

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 7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 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5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 目 録

1 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1873番26
地 目 宅地
地 積 35.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番18
地 目 宅地
地 積 83.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目1888番地18、18
73番地26
家屋 番号 1888番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 44.00平方メートル

所有者 A



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 横 尾 紀 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1873番26
地 目 宅地
地 積 35.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番18
地 目 宅地
地 積 83.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目1888番地18、18
73番地26
家屋 番号 1888番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 44.00平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 83号
令和 7年12月25日受理
令和 8年 2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 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1873番26
地 目 宅地
地 積 35.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番18
地 目 宅地
地 積 83.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目1888番地18、18
73番地26
家屋 番号 1888番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 44.00平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	川崎市宮前区神木本町四丁目9番8号														
土 地	物件1乃至3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <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 上記の者が物件1, 2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4														
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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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
■ A (所有者)	<p>(1) 受命物件4の建物（以下「本件建物」という。）は、私が妻子と共に住居として使用しています。</p> <p>(2) 郵便受けに「TKJパテントアシスト」という表示がありますが、これは私が個人事業を営む会社名です。配送業ですので、リビングで事務処理をすることはありますが、本件建物内に同社が専用的に使用している部分はありません。</p> <p>(3) 本件建物には、次のような損傷及び不具合等があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根瓦にひび割れ、欠損等の損傷がある。雨漏りはしていません。 ・浴室扉のガラス部にひび割れがある。 ・ガスコンロから警告音、換気扇から異音がする。いずれも使用することは可能です。 ・2階のトイレの排水が悪い。 <p>(4) 受命物件3の土地（以下、受命各土地を「物件（番号）土地」という。）は道路として使用しています。</p> <p>(5) 公道に至る道路部分の土地の使用については、周辺土地所有者らとの間において、相互に無償で使用する旨の合意がなされています。本日提出することはできませんが、その旨の書面も相互に取り交わしています。</p> <p>(6) 受命各土地の境界に関して、隣接土地所有者らとの間で紛争はありません。</p>

(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) 本件建物の占有関係については、Aの陳述及び郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 屋根瓦の損傷等については、高位置に存することから視認し得なかった。
- (4) 物件1及び2土地と隣接各土地との屈曲点について、すべての境界標を確認し得なかったものの、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が設置されている。
- (5) 本件建物敷地は南側及び西側において私道（建築基準法第42条第1項第3号に該当する道路）に接している。
- (6) 物件3土地は、公衆用道路（私道 建築基準法第42条第1項第3号に該当する道路）として一般の通行の用に供されている。

(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12月26日(金) 13:20-13:35	目的物件所在地	Aの妻から事情聴取, 外観調査, 写真撮影
14:20-14:30	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
令和 8年 1月24日(土) 10:00-10:35	目的物件所在地	A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() : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

