

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 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	5,640,000 4,512,000		1,128,000	68,766	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区馬絹五丁目626番地1

建物の名称 プレール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹五丁目626番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.76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 川崎市宮前区馬絹五丁目626番1

地 目 宅地

地 積 550.00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 7万6322分の2596



物 件 明 細 書

令和 7年12月25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。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

【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 川崎市宮前区馬絹五丁目626番地1

建物の名称 プレール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹五丁目626番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.76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 川崎市宮前区馬絹五丁目626番1

地 目 宅地

地 積 550.00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 7万6322分の2596



令和 7年(ケ)第 59号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年10月 8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 川崎市宮前区馬絹五丁目626番地1

建物の名称 プレール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹五丁目626番1の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 24.76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 川崎市宮前区馬絹五丁目626番1

地 目 宅地

地 積 550.00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 7万6322分の2596



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区馬絹五丁目8番4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(A) 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 11,000円 修繕積立金 9,090円	令和7年9月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分 合計20,090円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社キノシタコミュニティ	
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 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 (占有者A) の陳述 / ■文書 (居住用建物賃貸借契約書, 陳述書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7 年 2 月 7 日	
最初の	契約日	令和 7 年 1 月 5 日	
契約等	期間	令和 7 年 2 月 7 日から ■令和 9 年 2 月 6 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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 52,000 円 管理費 (月額) 金 10,000 円 毎月 27 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 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
■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。）は、令和7年2月7日から、Aに賃貸しています。契約内容は、提出した居住用建物賃貸借契約書のとおりです（陳述書要旨）。
■A（占有者）	(1) 専有部分の建物は、提出した居住用建物賃貸借契約書のとおり、私が所有者から賃借し、住居として使用しています。 (2) 専有部分の建物内には、大きな損傷等はありません。ただし、本年8月上旬ころ、上階から水漏れがありました。保険会社において、上階の居住者から事情聴取できていないことから、原因については判明していません。

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、賃貸借契約関係書類、所有者提出の陳述書の記載及びA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。 (3) 専有部分の建物内には、Aの陳述のとおり、キッチン横のクローゼットの壁面に水漏れの痕跡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損傷等は認められなかった。 (4) 受命物件1の敷地権の目的である符号1の土地には、規約共用である建物（プロパン庫）が存在する。 (5) 一棟の建物敷地は、北西側及び北東側において、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626番4の土地は建設省（登記簿上）所有の現況公衆用道路である。）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 8月29日(金) 8:30 - 8:40 10:35 - 10:45 : - : : - :	横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送) 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 所有者に対して照会書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 9月18日(木) 17:30 - 17:35	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月 4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	619-1	ハ	631-5	ホ	631-26	ト	631-28
ロ	631-2	ニ	631-15	ヘ	631-27	チ	631-34



