

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

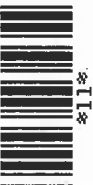
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 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 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	26,680,000 21,344,000		5,336,000	149,354	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区潮見台2457番地4

建物の名称 クレッセントグランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見台2457番4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 97.44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 川崎市宮前区潮見台2457番4

地 目 宅地

地 積 5569.79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 115万9851分の1万206

共有者 A 持分100分の15

共有者 B 持分100分の85



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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】

本件共有者両名が占有している。

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 川崎市宮前区潮見台2457番地4

建物の名称 クレッセントグランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見台2457番4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 97.44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 川崎市宮前区潮見台2457番4

地 目 宅地

地 積 5569.79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 115万9851分の1万206

共有者 A 持分100分の15

共有者 B 持分100分の85



令和6年(ケ)第111号
令和7年2月3日受理
令和7年3月7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 川崎市宮前区潮見台 2 4 5 7 番地 4

建物の名称 クレッセントグランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見台 2 4 5 7 番 4 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

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 9 7 . 4 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 川崎市宮前区潮見台 2 4 5 7 番 4

地 目 宅地

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

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1 5

共有者 B 持分 1 0 0 分の 8 5

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区潮見台8番10-501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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	株式会社モリモトクオリティ 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

令和 6 年 (47) 第 111 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 2 月 7 日現在

☒ 管理費	月額	17,350 円	☒ 滞納額	329,650 円
☒ 修繕積立金	月額	12,550 円	☒ 滞納額	257,350 円
☐	月額	→16,330 円	☐ 滞納額	円
☒ 昇降機使用料	月額	2,000 円	☒ 滞納額	38,000 円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	177,842 円
☒ 滞納期間	2023 年 8 月分 ~ 2025 年 2 月分			

2024 年 10 月分
より改定

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 (共有者 (債務者))	1 物件 1 は、母 A と共に住居として使用しています。 2 シャワートイレに水漏れがあり、洋室 1 の壁面に一部亀裂が入っていますが、建物自体の雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。
■ A (共有者)	1 物件 1 に長男 B と住んでいます。住居以外の使用目的はありません。 2 建物自体に雨漏り、水漏れ等の不具合はありませんが、シャワートイレの水漏れがあります。 3 洋室 2 の壁紙が黄色いのは、タバコによるものです。 4 ペットは飼っていません。 5 B との間で、物件 1 に関する債権債務はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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につき、関係人が述べたとおり、洋室1の内壁面の一部に亀裂ができており、洋室2の壁紙が黄ばんでいる。
- 3 物件1の占有関係については、室内の状況及び関係人の陳述から、共有者らが居宅として占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の南西側、西側、北東側及び南東側（公園横の擁壁部分）に接する道路は、いずれも市道である。

(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)

