

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 8月 5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 7月24日 午前10時00分から 令和 7年 7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 6月18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	5,620,000 4,496,000		1,124,000	39,801	0
備考	固定資産税欄記載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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番地 1

建物の名称 ウインベルデュエット川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町四丁目 8 番 1 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 6 . 8 6 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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 3 . 3 2 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 1 万分の 2 8 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 4 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 7 年 6 月 5 日まで

賃 料 月額 6 7, 0 0 0 円

敷金等 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。

転貸人ライト株式会社の原賃借権は抵当権に遅れるが、占有者 B は転貸人と転賃借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

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

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 川崎市川崎区浜町四丁目8番地1

建物の名称 ウインベルデュエット川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町四丁目8番1の206

建物の名称 206号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 26.86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 川崎市川崎区浜町四丁目8番1

地 目 宅地

地 積 853.32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 1万分の282



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月4日受理
令和7年3月12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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番地 1

建物の名称 ウインベルデュエット川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町四丁目 8 番 1 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 6 . 8 6 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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 3 . 3 2 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 1 万分の 2 8 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区浜町四丁目6番4-206号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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

ウインバルデュエット 111 号
206号室

令和 7 年 6 月 第 1 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 7 年 1 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	7,300 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	3,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	年	月分 ~	年	月分

合計 10,000 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

※滞納発生時には年14%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用
並びに督促及び徴収の諸費用が加算されて請求されます

(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		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ライト株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (貸借会社担当者)) ■文書 (■マスターリース契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和5年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年5月10日	
	期間	令和5年5月1日から ■令和7年4月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他 ()	
	借主	■占有者 □その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 転借人が支払う賃料等から月額5000円 (別途消費税) を差し引いた金額 (毎月10日限り当月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		■譲渡転貸可 □	
その他		賃料等送金の際は振込費用477円 (税別) を差し引く。	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「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
■ B (占有者)	1 物件1は、私が平成27年6月6日から賃借し、住居として使用しています。 2 貸主は、最初、前所有者でしたが、いつの間にか株式会社エーシーズに変わり、更に令和5年5月からライト株式会社に変わりました。手許に残っているのは最初の賃貸借契約書と令和5年5月の貸主変更通知書だけです。 3 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。
■ A (賃借会社担当者)	1 物件1は、令和5年5月1日から当社（ライト株式会社）がCより転貸目的で賃借し、Bに転貸しています。Cとの賃貸借契約及びBとの転貸借契約の内容は各契約書記載のとおりです。 2 当社は、物件1の賃貸管理をしていた株式会社エーシーズが音信不通になったとして、C側から頼まれて物件1の賃貸管理を行うことになりました。 3 株式会社エーシーズからの資料の引継ぎは一切ありません。
■ C (所有者（債務者）)	1 物件1は、平成28年から株式会社エーシーズに賃貸管理を任せていましたが、同社がつぶれてしまい、賃料の振込みがなくなりました。 2 その後、弁護士に相談し、令和5年からはライト株式会社に賃貸管理を任せることになりました。ライト株式会社が誰に賃貸しているのかは分かりません。 3 私の手許にあるのは、株式会社エーシーズと交わした契約書だけです。

(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。洋室内のクロスに一部亀裂ができているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 2 物件1の占有関係について
提示資料、関係人の陳述等を総合考慮し、Bが平成27年6月6日から賃借権に基づいて占有しているものと認めた。なお、提示資料及び関係人の陳述に一部判然としない点があるが、これらによれば、Bは、最先抵当権設定前、所有者から直接賃借していたところ、株式会社エーシーズ、その後、ライト株式会社がサブリース会社として割り込み、転借人となった。そこで、長期賃貸借として保護されないのではないかと疑問が生じる。しかしながら、本マンションは投資用マンションとして取引されていること、及び、当初から賃借し占有を継続してきたBを保護しないのは酷であり相当でないことから、サブリースの点は無視し、Bの占有は買受人に対抗できるものとするのが相当である。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の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

