

期間入札の公告

令和 8年 5月20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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 8年 7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 8年 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の3-307

建物の名称 3-307

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 71.91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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16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 100万分の1627



物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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。
- ・買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の3-307

建物の名称 3-307

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 71.91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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16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 100万分の1627



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 2月16日受理
令和 8年 3月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の3-307

建物の名称 3-307

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 71.91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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16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 100万分の1627



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区田町二丁目4番13-307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 { 種類： 構造： 床面積：	
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住居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	(月額) 管理費 10,090円 修繕積立金 12,220円	令和 8年 3月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年8月分～令和8年2月分 合計156,170円
管理費等照会先	グロス・ビュー・スクエア管理組合	
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"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	(1) 受命物件1の専有部分の建物(以下「専有部分の建物」という。)には、私が単身で居住しています。 (2) 専有部分の建物内には、大きな損傷等はありませんが、室内壁や室内扉に凹損等の損傷があります。

執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物の占有関係については、所有者の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。 (3) 専有部分の建物内には、所有者の陳述のとおり損傷等及び経年相応の劣化が認められたものの、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。 (4) 受命物件1の土地に存する一棟の建物(隣棟)には、規約共用である専有部分の建物(集会所)が存在する。 (5) 一棟の建物敷地は、南西側、南東側、北側、東側及び西側において、いずれも市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番23番1の土地は川崎市所有の公衆用道路である。)に接する。

(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 2月16日(月) 8:30- 8:40 13:25-13:45	横浜地方法務局川崎支局 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 2月17日(火) : - :	書面照会 (ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 8年 3月10日(火) 16:40-17:10	目的物件所在地	立入調査・所有者から事情聴取・外観調査・写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

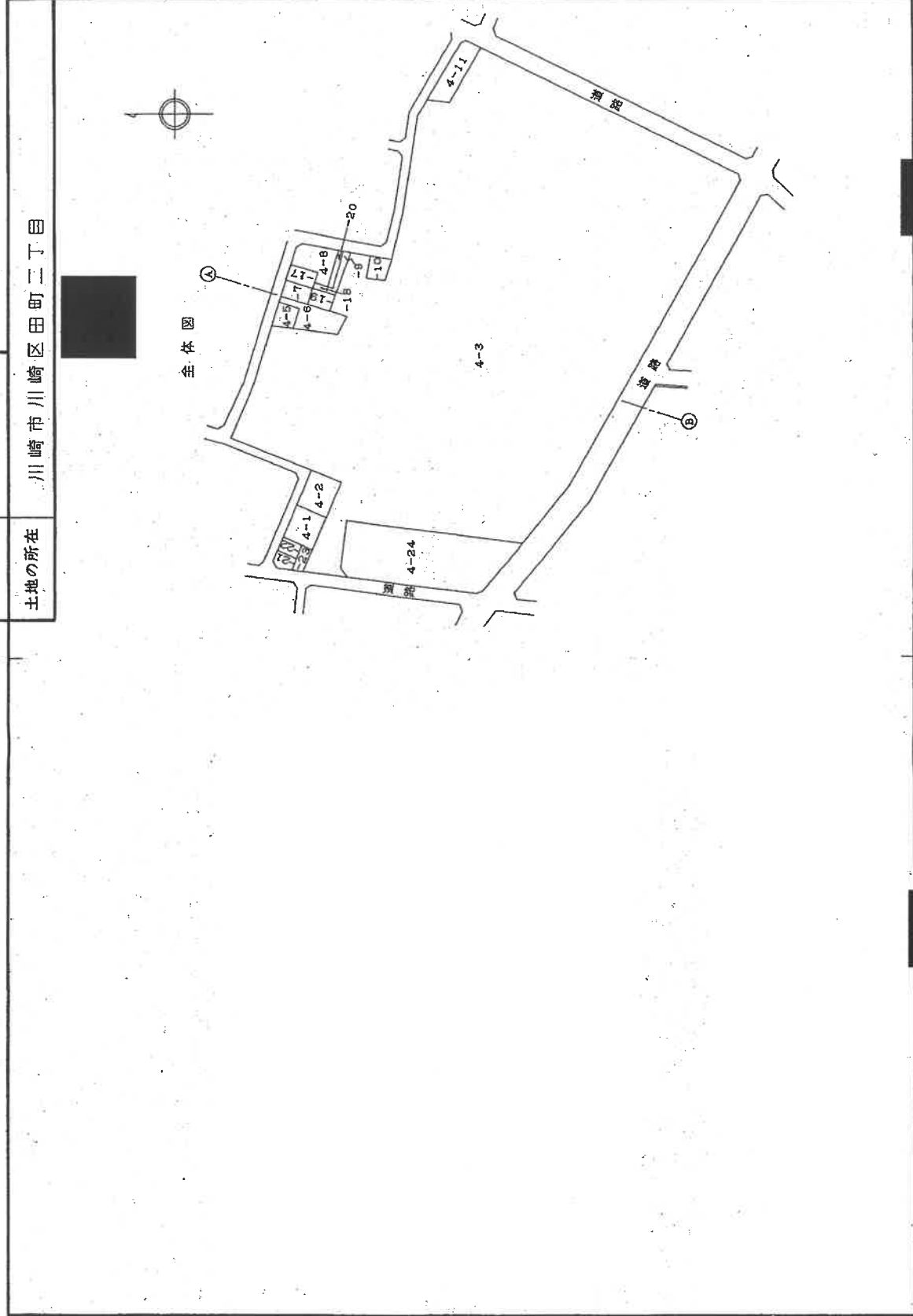
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成14年1月17日

