

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 8 月 20 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	43,970,000 35,176,000	一括	8,794,000	447,610	0
1	9,720,000				
2	34,250,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 川崎市川崎区大島一丁目 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島一丁目26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.47平方メートル
2階 144.54平方メートル
3階 107.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 9 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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】

1 階物置、北側車庫及び 2 階居宅は本件所有者が占有している。

1 階店舗、事務所及び 3 階倉庫は株式会社日織が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

1 階南側車庫は氏名不詳者が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 | 川崎市川崎区大島一丁目 |
| | 地 番 | 2 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島一丁目 2 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8 . 4 7 平方メートル
2 階 1 4 4 . 5 4 平方メートル
3 階 1 0 7 . 0 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第16号
令和7年3月18日受理
令和7年4月28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 | 川崎市川崎区大島一丁目 |
| | 地 番 | 26 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島一丁目 26 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 26 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 158.47 平方メートル
2 階 144.54 平方メートル
3 階 107.01 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	川崎市川崎区大島一丁目26番5号		
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店舗・居宅・倉庫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	1階駐車場2区画のうち南側1区画は、所有者が第三者に賃貸している。		
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社日織	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（賃借会社代表者） ☒ B（所有者の長女））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年12月1日	
最初の契約等	契約日	平成19年12月1日頃	
	期間	平成19年12月1日から ☒ 平成22年11月30日まで 3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	令和4年12月1日から ☒ 令和7年11月30日まで 3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		毎月 金235,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☐ 敷金 円 ☒ 保証金750,000円）	
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
その他		保証金は250,000円償却	
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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借会社代表者)	1 私は、株式会社日織の代表者です。 2 当社は、物件2の1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分を、平成19年にここへ本店を移転した頃から所有者より賃借し、それぞれ店舗・事務所及び倉庫として使用しています。なお、昔の契約書は残っていません。 3 建物について、特段の不具合はありません。 4 所有者は物件2の2階に住んでいます。所有者と連絡が取れないということなので、私から所有者の娘さんに電話し、執行官に連絡するよう話します。
■ B (所有者の長女)	1 私は、所有者の長女です。父は高齢で認知症を患っており、父と同居している弟も障害者であるため、私が陳述します。 2 物件2の1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分は、平成19年12月1日から父（所有者）が株式会社日織へ賃貸しています。賃貸借契約の内容は提示した建物賃貸借契約書記載のとおりです。前の契約書は残っていませんが、3年毎に更新しています。 3 物件2の1階駐車場部分は2区画ですが、うち南側の1区画は、父が近所の人に賃貸しています。契約書は作っていません。賃借人、賃料、期間等は調べて連絡します（その後連絡なし）。 4 物件2の2階部分には、父と弟が二人で住んでいます。1階の物置と駐車場の北側1区画は、自宅物置及び自家用駐車場です。 5 外壁等に「株式会社丸美」の表示がありますが、同社は父が経営していた会社であり、今は営業していません。 6 3階の階段の天井にあるシミは、十年くらい前に雨漏りによりできたシミです。雨漏り箇所は修繕済みです。 7 2階洋室3には弟がいます。弟の病状に差し障るので立入はやめてください。室内に損傷等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。なお、物件2の1階事務所は店舗に付随する部分と思われることから、現況の建物種類は登記記録のとおりと認めた。
- 2 物件2は、3階の階段天井部分にシミがあり、2階居室の内壁に穴のあいた箇所や壁紙の変色・剥離、床の軋みがあるなど、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・看板の記載、室内の状況、関係人の陳述、提示資料及び会社登記事項証明書の本店移転時期の記載等から、1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分は、株式会社日織が賃借権に基づいて占有しており、2階居室部分及び1階物置・駐車場北側1区画部分は所有者が住居として占有しているものと認めた。なお、1階駐車場の南側1区画は第三者に賃貸しているとのことであるが、関係人の陳述及び資料の提示が得られず、賃貸借の詳細は判然としない。
- 4 物件1の北側及び西側に接する道路は、評価人の調査によると、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

