

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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 7 年 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 7 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 7 年 1 0 月 7 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 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 5 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 7 年 8 月 2 0 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,630,000 16,504,000	一括	4,126,000	103,440	0
1	2,710,000				
2	240,000				
3	17,680,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 6 7 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 8 . 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 7 0 5 6 6 分の 2 0 2 5

共有者 B 持分 7 0 5 6 6 分の 4 7 2 5

3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 6 1 番地 1 2

家屋 番号 4 0 6 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル
2 階 3 3 . 9 5 平方メートル
3 階 2 7 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 A 及び共有者 B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 6 7 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 8 . 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 7 0 5 6 6 分の 2 0 2 5

共有者 B 持分 7 0 5 6 6 分の 4 7 2 5

3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 6 1 番地 1 2

家屋 番号 4 0 6 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル

2 階 3 3 . 9 5 平方メートル

3 階 2 7 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月14日受理
令和7年3月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 青 木 清 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 6 7 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目

地 番 4 0 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 8 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 5 6 6 分の 2 0 2 5

共有者 B 持分 7 0 5 6 6 分の 4 7 2 5

3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目 4 0 6 1 番地 1 2

家屋 番号 4 0 6 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル

2 階 3 3 . 9 5 平方メートル

3 階 2 7 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区南野川二丁目52番12号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
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 種類： ☐ ある 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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者(債務者))	1 物件3は、共有者である長男B及びその他の家族と住んでいます。 2 物件3に、雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 物件2は、公衆用道路として土地共有者が無償提供している土地です。
■ B (共有者(債務者))	1 母が述べたとおりです。物件3は、住居として使用しています。 2 母との間で目的物件に関する債権債務の関係はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。
- 2 物件3は、室内の状況及び関係人の陳述から、共有者（債務者）らが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件2は、公衆用道路として使用されている。なお、物件2土地上に電柱2本が存在する。
- 4 評価人の調査によると、物件2は位置指定道路であり、物件1、2の西側は市道に接している。

(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 7年 2月 18日 (火) 10 : 30 — 10 : 45	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 2月 25日 (火) 14 : 00 — 14 : 07	目的物件所在地	Aと面談、通知書手交、外観調査
令和 7年 2月 26日 (水) 13 : 05 — 13 : 10	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 2月 28日 (金) 15 : 29 — 15 : 32	当職携帯電話	Bから聴取
令和 7年 3月 14日 (金) 9 : 50 — 10 : 15	目的物件所在地	Bと面談・立入調査（評価人同行）
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(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

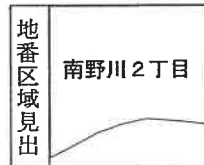
(5枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 4068-5 ハ 4069-3 ホ 4057-4 ト 4066-17 リ 4066-18
ロ 4069-6 ニ 4059-9 ヘ 4066-14 ナ 4066-15 ル 4064-1



(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	川崎市宮前区南野川二丁目				地 番	4061番12			
出 力 縮 小 率	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。

令和6年12月23日
横浜地方法務局麻生出張所

請求番号: 30-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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6年12月23日 横浜地方法務局麻生出張所

登記會

(7 枚目)

平成元年 四月五日 ○

本図面はA³_{B4}判をA4判に縮小したものである

后加

前 4061-1 後・新同一・新

前	4061-1	後・新同
番	4061-3	12-1

地積測量圖

土地の所在

縮尺 $\frac{1}{300}$

申請人

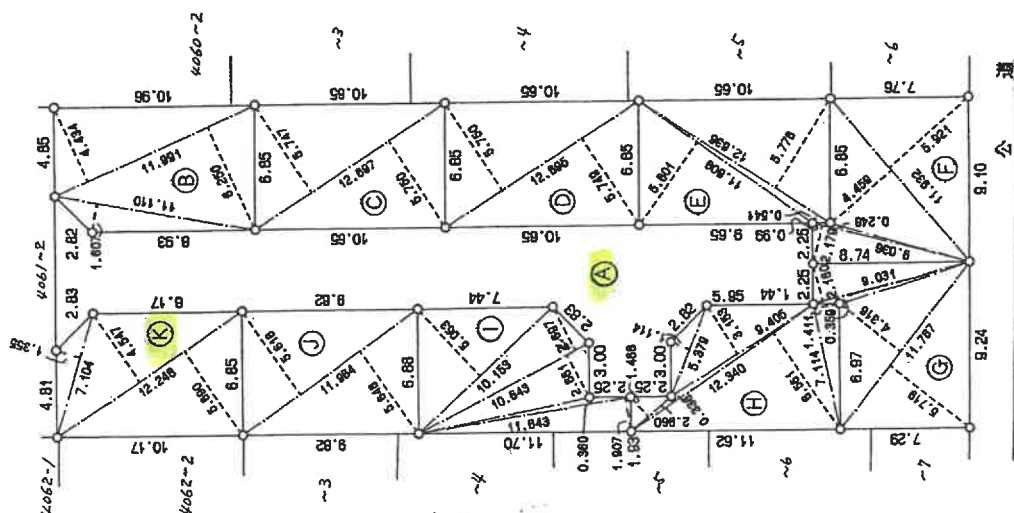
成 3 年 12 月 6 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

