令和　８年（ケ）第　　５７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　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　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	2,880,000 2,304,000		576,000	24,638	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区堰一丁目４２９番地３０

建物の名称　　コスモ・アルタード

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堰一丁目４２９番３０の２０６

建物の名称　　２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１３．２８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　川崎市多摩区堰一丁目４２９番３０

地　　目　　宅地

地　　積　　２８３．７６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　３万１３８８分の１３２８

令和　8年（ケ）第　　57号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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

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】
占有者及び占有権原の存否、種別は不明である。

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　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区堰一丁目４２９番地３０

建物の名称　　コスモ・アルタード

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堰一丁目４２９番３０の２０６

建物の名称　　２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１３．２８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　川崎市多摩区堰一丁目４２９番３０

地　　目　　宅地

地　　積　　２８３．７６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　３万１３８８分の１３２８

令和８年(ケ)第５７号
令和８年　６月１９日受理
令和８年　７月３０日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官　森田政章

令和　8年（ケ）第　　57号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区堰一丁目４２９番地３０

建物の名称　　コスモ・アルタード

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堰一丁目４２９番３０の２０６

建物の名称　　２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１３．２８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　川崎市多摩区堰一丁目４２９番３０

地　　目　　宅地

地　　積　　２８３．７６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　３万１３８８分の１３２８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市多摩区堰一丁目３番２３－２０６号
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	■不明 上記の者が本建物を住居として使用している ■不明とした理由は、執行官の意見欄のとおり
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 令和　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	■別紙回答書記載の回答者
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　）
形状	□ほぼ公図のとおり　□地積測量図のとおり ■ほぼ建物図面（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）
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

（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５７号

担当執行官　森　田　政　章

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 6 月 25 日現在

☑管理費	月額	6,090	円	☑滞納額	42,800	円
☑修繕積立金	月額	4,700	円	□滞納額	30,460	円
□	月額		円	□滞納額		円
□	月額		円	□滞納額		円
☑損害金	年	14	%	☑金額	2,491	円
☑滞納期間	令和 7 年 12 月分～令和 8 年 7 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　　□

（回答者）　住所・所在地

ゼネラル産業株式会社

管理会社名

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。本件建物には、全体的に経年に伴う劣化等が認められる。

2　本件建物の占有関係等について、A（所有者）に対し、書面照会を行ったが、回答は無かった。また、同書面照会中に、あわせて、執行官に対し電話連絡を依頼する旨を記載したが、Aから執行官に対し連絡は無かった。

3　本件建物のライフライン調査（水道）を行ったところ、Bが供給契約者である旨回答があった。

4　Bの住民票を川崎区役所で請求したが、本件建物にB（該当者）が見当たらないとの理由で取得できなかった。

5　本件建物には、C宛の宅配便の送付票及びDの住民票が存在した。ただし、宅配便の送付票については、本件建物とは、別の住所地が送り先となっているものであり、住民票の住所地は、本件建物とは別の場所に住所地があるものである。

6　本件建物の占有関係については、Bの水道供給契約があるものの、室内にはBの占有徴表が確認できず、関係人から事情を聞けていないこと及び前記5の状況から、必ずしもBが占有しているものと断定できないため、本件建物の占有者及び占有権原は不明として報告せざるを得ない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）
（調査経過用）

