

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 目 録

1 所 在 川崎市多摩区南生田一丁目

地 番 3番6

地 目 山林

地 積 164平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 川崎市多摩区南生田一丁目3番地6

家屋 番号 3番6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル

2階 59.14平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 57.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

-
- 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 川崎市多摩区南生田一丁目
地 番 3番6
地 目 山林
地 積 164平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 川崎市多摩区南生田一丁目3番地6
家屋 番号 3番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 59.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 57.84平方メートル



令和 7年(ケ)第 46号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 8月28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 川崎市多摩区南生田一丁目
地 番 3番6
地 目 山林
地 積 164平方メートル

2 所 在 川崎市多摩区南生田一丁目3番地6
家屋 番号 3番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 59.14平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 57.84平方メートル

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|------|-------|----|-----|------|------|---|--|-------|----|---|---|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 川崎市多摩区南生田一丁目3番18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"/> (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 <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 <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上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"/> 「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 <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()</td> <td>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> <td></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 | (1) 私は、令和7年8月4日まで、私自身がAの相続人となっていることを知りませんでした。私は相続する意思はありません(陳述書要旨)。 |

(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

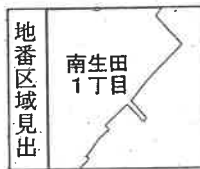
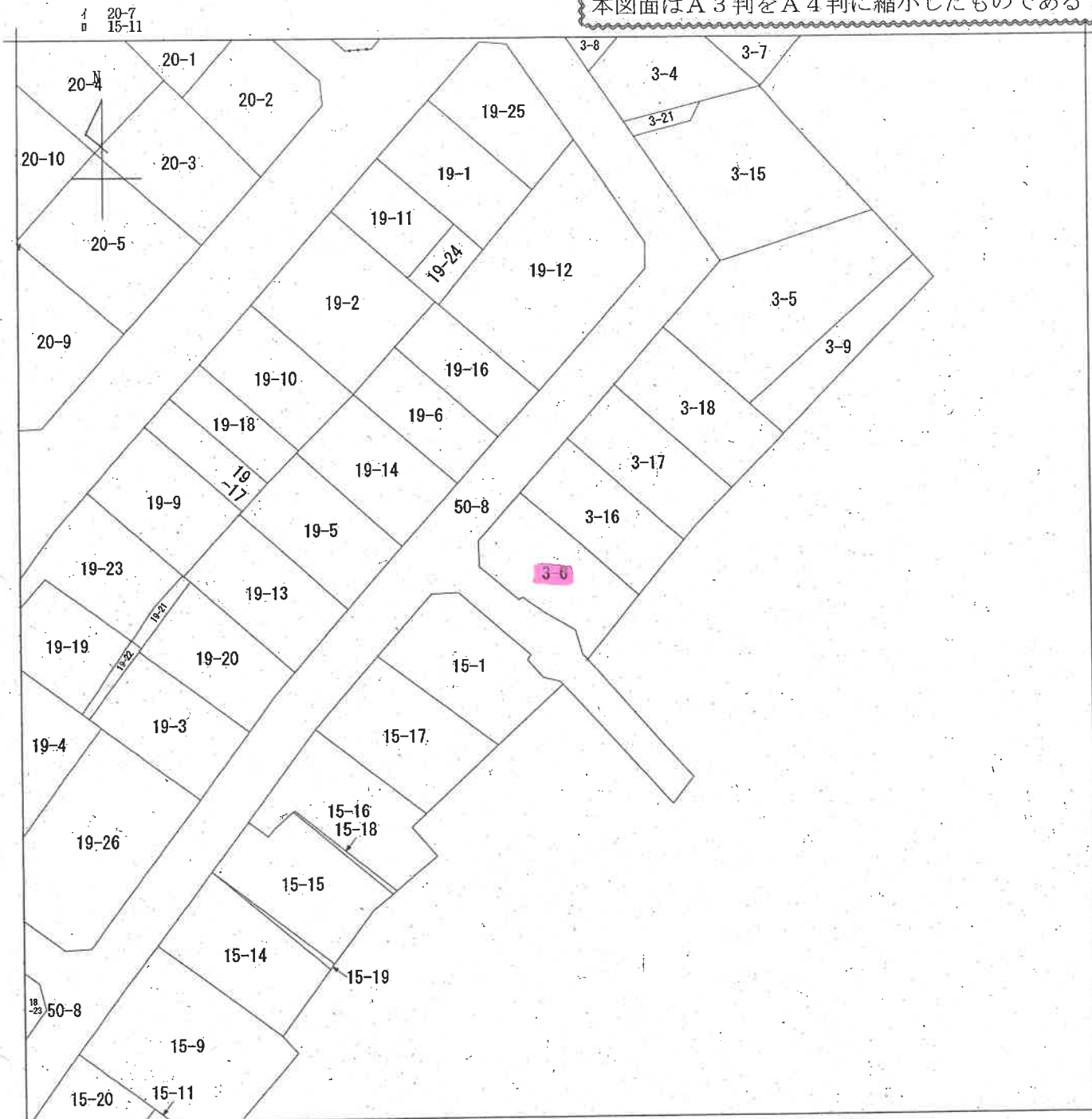
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、動産類を一部搬出した形跡が認められるものの、箆笥、食器棚、テーブル等の家具及びテレビ、冷蔵庫、洗濯機、エアコン、照明器具等の電化製品ならびに衣類、布団等の生活必需品がほぼ生活状態のまま存した。
- (3) 受命物件2の附属建物（以下「附属建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、足の踏み場もないほどに動産類及び廃棄物等が乱雑に積み置かれており、書類、事務用品及び事務機、椅子、本棚等の備品、プリンター、コピー機等の事務機器等が存した。
- (4) 本件建物及び附属建物内の状況は上記のとおりであり、本件建物内に存した公共料金等請求書及び郵便物等から、本件建物はAが生前において住居として使用していたものと認められた。また、附属建物については、建物内に掲示してある宅地建物取引業者票及び同免許証等から、有限会社将コーポレーションが事務室として使用していたことが認められた。ただし、宅地建物取引業者票及び同免許証に記載されている有効期限は平成15年8月14日となっていること及び前記室内の状況から、長期間にわたり使用されていないものと認められた。
- (5) 上記本件建物及び附属建物内の状況から、本件建物及び附属建物はいずれも所有者が占有しているものと認められる。ただし、所有者は相続を否定する旨の回答をなしており、今後、相続放棄が認定される可能性も皆無ではないと思われる。
- (6) 可視の範囲内において、本件建物及び附属建物には躯体に関わるような大きな損傷等は認められなかったものの、次のような損傷及び経年（築後約30年）による劣化が認められた。
 - ・本件建物の玄関扉枠の損壊
 - ・附属建物のトイレの壁面の損壊及び黒黴の発生
- (7) 受命物件1の土地は、北西側及び南西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番50番8の土地は川崎市所有の公衆用道路である。）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和 7年 7月23日(水) 11:00-11:10 | 目的物件所在地 | 施錠不在・外観調査・写真撮影 |
| 11:40-11:50 : - : | 横浜地方法務局麻生出張所 書面照会(郵送) | 全部事項証明書交付申請 所有者に照会書送付 |
| 令和 7年 7月25日(金) 17:00-17:50 | 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() : - : | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



