令和　８年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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　９年　１月　４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１２月１７日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１７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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	42, 850, 000 34, 280, 000	一括	8, 570, 000	233, 510	0
1	10, 010, 000				
2	32, 840, 000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原

　　地　　番　　１２３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３７平方メートル

２　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原１２３番地２

　　家屋　番号　　１２３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．５２平方メートル
　　２階　４６．２６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原

　　地　　番　　１２３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３７平方メートル

２　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原１２３番地２

　　家屋　番号　　１２３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．５２平方メートル
　　２階　４６．２６平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５８号
令和　８年　６月１８日受理
令和　８年　７月２４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

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原

　　地　　番　　１２３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３７平方メートル

２　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原１２３番地２

　　家屋　番号　　１２３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．５２平方メートル
　　２階　４６．２６平方メートル

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
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	□公図のとおり　■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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者（A）　□その他の者 上記の者が物件１の土地上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 □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 □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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和６年ころ
最初の契約等	契約日	令和６年ころ
	期間	令和６年ころから　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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
■B（占有者）	1　物件２建物の債務者兼所有者Aは私の配偶者です。物件２建物には元々Aと私が共に住んでいましたが，２年前に別居することとなり，Aが物件２建物を出ていきました。それ以降は物件２建物を私が住居として子と共に使用しています。 2　Aと私の間で，私が無償で物件２建物を使用することを約束していますので，私がAに対して賃料や使用料等の金銭を支払っているということはありません。 3　物件２建物の電気代，水道代，ガス代の供給契約は，Aの名義のままのものもあれば私の名義に変えているものもあります。ただし，物件２建物の電気代，水道代，ガス代の支払を実際に金銭的に負担しているのは私です。 4　物件２建物には下記の不具合等があります。 (1)　Aが物件２建物を購入して以降，リフォームをしたことはありません。 (2)　ＬＤＫの壁に穴が空いている箇所があります。 (3)　食洗器を長らく使用していないので，きちんと作動するかどうか定かではありません。 (4)　台所付近のコンセントが上手く作動しなかったことがありますので，電気配線等に不具合がある可能性を否定できません。 (5)　かつて物件２建物に住んでいたAは喫煙者でした。 (6)　室内でペットは飼っていません。 5　物件１土地の北西側はコンクリート舗装されています。なお，同コンクリート部分と，隣接土地（地番１２４番５）に存するブロック壁の間にある砂利部分は，隣接土地（地番１２４番５）に含まれるものであり，物件１土地の境界外ですので注意が必要です。 6　本事件が生じた原因はAにあります。よって私としては，本来Aが自分の責任として本事件の現況調査の立入調査に立ち会い対応すべきものだと考えています。しかし結果としてAが音信不通のため，やむを得ず私が現況調査の立入調査に立ち会っていますが，Aが対応していないことに私が強い不満があります。

（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　目的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，「占有者及び占有権原」記載のとおり，物件２建物はＢが使用借権に基づき占有しているものと認めた。目的物件の状況は写真のとおりである。

2　調査に際しては，債務者兼所有者Ａに対して照会書を送付したものの回答はなかった。また，申立債権者の提出書面に記載のＡの電話番号に幾度架電しても応答はなかった。よってやむを得ず，立入調査の結果及びＢの陳述のみに基づいて目的物件の占有者及び占有状況等を認めた。

3　物件２建物のＬＤＫの壁には穴が空いていた。その他室内には全体的に経年相応の劣化及び損傷が見受けられた。

4　物件２建物には屋根裏収納が存している。

5　評価人によると，物件１土地の北西側に接する道路は市道（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

（調査経過用）

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25日（木） 12:59 — 13:23	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6月26日（金） 10:19 — 10:51	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和8年6月29日（月）	執行官室（郵送）	A宛照会書送付（回答なし）
令和8年7月14日（火） 13:46 — 13:56	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）
令和8年7月19日（日） 15:50 — 16:48	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）
令和8年7月23日（木） 14:40 — 14:50	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領
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。

