

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

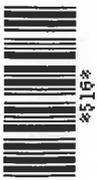
横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 川崎市宮前区平二丁目185番地1
建物の名称 向ヶ丘遊園センチュリータウン7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目185番1の91
建物の名称 7-第205号
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 66.15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 川崎市宮前区平二丁目185番1
地 目 宅地
地 積 15688.40平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目189番6
地 目 宅地
地 積 4678.26平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目165番3
地 目 宅地
地 積 967.18平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目186番3

地 目 宅地

地 積 266.90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 20万分の570



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横尾 紀子

-
- 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

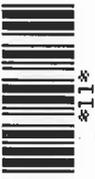
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

 - 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
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 川崎市宮前区平二丁目185番地1

建物の名称 向ヶ丘遊園センチュリータウン7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目185番1の91

建物の名称 7-第205号

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 66.15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 川崎市宮前区平二丁目185番1

地 目 宅地

地 積 15688.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目189番6

地 目 宅地

地 積 4678.26平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目165番3

地 目 宅地

地 積 967.18平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目186番3

地 目 宅地

地 積 266.90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 20万分の570



令和 7年(ケ)第 67号
令和 7年10月21日受理
令和 7年12月 2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 川崎市宮前区平二丁目185番地1
 建物の名称 向ヶ丘遊園センチュリータウン7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目185番1の91
 建物の名称 7-第205号
 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 66.15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 川崎市宮前区平二丁目185番1
 地 目 宅地
 地 積 15688.40平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目189番6
 地 目 宅地
 地 積 4678.26平方メートル

土地の符号 3
 所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目165番3
 地 目 宅地
 地 積 967.18平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目186番3

地 目 宅地

地 積 266.90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 20万分の570

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区平二丁目12番7-205号	
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が異なる（ <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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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	(月額) 管理費 5,270円 修繕積立金 18,500円	令和7年9月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1ないし4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面（合成図）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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4） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （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 <ul style="list-style-type: none"> 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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

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	<p>(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、私が実母と二人で住んでいます。</p> <p>(2) 専有部分の建物は、購入時においてリノベーションされていました。現在も建物内に一切損傷等はありません。ただし、備付の非常警報装置が作動しない不具合があります。</p> <p>(3) 専有部分の建物内で小型犬1匹を飼っています。ペットが床を傷付けないために床面にフロアシートを敷いています。</p> <p>(4) 洋室3の壁面に、防音シートを貼っています。</p>

執行官の意見
<p>(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。</p> <p>(2) 専有部分の建物の占有関係については、所有者の陳述、表札及び集合郵便受けの表示ならびに入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。</p> <p>(3) 専有部分の建物内には、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。</p> <p>(4) 一棟の建物敷地である符号1の土地は、東側、西側、南側及び北側において、いずれも市道(建築基準法第42条第1項に該当する道路)に接する。</p>