48. 12. 7

登記年月日：昭和48年12月7日

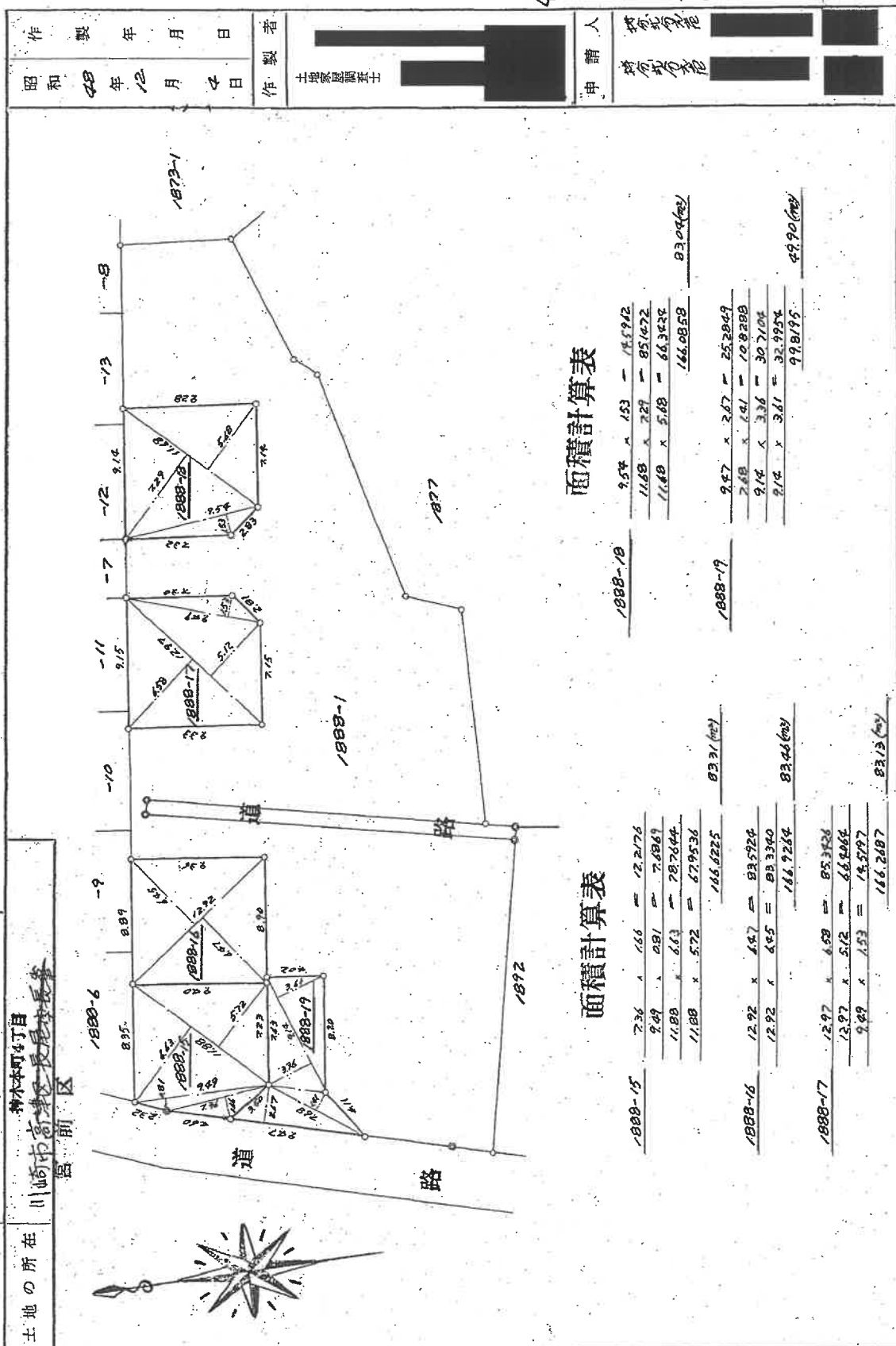
公用

155261

前/888-/後・新同一

地積測量図

地番
1888-15, 16, 17, 18, 19
所在地
神奈川県新横浜市長巻町4丁目
区
新横浜区



面積計算表

1888-10	9.57 x 153 = 1454.42
	11.88 x 229 = 2718.52
	11.88 x 5.68 = 67.48
	166.0858
	83.04(m ²)

面積計算表

1888-15	7.36 x 166 = 1221.76
	9.49 x 281 = 2666.69
	11.88 x 6.63 = 78.7644
	11.88 x 5.72 = 67.9536
	166.6225
	83.31(m ²)
1888-16	12.92 x 4.67 = 60.5324
	12.92 x 4.85 = 62.664
	166.7264
	83.44(m ²)
1888-17	12.97 x 4.58 = 59.3826
	12.97 x 5.12 = 66.4264
	9.49 x 1.53 = 14.5197
	166.2487
	83.13(m ²)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

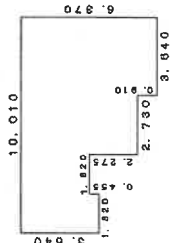
各階平面図

建築物図面

家屋番号 1888-18

建築物の所在 川崎市宮前区神木町四丁目 1888番地18、1873番地26

1階



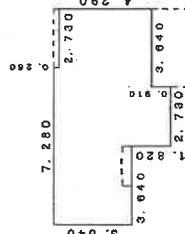
床面積表

3.640 x 6.370	=	23.196800
2.730 x 5.450	=	14.908500
1.820 x 3.185	=	5.796700
1.820 x 3.640	=	6.624800

