令和８年（ヌ）第３１号

注　　意　　書

本件は共有持分についての売却です。
入札の際はご注意ください。

横浜地方裁判所川崎支部競売係

令和　８年（ヌ）第　　３１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　鈴　木　　誠

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	20,170,000 16,136,000		4,034,000	不明	不明
備考					

令和　８年（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６

建物の名称　　グランアルト武蔵新城

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上小田中三丁目３００番６の３０２

建物の名称　　３０２

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　７１．２１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　川崎市中原区上小田中三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１１９６２．８３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　２１８万６２５７分の７５４７

共有者　Ａ　持分１００分の８６

令和　8年（ヌ）第　　31号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　5日
横浜地方裁判所川崎支部民事部
裁判所書記官　鈴　木　　誠

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する他の共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】

①　管理費等の滞納あり。

②　本件建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《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（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６

建物の名称　　グランアルト武蔵新城

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上小田中三丁目３００番６の３０２

建物の名称　　３０２

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　７１．２１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　川崎市中原区上小田中三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１１９６２．８３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　２１８万６２５７分の７５４７

共有者　Ａ　持分１００分の８６

令和　８年(ヌ)第　　３１号
令和　８年　７月１０日受理
令和　８年　９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　小　野　将太郎

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６

建物の名称　　グランアルト武蔵新城

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上小田中三丁目３００番６の３０２

建物の名称　　３０２

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　７１．２１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　川崎市中原区上小田中三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１１９６２．８３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　２１８万６２５７分の７５４７

共有者　Ａ　持分１００分の８６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市中原区上小田中三丁目２９番１－３０２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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅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	株式会社大京アステージ　川崎支店
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　）　□　（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　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　□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

横浜地方裁判所　　川崎支部

執行官　小野　将太郎

管理費等に関する回答書

1．事件番号

令和８年（ヌ）第３１号

2．建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称　　グランアルト武蔵新城

部屋番号　　302号室

所有者　　A

3．管理費等月額および滞納額

	月　　額	滞納額（滞納あり・なし）
管　理　費	11,050 円	66,300 円
修繕積立金	18,870 円	113,220 円
駐車場使用料	18,000 円	108,000 円
合　　計	47,920 円	287,520 円

※月額・滞納額ともに 令和8年7月17日　　現在

支払方法　：　口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4．特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

未払金額について、年利５％の遅延損害金と違約金としての弁護士費用および徴収の諸費用を加算して請求することができる旨、管理規約に規定されております。

5．回　答　者

川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地
株式会社大京アステージ川崎支店
営業管理課

執　行　官　の　意　見

1　目的物件の状況は写真のとおりである。

2　目的物件の占有関係については，立入調査の結果等に基づき前記記載のとおり認めた。目的物件はAを含む建物共有者らが居宅として占有しているものと認めた。

3　目的物件の室内には全体的に経年以上の劣化，損傷及び汚損が認められた。また，室内には全体的に荷物が大量に置かれており，床や壁の状態を全て正確に確認することができなかった。

4　評価人の調査によれば，目的物件が存するマンションの敷地の北側及び東側に接する道路は市道（建築基準法第４２条第１項第１号該当道路）である。

5　評価人の調査によれば，目的物件が存するマンションの規約設定共用登記は下記のとおりである。

(1)　駐車場

(2)　塵芥集積所

(3)　倉庫

(4)　駐輪場

(5)　集会所

（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7月14日（火）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（７月１７日回答受領）
令和8年7月27日（月） 16:05　－　16:33	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年8月5日（水） 13:21　－　13:35	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和8年8月25日（火） 11:30　－　12:10	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和8年9月2日（水） 16:10　－　16:20	横浜地方法務局川崎支局	土地登記事項照明書受領
令和8年9月3日（木） 15:00　－　15:10	横浜地方法務局川崎支局	土地登記事項照明書受領
－		
－		

（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　８年　８月２５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。

