

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 11 月 11 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 12 月 1 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,770,000 3,816,000		954,000	27,107	0
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区南町7番地14

建物の名称 ウインベルソロ川崎第13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町7番14の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.55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7番14

地 目 宅地

地 積 374.38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 1万分の157

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



物 件 明 細 書

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

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】

本件共有者らが占有している。

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7番地14

建物の名称 ウインベルソロ川崎第13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町7番14の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.55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7番14

地 目 宅地

地 積 374.38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 1万分の157

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1



令和8年(ヌ)第24号
令和8年 6月 5日受理
令和8年 6月30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 川崎市川崎区南町7番地14

建物の名称 ウインベルソロ川崎第13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町7番14の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.55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7番14

地 目 宅地

地 積 374.38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 1万分の157

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐ 「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 円 修繕積立金 円 円 円 円	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	☒ 弁護士法人小嶋総合法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (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) ☐ 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	

(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(又)第24号

担当執行官 森田政章様

回答書

(該当事項の口に「✓」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6月10日現在

判決第1項 2項	☒ 管理費	月額	7000	円	☒ 滞納額	273,000	円
	☒ 修繕積立金	月額	3500	円	☒ 滞納額	136,500	円
判決第3項	☒ 透納金(元本)	月額		円	☒ 滞納額	189,379	円
	☒ 透納金(透納積立金)	月額	年3%	円	☒ 滞納額	2412	円
判決第1項 2項	☒ 損害金	年	1%	%	☒ 金額	28,970	円
	☒ 滞納期間	令和5年4月分~令和8年6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。

☐	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 ☒債権名義(判決)

執行官の意見

- 1 目的物件の現況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物については、使用に伴う相応の経年劣化が認められる。
- 3 本件建物は、室内に動産類がほぼ存在しないことから、共有者らが誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。なお、本件建物の郵便受け（集合ポスト）は、「エイブル」と表示されたテープで封鎖されていたところ、前記室内の状況から、明示的・排他的に第三者が占有しているものと評価することはできないものと思料する。また、共有者Aに対し、占有関係等照会書を送付したが、現時点で回答がない。
- 4 評価人の調査によると、本件一棟の建物には、登記記録上の種類が、①管理人室（家屋番号南町7番14の100）、②ゴミ置場（家屋番号南町7番14の109）の規約共用登記がある。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 6月 5日(金)	書面照会 (郵送)	共有者Aに対し占有関係等照会書送付
令和8年 6月 5日(金) 17:30-17:35	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和8年 6月 9日(火)	F A X	申立人代理人弁護士事務所に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和8年 6月17日(水) 17:00-17:05	目的物件所在地	外観調査 通知書投函 写真撮影
令和8年 6月26日(金) 9:30- 9:55	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 6月29日(月) 11:51-11:52	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

