

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 1 0 月 1 日から 令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 5 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 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 7 年 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 3 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 9 月 1 7 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, 2	13,380,000 10,704,000	一括	2,676,000	59,901	0
1	3,780,000				
2	9,600,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市多摩区菅馬場一丁目

地 番 3979番17

地 目 宅地

地 積 61.03平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75

2 所 在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17

家屋 番号 3979番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 35.32平方メートル

2階 34.78平方メートル

3階 34.78平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75



物 件 明 細 書

令和 7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 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 川崎市多摩区菅馬場一丁目

地 番 3979番17

地 目 宅地

地 積 61.03平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75

2 所 在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17

家屋 番号 3979番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 35.32平方メートル

2階 34.78平方メートル

3階 34.78平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75



令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 7月 9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 川崎市多摩区菅馬場一丁目

地 番 3979番17

地 目 宅地

地 積 61.03平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75

2 所 在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17

家屋 番号 3979番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 35.32平方メートル

2階 34.78平方メートル

3階 34.78平方メートル

共有者 A 持分100分の25

共有者 B 持分100分の75

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市多摩区菅馬場一丁目10番15号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件）		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 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 ☐ 「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2		
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（B） ☐ その他の者 上記の者が本件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		
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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

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、建物内には家具、電化製品及び生活必需品等が生活状態のまま存在しており、現に人が住居として使用していることが認められた。
- (3) 本件建物の占有関係については、B名の表札及び建物内に存したB宛の郵便物ならびに所有者以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) なお、玄関外壁に有限会社西村塗装の建設業の許可票が掲示してあるものの、同社は既に解散されている（解散年月日 平成18年4月30日）。
- (5) 本件建物には、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかった。
- (6) 本件建物の屋根には住宅用太陽光発電システムが設置されていた。所有者及び機能等の詳細については、不明である。
- (7) 受命物件1の土地（以下「本件土地」という。）と隣接各土地との屈曲点のすべてについて境界標を確認することはできなかったものの、後記道路との接面部分（縁石が設置されている。）を除き、隣接各土地との間にはいずれもフェンスまたはコンクリート製の境界壁が設置されている。
- (8) 本件土地は東側及び北側において、いずれも私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路 地番3979番1の土地は私企業所有の公衆用道路である。）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 5月 2日(金) 11:30-11:40 12:00-12:10	横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 5月20日(火) 15:00-15:05	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月23日(月) 15:00-15:25	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 7年 7月 8日(火) 15:05-15:10	横浜地方法務局戸塚出張所	閉鎖事項全部証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 7年 6月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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5年10月12日

