

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 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。

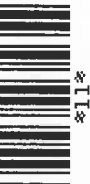
記

入札期間	令和 7年 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 場 所	令和 7年 7月16日 午前10時00分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 5日 午前 9時30分 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	27,410,000 21,928,000		5,482,000	146,642	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区末長二丁目559番地3

建物の名称 セブンフォレストヒルメイプルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末長二丁目559番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.37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 川崎市高津区末長二丁目559番3

地 目 宅地

地 積 8753.69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 890668分の7785



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社ベルーフが占有している。同人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 川崎市高津区末長二丁目559番地3

建物の名称 セブンフォレストヒルメイプルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末長二丁目559番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.37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 川崎市高津区末長二丁目559番3

地 目 宅地

地 積 8753.69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 890668分の7785



令和6年(ケ)第106号
令和7年1月16日受理
令和7年2月17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 川崎市高津区末長二丁目559番地3

建物の名称 セブンフォレストヒルメイプルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末長二丁目559番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.37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 川崎市高津区末長二丁目559番3

地 目 宅地

地 積 8753.69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 890668分の7785

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市高津区末長二丁目4番10-505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が異なる（ ☐ 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 12,000円 修繕積立金 28,030円 インターネット使用料 1,838円 バイク置場使用料 1,000円 駐輪場使用料 500円	令和6年12月31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	☒ 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

(占有關係用〈單獨〉)

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 ☒ 株式会社ベルーフ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（占有者担当者） ☒ B（所有者））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年7月25日	
最初の契約等	契約日	令和3年7月25日頃	
	期間	令和3年7月25日から ☒ 令和5年7月24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	令和5年7月25日から ☒ 令和7年7月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金150,000円（毎月27日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ） 分 円） ☐ 相殺（ ） 分 円）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費（管理費）月額10,000円 その他費用 月額3,338円 （その他費用の内訳 インターネット利用料月額1,838円、バイク置場使用料（No.102）月額1,000円、自転車置場使用料（No.86）月額300円、自転車置場使用料（No.147）月額200円）	
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

(3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
■ A (占有者担当者)	1 私は、株式会社ベルーフの人事部に勤務し、当社の社宅を扱っています。 2 物件1は、当社が所有者から賃借し、社宅として使用しています。居住者は当社社員のC及びその家族です。 3 賃貸借契約の内容は提示した資料記載のとおりです。当初の貸主は株式会社レベッカでしたが、その後、所有者が同社の貸主の地位を承継しました。 4 立入調査の日時については、居住者と直接調整してください。
■ B (所有者（債務者）)	1 物件1は、提示した資料記載のとおり、株式会社ベルーフに賃貸しています。 2 当方とサブリース契約をしていた株式会社レベッカが、賃料を滞納したり連絡がつかなくなったりしたため、弁護士経由で本件の対応をしています。 (以上書面陳述)
■ C (居住者)	1 物件1に家族で住んでいます。物件1は、私の勤務先である株式会社ベルーフが所有者から賃借し、社宅として使用しています。 2 雨漏りや水漏れはありませんが、床暖房が故障して使えなかったり、トイレのドア表面が剥がれていたり、トイレのペーパーホルダーが抜けてしまったり、キッチンの床に細かい傷ができていたりしています。 3 犬を1匹飼っています。
■ マンション管理会社 担当者	本マンション敷地上に送電線路が通過しており、電力会社から線下補償料が支払われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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につき、トイレのドア表面が剥がれ、トイレのペーパーホルダーが抜けているなどの経年劣化が見られた。
- 3 物件1は、郵便受けの表示、室内の状況、提示された資料及び関係人の陳述から、株式会社ベルーフが賃借権に基づいて社宅として占有しているもの（C及びその家族は同会社の占有補助者）と認めた。
なお、提示資料等によると、当初は所有者と株式会社レベッカとの間でサブリース契約が締結され、同会社が株式会社ベルーフに転貸していたが、その後、同サブリース契約は終了し、所有者が株式会社レベッカの貸主の地位を承継している。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北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 17日 (金) 9 : 45 — 10 : 00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 1月 17日 (金) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (1月29日回答書受領)
令和 7年 1月 20日 (月) 14 : 22 — 14 : 25	当職携帯電話	Aから聴取 (その後資料受領)
令和 7年 1月 20日 (月) : — :	郵便	所有者へ照会書送付 (2月3日陳述書受領)
令和 7年 1月 22日 (水) 11 : 40 — 11 : 45	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 7年 1月 23日 (木) 11 : 10 — 11 : 15	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領
令和 7年 1月 28日 (火) 16 : 30 — 16 : 40	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 2月 7日 (金) 18 : 00 — 18 : 45	目的物件所在地	Cと面談、立入調査 (評価人同行)
令和 7年 2月 10日 (月) 14 : 35 — 14 : 40	当職携帯電話	マンション管理会社担当者から聴取
令和 7年 2月 14日 (金) 12 : 00 — 12 : 02	横浜地方法務局川崎支部	法人登記事項証明書受領
(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

