

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 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 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 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 17 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 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	5, 110, 000 4, 088, 000	一括	1, 022, 000	不明	0
1	5, 100, 000				
2	10, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

建物の名称 13 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虹ヶ丘三丁目 1 番 1 の 300

建物の名称 13-504

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 51.39 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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 46977.04 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 240 万 9978 分の 5139

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 411



物 件 目 録

種 類	集会所・管理事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積	1階 81.44平方メートル 2階 60.49平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	161.50平方メートル

共有者 A 持分2409978分の5139



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 14 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、2】

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、2】

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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

建物の名称 13 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虹ヶ丘三丁目 1 番 1 の 300

建物の名称 13-504

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 51.39 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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 46977.04 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 240 万 9978 分の 5139

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 411



物 件 目 録

種 類	集会所・管理事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 81.44 平方メートル 2 階 60.49 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	161.50 平方メートル

共有者 A 持分 2409978 分の 5139



令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年 6月20日受理
令和 7年 7月29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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

建物の名称 13 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虹ヶ丘三丁目 1 番 1 の 300

建物の名称 13-504

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 51.39 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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 46977.04 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 240 万 9978 分の 5139

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 の 411



物 件 目 録

種 類 集会所・管理事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 81.44平方メートル
 2階 60.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 ポンプ室
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 161.50平方メートル

共有者 A 持分2409978分の5139



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目1番13-504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 6,930円 修繕積立金 11,800円 諸費用 1,000円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～令和7年6月分 計43,308円 (含遅延損害金年15.0パーセント)
管理費等照会先	虹ヶ丘住宅管理組合	
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	☒ 地図に準ずる図面 (合成図) のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目1番17号			
建物	物件2			
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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所・管理事務所として、附属建物をポンプ室として、 使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 月 日			
敷地	符号1			
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			
住居表示				
建物				
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 月 日			
敷地				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(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。）には、私が妻子とともに住んでいます。 (2) 専有部分の建物内で、ペットとして小型犬を一匹飼っています。 (3) 建具や壁面の損傷は、経年による劣化及び子供の悪戯によるものです。ペットが傷を付けた箇所はありません。

(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) 受命各物件の現況は、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の陳述及び表札ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内には、次のような損傷等及び清掃不良による汚損等が認められた。
- ・室内壁にクラック等の損傷
 - ・室内扉のガラス部に損傷
 - ・建具に穴あき、剥離等の損傷
 - ・室内壁に黒黴の発生
 - ・クッションフロア材に損傷
 - ・喫煙による壁面の黄変
- (4) 受命物件2の建物は、玄関前に存した「虹ヶ丘住宅管理組合 集会所・管理事務所」の表示のとおり、集会所及び管理事務所として使用されている。同建物の附属建物は、入口門扉に掲示された「虹ヶ丘団地 給水施設」の表示のとおり、ポンプ室として使用されている。
- (5) 敷地権の目的である土地は、北から北西側、南西側、南東側及び東側において、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9番1，同番2，同番3及び同番4土地は、いずれも川崎市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 7月 9日(水) 10:20-10:35	目的物件所在地	受命各物件確認・施錠不在(専有部分の建物)・外観調査・写真撮影
令和 7年 7月10日(木) : :	書面照会(ファクシミリ)	管理組合に対して管理費等の照会
令和 7年 7月19日(土) 10:00-10:50	目的物件所在地	受命各物件確認・立入調査(専有部分の建物)・Aから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 7月22日(火) 11:10-11:20	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

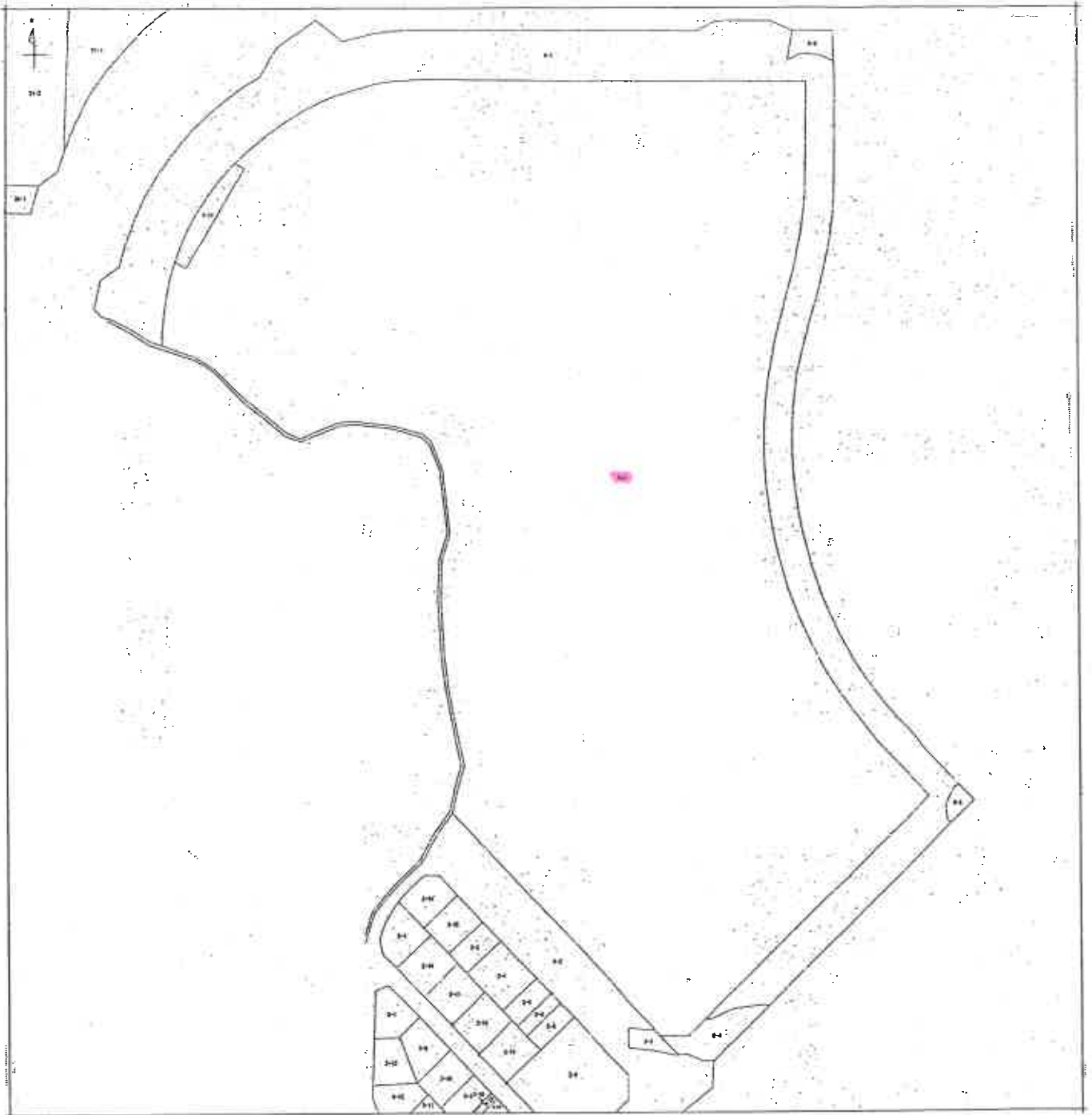
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
専有部分の建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

地図に準ずる図面（合成図）



請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1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49年9月			備付年月日(原図)		補記事項				

