

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

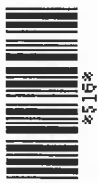
裁判所書記官 中 川 晃 久

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 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 12 月 24 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	8,340,000 6,672,000		1,668,000	36,773	不明
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区池田一丁目36番地、43番地1

建物の名称 共和マンション

(現況)

所 在 川崎市川崎区池田一丁目36番地、43番地2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田一丁目36番1の55

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 43.61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 川崎市川崎区池田一丁目36番

地 目 宅地

地 積 330.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目43番2

地 目 宅地

地 積 86.64平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目43番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 16.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万7851分の4361

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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】

本件共有者らが占有している。

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 川崎市川崎区池田一丁目 3 6 番地、4 3 番地 1

建物の名称 共和マンション

(現況)

所 在 川崎市川崎区池田一丁目 3 6 番地、4 3 番地 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田一丁目 3 6 番 1 の 5 5

建物の名称 8 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 4 3. 6 1 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 川崎市川崎区池田一丁目 3 6 番

地 目 宅地

地 積 3 3 0. 5 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目 4 3 番 2

地 目 宅地

地 積 8 6. 6 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目 4 3 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 16.72 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29 万 7 8 5 1 分の 4 3 6 1

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



令和7年(ケ)第39号
令和7年 6月13日受理
令和7年 7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 川崎市川崎区池田一丁目36番地、43番地1

建物の名称 共和マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田一丁目36番1の55

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 43.61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 川崎市川崎区池田一丁目36番

地 目 宅地

地 積 330.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目43番2

地 目 宅地

地 積 86.64平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目43番3

地 目 宅地

地 積 16.72平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29 万 7 8 5 1 分の 4 3 6 1

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市川崎区池田一丁目11番3-804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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「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	☒ 別紙回答書のとおり	
その他の事項		
敷 地 権	符号1ないし3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1ないし3） ☐ （符号 ）	
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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ないし3） ☐ 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（ただし、建物図面の土地の地番・範囲が現況と一部異なる。）	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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 6 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	10000 円	☒ 滞納額	160000 円
☒ 修繕積立金	月額	10955 円	☒ 滞納額	175280 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18 %	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 6 年 2 月分～令和 7 年 7 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 ☐

(回答者)

会社名

株式会社 社会計画研究所 横濱支部

執行官の意見

・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。また、本件建物については、洋室１と２の出入口上部の壁面に損傷（穴）があるほか、使用に伴う相応の経年劣化が認められる。

・本件建物は、集合ポスト（郵便受け）に郵便物などが滞留し、電気及び水道の供給がいずれも停止されており、室内には、若干の生活用品類が存在するものの、人が居住している形跡が認められなかった。また、共有者Ｂ宛ての郵便物及び領収証が存在したが、その他の第三者の占有を示す徴表は存在しなかった。本件建物の占有関係については、共有者Ａの占有の徴表が目視の限りでは、確認できなかったが、本件建物は、Ａ・Ｂの共有であること及び誰も居住していない状況であることを踏まえて、３枚目のとおり報告する。

・本件一棟の建物の外階段（避難階段）が件外隣接地（地番３７番２２付近）に越境していると思われる。また、同一棟の建物と南西側隣地建物とは、近接しているため、相互に庇など一部越境している可能性があると思われた。これらについての詳細は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

