

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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建物の名称 アイランドブリーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田栄二丁目3番60の1604

建物の名称 1604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 16階部分 67.00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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

地 目 宅地

地 積 16855.44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 407万8518分の7059



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建物の名称 アイランドブリーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田栄二丁目3番60の1604

建物の名称 1604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 16階部分 67.00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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

地 目 宅地

地 積 16855.44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 407万8518分の7059



令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年11月21日受理
令和 8年 2月 5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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建物の名称 アイランドブリーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田栄二丁目3番60の1604

建物の名称 1604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 16階部分 67.00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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

地 目 宅地

地 積 16855.44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 407万8518分の7059

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区小田栄二丁目1番5-1604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 <ul style="list-style-type: none"> 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 上記の者が本件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 15,880円 修繕積立金 12,710円 駐車場使用料 1,500円 CATV使用料 330円 インターネット使用料 726円	令和 7年12月 4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年2月分～令和7年12月分 合計365,610円 (含遅延損害金 年14.6パーセント)
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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

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) 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。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、居室において床面が見えないほど生活必需品等の動産類及び廃棄物等が堆積していた。また、浴室には黒黴が著しく発生していた。
- (3) 専有部分の建物内部は上記のような状態であったことから、建物内の細部の確認はできなかったものの、可視の範囲内において躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- (4) 専有部分の建物の占有関係については、表札及び専有部分の建物内に存した所有者宛の郵便物ならびに所有者以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (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（居宅、物置、集会室）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・駐輪場・体育館・管理人室・ゴミ置場・物置・電気室・ポンプ室及び集会所）が、いずれも存在する。
- (6) 一棟の建物敷地は、北西側、北東側、南側及び東側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番3番57, 同番62及び同番63の土地は、いずれも川崎市所有の公衆用道路である。）に接している。

(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 : 40 - 8 : 50 12 : 00 - 12 : 15 : - :	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 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) 12 : 25 - 12 : 35	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 : 35 - 15 : 40	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) 12 : 40 - 13 : 30	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 () : - :		
<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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

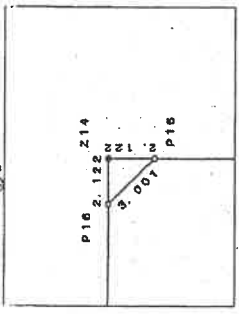
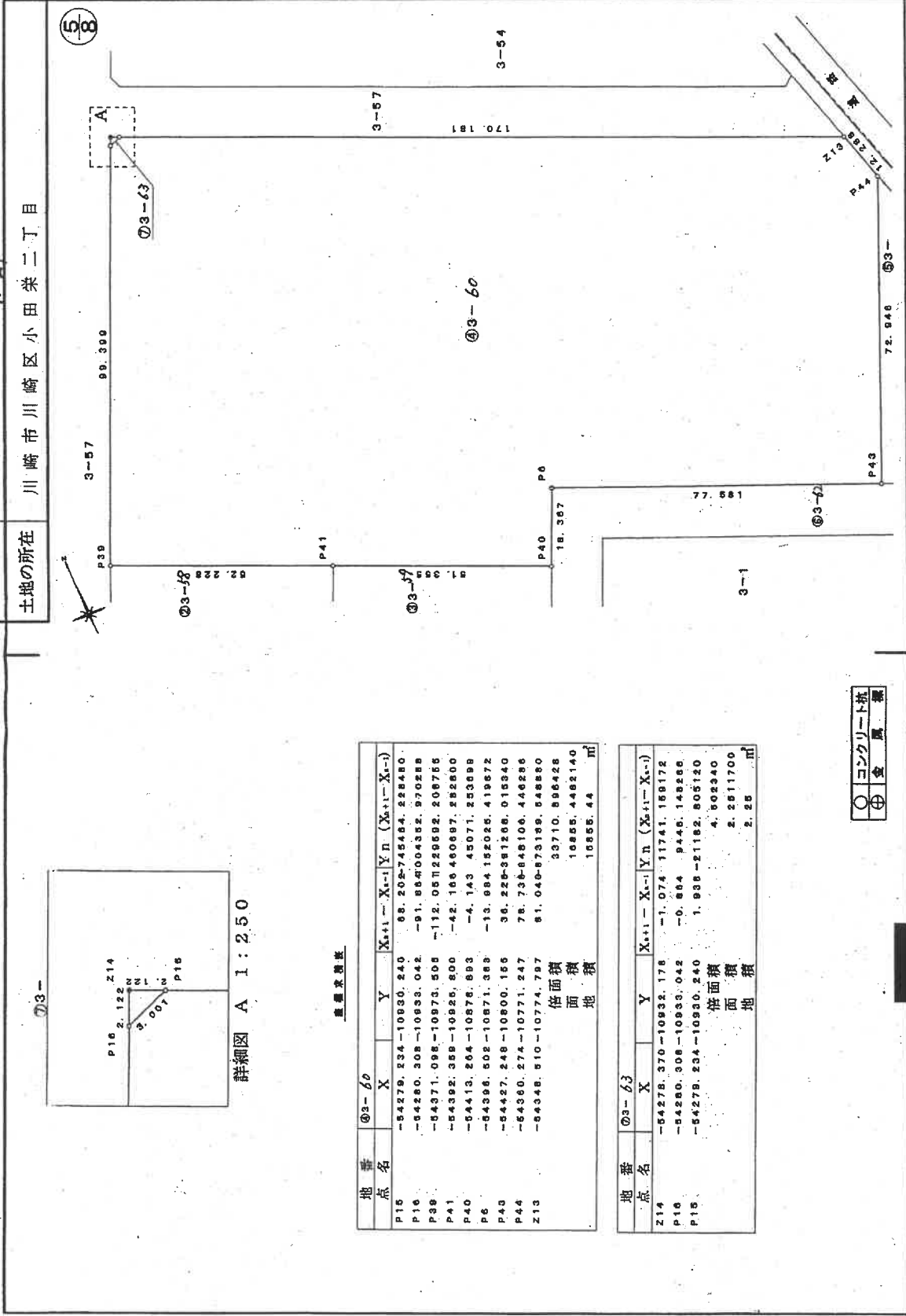
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成15年3月19日

