

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 8 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 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 7 年 5 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 310, 000 5, 048, 000	一括	1, 262, 000	49, 345	0
1	1, 990, 000				
2	4, 320, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川崎市高津区千年字下原宿 |
| | 地 番 | 284 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区千年字下原宿 284 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 284 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 35.34 平方メートル
2 階 35.34 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番284番9)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 川崎市高津区千年字下原宿 |
| | 地 番 | 284番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区千年字下原宿284番地11 |
| | 家屋 番号 | 284番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.34平方メートル
2階 35.34平方メートル |



令和6年(ケ)第88号
令和6年11月18日受理
令和6年12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 青木 清 二

(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 | 川崎市高津区千年字下原宿 |
| | 地 番 | 284 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区千年字下原宿 284 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 284 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 35.34 平方メートル
2 階 35.34 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) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が本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 [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（債務者）	1 物件2は、私が住居として使用しています。 2 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。2階和室3の天井のシミは購入時からありますが、雨漏りはないです。 3 壁紙が黄ばんでいるのは喫煙のせいです。 4 五、六年前まで犬を1匹飼っていました。 5 物件2の東側と南側にある下屋は、20年近く前に私が自分で造りました。 6 この土地建物を購入した時、隣接道路部分の土地284番9の所有者から、同土地を物件2の敷地として使用することの承諾書をもらっています。 7 道路部分の284番10土地、同番2土地も、従前から無償で通行しています。

(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

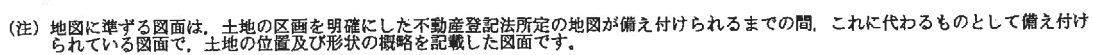
- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2は、相当量の動産が存在するため内壁や床の状況が判然としない部分があったが、天井のシミ、壁紙の黄ばみ、汚れ等があり、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 3 物件2の占有関係については、表札、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が占有しているものと認めた。
- 4 関係人が述べたとおり、物件2の東側及び南側に下屋が存在する。また、物件1上に簡易物置（動産）1個が存在する。
- 5 評価人の調査によると、物件2は、物件1及び隣地284番9（現況公衆用道路）を建物敷地として建築確認を取得している。物件1は、隣地284番9を介して幅員約4メートルの行止まり私道（建築基準法42条1項5号。同私道は市道に接続する。）に接面しており、物件1単独では建築基準法上の道路に接面していない。なお、関係人の陳述及び提示資料によれば、本件所有者は目的物件の購入時、隣地284番9の所有者から同隣地を建物敷地として無償使用することの承諾書を受領している。この承諾書には、本件所有者が現況道路である284番9上に通行を妨害するような工作物等を設けない旨と、双方の土地所有者が変わった場合も承諾書記載の義務を承継する旨が記載されている。

(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 6年 11月 18日 (月) 16 : 45 — 16 : 50	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 11月 19日 (火) 14 : 20 — 14 : 30	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 6年 11月 19日 (火) 15 : 20 — 15 : 24	当職携帯電話	所有者（債務者）から聴取
令和 6年 12月 2日 (月) 10 : 00 — 10 : 50	目的物件所在地	所有者（債務者）と面談、立入調査（評価人同行）
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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

1	289-2	八	288-8
四	288-3	二	286-4



千年

(1/1)

