

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 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 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	19,810,000 15,848,000		3,962,000	59,452	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 川崎市宮前区土橋二丁目 13 番地 8

建物の名称 菱興マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋二丁目 13 番 8 の 65

建物の名称 505 号

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 54.34 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 川崎市宮前区土橋二丁目 13 番 8

地 目 宅地

地 積 4217.49 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 8 万 9 6 4 0 分の 1080



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

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 川崎市宮前区土橋二丁目13番地8

建物の名称 菱興マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋二丁目13番8の65

建物の名称 505号

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 54.34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 川崎市宮前区土橋二丁目13番8

地 目 宅地

地 積 4217.49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 8万9640分の1080



令和 6年(ケ)第 91号
令和 6年12月 2日受理
令和 7年 1月 6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 川崎市宮前区土橋二丁目13番地8

建物の名称 菱興マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋二丁目13番8の65

建物の名称 505号

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 54.34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 川崎市宮前区土橋二丁目13番8

地 目 宅地

地 積 4217.49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 8万9640分の1080



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
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	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	株式会社ライフポート西洋	
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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 (■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		令和 5年 1月26日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 1月14日	
	期間	令和 5年 1月26日から ■令和 7年 1月25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	年 月 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130,000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130,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに、月額3,000円の水道検針料の負担あり。	
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)

令和 6 年 ⑤・ヌ 第 91 号

担当執行官 玉田浩一郎

様

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 12 月 9 日現在

☒ 管理費	月額 11,500 円	☐ 滞納額 189,000 円
☒ 修繕積立金	月額 25,500 円	☒ 滞納額 441,000 円
☒ 組合活動協力金	月額 1,000 円	☒ 滞納額 18,000 円
☒ パーカー一時金	月額 630,000 円	☒ 滞納額 630,000 円
☒ 損害金	年 14.6 %	☒ 金額 208,164 円
☒ 滞納期間	令和 5 年 7 月分～令和 6 年 12 月分	
☒ 違約金	弁護士費用の一部	302,409 円

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
■A (物件1建物占有者)	物件1建物は、私が賃借して同居人と居住しています。ペットは飼っていません。雨漏りや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 目的物件の状況は間取見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、集合ポスの表示、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。
- 2 物件1建物の南東側洋室につき、西側下がりの若干の傾斜が認められた。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は北西側と北東側でそれぞれ建築基準法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12月4日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
6年12月4日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年12月4日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
6年12月4日 (水) 16:03 — 16:13	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領等
6年12月5日 (木) 10:10 — 10:40	目的物件所在地	Aから事情聴取、外観調査、写真撮影
6年12月27日 (金) 10:50 — 11:15	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。