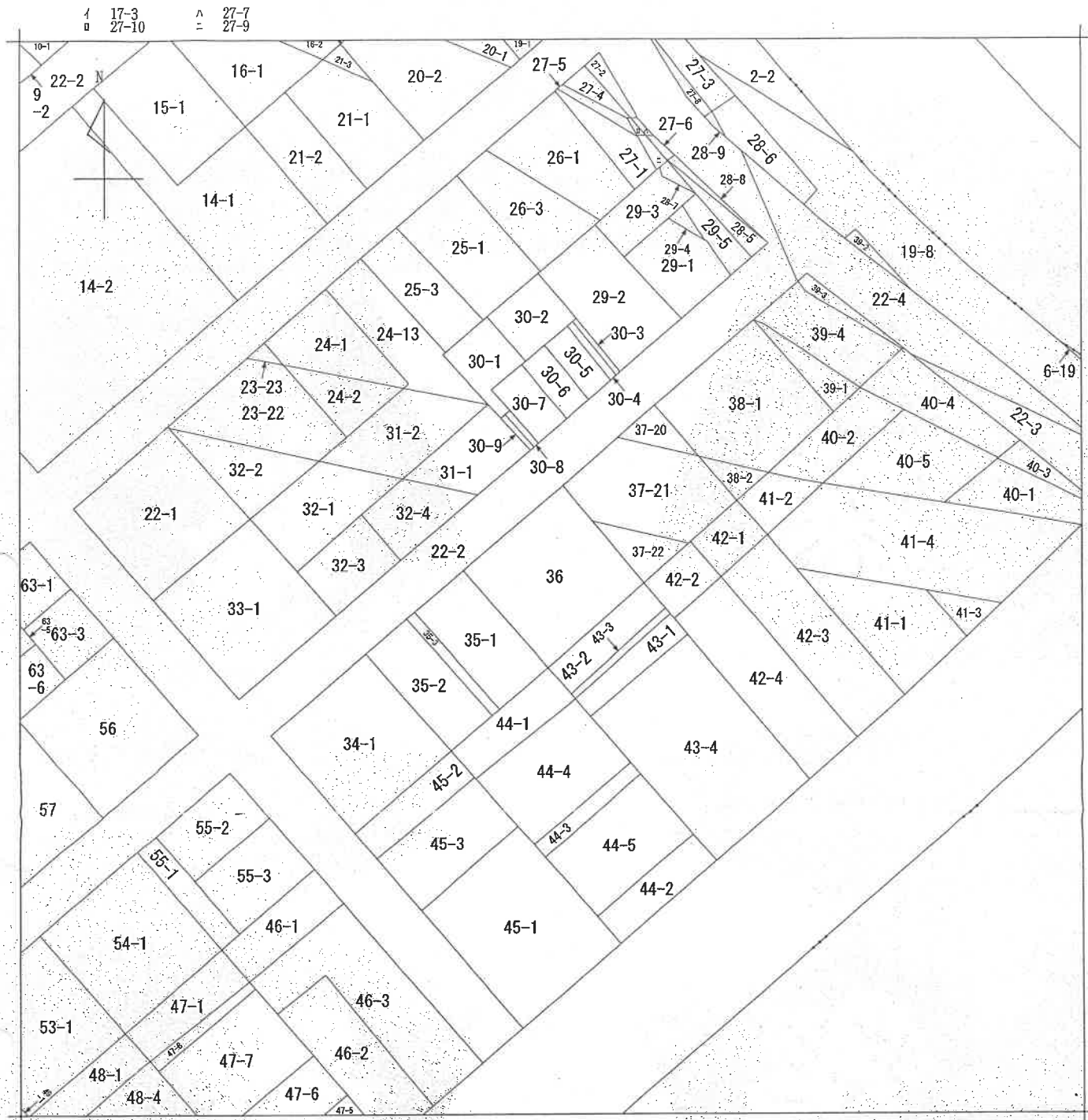
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 6月16日(月) 11:50-12:05	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 6月17日(火)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和7年 6月18日(水) 9:02-9:03	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月20日(金) 13:50-13:55	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 6月27日(金) 16:30-17:15	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和7年 7月 4日(金) 11:41-11:42	電話聴取	マンション管理会社社員から外階段の状況を事情聴取

(特記事項)

☒ 令和7年 6月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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



(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
日進町
池田1丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区池田一丁目				地 番	36番			
出 力 尺 寸	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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年4月14日
東京法務局

地図整理番号：M86723
(1/1)

登記官

(7枚目)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和48年3月15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4月14日 東京法務局

登記官

(8枚目)

