

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 4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 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7月23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 6月17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)
1~3	14,660,000 11,728,000	一括	2,932,000	100,093	0
1	3,680,000				
2	840,000				
3	10,140,000				
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 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目 |
| | 地 番 | 6944番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区南生田二丁目 |
| | 地 番 | 6944番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目6944番地9
川崎市多摩区南生田二丁目6944番地9 |
| | 家屋 番号 | 6944番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.01平方メートル
2階 69.56平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 不明 |
| | 床 面 積 | 約33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 川崎市麻生区東百合丘一丁目
地 番 6 9 4 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 川崎市多摩区南生田二丁目
地 番 6 9 4 4 番 9
地 目 宅地
地 積 2 9 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 川崎市麻生区東百合丘一丁目 6 9 4 4 番地 9
川崎市多摩区南生田二丁目 6 9 4 4 番地 9
家屋 番号 6 9 4 4 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 0 1 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 不明
床 面 積 約 3 3 平方メートル



令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年 2月10日受理
令和 8年 3月26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 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目 |
| | 地 番 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区南生田二丁目 |
| | 地 番 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目 6 9 4 4 番地 9
川崎市多摩区南生田二丁目 6 9 4 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 0 1 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	川崎市麻生区東百合丘一丁目24番4号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり(物件2) <input 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 checked="" type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり(物件1)														
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 上記の者が受命各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3														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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: 車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 不明</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約33平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 車庫		構造: 不明		床面積: 約33平方メートル						
{	種類: 車庫														
	構造: 不明														
	床面積: 約33平方メートル														
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
■所有者の実母	<p>(1) 受命各物件の所有者は、私の三男です。</p> <p>(2) 受命物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、三男が、実父と実母である私及び兄弟とともに住居として使用しています。</p> <p>(3) 本件建物内において、小型犬3匹を飼っています。</p> <p>(4) 本件建物には、床面のたわみや壁面の凹損等、経年による劣化等がありますが、大きな損傷等はありません。ペットが傷を付けた箇所もありません。</p> <p>(5) ただし、数年前に洋室2から雨漏りが発生したことがあります。直ちに修繕したので、現在は雨漏りはありません。</p> <p>(6) また、台所の排水口が詰まりやすく、水が溢れることがあります。</p> <p>(7) 受命各土地について、隣接土地所有者らとの間に境界に関する紛争等はありません。</p>

(執行官の意見用)

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、所有者の実母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) 2階廊下から可動式梯子を使用して利用する屋根裏収納が存した。</p> <p>(4) 本件建物には、所有者の実母の陳述のとおり経年による劣化及び損傷等が認められた。また、動物の飼育によると思われる損傷及び動物臭は認められなかった。</p> <p>(5) 物件1土地の南側に附属建物と認められる掘り込み車庫が存する。</p> <p>(6) 受命各土地と隣接各土地とのすべての屈曲点において境界標を確認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が設置されている。</p> <p>(7) 本件建物敷地は、物件1土地の南側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番6944番5の土地は川崎市所有の現況公衆用道路である。）に接する。</p>

