

令和6年（ケ）第63号

注 意 書

①令和6年10月24日提出「現況調査報告書」の3、5、6及び15枚目は、②同7年3月14日提出「現況調査報告書（訂正）」のとおり、訂正されています。特に物件1建物の前所有者は①（3枚目）ではCですが、②によりDと訂正されています。

なお、①の15枚目は仮名一覧表なので不動産競売物件情報サイト（BIT）では公開されておられません。

令和7年4月23日

横浜地方裁判所川崎支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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

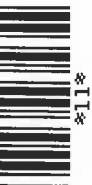
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 6 月 10 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 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 4 月 23 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	11,800,000 9,440,000		2,360,000	97,331	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区渡田新町二丁目94番地

建物の名称 ライオンズガーデン川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡田新町二丁目94番の202

建物の名称 202号

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 59.34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 川崎市川崎区渡田新町二丁目94番

地 目 宅地

地 積 2288.08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 40万9017分の6295



物件明細書

令和 7年 3月21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

範圍 全部

賃借人 A

期 限 令和7年3月29日まで

賃料 月額12万5000円 (別途管理費月額5000円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 12万5000円

- ・ 賃貸借契約書上に定期建物賃借権の記載があるが、上記賃借権は通常の建物賃借権であるものとして売却基準価額が定められている。

- ・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。

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 川崎市川崎区渡田新町二丁目 9 4 番地

建物の名称 ライオンズガーデン川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡田新町二丁目 9 4 番の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

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 5 9 . 3 4 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 川崎市川崎区渡田新町二丁目 9 4 番

地 目 宅地

地 積 2 2 8 8 . 0 8 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 0 万 9 0 1 7 分の 6 2 9 5



令和 6年(ケ)第 63号
令和 7年 3月14日提出

現況調査報告書（訂正）

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 玉田 浩一郎

第1 令和6年10月24日に提出した現況調査報告書につき、3、5、6、15枚目を別紙のとおり訂正します。

第2 上記第1の調査の経過

- 1 調査日時 令和6年12月18日16時10分から16時35分
調査場所 目的物件所在地
調査方法 Bから事情聴取（書類送付のご案内等提示）
- 2 調査日時 令和7年3月7日
調査場所 執行官室
調査方法 住宅賃貸借契約書（更新用）等受信
- 3 調査日時 令和7年3月12日11時14分から11時16分
調査場所 執行官室
調査方法 Cから電話聴取
- 4 調査日時 令和7年3月14日
調査場所 当職携帯電話
調査方法 Bから事情聴取

以 上

(占有關係用〈单独〉)

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（ ☒ B（占有者Aの妻） ☒ C（株式会社トシ建設担当者））の陳述／ ☒ 提示文書(契約書等)の要旨					
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成２９年 ３月３０日			
最初の 契約等	契約日	平成２９年 ３月１１日			
	期間	平成２９年 ３月３０日から ☒ 平成３１年 ３月２９日まで ２年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の 契約等	期間	令和 ５年 ３月３０日から ☒ 令和 ７年 ３月２９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１２５，０００円（毎月２５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１２５，０００円）			
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐			
その他		賃料のほかに、毎月金５，０００円の管理費の負担あり。当初の貸主は、物件１建物前所有者のD。			
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
■ B (物件1建物居住者Aの妻)	物件1建物は夫のAが平成29年3月30日から賃借して家族と住んでいます。令和7年のものより前の更新契約書はありませんが、2年毎に更新し、更新料も支払っています。定期借家の説明を聞いた覚えはなく、解約通知はありません。令和7年3月30日からの更新契約書を提出します。賃料が126,000円との記載がありますが、これは125,000円の間違いです。ペットは飼っていません。雨漏り、水漏れといった不具合はありません。
■ C (株式会社トシ建設担当者)	平成29年3月11日付区分定期建物賃貸借契約書において、条項は定期建物賃貸借の記載になっていますが当初から2年毎の更新を予定しており、実際に2年毎に更新されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は建物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、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。平成29年3月11日付区分定期建物賃貸借契約書によれば、株式会社トシ建設は仲介人で、Cは宅地建物取引士である。契約書上は定期建物賃貸借の記載があるが、実態は通常の建物賃貸借であると思料する。なお、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。写真③、⑥乃至⑧にあるとおり、物件1建物は剥がれや落書きがあるほか、全体的に経年劣化による損耗がある。
- 2 一棟の建物につき、ゴミ置場の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は南西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(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)