109272

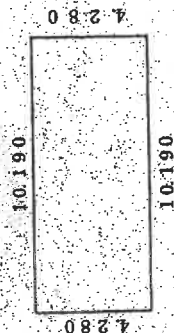
建物階平面図

家屋番号	池田1丁目36番地
建物の所在	川崎市池田1丁目36番地、43番地1

建物の番号 804



○は、写真撮影位置・方向を示す。



求積の方法 (計算単位m)	
10.190 × 4.280	43.613200

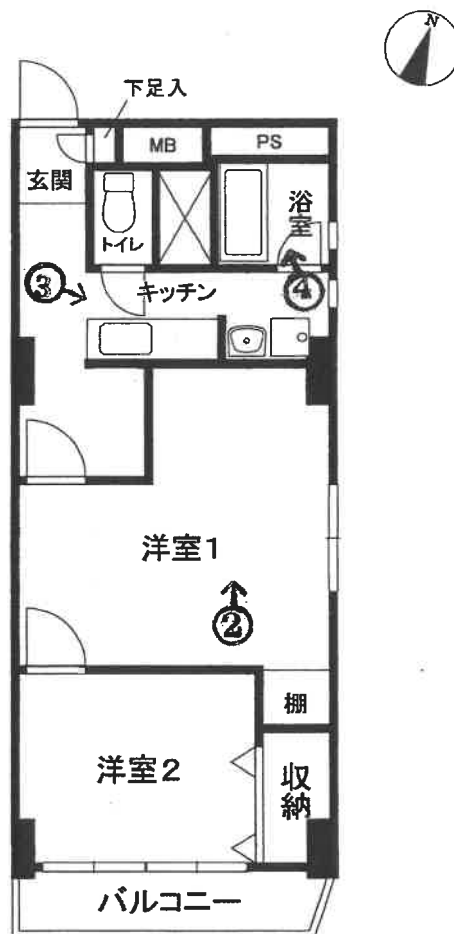
床面積 43.61 m²

A4判に縮小

縮尺 1/500 1/200

(東京土地家屋調査士会用紙)

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



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 6 月 27 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 8,340,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 : 川崎区池田一丁目3 6 番地、 4 3 番地 2 住居表示 「川崎区池田一丁目11番3ー804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 川崎市川崎区池田一丁目 36 番地、43 番地 1

建物の名称 共和マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池田一丁目 36 番 1 の 55

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 43.61 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 川崎市川崎区池田一丁目 36 番

地 目 宅地

地 積 330.57 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目 43 番 2

地 目 宅地

地 積 86.64 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区池田一丁目 43 番 3

地 目 宅地

地 積 16.72 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万7851分の4361

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



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1～3）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線及びＪＲ南武支線「八丁畷」駅の南東方約250m（道路距離）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いにマンション、事務所ビル、営業所等が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	市街化区域 用 途 地 域 商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 防火地域 そ の 他 の 規 制 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	433.93㎡ 長方形 間口約18m、奥行約24m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側約18mが幅員約50mの舗装国道に、北西側約18mが幅員約7mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している二方路地。いずれも建築基準法第42条1項1号道路。	
土地の利用状況等	対象専有部分の存する一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	297,851 分の 4,361
特 記 事 項	◇現況、公図等より登記数量を採用した。 ◇登記簿、公図、法務局備付の建物図面等からは、昭和48年3月5日の建物の新築時点において、一棟の建物は、地番36番（330.57㎡：本件土地の符号1）と旧地番43番1（661.15㎡）の2筆（合計991.72㎡）をその敷地として建築されている。 その後、地番43番1は、昭和48年12月24日に43番1（557.80㎡）と43番2（103.36㎡）に分筆され、更に43番2は、昭和49年1月30日に43番2（86.64㎡：本件土地の符号2）と43番3（16.72㎡：本件土地の符号3）に分筆されている。	

