

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 4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 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番地56

建物の名称 ニューウェルテラス第4日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷17番56の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 56.52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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番56

地 目 宅地

地 積 2844.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万3338分の6231



物件明細書

令和 8年 4月23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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番地56

建物の名称 ニューウェルテラス第4日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷17番56の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 56.52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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番56

地 目 宅地

地 積 2844.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万3338分の6231

令和7年(ケ)第92号
令和8年 1月20日受理
令和8年 2月**26**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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番地56

建物の名称 ニューウェルテラス第4日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷17番56の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 56.52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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番56

地 目 宅地

地 積 2844.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万3338分の6231



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 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居宅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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり	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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載の回答者	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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 checked="" 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8 年 2 月 5 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,247 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	112,717 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	17,780 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	195,580 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
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 3 月分~令和 8 年 1 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

(回答者) 住所・所在地

会社名 エム・エフ・リビングサポート株式会社

(占有関係用〈単独〉)

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 type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" 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"/>
■関係人(■A(占有者)□ ())の陳述/■提示・提出文書(陳述書・契約関係書類)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年 2月21日
最初の契約日	令和5年 3月 5日 (契約書記載日付)
契約等期間	令和5年 2月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 2月20日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年 2月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 2月20日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料	毎月 金80,000円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金80,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費月額5,000円・24Hサポート費月額1,100円
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

(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)	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、私が貸借し、居宅として使用しています。 ・本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載のとおりです。 ・本件建物には、雨漏りや水漏れなど使用上の不具合はありません。 ・ペットは飼っていません。

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提示した文書（陳述書・契約関係書類）及び現場の状況から、4枚目のとおりと認めた。 3 本マンション管理会社から提出された管理規約の特記容認事項の一部に下記の要旨の記載がなされている。なお、下記①記載の進入路A（本件敷地である地番17番56の一部）と進入路B（隣地の地番17番1の一部）は、現地調査の結果、舗装通路として一体利用されていると見られる。 <ol style="list-style-type: none"> ① 本物件南側接面道路より建物内駐車場への進入路Aは西側隣接マンション「サンライン日吉ハイツ」の進入路Bと相互使用する為、各々無償で使用すること。また維持管理の負担が生じる場合があること。 ② 本物件の雨水・污水管が隣地専念寺の敷地内に無償で埋設され専念寺山門前の公道下の公共用水路に排水されていること。 ③ 本物件の敷地内に「サンライン日吉ハイツ」の雨水・污水管が無償で埋設されており、敷地内の雨水枒・污水枒に接続され、本物件の雨水・污水管に合流していること。また合流枒及び合流枒から専念寺山門前の公道までの排水管は「サンライン日吉ハイツ」と共同で使用すること。 ④ 排水施設の維持管理の負担が生じる場合があること。 4 評価人の調査によると、本件敷地は南側で建築基準法42条1項に認定される市道に接している。

(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21日(水)	書面照会(郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付(陳述書受領)
令和8年 1月22日(木) 15:35-15:45	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和8年 1月23日(金) 19:18-19:28	電話聴取	占有者から事情聴取
令和8年 1月30日(金)	F A X	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8年 2月 2日(月) 9:30- 9:40	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 解錠調査通知書投函
令和8年 2月 5日(木) 13:13-13:14	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 2月19日(木) 16:05-16:45	目的物件所在地	占有者と面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
<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

登記年月日：平成5年4月20日

011707

各階平面図

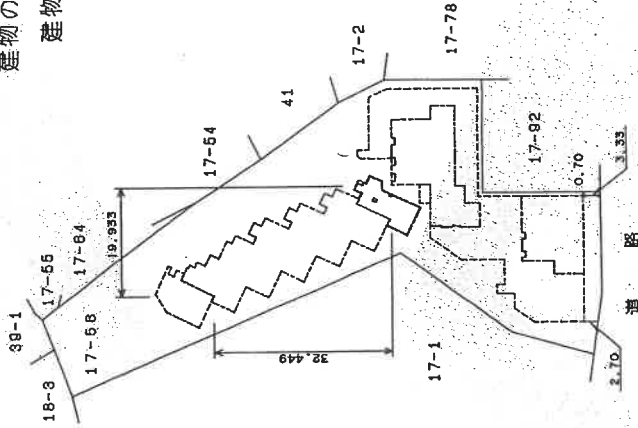
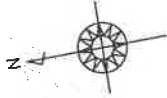
建物平面図(各階平面図)