令和7年3月14日付訂正報告あり

令和 6年(ケ)第 63号
令和 6年 9月17日受理
令和 6年10月24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 川崎市川崎区渡田新町二丁目94番地

建物の名称 ライオンズガーデン川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡田新町二丁目94番の202

建物の名称 202号

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 59.34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 川崎市川崎区渡田新町二丁目94番

地 目 宅地

地 積 2288.08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 40万9017分の6295



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区渡田新町二丁目2番20-202号ライオンズガーデン川崎	
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	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	株式会社大京アステージ横浜支店	
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 (■B (占有者Aの妻) ☐ ()) 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29年 3月30日	
最初の 契約等	契約日	平成29年 3月11日	
	期間	平成29年 3月30日から ■平成31年 3月29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31年 3月30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125,000円 (毎月25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125,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに、毎月金5,000円の管理費の負担あり。当初の貸主は、物件1建物前所有者のC。	
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)

横浜地方裁判所 川崎支部

執行官 玉田 浩一郎 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和6年(ケ)第63号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズガーデン川崎

部屋番号 202号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納なし・あり)
管 理 費	13,800 円	0 円
修繕積立金	18,890 円	0 円
合 計	32,690 円	0 円

※月額・滞納額ともに 令和6年9月24日 現在

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記の管理費等については、今後滞納金が発生する場合があります。予めご了承ください。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1建物居住者Aの妻)	物件1建物は夫のAが平成29年3月30日から賃借して家族と住んでいます。更新契約書はありません。ペットは飼っていません。雨漏り、水漏れといった不具合はありません。

(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 目的物件の状況は建物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、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、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。写真③、⑥乃至⑧にあるとおり、物件1建物は剥がれや落書きがあるほか、全体的に経年劣化による損耗がある。
- 2 一棟の建物につき、ゴミ置場の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は南西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

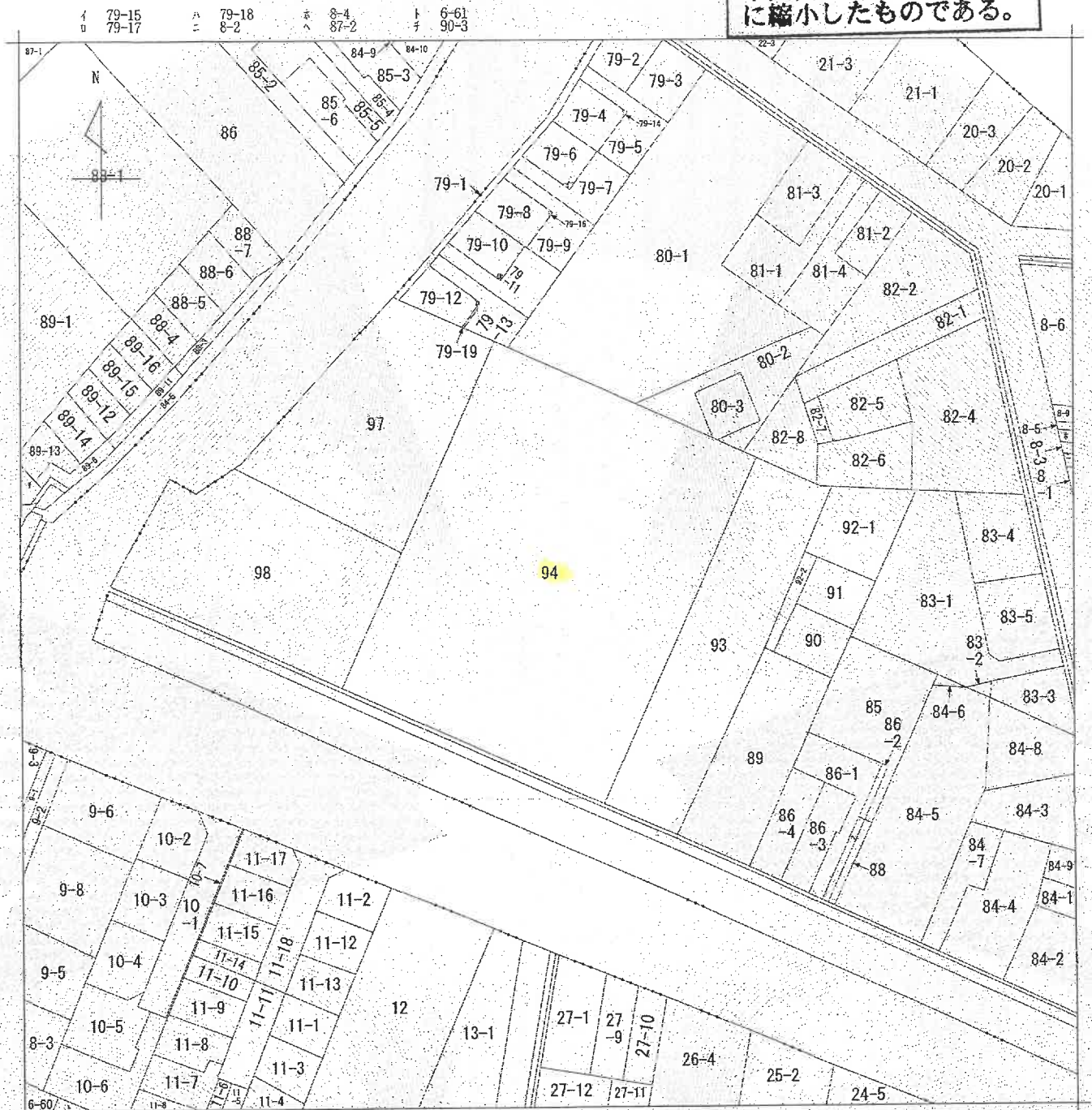
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月18日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年9月18日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
6年9月18日 (水) 11 : 35—12 : 00	目的物件所在地	B から事情聴取、外観調査、写真撮影
6年9月18日 (水) 12 : 35—12 : 40	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領
6年9月18日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
6年10月23日 (水) 9 : 50— 10 : 20	目的物件所在地	B 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