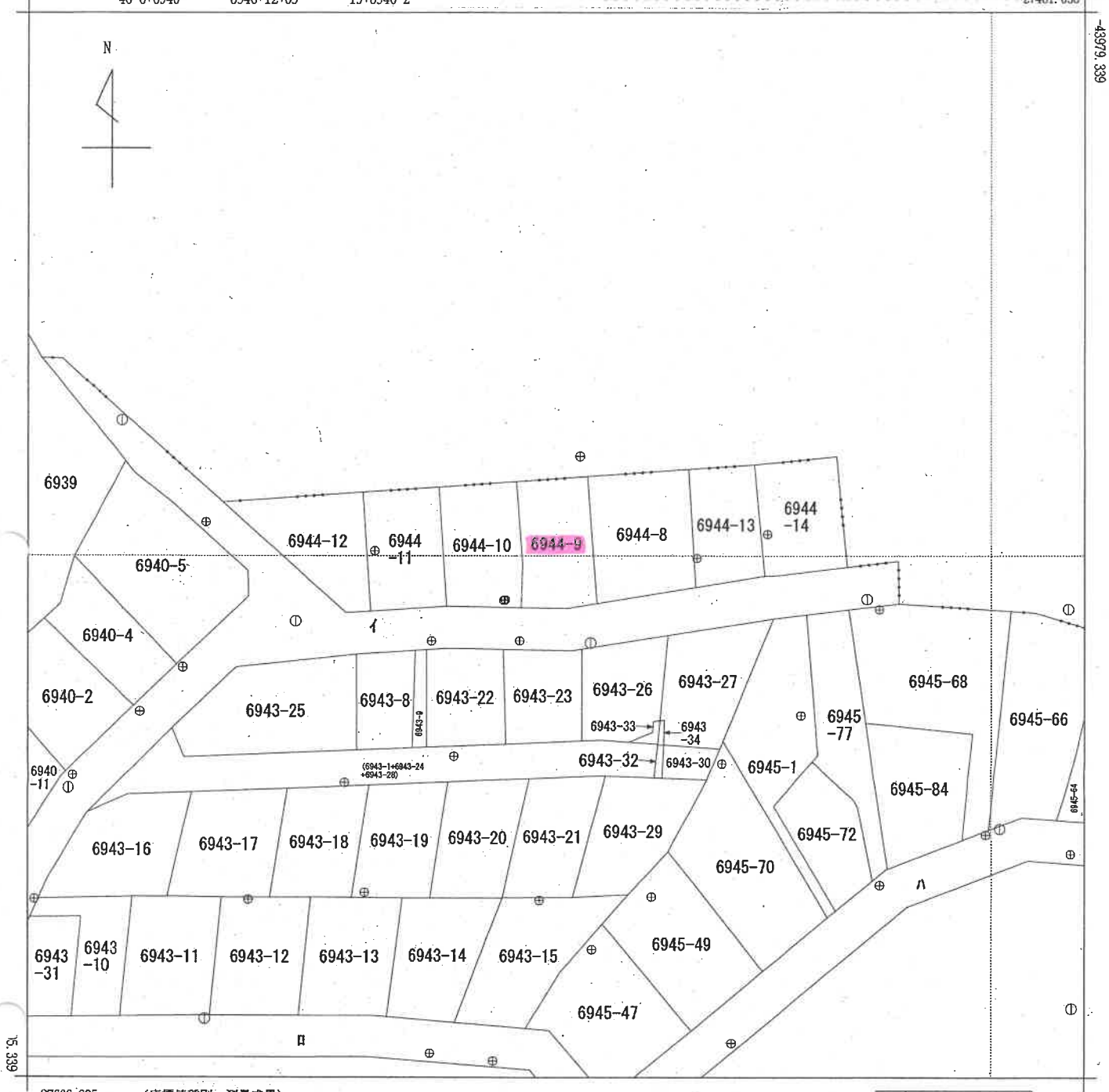
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2月17日(火) 10:55-11:05	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 8年 3月 3日(火) 11:00-11:10 11:35-11:45	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 所有者の実母から事情聴取, 外観調査, 写真撮影
令和 8年 3月16日(月) 16:00-17:15	目的物件所在地	所有者の実母から事情聴取・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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 3月16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A及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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A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>□ 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

4 (6940-3+69 8+6940-10+ 40-18+6940
40-6+6940- 6940-12+69 -19+6940-2



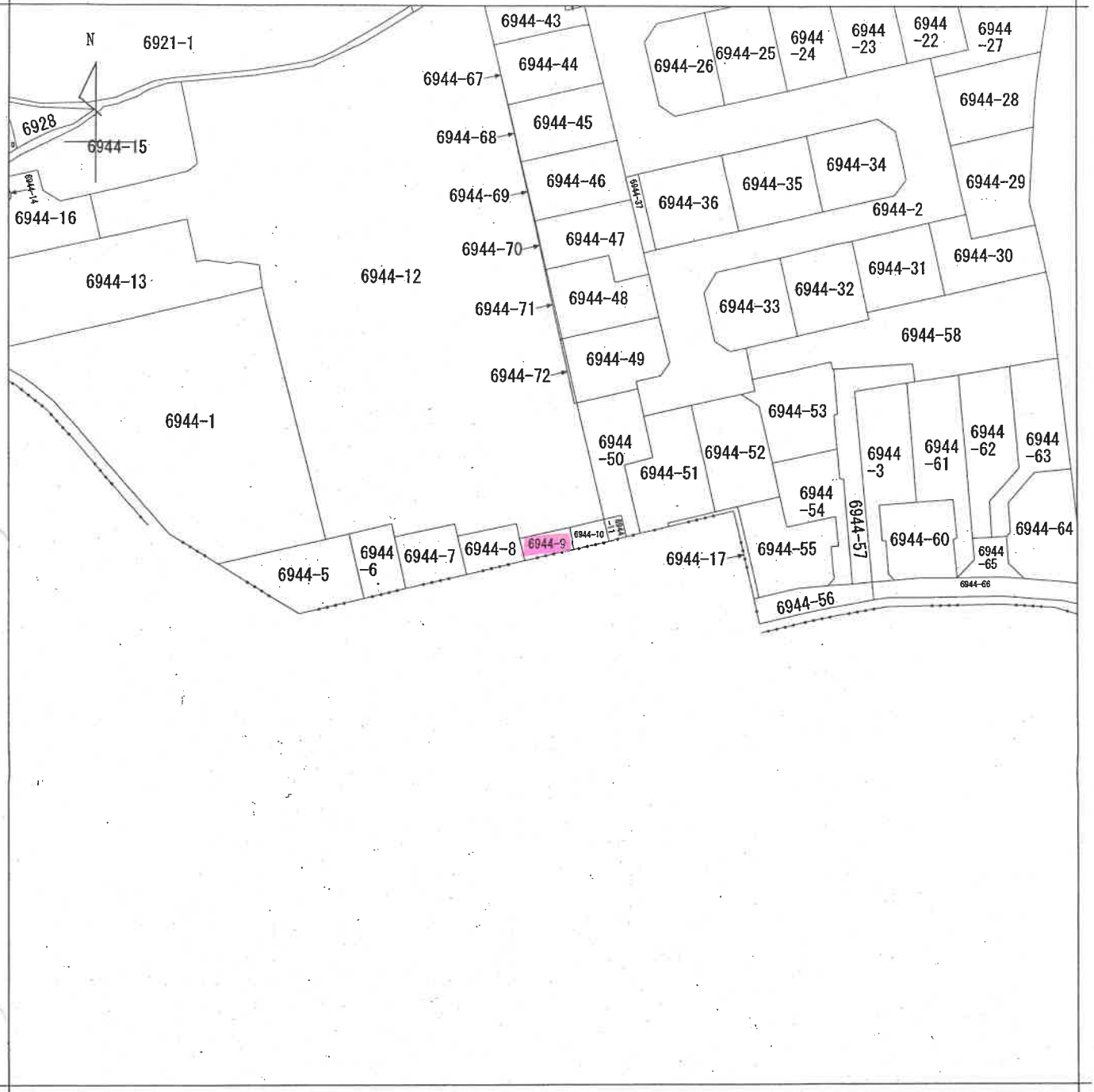
-27606.635 (座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川崎市麻生区東百合丘一丁目				地番	6944番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年1月			備付年月日(原図)	平成29年7月12日			補記事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 6944-42
ロ 6929



