

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 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 12 月 24 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,510,000 12,408,000		3,102,000	69,878	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区百合丘一丁目12番地5

建物の名称 MAXIV百合ヶ丘DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百合丘一丁目12番5の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.58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 川崎市麻生区百合丘一丁目12番5

地 目 宅地

地 積 1459.17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 245256分の2610



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社MAXIV

期 限 令和8年12月26日まで

賃 料 月額75,600円

敷金等 なし

特 約 譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

なお、転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川崎市麻生区百合丘一丁目 12 番地 5

建物の名称 MAX I V 百合ヶ丘 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百合丘一丁目 12 番 5 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.58 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 川崎市麻生区百合丘一丁目 12 番 5

地 目 宅地

地 積 1459.17 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 245256 分の 2610



令和 7年(ケ)第 42号
令和 7年 6月 2日受理
令和 7年 8月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区百合丘一丁目 12 番地 5

建物の名称 MAX I V 百合ヶ丘 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百合丘一丁目 12 番 5 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.58 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 川崎市麻生区百合丘一丁目 12 番 5

地 目 宅地

地 積 1459.17 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 245256 分の 2610

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	(月額) 管理費 5,130円 修繕積立金 1,600円 インターネット利用料 440円	令和7年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分～令和7年6月分 合計21,905円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社MAXIV (以下,「マキシヴ」という。)	■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■文書 (■建物賃貸借・家賃保証契約書)	■陳述 (■A) ■文書 (■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 3年12月27日	令和 4年 1月20日ころ
最初の契約等	契約日	令和 3年11月29日	令和 3年12月27日
	期間	令和 3年12月27日から ■令和 8年12月26日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 1月20日から ■令和 6年 1月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月20日から ■令和 8年 1月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他	☐ 所有者 ■その他(マキシヴ)
	借主	■占有者 (マキシヴ) ☐ その他	■占有者 ☐ その他()
賃料等 (月額)	賃料 金75,600円	賃料 金74,000円 管理費 金10,000円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()	
支払時期	(毎月20日限り当月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()	(毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等	■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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	■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) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、提出した建物賃貸借契約書のとおり、私がマキシヴから賃借し、単身で居住しています。 (2) 本契約は、当初の契約期間満了により更新しています。 (3) 専有部分の建物内に損傷等はありません。

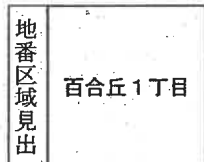
執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物の契約関係については、マキシヴ提出の建物賃貸借・家賃保証契約書から、所有者とマキシヴとの間に転貸借を目的とした賃貸借契約が存することが認められる。同賃貸借契約の始期は、最先の抵当権設定日と同一であることが認められる（契約締結日は最先の抵当権設定日以前）。なお、所有者は当職の書面による照会に対し回答しない。 (3) 専有部分の建物は、Aの陳述及び立入調査の結果から、Aが住居として使用していることが認められる。同人の占有権原については、Aの陳述及びA提出の建物賃貸借契約書から、3枚目記載のとおり認めた。 (4) 受命物件1の一棟の建物には、駐車場・ゴミ置場、駐輪場等の規約共用である専有部分の建物が存在する。 (5) 一棟の建物敷地は南西側及び南東側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番26番の土地は川崎市所有の公衆用道路である。）に接する。

(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 6月 5日(木) 15:10-15:20	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
16:00-16:05	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
〃 ー 〃	書面照会(郵送)	所有者に照会書送付
〃 ー 〃	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送信
令和 7年 7月 9日(水) 10:45-10:50	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 7月31日(木) 16:00-16:30	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 8月 1日(金) 〃 ー 〃	書面送付(郵送)	マキシヴに対し調査協力依頼書送付
令和 年 月 日() 〃 ー 〃		
令和 年 月 日() 〃 ー 〃		
(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