294980

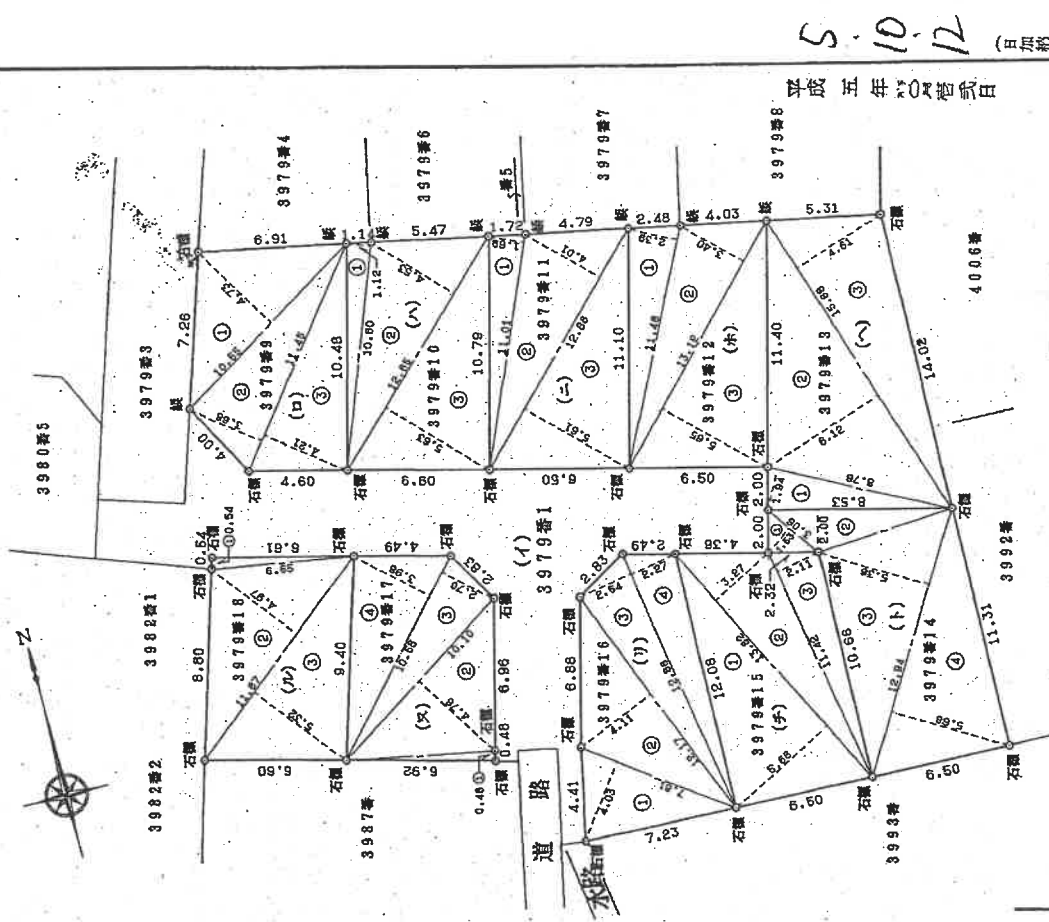
前3979-後・新同一・新

地番

3979-1-9-18

地積測量図

土地の所在 川崎市多摩区菅馬場一丁目



(目録第9)

作製者

土地家屋調査士

(平成5年10月1日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成5年10月12日

294981

新築 新築 3979-1-9-18

地積測量図

2/2

土地の所在 川崎市多摩区菅馬場一丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3979番14	1	3.06 X	1.53 =	4.6818	
(ト)	2	6.53 X	2.00 =	17.0600	
	3	12.94 X	5.36 =	69.3584	
	4	12.94 X	5.68 =	73.4992	
		合計		164.5994	
3979番15	1	13.82 X	5.68 =	78.4976	82.29 m ²
(チ)	2	13.82 X	3.27 =	45.1914	
	3	11.42 X	2.11 =	24.0982	
		合計		147.7852	
3979番16	1	7.81 X	4.03 =	31.4743	
(リ)	2	12.17 X	4.11 =	50.0187	
	3	12.88 X	2.84 =	34.0032	
	4	12.88 X	2.27 =	29.2376	
		合計		144.7338	
3979番17	1	6.92 X	0.46 =	3.2216	72.36 m ²
(ヌ)	2	10.10 X	4.76 =	48.0760	
	3	10.58 X	2.70 =	28.5660	
	4	10.58 X	3.98 =	42.1084	
		合計		122.0720	
3979番18	1	6.65 X	0.54 =	3.5910	61.03 m ²
(ル)	2	11.67 X	4.97 =	57.9999	
	3	11.67 X	5.32 =	62.0844	
		合計		123.6753	
3979番1	1	8.76 X	1.94 =	16.9944	61.83 m ²
(イ)	2	15.88 X	6.12 =	97.1856	
	3	15.88 X	4.61 =	73.2068	
		合計		187.3868	
		面積		93.69340	93.69 m ²

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3979番9	1	10.55 X	4.73 =	49.9015	
(ウ)	2	11.45 X	3.68 =	42.1380	
	3	11.45 X	4.21 =	48.2045	
		合計		140.2420	
3979番10	1	10.60 X	1.12 =	11.8720	70.12 m ²
(エ)	2	12.86 X	4.53 =	57.3045	
	3	12.86 X	5.83 =	71.2195	
		合計		140.3960	
3979番11	1	11.01 X	1.69 =	18.6069	70.19 m ²
(オ)	2	12.86 X	4.01 =	51.5586	
	3	12.86 X	5.61 =	72.1446	
		合計		142.3201	
3979番12	1	11.48 X	2.39 =	27.4372	71.16 m ²
(カ)	2	13.12 X	3.40 =	44.8080	
	3	13.12 X	5.65 =	74.1280	
		合計		146.1732	
3979番13	1	8.76 X	1.94 =	16.9944	73.08 m ²
(キ)	2	15.88 X	6.12 =	97.1856	
	3	15.88 X	4.61 =	73.2068	
		合計		187.3868	
		面積		93.69340	93.69 m ²

平成五年十月十二日

5.10.12 (日加納)

(自国連9)

作製者

土地家屋調査士

(平成5年10月1日作製)

申請人

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

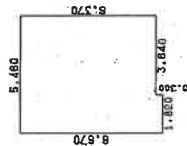
登記年月日：平成35年12月13日

建物図面

334946 各階平面図

家屋番号 3979番17

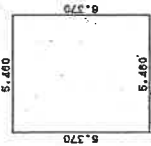
建物の所在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17



