

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 9 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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）
1～5	37, 117, 000 29, 693, 600	一括	7, 423, 400	197, 397	0
1	110, 000				
2	150, 000				
3	8, 530, 000				
4	7, 000				
5	28, 320, 000				



物件目録

- 1 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル
共有者 A 持分7分の1

- 2 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2723番4
地 目 公衆用道路
地 積 72平方メートル
共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 3 2 平方メートル
所有者 A

- 4 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1. 4 0 平方メートル
(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目 2716 番地 4

家屋 番号 2716 番 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.45 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 2 3 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 3 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2 7 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 . 4 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目 2 7 1 6 番地 4

家屋 番号 2 7 1 6 番 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第28号
令和8年 4月17日受理
令和8年 5月**22**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 川崎市宮前区東有馬二丁目
 地 番 2716番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 54平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
 地 番 2723番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 72平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
 地 番 2716番4
 地 目 宅地
 地 積 163.32平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
 地 番 2716番5
 地 目 宅地
 地 積 1.40平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目2716番地4

家屋 番号 2716番4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 55.48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		川崎市宮前区東有馬二丁目４０番３１号	
土 地		物件１ないし４	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件３） ☒ 公衆用道路（物件１、２、４） ☐ （物件　　）		
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面（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	☒ 物件３土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件３土地上に下記建物を所有し、使用している ☒ 物件１、２、４土地は、公衆用道路として使用されている		
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５	
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 { 種 類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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
■所有者の妻	1 物件5建物は、夫であるAが、私を含めた家族と共に住居として使用しています。 2 物件5建物には、経年劣化はありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 物件5建物の敷地である物件3土地の境界に争いはありません。 5 物件1、2土地の通行に関して、契約や金銭のやりとりはありません。

執行官の意見
1 目的物件の現況は、建物図面、建物概略間取図及び写真のとおりである。 2 物件5建物の玄関ポーチには損傷がある（写真③参照）。 3 物件5建物は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、A（所有者）が占有しているものと認めた。 4 評価人の調査によると、物件5建物の敷地である物件3土地は、建築基準法上の道路に接しており、物件4土地は、セットバック部分とのことである。なお、物件3及び4土地付近にある電柱（写真①参照）の上部が本件土地側に越境している可能性があると思われる。

(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8年 4月20日(月) 10:55-11:10	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和8年 4月21日(火) 12:00-12:05	電話聴取	所有者の妻から事情聴取
令和8年 5月11日(月) 15:35-15:36	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 5月12日(火) 15:40-16:15	目的物件所在地	所有者の妻と面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影

(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
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び技術者を同行した。

☐ 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

ヲ 2686-9
ワ 2696-9
カ 2697-4
ヨ 2697-5
タ 2703-23
レ 2703-29
ソ 2705-10
ウ 2705-11
ネ 2705-6
ト 2710-2
ラ 2714-2
ム 2714-4
リ 2714-5
ノ 2714-6
オ 2711-13
ク 2711-7
ヤ 2711-8
マ 2703-45
ダ 2703-46
デ 2703-39
フ 2703-57
コ 2703-59
エ 2703-58
テ 2703-43

A 4判に縮小

地図整理番号：M82395

(2/2)

(7枚目)

登記年月日：平成31年3月11日

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。
(横浜地方支務局麻生出張所管轄)
令和8年2月16日 瀬岡法務局

登記官

(8枚目)

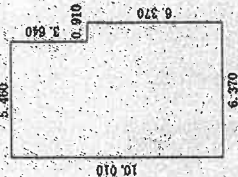
建物平面図

家屋番号 2716番4

建物の所在 川崎市宮前区東有馬二丁目2716番地4

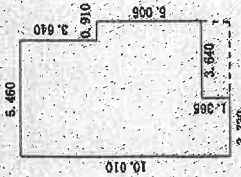
各階平面図

1 階



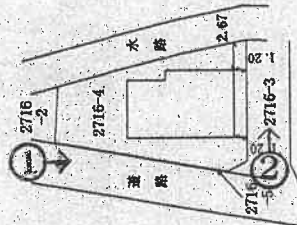
求 積 表			
0.910×6.370	=	5.795700	
5.460×10.010	=	54.654600	
合 計		60.450300	
床面積		60.45	m ²