イ	14-1	ハ	14-25	ホ	14-29
ロ	14-13	ニ	14-25	ヘ	14-35



公用

登記年月日：昭和62年8月12日

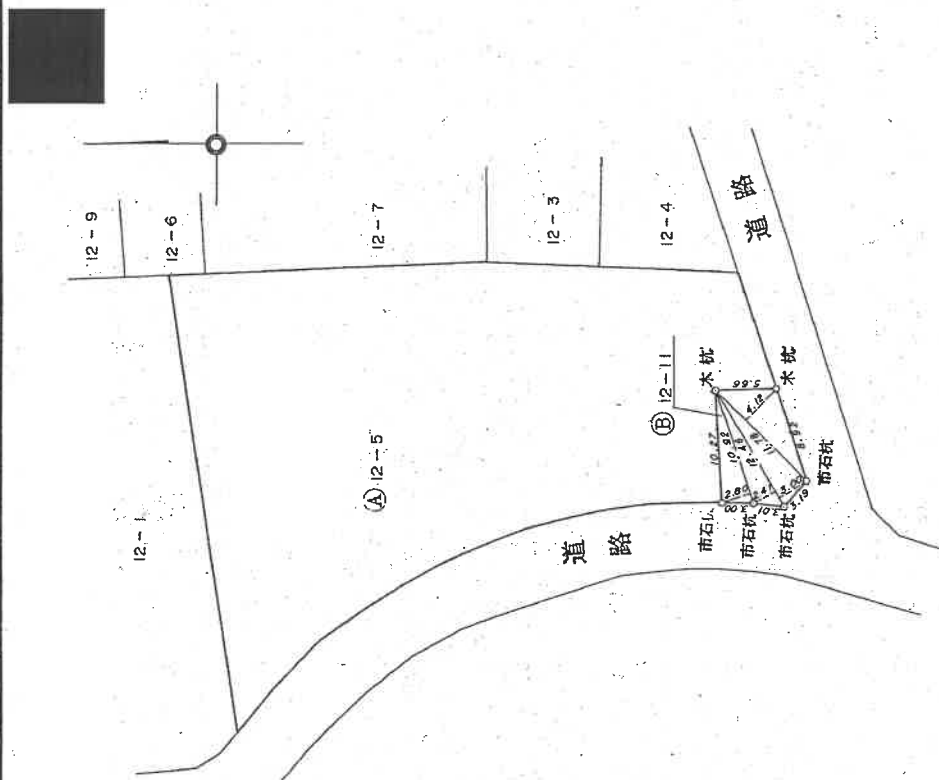
537182

前 12-5 後 新開・新 12-5
地 番 12番11ノ5
土地の所在 川崎市麻生区百合丘1丁目

地積測量図

求 積 表

⑧ 12-11		12-11	計
1	10.92	X	2.80
2	12.46	X	2.41
3	12.48	X	3.00
4	11.78	X	4.12
		1/2	146.5182
			73.2591
⑨ 12-5		12-5	計
		1459.1734	73.2591
			1325.9143



(日加納)

(日開第9)

縮尺 1/500

申請人

62年7月21日作製

作製者
土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：令和3年11月11日

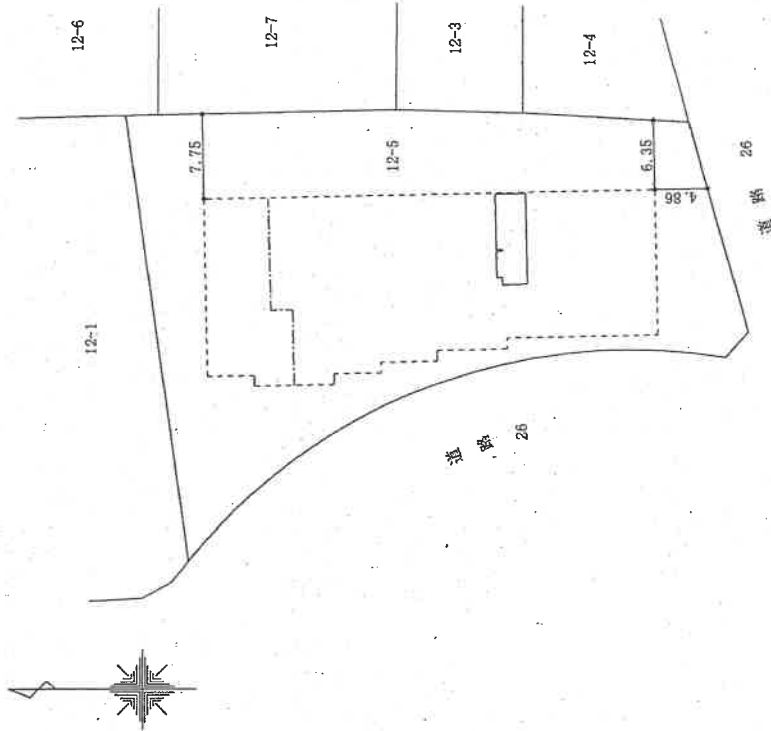
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各階平面図

