

期間入札の公告

令和 8年 5月20日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 7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 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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	18,790,000 15,032,000		3,758,000	103,848	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む（敷地部分は不明）。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区上平間字池淵1161番地10
建物の名称 ロイヤルコーポ新川崎2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上平間1161番10の104
建物の名称 104
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 55.32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 川崎市中原区上平間字池淵1161番10
地 目 宅地
地 積 478.74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 11万7804分の5951



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

-
- 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 川崎市中原区上平間字池淵1161番地10

建物の名称 ロイヤルコーポ新川崎2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上平間1161番10の104

建物の名称 104

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 55.32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 川崎市中原区上平間字池淵1161番10

地 目 宅地

地 積 478.74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 11万7804分の5951



令和8年(ケ)第4号
令和8年 3月 2日受理
令和8年 4月 6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 川崎市中原区上平間字池淵1161番地10

建物の名称 ロイヤルコーポ新川崎2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上平間1161番10の104

建物の名称 104

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 55.32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 川崎市中原区上平間字池淵1161番10

地 目 宅地

地 積 478.74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 11万7804分の5951



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 上記の者が本建物を住居として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載の回答者	
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"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) 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8年(ケ)第4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 8 年 3 月 12 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,522	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	76,176	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	15,975	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	127,800	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	25.55	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	31,983	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 8 月分～令和 8 年 3 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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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) 住所・所在地

管理会社名

株式会社 サンビルド

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理員	本件建物には、Aさんご家族が居住されていましたが、昨年8月頃退去され、それから誰も居住していません。

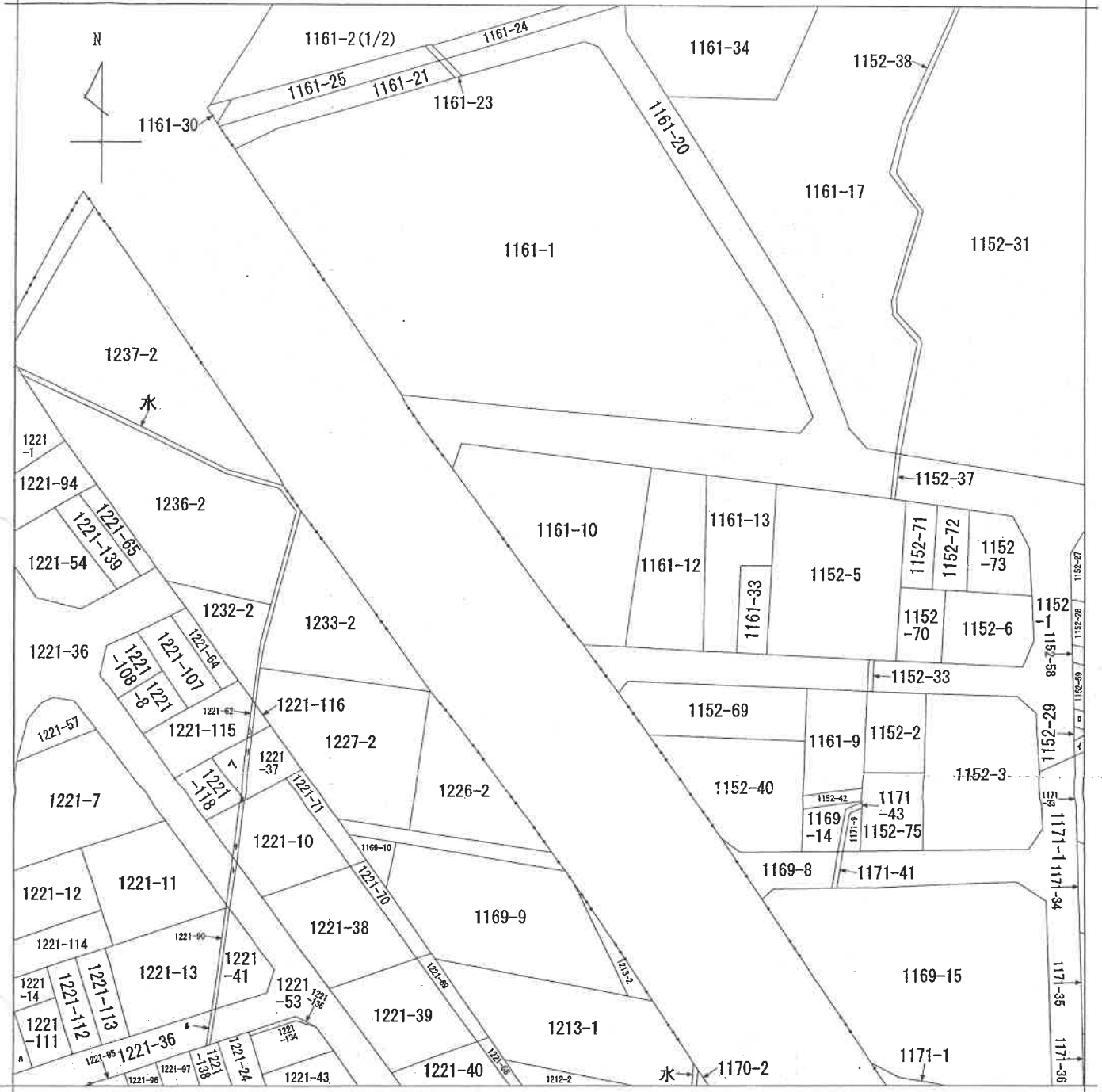
執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は、建物図面、建物概略間取図及び写真のとおりである。</p> <p>2 本件建物については、①コンセントカバー及びスイッチカバーがほとんどなくなっている、②床面及び壁面の傷みや汚れが各所にある、③LDKの出入口扉のガラスに破損があるほか、使用に伴う相応の経年劣化が認められる。</p> <p>3 本件建物内には、若干の動産類があったが、大部分の家財道具等は搬出されたものと思われ、現に人が居住している形跡は認められない。また、第三者の占有を示す徴表も存在しなかった。よって、本件建物の占有関係については、2枚目のとおりと報告する。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

