

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 横 尾 紀 子

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	1,210,000 968,000		242,000	21,037	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 川崎市多摩区菅野戸呂 1 5 8 8 番地 1

建物の名称 パレ・ドール稲田堤Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅野戸呂 1 5 8 8 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 1 7 . 7 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 川崎市多摩区菅野戸呂 1 5 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 4 . 8 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 3 万 1 7 4 4 分の 1 9 8 4



物 件 明 細 書

令和 6年12月23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 A

期 限 定めなし

賃 料 月額35,000円

敷 金 45,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

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 川崎市多摩区菅野戸呂1588番地1

建物の名称 パレ・ドール稲田堤Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅野戸呂1588番1の203

建物の名称 203

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 17.76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 川崎市多摩区菅野戸呂1588番1

地 目 宅地

地 積 174.82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 3万1744分の1984



令和 6年(ケ)第 73号
令和 6年10月23日受理
令和 6年12月 2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 玉田 浩一郎

(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 川崎市多摩区菅野戸呂1588番地1

建物の名称 パレ・ドール稲田堤Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅野戸呂1588番1の203

建物の名称 203

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 17.76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 川崎市多摩区菅野戸呂1588番1

地 目 宅地

地 積 174.82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 3万1744分の1984

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市多摩区菅野戸呂11番38-203号パレ・ドール稲田堤Ⅱ	
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住居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 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	弁護士法人マンションパートナーズ	
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) ☐ 雑種地 (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
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) ☐ ()) の陳述/■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 5月27日	
最初の 契約等	契約日	平成18年 5月25日	
	期間	平成18年 5月27日から ■平成20年 5月26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	平成20年 5月27日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金35,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金45,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

令和 6 年 ㊦・ヌ) 第 73 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 10 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	5,250 円	☒ 滞納額	435,750 円
☒ 修繕積立金	月額	13,880 円	☒ 滞納額	749,520 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 違約金	月額	円	☒ 滞納額	569,456 円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	653,818 円
☒ 滞納期間 平成 令和 30 年 1 月分～令和 6 年 11 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。

☐	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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (申立人パレ・ドール 稲田堤Ⅱ管理組合管理 者C代理人弁護士) ■A (物件1建物占有者)	(11月19日付FAX送信書による) 民地に上水道が通っていることにつき、利用契約等はありません。 私は物件1建物を賃借して居住しています。最初の契約書だけで、更新契約書はありません。賃料は減額されて、現在は月額35,000円です。ペットは飼っていません。トイレの排水に詰まりがありますが、本日修繕予定です。トイレのレバーが片方にしか動きません。ベランダにある排水パイプ(写真⑤参照)から水漏れがあります。クッキングヒーターが故障しています。玄関の蛍光灯の点きが遅いです。フローリングが傷んでいます(写真⑥参照)。道路は、バイクの騒音が気になることがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、表札の表示、電気の供給契約の内容、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、当職が物件1建物所有者宛に送付して照会書に対する応答はない。
- 2 物件1建物は、全体的に経年劣化による損耗が著しい。関係人陳述の不具合のほか、天井にヒビとカビが見られ（写真⑦⑧参照）、網入りガラスにヒビがあった（写真⑨参照）。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は北東側で建築基準法42条1項に該当する市道に、出入口通路（占有許可をとっている）を介し接している。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月28日 (月) : — :		物件1建物所有者へ照会書発送
6年10月28日 (月) : — :		東京電力へ照会書発送
6年10月28日 (月) 14 : 48—14 : 53	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書等申請受領等
6年10月28日 (月) 15 : 45—15 : 55	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
6年10月29日 (火) : — :		申立人代理人弁護士へ照会書送信
6年10月30日 (水) 10 : 40—10 : 45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
6年11月3日 (日) 7 : 05— 7 : 10	当職携帯電話	Aから事情聴取
6年11月30日 (土) 8 : 40— 9 : 20	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

