

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 曉 美

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 1 0 月 2 8 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 1 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 2 月 1 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 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 0 月 1 4 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	9,030,000 7,224,000		1,806,000	125,017	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往古滝 248 番地 18

建物の名称 ニューウェルテラスビュー日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 248 番 18 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 67.15 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往古滝 248 番 18

地 目 宅地

地 積 998.27 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 13 万 6 3 9 5 分の 7 1 5 0



物件明細書

令和 8 年 9 月 2 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直井 暁 美

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】

貸借権

範圍 全部

賃借人 A

期 限 令和9年3月26日

賃料 金100,000円

敷 金 金300,000円

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

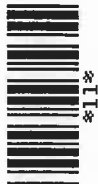
なし

5 その他買受けの参考となる事項

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往古滝 2 4 8 番地 1 8

建物の名称 ニューウェルテラスビュー日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 2 4 8 番 1 8 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

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 6 7 . 1 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 川崎市高津区蟹ヶ谷字往古滝 2 4 8 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 9 8 . 2 7 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 1 3 万 6 3 9 5 分の 7 1 5 0



令和 8年(ケ)第 20号
令和 8年 3月25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 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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往古滝 248 番地 18

建物の名称 ニューウェルテラスビュー日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 248 番 18 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 67.15 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往古滝 248 番 18

地 目 宅地

地 積 998.27 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 13 万 6395 分の 7150

(区分所有建物1)

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 (A) 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 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	エム・エフ・リビングサポート株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 20 号

担当執行官 小野 将太郎

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 5 日現在

☒ 管理費	月額	17,300	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	18,300	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額	0	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	平成・令和	年	月分

現時点での滞納はなし、遅延損害金は規約上請求可能

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。

☐ なし	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(写し)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地 東京都江東区豊洲 5-6-52 NBF 豊洲キャナルフロント

会社名 エム・エフ・リビングサポート株式会社

(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 (■C (占有者の配偶者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (B (債務者兼所有者) 作成の陳述書及び賃貸借契約書等の契約関係書類) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年 3月27日	
最初の 契約等	契約日	平成31年 3月 5日	
	期間	平成31年 3月27日から ☒ 令和 3年3月26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 3月27日から ☒ 令和 9年 3月26日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 (B) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (A) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金100,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金300,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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
■C (占有者の配偶者)	1 私はAの配偶者です。 2 物件1の建物は、Aが私を含む家族とともに平成31年3月から賃借し、居宅として使用しています。 3 Aは物件1の建物の最初の賃貸借契約時において、契約書を締結しましたが、同契約書を紛失してしまいましたので、その代わりに同賃貸借契約に係る「敷金預かり証」を提示しています。これを見ていただければ、Aが平成31年3月から物件1の建物の賃借を開始していることがわかっていただけます。 4 上記3の最初の契約の後に、物件1の建物の所有者変更に伴い、旧賃貸人から新賃貸人（債務者兼所有者）へ同賃貸借契約の賃貸人としての地位の承継があったようです。「所有者及び賃貸人変更のお知らせ」の書面を提示します。これを見ていただければ、同賃貸借契約の賃貸人としての地位の承継があったことがわかっていただけます。 5 Aは同賃貸借契約の合意更新を幾度か行っていますが、同契約更新の内容がわかる書面として、「建物賃貸借更新契約書」等の書面を提示します。これらを見ていただければ、同賃貸借契約の更新後の現在の契約期間や契約条件等がわかっていただけます。 6 物件1の建物の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) Aが住み始めてから、間取りの変更等の大掛かりなリフォームはされていません。 (2) キッチンの流し台で3年ほど前に水漏れがありましたが修理済です。 (3) トイレや洗面所の水栓に緩みを感じます。 (4) キッチン付近の床や、流し台自体に北側方向への傾きを感じますが、その原因はわかりません。 (5) 浴室の換気扇が古く、風力が弱く効きが悪く感じられます。 (6) 室内で犬を1匹飼育しています。 (7) 室内で喫煙していません。 7 物件1の建物を含むマンション（以下「本マンション」という。）の外壁は現在大規模修繕工事中です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述、提示された文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおり、Aが賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 関係人の陳述によれば、受命物件の換気扇や水栓等の室内設備には劣化が見受けられるとのことである。
- 4 関係人の陳述によれば、受命物件のキッチン付近に傾きがあるとのことである。キッチン付近の床に簡易の傾斜測定器を置いたところ顕著な傾きが認められた。なお、室内のその他の床部分では顕著な傾きは認められなかった。関係人の陳述によれば同傾きの原因は不明であり、原因の解明のためには専門業者による確認を要するものと思料する。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の南東側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。なお、南東側市道から階段を下りて本マンションの7階部分に位置するエントランスに通ずる構造となっている（本マンションは急斜面の形状の敷地上に建築されており、同斜面の上部に南東側市道が接している。）。

