

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 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,150,000 17,720,000		4,430,000	76,347	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番地 1

建物の名称 サニーハイツ向ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸 2 8 2 8 番 1 の 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 8 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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 0 . 4 6 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 万分の 1 2 1

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 1 2 分の 1 1

共有者 A 持分 1 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9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】

本件共有者らが占有している。

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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番地 1

建物の名称 サニーハイツ向ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸 2 8 2 8 番 1 の 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 8 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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 0 . 4 6 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 万分の 1 2 1

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 1 2 分の 1 1

共有者 A 持分 1 2 分の 1



令和8年(ケ)第52号
令和8年 6月22日受理
令和8年 7月**21**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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番地 1

建物の名称 サニーハイツ向ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸 2 8 2 8 番 1 の 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 8 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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 0 . 4 6 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 万分の 1.2 1

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 1 2 分の 1 1

共有者 A 持分 1 2 分の 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「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	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (符号)	
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ ほぼ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	

(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52号 所有者 株式会社アセットインベスター 外1

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8年6月26日現在

☒ 管理費	月額	15,280円	☒ 滞納額	0円	
☒ 修繕積立金	月額	9,080円	☒ 滞納額	0円	
☒ 組合費	月額	500円	☒ 滞納額	0円	
☒ 専用品使用料	月額	440円	☒ 滞納額	0円	
☒ 損害金	年	18%	☒ 金額	0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 ☐

(回答者) 住所・所在地

サニーハイツ向ヶ丘管理組合

管理会社名 管理委託者

株式会社東京建物アメントサポート

電話番号

ご担当者名(

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (申立代理人弁護士)	1 本件建物には、現在誰も居住していません。 2 本件建物の占有は、共有者らとしていただいて結構です。 3 本件建物に大きな物理的な損傷はありません。 4 本件建物に関して、共有者らの間で、契約や金銭のやりとりはありません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物の現地での室番号は、「107」である。 3 本件建物には、複数の建具に損傷があるほか、全体的に経年に伴う劣化が認められる。 4 本件建物は、室内にほぼ動産類がない状態であり、第三者が占有している様子も窺えないこと及び関係人の陳述から、誰も居住していない状態で、共有者らが占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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23日(火) 9:50-10:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年 6月23日(火) 12:33-12:36	電話聴取	Bから事情聴取
令和8年 6月25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 6月29日(月) 11:53-11:54	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 7月 8日(水) 9:40-10:15	目的物件所在地	Bと面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
令和8年 7月 9日(木) 9:36- 9:37	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

