

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 8 月 20 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	4,420,000 3,536,000		884,000	30,533	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番地2

建物の名称 ドム梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷三丁目10番2の402

建物の名称 402

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 15.10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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番2

地 目 宅地

地 積 284.54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 4万1594分の1510



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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

【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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番地2

建物の名称 ドム梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷三丁目10番2の402

建物の名称 402

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 15.10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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番2

地 目 宅地

地 積 284.54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 4万1594分の1510



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 4月14日受理
令和 7年 5月15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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番地2

建物の名称 ドム梶ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶ヶ谷三丁目10番2の402

建物の名称 402

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 15.10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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目10番2

地 目 宅地

地 積 284.54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 4万1594分の1510

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 8,200円 修繕積立金 6,120円	令和7年4月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月分、4月分 合計28,880円 (含遅延損害金年15パーセント)
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
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) ☐ (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

執行官の意見

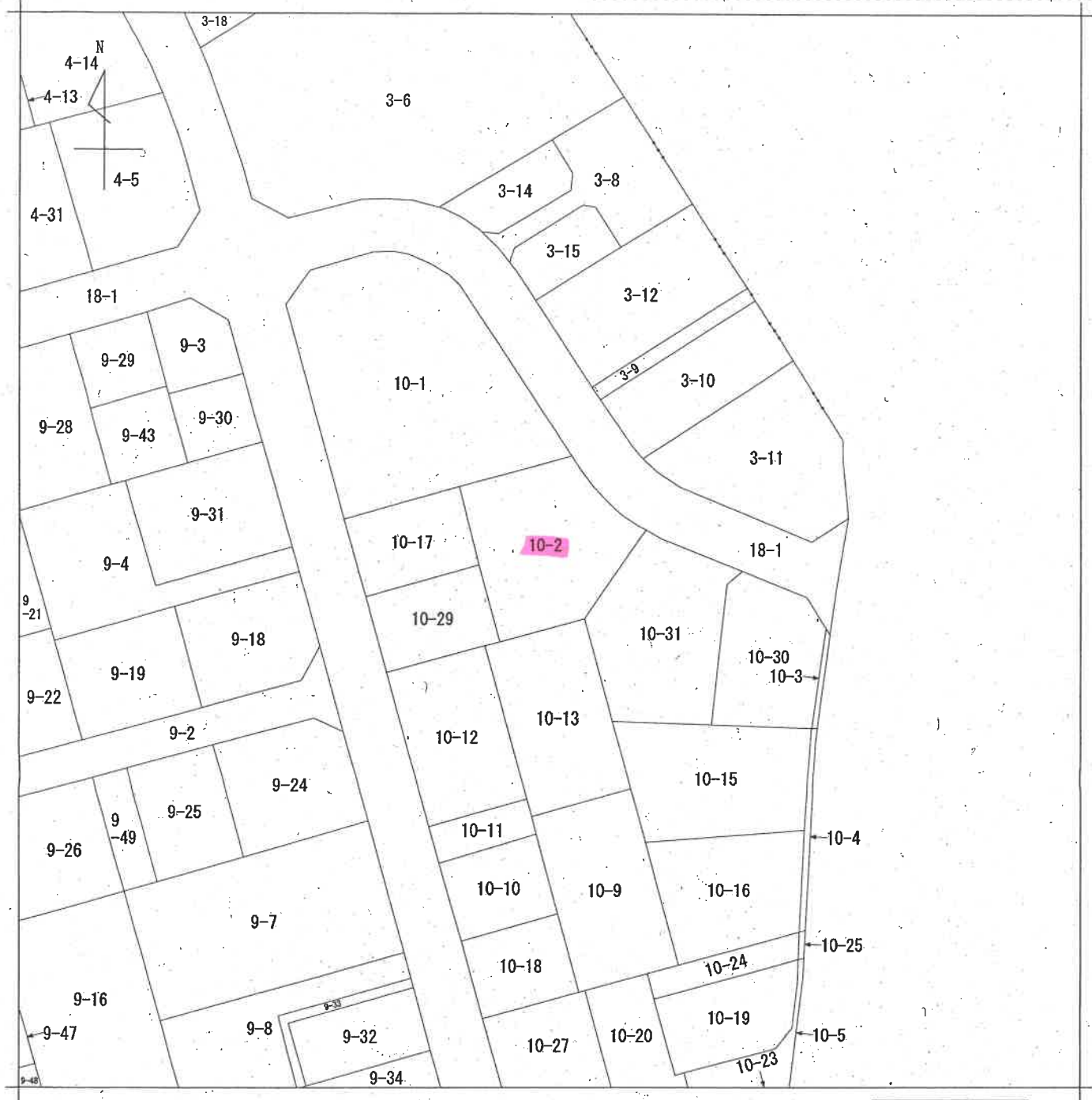
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）に臨場したところ、集合郵便受が封鎖されており、電気及びガスの供給が停止されているなど、人が居住していないと思われたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、室内にはエアコン及び照明器具が存するものの、その他の家財道具、生活必需品等の動産類が存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、専有部分の建物の占有関係については上記立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。なお、所有者は当職の書面による照会に対し回答しない。
- (4) 専有部分の建物内には、上記のとおり家財道具及び生活必需品は存しないものの、収納内に骨壺と思われるものが1体存した。
- (5) 専有部分の建物内部には、次のとおりの経年による劣化等が認められた。
- ① 壁紙及び床材に汚損及び損傷
 - ② キッチン設備の木部に表面材の剥離及び汚損
 - ③ 玄関上部の壁面に湿気によるものと思われる黒黴の発生
- (6) 一棟の建物敷地は、北東側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番18番1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 4月16日(水) 8 : 30 - 8 : 40	横浜地方法務局川崎支局	全部事項証明書交付申請
13 : 45 - 13 : 55	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
: - :	書面照会 (郵送)	所有者に照会書送付
: - :	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付
令和 7年 4月24日(木) 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 5月12日(月) 11 : 20 - 11 : 55	目的物件所在地	立入調査 (解錠) ・外観調査・写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 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 7年 5月12日 目的物件は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