土地家屋調査

(目錄)



凡例

コンクリート杭

金 属 標

キザミ ()

(1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は^{A3}~~B4~~判をA4判
に縮小したものである

令和6年12月23日

横濱地方法律事務所 麻生出雲所

登記官

(9 枚目)

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。

202254

新築図

地番

4061-3~-12

地積測量図

土地の所在

川崎市宮前区野川字南耕地

③ 4061-3

底辺	垂線	倍面積
11.991	4.434	53.160094
11.991	6.250	74.943750
11.110	1.607	17.853770
倍面積		145.956614
面積		72.9828 m ²

④ 4061-4

底辺	垂線	倍面積
12.697	5.747	72.956559
12.697	5.730	73.007730
倍面積		145.97409
面積		72.9867 m ²

⑤ 4061-5

底辺	垂線	倍面積
12.695	5.750	72.996250
12.695	5.749	72.985589
倍面積		145.979805
面積		72.9899 m ²

⑥ 4061-6

底辺	垂線	倍面積
12.636	5.776	72.985536
12.636	0.541	6.836076
11.809	5.601	66.142209
倍面積		145.963821
面積		72.9819 m ²

⑦ 4061-7

底辺	垂線	倍面積
11.932	5.921	70.649372
9.036	2.179	19.689444
9.036	0.248	2.240928
11.932	4.459	53.204788
倍面積		145.784532
面積		72.8922 m ²

⑧ 4061-8

底辺	垂線	倍面積
9.031	2.180	19.667580
11.787	5.719	67.409853
11.787	4.316	50.872692
9.031	0.359	3.242129
倍面積		141.21254
面積		70.6061 m ²

作製者

土地家屋調査士

平成22年12月6日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/300

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記官 横濱地方法律事務所 麻生出雲所

(日調連9)

- (1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面は ^{A3}B4 判を A4 判
に縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年12月23日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

(// 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建築物図面

各階平面図

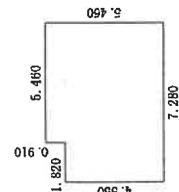
4061-12

家屋番号

川崎市宮前区野川字南耕地4061番地12

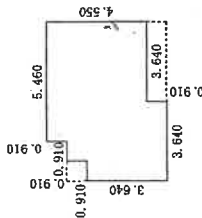
建築物の所在

1階



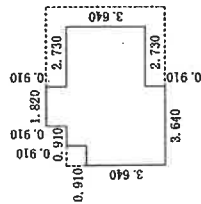
求積表		
5.460 × 5.460	= 29.811600	
1.820 × 4.550	= 8.281000	
合計	38.092600	
床面積	38.09 m ²	

2階

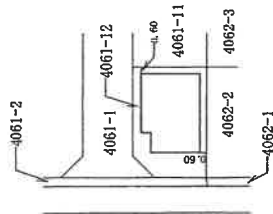
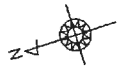


求積表		
3.640 × 4.550	= 16.562000	
1.820 × 5.460	= 9.937200	
0.910 × 4.550	= 4.140500	
0.910 × 3.640	= 3.312400	
合計	33.952100	
床面積	33.95 m ²	

3階



求積表		
2.730 × 3.640	= 9.937200	
1.820 × 5.460	= 9.937200	
0.910 × 4.550	= 4.140500	
0.910 × 3.640	= 3.312400	
合計	27.327300	
床面積	27.32 m ²	



