令和　８年（ケ）第　　７１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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　９年　１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１２月１７日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１７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１１月１１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	27,730,000 22,184,000		5,546,000	128,102	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区日進町４番地５

建物の名称　　ルイシャトレ川崎

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日進町４番５の１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６９．６７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　川崎市川崎区日進町４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１１３１．００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　２５万５１１２分の７３３３

共有者　Ａ　持分１０分の９
共有者　Ｂ　持分１０分の１

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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。

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区日進町４番地５

建物の名称　　ルイシャトレ川崎

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日進町４番５の１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６９．６７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　川崎市川崎区日進町４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１１３１．００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　２５万５１１２分の７３３３

共有者　Ａ　持分１０分の９
共有者　Ｂ　持分１０分の１

令和　８年(ケ)第　　７１号
令和　８年　８月　３日受理
令和　８年　９月１４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

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区日進町４番地５

建物の名称　　ルイシャトレ川崎

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日進町４番５の１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６９．６７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　川崎市川崎区日進町４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１１３１．００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　２５万５１１２分の７３３３

共有者　Ａ　持分１０分の９
共有者　Ｂ　持分１０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が異なる（□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 上記の者ら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　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　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ
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 □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７１号
担当執行官　小野　将太郎

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に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 8 月 31 日現在　（2024年8月分 管理費 滞納額 7,080円）

□管理費	月額	17,700 円	□滞納額	71,500	円
□修繕積立金	月額	18,340 円	□滞納額	145,500	円
□専用庭使用料	月額	1,280 円	□滞納額	22,000	円
□	月額	円	□滞納額		円
□損害金	年	18 %	□金額	14,574	円
□滞納期間	平成・令和 6 年 8 月分～平成・令和 8 年 8 月分				

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　□

4　トランクルームについて

所有者が使用しているトランクルームナンバー（　　）

（回答者）　住所・所在地　東京都港区芝二丁目6番1号

会 社 名　株式会社長谷工コミュニティ

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■C（A及びB（債務者兼所有者ら）の子）	1　A及びBはほとんど日本語を話すことができないため私が目的物件の使用状況を話します。 2　A及びBが私を含む家族と共に目的物件を居宅として使用しています。 3　目的物件の室内で雨漏り，水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 4　室内で猫を知人から預かって飼育していた時期がありました。 5　AとBの間で目的物件に係る賃料や使用料等の金銭の授受はありません。また，A及びBが目的物件を第三者に賃貸して使用させているということも一切ありません。 6　目的物件の所有に伴い，目的物件が存するマンションに備えられているトランクルームのうち１個を使用できるようです。ただし，目的物件所有者に割り当てられているトランクルームの番号はAのみが把握しており，他の家族は同番号を把握していないためお伝えすることができません。

（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　目的物件の状況は写真のとおりである。

2　目的物件の占有関係については，立入調査の結果等に基づき前記記載のとおり認めた。目的物件はＡ及びＢが各々の共有持分権に基づいて共同で居宅として占有しているものと認めた。

3　目的物件の室内には全体的に経年相応の劣化，損傷及び汚損が認められた。なお，洋室２の壁及び洋室３の引き戸には穴の損傷が認められた。

4　関係人の陳述によれば，目的物件の所有に伴い本マンション内に存するトランクルームの内１個を使用することができるようであるが，下記の事情により使用できるトランクルームの番号及び所在は不明であるとして報告する。

⑴　Ｃの陳述によれば，目的物件所有者に割り当てられているトランクルームの番号はＡのみが把握して使用しており，他の家族は同番号を把握していないとのことであった。

⑵　立入調査時に当初Ａは在室していたが，Ａは調査には協力しない意思表示をして，途中で一方的に目的物件から立ち去った。

⑶　本マンションの管理会社に対して同トランクルームの番号を照会したが，管理会社においても同トランクルームの番号は未把握である旨の回答を得た。

5　評価人の調査によれば，本マンションの敷地の北東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。また，同敷地の南東側に接する道路は市道（建築基準法非該当道路）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8月4日（火） 16:45 ― 17:05	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8月25日（火） 9:00 ― 9:50	目的物件所在地	Ａ，Ｂ及びＣと面談，立入調査（評価人同行）　（途中でＡは退室）
令和8年8月31日（月） ―	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（９月７日回答受領）
令和8年9月2日（水） 16:30 ― 16:40	横浜地方法務局川崎支局	土地登記事項照明書受領
―		
―		
―		
―		