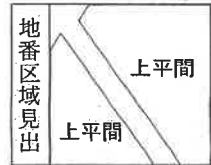
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 3月 2日(月) 12:05-12:15	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月10日(火)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信(回答書受領)
令和8年 3月10日(火) 13:10-13:15	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月13日(金) 12:03-12:04	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 3月21日(土) 10:50-11:20	目的物件所在地	立入調査〔評価人同行〕写真撮影 マンション管理員と面談
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 3月21日 目的物件は不在で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。 <input type="checkbox"/> 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 1152-46 △ 1221-110 ☆ 1221-119 † 1221-91 リ 1221-93 ♪ 1221-89
 □ 1152-60 = 1221-117 ^ 1221-9 ‡ 1221-92 × 1221-23



(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	川崎市中原区上平間字池淵		地番	1161番10			
出力縮尺	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。

A4判に縮小

令和7年12月12日
 横浜地方務局川崎支局
 登記官

請求番号：20-1
 (1/1)

(6枚目)



令和7年12月12日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

(7枚目)

建物図面図

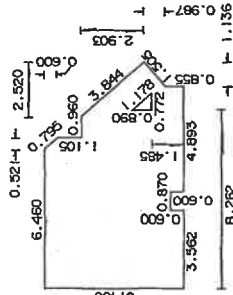
上平間1161番10の
104

川崎市中原区上平間字池淵1161番地10

各階平面図

642408

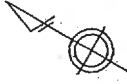
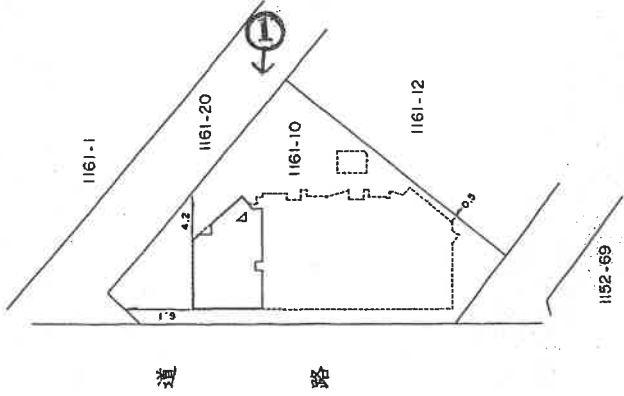
平面図