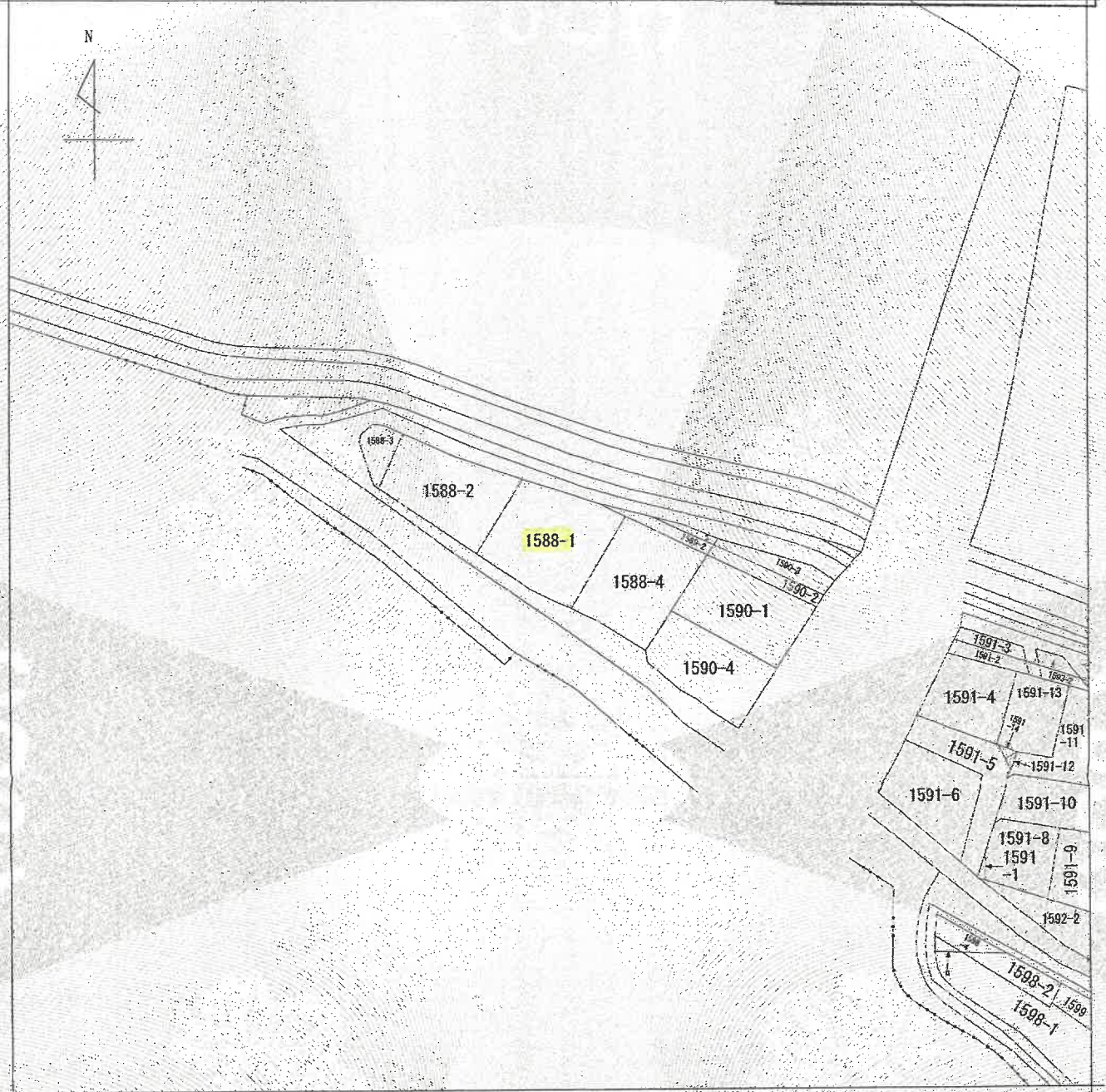
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

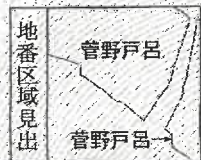
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1593 ハ 1592-3
ロ 1598-3 ニ 1589-3

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	川崎市多摩区菅野戸呂				地 番	1588番1			
出力縮尺	1/600	精 度 区 分		座標系又は 番号又は 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	昭和59年7月28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8月28日
横浜地方方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20333

登記官

(1/1)

(8 枚目)

