

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	12,250,000 9,800,000		2,450,000	110,423	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				



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池ノ里 60 番地 1、52 番地
5、60 番地 8

建物の名称 ニューウェルテラス第 7 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 60 番 1 の 816

建物の名称 816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.46 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池ノ里 60 番 1

地 目 宅地

地 積 1814.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 52 番 5

地 目 宅地

地 積 945.51 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 162.21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 50万4640分の6583

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万4640分の6583



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 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番地 1、52 番地
5、60 番地 8

建物の名称 ニューウェルテラス第 7 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 60 番 1 の 816

建物の名称 816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.46 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池ノ里 60 番 1

地 目 宅地

地 積 1814.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 52 番 5

地 目 宅地

地 積 945.51 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 162.21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 50万4640分の6583

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万4640分の6583



令和8年(ケ)第60号
令和8年 6月17日受理
令和8年 7月**14**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 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番地 1、52 番地
5、60 番地 8

建物の名称 ニューウェルテラス第 7 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 60 番 1 の 816

建物の名称 816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.46 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池ノ里 60 番 1

地 目 宅地

地 積 1814.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 52 番 5

地 目 宅地

地 積 945.51 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 6 2 . 2 1 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 5 0 万 4 6 4 0 分の 6 5 8 3

土地の符号 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 万 4 6 4 0 分の 6 5 8 3



(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 ないし 3	
現 況 地 目	■宅地 (符号 1 ないし 3) □ (符号)	
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 ないし 3) □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60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8年8月24日現在

☐ 管理費	月額	15,930 円	☐ 滞納額	283,770 円
☐ 修繕積立金	月額	14,330 円	☐ 滞納額	285,170 円
☐ 駐車場使用料	月額	15,000 円	☐ 滞納額	135,000 円
☐ 弁護士費用等 (実費含む)	月額	円	☐ 滞納額	385,000 円
☐ 損害金	年	14.0 %	☐ 金額	85,772 円
☐ 滞納期間	令和6年11月分～令和8年6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

管理会社名 ニューウェルテラス第7日吉管理組合 管理受託者
住友不動産建物サービス株式会社

執行官の意見

- 1 目的物件の現況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物は、室内に動産がほぼ存在しないこと及び第三者の占有の徴表もないことから、所有者が誰も住んでいない状態で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管理人室（家屋番号蟹ヶ谷60番1の101）、②車庫（家屋番号蟹ヶ谷60番1の102）、③駐輪場（家屋番号蟹ヶ谷60番1の103）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18日(木) 11:35-11:45	目的物件所在地	不在 外観調査 通知書投函 写真撮影
令和8年 6月22日(月)	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) 11:54-11:55	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 7日(火) 15:35-15:55	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影

(特記事項)