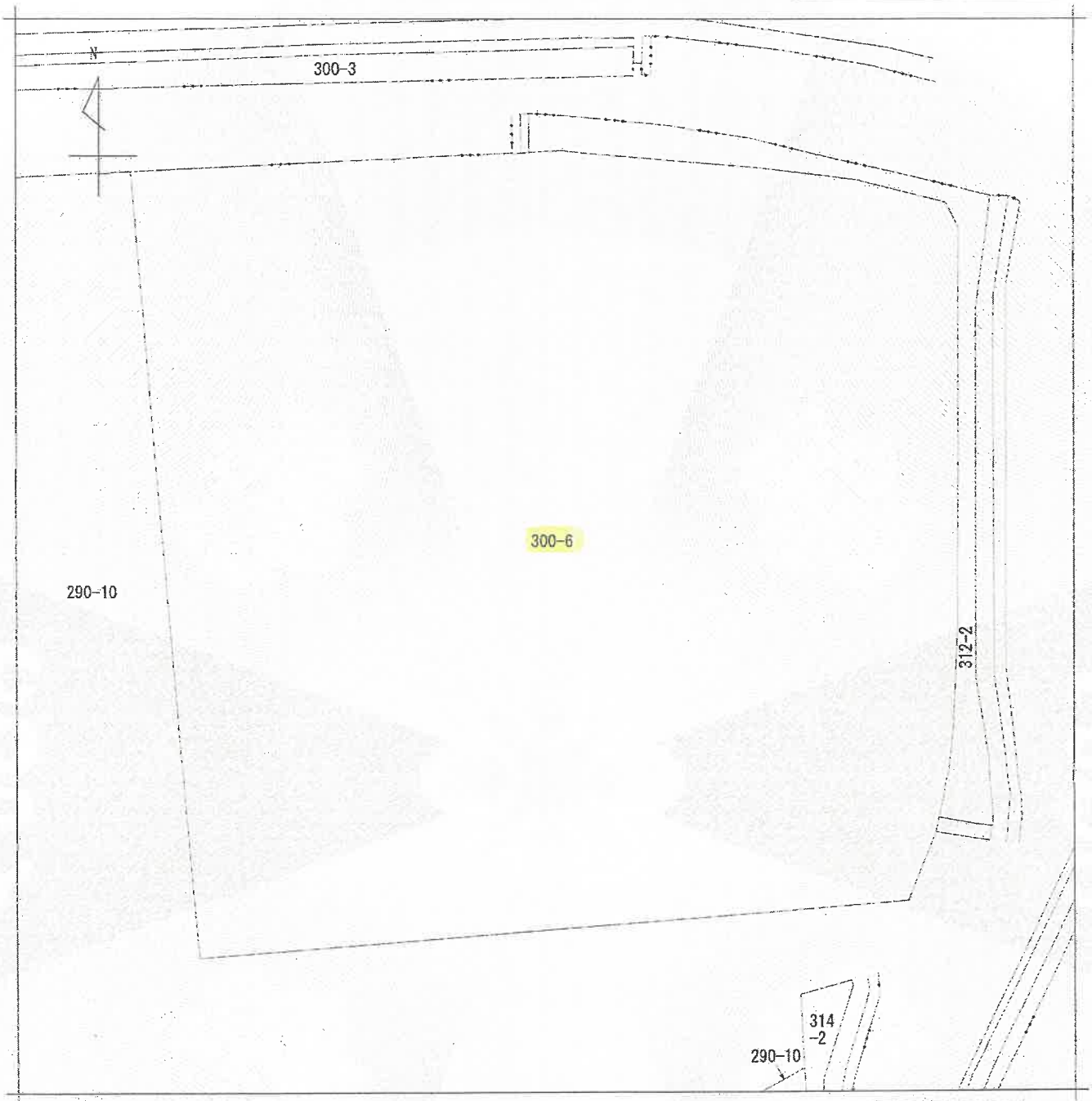
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

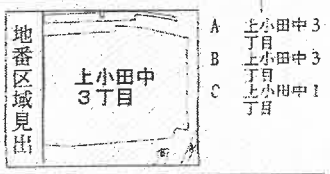
□

（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版をＡ４版
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。



請求部分	所在	川崎市中原区上小田中三丁目			地番	300番6			
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。

（横浜地方法務局川崎支局管轄）

令和8年5月28日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11635　　登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

(1/1)

登記年月日：平成14年2月6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）

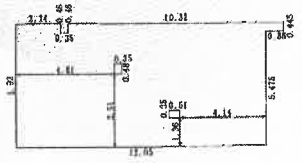
令和8年5月28日　東京法務局台東出張所

登記官

（1枚目）

632318

各階平面図



求積表

12.050 ×	5.460	=65.793000
2.240 ×	0.460	= 1.030400
9.460 ×	0.015	= 0.141900
10.320 ×	0.445	= 4.592400
0.350 ×	0.480	=-0.168000
0.510 ×	0.350	=-0.178500
合計		71.211200
床面積		71.21 ㎡

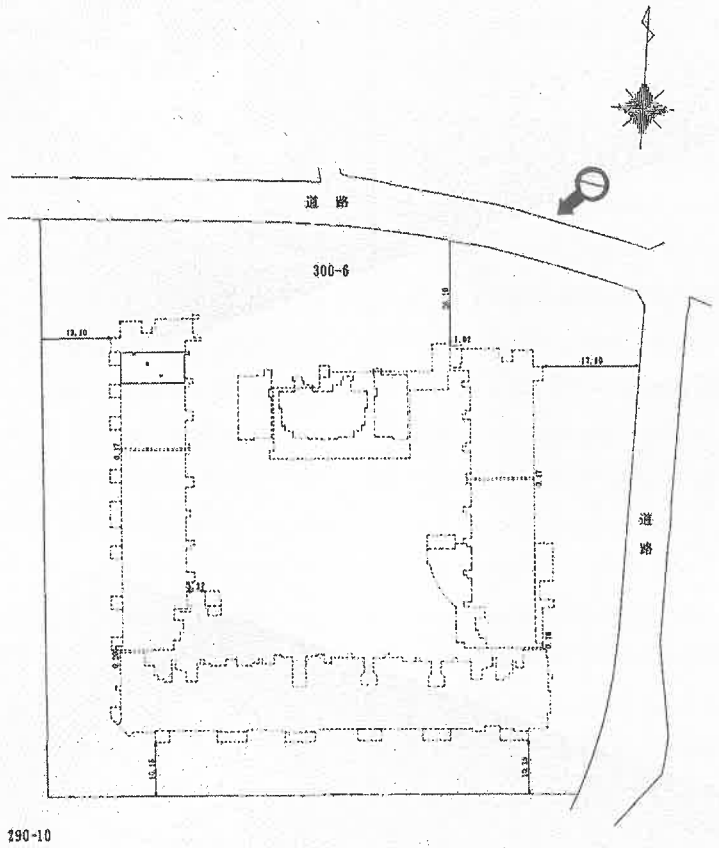
●は写真撮影位置・方向

（日調連12）

作製者 [redacted]　（12月21日作製）　縮尺 1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	上小田中三丁目 300-6-302
建物の所在	川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６