特 記 事 項	一方、地番43番1は、昭和62年3月16日に43番1（78.66㎡、所有者：川崎市土地開発公社、その後、建設省）と43番4（479.13㎡、所有者：建設省）に分筆されている。地番43番1と43番4の2筆（合計557.79㎡）の土地は、国道15号の道路拡幅事業により、現在は、道路用地となっている。 なお、本件一棟の建物の建築時の敷地面積991.72㎡から、国道15号の道路拡幅用地となった557.79㎡を控除した面積は、本件土地（土地の符号1～3の合計）の地積433.93㎡に一致している。 ◇建築計画概要書（昭和46年10月2日、第3398号）では、本件一棟の建物敷地の地名地番は「川崎市池田1－36」の1筆のみで、敷地面積は762.02㎡となっている。また、敷地の形状は、国道15号の道路拡幅を考慮しても、前記一棟の建物の建築時の敷地（地番36番：本件土地の符号1と旧地番43番1の2筆）の形状とは異なっている。この原因及び経緯については不明である。 ◇地番43番1の土地は建設省所有の現況道路である。 ◇本件土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	共和マンション	
建 物 の 用 途	住宅、店舗（総戸数65戸：住宅60戸、店舗5戸）※マンション 管理規約別表による	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和48年3月5日 （登記記載）
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ 3,666.22㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター（1基）、集合郵便受、管理人室等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	やや劣る
	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	株式会社合人社計画研究所
	そ の 他	管理人室有り
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇本件一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付（昭和48年4月23日、46-03398）も受けている。新築の建築時期では、旧耐震基準の建物である。 ◇登記簿の一棟の建物の延床面積を登記簿の敷地面積で除した容積率は、約844.9%で基準容積率の400%を大幅に超過している。前記のとおり、建築後になされた国道15号の道路拡幅に伴い、敷地の一部が道路用地となったこと及び建築当時、容積率の制限は無かった（まちづくり局都市計画課での調査）ことによる。現在、容積率の規定について、本件一棟の建物は既存不適格であるが、建替えに際しては、現在の建物の延床面積と同規模の建物の建築はできない。 ◇一棟の建物の外階段（避難階段）部分が北東側の件外隣接地（地番37番22付近）に越境していると思われるが、この原因及び経緯について詳細は不明である。 ◇南西側隣接地上建物の庇と一棟の建物のダクト部分等が相互に越境している可能性があるように見受けられる。 ◇本件建物にオートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	8階（804号室）角部屋 主要開口部の方位：南東向きバルコニー				
床	面	積	43.61㎡（登記面積）			
間	取	り	2K			
バルコニー等		あり				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
			床	塩ビシート等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	キッチン、トイレ、浴室等		
		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6月23日現在		
					月額	滞納額
				管理費	10,000円	160,000円
				修繕積立金	10,955円	175,280円
				備	考	年18%の遅延損害金の規定あり。
		滞納期間；令和6年2月分～令和7年7月分				
専有部分の 利用状況等		令和7年6月27日：内部立入調査（解錠による） 建物共有者らが占有し、住居として使用している。				
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。 ◇室内は建築時以降にリフォームされている模様であった。 ◇水回り設備、壁のクロス及び床の一部等に汚れが見られた。 ◇洋室1の壁に穴が開いていた。 ◇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)
310,000	× 43.61	÷ 0.79	× 0.14	= 2,400,000

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 53年 経済的残存耐用年数 約10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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.14$$

(2) 敷地権価格（符号 1～3 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)
620,000	× 1.13	701,000	× 433.93	× 0.95	$\times \frac{4,361}{297,851}$	= 4,230,000

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5-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 603,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 620,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、行政的条件等で優り、格差は上記のとおり。

個別格差：目的土地は二方路で、土地利用状況等を考慮して、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 5% 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）
2,400,000	+ 4,230,000	× 1.02	= 6,760,000

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（8階）

位置別補正：1.02（南東）1.00 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

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)
341,000	× 1.02	× 1.00	× 43.61	= 15,170,000