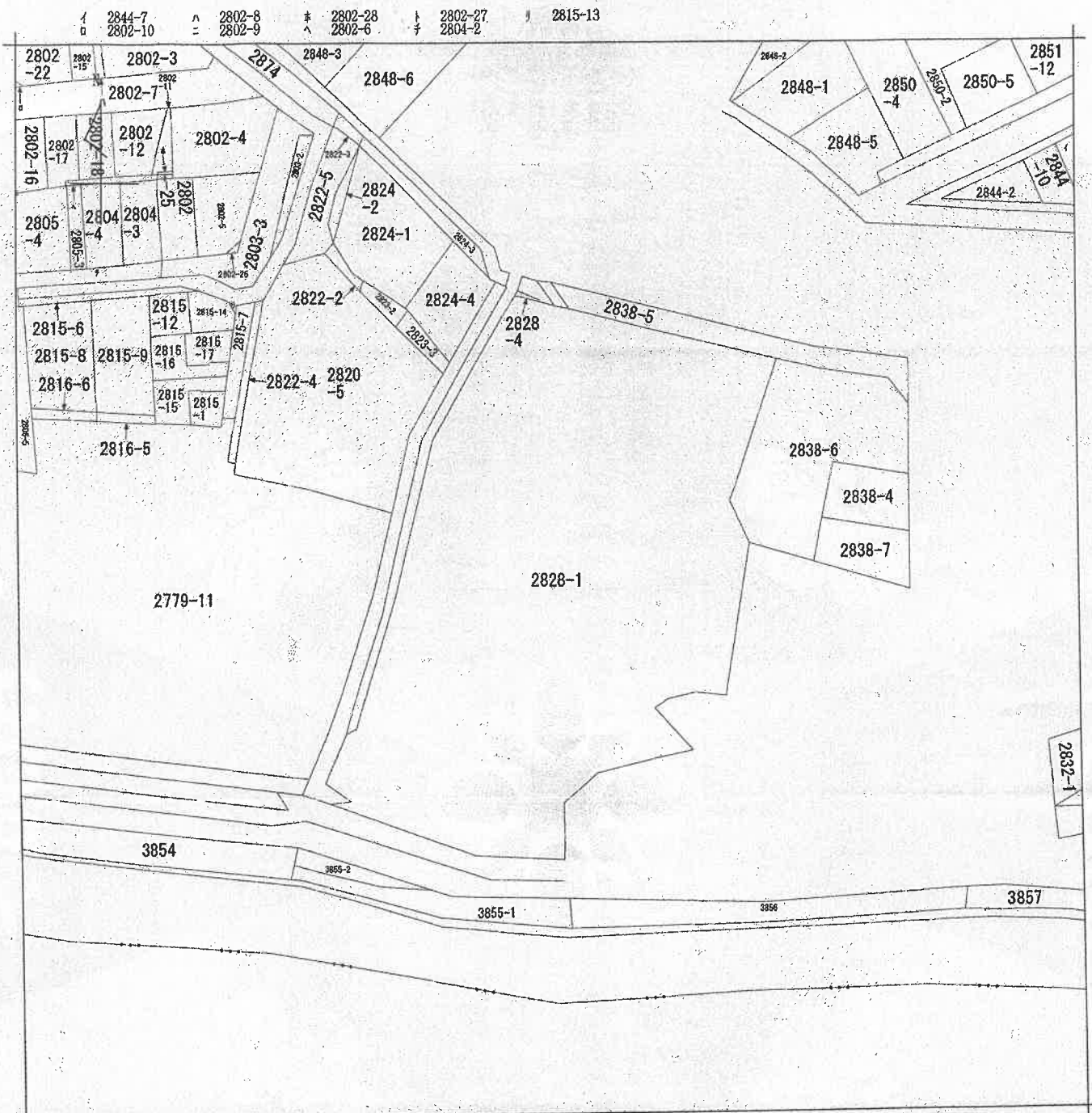
(特記事項)

☐ 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、立会人を立ち合わせ、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



(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	川崎市多摩区登戸字庚耕地				地番	2828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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和8年5月7日

東京法務局

地図整理番号:M00695

登記官

(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年11月6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。
(横浜地方支務局麻生出張所電報)
令和8年5月7日 東京法務局

登記官

(7枚目)

地図整理番号：M00696

(2/2)

