

## 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 鈴木 誠

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東神庭97番地20、97番地  
28

建物の名称 ジェネラル日吉

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷97番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.03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東神庭97番20

地 目 宅地

地 積 600.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番28

地 目 宅地

地 積 93.26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 8万7220分の4703



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

---

---

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

【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 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番地20、97番地  
28

建物の名称 ジェネラル日吉

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷97番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.03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東神庭97番20

地 目 宅地

地 積 600.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番28

地 目 宅地

地 積 93.26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 8万7220分の4703



令和7年(ケ)第89号  
令和8年 2月20日受理  
令和8年 3月17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東神庭97番地20、97番地  
28

建物の名称 ジェナール日吉

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷97番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.03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東神庭97番20

地 目 宅地

地 積 600.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番28

地 目 宅地

地 積 93.26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 8万7220分の4703



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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 自主管理	
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"/> (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、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>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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	

(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(ケ)第89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 8 年 3 月 3 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	184,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	8,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	184,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 特別管理費	月額	3,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	54,000 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 6 年 4 月分～令和 8 年 2 月分 特別管理費 令和 6 年 9 月分～令和 8 年 2 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
■ A (管理組合理事長)	1 本件建物には、現在誰も居住していません。 2 本件建物を含む一棟の建物は、自主管理です。

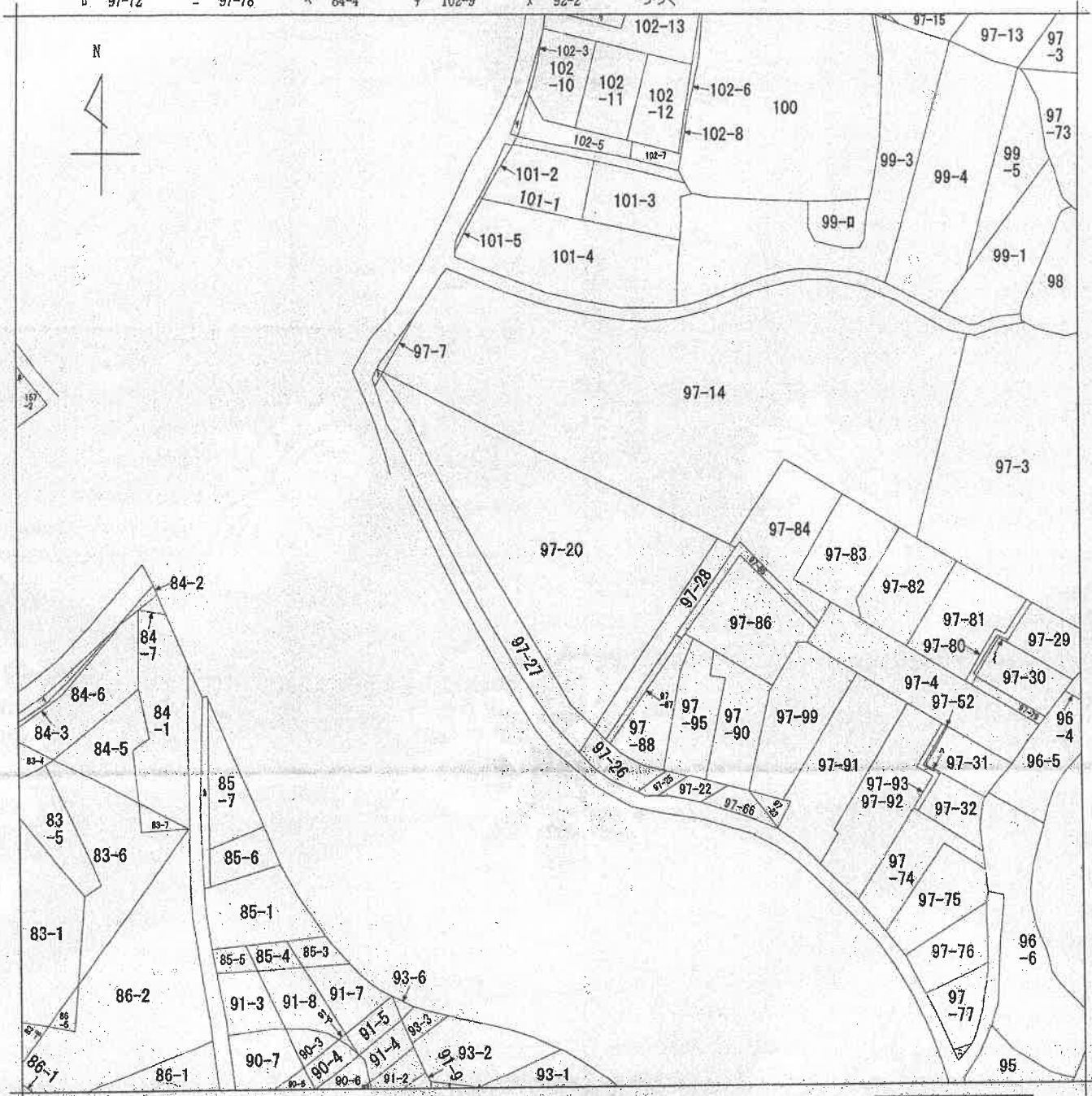
執行官の意見
1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 本件建物については、①床シートの剥がれが複数箇所にある、②洋室2の出入口扉のドアノブがなくなっている、③LDKの網入りガラスにヒビがあるほか、使用に伴う相応の経年劣化が認められる。 3 本件建物内には、冷蔵庫、洗濯機などの若干の動産類があったが、ほとんどの家財道具等は搬出されたものと思われ、現に人が居住している形跡は認められない。また、第三者の占有を示す徴表も存在しなかった。よって、本件建物の占有関係については、3枚目のとおりと報告する。

