

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日
 横浜地方裁判所川崎支部民事部
 裁判所書記官 直 井 暁 美

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7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 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番地1、1627番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹二丁目1628番1の302

建物の名称 302

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 23.41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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番1

地 目 宅地

地 積 674.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区馬絹二丁目1627番1

地 目 宅地

地 積 314.59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 183720分の2625



物件明細書

令和 8年 4月27日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直井 暁美

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社明和住販流通センター
期限	令和24年10月31日
賃料	金88,000円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番地1、1627番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹二丁目1628番1の302

建物の名称 302

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 23.41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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番1

地 目 宅地

地 積 674.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区馬絹二丁目1627番1

地 目 宅地

地 積 314.59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 183720分の2625



令和 7年(ケ)第 85号
令和 7年 1月27日受理
令和 8年 3月10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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番地1、1627番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹二丁目1628番1の302

建物の名称 302

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 23.41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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番1

地 目 宅地

地 積 674.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区馬絹二丁目1627番1

地 目 宅地

地 積 314.59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 183720分の2625

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区馬絹二丁目3番52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"> <li style="margin-left: 10px;">— 種類： <li style="margin-left: 10px;">— 構造： <li style="margin-left: 10px;">— 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 7,600円 修繕積立金 2,700円	令和 8年 1月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	株式会社快適空間	
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"/> 雑種地(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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社明和住販流通センター (以下、「明和住販流通センター」という。) <input type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> マスターリース契約書) <input type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 貸室賃貸借契約書, 同更新契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 4年10月26日 令和 6年 2月18日	
最初の契約等	契約日	令和 4年10月 7日 令和 6年 2月 9日
	期間	令和 4年10月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 24年10月31日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和 6年 2月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和 8年 2月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年 2月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 <input checked="" type="checkbox"/> その他(明和住販流通センター)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (明和住販流通センター) <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料等 (月額)	賃料 金88,000円 賃料 金92,000円 共益費 金5,000円	
支払時期	(毎月8日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年 月分～ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺 () (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年 月分～ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円 <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金92,000円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A (占有者)	(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、提示された貸室賃貸借契約書及び同更新契約書のとおり、私が明和住販流通センターから賃借し、単身で居住しています。 (2) 専有部分の建物内に損傷等はありません。

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) 専有部分の建物の契約関係については、明和住販流通センター提出のマスターリース契約書から、所有者と明和住販流通センターとの間に転賃借を目的とした賃貸借契約が存することが認められる。同賃貸借契約の始期は、最先の抵当権設定日と同一であることが認められる(契約締結日は最先の抵当権設定日以前)。 (3) 専有部分の建物は、Aの陳述及び立入調査の結果から、Aが住居として使用していることが認められる。同人の占有権原については、Aの陳述及び明和住販流通センター提出の貸室賃貸借契約書、同更新契約書から、3枚目記載のとおり認めた。 (4) 受命物件1の一棟の建物には、便所・ゴミ置場等の規約共用である専有部分の建物が存在する。 (5) 一棟の建物敷地は北西側において市道(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。