| | | | | | | |
|-------|-----------|--------------|-------------------|---------------|----------|--|
| 請求分 | 所在 | 川崎市多摩区南生田一丁目 | | 地番 | 3番6 | |
| 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 | 昭和52年3月3日 | | | 備付年月日 (原図) | 補記事項 | |

363508

前3-6 後・新同... 積測量図

地番 3-6-16
-17.-18

地積測量図

川崎市多摩区南生田一丁目

土地の所在

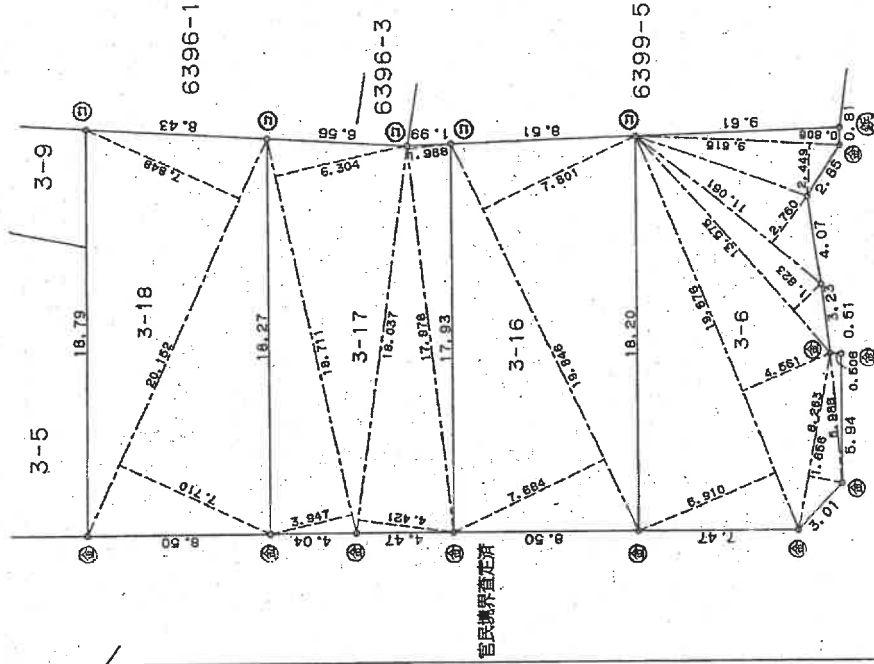
三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|--------|-------|-----------------------|
| 3-6 | 19.676 | 6.910 | 135.961160 |
| | 8.263 | 1.656 | 13.683528 |
| | 5.988 | 0.506 | 3.029928 |
| | 19.676 | 4.561 | 89.742236 |
| | 13.575 | 1.823 | 24.747225 |
| | 11.061 | 2.760 | 30.528360 |
| | 9.615 | 2.449 | 23.547135 |
| | 9.615 | 0.808 | 7.768920 |
| | | 積面積 | 329.008492 |
| | | 地積 | 164.5042460 |
| | | 地積 | 164.50 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|--------|-------|-----------------------|
| 3-16 | 19.846 | 7.684 | 152.496664 |
| | 19.846 | 7.801 | 154.818646 |
| | | 積面積 | 307.315310 |
| | | 地積 | 153.6576550 |
| | | 地積 | 153.65 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|--------|-------|-----------------------|
| 3-17 | 18.711 | 3.947 | 73.852317 |
| | 18.711 | 6.304 | 117.954144 |
| | 18.037 | 4.421 | 79.741577 |
| | 17.978 | 1.988 | 35.740254 |
| | | 積面積 | 307.288302 |
| | | 地積 | 153.6441510 |
| | | 地積 | 153.64 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|--------|-------|-----------------------|
| 3-18 | 20.152 | 7.848 | 158.152896 |
| | 20.152 | 7.710 | 155.371920 |
| | | 積面積 | 313.524816 |
| | | 地積 | 156.7624060 |
| | | 地積 | 156.76 m ² |



| 境界点 | 境界線の種類 |
|-----|---------|
| ① | コンクリート杭 |
| ② | 鉄線 |
| ③ | 銅線 |
| ④ | 銅線 |
| ⑤ | 銅線 |
| ⑥ | 銅線 |
| ⑦ | 銅線 |

製作者

土地家屋調査士

(平成7年2月6日作製)

申請人

縮尺

1/250

(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8年1月18日

407518 各階平面図

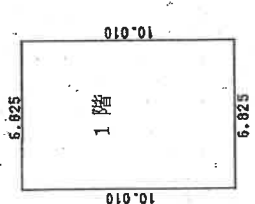
建物図面 各階平面図

家屋番号 3番6

建物の所在 川崎市多摩区南生田1丁目3番地6

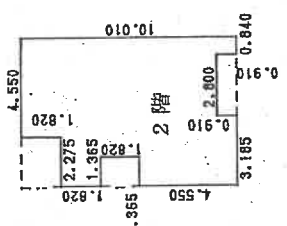
求積表

| | |
|------------------|-----------|
| 6.825 X 10.010 = | 68.318250 |
| 面積 | 68.31 |



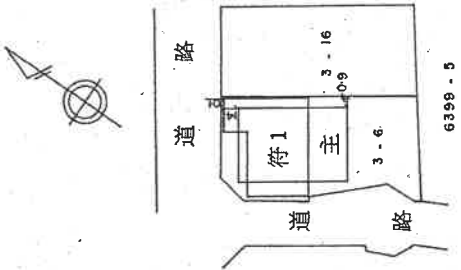
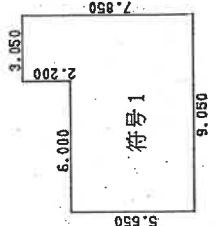
求積表

| | |
|-----------------|-----------|
| 4.550 X 1.820 = | 8.281000 |
| 6.825 X 1.820 = | 12.421500 |
| 5.460 X 1.820 = | 9.937200 |
| 6.825 X 3.640 = | 24.843000 |
| 3.185 X 0.910 = | 2.898350 |
| 0.840 X 0.910 = | 0.764400 |
| 合計 | 59.145450 |
| 面積 | 59.14 |



求積表

| | |
|-----------------|-----------|
| 3.050 X 2.200 = | 6.710000 |
| 9.050 X 5.650 = | 51.132500 |
| 合計 | 57.842500 |
| 面積 | 57.84 |



平成八年正月八日

(日加総)

(日製単位)