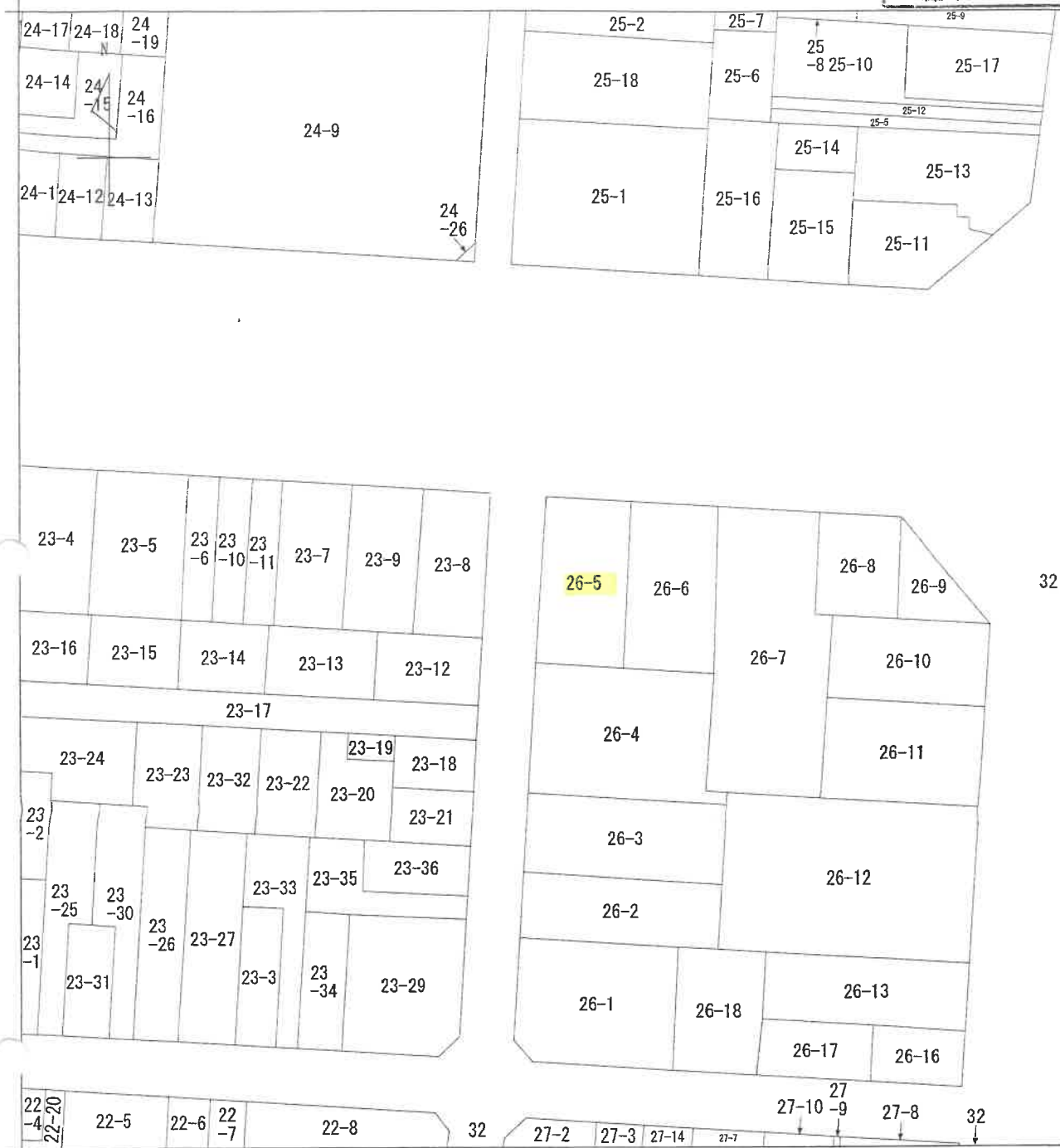
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 3月 18日 (火) 16 : 55 — 17 : 15	目的物件所在地	Aと面談、2階部分不在・照会書投函、外観調査
令和 7年 3月 19日 (水) 11 : 30 — 11 : 35	横浜地方法務局川崎支局	会社登記事項証明書等受領
令和 7年 3月 24日 (月) 12 : 20 — 12 : 30	目的物件所在地	Aと面談、2階部分不在・通知書投函、外観調査
令和 7年 3月 24日 (月) 14 : 12 — 14 : 19	当職携帯電話	Bから聴取
令和 7年 4月 17日 (木) 13 : 00 — 13 : 55	目的物件所在地	Bと面談、立入調査 (評価人同行)
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

(6 枚目)

本図面はA3判をA4判
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。

地番区域見出

大島1丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区大島一丁目				地 番	26番5		
出 力 縮	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47年8月15日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年8月15日		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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和7年2月12日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M32775

登記官

(? 枚目)

登記年月日：昭和54年4月3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。

(横浜地方公務局川崎支局管轄)

令和7年2月12日

東京法務局豊島出張所

登記官

(8 枚目)

