

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 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 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 12 月 1 日 午前 9 時 30 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 日 午後 3 時 00 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 33 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 10 月 14 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 10 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 15 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	5,790,000 4,632,000		1,158,000	33,751	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市幸区古川町79番地15

建物の名称 サンパレス稲見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町79番15の8

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 22.56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 川崎市幸区古川町79番15

地 目 宅地

地 積 102.62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 1万6140分の2256



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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】

転借人Bが占有している。株式会社ティーエムシープロパティの賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 川崎市幸区古川町 7 9 番地 1 5

建物の名称 サンパレス稲見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 7 9 番 1 5 の 8

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 2 . 5 6 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 川崎市幸区古川町 7 9 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 0 2 . 6 2 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 万 6 1 4 0 分の 2 2 5 6



令和8年(ケ)第18号
令和8年 4月27日受理
令和8年 6月 8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 川崎市幸区古川町 7 9 番地 1 5

建物の名称 サンパレス稲見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町 7 9 番 1 5 の 8

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 2 . 5 6 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 川崎市幸区古川町 7 9 番 1 5

地 目 宅地

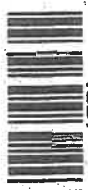
地 積 1 0 2 . 6 2 平方メートル

(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 万 6 1 4 0 分の 2 2 5 6



(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		(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」及び「執行官の意見」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙回答書（3枚目）及び同回答書の添付書類（4枚目）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	☒ 自主管理		
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 ）		
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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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枚目)

令和3年(ケ)第18号

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 7 年 12 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	2,000	円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	月額	3,500	円	☐ 滞納額	円
☐	月額		円	☐ 滞納額	円
☐	月額		円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額	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。

☐	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 ☐

横浜地裁判所 川崎支部

執行官 森田 政章 様

お世話になります カパリス箱見管理組合の へす

303号室 区分所有者の A さんの滞り金でか
令和 7年度分

管理費 2000円×12ヶ月分 24,000円

修繕積立金 3,500円×12ヶ月分 42,000円

令和 7年度 1/1 ~

管理費 2000円 (1ヶ月)

修繕積立金 3,500円 (1ヶ月)

令和 7年度は まだ未請求です。以上が管理組合として
の債権です

よろしくお願い致します

カパリス箱見管理組合

(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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提出(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 5月15日	
最初の契約等	契約日	令和3年 4月30日	
	期間	令和3年 5月15日から ■令和5年 5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	
現在の契約等	期間	令和7年 5月15日から ■令和9年 5月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■株式会社ティーエムシープロパティ	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金55,000円 (翌月分を毎月末日までに支払い)	
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(管理費)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

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、私が株式会社ティーエムシープロパティ（以下、「ティーエムシープロパティ」という。）から賃借し、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 本件建物には、室内のクロスにひび割れや変色があるなど、経年劣化等がありますが、大きな不具合箇所はありません。
■ C (管理組合理事長)	1 本件一棟の建物は、自主管理です。 2 本件一棟の建物の区分所有者が負担する管理費及び修繕積立金については、毎月発生するものですが、その請求については、当年度分（1月分から12月分の1年分）をまとめて、当年度の夏頃に一括して請求しています。

