

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 10 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 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 4 月 23 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	4,200,000 3,360,000		840,000	32,001	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区大島一丁目 1 7 番地 3

建物の名称 クリオ川崎東 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 1 7 番 3 の 1 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 4 . 4 8 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 川崎市川崎区大島一丁目 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 4 5 6 . 5 9 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 8 万 3 7 6 2 分の 1 6 9 6



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番地 3

建物の名称 クリオ川崎東 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 17 番 3 の 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.48 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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 456.59 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 8 万 3 7 6 2 分の 1 6 9 6



令和 6年(ケ)第 74号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 玉田 浩一郎

(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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番地 3

建物の名称 クリオ川崎東 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 17 番 3 の 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.48 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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 456.59 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 8 万 3 7 6 2 分の 1 6 9 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市川崎区大島一丁目17番6-108号クリオ川崎東1番館		
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住居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 修繕積立金	円 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 ☐ 不明
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社		
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) ☐ 雑種地 (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 6 年 ⑦・ヌ) 第 74 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 11 月 8 日現在

☒ 管理費	月額	6,360 円	☒ 滞納額	197,160 円
☒ 修繕積立金	月額	3,700 円	☒ 滞納額	105,400 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	6 %	☒ 金額	24,110 円
☒ 滞納期間	令和 4 年 5 月分～令和 6 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。

☐	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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者特別 代理人)	物件1建物の状況は分かりません。

(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 目的物件の状況は間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物は電気の供給契約が解除されている状況、ガスが閉栓されている状況及び内部の状況から建物所有者が動産のほぼない状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は北側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(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
6年11月7日 (木) : — :		債務者兼所有者特別代理人へ照会書発送
6年11月7日 (木) : — :		東京電力へ照会書発送
6年11月7日 (木) 11 : 05— 11 : 10	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
6年11月7日 (木) 11 : 31— 11 : 41	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書申請受領等
6年11月7日 (木) : — :		管理受託会社へ照会書送信
6年11月20日 (水) 12 : 00— 12 : 02	執行官室	債務者兼所有者特別代理人から電話聴取
6年11月20日 (水) 12 : 35— 12 : 40	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領
6年11月20日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年12月2日 (月) 13 : 15— 13 : 25	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影
(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 6年12月 2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 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。

地番区域見出し
大島1丁目
A 大島上町

請 求 部	所 在	川崎市川崎区大島一丁目				地 番	17番3			
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47年8月15日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年8月15日			補 記 項 事		

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和6年8月28日

横浜地方方法務局神奈川出張所

地図整理番号: M21422

登記官

(1/1)

(7 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日：平成1年1月31日

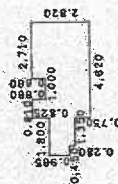
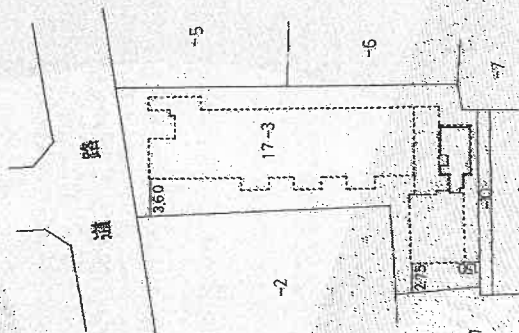
52021

各階平面圖

面圖
面圖
物平
建各

太極1丁目17番3の108

川崎市川崎区大島1丁目17番地3



求積表

[illegible]

合計	14.483400
合床面積	14.48 m ²

(植物の存する部分 1階)

土地家屋
作製者

（製作日誌）

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

英尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

平成 / 1.31

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。
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和6年8月28日

横浜地方電話局神奈川出張所

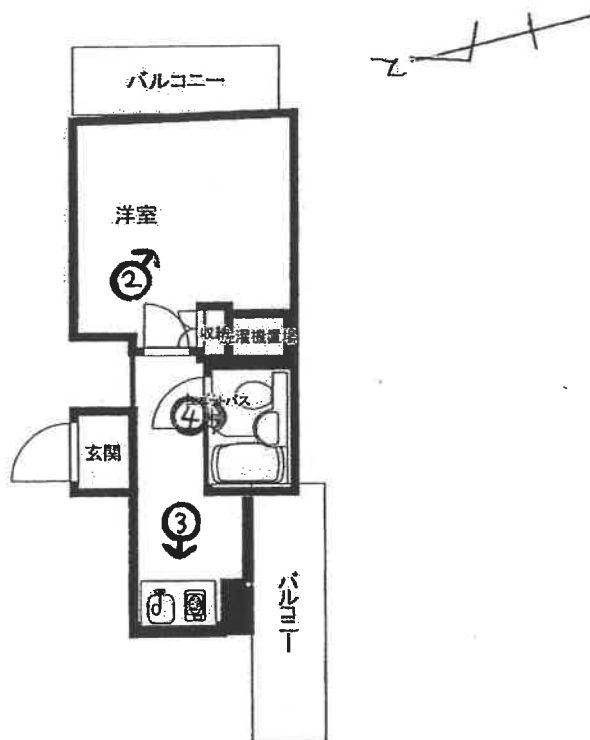
登記證

(8 枚目)

