

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	19,410,000 15,528,000		3,882,000	86,665	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番地 2、201 番地 1

建物の名称 ブライズ二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目 201 番 2 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 23.05 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 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番 2

地 目 宅地

地 積 222.77 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番 1

地 目 宅地

地 積 427.70 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 94898 分の 2569



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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

【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 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番地 2、201 番地 1

建物の名称 ブライズ二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目 201 番 2 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 23.05 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 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番 2

地 目 宅地

地 積 222.77 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区諏訪三丁目 201 番 1

地 目 宅地

地 積 427.70 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 94898 分の 2569



令和8年(ケ)第35号
令和8年 4月 7日受理
令和8年 5月 **13**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 川崎市高津区諏訪三丁目201番地2、201番地1

建物の名称 ブライズニ子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目201番2の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.05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 川崎市高津区諏訪三丁目201番2

地 目 宅地

地 積 222.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区諏訪三丁目201番1

地 目 宅地

地 積 427.70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 94898分の2569



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市高津区諏訪三丁目15番7-202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	☒ 別紙分譲マンション管理業者が保管する物件情報 (『管理に係る』重要事項) 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	株式会社ワークス合人社	
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

(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／■提出文書(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6年11月15日	
最初の	契約日	令和6年11月15日頃	
契約等	期間	令和6年11月15日から ■令和8年11月14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		
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金98,000円 (毎月27日までに翌月分支払)	
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		共益費月額12,000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

分譲マンション管理業者が保管する物件情報
(『管理に係る』重要事項)

5250-00-0202-01

本物件情報(交付資料)は、宅地建物取引業法に基づく『重要事項説明書』の作成を目的として、各区分所有者の依頼により、当社保管のデータから貴社が選別・抜粋されたものです。当社が調査・報告を行うものではなく、また、記載内容の正確性について保証するものでもありません。貴社の責任において内容をご確認・ご判断ください。
本物件情報(交付資料)以外の項目につきましては、当社では開示・交付できる情報を有していないため、電話等による更なるお問い合わせには対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。なお、管理員等に対する個別のお問い合わせもご遠慮ください。

物件名称	プライズニ子新地			5250
総戸数	37戸	物件所在地	神奈川県川崎市高津区諏訪3-15-7	
対象住戸	202号室		所有者名	

(3)管理費・積立金等の月額

(2026年04月10日時点)

請求項目名	管理費	7,600円
	修繕積立金	2,100円
	1-7F エレベーター使用料	0円
	駐車場使用料	0円
	ガレージ使用料	0円
	調整費	0円
管理費等支払方法		翌月分を当月20日に支払 集金代行業者委託

(5)管理費・修繕積立金等の滞納額

(2026年03月31日時点)

滞納金額	48,500円
入金額	
備考	

※請求項目ごとの内訳はご案内しておりません。

(18) 管理形態

管理形態	☒ 総合管理 ☐ 部分管理
管理会社	株式会社ワークス合人社
住所	
担当支店	町田営業所 (TEL)

プライズ二子新地管理組合
年利 18.00%

[illegible]