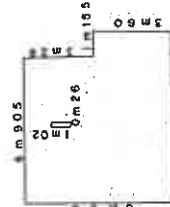
登記年月日：昭和53年7月26日

508800 各階平面図

建物図面
各階平面図

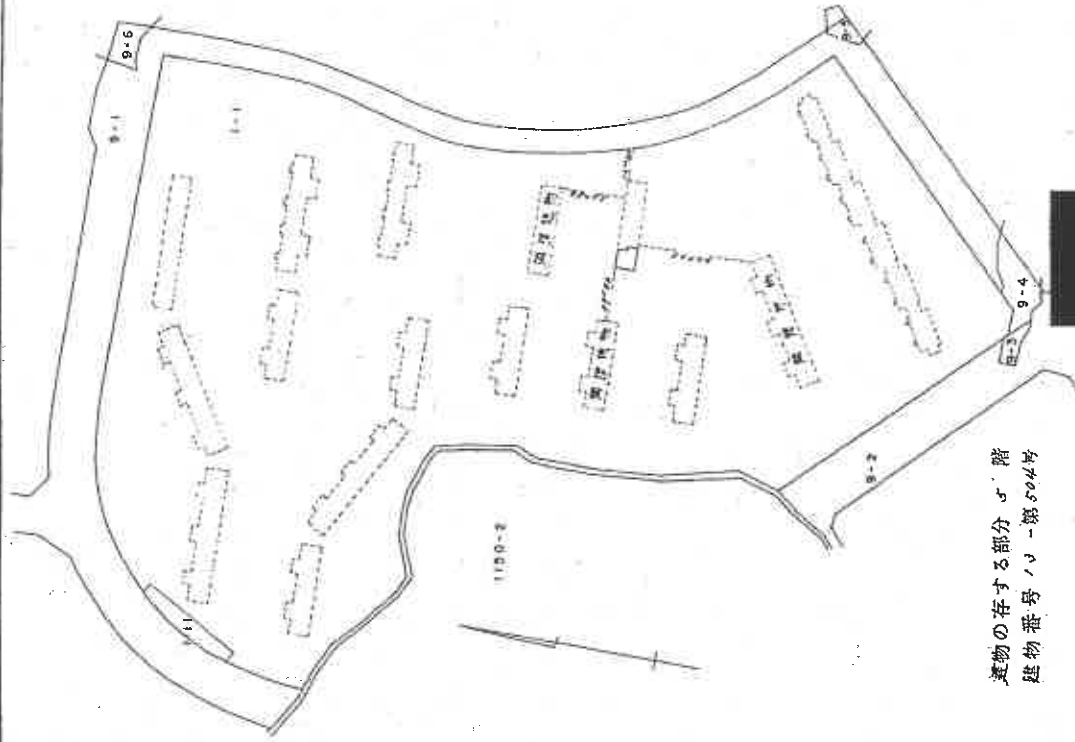
家屋番号
セキ北三丁目
/ 番 / 9300

建物の所在
川崎市多摩区生田止三丁目 / 番地 /



床面積計算表

6.905 X 3.28	=	22.6484
6.06 X 3.60	=	21.8160
1.02 X 0.26	=	0.2652
計		51.392
床面積		51.39



建物の存する部分 5 階
建物番号 / 1 - 第 504 号

昭和53年七月二十六日

(図面数)

作製者

志島建設士
家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

(日割延12)

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53年7月26日

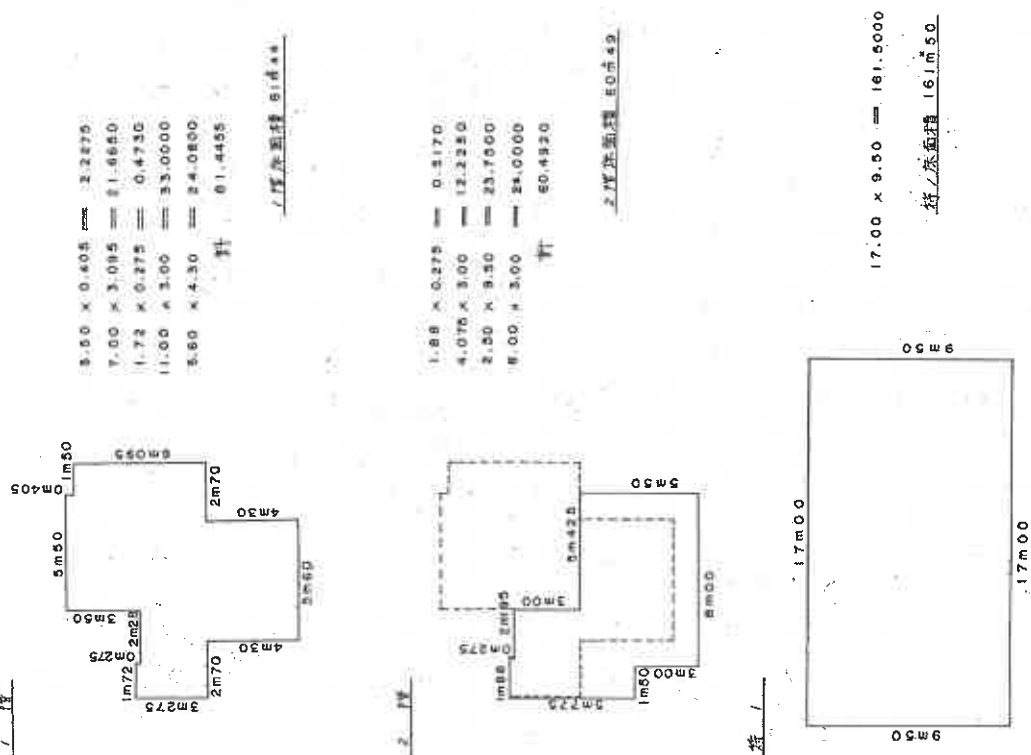
圖面平階各

116805

建 物 圖 面 區

1番10412

川崎市多摩区五反田三丁目一番地1



(目調連12)

作者

主編 謝志仁

(嘉田孝之助第一長子嘉田孝之助)