A4判に縮小

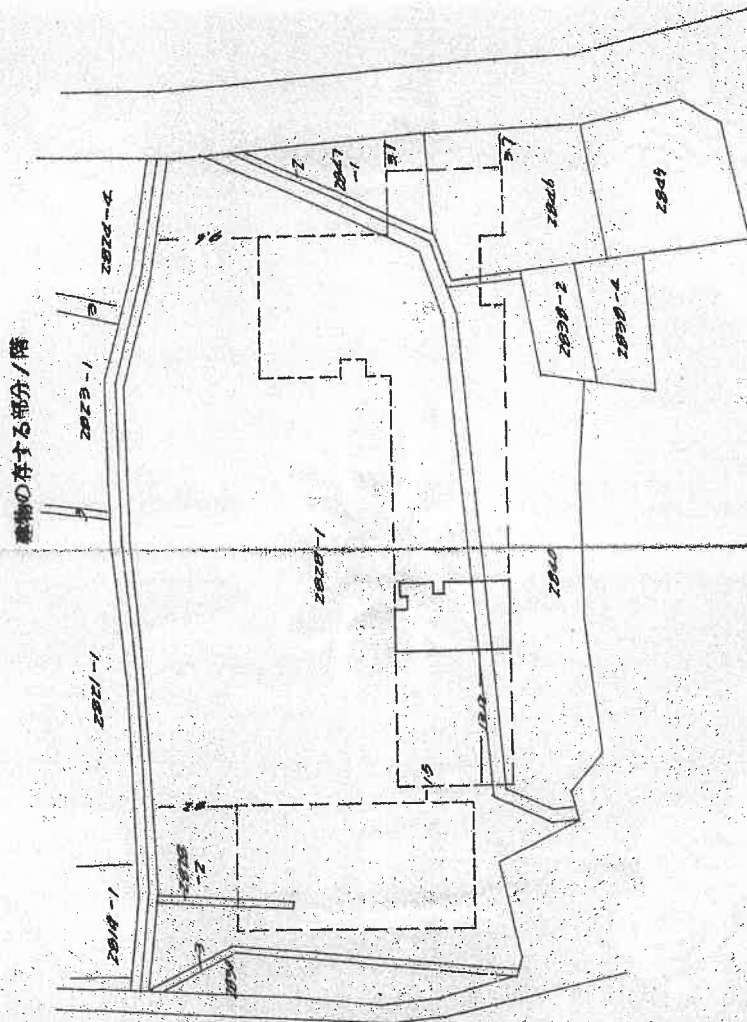
縮尺	1/400	1/
----	-------	----

(日本土地調査士会連合会)

建物階平面図

375205

家屋番号	登戸市東林地2828~105
建物の所在	284番地2847番地1. 2828番地2. 2828番地1光 川崎市多摩区登戸市東林地2828番地1. 2840番地.



昭和49年九月三十日	作製年月日
作製者	

申請人	
申請人	

昭和九年九月六日

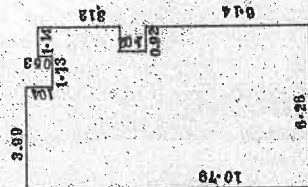
375204

375204

家屋番号

在戸田美樹地2828-105

建築物の所在



床面積計算表

$$\begin{array}{r} 3.99 \times 10.79 = 43.0521 \\ 1.13 \times 9.75 = 11.0175 \\ 0.22 \times 10.28 = 2.2618 \\ 0.92 \times 3.12 = 2.8704 \\ 0.92 \times 6.14 = 5.6488 \\ \hline \text{R}4.8504 \end{array}$$

0.4285 平方米

楮	尺	寸	分	釐	毫	絲	忽	微
1	200	1	500					

(日本土地家屋調査士会連合会)

地圖管理番号:M00696

 $(1/2)$

A 4判に縮小

(8枚目)

