

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 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 12 月 24 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	18,810,000 15,048,000		3,762,000	106,801	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区有馬九丁目2番地1

建物の名称 ルミネ鷺沼第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目2番1の37

建物の名称 第506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 71.79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 川崎市宮前区有馬九丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1997.12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 33万5874分の7573

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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】

本件共有者B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 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番地 1

建物の名称 ルミネ鷺沼第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目 2 番 1 の 37

建物の名称 第 506 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 71.79 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 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1997.12 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 33 万 5874 分の 7573

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第33号
令和7年 4月 1日受理
令和7年 5月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番地 1

建物の名称 ルミネ鷺沼第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目 2 番 1 の 37

建物の名称 第 506 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 71.79 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 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1997.12 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 33 万 5874 分の 7573

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		川崎市宮前区有馬九丁目2番1－506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	☒ 建物共有者B ☐ 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 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 令和 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		
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 ☒ ほぼ建物図面（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6年(ヌ)第33号

担当執行官 森田政章

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	12,500	円	☒ 滞納額	599,221	円
☒ 修繕積立金	月額	21,960	円	☒ 滞納額	802,391	円
☒ 駐車場使用料	月額	15,000	円	☒ 滞納額	719,066	円
☒ バイク置場使用料	月額	1,000	円	☒ 滞納額	47,938	円
☒ 違約金	月額		円	☒ 滞納額	1,060,433	円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	203,690	円
☒ 滞納期間	令和 元 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 本件建物は、Bが住居として使用しています。 2 本件建物の表札にある ■■■■■ の表示は、亡父のものです。私とBは姉妹の関係です。私自身は本件建物から退去し、室内に私の物は残っていません。 3 本件建物をBが使用することに関して、私と契約や金銭のやりとりはありません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物の占有関係については、前記関係人の陳述及びその他室内外の状況から、Bが占有しているものと判断した。 3 本件建物内は、全体的に経年劣化が認められる。また、室内には、大量の動産類が存在し、視認できない箇所や立ち入りができない箇所があり、室内の設備の状況、汚損や破損箇所の詳細を確認することができない部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4月 2日(水) 10:35-10:55	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 4月 2日(水)	F A X	申立代理人事務所に管理費等照会書送付（後日回答書受領）
令和7年 4月 7日(月) 11:20-11:30	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 4月10日(木)	書面照会（郵送）	Aに対し占有関係等照会書送付（後日回答書受領）
令和7年 4月11日(金) 16:15-16:25	電話聴取	Aから事情聴取
令和7年 4月22日(火) 10:36-10:38	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 4月24日(木) 14:50-16:15	目的物件所在地	立入調査〔評価人同行〕 写真撮影

