

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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<br>令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                             |                                                |
| 開札期日                        | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所川崎支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分<br>横浜地方裁判所川崎支部民事部  |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 25 日 午後 3 時 00 分まで                                                               |                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 7 年 8 月 20 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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 27, 550, 000<br>22, 040, 000 | 一括       | 5, 510, 000 | 130, 465 | 0        |
| 1    | 4, 840, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 22, 710, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                          |
|---|-------|----------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川崎市川崎区桜本一丁目                                              |
|   | 地 番   | 28 番 14                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 81.98 平方メートル                                             |
| 2 | 所 在   | 川崎市川崎区桜本一丁目 28 番地 14                                     |
|   | 家屋 番号 | 28 番 14                                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 3 階建                                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 35.64 平方メートル<br>2 階 35.64 平方メートル<br>3 階 32.40 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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, 2】  
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, 2】  
なし
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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  
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   | 川崎市川崎区桜本一丁目                                              |
|   | 地 番   | 28 番 14                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 81.98 平方メートル                                             |
| 2 | 所 在   | 川崎市川崎区桜本一丁目 28 番地 14                                     |
|   | 家屋 番号 | 28 番 14                                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 3 階建                                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 35.64 平方メートル<br>2 階 35.64 平方メートル<br>3 階 32.40 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 18号  
令和 7年 4月16日受理  
令和 7年 5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 渡 邊 訓

# 物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市川崎区桜本一丁目  
地 番 28番14  
地 目 宅地  
地 積 81.98平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区桜本一丁目28番地14  
家屋 番号 28番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 35.64平方メートル  
2階 35.64平方メートル  
3階 32.40平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 川崎市川崎区桜本一丁目9番18-3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）のとおり                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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



## 執 行 官 の 意 見

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、建物内には、ダイニングセット、レンジ台、衣装ケース、エアコン（以上、各1点）、照明器具及び生活雑品（少量）が存するものの、他に家財道具及び電化製品等の動産類ならびに生活必需品等が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。また、第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、本件建物の占有関係については、表札、建物内に置かれた郵便物及び上記立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 受命物件1の土地（以下「本件土地」という。）には、後記市道との間の屈曲点を除き境界標等は存しないものの、隣接地との間にはブロックフェンスまたはブロックによる仕切が設けられている。
- (4) 本件土地は、北東側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に接する。

(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                     |             |                           |
|-------------------------------|-------------|---------------------------|
| 調 査 の 日 時                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
| 令和 7年 4月17日(木)<br>10:25-10:40 | 目的物件所在地     | 施錠不在・外観調査・写真撮影            |
| 令和 7年 4月24日(木)<br>11:45-11:50 | 目的物件所在地     | 施錠不在・外観調査・写真撮影            |
| 令和 7年 5月14日(水)<br>16:00-16:40 | 目的物件所在地     | 立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕 |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :          |             |                           |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :          |             |                           |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :          |             |                           |

(特記事項)

