

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 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 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 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 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 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	10,710,000 8,568,000		2,142,000	105,170	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番地 1 3

建物の名称 ライオンズヒルズ梶が谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3 の 3 0 2

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 6 8 . 5 1 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 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 1 . 9 4 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 1 万 4 9 4 7 分の 7 3 3 2



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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 川崎市宮前区西野川一丁目3602番地13

建物の名称 ライオンズヒルズ梶が谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野川一丁目3602番13の302

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 68.51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 川崎市宮前区西野川一丁目3602番13

地 目 宅地

地 積 1341.94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 31万4947分の7332



令和7年(ケ)第9号
令和7年2月25日受理
令和7年3月19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 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番地 1 3

建物の名称 ライオンズヒルズ梶が谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3 の 3 0 2

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 6 8 . 5 1 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 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 1 . 9 4 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 1 万 4 9 4 7 分の 7 3 3 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区西野川一丁目26番2-302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占有している ☐ 「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	株式会社大京アステージ町田支店 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 (分) 第 9 号
担当執行官 青 木 清 二 様

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	14,800 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	17,600 円	☒ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	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 ☒間取図

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	物件1には、以前、賃借人が住んでいましたが退去し、今は誰も住んでいません。
■所有者（債務者）	執行官から照会書が届いたので電話しました。物件1は、私が不動産会社に賃貸し、その会社が誰かに転貸していると認識しています。帰宅して書類を見てみて、不動産会社名が分かったら電話します。 (その後、同人から何ら連絡がなく、当職から複数回電話したが出ない。)

(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 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、洋室1の内壁面に穴が空いている箇所があるほか、キッチン内ガス台下の扉が外れ、流し台や洗濯パンの扉が汚れているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有関係については、郵便受けの投函口にテープが貼られていること、電気・ガスの供給が停止されていること、室内に生活用品が存在しないこと及び関係人の陳述から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者（債務者）が誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。なお、所有者（債務者）は、不動産会社に賃貸し、同社が第三者に転貸していると認識している旨を述べたが、それ以上の陳述や資料の提示がないので、上記のとおり報告する。
- 4 評価人の調査及び現地調査によれば、本マンション敷地に相当程度の縄延びが認められる。
- 5 評価人の調査によると、本マンション敷地の北側及び南側（突起した部分）は市道に接している。

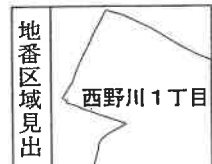
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

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 26日 (水) 13 : 10 — 13 : 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 2月 26日 (水) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(陳述書の返送なし)
令和 7年 2月 27日 (木) 9 : 10 — 9 : 30	目的物件所在地	不在、マンション管理人から聴取、外観調査
令和 7年 2月 27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 6日 (木) 12 : 25 — 12 : 35	当職携帯電話	所有者(債務者)から聴取
令和 7年 3月 14日 (金) 11 : 45 — 12 : 15	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
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14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)



(7 枚目)

237710

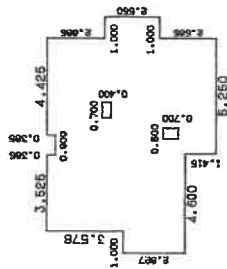
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3602番13の302