(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4月6日（月） 10:20 — 10:41	目的物件所在地	Cと面談，外観調査，写真撮影
令和8年4月7日（火）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（5月7日回答受領）
令和8年4月7日（火）	執行官室（郵送）	Bに対して照会書郵送（4月17日回答受領）
令和8年4月21日（火） 12:45 — 13:26	目的物件所在地	Cと面談，立入調査（評価人同行）
令和8年4月24日（金） 15:52 — 16:02	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領

(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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

248-34 247-16
247-14

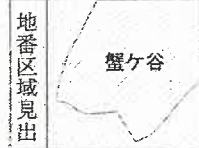


248-2

248-18

230-1

(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	所在	川崎市高津区蟹ヶ谷字往古滝				地番	248番18			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和8年1月8日
横浜地方方法務局麻生出張所
登記官

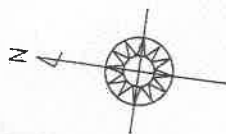
請求番号：21-3
(1/1)

(8 枚目)

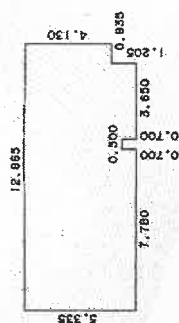
平成 八年七月参席日

圖圖平階(各)

建物の存する部分5階
建物番号 501

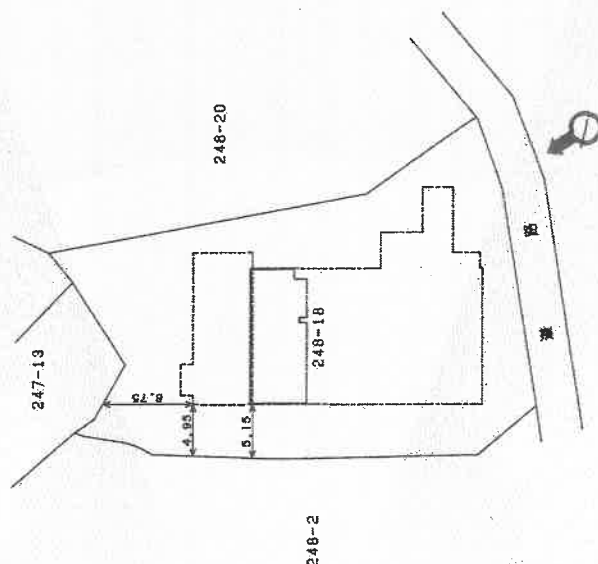


◀○は写真撮影位置・方向



敬告

5.335	X	7.780	=	41.506300
4.635	X	0.500	=	2.317500
5.335	X	3.650	=	19.472750
4.130	X	0.935	=	3.861550
合 計				67.158100
床 面 積				67.15 ㎡



製作者

續天

1/250

人
讀
母

縮尺

1/500

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8年1月8日

橫濱地方法務局麻生出張所

總編

請求番号: 21-5

(9 枚目)

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件1の建物を含むマンションの外観



②



③



④



⑤



令和 8 年（ケ）第 20 号

令和 8 年 4 月 21 日 現地調査

令和 8 年 5 月 13 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 9,030,000 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	
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 川崎市高津区蟹ヶ谷字往古滝 2 4 8 番地 1 8

建物の名称 ニューウェルテラスビュー日吉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 蟹ヶ谷 2 4 8 番 1 8 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

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 6 7 . 1 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 川崎市高津区蟹ヶ谷字往古滝 2 4 8 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 9 8 . 2 7 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 1 3 万 6 3 9 5 分の 7 1 5 0



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）

位 置 ・ 交 通	J R南武線「武蔵中原」駅の南西方約2.6k m（道路距離、以下同）、東急東横線「日吉」駅の北西方約2.7k m。「蟹ヶ谷」バス停徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅、マンション、市営住宅のほか未利用地も見られる住宅地域。	
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 急傾斜地崩壊危険区域（蟹ヶ谷往古滝）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	998.27m ² 不整形 間口約28m×奥行約38～44m 概ね北向き急傾斜地を利用し、ひな壇状に造成されたマンションの敷地で、敷地内に擁壁、階段等がある。
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約28m接面する一方路地。	
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されている。	
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	136,395 分の 7,150
特 記 事 項	◇公図の形状は現況とやや異なり、対象地の形状は地積測量図の形状に概ね一致している。 ◇登記上、地番248番4土地は川崎市所有の山林で、現況公衆用道路である。 ◇前面道路の幅員による容積率は160%となるものと思料する。 ◇目的土地内には接面道路に沿って、幅約2mの道路状空地が設けられている。	

