

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 高 尾 泰 奈

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 7月 2日から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月 5日 午前 9時30分 場 所 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 7月24日 午前10時00分から 令和 7年 7月24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 6月18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	21, 420, 000 17, 136, 000	一括	4, 284, 000	96, 905	0
1	7, 220, 000				
2	14, 200, 000				
備考	固定資産税欄記載の金額は都市計画税を含む。				



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市宮前区野川本町二丁目
地 番 9 5 6 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 川崎市宮前区野川本町二丁目 9 5 6 番地 5 6
家屋 番号 9 5 6 番 5 6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 2 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 約 7 7 . 5 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 高 尾 泰 奈

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 川崎市宮前区野川本町二丁目
地 番 9 5 6 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 川崎市宮前区野川本町二丁目 9 5 6 番地 5 6
家屋 番号 9 5 6 番 5 6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 2 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 約 7 7 . 5 4 平方メートル



令和 6年(ケ)第 80号
令和 6年11月 1日受理
令和 7年 3月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 玉田 浩一郎

(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 | 川崎市宮前区野川本町二丁目 |
| | 地 番 | 9 5 6 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区野川本町二丁目 9 5 6 番地 5 6 |
| | 家屋 番号 | 9 5 6 番 5 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	川崎市宮前区野川本町二丁目5番40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	☐ 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 上記の者が本件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：倉庫・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 94.13平方メートル 2階 約77.54平方メートル			
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倉庫・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
■A (所有者)	1 物件2建物には、私と、家族と、私が代表者のYNS ENTERPRISE株式会社(債務者)の所有物が置かれています。私以外の所有物を物件2建物に置くことにつき、賃貸借契約などはありません。雨漏りや水漏れはありません。 2 物件1土地につき隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面(各階平面図)、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。物件2建物は、間取見取図1階にあるとおり、間知ブロック擁壁を取り込んで建築されている。写真⑦にあるように外壁に剥がれがある。写真⑧にあるように外部と空間がある箇所がある。写真⑨にあるように剥がれがある。写真⑩にあるようにトタン屋根に穴がある。写真⑪にあるように自動販売機が設置されている。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は西側と南側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道に接している。	

(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
6年11月5日 (火) 13:15—13:25	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
6年11月6日 (水) 9:24—9:44	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書等申請受領等
6年11月6日 (水) : — :		Aへ照会書発送
6年11月6日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
7年1月9日 (木) 9:55—10:05	目的物件所在地	Aが不在で立入調査出来ず、外観調査 (評価人同行)、写真撮影
7年2月12日 (水) 12:45—13:20	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (一部Aの意向で出来ず、評価人同行)、写真撮影
7年3月25日 (火) 9:20—10:50	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(特記事項)

☒ 令和 7年 3月25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
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