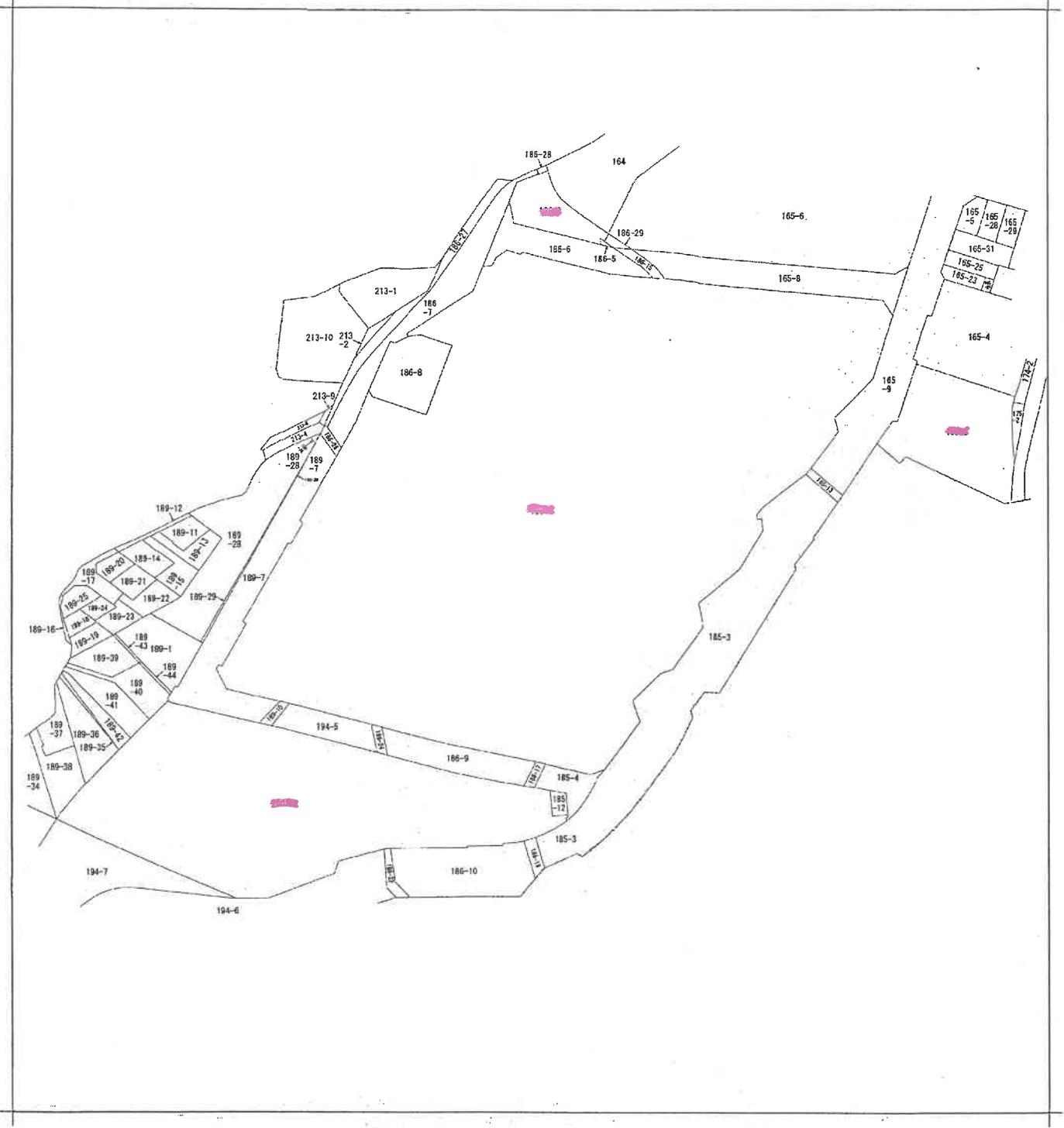
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日(金) 9:20-9:30 11:15-11:25 : - :	横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請(共用部分なし) 施錠不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年11月10日(月) 11:00-11:30	目的物件所在地	立入調査・所有者から事情聴取・外観調査・写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

公用

地図に準ずる図面（合成図）



請求部	所在	川崎市宮前区平二丁目			地番	185番1, 189番6, 165番3, 186番3		
出力	精度	座標系	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			備考	付年月日	(原図)		
				補記事項				