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 (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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (9.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,330,440 (19.4%)	760,540	10.1%	= 7,304,196 = 7,300,000	0.7596	5,545,080 (80.6%)	= 6,880,000 (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	6,760,000	× 1.00	= 6,760,000
比準価格	15,170,000	× 1.00	= 15,170,000
収益価格			6,880,000
調整後の価格			10,980,000

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)
10,980,000	× 1.0	× 0.80	× 0.95	-0	= 8,340,000

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 5% 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5-15
所 在 : 川崎市川崎区日進町23番8
価 格 : 603,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅1.2Km
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 : 南東側50m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 7 年度)

物件1 (建物)	2,163,194円
符号1 (土地)	95,633,901円 (敷地権の割合 297,851分の 4,361)
符号2 (土地)	25,064,952円 (敷地権の割合 297,851分の 4,361)
符号3 (土地)	4,837,096円 (敷地権の割合 297,851分の 4,361)

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)

地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

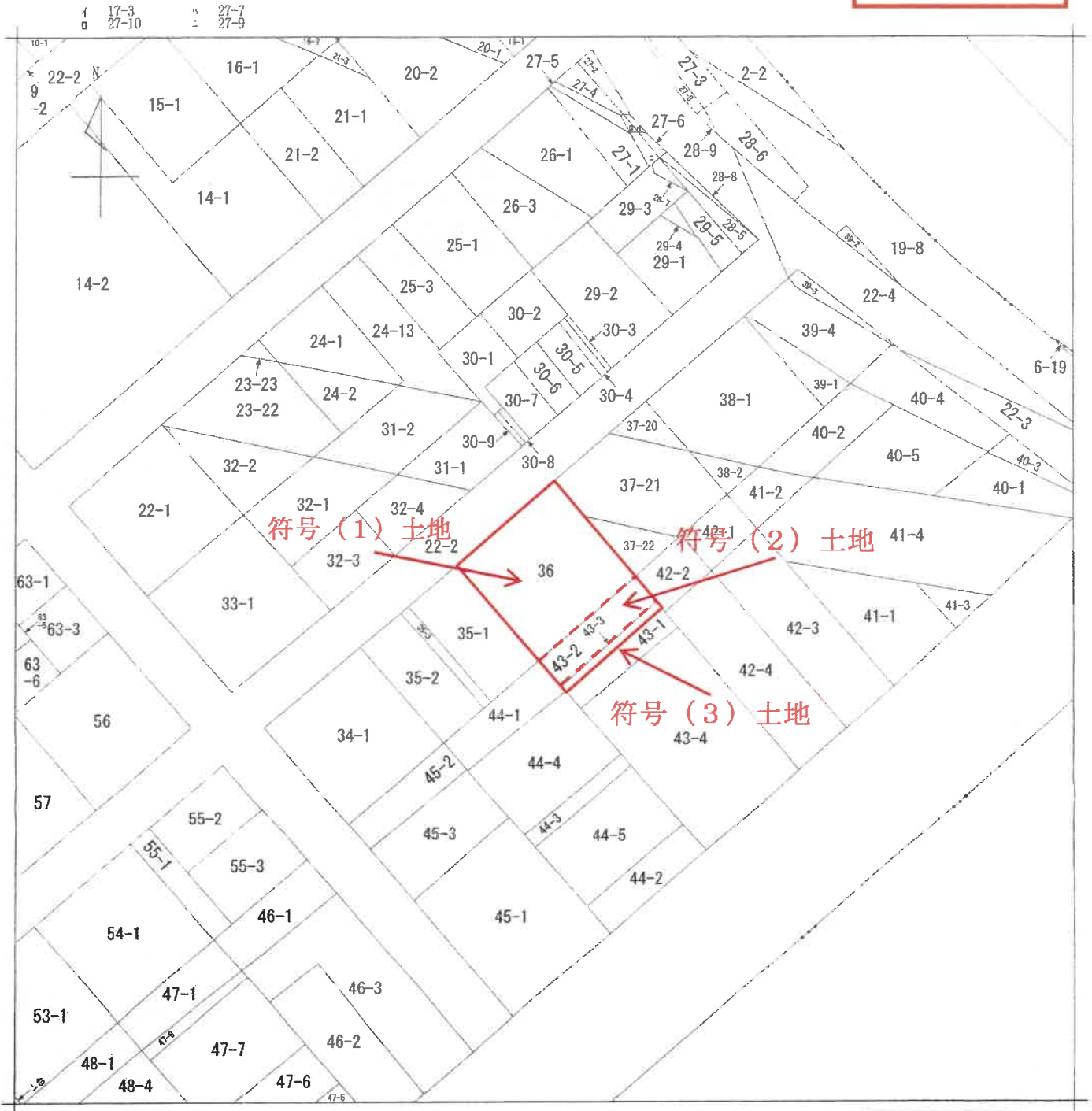
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