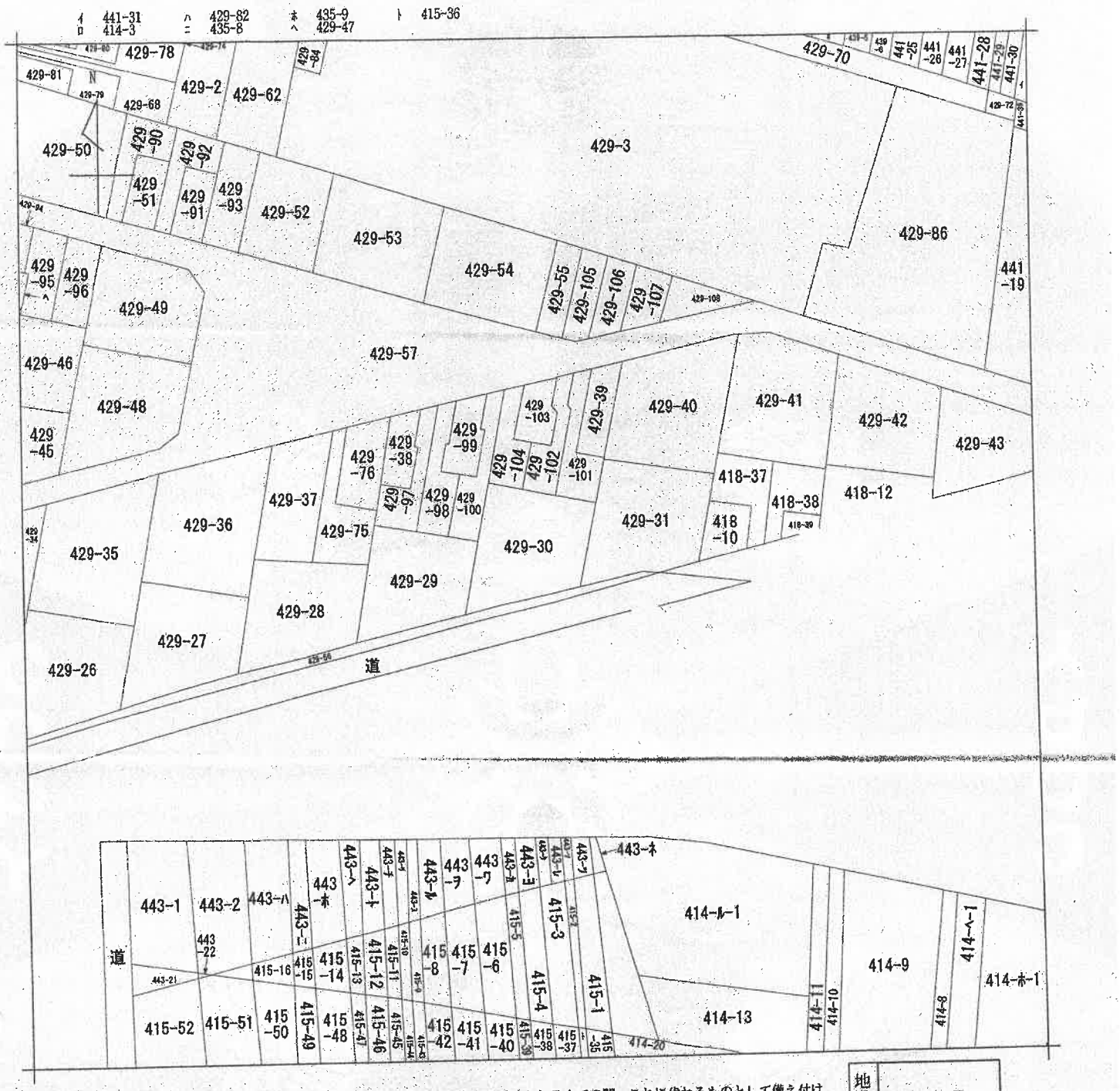
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和８年 6月22日(月) 13：25－13：35	目的物件所在地	通知書投函 外観調査 写真撮影
令和８年 6月25日(木)	書面照会（郵送）	A（所有者）に対し占有関係等照会書送付（回答なし）
令和８年 6月25日(木)	ＦＡＸ	マンション管理会社に管理費等照会書送信 （回答書受領）
令和８年 6月25日(木)	書面照会（郵送）	川崎市上下水道局に対し照会書送付（回答書受領）
令和８年 6月29日(月) 11：52－11：53	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和８年 7月 6日(月) 10：30－10：35	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和８年 7月 9日(木) 10：15－10：35	川崎区役所	住民票交付申請
令和８年 7月14日(火) 13：00－13：05	目的物件所在地	不在 現況調査（在宅要請）通知書投函 外観調査 写真撮影
令和８年 7月25日(土) 8：40－ 9：15	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８年７月２５日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｅを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（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。

請求部分	所在	川崎市多摩区堰一丁目		地番	429番30		
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。

（横浜地方法務局麻生出張所管轄）

令和8年4月17日

東京法務局

[redacted]

登記官

地図整理番号：M00181

(1/1)

A４判に縮小

登記年月日：平成4年3月18日

建物図面
各階平面図

家屋番号	麻1丁目429番30の206
建物の所在	川崎市多摩区堰1丁目429番地30

338898 各階平面図

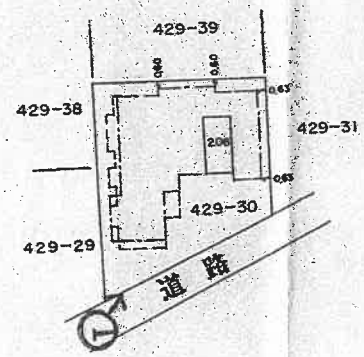


求積表

2.520 × 5.270 = 13.2804

床面積 13.28㎡

建物図面
(建物の存する部分 2階)