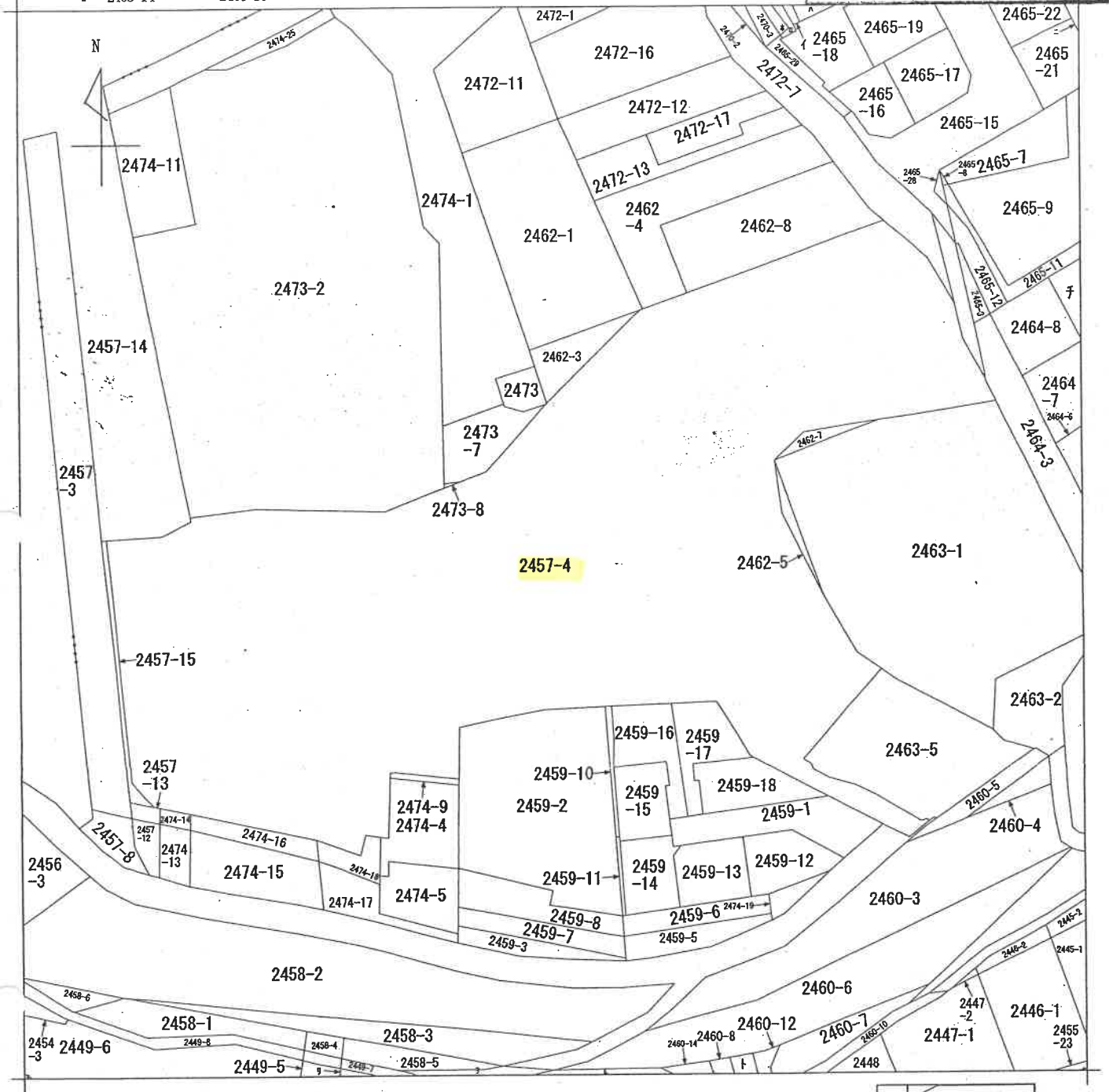
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 2月 4日 (火) 11:40 — 12:00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 2月 4日 (火) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(2月7日 回答書受領)
令和 7年 2月 6日 (木) 10:45 — 10:55	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 2月 6日 (木) 12:19 — 12:25	当職携帯電話	Bから聴取
令和 7年 2月 10日 (月) 10:50 — 11:30	目的物件所在地	Aと面談、立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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

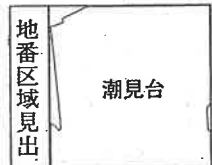
(6 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 2465-1 ハ 2465-20 ホ 2470-1 ト 2460-9 リ 2449-1 ル 2460-1
ロ 2465-14 ニ 2465-25 ヘ 2455-4 テ 2464-4 ス 2455-26 ヌ 2460-11



(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	川崎市宮前区潮見台			地番	2457番4		
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		
作成年月日				備考年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和6年12月3日
東京法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

7 枚目

登記年月日：平成16年8月6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。

(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和6年12月3日

東京支務局

登記官

(8 校印)