合計 50.514100
床面積 30.51 m²



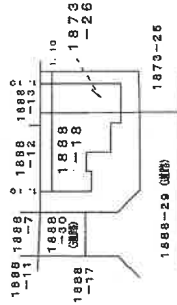
2階



床面積表

2.730 x 4.290	=	11.711700
0.910 x 4.650	=	4.140600
2.730 x 5.490	=	14.908800
3.640 x 3.640	=	13.249600

合計 44.007600
床面積 44.00 m²



作製

土地鑑定士
家屋

（平成24年6月23日作製）

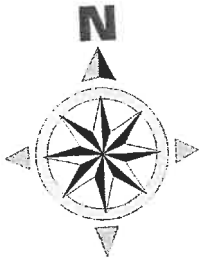
縮尺 1/250

申請人

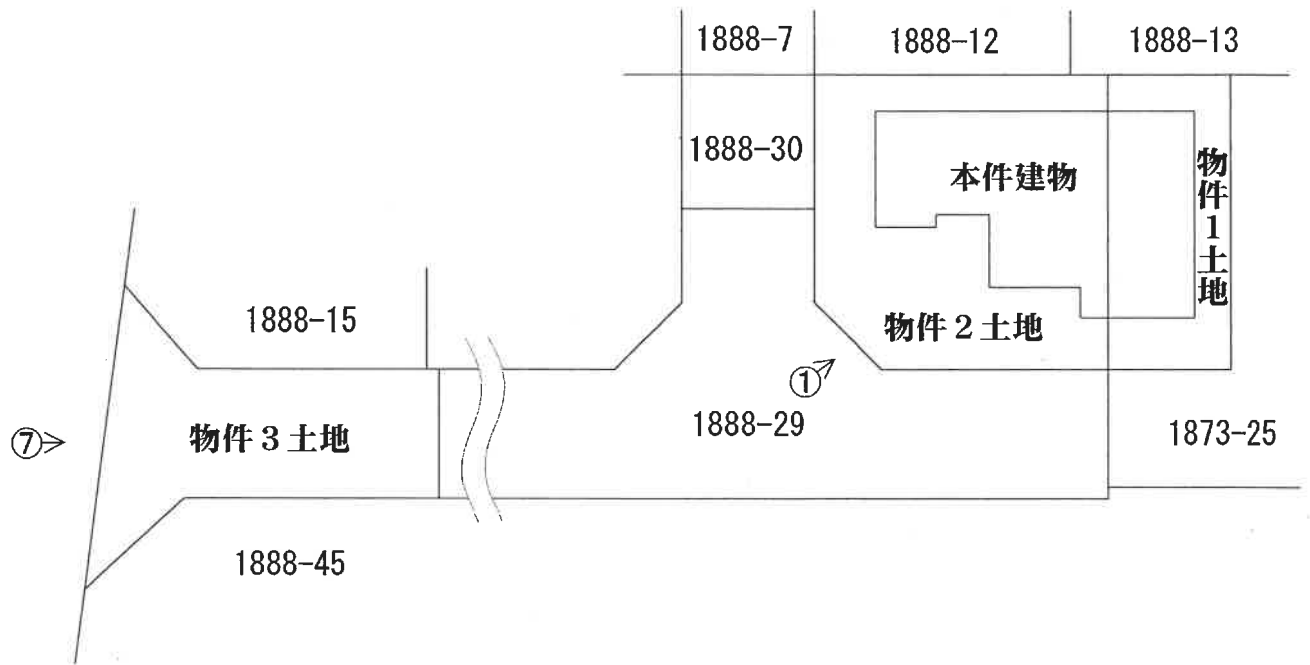
縮尺 1/500

（神奈川県土地家屋調査士会）

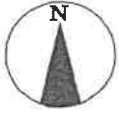
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