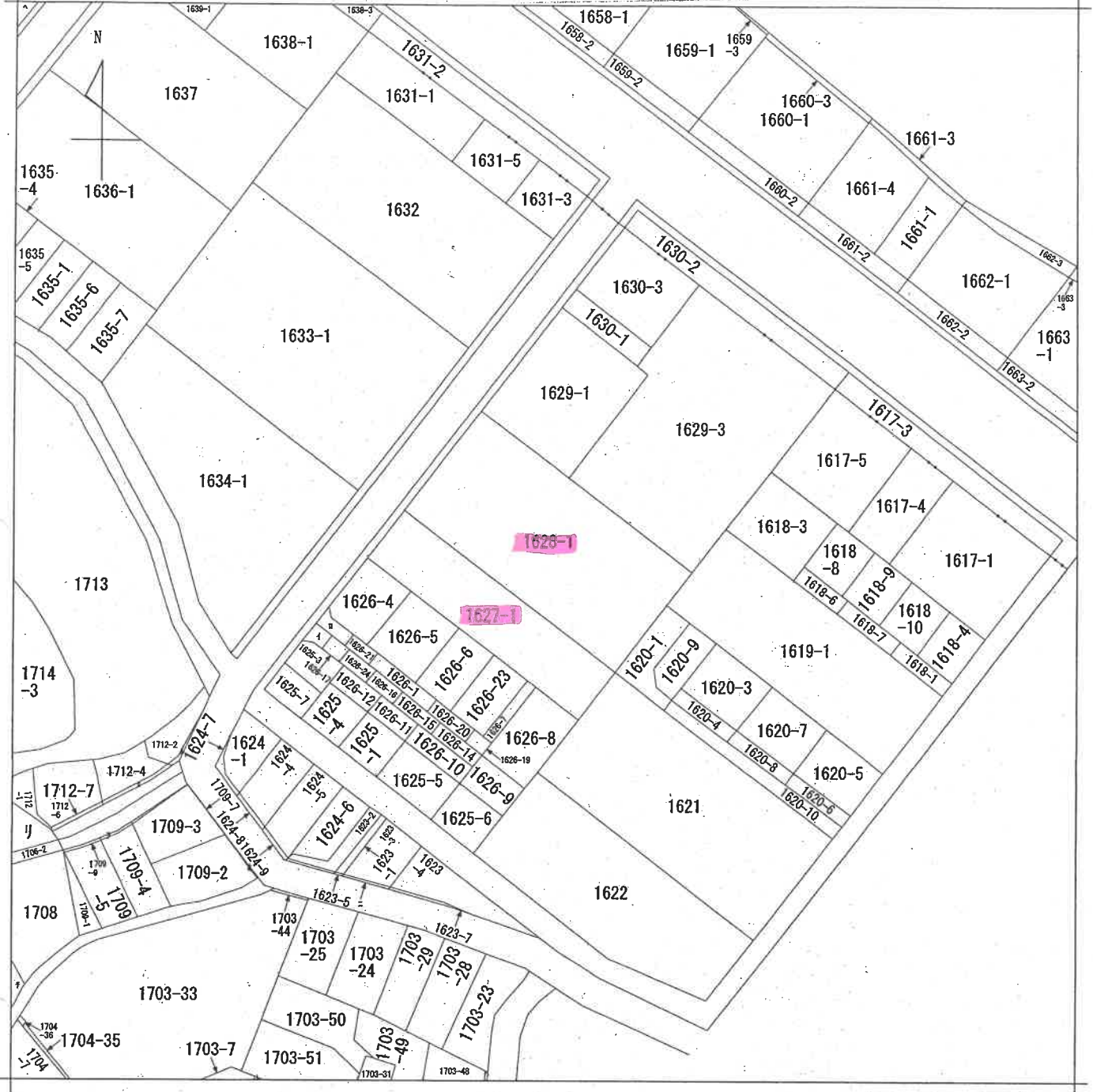
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月29日(木) 8:55-9:05 10:45-11:00 : - : : - :	横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地 書面送付(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 明和住販流通センターに対し調査協力依頼書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送信
令和 8年 2月10日(火) 10:55-11:00	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 2月21日(土) 10:00-10:30	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() : - :		
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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 1626-18 ハ 1703-54 ホ 1709-6 ト 1703-40
 ロ 1626-22 ニ 1623-6 ヘ 1642 チ 1707



地番
 区域見出
 馬絹
 6丁目
 馬絹2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区馬絹二丁目		地番	1628番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又 番号は記号	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		