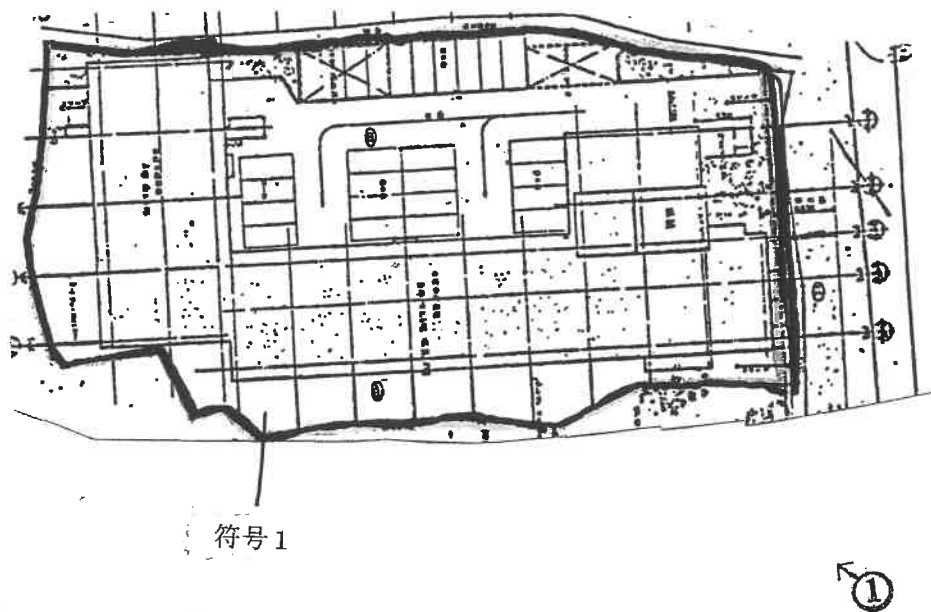
登記官

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。

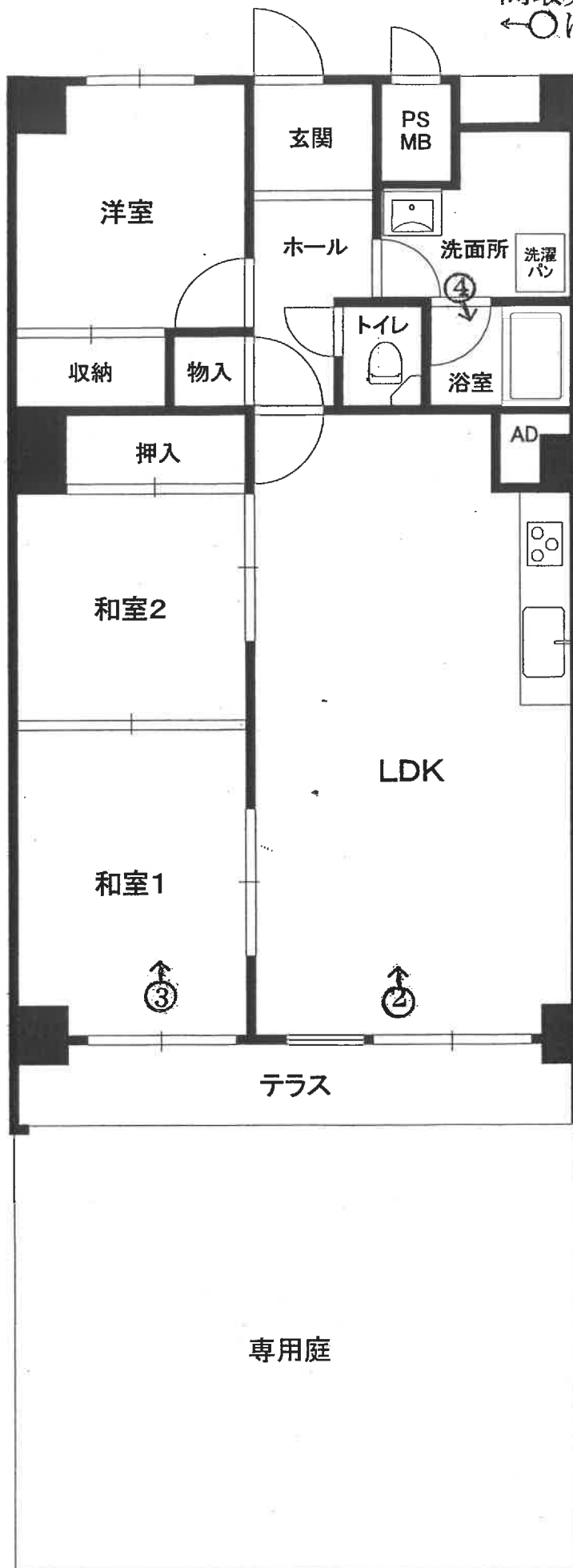
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和8年5月7日 東京法務局

土地建物位置関係図
 ←○は写真撮影位置・方向



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 52 号

令和 8 年 7 月 8 日 現地調査

令和 8 年 8 月 4 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 22,150,000 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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番地 1

建物の名称 サニーハイツ向ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸 2 8 2 8 番 1 の 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 4 . 8 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 川崎市多摩区登戸字庚耕地 2 8 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 0 . 4 6 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 万分の 1 2 1

共有者 株式会社アセットインベスター 持分 1 2 分の 1 1

共有者 A 持分 1 2 分の 1

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	小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅の南東方約500m（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 目的土地は準住居地域と第1種住居地域に跨 がっており、主要地方道川崎府中線（府中街 道）から50mまでが準住居地域で、これを超 える部分は第1種住居地域である。 60%（両用途地域） 200%（両用途地域） 準防火地域（両用途地域） 第3種高度地区（両用途地域） 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	3,350.46㎡ やや不整形 間口約34m×最深の奥行約82m（北東側の市 道からみて） 概ね平坦である
接 面 道 路 の 状 況	北東側約34mが幅員約6.4mの舗装市道に、南西側約35mが 現況幅員約7.3m～約10.4mの舗装市道に概ね等高に接面し ている二方路地である。道路はいずれも建築基準法第42条1 項1号の道路である。	
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	10,000分の121