公用

前 4-3 後・新同一・新
 地 積 測 量 図
 056021

地 番	4-3
土地の所在	川崎市川崎区田町二丁目



作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/2000

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成四年四月七日登記

地積測量図

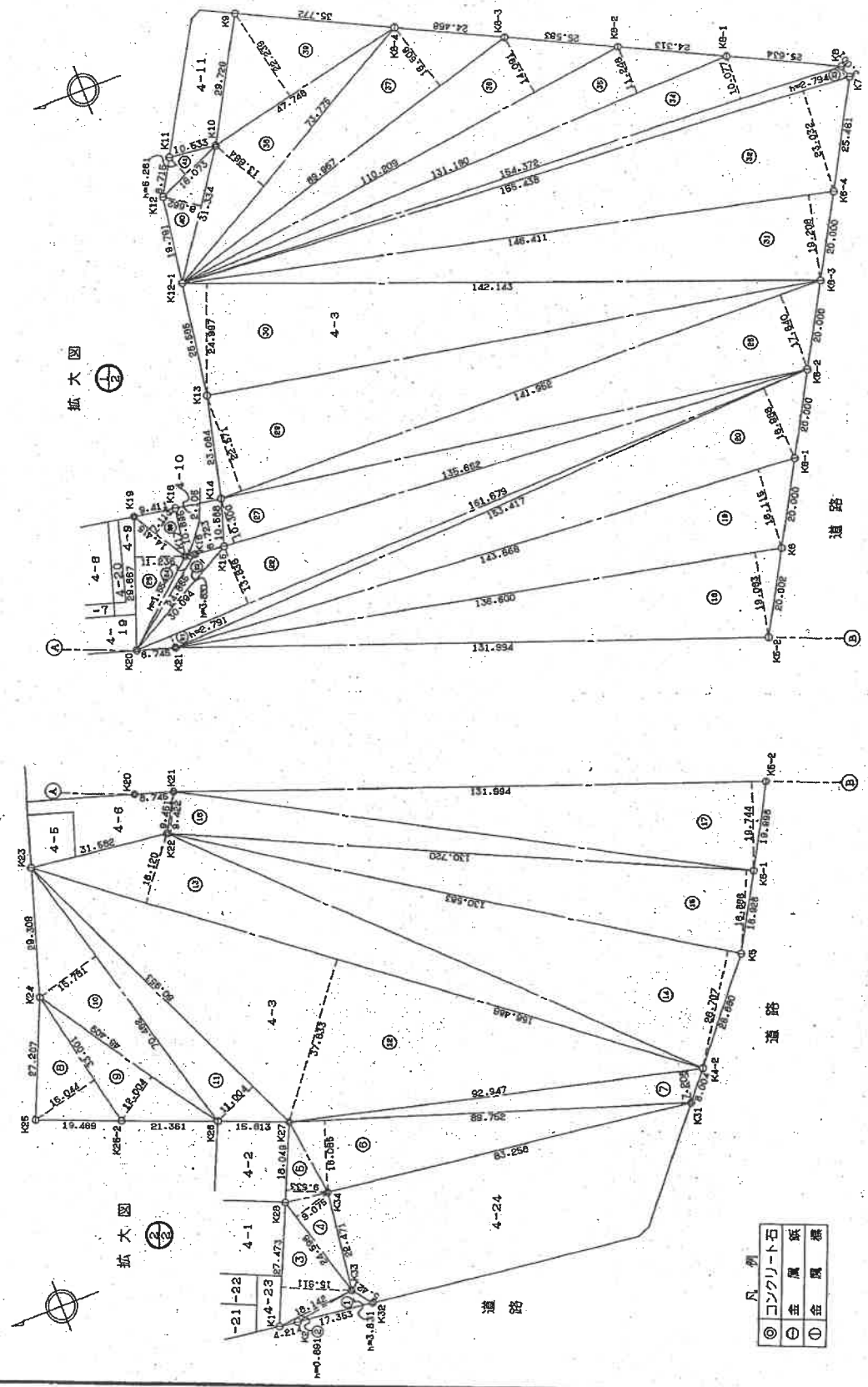
前 4-3 後・新同一新

地番	4-3
土地の所在	川崎市川崎区田町二丁目

056022

登記年月日：平成14年1月17日

公用



縮尺 1/1000

申請人

平成13年12月12日作製

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成14年1月17日

056023

前 4-3 後 新同 新

地積測量図

4-3

川崎市川崎区田町二丁目

土地の所在

点名	X	Y
K1	682.183	617.678
K2	688.004	617.038
K5	486.338	657.488
K6	437.329	608.769
K7	386.391	700.642
K8	386.271	703.411
K9	607.892	763.769
K10	622.641	737.890
K11	632.888	739.231
K12	637.374	731.700
K13	644.304	686.866
K14	649.691	664.409
K15	652.884	654.329
K16	659.650	655.038
K17	661.623	655.405
K18	669.070	667.747
K20	679.288	639.887
K21	670.917	637.285
K22	675.562	629.049
K23	608.890	633.044
K24	615.838	605.074
K25	628.378	600.077
K26	669.417	665.044
K27	673.727	659.191
K28	681.045	642.892
K31	488.638	630.843
K32	670.795	614.802
K33	674.105	619.096
K34	671.199	641.377
K4-2	483.618	636.797
K5-1	457.018	673.940
K5-2	447.175	681.347
K6-1	427.479	666.184
K6-2	417.829	643.570
K6-3	407.780	680.977
K6-4	397.930	678.383
K6-1	409.233	714.608
K6-2	431.013	725.612
K6-3	453.928	736.987
K6-4	476.648	747.863
K12-1	640.398	712.141
K25-1	625.855	679.670

(任意座標)

三斜求積表

地番 4-3	N	O	底辺	高さ	倍面積
1	17.353	3.831	96.479343		
2	18.142	0.891	16.164622		
3	27.473	15.911	437.122903		
4	24.688	9.076	223.206700		
5	18.048	9.633	172.081117		
6	89.762	16.086	1443.680920		
7	82.847	7.208	689.776092		
8	33.001	16.044	629.468044		
9	48.409	12.004	581.101636		
10	70.462	16.781	1111.960822		
11	80.953	11.004	890.808812		
12	156.468	37.833	5919.578178		
13	158.488	16.120	2522.231920		
14	130.683	26.707	3487.480161		
15	130.720	18.866	2486.163620		
16	130.720	9.422	1231.643840		
17	131.894	19.744	2606.069536		
18	138.600	19.083	2608.737800		
19	143.868	18.115	2606.166820		
20	163.417	16.988	2608.247898		
21	161.679	2.781	461.246089		
22	161.679	13.836	2236.890644		
23	30.094	3.630	115.260020		
24	24.865	1.654	38.840210		
25	29.867	11.236	333.338418		
26	14.415	7.113	102.533896		
27	135.682	10.300	1387.316900		
28	141.962	17.640	2504.032880		
29	141.962	22.671	3203.988892		
30	146.143	24.987	3653.148571		
31	146.411	19.208	2812.262488		
32	156.438	23.032	3660.048016		
33	156.438	2.794	434.263772		
34	154.372	10.077	1555.606644		
35	131.190	11.248	1476.362740		
36	110.209	14.091	1652.956018		
37	89.987	16.506	1484.395302		
38	73.776	13.884	1024.292100		
39	47.748	22.239	1061.667772		
40	31.334	6.682	271.415108		
41	16.073	6.281	84.860053		
合計			61468.320019		
1/2			30734.16		
地積			30734.16		m ²

平成14年9月7日登記

縮尺 1/

申請人

平成13年12月12日(作製)

土地家屋調査士

作製者

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

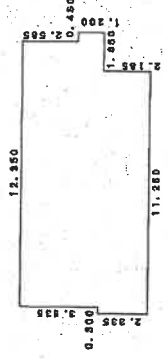
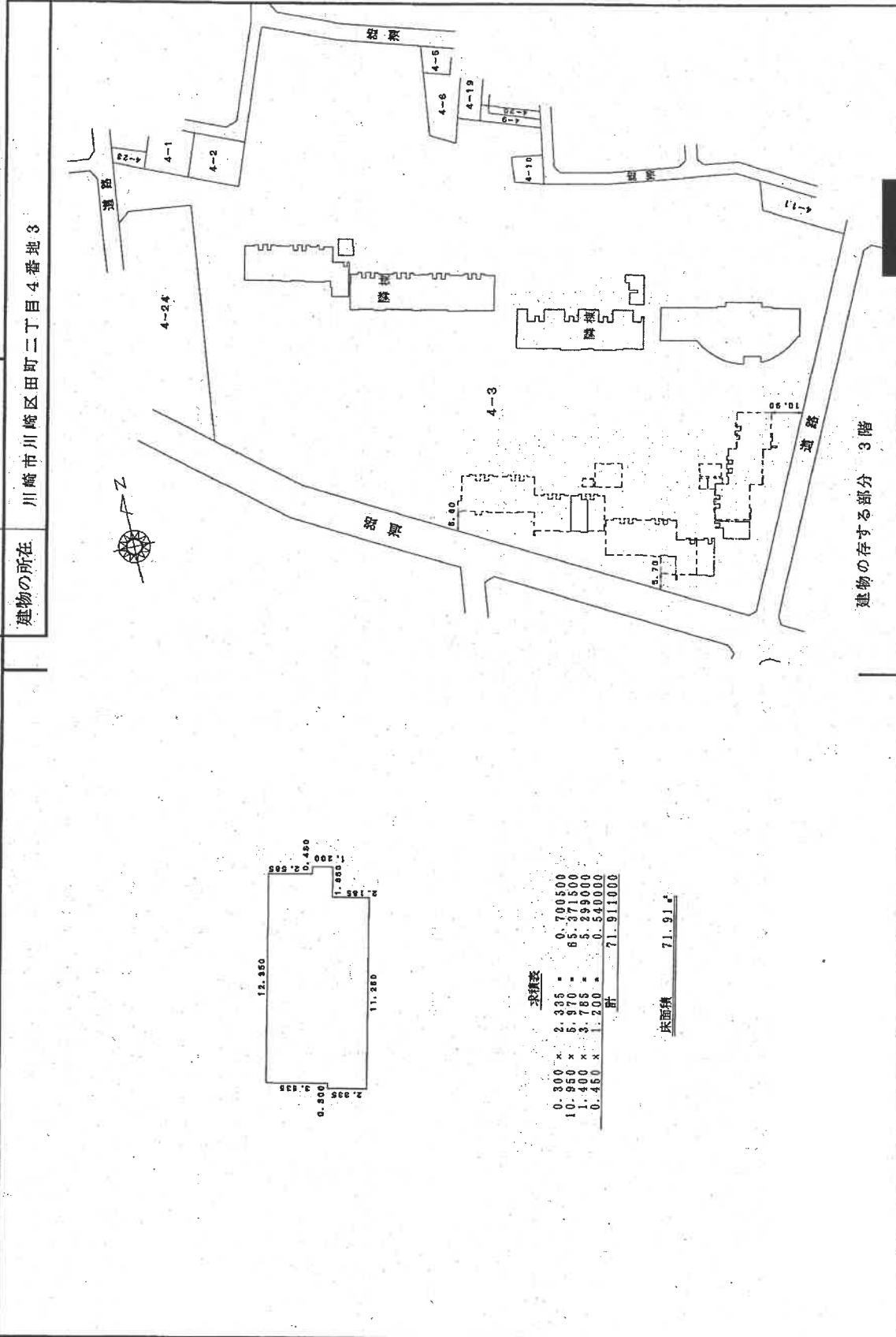
登記年月日：平成15年3月15日

