

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 28 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 17 日 午前 9 時 30 分 横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 980, 000 11, 184, 000	一括	2, 796, 000	102, 743	0
1	4, 490, 000				
2	9, 490, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 0 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 0 0 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 0 0 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 9 6 平方メートル
2 階 5 2 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 |
| | 地 番 | 4 0 0 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 4 0 0 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 0 0 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 9 6 平方メートル
2 階 5 2. 2 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第10号
令和7年 5月19日受理
令和7年 6月**24**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 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 |
| | 地 番 | 4006番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目4006番地6 |
| | 家屋 番号 | 4006番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.96平方メートル
2階 52.24平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区犬蔵二丁目17番50号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上（宅地部分）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		
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 支部 令和 年()第 号 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 (債務者) ■ B (債務者の妻)	・ 本件建物は、A、B 及び C 姓の娘家族が住居として使用しています。 ・ 郵便受け付近には、株式会社高橋などの法人の表示がありますが、表示された法人はここを使用していません。 ・ 本件建物で犬を 4 匹飼っています。その内の 1 匹は大型犬です。 ・ 本件建物の 2 階の屋根裏収納は、もともとあった屋根裏収納の周辺部分も使えるようにしています。 ・ 本件建物には、以前、2 階洋室 1 などに雨漏りがありましたが、屋根を補修し、今は雨漏りはしていません。ただ、雨漏り跡は残っています。また、1 階洗面所も補修している部分があります。その他、白アリがいるかもしれません。 ・ 本件建物は、窓ガラスが割れている箇所があること、壁面には、1 階 LD など複数の箇所に亀裂があること、居室の扉に建て付けが悪いところがあること、隣地との塀に破損が生じている箇所があることなどから、地盤に沈下があるなどの問題があるかもしれません。地震の影響かもしれませんが、不動産業者にも地盤に問題があるのではないかと指摘を受けたことがあります。 ・ 目的物件の上水道管は、複数の西側の私有地を通過していますが、この使用に関して、金銭のやりとりはありません。なお、以前の隣地（地番 4006 番 8）所有者光千企画株式会社と A との間で、本件建物の建替え時には、上水道管を前面道路に敷設し直すことなどを内容とする合意書があります（合意書提示）。 ・ 本件土地の境界に争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

・本件土地・建物の現況は、建物図面、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。なお、本件建物には、2階に屋根裏収納部分があるが、固定階段がないことや天井高などから、床面積には算入しない取り扱いとした。

・本件建物の損傷状況等は、関係人が陳述するほか、全体的に経年劣化等がある。

・本件建物内の複数箇所の床面に水平器を置いたところ、すべてではないが、傾きを示す兆候がみられる箇所があり、関係人の陳述を併せて考えると、目的物件に地盤沈下等や建物の傾きが生じている可能性があるものの、その有無、程度及び補正にかかる費用等の正確な判定は、専門家の調査が必要である。

・本件建物は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果等から、債務者（所有者）が占有しているものと認めた。

・評価人の調査によると、本件敷地は、南側で建築基準法42条2項に認定される市道に接しているとのことである。

・前記関係人の陳述にある合意書の内容（要旨）は次のとおりである（合意書添付図面は省略）。
光千企画株式会社（以下甲という）とA（以下乙という）は次項の内容で合意した。

- 1 甲乙は、別紙図面斜線部分について、それぞれの所有地に車両を駐車する際、相手方の斜線所有部分を通行すること。
- 2 斜線部分内に通行を妨げる塀、その他置物等を設置しないこと。
- 3 乙は、甲の西側隣地から甲所有土地を経由して乙所有土地へ敷設されている上水道管について、乙所有建物建替え時には、乙の負担において甲西側隣地内において切断し、新たに前面道路から敷設することとする。
- 4 前記3の工事において、甲所有地内の埋設上水道管は残置されることを甲は承諾する。
- 5 甲乙は、将来その所有する土地建物を第三者に所有権移転した場合、前記1、2、3、4の内容をその第三者に対し継承させるものとする。

(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20日 (火) 10 : 50 - 10 : 55	目的物件所在地	B と面談 通知書交付 外観調査 写真撮影
令和 7 年 6月10日 (火) 12 : 50 - 14 : 10	目的物件所在地	A、B と面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和 7 年 6月18日 (水) 8 : 58 - 8 : 59	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
令和 7 年 6月23日 (月) 10 : 55 - 11 : 00	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