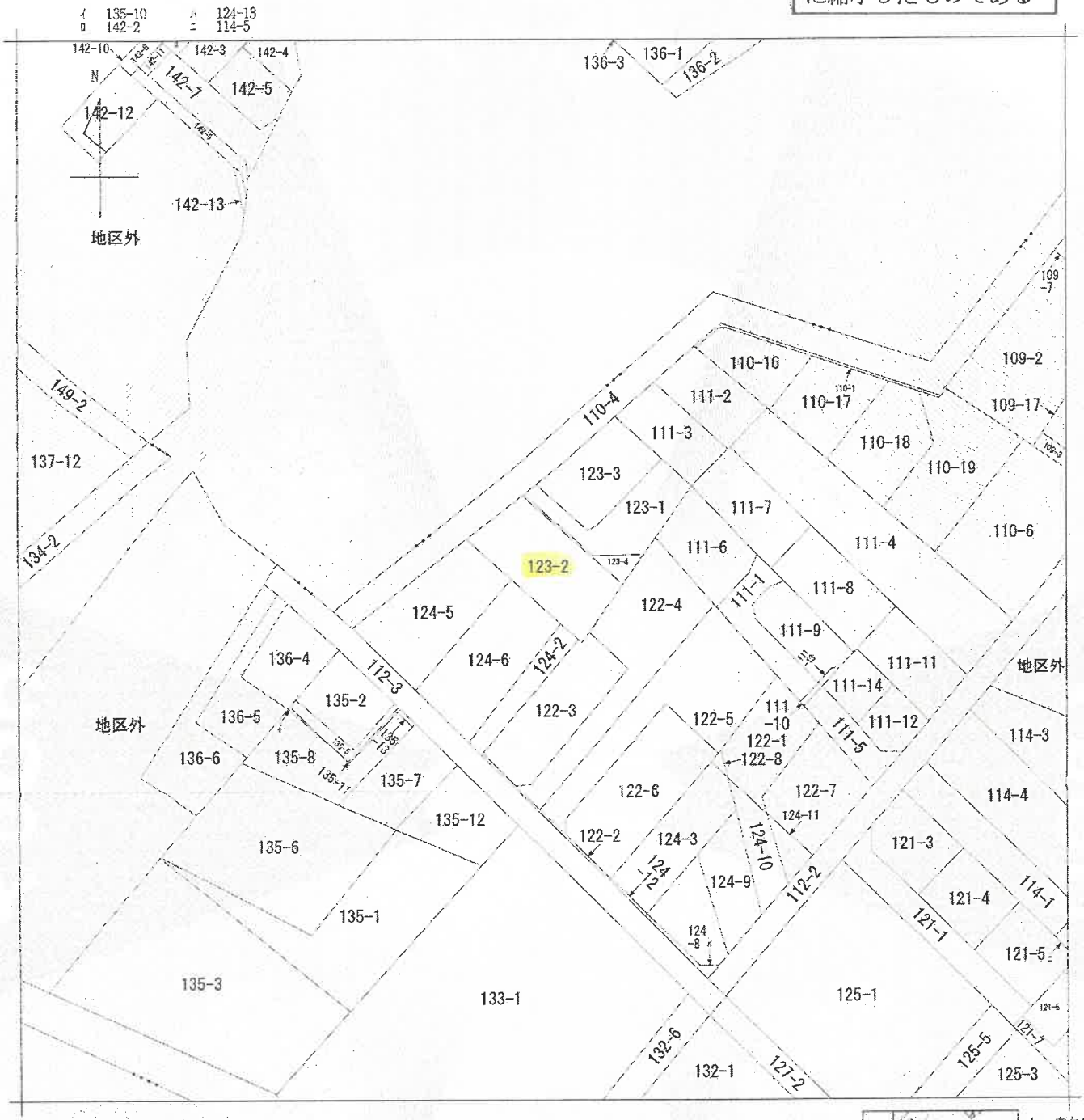
■　令和　8年　7月19日

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



（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。



請求部分	所在	川崎市高津区向ケ丘字南原			地番	123番2		
出力縮尺	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			備付年月日（原図）			補記事項			

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。

（横浜地方法務局麻生出張所管轄）

令和8年5月8日

東京法務局

地図整理番号：M00750　　登記官 [redacted]

（1/1）

（ 7 枚目）

登記年月日：平成27年9月16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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月8日　東京法務局

登記官

（　枚目）

土地所在図 地積測量図

地番	123-2, 4
土地の所在	川崎市高津区向ヶ丘字南原

座標求積表

地番 Ⓐ 123-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
K41	497.881	500.265	6673.034835
P1	494.751	493.503	−5582.505936
P8	486.569	499.515	−8296.444635
23	478.142	505.609	−4975.192560
P7	476.729	506.631	−281.180205
P17	477.587	507.712	2377.615296
K40	481.412	512.537	10401.425878
		倍面積	316.752673
		面積	158.3763365
		地積	158.37 ㎡