1 階

求積表

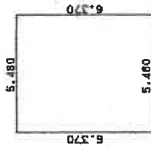
$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $0.300 \times 1.820 = 0.546000$
合計 35.326200
床面積 35.32 m²



2 階

求積表

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合計 34.780200
床面積 34.78 m²



3 階

求積表

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合計 34.780200
床面積 34.78 m²

(面積12)

作製者

土地調査士
家園

年12月3日作製)

縮尺 1/250

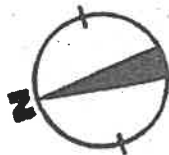
申請人



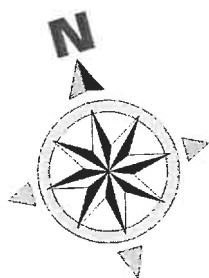
縮尺 1/500

(日加算)

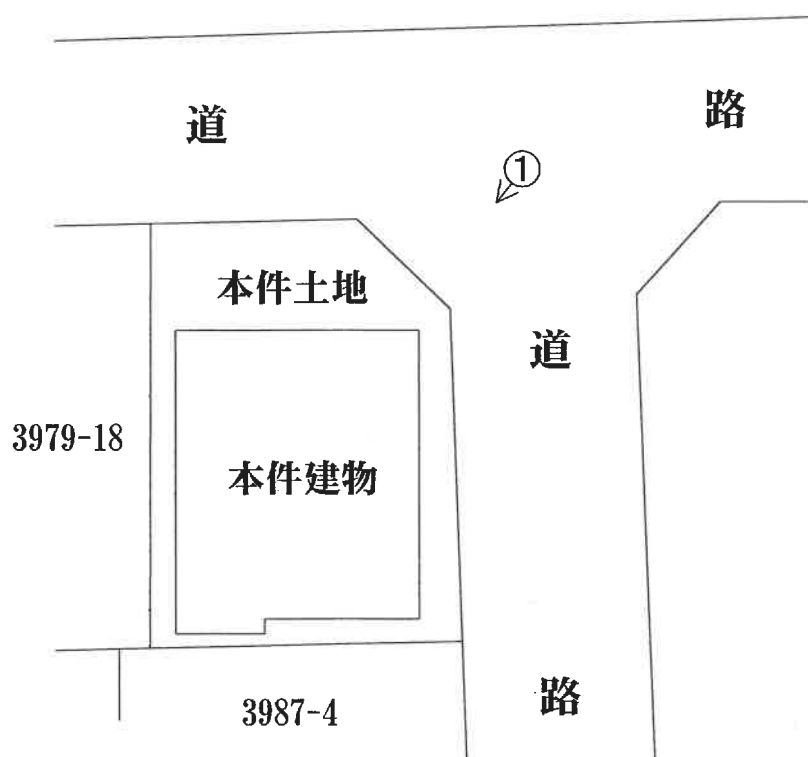
平成 35 年 12 月 13 日



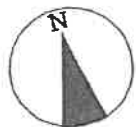
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



