

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	24,130,000 19,304,000		4,826,000	152,368	0



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7番地13

建物の名称 宮前平ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目7番13の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.52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7番13

地 目 宅地

地 積 2719.23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 51万7720分の7250



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 川崎市宮前区小台二丁目7番地13

建物の名称 宮前平ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目7番13の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.52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7番13

地 目 宅地

地 積 2719.23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 51万7720分の7250



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 4月30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 川崎市宮前区小台二丁目7番地13

建物の名称 宮前平ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目7番13の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.52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7番13

地 目 宅地

地 積 2719.23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 51万7720分の7250



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 円 ☐ 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	専用庭使用料の負担がある。	
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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人（■A（占有者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 4年ころ	
	期間	令和 4年ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 日限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (7) 第 14 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 25 日現在

☒ 管理費	月額	16,600 円	☐ 滞納額	66,800 円
☒ 修繕積立金	月額	16,440 円	☐ 滞納額	65,760 円
☒ 専用庭使用料	月額	1,190 円	☐ 滞納額	4,680 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18.25 %	☐ 金額	4,051 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 12 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	私はB（債務者兼所有者）の子で、物件1建物に居住しています。3年くらい前からBは物件1建物に住んでおらず、物件1建物内にB所有の動産はありません。Bに対する賃料の支払はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は間取見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、関係人の陳述及び内部の状況から2、3枚目記載のとおり認めた。写真⑧⑨にあるように、扉に破損があった。写真⑦にあるように、物件1建物の隣室の専用庭に生息している木の枝葉が越境している。
- 2 一棟の建物につき、駐輪場、物置、駐車場、集会室の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 写真⑥にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。
- 4 評価人の調査によれば、本件敷地は北西と北東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

(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3月24日 (月) 8 : 30— 8 : 40	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24日 (月) 9 : 15— 9 : 20	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年3月24日 (月) : — :		管理会社へ照会書送信
7年4月10日 (木) : — :		東京電力へ照会書送信
7年4月11日 (金) 9 : 15— 9 : 18	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書申請受領
7年4月27日 (日) 9 : 45—10 : 40	目的物件所在地	A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 7年 4月27日
休日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原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 7番13			
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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年10月25日

横浜地方法務局青葉出張所

登記官

地図整理番号: M12727

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成7年3月17日

172233

各階平面図

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所 庶務課 庶務係)

令和6年10月25日

横浜地方裁判所 庶務課 庶務係

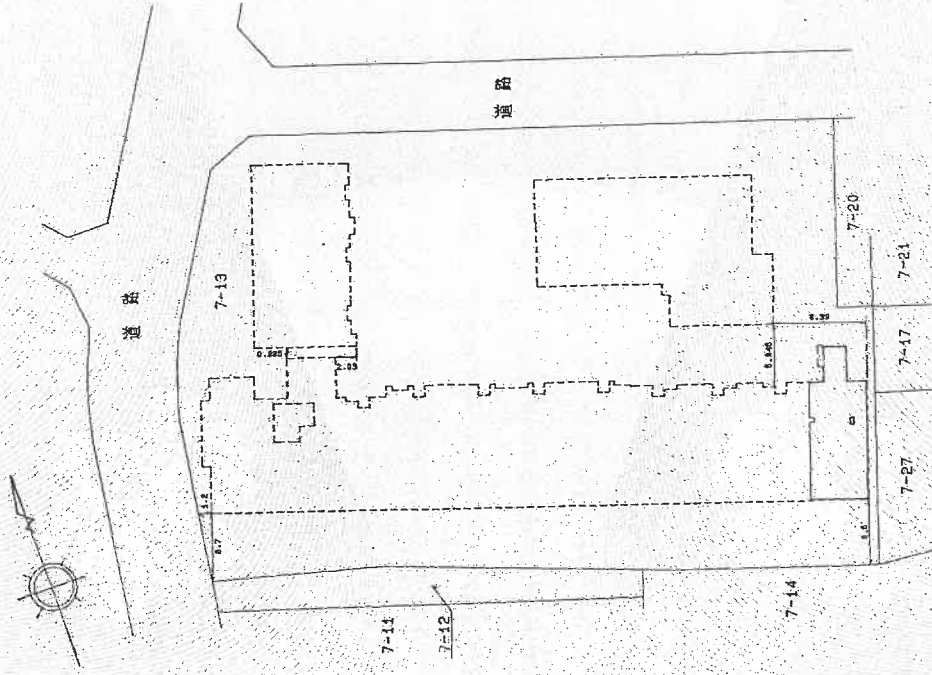
登記簿

(9 枚目)

