

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 7 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 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 26 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 2 月 18 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	1, 320, 000 1, 056, 000	一括	264, 000	不明	不明
1	10, 000				
2	1, 310, 000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区下作延一丁目 5 2 番地 6
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺 4 階建
床 面 積 1 階 1 4 2. 4 0 平方メートル
2 階 1 3 6. 1 5 平方メートル
3 階 1 3 6. 1 5 平方メートル
4 階 1 3 6. 1 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延一丁目 5 2 番 6 の 2 0 5
建物の名称 2 0 5
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 7. 2 5 平方メートル
所有者 株式会社ナック

2 所 在 川崎市高津区下作延一丁目

地 番 5 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 5 3. 7 1 平方メートル

所有者 株式会社ナック 持分 2 7 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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, 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, 2】

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 川崎市高津区下作延一丁目 5 2 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺 4 階建

床 面 積 1 階 142.40 平方メートル
 2 階 136.15 平方メートル
 3 階 136.15 平方メートル
 4 階 136.15 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延一丁目 5 2 番 6 の 205

建物の名称 205

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 17.25 平方メートル

所有者 株式会社ナック

2 所 在 川崎市高津区下作延一丁目

地 番 5 2 番 6

地 目 宅地

地 積 353.71 平方メートル

所有者 株式会社ナック 持分 27 分の 1



令和 7年(執口)第605号
(令和 6年(ケ)第 49号)

横浜地方裁判所川崎支部

裁 判 官 殿

令和 7年11月18日

横浜地方裁判所川崎支部

執 行 官 渡 邊 訓

民事執行法第6条第2項の援助事務について（報告）

評価人石井健之の求めにより、援助調書謄本のとおり評価人援助をしたので報告します。

なお、専有部分の建物内部は、照明器具、エアコン及び生活雑品少量が存したものの、電気、ガス及び水道の供給がいずれも停止され、家財道具、生活必需品等の動産類が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。

以上

令和6年(ケ)第49号
令和6年8月9日受理
令和6年9月20日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 青 木 清 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 川崎市高津区下作延一丁目 5 2 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺 4 階建

床 面 積 1 階 1 4 2 . 4 0 平方メートル
2 階 1 3 6 . 1 5 平方メートル
3 階 1 3 6 . 1 5 平方メートル
4 階 1 3 6 . 1 5 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下作延一丁目 5 2 番 6 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 7 . 2 5 平方メートル

所有者 株式会社ナック

2 所 在 川崎市高津区下作延一丁目

地 番 5 2 番 6

地 目 宅地

地 積 3 5 3 . 7 1 平方メートル

所有者 株式会社ナック 持分 2 7 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市高津区下作延一丁目3番16-205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 ☒ 「執行官の意見」のとおり	
下記以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 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 電話 （ ）	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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	
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

(2枚目)

令和 6 年 (第 4 号) 第 49 号
担当執行官 青 木 清 二 様

所有者 (株式会社オセグ)

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 6 年 7 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	5,800 円	☒ 滞納額	1,544,476 円
☒ 修繕積立金	月額	4,000 円	☒ 滞納額	394,000 円
☒ 違約金	月額	円	☒ 滞納額	1,733,042 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18.25 %	☒ 金額	4,050,317 円
☒ 滞納期間	平成 12 年 5 月分 ~ 令和 6 年 8 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 ☐