(特記事項)

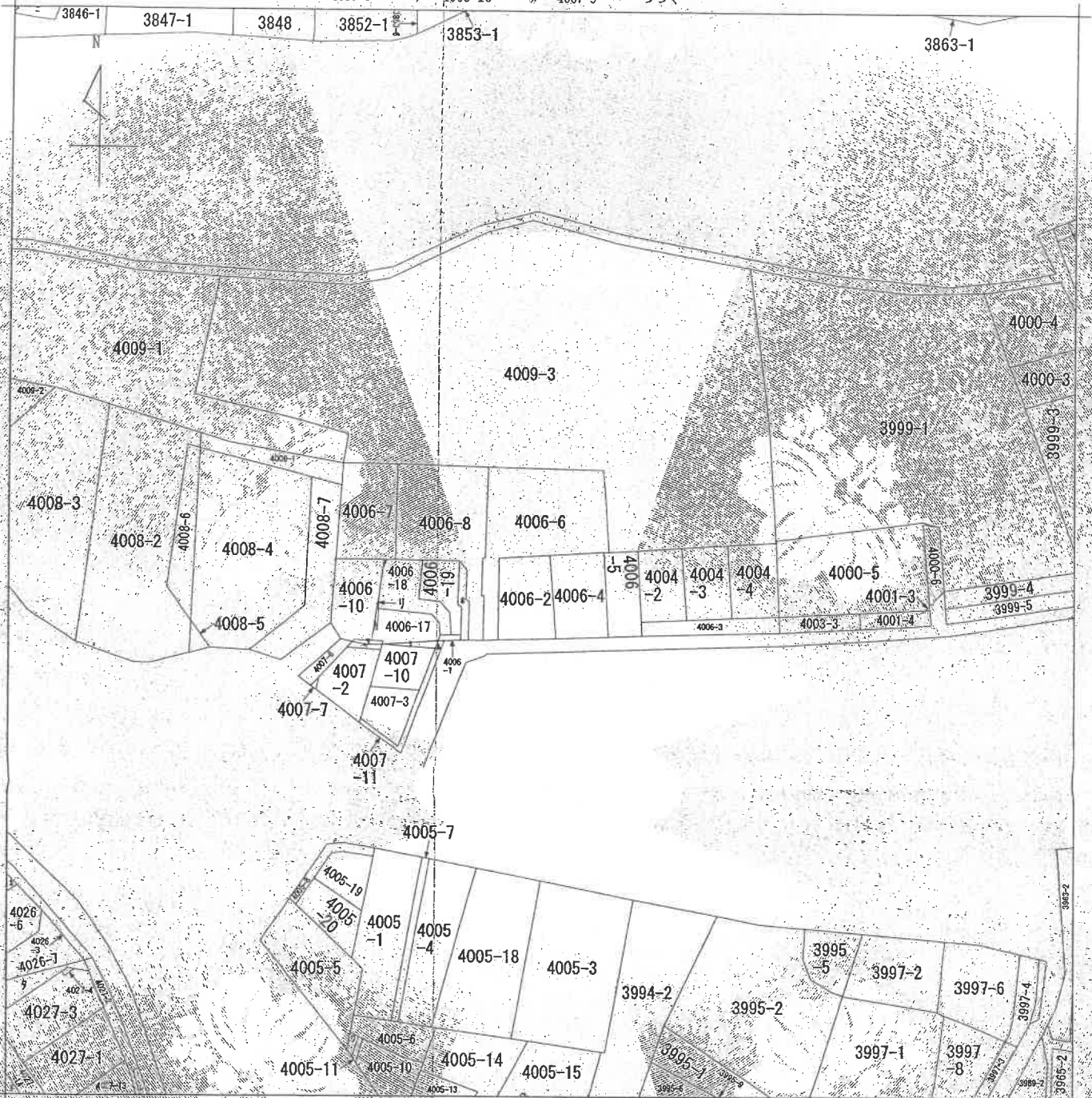
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 3959-3 ハ 3842 ホ 4006-9 ト 4006-15 ニ 3846-3 ヘ 4007-5 チ 4006-16 リ 4006-20 ヌ 4007-1
3963-1 3846-3 4007-5 4006-16 4007-9 4007-1
つづく