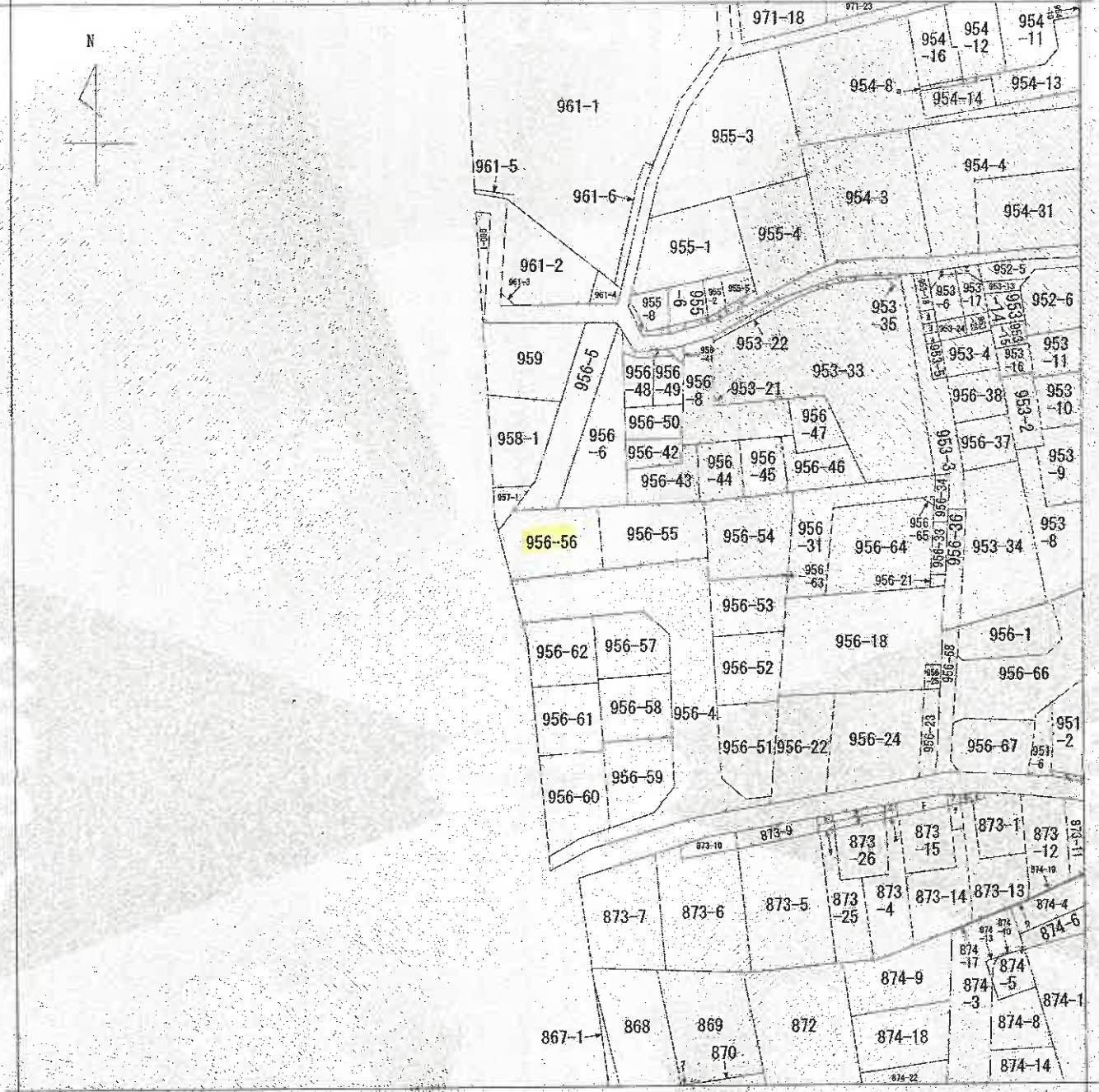
☐

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 954-17 ハ 955-11 ホ 953-19 ト 873-2 ニ 873-22 テ 873-24
 0 954-18 ニ 953-20 ヘ 971-22 チ 873-19 リ 873-23 ツ 873-24



(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
野川本町2丁目

請求部分	所在	川崎市宮前区野川本町二丁目				地番	956番56				
出方尺	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。
 (横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
 令和6年10月7日
 横浜地方方法務局