(6 枚目)

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11月21日 横浜地方方法務局麻生出張所

(8 枚目)

登記官

建物図面
各階平面図

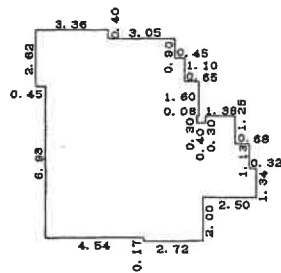
071538
各階平面図

家屋番号
未登録
559番3の505

建物の所在
川崎市高津区末長字富士見台559番地3

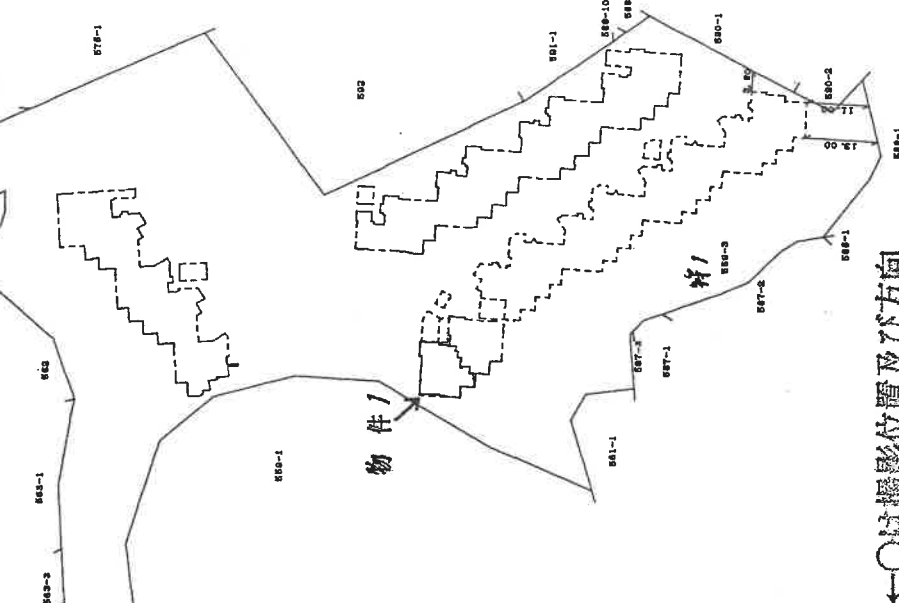
物件 / 建物の存する部分
5階

建物の番号
505



求積表

2.62 x 3.36 =	8.8032
6.83 x 4.54 =	31.4622
2.22 x 3.05 =	6.7710
3.42 x 2.72 =	5.4400
1.68 x 2.44 =	4.1324
1.32 x 2.45 =	4.0982
1.38 x 0.65 =	0.5940
0.30 x 0.88 =	0.1430
1.34 x 1.38 =	0.1104
1.13 x 1.00 =	0.4140
1.34 x 0.68 =	1.3400
1.13 x 0.68 =	0.7684
合計	74.3778
床面積	74.37㎡



