

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 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 1 月 4 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 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 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 9 月 1 6 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,560,000 10,848,000		2,712,000	122,705	0
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番地 1

建物の名称 ヒューマンスクエア鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川三丁目 1 4 9 7 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 6 . 7 5 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 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 9 2 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 2 3

地 目 雑種地

地 積 5 . 4 8 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 5 3 万 9 8 4 6 分の 6 8 7 9



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番地 1

建物の名称 ヒューマンスクエア鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川三丁目 1 4 9 7 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 6 . 7 5 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 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 9 2 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 2 3

地 目 雑種地

地 積 5 . 4 8 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 5 3 万 9 8 4 6 分の 6 8 7 9



令和8年(ケ)第47号
令和8年 6月 3日受理
令和8年 6月15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 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番地 1

建物の名称 ヒューマンスクエア鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川三丁目 1 4 9 7 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

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 6 6 . 7 5 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 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 7 9 2 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南野川三丁目 1 4 9 7 番 2 3

地 目 雑種地

地 積 5 . 4 8 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 5 3 万 9 8 4 6 分の 6 8 7 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区南野川三丁目25番25-204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	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) ☒ 雑種地 (符号2)	
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 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)	
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	

(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47号

担当執行官 森田政章様

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6月8日現在

☒ 管理費	月額	13,400円	☒ 滞納額	535,400円
☒ 修繕積立金	月額	20,600円	☒ 滞納額	824,000円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14%	☒ 金額	326,757円
☒ 滞納期間	令和5年2月分～令和8年5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 ☒パンフレット

(回答者) 住所・所在地

管理会社名

日本ハウズイング株式会社

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 室内には、浴室の蛇口付近のパネルに損傷（写真⑥）があるほか、使用に伴う経年劣化等がありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 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 本件建物は、室内外の状況及び関係人の陳述から、所有者が占有しているものと認めた。 3 評価人の調査によると、本件一棟の建物には、登記記録上の種類が、①体育館（家屋番号1497番1の1）、②集会室（家屋番号南野川三丁目1497番1の609）、③駐輪場（家屋番号南野川三丁目1497番1のB101）、④コンピュータ室（家屋番号南野川三丁目1497番1のB102）の規約共用登記がある。

(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 6月 4日(木) 11:45-11:55	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 6月 4日(木) 15:07-15:14	電話聴取	A(所有者)から事情聴取
令和8年 6月 5日(金)	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 6月 9日(火) 12:30-12:31	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 6月 9日(火) 14:50-15:25	目的物件所在地	A(所有者)と面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
令和8年 6月15日(月) 9:30- 9:31	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)

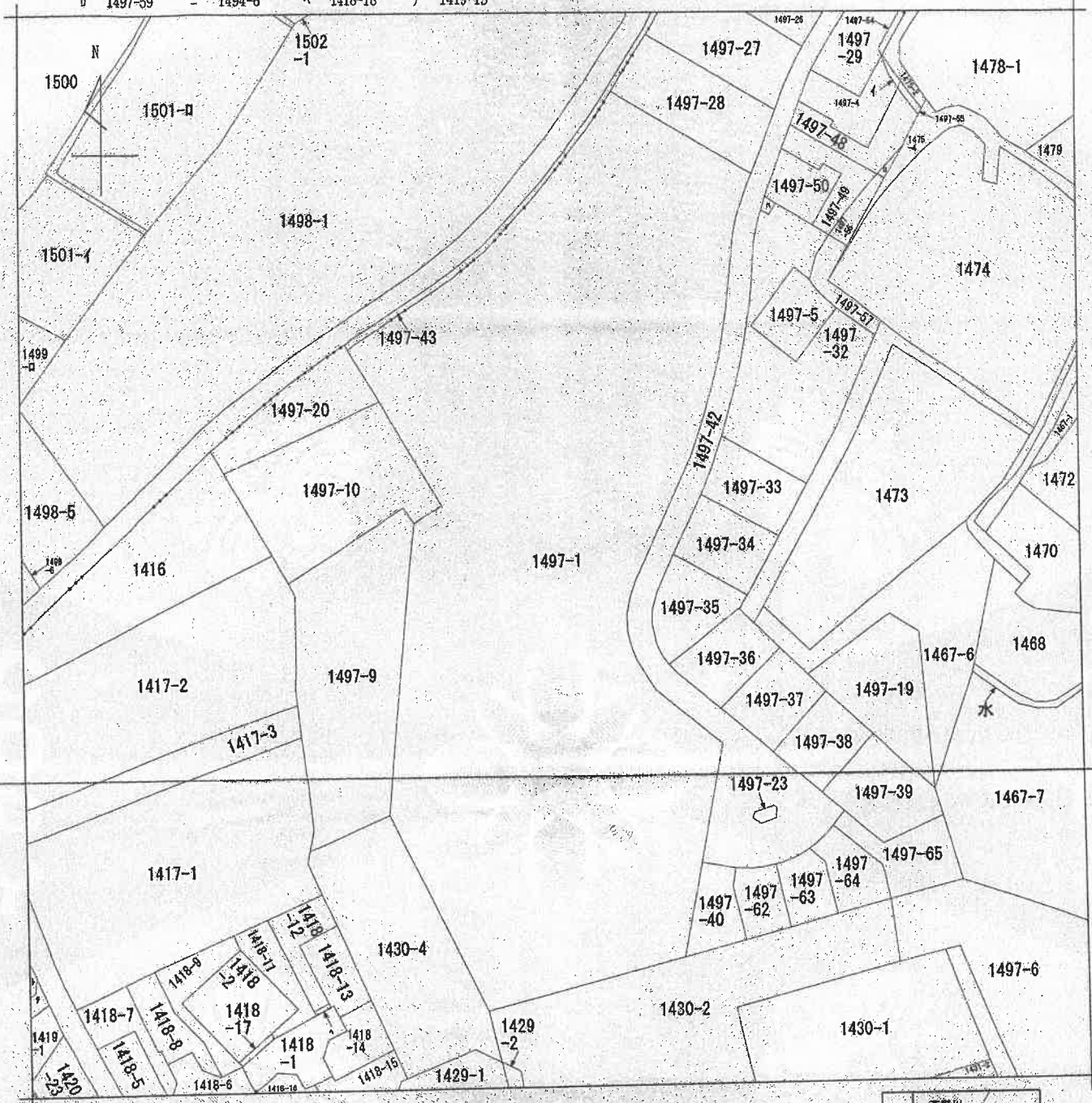
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

