

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 2 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 15 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）
1～6	14,303,000 11,442,400	一括	2,860,600	不明	0
1	13,940,000				
2	90,000				
3	3,000				
4	40,000				
5	220,000				
6	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区白山四丁目1478番地133

建物の名称 新ゆりグ린タウンポプラ街区2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山四丁目1478番133の354

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 65.66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 川崎市麻生区白山四丁目1478番133

地 目 宅地

地 積 25990.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1478番135

地 目 宅地

地 積 14.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1478番136

地 目 宅地

地 積 207.35平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1478番137

地 目 宅地

地 積 983.16平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番220

地 目 宅地

地 積 35.91平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番216

地 目 宅地

地 積 263.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 580分の1

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区白山四丁目

地 番 1531番20

地 目 宅地

地 積 1155.74平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2435分の1

3 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1640番71
地 目 宅地
地 積 50.41平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

4 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1640番111
地 目 宅地
地 積 587.35平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

5 所 在 川崎市麻生区白山五丁目
地 番 1666番9
地 目 宅地
地 積 3959.17平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

6 所 在 川崎市麻生区白山四丁目1640番地111
家屋 番号 1640番111
種 類 集会所・居宅・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根ストレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 136.69平方メートル
 2階 71.27平方メートル

(現況)

種 類 集会所・事務所

共有者 A 持分2435分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 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1～6】

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

別紙「3 買受人が負担することとなる他人の権利」のとおり

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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番地 1 3 3

建物の名称 新ゆりグ린タウンポプラ街区 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3 の 3 5 4

建物の名称 4 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 5 . 6 6 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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 9 0 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 5

地 目 宅地

地 積 1 4 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 6

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1478番137

地 目 宅地

地 積 983.16平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番220

地 目 宅地

地 積 35.91平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番216

地 目 宅地

地 積 263.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 580分の1

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区白山四丁目

地 番 1531番20

地 目 宅地

地 積 1155.74平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2435 分の 1

3 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1640 番 71
地 目 宅地
地 積 50.41 平方メートル

共有者 A 持分 2435 分の 1

4 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1640 番 111
地 目 宅地
地 積 587.35 平方メートル

共有者 A 持分 2435 分の 1

5 所 在 川崎市麻生区白山五丁目
地 番 1666 番 9
地 目 宅地
地 積 3959.17 平方メートル

共有者 A 持分 2435 分の 1

6 所 在 川崎市麻生区白山四丁目 1640 番地 111
家屋 番号 1640 番 111
種 類 集会所・居宅・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根ストレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 136.69平方メートル
 2階 71.27平方メートル

(現況)

種 類 集会所・事務所

共有者 A 持分2435分の1



11

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年6月22日

(登記 昭和46年7月22日受付第27268号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる植栽禁止

(※ただし、敷地符号6につき、「要役地」は上記の記載中「多摩区」が入らず、又、「目的」の末尾が「竹木の植栽禁止」となっている。)

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年6月24日

(登記 昭和50年7月29日受付第29647号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年6月22日

(登記 昭和48年2月20日受付第8061号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物



の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹
木の植栽禁止

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年9月25日

(登記 昭和46年10月16日受付第37694号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物
の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹
木の植栽禁止

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年9月25日

(登記 昭和46年10月16日受付第37692号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物
の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹
木の植栽禁止

・地役権

範 囲 敷地符号4ないし6の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年11月2日

(登記 昭和46年11月25日受付第45053号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物
の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹
木の植栽禁止



・地役権

範 囲 敷地符号 4 ないし 6 の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光 2 2 6 8 番 3

設定日 昭和 4 6 年 1 2 月 2 0 日

(登記 昭和 4 7 年 2 月 1 4 日受付第 4 9 5 9 号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

・地役権

範 囲 敷地符号 2、5 の全部

要役地 川崎市多摩区白山四丁目 1 4 7 8 番地 1 3 4

設定日 昭和 5 6 年 1 1 月 3 0 日

(登記 昭和 5 6 年 1 2 月 3 日受付第 5 4 4 3 0 号)

目 的 ガス導管埋設とその維持管理及び通行のため

【物件番号 1、3】

・地役権

範 囲 物件番号 1 の敷地符号 4 ないし 6 及び物件番号 3 の全部

要役地 川崎市多摩区白山三丁目 2 2 6 8 番 3

設定日 昭和 5 6 年 9 月 1 日

(登記 昭和 5 6 年 9 月 2 8 日受付第 4 2 5 7 0 号)

- 目 的
- 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入
 - 2 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止
 - 3 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、又は貯蔵禁止

・地役権



範 囲 物件番号1の敷地符号4ないし6及び物件番号3の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年12月21日

(登記 昭和47年3月3日受付第8000号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

・地役権

範 囲 物件番号1の敷地符号4ないし6及び物件番号3の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年12月21日

(登記 昭和47年2月24日受付第6822号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

【物件番号2】

・占有権原不明

占有権原の種別は不明であるが、物件番号2の土地上に、売却対象外且つ未登記の新ゆりグ린タウン全体の受水槽施設（種類、構造、床面積及び所有者各不明）が存在する。

【物件番号3】

・地役権

範 囲 物件番号3の全部

要役地 川崎市王禅寺字日光2268番3

設定日 昭和46年9月25日

(登記 昭和46年10月11日受付第37005号)



目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の
築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

・ 地役権

範 囲 物件番号 3 の全部

要役地 川崎市多摩区王禅寺字日光 2 2 6 8 番 3

設定日 昭和 4 6 年 9 月 2 5 日

(登記 昭和 4 6 年 1 0 月 1 1 日受付第 3 7 0 0 4 号)

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、建造物の
築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

【物件番号 5】

・ 占有権原不明

占有権原の種別は不明であるが、物件番号 5 の土地上に、売却対象外且つ未登記の新ゆりグリーントウン全体の（現在は稼働しておらず駐車場として使用されている）汚水処理施設（種類、構造、床面積及び所有者各不明）が存在する。



令和7年(ケ)第34号
令和7年 5月21日受理
令和7年 6月23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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番地 1 3 3

建物の名称 新ゆりグリーンタウンポプラ街区 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3 の 3 5 4

建物の名称 4 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 5 . 6 6 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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 9 0 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 5

地 目 宅地

地 積 1 4 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 6

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 3 5 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1478 番 137

地 目 宅地

地 積 983.16 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1504 番 220

地 目 宅地

地 積 35.91 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1504 番 216

地 目 宅地

地 積 263.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 580 分の 1

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区白山四丁目

地 番 1531 番 20

地 目 宅地

地 積 1155.74 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2435分の1

3 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
 地 番 1640番71
 地 目 宅地
 地 積 50.41平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

4 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
 地 番 1640番111
 地 目 宅地
 地 積 587.35平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

5 所 在 川崎市麻生区白山五丁目
 地 番 1666番9
 地 目 宅地
 地 積 3959.17平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

6 所 在 川崎市麻生区白山四丁目1640番地111
 家屋 番号 1640番111
 種 類 集会所・居宅・事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根ストレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 136.69平方メートル
 2階 71.27平方メートル

共有者 A 持分2435分の1

(5 雜 目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	川崎市麻生区白山四丁目1番2号付近		
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 新ゆりグリーントウン全体の受水槽施設の敷地として利用している ☐ ☐ 「執行官の意見」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☐ ない ☒ ある（詳細は「執行官の意見」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市麻生区白山四丁目1番6号		
土地	物件3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（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			
建物	物件6		
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：集会所・事務所 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所・事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 }		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	川崎市麻生区白山五丁目 1 番 1 号付近			
土 地	物件 5			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土を駐車場などで使用し、占有している ☐ 上記の者が物件 1 の土地を更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「執行官の意見」のとおり ☐			
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			
建 物 (目 的 外 建 物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「執行官の意見」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

(8 枚目)