地圖整理番号:M21423

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（北西方向から撮影）



②



③



④



令和 6 年（ケ）第 74 号

令和 6 年 12 月 2 日 現地調査

令和 6 年 12 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

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,200,000 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	(住居表示) 「大島一丁目17番6－108号」
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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番地 3

建物の名称 クリオ川崎東 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島一丁目 17 番 3 の 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.48 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 川崎市川崎区大島一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 456.59 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 8 万 3 7 6 2 分の 1 6 9 6

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「川崎」駅の南東方約2km（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等の混在する区画整然とした住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別の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 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	456.59㎡ 不整形地 間口 約12.5m 、 奥行 約40.0m 接面道路と等高、平坦地
接面道路の状況	北側約6.7m市道（建築基準法第42条1項1号）に約12.5m接面する一方路地。	
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。	
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 敷 地 権 の 割 合	所有権 83,762 分の 1,696
特 記 事 項	①登記数量と建築計画概要書記載の敷地面積は、若干異なるが、評価にあたっては登記数量を採用した。 ②敷地の南西側で新川通りから25mまでは商業地域（建蔽率80%、容積率500%）に係り、基準容積率は机上概則で約280%である。 ③目的土地は、川崎市水害ハザードマップの浸水想定区域内である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ川崎東1番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数48戸)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年1月25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陸屋根地下1階付4階建 延べ 933.33㎡	
仕様	屋根 : アスファルト防水 外壁 : タイル貼等	
設備等	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、宅配ボックス等	
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	明和地所コミュニティ株式会社
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
	①本件建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ②エレベーター設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	1階（108号室）角部屋 主要開口部の方位：東向き		
床面積	14.48㎡（登記面積）		
間取り	1Kタイプ		
バルコニー等	あり。		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	カーペット敷等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等	
	その他	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とおり。		
	令和4年5月分から令和6年11月分まで		令和6年11月8日 現在
		月額	滞納額
	管理費	6,360円	197,160円
	修繕積立金	3,400円	105,400円
備考	年6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 24,110円		
専有部分の利用状況等	令和6年12月2日：内部立入調査 建物所有者が動産をほとんど残置していない状態で占有している。		
特記事項	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)
330,000	× 14.48	÷ 0.78	× 0.25	= 1,530,000

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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.25$$

(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)
332,000	× 0.95	315,000	× 456.59	× 1.00	$\times \frac{1,696}{83,762}$	= 2,910,000

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。

基準地 川崎 (県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 335,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = 332,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 基準地 の所在する地域は対象地域に比べ、住環境等で優り総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地は形状で劣り総合格差で'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）
1,530,000	+ 2,910,000	× 0.98	= 4,350,000

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：0.96（1階、方位）

位置別補正：1.02（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 1.02 \times 1.00 = 0.98$

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)
442,000	× 0.98	× 1.00	× 14.48	= 6,270,000

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㎡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）

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、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) $\frac{\text{イ}}{\text{ウ}} \times (1-0.03) \times 1.067^{\text{オ}}$ エ	複利 現価率 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
866,989 (16.2%)	403,080	7.2%	$\div$ 5,430,383 $\div$ 5,430,000	0.8232	4,469,976 (83.8%)	$\div$ 5,340,000 (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対象不動産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。受命物件はワンルームタイプのマンションで、都心に近い立地を生かして投資用賃貸マンションとしての、利用が多いものと判断し、収益価格及び比準価格とともに重視して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	4,350,000	× 1.00	= 4,350,000
比準価格	6,270,000	× 1.00	= 6,270,000
収益価格			5,340,000
調整後の価格			5,710,000

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 修正率	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)
5,710,000	× 1.0	× 0.80	× 0.92	-0	= 4,200,000

