

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 8 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 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 7 年 5 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,830,000 11,064,000		2,766,000	115,189	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南野川二丁目 4042 番地 1

建物の名称 鷺沼ガーデン 102

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川二丁目 4042 番 1 の 603

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 61.53 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 川崎市宮前区南野川二丁目 4042 番 1

地 目 宅地

地 積 4084.27 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 75 万 5162 分の 6542



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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

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 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 4 2 番地 1

建物の名称 鷺沼ガーデン 1 0 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南野川二丁目 4 0 4 2 番 1 の 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 1 . 5 3 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 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 8 4 . 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 7 5 万 5 1 6 2 分の 6 5 4 2



令和6年(ケ)第87号
令和7年1月20日受理
令和7年2月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 青木 清 二

(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 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 4 2 番地 1

建物の名称 鷺沼ガーデン 1 0 2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南野川二丁目 4 0 4 2 番 1 の 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 1 . 5 3 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 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 8 4 . 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 7 5 万 5 1 6 2 分の 6 5 4 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区南野川二丁目50番14-603号	
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」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 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	株式会社長谷工コミュニティ横浜支店 電話 ()	
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 6 年 (7) 第 87 号
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ()

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 年 月 日現在

☒ 管理費	月額	8,510	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	11,980	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		円
☐ 滞納期間	年 月分 ~	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。

☒ 専用駐車場	月額	13,000	円	☐ 滞納額	0	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

会 社 名

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
■所有者（債務者）	1 物件1は、私が住居として使用しています。 2 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。ただ、リフォームをしていないので、室内の所々にカビの付着や汚れがあります。 3 ペットは飼っていません。 4 立入調査は2月8日（土）午前10時にしてください。

(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 物件1につき、玄関ドアの内側と玄関内壁面にカビの付着や汚れがあり、浴室内、洗面所内及びキッチン床にも汚れがあるほか、壁紙に亀裂が入っている箇所もあるなど、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 2 物件1の占有関係については、表札、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の北側は都市計画道路予定地を介して市道に、西側は市道に、東側は水路敷にそれぞれ接している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 1月 21日 (火) 10:50 — 11:05	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 1月 22日 (水) 11:55 — 12:00	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 1月 22日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(2月20日回答書受領)
令和 7年 1月 23日 (木) 8:35 — 8:37	当職携帯電話	所有者(債務者)から聴取
令和 7年 2月 8日 (土) 10:00 — 10:30	目的物件所在地	所有者(債務者)と面談、立入調査
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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判をA4判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
南野川2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区南野川二丁目				地番	4042番1			
出力尺	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。

(横浜地方税務局麻生出張所管轄)

令和6年10月8日
福岡法務局

地図整理番号：M64087
(1/1)

登記官

(7 枚目)



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。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
令和6年10月8日 福岡法務局 登記官

(8 枚目)

202231

二斜求積表

(A) 4042-1			積
地番 符号	底辺	高さ	
1	11.527	1.538	17.728526
2	13.899	5.470	76.027530
3	28.765	4.649	133.728485
4	31.004	5.980	185.403920
5	34.273	5.468	187.404704
6	38.306	4.966	190.227596
7	42.888	4.525	194.068200
8	47.958	4.152	198.706416
9	54.846	17.610	965.838060
10	56.481	23.539	1329.506259
11	56.481	15.523	876.754563
12	57.166	17.150	980.396900
13	57.166	17.765	1015.533990
14	54.071	12.307	665.451797
15	12.630	2.630	33.216900
16	52.690	14.918	786.029420
17	51.471	2.993	154.052703
18	20.423	8.738	178.456174
	合計		8168.552203
	面積		4084.276105
	地積		4084.27㎡

(B) 4042-6			積
地番 符号	底辺	高さ	
1	5.789	1.492	8.637188
2	10.009	3.666	36.692994
3	16.014	2.211	35.406954
4	27.129	5.911	160.359519
5	13.596	3.239	44.037444
6	8.453	5.301	44.809353
7	10.709	4.161	44.560149
8	27.010	7.557	204.114570
9	20.842	3.177	66.215034
10	15.350	8.642	132.654700
	合計		777.487905
	面積		388.743955
	地積		388.74㎡