イ 1497-58 ハ 1497-31 マ 1418-10 ト 1419-12 リ 1420-24
ロ 1497-59 ニ 1494-6 ヱ 1418-18 ナ 1419-13



(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。

地番区域見出し
南野川3丁目

請求部分	所在	川崎市宮前区南野川三丁目			地番	1497番1		
出力 縮尺	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		
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。

(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和8年4月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 23-1

(1/1)

A 4判に縮小

建(各)物階平面圖

家屋番号 野川1497番1の204

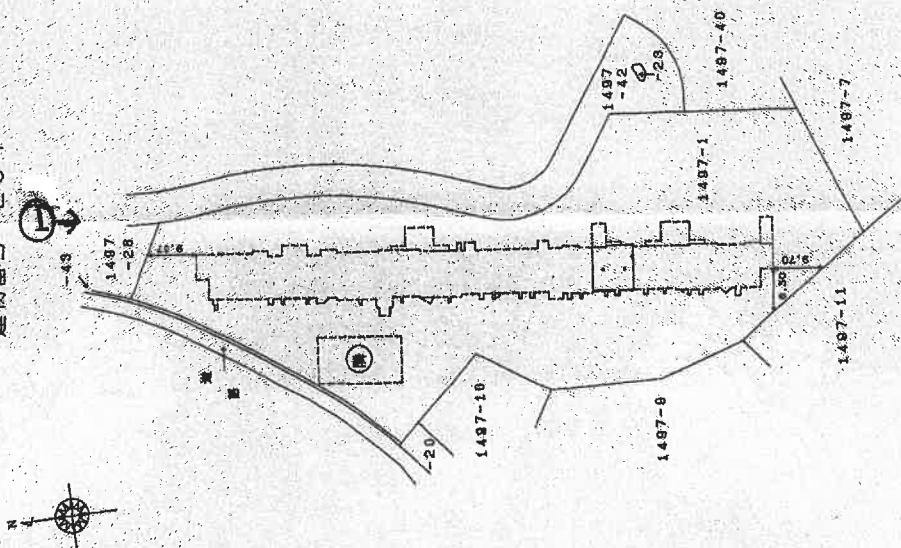
川崎市宮前区野川字中耕地1497番地1

各階平面図

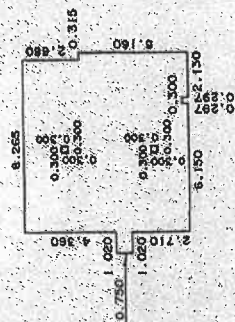
234022

建築物の存する部分の階

建物番号 204



一〇は、写真撮影位置・方向を示す。



求積表

1.020	X	0.750	=	0.765000
6.150	X	7.820	=	48.093000
0.300	X	7.525	=	2.256900
1.815	X	7.820	=	14.193300
0.315	X	5.160	=	1.625400
0.300	X	0.300	=	-0.090000
0.300	X	0.300	=	-0.090000
合 計				66.753600
成 應 償				66.75 元

A4判に縮小

作製者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

平成拾貳年六月廿四日

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8年4月10日

東京法務局中野出張所

效品如

(7枚目)

(1/2)

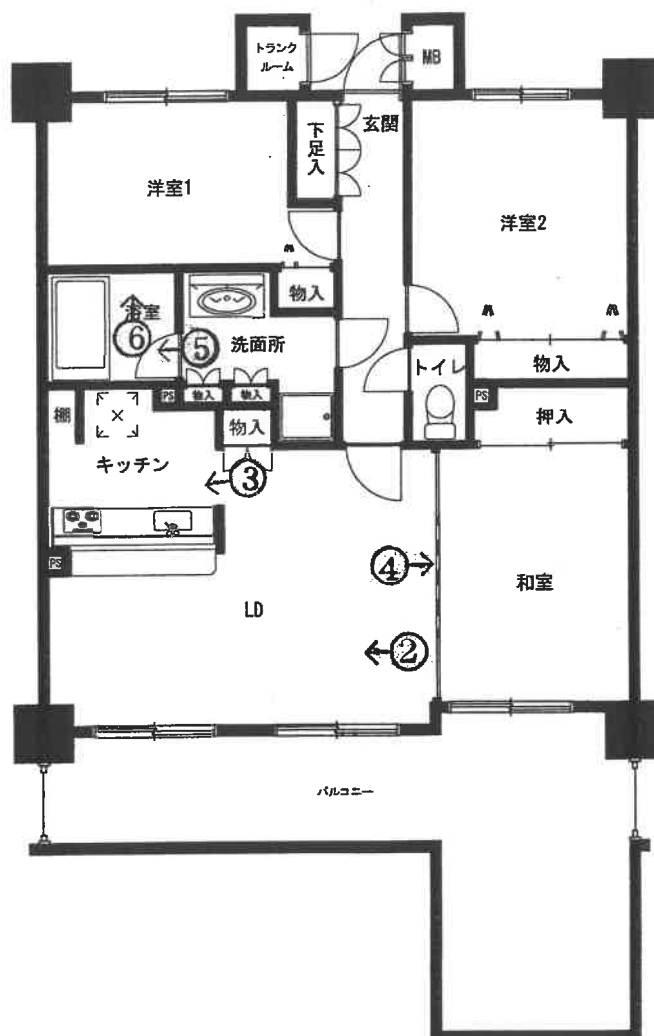
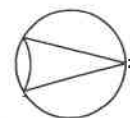
請求番号: 23-3