建物の存する部分3階

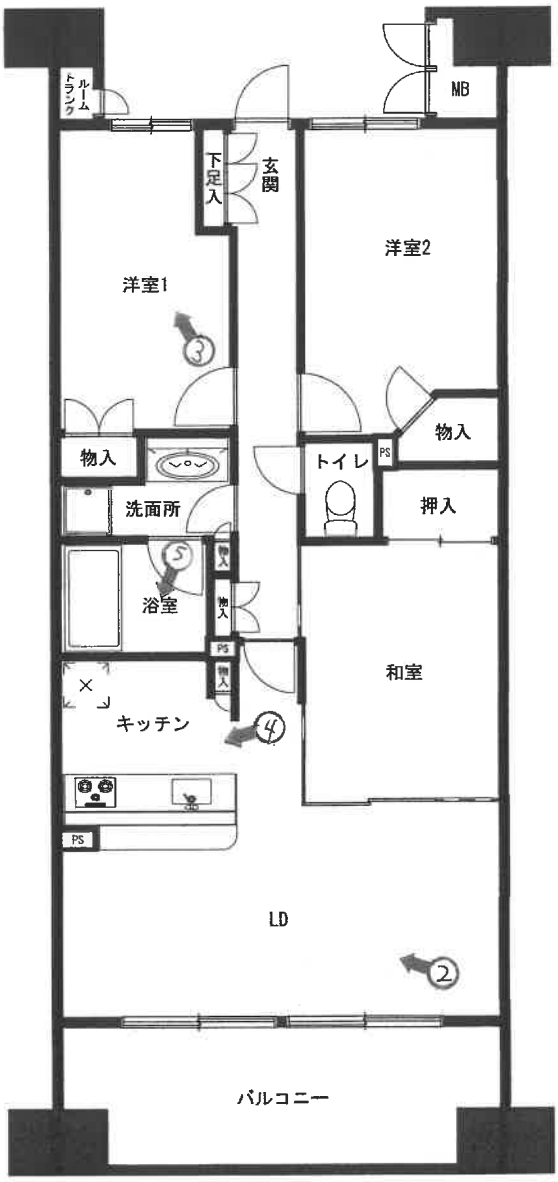
申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

平成弐四年弐月六日 登記（長源納）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M11637

間取図



●は写真撮影位置・方向

(8 枚目)

