

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 横 尾 紀 子

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 場 所	令和 7年 5月21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 7年 6月10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 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	22,720,000 18,176,000		4,544,000	141,120	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番地 12

建物の名称 コスモ川崎小田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅田三丁目 12 番 12 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 80.35 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 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番 12

地 目 宅地

地 積 1609.61 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 35 万 4180 分の 8473

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 金子 英 司

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 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番地 12

建物の名称 コスモ川崎小田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅田三丁目 12 番 12 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 80.35 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 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番 12

地 目 宅地

地 積 1609.61 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 35 万 4180 分の 8473

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



令和 6年(ケ)第 78号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 1月 6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 川崎市川崎区浅田三丁目12番地12

建物の名称 コスモ川崎小田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅田三丁目12番12の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.35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 川崎市川崎区浅田三丁目12番12

地 目 宅地

地 積 1609.61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 35万4180分の8473

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区浅田三丁目12番6-401号コスモ川崎小田公園	
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 (A、B) ☐ 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 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	大和ライフネクスト株式会社	
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 ④-ヌ) 第 78 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 12 月 27 日現在

☐ 管理費	月額	13,200 円	☐ 滞納額	39,600 円
☐ 修繕積立金	月額	22,800 円	☐ 滞納額	68,400 円
☐ CATV 使用料	月額	314 円	☐ 滞納額	942 円
☐ 町会費	月額	300 円	☐ 滞納額	900 円
☐ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	2,248 円
☐ 滞納期間	令和 6 年 10 月分～令和 6 年 12 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)	物件1建物は私と母のBが住んでいます。ペットは飼っていません。水漏れや雨漏りはありません。和室の壁紙に亀裂があります(写真⑥⑦参照)。洋室3の壁紙にヤニ汚れがあります(写真⑧参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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建物は表札と集合ポストの表示、関係人の陳述及び内部の状況から建物共有者らの占有と認めた。物件1建物につき、関係人の陳述通りの不具合が見られた。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は東側と西側でそれぞれ建築基準法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12月26日 (木) 12 : 45— 13 : 00	目的物件所在地	Aから事情聴取、外観調査、写真撮影
6年12月26日 (木) : — :		管理会社へ照会書送信
6年12月28日 (土) 17 : 15— 17 : 50	目的物件所在地	Aから事情聴取、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。