(6枚目)

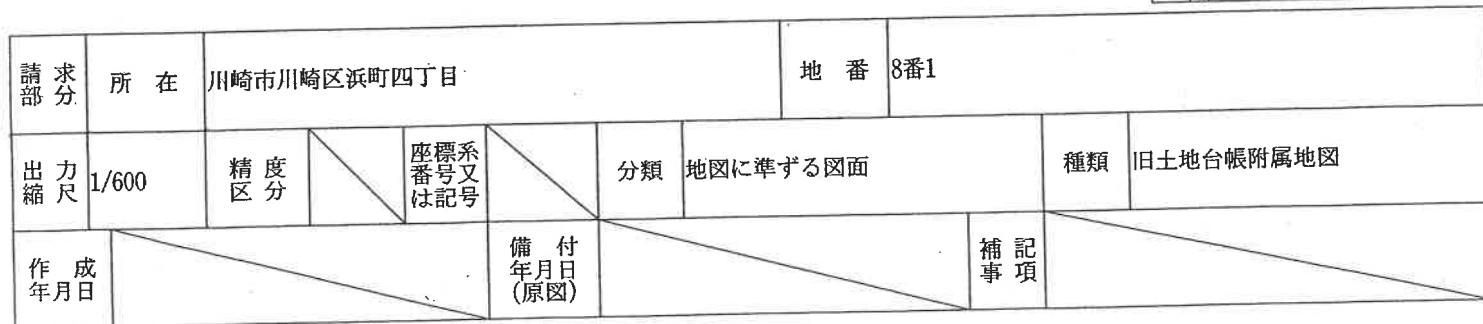
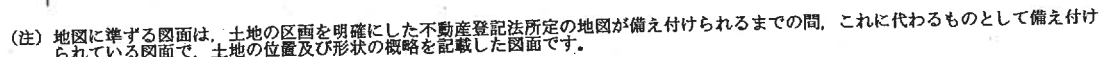
(調査の経過用)

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 2月 5日 (水) : — :	郵便	Cへ照会書送付 (2月18日陳述書等受領)
令和 7年 2月 5日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (2月13日回答書受領)
令和 7年 2月 6日 (木) 9:40 — 9:50	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 2月 6日 (木) 10:55 — 11:05	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 2月 7日 (金) 16:41 — 16:50	当職携帯電話	Bから聴取 (2月12日陳述書等受領)
令和 7年 2月 12日 (水) 13:37 — 13:39	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 2月 14日 (金) 11:55 — 12:00	横浜地方法務局川崎支局	会社登記事項証明書受領
令和 7年 2月 14日 (金) 13:40 — 13:45	当職携帯電話	Aから聴取 (2月18日資料受領)
令和 7年 2月 19日 (水) 12:50 — 13:25	目的物件所在地	Bと面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐		

(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)

イ	6-10	ハ	2399-12	ホ	3-3
ロ	2459-1	ニ	2399-13		



令和6年12月11日
横浜地方法務局川崎支局
6746 登記官

(8 枚目)

(1/1)