公用

建物各階平面図

家屋番号 田町二丁目 4-3-3-307
 建物の所在 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

167557 各階平面図



求積表

0.300 x 2.335 =	0.700500
10.950 x 5.970 =	65.271500
1.400 x 3.785 =	5.299000
0.450 x 1.200 =	0.540000
計	71.911000

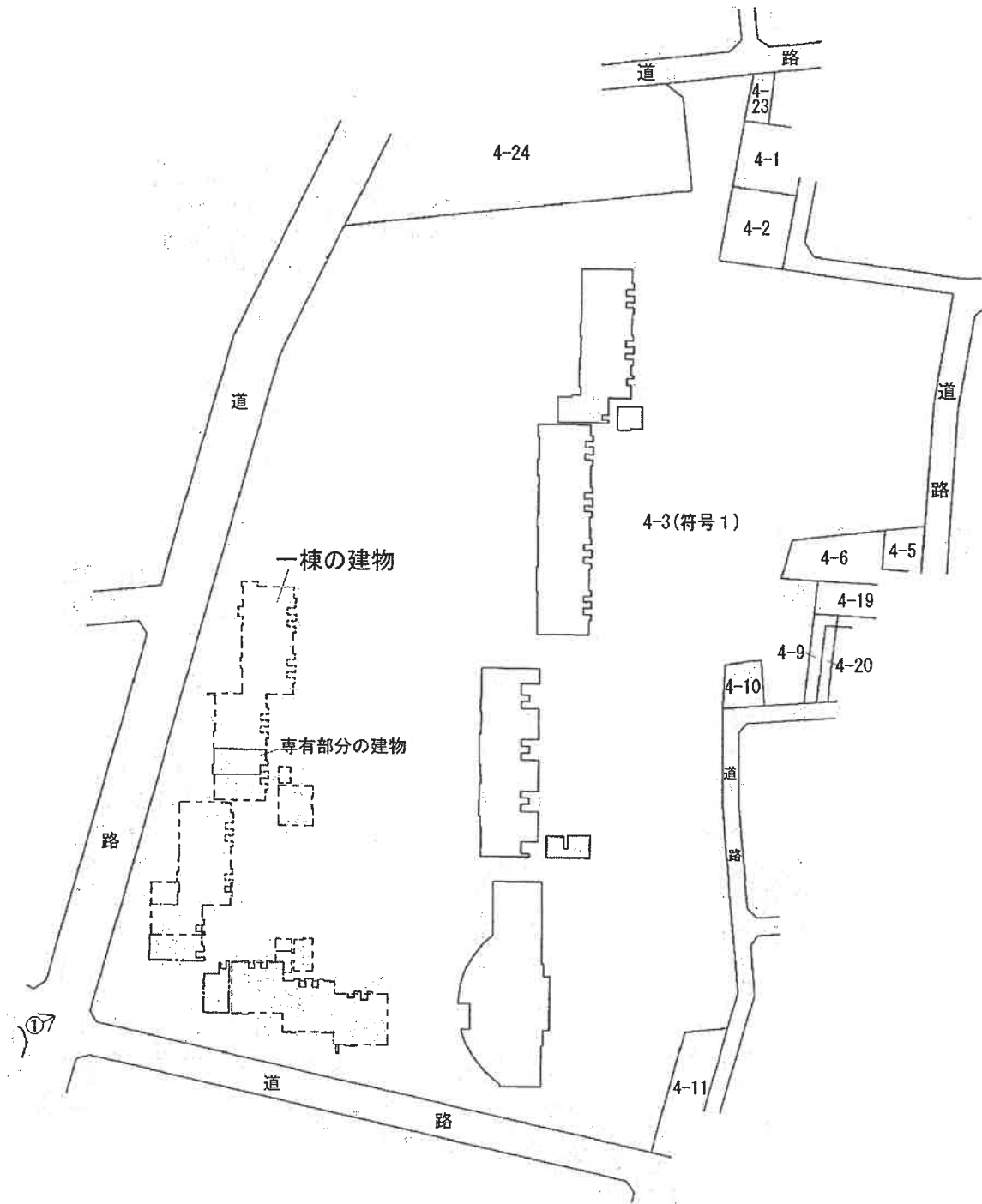
床面積 71.91㎡

建物の存する部分 3階

製作者 士藤調査士 藤田	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/1500
(平成15年 2月)			
(神奈川県土地家屋調査士)			

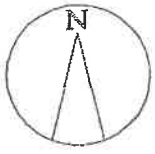


土地建物位置関係図

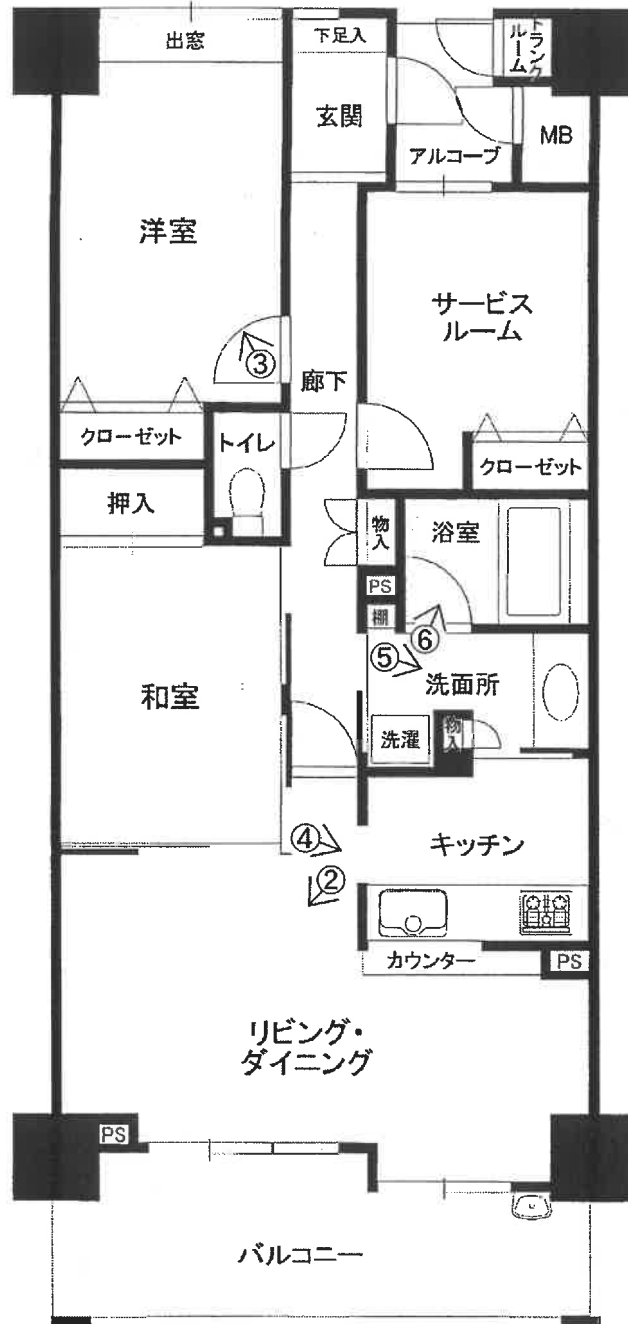


建物の存する部分 3階

←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビング



3 洋室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 3 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 25,720,000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 田町二丁目4番13-307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 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の3-307

建物の名称 3-307

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 71.91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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16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 100万分の1627