令和7年 (分・ヌ) 第 34 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 5 月 末 日現在

☒ 管理費	月額	9,880 円	☐ 滞納額	108,680 円
☒ 修繕積立金	月額	13,990 円	☐ 滞納額	153,890 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	令和 6 年 7 月分～令和 7 年 5 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
■新ゆりグリーントウン管理センター管理員	・ 物件1建物（本件413号室）は、Aさんが使用していると認識しています。本マンション1階のインフォメーション（413）に、Bの表示があるのですが、以前の関係者の表示がそのまま残っているのかもしれませんが。
■A (所有者)	・ 物件1建物は、私が管理・占有しています。 ・ 私は物件1建物を貸すつもりで購入したので、私自身は物件1建物に居住したことはありません。室内には、ヘルメットがあるくらいで、ほとんど何もありません。 ・ 私が物件1建物を購入してから、そこには誰も居住したことはありません。本マンション1階のインフォメーション（413）に、Bの表示があるのは、以前の関係者の表示が残されているのだと思います。

執行官の意見
1 本件土地建物の現況は、公図、建物図面、間取見取図（物件1）及び添付写真のとおりである。 2 本件目的物件の占有状況などは、関係人の陳述、登記記録、立入調査などから、5ないし8枚目及び下記のとおりと認めた。 ① 物件1の敷地権の目的たる符号2の土地には、ガス導管埋設等のための地役権が、同符号4及び符号6の土地には、送電線路の設置等のための地役権が、同符号5の土地には、送電線路の設置等のためとガス導管埋設等のための地役権がそれぞれ設定・登記されている。 ② 物件2土地は、新ゆりグリーントウン全体の受水槽施設の敷地として利用されており、同土地には、未登記の受水槽施設が設置されている。 ③ 物件3の土地には、送電線路の設置等のための地役権が設定・登記されている。 ④ 物件5の土地には、かつて稼働していた未登記の汚水処理施設があるが、現在、同土地は駐車場などとして利用されている。 ⑤ 物件6の建物は、新ゆりグリーントウン管理センターとして利用されている。

(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
令和7年 5月22日(木) 10:20-11:00	目的物件所在地 (管理センター)	物件1不在・通知書投函 目的物件調査 写真撮影 マンション管理員と面談・管理費等照会書交付 (後日回答書受領)
令和7年 5月28日(水)	書面照会(郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (後日回答書受領)
令和7年 6月 3日(火) 9:15- 9:30	目的物件所在地	物件1不在・解錠調査通知書投函 写真撮影
令和7年 6月 4日(水) 14:00-14:13	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年 6月11日(水) 14:20-14:25	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 6月12日(木) 15:30-16:30	目的物件所在地	物件1立入調査 [評価人同行] 写真撮影 目的物件調査

(特記事項)

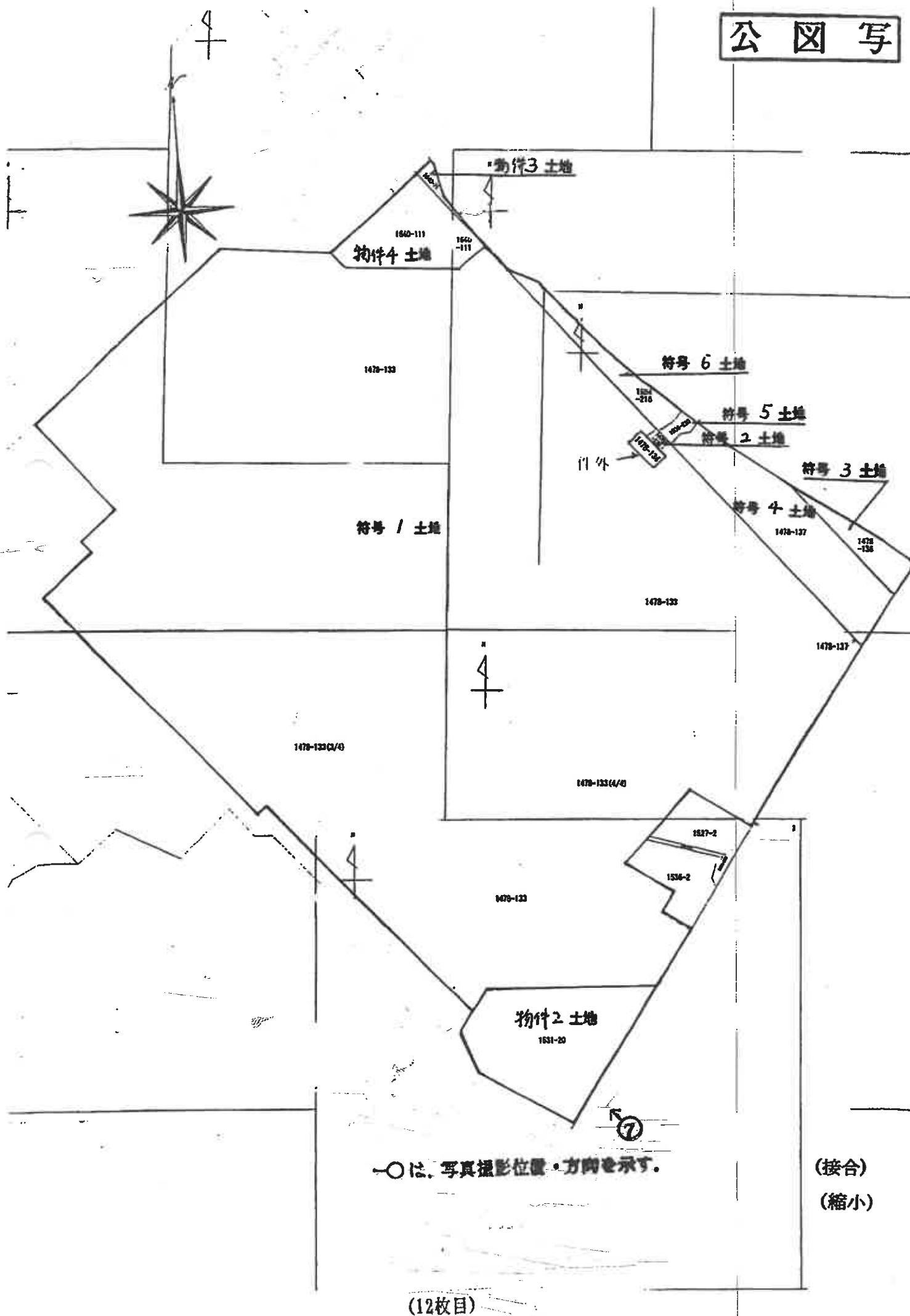
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年 6月12日
物件1建物は不在で施錠されていたので、立会人C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。