建物図面

家屋番号
百合丘一丁目
12番5の505

建物の所在
川崎市麻生区百合丘一丁目12番地5



建物の存する部分5階
(単位：m)

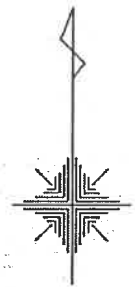
縮尺 1/500

申請人

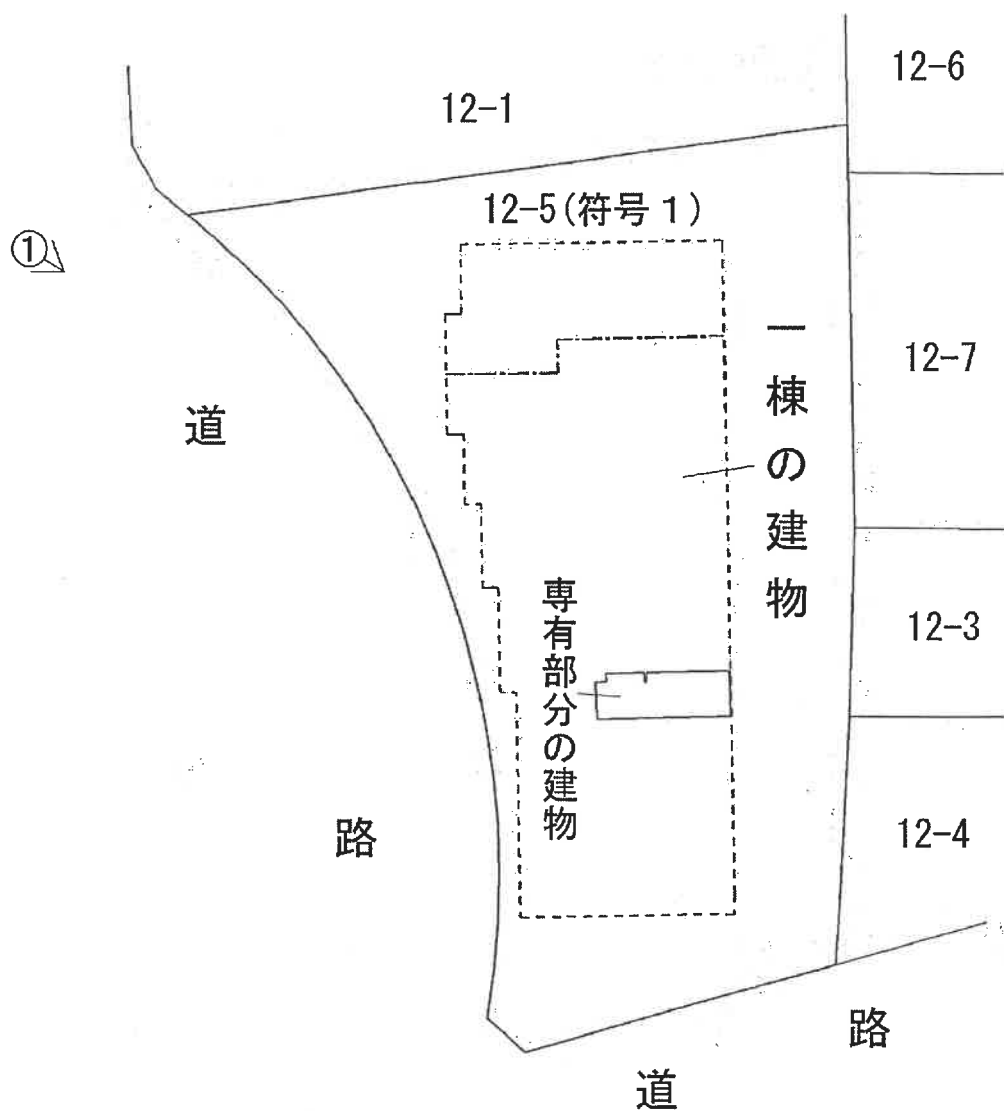
縮尺 1/250

作製者
土地
家屋調査士
(令和3年11月2日作製)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録参照)

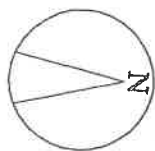


土地建物位置関係図

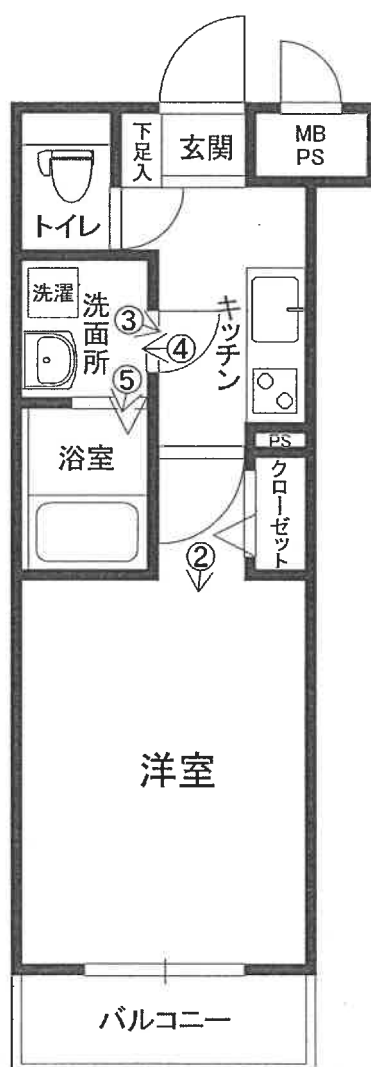


建物の存する部分 5 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 洋室



3 キッチン



4 洗面所



5 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 42 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 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 1 5 , 5 1 0 , 0 0 0 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 川崎市麻生区百合丘一丁目12番地5

建物の名称 MAXIV百合ヶ丘DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百合丘一丁目12番5の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.58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 川崎市麻生区百合丘一丁目12番5

地 目 宅地

地 積 1459.17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 245256分の2610

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「百合ヶ丘」駅の南方約500m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	UR都市機構の共同住宅を中心に、マンション、社宅、一般住宅等が混在する、土地区画整理事業済みで高台の住宅地域である。	
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	1,459.17㎡ 不整形（台形状） 間口約56m×奥行約21m～約42m（南西側の道路からみて） 南東側は道路面より間知石積擁壁により約1.5m～約7m高く、東側は隣接地より間知石積擁壁により約7m高く、目的土地は擁壁及び法地部分を含んでいる。 マンション敷地部分は概ね平坦に造成されている。
接面道路の状況	南西側約56mが幅員約6mの舗装市道に等高に、約3mの隅切りを介して、南東側約20mが幅員約5mの北東向き下り傾斜で階段状の舗装市道に約1.5m～約7m高く接面している角地である。	
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	245,256分の2,610
特記事項	◇目的土地は合筆されており、目的土地自体には、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1,455.66㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV百合ヶ丘DUE	
建物の用途	住宅（総戸数94戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和3年11月5日（登記記載）
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ3,011.10㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備	オートロック、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	やや優る
	施工	やや優る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社メイプルリビングサービス
	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。 ◇目的建物は、共用廊下、自動車車庫等の容積率には算入さ	