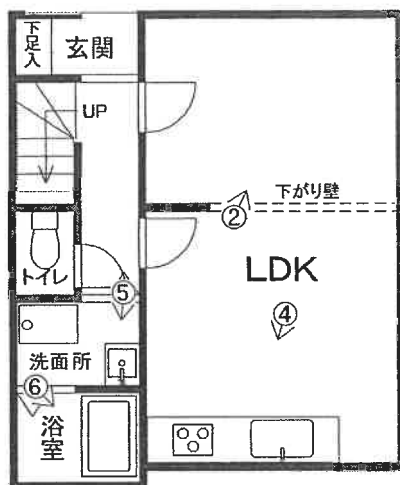
土地建物位置関係図



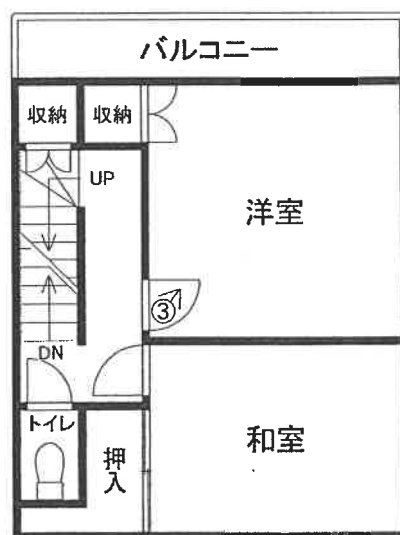
←○は写真撮影位置・方向



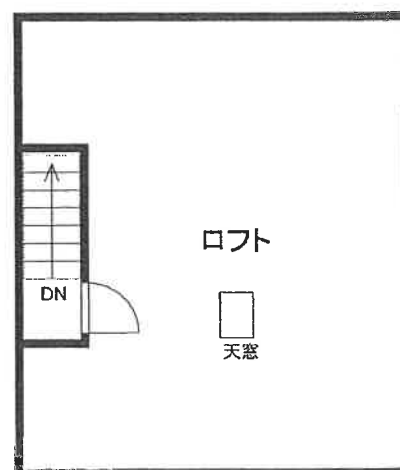
建 物 間 取 図



1 階



2 階



3 階

←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビング



3 洋室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 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

一括価格（合計）	
金13,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,780,000円
物件2（建物）	金9,600,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件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価格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

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 「多摩区菅馬場一丁目10番15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 川崎市多摩区菅馬場一丁目
- 地 番 3979番17
- 地 目 宅地
- 地 積 61.03平方メートル
- 共有者 A 持分100分の25
共有者 B 持分100分の75
- 2 所 在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17
- 家屋 番号 3979番17
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 35.32平方メートル
2階 34.78平方メートル
3階 34.78平方メートル
- 共有者 A 持分100分の25
共有者 B 持分100分の75

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	J R南武線「稲田堤」駅の南東方約1.0 k m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。周辺には未利用地、農地等も見られる。	
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	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	61.03㎡ ほぼ台形 間口(東側)約7m、奥行約6m 概ね平坦
接 面 道 路 状 況	北側約4mが幅員約4mの舗装私道に、約2.8mの隅切りを介して、東側北寄り約6.9m部分が幅員約4mの舗装私道に、東側南寄りの約0.4m部分が幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法第42条2項)に、それぞれほぼ等高に接面している準角地。私道はいずれも建築基準法第42条1項5号(平成4年12月28日第1549号により道路の位置指定)。当該市道はセットバック済み(セットバック部分は後記地番3979番1土地)で、セットバック部分も含めて幅員が約4mある。	
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。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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし(プロパンあり) あり
特 記 事 項	◇ J R南武線「中野島」駅の南西方約1.1 k m (道路距離)。 ◇目的土地について、すべての境界標までは確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図、建築計画概要書の配置図、指定道路調書位置図等を基に確認を行い、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61.09㎡となっている。 ◇前面道路の幅員による容積率は160%となるものと思料される。	

特 記 事 項	◇法務局調査によると、目的土地共有者らは前面道路の持分は有していないと思料される。登記上、地番3979番1の土地は株式会社エステイト企画（物件2建物の建築計画概要書記載の建築主）所有の公衆用道路である。 ◇川崎市上下水道局での調査によると、上水道管は前面道路に埋設されている共用の私設管から分岐している。 ◇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。 ◇目的土地への引込は無いが、前面道路に都市ガスの本管は埋設されている。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物			
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成5年12月3日	新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約32年		
	経済的残存耐用年数	約8年		
仕 様	構 造	木造3階建		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	サイディング貼等		
	内 壁	ビニールクロス貼、塗壁等		
	天 井	ビニールクロス貼、杉板目合板等		
	床	フローリング、畳等		
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等		
床 面 積（ 現 況 ）	1階	35.32㎡	2階	34.78㎡
	3階	34.78㎡	延べ	104.88㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅		
	間 取 り	2LDK+ロフト (附属資料建物概略間取図のとおり)		
品 等	普通			
保守管理の 状 態	普通			
建 物 の 利 用 状 況	令 和 7 年 6 月 23 日： 内部立入調査（解錠による） 建物共有者Bが占有し、住居として利用している。			
特 記 事 項	◇物件2建物は建築確認（平成5年1月11日、04-30400）を受けているが、完了検査済証は未交付である。現況及び登記上は木造3階建であるが、建築計画概要書では木造2階建（延面積70.1064㎡）となっている。			
	◇物件2建物は基準容積率を超過しているものと思料される。このため、建物再建築時には現在と同程度の規模の建築物を建てることはできない。			
	◇3階部分は中央部で天井高は最高約2.3mあるが、北側及び南側に向かって傾斜天井で、端では数十センチ程度である。			
	◇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。			
	◇室内全体に、目視可能な範囲で、クロスの汚れ、床や建具の傷み、水回りの汚れ等の劣化が認められたが、建築時以降にリフォームされている箇所があるように見受けられた。1階LDKは洋室とDKを一体にリフォームした模様で、中央部に下がり壁が			

