

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 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 1 月 4 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 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 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 9 月 1 6 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）
1～3	12,770,000 10,216,000	一括	2,554,000	93,076	0
1	150,000				
2	3,210,000				
3	9,410,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2 6 2 1 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 4 0 5

2 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2 6 2 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 4 9 . 6 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目 2 6 2 1 番地 1 4
家屋 番号 2 6 2 1 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 1 9 . 0 3 平方メートル
2 階 2 9 . 1 6 平方メートル
3 階 2 8 . 3 5 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 川崎市幸区南加瀬四丁目
 地 番 2 6 2 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 4 0 5

2 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
 地 番 2 6 2 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 6 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目 2 6 2 1 番地 1 4
 家屋 番号 2 6 2 1 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 1 9 . 0 3 平方メートル
 2 階 2 9 . 1 6 平方メートル
 3 階 2 8 . 3 5 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 38 号
令和 8 年 4 月 17 日受理
令和 8 年 5 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 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2621番8
地 目 宅地
地 積 182.63平方メートル
共有者 A 持分10000分の405

2 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2621番14
地 目 宅地
地 積 49.60平方メートル
所有者 A

3 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目2621番地14
家屋 番号 2621番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 19.03平方メートル
2階 29.16平方メートル
3階 28.35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	川崎市幸区南加瀬四丁目39番7号	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1及び2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☐ 「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）	☒ 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3	
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居宅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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件3の建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 目的物件の使用状況及び不具合は下記のとおりです。 (1) 物件3の建物に、雨漏り等の大きな不具合はありません。 (2) 物件3の建物内で、私は大型犬1頭を飼っています。 (3) 物件3の建物の郵便受けの表示には、私の姓のほか、私が勤務する法人の名称も表示されていますが、私と同法人との間に、物件3の建物に係る賃貸借契約及び賃料等の金銭の授受は一切ありません。 (4) 物件1の土地は、現況としては私道であり、私や近隣住民が通行しています。 (5) 物件1及び2の土地について、近隣住民と境界等の問題は起きていません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件3の建物には、下記の不具合が見受けられたほか、全体的に経年以上の劣化、数多の損傷及び汚損が見受けられた。なお、一部の居室には荷物が大量に置かれていたため、床や壁の状態を正確には確認することはできなかった。
 - (1) 室内の様々な箇所に徹らしき汚損が見受けられる。
 - (2) 洗面所の床が一部損傷している。
 - (3) 3階洋室2及び洋室3のガラスにヒビが入っている。
 - (4) 1階トイレの扉、3階廊下の壁及び3階洋室3の壁に拳大程度の穴が空いている。
 - (5) 大型犬1頭の飼育に伴う獣臭がある。
- 3 物件3の建物の郵便受けの表示には、Aの姓のほか、Aが勤務するとされる法人の名称も表示されていたが、立入調査の結果から、物件3の建物内に同法人の独立排他的な占有空間は存せず、またAの陳述内容も勘案し、同法人の物件3の建物に係る主たる占有はないものと認めた。
- 4 物件1の土地は登記地目としては宅地であるが、現況としては公衆用道路（私道）であると認めた。
- 5 物件2の土地上に、支柱1本が存している。
- 6 評価人によると、物件2の土地は南側で物件1の土地である私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）に接しており、また物件1の土地の東側に接する道路は県道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）である。