2026年3月31日 現在

上記明細は2026年3月31日のものであり、今後増加する可能性があります。
支払い時には管理費等及び遅延損害金を再計算し請求させていただきます。

合計	49,914
内、遅延損害金	1,414

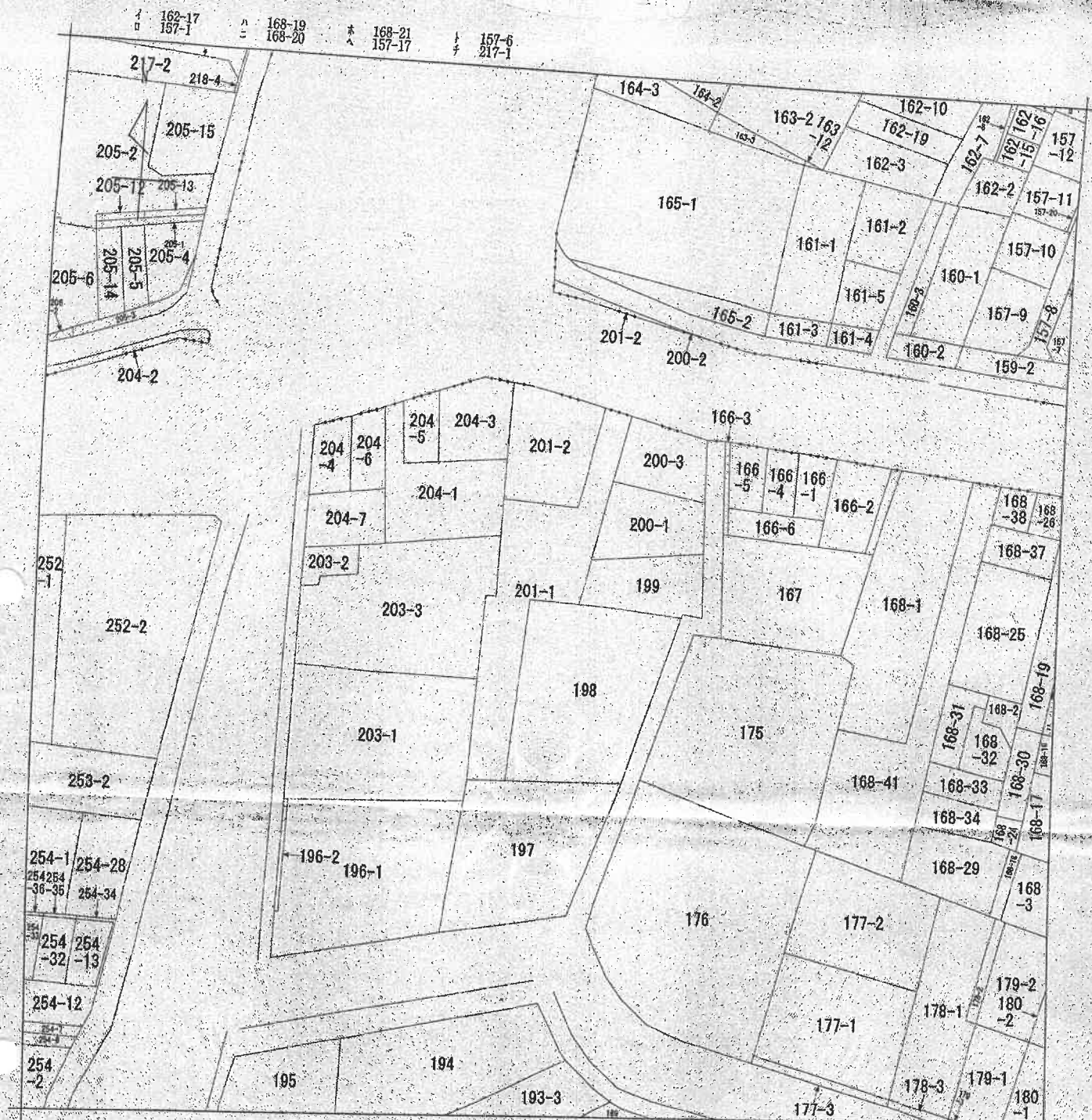
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者) ■ 株式会社Core Asset Management社員(役員) ■ 所有者	1 本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。 2 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載のとおりです。 3 ペットは、猫を一匹飼っています。 本件建物は、所有者がAに賃貸しています。その契約内容は、送信した契約関係書類記載のとおりです。当社は、賃貸管理会社です。 本件建物は、株式会社Core Asset Managementが貸しているの、詳細は分かりません。

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、多くの動産類が存在するため、室内の状況等を子細に確認できない部分があり、また、洋室2には、立ち入ることできず、間取見取図が実際と異なる可能性がある。 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提出した契約関係書類及び現場の状況から、3枚目のとおりと認めた。なお、所有者は、陳述(陳述書)において、本件建物の貸主を株式会社Core Asset Managementと陳述するが、契約関係書類等から、同社は賃貸管理会社と思料する。

