

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 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 令和 7年10月15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11月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,230,000 10,584,000		2,646,000	72,917	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山1474番地1

建物の名称 ユニール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷1474番1の502

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 54.09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 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山1474番1

地 目 宅地

地 積 1849.25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 39万5828分の5744



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山1474番地1

建物の名称 ユニール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷1474番1の502

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 54.09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 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山1474番1

地 目 宅地

地 積 1849.25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 39万5828分の5744



令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年 5月28日受理
令和 7年 7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 渡 邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山 1 4 7 4 番地 1

建物の名称 ユニール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷 1 4 7 4 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2 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 5 4 . 0 9 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 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山 1 4 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 4 9 . 2 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 3 9 万 5 8 2 8 分の 5 7 4 4



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	
管理費等の状況	(月額) 管理費 9,200円 修繕積立金 17,120円 駐車場使用料 10,000円 自転車置場使用料 400円 令和 7 年 5 月 31 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋横浜支店	
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) ☐ 雑種地 (符号)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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

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) の陳述 / ■文書 (住宅賃貸借契約書, 住宅賃貸借契約書(更新)) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4 年 7 月 2 9 日	
最初の契約日	令和 4 年 7 月 2 5 日	
契約等	期間	令和 4 年 7 月 2 9 日から ■令和 6 年 7 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 7 月 2 9 日から ■令和 8 年 7 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 A ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	賃 料 (月額) 金 6 5 , 0 0 0 円 共益費 (月額) 金 2 1 , 0 0 0 円 前月 2 7 日限り, 翌月分支払 ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 1 9 5 , 0 0 0 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

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)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、私が所有者から賃借し住居として使用しています。 (2) 賃貸借契約の内容は提出した住宅賃貸借契約書及び同更新契約書のとおりです。 (3) 専有部分の建物内において、猫を二匹飼育しています。 (4) 専有部分の建物内に大きな損傷等はありませんが、室内クロスの表面に僅かですが、すり傷がある箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、A提出の賃貸借契約関係書類及び同人の陳述ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、所有者は当職の書面による照会に対し、回答しない。
- (3) 専有部分の建物内には、Aの陳述のとおり損傷等が認められたものの、可視の範囲内において躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。また、動物の飼育によると思われる動物臭は認められなかった。
- (4) 一棟の建物敷地は、北東側、西側及び南西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番1474番2、地番1475番2、地番1476番5の土地はいずれも川崎市所有の現況公衆用道路である。）に、南東側において私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路 地番1473番1の土地は私人所有の公衆用道路である。）に、接する。