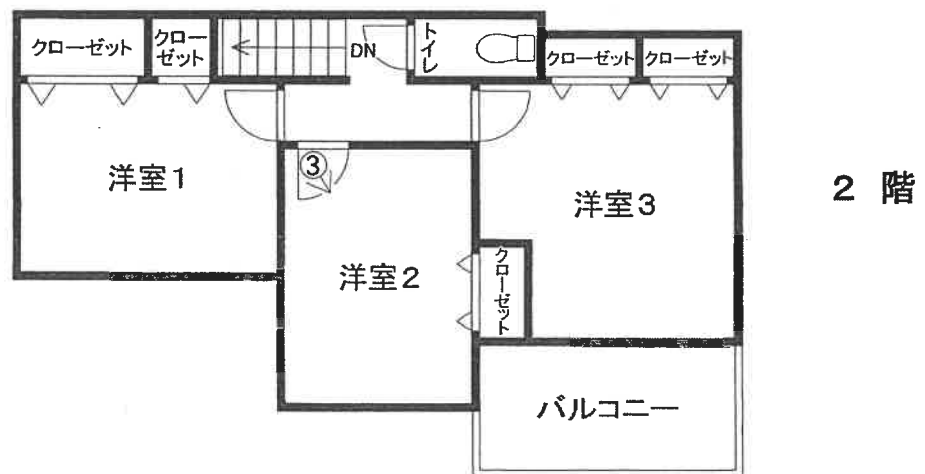
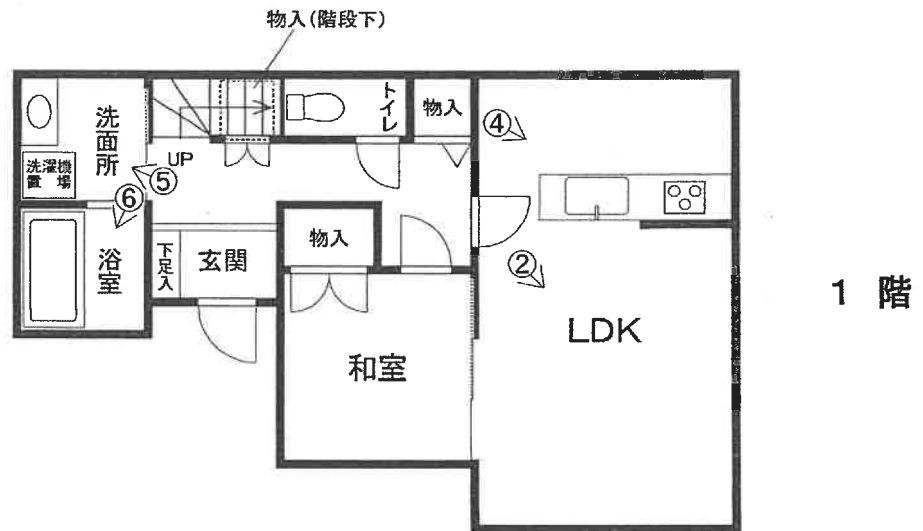
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 本件建物外観



2 リビング



3 洋室2



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 物件3土地



令和 7 年（ケ）第 83 号
令和 8 年 1 月 24 日 現地調査
令和 8 年 2 月 6 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24,700,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,760,000円
物件2 (土地)	金4,110,000円
物件3 (土地)	金170,000円
物件2 (建物)	金18,660,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件4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, 2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	住居表示 「宮前区神木本町四丁目9番8号」
2		
3		
4		
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 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1873番26
地 目 宅地
地 積 35.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番18
地 目 宅地
地 積 83.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目
地 番 1888番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 川崎市宮前区神木本町四丁目1888番地18、18
73番地26
家屋 番号 1888番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 44.00平方メートル

所有者 A



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, 2)

