

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 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 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 7 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 1 0 月 7 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 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 5 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 8 月 2 0 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）
1～3	6,010,000 4,808,000	一括	1,202,000	53,135	0
1	2,000,000				
2	940,000				
3	3,070,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 3 番
地 目 宅地
地 積 9 6 8 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

2 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 4 5 5 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台 6 6 3 番地、6 6 9 番地 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 4 8 2 . 5 7 平方メートル
2 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
3 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
4 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
5 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台 6 6 3 番の 4 7
建物の名称 4 0 8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 44.82平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 3 番
地 目 宅地
地 積 9 6 8 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

- 2 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 4 5 5 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台 6 6 3 番地、6 6 9 番地 8

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	482.57平方メートル
2階	531.17平方メートル
3階	531.17平方メートル
4階	531.17平方メートル
5階	531.17平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台663番の47

建物 408

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 44.82平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ヌ)第 3 号
令和 7 年 2 月 13 日受理
令和 7 年 3 月 27 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 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 3 番
地 目 宅地
地 積 9 6 8. 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

2 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 4 5 5. 9 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台 6 6 3 番地、6 6 9 番地 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 4 8 2. 5 7 平方メートル
2 階 5 3 1. 1 7 平方メートル
3 階 5 3 1. 1 7 平方メートル
4 階 5 3 1. 1 7 平方メートル
5 階 5 3 1. 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台 6 6 3 番の 4 7

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 44.82平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区南平台4番1-408号コーポビアネーズ	
建物	物件3	
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	
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	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	本マンションは自主管理である。	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
土地建物の位置関係	☒ 公図及び建物図面(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 (ケ・㊦) 第 3 号

担当執行官 玉田浩一郎

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 12 日現在

☐ 管理費	月額	6,600	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	14,000	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	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
☒ B (債務者Aの妻)	私はAの妻で物件1建物に居住しています。Aは2年前くらい前に家を出ましたが、時々私がいないうちに家に入って物を取り出しているようです。ペットは飼っていません。DKの電気が壊れており、工事をする場合は天井のアスベスト検査をしなければいけないと言われています(写真⑥参照)。アスベストがあるのはDKの天井だけです。洗面に銀色のテープを貼っているのは、割れたのを補修しているためです(写真⑤参照)。

(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)

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建物は、表札・集合ポストの表示、内部の状況及び関係人の陳述から総合判断し、建物所有者の占有と認めた。物件1建物は全体的に経年劣化により損耗している。また、室内は動産が多量に置かれ、洋室については床面の確認がほとんど出来なかった。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は北西側で建築基準法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
7年2月14日（金） 12：43—12：58	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書申請受領等
7年2月14日（金） 13：30—13：45	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影 管理組合に照会書投函
7年3月5日（水） 9：30— 9：35	目的物件所在地	外観調査、写真撮影 管理組合に再度照会書投函
7年3月25日（火） 16：15—16：55	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

(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

(7枚目)

4	669-6	八	656-7
四	672-1	二	645-3



請求部分	所在地	川崎市宮前区南平台		地番	663番		
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	昭和60年9月5日		備付年月日(原図)			補記事項	

(8 枚目)

昭和五〇年 四月 五日

(9 枚目)

←○ は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



①外観（北西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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

一括価格 (合計)		
金6,010,000円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金2,000,000円
物件2	(土地)	金940,000円
物件3	(建物)	金3,070,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1,2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2	次頁物件目録記載のとおり	
3	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 「宮前区南平台4番1-408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 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 3 番
地 目 宅地
地 積 9 6 8 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

2 所 在 川崎市宮前区南平台
地 番 6 6 9 番 8
地 目 宅地
地 積 4 5 5 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 2 6 5 3 7 0 分の 4 5 4 8 0

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台 6 6 3 番地、6 6 9 番地 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 4 8 2 . 5 7 平方メートル
2 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
3 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
4 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル
5 階 5 3 1 . 1 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台 6 6 3 番の 4 7
建物の名称 4 0 8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 44.82平方メートル

所有者 A

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（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約1.8km（道路距離）に位置する。「南平」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	バス通り沿いに、マンション、営業所、団地等が混在する住宅地域。	
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 第二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）	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,424.08㎡ 不整形 間口約37m、奥行約42m 概ね平坦
接面道路の状況	北西側幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約37m、ほぼ等高～約1m高く接面している一方路地。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
共 有 持 分	2,265,370 分の 45,480	
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図等より登記数量を採用した。なお、分譲時パンフレットの敷地面積（実測面積）は1,428.4121㎡と記載されているが、敷地の北側部分（物件2土地）は、平成5年に分筆（分筆後の地番は669番10：4.31㎡）され、川崎市の都市計画道路（3・4・15向ヶ丘遊園駅菅生線）となっている。 ◇地番669番1、669番10、669番9の土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件3)