公用

登記年月日：昭和57年8月4日

前 626-1 後・新間一・新

地積測量図

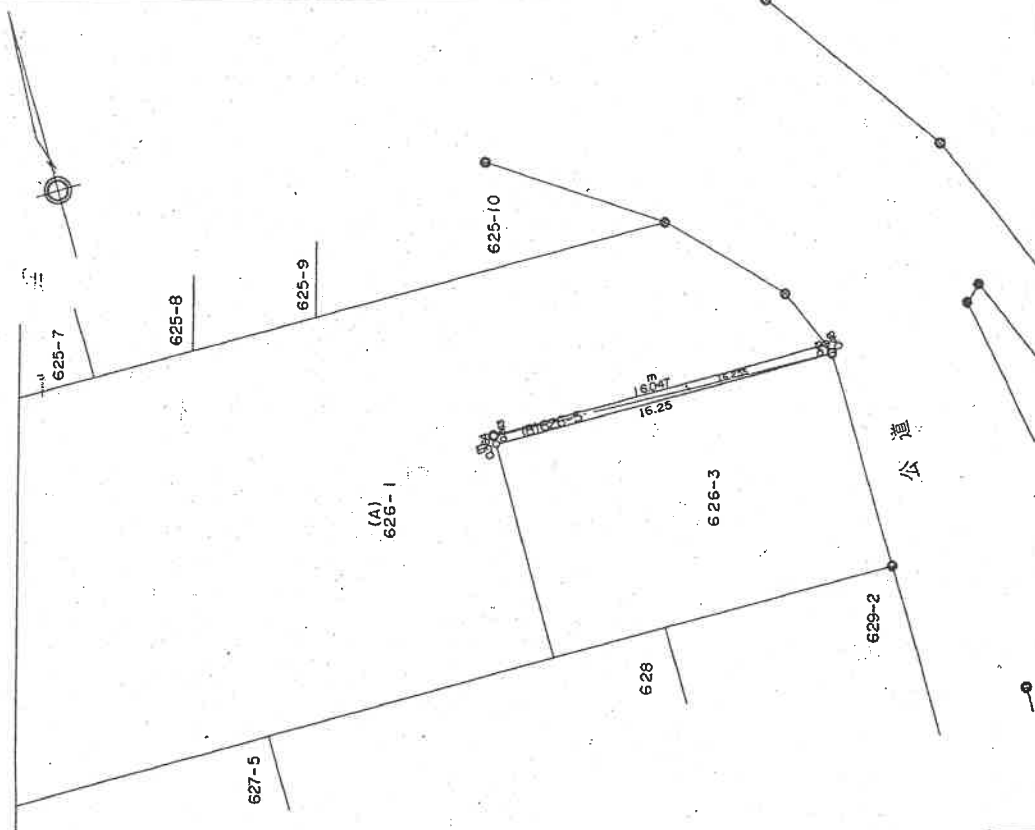
地 番 626番5-1

土地の所在 川崎市宮前区馬絹字川端

公道

(1) 平成29年11月20日
この図面に記載されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

筆界境界線の種類	
④	市石標
③	市民兼石標
②	市鉄標
①	市十字刻標
○	民石標
⊕	民鉄標



57. 8. 4 (日加納)

(B) 面積計算表			
符号	底	高さ	面積
い	16.255	0.363	0.43
計			12.8902
			6.4451

(日調定)

縮尺 1/250

申請人

昭和57年 7月 31日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各 階 平 面 図

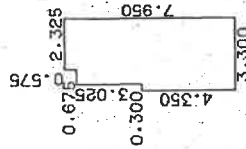
256325

家屋番号
馬場町626番1の307

建築物の所在
川崎市宮前区馬場町川端626番地1

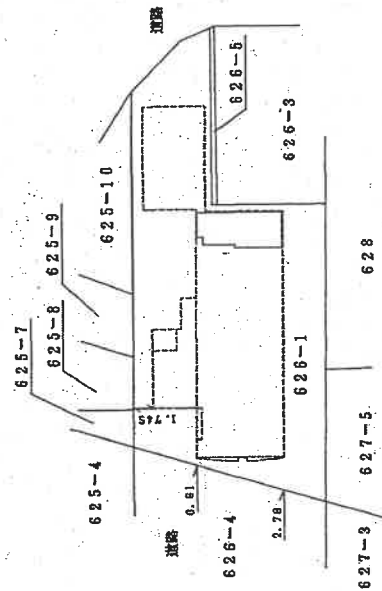
建 物 図 面 図

(1) 平成29年11月20日
この図面に記載されている建築物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。



求 積 表

$0.575 \times 2.325 =$	1.338875
$3.025 \times 3.000 =$	9.075000
$4.350 \times 3.300 =$	14.355000
合 計	24.768875
床面積	24.76 m ²



平成八年六月二十八日

建築物の番号 307
建築物の存する部分 3階部分

作 製 者

土地調査士
家屋

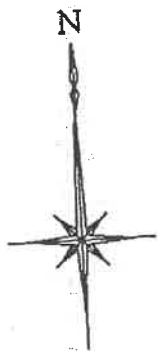
(平成8年5月27日作製)