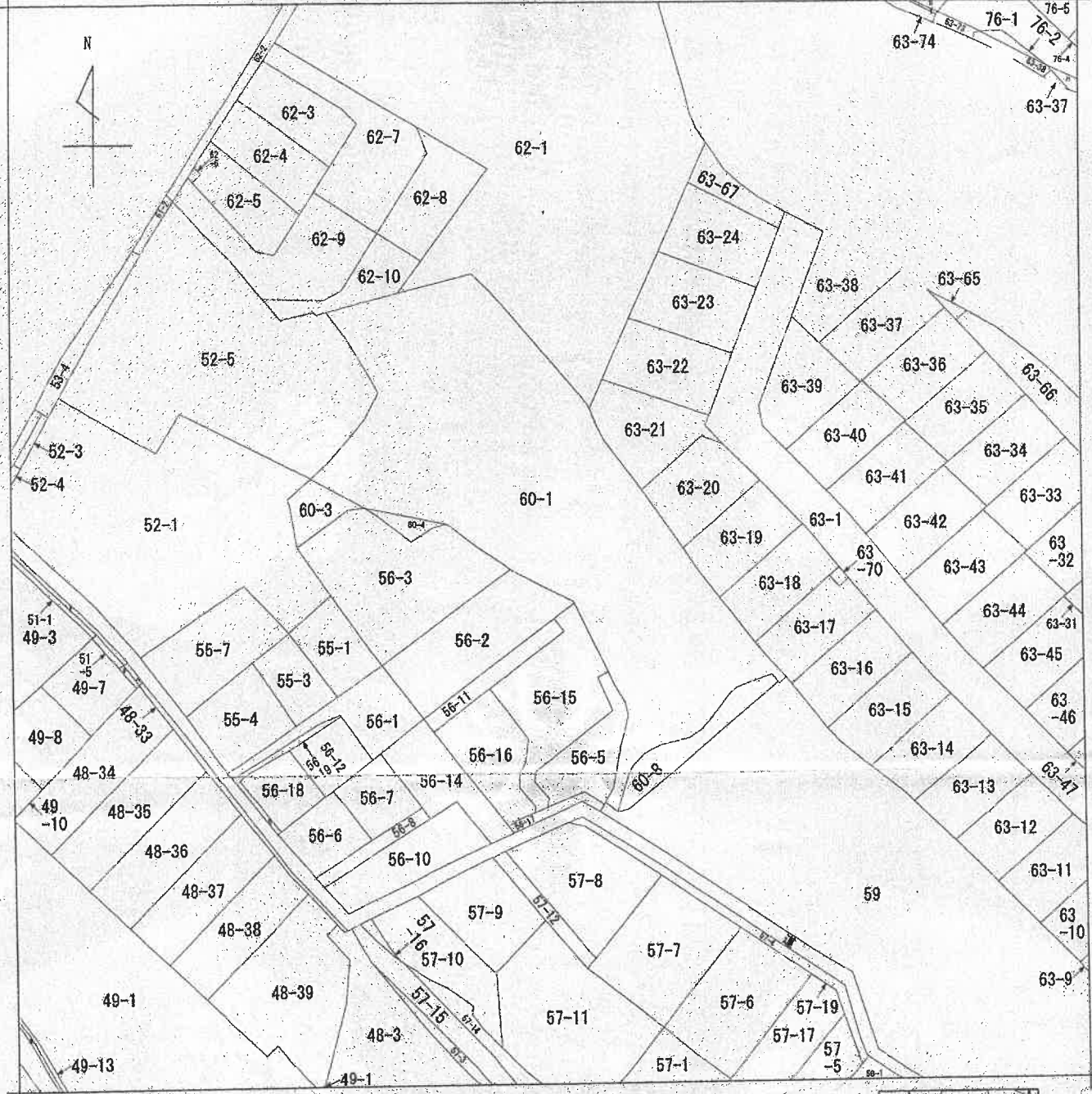
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年 7月 7日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

イ 63-78 ハ 63-72 ホ 49-2 ト 51-3 ニ 56-20
ロ 76-9 ヒ 57-18 ヘ 50-4 テ 50-3



(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池ノ里				地番	60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。
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)
令和8年5月21日
広島法務局

A 4判に縮小

地図整理番号:M08635
(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成7年7月4日

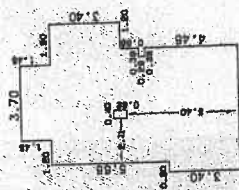
012510

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 豊ヶ谷60番1の816

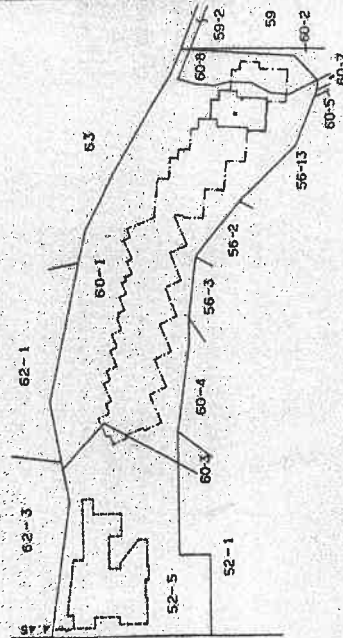
建物の所在 川崎市高津区豊ヶ谷字池之里60番地1、52番地5、60番地8



求積表

0.50 x 3.40 =	1.7000
1.20 x 9.05 =	10.8600
1.11 x 10.50 =	11.6550
0.40 x 4.48 =	1.7920
0.40 x 5.40 =	2.1600
2.19 x 10.50 =	22.9950
0.31 x 9.06 =	2.8086
0.39 x 4.28 =	1.6692
1.20 x 3.40 =	4.0800
0.39 x 4.48 =	1.7472
合計	61.4639
積算値	61.46 m ²

○は、写真撮影位置・方向を示す。



建物の存する部分 8 階

建物の番号 816号

(面積単位)

