

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 分 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 9 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,060,000 12,848,000		3,212,000	111,939	0
					</



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 22 番地 1

建物の名称 ニューウェルテラス第 3 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 22 番 1 の 511

建物の名称 511

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 62.88 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 22 番 1

地 目 宅地

地 積 2201.08 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 40 万 5149 分の 6694



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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か月間明渡しが猶予される。

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22番地1

建物の名称 ニューウェルテラス第3日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷22番1の511

建物の名称 511

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 62.88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22番1

地 目 宅地

地 積 2201.08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 40万5149分の6694



令和8年(ケ)第23号
令和8年 3月25日受理
令和8年 4月**27**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 22 番地 1

建物の名称 ニューウェルテラス第 3 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 22 番 1 の 511

建物の名称 511

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 62.88 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 22 番 1

地 目 宅地

地 積 2201.08 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 40 万 5149 分の 6694

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 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	☒ 宅地 (符号1) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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23号 所有者
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 4 月 1 日現在

☒ 管理費	月額	12,280	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	26,030	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	14	%	☐ 金額	0	円
☐ 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。

☒ 馬主輪場使用料	月額	600	円	☐ 滞納額	7,200	円
☐ (賃借人)	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 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

管理会社名 エム・エフ・リビング・サポート(株)

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約関係書類)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年 9月10日	
最初の	契約日	令和3年 9月 4日	
契約等	期間	令和3年 9月10日から ■令和5年 9月 9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年 9月10日から ■令和9年 9月 9日まで 2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料		毎月 金90,000円	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理(共益)費月額5,000円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

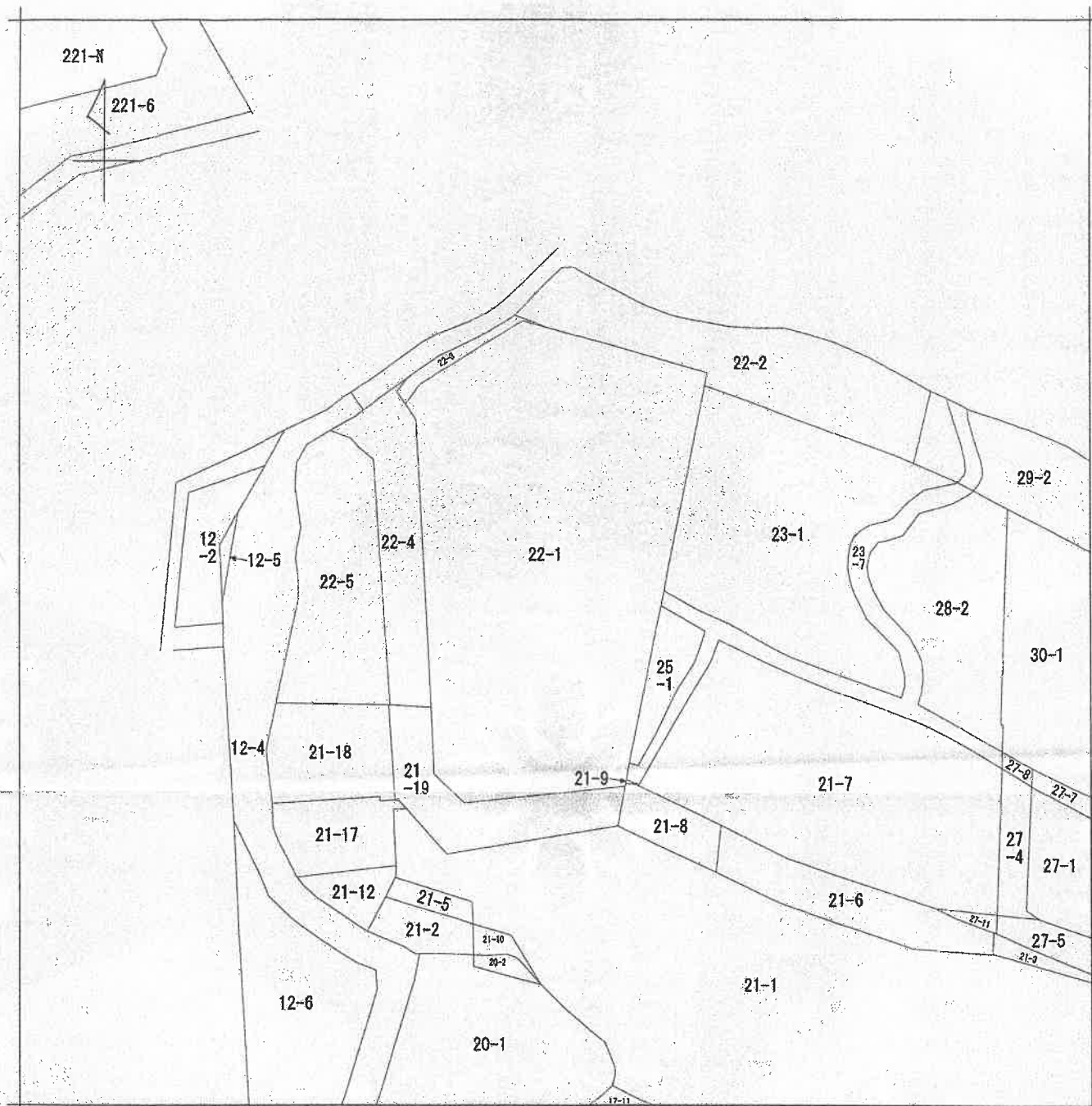
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	・ 本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。 ・ 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載のとおりです。当初の契約期間経過後は、2年ごとに契約を更新しており、現在の契約期間は、令和7年9月10日から令和9年9月9日までです。直近の更新契約書は、手元に見当たりません。 ・ 本件建物には、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 ・ ペットは飼っていません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物には、洋室1の床面に傷があるなど、使用に伴う経年劣化等が認められる。 3 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。

