

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

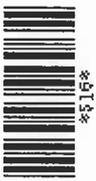
横浜地方裁判所川崎支部民事部

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4月23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 3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。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台1405番地1、1416番地2、
1456番地3、1413番地4

建物の名称 平住宅1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台1405番1の12

建物の名称 1-206

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 49.10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 川崎市宮前区南平台677番6

地 目 宅地

地 積 433.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1416番2

地 目 宅地

地 積 198.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1419番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 24.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1456番3

地 目 宅地

地 積 111.47平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1459番8

地 目 宅地

地 積 26.35平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1405番1

地 目 宅地

地 積 1201.18平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1413番4

地 目 宅地

地 積 231.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

土地の符号 7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

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

-
-
- 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】
本件共有者Bが占有している。
-
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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 川崎市宮前区南平台1405番地1、1416番地2、
1456番地3、1413番地4

建物の名称 平住宅1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台1405番1の12

建物の名称 1-206

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 49.10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 川崎市宮前区南平台677番6

地 目 宅地

地 積 433.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1416番2

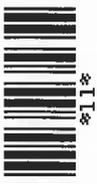
地 目 宅地

地 積 198.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1419番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 24.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1456番3

地 目 宅地

地 積 111.47平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1459番8

地 目 宅地

地 積 26.35平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1405番1

地 目 宅地

地 積 1201.18平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1413番4

地 目 宅地

地 積 231.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

土地の符号 7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第57号
令和7年10月20日受理
令和7年11月12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 川崎市宮前区南平台1405番地1、1416番地2、
1456番地3、1413番地4

建物の名称 平住宅1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台1405番1の12

建物の名称 1-206

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 49.10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 川崎市宮前区南平台677番6

地 目 宅地

地 積 433.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1416番2

地 目 宅地

地 積 198.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1419番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 24.25平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 川崎市宮前区南平台1456番3
地 目 宅地
地 積 111.47平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 川崎市宮前区南平台1459番8
地 目 宅地
地 積 26.35平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 川崎市宮前区南平台1405番1
地 目 宅地
地 積 1201.18平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 川崎市宮前区南平台1413番4
地 目 宅地
地 積 231.83平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1～6
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 120分の2
土地の符号 7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区南平台19番1-206号平住宅	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし7	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1ないし7) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1ないし7) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

令和7年(2)ヌ)第 57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31日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	5,000	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	12,500	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input type="checkbox"/> 自治会費	月額	500	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分	~	令和	年 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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私が住居として使用しています。郵便受けにあるDの表示は、以前居住していた亡父のものです。2 他方の共有者であるA及びCは、本件建物に居住していませんし、同人らの動産類もありません。私が本件建物を使用することに関して、A及びCと契約や金銭のやりとりはありません。3 本件建物に雨漏りなど大きな不具合はありません。ペットは飼っていません。4 本件建物の調査は、解錠調査で結構です。

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。2 本件建物は、汚損等が各所にあるなど経年劣化が認められる。3 本件建物は、室内外の状況及び関係人の陳述から、共有者B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21日(火) 10:40-10:55	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22日(水) 16:05-16:19	電話聴取	B(共有者)から事情聴取
令和7年10月24日(金)	FAX	マンション管理会社に管理費等照会書送付(回答書受領)
令和7年10月31日(金) 15:33-15:34	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書等交付申請
令和7年11月6日(木) 7:45-8:20	目的物件所在地	立入調査〔評価人同行〕写真撮影
令和7年11月7日(金) 16:37-16:43	電話聴取	B(共有者)から事情聴取
令和7年11月10日(月) 10:25-10:26	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

7 773-10
7 773-11
カ 773-17
3 773-21
夕 774-4

イ 1419-7 △ 1459-11
 1419-8 □ 1459-25



(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	川崎市宮前区南平台		地番	1419番2				
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60年9月5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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和7年11月5日
 横浜地方務局川崎支局
 登記官