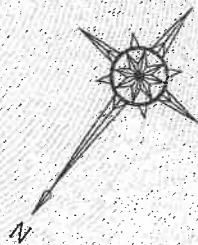
登記年月日：昭和62年4月17日

293504

前1588-1後新同一・新

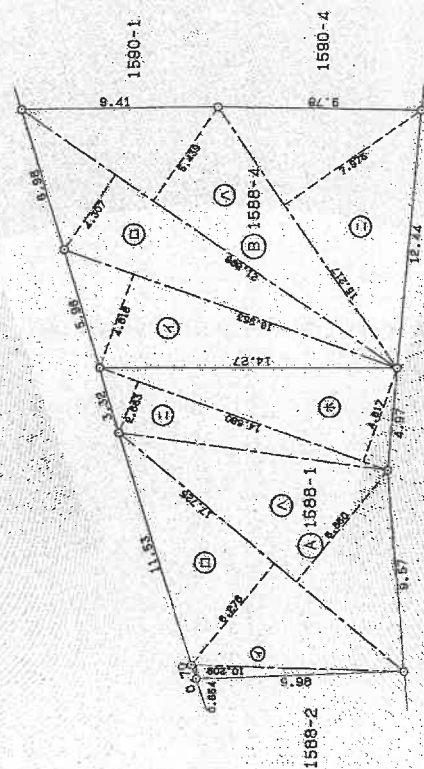
地積測量図

地番	1588-1・~4
土地の所在	川崎市多摩区菅野戸呂



三斜求積表

地番	NO	座	辺	長さ	積	面積	測量
A-1	1588	イロハニホ	10.209	X	0.654	=	6.676886
			17.725	X	6.278	=	111.277850
			17.725	X	6.860	=	121.693600
			14.680	X	2.683	=	38.366440
			14.680	X	4.817	=	70.713660
			合計	面積			349.647736
					174.823680		
B-4	1588	イロハニ	18.953	X	4.818	=	81.679554
			21.898	X	4.307	=	94.374688
			21.898	X	5.439	=	119.103222
			16.121	X	7.976	=	121.370792
			16.121	X	4.818	=	416.468254
			合計	面積			208.2341270
					208.23		



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

62・4・17

縮尺 1/250

申請人

62年4月3日作成

土地家屋調査士

作製者

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8月28日 横濱地方建設局麻生出張所

登記官

地図整理番号：M20334

登記年月日：昭和62年6月9日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年8月28日 横浜地方気象台庶務課

登記官

(10 枚目)

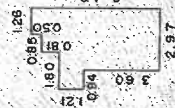
333509

各階平面図

建物各階平面図(ト)

家屋番号 豊野戸呂1588
1588

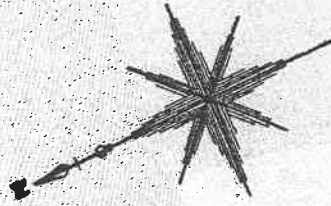
建物の所在 川崎市多摩区菅野戸呂1588番地1



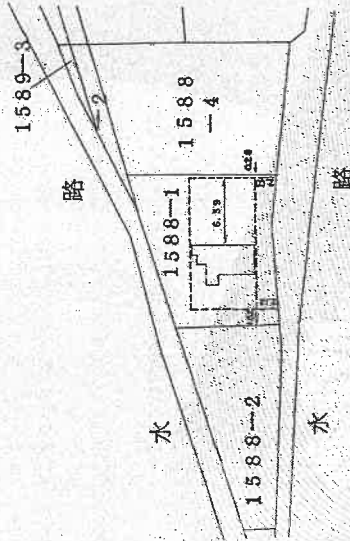
求 積

1.26 × 0.50 = 0.6300
2.11 × 0.81 = 1.7091
3.91 × 1.21 = 4.7311
2.97 × 3.60 = 10.6920
計 = 17.7622

床面積 17.76 m²



建物の存する部分 2階部分
建物番号 203



単位：m

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和62年6月9日

(登録地)