	れない部分を含んでおり、建築計画概要書における容積率は171.05%と記載されている。 ◇規約共用部分として、①駐車場・ゴミ置場41.95㎡(1階部分)、②駐輪場23.54㎡(1階部分)が登記されている。
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(505号室)、中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	23.58㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニー約3㎡がある。		
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、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、キッチン、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7年6月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,130円	15,390円
	修 繕 積 立 金	1,600円	4,800円
	インターネット利用料	440円	1,320円
	そ の 他		
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金395円	

専有部分の 利用状況等	令和7年7月31日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約、転貸借契約が締結されており、調査時点において、転借人Aが占有している。 <賃貸借契約の概要> 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社MAX I V（以下、「マキシヴ」という） 当初契約日：令和3年11月29日 占有開始日：令和3年12月27日 契 約 期 間：令和3年12月27日から令和8年12月26日まで（5年間） 月 額 家 賃：75,600円 敷 金：ない 特 約 等：譲渡転貸可 ◇執行官の意見のとおり、マキシヴ提出の建物賃貸借・家賃保証契約書から、所有者とマキシヴとの間に転貸借を目的とした賃貸借契約が存することが認められる。同賃貸借契約の始期は、最先の抵当権設定日と同一であることが認められる。（契約締結日は最先の抵当権設定日以前） ◇本件賃貸借は、引き受けとなる賃借権と判断される。 <転貸借契約の概要> 転 貸 人：マキシヴ 転 借 人：A 当初契約日：令和3年12月27日 占有開始日：令和4年1月20日ころ 当初契約期間：令和4年1月20日から令和6年1月19日まで（2年間） 契 約 期 間：令和6年1月20日から令和8年1月19日まで（2年間：自動更新） 月 額 家 賃：74,000円 月額管理費：10,000円 敷 金：なし
特 記 事 項	◇A（占有者）からは、下記を概要とする陳述があった。 (1) 本件の専有部分の建物は、私がマキシヴから賃借し、単身で居住しています。

(2)本契約は、当初の契約期間満了により更新しています。

(3)室内に損傷等はありません。

◇室内は、経年相応の摩滅・損耗はあるが、比較的きれいで、破損箇所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)
340,000	×23.58	÷0.74	×0.89	=9,640,000

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4年、経済的残存耐用年数46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) 3%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数46年}}{(\text{経過年数4年} + \text{経済的残存耐用年数46年})} \times (1 - 0.03) = 0.89$$

(2) 敷地権価格（符号1）

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)
321,000	×1.00	321,000	×1,459.17	×1.0	$\times \frac{2,610}{245,256}$	=4,980,000

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 川崎麻生－5

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 315,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{98} & = & 321,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：角地であり、補正した。

◇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、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であるが、不整形地であり、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）
9,640,000	+4,980,000	×1.02	= 14,910,000

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：1.04（5階、最上階）

位置別補正：0.98（主要開口部方位：東）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.04 \times 0.98 \times 1.00 = 1.02$

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）
1,030,000	×1.02	×1.00	×23.58	=24,770,000

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：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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (4.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,057,717 (14.4%)	751,540	5.2%	$= 14,019,112$ $= 14,020,000$	0.8713	12,215,626 (85.6%)	$= 14,270,000$ (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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	14,910,000	×1.00	=14,910,000
比準価格	24,770,000	×1.00	=24,770,000
収益価格	14,270,000		
調整後の価格			19,580,000

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）
19,580,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	—	=15,510,000

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、管理費、修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に1%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 公 示：川崎麻生一5

所 在：川崎市麻生区百合丘2丁目16番1

価 格：315,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「百合ヶ丘」駅450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6m市道、北東側道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,488,214円

