

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 川崎市宮前区平二丁目268番地12

建物の名称 アーバンコート宮前平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目268番12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 58.96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 川崎市宮前区平二丁目268番12

地 目 宅地

地 積 784.23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 11万4694分の6155



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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】

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か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 川崎市宮前区平二丁目268番地12

建物の名称 アーバンコート宮前平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目268番12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 58.96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 川崎市宮前区平二丁目268番12

地 目 宅地

地 積 784.23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 11万4694分の6155



令和8年(ケ)第13号
令和8年 3月 2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 川崎市宮前区平二丁目268番地12

建物の名称 アーバンコート宮前平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目268番12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 58.96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 川崎市宮前区平二丁目268番12

地 目 宅地

地 積 784.23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 11万4694分の6155

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区平二丁目19番19-501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 <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 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	<input checked="" type="checkbox"/> 藤伸興業株式会社	
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 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"/> 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

令和8年(ケ)第13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12日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	14,500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	6,500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	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 type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分	～	令和	年	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

(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	■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))の陳述 ■所有者の陳述書/■提示・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6年 7月31日
最初の契約日	令和6年 7月31日頃
契約等期間	令和6年 7月31日から ■令和8年 7月30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89,000円 (毎月27日までに翌月分支払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金89,000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	共益費月額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

(4枚目)

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 本件建物は、私が賃借し、家族と共に居宅として使用しています。 2 本件建物には、給湯器の温度が上がらない不具合がありますが、水漏れなど大きなことはありません。 3 ペットは、飼っていません。

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、所有者の陳述書の内容、関係人が提出した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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

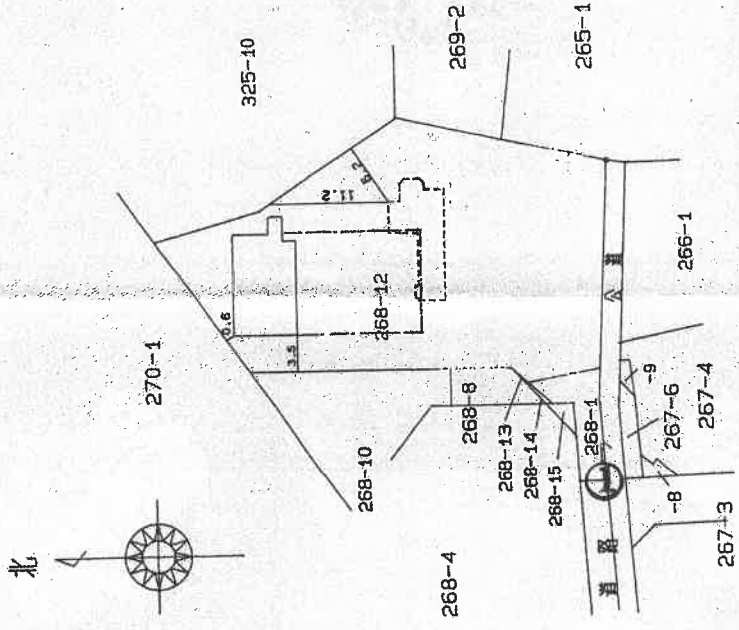
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 3月 4日(水) 9:15- 9:20	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 3月 4日(水)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (陳述書等受領)
令和8年 3月 9日(月) 13:32-13:33	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10日(火) 9:30-10:20	目的物件所在地	Aと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 3月10日(火)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (回答書受領)
<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

建物図面
各階平面図

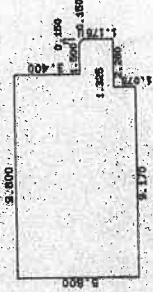
家屋番号 平2丁目 268番12の501
建物の所在 川崎市宮前区平2丁目268番地12



○は、写真撮影位置・方向を示す。

各階平面図

211025



寸法表
 $9.170 \times 5.900 = 53.1860$
 $0.630 \times 4.725 = 2.9767$
 $1.500 \times 1.325 = 1.9875$
 $(1.325 + 1.175) \times 0.150 \times 1/2 = 0.1875$
 床面積 58.9677

