

令和6年（ヌ）第19号

注 意 書

本件は共有持分についての売却です。
入札の際はご注意ください。

横浜地方裁判所川崎支部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6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 8年 5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 目 録

1 所 在 川崎市麻生区片平四丁目2093番地7

家屋 番号 2093番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル

(現況)

種 類 長屋

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル
3階 約7平方メートル

共有者 A 持分100分の26



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 川崎市麻生区片平四丁目2093番地7

家屋 番号 2093番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル

(現況)

種 類 長屋

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル
3階 約7平方メートル

共有者 A 持分100分の26



令和 6年(又)第 19号
令和 6年 5月28日受理
令和 7年 1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 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 川崎市麻生区片平四丁目2093番地7

家屋、番号 2093番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル

共有者 A 持分100分の26



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市麻生区片平四丁目4番11号
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：長屋 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 55.55平方メートル 2階 51.08平方メートル 3階 約7平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物（1階部分・2、3階部分）を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件は共有者A持分100分の26のみの競売申立である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(目的外土地用 <単独>)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	川崎市麻生区片平四丁目	
地 番	2093番7	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	137.57平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 平方メートル)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物共有者A、物件1建物件外共有者B <input type="checkbox"/> その他の者	
その他の事項		
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)、 <input checked="" type="checkbox"/> B (物件1建物件外共有者、目的外地番2093番7土地共有者)、 <input checked="" type="checkbox"/> C (物件1建物件外共有者株式会社アースコンサルティングオフィス代表者代表取締役)) の陳述		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (A、B) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 (C)	
占有開始時期	昭和61年11月 1日 (物件1建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない	
	<input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (裁判所)	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (物件1建物件外共有者、目的外地番2093番7土地共有者)</p>	<p>(12月30日付陳述書による)</p> <p>1 2010年前後に物件1建物に隣接して建築されたA宅が競売にかけられ住まいを失ったことが事の発端となります。当時、私は殆ど物件1建物におりませんでした。住まいを失った実姉Aが、本人と子供2人の3人で当該住宅2階に移り住んだことが占拠の始まりです。当時は、次の住まいが見つかるまでとの約束でしたが、結局は占拠は現在にまで至ります。その後、月6万円の家賃を支払うとの口約束でしたが、殆ど実行されませんでした。父が亡くなり、母の面倒を見るとの事でAは1階に移動。2013年に次男のDが結婚し、2階に住みたいということで相談がありました。今までの経緯を鑑み反対したのですが、なし崩しで再占拠となりました。2013年に3回、各6万円が振り込まれましたが以降現在に至るまで支払われておりません。Aとは2016年の私の退院後一切の関係を断っております。できれば、競売金から、現在に至るまでの未払い家賃を清算していただければ幸いです。</p> <p>2 物件1建物はAが住んでいます。</p> <p>3 物件1建物の敷地となっている目的外地番2093番7土地の使用に関して、土地共有者らあるいは他の方との間に何らかの合意はありません。隣接土地所有者との間で、境界について紛争はありません。</p>
<p>■ C (物件1建物件外共有者株式会社アースコンサルティングオフィス代表取締役)</p>	<p>(1月14日付陳述書による)</p> <p>1 物件1建物はAが住んでいます。</p> <p>2 物件1建物の敷地となっている目的外地番2093番7土地の使用に関して、土地共有者らあるいは他の方との間に何らかの合意はありません。</p>
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 私は物件1建物の2階部分（ロフト部分を含む。）に息子のDと住んでいます。1階部分には家財道具を置いています。雨漏りや水漏れはありません。物件1建物の使用と、物件1建物の敷地となっている目的外地番2093番7土地の使用に関して誰かと契約や金銭のやり取りはありません。2階部分で犬を一匹飼っています。</p> <p>2 目的外地番2093番7土地の境界につき、境界の争いはありません。</p>