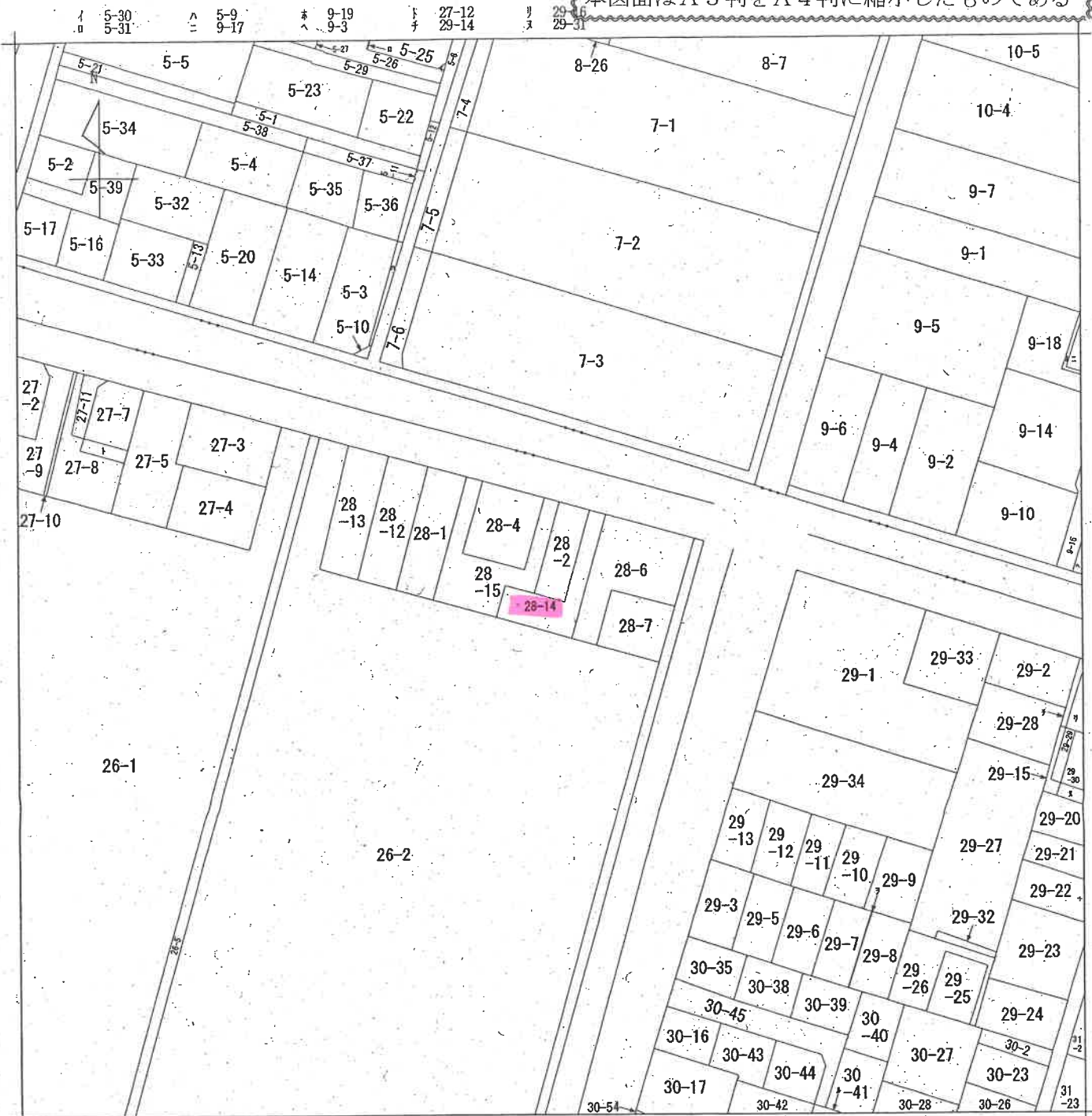
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 5月14日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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判をA4判に縮小したものである



A 桜本2丁目

|           |       |             |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|-------|-------------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 川崎市川崎区桜本一丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 28番14    |         |     |           |
| 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 項 目 |     |           |



各階平面図

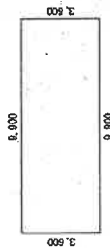
家屋番号 28-14

建物図面

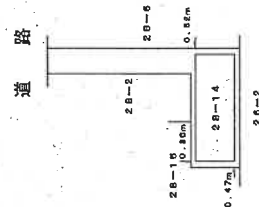
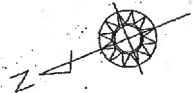
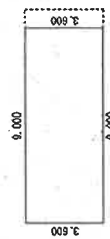
建物の所在 川崎市川崎区桜本一丁目28番地14

各階同型

1階・2階 求積表  
 $9.900 \times 3.600 = 35.640000$   
床面積 35.64㎡



3階 求積表  
 $9.000 \times 3.600 = 32.400000$   
床面積 32.40㎡



作成者

土地家屋調査士法人

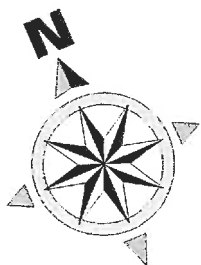
(令和4年6月23日作成)