146613

前 2457- 後・新同一・

地 番 2457-4

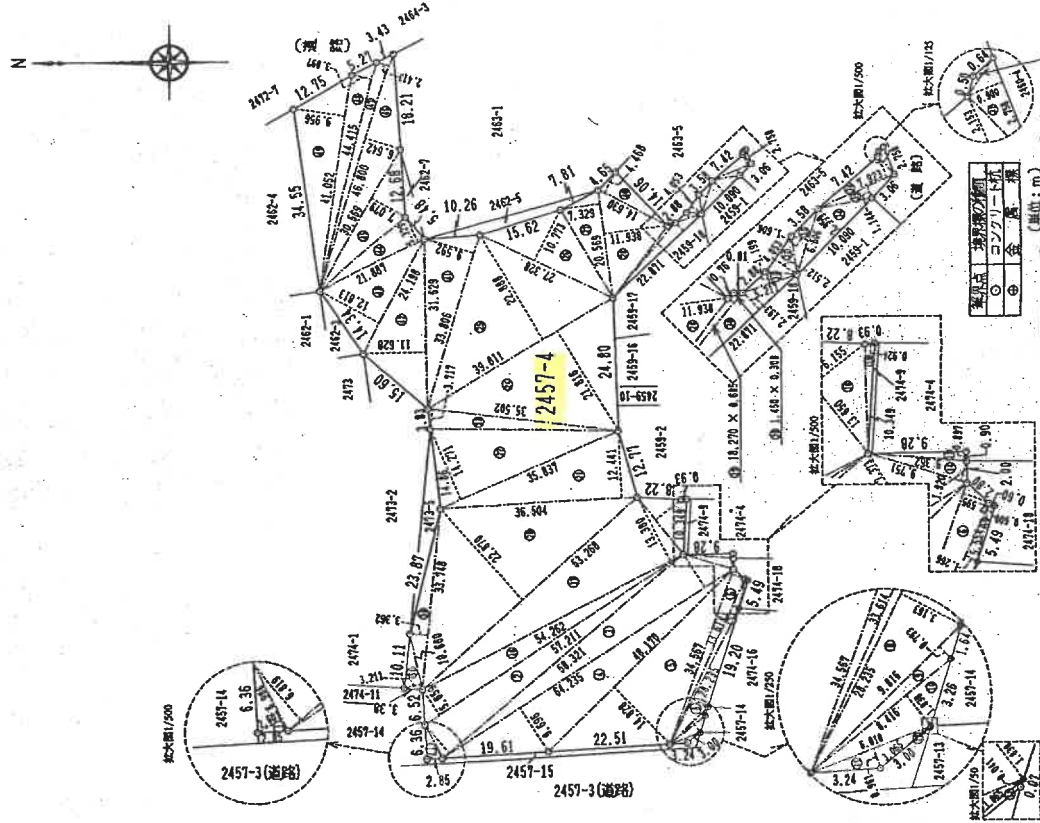
地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市宮前区潮見台

求積表

地番	2457-4	高さ	面積
NO.	底辺		
①	0.986	2.601	18.170586
②	58.321	6.819	397.690889
③	64.235	7.373	473.604655
④	64.235	9.696	622.825600
⑤	48.170	14.828	714.264760
⑥	34.567	2.595	89.701265
⑦	33.614	1.265	42.55324
⑧	26.235	3.153	89.307305
⑨	9.816	0.793	7.784088
⑩	6.415	1.838	15.468608
⑪	6.010	0.961	5.775610
⑫	3.065	0.941	0.125655
⑬	5.554	0.800	3.32400
⑭	9.751	1.920	18.721920
⑮	9.362	0.897	8.397714
⑯	57.211	5.659	323.757049
⑰	64.262	13.380	726.025560
⑱	13.650	6.155	84.015760
⑲	10.349	0.924	9.562476
⑳	53.258	22.370	1218.299160
㉑	36.504	12.441	454.145264
㉒	35.837	14.271	511.429827
㉓	35.502	3.717	131.980934
㉔	39.811	21.816	868.516776
㉕	39.811	22.588	911.194168
㉖	27.325	10.773	294.404544
㉗	20.568	7.329	150.750201

