

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

| | | |
|---|--|----------------------|
| 入札期間 | 令和 8年 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで | |
| 開札期日 | 日 時 | 令和 8年 5月20日 午前10時00分 |
| | 場 所 | 横浜地方裁判所川崎支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 | 令和 8年 6月 9日 午前 9時30分 |
| | 場 所 | 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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月22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 | 16,550,000 13,240,000 | 一括 | 3,310,000 | 83,916 | 0 |
| 1 | 4,390,000 | | | | |
| 2 | 12,160,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。 | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市川崎区四谷下町
地 番 24番37
地 目 宅地
地 積 66.82平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区四谷下町24番地37
家屋 番号 24番37
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 27.54平方メートル
2階 34.02平方メートル
3階 30.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3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 | 川崎市川崎区四谷下町 |
| | 地 | 番 | 24番37 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 川崎市川崎区四谷下町24番地37 |
| | 家屋 | 番号 | 24番37 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 27.54平方メートル |
| | | | 2階 34.02平方メートル |
| | | | 3階 30.78平方メートル |



令和 7年(ケ)第 87号
令和 8年 1月22日受理
令和 8年 3月 5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 | 川崎市川崎区四谷下町 |
| | 地 番 | 24番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区四谷下町24番地37 |
| | 家屋 番号 | 24番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.54平方メートル 2階 34.02平方メートル 3階 30.78平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 川崎市川崎区四谷下町24番23-1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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■所有者 | <p>(1) 受命物件2の建物(以下「本件建物」という。)は、私が家族とともに住居として使用しています。</p> <p>(2) 本件建物内において、小型犬1匹を飼っています。</p> <p>(3) 本件建物は、私が取得する直前にリフォームされていました。</p> <p>(4) 取得時に、売主から、リフォームの際に2階のバルコニーを撤去し、出入口を塞いだと聞いています。</p> <p>(5) 本件建物には、大きな損傷等はありませんが、室内壁の損傷やクロスの剥離等の経年による劣化等が複数箇所あります。ペットによる損傷等はありません。</p> <p>(6) 受命物件1の土地(以下「本件土地」という。)の境界に関して、隣接土地所有者らとの間で紛争はありません。</p> |

| 執行官の意見 | |
|---|--|
| <p>(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。</p> <p>(2) 本件建物の占有関係については、所有者の陳述及び表札ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。</p> <p>(3) 本件建物内には、所有者の陳述のとおり損傷が認められたものの、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。また、ペットの飼育によると思われる損傷及び動物臭も認められなかった。</p> <p>(4) 本件建物の2階北西側外壁に所有者の陳述のとおり、開口部を塞いだ痕跡が認められた。</p> <p>(5) 本件土地と隣接地との間には、前面道路との接面部分(縁石が設置されている。)を除き、いずれもブロックフェンスが設けられている。</p> <p>(6) 本件土地は北西側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路)に接している。</p> | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|---------|-------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和 8年 1月29日(木) 14:30-14:40 | 目的物件所在地 | 施錠不在・外観調査・写真撮影 |
| 令和 8年 2月 4日(水) 13:00-13:30 | 目的物件所在地 | 所有者から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影 〔評価人同行〕 |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(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



| | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 川崎市川崎区四谷下町 | | 地番 | 24番37 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

