

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 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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 6 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	10,940,000 8,752,000		2,188,000	66,155	0
備考	固定資産税欄記載の金額は都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市麻生区高石四丁目 207 番地 4

建物の名称 キャッスルマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目 207 番 4 の 402

建物の名称 402

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 34.31 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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番 4

地 目 宅地

地 積 839.27 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 15 万 2 4 3 分の 3 7 8 4



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 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】

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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番地 4

建物の名称 キャッスルマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目 207 番 4 の 402

建物の名称 402

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 34.31 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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番 4

地 目 宅地

地 積 839.27 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 15 万 2 4 3 分の 3 7 8 4



令和8年(ヌ)第23号
令和8年 5月21日受理
令和8年 6月15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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番地 4

建物の名称 キャッスルマンション百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高石四丁目 207 番 4 の 402

建物の名称 402

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 34.31 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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番 4

地 目 宅地

地 積 839.27 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 15 万 2 4 3 分の 3 7 8 4

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市麻生区高石四丁目2番10-402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 （但し、「令和7年4月30日現在」とあるのは、「令和8年4月30日現在」と、滞納期間が、「令和6年12月分～令和7年4月分」とあるのは、「令和7年12月分～令和8年4月分」と訂正する。）	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	☒ 株式会社長谷工コミュニティ	
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	☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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(ヌ)第23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行使できる債権とされたものを記載してください。

令和7~~ヌ~~年 4月 30日現在

☒ 管理費	月額	10,470 43,880	円	☐ 滞納額	43,880	円
☒ 修繕積立金	月額	34,497 34,497	円	☐ 滞納額	34,497	円
☐	月額	9,477	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 6 年 12 月分～令和 7 年 6 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)	1 本件建物は、私が住居として使用していますが、最近は不在にすることが多くあります。 2 室内は、使用に伴う経年劣化がありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 3 ペットは飼っていません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 本件建物内には、動産類が多く置かれているため、床などの状態を確認できない箇所がある。 3 本件建物は、室内の状況及び関係人の陳述から、2枚目のとおりと認めた。 4 管理会社からの管理費等の回答書については、評価人が管理会社担当者に確認したところ、2枚目のとおり訂正がある旨聴取した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5月22日(金) 14:50-15:00	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 5月25日(月) 9:14- 9:26	電話聴取	A(債務者)から事情聴取
令和8年 6月 1日(月)	F A X	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 4日(木) 15:02-15:03	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 6月 8日(月) 12:45-13:10	目的物件所在地	A(債務者)と面談 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

登記年月日：平成9年11月16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。
令和8年3月26日 横浜地方支庁麻生出張所 登記官

各階平面図

494846

家屋番号

高石4丁目207番地の402

建物の所在

川崎市麻生区高石4丁目207番地4

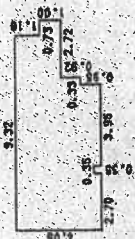
建物図面

各階平面図

専有部分の建物

建物の存する部分

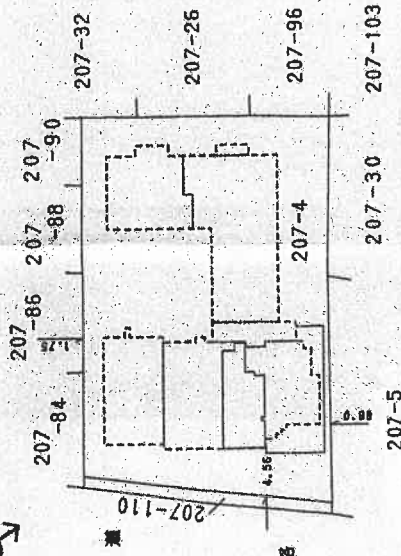
4階



求積表

9.32 X 1.18 =	10.9976
10.05 X 1.00 =	10.0500
7.33 X 0.92 =	6.7436
7.00 X 0.60 =	4.2000
2.70 X 0.95 =	2.5650
3.95 X 0.95 =	3.7525
合 計	34.3187
家 屋 敷	34.31㎡