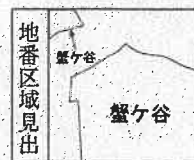
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日(水)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (回答なし)
令和8年 3月26日(木) 8:00- 8:10	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26日(木)	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)
令和8年 4月 1日(水) 9:05- 9:15	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 4月 3日(金) 10:22-10:23	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 4月 5日(日) 18:58-19:03	電話聴取	占有者から事情聴取
令和8年 4月15日(水) 16:35-17:00	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
(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 年 月 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。



請 求 部 分	所 在	川崎市高津区蟹ヶ谷字西ノ森				地 番	22番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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		

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。

A 4 判に縮小

令和8年1月13日
横浜地方方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成六年六月十五日

011860

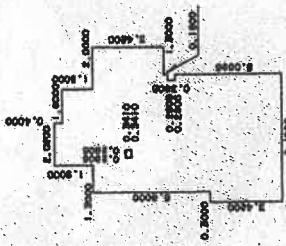
各階平面図

家屋番号 第2番1の
511

建物の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷西之森2番地1

建物図面
(各階平面図)

建物の存する部分5階
建物番号 511



求積表

0.4000	X	2.0200	=	0.80800000	
1.5000	X	3.6200	=	5.43000000	
3.4200	X	6.9200	=	23.68640000	
0.1800	X	5.6200	=	1.01160000	
0.3605	X	5.3395	=	1.92488975	
1.6395	X	5.6200	=	9.21399000	
3.4200	X	6.1200	=	20.93040000	
-	0.2805	X	0.3410	=	-0.09585050
合 計				62.88562925	
床面積				62.88 ㎡	