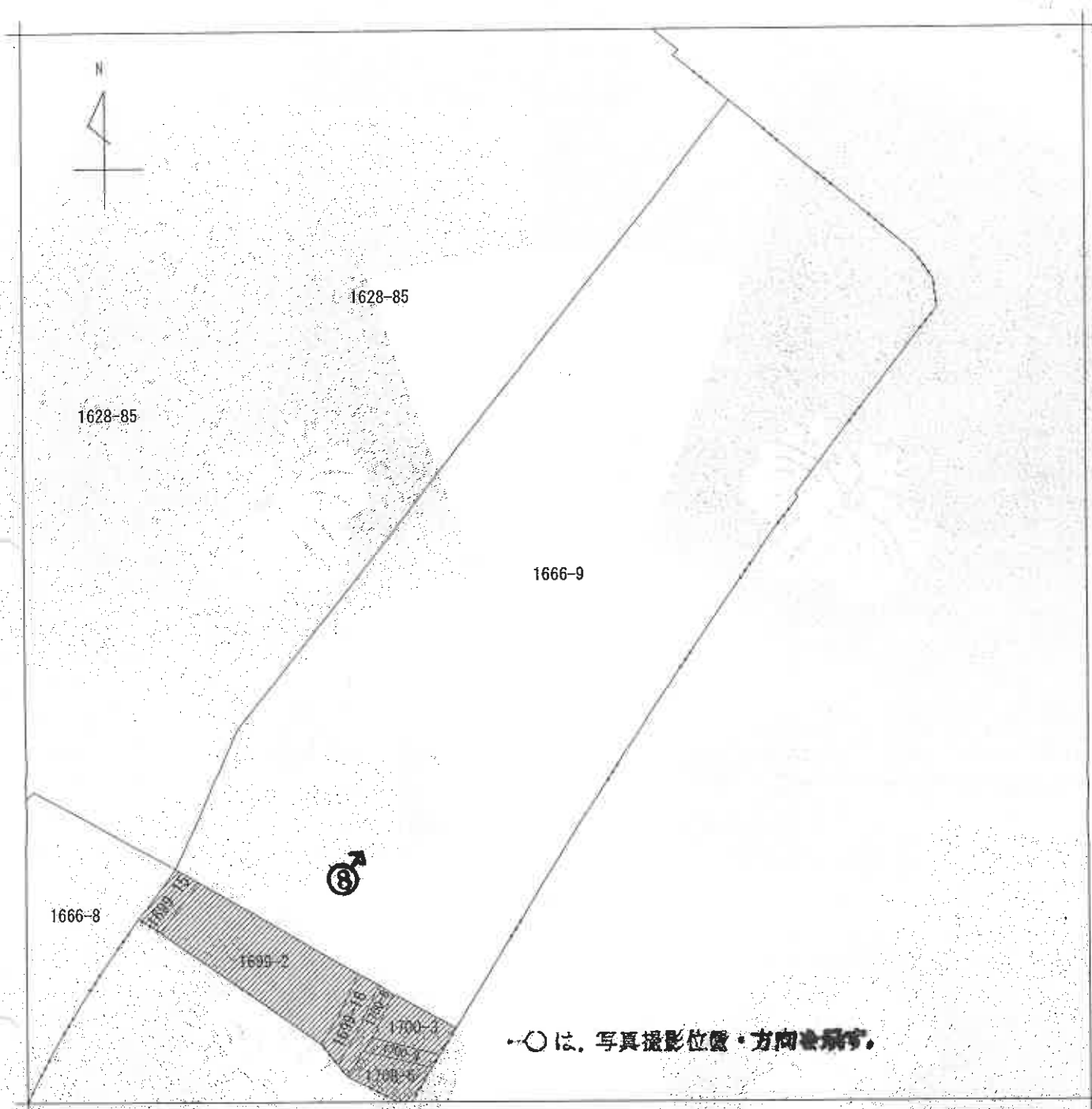
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 函 写



(接合)
(縮小)

(12枚目)



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し
白山5丁目

請求部	所在	川崎市麻生区白山五丁目				地番	1666番9			
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	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6月11日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

(13枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成16年05月4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。
(横浜地方方法務局麻生出張所寄贈)
令和7年6月11日 横浜地方方法務局川崎支局

登記号

(15枚目)

請求番号：31-1

513286 各階平面図

家屋番号 1640番111

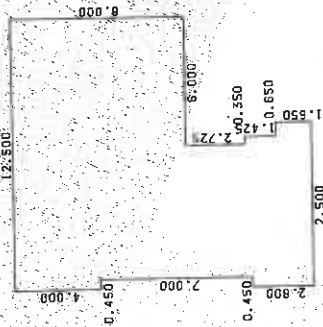
建築物の所在 川崎市麻生区白山4丁目1640番地111

建築物図面

平成四年五月廿日

(日加納)

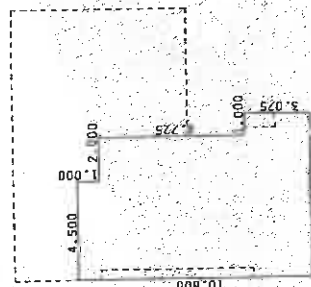
1 階



求積表

合計 床面積

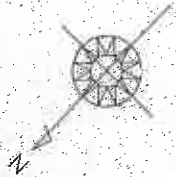
2 階



求積表

合計 床面積

○は、写真撮影位置・方向を示す。



白山2丁目

白山4丁目

16.6.4

申請人

縮尺 1/250

作製

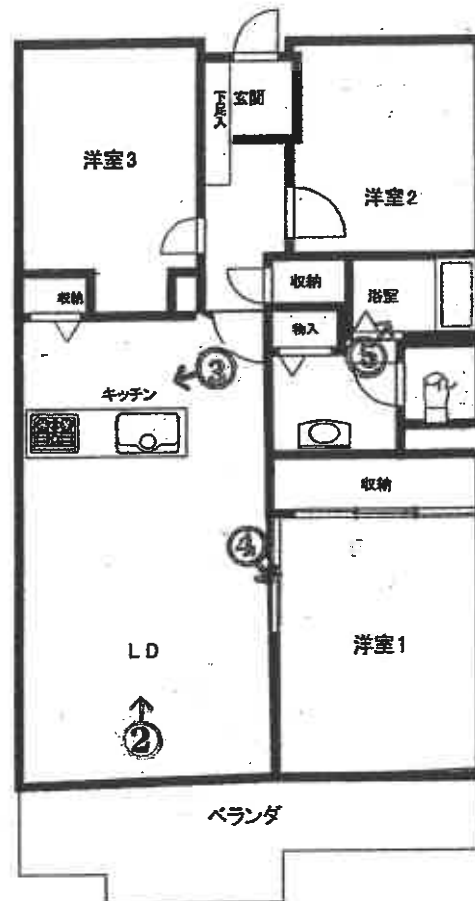
作製者 土地家

縮尺 1/500

A4判に縮小

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向（物件1）



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥物件 6 建物



(19枚目)

⑦物件 2 土地



⑧物件 5 土地



令和 7 年（ケ）第 34 号
物件 1 ～ 6

令和 7 年 6 月 12 日 現地調査

令和 7 年 6 月 20 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 13,940,000 円
2	金 90,000 円
3	金 3,000 円
4	金 40,000 円
5	金 220,000 円
6	金 10,000 円
合計	金 14,303,000 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	(住居表示) 白山四丁目1番2-413号
2		
3		
4		
5		
6		種類 集会所 事務所
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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番地 1 3 3

建物の名称 新ゆりグ린タウンポプラ街区 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3 の 3 5 4

建物の名称 4 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 5 . 6 6 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 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 9 0 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 5

地 目 宅地

地 積 1 4 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目 1 4 7 8 番 1 3 6

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 3 5 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1478番137

地 目 宅地

地 積 983.16平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番220

地 目 宅地

地 積 35.91平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市麻生区白山四丁目1504番216

地 目 宅地

地 積 263.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 580分の1

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区白山四丁目

地 番 1531番20

地 目 宅地

地 積 1155.74平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 4 3 5 分の 1

3 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1 6 4 0 番 7 1
地 目 宅地
地 積 5 0. 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 3 5 分の 1

4 所 在 川崎市麻生区白山四丁目
地 番 1 6 4 0 番 1 1 1
地 目 宅地
地 積 5 8 7. 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 3 5 分の 1

5 所 在 川崎市麻生区白山五丁目
地 番 1 6 6 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 9 5 9. 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 3 5 分の 1

6 所 在 川崎市麻生区白山四丁目 1 6 4 0 番地 1 1 1
家屋 番号 1 6 4 0 番 1 1 1
種 類 集会所・居宅・事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根ストレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 136.69 平方メートル
 2階 71.27 平方メートル

共有者 A 持分 243.5 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

物件1

1. 敷地（土地の符号1～6）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南方約2km（道路距離）、最寄バス停「日本映画大学」（新百合ヶ丘駅発着）へは徒歩約2分。（附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	新ゆりグリーントウンの各街区のマンションを中心に、住宅地域を形成している。	
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 第一種中高層住居専用地域 60%（特記事項参照） 150%（特記事項参照） 無指定 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 一団地住宅施設（名称：新ゆりグリーンタウン）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	27,494.92m ² 不整形 間口 約140m、奥行 約150m 概ね平坦地
接面道路の状況	北東側約12m市道（建築基準法第42条1項1号）に約140m、南東側約19m市道（建築基準法第42条1項1号）に約150m接面している。 上記のほかに、敷地内には団地内通路が配置されている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含むポプラ街区2号棟及び北側に配置された同1号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 都 市 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 580 分の 1