床面積 58.96 ㎡

A4判に縮小

(日誌)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

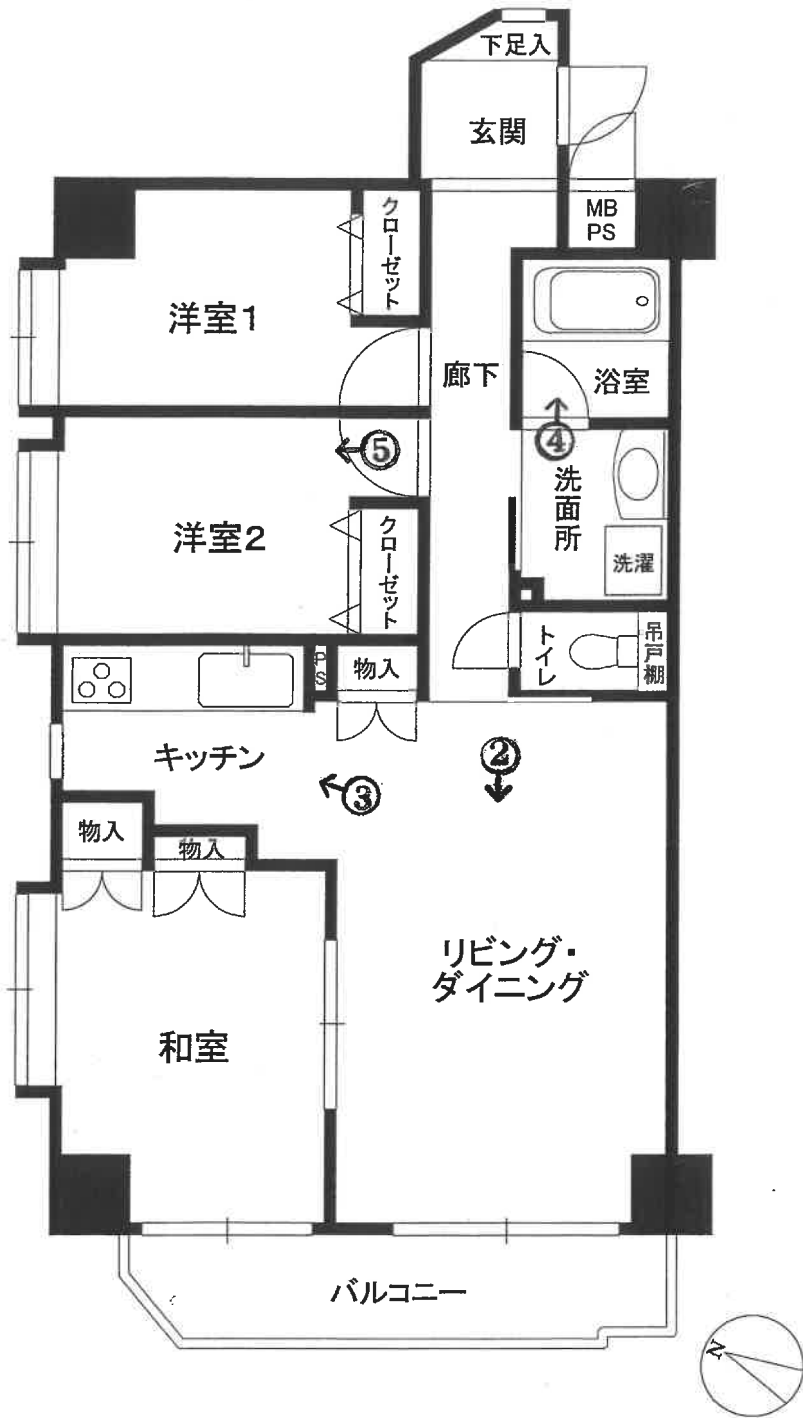
作製者

登記年月日：平成9年11月28日

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。
 令和7年12月19日 横浜地方気務局庶生出産所 登記官