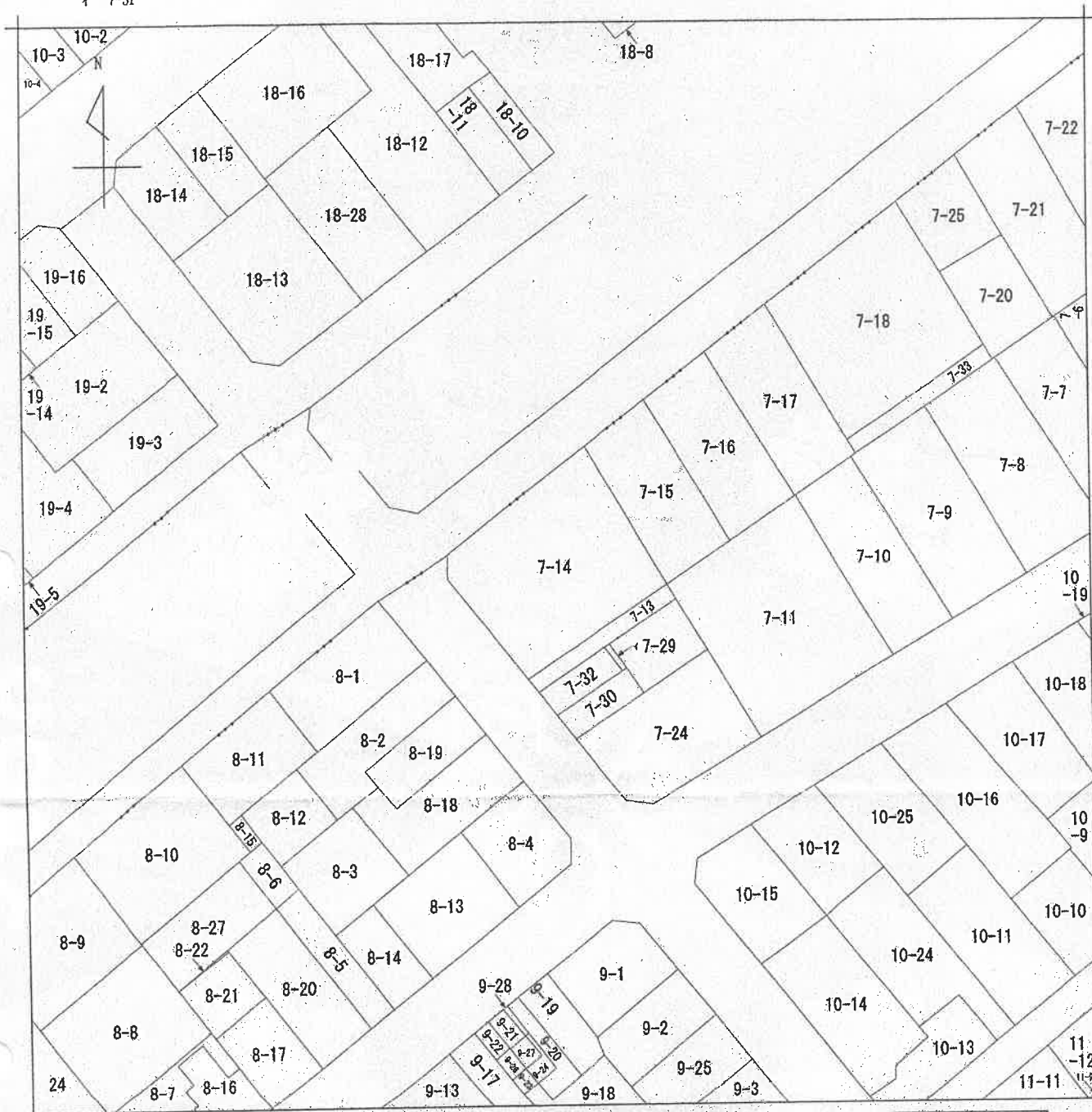
(特記事項)

☐ 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8年 6月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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



(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。



A	南町
B	小川町

請求部	所在地	川崎市川崎区南町				地番	7番14	
出力縮	1/500	精度区	座標系 番号又は 記号	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	昭和39年11月16日			備付年月日 (原図)	昭和39年11月16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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和8年4月8日

横浜地方法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

平成 元年 九月 廿八日

面
圖
物
建

南田7番140503

号
番
厘
家

建物の所在
川崎市川崎区南町7番地14

各階平面図

197914

登記年月日：平成2年9月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和8年4月8日

横滨地方法務局

御品御

(7枚目)

A 4判に縮小

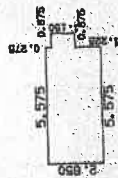
作者

縮尺 $1/250$

申請人

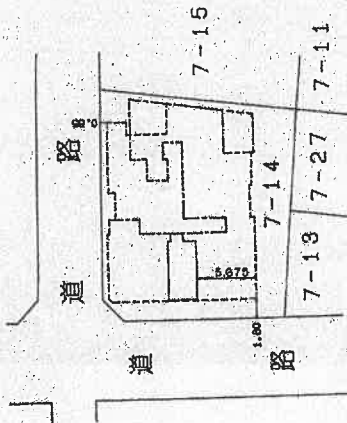
$$\frac{\text{縮尺}}{1/500}$$

一〇は、写真撮影位置・方向を示す。



求積表

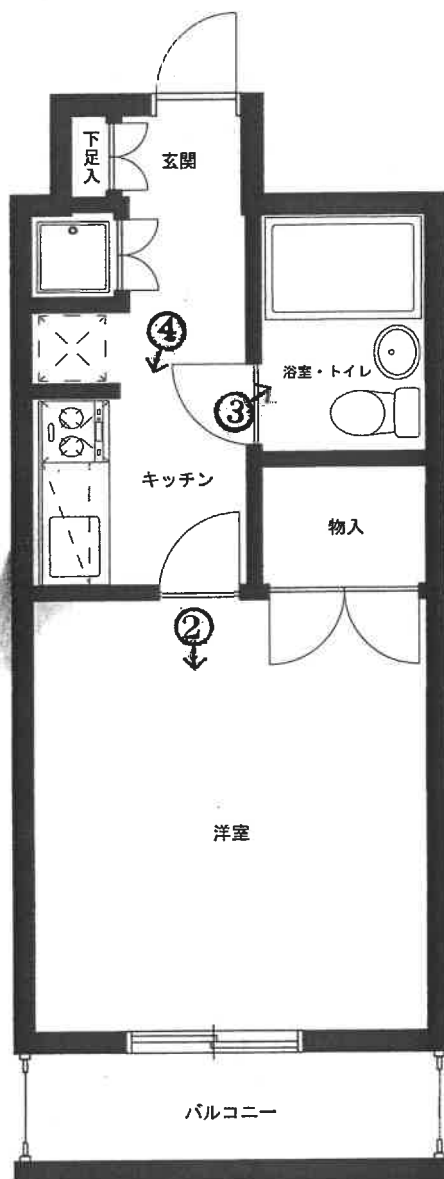
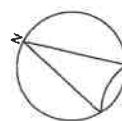
2.850	X	5.575	=	14.773750
1.150	X	0.675	=	0.776250
合 計				15.550000
床 面 積				15.55 ㎡