縮尺

250

人請由

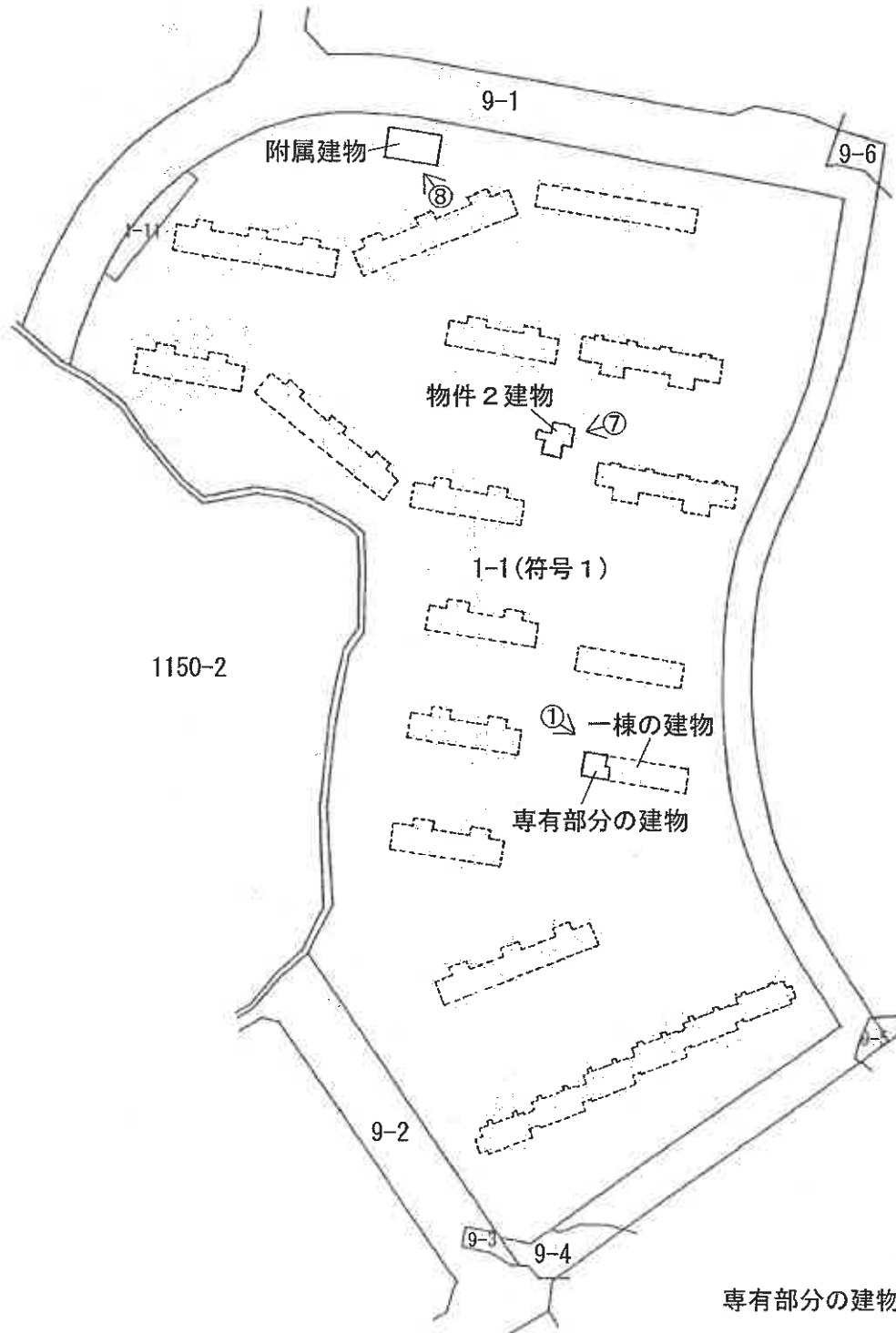
縮尺

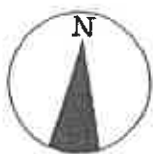
0006

(续前)

53.7.26

土地建物位置関係図





建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 和室2



3 和室3



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 集会所・管理事務所



8 ポンプ室



求 意 見 書

西 川 浩 美 殿

令和 7 年 12 月 19 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につき、売却基準価額を、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、1 回目の売却基準価額の 30 パーセントを減価して、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 12 月 22 日
評価人

西川 浩美

令和 7 年（ケ）第 48 号

令和 7 年 7 月 19 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

西 川 浩 美

第1 評価額

一括価格（合計）	
金7,290,000円	
内訳価格	
物件1	金7,280,000円
物件2	金10,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件2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合計価格である。

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

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 「麻生区虹ヶ丘三丁目1番13－504号」
2		住居表示 「麻生区虹ヶ丘三丁目1番17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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目1番地1

建物の名称 13号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虹ヶ丘三丁目1番1の300

建物の名称 13-504

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 51.39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 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目1番1

地 目 宅地

地 積 46977.04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 240万9978分の5139

所有者 A

2 所 在 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目1番地1

家屋 番号 1番1の411



物 件 目 録

種 類	集会所・管理事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 81.44 平方メートル 2 階 60.49 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	161.50 平方メートル

共有者 A 持分 2409978 分の 5139



第4 目的物件の位置・環境等

物件 1

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号 1）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「あざみ野」駅の北西方約3.3km（道路距離）に位置する。「虹が丘団地」バス停より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	旧日本住宅公団の大規模団地（虹ヶ丘団地）の外、周辺には大規模団地が集積している住宅地域。	
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 第一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 土砂災害警戒区域（早野1-1、南西側の一部）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	46,977.04㎡ 不整形 間口（南東側）約120m、奥行最大約330m 敷地内には起伏、階段、擁壁があるが、建物の敷地部分は概ね平坦である。
接面道路の状況	北側から北西側及び南西側で幅員約18mの舗装市道に、東側で幅員約10mの舗装市道に、南東側で幅員約12mの舗装市道に接面している四方路地。いずれも建築基準法第42条1項1号。また、目的土地内には敷地内通路が配置されている。	
土地の利用状況等	対象専有部分が存する13号棟を含む16棟の建物及び物件2建物の敷地、駐車場等として利用されている。	
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	2,409,978 分の 5,139

特 記 事 項	◇符号 1 土地は、建築基準法の一団地認定を受けて、虹ヶ丘団地16棟の建物等の敷地となっており、敷地内通路や駐車場等が整備されている。 ◇登記上、地番9番1、9番2、9番3、9番4の土地はいずれも川崎市所有の公衆用道路である。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	虹ヶ丘団地13号棟	
建物の用途	住宅（13号棟の総戸数20戸、団地全体では410戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和53年3月30日（登記記載）
	経過年数	約48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5階建 延べ1,163.95㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備 等	ゴミ置場、駐車場、駐輪場、集合郵便受（階段毎）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	一部委託
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	日勤
	その他	虹ヶ丘団地全体の管理事務所（物件2建物） で一括管理されている。
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は符号1土地の中央からやや南寄りの東側に位置する。 ◇一棟の建物は新築の建築時期では、旧耐震基準の建物である。 ◇一棟の建物は幅約5mの敷地内通路に面している。 ◇オートロック、エレベーターはない。 ◇一棟の建物としてのエントランスは無い。 ◇本件建物は公団住宅のため、建築時、建築計画概要書の川崎市への提出は不要であった。	

(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 (504号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	51.39㎡ (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	バルコニーあり		
仕	様	天井	ビニールクロス貼、ボード貼等
		床	畳、クッションフロア貼等
		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	著しく劣る		
管 理 費 等	虹ヶ丘住宅管理組合の回答書によれば下記のとおり。		
	令和 7 年 6 月 30 日現在		
		月額	滞納額
	管理費	6,930円	13,860円
	修繕積立金	11,800円	23,600円
	諸費用※	1,000円	4,000円
	滞納期間	管理費・修繕積立金	令和7年5月分～令和7年6月分
		諸費用・損害金	令和7年3月分～令和7年6月分
	備 考	※支払期日までに支払わない場合、年15%の遅延損害金と事務手数料1,000円を毎月合わせて請求される。	
		遅延損害金	1,848円
専有部分の 利用状況等	令和 7 年 7 月 19 日：内部立入調査 建物所有者が占有し、居宅として利用している。		
特 記 事 項	◇諸設備及び給排水の不具合の有無については確認できなかったが、Aは特に不具合はないと陳述していた。 ◇室内全体は、カビ等による黒ずみ、壁のクロスの剥がれ、変色、壁のボードの損傷、床の傷み、汚れ、水回り設備の汚れ、傷み、建具の損傷等、著しく老朽化しており、リフォーム工事、修繕等が必要と思料される。		

特 記 事 項	◇マンションのため下り天井部分がある。 ◇室内で犬を1匹飼っている。 ◇本件専有部分は角部屋であるが、西側に開口部は無く、角部屋の効用は無いと思料される。
---------	--