縮尺 1/250

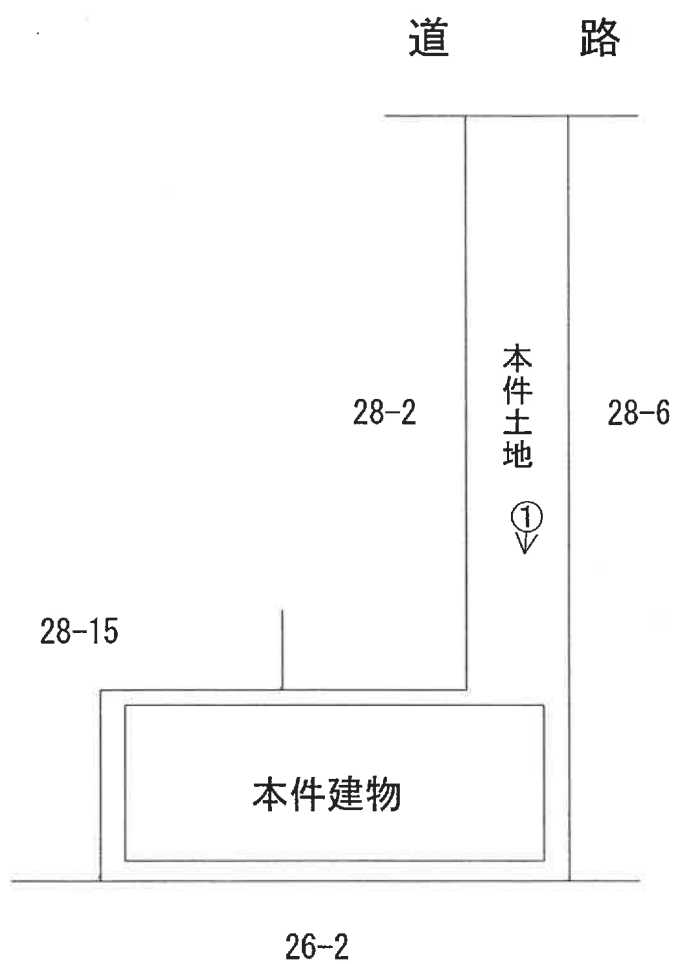
申請人

縮尺

1/500



## 土地建物位置関係図

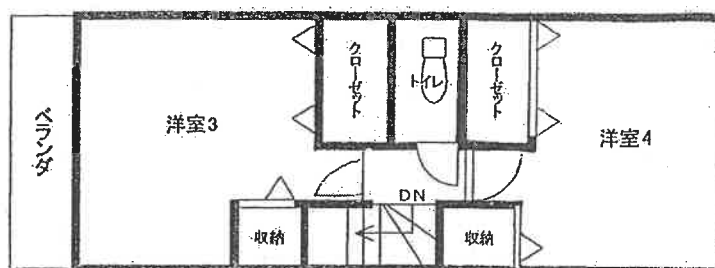


←○は写真撮影位置・方向

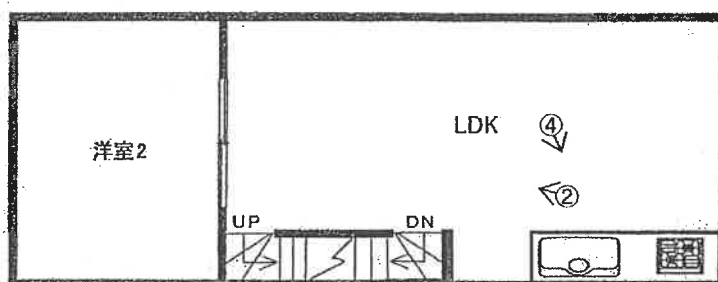


## 建 物 間 取 図

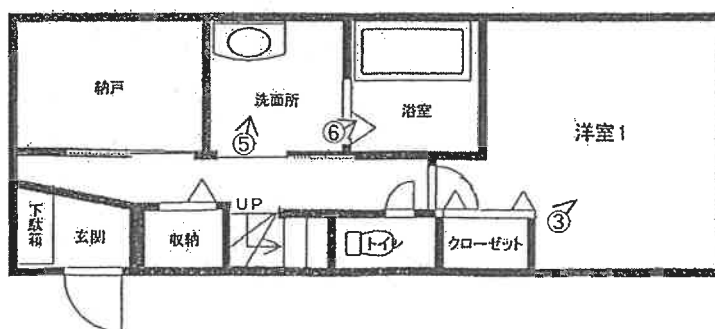
### 3階



### 2階



### 1階



←○は写真撮影位置・方向

## 1 受命各物件外観



## 2 リビングダイニング





### 3 洋室1



### 4 キッチン



## 5 洗面所



## 6 浴室



令和7年（ケ）第18号  
令和7年5月14日 現地調査  
令和7年5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

遠 藤 一 典

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一括価格（合計）     |              |
| 金27,550,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1（土地）      | 金4,840,000円  |
| 物件2（建物）      | 金22,710,000円 |

- ① 一括価格は、物件1から2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2のための土地利用権等を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権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 |                              |
| 2       |              | (住居表示)<br>「桜本一丁目 9 番 18-3 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   | 川崎市川崎区桜本一丁目                                              |
|   | 地 番   | 28 番 14                                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 81.98 平方メートル                                             |
| 2 | 所 在   | 川崎市川崎区桜本一丁目 28 番地 14                                     |
|   | 家屋 番号 | 28 番 14                                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 3 階建                                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 35.64 平方メートル<br>2 階 35.64 平方メートル<br>3 階 32.40 平方メートル |

#### 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                                           | JR 東海道本線「川崎」駅南東方約 3 k m（道路距離）、「桜本」バス停（川崎駅前発着）徒歩約 4 分に位置している。<br>（附属資料「位置略図」参照）       |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                           | 一般住宅、アパート、マンションに店舗等の混在するバス利用の商住混在地域。                                                 |                                                        |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                             | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                 | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>地 勢                                                       | 81.98㎡<br>袋地<br>間口約2.3m×奥行約24m<br>平坦地                  |
| 接 面 道 路                                             | 北東側が幅員約 6.7m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）と接面する一方路地。                                        |                                                        |