家屋番号 豊谷17番56の610

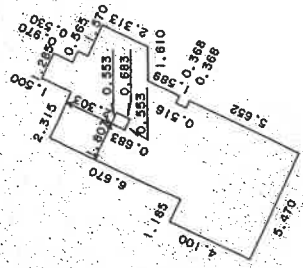
建物の所在 川崎市高津区蟹谷字西之森17番地56

平成 五年四月 貳拾日

建物の存する部分6階
建物番号 610



○は、写真撮影位置・方向を示す。



求積表

0.970 X 1.285	=	1.246450
0.530 X 1.850	=	0.980500
2.313 X 5.735	=	13.265055
1.450 X 0.700 X 1/2	=	0.507500
0.700 X 4.285	=	2.999500
1.589 X 4.285	=	6.808865
0.516 X 3.917	=	2.021172
1.552 X 4.285	=	6.650320
4.100 X 5.470	=	22.427000
- 0.883 X 0.553	=	0.377699
合計		56.528663
床面積		56.52 ㎡

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

製作者

A4判に縮小

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。

(横浜地方裁判所 民事部 審判部)

令和7年11月21日

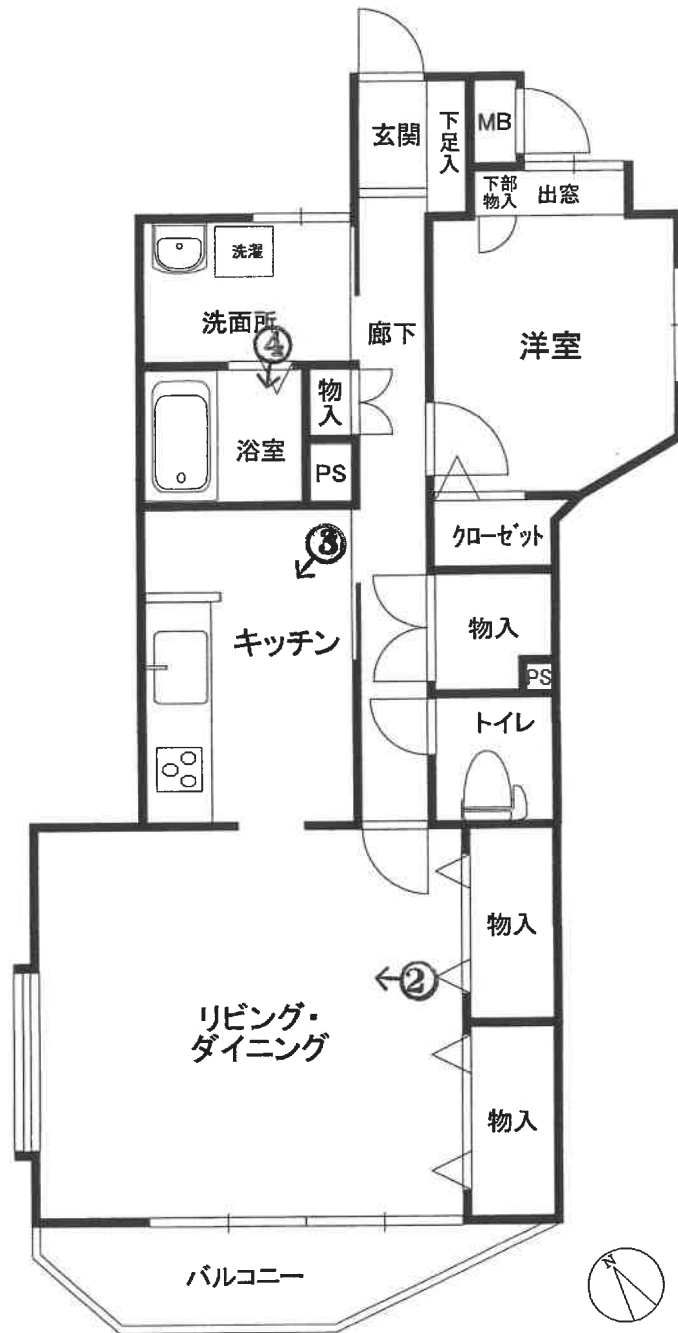
広島法務局

登記簿

(8枚目)

請求番号：31-2

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



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 92 号
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 6 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
石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金13,960,000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、瑕疵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	
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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番地56

建物の名称 ニューウェルテラス第4日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷17番56の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 56.52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 川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森17番56