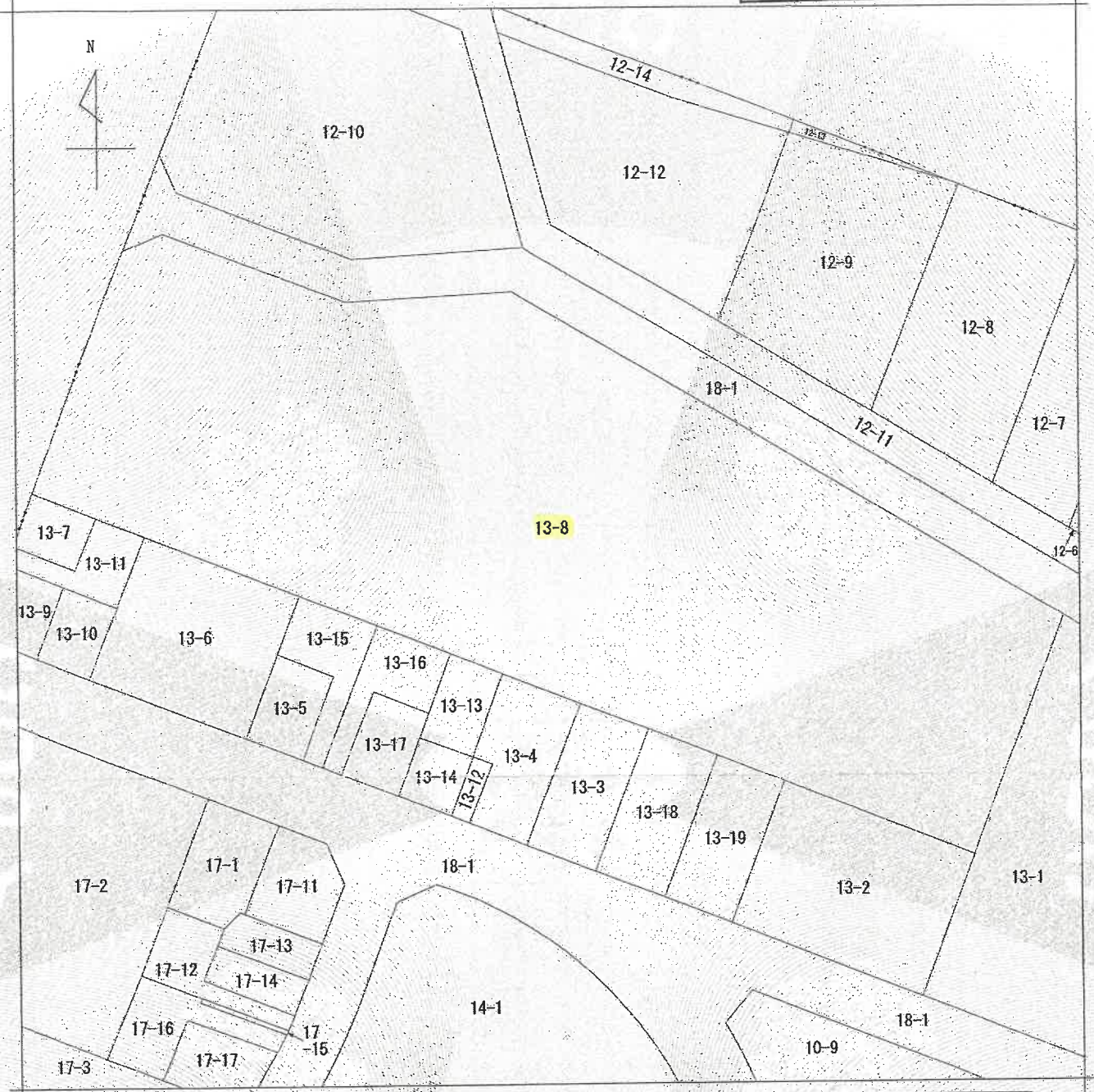
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

地番区域見出
土橋2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区土橋二丁目			地番	13番8		
出力尺	1/500	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	昭和51年5月1日			備付年月日(原図)	補事項	土地区画整理所在図		

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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年10月21日

福岡法務局

地図整理番号：M64524

登記官

(1/1)

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。
(横浜地方法務局麻生出張所蔵)

