

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月28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 2月12日から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月25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 3月17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 3月 5日 午前10時00分から 令和 8年 3月 5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 8年 1月28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	2,500,000 2,000,000		500,000	27,966	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番地 1

建物の名称 ペガサスマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目 1 1 8 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 5 . 6 8 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 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 . 6 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 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 5 1 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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。株式会社ライズアップの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番地 1

建物の名称 ペガサスマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目118番1の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 15.68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 川崎市麻生区高石四丁目118番1

地 目 宅地

地 積 606.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番 4

地 目 公眾用道路

地 積 105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 5 1 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102分の1



令和7年(ケ)第49号
令和7年 6月26日受理
令和7年 8月 5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 川崎市麻生区高石四丁目118番地1

建物の名称 ペガサスマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目118番1の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 15.68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 川崎市麻生区高石四丁目118番1

地 目 宅地

地 積 606.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区高石四丁目118番4

地 目 公衆用道路

地 積 105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分の1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102分の1



(区分所有建物用1)

(区分所有建物用)1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	川崎市麻生区高石４丁目１６番３０－２０８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	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅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			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	■株式会社ライフポート西洋					
その 他 の 事 項						
敷 地 権	符号１、２					
現 況 地 目	■宅地（符号１） ■公衆用道路（符号２）					
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、２） □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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある 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

(3枚目)

令和7年 (第) 第 49 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 7 月 3 日現在

☒ 管理費	月額	6,880 円	☒ 滞納額	399,040 円
☒ 修繕積立金	月額	3,500 円	☒ 滞納額	203,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18 %	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	令和 2 年 9 月分～令和 7 年 6 月分			

※ 遅延損害金の金額は、入金日確定後に算出致します。

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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

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) / ■提出文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年 3月25日	
最初の	契約日	令和5年 3月21日	
契約等	期間	令和5年 3月25日から ■令和7年 3月24日まで 2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	期間	令和7年 3月25日から ■令和9年 3月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■株式会社ライズアップ	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金30,000円 (翌月分を毎月27日に支払い)	
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		管理費月額5,000円	
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	
・更新の種別及び現在の契約期間については、契約書など客観的な資料が提示されなかったので、Aの陳述を記載した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