| 土地の利用状況等                                            | 物件 2 の建物敷地等として利用されている。<br>建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。                                       |                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                         | 上 水 道<br>ガ ス<br>下 水 道                                                                | あり<br>あり<br>あり                                         |
| 特 記 事 項                                             | ① 目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。<br>②本件土地は袋地で、机上概測で有効宅地部分約 50.5 ㎡、路地状部分約 31.5 ㎡である。 |                                                        |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

|                         |                                                                                                      |                                                                                                       |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                               |                                                                                                       |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                    | 令和 4 年 5 月 26 日新築（登記記載）<br>約 3 年<br>約 27 年                                                            |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天井<br>床<br>設備                                                            | 木造スレートぶき 3 階建<br>スレート葺<br>サイディングボード貼り等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>1、3 階にトイレ、2 階にキッチンがある。 |
| 床面積（現況）                 | 1 階：35.64 m <sup>2</sup> 、2 階：35.64 m <sup>2</sup> 、3 階：32.40 m <sup>2</sup> 延 103.68 m <sup>2</sup> |                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等               | 種 類<br>間 取 り                                                                                         | 居宅<br>4SLDK<br><br>(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 5 月 14 日内部立入調査<br><br>建物所有者が家財道具等がない状態で占有している。                                                |                                                                                                       |
| 特 記 事 項                 | 特にない。                                                                                                |                                                                                                       |



## 第5 評価額算出の過程

### 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<br>番号 | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価<br>格<br>(円/㎡) | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|---------------------|----------|-------------------|-----------|----------|--------------|
| 1        | 284,000             | 85       | 241,000           | ×81.98    | ×1.00    | =19,760,000  |
|          |                     | 100      |                   |           |          |              |