境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	杭
④	銅ミ	杭
⑤	鉄	杭
⑥	木	杭
⑦	プラスチック杭	杭
⑧	図	上
⑨	点	

成 6 年 / 2 月 27 日 (作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

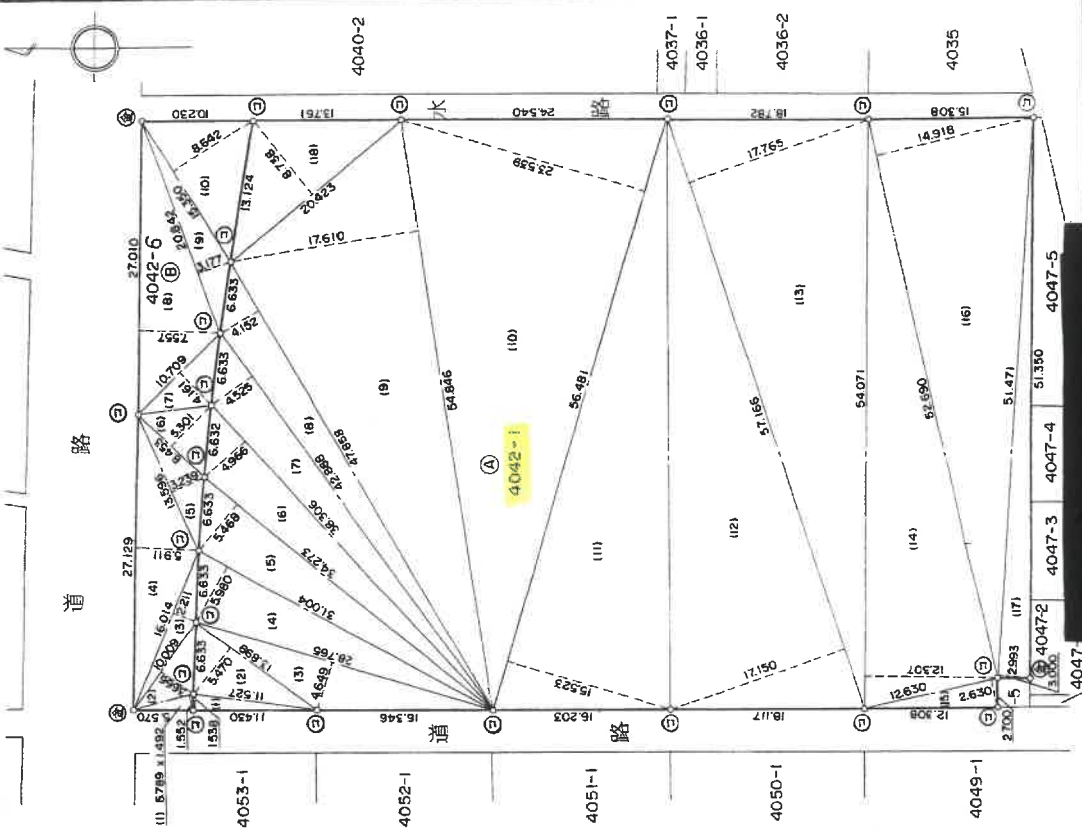
作製者
土地家屋調査士

(日調連 9)

前 4042-1 後・新同一・地積測量図

地番 4042-1, -6

土地の所在 川崎市宮前区野川字南耕地



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

[Redacted Name]

- (1) 令和2年11月9日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判
に縮小したものである

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年10月9日 福岡法務局

證品(四)

(10 枚目)

