

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 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 1 0 月 2 8 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 1 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 2 月 1 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 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 0 月 1 4 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, 2	24, 460, 000 19, 568, 000	一括	4, 892, 000	123, 781	0
1	4, 420, 000				
2	20, 040, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市高津区溝口六丁目

地 番 9 6 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 5 6 . 9 2 平方メートル

2 所 在 川崎市高津区溝口六丁目 9 6 1 番地 1 0

家屋 番号 9 6 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 2 2 . 6 6 平方メートル

2 階 3 0 . 4 3 平方メートル

3 階 3 3 . 3 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 川崎市高津区溝口六丁目

地 番 9 6 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 5 6 . 9 2 平方メートル

2 所 在 川崎市高津区溝口六丁目 9 6 1 番地 1 0

家屋 番号 9 6 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積
1 階 2 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 0 . 4 3 平方メートル
3 階 3 3 . 3 3 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 7 月 27 日受理
令和 8 年 8 月 18 日提出

追加現況調査報告書

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 | 川崎市高津区溝口六丁目 |
| | 地 番 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区溝口六丁目 9 6 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 0 . 4 3 平方メートル
3 階 3 3 . 3 3 平方メートル |

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	(当職の質問事項 物件1の土地の北側に接する土地の占有料の金額について、評価人の調査によれば年額23,100円とのことであるが、令和8年3月16日付所有者の実父の陳述によれば年間12,000円を支払っているとのことであり、差異が生じているがその原因は何か。) 1 そちら(評価人)が既に調べているということであれば、そちら(評価人)が正しいのではないですか。 2 長く話したくないので、すぐに質問を終わらせてほしい。これ以上用件があるなら後で電話してください。

(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 物件1の土地の北側に接する土地の占有料の金額について、評価人の調査による年額23,100円と、所有者の実父の陳述による年額12,000円との間の差異の原因については、下記の調査を行ったものの、結果として明確な原因は判明せず、不明として報告する。
- (1) 所有者に対して二度照会書を送付するも回答はなかった。
 - (2) 目的物件所在地（所有者住所地）に臨戸したところ、所有者実母が在宅していたものの、同人は非協力的であり、簡易な回答しかせず、一方的に、かつ短時間で面談を終了された。
 - (3) 上記(2)の後に所有者に対して電話連絡をしても、不通であり折り返し電話求む旨の留守電メッセージを残しても、折り返し電話はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月28日（火）	執行官室（郵送）	所有者宛照会書送付（回答なし）
令和8年8月5日（水） 13：33 — 13：39	目的物件所在地	所有者実母と面談
令和8年8月10日（月）	執行官室（郵送）	所有者宛照会書送付（回答なし）
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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

令和 8年(ケ)第 3号
令和 8年 2月 9日受理
令和 8年 3月 30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 | 川崎市高津区溝口六丁目 |
| | 地 番 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区溝口六丁目 9 6 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 0 . 4 3 平方メートル
3 階 3 3 . 3 3 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	川崎市高津区溝口六丁目17番11-3号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件）		
形 状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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2		
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 ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 : }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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 ☐ ある { 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	☐ 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
■所有者の実母	(1) 受命各物件の所有者は、私の長男です。 (2) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）は、長男が私及び実父とともに住居として使用しています。
■所有者の実父	(1) 本件建物の2階部分において、小型犬1匹を飼っています。 (2) 本件建物内に損傷等はありません。また、ペットが傷を付けた箇所もありません。 (3) 受命物件1の土地（以下「本件土地」という。）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。 (4) 本件土地の北側に接する土地（以下「国有地」という。）を許可を得て使用しています。土地占用料として、年間1万2000円を支払っています。

(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、所有者の実母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。
- (3) 本件建物内部を目視により確認した範囲においては、躯体に関わる損傷等は認められなかった。
また、動物の飼育によると思われる動物臭も認められなかった。
- (4) 所有者の実父の陳述のとおり、所有者が国有地（占有面積 33平方メートル）を占用使用していることが認められる。
- (5) 当職の援助要請に対する国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所長の回答文書から、次のことがいずれも認められる。
 - ① 本件土地は河川保全区域に該当することから、本件建物の建築にあたり、河川法に基づく新築住宅建設のための許可がなされている。
 - ② 国有地は河川区域に該当することから、河川法に基づく占用使用の許可がなされている。なお、同許可は申請者である建築施工業者から現所有者に対する譲渡が承諾されている。
- (6) 競売手続により受命各物件を取得した所有者は、国有地の占用使用につき、権利譲渡の申請手続を要する。

