

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 9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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月22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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区榎町7番地15

建物の名称 エンゼルハイム川崎第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榎町7番15の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.38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 川崎市川崎区榎町7番15

地 目 宅地

地 積 403.80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 13万3780分の5138



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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 川崎市川崎区榎町7番地15

建物の名称 エンゼルハイム川崎第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榎町7番15の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.38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 川崎市川崎区榎町7番15

地 目 宅地

地 積 403.80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 13万3780分の5138



令和 7年(ケ)第 73号
令和 7年11月19日受理
令和 8年 2月 4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 川崎市川崎区榎町7番地15

建物の名称 エンゼルハイム川崎第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榎町7番15の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.38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 川崎市川崎区榎町7番15

地 目 宅地

地 積 403.80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 13万3780分の5138

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区榎町7番8-503号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 14,430円 修繕積立金 10,700円	令和 7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 合計77,224円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社川崎支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 専有部分の建物は、私の取得時にはリフォームが施されていました。 (3) 専有部分の建物内には、損傷等はありません。

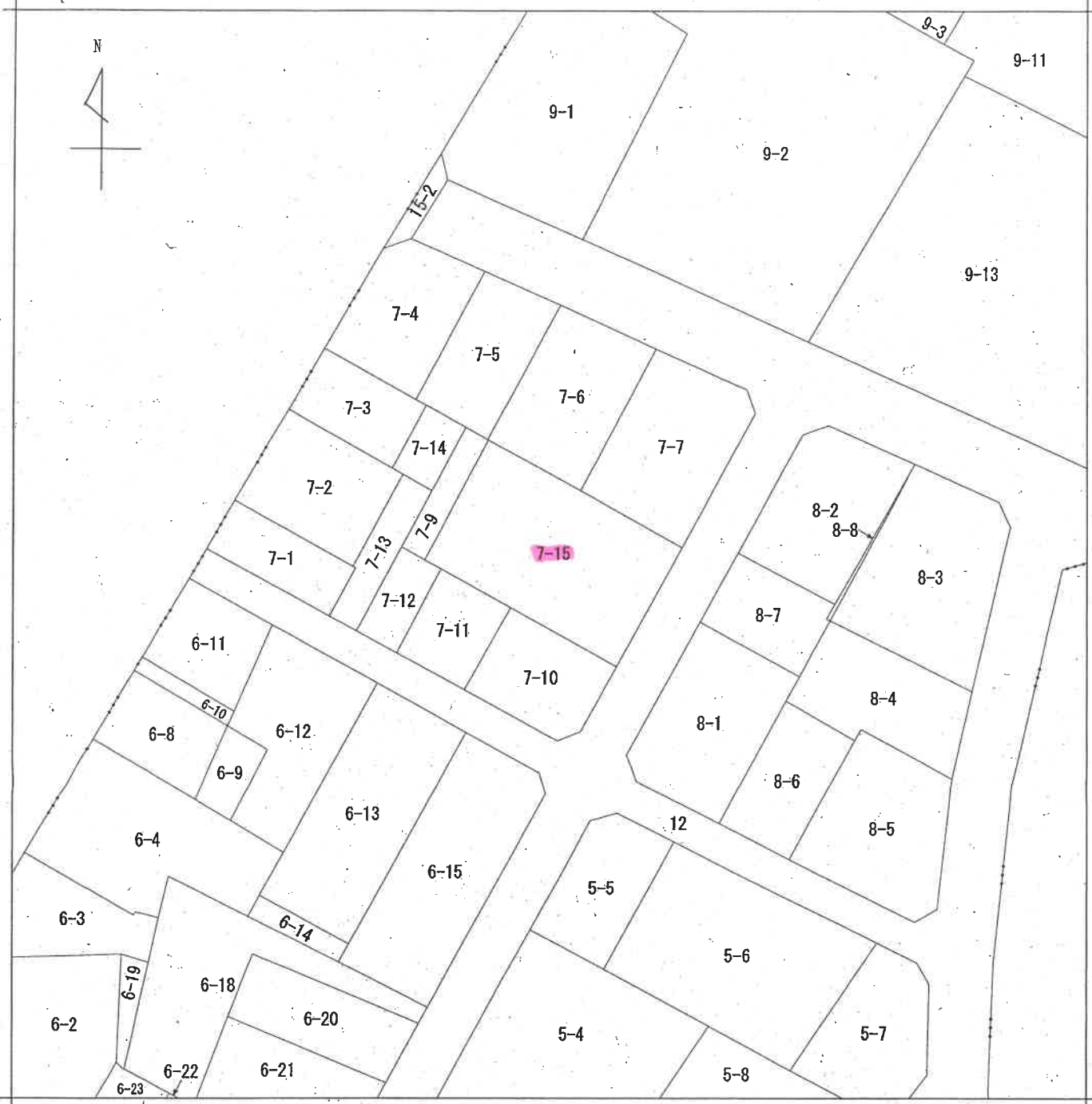
執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。 (3) 専有部分の建物内には、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。 (4) 一棟の建物敷地は、南東側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路)に接する。

