

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月15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 8月 4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 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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 川崎市川崎区観音一丁目122番地1

建物の名称 ライオンズマンション川崎大師公園南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 観音一丁目122番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.32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 川崎市川崎区観音一丁目122番1

地 目 宅地

地 積 2867.45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 53万9822分の6435

共有者 A 持分80分の1

共有者 B 持分80分の1

共有者 C 持分80分の1

共有者 D 持分80分の1

共有者 E 持分80分の76



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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Eが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 川崎市川崎区観音一丁目122番地1
建物の名称 ライオンズマンション川崎大師公園南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 観音一丁目122番1の606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 61.32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 川崎市川崎区観音一丁目122番1
地 目 宅地
地 積 2867.45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 53万9822分の6435

共有者 A 持分80分の1
共有者 B 持分80分の1
共有者 C 持分80分の1
共有者 D 持分80分の1
共有者 E 持分80分の76



令和7年(ケ)第84号
令和8年 3月19日受理
令和8年 4月27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 川崎市川崎区観音一丁目122番地1
建物の名称 ライオンズマンション川崎大師公園南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 観音一丁目122番1の606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 61.32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 川崎市川崎区観音一丁目122番1
地 目 宅地
地 積 2867.45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 53万9822分の6435

共有者 A 持分80分の1
共有者 B 持分80分の1
共有者 C 持分80分の1
共有者 D 持分80分の1
共有者 E 持分80分の76

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区観音一丁目13番10-606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"/> 建物共有者E <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	<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	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"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 { 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 <input 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

横浜地方裁判所 川崎支部

執行官 森田 政章 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第84号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズマンション川崎大師南

部屋番号 606号室

所有者

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納なし・あり)
管 理 費	9,900 円	0 円
修繕積立金	16,540 円	0 円
合 計	26,440 円	0 円

※月額・滞納額ともに 令和8年4月2日 現在

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記の管理費等については、今後滞納金が発生する場合があります。予めご了承ください。発生した場合、年利14.6%を上限とした遅延損害金と違約金等を加算して請求できる旨、管理規約に定められています。

5. 回 答 者

株式会社大京アステージ川崎支店

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (共有者)	<ul style="list-style-type: none">・ 本件建物は、私が孫と共に住居として使用しています。孫がここに住むことに関して、契約や金銭のやりとりはありません。・ 本件建物の他方の共有者 A・B・C・D は、いずれも本件建物には居住していませんし、使用もしていません。・ 本件建物に私が居住することに関し、A・B・C・D と契約や金銭のやりとりはありません。・ 本件建物には、①リビング・ダイニングの床に傷があり、②浴室の浴槽を補修しているなど、使用に伴う経年劣化等があります。そのほか、給湯器の調子が悪く、水漏れがあると思います。ペットは、犬を一匹飼っています。

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。本件建物内で犬が一匹飼われているが、室内にはペット臭がある。2 本件建物の占有関係については、前記関係人の陳述及びその他室内外の状況から、共有者 E が占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

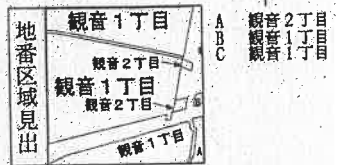
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 3月23日(月) 15:40-15:50	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月24日(火)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和8年 3月27日(金) 13:35-13:50	目的物件所在地	Eと面談 外観調査 写真撮影
令和8年 4月 1日(水) 14:35-15:30	目的物件所在地	Eと面談 (D同席) 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 4月 3日(金) 10:21-10:22	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
<p>(特記事項)</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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

135-17 129-2 110-33
 87-4 110-31 87-1



(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	川崎市川崎区観音一丁目		地番	122番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 その他

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11月6日
 横浜地方法務局川崎支局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成11年2月1日

139949

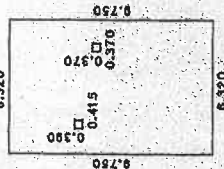
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 122-1-606