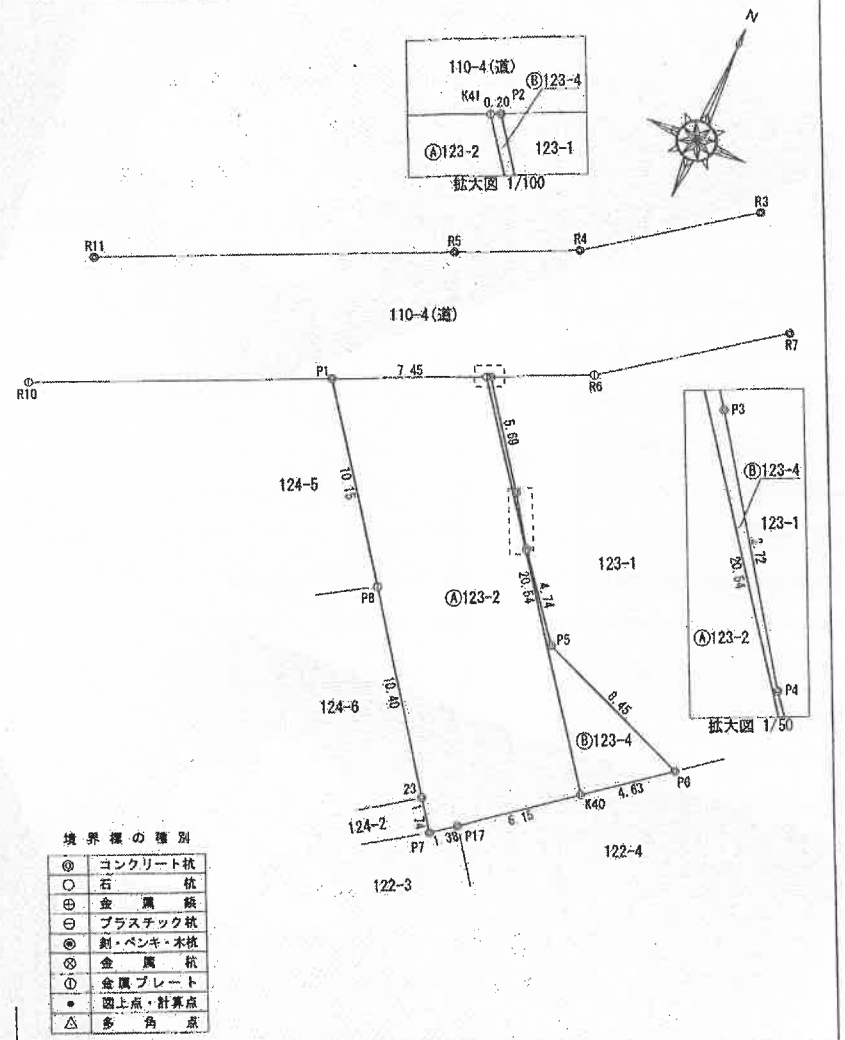
地番 Ⓑ 123-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
P2	497.967	500.450	2260.532650
K41	497.881	500.265	−8281.887075
K40	481.412	512.537	−6963.840219
P6	484.294	516.170	3097.536170
P5	487.413	508.315	3469.758190
P4	491.120	505.361	3007.403311
P3	493.364	503.808	3449.573376
		倍面積	39.076403
		面積	19.5382015
		地積	19.53 ㎡

合計　177.914538

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	種別
R3	510.421	509.024	市道路境界標
R4	505.262	501.890	市道路境界標
R5	502.708	496.374	市道路境界標
R6	500.046	504.943	市道路境界標
R7	505.698	512.637	市道路境界標
R10	488.662	480.347	市道路境界標
R11	495.450	480.720	市道路境界標

測量年月日　平成27年8月2日　　任意座標



境界標の種別

◎	コンクリート杭
○	石　杭
⊕	金属鋲
⊖	プラスチック杭
◉	鋲・ペンキ・木杭
⊗	金属杭
Ⓣ	金属プレート
•	図上点・計算点
△	多角点

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地図整理番号：M00751

登記年月日：令和2年9月7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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月8日　東京法務局
登記官

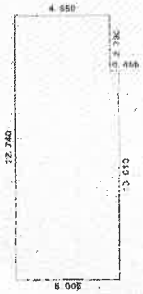
（　）枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	１２３番２
建物の所在	川崎市高津区向ヶ丘字南原１２３番地２

各階平面図

1階



求積表

4.550	× 3.730	=	13.4215
5.005	× 10.010	=	50.1001
	計		62.5216

床面積　62.52 ㎡

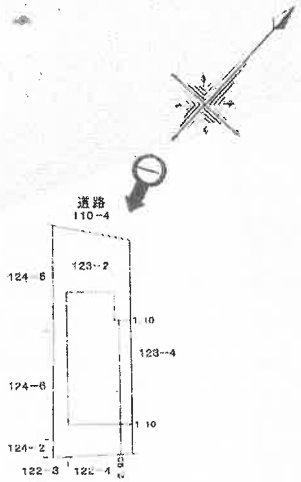
2階



求積表

3.640	× 3.640	=	13.2496
5.005	× 6.597	=	33.0180
	計		46.2676

床面積　46.26 ㎡



●は写真撮影位置・方向

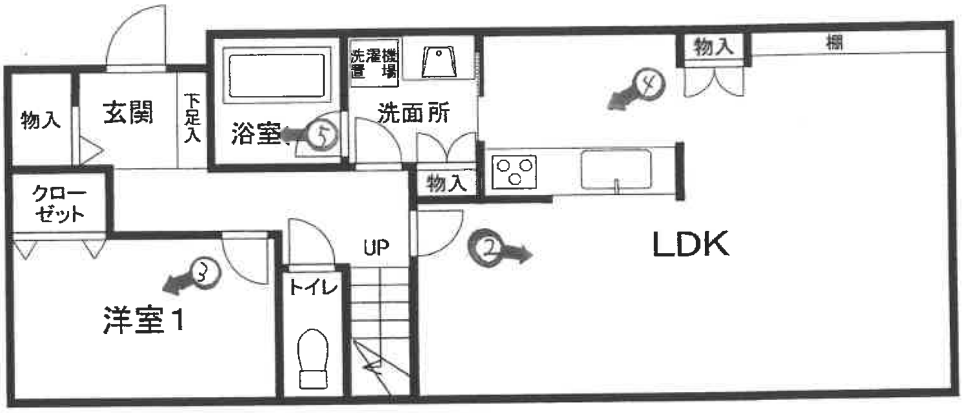
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