(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12月 3日(水) 8:30-8:40 12:30-12:40 : - :	横浜地方法務局川崎支局 目的物件所在地 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請(規約共用部分なし) 全戸不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年12月11日(木) 11:25-11:30	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 7年12月18日(木) 15:15-15:20	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月22日(木) 13:50-14:20	目的物件所在地	立入調査(解錠)・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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月22日 目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



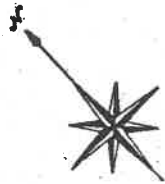
請求部	所在	川崎市川崎区榎町			地番	7番15		
出力尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年8月15日			備付年月日(原図)	昭和47年8月15日		補事項	

登記年月日：昭和62年8月27日

014011

前 7-9 後・新同一・新
 地 番 7 番 7-9
 土地の所在 川崎市川崎区榎町

地積測量図



求積

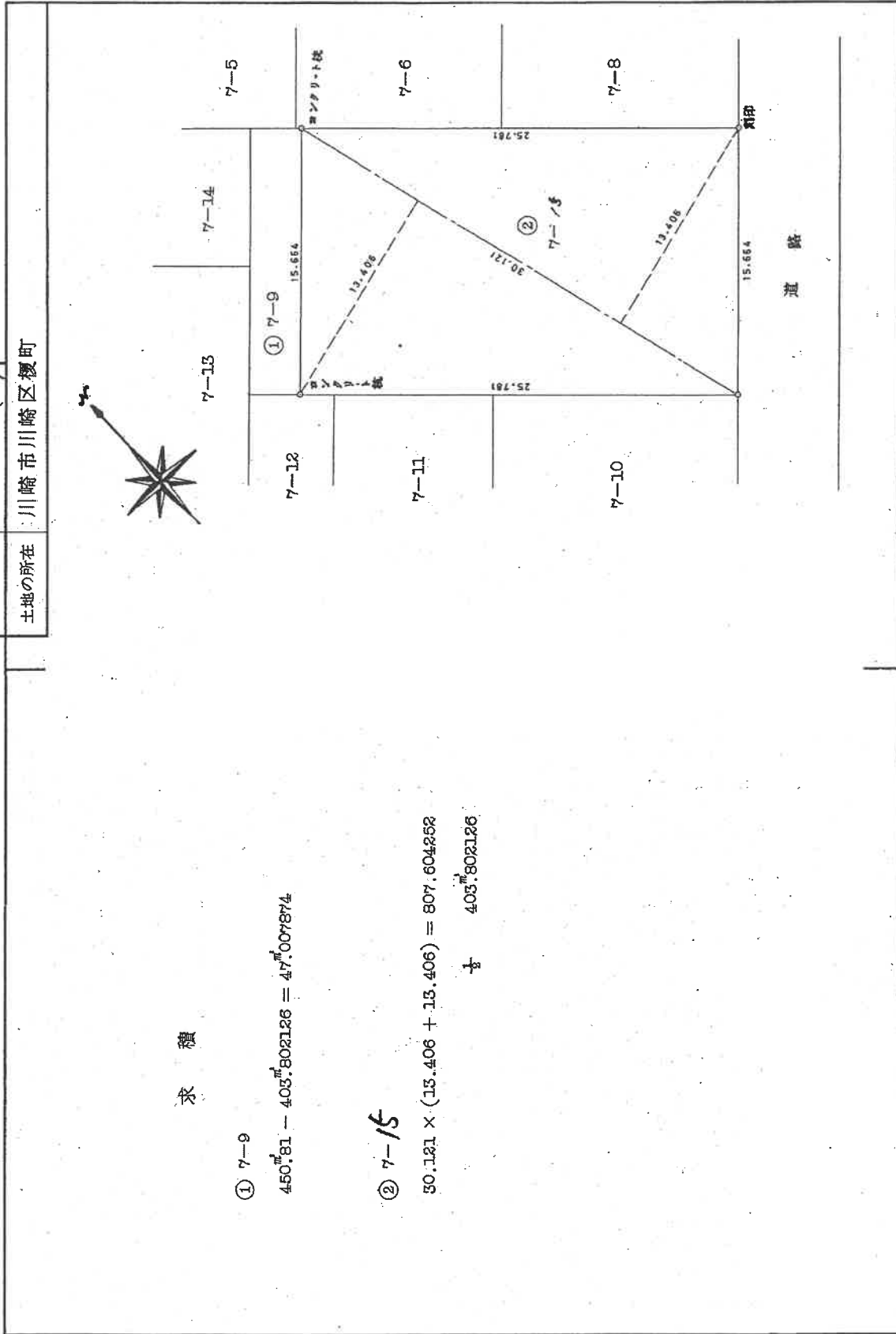
① 7-9

$$450.81 - 403.802126 = 47.007874$$

② 7-15

$$30.121 \times (13.406 + 13.406) = 807.604252$$

$$\frac{1}{2} \times 403.802126$$



62 8 27

作製者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

(昭和62年8月8日作製)

(東京土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成1年1月21日

公用

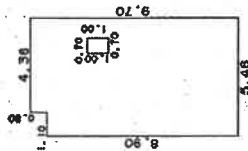
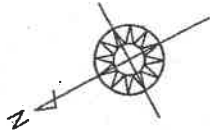
建物図面図

家屋番号 櫻田7番15の503

建物の所在 川崎市川崎区櫻田7番地15

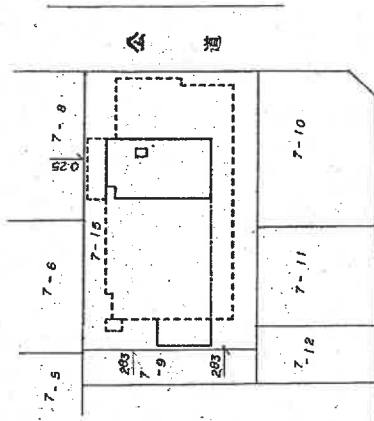
各階平面図

116718



求積表

8.90 X 1.10	=	9.7900
9.70 X 4.38	=	42.2920
1.00 X 0.70	=	0.7000
合計		51.3820
床面積		51.38 ㎡



建物の存する部分5階

建物番号 503

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

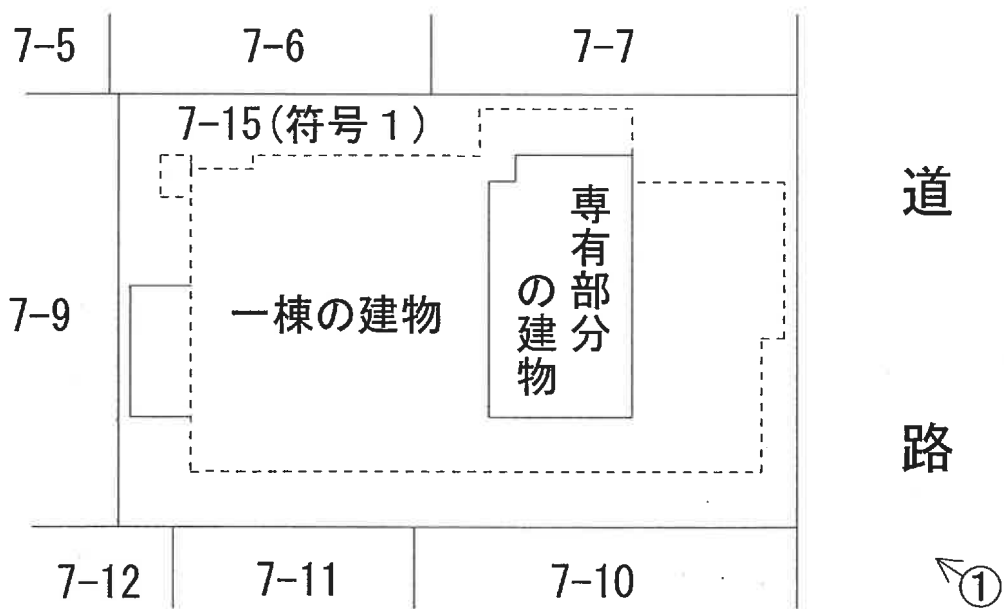
製作者 土地調査士 (昭和 年 月 日作製)

