

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 28 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 17 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 8 年 3 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 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 8 年 1 月 28 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	22,450,000 17,960,000		4,490,000	125,387	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区京町三丁目 1 番地 1

建物の名称 リジェンヌ京町 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町三丁目 1 番 1 の 2 の 1 4 1 2

建物の名称 2-1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 77.49 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 川崎市川崎区京町三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 17868.57 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 338 万 2708 分の 8118



物 件 明 細 書

令和 7年12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

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 川崎市川崎区京町三丁目1番地1

建物の名称 リジェンヌ京町2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町三丁目1番1の2の1412

建物の名称 2-1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 77.49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 川崎市川崎区京町三丁目1番1

地 目 宅地

地 積 17868.57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 338万2708分の8118



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年10月21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 川崎市川崎区京町三丁目1番地1

建物の名称 リジェンヌ京町2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町三丁目1番1の2の1412

建物の名称 2-1412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 77.49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 川崎市川崎区京町三丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1786.8.57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 338万2708分の8118



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区京町三丁目1番2-1412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 11,700円 修繕積立金 14,450円 町内会費 300円 駐車場 15,000円 自転車置場使用料(年額) 1,600円	令和 7年 9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年9月分 合計406,921円 (含遅延損害金年14.5パーセント)
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) ☐ (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 (破産管財人)	(1) 所有者であるBは、令和7年5月14日午後4時横浜地方裁判所川崎支部において破産手続が開始され、当職が破産管財人に選任されました。 (2) ただし、受命物件については、同年9月3日、破産財団から放棄しました。 (3) 破産財団からの放棄時において、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、居住者はいません。

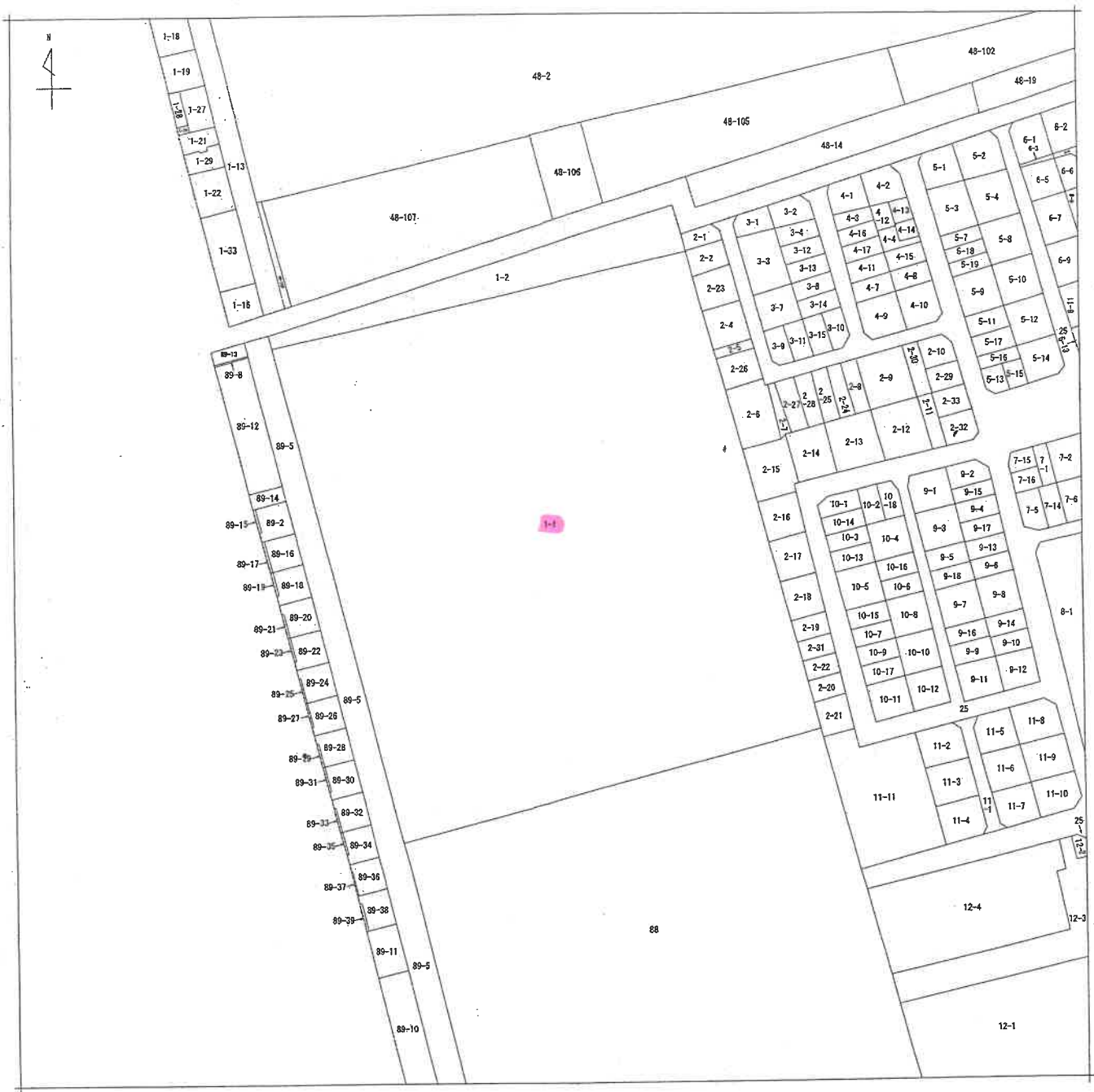
執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物に臨場したところ、居住者表示板及び集合郵便受けに居住者名の表示がなされておらず、電気及びガスの供給がいずれも停止されていた。これらの状況及びAの陳述から、専有部分の建物には誰も居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。 (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、ソファ、エアコン、トースター、掃除機、照明器具、生活雑品及び廃棄物等が存したものの、主要な家財道具、電化製品及び衣類、食料品等の生活必需品がいずれも存在せず、クローゼット内には動産類が存しないなど、人が居住している形跡が認められなかった。また、第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び上記立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。 (4) 専有部分の建物内部を目視により確認した範囲においては、経年劣化による損傷及び汚損等が認められるものの、躯体に関わる損傷等は認められなかった。 (5) 受命物件1の一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（集会所・管理室）が、受命物件1の敷地権の目的である符号1の土地には、規約共用である建物（駐車場及びゴミ置場）が、いずれも存在する。 (6) 一棟の建物敷地は、北側において市道（建築基準法第42条第1項1号に該当する道路 地番1番2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10月 2日(木) 8:30 - 8:40	横浜地方法務局川崎支局	全部事項証明書交付申請
12:40 - 12:50	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
15:15 - 15:20	電話聴取 (執行官室)	Aから事情聴取
: - :	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10月16日(木) 15:00 - 16:10	目的物件所在地	立入調査 (解錠) ・ 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10月16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

