

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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。

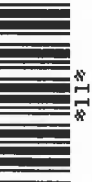
記

入札期間	令和 7 年 10 月 1 日から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 4 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 23 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 9 月 17 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	15,940,000 12,752,000		3,188,000	106,501	0
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区殿町一丁目8番地11

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿町一丁目8番11の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.04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 川崎市川崎区殿町一丁目8番11

地 目 宅地

地 積 808.50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 15万6687分の5967



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 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】
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 川崎市川崎区殿町一丁目8番地11

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿町一丁目8番11の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.04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 川崎市川崎区殿町一丁目8番11

地 目 宅地

地 積 808.50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 15万6687分の5967



令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 5月19日受理
令和 7年 6月30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 川崎市川崎区殿町一丁目8番地11

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿町一丁目8番11の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.04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 川崎市川崎区殿町一丁目8番11

地 目 宅地

地 積 808.50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 15万6687分の5967



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区殿町一丁目8番20-303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	(月額) 管理費 15,020円 修繕積立金 9,280円 自転車置場 600円 町会費 300円	令和 7 年 6 月 6 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 3 年 6 月分～令和 7 年 5 月分 合計 1,133,827円 (含遅延損害金年 5 パーセント)
管理費等照会先	日本企画管財株式会社	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の妻)	(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。）には、所有者である夫 A が、私、二人の子供及び私の両親と共に住居として使用しています。 (2) 専有部分の建物には、経年による損傷等の他、次のような損傷等があります。 ・ 窓ガラスのひび割れ ・ 洗面ボウルのひび割れ ・ 室内クロスの剥離