2 階



求 積 表			
0.910×5.005	=	4.554550	
2.730×8.645	=	23.600850	
2.730×10.010	=	27.327300	
合 計		55.482700	
床面積		55.48	m ²

○に、写真撮影位置・方向を示す。



(北向き)

作成者

申請人

縮尺 1/500

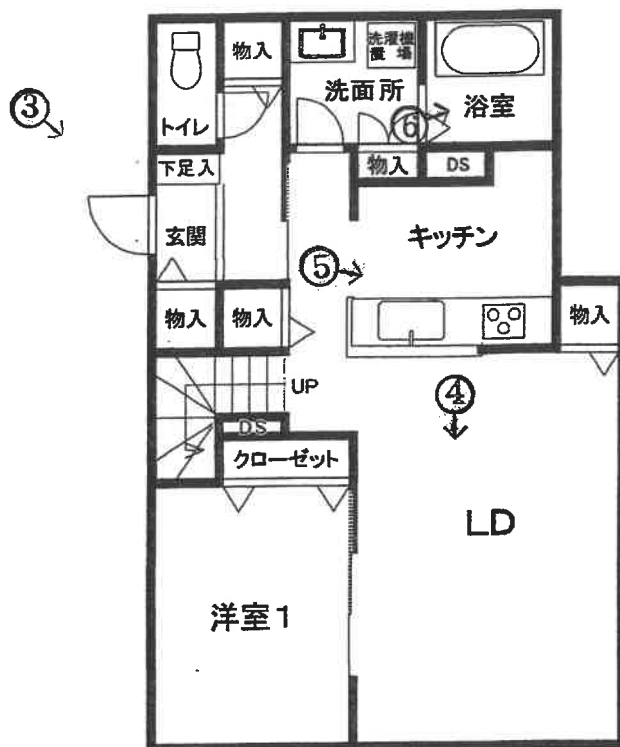
縮尺 1/250

A4判に縮小

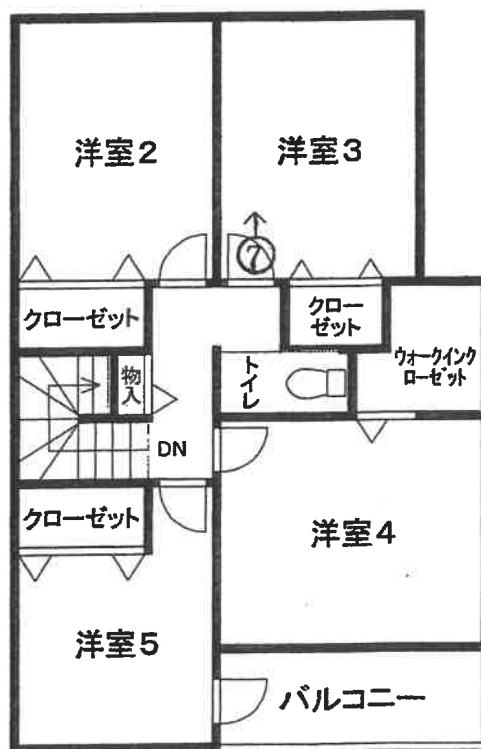
地図整理番号：H62399

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 5

電柱



②物件 1、2 土地付近の状況



③

玄関ポーチの破損部分



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年（ケ）第 28 号
令和 8 年 5 月 12 日 現地調査
令和 8 年 5 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37,117,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金110,000円
物件2（土地）	金150,000円
物件3（土地）	金8,530,000円
物件4（土地）	金7,000円
物件5（建物）	金28,320,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		
4		地目：公衆用道路
5		住居表示 「宮前区東有馬二丁目40番31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 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2716番3
地 目 公衆用道路
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2723番4
地 目 公衆用道路
地 積 72平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2716番4
地 目 宅地
地 積 163.32平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目
地 番 2716番5
地 目 宅地
地 積 1.40平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区東有馬二丁目 2716 番地 4