地図に準ずる図面（合成図）



地番区域見出
京町3丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区京町三丁目				地 番	1番1			
出 縮 尺		精 度 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 事 記 項		

登記年月日：平成2年8月27日

公用

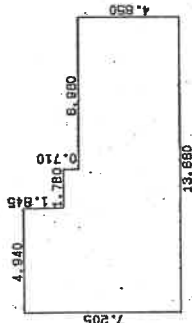
144926

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
京町3丁目
1番1-2-1412

建物の所在
川崎市川崎区京町3丁目1番地1



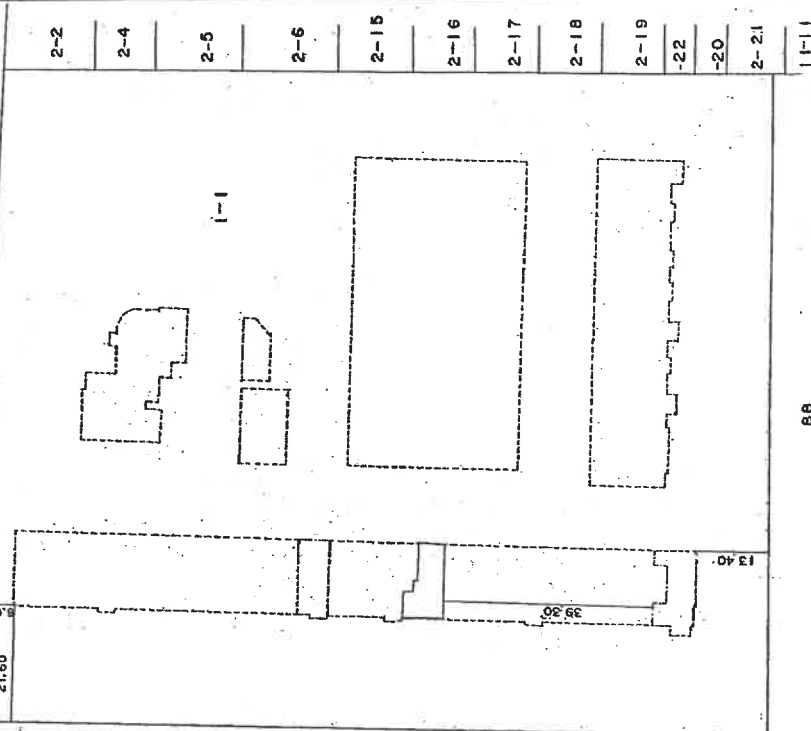
求積表

7.205 X 4.940 = 35.592700