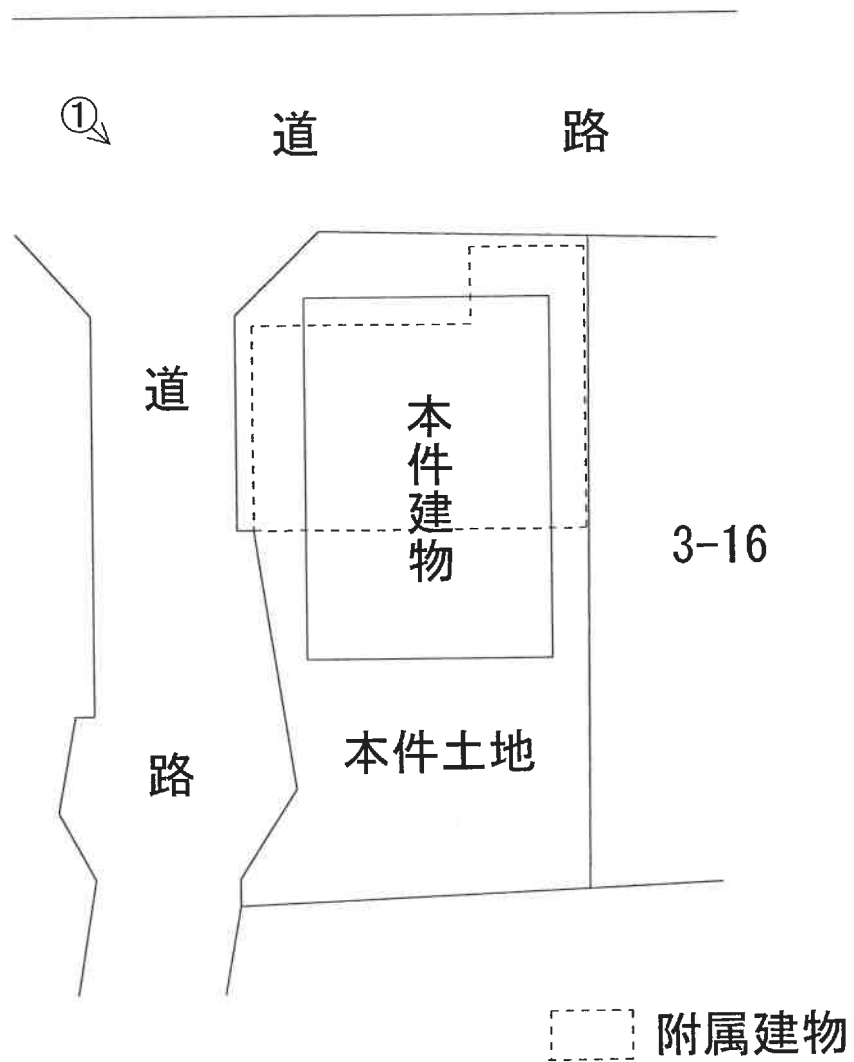
| | | | |
|-----|-------|----|---------|
| 作製者 | 土地調査士 | 縮尺 | 1 / 250 |
| 申請人 | 土地調査士 | 縮尺 | 1 / 500 |

