

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）
1～4	15,838,000 12,670,400	一括	3,167,600	126,987	0
1	7,060,000				
2	270,000				
3	8,000				
4	8,500,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

2 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 7 6 平方メートル
共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

3 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 0 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目1 6 9 6 番地1 2
建物の名称 スカイコートたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目1 6 9 6 番1 2 の5 0 2



物 件 目 録

建物の名称 502号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 62.41平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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1～4】

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2、3】

地役権

範 囲 全部

要役地 川崎市高津区向ヶ丘字南菅生1696番2

設定日 昭和56年7月2日

目 的 通行および瓦斯、水道、排水施設のため

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1696番12
地 目 宅地
地 積 321.88平方メートル
共有者 A 持分49127分の6532

2 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1696番14
地 目 宅地
地 積 12.76平方メートル
共有者 A 持分49127分の6532

3 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1696番15
地 目 宅地
地 積 0.12平方メートル
共有者 A 持分49127分の6532

4 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目1696番地12
建物の名称 スカイコートたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目1696番12の502



物 件 目 録

建物の名称 502号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 62.41平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 3月 12日受理
令和 7年 4月 3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 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 9 1 2 7 分の 6 5 3 2

2 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 4 9 1 2 7 分の 6 5 3 2

3 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
地 番 1 6 9 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 0 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 4 9 1 2 7 分の 6 5 3 2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目 1 6 9 6 番地 1 2
建物の名称 スカイコートたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目 1 6 9 6 番 1 2 の 5 0 2

物 件 目 録

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.41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	川崎市宮前区犬蔵二丁目5番12-502号スカイコートたまプラーザ	
建 物	物件4	
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	
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	スカイサービス株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1乃至3	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1乃至3) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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 ⑨・ヌ 第 13 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 13 日現在

☒ 管理費	月額	13,000 円	☒ 滞納額	247,000 円
☒ 修繕積立金	月額	令和7年 2月分まで 18,000 円	☒ 滞納額	324,000 円
☒ 修繕積立金	月額	令和7年 3月分より 22,850 円	☒ 滞納額	22,850 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	68,050 円
☒ 滞納期間	令和 5 年 9 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 ☐

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 4 建物は集合ポストの状況、電気、ガス、水道の供給契約が無い状況及び内部の状況から建物所有者が少量の動産を残置した状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者へ送付した照会書に対する回答はない。
- 2 物件 4 建物は全体的に大幅に傷みがあり、ほこりがたまっていて長期間使用していないものと思われる。全体的に建具に損傷があった。写真⑧にあるように、床板に破損があった。写真⑤にあるように、壁紙に剥がれがあった。写真⑥にあるように、扉が外されていた。写真⑦にあるように、扉が置かれていた。
- 3 物件 2、3 土地につき、昭和 56 年 7 月 3 日第 29573 号受付の地役権設定登記（原因 昭和 56 年 7 月 2 日設定、目的 通行および瓦斯、水道、排水施設のため、範囲 全部、要役地 川崎市高津区向ヶ丘字南菅生 1696 番 2）がある。
- 4 評価人の調査によれば、本件敷地は東側と西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

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13日 (木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年3月13日 (木) : — :		東京電力へ照会書発送
7年3月13日 (木) 12:09—12:14	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3月13日 (木) 12:50—13:05	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年3月13日 (木) : — :		管理会社へ照会書送信
7年3月31日 (月) 14:45—15:20	目的物件所在地	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 7年 3月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