縮尺 1/250

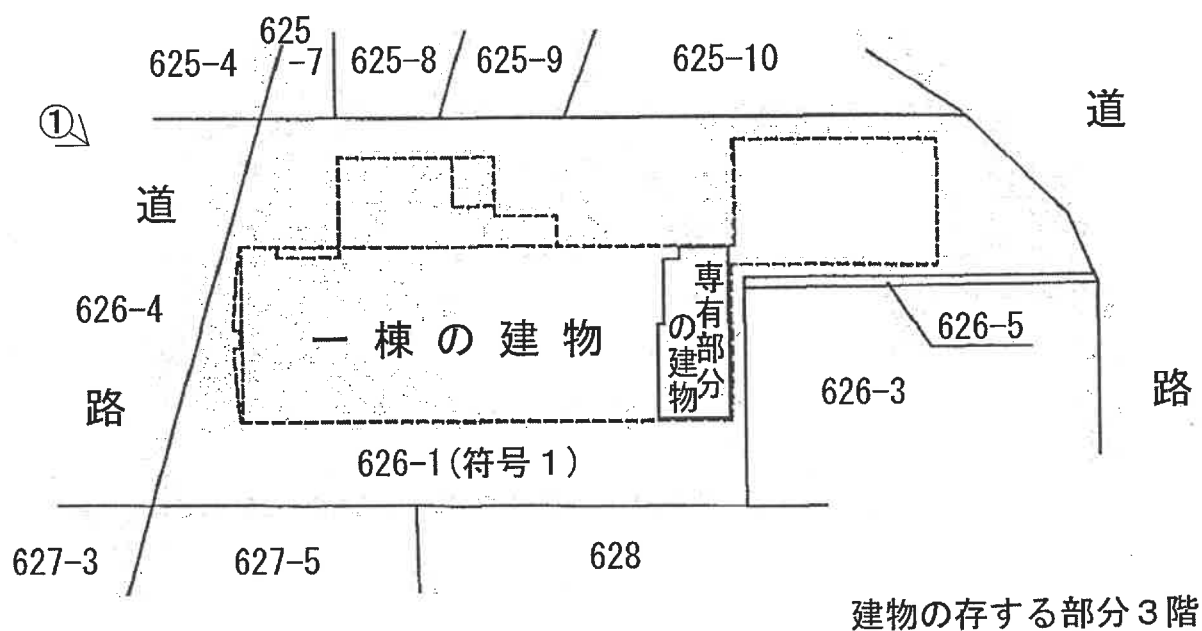
申 請 人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)



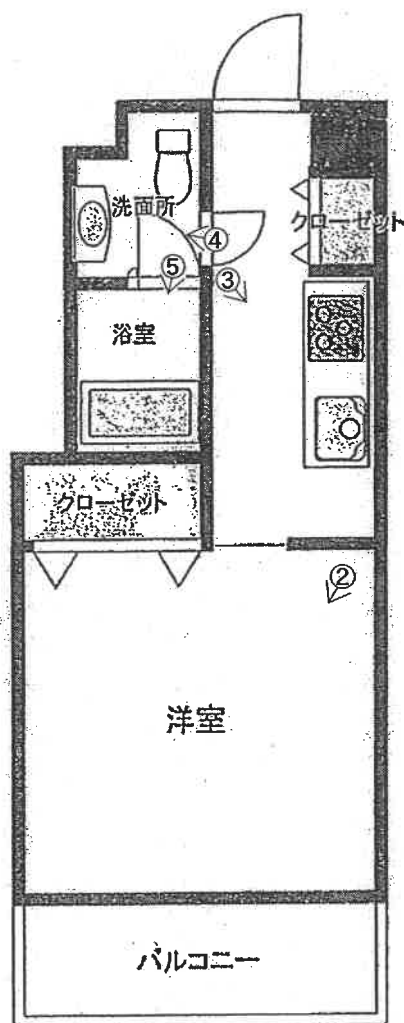
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 洋室



3 キッチン



4 洗面所



5 浴室



令和 7 年（ケ）第 59 号

令和 7 年 10 月 4 日 現地調査

令和 7 年 10 月 8 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 5,640,000 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) 「馬絹五丁目8番4－307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 川崎市宮前区馬絹五丁目 6 2 6 番地 1