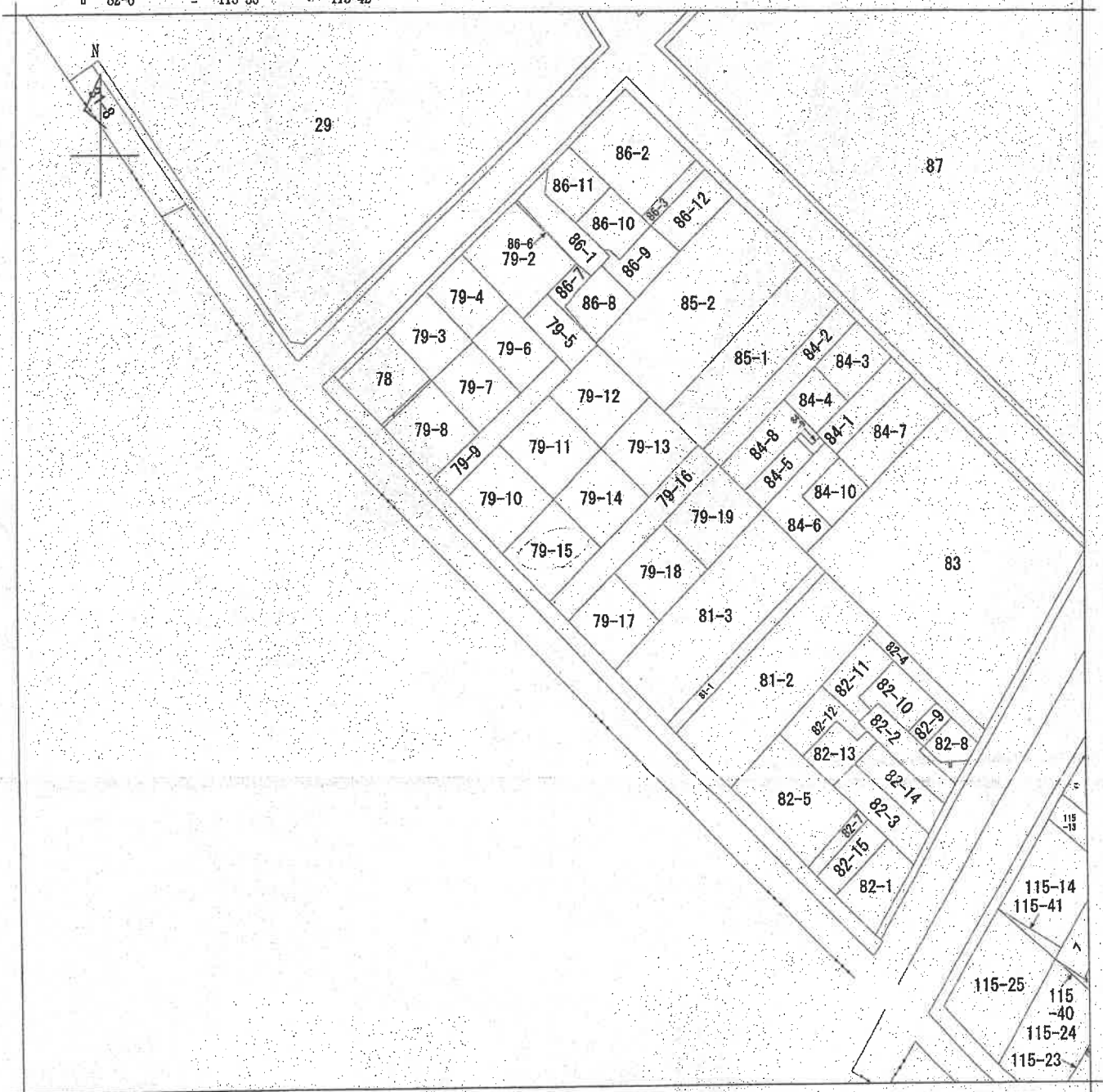
執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 占有者Bは、ティーエムシープロパティから本件建物を賃借していると述べたので、下記のとおり同社の占有権原等を調査した。 ① 占有者Bから聴取したティーエムシープロパティの連絡先電話番号に架電し、応対者が指示したFAX番号に本件賃貸借契約に関する照会書を送信したが期限までに回答がない。 ② 占有者Bが提示した契約関係書類に記載されているティーエムシープロパティの電話番号（①とは異なる番号）に架電したところ、留守番電話になり、当職に連絡を依頼するメッセージを残したが連絡がない。 ③ ティーエムシープロパティの法人登記を調査し、現在の本店所在地に宛て、到着が確認できる信書便にて、本件賃貸借契約に関する照会書を再度送付したが期限までに回答がない（到着確認済）。 3 所有者に対して、占有関係照会書を送付したが、現時点で回答がない。 4 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・提出した契約関係書類及び現場の状況から、5枚目のとおりと認めたが、占有者Bが貸主と主張するティーエムシープロパティの占有権原については、前記2及び3のとおり調査をしても、判明しなかったため、同社の占有権原は不明として報告する。