請求番号：19-1
 (1/2) 登記官

登記年月日：昭和54年10月23日

197737

地積測量図

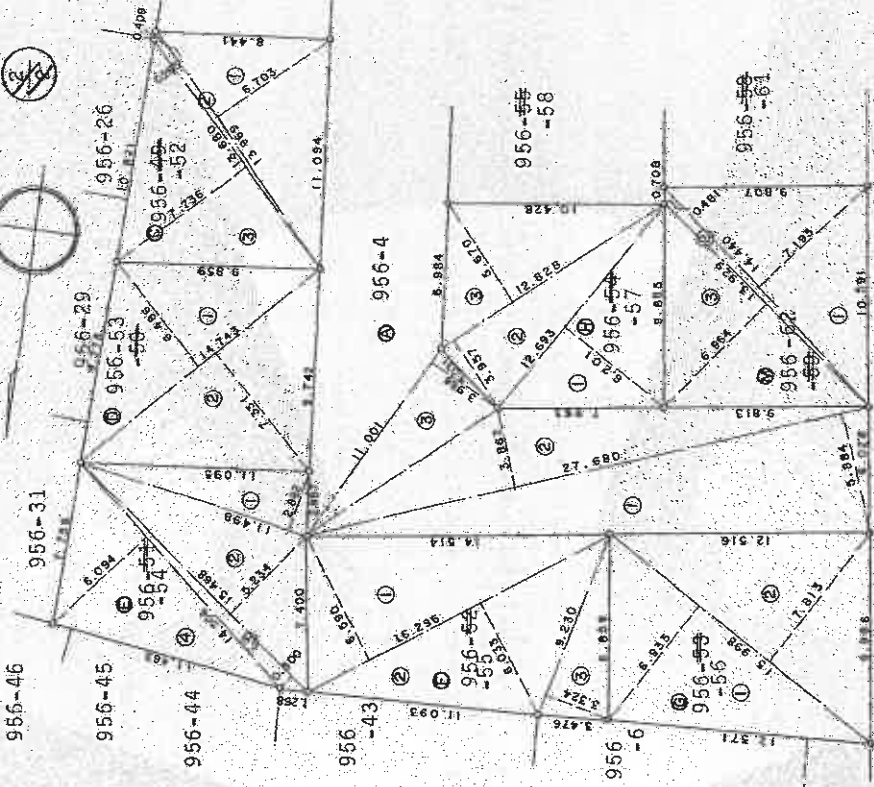
956-4

地番

川崎市幸野川字東耕地

土地の所在

全五葉の内参



作製者

申請人

縮尺 250

昭和54年10月23日(登記)

(千葉県地価調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

図面第四号(0)に於て記載

これは図面に記載されている内容を正確に反映した図面である
(図面地方建設局 衛生山建設局)
昭和54年10月7日 図面地方建設局

登記号

(6 枚目)

請求番号：19-2 (5/10)

登記年月日：昭和54年10月23日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(後浜地方方法務局麻生出張所登録)
令和5年10月7日 後浜地方方法務局

登記号

(7 校田)

197739

地番 956-56-58

地積測量図

土地の所在 川崎市高津区野川字東耕地

全五葉の内五

58							59						
① 956-55		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ		② 956-56		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ	
1.	14.034	X	7.355	==	103.220070		1.	12.237	X	6.195	==	75.808215	
2.	14.034	X	0.502	==	7.045068		2.	12.558	X	3.910	==	49.101780	
3.	13.545	X	6.763	==	91.604835		3.	12.558	X	0.764	==	9.594312	
							4.	11.405	X	5.906	==	67.357930	
									ハイメセキ	201.869973			201.862237
									メセキ	100.934986			100.931118
60							61						
③ 956-57		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ		④ 956-58		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ	
1.	11.121	X	3.717	==	41.336757		1.	14.448	X	7.192	==	103.910016	
2.	11.735	X	8.607	==	101.003145		2.	14.448	X	0.953	==	13.768944	
3.	12.071	X	5.602	==	67.621742		3.	13.450	X	6.710	==	90.249500	
									ハイメセキ	209.961644			207.928460
									メセキ	104.980822			103.964230
62							63						
⑤ 956-59		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ		⑥ 956-60		コウ	タイ	タガ	ハイメセキ	
1.	14.440	X	7.193	==	103.866920		1.	14.440	X	0.481	==	6.945640	
2.	14.440	X	0.481	==	97.001556		2.	14.440	X	6.964	==	207.814116	
3.	13.929	X	6.964	==	103.907058		3.	13.929	X		==	103.907058	
									ハイメセキ	207.814116			103.907058
									メセキ	103.907058			

⑥ 956-56

⑦ 956-57

⑧ 956-59

コウ	タイン	タガ	ハイメセキ
1.	15.998	X	6.935
2.	15.998	X	7.813
			ハイメセキ
			235.938504
			117.969252
			ハイメセキ
			78.709293
			50.760396
			72.734760
			ハイメセキ
			202.204449
			101.102224

作製者

申請人

縮尺

昭和54年10月15日(複製)

(千葉土地測量士会印)

