

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 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 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	12,860,000 10,288,000		2,572,000	125,425	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番地 1

建物の名称 タワービレッジ鷺沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東有馬二丁目 2705 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.32 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 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番 1

地 目 宅地

地 積 3797.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番 3

地 目 宅地

地 積 27.05 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

敷地権の割合 377332 分の 6996



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 ジャパン・リアルエステート株式会社

期 限 令和9年8月23日

賃 料 1か月84,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川崎市宮前区東有馬二丁目2705番地1

建物の名称 タワービレッジ鷺沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東有馬二丁目2705番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.32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 川崎市宮前区東有馬二丁目2705番1

地 目 宅地

地 積 3797.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区東有馬二丁目2705番3

地 目 宅地

地 積 27.05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

敷地権の割合 377332分の6996



令和7年(ケ)第91号
令和8年 3月 4日受理
令和8年 4月 6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 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番地 1

建物の名称 タワービレッジ鷺沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東有馬二丁目 2705 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.32 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 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番 1

地 目 宅地

地 積 3797.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区東有馬二丁目 2705 番 3

地 目 宅地

地 積 27.05 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

敷地権の割合 377332 分の 6996

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		川崎市宮前区東有馬二丁目38番1ー309号	
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住居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 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円 円 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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ （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、2） ☐ 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

(2校目)

令和7年（ケ）第91号

担当執行官 森 田 政 章

回 答 書

（該当事項の口に「✓」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 23 日現在

☒ 管理費	月額	7,000	円	☒ 滞納額	679,000	円
☒ 修繕積立金	月額	5,000	円	☒ 滞納額	485,000	円
☒ 駐車場使用料	月額	12,000	円	☒ 滞納額	867,997	円
☒ 弁護士費用	月額		円	☒ 滞納額	331,312	円
☒ 損害金	年	14.6	%	☒ 金額	738,247	円
☒ 滞納期間	平成令和 30 年 3 月分～令和 8 年 3 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	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 ☐

4 備考

- ・遅延損害金は完済まで付加し、減額には応じません。
- ・横浜地方裁判所川崎支部 令和6年（ワ）第1293号 債務名義あり

（回答者） 住所・所在地

タワービレッジ鷺沼管理組合代理人
弁護士法人子浩法律事務所

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (右欄の者に転貸)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A (転貸人会社社員) ■陳述書) ☒ 文書(■契約関係書類)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成29年 8月24日	
最初の契約等	契約日	平成30年 8月30日	
	期間	平成29年 8月24日から ☒ 令和 元年 8月23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	
現在の契約等	期間	令和 7年 8月24日から ☒ 令和 9年 8月23日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☒ その他(転貸人)	
賃料・支払時期		毎月 金84,000円 (毎月15日に当月分支払)	
敷金・保証金		☐ 敷金 金 円 ☒ なし	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 本件建物は、私がジャパン・リアルエステート株式会社から賃借し、家族と共に居宅として使用しています。 2 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類のとおりです。 3 本件建物には、①トイレの換気扇から異音が生じ、②洋室1の出入口扉の開閉時にできた床のスリ傷がありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。
■ A (転貸人会社社員)	1 私は、ジャパン・リアルエステート株式会社の社員です。 2 本件建物は、所有者から当社が賃借しています。その契約内容は、契約関係書類のとおりです。同契約は自動更新されており、現在の賃料及び契約期間は、陳述書のとおりです。当初の契約日が契約期間の始期より、後になっている理由は分かりません。 3 本件建物は、当社が入居者であるBさんに転貸しており、その契約内容は、契約関係書類のとおりです。この契約で、当初の貸主が新興プロパティ株式会社になっている理由は分かりませんが、現時点で、サブリース契約及び転貸借契約に新興プロパティ株式会社が関与していることは一切ありません。 4 契約関係書類の当社の住所は、本店所在地ではなく、当社の事務所の住所を記載している場合があります。

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、建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 本件建物は、関係人が提示・提出した契約関係書類、陳述書、前記関係人の陳述及び現場の状況から、ジャパン・リアルエステート株式会社が所有者から賃借して、Bに転貸し、転借人Bが住居として使用しているものと認定した（4枚目記載のとおり）。

