

期間入札の公告

令和 7年 3月19日
 横浜地方裁判所川崎支部民事部
 裁判所書記官 林 光太郎

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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 7年 3月19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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	22,060,000 17,648,000		4,412,000	不明	不明
備考	固定資産税欄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 川崎市川崎区港町28番地1

建物の名称 グランイーグル川崎東II

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町28番1の303

建物の名称 303

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 57.70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 川崎市川崎区港町28番1

地 目 宅地

地 積 558.25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 10万7232分の6156



物件明細書

令和 7年 2月21日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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 川崎市川崎区港町28番地1

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町28番1の303

建物の名称 303

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 57.70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 川崎市川崎区港町28番1

地 目 宅地

地 積 558.25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 10万7232分の6156



令和6年(ケ)第70号
令和6年10月23日受理
令和6年11月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 青木 清 二

(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 川崎市川崎区港町28番地1

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町28番1の303

建物の名称 303

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 57.70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 川崎市川崎区港町28番1

地 目 宅地

地 積 558.25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 10万7232分の6156

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区港町10番14-303号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: } </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本企画管財株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 6 年 () 第 70 号

所有者 ()

担当執行官 青木 清二

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 6 年 1 月 22 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	11,700 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	239,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	15,400 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	308,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 所収料	月額	940 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	18,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> 所収金	月額	200 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	4,000 円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	5 %	<input type="checkbox"/> 金額	21,756 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	2023 年 4 月分 ~ 2024 年 11 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■弁護士A	<ol style="list-style-type: none">1 当職は、所有者（債務者）から債務整理を受任しています。2 物件1には所有者（債務者）が一人で居住していますが、同人は今年6月頃から長期入院中です。3 物件1に不具合があるという話は聞いていません。4 時々、所有者（債務者）の妹が掃除をしに来ていますが、同人は遠方に住んでいるので、解錠立入調査をしていただいて結構です。

(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、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1の占有関係については、表札、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の南西側は国道に、北側は市道にそれぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

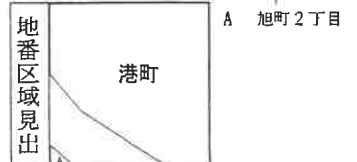
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 10月 25日 (金) 9:20 — 9:30	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 6年 10月 25日 (金) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(11月2日回答書受領)
令和 6年 10月 29日 (火) 15:49 — 15:53	当職携帯電話	弁護士Aから聴取
令和 6年 10月 31日 (木) 16:00 — 16:05	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
令和 6年 11月 15日 (金) 11:40 — 12:05	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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B4判をA4判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。



請求部	所在	川崎市川崎区港町		地番	28番1	
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)		補事項			

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。

(横浜地方務局川崎支局管轄)

令和6年9月2日

東京法務局城南出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：25-1

(1/1)



