

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 横 尾 紀 子

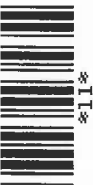
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	7,700,000 6,160,000		1,540,000	111,183	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番地1

建物の名称 ニューウェルテラス元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷296番1の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 53.55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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番1

地 目 宅地

地 積 2955.95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 49万6863分の5879



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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

【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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番地1

建物の名称 ニューウェルテラス元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷296番1の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 53.55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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番1

地 目 宅地

地 積 2955.95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 49万6863分の5879



令和7年(ケ)第15号
令和7年3月3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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺 2 9 6 番地 1

建物の名称 ニューウェルテラス元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 2 9 6 番 1 の 1 0 0 4

建物の名称 1 0 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 3 . 5 5 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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺 2 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 5 5 . 9 5 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 4 9 万 6 8 6 3 分の 5 8 7 9

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 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	弁護士法人マンションパートナーズ 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

(2枚目)

令和 7 年 (第 15 号) 第 15 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 3 月 1・2 日現在

☒ 管理費	月額	14,410 円	☒ 滞納額	864,600 円
☒ 修繕積立金	月額	10,670 円	☒ 滞納額	640,200 円
☒ 違約金	月額	円	☒ 滞納額	646,659 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	334,120 円
☒ 滞納期間	令和 2 年 4 月分 ~ 令和 7 年 3 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 ☐

(関係人の陳述等用)

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、現在、誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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は、室内の随所に空きペットボトル等の動産類が相当量存在し、各室への立入が困難であるため、間取りや内壁、床の状況を子細に確認することができなかった。
- 3 物件1の占有関係については、電気・水道の供給が停止されていること、表札の記載、室内に存在した水道料金請求書等の宛名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）が室内に動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北東側は市道に接している。なお、北西側は法敷にある階段を介して市道に接しているが、同階段部分は避難通路（日常は使用禁止）とされている。また、南西側及び南東側に公図上道路が存在するが、現況は非道路である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（5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 4日 (火) 10 : 50 — 11 : 10	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 4日 (火) 13 : 35 — 13 : 45	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 4日 (火) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (3月21日管理組合代理人弁護士事務所から回答書受領)
令和 7年 3月 7日 (金) 11 : 55 — 12 : 05	目的物件所在地	応答なし、通知書差置、マンション管理人から聴取、外観調査
令和 7年 3月 24日 (月) 16 : 25 — 16 : 55	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。

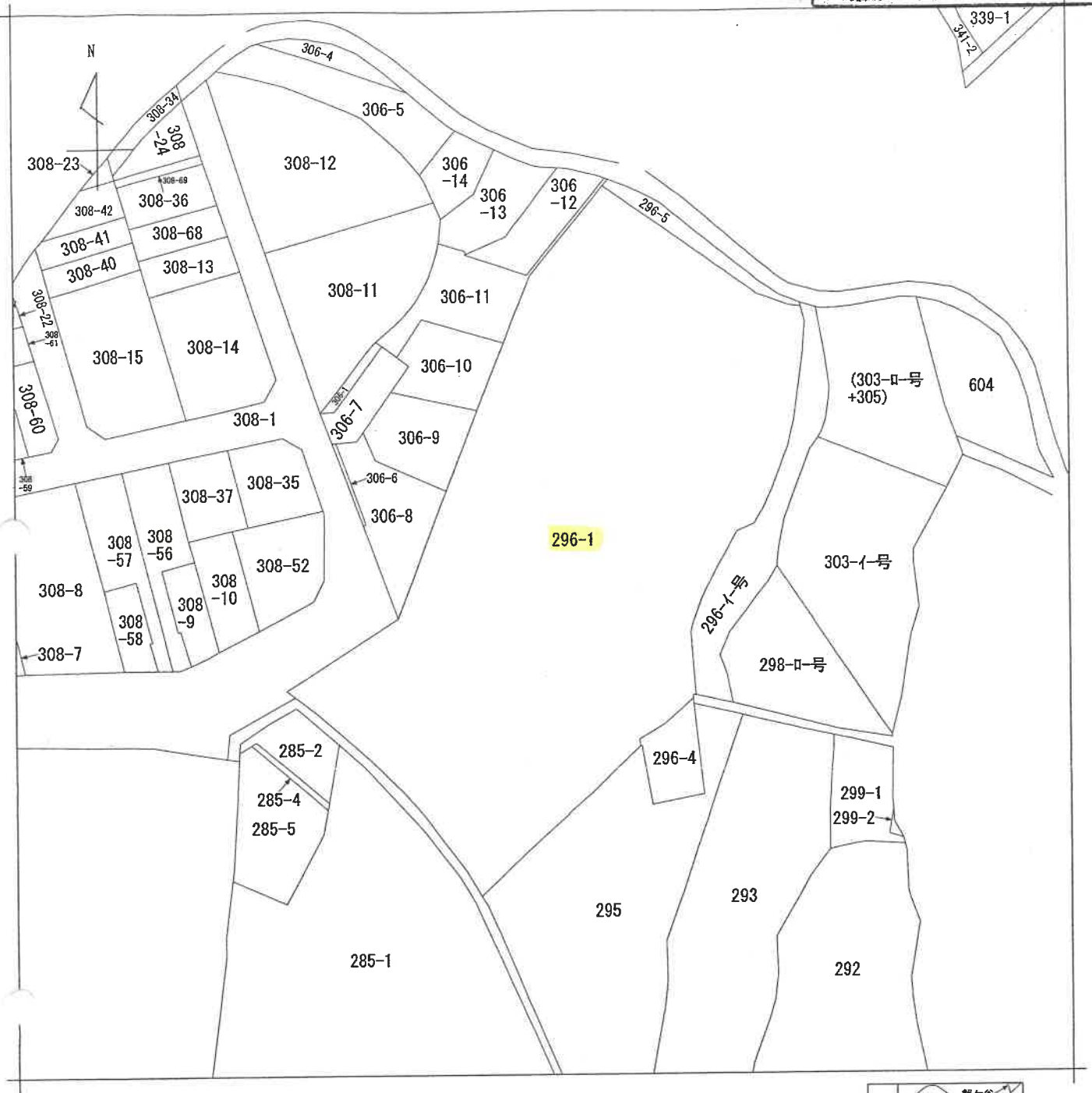
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