地 目 宅地

地 積 2844.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万3338分の6231

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（符号1）

位置・交通	東急東横線「日吉」駅の北西方約2km（道路距離）。 「さくらが丘」バス停（「日吉」駅発着）より徒歩約3分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	横浜市港北区との市境付近で、傾斜地を宅地造成したマンションが多い住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1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 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,844.26㎡ 不整形 間口約29m×奥行約22m～約90m 概ね北向きの傾斜地をマンション敷地として開発・造成しており、目的土地内には高低差（段差）がある。
接面道路の状況	南側約29mが、幅員約5.7m～約6.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、建物エントランスがある登記上の2階部分が概ね等高～約20cm低く接面している。	
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	523,338分の6,231

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇公図の形状は現況とやや異なり、目的土地の形状は、法務局備付の建物図面の敷地形状及び建築計画概要書の配置図の形状に概ね一致している。</p> <p>◇建築計画概要書の敷地面積は2,844.26㎡で、登記地積と一致している。</p> <p>◇目的土地の西側には駐車場、粗大ゴミ置場等への幅約5mの進入路がある。当該進入路は目的外の隣接地17番1上のマンション「サンライン日吉ハイツ」と敷地を出し合って築造されており、隣接する2つのマンションが共同利用している。</p> <p>◇排水は、専念寺の敷地（地番17番55、地番17番125、地番39番1）に無償で埋設されている排水管を使用し、これにより公設管に排水している。</p> <p>◇目的土地内には隣接マンションの雨水・污水管が埋設されている。</p> <p>◇管理規約第73条（特記容認事項）の(26)、(27)には下記のように記載されている。</p> <p>（26）進入路について</p> <p>本物件南側接面道路より建物内駐車場への進入路は西側隣接マンション「サンライン日吉ハイツ」の進入路と相互使用する為、各々無償で使用する。また維持管理の負担が生じる場合があること。</p> <p>（27）排水施設について（原文のまま）</p> <p>①本物件の雨水・污水管が隣地専念寺の敷地内に無償で埋設され専念寺山門前の公道下の公共用水路に排水されていること。</p> <p>②本物件の敷地内に「サンライン日吉ハイツ」の雨水・污水管が無償で埋設されており、敷地内の雨水枡・污水枡に接続され、本物件の雨水・污水管に合流していること。また、合流枡及び合流枡から専念寺山門前の公道までの排水管は「サンライン日吉ハイツ」と共同で使用する。こと。</p> <p>③排水施設の維持管理に負担が生じる場合があること。</p>
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニューウェルテラス第4日吉	
建物の用途	共同住宅（総戸数73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5年3月5日（登記記載） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建、延べ6,124.85㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、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 施工	普通 普通
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 エム・エフ・リビングサポート株式会社 日勤
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、竣工時に検査済証の交付を受けている建物であり、登記の建物の延床面積を登記の敷地面積で除した容積率は基準容積率を超過しているが、登記の延床面積には共用廊下、駐車場等の容積率には算入されない部分を含んでいるものと推定する。</p> <p>◇傾斜地に建設されたマンションであり、エントランスホールは建物の2階に位置し、道路面より約20cm低く階段（段差）があるが、スロープが設置されている。</p> <p>◇建築計画概要書における階数は、地上5階地下1階建である。</p> <p>◇オートロック設備はない。</p> <p>◇マンション管理会社の担当者による陳述によれば、令和5年6月頃に外壁、共用廊下等の大規模修繕工事が終わり、令和7</p>	

	年にエレベーターのリニューアル工事行われている。 ◇規約共用部分として、①駐輪場90.52㎡(1階部分)、②駐 車場654.93㎡(1階部分)、③管理人室11.40㎡(2階部分)が登 記されている。
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(610号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	56.52㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	バルコニー約5.4㎡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、クッションフロア一等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等	
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8年2月5日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,247円	112,717円
	修 繕 積 立 金	17,780円	195,580円
	そ の 他		
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月19日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点に		

	<p>において、賃借人Aが居住し占有している。</p> <p><賃貸借契約の概要></p> <p>賃 貸 人：所有者</p> <p>賃 借 人：A（占有者）</p> <p>占有開始日：令和5年2月21日</p> <p>当初契約日：令和5年3月5日（契約書記載日付）</p> <p>契 約 期 間：令和7年2月21日から令和9年2月20日まで（2年間）</p> <p>月 額 家 賃：80,000円</p> <p>月額管理費：5,000円</p> <p>24Hサポート（月額）：1,100円</p> <p>敷 金：80,000円</p> <p>◇本件賃借権は、引受けとならないものと判断される。</p>
特 記 事 項	<p>◇Aからは下記を概要とする陳述があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。 ・本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類に記載のとおりです。 ・本件建物には、雨漏りや水濡れなど使用上の不具合はありません。 ・ペットは飼っていません。 <p>◇Aは、リフォーム後に入居しており、室内は、比較的綺麗で、大きな破損箇所、不具合等は確認できなかった。</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	×56.52	÷0.79	×0.29	=6,430,000