物件2

建物の概況及び利用状況等

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和53年3月頃 (推定)	
	経 過 年 数	約48年	
	経済的残存耐用年数	約12年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイル等	
床 面 積	1階： 81.44㎡ 2階： 60.49㎡ 延 141.93㎡		
現 況 用 途 等	集会所、管理事務所		
品 等	普通		
管 理 の 状 態	普通		
評 価 対 象 持 分	2,409,978 分の 5,139 (所有権)		
利 用 状 況 等	虹ヶ丘住宅管理組合の集会所、管理事務所等として利用されている。		
特 記 事 項	◇建物登記事項証明書に建築年月日の記載はないが、物件1の建物と概ね同時期に建築されたものと推定する。 ◇符号1土地の北寄り中央部に位置している。 ◇物件1建物（専有部分）の共用部分としての性格を有する建物である。		

区	分	附属建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和53年3月頃 (推定)	
	経 過 年 数	約48年	
	経済的残存耐用年数	約12年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイル等	
床 面 積	161.50㎡		
現 況 用 途 等	ポンプ室		
品 等	使 用 資 材	普通	
	施 工	普通	
管 理 の 状 態	普通		
評 価 対 象 持 分	2,409,978	分の 5,139	(所有権)
特 記 事 項	◇建物登記事項証明書に建築年月日の記載はないが、物件1の建物と概ね同時期に建築されたものと推定する。 ◇符号1土地の北側やや西寄りに位置している。 ◇物件1建物（専有部分）の共用部分としての性格を有する建物である。		

第5 評価額算出の過程

物件1

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)
250,000	× 51.39	÷ 0.88	× 0.10	= 1,460,000

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 48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) 50%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.10$$

(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。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
1	222,000	× 0.40	88,800	× 46,977.04	× 1.00	$\times \frac{5,139}{2,409,978}$	= 8,900,000

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 川崎麻生-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 207,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} = 222,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は、接面状況等で優り、形状、規模、地勢等で劣り、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。

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。

物件 番号	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	1,460,000	+ 8,900,000	× 0.94	= 9,740,000

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とおり。

階層別補正：0.94（5階、エレベーター無し）

位置別補正：1.00（南）1.00 ×（角部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 $0.94 \times 1.00 \times 1.00 = 0.94$

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)
227,000	× 0.94	× 0.90	× 51.39	= 9,870,000

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：リフォームの必要性を考慮した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (9.5%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
635,878 (13.9%)	532,940	10.0%	= 5,169,518 = 5,170,000	0.7617	3,937,989 (86.1%)	= 4,570,000 (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	9,740,000	× 1.00	= 9,740,000
比準価格	9,870,000	× 1.00	= 9,870,000
収益価格			4,570,000
調整後の価格			9,290,000

占有減価修正：要しない。

物件2（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。

現価率は、前記物件1の評価より 0.10 を採用した。

①主たる建物の価格

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 141.93	× 0.10	= 3,550,000

②附属建物（ポンプ室）の価格

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
140,000	× 161.50	× 0.10	= 2,260,000

③物件2建物の価格

以上により得られた①、②を合算し、これに共有持分を乗じて次のとおり求めた。
 なお、当該物件は物件1建物専有部分の共用部分としての性格を有する建物であるため、その敷地利用権は物件1建物専有部分の敷地持分に包含されているものと判断する。

主たる建物（円）	附属建物（円）	持分割合	建物価格（円）
3,550,000	+ 2,260,000	$\times \frac{5,139}{2,409,978}$	= 12,000

(2) 評価額の判定

物件 番号	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）
1	9,290,000	$\times 1.00$	$\times 0.80$	$\times 0.98$	-0	= 7,280,000
2	12,000	$\times 1.00$	$\times 0.80$	—	—	= 10,000
合 計						= 7,290,000

市場性修正： 必要なし

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 2% 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 : 川崎麻生-26
所 在 : 川崎市麻生区虹ヶ丘1丁目12番8 「虹ヶ丘1-12-5」
価 格 : 207,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「あざみ野」駅3.8km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6m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 : 一般住宅が建ち並ぶ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) 2,001,816円
符号1(土地) 4,679,096,472円(敷地権の割合 2,409,978分の 5,139)
物件2 (建物) 14,860,403円(持分割合 2,409,978分の 5,139)

第7 附属資料の表示

位置図

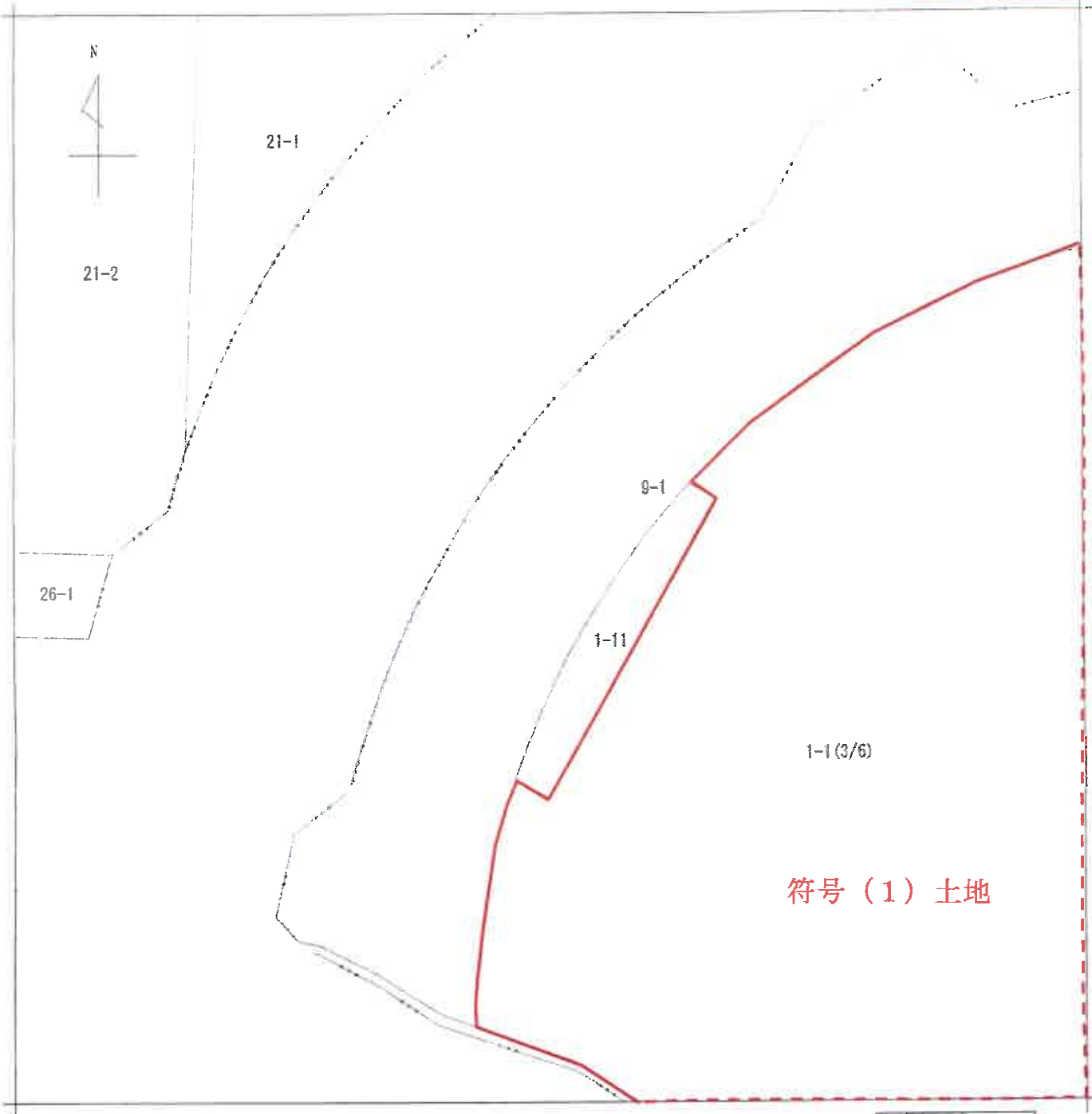
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図(物件1)