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。 ◇目的土地の公図の形状は現況と異なり、現況の目的土地の形状は、建築計画概要書の配置図の形状に概ね一致している。 ◇但し、上記配置図に記載されている方位は、西方へ約90度ずれている。（附属資料、建築計画概要書写参照） ◇建築計画概要書における敷地面積は3,363.38㎡である。 ◇目的土地（開発登録簿の総面積3,651㎡）は、予定建築物の用途を中高層共同住宅として開発許可を受け、昭和49年10月28日付で川崎市の工事完了検査を受けている。 <table><tr><td></td><td>許可番号</td><td>許可年月日</td></tr><tr><td>開発許可</td><td>川崎市指令多建(イ)第8号</td><td>昭和48年8月31日</td></tr></table> ◇北西側は幅約1.7mの水路敷に接しているが、これは建築基準法上の道路ではなく、通行・通り抜けはできない。		許可番号	許可年月日	開発許可	川崎市指令多建(イ)第8号	昭和48年8月31日
	許可番号	許可年月日					
開発許可	川崎市指令多建(イ)第8号	昭和48年8月31日					

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サニーハイツ向ヶ丘	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数76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	昭和49年9月25日（登記記載）
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建、延べ6,307.06㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備	エレベーター（1基）、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	

建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
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 株式会社東京建物アメニティサポート 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は築年が古い旧耐震基準のマンションである。 ◇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。 ◇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	1階(107号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	64.85㎡（登記面積）	
間取り	3LDK	
バルコニー等	テラス及び専用庭がある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	吸音ボード、杉桤合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼、ジュラク等 ユニットバス、トイレ等
保守管理の状態	やや劣る	
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6月26日現在	
		月額 滞納額

	管 理 費	15,280円	なし
	修繕積立金	9,080円	なし
	組 合 費	500円	なし
	専用庭使用料	440円	なし
	備 考	年18%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年7月8日：内部立入調査 調査時点で、室内にはほぼ動産類がない状態で、建物所有者らが占有している。		
特 記 事 項	◇本件建物の住戸番号は、「107」である。 ◇B（申立代理人弁護士）の陳述の概要は、下記のとおりである。 1. 本件建物には、現在誰も居住していません。 2. 本件建物の占有は、共有者らとしていただいて結構です。 3. 本件建物に大きな物理的な損傷はありません。 4. 本件建物に関して、共有者らの間で、契約や金銭のやりとりはありません。 ◇築年が古いマンションで、室内は、複数の建具に損傷があるほか、全体的に経年による摩滅、損耗等の劣化がある。		

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)
310,000	×64.85	÷0.85	×0.13	=3,070,000

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52年、経済的残存耐用年数10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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数52年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.20) = 0.13$$

(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)
458,000	×1.00	458,000	×3,350.46	×1.0	$\times \frac{121}{10,000}$	=18,570,000

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 川崎多摩－12

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 431,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 458,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は二方路地であるがやや形状が劣り、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）
3,070,000	+18,570,000	×1.00	=21,640,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南東）

その他補正：1.03（専用庭あり）

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.03 = 1.00$

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）
545,000	×1.00	×1.00	×64.85	=35,340,000

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：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 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,290,129 (16.8%)	1,231,700	8.4%	=14,223,202 =14,220,000	0.7960	11,319,120 (83.2%)	=13,610,000 (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。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とおり求めた。

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	21,640,000	×1.00	=21,640,000
比準価格	35,340,000	×1.00	=35,340,000
収益価格	13,610,000		
調整後の価格			27,690,000

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）
27,690,000	× 1.0	×0.8	×1.00	—	=22,150,000

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：減価を要しない。

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：川崎多摩－12

所 在：川崎市多摩区宿河原2丁目147番「宿河原2-20-24」

価 格：431,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅700m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西7m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：マンションと一般住宅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） 3,005,917円

