

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

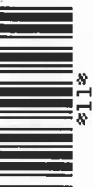
裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,790,000 19,032,000		4,758,000	135,644	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島四丁目3番地2

建物の名称 クリオ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島四丁目3番2の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.12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 川崎市川崎区大島四丁目3番2

地 目 宅地

地 積 1214.87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 29万5015分の6877



お
め
の
お

物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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 川崎市川崎区大島四丁目3番地2

建物の名称 クリオ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島四丁目3番2の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.12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 川崎市川崎区大島四丁目3番2

地 目 宅地

地 積 1214.87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 29万5015分の6877



令和7年(ケ)第28号
令和7年 5月19日受理
令和7年 6月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島四丁目3番地2

建物の名称 クリオ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島四丁目3番2の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 65.12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 川崎市川崎区大島四丁目3番2

地 目 宅地

地 積 1214.87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 29万5015分の6877



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区大島四丁目3番3-701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が異なる（ ☐ 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居宅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 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 横浜開港法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面（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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
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

令和7年(㊦・ヌ)第 28 号

担当執行官 森田政章

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5月28日現在

☒ 管理費	月額	18,160	円	☒ 滞納額	853,520	円
☒ 修繕積立金	月額	13,890	円	☒ 滞納額	652,830	円
☒ 違約金としての弁護士費用及び督促徴収費用				→ ☒ 滞納額	1,351,356	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14.6	%	☒ 金額	348,377	円
☒ 滞納期間	① 令和元年10月分～令和3年12月分					
	② 令和5年10月分～令和7年6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 (2021年5月23日付 管理規約改定証明)	☐ 議事録	☒ ①の期間分につき 支払督促命令・更正処分 (川崎簡裁R3(ロ)1876号)
---	------------------------------	---

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人マンション管理 組合代理人弁護士)	・ 本件建物には、所有者 B が住んでいると認識しています。

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、建物概略間取図及び写真のとおりである。 ・ 本件建物内には、ゴミ類等の動産が大量に存在するため、洋室 2 に立ち入ることができず、また、床や内壁の状態を確認できない箇所がある。水回り（トイレ等）には汚損が認められた。 ・ 本件建物の占有関係は、室内に存在した B 宛てのガス料金請求書等の郵便物の存在、関係人の陳述、その他室内の状況から、所有者 B が占有しているものと認めた。なお、令和 7 年 5 月 26 日臨場時、郵便受けに、C 宛ての水道・電気料金請求書等の郵便物が存在したが、同一物件を調査した現況調査報告書によると、C は B の姉であり、令和 4 年 1 月 18 日転出済みであるとの報告がなされている。 ・ 評価人の調査によると、本マンション敷地の西側及び北側に接する道路は市道である。

(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19日(月) 17:05-17:15	目的物件所在地	不在 外観調査 通知書投函 写真撮影
令和7年 5月22日(木)	F A X	申立人代理人弁護士事務所に管理費等照会書送付 (後日回答書受領)
令和7年 5月26日(月) 17:00-17:05	目的物件所在地	不在 外観調査 通知書投函 写真撮影
令和7年 6月 2日(月) 11:26-11:29	電話聴取	申立人代理人弁護士Aから事情聴取
令和7年 6月 3日(火) 12:40-12:45	目的物件所在地	不在 外観調査 現況調査日時通知書投函 写真撮影
令和7年 6月 6日(金) 12:53-12:54	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月 7日(土) 8:00- 8:55	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7年 6月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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



(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	大島4丁目
	大島4丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区大島四丁目				地 番	3番2			
出 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47年8月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年8月15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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年4月4日

横浜地方方法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年4月4日

横浜地方方法務局

(7枚目)

登記官

123100

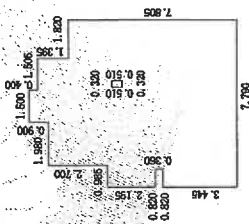
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 大島四丁目3番2
の701

建物の所在 川崎市川崎区大島四丁目3番地2

○は、写真撮影位置・方向を示す。



道路

道

路

2.195	×	0.820	1.799900
3.445	×	0.820	2.824900
6.000	×	0.165	0.990000
8.700	×	1.980	17.226000
9.600	×	1.500	14.400000
9.200	×	1.505	13.846000
7.805	×	1.820	14.205100
-0.510	×	0.320	-0.163200
合			65.128700㎡

A4判に縮小

作成者

1/250

申請人

縮尺 1/500

建物の存する部分 7階

建物概略間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 28 号

令和 7 年 6 月 7 日 現地調査

令和 7 年 6 月 20 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 23,790,000 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	住居表示 「川崎区大島四丁目3番3-701号」
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 川崎市川崎区大島四丁目 3 番地 2

建物の名称 クリオ川崎大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島四丁目 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 65.12 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 川崎市川崎区大島四丁目 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1214.87 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 29 万 5 0 1 5 分の 6 8 7 7