(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 2月24日(火) 11:25-11:35	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月 2日(月) 15:00-15:15	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影 マンション管理組合理事長と面談、同人に管理費等照 会書交付(後日回答書受領)
令和8年 3月 3日(火) 14:49-15:00	電話聴取	マンション管理組合理事長から事情聴取
令和8年 3月 9日(月) 13:35-13:36	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 3月12日(木) 12:30-13:05	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影 マンション管理組合理事長と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 3月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

イ 97-57    ハ 97-51    ニ 157-1    ト 97-8    ヲ 102-1    キ 92-1  
 ロ 97-72    ニ 97-78    ハ 84-4    フ 102-9    キ 92-2    ツヅク



(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	川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭		地番	97番20	
出力尺	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
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。  
 (横浜地方方法務局麻生出張所管轄)  
 令和7年11月21日  
 広島法務局

A4判に縮小

請求番号: 31-3  
 (1/2)

登記官

(7枚目)

7 90-8  
7 90-9  
4 85-2

登記年月日：平成26年6月20日

012874

各階平面図

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 97番20の501

建築物の所在 川崎市高津区瀬ヶ谷字東神庭97番地20・97番地28

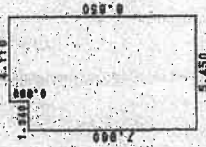
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(前京地方建設局庶生出産所管轄)  
令和7年11月21日 広農建設局

登記官

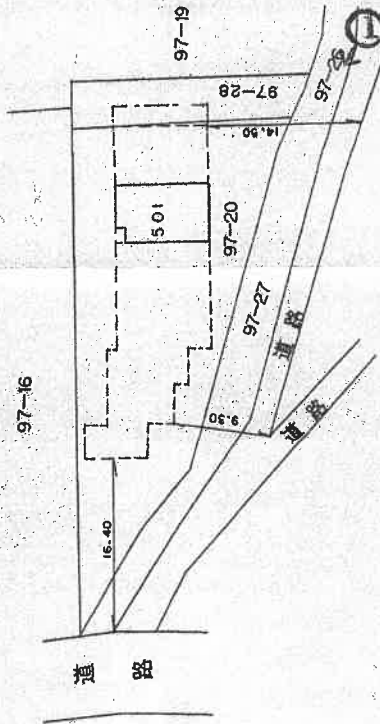
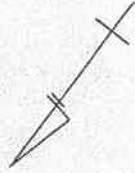
(9枚目)

求積表	
4.110 × 0.880 =	3.6178
5.150 × 7.860 =	40.3820
計	47.0398

床面積 47.03m<sup>2</sup>



建築物の存する部分 5階



○は、写真撮影位置・方向を示す。

平成26年6月20日

(日基紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A4判に縮小

(日基紙)

