

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	29,410,000 23,528,000		5,882,000	172,061	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区久末字城法谷上 1785 番地 2

建物の名称 クレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート
棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久末 1785 番 2 の 805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 96.83 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 川崎市高津区久末字城法谷上 1785 番 2

地 目 宅地

地 積 5362.69 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1778 番 1

地 目 宅地

地 積 11963.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1794 番 3

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 99平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1798番

地 目 原野

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2652397分の10184



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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】
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 川崎市高津区久末字城法谷上 1 7 8 5 番地 2

建物の名称 クレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート
棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久末 1 7 8 5 番 2 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 9 6 . 8 3 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 川崎市高津区久末字城法谷上 1 7 8 5 番 2

地 目 宅地

地 積 5 3 6 2 . 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1 7 7 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 9 6 3 . 6 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1 7 9 4 番 3

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 99平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1798番

地 目 原野

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2652397分の10184



令和7年(ケ)第62号
令和7年10月 1日受理
令和7年11月 6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 川崎市高津区久末字城法谷上1785番地2

建物の名称 クレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート
棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久末1785番2の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 96.83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 川崎市高津区久末字城法谷上1785番2

地 目 宅地

地 積 5362.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1778番1

地 目 宅地

地 積 11963.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1794番3

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 9.9 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1 7 9 8 番

地 目 原野

地 積 3 3 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 5 2 3 9 7 分の 1 0 1 8 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	☒ 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ないし4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☒ 雑種地 (符号3、4)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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ないし4)	
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 (敷地の一部との位置関係)	

(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7年(㉔・ヌ)第 62 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 9 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	13,600	円	☒ 滞納額	693,600	円
☒ 修繕積立金(国地)	月額	275	円	☒ 滞納額	14,025	円
☒ 修繕積立金(ヤマトコート)	月額	20,125	円	☒ 滞納額	1,026,375	円
☒ 自転車置場使用料	月額	600	円	☒ 滞納額	5,400	円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	492,932	円
☒ 滞納期間	令和 3 年 8 月分～令和 7 年 10 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 ☒債権名義

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 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 室内には、①洋室2のウォークインクローゼットの電気がつかない、②洋室2の出入口扉に損傷がある、③洗面所の壁面に剥がれがある、④LDには、壁に落書きや損傷があり、天井に剥がれがあるなど、細かいことはありますが、雨漏りや水漏れといった大きな不具合はありません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。本件建物には、関係人が陳述するとおり、複数箇所に損傷等がある。 2 本件建物は、室内外の状況及び関係人の陳述から、所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月2日(木) 9:15-9:25	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10月2日(木)	FAX	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10月7日(火) 9:05-9:10	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10月13日(月) 13:33-13:36	電話聴取	A(所有者)から事情聴取
令和7年10月14日(火) 14:30-15:50	目的物件所在地	A(所有者)と面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
令和7年10月15日(水) 9:28-9:29	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

(特記事項)

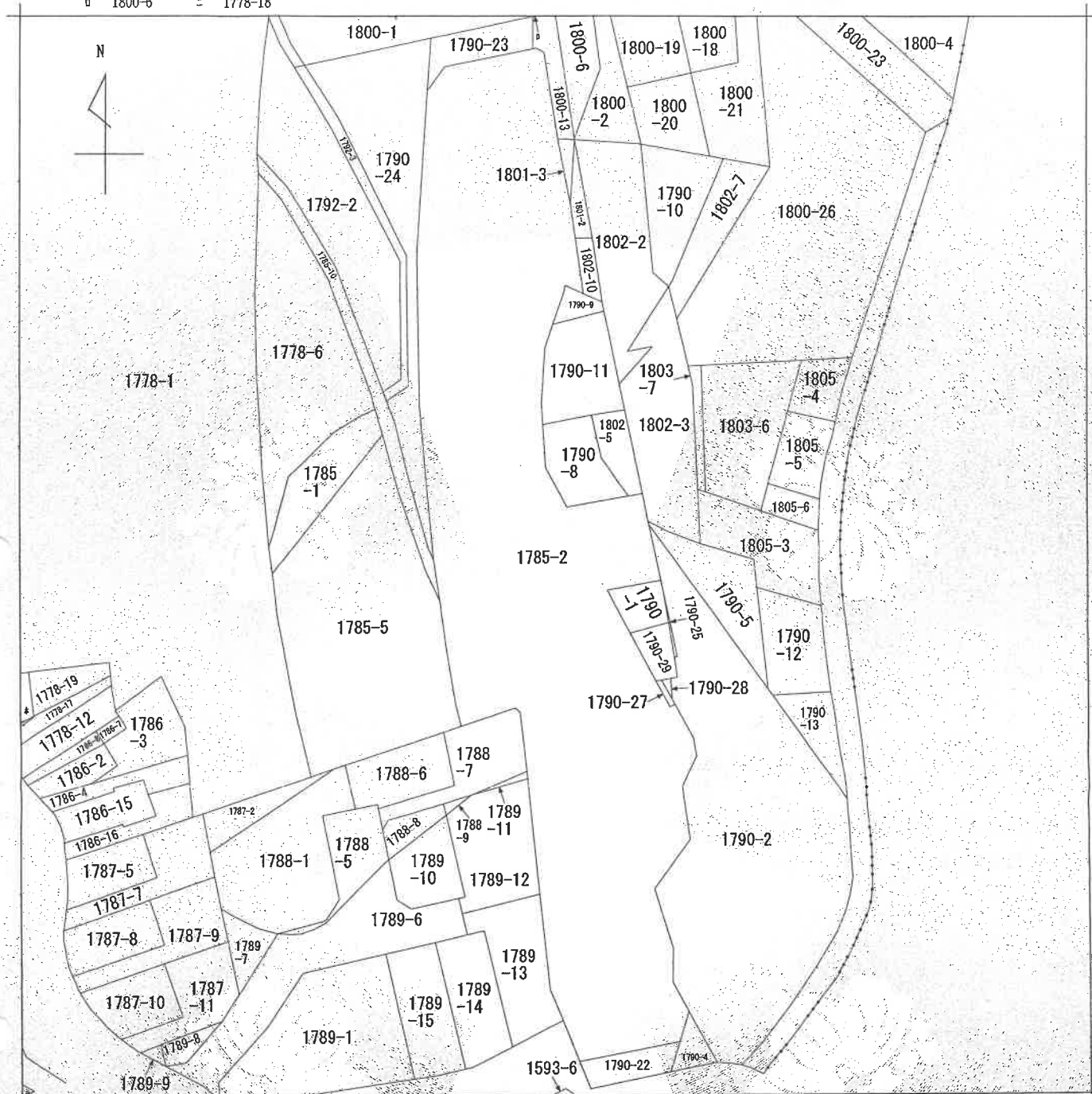
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