(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 目的物件の状況は建物図面（各階平面図）、建物概略間取図及び写真のとおりである。物件1建物は、1階部分と2階部分は内部でつながっておらず、2階部分には、外階段を使って出入りする構造となっている。また、2階部分の内部に階段があり、ロフト（3階）に昇降する構造となっている。物件1建物は、表札の表示、住民票の写しの記載、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から総合的に判断し、建物共有者Aが1階部分と2、3階部分を占有しているものと認めた。なお、B主張のAとの間の賃貸借契約は実体が認められないものと思料する。物件1建物は全体的にかなり老朽化している。写真⑧⑨にあるように凹みがある。
- 2 評価人の調査によれば、目的外地番2093番7土地は南側で建築基準法42条2項に該当する市道に、東側で同法42条2項に該当する私道にそれぞれ接している。

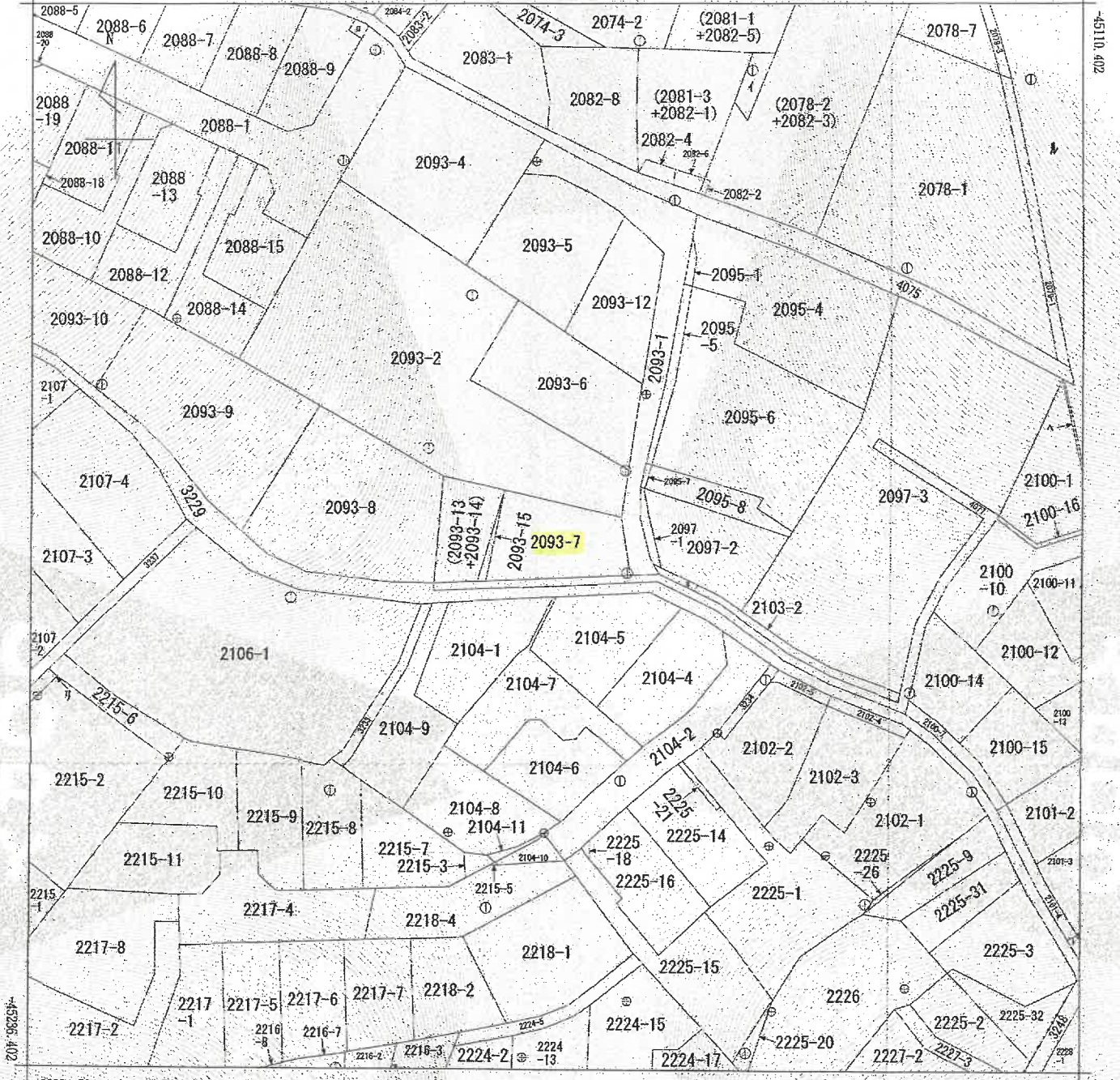
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年5月29日(水) 15:20—15:40	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5月29日(水) 16:05—16:15	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5月31日(金) 11:00—11:10	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6月25日(水) : — :		Aへご連絡(調査日時通知)発送
6年12月27日(金) : — :		Aへご連絡(調査日時通知)と照会書発送
6年12月27日(金) : — :		Bへ照会書発送
6年12月27日(金) : — :		株式会社アースコンサルティングオフィスへ照会書発送
7年1月8日(水) 10:10—10:20	麻生区役所	住民票の写し申請受領
7年1月8日(水) : — :		Dへご連絡(調査日時通知)と照会書発送
7年1月23日(木) 9:40—10:35	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 2081-4 ハ 2088-21 ニ 2095-3 ト 2101-1 ヌ 2215-13 フ (道+水+205) (座標値種別: 図上測定) -30869.594
 オ 2088-16 ヒ 2065-1 ヘ 2100-17 テ 2101-5 ネ 2219 ツづく