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) 10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{(\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数16年})} \times (1 - 0.10) = 0.29$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
289,000	×0.81	234,000	×2,844.26	×1.0	$\times \frac{6,231}{523,338}$	=7,920,000

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-1

地価公示価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
227,000円/㎡	$\times \frac{102}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{80}$	= 289,000円/㎡

◇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：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して、環境条件、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は、段差のある概ね北向き傾斜の不整形地で、地勢、画地条件等が劣り、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。

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うえ、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）
6,430,000	+7,920,000	×1.02	=14,640,000

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：1.04（6階：最上階）

位置別補正：0.98（主要開口部方位：南西、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.04 \times 0.98 \times 1.00 = 1.02$

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）
420,000	×1.02	×1.00	×56.52	=24,210,000

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	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)	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ			カ	キ
1,066,843 (18.5%)	533,776	8.7%	=5,951,296 =5,950,000	0.7894	4,696,930 (81.5%)	=5,760,000 (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とおり求めた。

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	14,640,000	×1.00	=14,640,000
比準価格	24,210,000	×1.00	=24,210,000
収益価格			5,760,000
調整後の価格			18,540,000

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	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）
18,540,000	×0.97	×0.8	×0.97	—	=13,960,000

市場性修正：駐車場への進入路が隣接するマンションと共同利用されていること、目的土地内に隣接マンションの雨水管・污水管が埋設されていること等による減価を-3%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金のみを基礎に3%と求めた。

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

所 在：川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313番50

価 格：227,000円／m²

位 置：JR南武線「武蔵中原」駅2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：221m²

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1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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,259,485円