前284-4 後・新向一・新

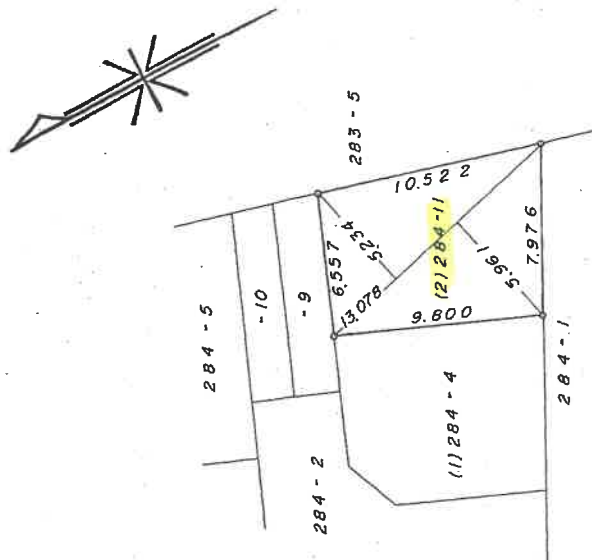
地番

284番11-4

地積測量図 027350

土地の所在 川崎市高津区千年字下原宿

026797



面積計算表				
地番	底辺	垂線	倍面積	面積
284-11	13.078	5.234	5.961	146.408210
				732041.㎡

境界標は全部コンクリート杭

申請人

年7月10日作製

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。

(横浜地方公務局庶生出産所管轄)

令和6年7月10日

東京法務局新宿出張所

(7枚目)

登記年月日：昭和59年6月1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。

(横浜地方法律局麻生出張所管轄)

令和6年7月10日

東京法律局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

082943

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

284 ~ 11

建物の所在

川崎市高津区千原宿 284 番地 11

各階平面図



一階 二階 同型

二階 床面積

$$7.52 \times 4.70 = 35.344$$
$$35.344$$

建物図面



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250
(昭和59年5月27日作製)

申請人

縮尺

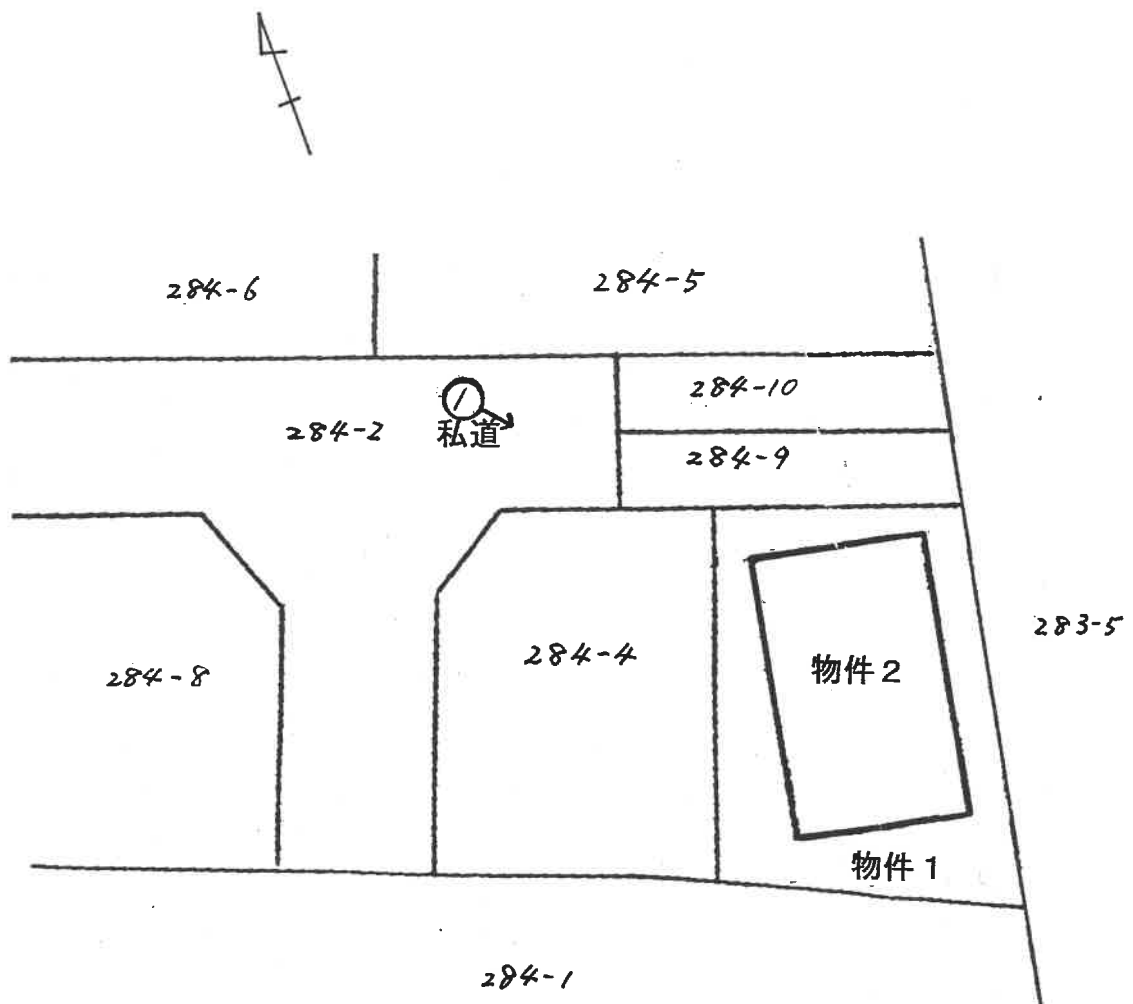
1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M53150