5.360 X 1.780 = 9.540800
4.650 X 6.980 = 32.364000
合計 77.497500
床面積 77.49 ㎡



道 路

水 路



66

建物の存する部分 14 階

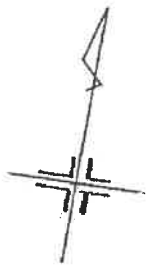
(目加算)

(目減算12)

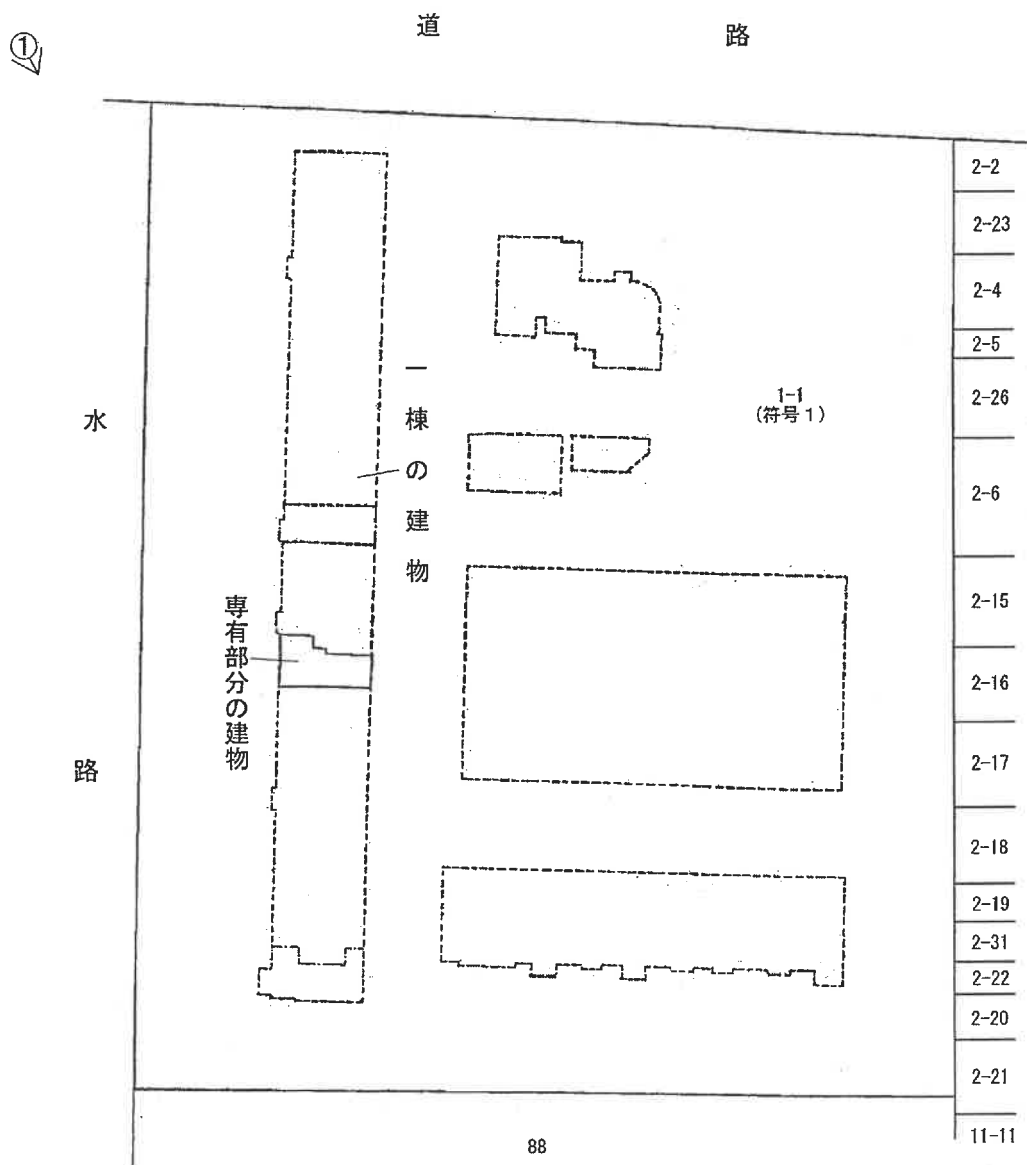
作製者 土地調査士 家屋調査士	2年8月10日作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----------------------	-----------	-------------	-----	--------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

