

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月15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11月 4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10月23日 午前10時00分から 令和 7年10月23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 9月17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	33,300,000 26,640,000		6,660,000	146,154	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 川崎市宮前区小台二丁目13番地1

建物の名称 宮前平ガーデンハウス式番館・アレグレット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目13番1の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 80.10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 川崎市宮前区小台二丁目13番1

地 目 宅地

地 積 1256.00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 268284分の8453



物 件 明 細 書

令和 7年 6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

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】

本件所有者が占有している。

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 川崎市宮前区小台二丁目13番地1

建物の名称 宮前平ガーデンハウス式番館・アレグレット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目13番1の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 80.10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 川崎市宮前区小台二丁目13番1

地 目 宅地

地 積 1256.00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 268284分の8453



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月5日受理
令和7年3月28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 川崎市宮前区小台二丁目13番地1

建物の名称 宮前平ガーデンハウス貳番館・アレグレット

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小台二丁目13番1の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 80.10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 川崎市宮前区小台二丁目13番1

地 目 宅地

地 積 1256.00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 268284分の8453

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 修繕積立金	円 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	日本ハウズイング株式会社溝の口支店 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 7 年 (第 11 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 28 日現在

☒ 管理費	月額	12,900 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	25,360 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 町内会費	月額	150 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	年	月分 ~	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 ☐

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。内壁、床等に若干の汚れが見られた。
- 2 物件1の占有関係については、室内に所有者あての水道料金請求書が存在したこと及びその他の室内の状況から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地は東側及び北側で市道に接している。

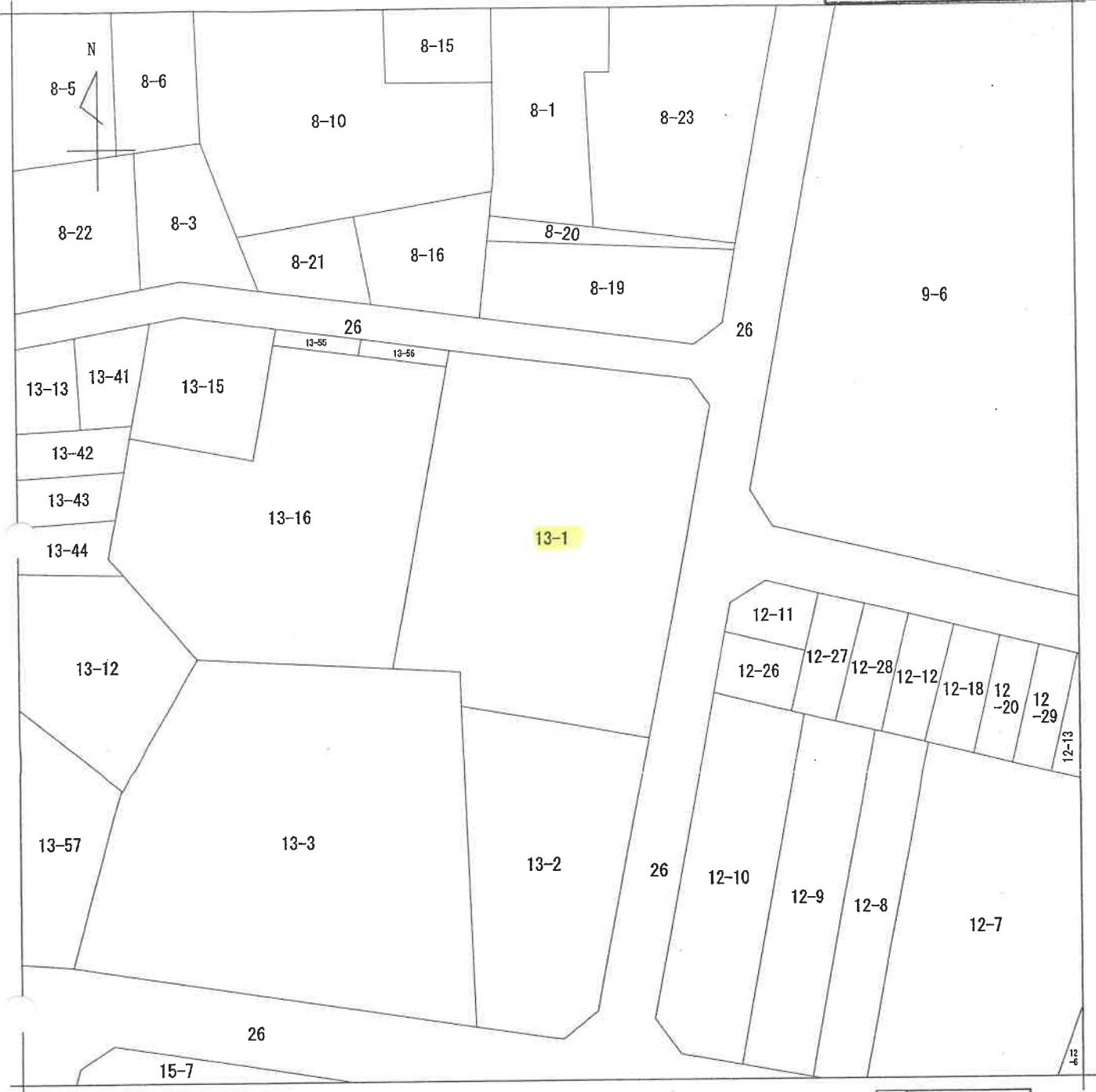
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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 3月 6日 (木) 14 : 50 — 15 : 05	目的物件所在地	応答なし、照会書差置、外観調査
令和 7年 3月 6日 (木) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (3月7日 回答書受領)
令和 7年 3月 7日 (金) 10 : 20 — 10 : 25	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 3月 12日 (水) 15 : 15 — 15 : 20	目的物件所在地	応答なし、通知書差置、外観調査
令和 7年 3月 24日 (月) 14 : 50 — 15 : 45	目的物件所在地	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7年3月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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
小台2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区小台二丁目				地番	13番1			
出力縮尺	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年1月31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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年1月7日
東京法務局