①本件建物を含むマンションの外観



②



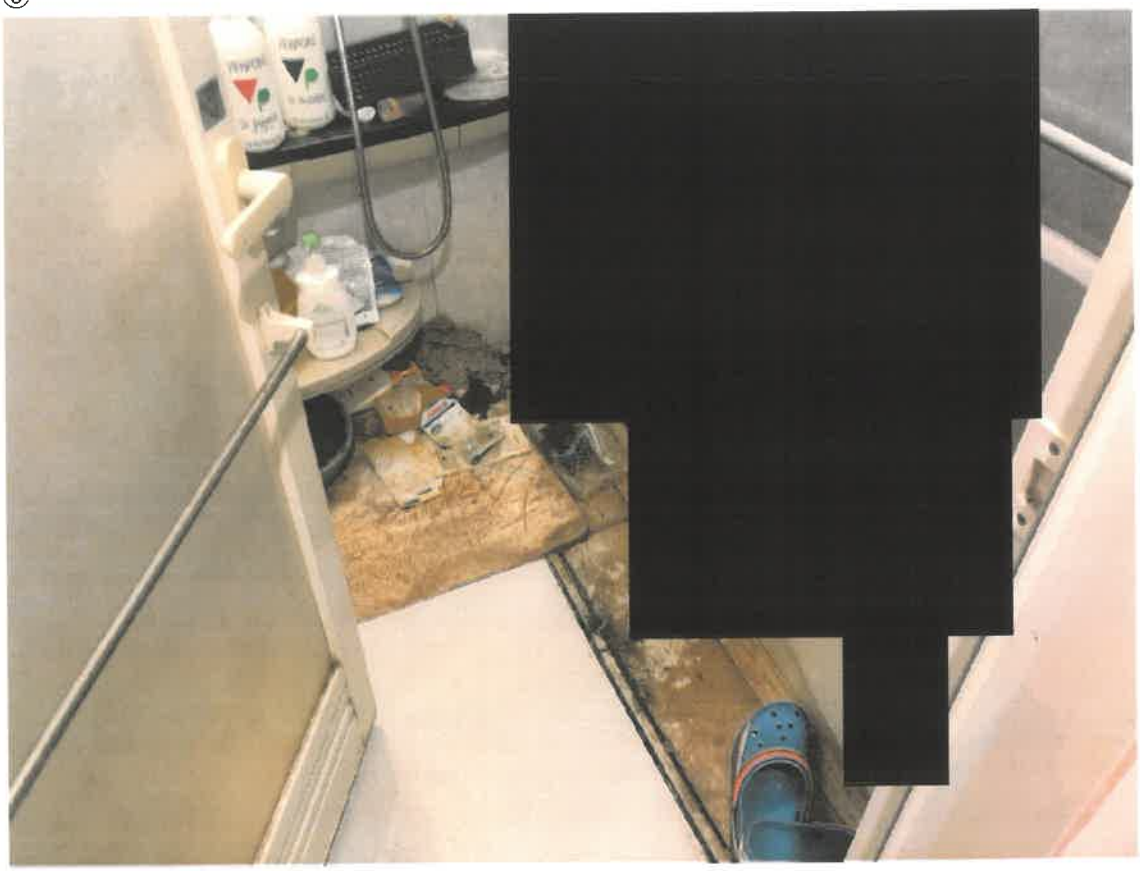
③



④



⑤



令 和 8 年 （ ヌ ） 第 31 号
令 和 8 年 8 月 25 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 11 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
坂　元　　陽

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 20,170,000　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) 上小田中3-29-1-302号
特　　記　　事　　項		
評価対象は目的物件の共有持分100分の86である。		

*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（ヌ）第　　３１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６

建物の名称　　グランアルト武蔵新城

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上小田中三丁目３００番６の３０２

建物の名称　　３０２

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　７１．２１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　川崎市中原区上小田中三丁目３００番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１１９６２．８３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　２１８万６２５７分の７５４７

共有者　Ａ　持分１００分の８６

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（土地の符号1）

位置・交通	JR南武線「武蔵新城」駅の北東方約700m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	11,962.83㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約120m、奥行約110m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	北側約120mが幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に、東側約95mが幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に概ね等高に接面	
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	2,186,257分の7,547
特記事項	目的土地は川崎市水害ハザードマップの浸水想定区域に該当する。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランアルト武蔵新城	
建物の用途	住宅（総戸数266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14年1月18日（登記記載）
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造　地下1階付10階建 延 24,462.20㎡	
仕様	屋　根 ： 陸屋根 外　壁 ： タイル貼等	
設備等	駐車場、駐輪場、集合郵便受、宅配ボックス、エレベーター、オートロック、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	株式会社大京アステージ
	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り、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 敷地面積：11,962.87㎡ 延床面積：28,483.39㎡ 確認済証番号：ERI01000035（平成13年1月25日交付） 検査済証番号：ERI01000035（平成13年12月25日交付） ◇規約共用部分として、駐車場（580.80㎡）、塵芥集積所1（57.78㎡）、塵芥集積所2（32.85㎡）、倉庫（8.80㎡、1階部分）、駐輪場（349.84㎡、1階部分）、集会所（384.48㎡、2階部分）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">3階（302号室）、中間部屋
主要開口部の方位：西向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">71.21㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">3LDK</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">西向き開口部に合計約12㎡のバルコニーが設置されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕　　様</td><td>天　　井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、畳等</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td colspan="2">ユニットバス、トイレ、キッチン等</td></tr>
<tr><td>そ の 他</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">やや劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管 理 費 等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記の通り
令和8年7月17日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管 理 費</td><td>11,050円</td><td>66,300円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>18,870円</td><td>113,220円</td></tr>
<tr><td>そ の 他</td><td>駐車場使用料（18,000円）</td><td>108,000円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">年率5.0%の遅延損害金の規定がある。</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和8年8月25日：内部立入調査（解錠による）
調査時点において、所有者Aを含む建物共有者らが住居として使用、占有している。</td></tr>
<tr><td>特 記 事 項</td><td colspan="3">◇執行官の調査によれば、所有者Aを含む建物共有者らが居宅として占有しているとされ、内部立入調査等において異なる様態は認められない。
◇目視による確認等に基づく現地調査の結果、目的専有部分において、特段の損傷、不具合等は認められないが、経年による老朽化、損耗等のほか管理の不全、不足等に起因する汚損等が認められる。なお、解錠による内部立入調査であることから、設備類に係る不具合等の存否は不明であり、動産が多数存置されていることから、一部の床材、内壁材等の確認が困難であった。
◇共有者Aの共有持分100分の86</td></tr>
</table>

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、評価額を後記の通り決定した。

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	× 71.21	÷ 0.83	× 0.43	＝ 11,440,000

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25年、経済的残存耐用年数25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） 15%
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{\text{経過年数25年＋経済的残存耐用年数25年}} \times (1 - 0.15) = \quad 0.43$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

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）
457,000	× 1.05	480,000	× 11,962.83	× 1.00	× 7,547 / 2,186,257	＝ 19,820,000

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　川崎中原－13

地価公示標準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
439,000円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/99	＝	457,000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

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地域格差：上記地価公示地の存する地域は、対象地域に比して街路条件がやや劣り、交通接近条件がやや優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

