

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

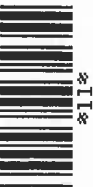
裁判所書記官 林 光太郎

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 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	20,520,000 16,416,000		4,104,000	106,069	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 川崎市川崎区貝塚一丁目 4 番地 9

建物の名称 デュオステージ川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝塚一丁目 4 番 9 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 27.35 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 川崎市川崎区貝塚一丁目 4 番 9

地 目 宅地

地 積 377.60 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 129426 分の 3012



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番地9

建物の名称 デュオステージ川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝塚一丁目4番9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 27.35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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 377.60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 129426分の3012



令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 4月25日受理
令和 7年 6月25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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番地9

建物の名称 デュオステージ川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝塚一丁目4番9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 27.35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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 377.60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 129426分の3012



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区貝塚一丁目4番11-402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 9,300円 修繕積立金 2,790円 インターネット使用料 550円 町会費 100円	令和7年5月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和7年5月分 合計93,198円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	日神管財株式会社	
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
■ A (所有者)	(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、私が単身で居住しています。 (2) 専有部分の建物内には大きな損傷等はありませんが、ダイニングキッチンの壁紙に少し剥離した箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、A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) 専有部分の建物内は、足の踏み場もないほどに動産類及び廃棄物等が乱雑に積み置かれていたことから、建物内の細部の確認はできなかったものの、可視の範囲内においては、Aの陳述のとおり
の損傷は認められたものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- (4) 受命物件1の一棟の建物には、駐輪場、ゴミ置場、倉庫等の規約共用である専有部分の建物が存在する。
- (5) 一棟の建物敷地は、北西側において国道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番25番1の土地は建設省（登記簿上）所有の公衆用道路である。）に、南西側及び南東側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番16番の土地は川崎市所有の公衆用道路である。）に、いずれも接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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30日(水) 10:10-10:20	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
10:40-10:50	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 5月14日(水) 15:25-15:30	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
— : — :	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 6月 9日(月) 16:00-16:45	目的物件所在地	立入調査・A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)

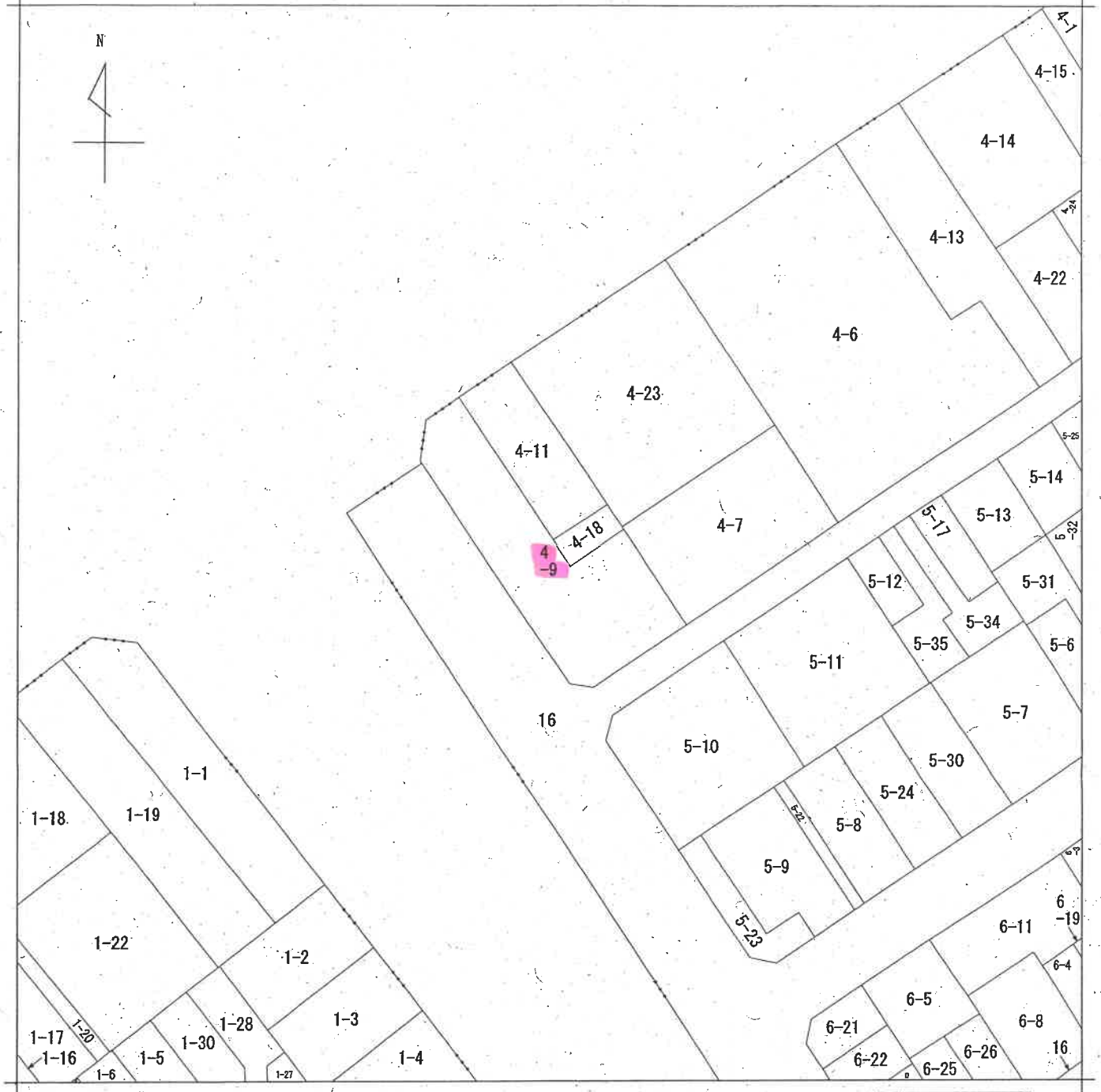
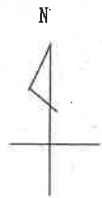
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 6月 9日
目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aが在宅していた。