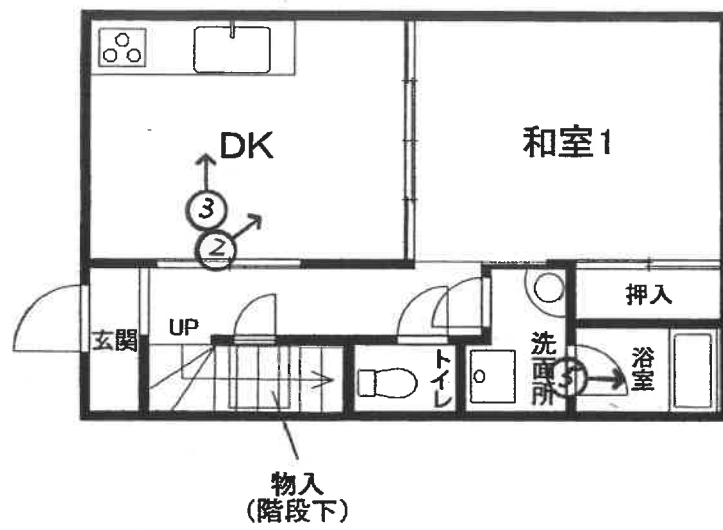
土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 88 号

令和 6 年 12 月 2 日 現地調査

令和 6 年 12 月 27 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6,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,990,000円
物件2（建物）	金4,320,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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		
特 記 事 項		
物件1は建築基準法上の道路に接面しないため、物件1単独での再建築は不可である。		

*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 | 川崎市高津区千年字下原宿 |
| | 地 番 | 2 8 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市高津区千年字下原宿 2 8 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 3 4 平方メートル
2 階 3 5 . 3 4 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	J R南武線「武蔵新城」駅の南西方約1.6 k m（道路距離）に位置する。「影向寺」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	行止まり道路沿いに、一般住宅が建ち並ぶ起伏のある住宅地域。周辺には農地や未利用地も見られる。	
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 ペ い 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% 100% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	73.20㎡ 台形 間口約6m（北東方）、奥行約10m 宅地造成された土地で、南西側及び東側隣接地とは高低差があるが、目的土地自体は概ね平坦である。
接 面 道 路 状 況	北東側の地番284番9の土地を介して、幅員約4mの行止まり私道（建築基準法第42条1項5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配置図のとおり。	
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	◇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2建物は地番284番9土地を敷地（路地状部分として）に含め、北西側私道（昭和56年4月20日、第76号により道路の位置指定；地番284番2外）に接面するものとして建築確認を受けている。 件外土地（地番284番9）の登記記載事項の概要は以下のとおりである。 地 目：宅地、 地 積：17.79㎡、 所有者：個人	