(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 4月 7日(火)	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 4月 8日(水) 12:50-13:05	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 4月 9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 9日(木)	F A X	株式会社Core Asset Managementに照会書送信 (契約関係書類受領)
令和8年 4月10日(金) 15:43-15:45	電話聴取	株式会社Core Asset Management社員 (役員) から事情聴取
令和8年 4月13日(月) 9:01- 9:02	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13日(月) 18:25-18:31	電話聴取	所有者から事情聴取
令和8年 4月14日(火) 10:50-11:00	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18日(土) 13:15-13:55	目的物件所在地	Aと面談 立入調査中止 [評価人同行] 写真撮影 (Aの抵抗が強固であり、立入調査を中止した。)
令和8年 4月23日(木) 9:50-10:45	目的物件所在地	Aと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
(特記事項) ☒ 令和8年 4月18日 目的物件は施錠されていたので、玄関において何度かドアをノックし、室内に向かって呼び掛けしたが、何ら応答がなかったため、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠に着手させたところ、Aが任意に施錠を解いた。		

(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	所在地 川崎市高津区諏訪三丁目				地番 201番1	
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	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。

(横浜地方支局麻生出張所管轄)

令和8年2月16日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M86859

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：令和6年7月1日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	諏訪三丁目 201番地の202
建物の所在	川崎市高津区諏訪三丁目201番地2、201番地1

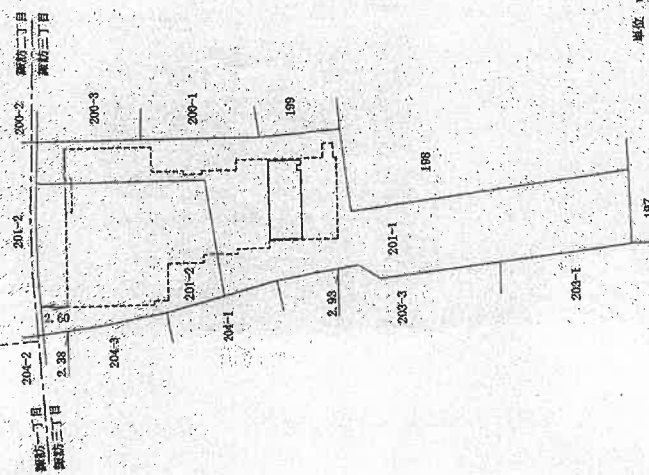
一棟の建物の名称 プライズニ子新地

○印、写真撮影位置・方向を示す。



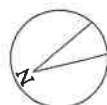
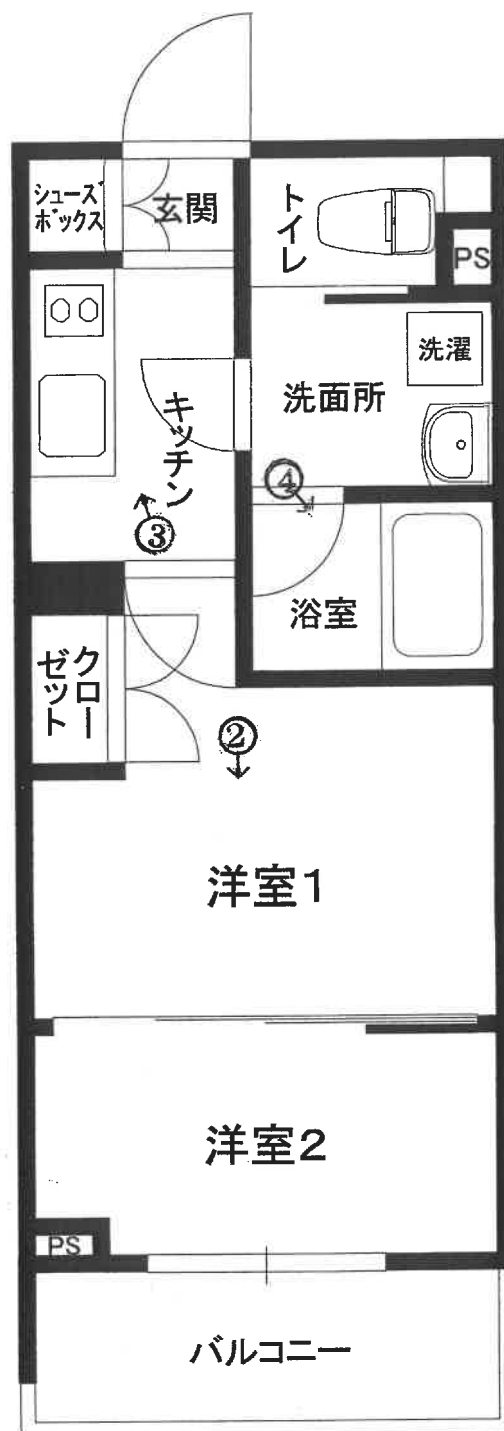
求 積 表