建物	保存部分	階	番号
建物	保存部分	5階	503号

請求番号: 16-2

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



令和 8 年（ 又 ） 第 24 号

令和 8 年 6 月 26 日 現地調査

令和 8 年 7 月 8 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 4,770,000 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7番地14

建物の名称 ウインベルソロ川崎第13

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町7番14の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.55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7番14

地 目 宅地

地 積 374.38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 1万分の157

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5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）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「川崎」駅の南方約850m（道路距離） 京急本線「八丁畷」駅の北東方約600m（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	374.38㎡ ほぼ長方形 間口約14m、奥行約20m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側約14m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20m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、南東側約19mが幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第2項）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	10,000分の157
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	ウインベルソロ川崎第13	
建物の用途	住宅（総戸数52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2年9月11日（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 7階建 延 1,234.79㎡	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
設 備 等	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	株式会社サニーライフ
	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：334.66㎡ ・延床面積：1,340.16㎡ ・確認済証番号：63-01211（昭和63年9月16日交付） ・検査済証番号：63-01211（平成2年9月28日交付） ◇規約共用部分として、管理人室（4.61㎡、1階部分）、ゴミ置場（5.52㎡、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	5階（503号室）、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	15.55㎡（登記面積）			
間	取	り	1K			
バルコニー等		南西向き開口部に約2㎡のバルコニーが設置されている。				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		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、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他	特になし	
保守管理の状態		普通				
管	理	費	等	弁護士法人小嶋総合法律事務所の回答によれば下記の通り 令和8年6月10日現在		
					月 額	滞 納 額
				管 理 費	7,000円	273,000円
				修繕積立金	3,500円	136,500円
				その他	違約金（元本）	189,379円
					違約金（遅延損害金）	2,412円
				備 考	年率14.0%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金28,970円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年6月26日：内部立入調査（解錠による） 調査時点において、所有者（共有者A等）からの陳述が得られておらず、また、目的専有部分に居住の様態が認められないこと等を踏まえ、執行官の意見の通り共有者らが占有していると判断した。				
特 記 事 項		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、特段の損傷、不具合等は認められないが、経年による老朽化、損耗等が認められる。なお、解錠による内部立入調査であることから、設備類に係る不具合等の存否は不明である。				

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	× 15.55	÷ 0.84	× 0.25	= 1,430,000

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36年、経済的残存耐用年数14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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数14年}}{\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数14年}} \times (1 - 0.10) = 0.25$$

(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)
563,000	× 1.05	591,000	× 374.38	× 1.00	$\times \frac{157}{10,000}$	= 3,470,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 690,000\text{円/㎡} & \times & \frac{115}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{141} & = & 563,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：目的土地は三方路であることから、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）
1,430,000	+ 3,470,000	× 1.01	= 4,950,000

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 1.01 （5階）

位置別補正 1.00 （方位：南西向き）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正 1.00 （なし）

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01

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)
410,000	× 1.01	× 1.00	× 15.55	= 6,440,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 (8.2%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1, 100, 356 (19.6%)	511, 993	8.7%	=5, 708, 428 ≒5, 710, 000	0.7894	4, 507, 474 (80.4%)	=5, 610, 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、収益価格が得られた。本件は一般的に賃貸物件として把握されるワンルームタイプのマンションであり、同種の取引も散見されることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算価格を斟酌して所要の調整を行い、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： 10 比準価格： 50 収益価格： 40

	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	4,950,000	× 1.00	= 4,950,000
比 準 価 格	6,440,000	× 1.00	= 6,440,000
収 益 価 格			5,610,000
調 整 後 の 価 格			5,960,000