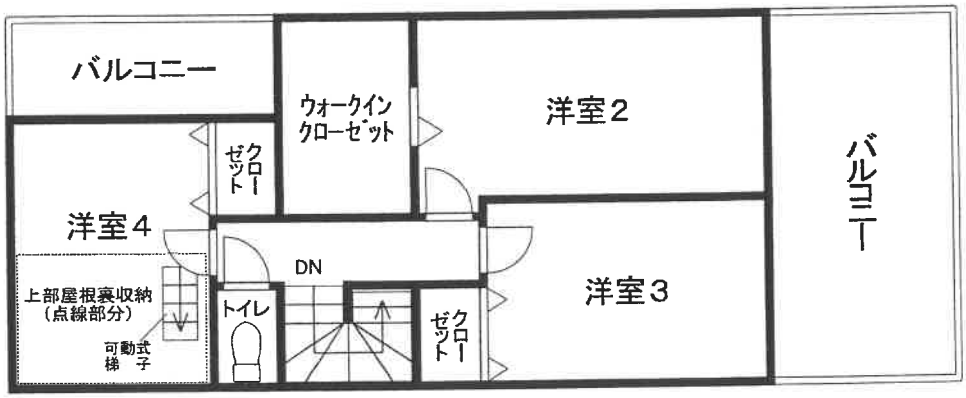
申請人　[redacted]　縮尺　1/500

地図整理番号：M00752

建物概略間取図



１ 階



２ 階

←○は写真撮影位置・方向

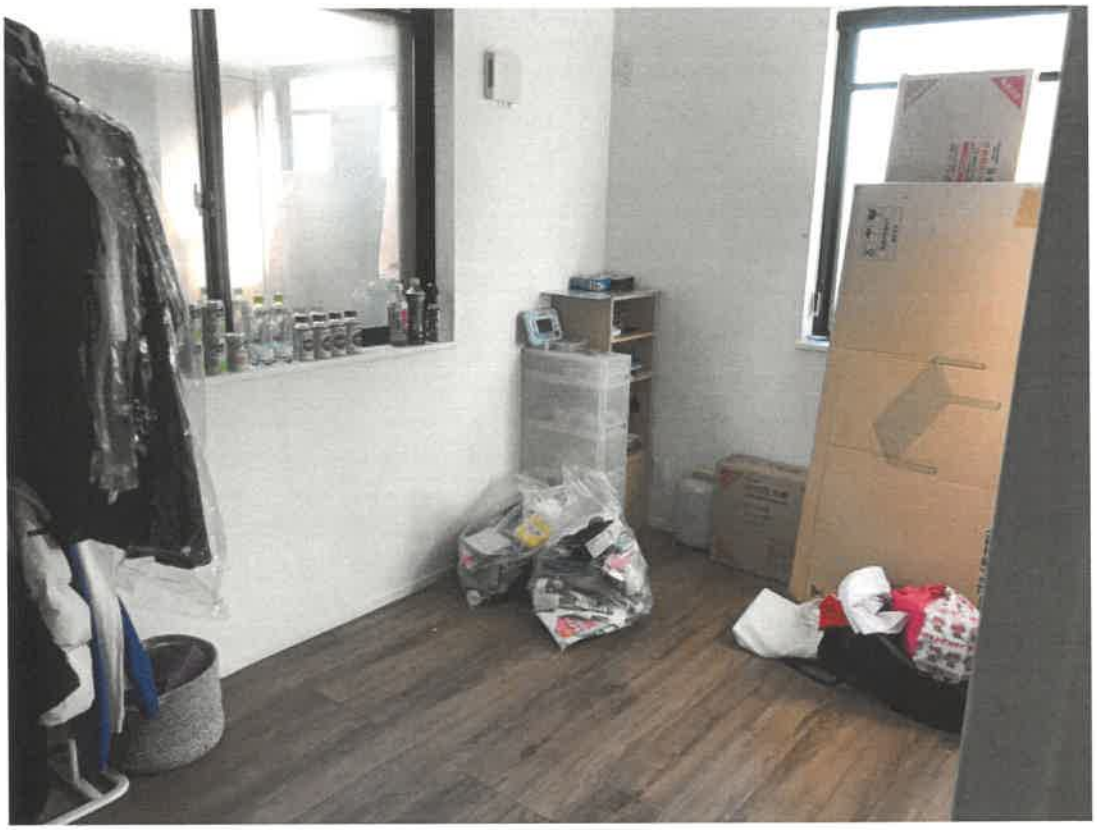
①本件建物の外観



②



③



④



⑤



令和　8 年（ケ）第　58　号
令和 8 年 7 月 19 日　現地調査
令和 8 年 7 月 30 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42,850,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件1　（土地）	金10,010,000円
物件2　（建物）	金32,840,000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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="2">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

*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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原