(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 2月10日(火) 11:50-12:05	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 8年 2月17日(火) 8:40- 8:50	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 3月 3日(火) 12:30-12:40	目的物件所在地	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12日(木) : - :	書面照会(郵送)	京浜河川事務所田園調布出張所長に対し, 援助要請書送付
令和 8年 3月16日(月) 18:00-18:35	目的物件所在地	所有者の実父から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

☒ 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。

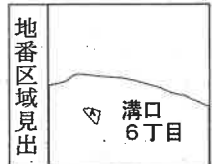
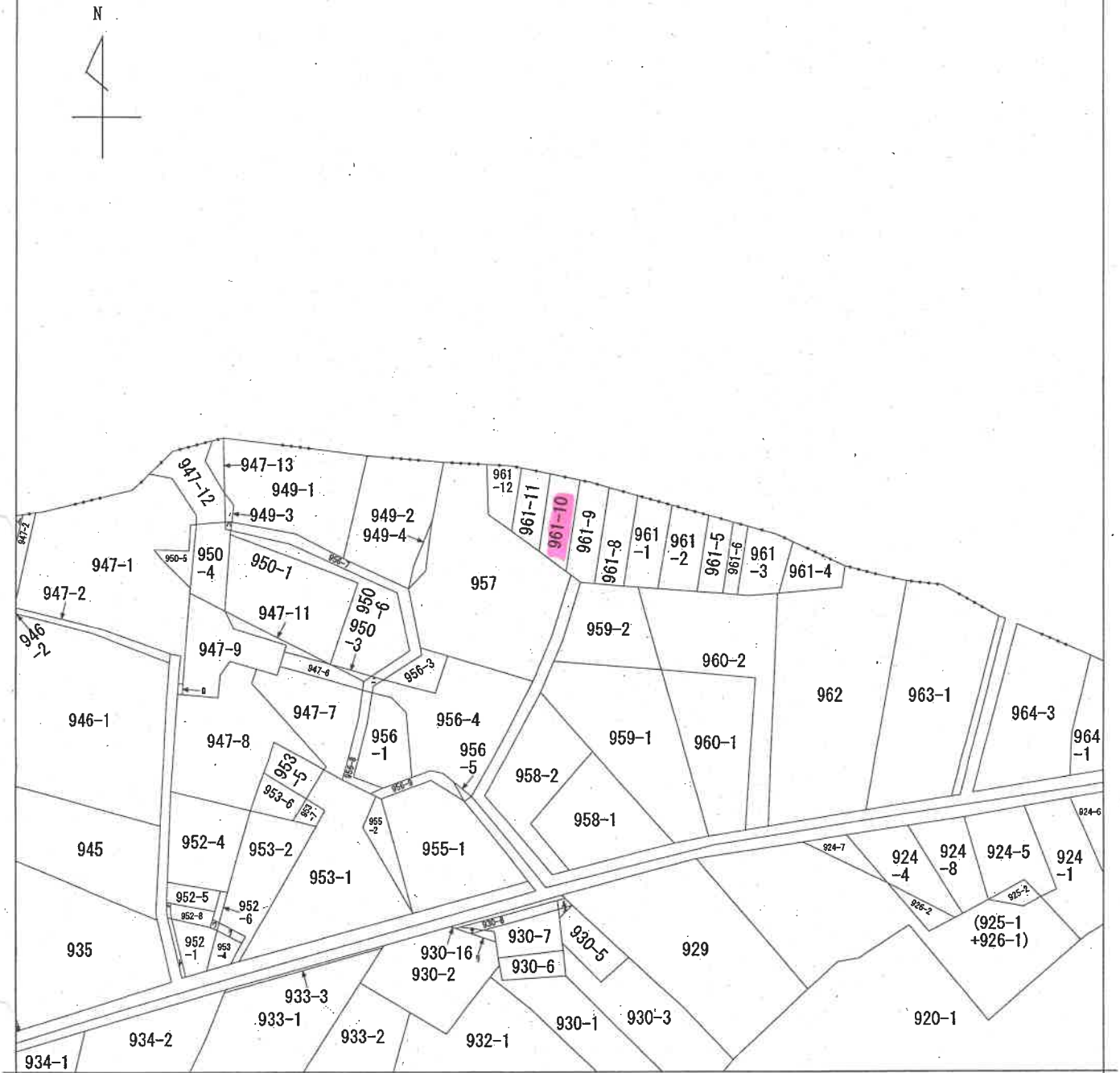
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 943-7 ハ 956-2 ホ 936-2 ト 952-9
ロ 947-10 ニ 956-6 ヘ 952-10 チ 930-14