請求番号：34-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



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管轄)

令和7年1月7日 東京法務局

(2枚目)

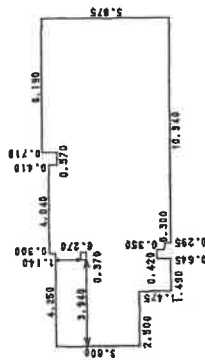
建物図面

家屋番号
小台二丁目
13番1の306

建物の所在
川崎市宮前区小台二丁目13番地1

172841 各階平面図

宮前ガーデンハウス
式番館・アレグレット
建物番号 306



収積表	
3.800 X 2.500	= 9.500000
5.275 X 1.450	= 7.648750
4.630 X 0.260	= 1.203800
4.930 X 0.160	= 0.788800
5.280 X 0.300	= 1.584000
5.575 X 3.580	= 19.958500
5.165 X 0.570	= 2.944050
5.875 X 6.190	= 36.366250
- 0.270 X 0.370	= -0.099900
合計	80.105250
床面積	80.10 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成13年1月16日登記

物件1
建物の存する部分3階

←○は撮影位置及び方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

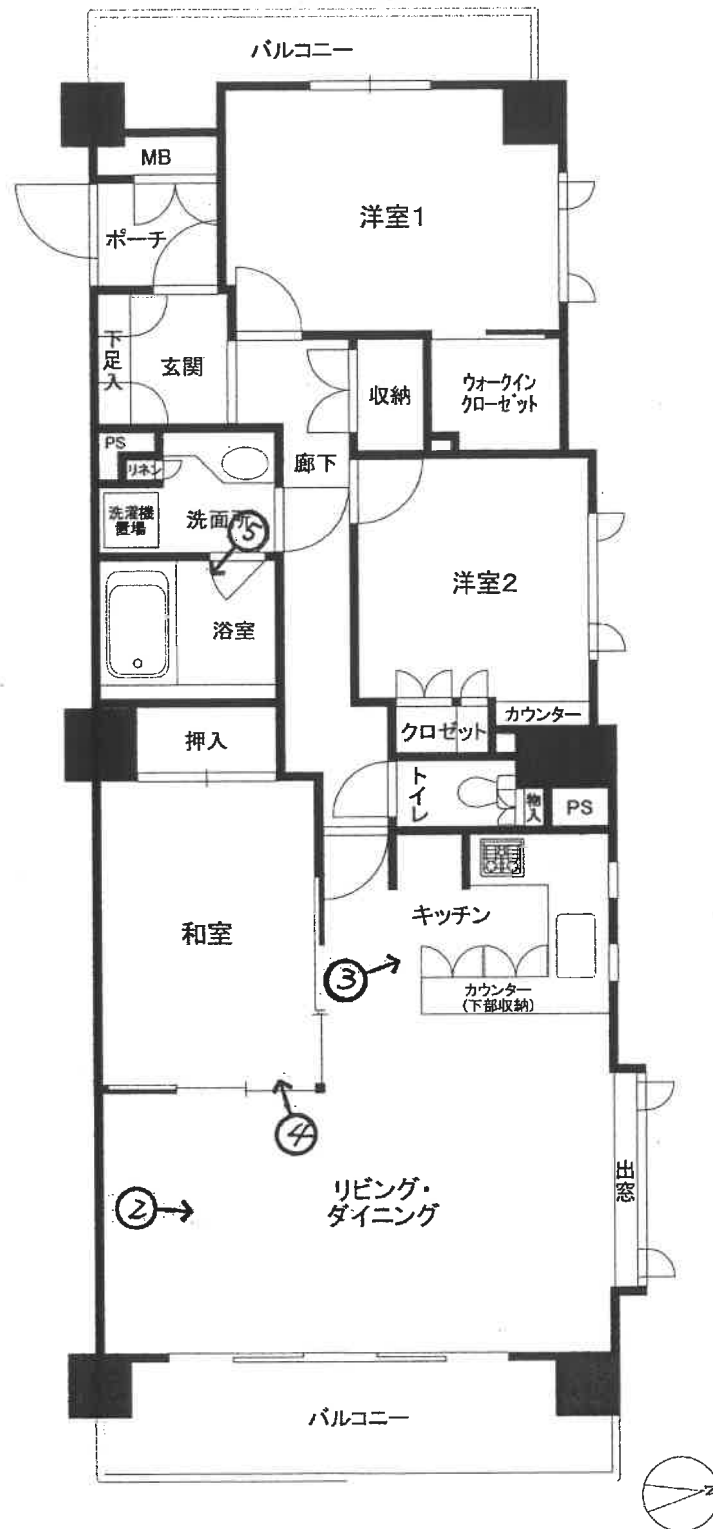
1月5日(作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者

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



(10 枚目)

⑤





令和 7 年 (ケ) 第 11 号

令和 7 年 3 月 24 日 現地調査

令和 7 年 4 月 11 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 33,300,000 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 、 川崎市宮前区小台二丁目13番地1

建物の名称 宮前平ガーデンハウス式番館・アレグレット

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目13番1の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 80.10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 川崎市宮前区小台二丁目13番1

地 目 宅地