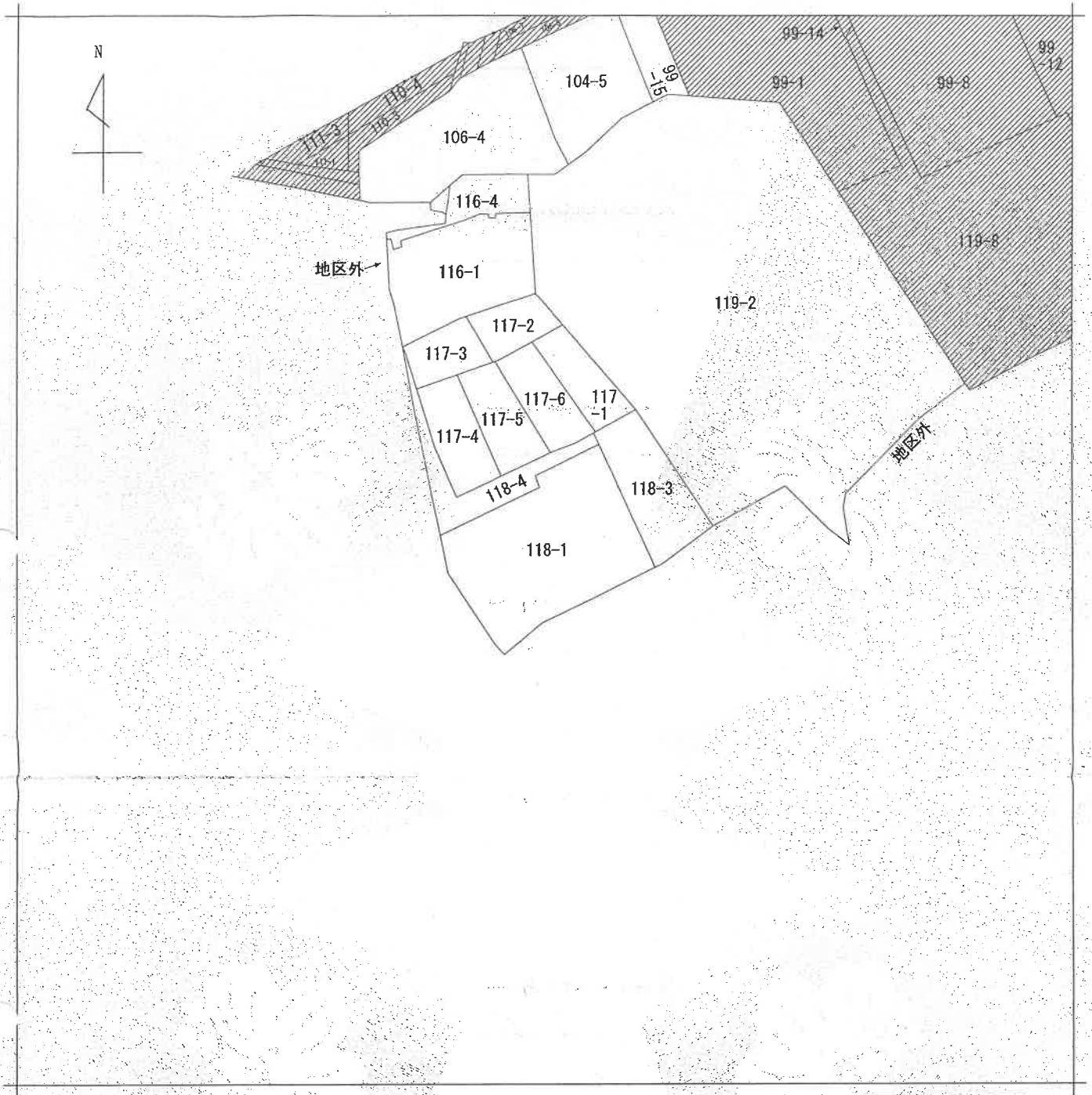
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	・ 本件建物は、私が株式会社ライズアップから賃借し、居宅として使用しています。 ・ 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。契約書記載の契約期間は、2023年3月25日から2025年3月24日までとなっていますが、これを2年間合意更新しています。更新契約書は手元にありません。ただ、賃貸管理会社から、連絡があり、賃料の振り込みができない状態となり、今は賃料の支払いをしていません。 ・ 本件建物には、トイレのタンクの水が流れっぱなしになる不具合がありました。現在、水道の供給が停止されているので、その不具合が直ったかは確認していません。
■ B (株式会社ココ・ホーム)	・ 当社は、株式会社ライズアップから委託されて、本件建物の賃貸管理を行っています。 ・ 本件建物は、所有者のCと株式会社ライズアップとの間でサブリース契約が締結されていましたが、令和7年3月中旬頃にこの契約を解約する旨の通知を所有者Cに行いました。また、株式会社ライズアップと入居者Aとの間の転貸借契約も3月31日に解約する旨の通知をしました。よって、いずれの契約も終了しています。

執行官の意見
・ 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。本件建物には、経年に伴う劣化が認められる。 ・ 株式会社ライズアップは、所有者からサブリース契約により賃借した本件建物を、Aに転賃していたところ、前記Bの陳述及び株式会社ライズアップから提出された陳述書によると、サブリース契約及び転貸借契約は解約され、いずれも終了したと主張されている。この結果、株式会社ライズアップのAに対する賃貸人たる地位は、所有者に承継された可能性があるが、所有者は、照会書に対し回答しないこと及びサブリース契約書が契約当事者双方から提出されないことから、詳細は不明である。なお、このサブリース契約の内容は、占有開始時期を含め、不明として報告する。

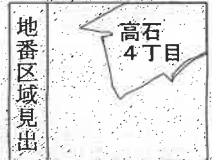
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7月 2日(水) 10:30-10:40	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和7年 7月 2日(水)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信（回答書受領）
令和7年 7月 2日(水)	書面照会（郵送）	所有者に対し占有関係等照会書送付（回答なし）
令和7年 7月 2日(水) 17:35-17:45	電話聴取	A（占有者）から事情聴取
令和7年 7月 8日(火) 11:20-12:20	目的物件所在地	A（占有者）と面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影
令和7年 7月17日(木) 13:05-13:10	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
令和7年 7月17日(木)	書面照会（郵送）	株式会社ライズアップに対し占有関係等照会書送付（陳述書受領）
令和7年 7月22日(火) 11:20-11:25	電話聴取	B（株式会社ココ・ホーム社員）から事情聴取
（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



(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。



請求部	所在	川崎市麻生区高石四丁目				地番	118番1			
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59年9月20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
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)