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



A 川崎市高津区

請 求 部 分	所 在	川崎市高津区溝口六丁目				地 番	961番10			
出 力 縮 小	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

圖
冊
積
地

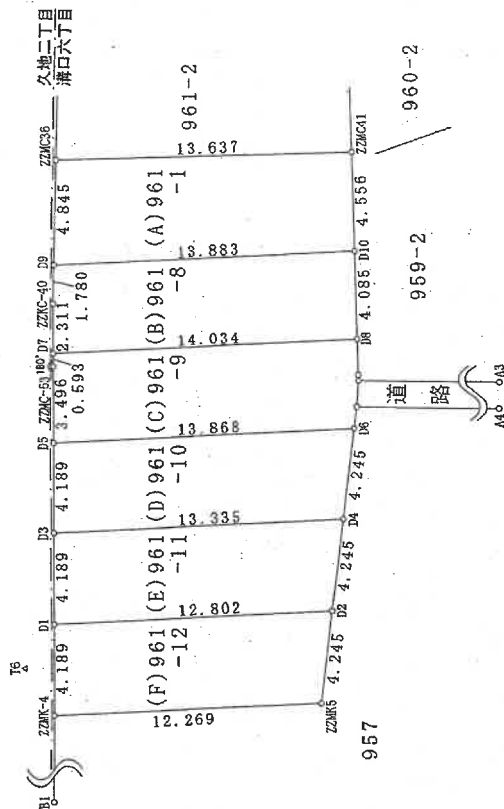
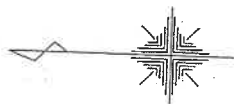
961-1, 961-8ないし-12

土地の所在
川崎市高津区溝口六丁目

1/2

12

地有國

[illegible]

点番ZZKK42付近拡大図 1/100

人
體
中

縮尺 250

(令和 3 年 12 月 13 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

土地家屋調査士

(日曜連日)

座標求積表

地番	(A) 961-1	境界標	Xn	Yn	$(Xn-1 - Xn-1)Yn$	距離
測点		計算点	-43243.650	-20053.362	-276763.890552	4.845
09		コウロ-机	-43243.589	-20048.517	271707.719576	13.637
22ZMG36		コウロ-机	-43257.203	-20047.727	278686.557548	4.556
22ZMG41		計算点	-43257.490	-20052.273	-271758.632339	13.883
D10			佔面積		-129.245766	
			面積		64.6228831	
			地積		84.62	m
			坪数		19.54	

地 带	(B) 961-8	境 界 標	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
測 点	DD7	計算点	-43243.757	-20057.451	-282309.702182	2.311
	ZZKG-40	石杭(国立交通省)	-43243.673	-20055.142	-2133.481289	1.780
	D9	計算点	-43243.650	-20053.362	277084.570537	13.883
	DD10	計算点	-43257.490	-20052.273	282698.043145	4.085
	D08	計算点	-43257.748	-20056.351	-275443.566345	14.034
				佔面積	-114.138134	
				面積	57.0650669	
				地積	57.06	m ²
				坪數	17.26	