建物の所在 川崎市宮前区野川字西耕地3602番地13

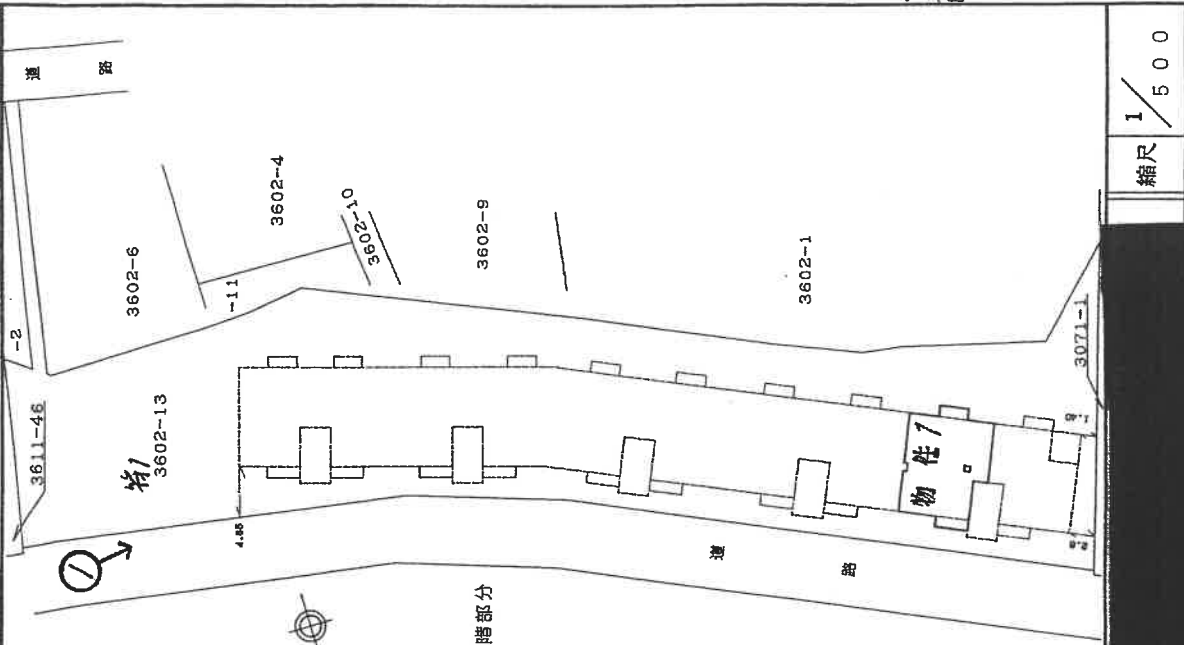
←○は撮影位置及び方向



求積表

1,000 × 2.827	=	2,827.000
3,525 × 6.406	=	22,577.825
0,075 × 6,020	=	0,451.500
0,825 × 7,436	=	6,138.750
4,425 × 7,820	=	34,603.500
1,000 × 2,550	=	2,550.000
-(0,700 × 0,400)	=	-0,280.000
-(0,500 × 0,700)	=	-0,350.000
合計		88,513.500
床面積		68.51 m²

物件 /
建物の存する部分 3階部分



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成 2年 4月 19日 (日 属 籍)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

10日作製

作製者

土地家屋

調査士会連合会

用紙

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/2)