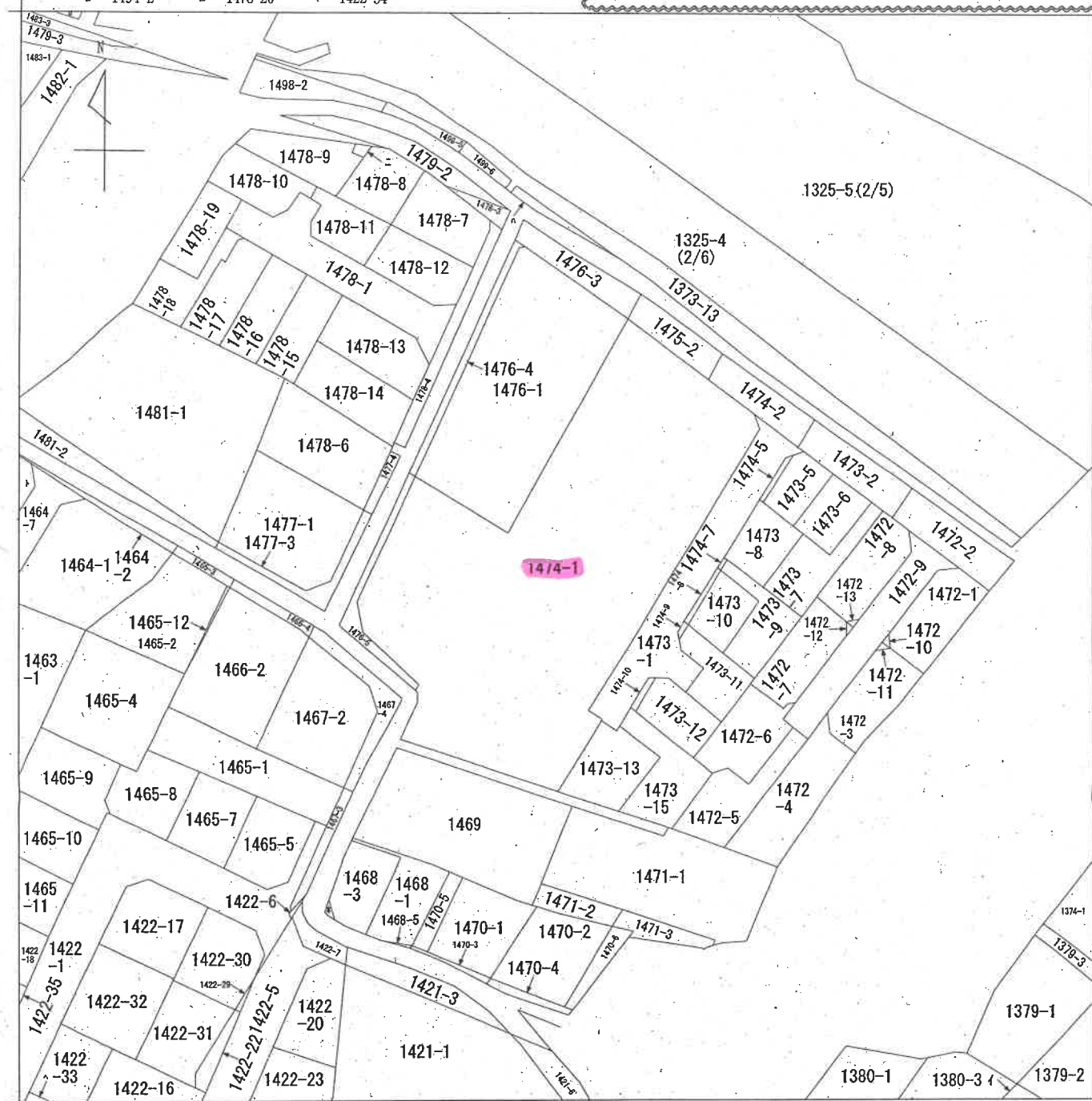
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6月 5日(木) 15:50-16:00	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
12:05-12:15	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
: - :	書面照会(郵送)	所有者に対して照会書送付
: - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 6月11日(水) 11:25-11:30	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月14日(土) 15:00-15:35	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 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

イ 1380-4 ハ 1502-2 ホ 1468-4 ト 1464-4
 ロ 1494-2 ニ 1478-20 ヘ 1422-34

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



請求 部分	所 在				川崎市宮前区梶ヶ谷字金山		地 番	1474番1				
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		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			

請求番号：33-1
 (1/1)

(7 枚目)