建物の所在 川崎市川崎区観音一丁目122番地1

建物の存する部分6階
建物番号606



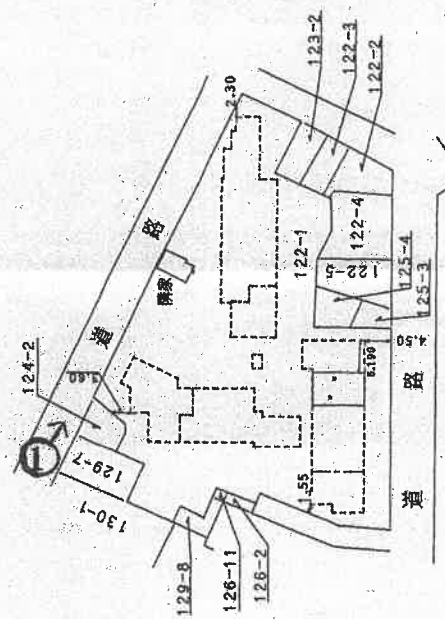
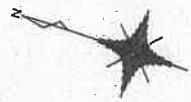
求積表

6.320 × 9.750 =	61.620000
0.415 × 0.390 =	-0.161850
0.370 × 0.370 =	-0.136900
合計	61.321250
床面積	61.32㎡

A4判に縮小

(日産栄2)