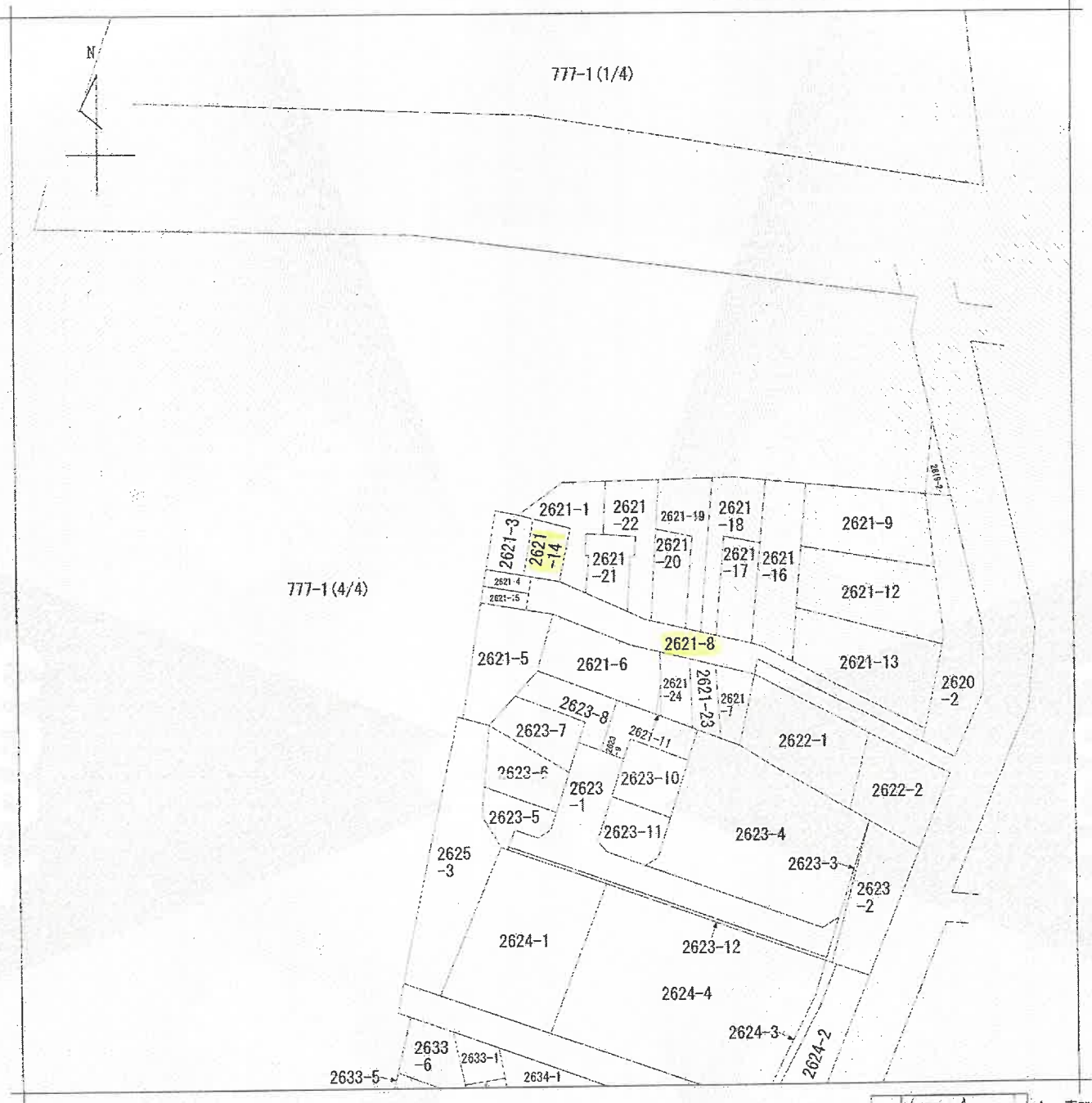
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (水) 10 : 31 — 10 : 52	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年5月7日 (木) 11 : 12 — 11 : 31	目的物件所在地	Aと面談
令和8年5月22日 (金) 11 : 00 — 11 : 32	目的物件所在地	Aと面談, 立入調査 (評価人同行)
令和8年5月27日 (水) 10 : 03 — 10 : 13	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☒ 令和 8年 5月22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。 ☐ 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 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

2633-9



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
南加瀬4丁目
A 南加瀬4丁目

請求部分	所在	川崎市幸区南加瀬四丁目			地番	2621番14		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和8年2月16日

