

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 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 場 所	令和 8年11月11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12月 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	32,290,000 25,832,000		6,458,000	134,030	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区堀之内町5番地7

建物の名称 アルコード川崎デュアル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内町5番7の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 57.27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 川崎市川崎区堀之内町5番7

地 目 宅地

地 積 579.60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 280240分の6018



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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 川崎市川崎区堀之内町 5 番地 7

建物の名称 アルコード川崎デュアル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内町 5 番 7 の 1 1 0 3

建物の名称 1 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 5 7 . 2 7 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 川崎市川崎区堀之内町 5 番 7

地 目 宅地

地 積 5 7 9 . 6 0 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 2 8 0 2 4 0 分の 6 0 1 8



令和 8年(ケ)第 40号
令和 8年 5月22日受理
令和 8年 7月 1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 川崎市川崎区堀之内町5番地7

建物の名称 アルコード川崎デュアル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内町5番7の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 57.27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 川崎市川崎区堀之内町5番7

地 目 宅地

地 積 579.60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 280240分の6018

(区分所有建物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	管理費 月額 8,490円 修繕積立金 月額 13,500円 駐車場代 月額 20,500円 自転車置場代 月額 200円 インターネット利用料 月額 660円	令和8年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和8年6月分 計 815,725円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項	滞納額には損害金48,833円、違約金(司法書士費用)158,282円及び違約金(内容証明郵便費用)1,710円を含む。	
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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私が目的物件を居宅として使用しています。 2 私が平成25年9月に目的物件を購入して以降、特にリフォームはしていません。 3 目的物件に雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 4 私は目的物件内で喫煙します。

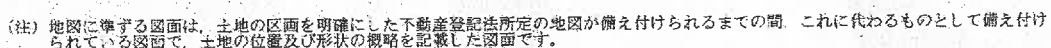
執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。 2 目的物件の占有者及び占有状況等については前記記載のとおりである。目的物件は、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。 3 目的物件の室内は全体的に汚損している。壁や天井には煙草による黄ばみ等の汚損が顕著である。なお、室内には荷物量が多く、壁や床の状態を正確に確認することができなかった。 4 評価人によると、本マンションの敷地の北側に接する道路は国道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。また、本マンションの敷地の北西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

(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 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28日（木） 10:45 — 11:02	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6月3日（水）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （6月10日回答書受領）
令和8年6月8日（月） 11:50 — 11:59	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和8年6月23日（火） 14:15 — 14:55	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談，立入調査（評価人同行）
令和8年6月29日（月） 14:58 — 15:08	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領
（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 2 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Aを立ち会わせ，技術者に解錠させていたところ，債務者兼所有者が目的物件に帰宅し債務者兼所有者が自ら開扉した。 ☐ 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

1	13-11
2	13-12



請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区堀之内町			地 番	5番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 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 事 記 項	

(5 枚目)

登記年月日：平成25年8月22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。
(横濱地方法務局川崎支局管轄)
令和8年3月3日 福岡法務局

登記官

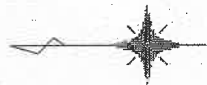
(6 枚目)