地 積 1256.00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 268284分の8453

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」駅の南方約250m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層マンションが多く、戸建住宅も混在する、駅に近い 区画整理済の住宅地域である。	
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 第1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
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,256.00m ² やや不整形 間口約39m×奥行約30m（東側の道路か らみて） 概ね北向きの比較的緩やかな傾斜地をマ ンション敷地として開発・造成しており、 目的土地にはやや段差（高低差）があ る。
接 面 道 路 の 状 況	東側約39mが幅員約6.5mの舗装市道に概ね等高から約2 m高く、約4mの隅切りを介して、北側約28mが幅員約4 mの舗装市道に概ね等高から約1.2m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	268,284分の8,453									
特記事項	◇目的土地には、法務局備付の地積測量図はない。										
	◇建築計画概要書における敷地面積は1254.12㎡である。										
	◇目的土地は、開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、ともに平成12年12月20日付で川崎市の完了検査を受けている。開発登録簿における総面積は1,254㎡である。										
	<table><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>川崎市指令宮建(イ)第31号</td><td>平成12年1月17日</td></tr><tr><td>宅地造成</td><td>川崎市指令宮建(ア)第67号</td><td>平成12年1月17日</td></tr></table>				許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令宮建(イ)第31号	平成12年1月17日	宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第67号
	許可番号	許可年月日									
開発許可	川崎市指令宮建(イ)第31号	平成12年1月17日									
宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第67号	平成12年1月17日									