求積表

6.981 X 1.705 =	11,902605
10.461 X 2.370 =	24,792570
8.262 X 0.890 =	7,353180
10.461 X 0.630 =	6,590430
9.325 X 0.255 =	2,377875
3.562 X 0.600 =	2,137200
4.893 X 0.600 =	2,935800
1.427 X 0.890 =	1,270030
-1.136 X 0.987/2 =	-0.560616
-2.520 X 2.903/2 =	-3.657780
-0.521 X 0.600/2 =	-0.156300
0.772 X 0.890/2 =	0.343540
合計	55,328534
床面積	55.32 m ²

○は、写真撮影位置・方向を示す。



建築物の存する部分1階

作製者

申請人

縮尺 1/250

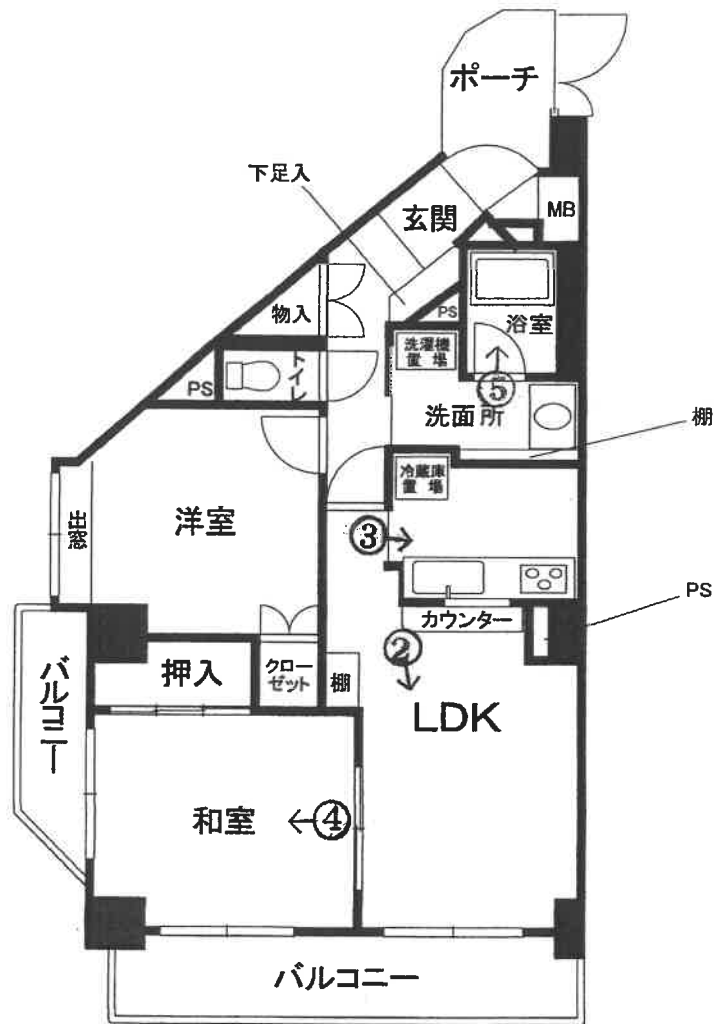
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

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



⑤



(11枚目)

令和 8 年（ケ）第 4 号

令和 8 年 3 月 21 日 現地調査

令和 8 年 4 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 18,790,000 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	
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 川崎市中原区上平間字池淵1161番地10

建物の名称 ロイヤルコーポ新川崎2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上平間1161番10の104

建物の名称 104

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 55.32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 川崎市中原区上平間字池淵1161番10