請求番号: 14-1
 (1/1)

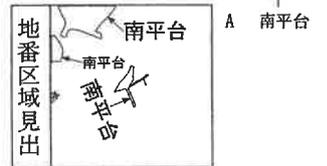
(10枚目)

A4判に縮小

イ 1405-1 ハ 1421-5
 □ 1419-7



(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	川崎市宮前区南平台			地番	1413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60年9月5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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和7年11月5日

横浜地方務局川崎支局

登記官

請求番号: 14-2

(1/1)

(11枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年12月22日

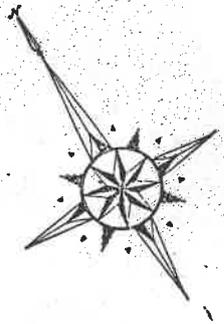
22893S

南平台
 南平1405番1の12
 川崎市高津区平字信之谷1405番地1
 1416番地2 1456番地3 4405番地4先
 宮前区南平台 1413番地4

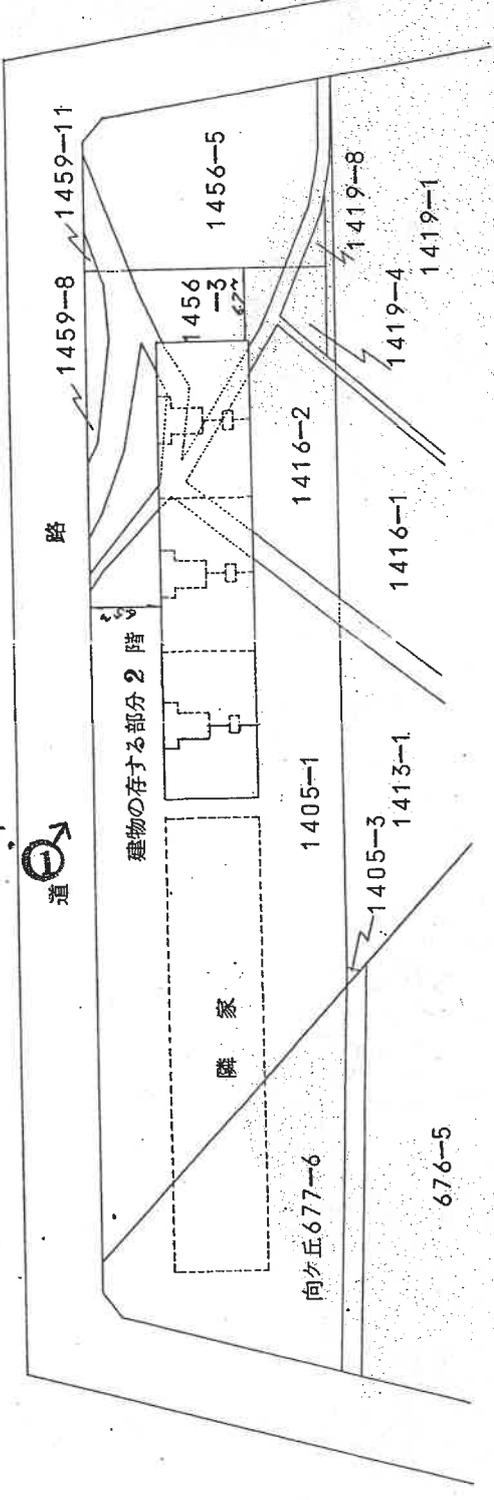
建物図面

昭和五十年八月八日
 製作
 昭和五十年八月八日
 製作

申請人
 製作者
 昭和五十年八月八日



○ 此、真北方位・方向を示す。



(川崎市住宅供給公社)

縮尺 1/500

A4判に縮小

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6月23日 横浜地方務局庶務課 登記官

(12枚目)