①	20.568	11.938	245.552722
②	18.270	0.685	12.514950
③	22.871	2.193	50.156103
④	5.217	1.199	6.255182
⑤	4.053	2.512	10.181136
⑥	6.506	1.606	10.448636
⑦	10.090	2.950	29.765500
⑧	7.923	1.144	9.065912
⑨	7.923	2.153	17.058219
⑩	2.758	0.900	2.482200
⑪	1.103	0.155	0.170865
⑫	1.450	0.908	0.446600
⑬	14.630	4.468	65.368840
⑭	33.806	9.592	324.261152
⑮	31.629	11.628	367.781012
⑯	24.198	12.813	310.048974
⑰	21.887	5.329	115.535523
⑱	30.569	7.079	216.397951
⑲	46.800	6.642	310.845600
㉑	46.800	2.413	112.328400
㉒	44.415	3.897	173.065955
㉓	41.052	9.956	408.718712
㉔	33.748	3.362	113.460776
㉕	10.560	3.211	34.229260
合計			11139.584049
1/2			5569.7920245
地積			5569.79 ㎡
坪数			1684.86 坪



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/1000

申請人

平成16年 7月28日(作製)

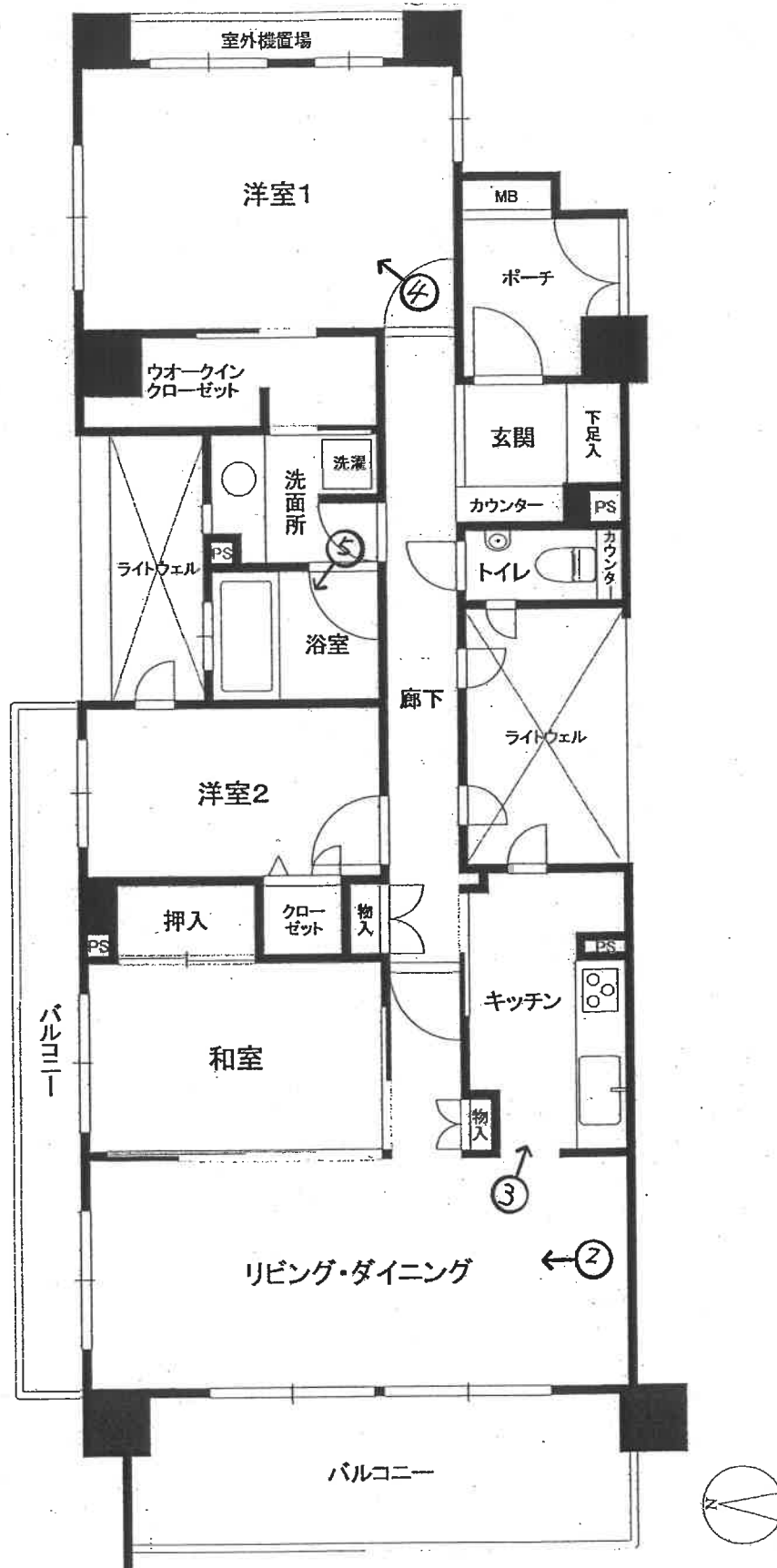
作製者

請求番号：11-2

平成十六年九月九日

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



(// 枚目)