特 記 事 項	①対象地は、川崎都市計画一団地の住宅施設「新ゆりグリーントウン一団地の住宅施設」の高層住宅用地（建蔽率20%、容積率130%、高さの限度40m、外壁後退距離5mに指定されている。 ②土地符号2には「白山4丁目1478番134」を要役地とする、ガス導管埋設とその維持管理及び通行のための地役権が設定されている。 ③土地符号4, 6には「王禅寺字日光2268番3」を要役地とする、送電線路の設置及びその保全のための土地立入り、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止等を目的とする地役権が設定されている。 ④土地符号5には「王禅寺字日光2268番3」を要役地とする送電線路の設置及びその保全のための土地立入り、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止等を目的とする地役権と、「白山4丁目1478番134」を要役地とする、ガス導管埋設とその維持管理及び通行のための地役権が設定されている。 ⑤対象地の土地の符号4、5、6の土地の上空約24mには、電圧275,000Vと66,000Vの高圧線が通過している。 ⑥建築計画概要書の敷地面積は、52,731.40㎡である。 ⑦新ゆりグリーントウンポプラ街区1号棟及び2号棟の建蔽率及び容積率は川崎市都市計画一団地の住宅施設で、建築確認を受け検査済証の交付を受けている建物である。 ⑧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	新ゆりグリーンタウンポプラ街区2号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数294戸)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和58年2月23日 (登記簿記載)
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延べ 23,413.50㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付仕上げ等	
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、 集会所・事務所（物件6、ポプラ街区1号棟と共用）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)
	その他	新ゆりグリーンタウン団地全体の管理 センターで一括管理
管理の状況	普通	
特記事項	①ポプラ街区は新ゆりグリーンタウンのほぼ中央に位置し 街区の北東側に位置する1号棟と、南西側に位置する2号棟 がある。 ②エレベーターはスキップ式で、停止階は1階、4階、7階、 10階、13階である。 ③オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	4階（413号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	65.66㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK			
バルコニー等		あり。				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他	なし	
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6年7月分～令和7年5月分	令和7年5月末日現在	
					月額	滞納額
				管 理 費	9,880円	108,680円
	修繕積立金	13,990円	153,890円			
専 有 部 分 の		令和7年6月12日：内部立入調査				
利 用 状 況 等		建物所有者が室内に家財道具等がない状態で占有している。				
特 記 事 項		専有部分は販売時の状況と異なり、床・壁・天井や水回り等の 全てにおいて、リフォーム工事がなされている。（工事年月日 は不詳）				

物件2～6

1. 物件2の土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南方約2.1km（道路距離）、最寄バス停「白山1丁目」（新百合ヶ丘駅発着）へは徒歩約1分。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	新ゆりグリーンタウンの各街区のマンションを中心に、住宅地域を形成している。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 無指定 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 一団地住宅施設（名称：新ゆりグリーンタウン）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,155.74㎡ 概ね台形 間口 約41m 、 奥行 約38m ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側約20m市道（建築基準法第42条1項1号）に約41m接続する一方路地。なお南西側から西側にかけては川崎市所有の幅員約3m未舗装通路（建築基準法上の道路に非該当）に接面している。	
土地の利用状況等	新ゆりグリーンタウン全体の受水槽施設の敷地として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 2,435 分の 1

2. 物件3、4の土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南方約1.8km（道路距離）、最寄りバス停「日本映画大学」（新百合ヶ丘駅発着）へは至近。 (附属資料「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	新ゆりグリーンタウンの各街区のマンションを中心に、住宅地域を形成している。なお北西方にはスーパー、小売店舗、郵便局等がある。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 無指定 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 一団地住宅施設（名称：新ゆりグリーンタウン）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	637.76㎡ 概ね台形 間口 約25.m 、 奥行 約30m ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側約12～15m市道（建築基準法第42条1項1号）に約25m接続する一方路地。主に南側は敷地内通路に接面している。	
土地の利用状況等	新ゆりグリーンタウン全体の集会所・事務所（物件6）の敷地として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 2,435 分の 1

3. 物件5の土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南方約2.3km（道路距離）、最寄りバス停「白山神社」（新百合ヶ丘駅発着）へは徒歩約2分。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	新ゆりグリーントウンの各街区のマンションを中心に、住宅地域を形成している。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 無指定 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 一団地住宅施設（名称：新ゆりグリーントウン）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,959.17㎡ 概ね長方形 間口 約100m 、奥行 約36m 南東側道路と概ね等高だが、北東道路より約2m低く、南西道路より約2m高いほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側約19m市道（建築基準法第42条1項1号）に約100m接続し、北東側約10m市道（建築基準法第42条1項1号）に約33m接面し、南東側約7m市道（建築基準法第42条1項1号）に約38m接面する三方路地。	
土地の利用状況等	かつて新ゆりグリーントウン全体の汚水処理施設として利用されていたが、現在は公共下水道への接続により同施設としては利用されておらず、臨時駐車場として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 2,435 分の 1

4 物件6の建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

家 屋 番 号	1640番111	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和56年3月19日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺2階建 1階 136.69㎡ 2階 71.27㎡ 延べ207.96㎡	
仕 様	屋根：陸屋根スレート葺 外壁：吹付仕上げ等 内壁：ビニールクロス貼り等 天井：ボード貼、ビニールクロス貼り等 床：塩ビシート、畳、Pタイル等 設備：トイレ、キッチン、給湯室等	
現 況 用 途 等	種 類	集会所 事務所
	間 取 り	1階：事務所、和室等 2階：集会室
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 況	普通	
持 分 割 合	2,435分の1	
建 物 の 利 用 状 況	新ゆりグリーンタウン管理センター、集会所として利用されている。	
特 記 事 項	①内装及び諸設備は使用及び経年相応の劣化や老朽化が見られる。 ②建物の種類については、現況用途と一致する固定資産(家屋)課税台帳記載事項証明書の課税種類を採用した。	

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

物件1

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	× 65.66	÷ 0.91	× 0.15	= 3,250,000

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 43年 、 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.15$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～6 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)
242,000	× 0.95	230,000	× 27,494.92	× 1.00	× $\frac{1}{580}$	10,900,000

標準画地価：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 川崎麻生-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 240,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 242,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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べ、環境条件道路条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は道路条件・画地規模・形状・一部高圧線下地等の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）
3,250,000	+ 10,900,000	× 0.99	= 14,010,000

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：1.00（4階）

位置別補正：0.99（方位）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

物件2～6

(1) 物件2～5（土地）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに共有持分を乗じて建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分割合	建付地価格 (円)
2	242,000	× 0.83	× 201,000	× 1,155.74	× 1.00	$\times \frac{1}{2,435}$	= 100,000
3	242,000	× 0.87	× 211,000	× 50.41	× 1.00	$\times \frac{1}{2,435}$	= 4,000
4	242,000	× 0.87	× 211,000	× 587.35	× 1.00	$\times \frac{1}{2,435}$	= 50,000
5	242,000	× 0.60	× 145,000	× 3,959.17	× 1.00	$\times \frac{1}{2,435}$	= 240,000

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。

川崎麻生-23

$$240,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 242,000\text{円/㎡}$$

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べ、街路条件、接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 各物件の形状及び高圧線下地を含む等の画地条件を個別に考慮し、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。

共有持分割合 : 登記上の持分割合による。

(2) 物件6 (建物)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
230,000	207.96	0.15	$\frac{1}{2,435}$	3,000

現価率

： 経過年数 45年 、 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率 20%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.15$$

(3) 積算価格 (物件2～6)

前記により求めた価格を基に、物件3、4の土地については敷地利用権価格を控除し、物件6建物についてはその敷地利用権価格を加算して、下記の通り積算価格を求めた。

①土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)	積算価格
3	4,000	× 0.2 場所的利益	1,000
4	50,000	× 0.2 場所的利益	10,000

