

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 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 12 月 1 日 午前 9 時 30 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 14 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	80,410,000 64,328,000	一括	16,082,000	357,952	0
1	21,500,000				
2	4,800,000				
3	54,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目
地 番 25番8
地 目 宅地
地 積 232.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目
地 番 25番13
地 目 宅地
地 積 61.71平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1

3 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目25番地8
家屋 番号 25番8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 95.70平方メートル
2階 95.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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】

本件共有者A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 川崎市宮前区土橋三丁目
 地 番 25 番 8
 地 目 宅地
 地 積 232.60 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目
 地 番 25 番 13
 地 目 宅地
 地 積 61.71 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目 25 番地 8
 家屋 番号 25 番 8
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 95.70 平方メートル
 2 階 95.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第29号
令和8年 6月 1日受理
令和8年 **7**月 **9**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 川崎市宮前区土橋三丁目

地 番 25番8

地 目 宅地

地 積 232.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目

地 番 25番13

地 目 宅地

地 積 61.71平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

3 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目25番地8

家屋 番号 25番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 95.70平方メートル

2階 95.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物件 1、2	
現 況 地 目	■宅地 (物件 1) ■雑種地 (物件 2) □ (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 1 土地は、同土地共有者らが同土地上下に下記建物を共有し、占有している ■物件 2 土地は、同土地共有者らの通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 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が異なる (□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	■建物共有者 A □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		
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 (共有者)	1 物件3建物は、もともと両親が居住していましたが、両親が住まなくなった後に、私が住み始め、現在も私が居宅として使用しています。なお、両親はいずれも亡くなっています。 2 物件3建物の他方の共有者であるBは、同建物に居住していませんし、使用もしていません。 3 私が物件3建物に居住することに関し、Bとの間で、契約や金銭のやりとりはありません。 4 物件3建物の門扉に、私が個人で行っていたカレー店の表示がありますが、今は営業をしていません。 5 物件3建物には、2階LDKの壁面に損傷(写真⑧)があるほか、経年劣化がありますが、大きな不具合箇所はありません。2階浴室の浴槽のパネルが外れていることに関しては、記憶が定かではありませんが、清掃のために外したのではないかと思います。ペットは飼っていません。 6 物件1土地の境界に争いはありません。 7 物件2土地は、通路として利用していますが、同土地の他方の共有者Cさん側との間で、使用に伴う約束があるかなどは、はっきりしません。ただ、この通路の半分(南西側)を物件3建物の通路として使用し、半分(北東側)は、他方の共有者Cさん側の通路として使用されており、それぞれの通路は、車両を置くこともできますが、他方の通行の妨げにならないように使用されています。物件2土地の使用に関して、金銭のやりとりはありません。

執行官の意見
1 本件土地・建物の現況は、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3建物は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、共有者Aが占有しているものと認めた。 3 物件1土地の南東側には、スチール製簡易物置が3台設置されているが、いずれも基礎がない動産であると思料する。 4 物件2土地は、共有地通路として利用されており、その利用状況については、前記関係人の陳述があるが、共有者間でその使用等についての合意の存在の有無は明らかになっていないことに注意を要する。 5 評価人の調査によると、物件1土地は、物件2土地を介して、建築基準法上の道路(市道)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8年 6月 2日(火) 8:35ー 8:45	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 6月 9日(火) 12:31ー12:32	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書等交付申請
令和8年 6月12日(金) 15:08ー15:27	電話聴取	Aから事情聴取
令和8年 6月19日(金) 17:17ー18:02	電話聴取	Aから事情聴取
令和8年 6月24日(水) 13:50ー14:45	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影 C宅訪問 (不在)
令和8年 6月25日(木) 15:02ー15:39	電話聴取	Aから事情聴取

(特記事項)