←○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15年3月25日登記

作製者
土地

縮尺
2 日作製

縮尺
1 250

申請人

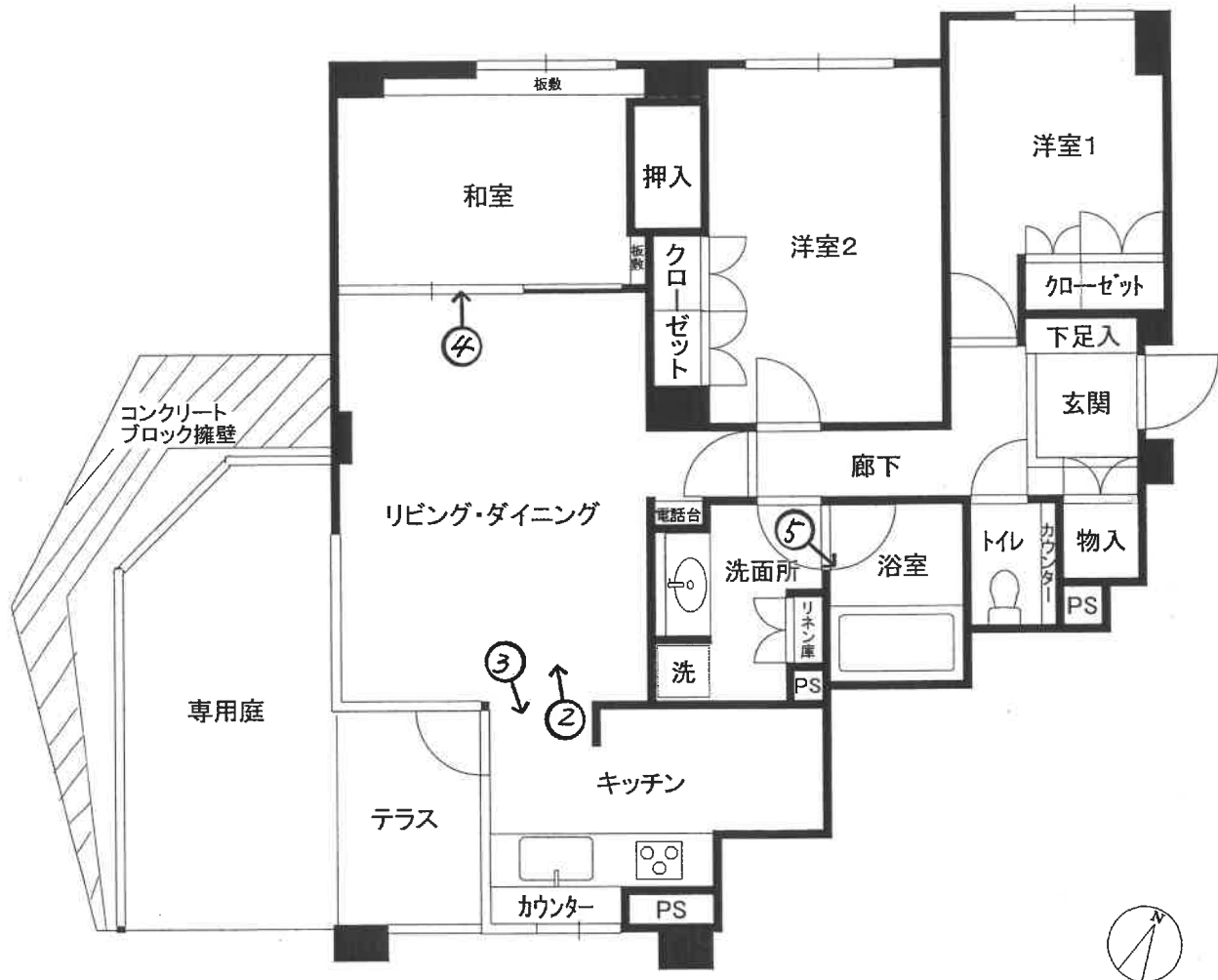
縮尺
1 100

- (1) 平成25年11月18日
この図面に記号されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は ^{A3}B4 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



③



④



⑤





令和 6 年 (ケ) 第 106 号

令和 7 年 2 月 7 日 現地調査

令和 7 年 2 月 25 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 27,410,000 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 末長二丁目4番10-505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 川崎市高津区末長二丁目559番地3

建物の名称 セブンフォレストヒルメイプルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末長二丁目559番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.37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 川崎市高津区末長二丁目559番3