縮尺 1/500

申請人

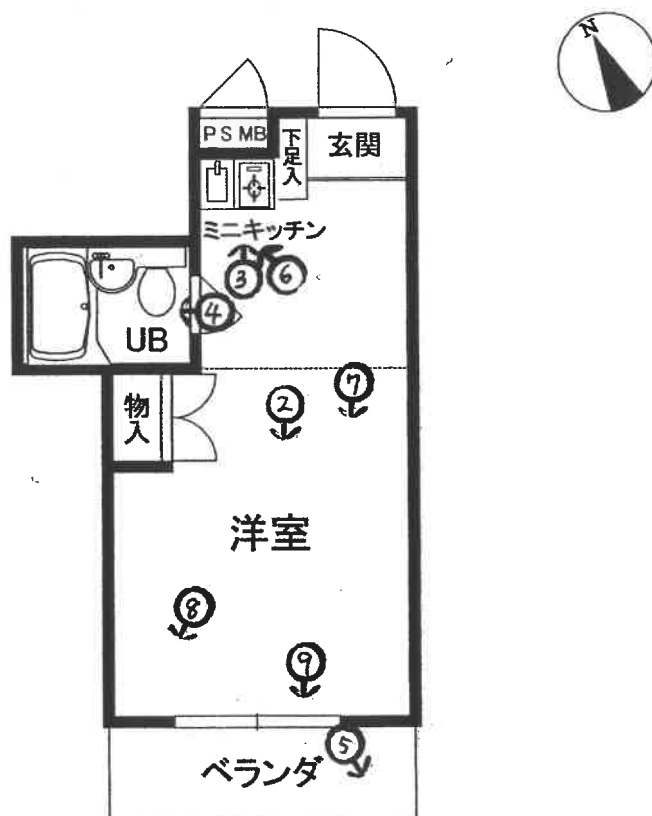
縮尺 1/250

作製

地図整理番号：M20332

←○ は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



①外観（北方向から撮影）



②



③



④



⑤上部を撮影



⑥下部を撮影



⑦上部を撮影



⑧上部を撮影



⑨



令和 6 年（ケ）第 73 号
令和 6 年 11 月 30 日 現地調査
令和 6 年 12 月 4 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 1,210,000 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 「多摩区菅野戸呂11番38－203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 川崎市多摩区菅野戸呂 1 5 8 8 番地 1

建物の名称 パレ・ドール稲田堤Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅野戸呂 1 5 8 8 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 1 7 . 7 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 川崎市多摩区菅野戸呂 1 5 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 4 . 8 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 3 万 1 7 4 4 分の 1 9 8 4

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 南武線「矢野口」駅の東方約750m(道路距離)に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、アパート、一般住宅の外、事業所等が混在する多摩川沿いの住宅地域。	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 第2種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	174.82㎡ ほぼ台形 間口(北東側)約15m、奥行約10～14m 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）にコンクリート製の橋（幅員約4m）を架けて、建物の2階部分と接面している。当該橋は東側隣接地（地番1588番4）上の建物（パレ・ドール稲田堤I）の橋（幅員約4m）と一体となっており、幅員は全体で約8mある。南西側約14mが幅員約1.8mの通路（水路敷で、建築基準法上の道路か否かは未判定。）に、建物1階部分でほぼ等高に接面している。	
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	なし（プロパン有り）
	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	31,744 分の 1,984
特 記 事 項	◇符号1土地は水路敷を挟んで、前記の橋により北東側市道と接面している。登記上、地番1589番2の土地は内務省所有の河川用地である。 水路敷（北東側）について川崎市から占用許可（令和5年4月1日 05川崎市指令多道公第22093号、物件名：出入口通路）を取得している（Bの提供資料による）。	