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

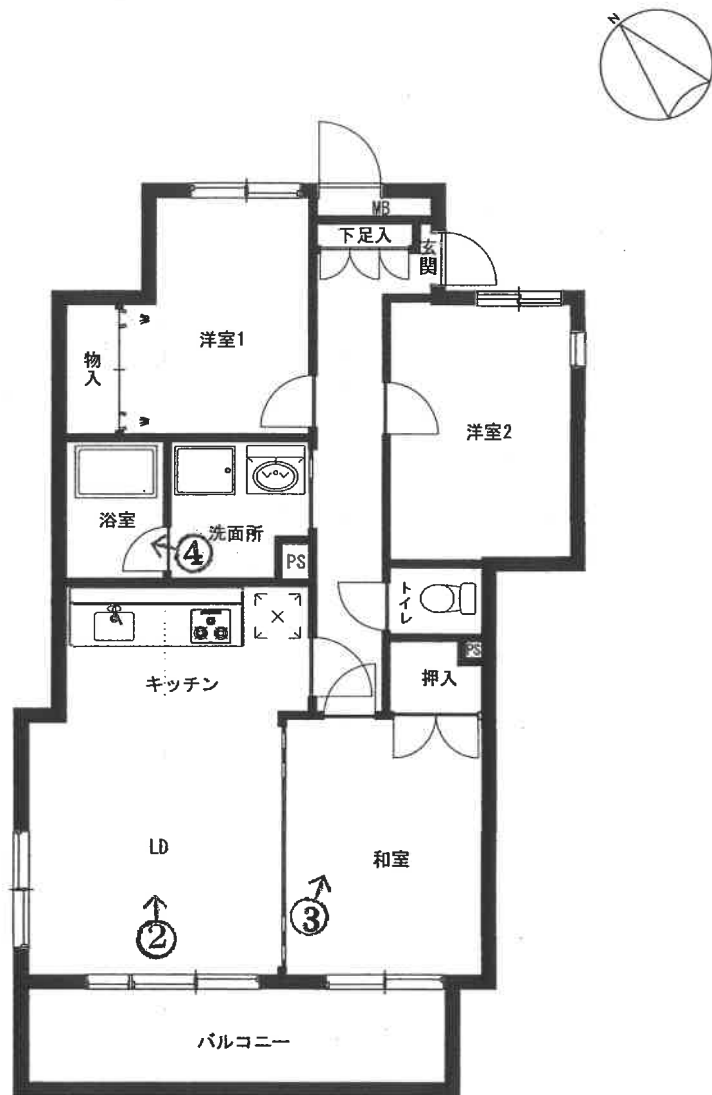
縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容に基いた図面である。
(横浜地方公務局庶務所管理)
令和8年5月21日 広島事務所

登記簿

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 60 号

令和 8 年 7 月 7 日 現地調査

令和 8 年 7 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

坂 元 陽

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 12,250,000 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	
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 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番地 1、52 番地
5、60 番地 8

建物の名称 ニューウェルテラス第 7 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 60 番 1 の 816

建物の名称 816

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 61.46 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池ノ里 60 番 1

地 目 宅地

地 積 1814.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 52 番 5

地 目 宅地

地 積 945.51 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里 60 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 162.21 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 50 万 4 6 4 0 分の 6 5 8 3

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50 万 4 6 4 0 分の 6 5 8 3



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乃至3）

位置・交通	JR南武線「武蔵中原」駅の南西方約2.4km（道路距離） 地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅の北方約2.1km（道路距離） 「明津」バス停（「武蔵新城」駅発着）より徒歩約10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	地積 形状 間口・奥行 地勢	2,922.43㎡ やや不整形 間口約31m、奥行約110m 概ね北西向き傾斜
接面道路の状況	北西側約31mが幅員約8.1mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に接面	
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	504,640分の6,583

特 記 事 項	◇目的土地の形状について、公図と現況にやや差異が認められ、法務局備付の建物図面、建築計画概要書の記載と概ね一致している。 ◇目的土地は、目的物件に係る一棟の建物の敷地としての利用を前提として、概ね北西向きの傾斜地を造成したと推定されるが、目的土地北西端及び同南東端で約12mの高低差が生じている。 ◇土地の符号1乃至符号3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：2,922㎡ - 完了公告：平成7年7月6日 第169号 ・宅地造成 - 宅地の面積：2,922.43㎡ - 検査済年月日：平成7年7月3日 高一第7号
----------------	---

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第7日吉	
建物の用途	住宅（総戸数79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7年6月19日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 8階建 延 5,804.73m ²	
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、エレベーター、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	住友不動産建物サービス株式会社
	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。 ・新築 敷地面積：2,922.43m² 延床面積：5,962.67m² 確認済証番号：06-4006（平成6年7月21日交付） 検査済証番号：06-4006（平成7年7月3日交付） ・増築 敷地面積：2,922.43m² 延床面積：20.75m² 確認済証番号：06-4026（平成6年11月2日交付） 検査済証番号：06-4026（平成7年7月3日交付） ◇規約共用部分として、①管理人室（10.66m²、1階部分）、②車庫（24.37m²、1階部分）、③駐輪場（84.54m²、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、北西側エントランス付近のエレベーターは4階迄となり、4階を超える上階へは一棟の建物中央付近に設置されたエレベーターへの乗換が必要となる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8階（816号室）、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	61.46㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	南西向き開口部約8㎡のバルコニーが設置されている。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 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24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,930円	283,770円
	修繕積立金	14,330円	285,170円
	そ の 他	駐車場使用料：15,000円	135,000円
	備 考	年率14.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金85,772円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年7月7日：内部立入調査（解錠による） 調査時点において、目的建物に居住の様態が認められないこと等を踏まえ、執行官の意見の通り所有者 が占有していると判断した。		
特 記 事 項	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、特段の汚損、破損、不具合等は認められないが、経年による老朽化、損耗等が生じている。なお、解錠調査のため、給排水等の設備における不具合の存否等は不明である。		