請求番号：19-2 (9/10)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

←○は写真撮影位置・方向

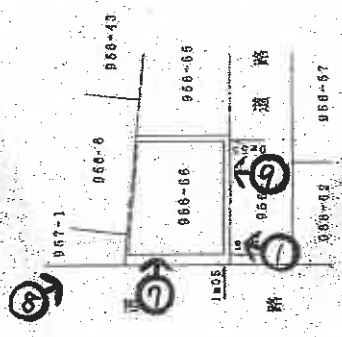
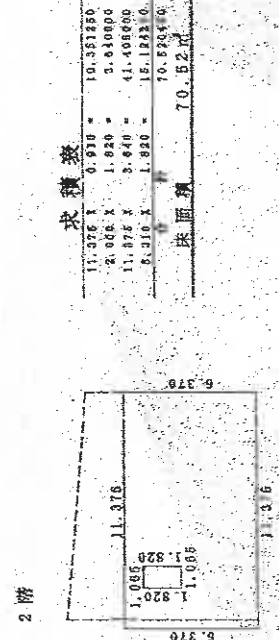
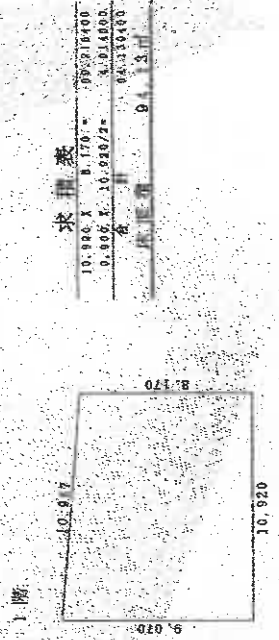
建物図面図

956番56

家屋番号

建物の所在
川崎市宮前区野川本町二丁目956番地56

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月10日作成

作成

登記年月日：令和2年7月29日

これは図面に記載されている内容に基づいた平面図である。
(横浜地方支庁界画係)

令和6年10月7日 横浜地方支庁界画係

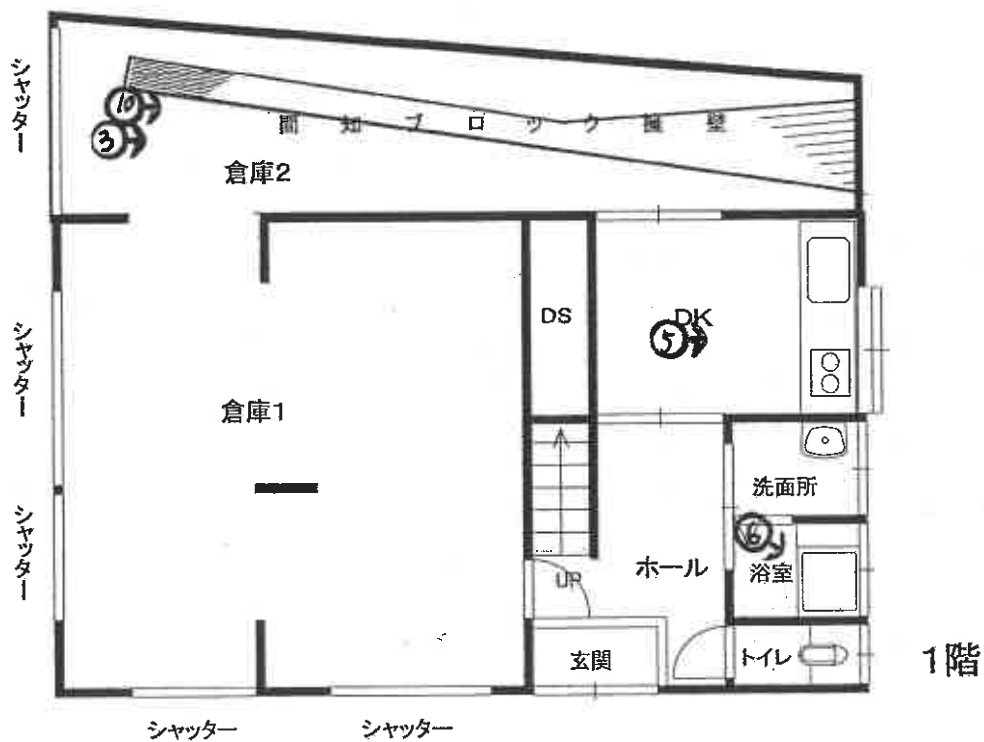
登記官

(8枚図)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

未登記物置: 約7.02㎡
 $((1.8\text{m} + 2.1\text{m}) \times 3.6\text{m} \times 1/2 = 7.02\text{m}^2)$