6.470×0.395	$=$	2.555650
0.490×0.395	$=$	0.193550
7.450×2.725	$=$	20.301250
合 計		23.050450
採面積		23.05 m ²



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 35 号
令和 8 年 4 月 23 日 現地調査
令和 8 年 5 月 22 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 9 , 4 1 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 諏訪三丁目15番7-202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 川崎市高津区諏訪三丁目201番地2、201番地1

建物の名称 ブライズ二子新地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目201番2の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.05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 川崎市高津区諏訪三丁目201番2

地 目 宅地

地 積 222.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区諏訪三丁目201番1

地 目 宅地

地 積 427.70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 94898分の2569

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・2)

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「二子新地」駅の南東方約600m（道路距離）。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション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
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	650.47㎡ 不整形 間口約18.4m×奥行約29m～約57m 概ね平坦である。
接面道路の状況	北側約18.4mが幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に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	94,898分の2,569
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇建築計画概要書における敷地面積（建築確認敷地面積）は583.94㎡である。	

	◇当マンションの分譲パンフレットの敷地配置図・1階平面図によれば、符号1・2の土地のうち南東側は「管理空地」と記載されており、当該「管理空地」部分は建築確認敷地面積から除かれている。 ◇登記面積（地積測量図面積）650.47㎡と建築確認敷地面積583.94㎡の差し引き面積66.53㎡は、現地の状況から「管理空地」部分と判断される。 ◇本件評価においては、目的土地は登記面積650.47㎡を採用する。
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ブライズ二子新地	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数37戸）	
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	令和6年6月24日（登記記載） 約2年 約48年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ1,082.35㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロック、エレベーター(1基)、駐車場、駐輪場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	やや優る やや優る
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 株式会社ワークス合人社 巡廻
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。 ◇目的建物は、共用廊下、自動車車庫等の容積率には算入されない部分を含んでおり、建築計画概要書における容積率は164.58%と記載されている。 ◇規約共用部分として、①ゴミ置場5.19㎡(1階部分)、②駐車場10.61㎡(1階部分)が登記されている。
------	--

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建								
位	置	2階(202号室)、中間部屋 主要開口部の方位：北西向き								
床	面	積	23.05㎡（登記面積）							
間	取	り	2 K							
バルコニー等		バルコニー約3.6㎡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、キッチン、トイレ等						
		そ	の	他						
保守管理の状態		劣る								
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31日現在						
					月額	滞納額				
				管	理	費	7,600円	38,000円		
				修	繕	積	立	金	2,100円	10,500円
				そ	の	他				
備	考	年18.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金1,414円								

専有部分の 利用状況等	令和8年4月23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、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 当初契約日：令和6年11月15日頃 占有開始日：令和6年11月15日 契 約 期 間：令和6年11月15日から令和8年11月14日まで（2年間） 月 額 家 賃：98,000円 敷 金：ない 月額共益費：12,000円 ◇所有者は、「本件建物は、株式会社Core Asset Managementが貸しているので、詳細は分かりません。」と陳述している。 ◇株式会社Core Asset Management社員（役員）は、「本件建物は、所有者がAに賃貸しています。その契約内容は、送信した契約関係書類記載のとおりです。当社は、賃貸管理会社です。」と陳述している。 ◇執行官の意見のとおり、所有者は、陳述（陳述書）において、本件建物の貸主は株式会社Core Asset Managementと陳述するが、同社は賃貸管理会社と思料される。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならない賃借権と判断される。
特 記 事 項	◇A（占有者）からは、下記を概要とする陳述があった。 (1)本件建物は、私が賃借し、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、契約関係書類記載のとおりです。 (3) ペットは、猫を一匹飼っています。 ◇室内は、空のペットボトル、動産類が床面を覆っており、洋室2には立ち入ることができず、床及びバルコニーの摩滅・損耗・破損等の状況は確認できなかった。 ◇室内では猫が一匹飼われている。