イ 308-33



(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	川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺				地番	296番1		
出力縮	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				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7年1月15日

横浜地方方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20832

登記官

(7 枚目)

(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。
令和7年1月15日 横浜地方法務局麻生出張所

登記官

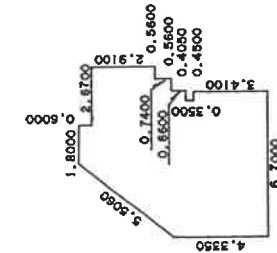
(8 枚目)

013562 各階平面図

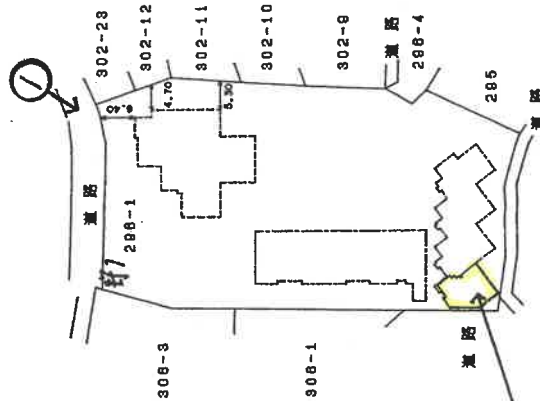
建物図面(各階平面図)

家屋番号 鷹ヶ谷296番1の1004

建物の所在 川崎市高津区鷹ヶ谷字四方之嶺296番地1



物件1
建物の存する部分10階
建物番号 1004



求積表

2.9100	X	0.5600	=	1.62960000
3.6500	X	0.5600	=	2.04400000
4.3100	X	0.4500	=	1.93950000
3.4100	X	0.4050	=	1.38105000
8.0700	X	1.1000	=	8.87700000
8.6700	X	1.8000	=	15.60600000
(8.6700 + 4.3350)	X	3.3950 X 1/2	=	22.07598750
合 計			53.55313750	
床面積			53.55	m ²