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 川崎川崎－5

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & & & \\
 323,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 284,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し住環境、利便性等で優り、  
 総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：対象地は形状等画地条件で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：必要なし。

#### ②物件2（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物価格<br>(円)  |
|----------|----------------|---------------|--------|--------------|
| 2        | 210,000        | × 103.68      | × 0.90 | = 19,600,000 |

#### 現価率

- ・経過年数3年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率0.0%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.0}) \\ &= 0.90 \end{aligned}$$

## 2. 積算価格の判定

積算価格は前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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<br>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<br>(円) |
|----------|------------|-------------|-------|-----------------|
| 1        | 19,760,000 | × 0.65      | 法定地上権 | = 12,840,000    |

(注)土地利用権等割合：物件1の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格および一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び<br>加算<br>(円) | 市場性<br>修 正 | 競売市<br>場修正 | 占有<br>減価<br>修正 | その他の<br>控 除 | 評価額<br>(円)   |
|-----------|----------------|--------------------------------|------------|------------|----------------|-------------|--------------|
| 1         | 19,760,000     | -12,840,000                    | ×1.0       | ×0.7       |                |             | = 4,840,000  |
| 2         | 19,600,000     | +12,840,000                    | ×1.0       | ×0.7       | ×1.0           | 0           | = 22,710,000 |
| 一括価格 (合計) |                |                                |            |            |                |             | =27,550,000  |

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：－30％と判定した。

占有減価修正：必要なし。

その他の控除：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示地 川崎川崎-5

所 在：川崎市川崎区大島3丁目37番10「大島3-37-15」

価 格：323,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅2.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6m市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%） 準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 12,567,534円

