

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 月 1 2 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 1 1 月 2 6 日から 令和 7 年 1 2 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 2 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	27,740,000 22,192,000		5,548,000	115,411	0
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区溝口六丁目 889 番地 2

建物の名称 クレッセント高津リバーウインド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口六丁目 889 番 2 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.70 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 川崎市高津区溝口六丁目 889 番 2

地 目 宅地

地 積 2998.10 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 584577 分の 7266



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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 川崎市高津区溝口六丁目889番地2

建物の名称 クレッシェント高津リバーウインド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口六丁目889番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.70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 川崎市高津区溝口六丁目889番2

地 目 宅地

地 積 2998.10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 584577分の7266



令和7年(ヌ)第20号
令和7年 6月26日受理
令和7年 7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 森田 政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区溝口六丁目 889 番地 2

建物の名称 クレセント高津リバーウインド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝口六丁目 889 番 2 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.70 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 川崎市高津区溝口六丁目 889 番 2

地 目 宅地

地 積 2998.10 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 584577 分の 7266



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市高津区溝口六丁目10番11-105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	☒ 別紙回答書のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円	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	株式会社長谷工コミュニティ	
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)	
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 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

令和7年(ケ・㊄)第 20 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 31 日現在

☐ 管理費	月額	14,100	円	☐ 滞納額	112,800	円
☐ 修繕積立金	月額	27,440	円	☐ 滞納額	219,520	円
☐ 専用品使用料	月額	470	円	☐ 滞納額	3,760	円
☐ 駐輪場使用料	月額	700	円	☐ 滞納額	5,600	円
☐ 損害金	年	18	%	☐ 金額	17,701	円
☐ 滞納期間	令和 6 年 10 月分～令和 7 年 5 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 ☐議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 雨漏りや水漏れなど大きな不具合はありません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 本件建物は、室内外の状況及び関係人の陳述から、同建物を所有する債務者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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27日(金) 11:55-12:10	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 6月27日(金)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和7年 6月29日(日) 10:53-10:59	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年 7月11日(金) 12:52-12:53	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 7月16日(水) 15:30-15:50	目的物件所在地	債務者と面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影

(特記事項)

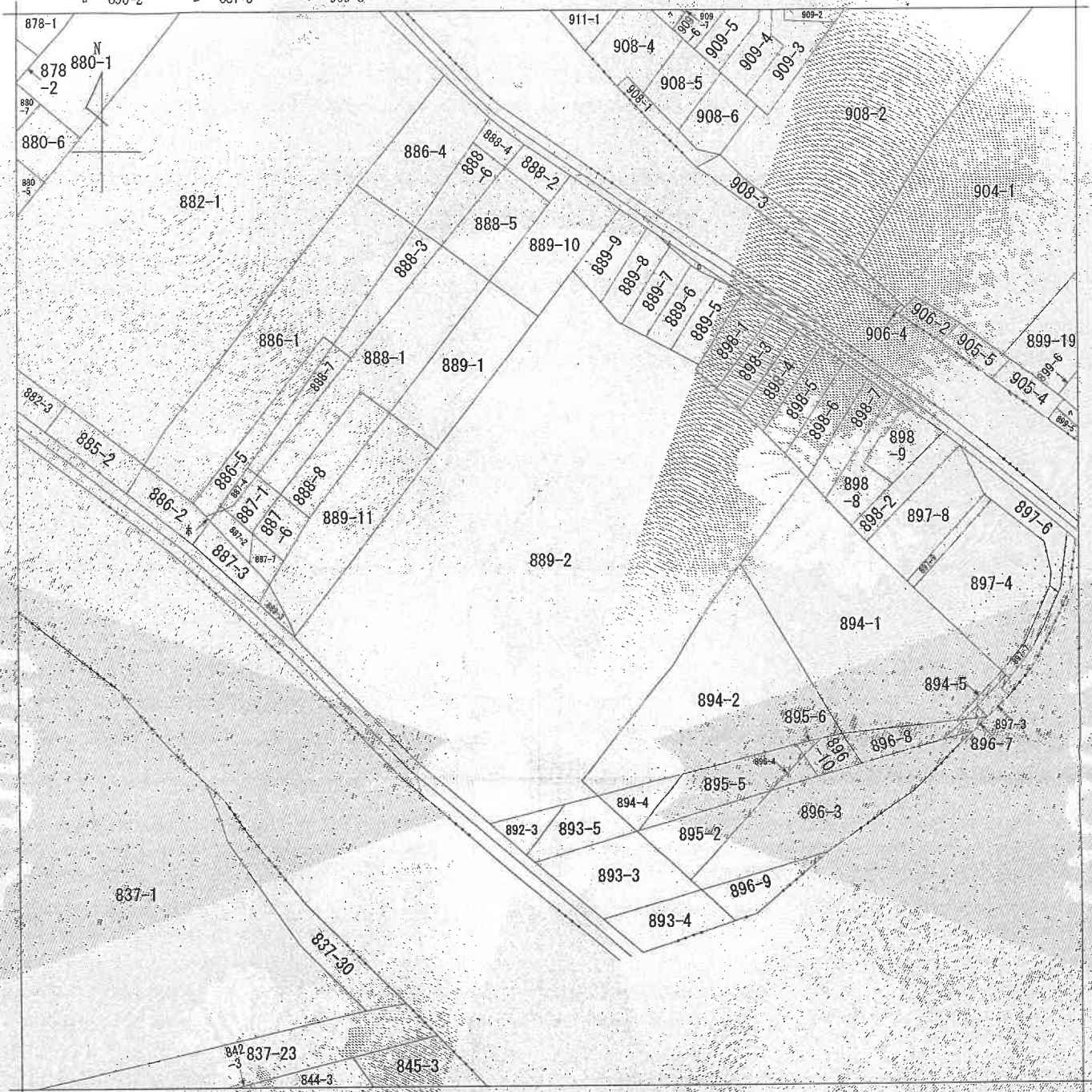
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