年 1月16日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



土地建物位置関係図

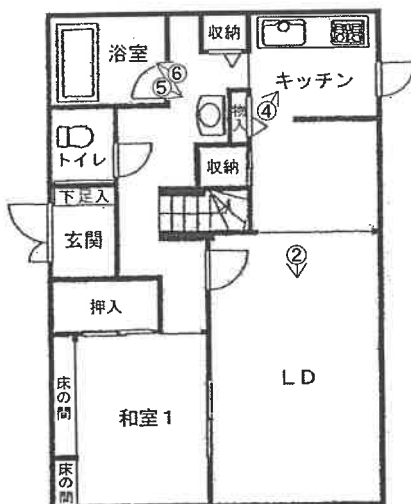


←○は写真撮影位置・方向

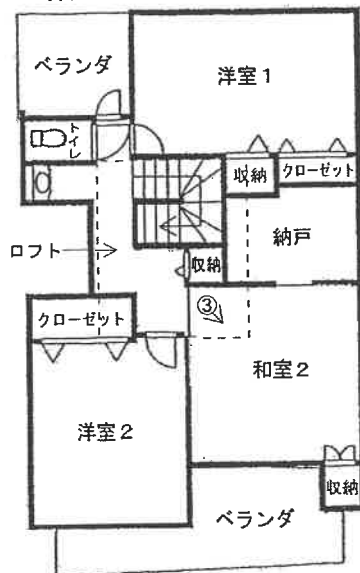


建物間取図

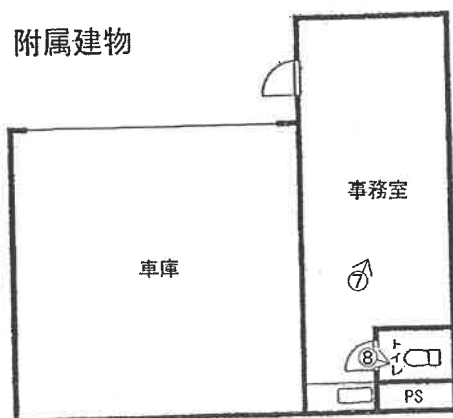
1階



2階



附属建物



←○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 和室2



4 キッチン



5 洗面



6 浴室



7 事務室



8 壁面の損壊・黒黴の発生状況



令和7年 (ケ) 第 46号
令和7年 7月 25日 現地調査
令和7年 8月 29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21,400,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1（土地） | 金6,550,000円 |
| 物件2（建物） | 金14,850,000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 | 地目 宅地 |
| 2 | | 住居表示 「南生田一丁目3番18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 | 川崎市多摩区南生田一丁目 |
| | 地 番 | 3番6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 164平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区南生田一丁目3番地6 |
| | 家屋 番号 | 3番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル 2階 59.14平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 57.84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 | 小田急小田原線「読売ランド前」駅南東方約 800m（道路距離）に位置している。（附属資料「位置略図」参照） | |
| 付近の状況 | 駅徒歩圏内の一般住宅、アパートのほか、一部マンション等も散見される住宅地域。 | |
| 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 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 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 最低敷地面積 125 m ² |
| 画地条件 （規模、形状等） | 規模 形状 間口×奥行 地勢 | 164m ² 長方形 間口約9m×奥行約18.2m 丘陵地 |
| 接面道路 | 北西側が幅員約 6m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に約 9m、南西側が幅員約 4m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に約 18.2m接面する角地。 | |
| 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。 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 ガス 下水道 | あり あり 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外にある。 ②目的物件と隣接する土地の概要は下記のとおり。 50 番 8 川崎市所有の公衆用道路 ③地積測量図面積は 164.50 m ² だが、登記面積を採用した。 | |

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 | 平成8年1月15日新築（登記記載） 約30年 約4年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天井 床 設備 | 木造スレート葺2階建 スレート葺 モルタル塗吹付仕上げ等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 1階に浴室、トイレ、キッチン、2階にトイレがある。 |
| 床面積（現況） | 1階：68.31㎡、2階：59.14㎡、延127.45㎡ | |
| 現況用途等 | 種 類 間 取 り | 居宅 4SLDK (附属資料 建物間取図のとおり) |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 令和7年7月25日内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。 | |
| 特 記 事 項 | ①附属建物符号1は北西側市道と等高に接面し、付属建物から主である建物への出入りはできない。なお、主である建物へは階段状の南西側市道から約3mほど階段を上り出入りしている。 ②壁や床等室内全体が汚れ、建物全体にゴミ等が散乱している。 ③2階納戸にロフト（高さ約1.3m、面積約10㎡）があり、位置関係は建物間取図のとおり。 ④玄関ドアの枠木が破損している。 | |

| | | |
|-----------|------------------------------------|---|
| 区 分 | 附属建物 | |
| 符 号 | 1 | |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 内 壁 天井 床 設備 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 陸屋根 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 事務所：フローリング、車庫：コンクリート等 車庫の入り口にシャッター等の設備はない。 |
| 床面積（現況） | 57.84 m ² | |
| 現 況 用 途 等 | 種 類 間 取 り | 車庫、事務室 建物間取図参照 |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 令和7年7月25日内部立入調査 建物所有者が占有している。 | |
| 特 記 事 項 | 車庫内にゴミ等が残置されている。 | |

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 | 190,000 | 95 | 181,000 | ×164 | ×0.9 | = 26,720,000 |
| | | 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 川崎多摩-25

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & & & \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 190,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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道路条件、交通接近条件、
住環境等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：対象地は画地条件等で上記のとおり。

◇建付減価：10%と査定した。

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 | × 185.29 | × 0.09 | = 3,840,000 |

※附属建物床面積を含めた面積

現価率

- ・ 経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察原価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.2}) = 0.09$$

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 | 26,720,000 | × 0.65 | 法定地上権 | = 17,370,000 |

(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 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) | 市場性 修正 | 競売市 場修正 | 占有 減価 修正 | その他の 控 除 | 評価額 (円) |
|-----------|----------------|--------------------------------|-----------|------------|----------------|-------------|-------------|
| 1 | 26,720,000 | -17,370,000 | ×1.0 | ×0.7 | / | / | =6,550,000 |
| 2 | 3,840,000 | +17,370,000 | ×1.0 | ×0.7 | ×1.0 | 0 | =14,850,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | =21,400,000 |