令和7年5月9日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52287

登記官

(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年6月28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。
(横浜地方事務局麻生出張所管轄)

令和7年5月9日 東京法務局港出張所

登記信

(9枚目)

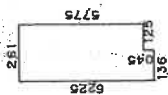
433679
各階平面図

家屋番号
高石4丁目
118番1の208

建物の所在
川崎市麻生区高石4丁目118番地1

建物番号 208

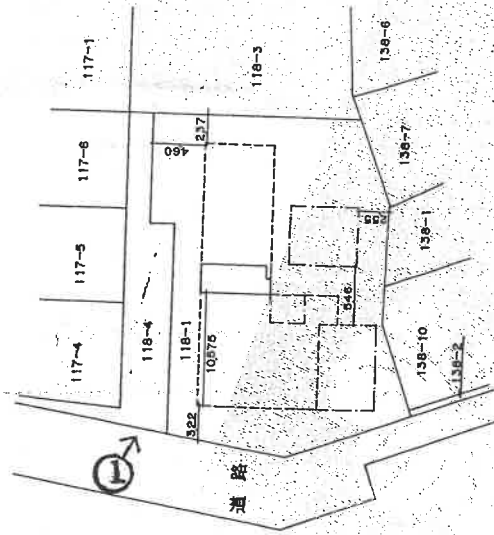
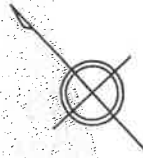
平面図



** 10 x 10 **

2.610 X 5.775 = 15.072750
1.360 X 0.450 = 0.612000
5イ 15.684750
15.68

①は、写真撮影位置・方向を示す。



A4判に縮小

(建物の存する部分2階)

(日製国産)

作製者

0日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

発参年六月式八日

(其簿納)

地図整理番号：M52291

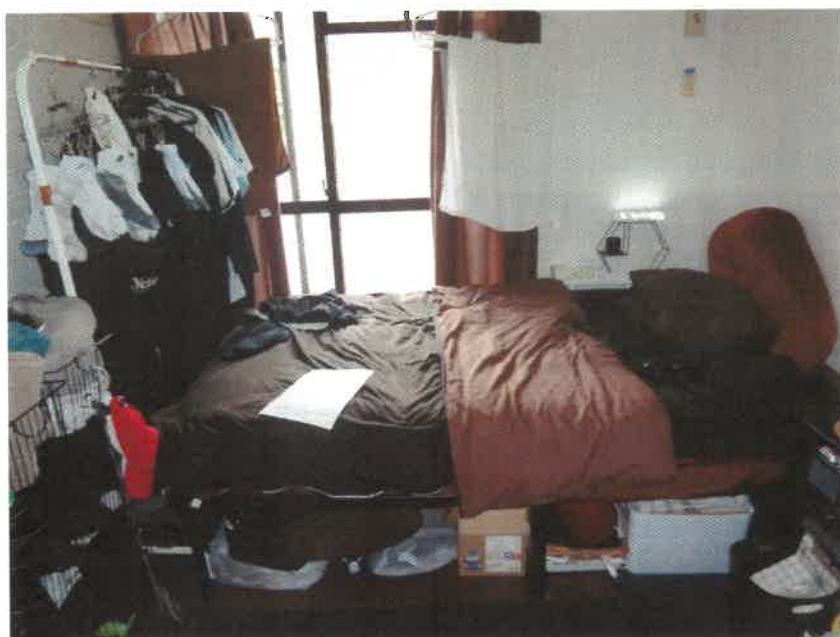
間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



令和 7 年（ケ）第 49 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 7 年 8 月 5 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 2,500,000 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をとらなければならない)
- 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) 「高石四丁目16番30－208号」
特 記 事 項		
な し		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番地 1

建物の名称 ペガサスマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目 1 1 8 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 5 . 6 8 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 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 . 6 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市麻生区高石四丁目 1 1 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 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 5 1 分の 1

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 102分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1～2）の概況及び利用状況等
（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅の北東方約550m（道路距離）。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等の混在する高台の住宅地域で、 道路は曲がりくねった狭隘なものが多い。	
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	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	606.68㎡ 略長方形 間口 23m 、 奥行 29～31m 傾斜地
接 面 道 路 の 状 況	傾斜地を切土造成した敷地に建つマンションで、南西側約4m市道 （階段状の道路で建築基準法第42条1項1号）と敷地の南西端で概ね 等高に接面し、ここ以外は道路から低く接面している。 また北西側約4m私道に約2m高く接面しているが、この道路は持分 を半分有する共用私道で、建築基準法上の道路としては扱われてい ない。なお、上記市道の幅員4mは通路部分の幅員で、川崎市道水路 台帳上の道路幅は通路以外も含め6.53mとなっている。	
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されている。	