(1) 令和2年11月9日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその外壁又は家屋番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4判に縮小

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



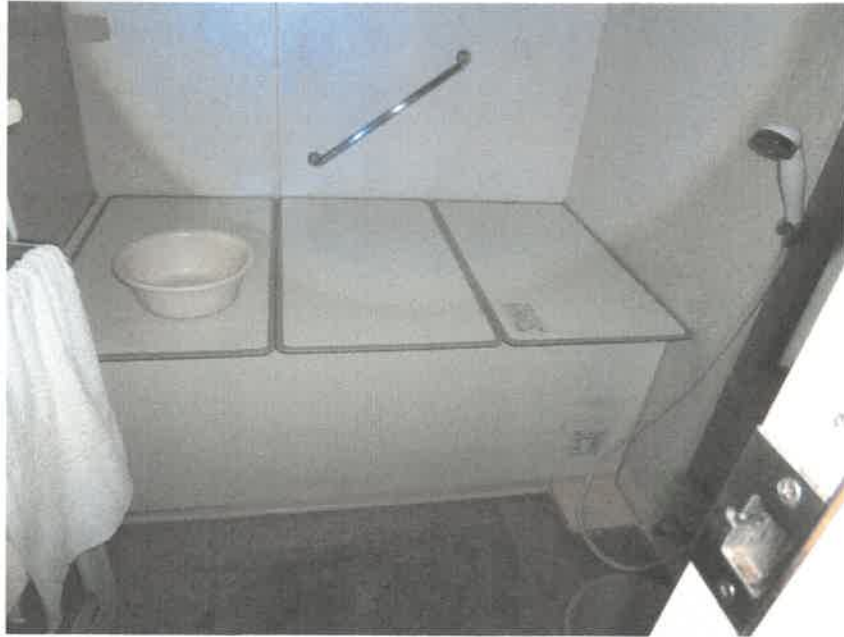
③



④



⑤



⑥

浴室パネルの損傷



令和 8 年（ケ）第 47 号

令和 8 年 6 月 9 日 現地調査

令和 8 年 6 月 23 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

坂 元 陽

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 13,560,000 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) 南野川3-25-25-204号
特 記 事 項		
特になし		

*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 川崎市宮前区南野川三丁目1497番地1

建物の名称 ヒューマンスクエア鷺沼東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川三丁目1497番1の204

建物の名称 204

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 66.75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 川崎市宮前区南野川三丁目1497番1

地 目 宅地

地 積 4792.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南野川三丁目1497番2.3

地 目 雑種地

地 積 5.48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 53万9846分の6879

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及び2）

位置・交通	JR南武線「武蔵新城」駅の南西方約3km（道路距離） 地下鉄グリーンライン「東山田」駅の北東方約2.5km（道路距離） 「野川くぬぎ坂」バス停（「武蔵中原」駅発着）より徒歩約6分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション等が混在する高台の住宅地域	
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2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、土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	4,798.02㎡ やや不整形 間口約110m、奥行約45m 概ね平坦
接面道路の状況	東側約110mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～5m程度高く、北西側約60mが幅員約3.4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）に0～2m程度高く接面	
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	539,846分の6,879

特 記 事 項	◇土地の符号1は一棟の建物の敷地等として、土地の符号2は東側接面市道（野川456号線）の南側終端部に存する生垣として機能している。 ◇土地の符号1、符号2及び周辺土地により構成される一団の範囲において、開発行為及び宅地造成が実施された履歴があり、以下の通りいずれも検査済となっている。 ・ 開発行為 総区域面積：9,917㎡ 完了公告：平成12年6月20日 第173号 ・ 宅地造成 宅地の面積：9,926.46㎡ 検査済年月日：平成12年6月20日 ー第3号 ◇上記土砂災害警戒区域は、土地の符号1の南側一部及び土地の符号2の全部に指定されている。 ◇西側市道の一部を構成する隣接地（西野川3丁目1497番43）は、本件一棟の建物の建築、開発行為に係るセットバック部分と推定される。
----------------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューマンスクエア鷺沼東	
建物の用途	住宅（総戸数73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12年6月2日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23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 5,902.32㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等	
設 備 等	駐車場、駐輪場、集合郵便受、宅配ボックス、エレベーター、オートロック、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	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	◇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り、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・敷地面積：4,792.74㎡ ・延床面積：7,802.22㎡ ・確認済証番号：12確更建築川崎市本11（平成12年6月14日交付） ・検査済証番号：12確済建築川崎市本21（平成12年6月23日交付） ◇規約共用部分として、体育館（136.00㎡、一棟の建物西側）、集会室（81.83㎡、6階部分、ゲストルームとして使用）、駐輪場（134.64㎡、地下1階部分）、コンピュータ室（2.07㎡、地下1階部分）が登記されている。 ◇目的土地内に高低差が生じていること等により、接道箇所より1m程度高い地盤面にエントランスが設置され、進入路として階段及びスロープが設けられている。	