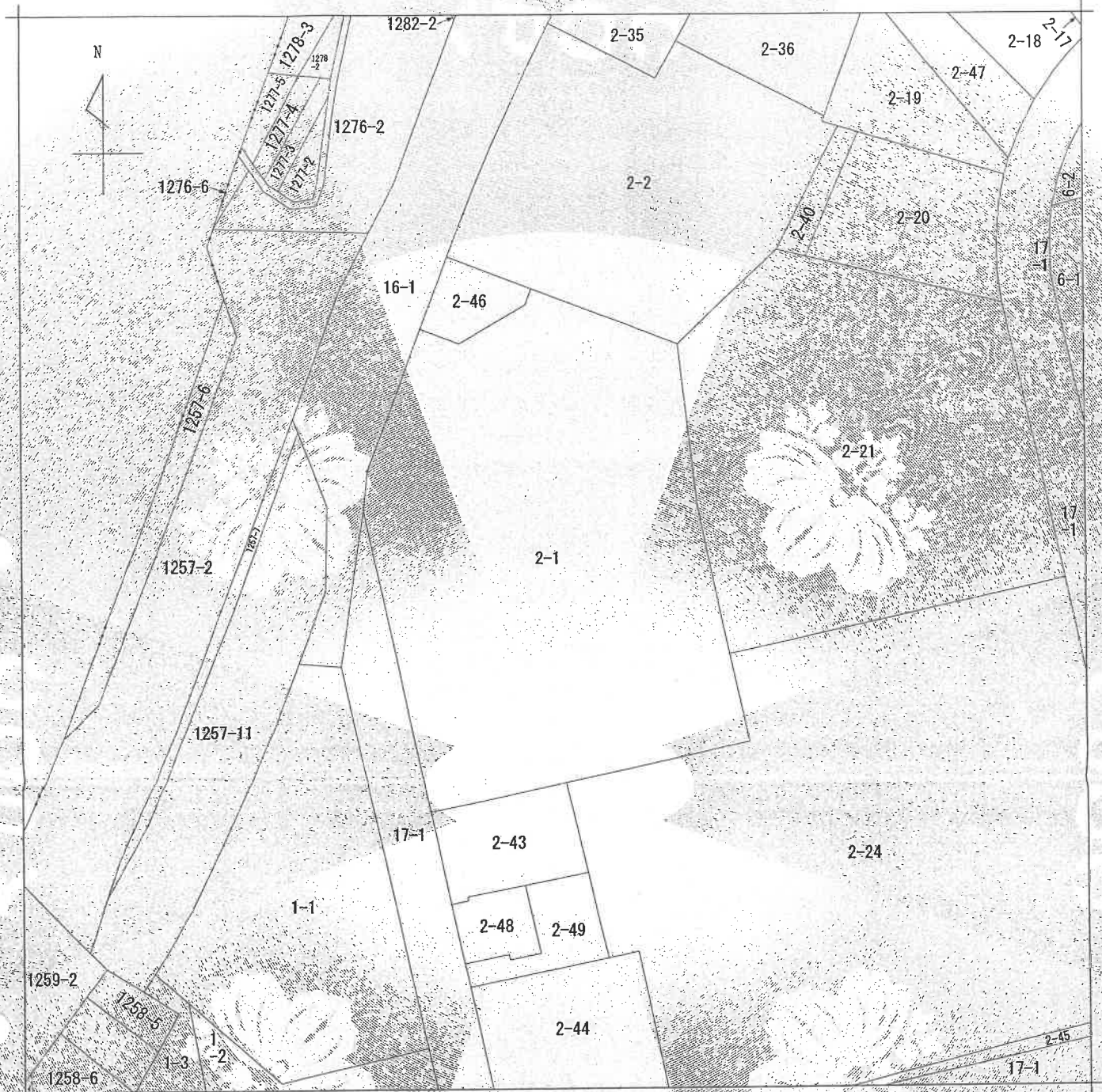
(特記事項)

☐ 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 4月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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



(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 4判に縮小

部 分	所 在 川崎市宮前区有馬九丁目				地 番 2番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 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53年6月5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6年6月24日

横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20088

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和59年3月15日

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。
令和6年6月24日 横浜地方広務局庶生出産課

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M20087

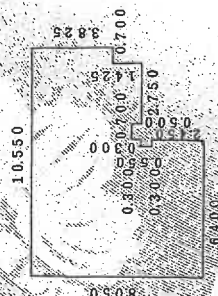
153048

各階平面図

区分建物 5 階平面図

(建物番号第 506 号)

A4判に縮小



床面積計算表

$$(10.550 \times 8.050) - \{(0.700 \times 1.425) + (0.700 \times 0.500) + (0.300 \times 0.550) + (4.150 \times 2.800)\} = 71.7950 \text{ m}^2$$