家屋 番号 2716 番 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.45 平方メートル
2 階 55.48 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3)

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮崎台」駅の南東方約2.0km (道路距離、以下同)、「鷺沼」駅の南東方約2.6km。「東有馬第一団地前」バス停より徒歩約4分、「野川台西口」バス停より徒歩約5分 (いずれも鷺沼駅発着、附属資料「位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	幅員の狭い道路沿いに一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。周辺地域は起伏があり、高低差のある画地が多い。	
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 40% 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	163.32㎡ ほぼ台形 間口約16m (西側)、奥行約5～12m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.7～3.8mの舗装市道 (建築基準法第42条2項) に約16mほぼ等高に、南側で幅員約4mの舗装私道 (建築基準法第42条1項3号) に約12m、ほぼ等高から約1.2m高く、北東側で幅員約0.9m (現況道路状部分幅約1.3m) の未舗装市道 (建築基準法上の道路扱いしない) に約18m、約1.2m高く接面している三方路地。なお、西側道路の目的土地側は約0.05～0.1mセットバックを要し、物件4土地は当該セットバック部分と思料する。市道認定を受けている部分と対面側及び目的土地側セットバック部分を合わせて現況の幅員は概ね4mとなっている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件5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	◇現況及び公図、法務局備付地積測量図、建築計画概要書の配置図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書に記載された敷地面積は163.32㎡で、登記数量と一致している。	

特 記 事 項	◇公法上、最低敷地面積は125㎡である。 ◇物件3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。 ◇西側市道に存する電柱の上部が本件土地に越境している可能性があるように見受けられる。
---------	--

2 . 土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2)

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件3土地が南側で接する幅員約4mの舗装私道の一部。物件1の長さは約12m、規模約54㎡。物件2の長さは約18m、規模約72㎡。
土 地 の 利 用 状 況	・ 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	◇持分は7分の1 ◇物件1と物件2は、物件3土地が北東側で接面する市道及び水路を挟んで接続している。 ◇当該私道は、物件1及び物件2土地を当該私道に面する各画地の所有者らが共有している。Aの妻によると、物件1、2土地の通行に関して、契約や金銭のやりとりはないとのことであった。

3 . 土地の概況及び利用状況等 (物件4)

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件4は物件3土地のセットバック部分であると思料する。幅約0.05～0.1m、長さ約16m、規模約1.40㎡の帯状地である。
土 地 の 利 用 状 況	・ 建築基準法第42条2項の道路 ・ 不特定多数の通行の用に供される道路として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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31年2月23日 新築（登記記載）
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	ルーフィングぶき
	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×2、浴室、洗面、キッチン等
床面積（現況）	1階 : 60.45㎡	2階 : 55.48㎡ 延べ : 115.93㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（附属資料「建物概略間取図」のとおり）
品等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	令和8年5月12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5建物は建築確認を受け、完了検査済証（平成31年2月23日、18UDI1W建07619）の交付を受けている。 ◇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Aの妻によると、特に不具合はないとのことであった。 ◇玄関ポーチに損傷があった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3（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)
3	207,000	$\frac{103}{100}$	213,000	× 163.32	× 1.0	= 34,790,000

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—15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 228,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & = 207,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差：目的土地の形状、道路付け等を考慮して、総合格差で上記のとおり。

◇ 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1, 2（土地）

物件1, 2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)
1	207,000	× 0.10	× 54	× $\frac{1}{7}$	= 160,000
2	207,000	× 0.10	× 72	× $\frac{1}{7}$	= 210,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：道路の利用状況等を考慮し10%と判定した。

③ 物件4 (土地)

物件4は道路（セットバック部分）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 (㎡)	土地価格 (円)
4	207,000	× 0.05	× 1.40	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：道路の利用状況等を考慮し 5% と判定した。