-30994.594 (座標値種別: 図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaibeiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 片平4丁目
 片平3丁目

請求部	所在	川崎市麻生区片平四丁目		地番	2093番7				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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6年3月28日
 大阪法務局北出張所

請求番号: 7-1
 (1/2)

(7 枚目)

登記年月日：昭和61年11月19日

447669

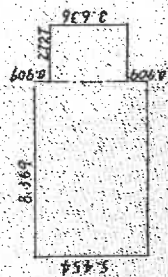
各階平面図

2093-7
巻巻冊

建築物図面

2093-7
巻巻冊
川崎市麻生区片平四丁目式九九番地七

老階



老階床面積

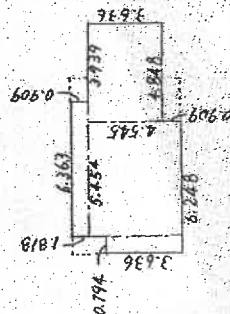
$5.454 \times 8.369 = 45.644526$

$2.727 \times 3.636 = 9.915372$

55.559898

$55.55 \text{ (m}^2\text{)}$

式階



式階床面積

$0.909 \times 6.363 = 5.783967$

$0.794 \times 3.636 = 2.888904$

$4.848 \times 3.636 = 17.627328$

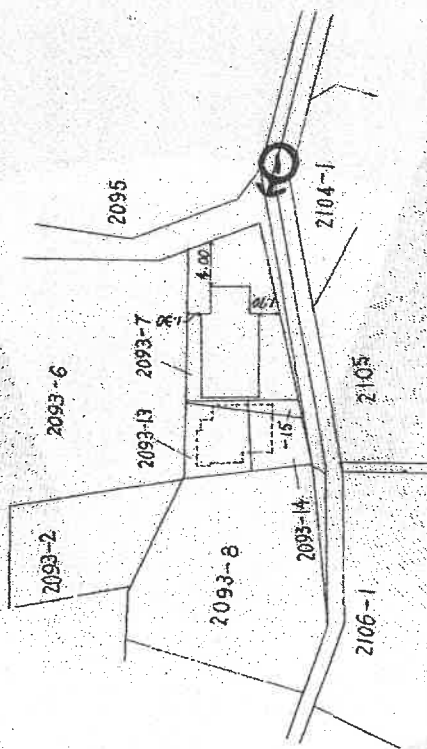
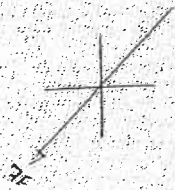
$5.454 \times 4.545 = 24.78843$