市場性修正 : 必要なし。

競売市場修正 : -20%と判定した。

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8%と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 . 基 準 : 川崎 (県) -3
所 在 : 川崎市川崎区大島 1 丁目10番4 「大島 1 -10-9」
価 格 : 335, 000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 「川崎」 駅 1.7 k m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 6 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 : 中規模一般住宅、アパート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) 1, 529, 975円
符号1 (土地) 88, 806, 755円 (敷地権の割合 83, 762分の 1, 696)

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (本図面はA 3 判からA 4 判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (本図面はA 3 判からA 4 判へ縮小したものである。)

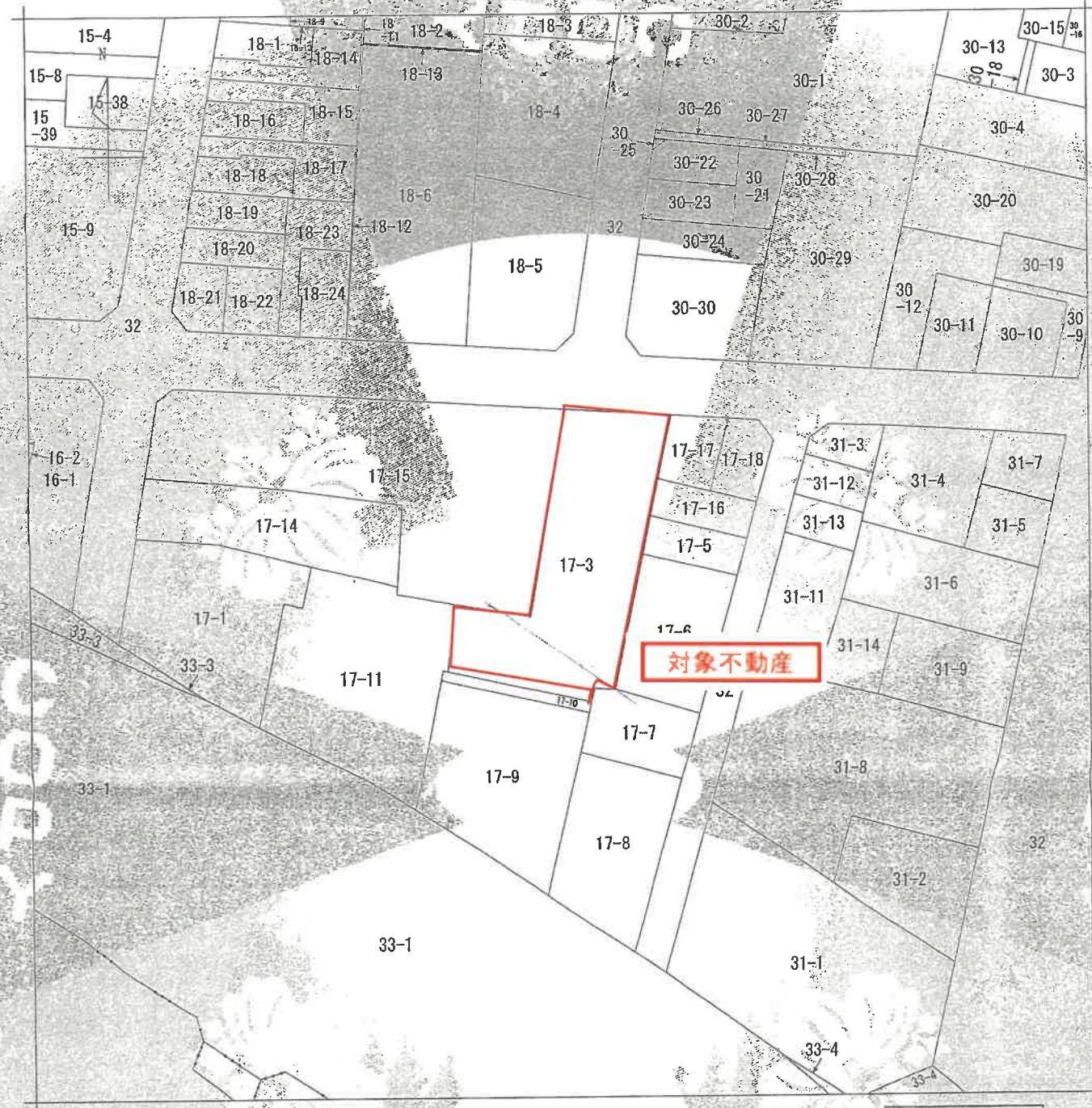
建物間取図

以上



1 : 13,000 相当

地図上の1センチは 約 130メートル
印刷中心は 東経 139度42分23秒 北緯 35度31分39秒



(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。

地番区域見出
大島1丁目

A 大島上町

請 求 部 分	所 在 川崎市川崎区大島一丁目				地 番 17番3			
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47年8月15日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年8月15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6年8月28日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