請求番号：31-5

# 建物概略間取図

①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 89 号  
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 3 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 7,450,000 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	
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 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番地20、97番地  
28

建物の名称 ジェナール日吉

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷97番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.03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東神庭97番20

地 目 宅地

地 積 600.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭97番28

地 目 宅地

地 積 93.26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 8万7220分の4703



#### 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	JR南武線「武蔵中原」駅の南西方約2.0km（道路距離、以下同）、東急東横線「日吉」駅の北西方約2.2km。「明津」バス停（武蔵新城駅外発着）徒歩約8分。「さくらが丘」バス停（日吉駅発着）徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	丘陵地に一般住宅、マンションのほか未利用地が見られる住宅地域。北東側に神庭特別緑地保全地区が存する。	
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	693.68㎡ 不整形 間口約58m×奥行（最大）約22m 概ね南西傾斜地を利用した斜面地型マンションの敷地で、敷地内に擁壁がある。
接面道路の状況	西側から南西側幅員約6～6.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約58m接面する。当該市道は南向きに上り傾斜で、敷地の北側部分は地下1階とほぼ等高、南側部分は1階部分とほぼ等高である。	
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されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	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	87,220 分の 4,703
特記事項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図、法務局備付地積測量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859.13㎡となっている。本件一棟の建物は平成5年4月28日に敷地地番97番20、敷地面積859.13㎡で建築確認を受けているが、平成6年1月4日、地番97番20土地（符号1土地）から地番97番27土地（登記地積192㎡）が分筆され、平成6年6月5日新築登記及び地番97番20土地（符号1：600.42㎡）、地番97番28土地（符号2：93.26㎡、平成6年4月12日地番97番19土地から分筆）を敷地権登記（同年6月20日付）している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>平成7年6月5日、完了検査済証の交付を受けているが、指導部建築審査課での調査では、地番92番27土地も敷地に含めて検査を受けていると推定されるが、地番92番27土地を敷地権登記に含めていない理由等、新築登記から完了検査済証の交付まで1年を要した経緯については不明とのことであった。</p> <p>その後、地番97番27土地は所有者であった双葉建設(有)（本件一棟の建物の建築主：概要書記載）から平成9年10月31日に持分1/2を、平成11年3月30日に持分全部を、(株)興大（平成9年から目的土地の南方で、開発許可を受けてマンション開発を行った法人）に売却されている（登記記載）。当該開発行為完了後の平成13年5月24日、地番97番27土地は都市計画法第40条第2項の規定による帰属により川崎市に所有権が移転されており（登記記載）、現況公衆用道路で目的土地の現在の接面道路となっている。</p> <p>これらの経緯について、本件マンションの管理組合理事長A、指導部建築審査課、道路河川管理部管理課への聴取ではいずれも不明との回答であった。</p> <p>◇登記上、地番97番27、97番26土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇敷地への引込はないが、前面道路に都市ガスの本管が埋設されている。</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	ジエナール日吉	
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6月5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地下1階付5階建 延べ1,373.71㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
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	やや劣る
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	その他	管理事務室なし
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（平成7年6月5日、04-25366）も受けているが、前記のとおり、建築確認以降、敷地の変更があるため、現在の遵法性は不明である。</p> <p>◇建築計画概要書に「6.6.16 法第12条3項報告 車庫→店舗に用途変更」との記載があるが、本件一棟の建物に店舗はなかった。</p> <p>◇規約共用部分として、車庫（地下1階部分40.26㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 97番20の1）、駐輪場（地下1階部分17.45㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 97番20の2）、車庫（1階部分97.43㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 97番20の104）が登記されている。</p> <p>◇本件建物にエレベーター、オートロック設備は無い。</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	5階 (501号室) 角部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー				
床	面	積	47.03m <sup>2</sup> (登記面積)			
間	取	り	2LDK (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	塩ビシート等			
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	普通					
管	理	費	等	管理組合の回答書によれば下記のとおり。 令和8年3月3日現在		
					月額	滞納額
				管理費	8,000円	184,000円
				修繕積立金	8,000円	184,000円
				特別管理費	3,000円	54,000円
備	考	滞納期間；令和6年4月分～令和8年2月分 特別管理費滞納期間；令和6年9月分～令和8年2月分				
専有部分の 利用状況等	令和8年3月12日：内部立入調査 (解錠による。) 建物所有者が占有している。					
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。</p> <p>◇床シートが数か所剥がれていた。</p> <p>◇LDKのサッシの網入りガラスにひびが入っていた。</p> <p>◇洋室2の入口ドアのノブがなく、ドアに穴が開いていた。</p> <p>◇建物の室内全体において、目視可能な範囲で、床、建具、水回り設備等に汚れ、傷み等の経年劣化が認められた。</p> <p>◇設計上、角部屋であるが、北西側に開口部は無く、角部屋の効用は無いと思料される。</p> <p>◇マンションのため下り天井部分が存する。</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)
280,000	× 47.03	÷ 0.63	× 0.25	= 5,230,000