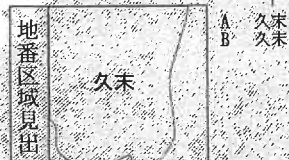
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1800-12 ハ 1586-5 ※ 1778-13
ロ 1800-6 ニ 1778-18



(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 分	所 在	川崎市高津区久末字城谷谷上				地 番	1785番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 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。

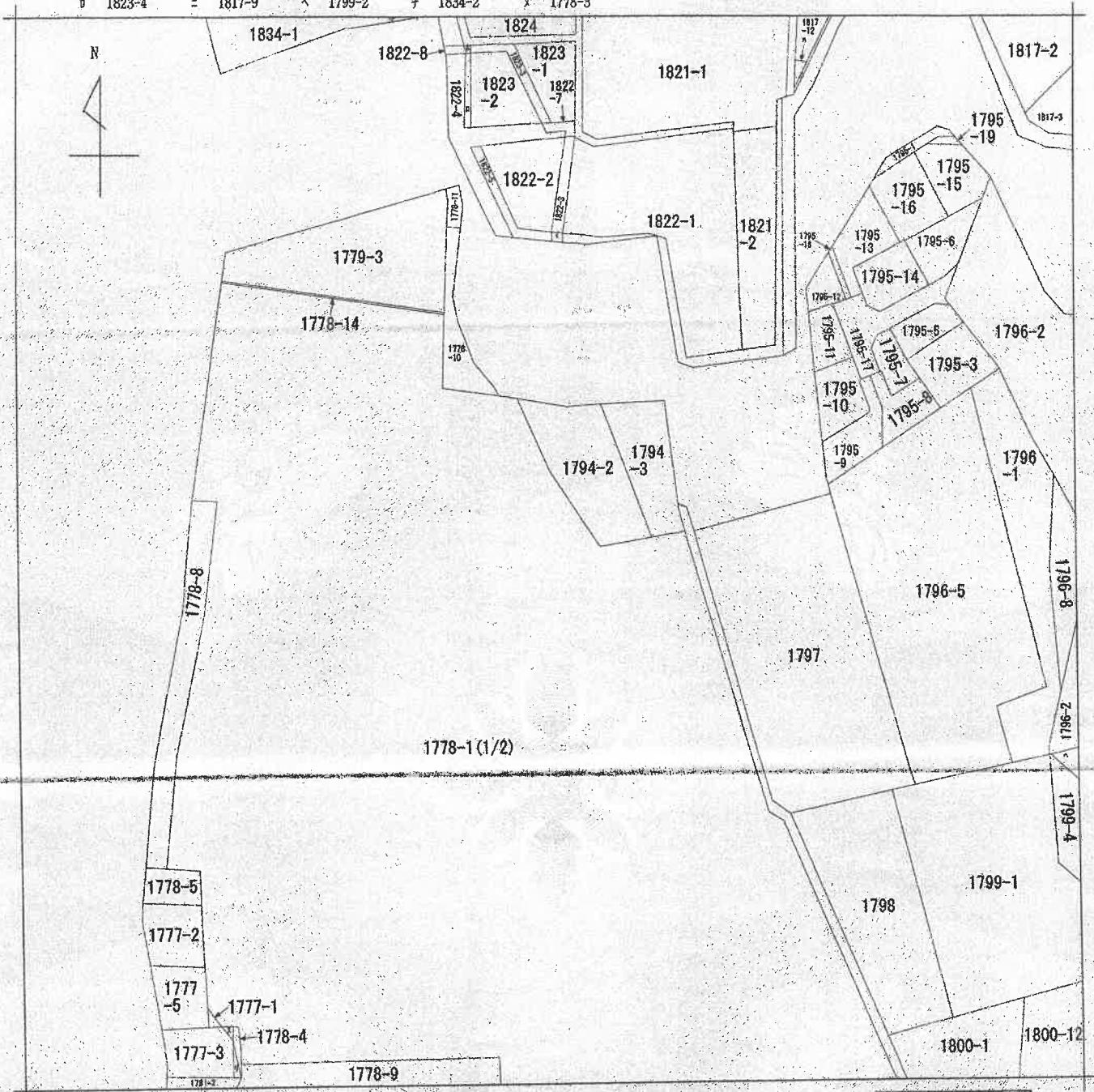
A 4判に縮小

令和7年7月16日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