公用

028037

前 3-24 後・新団一・新
地 番 3-60, 58, 59, 61, 62
3-24 地積測量図
土地の所在 川崎市川崎区小田栄二丁目



詳細図 A 1:250

測量成果表

地番	点名	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_{i+1}$
03-60	P15	-54279.234	-10930.240	88.202	-745484.228480		
	P16	-54280.308	-10933.042	-91.894	7004352.970288		
	P39	-54371.098	-10973.508	-112.057	229592.208785		
	P41	-54392.358	-10826.800	-42.166	400897.282800		
	P40	-54413.264	-10878.893	-4.143	43077.283898		
	P6	-54396.502	-10871.389	-13.884	152025.419672		
	P38	-54427.248	-10800.166	36.225	-381206.015340		
	P44	-54360.274	-10771.247	78.738	-848106.446286		
	Z13	-54348.510	-10774.787	81.040	-873189.548880		
					33710.896428		
					10855.4482140		
					10856.44		
						10856.44	m ²

地番	点名	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_{i+1}$
03-63	Z14	-54278.370	-10932.178	-1.074	11741.158172		
	P16	-54280.308	-10933.042	-0.884	9448.148266		
	P15	-54279.234	-10930.240	1.938	-21182.805120		
					4.902340		
					2.8211700		
					2.82		m ²

コンクリート杭
変異調査

平成15年2月26日
(平成 年 月 日作図)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/1000

平成15年5月9日登記

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成十九年三月十八日登記

(詳細)

建築物各階平面図

小田栄二丁目3番60
の1604

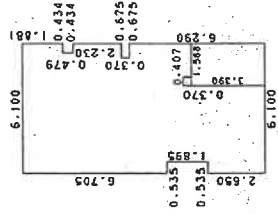
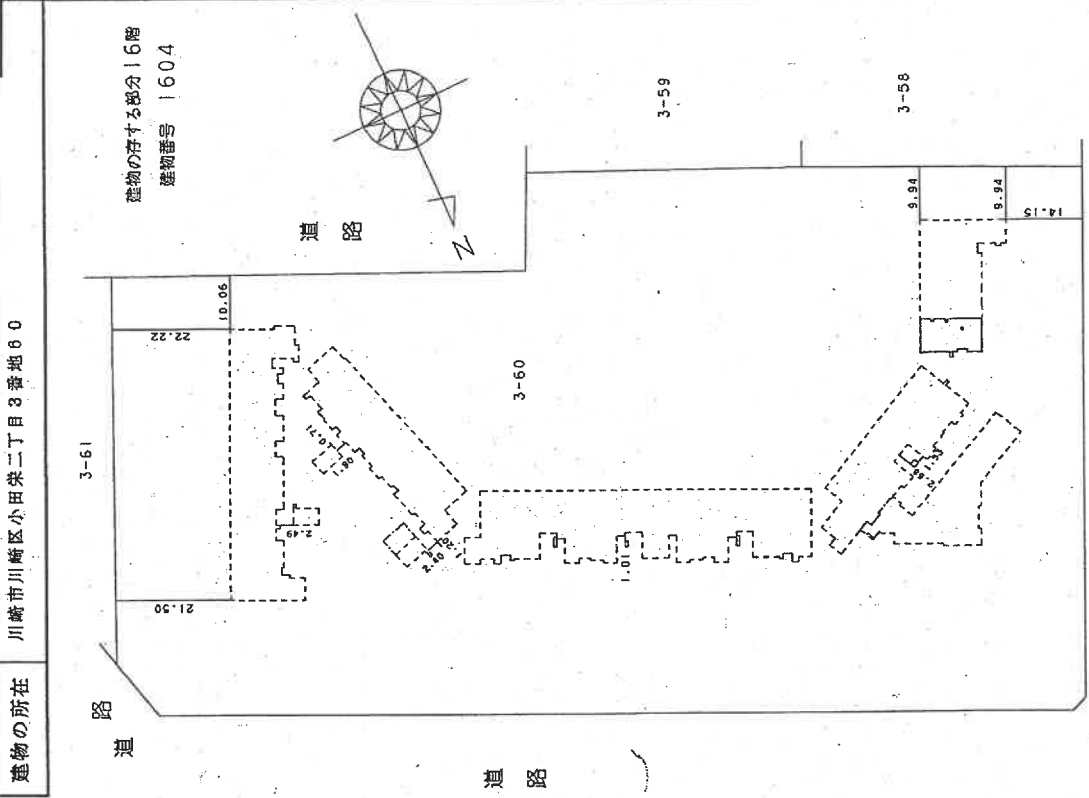
家屋番号

川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建築物の所在

各階平面図

131953



求積表

2.650 x 0.535 =	1.417750
6.705 x 0.535 =	3.587175
11.250 x 4.890 =	55.012500
4.590 x 0.241 =	1.106190
6.290 x 0.675 =	4.245750
2.230 x 0.434 =	0.967820
1.881 x 0.434 =	0.816354
0.370 x 0.407 =	-0.150590
合計	67.002949
床面積	67.00 ㎡

縮尺 1/1000

申請人

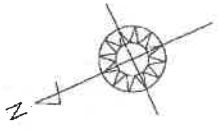
縮尺 1/250

(平成19年2月1日作成)