	◇上記橋の上に、コンクリート製のプロパンガス置場が存する。 ◇河川法上、符号 1 土地は河川保全区域であり、当該区域内において土地の掘削、工作物の新築等を行う場合には許可が必要である。（京浜河川事務所多摩出張所での調査）。 ◇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。家屋倒壊等氾濫想定区域にも該当する。 ◇上水道管は南側市道（多摩第15号線）に存する公設管から多摩区菅6丁目11番街区の民地（詳細な位置は不明）を経て、南西側水路を通る私設管により引き込んでいるものと思料される。Bによると、当該民地所有者等との利用契約等はないとのことであった。
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	パレ・ドール稲田堤Ⅱ	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数16戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和62年3月10日 （閉鎖登記記載）
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ317.52m ²	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、タイル貼等	
設 備 等	集合郵便受、ゴミ置場、プロパンガス置場等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	株式会社エヌティーコーポレーション
	管 理 形 態	管理室なし
管 理 の 状 況	劣る	
特 記 事 項	◇本件一棟の建物は建築確認（昭和61年9月9日、61-06055）を受けているが、完了検査済証は未交付の建物である。 ◇本件建物は昭和62年3月10日に建築され、一棟の共同住宅として登記されたが、昭和62年6月9日に各専有部分ごとに区分登記がなされている。 ◇エレベーター、オートロック設備はない。 ◇現在は、下水道利用であるが、建築当初は浄化槽であった。浄化槽が撤去されているか否かは不明である。 ◇マンションの外壁や階段、廊下等にひび割れ、汚れが見られる等、建物の維持管理の状況は劣る。	

(2) 専有部分の概要

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 (203号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー		
床	面	積	17.76㎡ (登記面積)	
間	取	り	1 R (附属資料「建物概略間取図」参照)	
バルコニー等		あり		
仕	様	天	井	塗天井等
		床		フローリング等
		内	壁	ビニールクロス貼等
		設	備	ミニキッチン、ユニットバス (3点ユニット) 等
		そ の 他	なし	
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等	管理組合代理人の回答書によれば下記のとおり。			
	令和 6 年 10 月 31 日現在			
			月額	滞納額
	管 理 費		5,250円	435,750円
	修繕積立金		13,880円	749,520円
	備 考	年18.0% の 遅延損害金の規定あり。		
		遅延損害金	653,818円	
		他に、違約金滞納額569,456円の記載がある。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 6 年 11 月 30 日 : 内部立入調査 Aが所有者から賃借し、本件建物を賃借権に基づき占有し、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。 貸 主 : 所有者 借 主 : A 占 有 開 始 日 : 平成18年5月27日 契 約 日 : 平成18年5月25日 最初の契約期間 : 平成18年5月27日から 平成20年5月26日まで (2年間) 現在の契約期間 : 平成20年5月27日から期間の定めなし 更 新 の 種 別 : 法定更新			

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃 料（月額）：35,000円 敷 金：45,000円
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、Aは以下のように陳述していた。 ・クッキングヒーターが故障している。 ・トイレの排水が詰まっている。現地調査日に業者により修繕予定である。 ・トイレの水洗レバーが片方にしか動かない。 ・ベランダにある上階からの排水パイプから水漏れする。 ・玄関の蛍光灯が点くのに時間がかかる。 ・フローリングが傷んでいる。 ◇室内の床が傷んでおり、一部が剥がれかけていた。 ◇網入りガラスに大きなひびが入っていた。 ◇ベランダ側から玄関側へ洋室を横断するように天井のひび割れが見られた。 ◇ベランダ側の天井及び壁にカビによる黒ずみがあった。 ◇室内は壁、床、天井、建具、設備等の破れ、傷み等が各所で見られ、劣化が著しい。 ◇洗濯機はベランダに置かれていた。 ◇Aは多摩沿線道路の通過車両の騒音が気になる時があると陳述していた。 ◇203号室は2階であるが、北東側道路と概ね等高（実質1階の高さ）である。

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)
280,000	× 17.76	÷ 0.89	× 0.14	= 780,000

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 38年 経済的残存耐用年数 12年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

建物観察減価については、検査済証未交付等も考慮した。

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.14$$

(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)
285,000	× 0.90	257,000	× 174.82	× 1.00	× $\frac{1,984}{31,744}$	= 2,810,000

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 川崎多摩-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 299,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 285,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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対象地域に比較して、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、道路の接面状況、高低差等で劣り、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）
780,000	+ 2,810,000	× 0.97	= 3,480,000

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：0.98（2階、実質1階）

位置別補正：0.99（南西）0.99 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$

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)
244,000	× 0.97	× 1.00	× 17.76	= 4,200,000

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (7.5%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア+カ キ
391,404 (21.0%)	150,540	8.0%	= 1,825,298 = 1,830,000	0.8050	1,473,150 (79.0%)	= 1,860,000 (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	3,480,000	× 1.00	= 3,480,000
比準価格	4,200,000	× 1.00	= 4,200,000
収益価格			1,860,000
調整後の価格			3,190,000