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

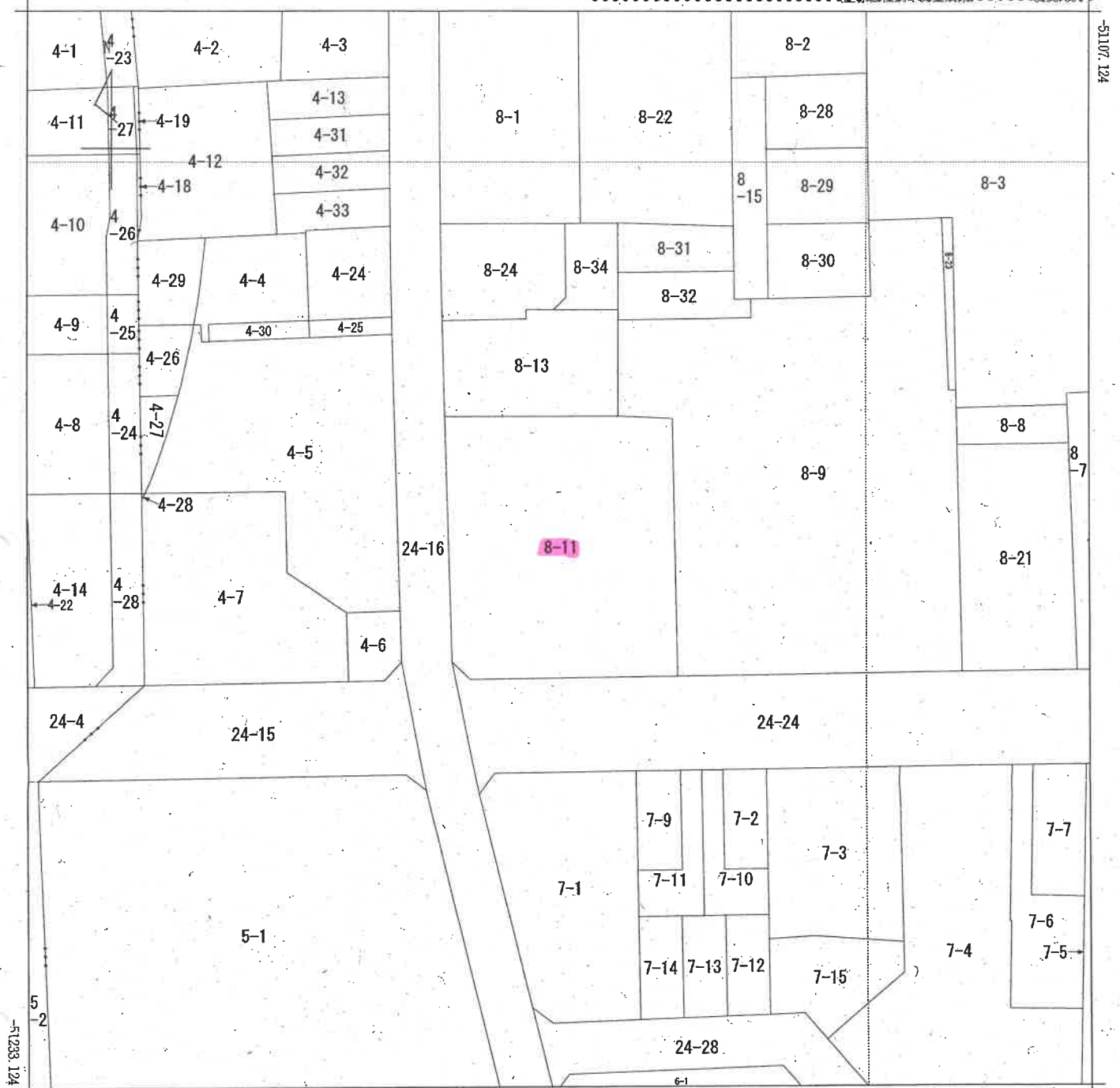
執行官の意見

- (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) 専有部分の建物の占有関係については、所有者Aの妻であるBの陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内部には、Bの陳述のとおり損傷等及び経年相応の劣化が認められた。
- (4) 受命物件1の一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物である車庫が存在する。
- (5) 一棟の建物敷地は、南側及び西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項1号に該当する道路 地番24番16及び同番24の土地は、いずれも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 5月20日(火) 8:30- 8:40 12:15-12:25	横浜地方法務局川崎支 局 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請 全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月 5日(木) 12:20-12:30 : - :	目的物件所在地 書面照会（ファクシミ リ）	全戸不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 6月24日(火) 12:00-12:55	目的物件所在地	立入調査・Bから事情聴取・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 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



-8323.504 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
殿町1丁目
大師河原
1丁目

請求分	所 在	川崎市川崎区殿町一丁目				地 番	8番11			
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年2月1日				備付年月日(原図)	令和5年3月6日			補記事項	