この図は、真北を指す。

平成四年参月壱八日

(日加納)

A4判に縮小

(日図連12)

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

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4月17日 東京法務局

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

登記官 [redacted]

(7枚目)

地図整理番号：M00182

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



①受命物件１を含む一棟の建物の外観



②



③



④



副

令和８年（ケ）　第５７号
令和８年７月２５日　現地調査
令和８年８月７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２，８８０，０００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　　堰一丁目３番２３－２０６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。

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区堰一丁目４２９番地３０

建物の名称　　コスモ・アルタード

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堰一丁目４２９番３０の２０６

建物の名称　　２０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１３．２８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　川崎市多摩区堰一丁目４２９番３０

地　　目　　宅地

地　　積　　２８３．７６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　３万１３８８分の１３２８

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南武線「久地」駅の北西方約850ｍ（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパート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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	283.76㎡ 台形 間口約18ｍ×奥行約13ｍ～約21ｍ 概ね平坦である。
接面道路の状況	南東側約18ｍが幅員約3.4ｍの舗装市道（建築基準法第42条2項）に概ね等高に接面している。	
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	31,388分の1,328
特記事項	◇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。 ◇建築計画概要書における敷地面積は287.72㎡である。 ◇目的土地は、公道の中心振り分けによる机上概測によれ	

	ば、セットバック部分を約5.4㎡含んでいる。（（4m－3.4m）×1/2×約18m＝5.4㎡） ◇上記セットバック部分を除いた場合の敷地面積は278.36㎡となる。（283.76㎡－5.4㎡＝278.36㎡） ◇接面道路幅員が4m未満であるので、基準容積率は160%となる。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コスモ・アルタード	
建物の用途	住宅（総戸数19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4年2月17日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建、延べ446.83㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、駐車場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	ゼネラル産業株式会社
	管理形態	巡回
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。 ◇登記の一棟の建物の延床面積を、セットバック後の敷地面積（278.36㎡）で除した場合の容積率は基準容積率を僅かに超過しているが、一棟の建物の登記の延床面積には共用廊下	

	等の容積率には算入されない部分を含んいるものと推定される。 ◇建築計画概要書においては、容積率は約155.5%となる。 （概要書の延べ面積447.33㎡÷概要書の敷地面積287.72㎡） ◇エレベーター設備はない。 ◇一棟の建物は１Ｒタイプのマンションである。 ◇規約共用部分として登記されているものはない。

（２）専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	2階(206号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床面積	13.28㎡（登記面積）		
間取り	１Ｒ		
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	クッションフロア等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	3点ユニットバス、コンロ・流し台等	
	その他		
保守管理の状態	普通		
管理費等	管理会社からの回答によれば下記のとおり。 令和8年6月25日現在		
		月額	滞納額
	管理費	6,090円	42,800円
	修繕積立金	4,700円	30,460円
	その他		
	備考	年14%の遅延損害金の規定がある。	

	遅延損害金2,491円
専有部分の利用状況等	令和8年7月25日：内部立入調査（解錠による） ◇執行官の調査及び意見のとおり、本件建物の占有者及び占有権原は不明である。 ◇本件の占有について、執行官の調査及び意見の概要は、下記のとおりである。 1. 本件建物の占有関係等について、A（所有者）に対し、書面照会を行ったが、回答は無かった。また、同書面照会中に、あわせて、執行官に対し電話連絡を依頼する旨を記載したが、Aから執行官に対し連絡は無かった。 2. 本件建物のライフライン調査（水道）を行ったところ、Bが契約者である旨回答があった。 3. Bの住民票を川崎区役所で請求したが、本件建物にB（該当者）が見当たらないとの理由で取得できなかった。 4. 本件建物には、C宛の宅配便の送付票及びDの住民票が存在した。ただし、宅配便の送付票については、本件建物とは別の住所地が送り先となっているものであり、住民票の住所地は、本件建物とは別の場所に住所地があるものである。 5. 本件建物の占有関係については、Bの給水契約があるものの、室内にはBの占有徴表が確認できず、関係人から事情を聞けていないこと及び前記の状況から、必ずしもBが占有しているものと断定できないため、本件建物の占有者及び占有権原は不明として報告せざるを得ない。
特記事項	◇室内は、全体的に経年に伴う劣化等があるが、雨漏り・水漏れ跡、大きな破損箇所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。なお、本件収益価格における賃料は、同マンションの賃料相場を検討して査定している。