公用

162751

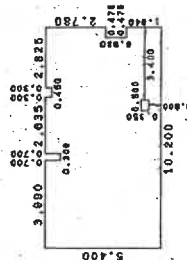
各階平面圖

面
圖
物
建

家屋番号	堀ヶ谷1474番1 の502
建物の所在	川崎市宮前区堀ヶ谷

建築物の存する部分

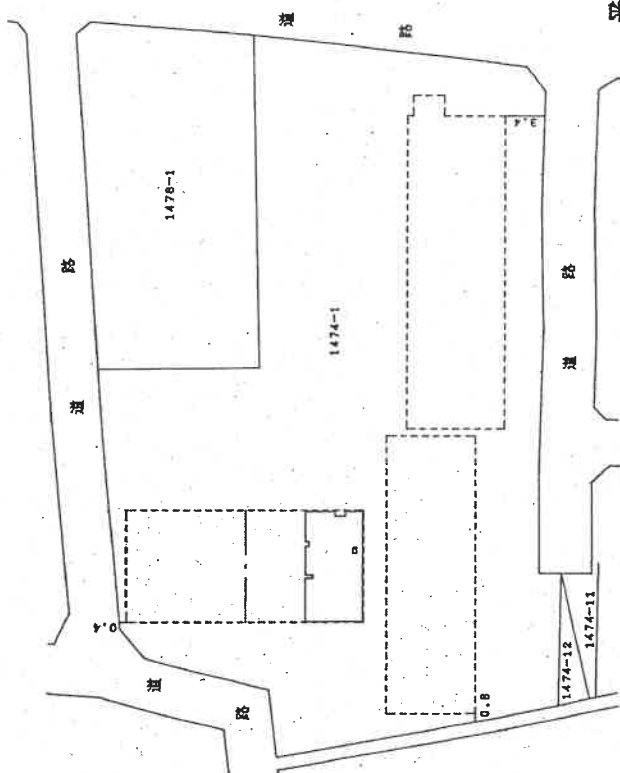
階	5	号
建	番	号
建	502	号



求積表

3.980	×	0.700	=	2.793000
4.480	×	4.700	=	20.163000
2.635	×	0.300	=	0.790500
5.355	×	5.100	=	27.118500
2.350	×	0.300	=	0.705000
0.475	×	2.780	=	1.320500
0.475	×	1.640	=	0.778000
0.500	×	0.350	=	-0.175000
				54.494500

床面積	54.08m ²
-----	---------------------



平成五年九月廿日

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

人請申

~~1/250~~

縮尺

5年6月23日(作製)