建物図面

家屋番号 小台二丁目
7番13の113

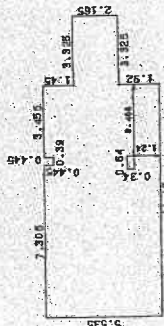
建物の所在 川崎市宮前区小台二丁目7番地1-3



求積

7.305	x	5.535	=	40.433175
0.395	x	5.009	=	1.9851
3.355	x	5.535	=	18.673425
3.325	x	2.166	=	7.198225
-1.064	x	0.34	=	-0.36176
			=	68.522725

床面積 68.52㎡



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成7年3月17日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月28日作成

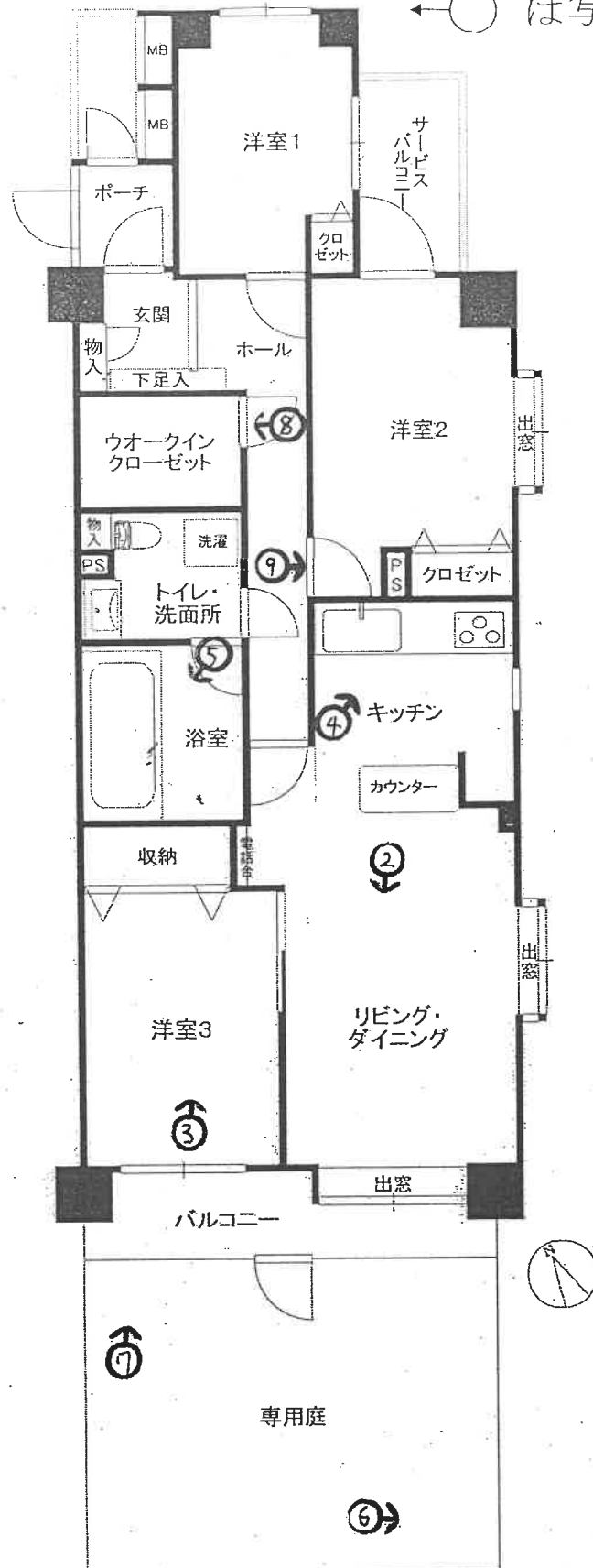
作製者

建物の存する部分1階
路地番号1113号

地図整理番号：M12728

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（南西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥



⑦上方を撮影



⑧



⑨





令和 7 年 (ケ) 第 14 号

令和 7 年 4 月 27 日 現地調査

令和 7 年 5 月 16 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 2 4 , 1 3 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	
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7番地13

建物の名称 宮前平ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目7番13の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.52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7番13

地 目 宅地

地 積 2719.23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 51万7720分の7250

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」駅の南西方約150m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、店舗付マンションを中心に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	2,719.23m ² やや不整形 間口約56m×奥行約43m（北東側の道路からみて） 概ね北向きの傾斜地をマンション敷地として開発・造成しており、目的土地には段差（高低差）がある。
接面道路の状況	北東側約56mが幅員約6.5mの舗装市道に概ね等高から約5m高く、約5mの隅切りを介して、北西側約40mが幅員約8.5mの舗装市道に概ね等高から約3.5m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	517,720分の7,250									
特記事項	◇目的土地は、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登記地積と一致している。 ◇目的土地は、予定建築物の用途を共同住宅・店舗として開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、ともに平成7年3月15日付で川崎市の完了検査を受けている。開発登録簿には総面積2,719㎡と記載されている。 <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20号</td><td>平成5年11月10日</td></tr> <tr> <td>宅地造成</td><td>川崎市指令宮建(ア)第56号</td><td>平成5年11月10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20号	平成5年11月10日	宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第56号	平成5年11月10日
	許可番号	許可年月日									
開発許可	川崎市指令宮建(イ)第20号	平成5年11月10日									
宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第56号	平成5年11月10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	
建 物 の 用 途	住宅・店舗（総戸数73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7年3月4日（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建、延べ6,144.77㎡	
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 施 工	やや優る 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	住友不動産建物サービス株式会社
	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。 ◇傾斜地に建てられたマンションで、エントランスホールは北西側道路沿いの地下1階部分にある。 ◇一棟の建物は、駐車場、共用廊下等の容積率に算入されない部分を含んでいる。 ◇規約共用部分として、①集会室28.39㎡（1階部分）、②駐輪場65.34㎡（地下1階部分）、③物置9.00㎡（地下1階部分）、④駐輪場物置15.86㎡（地下1階部分）、⑤駐車場125.62㎡（地下1階部分）等が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(113号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	68.52㎡（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	南西側にバルコニー約8.21㎡があり、この先に専用庭約23.40㎡がある。また、洋室2の南東側にサービスバルコニー約3.12㎡がある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	モルタルスタッコ仕上げ等 フローリング、珪藻土等 モルタルスタッコ仕上げ、タイル貼等 ユニットバス、トイレ等	
保守管理の状態	普通		
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25日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,600円	66,400円
	修 繕 積 立 金	16,440円	65,760円
	専用庭使用料	1,170円	4,680円
	備 考	年18.25%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金4,051円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月27日：内部立入調査 調査時点において、A（占有者：所有者の子）が令和4年頃から無償で居住し、占有している。 ◇A（占有者）は、下記を概要とする陳述をしている。		

	私はB（債務者兼所有者）の子で、物件1建物に居住しています。3年くらい前からBは物件1建物に住んでおらず、物件1建物内にB所有の動産はありません。Bに対する賃料の支払はありません。 ◇占有権原は、使用借権と判断される。
特 記 事 項	◇室内は、Bが物件1建物を取得した頃（平成18年11月頃）に比較的大がかりなリフォームがされたものと推定される。 ◇現況は、トイレ・洗面所が一体化され、浴室が広くなり、和室が洋室3となっている等、分譲時パンフレットと間取りが異なっていた。 ◇室内は、ウオークインクローゼット及び洋室1のドアにキズ（破損）があり、また、リフォーム後の床（フローリング）にキズ、汚れ、内壁に汚れ等があり、摩滅・損耗等の経年劣化がある。 ◇専用庭内の南端部に木製の物置（動産）が置かれている。 ◇専用庭には鉢植えの植物が置かれており、そのうちの一部は鉢を破り地面に根付いているものもあった。 ◇専用庭の北西側では隣住戸の樹木の枝が本件専用庭に越境している。

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)
350,000	×68.52	÷0.80	×0.34	=10,190,000