令和6年10月21日 福岡法務局

福岡法務局

(9 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

人請串

昭和四八年八月廿〇日

作經

面 圖
面 圖
平 面
階 面
建 各

専有建物番号 505 階号 505 部分番号 505

$$8.880 \times 6.120 = 54.34 \text{ m}^2$$

土橋 丁目 3-8-65-

土橋 325番の1。65

川崎市高津区土橋字下谷

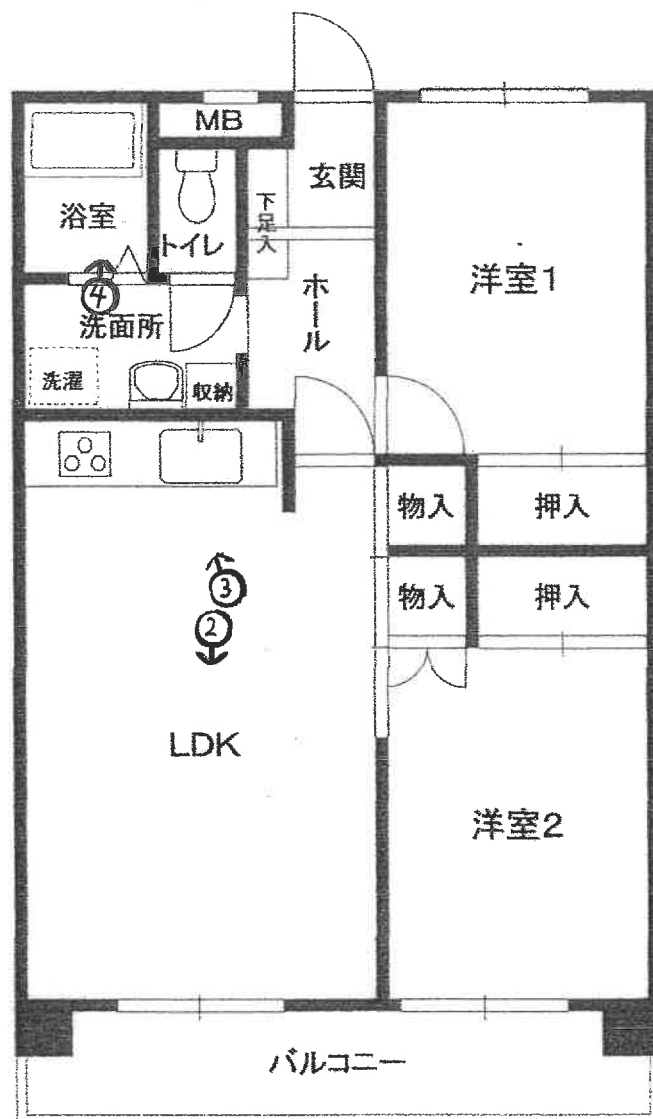
十樓 丁巳 13-6

縮尺 200/600

道路

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





令和 6 年 (ケ) 第 91 号
令和 6 年 12 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 月 17 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19,810,000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	
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 川崎市宮前区土橋二丁目 13 番地 8

建物の名称 菱興マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土橋二丁目 13 番 8 の 65

建物の名称 505 号

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 54.34 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 川崎市宮前区土橋二丁目 13 番 8

地 目 宅地

地 積 4217.49 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 8 万 9 6 4 0 分の 1080

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「宮前平」駅の西方約900m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	尻手黒川道路の南西側背後のバス通り沿いで、マンションが多く、店舗等も混在する地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成工事規制区域 南西側の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地 （宮前区No.74集落跡）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,217.49㎡ やや不整形 間口約29m×奥行約117m（北西側の市道からみて） 概ね北向きの傾斜地をマンション敷地として開発・造成しており、北東側に間知石積擁壁を含んでいる。
接面道路の状況	北西側約29mが幅員約18mの舗装市道に、等高～約1.5m高く、北東側約117mが幅員約5mの舗装市道に、約1.5m～約4m高く接面している角地である。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	89,640分の1,080						
特 記 事 項	◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。 ◇建築時の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いる。 ◇増築時の建築計画概要書における敷地面積は、4,210.06㎡である。 ◇目的土地は、予定建築物の用途を中高層共同住宅（宅地分譲）として開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、開発許可は昭和47年3月に川崎市の完了検査を受けている土地である。 <table border="1"> <tr> <td></td><td>許可番号</td><td>許可年月日</td></tr> <tr> <td>開発許可</td><td>川崎市指令高都開(イ)第1号</td><td>昭和46年4月2日</td></tr> </table>			許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令高都開(イ)第1号	昭和46年4月2日
	許可番号	許可年月日						
開発許可	川崎市指令高都開(イ)第1号	昭和46年4月2日						

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	菱興マンション	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数83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	昭和48年6月29日（登記記載）
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ5,232.80㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備	エレベーター、集会室、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	株式会社ライフポート西洋
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は新築時に建築確認を受け、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、令和4年9月28日付で建築確認がされたエレベーター（北東側の概ね中央部）の増築工事が行われており、令和5年5月19日付で検査済証の交付を受けている。 ◇上記増築部分は、登記には反映されていない。 ◇一棟の建物は、建築時期が古く旧耐震基準のマンションであるが、下記のとおり耐震補強工事がされている。 ◇内部立入調査日に、管理員から「去年（令和5年）の6月頃に、エレベーターの設置工事、耐震補強工事、大規模修繕工事が終わりました。」との陳述があった。 ◇上記陳述のとおり、一棟の建物にはエレベーター1基が設置されており、鉄骨ブレース耐震補強がされ、外壁は綺麗であった。 ◇オートロック設備はない。 ◇管理人室（106号室）及び集会室（107号室）があるが、規約共用部分の登記はない。	

（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)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	54.34㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー約7.56㎡がある		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	

