

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日
 横浜地方裁判所川崎支部民事部
 裁判所書記官 林 光太郎

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4月23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 3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 目 録

- 1 所 在 川崎市川崎区小田四丁目
地 番 155番1
地 目 宅地
地 積 77.66平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区小田四丁目155番地1
家屋 番号 155番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 33.98平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 約34.78平方メートル
3階 約15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	令和9年5月21日まで
賃 料	月額金145,000円
賃料前払	なし
敷 金	金290,000円
保証金	なし
特 約	自動更新

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川崎市川崎区小田四丁目
地 番 155番1
地 目 宅地
地 積 77.66平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区小田四丁目155番地1
家屋 番号 155番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 33.98平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 35.01平方メートル
2階 約34.78平方メートル
3階 約15平方メートル



令和 7年(ケ)第 74号
令和 7年11月 7日受理
令和 8年 1月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川崎市川崎区小田四丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区小田四丁目1 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.01平方メートル
2階 33.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	川崎市川崎区小田四丁目3番2号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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 35.01平方メートル 2階約34.78平方メートル 3階約15.00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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月 日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日		令和	年	月 日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者)、仲介会社従業員)の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書, 同更新)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年 5月22日ころ
最初の契約日	平成23年 5月21日
契約等期間	平成23年 5月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年 5月21日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 5月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 5月21日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	賃料(月額) 金145,000円(毎月末日限り, 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(令和 年 月分から令和 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金290,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (占有者)	<p>(1) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）は、私が所有者から賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）に基づき賃借し、実母、実妹及び甥らとともに住んでいます。</p> <p>(2) 本件賃貸借契約の契約書は手元がないので、提出できませんが、賃貸借契約を締結したのは、14年程前のことです。</p> <p>(3) その後、賃貸借期間満了の都度、合意により賃貸借契約を更新してきました。ただし、令和7年の更新時において、仲介会社が所有者会社との連絡が取れないこと等から、合意による更新手続が採ることができなかったため、本件賃貸借契約は自動更新となっています。</p> <p>(4) 本件建物には経年による劣化等の他、床面のたわみ（1階廊下）、室内壁の損傷、壁面タイルの剥がれ等の損傷等があります。和室1の天井に汚れがありますが、雨漏りではありません。汚れの原因は分かりません。</p> <p>(5) 本件建物に傾きは感じていません。</p> <p>(6) 受命物件1の土地（以下「本件土地」という。）について、境界に関する紛争は聞いたことがありません。</p>
■仲介会社従業員	<p>(1) 本件賃貸借契約は、提示した賃貸借契約書のとおり、当初の契約は、平成23年5月21日に締結したものに間違いありません。</p> <p>(2) その後、期間満了の都度、合意により更新してきましたが、令和7年5月の更新の際、所有者会社に連絡が取れなかったため、やむを得ず自動による更新となっています。</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