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31年、経済的残存耐用年数19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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数19年}}{(\text{経過年数31年} + \text{経済的残存耐用年数19年})} \times (1 - 0.10) = 0.34$$

(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)
523,000	×1.02	533,000	×2,719.23	×1.0	$\times \frac{7,250}{517,720}$	=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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 460,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 523,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は高低差があり、やや不整形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）
10,190,000	+20,300,000	×0.99	=30,190,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.01（主要開口部方位：南西、角部屋）

その他補正：1.01（専用庭あり）

相乗積 $0.97 \times 1.01 \times 1.01 = 0.99$

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）
496,000	×0.99	×1.00	×68.52	=33,650,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,635,962 (16.8%)	1,381,780	8.2%	$= 16,345,446$ $= 16,350,000$	0.8005	13,088,175 (83.2%)	$= 15,720,000$ (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	30,190,000	×1.00	=30,190,000
比準価格	33,650,000	×1.00	=33,650,000
収益価格	15,720,000		
調整後の価格			30,470,000

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）
30,470,000	× 1.0	×0.8	×0.99	—	=24,130,000

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：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金のみを基礎に1%と求めた。

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／㎡

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：915㎡

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） 6,907,881円

符号1（土地） 763,015,938円（敷地権割合517,720分の7,250）

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)