（特記事項）

■　令和　８年　８月２５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

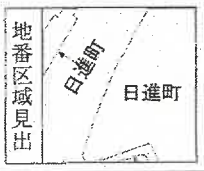
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はＡ３版をＡ４版
に縮小したものである





（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。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

請求部分	所在	川崎市川崎区日進町			地番	4番5		
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	

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。

令和8年5月29日
横浜地方法務局川崎支局
登記官 [redacted]

請求番号：29-1
(1/1)

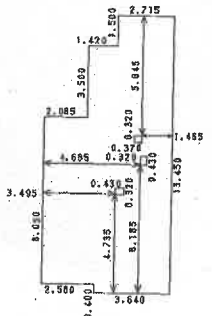
（ 7 枚目）

登記年月日：平成9年10月1日

177565　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	日進町 4番5の102
建物の所在	川崎市川崎区日進町4番地5



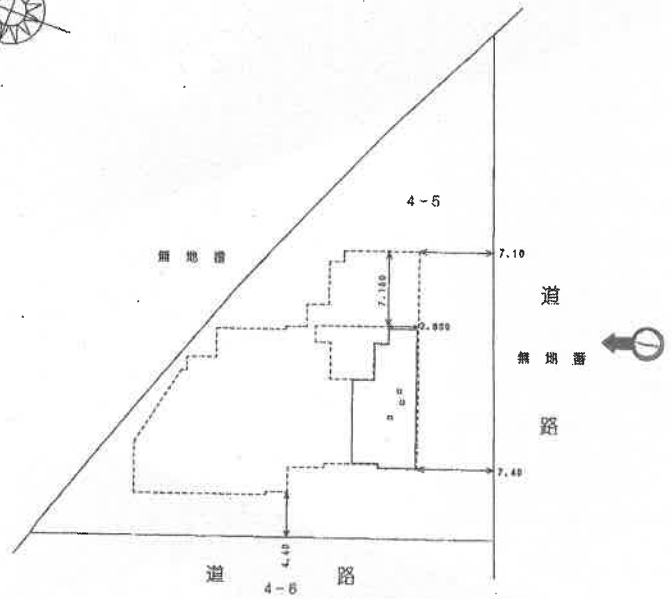
求積表

8.050	X	2.085	=	16.784250
11.550	X	0.495	=	5.717250
11.950	X	0.925	=	11.053750
13.450	X	2.715	=	36.516750
- 0.320	X	0.430	=	-0.137600
- 0.430	X	0.320	=	-0.137600
- 0.320	X	0.370	=	-0.118400
合計				69.678400
床面積				69.67 ㎡

N

ルイシャトレ川崎

建物番号　102



建物の存する部分1階

○は写真撮影位置・方向

(日調規12)

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(日加納)

