

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 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 8 年 11 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,600,000 6,080,000		1,520,000	64,352	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区片平三丁目298番地1

建物の名称 グレイティア・コート柿生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片平三丁目298番1の4

建物の名称 202

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 35.54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 川崎市麻生区片平三丁目298番1

地 目 宅地

地 積 776.75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 7万4500分の3818



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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 川崎市麻生区片平三丁目 298 番地 1

建物の名称 グレイティア・コート柿生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片平三丁目 298 番 1 の 4

建物の名称 202

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 35.54 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 川崎市麻生区片平三丁目 298 番 1

地 目 宅地

地 積 776.75 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 7 万 4 5 0 0 分の 3 8 1 8



令和8年(ケ)第11号
令和8年 2月 6日受理
令和8年 2月 **26**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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区片平三丁目 298 番地 1

建物の名称 グレイティア・コート柿生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片平三丁目 298 番 1 の 4

建物の名称 202

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 35.54 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 川崎市麻生区片平三丁目 298 番 1

地 目 宅地

地 積 776.75 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 7 万 4 5 0 0 分の 3 8 1 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市麻生区片平三丁目5番8-202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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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 令和 年 月分～ 年 月分計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 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） ☐ 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

令和8年(ケ)第11号 所有者

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2月16日現在

☒ 管理費	月額	3,900円	☒ 滞納額	11,700円
☒ 修繕積立金	月額	14,200円	☒ 滞納額	36,600円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	令和7年11月分～令和8年1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 ☐

執 行 官 の 意 見

- ・ 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- ・ 本件建物内には、ゴミ類等の動産が床などに存在するため、目視で確認できない箇所がある。
- ・ 本件建物には、タバコが原因とみられる壁紙等の変色、トイレなど水回りの汚損、浴室のカビなどがみられ、全体的に経年等に伴う劣化等が認められる。また、一棟の建物の外壁にはカビのようなものが一部認められた。
- ・ 本件一棟の建物は、自主管理のため、管理費等の状況については、管理組合の会計担当者から回答を受けた。
- ・ 本件建物の占有関係は、郵便受けに存在したA宛ての郵便物及び公共料金関係書類（電気）、その他室内の状況から、A（所有者）が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日(火) 9:00- 9:10	目的物件所在地	不在 外観調査 通知書投函 写真撮影
令和8年 2月15日(日)	郵便	マンション管理組合に管理費等照会書送付(回答書受領)
令和8年 2月16日(月)	郵便	所有者に対し現況調査通知書送付
令和8年 2月21日(土) 9:40-10:20	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影

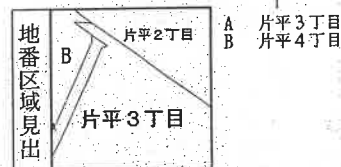
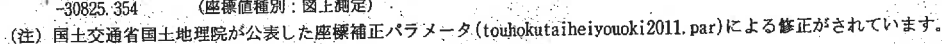
(特記事項)

☐ 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8年 2月21日
目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。

☐ 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



請求部	所在	川崎市麻生区片平三丁目					地番	298番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

A 4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成11年11月19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7年12月23日 横浜地方建設局麻生出張所

登記官

(7枚目)

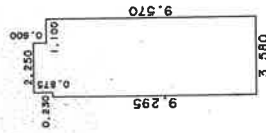
446541 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
片平3丁目
298番地の4

建物の所在
川崎市麻生区片平3丁目298番地1

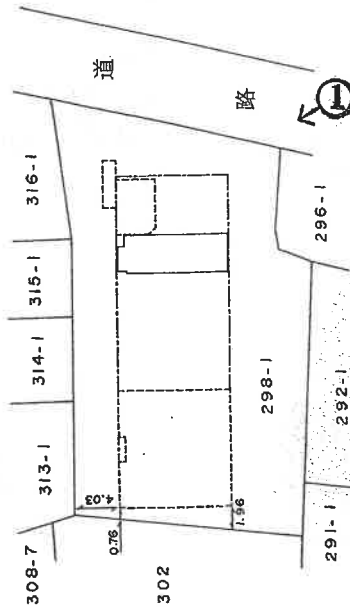
建物の番号 202



求積表

9.295	X	0.230	=	2.137850
10.170	X	2.250	=	22.882500
9.570	X	1.100	=	10.527000
合計				35.547350
床面積				35.54 m ²

○は、写真撮影位置・方向を示す。



A4判に縮小

(日経建12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物の存する部分 2階

平成29年9月9日登記(日加納)

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



⑤



求 意 見 書

石 井 健 之 殿

令和 8年 7月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、1回目の売却基準価額の30パーセントを減価して、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和8年7月24日

評価人

石井健之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区片平三丁目 298 番地 1

建物の名称 グレイティア・コート柿生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片平三丁目 298 番 1 の 4

建物の名称 202

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 35.54 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 川崎市麻生区片平三丁目 298 番 1

地 目 宅地

地 積 776.75 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 7 万 4 5 0 0 分の 3 8 1 8

(別紙)

[illegible]