登記年月日：平成14年6月17日

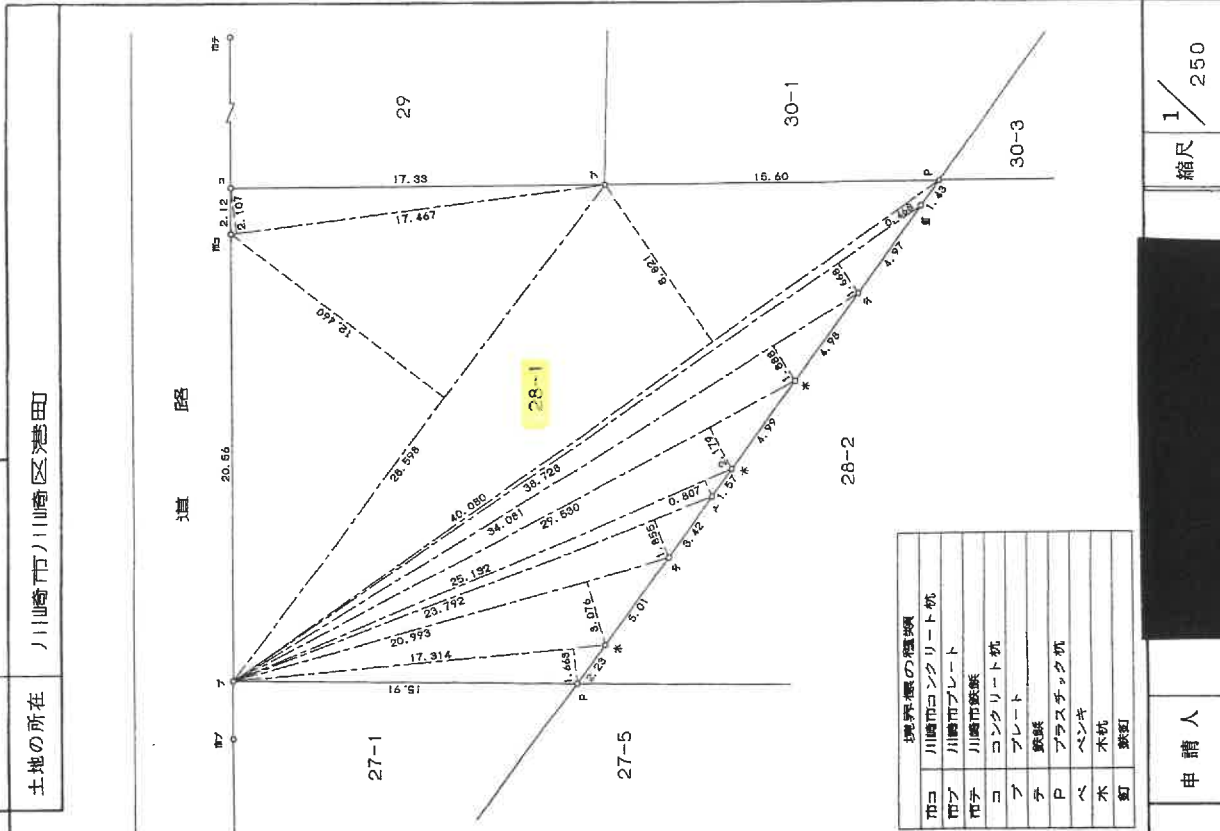
81224

前 28-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 28-1

土地の所在 川崎市川崎区建田



三、斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積	面積	形状	積
28-1	17.467	2.107	36.802969	558.2548025	558.25	m ²
	28.598	12.460	356.331080			
	40.080	8.821	353.545680			
	40.080	0.468	18.757440			
	38.728	1.668	64.598304			
	34.081	1.888	64.344928			
	29.530	2.179	64.345870			
	25.132	0.807	20.281524			
	23.792	1.855	44.134160			
	20.993	3.076	64.574468			
17.314	1.663	28.793182				

測量機の種類	
市コ	川崎市コンクリート杭
市ア	川崎市プレート
市チ	川崎市鉄線
コ	コンクリート杭
ア	プレート
チ	鉄線
P	プラスチック杭
木	木杭
釘	鉄釘

縮尺 1/250

申請人

(平成14年6月6日作製)

製作者 土

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

14.6.17

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。
(横浜地方支務局川崎支局管轄)
令和6年9月2日 東京支務局城南出張所

登記官 (8 枚目)

請求番号：25-2

本図面は A_3 判を A_4 判に縮小したものである

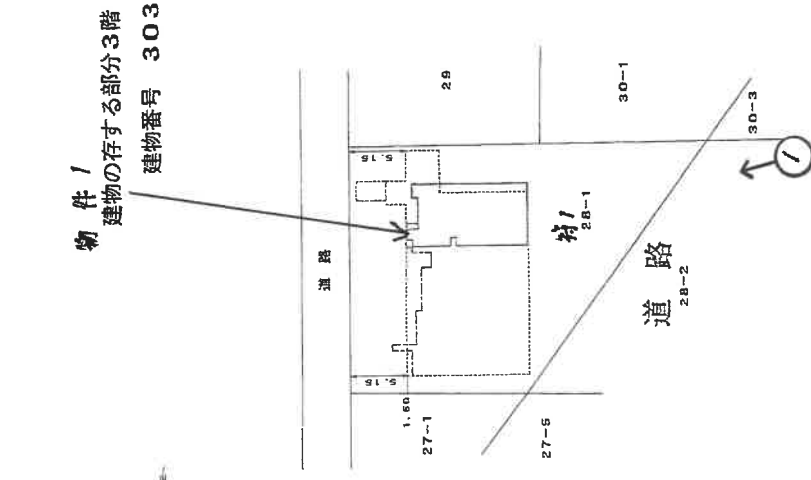
平成 26 年 5 月 20 日 登録

建物図面
各階平面図

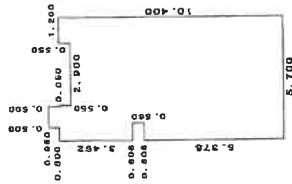
家屋番号 港町28番1の303
建物の所在 川崎市川崎区港町28番地1

各階平面図

197160



物件1
建物の存する部分3階
建物番号 303



求積表

0.500 X 0.950 =	0.475000
0.550 X 1.600 =	0.880000
0.550 X 1.200 =	0.660000
2.912 X 5.700 =	16.598400
0.560 X 4.892 =	2.739520
6.378 X 5.700 =	36.354600