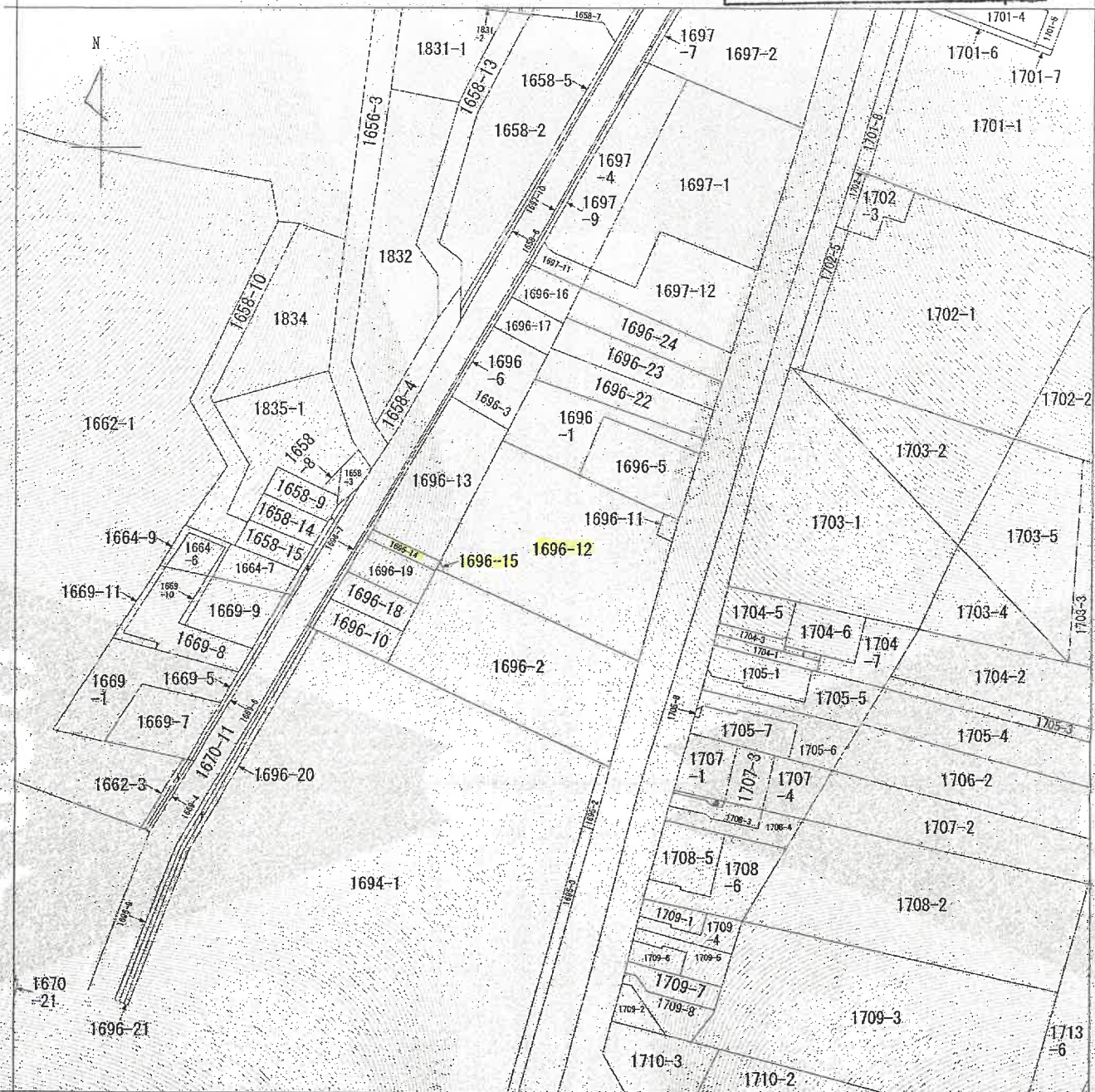
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 1704-4 ハ 1658-12 ホ 1664-5 ト 1669-3 ニ 1670-20
ロ 1708-1 ニ 1697-8 ヘ 1664-4 ナ 1696-8



(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。

地番区域見出し

大蔵2丁目

面番

大蔵2丁目

面番

請求部	所在	川崎市宮前区大蔵二丁目			地番	1696番12		
出力縮尺	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		
作成年月日	昭和61年9月10日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図		
					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16日
横浜地方方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：25-2
(1/1)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日：昭和56年5月11日