○は、写真撮影位置・方向を示す。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

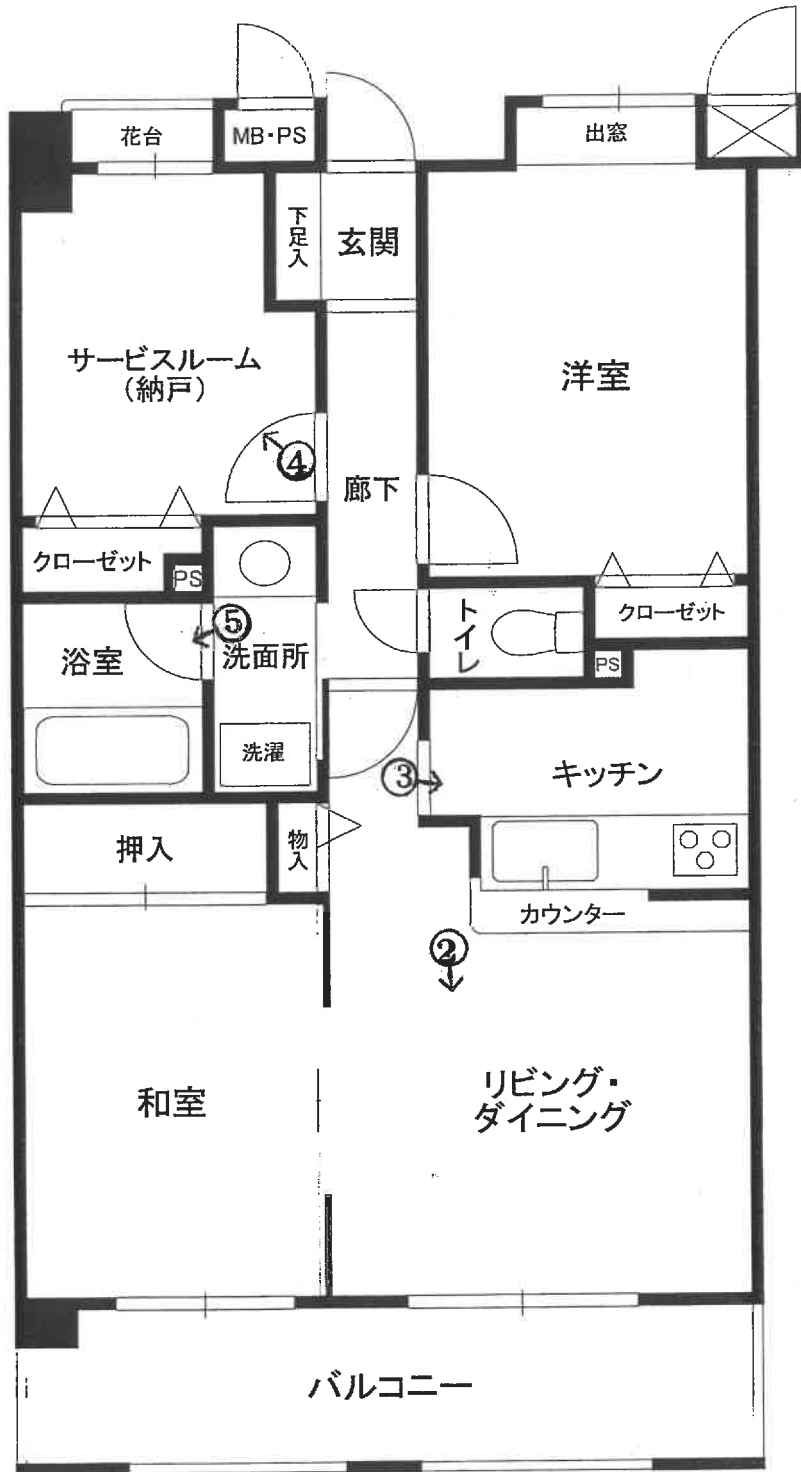
平成11年2月1日

これは図面に記録されてくる内容を証明した書面である。
令和7年11月6日 横浜地方支務局川崎支局 登記官

請求番号：19-2

間取見取図

○は写真撮影位置・方向



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



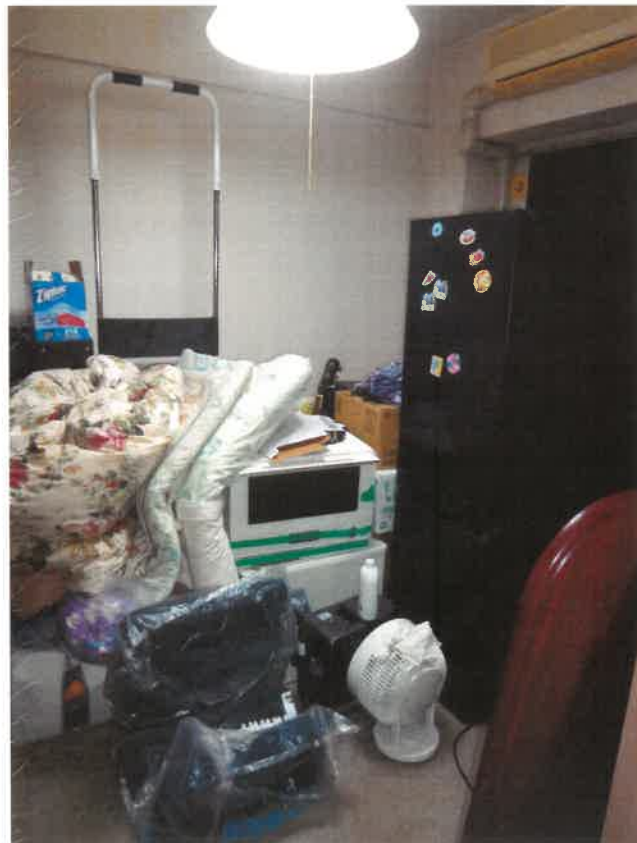
②



③



④



⑤



(11枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 84 号

令和 8 年 4 月 1 日 現地調査

令和 8 年 5 月 1 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18,800,000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 観音一丁目13番10-606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 川崎市川崎区観音一丁目122番地1

建物の名称 ライオンズマンション川崎大師公園南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 観音一丁目122番1の606

建物の名称 606

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 61.32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 川崎市川崎区観音一丁目122番1

地 目 宅地

地 積 2867.45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 53万9822分の6435

共有者 A 持分80分の1
共有者 B 持分80分の1
共有者 C 持分80分の1
共有者 D 持分80分の1
共有者 E 持分80分の76

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3.1km（道路距離）。 「池藤橋」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約5分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。	
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 第2種住居地域 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
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,867.45㎡ 不整形 間口約64m×奥行約12m～約60m（北側の市道からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	北側約64mが幅員約7.3mの舗装市道に、東側約12mが幅員約5.5mの舗装市道に、南側約38mが幅員約8.3mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面している。これらはいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。 また、西側約27mが幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号：位置指定道路（指定番号S52-53号））に等高に接面している。同位置指定道路側に当物件への出入り口はない。	
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	539,822分の6,435

特記事項	<p>◇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。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は2,867.26㎡である。</p>
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション川崎大師公園南	
建物の用途	住宅（総戸数85戸、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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年12月25日（登記記載） 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建、延べ5,575.63㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、オートロック、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 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社大京アステージ川崎支店 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、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇調査時点では大規模修繕工事が行われていた。</p> <p>◇エントランスホール及び駐車場の出入口は、北側の道路沿いにある。</p> <p>◇規約共用部分として、塵芥集積所23.16㎡（鉄筋コンクリー</p>	