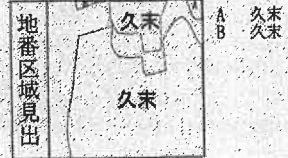
請求番号：19-2
(1/1)

(7枚目)

イ 1822-6 ハ 1817-11 ホ 1823-5 ト 1834-2 リ 1777-4
ロ 1823-4 ニ 1817-9 ヘ 1799-2 テ 1834-2 ル 1778-3



(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。



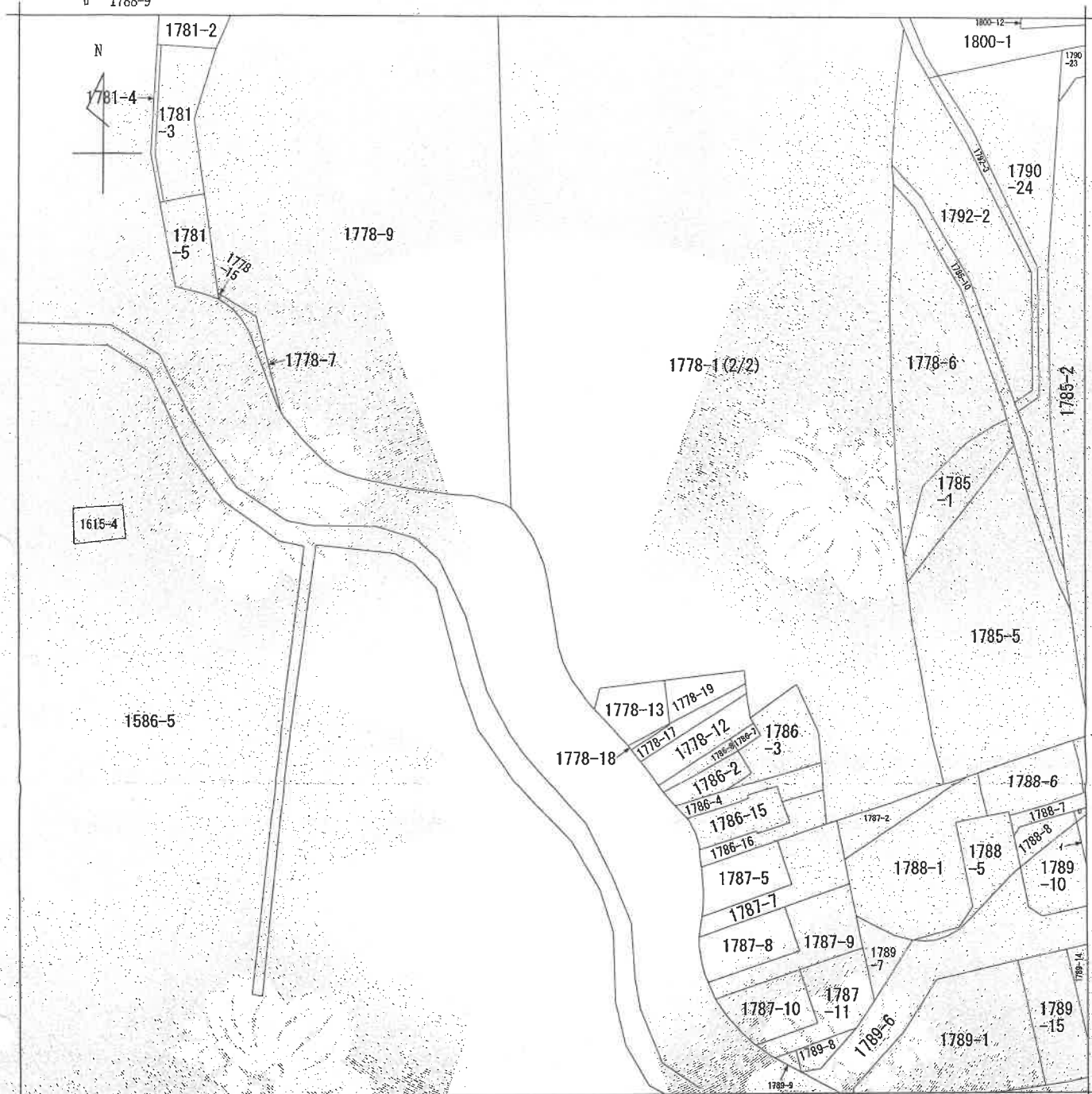
請求部	所 在 川崎市高津区久末字城法谷上				地 番 1778番1	
出力縮尺 1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類 地図に準ずる図面		種類 旧土地台帳附属地図	
作成年月日	備付年月日(原図)		補記事項			

