

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 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 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 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 10 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 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	20,260,000 16,208,000		4,052,000	113,235	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区京町二丁目 39 番地 1

建物の名称 エステ・スクエア川崎京町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町二丁目 39 番 1 の 501

建物の名称 501

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 72.40 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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 1951.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 4

地 目 宅地

地 積 23.38 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47 万 7818 分の 7867



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A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

【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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番地 1

建物の名称 エステ・スクエア川崎京町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町二丁目 39 番 1 の 501

建物の名称 501

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 72.40 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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 1951.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 4

地 目 宅地

地 積 23.38 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47 万 7818 分の 7867



令和6年(ケ)第105号
令和7年1月23日受理
令和7年3月4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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番地 1

建物の名称 エステ・スクエア川崎京町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町二丁目 39 番 1 の 501

建物の名称 501

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 72.40 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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 1951.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 4

地 目 宅地

地 積 23.38 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47 万 7818 分の 7867

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	川崎市川崎区京町二丁目16番3ー501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	ホームライフ管理株式会社 電話 ()		
その他の事項			
敷 地 権	符号1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 公図のとおり（符号1） ☒ 地積測量図のとおり（符号2） ☐ 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、2） ☐ 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

(2枚目)

令和 6 年 (7. ㄨ) 第 105 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 / 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	12,500	円	☐ 滞納額	18,200	円
☒ 修繕積立金	月額	3,200	円	☐ 滞納額		円
☒ 組合運営協力	月額	2,500	円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	2024 年 / 2 月分 ~ 2024 年 / 2 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 ☐

(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) ■C (所有者)) の陳述／■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年3月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年2月20日	
	期間	令和3年3月1日から ☒ 令和5年2月28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7年3月1日から ☒ 令和9年2月28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126,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 円 ☐ 相殺 () 円	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金126,000円 ☐ 保証金) 円	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者は、株式会社レベッカから貸主の地位を承継した。 特約条項 敷金に関しては償却するものとする。 現在の更新契約書は未作成	
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

(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
■ B (賃借人の妻)	1 物件1は、夫が令和3年3月1日から所有者より賃借し、家族で住んでいます。 2 立入調査は2月16日(日)にしてください。
■ A (賃借人)	1 物件1の賃貸借契約の内容は賃貸借契約書記載のとおりですが、当初の貸主株式会社レベッカは途中で所有者に替わりました。 2 建物の不具合は特にありません。 3 ペットは飼っていません。
■ C (所有者(債務者))	1 物件1は、当初、私が株式会社レベッカに転貸目的で賃貸し、同社がAに転貸していましたが、同社が音信不通になったため同社との賃貸借契約を解除し、私が同社から貸主としての地位を引き継ぎました。私がAに直接賃貸しています。Aとの賃貸借契約の内容は、同社とAとの間の賃貸借契約書記載のとおりです。契約解除等の書面は残っていません。 2 Aとの間で、令和7年3月1日から令和9年2月28日までの更新を合意していますが、更新契約書は作成していません。 3 実際は株式会社レベッカから敷金を受け取っていませんが、それを引き継いだものとしてAと更新契約を交わしています。

(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

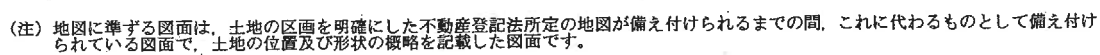
- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、建物内外の状況、提示された資料及び関係人の陳述を併せ考え、Aが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の東側、南側及び北側は市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 24日 (金) 12 : 30 — 12 : 45	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 1月 24日 (金) : — :	執行官室 郵便	マンション管理会社へ照会書ファックス (1月27日回答書受領) Cへ照会書送付 (2月5日陳述書等受領)
令和 7年 1月 27日 (月) 11 : 00 — 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 1月 28日 (火) 12 : 15 — 12 : 20	当職携帯電話	Bから聴取
令和 7年 1月 29日 (水) 12 : 25 — 12 : 30	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 2月 14日 (金) 12 : 02 — 12 : 04	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 2月 16日 (日) 14 : 50 — 15 : 30	目的物件所在地	Aと面談・資料受領、立入調査 (評価人同行)
令和 7年 3月 2日 (日) 9 : 05 — 9 : 09	当職携帯電話	Cから聴取
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 2月 16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

4 48-10
□ 23-13



京町
2丁目

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。

請求番号：17-1
(1/1)

(8 枚目)