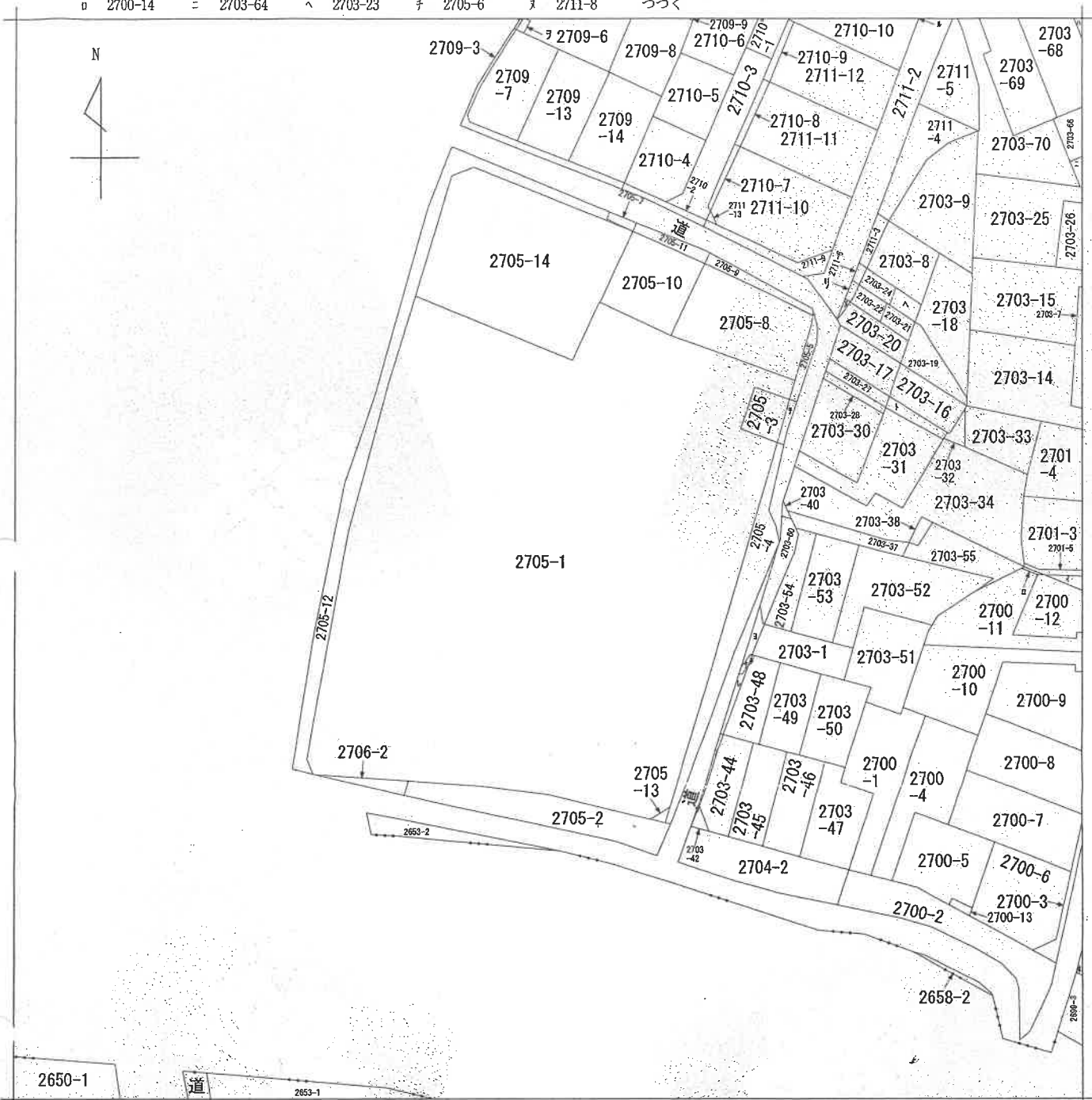
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 6日(金)	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10日(火) 11:15-11:30	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)
令和8年 3月14日(土) 12:03-12:07 12:11-12:19	電話聴取	占有者Bから事情聴取
令和8年 3月19日(木) 12:31-12:32	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21日(土) 13:40-14:25	目的物件所在地	占有者Bと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 3月24日(火) 16:35-16:40	電話聴取	A (ジャパン・リアルエステート株式会社社員) から事情聴取
令和8年 3月24日(火)	F A X	ジャパン・リアルエステート株式会社に照会書送信 (陳述書等受領)
令和8年 3月26日(木) 13:40-13:45	電話聴取	A (ジャパン・リアルエステート株式会社社員) から事情聴取
令和8年 3月26日(木) 14:01-14:02	横浜地方法務局 川崎支局	法人登記事項証明書交付申請
(特記事項)		