地番区域見出
南生田2丁目

請求部	所在	川崎市多摩区南生田二丁目		地番	6944番9			
出縮	力尺	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57年3月20日			備付年月日(原図)	補記事項			

登記年月日：平成29年10月11日

公用

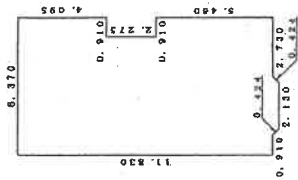
建築物平面図

家屋番号 6944番9

川崎市麻生区東百合丘二丁目6944番地9、
多摩区南生田二丁目6944番地9

各階平面図

1階

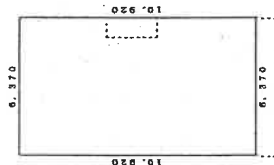


床面積

0.910 x 4.035 = 3.720450
 5.480 x 11.830 = 64.591800
 0.910 x 5.480 = 4.968800
 (2.130+2.730) x 0.300 = 1.500000
 計 74.018850

床面積 74.01 m²

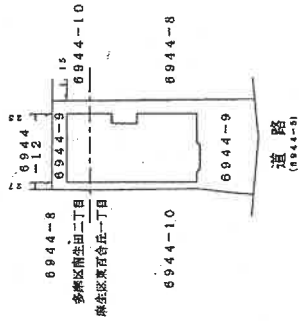
2階



床面積

6.370 x 10.920 = 69.560400

床面積 69.56 m²



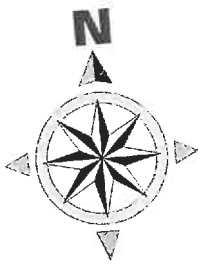
作成者

年10月5日作成

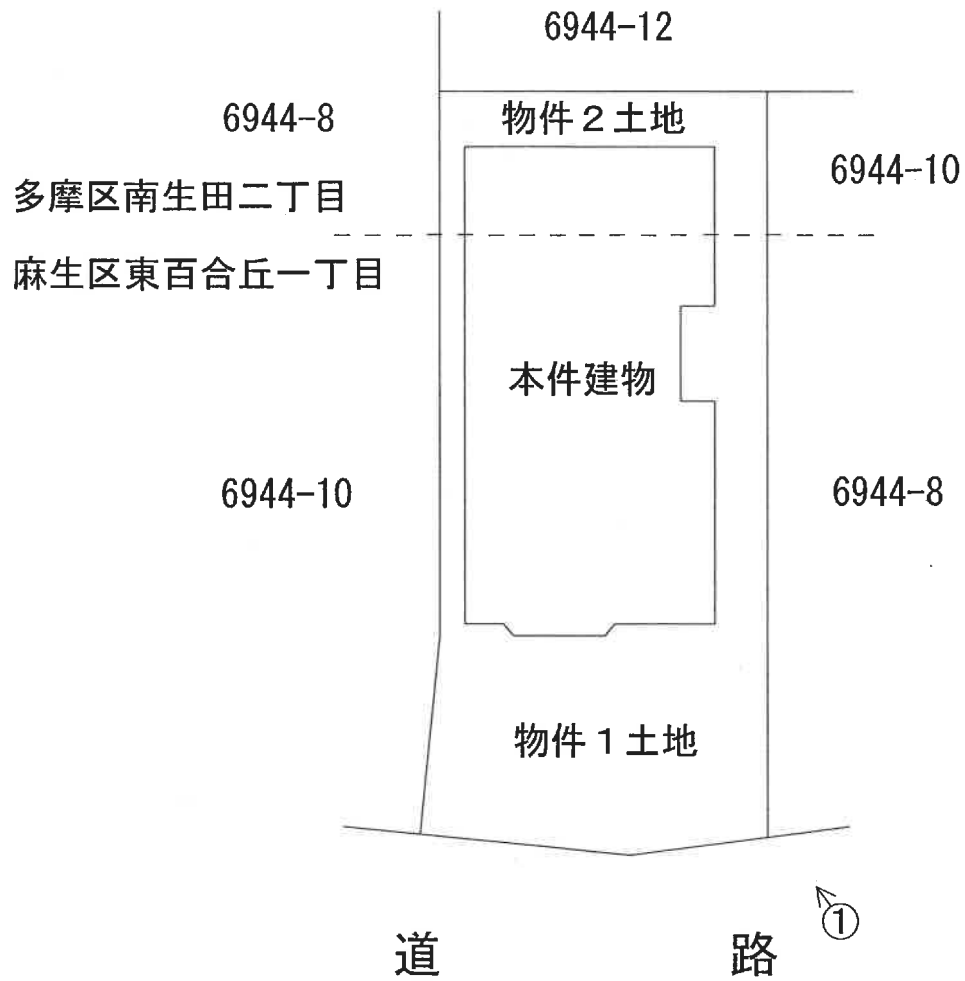
縮尺 1/250

申請人

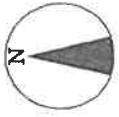
縮尺 1/500



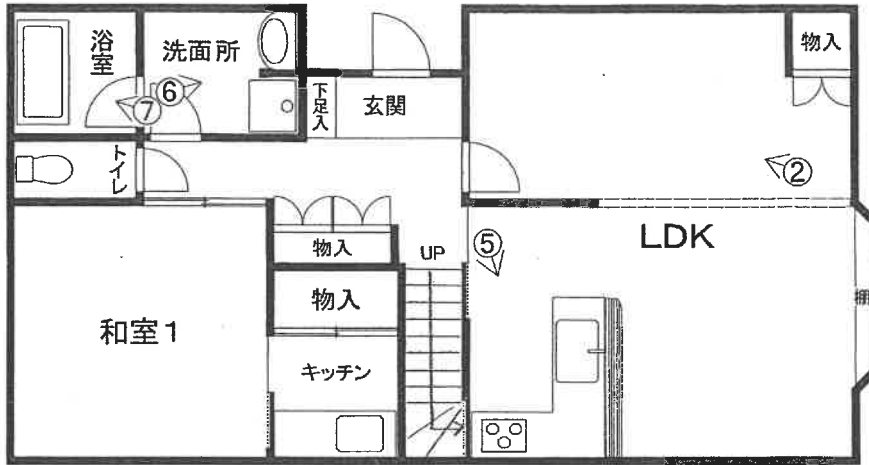
土地建物位置関係図



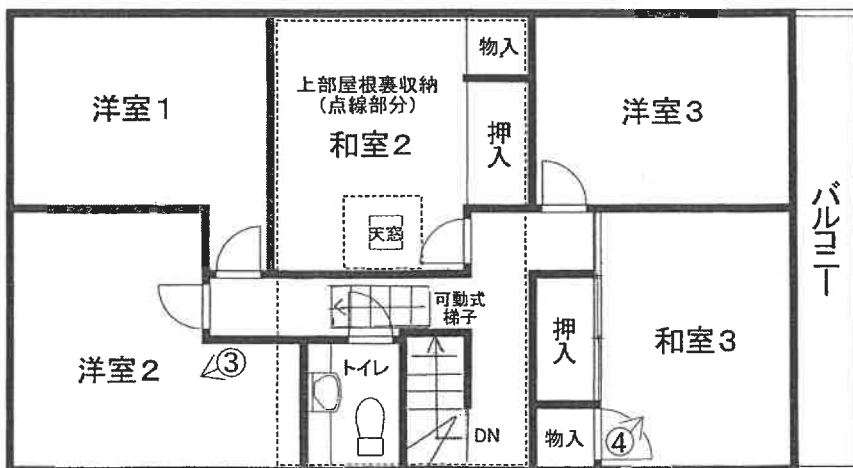
←○は写真撮影位置・方向



建物間取図

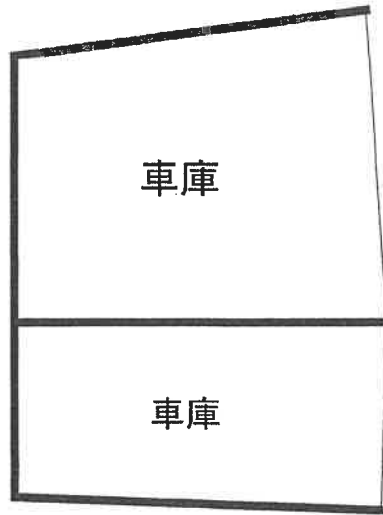
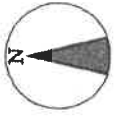


1 階



2 階

←○は写真撮影位置・方向



附属建物
(約33㎡)