東京法務局

請求番号：34-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

59 11 19

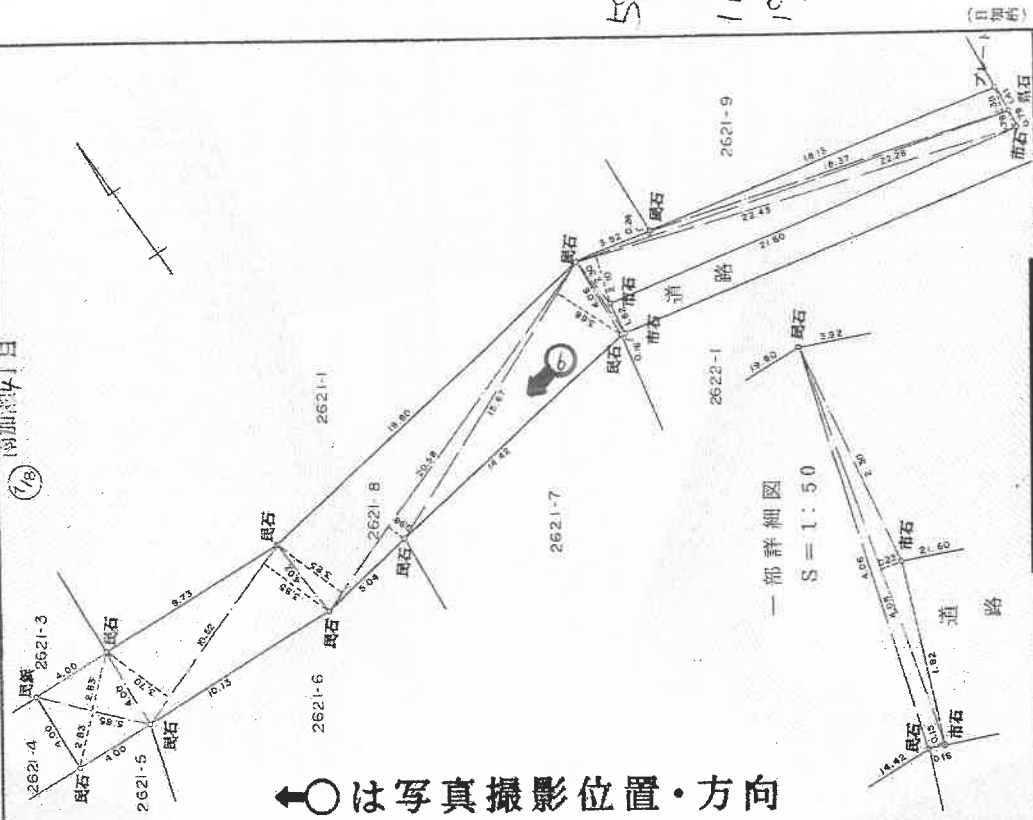
地積測量図

前2621-1 後新同一

地番 2621-1 2621-9

土地の所在 川崎市幸区南加瀬寺横戸

南加瀬寺



←○は写真撮影位置・方向

一部詳細図
S=1:50

求積表			
地番	底辺	垂線	面積(M ²)
2621-8	5.65	2.83+2.83	31.9790
	10.52	3.70+3.85	79.4260
	20.58	3.85+0.98	99.4014
	15.67	3.68	57.6656
	4.08	0.15+0.22	1.5096
	22.43	2.10+0.78	64.5984
	22.28	0.24	5.3472
	18.37	1.38	25.3506
計			182.6389

申請人

昭和59年10月19日(作製)

作製者

登記年月日：昭和59年11月19日

557386 557387

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。
(備後地方裁判所川崎支部管轄)
令和8年2月16日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

部求番号：34-4

(7/8)

27 4 63

登記年月日：平成21年2月12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。
(横浜地方訟務局川崎支局管轄)
令和8年2月16日 東京訟務局

登記官

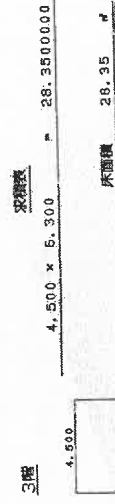
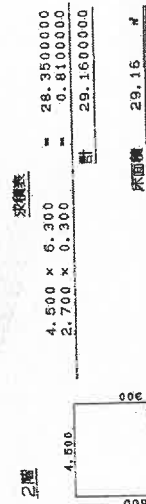
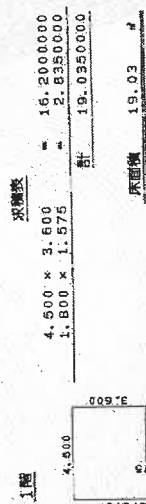
(9 枚目)

各階平面図

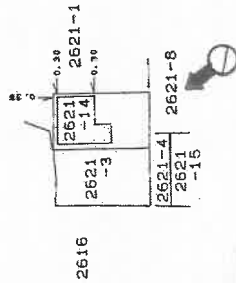
家屋番号 2621-14

建物の所在 川崎市幸区南加瀬四丁目2621番地14

建物平面図



⊙は写真撮影位置・方向



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成21年2月12日登記 (第1巻)

