

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 8 月 20 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	29,020,000 23,216,000		5,804,000	148,600	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目4333番地2

建物の名称 エステ・スクエアたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目4333番2の507

建物の名称 507

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 84.38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 川崎市宮前区犬蔵二丁目4333番2

地 目 宅地

地 積 2327.33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 36万988分の8821



物 件 明 細 書

令和 7年 6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】

株式会社L i e n E n t e r p r i s eが占有している。同社の賃借権は
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

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 川崎市宮前区犬蔵二丁目4 3 3 3番地2

建物の名称 エステ・スクエアたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目4 3 3 3番2の5 0 7

建物の名称 5 0 7

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 84.38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 川崎市宮前区犬蔵二丁目4 3 3 3番2

地 目 宅地

地 積 2327.33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 36万988分の8821



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 2月27日受理
令和 7年 4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 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 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 3 3 3 番地 2

建物の名称 エステ・スクエアたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目 4 3 3 3 番 2 の 5 0 7

建物の名称 5 0 7

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 8 4 . 3 8 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 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 3 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 2 7 . 3 3 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 6 万 9 8 8 分の 8 8 2 1

(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	川崎市宮前区犬蔵二丁目13番58-507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 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社横浜支店	
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

(2枚目)

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(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 7 年 7 月 第 7 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 7 年 3 月 7 日現在

☒ 管理費	月額	14,300 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	14,500 円	☐ 滞納額	0 円
☒ エレベーター利用料	月額	700 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分	～令和 年 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
■ A (債務者兼所有者)	(3月8日付陳述書による) 物件1建物は株式会社L i e n E n t e r p r i s eへ賃貸しています。最初の契約期間は令和3年3月15日から令和5年3月14日までで、更新して現在の契約期間は令和5年3月15日から令和7年3月14日までです。賃料は月額142,000円で毎月27日限り翌月分払です。敷金は142,000円です。一年未満に本契約を解除する場合は、月額賃料及び、管理費のヶ月分相当額を違約金として支払うこととする特約があります。
■ B (物件1建物居住者Cの妻)	物件1建物は、最初、株式会社L i e n E n t e r p r i s eが令和3年3月15日から令和5年3月14日まで2年間の賃貸借契約で株式会社レベッカから賃借していました。その後更新しています。Cは株式会社L i e n E n t e r p r i s eの代表者で、社宅として物件1建物に家族と居住しています。ペットは飼っていません。時々トイレの水が逆流します。大きな不具合はありませんが、襖のレールに浮きがあったり (写真⑥参照)、バルコニーにカバーがない箇所があります (写真⑦矢印部分)。

(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、表札と集合ポスの表示、室内の状況、関係人の陳述及び提示文書から、当初は建物所有者Aと株式会社レベッカとの間でサブリース契約があり株式会社レベッカが株式会社L i e n E n t e r p r i s e に転貸していたものが、Aと株式会社レベッカとのサブリース契約は解消され、2、3枚目記載のとおりと認めた。なお、当職が株式会社レベッカ宛に送付した照会書に対する回答はない。物件1建物は、Bが述べた不具合のほか、経年劣化のいたみがあった。
- 2 一棟の建物につき、駐車場、物置、ゴミ置場の規約設定共有部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は北側と南西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。