供給処理施設	上水道	なし（オール電化）
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の割合	所有権
	敷地権の種類	51 分の 1
特記事項	①本件敷地は階段状の道路に面しているため、車両の利用はできない。 ②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。	

（土地の符号2）

画地条件	幅員4mの共用私道で、規模105㎡の逆L字型の帯状地である。（持分2分の1）	
土地の利用状況等	特定多数の通行の用に供されている。（固定資産課税台帳では非課税扱い。）	
特記事項	敷地権の割合	102 分の 1

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ペガサスマンション百合ヶ丘	
建物の用途	共同住宅 (総戸数51戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和63年6月13日 (登記簿記載)
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延 905.22㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼等	
設備等	オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
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	株式会社ライフポート西洋
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特 記 事 項	エレベーターはない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	2階 (208号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北西向き				
床	面	積	専有面積 15.68 m ² (公簿面積と同じ)			
間	取	り	ワンルーム			
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	ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等		
		そ	の	他	なし	
管	理	費	等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和2年9月分から令和7年6月分まで 令和6年7月3日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	6,880円	399,040円
				修繕積立金	3,500円	203,000円
				備 考	年18%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金の金額は入金日確定後に算出すること ことで、調査時点現在は未確定です。	
				専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 7 月 8 日：内部立入調査 本件専有部分は占有者Aが居宅として使用しており、賃貸借契約 の概要は下記のとおり。 (賃貸借の概要) 賃 貸 人 株式会社ライズアップ 賃 借 人 A 占 有 状 況 居宅 占有開始時期 令和5年3月25日 占 有 権 原 賃借権	

最初の契約日	令和5年3月21日
最初の契約期間	令和5年3月25日～令和7年3月24日まで2年間
更新の種別	合意更新
現在の契約期間	令和7年3月25日～令和9年3月24日まで2年間
賃料	月額30,000円 管理費月額5,000円
敷金・保証金	ない
特約等	ない
その他	①更新の種別及び現在の契約形態については、契約書等客観的な資料の提示がなかったので、Aの陳述を記載した。 ②Aの陳述によると、賃貸管理会社から連絡があり、賃料の振り込みができない状態となり、今は賃料の支払いをしていない。 ③トイレのタンクの水が流れっぱなしになる不具合があり、現在、水道の供給が停止されている。 ④株式会社ココ・ホームズBの陳述によると当社は㈱ライズアップから委託され本件建物建物の賃貸管理を行っている。本件建物は、所有者Cと㈱ライズアップとの間でサブリース契約が締結されていたが、令和7年3月中旬頃にこの契約を解約する旨を所有者Cに通知した。また、㈱ライズアップと入居者Aとの間の転貸借契約も3月31日に解約する旨の通知をし、いずれの契約も終了していると述べている。

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)
300,000	× 15.68	÷ 0.88	× 0.19	= 1,020,000

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 38年 、 経済的残存耐用年数 12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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～2 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。

符号	標準画地価格	個別格差	更地価格	地 積	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格
1	211,000	× 0.85	179,000	× 606.68	× 1.00	$\times \frac{1}{51}$	= 2,130,000
2	211,000	× 0.10	21,000	× 105	× 1.00	$\times \frac{1}{102}$	= 20,000
合 計							= 2,150,000

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 多摩（県）-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価} & 300000 & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 225,000\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 211,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

である。

◇ 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、環境条件、接近条件等の総合格差上記の通り。

個別格差 : 符号1: 対象地は画地条件等の総合格差で上記の通り。

符号2: 道路利用状況を考慮して上記の通り。

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）
1,020,000	+ 2,150,000	× 0.95	= 3,010,000

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：0.98

位置別補正：0.97（方位）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$

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）
345,000	× 0.95	× 1.00	× 15.68	= 5,140,000