イ 889-4 ハ 899-1 ホ 886-3 ト 896-6
 ロ 890-2 ニ 887-5 ヘ 909-8



(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	川崎市高津区溝口六丁目				地番	889番2		
出力尺	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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年5月8日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

(6枚目)

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判をA4判に縮小したものである

登記年月日 平成14年3月1日

136230

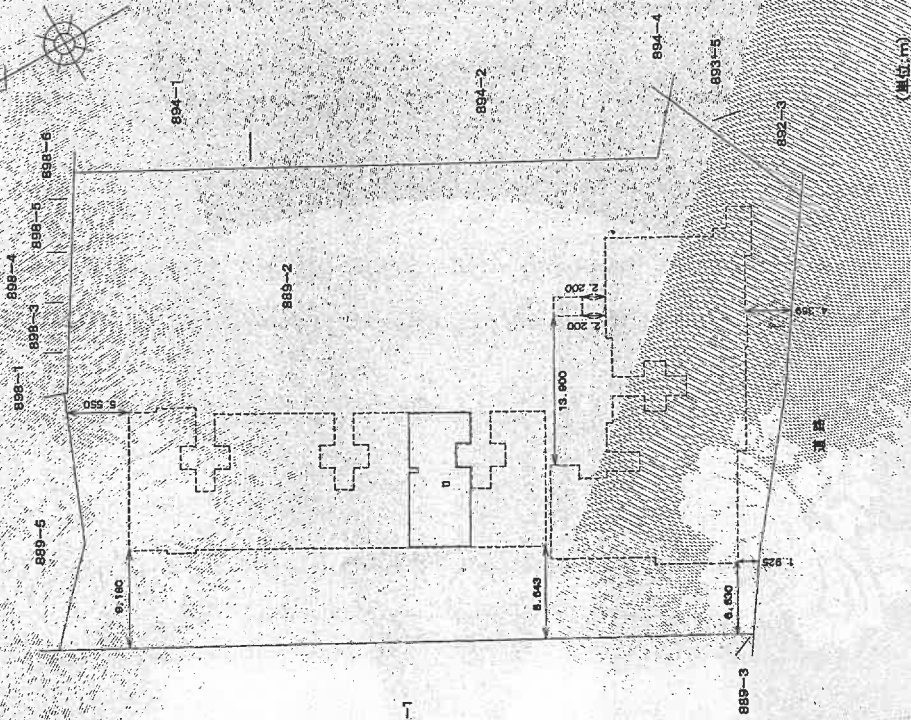
各階平面図

建各階平圖

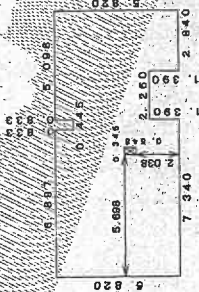
家屋番号

溝口大丁目
889番2の105

川崎市高津区溝口六丁目889番地2



889-1



1	985	5,820	—	33,163,660
0	995	3,337	—	1,119,765
0	55	3,038	—	0,703,110
0	64	0,833	—	0,118,62
9	37	3,997	—	33,010,068
3	77	1,390	—	1,623,30
1	08	0,833	—	4,446,84
2	80	1,390	—	3,947,600
				88,700,990

合計	68,700,690
床面積	68,70 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