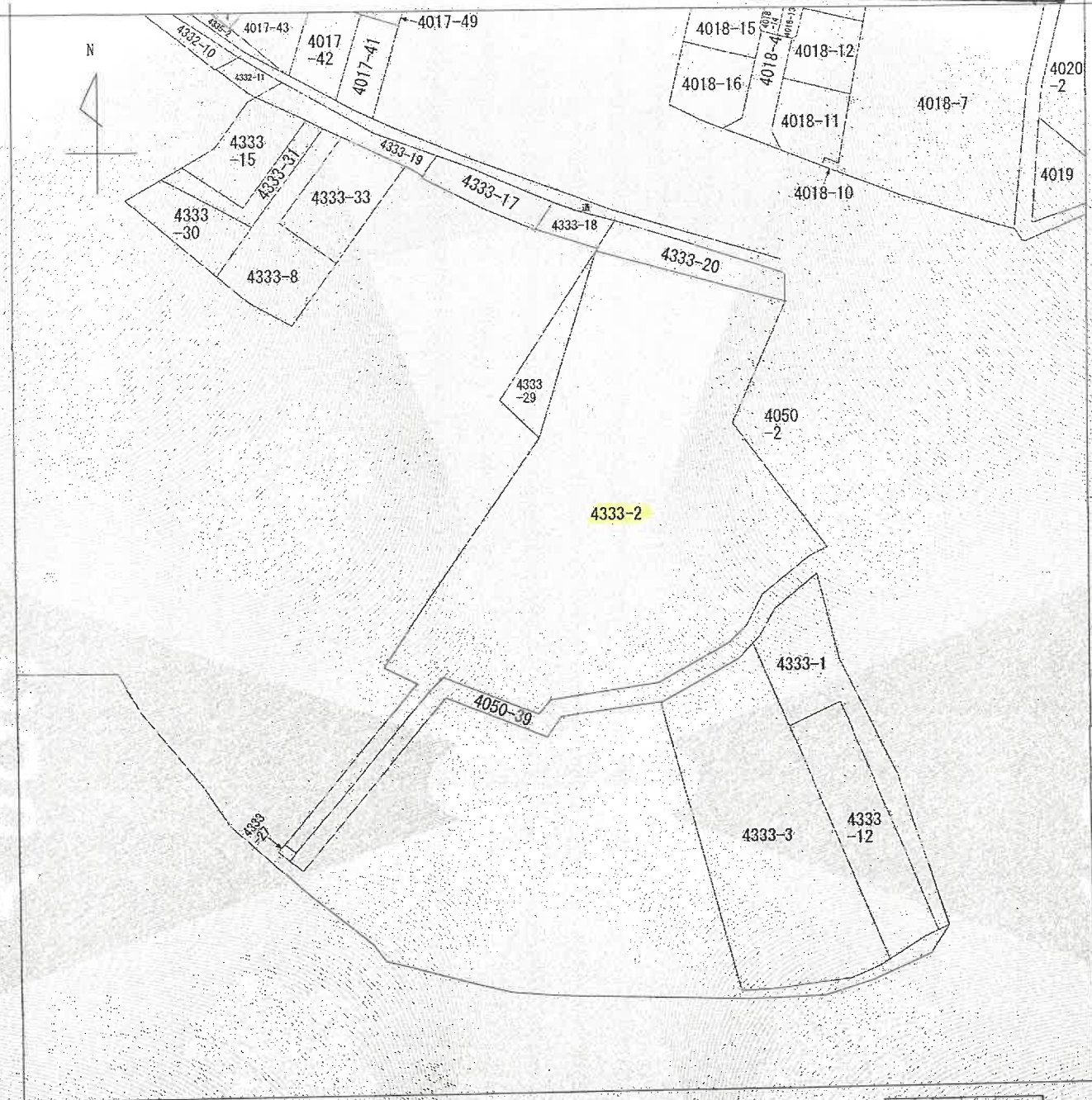
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月27日 (木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年2月27日 (木) : — :		東京電力へ照会書発送
7年2月28日 (金) 9 : 05— 9 : 10	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書等申請受領
7年3月4日 (火) 8 : 50— 9 : 00	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年3月4日 (火) : — :		管理会社へ照会書送信
7年3月17日 (月) 12 : 00— 12 : 05	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領
7年3月17日 (月) : — :		株式会社レベッカへ照会書発送
7年3月29日 (土) 13 : 00— 13 : 40	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
7年3月31日 (月) 11 : 40— 11 : 45	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領
(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。 ☐		