地番	測点	(C) 961-9	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D05			計算点	-43243.905	-20061.537	-279894.384055	3.496
			合算点	-43243.778	-20058.043	-2971.266653	0.593
			計算点	-43243.757	-20057.451	280195.837727	14.034
D08			計算点	-43257.748	-20056.351	282693.136339	1.645
			金屬鉄	-43257.851	-20057.993	2407.181894	0.264
ZYNG-45			市コウノ栢(水路境界)	-43257.868	-20058.256	-650.587377	1.201
ZYRK42			市コウノ栢(水路境界)	-43257.819	-20059.456	-27165.789854	0.997
ZYK043			計算点	-43257.750	-20060.450	-279128.632005	13.868
D06					倍面積	-114.565753	
					面積	57.2828765	
					地積	57.28	m
					坪数	17.32	

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地積測量図

地番 961-1, 961-8ないし-12

土地の所在 川崎市高津区溝口六丁目

2/2

地番	⑩961-10	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点						
D3		計算点	-43244.056	-20065.723	-269793.706110	4.189
D5		計算点	-43243.905	-20061.537	274310.652894	13.868
D6		計算点	-43257.730	-20060.450	269722.805925	4.245
D4		計算点	-43257.350	-20064.677	-274353.595732	13.335
		倍面積			-113.843222	
		面積			56.9216112	
		地積			56.92	m ²
		坪数			17.21	

地番	⑪961-11	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点						
D1		計算点	-43244.208	-20069.909	-259185.301747	4.189
D3		計算点	-43244.056	-20065.723	263705.428908	13.335
D4		計算点	-43257.350	-20064.677	259177.743219	4.245
D2		計算点	-43256.971	-20068.905	-263747.250247	12.802
		倍面積			-109.381867	
		面積			54.6909335	
		地積			54.69	m ²
		坪数			16.54	

地番	⑫961-12	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点						
ZZMK-4		点ノリ-杭	-43244.360	-20074.095	-248572.448707	4.189
D1		計算点	-43244.208	-20069.909	253095.752447	12.802
D2		計算点	-43256.971	-20068.905	248508.187429	4.245
ZZMK5		点ノリ-杭	-43256.591	-20073.133	-253136.411680	12.269
		倍面積			-104.920512	
		面積			52.4602558	
		地積			52.46	m ²
		坪数			15.86	
		合計			343.0476270	

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
A3	-43272.551	-20058.015	市コナリ-杭(水路境界)
A4	-43272.422	-20059.226	市金沢線(水路境界)
B1	-43244.646	-20081.979	市コナリ-杭(道路境界)
T2	-43236.851	-20043.508	トナ-1線
T6	-43242.941	-20071.949	トナ-2線

電子基準点・位置参照点座標値

点名	X座標	Y座標
霞浜	-62503.102	-16304.668
榑垣鼻	-64383.235	-28279.306
神奈川川崎	-48425.964	-14501.790

ネットワーク型RTK(NRS方式)により観測

測地系	任意座標(測地成果2011)
測量年月日	令和3年11月24日

(日調連9)

製作者

土地家屋調査士

(令和3年12月13日作製)

申請人

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：令和5年2月20日

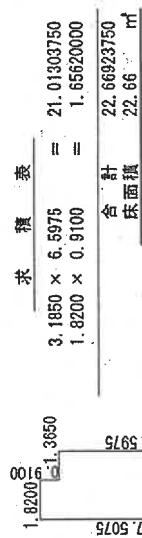
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面

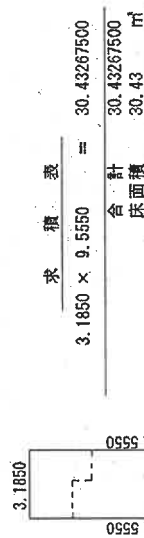
家屋番号	961番10
建物の所在	川崎市高津区溝口六丁目961番地10

各階平面図

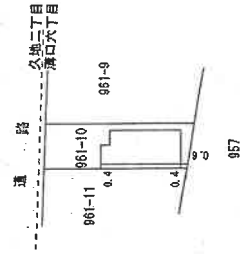
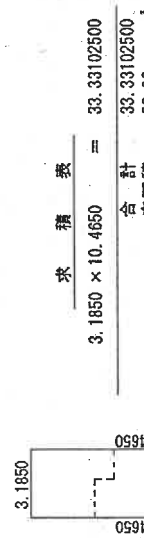
1階