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	× 61.46	÷ 0.81	× 0.32	= 7,530,000

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32年、経済的残存耐用年数18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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年}} \times (1 - 0.10) = 0.32$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1乃至3）

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)
230,000	× 0.86	198,000	× 2,922.43	× 1.00	$\times \frac{6,583}{504,640}$	= 7,550,000

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 川崎高津－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 232,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 230,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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：上記地価公示地の存する地域は、対象地域に比して街路条件が劣り、交通接近条件、環境条件がやや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：目的土地はやや形状が劣り、また、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）
7,530,000	+ 7,550,000	× 1.04	= 15,680,000

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 1.04 （8階、最上階）

位置別補正 1.00 （方位：南西向き）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正 1.00 （なし）

相乗積 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04

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)
290,000	× 1.04	× 1.00	× 61.46	= 18,540,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 (8.7%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,786,257 (19.5%)	897,657	9.2%	=9,464,427 ≒9,460,000	0.7786	7,365,556 (80.5%)	=9,150,000 (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	15,680,000	× 1.00	= 15,680,000
比 準 価 格	18,540,000	× 1.00	= 18,540,000
収 益 価 格			9,150,000
調整後の価格			16,460,000

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)
16,460,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93	—	= 12,250,000

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7%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 公 示 : 川崎高津一
所 在 : 川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313番50
価 格 : 232,000円/㎡
位 置 : JR南武線「武蔵中原」駅 約2.2km
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 : 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8年度)

物件1 (建物)	5,839,303円
符号1 (土地)	159,331,538円 (敷地権の割合 504,640分の6,583)
符号2 (土地)	83,015,778円 (敷地権の割合 504,640分の6,583)
符号3 (土地)	14,242,038円 (敷地権の割合 504,640分の6,583)

第7 附属資料の表示

位置図

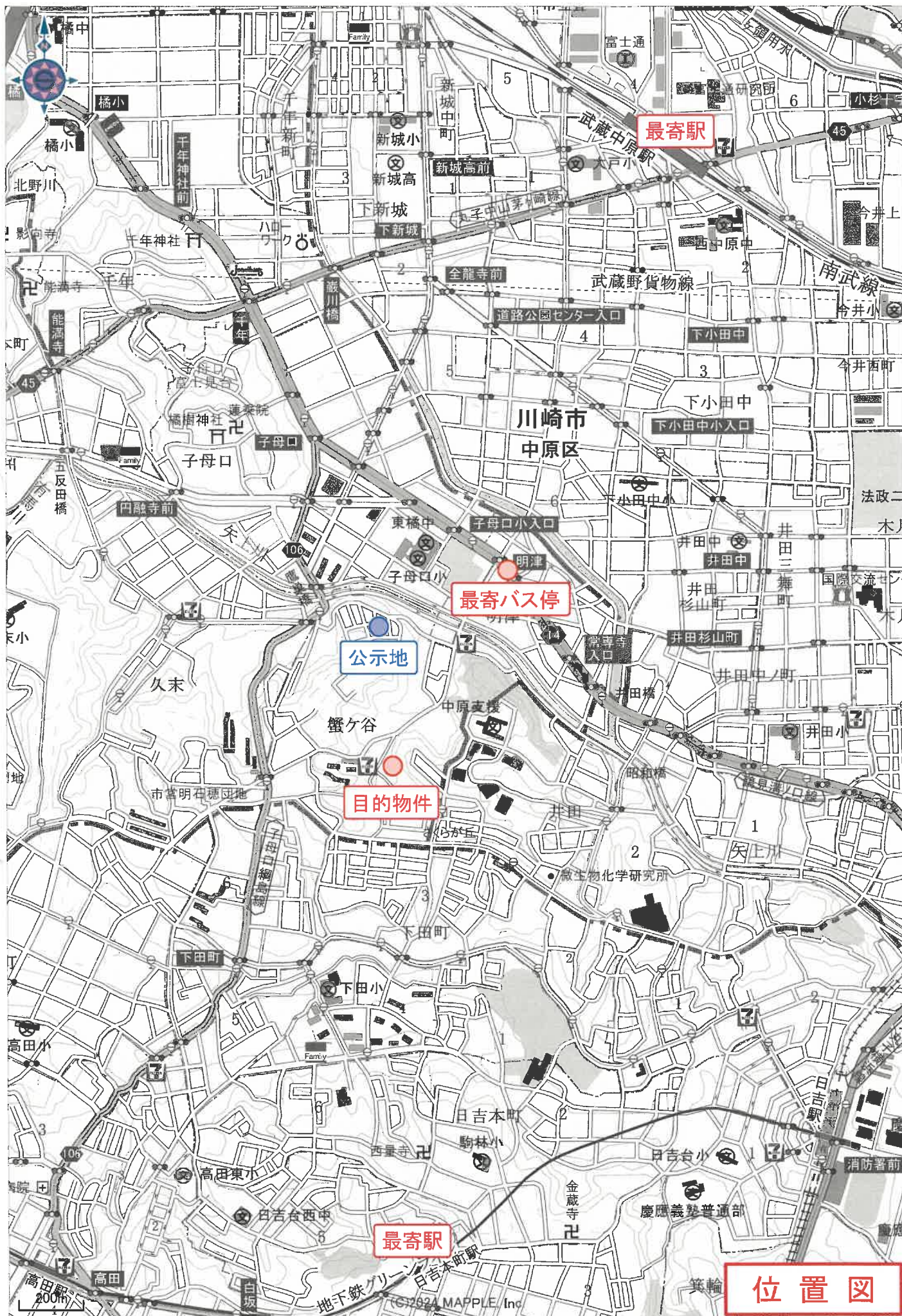
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