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ビュー日吉	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数19戸、管理室等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8年7月2日 （登記記載）
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ1,580.39㎡	
仕 様	屋根：陸屋根	
	外壁：タイル貼等	
	その他：なし	
設 備 等	エレベーター（1基）、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	エム・エフ・リビングサポート株式会社
	そ の 他	管理事務室有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付（平成8年7月2日、04-4003）も受けている。傾斜地を利用した斜面地型マンションであり、建築計画概要書では地上3階地下1階の建物となっている。 ◇エントランスは道路面より階段を10段下りた7階部分に存する。 ◇エレベーターの停止階は2階から7階までである。 ◇規約共用部分として、管理室（6階部分4.79㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 248番18の604）が登記されている。 ◇本件建物にオートロック設備は無い。 ◇調査時、一棟の建物は大規模修繕工事中（工事期間：2026年1月13日～2026年5月1日との掲示有）であった。	

(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 主要開口部の方位：西向き		
床	面	積	67.15㎡ （ 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、杉柵化粧合板貼等	
		床	長尺シート貼、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	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 8 年 4 月 5 日現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	17,300円	0円	
	修繕積立金	18,300円	0円	
	備 考	回答書には、遅延損害金は規約上請求可能との記載あり。		
専有部分の 利用状況等		令 和 8 年 4 月 21 日 ： 内部立入調査 Aが所有者Bから賃借し、本件建物を賃借権に基づき占有し、 居宅として使用している。本件所有者BとAとの建物賃貸借契 約の概要は以下のとおり。 貸 主：所有者B 借 主：A 占 有 開 始 日：平成31年3月27日 契 約 日：平成31年3月5日 最初の契約期間：平成31年3月27日から 令和3年3月26日まで（2年間） 現在の契約期間：令和7年3月27日から 令和9年3月26日まで（2年間） 更 新 の 種 別：合意更新 賃 料（月額）：100,000円 敷 金：300,000円		

特 記 事 項	◇マンションのため下り天井部分が存する。 ◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Cは以下のように陳述していた。 ・浴室の換気扇が古く、効きが悪い。 ・トイレや洗面所の水栓が緩い。 ◇キッチンで床の傾きが認められた。簡易測定のため、正確な斜度や原因は不詳である。傾きの詳細については、専門家の調査を要する。また、キッチンの流し台にも傾きが認められた。Cは日頃から傾きを感じると陳述していた。 ◇室内は床及び建具等の傷み、水回り設備の汚れ等が見られ経年劣化が認められる。 ◇室内で犬を1匹飼っている。
---------	---

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)
270,000	× 67.15	÷ 0.81	× 0.28	= 6,270,000

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 30年 経済的残存耐用年数 20年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{(\text{経過年数 } 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

(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)
205,000	× 0.67	137,000	× 998.27	× 1.00	$\times \frac{7,150}{136,395}$	= 7,170,000

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 川崎高津-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 232,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 205,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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と比較して、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は形状、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）
6,270,000	+ 7,170,000	× 0.99	= 13,310,000

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（5階）

位置別補正：0.99；（西）0.97 × （角部屋）1.02

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

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)
253,000	× 0.99	× 1.00	× 67.15	= 16,820,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※$	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
1,510,423 (22.6%)	588,400	8.7%	$= 6,560,322$ $= 6,560,000$	0.7894	5,178,464 (77.4%)	$= 6,690,000$ (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	13,310,000	× 0.80	= 10,650,000
比準価格	16,820,000	× 0.80	= 13,460,000
収益価格			6,690,000
調整後の価格			11,660,000

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)
11,660,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-300,000	= 9,030,000

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 0% と求めた。

その他の控除（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

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 : J R南武線「武蔵中原」駅2.2 k m
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 : 第一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） 6,361,909円
符号1（土地） 96,532,709円（敷地権の割合 136,395分の 7,150 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判からA 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判からA 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判からA 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



248-34 247-16
247-14



符号(1)土地

(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。



A3をA4に縮小

請 求 部 分	所 在	川崎市高津区蟹ヶ谷字往古滝				地 番	248番18			
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		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。

令和8年1月8日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号: 21-3
(1/1)

登記年月日：平成8年7月24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8年1月8日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