(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	川崎市宮前区大蔵二丁目				地 番	4006番6			
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	昭和61年9月10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。

A 4判に縮小

令和7年4月4日

横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号:M21316

登記官

(6枚目)

(1/2)

ヲ 4006-14
ワ 4005-12
カ 4026-4
コ 4027-15
ケ 4027-5
レ 4028-2
ソ 4005-16

A 4判に縮小

登記年月日：平成30年6月22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7年4月4日 横浜地方建設局庶生出産所

登記書

(8枚目)

各階平面図

158321

建物図面

家屋番号 4006 巻 6

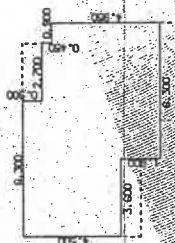
建物の所在 川崎市宮前区大蔵之丁目4006巻6

1 階平面図



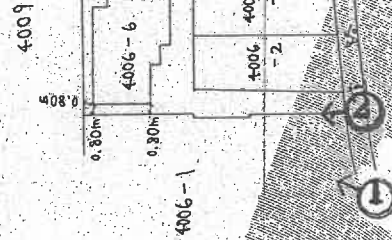
寸法		面積	
9,000	×	1,350	= 12,150,000
9,900	×	4,050	= 40,095,000
6,300	×	0,900	= 5,670,000
4,500	×	0,500	= 2,250,000
合計		61,065,000	
坪数		61.96坪	

2 階平面図



寸法		面積	
9,300	×	0,500	= 4,650,000
9,000	×	0,450	= 4,050,000
9,900	×	3,150	= 31,185,000
6,300	×	1,800	= 11,340,000
合計		52,245,000	
坪数		52.24坪	

○は、写真撮影位置・方向を示す。



作製者

縮尺 1/250

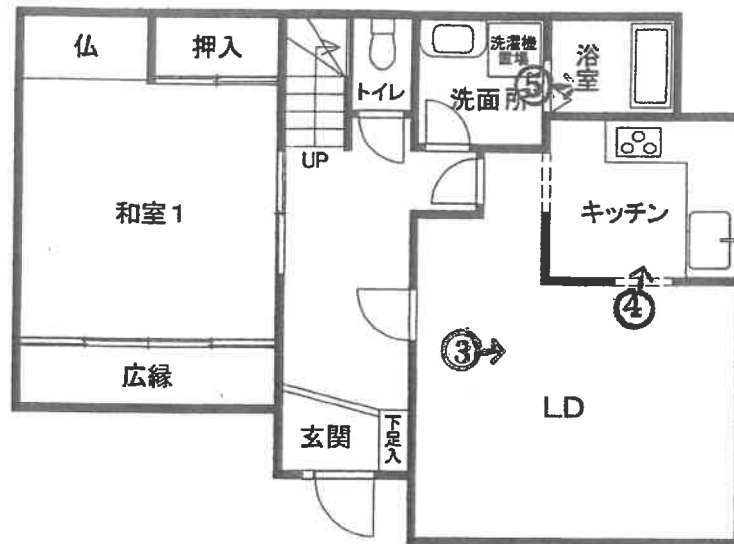
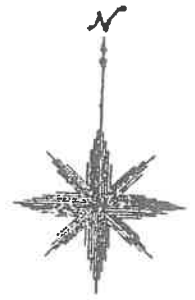
申請人

