

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

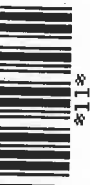
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 場 所 令和 7年 7月16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 8月 5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 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	3,560,000 2,848,000		712,000	34,323	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 川崎市川崎区川中島一丁目27番地6

建物の名称 ライオンズマンション大師公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川中島一丁目27番6の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 17.56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 川崎市川崎区川中島一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 592.32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 10万6110分の1965

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

本件共有者らが占有している。

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 川崎市川崎区川中島一丁目27番地6

建物の名称 ライオンズマンション大師公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川中島一丁目27番6の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 17.56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 川崎市川崎区川中島一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 592.32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 10万6110分の1965

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和 6 年(ケ)第 84 号
令和 6 年 11 月 22 日受理
令和 6 年 12 月 12 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 川崎市川崎区川中島一丁目27番地6

建物の名称 ライオンズマンション大師公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川中島一丁目27番6の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 17.56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 川崎市川崎区川中島一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 592.32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 10万6110分の1965



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区川中島一丁目27番10-202号ライオンズマンション大師公園	
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 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横浜支店	
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) ☐ 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

横浜地方裁判所 川崎支部

執行官 玉田 浩一郎 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和6年(ケ)第84号

2. 建物名称、部屋番号

建物名称 ライオンズマンション大師公園

部屋番号 202号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	8,300 円	16,600 円
修繕積立金	7,500 円	15,000 円
合 計	15,800 円	31,600 円

※月額・滞納額ともに 令和6年12月2日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

未収納金明細書 (部 課 指 定 金 費 目)

令和 6 年 12 月 2 日 現在

* 預り駐車料・保証金は組合の債務ではありません *

期当月	内訳計	内 訳			
		管理費	修繕積立金		
RO6-11	15800	8300	7500	0	0
RO6-12	15800	8300	7500	0	0
* 組合員計	31600	16600	15000	0	0
*** 組 合 計 ***					
*** 管理費 ***			16,600		
*** 修繕積立金 ***			15,000		
*** その他 ***			0		
*** 総 合 計 ***			31,600		
一様会計各計			16,600		
特別修繕会計各計			15,000		

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建物は内部の状況から建物所有者が動産をほとんど残置していない状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者宛に送付した照会書は「あて所に尋ねあたりません」で返送された。物件1建物は全体的に汚損があり、壁紙はヤニで汚れていた。写真⑤にあるようにユニットバスの天井にカビがあった。写真⑥にあるようにトイレトペーパーホルダーが破損していた。
- 2 一棟の建物につき、洗濯場、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、本件敷地は東側と北側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