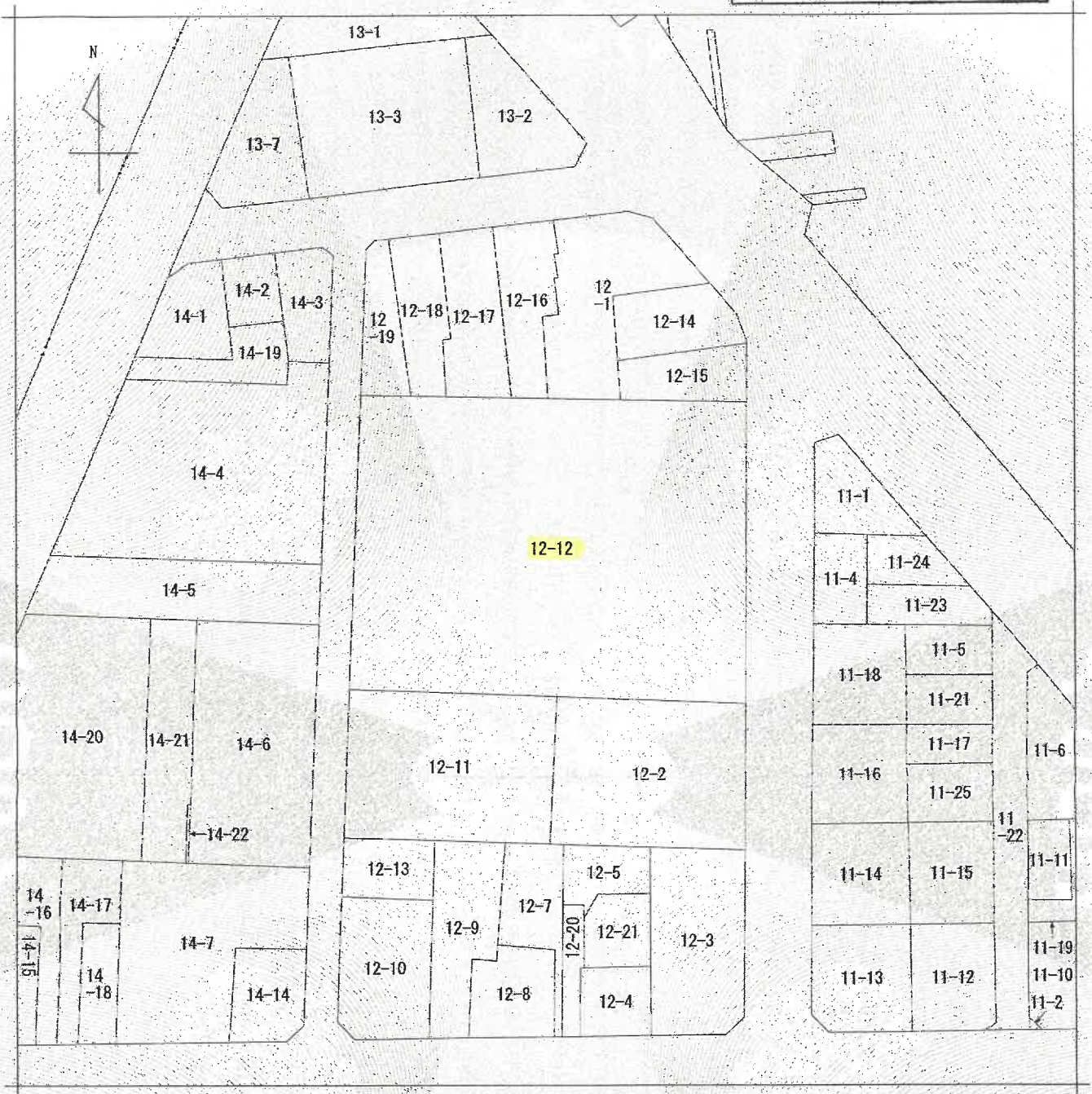
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 川崎市川崎区浅田三丁目					地 番		12番12		
出 力 縮	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41年3月7日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和41年3月7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6年9月11日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