　　地　　番　　１２３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３７平方メートル

２　所　　在　　川崎市高津区向ケ丘字南原１２３番地２

　　家屋　番号　　１２３番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．５２平方メートル
　　２階　４６．２６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「宮崎台」駅の北方約1.0ｋｍ（道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	第１種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	158.37㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約7m、奥行約20～22m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道（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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇目的土地について、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158.37㎡となっている。 ◇登記上、地番110番4の土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇公法上、最低敷地面積は125㎡である。 ◇南東側隣接地及び南西側隣地とは、高低差がある。 ◇Ｂによると、南西側隣接地（地番124番5）との境界は、目的土地のコンクリート敷駐車スペースの端のラインとなっており、当該隣接地の擁壁との間の砂利部分は目的土地に含まれないとのことである。	

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2年8月13日　　新築（登記記載）
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕　　様	構　　造	木造2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　：　62.52㎡	2階　：　46.26㎡ 延べ　：　108.78㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ（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7月19日：　内部立入調査 Ｂが使用借権により占有し、居宅として利用している。 使用貸借契約の概要は以下のとおり。 貸　　主：所有者Ａ 借　　主：Ｂ 占有開始日：令和6年ころ 契　　約　日：令和6年ころ 最初の契約期間：令和6年ころから期間の定めなし Ｂは、物件2建物の使用にあたり、Ａに賃料や使用料等の金銭を支払っていないと陳述していた。	
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2年9月10日、第KBI-TKN19-39-1731号）の交付も受けている。 ◇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、Ｂはキッチンのコンセントが作動しなかった時があったと陳述していた。また、食洗器を長らく使用していないので、作動するかわからないとのことであった。	

特　記　事　項	◇ＬＤＫの壁に穴があった。 ◇室内は全体的に壁のクロス、建具等に汚れ、剥がれ等の経年劣化が認められた。 ◇2階西側の上部に、床面積には算入されない屋根裏収納が存し、洋室4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）。

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	258,000	$\frac{100}{100}$	258,000	× 158.37	× 1.0	= 40,860,000

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―24

地価公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$250,000円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{99} = 258,000円/㎡$$

◇ 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、交通接近条件等で劣り、格差は上記のとおり。

◇ 個別格差　：目的土地は標準的であり、個別格差はない。

◇ 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	240,000	× 108.78	× 0.78	＝ 20,360,000

現価率

・ 経過年数 6年 、 経済的残存耐用年数 約24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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年})} \times (1 - 0.02) = 0.78$$

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	40,860,000	× 0.65	法定地上権	＝ 26,560,000

（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	40,860,000	－ 26,560,000		× 1.0	× 0.7		＝ 10,010,000
2	20,360,000	＋ 26,560,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		＝ 32,840,000
一括価格（合計）							42,850,000

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―24

所　　在：川崎市高津区上作延4丁目970番12　「上作延4-29-20」

価　　格：250,000円/㎡

位　　置：東急田園都市線「梶が谷」駅約1.6ｋｍ

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：北東側　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：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2．固定資産税評価額　（令和 8 年度 ）