マンション名	向ヶ丘コーポビアネーズ	
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	昭和50年1月5日（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,607.25㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備等	エレベーター（1基）、駐輪場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、管理事務室等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件建物は昭和49年4月8日に建築確認（確認番号第48-01158号）を受け、完了検査済証の交付（昭和50年2月18日、第48-01158号）も受けている。築年数が古く、新築の建築時期では旧耐震基準の建物である。 ◇本件建物にオートロック設備は無い。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	4階 (408号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南東側バルコニー	
床	面	積	44.82㎡ (登記面積)
間	取	り	3DK (附属資料「建物概略間取図」参照)
バルコニー等	バルコニーあり		
仕	様	天井	杉柂プリントベニヤ板、吹付仕上等
		床	畳、フローリング等
		内 壁	新京壁、ビニールクロス貼等
		設 備	キッチン、トイレ、浴室等
		そ の 他	なし
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 3 月 12 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,600円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	修繕積立金	14,000円	0円
	令和 7 年 3 月 25 日：内部立入調査 建物所有者が占有し、居宅として利用している。		
特 記 事 項	◇新京壁の傷み、クロスの剥がれ等、全体的に経年劣化が著しく、設備も旧式で、リフォーム工事が必要と思料される。 ◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかった。BはDKの照明器具が壊れている以外、特に不具合はないと陳述していた。 ◇洗面台のボウルがテープのようなもので補修されていた。Bはボウルが割れていると陳述していた。 ◇室内は動産類が多量に置かれ、床、壁、建具等の材質及び状況等の確認がほとんどできなかった。間取についても室内の奥まで立ち入ることが困難であったため、詳細が確認できなかった箇所がある。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると、床、壁、建具、設備等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。		

特 記 事 項	◇洋室は目視可能な範囲で、新京壁でプリントベニア板天井であるが、カーペット敷きを一部確認した。 ◇Bは、以前リフォームを検討していた業者に、DK及び洗面所等の天井材にアスベストが含まれている可能性があると言われたと陳述していた。その際、検査をしなかったためアスベストの有無が不明であり、故障しているDKの照明器具の取替工事ができないとのことである。分譲時パンフレットには、天井材に蛭石吹付、リシン吹付等の記載があるが、本件天井材の具体的な材質は不明である。建築年次を考慮すると、建材等にアスベストが使用されている可能性はあるが、目視可能な範囲では、飛散の可能性があるものは確認できなかった。なお詳細は調査専門会社による調査が必要である。 ◇Bは、本件建物の浴室をリフォームする場合、建物の排管等の関係で通常よりも大幅に費用がかかると業者に言われたと陳述していた。 ◇洗濯機はバルコニーに置かれていた。
---------	--

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1, 2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	270,000	× 0.90	243,000	× 968.10	× 1.00	$\times \frac{45,480}{2,265,370}$	= 4,720,000
2	270,000	× 0.90	243,000	× 455.98	× 1.00	$\times \frac{45,480}{2,265,370}$	= 2,220,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 238,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 270,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、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、形状等で劣り、格差は上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 0% と判定した。

共有持分：登記上の持分による。

② 建物価格 (物件3)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
3	270,000	× 44.82	÷ 0.86	× 0.11	= 1,550,000

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 51年 経済的残存耐用年数 9年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

建物観察減価は、建築確認検査済証未交付であることについても考慮した。

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 51\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
1	4,720,000	× 0.4	場所的利益	= 1,890,000
2	2,220,000	× 0.4	場所的利益	= 890,000
合 計				2,780,000

敷地利用権等割合: 敷地利用権等を 場所的利益 と判定し、
その割合を 40% と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別 格差	積算価格 (円)	価格割合
1	4,720,000	－ 1,890,000	× 1.00	= 2,830,000	33.3%
2	2,220,000	－ 890,000		= 1,330,000	15.7%
3	1,550,000	＋ 2,780,000		= 4,330,000	51.0%
一括価格（合計）				8,490,000	100.0%

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（4階）

位置別補正：1.00（南東）1.00 ×（中間部屋）1.00

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)
226,000	× 1.00	× 0.90	× 44.82	= 9,120,000

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：室内の状況について考慮した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格	複利 現価率	正味復帰 価格の現価	
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	※2 (9.8%) オ	(円) エ×オ カ	(円) ア+カ キ
584,487 (14.7%)	478,300	10.3%	= 4,504,379 = 4,500,000	0.7554	3,399,300 (85.3%)	= 3,980,000 (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	8,490,000	× 1.00	= 8,490,000
比準価格	9,120,000	× 1.00	= 9,120,000
収益価格			3,980,000
調整後の価格			8,350,000