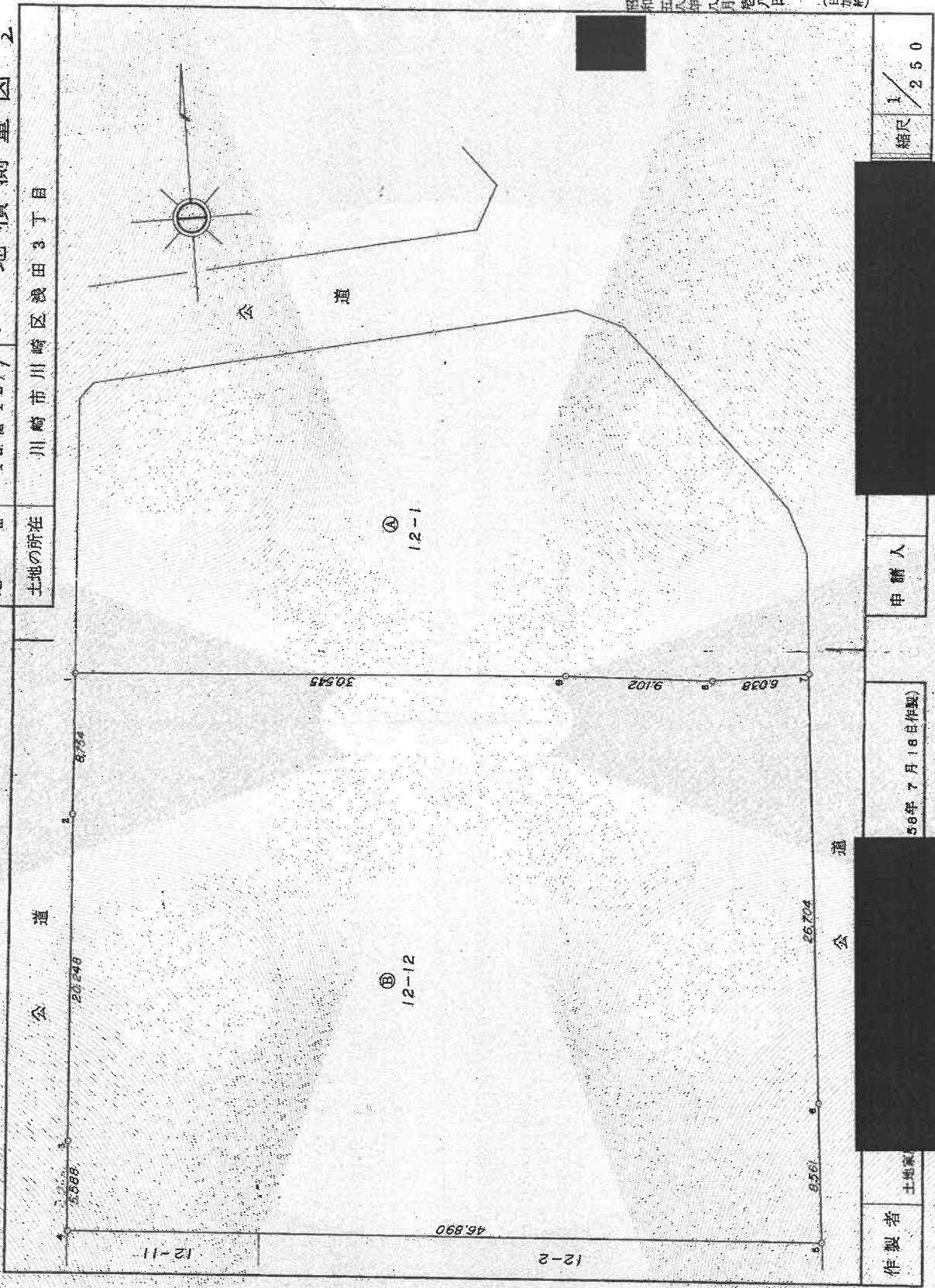
(7 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

昭和五十八年八月十八日 (日附)

新 12-1 後・新同一・新
地 番 12 番 12, /
土地の所在 川崎市川崎区磯田 3 丁目

001415



作製者 土地家
58年 7 月 18 日 (作製)
申請人
縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年8月18日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和 6 年 9 月 11 日 横浜地方建設局川崎支局 登記官

登記官

(8 枚目)

請求番号：24-2 (1/2)

登記年月日：昭和58年8月18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。
令和6年9月11日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

(9 枚目)

001416

前 12-1 後・新同一...

地積測量図

地 番 12番12/1

土地の所在 川崎市川崎区浅田3丁目

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和五十八年八月十八日

(日加納)

残地求積

NO.	X	Y	Y-Y	X(Y-Y)
001	41.276	21.675	31.200	1287.811200
002	32.554	20.923	2.470	80.408380
003	12.379	19.205	2.190	27.110010
004	6.811	18.733	-46.231	-314.879301
005	2.633	65.436	-47.127	-124.085391
006	11.183	65.860	-1.775	-19.849825
007	37.853	67.211	4.687	177.417011
008	37.863	61.173	15.088	571.276944
009	38.838	52.123	39.498	1534.023324
	TOTAL			3219.232312

④ 残地求積

2480.90 - 1609.6161 = 871.2839 m²

作製者 土地

申請人

昭和58年7月18日(作製)