○に、写真撮影位置・方向を示す。

道路

道路

25-1

25-7

26-1

23-7

21-9

21-3

21-10

22-1

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A4判に縮小

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。
令和8年1月13日 横浜地方建設局庶務課 出発所

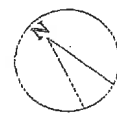
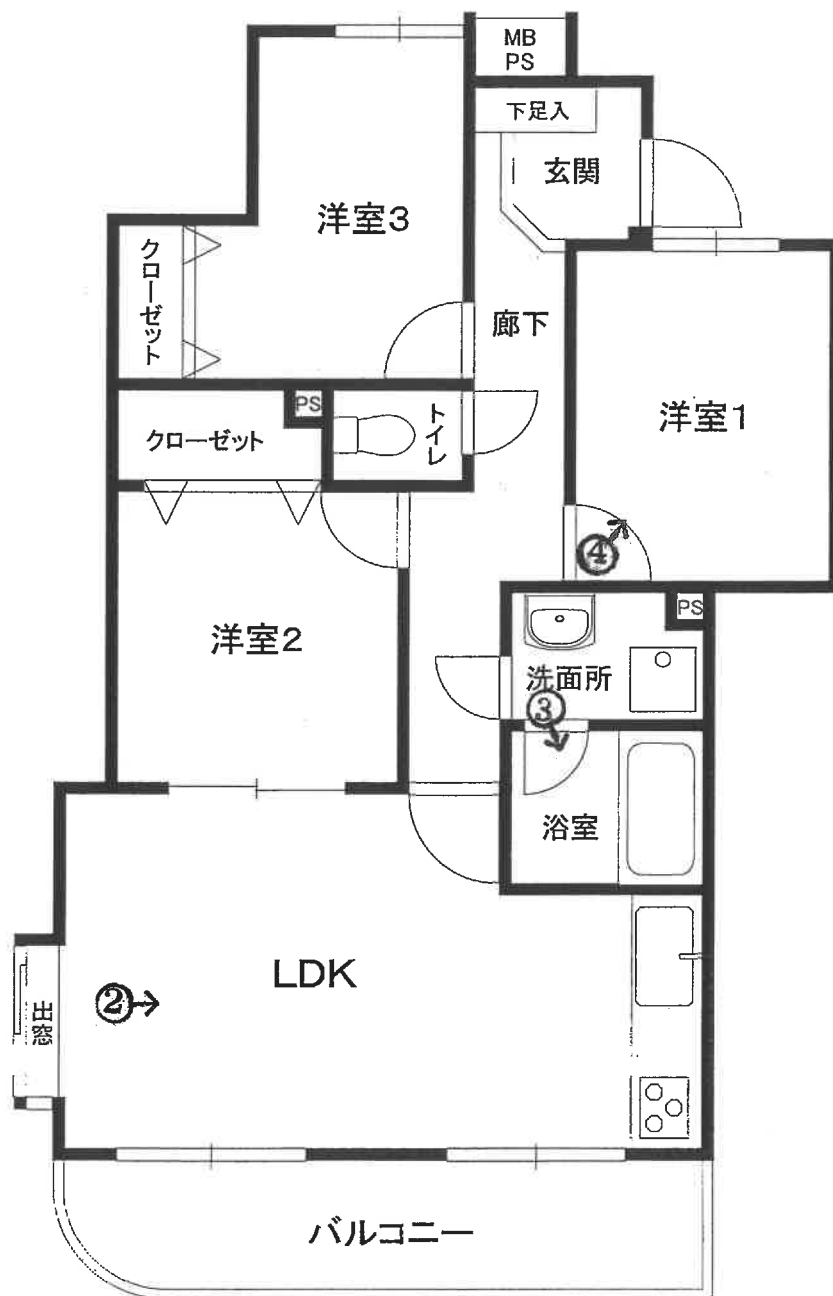
登記官

(8枚目)

請求番号：11-3

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 8 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 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16,060,000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22番地1
建物の名称 ニューウェルテラス第3日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷22番1の511
建物の名称 511
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 62.88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22番1
地 目 宅地
地 積 2201.08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 40万5149分の6694