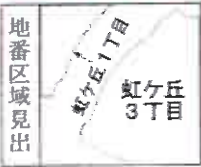
以 上





(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。

A3をA4に縮小



請 求 部 分	所 在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地 番	1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49年9月				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。

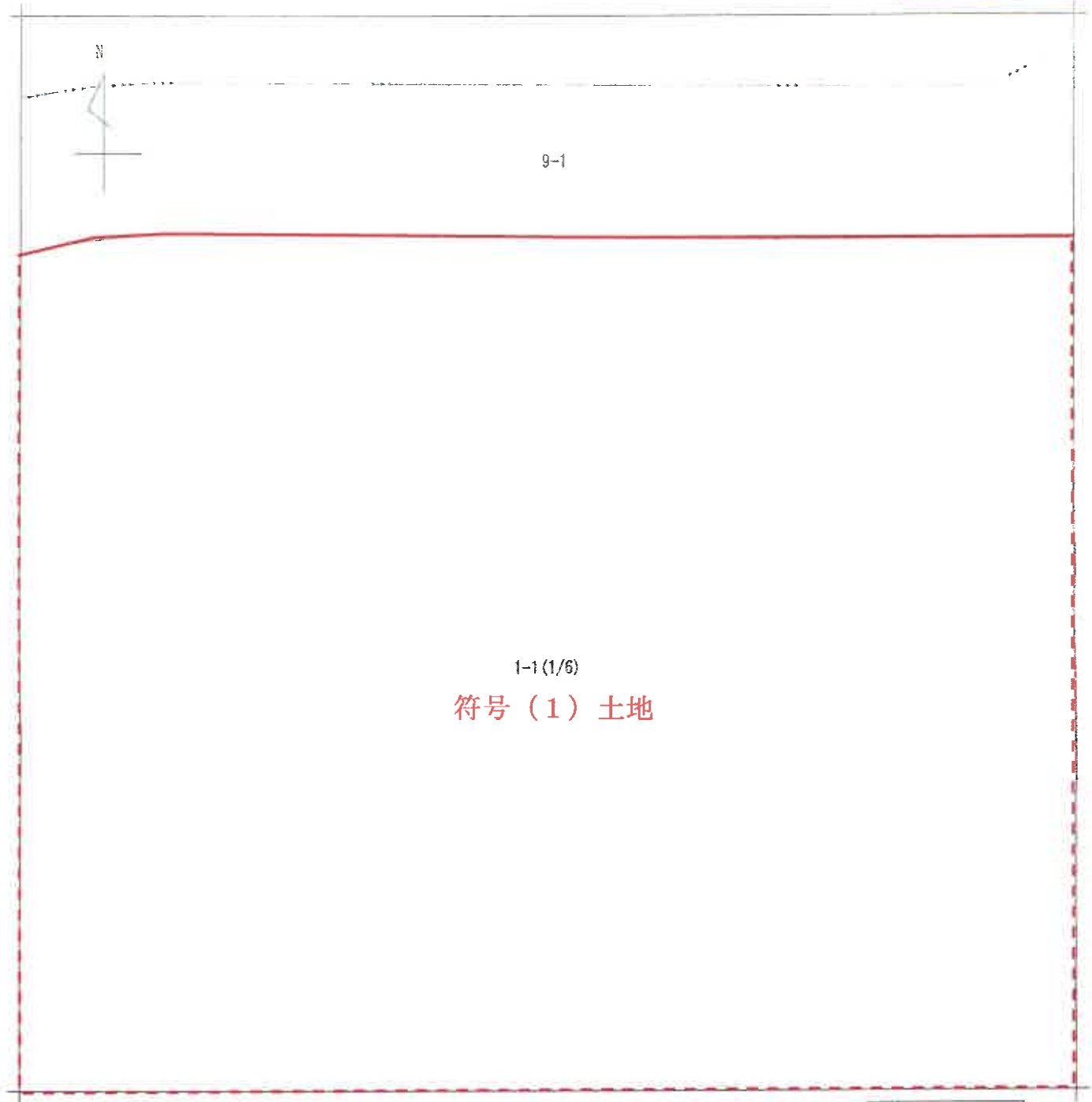
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M55782



(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添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添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。

A3をA4に縮小

地番区域見出
虹ヶ丘3丁目

請求部分	所在地 川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1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49年9月			備考付年月日(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)