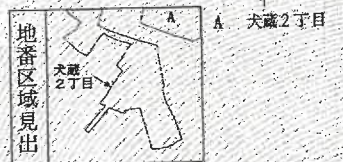
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

4 4017-44



(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 川崎市宮前区犬蔵二丁目				地 番	4333番2		
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	昭和61年9月10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12月25日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：19-2
(1/1)

(8 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成拾年 参月 参八日 (五加地)

建物図面
各階平面図

家屋番号 4333-2-507

建物の所在 川崎市宮前区犬蔵二丁目4333番地2

各階平面図

158768

登記年月日：平成10年3月18日

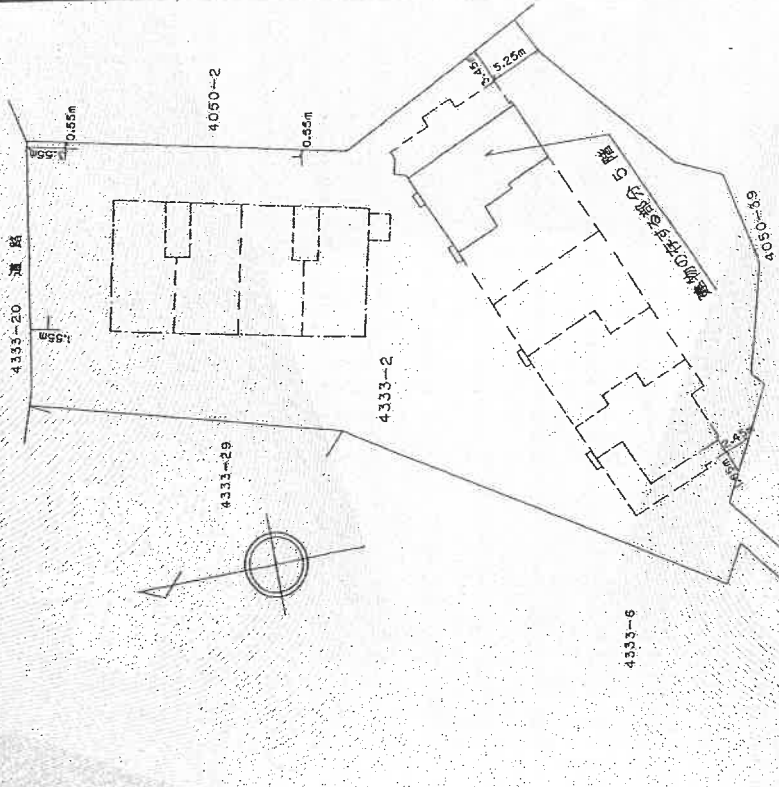
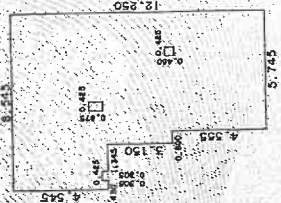
これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和6年12月25日 横浜地方建設局麻生出張所

登記簿

求積表

4.240 X 8.545	=	36.230800
0.305 X 0.430	=	0.131150
0.305 X 7.690	=	2.345450
3.150 X 6.345	=	19.987500
4.555 X 5.745	=	26.168475
0.450 X 0.425	=	0.191250
0.675 X 0.425	=	0.286875
合計	=	84.384500

床面積 84.38 ㎡



縮尺 1/500

507

縮尺 1/250

自作製

(紙)