床面積 71.79 m²

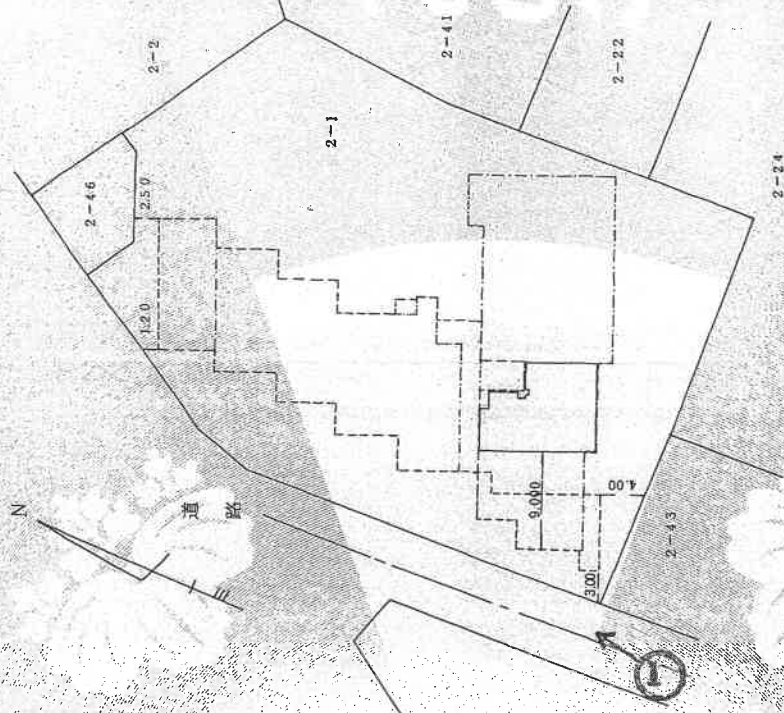
建物図面

37

家屋番号

有馬9丁目2番1の
川崎市宮前区有馬9丁目2番地1

建物の所在



←○は、写真撮影位置・方向を示す。

建物の存する部分 5 階
(建物番号第 506 号)

作製者

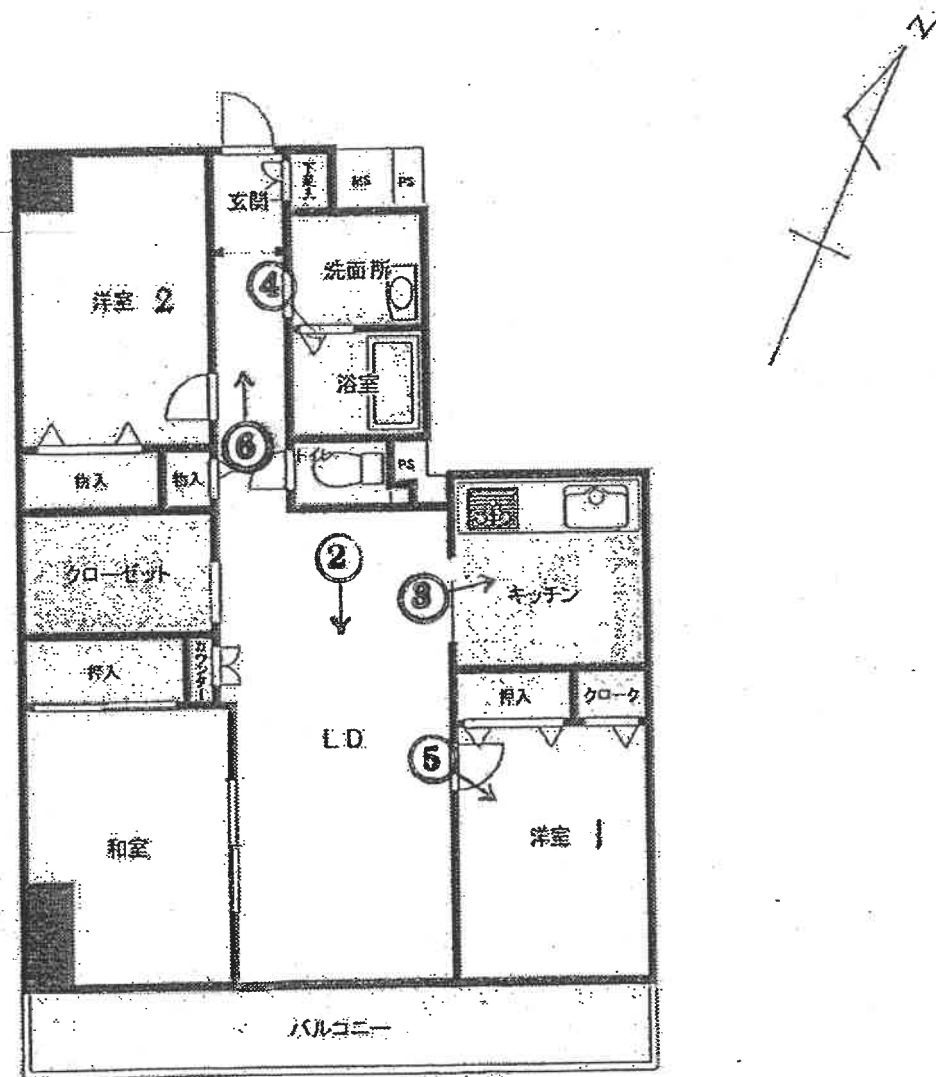
縮尺

1/250

申請人

1/500

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



①

一棟の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



令和 6 年 (ヌ) 第 33 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 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