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	J R 東海道本線「川崎」駅の南東方約2.0 k m (道路距離)に位置する。「大島四丁目」バス停より徒歩約1分。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、市営住宅、公園の外、店舗等も見られる地域。		
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	西側道路から25m以内の部分 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 宅地造成等工事規制区域	西側道路から25mを超える部分 市街化区域 第二種住居地域 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	1,214.87㎡ ほぼ長方形 間口(西側)約25m、奥行約48m 概ね平坦	
接面道路の状況	西側約25mが幅員約36mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、 北側約48mが幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、 それぞれほぼ等高に接面している角地。		
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	295,015 分の 6,877	
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書の敷地面積は1,214.87㎡で登記数量と一致している。 ◇近隣商業地域の区域のうち、西側道路から11mを超える部分は準防火地域である。 ◇建築計画概要書では敷地全体の容積率は251.47%となっている。		

特 記 事 項	◇西側市道は都市計画道路（3・2・3富士見鶴見駅線）であるが、目的土地前面部分は完成区間となっている。 ◇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にある。 ◇登記上、地番24番の土地は川崎市所有の公衆用道路である。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	クリオ川崎大島	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数42戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成20年3月4日 （登記記載）
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造14階建 延べ 3,086.21㎡	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼等	
設 備 等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ロッカー、オートロック等	
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	明和地所コミュニティ株式会社
	そ の 地	管理事務室有り
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（平成20年3月10日、BEEC07建010）の交付も受けている。 ◇本件建物は、容積率除外の共用部分等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料される。 ◇西側道路沿いにエントランスがある。 ◇規約共用部分として、ゴミ置場（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、10.08㎡、家屋番号：3番2）が登記済みである。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建				
位	置	7階 (701号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向きバルコニー等				
床	面	積	65.12㎡ (登記面積)			
間	取	り	3LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)			
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		フローリング、畳等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	キッチン、トイレ、ユニットバス等		
		そ	の	他	なし	
保守管理の状態		劣る				
管	理	費	等	管理組合代理人弁護士事務所の回答によれば下記のとおり。 令和 7 年 5 月 28 日現在		
					月額	滞納額
				管理費	18,160円	853,520円
				修繕積立金	13,890円	652,830円
				滞納期間	令和元年10月分～令和3年12月分 令和5年10月分～令和7年6月分	
				備	考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。
					遅延損害金	348,377円
				違約金としての弁護士費用及び督促徴収費用の滞納額1,351,356円があると回答書に記載されている。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 7 年 6 月 7 日： 内部立入調査 (解錠による。) 建物所有者が占有し、住居として利用している。				
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。 ◇室内は全体的に衣類やダンボール、ゴミ袋等の動産類が山積しており、洋室2は動産類により立ち入ることができなかった。このため、室内の床及び内壁の一部について、その材質及び状態が確認できず、現況の利用状況から汚れや損傷等がある可能性は高いと思料される。また、間取についても、詳細は確認できなかった。				

特 記 事 項	◇和室の床は、敷物を被せて使用されていたため、材質、状態等の確認ができなかった部分が多い。 ◇浴室、洗面所、トイレ、キッチン等水回り設備が著しく汚損していた。 ◇建物の室内は目視可能な範囲で、汚れ、傷み等が各所に認められた。 ◇701号室はエレベーターに隣接している。
---------	--

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	× 65.12	÷ 0.91	× 0.58	= 12,870,000

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 18年 経済的残存耐用年数 32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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 32\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 32\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.58$$

(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)
416,000	× 1.05	437,000	× 1,214.87	× 1.00	$\times \frac{6,877}{295,015}$	= 12,380,000

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 川崎川崎5-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 412,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 416,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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対象地域に比較して、環境条件等で優り、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は角地等で優り、行政的条件等で劣り、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）
12,870,000	+ 12,380,000	× 1.04	= 26,260,000

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：1.01（7階）

位置別補正：1.03；（南）1.00 ×（角部屋）1.03

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.01 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.04$

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)
597,000	× 1.04	× 1.00	× 65.12	= 40,430,000

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ		カ	(円) ア+カ キ
2,013,884 (16.0%)	1,114,400	8.2%	$= 13,182,537$ $= 13,180,000$	0.8005	10,550,590 (84.0%)	$= 12,560,000$ (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。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	26,260,000	× 1.00	= 26,260,000
比準価格	40,430,000	× 1.00	= 40,430,000
収益価格			12,560,000
調整後の価格			31,980,000

占有減価修正 : 要しない。

(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)
31,980,000	× 1.00	× 0.80	× 0.93	-0	= 23,790,000

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
滞納額の元本のみを基礎に 7% 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 : 川崎川崎5-9
所 在 : 川崎市川崎区大島5丁目11番16 「大島5-11-13」
価 格 : 412,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅約2.2 k m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 280㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側25m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）
防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和 7 年度）
物件1（建物） 6,686,527円
符号1（土地） 282,821,736円 （敷地権の割合 295,015分の 6,877 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判からA 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判からA 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判からA 4 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。

A3をA4に縮小

埼玉県川口市	大島4丁目	大島4丁目
--------	-------	-------

請求部分	所 在				川崎市川崎区大島四丁目				地 番	3番2			
出力縮	1/500		精 度 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	昭和47年8月15日				備付年月日(原図)	昭和47年8月15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7年4月4日