地区整理番号: M64100

$$\overline{(1/2)}$$

238083

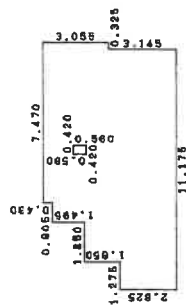
各階平面圖

家屋番号

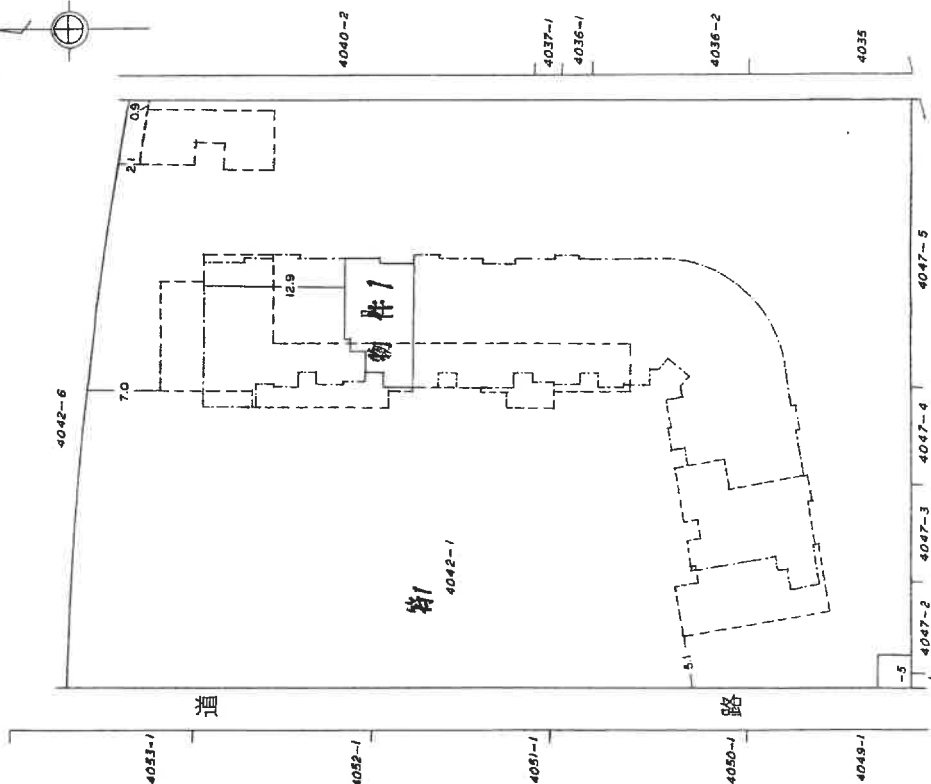
野川
4042番1の603

面圖 圖面 物平 建階 各

川崎市宮前区野川字南耕地 4042 番地 1



1.275	x	2.625	=	3.346875
1.850	x	4.275	=	7.908750
0.905	x	5.770	=	5.231850
7.145	x	6.200	=	44.299000
0.325	x	3.055	=	0.992875
0.420	x	0.560	=	-0.236200
			合計	61.534150

床面積 61.53m²

日蘭軍12)

物件 / (建物)の存する部分 6階 ↓

(日加納)