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）
280,000	×13.28	÷0.70	×0.24	＝1,270,000

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35年、経済的残存耐用年数15年、

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む)　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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{\text{(経過年数35年＋経済的残存耐用年数15年)}} \times (1-0.20) = 0.24$$

(2)敷地権価格（符号1）

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）
305,000	×0.97	296,000	×283.76	×1.0	$\times\frac{1,328}{31,388}$	＝3,550,000

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　川崎多摩－5

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

$$329,000円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} = 305,000円/㎡$$

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は形状がやや劣り、また、セットバック部分を含んでおり、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）
1,270,000	＋3,550,000	×1.00	＝4,820,000

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（エレベーターなしの2階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積　1.00　×　1.00　×　1.00　＝　1.00

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)
328,000	×1.00	×1.00	×13.28	＝ 4,360,000

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 (7.6%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
598,359 (17.2%)	300,220	8.1%	＝3,595,227 ＝3,600,000	0.8027	2,889,720 (82.8%)	＝3,490,000 (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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、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：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	4,820,000	×0.90	＝4,340,000
比準価格	4,360,000	×0.90	＝3,920,000
収益価格			3,490,000
調整後の価格			3,790,000

占有減価修正　：占有者の契約内容等（占有権原）は不明であり、これによる占有減価修正を－10%と査定した。

(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）
3,790,000	× 1.0	×0.8	0.95	－	＝2,880,000

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5%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：川崎多摩－5（地価調査：多摩(県)－12との共通地点）

所　　在：川崎市多摩区宿河原7丁目2223番20「宿河原7-3-30」

価　　格：329,000円／㎡

位　　置：ＪＲ南武線「久地」駅1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（建物）　　1,101,536円

符号1（土地）　　41,939,728円(敷地権割合31,388分の1,328)