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	J R南武線「武蔵新城」駅の南方約2.9km（道路距離）。 「蟹ヶ谷」バス停（「武蔵小杉」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に近い、傾斜地を開発・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
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,201.08㎡ ほぼ台形 間口約45m×奥行約55m～約63m（北側の 道路からみて） 概ね南東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	北側約45mが幅員約7.6m～約10mの舗装市道に、概ね等高 ～約1.5m低く、約3mの隅切りを介して、西側約51mが幅 員約6.2mの舗装市道に、概ね等高～約1.7m高く、約5.9m の隅切りを介して、南側約23mが幅員約6.2mの舗装市道に 概ね等高～約2.4m高く接面する三方路地である。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	405, 149分の6, 694	
特 記 事 項	◇建築計画概要書の敷地面積は登記地積と一致している。 ◇目的土地は、開発許可（総面積2, 201㎡）を受け、宅地造成工事が行われており、ともに平成6年6月3日付で川崎市の完了検査を受けている。		
		許可番号	許可年月日
	開発許可	川崎市指令高建(イ)第9号	平成4年9月30日
	宅地造成	川崎市指令高建(ア)第6号	平成6年5月13日

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3日吉	
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数63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6年5月27日（登記記載） 約32年 約18年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造7階建、延べ4,250.25㎡	
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 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	◇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。 ◇建築計画概要書（建築確認）においては、地上5階地下1階建の建物である。 ◇傾斜地に建設されたマンションで、北側道路から出入りするエントランスホールは、建物の4階に位置し、道路面より低く数段の階段があるが、スロープは設置されていない。 ◇規約共用部分として、①駐輪場96.60㎡（1階部分）、②倉庫12.56㎡（3階部分）、③管理事務室12.56㎡（4階部分）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	5階(511号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	積	62.88㎡（登記面積）	
間 取 り	り	3 L D K	
バルコニー等	等	バルコニー約9.5㎡がある。	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
そ の 他	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4月1日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,280円	なし
	修 繕 積 立 金	26,030円	なし
	駐 輪 場 使 用 料	600円	7,200円
	そ の 他		
	備 考	年14%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月15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、調査時点において、賃借人Aが居住し占有している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：A（占有者）		

	占有開始日：令和3年9月10日 当初契約日：令和3年9月4日（契約書記載日付） 契約期間：令和7年9月10日から令和9年9月9日まで（2年間、合意更新） 月額家賃：90,000円 月額管理費：5,000円 敷金：ない ◇本件賃借権は、引受けとならないものと判断される。
特記事項	◇Aからは下記を概要とする陳述があった。 ・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。 ・当初の契約期間経過後は、2年ごとに契約を更新しており、現在の契約期間は、令和7年9月10日から令和9年9月9日までです。直近の更新契約書は、手元に見当たりません。 ・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。 ◇室内は、摩滅・損耗等の経年相応の劣化や汚れがあるほかに、洋室1の床のフローリングに傷があった。

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	×62.88	÷0.89	×0.29	=6,350,000

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、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年})} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

(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)
247,000	× 0.98	242,000	× 2,201.08	× 1.0	$\times \frac{6,694}{405,149}$	= 8,800,000

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

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 232,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = 247,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、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：目的土地は三方路地であるが、段差のある概ね南東向きの傾斜地で、地勢等が劣り、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）
6,350,000	+8,800,000	×1.00	=15,150,000

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（必要なし）

相乗積 1.02 × 0.98 × 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）
430,000	×1.00	×1.00	×62.88	=27,040,000

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÷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	
443,897 (8.9%)	514,880	8.7%	=5,740,616 =5,740,000	0.7894	4,531,156 (91.1%)	=4,980,000 (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	15,150,000	×1.00	=15,150,000
比準価格	27,040,000	×1.00	=27,040,000
収益価格	4,980,000		
調整後の価格			20,080,000