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51年12月17日

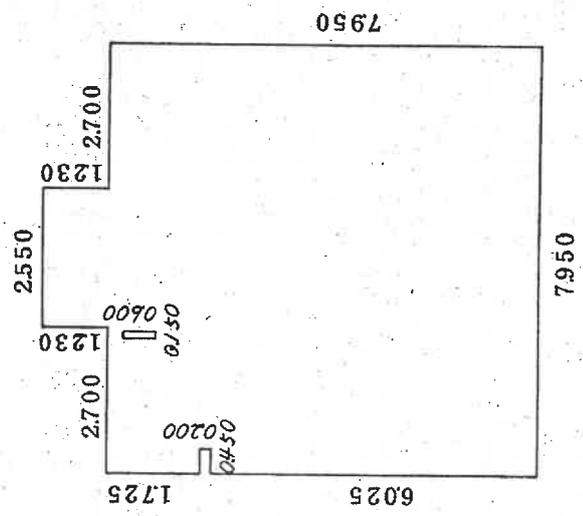
公用

建築物平面図

210340 平2丁目 85-1-9 / 平185番1の11

建物の所在 高津区平字風久保185番地1。向所186番地1
川崎市宮前区平2丁目185番地

建物番号 7 第 205 号



求積表

$7.950 \times 7.950 =$	63.202
$1.230 \times 2.550 =$	3.136
小計	66.338
差引スペース部分	
$0.450 \times 0.200 =$	0.090
$0.150 \times 0.600 =$	0.090
小計	0.180
合計	66.158 m^2

(長源納)

昭和五十年拾壹月拾壹日	製者 株式会社 東洋製鋼	申請人 [Redacted]
作製年月日		

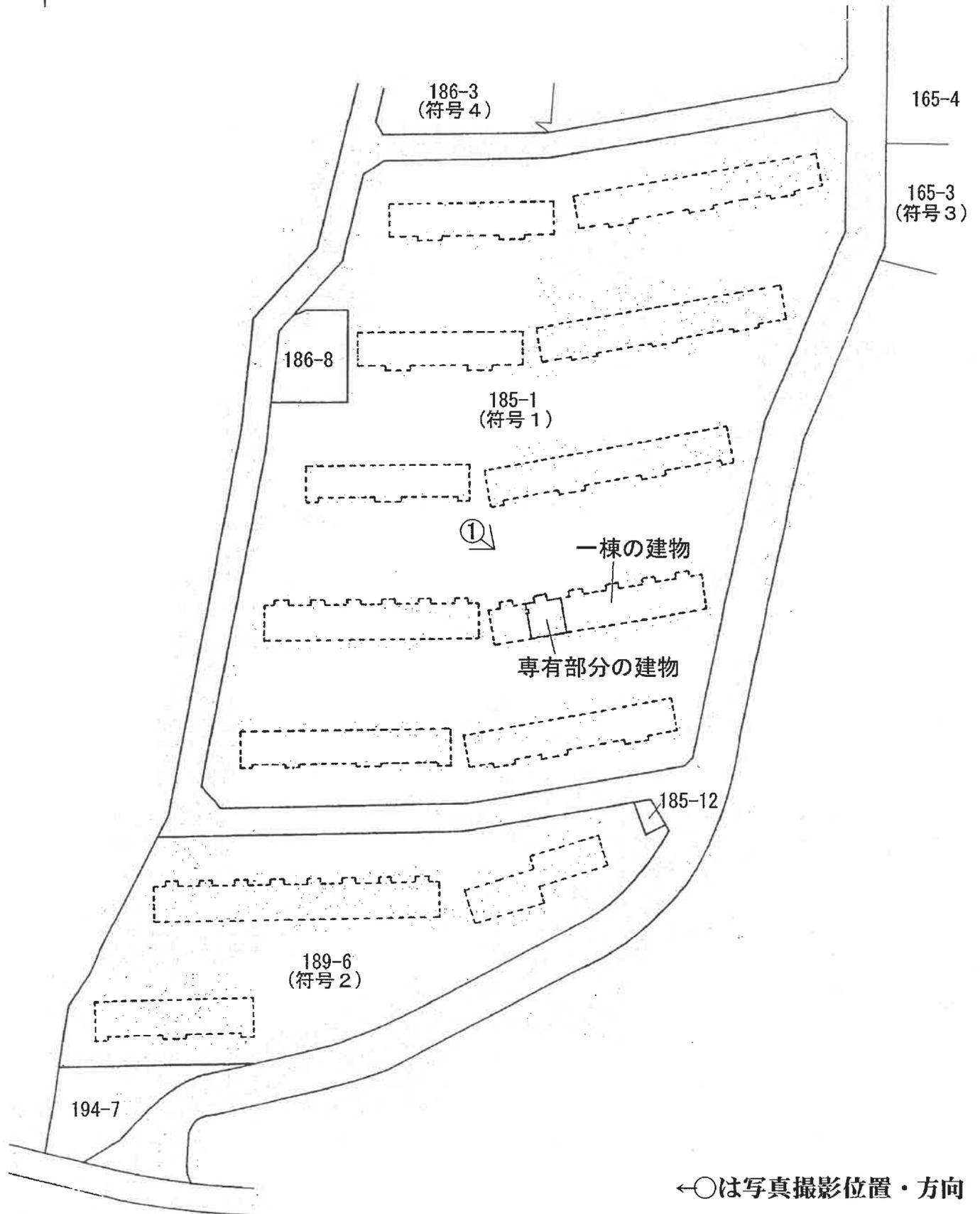
昭和五十年拾壹月拾壹日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