0101

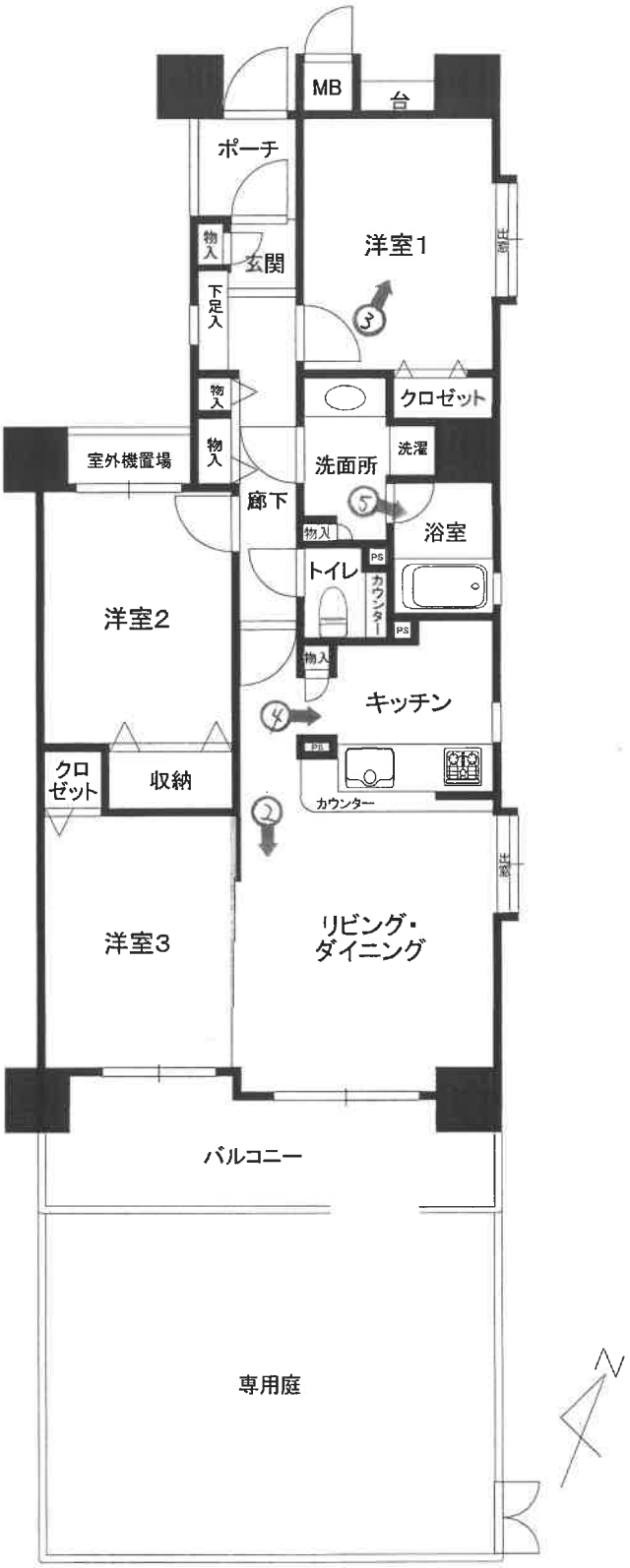
本図面は原本を縮小したものである

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。
令和8年5月29日　横浜地方法務局川崎支局
登記官 [redacted]

（1枚目）

請求番号：29-2

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



⑤



副

令和 ８ 年 （ケ） 第 ７１ 号
令和 ８ 年 ８ 月２５日 現地調査
令和 ８ 年 ９ 月２５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２７，７３０，０００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。

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区日進町４番地５

建物の名称　　ルイシャトレ川崎

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日進町４番５の１０２

建物の名称　　１０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　６９．６７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　川崎市川崎区日進町４番５

地　　目　　宅地

地　　積　　１１３１．００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　２５万５１１２分の７３３３

共有者　Ａ　持分１０分の９
共有者　Ｂ　持分１０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（符号1）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「川崎」駅の南西方約900m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	ＪＲ東海道本線軌道敷の南東側背後で、京浜急行本線軌道敷の北西側背後に位置する、マンション、市営住宅、福祉施設等が混在する地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	規模	1,131.00㎡
	形状	不整形（三角形）
	間口・奥行	間口約48m×奥行約44m（最深）（北東側の市道からみて）
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側約48mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。 南東側44mは、アスファルト舗装で通行可能であるが、建築基準法上の道路ではない川崎市の通路に接している。	
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	255,112分の7,333
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。 ◇目的土地には法務局備付の地積測量図はない。 ◇建築計画概要書における敷地面積は1,134.86㎡である。 ◇接面道路の幅員が約6mであるので、基準容積率は約360%となる。

2　建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ルイシャトレ川崎	
建物の用途	住宅（総戸数35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9年9月11日（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建、延べ2,880.09㎡	
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、トランクルーム等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	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。 ◇規約共用部分として、①物置112.84㎡(1階部分)、②駐輪場15.81㎡(1階部分)、③自転車置場7.67㎡(1階部分)、④物置3.37㎡(1階部分)が登記されている。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">1階(102号室)、角部屋
主要開口部の方位：南東向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">69.67㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">３ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー約11㎡があり、この先に専用庭約32㎡がある。</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td>天　　井
床
内　　壁
設　　備
そ　の　他</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">やや劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社からの回答によれば下記のとおり。
令和8年8月31日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>12,780円</td><td>314,500円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>18,340円</td><td>458,500円</td></tr>
<tr><td>専用庭使用料</td><td>1,280円</td><td>32,000円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">年18％の遅延損害金の規定がある。
損害金143,544円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和8年8月25日：内部立入調査
共有者（Ａ及びＢ）と、その家族が居住し占有している。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="3">◇Ｃ（Ａ及びＢ（債務者兼共有者）の子）は、下記を概要とする陳述をしている。
1. Ａ及びＢは、ほとんど日本語を話すことができないため私が目的物件の使用状況を話します。
2. Ａ及びＢと私を含む家族が目的物件を居宅として使用しています。
3. 目的物件の室内で雨漏り、水漏れ等の大きな不具合は特に</td></tr>
</table>

