

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 暁 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,820,000 15,056,000		3,764,000	97,713	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区小台二丁目12番地17

建物の名称 ライオンズマンション宮前平第8

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目12番17の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.35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 川崎市宮前区小台二丁目12番17

地 目 宅地

地 積 626.00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 12万679分の6893



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番地 17

建物の名称 ライオンズマンション宮前平第 8

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目 12 番 17 の 402

建物の名称 402 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 64.35 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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番 17

地 目 宅地

地 積 626.00 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 12 万 679 分の 6893



令和 8 年(ケ)第 4 6 号
令和 8 年 6 月 2 日受理
令和 8 年 7 月 7 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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番地 17

建物の名称 ライオンズマンション宮前平第 8

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目 12 番 17 の 402

建物の名称 402 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 64.35 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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番 17

地 目 宅地

地 積 626.00 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 12 万 679 分の 6893

(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が異なる (☐ 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	株式会社大京アステージ 川崎支店		
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

(2枚目)

令和8年(ケ)第46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6月10日現在

☒ 管理費	月額	20,060	円	☒ 滞納額	89,880	円
☒ 修繕積立金	月額	16,680	円	☒ 滞納額	83,400	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	平成・令和	8年2月分	～平成・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 神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地
KDX武蔵小杉ビル2階

会社名 (株)大京アステージ 川崎支店

(占有關係用〈單獨〉)

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（ ☒ A（占有者） ☒ B（債務者兼所有者）の陳述／ ☒ 提示文書（B（債務者兼所有者）作成の陳述書及び居住用建物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		令和 4 年 2 月 1 5 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 1 月 2 8 日	
	期間	令和 4 年 2 月 1 5 日から ☒ 令和 6 年 2 月 1 4 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8 年 2 月 1 5 日から ☒ 令和10年 2 月 1 4 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者（B） ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者（A） ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金 1 3 0 , 0 0 0 円（毎月 2 7 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 1 3 0 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 ） 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別途共益費月額 1 0 , 0 0 0 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
■A (占有者)	1 目的物件は、私が家族とともに令和4年2月から賃借し、居宅として使用しています。 2 私の賃借権に係る賃貸借契約を示す居住用建物賃貸借契約書等の契約関係書類を提出します。賃貸借契約内容の詳細は、「占有者及び占有権原」に記載のとおりです。 3 目的物件の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) 私が住み始めてから、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) 雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 (3) 室内でペットは飼っていません。 (4) 室内で喫煙していません。
■B (債務者兼所有者)	1 私は株式会社レベッカと目的物件に係るサブリース契約を締結し、令和2年11月1日から株式会社レベッカへ賃貸していました。そして株式会社レベッカは目的物件をAへ転貸していました。しかし令和6年ころに私と株式会社レベッカが目的物件に係るサブリース契約を解除したことに伴い、私とAは目的物件に係る賃貸借契約を直接締結し直しました。よって目的物件にはAが居住しています。 2 私が執行官に提出した陳述書においても、上記1の要旨を記載していますが、私は陳述書上で、株式会社レベッカの名称を誤記してしまったことを申し添えます。

(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、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（占有者）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、当初B（債務者兼所有者）は株式会社レベッカと目的物件に係るサブリース契約を締結し、株式会社レベッカがAへ転貸していたが、その後にBと株式会社レベッカが目的物件に係るサブリース契約を解除したことに伴い、BとAが目的物件に係る賃貸借契約を直接締結し直したとのである。よってAの現在の占有権原としては賃借権であると認められる。また、提示された契約関係書類から、Aは令和4年2月15日から目的物件の占有を開始し、現在まで継続していることが認められるため、Aの目的物件の占有開始時期は令和4年2月15日と認めた。
- 4 調査においては、株式会社レベッカ宛に照会書を送付したが、同社から回答はなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北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。

（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6月3日（水）	執行官室（郵送）	Bに対して照会書郵送（6月15日回答受領）
令和8年6月3日（水）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（6月12日回答受領）
令和8年6月5日（金） 10:18 — 10:33	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年6月8日（月） 9:56 — 10:02	執行官室	Aから電話聴取
令和8年6月19日（金） 13:35 — 13:45	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領 法人登記事項証明書受領
令和8年6月19日（金） 11:45 — 12:36	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和8年6月24日（水） 14:57 — 15:30	執行官室	Bから電話聴取
令和8年6月29日（月）	執行官室（郵送）	株式会社レベッカに対して照会書郵送（回答なし）