地 目 宅地

地 積 8753.69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 890668分の7785

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	東急田園都市線「梶が谷」駅の南東方約800m、同線「溝の口」駅及びJR南武線「武蔵溝ノ口」駅からは南方約1km（いずれも道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションが多く、空地等も見られる起伏のある高台の住宅地域である。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 最低敷地面積125㎡ 第1種高度地区 宅地造成工事規制区域 急傾斜地崩壊危険区域(末長富士見台) 土砂災害警戒区域 周知の埋蔵文化財包蔵地：高津区No.60集落跡
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	8,753.69㎡ 不整形 間口約31m×奥行約170m(最深) 中央部から北側は概ね平坦であるが、北西側及び南西側に、北西向きないし南西向きの急傾斜地を含んでいる。
接 面 道 路 の 状 況	北側約31mが、目的土地付近で幅員約6m～約10mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に概ね等高に接面している。	
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。	
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	890,668分の7,785									
特記事項	◇目的土地は、急傾斜部分(高低差15m程度)を含む山林、グラウンド等をマンション敷地として開発、宅地造成したもので、擁壁ないし法地を含んでいる。 ◇建築計画概要書における敷地面積は8,753.65㎡である。 ◇当物件を含む周辺(約27,072㎡)は、予定建築物の用途を共同住宅、戸建専用住宅として開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、開発許可及び宅地造成許可ともに平成15年3月13日付で川崎市の完了検査を受けている。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>許可番号</th><th>許可年月日</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発許可</td><td>川崎市指令ま開(イ)第7号</td><td>平成12年8月8日</td></tr> <tr> <td>宅地造成許可</td><td>川崎市指令ま開(ア)第7号</td><td>平成14年6月20日</td></tr> </tbody> </table> ◇目的土地の北東側の上空約20mには、東京電力パワーグリッド(株)の送電線(高圧線)が通過しており、その概要は下記のとおりである。(同窓電気(株)調) 線名 川世線 電圧 上架線 154,000V 下架線 66,000V 建物の離隔距離 3.6m ◇上記送電線に関しては、地上権ないし地役権の設定はされておらず、東京電力パワーグリッド(株)と本件マンションの管理組合の間で、3年に1回3年契約の債権契約が締結されており、線下補償料が支払われている。(東電用地(株)神奈川支社送変電用地グループ調) ◇目的土地は南西側が「末長熊野森緑地」に隣接しており、本件建物のエントランス脇には同緑地への入口があり、目的土地内には同緑地への通路がある。			許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令ま開(イ)第7号	平成12年8月8日	宅地造成許可	川崎市指令ま開(ア)第7号	平成14年6月20日
	許可番号	許可年月日									
開発許可	川崎市指令ま開(イ)第7号	平成12年8月8日									
宅地造成許可	川崎市指令ま開(ア)第7号	平成14年6月20日									

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	セブンフォレストヒルメイプルコート		
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数109戸、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15年3月7日（登記記載）	
	経 過 年 数	約22年	
	経済的残存耐用年数	約28年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造9階建、延べ9,939.00㎡		
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等		
設 備	エレベーター（3基）、駐車場、駐輪場、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、検査済証の交付を受けている建物であり、登記の延床面積には共用廊下、駐車場等の容積率には算入されない部分を含んでいる。 ◇敷地の地勢の関係で、エントランスホールは6階にある。 ◇登記では9階建となっているが、建築計画概要書（建築確認）では地下3階付4階建として建築確認を受け、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、廊下により繋がった、A～Eの5つのサイト(建物部分：棟)に分かれている。 ◇本件セブンフォレストヒルメイプルコートと、西方に近接するセブンフォレストヒルユーカリコートの2つのマンションで、1つの管理組合(セブンフォレストヒル2団地管理組		

	合)となっており、集会所等は本件のセブンフォレストヒルメイプルコートにある。なお、本件敷地(符号1の土地)には、セブンフォレストヒルユーカリコートの敷地権の設定はない。 ◇規約共用部分として、①物置6.04㎡(1階部分)、②集会所76.77㎡(4階部分)、③管理事務室18.49㎡(6階部分)、④車庫126.31㎡(6階部分)等が登記されている。 ◇再建築に際しては、「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」(平成16年9月1日施行、令和3年6月23日改正)の適用を受けることになる。
--	---

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	5階(505号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床	面	積	74.37㎡（登記面積）	
間	取	り	3LDK	
バルコニー等		テラス約5㎡とこれに接続する専用庭がある。		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等
		床		フローリング、畳等
		内	壁	ビニールクロス貼等
		設	備	ユニットバス、トイレ等
		そ	の	リビング・ダイニングに床暖房設備があるが、調査時点では故障している。
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6年12月31日現在		
			月額	滞納額
管 理 費			12,000円	なし