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。
令和6年12月11日 横浜地方法務局川崎支局

第8-1 後・新聞一・~~第~~ 068644

地積測量図

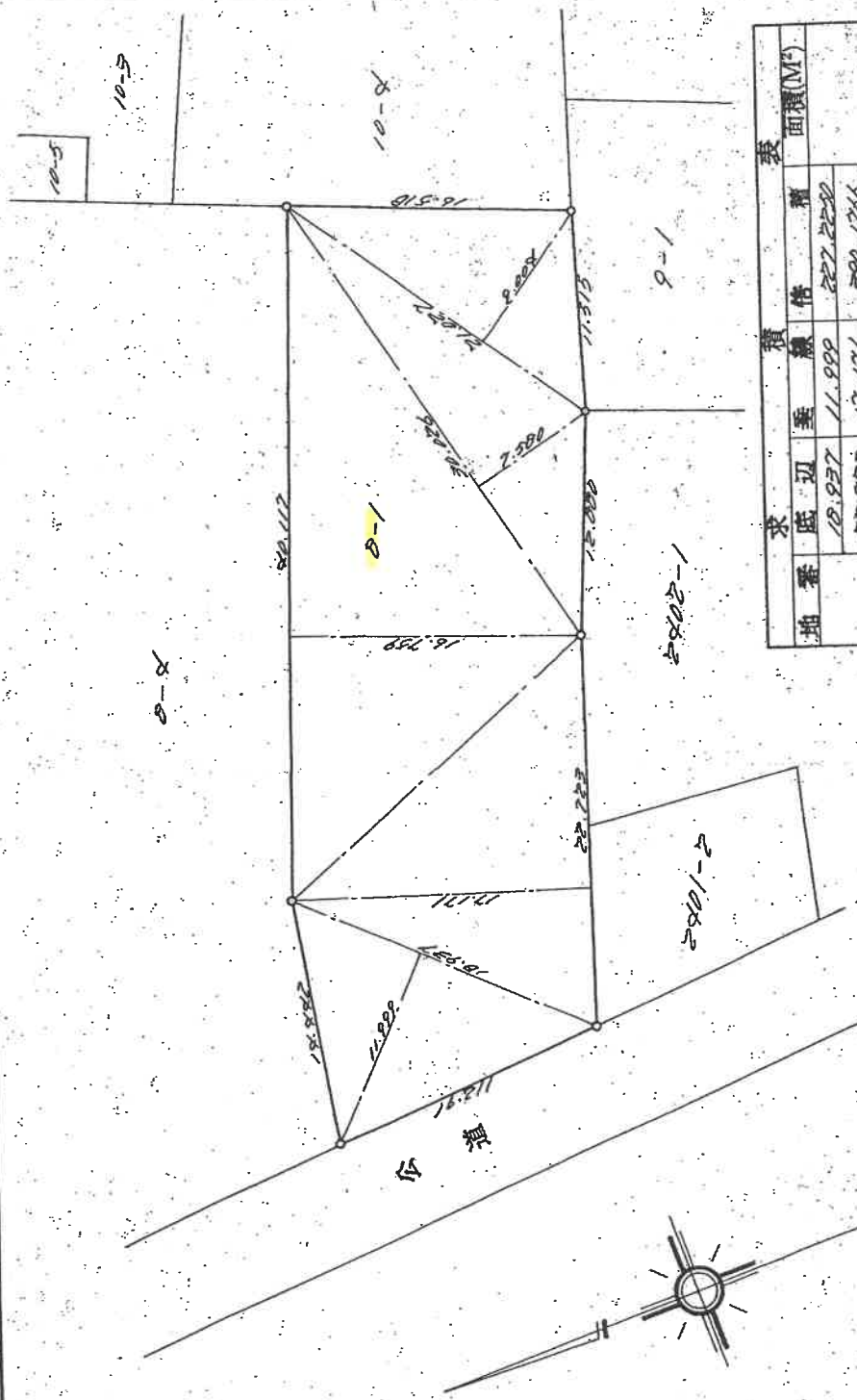
米田

製

西ノ方ノ金糸区並に(一)了迄并に在所ノ地ノ

昭和29年 2月 9日

作者



地番	求			積			表	
	底	辺	垂	線	倍	積	面積(M ²)	
8-1	18.937		11.999		227.2250			
	22.725		17.171		390.1766			
	50.117		16.759		838.3209			
	30.025		7.380		222.5970			
	21.027		9.008		189.3271			
					1706.0585		0.57.32.32	

(旧本) 土家壘 查士會 惠合(會)

縮尺 $\frac{1}{300}$

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判に縮小したものである。

炎明品如

(9 枚目)