請求番号：20-2

図面番号：20-2

図面番号：20-2

図面番号：20-2

図面番号：20-2

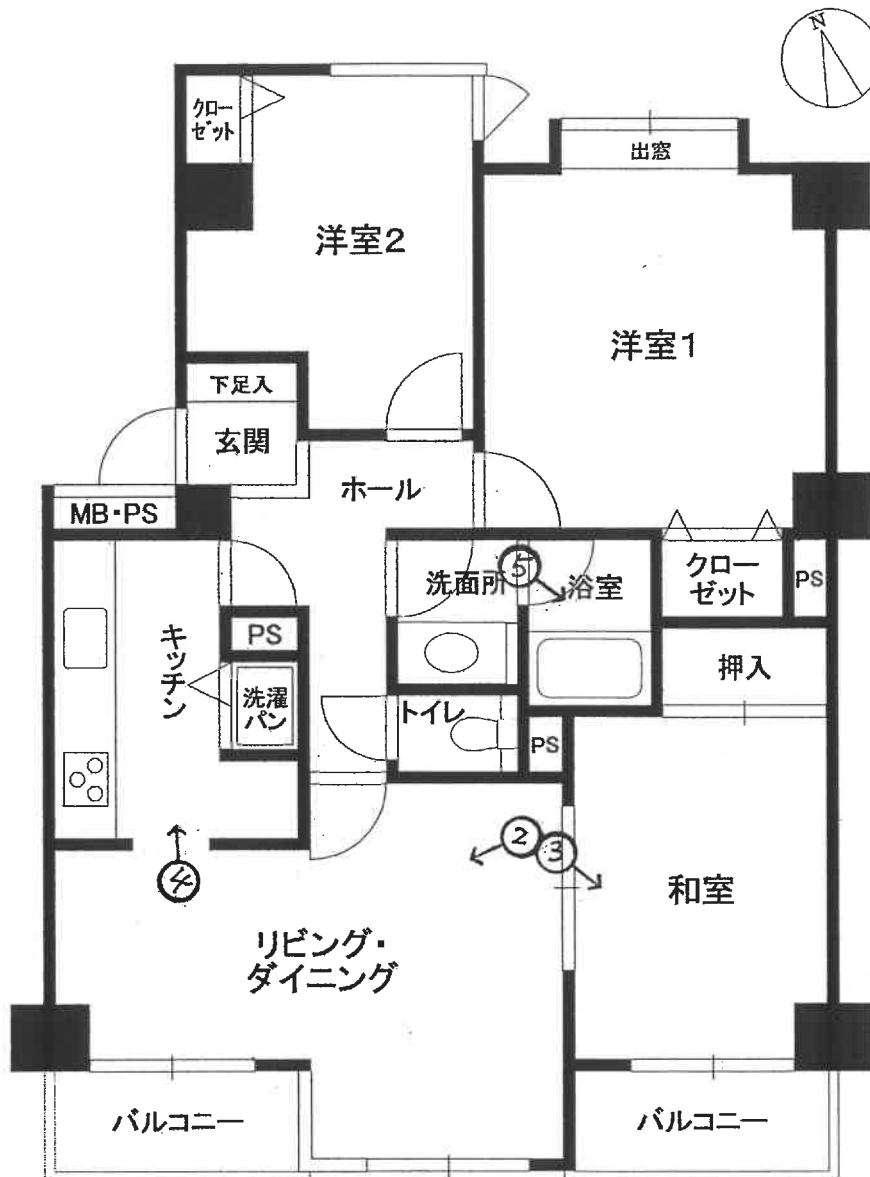
図面番号：20-2

(1) 令和1年10月16日
この図面に記録されている建物の全戸又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

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 7 年 (ケ) 第 9 号

令和 7 年 3 月 14 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

石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 0 , 7 1 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 西野川一丁目26番2-302号
特 記 事 項		
◇符号1土地は、縄延び（実測面積が登記面積より大きいこと）が認められるが、その程度及び正確な地積は、有資格者による測量を要する。 ◇本件評価において、縄延びについての増価は、第5評価額算出の過程1積算価格の試算(2)敷地権価格（符号1の土地）の個別格差において考慮した。		

*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 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番地 1 3

建物の名称 ライオンズヒルズ梶が谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3 の 3 0 2

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 6 8 . 5 1 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 川崎市宮前区西野川一丁目 3 6 0 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 4 1 . 9 4 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 1 万 4 9 4 7 分の 7 3 3 2

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「梶が谷」駅の南方約2.1km（道路距離）。 「山下」バス停（鷺沼駅、梶が谷駅等発着）より徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションが多い概ね南向き傾斜の住宅地域である。	
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	1,341.94m ² 不整形 間口約98m×奥行約15m～約30m（南東端の突起した部分を除く） 概ね南向き急傾斜の山林をマンション敷地として開発・造成しており、南側に間知ブロック擁壁が築造されている。
接 面 道 路 の 状 況	北側約98mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。 概ね南向きの傾斜地で、地勢の関係で道路面は一棟の建物の4階部分と概ね等高である。 符号1の南東端の突起した部分（排水路用地）の幅約1.3mは、幅員約4.6mの舗装市道に概ね等高に接面している。	
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	314,947分の7,332									
特記事項	◇目的土地（符号1）は、数度の分筆及び合筆があり、法務局備付の地積測量図はない。 ◇符号1の建築計画概要書における敷地面積は、1,802.08㎡である。 ◇マンション分譲時のカタログの建築概要には、「敷地面積1,802.08㎡（実測）」と記載されており、これは建築計画概要書における敷地面積と一致している。 ◇本件評価人が、開発登録簿の土地利用計画図、法務局備付の建物図面の敷地図等から机上概測した符号1の面積は、建築計画概要書の敷地面積に比較的近いもので、建築計画概要書における敷地面積は妥当なものと判断される。 ◇上記により、目的土地の従前は山林の傾斜地であったこともあり、登記面積は、約34%の縄延び（実測面積が登記面積より大きいこと）があるものと判断される。（$1,802.08\text{㎡} \div 1,341.94\text{㎡} \div 1.34$） ◇本件評価において、縄延びにかかる増価率（+34%）は、第5評価額算出の過程1積算価格の試算(2)敷地権価格（符号1の土地）の個別格差において考慮した。 ◇符号1の正確な地積は、有資格者による測量を要する。 ◇符号1及びこの付近(2,251㎡)は、予定建築物の用途を中高層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いる。開発許可及び宅地造成許可は、ともに平成2年4月9日付で川崎市の完了検査を受けている。 <table border="1"> <tr> <th></th><th>許可番号</th><th>許可年月日</th></tr> <tr> <td>開発許可</td><td>川崎市指令宮建(イ)第1号</td><td>昭和62年6月23日</td></tr> <tr> <td>宅地造成許可</td><td>川崎市指令宮建(ア)第21号</td><td>昭和62年6月23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1号	昭和62年6月23日	宅地造成許可	川崎市指令宮建(ア)第21号	昭和62年6月23日
	許可番号	許可年月日									
開発許可	川崎市指令宮建(イ)第1号	昭和62年6月23日									
宅地造成許可	川崎市指令宮建(ア)第21号	昭和62年6月23日									