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 川崎多摩-25

所 在：川崎市多摩区南生田1丁目16番19外「南生田1-16-10」

価 格：186,000円/㎡

位 置：小田急小田線「読売ランド前」駅1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域。

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 18,236,800円

物件2 4,733,858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。）

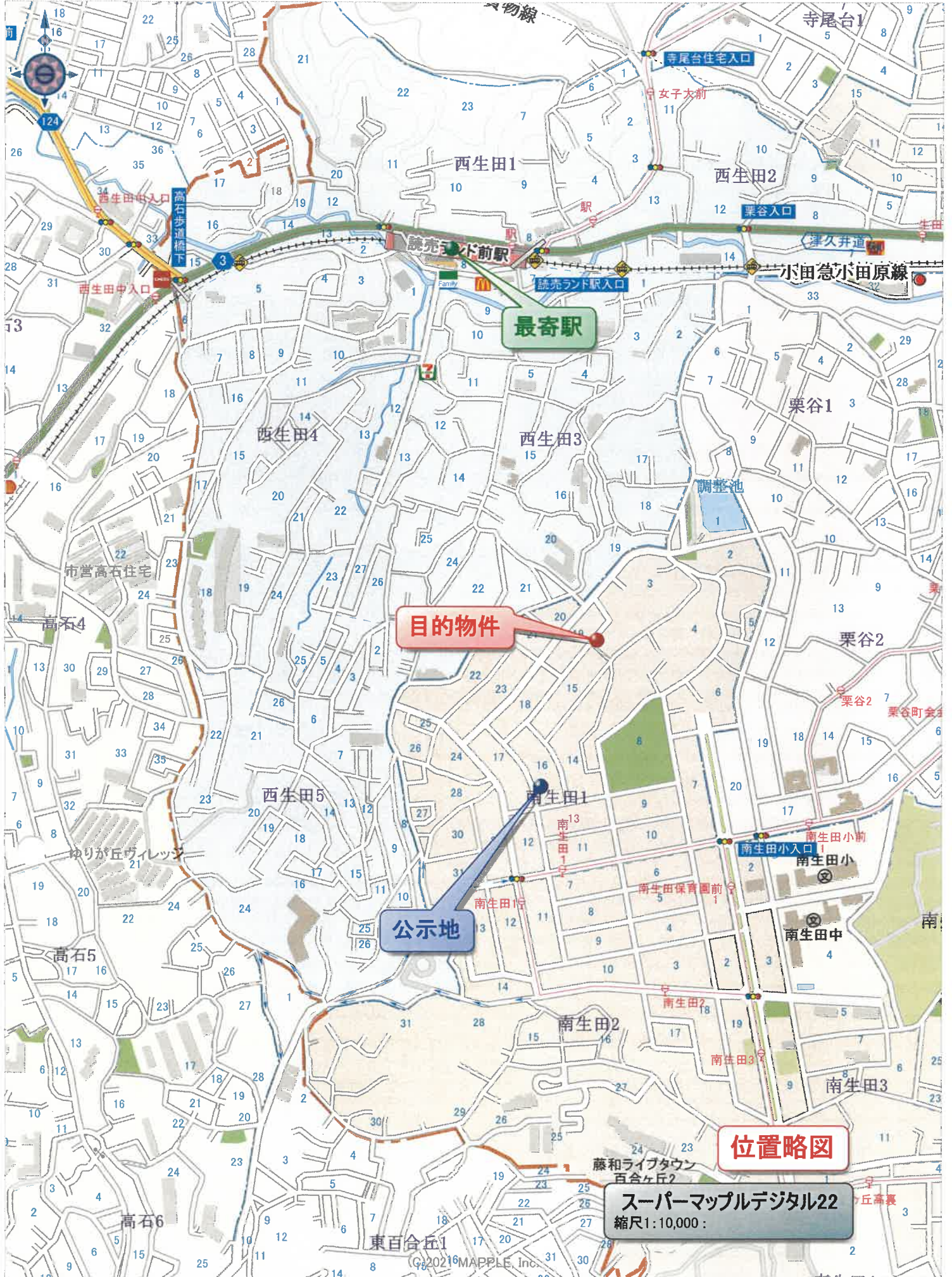
地積測量図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

神奈川県川崎市多摩区西生田3丁目 付近



1 : 7,000 相当

地図上の1センチは約70メートル
印刷中心は 東経 139度31分41秒 北緯 35度36分34秒



(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。

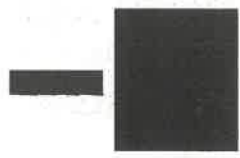


| | | | | | | |
|-------|-----------|--------------|-----------|---------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 川崎市多摩区南生田一丁目 | | 地番 | 3番6 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和52年3月3日 | | 備付年月日(原図) | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| | | | | | 補記事項 | |