令和 8 年 (ケ) 第 11 号
令和 8 年 2 月 21 日 現地調査
令和 8 年 3 月 27 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10,850,000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 片平三丁目5番8－202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 川崎市麻生区片平三丁目 2 9 8 番地 1

建物の名称 グレイティア・コート柿生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片平三丁目 2 9 8 番 1 の 4

建物の名称 2 0 2

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 3 5 . 5 4 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 川崎市麻生区片平三丁目 2 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 6 . 7 5 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 7 万 4 5 0 0 分の 3 8 1 8

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	小田急小田原線「柿生」駅の北西方約550m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	麻生区の幹線道路の一つである県道上麻生蓮光寺線沿いで、 マンション、一般住宅、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種低層住居専用地域 50% 100% なし 最低敷地面積：100㎡ 外壁後退距離：敷地境界から1m 第1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	776.75㎡ 不整形 間口約22m×奥行約37m（最深部） 概ね平坦である
接 面 道 路 の 状 況	北東側約22mが幅員約7.8mの舗装県道（建築基準法第42条1 項1号）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	74,500分の3,818
特 記 事 項	◇建築計画概要書における敷地面積は、776.74㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グレイティア・コート柿生	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数14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11年11月12日（登記記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造3階建、延べ767.10㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロック、駐車場、駐輪場、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	自主管理
	管 理 会 社	—
	管 理 形 態	—
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇エレベーター設備はない。 ◇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。 ◇外壁の北東面の一部に、カビの黒ずみのようなものが見られる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造 鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(202号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	35.54㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	バルコニー約5.5㎡がある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理組合の会計担当者からの回答によれば下記のとおり。 令和8年2月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,900円	11,700円
	修 繕 積 立 金	14,200円	36,600円
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月21日：内部立入調査 調査時点で所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇室内はゴミ等で溢れており、各部屋の床及び内壁の下部の状態を詳細には確認することができなかった。 ◇室内の壁は、経年劣化のほか、タバコのヤニが原因とみられるかなり茶色くなった壁紙の変色が見られた。 ◇トイレ、洗面等の水回りに汚れがあり、浴室にカビの発生がある。 ◇室内は、第三者が占有している様子は窺われなかった。		

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	×35.54	÷0.92	×0.32	=3,830,000

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27年、経済的残存耐用年数23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) 30%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{(\text{経過年数27年} + \text{経済的残存耐用年数23年})} \times (1 - 0.30) = 0.32$$

(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)
224,000	×0.97	217,000	×776.75	×1.0	$\times \frac{3,818}{74,500}$	=8,640,000

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 川崎麻生－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 202,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 224,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的條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）
3,830,000	+8,640,000	×1.00	=12,470,000

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（2階（エレベーターなし））

位置別補正：1.00（主要開口部方位：南東）

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）
450,000	×1.00	×1.00	×35.54	=15,990,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,151,613 (16.1%)	634,100	8.2%	$= 7,500,939$ $= 7,500,000$	0.8005	6,003,750 (83.9%)	$= 7,160,000$ (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	12,470,000	×1.00	=12,470,000
比準価格	15,990,000	×1.00	=15,990,000
収益価格	7,160,000		
調整後の価格			13,700,000

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）
13,700,000	× 1.0	×0.8	×0.99	—	=10,850,000

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：川崎麻生－14

所 在：川崎市麻生区片平4丁目2057番5「片平4-3-29」

価 格：202,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「柿生」駅900m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m私道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,907,388円