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



⑤





令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 16 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 1 4 , 0 2 0 , 0 0 0 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 平二丁目19番19-501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 川崎市宮前区平二丁目268番地12

建物の名称 アーバンコート宮前平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平二丁目268番12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 58.96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 川崎市宮前区平二丁目268番12

地 目 宅地

地 積 784.23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 11万4694分の6155

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	JR南武線「宿河原」駅の南西方約2.2km（道路距離）。 「原ヶ谷」バス停（向ヶ丘遊園駅南口ないし溝口駅南口発着）より徒歩約5分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	市営高山団地の南方背後に位置する、マンション、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。	
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 北側の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地： 宮前No.87（散布地）
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	784.23㎡ 不整形 間口約7m×奥行約20m～約28m 概ね南向きの傾斜地をマンション敷地としており、目的土地には段差（高低差）がある。
接面道路の状況	南西側約7mが、行き止まりで幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）の終点部に、概ね等高に接面している。	
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	114,694分の6,155

特記事項	<p>◇建築計画概要書における敷地面積は784.41㎡である。</p> <p>◇目的土地は、南東側が幅約1.8mの未舗装市道に等高～約2m高く接しているが、当該市道は建築基準法の道路には該当せず、現況は通行ができない状態である。</p>
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンコート宮前平	
建物の用途	住宅（総戸数19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	平成9年11月13日（登記記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ1,216.82㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、オートロック、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	藤伸興業株式会社
	管理形態	巡廻
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>◇敷地内に高低差があるため、一棟の建物のうち、南東側の階層は1階～4階で、北西側は2階～5階である。</p> <p>◇規約共用部分として登記されているものはない。</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	5階(501号室)、角部屋、最上階 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	58.96㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー約6㎡がある。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	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12日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,500円	なし
	修繕積立金	6,500円	なし
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和8年3月10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><賃貸借契約の概要> 貸主：所有者 借主：A(占有者) 当初契約日：令和6年7月31日頃 占有開始日：令和6年7月31日 契約期間：令和6年7月31日から令和8年7月30日まで(2年間)</p>		

	<p>月額家賃：89,000円</p> <p>月額共益費：5,000円</p> <p>敷金：89,000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>◇借主Aは下記を概要とする陳述をしている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本件建物は私が賃借し、家族と住居として使用しています。 2. 本件建物には、給湯器の温度が上がらない不具合がありますが、水漏れなど大きな損傷等はありません。 3. ペットは飼っていません。 <p>◇借主Aら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。</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	×58.96	÷0.89	×0.38	=7,800,000

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29年、経済的残存耐用年数21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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数21年}}{(\text{経過年数29年} + \text{経済的残存耐用年数21年})} \times (1 - 0.10) = 0.38$$

(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)
165,000	×0.83	137,000	×784.23	×1.0	$\times \frac{6,155}{114,694}$	=5,770,000

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 宮前(県)－6

地価調査価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
157,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{96}$	= 165,000円/㎡

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、街路条件、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、地勢が劣る不整形地で、また、行き止まり市道の終点部にあり、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）
7,800,000	+5,770,000	×1.05	=14,250,000

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（5階、最上階）

位置別補正：1.01（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 $1.04 \times 1.01 \times 1.00 = 1.05$

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）
355,000	×1.05	×1.00	×58.96	=21,980,000

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 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	
1,388,296 (16.8%)	725,000	8.2%	=8,576,220 =8,580,000	0.8005	6,868,290 (83.2%)	=8,260,000 (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	14,250,000	×1.00	=14,250,000
比準価格	21,980,000	×1.00	=21,980,000
収益価格			8,260,000
調整後の価格			17,520,000

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）
17,520,000	× 1.0	×0.8	—	—	=14,020,000

