

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 30 分 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 16 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	13,360,000 10,688,000		2,672,000	108,552	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番地 2

建物の名称 レクオス読売ランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1 号

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 6 7 . 5 3 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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 3 7 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 0 番 5

地 目 宅地

地 積 0 . 3 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 8

地 目 宅地

地 積 8 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 24 分の 1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番地 2

建物の名称 レクオス読売ランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1 号

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 6 7 . 5 3 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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 3 7 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 0 番 5

地 目 宅地

地 積 0 . 3 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 8

地 目 宅地

地 積 8 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 24分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24分の1



令和8年(ケ)第37号
令和8年 5月 1日受理
令和8年 5月25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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番地 2

建物の名称 レクオス読売ランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1 号

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 6 7. 5 3 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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 3 7. 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 0 番 5

地 目 宅地

地 積 0. 3 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 8

地 目 宅地

地 積 8. 5 6 平方メートル

物 件 目 録

(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 24分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市多摩区西生田五丁目7番3-601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居宅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	☒ 別紙回答書のとおり	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 別紙回答書記載の回答者	
その他の事項		
敷 地 権	符号1ないし3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1ないし3) ☐ (符号)	
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面 (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ないし3) ☐ 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

令和8年(ケ)第37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5月15日現在

☒ 管理費	月額	14,260 円	☒ 滞納額	1,169,820 円
☒ 修繕積立金	月額	5,320 円	☒ 滞納額	436,240 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	757,942 円
☐ 滞納期間	令和2019年 8月分～令和2026年 5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。

☐ 〆	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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

ジェイレックス・ユー・ポレシタル株式会社

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提出(提示)文書(契約関係書類)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年 9月20日	
最初の契約等	契約日	令和7年 8月31日	
	期間	令和7年 9月20日から ■令和9年 9月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間		
契約等当事者	貸主	■所有者	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金118,000円 (毎月27日までに翌月分支払)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費月額10,000円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	1 本件建物は、私が賃借し、交際者である B と共に居宅として使用しています。 2 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載のとおりです。 3 ペットは飼っていません。 4 本件建物には、経年劣化はありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。

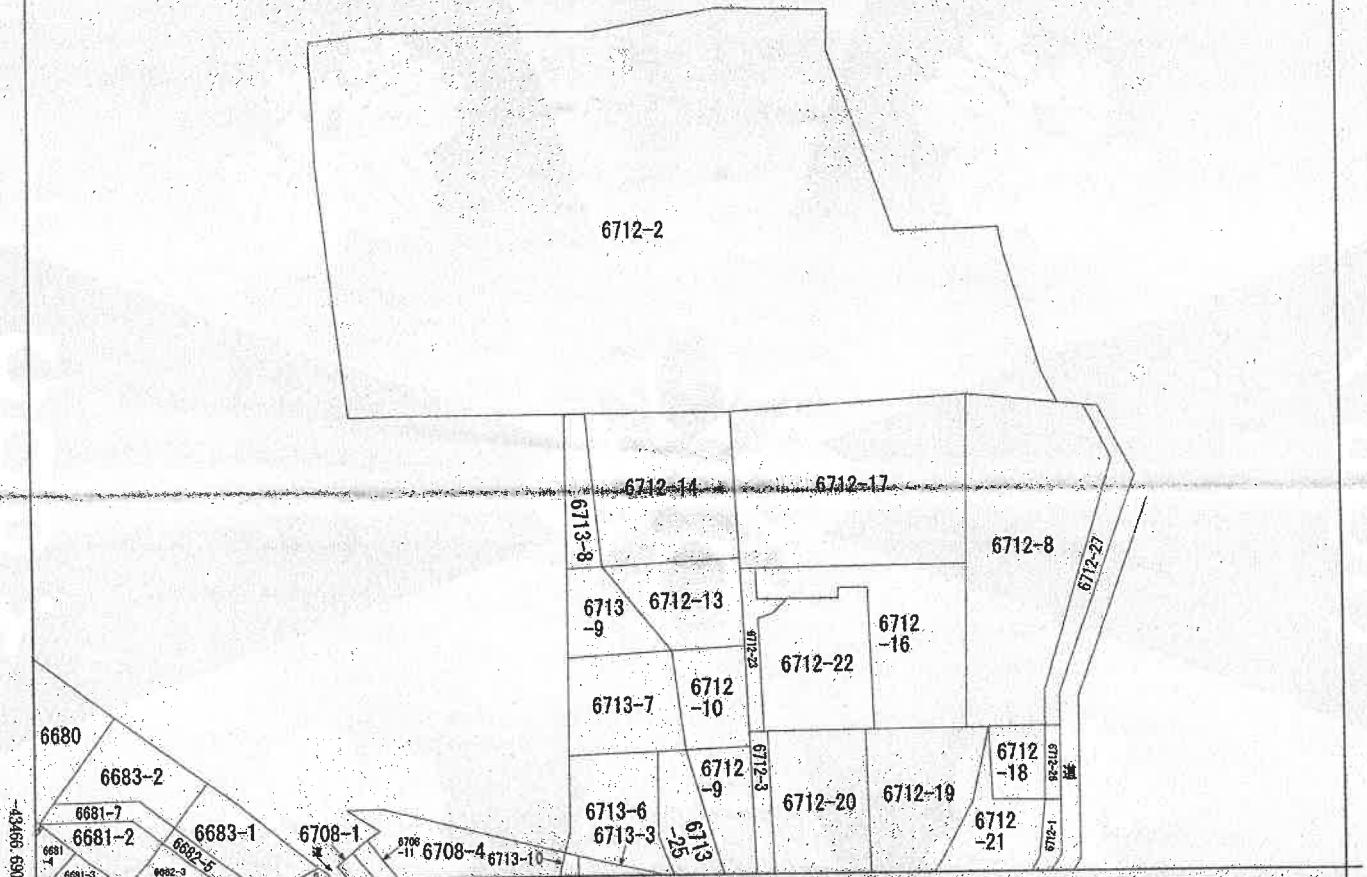
執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提示（提出）した契約関係書類及び現場の状況から、5 枚目のとおりと認めた。なお、前記 B は、関係人の陳述及び室内の状況から、占有補助者と思料する。