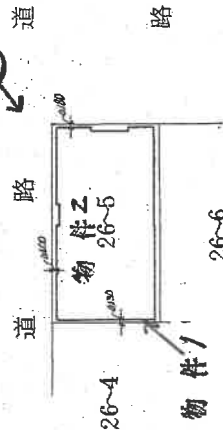
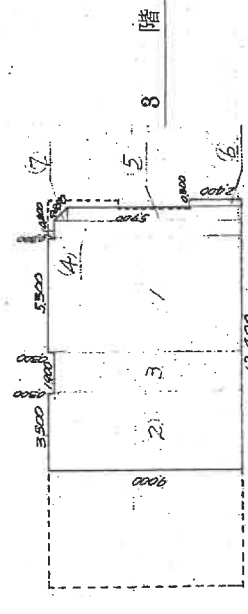
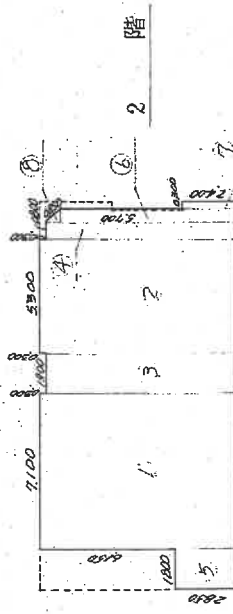
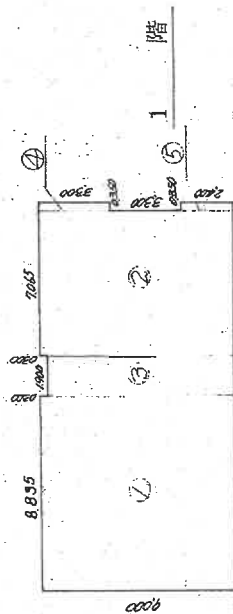
120997

各階平面図

建物図面図

家屋番号 26番5へえ

建物の所在 川崎市川崎区大島1丁目26番地5-2



←○は撮影位置及び方向

◎ 各階床面積計算別紙

作製者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。

(横浜地方法律局川崎支局管轄)

令和7年2月12日

東京法律局書寫出張所

登記書

(9 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

5443

建物敷地面積図
各階床面積計算書

家屋番号 26番5~2

建物の所在 川崎市川崎区大島1丁目26番地5~2

各階床面積計算書

3 階 床 面 積

- ① $9,000 \times 5,300 = 47,7000$
- ② $9,000 \times 3,500 = 31,5000$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $8,700 \times 0,800 = 6,9600$
- ⑤ $5,700 \times 0,600 = 3,4200$
- ⑥ $2,400 \times 0,300 = 0,7200$
- ⑦ $0,600 \times 0,600 \div 2 = 0,1800$

計 107,0100 m^2

1 階 床 面 積

- ① $9,000 \times 8,885 = 79,5150$
- ② $9,000 \times 6,715 = 60,4350$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $3,300 \times 0,350 = 1,1550$
- ⑤ $2,400 \times 0,350 = 0,8400$

計 158,4750 m^2

2 階 床 面 積

- ① $9,000 \times 7,100 = 63,9000$
- ② $9,000 \times 5,300 = 47,7000$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $8,700 \times 0,800 = 6,9600$
- ⑤ $2,850 \times 1,800 = 5,1300$
- ⑥ $5,700 \times 0,600 = 3,4200$
- ⑦ $2,400 \times 0,300 = 0,7200$
- ⑧ $0,600 \times 0,600 \div 2 = 0,1800$