縮尺 1/

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

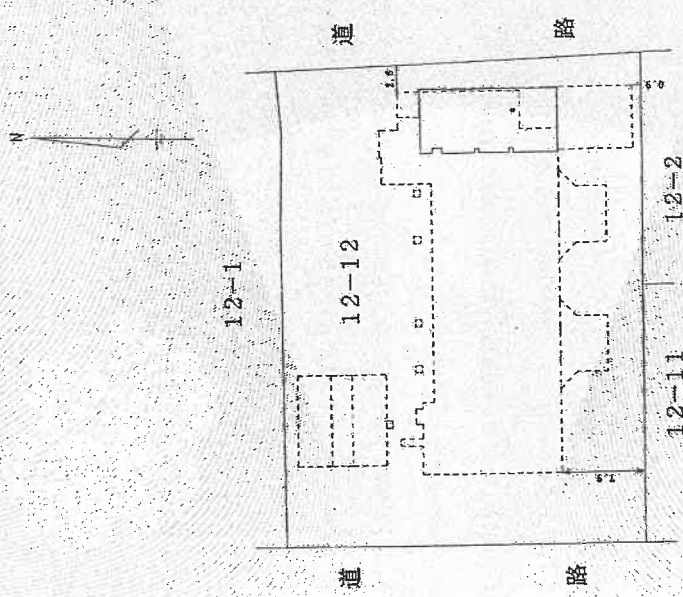
川崎市川崎区浅田 3丁目12番地12

縮尺 1/500

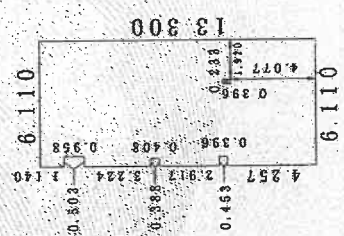
建物図面

家屋番号 浅田3丁目12番12の401
建物の所在 川崎市川崎区浅田3丁目12番地12

102204 各階平面図



建物の存する部分 4階



求積表

0.453 ×	4.257 =	1.928421
0.388 ×	2.917 =	1.131796
0.388 ×	3.224 =	1.250912
0.503 ×	1.140 =	0.573420
0.065 ×	6.549 =	0.425685
0.050 ×	11.202 =	0.560100
5.607 ×	13.300 =	74.573100
0.233 ×	0.396 =	-0.092268
合計		80.351166
床面積		80.35㎡

申請人

縮尺 1/250

作製者

登記年月日：平成14年3月20日

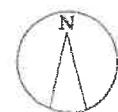
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年9月11日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

請求番号：24-3

←○ は写真撮影位置・方向

間取見取図



①外観（南東方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥下部を撮影



⑦下部を撮影



⑧上部を撮影





令和 6 年 (ケ) 第 78 号
令和 6 年 12 月 28 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 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 22,720,000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 浅田三丁目12番6-401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 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番地 12

建物の名称 コスモ川崎小田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅田三丁目 12 番 12 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 80.35 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 川崎市川崎区浅田三丁目 12 番 12

地 目 宅地

地 積 1609.61 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 35 万 4180 分の 8473

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「川崎」駅の南方約3.1km（道路距離）。 「浅田三丁目」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約2分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域である。	
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	市街化区域 北側の一部は近隣商業地域で、東側市道から25mまでが準住居地域、それを超える部分は第2種住居地域である。大部分は第2種住居地域にある。
	建 蔽 率	80%（近隣商業地域）、60%（準住居地域、第2種住居地域）
	容 積 率	300%（近隣商業地域、準住居地域）、200%（第2種住居地域）
	防 火 規 制	防火地域（近隣商業地域）、準防火地域（準住居地域、第2種住居地域）
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区（準住居地域、第2種住居地域）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	1,609.61㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約35m×奥行約46m（東側市道からみて）
	地 勢	概ね平坦である。
接 面 道 路 の 状 況	東側約35mが幅員約8mの舗装市道に、西側約35mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面している二方路地である。 道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
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	354,180分の8,473
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。 ◇建築計画概要書における敷地面積は1,609.61㎡で、登記地積と一致している。 ◇建築計画概要書において、第2種住居地域の部分は1,117.48㎡、準住居地域の部分は313.95㎡、近隣商業地域の部分は178.18㎡で、基準容積率は230.57%、基準建蔽率は62.21%と記載されている。 ◇一棟の建物には、容積率に不算入の共用廊下、自動車車庫等の部分が含まれており、建築計画概要書における容積率は229.91%である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ川崎小田公園	
建物の用途	住宅（総戸数44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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年2月22日（登記記載） 約23年 約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建、延べ3,920.38㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター（1基）、駐車場、駐輪場、バイク置場、集合郵便受、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	大和ライフネクスト株式会社
	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。 ◇エントランスは東側道路沿いにある。 ◇規約共用部分として、①ゴミ置場7.02㎡(1階部分)、②駐輪場32.32㎡(1階部分)、③物置0.89㎡(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	4階(401号室)、角部屋 主要開口部の方位：南向き						
床	面	積	80.35㎡（登記面積）					
間	取	り	4 L D K					
バルコニー等		バルコニーは、南側と北側の二面（計約16.8㎡）ある。						
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、杉桤合板等				
		床		フローリング、畳等				
		内	壁	ビニールクロス貼等				
		設	備	ユニットバス、キッチン、トイレ等				
		そ	の	他	トランクルーム（2箇所）			
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6年12月27日現在				
					月額	滞納額		
				管	理	費	13,200円	39,600円
		修	繕	積	立	金	22,800円	68,400円