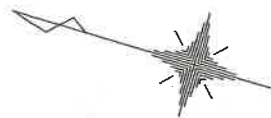
番	39-5, -4
---	----------

前 39-4 後・新同一・新

地積測量図

033664

川崎市川崎区京町2丁目



地番	39-5.	盛	辺	高	之	盛	面積
NO.							
1			28.077		3.184		89.397168
2			22.632		2.672		60.472704
3			3.879		1.891		7.335189
4			8.510		2.724		23.181240
5			8.510		0.733		6.237830
				盛	面積		186.624131
					面積		93.3120655
					畑	面積	93.31 m ²

④	所在地番	39-4			
	公簿	116.6998665	総計	93.3120655	
			残地	23.3878010	
			地積	23.38	㎡

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

著
製
作

(平成13年5月/日作製)

申請人

(神奈川県土地家屋調査士会)

250

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 横浜地方法務局川崎支局

2004년 12월 10일

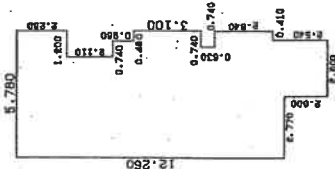
(10 枚目)

各階平面図 143038

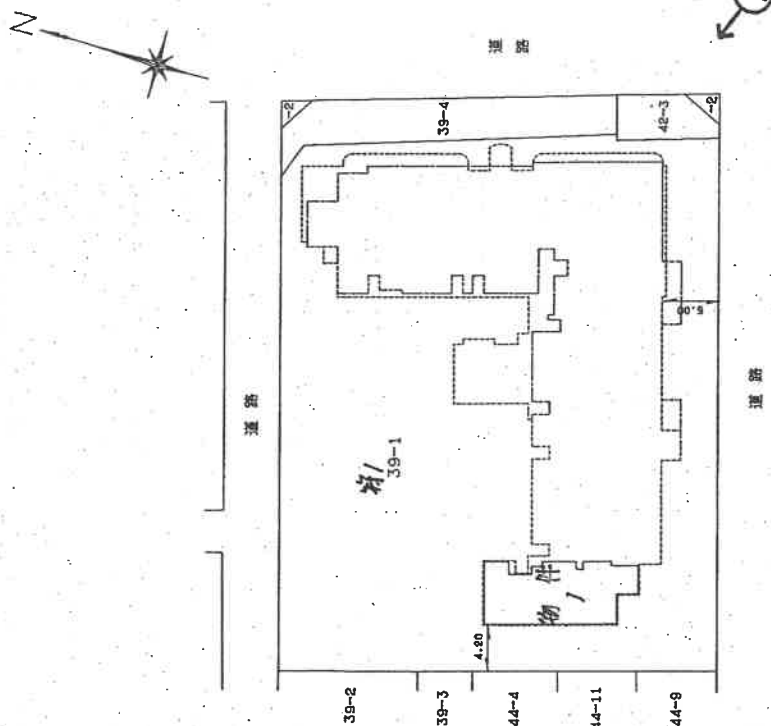
家屋番号
京町武丁目
39番1の501

面
区
物
建

川崎市川崎区京町貳丁目39番地1



求積表	2.770	×	12.280	=	33.960200
	1.810	×	14.280	=	25.910800
	1.200	×	2.280	=	2.736000
	1.200	×	9.870	=	4.502400
	0.480	×	4.060	=	1.936800
	0.280	×	3.100	=	1.426000
	0.460	×	5.180	=	1.709400
	0.330	×	2.640	=	1.082400
	0.410	×			
合計					72.401600
底面積					72.40



物件 1 建物の存する部分 5 階

→○は撮像位置及び方向

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

作者

3月6日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

3年3月25日

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 105 号

令和 7 年 2 月 16 日 現地調査

令和 7 年 3 月 5 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 20,260,000 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 「川崎区京町二丁目16番3－501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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番地 1

建物の名称 エステ・スクエア川崎京町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 京町二丁目 39 番 1 の 501

建物の名称 501

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 72.40 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 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 1951.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区京町二丁目 39 番 4