符号1（土地） 298,254,348円（敷地権割合245,256分の2,610）

第7 附属資料の表示

位置図

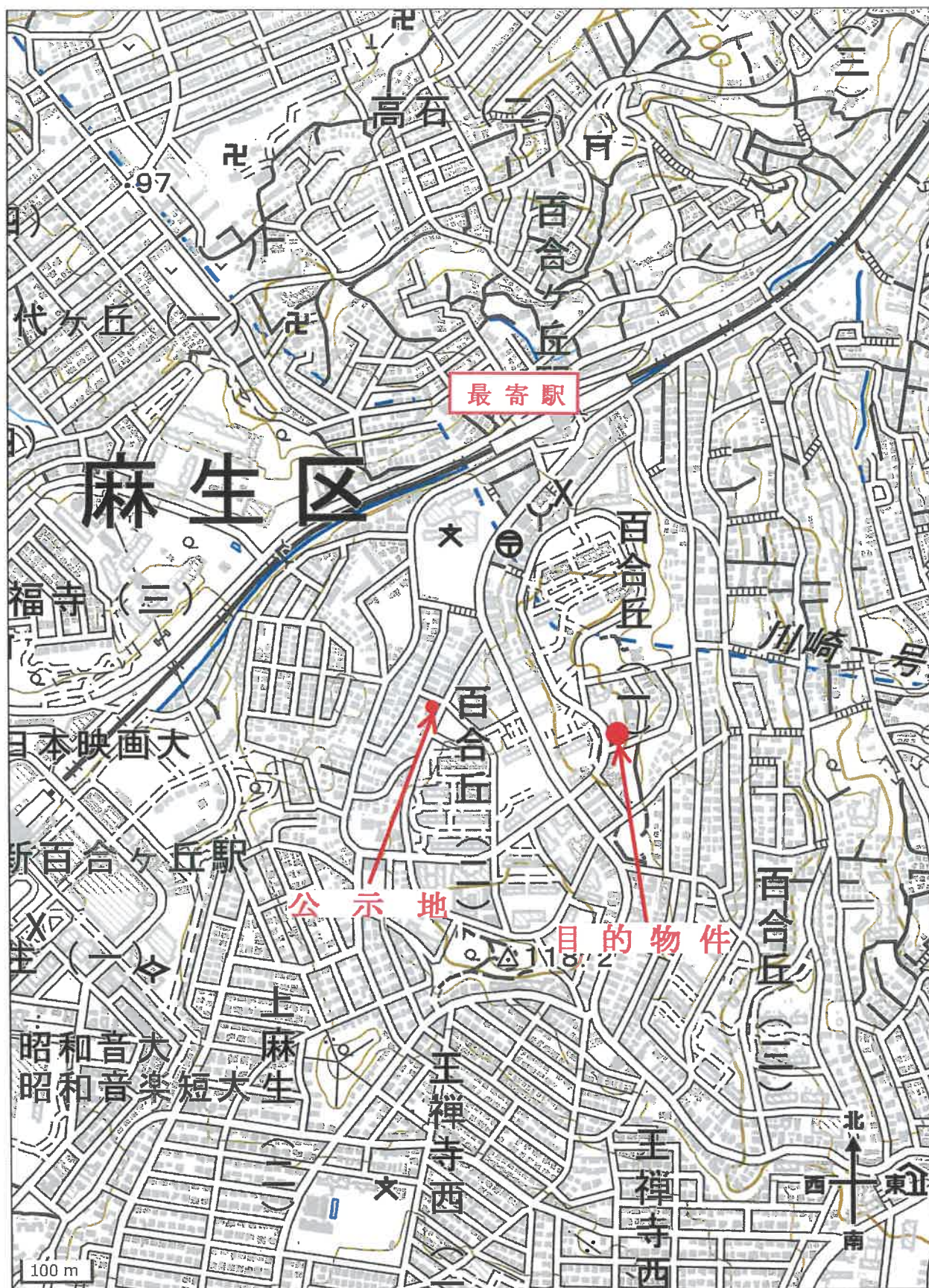
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小、参考資料）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