特 記 事 項	また、建築計画概要書配置図によると、物件1土地と件外土地（地番284番9）との一体の敷地の概要は以下のとおりである。 間 口：約2m 奥 行：約9m 形 状：路地状敷地 規 模：89.08㎡ ◇建築確認上は上記のようになっているが、現況、件外土地（地番284番9）は道路状の通路であり、北西側隣接地（地番284番4）の出入口もあり、当該北西側隣接地の居住者は通行しているものと思料される。みぞのくち市税事務所での調査では、課税上、件外土地（地番284番9）は公衆用道路となっているとのことである。 ◇本件所有者は目的物件の購入時、隣地（件外土地：地番284番9土地）所有者から同隣地を建物敷地として無償使用することの承諾書を受領しており、当該承諾書には、本件所有者が現況道路である地番284番9土地上に通行を妨害するような工作物等を設けない旨、双方の土地所有者が変わった場合も承諾書記載の義務を承継する旨が記載されている（執行官の調査による）。 ◇法務局調査によると本件所有者は、地番284番9土地を介して接する北西側私道（地番284番2土地）の持分は有していない。登記上、地番284番2の土地は個人所有の公衆用道路である。本件所有者の陳述によると、当該私道及び地番284番10土地は、従前から無償で通行しているとのことである。 ◇上下水道管は北西側私道（地番284番2土地）及び件外土地（地番284番9）を通っているものと思料される（川崎市上下水道局中部サービスセンター、中部下水道事務所での調査）。 ◇物件1土地は北西側隣接地（地番284番4土地）から、当該隣接地上建物が建築後分筆されており、現況及び当該隣接地上建物の建築計画概要書等によると当該隣接地上建物の下水道管が物件1土地を通っている可能性があるように見受けられる。中部下水道事務所での調査では、当該下水道管の詳細な位置は特定できず、詳細は不明であった。本件所有者は、それについては聞いたことが無いと陳述していた。 ◇公法上、最低敷地面積は100㎡である。物件2建物の敷地（建築計画概要書記載敷地面積89.08㎡）は最低敷地以下であるが、建替えの場合に、現在と同一敷地であれば既存不適格とのことである（建築審査課での調査）。
---------	---

特 記 事 項	◇物件1土地の南西側及び東側は法地となっており、境界部分は高さ約1.5～2mの擁壁である。物件1土地を含む周辺地域（約991.2㎡）は、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55年2月14日、川崎市指令高建(ア)第102号により許可を受け、昭和56年4月9日 高-第1号の検査済の記録がある。当該擁壁については、立入不可で詳細な状態の確認ができなかった箇所もあるが、築造時より年月を経ており、補修が必要な場合もある。 ◇川崎市教育委員会文化財課での調査によると、目的土地は埋蔵文化財包蔵地に近接するため、土木工事等の際は、試掘調査が必要と判断されるとのことであった。 ◇物件1土地上に物置がある。土地への定着性はなく、動産である。 ◇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、法務局備付の地積測量図等より登記数量を採用した。
---------	---

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	昭和58年10月21日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約42年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル塗り等
	内 壁	ビニールクロス貼、板貼等
	天 井	ビニールクロス貼、杉合板貼、ボード貼等
	床	畳、フローリング、クッションフロア等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階 : 35.34㎡	2階 : 35.34㎡ 延べ : 約70.68㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK（附属資料建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	令和6年12月2日：内部立入調査 所有者が、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ている（昭和58年8月8日、第58-20045号）が、完了検査済証未交付の建物である。 ◇物件2建物は件外土地（地番284番9）を敷地（路地状部分）に含めて建築確認を受けているため、建築計画概要書による敷地面積は89.08㎡となっている。 ◇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、Aは特に不具合はないと陳述していた。洗面所の洗面台は5年程使用していないとのことである。 ◇2階和室3の天井に雨漏り跡のような染みが認められた。所有者は、中古で購入した時からある染みで、入居後雨漏りは無いとのことである。	

特 記 事 項	◇建物全体において、目視可能な範囲で壁、天井、床、建具、設備等に傷み、汚れ等の劣化が認められる。壁はタバコによる変色が著しい。以前室内で飼っていた犬による引っ掻き傷も見られた。 ◇室内全体は家具や動産等が多く、床、内壁及び建具の一部等について材質及び状況等が確認できなかった。間取についても詳細が確認できなかった部分がある。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると、床、壁、建具等に汚れや損傷、不具合、傾き等が存する可能性がある。 ◇建物の東側と南側に下屋がある。
---------	--