89029

前ノ火ノ後・新同一・新 地積測量図

地番 24-1
24-34ないし-37

土地の所在 川崎市川崎区四谷下町

三 斜 求 積 表

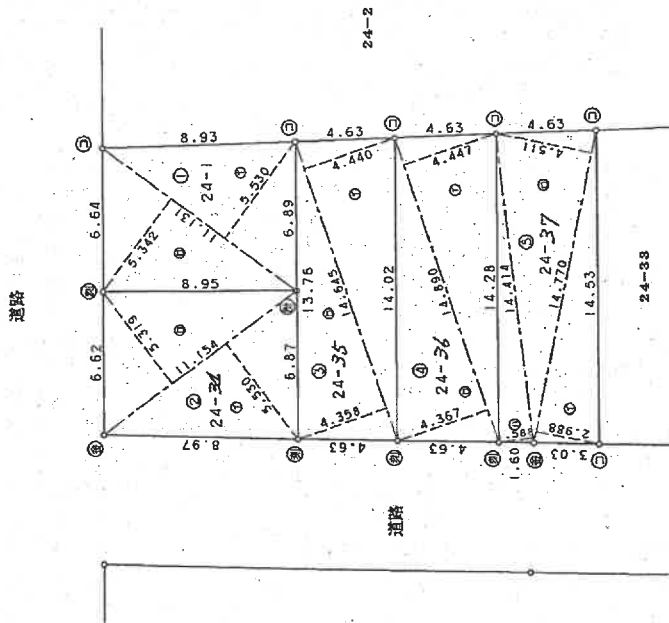
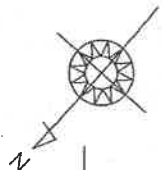
| 地番 ① 24-1 | | | |
|-----------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積 |
| T | 11.131 | 5.530 | 61.5544 |
| □ | 11.131 | 5.342 | 59.4618 |
| | | 積面積 | 121.0162 |
| | | 地積 | 60.5081 |
| | | 地積 | 60.50㎡ |

| 地番 ② 24-34 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積 |
| T | 11.154 | 5.530 | 61.6816 |
| □ | 11.154 | 5.319 | 59.3281 |
| | | 積面積 | 121.0097 |
| | | 地積 | 60.5048 |
| | | 地積 | 60.50㎡ |

| 地番 ③ 24-35 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積 |
| T | 14.645 | 4.440 | 65.0238 |
| □ | 14.645 | 4.358 | 63.8229 |
| | | 積面積 | 128.8467 |
| | | 地積 | 64.4233 |
| | | 地積 | 64.42㎡ |

| 地番 ④ 24-36 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積 |
| T | 14.890 | 4.447 | 66.2158 |
| □ | 14.890 | 4.367 | 65.0246 |
| | | 積面積 | 131.2404 |
| | | 地積 | 65.6202 |
| | | 地積 | 65.62㎡ |

| 地番 ⑤ 24-37 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積 |
| T | 14.770 | 2.988 | 44.1327 |
| □ | 14.770 | 4.511 | 66.6274 |
| △ | 14.414 | 1.588 | 22.8894 |
| | | 積面積 | 133.6495 |
| | | 地積 | 66.8247 |
| | | 地積 | 66.82㎡ |



| 境界点境界線の種類 | |
|-----------|---------|
| ○ | 石 |
| ◎ | 金 |
| ⊙ | コンクリート杭 |
| ⊚ | 列三() |
| ⊛ | 計量点 |

平成十五年七月十五日發給

縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士 (平成15年 7月 / 日作製)

作製者 土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

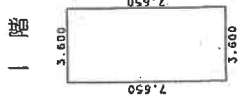
登記年月日：平成15年8月22日

公用

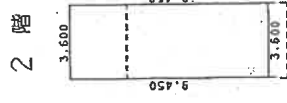
建物図面
各階平面図

家屋番号 24-37
建物の所在 川崎市川崎区四谷下町24番地37

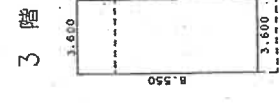
207012
各階平面図



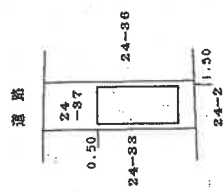
求積表
 $7.650 \times 3.600 = 27.540000$
 床面積 27.54 m²