(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 2701-1 ハ 2703-67 ホ 2699-12 ト 2703-29 リ 2711-7 ル 2710-11
ロ 2700-14 ニ 2703-64 ヘ 2703-23 チ 2705-6 ヌ 2711-8 ヅ 2710-11



(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。



A 東有馬3丁目

請求部	所在	川崎市宮前区東有馬二丁目			地番	2705番1		
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	平成1年2月27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。

(横浜地方税務局麻生出張所管轄)

令和7年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

ヲ 2709-1
ワ 2709-4
カ 2710-16
ヨ 2703-39
タ 2703-57
レ 2703-59
ソ 2703-58
ク 2703-56
ネ 2703-43

A 4 判に縮小

建物概略間取図

○に、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



⑤



令和 7 年（ケ）第 91 号

令和 8 年 3 月 21 日 現地調査

令和 8 年 4 月 17 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 12,860,000 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	住居表示 「宮前区東有馬二丁目38番1－309号」
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 川崎市宮前区東有馬二丁目 2 7 0 5 番地 1

建物の名称 タワービレッジ鷺沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東有馬二丁目 2 7 0 5 番 1 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 6 . 3 2 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 川崎市宮前区東有馬二丁目 2 7 0 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 9 7 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区東有馬二丁目 2 7 0 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 7 . 0 5 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

敷地権の割合 3 7 7 3 3 2 分の 6 9 9 6



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	東急田園都市線「鷺沼」駅の南東方約2.4km(道路距離)に位置する。「東有馬第一団地前」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層マンション、一般住宅の外、駐車場、農地等も見られる高台の住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地（宮前区No.46:散布地）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,824.59㎡ ほぼ整形 間口(南側)約48m、奥行約65～69m 起伏のある土地をマンション敷地として開発しており、敷地内には一部段差、擁壁が存する。
接面道路の状況	南側約48mが幅員約8mの舗装市道に、東側約65mが幅員約4.3mの舗装市道に、西側約69mが幅員約4mの舗装市道にそれぞれ接面している三方路地。いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。 各接面道路に沿って目的土地内に幅約2～4mの歩道状空地が存する。各接面道路と歩道状空地とはほぼ等高であるが、歩道状空地と建物の敷地部分とは高低差があり、敷地部分は歩道状空地より南側で約1.5～5m高く、東側で約1.5～5m高く、西側ではほぼ等高から約1.5m高い。	
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。	
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	377,332 分の 6,996

特 記 事 項	◇登記上、地番2705番12、2706番2、2705番2、2705番13、2705番4の土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇本件一棟の建物及びその敷地は総合設計制度の適用を受けており、目的土地内に公開空地が存する（川崎市まちづくり局指導部建築指導課での調査）。 ◇土地の符号1, 2の一部は公共の用に供する道路（歩道状部分）により非課税となっている（みぞのくち市税事務所資産税課での調査）。 ◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び法務局備付の地積測量図、公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3, 824. 60㎡で登記面積と概ね一致している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	タワービレッジ鷺沼	
建物の用途	住宅（総戸数54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10月4日（閉鎖登記記載）
	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6階建 延べ4,842.00㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、宅配ボックス等	
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	クラシテ株式会社
	その他	管理人室有
管理の状況	やや劣る	
	◇一棟の建物は総合設計制度の適用等により容積率、高さ等の緩和措置を受けている。建築確認及び完了検査済証の交付も受けている。 ◇本件建物は平成6年10月4日に建築され、一棟の共同住宅・車庫として登記されたが、平成27年2月6日に各専有部分ごとに区分登記がなされている。 ◇マンションエントランスは南側市道沿いの地下1階に存する。 ◇規約共用部分として駐車場（鉄筋コンクリート造1階建、地下1階部分 728.03㎡、家屋番号：東有馬二丁目2705番1の1）が登記されている。 ◇敷地内の公開空地部分は、公園等として利用されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	3階 (309号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北西向きバルコニー	
床	面	積	66.32㎡ (登記面積)
間	取	り	3 L D K (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	フローリング、畳等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 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	管理組合代理人弁護士事務所（弁護士法人子浩法律事務所）の回答書によれば下記のとおり。 令和 8 年 3 月 23 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	7,000円	679,000円
	修繕積立金	5,000円	485,000円
	その他	駐車場使用料 12,000円	867,997円
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。	
		遅延損害金 738,247円	
		滞納期間；平成30年3月分～令和8年3月分	
	※他に弁護士費用滞納額331,312円の記載がある。		
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 8 年 3 月 21 日： 内部立入調査 ジャパン・リアルエステート株式会社が本件建物を所有者から転貸目的で賃借している。ジャパン・リアルエステート株式会社から B が本件建物を転借し、居宅として使用している。 所有者とジャパン・リアルエステート株式会社との建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。 貸 主：所有者 借 主：ジャパン・リアルエステート株式会社	