132867

前 1696-12 後 新同一

地積測量図

地 番 1696-15-72

土地の所在 川崎市高津区向ヶ丘学術園

三郷佐知地区長瀬川一四

求積計算表

符号	地番	底辺	高さ	寸	倍	積	面積	積
(B)	1696-15	0.72		0.35		0.2520	m ²	0.12

良石
木杭

作製者

土地家屋調査士

昭和56年4月25日作製

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年1月16日 横浜地方建設局庶務課

登記官

登記年月日：昭和55年6月19日

132886

前 1696-3 後 新同一・新

地積測量図

地 番 1696-3、-13、-14

土地の所在 川崎市高津区向ヶ丘草薺生

川崎市高津区向ヶ丘草薺生

面積計算

② 1696-13

$$12.33 \times (1.8043 + 1.572) = 93.8929$$

$$16.69 \times (4.452 + 7.750) = 203.6013$$

計 297.4942

1/2 148.7471

③ 1696-14

$$10.82 \times (1.175 + 1.184) = 25.5244$$

1/2 12.7622

境界標の内訳	
種 類	測 点
市石標	K1
民石標	K2 ~ K3

(面積単位)

作製者

土地家屋調査士

申請人

昭和55年 6月 12日(初測)

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十五年六月十九日登記

(日加納)

これは図面に記載されている内容に基づいた図面である。
令和7年1月16日 横浜地方建設局麻生出張所

登記官

登記年月日：平成4年2月20日

各階平面図

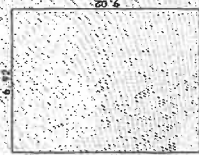
157927

家屋番号
大蔵二丁目1698番
120502

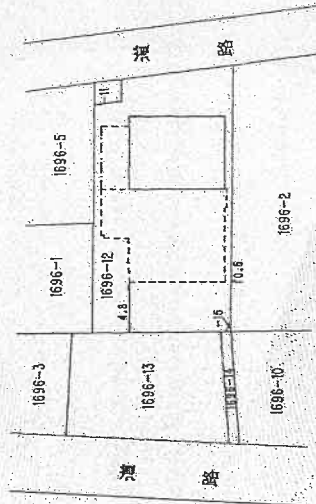
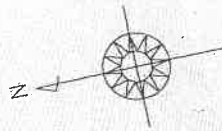
建物図面

建物の所在地
川崎市宮前区大蔵二丁目1698番地12

一棟の建物の番号 スカイコートたまプラーザ
建物の存する部分 5 階
建物番号 502号



求積表	
9.02 X 5.92	= 62.4184
求面積 62.41 m ²	



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成四年三月三十一日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