縮尺 1/500

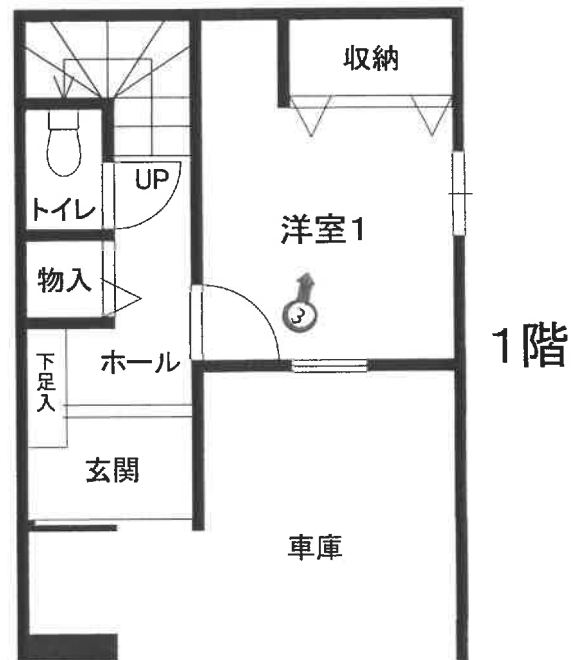
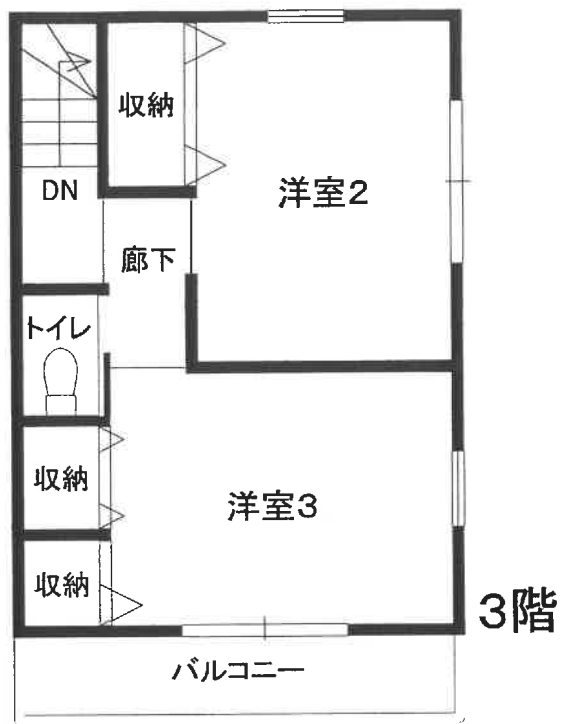
申請人

縮尺 1/250

作成者

請求番号：34-3

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物の外観



②



③



④



⑤



⑥物件1の土地





令和 8 年 (ケ) 第 38 号

令和 8 年 5 月 22 日 現地調査

令和 8 年 6 月 5 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

石 井 健 之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金12,770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金150,000円
物件2（土地）	金3,210,000円
物件3（建物）	金9,410,000円

- ① 一括価格は、物件1～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評価するものであり、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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地 目 公衆用道路
2		
3		住居表示 南加瀬四丁目 3 9 番 7 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 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2621番8
地 目 宅地
地 積 182.63平方メートル

共有者 A 持分10000分の405

2 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目
地 番 2621番14
地 目 宅地
地 積 49.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目2621番地14
家屋 番号 2621番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 19.03平方メートル
2階 29.16平方メートル
3階 28.35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2）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「新川崎」駅から南西方へ約2.3km(道路距離)。 「下の町住宅前」バス停（「新綱島」駅等発着）より徒歩約2分。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道大田神奈川線の西側背後で、「川崎市上下水道局加瀬水処理センター」の敷地に隣接する、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域である。	
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	49.60㎡ 長方形 間口約4m・奥行約9.2m 概ね平坦である。
接面道路の状況	南側約4mが、幅員約4mで行き止まりの舗装私道（物件1：建築基準法第42条第1項5号：位置指定道路）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	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	◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。	

	◇建築計画概要書における敷地面積は、登記面積と一致している。 ◇目的土地の南側の辺長は約5.3mであるが、道路（物件1）に接面している辺長（間口）は約4mである。 ◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。 ◇南東部に支柱が1本ある。
--	--

2. 土地の概況及び利用状況（物件1）

画 地 条 件 (規模、形状等)	◇物件2の南側が、その終点部付近で接面している行き止まりの道路敷である。 ◇幅員約4m・延長約55m（位置指定道路台帳上の延長は63.3m）・規模182.63㎡の带状地である。 ◇東側は、幅員約16mの舗装県道（県道大田神奈川線）に接続している。 ◇本件位置指定道路と一体となっているが、同位置指定道路の南側で、上記県道から奥行約21.6m・幅約1.8mの部分（無地番）は、川崎市の道路（市道）である。
土地の利用状況	◇近隣住民が共有する舗装私道（建築基準法第42条第1項5号：位置指定道路）であり、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	◇位置指定道路の指定番号は、昭和35年4月1日第11号である。 ◇本件共有持分は、10,000分の405である。 ◇課税上、公共の用に供する道路として扱われており、非課税である。 ◇位置指定道路の東側において隣接する土地の登記の概要は下記のとおりである。 ・地番2620番2：所有者：神奈川県、地目：畑、地積：158㎡ ・地番2622番2：所有者：神奈川県、地目：宅地、地積：139.37㎡