登記年月日：昭和51年12月22日

228940

南平台

家屋番号 平1405番1の12

建物の所在 川崎市高津区平学宮之谷1405番地1

141.6番地2 145.6番地3 148.5番地1生

宮前区南平台 1413番地4

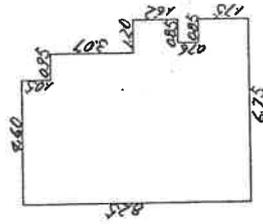
昭和五十年八月八日	製作
昭和五十年八月八日	製作

申請人

昭和五十年八月八日

昭和五十年八月八日

各階平面図



4.60	1.05	4.8300
5.55	3.07	17.0385
6.75	1.62	10.9350
6.90	0.76	4.4840
6.75	1.75	11.8125
		49.10000 m²

A4判に縮小

縮尺 1/200

(川崎市住宅供給公社)

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6月23日

横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

(13枚目)

建物概略間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



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 57 号
令和 7 年 11 月 6 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

西 川 浩 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,950,000 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 「宮前区南平台19番1-206号平住宅」
特 記 事 項		
ない		

*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 川崎市宮前区南平台1405番地1、1416番地2、
1456番地3、1413番地4

建物の名称 平住宅1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台1405番1の12

建物の名称 1-206

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 49.10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 川崎市宮前区南平台677番6

地 目 宅地

地 積 433.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1416番2

地 目 宅地

地 積 198.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1419番4

地 目 宅地



物件目録

地積 24.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1456番3

地目 宅地

地積 111.47平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1459番8

地目 宅地

地積 26.35平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1405番1

地目 宅地

地積 1201.18平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区南平台1413番4

地目 宅地

地積 231.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

土地の符号 7



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 120分の2

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3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（土地の符号1～7）

位置・交通	東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約2.0km（道路距離）に位置する。「東名向丘入口」バス停より徒歩約3分（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。周辺には未利用地も見られる。	
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
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	2,227.58㎡ ほぼ長方形 間口（北西側）約95m、奥行約23m 概ね南向きの緩傾斜地を宅地造成している。
接面道路の状況	北西側約95mが幅員約7mの舗装市道に、南西側約20mが幅員約7mの舗装市道に接面している角地。北西側前面道路は緩傾斜で、北東端で道路より約1m高く、南西端で約1m低く接面している。いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	対象専有部分の存する一棟の建物（1号棟）の外、件外建物（2号棟）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	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	120分の2
特記事項	◇現況、公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。 ◇平住宅2棟は一団地認定により建築されている（川崎市まちづくり局建築指導課での調査）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	平住宅1号棟	
建物の用途	住宅（総戸数30戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和51年10月21日（登記記載）
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,795.50㎡	
仕様	屋根：陸屋根等 外壁：吹付タイル等	
設備等	駐輪場、ゴミ置場、集合郵便受（階段毎）等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	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式会社
	管理形態	—
管理の状況	やや劣る	
特記事項	<p>◇本件建物は一団地認定により建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けているが、築年数が古く、建築計画概要書は確認できなかった。新築時期には、旧耐震基準で建築確認を受けた建物である。</p> <p>◇1号棟は平住宅の北側に位置する。</p> <p>◇エレベーターは無い。オートロック設備は無い。</p> <p>◇一棟の建物としてのエントランスは無い。</p>	