建物の名称 プレール宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹五丁目 6 2 6 番 1 の 3 0 7

建物の名称 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 4 . 7 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 川崎市宮前区馬絹五丁目 6 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 0 . 0 0 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 7 万 6 3 2 2 分の 2 5 9 6

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮崎台」駅の南東方約950m。（道路距離） （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	高架状幹線道路（国道246号線）沿いの住宅地域で、一般住宅、アパート、マンション等の混在している。	
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 準住居地域 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	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	550.00㎡ 不整形 間口 18.5m 、 奥行 約24.5m～約40m 概ね平坦地
接面道路の状況	北西側約6.7m国道246号線高架下側道（建築基準法第42条1項1号）に約18.5m接面し、北東側約10m市道（建築基準法第42条1項1号）に約9.1m接面する二方路地。なお、北西側道路は道路中央の植栽部分（約2m）を含む。	

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	あり
	都市ガス	なし（LPガス使用）
	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	76,322 分の 2,596
	①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内である。 ②マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 626番4 建設省（現国土交通省）所有の現況公衆用道路 ③国道246号線高架橋部分に隣接し、（建物は道路高架部分より低い）、車両通過音や排気ガス等の住環境悪化の要因がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレール宮崎台	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数29戸)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成4年4月9日 (閉鎖登記簿記載)
	経 過 年 数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延べ 1,126.82㎡	
仕 様	屋根 : アスファルト防水 外壁 : コンクリート打放し等	
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、駐車場、 ゴミ置場、宅配ボックス、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	株式会社キノシタコミュニティ
	そ の 他	管理室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①本件マンションは、駐車場及び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敷地東側には規約共用部分の鉄筋コンクリート造平家建のプロパン庫 (4.2㎡) がある。 ③マンション玄関は道路より約0.7m低く階段がある。	

(2) 専有部分の概要

2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建									
位	置	3階 (307号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き									
床	面	積	24.76㎡ (登記面積)								
間	取	り	1K								
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							
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7年9月分から	令和7年9月2日	現在					
					月額	滞納額					
				管 理 費	11,000円	11,000円					
				修繕積立金	9,090円	9,090円					
				備 考	ない。						
専	有	部	分	の	利	用	状	況	等	令和 7 年 10 月 4 日：内部立入調査	
										本件専有部分は賃借人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。	
										賃貸借契約の概要	
										賃 貸 人	所有者
										占 有 者	A
										占 有 状 況	居宅
										占有開始時期	令和7年2月7日
										占 有 権 原	賃借権
										最初の契約日	令和7年1月5日
										最初の契約期間	令和7年2月7日から令和9年2月6日まで2年間
										賃料 (月額)	52,000円
										管理費 (月額)	10,000円
										敷金・保証金	ない
特 記 事 項		①本年8月上旬頃、キッチン横のクローゼットに上階からの水漏れがあったが、原因は不明である。 ②玄関ドアを開けると廊下という間取りで、玄関としての区切りはない。									

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)
280,000	× 24.76	÷ 0.63	× 0.29	= 3,190,000

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 34年 、 経済的残存耐用年数16年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.29$$

(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)
278,000	× 0.95	264,000	× 550.00	× 1.00	$\times \frac{2,596}{76,322}$	= 4,940,000

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。

公示地 川崎宮前-32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 286,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = 278,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、
接近条件、住環境等で優り、総合格差で上記の通り。

◇ 個別格差 : 対象地は二方路で優り、形状等で劣り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）
3,190,000	+ 4,940,000	× 1.02	= 8,290,000

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（3階）

位置別補正：1.02（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

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)
340,000	× 1.02	× 1.00	× 24.76	= 8,590,000