3. 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 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20年8月10日新築（登記記載） 約18年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造3階建 スレートぶき モルタル塗り等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フロアタイル、フローリング等 トイレ、浴室等
床面積（現況）	1階：19.03㎡、2階：29.16㎡、3階：28.35㎡、延べ76.54㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK（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8年5月22日内部立入調査 調査時点において、所有者Aとその家族が居住し占有している。	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇Aの陳述の概要は下記のとおりであった。 1. 物件3建物は、私が家族と共に住んでいます。 2. 物件3建物には、雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 3. 室内で大型犬1匹を飼っています。 4. 建物の郵便受けの表示には、私の姓のほか、私が勤務する法人の名称も表示されていますが、私と同法人との間には、物件3	

建物に係る賃貸借契約及び賃料等の授受は一切ありません。

5. 物件1は、道路として近隣の土地共有者が無償提供している土地です。

6. 物件1及び物件2の土地について、近隣住民と境界等の問題はありません。

◇建物内部には、下記の不具合等があったほか、全体に経年以上の劣化があり、多くの箇所で損傷及び汚損があった。なお、一部の居室には荷物が大量に置かれていたため、床や壁の状態を正確には確認することはできなかった。

(1) 室内の様々な箇所にカビと思われる黒ずんだ汚れがある。

(2) 洗面所の床が一部損傷している。

(3) 洋室2及び洋室3のガラスにヒビが入っている。

(4) 1階トイレの扉、3階廊下の壁及び洋室3の壁に拳大の穴が空いている。

(5) 室内は、大型犬の飼育に伴う獣臭がある。

◇郵便受けには、Aの姓のほか、Aが勤務するとされる法人の名称も表示されていたが、立入調査の結果及びAの陳述から、物件3建物に同法人の占有はないものと認められる。

第5 評価額算の過程

1. 基礎となる価格

① 物件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)
2	278,000	$\frac{95}{100}$	264,000	× 49.60	× 1.00	= 13,090,000

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 川崎幸－11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & \text{補 正} & & & & \\ 311,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{114} & = & 278,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、行き止まり私道の終点部付近にあり、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率は0%と判定した。

②物件1（土地）

物件1は、道路として特定多数の通行の用に供されているので、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	278,000	× 0.10	× 182.63	$\times \frac{405}{10,000}$	= 210,000

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	230,000	× 76.54	× 0.28	= 4,930,000

現価率

- ・ 経過年数18年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率30%（室内の状況等を考慮）
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数12年}}{(\text{経過年数18年} + \text{経済的残存耐用年数12年})} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

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)
2	13,090,000	× 0.65	法定地上権	= 8,510,000

(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 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	210,000	—		× 1.0	× 0.7		= 150,000
2	13,090,000	－ 8,510,000		× 1.0	× 0.7		= 3,210,000
3	4,930,000	＋ 8,510,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,410,000
一括価格（合 計）							= 12,770,000

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：川崎幸－11

所 在：川崎市幸区南加瀬2丁目1992番27「南加瀬2-36-5」

価 格：311,000円／㎡

位 置：JR横須賀線「新川崎」駅1.6km

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：南側4m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1(土地) 非課税