←○は撮影位置及び方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

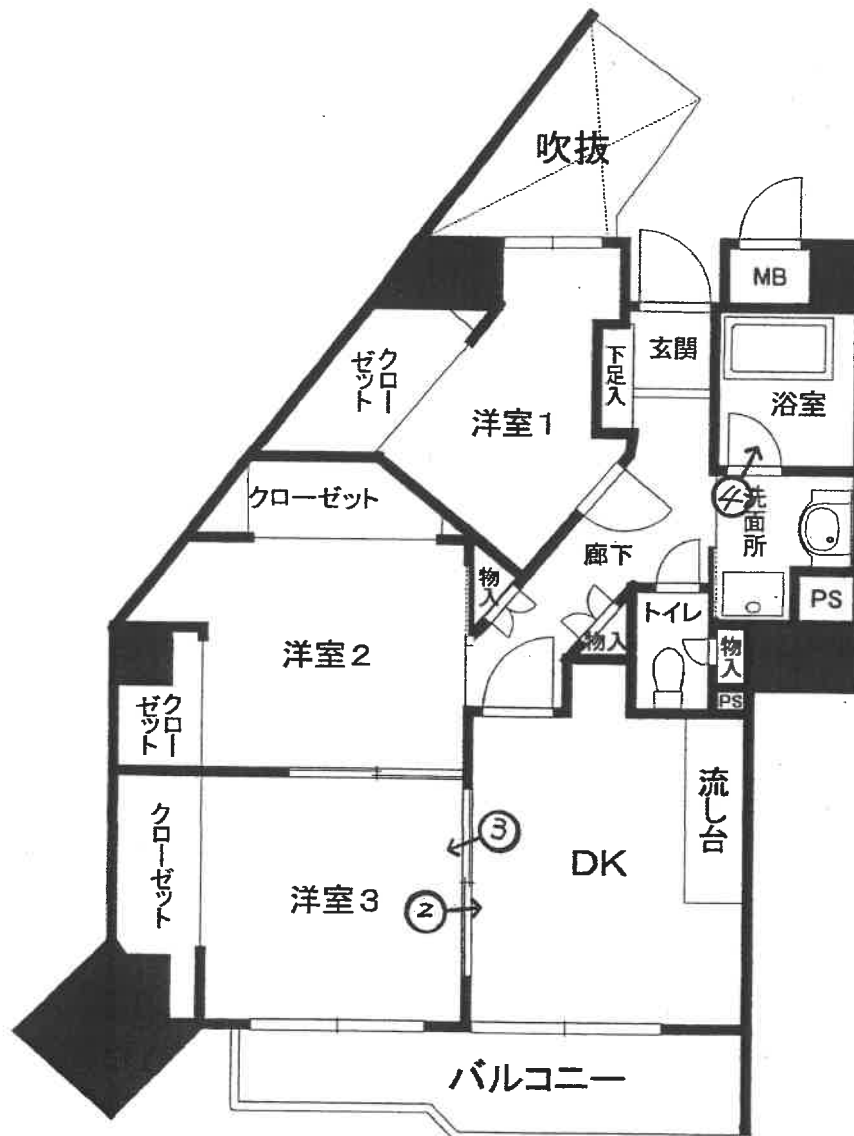
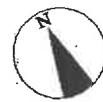
縮尺 1/1000

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成 八年六月廿五日

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



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 3 月 24 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 7,700,000 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	
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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番地1

建物の名称 ニューウェルテラス元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷296番1の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 53.55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 川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺296番1

地 目 宅地

地 積 2955.95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 49万6863分の5879



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	東急東横線「元住吉」駅の西方約2.2km（道路距離）、「明津」バス停（武蔵新城駅発着）徒歩約7分。「井田営業所前」バス停（元住吉駅発着）徒歩約10分。（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅、マンションのほか未利用地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 急傾斜地崩壊危険区域（蟹ヶ谷C）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,955.95㎡ 不整形 間口約34m×奥行約75m 概ね北東傾斜地を利用した斜面地型マンションの敷地で、敷地内に擁壁、階段等がある。
接面道路の状況	北東側幅員約6～6.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約34m接面する。 北西側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項1号）に法敷にある階段を介して10階部分と接しており、避難通路（日常は使用禁止）として利用されている。南西側及び南東側に公図上道路が存するが道路としての形態は無く、建築基準法上の道路扱いは未判定である。	
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	496,863 分の 5,879
特 記 事 項	◇土地の符号1の南東から南西にかけての隣接地は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ◇登記上、地番296番5、308番1土地は川崎市所有の公衆用道路である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニューウェルテラス元住吉	
建物の用途	住宅（総戸数82戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成8年4月26日（登記記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造12階建 延べ 5,793.92㎡	
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	エム・エフ・リビングサポート(株)
	管理形態	日勤管理
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8年4月26日、06-4032）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4階、地下8階と記載されている。 ◇建物はA棟・B棟・C棟から構成されており、廊下等でつながっている。1階にエントランスホール、管理員室、自転車置場、ポンプ室、機械室等がある。 ◇A棟のエレベーターは1階から6階まで、B棟及びC棟の北側のエレベーターは6階から9階まで、C棟の南側のエレベーターは9階から12階までの運行で、7階以上の高層階へは乗り継ぎが必要となる。 ◇規約共用部分として、管理事務室（1階部分10.22㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 296番1の101）、駐輪場（1階部分29.33㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 296番1の102）、駐輪場（1階部分56.30㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 296番1の103）が登記されている。 ◇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	10階 (1004号室) 角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床	面	積	53.55㎡ (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	ビニールクロス貼等
		床	不明
		内壁	ビニールクロス貼等
		設備	トイレ等 ※特記事項参照
		その他	なし
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理組合代理人（弁護士法人マンションパートナーズ）の回答書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	14,410円	864,600円
	修繕積立金	10,670円	640,200円
	備 考	遅延損害金年14%の規定あり。	
		遅延損害金	334,120円
	回答書には他に、違約金滞納額として646,659円の記載有。		
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。) 建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇B棟の北端に位置する。 ◇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。 ◇室内全体は新聞紙やペットボトル、衣類、段ボール等が山積しており、床のすべて、内壁の大部分及び建具等について材質及び状況等が確認できなかった。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、詳細は確認できなかった。 附属資料建物概略間取図の浴槽、洗面台、洗濯機置場、キッチンの流し台、バルコニー、下足入は分譲時パンフレットによる。現況は物が山積し、立ち入り困難であったため、その有無及び状態について全く確認できなかった。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極めて高い。		