(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（204号室）、中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	66.75㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	東向き開口部約21㎡のバルコニーが設置されている。		
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、キッチン等	
	そ の 他	特になし	
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通り 令和8年6月8日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,400円	535,400円
	修繕積立金	20,600円	824,000円
	備 考	年率14.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金326,757円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月9日：内部立入調査 調査時点において、所有者Aが住居として使用、占有している。		
特 記 事 項	◇占有者Aから下記概要の陳述が得られている。 ・目的物件は、私が住居として使用しています。 ・室内には、浴室の蛇口付近のパネルに損傷があるほか、使用に伴う経年劣化等がありますが、雨漏りや水濡れなど大きな不具合箇所はありません。 ・ペットは飼育していません。 ◇上記陳述、目視による確認等に基づく現地調査の結果、目的専有部分においては、経年による老朽化、損耗のほか、浴室パネルに損傷が認められる。		

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、評価額を後記の通り決定した。

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	× 66.75	÷ 0.88	× 0.41	= 9,640,000

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27年、経済的残存耐用年数23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、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{\text{経過年数27年} + \text{経済的残存耐用年数23年}} \times (1 - 0.10) = 0.41$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1及び2）

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 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
195,000	× 0.79	154,000	× 4,798.02	× 1.00	$\times \frac{6,879}{539,846}$	= 9,420,000

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 高津（県）－6

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 249,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{133} & = 195,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価調査地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件、環境条件が優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

個 別 格 差：目的土地は二方路地であること、他方、形状、一部が土砂災害警戒区域の指定を受けている傾斜地であること等を踏まえ、総合格差としては上記の通り判定した。

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：登記記載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）
9,640,000	+ 9,420,000	× 0.98	= 18,680,000

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通り

階層別補正 0.98 (2階)

位置別補正 1.00 (方位：東向き) 1.00 × (中間部屋) 1.00

その他補正 1.00 (なし)

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

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)
320,000	× 0.98	× 1.00	× 66.75	= 20,930,000

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係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：目的専有部分に係る維持管理の状態、汚損、破損の状況、原状回復に要する費用、リスク等を総合的に勘案した。

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在価値（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、か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 (8.2%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,609,341 (17.9%)	840,195	8.7%	$=9,367,691$ $\approx 9,370,000$	0.7894	7,396,678 (82.1%)	$=9,010,000$ (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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	18,680,000	× 1.00	= 18,680,000
比 準 価 格	20,930,000	× 1.00	= 20,930,000
収 益 価 格			9,010,000
調整後の価格			18,840,000

占有減価修正：特段の減価を要しない

(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)
18,840,000	× 1.0	× 0.8	× 0.90	—	= 13,560,000

市 場 性 修 正：特段の修正を要しない

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：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相当額の減価のみを基礎として10%と査定した。

そ の 他 の 控 除
減 価 (敷 金 等)：特段の控除を要しない

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査 : 高 津 (県) ― 6

所 在 : 川崎市高津区東野川1丁目3777番3「東野川1-17-3」

価 格 : 249,000円/㎡

位 置 : JR南武線「武蔵新城」駅 約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 113㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 (建物) 6,064,172円

符号1 (土地) 469,189,666円 (敷地権の割合 539,846分の6,879)

符号2 (土地) 0円 (敷地権の割合 539,846分の6,879)