個別格差：目的土地は角地であることから、総合格差としては上記の通りである。

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：登記記載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）
11,440,000	＋ 19,820,000	× 1.00	＝ 31,260,000

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　1.00　（3階）

位置別補正　1.00　（方位：西向き）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正　1.00　（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）
790,000	× 1.00	× 0.95	× 71.21	＝ 53,440,000

基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に係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：保守管理の状態等を考慮

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在価値（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、か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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	4年目期首有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
（円）	（円）		（円）	（ 7.2% ）	（円）	（円）
			イ÷ウ×(1-0.03) ※1	※2	エ×オ	ア＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
4,263,381	2,005,507	7.7%	＝25,264,179	0.8117	20,503,542	＝24,770,000
(17.2%)			≒25,260,000		(82.8%)	(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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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	31,260,000	× 0.90	＝ 28,130,000
比準価格	53,440,000	× 0.90	＝ 48,100,000
収益価格			24,770,000
調整後の価格			37,780,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者が存することを考慮

(2) 評価額の判定

調整後の価格（円）	共有持分	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）
37,780,000	× $\frac{86}{100}$	× 0.8	× 0.8	× 0.97	－	＝ 20,170,000

市場性修正：売却対象が不完全な所有権（共有持分）であることを考慮して▲20%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として3%と査定した。

その他の控除減価（敷金等）：特段の控除を要しない

第6　参考価格資料

1．地価公示：川崎中原－13

所在：川崎市中原区上小田中2丁目655番4「上小田中2-36-23」

価格：439,000円/㎡

位置：JR南武線「武蔵新城」駅　約550m

価格時点：令和8年1月1日

地積：179㎡

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：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：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2．固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（建物）　7,275,054円（共有持分考慮前）

符号1（土地）　2,696,421,882円（敷地権の割合　2,186,257分の7,547）
（共有持分考慮前）

第7　附属資料の表示

位置図

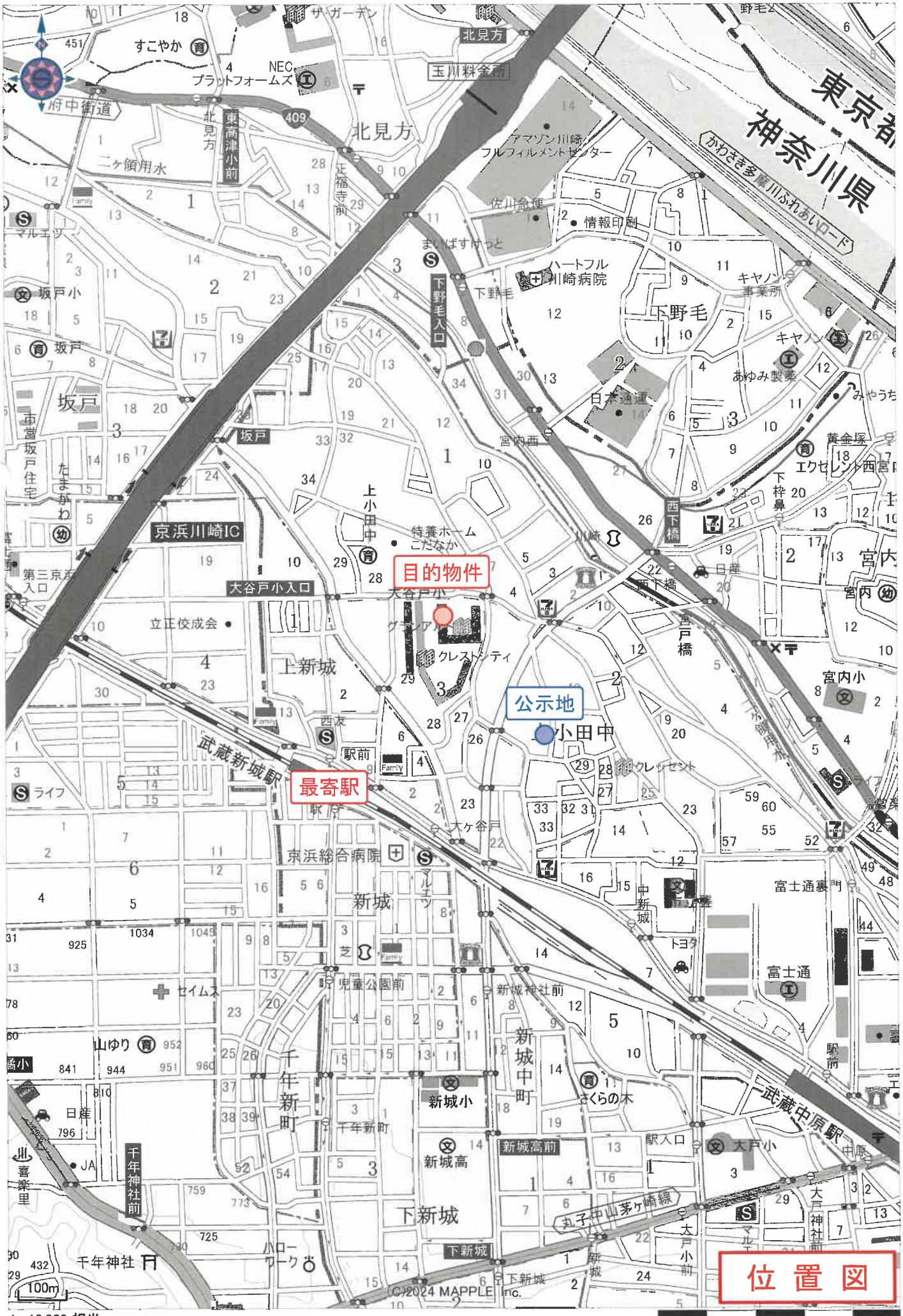
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