請求番号：24-2

地積測量図

番 5-7

土地の所在 川崎市川崎区堀之内町

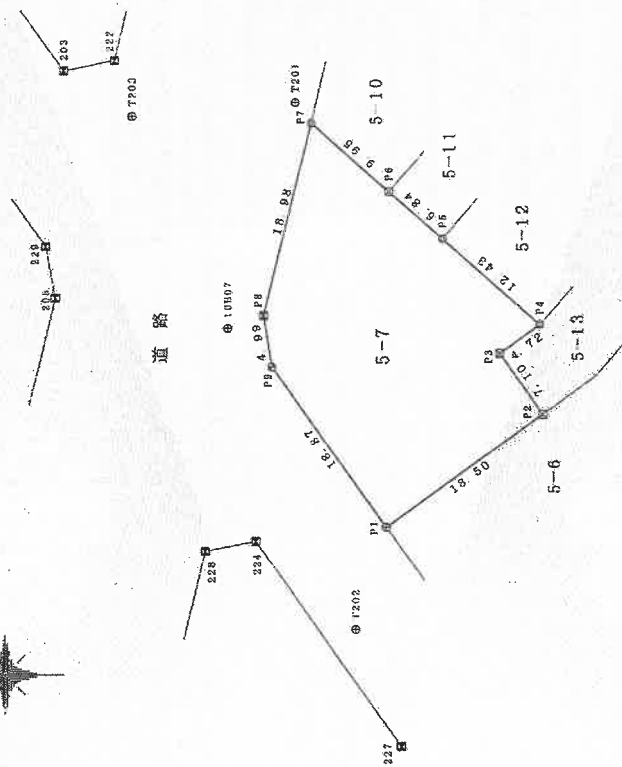


座標求積表

地番	5-7				
測点	Xn	Yn	Xn+1	Xn-1	Yn
P1	-51647.125	-11553.636	300030.373284		
P2	-51662.197	-11542.893	126902.565642		
P3	-51638.119	-11537.073	-2515.081914		
P4	-51661.979	-11534.344	-62666.090952		
P5	-51652.686	-11526.081	-165929.462076		
P6	-51647.583	-11521.516	-144376.116996		
P7	-51640.155	-11514.890	-139560.466800		
P8	-51635.463	-11533.285	-45291.210195		
P9	-51634.228	-11538.219	134558.709978		
		倍面積	1159.219971		
		地積	579.609855		
			579.60		m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
222	-51621.129		-11508.794	
203	-51616.211		-11509.758	
229	-51614.400		-11528.573	
205	-51615.271		-11531.503	
225	-51629.645		-11555.833	
224	-51634.567		-11554.930	
227	-51648.444		-11574.520	
T202	-51644.155		-11563.323	
10807	-51632.009		-11534.531	
T201	-51638.650		-11512.930	
T203	-51622.799		-11514.136	



登記年月日：平成25年9月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和8年3月3日

福岡法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：24-3

建物図面

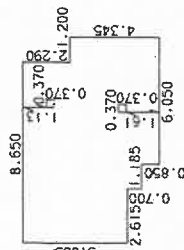
家屋番号
堀之内町
5番7の1103

建物の所在
川崎市川崎区堀之内町5番地7

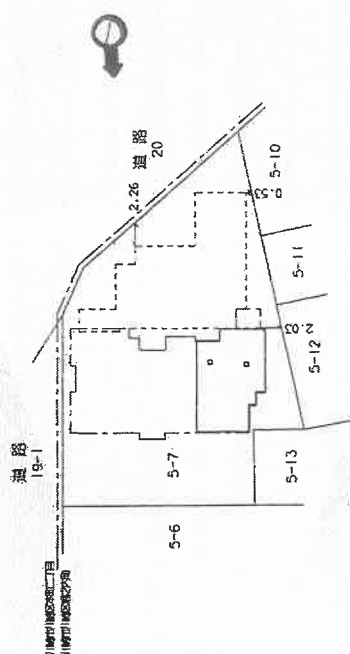
各階平面図

求積表

1.200 x 4.345	=	5.214000
4.850 x 6.635	=	32.179750
1.185 x 5.785	=	6.855225
2.615 x 5.085	=	13.297275
0.370 x 0.370	=	-0.136900
0.370 x 0.370	=	-0.136900
合 計		57.272450
床面積		57.27 m ²