(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 (206号室) 角部屋 主要開口部の方位：南東向きバルコニー、北西向き窓	
床	面	積	49.10㎡ (登記面積)
間	取	り	3DK
バルコニー等	有り		
仕	様	天井	杉板目合板、ひる石吹付等
		床	畳、塩ビシート等
		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	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和7年9月31日現在		
		月額	滞納額
	管理費	5,000円	0円
	修繕積立金	12,500円	0円
	自治会費	500円	0円
専有部分の 利用状況等	令和7年11月6日：内部立入調査（解錠による。） 建物共有者Bが占有し、住居として利用している。		
特 記 事 項	<p>◇諸設備の不具合の有無については確認できなかった。</p> <p>◇本件専有部分内の敷物、衣類、生活雑貨、家具等により、床、内壁等の材質及び状況、間取等が確認できなかった部分がある。築年数等を考慮すると、床、壁等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。</p> <p>◇目視可能な範囲で、室内全体に壁、床、天井及び建具、水周りの設備等に汚れ、クロスの変色等の劣化が認められた。</p> <p>◇206号室は位置的には角部屋であるが、南西側は開口部が無く、角部屋の効用は無いと思料される。</p> <p>◇洋室、DK等の天井はひる石吹付と見られ（分譲時パンフレットに記載有）、アスベストを含有している可能性が有る。アスベストの除去等には相当の費用を要するため、詳細については調査専門会社による調査が必要である。</p>		

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
290,000	× 49.10	÷ 0.81	× 0.12	= 2,110,000

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 50年 経済的残存耐用年数 約10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.12$$

(2) 敷地権価格 (符号 1~7 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)
184,000	× 1.03	190,000	× 2,227.58	× 1.00	× $\frac{2}{120}$	= 7,050,000

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。

地価調査地 宮前(県) -12

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 184,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は対象地域に比較して、街路条件、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 : 目的土地は角地等で優り、格差は上記のとおり。

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。

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）
2,110,000	+ 7,050,000	× 0.98	= 8,980,000

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：1.00（エレベーター無しの2階）

位置別補正：0.98（南東）0.98 ×（角部屋※）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

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

※位置的には角部屋であるが、南西側は開口部が無く、角部屋の効用は無いと判定した。

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)
240,000	× 0.98	× 1.00	× 49.10	= 11,550,000

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：不要と判定した。

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 (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) ※ エ	複利現価率 ※2 (9.6%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
962,376 (16.9%)	649,000	10.1%	= 6,232,970 = 6,230,000	0.7596	4,732,308 (83.1%)	= 5,690,000 (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	8,980,000	× 1.00	= 8,980,000
比準価格	11,550,000	× 1.00	= 11,550,000
収益価格			5,690,000
調整後の価格			9,940,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
9,940,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	-0	= 7,950,000

市場性修正 : 不要と判定した

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 0% 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 地価調査：宮前（県）-12
所在：川崎市宮前区白幡台一丁目7番7
価格：175,000円/㎡
位置：東急田園都市線「宮前平」駅2.2km
価格時点：令和7年7月1日
地積：213㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：西側4.5m市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	2,186,062円		
符号1（土地）	51,467,133円	（敷地権の割合	120分の2）
符号2（土地）	23,610,617円	（敷地権の割合	120分の2）
符号3（土地）	2,878,475円	（敷地権の割合	120分の2）
符号4（土地）	13,231,489円	（敷地権の割合	120分の2）
符号5（土地）	3,127,745円	（敷地権の割合	120分の2）
符号6（土地）	142,580,066円	（敷地権の割合	120分の2）
符号7（土地）	27,518,221円	（敷地権の割合	120分の2）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

