

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 7 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 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 6 月 18 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	4,230,000 3,384,000		846,000	27,668	0
備考	固定資産税欄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 川崎市中原区木月大町 6 7 番地 2

建物の名称 スカイコート元住吉第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月大町 6 7 番 2 の 4 0 8

建物の名称 4 0 8

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 1 4 . 6 9 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 川崎市中原区木月大町 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 7 . 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 万分の 2 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年4月30日

賃 料 1か月61,000円

賃料前払 なし

敷 金 122,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

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 川崎市中原区木月大町67番地2

建物の名称 スカイコート元住吉第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月大町67番2の408

建物の名称 408

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 14.69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 川崎市中原区木月大町67番2

地 目 宅地

地 積 427.06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 1万分の217



令和 6年(ケ)第 97号
令和 7年 1月 6日受理
令和 7年 1月17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 川崎市中原区木月大町 6 7 番地 2

建物の名称 スカイコート元住吉第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月大町 6 7 番 2 の 4 0 8

建物の名称 4 0 8

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 1 4 . 6 9 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 川崎市中原区木月大町 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 7 . 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 万分の 2 1 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市中原区木月大町16番21-408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	スカイサービス株式会社	
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

(占有關係用〈单独〉)

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) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	平成12年 5月 1日ころ	
	期間	平成12年 5月 1日から ☒ 平成14年 4月30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	
現在の契約等	期間	令和 6年 5月 1日から ☒ 令和 8年 4月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金61,000円 (毎月27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122,000円 ☐ 保証金) 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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			

(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 ④・ヌ) 第 97 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 7 年 1 月 7 日現在

☒ 管理費	月額	5,500 円	☒ 滞納額	33,000 円
☒ 修繕積立金	月額	6,000 円	☒ 滞納額	36,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	2,397 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 8 月分～令和 7 年 1 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1建物居住者)	私は物件1建物を賃借して居住しています。賃貸借契約書は古いものは、平成30年に更新したものまでしか残っていませんが、物件1建物の前の所有者の頃から賃借しています。最初の契約期間も2年間で始期は5月1日でした。ペットは飼っていません。洗面所の水道に水漏れがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、室内の状況、電気の供給契約の照会の回答内容、住民票の写しの記載、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、当職が債務者兼所有者に発送した照会書に対する回答はない。物件1建物は、関係人陳述の不具合のほか、全体的に経年劣化による傷みがあった。
- 2 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項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

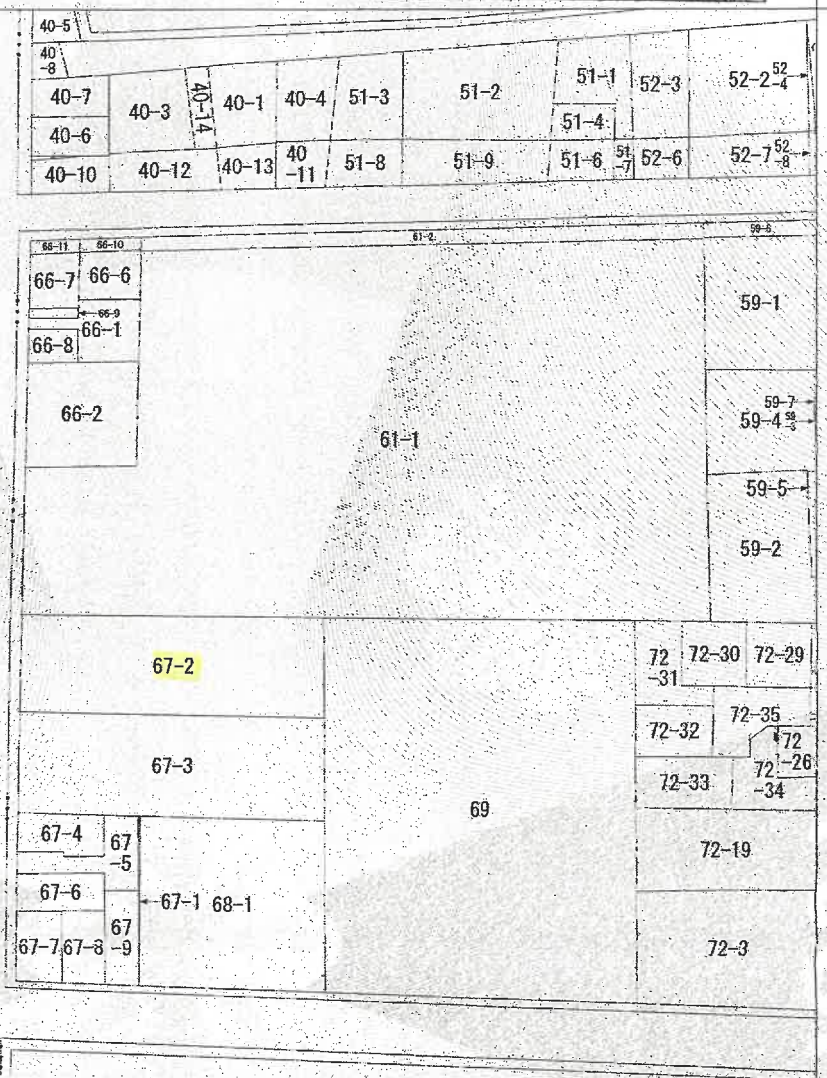
(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月7日 (火) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年1月7日 (火) : — :		東京電力へ照会書発送
7年1月7日 (火) 12 : 09— 12 : 14	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請
7年1月7日 (火) 13 : 30— 13 : 40	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7日 (火) : — :		管理会社へ照会書送信
7年1月9日 (木) 10 : 35— 10 : 40	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11日 (土) 9 : 50— 10 : 25	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影
7年1月14日 (火) 11 : 45— 12 : 00	中原区役所	住民票の写し申請受領
(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。