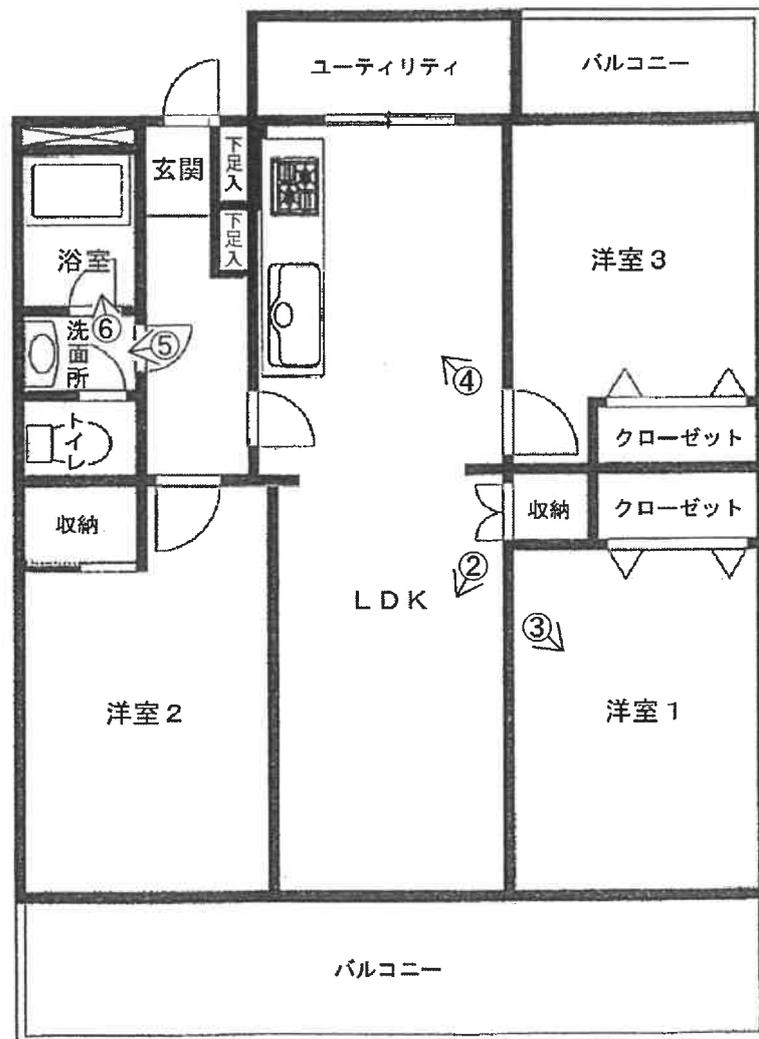


土地建物位置関係図





建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビング



3 洋室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年 (ケ) 第 67 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 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 7,740,000 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) 平二丁目12番7-205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 川崎市宮前区平二丁目185番地1

建物の名称 向ヶ丘遊園センチュリータウン7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目185番1の91

建物の名称 7-第205号

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 66.15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 川崎市宮前区平二丁目185番1