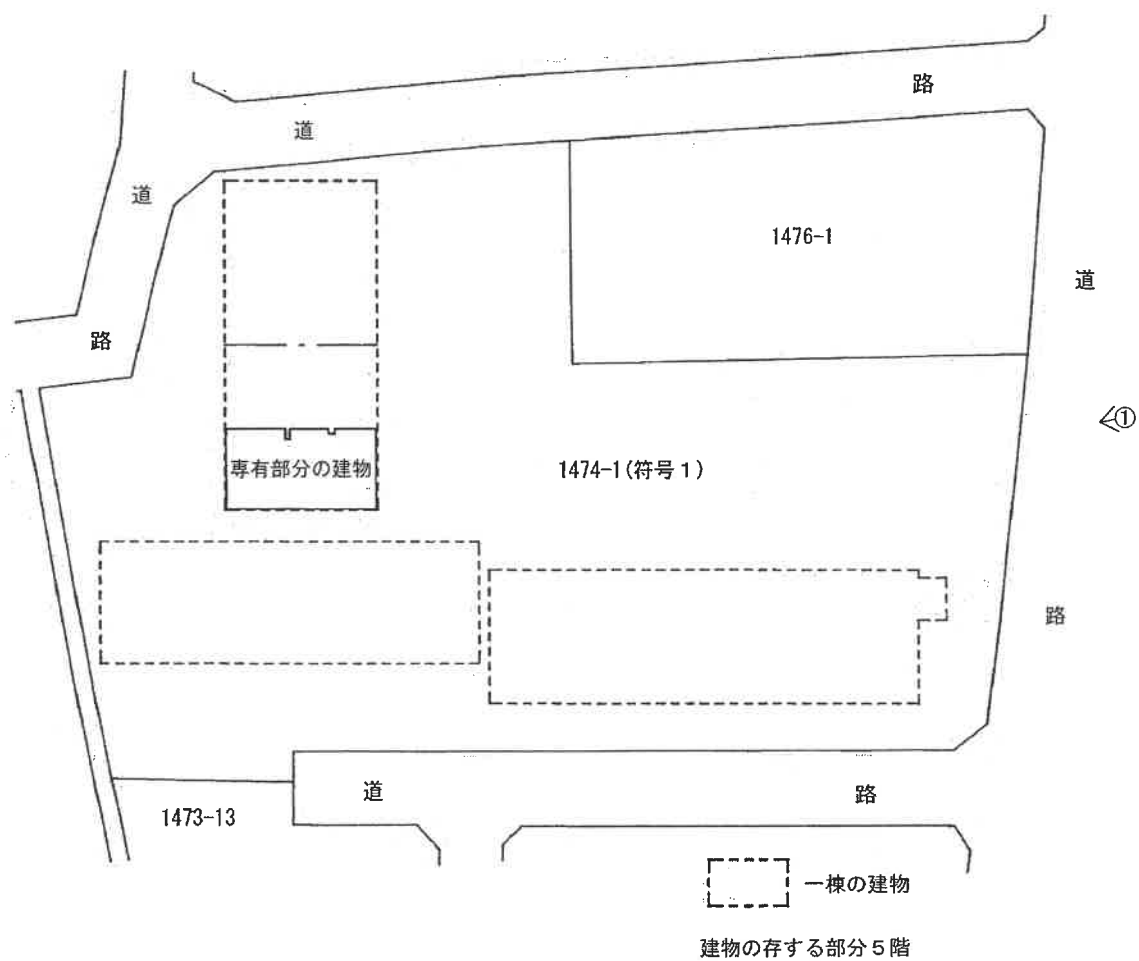
土地調查士

作者

(東京土地家屋調査士会用紙)



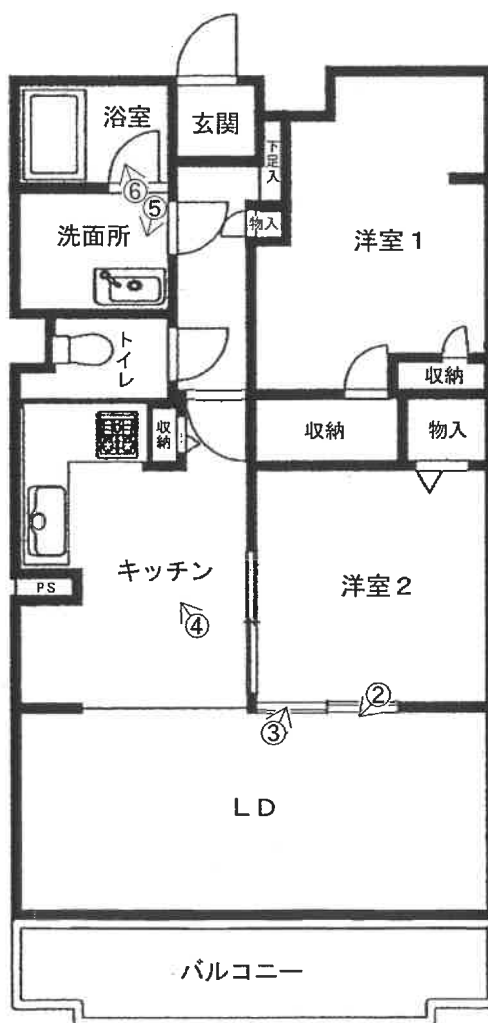
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室2



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和7年 (ケ) 第 35号
令和7年 6月14日 現地調査
令和7年 7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

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13, 230, 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 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山 1 4 7 4 番地 1

建物の名称 ユニール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷 1 4 7 4 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2 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 5 4 . 0 9 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 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山 1 4 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 4 9 . 2 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 3 9 万 5 8 2 8 分の 5 7 4 4

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮崎台」駅の南東方約 1.7 km（道路距離）、 最寄バス停「金山」（宮前平駅発着）へは徒歩約 4 分。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、アパート、一般住宅等が混在する梶ヶ谷貨物 ターミナルに隣接する住宅地域。	
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 1 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）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	1849.25 m ² やや整形地 間口約 27.5m × 奥行約 60m～約 67m 平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約 9m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に約 27.5m接面し、西側及び南西側幅員約 4.5m市道（建築基 準法第 42 条 1 項 1 号）に約 78.5m接面し、南東側幅員約 4.5m私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号、位置指定道路） に約 47m接面する四方路地。	