51.08709

$51.08 \text{ (m}^2\text{)}$

○ ← は写真撮影位置・方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を撮影した複写面である。
(横浜地方技術局麻生出張所管轄)

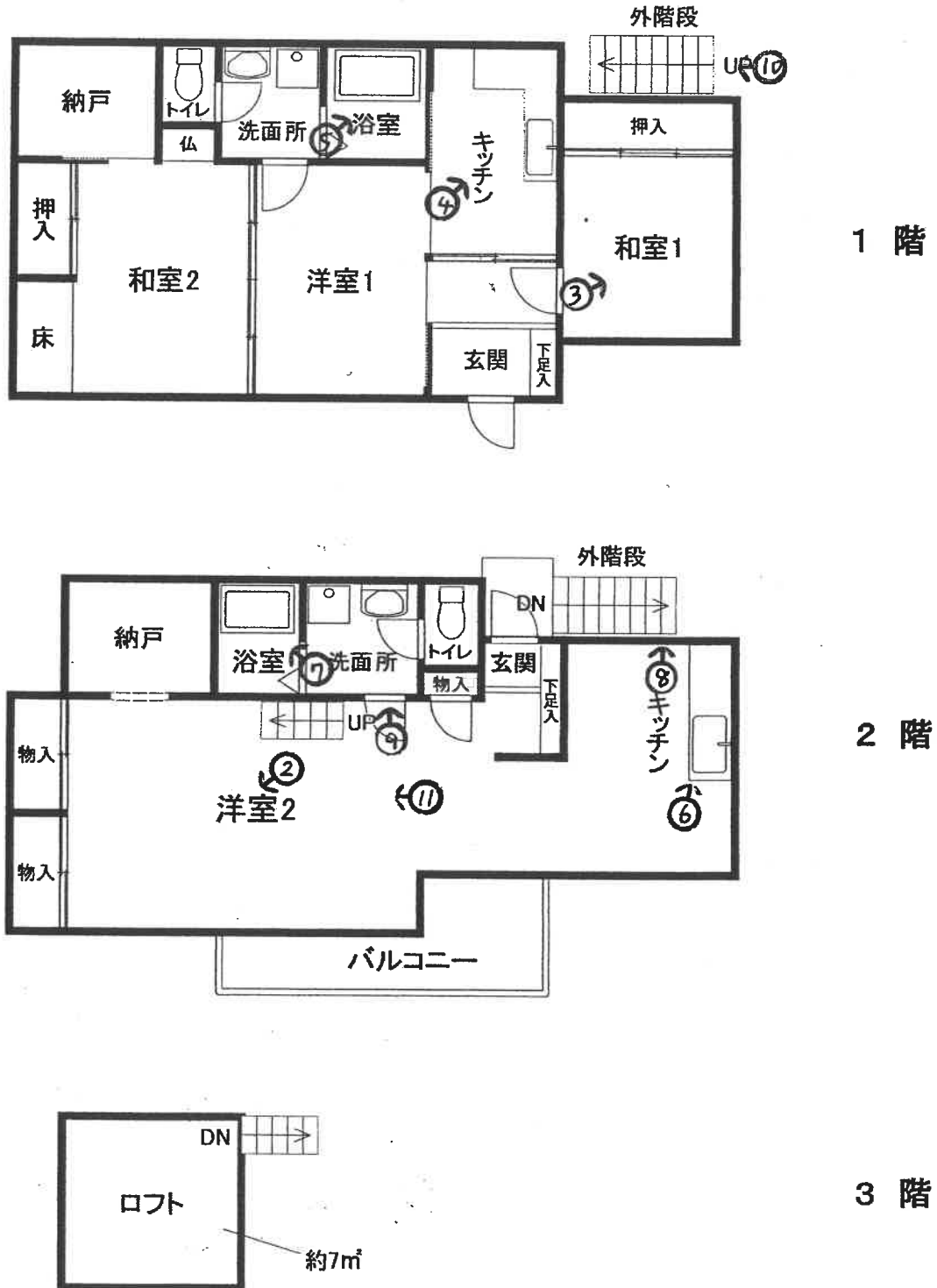
令和6年3月28日

大阪技術局北出張所

登記簿

←○ は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



①



②



③



④



⑤

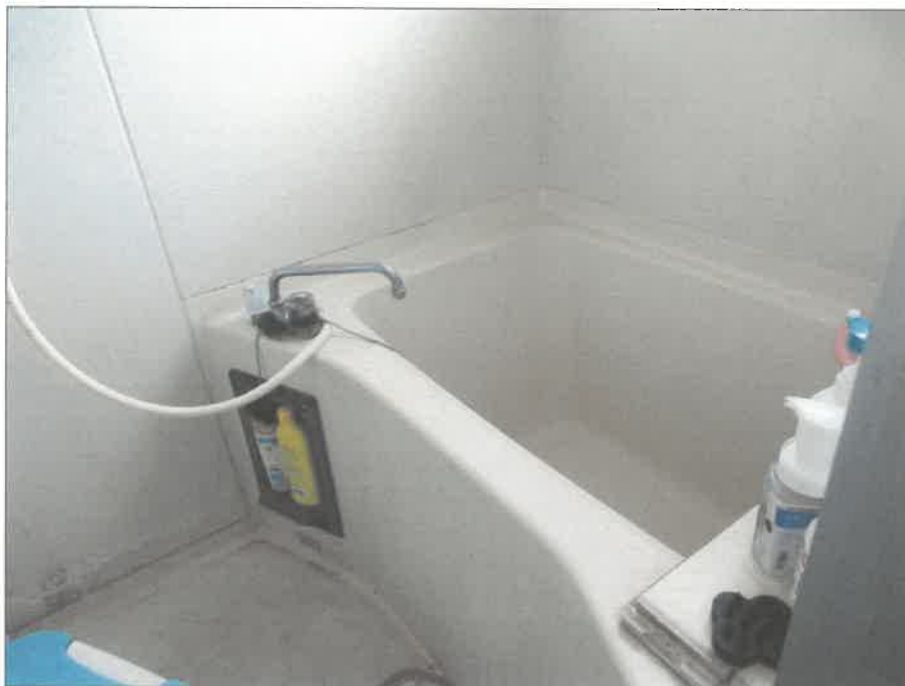


⑥



(/ 2 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪上部を撮影



令和 6 年 (又) 第 19 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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

物件1	金1,780,000円
-----	-------------

- ① 物件1 の価格は 土地利用権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定めるものである。

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	住居表示 「麻生区片平四丁目4番11号」 種 類 長屋 構 造 木造スレート葺3階建 床 面 積 3階 約7㎡
特 記 事 項		
本件は、建物の共有持分の売却である。		

*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 川崎市麻生区片平四丁目2093番地7

家屋 番号 2093番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.55平方メートル
2階 51.08平方メートル