符号1（土地） 87,384,375円（敷地権割合74,500分の3,818）

第7 附属資料の表示

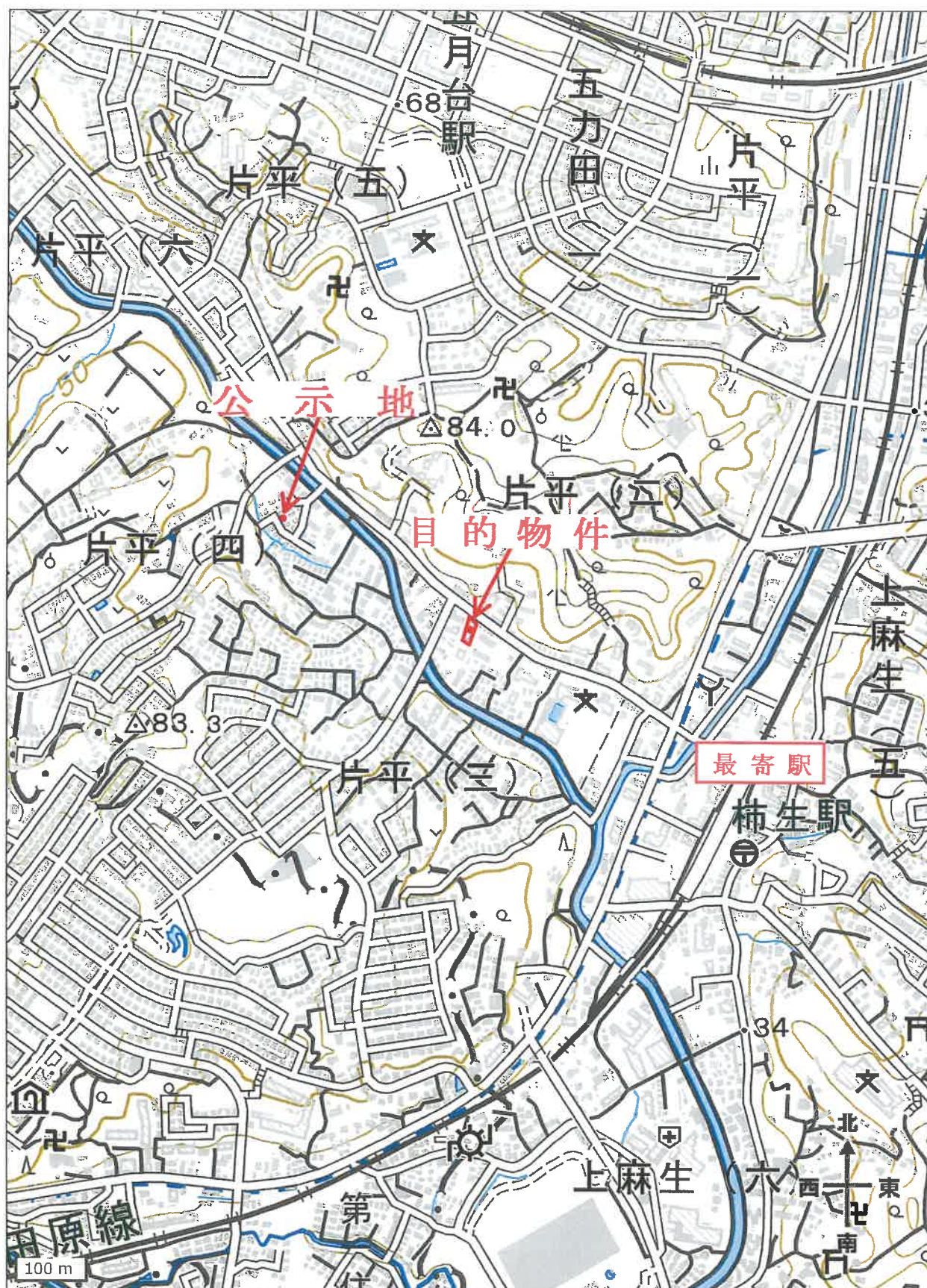
位置図

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）

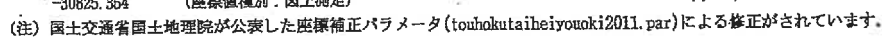
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



15

7+369-8+36
 9-9+376-2+
 377-3+377-
 4)
 281-12
 (道+水+322
 -2+323+324
 -2+324-5+3
 24-6+324-7
 +325-2+328
 -2+329-2+3
 30-2+332-1
 +332-11+33
 2-12+332-2
 +332-7+333
 -2+333-3+3
 35-3+335-4
 +337-2+341
 -2+341-6+3
 61-2)
 (道+水+231
 3-10+2313-
 9+2316-2+2
 325-1+2325
 -3+2326-2+
 306-2+307-
 1+307-2+30
 8-4)
 (道+水+205
 1-2+2051-3
 +2052-2+20
 52-3+2077-
 2+2078-3+2
 078-4+2079
 -2+2080-3+
 2081-2+210
 0-3+2100-4
 +310-12+31
 0-13+310-5
 +311-4+325
 -5+329-2+3
 29-3+331-3
 +331-6+332
 -1+332-10+
 332-3+332-
 5+332-6+33
 2-7+332-9+
 333-1+334-
 1+334-2+33
 4-3+337-5+
 341-4+341-
 5)

登記年月日：平成11年11月19日

446541

各階平面図

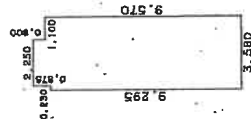
建物図面

各階平面図

家屋番号	片平3丁目 298番1の4
建物の所在	川崎市麻生区片平3丁目298番地1

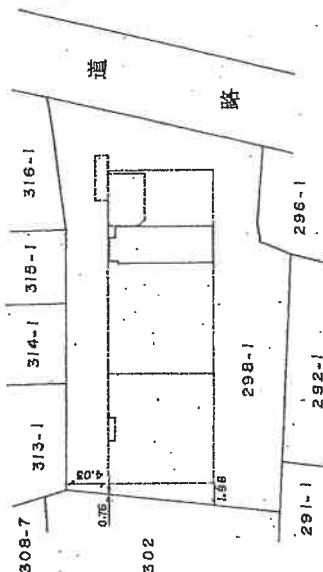
物件 (1)

建物の番号 202



求積表

9.295 X 0.230	=	2.137850
10.170 X 2.250	=	22.882500
9.570 X 1.100	=	10.527000
合計		35.547350
床面積		35.54 m ²



建物の存する部分 2階

(目録表12)

A3をA4に縮小

作製者

年 11 月 5 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11年11月19日登記(目録表)

(日本工務店建築士会連合会用紙)



建物間取図