1 受命各物件外観



2 リビング



3 洋室2



4 和室3



5 キッチン



6 洗面所



7 浴室



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 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14,660,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,680,000円
物件2 (土地)	金840,000円
物件3 (建物)	金10,140,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		
3		住居表示 「麻生区東百合丘1丁目24番4号」 (附属建物) 種 類 車庫 構 造 不明 床 面 積 約33㎡
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 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目 |
| | 地 番 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区南生田二丁目 |
| | 地 番 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区東百合丘一丁目 6 9 4 4 番地 9
川崎市多摩区南生田二丁目 6 9 4 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 9 4 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 0 1 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 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、2)

位置・交通	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅の南東方約2.0km (道路距離、以下同)、「読売ランド前」駅の南方約2.0kmに位置する。「中の台」バス停徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。高低差のある敷地が多い。	
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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	157.49㎡ ほぼ長方形 間口約8.9m (南側)、奥行約18m 宅地造成された丘陵地で、起伏がある。目的土地には高低差、階段があるが、建物の存する部分は概ね平坦である。
接面道路の状況	南側約8.9mが幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) に接面している一方路地。道路と車庫がほぼ等高に接面し、建物の存する部分は道路面より約2m高くなっている。	
土地の利用状況	物件1及び物件2は物件3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配置図のとおり。)	
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>◇すべての境界標までは確認できなかったが、現況及び公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。なお、物件2土地は目的物件の前所有者が、物件3建物を建築 (昭和53年11月28日新築) 後の平成3年12月21日に購入しており、新築時の建築計画概要書の敷地面積は129.808㎡ (物件1土地部分のみと思量する) となっている。</p> <p>◇物件1土地は国土調査による成果が登記済み (平成29年7月12日) である。建設緑政局道路河川管理部管理課での調査によると、物件2土地は国土調査済みであるがその成果は未登記であり、国土調査による地積は29.14㎡とのことである。</p>	

特 記 事 項	<p>◇物件1土地部分は前面道路沿いの周辺宅地とともに、旧宅地造成等規制法上の許可により宅地造成された宅地で、昭和53年6月19日、川崎市指令多建（ア）第31号により許可を受け、昭和53年9月19日、多一第51号の検査済である。</p> <p>◇物件1土地と道路の接面部分は2つの掘込車庫になっているが、いずれも未登記である。しんゆり市税事務所での調査では、課税上昭和53年から鉄筋コンクリート造陸屋根平家建12.75㎡（当該面積から西側の車庫と推定されるが、詳細は不明）の車庫の存在を把握しているとのことであるが、もう一方の車庫については、築造時期、構造、面積、位置等について不明とのことであった。所有者の実母は平成29年に所有者が購入した時には既に2つの車庫が存していたため詳細については分からないと陳述していた。</p> <p>物件1土地部分について旧宅地造成等規制法の宅地造成許可等の記録は前記昭和53年の許可のみである。後に築造された車庫については築造時に宅地造成許可、又は建築確認が必要と思料されるが履歴はなく、安全性は不明であるとのことであった。（指導部建築審査課での調査）。</p> <p>西側車庫はコンクリートブロックのような部分がやや劣化し屋根の一部に錆びが見られた。いずれの車庫も細部について状態の確認はできなかったが、築造時より年月を経ており、補修等が必要な場合もある。地上建物と車庫との配置（建物が車庫の上部に位置するか否か等）については、車庫の上部（地上部分）がウッドデッキ等により目視で確認できず詳細不明であった（添付の建物配置図は概略である）。</p> <p>必要と思料される許可、確認を受けずに築造された車庫である可能性が高いため、目的土地の地盤等への影響が懸念される。</p> <p>◇建物の敷地部分は前面道路より高く、物件1土地の東側に存する外階段で出入りする。当該階段は東側隣地（地番6944番8土地）に跨って築造されており、境界は不明確であった。</p> <p>◇公法上、最低敷地面積は125㎡である。</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和53年11月28日 新築（登記記載） 平成5年9月7日 増築（登記記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング貼等
	内壁	ビニールクロス貼、繊維壁等
	天井	ビニールクロス貼、杉板目合板等
	床	カーペット敷、畳等
	設備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等
その他	なし	
床面積（現況）	1階	: 74.01㎡
	2階	: 69.56㎡
	延べ	: 143.57㎡
	附属建物（車庫）	: 約33㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6LDK+車庫(附属資料「建物概略間取図」のとおり)
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年3月16日：内部立入調査 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3建物は新築時に建築確認（昭和53年9月21日、53-30518）を受け、完了検査済証（昭和53年12月26日、53-30518）の交付も受けている。新築の建築時期では旧耐震基準の建物である。その後、増築時の建築確認は履歴が認められない。</p> <p>◇附属建物は前記掘込車庫である。</p> <p>◇物件3建物は容積率を超過した建物であると思料する。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。また、建築審査課での調査では、建築面積は車庫の扱いにもよるため詳細は不明であるが、公法上の建蔽率を超過している可能性があるとのことである。</p>	