特 記 事 項	ある。室内は動産類が多く、フローリングの床に畳を敷いている箇所もあり、床及び内壁の一部の材質及び状態が確認できなかった。 ◇3階天窓付近のクロスが剥がれていた。 ◇物件2建物の屋根に太陽光発電システムが設置されていたが、当該システムの所有者、稼働状況、機能等の詳細は不明である。 ◇玄関外壁に有限会社西村塗装の建設業の許可票が掲示されているが、執行官の調査によると、同社は平成18年4月30日に解散している。
---------	--

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 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	258,000	$\frac{103}{100}$	266,000	× 61.03	× 0.95	= 15,420,000

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 川崎多摩—3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 250,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 258,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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、街路条件、行政的条件等で優り、交通接近条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地は準角地で優り、格差は上記のとおり。

◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を5%と判定した。

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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	220,000	× 104.88	× 0.16	= 3,690,000

現価率

- ・ 経過年数 32年 、 経済的残存耐用年数 約8年 、 観察減価率 20%
建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 32\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年} \right)} \times (1 - 0.20) = 0.16$$

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	15,420,000	×	0.65 法定地上権	= 10,020,000

(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 内訳価格及び一括価格

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	15,420,000	－ 10,020,000		×	×		= 3,780,000
2	3,690,000	＋ 10,020,000	×	×	×		= 9,600,000
一 括 価 格 (合 計)							13,380,000

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 地価公示価格 川崎多摩―3

所 在 : 川崎市多摩区菅馬場2丁目3883番4 「菅馬場2-4-45」

価 格 : 250,000円/㎡

位 置 : JR南武線「稲田堤」駅約1.1km

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 : 南西側 7m 市道

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域

地 域 の 概 要 : 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 9,490,165円

物件2 1,662,872円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

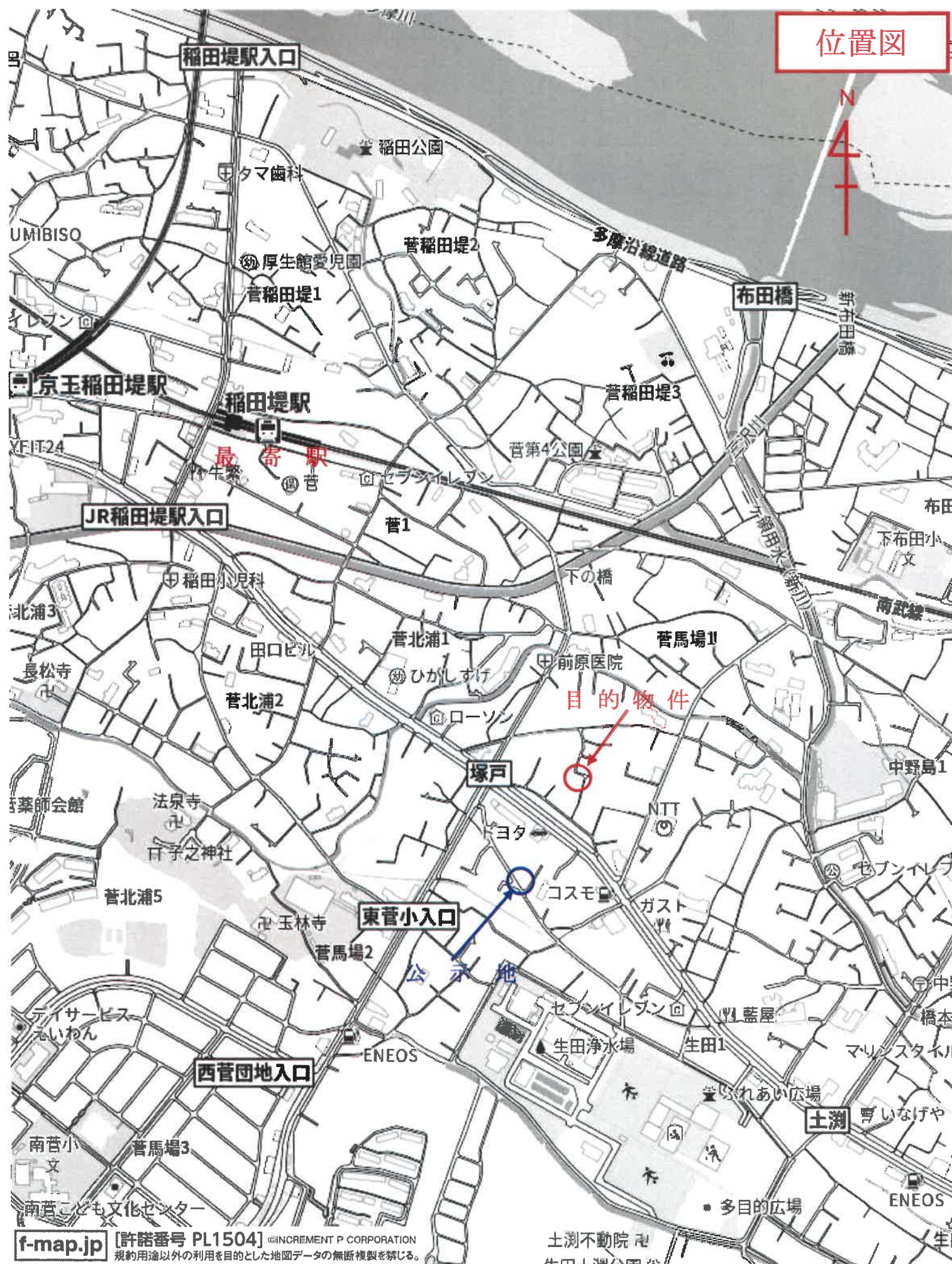
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