作成者

土地調査

5日作成

縮尺

250

申請人

縮尺

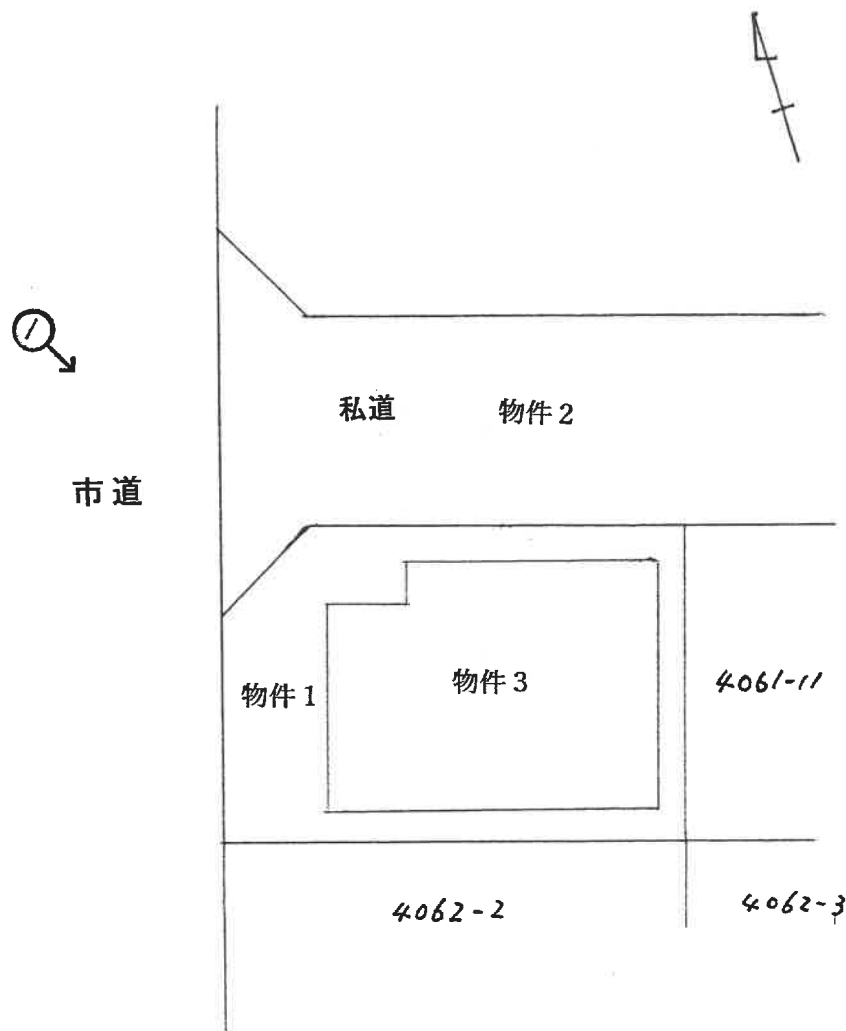
500

- (1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判
に縮小したものである

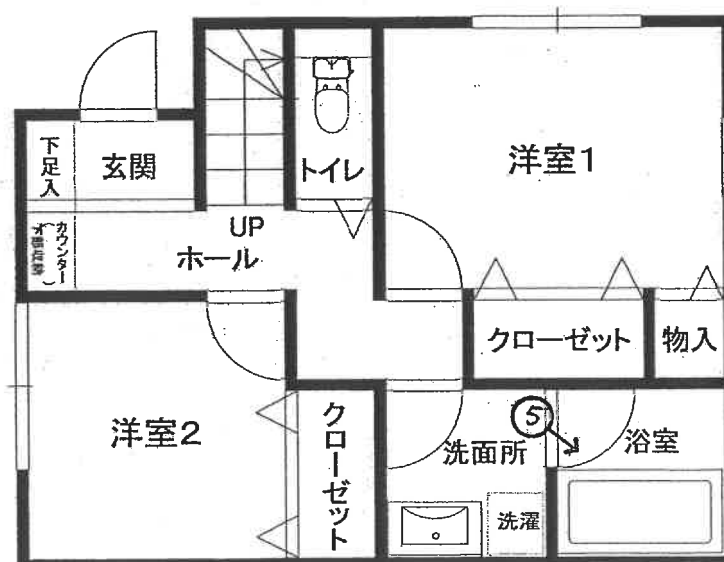
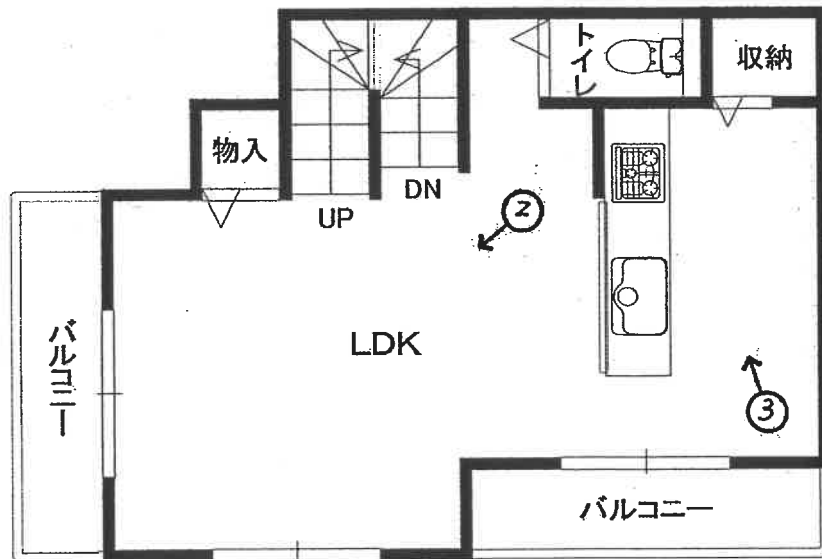
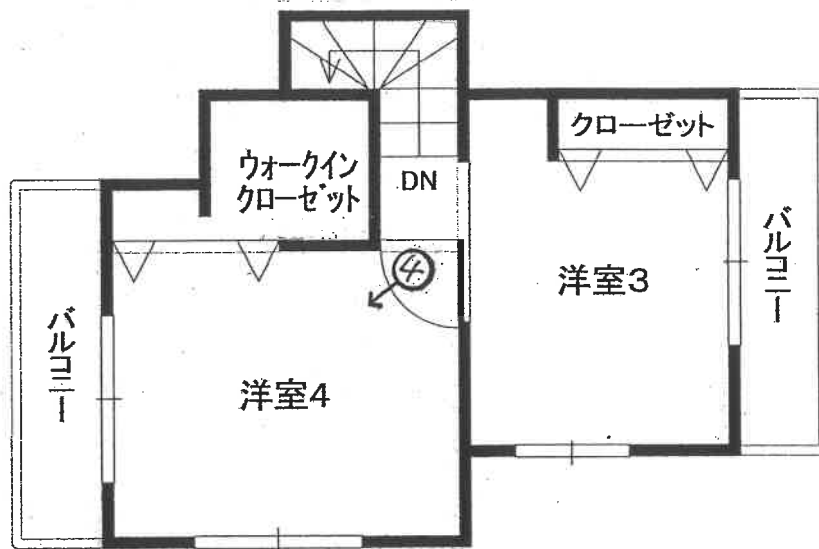
土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



間取見取図

←○は撮影位置及び方向



(14 枚目)



① 物件 2

物件 3

物件 1



②



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 3 号

令和 7 年 3 月 14 日 現地調査

令和 7 年 3 月 28 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

一括価格（合計）	
金20,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,710,000円
物件2（土地）	金240,000円
物件3（建物）	金17,680,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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評価するものであり、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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地 目 公衆用道路
3		住居表示 南野川二丁目5 2 番 1 2 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 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 4061番12
地 目 宅地
地 積 67.50平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 4061番1
地 目 宅地
地 積 218.49平方メートル
共有者 A 持分70566分の2025
共有者 B 持分70566分の4725
- 3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目4061番地12
家屋 番号 4061番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.09平方メートル
2階 33.95平方メートル
3階 27.32平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅から南東方へ約4km(道路距離)。 「和田八幡宮下」バス停（「鷺沼」駅等発着）より徒歩約2分。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、北方約40m地点には、都市計画道路3・4・13久末鷺沼線（計画幅員16m）の道路予定地があり、事業計画区間にある。有馬川を挟んで南方は、横浜市都筑区の住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成工事規制区域
面 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	67.50㎡ 長方形 間口約8m・奥行約6.8m（北側の私道からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	北側約8mが、幅員約4.5mで行き止まりの舗装私道（物件2：建築基準法第42条第1項5号：位置指定道路）に、約2.8mの隅切りを介して、西側約4.8mが、幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）に、それぞれ概ね等高に接面している角地である。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
	上 水 道	あり