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズヒルズ梶が谷	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数46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2年4月9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5階建、延べ3,302.64㎡	
仕 様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付タイル等	
設 備	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	株式会社大京アステージ 町田支店
	管 理 形 態	巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇エントランスホールはなく、北側道路沿いに各住戸への出入口が5箇所ある。 ◇エレベーター設備はない。 ◇規約共用部分として登記されているものはない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階(302号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き

床面積	68.51㎡（登記面積）		
間取り	3LDK		
バルコニー等	バルコニーが南西側に2箇所ある。		
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 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	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	14,800円	なし
	修繕積立金	17,600円	なし
	備考		
専有部分の利用状況等	令和7年3月14日：内部立入調査（解錠による） 調査時点において、所有者が占有している。 郵便受けの投函口にテープが貼られていること、電気・ガスの供給が停止されていること、室内に生活用品が存在しないこと、関係人の陳述等から、第三者が占有している様子は窺えず、誰も住んでいない状態で所有者が占有しているものと認められる。		
特記事項	◇室内は、洋室1の内壁面に穴が空いている箇所があるほか、キッチン内ガス台下の扉が外れ、流し台や洗濯パンの扉が汚れているなど、全体的に経年相応の磨滅・破損等が見られた。		

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)
310,000	×68.51	÷0.89	×0.23	=5,490,000

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15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) 25%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.25) = 0.23$$

(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)
200,000	×1.22	244,000	×1,341.94	×1.0	$\times \frac{7,332}{314,947}$	=7,620,000

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－25

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
210,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{106}$	= 200,000円/㎡

◇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：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、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（符号1）は縄延びが認められ、その程度（縄延び率）を約34%（増価率＋34%）と査定した。この一方、法地及び間知ブロック擁壁を含む地勢の劣る不整形地で、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）
5,490,000	+7,620,000	×0.98	=12,850,000

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：0.98（主要開口部方位：南西向き）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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）
219,000	×0.98	×1.00	×68.51	=14,700,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,308,553 (14.5%)	877,800	8.7%	=9,786,966 =9,790,000	0.7894	7,728,226 (85.5%)	=9,040,000 (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	12,850,000	×1.00	=12,850,000
比準価格	14,700,000	×1.00	=14,700,000
収益価格	9,040,000		
調整後の価格			13,390,000

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）
13,390,000	× 1.0	×0.8	×1.00	—	=10,710,000

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 公 示：川崎宮前－25

所 在：川崎市宮前区西野川1丁目58番4「西野川1-40-38」

価 格：210,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「梶が谷」駅2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅、マンション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） 5,609,640円