2階

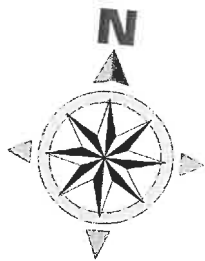


3階

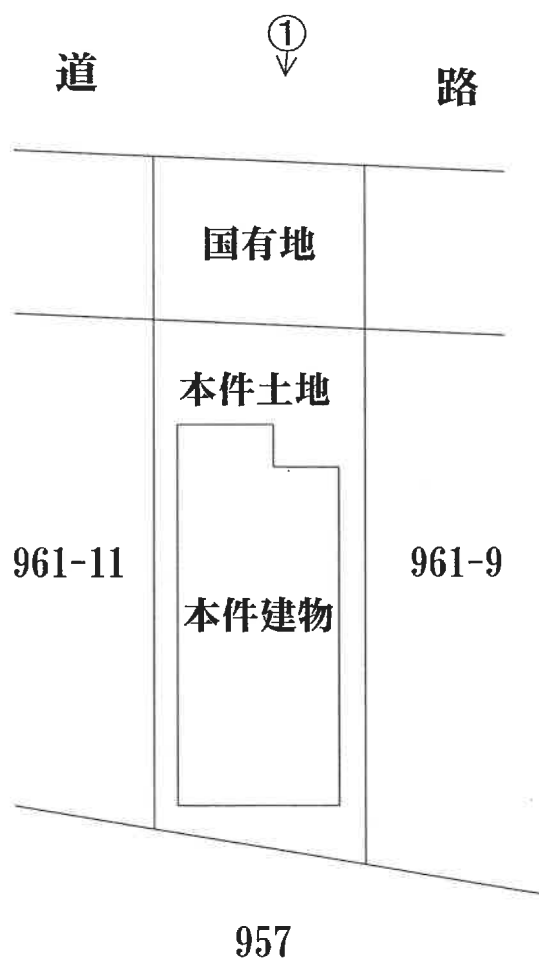


(単位：メートル)

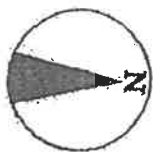
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------



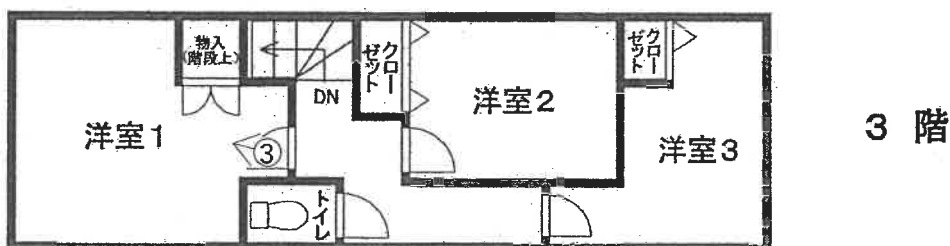
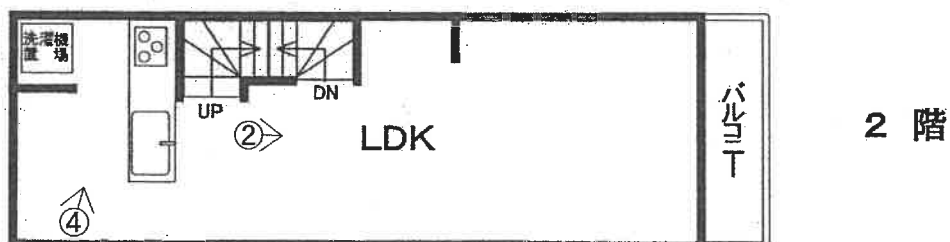
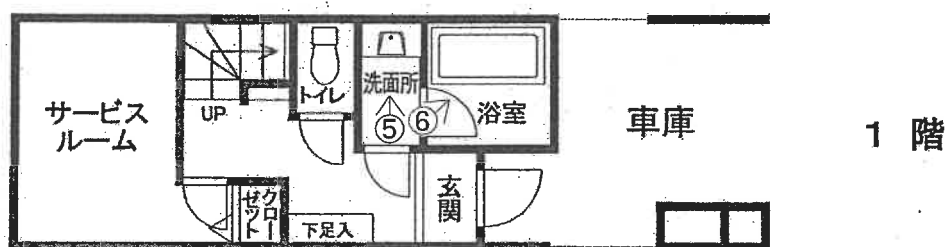
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地調査
令和 8 年 8 月 3 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24,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,420,000円
物件2（建物）	金20,040,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		住居表示 「高津区溝口六丁目17番11-3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 | 川崎市高津区溝口六丁目 |
| | 地 番 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区溝口六丁目 9 6 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 . 6 6 平方メートル
2 階 3 0 . 4 3 平方メートル
3 階 3 3 . 3 3 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)