地 目 宅地

地 積 23.38 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47 万 7818 分の 7867



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1,2）

位置・交通	J R 東海道本線「川崎」駅の南方約2.5km(道路距離)に位置する。 「京町」バス停からは徒歩約1分。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	幅員の広い道路沿いにマンション、アパート、営業所等が建ち並ぶ地域。		
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	東側道路から25m以内の部分 市街化区域 準住居地域 60% 300% 防火地域 第3種高度地区	東側道路から25mを超える部分 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	1,975.22㎡ ほぼ長方形 間口(東側)約40m、奥行約49m 概ね平坦	
接面道路の状況	東側約40mが幅員約25mの舗装市道に、南側約49mが幅員約9mの舗装市道に、北側約49mが幅員約5.1mの舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面している三方路地。いずれも建築基準法第42条1項1号道路。		
土地の利用状況等	対象専有部分の存する一棟の建物の敷地等として利用されている。		
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	477,818 分の 7,867	
特記事項	◇現況、公図等より登記数量を採用した。 ◇本件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おり、建築計画概要書における敷地面積は2,085.29㎡である。敷地の東側(符号2土地:地番39番4)は、平成13年に分筆(分筆後の地番は39番5)され、地番39番5土地は川崎市に都市計画道路(3・3・5池田浅田線)として買収されている。 ◇準住居地域の区域のうち、東側道路から11mを超える部分は準防火地域である。		

特 記 事 項	◇登記上、地番7番2、41番2、42番2の土地は川崎市所有の公衆用道路である。地番39番5、42番3、42番4、4番10の土地は川崎市所有の現況道路である。 ◇本件土地は南側接面道路を介して、川崎市京町ポンプ場と接する。 ◇本件土地は、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	エステ・スクエア川崎京町	
建 物 の 用 途	住宅、老人ホーム・身体障害者福祉ホームその他これに類するもの（総戸数61戸、うち住宅60戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成3年2月27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 5,090.27㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備 等	エレベーター（2基）、オートロック、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	ホームライフ管理株式会社
	管 理 形 態	日勤 日、火、木、金 9～12時、13～15時
管 理 の 状 況	そ の 他	管理人室有り
	普通	
特 記 事 項	◇前記のとおり、本件建物の敷地は平成13年に一部買収されており、一棟の建物の現況の容積率は基準容積率を超過している可能性が有るが、その際は既存不適格建築物となり、再建築（建替え）に当たっては、現在と同規模の建物は建築できない。 ◇規約共用部分として家屋番号「京町二丁目39番1の104」集会室、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分、40.15㎡、家屋番号「京町二丁目39番1の106」ゴミ置場、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分、22.83㎡が登記されている。 ◇マンションのエントランスは北側道路沿いにある。 ◇東側道路沿いの1階に、デイサービス施設・薬局が存する。	

(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 （501号室） 角部屋 主要開口部の方位：南から西向き及び北向きバルコニー		
床	面	積	72.40㎡ （ 登記面積 ）	
間	取	り	3LDK	
バルコニー等		あり		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、木目化粧ボード等
		床		カーペット、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 27 日現在			
			月額	滞納額
	管理費		12,500円	18,200円
	修繕積立金		3,200円	
	その他	組合運営協力費 2,500円		
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。		
滞納期間；2024年12月分				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 7 年 2 月 16 日： 内部立入調査 Aが所有者C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CとAとの建物賃貸借契約 の概要は以下のとおり。 貸 主※1：所有者C 借 主：A 占 有 開 始 日：令和3年3月1日 契 約 日：令和3年2月20日 最初の契約期間：令和3年3月1日から 令和5年2月28日まで（2年間） 現在の契約期間：令和7年3月1日から 令和9年2月28日まで（2年間） 更 新 の 種 別：合意更新 賃 料（月額）：126,000円 敷 金※2：126,000円		

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	※1 所有者は株式会社レベッカから貸主の地位を承継した。 ※2 特約事項 敷金に関しては償却するものとする。 ※3 更新契約書は未作成である。
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、Aは特に不具合はないと陳述していた。 ◇和室にはウッドカーペットが全面に敷かれており、床の材質、状況等は確認できなかった。Aによると、畳の上に敷いているとのことであった。 ◇廊下と和室及び洗面所、洗面所とキッチンには床に段差がある。 ◇マンションのため下り天井部分がある。 ◇目的物件（501号室）へは、西側のエレベーターを4階で降り、開放廊下を通り、階段を上がって行くことができる。当該エレベーターはスキップ式で停止階は1，4，7階であった。

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)
300,000	× 72.40	÷ 0.88	× 0.29	= 7,160,000

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 約15年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 5%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.29$$

(2) 敷地権価格 (符号 1, 2 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)
371,000	× 1.07	397,000	× 1,975.22	× 1.00	$\times \frac{7,867}{477,818}$	= 12,910,000

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。

地価公示地 川崎川崎-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 306,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 371,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、街路条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は三方路で、土地利用状況を考慮して、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）
7,160,000	+ 12,910,000	× 1.04	= 20,870,000

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：1.01（5階）

位置別補正：1.03；（南）1.00 × （角部屋）1.03

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.04$

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)
421,000	× 1.04	× 1.00	× 72.40	= 31,700,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
2,359,784 (17.1%)	1,300,500	8.7%	= 14,499,828 = 14,500,000	0.7894	11,446,300 (82.9%)	= 13,810,000 (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。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通り求めた。