供給処理施設	都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり
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67.48㎡である。 ◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。 ◇上水道は、私道（物件2）に埋設されている私設管（幹線）から旧建物の建築時に引き込まれているが、本件物件3建物の建築時には「給水装置工事施工承認申込書」が提出されていなかった。（川崎市上下水道局中部サービスセンター調） ◇西側の市道には上水道の公設管が埋設されている。 ◇本件接面道路の幅員は約4.5mであるので、基準容積率は約180%となる。 ◇目的土地が西側で接する地番4061番2は、所有者：川崎市、地目：公衆用道路、地積：14㎡である。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の北側に隣接している道路敷で、幅4.5m・延長41.90m・規模218.49㎡の带状地である。西側は現況幅員約4mの舗装市道に接続している。
土地の利用状況	◇近隣住民が共有する舗装私道（建築基準法第42条第1項5号：位置指定道路）であり、特定多数の通行の用に供される道路として利用されている。
特 記 事 項	◇位置指定道路の指定番号は、平成2年10月6日付H2-1519号である。 ◇本件共有持分は、70,566分の6,750である。 ◇本物件上には電柱が2本ある。 ◇課税上、公共の用に供する道路として扱われており、非課税である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年9月2日新築（登記記載） 約5年 約25年	
仕 様	構 造	木造3階建	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	設 備	トイレ、浴室等	
床面積（現況）	1階：38.09㎡、2階：33.95㎡、3階：27.32㎡、延べ99.36㎡		
現 況 用 途 等	種 類	居宅	
	間 取 り	4LDK＋ウオークインクローゼット（附属資料建物間取図のとおり）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	令和7年3月14日内部立入調査 調査時点において、共有者A、共有者Bとその家族が居住し占有している。		
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。 ◇共有者Aの陳述の概要は下記のとおりであった。 1. 物件3は、共有者である長男B及びその家族と住んでいます。 2. 物件3には、雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 3. ペットは飼っていません。 4. 物件2は、公衆用道路として土地共有者が無償提供している土地です。		

◇共有者Bの陳述の概要は下記のとおりであった。

1. 母（A）が述べたとおりです。物件3は、住居として使用しています。
2. 母（A）との間で目的物件に関する債権債務の関係はありません。

◇室内は、経年相応の摩滅・損耗はあるが、大きな破損等はなく、比較的綺麗であった。

第5 評価額算の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準 画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	164,000	$\frac{100}{100}$	164,000	×67.50	×1.00	= 11,070,000

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 川崎宮前－22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & \text{補 正} & & & & \\ 174,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 164,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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、街路条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：目的土地は、角地であるが、北側、西側とも接面道路は行き止まり道路で、総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率は0%と判定した。

②物件2（土地）

物件2は、道路として特定多数の通行の用に供されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	道 路 価値率	地積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	164,000	×0.10	×218.49	$\times \frac{6,750}{70,566}$	= 340,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：10%と判定した。

③物件3(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	230,000	× 99.36	× 0.79	= 18,050,000

現価率

- ・ 経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率5%（室内の状況等を考慮）
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{(\text{経過年数5年} + \text{経済的残存耐用年数25年})} \times (1 - 0.05) = 0.79$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	11,070,000	× 0.65	法定地上権	= 7,200,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	その 他の 控除	評 価 額 (円)
1	11,070,000	－ 7,200,000		× 1.0	× 0.7		= 2,710,000
2	340,000	－		× 1.0	× 0.7		= 240,000
3	18,050,000	＋ 7,200,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 17,680,000
一括価格（合 計）							= 20,630,000

占有減価修正： 必要なし。

市場性修正： 必要なし。

競売市場修正： －30%と判定した。

その他の控除： 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示：川崎宮前－22

所 在：川崎市宮前区南野川2丁目2639番20「南野川2-19-7」

価 格：174,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「鷺沼」駅4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

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1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ中に、空地も残る住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1(土地) 7,067,250円

