 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	株式会社三春情報センター 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

(2枚目)

令和 6 年 (7) 又) 第 108 号 所有者 ()
担当執行官 青木 清二

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 12 月 21 日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	9700	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	155200	円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	4500	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	72000	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	1.8	%	<input type="checkbox"/> 金額	15083	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	2023 年 9 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者) ■所有者 (債務者)) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成24年4月3日	
最初の契約等	契約日	平成24年4月3日
	期間	平成24年4月3日から ■平成26年4月2日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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4月3日から ■令和8年4月2日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金63,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (賃借人)</p>	<p>1 物件1は、平成24年4月3日から所有者より賃借して住んでいます。</p> <p>2 最初の賃貸借契約書は手許にありません。賃貸人が現所有者に替わった時に作成した契約書はあります。</p> <p>3 不具合箇所はありません。</p> <p>4 壁紙が黄色いのはタバコのせいです。</p> <p>5 水道と給湯は、1階にあるプリペイ機で料金を支払って使用しています。</p> <p>6 室内調査は1月25日(土)にしてください。</p>
<p>■所有者(債務者)</p>	<p>1 物件1は、私が、購入した時からAに賃貸しています。</p> <p>2 賃貸借契約書は紛失してしまいました。</p>
<p>■ B (賃貸管理会社代表者)</p>	<p>1 私は、物件1の貸主代理業務をしている縁・リアル・マネジメント株式会社の代表者です。</p> <p>2 物件1は、Aが所有者から賃借して住んでいます。賃貸借契約の内容は、提示した契約書記載のとおりです。平成24年4月3日から開始し、更新しています。当初の貸主は前所有者であり、現所有者は前所有者から貸主の地位を承継しました。</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。
- 2 物件1は、壁紙が黄ばんでいるなど、経年相応の劣化を認めた。
- 3 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、室内の状況、提示資料及び関係人の陳述から、前記のとおり、Aが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。なお、Aの占有は長期賃貸借に基づく占有であり、買受人に対抗できる。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北東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

(6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 7年 1月 8日 (水) 16:10 — 16:25	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 1月 8日 (水) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(1月20日陳述書受領)
令和 7年 1月 9日 (木) 15:55 — 16:00	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 9日 (木) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(1月10日回答書受領)
令和 7年 1月 11日 (土) 11:25 — 11:32	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 1月 15日 (水) 16:00 — 16:05	当職携帯電話	所有者(債務者)から聴取
令和 7年 1月 25日 (土) 9:50 — 10:15	目的物件所在地	Aと面談、陳述書等受領、立入調査(評価人同行)
令和 7年 1月 27日 (月) 11:12 — 11:30	川崎区役所	住民票調査
令和 7年 1月 27日 (月) 16:25 — 16:30	当職携帯電話	Bから聴取(1月28日資料受領)
(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

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	川崎市川崎区宮本町		地番	3番6				
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39年11月16日		備付年月日(原図)	昭和39年11月16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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和6年11月28日
東京法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

8 枚目



登記年月日：昭和61年11月28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。
(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和6年11月28日 東京支務局

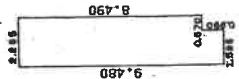
(登記簿 枝田)

建物階平面図

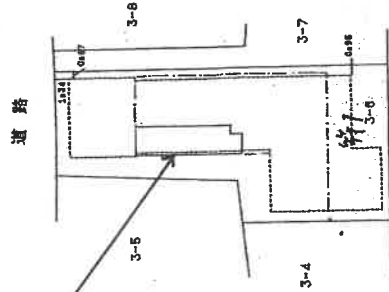
家屋番号 宮本町 3-6-601

建物の所在 川崎市川崎区宮本町3番地6

平面図



物件 / 建物の存する部分 6階
建物の番号 601号



床面積

2.285 X 8.490 = 19.228850
 4.595 X 0.990 = 1.679050
 合計 20.808900 ㎡
 床面積 20.80 ㎡

←○は撮影位置及び方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/200

1月25日(作製)