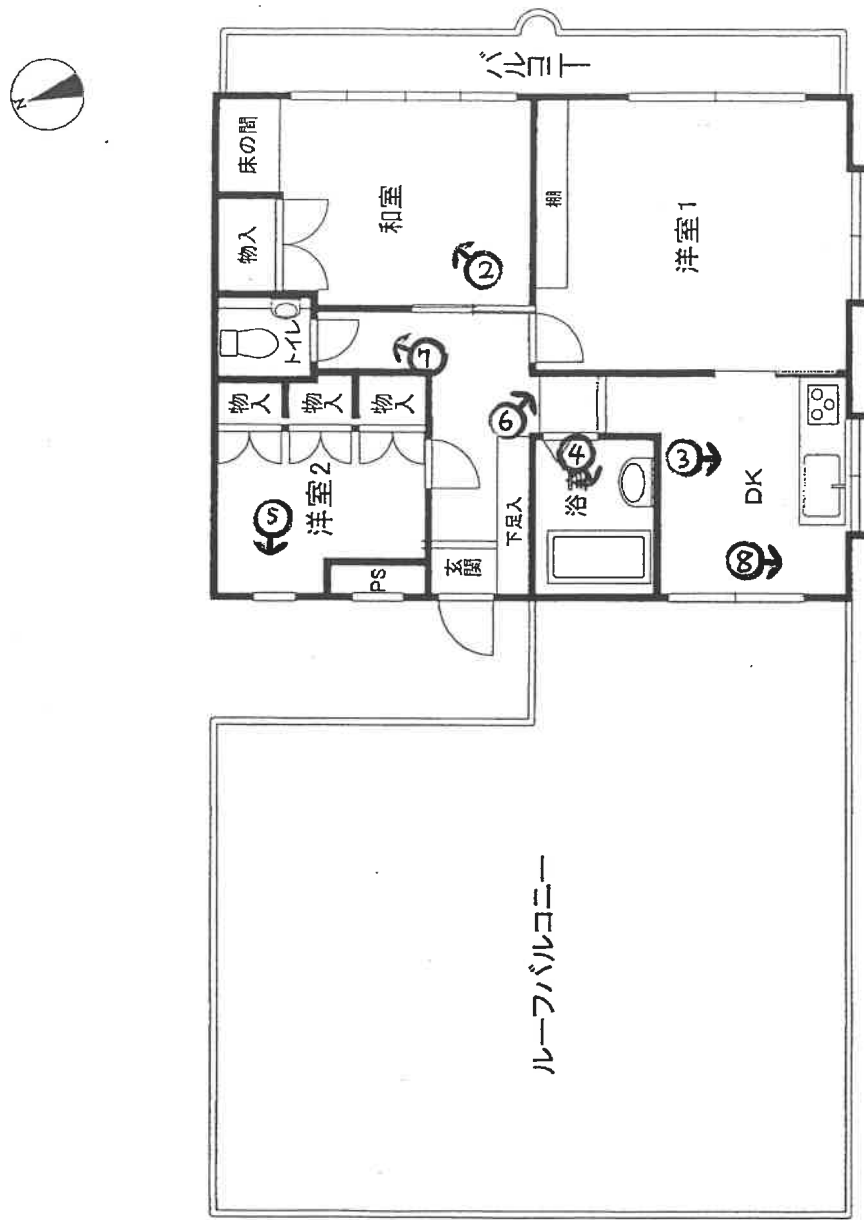
作製者

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
令和7年1月16日 横浜地方建設局庶務課

登記官

請求番号：25-1

建物概略間取図



←○ は写真撮影位置・方向

①外観（北東方向から撮影）



②



③



④



⑤下部を撮影



⑥



⑦



⑧下部を撮影



令和 7 年（ケ）第 13 号

令和 7 年 3 月 31 日 現地調査

令和 7 年 4 月 7 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15,838,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金7,060,000円
物件2 (土地)	金270,000円
物件3 (土地)	金8,000円
物件4 (建物)	金8,500,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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, 3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	
4	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 「宮前区犬蔵二丁目 5 番 12-502 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 川崎市宮前区犬蔵二丁目
 地 番 1 6 9 6 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 3 2 1. 8 8 平方メートル
 共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

2 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
 地 番 1 6 9 6 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2. 7 6 平方メートル
 共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

3 所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目
 地 番 1 6 9 6 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 0. 1 2 平方メートル
 共有者 A 持分4 9 1 2 7 分の6 5 3 2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区犬蔵二丁目 1 6 9 6 番地 1 2
 建物の名称 スカイコートたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 犬蔵二丁目 1 6 9 6 番 1 2 の 5 0 2



物 件 目 録

建物の名称 502号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 62.41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、3）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅の北西方約950m（道路距離、以下同）、「たまプラーザ」駅の北東方約950mに位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地にマンション、アパート、一般住宅等が混在する住宅地域。東方に東名高速道路が走行する。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3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	334.76㎡ 不整形 間口約10m（東側）、奥行約25～36m 西傾斜地をマンション敷地として開発しており、敷地内に擁壁、階段が存する。
接面道路の状況	東側幅員約4.6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約10m、西側幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約1.2m接面している二方路地。	
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	49,127 分の 6,532	
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、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は334.38㎡となっている。 ◇本件一棟の建物の敷地は、本件専有部分所有者共有持分以外は敷地権登記（平成4年2月20日）されている。新築時の分譲用パンフレットによると、本件専有部分以外の専有部分は新築時に分譲されたが、本件専有部分は非分譲と記載されている。	

特 記 事 項	◇敷地の西側にある階段状の通路を通り、西側市道に抜け、たまプラーザ駅方面に行くことができる。 ◇物件2及び物件3土地には、以下の内容の地役権が設定されている。 登記の目的：地役権設定 原 因：昭和56年7月2日設定 目 的：通行および瓦斯、水道、排水施設のため 範 囲：全部 要 役 地：川崎市高津区向ヶ丘字南菅生1696番2 昭和56年7月3日登記 ◇前面道路の幅員による容積率は約184%となるものと思料される（建築審査課での調査）。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件4)