(回答者) 住所・所在地 東京都新宿区新宿一丁目 34 番 15 号
新宿エスレートビル 4 階 B

会社名 弁護士法人マンションパートナーズ

電話番号

NOMURA'92 管理組合代理人

ご担当者名 (弁護士)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■弁護士法人マンションパートナーズ事務員	1 当事務所は、本マンション管理組合の管理者株式会社サニーライフの代理人弁護士事務所です。 2 本件所有者株式会社ナックは営業をしておらず、役員の所在も分からない状態です。 3 物件1の占有者についても分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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。
- 2 物件1につき、壁紙が所々剥離し、ミニキッチン下の床板が一部外れているほか、洗面台の水栓から水滴が落ち、シャワートイレの一部にガムテープが貼られているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有者について
郵便受け及び室内に存在したガス料金通知書・水道料金通知書等の宛名、区役所から取り寄せた住民票の記載並びにその他の室内の状況から、Aが平成25年8月16日頃より占有しているものと認めた。
- 4 Aの占有権原について
初回臨場時に照会書を投函し、再臨場時に解錠予告等の通知書を投函したが、Aからは何らの回答もなかった。立入調査時、室内に賃貸借契約書等も発見できなかった。よって、Aの占有権原は判然としないと言わざるを得ない。
- 5 評価人の調査によると、物件2の南西側に接する道路は市道である。

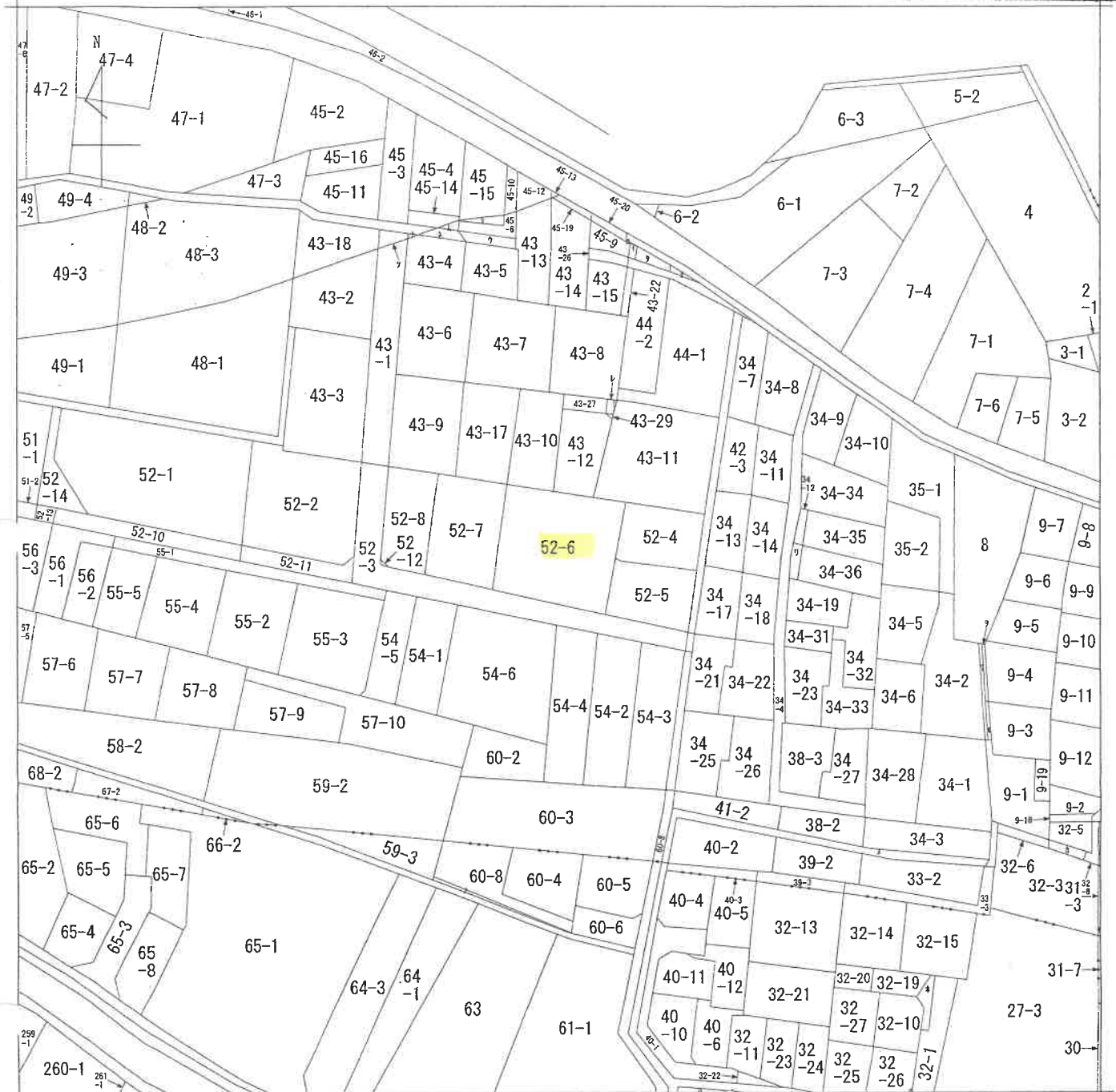
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 8月 13日 (火) 16 : 45 — 17 : 00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 6年 8月 14日 (水) : — :	執行官室	弁護士法人マンションパートナーズへ照会書ファックス (8月16日回答書受領)
令和 6年 8月 21日 (水) 11 : 25 — 11 : 35	横浜地方法務局麻生出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 8月 21日 (水) 13 : 30 — 13 : 40	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 6年 8月 26日 (月) 12 : 50 — 13 : 20	高津区役所	Aの住民票受領
令和 6年 8月 28日 (水) 12 : 54 — 12 : 58	当職携帯電話	弁護士法人マンションパートナーズ事務員から聴取
令和 6年 9月 6日 (金) 16 : 50 — 17 : 15	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
(特記事項) ☒ 令和 6年 9月 6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ところ、不在であったが無施錠の箇所があったので、立会人Bを立ち会わせ、同箇所から建物内に立ち入った。 ☐ 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。 ☐		

