

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 12 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 12 月 2 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 15 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	17,130,000 13,704,000		3,426,000	77,756	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区溝口三丁目559番地3

建物の名称 ルーブル溝の口伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口三丁目559番3の207

建物の名称 207

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 22.83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 川崎市高津区溝口三丁目559番3

地 目 宅地

地 積 428.92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 83783分の2550



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 川崎市高津区溝口三丁目559番地3

建物の名称 ルーブル溝の口伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口三丁目559番3の207

建物の名称 207

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 22.83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 川崎市高津区溝口三丁目559番3

地 目 宅地

地 積 428.92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 83783分の2550



令和 7年(ケ)第 37号
令和 7年 6月 2日受理
令和 7年 7月 24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 川崎市高津区溝口三丁目559番地3

建物の名称 ルーブル溝の口伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口三丁目559番3の207

建物の名称 207

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 22.83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 川崎市高津区溝口三丁目559番3

地 目 宅地

地 積 428.92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 83783分の2550



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市高津区溝口三丁目19番8-207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 上記の者が本件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 6,000円 修繕積立金 1,000円 令和7年5月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社TFDコミュニティ		
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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人A (占有者) の陳述 / ■文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年10月21日	
最初の	契約日	令和 5年10月21日ころ	
契約等	期間	令和 5年10月21日から ■令和 7年10月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		賃料 (月額) 金92,000円 管理費 (月額) 金7,000円 支払時期 不明 ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	(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。）は、私が所有者から賃借し、単身で居住しています。 (2) 賃貸借契約の内容は、提示した賃貸借契約書のとおり間違いありません。 (3) 専有部分の建物内には損傷等はありません。

(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の陳述及び賃貸借契約書ならびに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。
- (3) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（駐車場・ゴミ置場）が存在する。
- (4) 一棟の建物敷地は、南西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番565番1の土地は、川崎市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

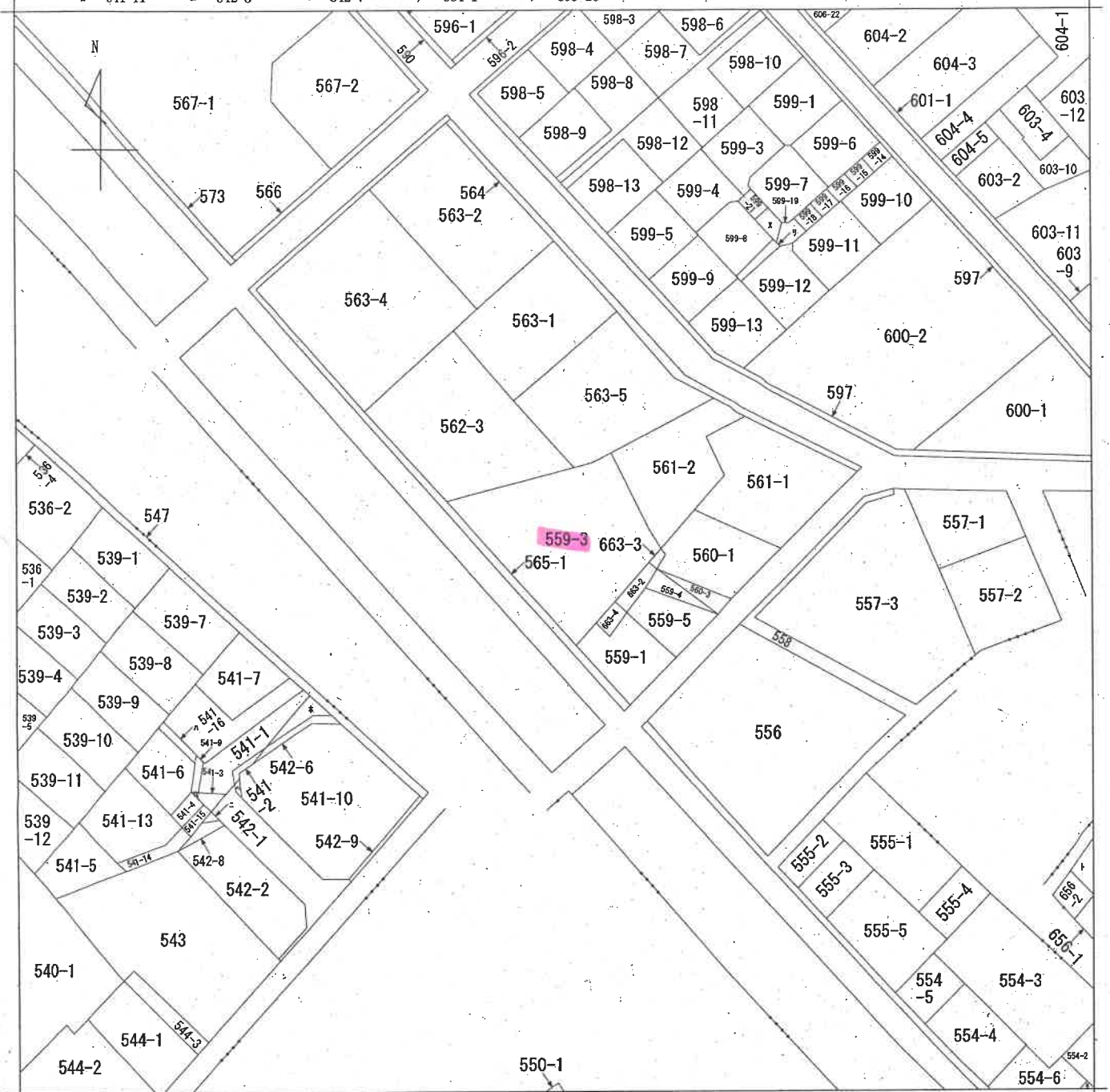
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6月 5日(木) 13:45-13:55	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
15:40-15:50	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
: - :	書面照会(郵送)	所有者に対して照会書送付
: - :	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 6月11日(水) 14:05-14:10	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月27日(金) 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 7月15日(火) 11:00-11:25	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
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