(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8年 5月 1日(金)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (回答なし)
令和8年 5月11日(月) 13:50-14:05	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和8年 5月12日(火) 8:50- 8:56	電話聴取	Aから事情聴取
令和8年 5月13日(水)	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 5月14日(木) 15:50-15:51	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書等交付申請
令和8年 5月15日(金) 7:40- 9:10	目的物件所在地	Aと面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N



-27864.523

(座標値種別：測量成果)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

西生田
5丁目

請求部	所在	川崎市多摩区西生田五丁目				地番	6712番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成18年5月31日				備付年月日(原図)	平成18年5月31日		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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和8年2月25日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：12-1

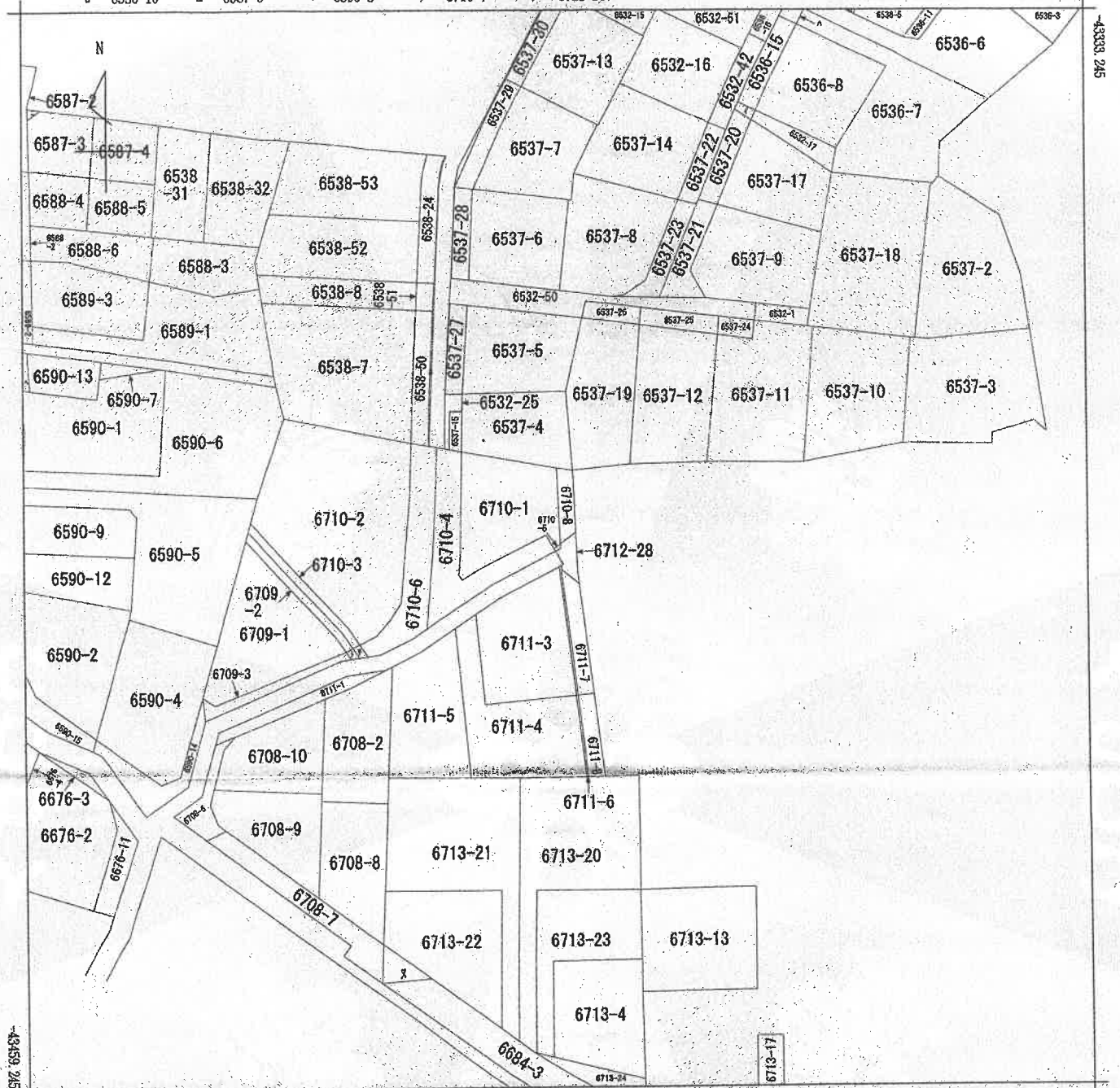
(1/1)