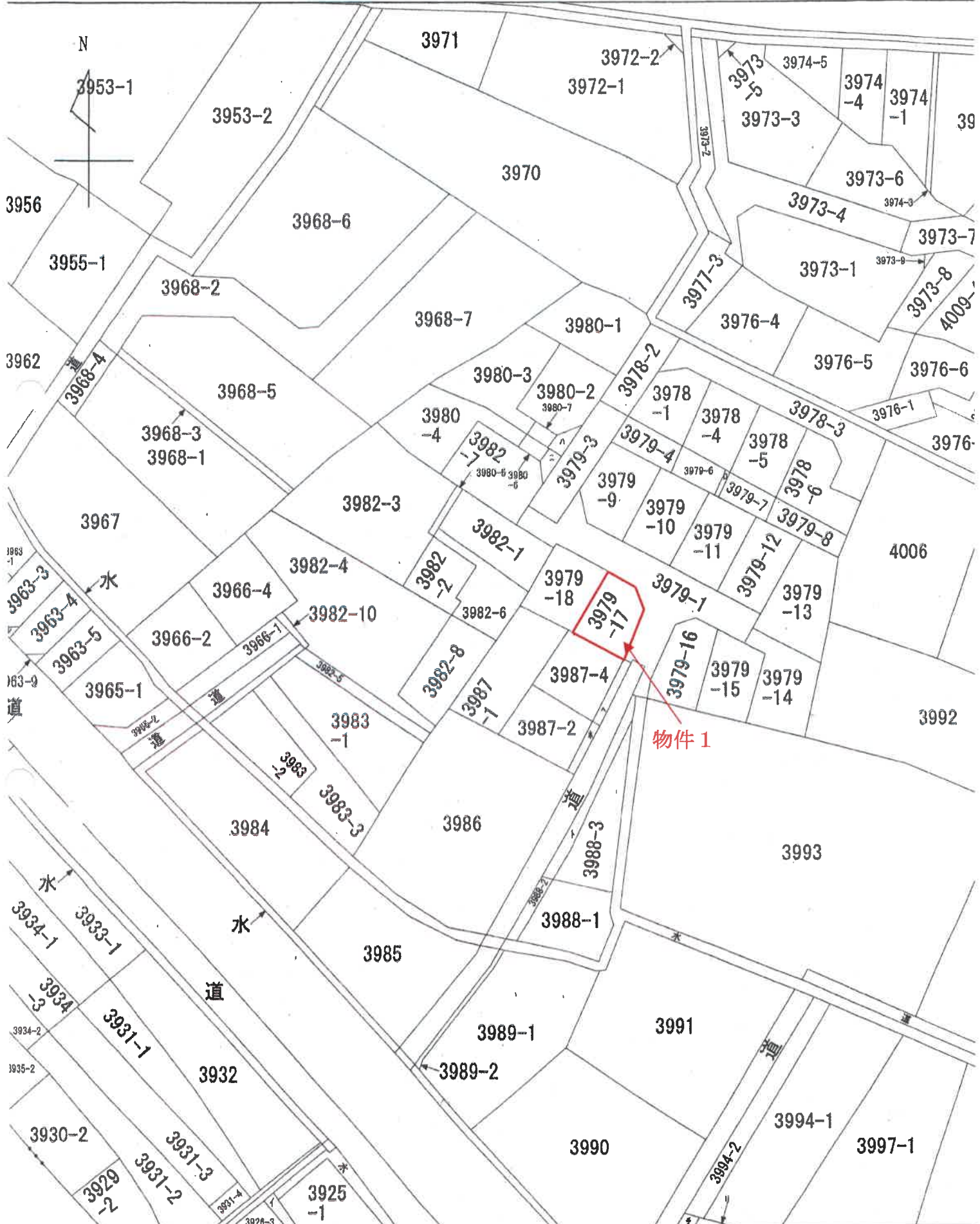
建物概略間取図

以上

位置図



イ 3926-1 ハ 3980-8 ホ 3987-3 ト 3988-4 リ 3995-4 ル 4009-7