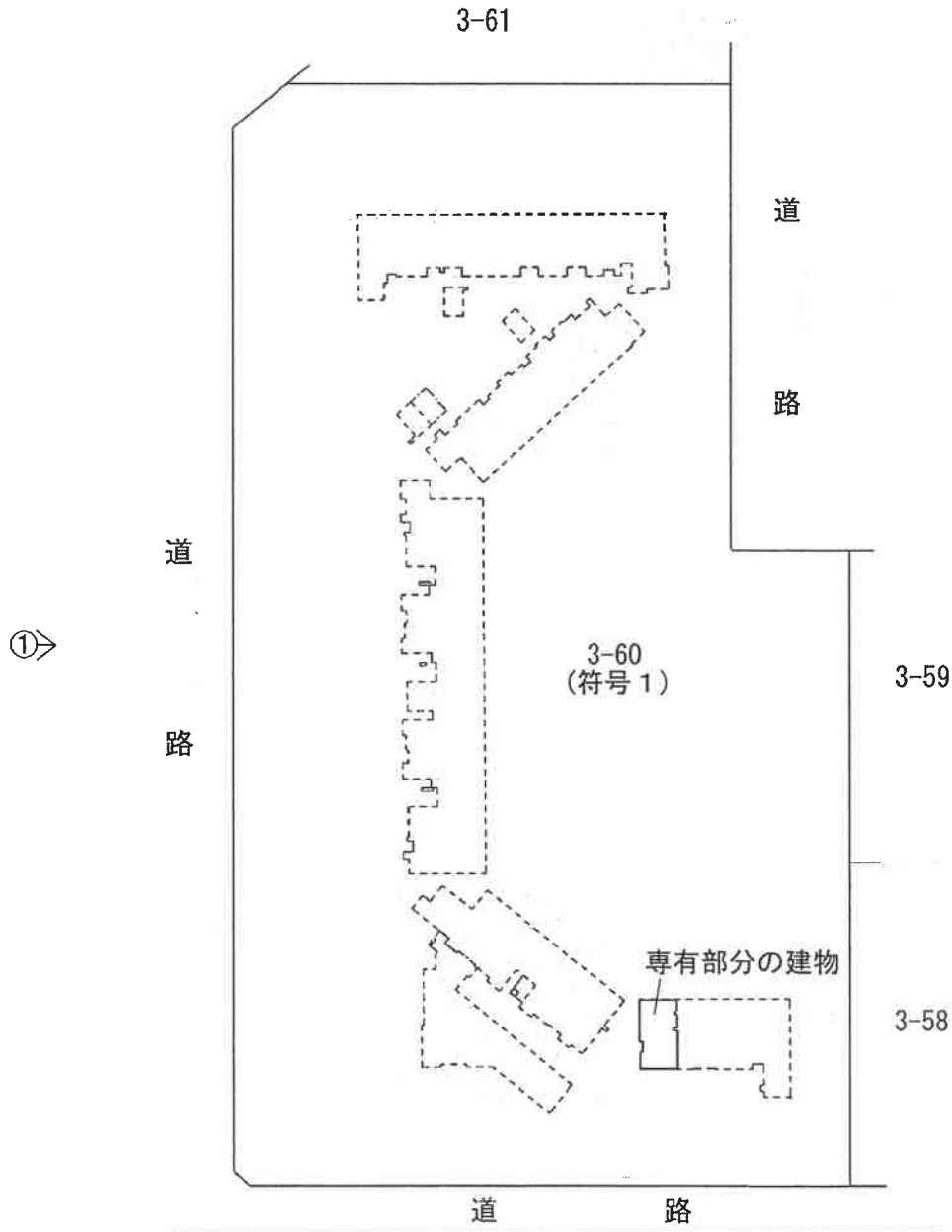
作成者
土地調査士
家屋
土地家屋調査士会

登記年月日：平成19年2月28日

公用

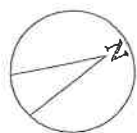


土地建物位置関係図

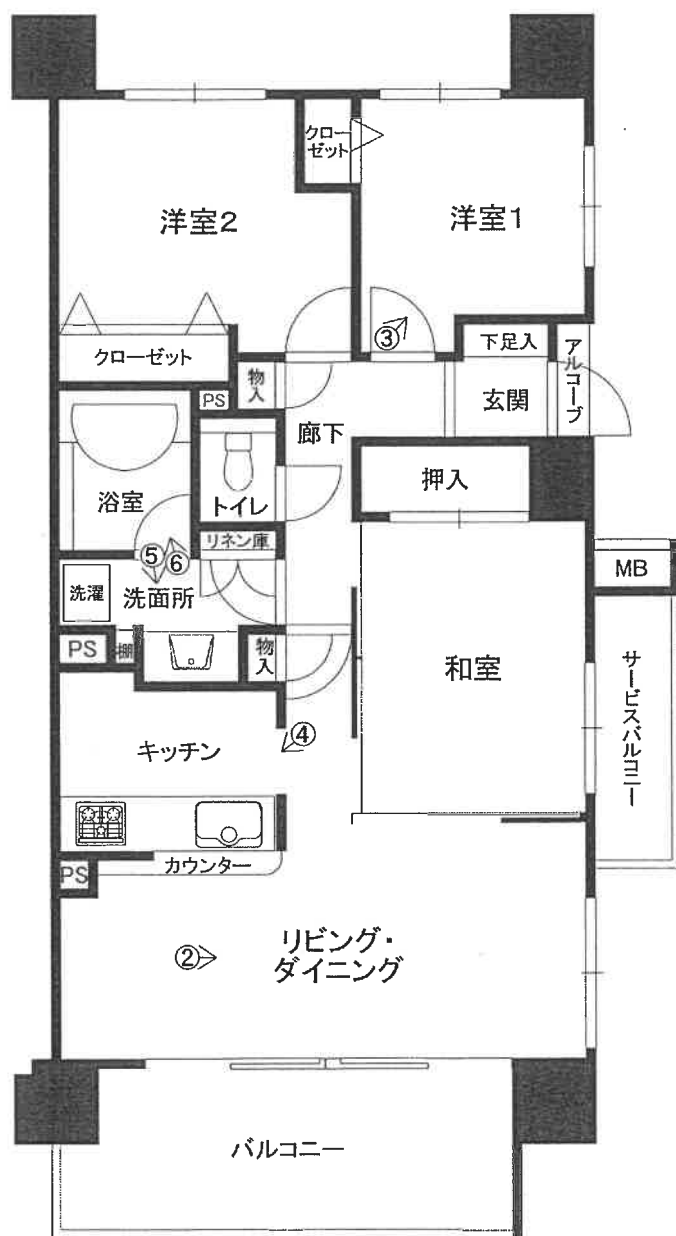


建物の存する部分 16階

←○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 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 76 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 13 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29,580,000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 小田栄二丁目1番5-1604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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建物の名称 アイランドブリーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小田栄二丁目3番60の1604

建物の名称 1604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 16階部分 67.00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 川崎市川崎区小田栄二丁目3番60

地 目 宅地

地 積 16855.44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 407万8518分の7059

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」駅の南東方約2.7k m、J R 南武支線「小田栄」駅からは東方約500m (いずれも道路距離)。 「渡田小学校前」バス停(「川崎駅東口」発着)より徒歩約2分。	
付近の状況	ショッピングセンター「イトーヨーカドー川崎店」の南東側に近接する、商業施設、高層マンション、社会福祉施設等が計画的に開発、配置された地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 小田栄地区地区計画B地区 ※地区整備計画により、小田栄地区地区計画B地区に適用される建築物等に関する主な事項は以下のとおり。 ・建蔽率の最高限度は50% ・容積率の最高限度は300% ・容積率の最低限度は150% ・建築物等の高さの最高限度は70m ・建築物の敷地面積の最低限度は1,000㎡
面地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行 地勢	16,855.44㎡ 概ね長方形 間口約99m×奥行約103m～180m(北西側の市道からみて) 概ね平坦である。
接面道路の状況	北西側約99mが幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項5号)に、約3mの隅切りを介して、北東側約170mが幅員約12mの舗装市	