A4判に縮小

1 6532-41 2 6536-14 3 6538-1 4 6709-4 5 6711-2
6 6536-10 7 6587-5 8 6590-3 9 6710-7 10 6713-26

(座標値種別：測量成果)

-27776.970



4333.265

4333.265

-27901.970

(座標値種別：測量成果)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 西生田5丁目

請 求 部 分	所 在				川崎市多摩区西生田五丁目		地 番	6710番5			
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	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	平成17年4月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成17年4月1日			補 事 記 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。

(横浜地方法律局麻生出張所管轄)

令和8年2月25日

東京法律局品川出張所

登記官

請求番号：12-4

(1/1)

A 4判に縮小

(9枚組)

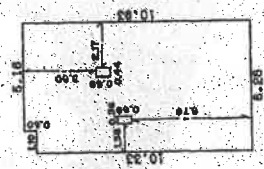
建物図面
各階平面図

家屋番号	西生田5丁目 6712番2の601
建物の所在	川崎市多摩区西生田5丁目6712番地2

各階平面図

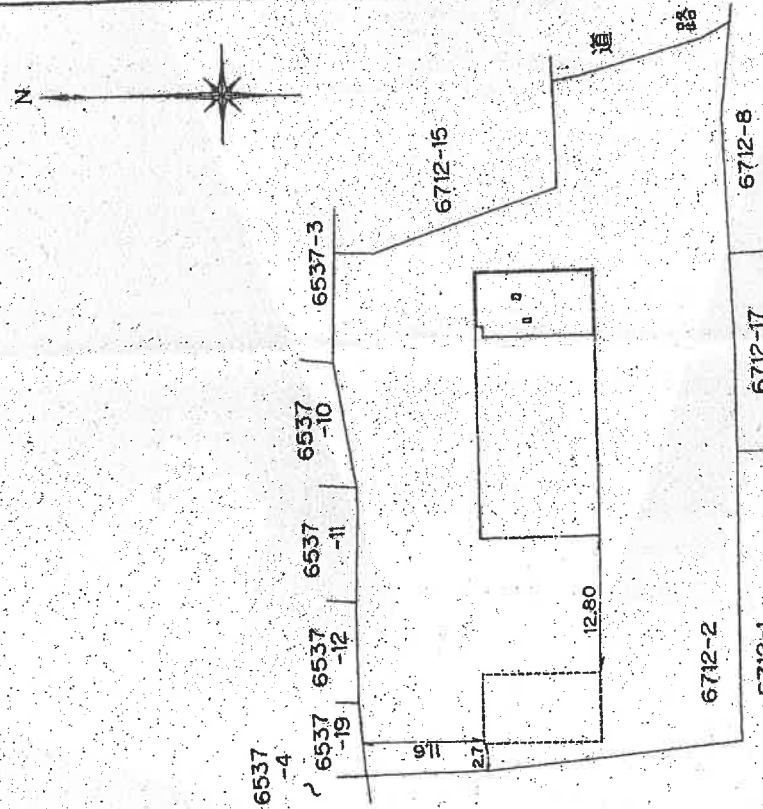
370546

○は、写真撮影位置・方向を示す。



求積表

1-10	× 10.33	=	11.3630
0-28	× 10.93	=	3.0604
0-36	× 4.46	=	1.6056
1-94	× 5.78	=	2.0808
0-44	× 10.93	=	21.2042
0-44	× 3.50	=	1.5400
2-17	× 6.74	=	2.9656
	× 10.93	=	23.7181
合計			67.5377
床面積			67.53



建物の存する部分6階

単位はメートル

単位はメートル

A4判に縮小

縮尺	1/500
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

製作者	
-----	--

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所麻生出張所)