共有者 A 持分100分の26



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（目的外地番2093番7土地：物件1の敷地）

位置・交通	小田急小田原線「柿生」駅の北西方約750m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員の狭い道路沿いに、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 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	137.57㎡ ほぼ台形 間口（南側）約17m、奥行約6～10m 概ね平坦
接面道路状況	南側で幅員約2.4m舗装市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面している。なお、当該市道は目的外土地側及び対面側のそれぞれ約0.8mのセットバック部分も含めて幅員が約4mある。 東側で幅員約2.4m舗装私道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高～約1m高く接面している。なお、当該私道も目的外土地側及び対面側のそれぞれ約0.8mのセットバック部分も含めて幅員が約4mある。角地である。	
土地の利用状況	物件1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 なし（プロパンあり） あり
特記事項	◇目的外土地の登記記載内容は以下のとおり。 所在地番：川崎市麻生区片平四丁目2093番7 地目：宅地 地積：137.57㎡ 共有者：A（持分4分の2）、B（持分4分の2）	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び国土調査図面、公図等より登記数量を採用した。</p> <p>前記のとおり、南側及び東側道路それぞれ約0.8mセットバックを要するため、セットバック部分約19㎡を含んでいると思料される。</p> <p>◇本件敷地において、昭和61年6月2日に建築確認（第61-70052号）を受けているが、建築計画概要書によると（抜粋）、</p> <p>敷地の地名地番：川崎市麻生区片平4-2093-7, 13, 14</p> <p>敷地面積：235.08㎡ 延べ面積：174.29㎡</p> <p>主要用途：長屋住宅 工事種別：新築</p> <p>主たる建築物の構造、階数：木造、地上2階</p> <p>となっており、物件1建物の現況とはかなり異なる（まちづくり局指導部建築管理課での調査）。検査済証は未交付である。</p> <p>◇土地内に都市ガスの引込みはないが、前面道路にガス管は埋設されている。</p> <p>◇目的外土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p> <p>◇B及びCは、目的外地番2093番7土地の使用に関して、土地共有者らあるいは他の方との間に何らかの合意は無いと陳述していた。Aは、目的外地番2093番7土地の使用に関して、誰かと契約や金銭のやり取りは無いと陳述していた（執行官への陳述による）。</p>
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件1)

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61年11月1日 新築 (登記記載)
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	5年
仕様	構造	木造3階建
	屋根	スレート葺
	外壁	モルタル塗り等
	内壁	ビニールクロス貼、板貼、繊維壁等
	天井	ビニールクロス貼、杉板目合板等
	床	畳、フローリング、板貼等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
その他	2階にバルコニーあり	
床面積(現況)	1階 : 55.55㎡ 2階 51.08㎡ 3階 : 約7㎡	延べ 約113.63㎡
現況用途等	現況用途	長屋
	間取り	1階 : 3K+S、2~3階 : 1K+S+ロフト (附属資料建物概略間取図参照)
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年1月23日 : 内部立入調査 建物共有者Aが占有し、住居として使用している。	
特記事項	<p>◇評価対象はAの持分100分の26である。</p> <p>◇前記記載のとおり、物件1建物は建築確認(昭和61年6月2日、第61-70052号)を受けているが、その概要は本件建物とはかなり異なる。完了検査済証は未交付であり、その経緯等の詳細は不明であった。したがって、本件建物の遵法性は不明である。</p> <p>◇本件建物は1階及び2~3階がそれぞれ独立した住戸となっている長屋であり、2階へは外階段を利用する。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇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。</p> <p>◇室内全体は動産類が多く、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。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると床、壁等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。間取についても室内の奥まで立ち入ることが困難で詳細が確認できなかった箇所がある。</p> <p>◇建物の室内全体において、目視可能な範囲で、床、壁、天井、建具、水周りの設備等に汚れ、傷み、凹み、開閉不可等の著しい劣化が認められ、リフォーム工事や修理等が必要と思料される。2階キッチンの壁及び洗面所のドアに凹みがある。</p> <p>◇2階洋室2から階段を上がって、上部に3階のロフト（最高天井高約2m、約7㎡）がある。洋室2はロフトも含めて、南向きへ下り傾斜天井となっている。</p> <p>◇室内（2,3階）で、犬1匹を飼っている。</p> <p>◇東側道路沿いにルーフ付の車庫がある。これを考慮すると現在の目的建物は建蔽率を超過している可能性があると思料される。</p> <p>◇Aは物件1建物の使用に関して、誰かと契約や金銭のやり取りは無いと陳述していた（執行官への陳述による）。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
1	210,000	× 約113.63	× 0.07	= 1,670,000

現価率

- ・ 経過年数 39年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率 40%
建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.07$$