製作者 土地調査士

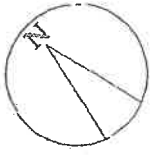
(東京土地家屋調査士会用紙)



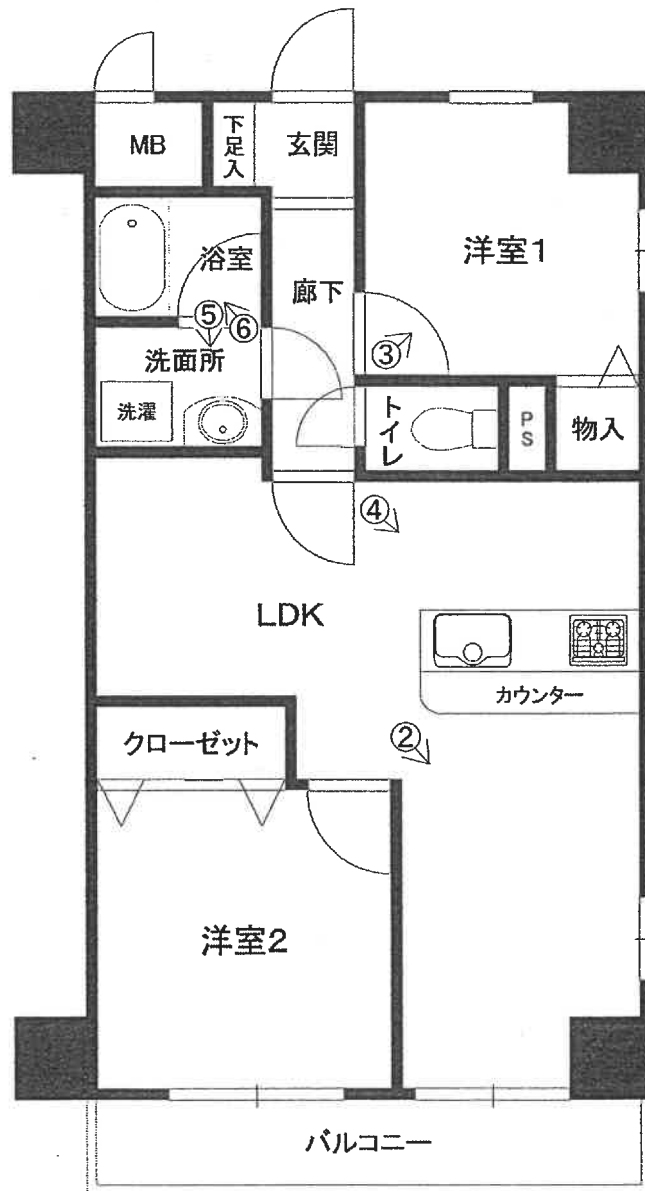
土地建物位置関係図



←○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 リビング



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 10 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

石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金17,300,000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	住居表示 榎町7番8-503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 川崎市川崎区榎町7番地15

建物の名称 エンゼルハイム川崎第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榎町7番15の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 51.38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 川崎市川崎区榎町7番15

地 目 宅地

地 積 403.80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 13万3780分の5138

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（符号1）

位置・交通	J R東海道本線「川崎」駅の東方約1km（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道15号（第一京浜国道）の南東側背後に位置する、マンション、事務所ビル等が混在する商業地域である。	
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 目的土地は、商業地域と近隣商業地域に跨がっており、上記国道から奥行25mまでが商業地域で、これを超える部分は近隣商業地域である。大部分は近隣商業地域にある。 80%（両用途地域） 500%（商業地域）、300%（近隣商業地域） 準防火地域（両用途地域） 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	403.80㎡ 長方形 間口約15.6m×奥行約25.7m 概ね平坦である。
接面道路の状況	南東側約15.6mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	133,780分の5,138
特記事項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、すべて	

	<p>の境界標までは確認できなかった。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は、登記面積と一致している。</p> <p>◇目的土地は、近隣商業地域と商業地域とに跨っており、本件評価人の机上概測による基準容積率は約323%であった。</p> <p>◇登記の一棟の建物の延床面積を登記の敷地面積で除した容積率は、上記基準容積率を超えているが、一棟の建物は建築確認を受け、検査済証の交付を受けている建物であり、登記の延床面積には共用廊下、駐車場等の容積率には算入されない部分を含んでいるものと推定される。</p>
--	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンゼルハイム川崎第2	
建物の用途	住宅（総戸数19戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成1年1月11日（登記記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建、延べ1,468.32㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	巡回

