

## 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 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 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 川崎市宮前区有馬九丁目2番地1

建物の名称 ルミネ鷺沼第2

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目2番1の34

建物の名称 第503号

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 63.67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 川崎市宮前区有馬九丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1997.12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 33万5874分の6728



## 物件明細書

令和 8年 5月25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】

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 川崎市宮前区有馬九丁目2番地1

建物の名称 ルミネ鷺沼第2

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目2番1の34

建物の名称 第503号

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 63.67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 川崎市宮前区有馬九丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1997.12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 33万5874分の6728



令和8年(ケ)第12号  
令和8年 2月13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 森田 政章

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区有馬九丁目2番地1

建物の名称 ルミネ鷺沼第2

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目2番1の34

建物の名称 第503号

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 63.67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 川崎市宮前区有馬九丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1997.12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 33万5874分の6728



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区有馬九丁目2番1-503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> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
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"/> 日本ハウズイング株式会社	
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"> <li style="margin-left: 10px;">[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">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 <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

令和8年(7・共)第12号  
担当執行官 森田政章様

### 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	11,100 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	122,002 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	19,510 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	214,610 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 checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	20,955 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和6年10月分~令和6年12月分 令和7年6月分 令和7年8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      パンフレット

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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)■B(占有者の夫))の陳述、■所有者の陳述書/■提出文書(契約関係書類)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年 9月29日
最初の契約日	令和7年 9月29日頃
契約等期間	令和7年 9月29日から ■令和9年 9月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	
契約等貸主	■所有者
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金110,000円 (毎月27日までに翌月分支払)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 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
執行官の意見	■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) ■ B (占有者の夫)	1 本件建物は、Aが貸借し、AとBが居宅として使用しています。 2 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。 3 本件建物には、洗面所等の排水の流れが悪いなどの細かい点はありますが、大きなことはありません。 4 ペットは、犬とうさぎを各一匹飼っています。 5 バルコニーには鳩が住み着いています。 (上記はA及びBから面談聴取)

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、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・提出した文書及び現場の状況から、4枚目のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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18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 2月19日(木) 10:10-10:30	目的物件所在地	Bと面談 外観調査 写真撮影 通知書交付
令和8年 2月23日(月) 9:40-10:30	目的物件所在地	A及びBと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 2月27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 3月 9日(月) 13:30-13:31	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

(特記事項)