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判に縮小したものである

三十七卷

製作者

月 1 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

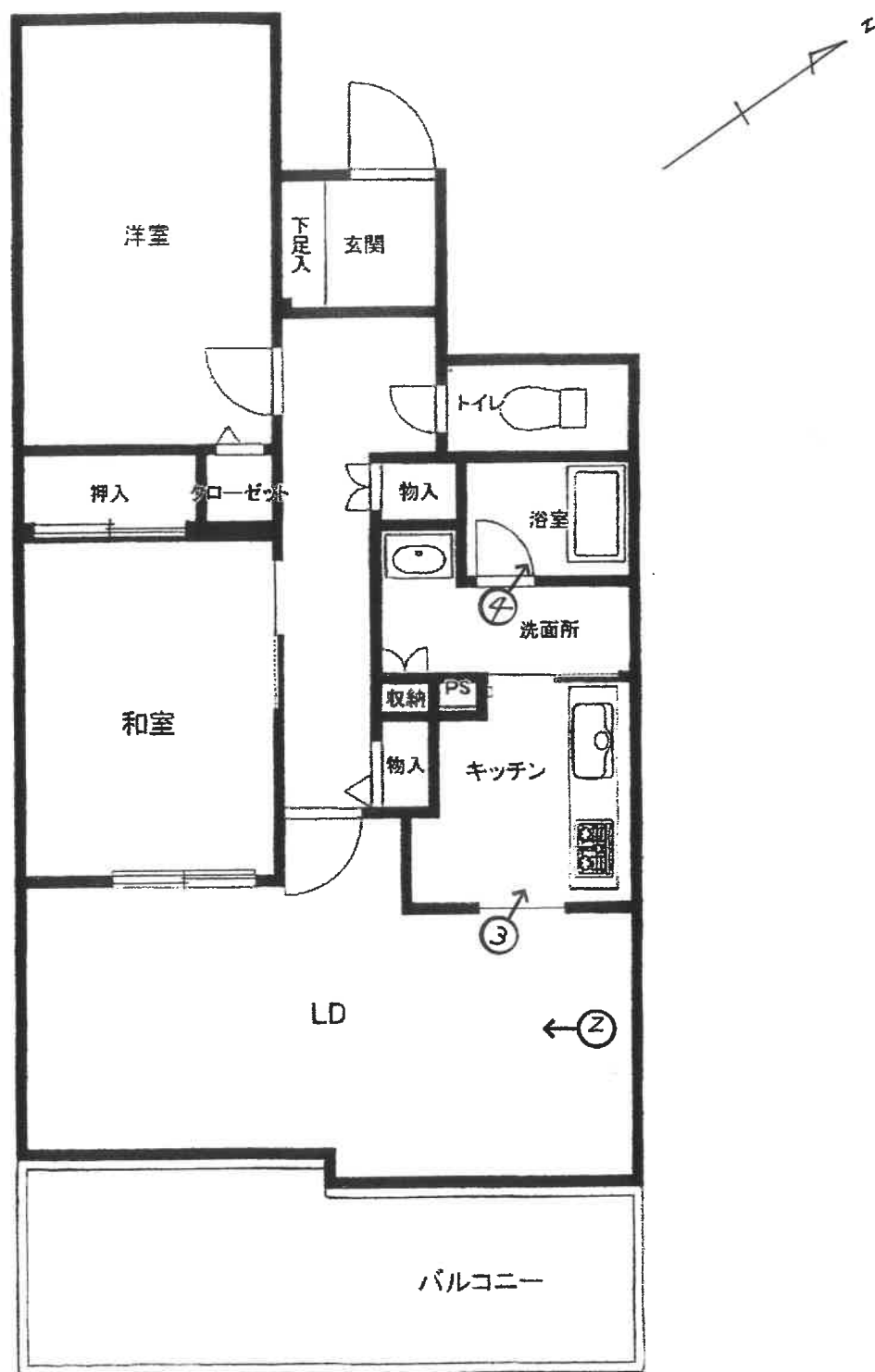
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は^{A3}_{B4}判をA4判
に縮小したものである

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④



令和 6 年（ケ）第 87 号
令和 7 年 2 月 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 25 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

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,830,000 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	(住居表示) 南野川2丁目50番14-603号
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 川崎市宮前区南野川二丁目 4042 番地 1

建物の名称 鷺沼ガーデン 102

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南野川二丁目 4042 番 1 の 603

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 61.53 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 川崎市宮前区南野川二丁目 4042 番 1

地 目 宅地

地 積 4084.27 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 75 万 5162 分の 6542

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅の南東方約4.2km（道路距離）に位置し、最寄バス停「和田八幡宮下」徒歩約2分。 （附属資料「位置略図」参照）停	
付 近 の 状 況	バス通り沿いにマンション、店舗、一般住宅、事業所等が混在する路線住居地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別적인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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,084.27㎡ 整形地 間口 約53m 、 奥行 約74m 概ね平坦地
接面道路の状況	北側道路拡幅計画用地（幅約5.5m～約10m）を介して現況幅員約10m市道（建築基準法第42条1項1号）に約53m、西側約4m市道（建築基準法第42条1項1号）に約74m接面する角地。	

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。	
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	755,162 分の 6,542
	①目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内である。 ②東側で幅約2.5m水路敷（建築基準法道路扱いしない）に接している。 ③敷地北側に都市計画路（3・4・13久末鷺沼線、代表幅員16m）の計画がある。 ④マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 4042番6 川崎市所有の公衆用道路（都市計画路予定地） 4042番5 東京瓦斯所有の宅地 4034番3 川崎市所有の現況公衆用道路（都市計画路予定地）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	鷺沼ガーデン102	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数102戸)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成6年12月2日 (登記記載)
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付12階建 延べ 9,541.18㎡	
仕 様	屋根 : アスファルト防水 外壁 : タイル貼等	
設 備 等	オートロックシステム、集合郵便受、駐車場、 ゴミ置場、宅配ボックス、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	株式会社長谷工コミュニティ
	そ の 他	管理室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	②一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証を受けている。 ③規約共用部分として、車庫（地下1階部分1,204.12㎡）、集会室（1階部分 73.28㎡）、ゴミ置場（1階部分 37.37㎡）、自転車置場（1階部分 33.16㎡）、自転車置場（1階部分25.03㎡）の登記がある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	6階 (603号室) 中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床	面	積	61.53㎡ (登記面積)
間	取	り	2LDK
バルコニー等	あり。		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、カーペット敷等
		内壁	ビニールクロス貼等
		設備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
		その他	なし
保守管理の状態	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7年2月20日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,510円	0円
	修繕積立金	11,780円	
	その他	専用駐車場 13,000円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月8日：内部立入調査 所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	洗面所、風呂等水廻りの汚れが著しい。		