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：令和4年5月25日

各階平面図

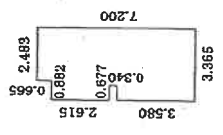
建物図面

家屋番号 馬堀二丁目 1628番1の302

建物の所在 川崎市宮前区馬堀二丁目1628番地1、1627番地1

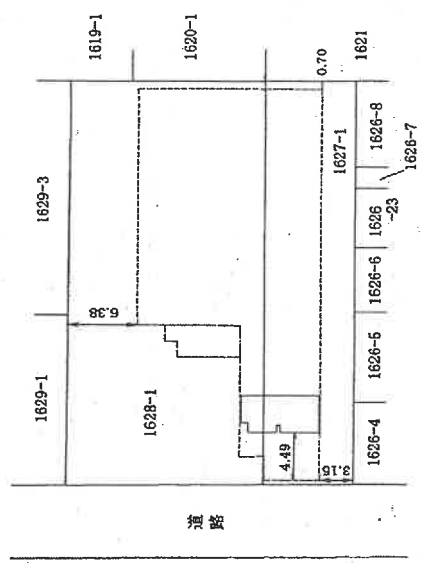
建物の番号 302
3階部分

建物の存する部分3階



求積表

0.665 × 2.483 =	1.651195
2.615 × 3.365 =	8.799475
0.340 × 2.688 =	0.913920
3.580 × 3.365 =	12.046700
面積	23.411290
床面積	23.41㎡