合計 57.707620
床面積 57.70 m²

←○は撮影位置及び方向

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成16年5月14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 6 年 9 月 2 日 東京法務局城南出張所

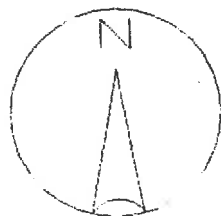
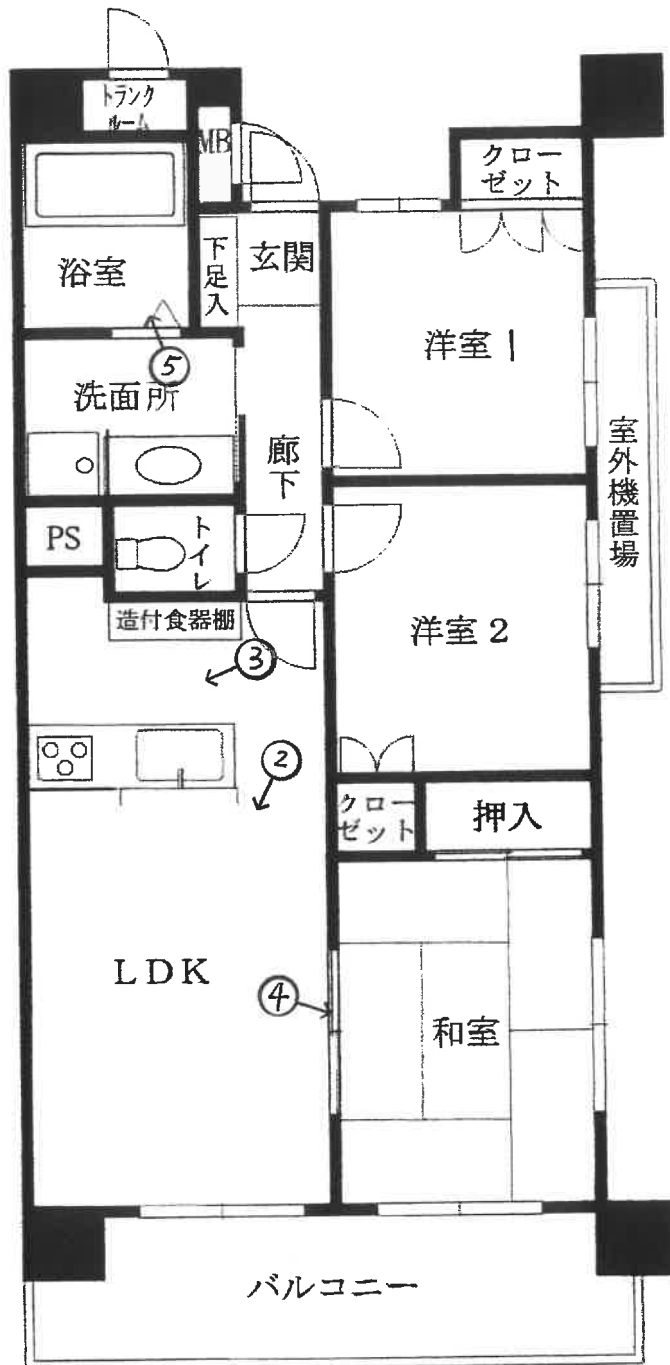
登記官

(9 枚目)

請求番号：25-3

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



(10枚目)

①

物件1を含む一棟の建物



②



(// 枚目)

③



④



(12 枚目)

⑤



(13 枚目)



令和6年（ケ）第70号
令和6年11月15日現地調査
令和6年11月26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

石田 茂

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金22,060,000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	住居表示：港町10番14—303号
特 記 事 項		
ない		

*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 川崎市川崎区港町28番地1

建物の名称 グランイーグル川崎東Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町28番1の303

建物の名称 303

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 57.70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 川崎市川崎区港町28番1