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：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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times \text{オ}$	複利 現価率 (0.0%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ		カ	(円) ア+カ キ
431,758 (15.8%)	250,340	8.4%	2,890,831 ≒ 2,890,000	0.7960	2,300,440 (84.2%)	≒ 2,730,000 (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。受命物件はワンルームタイプのマンションで、都心に近い立地を生かして投資用賃貸マンションとしての、以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	3,010,000	× 1.00	= 3,010,000
比準価格	5,140,000	× 1.00	= 5,140,000
収益価格			2,730,000
調整後の価格			3,960,000

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)
3,960,000	× 1.0	× 0.80	× 0.79	-0	= 2,500,000

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 : 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21%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. 基準地：多摩（県）-3
所 在：川崎市多摩区西生田4丁目2390番5外「西生田4-9-12」
価 格：225,000円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：152㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側 5.5 m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域地域

物件1（建物）	1,429,945円			
符号1（土地）	55,996,564円（敷地権の割合	51分の	1	）
符号2（土地）	0円（敷地権の割合	102分の	1	）

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

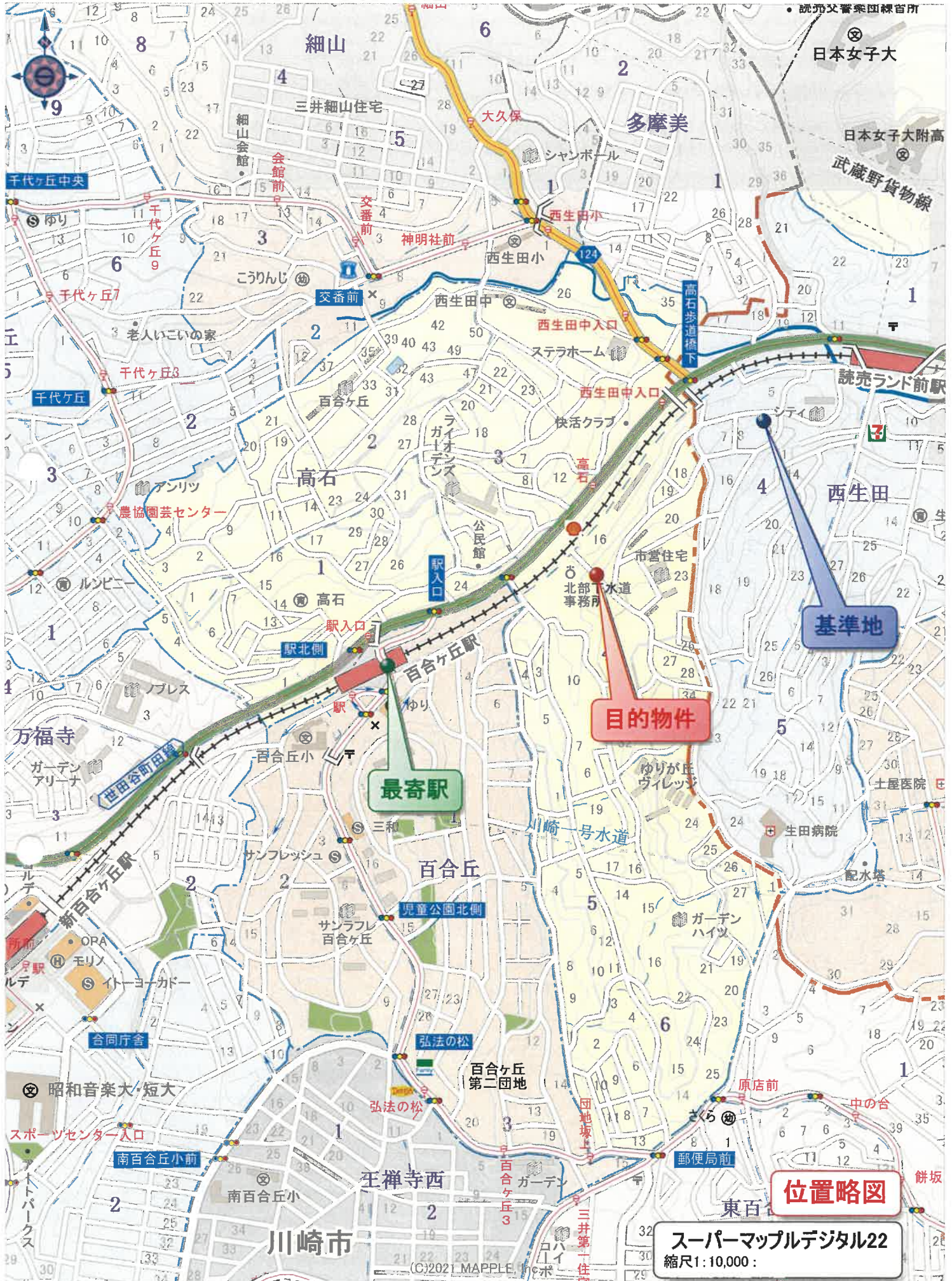
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