第7 附属資料の表示

位置図

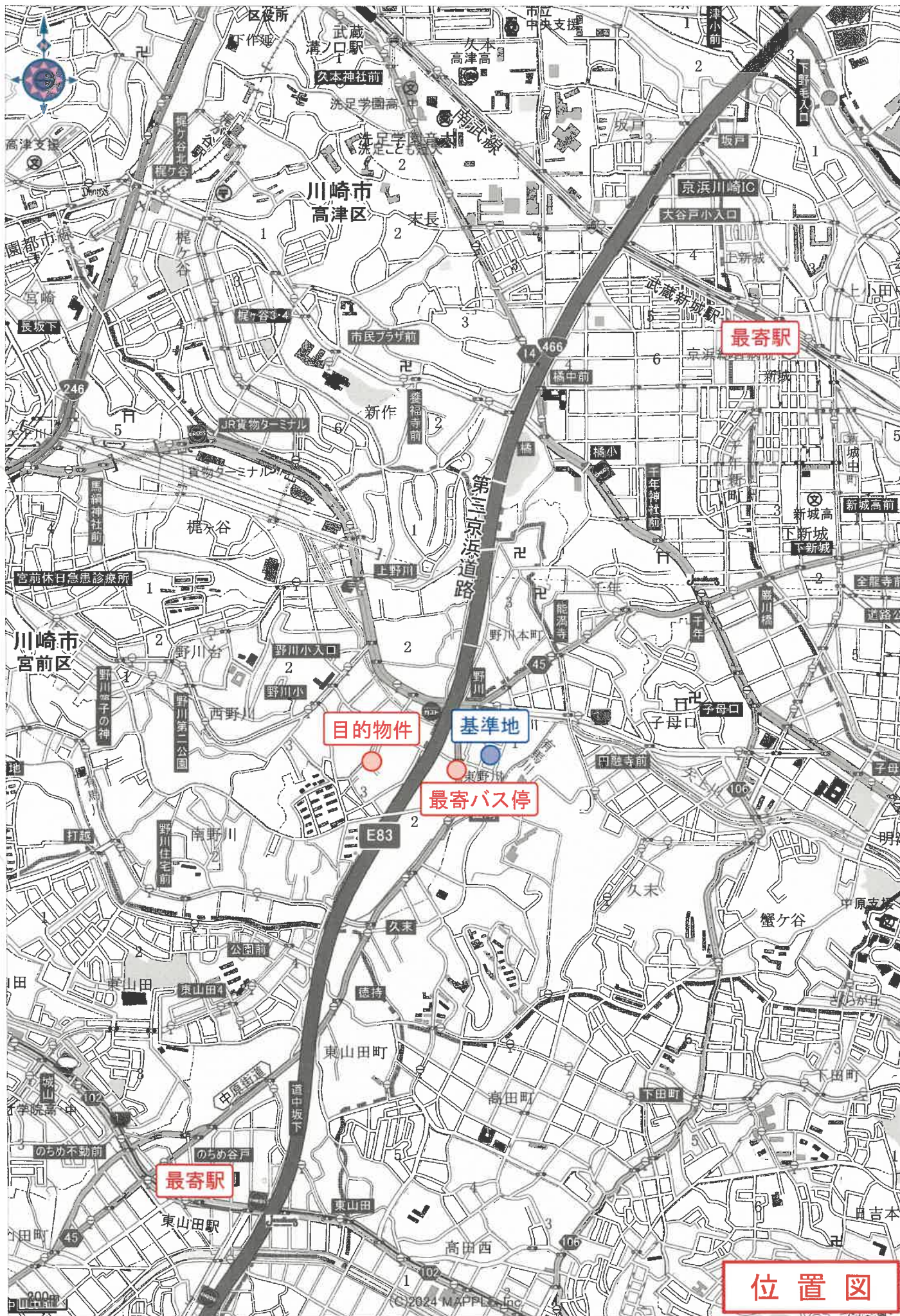
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

土地所在図・地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

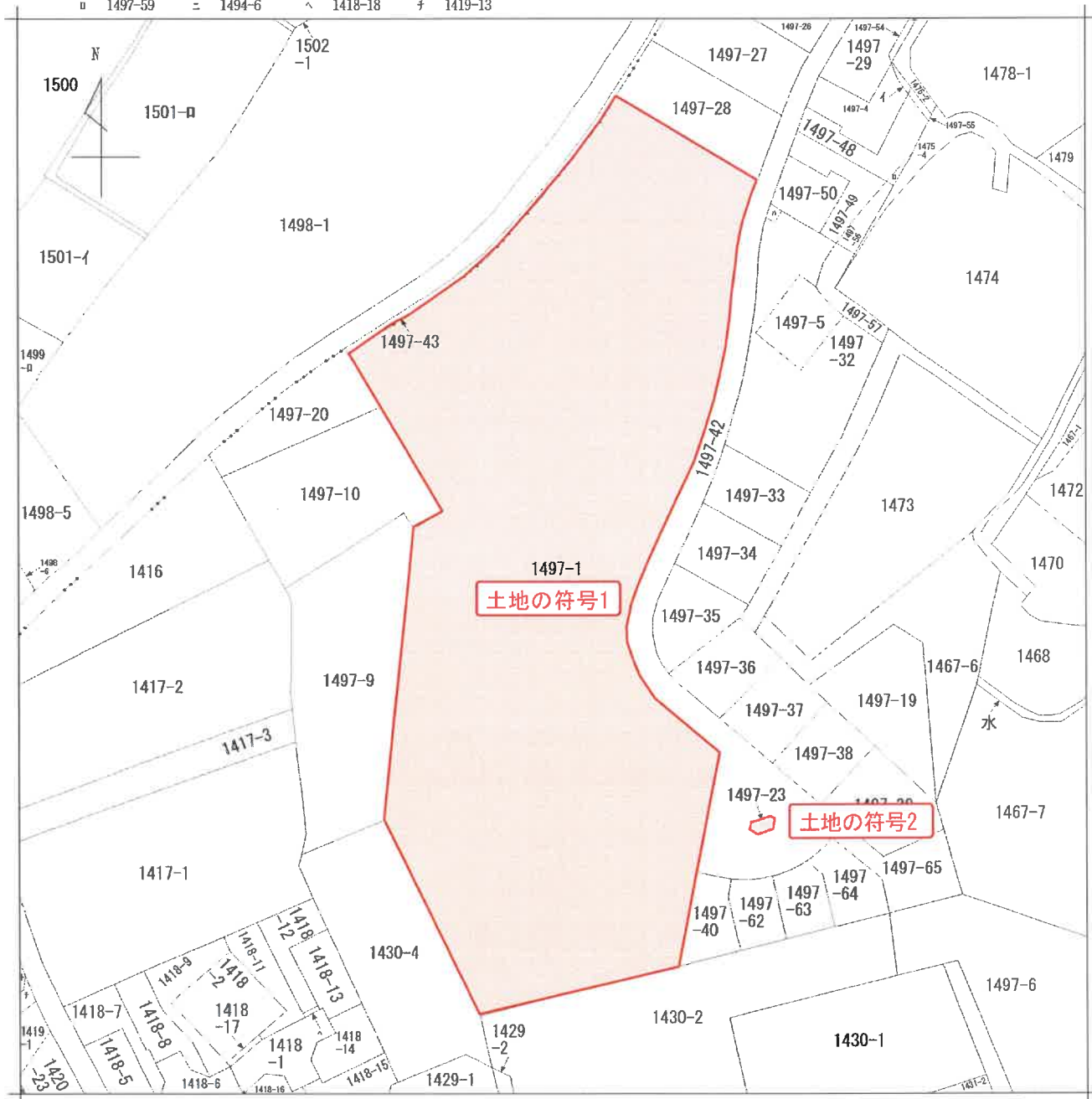
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