物件1　　22,282,659円

物件2　　9,366,871円

第7　附属資料の表示

位置図

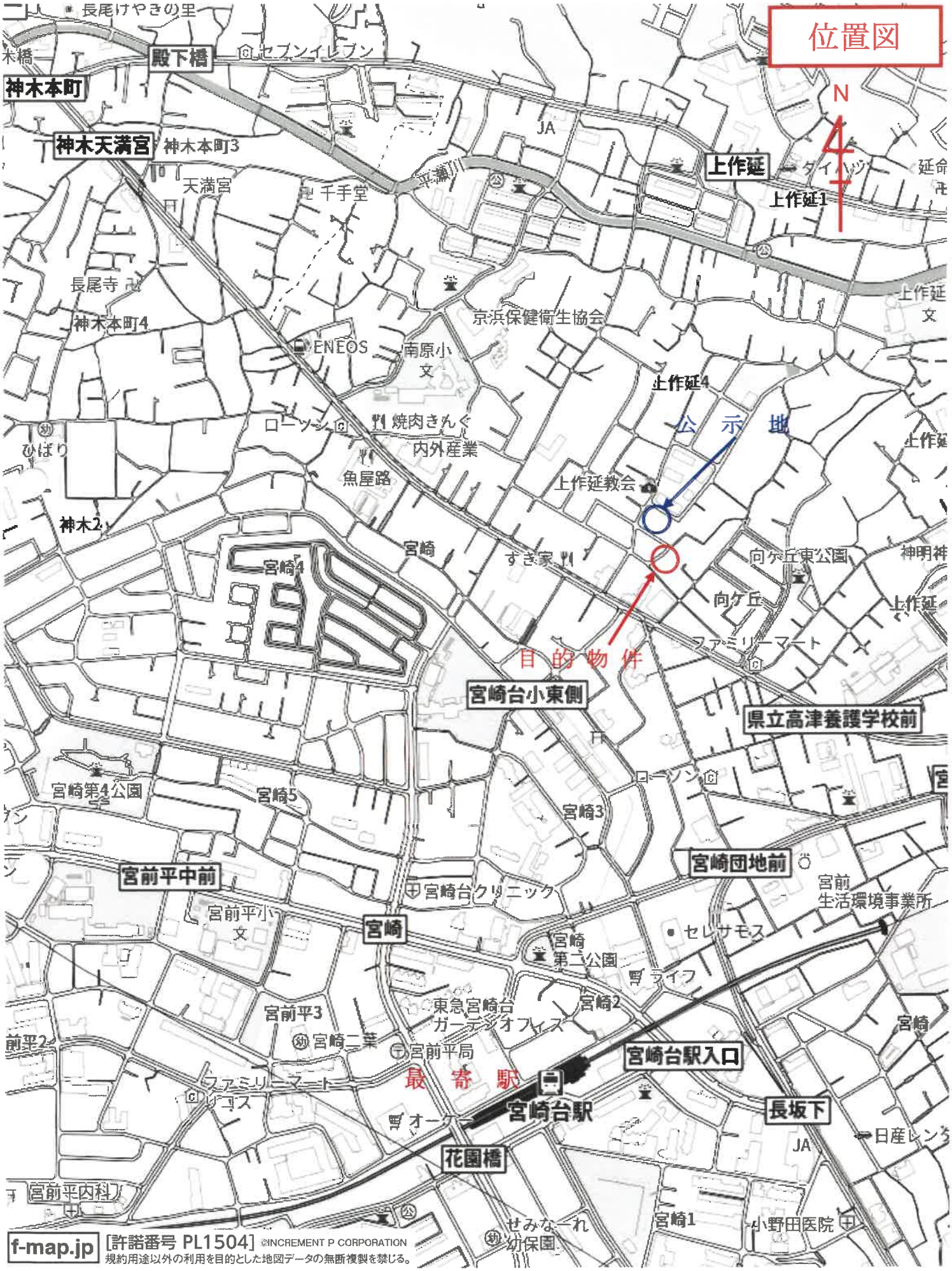
公図写　　（目的物件をＡ4判へ抜粋）

地積測量図　（Ａ3判からＡ4判へ縮小）

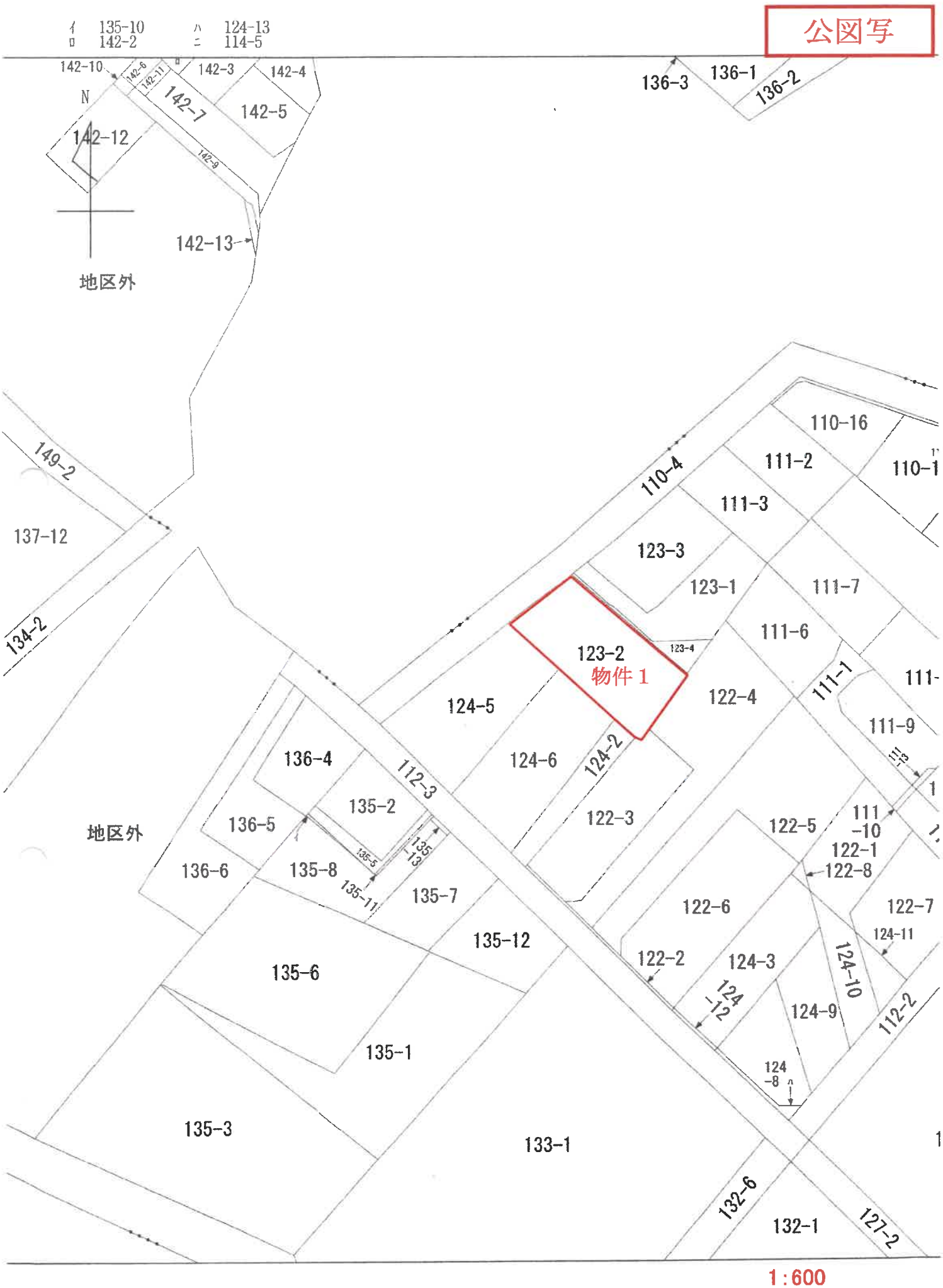
建物図面・各階平面図写　（Ａ3判からＡ4判へ縮小 ）

建物概略間取図

以上


位置図
N
公示地
目的物件
最寄駅
殿下橋
神木本町
神木天満宮
神木本町3
天満宮
千手堂
長尾寺
神木本町4
神木2
上作延
上作延1
上作延4
上作延教会
京浜保健衛生協会
南原小
ENEOS
ローソン
焼肉きんぐ
内外産業
魚屋路
ひばり
宮崎
宮崎4
すき家
向ケ丘東公園
向ケ丘
ファミリーマート
宮崎台小東側
県立高津養護学校前
宮崎第4公園
宮崎5
宮崎3
宮崎団地前
宮前平中前
宮崎台クリニック
宮前平小
宮崎
宮崎第二公園
セレサモス
ライフ
宮前
生活環境事業所
宮前平3
東急宮崎台
ガーデンオフィス
宮崎二葉
宮前平局
宮崎2
宮崎台駅入口
宮崎台駅
長坂下
JA
日産レンタ
花園橋
宮前平内科
せみなーれ
幼保園
宮崎1
小野田医院
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。

公図写



1:600

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。

登記年月日：平成27年9月16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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月8日　東京法務局

登記官

14