物件2(土地) 6,527,360円

物件3(建物) 4,195,318円

第7 附属資料の表示

位置図

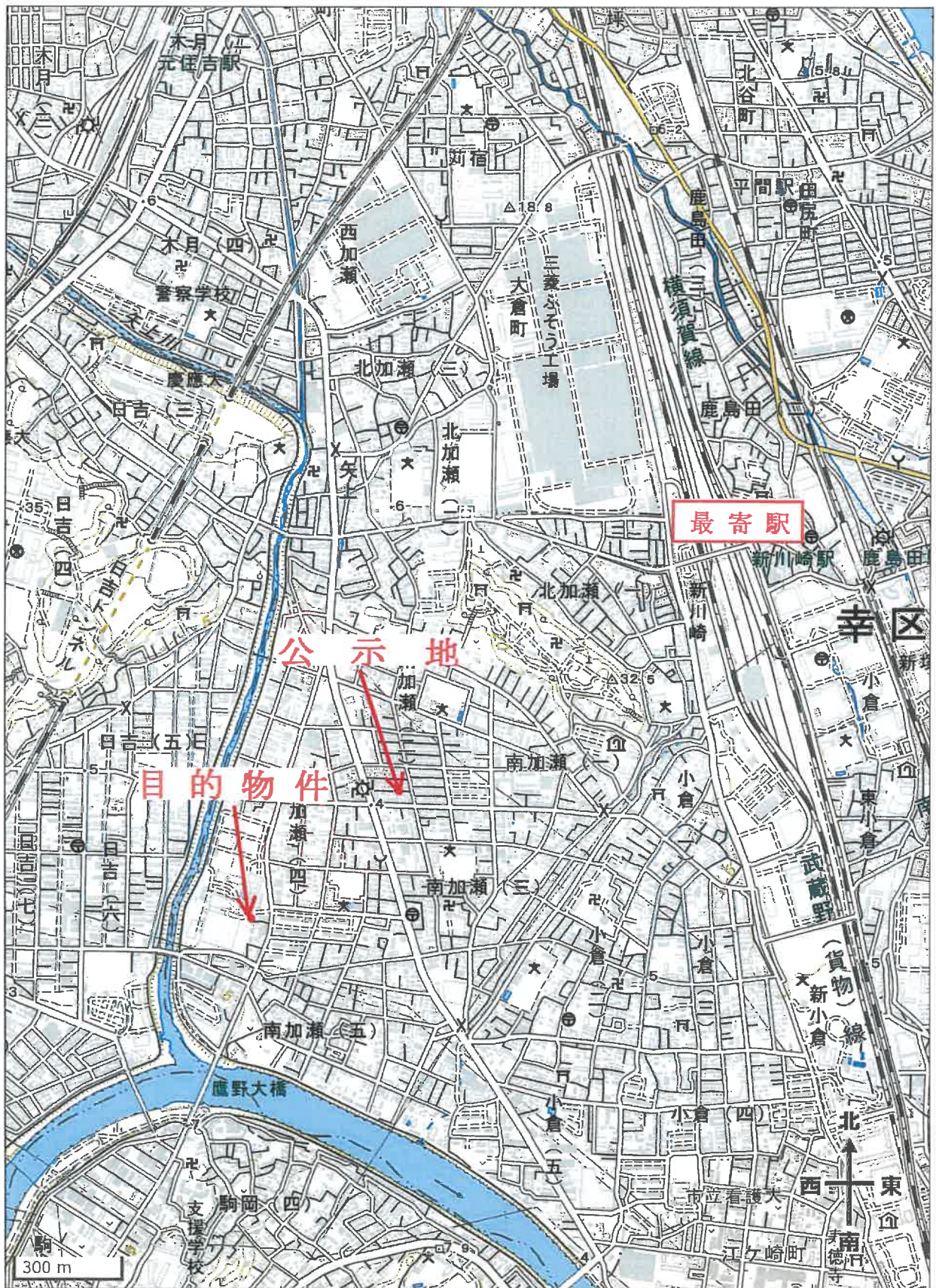
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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）