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)
3,190,000	× 1.0	× 0.80	× 0.49	-45,000	= 1,210,000

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 51% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎多摩-4
所 在 : 川崎市多摩区菅5丁目1096番8 「菅5-12-16」
価 格 : 299,000円/㎡
位 置 : 京王相模原線「京王稲田堤」駅450m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側5m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域（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） 982,262円
符号1（土地） 21,782,572円（敷地権の割合 31,744分の 1,984）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

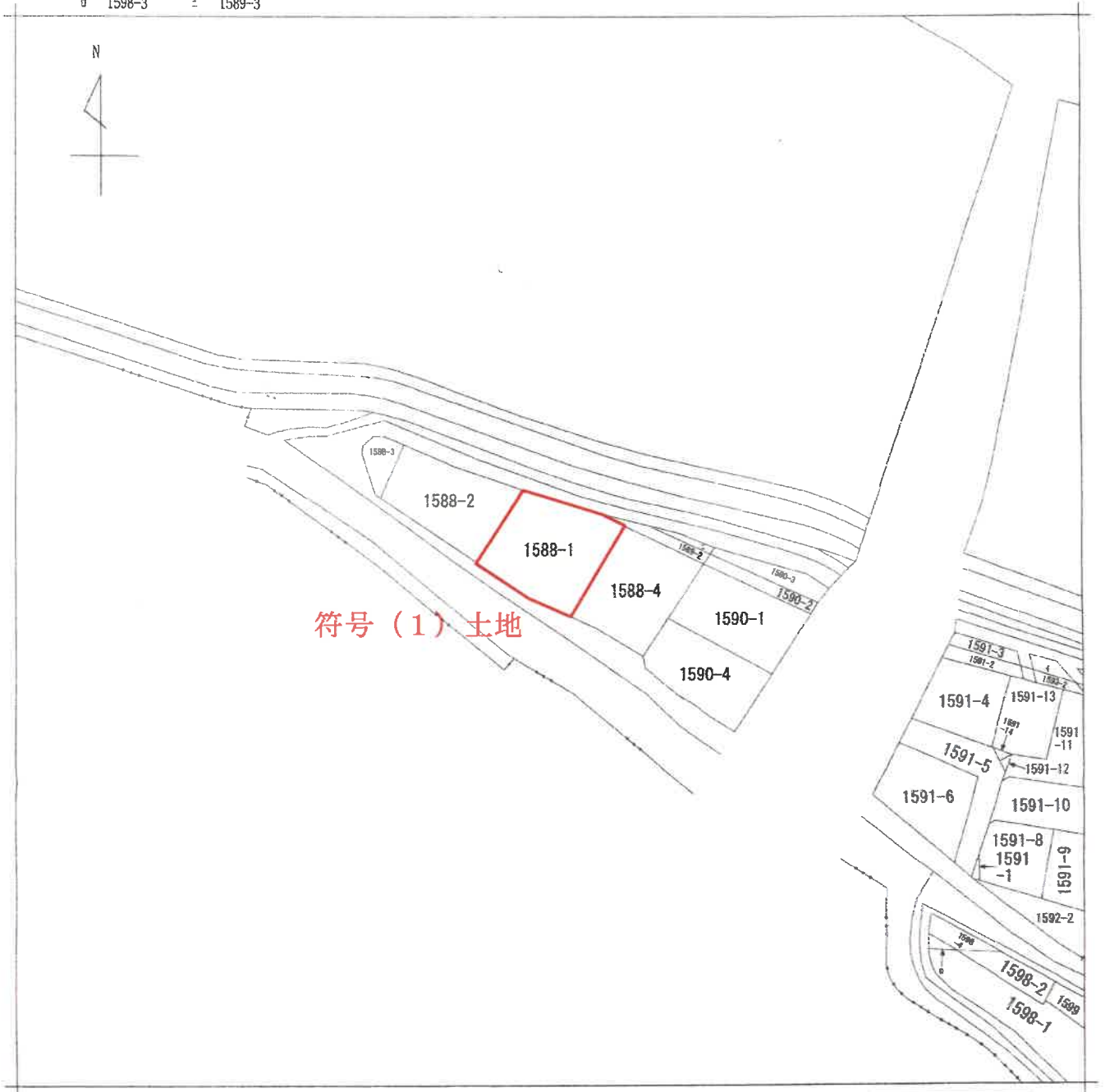
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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