求積表
 $9.450 \times 3.600 = 34.020000$
 床面積 34.02 m²



求積表
 $8.550 \times 3.600 = 30.780000$
 床面積 30.78 m²



158 22

平成十五年八月二日

製作者
 家屋
 士地

作成年月日
 平成15年8月22日

縮尺 1/250

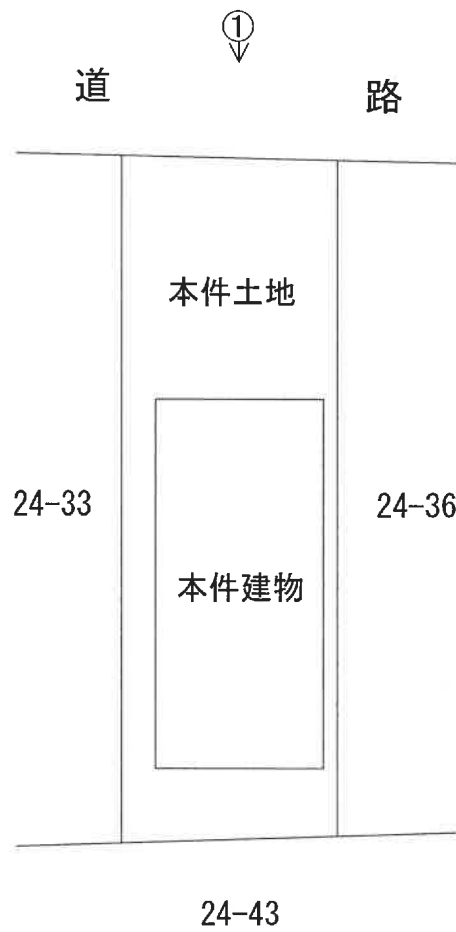
申請人

縮尺 1/500

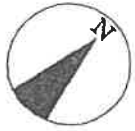
(東京土地家屋調査士会)



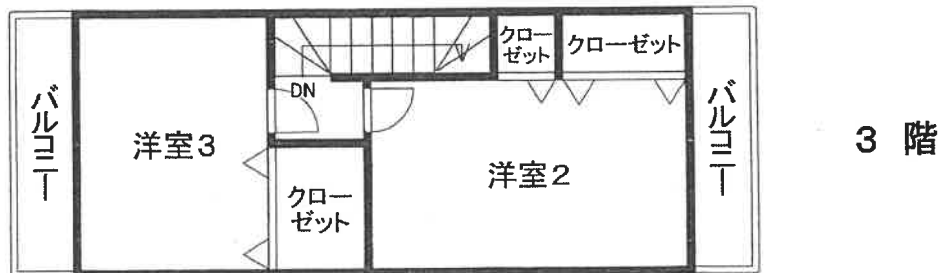
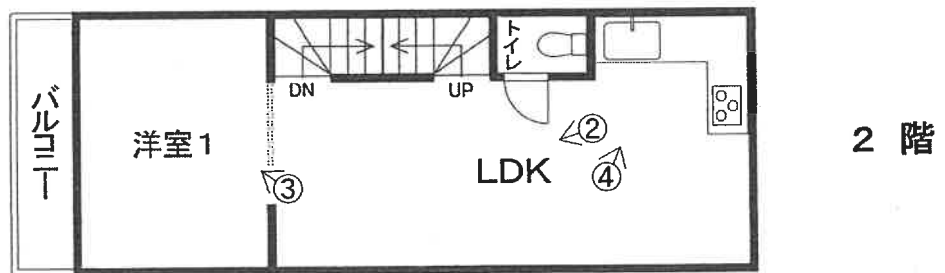
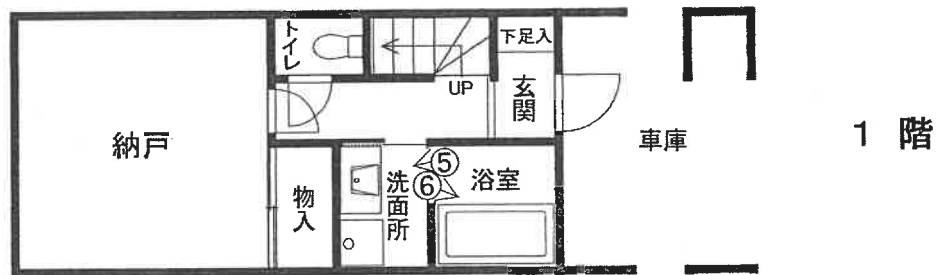
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○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 87 号