イ 596-9 ハ 541-12 ホ 542-4 ト 656-1 リ 599-22
ロ 541-11 ニ 542-3 ヘ 542-7 チ 554-1 ス 599-20



請求部	所在	川崎市高津区溝口三丁目				地番	559番3			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

土地の所在 川崎市高津区溝口三丁目



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	WGS 84
測量年月日	平成28年8月29日

(平成28年9月6日作成)

人請申

縮尺	1/250
----	-------

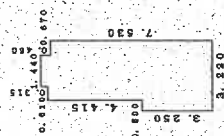
登記年月日：令和1年7月5日

建物図面

家屋番号
瀬口三丁目
559番3の207

建物の所在
川崎市高津区瀬口三丁目559番地3

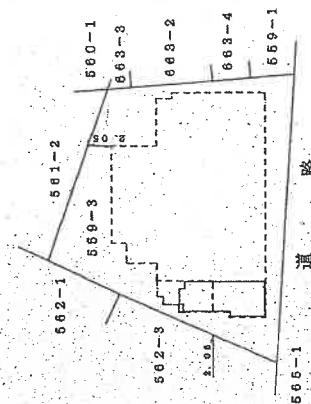
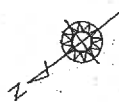
各階平面図



求積表

1. 440 × 0.315	=	0.453600
2. 050 × 0.135	=	0.276750
2. 720 × 4.280	=	11.641600
3. 220 × 3.250	=	10.465000
計		22.836950

床面積 22.83 m²



建物の存する部分 2階

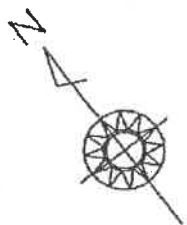
作成者
土地調査士
家屋
(令和元年)