地番区域見出
梶ヶ谷
3丁目

請求部	所在	川崎市高津区梶ヶ谷三丁目				地番	10番2			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

004121

前 10-2 後・新同一・新

地積測量図

地 番 10-29, -2

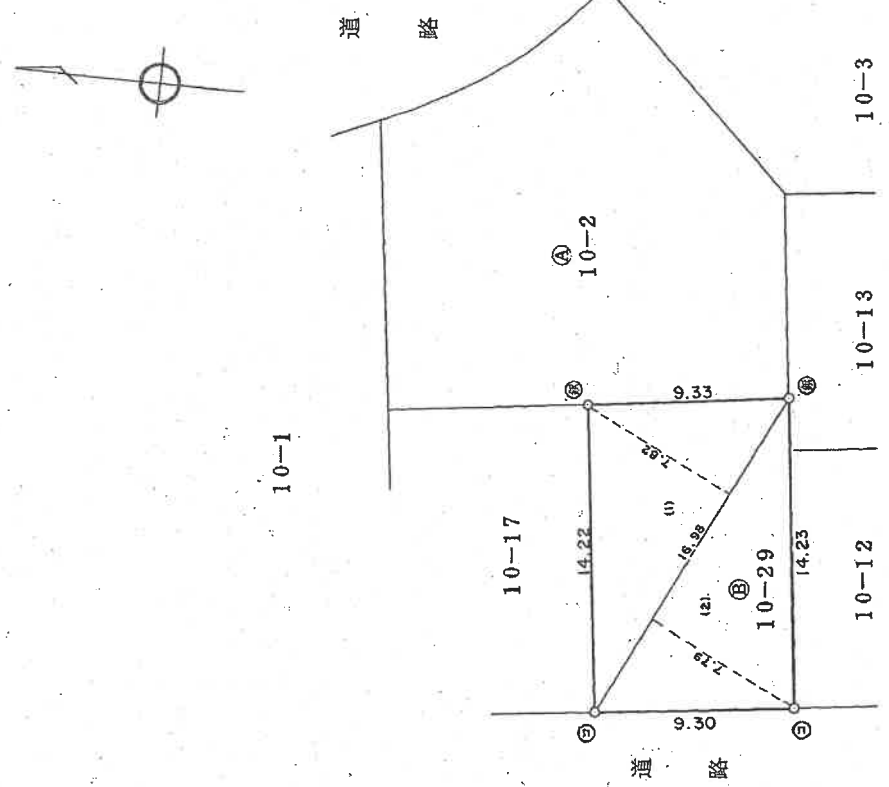
土地の所在 川崎市高津区堤ヶ谷三丁目

三斜求積表

10-29 ⑤		
地番	底辺	高さ
1	16.98	7.82
2	16.98	7.79
	合計	265.0578
	面積	132.5289

10-2 ④		
地番	公積	公積
	公積	417.0504
	総計	132.5289
	残地	284.5215

境界点	境界線の種類	杭
⑤	石	杭
④	金	杭
③	コンクリート杭	杭
②	銅ミ ()	杭
①	鉄	杭
⑥	木	杭



元.11.9 (日加納)

(日加納)