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「二子新地」駅の北西方約1.2km（道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、事業所等が混在する地域。	
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 準工業地域 60% 200% なし 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	56.92㎡ ほぼ台形 間口約4m、奥行約13m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北側約4mが幅員約13mの市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面している一方路地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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	◇物件1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、法務局備付の地積測量図、建築計画概要書の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56.92㎡で一致している。 ◇北側接面道路は一部舗装されているが、物件1土地と接する部分（道路の南側幅約7.6～7.7m部分）は未舗装となっている。 ◇建築計画概要書には、物件1土地は幅約7.6～7.7m（概ね上記未舗装部分）の国有地を挟んで、幅員5.326mの法第42条1項1号道路と接面すると記載されているが、川崎市まちづくり局指導部建築審査課での調査では当該国有地部分も建築基準法上の道路扱いをするとのことであった。	

特 記 事 項	◇新築時の建築確認では前記のとおり、物件1土地は国有地を介して北側市道と接面しているとされており、執行官の援助要請に対する国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所長の回答書によると、当該国有地部分は、河川法上の河川区域に指定されているため、河川法第24条の土地の占用の許可（令和4年4月25日、3京占一許第534号の2）がなされている。なお、同許可に基づく権利は申請者である業者から現所有者に対する権利譲渡が承認されている（令和6年11月20^日、京占一許第381号の2）。 また、河川区域の南端から20mの範囲は河川保全区域に指定されており、物件1土地は河川保全区域に該当するため、物件2建物建築にあたり河川法第55条第1項の許可も同時に受けている（許可番号は24条と同じ）。 京浜河川事務所長の回答書によると、河川法第24条及び第55条第1項の許可（令和4年4月25日、3京占一許第534号の2）の概要は以下のとおり。 1. 河川の名称 多摩川水系 多摩川 右岸（平瀬霞堤） 2. 目 的 出入口及び新築戸建て住宅建築の為（4号棟） 3. 占用の場所 神奈川県川崎市高津区溝口六丁目961番10 4. 工作物の名称又は種類 戸建て住宅 5. 工作物の構造又は能力 申請書及び申請書添付図書のとおり 6. 工事の実施方法 申請書及び申請書添付図書のとおり 7. 工 期 許可の日から令和4年11月25日まで 8. 占用面積 33平方メートルとし申請書添付図面の区域とする 9. 占用期間 許可の日から令和14年3月31日まで また、許可条件として「土地占用料は、別途神奈川県知事が定めるところによる」とされており、徴収を担当する横浜川崎治水事務所川崎治水センターによると、調査時現在、土地占用料は年間23,100円（占用面積1平方メートルあたり年間700円）で、3年毎に見直されるとのことであった。 なお、河川区域内の土地の占用の許可は引き続き必要で、競売手続きにより受命各物件を取得した所有者は、河川法の手続きを要するとのことである。 ◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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	令和5年1月16日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	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、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階	: 22.66㎡
	2階	: 30.43㎡
	3階	: 33.33㎡
	延べ	: 86.42㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK+サービスルーム+車庫 (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3月16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2建物は建築確認を受け、完了検査済証（令和5年1月17日、KBI-SGM22-39-0253）の交付も受けている。 建築審査課によると、北側接面道路について、建築確認（建築計画概要書の記載：幅員5.326m）と建築審査課の道路調査を踏まえた扱い（幅員約13m）が異なるが、道路が拡幅になるため、遵法性が損なわれるとは言い難いとのことであった。但し、詳細については専門家の調査を要する。 ◇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、所有者の実父は特に不具合はないと陳述していた。 ◇建物の2階部分で小型犬を1匹飼っている。 ◇本件建物は、隣の建物と近接して建てられている。	