○は、写真撮影位置・方向を示す。



平成九年四月廿六日

A4判に縮小

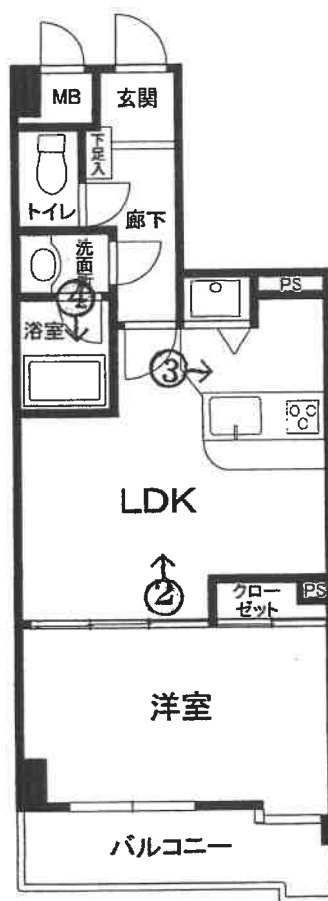
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



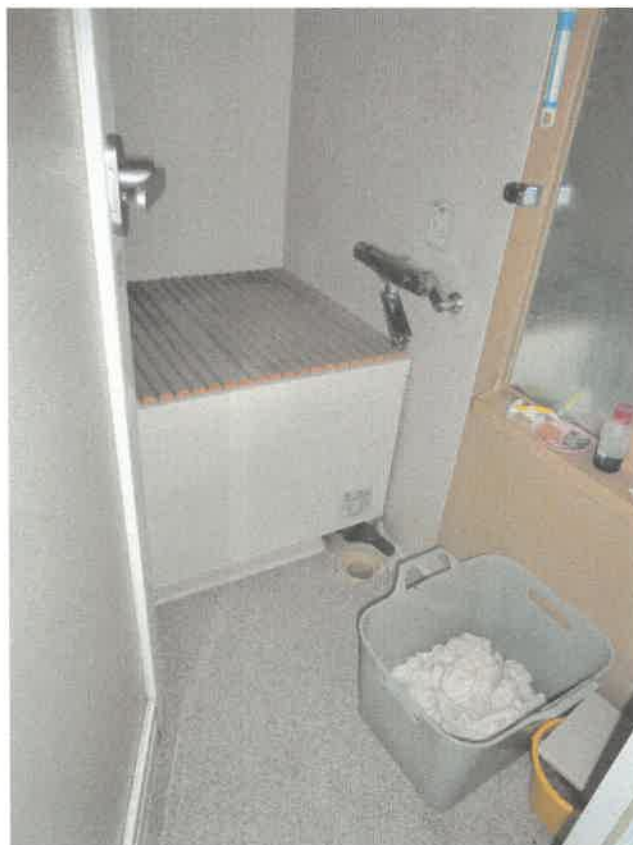
②



③



④



令和 8 年（ヌ）第 23 号

令和 8 年 6 月 8 日 現地調査

令和 8 年 6 月 16 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

西 川 浩 美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,940,000 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き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 「麻生区高石四丁目2番10－402号」
特 記 事 項		
ない		

*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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番地 4

建物の名称 キャッスルマンション百合ヶ丘

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高石四丁目 207 番 4 の 402

建物の名称 402

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 34.31 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 川崎市麻生区高石四丁目 207 番 4

地 目 宅地

地 積 839.27 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 15 万 2 4 3 分の 3 7 8 4



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	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅の東方約450m（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起伏のある住宅地域。	
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 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 第一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	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	839.27㎡ ほぼ台形 間口約23m×奥行約34～37m 概ね北傾斜地を利用したマンションの敷地で、敷地内に擁壁、階段がある。
接面道路の状況	西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約23m接面する一方路地。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物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	150,243 分の 3,784
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は839.42㎡となっている。 ◇神奈川県土砂災害警戒情報システムでは、目的土地の北西側に位置する区域は土砂災害警戒区域で、さらにその一部は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ◇西側市道は北向き下り傾斜で、接道している北側部分は目的建物地下1階部分と、南側部分は1階部分とそれぞれ概ね等高となっている。 ◇前面市道の幅員は目的土地前面部分は約6mであるが、その北方及び南方では幅員が約4.9m程度となっているため、分譲時パンフレットでは、当該敷地の容積率は196%と記載されている。 ◇登記上、地番207番110土地は川崎市所有の公衆用道路である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルマンション百合ヶ丘	
建物の用途	住宅（総戸数27戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成9年1月8日（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建 延べ1,840.23㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備等	エレベーター、オートロック、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ロッカー等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	その他	管理事務室有
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付（平成9年1月27日、08証建川市64）も受けている。 ◇本件建物は、容積率除外の共用部分、自動車車庫等を含む建物で、容積率の超過はない。 ◇規約共用部分として、駐車場・駐輪場（地下1階部分217.07㎡、家屋番号：高石四丁目 207番4の1）、集塵室（地下1階部分11.72㎡、家屋番号：高石四丁目 207番4の2）が登記されている。 ◇マンションのエントランスへは階段（4段）があり、スロープも設置されている。	