(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。

9

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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

小台2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区小台二丁目				地番	12番17			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年1月31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3月26日
横浜地方法律局麻生出張所
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(8 枚目)

癸酉年七月武書日 (長源納)

小台2丁目12番
17の402

呼雅歷家

川崎市宮前区小台2丁目1番地17

圖面階各

172176

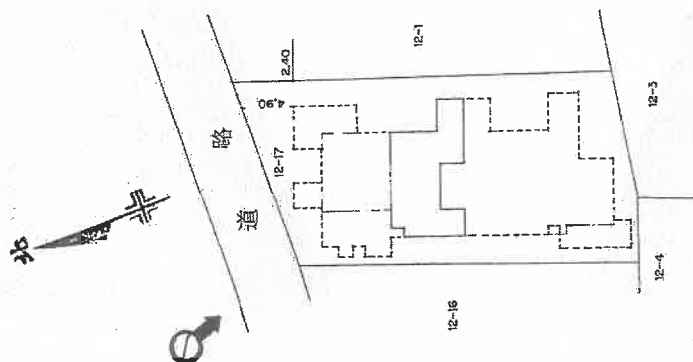
登記年月日：昭和61年7月21日

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3月26日 横浜地方法律局麻生出張所

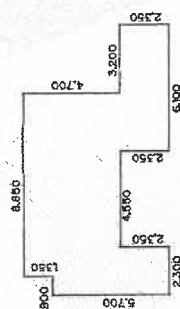
令和8年3月26日

横濱地方法務局麻生出張所

登記官



←○は写真撮影位置・方向



面積計算

3.200	×	2.350	=	7.5200
9.750	×	7.050	=	68.7375
4.550	×	2.350	=	10.6925
0.900	×	1.350	=	1.2150
計				64.3500