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 分	所 在				川崎市川崎区渡田新町二丁目				地 番		94番			
出 力 縮 尺	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				

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7月11日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成2年3月13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7月11日 横浜地方裁判所川崎支部

212275

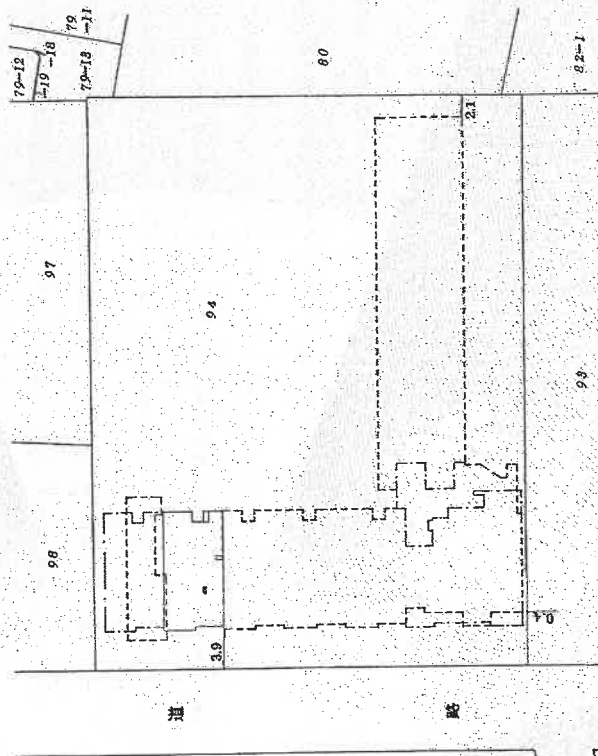
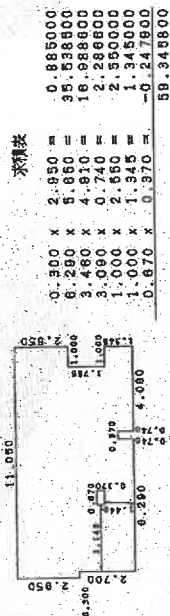
各階平面図