	C A T V使用料	314円	942円
	町 会 費	300円	900円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金2,248円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月28日：内部立入調査 調査時点において、共有者A及びBが居住し占有している。		
特 記 事 項	◇トランクルームは、玄関ポーチ扉内に1箇所、扉外（外部廊下側）の2箇所ある。 ◇トランクルームは、専有面積には含まれていない。 ◇共有者Aからは下記を概要とする陳述があった。 1. 物件1は、共有者である母Bと共に住居として使用しています。 2. ペットは飼っていません。 3. 雨漏り、水漏れといった不具合はありません。 4. 和室の壁紙に亀裂があります。 5. 洋室3の壁紙にヤニによる汚れがあります。 ◇上記陳述のとおり、和室の窓付近の壁紙に亀裂があり、洋室3の壁紙は、タバコのヤニにより黄ばみ汚れがあった。 ◇室内は、摩滅・損耗等の経年劣化があるが、大きな破損等は見られなかった。		

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)
310,000	×80.35	÷0.86	×0.43	=12,450,000

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23年、経済的残存耐用年数27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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数27年}}{(\text{経過年数23年} + \text{経済的残存耐用年数27年})} \times (1 - 0.20) = 0.43$$

(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)
289,000	×1.02	295,000	×1,609.61	×1.0	$\times \frac{8,473}{354,180}$	=11,360,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 256,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 289,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

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

個別格差：目的土地は二方路地で、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）
12,450,000	+11,360,000	×1.04	=24,760,000

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：1.01（4階）

位置別補正：1.03（方位：南向き、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.01 × 1.03 × 1.00 = 1.04

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）
415,000	×1.04	×1.00	×80.35	=34,680,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,061,038 (14.2%)	1,216,500	7.7%	$= 15,324,740$ $= 15,320,000$	0.8117	12,435,244 (85.8%)	$= 14,500,000$ (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	24,760,000	×1.00	=24,760,000
比準価格	34,680,000	×1.00	=34,680,000
収益価格	14,500,000		
調整後の価格			28,690,000

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）
28,690,000	× 1.0	×0.8	×0.99	—	=22,720,000

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・修繕積立金滞
額の元本のみを基礎に1%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：川崎川崎一10

所 在：川崎市川崎区浅田4丁目11番17「浅田4-11-16」

価 格：256,000円／㎡

位 置：J R 東海道本線「川崎」駅3.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4m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：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 7,020,732円