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。

A 4 判に縮小

令和7年7月16日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号: 19-1
(1/2)



請 求 部 分	所 在		川崎市高津区久末字城法谷上			地 番		1778番1	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 是 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。

A4判に縮小

令和7年7月16日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：19-1
(2/2)

(9枚目)

登記年月日：平成17年3月23日

095153

各階平面図

家屋番号

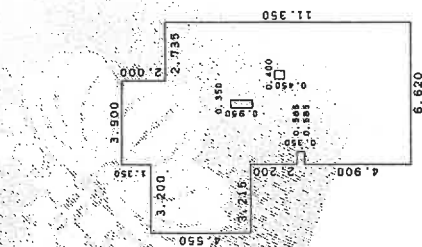
久米1785番2の805

建物図面

建物の所在

川崎市高津区久米字城法台上1785番地2

平成十七年参月式参日登照

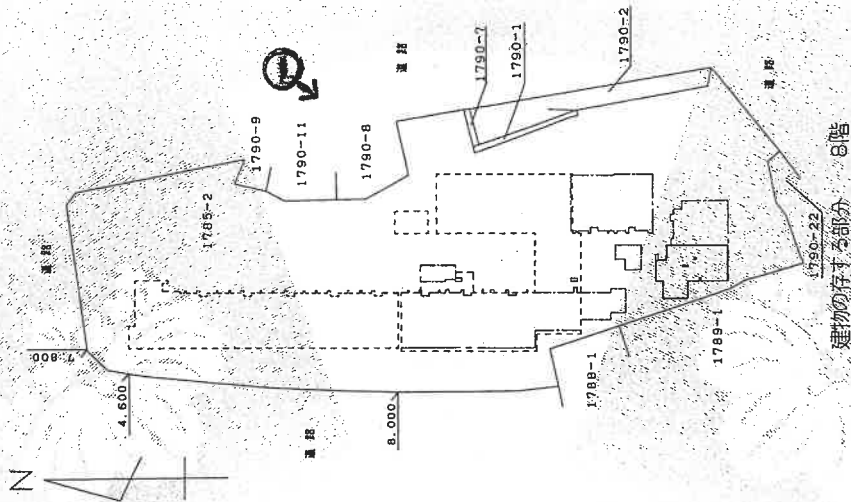


求積表

1.350 x 3.900	5.265000
0.650 x 7.100	4.615000
3.800 x 3.900	14.820000
6.035 x 11.350	68.437250
2.200 x 0.585	1.287000
0.585 x 4.900	2.866500
0.350 x 0.950	-0.332500
0.400 x 0.450	-0.180000
計	95.838250