	ト造陸屋根平家建)が登記されている。当該建物は、法務局備付の建物図面において、北側中央部に隣家として記載されているものである。
--	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(606号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	61.32㎡(登記面積)		
間 取 り	2LDK+S		
バルコニー等	バルコニー約9.75㎡がある。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、杉桤合板等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、キッチン、トイレ等	
	そ の 他		
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年4月2日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,900円	なし
	修繕積立金	16,540円	なし
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月1日：内部立入調査 調査時点で共有者Eとその孫が居住し占有している。		
特 記 事 項	◇Eは、下記を概要とする陳述をしている。 ・本件建物には、私が孫と共に住居として使用しています。孫がここに住むことに関して、契約や金銭のやりとりはありませ		

ん。

・本件建物の他方の共有者A・B・C・Dは、いずれも本件建物には居住していませんし、使用もしていません。

・本件建物に私が居住することに関し、A・B・C・Dと契約や金銭のやりとりはありません。

・本件建物には、①リビング・ダイニングの床に傷があり、②浴室の浴槽を補修しているなど、使用に伴う経年劣化等があります。そのほか、給湯器の調子が悪く、水漏れがあると思います。

・ペットは、犬を1匹飼っています。

◇室内は、摩滅・損耗等の経年相応の劣化・汚れがあり、Eの陳述のとおり、浴槽の外側の縁部分が簡易的に補修されていた。

◇犬が一匹飼われており、室内にはペット臭がある。

◇玄関の北西方で共用廊下側のMB(メーターボックス)内にある給湯器には水漏れがあることを確認した。

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	×61.32	÷0.92	×0.35	=7,230,000

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28年、経済的残存耐用年数22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) 20%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数22年}}{(\text{経過年数28年} + \text{経済的残存耐用年数22年})} \times (1 - 0.20) = 0.35$$

(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)
323,000	×0.95	307,000	×2,867.45	×1.0	$\times \frac{6,435}{539,822}$	=10,490,000

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-3

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
313,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	= 323,000円/㎡

◇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：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、街路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るが不整形地で劣り、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）
7,230,000	+10,490,000	×1.02	=18,070,000

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（6階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南東）

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/m ²)	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
485,000	×1.02	×1.00	×61.32	=30,340,000

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1m²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 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 円 エ×オ カ	
2,058,640 (17.2%)	1,129,620	8.7%	=12,594,614 =12,590,000	0.7894	9,938,546 (82.8%)	=12,000,000 (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	18,070,000	×1.00	=18,070,000
比準価格	30,340,000	×1.00	=30,340,000
収益価格			12,000,000
調整後の価格			23,600,000

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）
23,600,000	×1.0	×0.8	—	—	=18,880,000

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：減価を要しない。

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：川崎川崎一3

所 在：川崎市川崎区観音2丁目40番2「観音2-4-19」

価 格：313,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅3.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：145㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側5.5m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） 4,743,694円