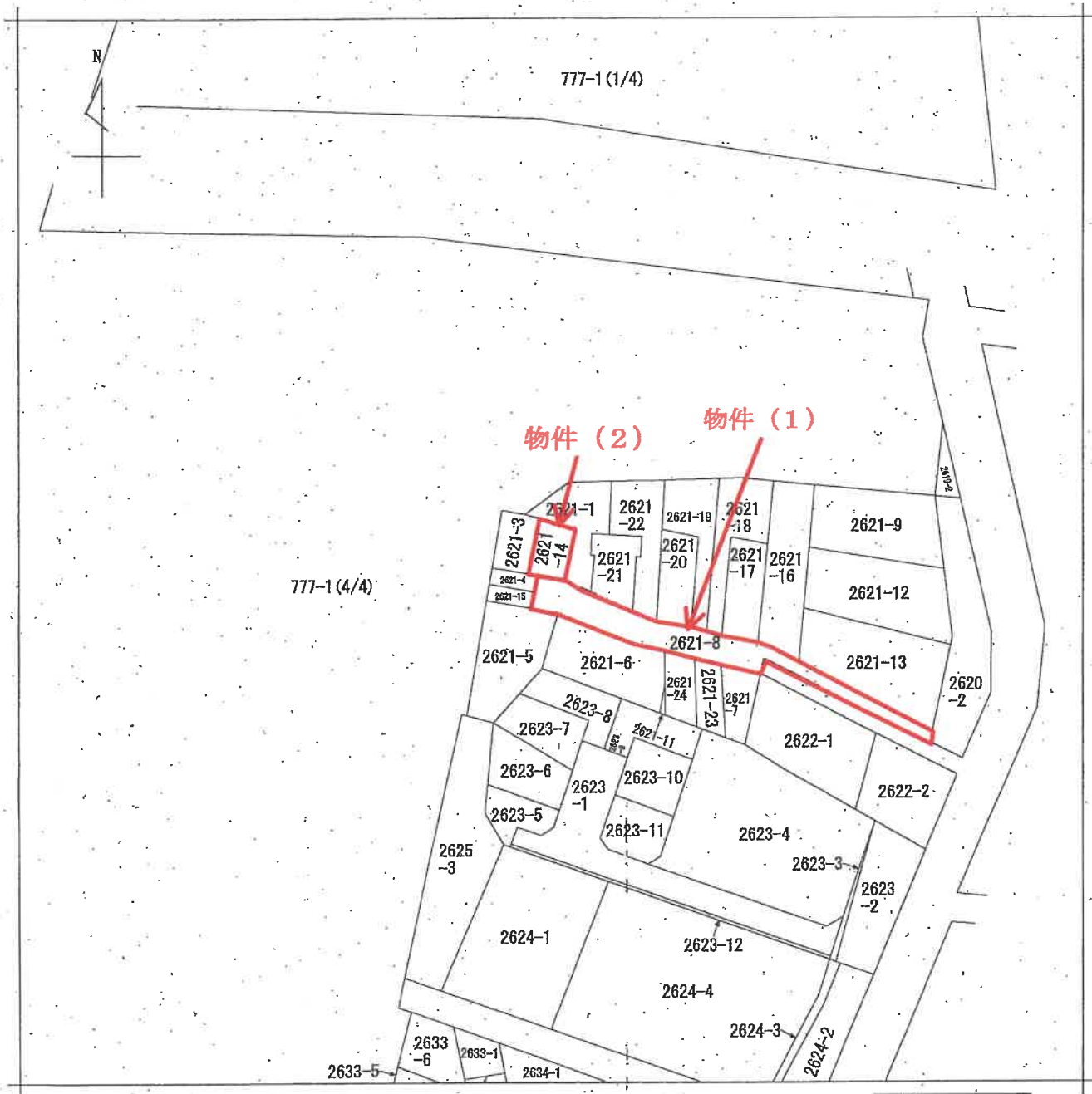
建物間取図

以上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



A 南加瀬4丁目

請求部分	所 在 川崎市幸区南加瀬四丁目					地 番	2621番14				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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)				補記事項		

557380

557381

前2621-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 2621-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9

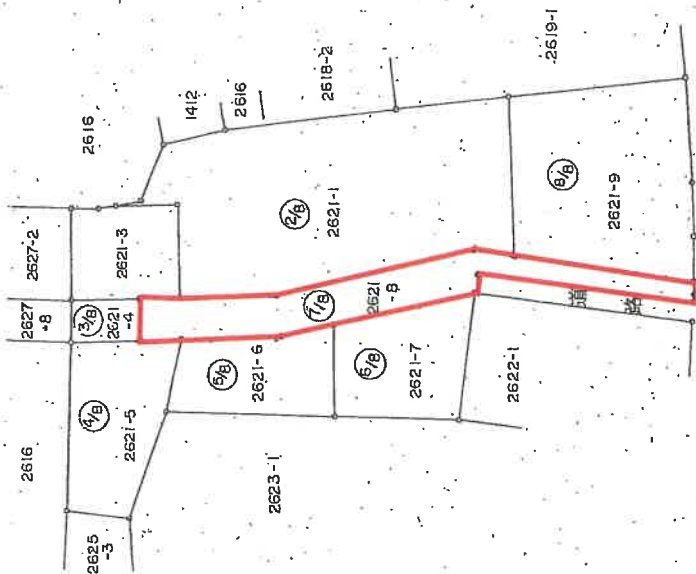
土地の所在 川崎市幸区南無瀬字櫻戸

南加瀬4丁目

1/8

物件 (1) 全図

地番	面積 (㎡)
2621-1	536.8909
2621-4	27.8984
2621-5	153.5833
2621-6	123.9224
2621-7	142.1569
2621-8	182.6389
2621-9	320.4114
合計	1487.5021



県道大田神奈川線

A3をA4に縮小

作製者

昭和59年10月19日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年11月19日

557386

557387

前221-1 後・新同一・新

地積測量図

地番 2621-1
2621-2
2621-3
2621-4
2621-5

土地の所在 川崎市幸区南加瀬4丁目

(1/9)

物件(1)

求積表

地番	底辺	垂線	倍積	面積(M ²)
2621-8	5.65	2.83 + 2.83	31.9790	
	10.52	3.70 + 3.85	79.4260	
	20.58	3.85 + 0.98	99.4014	
	19.67	3.68	57.6656	
	4.08	0.15 + 0.22	1.5096	
	22.43	2.10 + 0.78	64.5984	
	22.28	0.24	5.3472	
	18.37	1.38	25.3506	
	計		365.2778	182.6389

A3をA4に縮小

一部詳細図
S = 1:50

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和59年10月19日作製

(日本土地測量士会連合会印)

(7/8)

請求番号: 19-4

557392

地積測量図

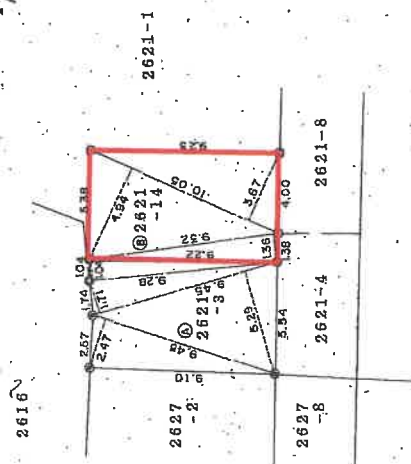
前2621-3 後・新同一・新

地番 2621-3
2621-14

土地の所在 川崎市幸区南加瀬四丁目

物件 (2)