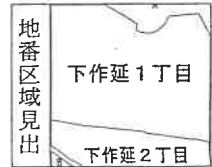
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は(A3)判をA4判に縮小したものである

イ 45-22 ハ 26-2 ホ 32-18 ト 31-1 リ 34-37 ル 9-15
ロ 45-21 ニ 26-8 ヘ 32-9 チ 31-4 ス 39-4 9-15



(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 下作延1丁目
B 下作延2丁目

請 求 部	所 在				川崎市高津区下作延一丁目		地 番	52番6			
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。

令和6年6月5日

横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20011

登記官

(7 枚目)

ヲ 9-13
ワ 9-14
カ 32-7
コ 45-18
タ 45-17
レ 43-28
ソ 43-30
ツ 43-16
ネ 43-19
ナ 43-20
ラ 45-1
ム 45-5
ウ 43-21
ノ 60-1

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：平成4年1月21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。
令和6年6月5日 横浜地方方法務局庶生出産所

登記官

(9 枚目)

048093

各階平面図

/ 丁目

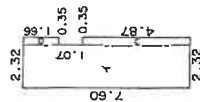
建物図面A0
各階平面図

家屋番号
下作延字家耕地
52番6-205

建物の所在
川崎市高津区下作延字家耕地52番地6

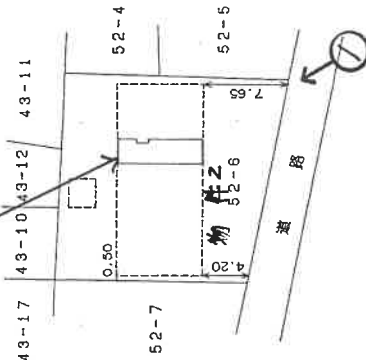
下作延1丁目

建物番号 205



求積表	
1	7.60 X 1.97 = 14.9720
2	1.66 X 0.35 = 0.5810
3	4.87 X 0.35 = 1.7045
合計	17.2575
床面積	17.25 ㎡