	棟修繕積立金	28,030円	なし
	インターネット使用料	1,838円	なし
	バイク置場使用料	1,000円	なし
	駐輪場使用料	500円	なし
	そ の 他		
	備 考	年14.6%の遅延損害金と違約金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月7日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点で、株式会社ベルーフが賃借権に基づいて社宅として占有している。（C及びその家族は同会社の占有補助者） ＜賃貸借契約の概要＞ 貸 主：B（所有者） 借 主：株式会社ベルーフ 当初契約日：令和3年7月25日頃 占有開始日：令和3年7月25日 契 約 期 間：令和5年7月25日～令和7年7月24日まで（2年間、合意更新） 月 額 家 賃：150,000円 敷 金：ない 月額共益費（管理費）：10,000円 ◇A（占有会社担当者）の陳述の概要は、下記のとおりである。 1. 私は、株式会社ベルーフの人事部に勤務し、当社の社宅を扱っています。 2. 物件1は、当社が所有者から賃借し、社宅として使用しています。居住者は当社社員のC及びその家族です。 3. 賃貸借契約の内容は提示した資料の記載のとおりです。当初の貸主は株式会社レベッカでしたが、その後、所有者が同社の貸主の地位を承継しました。 ◇B（所有者）の書面陳述の概要は、下記のとおりである。 1. 物件1は、提示した資料に記載のとおり、株式会社ベルー		

	フに賃貸しています。 2. 当方とサブリース契約をしていた株式会社レベッカが、賃料を滞納したり連絡がつかなくなったりしたため、弁護士経由で本件の対応をしています。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならない賃借権と判断される。
特 記 事 項	◇本件専有部分は、敷地の南西側に配置されているDサイトにある。 ◇C（居住者）の陳述の概要は、下記のとおりである。 1. 物件1には私と家族で住んでいます。物件1は、私の勤務先である株式会社ベルーフが所有者から賃借、社宅として使用しています。 2. 雨漏りや水漏れはありませんが、床暖房が故障して使えなかったり、トイレのドア表面が剥がれていたり、トイレのペーパーホルダーが抜けてしまったり、キッチンの床に細かいキズができていたりしています。 3. 室内で犬を1匹飼っています。 ◇室内は、経年相応の損耗・劣化があり、C（居住者）の陳述のとおりであった。 ◇リビング・ダイニングに床暖房設備があるが、故障している。 ◇テラス及び専用庭の先は、テラス地盤面より約2m～約3m高く、視界は法地及びコンクリート擁壁により遮られ、眺望は劣る。

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)
310,000	×74.37	÷0.86	×0.48	=12,870,000

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22年、経済的残存耐用年数28年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 15%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数28年}}{(\text{経過年数22年} + \text{経済的残存耐用年数28年})} \times (1 - 0.15) = 0.48$$

(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)
307,000	×0.72	221,000	×8,753.69	×1.0	$\times \frac{7,785}{890,668}$	=16,910,000

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 川崎高津－27

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 384,000\text{円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{134} & = 307,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、環境条件、街路条件、行政的條件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は急傾斜地を含む不整形地で、また、高圧線下地を含んでおり、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で、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）
12,870,000	+16,910,000	×0.99	=29,480,000

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（5階）

位置別補正：1.01（開口部方位：南西、角部屋）

その他補正：0.98（専用庭があるが、眺望が劣る）

相乗積 $1.00 \times 1.01 \times 0.98 = 0.99$

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）
566,000	×0.99	×1.00	74.37	=41,670,000

基準階の比準価格：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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,487,225 (15.3%)	1,350,740	7.7%	$= 17,015,816$ $= 17,020,000$	0.8117	13,815,134 (84.7%)	$= 16,300,000$ (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ることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として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：40 比準価格：50 収益価格：10

	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	29,480,000	×1.00	=29,480,000
比準価格	41,670,000	×1.00	=41,670,000
収益価格	16,300,000		
調整後の価格			34,260,000

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）
34,260,000	× 1.0	×0.8	×1.00	—	=27,410,000

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：減価を要しない。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎高津－27

所 在：川崎市高津区久本2丁目284番11外「久本2-5-34」

価 格：384,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「溝の口」駅850m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側5.2m市道

用 途 指 定 等：第2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、共同住宅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） 7,525,903円

符号1（土地） 646,897,691円（敷地権割合890,668分の7,785）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小接合）

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

071538

各階平面図

建築物図面
各階平面図

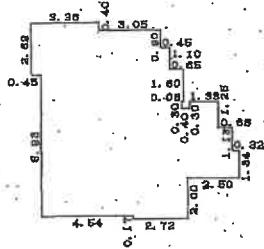
家屋番号
559番3の505

物件(1)