地 目 宅地

地 積 558.25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 10万7232分の6156

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

位置・交通	京急大師線「港町」駅の南東方約350m（道路距離）、JR東海道本線「川崎」駅の北東方約1900m（道路距離）（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	国道409号沿いに、ロードサイド店舗、マンション事業所等が見られる地域。	
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 工業地域 60% 200% なし なし
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	558.25㎡ 台形 間口約28m、奥行約15～33m 平坦
接面道路の状況	南西側幅員約50m舗装国道（建築基準法第42条1項4号）に約28m接面する。 北側幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約22m接面する。二方路。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。隣地は、マンション、一般住宅等に利用されている。	
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	107,232分の6,156
特記事項	① 目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ② 南西側国道は国道拡幅整備事業中である。（土地の符号1の前面道路は拡幅済）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランイーグル川崎東Ⅱ	
建物の用途	住宅（総戸数19戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成16年4月20日（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ1,305.80㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等 その他：なし	
設 備	エレベーター、オートロック、宅配ロッカー、駐輪場、駐 車場、管理員室等	
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	日本企画管財株式会社
	管理形態	巡回型
管理の状況	普通	
特記事項	建築基準法に基づく完了検査を平成16年4月26日に受けてい 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(303号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	57.70㎡(登記面積)		
間取り	3LDK		
バルコニー等	あり		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング・畳等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	システムキッチン、ユニットバス、トイレ、洗面化粧台等	
	その他	洋室1・2東側に室外機置場が設置されている。造付食器棚・トランクルームあり。	
保守管理の状態	普通		
管理費等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年11月22日現在		
		月額	滞納額
	管理費	11,700円	234,000円
	修繕積立金	15,400円	308,000円
	その他使用料	940円	18,800円
	町会費	200円	4,000円
	備考	遅延損害金年5%、損害金21,756円との回答あり。	
専有部分の利用状況等	令和6年11月15日：解錠により内部立入調査 所有者占有と認められる。		
特記事項	マンションのため下り天井部分が存する。 室内に電気製品・家具類が存する。		

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)
310,000	×57.70	÷0.77	×0.46	=10,690,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)20%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 29 年}}{(\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 29 年})} \times (1 - 0.2) = 0.46$$

(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）
400,000	×1.03	412,000	×558.25	×1.0	× $\frac{6,156}{107,232}$	=13,200,000

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-2

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 341,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{87} & = & 400,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地は対象地域に比べ、街路条件に劣り、交通接近条件に優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：対象地は、不整形で劣り、二方路で優り、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上、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）
10,690,000	+13,200,000	×1.02	=24,370,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.00（方位：南）

その他補正：1.02（角部屋・二面採光+2）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.02 = 1.02$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格 （円）
590,000	×1.02	×1.00	×57.70	=34,720,000

基準階の比準価格：近隣地域・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 m²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：ない。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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	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) ※1イ÷ウ ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,323,914 (17.6%)	1,062,000	7.7%	=13,380,000	0.8117	10,860,546 (82.4%)	=13,180,000 (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対象不動産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	24,370,000	×1.00	=24,370,000
比準価格	34,720,000	×1.00	=34,720,000
収益価格			13,180,000
調整後の価格			28,430,000

占有減価修正：不要と判定した。

(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）
28,430,000	×1.0	×0.8	×0.97		= 22,060,000

市場性修正：不要と判定した。

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本のみを基礎に3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：川崎川崎－2

所 在 : 川崎市川崎区旭町1丁目11番10「旭町1-11-12」
価 格 : 341,000 円/m²
位 置 : JR 東海道本線川崎駅 1400m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南西側 8 m 市道
用途指定等 : 第2種住居地域(建蔽率 60%, 容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,126,342 円
符号1（土地） 100,596,650 円（敷地権割合 107,232 分の 6,156）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