イ 1497-58 ハ 1497-31 ホ 1418-10 ト 1419-12 リ 1420-24
 ロ 1497-59 ニ 1494-6 ヘ 1418-18 テ 1419-13



地番区域見出
 西野川
 3丁目
 南野川3丁目

請求部	所在	川崎市宮前区南野川三丁目				地番	1497番1			
出力縮	1/600	精度	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

公 図 写

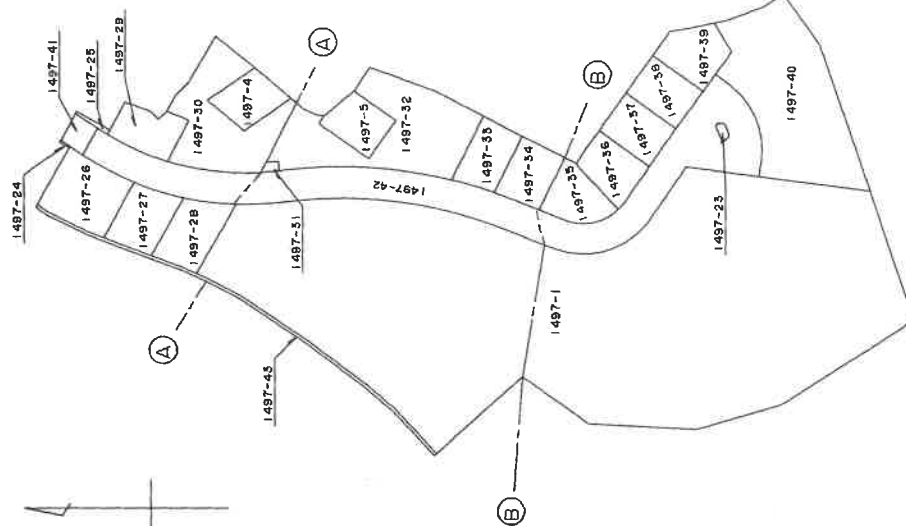
198705

前 1497-1. 後・新開一・新1497-1, -23, -25 ~ 29, -31 ~ 43, 1497-13, 1497-4

地 番 1497-1, -23 ~ 43

土地所在図

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕地