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。

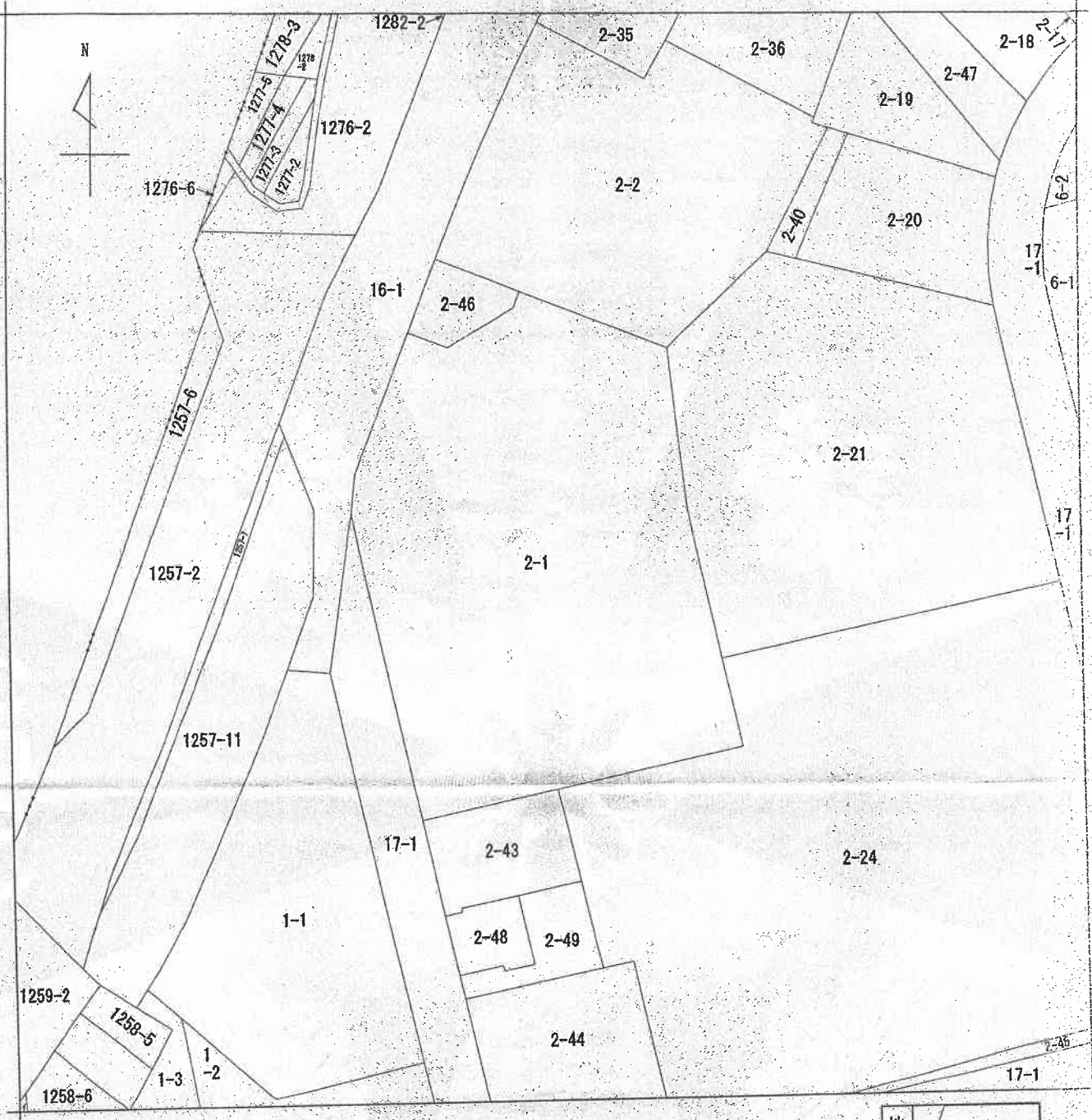
令和 年 月 日

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。

令和8年2月23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



(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。

地番区域見出  
有馬9丁目

請求分	所在	川崎市宮前区有馬九丁目		地番	2番1	
出力尺	1/500	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	昭和53年6月5日		備付年月日(原図)	補記事項		
					種類	土地区画整理所在図

