

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 9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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月22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 川崎市高津区下作延四丁目648番地1、649番地
1

建物の名称 セザール第2梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延四丁目648番1の204

建物の名称 204

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 50.99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 川崎市高津区下作延四丁目648番1

地 目 宅地

地 積 310.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区下作延四丁目649番1

地 目 宅地

地 積 163.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の5189

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 3月27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】
本件共有者らが占有している。

 - 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四丁目648番地1、649番地
1

建物の名称 セザール第2梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延四丁目648番1の204

建物の名称 204

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 50.99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 川崎市高津区下作延四丁目648番1

地 目 宅地

地 積 310.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区下作延四丁目649番1

地 目 宅地

地 積 163.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の5189

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



令和 7年(ヌ)第 42号
令和 7年12月11日受理
令和 8年 1月22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 川崎市高津区下作延四丁目648番地1、649番地
1

建物の名称 セザール第2梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延四丁目648番1の204

建物の名称 204

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 50.99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 川崎市高津区下作延四丁目648番1

地 目 宅地

地 積 310.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区下作延四丁目649番1

地 目 宅地

地 積 163.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の5189

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4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四丁目31番3-204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"/> 建物所有者ら <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 10,890円 修繕積立金 14,520円	令和 8年 1月 9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年7月分～令和8年1月分 合計2,608,515円 (含遅延損害金年14.6パーセント, 違約金)
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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, 2) <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	[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

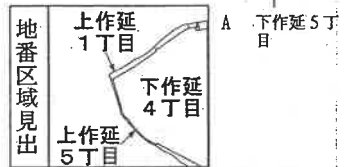
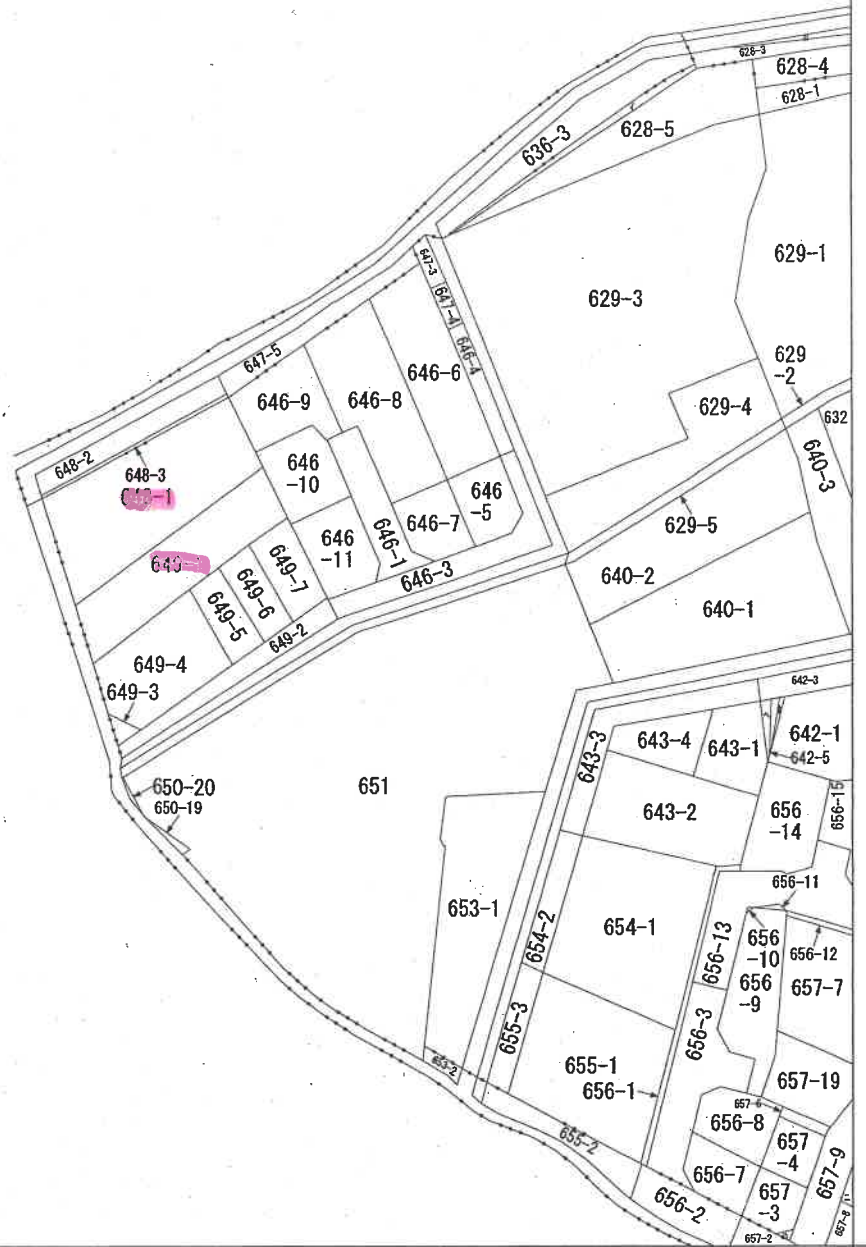
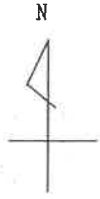
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (所有者)	<p>(1) 受命物件1の専有部分の建物(以下「専有部分の建物」という。)には、私と実母のAが二人で住んでいます。</p> <p>(2) 専有部分の建物内には、次のような損傷があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ガスコンロが故障で使用できない。 ・ 洋室2の壁面に悪戯による凹損がある。 ・ 洗面所の壁紙が剥がれ、黒黴が発生している。 <p>数年前に専門業者により修繕しましたが、再び以前と同じ状態に戻ってしまいました。同業者からは、原因は湿気によるものであり、上階からの水漏れではない、再度修繕しても改善される見込みはないと言われています。</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、Cの陳述及び集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、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、湿気によると思われる室内クロスの剥離及び黒黴の発生が複数箇所(和室、洗面所)において認められた。また、建具及び室内クロスの汚損、室内壁及び床表面の損傷等が認められるなど、専有部分の建物には老朽化が認められた。</p> <p>(4) 一棟の建物敷地は、西側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路)に接する。</p>	