符号1（土地） 272,989,856円（敷地権割合354,180分の8,473）

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）

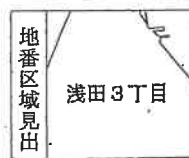
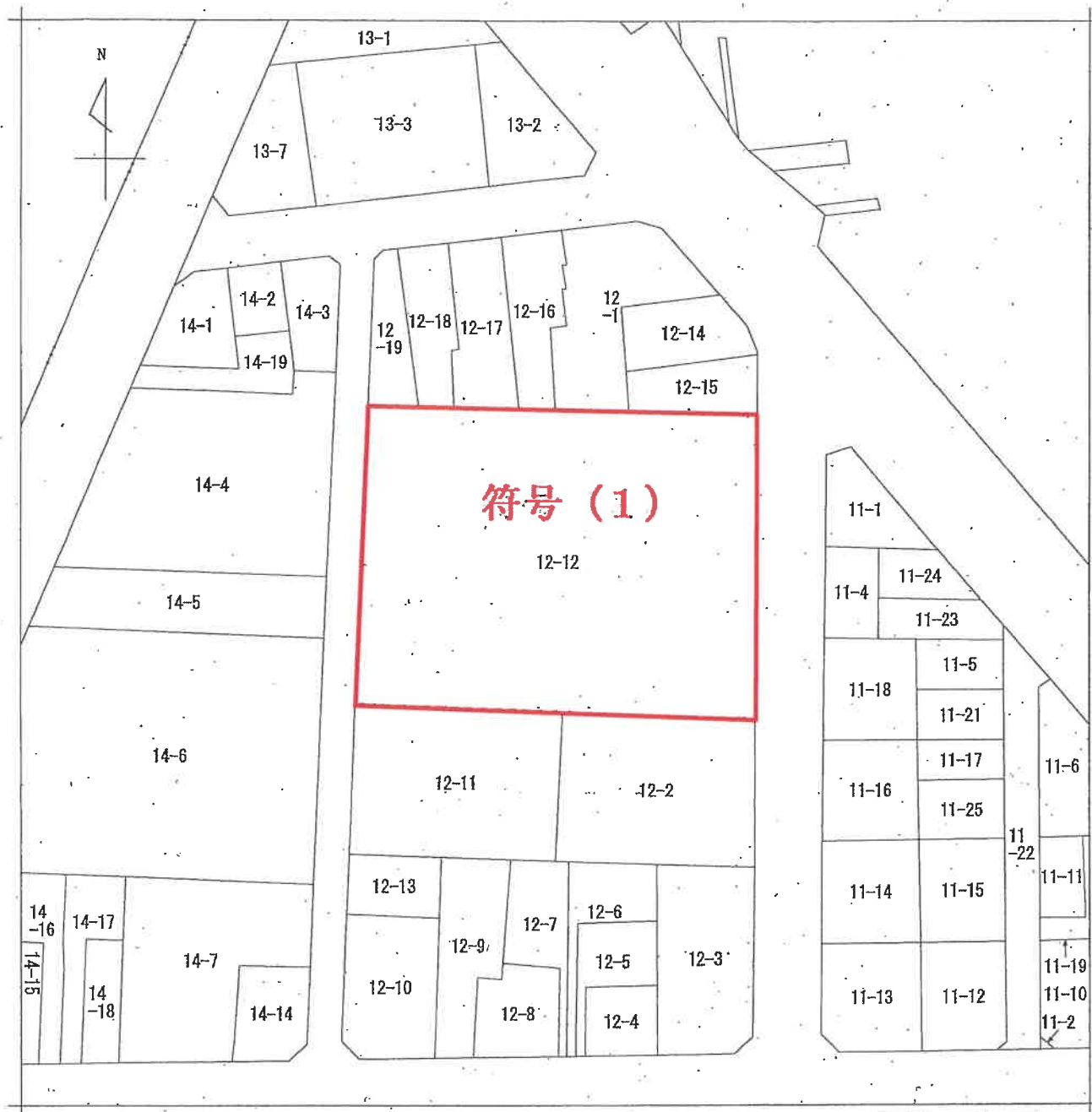
建物間取図

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				川崎市川崎区浅田三丁目				地 番	12番12				
出力尺縮	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41年3月7日				備付年月日(原図)	昭和41年3月7日				補 記 事項				

登記年月日：昭和58年8月18日

001415

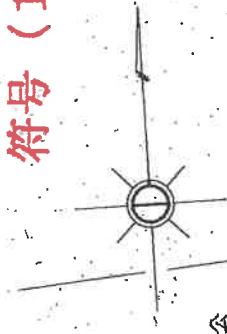
前 12-1 後 新同一新

地積測量図 1/2

地番	12番 12, /
土地の所在	川崎市川崎区浅田 3丁目

公道

符号(1)