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：減価を要しない。

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. 地価調査：宮前(県)ー6

所 在：川崎市宮前区五所塚2丁目8番3

価 格：157,000円／㎡

位 置：JR南武線「宿河原」駅1.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,127,249円

符号1（土地） 65,796,897円（敷地権割合114,694分の6,155）

第7 附属資料の表示

位置図

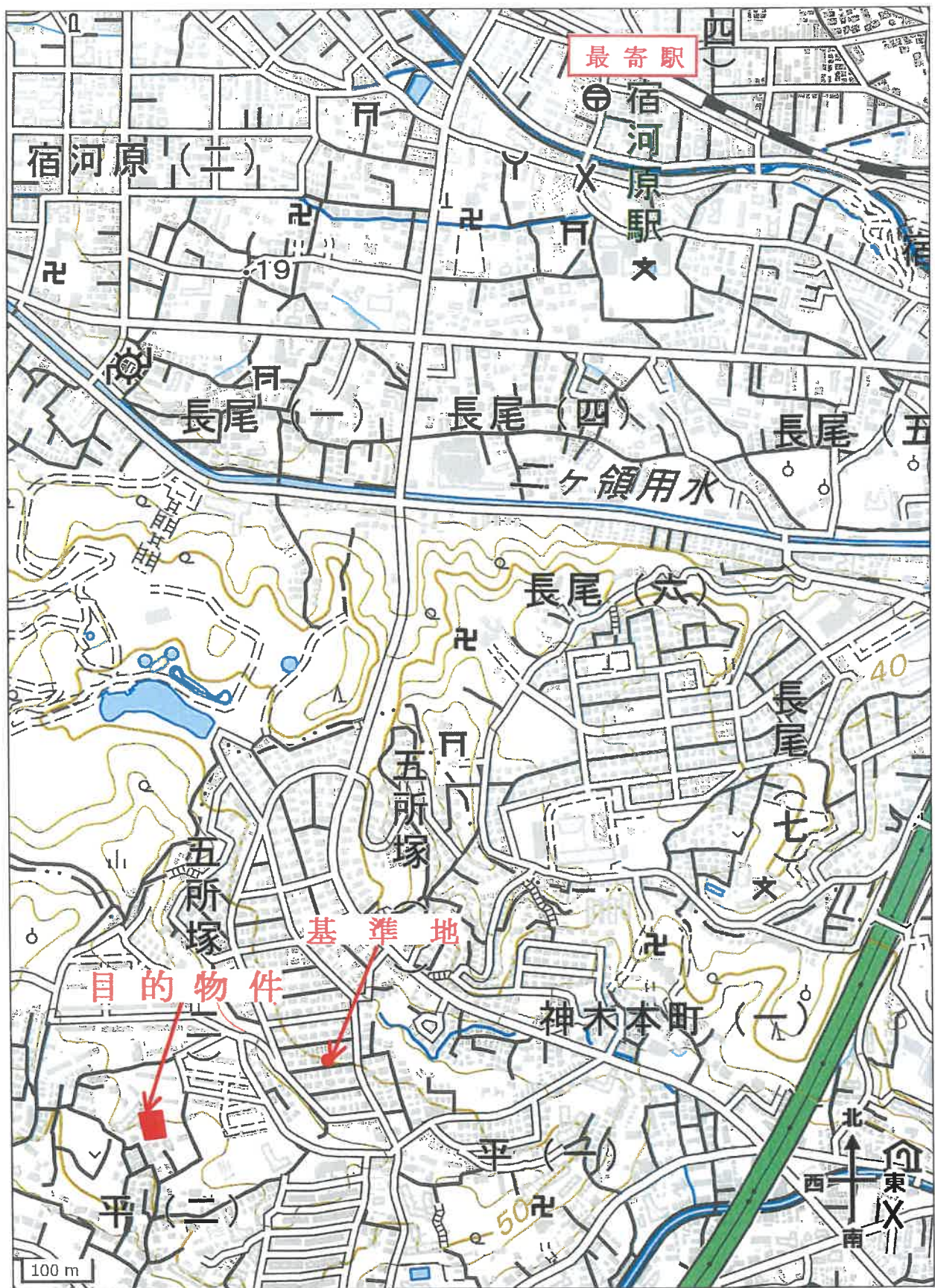
公図写(A3判からA4判へ縮小)