(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27日(月) 15 : 30－15 : 40	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28日(火) 12 : 49－13 : 02	電話聴取	B（占有者）から事情聴取
令和 8 年 4月28日(火)	書面照会（郵送）	A（所有者）に対し占有関係等照会書送付 （回答なし）
令和 8 年 5月 7日(木) 7 : 50－ 8 : 50	目的物件所在地	B（占有者）と面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影 マンション管理組合に対し管理費等照会書投函
令和 8 年 5月 8日(金)	F A X	ティーエムシープロパティに対し占有関係等照会書送信 （回答なし）
令和 8 年 5月11日(月) 15 : 36－15 : 37	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書等交付申請
令和 8 年 5月17日(日) 12 : 20－12 : 27	電話聴取	B（占有者）から事情聴取
令和 8 年 5月17日(日)	書面照会（郵送）	ティーエムシープロパティに対し占有関係等照会書送付 （再度・回答なし）
令和 8 年 5月17日(日)	書面照会（郵送）	マンション管理組合に対し管理費等照会書送付 （再度・回答書受領）
令和 8 年 5月31日(日) 9 : 20－ 9 : 24 令和 8 年 6月 3日(水) 15 : 06－15 : 09	電話聴取	C（管理組合理事長）から事情聴取
(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 79-1 82-6 ハ 115-12 115-36 ホ 115-39 115-42 ト 115-15



(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	川崎市幸区古川町				地番	79番15			
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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和7年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M24989

(1/1)

A 4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成2年12月26日

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。
(東京地方延務局川崎支局管轄)
令和7年10月30日 東京延務局中野出張所

登記証

(9枚目)

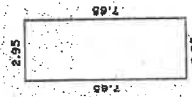
470002

各階平面図

建物図面
各階平面図

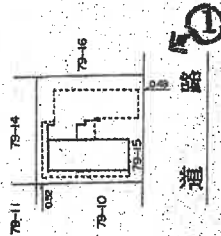
家屋番号
古川町
79番15の8

建物の所在
川崎市幸区古川町79番地15



求積表
2.95 x 7.65 = 22.5675
床面積 22.56㎡

○は、写真撮影位置・方向を示す。



(建物の存する部分 3階)