符号1（土地） 633,571,986円（敷地権割合10,000分の121）

第7 附属資料の表示

位置図

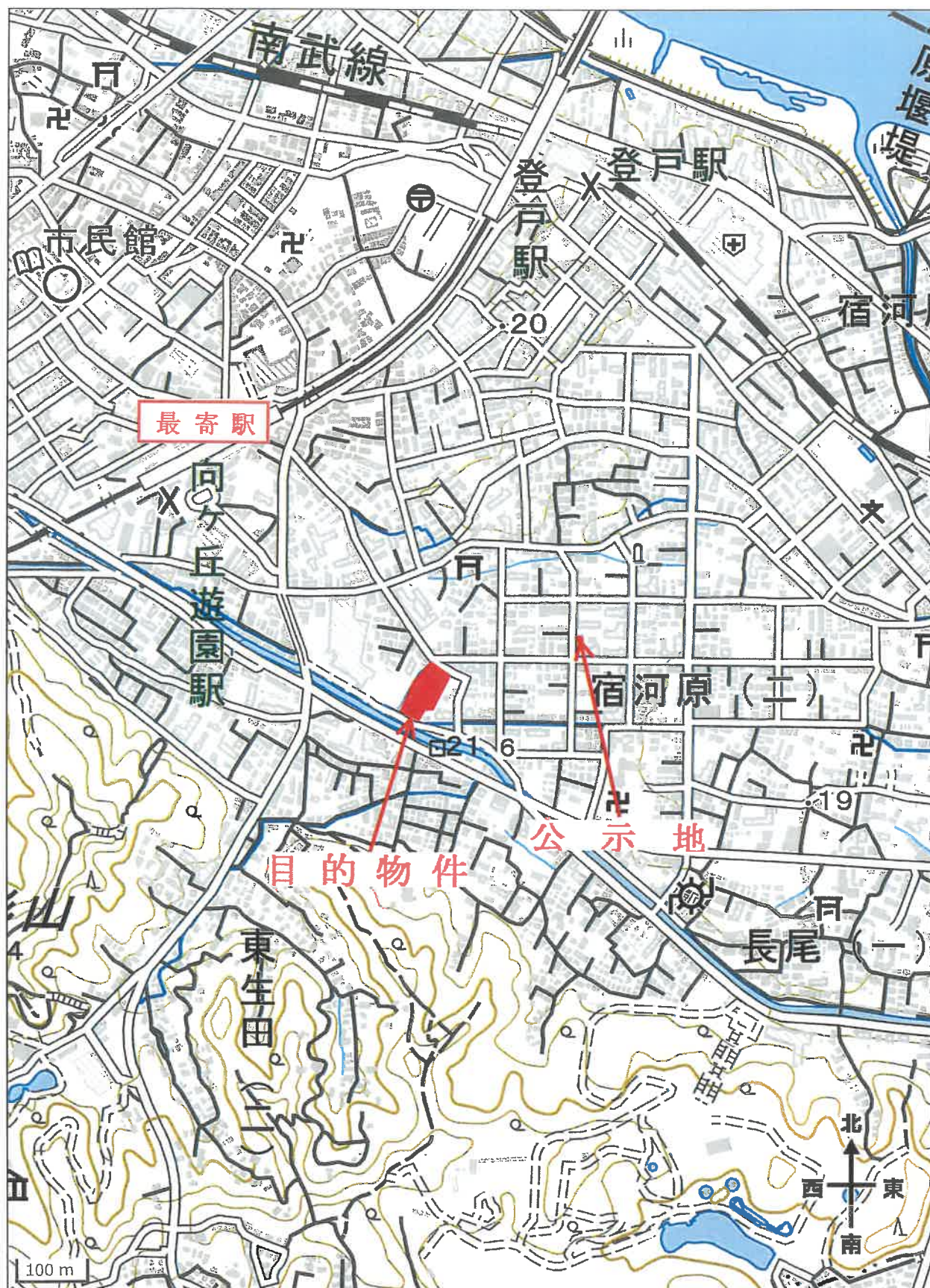
公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建築計画概要書写