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）
20,080,000	× 1.00	× 0.8	—	—	=16,060,000

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 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） 5,660,607円

符号1（土地） 285,259,968円（敷地権割合405,149分の6,694）

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

登記年月日：平成6年6月1日

006646

前 22-1 後・新同一・敷

地 積 測 量 図 00

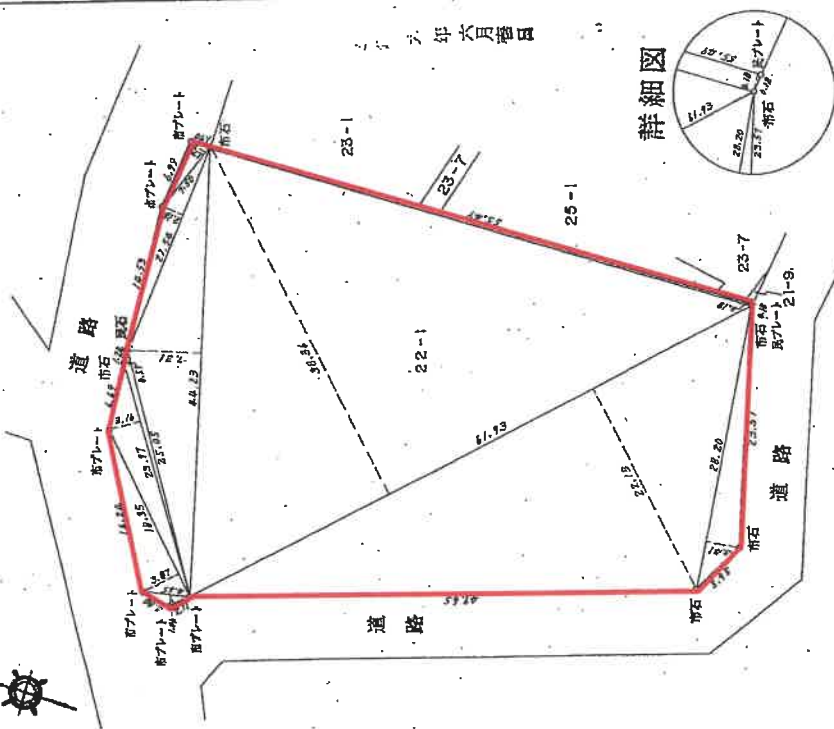
地 番 22-1

土地の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷字西之森

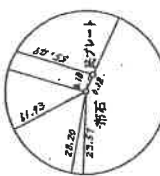
符号 (1)

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	4.65	1.06	4.9290
2	18.35	3.87	71.0145
3	23.97	3.16	75.7452
4	25.05	0.59	14.7795
5	44.23	7.31	323.3213
6	21.54	2.18	46.9572
7	7.50	1.75	13.1250
8	55.49	0.18	9.9882
9	61.93	38.36	2375.6348
10	61.93	22.13	1370.5109
11	28.20	3.41	96.1620
合計		面積	4402.1676
		面積	2201.0838



詳細図



A3をA4に縮小

作製者

申請人

(平成5年9月17日作製)

縮尺 1/500

011860

各階平面図

家屋番号
511

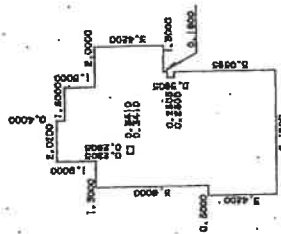
建物番号
511

建物の所在
川崎市高津区置ヶ谷字西之森2番地1

建物図面
(各階平面図)

物件 (1)