符号1（土地） 126,410,748円（敷地権割合314,947分の7,332）

第7 附属資料の表示

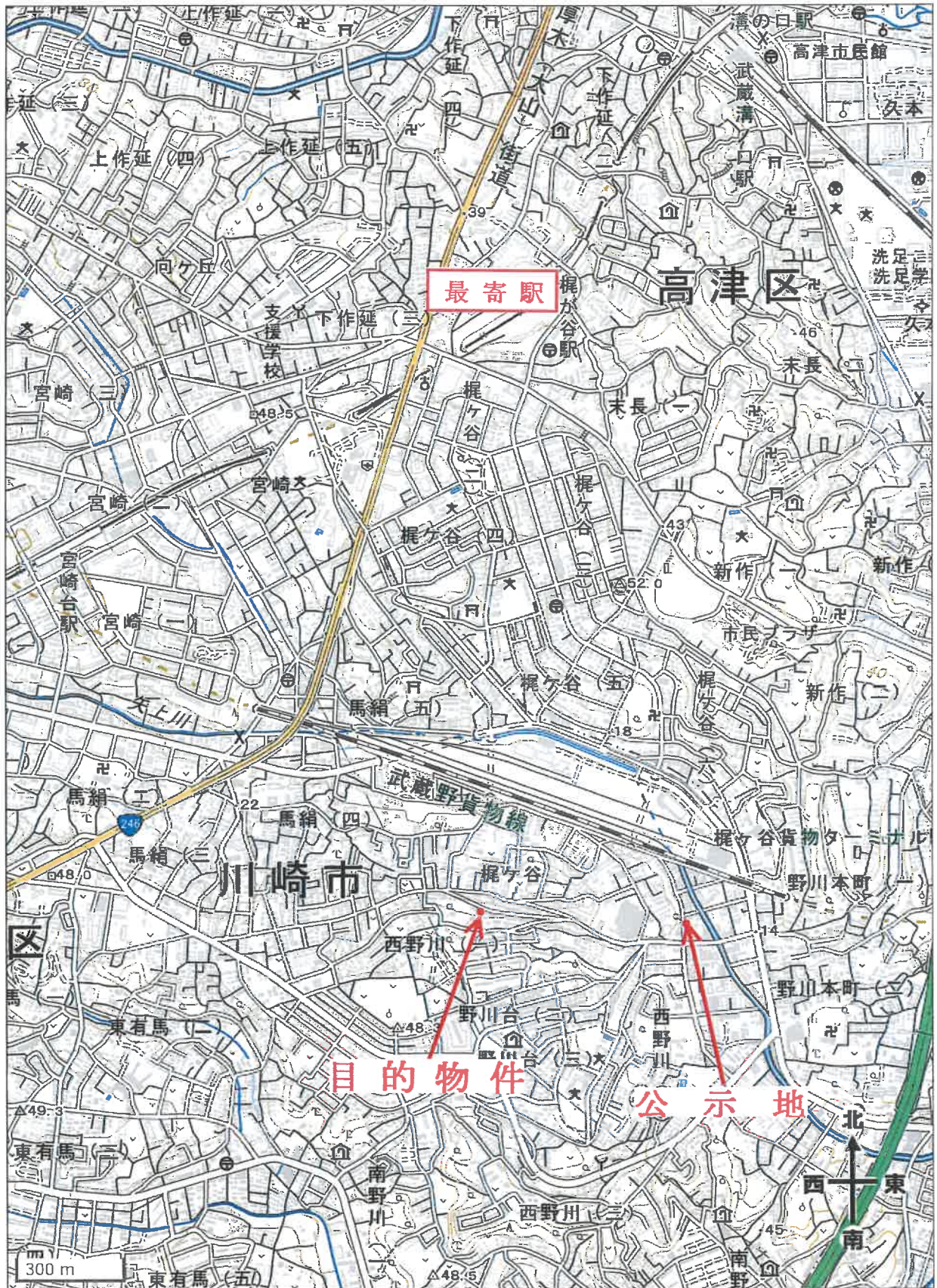
位置図

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



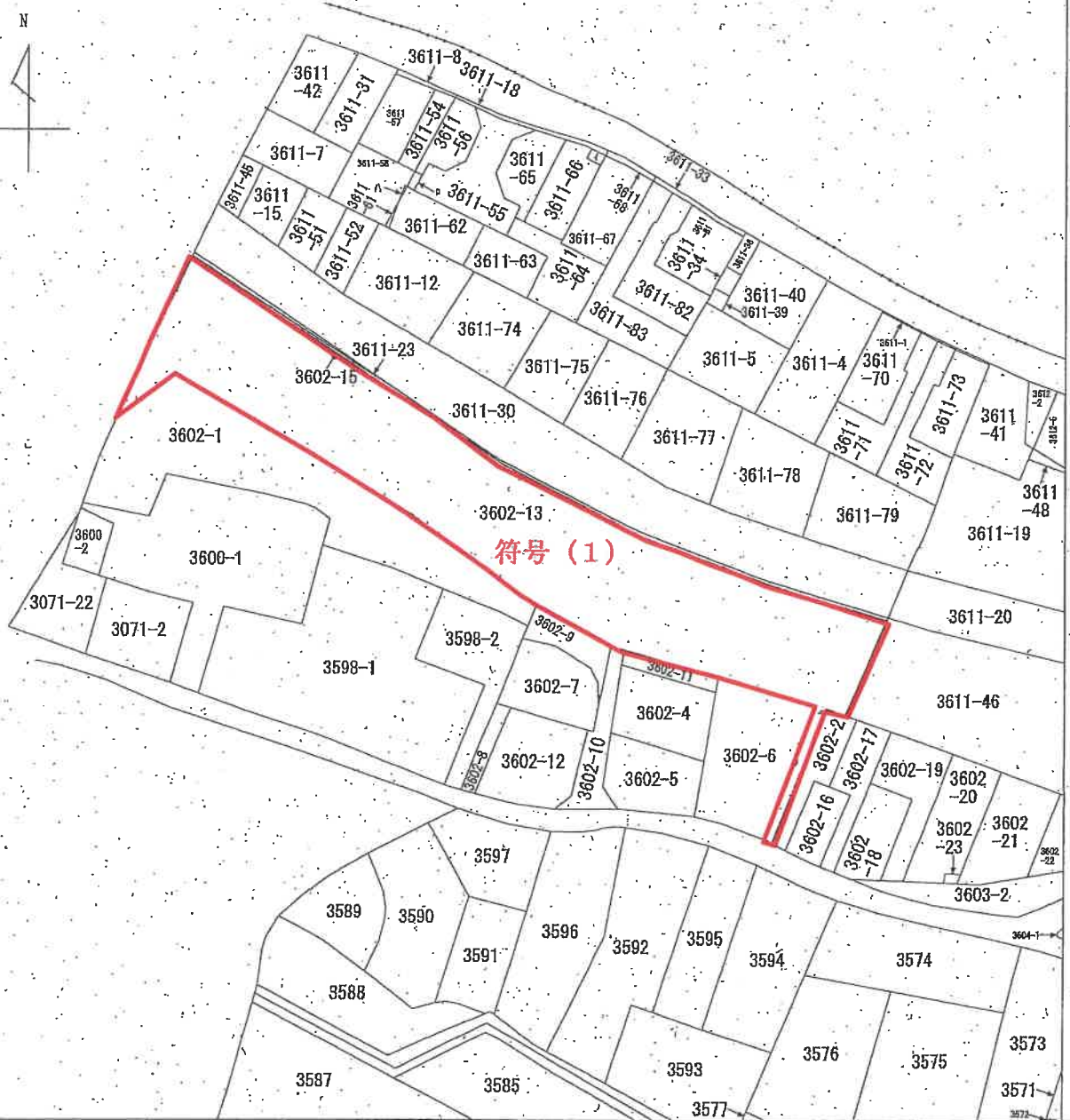
「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

3611-69
3611-60

3611-59

N



請求部分	所在地				川崎市宮前区西野川一丁目		地番	3602番13				
出力縮尺	1/600		精度区分		座標系又は記号		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: 3-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公図写

登記年月日：平成2年4月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

建各階平面圖

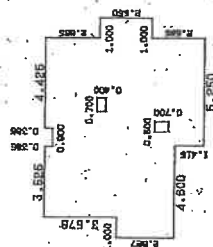
237710

各階平面図

家屋番号
3602番130302

川崎市宮前区野川字西耕地 3602番地 13

物件 (1)