土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 39万5828分の5744
特記事項	①本件マンションの現状は北東側市道、西側及び南西側市道を利用し、南東側私道からの出入りはしていない。 ②登記簿上の敷地面積が1849.25㎡、建築計画概要書上の敷地面積が2080.51㎡と登記簿上の敷地面積の方が少ないが、評価にあたっては登記簿数量を採用した。 ③マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 1473番1 特定多数が所有する公衆用道路 1474番2 川崎市所有の公衆用道路 1475番2 川崎市所有の公衆用道路 1476番5 川崎市所有の現況公衆用道路 ④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. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル宮崎台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 74 戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5 年 8 月 11 日 (登記記載) 約 32 年 約 18 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延 4,049.38 m ²	
仕 様	外 壁 タイル貼等 屋 根 アスファルト防水	
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、 駐車場、駐輪場、宅配ロッカー、プレイロット等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 そ の 他	あり 委託 株式会社ライフポート西洋横浜支店 管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	①一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ②マンション玄関は道路より約 1m 高く階段利用となっている。なお、脇には別途スロープが設備されている。 ③本件建物は、容積率除外の共用部分を含む建物で、容積率の超過はない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	5階（502号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	専有面積 54.09 m ² （公簿面積と同じ）	
間	取	り	等 2LDK（附属資料 建物間取図参照）	
バルコニー等		有り		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、キッチン、トイレ なし	
保守管理の状態		普通		
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 5 月 31 日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	9,200 円	0 円
		修 繕 積 立 金	17,120 円	0 円
		駐車場使用料	10,000 円	0 円
		自転車置場使用料	400 円	0 円
備 考		なし。		

専有部分の 利用状況等	令和7年6月14日：内部立入調査 本件専有部分はAが家族とともに居宅として使用しており、 賃貸借契約の概要は下記の通り。 <u>賃貸借契約の概要</u> <table> <tr> <td>賃 貸 人</td><td>所有者</td></tr> <tr> <td>賃 借 人</td><td>A</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>令和4年7月29日</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>賃借権</td></tr> <tr> <td>最初の契約日</td><td>令和4年7月25日</td></tr> <tr> <td>最初の契約期間</td><td>令和4年7月29日から令和6年7月 28日まで2年間、合意更新</td></tr> <tr> <td>現在の契約期間</td><td>令和6年7月29日から令和8年7月 28日まで2年間</td></tr> <tr> <td>賃 料</td><td>月額65,000円 共益費月額21,000円</td></tr> <tr> <td>敷 金</td><td>195,000円</td></tr> <tr> <td>特 約 等</td><td>ない。</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>ない。</td></tr> </table>	賃 貸 人	所有者	賃 借 人	A	占有開始時期	令和4年7月29日	占有権原	賃借権	最初の契約日	令和4年7月25日	最初の契約期間	令和4年7月29日から令和6年7月 28日まで2年間、合意更新	現在の契約期間	令和6年7月29日から令和8年7月 28日まで2年間	賃 料	月額65,000円 共益費月額21,000円	敷 金	195,000円	特 約 等	ない。	そ の 他	ない。
賃 貸 人	所有者																						
賃 借 人	A																						
占有開始時期	令和4年7月29日																						
占有権原	賃借権																						
最初の契約日	令和4年7月25日																						
最初の契約期間	令和4年7月29日から令和6年7月 28日まで2年間、合意更新																						
現在の契約期間	令和6年7月29日から令和8年7月 28日まで2年間																						
賃 料	月額65,000円 共益費月額21,000円																						
敷 金	195,000円																						
特 約 等	ない。																						
そ の 他	ない。																						
特記事項	①専有部分の建物内で猫を2匹飼っている。 ②室内に大きな損傷はないが、壁のクロスの表面に僅かな擦り傷がある。																						

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	×54.09	÷0.90	×0.32	= 6,730,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 18 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.1) = 0.32$$

(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)
224,000	×1.08	242,000	×1,849.25	×1.00	$\times \frac{5,744}{395,828}$	= 6,490,000

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。

基準地 宮前(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 215,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 224,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ、道路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は四方路等で優り、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）
6,730,000	+6,490,000	×1.01	= 13,350,000

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：1.01（5階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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)
389,000	×1.01	×1.00	×54.09	=21,250,000