地 積 測 量 図

8-11

地 番

土地の所在 川崎市川崎区殿町一丁目

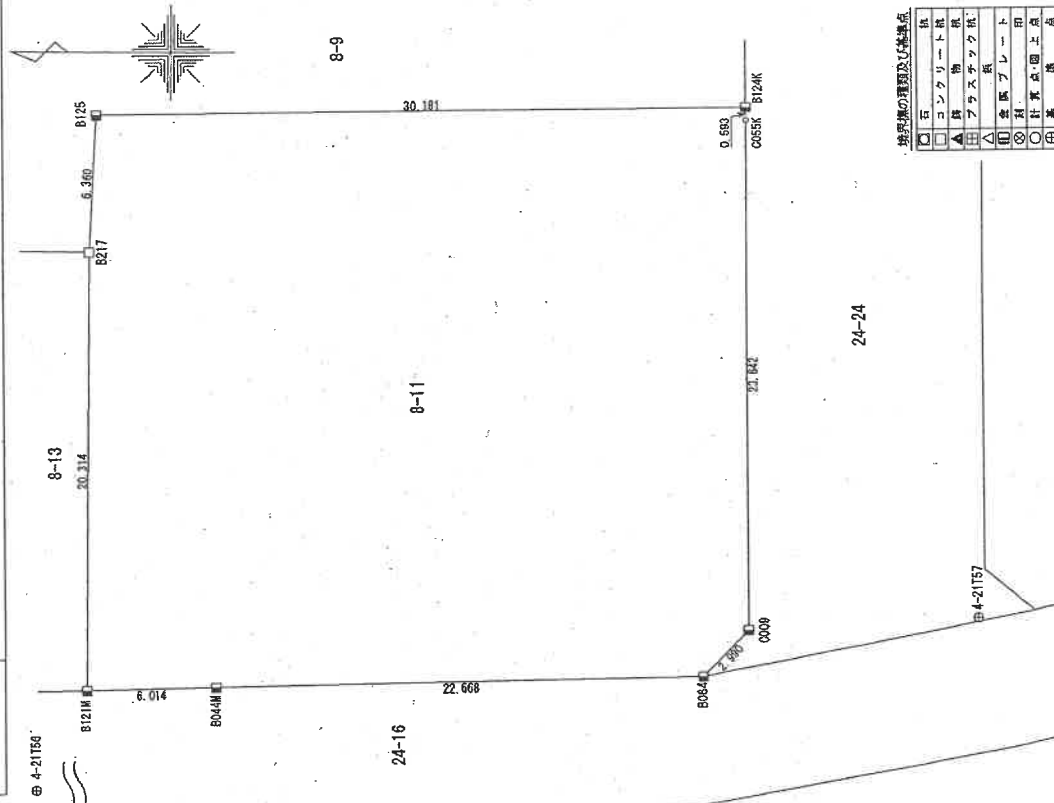
座 標 求 積 表

地 番	8-11			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
B125	-51155.013	-8247.927	251248.352274	
B124K	-51185.190	-8247.413	248948.161405	
C055K	-51185.198	-8248.006	2730.089886	
C009	-51185.521	-8271.646	-14458.837208	
B064	-51183.450	-8273.804	-204619.446724	
B044H	-51160.790	-8274.431	-237244.485632	
B121M	-51154.778	-8274.595	-50160.594890	
B217	-51154.728	-8254.281	1939.756035	
		倍 面 積	-1617.004754	
		地 積	808.5023770	m ²
			808.50	m ²

基 準 点 座 標 値

点 名	X 座 標 値	Y 座 標 値	点 の 種 別
4-21T56	-51145.850	-8280.485	法務局4級基準点
4-21T57	-51196.197	-8271.009	法務局4級基準点

測 地 系	世界測地系 (測地成果2011)
座 標 系	区 系
測 量 年 月 日	令和4年10月1日



境界線の種類及び基準点
石
コンクリート杭
鉄 釘
プラスチック杭
金属プレート
針 印
計算点・図上点
印 点

作業機関 公益社団法人 神奈川県公共職託登記土地家屋調査士協会

計画機関

横浜地方事務局
(法第14条第1項地図作成作業・令和5年2月1日作成)

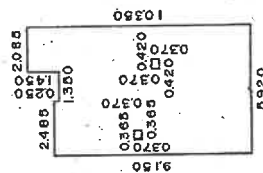
縮尺 1/250

家屋番号	殿町一丁目 8番11の303
------	-------------------

川崎市川崎区殿町一丁目8番地11

建物の名称

3 建物部分の存する部分



2485	X	0.250	=	0.6212
2085	X	1.450	=	3.0232
5920	X	8.900	=	52.6880
0365	X	0.370	=	2.1550
1-0420	X	0.370	=	0.1554
				560420

床面積 56.04 m²

平成七年九月九日 登記 (長源納)

(呂調連12)

者製作

土地調查士

平成17年8月15日作製)

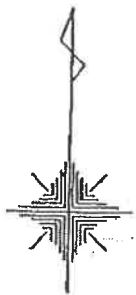
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