地 目 宅地

地 積 478.74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 11万7804分の5951



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	J R南武線「鹿島田」駅の北東方約950m、J R南武線「平間」駅の南東方約1,000m(道路距離)に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路沿いにマンション、事業所、店舗等が混在する地域。	
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 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% 300% 防火地域 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	478.74㎡ 不整形 間口（南西側）約29m、奥行（最大）約22m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側約29mが幅員約22mの舗装市道に、北側約26mが幅員約6mの舗装市道に、南側約7mが幅員約4.5mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面している三方路地。いずれも建築基準法第42条1項1号道路である。	
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	117,804 分の 5,951
特記事項	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は482.06㎡となっている。</p> <p>◇南西側道路から11mを超える部分は準防火地域である。</p> <p>◇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。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルコーポ新川崎2番館	
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7年11月30日（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建 延べ 1,476.94m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備等	オートロック、エレベーター（1基）、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、管理員室等	
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	株式会社サンビルド
	その他	日勤
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、完了検査済証の交付も受けている。本件建物は、容積率除外の自動車車庫等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料される。</p> <p>◇エントランスは北側道路沿いの道路面から階段を下りた地下1階部分にある。</p> <p>◇一棟の建物には、駐車場（鉄筋コンクリート造1階建、地下1階部分 218.00m²、家屋番号：上平間1161番10の1）が登記済みである。</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	1階 (104号室) 角部屋 主要開口部の方位：南西側バルコニー					
床	面	積	55.32㎡ (登記面積)				
間	取	り	2LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)				
バルコニー等	あり						
仕	様	天井	ビニールクロス貼、杉柾目化粧石膏ボード等				
		床	フローリング、スタyro畳等				
		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、洗面台等				
	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8年3月12日現在			
					月額	滞納額	
				管理費	9,522円	76,176円	
				修繕積立金	15,975円	127,800円	
				備	考	年25.55%の遅延損害金の規定あり。	
						遅延損害金	31,983円
		滞納期間；令和7年8月分～令和8年3月分					
専有部分の 利用状況等	令和8年3月21日：内部立入調査 (解錠による。) 建物所有者が占有し、居宅として利用している。						
特記事項	<p>◇諸設備及び給排水の不具合の有無については確認できなかった。</p> <p>◇建物の室内全体に、壁のクロスに汚れ、剥がれ、床及び建具に傷み等の経年劣化が認められた。</p> <p>◇LDKに入るドアのガラスが破損していた。</p> <p>◇室内のほとんどのスイッチカバー及びコンセントカバーが無かった。</p> <p>◇リビングルーム側が幹線道路に面しており、通過車両の騒音等が懸念される。</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	× 55.32	÷ 0.75	× 0.34	= 7,770,000

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 31年 経済的残存耐用年数 19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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.34$$

(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)
497,000	× 1.02	507,000	× 478.74	× 1.00	× $\frac{5,951}{117,804}$	= 12,260,000

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 川崎幸5-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 477,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 497,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和 8 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：地価公示標準地の所在する地域は対象地域に比較して、交通接近条件等で劣り、格差は上記のとおり。

個別格差：目的土地は三方路地で優り、形状等で劣り、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）
7,770,000	+ 12,260,000	× 0.97	= 19,430,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.00（南西）0.98 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 0.97 × 1.00 × 1.00 = 0.97

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)
561,000	× 0.97	× 1.00	× 55.32	= 30,100,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,026,515 (17.6%)	1,078,136	8.7%	= 12,020,597 = 12,020,000	0.7894	9,488,588 (82.4%)	= 11,520,000 (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	19,430,000	× 1.00	= 19,430,000
比準価格	30,100,000	× 1.00	= 30,100,000
収益価格			11,520,000
調整後の価格			23,970,000

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)
23,970,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	-0	= 18,790,000

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 : 川崎幸5-5
所 在 : 川崎市幸区小向西町4丁目65番1
価 格 : 477,000円/m²
位 置 : JR南武線「矢向」駅 1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 522m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側22m 国道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率300%)
防火地域
地域の概要 : 店舗、事務所、マンション等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 (建物) 4,827,538円
符号1 (土地) 129,355,548円 (敷地権の割合 117,804分の 5,951)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (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)