位置・交通	東急田園都市線「宮崎台」駅の北西方約1.9km (道路距離)。「神木天満宮」バス停 (梶が谷駅発着) より徒歩約6分、「神木本町」バス停 (溝の口駅発着) より徒歩約7分。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する起伏のある住宅地域。周辺は行き止まり道路が多く見られる。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地 (宮前区No. 100: 散布地)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	118.53㎡ ほぼ長方形 間口約7m (南側及び西側)、奥行約13m (西側からみて) 概ね平坦
接面道路の状況	南側約7mが幅員約4mの行止まり舗装私道 (建築基準法第42条1項3号) に、約2.8mの隅切りを介して西側約7mが幅員約4mの舗装私道 (建築基準法第42条1項3号) にそれぞれほぼ等高に接面している角地。	
土地の利用状況	物件4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	◇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、法務局備え付けの地積測量図、建築計画概要書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118.60㎡となっている。	

特 記 事 項	<p>◇目的土地の東側の一部分を含む周辺地域（約505.13㎡）は旧宅地造成等規制法の宅地造成許可（昭和53年8月2日、川崎市指令高建（ア）第44号）を受けて宅地造成工事が行われており、昭和54年4月2日に完了検査（高-第2号）を受けている。</p> <p>◇川崎市教育委員会文化財課での調査によると、目的土地は埋蔵文化財包蔵地に該当するが調査済みであり、建替え等に当たっては届出のみ必要であるとのことであった。</p> <p>◇東側隣地との高低差は1m程度ある。</p> <p>◇公法上、最低敷地面積は125㎡である。</p> <p>◇本件土地は、最低敷地面積を下回る。建築審査課での調査では、平成23年に物件4建物の建築確認を、平成24年に完了検査済証の交付を受けており、その際に敷地面積の最低限度を下回る敷地での建築について緩和規定の確認をしていると考えられるため、再建築（建替え等）についても緩和規定の対象となれば可能とのことであった。</p> <p>◇南側私道の目的土地の前面が地域のゴミ置場になっていた。</p>
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等 （物件3）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1, 2土地が西側及び南側で接する幅員約4mの舗装私道の一部。 物件3の長さは約10m。
土 地 の 利 用 状 況 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第42条1項3号の道路 ・ 特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	<p>◇持分は4分の1</p> <p>◇当該私道は、土地が細かく分筆され、それぞれの土地を当該私道に面する各画地の所有者らが相互に所有している。Aによると、道路として相互に無償で使用する旨の合意がなされており、その旨の書面も取り交わしているとのことであった。</p>

3. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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24年5月25日 新築 (登記記載)
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗り等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、杉板目合板等
	床 設 備	フローリング、畳等 トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積 (現況)	1階 : 50.51㎡	2階 : 44.00㎡ 延べ : 94.51㎡
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	普通	
建物の利用状況	令和8年1月24日 : 内部立入調査 所有者が占有し、住居として使用している。	
特 記 事 項	<p>◇物件4建物は建築確認を受け、完了検査済証 (平成24年5月28日、第12KAK建済00981号) の交付も受けている。</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、所有者は以下のとおり陳述していた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンコンロは使用できるが、警告音が鳴る時がある。 ・換気扇から時々、異音がする。 ・2階のトイレの排水が悪い。 ・屋根瓦のひび割れ、欠損等の損傷箇所が数か所ある。 <p>◇浴室扉のガラスにひび割れがある。</p> <p>◇所有者によると、新築以来リフォームはしていないとのこと で、室内は目視可能な範囲で、床、壁、水周りの設備等に経年による汚れ、傷み等の劣化が認められた。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	196,000	$\frac{103}{100}$	202,000	× 35.49	× 1.0	= 7,170,000
2	196,000	$\frac{103}{100}$	202,000	× 83.04	× 1.0	= 16,770,000

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—17

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$198,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} = 196,000\text{円/㎡}$$

- ◇ 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0%と判定した。

② 物件3 (土地)

物件3は私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡)	道路価値率	地積(㎡)	共有持分割合	土地価格(円)
3	196,000	× 0.10	× 49	× $\frac{1}{4}$	= 240,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：10%と判定した。

③ 物件4 (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)
4	230,000	× 94.51	× 0.51	= 11,090,000