地 目 宅地

地 積 15688.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目189番6

地 目 宅地

地 積 4678.26平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目165番3

地 目 宅地

地 積 967.18平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区平二丁目186番3

地 目 宅地

地 積 266.90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 20万分の570

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1～4）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR南武線「宿河原」駅の南方約2km（道路距離）。 最寄バス停「堰下」バス停（溝の口駅南口）へは徒歩約5分。 （附属資料「位置略図」参照）	
付近の状況	中層団地、マンション、一般住宅が混在する丘陵地に位置する住宅地域。	
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、宅地造成工事規制区域 宅地造成等工事規制区域 敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地に係る。 遺跡番号 宮前区No.89, 種別：散布地、火葬骨蔵器 遺跡番号 宮前区No.88, 種別：散布地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	21,600.74㎡ やや不整形（4区画） 間口 約150m、奥行 約110m 南向き傾斜地
接面道路の状況	符号1の土地は市道を隔てて、南側に符号2の土地、北東側に符号3の土地、北西側に符号4の土地が存する。符号1の土地は東側幅員約9m～11m市道（建築基準法第42条1項1号）に約150m接面する、奥行約100m～110mのほぼ整形な四方路地で、北・南・西側でそれぞれ幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。	

土地の利用状況等	対象専有部分を含む14棟等の建物の敷地として利用。	
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	200,000 分の 570
特記事項	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外である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	向ヶ丘遊園センチュリータウン7号棟	
建物の用途	共同住宅 (7号棟総戸数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9月30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陸屋根6階建 延べ2,350.60㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付仕上げ等	
設備等	集合郵便受、駐車場、管理事務所、ゴミ置場、駐輪場、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	大成有楽不動産株式会社
	その他	管理事務所あり
管理の状況	普通	
特記事項	<p>①7号棟は符号1の土地の中央やや南寄りに建てられている。</p> <p>②本件マンションはエレベーター、オートロックシステムはない。</p> <p>③本件建物は昭和56年以前の建築基準法旧耐震基準により建築されたものである。</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 (205号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	66.15㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
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、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	なし	
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 30 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,270円	0円
	修繕積立金	18,500円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 11 月 10 日 : 内部立入調査 所有者が家族と共に居宅として使用している。		
特 記 事 項	①室内で小型犬を一匹飼っている。 ②当該建物は傾斜地に位置するため登記上は6階建てだが、実質5階相当で、専有部分は登記簿上3階だが、実際は2階に位置している。 ③本件専有部分は、購入時においてリノベーション工事がなされている。		

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

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	× 66.15	÷ 0.84	× 0.13	= 2,560,000

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 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(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)
157,000	× 0.50	79,000	× 21,600.74	× 1.00	× $\frac{570}{200,000}$	= 4,860,000

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。

基準地 宮前 (県) -6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 157,000\text{円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 157,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 基準地 の所在する地域は対象地域に比べ、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地は規模、形状等で劣り、四方路地で優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。

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）
2,560,000	+ 4,860,000	× 1.00	= 7,420,000

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（2階）

位置別補正：1.00（方位）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
218,000	× 1.00	× 1.00	× 66.15	= 14,420,000

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 (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 (9.9%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
837,049 (14.7%)	691,260	10.4%	≒ 6,447,329 ≒ 6,450,000	0.7534	4,859,430 (85.3%)	≒ 5,700,000 (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。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	7,420,000	× 1.00	= 7,420,000
比準価格	14,420,000	× 1.00	= 14,420,000
収益価格			5,700,000
調整後の価格			10,750,000

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)
10,750,000	× 0.9	× 0.80	× 1.00	-0	= 7,740,000

市場性修正 : 建物状況等を考慮し-10%と査定した。

競売市場修正 : -20%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 . 基 準 : 宮前 (県) -6
所 在 : 川崎市宮前区五所塚2丁目8番3
価 格 : 157,000円/㎡
位 置 : J R南武線線 「宿河原」 駅 1.8 k m
価 格 時 点 : 平成 7 年 7 月 1 日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側 4.5 m 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)	2,470,664円		
符号1 (土地)	1,352,340,080円	(敷地権の割合 200,000分の 570)	
符号2 (土地)	445,370,352円	(敷地権の割合 200,000分の 570)	
符号3 (土地)	96,234,410円	(敷地権の割合 200,000分の 570)	
符号4 (土地)	240,210円	(敷地権の割合 200,000分の 570)	