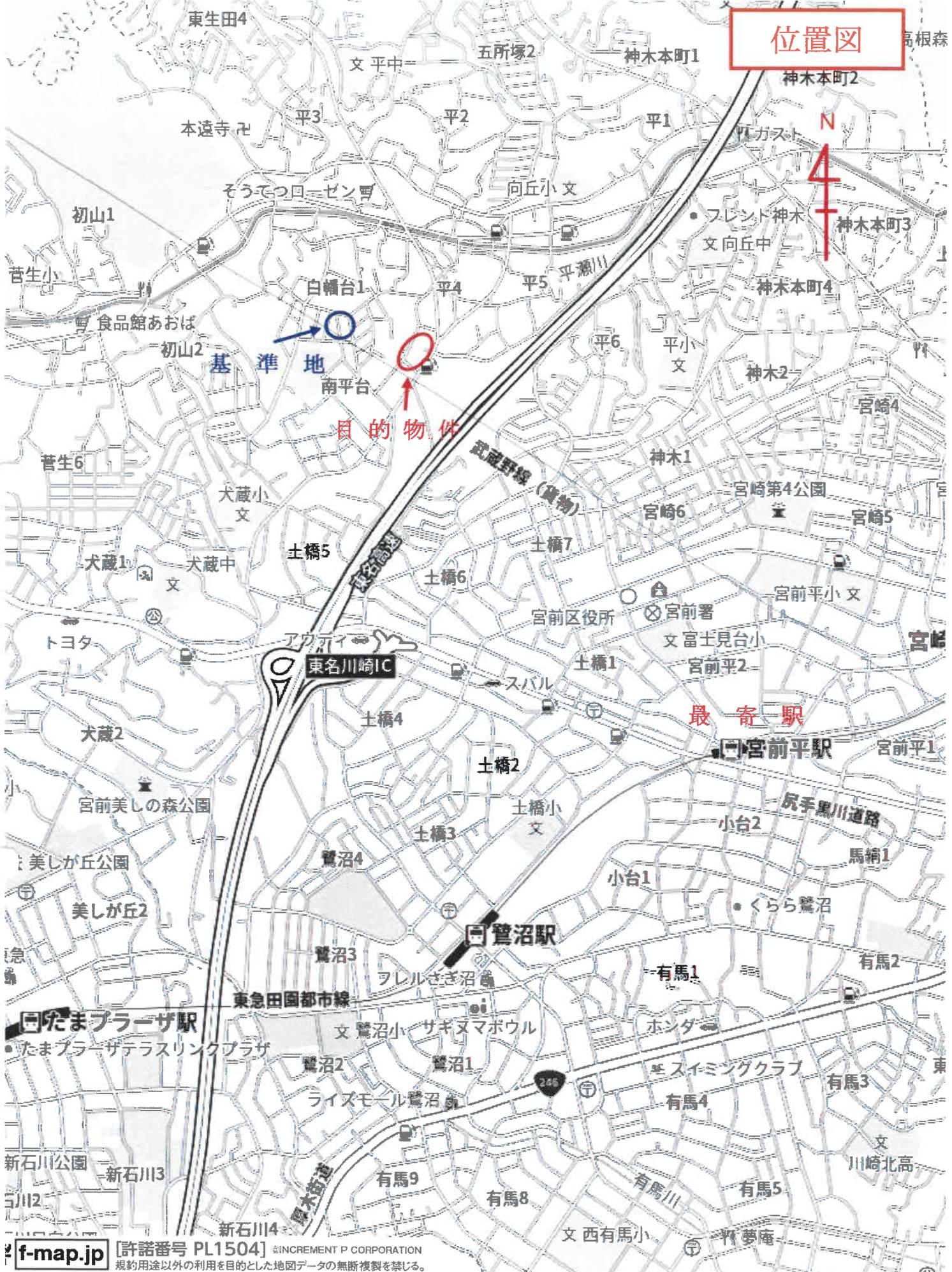
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