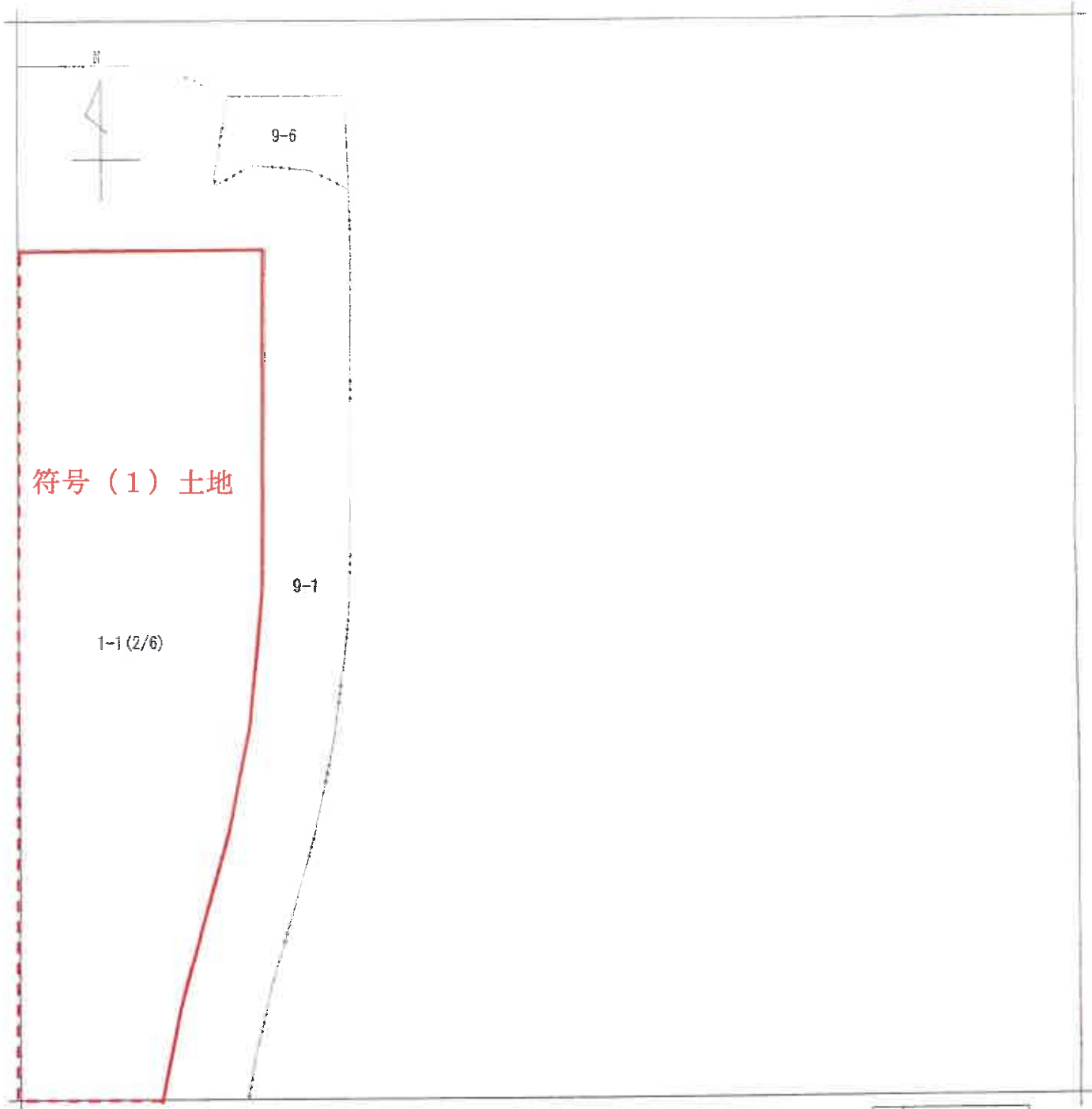
令和7年3月6日

東京法務局新宿出張所

22

地図整理番号：M55782

登記官



(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。

A3をA4に縮小

虹ヶ丘
3丁目
地番区域見出

請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1番1		
出力縮	1/500	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	上地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年9月			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3月6日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55782

登記官



1-1 (4/6)

符号(1) 土地

(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

虹ヶ丘
3丁目

A3をA4に縮小

請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1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49年9月			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。

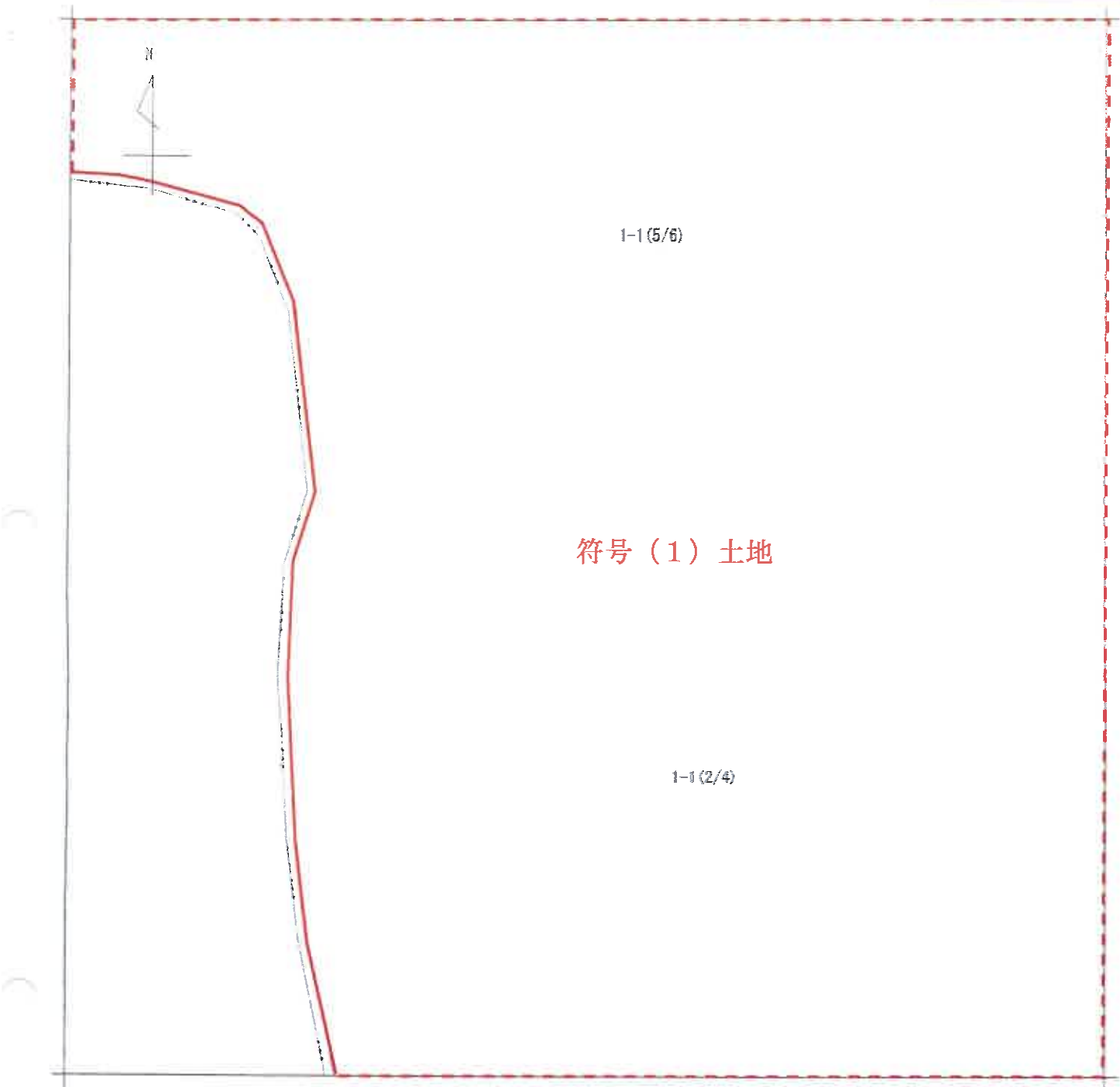
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55782