<p>特 記 事 項</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の実母は以下のように陳述していた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所の排水口が詰まりやすく、水が溢れることがある。 ・洋室2で雨漏りしたことがあるが、家族が修理した。 <p>(天井の該当箇所にはシートのようなものが貼られていた。)</p> <p>いずれも費用面から専門業者には依頼せず、家族が修理したとのことである。</p> <p>◇和室1横のキッチンはコンロがなく流し台のみである。</p> <p>◇建物内で犬3匹を飼っている。</p> <p>◇2階の中央部分の上部に、床面積には算入されない屋根裏収納(傾斜天井)が存し、2階廊下の天井部分に収納可能な梯子によって行き来できる(建物概略間取図参照)。</p> <p>◇2階和室2には天窓及び下り天井部分がある。</p> <p>◇LDKの床の一部がたわんでいた。階段の壁が数か所凹んでいた。所有者の実母によると、2階の雨戸が壊れている箇所があるとのことである。</p> <p>◇室内はいずれの部屋も家具や物が多く、部屋の奥まで立ち入ることができなかった。このため、室内の床及び内壁、建具等について、その材質及び状態が確認できなかった箇所が多く、現況の利用状況等から汚れや損傷、不具合等がある可能性が高いと思料する。また、間取についても、詳細が確認できなかった部分がある。</p> <p>◇建物は全体的に目視可能な範囲で、クロス及び床の汚れ、変色、剥がれ、傷み等、壁、建具、設備等の傷み、汚れ等が各所で見られ、老朽化している。</p> <p>◇階段、2階廊下、洋室1、2の壁、建具等はクロスの色や写真・イラストが貼られている等、個性的な仕様になっている。</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	162,000	$\frac{80}{100}$	130,000	× 128.13	× 0.9	= 14,990,000
2	162,000	$\frac{80}{100}$	130,000	× 29.36	× 0.9	= 3,440,000

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 川崎麻生-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 175,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 162,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和8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 : 地価公示標準地の所在地域は対象地域に比し環境条件等で優り、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地の地勢、利用状況等を考慮し、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3 (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。

なお、本件建物については、既存部分及び増築部分の面積割合、仕様、現況、経過年数等を総合的に踏まえて建物価格を以下のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
3	190,000	× 143.57	× 0.08	= 2,180,000

現価率

- ・ 経過年数 48年 、 経済的残存耐用年数 約7年 、 観察減価率 40%
建物観察減価は、増築時に建築確認の履歴がないことをも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.08$$

(附属建物) 同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円)	現価率	建物価格 (円)
4,000,000	× 0.08	= 320,000

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.08$$

$$\text{目的建物 } 2,180,000 + \text{附属建物 } 320,000 = 2,500,000$$

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	14,990,000	×	0.65	法定地上権 = 9,740,000
2	3,440,000	×	0.65	法定地上権 = 2,240,000
合 計				11,980,000

(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	14,990,000	- 9,740,000	/	×	1.0	×	0.7	= 3,680,000	
2	3,440,000	- 2,240,000	/	×	1.0	×	0.7	= 840,000	
3	2,500,000	+ 11,980,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 10,140,000
一 括 価 格 (合 計)							14,660,000		

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 川崎麻生-17

所 在 : 川崎市麻生区東百合丘1丁目6983番13「東百合丘1-34-22」

価 格 : 175,000円/㎡

位 置 : 小田急小田原線「百合ヶ丘」駅約2.2km

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 13,428,024円

物件2 3,076,928円

物件3 2,651,712円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (縮尺違い、不接合)

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)

建物配置図

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じる。

美し f-map.jp
© GeoTect



306.635 (座標値種別：測量成果)
 交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoku_2011.par)による修正がされています。