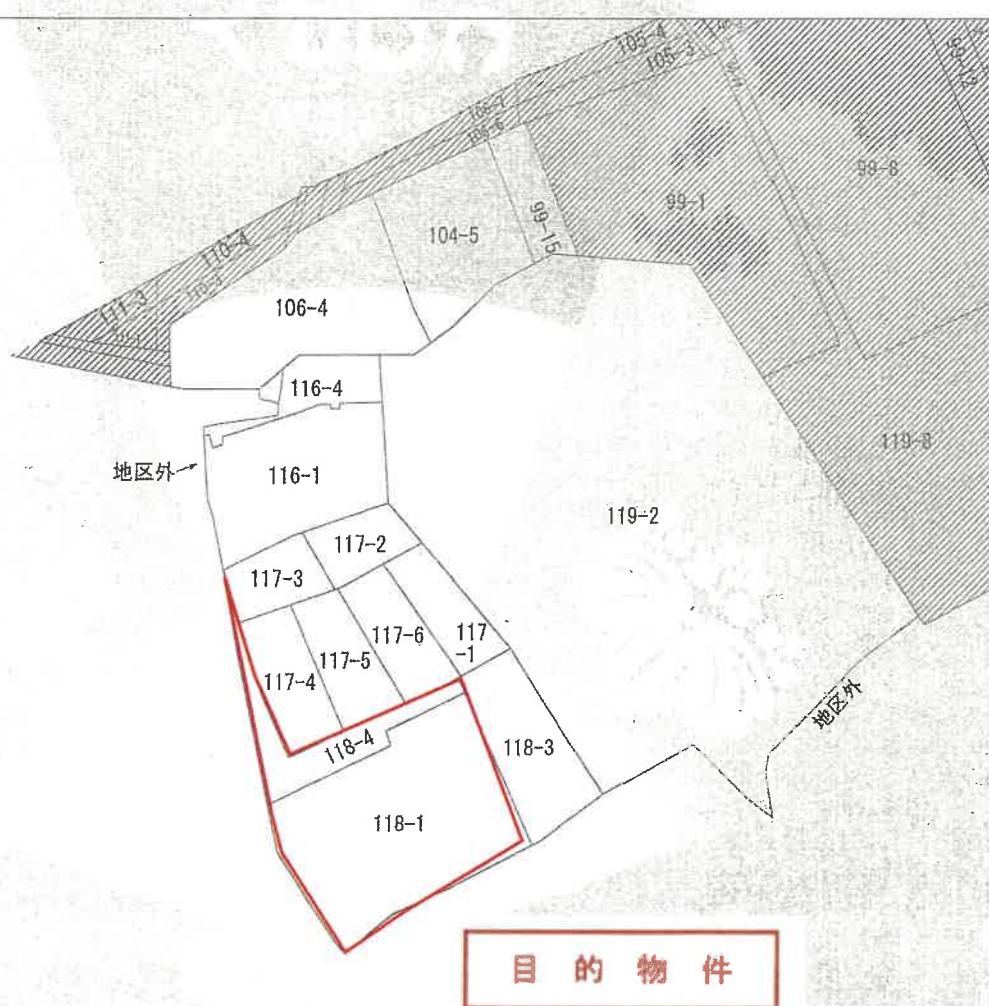
建物間取図

以上

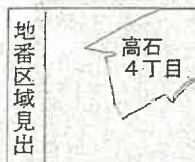
神奈川県川崎市麻生区百合丘1丁目 付近



イ 119-29
ロ 103-4



(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。



請 求 部 分	所 在 川崎市麻生区高石四丁目				地 番 118番4		
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	昭和59年9月20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。

(横浜地方法律局麻生出張所管轄)

令和7年5月9日

東京法律局港出張所

登記官

地図整理番号: M52289

(1/1)