	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 他	
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9日現在	
		月 額
	管 理 費	11,500円
	修 繕 積 立 金	25,500円
	組合活動協力金	1,000円
	エレベーター一時金	630,000円
	そ の 他	
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金208,164円 違約金(弁護士費用の一部)302,409円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月27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、調査時点において、借主Aと同居人が居住し占有している。 <賃貸借契約の概要> 貸 主：所有者 借 主：A 当初契約日：令和5年1月14日 占有開始日：令和5年1月26日 契 約 期 間：令和5年1月26日～令和7年1月25日まで（2年間） 月 額 家 賃：130,000円 水道検針料月額：3,000円 敷 金：130,000円 ◇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	◇Aは、下記を概要とする陳述をしている。 ・物件1建物は、私が賃借して同居人と居住しています。	

・ペットは飼っていません。

・雨漏りや水漏れといった不具合はありません。

◇室内は和室がない等、分譲時の間取りとは異なっているが、いつ間取り変更・リフォームしたかは不明である。

◇室内は摩滅、損耗等の経年劣化がある外、洋室2の床にビー玉を置いたところ、西方へ転がり同室の床に傾斜が認められた。

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	×54.34	÷0.81	×0.13	=2,620,000

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52年、経済的残存耐用年数10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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数52年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.20) = 0.13$$

(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)
499,000	× 1.01	504,000	× 4,217.49	× 1.0	$\times \frac{1,080}{89,640}$	= 25,610,000

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 川崎宮前－7

地価公示価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
472,000円/㎡	$\times \frac{110}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{104}$	= 499,000円/㎡

◇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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であるが、やや形状が劣り、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）
2,620,000	+25,610,000	×1.00	=28,230,000

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：1.02（5階）

位置別補正：0.98（主要開口部方位：南西）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.98 \times 1.00 = 1.00$

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）
493,000	×1.00	×1.00	×54.34	= 26,790,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,815,675 (16.2%)	988,300	8.2%	$= 11,690,866$ $= 11,690,000$	0.8005	9,357,845 (83.8%)	$= 11,170,000$ (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	28,230,000	×1.00	=28,230,000
比準価格	26,790,000	×1.00	=26,790,000
収益価格	11,170,000		
調整後の価格			25,800,000

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）
25,800,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	—	=19,810,000

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、申立債権以降の管理費、
修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に4%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：川崎宮前－7

所 在：川崎市宮前区土橋4丁目3番6

価 格：472,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「鷺沼」駅800m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,923㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側18m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：中層のマンション等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） 2,201,287円