○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分11階
建物の名称1103

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

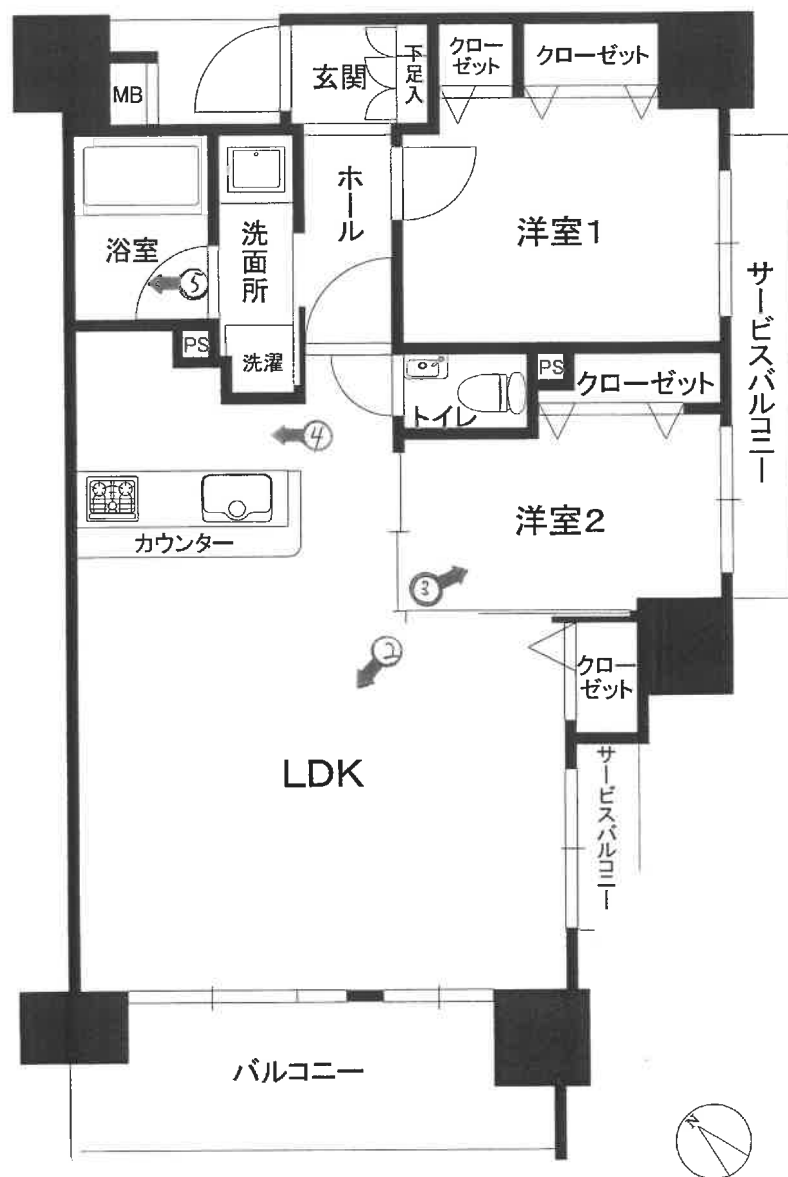
作成者

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

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



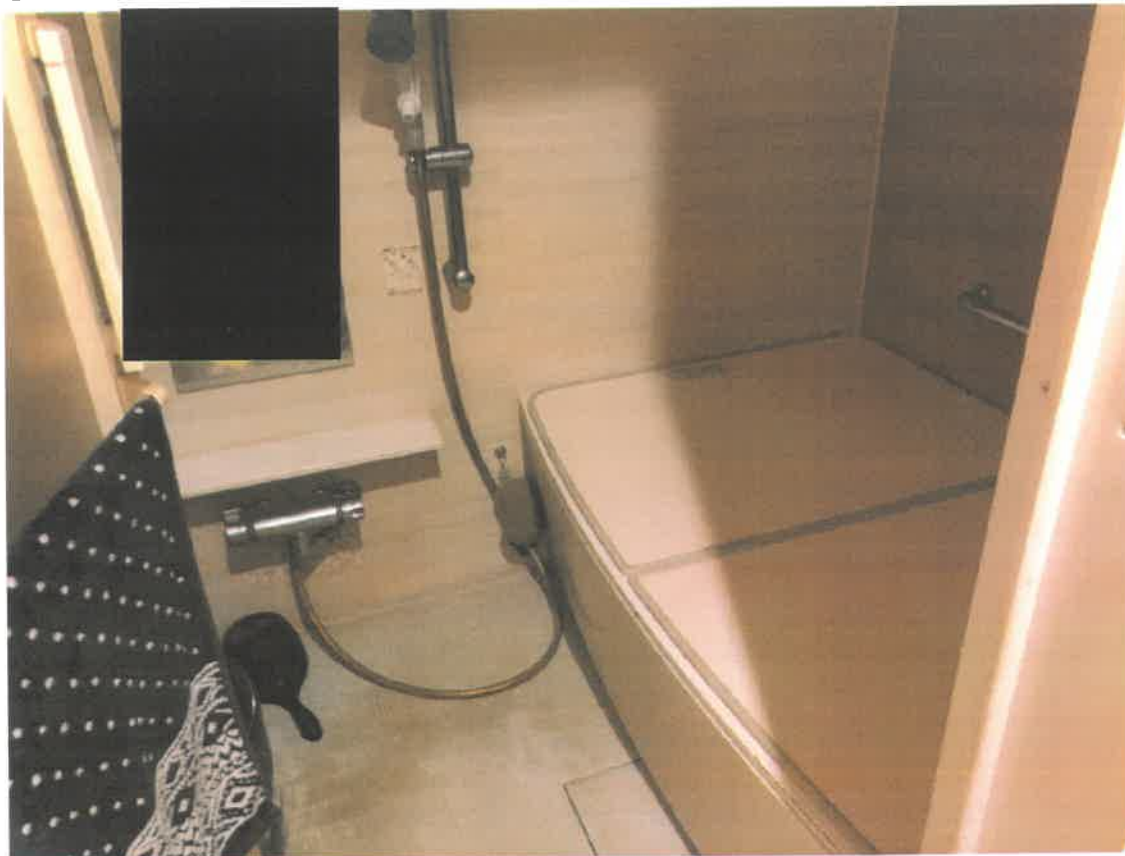
③



④



⑤





令和 8 年 (ケ) 第 40 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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 32,290,000 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	
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 川崎市川崎区堀之内町5番地7

建物の名称 アルコード川崎デュアル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀之内町5番7の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 57.27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 川崎市川崎区堀之内町5番7

地 目 宅地

地 積 579.60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 280240分の6018

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	京浜急行本線「京急川崎」駅の北東方約700m、J R東海道本線「川崎」駅の北東方約950m（いずれも道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、店舗付マンション、事務所等が混在する商業地域である。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 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	579.60㎡ 不整形 間口約19m×奥行約24m～約36m（北側の 国道からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	北側約19mが幅員約20mの舗装国道(国道409号)に、約5mの隅切りを介して、北西側19mが幅員約11mの舗装市道にそれぞれ概ね等高に接面している角地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項1号である。	
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	280,240分の6,018