縮尺 1/500

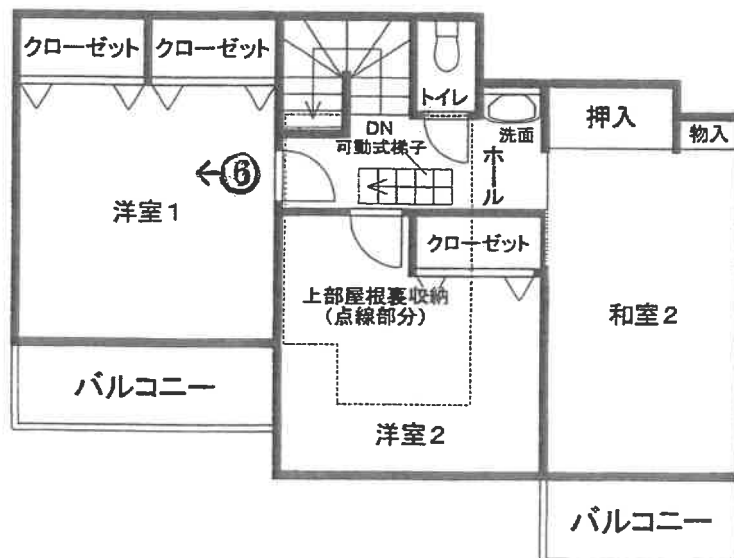
A4判に縮小

建物概略間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



1 階



2 階

①

物件 2



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (又) 第 10 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 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13,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,490,000円
物件2（建物）	金9,490,000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	地目：宅地一部公衆用道路
2		住居表示 「宮前区犬蔵二丁目17番50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 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目 |
| | 地 番 | 4006番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区犬蔵二丁目4006番地6 |
| | 家屋 番号 | 4006番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.96平方メートル
2階 52.24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	東急田園都市線「鷺沼」駅の北西方約1.3km（道路距離）。「犬蔵」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅、アパート、事業所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	北側道路（尻手黒川道路）から50mを超える部分 市街化区域	北側道路（尻手黒川道路）から50m以内の部分 市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	準住居地域
	建蔽率	60%	60%
	容積率	200%	200%
防火規制	準防火地域	準防火地域	
	その他の規制	第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域	第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	158.17㎡	
	形状	不整形	
間口・奥行	間口約2m、奥行約24m		
	地勢	前面道路と路地状部分は概ね等高であるが、建物の敷地部分へは階段があり、約1～1.5m高い。概ね平坦であるが、周辺隣接地とは高低差がある。	
接面道路状況	南側約2mが幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に接面している一方路地。なお、物件1土地前面部分は物件1土地側及び対面側のそれぞれ約1.1mの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	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	あり	
	都市ガス	なし（プロパンあり）	
	下水道	あり	
特記事項	◇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155.96㎡となっている。前記のとおり、物件1土地は南側道路約1.1mセットバックを要するため、セットバック部分約2.21㎡を含んでいると思料される。		

特 記 事 項	◇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。 ◇前面道路は一部で幅員が3m程度と狭くなっている箇所がある。 ◇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。 ◇上水道管は前面市道（菅生第564号線）が南側で接続する市道（菅生第568号線）に存する公設管から西側隣接地（地番4006番8）のさらに西側隣接地から西側隣接地（地番4006番8）を経由する共用の私設管により引き込んでいるものと思料されるが、西側隣接地（地番4006番8）より西側の詳細な位置については不明であった（川崎市上下水道局中部サービスセンターでの調査及びA、Bの陳述、現地調査）。 A提供の以前の西側隣接地（地番4006番8）所有者光千企画株式会社（以下甲という）とA（以下乙という）の合意書には以下の記載がある。 ・乙は、甲の西側隣地から甲所有土地を経由して乙所有土地へ敷設されている上水道管について、乙所有建物建替時には、乙の負担において甲西側隣地内において切断し、新たに前面道路から敷設すること。 ・前記の工事において、甲所有地内の埋設上水道管が残置されることを甲は承諾する。 ・甲乙は別紙図面斜線部分（合意書添付図面は省略）について、それぞれの所有地に車両を駐車する際、相手方の斜線所有部分を通行すること。 ・斜線部分内に通行を妨げる塀、その他置物等を設置しないこと。 ・甲乙は将来、その所有する土地建物を第三者に所有権移転した場合、前記内容をその第三者に対し継承させる。 Aによると、西側隣接地（地番4006番8）及びさらにその西側隣接地等との上水道管埋設についての取決め等は無く、金銭のやりとりもないとのことであった。 ◇物件1土地は旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事の許可（昭和63年4月22日、川崎市指令宮建（ア）第6号）を受け、検査済（昭和63年10月3日、宮一第26号）の記録もある。 ◇物件1土地の隣地境界にあるブロック塀、土地に敷き詰めたレンガ及びコンクリートに大きな亀裂や歪み、剥離等が各所で見られた。 Aによると、土地の地盤に問題があり、地盤が沈んだせいではないかとのことであった。 専門業者に見てもらったことは無いが、以前、ブロック塀の補修
---------	---