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	京浜急行大師線「小島新田」駅の南西方約500m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大規模マンション、一般住宅、介護老人保健施設、病院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 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	30,734.16㎡ 不整形 間口（南西側）約199m×奥行（南北の最深）約160m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側約199mが幅員約12mの舗装市道に、約3mの隅切りを介して、南東側約136mが幅員約8mの舗装市道に、北側の東寄り約77mが幅員約4mの舗装市道に、東側約9mが幅員約6mの舗装市道に、北側の西寄り約56mが幅員約6mの舗装市道に、西側の北寄り約40mが幅員約4mの舗装市道に、西側の南寄り約21mが幅員約6mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面している不整形な四方路地である。道路は、いずれも建築基準法第42条1項の道路である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物（アルタイムⅢ）のほか、目的外建物（アルタイムⅠ、アルタイムⅡ、アルタイムⅣ）の敷地等として利用されている。	
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	1,000,000分の1,627
特記事項	<p>◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。</p> <p>◇法務局備付の地積測量図があり、主要な境界標は確認したが、すべて境界標までは確認できなかった。</p> <p>◇建築計画概要書の敷地面積は30,734.16㎡で、登記地積と一致している。</p> <p>◇地番23番1の土地は、川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇南西側は市道に沿ってマンション側に幅約1.5m、南東側は市道に沿ってマンション側に幅約4mの歩道状空地が整備されている。</p> <p>◇目的土地は、建築基準法の一団地認定、川崎都市計画高度地区但し書き許可を受け、本件一棟の建物（アルタイムⅢの外、3棟の住宅棟及び共用棟等（名称は「グロス・ビュー・スクエア」：総戸数600戸）の敷地として利用されており、敷地内には構内通路、駐車場、公園、プレイロット、植栽等が整備されている。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルタイムⅢ	
建物の用途	住宅（総戸数221戸・店舗4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15年2月15日（登記記載） 約24年 約26年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下1階付13階 建、延べ18,399.26㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター（2基）、駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ 置場等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇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。</p> <p>◇目的建物の存する一棟の建物（Ⅲ棟）は、敷地の南東部に配置されている。</p> <p>◇Ⅰ棟～Ⅳ棟の団地共用部分として、①集会所750.62㎡（アルタイムⅠの1階部分）、②駐輪場4,262.17㎡（アルタイムⅡの地下1階部分）が登記されている。</p>	

(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(307号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	71.91㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK+S（サービスルーム）		
バルコニー等	バルコニーがある。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、トイレ、ユニットバス等	
	そ の 他		
管 理 の 状 況	やや劣る		
管 理 費 等	グロス・ビュー・スクエア管理組合の回答によれば下記のとおり 令和8年3月25日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,090円	70,630円
	修繕積立金	12,220円	85,540円
	駐 車 場 使 用 料	8,000円	56,000円
	駐 輪 場 使 用 料	400円	4,800円
	会 費(*)	500円	3,500円
	備 考	(*)あるフォーラム会員費（管理規約第29条第2項に規定されている）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月10日：内部立入調査 所有者が居住し占有している。		

特 記 事 項	<p>◇所有者の陳述の概要は下記のとおりである。</p> <p>(1)本件専有部分の建物には、私が単身で居住しています。</p> <p>(2)室内には、大きな損傷等はありませんが、室内壁や室内扉に凹キズ等の損傷があります。</p> <p>◇北側の共用廊下側にトランクルームがあり、当該部分は共用部分であるが、無償での専用使用が認められている。</p> <p>◇室内は、摩滅・損耗等の経年劣化のほか、所有者の陳述のとおり、洋室及びサービスルームのドアに握り拳大の凹みキズがあり、キッチン入り口の壁の下部に握り拳大の穴が空いていた。</p>
---------	--

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	×71.91	÷0.84	×0.44	=11,680,000

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24年、経済的残存耐用年数26年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数26年}}{(\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数26年})} \times (1 - 0.15) = 0.44$$

(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 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)
322,000	×1.00	322,000	×30,734.16	×1.0	× $\frac{1,627}{1,000,000}$	=16,100,000

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。

地価公示地 川崎川崎9-5

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 277,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 322,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要はない。

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は四方路地であるが、形状等が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）
11,680,000	+16,100,000	×0.98	= 27,220,000

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：0.98（3階）

位置別補正：1.00（必要なし）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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）
555,000	×0.98	×1.00	×71.91	=39,110,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
3,324,476 (16.4%)	1,651,880	7.7%	=20,809,397 =20,810,000	0.8117	16,891,477 (83.6%)	=20,220,000 (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	27,220,000	×1.00	=27,220,000
比準価格	39,110,000	×1.00	=39,110,000
収益価格			20,220,000
調整後の価格			32,470,000

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）
32,470,000	×1.0	×0.8	×0.99	—	=25,720,000

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、修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に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9-5

所 在：川崎市川崎区日ノ出1丁目2番13「日ノ出1-2-3」

価 格：277,000円/㎡

位 置：京浜急行大師線「大師橋」駅550m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：183㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中小規模工場、住宅等が混在する工業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,553,713円

符号1（土地） 4,358,103,888円（敷地権割合1,000,000分の1,627）

第7 附属資料の表示

位置図

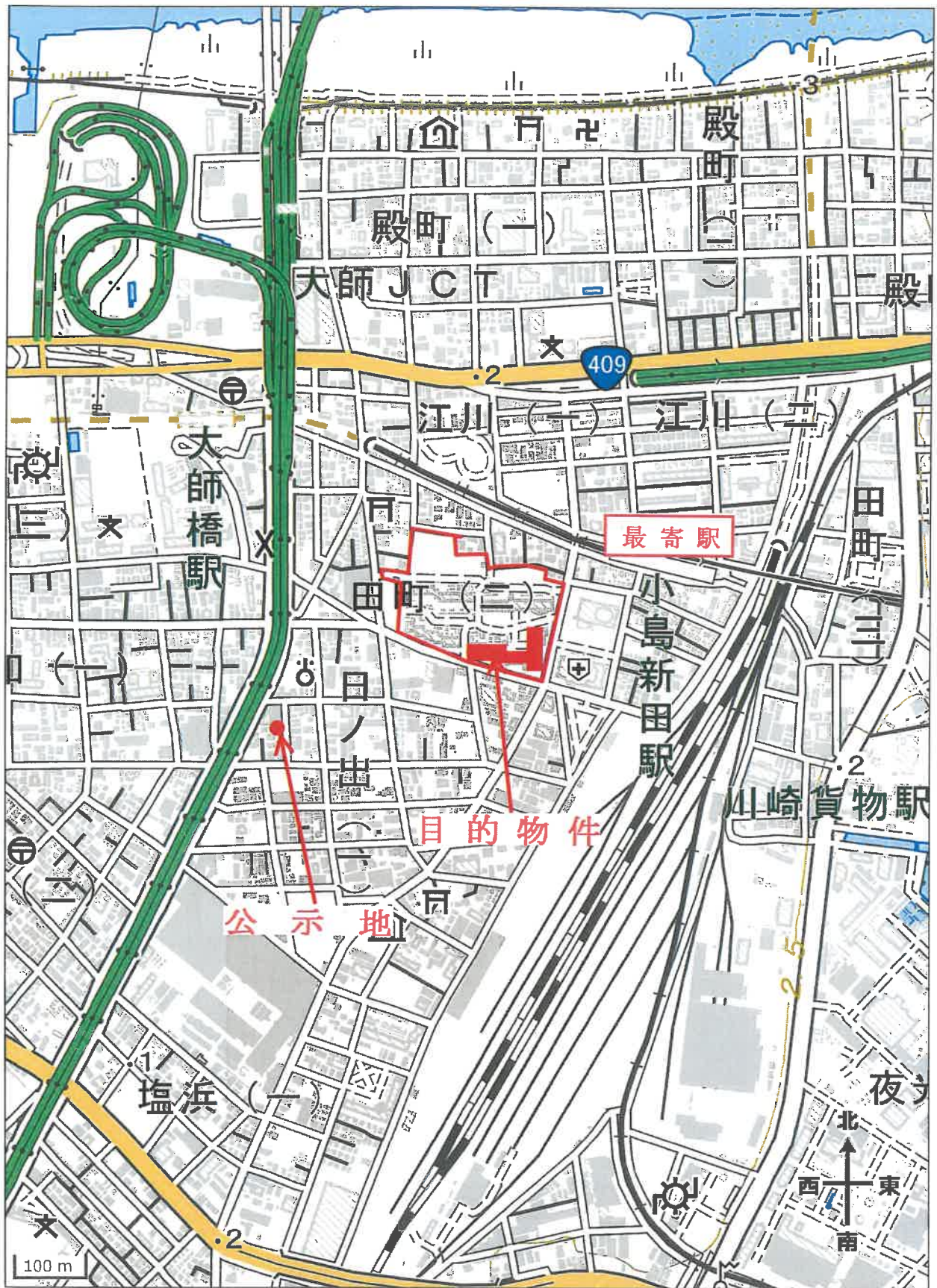
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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）