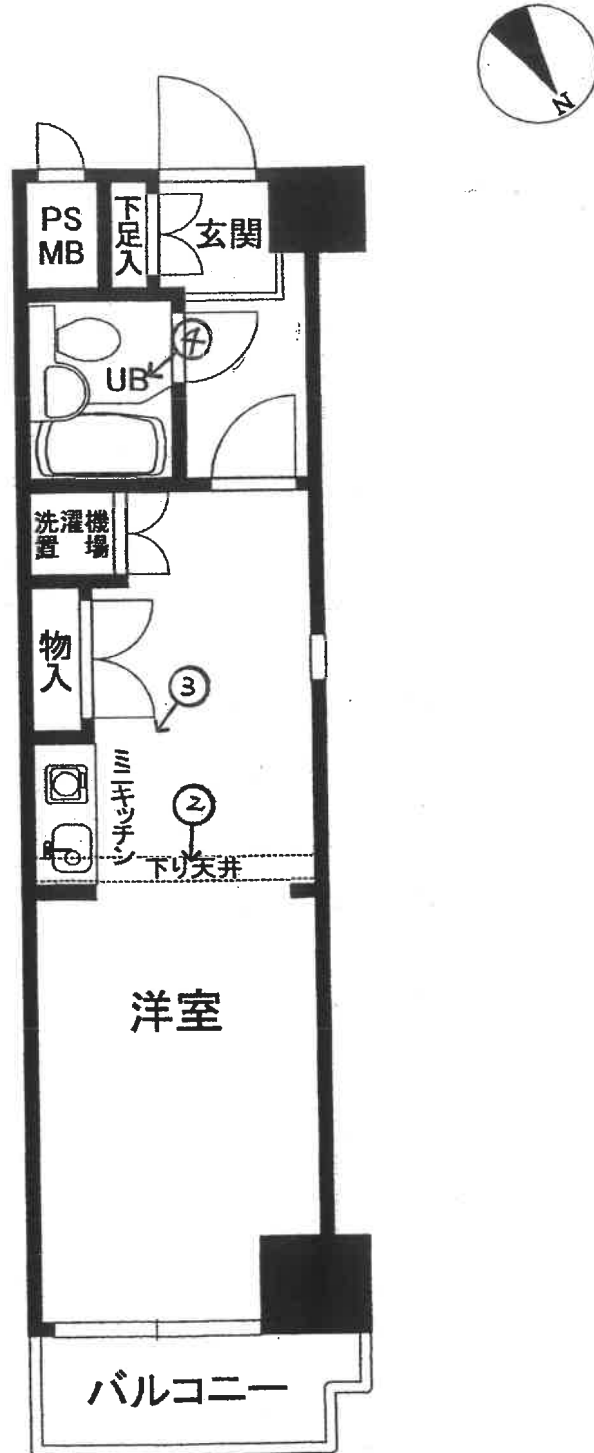
作製者

(東京土地家屋調査士会用品紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

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



(12 枚目)

令和 6 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 1 月 25 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 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

西 川 浩 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,570,000 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き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 川崎市川崎区宮本町3番地6

建物の名称 トップ川崎第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮本町3番6の601

建物の名称 601号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 20.80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 川崎市川崎区宮本町3番6

地 目 宅地

地 積 366.74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 4万分の680



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（土地の符号1）

位置・交通	JR東海道本線「川崎」駅の東方約750m(道路距離、以下同)、京急本線「京急川崎」の東方約500m。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層の事務所ビル、店舗兼マンション等が混在する商業地域。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	366.74㎡ やや不整形 間口約9m、奥行約30m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に約9m、ほぼ等高に接面している一方路地。	
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。	
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	40,000 分の 680
特記事項	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は365.92㎡となっている。</p> <p>◇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>◇前面道路の幅員による容積率は480%となるものと思料される。</p> <p>◇南東側隣接地の看板が目的土地に越境しているように見受けられる。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トップ川崎第3	
建物の用途	住宅、事務所、店舗（総戸数78戸、うち住宅69戸、ワンルーム事務所8戸、店舗1戸）※分譲時パンフレットによる	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和60年12月19日（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付11階建 延べ1,726.78㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付仕上等	
設 備 等	エレベーター（1基）、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	株式会社三春情報センター
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇本件建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。</p> <p>◇本件建物にオートロック設備はないが、Aによると午前1時～6時のみマンション入口のドアがロックされ、居住者は暗証番号により解除して出入するとのことである。</p> <p>◇規約共用部分として、管理人室（鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、1階部分13.60㎡、家屋番号：宮本町3番6の110）が登記されている。</p>	