地图编号: M16747

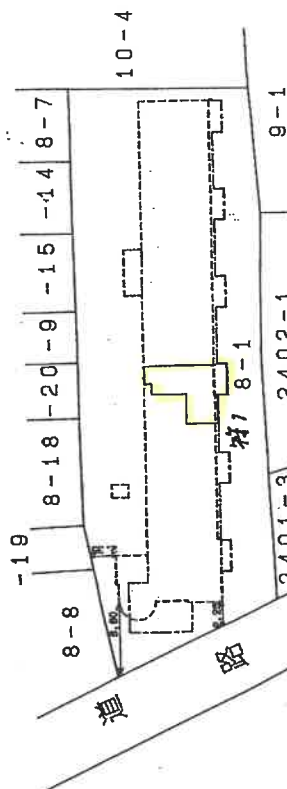
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

1. 如果... 那么...

面
区
物
建

浜町4丁目8番1の206

建築物の所在 川崎市川崎区浜町4丁目8番地1



物件 / 建物の存する部分 2階 206号

影位置及び方向

縮尺 $\frac{1}{500}$

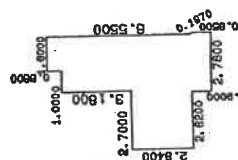
人譜

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

圖面階各

182545



求積表	
2.8400	X 2.8200 = 7.44080000
3.7400	X 0.0900 = 0.33660000
5.9200	X 1.0000 = 5.92000000
7.5800	X 1.8000 = 13.64400000
(1.0300 + 0.8500)	X 0.0900 X 1/2 = 0.87300000
合計 28.98320000	
床面積 28.98 m ²	

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。
令和6年12月11日 横浜地方方法務局川崎支局

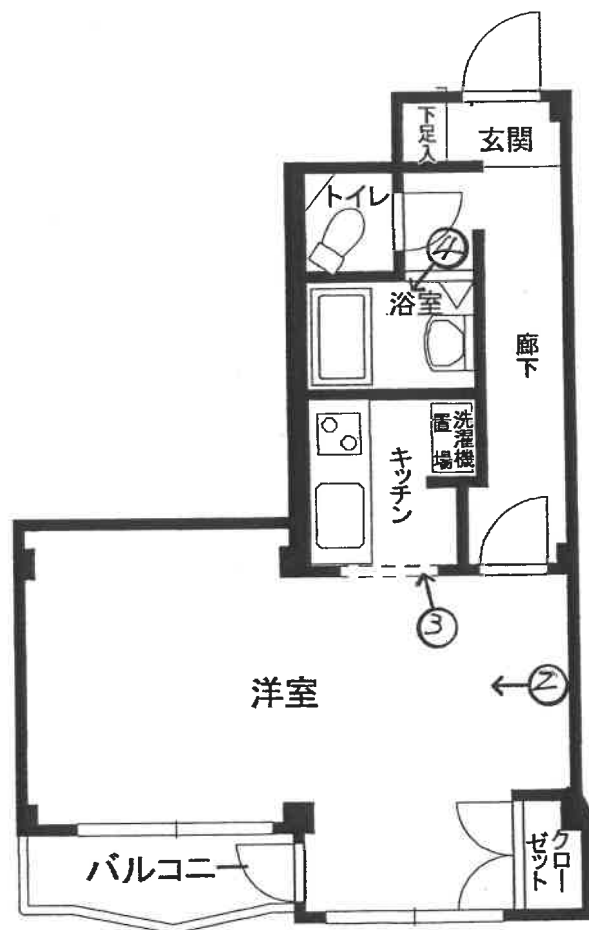
通知

(10 枚目)

地区整理番号: M16748

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 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 13 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 5,620,000 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	住居表示 「川崎区浜町四丁目6番4-206号」
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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番地 1

建物の名称 ウインベルデュエット川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町四丁目 8 番 1 の 2 0 6

建物の名称 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 6 . 8 6 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 川崎市川崎区浜町四丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 3 . 3 2 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 1 万分の 2 8 2