(注) 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益 (収去されない利益) が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して査定した。

②積算価格（物件2～6）

物件 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)
2	100,000		× 1.0	= 100,000
3	4,000	－ 1,000	× 1.0	= 3,000
4	50,000	－ 10,000	× 1.0	= 40,000
5	240,000		× 1.0	= 240,000
6	3,000	＋ 11,000	× 1.0	= 14,000

個別格差 : 必要なし。

物件1～6の積算価格の合計

各物件の合計額は以下の通り。

物件 番号	積算価格 (円)	構成比
1	14,010,000	97.24%
2	100,000	0.69%
3	3,000	0.02%
4	40,000	0.28%
5	240,000	1.67%
6	14,000	0.10%
合計	14,407,000	≡ 100.00%

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)
330,000	× 0.99	× 1.10	× 65.66	= 23,600,000

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 : 室内リフォーム済みを考慮して査定した。

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	(8.2%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア+カ キ
1,369,110 (15.0%)	878,660	8.7%	$\div$ 9,796,554 $\div$ 9,800,000	0.7894	7,736,120 (85.0%)	$\div$ 9,110,000 (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	14,407,000	× 1.00	≒ 14,410,000
比準価格	23,600,000	× 1.00	= 23,600,000
収益価格			9,110,000
調整後の価格			18,480,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

物件 番号	調整後の価格 (円)	構成比	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)
1	18,480,000	97.24%	× 1.0	× 0.80	× 0.97	-0	= 13,940,000
2		0.69%	× 0.9	× 0.80	—	—	= 90,000
3		0.02%	× 0.9	× 0.80	—	—	= 3,000
4		0.28%	× 0.9	× 0.80	—	—	= 40,000
5		1.67%	× 0.9	× 0.80	—	—	= 220,000
6		0.10%	× 0.9	× 0.80	—	—	= 10,000
一括価格 (合計)							= 14,303,000

市場性修正：物件番号1は必要なし。物件番号2～6は団地施設の持分売却であるため、市場性修正を－10%と判定した。

競売市場修正：－20%と判定した。

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3%と求めた。

その他の控除(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 : 川崎麻生-23

所 在 : 川崎市麻生区王禅寺西3丁目2444番81「王禅寺西3-10-3」
価 格 : 240,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線 「新百合ヶ丘」駅1.2km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 7 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40%、容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	4,391,612円			
符号1 (土地)	3,248,828,750円 (敷地権の割合	580分の	1	)
符号2 (土地)	1,750,000円 (敷地権の割合	580分の	1	)
符号3 (土地)	25,918,750円 (敷地権の割合	580分の	1	)
符号4 (土地)	122,895,000円 (敷地権の割合	580分の	1	)
符号5 (土地)	4,488,750円 (敷地権の割合	580分の	1	)
符号6 (土地)	32,983,750円 (敷地権の割合	580分の	1	)
物件2 (土地)	144,467,500円 (持分割合	2435分の	1	)
物件3 (土地)	6,729,735円 (持分割合	2435分の	1	)
物件4 (土地)	78,411,225円 (持分割合	2435分の	1	)
物件5 (土地)	308,023,426円 (持分割合	2435分の	1	)
物件6 (建物)	13,300,558円 (持分割合	2435分の	1	)

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

神奈川県川崎市麻生区上麻生4丁目 付近



地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度30分22秒 北緯 35度35分46秒

N

1540-7

1540-111

1504-216

1504-220

1478-134

専断(2)前中

1478

1478-135

(注) 地図に準ずる図面は、土地、区域を明確にした不動産の土地の地図が提出されるまでの間、これに準ずるものとして扱われる。土地の位置は、この図面に準ずるものとする。

地番区画見出し
白山
4丁目

地番	所在	川崎市麻生区白山四丁目				地番	1478番133	
出典	1/500	図区	図号	図地番	分冊	地図に準ずる図面	補記	自主地番指定区域
作成年月日					備考 年月日 原図	補事 事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所麻生出張所)

令和7年3月24日

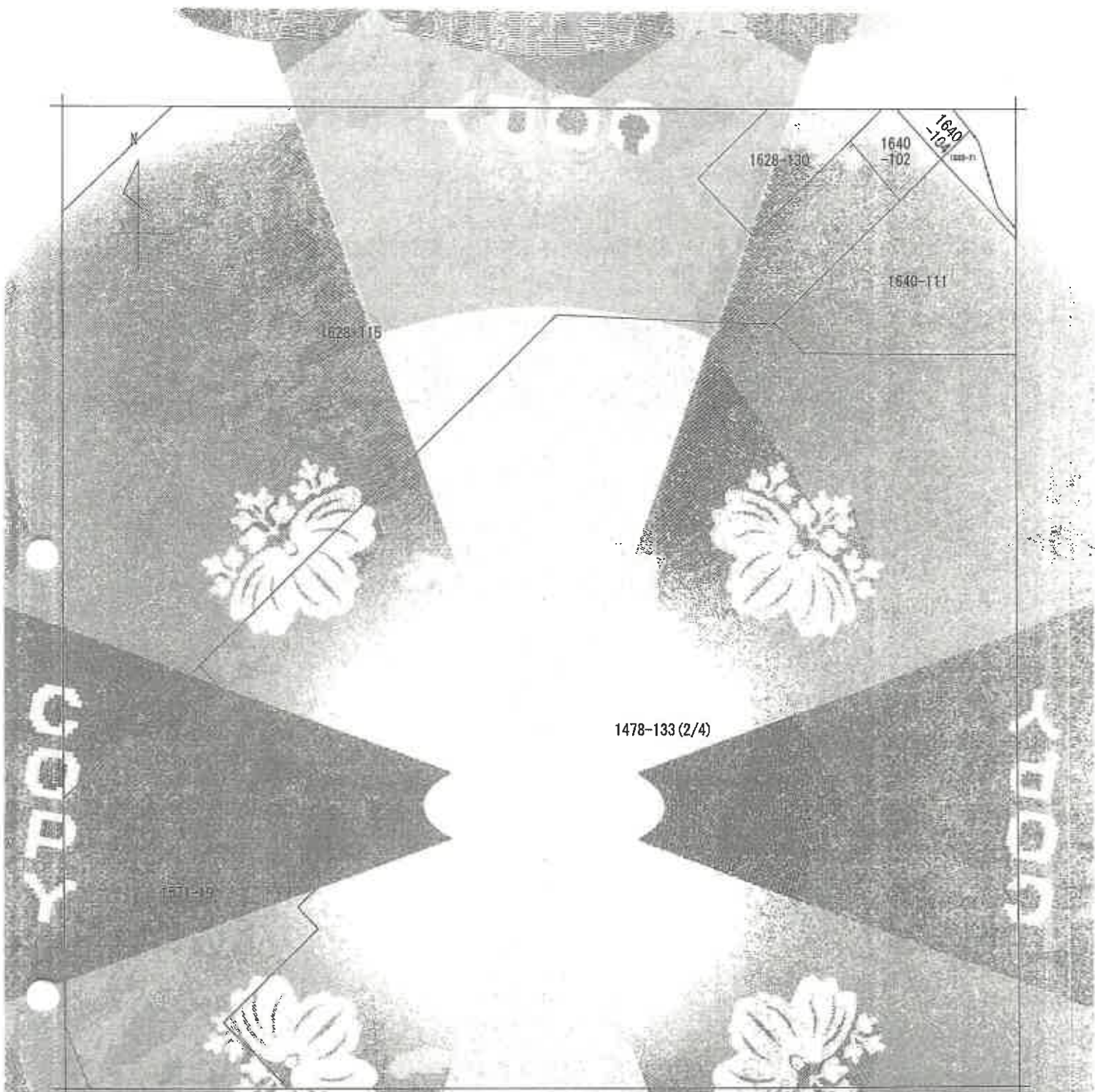
東京法務局台東出張所

書記官

請求番号：43-1

(2/4)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置及び形状を記載した図面が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の記載を記載していません。