物件2(土地) 非課税

物件3(建物) 7,988,394円

第7 附属資料の表示

位置図

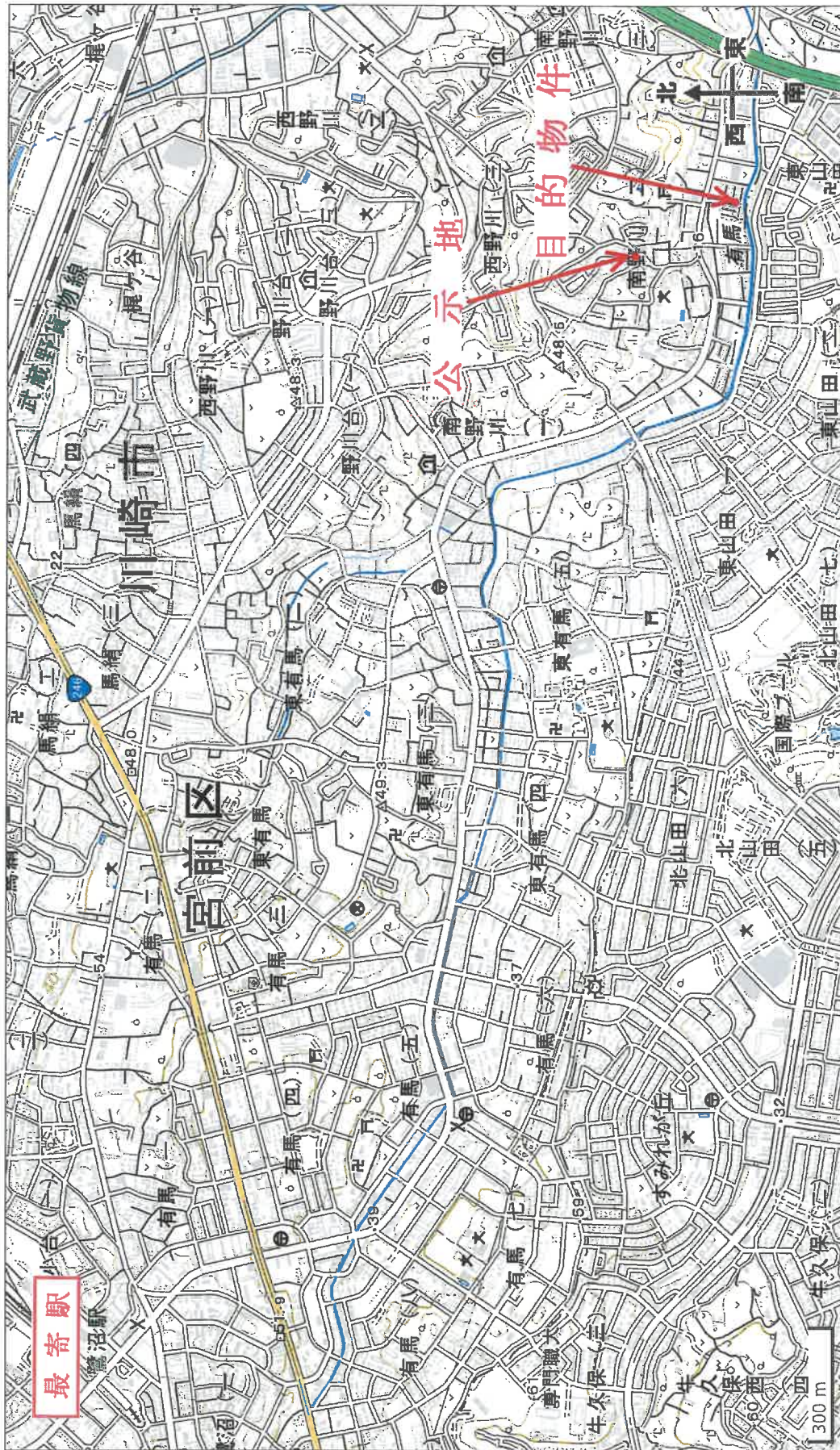
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小、物件2は参考資料）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