3. 部分・部分の存在

1,000	$\times 3.827$	=	2,827,000
1,025	$\times 5.487$	=	22,227,825
0,075	$\times 6.735$	=	0,415,100
0,225	$\times 7.425$	=	1,670,625
4,425	$\times 2.550$	=	11,283,750
1,000	$\times 2.550$	=	2,550,000
1,000	$\times 0.400$	=	0,400,000
-(0.500	$\times 0.700)$	=	-(0,350,000)
	合計		88,513,500

生計部 第 51 号

A3をA4に縮小

作者

（五）

縮尺 1/250

由請人

縮尺	1/
----	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 貳年四月、舊九日

(日加納)

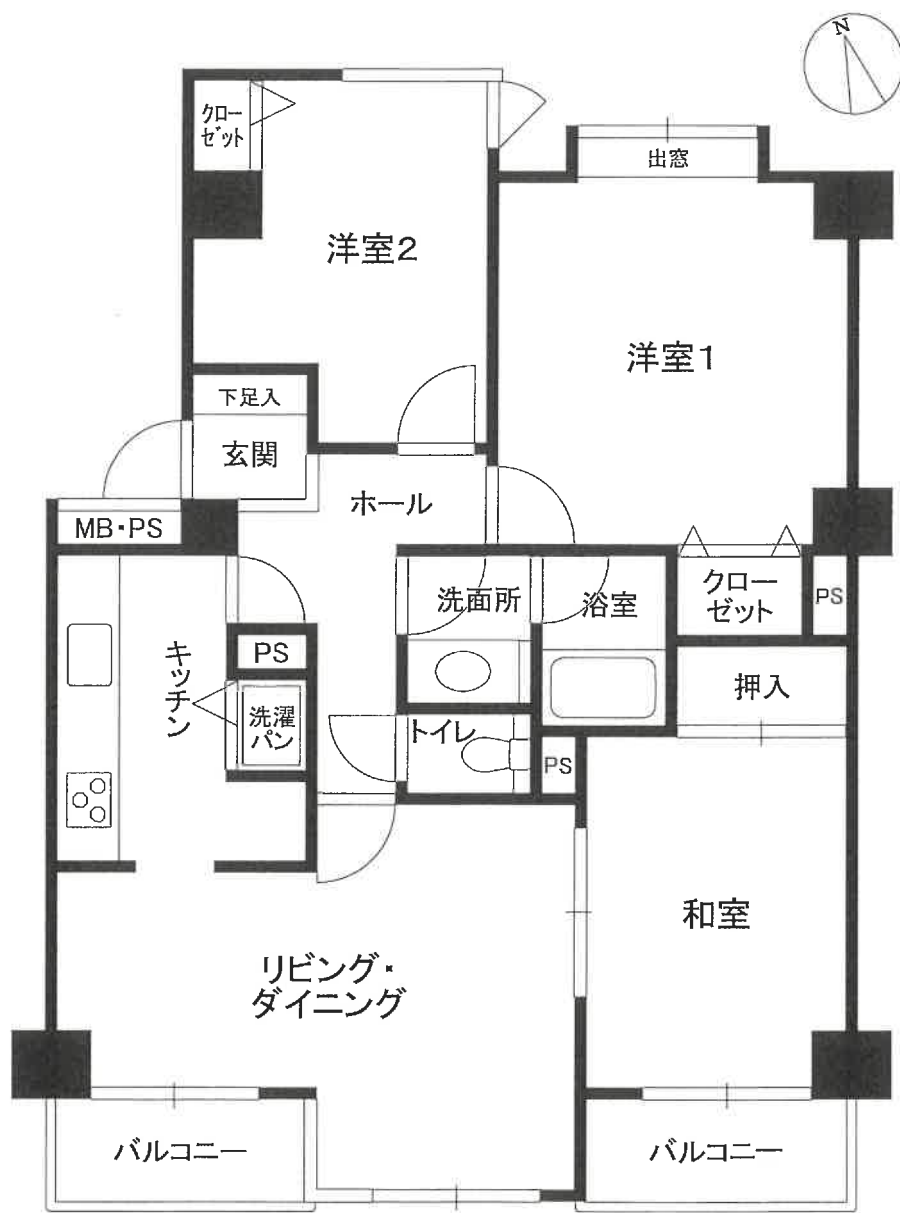
請求番号: 3-2

(1/2)

A.

(1) 令和1年10月16日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在文は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小



建物間取図