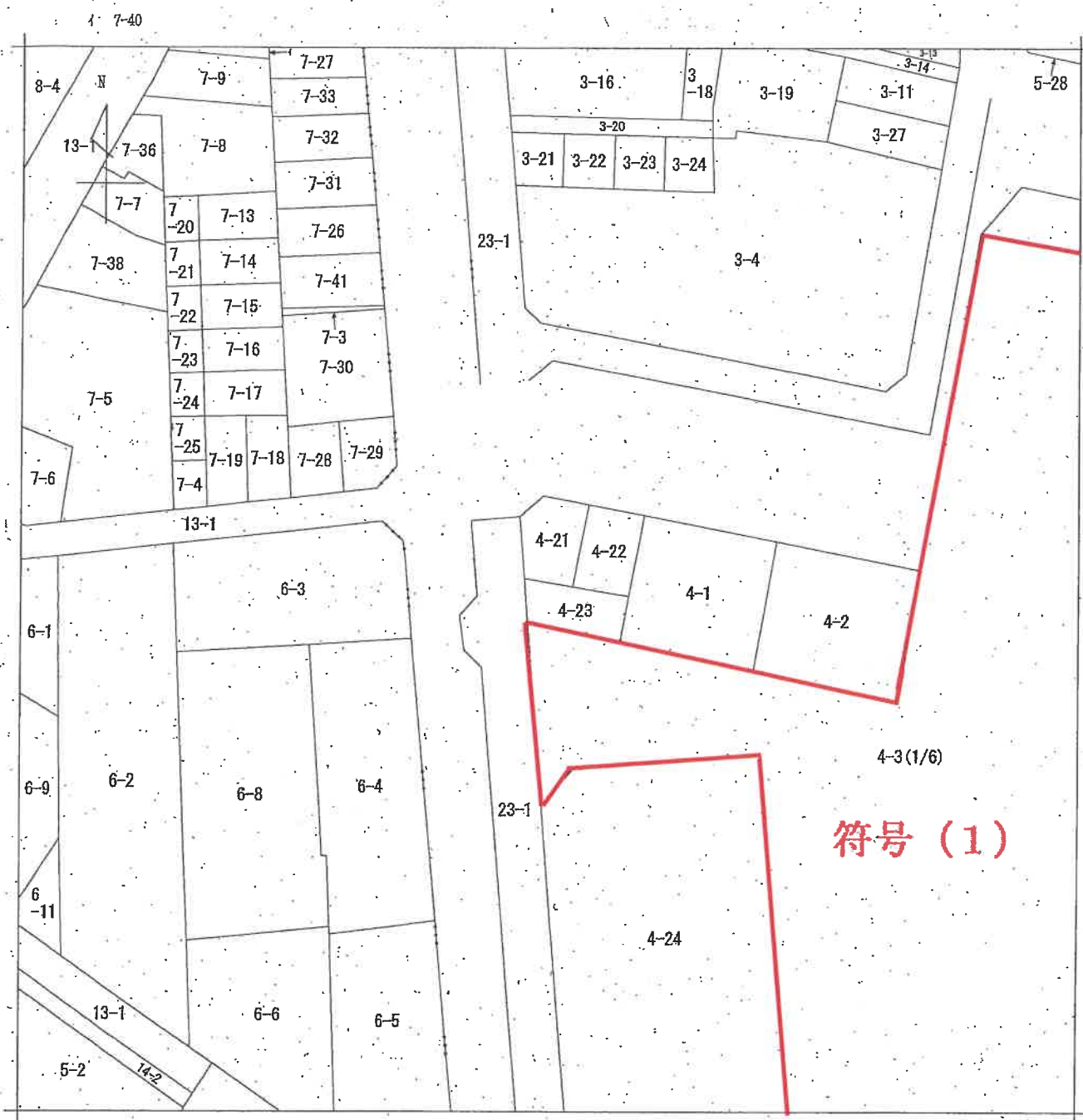
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

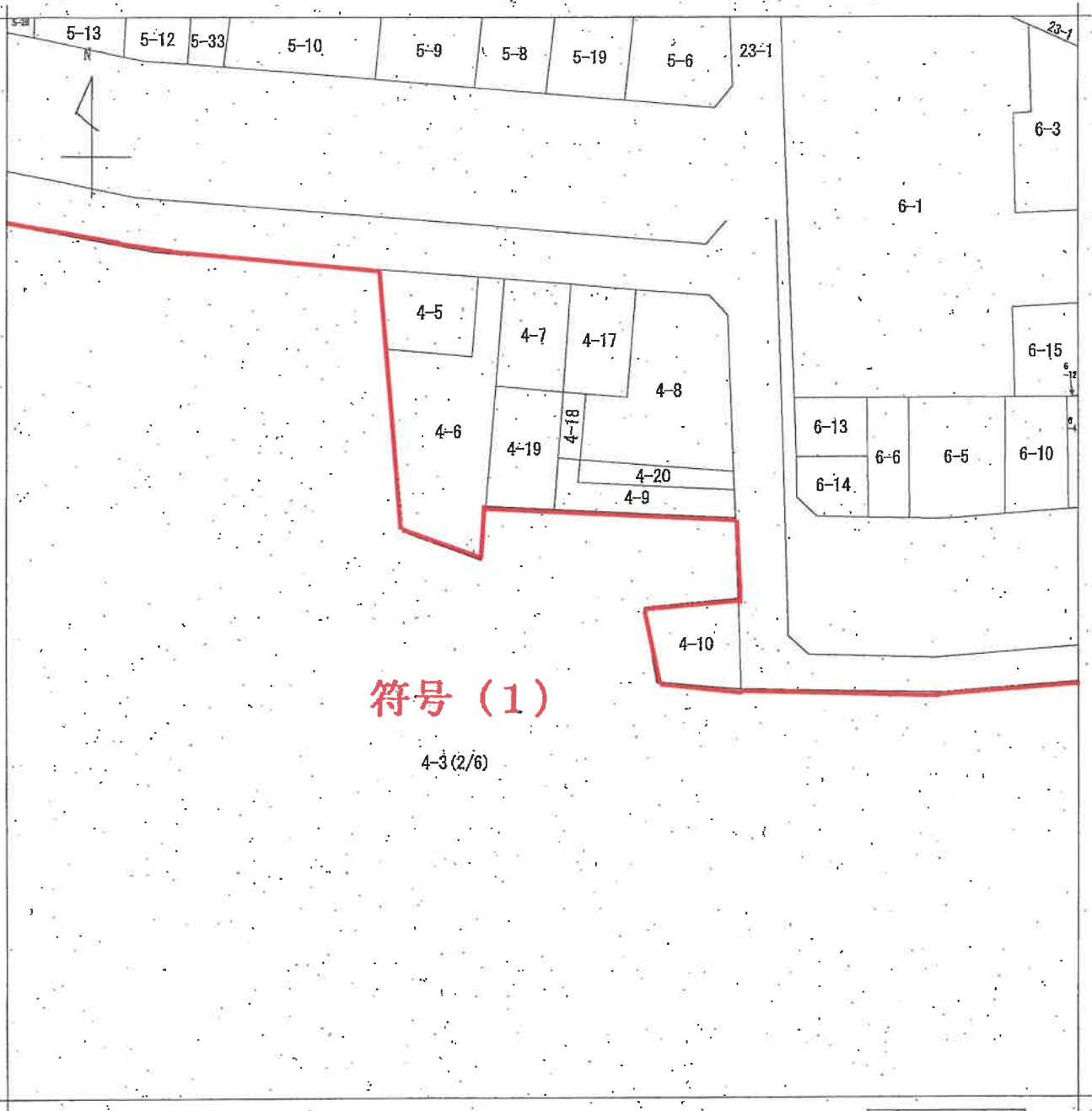


請求部分	所在	川崎市川崎区田町二丁目			地番	4番3	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和40年10月15日			備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日	補記事項	
						種類	土地区画整理所在図

請求番号：16-2
(1/6)