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	20,870,000	× 1.00	= 20,870,000
比準価格	31,700,000	× 1.00	= 31,700,000
収益価格			13,810,000
調整後の価格			25,580,000

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)
25,580,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	-0	= 20,260,000

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 1% 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-7
所 在 : 川崎市川崎区京町2丁目239番9 「京町2-4-17」
価 格 : 306,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「川崎」駅2.5Km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側7.2m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 : 中規模一般住宅、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)	5,327,621円
符号1 (土地)	416,327,472円 (敷地権の割合 477,818分の 7,867)
符号2 (土地)	0円 (敷地権の割合 477,818分の 7,867)

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)

土地建物位置関係図

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
京町
2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区京町二丁目				地番	39番1			
出力縮	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11月21日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年11月13日

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11月21日 横浜地方支務局 川崎支局

登記官

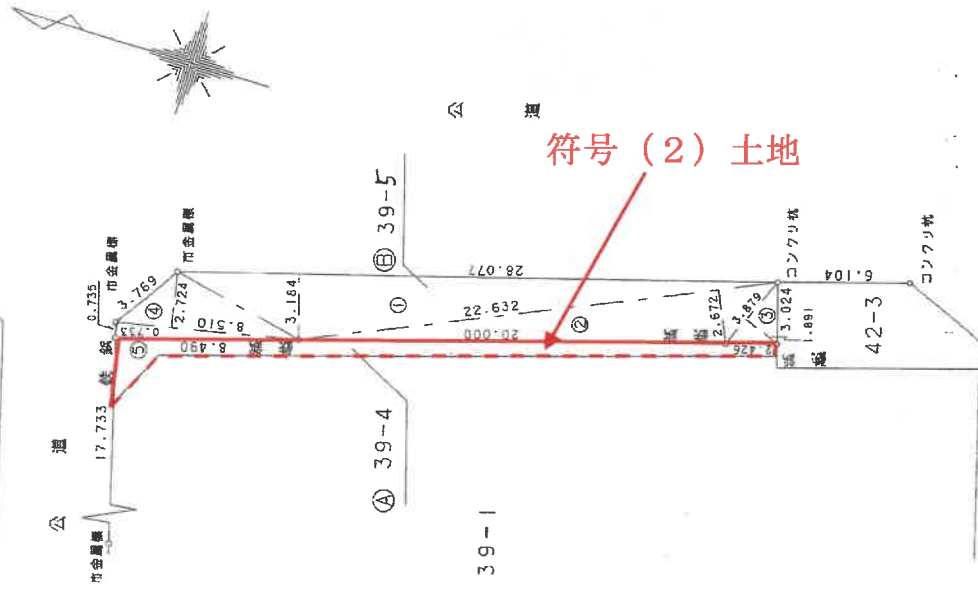
033664

前 39-4 後・新同一・新

地 番 39-5, -4

地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市川崎区京町2丁目



三 斜 求 積 表

④ 地番	39-5			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積	
1	28.077	3.184	89.397168	
2	22.632	2.672	60.472704	
3	3.879	1.891	7.335189	
4	8.510	2.724	23.181240	
5	8.510	0.733	6.237830	
		積 算 積	186.624131	
		地 積 積	93.310655	
		地 積	93.31	m ²

④ 現地番	39-4		
公 簿	116.6998665	総 計	93.312055
		現 地	23.3878010
		地 積	23.38 m ²

A3をA4に縮小

作 製 者

申 請 人

(神奈川県土地家屋調査士会)