※ 本文記載のとおり、建物図面の土地の地番、範囲が現況と一部異なる。

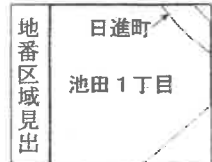
建物概略間取図

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	所在	川崎市川崎区池田一丁目				地番	36番		
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		

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。

(横浜地方務局川崎支局管轄)

令和7年4月14日
東京法務局

地図整理番号：M86723

登記官

登記年月日：昭和49年1月30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。
(横浜地方事務局川崎支局蔵)

令和7年4月14日 東京法務局

登記官

007749 前 43-2 後・新開一・新

地 番	43-2 43-3
土地の所在	川崎市中川崎区池田1丁目

地 積 測 量 図

符号(1)土地

符号(2)土地

符号(3)土地

地積計算

$$\textcircled{1} \frac{43-2}{1000 \times (4502 + 4502)} = \frac{0.664 \text{ m}^2}{2}$$

$$\textcircled{2} \frac{43-3}{1000 \times (4502 + 4502)} = \frac{16.72 \text{ m}^2}{2}$$

地 積

$$\textcircled{1} 43-2 \dots 0.664 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{2} 43-3 \dots 16.72 \text{ m}^2$$

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士用紙)

縮 尺 $\frac{1}{3000}$

49 / 30

登記年月日：昭和48年3月15日

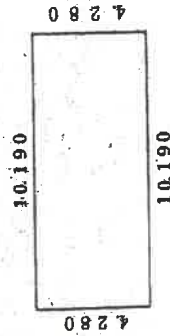
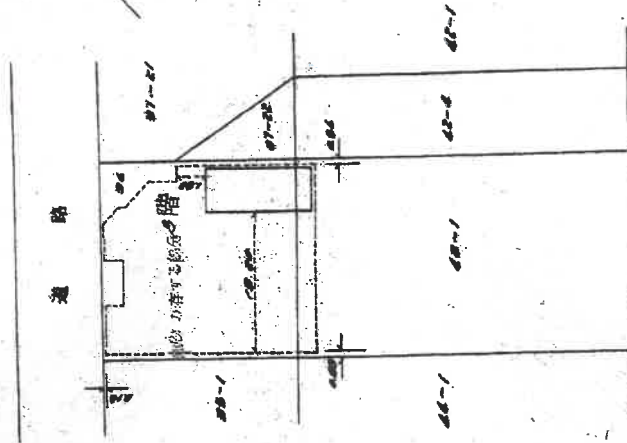
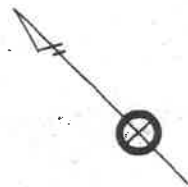
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局川崎支局管轄)
令和7年4月14日 東京法務局

109272

家屋番号	池田1丁目36番地43番地1 36-1-55
建物の所在	川崎市池田1丁目36番地43番地1 川崎市

建築物図面図面図面

建物の番号 804



A3をA4に縮小

求積の方法 (距離単位法)	
10.190 × 4.280	43.613200

床面積 43.61 m^2

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物概略間取図