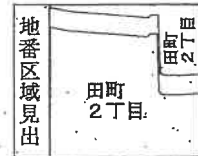
A3をA4に縮小

公 図 写

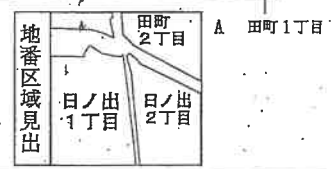
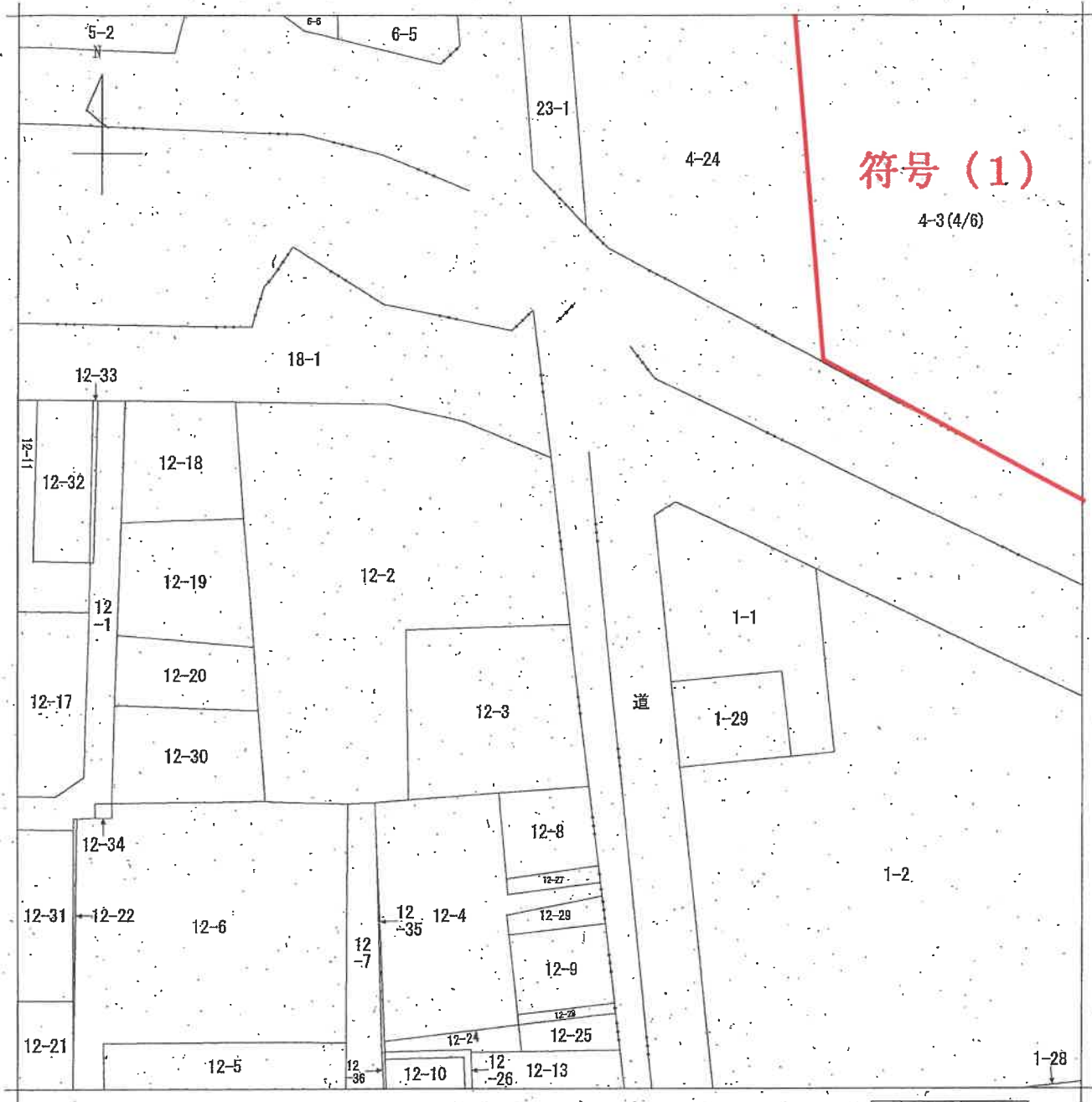


符号 (1)

4-3(2/6)



請求部 分	所在	川崎市川崎区田町二丁目			地番	4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40年10月15日			備村 年月日 (原図)	昭和40年10月15日		補記 事項	



請求部分	所在	川崎市川崎区田町二丁目		地番	4番3			
出縮	力尺	1/500	精度	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40年10月15日			備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日		補事項	

請求番号: 16-2
(4/6)

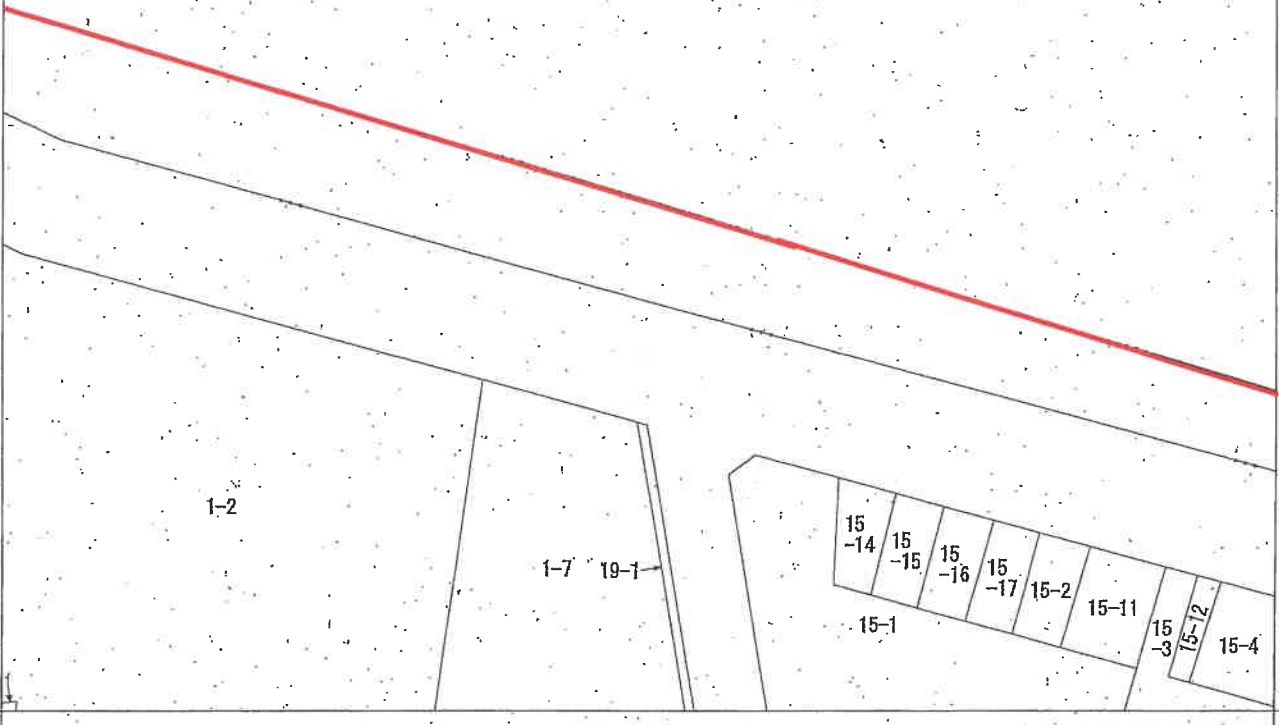
A3をA4に縮小

公 図 写



符号 (1)

4-3(5/6)