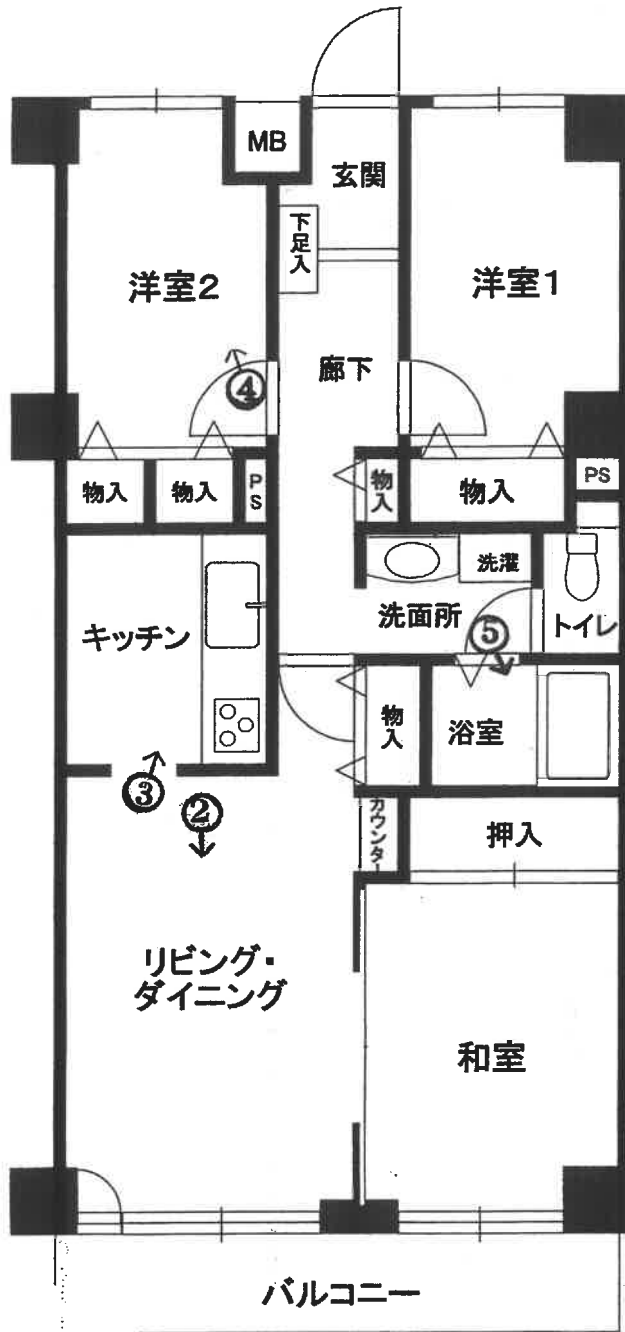
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方務局麻生出張所管轄)  
 令和7年12月26日  
 東京法務局台東出張所  
 登記官

A4判に縮小

請求番号: 23-1  
 (1/1)



簡取見取図  
←○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



⑤





令和 8 年 (ケ) 第 12 号  
令和 8 年 2 月 23 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  
石 井 健 之

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金12,420,000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、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 有馬九丁目2番1-503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 川崎市宮前区有馬九丁目2番地1

建物の名称 ルミネ鷺沼第2

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有馬九丁目2番1の34

建物の名称 第503号

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 63.67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 川崎市宮前区有馬九丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1997.12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 33万5874分の6728

#### 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	東急田園都市線「鷺沼」駅の南西方約1.1km（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道246号下り車線沿いでマンション、小売店舗等が建ち並ぶ地域である。	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 北東部は、土砂災害警戒区域：有馬9丁目1-4
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,997.12㎡ やや不整形 間口約23m×奥行約35m～約50m（北西側の国道からみて） 概ね北西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、目的土地には段差（高低差）がある。
接面道路の状況	北西側約23mが幅員約22mの舗装国道246号に、西側約35mが幅員約6.5mの舗装市道にそれぞれ概ね等高に接面している角地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
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	335,874分の6,728								
特 記 事 項	◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。									
	◇建築計画概要書における敷地面積は1,997.82㎡である。									
	◇目的土地は、開発許可（総面積2,074㎡）を受け、宅地造成工事が行われており、ともに昭和59年2月14日付で川崎市の完了検査を受けている。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>許可番号</th> <th>許可年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発許可</td> <td>川崎市指令宮建(イ)第8号</td> <td>昭和57年9月18日</td> </tr> <tr> <td>宅地造成</td> <td>川崎市指令宮建(ア)第20号</td> <td>昭和57年9月18日</td> </tr> </tbody> </table>			許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令宮建(イ)第8号	昭和57年9月18日	宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第20号
	許可番号	許可年月日								
開発許可	川崎市指令宮建(イ)第8号	昭和57年9月18日								
宅地造成	川崎市指令宮建(ア)第20号	昭和57年9月18日								