特 記 事 項	に来た業者に、物件1土地の地盤に問題があるのではないかと指摘されたと、Aは陳述していた。物件2建物のリビングのサッシに歪みがあり開閉がし辛い、窓ガラスにひびが入った、LDKの壁に複数の亀裂や隙間がある等及び隣地との塀に破損が生じているのは地盤に沈下等がある影響かもしれないとのことであった。 地盤について正確な状況やその原因等は不明であるが、詳細については専門家の調査を要する。
---------	---

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1年3月22日	新築（登記記載）
	経 過 年 数	約37年	
	経済的残存耐用年数	約5年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング貼等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	天 井	ビニールクロス貼、杉板目合板貼等	
	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	: 61.96㎡	2階 : 52.24㎡ 延べ : 114.20㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK (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	やや劣る		
建 物 の 利 用 状 況	令 和 7 年 6 月 10 日 : 内部立入調査 建物所有者が占有し、住居として利用している。		
特 記 事 項	◇物件2建物は建築確認を受け、完了検査済証（平成1年3月22日、63-60233）の交付も受けている。 ◇前記のとおり、リビングのサッシに歪みがあり開閉がし辛く、窓ガラスにひびが入っていた。また、壁に複数の亀裂ができていた。 ◇洋室1のサッシも建付が悪いとのことであった。 ◇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、Bは特に不具合はないと陳述していた。 ◇Aによると、4,5年前に1階和室1に雨漏りがあり、修繕した。その際、柱が腐っており、白アリが発生しているかもしれないが、白アリについては根本的な駆除等はしていないとのことである。同時期に屋根・外壁塗装、玄関ドアの交換、浴室、洗面所のリフォームも行った。 ◇2階和室2の天井にも雨漏り跡が見られた。		

特 記 事 項	◇本件建物内の複数箇所ですに傾きを示す兆候が認められた。簡易測定のため、正確な斜度や原因は不詳である。傾きの詳細については、専門家の調査を要する。 ◇2階の中央部分の上部に、屋根裏収納（傾斜天井）が存し、2階ホールの天井部分に収納可能な梯子によって行き来できる。屋根裏収納内は動産類により奥まで立ち入ることが困難で、一部確認できなかった箇所がある。 ◇室内で犬4匹（うち1匹は大型犬）を飼っている。 ◇室内は全体的に老朽化しており、クロス及び床の汚れ、変色、剥がれ、傷み等、壁のひび割れ、建具、設備等の傷み、汚れ等が各所で見られた。
----------------	--

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	227,000	$\frac{63}{100}$	143,000	× 158.17	× 0.9	= 20,360,000

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—28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 245,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、環境条件、行政的条件等で優り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は不整形でセットバック部分を含み、土地の状況等も考慮して、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10%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	200,000	× 114.20	× 0.08	= 1,830,000

現価率

- ・ 経過年数 37年 、 経済的残存耐用年数 約5年 、 観察減価率 30%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

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	20,360,000	×	0.65 法定地上権	= 13,230,000

(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	20,360,000	－ 13,230,000		× 0.9	× 0.7		= 4,490,000
2	1,830,000	＋ 13,230,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 9,490,000
一括価格（合計）							13,980,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 土地及び建物の現況を考慮した修正率を-10%と査定した。

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 川崎宮前—28

所 在 : 川崎市宮前区犬蔵2丁目4372番4 「犬蔵2-20-2」

価 格 : 245,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「たまプラーザ」駅約1.5km

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 : 北西側 4.9m 市道

用 途 指 定 等 : 第一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、共同住宅、空地等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 （令和 7 年度）