☐ 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

1-7
6-23



請求部	所在	川崎市川崎区貝塚一丁目				地番	4番9			
出力縮尺	1/500	精度分		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45年7月1日				備付 年月日 (原図)		補事	記項		

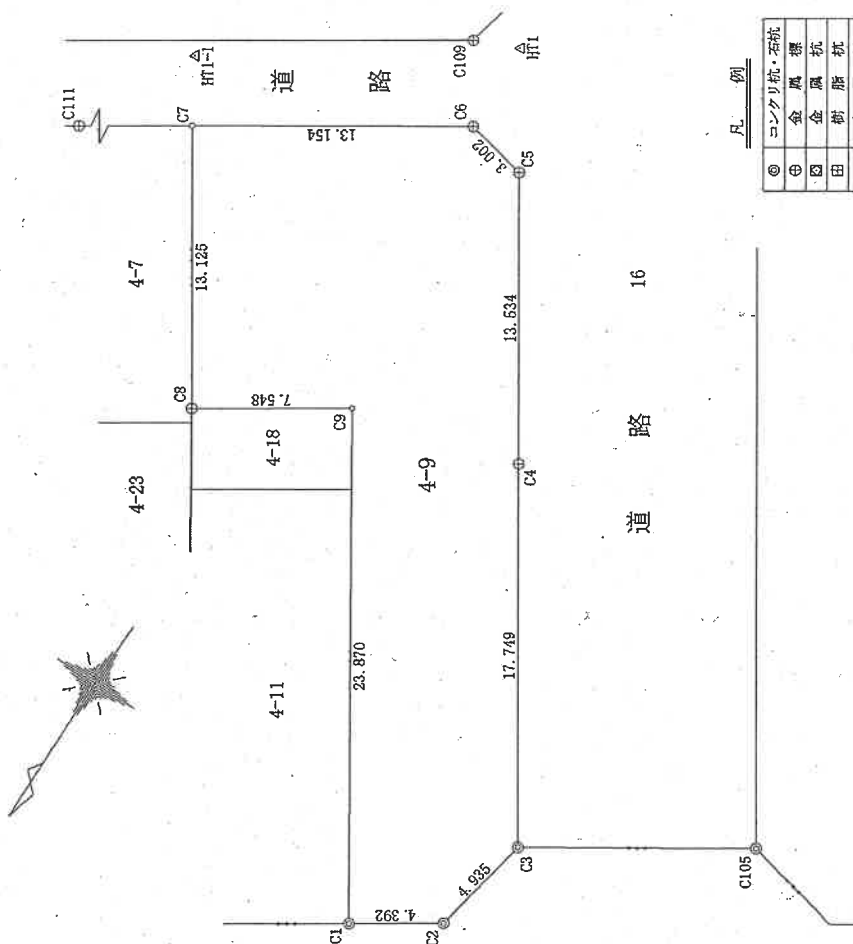
登記年月日：令和3年2月25日

公用

地積測量図

地番 4番9

土地の所在 川崎市川崎区員塚一丁目



座標求積表

地番	4-9	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
C1	(既)コンクリ杭	613.202	428.242	7208.169344	
C2	国コンクリ杭	610.620	424.689	-3169.878696	
C3	国コンクリ杭	605.738	423.963	-8171.038999	
C4	市金鳳標	591.347	434.353	-11016.060786	
C5	市金鳳標	580.376	442.279	-5065.421387	
C6	市金鳳標	579.894	445.243	3204.413871	
C7	国上点	587.573	455.923	8353.877129	
C8	国上点(金鳳標)	598.217	448.243	2785.830245	
C9	国上点	593.788	442.130	6625.318050	
倍面積			755.208871		
地積			377.6041355		
			377.60		m ²

HT2 南町 25-1 国道15号

引照点座標一覧表

測点名	種類	X	Y	座標