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面は複数枚の公図を併合しA4判へ縮小したものである。)

地積測量図 (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

神奈川県川崎市多摩区长尾3丁目 付近



1 : 10,000 相当

昭文社 スーパーマッフルデジタル13
縮尺1:10,000:

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度34分33秒 北緯 35度36分27秒



目的物件

符号-1

符号-2

符号-3

公圖寫

登記年月日：昭和52年6月27日

181592 前 185- 後・新同一

185番1

川崎市高津区平字坂久保

寄 前 区 平 字 目

面積計算表

672	×	(075+	066)	=	94752
1835	×	269		=	493615
2599	×	1306		=	3394294
1428	×	105		=	149940
3658	×	798		=	2919084
4795	×	1255		=	6017725
1148	×	099		=	113652
5409	×	909		=	4916781
5801	×	386		=	2239186
9171	×	2677		=	24550767
4832	×	523		=	2527136
1416	×	099		=	140184
3555	×	558		=	1983690
1466	×	097		=	142202
2269	×	169		=	383461
2073	×	814		=	1687422
813	×	223		=	181299
1180	×	111		=	130980
450	×	095		=	42750
9502	×	(1779+7017)		=	83579592
8121	×	1484		=	12051564
6343	×	378		=	2397654
6173	×	593		=	3660589
1775	×	202		=	358550
1528	×	134		=	204752
4539	×	335		=	1520565
3660	×	1390		=	5087400
2149	×	157		=	337393
1974	×	305		=	602070
8877	×	138		=	1225026
9012	×	(1000+6338)		=	66130056
390	×	082		=	31980
1647	×	273		=	449631
1396	×	727		=	1014892
1416	×	102		=	144432

地積測量図

800	×	1.49	=	119200
1027	×	1.04	=	106808
2430	×	2.35	=	571050
3630	×	9.66	=	3506580
1731	×	0.96	=	166176
4380	×	8.61	=	3771180
6075	×	9.17	=	5570775
6961	×	12.59	=	8763899
8825	×	15.99	=	14111175
8401	×	9.04	=	7594504
2048	×	1.74	=	356352
1854	×	0.72	=	133488
1717	×	1.97	=	338249
255	×	0.92	=	23460
6625	×	1.08	=	715500
6555	×	2.540	=	16649700
3345	×	2.55	=	852975
2167	×	1.39	=	301213
1970	×	3.19	=	628430
5061	×	1.145	=	5794845
3974	×	1.525	=	6060350
3422	×	7.20	=	2463840
2740	×	0.67	=	183580
2597	×	2.53	=	657041
2482	×	1.034	=	2566388
2290	×	3.55	=	812950
437	×	0.99	=	43263
合計				313768037
1/2				156884018

昭和52年	月	日	作製者
昭和52年	月	日	作製者
			申請人
			申請人

52 1 6 27

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

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。
(横浜地方支務局庶務出張所管轄)
令和7年8月15日 福岡支務局 登記官

整理番号：W75734 (2/2)

地積測量図写

登記年月日：昭和52年7月2日

181632 前189-6 後・新同一

地積測量図

番 189番6

土地の所在 川崎市高津区平学風久保一

区画番号 2丁目

面積計算表

400	×	036	=	14400
395	×	080	=	31600
243	×	071	=	17253
350	×	210	=	73500
420	×	200	=	84000
2140	×	605	=	1294700
2380	×	320	=	1309000
2325	×	235	=	546375
2265	×	235	=	532275
2230	×	240	=	535200
2200	×	240	=	528000
2190	×	240	=	525600
2235	×	235	=	525225
2265	×	235	=	532275
2315	×	235	=	544025
2365	×	230	=	543950
3650	×	(1366+1256)	=	9570300
3201	×	(138+200)	=	1081938
3710	×	(1232+1229)	=	9130310
1321	×	096	=	126816
3548	×	647	=	2295556
4931	×	(1920+1657)	=	17638187
1684	×	264	=	444576
4921	×	243	=	1195803
4912	×	243	=	1193616
4897	×	243	=	1189971
4871	×	243	=	1183653
5133	×	(778+773)	=	7961283
5496	×	(1165+2255)	=	18796320
2660	×	(138+065)	=	539980
4822	×	615	=	2965530
4971	×	744	=	3698424
4986	×	1387	=	6915582
		合計		93565223