	<p>道（建築基準法第42条1項5号）に、東側約12mが幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）、南側約95mが幅員約12mで屈折した舗装市道（建築基準法第42条1項5号）に、それぞれ概ね等高に接面している。</p> <p>北西側、北東側、南側の接面道路は、幅員4m以上の市道であるが、川崎市建築基準法道路種別では建築基準法第42条1項5号である。</p>	
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	なし
	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	4,078,518分の7,059
特記事項	<p>◇目的建物はオール電化のマンションで、都市ガスの配管はない。</p> <p>◇接面道路沿いは、道路境界線から奥行約1.5mの幅でインターロッキング舗装され、歩道状に整備されている。</p> <p>◇目的土地の南東側は公園に隣接している。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイランドブリーズ	
建物の用途	住宅（総戸数533戸、管理事務室等共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成19年1月18日（登記記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建、延べ43,873.04㎡	

仕	様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設	備	エレベーター（5基）、駐車場、駐輪場、防災センター、キッズルーム、コミュニティセンター(集会所)、フットネスルーム、ゲストルーム（2戸）、プール、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	ナイスコミュニティー株式会社	
	管理形態	常駐	
管理の状態	普通		
特記事項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受け、また、建築基準法第59条の2第1項の容積率緩和の許可を受けており、検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇一棟の建物は西側から順に、A棟～E棟の5つに区分されており、目的建物はA棟（エアリーコート）にある。</p> <p>◇一棟の建物内に規約共用部分として、①居宅(家屋番号：小田栄二丁目3番60の128、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分40.80㎡)、②居宅(家屋番号：小田栄二丁目3番60の129、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分31.53㎡)、③物置（家屋番号：小田栄二丁目3番60の130、鉄筋コンクリート造1階建、1階部分16.14㎡）、④集会室（家屋番号：小田栄二丁目3番60の230、鉄筋コンクリート造1階建、2階部分73.41㎡）等が登記されている。</p> <p>この外に、目的土地の北東側には下記2棟の建物が配置されており、それぞれ規約共用部分として登記されている。</p> <p>①駐車場・駐輪場・体育館・管理人室・ゴミ置場・物置・電気室・ポンプ室(家屋番号：3番60の1、鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建、延べ10,845.41㎡)、②集会所(家屋番号：3番60の2、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、60.00㎡)が登記されている。</p>		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	A棟（エアリーコート）16階(1604号室)、角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	67.00㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	バルコニーとサービスバルコニーの合計約14㎡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、畳等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ等	
保守管理の状態	劣る		
	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 <div style="text-align: right;">令和7年12月4日現在</div>		
管 理 費 等		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,880円	174,680円
	修 繕 積 立 金	12,710円	139,810円
	駐 車 場 使 用 料	1,500円	16,500円
	C A T V 使 用 料	330円	3,630円
	つ な ぐ ネット 使 用 料	726円	7,986円
	自 転 車 置 場 使 用 料	800円	8,800円
	バ イ ク 置 場 使 用 料	1,500円	16,500円

	備考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金23,004円
専有部分の 利用状況等	令和8年1月22日：内部立入調査。（解錠による） 調査時点において、所有者が占有している。	
特記事項	<p>◇室内は、リビング・ダイニング、キッチン等は床面が見えないほど生活必需品等の動産類及び廃棄物（ペットボトル等）等が堆積しており、細部の確認はできなかった。</p> <p>◇浴室には黒カビが著しく発生していた。</p> <p>◇室内の状況は上記のとおりであったが、大きな破損、水漏れ等は確認できなかった。</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)
400,000	×67.00	÷0.70	×0.51	=19,530,000

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20年、経済的残存耐用年数30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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数30年}}{(\text{経過年数20年} + \text{経済的残存耐用年数30年})} \times (1 - 0.15) = 0.51$$

(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)
388,000	×1.05	407,000	×16,855.44	×1.0	$\times \frac{7,059}{4,078,518}$	=11,870,000

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 川崎(県)－6

地価調査価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
294,000円/㎡	$\times \frac{103}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{78}$	= 388,000円/㎡

◇時点修正：令和7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：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：目的土地は四方路地であり、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）
19,530,000	+11,870,000	×1.10	=34,540,000

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：1.07（16階）

位置別補正：1.03（主要開口部方位：南東向き、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.07 \times 1.03 \times 1.00 = 1.10$

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）
597,000	×1.10	×1.00	×67.00	= 44,000,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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	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)	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア 3,167,793 (16.5%)	イ 1,563,420	ウ 7.7%	=19,695,031 =19,700,000	0.8117	15,990,490 (83.5%)	=19,160,000 (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	34,540,000	×1.00	=34,540,000
比準価格	44,000,000	×1.00	=44,000,000
収益価格			19,160,000
調整後の価格			37,730,000

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）
37,730,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	=29,580,000

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2%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. 地価調査：川崎(県)-6

所 在：川崎市川崎区小田3丁目98番17「小田3-6-12」

価 格：294,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅 2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：第2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） 7,844,436円

符号1（土地） 3,197,476,968円(敷地権割合4,078,518分の7,059)