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

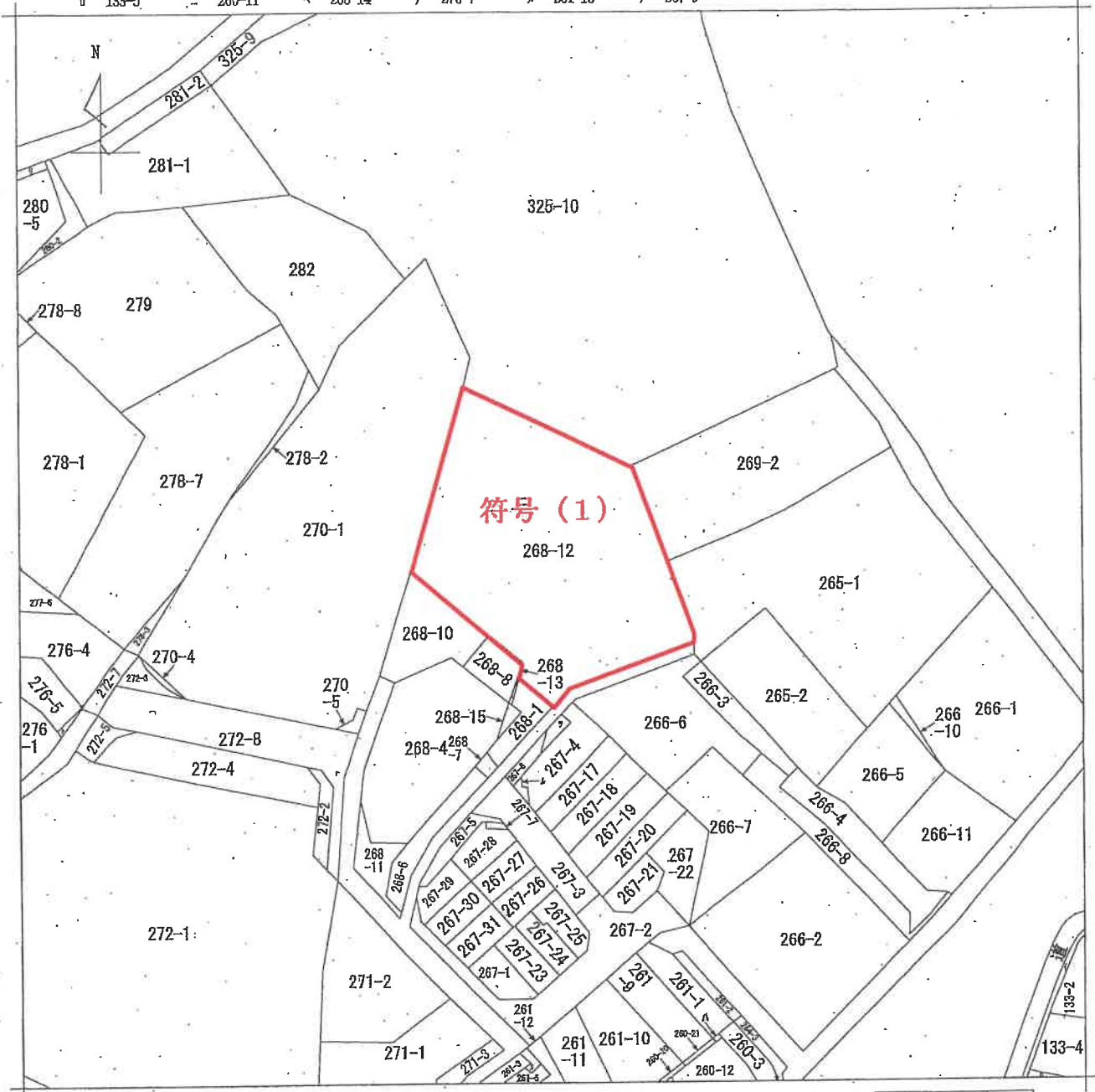
以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