特 記 事 項	◇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。	

	◇法務局備付の地積測量図があるが、全ての境界標までは確認できなかった。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、登記面積と一致している。
--	--

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	アルコード川崎デュアル	
建物の用途	住宅（総戸数48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25年8月6日（登記記載）
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建、延べ3,279.42㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
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	やや優る
	施 工	やや優る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社レーベンコミュニティ
	管理形態	日勤
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る。 ◇目的建物は、容積率に算入されない共用廊下、自動車車庫等の部分を含んでおり、建築計画概要書に記載の容積率は49.32%である。 ◇規約共用部分として、駐輪場47.20㎡（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	11階(1103号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	57.27㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニー約8.9㎡があるほか、サービスバルコニーがある。		
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、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社からの回答によれば下記のとおり。 令和8年6月10日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,490円	118,860円
	修 繕 積 立 金	13,500円	189,000円
	駐 車 場 料 金	20,500円	287,000円
	自転車置場料金	200円	2,800円
	インターネット利用料	660円	9,240円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定がある。 損害金48,833円 違約金(司法書士費用)158,282円及び違約金 (内容証明郵便費用)1,710円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月23日：内部立入調査 所有者が居住し占有している。		
特 記 事 項	◇所有者は下記を概要とする陳述をしている。 1. 私が目的物件を居宅として使用しています。		