物件1
建物の存する部分2階



←○は撮影位置及び方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

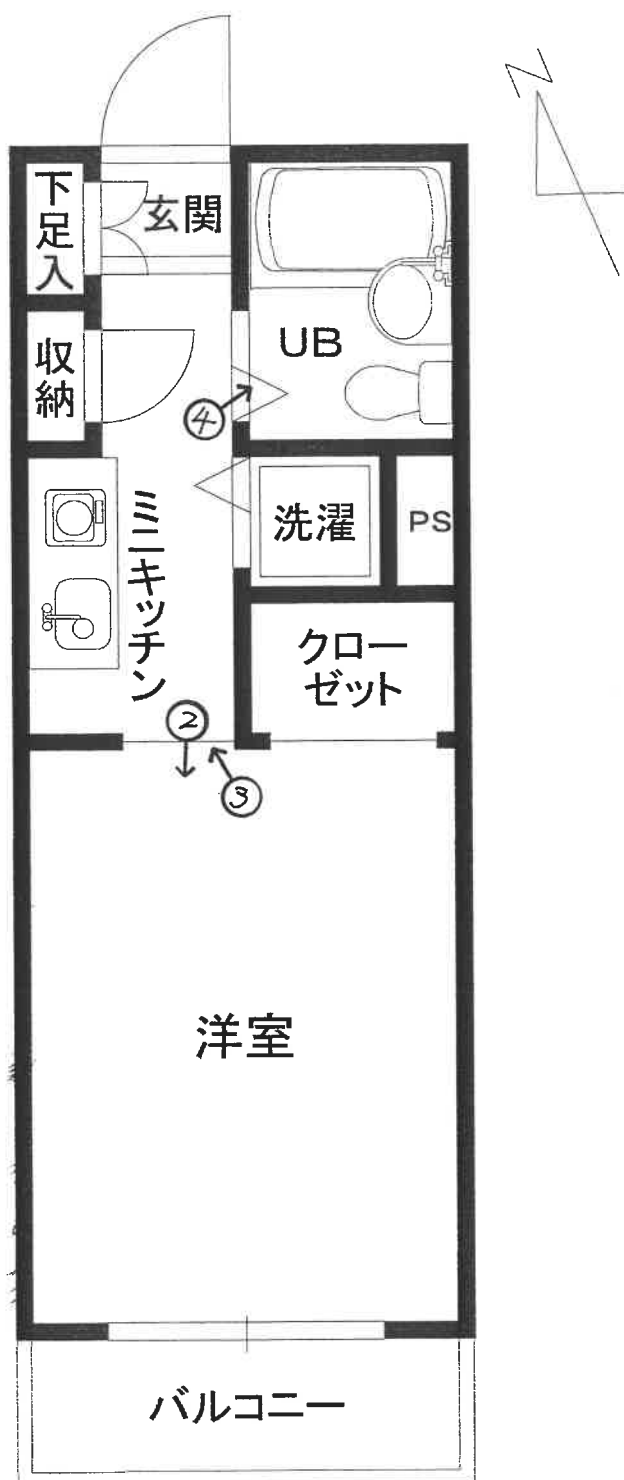
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成四年五月式第(日地第)

地図整理番号：M20010

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件1を含む一棟の建物



②



(// 枚目)

③



④





令和 6 年 (ケ) 第 49 号
令和 7 年 11 月 17 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 健 之

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1,320,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 10,000円
物 件 2 (土地)	金 1,310,000円

- 1 一括価格は、物件1、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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。
- 4 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6参考価格資料の3に記載してある。

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。

5 過去2回における期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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 下作延一丁目3番16－205号
2		
	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 川崎市高津区下作延一丁目52番地6
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺4階建
床 面 積 1階 142.40平方メートル
2階 136.15平方メートル
3階 136.15平方メートル
4階 136.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延一丁目52番地の205
建物の名称 205
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 17.25平方メートル
所有者 株式会社ナック

2 所 在 川崎市高津区下作延一丁目
地 番 52番6
地 目 宅地
地 積 353.71平方メートル

所有者 株式会社ナック 持分27分の1

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(物件2)

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「溝の口」駅から北西方約400m(道路距離)、 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等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 第2種住居地域 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 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	353.71㎡ 台形 間口約19m×奥行約17m～約20m 概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側約19mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に接面している。	
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	27分の1
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内に	