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	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	(6.7%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア+カ キ
727,541 (14.0%)	402,720	7.2%	$\div$ 5,425,533 $\div$ 5,430,000	0.8232	4,469,976 (86.0%)	$\div$ 5,200,000 (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、利用が多いものと判断し、収益価格及び比準価格とともに重視して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 : 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	8,290,000	× 1.00	= 8,290,000
比準価格	8,590,000	× 1.00	= 8,590,000
収益価格			5,200,000
調整後の価格			7,200,000

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)
7,200,000	× 1.0	× 0.80	× 0.98	-0	= 5,640,000

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2%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. 公 示 地 : 川崎宮前-32
所 在 : 川崎市宮前区宮崎字三ッ又77番19外
価 格 : 286,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線 「宮崎台」駅 1.2 k m
価 格 時 点 : 平成 7 年 1 月 1 日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 4.9 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、建ぺい率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する高台の住宅地域
2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 3,598,031円
符号1 (土地) 67,045,000円 (敷地権の割合 76,322分の 2596)

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

神奈川県川崎市宮前区馬絹6丁目 付近



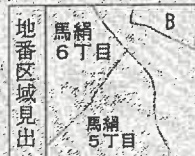
1 : 10,000 相当

(C)2021 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 139度35分47秒 北緯 35度34分55秒



(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 馬絹 5丁目
B 馬絹 6丁目

請求部分	所 在 川崎市宮前区馬絹五丁目				地 番 626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	土地改良所在図
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。

令和7年7月15日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

地図整理番号：M21684
(1/2)

公図写

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日、昭和57年8月1日

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。
令和7年7月15日 横濱地方裁判所 所長 山崎 隆

登記官

整理番号：M21685 (1/2)