	ありません。 4. 室内で猫を知人から預かって飼育していた時期がありました。 5. ＡとＢとの間で目的物件に係る賃料や使用料等の金銭の授受はありません。また、Ａ及びＢが目的物件を第三者に賃貸して使用させているということも一切ありません。 6. 目的物件の所有に伴い、目的物件が存するマンションに備えられているトランクルームのうち1個を使用できるようです。ただし、目的物件の所有者に割り当てられているトランクルームの番号はＡのみが把握しており、他の家族は同番号を把握していないためお伝えすることができません。 ◇当マンションは、1階の西側に全戸分（35室）の無償で専用使用権があるトランクルームがあり、各区分所有者に割り当てられている。 ◇本件トランクルームは、下記の事情により使用できるその番号及び場所（割り当て箇所）は不明であった。 (1) Ｃの陳述によれば、目的物件の所有者に割り当てられているトランクルームの番号はＡのみが把握して使用しており、他の家族は同番号を把握していないとのことであった。 (2) 立入調査時に当初Ａは在室していたが、Ａは調査には協力しない意思表示をして、途中で一方的に立ち去った。 (3) 執行官は管理会社に対して本件トランクルームの番号照会をしたが、管理会社においても本件トランクルームの番号は未把握である旨の回答であった。 ◇室内は全体的に経年相応の摩滅・損耗等の劣化、損傷及び汚損がある。 ◇洋室2の壁には握り拳大の穴が空いており、洋室3の引き戸には損傷があった。

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	×69.67	÷0.84	×0.34	＝10,150,000

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30年、経済的残存耐用年数20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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数20年}}{\text{(経過年数30年＋経済的残存耐用年数20年)}} \times \ (1-0.15) \ = \ 0.34$$

(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）
528,000	×0.95	502,000	×1,131.00	×1.0	$\times\frac{7,333}{255,112}$	＝16,320,000

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5－8

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
562,000円/㎡	× $\frac{109}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{116}$	＝ 528,000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、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、側道があるが三角形地で、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）
10,150,000	＋16,320,000	×1.03	＝27,260,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.03（主要開口部方位：南東向き、角部屋）

その他補正：1.03（専用庭あり）

相乗積　0.97　×　1.03　×　1.03　＝　1.03

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）
653,000	×1.03	×1.00	×69.67	＝ 46,860,000

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 (7.7%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
3,023,499 (17.1%)	1,543,400	8.2%	＝18,257,293 ＝18,260,000	0.8005	14,617,130 (82.9%)	＝17,640,000 (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	27,260,000	×1.00	＝27,260,000
比準価格	46,860,000	×1.00	＝46,860,000
収益価格			17,640,000
調整後の価格			36,100,000

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）
36,100,000	× 0.99	×0.8	×0.97	－	＝27,730,000

市場性修正：調査時点で、無償の専用使用権があるトランクルームの番号及び場所（割り当て箇所）が不明であり、市場性修正率を－1%と査定した。

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、修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に3%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5－8

所　　在：川崎市川崎区日進町13番14外

価　　格：562,000円／㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「川崎」駅950m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：228㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側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、事務所、マンションの混在する商業地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（建物）　　6,526,499円

符号1（土地）　179,037,300円(敷地権割合255,112分の7,333)