2. 私が平成25年9月に目的物件を購入して以降、特にリフォームはしていません。

3. 目的物件に雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特にありません。

4. 私は目的物件内で喫煙します。

◇室内は、大きな破損箇所等は見られなかったが、経年による摩滅・損耗等の劣化のほか、全体的に汚損している。

◇壁や天井には煙草による黄ばみ等の汚損が著しい。

◇室内には荷物等が多く、壁や床の状態を正確に確認することができなかった。

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)
360,000	×57.27	÷0.81	×0.63	=16,040,000

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13年、経済的残存耐用年数37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) 15%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数37年}}{(\text{経過年数13年} + \text{経済的残存耐用年数37年})} \times (1 - 0.15) = 0.63$$

(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)
824,000	×1.02	840,000	×579.60	×1.0	$\times \frac{6,018}{280,240}$	=10,460,000

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5-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 544,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{70} & = & 824,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は角地であるが不整形地で、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）
16,040,000	+10,460,000	×1.08	=28,620,000

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：1.07（11階、最上階）

位置別補正：1.01（主要開口部方位：南西向き、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.07 \times 1.01 \times 1.00 = 1.08$

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）
893,000	×1.08	×1.00	×57.27	= 55,230,000

基準階の比準価格：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：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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
3,416,479 (16.1%)	1,604,120	7.2%	=21,611,061 =21,610,000	0.8232	17,789,352 (83.9%)	=21,210,000 (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	28,620,000	×1.00	=28,620,000
比準価格	55,230,000	×1.00	=55,230,000
収益価格	21,210,000		
調整後の価格			41,180,000

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）
41,180,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	—	=32,290,000

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、駐車場料金、自転車置場料金、インターネット利用料の滞納額の元金のみを基礎に2%と求めた。

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5－12

所 在：川崎市川崎区本町2丁目12番7

価 格：544,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅1.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側11m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：店舗、マンション、営業所等が混在する商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,990,006円

符号1（土地） 222,856,200円（敷地権割合280,240分の6,018）

第7 附属資料の表示

位置図

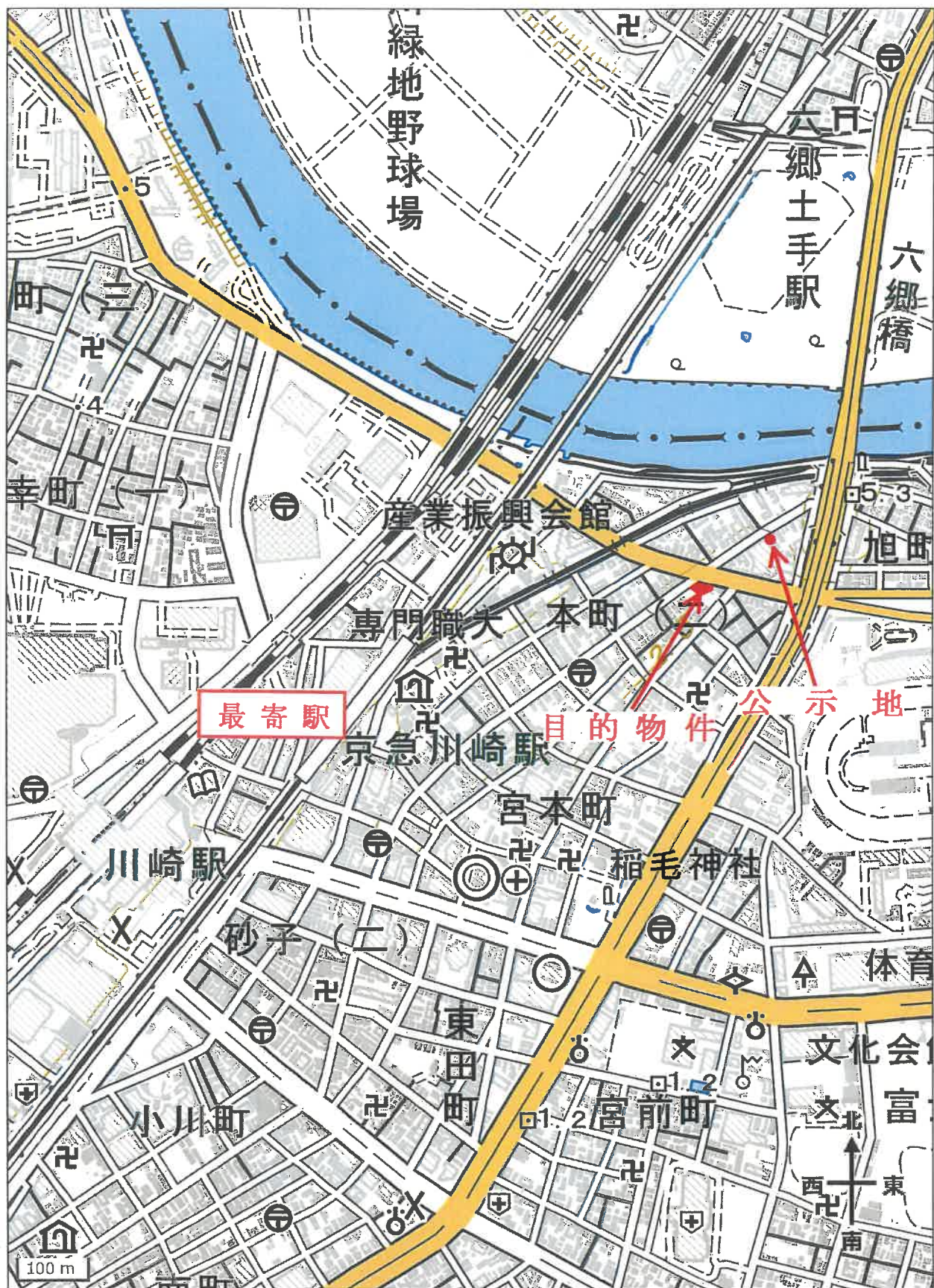
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（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）