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

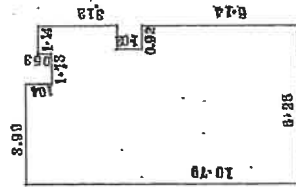
375204

建物階平面図

家屋番号 神戸市東灘区2828-195

建物の所在 川崎市多摩区登戸字栗林地2828番地1号
2846号地、2847号地、同和地2、2828新地2、2828番地1号、
川崎市多摩区登戸字栗林地2828番地1、2849号地、

物件(1)



床面積計算表

3.99 × 10.79	= 43.0521
1.13 × 8.75	= 11.0175
0.22 × 10.28	= 2.2616
0.92 × 3.12	= 2.8704
0.92 × 6.14	= 5.6488
	84.8504

84.85 平方米

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/200 1/600

昭和拾九年九月貳拾日
作製年月日
作製者

申請人

昭和九年九月廿一日

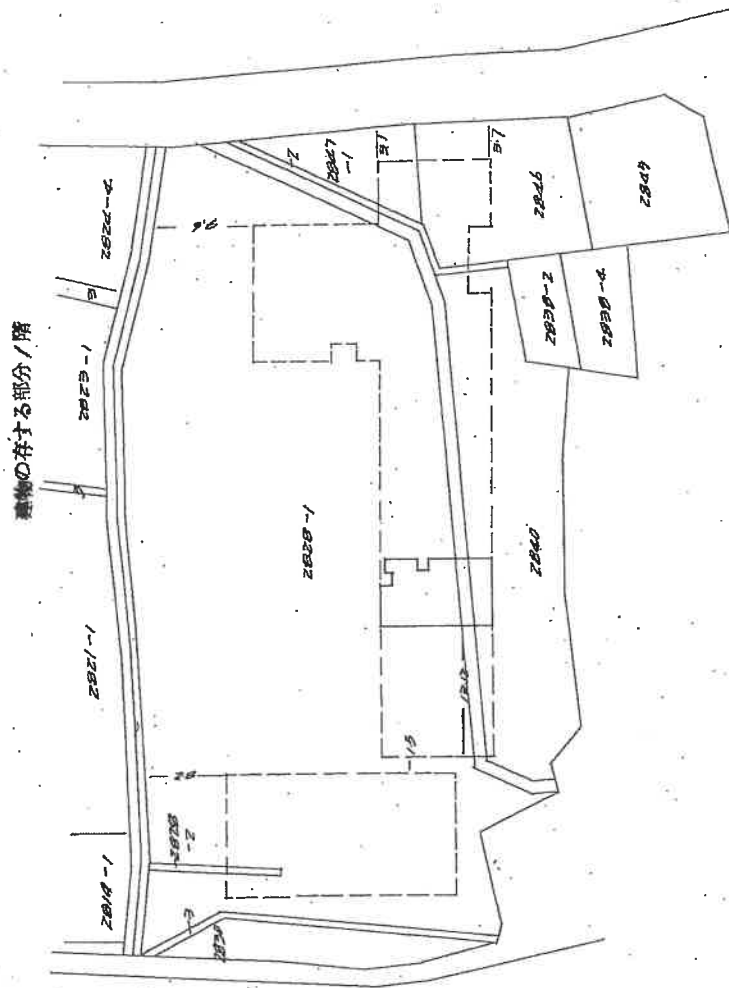
375205

家屋番号 登戸(持株地)2828~105

建物の所在 284番地、2847番地、河原田2、2828番地、2、2828番地、先
川崎市多摩区登戸字長根地2828番地1、2844番地、

建物階平面図

物件(1)



A3をA4に縮小

縮尺 1/400 1/

(日本土地家屋調査士会連合会)

作製年月日	昭和49年九月二十日	作製者	
申請人		代理人	

昭和49年九月二十日

第1号の2様式 (3)