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルミネ鷺沼第2	
建物の用途	住宅（総戸数48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	昭和59年2月16日（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建、延べ4,095.50㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター（1基）、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、プレイロット等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	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る。</p> <p>◇登記の一棟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、一棟の建物は、容積率には算入されない駐車場（自動車車庫）、共用廊下等を含んでいる。</p> <p>◇オートロック設備はない。</p> <p>◇一棟の建物には、南東向き住戸と南西向き住戸とがある。</p> <p>◇目的土地は高低差（段差）があり、北西側道路沿いで道路面と等高の地下1階部分は、建物エントランス、駐車場等となっている。</p> <p>◇規約共用部分として、管理人室4.91㎡（地下1階部分）、集会室38.75㎡（1階部分）、倉庫1.48㎡（1階部分）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	5階(503号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	63.67㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー約5㎡がある		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、杉柾合板等	
	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、トイレ等	
	そ の 他		
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3月3日現在		
	月額	滞納額
管 理 費	11,100円	122,002円
修 繕 積 立 金	19,510円	214,610円
そ の 他		
備 考	年14%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金20,955円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和8年2月23日：内部立入調査 調査時点において、下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、借主Aとその家族が居住し占有している。</p> <p>&lt;賃貸借契約の概要&gt; 貸主：所有者 借主：A(占有者) 当初契約日：令和7年9月29日頃 占有開始日：令和7年9月29日 契約期間：令和7年9月29日から令和9年9月28日まで(2年間) 月額家賃：110,000円 月額管理費：5,000円 敷金：なし</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(占有者)及びB(占有者の夫)は下記を概要とする陳述をしている。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は、Aが賃借し、AとBが居宅として使用しています。</li> <li>2. 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約書に記載のとおりです。</li> <li>3. 本件建物には、洗面所等の排水の流れが悪いなどの細かい点はありますが、大きな不具合はありません。</li> <li>4. ペットは、犬とうさぎを各一匹飼っています。</li> <li>5. バルコニーには鳩が住み着いています。</li> </ol> <p>◇目的物件は南西向き住戸である。</p>	

◇AとBは、リフォーム後の物件に入居しており、室内は比較的綺麗で、大きな破損箇所、不具合等は見られなかった。  
◇AとBの陳述のとおり、室内では犬とうさぎが各一匹飼われており、また、バルコニーには鳩が住み着いていた。

## 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	×63.67	÷0.78	×0.11	=2,780,000

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43年、経済的残存耐用年数7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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{\text{(経過年数43年+経済的残存耐用年数7年)}} \times (1-0.20) = 0.11$$

(2) 敷地権価格（符号1）

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)
324,000	×0.93	301,000	×1,997.12	×1.0	$\times \frac{6,728}{335,874}$	=12,040,000

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 川崎宮前5-2

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
397,000円/㎡	× $\frac{102}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{125}$	= 324,000円/㎡

◇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：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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であるが、やや不整形地で、また、敷地内に高低差（段差）があり、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）
2,780,000	+12,040,000	×1.00	=14,820,000

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：1.02（5階）

位置別補正：0.98（主要開口部方位：南西）

その他補正：1.00

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

## 2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m <sup>2</sup> ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m <sup>2</sup> ）	比準価格 （円）
290,000	×1.00	×1.00	×63.67	= 18,460,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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1m<sup>2</sup>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 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) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,950,507 (19.4%)	856,780	8.2%	=10,135,080 =10,140,000	0.8005	8,117,070 (80.6%)	=10,070,000 (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	14,820,000	×1.00	=14,820,000
比準価格	18,460,000	×1.00	=18,460,000
収益価格			10,070,000
調整後の価格			16,170,000

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）
16,170,000	× 1.0	×0.8	×0.96	—	=12,420,000

市場性修正：必要なし。

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4%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：川崎宮前5-2

所 在：川崎市宮前区有馬4丁目4番3 「有馬4-4-6」

価 格：397,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「鷺沼」駅1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：1,142㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側22m国道

用途指定等：準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：飲食店、自動車販売店等が見られる路線商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,123,746円