第７　附属資料の表示

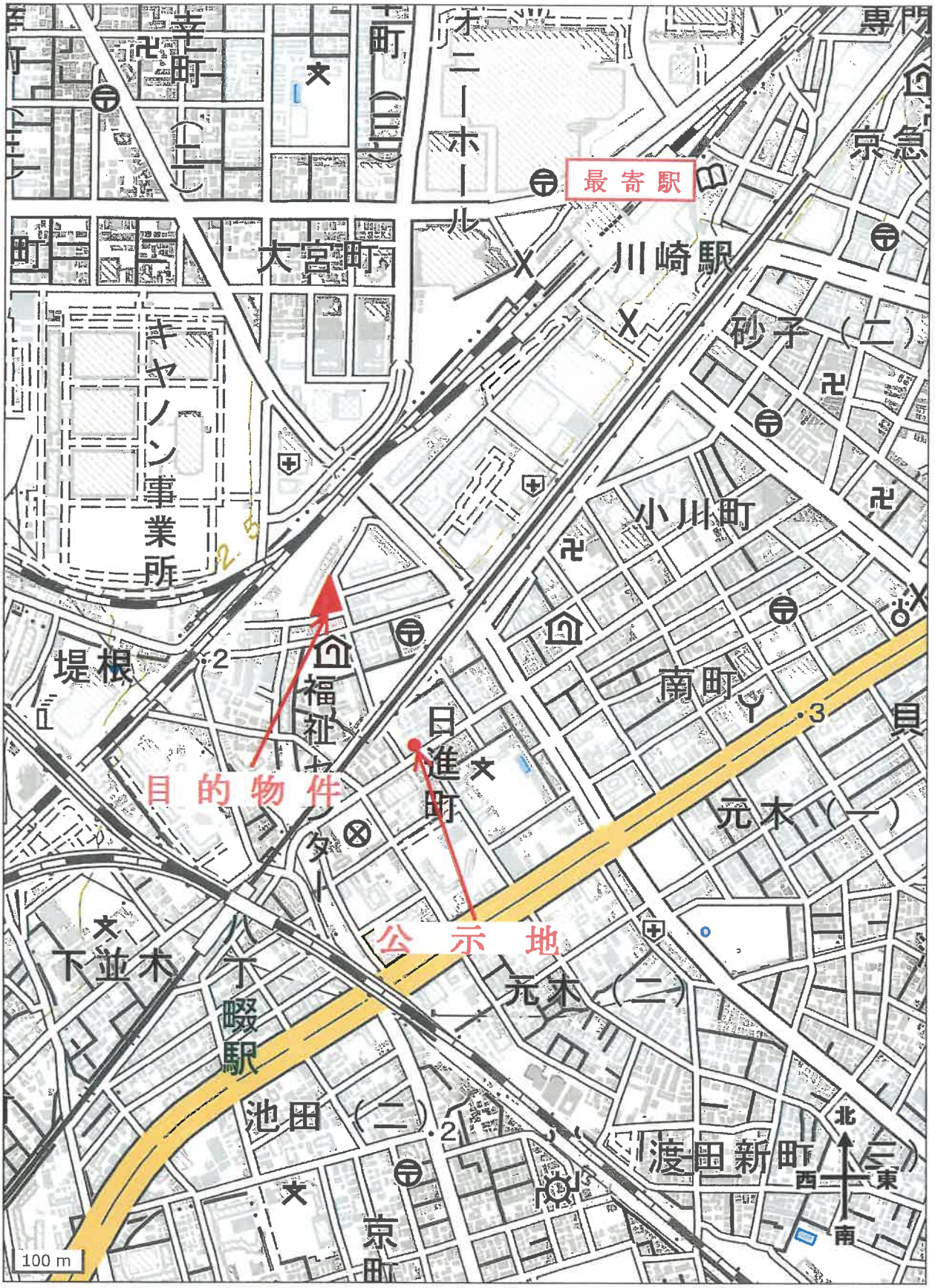
位置図

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)