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	217,000	$\frac{63}{100}$	137,000	× 73.20	× 0.9	= 9,030,000

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。

地価調査 高津（県）—4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 230,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} = 217,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6年7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 : 地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地の接道状況、地勢等を考慮して、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10%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	200,000	× 70.68	× 0.07	= 990,000

現価率

- ・ 経過年数 42年 、 経済的残存耐用年数 約5年 、 観察減価率 30%
建物観察減価については、検査済証未交付等も考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 42\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} \right)} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

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	9,030,000	×	0.65 法定地上権	= 5,870,000

(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	9,030,000	－ 5,870,000		× 0.9	× 0.7		= 1,990,000
2	990,000	＋ 5,870,000		× 0.9	× 0.7		= 4,320,000
一 括 価 格 (合 計)							6,310,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 土地の接道状況等による市場性の減退等を考慮し、修正率を-10%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 地価調査価格 高津（県）—4

所 在 : 川崎市高津区子母口字富士見台54番55

価 格 : 230,000円/㎡

位 置 : JR南武線「武蔵新城」駅約1.7km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 176㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 4m 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100%）

地 域 の 概 要 : 中規模の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6年度）

物件1 10,291,920円

物件2 884,771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）

建物配置図

建物概略間取図

以上



イ 289-2 ハ 288-8
ロ 288-3 ニ 286-4



(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	所在	川崎市高津区千年字下原宿				地番	284番11		
出力尺	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。

A3をA4に縮小

令和6年11月19日
横浜地方法務局麻生出張所

地図整理番号：M20650

登記官

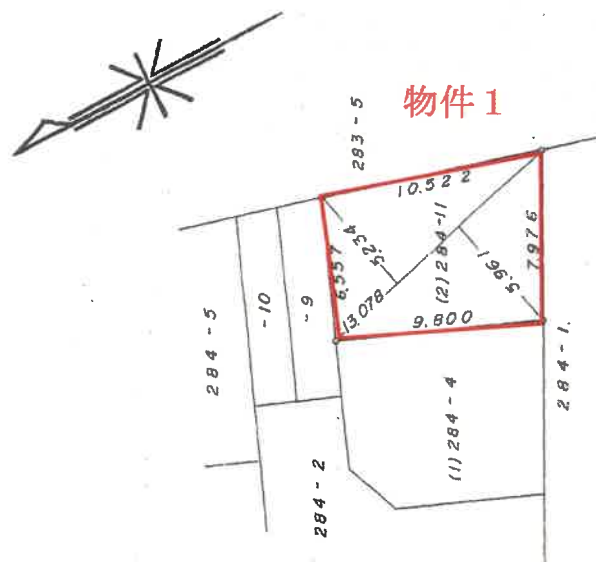
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方裁判所所長印)
 令和6年7月10日 東京法務局新宿出張所

076797

前284-4 後・新同一・新
 地番 284番11,4

地積測量図 085850

土地の所在 川崎市高津区千年字下原宿



面積計算表				
地番	底辺	垂線	估面積	面積
284-11	13.078	5.234	5.961	146.408210
				73.2041 m ²

境界線は全部コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
(横浜地方建設局麻生出張所管轄)