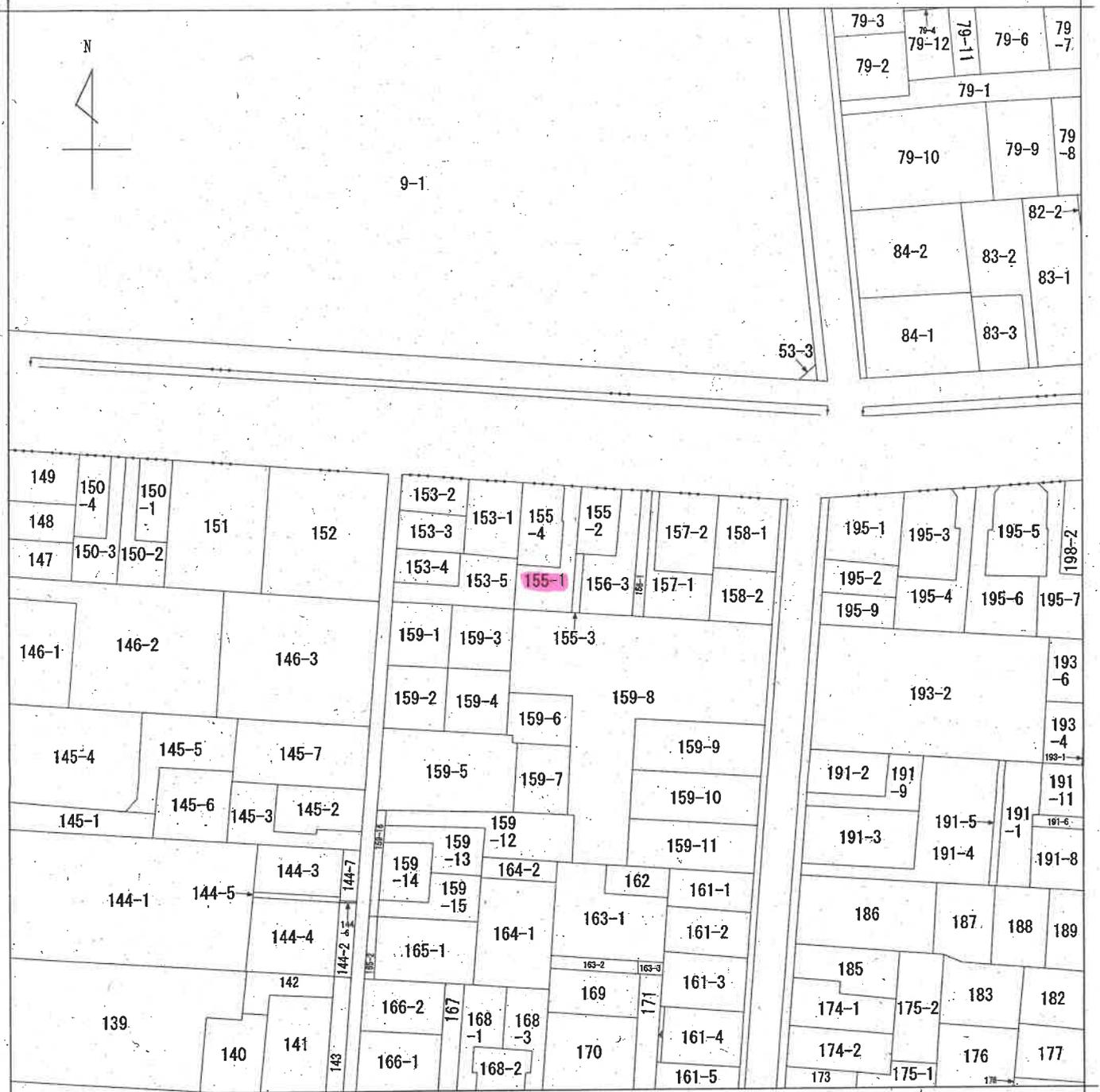
執行官の意見

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、A及び仲介会社従業員の各陳述及び賃貸借契約書ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 本件賃貸借契約は、最先の抵当権設定前に締結された賃貸借契約であると認められる。また、本件賃貸借契約は当初の賃貸借契約の契約条項から自動更新されたものと認めるのを相当と料する。
- (4) 本件建物には、建物間取図記載のとおり増築が認められた(床面積は2枚目記載のとおり)。ただし、増築時期は不明である。
- (5) 本件建物内には、Aの陳述のとおり経年による劣化及び損傷等が認められた。
- (6) 評価人において、本件建物の傾斜につき簡易計測したところ、西側に若干の傾斜が認められた。
- (7) 本件土地の路地状敷地部分の幅員については、2メートル以上あることが確認し得た。ただし、評価人において、本件土地の地積について簡易計測したところ、若干の縄縮みが認められた。正確な地積の確定にあたっては専門家による測量等を要する。
- (8) 本件土地は北側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路)に接する。