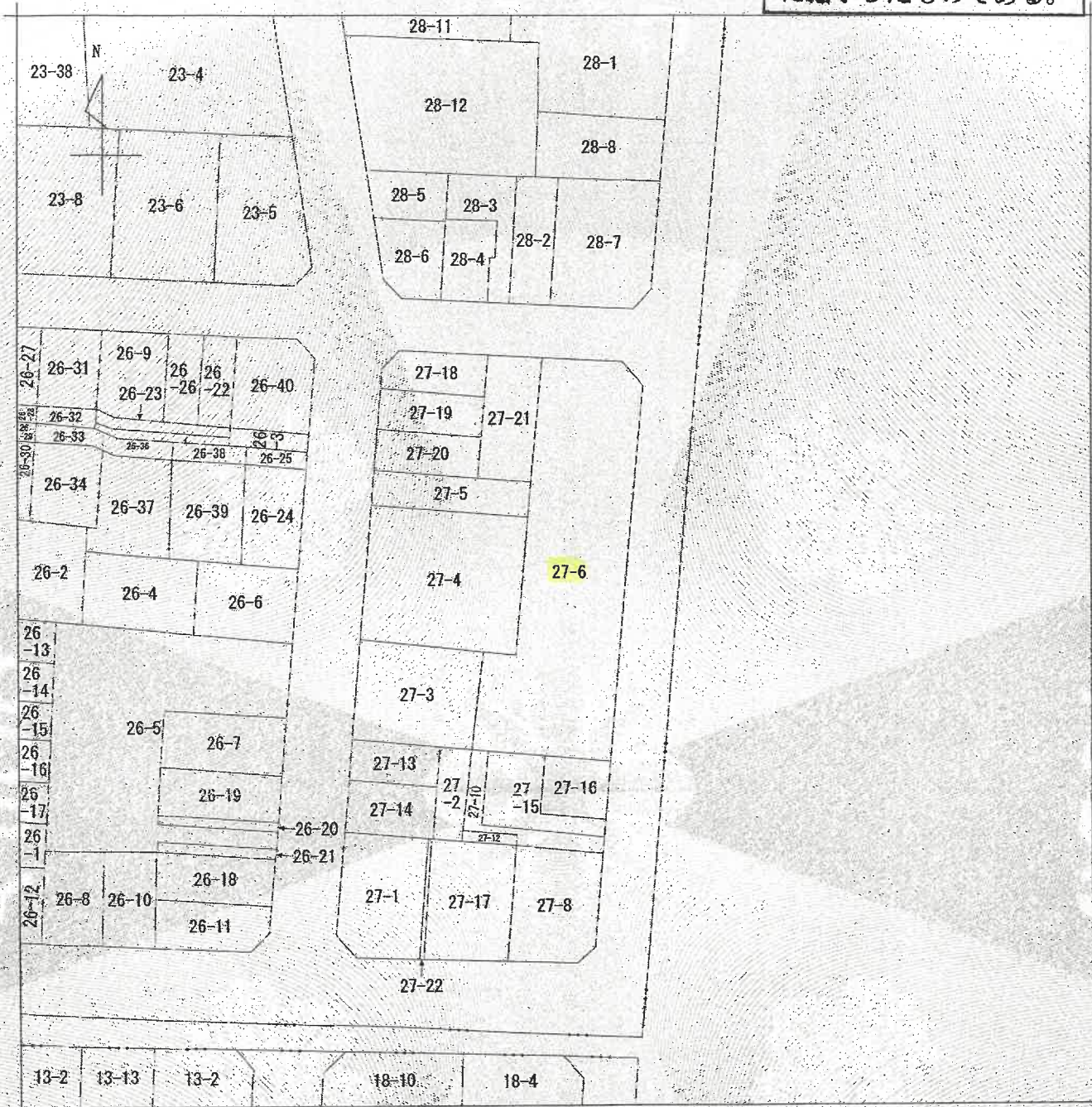
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月22日 (金) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年11月22日 (金) : — :		東京電力へ照会書発送
6年11月25日 (月) 10:10 —10:20	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
6年11月25日 (月) 11:07 —11:12	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領
6年11月26日 (火) : — :		管理会社へ照会書送信
6年12月3日 (火) 14:55 —15:10	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
6年12月10日 (火) 16:05 —17:55	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 6年12月10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。

地番区域見出し	川中島 1丁目	A 川中島2丁目

請 求 部	所 在	川崎市川崎区川中島一丁目				地 番	27番6			
出 力 縮	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40年7月10日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和40年7月10日			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。

(横浜地方裁判所川崎支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06808

登記官

(1/1)

(7 枚目)

1 m 10

138621

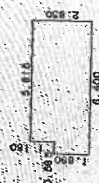
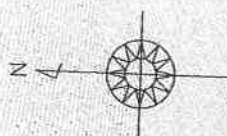
面
圖
物
建