家屋番号
建物番号

建物図面

202
川崎市川崎区渡田新町二丁目94番地

建物の存する部分 2 階
建物番号 202 号



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

原図 都市計画課 建築課

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

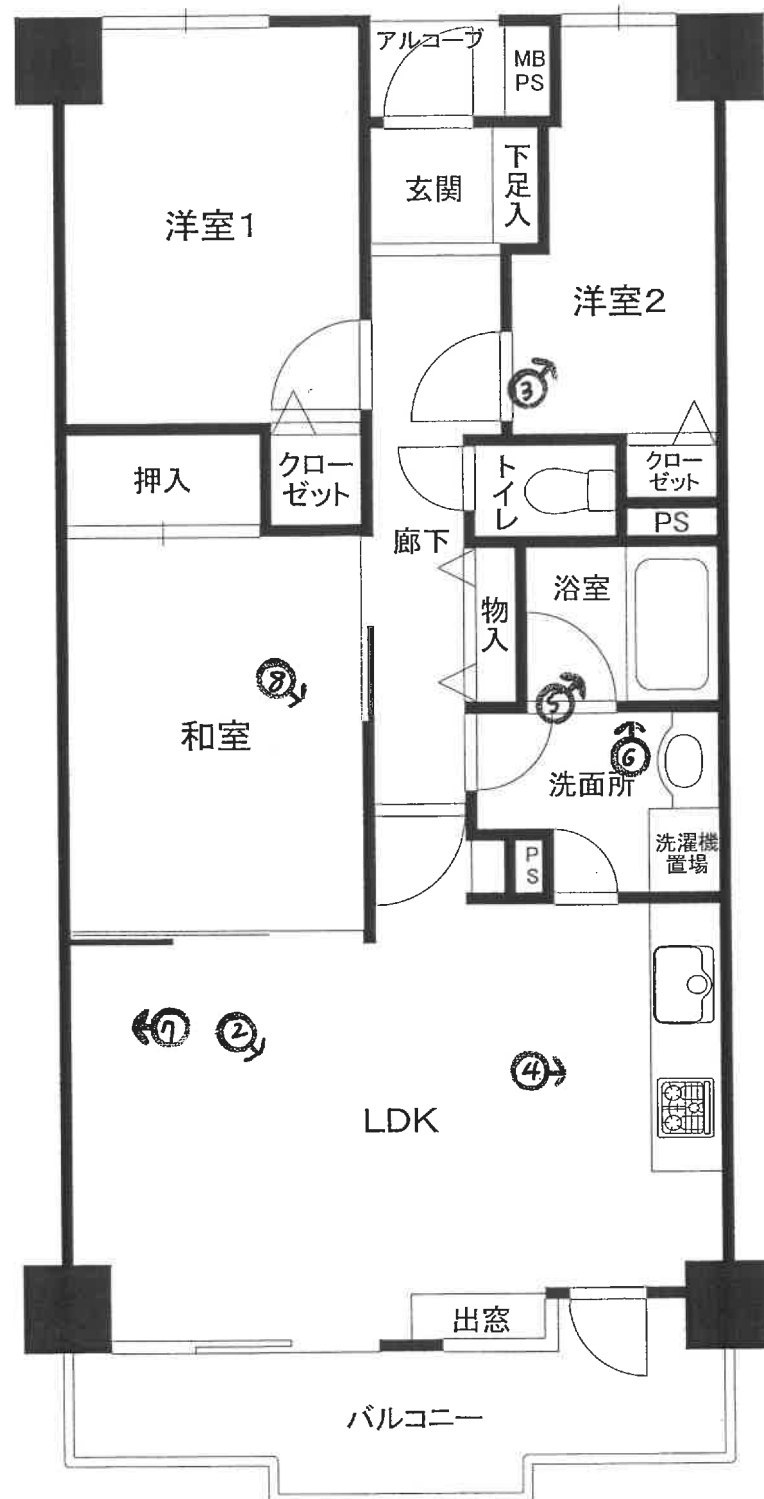
7 日付欄

作製者

請求番号：15-2

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 6 年 10 月 23 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 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 11,800,000 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	住居表示 渡田新町二丁目2番20-202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 川崎市川崎区渡田新町二丁目 9 4 番地

建物の名称 ライオンズガーデン川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡田新町二丁目 9 4 番の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