マ ン シ ョ ン 名	スカイコートたまプラーザ	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数27戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成4年1月27日 （登記記載）
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 539.61m ²	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼、吹付仕上等	
設 備 等	オートロック、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、管理事務室等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	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	スカイサービス株式会社
	そ の 他	管理事務室有り
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇本件建物は建築確認を受け、完了検査済証（平成4年1月27日、第01-05188号）の交付も受けている。傾斜地マンションであり、建築計画概要書では地上3階地下1階となっている。 ◇エントランスは、東側前面道路から階段を下りた3階部分に存する。建物の階層は建物の東側が3～5階、西側が1～4階となっている。 ◇本件建物にエレベーターは無い。 ◇本件一棟の建物は502号室以外はワンルームタイプである。 ◇西側道路から階段（端にスロープ有）を上がったところに、「自転車置場」との表示が掲げられていた。	

(2) 専有部分の概要

構	造鉄筋コンクリート造 1 階建			
位	置	5階 (502号室) 角部屋 主要開口部の方位：東側バルコニー		
床	面	積	62.41㎡ (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 (東側)、ルーフバルコニー (西側) あり		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、杉板目合板等
		床		フローリング、畳等
		内	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	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 3 月 13 日現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	13,000円	247,000円	
	修繕積立金※1	18,000円	324,000円	
	修繕積立金※2	22,850円	22,850円	
	備 考	※1 令和7年2月分まで ※2 令和7年3月分から		
		年14.6% の 遅延損害金の規定あり。		
		遅延損害金 68,050円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 7 年 3 月 31 日：内部立入調査 (解錠による。) 建物所有者が占有し、居宅として利用している。		
特 記 事 項	◇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。 ◇現況、室内全体は著しく劣化、汚損しており、居住するには ルームクリーニング、リフォーム工事等が必要と思料される。 ・洋室2の壁のクロスが大きく剥がれていた。 ・床のフローリング、畳の傷みが著しい箇所がある。 ・扉、引戸、障子等、建具が損傷していた。 ・キッチンの流し台、コンロ等が傷んでおり、修繕又は 取替工事が必要と見受けられた。 ・浴室が汚れていた。 ◇洗濯機置場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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1, 2, 3)

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 価 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	347,000	× 0.91	316,000	× 321.88	× 1.00	$\times \frac{6,532}{49,127}$	= 13,520,000
2	347,000	× 0.91	316,000	× 12.76	× 1.00	$\times \frac{6,532}{49,127}$	= 540,000
3	347,000	× 0.91	316,000	× 0.12	× 1.00	$\times \frac{6,532}{49,127}$	= 5,000

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-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 368,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 347,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は、二方路であるが、形状、地勢、一部地役権等で劣り、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。

共有持分：登記上の持分による。

② 建物価格 (物件4)

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)
4	300,000	× 62.41	÷ 0.81	× 0.22	= 5,090,000

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 34年 経済的残存耐用年数 16年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.22$$

(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	13,520,000	× 0.4	場所的利益	= 5,410,000
2	540,000	× 0.4	場所的利益	= 220,000
3	5,000	× 0.4	場所的利益	= 2,000
合 計				5,632,000

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	13,520,000	－ 5,410,000	× 1.01	= 8,190,000	42.34%
2	540,000	－ 220,000		= 320,000	1.65%
3	5,000	－ 2,000		= 3,000	0.02%
4	5,090,000	＋ 5,632,000		= 10,830,000	55.99%
一括価格（合計）				19,343,000	100.00%

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：0.99（5階、エレベーターなし）

位置別補正：1.00（東）0.98 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.02（ルーフバルコニー有）

相乗積：0.99 × 1.00 × 1.02 = 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)
403,000	× 1.01	× 0.95	× 62.41	= 24,130,000