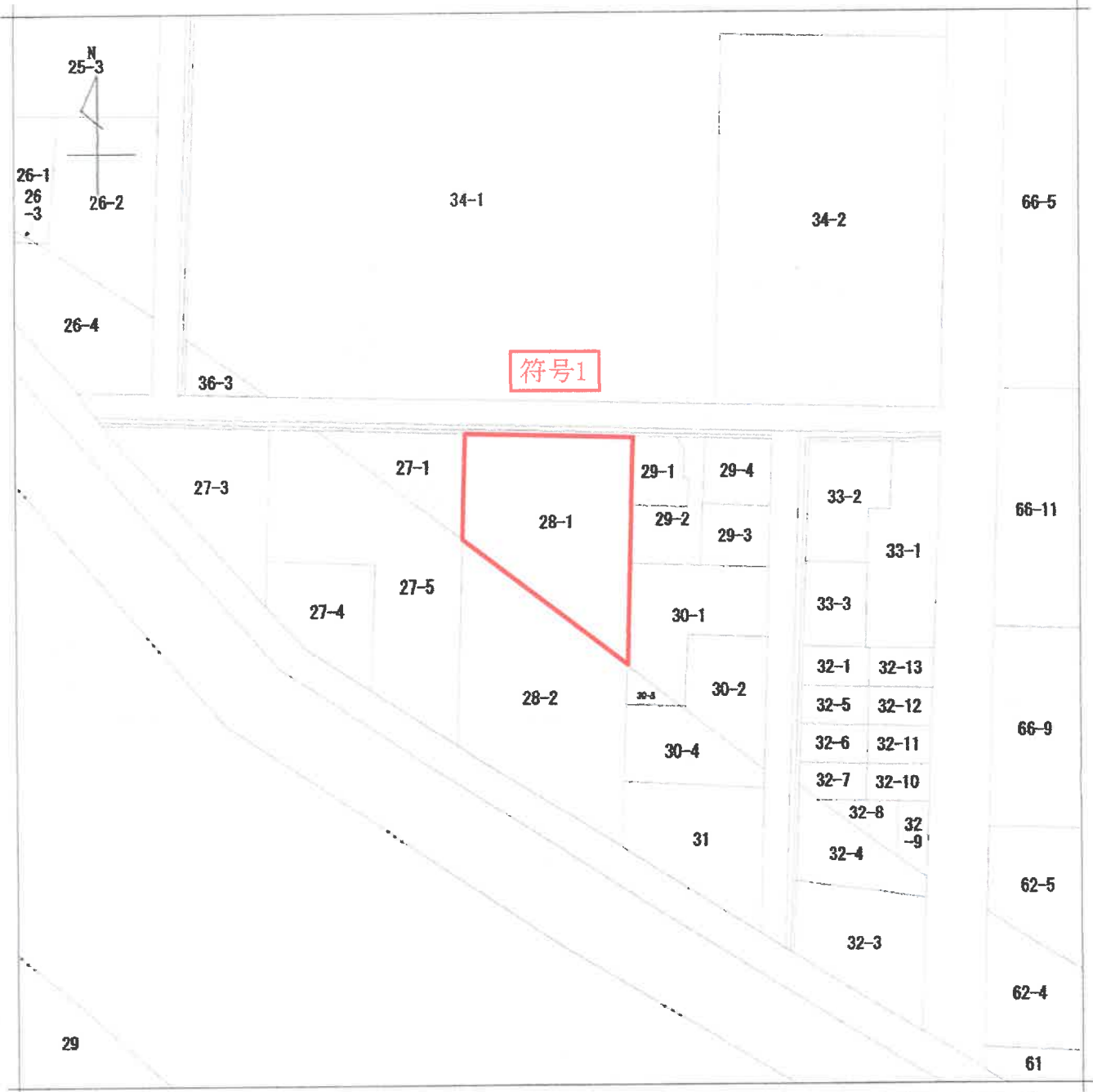
建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上

位置図





(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要略を記載した図面です。

地番区域見出

港町

A 旭町2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区港町		地番	28番1	
出力縮尺	1/600	精度分	座標系又は座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台根附属地図					
作成年月日			備付年月日(原図)			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6年10月25日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

地図整理番号：M16631
(1/1)