地番見出し

白山4丁目

請求 番号	所在	川崎市麻生区白山4丁目			地番	1478番13		
縮尺	1/500	地区	区画	単位	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日	令和7年3月24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。

(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)

令和7年3月24日

東京法務局台東出張所
登記官



N

1478-137

1478-133(4/4)

1527-2

1536-2

1536-2

1531-19

1531-20

1557-5

1557-2

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした市街地整理計画図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補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。

地番区見出し

白山
4丁目

請求 番号	所 在	川崎市麻生区白山四丁目			地 番	1478番137		
出 力 尺 寸	1/500	用途 区分	用途 区分	用途 区分	分類	地図に準ずる図面		
作 成 年月日						補 記 事項	現土地の概略図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横濱地方法務局麻生出張所寄附)

令和7年3月24日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：43-1

(4/4)

公 図 写

N

1304
1316

1478-134

1478-137

1478
-136

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正確にした平面図記載形式の地図が備え付けられるまでの間、これに代わってとして備え付けられている図面であり、土地の位置や形状の相違を生まれる可能性があります。

地番区域見出し

白山
4丁目

部 分	所 在	川崎南地区区白山四丁目			地 番	1478番137		
出 発	1/500	縮 尺	縮 尺	縮 尺	分 類	地図に準ずる図面		
作 成	年月日				備 考	白山地区周辺地図		
					備 考	三 訂		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所法務局麻生出張所)

令和7年3月24日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：43-2

(1/1)

30

公 図 写

登記年月日：昭和56年11月20日

507003

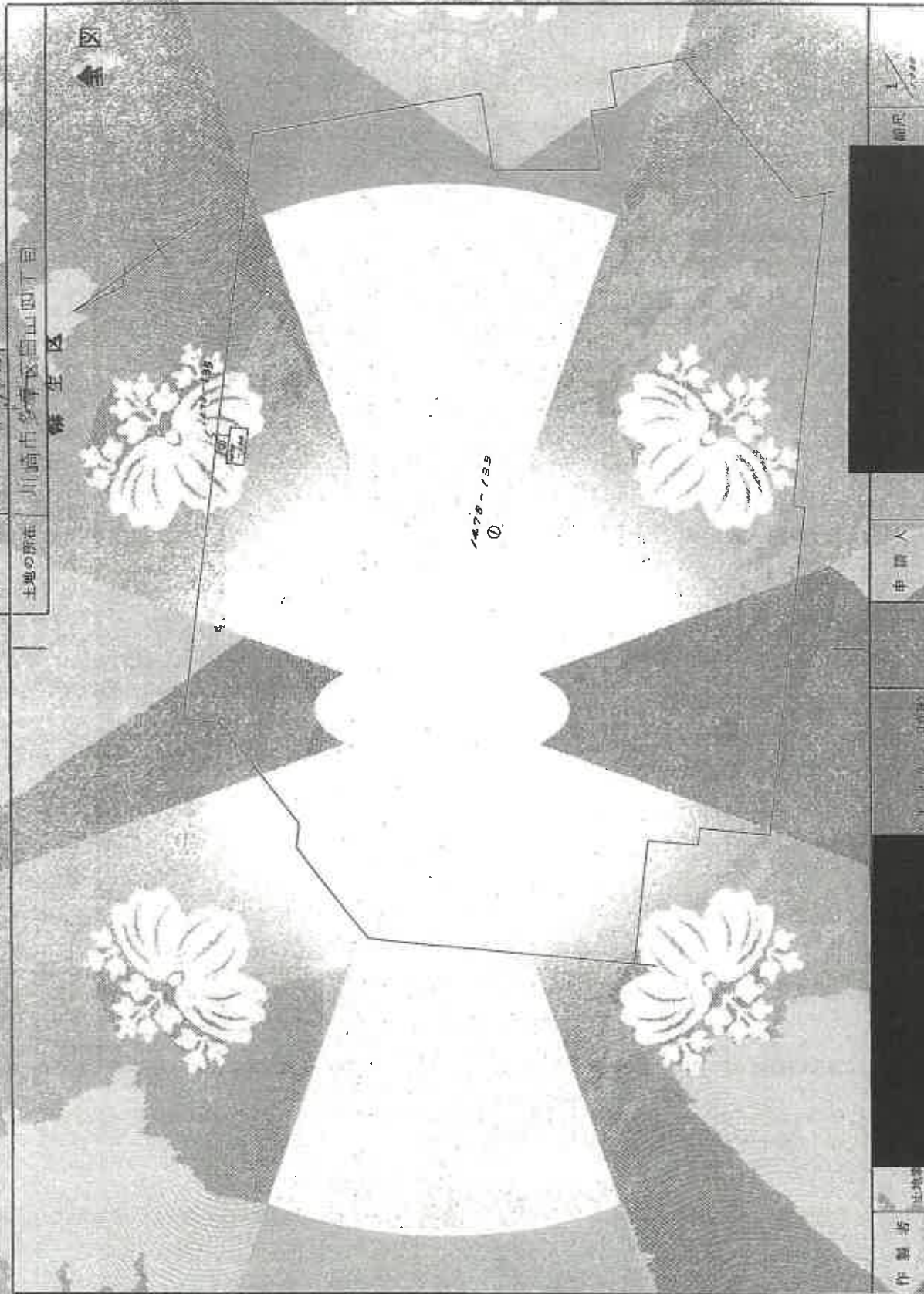
第1474-133番 新同一・新
地積測量図 1/2

地 市 1474-133

土地の所在 山崎市多摩区山崎四丁目

養生区

全図



作製者 土地

申請人

縮尺 1/2

縮尺 1/2

縮尺 1/2

(これは図面に記載された内容を正確に示すための図面である)
(測量地方院測量所衛生課所管)