符号1（土地） 450,476,395円（敷地権割合539,822分の6,435）

第7 附属資料の表示

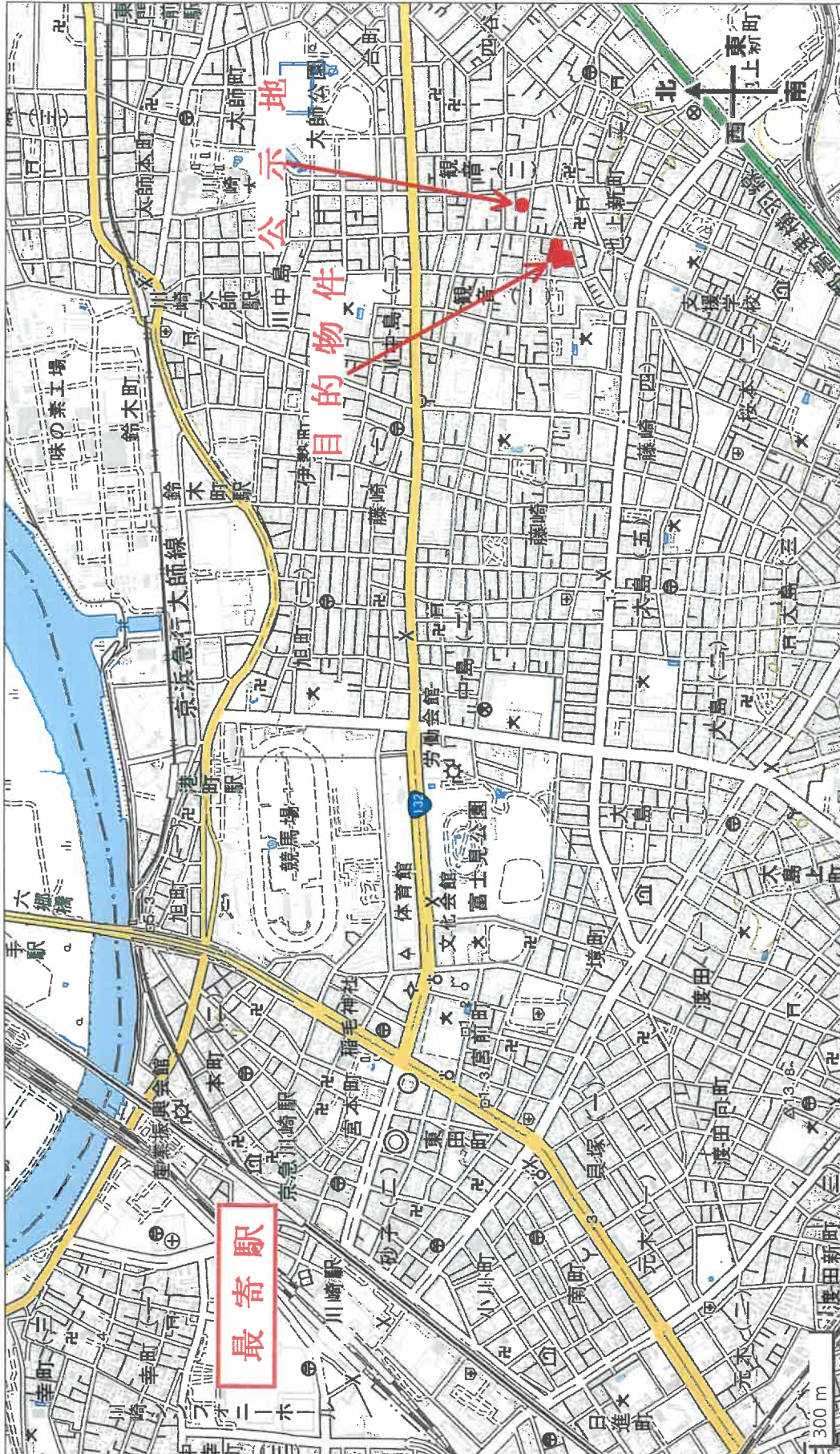
位置図

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）

建物間取図

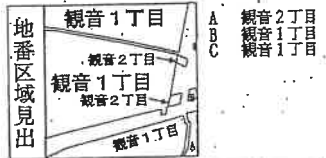
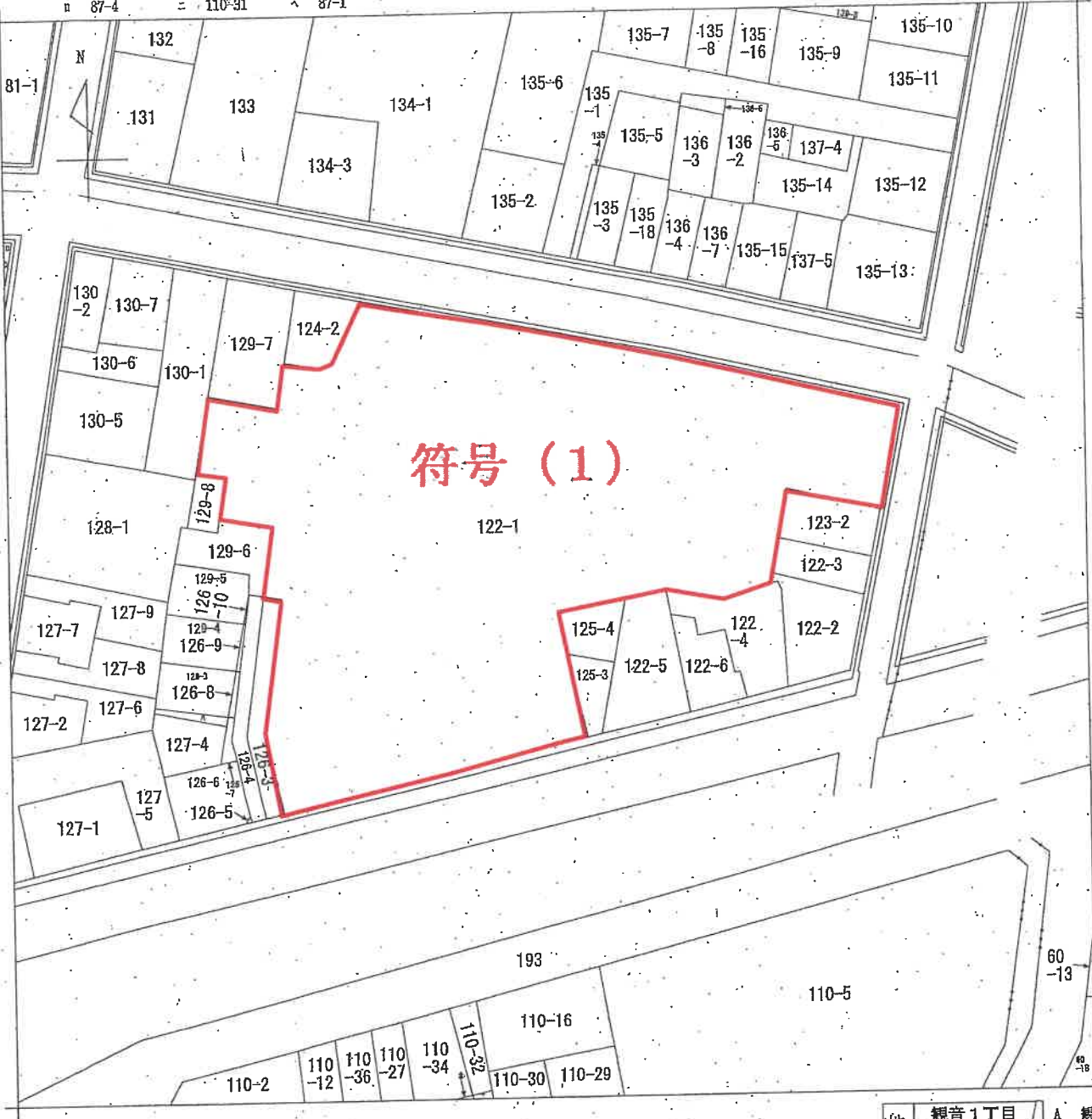
以 上



位置図

「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

イ 135-17 ハ 129-2 ホ 110-33