作製者

申請人

縮尺

1/1000

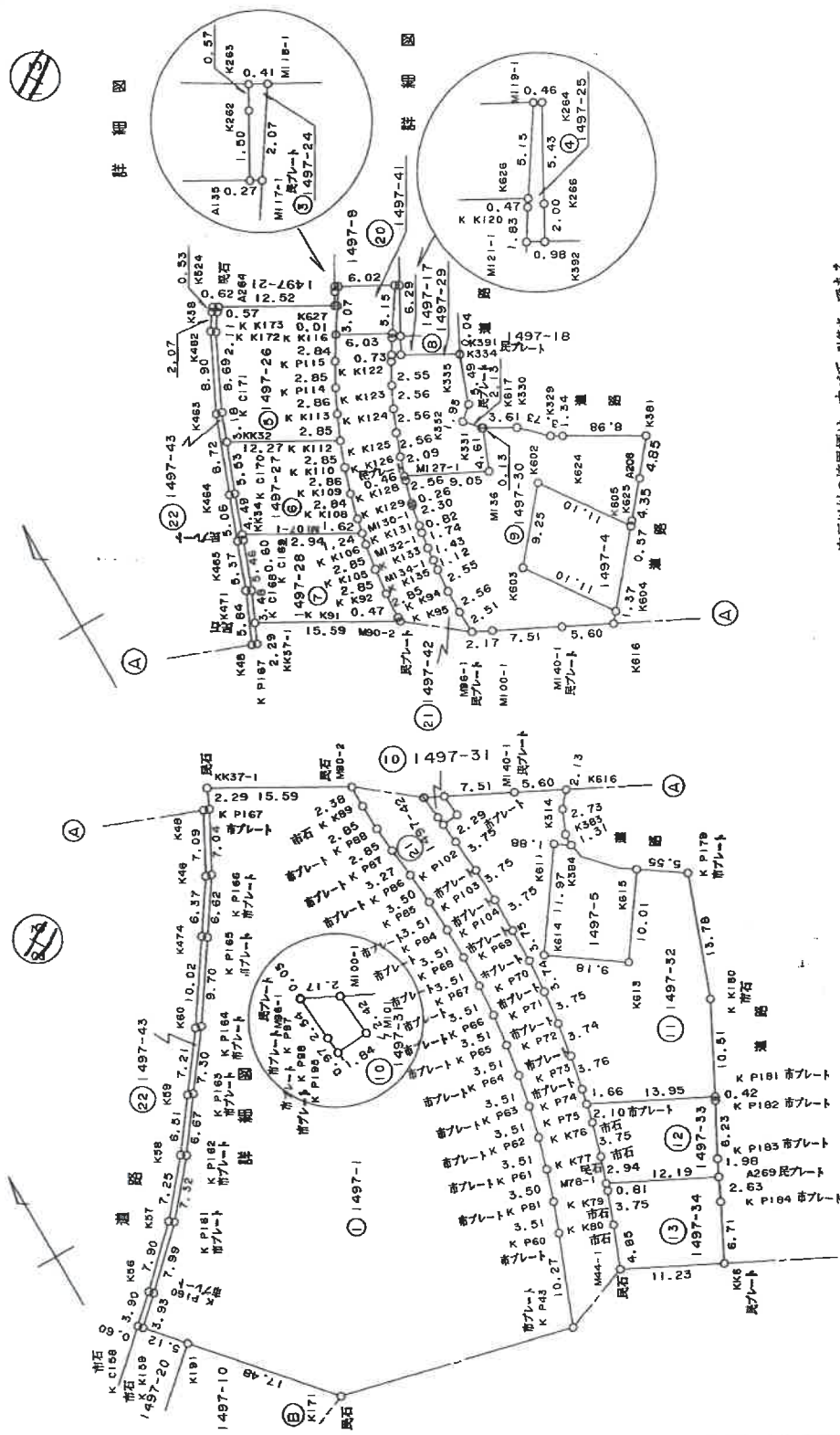
土地所在図写

(A3判からA4判に縮小)

前 1497-1 後・新田・新1497-1-23, 25~29, 31~43・1497-13, 1497-4
地 番 1497-1, -23~43 地 積 測量 図

198706

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕地



表示以外の境界線は、すべて計算点である。

表示以外の境界線は、すべて計算点である。

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

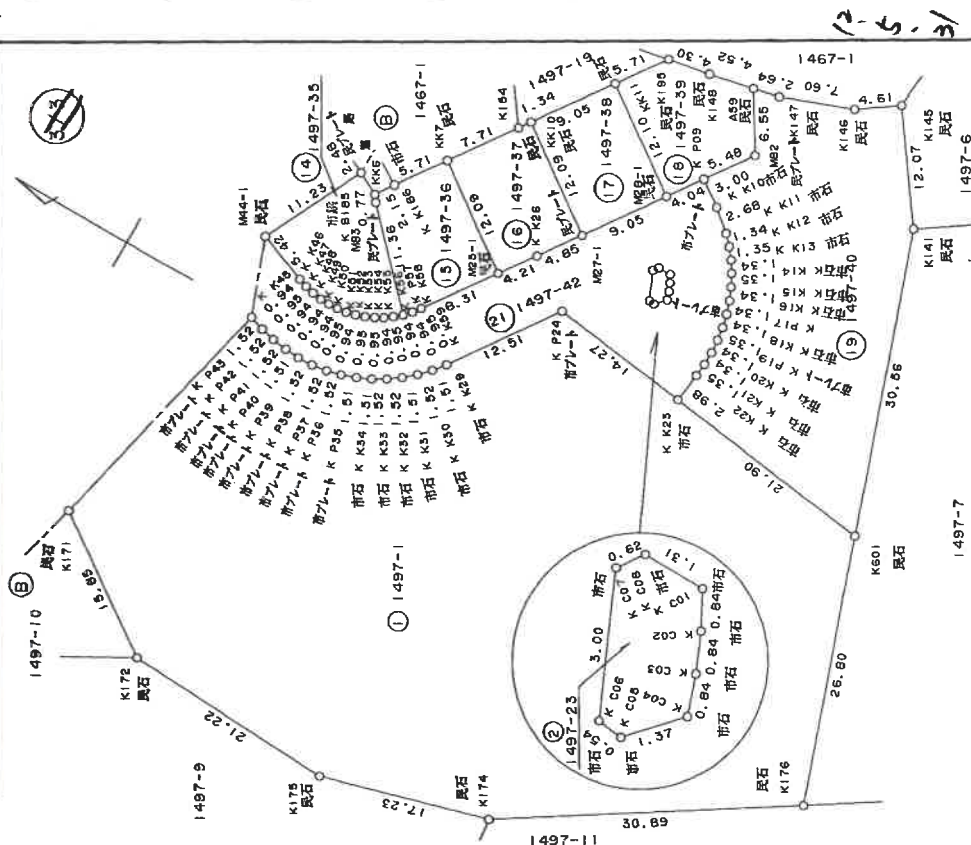
(A3判からA4判に縮小)