令和7年3月24日 東京建設局台展出張所

地積測量図写

登記年月日：昭和57年7月15日

507005

前 1478-133 巻・新同一簿

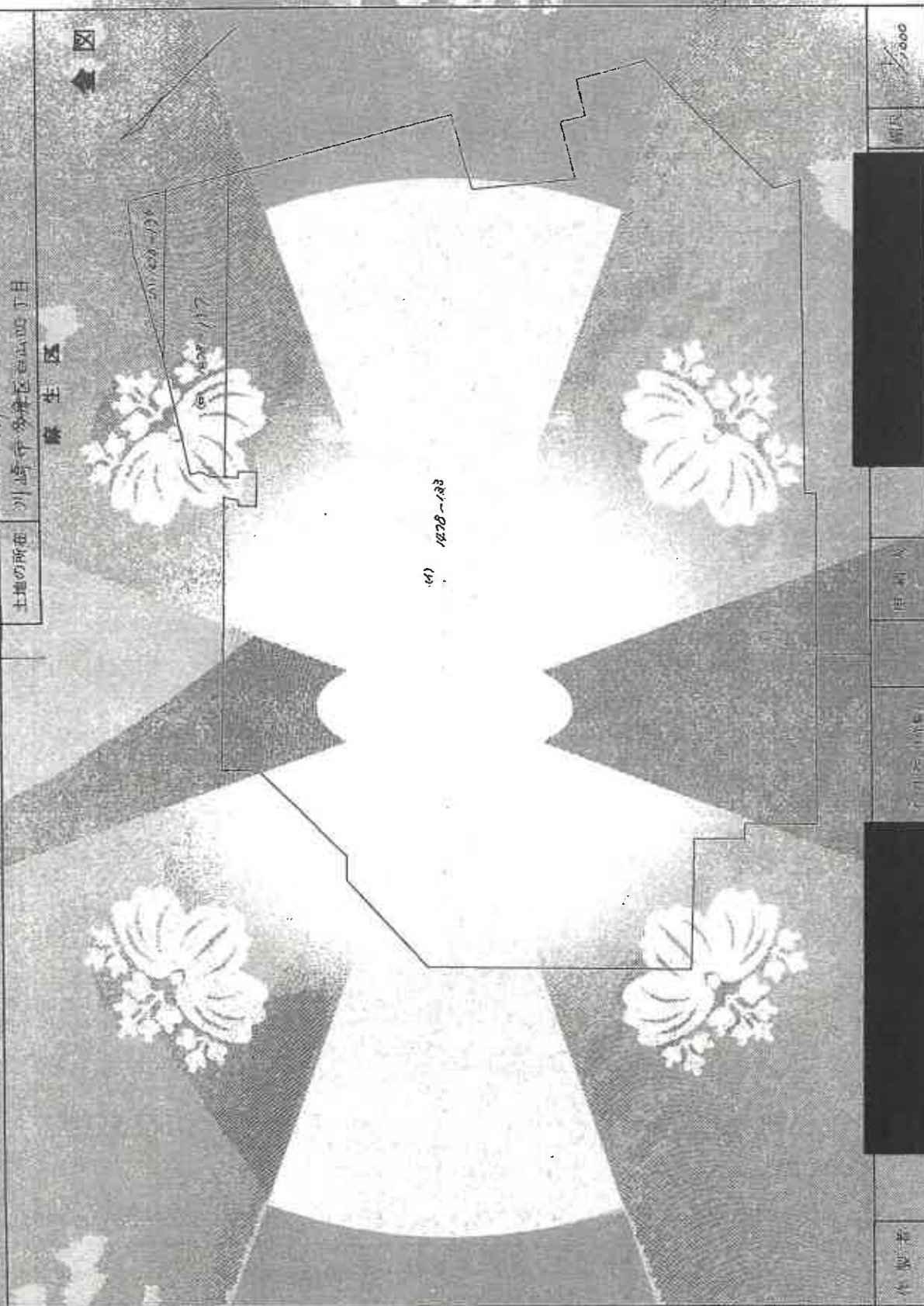
加 番
1478-133
1478-136
1478-137

地 積 測 量 図 1/2

土地の所在 川崎市多摩区白旗町丁目

麻 生 区

全 図



これは図面と記載されている内容と一致するものとして、
(東京地方区画整理局蔵出資料等)