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	J R 東海道本線「川崎」駅の南東方約3.0 k m (道路距離)に位置する。「浜町三丁目」バス停（川崎駅発着）より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域。周辺には臨海工業地域が広がる。	
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 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	853.32㎡ ほぼ台形 間口約16m、奥行約47～54m 概ね平坦
接面道路の状況	西側約16mが幅員約6.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、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	10,000 分の 282
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書の敷地面積は850.06㎡となっている。 ◇登記上、地番2399番3、2400番3、2401番4、2401番6、2402番3土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインベルデュエット川崎	
建物の用途	住宅、事務所（総戸数37戸：管理人室1戸、事務所2戸を含む）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年10月16日（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄骨造4階建 延べ1,348.80㎡	
仕様	屋根：陸屋根等 外壁：吹付仕上等	
設備等	駐輪場、駐車場、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	その地	管理人室有り
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の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。 ◇本件建物にエレベーターはない。 ◇規約共用部分として、家屋番号：浜町四丁目8番1の100（鉄骨造1階建、1階部分 28.10㎡、種類：管理人室）、家屋番号：浜町四丁目8番1の101（鉄骨造1階建、1階部分 259.19㎡、種類：車庫）、家屋番号：浜町四丁目8番1の102（鉄骨造1階建、1階部分 3.06㎡、種類：便所）、家屋番号：浜町四丁目8番1の103（鉄骨造1階建、1階部分 1.54㎡、種類：物置）が登記済みである。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨造 1 階建		
位	置	2階 (206号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー等		
床	面	積	26.86㎡ (登記面積)	
間	取	り	1 K (附属資料「建物概略間取図」 参照)	
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	塩ビシート等	
		内 壁	ビニールクロス貼等	
		設 備	キッチン、トイレ、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 7 年 1 月 31 日現在			
		月額	滞納額	
	管理費	7,300円	0円	
	修繕積立金	3,000円	0円	
	滞納発生時には年14%の遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用が加算されて請求されると回答書に記載されている。			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 7 年 2 月 19 日 : 内部立入調査 本件専有部分はBが賃借権に基づき占有し、居宅として使用している。 所有者Cとライト株式会社との建物賃貸借契約（マスターリース契約）の概要は以下のとおり。 貸 主：所有者C 借 主：ライト株式会社 占有開始日：令和5年5月1日 契 約 日：令和5年5月10日 最初の契約期間：令和5年5月1日から 令和7年4月30日まで（2年間） 賃 料（月額）：転借人が支払う賃料等から月額5,000円 (別途消費税)を差し引いた金額 敷 金：なし 特 約 等：譲渡転貸可 そ の 他：賃料等送金の際は振込費用477円(税別)を差し引く。			

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	ライト株式会社とBとの転貸借契約の概要は以下のとおり。 貸 主：ライト株式会社 借 主：B 占 有 開 始 日：平成27年6月6日 契 約 日：令和5年5月29日 最初の契約期間：令和5年6月6日から 令和7年6月5日まで（2年間） 賃 料（月額）：67,000円 敷 金：なし 執行官の調査によると、Bが平成27年6月6日から賃借権に基づいて占有していると認められる。Bは最先抵当権設定前、所有者から直接賃借していたところ、株式会社エーシーズ、その後ライト株式会社がサブリース会社として割り込み、転借人となったが、総合的に考慮してBの占有は買受人に対抗できるものとするのが相当とのことである。
特 記 事 項	◇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、Bは、特に不具合はないと陳述していた。 ◇浴室の洗面台は折り畳み式であった。 ◇洋室とキッチン及び廊下の途中の床に段差がある。 ◇1階エントランスの掲示板上に、建物内での騒音に注意を促す管理組合及び管理会社の貼紙があった。 ◇建物の室内は目視可能な範囲で、建具、設備等に汚れ、傷み、クロスの汚れ、亀裂等の経年劣化が認められた。

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)
240,000	× 26.86	÷ 0.71	× 0.16	= 1,450,000