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)
340,000	×23.05	÷0.78	×0.86	=8,640,000

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2年、経済的残存耐用年数48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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数48年}}{(\text{経過年数2年} + \text{経済的残存耐用年数48年})} \times (1 - 0.10) = 0.86$$

(2) 敷地権価格（符号1・2）

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)
476,000	×0.90	428,000	×650.47	×1.0	$\times \frac{2,569}{94,898}$	=7,540,000

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－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 434,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 476,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇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、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は奥行の長い不整形地であり、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）
8,640,000	+7,540,000	×0.95	= 15,370,000

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：0.98（2階）

位置別補正：0.97（主要開口部方位：北西）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$

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）
1,340,000	×0.95	×1.00	×23.05	=29,340,000

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：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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (4.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,706,299 (13.0%)	1,110,500	5.2%	$= 20,715,096$ $= 20,720,000$	0.8713	18,053,336 (87.0%)	$= 20,760,000$ (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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	15,370,000	×1.00	=15,370,000
比準価格	29,340,000	×1.00	=29,340,000
収益価格	20,760,000		
調整後の価格			24,510,000

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）
24,510,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	—	=19,410,000

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1%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：川崎高津－14

所 在：川崎市高津区諏訪2丁目1133番1「諏訪2-3-1」

価 格：434,000円／m²

位 置：東急田園都市線「二子新地」駅600m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：126m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側3.6m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：小規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,350,179円

符号1（土地） 48,251,982円（敷地権割合94,898分の2,569）

符号2（土地） 92,639,820円（敷地権割合94,898分の2,569）

第7 附属資料の表示

位置図

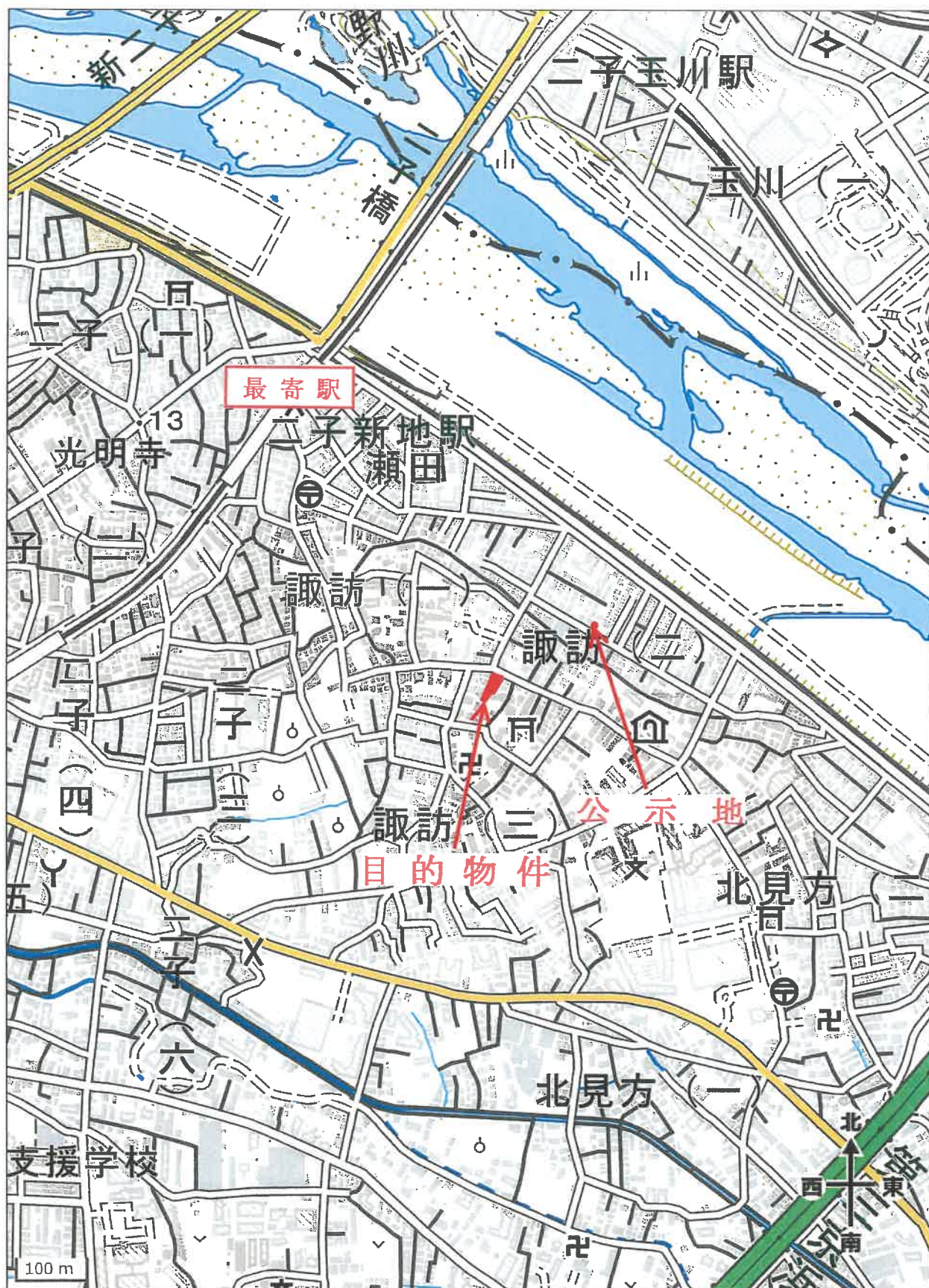
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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）