現価率

- ・ 経過年数 14年 、 経済的残存耐用年数 約16年 、 観察減価率 5%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 14\text{年}}{\text{耐用年数 } 16\text{年}} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年} \right)} \times (1 - 0.05) = 0.51$$

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	7,170,000	×	0.65 法定地上権	= 4,660,000
2	16,770,000	×	0.65 法定地上権	= 10,900,000
合 計				15,560,000

(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	7,170,000	- 4,660,000	/	×	1.0	×	0.7	= 1,760,000	
2	16,770,000	- 10,900,000	/	×	1.0	×	0.7	= 4,110,000	
3	240,000	/	/	×	1.0	×	0.7	= 170,000	
4	11,090,000	+ 15,560,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 18,660,000
一 括 価 格 (合 計)							24,700,000		

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 川崎宮前一17

所 在 : 川崎市宮前区神木本町5丁目229番2 「神木本町5-14-15」

価 格 : 198,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「宮前平」駅約1.9km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 109㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 4m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種中高住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,258,800円

物件2 9,964,800円

物件3 0円

物件4 5,373,601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)

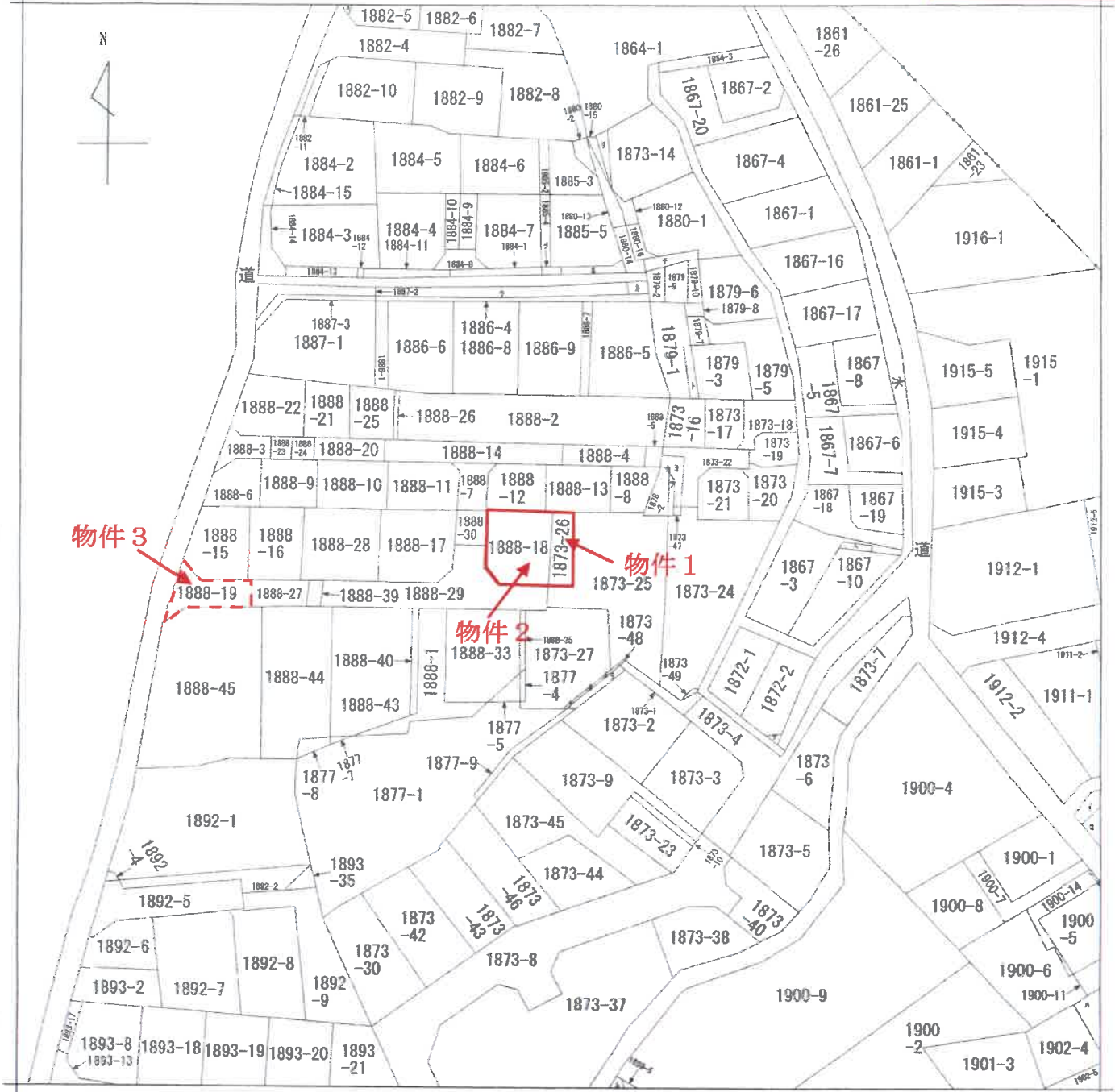
建物概略間取図

以上

位置図



イ 1904-1 ハ 1902-2 ヘ 1900-12 ト 1879-11 ヌ 1880-18 ノ 1885-6
 ロ 1904-2 ニ 1900-15 ヘ 1867-14 テ 1880-17 ス 1882-2 ツブク



(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。

地番区域見出
 神木本町
 4丁目

請求部	所在	川崎市宮前区神木本町四丁目			地番	1873番26		
出尺	1/600	精度	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1月7日
 横浜地方法務局麻生出張所
 登記官