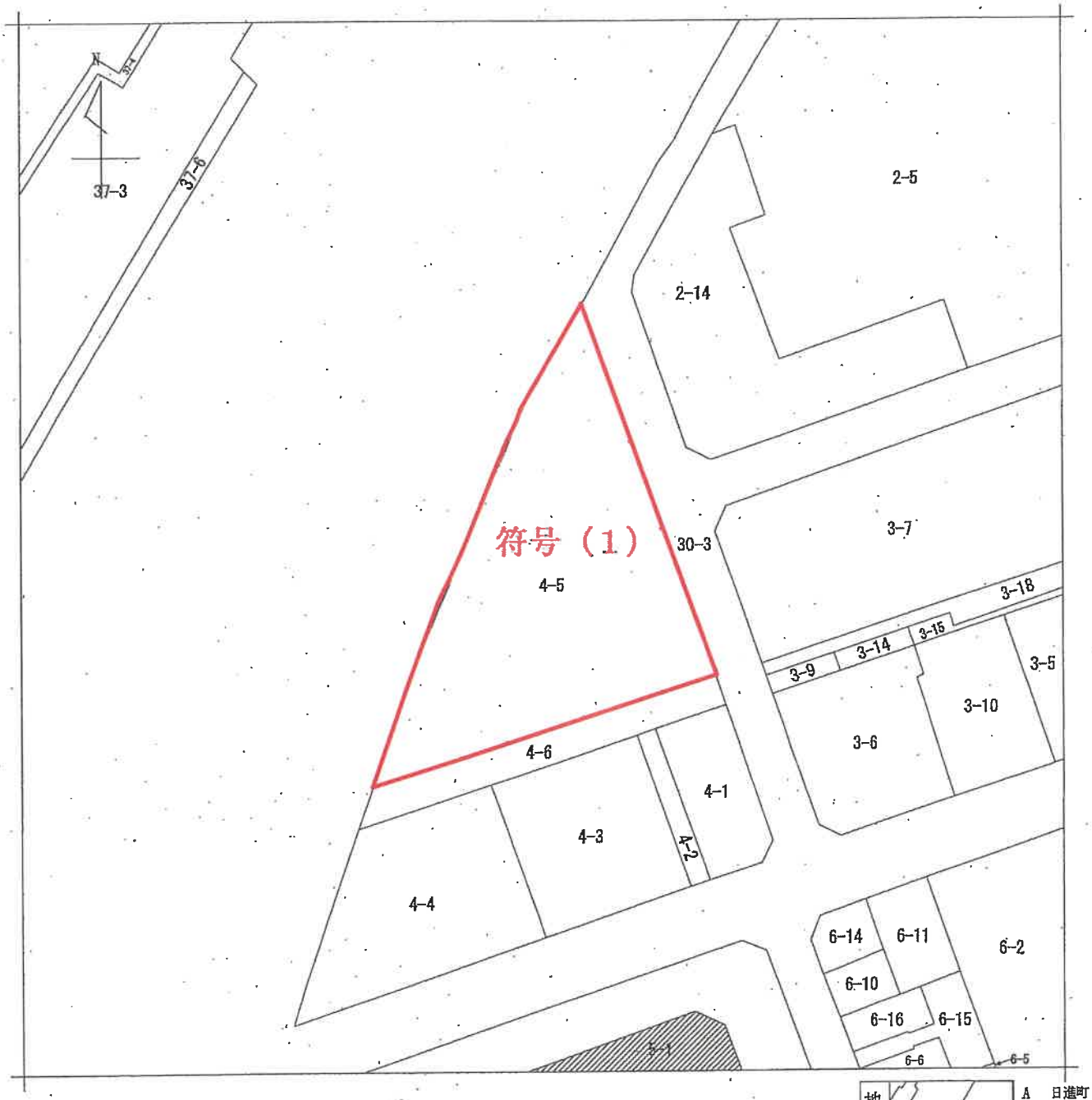
建物間取図

以　上



「地理院地図（国土地理院）を加工して作成」

位　置　図





(注) 斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

請求部分	所在	川崎市川崎区日進町				地番	4番5		
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	

請求番号：13-1
(1/1)