管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇オートロック設備はない。</p> <p>◇規約共用部分として登記されているものはない。</p>

(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	5階(503号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	51.38㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー約5.60㎡がある		
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、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等	
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。 <div style="text-align: right;">令和7年12月31日現在</div>		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,430円	43,290円
	修繕積立金	10,700円	32,100円
	そ の 他		
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金1,834円		
専 有 部 分 の	令和8年1月22日：内部立入調査		

利 用 状 況 等	所有者が居住し占有している。
特 記 事 項	<p>◇所有者は下記を概要とする陳述をしている。</p> <p>(1) 本件建物には、私が単身で居住しています。</p> <p>(2) 本件建物の専有部分は、私の取得時にはリフォームが施されていきました。</p> <p>(3) 本件専有部分には、損傷等はありません。</p> <p>◇所有者は、リフォーム後の物件を取得したものであり、室内は、経年相応の劣化があるが、雨漏り、大きな破損等はみられなかった。</p>

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	×51.38	÷0.91	×0.20	=3,500,000

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38年、経済的残存耐用年数12年

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 15%

: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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数12年}}{(\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数12年})} \times (1 - 0.15) = 0.20$$

(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とおり求めた。

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)
490,000	×1.03	505,000	×403.80	×1.0	$\times \frac{5,138}{133,780}$	=7,830,000

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 川崎川崎5-17

地価公示価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
670,000円/㎡	$\times \frac{117}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{160}$	= 490,000円/㎡

◇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：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して、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は一部に商業地域を含み容積率が優り、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うえ、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）
3,500,000	+7,830,000	×1.02	=11,560,000

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：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南西、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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）
606,000	×1.02	×1.00	×51.38	= 31,760,000

基準階の比準価格：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）

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とおり査定した。

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,298,144 (17.2%)	1,166,640	8.2%	=13,800,498 =13,800,000	0.8005	11,046,900 (82.8%)	=13,350,000 (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とおり求めた。

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	11,560,000	×1.00	=11,560,000
比準価格	31,760,000	×1.00	=31,760,000
収益価格			13,350,000
調整後の価格			21,840,000

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	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）
21,840,000	×1.0	×0.8	×0.99	—	=17,300,000

市場性修正：必要なし。

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金のみを基礎に1%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎川崎5-17

所 在：川崎市川崎区榎町6番3「榎町6-2」

価 格：670,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側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：中高層の店舗事務所、マンションが多い商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,862,853円

符号1（土地） 101,353,800円（敷地権割合133,780分の5,138）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(A3判からA4判へ縮小)

地積測量図写(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)