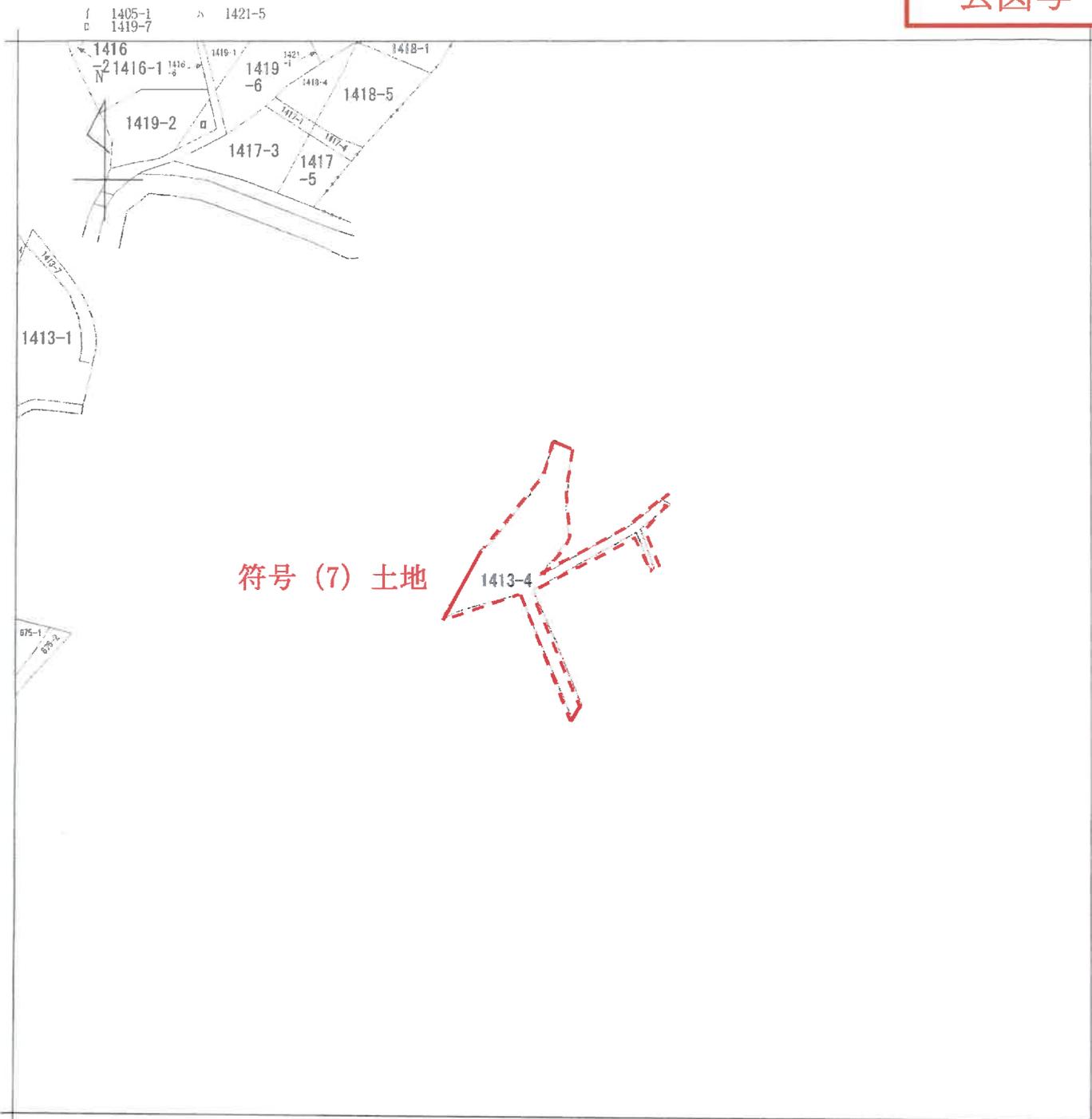
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

位置図

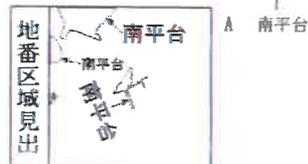




符号(7)土地

1413-4

(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。



請求部分	所在		川崎市宮前区南平台		地番	1413番4		
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60年9月5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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年11月5日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年10月15日