令和7年8月24日

東京地籍局台東出張所

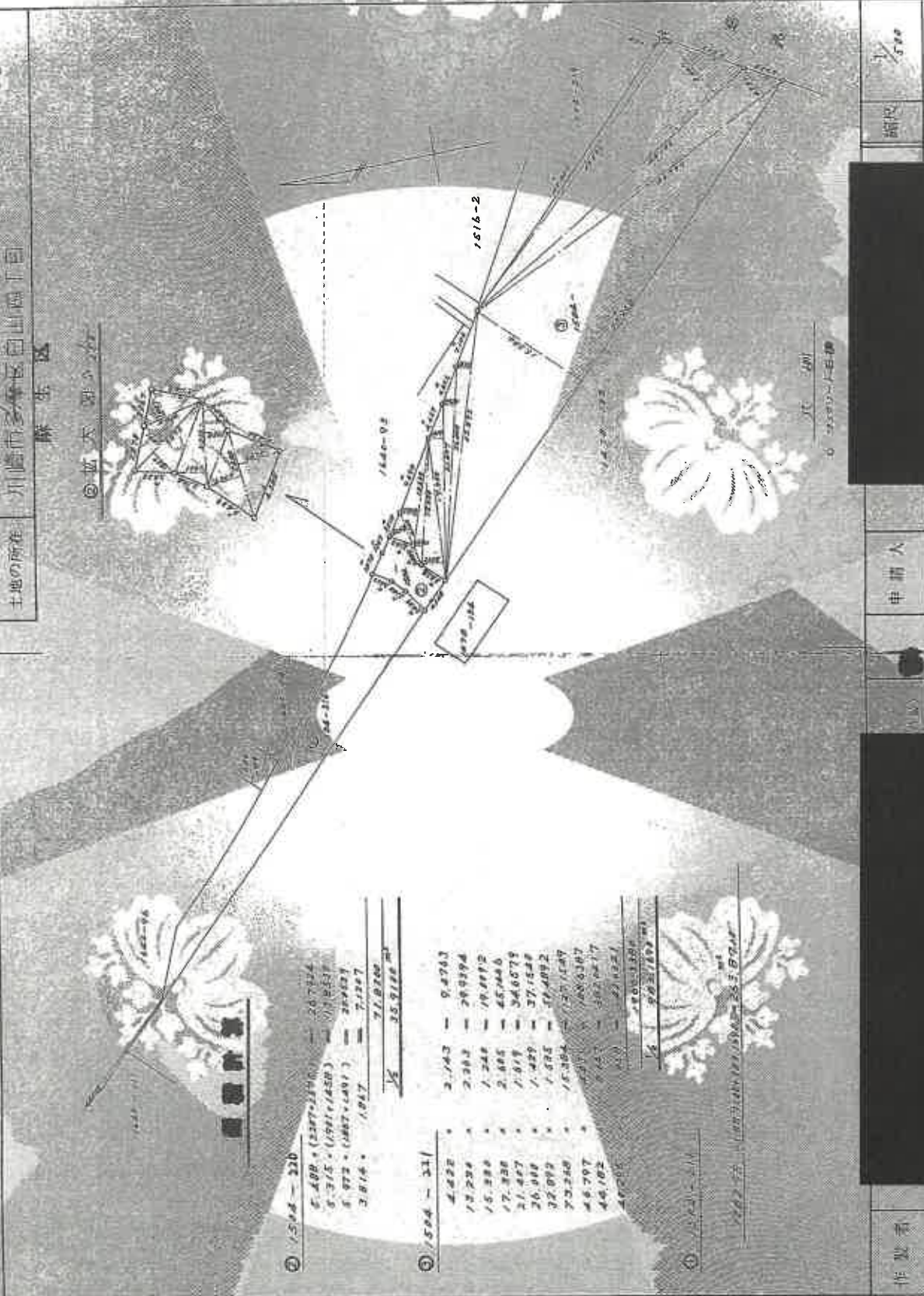
地積測量図写

登記年月日：昭和36年11月30日

507007

前1504-216 後前所一第 1504-216 1504-216 地積測量図

地番 1524-216-16 土地の所在 川崎市多摩区白山四丁目 麻生区



これは図面に記載されたいくつかの誤差を修正した資料である。
(原簿地方技術局麻生区役所蔵)
令和7年3月24日 東京技術局麻生区役所

地積測量図写

号：43-5

登記年月日：1959年11月23日

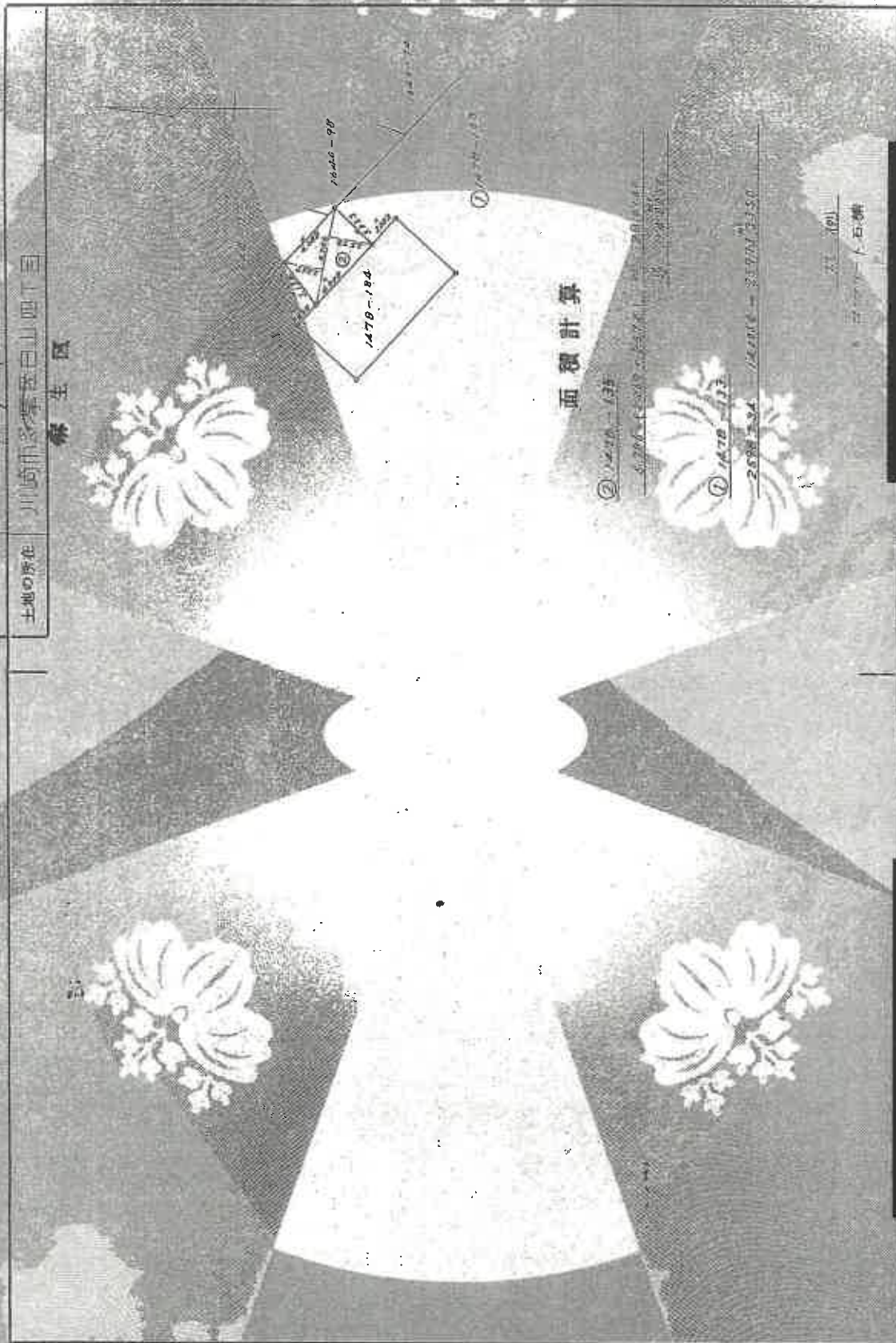
507004

地積測量図 3/2

地番 1478-134

土地の所在 川崎市幸区白山四丁目

養生区



所屬市 川崎市

年10月1日作成

申請人

次 3/50

(東京土地測量調査士会印)

（この図面に記載されている測量データは、測量士による測量結果に基づき、測量士会に提出された測量図に基づき作成されたものである。）

令和7年3月24日

東京測量局 測量士

地積測量図写

登記年月日：平成16年6月4日

513286

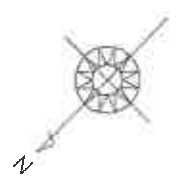
各階平面図

建物図面
各階平面図

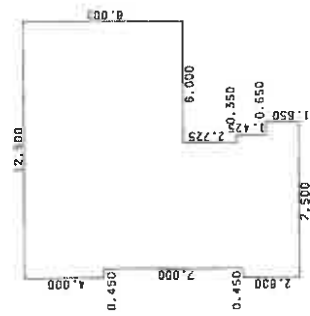
家屋番号 1640番111

建物の所在 川崎市麻生区白山4丁目1640番地111

平成四年六月一日



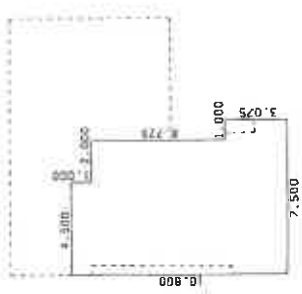
1 階



求積表

2.800 X 0.450	=	1.260000
4.000 X 0.450	=	1.800000
13.800 X 6.050	=	83.490000
8.000 X 6.000	=	48.000000
3.075 X 0.350	=	1.076250
1.650 X 0.650	=	1.072500
合計		136.698750
床面積		136.69 ㎡

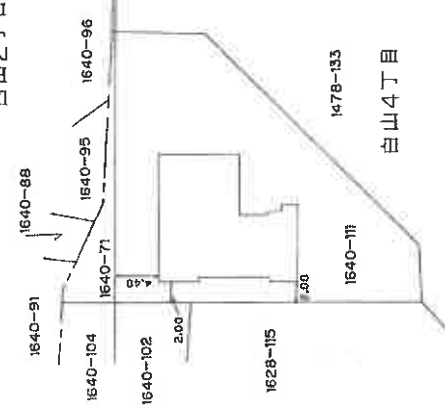
2 階



求積表

10.800 X 4.500	=	48.600000
9.800 X 2.000	=	19.600000
5.075 X 1.000	=	5.075000
合計		73.275000
床面積		73.27 ㎡

白山2丁目



16.6.4

(目録表12)

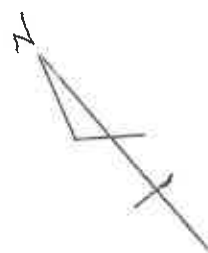
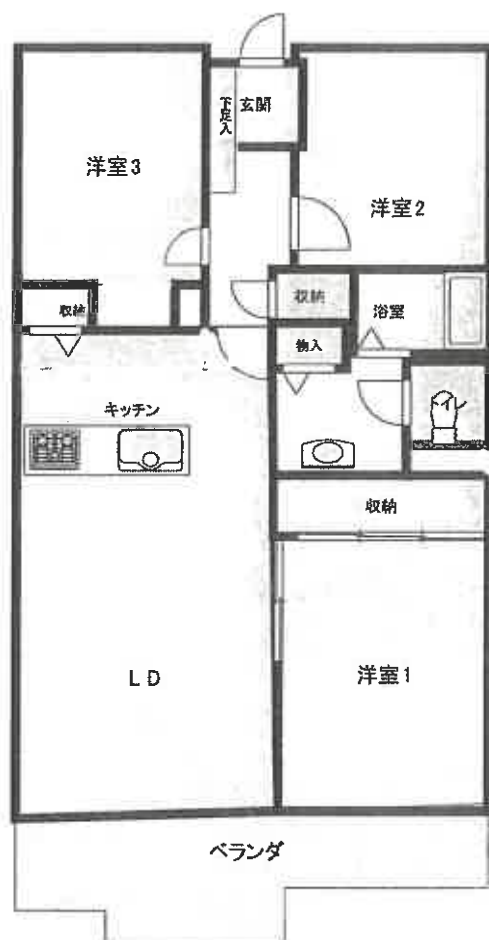
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

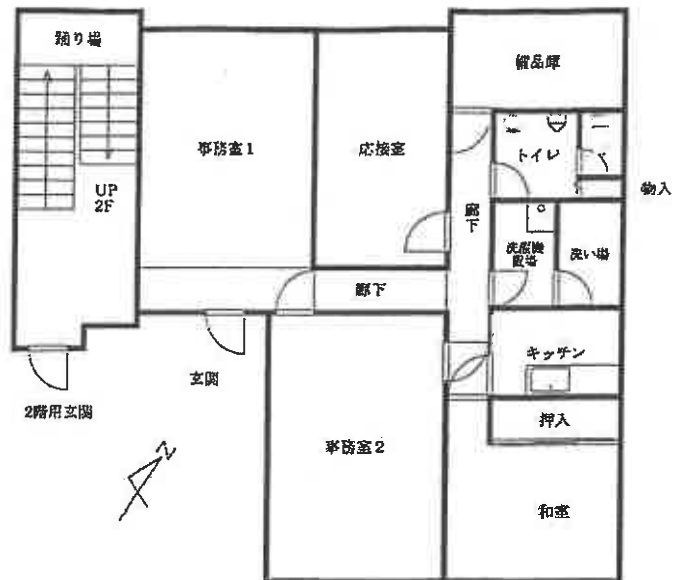
建物図面写



建物間取図

管理事務所

1階



2階

