

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 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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 6 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	13,780,000 11,024,000		2,756,000	69,722	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区南町 11 番地 11

建物の名称 ラ・ベル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 11 番 11 の 304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 35.22 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 川崎市川崎区南町 11 番 11

地 目 宅地

地 積 264.82 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 10 万 6 4 分の 3777



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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】

転借人 A が占有している。原賃借人株式会社ステージプランナー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

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 川崎市川崎区南町 1 1 番地 1 1

建物の名称 ラ・ベル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 1 1 番 1 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 5 . 2 2 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 川崎市川崎区南町 1 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 6 4 . 8 2 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 1 0 万 6 4 分の 3 7 7 7



令和 8 年(ケ)第 36 号
令和 8 年 4 月 27 日受理
令和 8 年 5 月 28 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 川崎支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区南町 1 1 番地 1 1

建物の名称 ラ・ベル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 1 1 番 1 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 5 . 2 2 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 川崎市川崎区南町 1 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 6 4 . 8 2 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 1 0 万 6 4 分の 3 7 7 7

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	☒ 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 管理費 10,420円 修繕積立金 8,234円 円 円 円	令和 8 年 5 月 2 1 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社ステージプランナー	A
占有状況		■居宅	■居宅
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (債務者兼所有者) ■文書 (陳述書, 区分建物賃貸借契約書)	■A (占有者・転借人) ■文書 (建物賃貸借契約書, 住宅賃貸借契約書 (更新用))
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成28年 9月 7日	令和 6年 1月31日
最初の契約等	契約日	平成28年 9月ころ	令和 6年 1月20日
	期間	平成28年 9月 7日から ■令和 4年 9月30日まで6年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月31日から ■令和 8年 1月30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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年10月 1日から ■令和 8年 9月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 8年 1月31日から ■令和10年 1月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■所有者 ■その他 (株式会社ステージプランナー)
	借主	☐ 占有者 ■その他 (株式会社ステージプランナー)	■占有者 (A) ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 91,350円 (毎月10日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 90,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金90,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他			別途, 管理・共益費月額15,000円の支払いがある。 別途, 口座引落手数料月額330円 (内消費税30円) の支払いがある。
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	■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 目的物件は、私が令和6年1月から賃借し、住居として使用しています。目的物件に係る「建物賃貸借契約書」等の契約関係書類を提示します。契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 目的物件の使用状況や不具合は下記のとおりです。 (1) 特に雨漏り、水漏れ等の大きな不具合はありませんが、私は目的物件の賃貸借契約時に貸主側から、目的物件の近隣には暴力団事務所が存する旨の告知を受けたうえで賃借を開始したと記憶しています。 (2) 室内で喫煙はしておらず、ペットも飼育していません。
■ 債務者兼所有者	1 私は目的物件を、平成28年9月から株式会社ステージプランナーへ賃貸しています。目的物件に係る「陳述書」、「区分建物賃貸借契約書」等の契約関係書類を提示します。契約の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 同賃貸借契約の契約日については、「区分建物賃貸借契約書」の契約年月日欄が空欄になってしまっているため正確には不明ですが、おそらく私は株式会社ステージプランナーと平成28年9月ころに賃貸借契約を締結したと思います。 3 私と株式会社ステージプランナーとの間で、同賃貸借契約の契約期間満了時に契約更新に関する話し合いや同意はなされていませんでしたが、そのまま従前と同一の条件で契約は続き現在に至っています。 4 私は「陳述書」上では、同賃貸借契約の賃料を月額90,690円と記載していますが、これは賃料振込時に私が負担する振込手数料を差し引いた後の私の手取りの金額のことを記載しています。賃料総額は「区分建物賃貸借契約書」に記載されている月額91,350円です。

(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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係は、関係人の陳述、提出文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおり認めた。目的物件の占有は、債務者兼所有者、株式会社ステージプランナーを経てAへと順次移転しており、最終的にはAが転借権に基づいて実際に居宅として使用しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、目的物件が存するマンションの敷地の南西側及び北西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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7日（木） 12:01 — 12:17	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年5月11日（月） 11:15 — 11:50	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和8年5月15日（金）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（5月21日回答受領）
令和8年5月15日（金）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者に対して照会書郵送（5月26日回答受領）
令和8年5月16日（土） 13:10 — 14:15	目的物件所在地	Aと面談，立入調査（評価人同行）
令和8年5月19日（火）	執行官室（郵送）	株式会社ステージプランナーに対して照会書郵送（5月26日回答受領）
令和8年5月27日（水） 10:23 — 10:33	横浜地方法務局 川崎支局	履歴事項全部証明書受領
令和8年5月27日（水） 14:25 — 14:30	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取