単位・メートル

作成者

土地家屋調査士

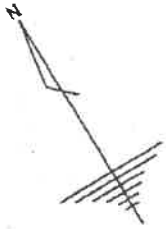
令和4年4月15日作成

縮尺 1/250

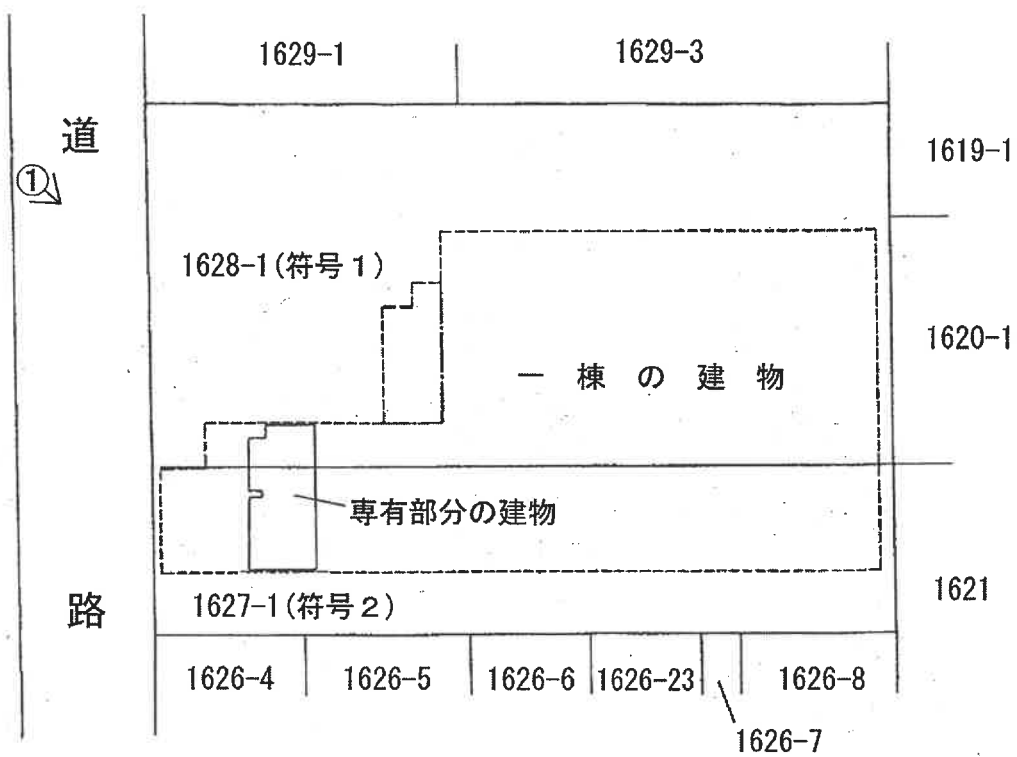
申請人



縮尺 1/500



土地建物位置関係図

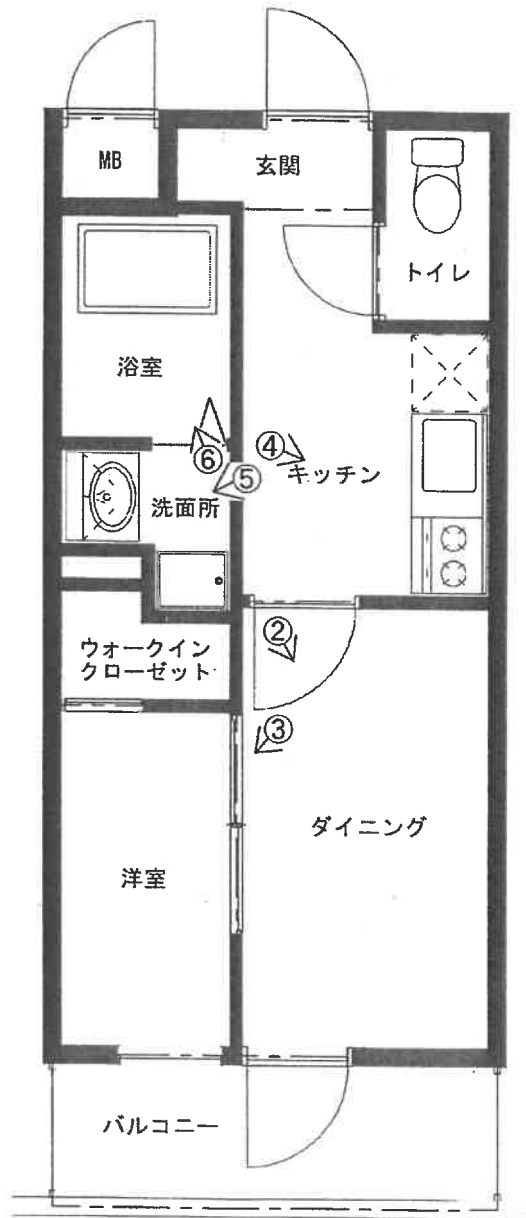


建物の存する部分3階

←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 ダイニング



3 洋室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 8 年 2 月 21 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 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 16,230,000 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 「宮前区馬絹二丁目3番52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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番地1、1627番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ宮崎台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬絹二丁目1628番1の302

建物の名称 302

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 23.41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 川崎市宮前区馬絹二丁目1628番1

地 目 宅地

地 積 674.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区馬絹二丁目1627番1

地 目 宅地

地 積 314.59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 183720分の2625



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	東急田園都市線「宮崎台」駅の南方約800m(道路距離)。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	尻手黒川道路背後にマンション、アパート、一般住宅等が混在する地域。	
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 近隣商業地域 80% 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	988.59㎡ ほぼ長方形 間口約26m、奥行約37m 概ね平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約6.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約26m、ほぼ等高に接面している一方路地。	
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	183,720 分の 2,625
特記事項	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、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989.27㎡となっている。</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。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラントコンシェルジュ宮崎台	
建物の用途	住宅（総戸数68戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	令和4年5月13日（登記記載）
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,093.11㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備 等	エレベーター（1基）、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、駐車場、駐輪場、宅配ボックス等	
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	株式会社快適空間
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇本件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、容積率除外の共用部分、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される。</p> <p>◇規約共用部分として、便所（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分1.20㎡、家屋番号：馬絹二丁目1628番1の115）、ゴミ置場（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分8.87㎡、家屋番号：馬絹二丁目1628番1の116）が登記されている。</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	3階 (302号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー				
床	面積	23.41㎡ (登記面積)				
間	取り	1DK				
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	フローリング等			
		内壁	ビニールクロス貼等			
	設	備	ミニキッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台等			
	その他		なし			
保守管理の状態		普通				
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。		
				令和8年1月30日現在		
					月額	滞納額
				管理費	7,600円	0円
	修繕積立金	2,700円	0円			
	備考	年14.0%の遅延損害金の規定あり。				
専	有	部	分	の		
利	用	状	況	等		
				令和8年2月21日：内部立入調査 株式会社明和住販流通センター（以下、「明和住販流通センター」という）が本件建物を所有者から転貸目的で賃借している。明和住販流通センターからAが本件建物を転借し、居宅として使用している。		
				所有者と明和住販流通センターとの建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
				貸主：所有者		
				借主：株式会社明和住販流通センター		
				占有開始日：令和4年10月26日		
				契約日：令和4年10月7日		
				最初の契約期間：令和4年10月26日から 令和24年10月31日まで（20年間）		