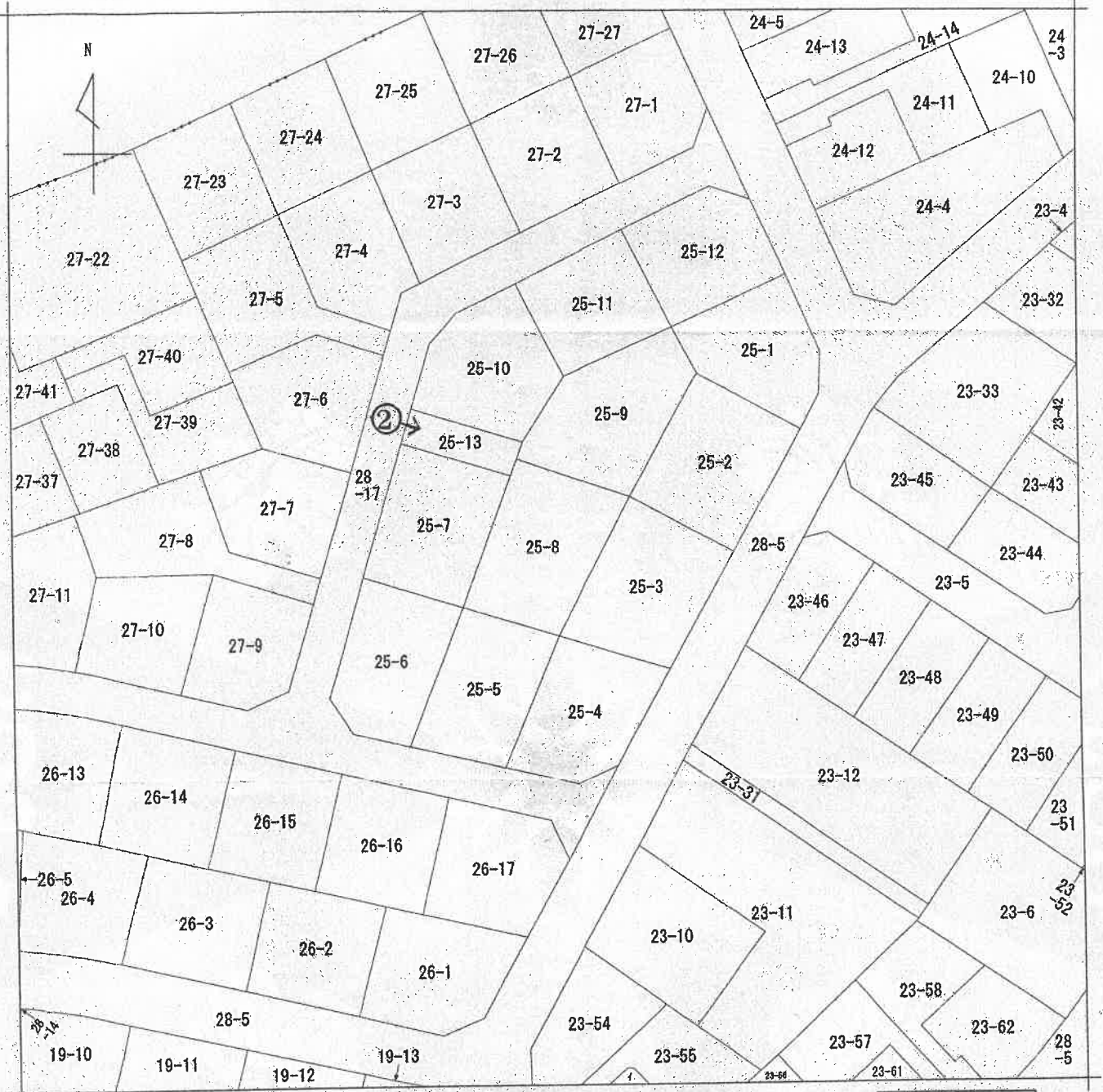
■ 令和8年 6月24日
目的物件は不在のため、立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、技術者を同行した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
土橋3丁目

○は、写真撮影位置・方向を示す。

請求部	所 在	川崎市宮前区土橋三丁目				地 番	25番8		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年5月1日			備付年月日(原図)	補 記 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8年1月22日