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)
320,000	× 61.53	÷ 0.75	× 0.34	= 8,930,000

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 31年 、 経済的残存耐用年数 19年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.34$$

(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)
227,000	× 1.05	238,000	× 4,084.27	× 1.00	$\times \frac{6,542}{755,162}$	= 8,420,000

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。

公示地 川崎宮前-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 170,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{77} & = & 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 6 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、道路条件、住環境等で劣り、総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は角地で優り総合格差で上記の通り。

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）
8,930,000	+ 8,420,000	× 0.99	= 17,180,000

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：1.01（6階）

位置別補正：0.98（方位）

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 0.98 \times 1.00 = 0.99$

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)
325,000	× 0.99	× 0.95	× 61.53	= 18,810,000

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：室内の状況を考慮し-5%と査定した。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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 (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) $\frac{\text{イ}}{\text{ウ}} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,759,801 (17.4%)	1,014,920	9.2%	$\div 10,700,787$ $\div 10,700,000$	0.7786	8,331,020 (82.6%)	$\div 10,090,000$ (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対象不動産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対象不動産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	17,180,000	× 1.00	= 17,180,000
比準価格	18,810,000	× 1.00	= 18,810,000
収益価格			10,090,000
調整後の価格			17,290,000

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 修正率	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)
17,290,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 13,830,000

市場性修正 : 必要なし。

競売市場修正 : -20%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 . 公 示 地 : 川崎宮前-22
所 在 : 川崎市宮前区南野川2丁目2639番20 「南野川2-19-7」
価 格 : 170,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線 「鷺沼」駅 4 k m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40% 、 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ中に、空地も残る住宅地域

2 . 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (建物) 5,927,014円

符号1 (土地) 504,815,772円 (敷地権の割合 755,162分の 6542)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA 3 判からA 4 判へ縮小したものである。)

地積測量図写 (本図面はA 3 判からA 4 判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (本図面はA 3 判からA 4 判へ縮小したものである。)