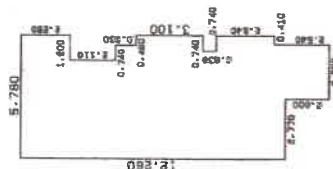
登記年月日：平成3年3月25日

各階平面図 143038

建物図

家屋番号
京町式丁目
39番1の501

建物の所在
川崎市川崎区京町式丁目39番地1

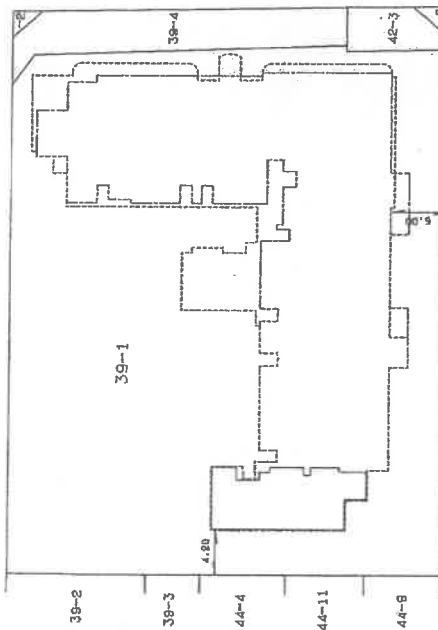


求積表

2.770 × 12.260 =	33.960200
1.810 × 14.280 =	25.810800
1.200 × 2.280 =	2.736000
0.460 × 9.870 =	4.540200
0.280 × 4.080 =	1.138800
0.460 × 3.100 =	1.426000
0.330 × 5.180 =	1.709400
0.410 × 2.640 =	1.082400
合計	72.401600
床面積	72.40 m ²



道路



道路

建物の存する部分 5 階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

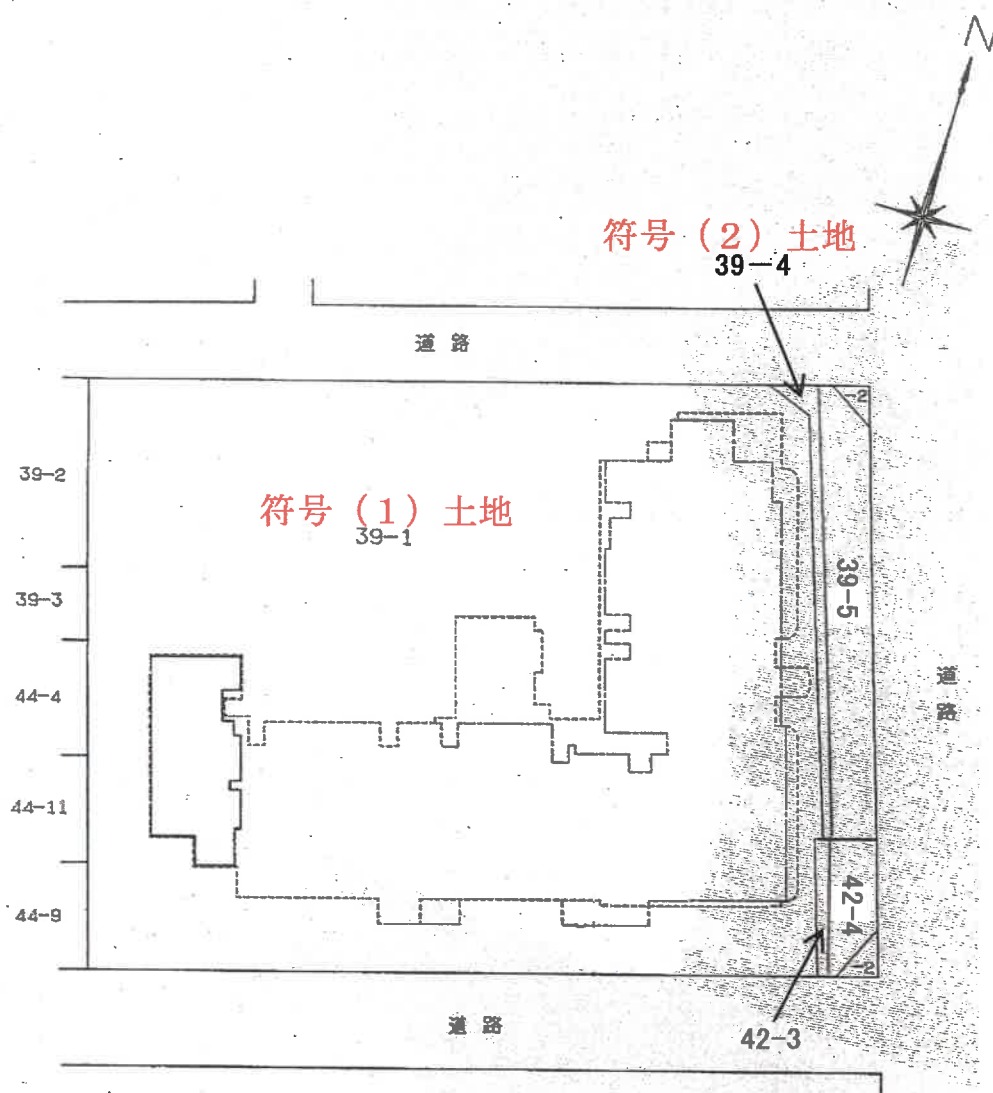
平成 3年 3月 25日

A3をA4に縮小

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 11月 21日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

土地建物位置関係図



建物概略間取図