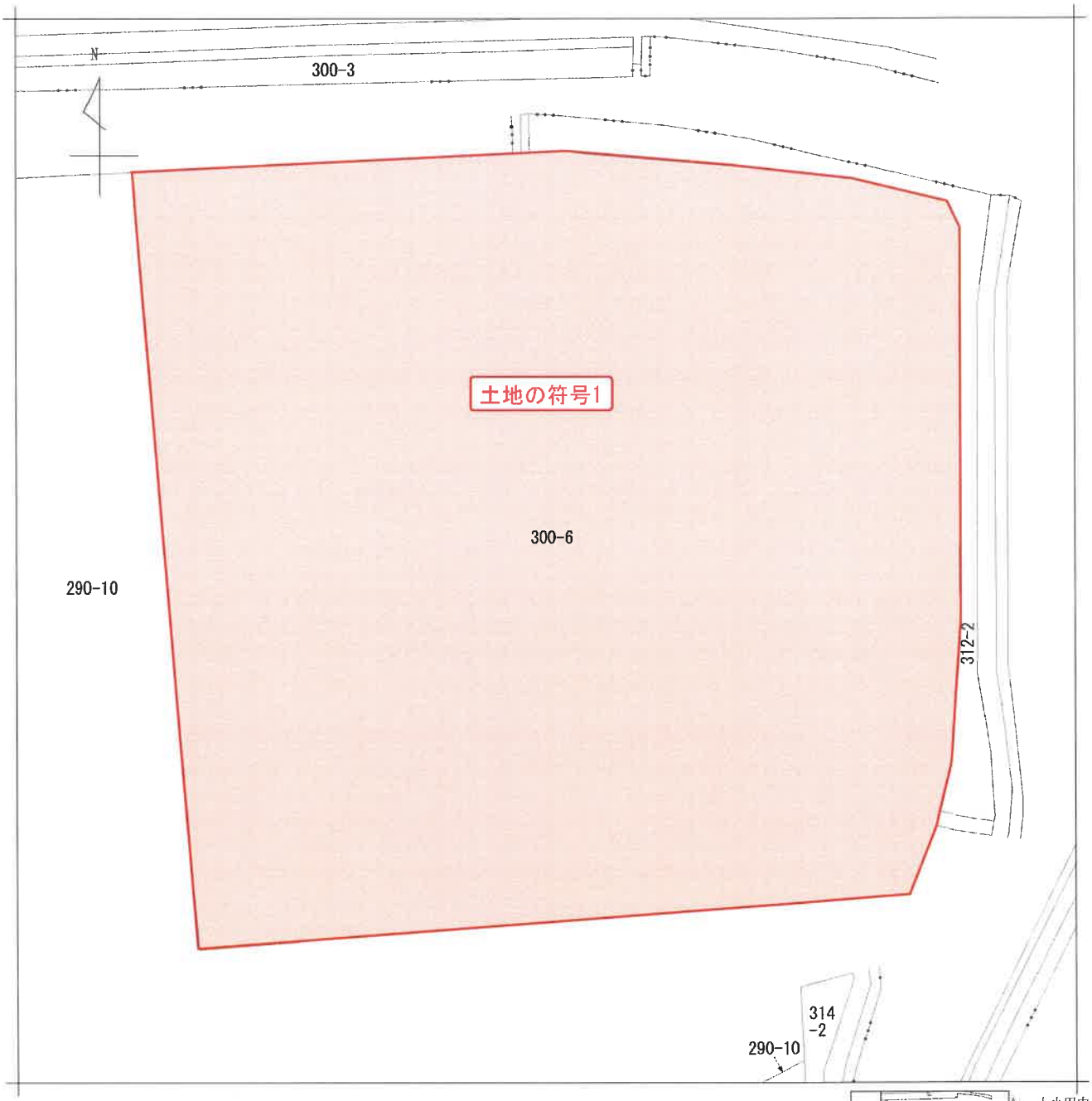
建物概略間取図

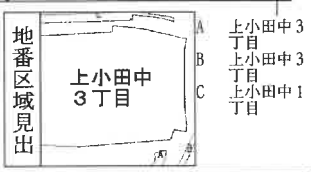
以　上



1：10,000 相当
地図使用承認(C)マップル第8-113号

地図上の1センチは 約 100 メートル





請求部分	所在	川崎市中原区上小田中三丁目				地番	300番6		
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	

公図写

(A3判からA4判に縮小)

(1/1)