符号1（土地） 958,635,477円（敷地権割合89,640分の1,080）

第7 附属資料の表示

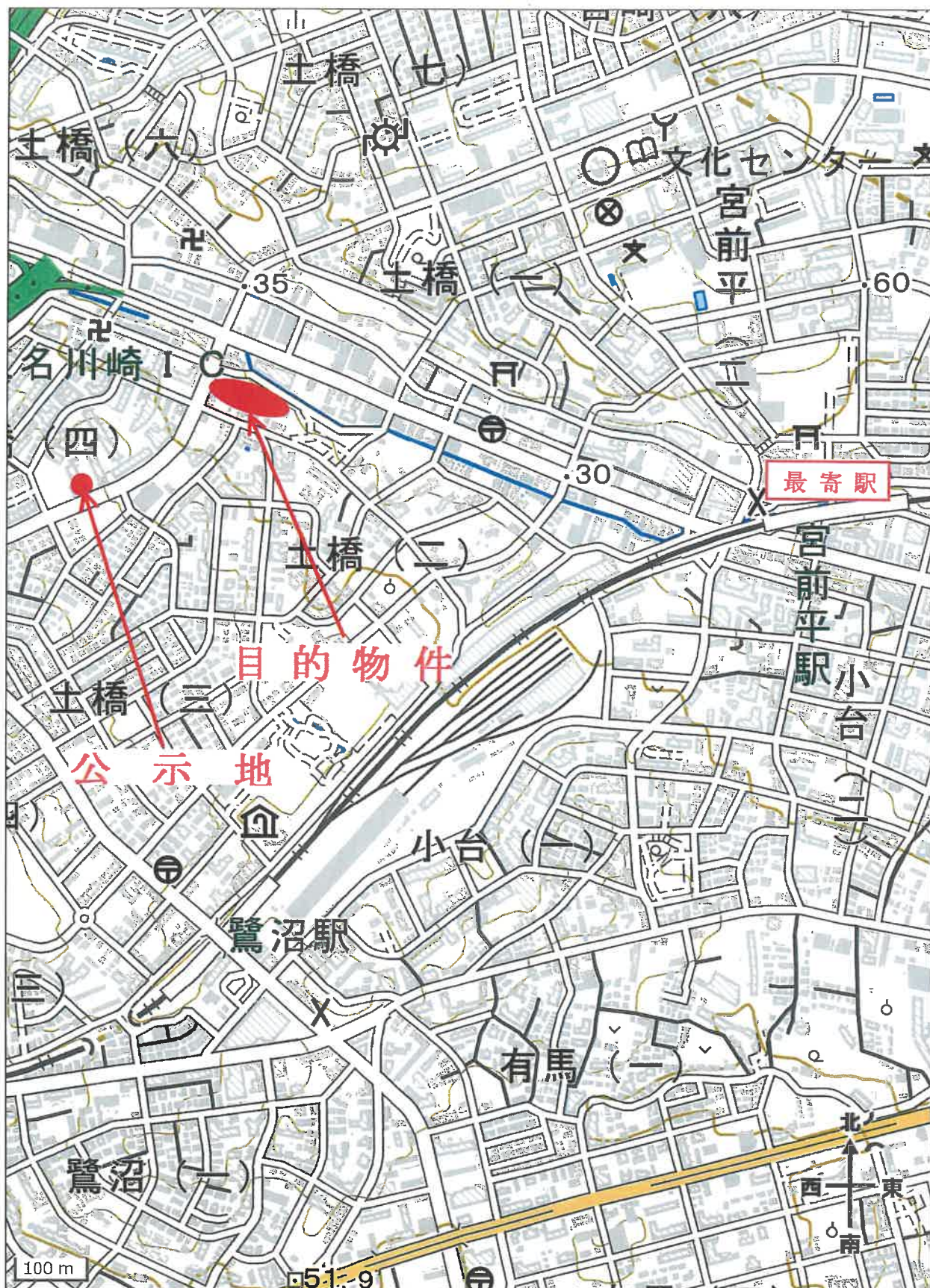
位置図

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