A

地積測量図

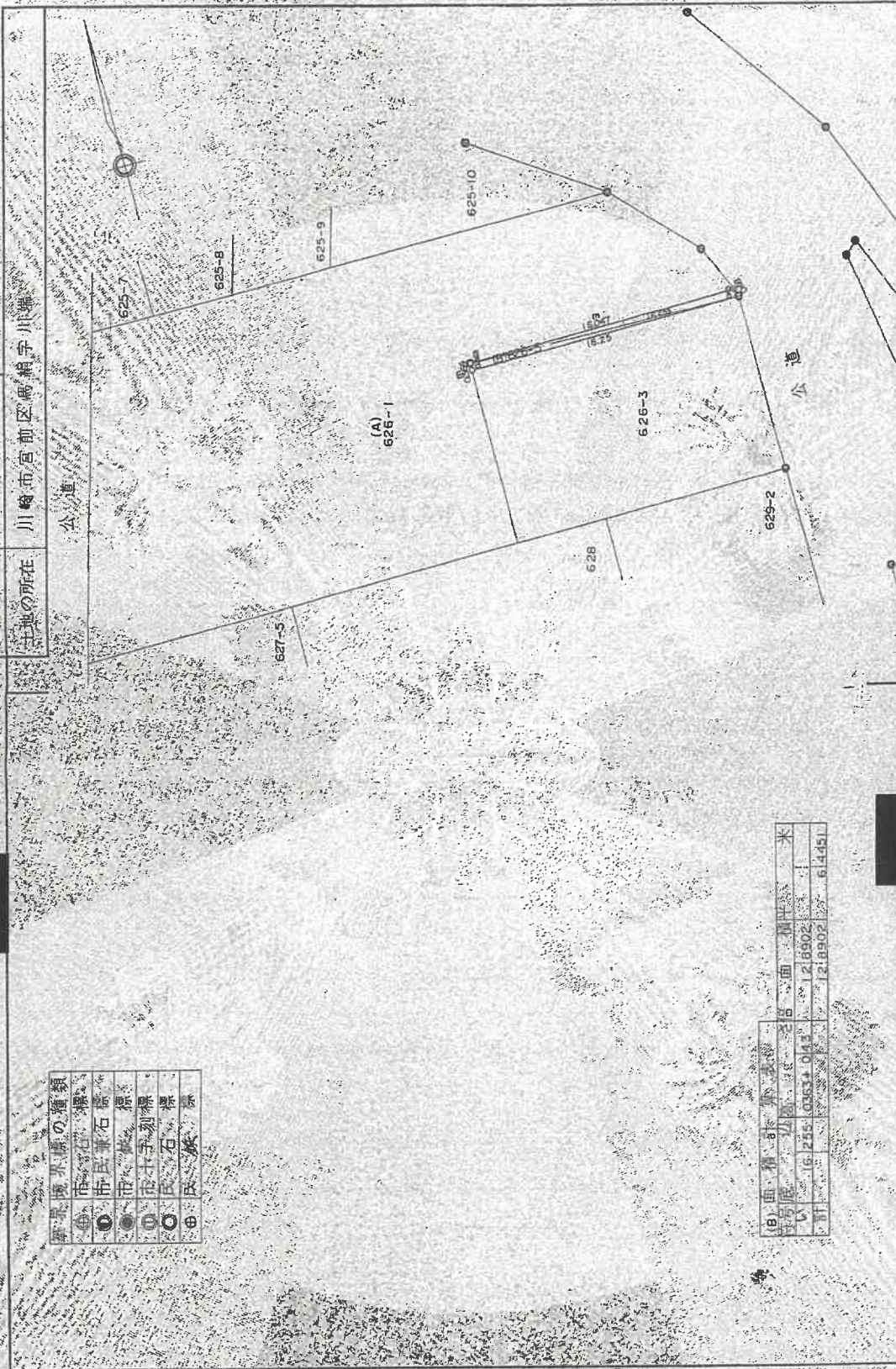
地番 626番5-1

土地の所在 川崎市宮前区馬場字川端

公道

測量用水準の補綴	
④	市石、標
①	市民、石、標
②	市、民、標
③	市、民、標
④	市、民、標
⑤	市、民、標

面積、積算、界址	
平方メートル	12,890.2
平方尺	12,890.2
平方寸	12,890.2
平方分	12,890.2
平方厘	12,890.2
平方毫	12,890.2
平方微	12,890.2
平方納	12,890.2
平方皮	12,890.2
平方忽	12,890.2
平方微	12,890.2
平方塵	12,890.2
平方沙	12,890.2
平方渺	12,890.2
平方漠	12,890.2
平方尋	12,890.2
平方步	12,890.2
平方畝	12,890.2
平方町	12,890.2
平方里	12,890.2



作製者 土地家屋調査士	3/1日作製	申請人	縮尺 1/250
----------------	--------	-----	-------------

(日調第9)

(日調第4)

地積測量図写

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成30年6月18日

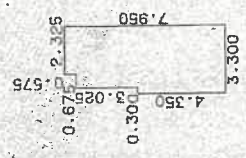
これは図面に記録されている内容を証明した圖面である。
令和7年7月15日 横浜地方裁判所 庶務課 庶務係 庶務係 庶務係

家屋番号	馬場(中野)多摩川 628番1の307
建物の所在	川崎市宮前区馬場字川端626番地1

建物図面
各階平面図

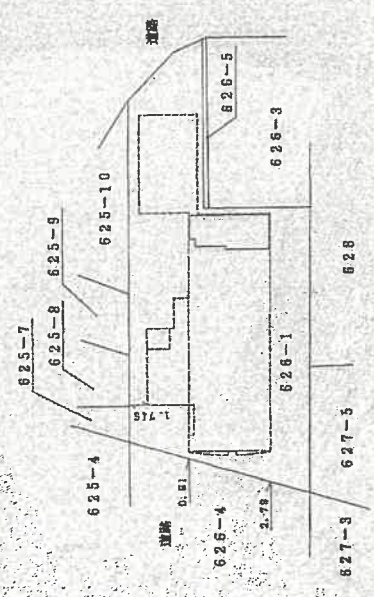
各階平面図

256325



求積表

0.575 x 2.325	=	1.33875
3.025 x 3.300	=	9.982500
4.350 x 3.300	=	14.355000
合計		24.766875
床面積		24.76 m ²



平成八年六月廿八日

建物の番号 307
建物の存する部分 3階部分

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

図整理番号：M21686 (1/2)

建物図面写