192882 前677-1 後・新同

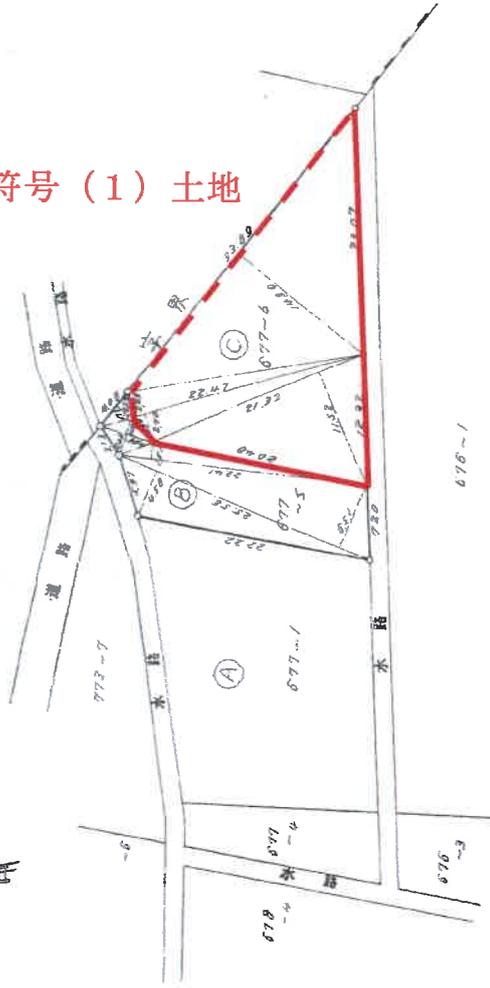
地番 677~5, ~6, ~1
土地の所在 川崎市高津区南平台
宮前区

地積測量図

133501

川作製年月日	昭和50年九月一日	申請人	
作製番号			

符号(1)土地



(B) 求積 677~5

①	4.98	×	171	=	6.9158
②	4.96	×	149	=	7.3904
③	4.88	×	208	=	10.3168
④	23.41	×	1.51	=	25.3481
⑤	25.56	×	0.51	=	10.9936
⑥	25.56	×	4.50	=	117.0048
計					243.4835
1/2					171.7407

(C) 求積 677~6

①	22.88	×	14.80	=	504.8160
②	22.47	×	2.48	=	55.8503
③	22.47	×	2.70	=	60.6690
④	21.32	×	11.52	=	245.0064
計					867.1067
1/2					433.5933

(神奈川県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

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。

(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)

令和7年7月2日 東京法務局 新宿出張所

登記官

50
10
15

登記年月日：昭和50年10月15日

193219 前 1416 後・新同一・家

地番 1416-2, -1

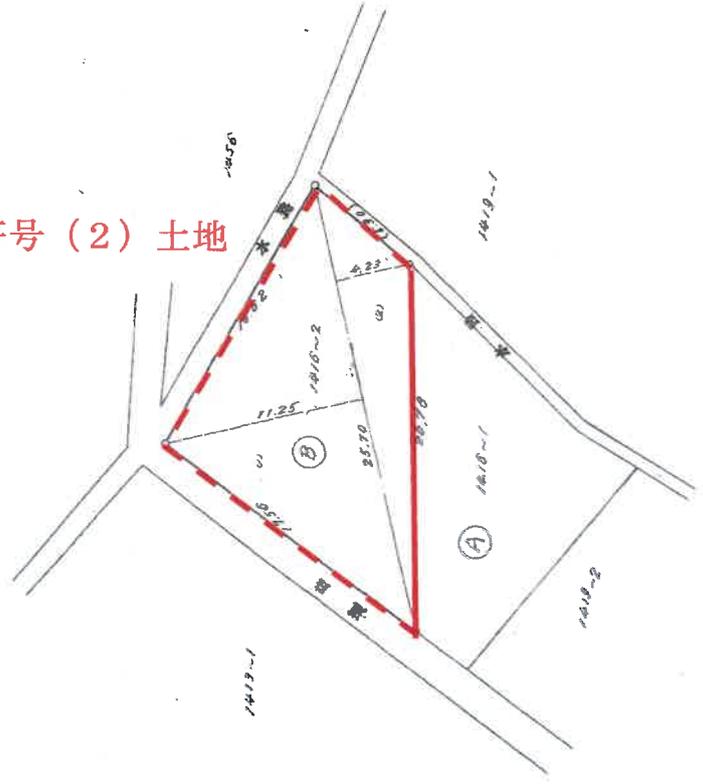
土地の所在 川崎市高津区平字若之谷
宮前区 南平台

地積測量図

819881

作製年月日 昭和五〇年九月八日	作製場所 川崎	申請人 [Redacted]
--------------------	------------	-------------------