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	宮前平ガーデンハウス弐番館・アレグレット		
建 物 の 用 途	住宅（総戸数35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13年1月9日（登記記載）	
	経 過 年 数	約25年	
	経済的残存耐用年数	約25年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建、延べ2,943.17㎡		
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設 備	エレベーター（1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	やや優る	
	施 工	やや優る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり	
	管 理 方 式	委託	

	管 理 会 社	日本ハウズイング株式会社 溝の口支店
	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。 ◇一棟の建物は、容積率に不算入の共用廊下、自動車車庫等を含んでおり、建築計画概要書における容積率は198.28%である。 ◇比較的緩やかな傾斜地に建てられたマンションで、登記は6階建であるが、建築計画概要書では、地下1階地上5階建の建物となっている。 ◇規約共用部分として、①自転車置場57.12㎡(1階部分)、②物置3.04㎡(1階部分)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	3階(306号室)、角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床	面	積	80.10㎡（登記面積）
間	取	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14.97㎡（東側と西側の合計）がある。	
仕	様	天 井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼等 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		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7年2月28日現在		
	月額	滞納額
管 理 費	12,900円	なし
修繕積立金	25,360円	なし
町内会費	150円	なし
備 考		
専有部分の 利用状況等	令和7年3月24日：内部立入調査（解錠による） 調査時点において、所有者が室内に動産を残置した状態で占有している。	
特記事項	◇室内は、第三者が占有している様子は窺われなかった。 ◇室内は、内壁、床等に汚れがあり、摩滅・損耗等の経年相応の劣化があった。 ◇分譲時カタログには、リビング・ダイニングに床暖房設備があるが、作動状況は確認できなかった。	

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)
350,000	×80.10	÷0.87	×0.45	=14,500,000

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25年、経済的残存耐用年数25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) 10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{(\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数25年})} \times (1 - 0.10) = 0.45$$

(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)
503,000	×1.02	513,000	×1,256.00	×1.0	$\times \frac{8,453}{268,284}$	=20,300,000

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。

地価調査 宮前(県)－9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 460,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 503,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7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：地価調査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：目的土地はやや不整形地であるが角地であり、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）
14,500,000	+20,300,000	×1.00	=34,800,000

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（3階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：東、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 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）
648,000	×1.00	×1.00	×80.10	=51,900,000

基準階の比準価格：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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,697,884 (15.3%)	1,455,080	7.7%	=18,330,229 =18,330,000	0.8117	14,878,461 (84.7%)	=17,580,000 (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	34,800,000	×1.00	=34,800,000
比準価格	51,900,000	×1.00	=51,900,000
収益価格	17,580,000		
調整後の価格			41,630,000

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）
41,630,000	× 1.0	× 0.8	—	—	=33,300,000

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）：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査：宮前(県)－9

所 在：川崎市宮前区小台2丁目23番10外

価 格：460,000円／m²

位 置：東急田園都市線「宮前平」駅550m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：915m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域、高度地区

地域の概要：中層マンション、一般住宅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） 6,552,025円