 ロ 87-4 ニ 110-31 ヘ 87-1



請求部	所在	川崎市川崎区観音一丁目			地番	122番1		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 16-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成11年2月1日

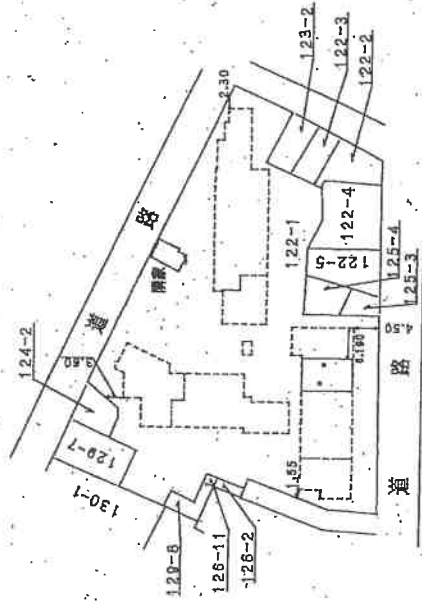
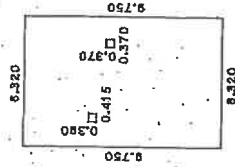
139949 各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 122-1-606

建物の所在 川崎市川崎区観音一丁目122番地1

物件(1)