符号1（土地） 373,860,864円（敷地権割合335,874分の6,728）

## 第7 附属資料の表示

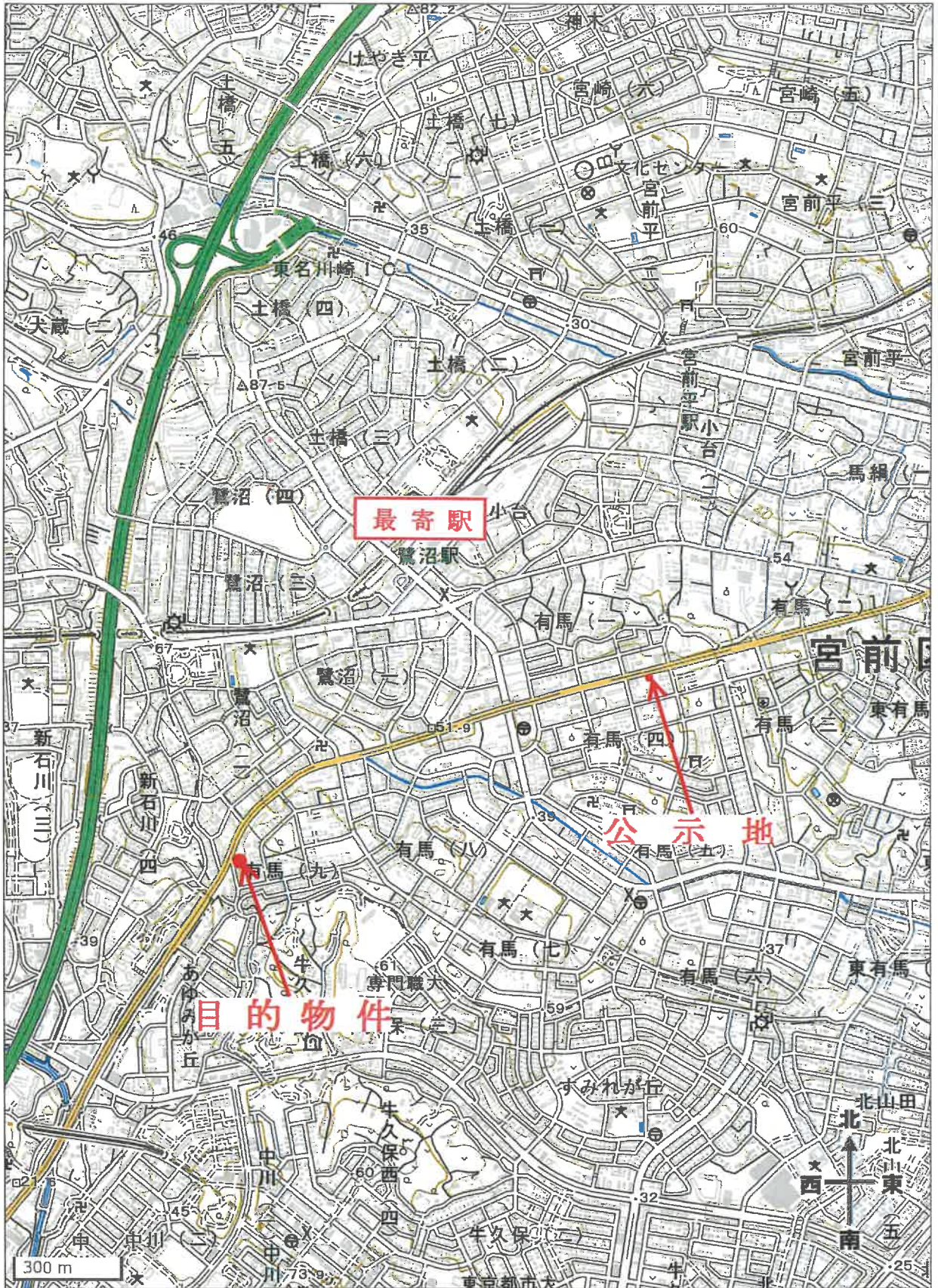
位置図

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）