[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号　M00751

地番	123-2, -4
土地の所在	川崎市高津区向ヶ丘字南原

~~土地所在図~~ 地積測量図

座標求積表

地番 Ⓐ 123-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K41	497.881	500.265	6673.034835
P1	494.751	493.503	-5582.505936
P8	486.569	499.515	-8296.444635
23	478.142	505.609	-4975.192560
P7	476.729	506.631	-281.180205
P17	477.587	507.712	2377.615296
K40	481.412	512.537	10401.425878
		倍面積	316.752673
		面積	158.3763365
		地積	158.37 ㎡

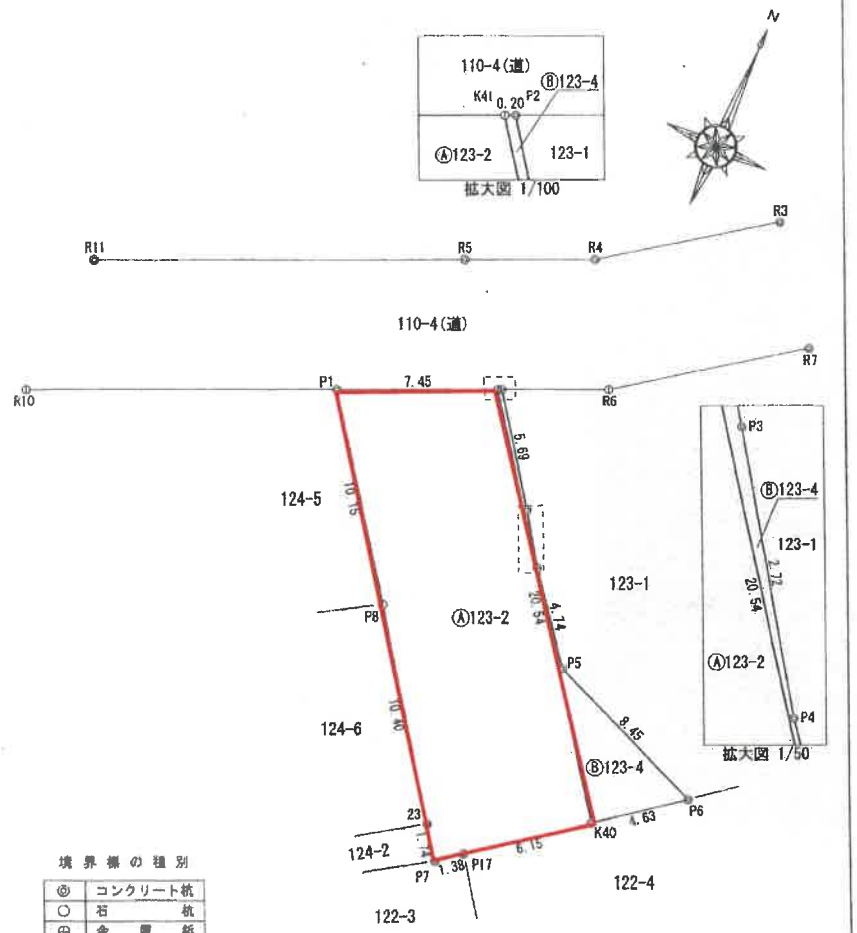
地番 Ⓑ 123-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P2	497.967	500.450	2260.532650
K41	497.881	500.265	-8281.887075
K40	481.412	512.537	-6963.840219
P6	484.294	516.170	3097.536170
P5	487.413	508.315	3469.758190
P4	491.120	505.361	3007.403311
P3	493.364	503.808	3449.573376
		倍面積	39.076403
		面積	19.5382015
		地積	19.53 ㎡