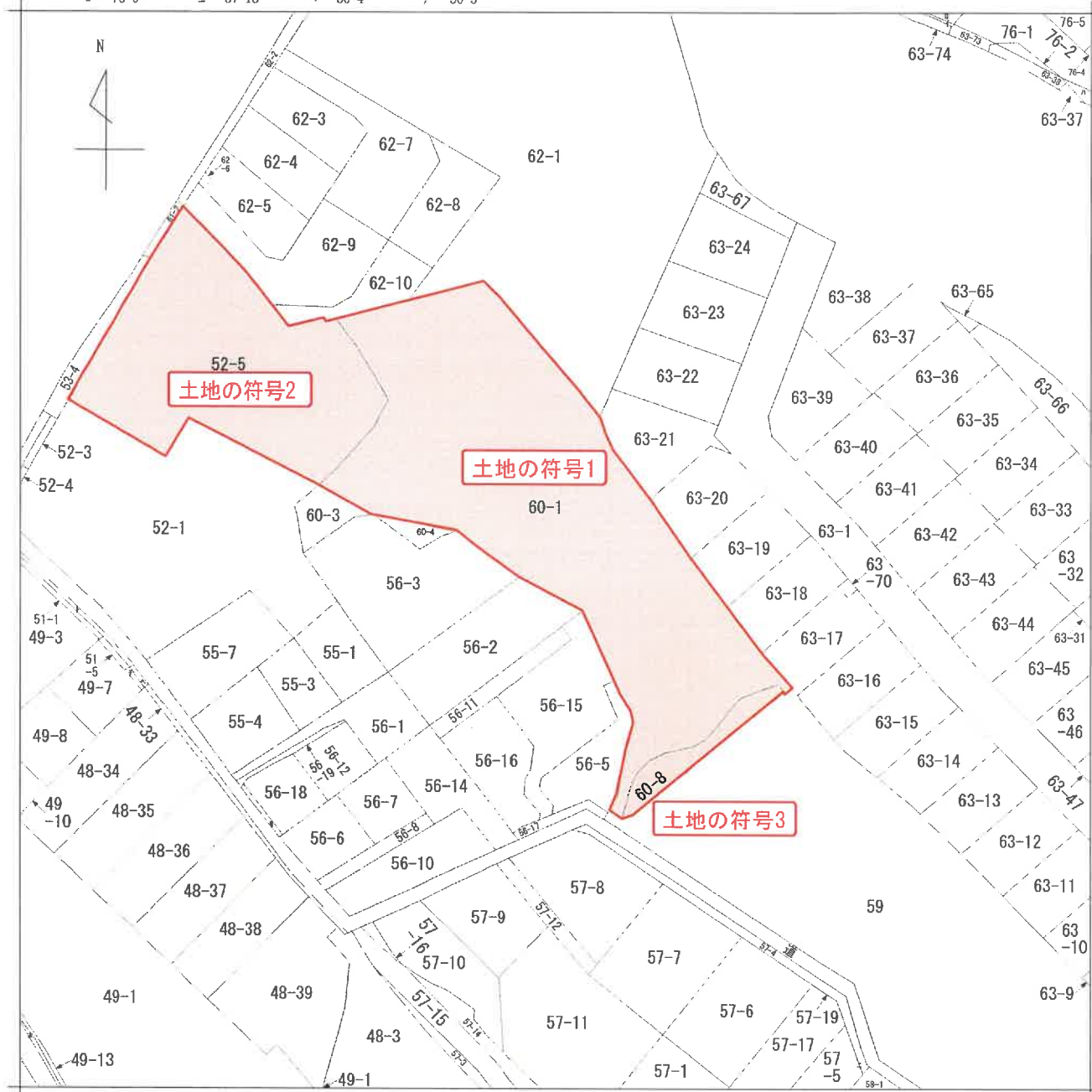
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