 ロ 3979-5 ニ 3980-9 ヘ 3987-5 チ 3995-18 ヌ 4003-2 ヅ 4009-7



登記年月日：平成5年10月12日

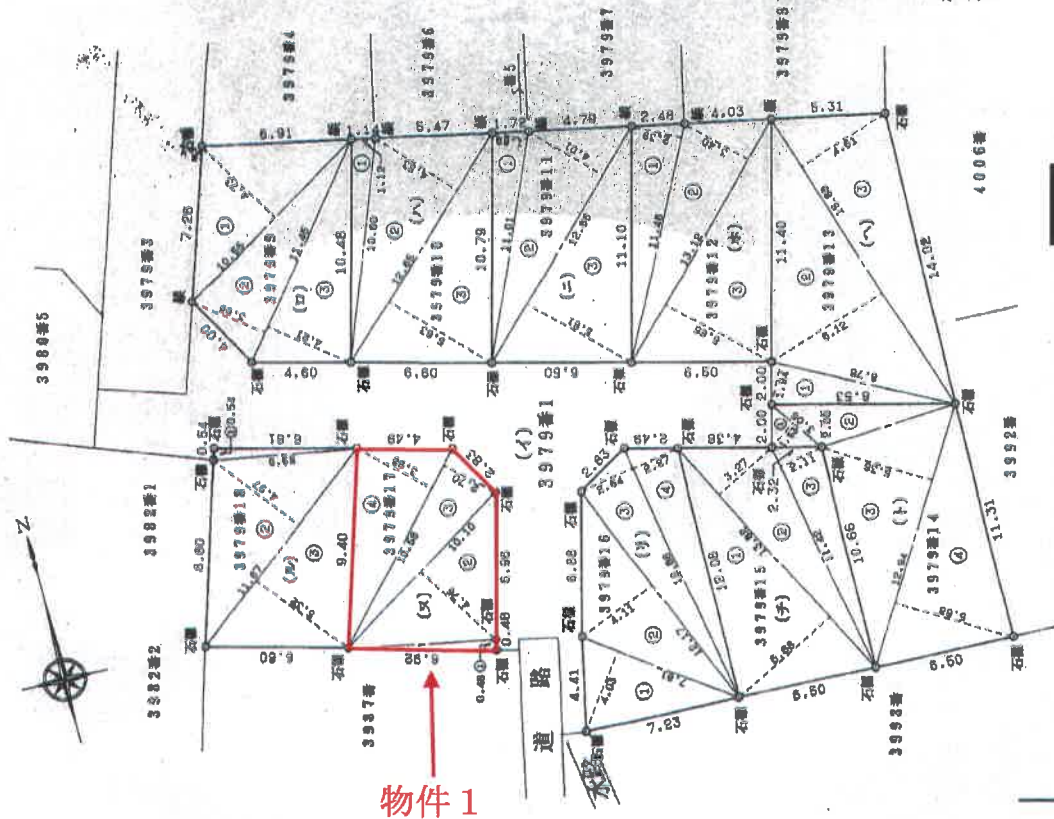
294980

前3979-1 後・新同一...