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦上部を撮影



⑧



⑨上部を撮影



⑩上部を撮影





令和 6 年 (ケ) 第 80 号

令和 7 年 3 月 25 日 現地調査

令和 7 年 4 月 15 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21,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金7,220,000円
物件2（建物）	金14,200,000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	
2		種 類 倉庫・居宅 床 面 積 2階 約77.54㎡ 住居表示 野川本町二丁目5番40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 | 川崎市宮前区野川本町二丁目 |
| | 地 番 | 9 5 6 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区野川本町二丁目 9 5 6 番地 5 6 |
| | 家屋 番号 | 9 5 6 番 5 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 2 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「梶が谷」駅の南東方約2.3km（道路距離）。 「上野川」バス停（「宮前平」駅、「梶が谷」駅等発着）より 徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	尻手黒川道路沿いで、店舗、飲食店、事業所等が混在する路線 商業地域である。	
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 準住居地域 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	117.96㎡ 台形 間口約10m・奥行約12.5m（西側の道路（尻 手黒川道路）からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	西側約10mが幅員約18mの舗装市道（尻手黒川道路）に、南 側約12.5mが幅員約6mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接 面している角地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項 1号の道路である。	
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のとおりに。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし 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。

◇目的土地を含む周辺（約1,777㎡）は、予定建築物の用途を戸建専用住宅（宅地分譲12区画）として開発許可を受け、宅地造成工事が行われており、開発許可及び宅地造成許可ともに昭和54年11月28日付で川崎市の完了検査を受けている。

	許可番号	許可年月日
開発許可	川崎市指令高建(イ)第3号	昭和54年4月26日
宅地造成	川崎市指令高建(ア)第7号	昭和54年4月26日

◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、境界標は確認できなかった。

◇目的土地の公図の形状は現況とやや異なり、目的土地の形状は法務局備付の地積測量図の形状に一致している。

◇建築計画概要書における敷地面積117.96㎡は、登記面積に一致している。

◇目的土地は、北側に高さ約1.1m～約2.4mの間知ブロック擁壁を含んでいる。

◇目的土地内南西部に飲料の自動販売機が設置されている。

◇所有者は、「本件土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。」と陳述している。

◇尻手黒川道路沿いには、都市ガスの埋設管がある。

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 等	昭和57年9月28日新築（登記記載） 1階 52.17㎡ 2階 38.92㎡
		昭和61年5月1日変更、増築（登記記載） 1階 69.56㎡ 2階 70.52㎡

		平成年月日不詳変更、増築（登記記載） 1階 94.13㎡ 2階 70.52㎡ -----
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約43年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき カラー鉄板等 プリントボード、ビニールクロス貼、ジュラク等 石膏ボード、現し、杉板合板、ビニールクロス貼等 コンクリート叩き、モザイクパーケット、畳等 浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階：94.13㎡、2階：約77.54㎡（現況）、延べ約171.67㎡ ◇2階の北側には未登記の物置約7.02㎡があり、2階の現況床面積は約77.54㎡（登記70.52㎡＋約7.02㎡）となっている。	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	倉庫・居宅 1階：倉庫、DK、浴室、洗面所、トイレ等 2階：倉庫、洋室2室、和室2室、物置、トイレ等 （附属資料建物間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年3月25日：内部立入調査 所有者が倉庫・住居として利用している。	
特 記 事 項	◇一棟の建物は新築時（主要用途：専用住宅）に建築確認（昭和57年6月21日付第6116号）を受けており、竣工時に検査済証（昭和57年10月21日付）の交付を受けている。 ◇1回目の増築時（主要用途：店舗併用住宅）には建築確認（昭和59年7月20日付第61146号）を受けているが、検査済証の交付は受けていない。	

◇2回目の増築（登記記載における平成年月日不詳変更、増築）時には建築確認を受けていない。

◇目的土地は、北側に高さ約1.1m～約2.4mの間知ブロック擁壁を含んでおり、新築時にはこれを除く敷地に建築されているが、現況では、上記擁壁を取り込むかたちで建物が建築されている。

◇上記につき、「今の状態で、適法ないし違法とは判断できないが、本来であれば、建築士により安全性と適法性を確認する必要がある。建替えに際しては、東側隣接地（地番956番55）の擁壁に関して川崎市建築基準条例第5条（がけ付近の建築物）を確認する必要がある。」（川崎市まちづくり局建築審査課調）とのことであった。