物件2 8,865,883円

## 第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

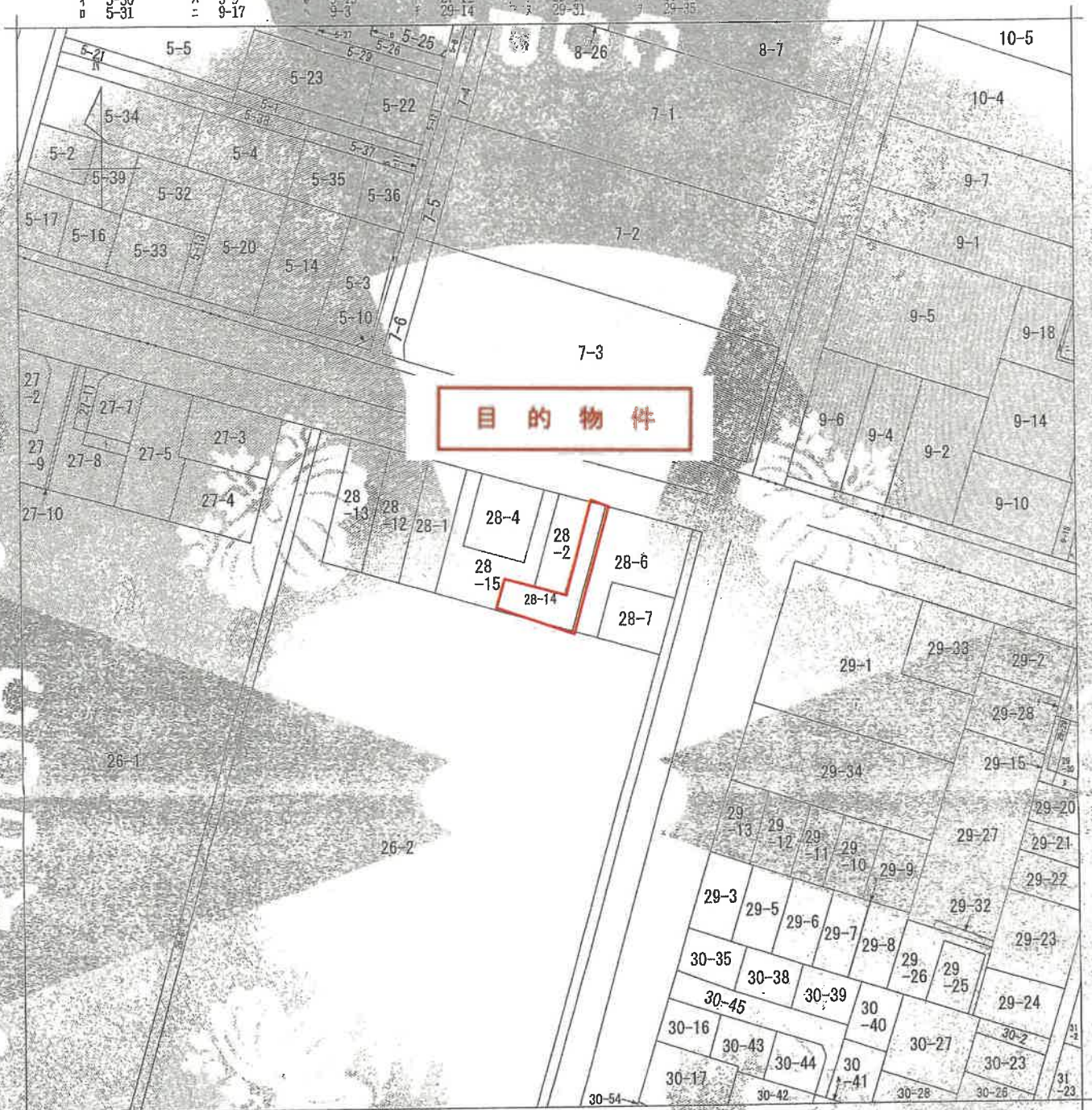
以上







イ 5-30    ハ 5-9    ニ 9-19    ホ 27-12    ヘ 29-16    ニ 30-37  
ロ 5-31    ヒ 9-17    ヘ 9-3    ヘ 29-14    ヘ 29-31    ニ 29-35



目的物件

(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<br>部 分    | 所 在   | 川崎市川崎区校本一丁目 |  |                      | 地 番        | 28番14     |  |  |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600 | 精 度<br>区 分  |  | 座標系<br>番号又は<br>記号    | 分類         | 地図に準ずる図面  |  |  |
| 作 成<br>年 月 日 |       |             |  |                      | 種 類        | 旧土地台帳附属地図 |  |  |
|              |       |             |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 補 記<br>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。

(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和7年2月18日  
福岡法務局

地図整理番号：M68832

登記官

(1/1)

公 図 写



登記年月日 令和4年1月7日

令和7年2月18日

福岡法務局

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。  
(横濱地方裁判所川崎支部管轄)

登記官

理番号: M68833

# 地積測量図

地番 28-2-14-15

土地の所在 川崎市川崎区根本一丁目

求積表

| 地番 | A 28-2 | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |
|----|--------|---------|---------|-----------|------------------|
| N0 |        | 112.350 | 84.403  | 12.175    | 137.000          |
| K1 |        | 106.415 | 87.799  | -5.389    | -90.020          |
| K2 |        | 98.305  | 121.175 | -12.175   | -1200.050        |
| K3 |        | 102.231 | 75.621  | 5.389     | 120.100          |
| K4 |        | 102.231 | 75.621  | 5.389     | 120.100          |
| 合計 |        |         |         |           | 60.05            |

| 地番  | B 28-14 | Xn      | Yn      | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |
|-----|---------|---------|---------|-----------|------------------|
| N0  |         | 107.875 | 89.574  | 10.005    | 107.979          |
| P2  |         | 106.415 | 87.799  | -10.559   | -1156.407        |
| K2  |         | 99.305  | 121.175 | -12.175   | -1200.050        |
| K4  |         | 102.231 | 75.621  | 5.389     | 120.100          |
| K5  |         | 105.005 | 72.419  | -6.195    | -650.569         |
| K6  |         | 101.549 | 69.426  | -1.570    | -370.680         |
| P10 |         | 100.321 | 70.849  | 3.695     | 682.702          |
| K7  |         | 98.458  | 73.721  | 6.941     | 1551.829         |
| P4  |         | 94.325  | 77.790  | 16.453    | -152.973         |
| 合計  |         |         |         |           | 81.98            |