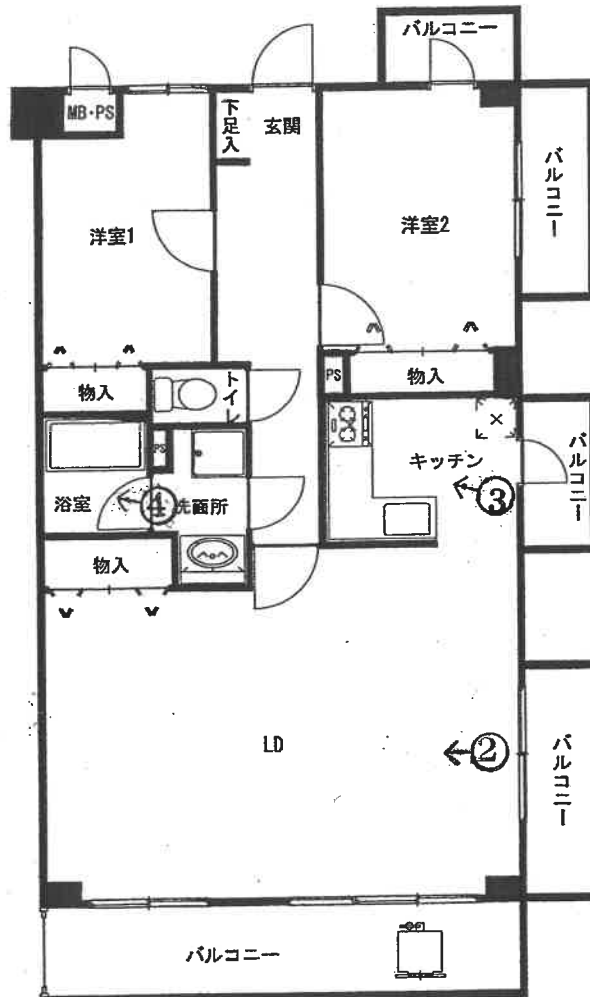
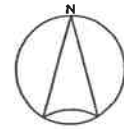
令和8年2月25日

東京法務局品川出張所

登記簿

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



令和 8 年（ケ）第 37 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 29 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

坂 元 陽

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 13,360,000 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	(住居表示) 西生田5-7-3-601号
特 記 事 項		
特になし		

*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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番地 2

建物の名称 レクオス読売ランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1 号

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 6 7 . 5 3 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 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 3 7 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 0 番 5

地 目 宅地

地 積 0 . 3 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区西生田五丁目 6 7 1 2 番 2 8

地 目 宅地

地 積 8 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

(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 24分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24分の1



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乃至3）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「読売ランド前」駅の南方約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅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 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1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし 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	2,146.79㎡ やや不整形 間口約17m、奥行約65m 概ね西向き傾斜
接 面 道 路 の 状 況	東側約17mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に、西側約2.2mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に2.5m程度高く接面	
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	24分の1
特 記 事 項	◇目的土地は、目的物件に係る一棟の建物の敷地としての利用を前提として、概ね西向きの傾斜地を造成したと推定されるが、目的土地西端及び同東端で約20mの高低差が生じている。 ◇目的土地において、上記の通り目的物件に係る一棟の建物の建築を目的とした宅地造成が実施された履歴があり、以下の通り検査済となっている。 ・ 宅地の面積：2,282.14㎡ ・ 検査済年月日：平成元年9月12日 多一第9号 ◇目的土地東側は、駐車場、駐輪場等として利用され、同西端は2.5m程度低い接面道路との接続を目的とした階段が設置されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクオス読売ランド	
建物の用途	住宅（総戸数24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	平成元年9月20日（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 7階建 延 1,701.86㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等	
設 備 等	駐車場、駐輪場、集合郵便受、宅配ボックス、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	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
	管 理 形 態	巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇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り、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・新築 敷地面積：2,134.36㎡ 延床面積：1,707.38㎡ 確認済証番号：62-06041（昭和62年8月26日交付） 検査済証番号：62-06041（平成元年9月20日交付） ・増築 敷地面積：2,134.36㎡ 延床面積：85.63㎡ 確認済証番号：63-06158（昭和63年11月26日交付） 検査済証番号：63-06158（平成元年9月20日交付） ◇一棟の建物は前記目的土地の個別性（西向き傾斜地）に起因して、階段状の建築物となっている。なお、一棟の建物西端の最下階は1階とされ、同東端の最下階は5階となる。	

(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（601号室）、角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	67.53㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	南向き開口部、東向き開口部及び北向き開口部に合計約17㎡のバルコニーが設置されている。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 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通り		
	令和8年5月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	14,260円	1,169,320円
	修繕積立金	5,320円	436,240円
備 考	年率14.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金757,942円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年5月15日：内部立入調査 調査時点において、下記概要の賃貸借契約が締結されており、賃借人Aが住居として使用、占有している。なお、本件賃借権は、引き受けとならないものと思料する。 ＜賃貸借契約の概要＞ ・賃貸借契約 賃貸人：債務者兼所有者 賃借人：賃借人A 当初契約時期：令和7年8月31日 占有開始時期：令和7年9月20日 契約期間：令和7年9月20日から令和9年9月19日まで（2年間） 月額賃料：118,000円 月額管理費等：10,000円 敷金等：なし		