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：室内の状況を考慮した。

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 (8.2%) オ	(円) エ×オ カ	(円) ア+カ キ
1,303,608 (12.4%)	1,044,000	8.7%	= 11,640,000 = 11,640,000	0.7894	9,188,616 (87.6%)	= 10,490,000 (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	19,343,000	× 1.00	= 19,343,000
比準価格	24,130,000	× 1.00	= 24,130,000
収益価格			10,490,000
調整後の価格			20,850,000

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	20,850,000	42.34%	= 8,830,000
2		1.65%	= 340,000
3		0.02%	= 10,000
4		55.99%	= 11,670,000

(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	8,830,000	× 1.00	× 0.80			= 7,060,000
2	340,000	× 1.00	× 0.80			= 270,000
3	10,000	× 1.00	× 0.80			= 8,000
4	11,670,000	× 1.00	× 0.80	× 0.91	-0	= 8,500,000
一括価格 (合計)						15,838,000

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 9% 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-20
所 在 : 川崎市宮前区犬蔵2丁目1670番5外 「犬蔵2-8-34」
価 格 : 368,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 約800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 197㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側5.5m 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
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 (土地)	57,680,896円 (共有持分	49,127分の 6,532)
物件2 (土地)	2,286,592円 (共有持分	49,127分の 6,532)
物件3 (土地)	21,504円 (敷地権の割合	49,127分の 6,532)
物件4 (建物)	5,920,041円	

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)

地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

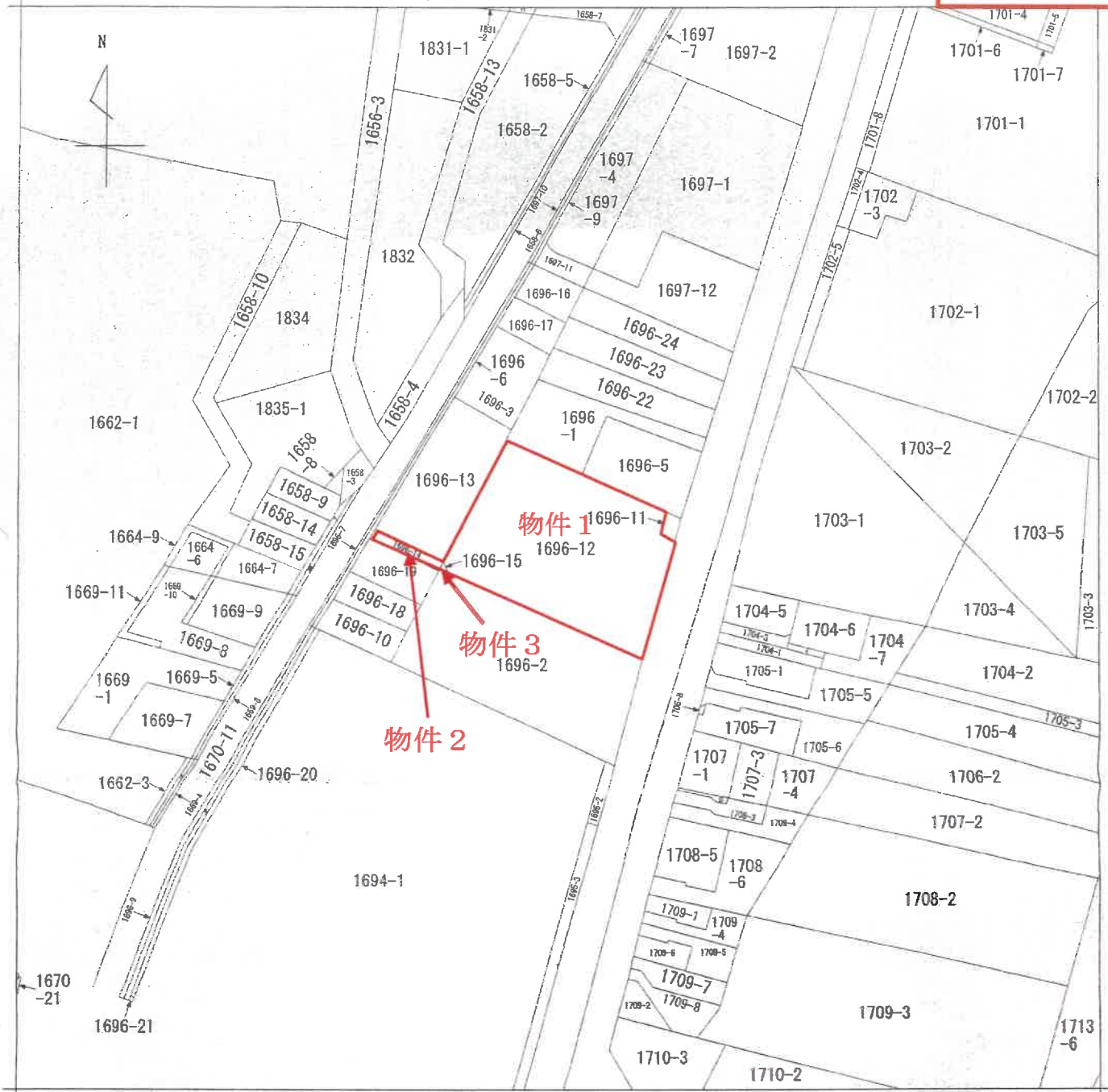
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