川中島一丁目27番8の202

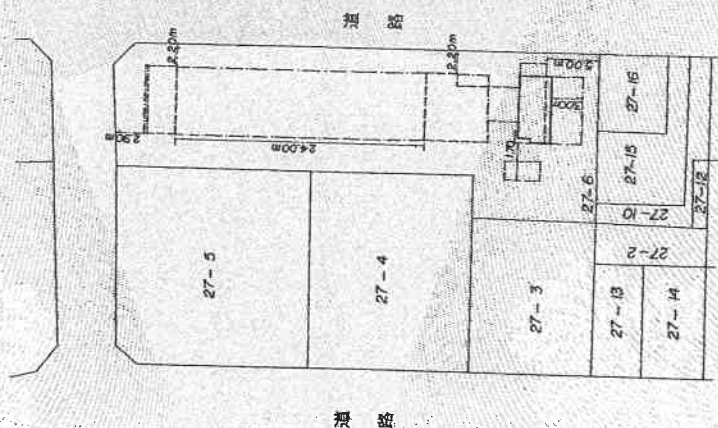
建物の所在

川崎市川崎区川中島一丁目27番地6

建物の存する部分	階号
建物番号	202



求積率			
1.690 X 0.535	=	0.904550	
2.850 X 5.815	=	16.572750	
合計		17.561400	
床面積		17.56 m ²	



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人語

12 日作製

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

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。
(浜北地方法務局川崎支局管轄)
令和6年9月30日 東京法務局台費出張所

令和6年9月30日

東京法務局台東出張所

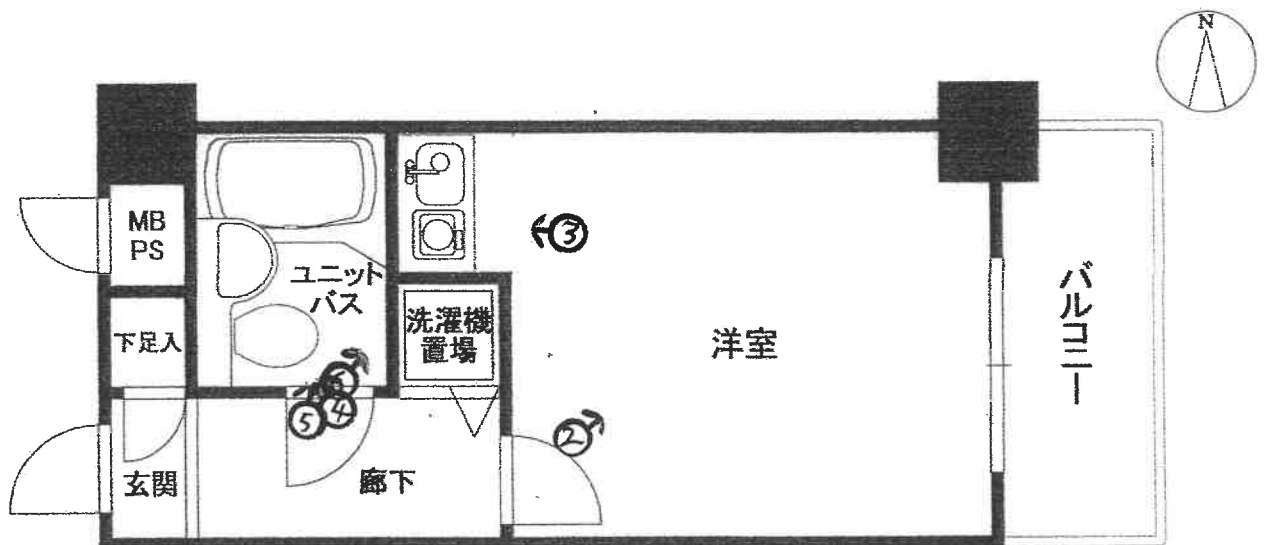
類品如

(8 枚目)

地区整理番号: M06807

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（南東方向から撮影）



②



③



④



⑤上部を撮影



⑥





令和 6 年 (ケ) 第 84 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 6 年 12 月 24 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 3, 5 6 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	住居表示 川中島一丁目27番10-202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 川崎市川崎区川中島一丁目 27 番地 6

建物の名称 ライオンズマンション大師公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 川中島一丁目 27 番 6 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 17.56 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 川崎市川崎区川中島一丁目 27 番 6