特 記 事 項	◇建物の室内全体において、目視可能な範囲で、壁及び天井クロス、建具等に汚れ、傷み、変色等の著しい劣化が認められる。室内の全体的なリフォームが必要と思料される。 ◇設計上、角部屋であるが、北西から西側に開口部は無く、角部屋の効用は無いと思料される。 ◇1004号室に行くには、エレベーターを2度乗り継ぐ必要がある。 ◇マンションのため下り天井部分が存する。
---------	---

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	× 53.55	÷ 0.79	× 0.25	= 5,080,000

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 29年 経済的残存耐用年数 21年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年}}{(\text{経過年数 } 29\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.25$$

(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)
227,000	× 0.63	143,000	× 2,955.95	× 1.00	$\times \frac{5,879}{496,863}$	= 5,000,000

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 川崎高津-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 227,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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とほぼ同一地域であり、地域格差はない。

個別格差 : 目的土地は形状、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）
5,080,000	+ 5,000,000	× 1.01	= 10,180,000

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（10階）

位置別補正：0.99（南西）0.99 ×（角部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 1.02 × 0.99 × 1.00 = 1.01

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)
289,000	× 1.01	× 0.90	× 53.55	= 14,070,000

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	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 (円)	複利 現価率 ※2 (8.5%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア+カ キ
686,714 (10.8%)	671,640	9.0%	$= 7,238,787$ $= 7,240,000$	0.7829	5,668,196 (89.2%)	$= 6,350,000$ (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	10,180,000	× 1.00	= 10,180,000
比準価格	14,070,000	× 1.00	= 14,070,000
収益価格			6,350,000
調整後の価格			11,740,000

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)
11,740,000	× 1.0	× 0.80	× 0.82	-0	= 7,700,000

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 18% 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 : 川崎高津-1
所 在 : 川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313番50
価 格 : 227,000円/㎡
位 置 : J R南武線「武蔵中原」駅2.2k m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側4.5m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 : 中小規模一般住宅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） 5,867,560円
符号1（土地） 289,978,695円（敷地権の割合 496,863分の 5,879 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3判からA 4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3判からA 4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



308-33



(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	川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺				地番	296番1		
出力尺	1/600	精度分	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				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7年1月15日
横浜地方法務局麻生出張所
地図整理番号:M20832
登記官

013562 各 階 平 面 図

家屋番号
番ヶ谷296番1の1004

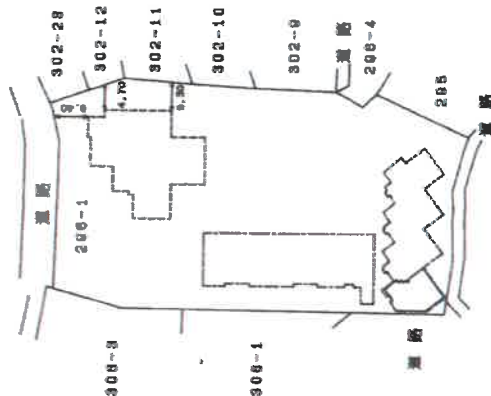
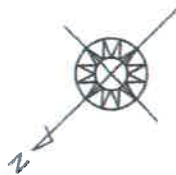
建物図面
(各階平面図)

建物の所在
川崎市高津区蟹ヶ谷四方之瀬296番地1



建物の存する部分10階

建物番号 1004



求積表

2.9100	X	0.5600	=	1.62960000
3.8500	X	0.5600	=	2.04400000
4.3100	X	0.4500	=	1.93950000
3.4100	X	0.4050	=	1.38105000
8.0700	X	1.1000	=	8.87700000
8.6700	X	1.8000	=	15.60600000
(8.6700 + 4.3350	X	3.3950 X 1/2	=	22.07598750
合 計				53.55313750
求 積 値				53.55 m ²

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物概略間取図