A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

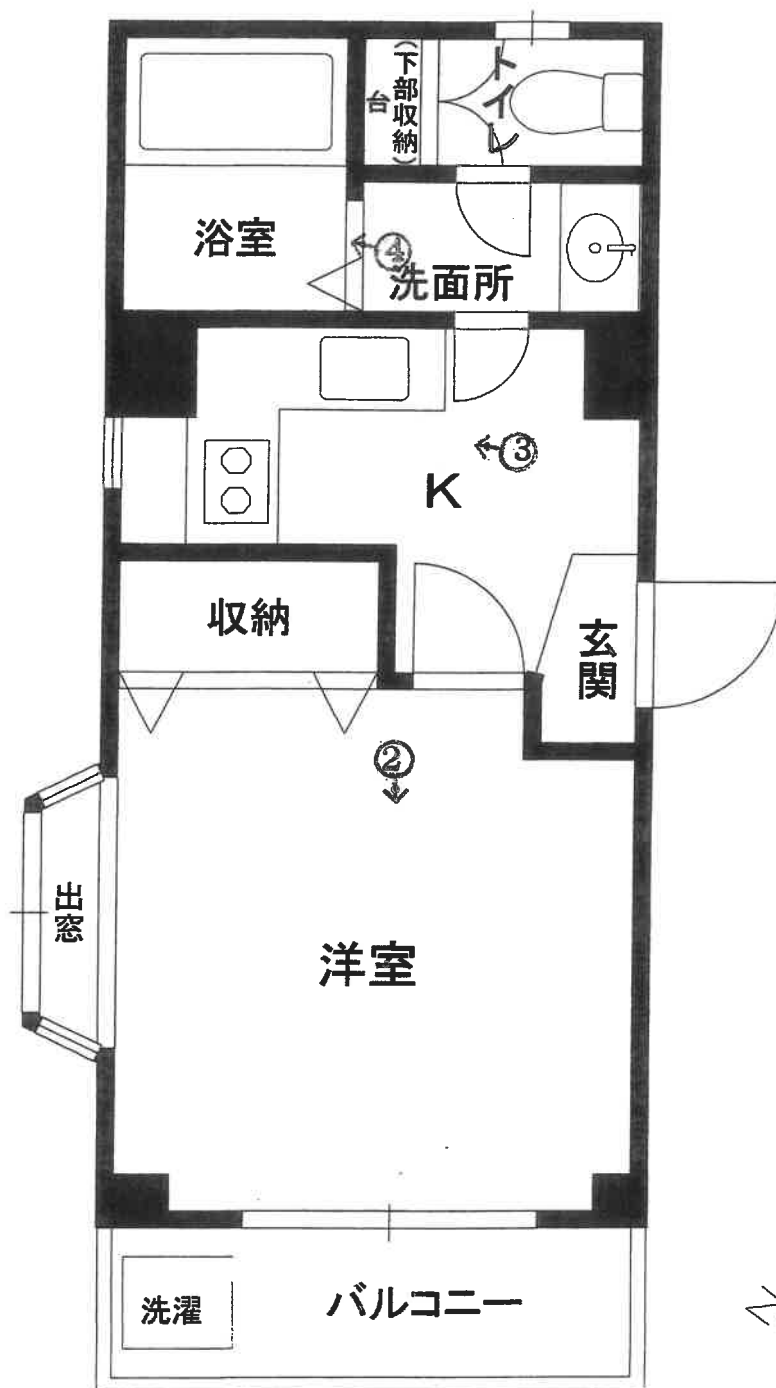
地図整理番号：M24991

平成2年12月26日

(日附)

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 18 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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5,790,000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、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 川崎市幸区古川町79番地15

建物の名称 サンパレス稲見

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川町79番15の8

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 22.56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 川崎市幸区古川町79番15

地 目 宅地

地 積 102.62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 1万6140分の2256

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「鹿島田」駅の南東方約1.1km（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート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	102.62㎡ ほぼ正方形 間口約10m×奥行約10m（南西側の市道からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側約10mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に、南東側約10mが現況幅員約3.6mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号：位置指定道路）に、それぞれ概ね等高に接面している角地である。	
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	16,140分の2,256
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内	

	にある。 ◇目的土地は法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。 ◇建築計画概要書における敷地面積は100.78㎡である。 ◇南東側の私道（位置指定道路）は、現況幅員が約3.6mであり、目的土地は約2㎡（（4m－3.6m）×1/2×南東側接面長10.25m）のセットバック部分を含んでいる。 ◇当該私道（地番79番16）には、当マンションの敷地権は設定されておらず、また、持分を有していない。
--	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サンパレス稲見	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数8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2年12月21日（登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨造3階建、延べ169.27㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	集合郵便受等	
建 物 の 品 等	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	自主管理
	管 理 会 社	－
	管 理 形 態	－
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受けているが、検査済証の交付は受けていない建物である。	

	◇エレベーター、オートロック設備はない。 ◇規約共用部分として登記されているものはない。
--	--

(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(303号室)、角部屋、エレベーターなしの3階（最上階） 主要開口部の方位：南西向き		
床	面	積	22.56㎡（登記面積）	
間	取	り	1 K	
バルコニー等		バルコニーがある。		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等
		床		フローリング、クッションフロアー等
		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		やや劣る		
管 理 費 等		管理組合からの回答によれば下記のとおり。		
		令和7年12月31日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	2,000円	24,000
		修 繕 積 立 金	3,500円	42,000
		そ の 他		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		備 考		
		令和8年5月7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、B（占有者）が居住し占有している。 ◇占有者Bは、株式会社ティーエムシープロパティから本件		

建物を賃借していると陳述している。

＜賃貸借契約の概要＞

賃 貸 人：株式会社ティーエムシープロパティ

賃 借 人：B（占有者）

当初契約日：令和3年4月30日

占有開始日：令和3年5月15日

当初契約期間：令和3年5月15日から令和5年5月14日まで（2年間）

契 約 期 間：令和7年5月15日から令和9年5月14日まで（2年間、合意更新）

月 額 家 賃：55,000円

月額共益費：5,000円

敷 金：なし

◇執行官の株式会社ティーエムシープロパティの占有権原についての調査の概要は下記のとおりである。

①占有者Bから聴取したティーエムシープロパティの連絡先電話番号に架電し、応対者が指示したFAX番号に本件賃貸借契約に関する照会書を送信したが期限までに回答がない。

②占有者Bが提示した契約関係書類に記載されているティーエムシープロパティの電話番号（①とは異なる番号）に架電したところ、留守番電話になり、当職に連絡を依頼するメッセージを残したが連絡がない。