計 144,5400 m^2

作製者 土地調査家屋

日作製

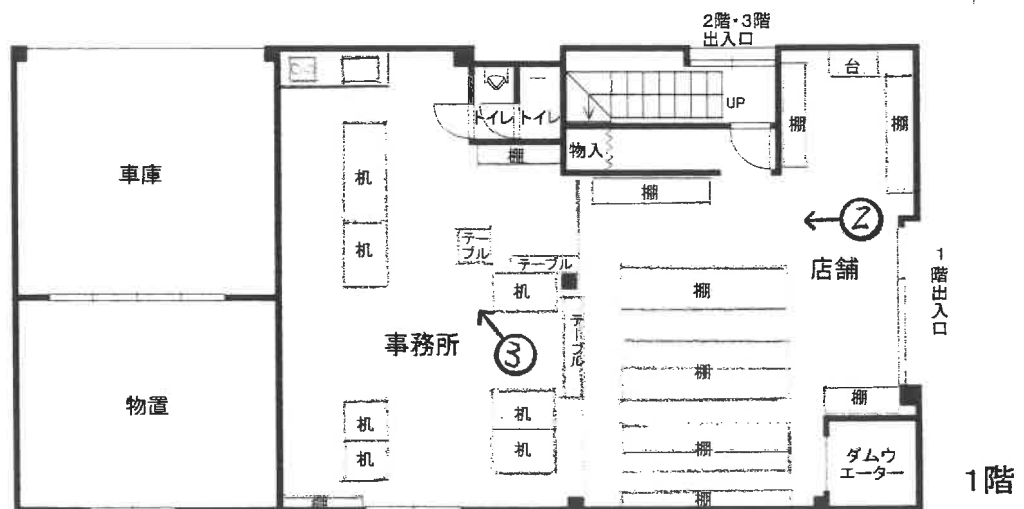
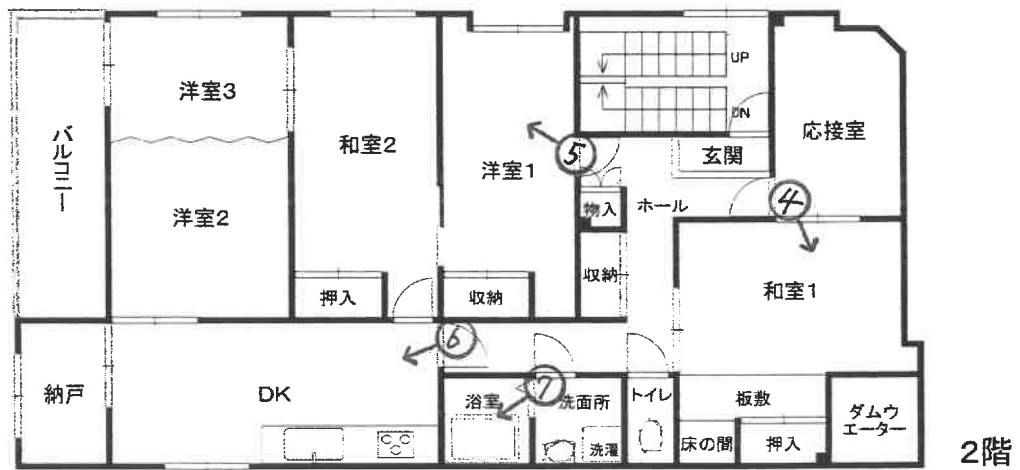
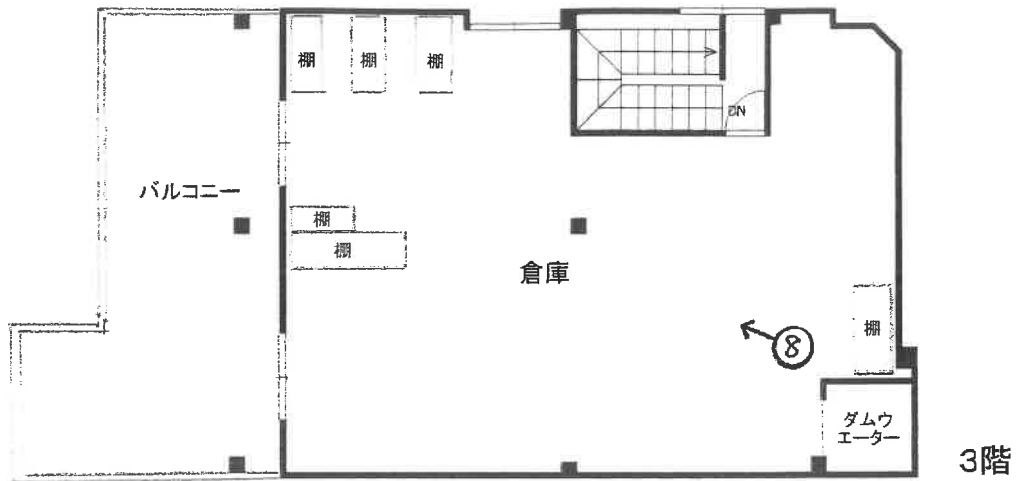
縮尺

申請人

縮尺

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



(// 枚目)