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：必要なし。

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 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収 益 (円)	最終 還元 利回 り	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 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
794,643 (13.8%)	605,060	9.2%	≒6,380,000	0.7786	4,967,468 (86.2%)	≒5,760,000 (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	13,350,000	×1.00	= 13,350,000
比準価格	21,250,000	×1.00	= 21,250,000
収益価格	5,760,000		
調整後の価格			16,540,000

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）
16,540,000	×1.0	×0.8	×1.0	—0	= 13,230,000

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。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 基準地：宮前(県)－2

所 在：川崎市宮前区馬絹4丁目1070番3「馬絹4-8-21」

価 格：215,000 円／ m^2

位 置：東急田園都市線「宮崎台」駅約1.4 km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.8m市道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,771,608 円

符号1（土地） 181,966,200 円（敷地権割合 395,828 分の 5,744）

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（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

神奈川県川崎市宮前区馬絹5丁目 付近



イ 1380-4 ハ 1502-2 ホ 1468-4 ト 1464-4
ロ 1494-2 ニ 1478-20 ヘ 1422-34



(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 梶ヶ谷

請求部	所在	川崎市宮前区梶ヶ谷字金山			地番	1474番1	
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	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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H16105-1

(1/1)

公図写

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。

(横浜地方裁判所民事出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局民事出張所

登記官

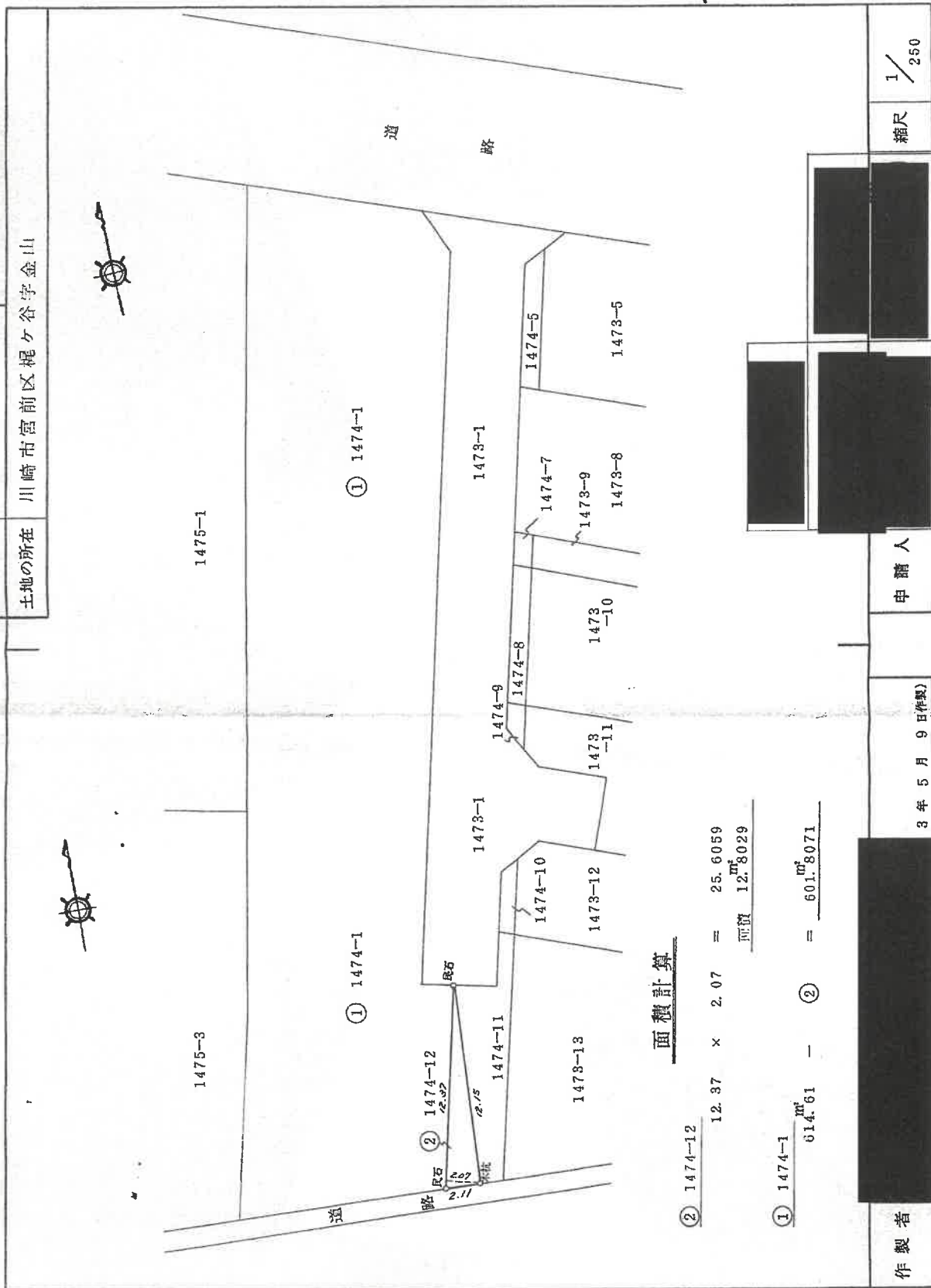
139032

前 1474-1 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 1474-1, -12

土地の所在 川崎市宮前区梶ヶ谷字金山



地積測量図写

H16106-1

登記年月日：平成5年9月3日

令和7年4月8日

東京法務局豊島出張所

類記四

建物図面写

H16106-1

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。

(橫濱地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局豊島出張所

总结

建物図面写

H16106-1

各階平面圖

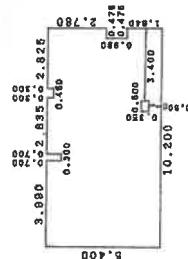
162751

家屋番号
尾ヶ台1474番1
の502

建筑物图 4231

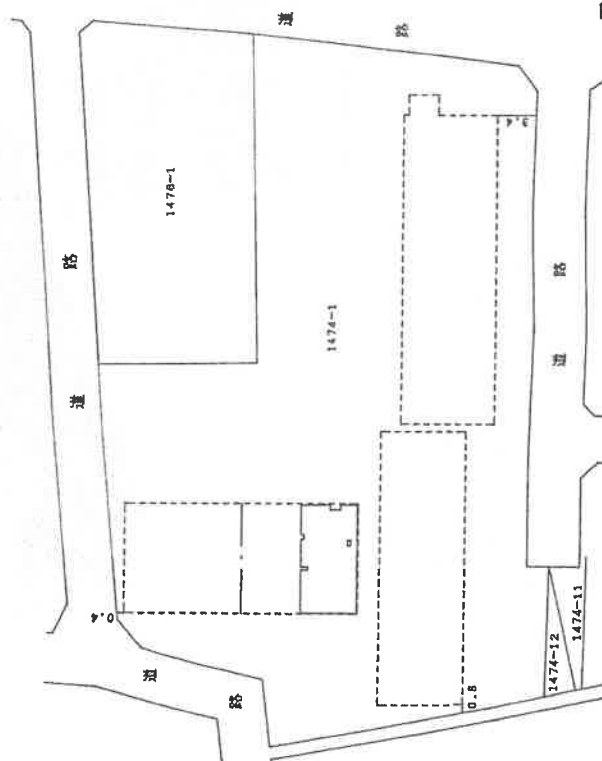
川崎市宮前区堀ヶ谷字金山1474番地1

建物番号	建物番	号	5	階
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87



求買價					
3.890	x	0.700	=	2.783000	
4.290	x	4.700	=	20.183000	
2.695	x	0.300	=	0.780500	
5.495	x	5.100	=	27.718500	
2.350	x	0.300	=	1.320500	
0.475	x	2.780	=	1.320500	
0.475	x	1.640	=	0.779000	
0.500	x	0.350	=	-0.175000	
				54.094500	

末面積 54.08m^2



平成五年九月参日

作者

6月23日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
讀
再

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会紙)



建物間取図