東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M59092

(1/1)

A4判に縮小

(5枚目)

登記年月日：平成9年5月8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。
(登記地方自治局庶生出産所管理)

令和8年1月22日

東京法務局新田出張所

登記証

(6枚目)

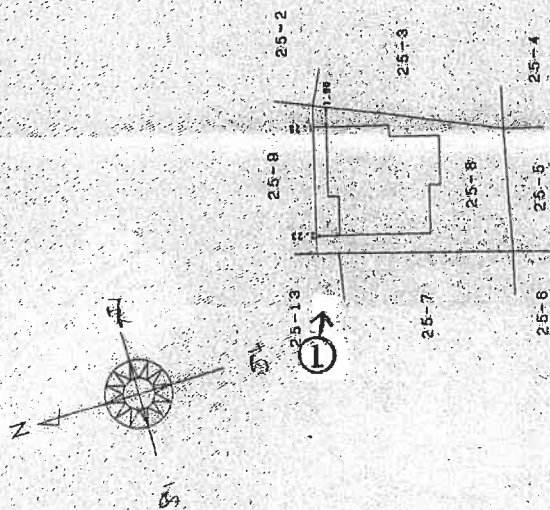
建物図面 各階平面図

家屋番号 25番8

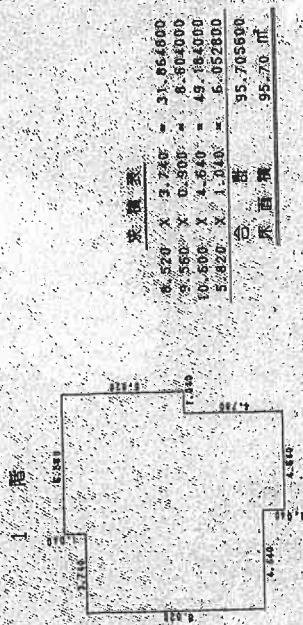
建物の所在 川崎市宮前区土橋三丁目25番地8

各階平面図

220544

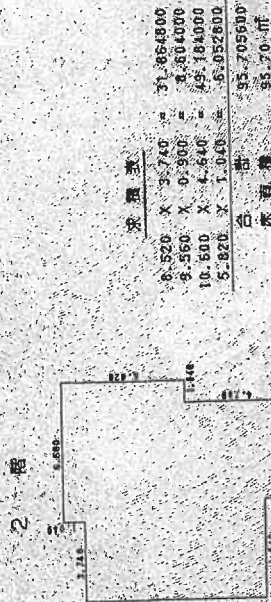


○は、写真撮影位置・方向を示す。



床面積

8,520 X 3,780	=	31,864,800
8,560 X 0,900	=	8,304,000
10,500 X 1,540	=	16,170,000
5,820 X 1,040	=	6,052,800
合計		95,705,600
床面積		95.70㎡



床面積

8,520 X 3,780	=	31,864,800
8,560 X 0,900	=	8,304,000
10,500 X 1,540	=	16,170,000
5,820 X 1,040	=	6,052,800
合計		95,705,600
床面積		95.70㎡

A4判に縮小

(日産増設)