符号1（土地） 318,272,694円（敷地権割合523,338分の6,231）

第7 附属資料の表示

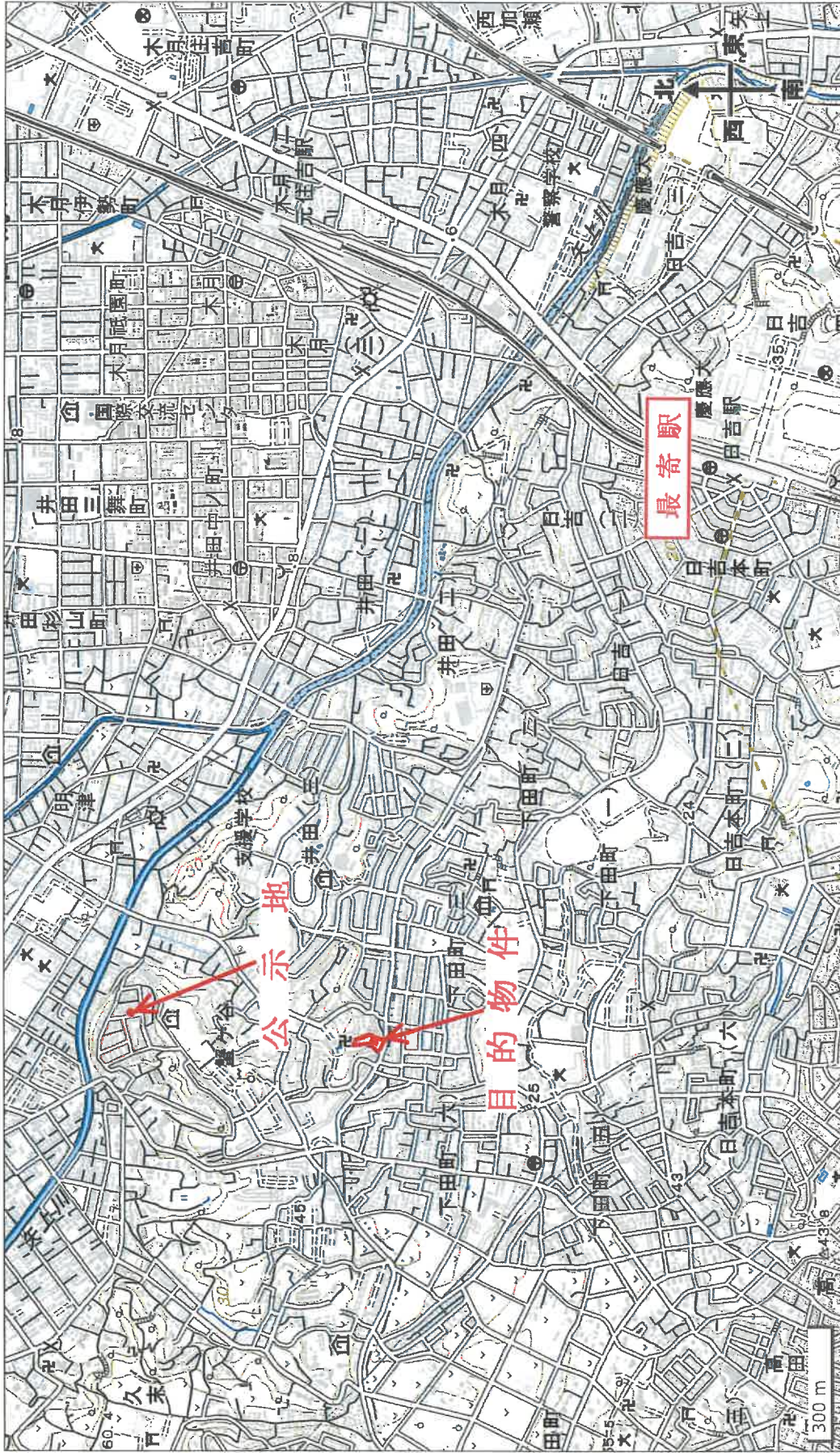
位置図

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)