建物間取図

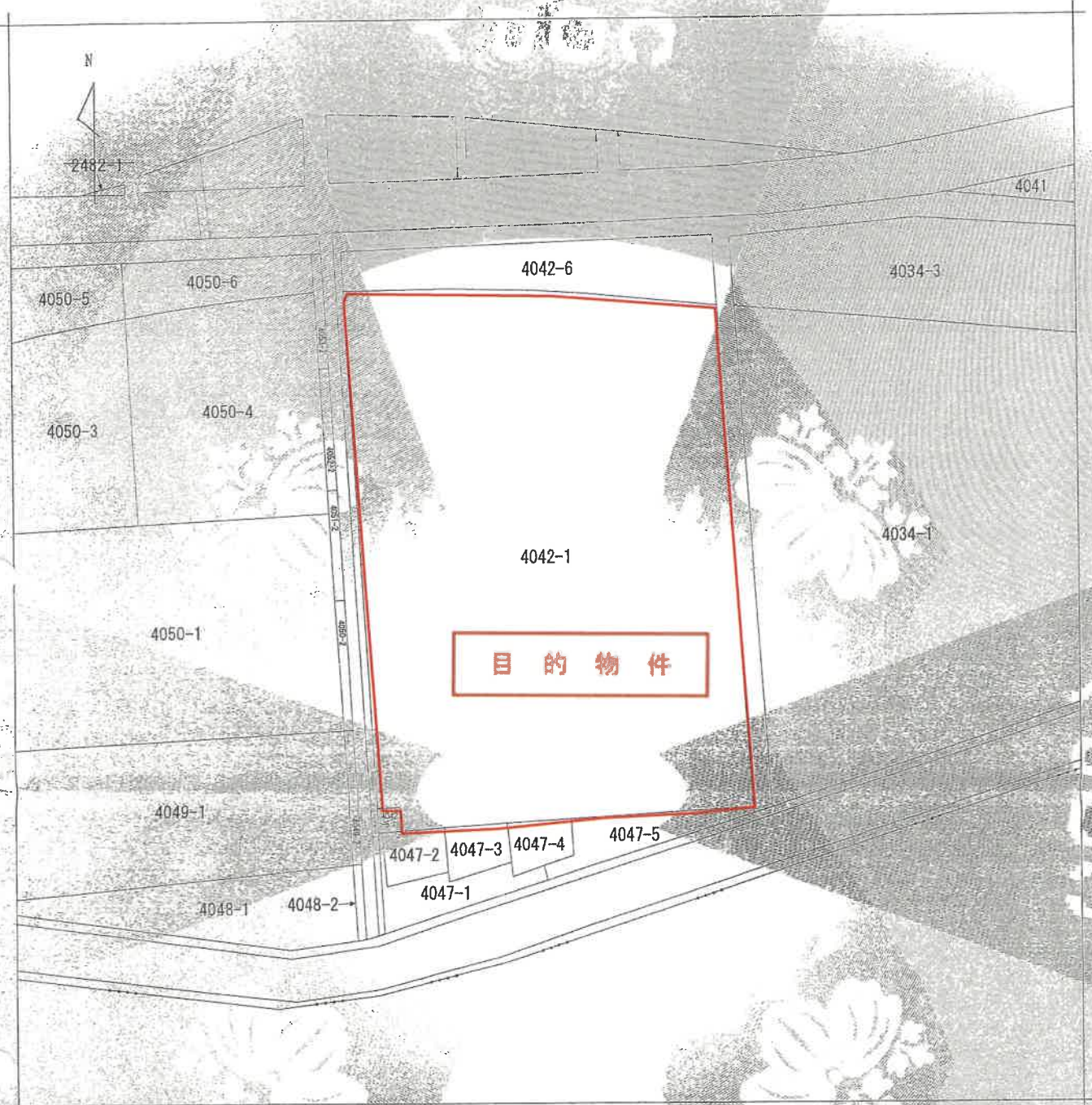
以上

神奈川県川崎市宮前区東有馬3丁目 付近



1:20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 139度35分24秒 北緯 35度34分19秒



(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。



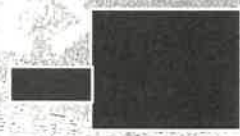
請求部	所在	川崎市宮前区南野川二丁目			地番	4042番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日 (原図)	補事項	旧土地台帳附属地図		

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6年10月8日
福岡法務局

地図整理番号：M64087
(1/1)