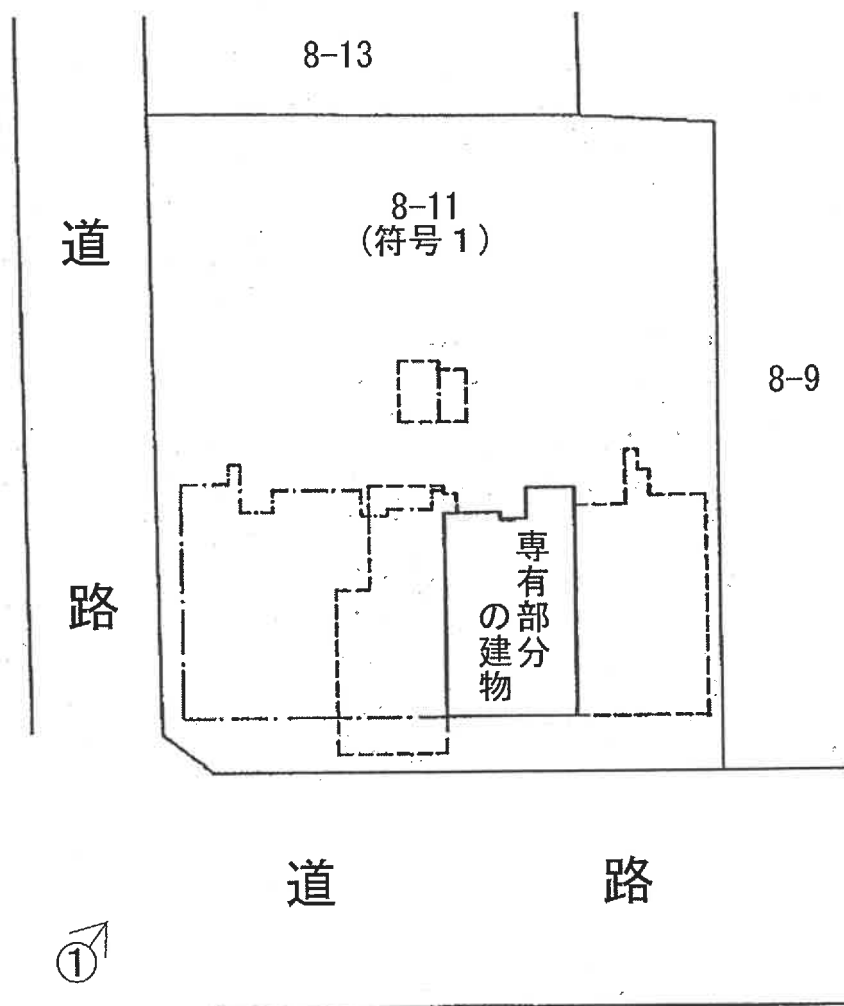
縮尺

$$\begin{array}{r} 500 \\ 1 \overline{) 500} \end{array}$$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