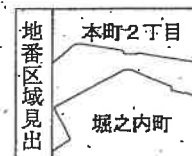
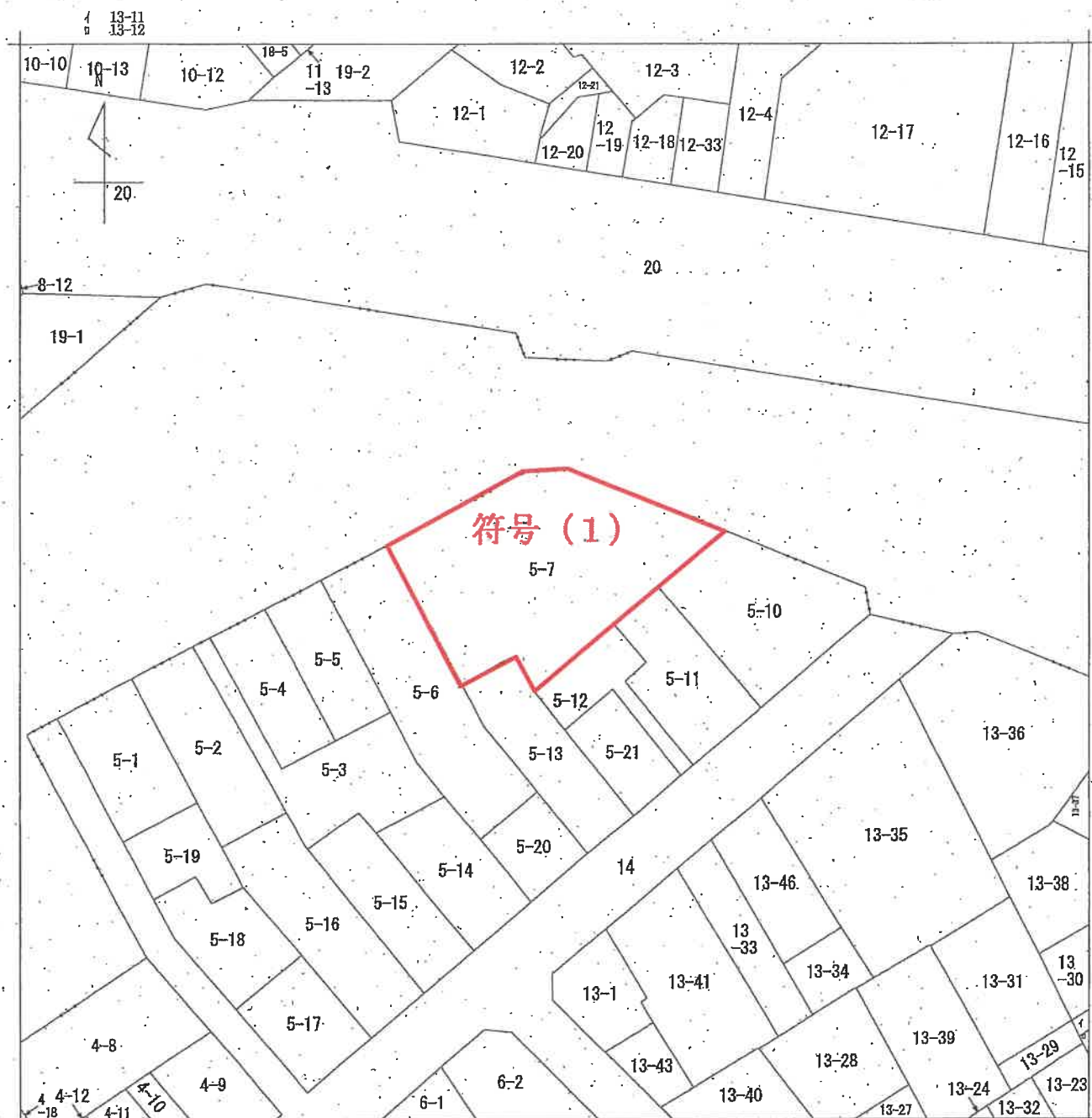
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部分	所 在 川崎市川崎区堀之内町					地 番	5番7				
出力縮尺	1/500		精 度 分		座標系又は記号		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		