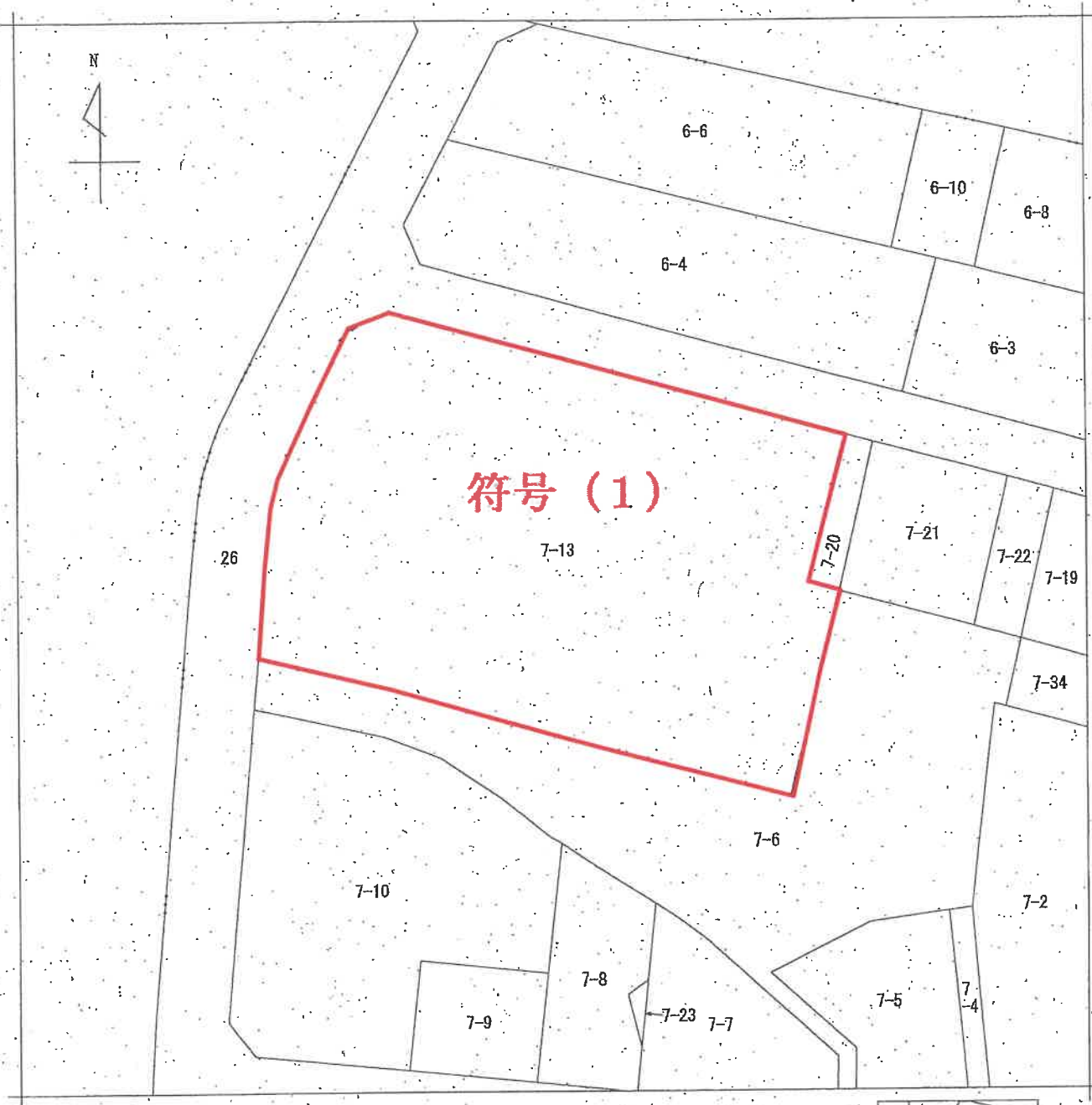
建物間取図

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	7番13			
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: 4-5
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

公 図 写

登記年月日：平成7年2月1日

前

後・新同一

7-13ハ合

地積測量図

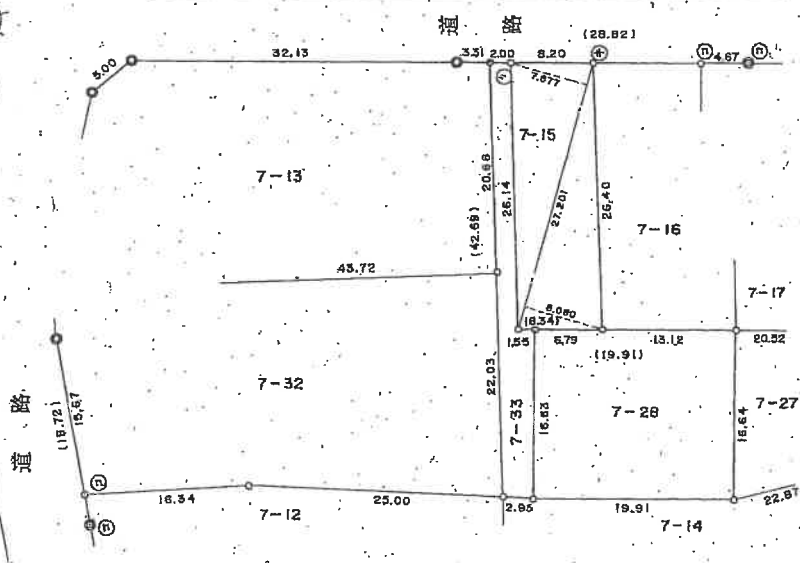
地番 7-15

土地の所在 川崎市宮前区小台二丁目

参考資料

三斜求積表

地番	7-15	面積	積
底辺	7.877	214.262277	
27.201	8.080	218.784080	
27.201	積面積	434.046357	
	面積	217.0231785	
	地積	217.02㎡	



凡	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	銅杭

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成7年1月12日作製

(東京工務局測量室に提出)

登記年月日：平成7年3月17日

平成七年参月廿七日

建名階平圖面

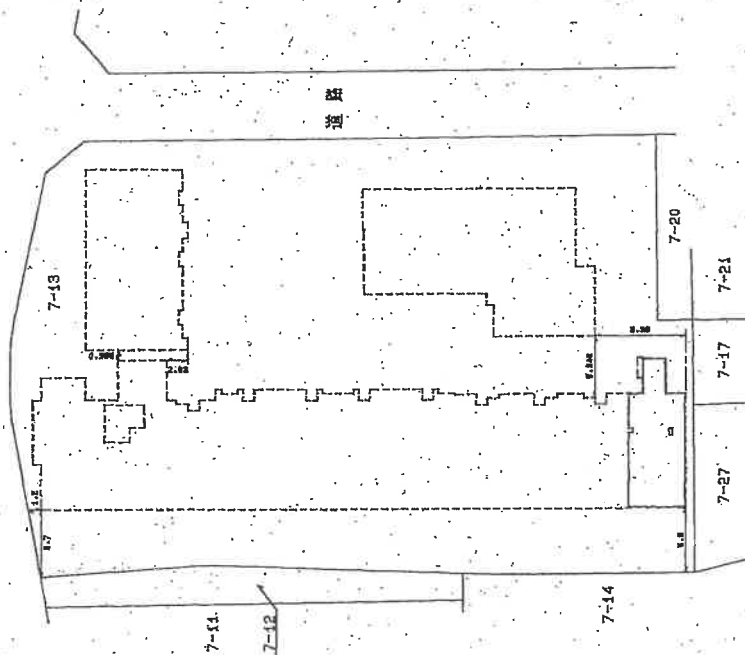
小台二丁目
7番13の113

川崎市宮前区小台二丁目7番地18

各階平面圖

172233

物件 (1)



