

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 林 光太郎

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	36,160,000 28,928,000		7,232,000	144,602	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区久本二丁目262番地10

建物の名称 メイフェアパークス溝の口C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久本二丁目262番10のC2005

建物の名称 C2005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 73.23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 川崎市高津区久本二丁目262番10

地 目 宅地

地 積 25580.06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 100000000分の17359



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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 川崎市高津区久本二丁目 2 6 2 番地 1 0

建物の名称 メイフェアパークス溝の口 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久本二丁目 2 6 2 番 1 0 の C 2 0 0 5

建物の名称 C 2 0 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 0 階部分 7 3 . 2 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 川崎市高津区久本二丁目 2 6 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 5 5 8 0 . 0 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 0 0 0 0 0 0 0 分の 1 7 3 5 9



令和 6年(ケ)第 99号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1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 玉田 浩一郎

(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 川崎市高津区久本二丁目262番地10

建物の名称 メイフェアパークス溝の口C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久本二丁目262番10のC2005

建物の名称 C2005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 73.23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 川崎市高津区久本二丁目262番10

地 目 宅地

地 積 25580.06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 10000000分の17359



(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	川崎市高津区久本二丁目4番13-2005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住居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	株式会社東急コミュニティー	
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) ☐ 雑種地 (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 6 年 (7. ㄨ) 第 99 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 6 年 12 月 8 日現在

☒ 管理費	月額	11,300 円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	月額	19,540 円	☐ 滞納額	円
☒ メレアクラブ会費	月額	200 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。

☒ 高圧車場使用料	月額	11,000 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☐ ()	(なし)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。物件1建物は室内の状況及び室内にあった郵便物の宛名から建物所有者の占有と認めた。立入調査時、室内に犬が一匹いた。物件1建物には大量の動産があり（写真②乃至④参照）、床を確認できない部分が多くあった。全体的に汚損、異臭があった。洋室3の床に犬の糞があった。浴室に犬の糞等で汚損があった（写真⑤参照）。トイレは著しく汚損していた。
- 2 一棟の建物につき、集会室、倉庫、物置の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は西側で建築基準法42条1項に該当する県道に接している。

(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
6年12月4日 (水) 16 : 23— 16 : 33	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領
6年12月5日 (木) 11 : 15— 11 : 35	目的物件所在地	全戸不在、名刺差置、通知差置、外観調査、写真撮影、委託管理会社へ照会書交付
6年12月11日 (水) 11 : 30— 11 : 45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年1月6日 (月) 14 : 50— 15 : 25	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 7 年 1 月 6 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。

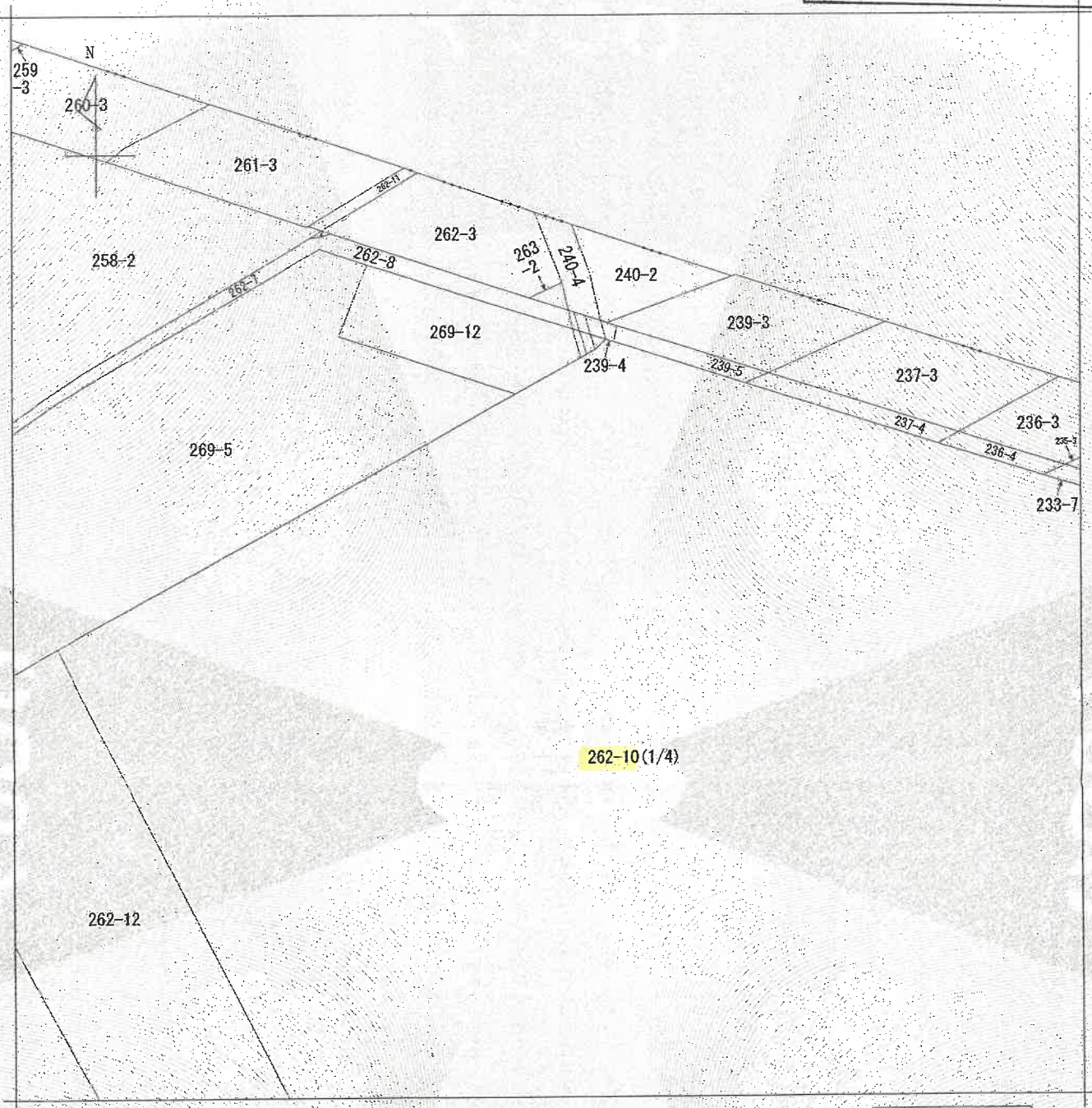
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