令和 8 年 2 月 4 日 現地調査

令和 8 年 2 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16,550,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金4,390,000円 |
| 物件2 (建物) | 金12,160,000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 「川崎区四谷下町24番23-1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 | 川崎市川崎区四谷下町 |
| | 地 番 | 24番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区四谷下町24番地37 |
| | 家屋 番号 | 24番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.54平方メートル 2階 34.02平方メートル 3階 30.78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」駅の東方約4.2km（道路距離）。「観音橋」バス停より徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域。目的物件の北西側に墓地が存する。 | |
| 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | 66.82㎡ ほぼ長方形 間口約4.6m、奥行約14m 概ね平坦 |
| 接面道路の状況 | 北西側約4.6mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面している一方路地。 | |
| 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 都市ガス 下水道 | あり あり あり |
| 特記事項 | <p>◇徒歩約3分の「大師高校前」バス停は下り（塩浜二丁目方面）のみ停車する。</p> <p>◇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、建築計画概要書では、敷地面積は66.82㎡となっている。</p> <p>◇物件1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。</p> | |

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15年8月11日 新築(登記記載) | | |
| | 経過年数 | 約23年 | | |
| | 経済的残存耐用年数 | 約10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、洗面所、キッチン等 | | | |
| 床面積(現況) | 1階 | : 27.54㎡ | 2階 | : 34.02㎡ |
| | 3階 | : 30.78㎡ | 延べ | : 92.34㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 | | |
| | 間取り | 3LDK+納戸(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8年2月4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 | <p>◇物件2建物は建築確認を受け、完了検査済証(平成15年11月12日、15-55034)の交付も受けている。</p> <p>◇建物内は建築時以降にリフォームされている模様であった。所有者はリフォームした後のものを購入したと思うと陳述していた。</p> <p>◇建物の正面の2階部分の外壁に開口部を塞いだような跡が認められた。所有者は、中古建物として購入した際、売主である業者から以前キッチンに開口部(扉)があり、建物の正面に後付けのバルコニーが設置されていたが、リフォームの際に開口部を塞いだと聞いたと陳述していた。キッチン側の内壁については、冷蔵庫が置かれていたため確認できなかった。</p> <p>◇1階納戸は洋室として使用できる。</p> <p>◇洋室1とLDKとの間に建具はない。</p> <p>◇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、所有者は、特に不具合はないと陳述していた。</p> | | | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | ◇建物の室内全体において、目視可能な範囲でクロスの汚れ、剥がれ、建具の損傷、設備等の汚れ等の劣化が認められる。 ◇建物内の2階で小型犬を1匹飼っている。 ◇洋室2のサッシの窓枠にカビのような黒ずみがあった。 ◇車庫の天井にひび割れがあった。 |
|---------|---|

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 | 268,000 | $\frac{100}{100}$ | 268,000 | × 66.82 | × 1.0 | = 17,910,000 |

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 川崎川崎—14

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 271,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 268,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、交通接近条件、環境条件等で優り、街路条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は標準的であり、個別格差はない。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を0%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 | 230,000 | × 92.34 | × 0.27 | = 5,730,000 |

現価率

- ・ 経過年数 23年 、 経済的残存耐用年数 約10年 、 観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.27$$

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 | 17,910,000 | × | 0.65 法定地上権 | = 11,640,000 |

(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 | 17,910,000 | - 11,640,000 | / | × | 1.00 | × | 0.7 | = 4,390,000 | |
| 2 | 5,730,000 | + 11,640,000 | × | 1.0 | × | 1.00 | × | 0.7 | = 12,160,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | 16,550,000 | | |

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 川崎川崎—14

所 在 : 川崎市川崎区四谷上町137番5 「四谷上町14-16」

価 格 : 271,000円/㎡

位 置 : JR東海道本線「川崎」駅約3.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 136㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 4.5m 市道

用途指定等 : 第二種住居地域 (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7年度)

物件1 9,401,574円

物件2 3,092,928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)