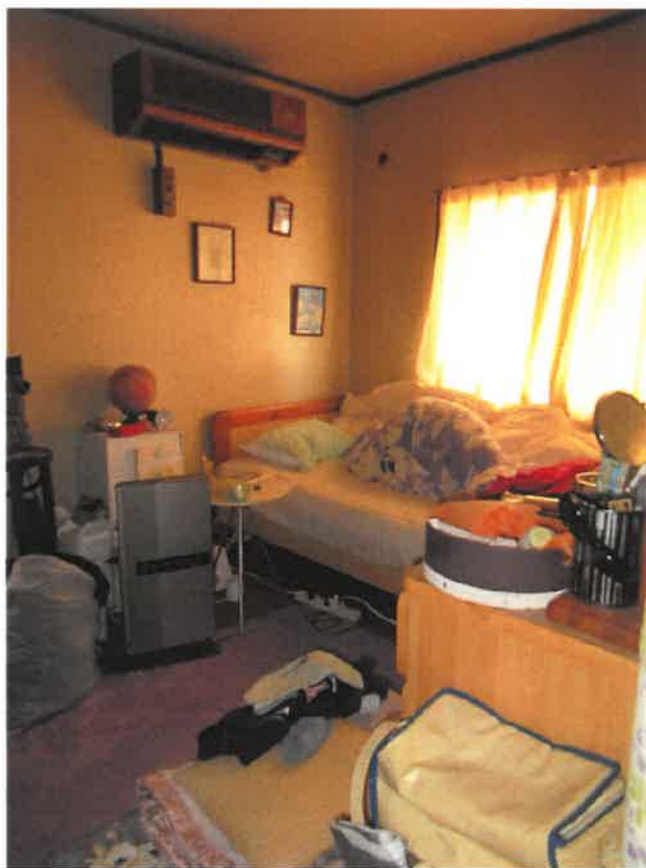
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 7 年 (ケ) 第 16 号

令和 7 年 4 月 17 日 現地調査

令和 7 年 5 月 13 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43,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金9,720,000円
物件2（建物）	金34,250,000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		住居表示 大島一丁目26番5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 | 川崎市川崎区大島一丁目 |
| | 地 番 | 26 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.74 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島一丁目 26 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 26 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 158.47 平方メートル
2 階 144.54 平方メートル
3 階 107.01 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 東海道本線「川崎」駅の南東方約1.8km（道路距離） 「大島四丁目」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約2分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大島四丁目交差点に近い、マンション、店舗併用住宅等が混在する商業地域である。同交差点には歩道橋が架設されている。	
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 近隣商業地域 80% 300% 市道から11mまでが防火地域、これを超える部分は準防火地域 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	178.74㎡ 長方形 間口約10m・奥行約18m（北側の道路からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	北側約10mが幅員約25mの舗装市道に、西側約18mが幅員約6mの市道に、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 あり 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。	

- ◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。
- ◇建築計画概要書における敷地面積は178.82㎡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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年3月29日新築（登記記載） 約47年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 陸屋根（アスファルト防水） タイル貼、モルタルリシン吹付、カラー鉄板等 ビニールクロス貼、プリントボード等 石膏ボード、ビニールクロス貼、杉桤合板、現し（3階）等 タイル貼、クッションフロア、Pタイル、カーペット、モザイクパーケット、畳等 ◇1階と3階の間で、荷物を運ぶダムウェーター（小荷物専用昇降機）がある。 ◇2階はダムウェーターの荷物取り出し口はなく、使用していない。
床面積（現況）	1階：158.47㎡、2階：144.54㎡、3階：107.01㎡、延べ410.02㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	店舗・居宅・倉庫 1階：店舗・事務所、車庫、物置、2階：居宅、3階：倉庫（附属資料建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年4月17日：内部立入調査 【1階（車庫及び物置を除く）及び3階部分】 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点において、1階（車庫及び物置を除く）は店舗・事務所、3階は倉庫として使用し占有している。 <賃貸借契約の概要>	

賃 貸 人：所有者

賃 借 人：株式会社日織

当初契約日：平成19年12月1日頃

占有開始日：平成19年12月1日

契 約 期 間：令和4年12月1日～令和7年11月30日までの3年間
(合意更新)

月 額 家 賃：235,000円

保 証 金：750,000円

(保証金のうち250,000円は償却されている)

敷 金：なし

◇本件賃借権は、引き受けとならないものと判断される。

【1階物置部分】

自宅物置として使用している。

【1階車庫（駐車場）部分】

北側1区画は、自家用駐車場として使用している。

南側1区画は、第三者に賃貸しているとのことであるが、関係人の陳述及び資料の提示が得られず、賃貸借の詳細は判然としない。

【2階部分】

所有者とその息子が住居し、占有している。

◇A（賃借会社代表者）は、下記を概要とする陳述をしている。

1. 私は、株式会社日織の代表者です。
2. 当社は、物件2の1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分を、平成19年にここへ本店を移転した頃から所有者より賃借し、それぞれ店舗・事務所及び倉庫として使用しています。昔の契約書は残っていません。
3. 建物について、特段の不具合はありません。