建物概略間取図

以 上



位置図

武蔵新田駅

4

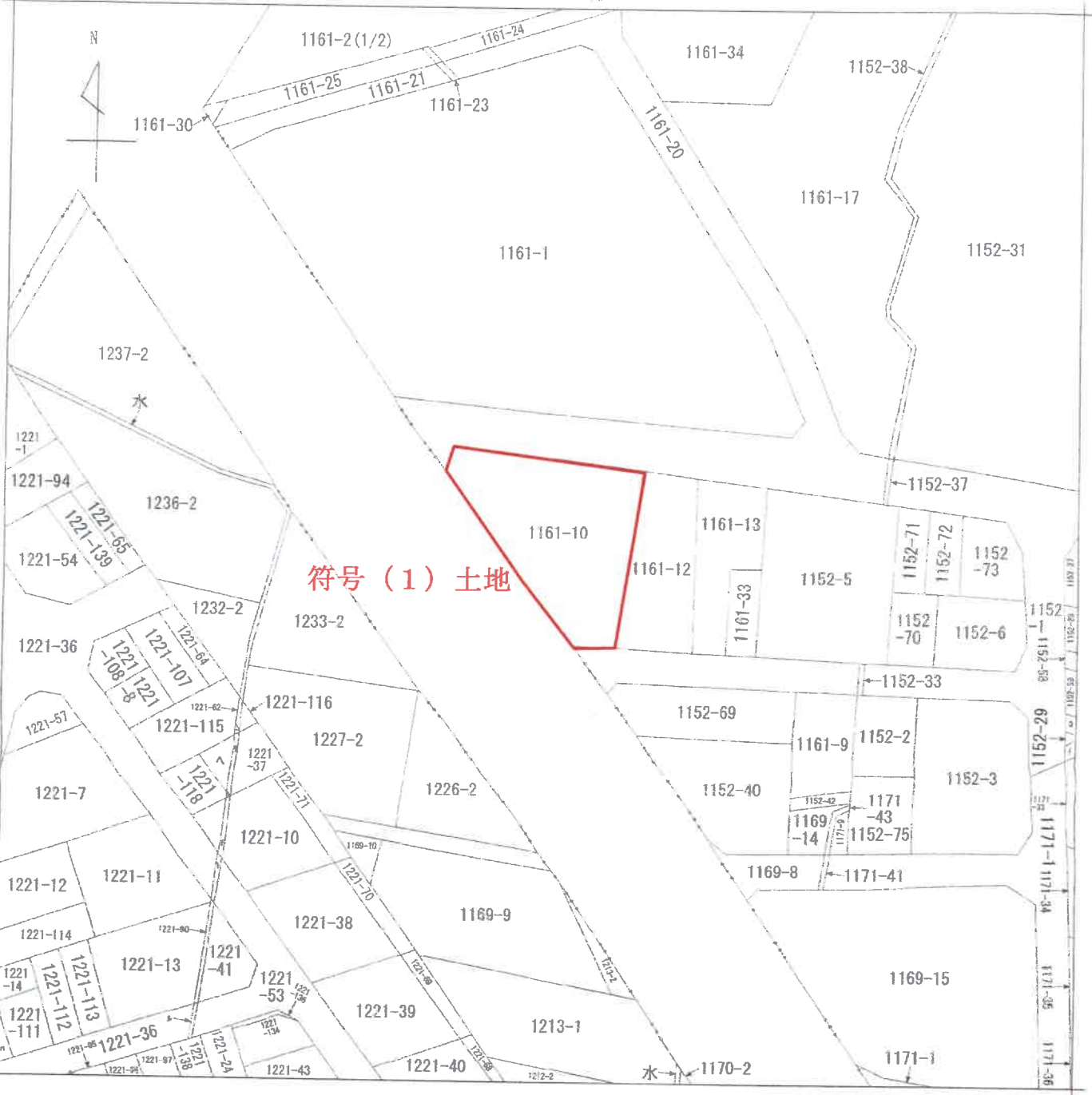
平間駅
最寄駅

目的物件

鹿島田駅
最寄駅

矢向駅

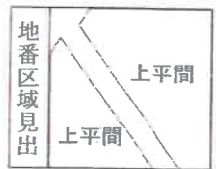
1152-46 1221-110 1221-119 1221-91 1221-93 1221-89
 1152-60 1221-117 1221-9 1221-92 1221-93



符号(1)土地

(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。

A3をA4に縮小



請求部	所在	川崎市中原区上平間字池淵			地番	1161番10		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

令和7年12月12日
 横浜地方財務局川崎支局
 登記官

建物概略間取図