(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 7年11月10日(月) 12:40-12:50	目的物件所在地	受命各物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
令和 7年12月17日(水) 13:10-13:15	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月 6日(火) 14:00-14:55 15:25-15:35	目的物件所在地 仲介会社事務所	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕 仲介会社従業員から事情聴取・賃貸借契約書写受領
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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



地番区域見出	小田2丁目	A 小田4丁目
	小田4丁目	B 小田4丁目

請求部	所在	川崎市川崎区小田四丁目			地番	155番1		
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				

登記年月日：平成4年4月7日

130542

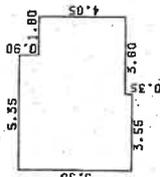
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 155番1

建物の所在 川崎市川崎区小田4丁目155番地1

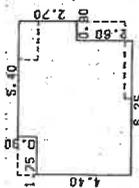
1 階



求積表

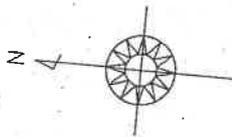
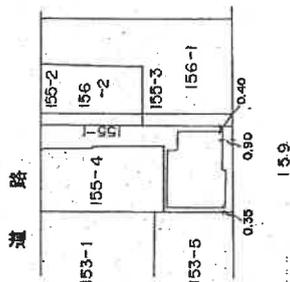
5.30 X 3.55	=	18.8150
4.95 X 1.80	=	8.9100
4.05 X 1.80	=	7.2900
合計		35.0150
床面積		35.01 ㎡

2 階



求積表

4.40 X 1.75	=	7.7000
5.50 X 4.50	=	24.7500
2.70 X 0.90	=	2.4300
合計		34.8800
床面積		34.88 ㎡



平成四年四月七日(登記)

作製者 土地調査士 家屋

平成4年3月17日(作製)

縮尺 1/250

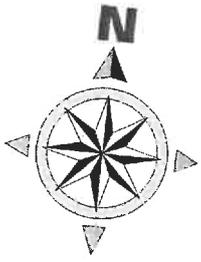
申請人

縮尺 1/500

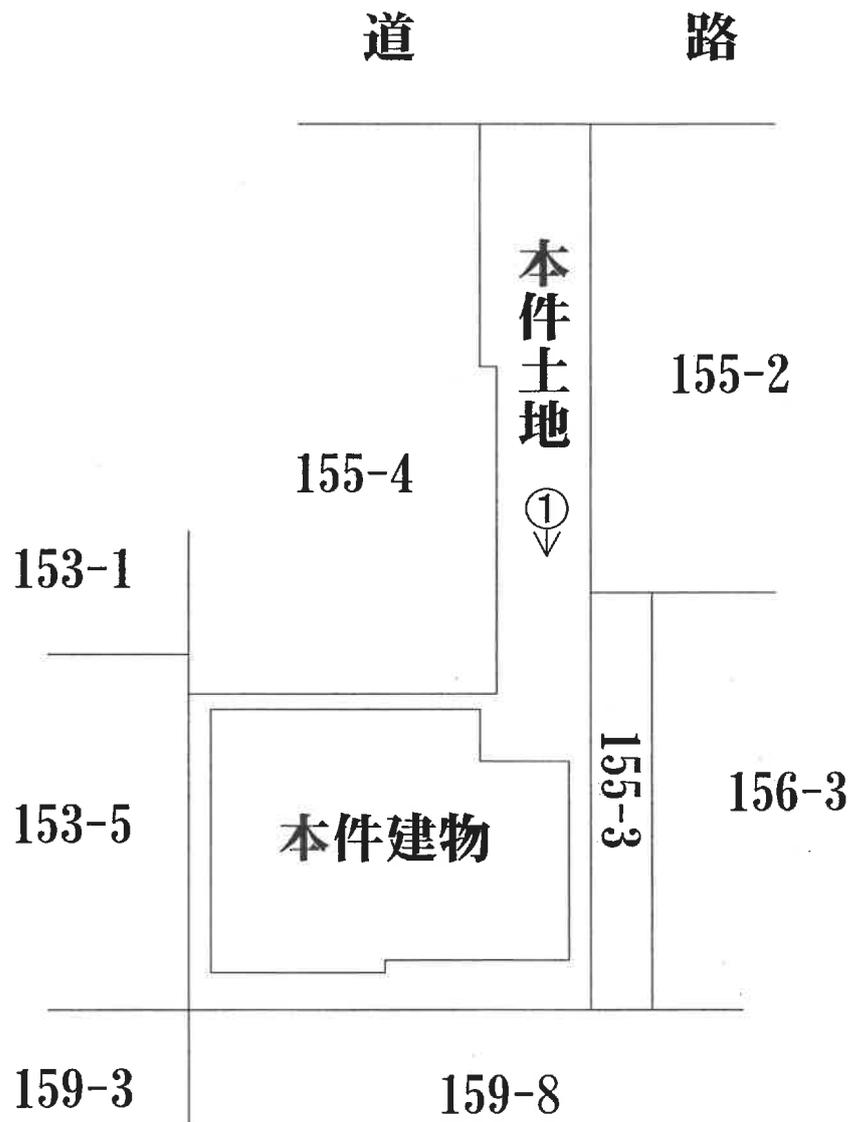
(日産建設)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