1/2 46782614

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.7.2

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。

(横浜地方支局麻生出張所管轄)

令和7年8月22日 福岡法務局

登記官

(2/2)

番号：25-2

地積測量図写

登記年月日：昭和51年12月17日

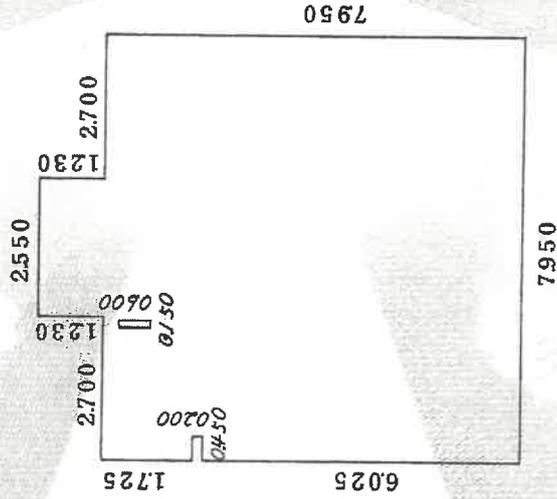
210340 平 2 丁目 185-1-9/

家屋番号 平 185 番 1 の 11

建物の所在 高津区平字風久保185番地1。同所186番地1。

平 2 丁目 185 番 地 1

建物番号 7 第 205 号



求積表

$7.950 \times 7.950 = 63.202$

$1.230 \times 2.550 = 3.136$

小計 66.338

差引スペース部分

$0.450 \times 0.200 = 0.090$

$0.150 \times 0.600 = 0.090$

小計 0.180

合計 66.158 m²

(長瀬町)