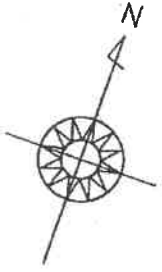
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月12日(金) 11:30-11:45	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年12月26日(金) 13:00-13:05 14:10-14:20 : - :	目的物件所在地 横浜地方法務局麻生出張所 書面照会（ファクシミリ）	施錠不在・外観調査・写真撮影 全部事項証明書交付申請（共用部分なし） 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 8年 1月10日(土) 11:00-11:40	目的物件所在地	立入調査・C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() : - :		
<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 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。</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>		

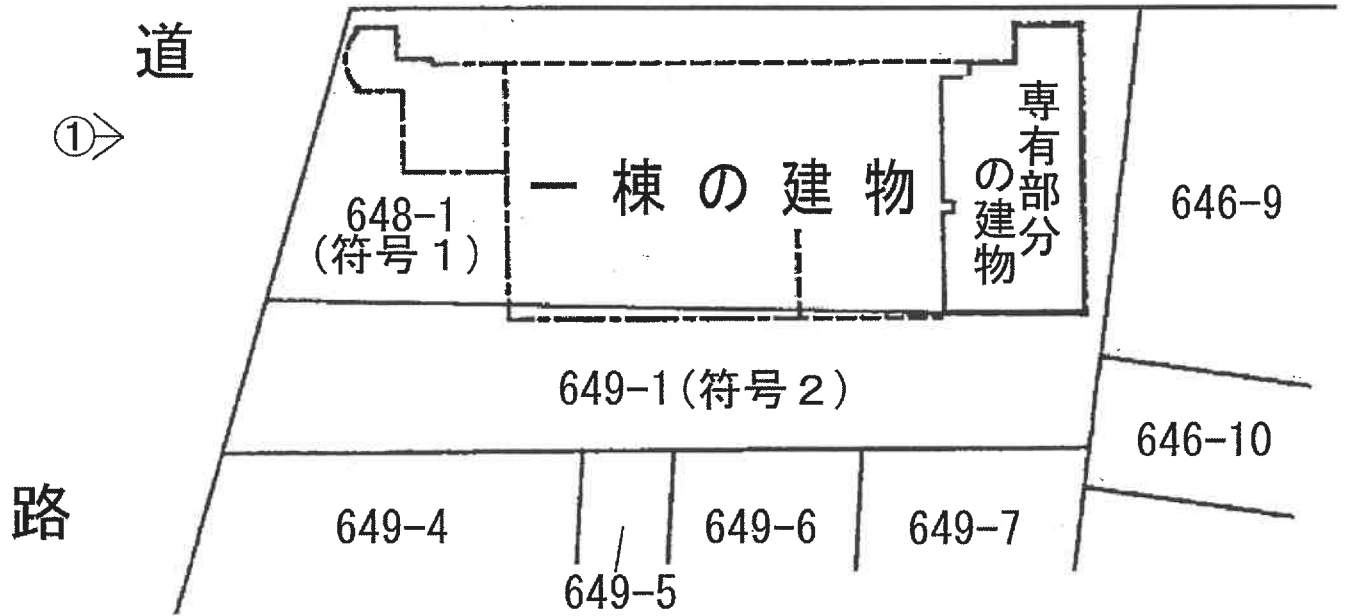
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