作製者

土地家屋調査士

平成 元年10月31日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年3月13日

006917

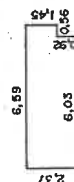
各階平面図

建物図面

家屋番号
10番2の402

建物の所在
川崎市根ヶ谷参丁目10番地2

建物の存する部分4階



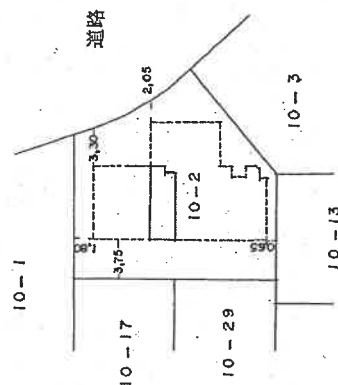
床面積計算

$$1.45 \times 0.56 = 0.8120$$

$$2.37 \times 6.03 = 14.2911$$

$$\text{合 計 } 15.1031$$

床面積 15.10㎡



平成 参年 参月 参日

作製者

士地調査士
士屋

3 年 2 月 28 日 作製

縮尺

1/250

申請人

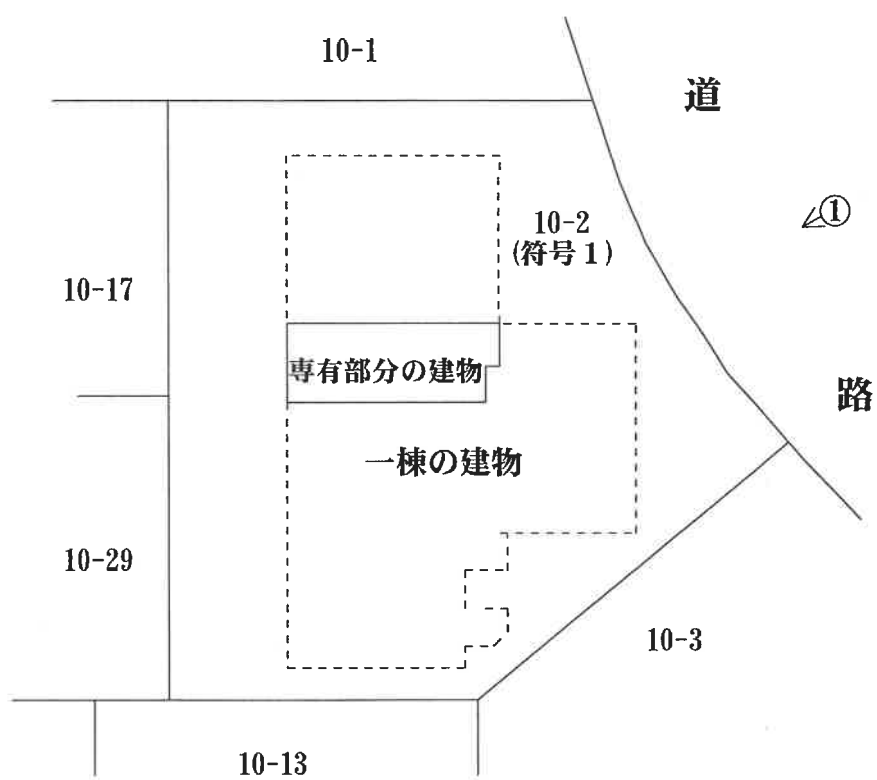
縮尺

1/500

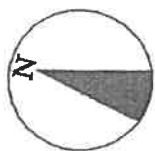
(東京土地家屋調査士会用紙)



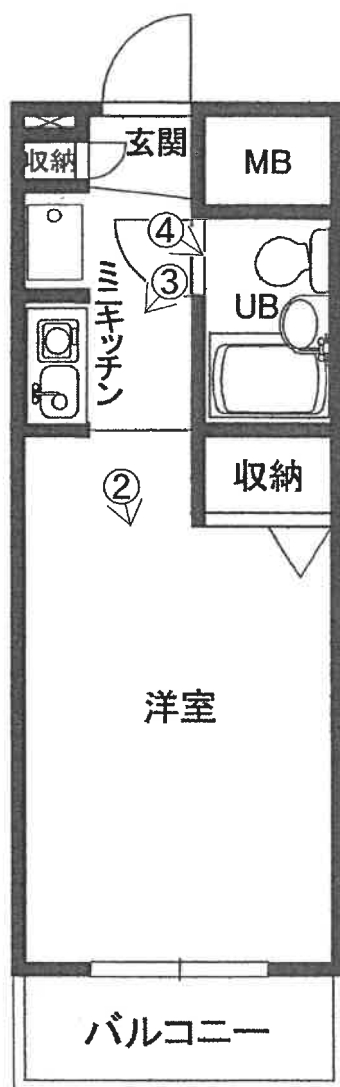
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 洋室



3 ミニキッチン



4 ユニットバス



令和 7 年（ケ）第 19 号

令和 7 年 5 月 12 日 現地調査

令和 7 年 5 月 22 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 4,420,000 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	
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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目 10 番地 2

建物の名称 ドム梶ヶ谷

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 梶ヶ谷三丁目 10 番 2 の 402

建物の名称 402

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 15.10 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 川崎市高津区梶ヶ谷三丁目 10 番 2

地 目 宅地

地 積 284.54 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 4 万 1 5 9 4 分の 1 5 1 0



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	東急田園都市線「梶が谷」駅の南東方約700m(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事業所、一般住宅等が混在する起伏のある地域。	
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 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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	284.54㎡ やや不整形 間口約12m、奥行（最大）約20m 周辺は北西向き傾斜地であるが、目的土地は概ね平坦に造成されている。接面道路及び隣接地と高低差がある。
接面道路の状況	北東側で幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約12m、ほぼ等高から約1m低く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	41,594 分の 1,510
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公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285.43㎡となっている。 ◇西側及び北側隣接地とは3mを超える高低差があり、境界部分は擁壁となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドム梶ヶ谷	
建物の用途	住宅（総戸数26戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年2月28日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ526.64㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備等	オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、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	ユニオン・シティサービス株式会社
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇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。 ◇本件建物にエレベーターはない。 ◇エントランスへは前面道路から階段6段を下りる。スロープは無い。	