C105	国道境界線	599.353	415.001	
C109	市道境界線	576.645	447.592	
C111	市道境界線	595.055	466.328	
HT1	トラバース点	575.664	446.603	
HT2	真鍮標識	611.017	419.342	
HT1-1	トラバース点	584.938	457.727	

凡例
◎ コンクリ杭・石杭
⊙ 金鳳標
⊗ 田樹脂杭
● 金鳳標
○ 計測点
△ 基準点
(既) 既設を示す
(新) 新設を示す

座標系 任意座標
測量年月日 令和3年2月16日

作製者

申請人

縮尺 1/250

(令和3年2月17日作製)

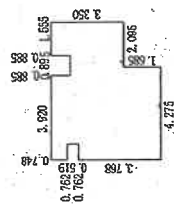
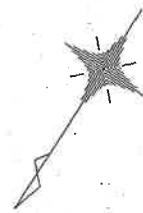
登記年月日：令和3年7月5日

各階平面図

建物図面

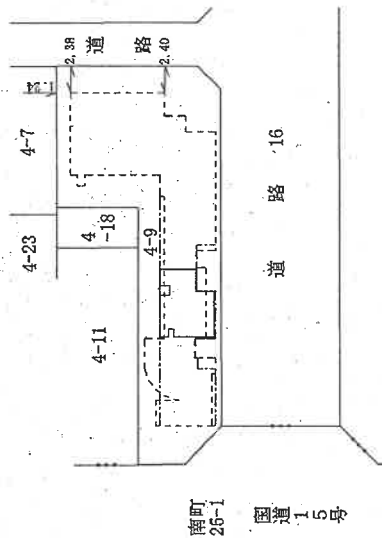
家屋番号	貝塚一丁目 4番9の402
建物の所在	川崎市川崎区貝塚一丁目4番地9

建物の存する部分4階



求積表

4.275×1.885	7.203375
6.370×2.083	13.268710
5.608×0.382	2.142256
3.158×0.137	0.432646
1.555×0.885	1.376175
3.920×0.748	2.932160
合計	27.355322
床面積	27.35 m^2



南町
26-1
国道15号

道路16

道路

2.38

2.40

作製者

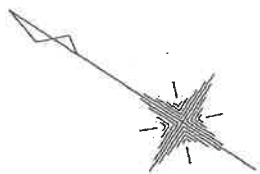
（令和3年6月21日作製）
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺 1/250