地 目 宅地

地 積 592.32 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 10 万 6110 分の 1965

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	京浜急行大師線「川崎大師」駅の南東方約600m。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	「大師公園」の西側背後で、一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域である。	
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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	592.32㎡ 不整形 間口約44m×奥行約11m～約16m 概ね平坦である。
接面道路の状況	東側約44mが幅員約6mの舗装市道に、約3mの隅切りを介して、北側約10mが幅員約6mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面している角地である。道路は、いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
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	106,110分の1,965
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇建築計画概要書における敷地面積は596.88㎡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大師公園	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数54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	平成1年3月10日（登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ1,165.88㎡	
仕 様	屋根：ルーフィング葺 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)、集合郵便受、駐車場、駐輪場、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	株式会社大京アステージ横浜支店
	管 理 形 態	巡回
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。 ◇一棟の建物は1Rタイプのマンションである。 ◇内部立入調査日において、管理員から、「令和4年3月～同年6月にかけて、外壁、屋上防水工事等の大規模修繕工事が行われている。また、令和6年10月に数戸を除き、玄関ドアの交換工事が行われている。」との陳述があった。 ◇規約共用部分として、①洗濯場5.82㎡(1階部分)、②物置4.81㎡(1階部分)、③物置4.57㎡(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	2階(202号室)、中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	17.56㎡（登記面積）		
間 取 り	1 R		
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 クッションフロアー等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、ミニキッチン、トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和6年12月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,300円	16,600円
	修 繕 積 立 金	7,500円	15,000円
	そ の 他		
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月10日：内部立入調査 調査時点において所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇室内は、ほぼ動産がなかった。 ◇室内は経年劣化のほか、全体に汚損しており、壁紙等はヤニで汚れていた。 ◇トイレトペーパーホルダーは破損していた。 ◇ユニットバスの天井にカビがあった。		

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)
280,000	×17.56	÷0.81	×0.22	=1,340,000

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36年、経済的残存耐用年数14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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数14年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数14年})} \times (1 - 0.20) = 0.22$$

(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)
320,000	×1.01	323,000	×592.32	×1.0	$\times \frac{1,965}{106,110}$	=3,540,000

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 川崎川崎－4

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 308,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 320,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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）
1,340,000	+3,540,000	×0.96	=4,680,000

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：0.98（2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 $0.98 \times 0.98 \times 1.00 = 0.96$

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）
302,000	×0.96	×1.00	×17.56	= 5,090,000

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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
605,623 (15.4%)	325,800	7.7%	=4,104,234 =4,100,000	0.8117	3,327,970 (84.6%)	=3,930,000 (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	4,680,000	×1.00	=4,680,000
比準価格	5,090,000	×1.00	=5,090,000
収益価格	3,930,000		
調整後の価格			4,590,000

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）
4,590,000	× 1.0	× 0.8	0.97	—	=3,560,000

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3%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：川崎川崎一4

所 在：川崎市川崎区川中島2丁目11番12「川中島2-11-10」

価 格：308,000円／㎡

位 置：京浜急行大師線「川崎大師」駅700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4m市道

用途指定等：第2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、共同住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1,570,068円