公図写

登記年月日：平成4年6月22日

484542

前 118-1 後 新同一

地積測量図

地番	118番1
土地の所在	川崎市麻生区高石4丁目

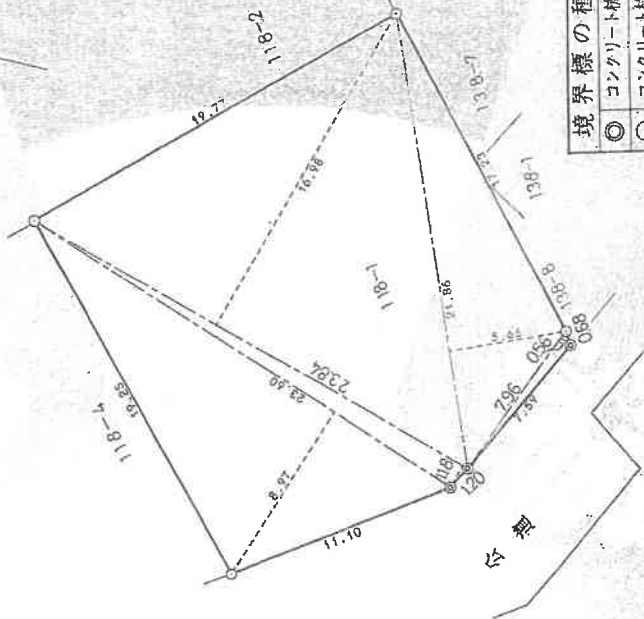
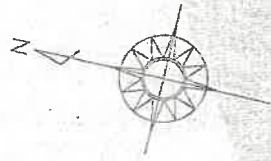
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年5月9日

東京法務局麻生出張所

登記官



境界標の種類	
◎	コンクリート杭(宿民)
○	コンクリート杭(民々)
●	鉄
●	木
●	杭

118-1		
地番	長さ	倍面積
No.		
23.60	9.97	211.6920
23.84	1.18	28.1312
23.84	16.98	404.8032
7.96	0.56	4.4576
21.86	5.66	123.7276
	倍面積	772.8116
	倍面積	386.40580
	地積	386.40 m ²

作製者

(昭和63年3月3日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

図整理番号：M52288

登記年月日：昭和51年2月16日

484543

前 118 後・新構一・新 118-1-3-4 測量図

地 番 118-2・118-3・118-4

土地の所在 川崎市多摩区南石川町
除地区
高石4丁目

昭和 51 年 2 月 4 日 作製年月日
作製者
申請人

地積計算書

⑬ 118-2

①	21.90	×	8.90	=	194.3500
②	21.90	×	0.60	=	17.2000
③	20.00	×	7.90	=	158.0000
④	20.00	×	2.40	=	48.0000
計					414.5500
1/2					207.27

⑭ 118-3

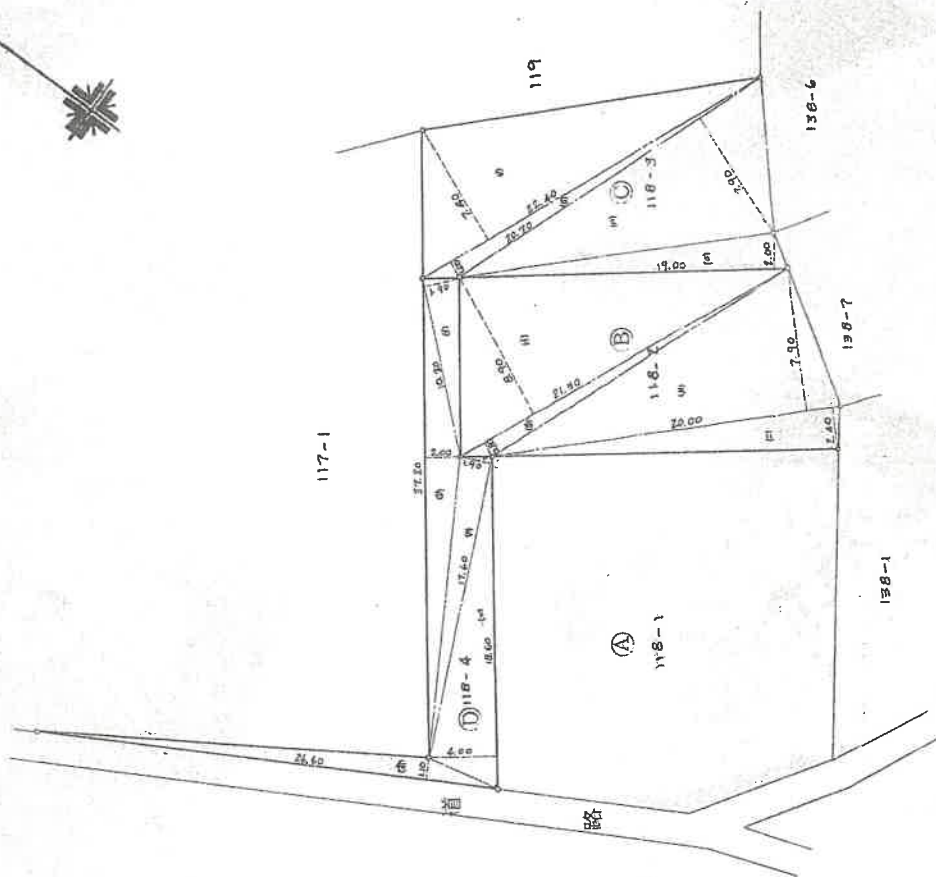
①	22.40	×	7.40	=	165.7600
②	22.40	×	1.00	=	22.4000
③	20.70	×	7.90	=	163.5300
④	19.00	×	2.00	=	38.0000
計					389.6900
1/2					194.84