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,810,000 円

マンション、一般住宅、アパート等が混在する、狭隘で曲がりく

第2 評価の条件 ねった道路が多い丘陵地に位置する住宅地域。

- 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) 「有馬九丁目2番1－506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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番地 1

建物の名称 ルミネ鷺沼第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目 2 番 1 の 37

建物の名称 第 506 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 71.79 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 川崎市宮前区有馬九丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1997.12 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 33 万 5874 分の 7573

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅の南西方約1.1km（道路距離）に位置している。（附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、沿道サービス施設、事業所等が混在する、幹線道路沿いの商住混在地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別적인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 準住居地域 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 敷地中央部から東側にかけて土砂災害警戒区域 （有馬9丁目1-4）に係る。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,997.12㎡ 概ね整形地 間口 約20m 、 奥行 約60m 傾斜地
接面道路の状況	北西側約22m国道（建築基準法第42条1項1号）に約20m、 南西側約6.5m市道（建築基準法第42条1項1号）に約35m、 接面する角地。	

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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	335,874 分の 7,573
	①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外である。 ②マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 17番1 川崎市所有の公衆用道路 16番1 旧建設省所有の公衆用道路	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ルミネ鷺沼第2	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数48戸)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和59年2月16日 (登記記載)
	経 過 年 数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 延べ4,095.50㎡	
仕 様	屋根 : アスファルト防水 外壁 : モルタル吹付仕上げ等	
設 備 等	集合郵便受、駐車場、ゴミ置場、駐輪場、公園等	
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	日本ハウズイング株式会社
	そ の 他	管理室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①本件マンションは北西側国道沿い地下1階に駐車場が、南西側約6.5m市道沿い地下1階ににマンションエントランス、管理人室、駐輪場等がある。 ②一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証を受けている。 ③当マンションは西向き傾斜地に建てられたマンションである。 ④マンションエントランスにオートロック設備はない。 ⑤敷地の東側2階相当の位置に公園が設置されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	5階 (506号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床	面	積	71.79㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	あり。		
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、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 なし
保守管理の状態	著しく劣る。		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。		
	令和元年9月分～令和7年3月分		令和7年3月12日 現在
		月額	滞納額
	管 理 費	12,500円	599,221円
	修繕積立金	21,960円	802,391円
	その他	駐車場使用料 15,000円	719,066円
		バイク置場使用料 1,000円	47,938円
備 考	年14%の遅延損害金の規定あり。		
	違約金 1,060,433円 損害金203,690円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月24日：内部立入調査 共有者Bが居宅として占有している。		
特 記 事 項	室内は大量の物で充満しており、室内の床、壁等の確認はできなかった。また洋室1,2の入り口には物が大量にあったり、ドアの開閉ができないなど、室内に立ち入ることができなかった。		

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

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	× 71.79	÷ 0.78	× 0.14	= 3,870,000

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 42年 、 経済的残存耐用年数 8年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.14$$

(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)
317,000	× 1.03	327,000	× 1,997.12	× 1.00	$\times \frac{7,573}{335,874}$	= 14,720,000

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。

公示地 川崎宮前5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 373,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 317,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、
商況、用途多様性等で優り、総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地は角地で優り総合格差で上記の通り。

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）
3,870,000	+ 14,720,000	× 1.02	= 18,960,000

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通り。

階層別補正：1.02（5階）

位置別補正：1.00（方位）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
427,000	× 1.02	× 0.95	× 71.79	= 29,700,000

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：0.95（室内状況）

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	(7.7%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
1,538,564 (14.3%)	972,680	8.2%	≒ 11,506,093 ≒ 11,510,000	0.8005	9,213,755 (85.7%)	≒ 10,750,000 (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対象不動産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対象不動産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	18,960,000	× 1.00	= 18,960,000
比準価格	29,700,000	× 1.00	= 29,700,000
収益価格			10,750,000
調整後の価格			23,510,000

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 修正率	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)
23,510,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 18,810,000

市場性修正 : 必要なし。

競売市場修正 : -20%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等): 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公 示 地 : 川崎宮前5-2
所 在 : 川崎市宮前区有馬4丁目4番3「有馬4-4-6」
価 格 : 373,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線 「鷺沼」駅 1.0km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 1,142㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 22 m 国道
用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 飲食店、自動車販売店等が見られる路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1 (建物) 4,649,630円
符号1 (土地) 373,860,864円 (敷地権の割合 335,874分の 7573)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