◇B（所有者の長女）は、下記を概要とする陳述をしている。

1. 私は、所有者の長女です。父は高齢で認知症を患っており、父と同居している弟も障害者であるため、私が陳述します。
2. 物件2の1階店舗・事務所部分及び3階倉庫部分は、平成19年12月1日から父（所有者）が株式会社日織へ賃貸しています。賃貸借契約の内容は提示した建物質貸借契約書の記載のとおりです。

	前の契約書は残っていませんが、3年毎に更新しています。 3. 物件2の1階駐車場（車庫）部分は2区画ですが、うち南側の1区画は、父が近所の人に貸貸しています。契約書は作っていません。賃借人、賃料、期間等は調べて連絡します。（その後連絡なし） 4. 物件2の2階部分には、父（所有者）と弟が二人で住んでいます。1階の物置と駐車場の北側1区画は、自宅物置及び自家用駐車場です。 5. 外壁等に「株式会社丸美」の表示がありますが、同社は父が経営していた会社であり、今は営業していません。 6. 3階の階段の天井にあるシミは、十年くらい前に雨漏りによりできたシミです。雨漏り箇所は修繕済みです。 7. 2階洋室3には弟がいます。弟の病状に差し障るので立入はやめてください。室内に損傷等はありません。
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受けているが、竣工時に検査済証の交付を受けていない建物である。 ◇外壁は、西側は窓枠からの水垢汚れや一部に塗装の剥がれがあり、鉄部から雨水等により伝わった赤サビ汚れがある。バルコニーの鉄部の防護柵は、錆びて腐食している。 ◇内部は、3階の階段天井部分に雨シミがあるが、この外の1階及び3階（賃貸部分）は、経年相応の摩滅・損耗等の劣化があるが、大きな破損箇所は見られなかった。 ◇2階は、内壁に穴のあいた箇所や壁紙の変色・剥離、床の軋みがあり、全体的に摩滅・損耗等の劣化の程度が進んでいる。 ◇2階洋室3には、立ち入ることはできなかった。 ◇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を否定できない。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、貸家及びその敷地（2階及び1階の物置と車庫1台分は自用）で、1階の大部分及び3階部分は賃貸されており、収益用不動産としての適格性を有するものと判断される。

よって、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

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	420,000	$\frac{105}{100}$	441,000	$\times 178.74$	$\times 0.95$	= 74,880,000

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 川崎川崎5-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ & & \text{補 正} & & \\ 412,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 420,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、角地であり、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率は、築年が古く5%と判定した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、ダムウェーターがあることを考慮のうえ、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	× 410.02	× 0.10	= 9,840,000

現価率

- ・ 経過年数47年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{(\text{経過年数47年} + \text{経済的残存耐用年数8年})} \times (1 - 0.30) = 0.10$$

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	74,880,000	× 0.75	法定地上権	= 56,160,000

(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75%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	価格構成比
1	74,880,000	－ 56,160,000	= 18,720,000	22.10%
2	9,840,000	＋ 56,160,000	= 66,000,000	77.90%
積算価格 (合計)			= 84,720,000	100.00%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円)	総 費 用 (経費比率)	純 収 益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収 益 価 格 (円)
5,630,000	$\times (1 - 0.223)$	= 4,375,000	$\div 10.7\%$	$\times 1.00$	= 40,890,000

総 収 益：現行の支払賃料、周辺地域の賃料相場等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。自用部分については近隣地域及び周辺地域の賃料相場等を検討して査定した。

総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性）等を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性なども勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、受命物件は賃貸に供されている不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格を等しく重視し、収益価格 50 : 積算価格 50 のウェイトで考慮し、所要の修正を行ったうえ評価額を以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{収益価格} & \text{積算価格} & \text{調整後の価格} \\ 40,890,000\text{円} \times 0.5 & + & 84,720,000\text{円} \times 0.5 = 62,810,000\text{円} \end{array}$$

物件 番号	調整後の価格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	62,810,000	22.10%	× 1.0	× 0.7		= 9,720,000
2		77.90%	× 1.0	× 0.7	—	= 34,250,000
一括価格 (合計)						= 43,970,000

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：川崎川崎5－9

所 在：川崎市川崎区大島5丁目11番16「大島5-11-13」

価 格：412,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：280㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側25m市道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1(土地) 47,062,242円