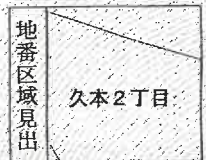
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

262-4



(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	川崎市高津区久本二丁目				地番	262番10			
出力額	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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和6年11月1日

広島法務局

請求番号: 34-1

(1/5)

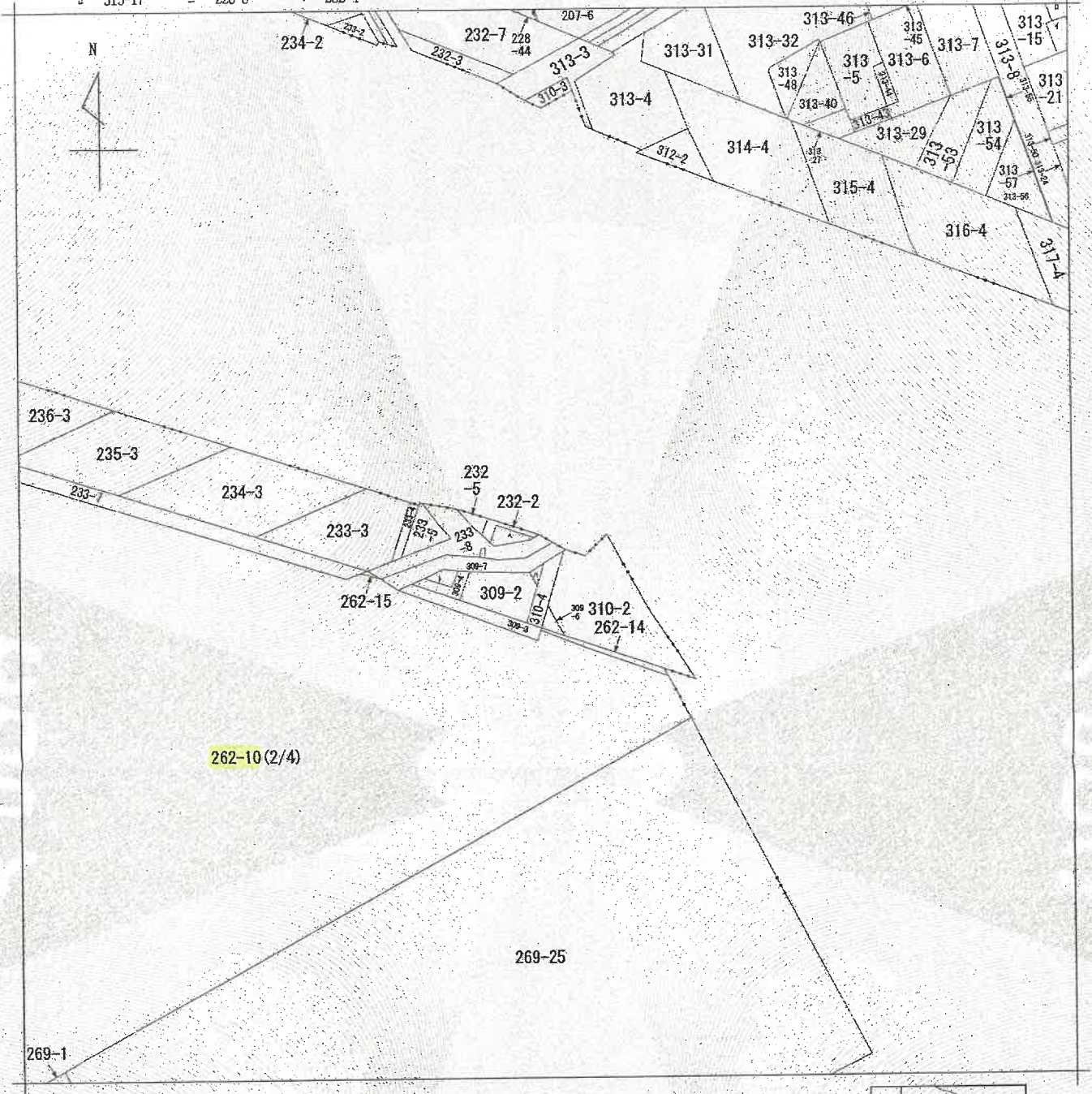
登記官



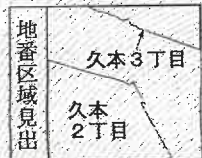
(7 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 313-16 ハ 310-5 キ 210-15 コ 309-5
ロ 313-17 ニ 228-8 ケ 232-4



(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	川崎市高津区久本二丁目				地 番	262番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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)			備 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6年11月1日