—
—

味面積積

64.35m²

建築物の存する部分 4 階 号
建築物番号 4 0 2 号

人 濟 中

縮尺 $1/250$

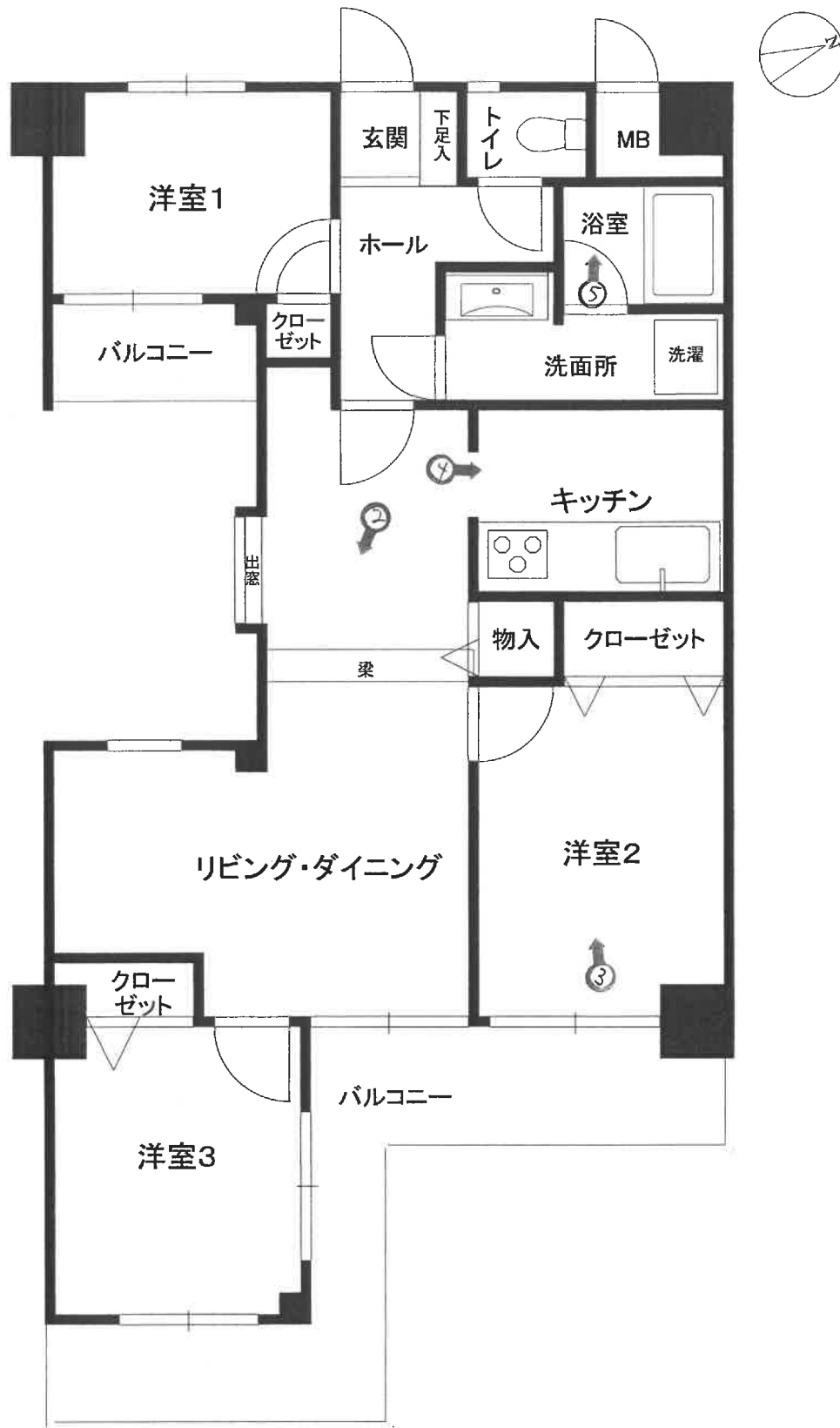
$$\frac{1}{2} \times 500$$

卷三

12 頁

请求番号: 25-2

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物を含むマンションの外観



②



③



④



⑤





令和 8 年 (ケ) 第 46 号
令和 8 年 6 月 19 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

石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,820,000 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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番地 17

建物の名称 ライオンズマンション宮前平第 8

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小台二丁目 12 番 17 の 402

建物の名称 402 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 64.35 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 川崎市宮前区小台二丁目 12 番 17

地 目 宅地

地 積 626.00 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 12 万 6 7 9 分の 6 8 9 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（符号1）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮前平」駅の南方約400m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	駅に近い、マンションが多い起伏のある住宅地域である。	
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	626.00㎡ 略台形 間口約18m×奥行約32m～約36m 概ね北向きの傾斜地をマンション敷地として開発・造成しており、目的土地は概ね平坦に造成されている。
接面道路の状況	北側約18mが幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。	
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	120,679分の6,893
特 記 事 項	◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、625.24㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズマンション宮前平第8	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数19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61年7月12日（登記記載）
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ1,238.38㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
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	株式会社大京アステージ 川崎支店
	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る。 ◇エレベータ設備はない。 ◇建物エントランスは道路面より高く、数段の階段があるがスロープは設置されていない。 ◇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	4階(402号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	64.35㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	南東側にメインのバルコニー約10.77㎡がある。また、洋室1の南東側にバルコニー約3.59㎡があり、この先はライトコート(吹き抜け) になっている。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ等	
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とおり。		
	令和8年6月10日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	20,060円	89,880円
	修 繕 積 立 金	16,680円	83,400円
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月19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、賃借人であるAとその家族が居住し占有している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃 貸 人：所有者B 賃 借 人：A 当初契約日：令和4年1月28日		