登記年月日：昭和48年12月7日

155261

前/888-1/後・新同一新

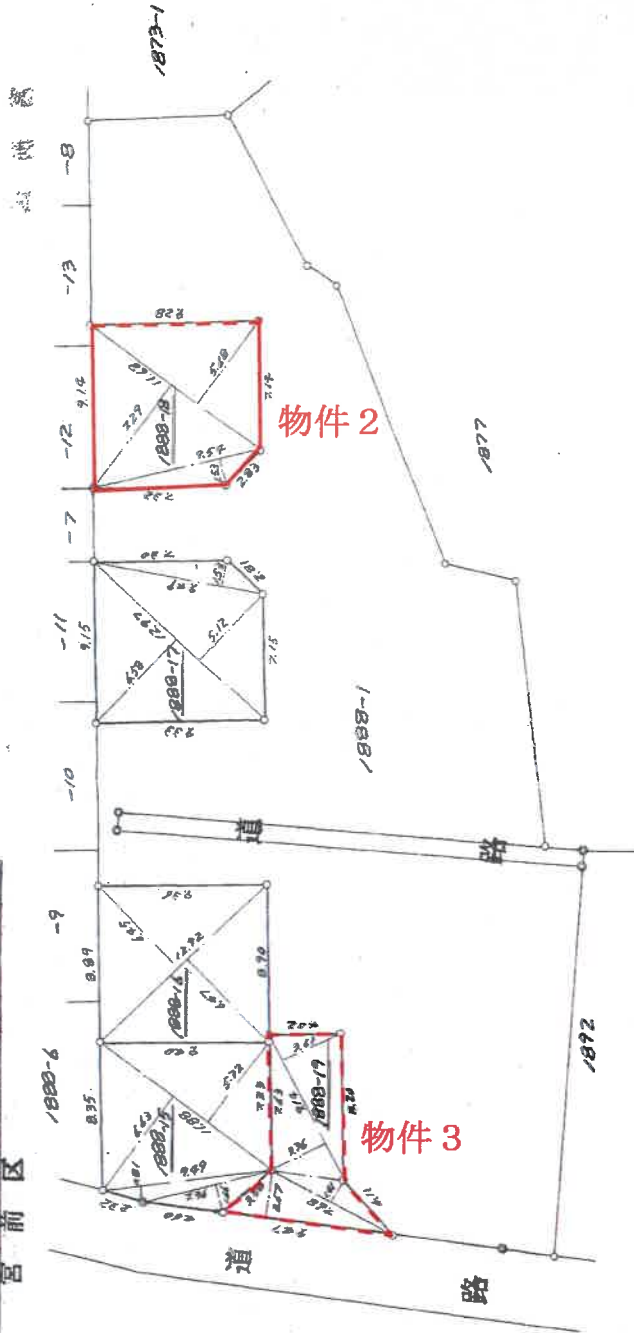
地番

888-15, -16, -17, -18, -19

土地の所在

神木町4丁目
川崎市高津区長尾町長巻
宮前区

積測量図



面積計算表

1888-18	9.54 × 1.53 = 14.5962
	11.68 × 2.29 = 26.7472
	11.68 × 5.48 = 63.9904
	166.0858
	83.04(m ²)
1888-19	9.87 × 2.47 = 24.3889
	2.48 × 1.91 = 4.7368
	9.14 × 3.36 = 30.7104
	9.14 × 3.61 = 33.1954
	99.8195
	49.90(m ²)

面積計算表

1888-15	2.36 × 4.66 = 11.0076
	2.49 × 2.91 = 7.2469
	11.88 × 4.63 = 55.0044
	11.88 × 5.72 = 67.9536
	166.2225
	83.31(m ²)
1888-16	12.92 × 4.57 = 59.0424
	12.92 × 4.65 = 60.0780
	164.2264
1888-17	12.97 × 4.58 = 59.3926
	12.97 × 5.12 = 66.4264
	9.49 × 1.53 = 14.5197
	166.2207
	83.12(m ²)

A3をA4に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日
昭和48年12月4日

作製者

申請人

48. 12. 7

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。