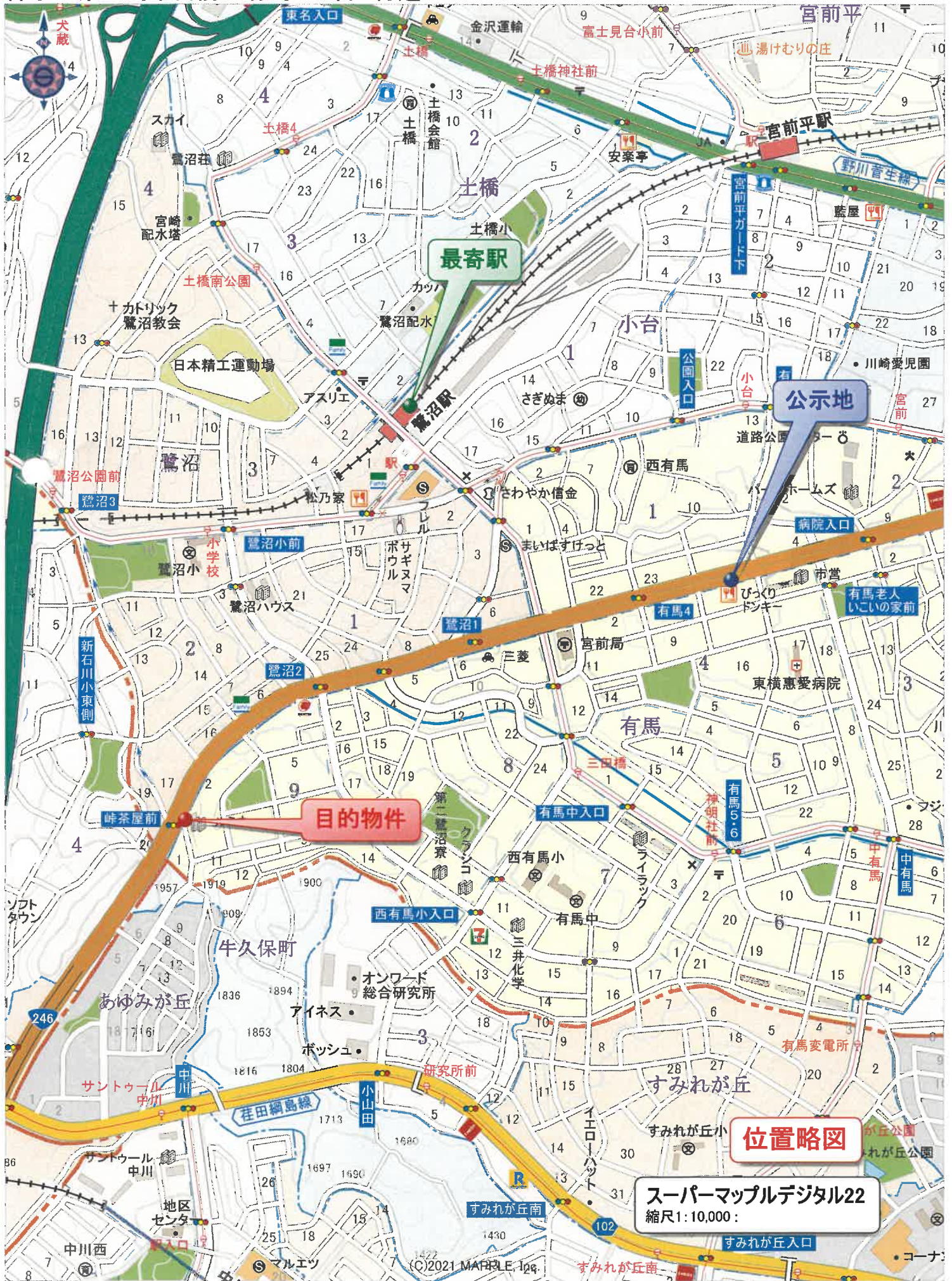
地積測量図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