イ 52-1
ロ 52-5
ハ 72-24
ニ 72-28
ホ 72-36
ヘ 40-2



(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
木月大町

請求部	所在	川崎市中原区木月大町				地番	67番2		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は 地番記号	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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和6年6月14日
東京法務局

地図整理番号：M73450

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和61年9月3日

340094

前67-2 後・新同一・

區量測積地

07-3, -2

土地の所在
川崎市 中原区 木月太町

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

四、吳江縣志

1/250

民

由 健 人

三

2000

求 濟 計 算 表

(S) 87- 36336 X 11-190 = 428590480

$$38330 \times 11.260 = 431,280000$$

計 552,878,480

1/2 428938240

429. m² 93

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。
(横浜地方事務局川崎支局管轄)

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和6年6月14日

東京法務局

如品類

(9 枚目)

地圖整理番号:M73451

登記年月日：昭和63年3月3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。
(横浜地方支庁局川崎支庁管轄)
令和6年6月14日 東京法務局

登記官

(10枚目)

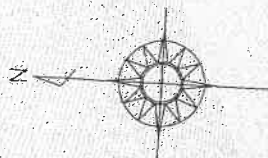
建物図面

家屋番号 末月大町67番2の408

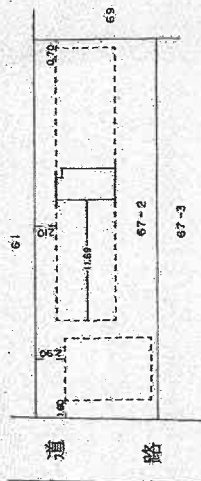
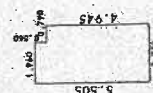
建物の所在 川崎市中原区末月大町67番地2

各階平面図

669732



求積	0.560 × 1.960 =	1.097600
	4.945 × 2.750 =	13.598750
合計		14.696350
床面積		14.69 ㎡



建物番号 408
建物の存する部分 4階

(単位はメートル)

(単位はメートル)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

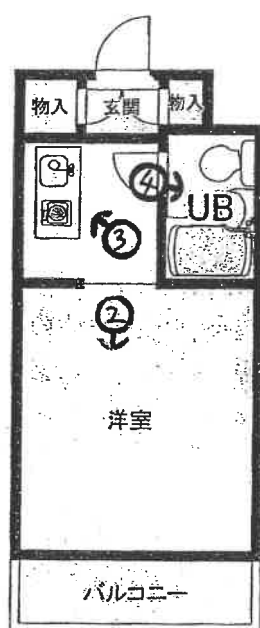
日作製)

作製者

地図整理番号：M73452

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（北西方向から撮影）



②



③



④



令和 6 年（ケ）第 97 号

令和 7 年 1 月 11 日 現地調査

令和 7 年 1 月 17 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 4,230,000 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) 「木月大町16番21－408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 川崎市中原区木月大町67番地2

建物の名称 スカイコート元住吉第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木月大町67番2の408

建物の名称 408

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 14.69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 川崎市中原区木月大町67番2

地 目 宅地

地 積 427.06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 1万分の217

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	東急東横線「元住吉」駅の北西方約1km（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等の混在する区画整然とした住宅地域。	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	427.06㎡ 長方形地 間口 約11.8m 、 奥行 約36.4m 接面道路と等高、平坦地
接面道路の状況	西側約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に約11.8m接面する一方路地。	
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 分の 217
特 記 事 項	①登記数量と建築計画概要書記載の敷地面積は、若干異なるが、評価にあたっては登記数量を採用した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート元住吉第3	
建物の用途	共同住宅 (総戸数47戸)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月12日 (登記記載)
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 791.72㎡	
仕 様	屋根 : アスファルト防水 外壁 : タイル貼等	
設 備 等	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、宅配ボックス等	
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	スカイサービス株式会社
	そ の 他	管理室あり
管理の状況	普通	
	①本件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。 ②エレベーター、オートロック、駐車場設備はない。	