③ティーエムシープロパティの法人登記を調査し、現在の本店所在地に宛て、到着が確認できる信書便にて、本件賃貸借契約に関する照会書を再度送付したが期限までに回答がない（到着確認済）。

④所有者に対して、占有関係照会書を送付したが、現時点で回答がない。

⑤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・提出した契約関係書類及び現場の状況から、上記賃貸借契約のとおりと認めたが、占有者Bが貸主と主張するティーエムシープロパティの占有権原については、調査をしても判明しなかったため、同社の占有権原は不明として報告する。

◇執行官の意見のとおり、賃貸人の占有権原は不明であるが、

	抵当権に遅れる賃貸借であり、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	◇C（管理組合理事長）からは、下記を概要とする陳述があった。 ①本件一棟の建物は、自主管理です。 ②本件一棟の建物の区分所有者が負担する管理費及び修繕積立金については、毎月発生するものですが、その請求については、当年度分(1月分から12月分の1年分)をまとめて、当年度の夏頃に一括して請求しています。 ◇B（占有者）からは、建物内部について、「本件建物には室内のクロスにひび割れや変色があるなど、経年劣化等がありますが、大きな不具合箇所はありません。」との陳述があった。 ◇室内は、Bの陳述のとおり、出窓付近を中心にクロスのひび割れがあった。 ◇洋室及びK（キッチン）の床に球体を置くと、いずれも北東方向に転がった。 ◇上記から目的物件に地盤沈下や建物の傾きが生じている可能性もあるが、その有無、程度及び補正にかかる費用等の正確な判定は、専門の調査機関の調査が必要である。

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)
260,000	×22.56	÷0.95	×0.15	=930,000

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36年、経済的残存耐用年数9年、

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 25%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数9年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数9年})} \times (1 - 0.25) = 0.15$$

(2) 敷地権価格（符号1）

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)
379,000	×1.02	387,000	×102.62	×1.0	$\times \frac{2,256}{16,140}$	=5,550,000

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 川崎幸一8

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 431,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{117} & = 379,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であるが、セットバック部分を含んでおり、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）
930,000	+5,550,000	×0.99	=6,420,000

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：0.99（エレベーターなしの3階、最上階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南西、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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）
344,000	×0.99	×1.00	×22.56	= 7,680,000

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 (7.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,296,436 (17.9%)	618,400	8.1%	=7,405,531 =7,410,000	0.8027	5,948,007 (82.1%)	=7,240,000 (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	6,420,000	×1.00	=6,420,000
比準価格	7,680,000	×1.00	=7,680,000
収益価格	7,240,000		
調整後の価格			7,380,000

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）
7,380,000	× 1.0	× 0.8	0.98	—	=5,790,000

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2%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：川崎幸－8（地価調査：幸（県）－3との共通地点）

所 在：川崎市幸区古川町42番2

価 格：431,000円／㎡

位 置：JR南武線「鹿島田」駅850m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：80㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5.8m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：住宅、アパート、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） 1,282,455円