	ある。 ◇建築計画概要書における敷地面積は354.26㎡である。 ◇接面道路幅員が約4mであり、基準容積率は約160%となる。
--	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要(物件1)

マンション名	NOMURA '92	
建物の用途	住宅（総戸数27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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年12月11日（登記記載） 34年 16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建、延べ550.85㎡	
仕 様	屋根：陸屋根、一部スレート葺 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロック、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社サニーライフ 巡回
管理の状況	やや劣る	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇オートロック設備はあるが、エレベーター設備はない。 ◇規約共用部分として登記されているものはない。	

	◇一棟の建物は1Kタイプのマンションである。 ◇エントランスの入口付近に、一部外壁タイルの剥がれている箇所がある。
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	2階(205号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積		17.25㎡（登記面積）		
間 取 り		1 K		
バルコニー等		バルコニーがある		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、ミニキッチン等		
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		5,800円	1,625,676円
	修 繕 積 立 金		4,000円	450,000円
	備 考	年18.25%の遅延損害金の規定がある。 違約金1,888,209円 遅延損害金4,477,349円		
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月17日：内部立入調査（解錠による） 調査時点で、所有者が占有している。		

特 記 事 項	◇当マンションの管理会社である株式会社サニーライフの担当者によれば、「当マンションは数年前にインターフォンのオートロックシステムを変更・更新しているが、本件建物（物件1）については更新しておらず、繋がらない。」とのことであった。 ◇物件1建物は、水道・電気・ガスは閉栓されている。 ◇室内には、ほぼ動産がなかった。 ◇室内は、経年による摩滅・損耗・汚れのほか、壁紙が所々で剥離し、ミニキッチン下のフローリングが一部外れており、シャワートイレの一部にガムテープが貼られていた。 ◇ミニキッチンと洋室との間のドアはなかった。 ◇クローゼットの扉はなかった。 ◇ミニキッチンと洋室との間には、約15cmの段差がある。
---------	--

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	標準画地格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	515,000	×0.92	474,000	×353.71	×1.0	× $\frac{1}{27}$	= 6,210,000

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 川崎高津－3

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 500,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 515,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域と同一地域にある。

個別格差：目的土地は、街路条件（道路の連続性）及び形状が劣り、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。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件1）

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	×17.25	÷0.85	×0.26	=1,320,000

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、室内の状況等を含む） 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{(\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数16年})} \times (1 - 0.20) = 0.26$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	6,210,000	×0.4	場所的利益	= 2,480,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件	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）	価格割合
1	1,320,000	+ 2,480,000	×0.99	= 3,760,000	50.47%
2	6,210,000	－ 2,480,000	×0.99	= 3,690,000	49.53%
積算価格(合計)				7,450,000	100.0%

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：1.00(必要なし:エレベーターなしの2階)

位置別補正：0.99(主要開口部方位：南西)

その他補正：1.00(必要なし)

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

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)
619,000	×0.99	×1.00	×17.25	= 10,570,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,144,873 (16.5%)	586,500	7.9%	$= 7,201,329$ $= 7,200,000$	0.8072	5,811,840 (83.5%)	$= 6,960,000$ (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、また、目的住戸はワンルームマンションなので、市場の実勢を反映した比準価格と収益価格を重視し、積算価格を関連づけ、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：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	7,450,000	×1.00	=7,450,000
比準価格	10,570,000	×1.00	=10,570,000
収益価格	6,960,000		
調整後の価格			8,810,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件	調整後の価格（円）	価格割合	案分後価格（円）
1	8,810,000	50.47%	=4,450,000
2		49.53%	=4,360,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件	案分後の価格 (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	4,450,000	×1.0	×0.3	×0.007	—	=10,000
2	4,360,000	×1.0	×0.3	×1.00	—	=1,310,000
一括価格 (合計)						1,320,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却においても買受の申出がなかった事実等を考慮して－70%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金のみを基礎に99.3%と査定した。

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 公 示：川崎高津一3

所 在：川崎市高津区下作延1丁目43番3「下作延1-4-11」

価 格：500,000円／ m^2

位 置：東急田園都市線「溝の口」駅400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：175 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4m市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,631,993円