符号1（土地） 338,492,000円（敷地権割合268,284分の8,453）

第7 附属資料の表示

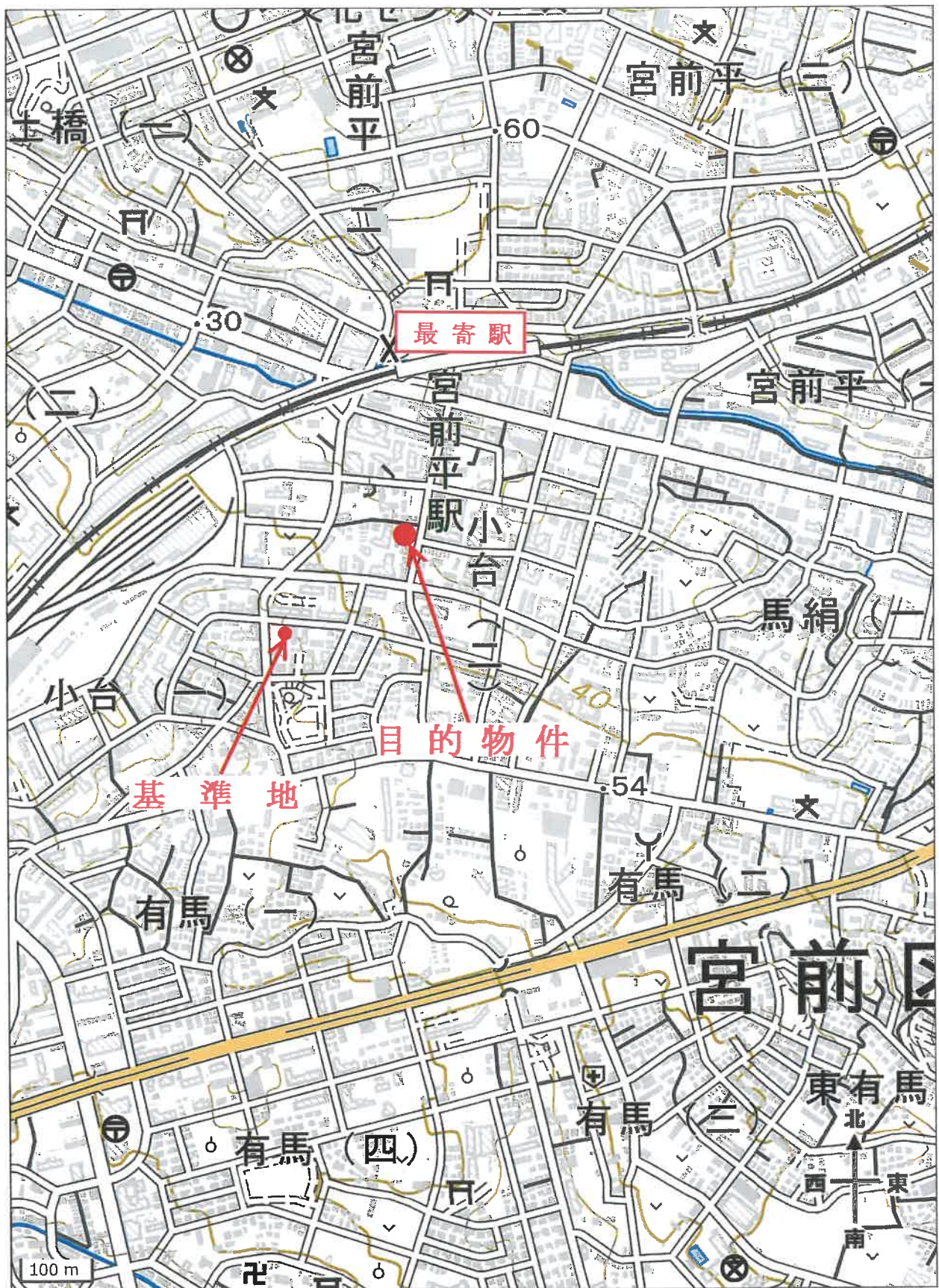
位置図

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)