床面積 95.83 ㎡

○は、写真撮影位置・方向を示す。



建物の存する部分 8階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

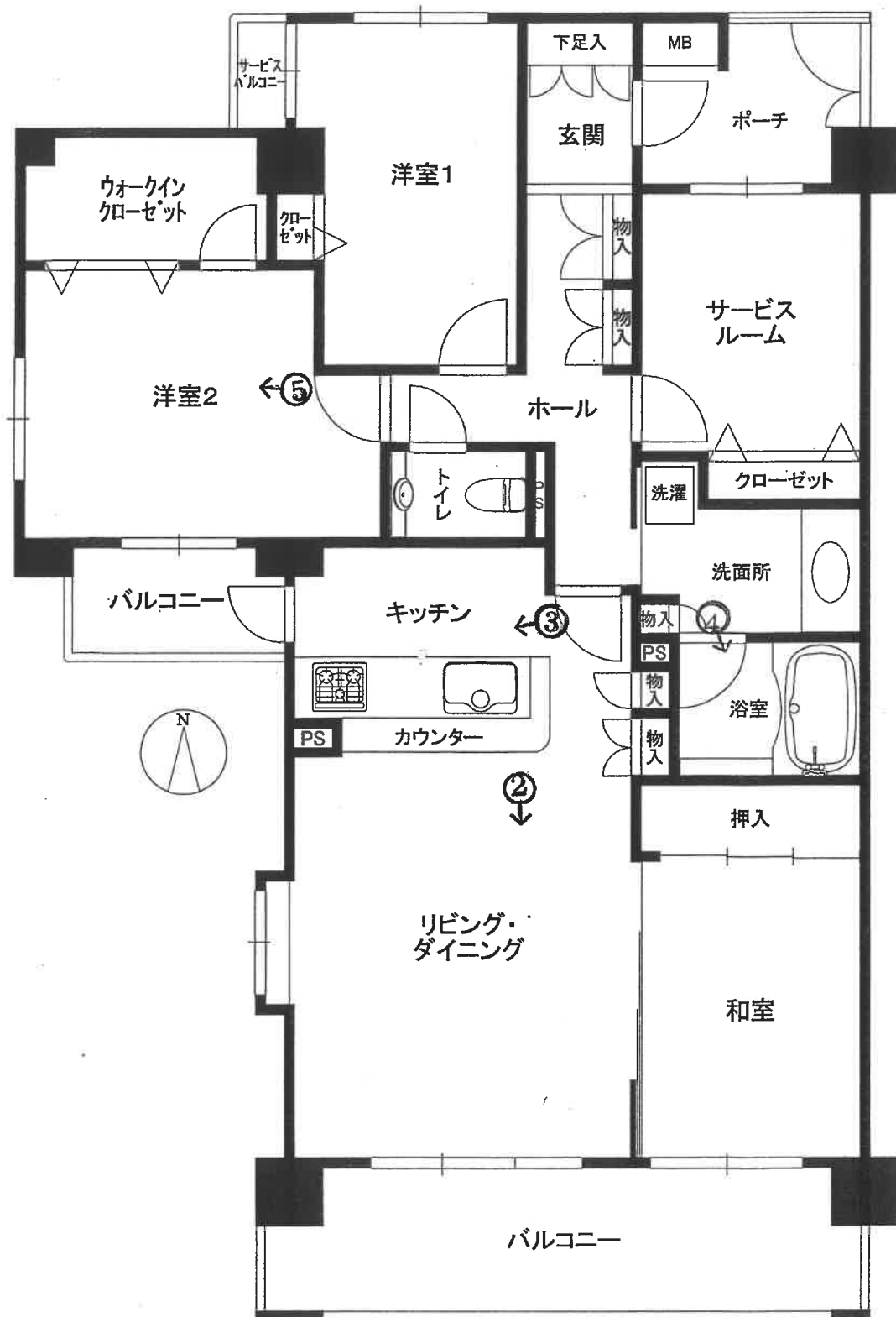
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月16日 横浜地方方法務局麻生出張所

副記録

(10枚目)

請求番号：18-1

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



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 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

石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 29,410,000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	土地の符号4 地 目 雑種地
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 川崎市高津区久末字城法谷上1785番地2

建物の名称 クレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久末1785番2の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 96.83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 川崎市高津区久末字城法谷上1785番2

地 目 宅地

地 積 5362.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1778番1

地 目 宅地

地 積 11963.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上1794番3

地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 99 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市高津区久末字城法谷上 1798 番

地 目 原野

地 積 330 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2652397 分の 10184

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（符号1～4）

位 置 ・ 交 通	J R南武線「武蔵中原」駅の南西方約2.7km、同線「武蔵新城」駅からは南方約3km（いずれも道路距離）。 「蟹ヶ谷」バス停（「武蔵新城」駅発着）より徒歩約1分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	横浜市港北区との市境に近い、市営住宅、一般住宅、傾斜地を宅地造成したマンションが混在する住宅地域である。	
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 都市計画道路宮内新横浜線から50mまでが 第1種住居地域で、これを超える部分は第1 種低層住居専用地域である。大部分は第1種 住居地域にある。 60%（第1種住居地域）、50%（第1種低層住居 専用地域） 200%（第1種住居地域）、80%（第1種低層住 居専用地域） 準防火地域（第1種住居地域） 第3種高度地区（第1種住居地域）、第1種高度 地区（第1種低層住居専用地域） 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域：久末4-6、久末4-7（北東 側の一部）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	17,755.31m ² （符号1～4の合計） 不整形 間口約67m×奥行約110m（符号1～4を一体 として、東側の県道からみて） 付近は、概ね北東向きの傾斜地ないし谷をマ ンション敷地として開発許可を受け、宅地 造成されている。 符号1と符号2の間には都市計画道路宮内新 横浜線の道路予定地（計画幅員22m）が介