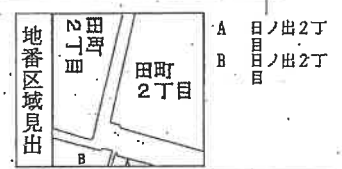
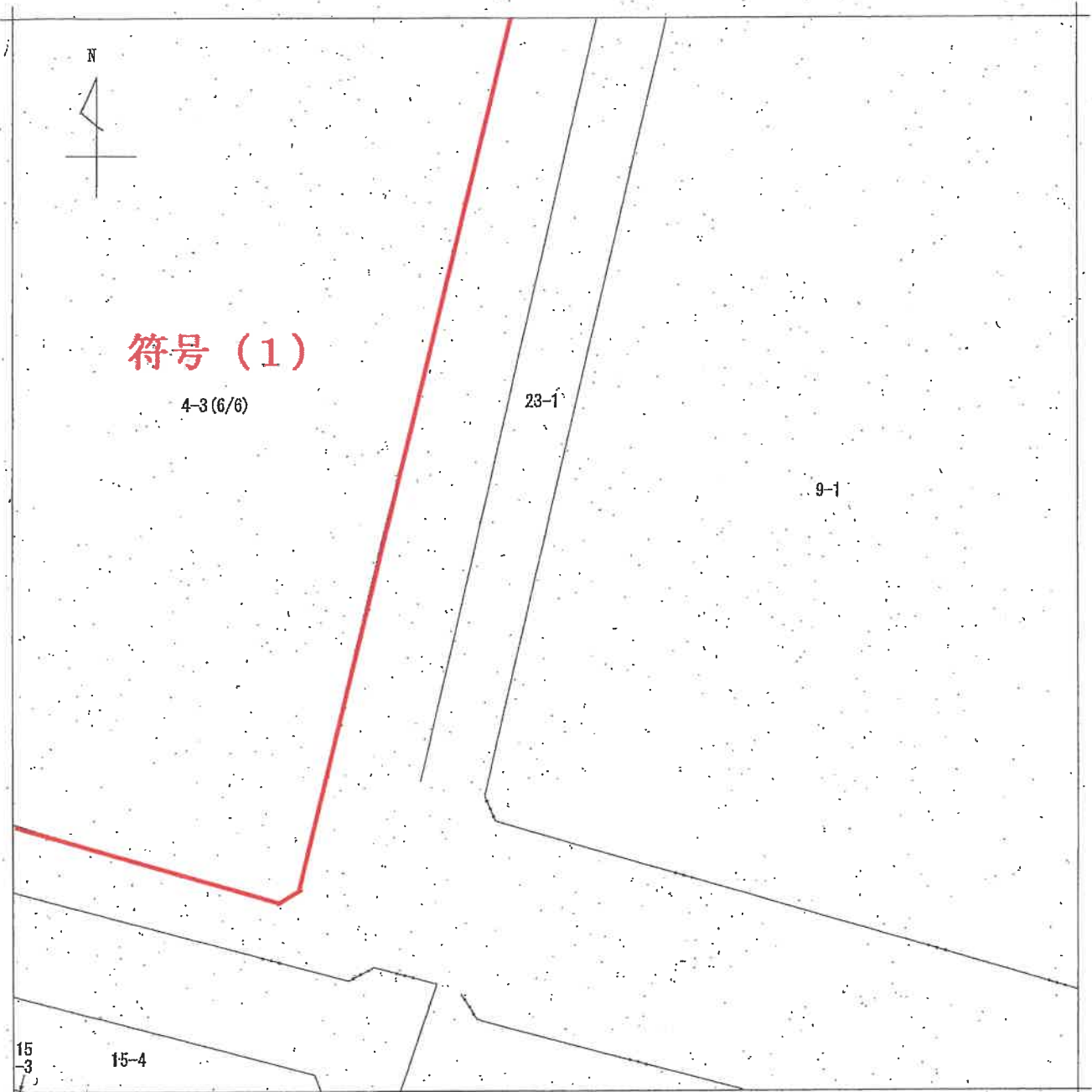


地番区域見出
 田町2丁目
 日ノ出2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区田町二丁目		地番	4番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和40年10月15日		備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日		補事項	
						種類	土地区画整理所在図

A3をA4に縮小

公 図 写



請求部	所在	川崎市川崎区田町三丁目		地番	4番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 座番 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和40年10月15日		備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日		補事項
					種類 土地区画整理所在図	

請求番号：16-2
(6/6)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：平成14年11月17日

第4-3 後・新河...

056021

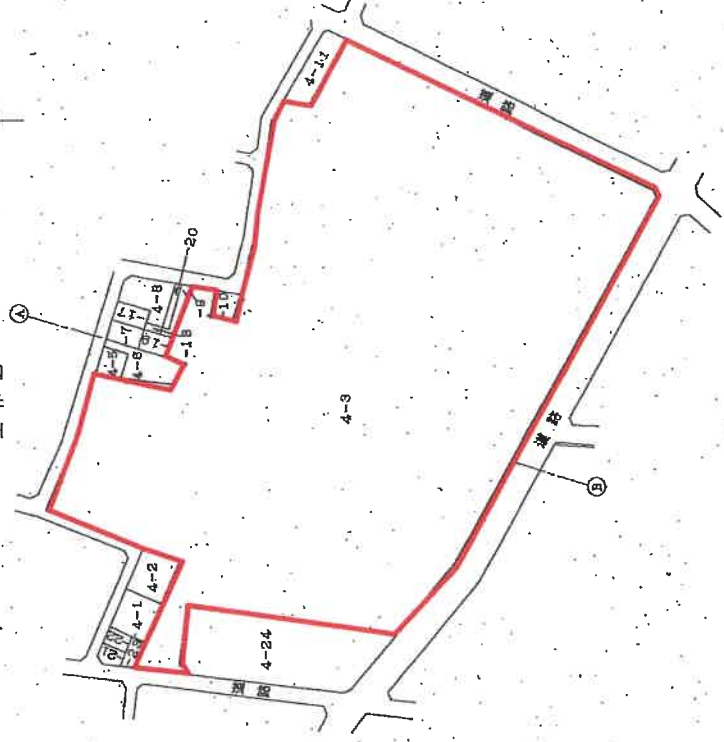
地積測量図

4-3

土地の所在 川崎市川崎区田町二丁目

符号(1)

全体図



A3をA4に縮小

作製者

申請人

平成13年12月12日作製

縮尺 1/2000

平成13年12月12日作製

14 17

(1/3)

請求番号: 16-3

登記年月日：平成14年1月17日

056022

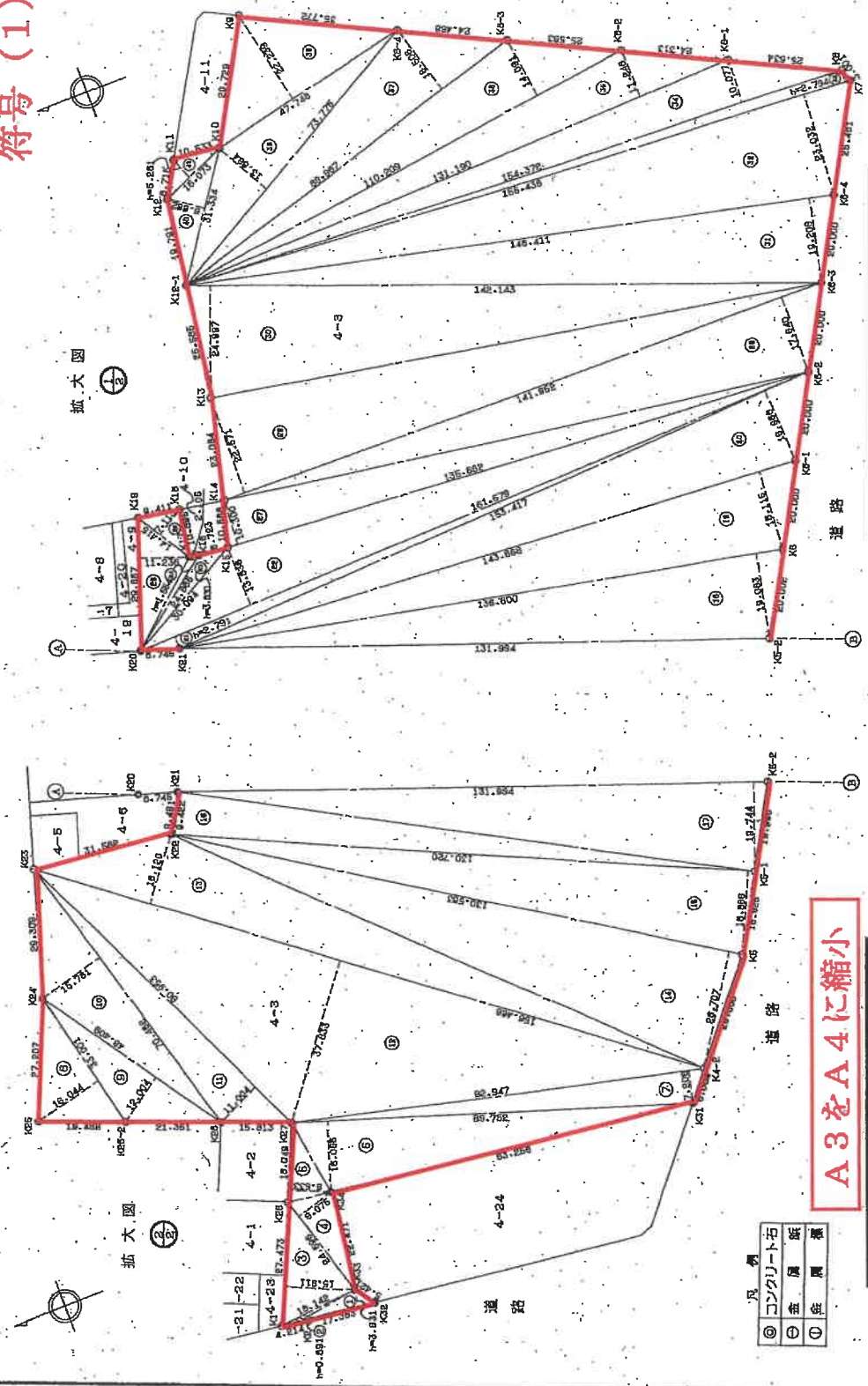
前々-3 後・新同一・新

地積測量図

土地の所在 川崎市川崎区由町二丁目

地番 4-3

符号(1)