登記官



(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。

A3をA4に縮小

地番区域見出し
虹ヶ丘
3丁目

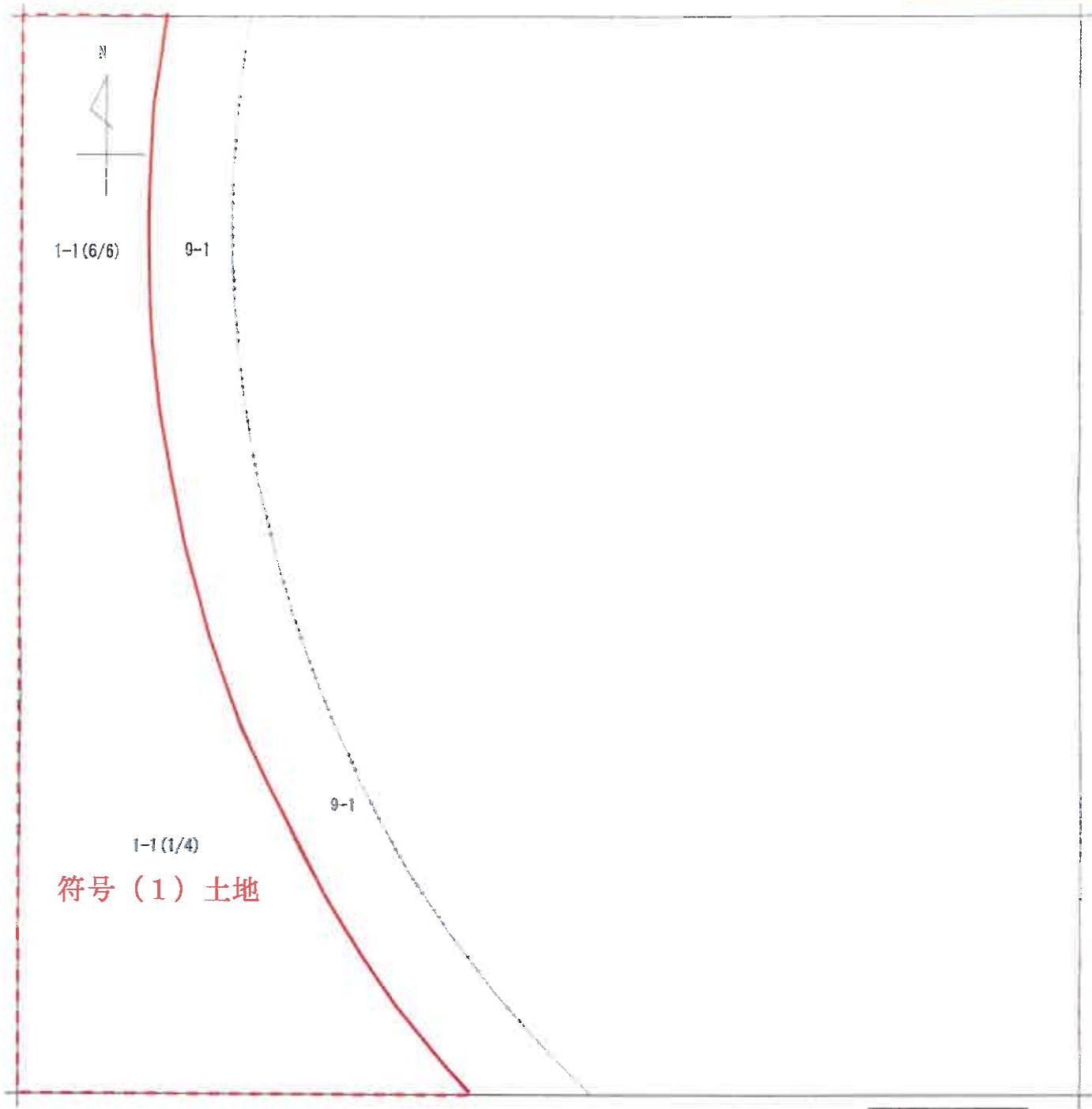
請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年9月			備付年月日(原図)		補記事項				

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3月6日

東京法務局新宿出張所



(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。

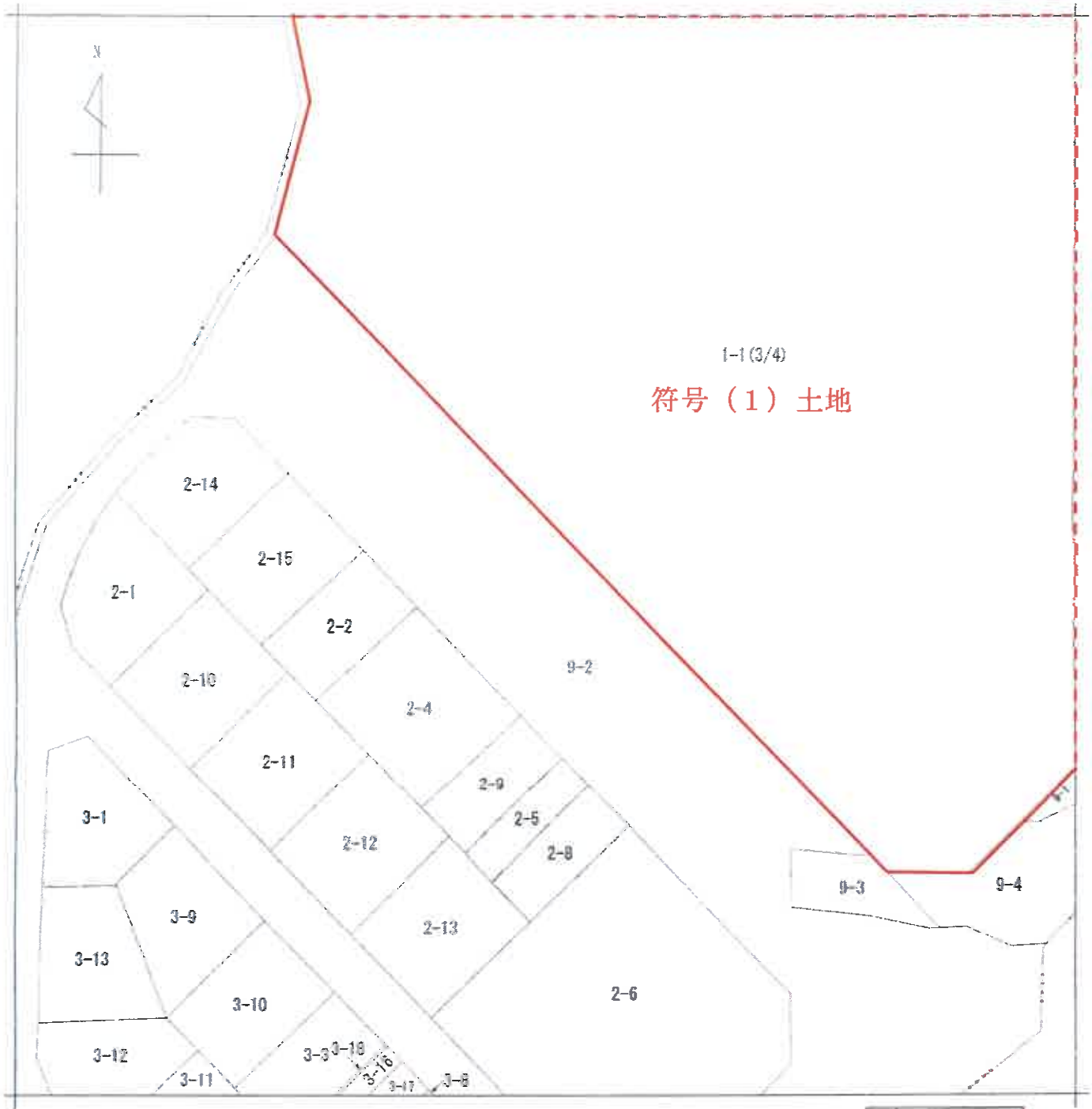
A3をA4に縮小

地番区域見出し
虹ヶ丘3丁目

請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1番1			
出力縮	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49年9月			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3月6日
東京法務局新宿出張所
登記官



1-1 (3/4)