占有減価修正：要しない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	8,350,000	33.3%	= 2,780,000
2		15.7%	= 1,310,000
3		51.0%	= 4,260,000

(3)内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	2,780,000	× 0.90	× 0.80			= 2,000,000
2	1,310,000	× 0.90	× 0.80			= 940,000
3	4,260,000	× 0.90	× 0.80	× 1.00	-0	= 3,070,000
一括価格 (合計)						6,010,000

市場性修正 : 建築後51年を経過した建物であること、室内の状況等を考慮して、
市場性修正を-10%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-6
所 在 : 川崎市宮前区犬蔵1丁目1212番3 「犬蔵1-4-22」
価 格 : 238,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「宮前平」駅 約1.8km
価 格 時 点 : 令和7年 1月 1日
地 積 : 135㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側10m 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、アパート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（土地）	149,377,830円（共有持分	2,265,370分の	45,480）
物件2（土地）	70,357,714円（共有持分	2,265,370分の	45,480）
物件3（建物）	2,260,688円		

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）

建物概略間取図

以 上

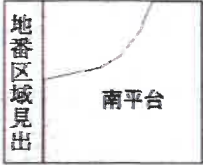


669-6 656-7
672-1 645-3



(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。

A3をA4に縮小



請 部 分	所 在	川崎市宮前区南平台				地 番	663番			
出 縮 力 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60年9月5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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32609

登記官

192827

前669-8 後・新同一・新

地番 669-10,-8

地積測量図

土地の所在 川崎市宮前区南平台

三斜求積表

⑧	地番 669-10		高さ	積
	符号	長さ		
1	5.53	0.05	0.2765	
2	11.49	0.23	2.6427	
3	6.01	0.09	0.5409	
4	5.85	0.09	0.5265	
5	10.91	0.28	3.0548	
6	5.85	0.18	1.0530	
7	3.16	0.17	0.5372	
		合計	8.6316	
		面積	4.3158	

⑨	地番 669-8		公積	合計
	符号	長さ		
			460.3055	
			4.3158	
			465.9897	

登記官

平成五年九月廿七日

物件1

物件2

A3をA4に縮小

作製者

申請人

250

登記年月日：昭和50年1月18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。
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)
令和7年1月15日 東京法務局麻生出張所

登記官

228288

南平台

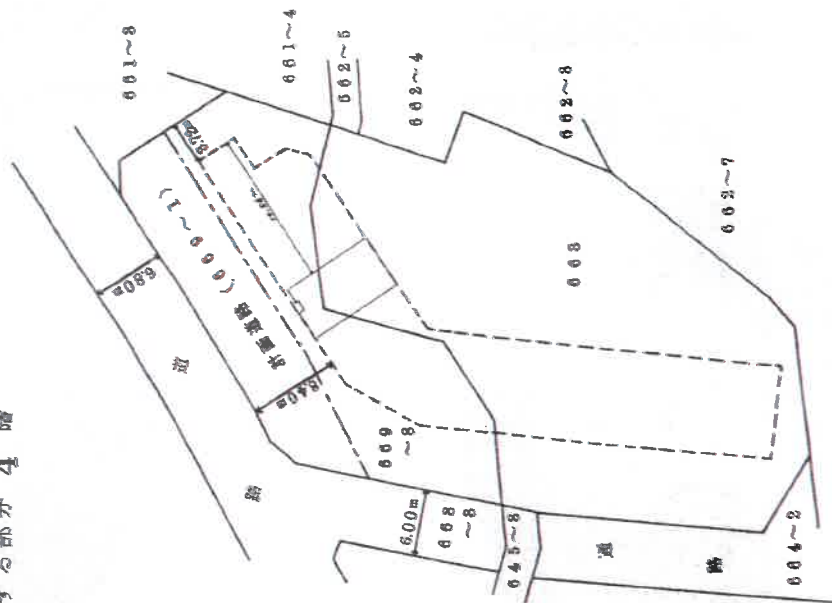
家屋番号 南平台平608番の47

建物の所在 川崎市高津区南平台508番地、600番地8
宮前区南平台

建各階平面図

建物の存する部分 4 階

建物番号 405



A3をA4に縮小

求積

$8.800 \times 2.700 = 23.760 \text{ m}^2$
 $8.200 \times 1.100 = 9.020$
 $8.600 \times 1.400 = 12.040$
床面積 44.820

50.1.18

昭和五〇年 〇月 〇日
作製年月日

作製者

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

建物概略間取図