横浜地方法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

17

019627

前 3-2 接·新聞一·新

地積測量圖

3番 2番 6番

地 番

川崎市川崎区大島四丁目

新嘉坡 111

地 帶	④	3 帶 2	高	占	倍	面	積
NO.	イ	54. 578	22. 262	1218. 0	18438		
	ロ	54. 578	14. 871	811. 6	59438		
	ハ	29. 727	13. 560	403. 0	88120		
			倍	面	積	2429. 7	42894
			倍	面	積	1214. 8	714870
			倍	面	積	1214. 8	714870

第 3 册	③	8 卷 8
-------	---	-------

地 番 ⑤ 3番6		倍 面 積	
NO.	底 辺	高	倍 面 積
イ	50.275	12.548	630.880700
ロ	51.071	2.686	137.176706
ハ	51.071	15.084	769.333544
		倍 面 積	1537.360950
		倍 面 積	768.8804750
		合 計	768.8804750

地 址 1983. 5519720

● ● ● ● ●

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
25	199.188	195.477
10	160.109	243.198
22	184.671	247.925
3	167.634	232.093
1	193.747	200.219
5	166.416	194.942
25	153.668	192.485
15	144.655	240.215

(任意座標)

東洋一環流

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
2	199.650		201.349	
4	199.593		203.239	
16	141.321		190.105	
13	157.947		254.568	
24	192.911		259.270	

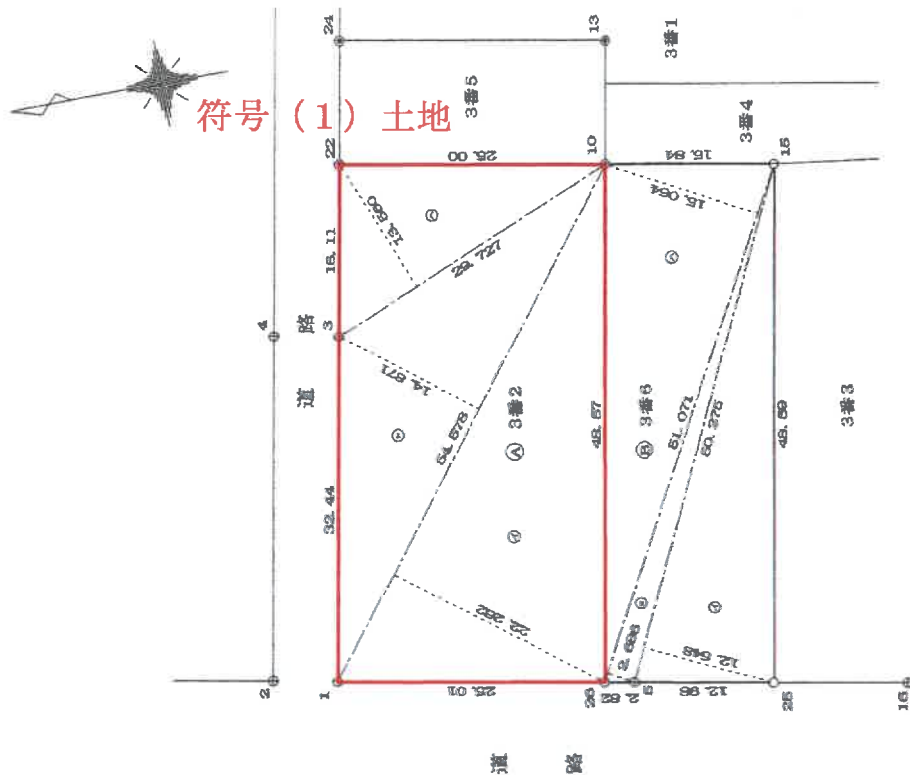
(任意座標)

作者

平成18年1月30日作成)

人請卒

縮尺 1/500



●	市コンクリート杭	境界標 凡例
⊕	市金風標	
○	民金風標	
①	民金風標	

A3をA4に縮小

平成八年貳月貳拾日登記

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4月4日

横浜地方法務局

登記官

これは図面に記載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4月4日 横浜地方方法務局

登記官

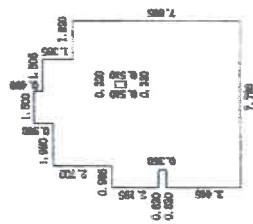
123100

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
大島四丁目3番2
の701

建物の所在
川崎市川崎区大島四丁目3番地2



2.195	×	0.820	=	1.799900
3.445	×	0.820	=	2.824900
6.000	×	0.165	=	0.990000
8.700	×	1.980	=	17.226000
9.600	×	1.500	=	14.400000
9.200	×	1.505	=	13.846000
7.805	×	1.820	=	14.205100
-0.510	×	0.320	=	-0.163200
合 計				65.128700㎡

A3をA4に縮小

道 路

道 路

3-5

3-2

3-6

3-4

建物の存する部分 7 階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年3月13日登記 (長瀬)

建物概略間取図