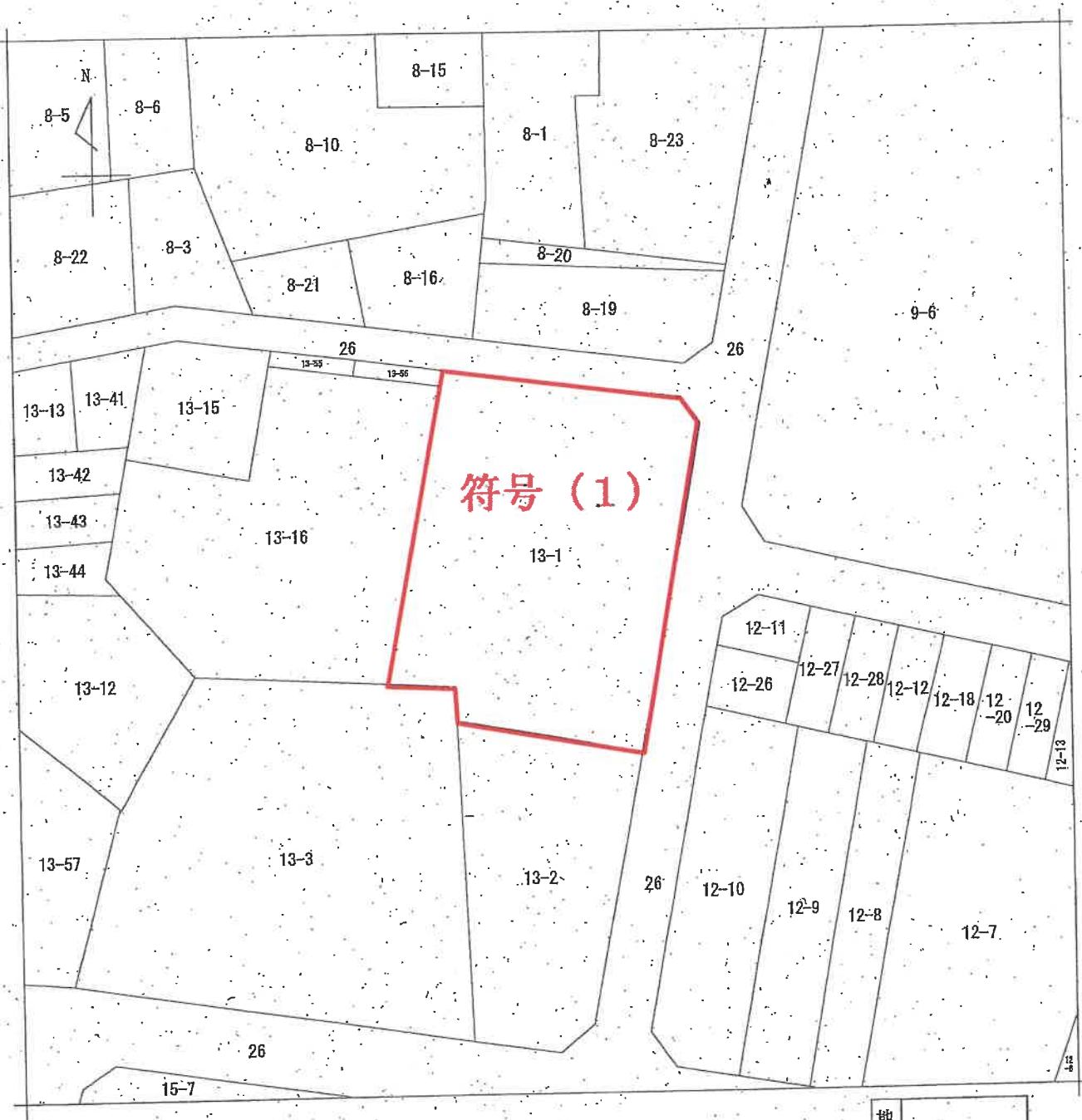
建物間取図

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
小台2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区小台二丁目			地番	13番1		
出力縮尺	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年1月31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：平成13年1月16日

172841

各階平面図

建物図面図

家屋番号
小台二丁目
13番1の308

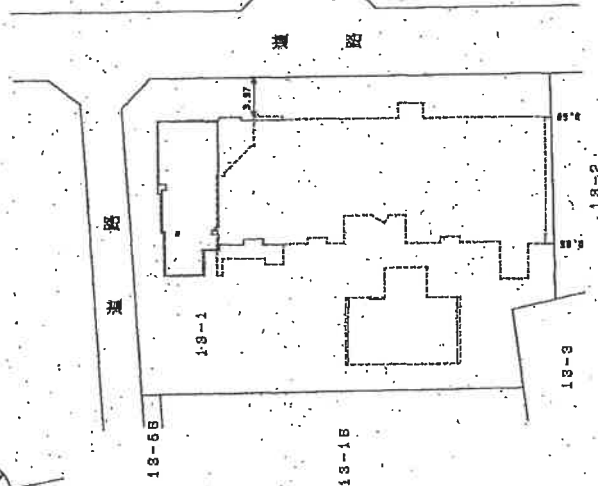
建物の所在
川崎市宮前区小台二丁目1-3番地1

物件(1)