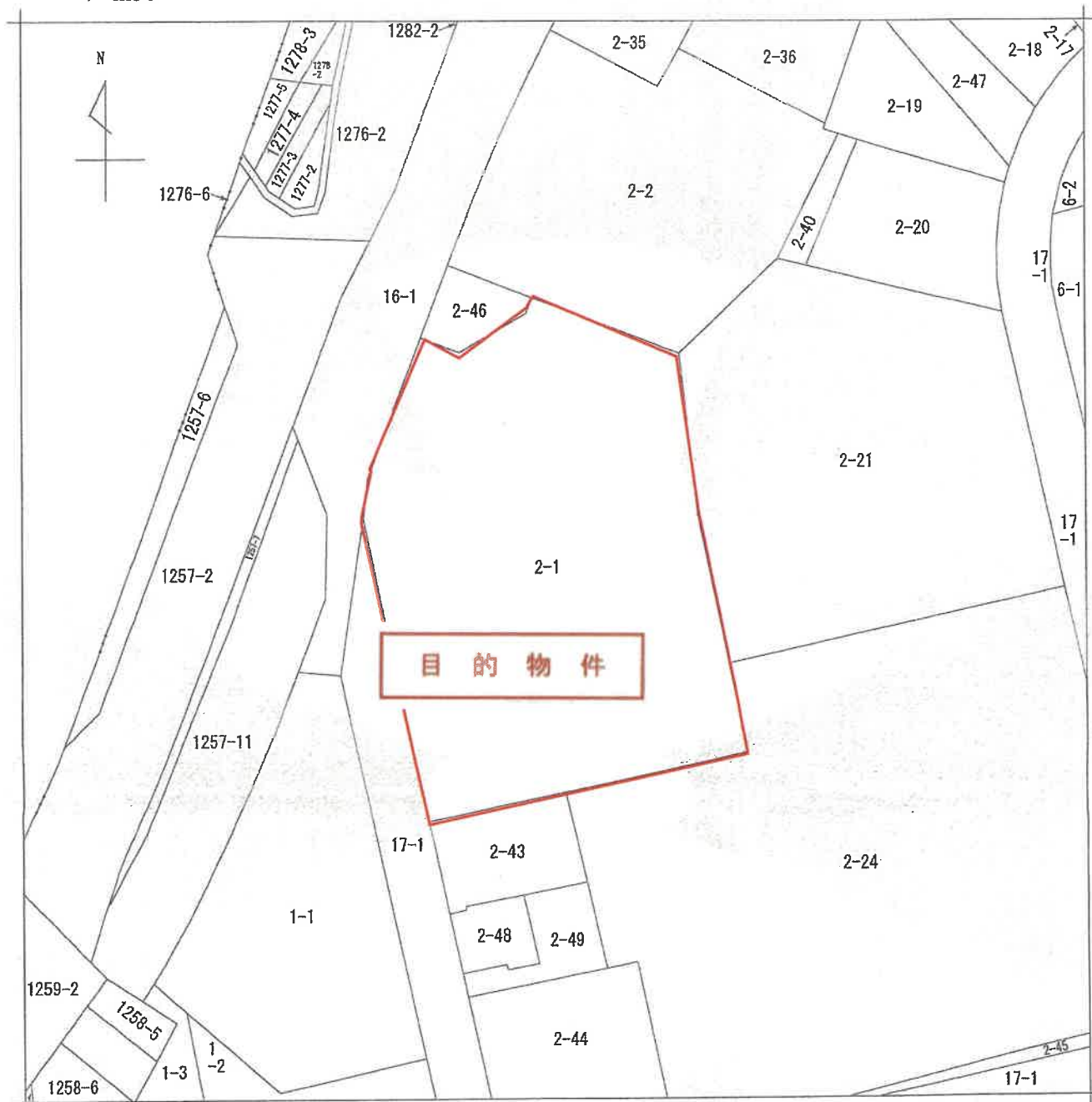
建物図面・各階平面図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

建物間取図

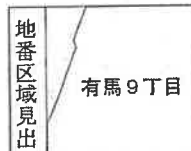
以上

神奈川県川崎市宮前区有馬8丁目 付近





(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	川崎市宮前区有馬九丁目				地番	2番1			
出力尺縮	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53年6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。

令和6年6月24日

横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号: M20088

登記官

(1/1)