(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 （402号室） 中間部屋 主要開口部の方位：西向きバルコニー			
床	面	積	15.10㎡ （登記面積）		
間	取	り	1 R		
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		塩ビシート貼等	
		内	壁	ビニールクロス貼等	
		設	備	ミニキッチン、3点ユニットバス等	
		そ の 他	なし		
保守管理の状態		普通			
管	理	費	管理会社の回答書によれば下記のとおり。		
			令和 7 年 4 月 17 日現在		
				月額	滞納額
			管 理 費	8,200円	16,400円
			修繕積立金	6,120円	12,240円
			備 考	年15% の 遅延損害金の規定あり。	
	遅延損害金	240円			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 7 年 5 月 12 日： 内部立入調査 （解錠による。） 建物所有者が占有している。			
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。 ◇ミニキッチンはIHクッキングヒーターであった。 ◇室内は壁及び天井のクロスの傷み、剥がれ、汚れ、床及び建具、水回り設備等の汚れ、傷み等の劣化が各所で認められた。 ◇玄関の上部の壁及び天井のクロスに黒カビが発生していた。 ◇キッチン流し台の木部に傷みがあり、テープで補修されていた。 ◇マンションのため、下り天井部分がある。 ◇室内は一部、段差がある。 ◇洋室の収納内に骨壺と思われるものが1体存した。			

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	× 15.10	÷ 0.79	× 0.24	= 1,420,000

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 35年 経済的残存耐用年数 15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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.24$$

(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)
323,000	× 0.95	307,000	× 284.54	× 1.00	$\times \frac{1,510}{41,594}$	= 3,170,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 320,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 323,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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環境条件等で優り、街路条件、交通接近条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は形状、地勢等で劣り、格差は上記のとおり。

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）
1,420,000	+ 3,170,000	× 0.96	= 4,410,000

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（4階）

位置別補正：0.98；（西）0.98 ×（中間部屋）1.00

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)
456,000	× 0.96	× 1.00	× 15.10	= 6,610,000

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：不要と判定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
821,123 (16.9%)	393,660	7.7%	= 4,959,094 = 4,960,000	0.8117	4,026,032 (83.1%)	= 4,850,000 (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。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	4,410,000	× 1.00	= 4,410,000
比準価格	6,610,000	× 1.00	= 6,610,000
収益価格			4,850,000
調整後の価格			5,690,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
5,690,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97	-0	= 4,420,000

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 3% 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-6
所 在 : 川崎市高津区梶ヶ谷3丁目8番25
価 格 : 320,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「梶が谷」駅800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 1,416,036円
符号1 (土地) 53,408,158円 (敷地権の割合 41,594分の 1,510)

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)

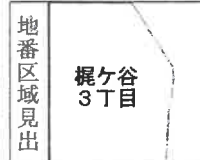
建物概略間取図

以 上





(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	川崎市高津区梶ヶ谷三丁目				地 番	10番2			
出 力 縮 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					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7年2月18日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M23089

登記官

登記年月日：平成3年3月13日

006917

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
梶ヶ谷参丁目
10番2の402

建物の所在
川崎市梶ヶ谷参丁目10番地2

建物の存する部分4階



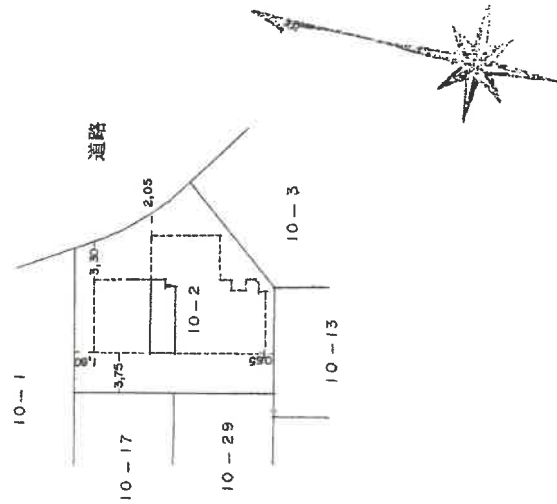
床面積計算

$$1.45 \times 0.56 = 0.8120$$

$$2.37 \times 6.03 = 14.2911$$

$$\text{合 計 } 15.1031$$

$$\text{床面積 } 15.10 \text{ m}^2$$



平成 参年参月参参日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

A3をA4に縮小

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。

(横浜地方裁判所庶務課)

令和7年2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

建物概略間取図