特 記 事 項	◇前記、目的土地及び一棟の建物の概要記載の通り、一棟の建物は階段状に設計、建築されており、目的専有部分の直下に位置する5階部分が最下階であり、直上の7階部分が最上階となる。 ◇賃借人Aから下記概要の陳述が得られている。 ・本件建物は、私が賃借し、交際者であるBと共に住居として使用しています。 ・本件建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載の通りです。 ・ペットは飼っていません。 ・本件建物に経年劣化はありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 ◇上記陳述、目視による確認等に基づく現地調査の結果、目的専有部分においては、経年による老朽化、損耗を除く特段の損傷、不具合等は認められない。
----------------	--

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、評価額を後記の通り決定した。

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	× 67.53	÷ 0.94	× 0.23	= 5,120,000

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37年、経済的残存耐用年数13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） 10%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数13年}}{\text{経過年数37年} + \text{経済的残存耐用年数13年}} \times (1 - 0.10) = 0.23$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1乃至3）

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)
180,000	× 0.78	140,000	× 2,146.79	× 1.00	× $\frac{1}{24}$	= 12,520,000

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 川崎多摩 -25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 192,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 180,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価公示地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件がやや劣るが、環境条件が優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

個 別 格 差：目的土地は二方路であるが、地勢、形状が劣ること等を考慮して、総合格差として上記の通り査定した。

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：登記記載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）
5,120,000	+ 12,520,000	× 1.05	= 18,520,000

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通り

階層別補正 1.00 （6階）

位置別補正 1.05 （方位：南向き）1.00 ×（角部屋）1.05

その他補正 1.00 （なし）

相乗積 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.05

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)
285,000	× 1.05	× 1.00	× 67.53	= 20,210,000

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係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：特段の個別格差は認められない。

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在価値（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、か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)
	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)	複利 現価率 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	$\times 2$ オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	ア + カ キ
2,514,138 (20.2%)	1,126,988	8.7%	$= 12,565,269$ $\div 12,570,000$	0.7894	9,922,758 (79.8%)	$= 12,440,000$ (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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	18,520,000	× 1.00	= 18,520,000
比 準 価 格	20,210,000	× 1.00	= 20,210,000
収 益 価 格			12,440,000
調整後の価格			18,760,000

占有減価修正：特段の減価を要しない

(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)
18,760,000	× 1.0	× 0.8	× 0.89	—	= 13,360,000

市 場 性 修 正：特段の修正を要しない

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：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相当額の減価のみを基礎として11%と査定した。

そ の 他 の 控 除
減 価 (敷 金 等)：特段の控除を要しない

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 : 川崎多摩 -25
所 在 : 川崎市多摩区南生田1丁目16番19外「南生田1-16-10」
価 格 : 192,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線「読売ランド前」駅 約1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 186㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物)	4,324,233円
符号1 (土地)	252,273,380円 (敷地権の割合 24分の1)
符号2 (土地)	0円 (敷地権の割合 24分の1)
符号3 (土地)	7,704円 (敷地権の割合 24分の1)