縮尺
1/250

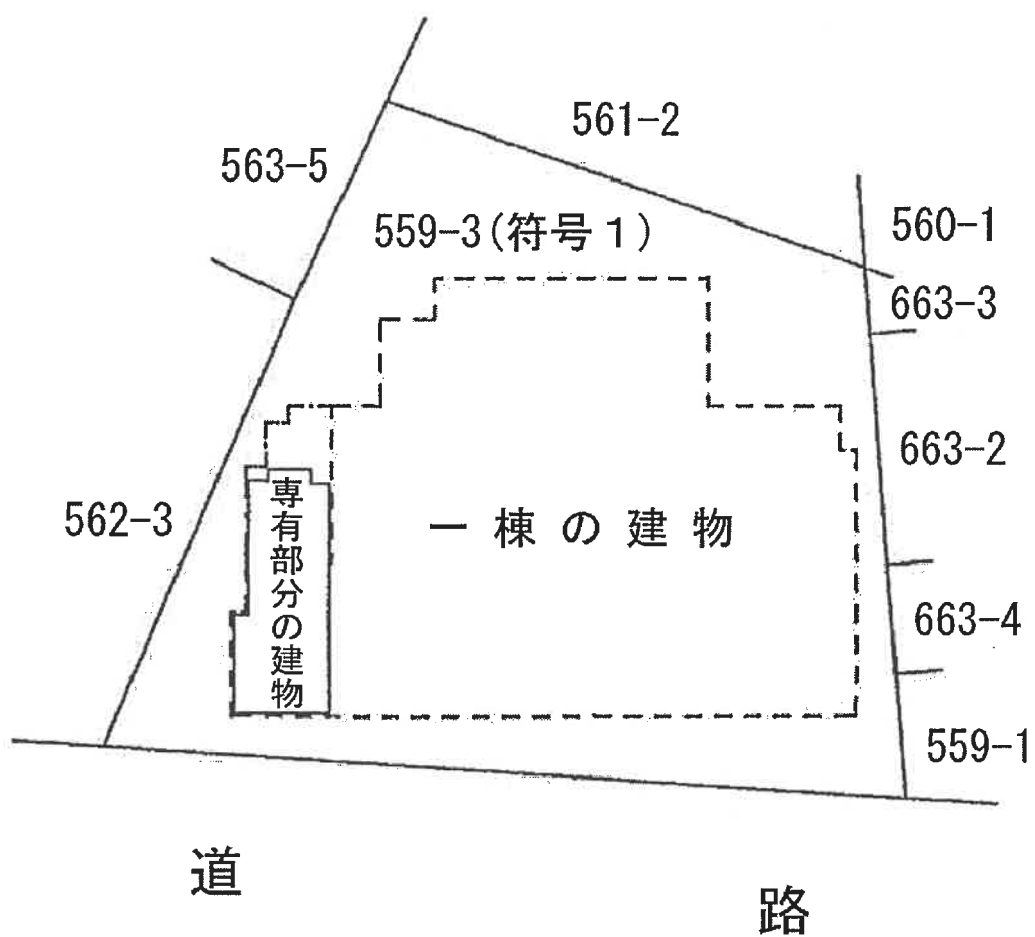
申請人

縮尺
1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

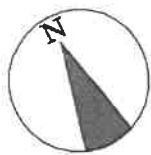


土地建物位置関係図

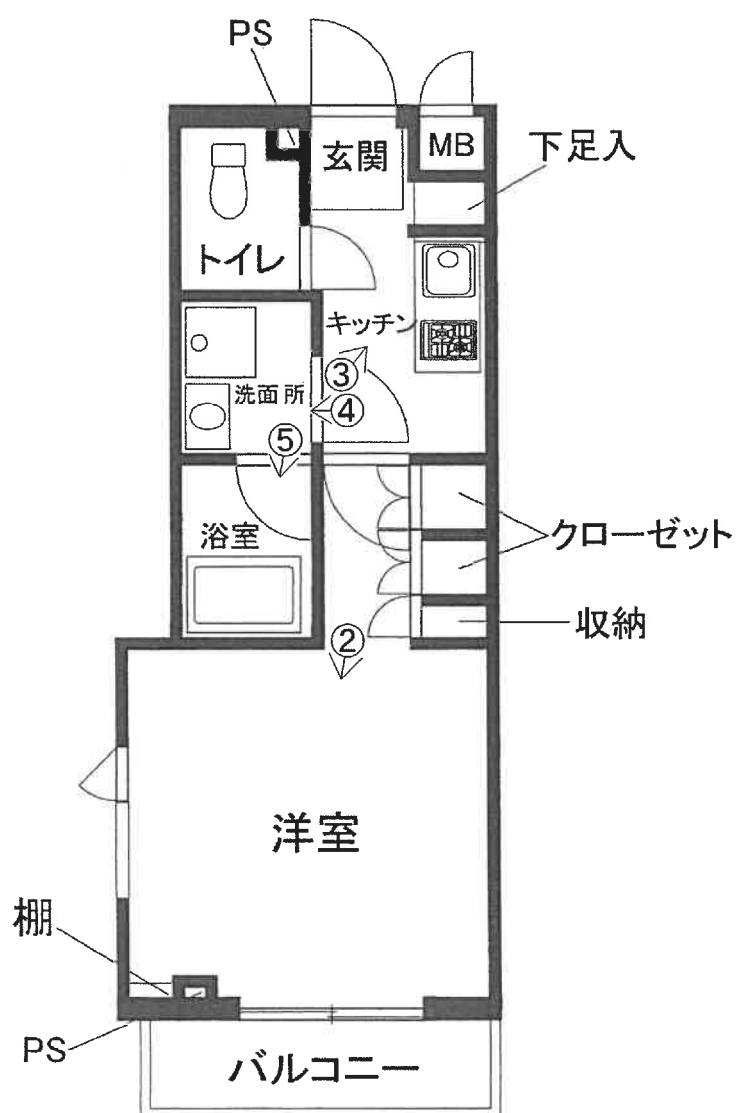


建物の存する部分 2 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 洋室



3 キッチン



4 洗面所



5 浴室



令和 7 年（ケ）第 37 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 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 17,130,000 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 「高津区溝口三丁目19番8－207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 川崎市高津区溝口三丁目 5 5 9 番地 3

建物の名称 ルーブル溝の口伍番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 溝口三丁目 5 5 9 番 3 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

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 2 2 . 8 3 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 川崎市高津区溝口三丁目 5 5 9 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 8 . 9 2 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 8 3 7 8 3 分の 2 5 5 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「溝の口」駅の北東方約550m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	428.92㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約26m、奥行約17～22m
	地 勢	概ね平坦。
接面道路の状況	南西側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約26m、ほぼ等高に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	83,783 分の 2,550
特 記 事 項	◇前面道路は二ヶ領用水に面している。 ◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は428.92㎡で、登記数量と一致している。また、建築計画概要書記載の前面道路幅員は、二ヶ領用水及び更にその南西側市道（溝口84号線）を含めて16.68m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。 ◇地番565番1土地は、川崎市所有の現況公衆用道路である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル溝の口伍番館	
建物の用途	住宅（総戸数33戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	令和1年6月17日（登記記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 1,121.59㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備等	エレベーター（1基）、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、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	株式会社TFDコミュニティ
	その他	管理人室あり
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。 ◇規約共用部分として、駐車場・ゴミ置場（家屋番号：溝口三丁目559番3の106、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 22.22㎡）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（207号室）角部屋 主要開口部の方位：南西向きバルコニー	
床	面	積	22.83㎡（登記面積）
間	取	り	1K
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	フローリング等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	ミニキッチン、ユニットバス、トイレ等
		そ の 他	なし