）

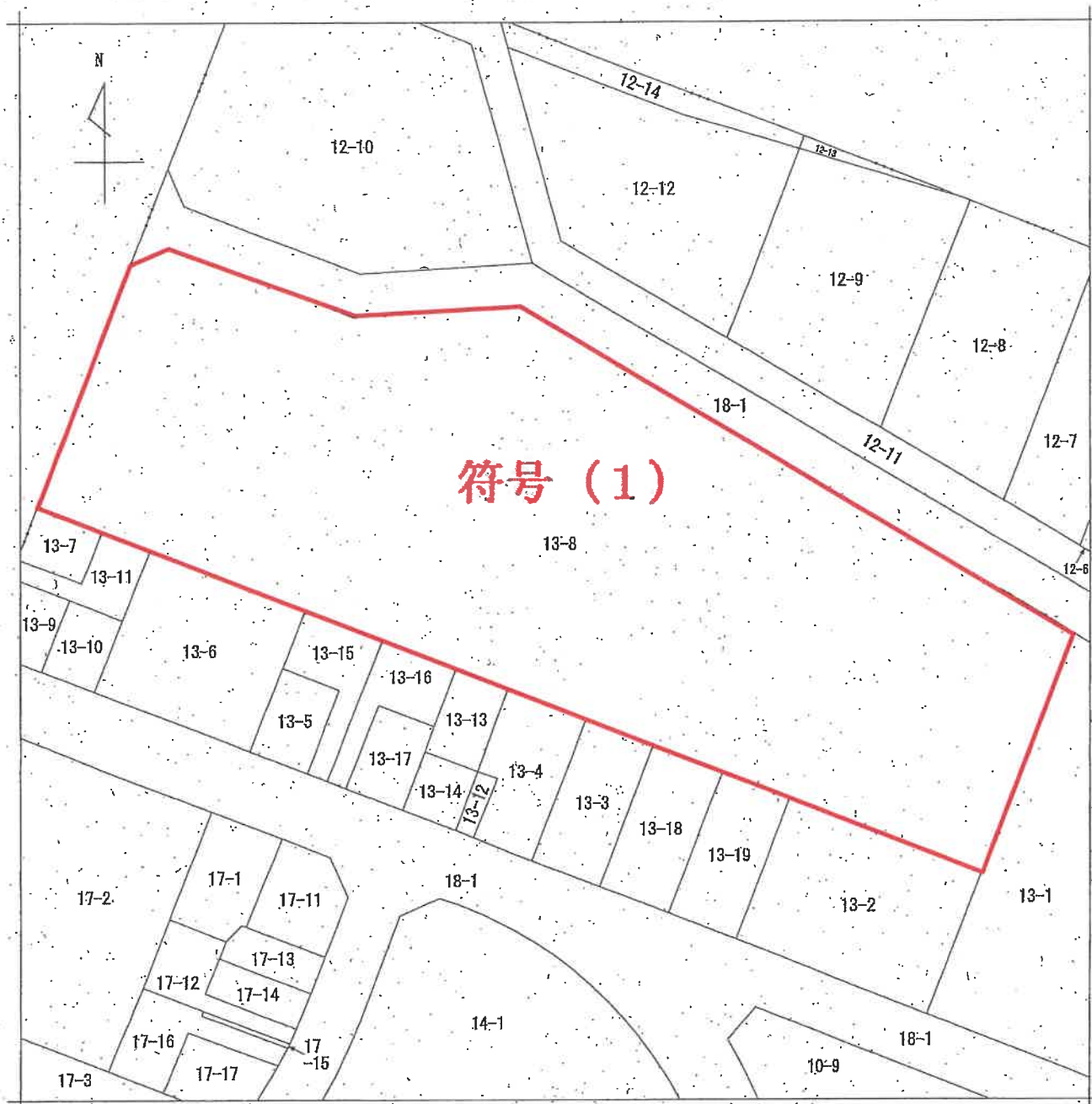
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