建築計画概要書

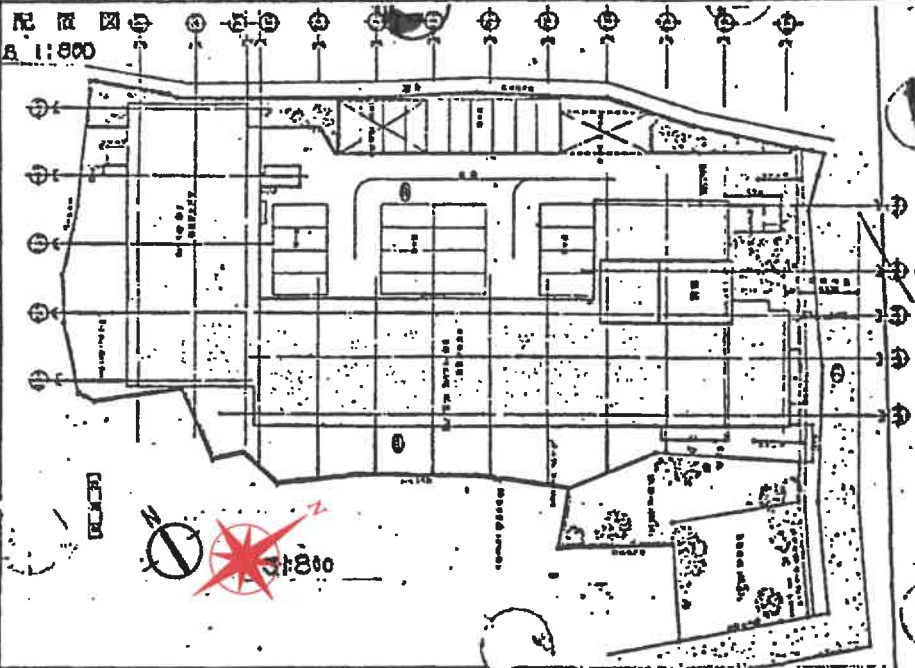
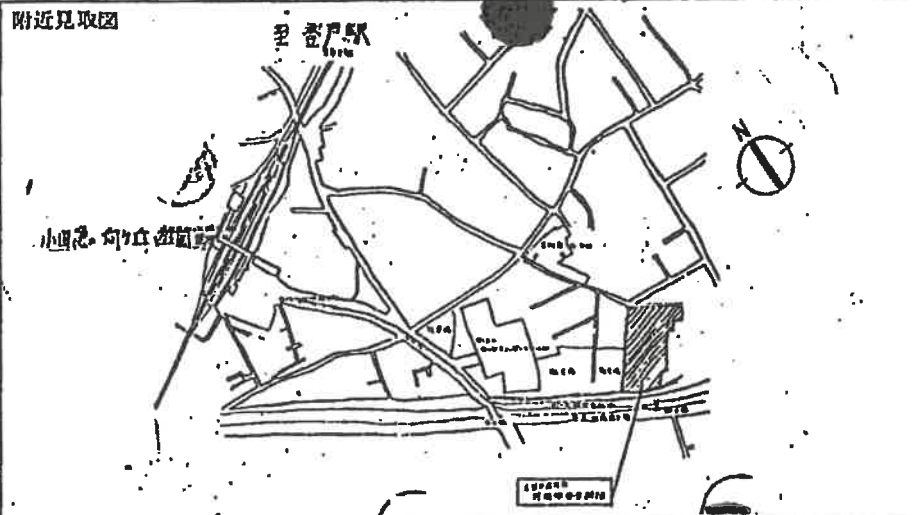
建築主	氏名			
	住所			
敷地の位置	地名地番	神奈川県川崎市 登戸2828		
	用途地域	住居	その他の区域、 地域、地区、街	
	防火地域	防火・準防火指定なし	区	
主要用途		歩同住宅	工事種別	新築工事
申請にかかる物	高さ	地上 18.400 地下 17.400		
	階数	地上 6 階	地下	階
	構造	鉄筋コンクリート造 一部 造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		3561.40		3561.40
建築面積		1311.4763		1311.4763
延べ面積		7414.4763		7414.4763
設計者	事務所			
	所在地			
	氏名			
施工者	事務所			
	所在地			
	氏名			
代理者	事務所			
	所在地			
	氏名			

日本建築学会 建築6-1-1-新

48.12.18 48-
10/250

(裏面)

附近見取図



(注意) 1. 附近見取図に明示すべき事項

方位、道路及び目標となる地物

2. 配置図に明示すべき事項

縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