第7 附属資料の表示

位置図

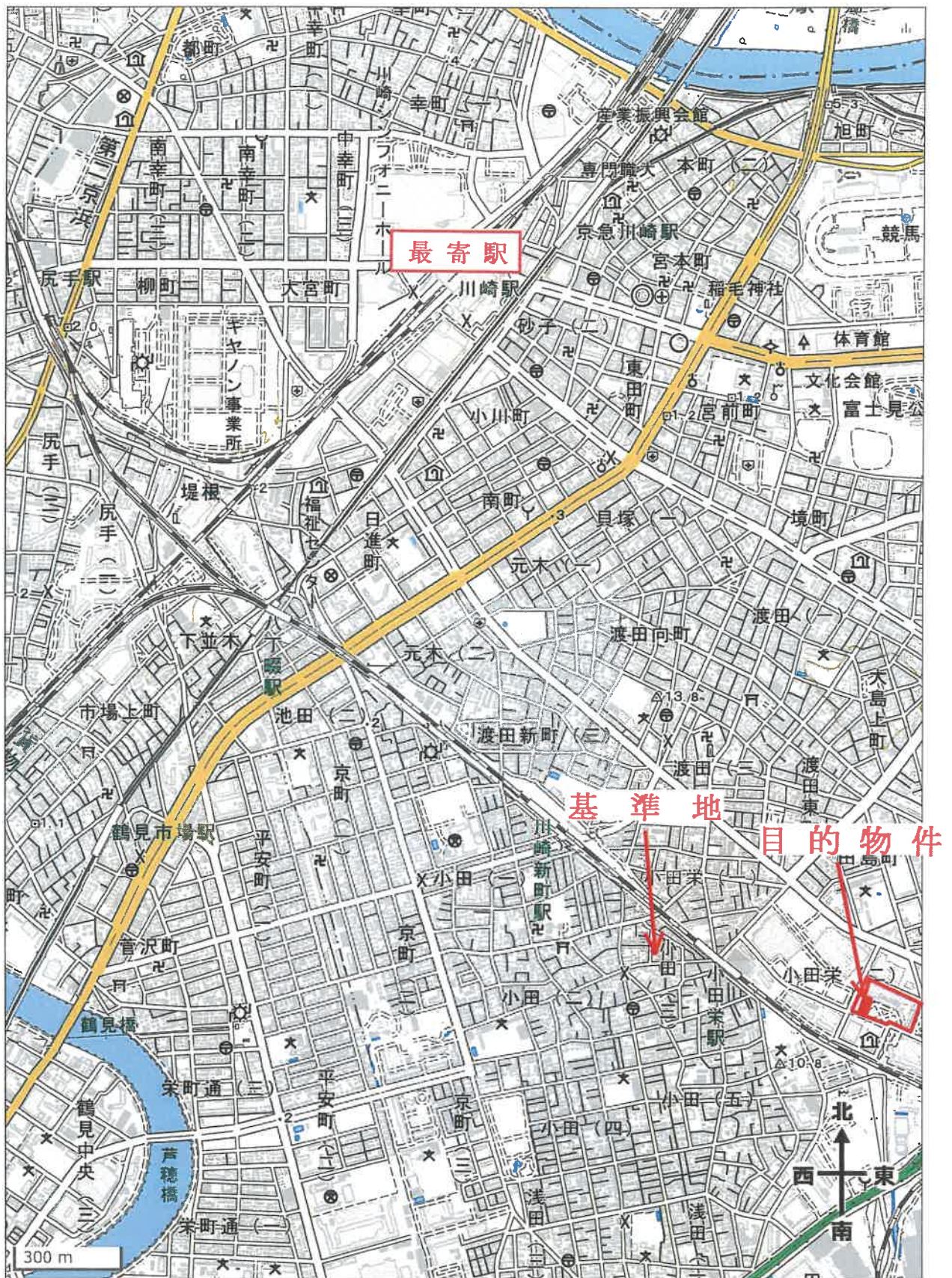
公図写(A3判からA4判へ縮小)

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)

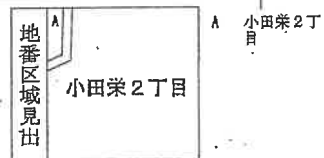
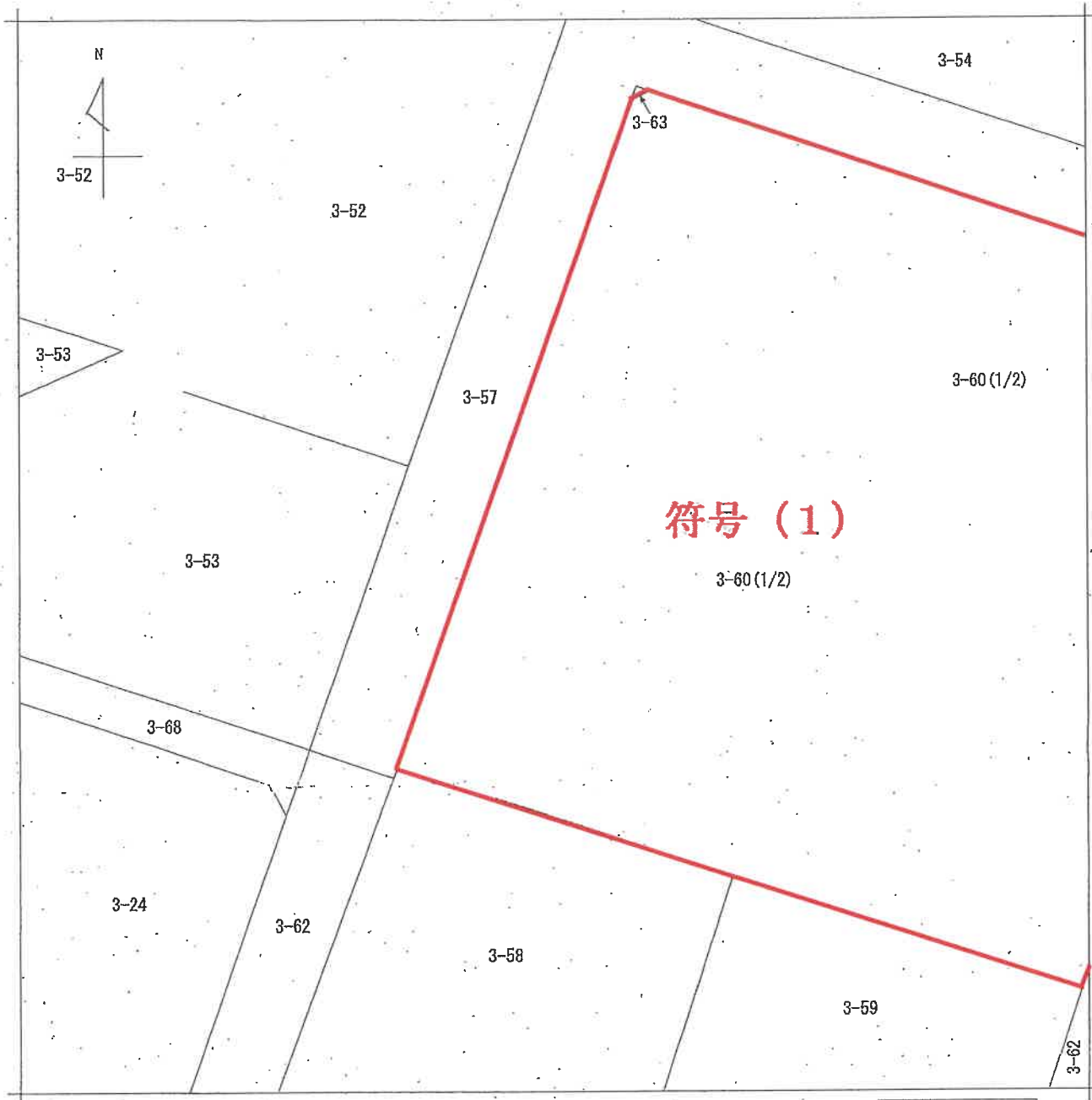
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