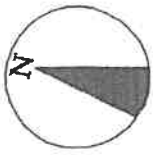


土地建物位置関係図

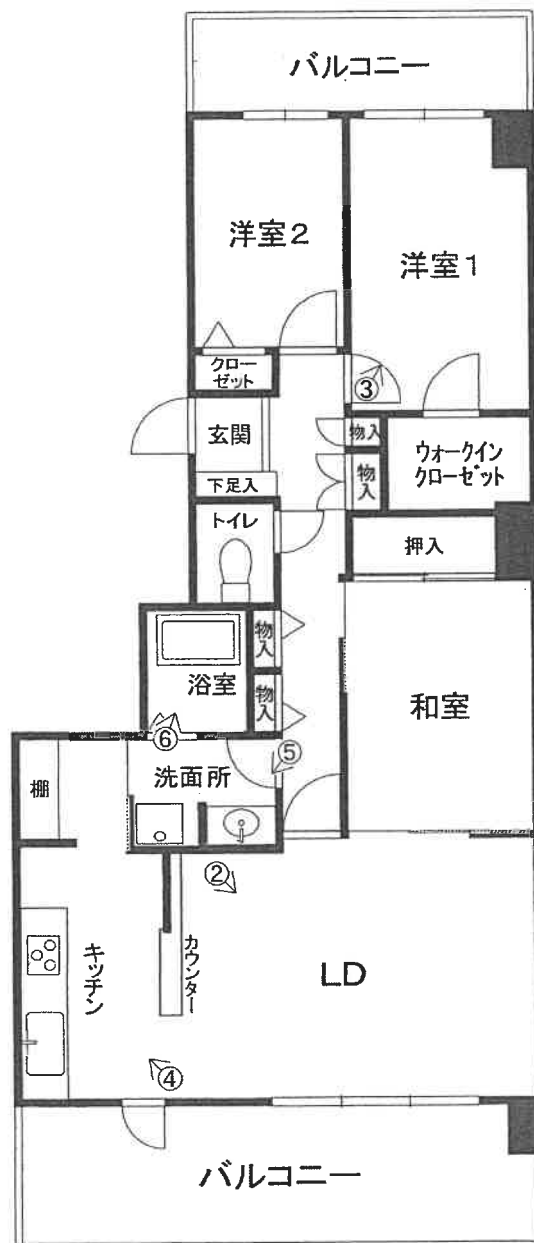


建物の存する部分 1 4 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 L・D



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 65 号

令和 7 年 10 月 16 日 現地調査

令和 7 年 11 月 7 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 22,450,000 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 「川崎区京町三丁目1番2－1412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 川崎市川崎区京町三丁目 1 番地 1

建物の名称 リジェンヌ京町 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 京町三丁目 1 番 1 の 2 の 1 4 1 2

建物の名称 2－1 4 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 77.49 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 川崎市川崎区京町三丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 17868.57 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 338 万 2708 分の 8118