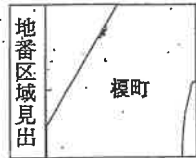
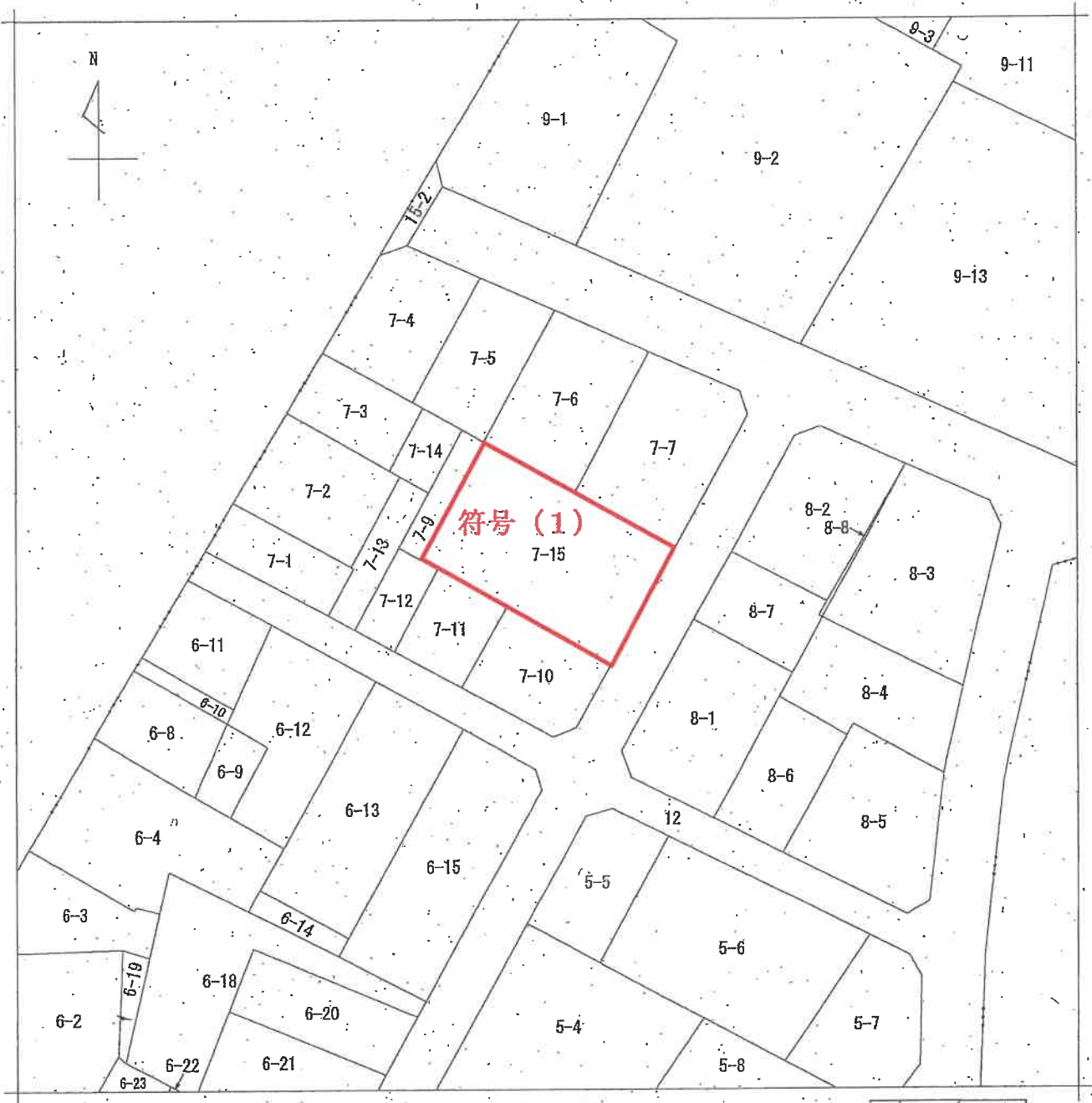
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市川崎区榎町			地番	7番15		
出力縮	1/500	精度区	座標系 番号 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47年8月15日			備付年月日 (原図)	昭和47年8月15日		補記項	

請求番号：27-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和62年8月27日

014011

前 7-9 後 新町一丁目

地積測量図

地番 7番ハセ9
土地の所在 川崎市川崎区榎町

符号(1)

求 積

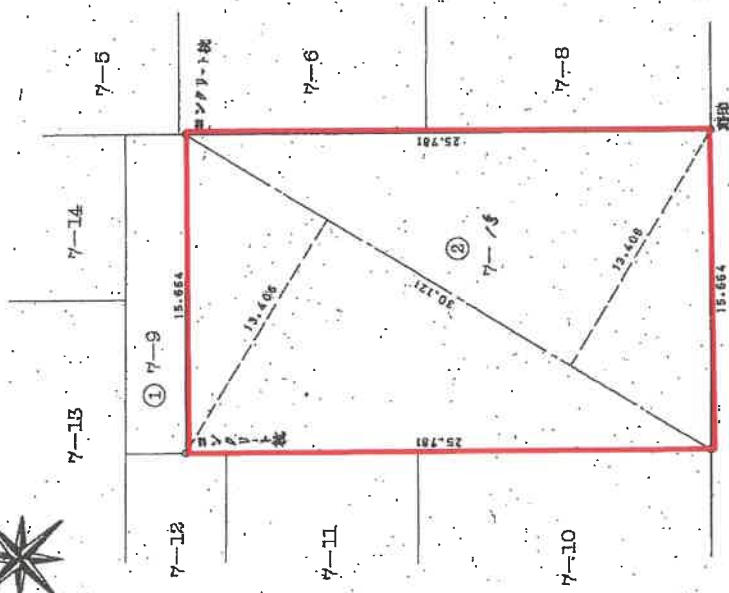
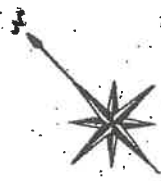
① 7-9

$$450.781 - 403.802126 = 47.007874$$

② 7-15

$$50.121 \times (13.406 + 13.406) = 807.604352$$

$$\frac{1}{2} \times 403.802126$$



A3をA4に縮小

作製者

昭和62年8月8日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館)

請求番号：27-2



建物間取図