登記官



公 図 写

登記年月日：平成7年1月11日

これは図面に記録されている内容を証明した上面である。
(横浜地方方法務局庶生出張所管轄)
令和6年10月8日 福岡法務局

登記官

前 4042-1 後 新同一

地積測量図

地 番 4042-1, -6

土地の所在 川崎市宮前区野川字南耕地

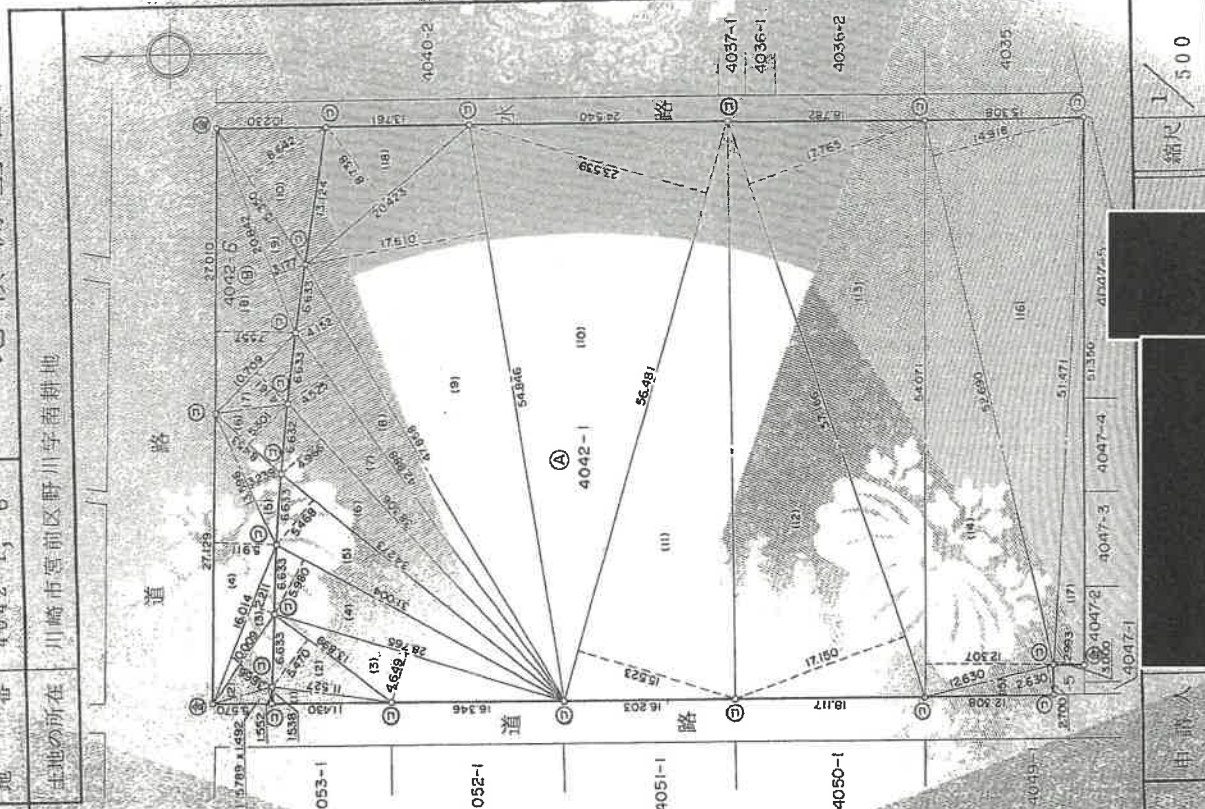
202231

二斜求積表

地番 番号	(1) 4042-1 底辺 高さ	積
1	14.572	17.728526
2	17.899	76.027530
3	28.765	133.728485
4	31.004	185.403920
5	34.273	187.404764
6	33.306	190.227596
7	42.888	194.068200
8	47.958	198.706416
9	54.846	195.838060
10	56.481	1329.506259
11	56.481	876.754563
12	57.166	980.396900
13	57.166	1015.553990
14	54.071	665.451797
15	12.630	33.216900
16	52.690	786.029420
17	51.471	154.052703
18	20.423	178.456174
	合計	8168.552203
	面積	4084.2761015
	地積	4084.27㎡

地番 番号	(B) 4042-6 底辺 高さ	積
1	5.789	8.637188
2	10.000	36.692994
3	10.014	35.406954
4	27.120	160.359519
5	13.596	44.037444
6	8.453	44.809353
7	10.709	44.560119
8	27.010	204.114570
9	20.842	66.215034
10	15.350	132.657700
	合計	777.487905
	面積	388.7439525
	地積	388.74㎡

地番	測量上の積	地積
(1)	17.728526	17.728526
(2)	76.027530	76.027530
(3)	133.728485	133.728485
(4)	185.403920	185.403920
(5)	187.404764	187.404764
(6)	190.227596	190.227596
(7)	194.068200	194.068200
(8)	198.706416	198.706416
(9)	195.838060	195.838060
(10)	1329.506259	1329.506259
(11)	876.754563	876.754563
(12)	980.396900	980.396900
(13)	1015.553990	1015.553990
(14)	665.451797	665.451797
(15)	33.216900	33.216900
(16)	786.029420	786.029420
(17)	154.052703	154.052703
(18)	178.456174	178.456174
	合計	8168.552203
	面積	4084.2761015
	地積	4084.27㎡



申請人

平成6年12月27日作成

作製者

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

図整理番号：M64088

地積測量図写

登記年月日 平成27年2月27日

これは図面に記載されている図面を証明したものである。
(横浜地方方法務局所生出張所管轄)
令和6年10月9日 福岡法務局

登記官

b図整理番号: M64100

(1/2)