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)
5,960,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	—	= 4,770,000

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8年度)
物件1 (建物) 1,268,329円
符号1 (土地) 106,016,148円 (敷地権の割合 10,000分の157)

第7 附属資料の表示

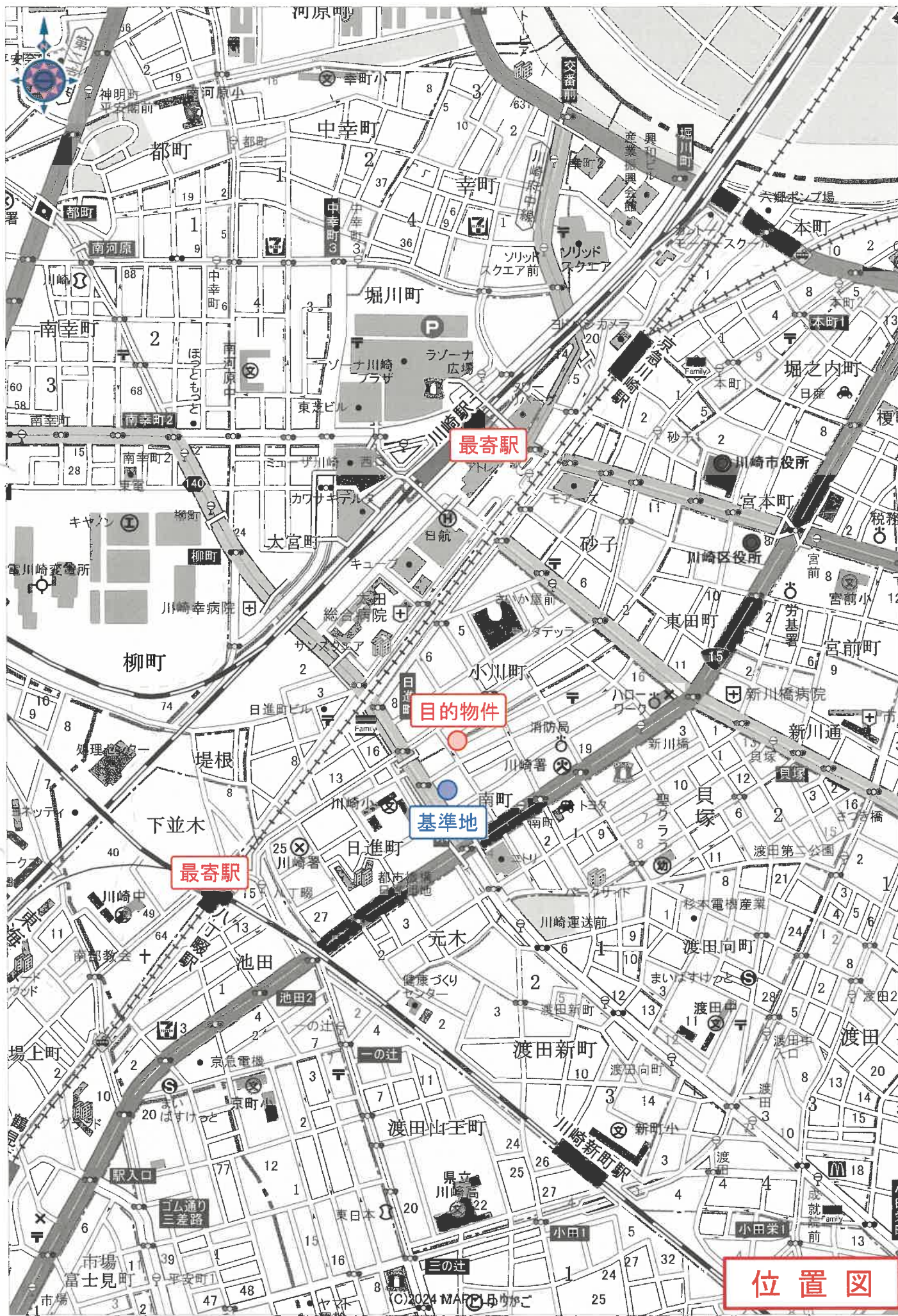
位置図

公図写 (A3判からA4判へ縮小)