作製者

縮尺 1/250

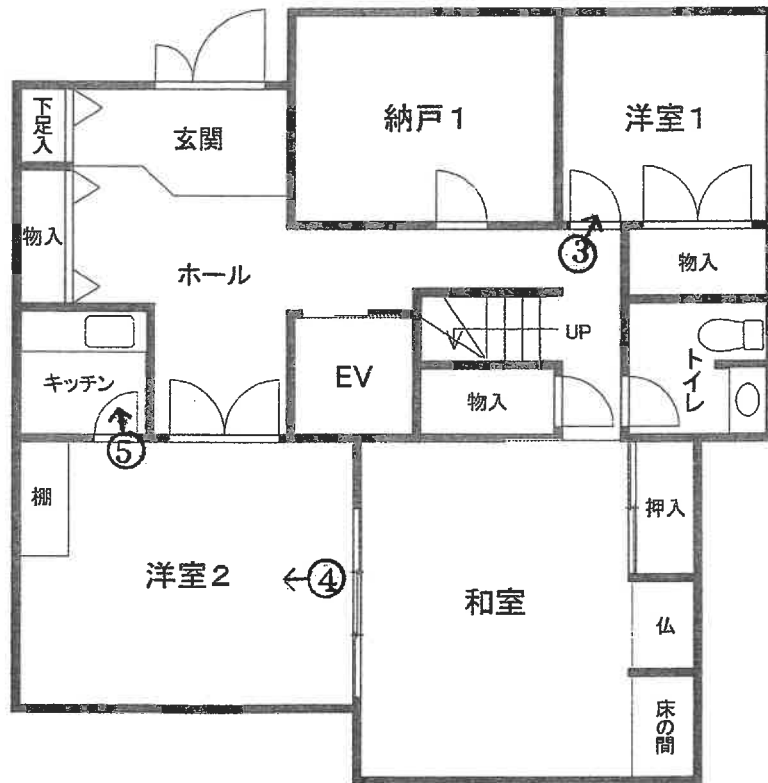
申請人

縮尺 1/500

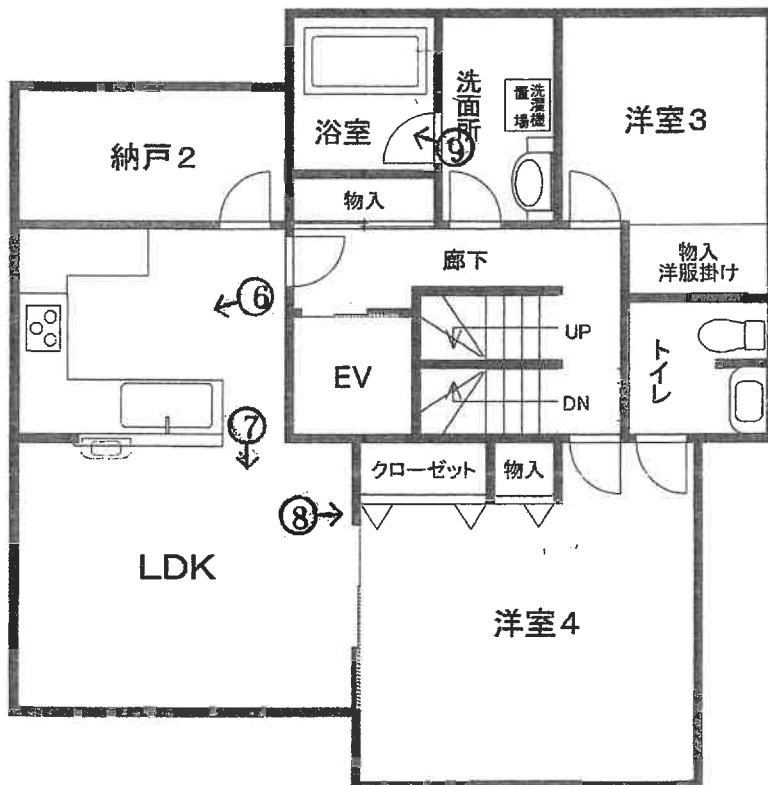
地図整理番号：M59093

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 3



②

物件 3



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

壁面の損傷



⑨



令和 8 年（ケ）第 29 号

令和 8 年 6 月 24 日 現地調査

令和 8 年 7 月 16 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80,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金21,500,000円
物件2（土地）	金4,800,000円
物件3（建物）	金54,110,000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		地目 雑種地
3		
特 記 事 項		
物件 2 土地は建築基準法上の道路扱いしないため、物件 1 土地単独では再建築不可の可能性を有する。		