(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	6階 (601号室) 角部屋 主要開口部の方位：北東向きバルコニー				
床	面	積	20.80㎡ (登記面積)			
間	取	り	1R			
バルコニー等	バルコニーあり					
仕	様	天井	ビニールクロス貼等			
		床	カーペット敷、塩ビシート貼等			
		内壁	ビニールクロス貼等			
		設備	ミニキッチン、3点ユニットバス等			
その他	なし					
保守管理の状態	普通					
管	理	費	等			
				管理会社の回答書によれば下記のとおり。		
				令和6年12月31日現在		
					月額	滞納額
				管理費	9,700円	155,200円
修繕積立金	4,500円	72,000円				
備	考	年18.0%の遅延損害金の規定あり。				
		遅延損害金	15,083円			
専	有	部	分			
利	用	状	況			
等	<p>令和7年1月25日：内部立入調査</p> <p>Aが所有者から賃借し、賃借権に基づき本件建物を占有し、居宅として使用している。本件所有者とAとの建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。</p> <p>貸主：所有者</p> <p>借主：A</p> <p>占有開始日：平成24年4月3日</p> <p>契約日：平成24年4月3日</p> <p>最初の契約期間：平成24年4月3日から 平成26年4月2日まで 2年間</p> <p>現在の契約期間：令和6年4月3日から 令和8年4月2日まで 2年間</p> <p>更新の種別：合意更新</p> <p>賃料(月額)：63,000円</p> <p>敷金：なし</p>					

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Aは特に不具合はないと陳述していた。</p> <p>◇ミニキッチンはIHクッキングヒーターであったが、Aは入居以来ほとんど使用しておらず、使用可能か不明とのことである。</p> <p>◇室内は、壁及び天井のクロス傷み、変色、剥がれ、床及び設備、建具等の汚れ、傷み等の劣化が認められた。</p> <p>◇マンションのため、下り天井部分がある。</p> <p>◇室内は一部、段差がある。</p> <p>◇Aによると、6階の共用廊下にゴミ等を放置する居住者がいるとのことで、調査日も大量の動産類が置かれていた。エレベーターホールの掲示板に、廊下の私物放置禁止について、管理組合の貼紙があった。</p> <p>◇Aによると、本件マンションは、水道及び給湯料金を1階の装置に前払で支払う仕組みになっている。</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)
320,000	× 20.80	÷ 0.70	× 0.16	= 1,520,000

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 40年 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.16$$

(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)
668,000	× 0.98	655,000	× 366.74	× 1.00	× $\frac{680}{40,000}$	= 4,080,000

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 川崎川崎5-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 650,000\text{円/㎡} & \times & \frac{114}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 668,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 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交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は形状等で劣り、格差は上記のとおり。

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）
1,520,000	+ 4,080,000	× 0.98	= 5,490,000

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（6階）

位置別補正：0.98（北東）0.97 ×（角部屋）1.01

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.00 × 0.98 × 1.00 = 0.98

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)
552,000	× 0.98	× 1.00	× 20.80	= 11,250,000

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：不要と判定した。

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 (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) エ イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,328,147 (21.5%)	512,600	8.2%	= 6,063,683 = 6,060,000	0.8005	4,851,030 (78.5%)	= 6,180,000 (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。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	5,490,000	× 1.00	= 5,490,000
比準価格	11,250,000	× 1.00	= 11,250,000
収益価格			6,180,000
調整後の価格			8,650,000

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)
8,650,000	× 1.0	× 0.80	× 0.95	-0	= 6,570,000

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 5% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎川崎5-13
所 在 : 川崎市川崎区宮本町5番7
価 格 : 650,000円/m²
位 置 : J R東海道本線「川崎」駅700m
価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 127m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側8m市道
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 : 中層の事務所ビル、店舗が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| 物件1（建物） | 1,941,163円 |
| 符号1（土地） | 107,454,820円（敷地権の割合 40,000分の 680） |