- ◎ コンクリート石
- 金 属 錠
- ① 鉄 属 標

A3をA4に縮小

製作者

13年12月12日作製

申請人

縮尺 1/1000

平成14年1月17日登記

登記年月日：平成14年1月17日

056023

前 4-3 後・新同一

地積測量図

4-3

川崎市川崎区田町二丁目

符号 (1)

三線求積表

点名	X	Y
K1	662.183	517.678
K2	588.004	517.036
K3	466.336	557.468
K4	437.329	808.768
K5	386.391	700.54E
K6	389.271	763.411
K7	507.882	763.768
K8	522.541	737.880
K9	532.888	738.231
K10	537.374	731.700
K11	544.304	686.688
K12	549.691	684.408
K13	552.954	654.329
K14	559.550	685.036
K15	561.853	656.406
K16	569.070	687.148
K17	578.286	639.887
K18	570.817	637.286
K19	575.552	629.049
K20	608.860	633.044
K21	616.838	606.074
K22	628.378	580.077
K23	589.417	585.044
K24	573.727	559.181
K25	581.046	542.682
K26	486.836	530.843
K27	570.796	514.802
K28	574.106	519.096
K29	571.198	541.377
K30	483.616	636.787
K31	457.016	673.640
K32	447.176	881.347
K33	427.478	683.164
K34	417.629	843.570
K35	407.760	860.977
K36	397.830	678.383
K37	408.233	714.806
K38	431.033	725.812
K39	453.889	738.887
K40	476.846	747.863
K41	540.368	712.141
K42	626.865	678.870

(任意盛算)

A3をA4に縮小

作製者

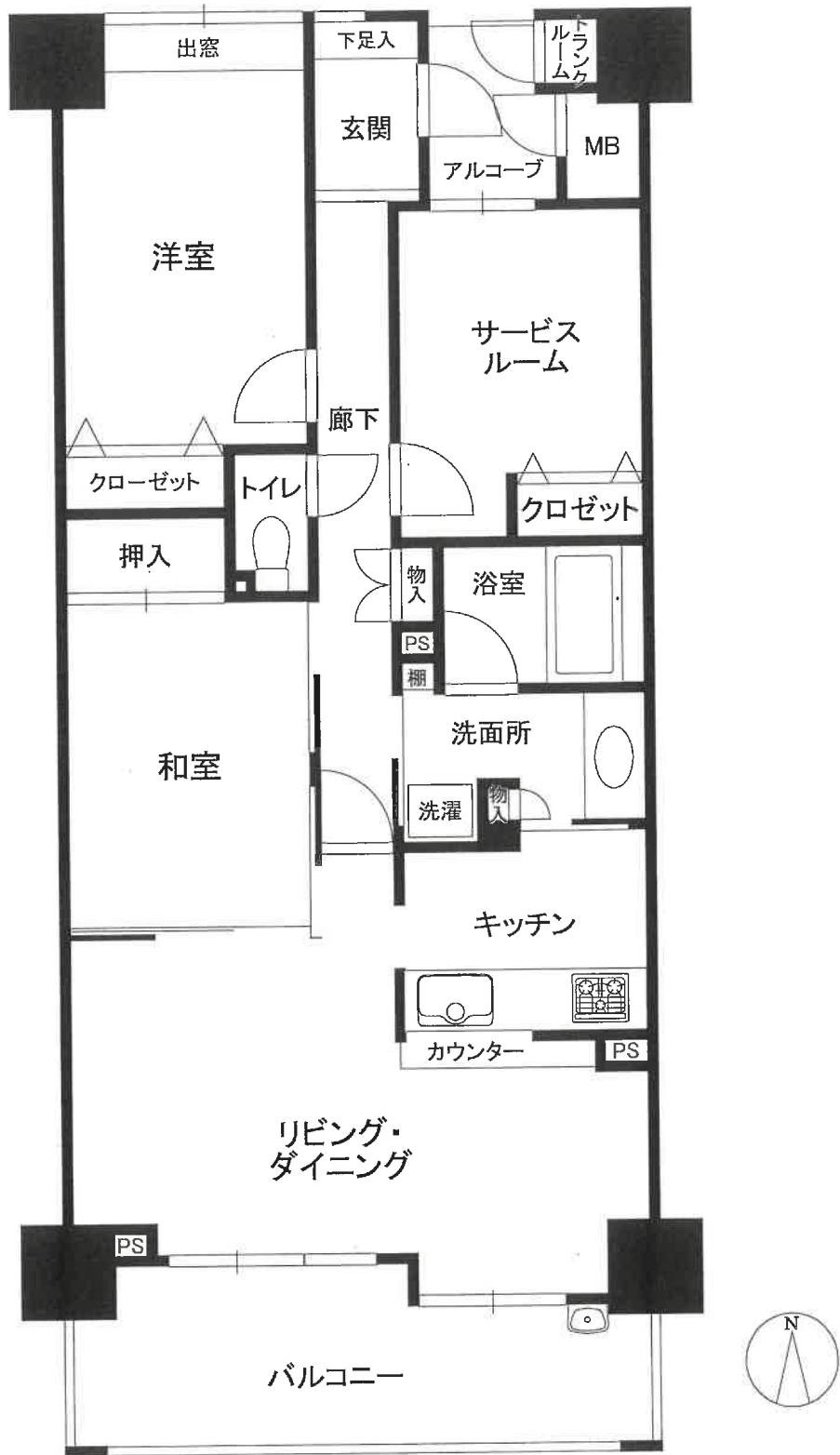
申請人

平成13年12月12日(制作)

縮尺 1/

地番 4-3	NO	底辺	高さ	積面積
	1	17.353	3.831	66.478343
	2	18.142	0.881	18.164822
	3	27.473	15.911	437.122903
	4	24.596	9.075	223.208700
	5	19.048	9.633	172.061117
	6	89.782	16.086	1443.660620
	7	92.047	7.206	669.778082
	8	33.001	16.044	528.468044
	9	48.409	12.004	581.101636
	10	70.462	15.781	1111.860822
	11	80.863	11.004	890.808918
	12	156.466	37.633	5818.678176
	13	108.489	16.129	2522.831820
	14	130.663	28.707	3487.460181
	15	130.780	18.866	2466.163520
	16	130.780	9.422	1231.643640
	17	131.694	19.744	2606.098538
	18	136.800	19.063	2606.737800
	19	143.668	18.115	2606.166620
	20	163.417	16.988	2806.247296
	21	181.879	2.781	481.246099
	22	181.879	13.636	2336.890644
	23	30.084	3.580	116.260080
	24	24.866	1.664	36.840210
	25	29.887	11.238	333.336412
	26	14.415	7.113	102.633685
	27	136.862	10.300	1387.318600
	28	141.862	17.640	2504.033280
	29	141.862	22.671	3203.986592
	30	142.143	24.987	3553.146671
	31	148.411	19.208	2812.282488
	32	156.438	23.032	3580.049018
	33	155.438	2.794	434.853772
	34	154.372	10.077	1566.606644
	35	131.180	11.848	1476.366740
	36	110.209	14.091	1552.865019
	37	89.867	16.608	1484.390302
	38	73.776	13.884	1024.692100
	39	47.748	22.239	1081.667772
	40	31.334	6.882	217.418108
	41	16.073	6.281	64.860083
	合計			81466.320019
	L/2			30734.160008
	地積			30734.16

平成十四年一月十七日登記



建物間取図