符号1（土地） 25,655,000円（敷地権割合16,140分の2,256）

第7 附属資料の表示

位置図

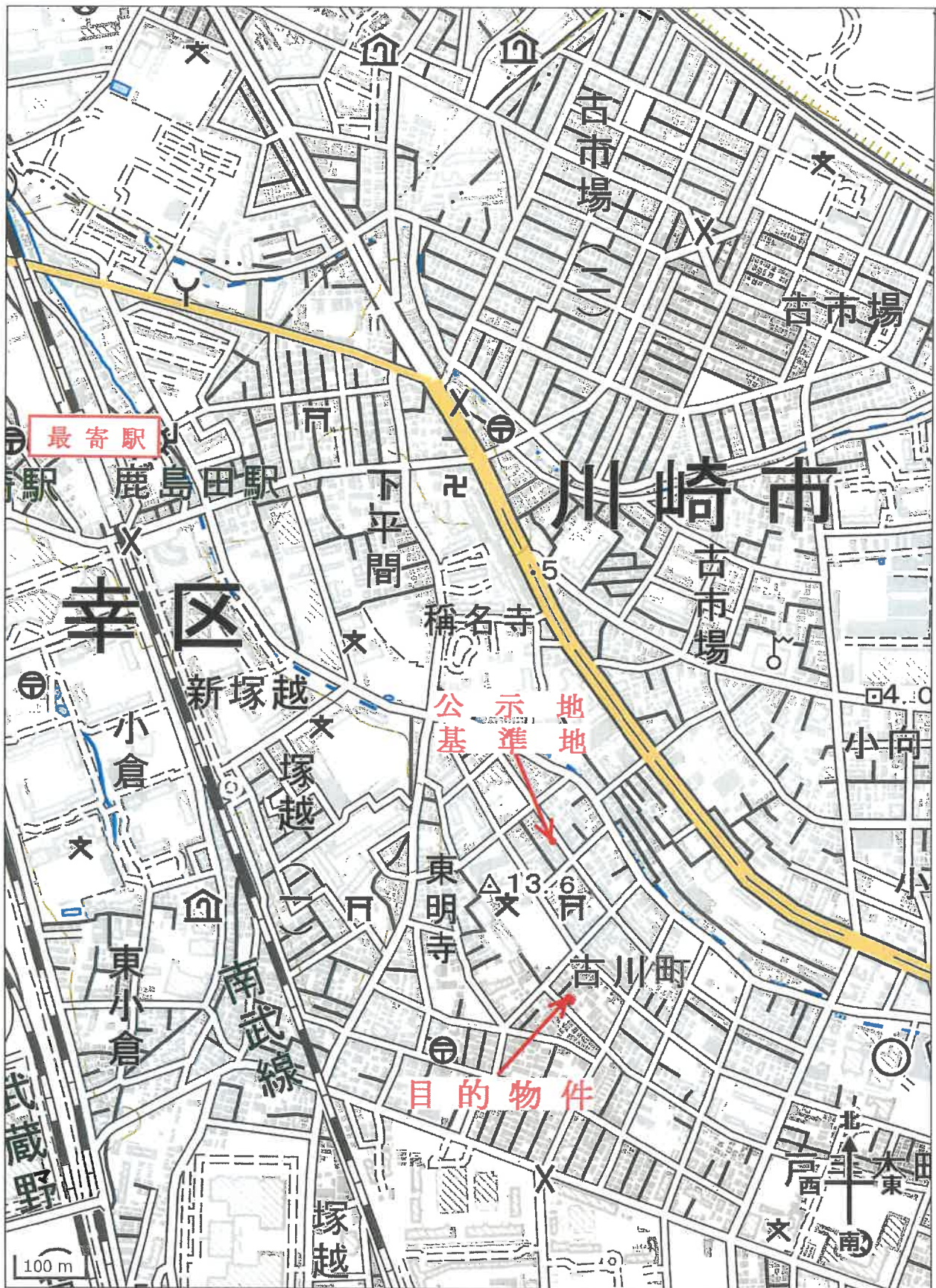
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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