物件1 20,182,492円

物件2 2,086,434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）

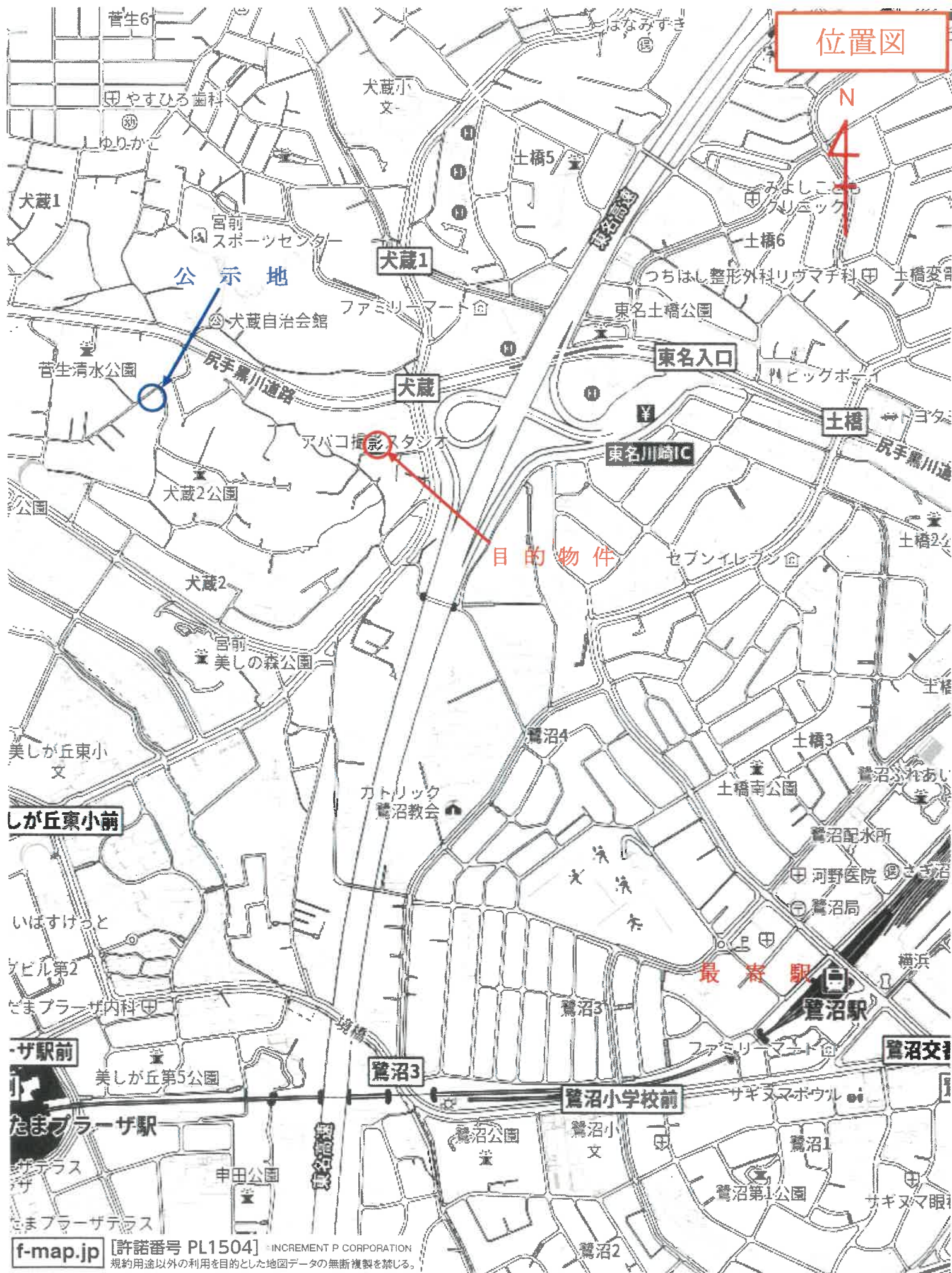
地積測量図 （A3判からA4判へ縮小）

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

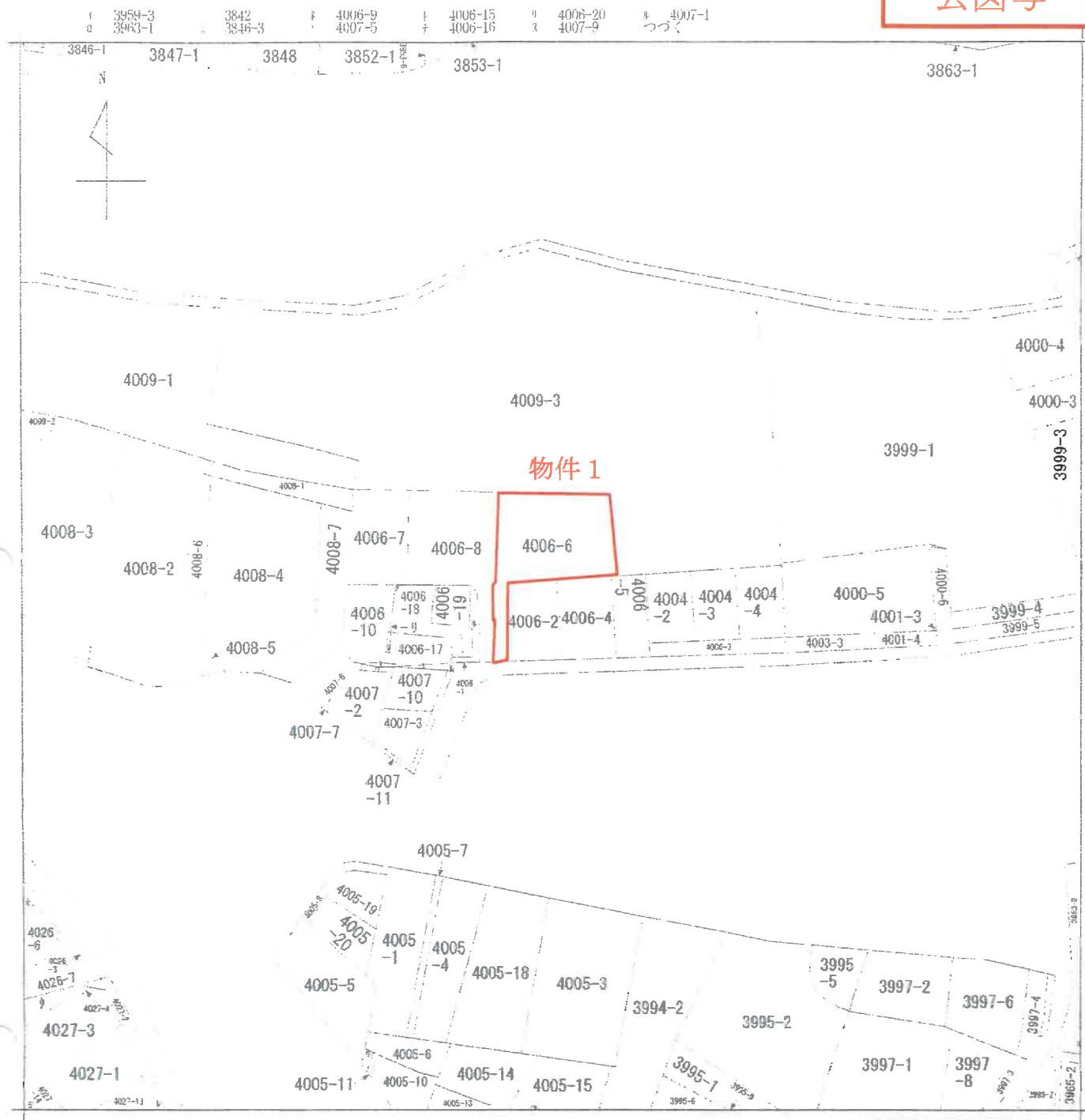
以上

位置図

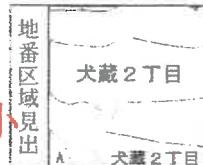


f-map.jp

[許諾番号 PL1504] © INCREMENT P CORPORATION
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁ずる。



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。



A 犬蔵2丁目
B 犬蔵2丁目
C 犬蔵2丁目

A3をA4に縮小

請求部	所在	川崎市宮前区犬蔵二丁目				地番	4006番6		
出縮	力尺	1/600	精度区	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	昭和61年9月10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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年5月21日

横浜地方法務局川崎支局

地図整理番号: M17041

登記官

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。
昭和7年4月4日 横浜地方裁判所麻生出張所

登記官

A3をA4に縮小 (日調連9)

SH63年3月18日登記(反簿納)

133327

前 4006-1 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 4006-6-1

土地の所在 川崎市宮前区犬蔵二丁目



求 積 表

地番 4006-6			
No.	底辺	高さ	積面積
	9.27	2.00	18.5400
	14.08	2.00	28.1600
	5.51	0.23	1.2673
	5.51	2.04	11.2404
	16.56	8.21	135.9576
	17.02	0.34	5.7868
	17.02	6.78	115.3956
		積面積	316.3477
		地積	158.1785
		坪数	158.17
			47.84

残 地 計 算

792, 9934-158, 17385=684, 81955

地 積 634, 81

筆界の種類は全てコンクリート杭

申請人

(昭和63年3月12日作製)