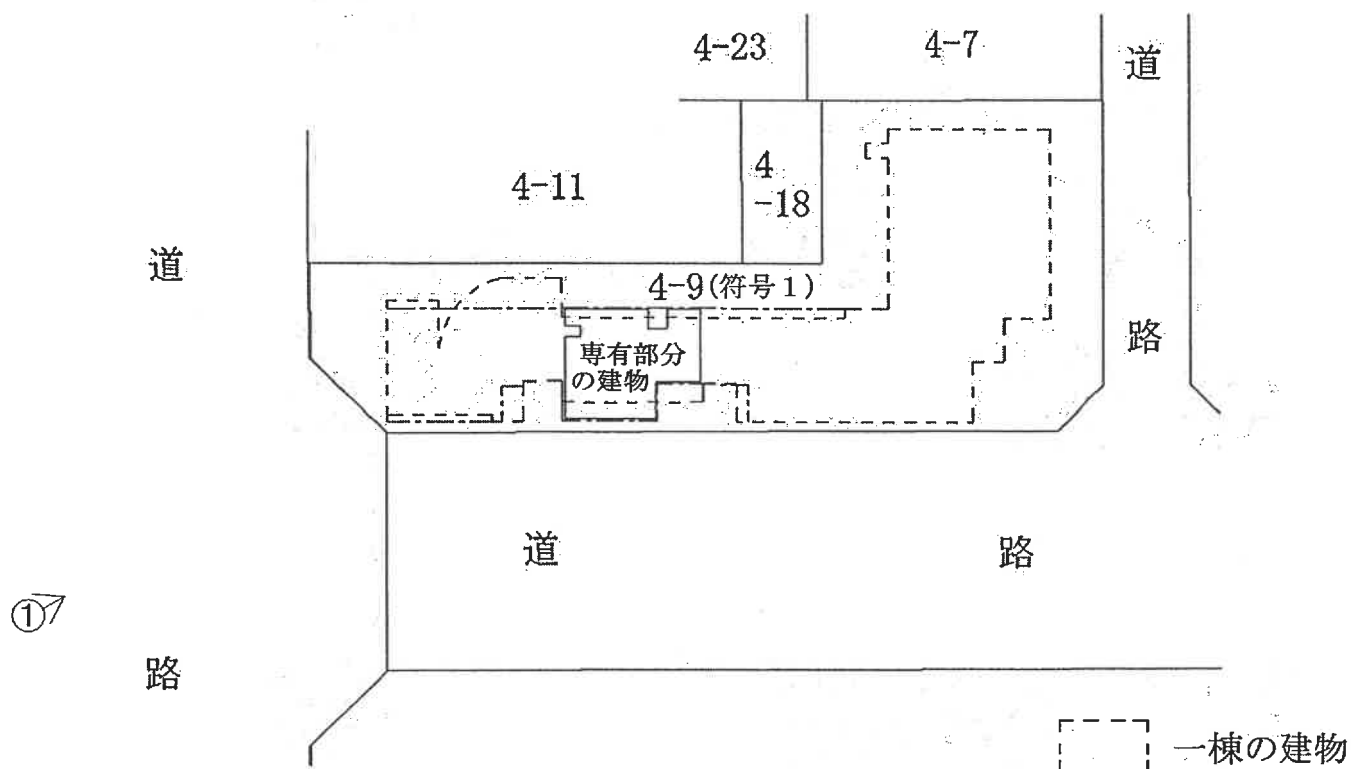
申請人

縮尺 1/500

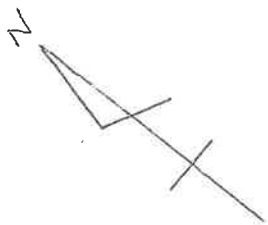
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