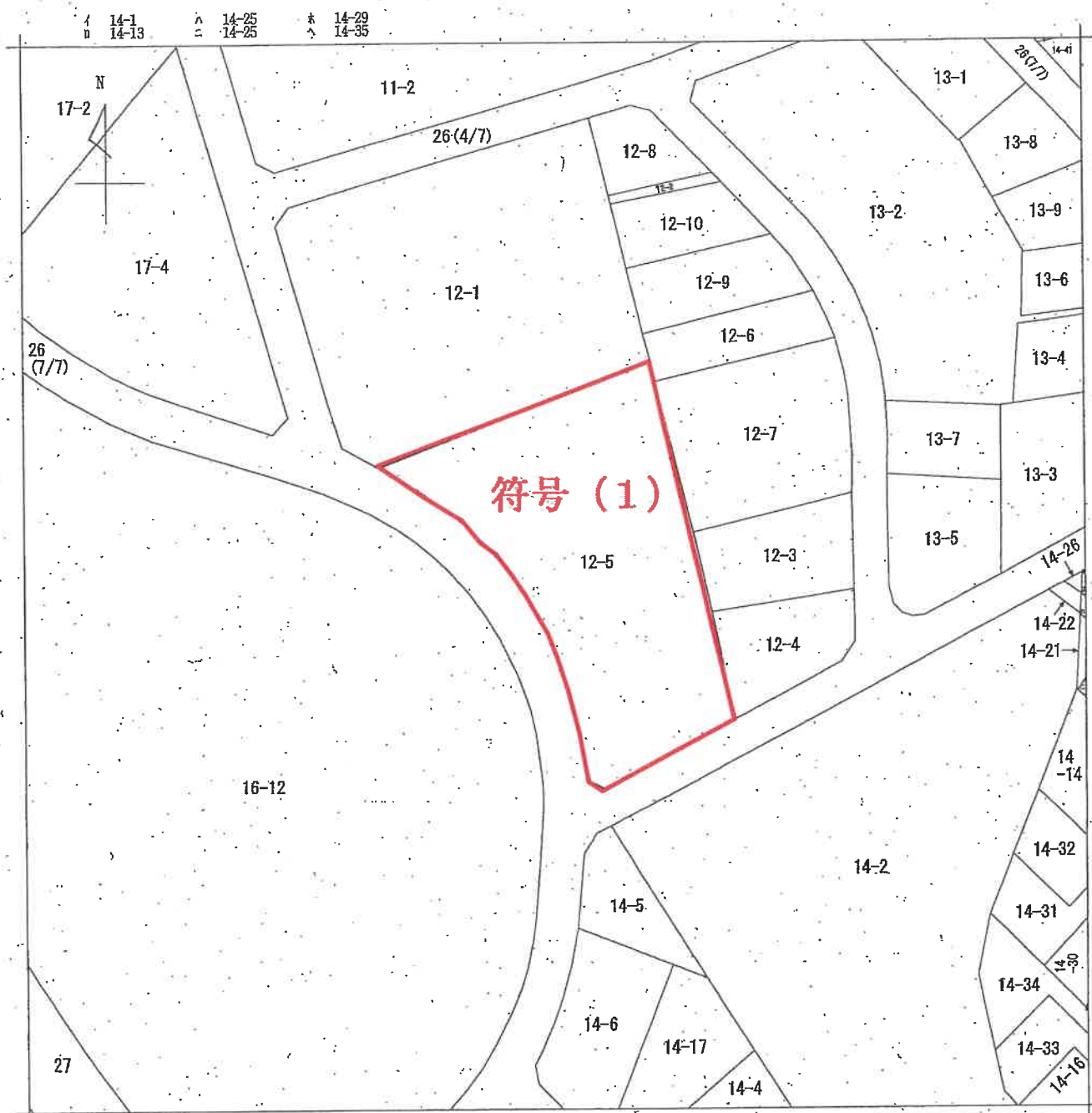
建物間取図

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
百合丘1丁目

請求部	所在	川崎市麻生区百合丘一丁目				地番	12番5			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項	

請求番号: 4-2
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和62年8月12日

537182

前 12-5 後:新同仁・新12-5

地積測量圖

番地

12番11.1-5

土地の所在	川崎市麻生区百合丘1丁目
-------	--------------

參考資料

報 續 報

⑧ 年次	12	11
25	10.92	X
2	12.45	X
3	12.46	X
4	11.78	X

① 計算: 12-5
27th
1459.1734
9991
73.2591
= 1325.9143 m

(五) 要聞

A3をA4に縮小

作者

62年7月21日(作朝)