(横浜地方支庁界画課所管轄)

令和7年10月21日 東京法務局立川出張所

登記簿

登記年月日：平成24年6月28日

各階平面図

家屋番号 1888-18

建物図面

建物の所在

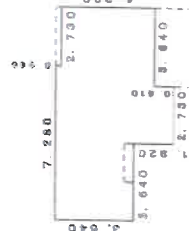
川崎市宮前区神木本町四丁目 1888番地18、1873番地26

1階

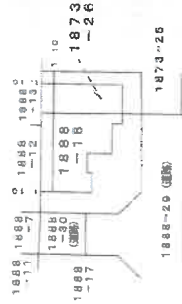


床面積	
3.840 x 6.370	= 24.460800
2.730 x 6.400	= 17.468800
1.820 x 3.188	= 5.799760
1.820 x 3.640	= 6.624800
合計	54.354160
床面積	60.81 m ²

2階



床面積	
2.730 x 4.280	= 11.664400
0.910 x 4.880	= 4.440800
2.730 x 6.400	= 17.468800
3.640 x 0.040	= 0.145600
合計	23.720600
床面積	24.00 m ²



A3をA4に縮小

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。
 (横浜地方法務局麻生出張所管轄)
 令和7年10月21日 東京法務局立川出張所

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

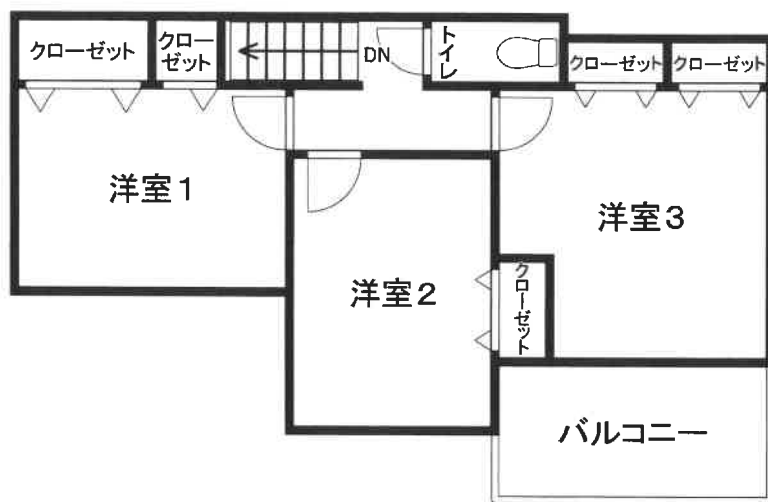
縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

建物概略間取図



1 階



2 階