建築物の存する部分 1 階
建築物番号 1.1.3 号

1.500

人請申

縮尺 $\frac{1}{2.50}$

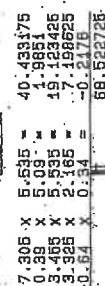
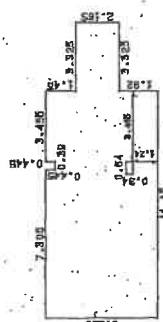
2月28日作(其)

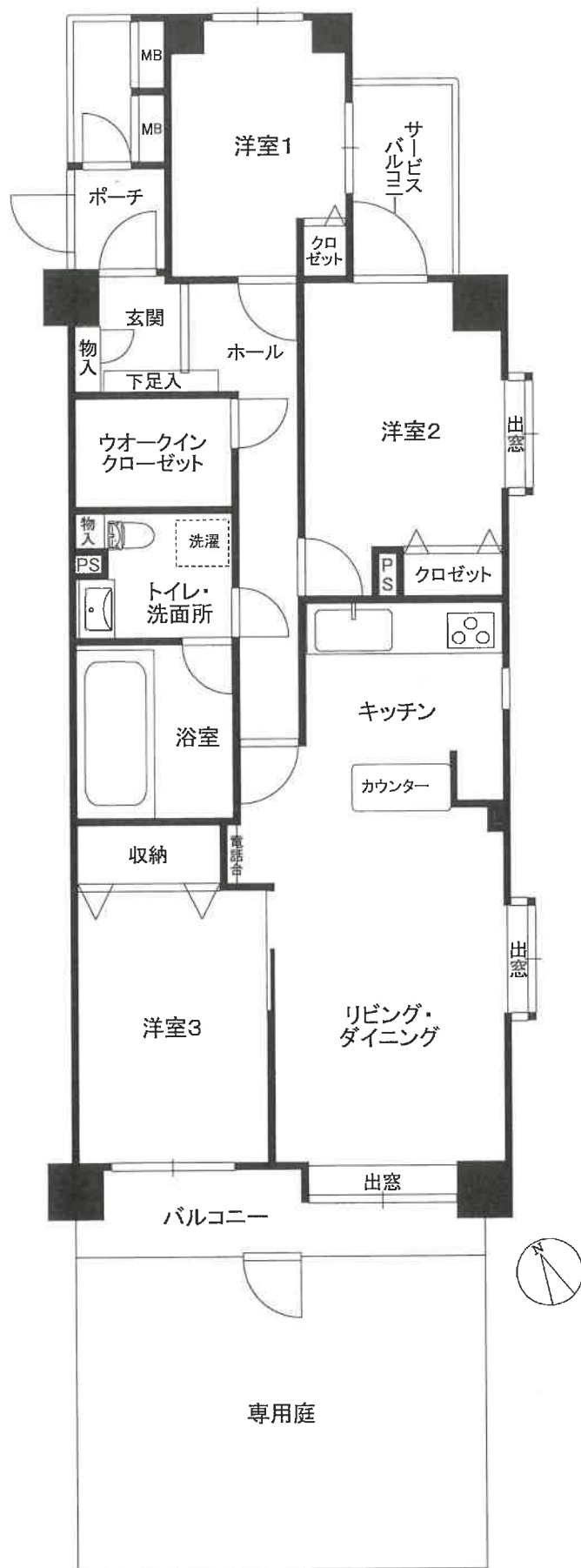
· 著 作 · 製 作 ·

(崑崙山十哲圖卷四 郭子玄真)

A3をA4に縮小

求·獲

床面積: 68.52m^2 



建物間取図