物件2（土地） 108,306,002円(持分割合27分の1)

3. 前回の売却基準価額

物件1（建物） 1,150,000円

物件2（土地） 2,460,000円

一括価格(合計) 3,610,000円

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）

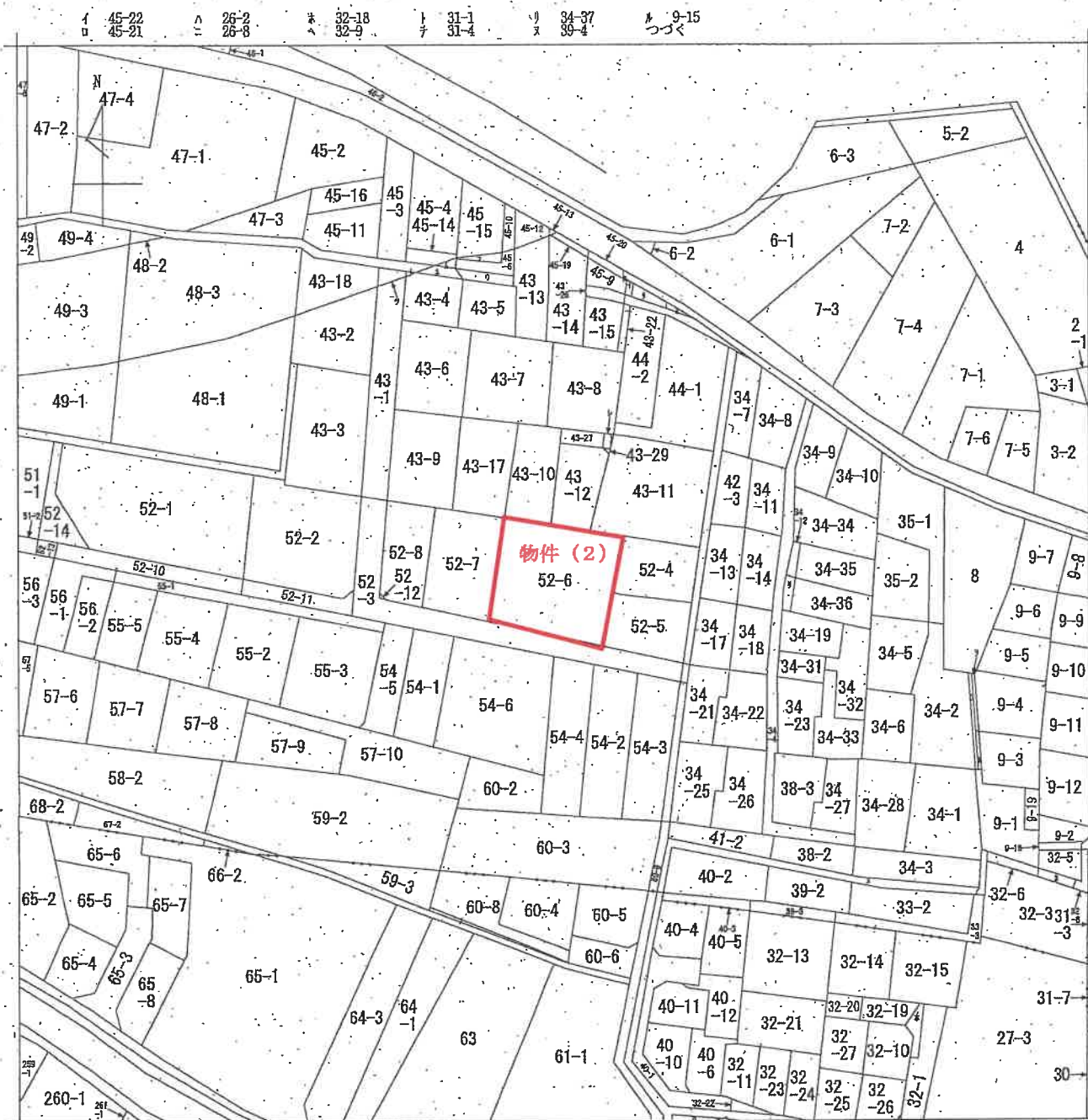
建物間取図

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 分	所 在				川崎市高津区下作延一丁目		地 番	52番6		
出 力 尺 寸	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