広島法務局

請求番号：34-1

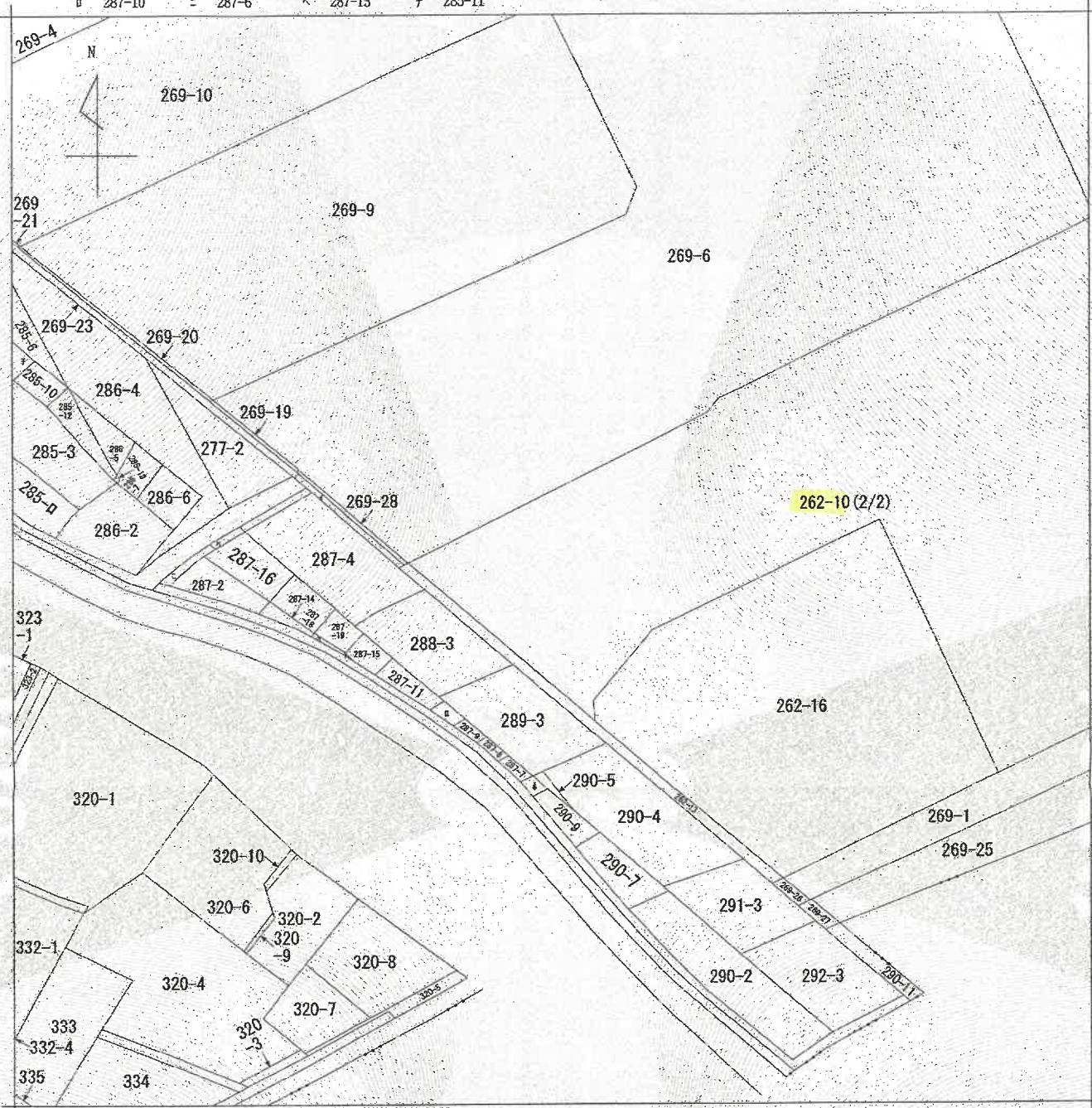
(2/5)

登記官

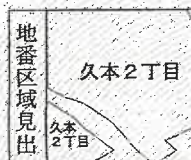
(8 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 269-17 ハ 287-17 ホ 290-8 ト 287-12
ロ 287-10 ニ 287-6 ヘ 287-13 テ 285-11



(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	川崎市高津区久本二丁目				地番	262番10			
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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和6年11月1日