地番

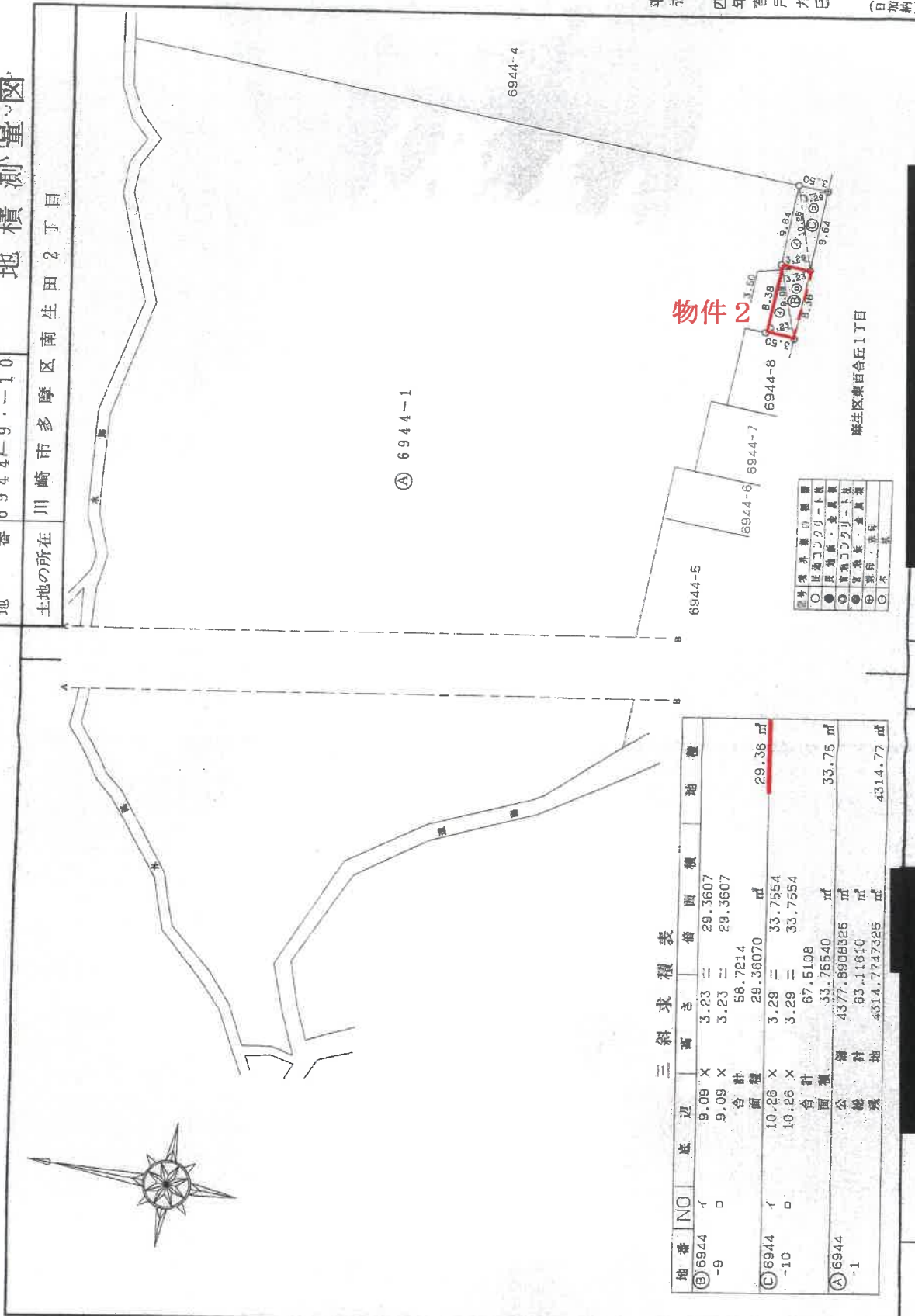
登記年月日：平成4年1月9日

365358

前 6944-1 / 後・新同一・新
地積測量図

地番 6944-9-10

土地の所在 川崎市多摩区南生田2丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
6944-9	10	9.09 X	3.23 =	29.3607	
		9.09 X	3.23 =	29.3607	
		合計	56.7214		
6944-10	10	10.26 X	3.29 =	33.7554	29.36 m ²
		10.26 X	3.29 =	33.7554	
		合計	67.5108		
6944-1	1	合計	33.75540		33.75 m ²
		公積	4377.8908325		
		総計	63.11610		
		残地	4314.77325		4314.77 m ²

○	境界線
●	境界線・トリート
◎	境界線・金庫
⊙	境界線・金庫
⊕	境界線・金庫
⊖	境界線・金庫
⊗	境界線・金庫

A3をA4に縮小

(日積算)

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12月11日 横浜地方支務局麻生出張所

登記官

作製者 土地家屋調査士

3年12月9日作製

申請人

縮尺 1/500

平成四年三月九日 (日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成29年10月11日

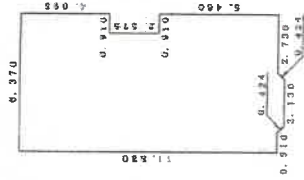
令和7年12月11日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

請求番号：23-1

各階平面図

1階

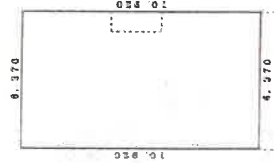


求積表

0.910 x 4.085	=	3.726450
5.460 x 11.830	=	64.591800
0.910 x 0.460	=	4.198600
(2.130+2.730) x 0.300 / 2	=	0.729000
計		74.015850