申請人

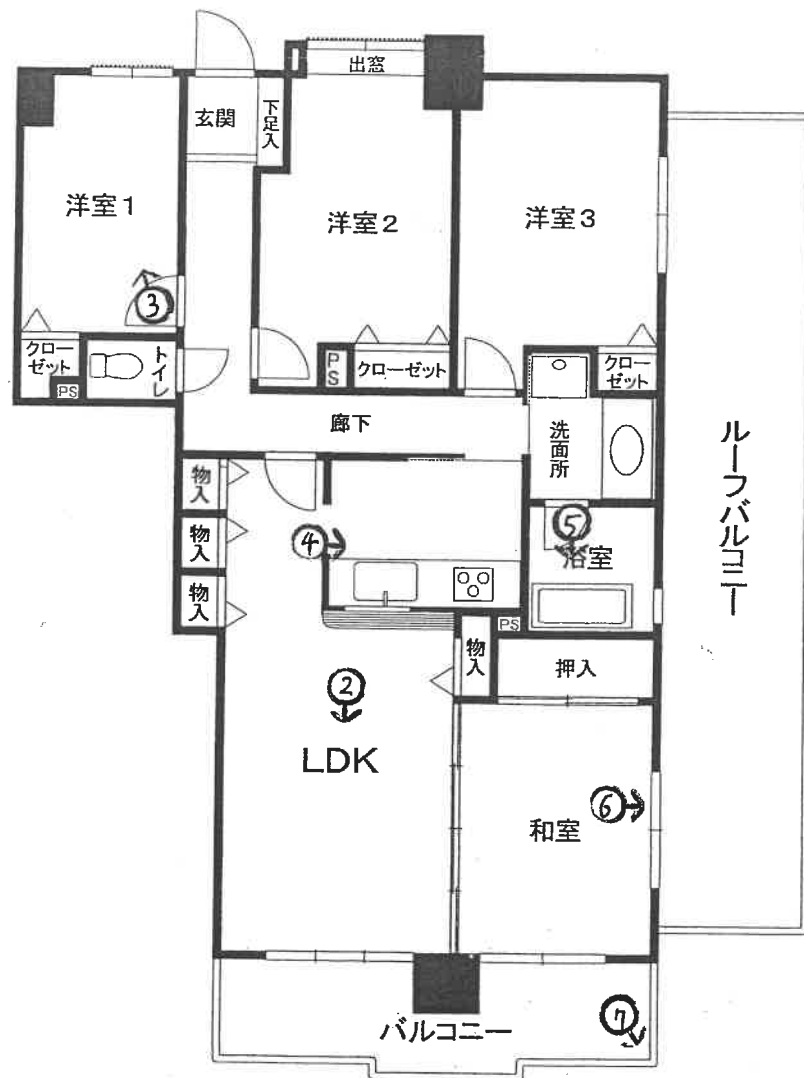
土地所有
家屋

作製者

請求番号：19-3

←○ は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



①外観（北東方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥下部を撮影



⑦



令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 3 月 29 日 現地調査
令和 7 年 4 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 29,020,000 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 「宮前区犬蔵二丁目13番58－507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 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 3 3 3 番地 2

建物の名称 エステ・スクエアたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目 4 3 3 3 番 2 の 5 0 7

建物の名称 5 0 7

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 8 4 . 3 8 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 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 3 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 2 7 . 3 3 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 6 万 9 8 8 分の 8 8 2 1

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	東急田園都市線「たまプラーザ」駅の北東方約1.3km（道路距離）、 「宮前美しの森公園」バス停徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅、マンション等が見られる住宅地域。	
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 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域、第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地(宮前区No. 141:集落跡、北側一部)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,327.33㎡ 不整形 間口約25m（北側）×奥行約70～100m 概ね南傾斜地をマンション敷地として開発しており、 敷地内に擁壁、法地、階段等がある。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約25m、南西側 幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約2m接面する二方路 地である。	
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	360,988 分の 8,821
特 記 事 項	◇登記上、地番4333番20、4333番27土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇敷地の南西部分にある階段状の通路を通り、南西側市道に抜けられる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	エステ・スクエアたまプラーザ	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数49戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成10年3月4日 （登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ4,326.70m ²	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック等	
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
	そ の 他	管理事務室有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付（平成10年3月4日、08-65395）も受けている。傾斜地を利用した斜面地型マンションであり、建築計画概要書では地上5階と記載されている。 ◇建物は北側及び南側の2棟から成っており、それぞれ5階層である。建物内の表記は北側の棟は2～6階、南側の棟は1～5階となっている。エレベーターの階数表示は2～6階であった。 ◇エントランスは北側前面道路からスロープを下りた北側の棟の2階にある。 ◇規約共用部分として、駐車場（2階部分46.50m²、家屋番号：犬蔵二丁目 4333番2の1外）、物置（3階部分17.06m²、家屋番号：犬蔵二丁目 4333番2の4）、ゴミ置場（3階部分22.44m²、家屋番号：犬蔵二丁目 4333番2の5）が登記されている。	