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8日
 東京法務局

請求番号：7-1
 (1/1)

登記官



公図写

登記年月日：平成7年2月16日

363508

前 3-6 後 新同 新 110008

地 積 測 量 図

地 番
3-6-16
-17, -18

土地の所在
川崎市多摩区南生田一丁目

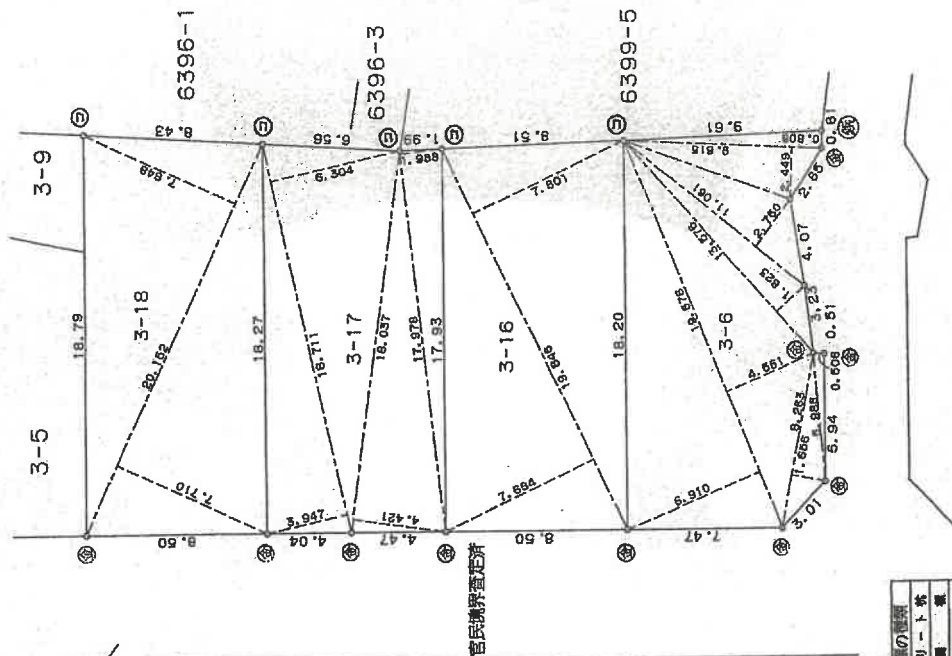
三 斜 求 積 表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|--------|--------|-------|----------------------------|
| 3-6 | 19.676 | 6.910 | 135.961160 |
| | 8.263 | 1.656 | 13.683528 |
| | 5.988 | 0.506 | 3.029928 |
| | 19.676 | 4.561 | 89.742236 |
| | 13.575 | 1.823 | 24.747225 |
| | 11.061 | 2.760 | 30.528360 |
| | 9.615 | 2.449 | 23.547135 |
| | 9.615 | 0.808 | 7.768920 |
| | | 倍面積 | 329.008492 |
| | | 地積 | 164.5042450 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|--------|--------|-------|----------------------------|
| 3-16 | 19.846 | 7.684 | 152.496664 |
| | 19.846 | 7.801 | 154.818646 |
| | | 倍面積 | 307.315310 |
| | | 地積 | 153.6576550 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|--------|--------|-------|----------------------------|
| 3-17 | 18.711 | 3.947 | 73.852317 |
| | 18.711 | 6.304 | 117.954144 |
| | 18.037 | 4.421 | 79.741577 |
| | 17.978 | 1.988 | 35.740264 |
| | | 倍面積 | 307.288302 |
| | | 地積 | 153.6441510 m ² |

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|--------|--------|-------|----------------------------|
| 3-18 | 20.152 | 7.848 | 158.152896 |
| | 20.152 | 7.710 | 155.371920 |
| | | 倍面積 | 313.524816 |
| | | 地積 | 156.7624080 m ² |



| 境界点 | 境界線の種類 |
|-----|---------|
| ◎ | コングリート柵 |
| ○ | 鉄 柵 |
| ◇ | 鋼 柵 |
| △ | 木 柵 |
| ▽ | アラスチック柵 |

縮尺 1/250

申請人

平成7年2月6日(作製)

作製者
土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成7年2月16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。

(横浜地方法務局 庶生出産所管理)

令和7年5月8日

東京法務局

登記簿

番号：7-2

地積測量図写

登記年月日：平成8年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(建築地方法務局庶生出発所管轄)
令和7年5月8日 東京法務局