198707

地 番 1497-1, -23~43

地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市宮前区野川寺中耕地



表示以外の境界線は、すべて 計算点 である。

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

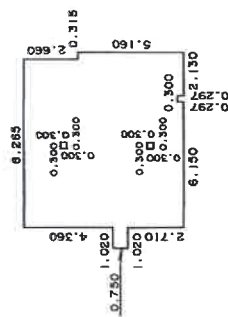
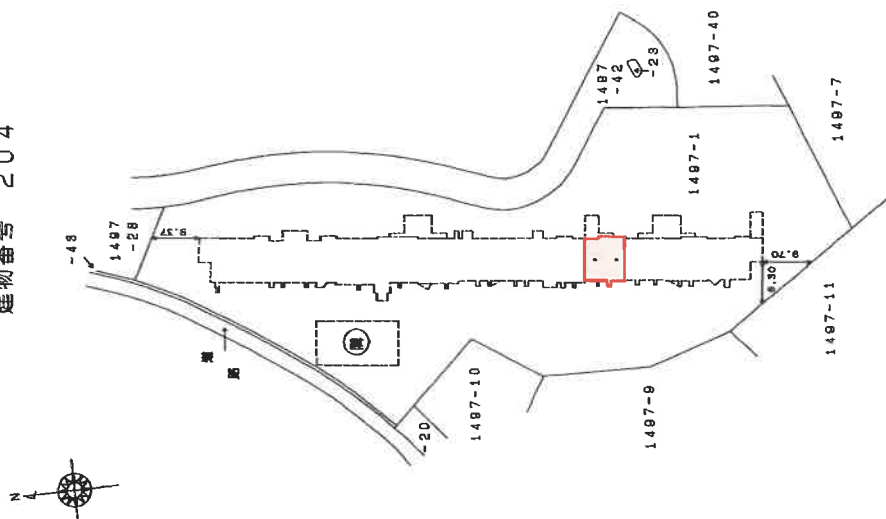
各階平面図

家屋番号 野川1497番1の204

建物の所在 川崎市宮前区野川寺中耕地1497番地1

建物図面
(各階平面図)

建物の存する部分2階
建物番号 204



求積表

1.020 X 0.750	=	0.765000
6.150 X 7.820	=	48.093000
0.300 X 7.523	=	2.256900
1.815 X 7.820	=	14.193300
0.315 X 5.160	=	1.625400
- 0.300 X 0.300	=	-0.090000
- 0.300 X 0.300	=	-0.090000
合計		66.753600
床面積		66.75 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

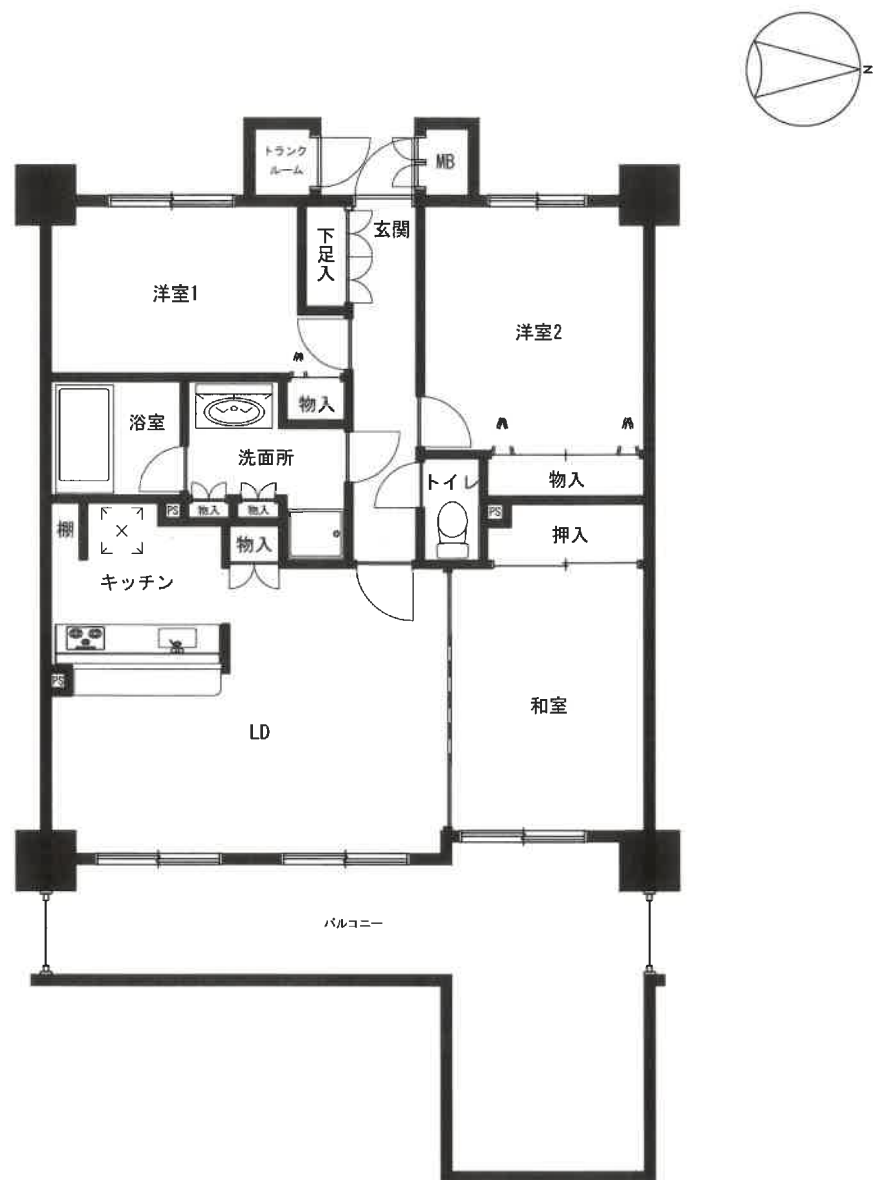
縮尺

1/1000

平成拾貳年六月廿四日

建物図面・各階平面図写

(A3判からA4判に縮小)



建物概略間取図