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>賃料（月額）：88,000円 敷金：なし 特約等：譲渡転貸可</p> <p>明和住販流通センターとAとの転貸借契約の概要は以下のとおり。</p> <p>貸主：株式会社明和住販流通センター 借主：A 占有開始日：令和6年2月18日 契約日：令和6年2月9日 最初の契約期間：令和6年2月18日から 令和8年2月17日まで（2年間） 現在の契約期間：令和8年2月18日から 令和10年2月17日まで（2年間） 更新の種別：合意更新 賃料（月額）：92,000円 共益費（月額）：5,000円 敷金：92,000円</p>
<p>特記事項</p>	<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、Aの陳述によると、特に不具合はないとのことであった。 ◇マンションのため、一部に下り天井部分がある。</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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 23.41	÷ 0.78	× 0.90	= 9,450,000

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 4年 経済的残存耐用年数 46年
 観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 2%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年}}{(\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年})} \times (1 - 0.02) = 0.90$$

(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)
391,000	× 1.00	391,000	× 988.59	× 1.00	× $\frac{2,625}{183,720}$	= 5,520,000

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）5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 490,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{129} & = & 391,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価調査基準地の所在する地域は街路条件、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は標準的であり、個別格差はない。

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）
9,450,000	+ 5,520,000	× 1.00	= 14,970,000

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（3階）

位置別補正：1.00（南西）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

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)
1,080,000	× 1.00	× 1.00	× 23.41	= 25,280,000

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) ※1 エ	複利現価率 ※2 (4.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,218,875 (14.4%)	810,400	5.2%	= 15,117,077 = 15,120,000	0.8713	13,174,056 (85.6%)	= 15,390,000 (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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、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	14,970,000	× 1.00	= 14,970,000
比準価格	25,280,000	× 1.00	= 25,280,000
収益価格			15,390,000
調整後の価格			20,290,000

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)
20,290,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 16,230,000

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 : 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）5-3
所 在：川崎市宮前区馬絹6丁目2041番1外 「馬絹6-1-27」
価 格：490,000円/㎡
位 置：東急田園都市線「宮崎台」駅650m
価格時点：令和7年7月1日
地 積：980㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南側18m市道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火地域
地域の概要：店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	3,794,369円
符号1（土地）	112,221,000円（敷地権の割合 183,720分の 2,625）
符号2（土地）	52,379,235円（敷地権の割合 183,720分の 2,625）