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	× 66.32	÷ 0.74	× 0.29	= 7,280,000

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) 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。

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

(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 価 増 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
224,000	× 1.00	224,000	× 3,824.59	× 1.00	× $\frac{6,996}{377,332}$	= 15,880,000

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 川崎宮前-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 228,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 224,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件、環境条件等で優り、街路条件等で劣り、総合格差は上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は、三方路地で優り、地勢等で劣り、総合格差で上記のとおり。

地積 : 登記数量

建付増価 : 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）
7,280,000	+ 15,880,000	× 0.95	= 22,000,000

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：1.00（3階）

位置別補正：0.95（北西）0.95 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

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)
391,000	× 0.95	× 1.00	× 66.32	= 24,630,000

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times$ エ	複利 現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
1,766,096 (22.6%)	688,000	8.7%	= 7,670,805 = 7,670,000	0.7894	6,054,698 (77.4%)	= 7,820,000 (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	22,000,000	× 0.80	= 17,600,000
比準価格	24,630,000	× 0.80	= 19,700,000
収益価格			7,820,000
調整後の価格			17,670,000

占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を -20% と査定した。

(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)
17,670,000	× 1.0	× 0.80	× 0.91	-0	= 12,860,000

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 9% 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 : 川崎宮前-15
所 在 : 川崎市宮前区東有馬3丁目2245番28 「東有馬3-3-4」
価 格 : 228,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「鷺沼」駅1.8km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 150㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

- 物件1（建物） 5,805,204円
符号1（土地） 432,293,736円（敷地権の割合 377,332分の 6,996 ）
符号2（土地） 369,660円（敷地権の割合 377,332分の 6,996 ）

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





(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 川崎市宮前区東有馬二丁目				地 番	2705番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 文 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	平成1年2月27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。
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年12月12日
東京法務局中野出張所
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年11月9日

214957

前2705-1 後・新同一・新

地番 2705-1

地積測量図

土地の所在 川崎市宮前区東有馬2丁目

三斜求積表

地番	2705-1	底辺	高さ	積
符号	1	18.301	3.043	58.732843
	2	18.301	0.950	18.335950
	3	17.838	5.082	81.185988
	4	28.074	3.373	87.847802
	5	28.074	8.113	211.538382
	6	10.423	3.822	40.870006
	7	30.801	7.103	218.779503
	8	40.273	11.234	452.428882
	9	64.570	11.873	788.638810
	10	84.570	18.785	1277.517450
	11	58.417	18.874	1160.878458
	12	58.889	15.208	884.883752
	13	28.172	2.128	82.018672
	14	28.304	8.015	178.283580
	15	30.358	4.859	141.428804
	16	32.543	4.875	158.847125
	17	35.862	4.804	172.781448
	18	40.152	4.188	168.198728
	18	44.680	3.824	182.881380
	20	55.498	18.828	1050.317288
	21	24.020	2.435	58.488700
	22	21.418	3.012	84.511018
	23	19.017	3.898	74.128288
	24	17.188	1.536	26.388878
	25	18.802	1.754	28.470708
		合計		7585.087875
		面積		3787.5438875
		地積		3787.54 ㎡

符号(2)土地

符号(1)土地

凡例	市石	市石
○	市石	市石
●	市石	市石

縮尺 1/500

申請人

平成6年10月13日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小 (214957)

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。

(東京地方方法務局麻生出張所管轄)

令和8年1月30日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和59年7月11日

214962

前2705-3後・新同1・新

地番 2705-3

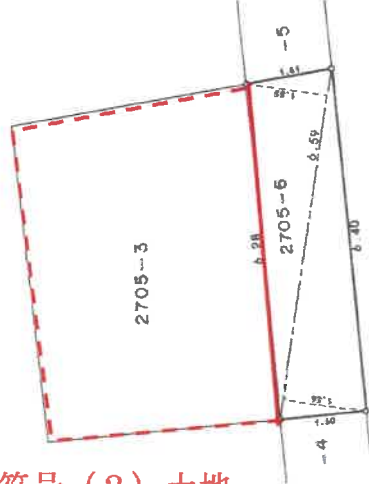
地積測図

土地の所在 川崎市宮前区有馬2丁目



2705-1

符号(2)土地



求積表

地番	2750-6	底辺	高さ	面積
1		6.59	1.53	10.0827
2		6.59	1.56	10.2804
			面積	20.3631
			面積	10.1815
			面積	10.18 m ²
			坪数	3.07