	占有開始日：令和4年2月15日 契約期間：令和8年2月15日から令和10年2月14日まで（2年間、合意更新） 当初契約期間：令和4年2月15日から令和6年2月14日までの2年間 月額家賃：130,000円 月額共益費：10,000円 敷金：130,000円
特記事項	◇A（占有者）は、下記を概要とする陳述をしている。 1. 目的物件は、私が家族とともに令和4年2月から賃借し、居宅として使用しています。 2. 私の賃借権に係る賃貸借契約を示す居住用建物賃貸借契約書等の契約関係書類を提出します。賃貸借契約内容の詳細は、「占有者及び占有権原」に記載のとおりです。 3. 目的物件の使用状況等は下記のとおりです。 (1) 私が住み始めてから、間取りの変更等の大掛かりなリフォームはありません。 (2) 雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 (3) 室内でペットは飼っていません。 (4) 室内で喫煙はしていません。 ◇B（債務者兼所有者）は、下記を概要とする陳述をしている。私は、株式会社レベッカと目的物件に係るサブリース契約を締結し、令和2年11月1日から株式会社レベッカへ賃貸していました。そして株式会社レベッカは目的物件をAへ転貸していました。しかし、令和6年ころに私と株式会社レベッカが目的物件に係るサブリース契約を解除したことに伴い、私とAは目的物件に係る賃貸借契約を直接締結しました。よって目的物件にはAが居住しています。 ◇執行官の意見のとおり、Aの目的物件の占有開始時期は令和4年2月15日と認められ、本件賃貸借は、引き受けとはならないものと判断される。 ◇室内は、摩滅、損耗等の経年劣化はあるが、大きな破損箇所、雨漏り・水漏れ跡等は見られなかった。

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)
300,000	× 64.35	÷ 0.91	× 0.16	= 3,390,000

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41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、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数9年}}{(\text{経過年数41年} + \text{経済的残存耐用年数9年})} \times (1 - 0.10) = 0.16$$

(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)
532,000	× 0.99	527,000	× 626.00	× 1.0	$\times \frac{6,893}{120,679}$	= 18,840,000

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 宮前(県)－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 498,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 532,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査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）
3,390,000	+18,840,000	×0.97	=21,560,000

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（エレベーターなしの4階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南東）

その他補正：1.00

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

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）
454,000	×0.97	×1.00	×64.35	= 28,340,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,889,098 (15.7%)	1,070,420	8.2%	=12,662,285 =12,660,000	0.8005	10,134,330 (84.3%)	=12,020,000 (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	21,560,000	×1.00	=21,560,000
比準価格	28,340,000	×1.00	=28,340,000
収益価格	12,020,000		
調整後の価格			24,000,000

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）
24,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	—	=18,820,000

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、申立債権以降の管理費、
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 調 査：宮前(県)－9

所 在：川崎市宮前区小台2丁目23番10外

価 格：498,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「宮前平」駅550m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：915㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6.5m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：中層マンションと一般住宅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） 4,056,878円