*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 川崎市宮前区土橋三丁目
 地 番 25番8
 地 目 宅地
 地 積 232.60平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目
 地 番 25番13
 地 目 宅地
 地 積 61.71平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1

- 3 所 在 川崎市宮前区土橋三丁目25番地8
 家屋 番号 25番8
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 95.70平方メートル
 2階 95.70平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

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	東急田園都市線「鷺沼」駅の北西方約700m（道路距離）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ街区の整った住宅地域。	
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% なし 第1種高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 間 地 勢	232.60㎡ ほぼ台形 間口約2m（北西方通路側）、奥行約13m 概ね平坦である。
接 面 道 路 状 況	北西側約2mが幅員約4.5m行き止まり通路（物件2：建築基準法上の道路扱いしていない）に概ね等高に接面している。当該通路を介して、幅員約5mの市道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。物件1単独では建築基準法上の道路に接面していない。	
土 地 の 利 用 状 況	物件1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	◇すべての境界標までは確認できなかったが、現況及び公図等より登記数量を採用した。 ◇上記のとおり、物件1単独では建築基準法上の接道義務を満たしていない。建築計画概要書によると、物件3建物は物件2（25番13）の南西側の約半分を敷地（路地状部分として）に含め、北西側市道（土橋86号）に接面するものとして建築確認を受けている。このため、概要書記載の敷地面積は263.30㎡となっている。 ◇物件2は北東側隣接地（地番25番9）所有者C、A及びBの共有である。	

特 記 事 項	◇建築計画概要書によると、北東側隣接地（地番25番9）上建物は物件2（25番13）の北東側の約半分を敷地（路地状部分として）に含め、北西側市道（土橋86号）に接面するものとして建築確認を受けている。 ◇執行官の調査によると、Aは当該通路（物件2土地）の利用について、半分（南西側）を物件3建物の通路として、半分（北東側）をC側の通路として（概ねそれぞれの概要書の敷地設定のとおりと思料する）使用していて、他の共有者Cとの間で金銭のやりとりはないが、使用に伴う約束があるかははっきりしないと陳述しており、共有者間でその使用等についての合意の存在の有無は明らかになっていない。したがって、再建築についても物件3建物と同様に、物件2土地の一部を敷地に含めなければ不可の可能性も有する。 ◇物件1土地東側にスチール製物置が3個ある。土地への定着性はなく、動産であると思料する。 ◇公法上、最低敷地面積は125㎡である。 ◇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40年3月2日、川崎市指令都開（ア）第19号により許可、昭和51年2月20日、都-第27号の検査済及び昭和44年9月26日、川崎市指令建（ア）第188号により許可、昭和45年2月24日、-第8号の検査の記録がある。 ◇旧住宅地造成事業に関する法律により昭和45年5月1日、第26号により認可、昭和46年2月24日、第48号の検査済の記録がある。
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等 （物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1土地が北西側で接する幅員約4.5m、長さ約13mの舗装行き止まり通路。
土 地 の 利 用 状 況 等	・課税上は非課税であるが、建築基準法上の道路扱いをしていない。 ・物件2は前記のとおり、南西側部分を物件3建物の、北東側部分を地番25番9地上建物の建築確認において敷地の一部（路地状部分）とされている（建築計画概要書による）。 ・共有者間での使用については前記のとおり。
特 記 事 項	◇評価対象は、A持分4分の1、B持分4分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成9年4月5日	新築（登記記載）
	経 過 年 数	約30年	
	経済的残存耐用年数	約20年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	コンクリートパネル等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	天 井	ビニールクロス貼、杉桤目合板貼等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン、ホームエレベーター等	
床 面 積（現 況）	1階	: 95.70㎡	2階 : 95.70㎡ 延べ : 191.40㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5LDK+K+2納戸 （附属資料建物間取図のとおり）	
品 等	やや優る		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	令和8年6月24日： 内部立入調査 （解錠による） 建物共有者Aが占有し、住居として利用している。		
特 記 事 項	◇執行官の調査によると、Aは物件3建物に居住することに関し、Bとの間で契約や金銭のやりとりはないと陳述していたとのことである。		
	◇物件3建物は建築確認を受け、完了検査済証（平成9年3月17日、第08-65069号）の交付も受けている。		
	◇物件3建物は物件2（25番13）の南側の約半分を敷地（路地状部分）に含めて建築確認を受けているため、建築確認等台帳記載証明書による敷地面積は263.30㎡となっている。		