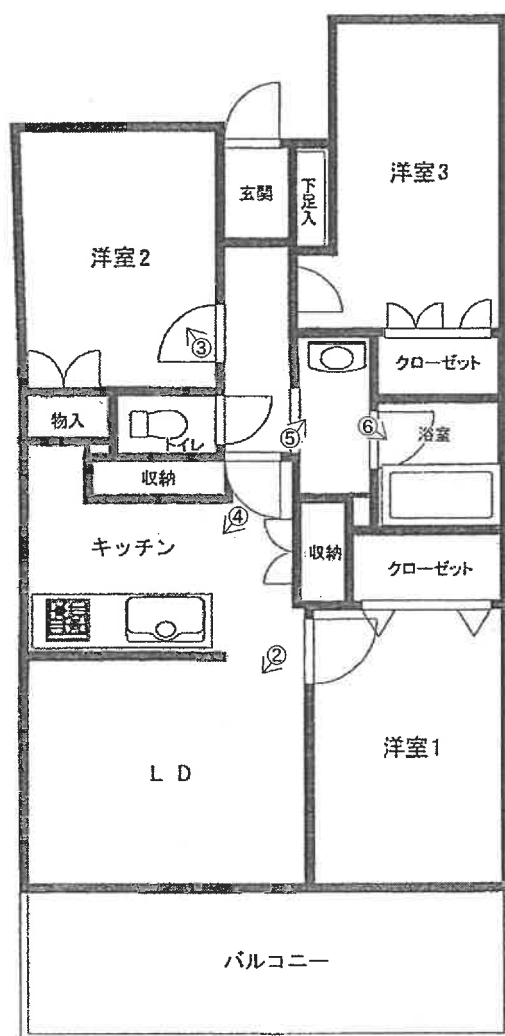


建物の存する部分 3 階

←○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 リビングダイニング



3 洋室2



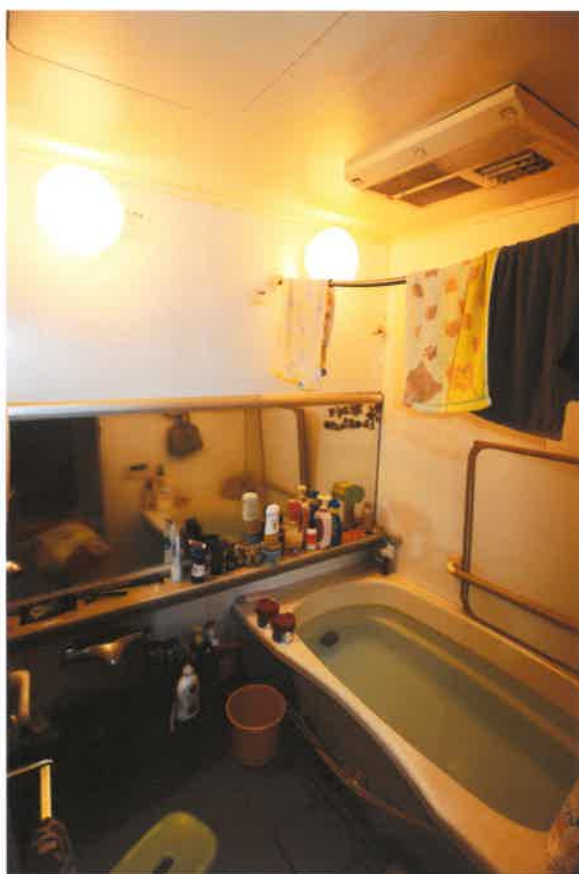
4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 6 月 24 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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 15,940,000 円

第2 評価の条件 ねった道路が多い丘陵地に位置する住宅地域。

- 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) 「殿町一丁目8番20－303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 川崎市川崎区殿町一丁目8番地11

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿町一丁目8番11の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.04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 川崎市川崎区殿町一丁目8番11

地 目 宅地

地 積 808.50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 15万6687分の5967

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	京浜急行大師線「大師橋」駅の北東方約300m（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	幹線道路の背後に位置するマンション、一般住宅、事業所等が混在する住工混在地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別적인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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	808.50㎡ 略正方形 間口約26.5m、奥行約30m 平坦地
接面道路の状況	南側約11m市道（建築基準法第42条1項1号）に約26.5m、 西側約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に約30m、 接面する角地。	

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	156,687 分の 5,967
	①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である。 ②マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 24番24 川崎市所有の公衆用道路 24番16 川崎市所有の公衆用道路	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランイーグル川崎東Ⅲ	
建物の用途	共同住宅 (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17年8月12日 (登記記載)
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ1,658.36㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、 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	日本企画管財株式会社
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証を受けて 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	3階 (303号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	56.04m ² (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	あり。		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 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3年6月分～令和7年5月分		令和7年6月6日 現在
		月額	滞納額
	管 理 費	15,020円	588,080円
	修繕積立金	9,280円	404,020円
	その他	自転車置場 600円	28,800円
		町内会費 300円	14,400円
備 考	年5%の遅延損害金の規定あり。		
	損害金 98,527円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月24日：内部立入調査 建物所有者が家族とともに居宅として占有している。		
特 記 事 項	①網入り窓ガラス複数枚にヒビが入っている。 ②洗面台のシンクにヒビが入っている。		