公図写

登記年月日：昭和57年5月24日

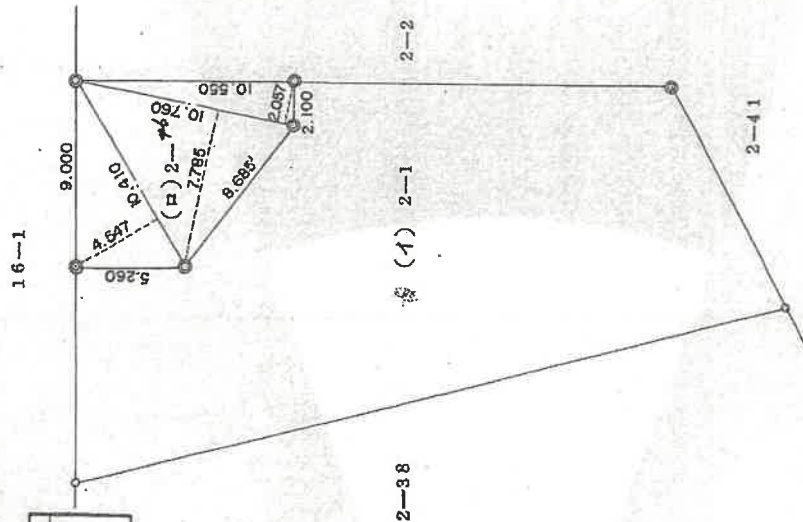
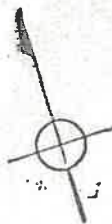
126519

前 2-1 後・新同一・新

地 番 2-46, -1'

土地の所在 川崎市高津区有馬九丁目

境界点	境界線の種類
○	金属標
●	コンクリート杭



$$(A) \quad 2-1 \quad 498.08715 - 75.617085 = 421.470065 \text{ M}^2$$

$$(B) \quad 2-1 \quad (1/2 \times 10.410 \times 4.547 + 10.760 \times (7.786 + 2.087)) = 76.617095 \text{ M}^2$$

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

地図管理番号：M20089

地積測量図写

登記年月日：昭和59年3月15日

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。
令和6年6月24日 横浜地方裁務局庶務課 出典所

登記号

地図整理番号：M20087

建物図面

各階平面図

37

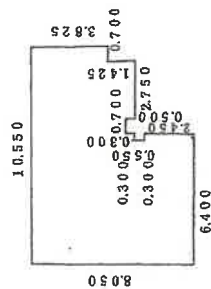
家屋番号

有馬9丁目2番1の3
川崎市宮前区有馬9丁目2番地1

建物の所在

区分建物5階平面図

(建物番号第506号)



床面積計算表

$$\begin{aligned} & (10.550 \times 8.050) - \{ (0.700 \times 1.425) + (0.700 \times \\ & 0.500) + (0.300 \times 0.550) + (4.150 \times 2.800) \} = \\ & 71.7950 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積 71.79 m²

建物の存する部分5階
(建物番号第506号)

作製者

27月
日作製

縮尺

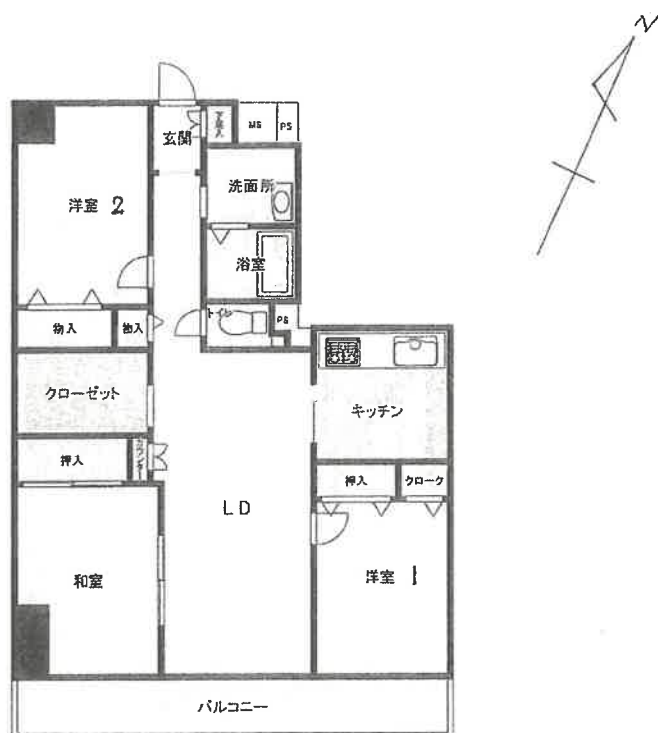
1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和59年3月15日

建物図面写



建物間取図