③



④



⑤





令和 6 年 (ケ) 第 111 号

令和 7 年 2 月 10 日 現地調査

令和 7 年 3 月 18 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 2 6 , 6 8 0 , 0 0 0 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 潮見台8番10-501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 川崎市宮前区潮見台2457番地4

建物の名称 クレッセントグランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 潮見台2457番4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 97.44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 川崎市宮前区潮見台2457番4

地 目 宅地

地 積 5569.79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 115万9851分の1万206

共有者 A 持分100分の15

共有者 B 持分100分の85

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	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南東方約2.5km（道路距離）。「潮見台」バス停（「新百合ヶ丘」駅発着）より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	宮前区と麻生区の区界付近の市道尻手黒川線（尻手黒川道路）沿いで、スーパーマーケット、マンション、事業所等が混在する路線商業地域である。	
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）画地条件 （規模、形状等）	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 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	市街化区域 尻手黒川線から50mまでが準住居地域で、これを超える部分は第2種中高層住居専用地域である。大部分は準住居地域にある。 60%（両用途地域） 200%（両用途地域） 準防火地域（両用途地域） 第3種高度地区（準住居地域）、第2種高度地区（第2種中高層住居専用地域） 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域：潮見台3-4、3-3 周知の埋蔵文化財包蔵地：宮前区No.174散布地（北東側） 5,569.79㎡ 不整形 間口約30m×奥行約57m（南西側の市道からみた最深） 周囲は概ね南向きの傾斜地であるが、目的土地自体はマンション敷地として概ね平坦に造成されている。
接面道路の状況	南西側約30mが目的土地付近で幅員約22mの舗装市道（尻手黒川道路）に概ね等高に、約3mの隅切りを介して、西側約48mが幅員約6mの舗装市道に概ね等高～約1.5m高く、北東側約21mが幅員約5m～約5.4mの舗装市道に約5m～約6m高く接面している。	

	また、南東側で突起し、コンクリートブロック擁壁となっている部分約2.8mが当該付近で幅員約20mの舗装市道（尻手黒川道路）に約3m高く接面している。上記道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。										
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	1,159,851分の10,206									
特記事項	◇目的土地は、山林、テニスコート等をマンション敷地として開発、宅地造成したもので、一部に擁壁ないし法地を含んでいる。										
	◇当物件を含む周辺（約5,993㎡）は、予定建築物の用途を共同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16年9月2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31号</td><td>平成14年12月26日</td></tr> <tr> <td>宅地造成許可</td><td>川崎市指令ま開(ア)第6号</td><td>平成16年7月26日</td></tr> </tbody> </table>				許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令ま開(イ)第31号	平成14年12月26日	宅地造成許可	川崎市指令ま開(ア)第6号	平成16年7月26日
	許可番号	許可年月日									
開発許可	川崎市指令ま開(イ)第31号	平成14年12月26日									
宅地造成許可	川崎市指令ま開(ア)第6号	平成16年7月26日									
◇建築計画概要書における敷地面積は登記地積と一致しており、準住居地域に3,542.90㎡、第2種中高層住居専用地域に2,026.89㎡跨がっている。											

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	クレッセントグランコート	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数130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16年8月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造9階建、延べ12,792.57㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター（3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	株式会社モリモトクオリティ
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇登記上9階建となっているが、建築計画概要書では地上6階地下3階の建物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、容積率に不算入の共用廊下、自動車車庫等の部分を含んでおり、建築計画概要書における容積率は199.73%である。 ◇規約共用部分として、①集会室15.75㎡(1階部分)、②物置4.17㎡(1階部分)、③便所2.39㎡(1階部分)、④ゴミ置場・流し場67.25㎡(2階部分)等が登記されている。	