1 133-1 2 260-22 3 260-1 4 276-6 5 280-6 6 267-8
 133-5 260-11 268-14 276-7 261-13 267-9



地番区域見出
 平2丁目
 A 平2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区平二丁目			地番	268番12		
出力縮	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	昭和60年9月5日			備付年月日 (原図)			補記事項	

請求番号：6-4 (1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成8年11月29日

181860

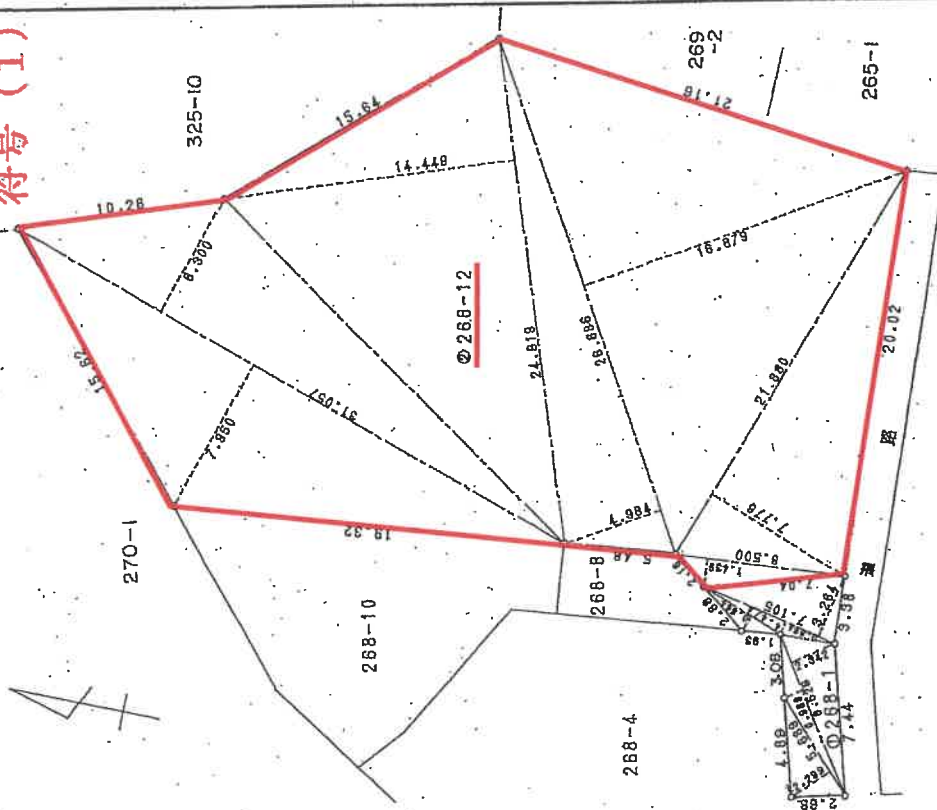
前 268-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 268-1, -12

土地の所在 川崎市宮前区平2丁目

符号(1)



尺貫表

地積 ① 268-1

地積	長さ	幅	面積
7.105	×	3.264	= 23.1907
4.7177	×	0.864	= 4.07177
4.474	×	0.864	= 3.8655
8.528	×	2.342	= 19.9725
8.528	×	0.868	= 7.4028
5.888	×	2.288	= 13.4780
延面積			75.0834
延面積			36.5372
延面積			36.53

地積 ② 268-12

地積	長さ	幅	面積
31.957	×	7.950	= 254.8691
24.819	×	5.300	= 131.5201
26.888	×	14.449	= 388.0846
21.880	×	4.384	= 95.9050
8.500	×	18.879	= 160.4828
8.500	×	7.778	= 66.1215
8.500	×	1.438	= 12.2315
延面積			1568.4688
延面積			784.2334
延面積			784.23