境界は全てコンクリート石標とする

作製者

(昭和59年7月2日作製)

申請人

縮尺

1/100

(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。
(横浜地方方法務局庶務課所管)

令和8年3月6日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

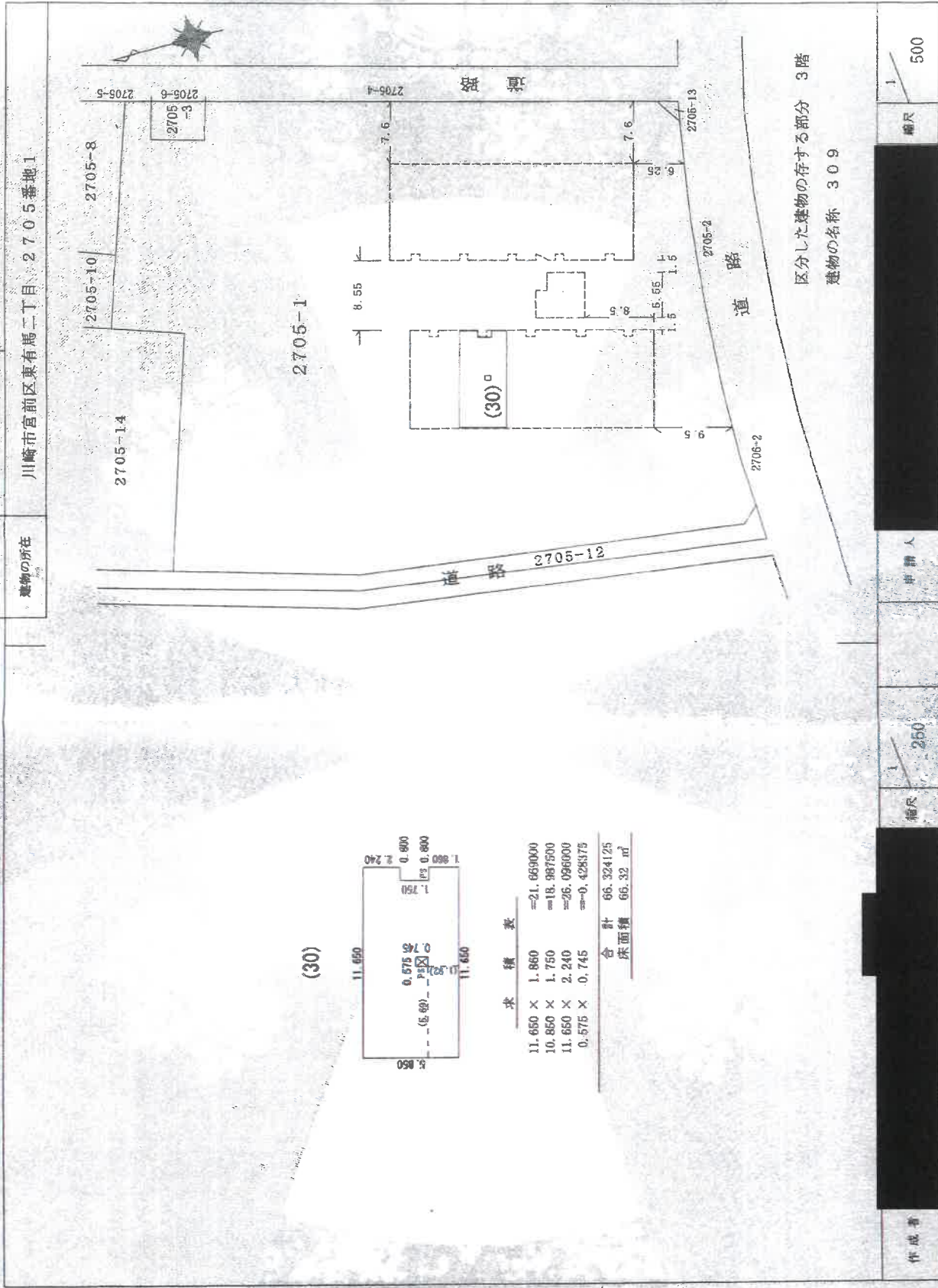
登記年月日：平成27年2月6日

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。
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)
令和7年12月12日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図 建物図面 (30)

家屋番号	東有馬二丁目 2705番1の309
建物の所在	川崎市宮前区東有馬二丁目 2705番地1



A3をA4に縮小

建物概略間取図