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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.25$$

(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)
205,000	× 0.63	129,000	× 693.68	× 1.00	× $\frac{4,703}{87,220}$	= 4,830,000

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-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 232,000\text{円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & 205,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和 8 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環境条件等で優り、街路条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は形状、地勢等で劣り、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）
5,230,000	+ 4,830,000	× 0.94	= 9,460,000

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：0.95（5階、エレベーター無）

位置別補正：0.99（南西）0.99 ×（角部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 0.95 × 0.99 × 1.00 = 0.94

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)
250,000	× 0.94	× 1.00	× 47.03	= 11,050,000

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 (8.5%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,152,841 (16.3%)	702,800	9.0%	= 7,574,622 = 7,570,000	0.7829	5,926,553 (83.7%)	= 7,080,000 (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	9,460,000	× 1.00	= 9,460,000
比準価格	11,050,000	× 1.00	= 11,050,000
収益価格			7,080,000
調整後の価格			10,020,000

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)
10,020,000	× 1.0	× 0.80	× 0.93	-0	= 7,450,000

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 7% 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 地価公示：川崎高津-1  
所在：川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313番50  
価格：232,000円/㎡  
位置：JR南武線「武蔵中原」駅2.2km  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：221㎡  
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：中小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）	4,881,334円		
符号1（土地）	67,427,166円	（敷地権の割合 87,220分の	4,703）
符号2（土地）	10,473,098円	（敷地権の割合 87,220分の	4,703）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

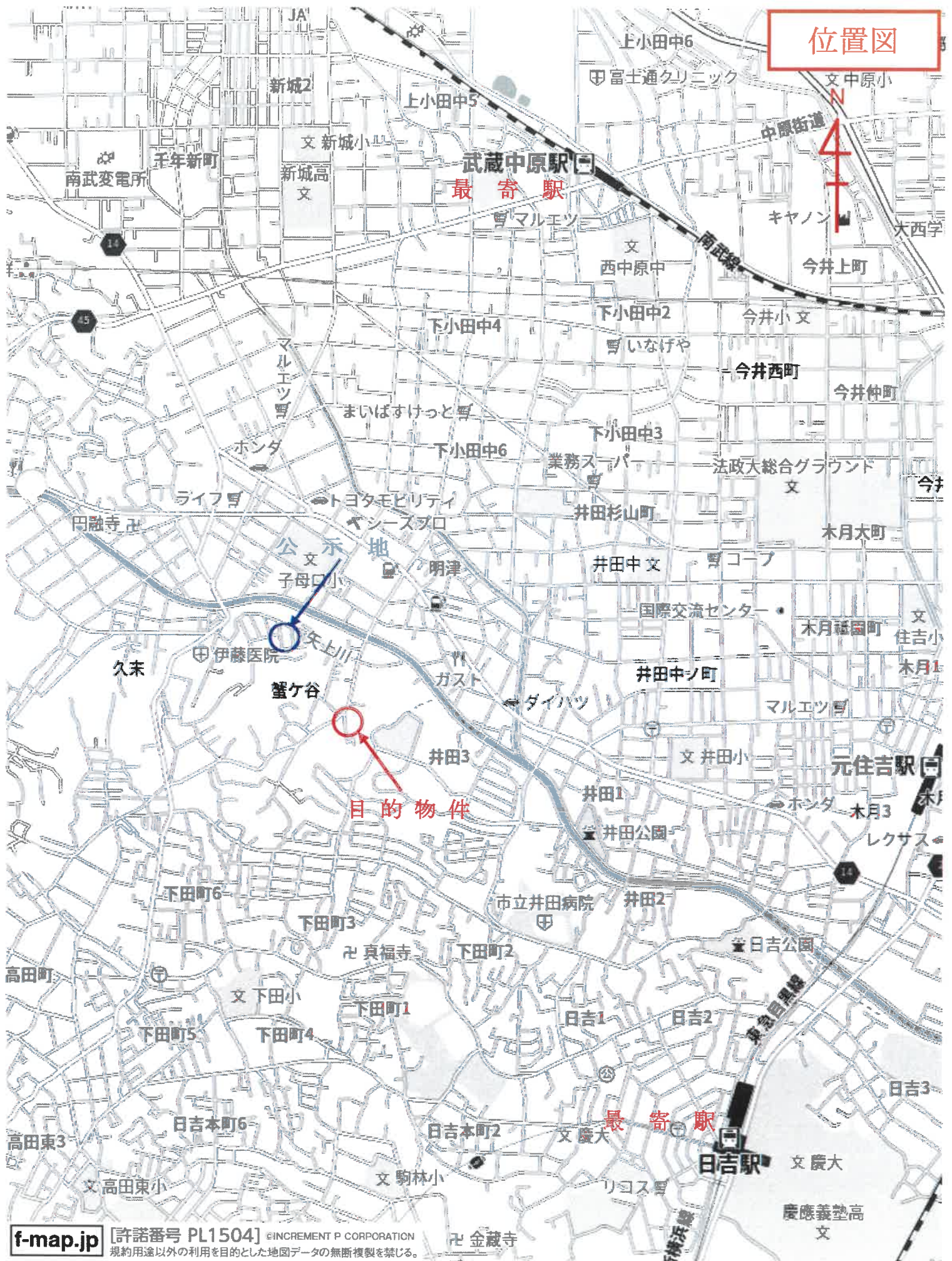
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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