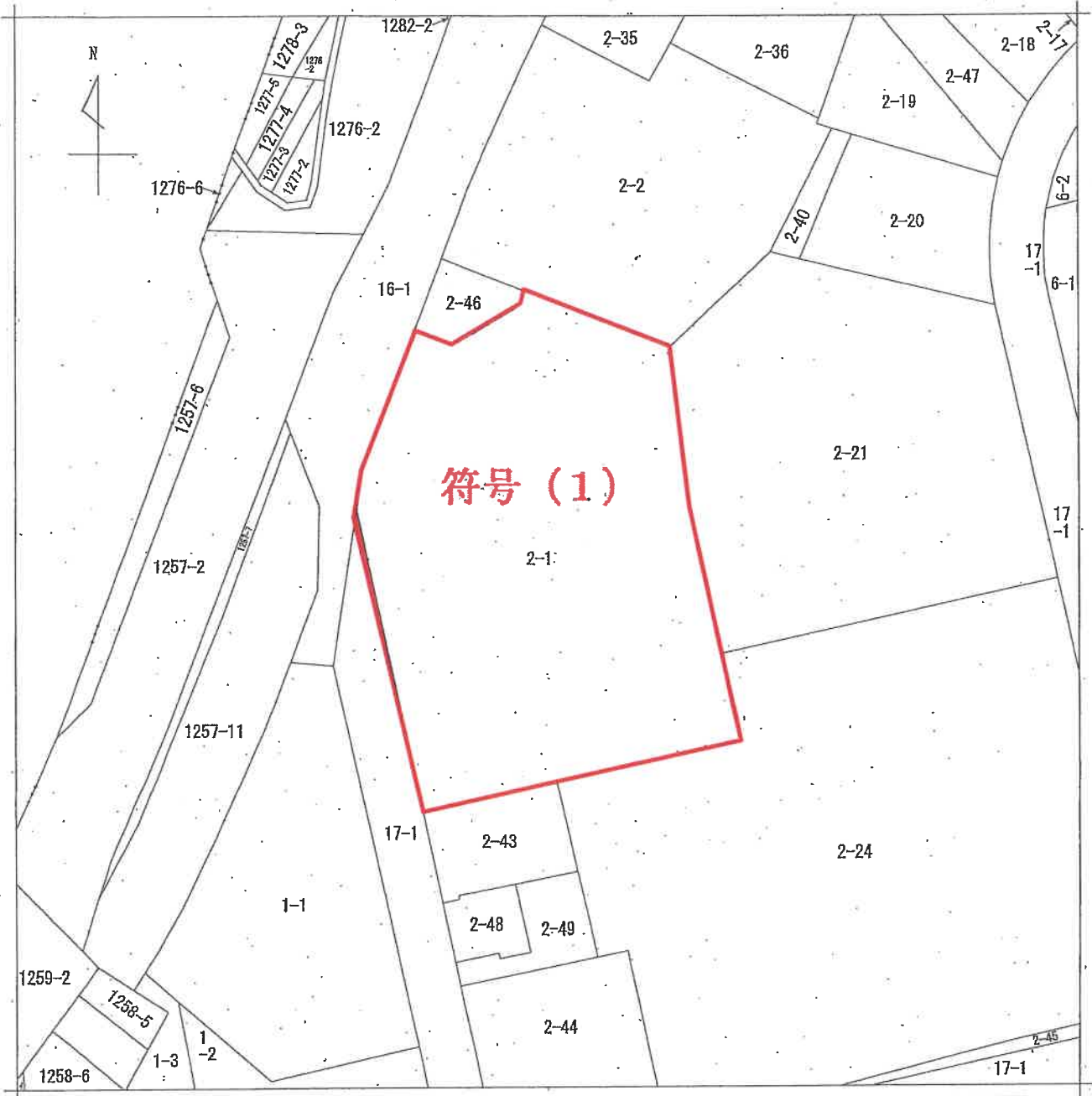
建物間取図

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  
有馬9丁目

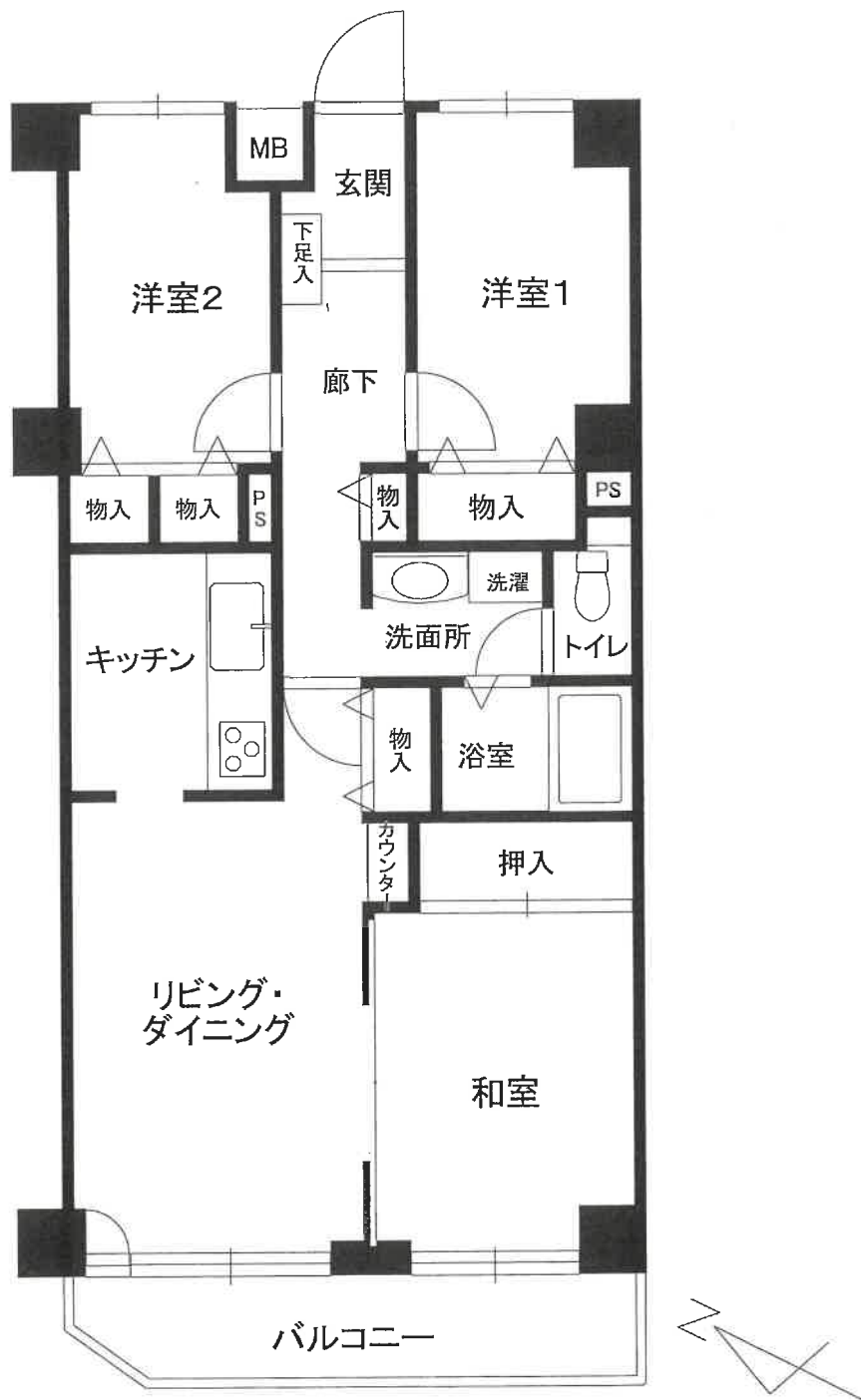
請求部	所在	川崎市宮前区有馬九丁目			地番	2番1		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年6月5日			備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号: 4-2  
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写





**建物間取図**