⑮ 118-4

①	10.20	×	1.90	=	19.3800
②	17.20	×	2.60	=	44.7200
③	17.60	×	1.90	=	33.4400
④	18.60	×	4.00	=	74.4000
⑤	26.60	×	1.10	=	29.2600
計					210.8000
1/2					105.40

地積
① 118-1 256.08 m²
② 118-2 207.27 m²
③ 118-3 194.84 m²
④ 118-4 105.44 m²

但し(A)=673.63--(B+C+D)=256.08



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日測連 9) (日加集)

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。
(横浜地方法律事務所 佐田所長 佐田 隆夫)

令和 7 年 5 月 9 日

東京法律事務所

登記官

測量番号：452290

地積測量図写

登記年月日：昭和63年6月28日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和7年5月9日 東京支務局麻生出張所

登記官

建物図面写

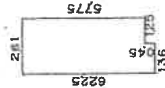
493679
各階平面図

家屋番号
高石4丁目
118番1の208

建物の所在
川崎市麻生区高石4丁目118番地1

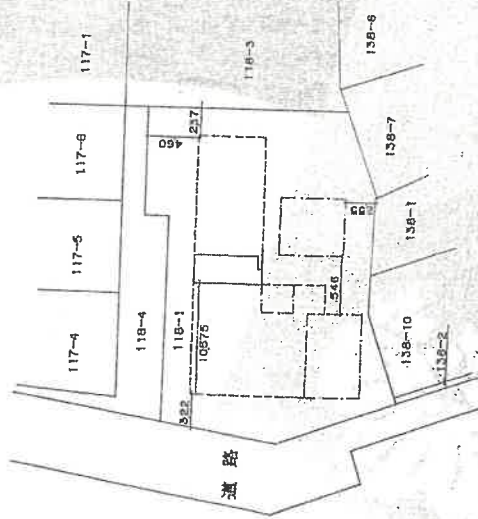
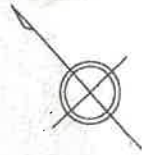
建物番号 208

平面図



** 功 効 率 **

$$\begin{aligned} 2.610 \times 5.775 &= 15.072750 \\ 1.360 \times 0.450 &= 0.612000 \\ \hline \text{キイ} &15.684750 \\ &15.68 \end{aligned}$$



(建物の存する部分2階)

作製者

月20日作製)

縮尺 1/250

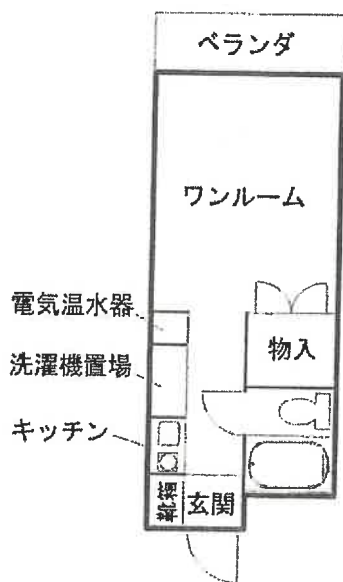
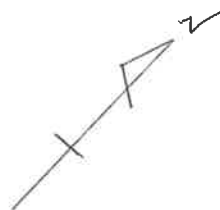
申請人

縮尺 1/500

昭和63年6月28日

(登録)

図整理番号：M52291



建物間取図