第7 附属資料の表示

位置図

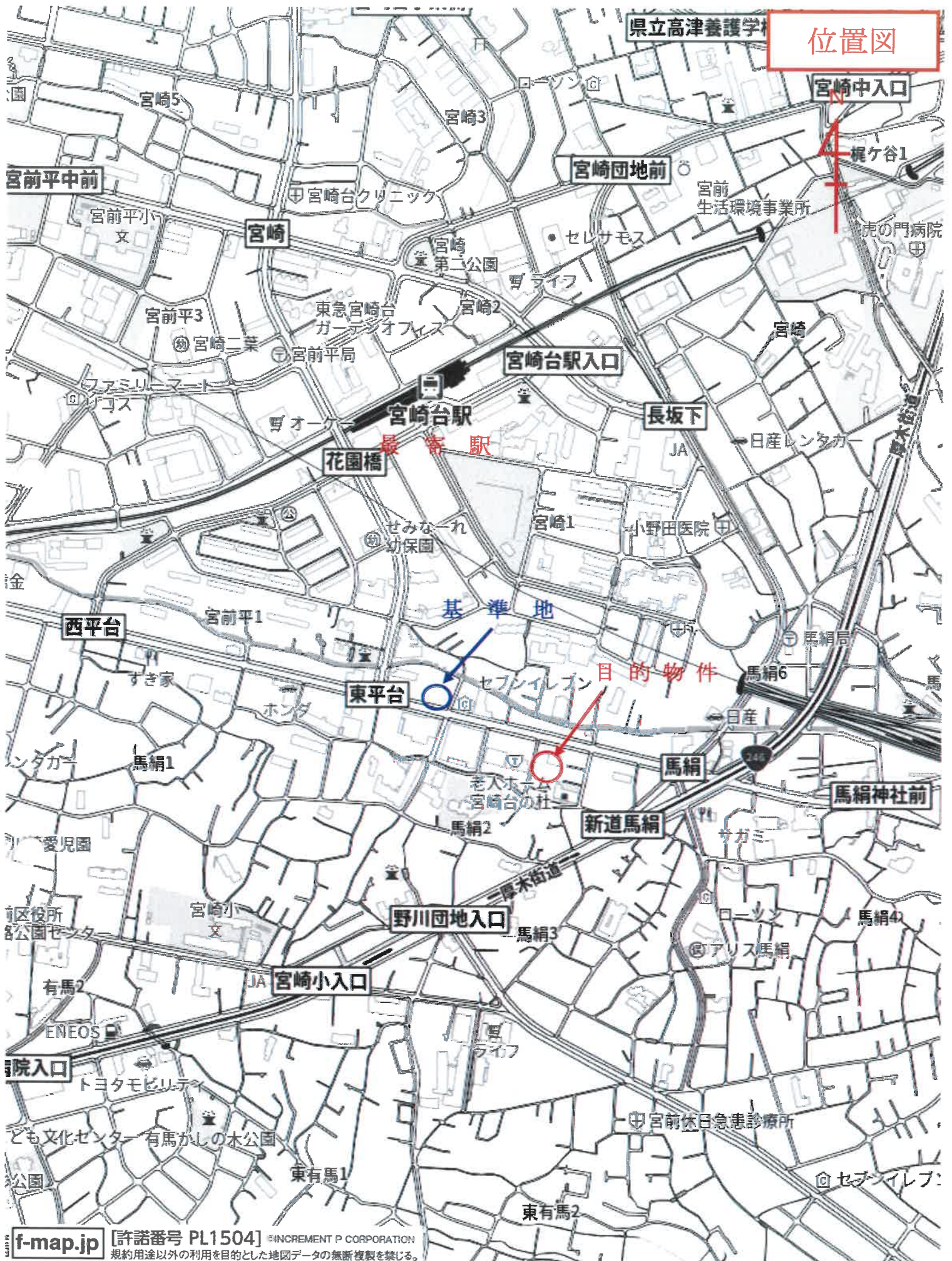
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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。

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 民事部 第10部)

令和7年11月28日 東京法務局品川出張所

登記簿

各階平面図

建物の番号 302
 3階部分



床面積

0.865 × 2.483	=	1.651196
2.615 × 3.385	=	8.794775
0.340 × 2.688	=	0.913920
3.580 × 3.365	=	12.046700
面積		23.411290
床面積		23.41㎡

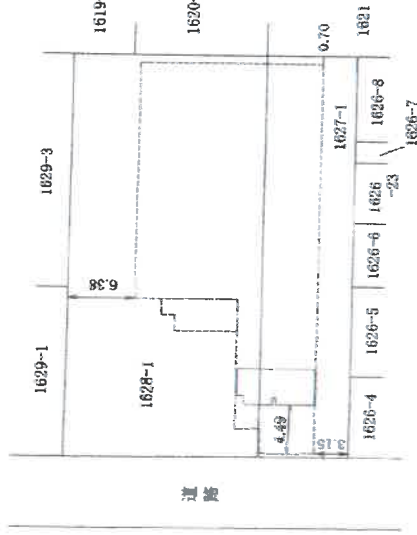
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 馬場二丁目 1628番1の302

建物の所在 川崎市宮前区馬場二丁目1628番地1、1627番地1

建物の存する部分3階



単位：メートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図