④ 物件5 (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)
5	220,000	× 115.93	× 0.70	= 17,850,000

現価率

- ・ 経過年数 8年 、 経済的残存耐用年数 約22年 、 観察減価率 5%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 8\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年} \right)} \times (1 - 0.05) = 0.70$$

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)
3	34,790,000	×	0.65 法定地上権	= 22,610,000

(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	160,000			× 1.0	× 0.7		= 110,000
2	210,000			× 1.0	× 0.7		= 150,000
3	34,790,000	－ 22,610,000		× 1.0	× 0.7		= 8,530,000
4	10,000			× 1.0	× 0.7		= 7,000
5	17,850,000	＋ 22,610,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 28,320,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							37,117,000

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―15

所 在 : 川崎市宮前区東有馬3丁目2245番28 「東有馬3-3-4」

価 格 : 228,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「鷺沼」駅約1.8km

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 150㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側 6m 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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 . 固定資産税評価額 （令和 7 年度 ）

物件1 0円

物件2 0円

物件3 17,818,212円

物件4 0円

物件5 8,117,939円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 （目的物件をA4判へ抜粋）

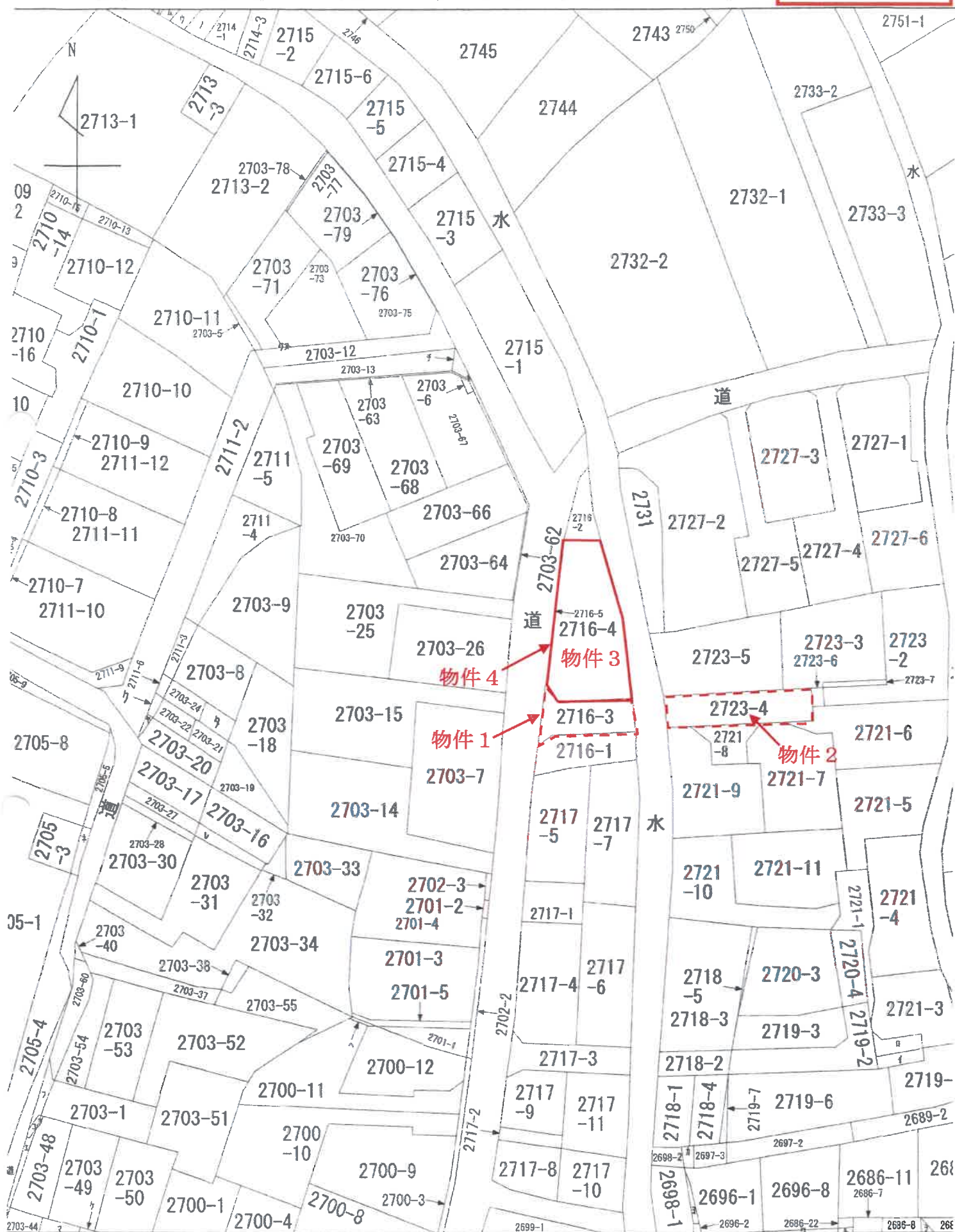
地積測量図 （A3判からA4判へ縮小）

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



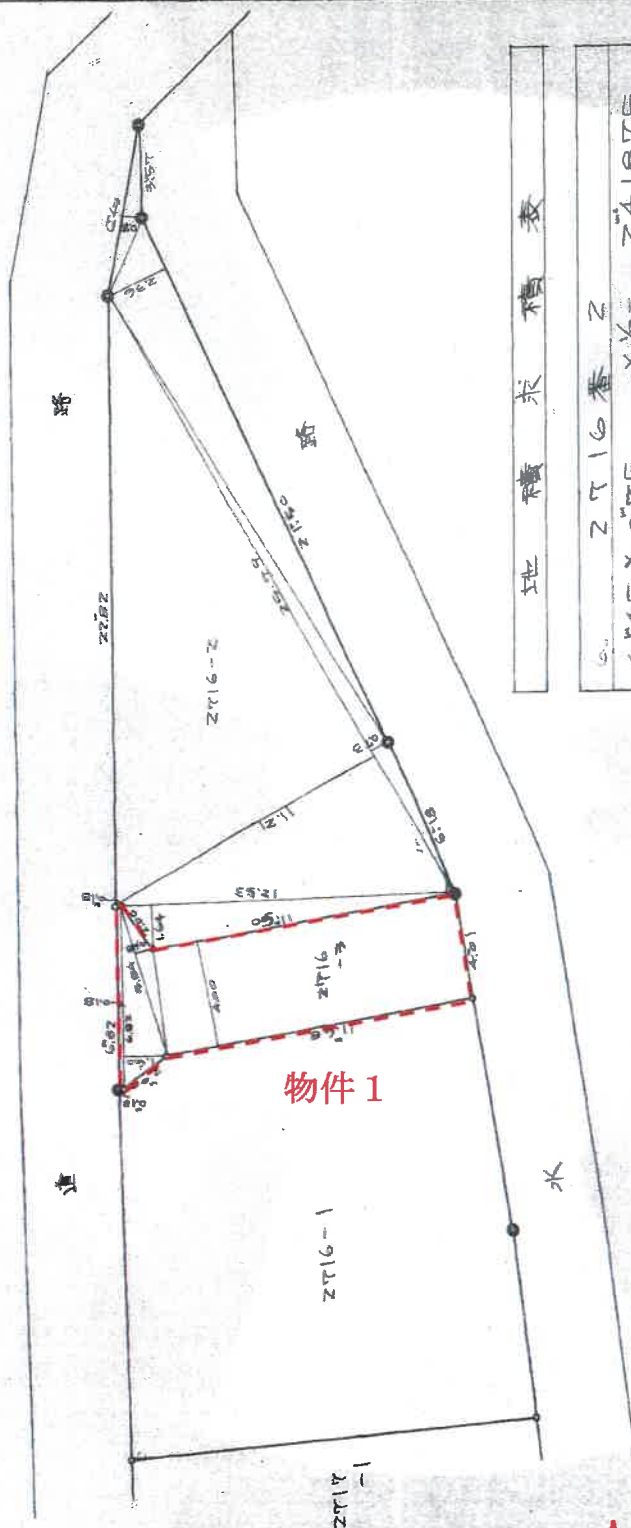


登記年月日：昭和44年5月20日

214935 前2716 後・新同一・第

地番	2716-3, 2716-1
土地の所在	川崎市長瀬町東有馬2丁目

地積測量図



地積求積表

2716番	2
6.45 x 0.75	$\times \frac{1}{2} = 2.41875$
21.50 x 2.36	$\times \frac{1}{2} = 25.37000$
25.79 x (0.73 + 11.21) x 1/2	$= 153.96630$
12.71 x 1.64	$\times \frac{1}{2} = 10.42220$
計	192.17725

2716番	3
0.18 x (6.87 + 6.82) x 1/2	$= 0.6138$
6.82 x 1.60	$\times \frac{1}{2} = 5.4560$
5.84 x 0.68	$\times \frac{1}{2} = 1.9856$