第7 附属資料の表示

位置図

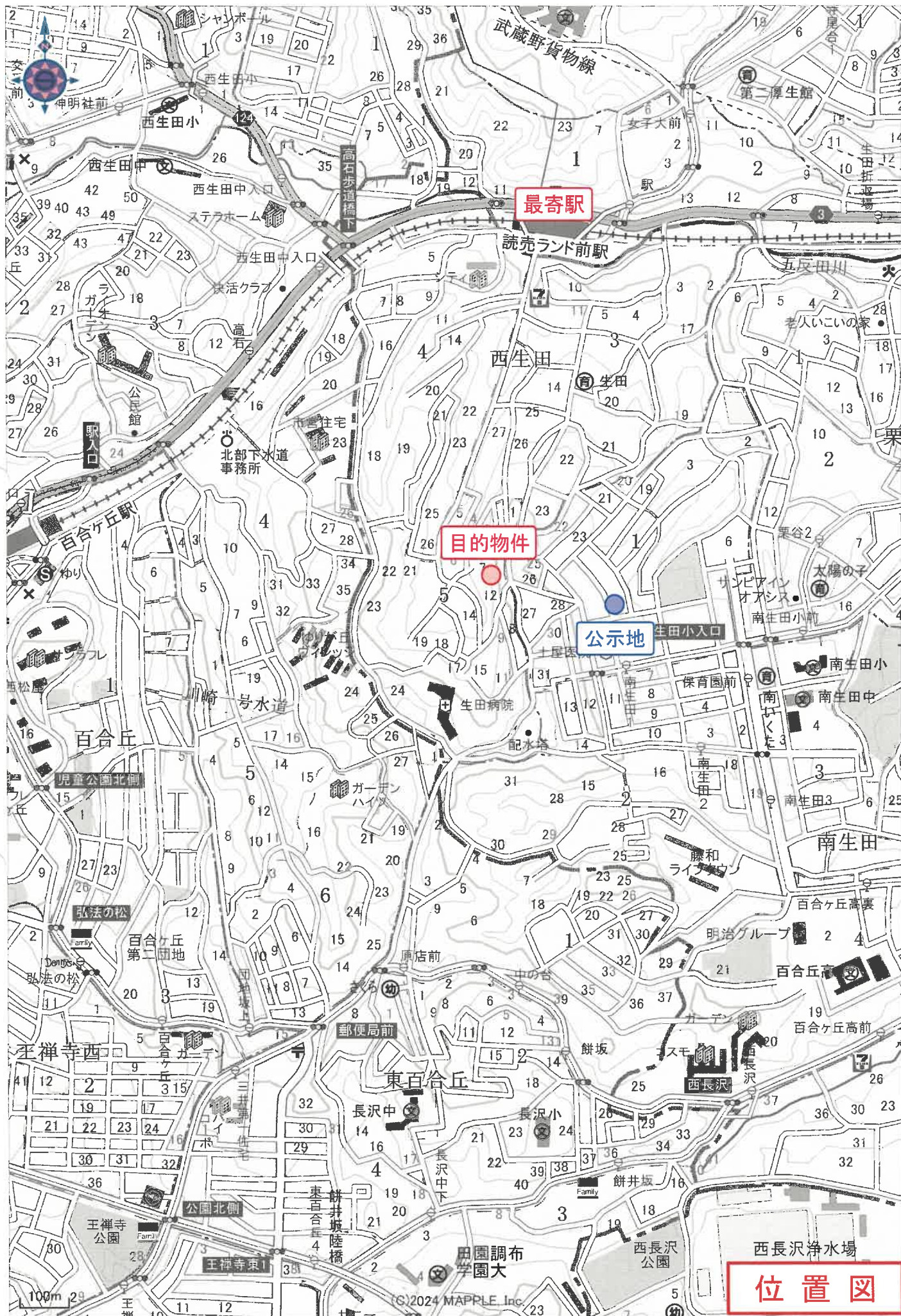
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

土地所在図・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)

建物概略間取図

以 上

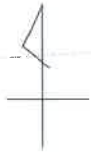


I 6679-3
II 6685-3

(座標値種別：測量成果)

-27739.523

N



土地の符号1

6712-2

6712-14

6712-17

6712-8

6713-8

6713-9

6712-13

6713-7

6712-10

6712-22

6712-16

6712-18

6712-21

6712-9

6712-20

6712-19

6713-6

6713-3

6713-25

6680

6683-2

6681-7

6681-2

6683-1

6682-5

6708-1

6708-11

6708-4

6713-10

地番
区域見出

西生田
5丁目

-27864.523 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	川崎市多摩区西生田五丁目				地番	6712番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成 年月日	平成18年5月31日				備付 年月日 (原図)	平成18年5月31日		補記 事項		



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在					川崎市多摩区西生田五丁目					地 番		6710番5					
出 力 尺 寸	1/500		精 度 分		甲二		座標系 番号又は 記号		Ⅸ		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		平成17年4月1日							備 付 年 月 日 (原図)		平成17年4月1日				補 記 事 項			