治

地図整理番号：M21422

(1/1)

公図写

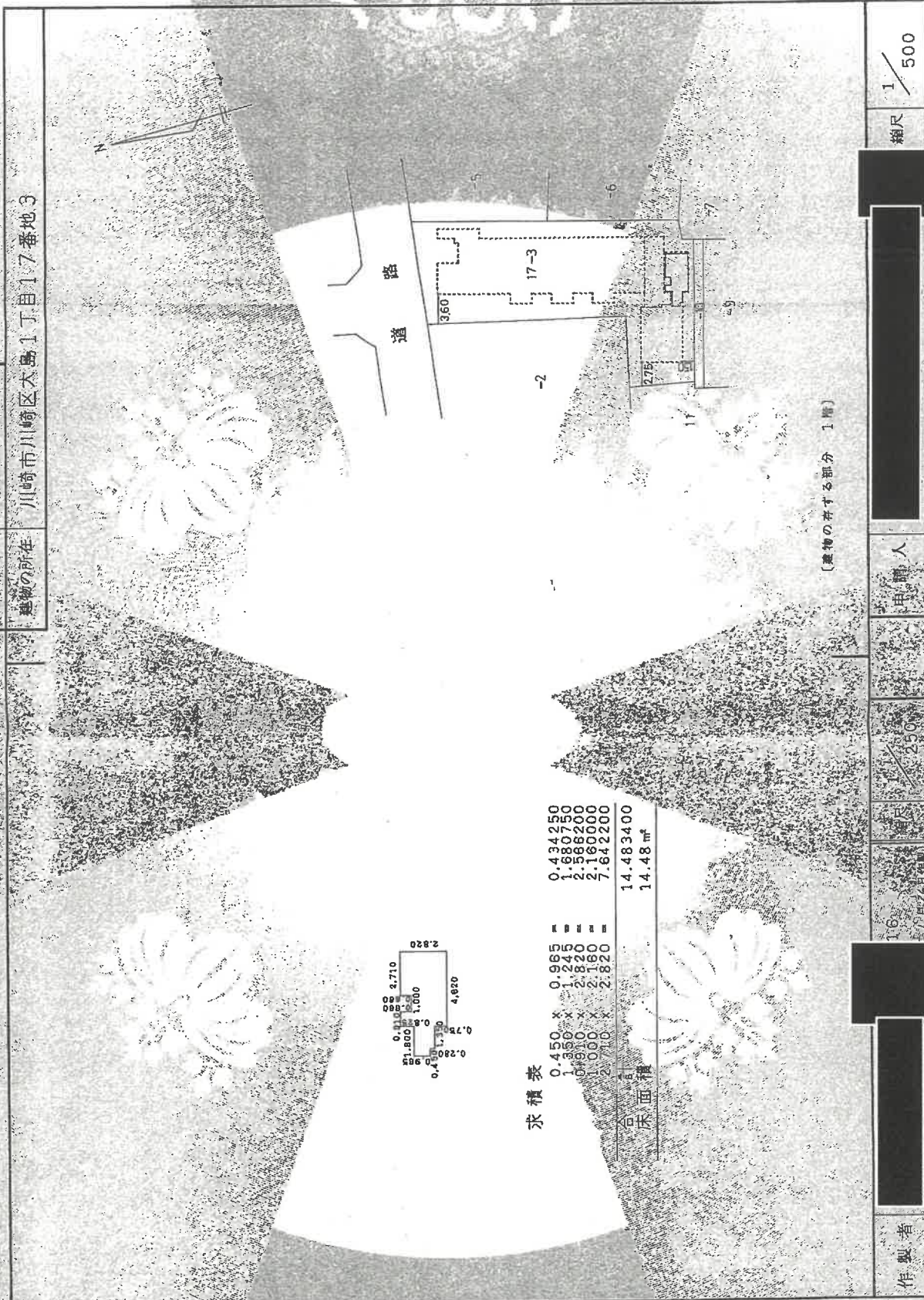
120785

各階平面圖

各建階平面圖

大島1丁目17番3の108

建築物の所在
川崎市川崎区大島1丁目17番地3



(東京土地家屋調査士会 用紙)

平成一.31

これは図面に記録されている内容を証明した上面である。
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)
令和6年8月28日 横浜地方方法務局神奈川出張所

今晨6年8月28日

横浜地方法務局 神奈川出張所

張記堂

地圖整理番号: M21423

建物図面