(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（408号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南向き								
床	面	積	14.69㎡（登記面積）							
間	取	り	1K							
バルコニー等		あり。								
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等						
		床		塩ビシート張り等						
		内	壁	ビニールクロス貼等						
		設	備	ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等						
		そ	の	他	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とおり。 令和6年8月分～令和7年1月分 令和7年1月7日 現在						
					月額	滞納額				
				管	理	費	5,500円	33,000円		
				修	繕	積	立	金	6,000円	36,000円
				そ	の	他	なし			
				備	考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 2,397円				
専	有	部	分	の	等	令和7年1月11日：内部立入調査 本件専有部分は賃借人Aが居宅として使用しており、賃 貸借契約の概要は下記のとおり。 <u>賃貸借の概要</u> 賃貸人 所有者 賃借人 A 占有状況 居宅 占有開始時期 平成12年5月1日 占有権原 賃借権 最初の契約日 平成12年5月1日ころ 最初の契約期間 平成12年5月1日～平成14年4月30日（2年間） 現在の契約期間 令和6年5月1日～令和8年4月30日（2年間）				

	賃料 月額61,000円 (毎月27日限り翌月分払) 敷金 122,000円 特約等 ない その他 ない
特記事項	賃借人は洗面所の水道に水漏れがある旨を陳述した。

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)
310,000	× 14.69	÷ 0.85	× 0.23	= 1,230,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ① 経過年数 37年 、 経済的残存耐用年数13年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 10%

- ② 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.23$$

(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)
424,000	× 1.00	424,000	× 427.06	× 1.00	$\times \frac{217}{10,000}$	= 3,930,000

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 川崎中原-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 404,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 424,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、住環境等で優り駅接近性等で劣り総合格差で上記の通り。

個別格差 ： 対象地は標準的画地で補正の必要はない。

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）
1,230,000	+ 3,930,000	× 0.96	= 4,950,000

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：0.96（4階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$

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)
388,000	× 0.96	× 1.00	× 14.69	= 5,470,000

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：必要なし。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 (8.1%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,186,708 (19.9%)	534,000	8.6%	$\div$ 6,023,023 $\div$ 6,020,000	0.7916	4,765,432 (80.1%)	$\div$ 5,950,000 (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。受命物件はワンルームタイプのマンションで、都心に近い立地を生かして投資用賃貸マンションとしての利用が多いものと判断し、収益価格及び比準価格とともに重視して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 : 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	4,950,000	× 1.00	= 4,950,000
比準価格	5,470,000	× 1.00	= 5,470,000
収益価格			5,950,000
調整後の価格			5,610,000

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)
5,610,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97	-122,000	= 4,230,000

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 : 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3%と求めた。

その他の控除(敷金等) : 122,000円

第6 参考価格資料

1. 公 示 : 川崎中原-3
所 在 : 川崎市中原区井田三舞町100番17「井田三舞町12-6」
価 格 : 404,000円/㎡
位 置 : 東急東横線 「元住吉」駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 4.9 m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%) 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、マンション等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) 1,183,316円

符号1 (土地) 104,458,876円 (敷地権の割合 10,000分の 217)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

地積測量図写 (本図面はA3判からA4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A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上

神奈川県川崎市中原区井田中ノ町 付近



1:10,000 相当

昭文社 スーパーマップルデジタル13
縮尺1:10,000:

(C)2021 MAEP

地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度38分45秒 北緯 35度33分54秒

52-1 72-24 72-36
52-5 72-28 40-2



40-5	40-7	40-3	40-1	40-4	51-3	51-2	51-1	52-3	52-2 ⁵² ₄
40-8	40-6	40-14	40-11	51-8	51-9	51-4	51-6	52-6	52-7 ⁵² ₈
40-10	40-12	40-13	40-11	51-8	51-9	51-6	51-7	52-6	52-7 ⁵² ₈

66-11	66-10	66-7	66-6	66-9	66-1	66-8	66-2	61-1	59-8	59-1
67-2	67-3	67-4	67-5	67-6	67-7	67-8	67-9	67-1	68-1	69
72-31	72-30	72-29	72-35	72-32	72-33	72-34	72-19	72-3	72-26	72-2

目的物件

(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	木月大町
---------	------

請求部	所在	川崎市中原区木月大町				地番	67番2			
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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和6年6月14日

東京法務局

地図整理番号: M73450

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和63年3月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支局 川崎支局管轄)

令和6年6月14日

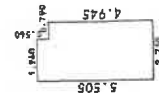
東京法務局

登記官

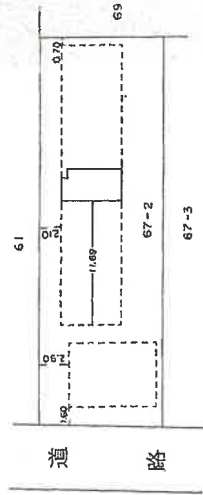
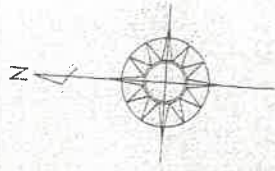
各階平面図

家屋番号 木月大町 67 番 2 の 408
建物の所在 川崎市中原区木月大町 67 番地 2

建物図面



求積	
$0.560 \times 1.940 =$	1.097600
$4.945 \times 2.750 =$	13.598750
合計	14.696350
床面積	14.69 m ²



建物番号 408
建物の存する部分 4 階

(単位はメートル)

(単位はメートル)

作製者

日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

理番号：N73452

建物図面写