(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	置	5階(501号室)、角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	積	97.44㎡（登記面積）	
間 取 り	り	3LDK＋ウオークインクローゼット	
バルコニー等		バルコニー約22㎡がある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、杉板合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ等	
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7年2月7日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	17,350円	329,650円
	修 繕 積 立 金	16,330円 (2024年10月分より改定)	257,350円
	駐 車 場 使 用 料	2,000円	38,000円
	備 考	年18%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金177,842円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月10日：内部立入調査 調査時点において、共有者A及びBが居住し占有している。		
特 記 事 項	◇B（共有者）は、下記を概要とする陳述をしている。 1. 物件1には、母Aと共に住居として使用しています。 2. シャワートイレに水漏れがあり、洋室1の壁面に一部亀裂が入っていますが、建物自体の雨漏り、水漏れ等の不具合はあ		

りません。

◇A（共有者）は、下記を概要とする陳述をしている。

1. 物件1に長男Bと住んでいます。住居以外の使用目的はありません。
2. 建物自体に雨漏り、水漏れ等の不具合はありませんが、シャワートイレに水漏れがあります。
3. 洋室2の壁紙が黄色いのは、タバコによるものです。
4. ペットは飼っていません。
5. Bとの間で、物件1に関する債権債務はありません。

◇室内の東側（現況の洋室1及びウオークインクローゼット部分）は、分譲パンフレットと間取りが異なっていた。

◇室内は、AとBが陳述したとおり、洋室1の内壁面の一部に亀裂ができており、洋室2の壁や天井の壁紙は、かなり黄ばんで変色していた。

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)
310,000	×97.44	÷0.87	×0.49	=17,010,000

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21年、経済的残存耐用年数29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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数29年}}{(\text{経過年数21年} + \text{経済的残存耐用年数29年})} \times (1 - 0.15) = 0.49$$

(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)
214,000	×0.98	210,000	×5,569.79	×1.0	$\times \frac{10,206}{1,159,851}$	=10,290,000

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 川崎麻生－19

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 165,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{81} & = & 214,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、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、不整形地な三方路地で、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、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）
17,010,000	+10,290,000	×0.99	=27,030,000

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：0.99（主要開口部方位：西、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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）
456,000	×0.99	×1.00	×97.44	=43,990,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,131,217 (13.5%)	1,331,840	7.7%	=16,777,725 =16,780,000	0.8117	13,620,326 (86.5%)	=15,750,000 (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	27,030,000	×1.00	=27,030,000
比準価格	43,990,000	×1.00	=43,990,000
収益価格	15,750,000		
調整後の価格			34,380,000

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）
34,380,000	× 1.0	×0.8	×0.97	—	=26,680,000

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金のみを基礎に3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎麻生－19

所 在：川崎市麻生区東百合丘3丁目7632番16「東百合丘3-24-7」

価 格：165,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅2.8km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側6m市道

用 途 指 定 等：第2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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 8,169,153円