令和6年7月10日 東京法務局新宿出張所

登記官

082943

各階平面図

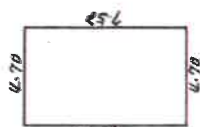
建物各階平面図

284 ~ 11

家屋番号

建物の所在
川崎市高津区千原宿 284 番地 11

各階平面図



一階 二階 同型

二階床面積

$$7.50 \times 4.70 = 35.344$$

35.344㎡

A3をA4に縮小

建物図面



川崎市神奈川区倉町11

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

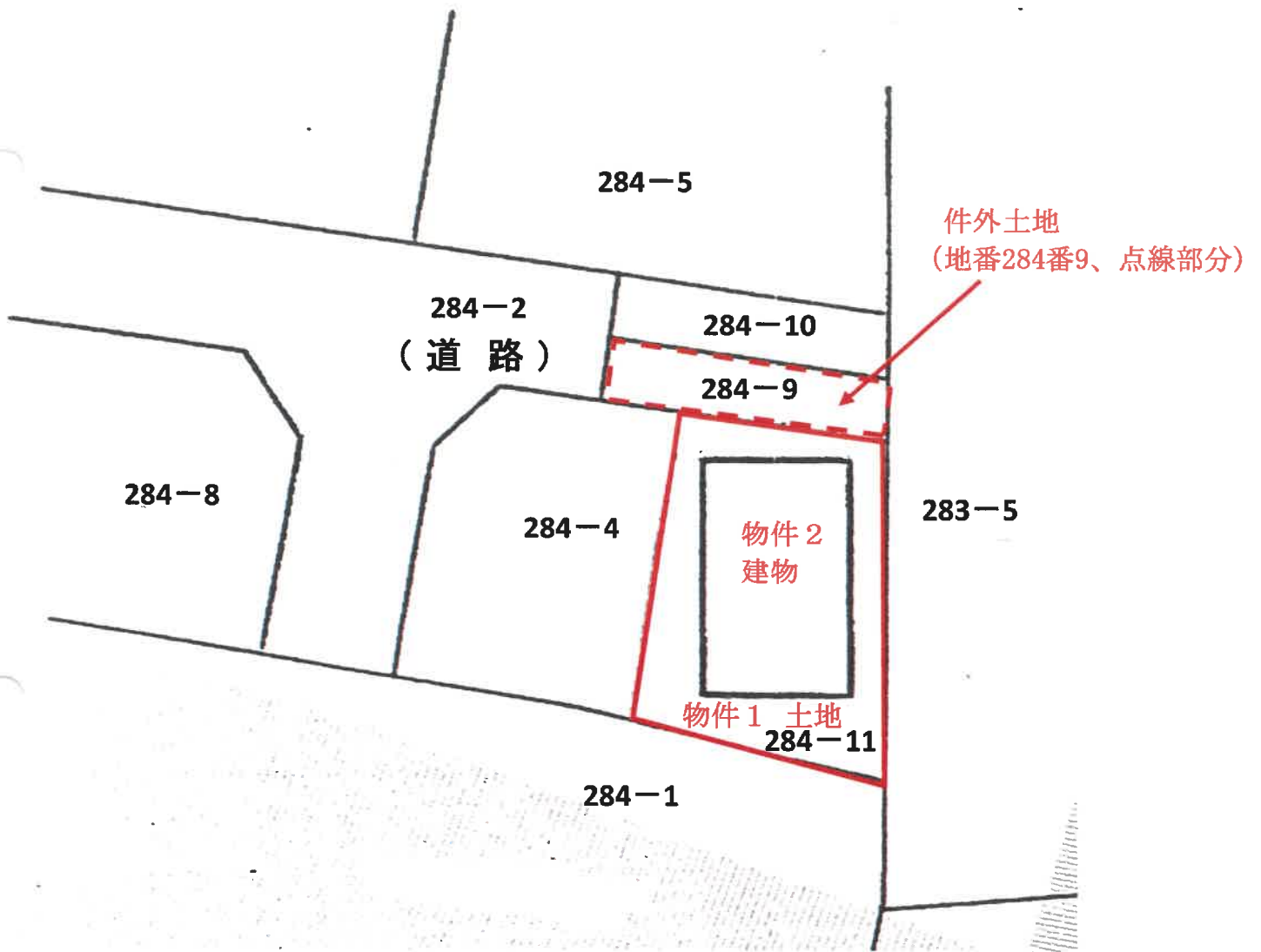
1/500

(東京土地家屋調査士会印)

59.
6.
1.

建物配置図

N



建物概略間取図