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	× 56.04	÷ 0.89	× 0.54	= 10,540,000

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 20年 、 経済的残存耐用年数 30年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 10%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年}}{(\text{経過年数 } 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.54$$

(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)
246,000	× 1.03	253,000	× 808.50	× 1.00	$\times \frac{5,967}{156,687}$	= 7,790,000

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 川崎川崎9-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 263,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 246,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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、道路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地は角地で優り総合格差で上記の通り。

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）
10,540,000	+ 7,790,000	× 1.00	= 18,330,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.00（方位）

その他補正：1.00

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

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)
453,000	× 1.00	× 1.00	× 56.04	= 25,390,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,249,419 (16.0%)	1,151,900	7.7%	≒ 14,510,948 ≒ 14,510,000	0.8117	11,777,767 (84.0%)	≒ 14,030,000 (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。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	18,330,000	× 1.00	= 18,330,000
比準価格	25,390,000	× 1.00	= 25,390,000
収益価格			14,030,000
調整後の価格			21,430,000

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)
21,430,000	× 1.0	× 0.80	× 0.93	-0	= 15,940,000

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7%と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公 示 地 : 川崎川崎9-5

所 在 : 川崎市川崎区日ノ出1丁目2番13「日ノ出1-2-3」

価 格 : 263,000円/㎡

位 置 : 京浜急行大師線 「大師橋」駅 550m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 183㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側 6 m 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 : 中小規模工場、住宅等が混在する工業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物) 5,006,200円

符号1 (土地) 168,572,250円 (敷地権の割合 156,687分の 5967)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA 3判からA 4判へ縮小したものである。)

地積測量図写 (本図面はA 3判からA 4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A 3判からA 4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上

神奈川県川崎市川崎区日ノ出1丁目 付近



1:10,000 相当

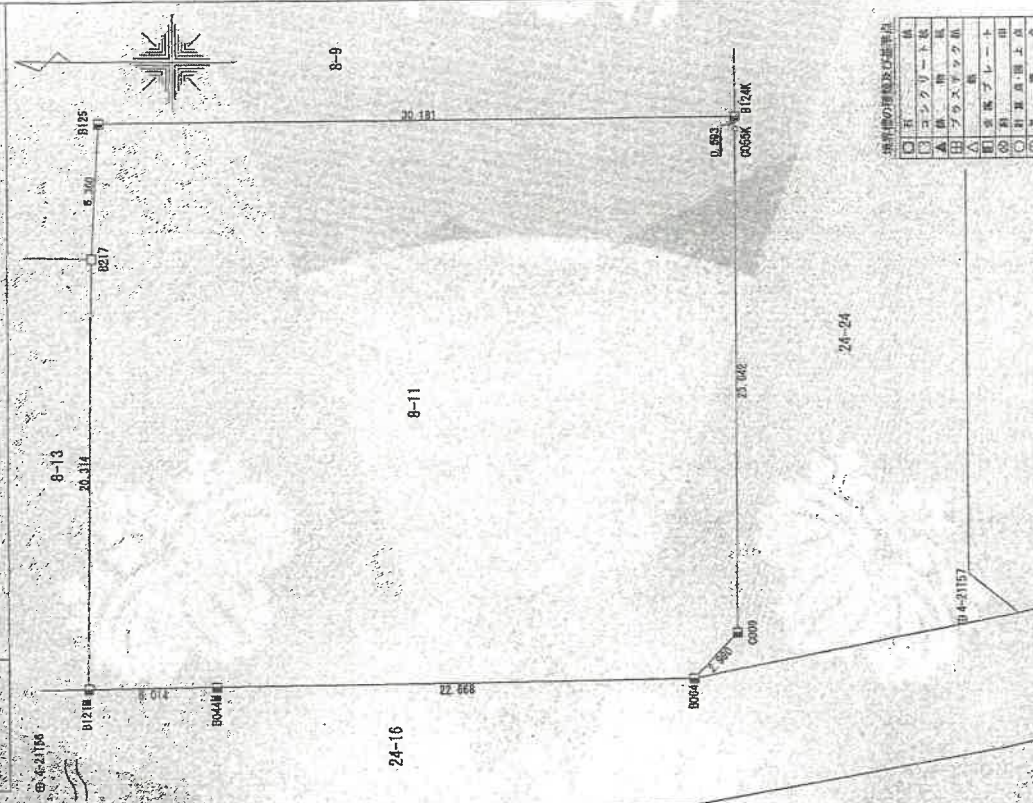
地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度44分31秒 北緯 35度31分57秒