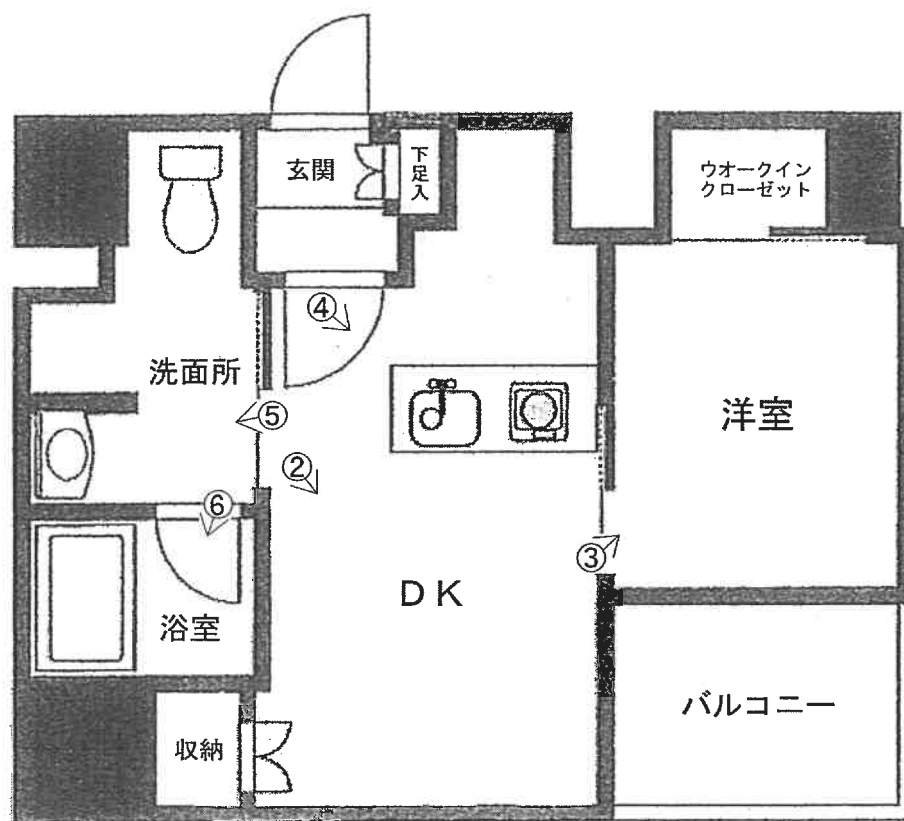
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 ダイニング



3 洋室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 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 20,520,000 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	「貝塚一丁目4番11－402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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番地9

建物の名称 デュオステージ川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貝塚一丁目4番9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 27.35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 川崎市川崎区貝塚一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 377.60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 129426分の3012

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	JR東海道本線「川崎」駅の南東方約900m（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	国道沿いにマンション、自動車関連店舗、事業所等の建ち並ぶ路線商業地域。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 宅地造成等工事規制区域（川崎市内全域） 国道から20m超 第2種住居地域、建蔽率60% 容積率200%、準防火地域、第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	377.60㎡ 不整形地 間口 約8.0m 、 奥行 約37.0m 接面道路と等高、平坦地
接面道路の状況	北西側約50m国道（建築基準法第42条1項1号）約8m、南西側約11m市道（建築基準法第42条1項1号）に約37m、南東側約4m市道（建築基準法第42条1項1号）約15.5m接面する三方路地。	
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	129,426 分の 3,012
特 記 事 項	①マンション敷地は国道から20mまで商業地域、20m超は第2種住居地域に指定され、実行建蔽率は90.43%、実行容積率は356.53%である。 ②目的土地は、川崎市水害ハザードマップの浸水想定区域内である。 ③マンション敷地と接面する土地の概要は下記のとおり。 16番 川崎市所有の公衆用道路 25番1 旧建設省所有の公衆用道路	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオステージ川崎	
建物の用途	共同住宅 (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	令和3年6月21日 (登記記載)
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延べ 1,483.54㎡	
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	日神管財株式会社
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	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規約共用部分として駐輪場 (1階部分12.64㎡)、ゴミ置場 (1階部分7.27㎡)、倉庫 (1階部分1.77㎡)、駐輪場 (1階部分26.21㎡)、倉庫 (11階部分1.71㎡) 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		4階（402号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床面積		27.35㎡（登記面積）		
間取り		1DKタイプ		
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6年7月分から令和7年5月分まで 令和7年5月2日 現在		
			月額	滞納額
		管理費	9,300円	65,100円
		修繕積立金	2,790円	19,530円
		インターネット使用料	550円	3,850円
		町会費	100円	700円
		備考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 4,018円	
専有部分の利用状況等		令和7年6月9日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。		
特記事項		室内には物等が多く散在しており、DKや洋室の床の状態を 詳細には確認することができなかった。		