007151

前 248-18 後・新同一・新

地 番 248-18

地 積 測 量 図 03

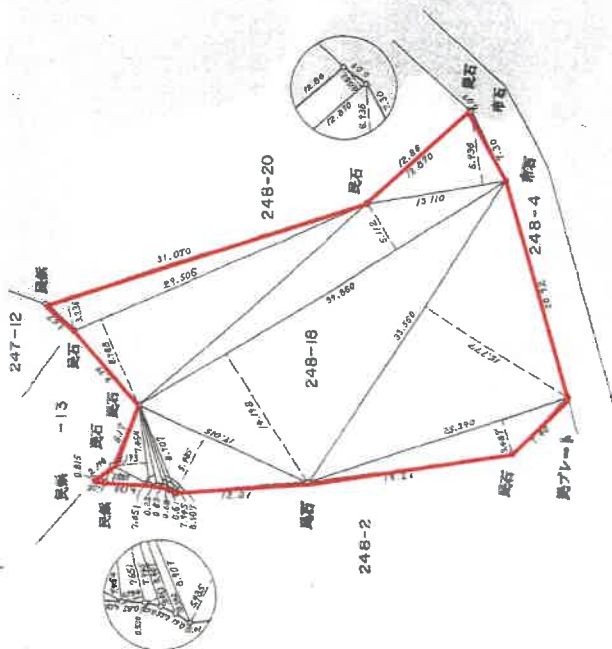
土地の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷字住古瀬

三 斜 求 積 表

地番 NO.	248-18	底 辺	高 さ	倍 率	積 算
1		12.870	0.082		1.0553
2		13.110	8.936		90.9309
3		31.070	3.236		100.5425
4		29.508	8.988		265.1999
5		39.880	5.112		203.7643
6		39.880	14.198		565.9322
7		2.190	0.815		1.7848
8		4.130	1.609		6.6451
9		7.454	3.193		23.8006
10		7.651	0.784		5.9983
11		7.943	0.550		4.3697
12		8.407	0.453		3.8083
13		8.907	0.342		3.0461
14		17.015	5.985		101.8347
15		29.340	3.487		88.3605
16		33.560	15.777		529.4761
			倍 率 積		1996.5493
			倍 率 積		998.2746
			地 積		998.27 m ²

A3をA4に縮小

その他の境界は、すべて 見通し である。



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

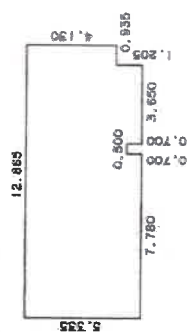
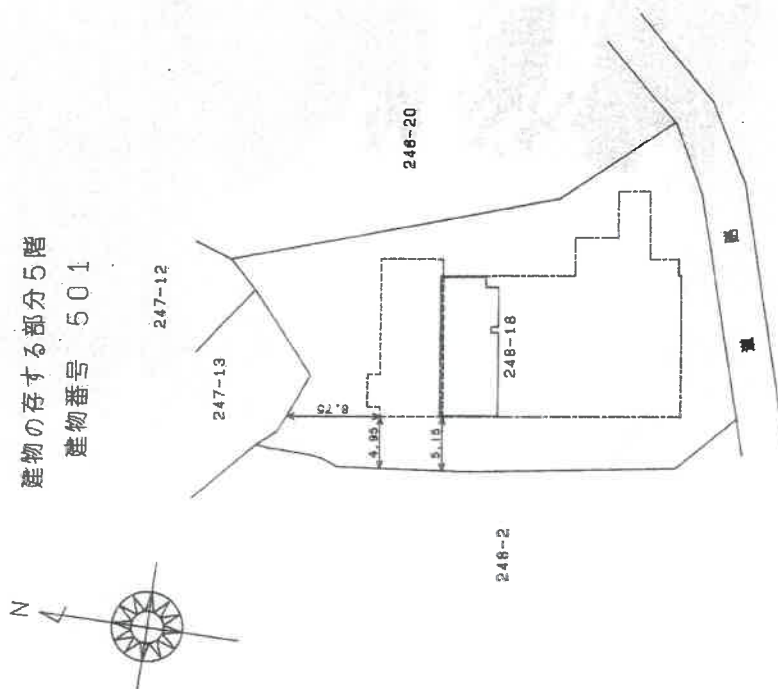
(平成8年6月20日作成)

登記年月日：平成8年7月30日

013381 各階平面図

建(各)物平(面)面(圖)

家屋番号	風ヶ谷248番18の501	建(各)
建物の所在	川崎市高津区風ヶ谷字住古瀬248番地18	



求積表			
5.335	X	7.780	= 41.506300
4.635	X	0.500	= 2.317500
5.335	X	3.650	= 19.472750
4.130	X	0.935	= 3.861550
合 計			67.158100
床 面 積			67.15 ㎡

A3をA4に縮小

[illegible]

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8年1月8日 横浜地方法務局麻生出張所

登記官

建物概略間取図