（特記事項）

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

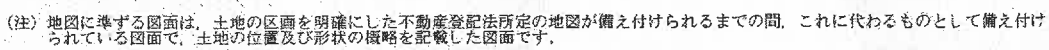
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

4 7-31
5 9-28



南町

(7 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成 拾 陸 年 九 月 廿 四

(申請書)

建築物各階平面図

南町11番11
-304

家屋番号

建築物の所在
川崎市川崎区南町11番地11

各階平面図

198236

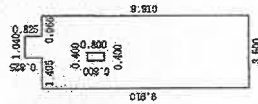
登記年月日：平成11年9月7日

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。
(横浜地方支務局川崎支局管轄)
令和8年2月17日 東京法務局豊島出張所

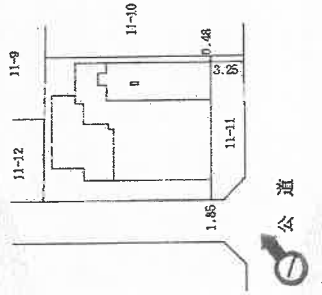
登記簿

(8 枚目)

←○は写真撮影位置・方向



床面積合計
8.910
10.736
9.910
-0.800
14.815
11.644
9.683
-0.320
35.22300000m²



建築物の存する部分3階

作製者

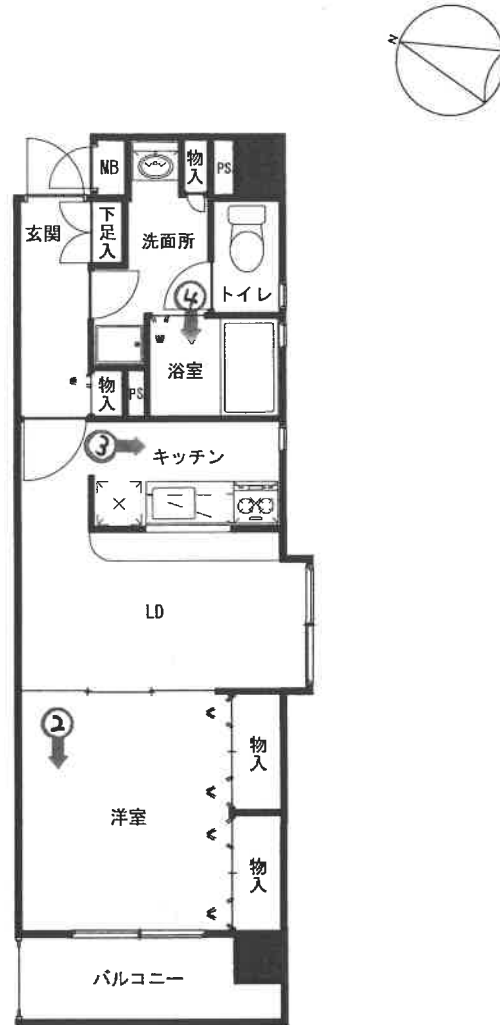
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

請求番号：11-2

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物を含むマンションの外観



②



③



④



令和 8 年（ケ）第 36 号

令和 8 年 5 月 16 日 現地調査

令和 8 年 6 月 4 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 13,780,000 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	
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 川崎市川崎区南町 11 番地 11

建物の名称 ラ・ベル川崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 11 番 11 の 304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 35.22 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 川崎市川崎区南町 11 番 11

地 目 宅地

地 積 264.82 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 10 万 6 4 分の 3777



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	JR東海道本線「川崎」駅の南方約950m（道路距離） 京急本線「八丁畷」駅の北東方約650m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンションが混在する商業地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 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	264.82㎡ ほぼ長方形 間口約12m、奥行約17m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側約12mが幅員約8m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、北西側約17mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に接面	
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	100,064分の3,777
特 記 事 項	目的土地は川崎市水害ハザードマップの浸水想定区域に該当する。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・ベル川崎	
建物の用途	住宅（総戸数27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11年8月27日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 9階建 延 1,165.92㎡	
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、エレベーター、オートロック、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	株式会社穴吹ハウジングサービス
	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。 ・敷地面積：263.35㎡ ・延床面積：1,236.08㎡ ・確認済証番号：10認建川市79（平成10年10月26日交付） ・検査済証番号：11認建川市37（平成11年8月31日交付） ◇規約共用部分として、車庫（42.59㎡、1階部分）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（304号室）、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	35.22㎡（登記面積）		
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	南西向き開口部約4㎡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 特になし	
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21日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,420円	0円
	修繕積立金	8,234円	0円
	備 考	特になし	