登記年月日：平成6年4月12日

006908

(日加納)

前地番 97-19 後・新西仁・新 97-28・97-4 地積測量図

土地の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷字東神庭



符号(2)土地

石標全測点

① 97-19  
 $732.4375 - 93.2628 = 639.1747$

② 97-28  
 $22.494 \times (2.139 + 1.967) = 92.3603$   
 $22.499 \times (1.345 + 2.769) = 94.1653$   
 $186.5256$   
 $172.93.2628$

平成六年四月廿五日登記

縮尺 1/500

申請人

(平成6年3月29日作製)

作製者

A3をA4に縮小

(日加納)

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 審判部)  
令和7年11月21日 広島法務局

登記簿

登記年月日：平成6年6月20日

012874

各階平面図

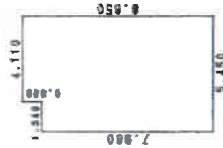


建物図面  
各階平面図

家屋番号 97番20の501

建物の所在

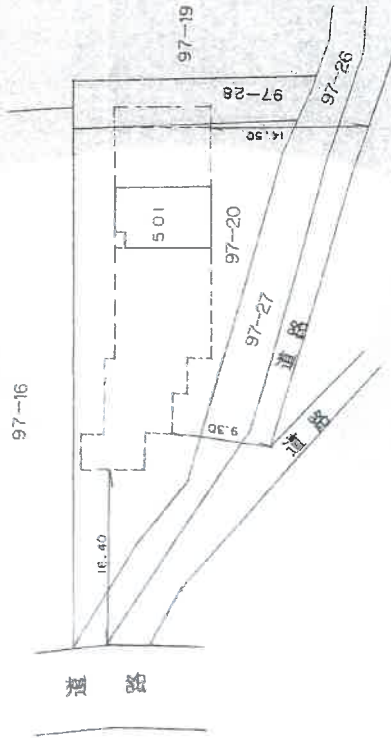
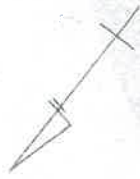
川崎市高津区壘ヶ谷字東神庭97番地20・97番地28



求積数  
 $4.110 \times 0.890 = 3.6578$   
 $5.450 \times 7.880 = 42.9460$   
 計 47.0399

床面積 47.03m<sup>2</sup>

建物図面  
(建物の存する部分 5階)



A3をA4に縮小

(正誤表12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成六年六月式〇日

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

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。

（横浜地方事務所 庶生出産所管轄）

令和7年11月21日

広島法務局

登記官

# 建物概略間取図