請求番号: 3-1
(1/2)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成4年1月21日

048093

各階平面図

丁目

建物図面A0

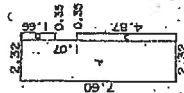
家屋番号
下作延等家屋地
52番6-206

建物の所在
川崎市高津区下作延等家屋地52番地6

物件(1)
下作延1丁目

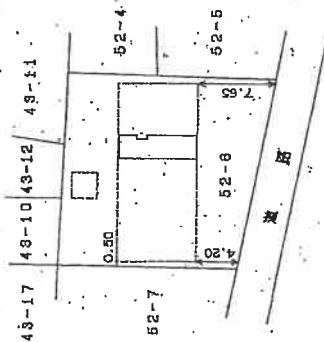
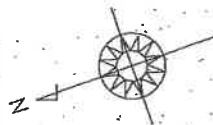
建物番号 205

建物の存する部分2階



尺数表

$1 \ 7.69 \times 1.97 = 14.9720$
 $\div 1.85 \times 0.35 = 0.3810$
 $\times 4.87 \times 0.35 = 1.7095$
合計 17.3575
外置積 17.25 ㎡



A3をA4に縮小

(日置量12)

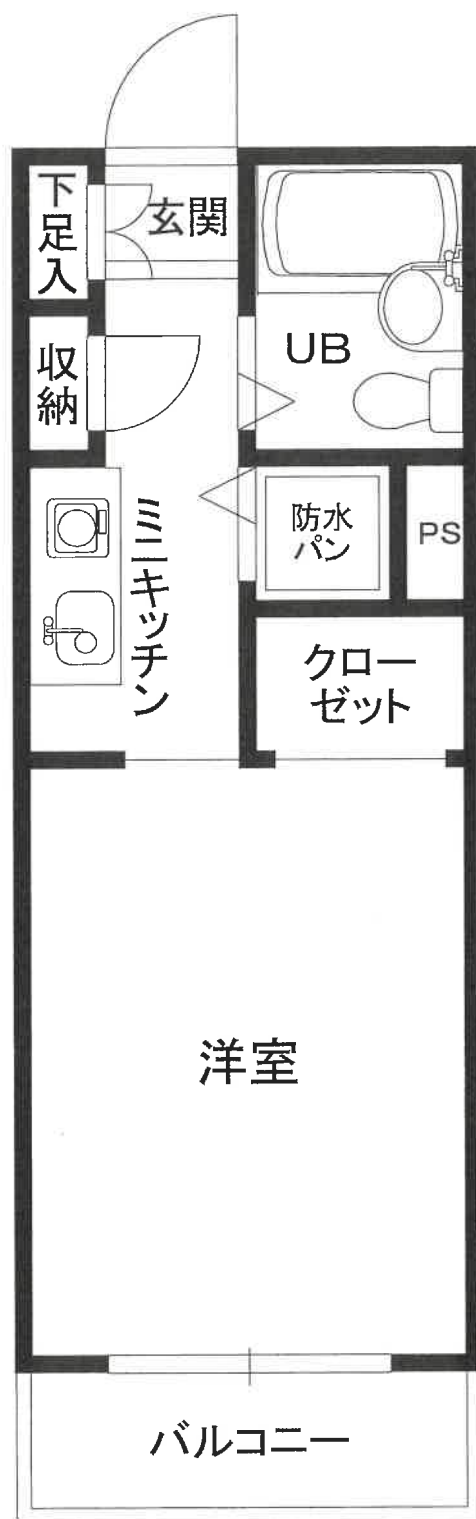
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本工芸家連合会正統会会章)



建物間取図