イ 63-78 ハ 63-72 ホ 49-2 ト 51-3 ニ 56-20
ロ 76-9 ヒ 57-18 ヘ 50-4 テ 50-3



請求部	所在	川崎市高津区蟹ヶ谷字池ノ里				地番	60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

前 60-1 後・新同一・新

地積測量図

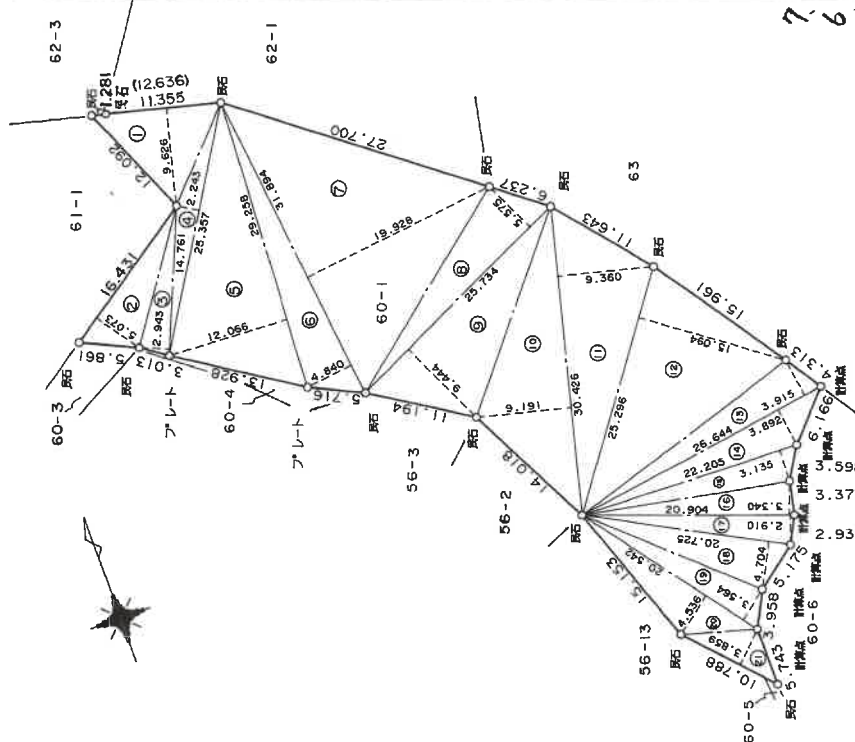
地番 60-1

土地の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷字池之里

006790

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	面積
1	12.636	9.626	121.6341
2	16.431	5.073	83.3544
3	14.761	2.943	43.4416
4	25.357	2.243	56.8757
5	29.258	12.066	353.0270
6	31.894	4.840	154.3669
7	31.894	19.928	635.5836
8	25.734	5.575	143.4870
9	25.734	9.444	243.0318
10	30.426	9.191	279.6453
11	30.426	9.360	284.7873
12	25.296	15.094	381.8178
13	26.644	3.915	104.3112
14	26.644	3.892	103.6984
15	22.205	3.135	69.6126
16	20.904	3.340	69.8193
17	20.904	2.910	60.8306
18	20.725	4.704	97.4904
19	20.542	3.564	73.2116
20	20.542	4.536	93.1785
21	10.788	3.859	41.6308
倍面積		倍面積	3494.8159
倍面積		倍面積	1747.4079
倍面積		倍面積	1747.40 m



(日測)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 7 年 3 月 17 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