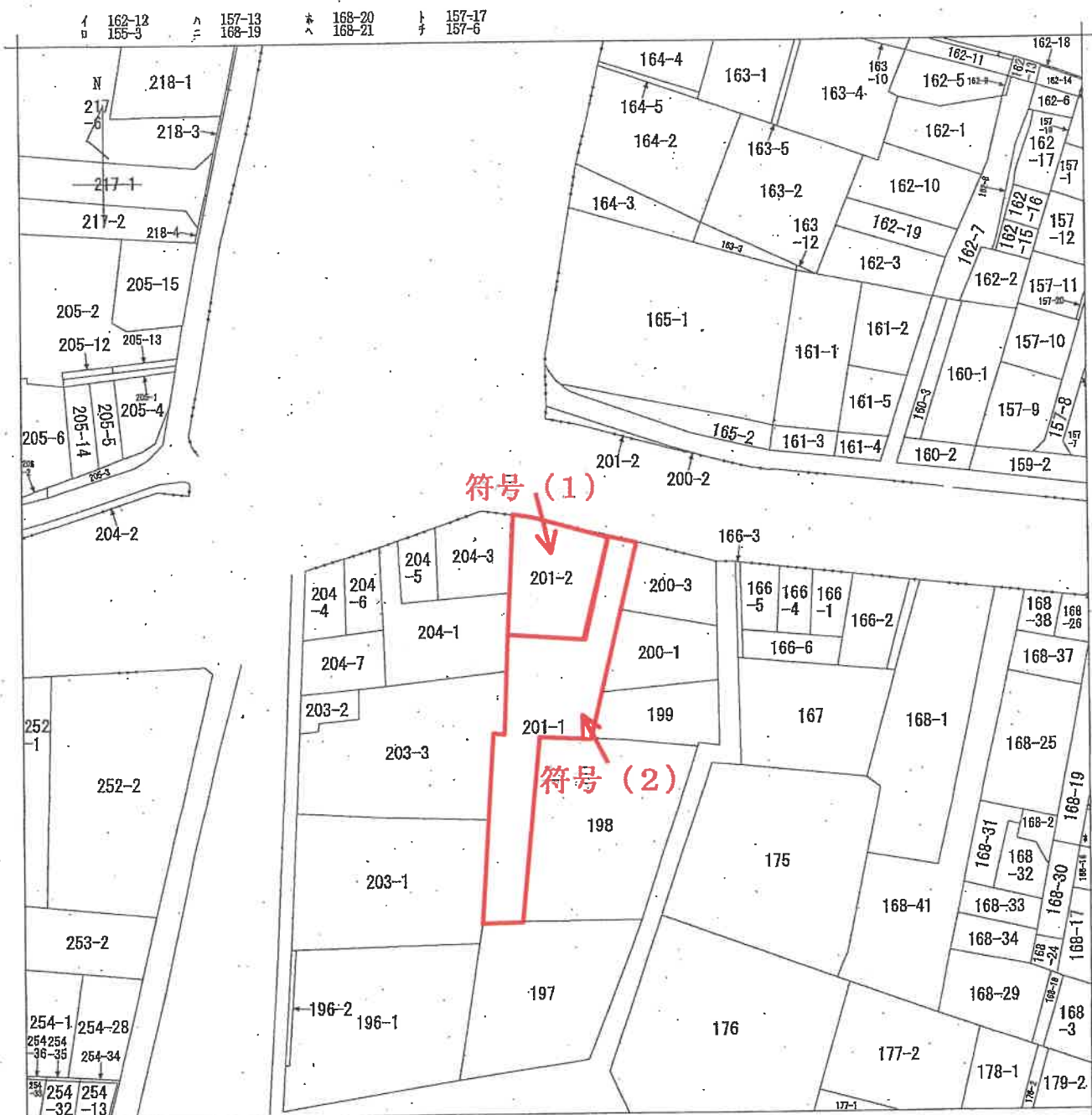
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市高津区諏訪三丁目				地番	201番2			
出力縮尺	1/600	精度分	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				備付年月日(原図)			補記事項			