登記官

番号：7-3

建物図面写

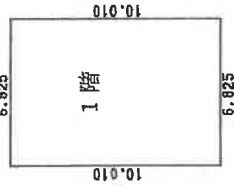
407518 各階平面図

家屋番号 3番.6

建物の所在 川崎市多摩区南生田1丁目3番地6

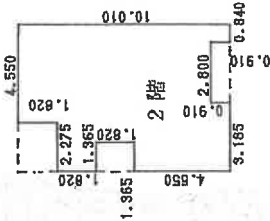
求積表

| | |
|------------------|----------------------|
| 6.825 X 10.010 = | 68.318250 |
| 床面積 | 68.31 m ² |



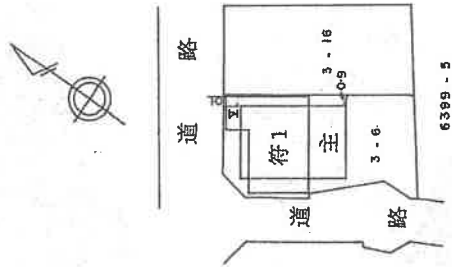
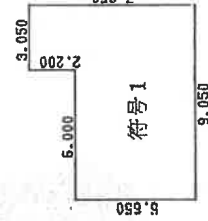
求積表

| | |
|-----------------|----------------------|
| 4.550 X 1.820 = | 8.281000 |
| 6.825 X 1.820 = | 12.421500 |
| 5.460 X 1.820 = | 9.937200 |
| 6.825 X 3.640 = | 24.843000 |
| 3.185 X 0.910 = | 2.898350 |
| 0.840 X 0.910 = | 0.764400 |
| 合計 | 59.145450 |
| 床面積 | 59.14 m ² |



求積表

| | |
|-----------------|----------------------|
| 3.050 X 2.200 = | 6.710000 |
| 9.050 X 5.650 = | 51.132500 |
| 合計 | 57.842500 |
| 床面積 | 57.84 m ² |



(白黒図)

作製者 土橋

縮尺 1/250

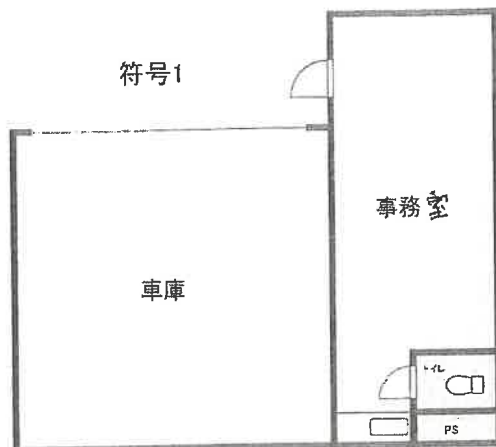
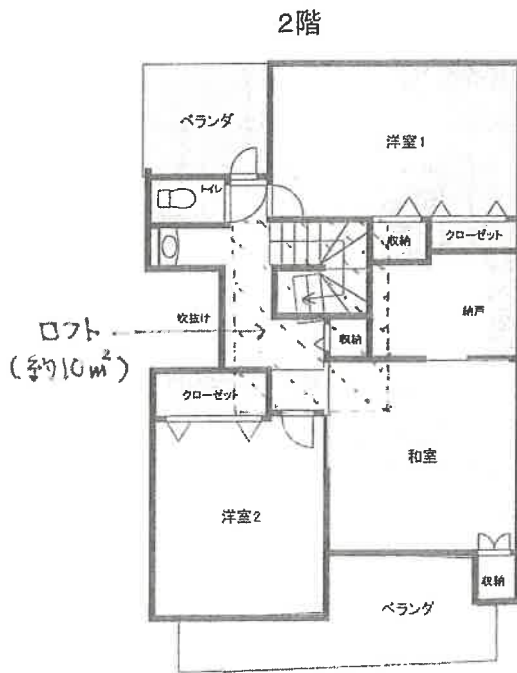
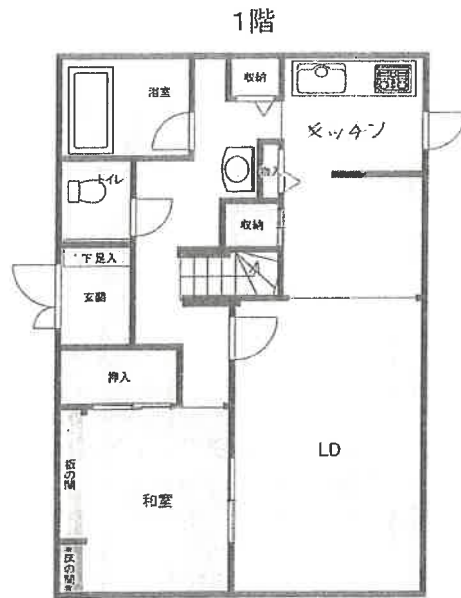
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(白黒図)

平成八年五月廿八日



建物間取図