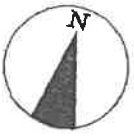
請求部	所在	川崎市高津区下作延四丁目			地番	649番1		
出力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項				



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 受命各物件外観



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（又）第 42 号
令和 8 年 1 月 10 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 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 18,230,000 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 「高津区下作延四丁目31番3-204号」
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 川崎市高津区下作延四丁目648番地1、649番地
1

建物の名称 セザール第2梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下作延四丁目648番1の204

建物の名称 204

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 50.99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 川崎市高津区下作延四丁目648番1

地 目 宅地

地 積 310.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区下作延四丁目649番1

地 目 宅地

地 積 163.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の5189

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4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, 2）

位置・交通	J R南武線「津田山」駅の南西方約750m。(道路距離、附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	マンション、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。目的物件は平瀬川に面する。	
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	474.77㎡ ほぼ台形 間口約17m、奥行約30m 概ね平坦
接面道路の状況	西側幅員約12～13mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約17m、ほぼ等高に接面している一方路地。当該道路は目的土地の南方では幅員8～9mになっている。	
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。	
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	100,000 分の 5,189
特記事項	<p>◇現況及び公図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は510.97㎡となっている。法務局備付地積測量図は残地求積のみである。</p> <p>◇登記上、上作延一丁目648番3、648番2の土地は建設省所有（地目：畑）で、現況は河川管理用通路（河川法上の河川区域）である（横浜川崎治水事務所川崎治水センターでの調査）。</p> <p>◇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にある。家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に該当する。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール第2 梶ヶ谷	
建物の用途	住宅（総戸数19戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年8月29日 （登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,066.63㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備 等	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	株式会社穴吹ハウジングサービス
	その他	管理人室有り
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。</p> <p>◇本件建物は、容積率除外の自動車車庫等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料する。</p> <p>◇エントランス前に階段がある。スロープは設置されていない。</p> <p>◇本件建物にオートロック設備、エレベーターはない。</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 (204号室) 角部屋 主要開口部の方位:南向き及び東向きバルコニー				
床	面	積	50.99㎡ (登記面積)			
間	取	り	3LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)			
バルコニー等	バルコニーあり					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、畳等		
設	備	内	壁	ビニールクロス貼等		
		備		キッチン、トイレ、ユニットバス等		
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8年1月9日現在		
					月額	滞納額
				管理費	10,890円	596,376円
				修繕積立金	14,520円	798,600円
				備考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。	
					遅延損害金 459,545円	
回答書の別紙には、他に違約金の元金535,367円、違約金の遅延損害金48,887円、違約金(強制執行着手金)62,434円、違約金(強制執行報酬金)107,306円の記載有。						
専有部分の 利用状況等	令和8年1月10日:内部立入調査 建物所有者らが占有し、住居として利用している。					
特記事項	<p>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Cはキッチンのガスコンロが故障して使用できない以外は、特に不具合は無いと陳述していた。</p> <p>◇洋室2の壁に大きな穴やひび割れ等の損傷が複数あった。</p> <p>◇洋室1の天井及び壁のクロスにカビのような黒ずみがあり、一部大きく剥がれていた。湿気や結露が懸念される。</p> <p>◇和室の建具や畳にカビのような黒ずみがあった。</p>					