(日本工芸会館所蔵品)

2月1日(明)

縮尺 1/250

申請人

(建物の存する部分)

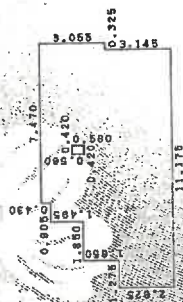
縮尺 1/500

(日調書12)

床面積 61.53m²

求積表

1.275 x	2.625 =	3.348875
1.850 x	4.275 =	7.908750
0.905 x	5.770 =	5.221850
7.145 x	6.200 =	44.299000
0.325 x	3.055 =	0.992875
0.420 x	0.560 =	-0.235200
計		61.534150



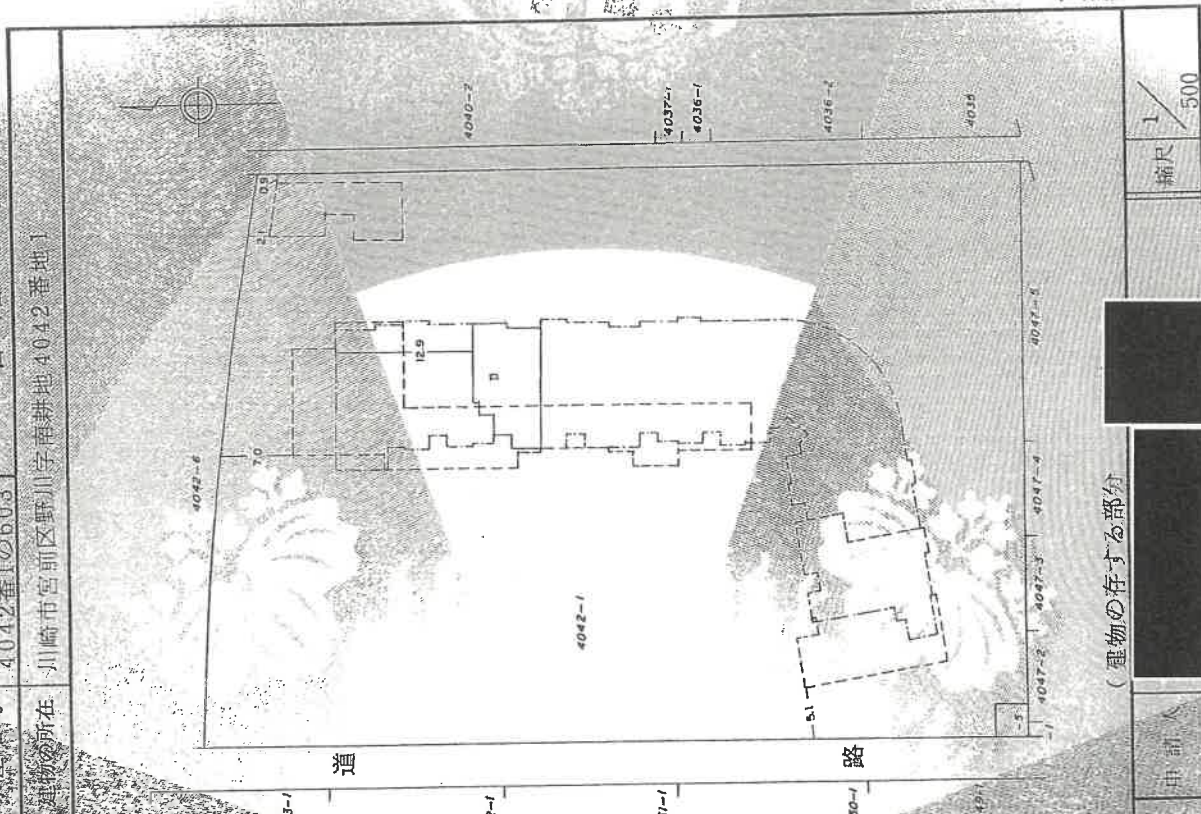
238083

各階平面図

野川
4042番1の603

山崎市宮前区野川字南耕地4042番地1

建物図面
各階平面図



平成27年2月27日

(日調書)

建物図面写