専有部分の 利用状況等	令和8年5月16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（転借人）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（原契約） 賃貸人：債務者兼所有者 賃借人：株式会社ステージプランナー 当初契約時期：平成28年9月頃 占有開始時期：平成28年9月7日 契約期間：令和6年10月1日から令和8年9月30日迄（2年間） 月額賃料：91,350円 月額管理費等：なし 敷金等：なし 特約等：転貸可 ・転貸借契約 賃貸人：株式会社ステージプランナー 賃借人：転借人A 当初契約時期：令和6年1月20日 占有開始時期：令和6年1月31日 契約期間：令和8年1月31日から令和10年1月30日迄（2年間） 月額賃料：90,000円 月額管理費等：15,000円 月額口座引落手数料：330円 敷金等：90,000円（敷金）
特記事項	◇占有者Aから下記概要の陳述が得られている。 ・目的物件は、私が令和6年1月から賃借し、住居として使用しています。 ・目的物件の使用状況や不具合は下記の通りです。 ①特に雨漏り、水漏れ等の大きな不具合はありませんが、私は目的物件の賃貸借契約時に貸主側から、目的物件の近隣には暴力団事務所が存する旨の告知を受けたうえで賃借を開始したと記憶しています。 ②室内で喫煙はしておらず、ペットも飼育していません。 ◇債務者兼所有者から下記概要の陳述が得られている。 ・私は目的物件を、平成28年9月から株式会社ステージプランナーへ賃貸しています。 ・同賃貸借契約書の契約日については、「区分建物賃貸借契約書」の契約年月日欄が空欄になってしまっているため正確には不明ですが、おそらく私は株式会社ステージプランナーと平成28年9月頃に賃貸借契約を締結したと思います。 ・私と株式会社ステージプランナーとの間で、同賃貸借契約の契約期間満了時に契約更新に関する話し合いや同意はなされていませんでしたが、そのまま従前と同一の条件で契約は続き、現在に至っています。 ・私は「陳述書」上では、同賃貸借契約の賃料を月額90,690円と記載していますが、これは賃料振込時に私が負担する振込手数料を差し引いた後の私の手取りの金額のことを記載しています。賃料総額は「区分建物賃貸借契約書」に記載されている月額91,350円です。 ◇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	× 35.22	÷ 0.80	× 0.41	= 5,600,000

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27年、経済的残存耐用年数23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。

現価率

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{\text{経過年数27年} + \text{経済的残存耐用年数23年}} \times (1 - 0.10) = 0.41$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

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)
558,000	× 1.05	586,000	× 264.82	× 1.00	$\times \frac{3,777}{100,064}$	= 5,860,000

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）5－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 690,000\text{円/㎡} & \times & \frac{114}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{141} & = & 558,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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：上記地価調査地の存する地域は、対象地域に比して街路条件、環境条件、行政的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：目的土地は角地であることから、総合格差としては上記の通りである。

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）
5,600,000	+ 5,860,000	× 1.05	= 12,030,000

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 (3階)

位置別補正 1.05 (方位：南西向き) 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)
690,000	× 1.05	× 0.90	× 35.22	= 22,970,000

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：目的専有部分に係る維持管理の状態、汚損、破損の状況、原状回復に要する費用、リスク等を総合的に勘案した。

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) 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 (7.2%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,678,071 (17.9%)	751,655	7.7%	=9,468,901 ≒9,470,000	0.8117	7,686,799 (82.1%)	=9,360,000 (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	12,030,000	× 1.00	= 12,030,000
比 準 価 格	22,970,000	× 1.00	= 22,970,000
収 益 価 格			9,360,000
調整後の価格			17,230,000

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)
17,230,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	—	= 13,780,000

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
相 当 額 の 減 価：特段の減価を要しない

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. 地価調査：川崎（県）5－7

所 在：川崎市川崎区南町9番10

価 格：690,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅 約900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：189㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側36m県道

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：中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,548,961円