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 5 9 . 3 4 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 川崎市川崎区渡田新町二丁目 9 4 番

地 目 宅地

地 積 2 2 8 8 . 0 8 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 0 万 9 0 1 7 分の 6 2 9 5

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	J R 東海道本線「川崎」駅の南方約1.4km（道路距離）。 「川崎運送前」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約2分。 京浜急行本線「八丁畷」駅からは南東方約700m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、工場、アパート等が混在する住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,288.08㎡ 長方形 間口約41m×奥行約54m 概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側約41mが幅員約8m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	409,017分の6,295
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇建築計画概要書における敷地面積は2,279.60㎡である。	

	◇かつて、目的土地の北東部に隣接するかたちで地番80番3上に東京電力の鉄塔があり、ここを高圧線路が通過しており、目的土地は高圧線下地を含んでいたが、同鉄塔は令和2年4月頃に撤去されており、現在、目的土地は高圧線下地を含んでいない。（東電同窓電気(株)調）
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン川崎	
建物の用途	住宅（総戸数95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2年3月1日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建、延べ4,329.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター（2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	株式会社大京アステージ横浜支店
	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、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇一棟の建物内には、南東向き住戸と南西向き住戸とがある。 ◇規約共用部分として、ゴミ置場21.69㎡が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	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：南西向き		
床 面 積	59.34㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー約7㎡がある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、杉桤合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る		
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9月24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,800円	なし
	修 繕 積 立 金	18,890円	なし
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月23日：内部立入調査 調査時点において、下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点において、借主Aとその家族が居住している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 貸 主：所有者（契約時の貸主は、前所有者D） 借 主：A 当初契約日：平成29年3月11日 占有開始日：平成29年3月30日 契 約 期 間：令和5年3月30日から令和7年3月29日まで（2年間）		

	月 額 家 賃：125,000円 月 額 管 理 費：5,000円 保 証 金：125,000円 ◇本件賃貸借は、引き受けとなる賃借権と判断される。
特 記 事 項	◇目的建物は南西向き住戸である。 ◇B（Aの妻）は、「この建物には、夫のAが平成29年3月30日から賃借して家族と住んでいます。更新契約書はありません。ペットは飼っていません。雨漏り、水漏れといった不具合はありません。」と陳述している。 ◇室内に大きな破損、床の傾き等はなかったが、所々にクロスの剥がれ、落書きがあるほか、全体的に摩滅・損耗等の経年劣化がある。 ◇平成29年3月11日（当初契約日）付契約書は「区分定期建物賃貸借契約書」と記載されているが、実態は一般の建物賃貸借契約であり、2年毎に更新されている。

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	×59.34	÷0.87	×0.24	=5,070,000

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35年、経済的残存耐用年数15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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.20) = 0.24$$

(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)
331,000	×1.00	331,000	×2,288.08	×1.0	$\times \frac{6,295}{409,017}$	=11,660,000

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 川崎川崎－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 321,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 331,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件は劣るが、交通接近条件、街路条件、行政的条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は、概ね標準的画地と同等で上記のとおり。

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、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）
5,070,000	+11,660,000	×0.96	=16,060,000

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）

位置別補正：0.98（方位：南西向き）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.98 \times 0.98 \times 1.00 = 0.96$

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）
461,000	×0.96	×1.00	×59.34	=26,260,000

基準階の比準価格：近隣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 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,729,799 (22.6%)	1,063,420	8.7%	$= 11,856,522$ $= 11,860,000$	0.7894	9,362,284 (77.4%)	$= 12,090,000$ (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	16,060,000	$\times 0.70$	$=11,240,000$
比準価格	26,260,000	$\times 0.70$	$=18,380,000$
収益価格	12,090,000		
調整後の価格			14,900,000

占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を－30%と査定した。

(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）
14,900,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.00$	－125,000	$=11,800,000$

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）：引受けとなる保証金（敷金）の額125,000円。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎川崎一11

所 在：川崎市川崎区渡田向町5番4「渡田向町5-12」

価 格：321,000円／ m^2

位 置：JR東海道本線「川崎」駅1.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側4m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：住宅、アパート、営業所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） 4,732,083円