(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 (507号室) 角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	84.38㎡ (登記面積)		
間取り	4LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)		
バルコニー等	北東側ルーフバルコニー、南東側バルコニーあり		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット敷、畳等	
	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 3 月 7 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,300円	0円
	修繕積立金	19,500円	0円
	ルーフバルコニー使用料	700円	0円
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	令和 7 年 3 月 29 日：内部立入調査		
	株式会社L i e n E n t e r p r i s e が所有者Aから賃借し、本件建物を賃借権に基づき占有し、株式会社L i e n E n t e r p r i s e の代表者Cが社宅として使用している。本件所有者Aと株式会社L i e n E n t e r p r i s e との建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
	貸 主	所有者A	
	借 主	株式会社L i e n E n t e r p r i s e	
	占有開始日	令和3年3月15日	
契 約 日	令和3年3月11日		
最初の契約期間	令和3年3月15日から 令和5年3月14日まで (2年間)		
現在の契約期間	令和7年3月15日から 令和9年3月14日まで (2年間)		
更新の種別	合意更新		

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃 料（月額）：142,000円 敷 金：142,000円 そ の 他：一年未満に本契約を解除する場合は月額賃料及び管理費の一個月分相当額を違約金として支払う ※当初、Aと株式会社レベッカとの間でサブリース契約があり株式会社レベッカが株式会社L i e n E n t e r p r i s e に転貸していたが、Aと株式会社レベッカとのサブリース契約は解消され、上記のとおり（執行官の調査による）。
特 記 事 項	◇マンションのため下り天井部分が存する。 ◇南側の棟の東端に位置する。 ◇諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Bは以下のように陳述していた。 ・トイレの水が時々逆流する。 ・バルコニーの柵の角のカバーが外れている箇所がある。 ・和室の襖のレールが浮いている。 ◇Bは、入居後、洗面ボウル、建具等の損傷、水漏れ等の不具合があったが、現在は修理してもらったと陳述していた。 ◇室内は、目視可能な範囲で、床、建具、水回り設備等に経年劣化が認められる。 ◇階層及び位置によって、エレベーターを降りてから階段を利用する専有部分もあるが、507号室へはエレベーターを降りて直接行くことができる。

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)
300,000	× 84.38	÷ 0.80	× 0.42	= 13,290,000

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 28年 経済的残存耐用年数 22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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{(\text{経過年数 } 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.42$$

(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)
295,000	× 0.98	289,000	× 2,327.33	× 1.00	$\times \frac{8,821}{360,988}$	= 16,440,000

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 川崎宮前-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 245,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} = 295,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 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、交通接近条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は二方路で優り、形状、地勢等で劣り、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）
13,290,000	+ 16,440,000	× 1.06	= 31,510,000

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：1.02（南東）1.00 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.02（ルーフバルコニー有）

相乗積 $1.02 \times 1.02 \times 1.02 = 1.06$

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）
497,000	× 1.06	× 1.00	× 84.38	= 44,450,000

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 (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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ 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	
2,385,514 (16.4%)	1,381,100	8.7%	= 15,398,471 = 15,400,000	0.7894	12,156,760 (83.6%)	= 14,540,000 (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	31,510,000	× 1.00	= 31,510,000
比準価格	44,450,000	× 1.00	= 44,450,000
収益価格			14,540,000
調整後の価格			36,280,000

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)
36,280,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 29,020,000