符号1（土地） 74,652,758円（敷地権の割合 100,064分の3,777）

第7 附属資料の表示

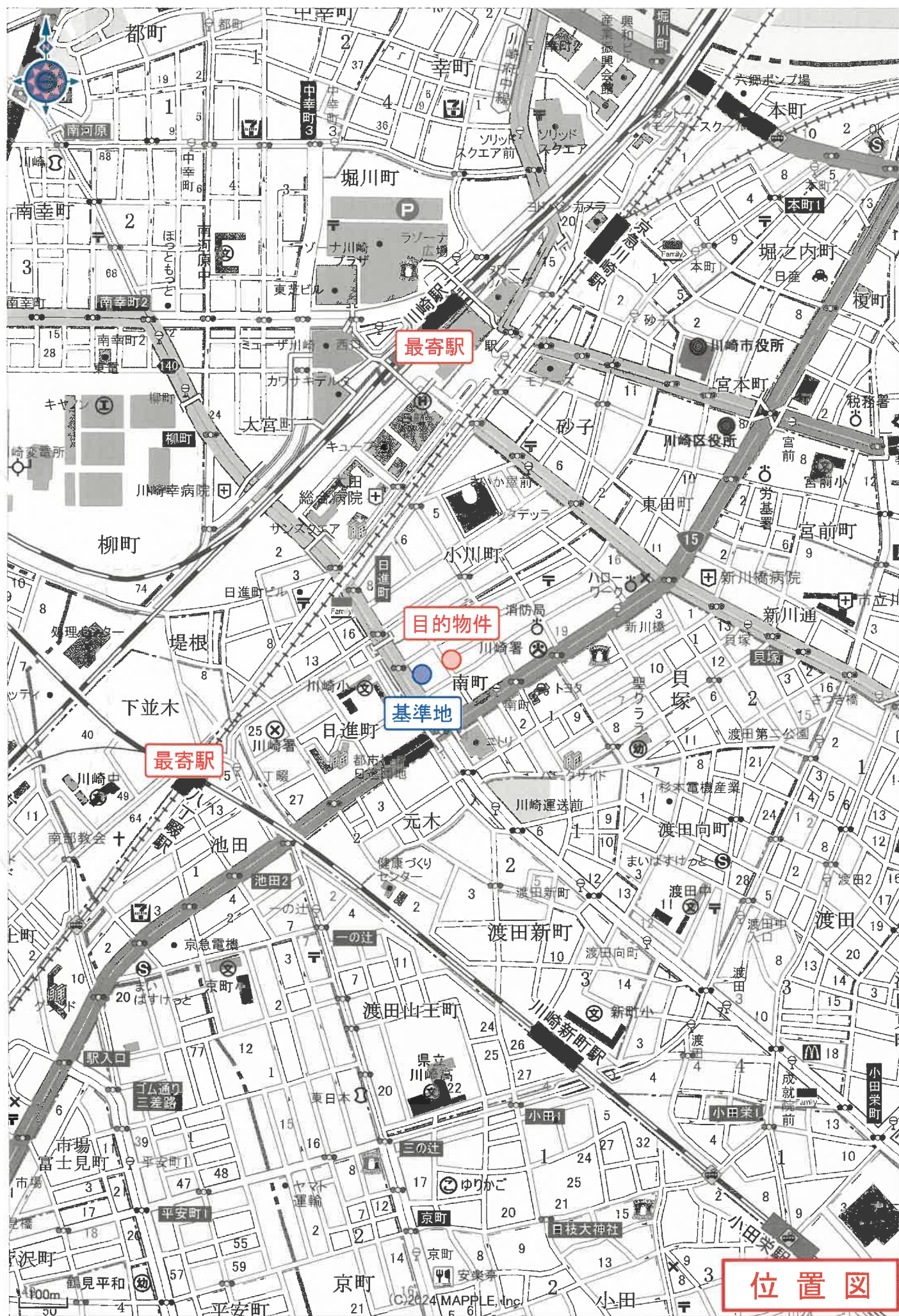
位置図

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

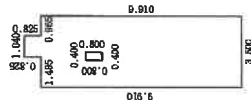


圖面
圖面
物階
建各

圖面平階各

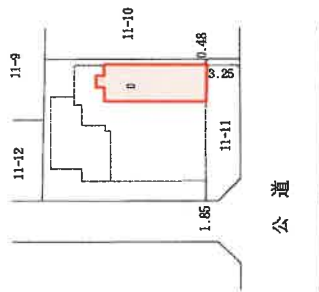
家屋番号
南町11番11
- 304

川崎市川崎区南町11番地11



14.8154500	1.495	×	9.910
11.1644000	1.040	×	10.735
11.1631500	0.955	×	9.910
0.3200000	0.400	×	-0.800
35.22300000m ²			床面積合計

床面積合計



道
公

平成拾壹年九月 七日

(長源納)

建築物の存する部分3階

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{500}$$

(目録表12)

建物図面・各階平面図写

(A3判からA4判に縮小)