符号1（土地） 355,796,440円（敷地権割合409,017分の6,295）

第7 附属資料の表示

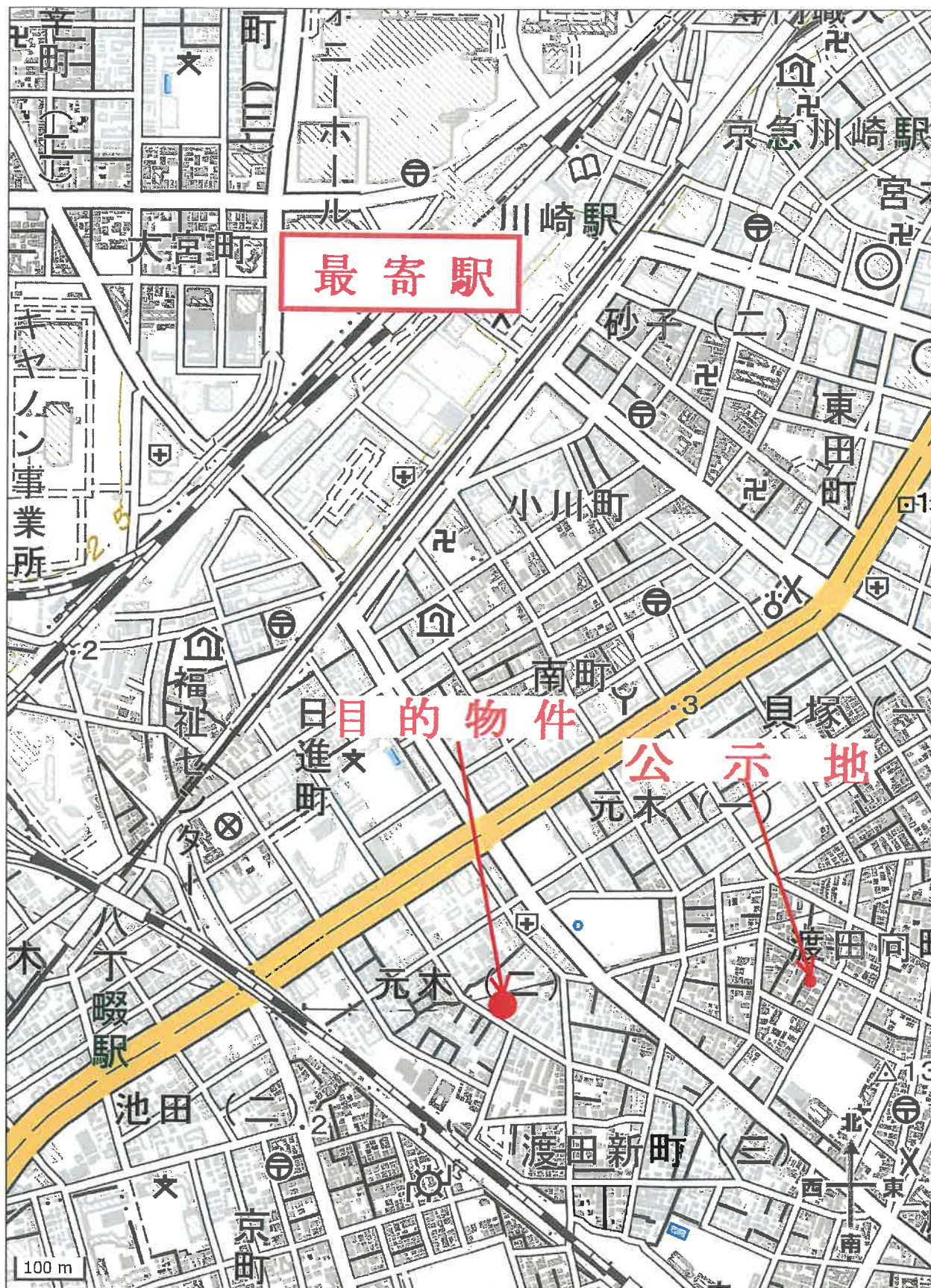
位置図

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）

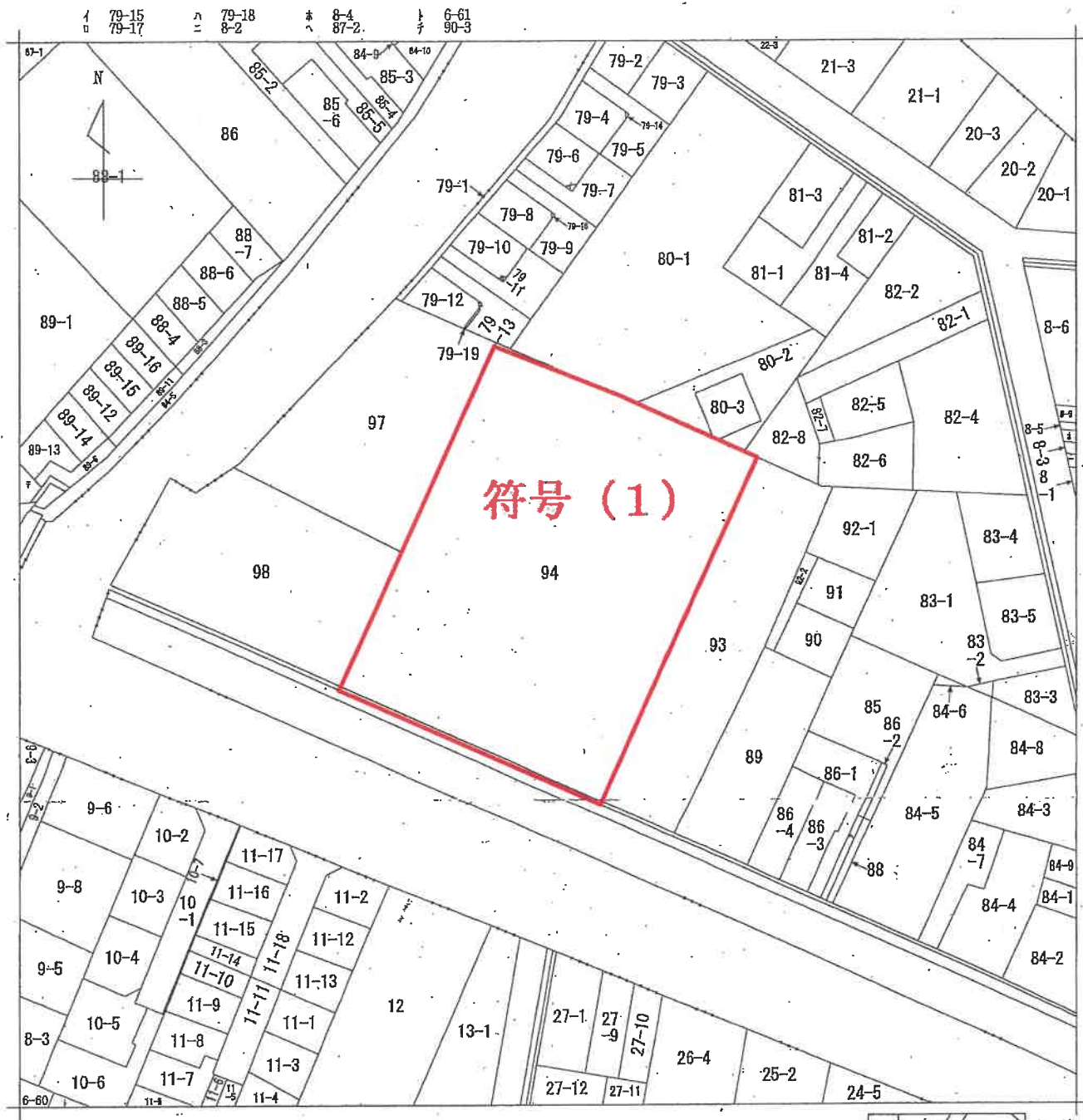
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市川崎区渡田新町二丁目				地番	94番			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

請求番号 : 22-1
(1/1)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成2年3月13日

212275

各階平面図

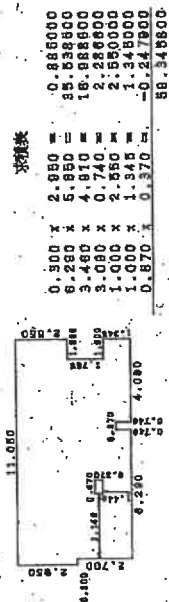
家屋番号
渡田新町二丁目94番
の202

建物の所在
川崎市川崎区渡田新町二丁目94番地

建物図面

物件(1)