		在しており、公図上は分断されている。 同都市計画道路の事業実施時期は未定で、建築基準法上の道路ではないが、符号1と符号2との間部分は、アスファルトないしインターロッキング舗装されており、符号1及び符号2上の各マンションの居住者等は通行可能で、両符号土地間で行き来ができる。
接面道路の状況	(符号1の土地) 東側約67m(約31m・約12m・約24mの合計で、東側は道路との間の所々に民地が介在している)が、幅員約8～10mの舗装県道(建築基準法42条1項1号)に、南東側約20mは幅員約6mの舗装市道(建築基準法42条1項1号)に、それぞれ概ね等高に接面している。 西側約84mは、都市計画道路予定地(計画幅員22m)に概ね等高に接している。 (符号2・3の土地) 西側約105m(南方約25mと北方約80mの合計)が、幅員約2.7m～約6m舗装市道(4m以上の部分:建築基準法42条1項1号、4m未満の部分:建築基準法の道路ではない)に概ね等高に接面している。 東側約105mは、都市計画道路予定地(計画幅員22m)に概ね等高に接している。 (符号4の土地) 南西側約33mが、公図上、幅約1.2m未舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に接するが、官民境界等は確認できなかった。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	2,652,397分の10,184
特記事項	◇符号1の土地に、目的専有部分が存するクレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート棟が建築されている。 ◇建築計画概要書における符号1の敷地面積は5,226.89㎡である。 ◇符号2・3の土地にクレストフォルム日吉レインボーズヒルパークサイド棟が建築されている。 ◇符号4は、東向き傾斜の法地で、雑草が繁茂している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストフォルム日吉レインボーズヒルサウスコート棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数115戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成17年1月31日（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建、延べ11,299.69㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備	エレベーター（2基）、オートロック、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	日本ハウズイング(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。	

◇傾斜地に建てられたマンションであり、エントランスホールは2階にある。エントランスは県道から続く敷地内通路面より約3m高く、エントランスホールへは階段またはスロープを使用する。

◇建築計画概要書における建築物階数は、地上7階地下1階である。

◇一棟の建物は、駐車場、共用廊下等の容積率に算入されない部分を含んでおり、建築計画概要書における容積率は199.66%である。

◇規約共用部分として、①車庫：1階部分585.53㎡、②ゴミ置場：1階部分19.66㎡、③集会室：2階部分68.13㎡等が登記されている。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	8階(805号室)、角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	96.83㎡（登記面積）
間	取	り	3LDK＋サービスルーム＋ウォークインクローゼット
バルコニー等	南側にバルコニーが2箇所ある。 外に、北西部にサービスバルコニーがあるが、通常の入出には利用できない。		
仕	様	天井 床 内 設 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	弁護士法人マンションパートナーズの回答によれば下記のとおり。 令和7年9月27日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,600円	693,600円
	修繕積立金(団地)	275円	14,025円
	修繕積立金(サウスコート)	20,125円	1,026,375円
	自転車置場使用料	600円	5,400円
	そ の 他		
	備 考	年14%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金492,932円	

専有部分の 利用状況等	令和7年10月14日：内部立入調査 調査時点で、所有者とその家族が居住し占有している。
特記事項	◇所有者は下記を概要とする陳述をしている。 1. 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2. ペットは飼っていません。 3. 室内は、 ①洋室2のウォークインクローゼットの電気がつかない。 ②洋室2の出入口扉に損傷がある。 ③洗面所の壁面に剥がれがある。 ④リビング・ダイニング（LD）には、壁に落書きや損傷があり、天井に剥がれがあるなど、細かいところはありますが、雨漏りや水漏れといった大きな不具合はありません。 ◇室内は、経年相応の摩滅・損耗があるほか、所有者の陳述のとおりで、壁面に落書きが多かった。

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)
310,000	×96.83	÷0.85	×0.49	=17,300,000

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21年、経済的残存耐用年数29年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 15%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数29年}}{(\text{経過年数21年} + \text{経済的残存耐用年数29年})} \times (1 - 0.15) = 0.49$$

(2) 敷地権価格（符号1～4の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
231,000	×0.85	196,000	×17,755.31	×1.0	$\times \frac{10,184}{2,652,397}$	=13,360,000

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。

地価調査 高津(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 197,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{86} & = & 231,000\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、環境条件、街路条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：符号1～4を一体として考慮し、地勢の劣る不整形地であるほか、接道状況・土地の利用状況等の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うえ、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）
17,300,000	+13,360,000	×1.08	=33,110,000

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：1.05（8階：最上階）

位置別補正：1.03（開口部方位：南向き、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.05 \times 1.03 \times 1.00 = 1.08$

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）
461,000	×1.08	×1.00	96.83	=48,210,000

基準階の比準価格：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）

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とおり査定した。

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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,521,694 (14.3%)	1,476,900	7.7%	=18,605,104 =18,610,000	0.8117	15,105,737 (85.7%)	=17,630,000 (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とおり求めた。

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	33,110,000	×1.00	=33,110,000
比準価格	48,210,000	×1.00	=48,210,000
収益価格	17,630,000		
調整後の価格			39,110,000

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）
39,110,000	× 1.0	×0.8	×0.94	—	=29,410,000

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金のみを基礎に6%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査：高津(県)－3

所 在：川崎市高津区久末字イノ木1689番1

価 格：197,000円／m²

位 置：J R南武線「武蔵中原」駅2.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：152m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5.3m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80%）、
高度地区