広島法務局

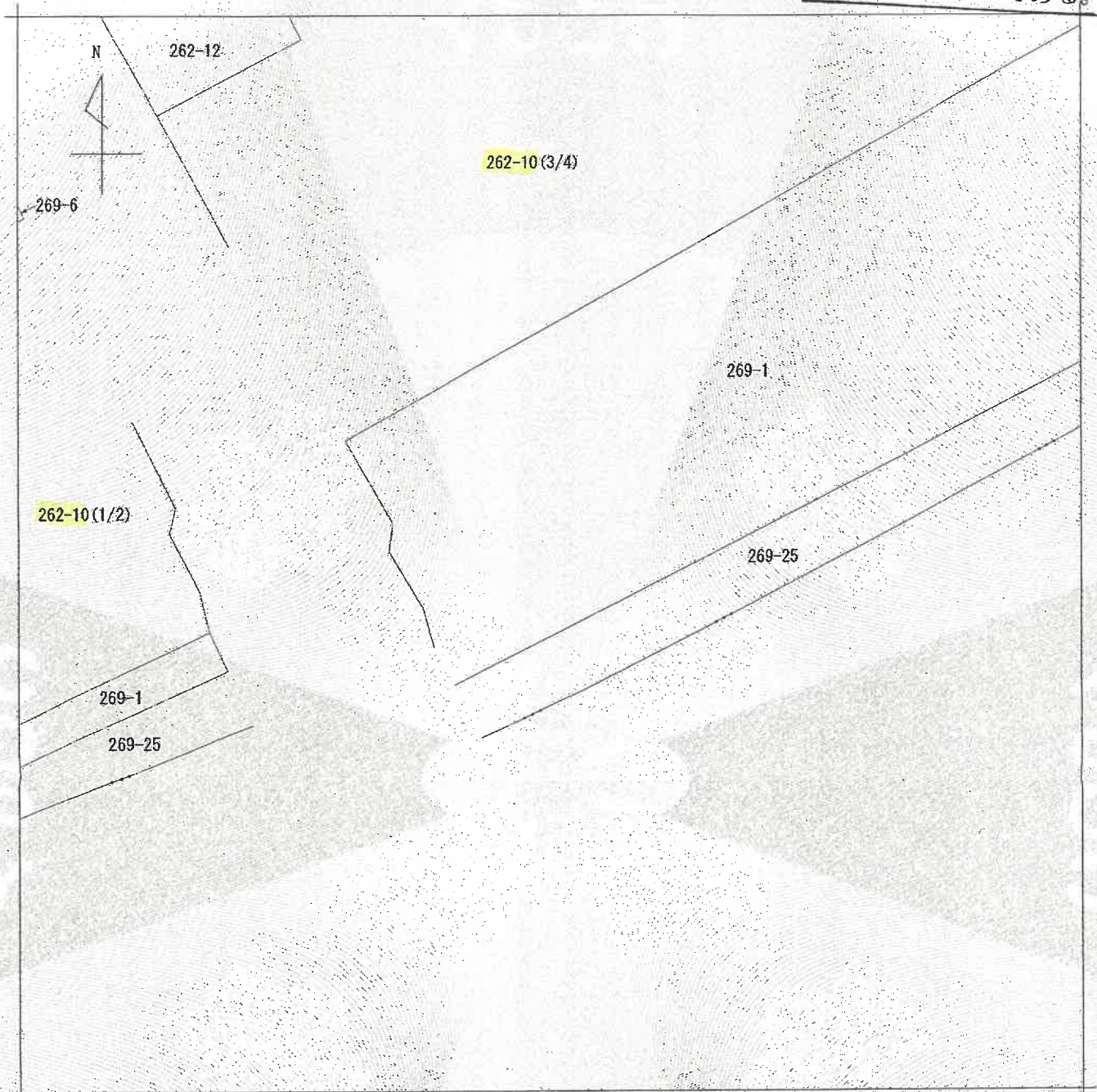
請求番号：34-1

(3/5)

登記官

(9 枚目)

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。



請 求 部 分	所 在 川崎市高津区久本二丁目					地 番	262番10				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 文 字 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 日 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6年11月1日

広島法務局

請求番号: 34-1

(4/5)

登記官

(10 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

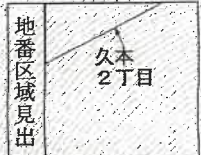
262-10
(4/4)

N

269-25

269-1

(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	川崎市高津区久本二丁目				地番	262番10			
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
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年11月1日
広島法務局

請求番号：34-1
(5/5)

登記官

(/ 1 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

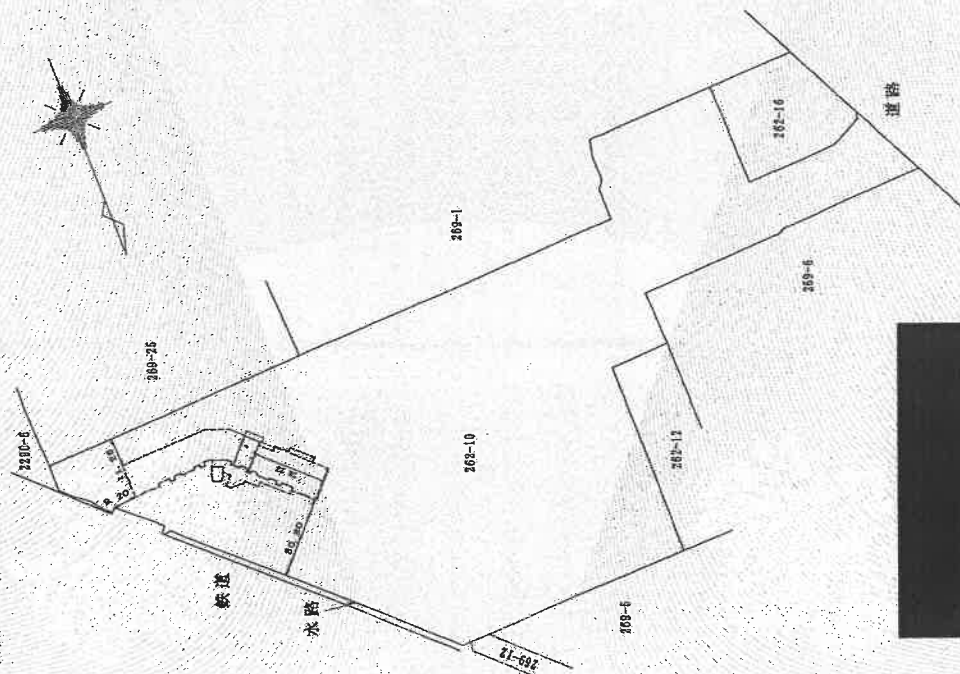
川崎市高津区久本二丁目262番地10

建物平面図

家屋番号 久本二丁目262番地10のC2005

建物の所在 川崎市高津区久本二丁目262番地10

建物の存する部分 20階



縮尺 1/2000

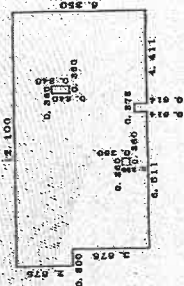
申請人

縮尺 1/250

月22日(作製)