登記年月日：平成11年1月22日

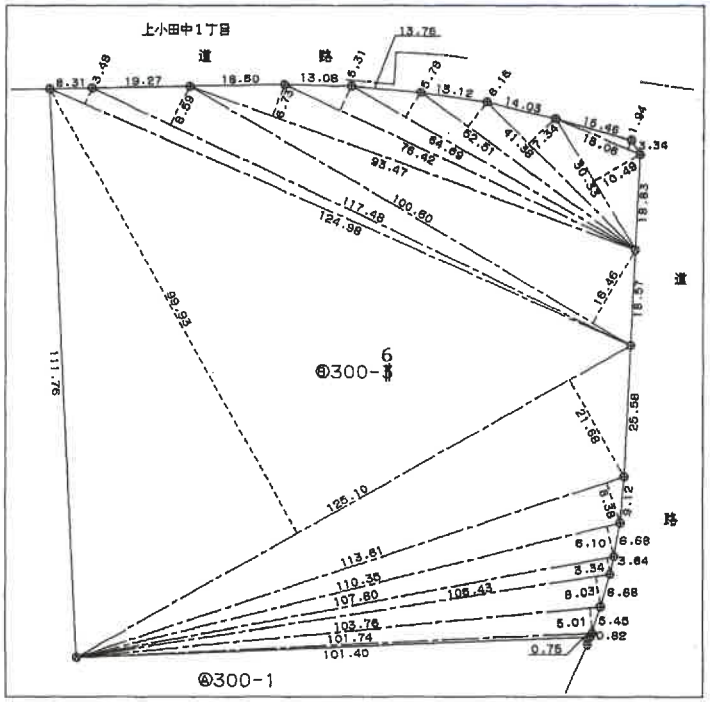
317018 317018

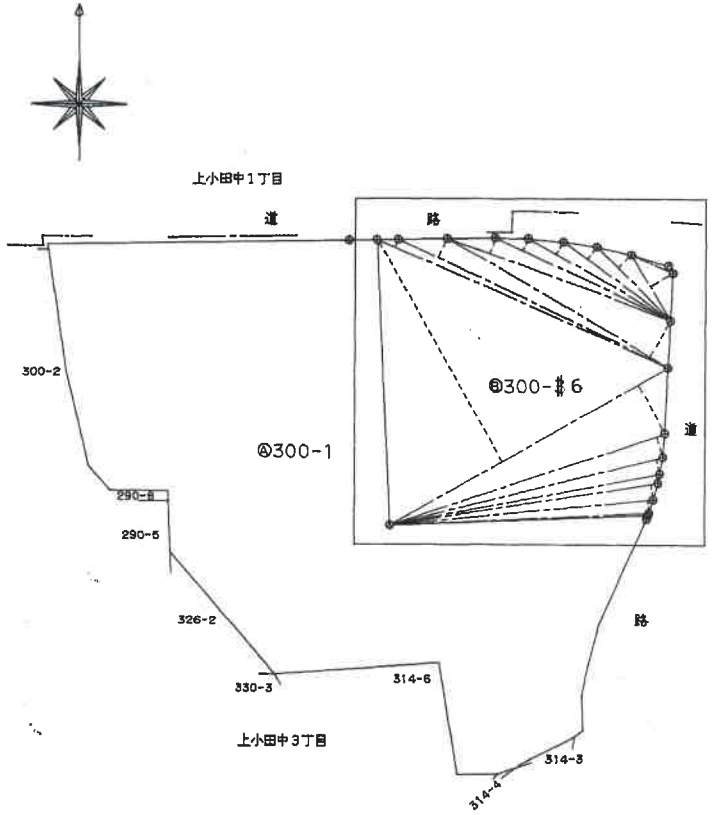
前 300-1 後・新岡一・新 290-1,-6

地番	300-#6 -1
土地の所在	川崎市中原区上小田中３丁目

地積測量図

拡大図1/1000





筆界点	境界標の種類
Ⓐ	コンクリート杭
⊕	金属標

(日調連9)

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/2000

(日加約)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

11/1/22

16

地積測量図写
(A3判からA4判に縮小)

登記年月日：平成11年1月22日

請 300-1 後・新[illegible]一・新 [redacted] 290-1,-6

217019 317019

地番	300-36
土地の所在	川崎市中原区上小田中３丁目

積測量図

11/1/22

求積表

地番	⑧ 300-36		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	18.06	1.94	35.0364
ロ	30.33	10.49	318.1617
ハ	41.38	7.34	303.7292
ニ	52.51	6.16	323.4616
ホ	64.69	5.78	373.9082
ヘ	76.42	5.31	405.7902
ト	93.47	6.73	629.0531
チ	100.60	16.46	1655.8760
リ	117.48	8.59	1009.1532
ヌ	124.98	3.48	434.9304
ル	125.10	99.93	12501.2430
ヲ	125.10	21.68	2712.1680
ワ	113.61	8.38	952.0518
カ	110.35	6.10	673.1350
ヨ	107.80	3.34	360.0520
タ	106.43	6.03	641.7729
レ	103.76	5.01	519.8376
ソ	101.74	0.75	76.3050
		合計	23925.6653
		合計面積	11962.83265
		地積	11962.83 ㎡

地番	Ⓐ 300-1	
公簿	合計面積	残地
38193.44375	11962.83265	26230.6111000
	地積	26230.61 ㎡

(日調連9)

作製者 [redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

(日加納)

17

地積測量図写
(A3判からA4判に縮小)