符号1（土地） 359,808,434円（敷地権割合1,159,851分の10,206）

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）

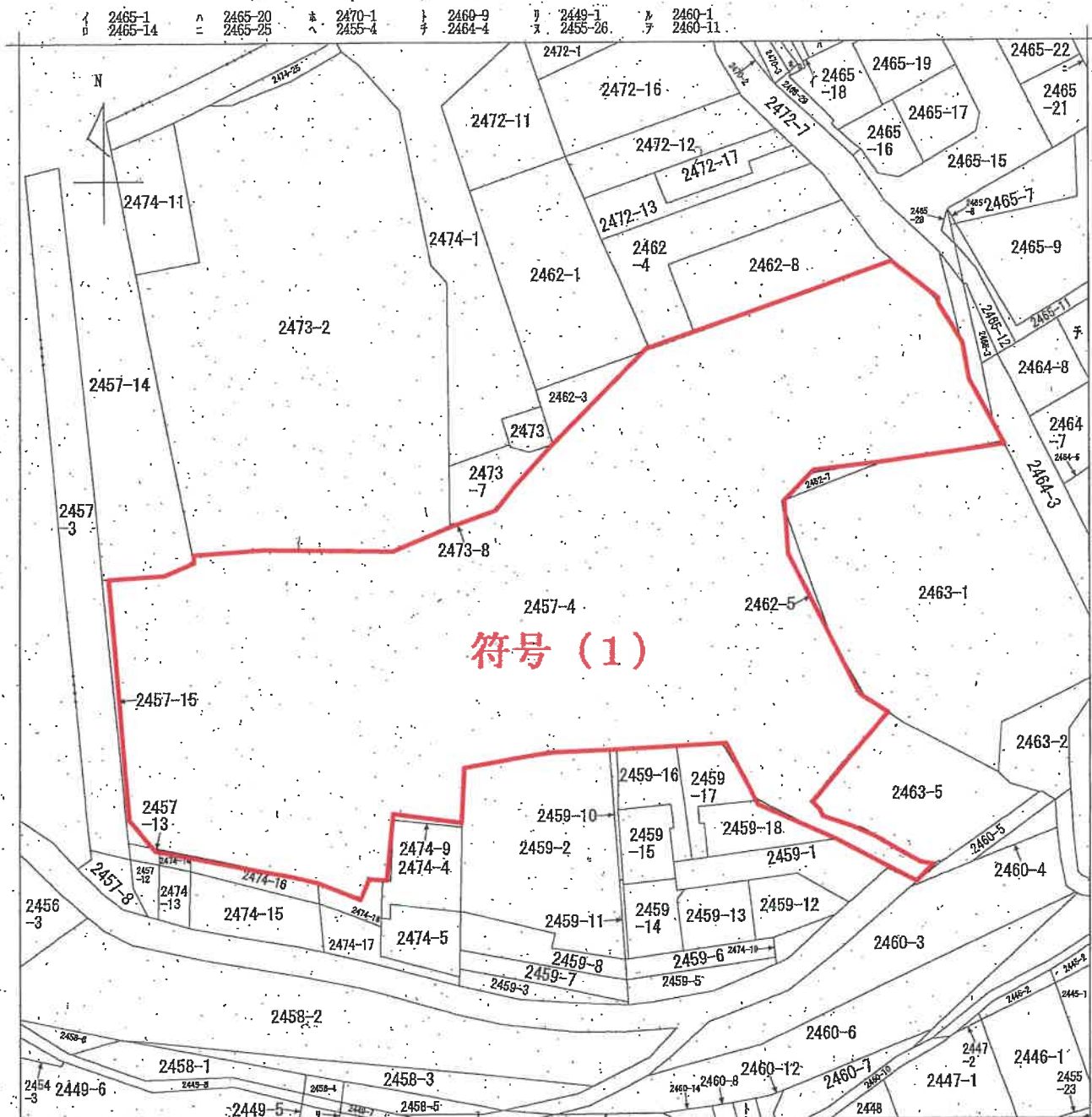
建物間取図

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	川崎市宮前区潮見台				地番	2457番4			
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: 4-1.
(1/1)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成16年8月6日

146613

地番 2457-4

地積測量図

土地の所在 川崎市宮前区瀬見台

符号(1)

求積表

地番	2457-4	高さ	倍率積		
NO.	坪				
①	0.986	2.601	2.56686	20.669	11.926
②	58.331	6.819	397.69039	16.270	0.685
③	64.235	7.373	473.60455	22.871	2.192
④	64.235	9.696	622.82350	5.217	1.189
⑤	48.170	14.828	714.26478	4.053	2.512
⑥	34.667	2.895	99.70136	6.508	1.500
⑦	33.814	1.266	42.55524	10.050	2.360
⑧	28.338	3.183	89.90739	7.924	1.144
⑨	3.815	0.798	7.78408	2.768	0.990
⑩	4.416	1.838	15.48608	1.460	0.308
⑪	6.010	0.961	5.77510	14.630	4.468
⑫	3.655	0.021	0.12566	38.668	9.592
⑬	5.554	0.600	3.33240	31.829	11.638
⑭	9.757	1.920	18.72120	24.198	12.813
⑮	9.362	0.897	8.39774	21.887	5.329
⑯	87.211	6.859	323.76709	30.589	7.079
⑰	54.293	13.280	726.02550	46.800	6.582
⑱	13.560	6.155	84.01570	45.800	2.413
⑲	10.349	0.924	9.56245	44.416	3.587
⑳	53.283	22.870	1218.23910	41.082	9.565
㉑	38.504	12.441	464.14024	33.748	3.362
㉒	35.837	14.271	511.42987	10.660	2.211
㉓	35.802	3.717	131.90034	合計	11139.58409
㉔	38.511	22.818	898.51678	1/2	5559.782045
㉕	39.811	23.868	811.19418	地積	8559.79 ㎡
㉖	27.228	10.772	294.40464	坪数	1584.86 坪
㉗	20.569	7.329	150.750201		