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 9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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.16$$

(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)
293,000	× 0.85	249,000	× 853.32	× 1.00	× $\frac{282}{10,000}$	= 5,990,000

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。

地価調査地 川崎 (県) -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 305,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} = 293,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査基準地の所在する地域は対象地域に比較して、街路条件、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差は上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は規模等で劣り、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）
1,450,000	+ 5,990,000	× 0.98	= 7,290,000

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、エレベーター無し）

位置別補正：0.98（南西）0.98 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

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/㎡)	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)
287,000	× 0.98	× 1.00	× 26.86	= 7,550,000

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,382,981 (21.9%)	535,624	8.4%	= 6,185,182 = 6,190,000	0.7960	4,927,240 (78.1%)	= 6,310,000 (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。本件は投資用タイプのマンションであり、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	7,290,000	× 1.00	= 7,290,000
比準価格	7,550,000	× 1.00	= 7,550,000
収益価格			6,310,000
調整後の価格			7,030,000

占有減価修正：要しない。

(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)
7,030,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	-0	= 5,620,000

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
滞納額の元本のみを基礎に 0% 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 調 査 : 川崎 (県) - 1
所 在 : 川崎市川崎区鋼管通2丁目1番26 「鋼管通2-1-10」
価 格 : 305,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅約2.4 k m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1 (建物) 1,534,065円
符号1 (土地) 146,003,052円 (敷地権の割合 10,000分の 282)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



地番区域見出

浜町4丁目

B

浜町4丁目

浜町4丁目

請 求 部 分	所 在				川崎市川崎区浜町四丁目				地 番	8番1			
出 力 縮 小 率	1/600		精 度 区 分		座 標 系 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				