床面積 74.01 m²

2階



求積表

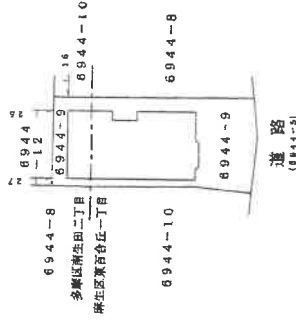
6.370 x 10.920 = 69.590400

床面積 69.59 m²

建築物各階平面図

家屋番号 6944番9

建築物の所在 川崎市麻生区南生田二丁目6944番地9、
多摩区麻生二丁目6944番地9



作成者

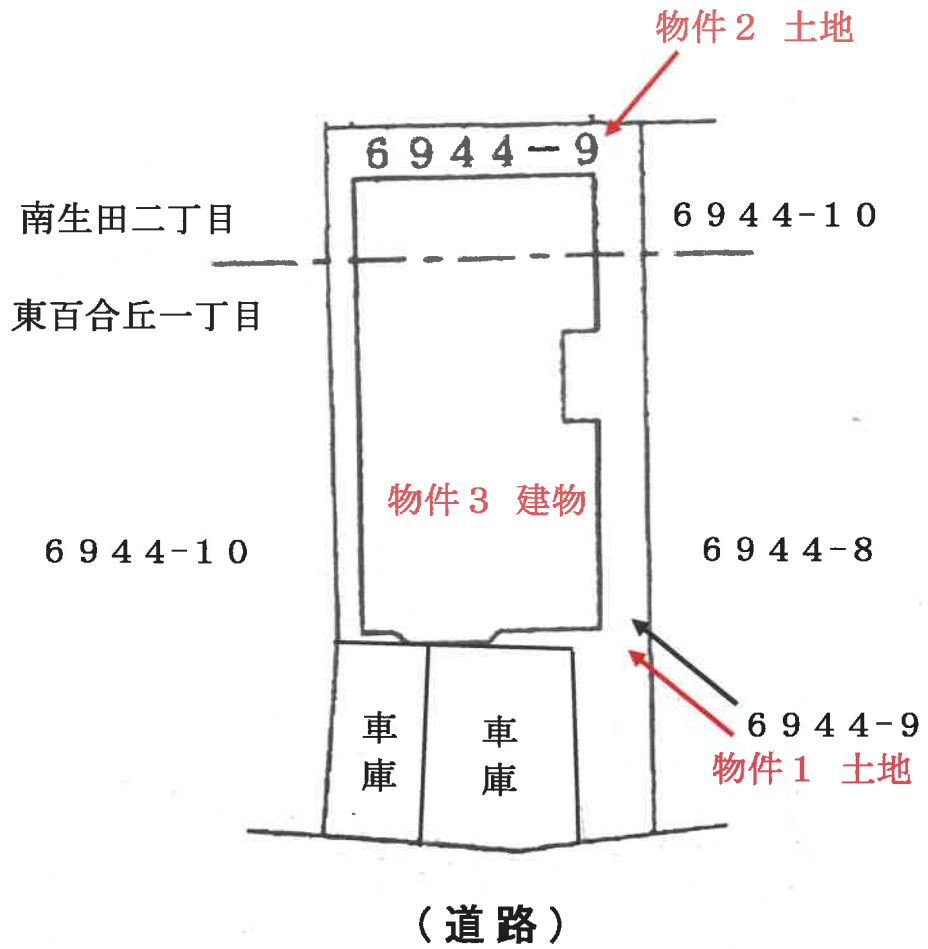
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

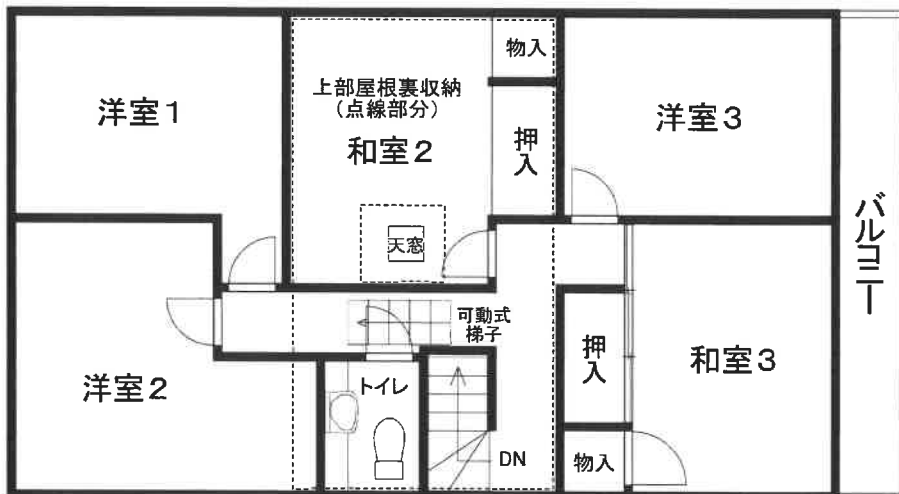
建物配置図



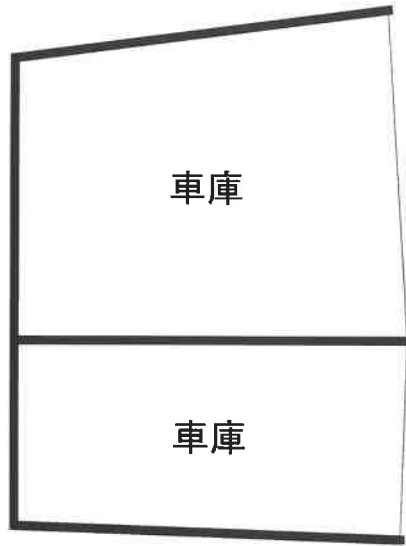
建物概略間取図



1 階



2 階



附属建物
(約33m²)