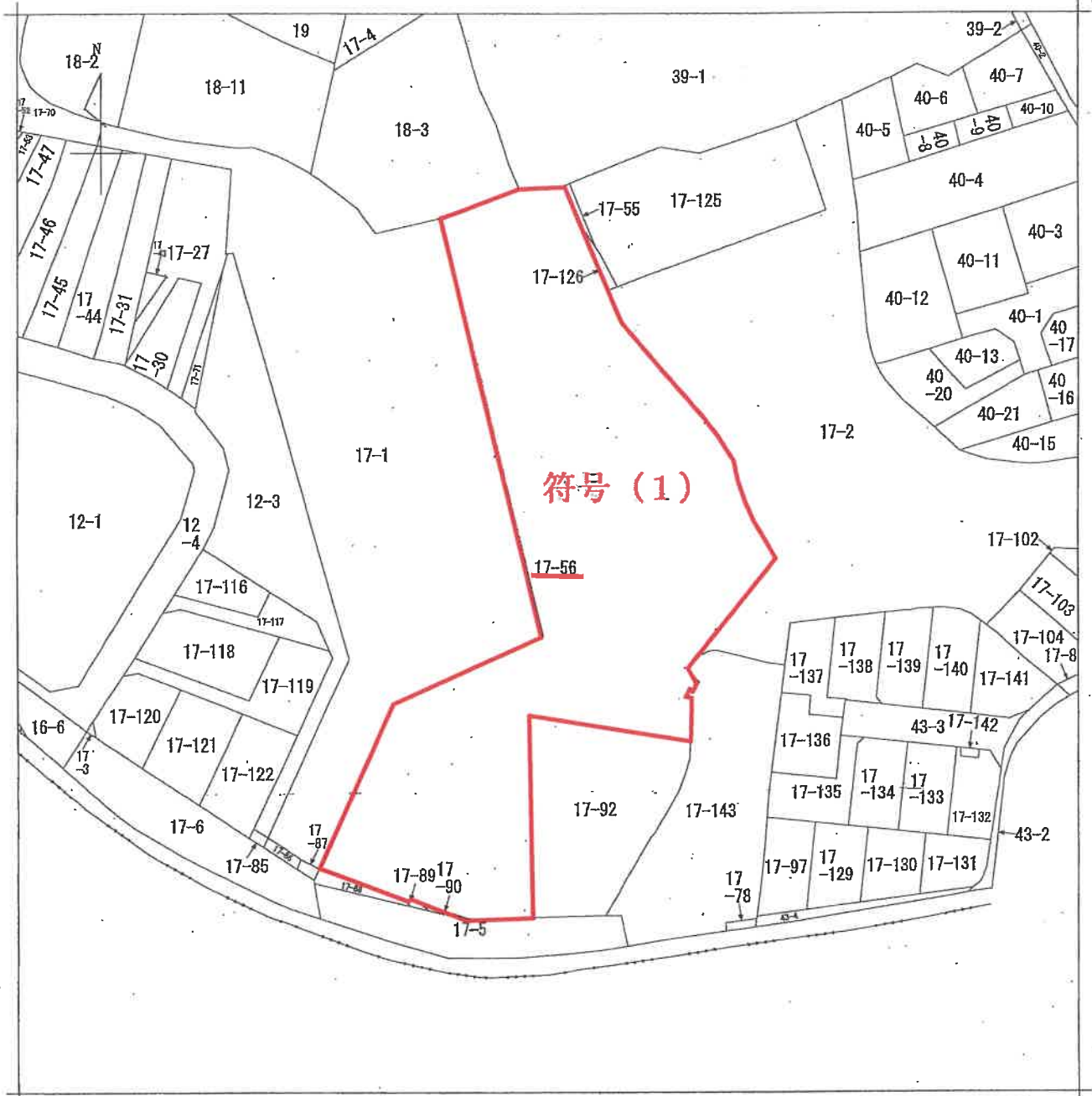
建物間取図

以 上



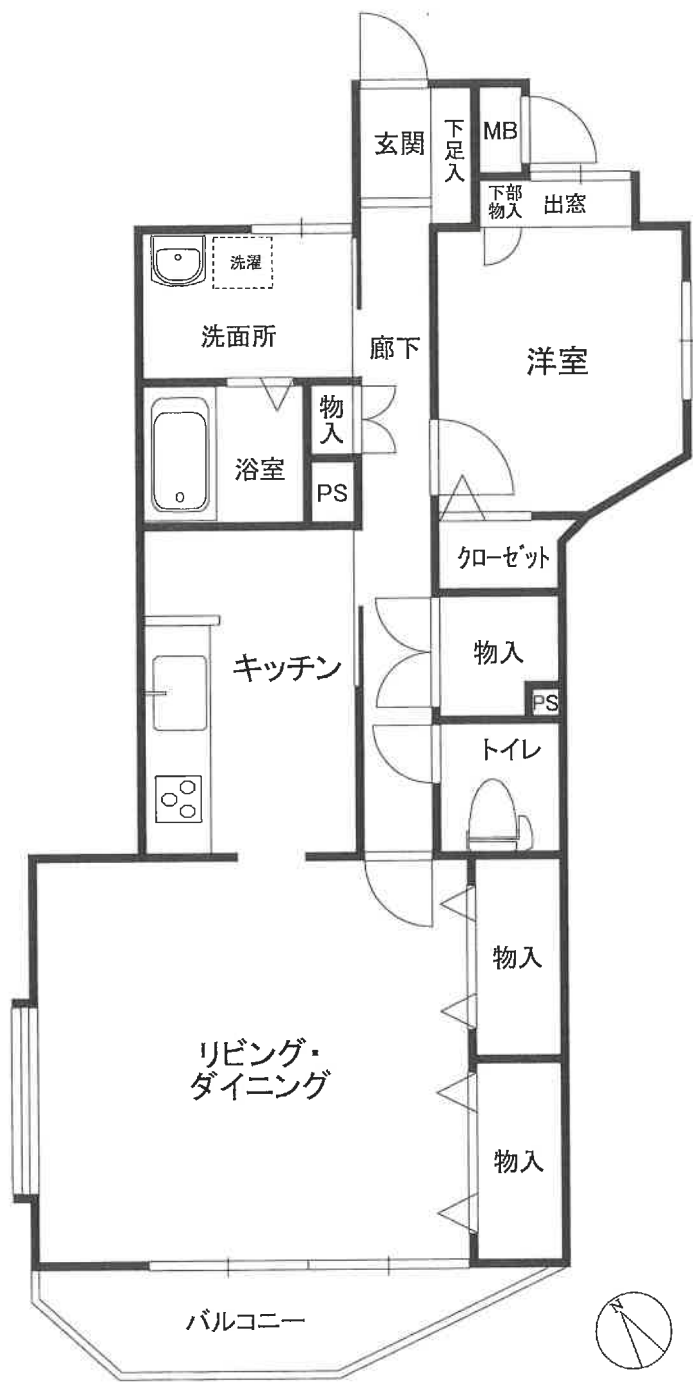
「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



地番区域見出
蟹ヶ谷

請求部	所在	川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森			地番	17番56		
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		



建物間取図