◇目的建物は、基準建蔽率を超過している建物である。

◇全体として建物は継ぎ足し、継ぎ足しの建物で、現在は店舗として利用されている部分はない。

◇外壁の北側と西側の一部に剥がれている箇所があり、また、屋根の亜鉛メッキ鋼板の一部が腐食し穴の空いている箇所がある。

◇建物の内部のうち、倉庫1の西側・倉庫2・倉庫3は、内装のない「現し（あらわし）」の状態である。

◇建物の内部のうち、居宅部分は、築年が古い旧式の古型化した間取りで、全体的に摩滅・損耗等の劣化がある。

◇1階は、倉庫2部分を除き、荷物で溢れていた。

◇2階は、洋室1は荷物で溢れていた。

◇2階の倉庫3部分には立ち入ることができなかった。

◇目視の範囲においては、吹付アスベストの使用は認められなかったが、築年が古い建物で使用建材にアスベストの含有は否定できない。

◇所有者は、「本件建物には、私と、家族と、私が代表者のYNS ENTERPRISE株式会社（債務者）の所有物が置かれています。私以外の所有物を本件建物に置くことにつき、賃貸借契約などはありません。雨漏りや水漏れはありません。」と陳述している。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、自用の建物（倉庫・居宅）及びその敷地であり、建物は築年が古くその状況等（利用状況を含む）から、目的物件の賃貸を想定した収益還元法は適用しない。

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 価補正	建付地価格 (円)
1	263,000	$\frac{100}{100}$	263,000	$\times 117.96$	$\times 0.95$	$= 29,470,000$

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5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\ & & & & \text{補 正} & & \\ & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 271,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{101} = 263,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：角地であり補正した。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は角地であるが、北側に間知ブロック擁壁を含んでおり、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：築年が古い基準建蔽率を超過した建物で、建付減価率は、5%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	130,000	× 約171.67	× 0.05	= 1,120,000

現価率

- ・ 経過年数43年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率50% (外壁を含む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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.50) = 0.05$$

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	29,470,000	× 0.65	法定地上権	= 19,160,000

(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	29,470,000	－ 19,160,000		× 1.0	× 0.7		= 7,220,000
2	1,120,000	＋ 19,160,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 14,200,000
一括価格（合 計）							= 21,420,000

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：川崎宮前5－6

所 在：川崎市宮前区野川本町1丁目254番2外「野川本町1-5-33」

価 格：271,000円／m²

位 置：東急田園都市線「梶が谷」駅2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：285m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側18m市道、南側道

用途指定等：準住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要：店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1(土地) 20,112,180円

物件2(建物) 1,756,803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）

土地所在図（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

ヲ
リ
カ
コ
ヨ
ウ
レ
ソ
ウ
ネ
イ
ラ
ム
ウ
ノ
ネ
ウ
ヤ
マ
タ

874-11
874-20
953-7
953-23
953-26
951-7
866-1
874-12
874-16
956-40
955-10
955-9
955-7
873-16
873-20
873-21
873-8
873-27
873-17

前 956-4 後 新同一部

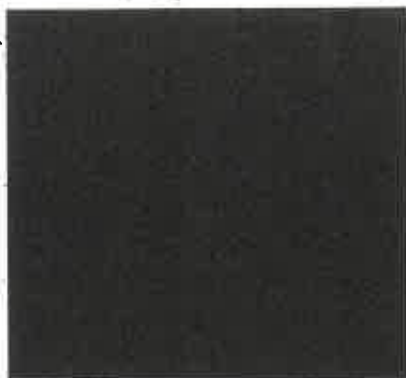
土地所有権
地積測量図

地番 956-4, 956-51, 956-52, 956-53, 956-54, 956-55, 956-56, 956-57, 956-58, 956-59, 956-60, 956-61, 956-62, 956-63, 956-64, 956-65, 956-66, 956-67, 956-68, 956-69, 956-70, 956-71, 956-72, 956-73, 956-74, 956-75, 956-76, 956-77, 956-78, 956-79, 956-80, 956-81, 956-82, 956-83, 956-84, 956-85, 956-86, 956-87, 956-88, 956-89, 956-90, 956-91, 956-92, 956-93, 956-94, 956-95, 956-96, 956-97, 956-98, 956-99, 956-100