作製者 土橋 家雄

102404 各階平面図



求 積 表

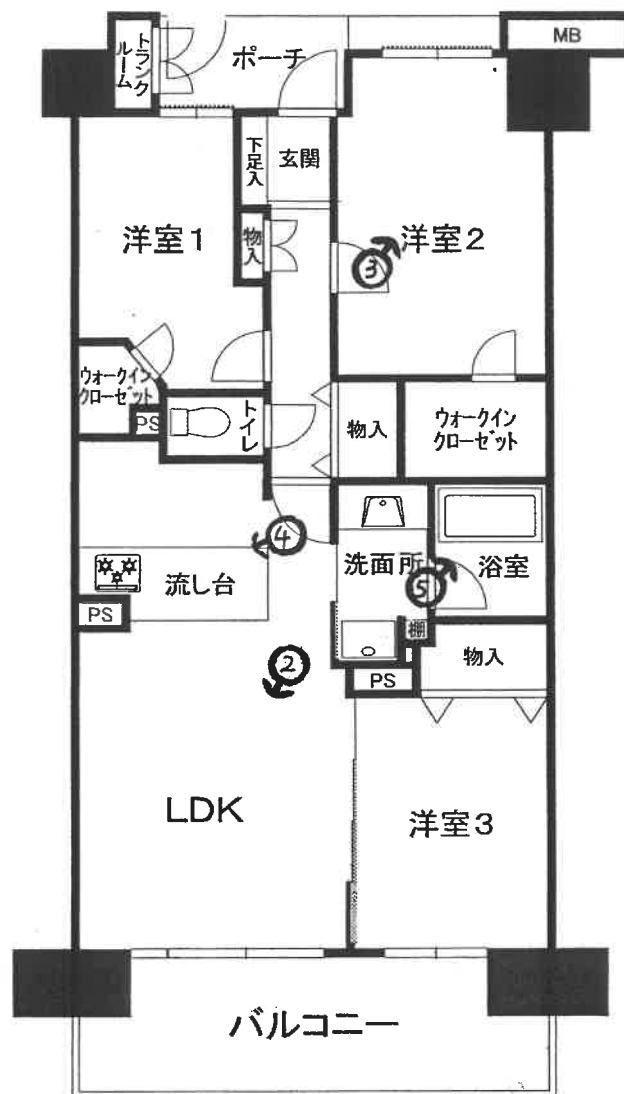
2.675 x 0.800 =	2.140000
6.350 x 6.511 =	41.344850
5.736 x 0.378 =	2.168208
6.350 x 4.411 =	28.009850
0.360 x 0.360 =	-0.129600
0.840 x 0.360 =	-0.302400

合 計 73.230908
床面積 73.23 ㎡

（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。）
（横浜市役所庶務課）
令和6年11月1日 川崎法務局

登記官

建物概略間取図



←○ は写真撮影位置・方向

①外観（西方向から撮影）



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 99 号

令和 7 年 1 月 6 日 現地調査

令和 7 年 1 月 9 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

西 川 浩 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 36,160,000 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き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 「高津区久本二丁目4番13－2005号」
特 記 事 項		
ない		

*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 川崎市高津区久本二丁目 2 6 2 番地 1 0

建物の名称 メイフェアパークス溝の口 C 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 久本二丁目 2 6 2 番 1 0 の C 2 0 0 5

建物の名称 C 2 0 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 0 階部分 7 3 . 2 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 川崎市高津区久本二丁目 2 6 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 5 5 8 0 . 0 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 0 0 0 0 0 0 0 分の 1 7 3 5 9



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）

位 置 ・ 交 通	J R南武線「武蔵溝ノ口」駅及び東急田園都市線「溝の口」駅の南東方約1 k m。（道路距離、附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いにマンション、学校、一般住宅、小規模店舗等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
一 般 的 な 規 制)	そ の 他 の 規 制	第4種高度地区
画 地 条 件	地 積	25,580.06㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約33m、奥行（最大）約340m
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	西側幅員約10mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号）に約33m、概ね等高に接面している一方路地。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物（C棟）のほか、件外建物（A、B、D、E、F棟）及び共用棟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	10,000,000 分の 17,359
特 記 事 項	◇現況及び公図、法務局備え付けの地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は25,580.06㎡となっている。 ◇本件土地は、建築基準法の一団地認定により、6棟の住宅棟（総戸数548戸）及び共用棟等の敷地となっている。大規模マンション団地で、敷地内には構内通路、歩行者用通路、広場、駐車場等が整備されている。 ◇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にある。	

特 記 事 項	◇前面道路は都市計画道路（3・5・14野川柿生線）で、事業区間である。目的土地前面辺りは幅員約15mに拡幅される予定であるが、後退は対面側である。 ◇北東側はＪＲ南武線の軌道敷に隣接している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メイフェアパークス溝の口C棟	
建物の用途	住宅（総戸数215戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成12年11月21日（登記記載）
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造20階建 延べ 19,965.61㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備等	エレベーター（3基）、オートロック、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	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	株式会社東急コミュニティー
	その他	管理事務所有り
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ◇C棟は敷地の東側に位置する。 ◇A棟からF棟の団地共用部分として、集会所・管理事務所（鉄筋コンクリート造2階建、延499.89㎡）外、10棟の建物が登記されている。 ◇C棟の規約共用部分として、倉庫（鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 5.26㎡、家屋番号：久本二丁目 262番10のC108）、物置（鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、20階部分 0.44㎡、家屋番号：久本二丁目 262番10のC2020）等、多数が登記されている。	