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	ＪＲ東海道本線「川崎」駅の南方約2.7km(道路距離)に位置する。最寄りバス停「小田二丁目」徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員の広い道路沿いに、一般住宅、アパート、高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第二種住居地域 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	17,868.57㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約121m、奥行約143～147m
	地 勢	平坦地
接面道路の状況	北側約121mが幅員約36mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、西側約147mが京町緑地（建築基準法上の道路扱いしない）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	対象専有部分の存する2号棟及び件外建物（1号棟、3号棟の建物、駐車場棟、ゴミ置場棟等）の敷地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	3,382,708 分の 8,118
特 記 事 項	◇現況、法務局備付の地積測量図、公図、建築計画概要書等より登記数量を採用した。 ◇地番1番2の土地は公衆用道路（登記上：所有者 川崎市、地目 宅地）で、地番89番5の土地は京町緑地（登記上：所有者 川崎市、地目 運河用地）である。	

特 記 事 項	◇北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。 ◇土地の符号1は一団地の認定を受け、総合設計制度により、1号棟、2号棟、3号棟、駐車場棟、ゴミ置場棟等が建築確認を受けている。本物件は2号棟に存する。 ◇団地規約共用部分として敷地内には、家屋番号「1番1の1」駐車場、鉄骨造陸屋根地下1階付3階建、延べ6,552.00㎡、家屋番号「1番1の2」ゴミ置場、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、119.00㎡、家屋番号「1番1の3」ゴミ置場、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、54.37㎡、家屋番号「京町三丁目1番1の1の1」集会所管理室、鉄骨鉄筋コンクリート造2階建、延べ519.57㎡が登記されている。 ◇土地の符号1には公開空地や多目的広場が存する。 ◇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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リジェンヌ京町2号棟	
建物の用途	住宅（2号棟 総戸数261戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成2年7月19日（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延べ 24,320.56㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：磁器タイル貼、吹付タイル等	
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
	その他	管理室有り
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、自動車車庫等を含む建物である。また、総合設計制度の適用等により特定行政庁より緩和措置を受けているものと思料される。 ◇1～3号棟合わせた総戸数は408戸（1号棟52戸、2号棟261戸、3号棟95戸）で、他に集会室、中央監視室等がある。 ◇オートロック設備は無く、目的物件（1412号室）は、エレベーターに隣接する。 ◇「犬、猫など動物飼育禁止」との管理組合の掲示があった。	

(2) 専有部分の概要

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	14階 （1412号室） 中間部屋 主要開口部の方位：西及び東向きバルコニー		
床	面	積	77.49㎡ （ 登記面積 ）	
間	取	り	3 L D K	
バルコニー等		あり		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、杉桤合板等
		床		畳、カーペット等
		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	管理会社の回答によれば下記のとおり。			
	令和 7 年 9 月 30 日現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	11,700円	117,000円	
	修繕積立金	14,450円	144,500円	
	その他	駐車場使用料 15,000円	120,000円	
		町内会費 300円	3,000円	
		自転車置場(年額) 1,600円	—	
	備 考	年14.5% の 遅延損害金の規定あり。		
		遅延損害金 22,421円		
		滞納期間：令和6年12月分～令和7年9月分		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 7 年 10 月 16 日 ： 内部立入調査（解錠による） 建物所有者が占有している。		
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。 ◇洗面所の床は廊下及びキッチンの床と、和室の床は廊下及びリビングダイニングの床とそれぞれ段差がある。 ◇室内は全体的に汚れ、経年劣化が認められる。 ◇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)
320,000	× 77.49	÷ 0.72	× 0.25	= 8,610,000

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 36年 経済的残存耐用年数 約14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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.25$$

(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)
335,000	× 1.05	352,000	× 17,868.57	× 1.00	$\times \frac{8,118}{3,382,708}$	= 15,090,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 322,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 335,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件等で優り、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は西側緑地で、整形のマンション適地であり、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）
8,610,000	+ 15,090,000	× 1.03	= 24,410,000

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：1.06（14階）

位置別補正：0.97；（西）0.97 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00

相乗積 $1.06 \times 0.97 \times 1.00 = 1.03$

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)
437,000	× 1.03	× 1.00	× 77.49	= 34,880,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	複利 現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,406,724 (16.9%)	1,342,300	8.7%	$\div$ 14,965,874 $\div$ 14,970,000	0.7894	11,817,318 (83.1%)	$\div$ 14,220,000 (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	24,410,000	× 1.00	= 24,410,000
比準価格	34,880,000	× 1.00	= 34,880,000
収益価格			14,220,000
調整後の価格			28,630,000

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)
28,630,000	× 1.0	× 0.80	× 0.98	-0	= 22,450,000