(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（402号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床	面	積	34.31㎡（登記面積）
間	取	り	1LDK（附属資料「建物概略間取図」参照）
バルコニー等		バルコニーあり	
仕	様	天 井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング等
		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	なし
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等	管理会社の回答書及び管理会社担当者への聴取によれば 下記のとおり。 令和 8 年 4 月 30 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,970円	43,880円
	修繕積立金	9,477円	34,497円
	滞納期間	令和7年12月分～令和8年4月分	
	備 考	遅延損害金年14%の規定あり。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8 年 6 月 8 日：内部立入調査 建物所有者Aが占有し、住居として利用している。		
特 記 事 項	◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Aによると特に不具合箇所はないとのことであった。 ◇室内全体は衣類、紙袋、書類等が山積しており、床の大部分、内壁及び設備並びに建具等の一部について材質及び状況等が確認できなかった。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると床、壁、設備、建具等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。 ◇目視可能な範囲において、室内全体に経年劣化が認められる。 ◇マンションのため下り天井部分が存する。		

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	× 34.31	÷ 0.76	× 0.32	= 4,480,000

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 30年 経済的残存耐用年数 20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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{(\text{経過年数 } 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.32$$

(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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
303,000	× 1.00	303,000	× 839.27	× 1.00	× $\frac{3,784}{150,243}$	= 6,400,000

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 川崎麻生-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 220,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{74} = 303,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地 は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較して、交通接近条件、環境条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は標準的で、格差は認められない。

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上、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）
4,480,000	+ 6,400,000	× 0.99	= 10,770,000

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：0.98（南西）0.98 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積 $1.01 \times 0.98 \times 1.00 = 0.99$

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)
521,000	× 0.99	× 1.00	× 34.31	= 17,700,000

基準階の比準価格：近隣地域・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：不要と判定した。

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、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 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,435,463 (18.0%)	741,536	8.7%	= 8,267,700 = 8,270,000	0.7894	6,528,338 (82.0%)	= 7,960,000 (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	10,770,000	× 1.00	= 10,770,000
比準価格	17,700,000	× 1.00	= 17,700,000
収益価格			7,960,000
調整後の価格			13,950,000

占有減価修正 : 要しない。

(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)
13,950,000	× 1.0	× 0.80	× 0.98	-0	= 10,940,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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に 2% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎麻生-4
所 在 : 川崎市麻生区高石5丁目212番21 「高石5-3-6」
価 格 : 220,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線「百合ヶ丘」駅650m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件1（建物） 3,386,715円

符号1（土地） 102,223,086円（敷地権の割合 150,243分の 3,784 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