符号(2)土地



③ 求 積 1418-2

①	25.70 × 11.25	=	288.1250
②	25.70 × 4.23	=	108.7110
計			396.8360
		1/2	198.4180

(神奈川県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

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。
 (横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
 令和7年11月5日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

50
10
15

登記年月日：昭和51年12月22日

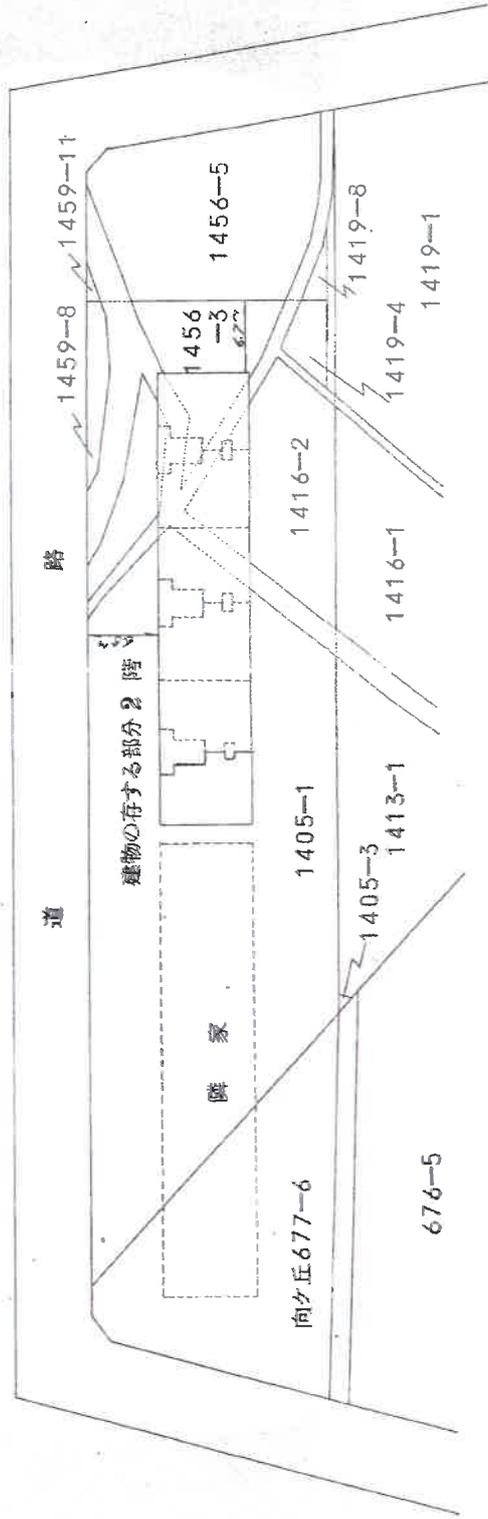
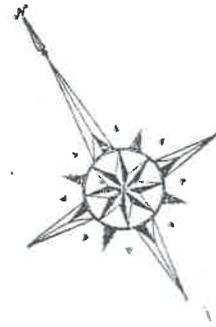
228939

家屋番号	南平台 平1405番1の12
建物の所在	川崎市高津区平字菅之谷1405番地1 1416番地2 1456番地3 4-405番地1先 宮前区南平台 1413番地4

建築物図面

昭和五十年八月八日

製作年月日	昭和五十年八月八日
製作者	申請人



昭和五十年八月八日

縮尺 1/500

(川崎市住宅供給公社)

A3をA4に縮小

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6月23日

横浜地方支務局庶生出産所

登記官

建物概略間取図