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 0% 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 : 川崎宮前-28
所 在 : 川崎市宮前区犬蔵2丁目4372番4 「犬蔵2-20-2」
価 格 : 245,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「たまプラーザ」駅1.5km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側4.9m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、共同住宅、空地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） 7,510,425円
符号1（土地） 257,868,164円（敷地権の割合 360,988分の 8,821 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

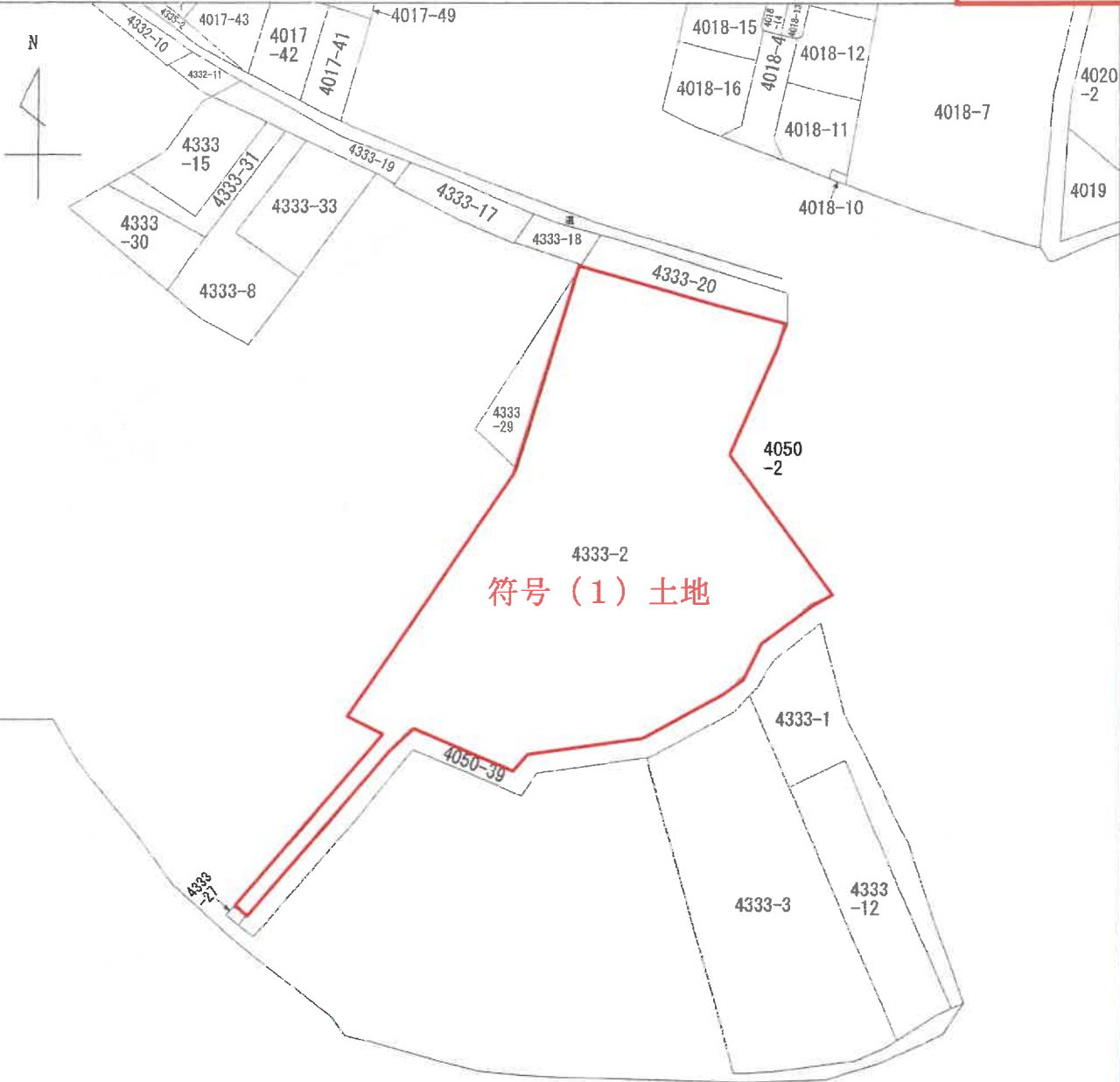
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