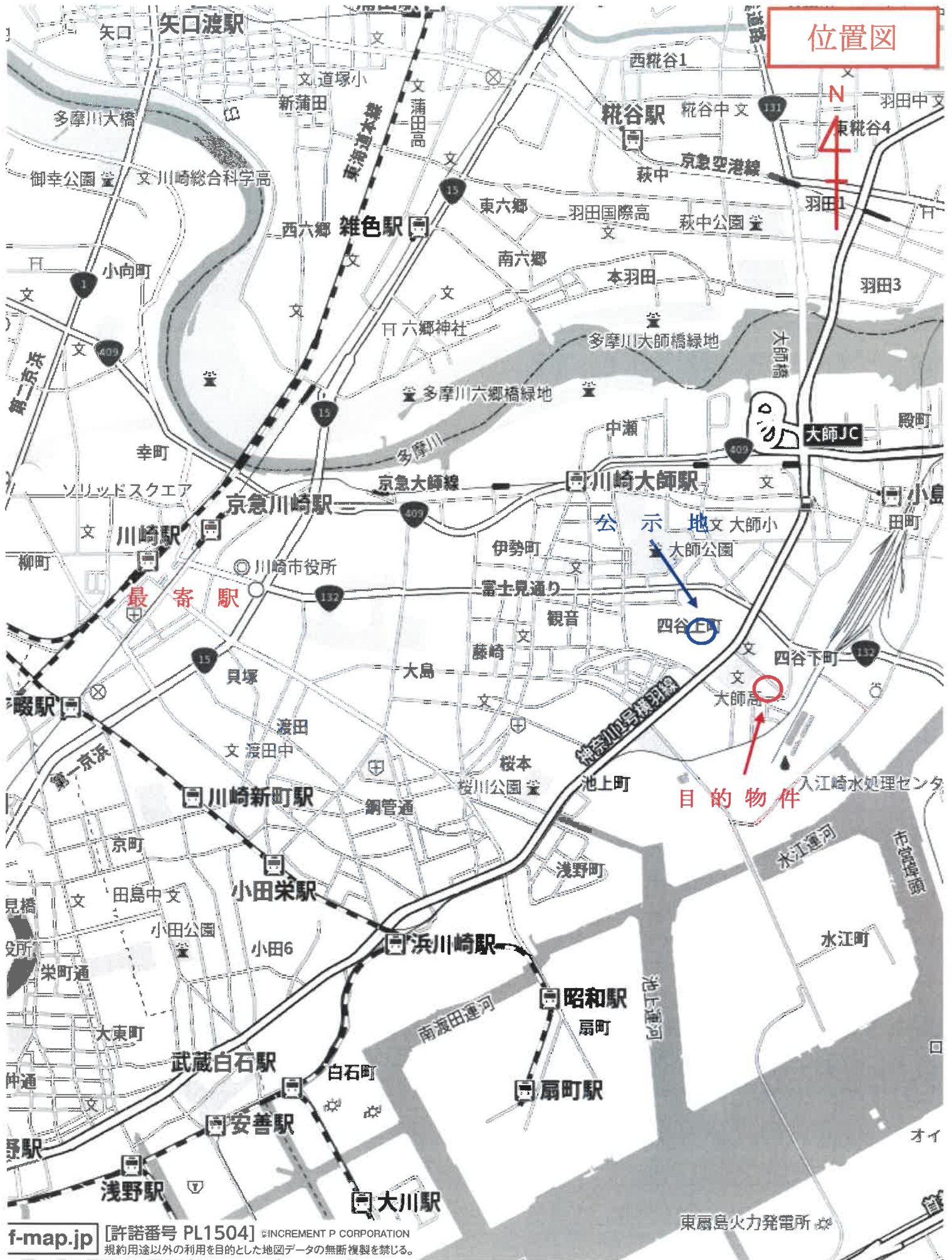
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

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 24-19



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A3をA4に縮小

| | | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|-----------|----------|-------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 川崎市川崎区四谷下町 | | | 地番 | 24番37 | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月2日
横浜地方務局川崎支局