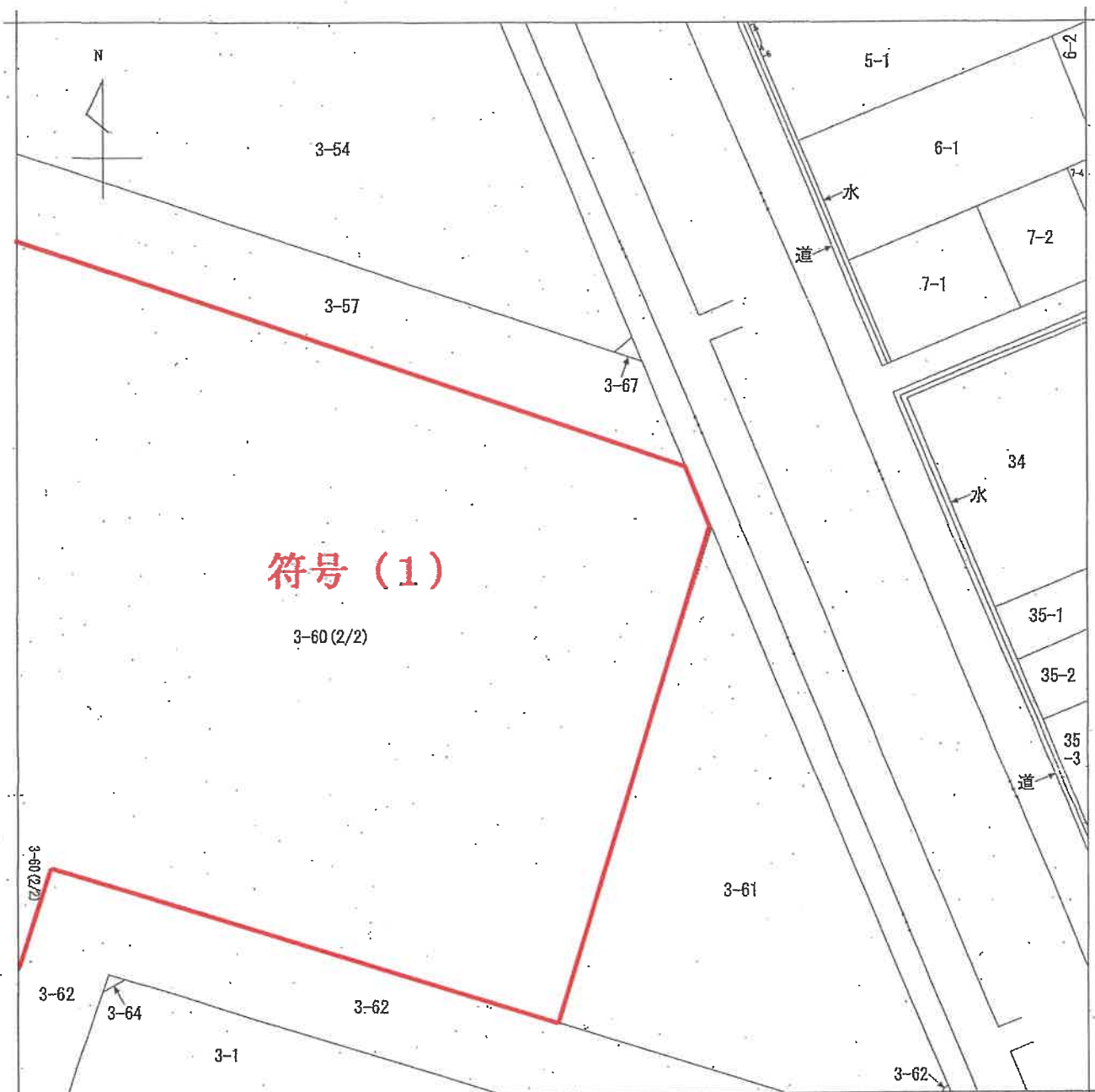


請求部分	所在	川崎市川崎区小田栄二丁目			地番	3番60			
出縮	方尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項		

申請番号：6-10
(1/2)

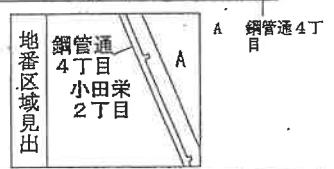
A3をA4に縮小

公 図 写



符号(1)

3-60(2/2)



請求部	所在	川崎市川崎区小田栄二丁目		地番	3番60			
出力尺	1/600	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)			補事項	

申請番号: 6-10
(2/2)

A3をA4に縮小

公 図 写

028033

前記24、後新同、新

地積測量図

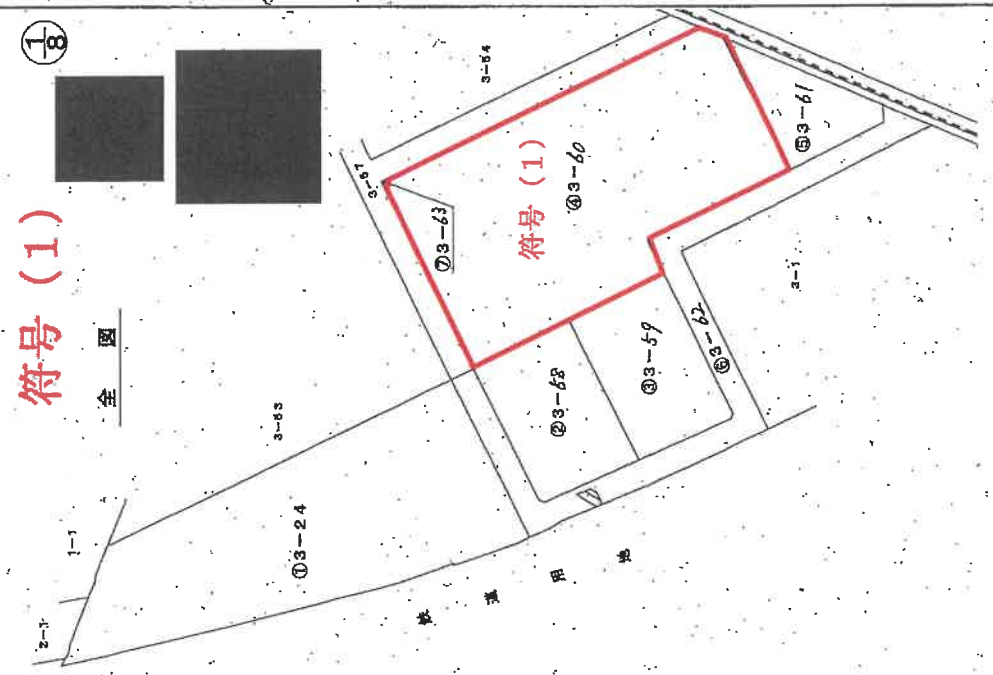
地番 3-24、58、63

土地の所在 川崎市川崎区小田栄二丁目

符号(1)