請求番号: 21-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公図写

地 積 測 量 図

5-7

土地の所在 川崎市川崎区堀之内町

符号(1)

座標求積表

地番 測点	5-7 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P1	-61647.125	-11553.836	300036.373284
P2	-61662.197	-11542.893	128902.565042
P3	-61658.119	-11637.073	-2515.081914
P4	-61661.979	-11534.344	-62668.090952
P5	-61662.836	-11524.081	-165929.482078
P6	-61647.583	-11521.518	-144376.116996
P7	-61640.165	-11514.890	-139860.468800
P8	-61635.463	-11533.285	-45291.210195
P9	-61636.228	-11538.219	134558.709978
		面積	1159.219971
		地積	579.60 m ²

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
222	-61621.129	-11508.794	
203	-61616.211	-11509.758	
229	-61614.400	-11526.578	
205	-61615.271	-11531.503	
228	-61629.645	-11555.833	
224	-61634.567	-11564.930	
227	-61648.444	-11574.520	
T202	-61644.155	-11568.323	
10807	-61632.009	-11534.531	
T201	-61638.560	-11512.930	
T203	-61622.799	-11514.136	

A3をA4に縮小

境界点	境界線の種類
①	プレート境界 (切)
②	線 (切)
③	コンクリート杭 (既)
④	プレート境界 (既)
⑤	線 (既)

測 地 系	任意座標系
測量年月日	平成25年8月20日

作製者

(平成25年 8月20日作製)

申請人

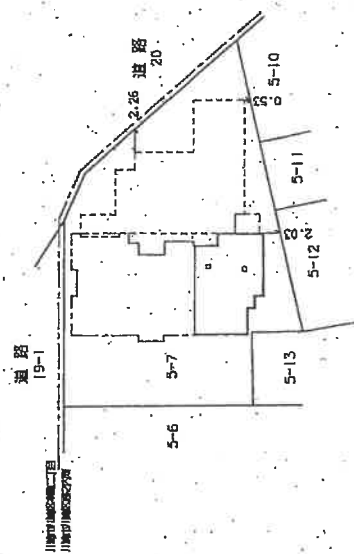
縮尺 1/500

各階平面圖

面圖
圖面
物階
建各

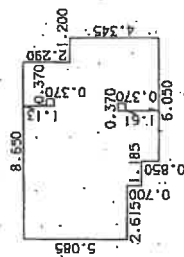
家屋番号	堀之内町 5番7の1103
建物の所在	川崎市川崎区堀之内町

物件 (1)