申請人

$$\begin{array}{r} 1500 \\ \hline \end{array}$$

(日加集)

P. 30. 57

18

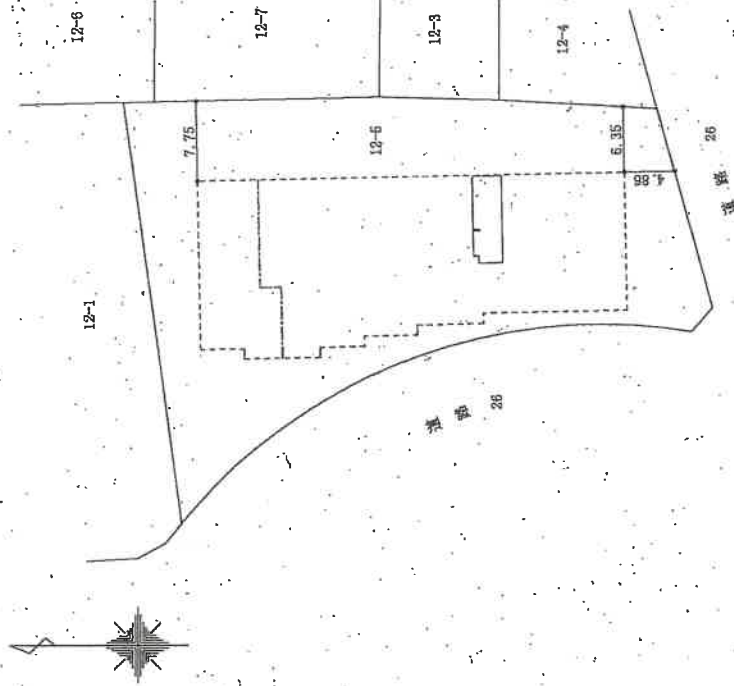
請求番号: 4-3

各階平面図

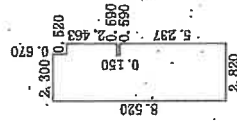
家屋番号	百合丘一丁目 12番5の505
建物の所在	川崎市麻生区百合丘一丁目12番地5

建物図面

物件(1)



建物の存する部分5階 (単位:m)



求積表

2.820 X 5.237	14.768340
2.230 X 0.150	0.334500
2.820 X 2.463	6.945660
2.300 X 0.670	1.541000
合計	23.589500
床面積	23.58 m ²

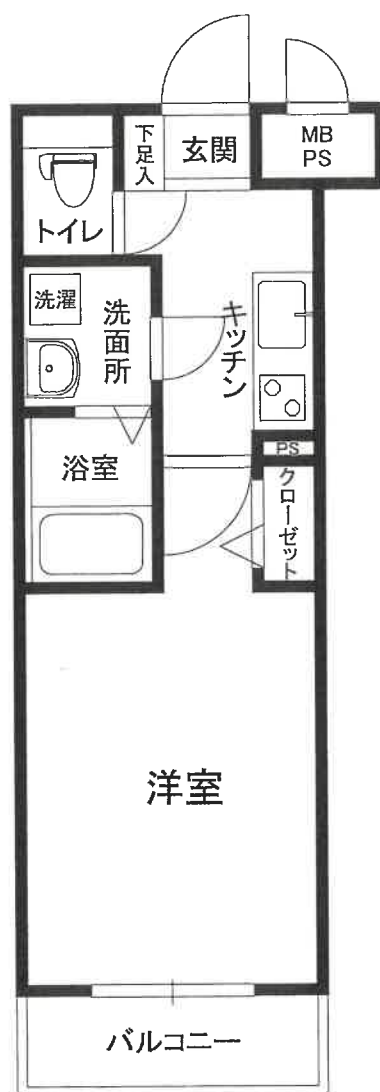
A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図