4.00 x (11.50 + 11.68) x 1/2	$= 46.3600$
計	54.4154

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

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。

(横浜地方裁判所庶務所事務)

令和8年2月16日

福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和44年4月17日

215010 前2723 後・新冊・新2723-2~5-2721-1

測量図

地番 2723 二番 2723-1

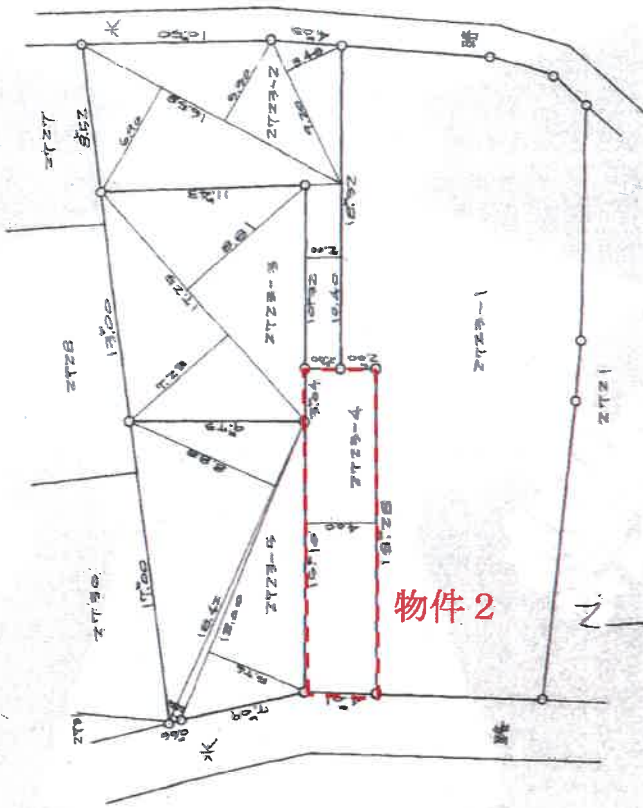
土地の所在 川崎市有馬町東有馬2丁目

100615

昭和44年4月16日 製作
製作年月日

申請人

44. 4. 17



A3をA4に縮小

地積求積表	
$16.58 \times (6.90 + 5.30) \times \frac{1}{2} = 101.1380$	
$9.20 \times 3.48 \times \frac{1}{2} = 16.0080$	
$2.00 \times (10.32 + 10.40) \times \frac{1}{2} = 20.7200$	
計	137.8660
2723番Z	
$17.25 \times (7.23 + 8.81) \times \frac{1}{2} = 138.3450$	
2723番3	
$4.00 \times (8.14 + 8.28) \times \frac{1}{2} = 17.8400$	
2723番4	
$18.42 \times (5.50 + 8.88) \times \frac{1}{2} = 86.3898$	
$18.00 \times 5.76 \times \frac{1}{2} = 51.8400$	
計	138.1298
2723番5	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)