1/8

全図



地番	面積	積
03-24	14827.882508	
03-58	4060.038467	
03-59	4000.016508	
03-60	18885.448214	
03-61	2205.517019	
03-62	5251.822170	
03-63	2.251170	
合計	47143.981050	

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺

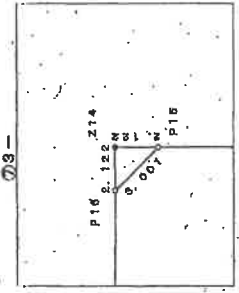
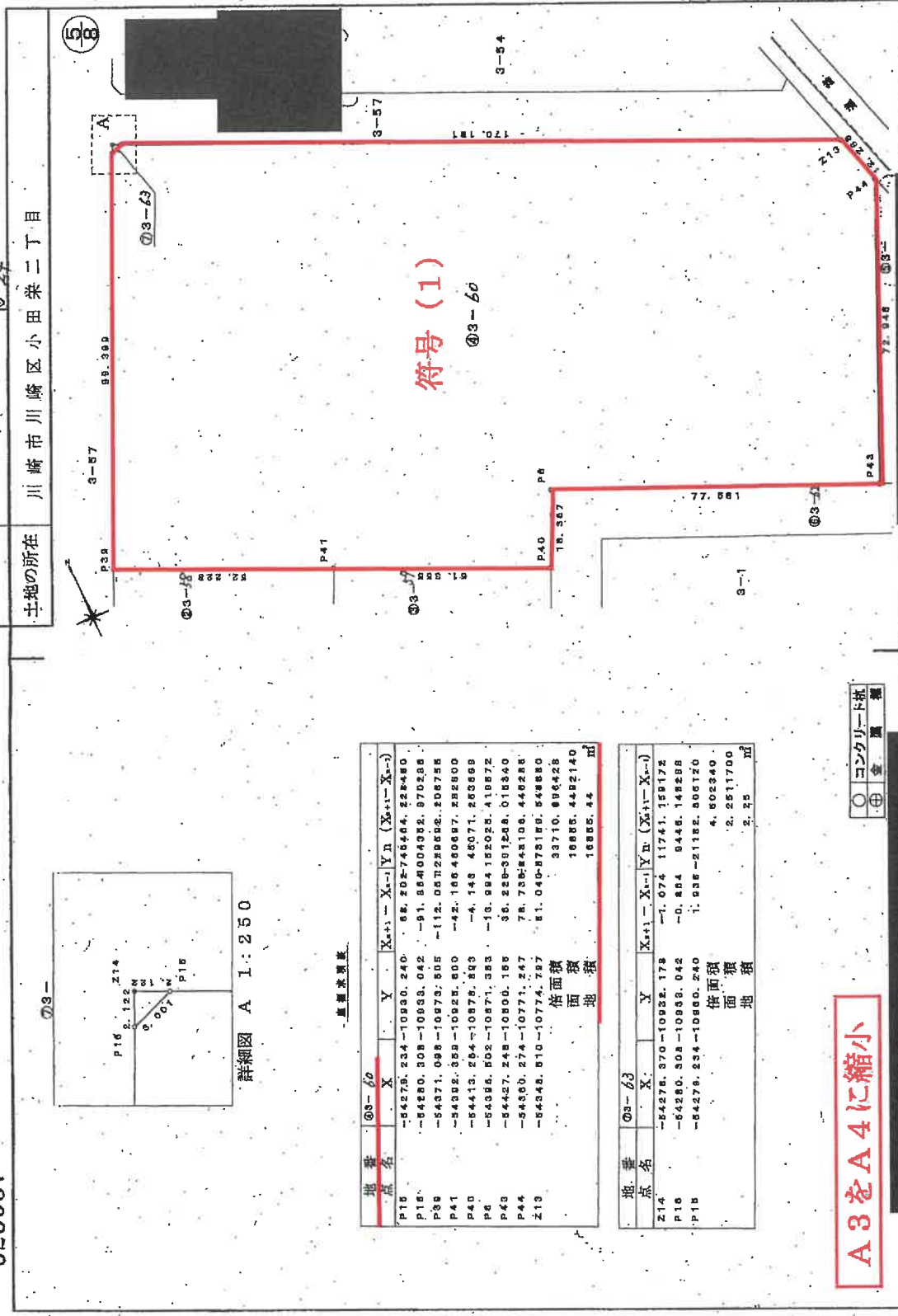
1/2500

V 平成15年3月19日登記

028037

前 3-24 後 新国一
地 番 3-60, 3-63, 58, 59, 61, 62, 63, 64
土地の所在 川崎市川崎区小田栄二丁目

地積測量図



詳細図 A 1:250

測量成果表

地番	③-60	X	Y	X _{n+1} - X _n	Y _n (Σ _{n=1} Y _n)	X _{n+1} - X _n	Y _n (Σ _{n=1} Y _n)
P16	-54278.234	-10980.240	68.202	740484.228	480		
P17	-54280.308	-10983.042	-91.864	004382.870	238		
P18	-54371.098	-10979.805	-112.087	288892.208	758		
P41	-54302.359	-10928.500	-42.186	400877.228	800		
P40	-54418.264	-10878.893	-4.148	43071.283	668		
P4	-54384.802	-10871.383	-18.984	182028.418	872		
P43	-54427.248	-10808.185	38.288	387288.018	840		
P44	-54300.274	-10771.247	78.788	45108.448	888		
Z13	-54348.810	-10774.727	51.040	878188.648	880		
倍面積				33710.804	28		
面積				16855.42	140		

地番	③-63	X	Y	X _{n+1} - X _n	Y _n (Σ _{n=1} Y _n)	X _{n+1} - X _n	Y _n (Σ _{n=1} Y _n)
Z14	-54278.370	-10982.178	-1.074	11741.159	172		
P16	-54280.308	-10983.042	-0.804	8448.148	288		
P18	-54278.234	-10980.240	1.988	-21182.806	170		
倍面積				4.802	340		
面積				2.401	1700		