建物の存する部分6階
建物番号606



求積表

$6.320 \times 9.750 = 61.620000$

$0.415 \times 0.390 = -0.161850$

$0.370 \times 0.370 = -0.136900$

合計 61.321250

床面積 61.32 m²

A3をA4に縮小

作製者

1月18日(作製)

縮尺 1/250

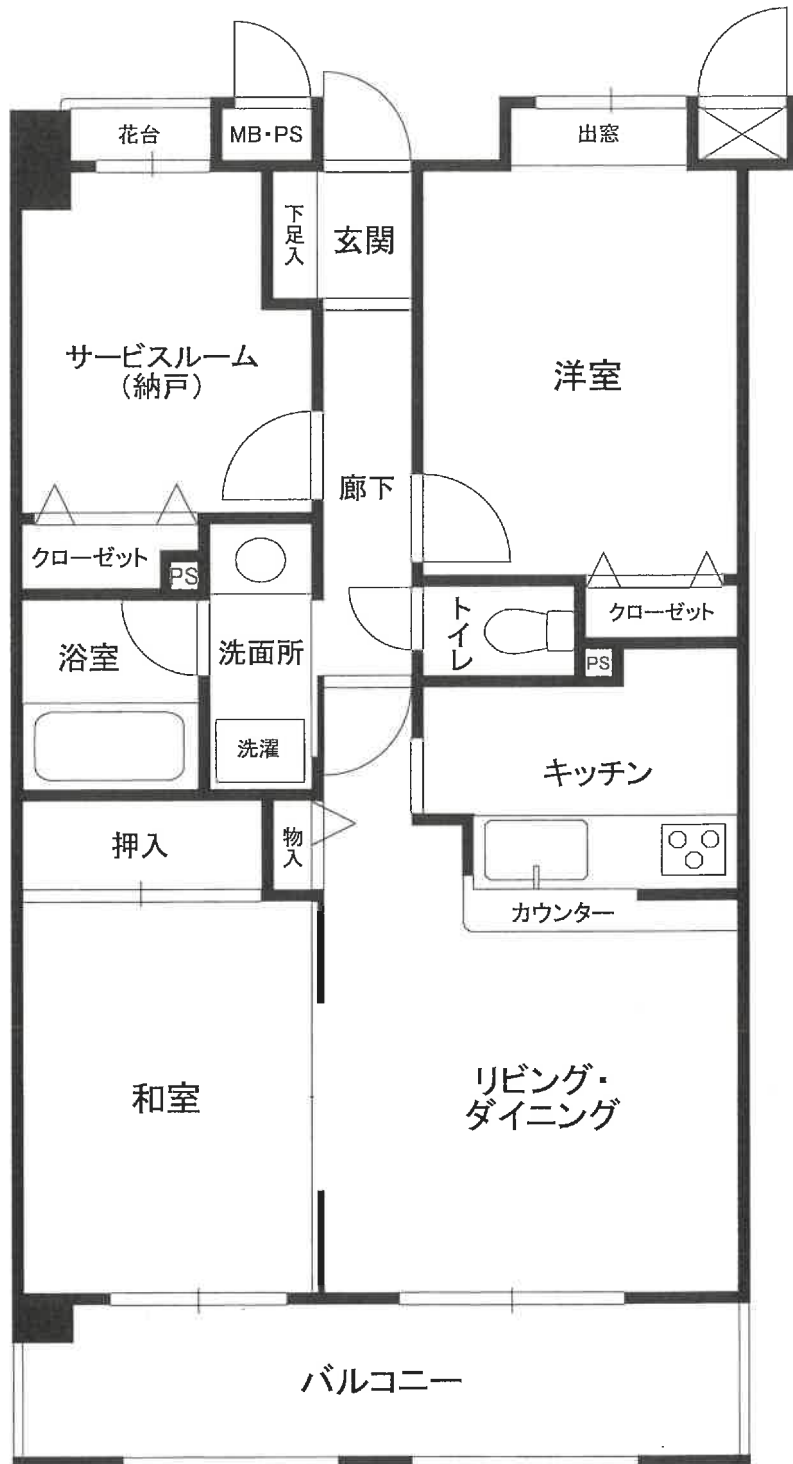
申請人

縮尺 1/1000

平成11年2月1日

(目録表12)

(表裏表)



建物間取図