(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	20階 (2005号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー	
床	面	積	73.23㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)
バルコニー等	バルコニーあり		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	キッチン、トイレ、ユニットバス等
		そ の 他	なし
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等		管理会社の回答書によれば下記のとおり。	
		令和 6 年 12 月 8 日現在	
			月額 滞納額
		管 理 費	11,300円 0円
		修繕積立金	19,540円 0円
		その他	メイフェアクラブ会費 200円 0円
		駐車場使用料	11,000円 0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 1 月 6 日：内部立入調査 (解錠による。) 建物所有者が占有し、居宅として利用している。		
特 記 事 項	◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかった。 ◇本件専有部分内は段ボール箱、ペットボトル、寝具、ゴミ袋等の動産が山積しており、床及び内壁、建具等の材質及び状況等について、詳細は確認できなかった。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると、床、壁、建具等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。間取についても室内の奥まで立ち入ることが困難であったため、詳細は確認できなかった。キッチンの流し台は物が山積し、確認できなかった。 ◇室内に犬が1匹おり、洋室3及び浴室には犬の糞が大量に放置されていた。浴室全体も汚損していた。 ◇トイレが著しく汚損していた。		

特 記 事 項	◇室内全体において目視可能な範囲で著しい汚損及び異臭があった。クリーニングやリフォームが必要と思料される。 ◇室内は建築時以降にリフォームされている模様であった。 ◇マンションのため下り天井部分がある。 ◇玄関横にトランクルームがある。これは専有面積に含まれない。
---------	--

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)
310,000	× 73.23	÷ 0.85	× 0.40	= 10,680,000

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 25年 経済的残存耐用年数 25年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{(\text{経過年数 } 25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.40$$

(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)
544,000	× 0.94	511,000	× 25,580.06	× 1.00	$\times \frac{17,359}{10,000,000}$	= 22,690,000

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。

地価公示地 川崎高津-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 600,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 544,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比較して、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は形状、J R 南武線軌道敷の隣接地等で劣り、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）
10,680,000	+ 22,690,000	× 1.07	= 35,710,000

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：1.08（20階）

位置別補正：0.99（南西）0.99 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 $1.08 \times 0.99 \times 1.00 = 1.07$

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)
773,000	× 1.07	× 0.95	× 73.23	= 57,540,000

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：室内の状況について考慮した。

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
3,639,913 (16.9%)	1,772,120	7.8%	= 22,037,903 = 22,040,000	0.8095	17,841,380 (83.1%)	= 21,480,000 (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	35,710,000	× 1.00	= 35,710,000
比準価格	57,540,000	× 1.00	= 57,540,000
収益価格			21,480,000
調整後の価格			45,200,000

占有減価修正 : 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)
45,200,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 36,160,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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
滞納額の元本のみを基礎に 0% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎高津-19
所 在 : 川崎市高津区久本3丁目87番72
価 格 : 600,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「溝の口」駅700m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 1,999㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側9.4m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : マンションのほか事務所ビルが見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和 6 年度）
物件1（建物） 7,282,809円
符号1（土地） 3,990,489,360円（敷地権の割合 10,000,000分の 17,359 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

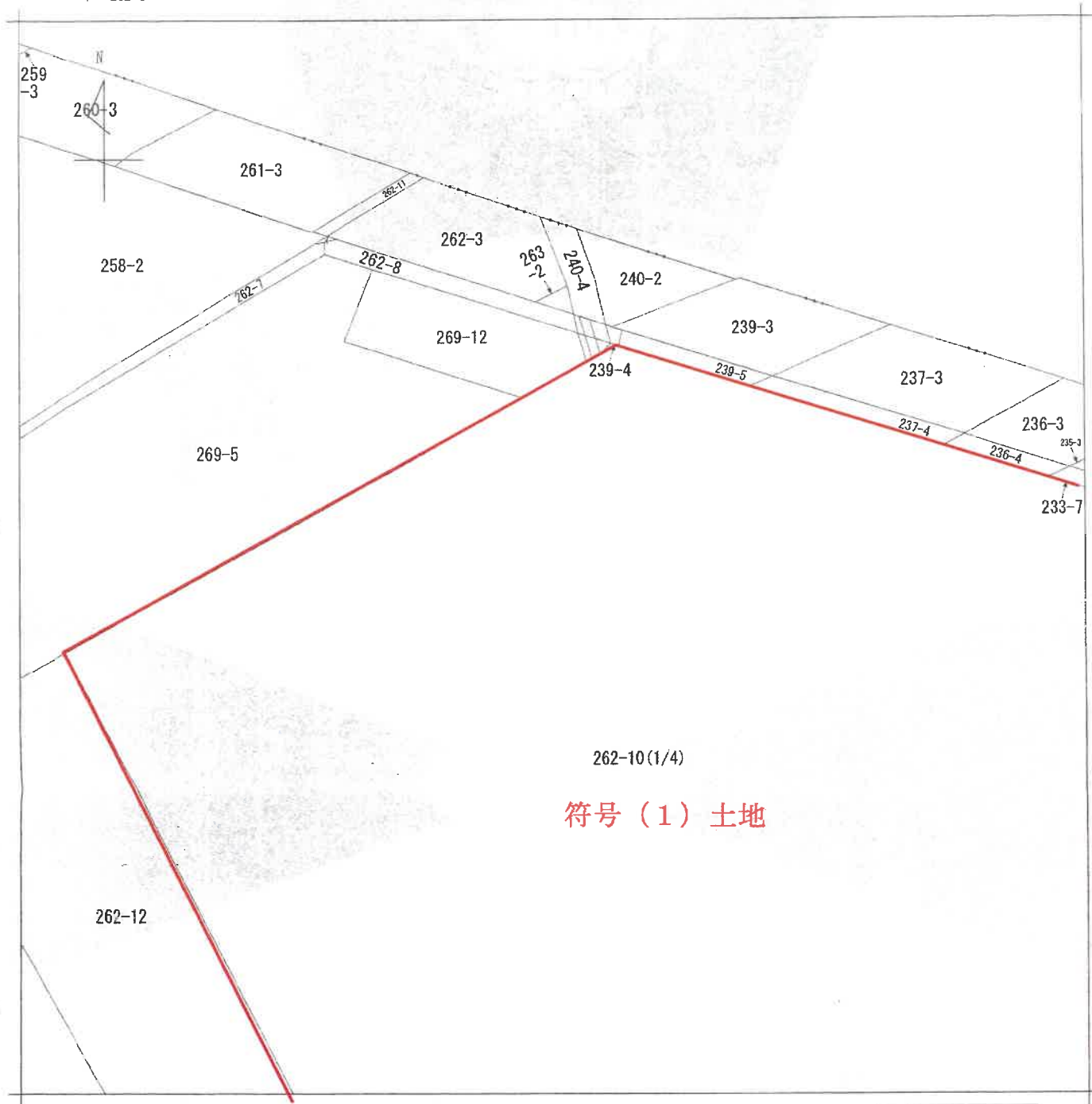
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