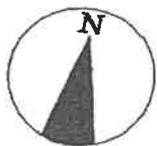
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



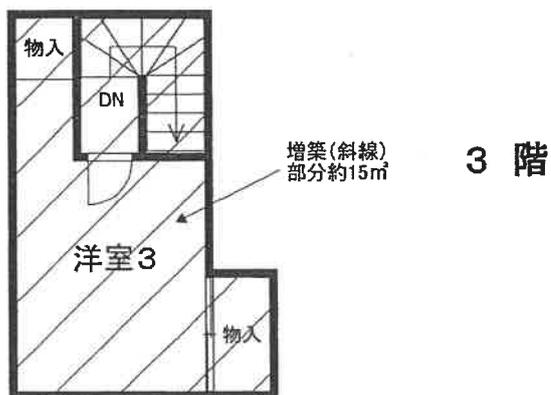
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 和室1



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ） 第 74 号
令和 8 年 1 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 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10,810,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,050,000円
物件2 (建物)	金6,760,000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

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 「川崎区小田四丁目3番2号」 構造 木造スレート葺3階建 床面積 2階 約 34.78平方メートル 3階 約 15平方メートル
特記事項		
ない		

*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 | 川崎市川崎区小田四丁目 |
| | 地 番 | 155番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区小田四丁目155番地1 |
| | 家屋 番号 | 155番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.01平方メートル
2階 33.98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	JR東海道本線「川崎」駅の南方約2.7km（道路距離）。「小田二丁目」バス停より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。北側に学校がある。	
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 第二種住居地域 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 建築物不燃化推進条例の不燃化重点対策地区（小田周辺地区）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	77.66㎡ 不整形 間口約2.3m、奥行約17m 概ね平坦
接面道路状況	北側約2.3mが幅員約4.5m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。接道部分のみ約2.3mあるが、路地状部分は概ね2mである。	
土地の利用状況	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 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇物件1の登記簿上の地積は77.66㎡であるが、建築計画概要書記載の敷地面積は75.49㎡となっている。なお、物件1土地の法務局備付地積測量図は残地計算である。当該建築計画概要書記載の配置図及び物件1土地の隣接地の地積測量図、公図、建物図面等を基に簡易測定器等を用いて現地調査を行った結果、それぞれの長さについて概ね一致は確認できたが、一部計測が困難な箇所もあり、詳細な地積は不明であった。縄縮みの可能性もあると思料され、正確な地積については専門家の調査を要する。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇前面道路の幅員による容積率は約180%となるものと思料される。</p> <p>◇J R南武支線「小田栄」駅の西方約550m（道路距離）。</p> <p>◇物件1土地は都市計画道路（3・2・3富士見鶴見駅線、計画区間、計画幅員36m）の区域内に位置する。川崎市まちづくり局計画部都市計画課での調査によると、本件土地内で建築物を建築する場合、都市計画法53条の許可が必要であり、許可基準として、都市計画法第54条（地階を有しない2階建、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等、容易に移転・除却ができるもの）、川崎市都市計画法施行細則第3条の2（地階を有しない3階建、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等、容易に移転・除却ができるもの、都市計画事業の施行に支障がないもの）がある。</p> <p>◇物件1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>
----------------	---