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	334,000	$\frac{95}{100}$	317,000	× 56.92	× 1.0	= 18,040,000

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 川崎高津—20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 350,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} = 334,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、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：目的土地の河川法上の概要等を考慮して、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2（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)
2	230,000	× 86.42	× 0.85	= 16,900,000

現価率

- ・ 経過年数 4年 、 経済的残存耐用年数 約26年 、 観察減価率 2%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{(\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年})} \times (1 - 0.02) = 0.85$$

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	18,040,000	×	0.65 法定地上権	= 11,730,000

(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	18,040,000	－ 11,730,000		×	×		= 4,420,000
2	16,900,000	＋ 11,730,000	×	×	×		= 20,040,000
一 括 価 格 (合 計)							24,460,000

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 川崎高津一20

所 在 : 川崎市高津区久地1丁目431番38 「久地1-15-40」

価 格 : 350,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「高津」駅約1.0km

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,108,992円

物件2 9,008,765円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（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）

建物概略間取図

以上





目的物件

(不接合)

1:600

登記年月日：令和3年12月28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。
令和7年12月11日 横浜地方裁判所 藤生 出資所

登記官

地積測量図

地番 961-1, 961-8ないし-12

土地の所在 川崎市高津区溝口六丁目

1/2

座標求積表

地番	(A)961-1	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D9	計算点		-43243.650	-20053.362	-278763.890552	4.945
ZZMC36	市川一丁目		-43243.589	-20048.517	271707.719676	13.637
ZZMC41	市川一丁目		-43257.203	-20047.727	278685.557548	4.556
D10	計算点		-43257.490	-20052.273	-271758.602339	13.883
		倍面積			-129.245766	
		面積			64.6228831	
		地積			64.62	m ²
		坪数			19.54	

地番	(B)961-8	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D7	計算点		-43243.757	-20057.451	-282309.702182	2.311
ZZMC-40	石浜(国土地交通省)		-43243.673	-20055.142	-277084.570537	1.780
D9	計算点		-43243.650	-20053.362	278685.557548	13.883
D10	計算点		-43257.490	-20052.273	282688.043145	4.085
D8	計算点		-43257.748	-20056.351	-275443.568345	14.034
		倍面積			-114.138134	
		面積			57.0690669	
		地積			57.06	m ²
		坪数			17.26	

地番	(C)961-9	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D5	計算点		-43243.905	-20061.537	-279894.384055	3.496
ZZMC-63	金屋飯		-43243.778	-20058.043	-2971.266653	0.593
D7	計算点		-43243.757	-20057.451	280195.837727	14.034
D8	計算点		-43257.748	-20056.351	282693.138339	1.645
ZZMC-45	金屋飯		-43257.851	-20057.993	2407.118184	0.264
ZZMC42	市川一丁目(水路境界)		-43257.868	-20058.256	-650.587377	1.201
ZZMC43	市川一丁目(水路境界)		-43257.819	-20059.456	-2765.788854	0.997
D6	計算点		-43257.730	-20060.450	-279128.532065	13.868
		倍面積			-114.955753	
		面積			57.282765	
		地積			57.28	m ²
		坪数			17.32	

(日調地9)

A3をA4に縮小

作製者

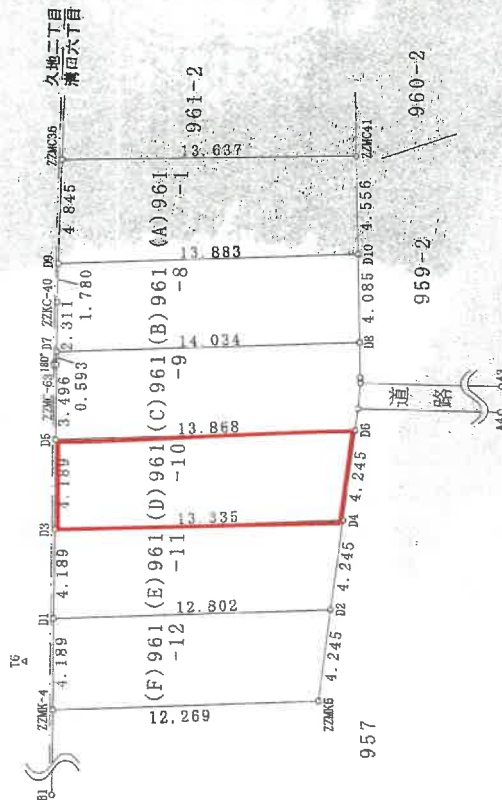
(令和3年12月13日作成)