符号1（土地） 150,991,200円（敷地権割合120,679分の6,893）

第7 附属資料の表示

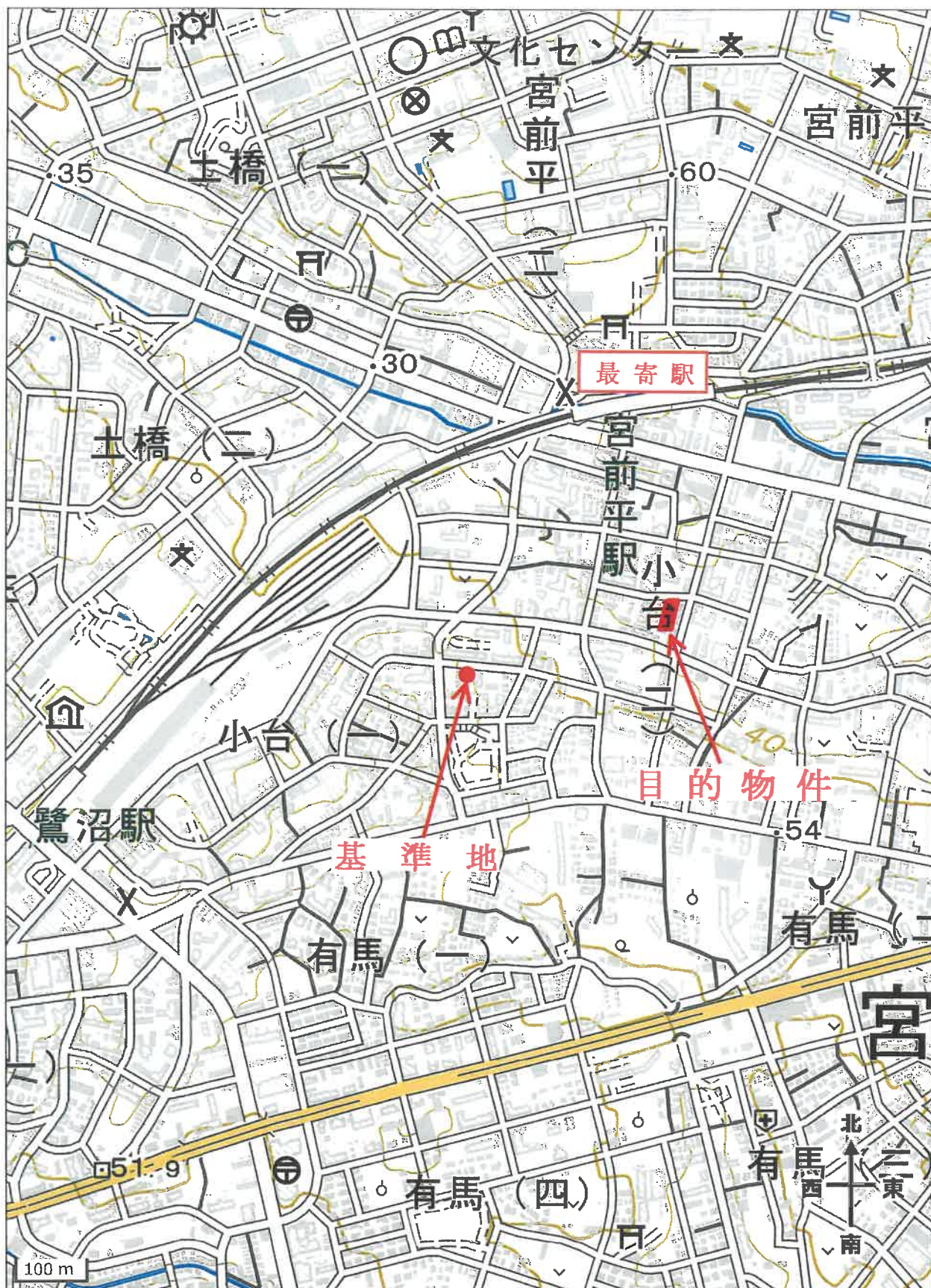
位置図

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



地番区域見出
小台2丁目

請 求 部 分	所 在				川崎市宮前区小台二丁目				地 番	12番17			
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和50年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項			

請求番号: 19-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公図写

172176

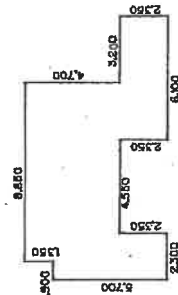
各階平面図

建物平面図

家屋番号
小台2丁目12番
17の402

建物の所在
川崎市宮前区小台2丁目12番地17

物件(1)

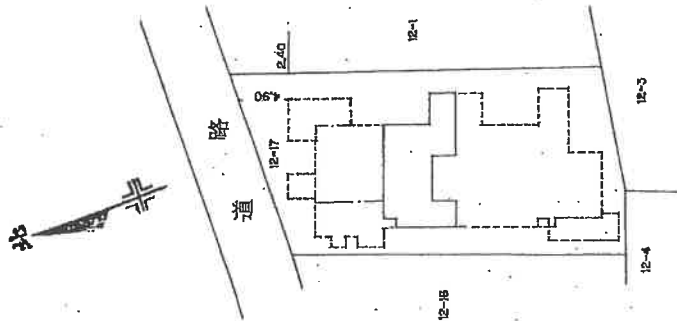


面積計算

$$\begin{aligned} 3.200 \times 2.350 &= 7.5200 \\ 9.750 \times 7.050 &= 68.7375 \\ -4.550 \times 2.350 &= -10.6925 \\ -0.900 \times 1.350 &= -1.2150 \\ \hline \text{計} &64.3500 \end{aligned}$$