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 8,724,682円

符号1（土地） 828,535,605円（敷地権割合2,652,397分の10,184）

符号2（土地） 1,040,834,940円（敷地権割合2,652,397分の10,184）

符号3（土地） 59,400円（敷地権割合2,652,397分の10,184）

符号4（土地） 165,000円（敷地権割合2,652,397分の10,184）

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）

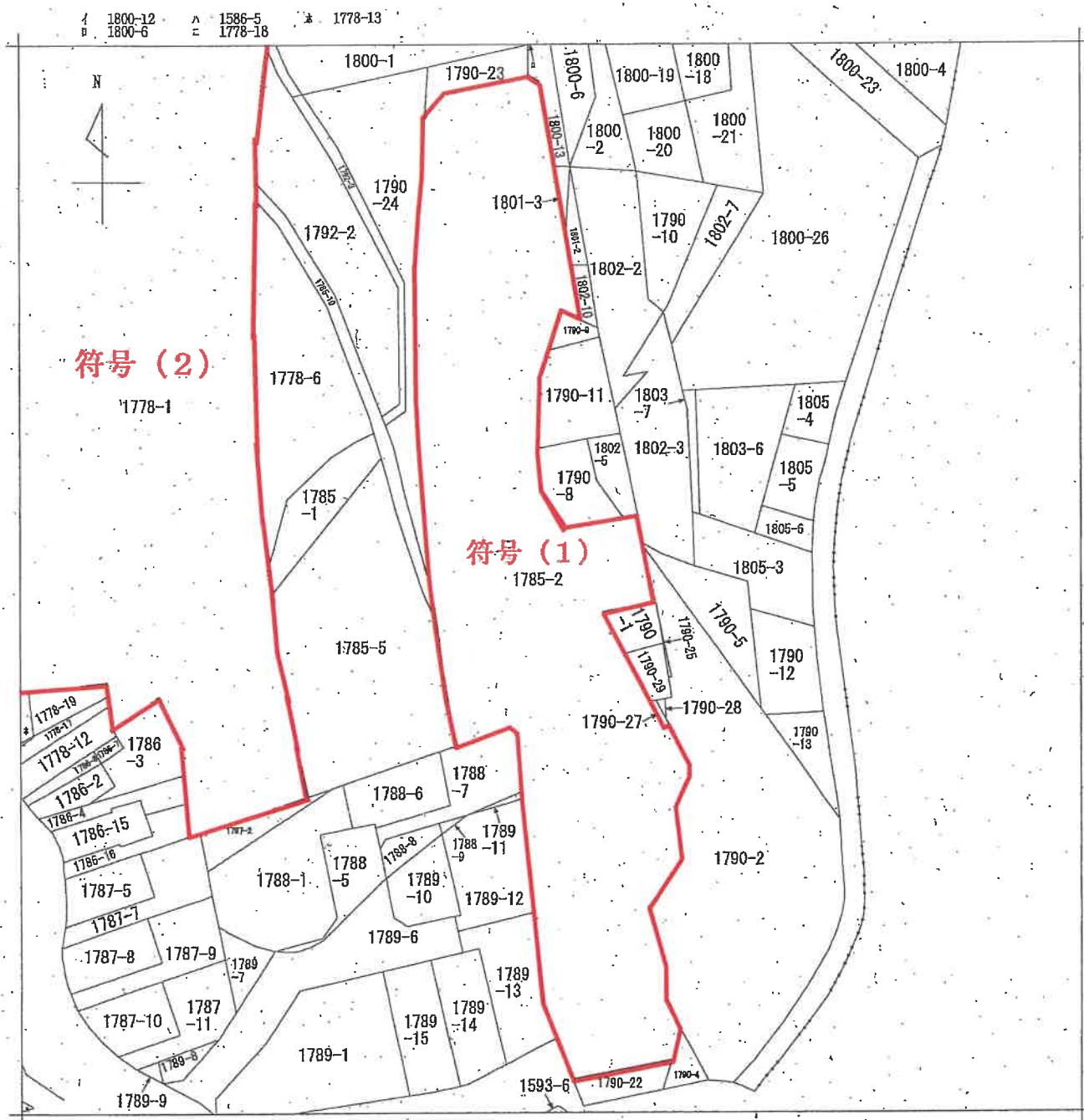
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市高津区久末字城法谷上				地番	1785番2		
出力	1/600	精度	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: 3-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公図写

登記年月日：平成17年3月23日

095153

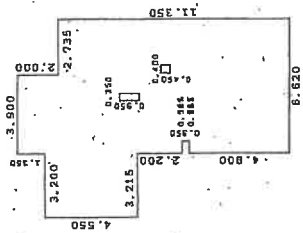
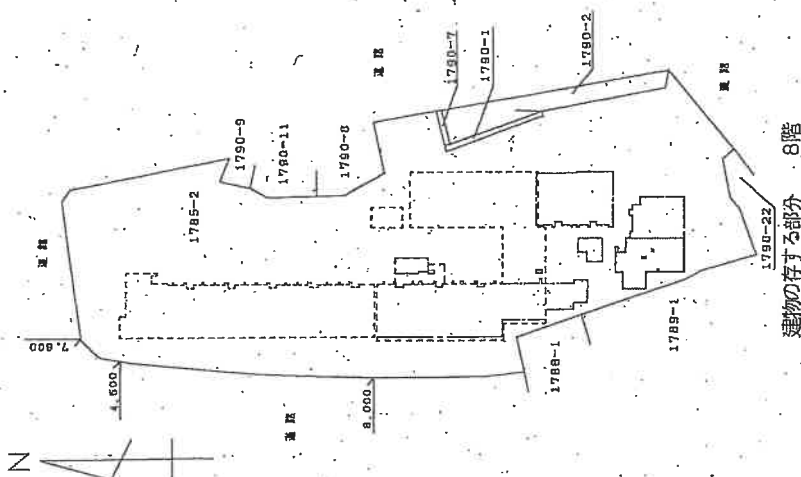
各階平面図