箱尺	1/500
----	-------

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。

(橫濱地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年6月27日

横浜地方方法務局川崎支局

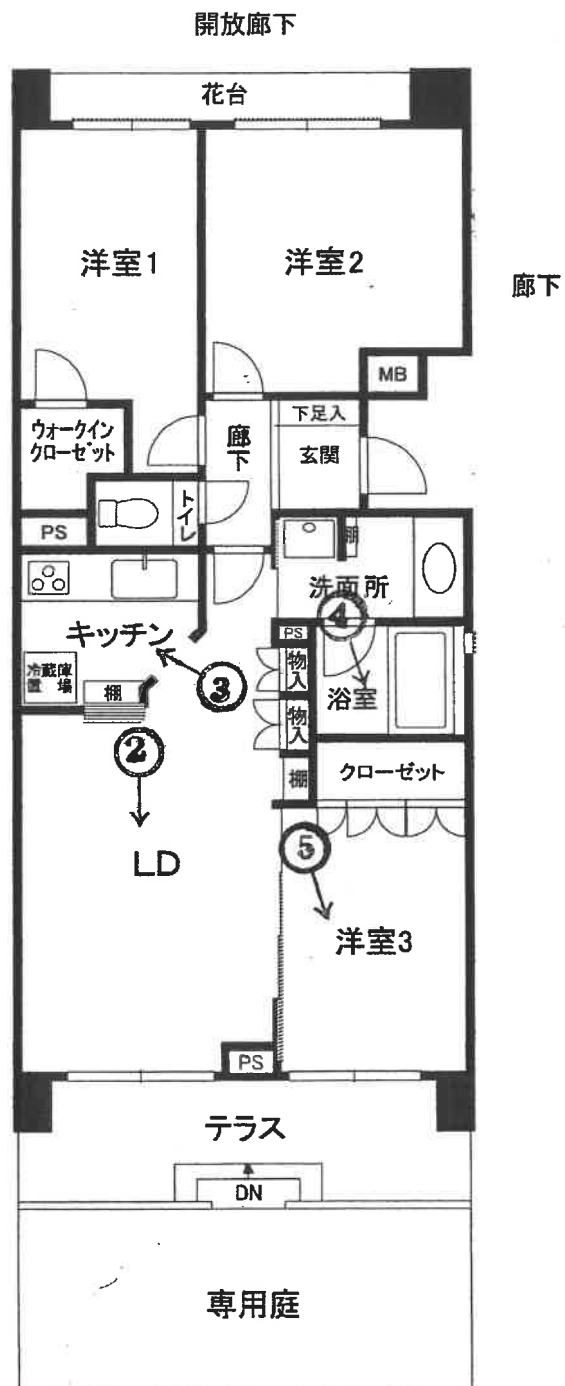
2014年12月

(7枚目)

請求番号: 6-1

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（南東方向から撮影）



②



③



④



⑤



令和 7 年（ヌ）第 20 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 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 27,740,000 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 「高津区溝口六丁目10番11－105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 川崎市高津区溝口六丁目 889 番地 2

建物の名称 クレッセント高津リバーウインド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 溝口六丁目 889 番 2 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.70 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 川崎市高津区溝口六丁目 889 番 2