333350

平成17年12月8日測量、世界測地系

前 6712-2 後・新図

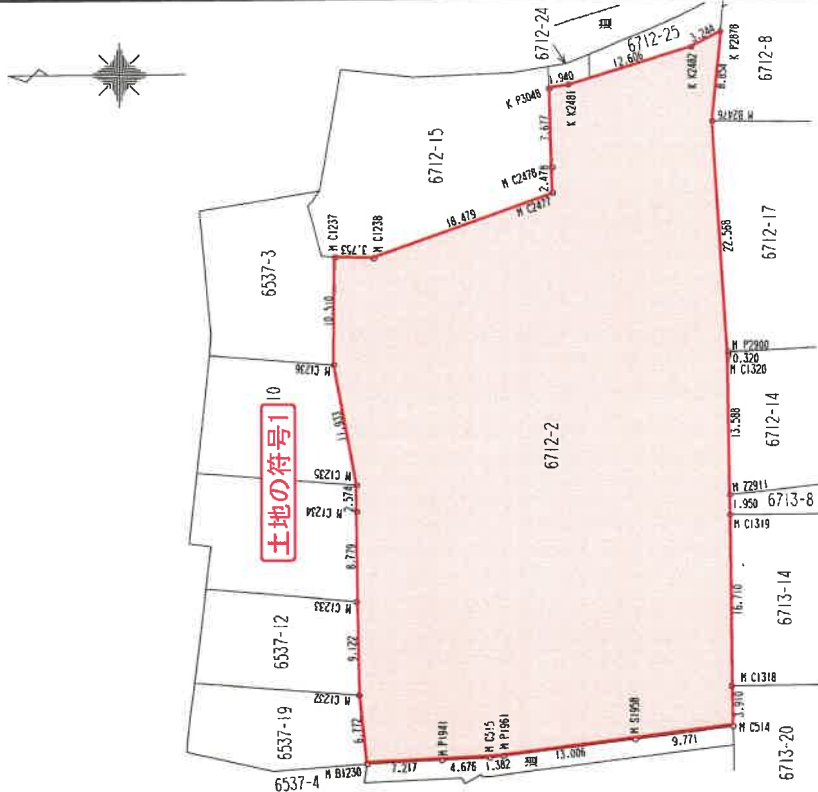
地積測量図

地 番 6712-2

土地の所在 川崎市多摩区西生田5丁目

座 標 求 積 表

地 番	測 点	6712-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積 算
K P3048			-43405.324	-27772.150	-45157.515900	金屬巻
M C2478			-43405.602	-27779.823	8278.387254	1/200-ト杭
M C2477			-43405.622	-27782.302	-482634.150344	1/200-ト杭
M C1238			-43388.230	-27788.546	-587561.016624	1/200-ト杭
M C1237			-43384.478	-27788.448	-109403.119716	1/200-ト杭
M C1236			-43384.293	-27798.957	53735.383881	1/200-ト杭
M C1235			-43386.411	-27810.701	56875.254017	1/200-ト杭
M C1234			-43386.410	-27813.275	-1919.115975	1/200-ト杭
M C1233			-43386.342	-27822.054	3310.824426	1/200-ト杭
M C1232			-43386.529	-27831.175	25716.005700	1/200-ト杭
M B1230			-43387.266	-27837.907	221255.684636	銅
M P1941			-43394.477	-27837.595	330794.141385	金屬巻
M C515			-43399.149	-27837.392	188249.197248	1/200-ト杭
M P1961			-43400.521	-27837.223	397543.381663	金屬巻
M S1958			-43413.430	-27835.631	629280.110017	1/200-ト杭
M C514			-43423.128	-27834.435	266793.059475	1/200-ト杭
M C1318			-43423.015	-27830.527	-5510.404346	1/200-ト杭
M C1319			-43422.930	-27813.817	-2725.754066	1/200-ト杭
M 22911			-43422.917	-27811.867	-2447.444296	計 量 点
M C1320			-43422.842	-27798.279	-2668.634784	1/200-ト杭
M B2476			-43421.321	-27775.440	-42780.695639	金屬巻
K P2878			-43422.173	-27766.627	-56338.486183	金屬巻
K K2482			-43419.792	-27768.120	-414994.553400	1/200-ト杭
K K2481			-43407.228	-27771.777	-387916.181136	1/200-ト杭
合 計					4275.832313	
面 積					2137.916156	m ²
地 積					2137.91	m ²
坪 数					646.71	



平成18年5月参考資料

作 製 者

(平成17年12月20日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

333335

前 6710-1 後 新田一・新

地積測量図

地番 6710-1-4
土地の所在 川崎市多摩区西生田5丁目

座標求積表

地番	6710-5 (C)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座標
測点					金属標
M P1942	-43395.835	-27839.357		440.050245	メソット杭
M K1943	-43396.404	-27840.095		23929.971593	計算点
K Z1809	-43396.695	-27839.925		-440.059209	計算点
K Z1613	-43396.388	-27839.333		-23929.316669	計算点
			面積	0.645960	
			面積	0.322980	
			地積	0.32	m ²
			坪数	0.09	

地番	6710-4 (B)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座標
測点					計算点
M Z1933	-43385.001	-27850.828		-354324.881412	計算点
M Z1935	-43384.748	-27852.273		-9856.552854	計算点
K Z1601	-43384.647	-27852.847		-7233.608704	計算点
M Z1940	-43384.488	-27853.755		153612.883512	計算点
M Z1937	-43390.162	-27853.922		333570.005978	計算点
M Z1938	-43397.182	-27854.301		435589.714940	計算点
M Z1939	-43405.800	-27855.078		94561.133748	計算点
K Z1614	-43400.576	-27847.403		-253557.490549	計算点
K Z1809	-43396.695	-27839.925		-116159.033830	計算点
M K1943	-43396.404	-27840.095		-52835.127131	メソット杭
K P1704	-43394.797	-27841.039		60971.923357	金属標
K P1703	-43398.594	-27848.548		144650.989507	金属標
K P1702	-43399.991	-27850.863		24013.109426	金属標
K P1701	-43399.456	-27851.267		-70226.372720	金属標
K P1700	-43397.470	-27851.085		-402594.597337	金属標
			面積	182.094930	
			面積	91.047464	
			地積	91.04	m ²
			坪数	27.54	