A3をA4に縮小

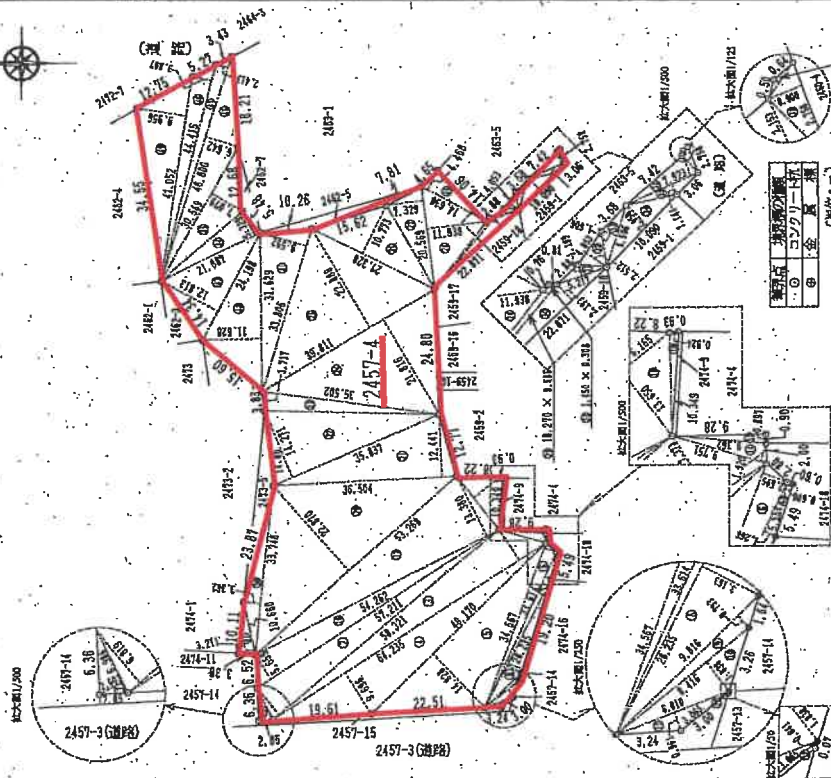
作製者

(平成16年 7月28日作製)

申請人

縮尺 1/1000

平成十六年八月六日 登記



登記年月日：平成16年9月9日

181506

各 階 平 面 図

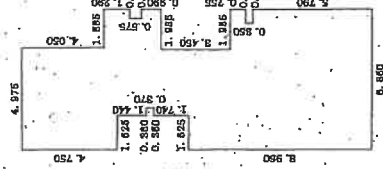
家屋番号 潮見台2457番4
の501

建 物 図 面

建物の所在 川崎市宮前区潮見台2457番地4

物件 (1)

建物の存する部分 5 階
建 物 番 号 501



求積表

1.625	×	8.950	=	14.5438
1.625	×	4.750	=	7.7188
0.350	×	6.150	=	2.2254
0.350	×	10.650	=	3.8454
2.890	×	17.250	=	49.8525
0.100	×	6.005	=	0.6005
1.290	×	8.895	=	8.8945
1.430	×	2.855	=	4.0827
0.865	×	0.755	=	0.6527
0.665	×	5.790	=	4.0241
0.455	×	0.990	=	0.4505
0.455	×	1.290	=	0.5870
計				97.4460

床面積 97.44 m²

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成十六年九月九日 登記