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。
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)
令和7年3月28日 東京法務局

地積測量圖

所在地	川崎区川崎 8-11
-----	------------



石	値
コシクリート板	風
ブラズサック風	風
空機プレート	ト
針葉樹上点	点
針葉樹下点	点

縮尺 250

・令和5年2月(日作成)

圖機圖誌

作業機

座標求積表

地 點	8-11	Xn	Yn	$(Xn-1) - (Xn-1)Yn$
BI25		-51155.013	-8247.927	251248.352214
BI24K		-51185.190	-8247.413	248948.161405
0055K		-51185.198	-8248.006	2730.089986
0009		-51185.521	-8271.646	-14458.837208
80064		-51183.450	-8273.804	-204619.446774
8044M		-51160.790	-8274.431	-237244.485632
BI21M		-51154.778	-8274.595	-50160.594890
8217		-51154.728	-8274.281	1939.756035
			借面積	-1617.004754
			地 積	808.5032770
				808.50

德興縣志

点 名	X 座 標 値	Y 座 標 値	点 の 類 別
4-2T56	-51145.850	-8280.485	法務局4線並端点
4-2T57	-51196.197	-8271.009	法務局4線並端点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	令和4年10月1日

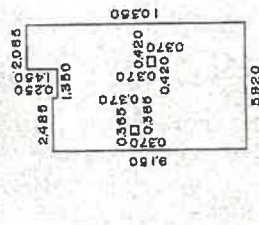
[illegible]

家匿番号

川崎市川崎区殿町一丁目8番地1-1

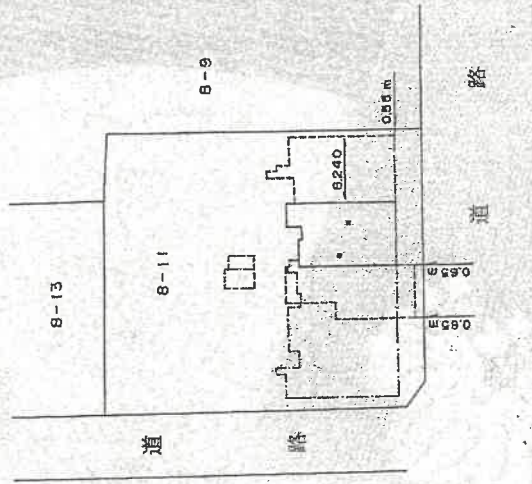
建物名称 303

3 階
建物の存する部分



2485	X	0.250	0.6212
2085	X	1.450	2.0232
5920	X	8.900	2.6880
-0365	X	0.370	0.1350
-0420	X	0.370	0.1354

床面積 56.04 m²



著者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(H鋼連12)

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7年3月28日

東京法務局

2017-2018 年

号：8-3

建物図面写