作製者

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年4月4日 横濱地方裁判所 麻生出張所

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

158324

家屋番号

4006番6

建物の所在

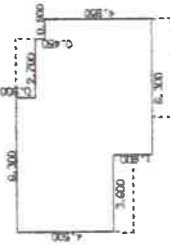
川崎市宮前区大蔵2丁目4006番6

1階平面図



区分	面積	延床面積
9,000 X 1,350	12,150,000	
9,000 X 4,000	40,000,000	
6,300 X 0,900	5,670,000	
4,500 X 0,900	4,050,000	
合計	61,865,000	
床面積	61,950 m ²	

2階平面図



区分	面積	延床面積
6,300 X 0,900	5,670,000	
9,000 X 0,900	8,100,000	
6,300 X 1,800	11,340,000	
合計	25,110,000	
床面積	52,240 m ²	

4009

0.80m

4006-6

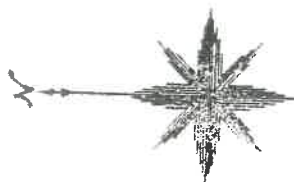
0.80m

4006-1

4006-2

4006-4

4006-5



作製者

縮尺 1/250

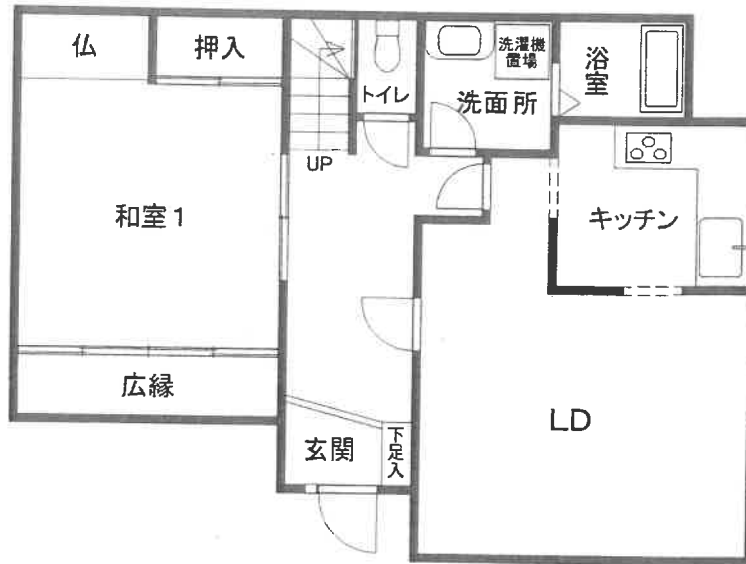
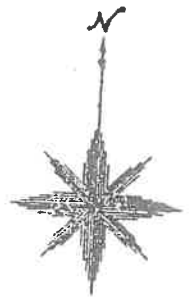
申請人

縮尺

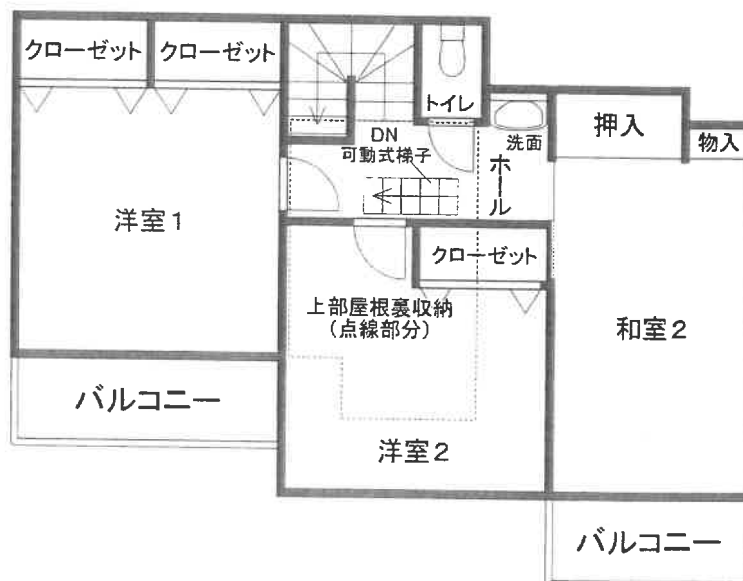
1/500

1. 6. 22.

建物概略間取図



1 階



2 階