特 記 事 項	◇2階LDKのコンセント部分の壁面が損傷していた。 ◇浴槽のパネルが外れていた。 ◇屋上には、階数に算入されない塔屋（階段室）が存する。 屋上への扉が閉鎖されていたため、屋上の確認はできなかった。屋上防水の履歴については不明であった。 ◇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。 ◇建物全体において、内壁、天井のクロス、床のフローリング、設備等は経年相応の劣化が認められる。
---------	--

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	453,000	$\frac{85}{100}$	385,000	× 232.60	× 1.0	= 89,550,000

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-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 462,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = 453,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地の接道状況、敷地としての形状等を考慮して、上記のとおり査定した。

◇ 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2 (土地)

物件2は、専用通路(私道)として利用されているので、当該土地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)
2	453,000	× 0.5	× 61.71	× $\frac{2}{4}$	= 6,990,000

標準画地価格 : 「①のとおり」

道路価値率 : 利用状況、性格等を考慮し50%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	300,000	× 191.40	× 0.36	= 20,670,000

1

現価率

- ・ 経過年数 30年 、 経済的残存耐用年数 約20年 、 観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 30\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年} \right)} \times (1 - 0.10) = 0.36$$

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	89,550,000	×	0.65 法定地上権	= 58,210,000

(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	89,550,000	－ 58,210,000		× 0.98	× 0.7		= 21,500,000
2	6,990,000			× 0.98	× 0.7		= 4,800,000
3	20,670,000	＋ 58,210,000		× 0.98	× 0.7		= 54,110,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							80,410,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 土地の接道状況、物件2の使用等による市場性の減退等を考慮し、修正率を-2%と判定した。

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-26

所 在 : 川崎市宮前区土橋3丁目20番9

価 格 : 462,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「鷺沼」駅約550m

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 190㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 6.5m 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 : 中規模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 43,891,620円

物件2 0円

物件3 11,243,677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）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

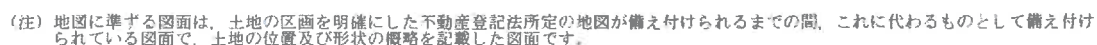
建物概略間取図

以上

位置図



INCREMENT P CORPORATION



土橋3丁目

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。

A3をA4に縮小

横浜地方法務局麻生出張所

地圖整理番号：M22831

登記官

登記年月日：平成9年5月8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1月22日 東京支務局新宿出張所

登記官

各階平面図

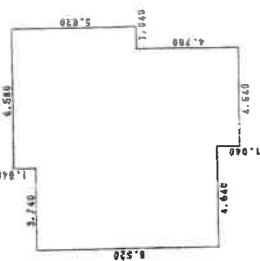
220544

家屋番号 25番8

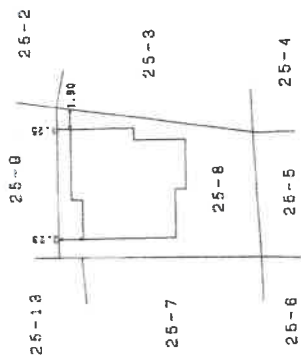
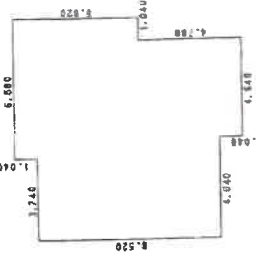
建物の所在 川崎市宮前区土橋三丁目25番地8

建物図面
各階平面図

1 階



2 階



A3をA4に縮小

(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録参照)

建物概略間取図



1 階



2 階