地番区域見出
土橋2丁目

請 求 部 分	所 在 川崎市宮前区土橋二丁目					地 番	13番8						
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和51年5月1日				備 付 年 月 日 (原 図)					補 記 事 項			

請求番号: 3-1
(1/1)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和48年10月17日

土橋2丁目3-8-65

218395

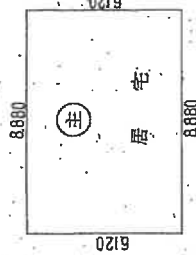
家屋番号 土橋325番地1-65

建物図面
各階平面図

建物の所在 川崎市高津区土橋字下谷
325番地1, 319番地200番地4
325番地2, 321番地3, 327番地4
328番地3, 325番地1, 4番地1号

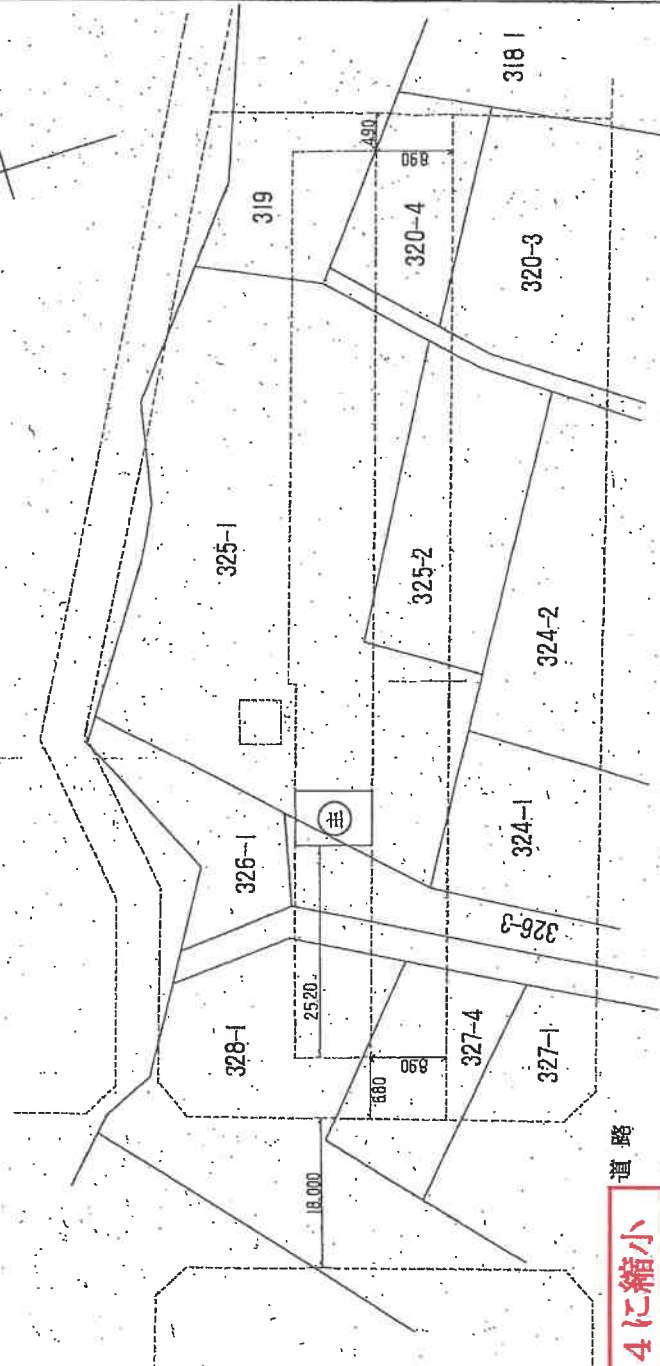
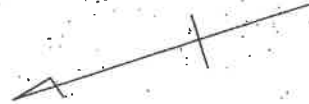
専有建物の存する部分
専有部分 5 階
建物番号 505 号

土橋2丁目13-8



$$8880 \times 6120 = 54,345,600$$

物件(1)



道路

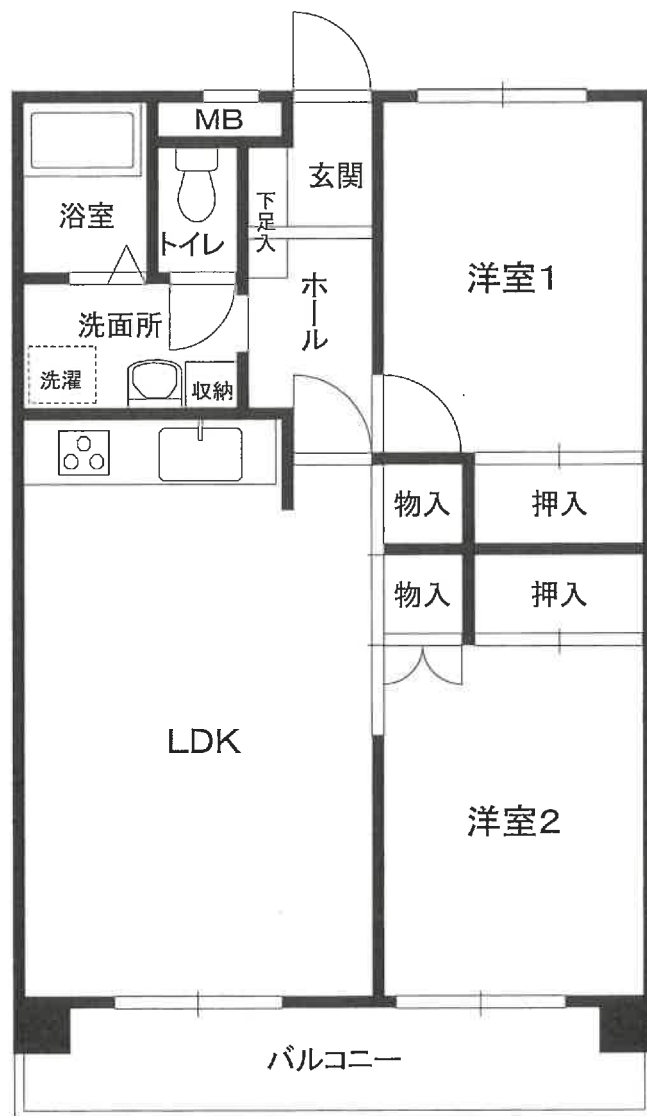
A3をA4に縮小

縮尺 1/200 1/500

作製年月日
昭和四十八年八月〇日

作製者

申請人



建物間取図