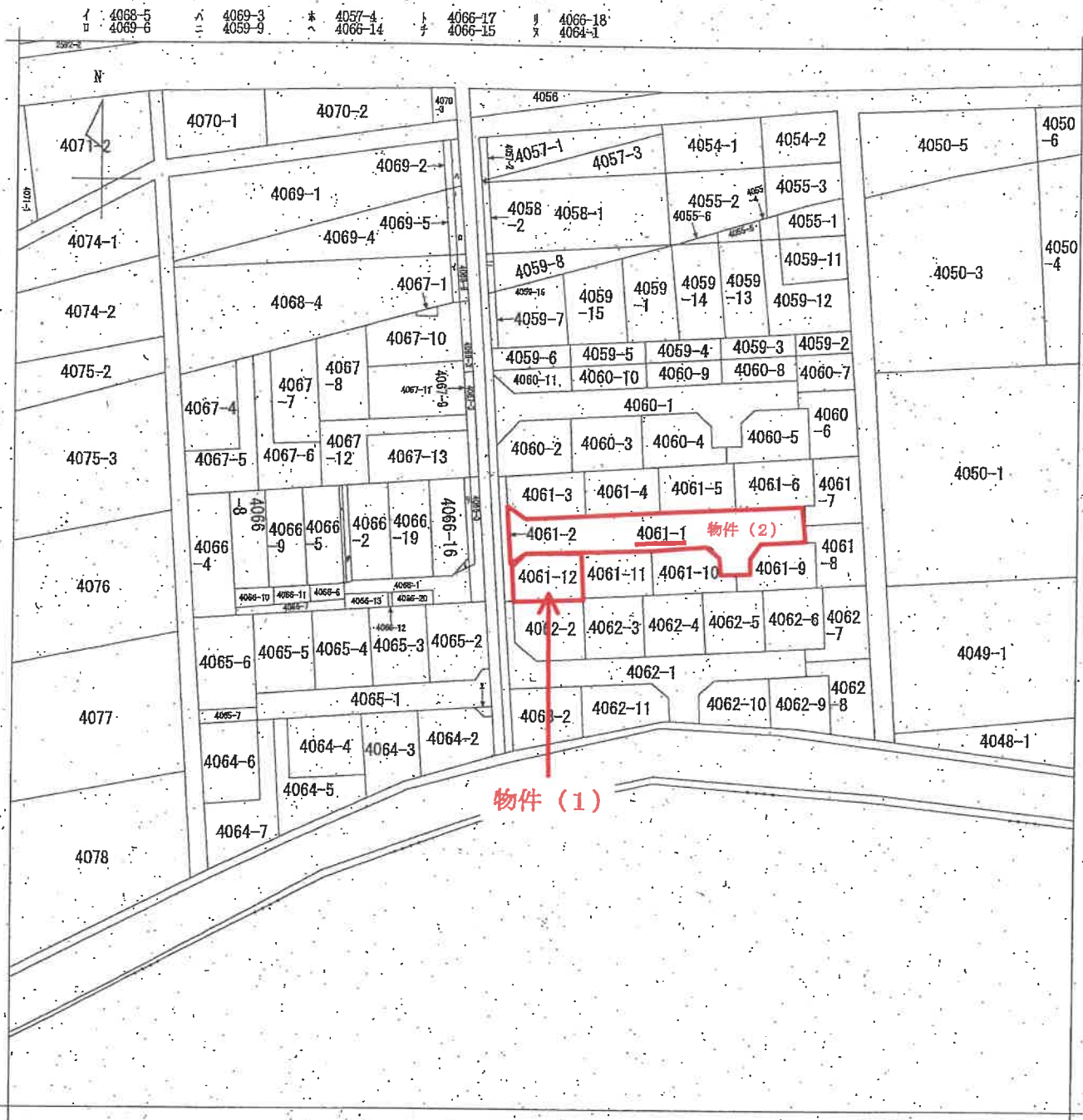
建物間取図

以上



位置図

「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」



地番区域見出
南野川2丁目

請求分	所在	川崎市宮前区南野川二丁目			地番	4061番12		
出縮	力尺 1/600	精度	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	