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)
350,000	× 27.35	÷ 0.80	× 0.92	= 11,010,000

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 4年 、 経済的残存耐用年数 46年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 0%

- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年}}{(\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年})} \times (1 - 0.0) = 0.92$$

(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)
752,000	× 1.05	790,000	× 377.60	× 1.00	$\times \frac{3,012}{129,426}$	= 6,940,000

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5-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 603,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 752,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、接近条件、利便性等で劣り総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地は三方路で優り、形状で劣り総合格差で 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）
11,010,000	+ 6,940,000	× 0.99	= 17,770,000

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：0.99（方位）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
1,000,000	× 0.99	× 1.00	× 27.35	= 27,080,000

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	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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※1$ エ	(3.2%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
2,455,419 (9.3%)	1,007,920	3.7%	$\div 26,423,849$ $\div 26,420,000$	0.9098	24,036,916 (90.7%)	$\div 26,490,000$ (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	17,770,000	× 1.00	= 17,770,000
比準価格	27,080,000	× 1.00	= 27,080,000
収益価格			26,490,000
調整後の価格			25,910,000

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)
25,910,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	-0	= 20,520,000

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1%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 : 川崎川崎5-15
所 在 : 川崎市川崎区日進町23番8
価 格 : 603,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 「川崎」 駅 1.2 k m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 551㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 50 m 国道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率 80% 、 容積率 500%) 防火地域
地 域 の 概 要 : 自動車関連店舗、マンションの多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (建物) 5,697,432円

符号1 (土地) 125,967,360円 (敷地権の割合 129,426分の 3,012)

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

神奈川県川崎市川崎区南町 付近



位置略図

昭文社 スーパーマップルデジタル13
縮尺1:10,000

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41分54秒 北緯 35度31分29秒

N

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。



請求部	所 在	川崎市川崎区貝塚一丁目			地 番	4番9		
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	昭和45年7月1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7年3月5日
福岡法務局

地図整理番号：M69403
(1/1)