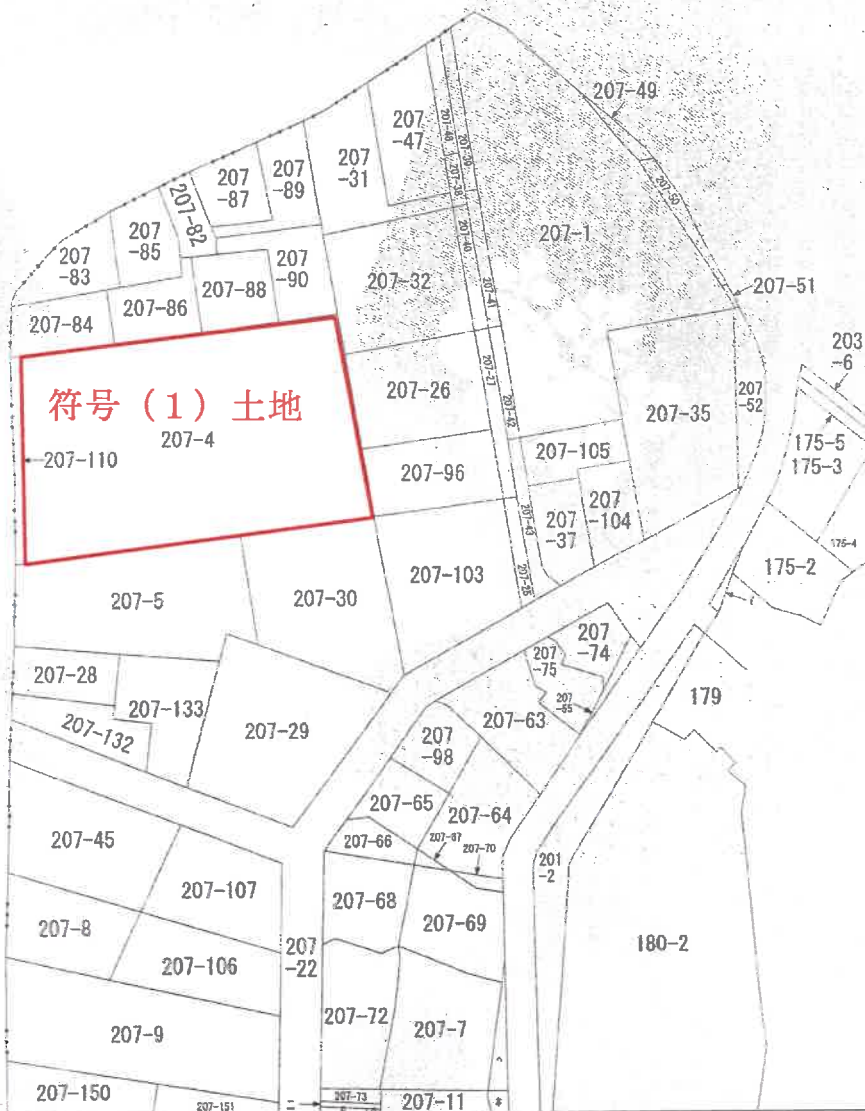
地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

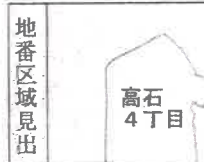
以 上

イ 202-2 ハ 207-108 ホ 207-54
ロ 207-101 ニ 207-122 ヘ 207-56



(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。

A3をA4に縮小



請求部	所在	川崎市麻生区高石四丁目				地番	207番4			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は 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	昭和59年9月20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。

令和8年3月26日

横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号：M22613

登記官

登記年月日：平成8年11月22日

485157

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3月26日 横浜地方支務局麻生出張所

登記官

求 積 表

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	単位 m
④ 207-4	イ	15.68	6.98	109.4464	
	ロ	23.51	4.37	102.7387	
	ハ	24.46	0.47	11.4962	
	ニ	31.14	2.50	77.8509	
	ホ	37.25	1.85	68.9125	
	ヘ	37.25	4.98	185.5050	
	ト	35.98	10.73	386.0654	
	チ	37.65	6.43	242.0895	
	リ	37.93	0.74	28.0682	
	ヌ	37.93	4.88	165.0984	
合計				1678.5503	
				面積	839.27515
				地積	839.27 m ²

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	
⑤ 207-10	イ	11.00	1.07	11.7700	
	ロ	11.00	1.03	11.9300	
	ハ	13.13	1.10	14.4430	
	ニ	13.13	1.07	14.0491	
合計				52.2521	
				面積	26.12605
				地積	26.12㎡

A3をA4に縮小

(日積表 9)