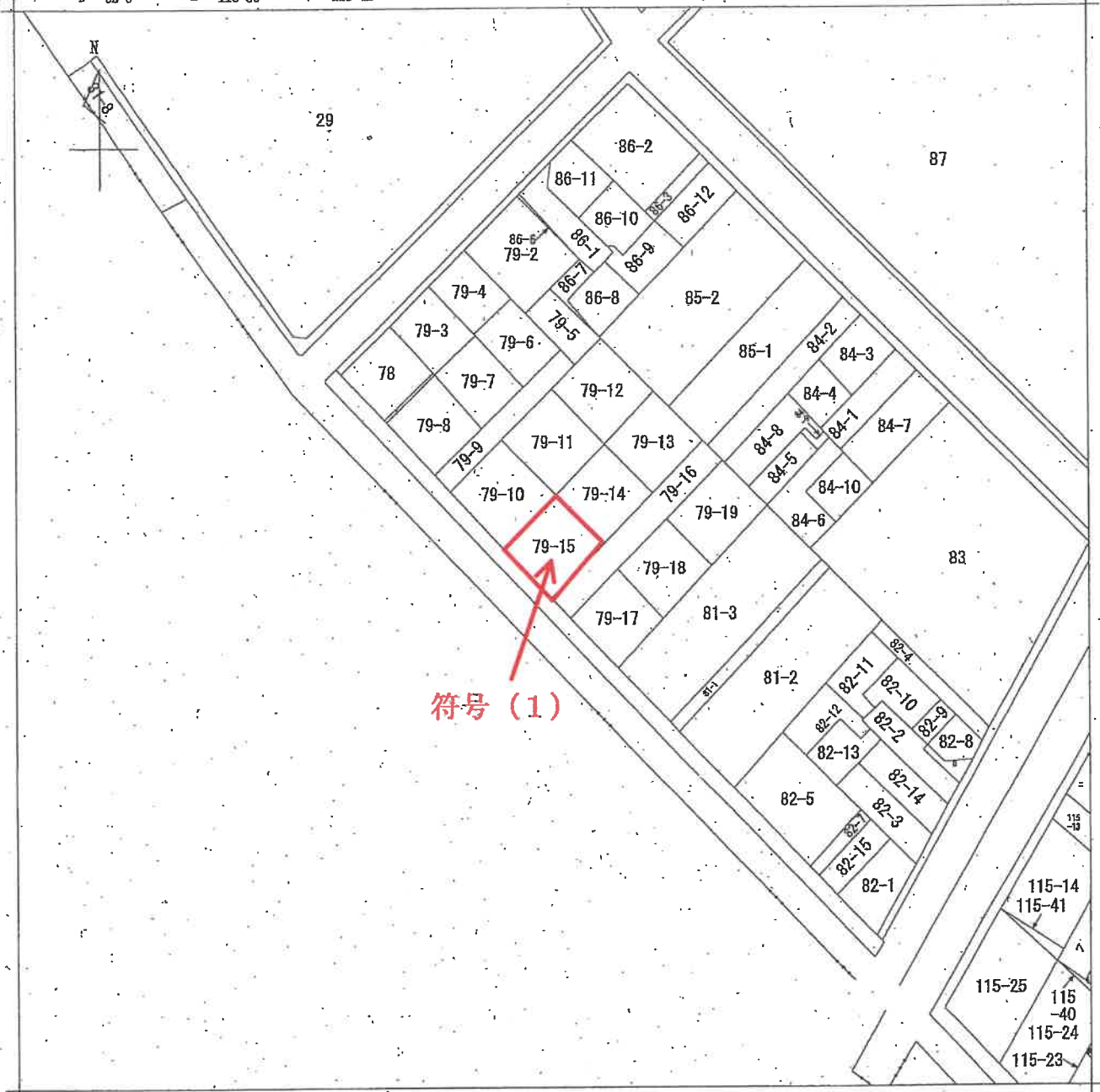
以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

79-1 115-12 115-39 115-15
82-6 115-36 115-42



符号(1)



請 求 部 分	所 在				川崎市幸区古川町				地 番		79番15	
出 力 縮 小 率	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 是 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		

請求番号: 15-1
(1/1)

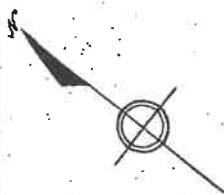
A3をA4に縮小

公図写

前 79-1 後・新同一・新

地番	79-1, 79-2, 79-3, 79-4, 79-5, 79-6, 79-7, 79-8, 79-9, 79-10, 79-11, 79-12, 79-13, 79-14, 79-15, 79-16, 79-17, 79-18, 79-19
土地の所在	川崎市幸区古川町

符号 (1)



符号	地番	底辺	垂直	面積	倍	面積(M ²)
①	79-1	0.82	0.45 + 0.47	7.220d		5.9652
②	79-3	13.11	6.51 + 6.49	170.4300		85.2150
③	79-4	12.24	4.10 + 5.99	127.8916		73.9908
④	79-5	11.16	4.39 + 4.52	99.4366		49.7170
⑤	79-6	12.60	6.17 + 0.19	80.1360		
⑥	79-7	12.33	6.14	75.7062		
⑦	79-8	12.87	6.55 + 6.44	168.4803		77.9211
⑧	79-9	12.98	6.50 + 6.49	168.7784		84.8992
⑨	79-10	25.27	3.19 + 3.31	164.2550		82.1275
⑩	79-11	14.23	7.23 + 0.07	103.8770		
⑪	79-12	14.16	7.24	102.5184		
⑫	79-13	14.33	7.29 + 7.27	206.3774		103.1987
⑬	79-14	11.45	4.52	208.6549		104.3284
⑭	79-15	14.70	3.53 + 7.23	153.6528		
⑮	79-16	14.40	7.17 + 7.10	205.4880		102.7034
⑯	79-17	14.55	7.22 + 7.23	210.2475		102.7440
⑰	79-18	14.27	7.14 + 7.44	199.8460		105.1237
⑱	79-19	11.90	5.46	65.4108		
⑲	79-20	30.79	3.22 + 3.50	205.2368		102.6284
⑳	79-21	30.79	3.22 + 3.50	209.3720		104.6860
㉑	79-22	13.70	6.82 + 7.01	189.4710		94.7355
㉒	79-23	13.81	6.95 + 6.84	188.4590		95.2189
㉓	79-24	15.14	7.53 + 7.49	227.4028		113.7014