川崎市高津区末長字富士見台5.5.9番地3

建物の所在
建物の存する部分 5階

建物の番号 505



求積表

2.62 x 3.36 =	8.8032
5.93 x 4.54 =	26.9222
2.22 x 3.05 =	6.7710
2.00 x 2.72 =	5.4400
3.42 x 4.22 =	14.4324
1.68 x 2.44 =	4.0992
1.52 x 0.45 =	0.6840
0.22 x 0.65 =	0.1430
1.28 x 0.68 =	0.8696
0.30 x 1.00 =	0.3000
1.13 x 1.68 =	1.8984
合計	74.3778
床面積	74.37㎡

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

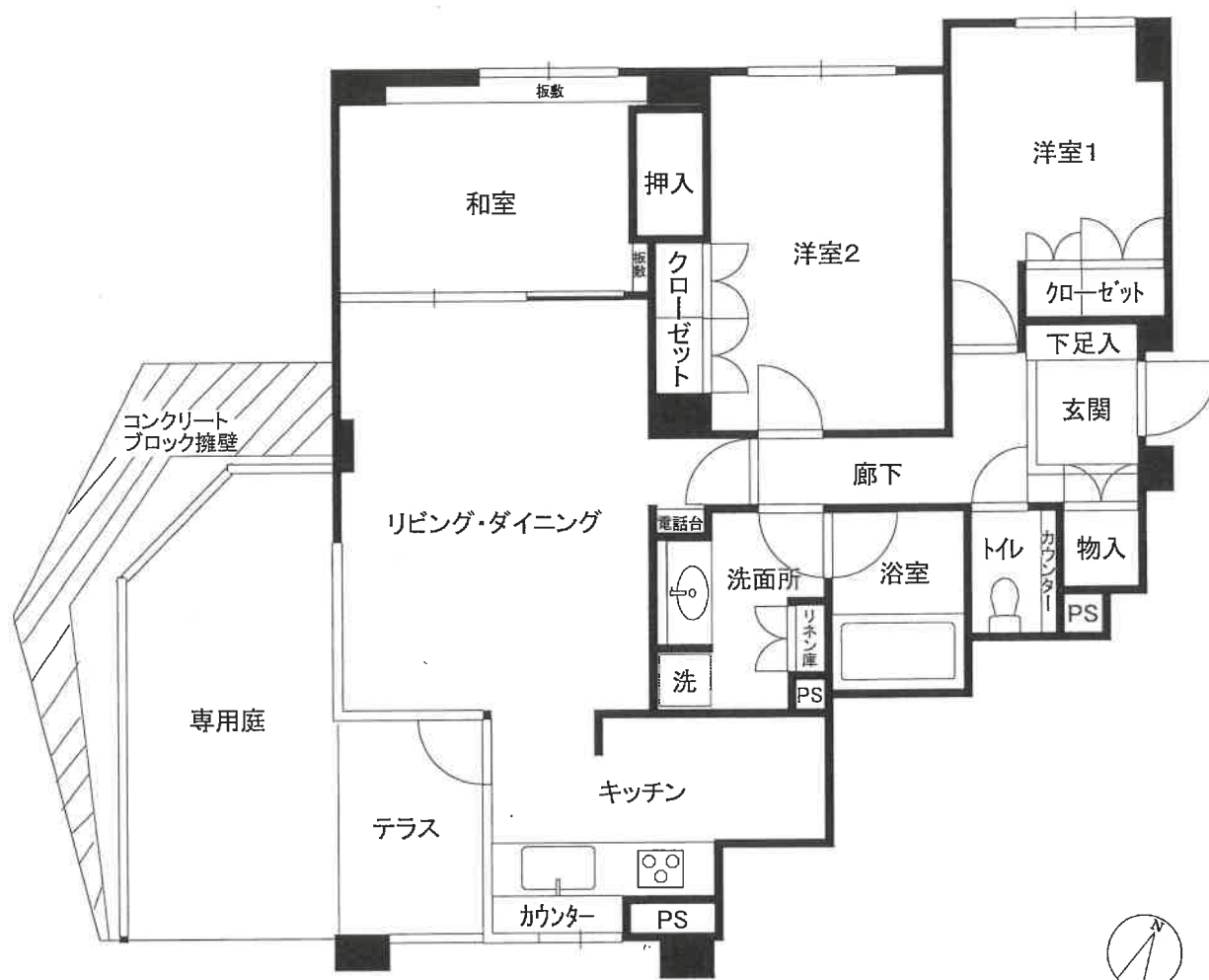
縮尺

1/1000

平成15年3月25日登記

(1) 平成25年11月18日
この図面に記載されている建物の金部又は一部に
ついてその所在又は登録番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A 3をA 4に縮小



建物間取図