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	平成4年3月3日	新築(登記記載)
	経過年数	約34年	
	経済的残存耐用年数	約6年	
仕 様	構造	木造3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、杉柾目合板等	
	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等	
	その他	なし	
床面積(現況)	1階	: 35.01㎡	2階 : 約34.78㎡
	3階	: 約15㎡	延べ : 約84.79㎡
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	5DK (附属資料建物概略間取図のとおり)	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	令和8年1月6日 内部立入調査		
	建物所有者が本件建物をAに賃貸しており、Aが賃借権により占有し、居宅として使用している。		
	本件所有者とAとの賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
	貸 主	: 有限会社藤田管工	
	借 主	: A	
	占有開始日	: 平成23年5月22日ころ	
	契 約 日	: 平成23年5月21日	
	最初の契約期間	: 平成23年5月22日から	
		平成25年5月21日まで (2年間)	
	現在の契約期間	: 令和7年5月22日から	
	令和9年5月21日まで (2年間)		
更新の種類	: 自動更新		
賃料(月額)	: 145,000円		
敷 金	: 290,000円		

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇物件2建物は建築確認（平成3年11月18日、03-50221）を受けているが、完了検査済証は未交付である。建築計画概要書では木造2階建、延べ面積68.51㎡となっており、その他の建築確認はなされておらず、現況の遵法性については詳細不明である。</p> <p>◇2階洋室1物入部分（約0.8㎡）、3階部分（約15㎡）が増築されている（いずれも未登記。建築確認なし。）ため、建物延床面積を約84.79㎡とした。（附属資料建物概略間取図参照）。増築時期は不明であるが、川崎市資産税課の担当者によると、課税上、物件2建物は建築当初から床面積及び階数は変わっていないとのことであった。</p> <p>◇洋室3（3階増築部分）は最高天井高約2.2mで、中央部分から西及び東向きにそれぞれ下り傾斜天井となっている。</p> <p>簡易測定器等を用いて現地調査を行ったところ床の一部に傾きが認められた。簡易測定のため、正確な斜度や原因は不詳である。傾きの詳細については、専門家の調査を要する。</p> <p>◇川崎市建築基準条例第6条第2項は「地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は道路に4m以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りではない。」となっているが、当該条項について物件2建物は既存不適格とのことである（建築審査課での調査）。</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は特に不具合は無いと陳述していた。</p> <p>◇1階廊下の床がたわんでいた。Aはシロアリが原因だと思いと陳述していた。</p> <p>◇和室1の天井に大きな染みがあった。Aによると原因は不明とのことであった。</p> <p>◇建物の室内全体において、床及び壁・天井等の汚れ、剥がれ、染み、水回りの汚れ、傷み、建具の傷み等が見られ、老朽化が認められる。</p> <p>◇本件建物は、隣の建物と近接して建てられている。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

目的物件は、建物自体は一般住宅として建築されているが、貸家及びその敷地である。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。

I 積算価格

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	301,000	$\frac{86}{100}$	259,000	× 77.66	× 0.95	= 19,110,000

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—8

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

$$295,000\text{円/㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} = 301,000\text{円/㎡}$$

- ◇ 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 : 地価公示地は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、街路条件、交通接近条件、行政的条件等で優り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は形状、縄縮みの可能性、都市計画道路等で劣り、格差は上記のとおり。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を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	230,000	× 約84.79	× 0.11	= 2,150,000