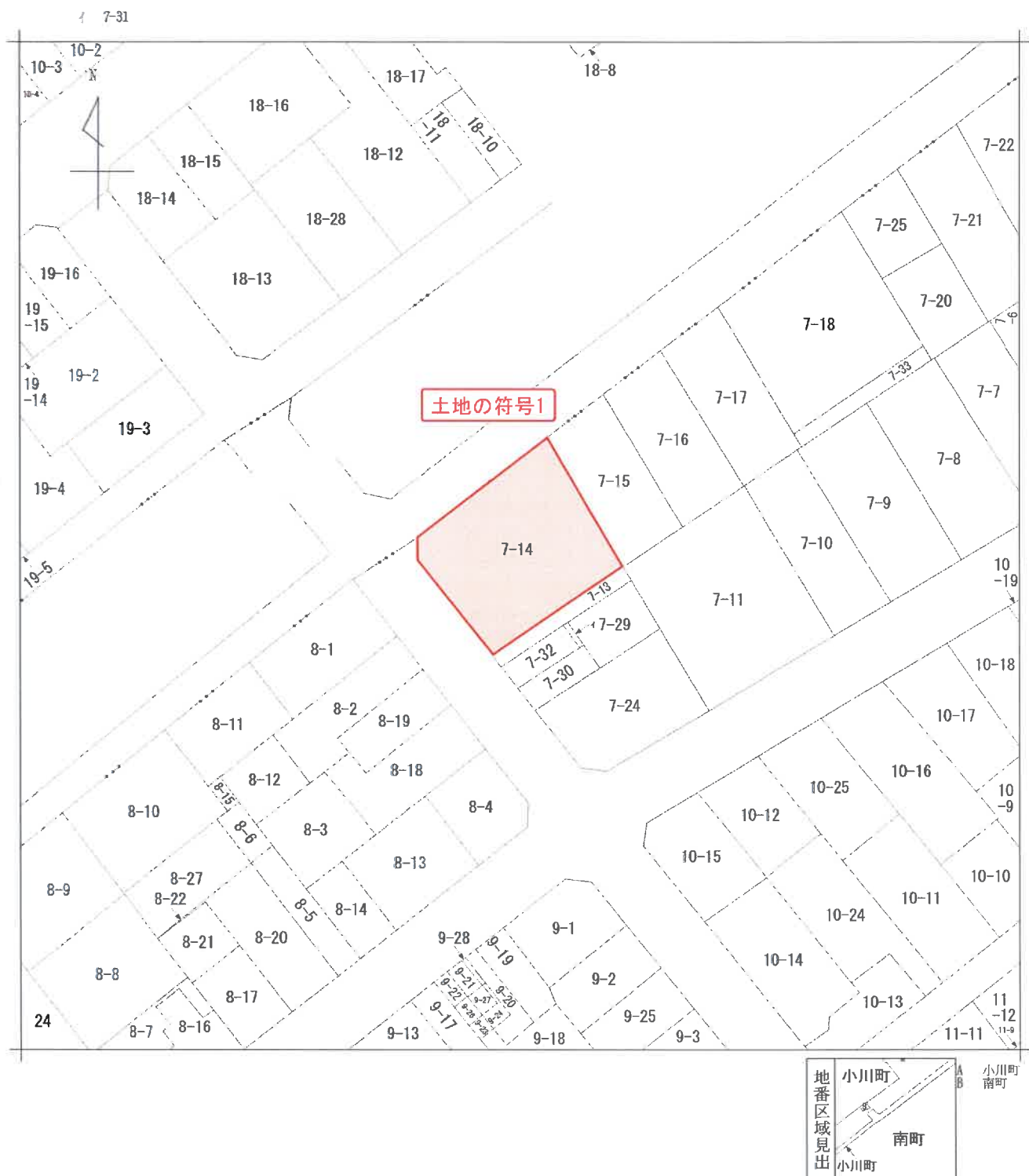
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



位置図



請求部	所在	川崎市川崎区南町				地番	7番14			
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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和39年11月16日				備付 年月日 (原図)	昭和39年11月16日		補記 事項		

公 図 写

187914

各階平面図

家屋番号 南田7番14の503

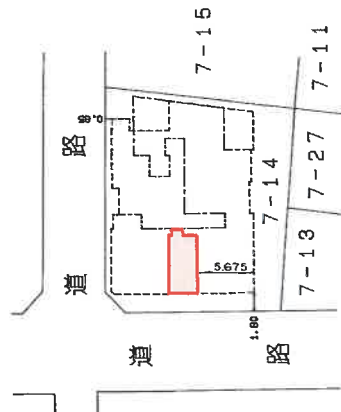
建物図面

建物の所在 川崎市川崎区南田7番地14



求積表

2.650 X 5.575	=	14.773750
1.150 X 0.675	=	0.776250
合計		15.550000
床面積		15.55 m ²



建物の存する部分 5階
建物の番号 503号

平成 29年 9月 18日

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)