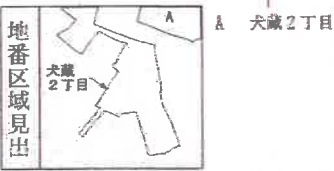
以 上



4017-44



(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	川崎市宮前区犬蔵二丁目				地番	4333番2			
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	昭和61年9月10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12月25日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

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。
和6年12月25日 横浜地方法務局麻生出張所

令和6年12月25日

横浜地方法務局麻生出張所

製品名

登記年月日：平成10年3月18日

區面階各

158768

圖面
平面
階平
物圖
建各

4333-2-507

川崎市宮前区犬蔵二丁目43番地2

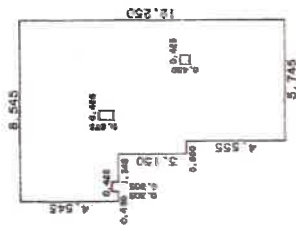
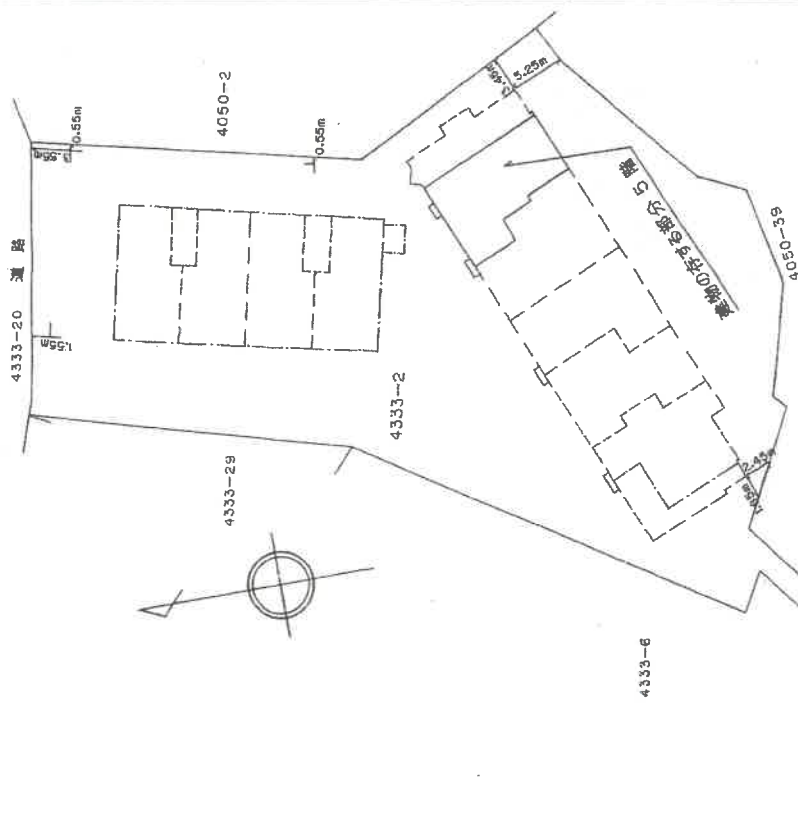