特 記 事 項	<p>◇洗面所の天井及び壁のクロスの大部分が剥がれており、下地部分にカビのような染みがあり、水滴がついていた。Cは一度専門業者に依頼して修繕したが、また剥がれたと陳述していた。修繕した業者からは、原因は湿気によるもので上層階からの水漏れではないと言われたとのことであったが、早急な修繕が必要と思料する。</p> <p>◇Cによると、新築以来リフォームはしていないとのことで、目視可能な範囲で室内全体において、天井や床、壁、建具、水回り設備等に剥がれ、傷み、汚れ等の劣化が認められ、老朽化していた。</p> <p>◇キッチン、洋室1及び洋室2は物が多く、設備、床、内壁及び建具等の一部について材質及び状況等が確認できなかった。</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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
310,000	× 50.99	÷ 0.92	× 0.29	= 4,980,000

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 32年 経済的残存耐用年数 18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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

(2) 敷地権価格 (符号 1, 2 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)
385,000	× 1.01	389,000	× 474.77	× 1.00	× $\frac{5,189}{100,000}$	= 9,580,000

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。

地価公示地 川崎高津-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 326,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{88} & = 385,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。
- ◇ 地域格差 : 地価公示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 : 目的土地の画地条件等を考慮し、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）
4,980,000	+ 9,580,000	× 1.03	= 15,000,000

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（2階、エレベーターなし）

位置別補正：1.03；（南）1.00 ×（角部屋）1.03

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

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)
608,000	× 1.03	× 0.97	× 50.99	= 30,970,000

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：室内の状況について考慮した。

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 (8.3%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,450,847 (18.8%)	1,218,680	8.8%	= 13,433,177 = 13,430,000	0.7873	10,573,439 (81.2%)	= 13,020,000 (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	15,000,000	× 1.00	= 15,000,000
比準価格	30,970,000	× 1.00	= 30,970,000
収益価格			13,020,000
調整後の価格			22,790,000

占有減価修正 : 要しない。

(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)
22,790,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 18,230,000

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 : 不要と判定した。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示：川崎高津-2
所在：川崎市高津区下作延4丁目642番2外 「下作延4-28-64」
価格：326,000円/㎡
位置：JR南武線「津田山」駅850m
価格時点：令和7年1月1日
地積：87㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北側4m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：一般住宅のほかに共同住宅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）	3,724,336円	
符号1（土地）	66,343,926円（敷地権の割合 100,000分の	5,189）
符号2（土地）	34,971,992円（敷地権の割合 100,000分の	5,189）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