床面積

64.35m²



建物の存する部分4階
建物番号402号

A3をA4に縮小

(日調基12)

作製者

20日(作製)

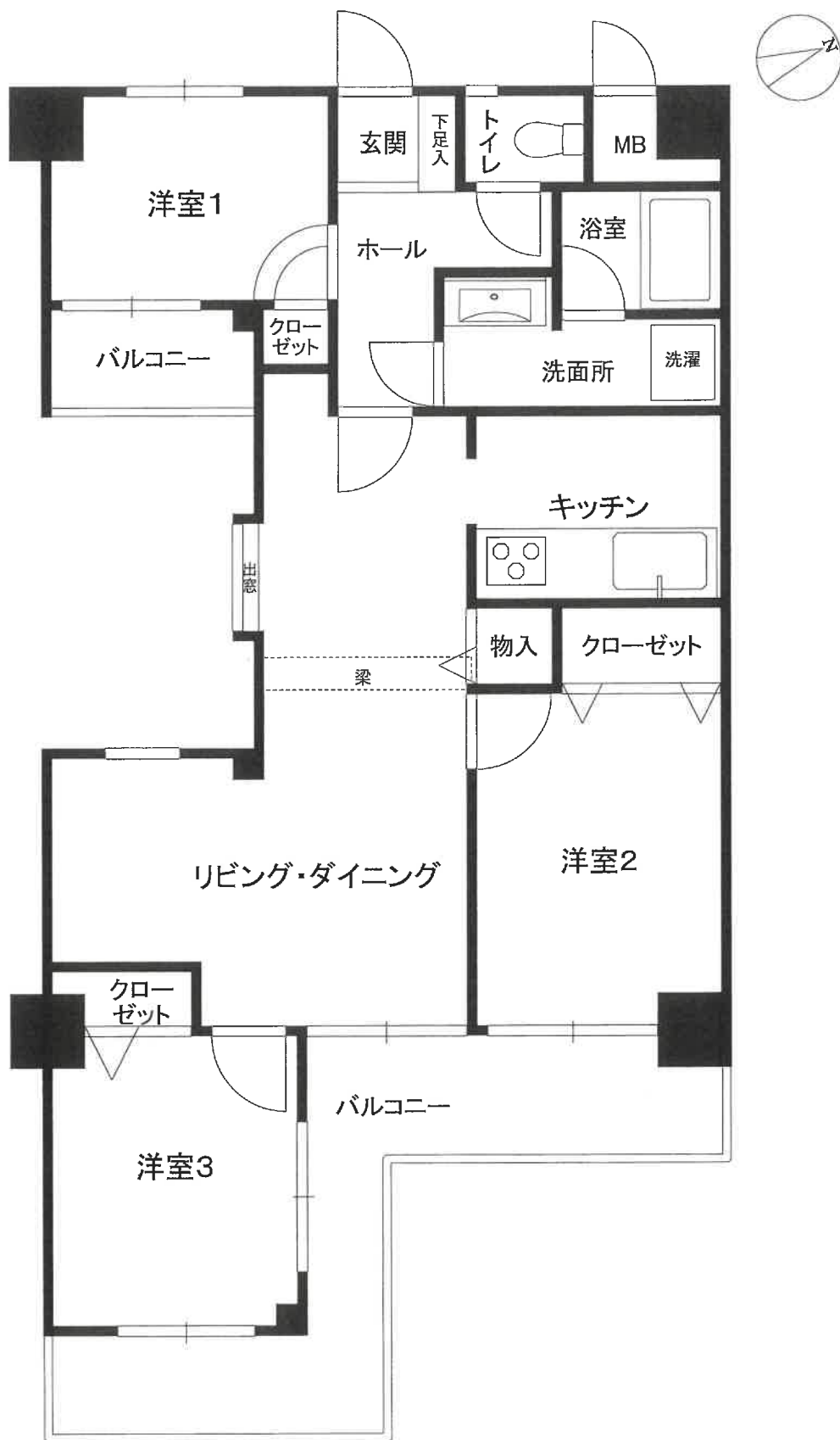
縮尺 1/250

申請人

1/500

昭和61年七月貳拾日

(任職期)



建物間取図