符号1（土地） 124,327,968円（敷地権割合106,110分の1,965）

第7 附属資料の表示

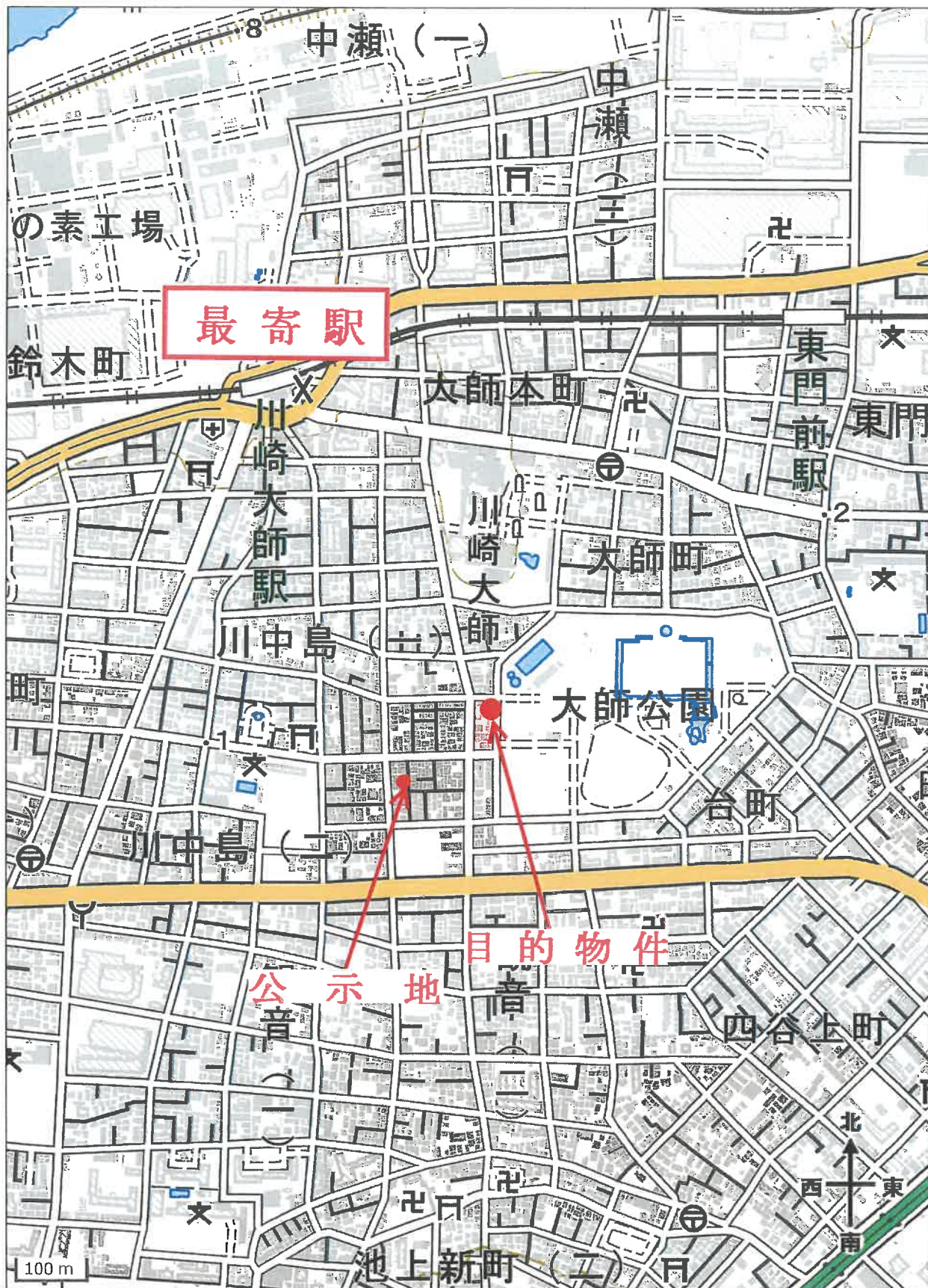
位置図

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



(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

川中島
1丁目

A 川中島2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区川中島一丁目				地番	27番6			
出力尺	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40年7月10日				備付年月日 (原図)	昭和40年7月10日		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9月30日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号: M06808

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成1年3月16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。
(横浜地方法務局川崎支局管轄)
令和6年9月30日 東京法務局台東出張所

登記室

图号: M06807

圖面平階各

138821

家國番亭

川中島一丁目27番8の202

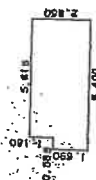
建物の所在

川崎市川崎区川中島一丁目27番地6

圖物選

物件 (1)