土地の所在 川崎市長津区野川字東耕地

187735

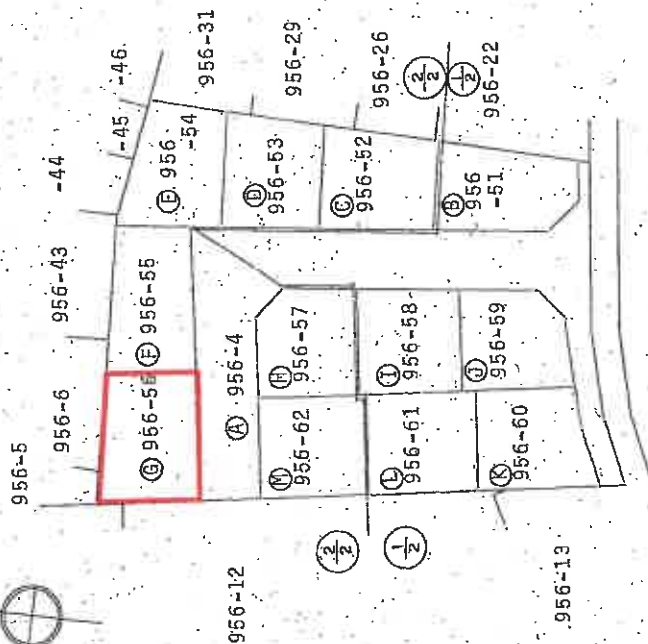
申請人



全五葉の内各

物件 (1)

全 図



A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和56年10月23日作成)

(川崎市長津区野川字東耕地)

(1) 令和1年10月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小

(1) 令和1年10月15日
この図面と記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記載した日
付の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年10月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

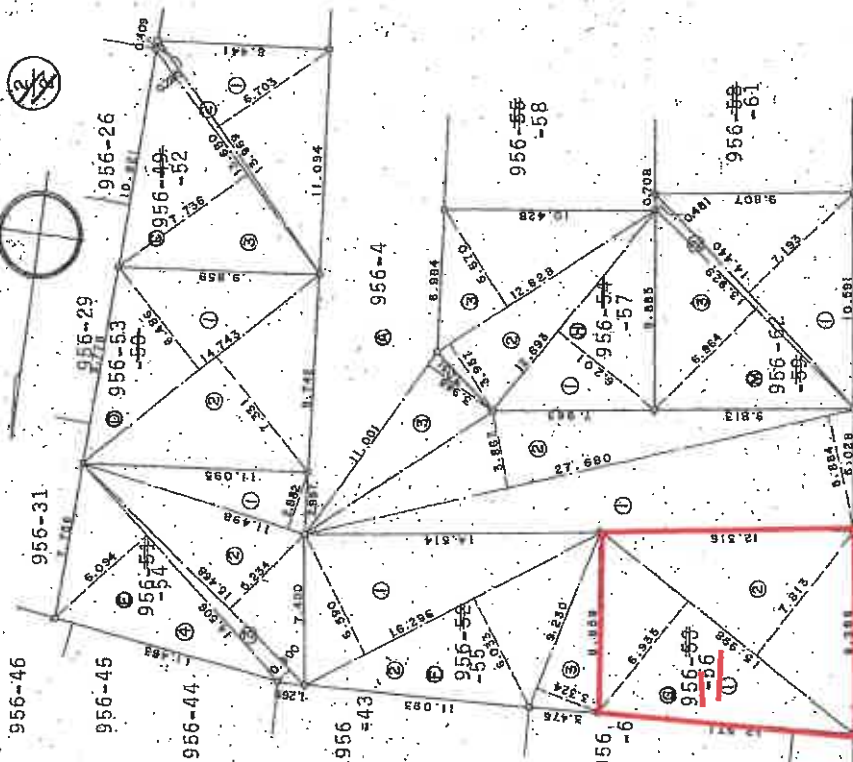
197737

物件(1)

地番	956-4
土地の所在	川崎市長野川字東耕地

地積測量図

全五葉の内参



956-12

A3をA4に縮小

作製者	申請人	縮尺	250
		(千葉土地家屋調査士会所属)	