現価率

- ・ 経過年数 34年 、 経済的残存耐用年数 約6年 、 観察減価率 30%
観察減価は、建築確認検査済証未交付であることについても考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 34\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} \right)} \times (1 - 0.30) = 0.11$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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 価格を加算して求めた。

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	19,110,000	× 0.65	法定地上権	= 12,420,000

(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 積算価格

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	積算価格 (円)	価格構成率
1	19,110,000	- 12,420,000		= 6,690,000	36.5%
2	2,150,000	+ 12,420,000	× 0.8	= 11,660,000	63.5%
積算価格 (合計)				18,350,000	100%

占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を -20% と判定した。

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	総収益 (円)
1,740,000	× (1 - 0.155)	= 1,470,000	÷ 11.0%	× 1.00	= 13,360,000

総収益：現行の支払賃料等を検討し、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。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等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、これに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等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

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、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。(ウェイト 積算価格50 : 収益価格50)

$$(18,350,000円 \times 0.5 + 13,360,000円 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (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	15,860,000	36.5%	× 1.0	× 0.7		= 4,050,000
2		63.5%	× 1.0	× 0.7	- 290,000	= 6,760,000
一括価格 (合計)						10,810,000

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：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 川崎川崎一8

所 在 : 川崎市川崎区小田2丁目74番3 「小田2-20-3」

価 格 : 295,000円/m²

位 置 : JR東海道本線「川崎」駅約2.5km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 99m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 5.1m 市道

用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
準防火地域

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7年度)

物件1 9,777,394円

物件2 1,487,045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)

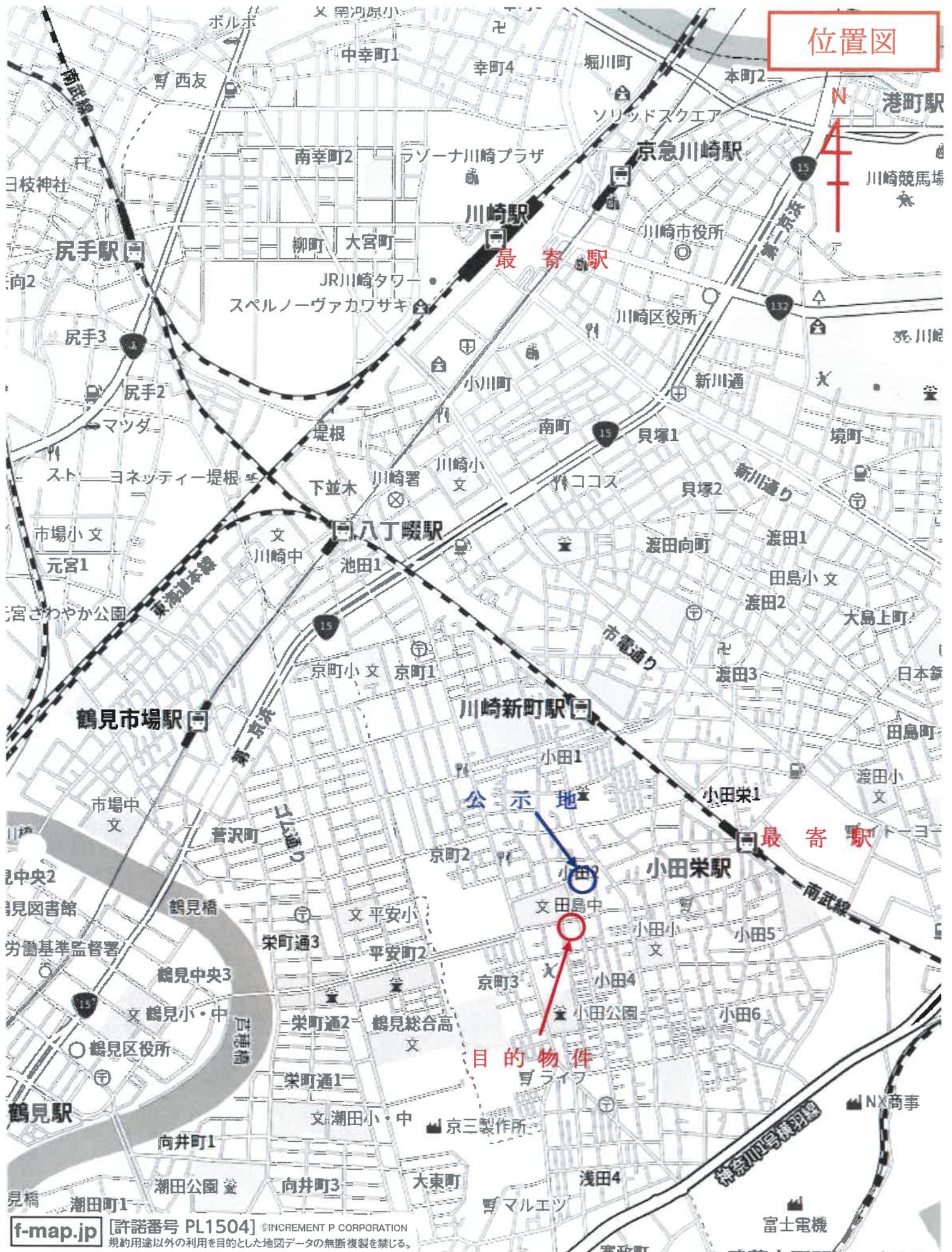
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