登記官

公図写

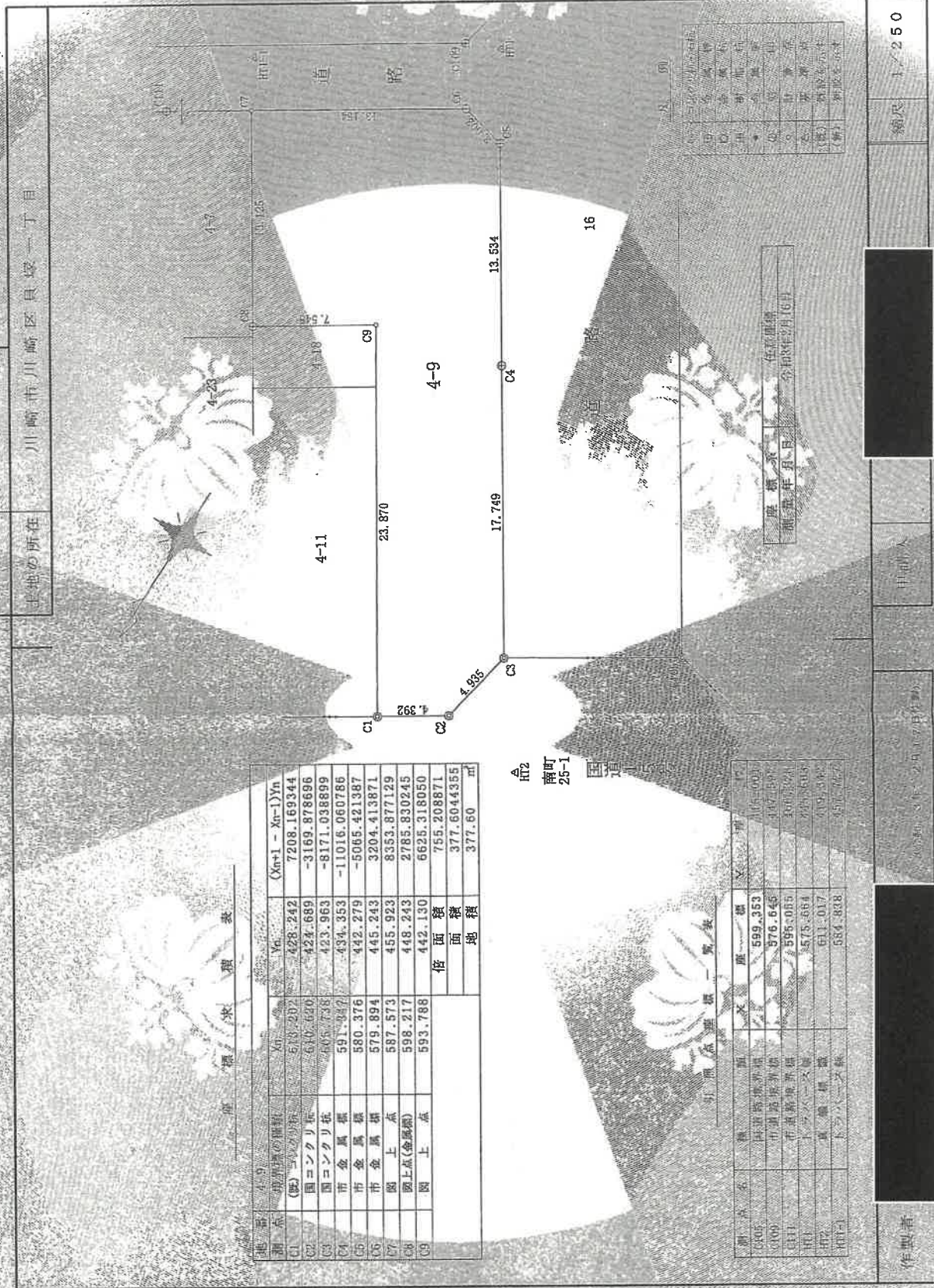
登記年月日：令和3年2月25日

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
(横浜地方支務局川崎支局管轄)
令和7年3月5日 横岡法務局

登記官

地積測量図

地番	4番9
土地の所在	川崎市川崎区員坂一丁目



測量図

測量点	測量点の座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C1	(豊) 三ツツツ	573.202	428.242	7208.169344
C2	国コンクリ	610.620	424.689	-3169.878696
C3	国コンクリ	605.738	423.963	-8171.038899
C4	市金風標	591.347	434.353	-11016.060786
C5	市金風標	580.376	442.279	-5065.421387
C6	市金風標	579.894	445.243	3204.413871
C7	図上点	587.573	455.923	8353.877129
C8	図上点(金風標)	598.217	448.243	2785.830245
C9	図上点	593.788	442.130	6625.318050
倍面積				755.208871
面積				377.6044355
地積				377.60

△ 南町 25-1

国道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

地積測量図写

管理番号：M69404

登記年月日：令和3年7月5日

（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3月5日 福岡法務局

登記官

図面整理番号：M69405

建物図面写

各階平面図

建物図面

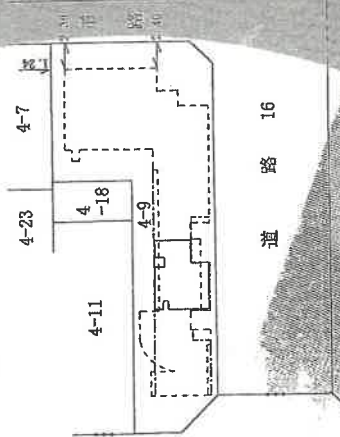
登録番号	川崎一丁目 4番9の102
建物の所在	川崎市川崎区貝塚一丁目4番地9

建物の存する部分4階



求積表

4.275 × 1.685	=	7.203375
6.370 × 2.083	=	13.268710
5.608 × 0.382	=	2.142256
3.158 × 0.137	=	0.432646
1.555 × 0.685	=	1.076175
3.920 × 0.748	=	2.932160
合計		27.353322
床面積		27.35 m²



南町
25-1

国道15号

道 路 16

作成

面積

250

申請

縮尺

500