A3をA4に縮小

圖 8-1 後・新同一・第 068644

一番

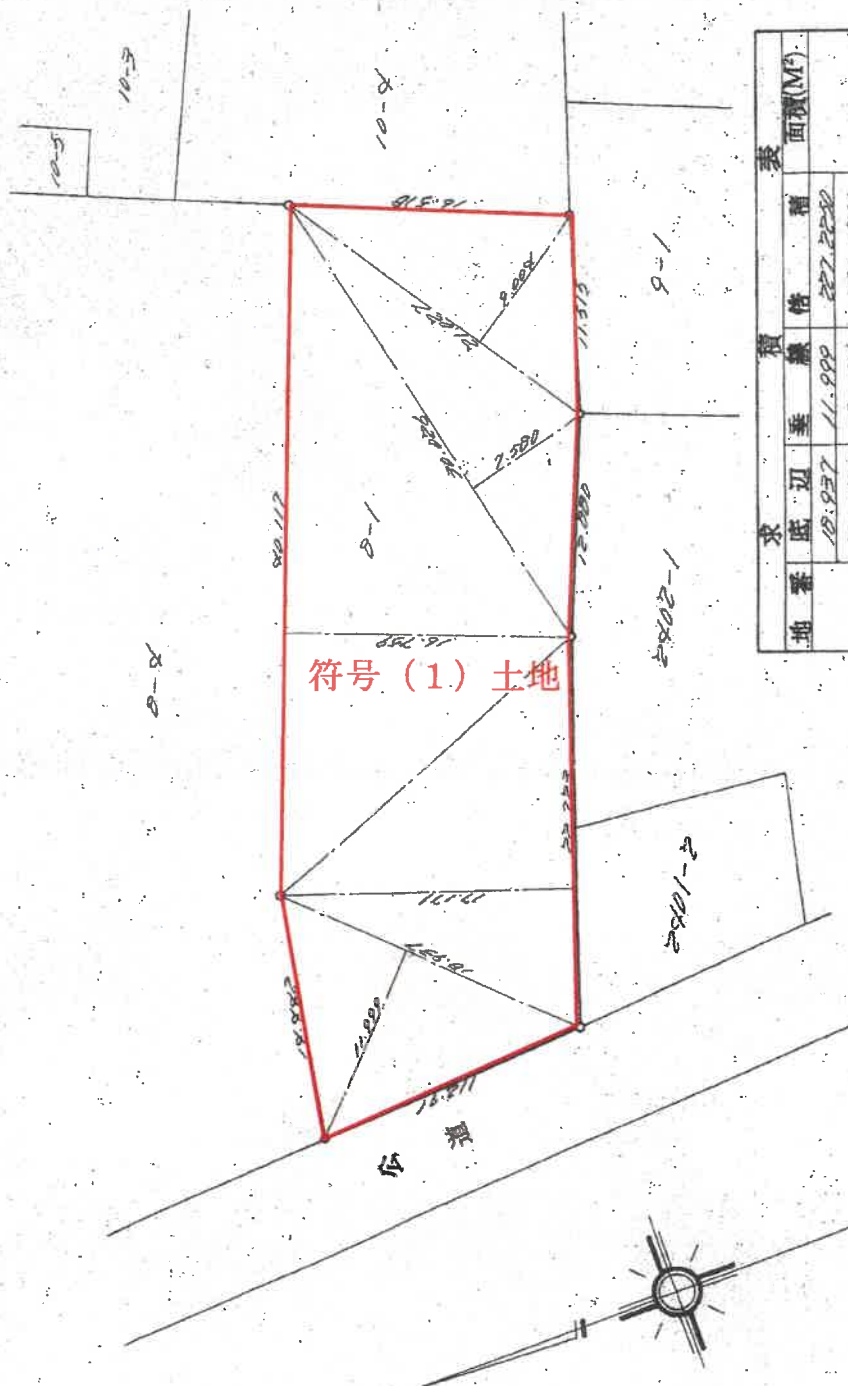
田下千石米区並二戸在
所の土地

地積測量圖

昭和68年 7月 9日

作者、製者、

申請人



地 畝	番 號	求 底 面	垂 深	積 線	倍 積	面 積 (M ²)
		18.957	11.999	227.171	227.2282	
		22.725	17.171	390.1766		
		50.117	16.759	838.2289		
		30.025	7.330	220.1970		
		21.027	9.408	198.3271		
				1706.1816		1706.3222

(日本)土地家屋調査士会連合会

1/300

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。
令和6年12月11日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

地质图整理番号: M16747

登記年月日：平成1年11月21日

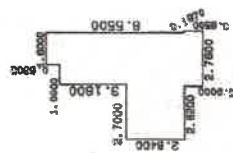
182549

各階平面図

建物図面

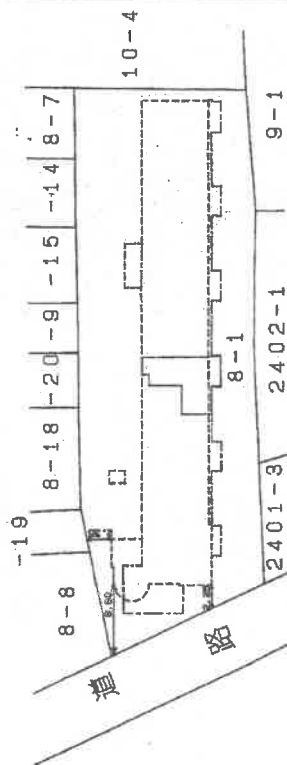
家屋番号 浜町4丁目8番1の206

建物の所在 川崎市川崎区浜町4丁目8番地1



求積表	
2.8400 X 2.8200	= 7.44080000
3.7400 X 0.0800	= 0.29920000
6.9200 X 1.0000	= 6.92000000
7.5600 X 1.6000	= 12.12800000
(1.0300 + 0.2500) X 0.0800 X 1/2	= 0.07520000
合 計	28.86320000
所 算 積	28.86 m ²

A3をA4に縮小



建物の存する部分 2階
建物の番号 206号

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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12月11日 横浜地方裁判所川崎支局

登記官

建物概略間取図