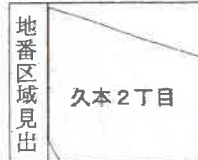
262-4



262-10(1/4)

符号(1) 土地

(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。



A3をA4に縮小

請求 部分	所 在	川崎市高津区久本二丁目				地 番	262番10			
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 事 記 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)

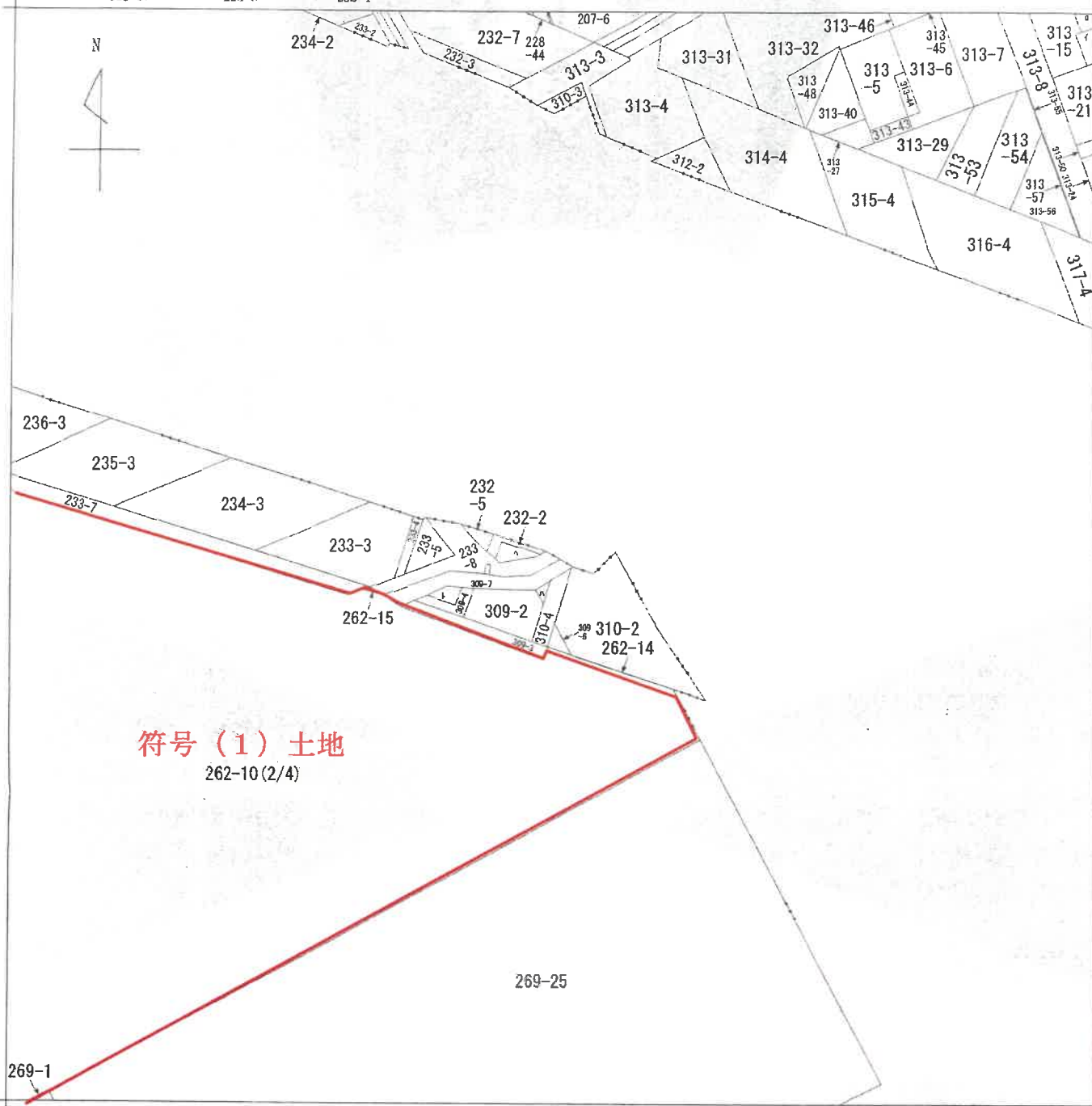
令和6年11月1日

広島法務局

請求番号: 34-1

登記官

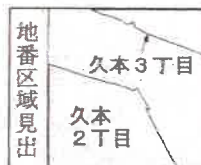
イ 313-16 ハ 310-5 ホ 210-15 ト 309-5
ロ 313-17 ニ 228-8 ヘ 232-4