A３をA４に縮小

公図写

登記年月日：平成9年10月1日

177565　各階平面図

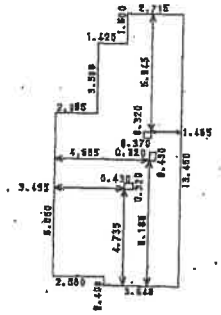
建物図面
各階平面図

家屋番号	日進町 4番5の102
建物の所在	川崎市川崎区日進町4番地5

物件（1）

ルイシャトレ川崎

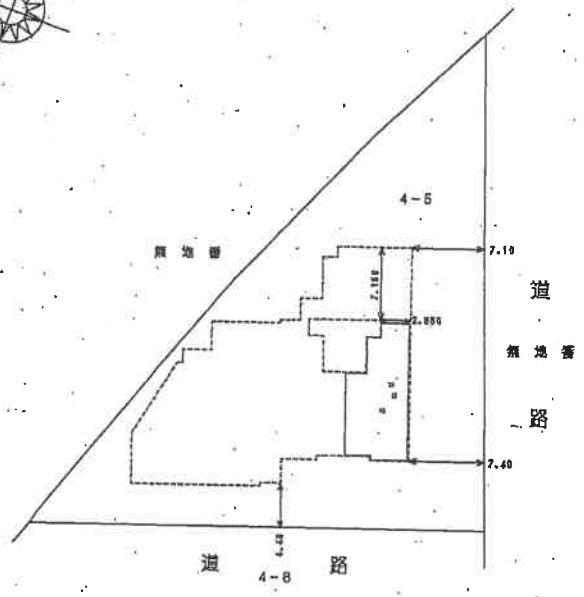
建物番号　102



求積表

8.050	X	2.085	=	16.784250
11.550	X	0.495	=	5.717250
11.950	X	0.925	=	11.053750
13.450	X	2.715	=	36.516750
- 0.320	X	0.430	=	-0.137600
- 0.430	X	0.320	=	-0.137600
- 0.320	X	0.370	=	-0.118400
合計				69.678400
床面積				69.67 ㎡





建物の存する部分1階

A3をA4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

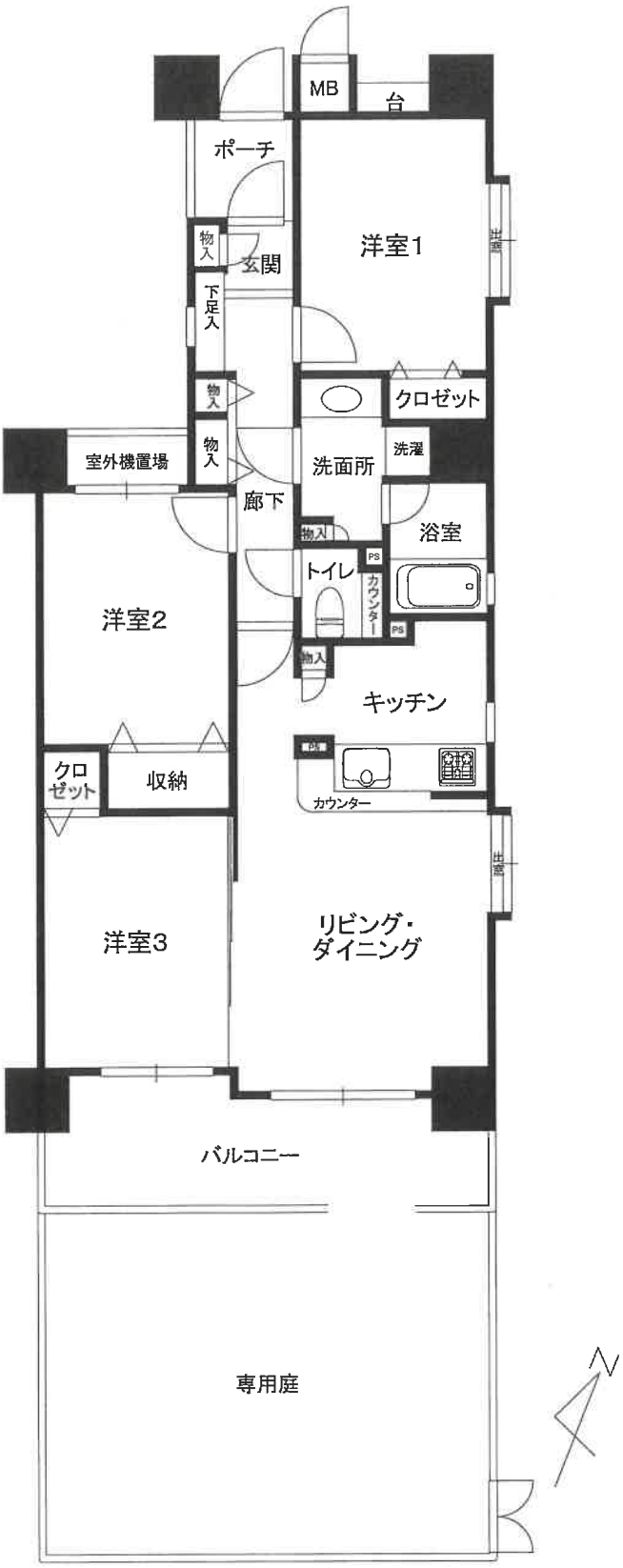
（日調連12）

（日加協）

9101

17

請求番号：13-2


MB
台
ポーチ
物入
玄関
洋室1
下足入
物入
クロゼット
室外機置場
物入
洗面所
洗濯
廊下
浴室
物入
トイレ
PS
カウンター
PS
洋室2
物入
キッチン
クロゼット
収納
カウンター
洋室3
リビング・
ダイニング
バルコニー
専用庭

建物間取図