第７　附属資料の表示

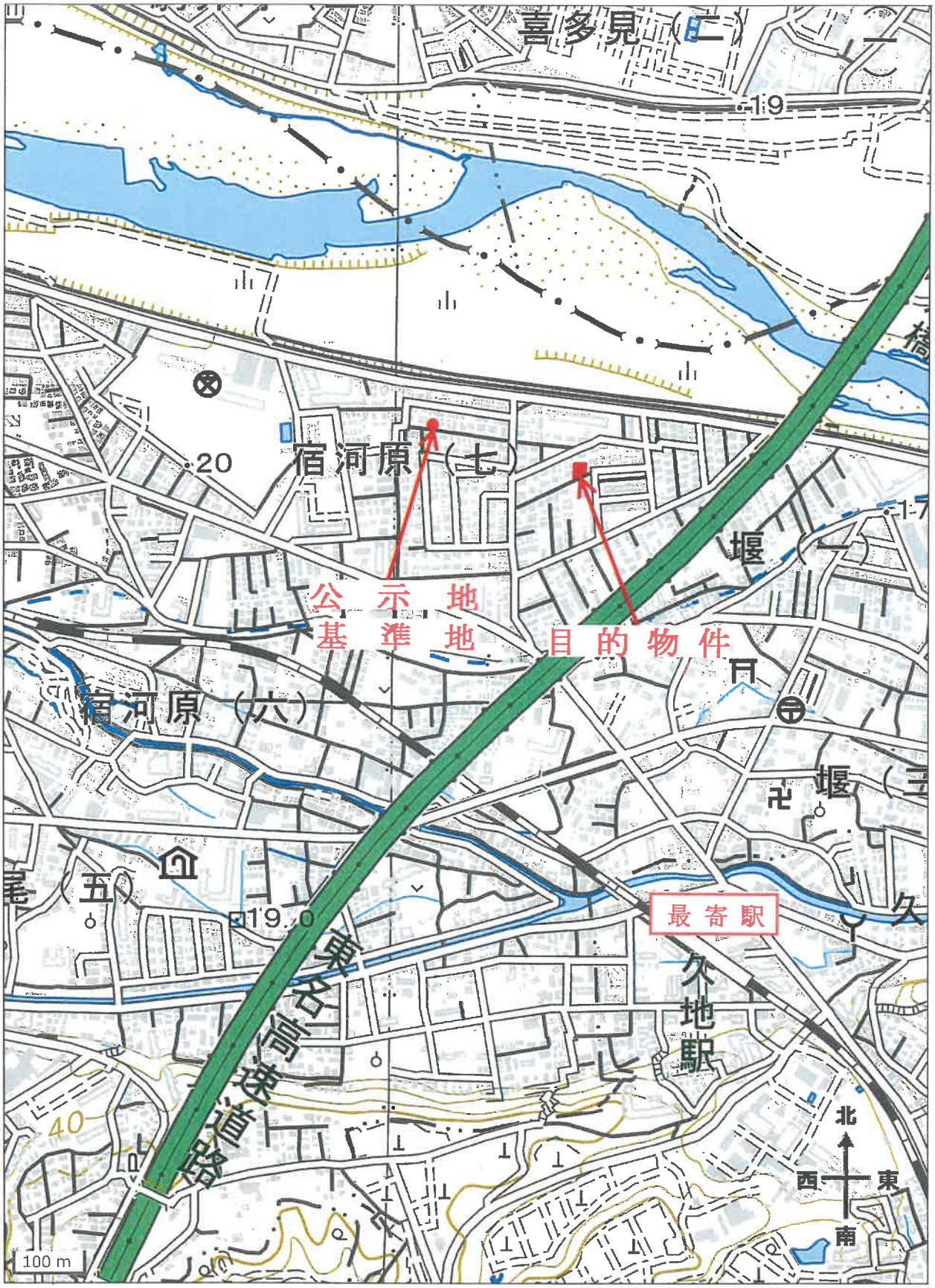
位置図

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



請求部分	所在	川崎市多摩区堰一丁目				地番	429番30		
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)		補記事項			

請求番号：3-3
(1/1)

A３をA４に縮小

公図写

登記年月日：平成4年3月18日

各階平面図

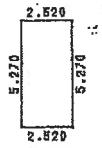
338898

[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	源1丁目429番30の206
建物の所在	川崎市多摩区源1丁目429番地30

物件（1）

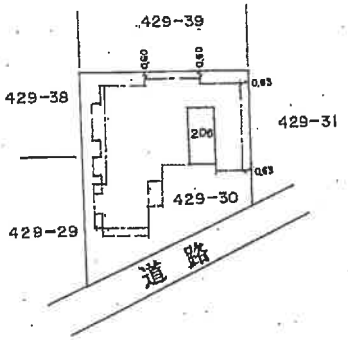


求積表

2.520 × 5.270 = 13.2804

床面積 13.28㎡

建物図面
（建物の存する部分 2 階）



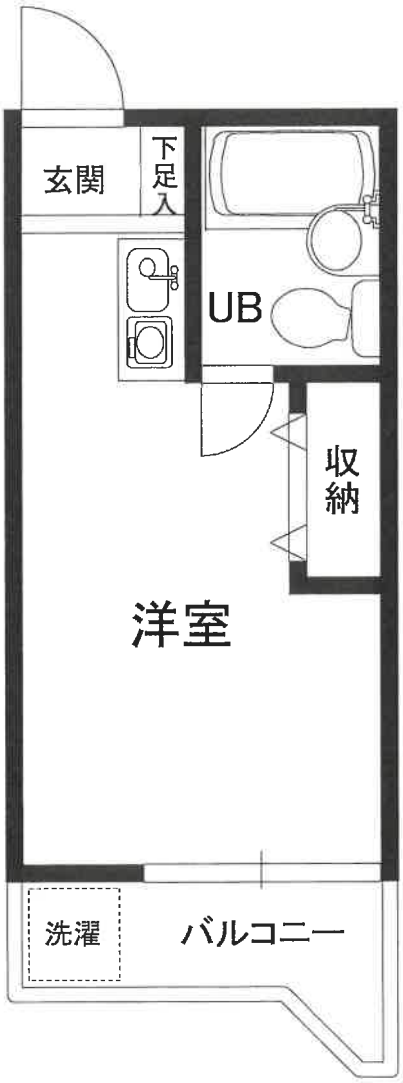
A3をA4に縮小

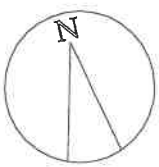
作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

平成四年参月壱八日

17

請求番号：3-4





建物間取図