令和8年2月16日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成31年3月11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。
(横浜地方司法務局庶生出産所管理)
令和8年2月16日 福岡法務局

登記簿

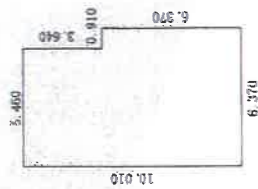
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 2716番4

建物の所在 川崎市宮前区東有馬二丁目2716番地4

1 階

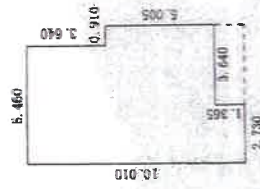


求積表

$0.910 \times 6.370 = 5.796700$
 $5.460 \times 10.010 = 54.654600$

合計 60.451300
床面積 60.45 m²

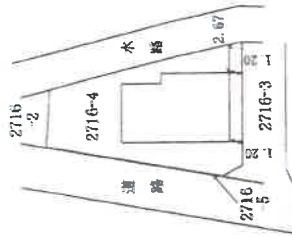
2 階



求積表

$0.910 \times 5.005 = 4.554550$
 $2.730 \times 8.645 = 23.600850$
 $2.730 \times 10.010 = 27.327300$

合計 55.482700
床面積 55.48 m²



(変換前)

作成者

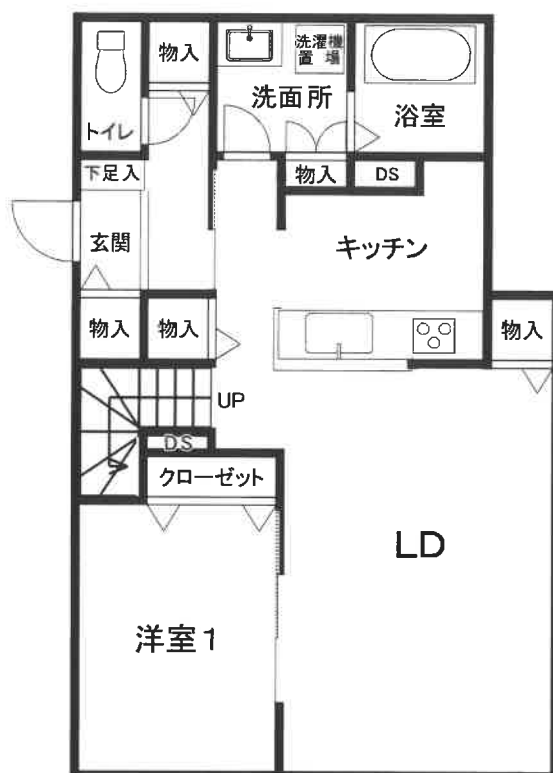
(平成31年3月6日作成)

縮尺 1/250

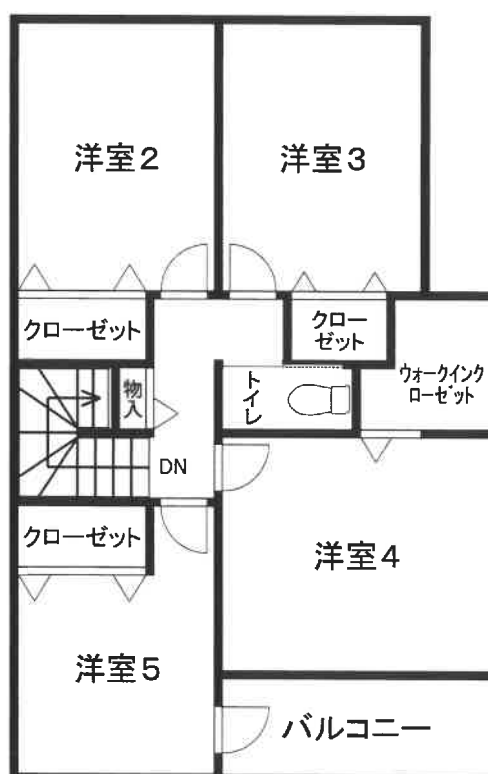
申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図



1 階



2 階