縮尺 1/500

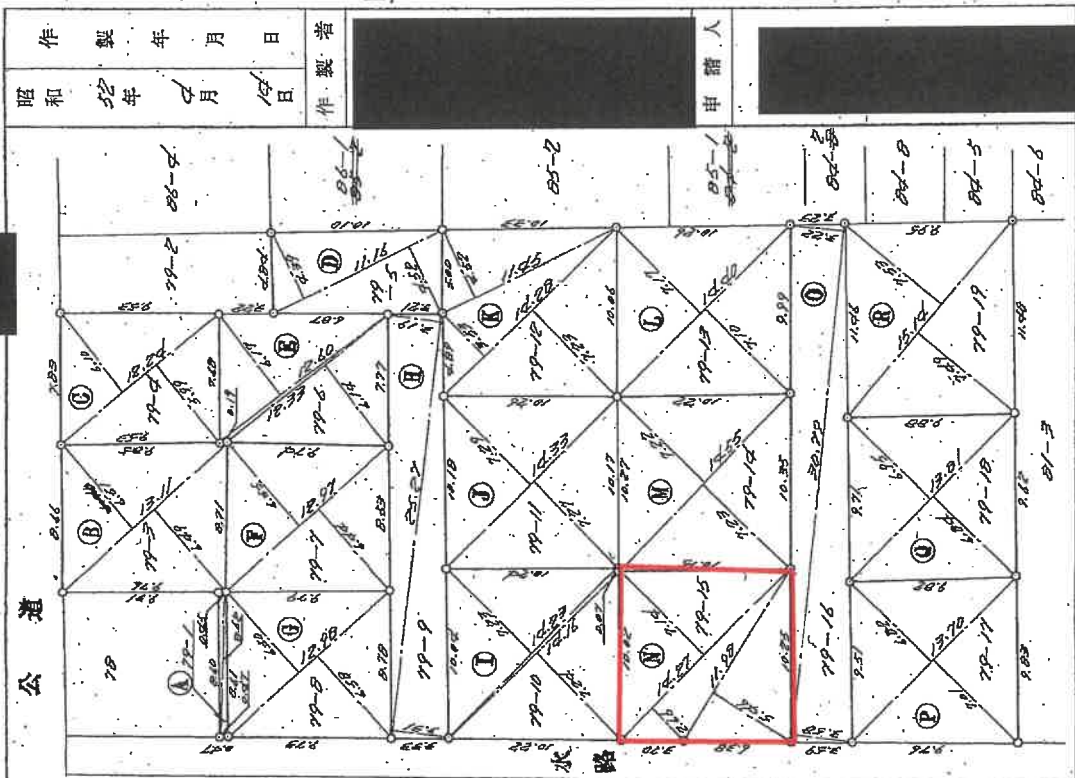
A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

測量図

公道

公道



昭和52年5月4日	作製年月日
申請人	作製者

登記年月日：平成2年12月26日

470002

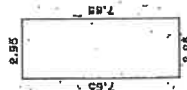
各階平面図

建物図面

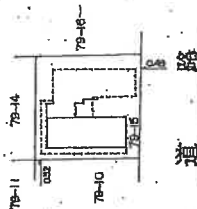
家屋番号
古川町
79番15の8

建物の所在
川崎市幸区古川町79番地15

物件(1)



求積表
 $2.95 \times 7.65 = 22.5875$
床面積 22.56 m^2



[建物の存する部分 3階]

A3をA4に縮小

作製者

2月13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成2年12月26日

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物間取図