符号(1) 土地
262-10 (2/4)

(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。

A3をA4に縮小



請求部	所在	川崎市高津区久本二丁目				地番	262番10			
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		

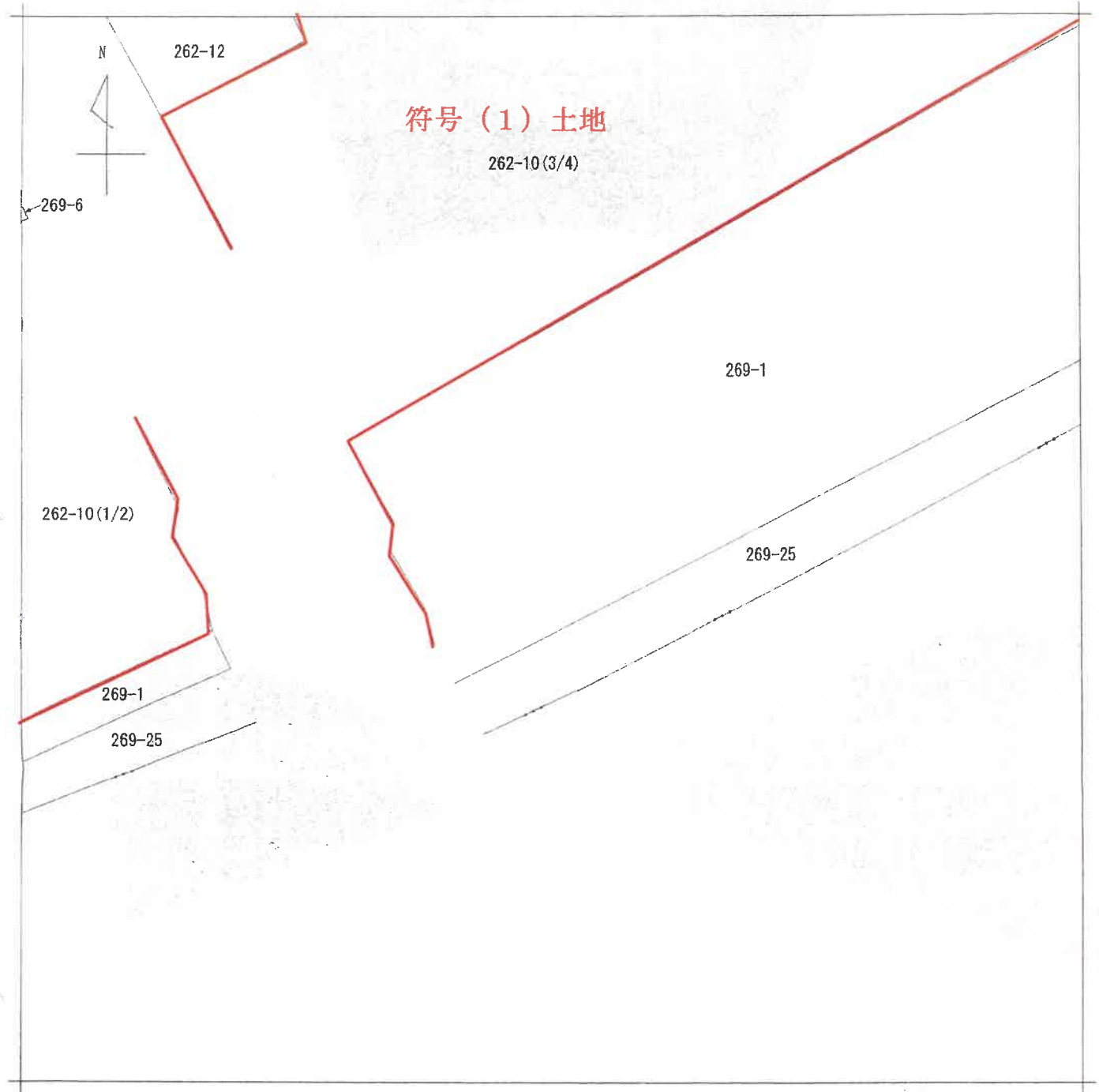
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年11月1日
広島法務局

請求番号: 34-1

登記官



(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。

A3をA4に縮小



A 久本2丁目

請求部分	所在地 川崎市高津区久本二丁目					地番	262番10			
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		

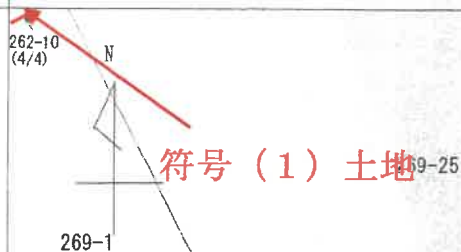
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年11月1日
広島法務局

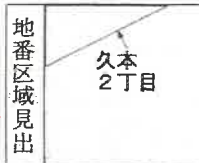
請求番号：34-1

登記官



(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。

A3をA4に縮小



請求部	所在	川崎市高津区久本二丁目				地番	262番10			
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6年11月1日

広島法務局

広島法務局

22

$$\frac{1}{2000}$$

(1) 平成22年11月24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。

(2) 平成28年2月15日
平成22年11月24日付けの記録事項を抹消

建物概略間取図