求 積 表						
地番	底辺	垂線	倍面積	地積	㎡	
㊤ 2621-3	9.45	2.47	23.3415			
	9.45	3.29	49.9905			
	9.45	1.71	16.1595			
	9.28	1.04	9.6512			
	倍面積			99.1427	49.5713	㎡
㊤ 2621-14	9.32	1.36	12.6752			
	10.05	4.94	49.6470			
	10.05	3.57	36.8835			
		倍面積			99.2057	49.6028



筆界	境界標の種類
●	市コンクリート杭
○	コンクリート杭
◎	旗

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年 4月21日作製)

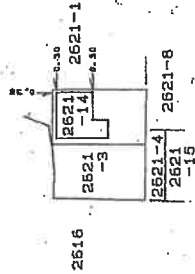
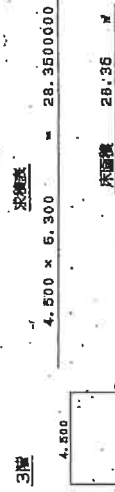
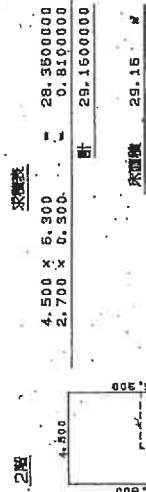
(日本建築学会標準図面用紙)

各階平面図 建物図平面図

家屋番号 2621-14

建物の所在 川崎市幸区南加瀬四丁目2621番地14

物件 (3)



A3をA4に縮小

作成者

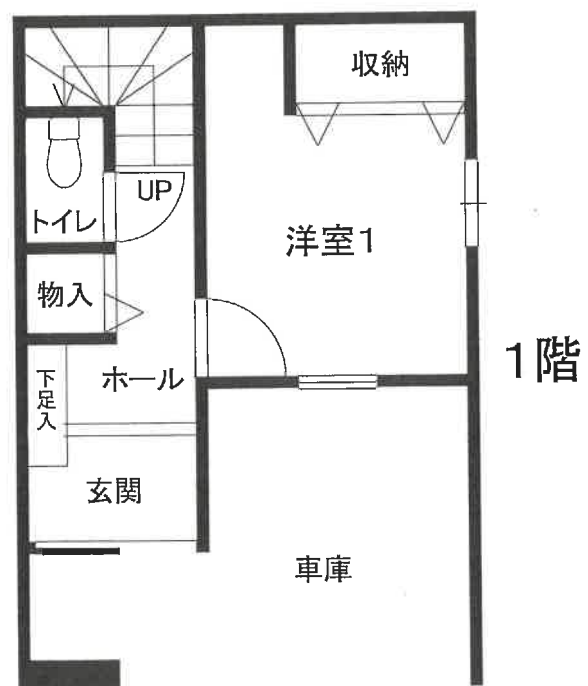
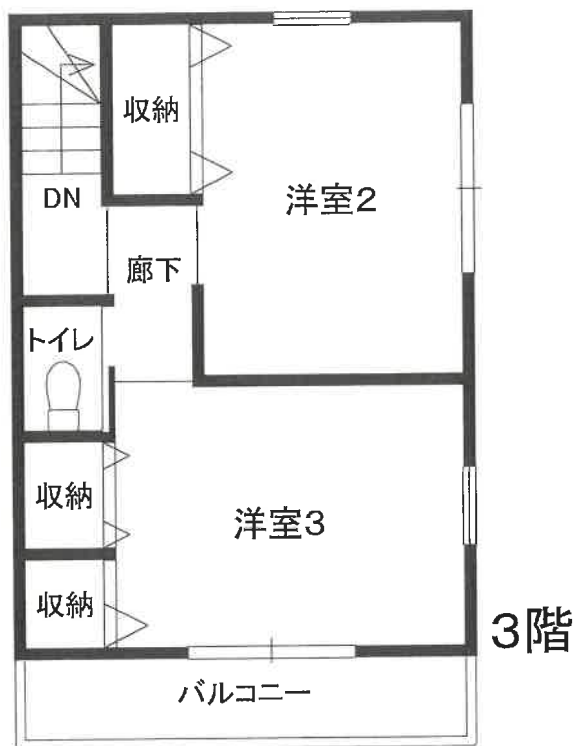
平成21年2月11日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(川崎市土木建築調査士会)



建物間取図