(2/2)

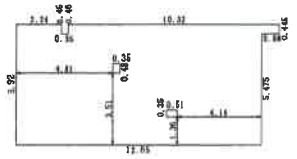
登記年月日：平成14年2月6日

632318

各階平面図

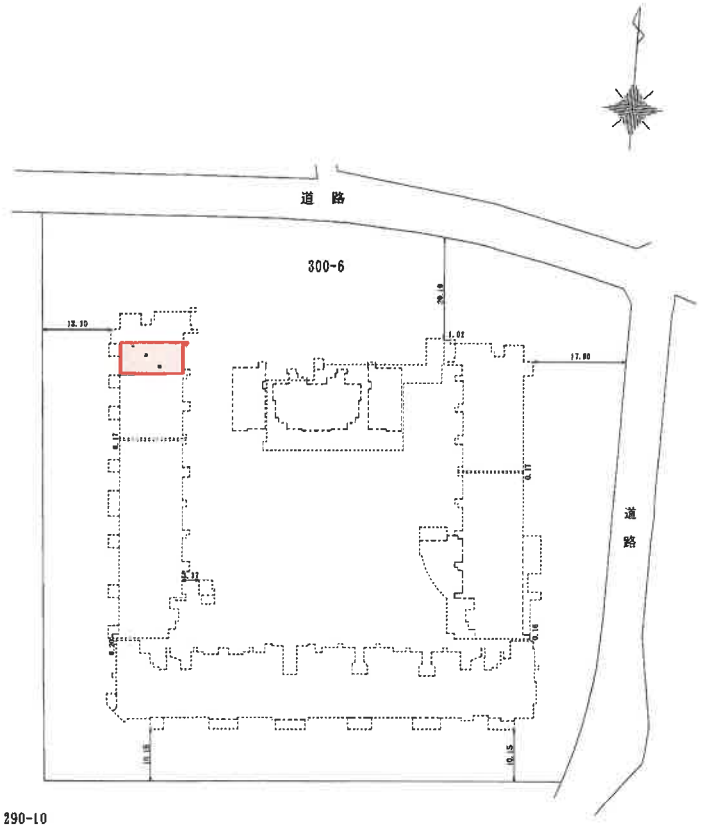
建物図面 各階平面図

家屋番号	上小田中三丁目 300-6-302
建物の所在	川崎市中原区上小田中三丁目３００番地６



求積表

12.050 ×	5.460	=65.793000
2.240 ×	0.460	= 1.030400
9.460 ×	0.015	= 0.141900
10.320 ×	0.445	= 4.592400
0.350 ×	0.480	=−0.168000
0.510 ×	0.350	=−0.178500
合計		71.211200
床面積		71.21 ㎡



建物の存する部分3階

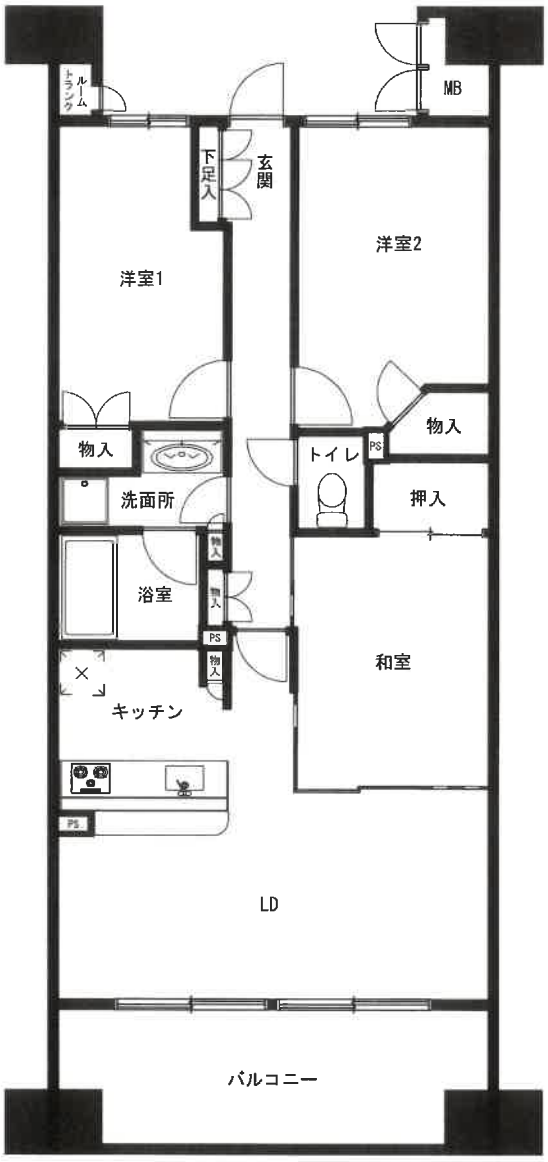
（日調連12）

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

平成拾四年弐月六日登記（長源納）

建物図面・各階平面図写

（A3判からA4判に縮小）


ルーム
トランク
MB
下足入
玄関
洋室1
洋室2
物入
トイレ
PS
物入
洗面所
押入
浴室
物入
物入
PS
物入
和室
キッチン
PS
LD
バルコニー

建物概略間取図