地 目 宅地

地 積 2998.10 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 584577 分の 7266



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「高津」駅の北西方約950m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、マンション、事業所等が混在する路線商住混在区域。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域（国道246号線から25m以内） 規制なし（国道246号線から25m超） 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	2,998.10㎡ ほぼ長方形 間口（南西側）約41m、奥行約66m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側約41mが幅員約6.5～7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、南東側約15mが幅員約22mの舗装国道（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	584,577 分の 7,266
特 記 事 項	◇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2,998.10㎡で登記数量と一致している。 ◇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。 ◇屋外では国道246号線の通行車両の騒音が認められる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	クレセント高津リバーウインド	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数77戸）	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成14年2月22日 （登記記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 5,981.72㎡	
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、オートロック、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	株式会社長谷工コミュニティ
	管 理 形 態	日勤
	そ の 地	管理員室有り
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ◇エントランスは南西側道路に面している。前面道路とは2段のステップがあるが、スロープが設置されている。 ◇規約共用部分として、物置（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、12.50㎡、家屋番号：889番2）、物置（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分7.48㎡、家屋番号：溝口六丁目889番2の11）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	1階 （105号室） 中間部屋 主要開口部の方位：北西向きテラス等		
床	面	積	68.70㎡ （ 登記面積 ）	
間	取	り	3 L D K （附属資料「建物概略間取図」 参照）	
バルコニー等		テラス及び専用庭あり		
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	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		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		14,100円	112,800円
	修繕積立金		27,440円	219,520円
	その他	専用庭使用料	470円	3,760円
		駐輪場用料	700円	5,600円
	備 考	年18% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 17,701円 滞納期間；令和6年10月分～令和7年5月分		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 7 年 7 月 16 日： 内部立入調査 建物所有者が占有し、居宅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が、Aは特に不具合はないと陳述していた。 ◇Aによると入居時にリフォームを行ったとのことである。 ◇洋室2に可動式の大型クローゼットがあった。 ◇北西側隣地上建物等によりテラス側からの眺望、日照等は遮られている。		

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)
320,000	× 68.70	÷ 0.92	× 0.49	= 11,710,000

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 24年 経済的残存耐用年数 26年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 5%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.49$$

(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)
536,000	× 1.03	552,000	× 2,998.10	× 1.00	$\times \frac{7,266}{584,577}$	= 20,570,000

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－19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 654,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{128} = 536,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件、環境条件等で優り、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、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）
11,710,000	+ 20,570,000	× 0.90	= 29,050,000

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：0.96（1階）

位置別補正：0.93（北西）0.93 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.01（専用庭あり）

相乗積 $0.96 \times 0.93 \times 1.01 = 0.90$

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)
715,000	× 0.90	× 1.00	× 68.70	= 44,210,000

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	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	(7.2%) オ	エ×オ カ	(円) ア+カ キ
2,633,385 (15.9%)	1,362,080	7.7%	= 17,158,670 = 17,160,000	0.8117	13,928,772 (84.1%)	= 16,560,000 (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	29,050,000	× 1.00	= 29,050,000
比準価格	44,210,000	× 1.00	= 44,210,000
収益価格			16,560,000
調整後の価格			35,380,000

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)
35,380,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	-0	= 27,740,000

市場性修正 : 要しない。

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 2% 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 : 川崎高津一19

所 在 : 川崎市高津区久本3丁目87番72 「久本3-5-4」

価 格 : 654,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「溝の口」駅約700m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 1,999㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側9.4m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 : マンションのほか事務所ビルが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件1（建物） 5,331,329円

符号1（土地） 598,120,950円 （敷地権の割合 584,577分の 7,266 ）

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



地番区域見出

A 溝口6丁目

溝口
6丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市高津区溝口六丁目				地 番	889番2	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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				補 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

15

登記年月日：平成12年4月18日

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。
(横濱地方方法務局麻生出張所管轄)
令和7年5月8日 横濱地方方法務局川崎支局

117175

前番 889-2 後・新同一・新番 889-5, -2

地積測量図

土地の所在 川崎市高津区溝口六丁目

座標求積表

地番	① 889-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K.1	500.454	501.023	-1072.690243		
K.2	501.634	503.679	3230.597106		
K.3	506.668	516.243	4806.333392		
K.4	510.576	511.097	26954.710455		
K.6	556.663	537.637	31825.959652		
K.19	566.774	520.137	5626.607989		
K.22	570.086	520.309	2858.577646		
K.24	576.266	507.216	6321.004240		
K.23	582.353	496.690	-25204.453600		
K.15	524.846	469.071	-24969.041243		
K.16	520.420	474.619	-6678.363949		
K.17	510.777	486.228	-8093.231770		
K.18	503.776	496.367	-5123.996541		
		借面積	5996.212530		
		地積	2996.106265		
		地積	2996.10	m ²	