表 1	表 2	表 3	表 4	表 5	表 6	表 7	表 8	表 9	表 10	表 11	表 12	表 13	表 14	表 15	表 16	表 17	表 18	表 19	表 20	表 21	表 22	表 23	表 24	表 25	表 26	表 27	表 28	表 29	表 30	表 31	表 32	表 33	表 34	表 35	表 36	表 37	表 38	表 39	表 40	表 41	表 42	表 43	表 44	表 45	表 46	表 47	表 48	表 49	表 50	表 51	表 52	表 53	表 54	表 55	表 56	表 57	表 58	表 59	表 60	表 61	表 62	表 63	表 64	表 65	表 66	表 67	表 68	表 69	表 70	表 71	表 72	表 73	表 74	表 75	表 76	表 77	表 78	表 79	表 80	表 81	表 82	表 83	表 84	表 85	表 86	表 87	表 88	表 89	表 90	表 91	表 92	表 93	表 94	表 95	表 96	表 97	表 98	表 99	表 100	表 101	表 102	表 103	表 104	表 105	表 106	表 107	表 108	表 109	表 110	表 111	表 112	表 113	表 114	表 115	表 116	表 117	表 118	表 119	表 120	表 121	表 122	表 123	表 124	表 125	表 126	表 127	表 128	表 129	表 130	表 131	表 132	表 133	表 134	表 135	表 136	表 137	表 138	表 139	表 140	表 141	表 142	表 143	表 144	表 145	表 146	表 147	表 148	表 149	表 150	表 151	表 152	表 153	表 154	表 155	表 156	表 157	表 158	表 159	表 160	表 161	表 162	表 163	表 164	表 165	表 166	表 167	表 168	表 169	表 170	表 171	表 172	表 173	表 174	表 175	表 176	表 177	表 178	表 179	表 180	表 181	表 182	表 183	表 184	表 185	表 186	表 187	表 188	表 189	表 190	表 191	表 192	表 193	表 194	表 195	表 196	表 197	表 198	表 199	表 200	表 201	表 202	表 203	表 204	表 205	表 206	表 207	表 208	表 209	表 210	表 211	表 212	表 213	表 214	表 215	表 216	表 217	表 218	表 219	表 220	表 221	表 222	表 223	表 224	表 225	表 226	表 227	表 228	表 229	表 230	表 231	表 232	表 233	表 234	表 235	表 236	表 237	表 238	表 239	表 240	表 241	表 242	表 243	表 244	表 245	表 246	表 247	表 248	表 249	表 250	表 251	表 252	表 253	表 254	表 255	表 256	表 257	表 258	表 259	表 260	表 261	表 262	表 263	表 264	表 265	表 266	表 267	表 268	表 269	表 270	表 271	表 272	表 273	表 274	表 275	表 276	表 277	表 278	表 279	表 280	表 281	表 282	表 283	表 284	表 285	表 286	表 287	表 288	表 289	表 290	表 291	表 292	表 293	表 294	表 295	表 296	表 297	表 298	表 299	表 300	表 301	表 302	表 303	表 304	表 305	表 306	表 307	表 308	表 309	表 310	表 311	表 312	表 313	表 314	表 315	表 316	表 317	表 318	表 319	表 320	表 321	表 322	表 323	表 324	表 325	表 326	表 327	表 328	表 329	表 330	表 331	表 332	表 333	表 334	表 335	表 336	表 337	表 338	表 339	表 340	表 341	表 342	表 343	表 344	表 345	表 346	表 347	表 348	表 349	表 350	表 351	表 352	表 353	表 354	表 355	表 356	表 357	表 358	表 359	表 360	表 361	表 362	表 363	表 364	表 365	表 366	表 367	表 368	表 369	表 370	表 371	表 372	表 373	表 374	表 375	表 376	表 377	表 378	表 379	表 380	表 381
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

■	4.240	x	8.545	■	36.230800
■	0.305	x	0.430	■	0.131150
■	0.305	x	7.690	■	2.345450
■	3.150	x	6.345	■	19.986750
■	4.555	x	5.745	■	26.168475
■	0.450	x	0.425	■	0.191250
■	0.675	x	0.425	■	0.286875

合計	84.384500
床面積	84.38 m ²



A3をA4に縮小

(目録表12)

著者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成拾年 参月壹八日 (日加納)

(日加納)

建物概略間取図