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面写

図番号：M75766

登記年月日：昭和52年6月13日

210339

平 2-丁目

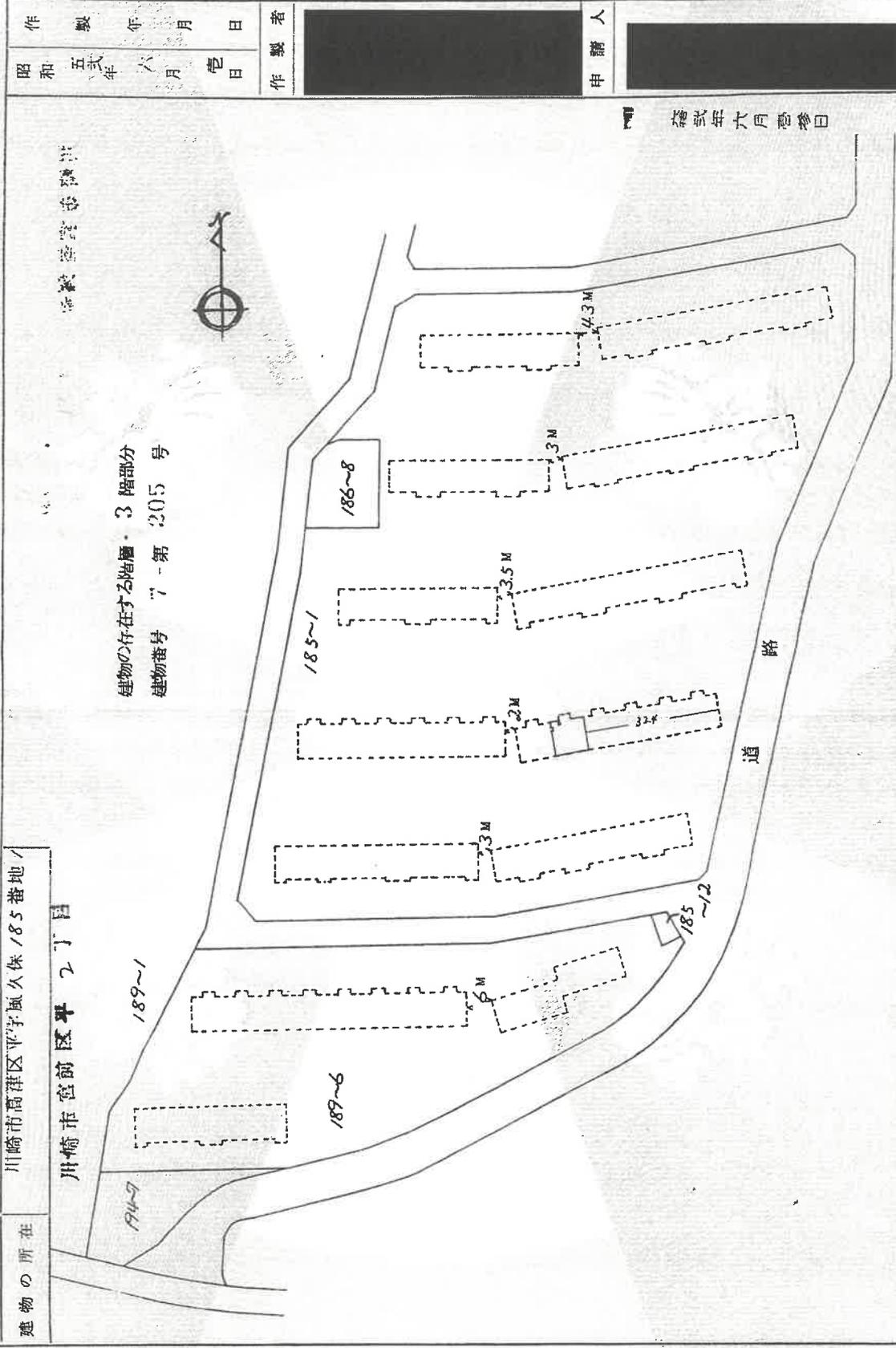
平 185番 / の 91

川崎市高津区平字風久保 / 85番地 /

川崎市宮前区平 2-丁目

家屋番号	平 185番 / の 91
建物の所在	川崎市高津区平字風久保 / 85番地 /

建築物階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

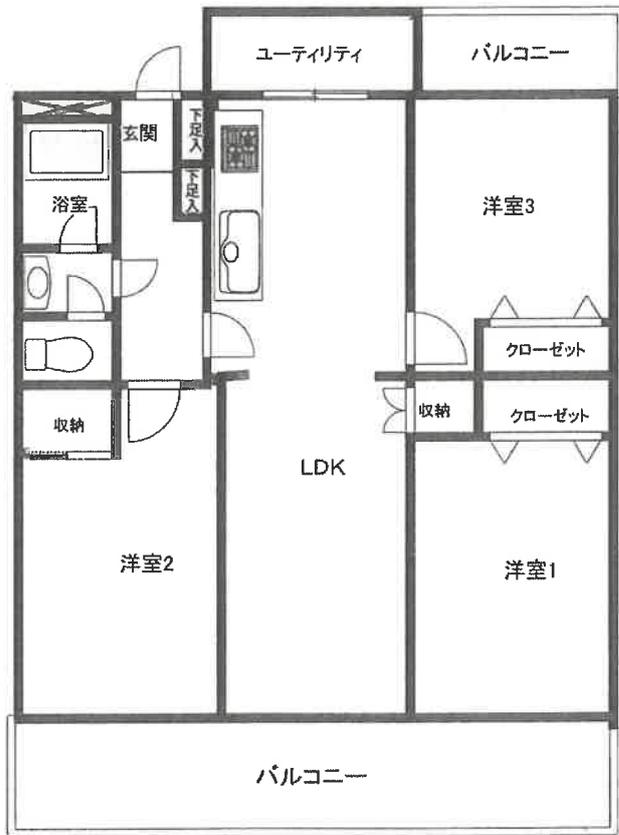
(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和 7 年 8 月 22 日 福岡支務局

登記官

整理番号：M75985

建物図面写



建物間取図