建物の存する部分 2 階
建物番号 202 号



A3をA4に縮小

単位はメートル

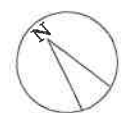
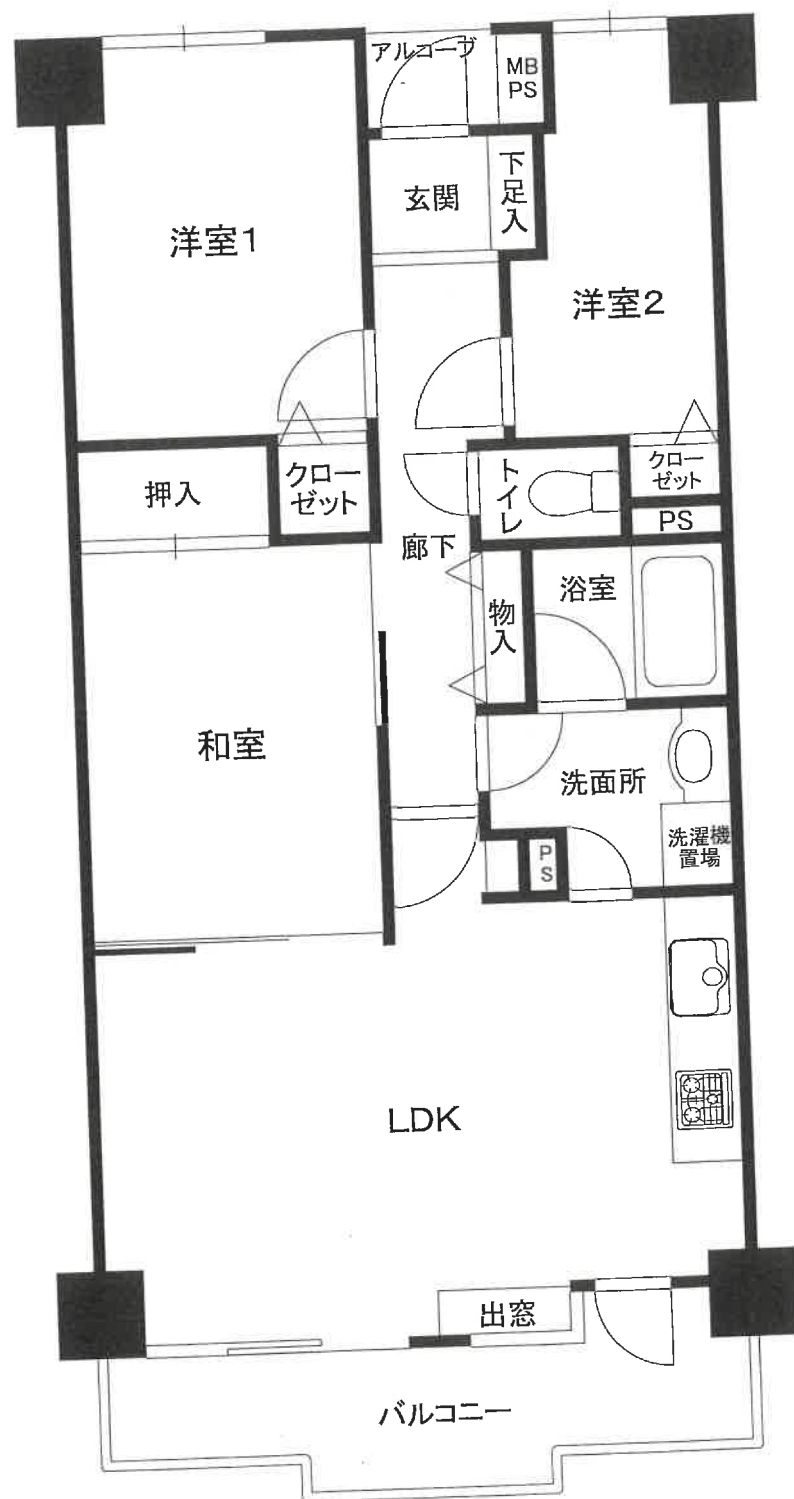
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

川崎市川崎区渡田新町二丁目94番地



建物間取図