② 土地利用権等の価格

イ . 物件1建物の敷地（目的外地番2093番7土地）

物件1の敷地（目的外地番2093番7土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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)
163,000	$\times \frac{89}{100}$	= 145,000	$\times 137.57$	$\times 0.95$	= 18,950,000

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 川崎麻生-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 185,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{116} & = & 163,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和6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 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比して街路条件、環境条件等で優り、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 角地であるが、南側及び東側にセットバック部分を含むため、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建付減価 : 建付減価率 5% と判定した。

ロ . 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		土地利用権等価格 (円)
1	18,950,000	×	0.65	法定地上権 = 12,320,000

(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、
の控 その割合を 65% と査定した。

2 . 評価額の判定

前記1で求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所
要の修正を行ったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格 (円)	土地利用権等価 格の加算 (円)	共有 持分	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他 の控除 (円)	評価額 (円)
1	1,670,000	+ 12,320,000	$\times \frac{26}{100}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$	$\times 0.7$	- 0	= 1,780,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 建物の共有持分の売却であることによる市場性の低下に基づく
修正率を-30%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 . 地価公示価格 川崎麻生-14
所 在 : 川崎市麻生区片平4丁目2057番5 「片平4-3-29」
価 格 : 185,000円/m²
位 置 : 小田急小田原線「柿生」駅約900m
価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 132m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 6m 私道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居地域 (建蔽率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

- 2 . 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1 1,914,541円

第7 附属資料の表示

位置図

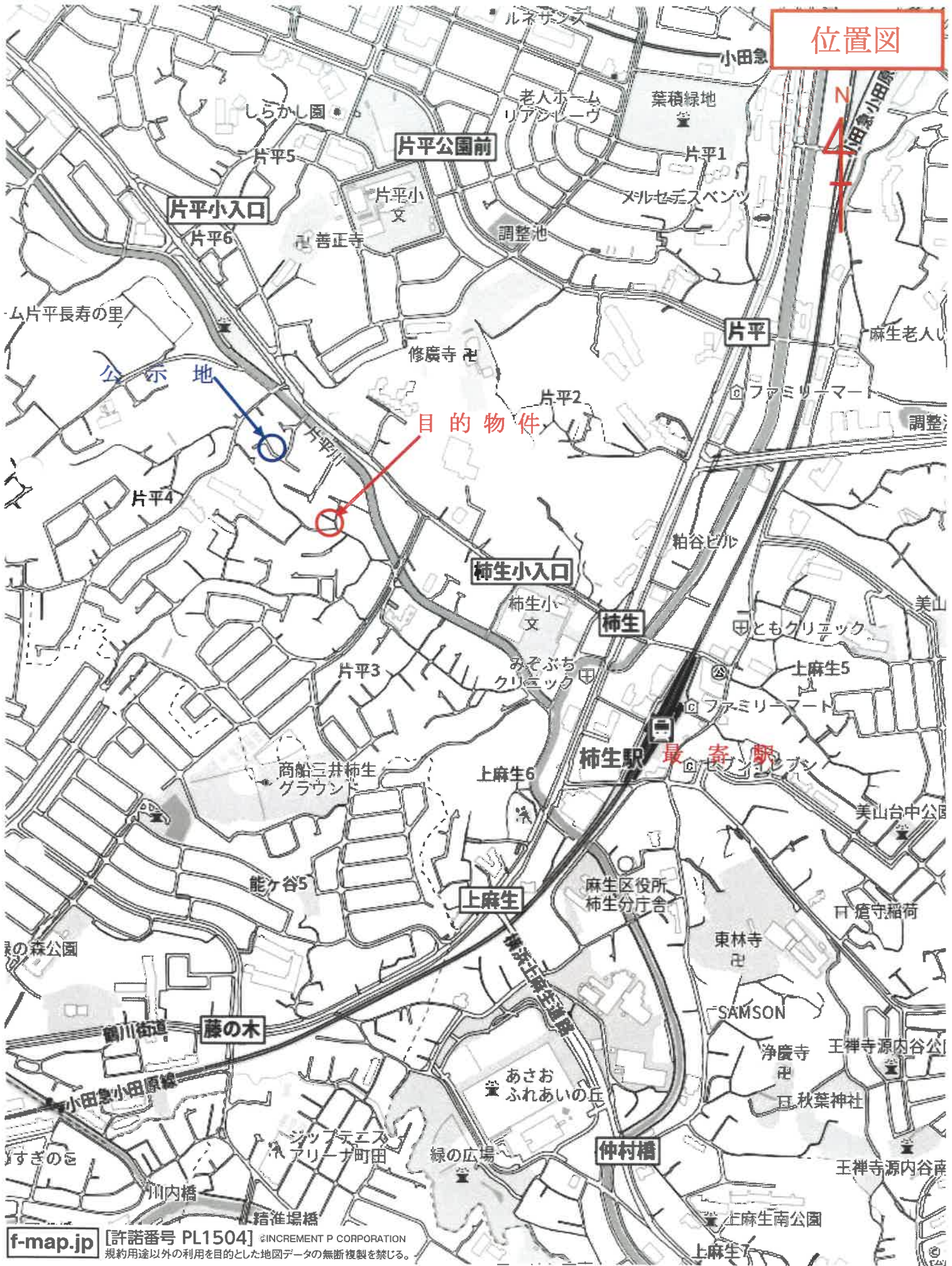
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以上