宮前ガーデンハウス
東番館・アレグレット
建物番号 308



収容表	
3.800 X 2.500	= 9.500000
5.275 X 1.490	= 7.859750
4.630 X 0.260	= 1.203800
4.930 X 0.160	= 0.788800
5.280 X 0.300	= 1.584000
5.575 X 3.580	= 19.958500
5.165 X 0.570	= 2.944050
5.875 X 6.190	= 36.366250
0.270 X 0.370	= 0.099900
合 計	80.102500
床面積	80.10 m ²



建物の存する部分3階

A3をA4に縮小

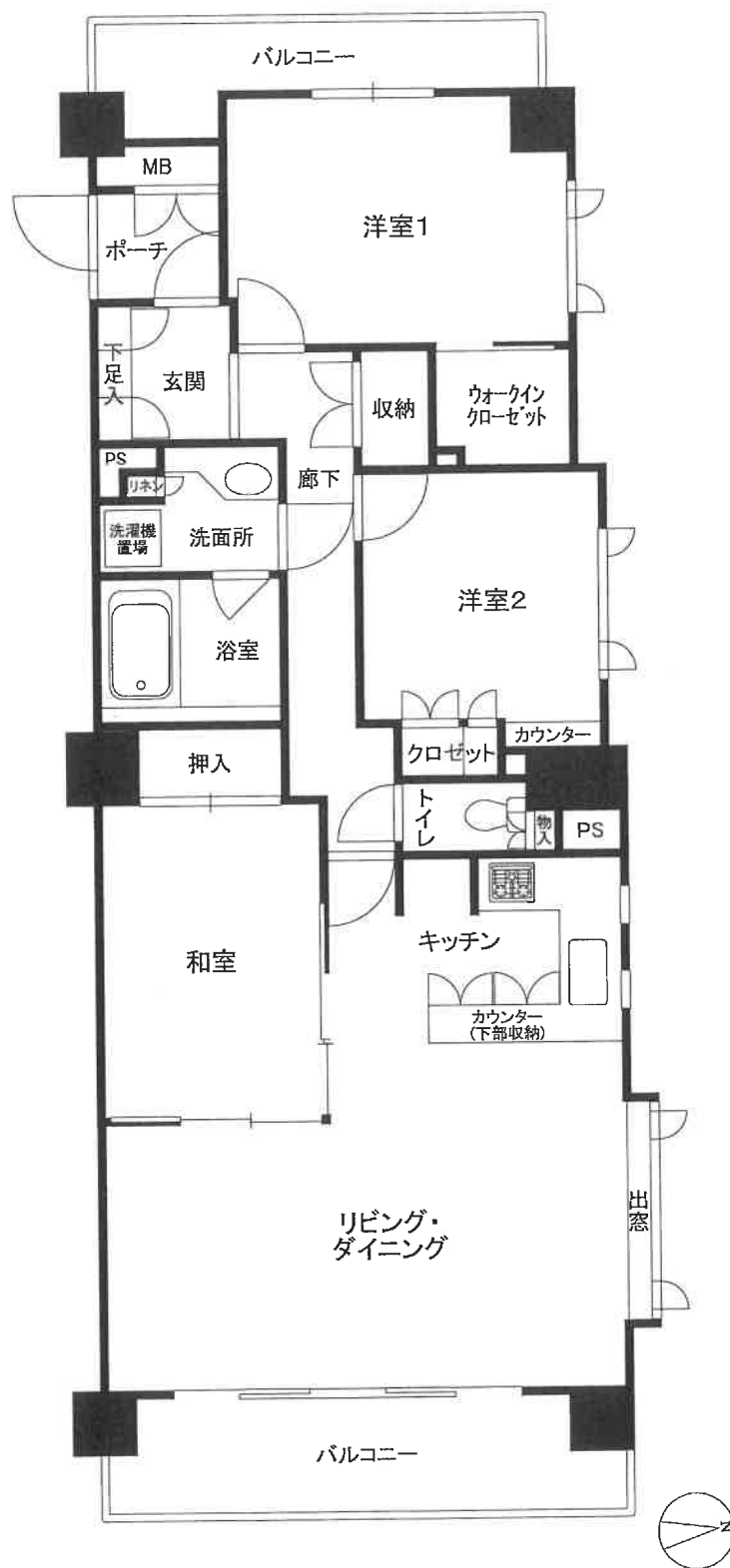
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年1月16日登記



建物間取図