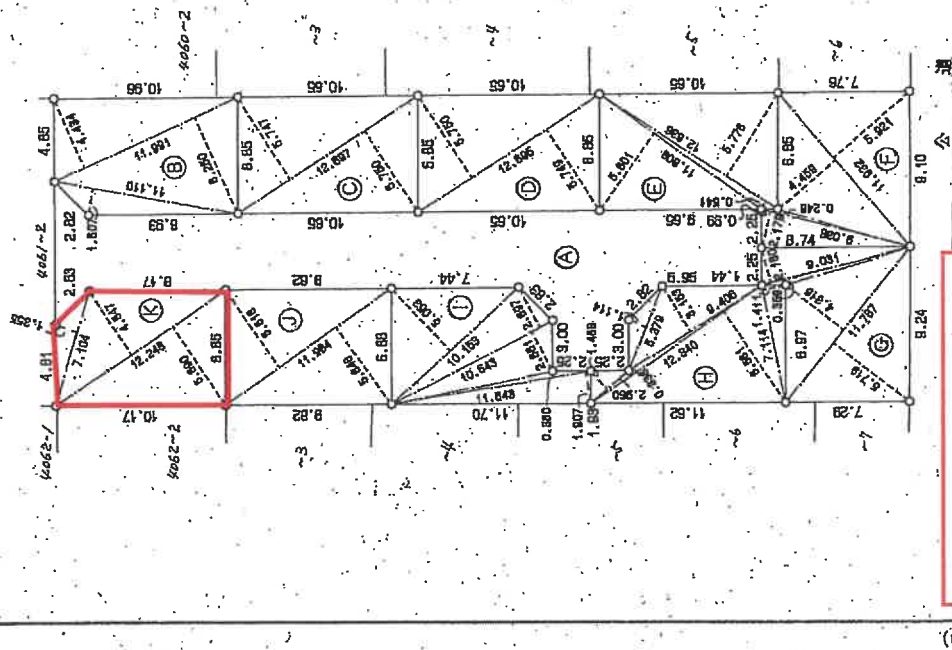
地積測量區經

前 4061-1 後・新同一・新

地 番 4061-3~12 -/

土地の所在

物件 (1)



A3をA4に縮小

(五) 日 照 通 告

· 作者

年 12 月 6 日作製)

申請人

縮尺 1/300

附錄 附錄 ○四

(五加粉)

凡例

おとりコンロ

賦
賦
金

(三) 牛

(日本土地家屋調査士会連合会(用紙))

(7.1)

請求番号: 15-2

(1) 令和2年11月9日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容が記載した日
付である。

A 3 を A 4 に縮小

202254

地番 4061-3~12-7

地積測量図 2/2

土地の所在 川崎市宮前区野川字南耕地

⑤ 4061-3

底辺	垂線	倍面積
11.991	4.434	53.16094
11.991	6.250	74.93750
11.110	1.607	17.85770
倍面積		145.95614
面積		72.9828 m ²

⑥ 4061-4

底辺	垂線	倍面積
12.697	5.747	72.95550
12.697	5.750	73.00710
倍面積		145.97409
面積		72.9867 m ²

⑦ 4061-5

底辺	垂線	倍面積
12.695	5.750	72.995250
12.695	5.749	72.98555
倍面積		145.97985
面積		72.9899 m ²

⑧ 4061-6

底辺	垂線	倍面積
12.696	5.775	72.985536
12.696	0.541	6.895076
11.809	5.601	68.14209
倍面積		145.95862
面積		72.9819 m ²

⑨ 4061-7

底辺	垂線	倍面積
11.992	5.921	70.60972
9.036	2.179	19.69944
9.036	0.248	2.20928
11.992	4.459	53.20488
倍面積		145.74932
面積		72.8622 m ²

⑩ 4061-8

底辺	垂線	倍面積
9.031	2.180	19.67480
11.871	5.719	67.40953
11.871	4.316	50.87392
9.031	0.359	3.22129
倍面積		141.21254
面積		70.6061 m ²

(面積9)

⑪ 4061-10

底辺	垂線	倍面積
10.153	5.053	51.309109
10.153	2.697	28.10471
10.153	2.697	28.32103
11.843	0.350	4.26380
11.843	1.907	22.58601
倍面積		135.17594
面積		67.5881 m ²

⑫ 4061-11

底辺	垂線	倍面積
11.994	5.618	67.326112
11.994	5.618	67.68592
倍面積		135.01174
面積		67.5058 m ²

⑬ 4061-12

底辺	垂線	倍面積
7.104	1.355	9.525920
12.248	4.547	55.691655
12.248	5.690	69.691120
倍面積		135.008695
面積		67.5043 m ²

⑭ 4061-1

底辺	垂線	倍面積
324.1171	-B	K=
面積		218.495888
面積		218.49 m ²

物件 (1)

物件 (2)

作製者

年 12 月 5 日 作製

申請人

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

(1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：令和1年9月6日

各階平面図

建物図面図

家屋番号4061-1,2

建物の所在川崎市宮前区野川字南耕地4061番地1,2

1階

求積表

5.450 × 5.450 = 29.811500

1.820 × 4.550 = 8.281000

合計 38.092500

床面積 38.09 ㎡

2階

求積表

3.640 × 4.550 = 16.562000

1.820 × 5.450 = 9.937200

0.910 × 4.550 = 4.140500

0.910 × 3.640 = 3.312400

合計 33.952100

床面積 33.95 ㎡

3階

求積表

2.730 × 3.640 = 9.937200

1.820 × 5.450 = 9.937200

0.910 × 4.550 = 4.140500

0.910 × 3.640 = 3.312400

合計 27.327300

床面積 27.32 ㎡

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作成者

作成日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/500

物件 (3)

A3をA4に縮小

(神奈川県川崎市宮前区)

請求番号：15-3

(1/2)

A

19

(1) 令和2年11月9日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3をA4に縮小