物件2(建物) 7,597,464円

第7 附属資料の表示

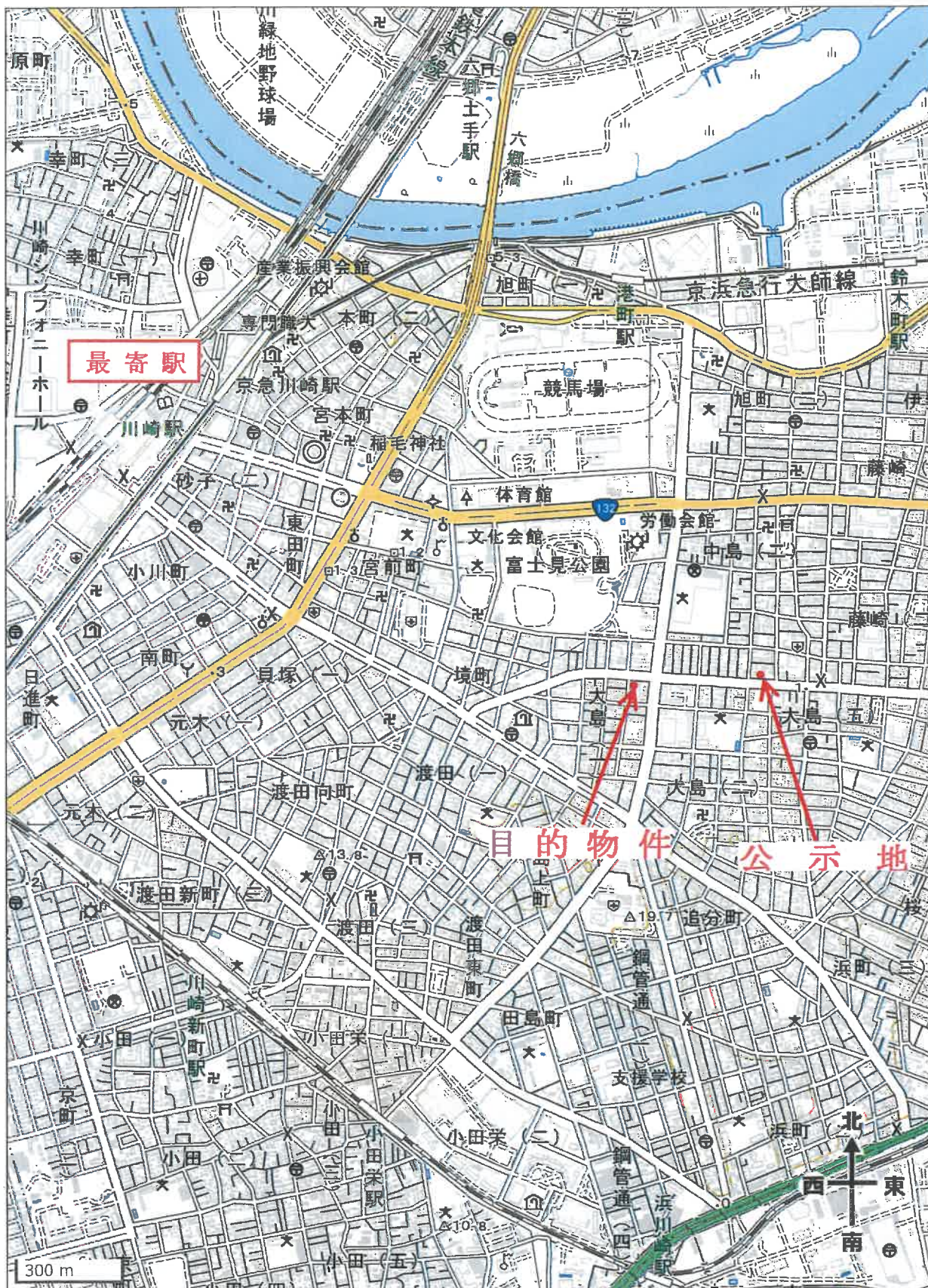
位置図

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」

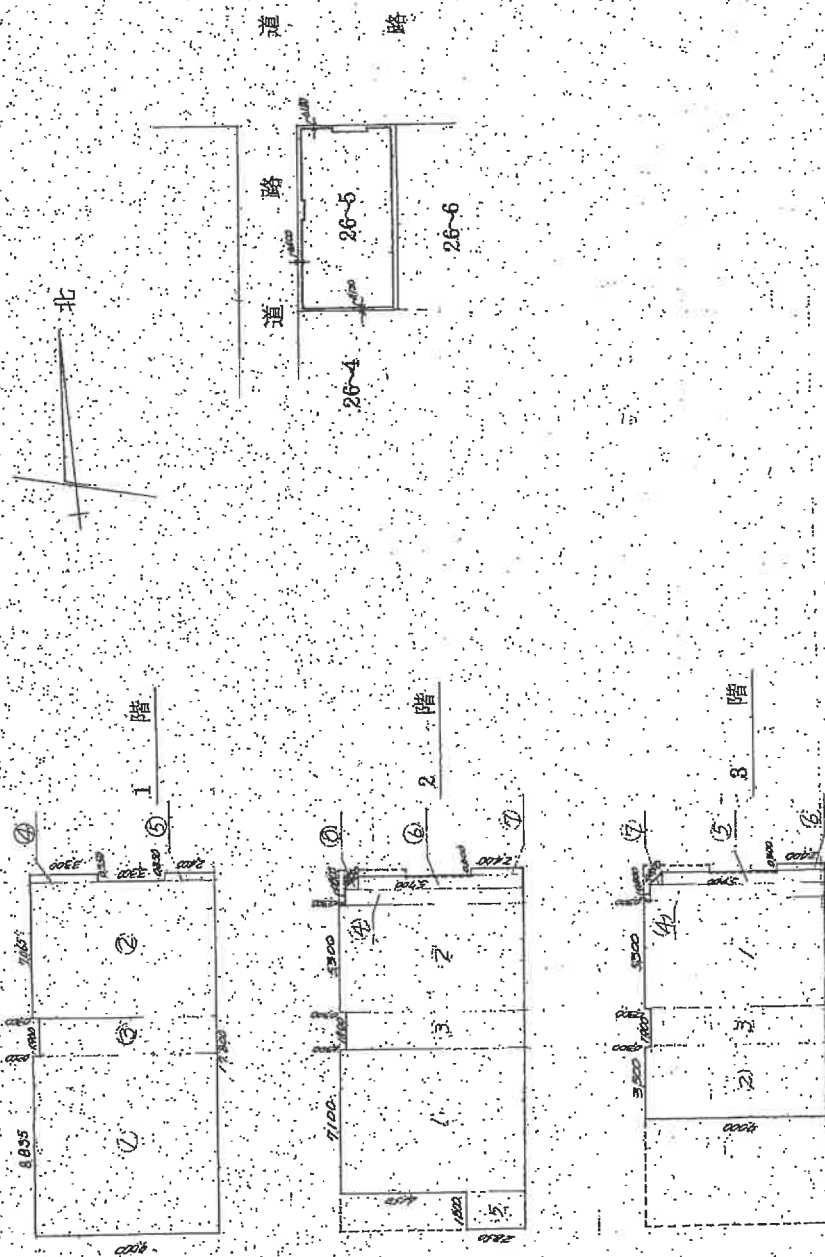
位置図

建物平面図

家屋番号 2-6番5~乙

建物の所在 川崎市川崎区大島1丁目2-6番地5~2

物件(2)



A3をA4に縮小

◎ 各階平面図と岸壁引紙

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(神奈川県土地家屋調査士会)

1-10338

測量番号 昭5番5ハ2

建物の所在 川崎市川崎区大島1丁目2番地5ハ2

物件(2)

各階床面積計算書

3. 階床面積

- ① $9,000 \times 5,800 = 47,7000$
- ② $9,000 \times 3,500 = 31,5000$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $8,700 \times 0,800 = 6,9600$
- ⑤ $5,700 \times 0,600 = 3,4200$
- ⑥ $2,400 \times 0,300 = 0,7200$
- ⑦ $0,600 \times 0,600 \div 2 = 0,1800$
- 計 107,0100 m^2

1. 階床面積

- ① $9,000 \times 8,885 = 79,5150$
- ② $9,000 \times 6,715 = 60,4350$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $8,300 \times 0,850 = 1,1550$
- ⑤ $2,400 \times 0,850 = 0,8400$
- 計 158,4750 m^2

2. 階床面積

- ① $9,000 \times 7,100 = 63,9000$
- ② $9,000 \times 5,800 = 47,7000$
- ③ $8,700 \times 1,900 = 16,5300$
- ④ $8,700 \times 0,800 = 6,9600$
- ⑤ $2,850 \times 1,800 = 5,1300$
- ⑥ $5,700 \times 0,600 = 3,4200$
- ⑦ $2,400 \times 0,300 = 0,7200$
- ⑧ $0,600 \times 0,600 \div 2 = 0,1800$
- 計 144,5400 m^2

A3をA4に縮小

作製者	縮尺	申請人	縮尺
			1/

(神奈川県土地測量調査士会)