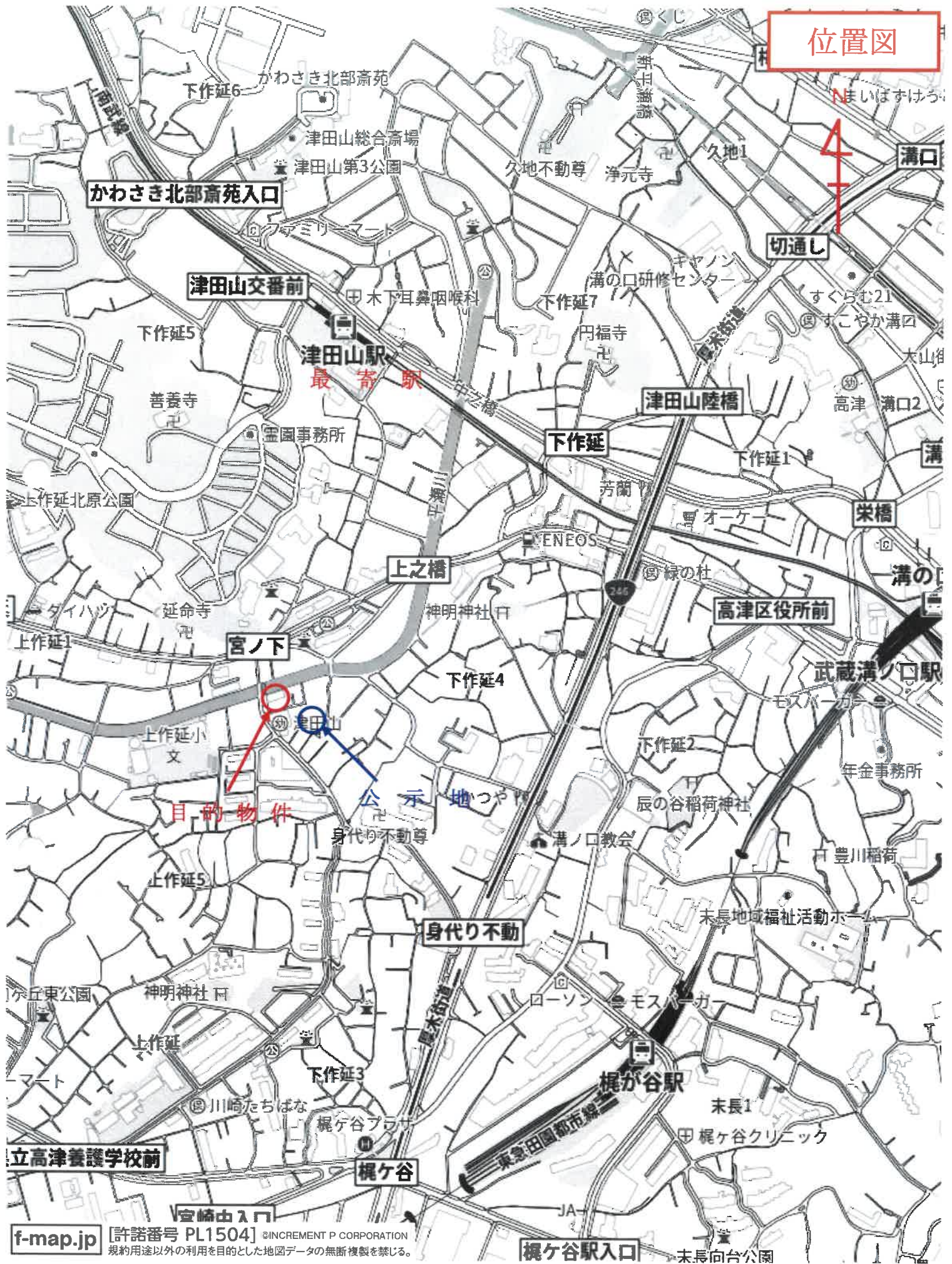
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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