A3をA4に縮小

縮尺 1/1000

申請人

製作者

平成十五年三月十九日

134934

各階平面図

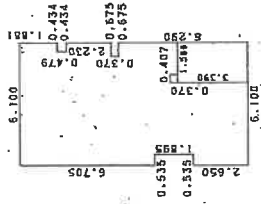
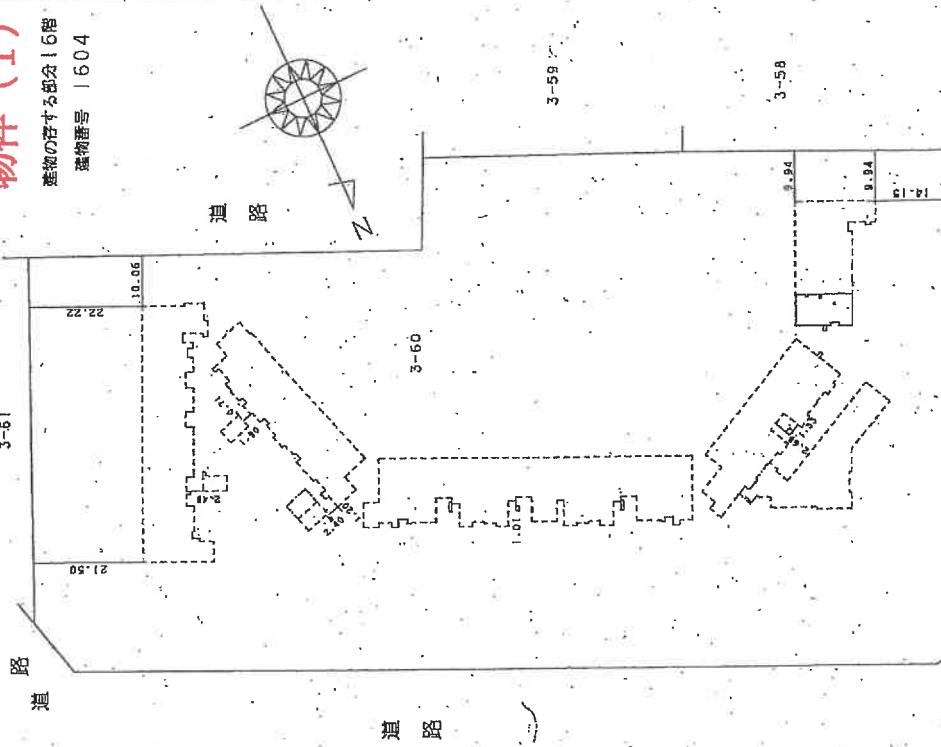
家屋番号
小田栄二丁目3番60
の1604

建物の所在
川崎市川崎区小田栄二丁目3番地60

建物各階平面図

物件(1)

建物の存する紙分 | 6階
建物番号 | 1604



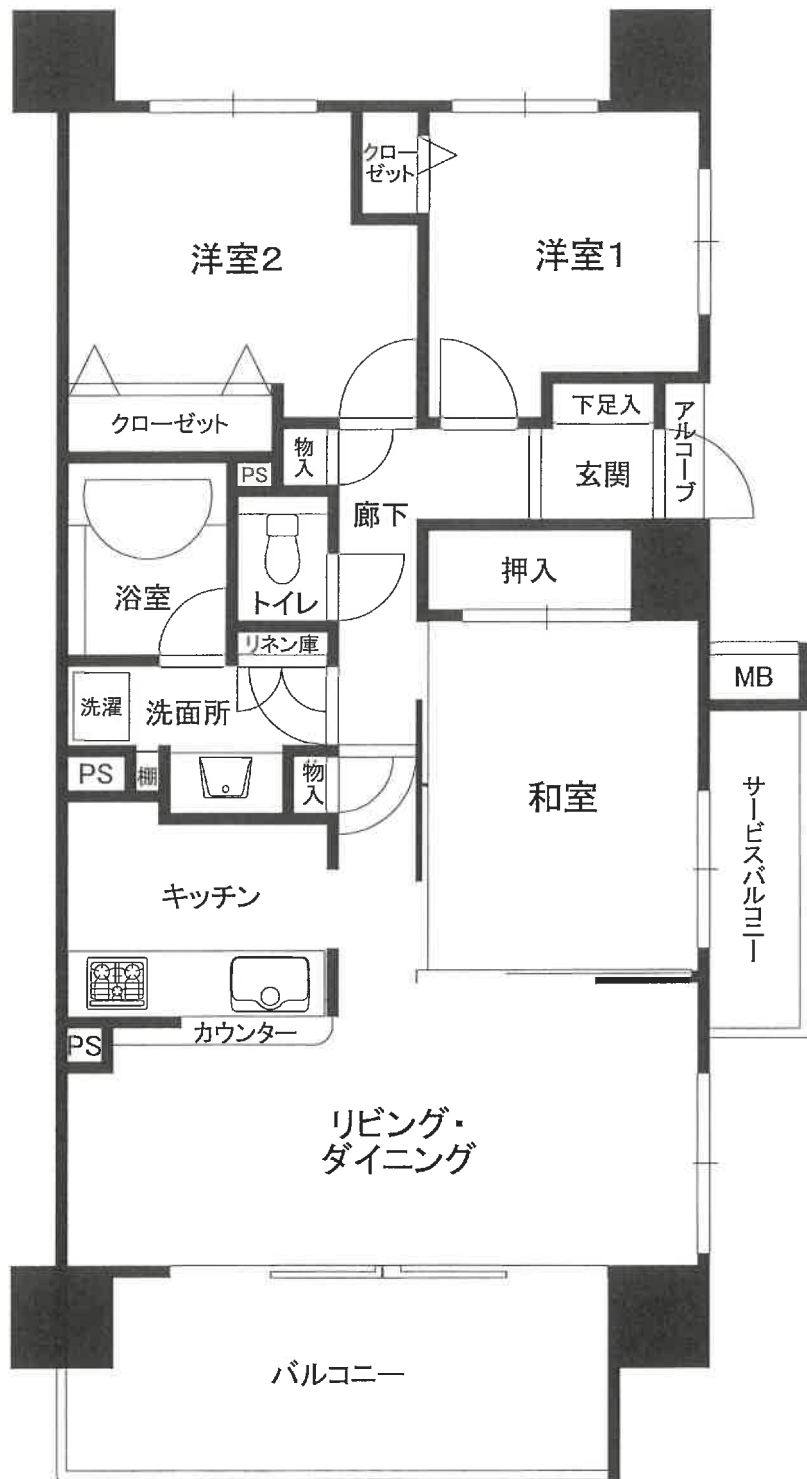
求積表

2.650 x 0.535 =	1.417750
6.705 x 0.535 =	3.587175
1.250 x 4.890 =	55.012500
4.590 x 0.241 =	1.106190
6.290 x 0.675 =	4.245750
2.230 x 0.434 =	0.967820
1.881 x 0.434 =	0.816354
0.370 x 0.407 =	-0.150390
合計	67.002949
所面積	67.00 m ²

A3をA4に縮小

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

縮尺 1/250



建物間取図