家屋番号
久米1785番20805

建物図面

建物の所在
川崎市高津区久米字城込谷上1785番地2

物件(1)



求積表

1.350 x 3.900	=	5.265000
0.950 x 7.100	=	6.745000
3.800 x 3.900	=	14.820000
6.035 x 11.350	=	68.497250
2.200 x 0.885	=	1.947000
0.885 x 4.900	=	4.339500
0.380 x 0.880	=	0.334400
0.400 x 0.450	=	0.180000
計		96.838250

床面積 96.83 ㎡

A3をA4に縮小

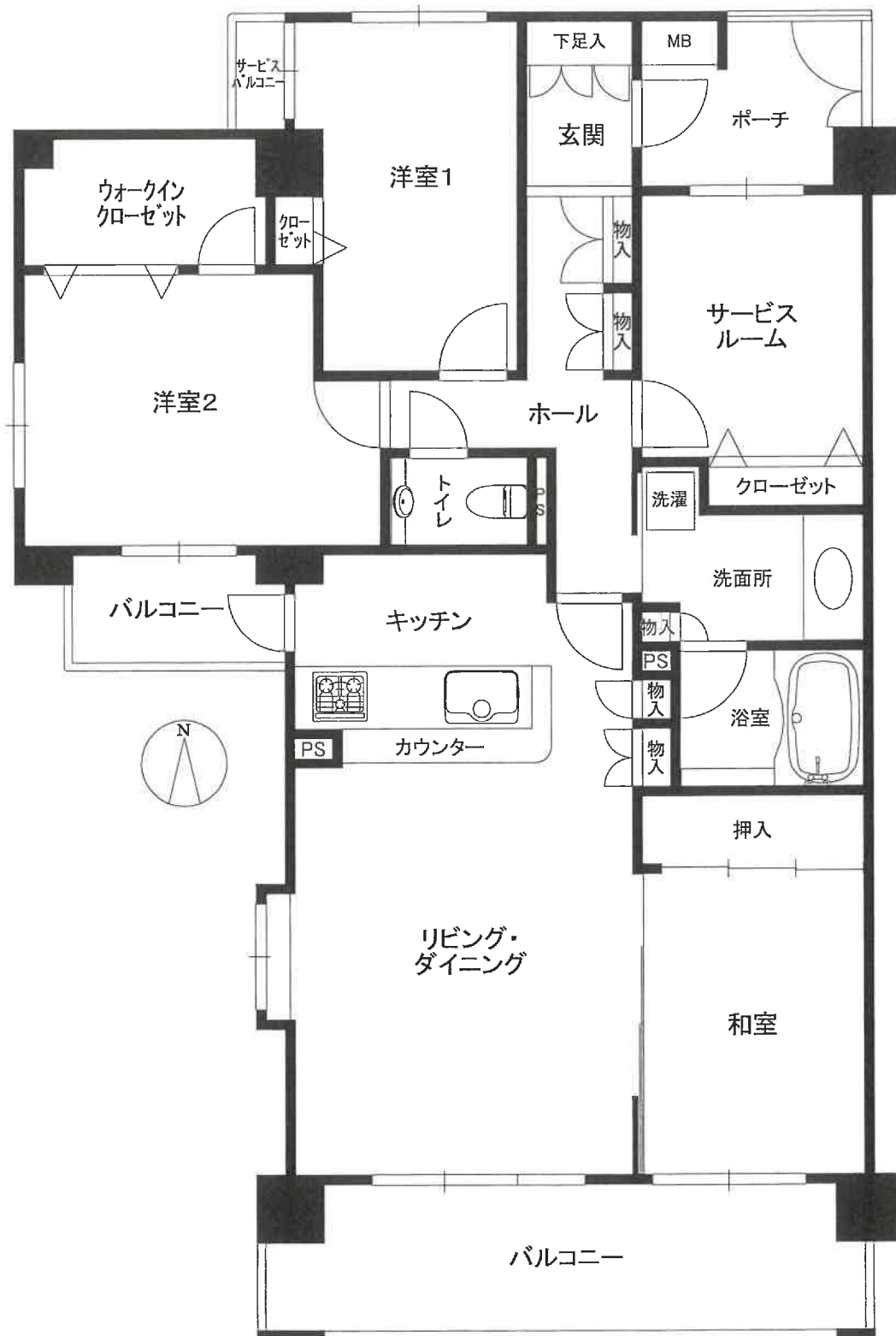
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成 17 年 3 月 23 日 登録



建物間取図