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 5 月 31 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,000円	0円
	修繕積立金	1,000円	0円
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	令和 7 年 7 月 15 日：内部立入調査 Aが賃借権に基づき占有し、居宅として使用している。		
	本件賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
	貸 主：所有者 借 主：A 占有開始日：令和5年10月21日 契 約 日：令和5年10月21日ころ 最初の契約期間：令和5年10月21日から 令和7年10月20日まで（2年間）		
	賃 料（月額）：92,000円 管理費（月額）：7,000円 敷 金：なし		
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が、Aは特に不具合はないと陳述していた。 ◇マンションのため下り天井部分がある。	

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)
350,000	× 22.83	÷ 0.67	× 0.83	= 9,900,000

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 7年 経済的残存耐用年数 43年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 3%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年})} \times (1 - 0.03) = 0.83$$

(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)
487,000	× 1.00	487,000	× 428.92	× 1.00	$\times \frac{2,550}{83,783}$	= 6,360,000

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。

地価調査地 高津（県）-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 478,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 487,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価調査地の所在する地域は環境条件等で優り、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：目的土地は標準的であり、個別格差はない。

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）
9,900,000	+ 6,360,000	× 1.02	= 16,590,000

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：1.00（2階）

位置別補正：1.02（南西）1.00 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.00 × 1.02 × 1.00 = 1.02

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)
1,130,000	× 1.02	× 1.00	× 22.83	= 26,310,000

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)	複利 現価率 ※2 (5.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
2,302,444 (14.0%)	971,000	5.7%	$= 16,524,035$ $= 16,520,000$	0.8589	14,189,028 (86.0%)	$= 16,490,000$ (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	16,590,000	× 1.00	= 16,590,000
比準価格	26,310,000	× 1.00	= 26,310,000
収益価格			16,490,000
調整後の価格			21,410,000

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)
21,410,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 17,130,000

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 0% 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 地価調査：高津（県）-12

所 在：川崎市高津区溝口3丁目596番5 「溝口3-21-31」

価 格：478,000円/㎡

位 置：東急田園都市線「溝の口」駅650m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：176㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5.7m市道