地番	6710-1 (A)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座標
測点					計算点
K B1597	-43386.944	-27839.743		-301628.128505	計算点
M Z1933	-43385.001	-27850.828		293146.048352	金属標
K P1700	-43397.470	-27851.085		402594.597337	金属標
K P1701	-43399.456	-27851.267		70226.372720	金属標
K P1702	-43399.991	-27850.863		-24013.109426	金属標
K P1703	-43398.594	-27848.548		-144650.989507	金属標
M P1704	-43394.797	-27841.039		-60971.923357	メソット杭
M K1943	-43396.404	-27840.095		28905.155538	金属標
M P1942	-43395.835	-27839.357		-265352.484216	金属標
			面積	255.539836	
			面積	127.769967	
			地積	127.76	m ²
			坪数	38.65	
			合計	219.140411	

平成16年10月28日測量 (世界測地系)

作製者

平成16年11月3日作製

申請人

縮尺 1/250

平成十七年四月吉日

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

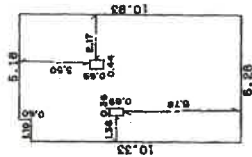
370546

各階平面図

建物図面
各階平面図

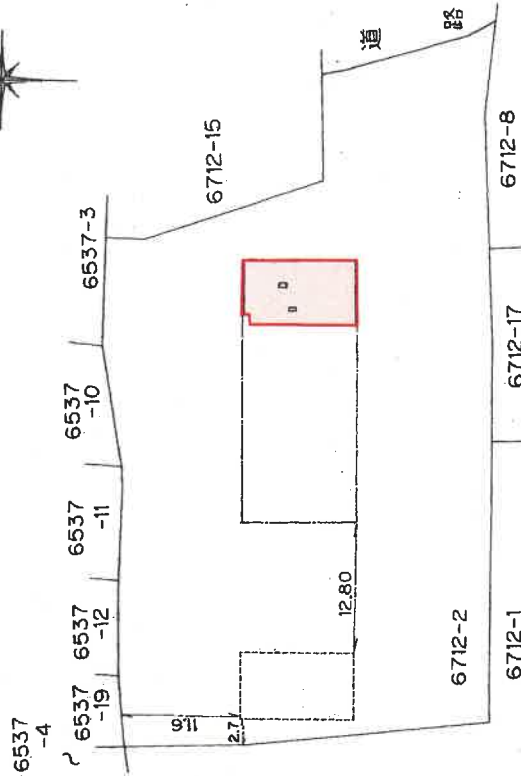
家屋番号
西生田5丁目
6712番2の601

建物の所在
川崎市多摩区西生田5丁目6712番地2



求積表

1.10 × 10.33 =	11.3630
0.28 × 10.93 =	3.0604
0.36 × 4.48 =	1.6056
0.36 × 5.78 =	2.0808
1.84 × 10.93 =	21.2042
0.44 × 3.50 =	1.5400
0.44 × 6.74 =	2.9656
2.17 × 10.93 =	23.7181
合計	67.5377
床面積	67.53 m ²



建物の存する部分6階

単位はメートル

単位はメートル

作製者

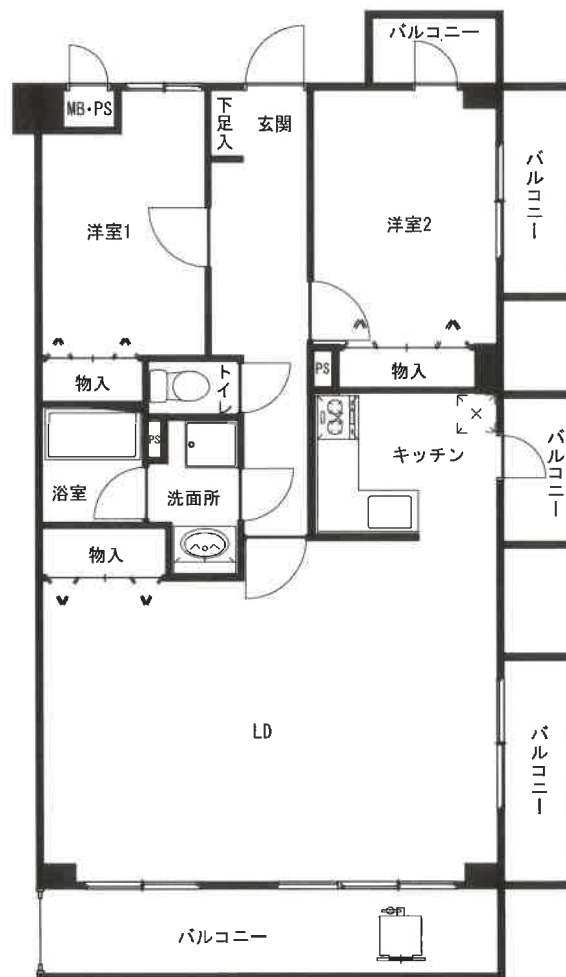
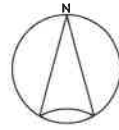
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

(A3判からA4判に縮小)



建物概略間取図