符号 (1) 土地

(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。

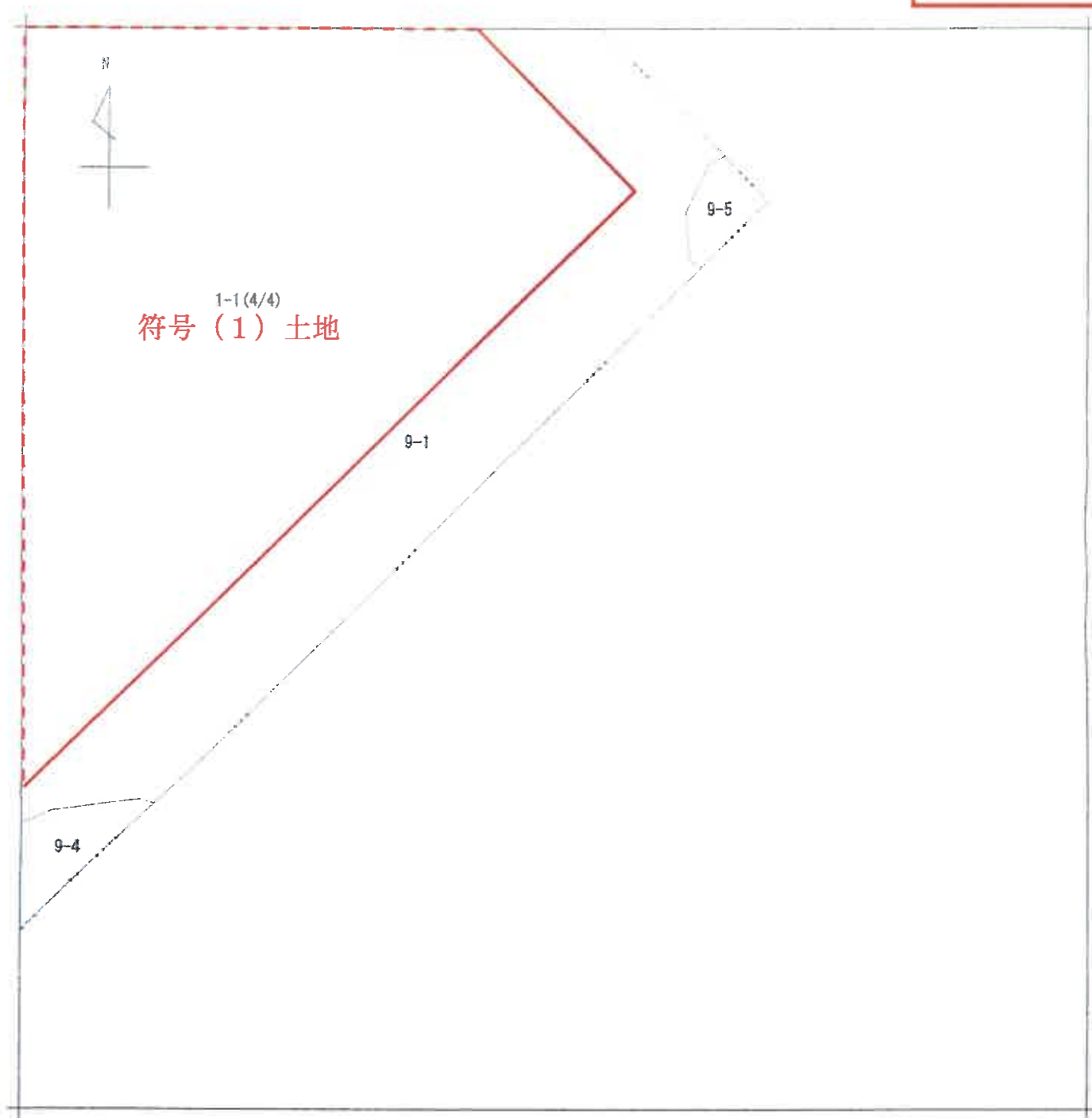
A3をA4に縮小

地番区域見出
虹ヶ丘3丁目

請求部	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1番1				
出力縮	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49年9月				備考 年月日 (原図)				補記事項		

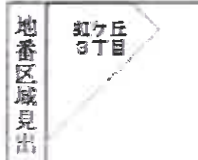
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年3月6日
東京法務局新宿出張所
登記官



(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。

A3をA4に縮小



請求部分	所在	川崎市麻生区虹ヶ丘三丁目				地番	1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49年9月				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3月6日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M55782

登記官

二〇四六

東京法務局新宿出張所

陳已亥

地址邮编: M55781

A3をA4に縮小

(田縣境內)

相
與
爭

250
總尺

人
論
中

縮尺 $\frac{1}{2000}$

（附註）

(以海群)

53-7-26

建各階平面圖

50891.1

508711

西
河
斗
醴
在

李 潘 題

建物の所在

五、



5.50	x	0.405	NAME	2.2275
7.00	x	3.095	NAME	21.6650
1.72	x	0.275	NAME	0.4730
1.00	x	3.00	NAME	3.0000
8.80	x	4.30	NAME	24.0800
			NAME	81.455

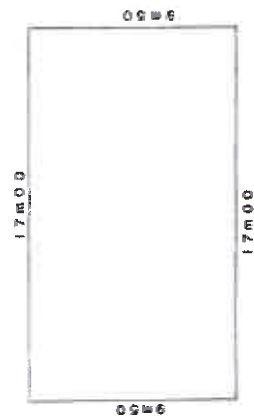
十

1. 價格與品質 目：請參考

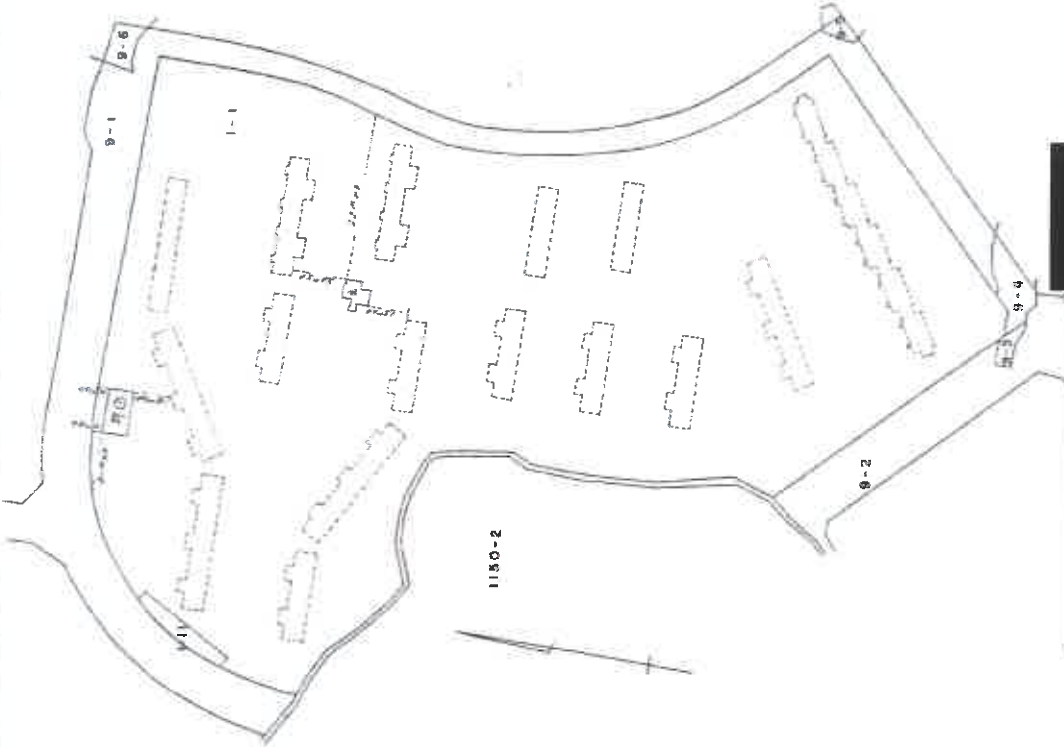


1.68	x	0.275	mm.	0.5170
4.078	x	3.09	Zinc	12.2250
2.50	x	9.80	ppt	25.7500
8.00	x	3.00	diam	24.0000
				60.4920

名增果面種 50m² 49


$$17.00 \times 9.50 = 161.5000$$

塔/塔重箱 161m³50



1700

0 0 0

建物概略間取図(物件1)