地番 3979-1-9-18

地積測量図

土地の所在 川崎市多摩区菅馬場一丁目



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。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
令和7年3月10日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官

A3をA4に縮小 (日国発9)

作製者

平成5年10月1日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年10月12日

294981

新 築 後 新 築

3979-1-9-18

地積測量図

川崎市多摩区青馬場一丁目

土地の所在

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3979番14	1	3.06 x	1.53 =	4.6818	
(ト)	2	6.53 x	2.00 =	17.0600	
	3	12.94 x	5.36 =	69.3584	
	4	12.94 x	5.68 =	73.4992	
		合計	164.5994		
		面積	82.29970 m ²		82.29 m ²
3979番15	1	13.82 x	5.68 =	78.4976	
(タ)	2	13.82 x	3.27 =	45.1914	
	3	11.42 x	2.11 =	24.0982	
		合計	147.7852		
		面積	73.89260 m ²		73.89 m ²
3979番16	1	7.81 x	4.03 =	31.4743	
(チ)	2	12.17 x	4.11 =	50.0187	
	3	12.88 x	2.64 =	34.0032	
	4	12.88 x	2.27 =	29.2376	
		合計	144.7338		
		面積	72.36690 m ²		72.36 m ²
3979番17	1	6.92 x	0.48 =	3.3216	
(リ)	2	10.10 x	4.76 =	48.0760	
	3	10.58 x	2.70 =	28.5660	
	4	10.58 x	3.98 =	42.1064	
		合計	122.0720		
		面積	61.03600 m ²		61.03 m ²
3979番18	1	6.65 x	0.54 =	3.5910	
(ロ)	2	11.67 x	4.97 =	57.9999	
	3	11.67 x	5.32 =	62.0844	
		合計	123.6753		
		面積	61.83765 m ²		61.83 m ²
3979番1		公積	838.8318000 m ²		
(ハ)		地積	729.69190 m ²		
		地積	109.1399000 m ²		109.13 m ²

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3979番9	1	10.55 x	4.73 =	49.9015	
(カ)	2	11.45 x	3.68 =	42.1360	
	3	11.45 x	4.21 =	48.2045	
		合計	140.2420		
		面積	70.12100 m ²		70.12 m ²
3979番10	1	10.60 x	1.12 =	11.8720	
(キ)	2	12.65 x	4.53 =	57.3045	
	3	12.65 x	5.63 =	71.2195	
		合計	140.3960		
		面積	70.19800 m ²		70.19 m ²
3979番11	1	11.01 x	1.69 =	18.6069	
(ク)	2	12.86 x	4.01 =	51.5686	
	3	12.86 x	5.61 =	72.1446	
		合計	142.3201		
		面積	71.16005 m ²		71.16 m ²
3979番12	1	11.48 x	2.39 =	27.4372	
(ケ)	2	13.12 x	3.46 =	44.6080	
	3	13.12 x	5.65 =	74.1280	
		合計	146.1732		
		面積	73.08660 m ²		73.08 m ²
3979番13	1	8.76 x	1.94 =	16.9944	
(コ)	2	15.88 x	6.12 =	97.1856	
	3	15.88 x	4.61 =	73.2068	
		合計	187.3868		
		面積	93.69340 m ²		93.69 m ²

平成 五年 十月 十二 日 (日 期)

(日 期 表 9)

作製者

申請人

(平成 5 年 10 月 1 日 作製)

縮尺

1/

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。

(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和 7 年 3 月 10 日

横浜地方支務局相模原支局

登記官

登記年月日：平成5年12月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局麻生出張所発)

令和7年3月10日

横浜地方支務局相模原支局

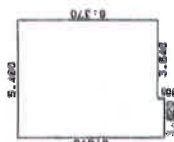
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 3979番17

建物の所在 川崎市多摩区菅馬場一丁目3979番地17

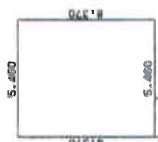
334946 各階平面図



1 階

求積表

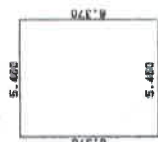
$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $0.300 \times 1.820 = 0.546000$
合計 35.326200
床面積 35.32 ㎡



2 階

求積表

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合計 34.780200
床面積 34.78 ㎡



3 階

求積表

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合計 34.780200
床面積 34.78 ㎡



平成五年 無効査定日

(日調連12)

作製者

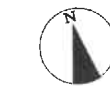
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連)

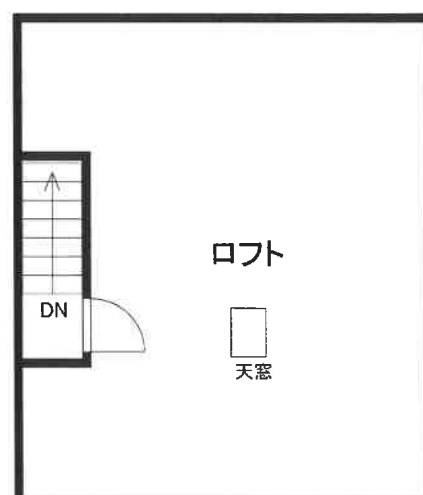
建物概略間取図



1 階



2 階



3 階