イ 1593 ハ 1592-3
ロ 1598-3 ニ 1589-3



符号(1)土地

(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。



A3をA4に縮小

請求部	所在	川崎市多摩区菅野戸呂				地番	1588番1			
出力	1/600	精度	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	昭和59年7月28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8月28日
横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20333

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和62年4月17日

293504

前 1588-1 後・新同一・新
地 番 1588-1.~4
土地の所在 川崎市多摩区菅野戸呂

地積測量図

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8月28日 横浜地方裁判所 麻生出張所

登記官

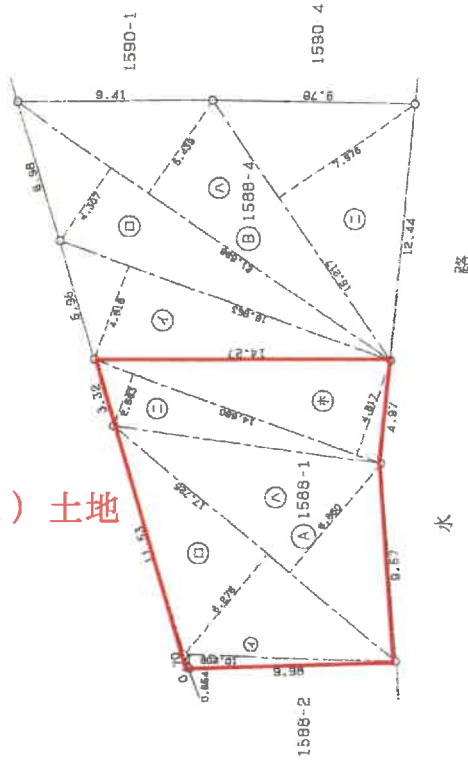
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積	
A 1588 1	1	10.209	X	0.654	=	6.676686
	2	17.725	X	6.278	=	111.277550
	3	17.725	X	6.680	=	121.593500
	4	14.680	X	2.683	=	39.366440
	5	14.680	X	4.817	=	70.713560
合 計						348.847736
						174.82 m^2
B 1588 4	1	18.953	X	4.819	=	81.879554
	2	21.898	X	4.307	=	94.314886
	3	21.898	X	5.439	=	119.103222
	4	15.217	X	7.976	=	121.370792
	5					
合 計						416.468254
						208.23 m^2

A3をA4に縮小



符号(1)土地



作製者

申請人

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和62年6月9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。
令和6年8月28日 横浜地方方法務局麻生出張所

横浜地方法務局麻生出張所

產品圖

地图整理番号: M20332

建各階平圖(上)

333509

圖面平陽各

野口實業公司

野戸品63

川崎市多摩区菅野戸呂1588番地1

建築物の存する部分 2階部分

建 物 番 号 203

積水

1.26	×	0.50	=	0.6300
2.11	×	0.81	=	1.7091
3.91	×	1.21	=	4.7311
2.97	×	3.60	=	10.6920
				17.7622

床面積 17.76 m²

A3をA4に縮小

单位: m

(日機連12)

知感作

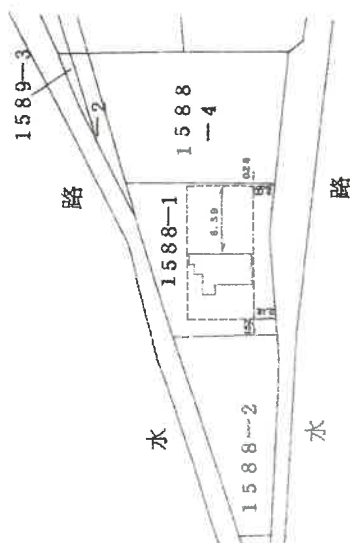
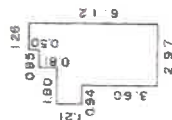
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

舊武年六月九日

(長源納)



建物概略間取図