作製者

(平成8年1月)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

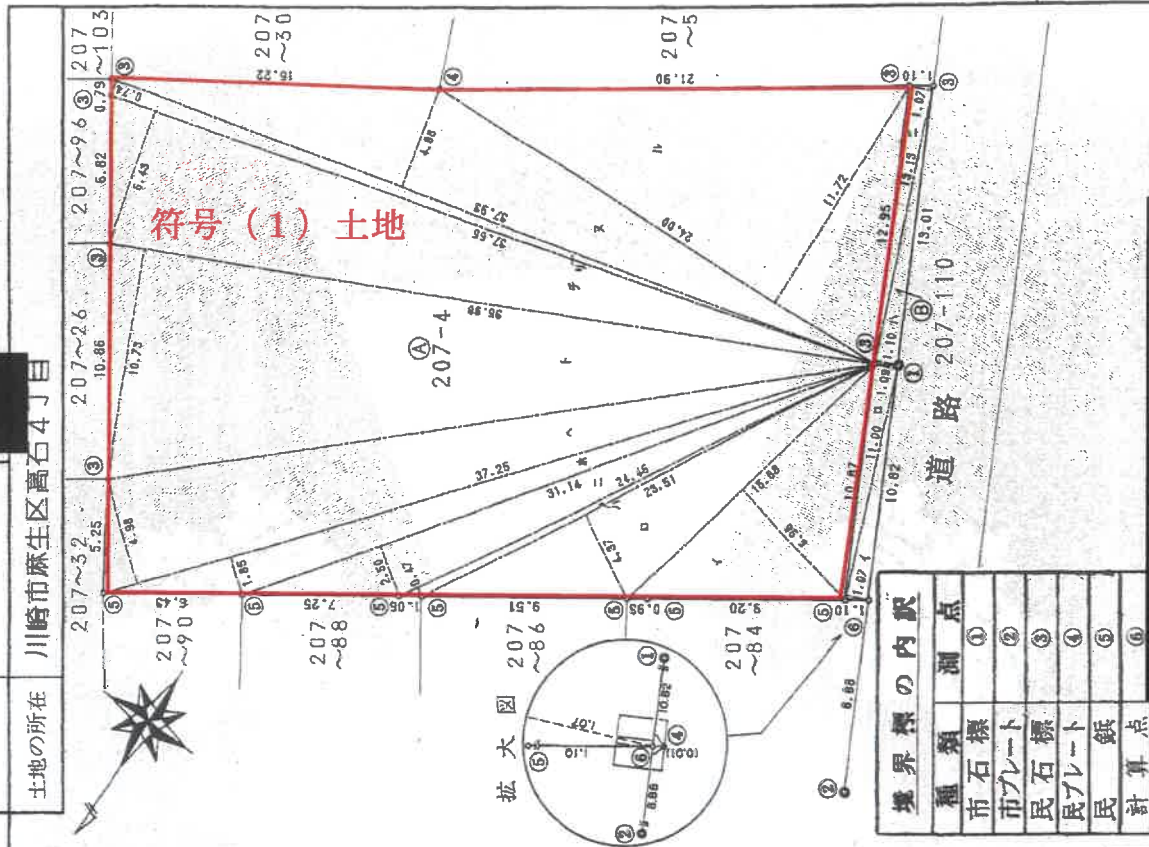
境界標の内訳

種類	測点
市石標	①
市プレート	②
民石標	③
民プレート	④
民鉄	⑤
計算点	⑥

縮尺 1/250

前 207-4 後 新同一
地 番 207-4 207-110
土地の所在 川崎市麻生区高石4丁目

地 積 測 量 図



(日加帳)

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3月26日 横浜地方方法務局麻生出張所

横浜地方法務局麻生出張所

17.

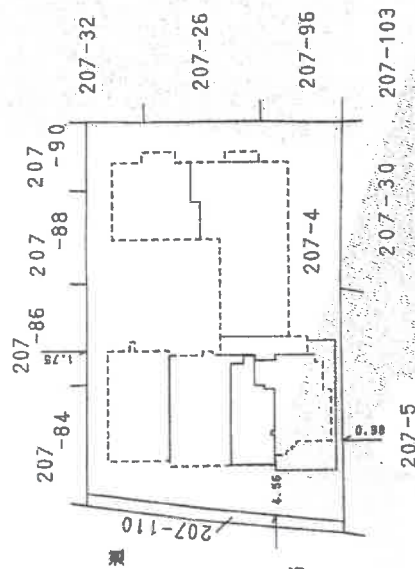
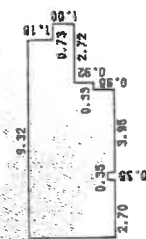
[REDACTED]

建各階平面圖
物圖平面圖

川崎市麻生区高石4丁目207番地4
建物の所在

建物の存する部分

4階



求積表		
9.32 X	1.18 =	10.9376
10.05 X	1.00 =	10.0500
7.33 X	0.92 =	6.7436
7.00 X	0.50 =	4.2000
2.70 X	0.35 =	0.9450
3.95 X	0.35 =	1.3825
合計		34.3187
合 計		34.3187

縮尺

 $\frac{1}{250}$

人請申

尺蠖

 $\frac{1}{500}$

平成九年 正月 癸六日

建物概略間取図