| 地番  | C 28-15 | Xn      | Yn     | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |
|-----|---------|---------|--------|-----------|------------------|
| N0  |         | 113.897 | 82.625 | -8.800    | -1002.230        |
| P1  |         | 105.847 | 75.603 | -13.980   | -1479.741        |
| M8  |         | 111.868 | 68.645 | 0.056     | 6.264            |
| M3  |         | 119.834 | 75.659 | 5.736     | 687.944          |
| P9  |         | 121.041 | 74.381 | -13.155   | -1982.294        |
| P14 |         | 107.519 | 62.504 | -4.955    | -532.766         |
| M6  |         | 101.549 | 69.426 | 9.915     | 1006.853         |
| M5  |         | 105.005 | 72.419 | 6.195     | 650.569          |
| K4  |         | 102.231 | 75.621 | 11.984    | 1225.163         |
| K1  |         | 112.356 | 84.403 | 7.004     | 786.944          |
| 合計  |         |         |        |           | -243.437         |

合計面積 253.757640 m<sup>2</sup>

| 地番  | 面積      | 用途      | 備考    |
|-----|---------|---------|-------|
| S11 | 124.270 | 70.054  | プロダクト |
| S12 | 131.331 | 74.544  | プロダクト |
| S13 | 108.288 | 100.314 | プロダクト |
| S14 | 106.403 | 81.211  | プロダクト |
| S15 | 115.774 | 80.486  | プロダクト |
| S16 | 118.627 | 49.653  | プロダクト |
| S17 | 85.511  | 87.533  | プロダクト |
| T1  | 100.000 | 100.000 | プロダクト |
| T2  | 109.559 | 84.318  | プロダクト |
| T3  | 110.961 | 85.022  | プロダクト |
| T4  | 132.172 | 63.479  | プロダクト |

作成者

(令和3年12月24作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写



登記年月日: 令和7年6月24日

各階平面図

マニヤ 28-114

建物図面

建物の所在: 川崎市川崎区桜本一丁目28番地14

各階同型

1階・2階 求積表

9.000 x 3.800 = 34.200000  
床面積 34.20 m<sup>2</sup>



3階 求積表

9.000 x 3.600 = 32.400000  
床面積 32.40 m<sup>2</sup>



道路

作成者

6月28日作成

縮尺 1/350

申請人



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和7年2月18日 横浜支務局

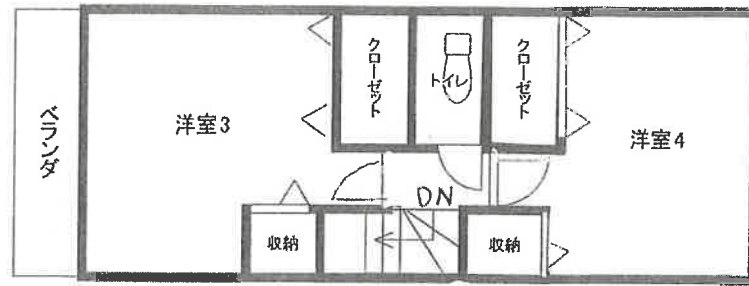
登記簿

番号: M68834

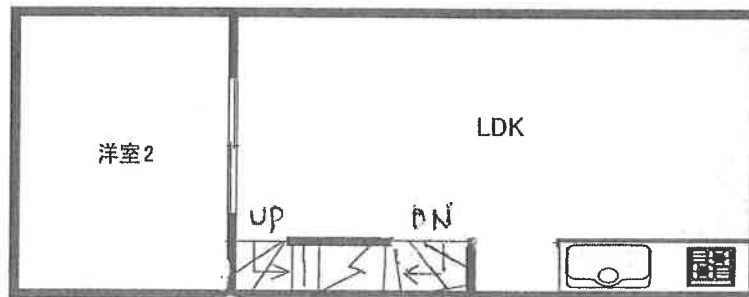
建物図面写



### 3階



### 2階



### 1階