イ 1704-4 ハ 1658-12 ホ 1664-5 ト 1669-3 チ 1670-20
ロ 1708-1 ニ 1697-8 ヘ 1664-4 テ 1696-8



(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。



A 犬蔵2丁目

請 部 求 分	所 在	川崎市宮前区犬蔵二丁目				地 番	1696番12			
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61年9月10日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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16日
横浜地方方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：25-2
(1/1)

132866

前 1696-3 後・新同一・新

地 番 1696-3, -13, -14 地積測量図

土地の所在 川崎市高津区向ヶ丘学館南管生

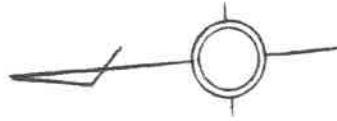
川崎市高津区向ヶ丘学館南管生

面積計算

② 1696-13	
$12.33 \times (6.043 + 1.572) =$	93.8929
$16.69 \times (4.452 + 7.750) =$	203.6513
計	287.5442
1/2	143.7721
③ 1696-14	
$10.82 \times (1.175 + 1.184) =$	25.5244
1/2	12.7622

A3をA4に縮小

境界線の内訳	
種類	測点
市石標	K1
民石標	K2 ~ K8



道

路

物件2

物件1

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五十五年六月十九日登記 (日加納)

登記年月日：昭和56年5月11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。
令和7年1月16日 横浜地方公務局庶生出張所

登記官

132867

前1696-12後・新同一・新

地積測量図

地番	1696-15-12
土地の所在	川崎市高津区向ヶ丘字南菅生

三宅正和地区区画整理計画



求積計算表

符号	地番	底辺	高さ	サ	倍	積	面積	積
(B)	1696-15	0.72		0.35		0.2520		0.12

民石杭
木

A3をA4に縮小

(日積算)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

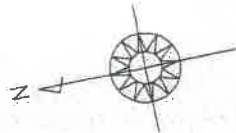
昭和56年5月11日登記

157927 各階平面図

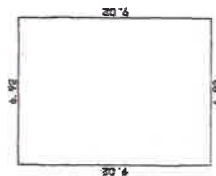
家屋番号
大蔵二丁目1698番
12の502

建物図
縮尺

建物の所在
川崎市宮前区犬蔵二丁目1698番地12

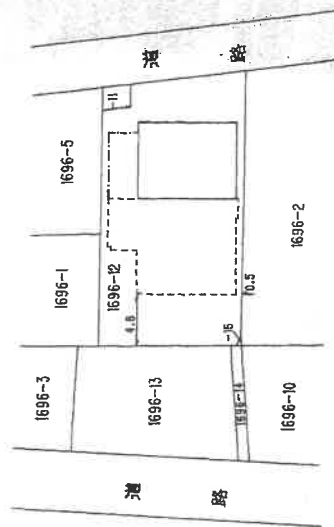


一棟の建物の番号 スカイコートたまプラーザ
建物の存する部分 5 階
建物番号 502号



求積表

9.02 X 6.92	=	62.4184
床面積		62.41 m ²



A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図