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



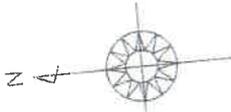
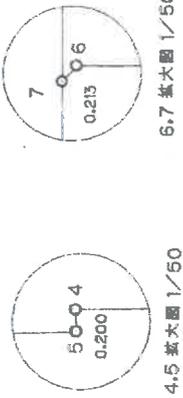
f-map.jp [許諾番号 PL1504] ©INCREMENT P CORPORATION
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じます。

登記年月日：平成4年4月2日

024724

前/55-1 後・新開一ノ宮
地番 155番地4
土地の所在 川崎市川崎区小田四丁目

地積測量図



座標求積表

地積測点	X	Y	Y _N	(X _N -1-X _{N-1})Y _N	距離
1	116.523	115.680	115.680	-1300.662240	5.662
2	105.082	118.612	118.612	-1434.137592	11.510
3	104.432	124.812	124.812	729.364036	6.033
4	110.915	125.216	125.216	814.154432	6.511
5	110.934	125.018	125.018	806.202584	9.200
6	115.784	125.468	125.468	626.828136	4.850
7	115.930	125.331	125.331	95.126228	0.213
			積面積	136.845485	
			総面積	68.4227425	
			坪数	68.42	㎡
			坪数	23.49	㎡

地番 ① 155-1
146.0895-00.4927425=77.8997575
総面積 77.66 ㎡
坪数 23.49



159

◎ コンクリート杭
① 刻印

1/250

申請人

製作者

(平成4年3月23日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

A3をA4に縮小

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。
(横浜地方支務局川崎支庁管轄)
平成7年10月7日 東京支務局登録出張所

登記簿

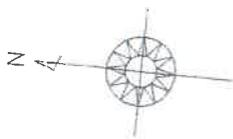
建物図面図

各階平面図

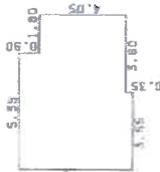
家屋番号 155番1

建物の所在 川崎市川崎区小田4丁目155番地1

130542



1 階



米積表

5.30 X 3.55	=	18.8150
4.95 X 1.80	=	8.9100
4.05 X 1.80	=	7.2900
合計		35.0150

床面積 35.01 ㎡

2 階



米積表

4.40 X 1.75	=	7.7000
5.30 X 4.50	=	23.8500
2.70 X 0.80	=	2.1300
合計		33.6800

床面積 33.68 ㎡



道路

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3をA4に縮小

(日積表12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物概略間取図