合計　177.914538

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	摘要
R3	510.421	509.024	市道路境界標
R4	505.262	501.890	市道路境界標
R5	502.708	496.374	市道路境界標
R6	500.046	504.943	市道路境界標
R7	505.698	512.637	市道路境界標
R10	488.662	480.347	市道路境界標
R11	495.450	480.720	市道路境界標

測量年月日　平成27年8月2日　　任意座標



境界標の種別

Ⓒ	コンクリート杭
○	石杭
⊕	金属鋲
⊖	プラスチック杭
◉	鋲・ペンキ・木杭
⊗	金属杭
①	金属プレート
•	図上点・計算点
△	多角点

作成者　[redacted]　縮尺 1/

申請人　[redacted]　縮尺 1/250

登記年月日：令和2年9月7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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月8日　東京法務局
登記官

15

各階平面図

家屋番号	１２３番２
建物の所在	川崎市高津区向ケ丘字南原１２３番地２

1階



求積表

4.550	× 2.736	＝	12.4213
5.005	× 10.010	＝	50.1001
	計		62.5214

床面積　62.52 ㎡

2階

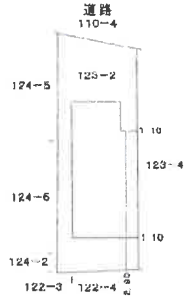


求積表

3.640	× 3.640	＝	13.2496
5.005	× 6.597	＝	33.0180
	計		46.2676

床面積　46.26 ㎡





作成者　[redacted]　縮尺　1/250

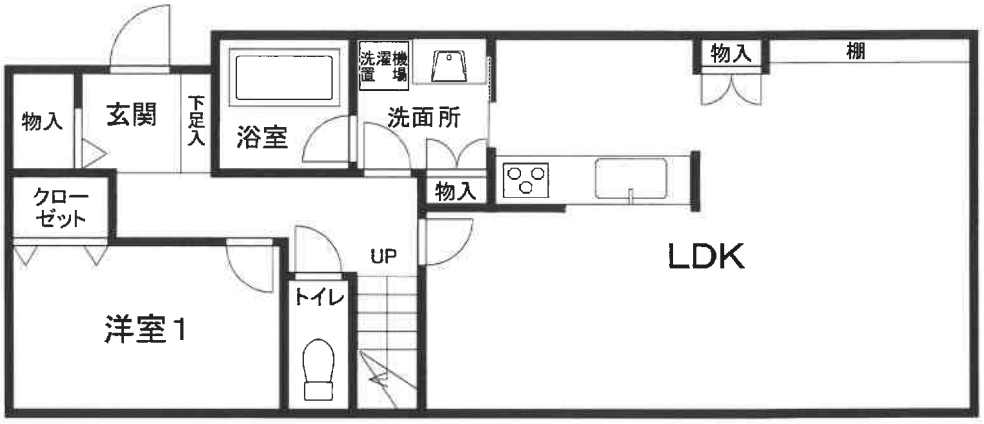
申請人　[redacted]　縮尺　1/500

A3をA4に縮小

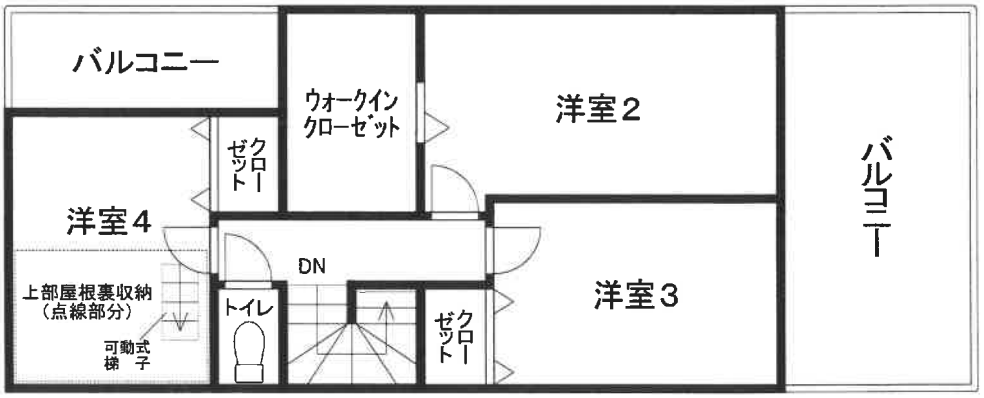
[redacted]

地図整理番号：M00752

建物概略間取図



１ 階



２ 階