用 途 指 定 等：第1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、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件1（建物） 3,861,371円

符号1（土地） 119,411,328円（敷地権の割合 83,783分の 2,550）

第7 附属資料の表示

位置図

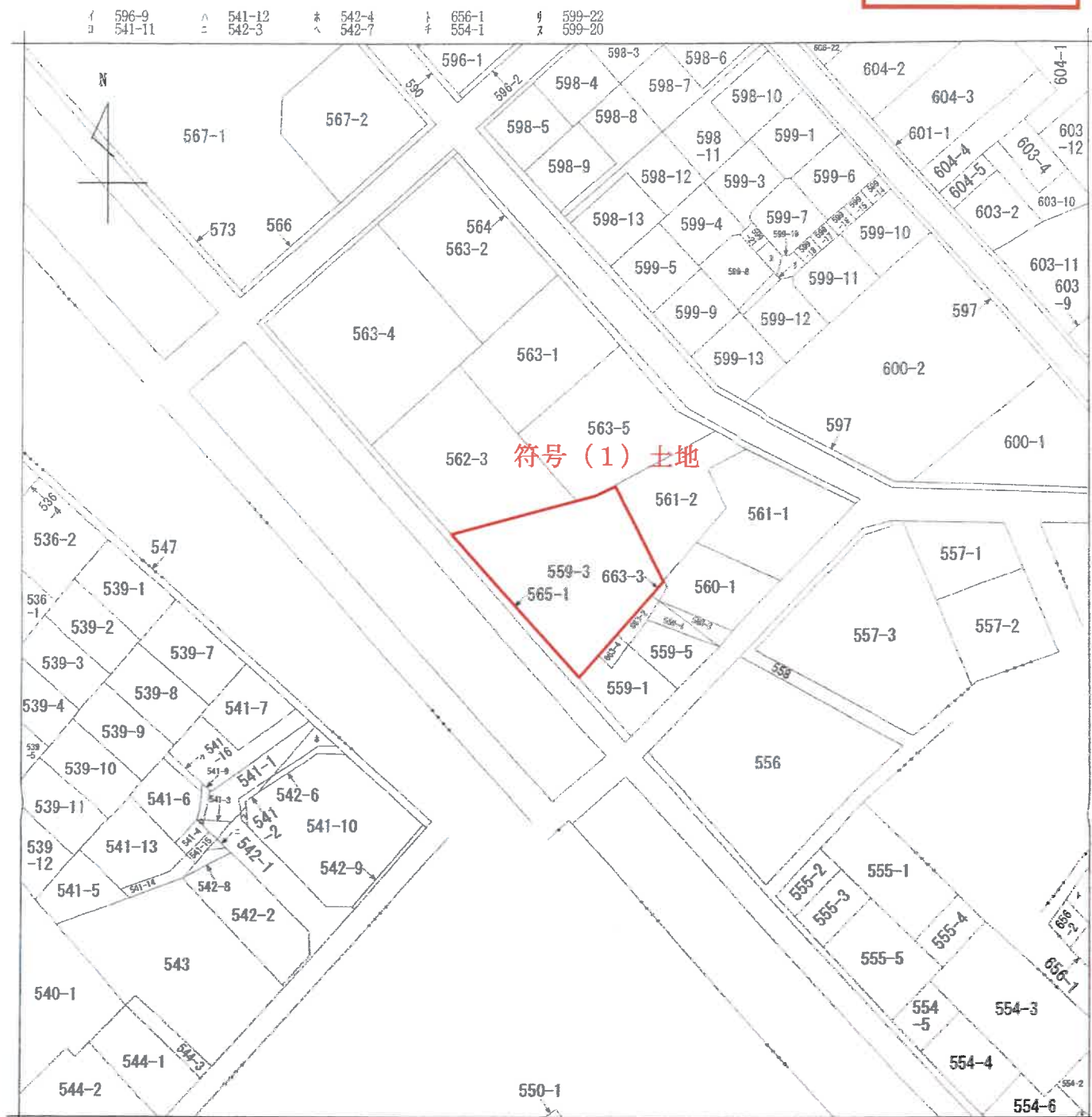
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（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。



請求部分	所在地	川崎市高津区溝口三丁目				地番	559番3			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)