地番	② 889-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K.22	570.086	520.309	4239.998041		
K.20	563.417	526.091	7044.620956		
K.10	583.504	524.912	371.112764		
K.11	564.124	523.494	1266.831280		
K.12	565.924	517.393	2604.038969		
K.13	569.157	511.926	3132.475194		
K.14	592.043	506.252	-5437.734608		
K.23	582.353	496.690	-6365.654750		
K.24	575.268	507.216	-6221.004240		
		借面積	614.653526		
		地積	307.341763		
		地積	307.34	m ²	
		総計	3305.449026		

A3をA4に縮小

縮小の経緯	
① コンピュータ	図
② プラスチック板	図
③ 縮小機	図
④ 縮小機	図
⑤ 縮小機	図

符号(1)土地



作製者

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年3月1日

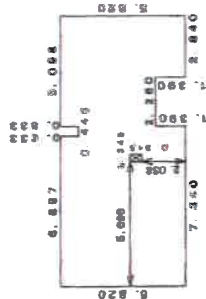
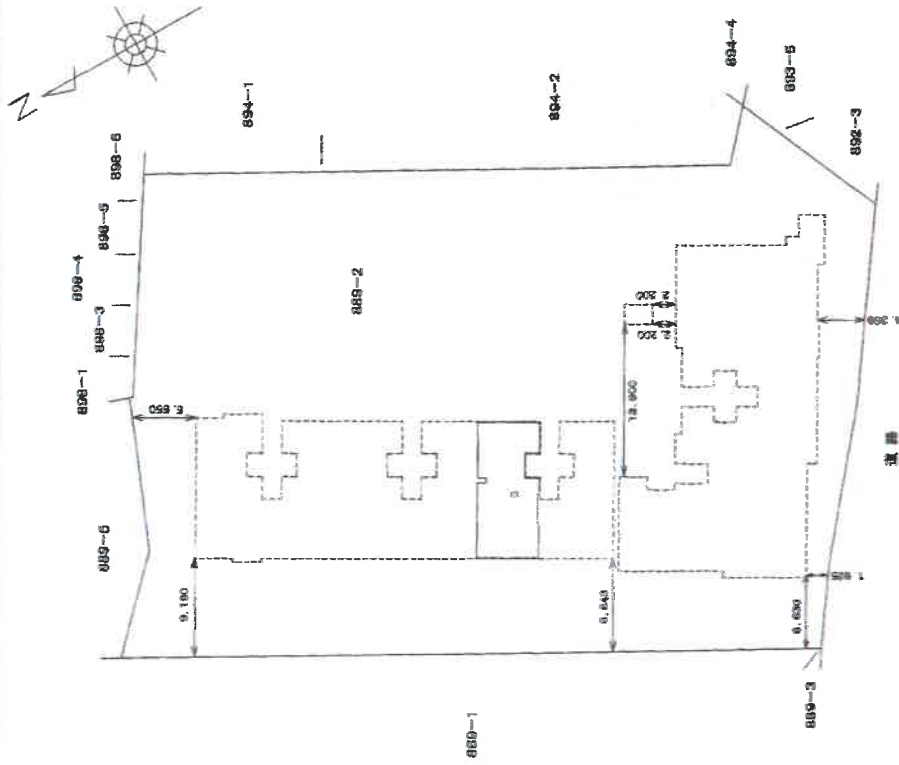
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局麻生出張所管轄)
令和7年6月27日 横浜地方支務局川崎支局

建物図面

各階平面図

136230

家屋番号	溝口六丁目 889番2の105
建物の所在	川崎市高津区溝口六丁目889番地2



求積表

2.698	×	8.630	=	23.162360
0.348	×	3.597	=	1.251766
0.348	×	3.038	=	0.708110
0.854	×	0.838	=	0.713882
6.297	×	3.597	=	22.650009
1.297	×	1.390	=	1.802830
6.098	×	0.833	=	5.080834
2.240	×	1.390	=	3.113400
合計				58.700890

床面積 58.70 m²

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成十四年三月一日 登記

登記官

建物概略間取図