(日本土地審判所 国土審判部 審判部)

申請人

縮尺 1/250

国有地



(D)961-10	(C)961-9	(B)961-8
4.245	14.034	4.085
957	959-2	960-2
道路	道路	道路

点番ZZMC42付近拡大図 1/100

登記年月日：令和3年12月28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。
令和7年12月11日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

地積測量図

地番 961-1, 961-8ないし-12

土地の所在 川崎市高津区溝口六丁目

2/2

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
A3	-43272.551	-20058.015	市コナリ-杭(水路境界)
A4	-43272.422	-20059.226	市金属標(水路境界)
B1	-43244.646	-20081.979	市コナリ-杭(道路境界)
T2	-43236.851	-20043.508	T ₂ N-2鉄
T6	-43242.941	-20071.949	T ₆ N-2鉄

電子基準点・位置参照点座標値

点名	X座標	Y座標
横浜	-62503.102	-16304.666
横浜泉	-64383.235	-28279.308
神奈川川崎	-48425.964	-14501.790

ソフトウェア型RTK(VRS方式)により観測

測量年月日	令和3年11月24日
測量系	任意座標(測地成果2011)

地番	(D) 961-10	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D3		計算点	-43244.056	-20065.723	-269793.706110	4.189
D5		計算点	-43243.905	-20061.537	274310.652694	13.868
D6		計算点	-43257.730	-20060.450	269722.805925	4.245
D4		計算点	-43257.350	-20064.677	-274353.595732	13.335
		倍面積			-113.843222	
		面積			56.9216112	
		地積			56.92	m
		坪数			17.21	

地番	(E) 961-11	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D1		計算点	-43244.208	-20069.909	-259185.301747	4.189
D3		計算点	-43244.056	-20065.723	263705.428908	13.335
D4		計算点	-43257.350	-20064.677	259177.743219	4.245
D2		計算点	-43256.971	-20068.905	-263747.250247	12.802
		倍面積			-109.381867	
		面積			54.6909335	
		地積			54.69	m
		坪数			16.54	

地番	(F) 961-12	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
ZZMK-4		コナリ-杭	-43244.360	-20074.095	-248572.448707	4.189
D1		計算点	-43244.208	-20069.909	253095.752447	12.802
D2		計算点	-43256.971	-20068.905	248508.181429	4.245
ZZMK5		コナリ-杭	-43256.591	-20073.133	-253136.411600	12.289
		倍面積			-104.920512	
		面積			52.4602558	
		地積			52.46	m
		坪数			15.86	
		合計			343.0416270	

(日積算)

製作者

申請人

縮尺

(令和3年12月13日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：令和5年2月20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。
令和7年12月11日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

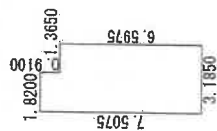
各階平面図

家屋番号 961番10

建物図面

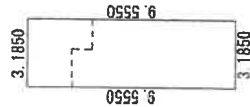
建物の所在 川崎市高津区溝口六丁目961番地10

1階



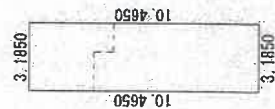
$$\begin{aligned} \text{求積算} \\ 3.1850 \times 6.5975 &= 21.01303750 \\ 1.8200 \times 0.9100 &= 1.65620000 \\ \hline \text{合計床面積} &22.66 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階

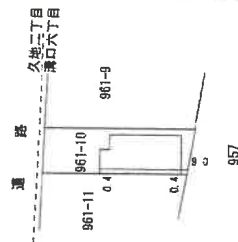


$$\begin{aligned} \text{求積算} \\ 3.1850 \times 9.5550 &= 30.43267500 \\ \hline \text{合計床面積} &30.43 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3階



$$\begin{aligned} \text{求積算} \\ 3.1850 \times 10.4650 &= 33.33102500 \\ \hline \text{合計床面積} &33.33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(単位：メートル)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

建物概略間取図