前 53-1 後・新同...新...地積測量図

地 番 53-5, 53-6

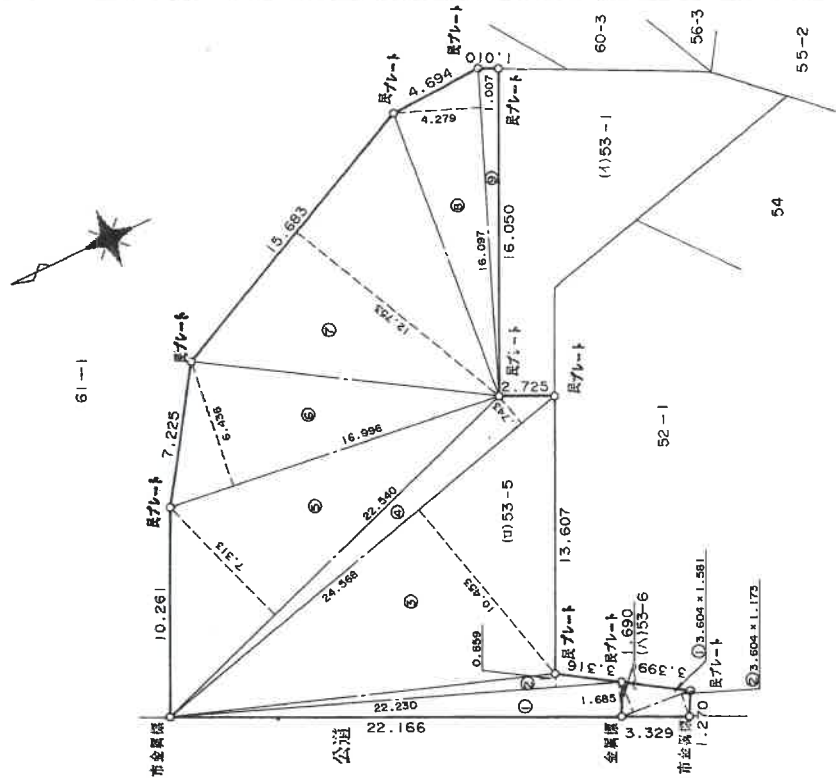
土地の所在 川崎市長津区豊ヶ谷字池ノ里

三斜求積表

地番	(a) 53-5	底	辺	高さ	底面積	積
NO. 1	22.230	1.685			37.4575	
2	22.230	0.659			14.6495	
3	24.568	10.453			256.8093	
4	24.568	1.743			42.8220	
5	22.540	7.313			164.8350	
6	16.996	6.436			109.3862	
7	15.683	12.753			200.0052	
8	16.097	4.279			68.8790	
9	16.097	1.007			16.2096	
			底面積		911.0533	
			地積		455.5266	
			地積		455.52	m ²

地番	(a) 53-6	底	辺	高さ	底面積	積
NO. 1	3.604	1.581			5.6979	
2	3.604	1.173			4.2274	
			底面積		9.9253	
			底面積		4.9626	
			地積		4.96	m ²

地番	(a) 53-1	底	辺	高さ	底面積	積
公 積	479.5371				460.4893	
			底面積		19.0478	
			地積		19.04	m ²



平成七年五月廿七日登記(日加納)

作製者

(平成7年2月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

登記年月日：平成7年5月19日

006796

前 60-0 後・新 60-8

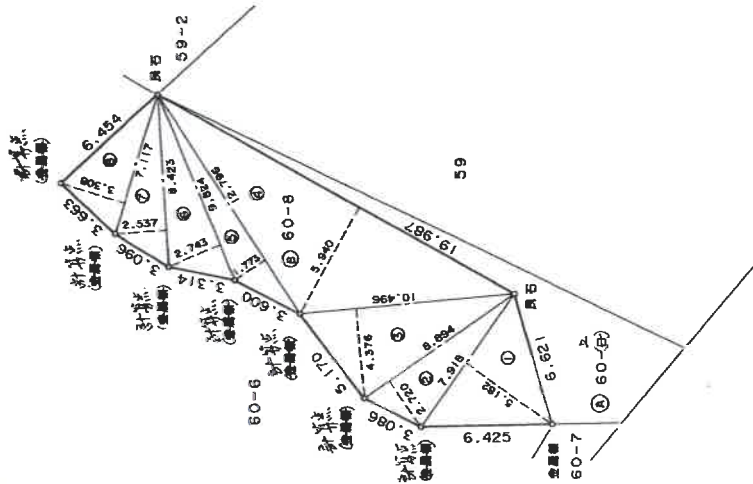
地 番 60-8

土地の所在 川崎市高津区蟹ヶ谷亨池之里

三斜求積表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8
辺長	7.918	8.894	10.496	19.987	12.796	9.824	8.423	7.117
面積	5.182	2.720	4.376	5.940	1.773	2.743	2.537	3.508
合計	41.0310	24.1916	45.9304	118.7227	22.6873	26.9472	21.3691	23.5430
公積	186.42975							
地積	162.2111	26.2186	26.21					