(昭和54年10月25日作成)

(1) 令和1年10月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3をA4に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

197738

地積測量図

3/4

地番 955-4
土地の所在 川崎市長瀬区川手東耕地

申請人



(A) 956-4 コウリ

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	27.680	X	5.884
2.	27.680	X	3.862
3.	11.001	X	3.968
4.	35.045	X	6.009
5.	26.522	X	5.548
6.	8.789	X	2.484
7.	11.487	X	2.549
8.	3.920	X	1.221
9.	16.038	X	1.279
10.	12.399	X	2.450
11.	11.092	X	2.411
12.	10.127	X	2.306
13.	6.954	X	2.250
14.	6.954	X	1.903

全五葉の内四

(E) 956-54 コウリ

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	11.498	X	2.882
2.	15.468	X	5.234
3.	15.468	X	0.800
4.	14.506	X	6.094

(B) 956-51

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	15.096	X	3.593
2.	15.096	X	3.672
3.	14.014	X	6.761

(F) 956-55

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	16.296	X	6.590
2.	16.296	X	6.033
3.	9.230	X	3.324

(C) 956-52

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	13.969	X	6.703
2.	13.969	X	0.285
3.	13.680	X	7.736

(D) 956-53

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	14.743	X	6.486
2.	14.743	X	7.331

(D) 956-53

コウリ	ディン	効サ	ハイメツサ メツサ
1.	14.743	X	6.486
2.	14.743	X	7.331

A3をA4に縮小

作製者

(昭和54年10月1日作製)

申請人

縮尺 1/

(千葉土地測量士会印)

(1) 令和1年10月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在地は地番が変更された
上記の日付は、この図面に家賃内賃を記載した日
付である。

A3をA4に縮小

197739

地番 55-4-51-62

地積 測量

土地の所在 川崎市高津区野川字東耕地

物件 (1) 全五葉の内五

申請人

58 ① 956-55 コバウ	テハコ	タカサ	ハイツセキ ㎡
1.	14.034	X 7.355	103.220070
2.	14.034	X 0.502	7.045068
3.	13.545	X 6.763	91.804835
59 ② 956-56		ハイツセキ ㎡	201.869973
			100.934986
1.	12.237	X 6.195	75.808215
2.	12.558	X 3.910	49.101780
3.	12.558	X 0.764	9.594312
4.	11.405	X 5.906	67.357930
60 ③ 956-57		ハイツセキ ㎡	201.862237
			100.931118
1.	11.121	X 3.717	41.336757
2.	11.735	X 8.607	101.003145
3.	12.071	X 5.602	67.621742
61 ④ 956-58		ハイツセキ ㎡	209.961644
			104.980822
1.	14.448	X 7.192	103.910016
2.	14.448	X 0.953	13.788944
3.	13.450	X 6.710	90.249500
62 ⑤ 956-59		ハイツセキ ㎡	207.928460
			103.954230
1.	14.440	X 7.193	103.866920
2.	14.440	X 0.481	6.945640
3.	13.929	X 6.964	97.001556
		ハイツセキ ㎡	207.814116
			103.907058

A3をA4に縮小

作業者

(昭和54年10月15日作製)

申請人

縮尺 1/

(千葉土地家屋調査士会所属)

(1) 令和1年10月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年7月29日

各階平面図

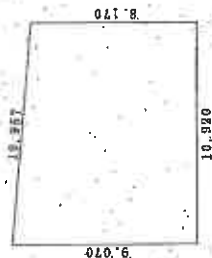
建物図平面図

家屋番号 956番56

建物の所在 川崎市宮前区野川本町二丁目956番地56

物件(2)

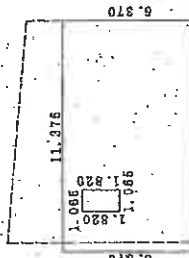
1階



求積表

10.920 X 8.170 =	89.216400
9.070 X 10.920/2 =	4.914000
合計	94.130400
床面積	94.13㎡

2階



求積表

11.375 X 6.310 =	71.761250
2.000 X 1.840 =	3.680000
11.375 X 3.640 =	41.405000
8.310 X 1.820 =	15.124200
床面積	70.524450



A3をA4に縮小

作成者

7月16日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