建物の存する部分 2 階 号
建物番号 202 号



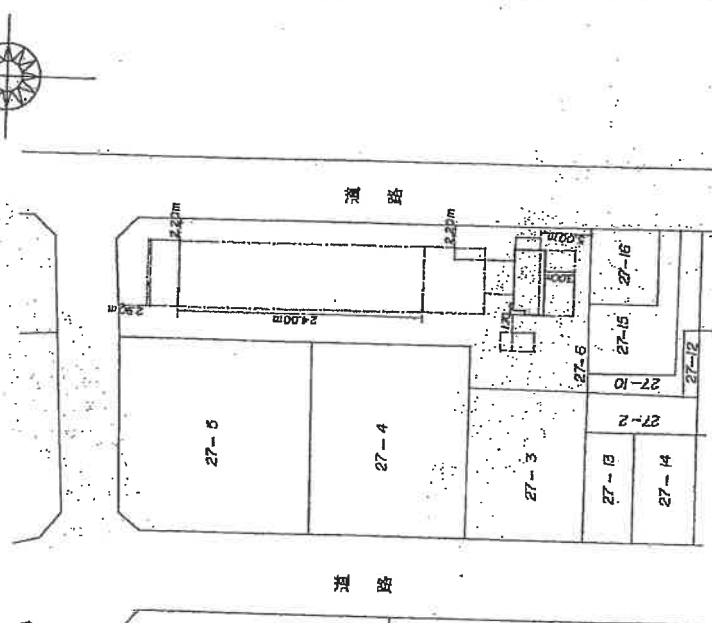
求積表

1.690 X	0.685	=	0.988650
2.850 X	5.815	=	16.872750

附
錄

床面積 17.56 m²

17.5



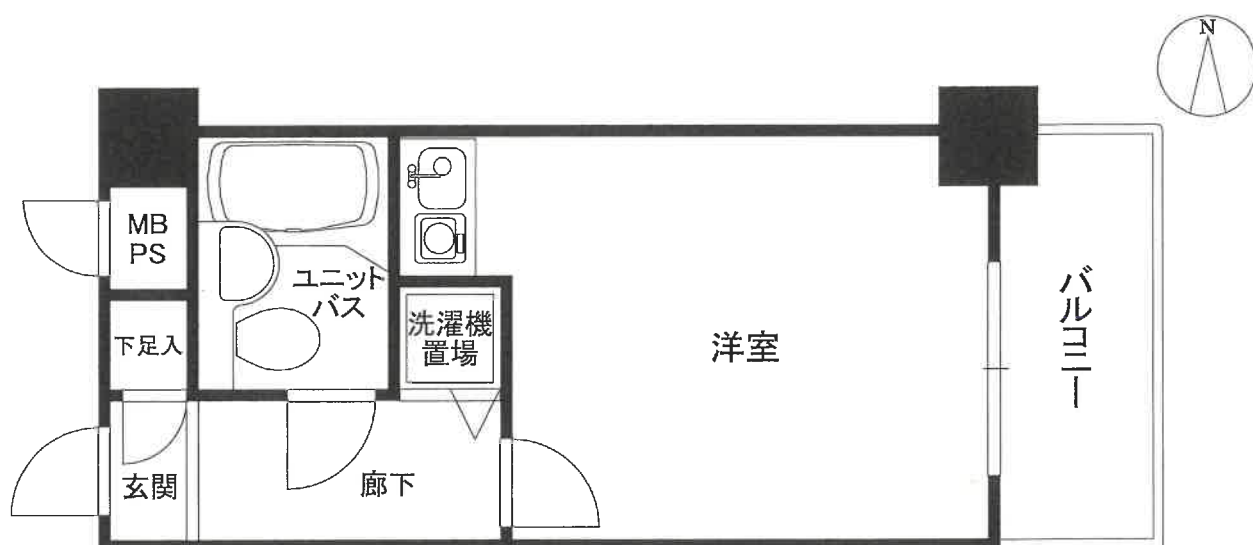
A3をA4に縮小

著者

檀尺	1/250
----	-------

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$



建物間取図