A3をA4に縮小

作製者

平成8年11月22日(作製)

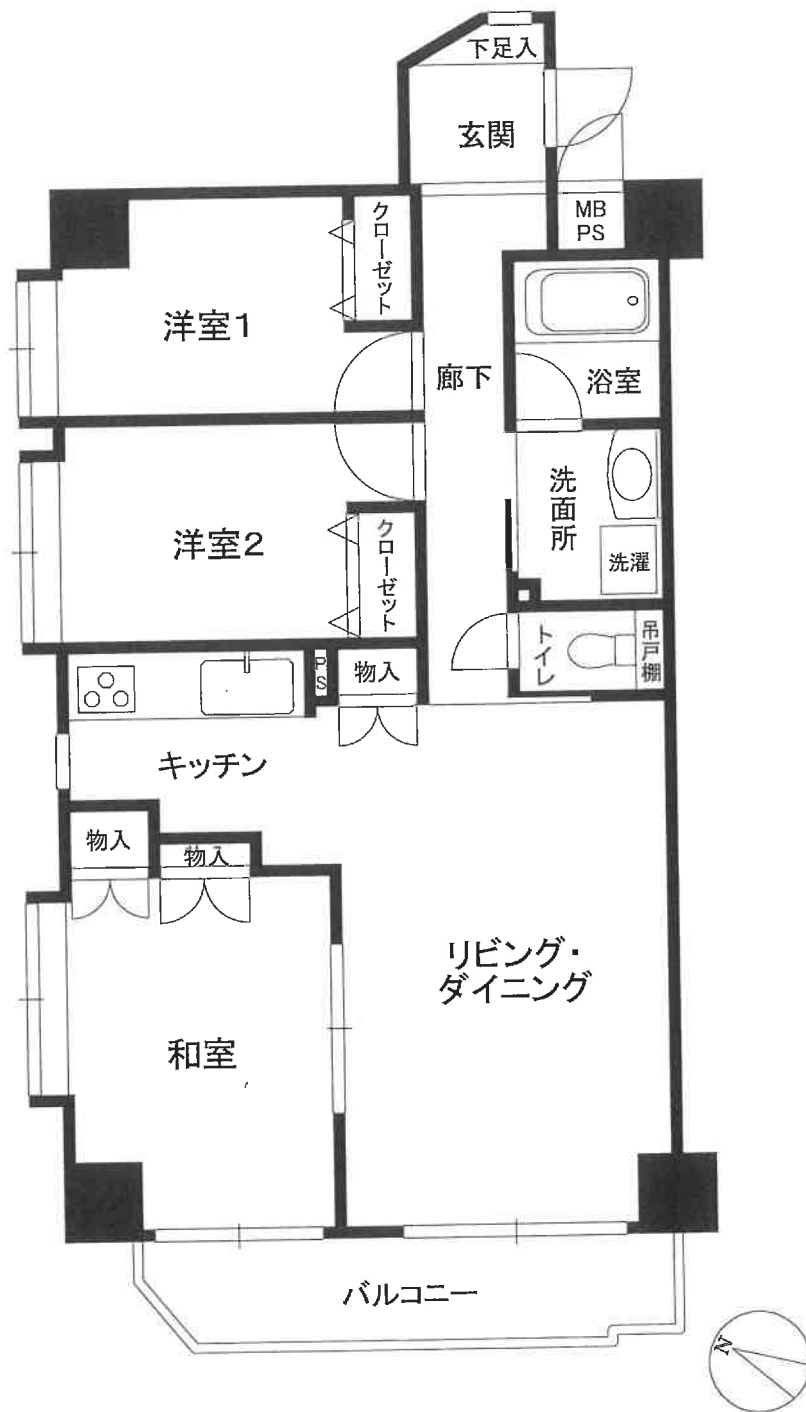
申請人

縮尺 1/250

全測点 石標

8-11-29

川崎市宮前区平2丁目(5区)



建物間取図