建物の存する部分5階
建物番号 511



求積表

0.4000	X	2.0200	=	0.80800000
1.5000	X	3.6200	=	5.43000000
3.4200	X	6.9200	=	23.66640000
0.1800	X	5.6200	=	1.01160000
0.3805	X	5.3395	=	1.92488975
1.6395	X	5.6200	=	9.21399000
3.4200	X	6.1200	=	20.93040000
-0.2805	X	0.3410	=	-0.09555050
合計				62.8862925

A3をA4に縮小

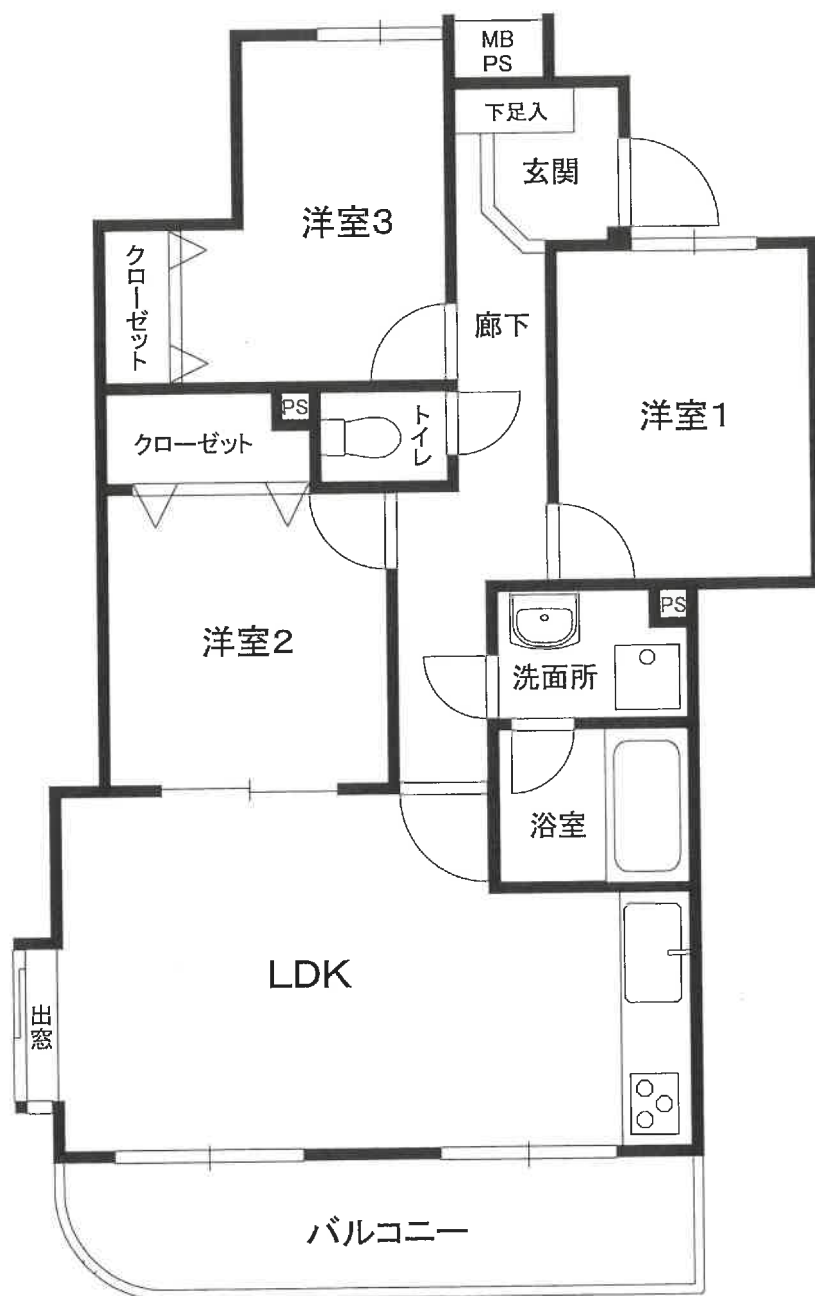
作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成六年六月十五日登記



建物間取図