公図写

A3→A4に縮小

登記年月日：平成14年6月17日

81224

前 28- / 後・新同一・新

地積測量図

地番 28-1

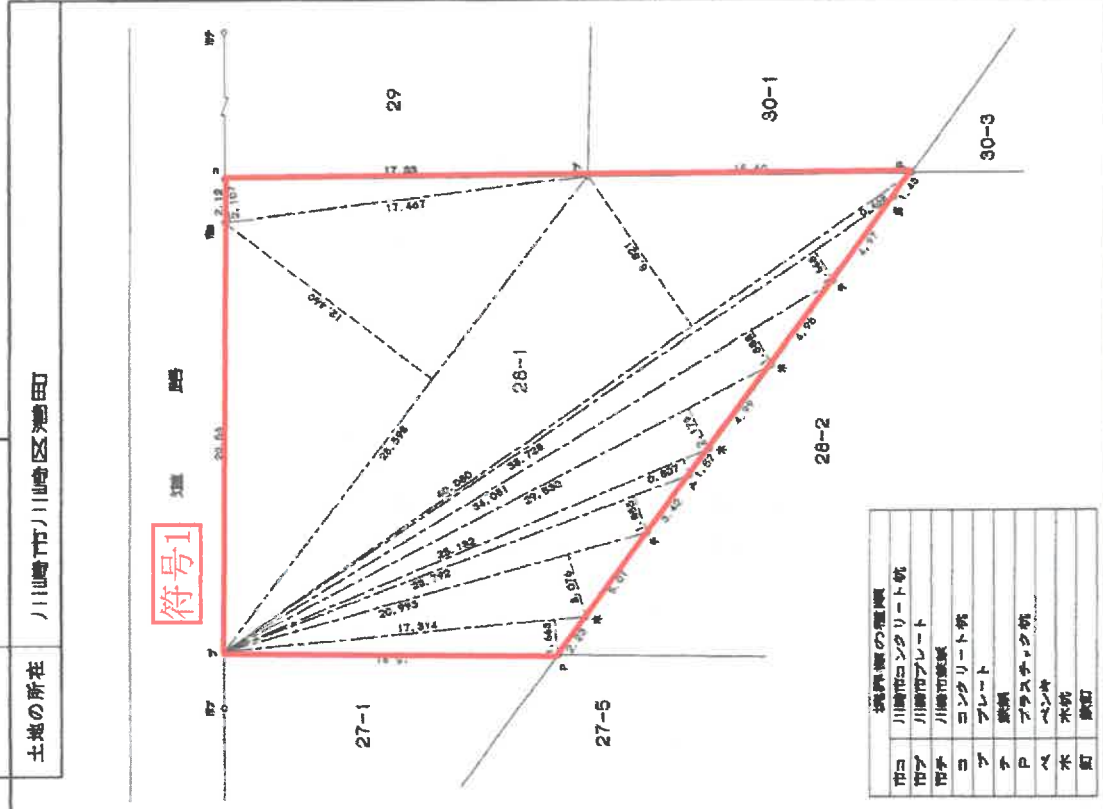
土地の所在 川崎市川崎区港田

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。
令和6年10月25日 横浜地方建設局川崎支局

登記官

14.6.17

平成十四年六月十七日 登記官 (署名)



符号1

三 新 求 積 表

地番	幅	辺	高さ	積	面積	積	地積
28-1	17.467	2.107	36.802969				
	28.998	12.460	356.831080				
	40.080	8.921	353.548680				
	40.080	0.468	18.767440				
	36.728	1.668	64.598304				
	34.081	1.888	64.344928				
	29.830	2.179	64.348870				
	25.192	0.907	20.281624				
	23.792	1.865	44.134160				
	20.993	3.076	64.574468				
17.314	1.663	28.793182					
		1116.609605		666.2646025		666.25	m ²

境界線の種別	
市川	川崎区コンクリート杭
市川	川崎市プレート
市川	川崎市コンクリート杭
市川	コンクリート杭
市川	プレート
市川	鉄鋼
市川	プラスチック杭
市川	ベ
市川	木
市川	水杭
市川	釘
市川	鉄釘

縮尺 1/250

申請人

作製者

地積測量図

地図整理番号：M16632

A3→A4に縮小

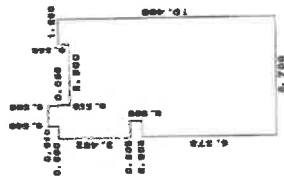
建物図面
各階平面図

家屋番号 港町28番1の303
建物の所在 川崎市川崎区港町28番地1

各階平面図

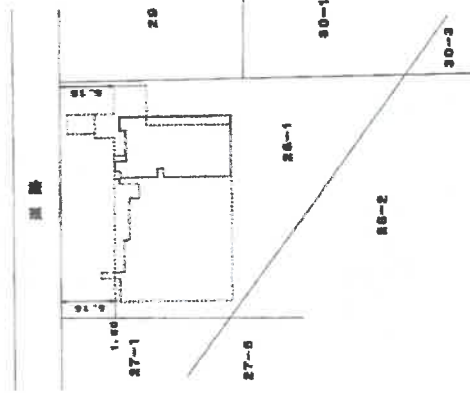
197160

建物の存する部分3階
建物番号 303



求積表

0.800 X 0.880 =	0.704000
0.880 X 1.600 =	1.408000
0.880 X 1.200 =	1.056000
3.912 X 8.700 =	34.027200
0.580 X 4.882 =	2.831560
4.378 X 8.700 =	38.088600
合計	87.707820
換算積	87.70 m²



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。
令和6年10月25日 横浜地方支庁川崎支局 登記官

建物図面

A3→A4に縮小

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会所属)

建物間取図