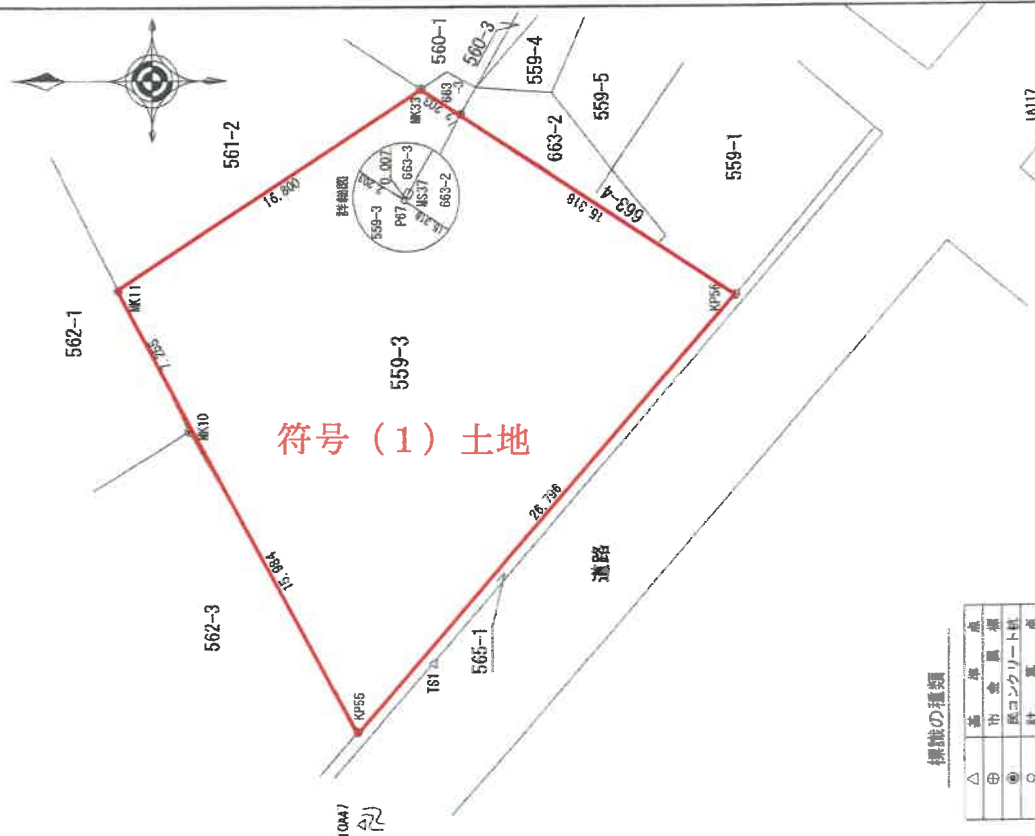
令和7年4月3日

福岡法務局

地図整理番号: M70499

登記官

地番	559番3
土地の所在	川崎市高津区溝口三



△	高	津	点	標
田	市	金	風	標
◎	民	コ	ン	ク
○	計	重	量	計

利地產	世界房地產 (潮地成業2011)
產權業	民系
潮地產	平發28年8月29日

求積法

地 号	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
559-3	KP55	-43950.057	-20136.580	-6.141	29887.545677
	SK10	-43842.344	-20122.802	20.450	-898620.834800
	SK11	-43939.065	-20116.130	15.094	-668579.86110
	SK33	-43953.108	-20106.006	8.021	-352547.879288
	P67	-43954.955	-20108.109	-9.563	419901.685115
	KP66	-43987.796	-20116.461	-28.471	1251807.119916
				合 計	837.650530
				金 計 面 積	428.9252690
				地 面 積	428.02

境界点座標一覽表

点 名	X 座標	Y 座標	測 号
KR65	-43856.067	-20132.660	市定測量
MM10	-43845.344	-20132.002	市定測量
MM11	-43838.068	-20116.130	陸コンクリート堤 (内岸)
MMK13	-43858.108	-20108.008	陸コンクリート堤 (外岸)
P67	-43858.980	-20108.109	測量
KR66	-43857.798	-20109.461	市定測量

基本三角点等及び引照点座標一覽表

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
10A47	-43918.805	-20171.460	制図基準点 (多角点)
1A117	-43982.200	-20109.914	制図基準点 (多角点)
Y81	-43958.608	-20193.440	多角点
10A37	-43984.4	-20108.100	制図基準点 (多角点)

A3をA4に縮小

著作

(平成28年9月6日作成)

辛 請 人

縮尺 $\frac{1}{250}$

建物概略間取図