地 積 測 量 図

201-1・201-2

川崎市高津区諏訪三丁目

座標求積表

(任意座標)

(任意座席別)

地番	①	201-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
----	---	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

符号(2)

地番	②	201-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	境界線の種別
測点						
K11		489.143	494.461	7652.278436	民プレート	
3		501.345	491.553	2508.885512	市プレート	
4		504.247	487.215	2794.178025	市プレート	
5		507.080	482.438	-1150.132192	民 地	
K2		501.863	479.734	-5233.418206	民 地	
50		496.171	477.067	-5230.562588	民 地	
K6		490.899	476.168	-4895.180738	民プレート	
K12		485.869	485.142	3999.510648	民 地	
			倍面積	445.559899		
			面積	222.7794495		
			地積	222.77 m ²		

符号(1)

座・標一覧表

(任意座標)

測点名	X	座 標	Y	座 標	境界線の種別
2	488.874		508.028		市プレート
47	508.101		479.506		市プレート
6	512.586		490.559		市 地
7	510.913		484.870		市 地
8	508.045		489.539		市プレート
9	505.568		493.397		市プレート
10	492.808		510.610		市プレート
T1	500.000		500.000		民 地
T2	508.671		486.196		民 地
T3	481.521		486.641		民 地

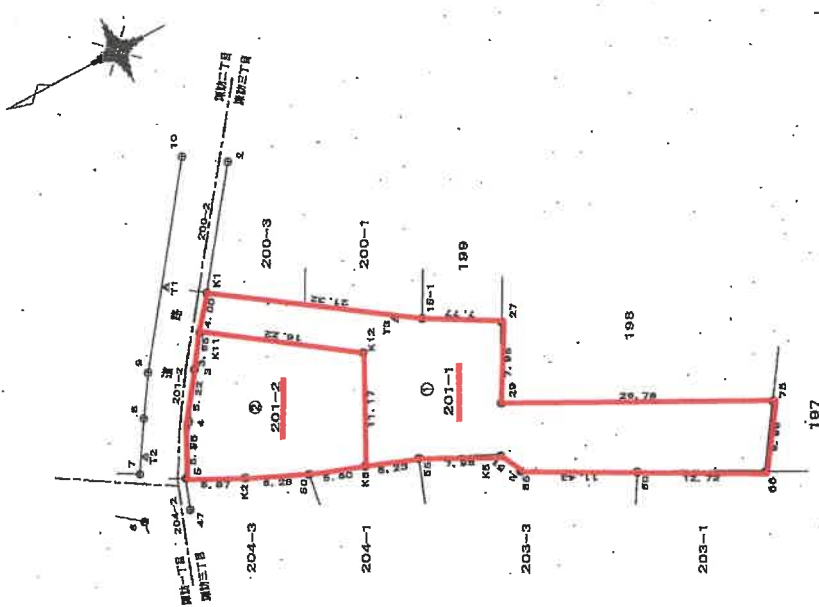
作成者

(平成27年7月16日作成)