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 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 : 川崎川崎-7
所 在 : 川崎市川崎区京町2丁目239番9 「京町2-4-17」
価 格 : 322,000円/㎡
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅2.5Km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 120㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側7.2m市道
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、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） 5,967,695円
符号1（土地） 3,011,645,200円
（敷地権の割合 3,382,708分の 8,118 ）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写（縮小、接合）
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）
建物概略間取図

以 上

48-2

48-105

48-106

48-107

1-13

2

1-33

1-16

89-13

89

89-12

89-5

89-14

89-15

89-2

89-16

89-17

89-16

89-19

89-18

89-21

89-20

89-23

89-22

89-25

89-24

89-27

89-26

89-29

89-28

89-31

89-30

89-33

89-32

89-35

89-34

89-37

89-36

1-2

1-2

2-1

2-2

2-23

2-4

2-5

2-26

2-6

2-15

2-16

2-17

2-17

2-18

2-19

2-2

2-

3-1

3-2

3-4

3-12

3-13

3-8

3-1

3-9

3-11

3

2-27

2-28

2

2

2-1

2-14

1-1 (2/4)

1-1 (1/4)

1-1 (3/4)

1-1 (4/4)

符号 (1) 土地

(縮小、接合)

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。
令和7年8月1日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

034302

新・新開

地積測量図

1番-1, -2

川崎市川崎区京町3丁目

土地の所在

京町2丁目

48-103



三斜面積計算

区画番号：③ 1-2

区画番号	高さ	長さ	面積
1	5.902	X	2.198
2	121.423	X	4.963
3	121.423	X	9.313
4	121.094	X	5.088

残地求積

区画番号：④ 1-1

区画番号	高さ	長さ	面積
1	19049.837495	-	1181.266808

A3をA4に縮小

(日加納)

縮尺 1/1000

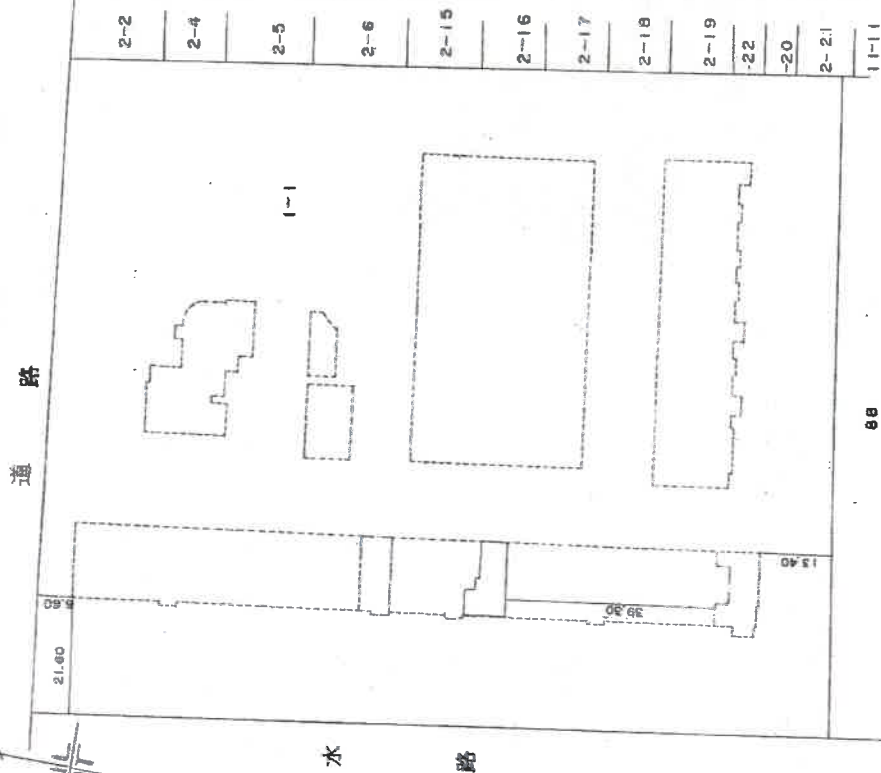
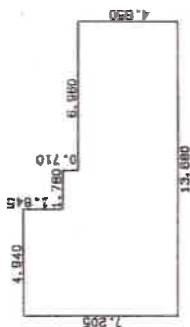
申請人

(昭和63年11月2日作製)

作製者

(日本土地家屋)

(日加納)



建物概略間取図