地図整理番号：M17857

登記官



89029

前 24-1 / 後・新同一・新

地積測量図

地番 24-1
24-34ないし-37

土地の所在 川崎市川崎区四谷下町

三測求積表

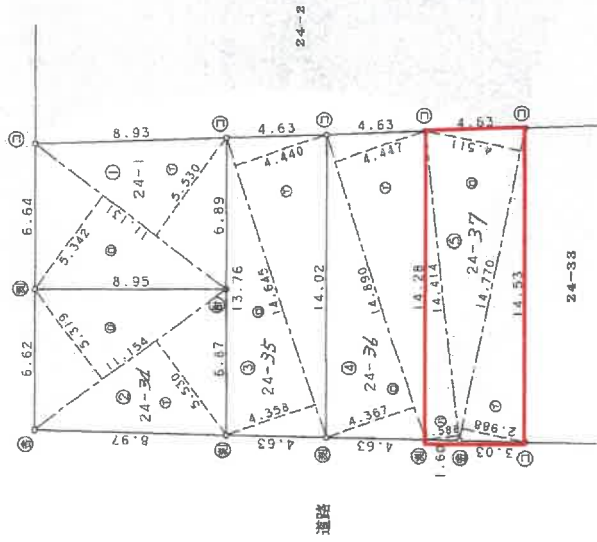
| 地番 ① 24-1 | | | |
|-----------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積算面積 |
| T | 11.131 | 5.530 | 61.5544 |
| □ | 11.131 | 5.342 | 59.4618 |
| | | 低面積 | 121.0162 |
| | | 高面積 | 60.5081 |
| | | 地積 | 60.50㎡ |

| 地番 ② 24-34 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積算面積 |
| T | 11.154 | 5.930 | 61.6616 |
| □ | 11.154 | 5.319 | 59.3281 |
| | | 低面積 | 121.0097 |
| | | 高面積 | 60.3046 |
| | | 地積 | 60.50㎡ |

| 地番 ③ 24-35 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積算面積 |
| T | 14.645 | 4.440 | 65.0238 |
| □ | 14.645 | 4.358 | 63.8229 |
| | | 低面積 | 128.8467 |
| | | 高面積 | 64.4233 |
| | | 地積 | 64.42㎡ |

| 地番 ④ 24-36 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積算面積 |
| T | 14.890 | 4.447 | 66.2158 |
| □ | 14.890 | 4.367 | 65.0246 |
| | | 低面積 | 131.2404 |
| | | 高面積 | 65.6202 |
| | | 地積 | 65.62㎡ |

| 地番 ⑤ 24-37 | | | |
|------------|--------|-------|----------|
| NO. | 底辺 | 高さ | 積算面積 |
| T | 14.770 | 2.968 | 44.1327 |
| □ | 14.770 | 4.511 | 66.6274 |
| △ | 14.414 | 1.588 | 22.8894 |
| | | 低面積 | 133.6495 |
| | | 高面積 | 66.8247 |
| | | 地積 | 66.82㎡ |



| 境界点境界線の種類 | |
|-----------|---------|
| ○ | 石 |
| ◎ | 全 |
| ◎ | コシクリート制 |
| ◎ | 列三() |
| ◎ | 計測点 |

製作者

15年 7月 / 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

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。
(横浜地方法務局川崎支局管轄)
令和7年11月27日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成15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。
(横浜地方事務局川崎支庁管轄)
令和7年11月27日 福岡法務局

登記官

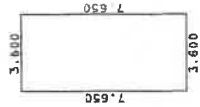
建築物図面

各階平面図

| | |
|--------|------------------|
| 家屋番号 | 24-37 |
| 建築物の所在 | 川崎市川崎区四谷下町24番地37 |

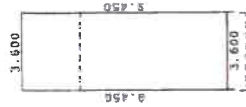
207832

1階



| | |
|-----|----------------------|
| 求積数 | 27.540000 |
| 床面積 | 27.540000 |
| 床面積 | 27.54 m ² |

2階

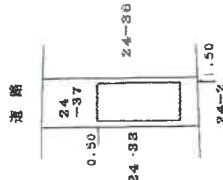
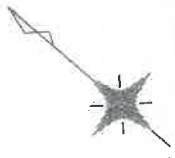


| | |
|-----|----------------------|
| 求積数 | 34.020000 |
| 床面積 | 34.020000 |
| 床面積 | 34.02 m ² |

3階



| | |
|-----|----------------------|
| 求積数 | 30.780000 |
| 床面積 | 30.780000 |
| 床面積 | 30.78 m ² |



A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士)

平成15年8月22日

15 8 22

建物概略間取図