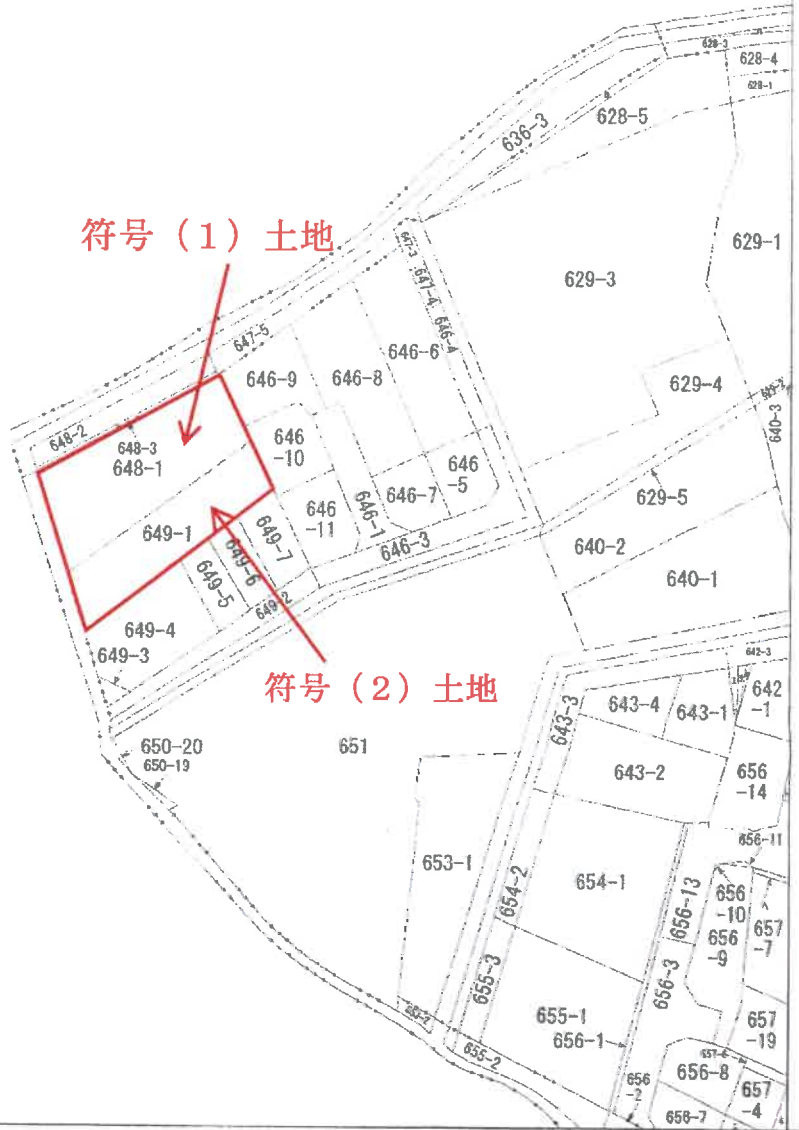
位置図



f-map.jp

[許諾番号 PL1504] ©INCREMENT P CORPORATION
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じます。

1 632 2 628-2 3 657-9 4 656-15 5 642-4
 6 636-2 7 657-3 8 656-12 9 642-5 10 642-2



(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	川崎市高津区下作延四丁目			地番	648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。

A3をA4に縮小

令和7年10月8日
 横浜地方方法務局麻生出張所
 登記官

地図整理番号：M21935
 (1/1)

052471

前 648-1 (後新同) 新 648-1

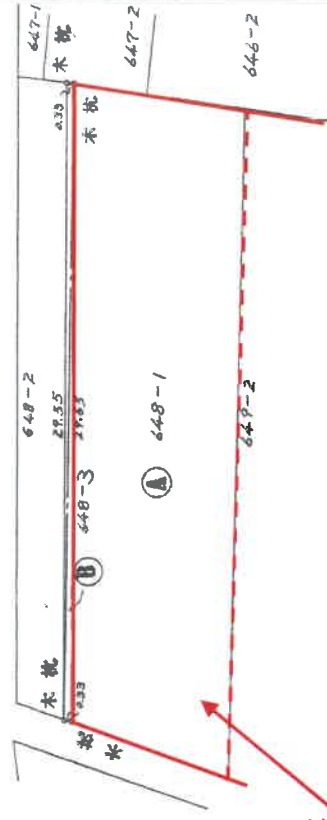
地積測量図

地番 648番 1

土地の所在 川崎市高津区下作延宇田谷

47目

水路



符号(1)土地

求積表			
骨地番	底辺	垂線倍	積面積(M ²)
㊸ 648-3	29.55	0.33	9.7515
	29.65	0.33	9.7845
			19.5360
			9.7680

㊸ 残地求積 320.66 - 9.7680 = 310.8920 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和57年11月30日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和8年1月23日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

(1) 平成22年11月24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
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。

(2) 平成28年2月15日
平成22年11月24日付けの記録事項を抹消

登記年月日：平成6年9月7日

055471

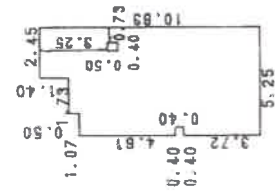
各階平面図

下作延4丁目

建物各階平面図

家屋番号 648-1-204

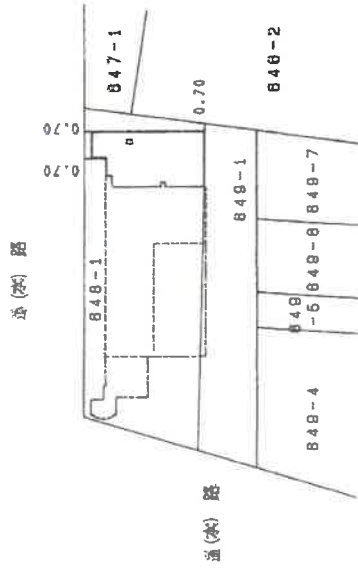
建物の所在 川崎市高津区下作延字巴ノ谷648番地1・649番地1
下作延4丁目



建物の存する部分2階
建物番号 204

求積表

3.72 X 0.40	=	1.4880
4.61 X 0.40	=	1.8440
8.73 X 0.67	=	5.8491
9.23 X 1.73	=	15.9679
10.63 X 2.45	=	26.0435
- 0.50 X 0.40	=	-0.2000
合計		50.9925
床面積		50.99 m ²



平成六年九月七日 登記

A3をA4に縮小

製作者

縮尺 1/260

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年10月8日 横浜地方裁量階層生出版所

登記官

建物概略間取図