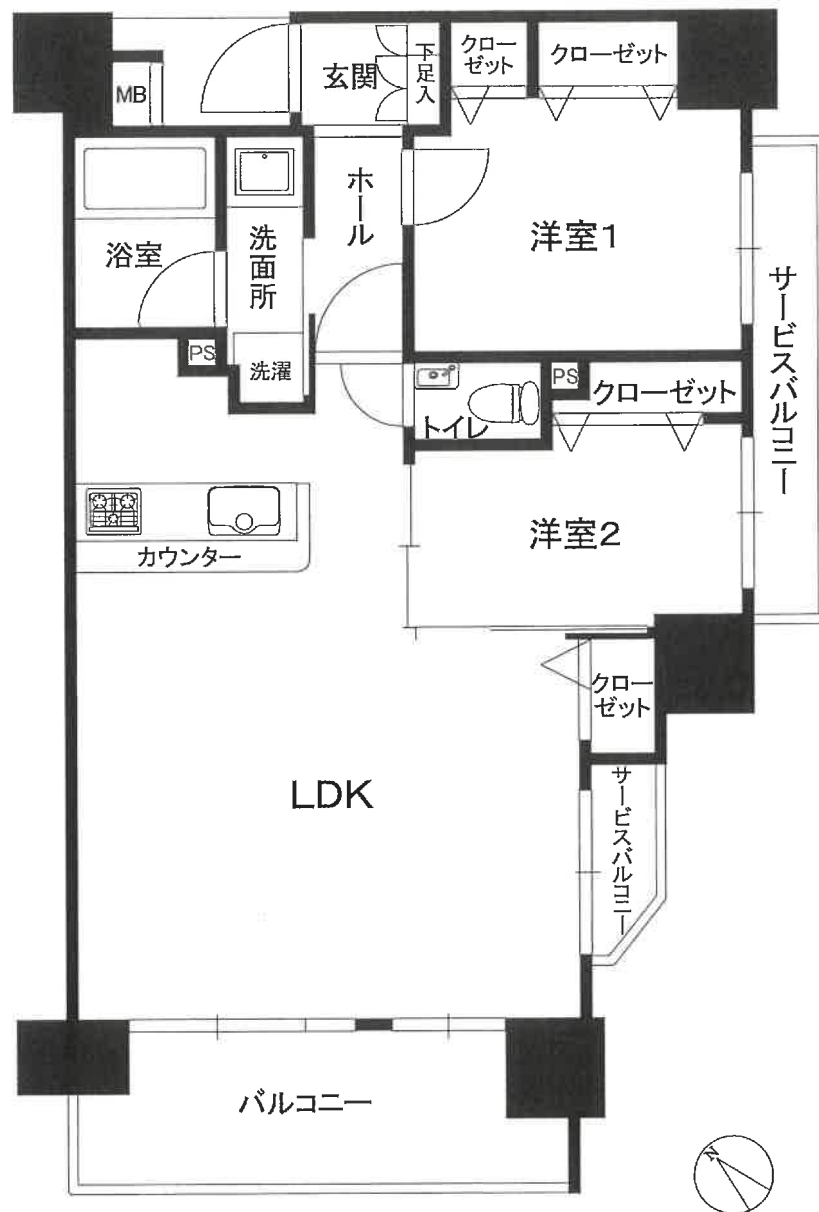
建物の存する部分——階
建物の名称——〇三

1.200	×	4.345	=	5.214000
4.850	×	6.635	=	32.179500
1.185	×	5.785	=	6.855225
2.615	×	5.085	=	13.297275
0.370	×	0.370	=	-0.136900
0.370	×	0.370	=	-0.136900
合計				57.272450
床面積				57.27 ㎡



A3をA4に縮小

[illegible]



建物間取図