公道

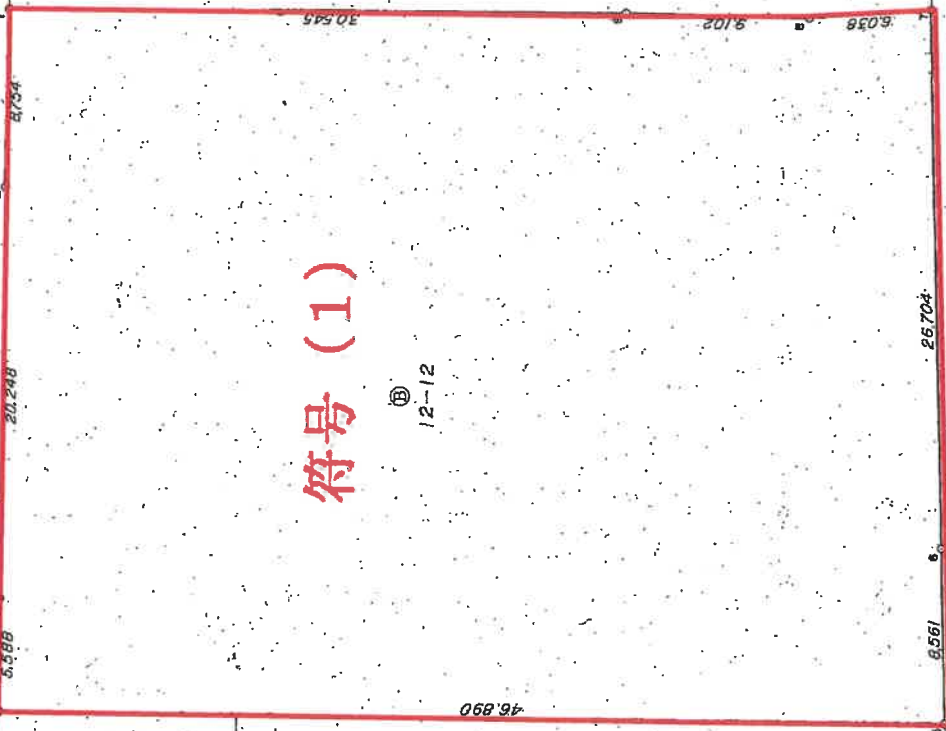
符号(1)

⑤

12-12

④

12-1



(5) 図面

作製者

昭和58年7月18日(作製)

申請人

縮尺 1/250

昭和五十八年八月十八日 (日 期 数)

A3をA4に縮小

請求番号：14-

001416

前 / 2-1 / 後 新同一形

地 番 12番12 / 地積測量図 2

土地の所在 川崎市川崎区浅田3丁目

子ヨリガサニヒヨク、メニヒキ、クイシヨヨ

NO.	X	Y	Y-Y	X(Y-Y)
001	41.276	21.675	31.200	1287.81200
002	32.554	20.923	2.470	80.408380
003	12.379	19.205	2.190	27.100010
004	6.811	18.732	-46.231	-314.879341
005	2.633	65.436	-47.127	-124.085391
006	11.183	65.860	-1.775	-19.849825
007	37.853	67.211	4.687	177.417011
008	37.863	61.173	15.088	571.276944
009	38.838	52.123	39.498	1534.023324
	TOTAL			3219.252312
			② メニヒキ	1609.616156
			③ ユズメ	486.908867

④ 残地求積

$$2480.90 - 1609.6161 = 871.2839 \text{ m}^2$$

A3をA4に縮小

作製者

申請人

58年7月18日(作製)

縮尺 1/

昭和五十八年八月十八日 (日押)

102204

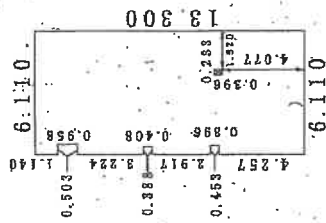
各階平面図

建物図面図

家屋番号
浅田3丁目
12番12の401

建物の所在
川崎市川崎区浅田3丁目12番地12

物件(1)



求積表

0.453 ×	4.257 =	1.928421
0.388 ×	2.917 =	1.131796
0.388 ×	3.224 =	1.250912
0.503 ×	1.140 =	0.573420
0.055 ×	6.549 =	0.425585
0.050 ×	11.202 =	0.560100
5.607 ×	13.300 =	74.573100
-0.233 ×	0.396 =	-0.092268
合計		80.351166
床面積		80.35 m ²

A3をA4に縮小

建物の存する部分 4階

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