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8
辺長	7.918	8.894	10.496	19.987	12.796	9.824	8.423	7.117
面積	5.182	2.720	4.376	5.940	1.773	2.743	2.537	3.508
合計	41.0310	24.1916	45.9304	118.7227	22.6873	26.9472	21.3691	23.5430
公積	186.42975							
地積	162.2111	26.2186	26.21					



平成七年五月十九日 測量 (日加納)

作製者

(平成7年5月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

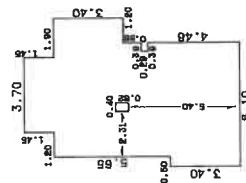
012510

各階平面図

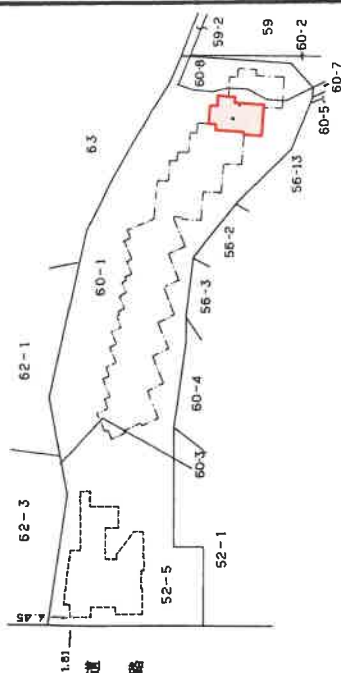
家屋番号 豊ヶ谷60番1の816

川崎市高津区廻ヶ谷字池之里60番地1、52番地5、60番地8

建各階平面圖



求積表	0.50	×	3.40	=	1.7000
	1.20	×	9.05	=	10.8600
	1.11	×	10.50	=	11.6550
	0.40	×	4.48	=	1.7920
	0.40	×	5.40	=	2.1600
	2.00	×	10.50	=	22.9500
	0.39	×	9.05	=	3.4995
	0.39	×	4.28	=	1.6692
	1.20	×	3.40	=	4.0800
	0.39	×	4.48	=	1.7472
合計					61.4630
床面積					61.46



8 階
建物の存する部分

建物の番号 816号

(日曆連12)

作者

縮尺 1/250

申請人

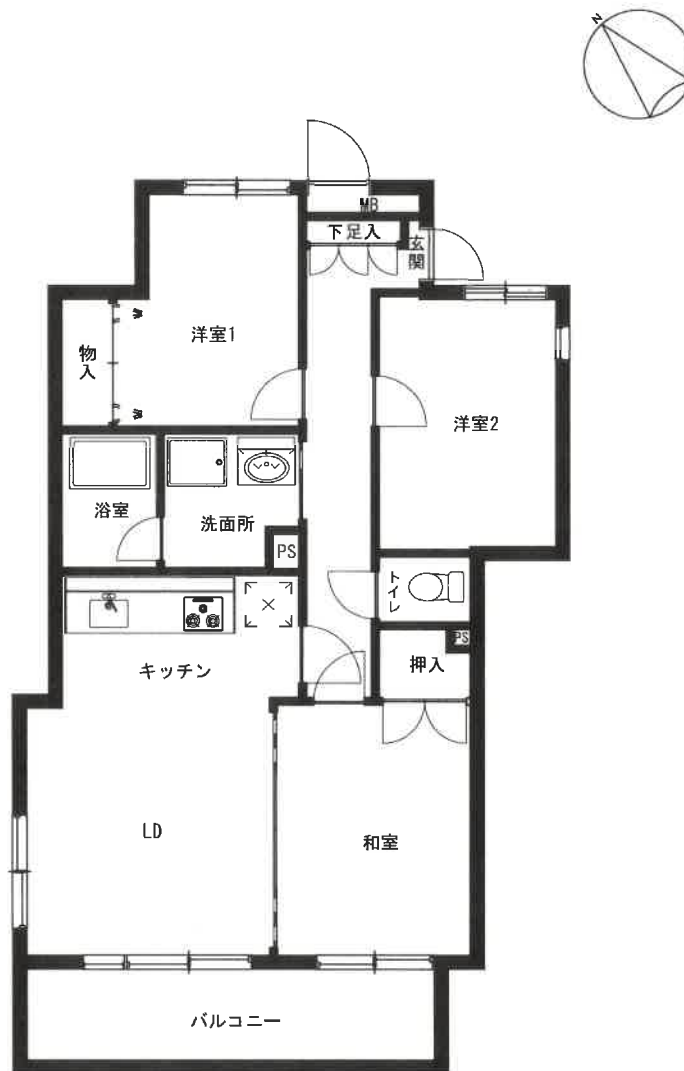
縮尺 $\frac{1}{1000}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成七年七月四日 登 (日加納)

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