位置図



1-2+2051-3
+2052-2+20
52-3+2077-
2+2078-3+2
078-4+2079
-2+2080-3+
2081-2+210
0-3+2100-4
+310-12+31
0-13+310-5
+311-4+325
-5+329-2+3
29-3+331-3
+331-6+332
-1+332-10+
332-3+332-
5+332-6+33
2-7+332-9+
333-1+334-
1+334-2+33
4-3+337-5+
341-4+341-
5j

登記年月日：昭和61年11月19日

447669 各階平面図

建物図面

家屋番号	2093-7 2093-4
建物の所在	川崎市麻生区片平四丁目式玖番地七

老階



老階床面積

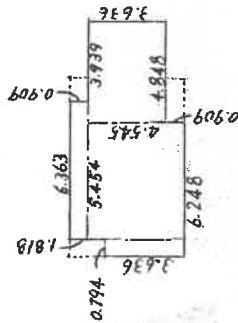
$5.454 \times 8.369 = 45.644526$

$2.727 \times 3.636 = 9.915372$

55.559898

55.55 (m²)

式階



式階床面積

$0.909 \times 6.363 = 5.783967$

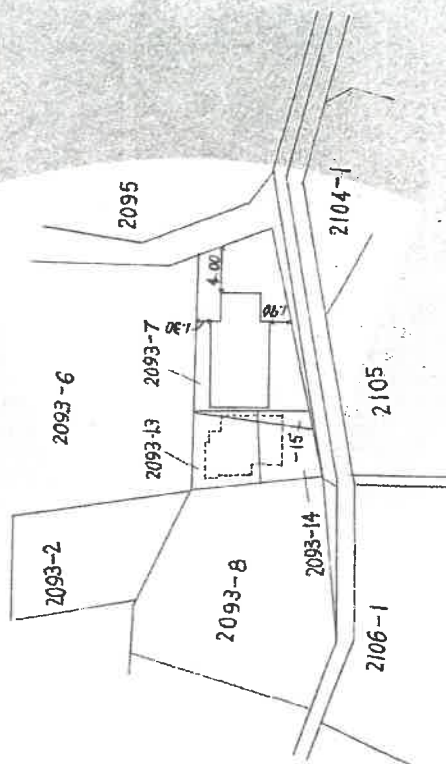
$0.794 \times 3.636 = 2.886984$

$4.848 \times 3.636 = 17.627328$

$5.454 \times 4.545 = 24.78843$

51.086709

51.08 (m²)



A3をA4に縮小

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。

(横浜地方事務局長麻生出張所管轄)

令和6年3月28日

大阪法務局北出張所

登記官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物概略間取図