第7 附属資料の表示

位置図

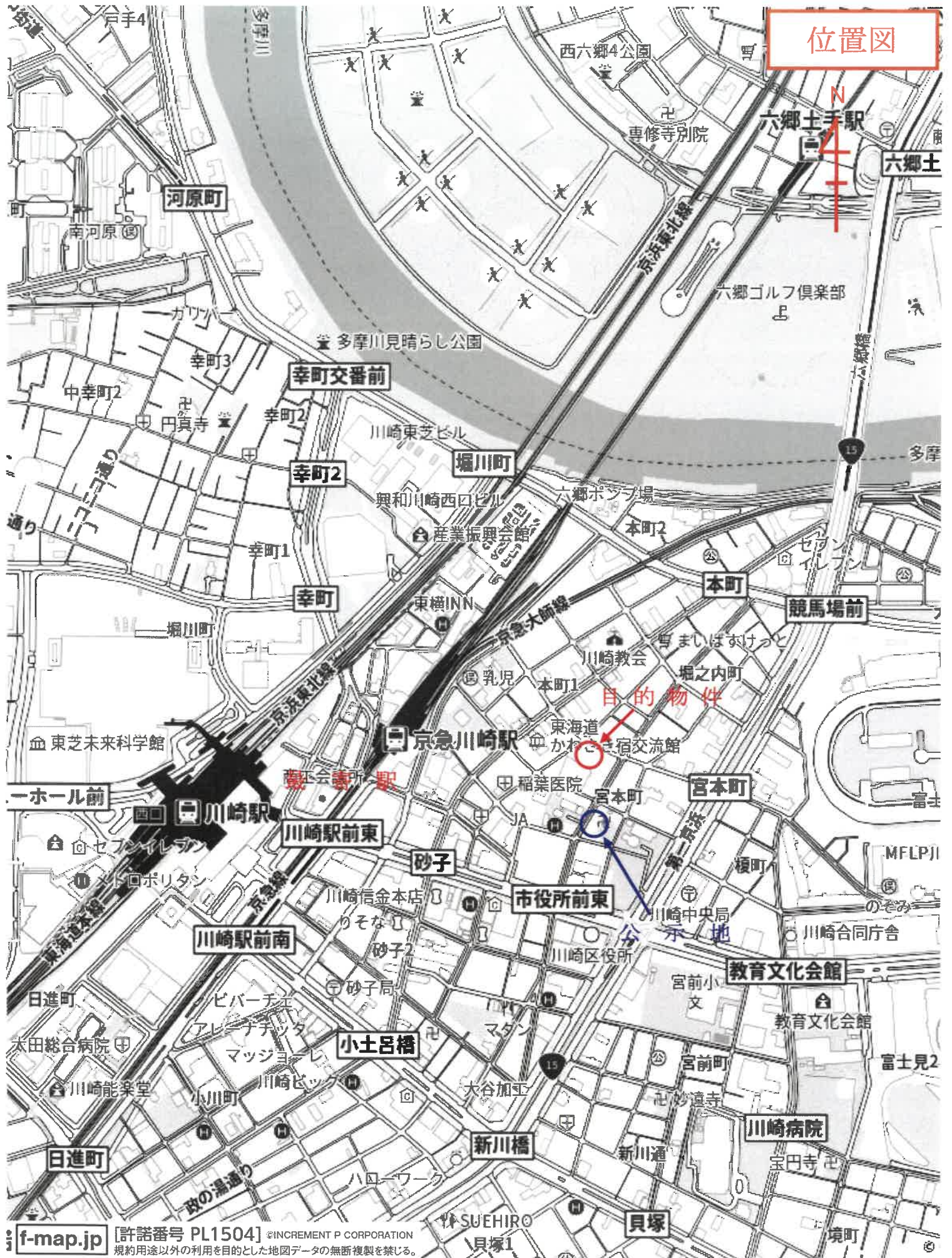
公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

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
 外町
 宮本町
 A 宮本町
 B 宮本町
 1:500

請求部	所在	川崎市川崎区宮本町			地番	3番6		
出力尺	1/500	精度区	座標系又は記号	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39年11月16日			備付年月日(原図)	昭和39年11月16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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)
 令和6年11月28日
 東京法務局

A3をA4に縮小



登記年月日：昭和61年1月28日

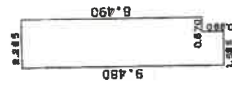
建物図面図

家屋番号 宮本町 3-6-601

建物の所在 川崎市川崎区宮本町3番地6

各階平面図

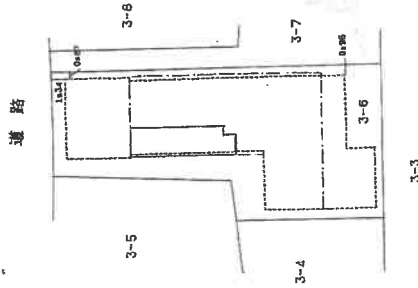
平面図



床面積

2.265 X 8.490	=	19.229850
4.595 X 0.990	=	4.549050
合計		23.778900 ㎡
床面積		20.80 ㎡

建物の存する部分 6階
建物の番号 601号



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3をA4に縮小

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。
(横浜地方支務局川崎支局傳轉)
令和6年11月28日 東京支務局

登記証

61 1 28

建物概略間取図