申請人

縮尺 1/500

測 量 系 佐 賀 座 標 系
測量年月日 平成27年 7月 9日



A3をA4に縮小

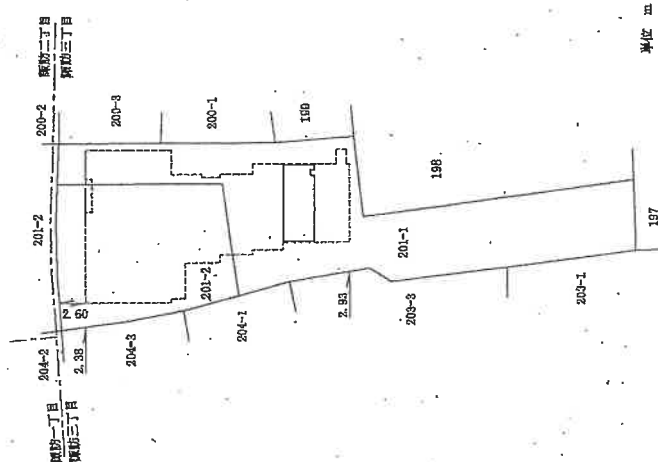
各階平面図	家屋番号	棟物図面
	201-520202	

鋼防三丁目
201番2の202

建築物の所在

一棟の建物の名称 プライズニ子新地

物件 (1)



单位：亩

建物の存する部分 2階
建物の名称 202

A3をA4に縮小

作製者

申請人

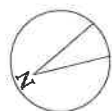
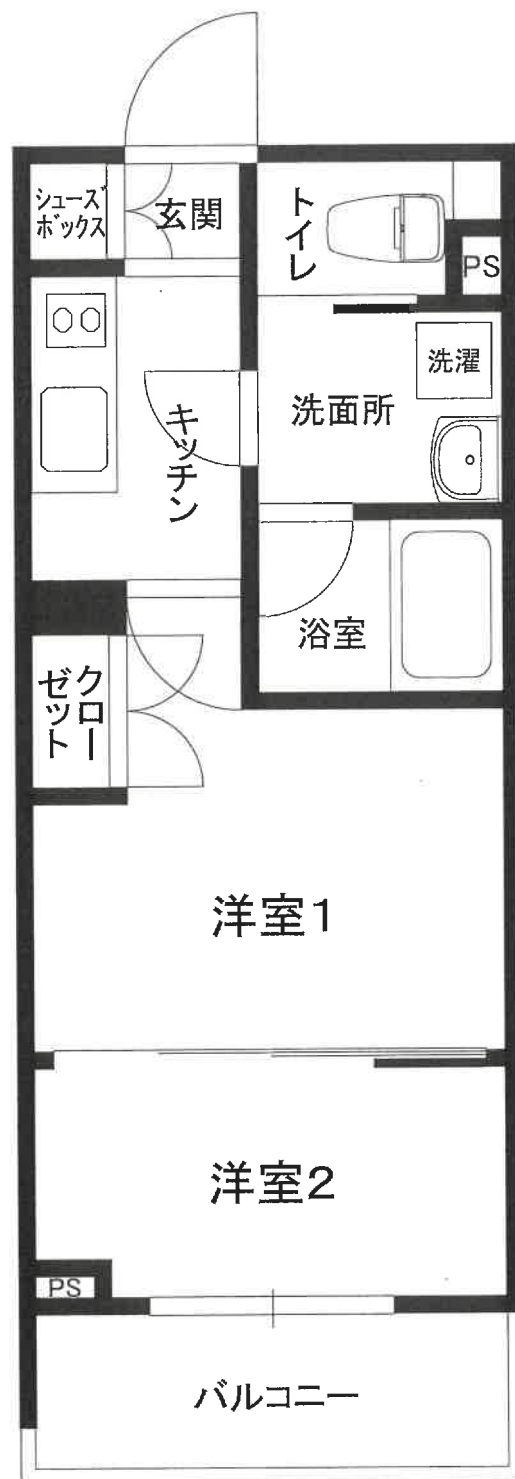
縮尺 250

縮尺 500

求 積 表

6.470	×	0.395	=	2.555650
0.490	×	0.396	=	- 0.193550
7.450	×	2.725	=	20.301250

合計	23.050450
床面積	23.05 m ²



建物間取図