

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 4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 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	32,520,000 26,016,000	一括	6,504,000	239,681	0
1	9,970,000				
2	22,550,000				
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 川崎市川崎区鋼管通二丁目  
 地 番 1番13  
 地 目 宅地  
 地 積 147.42平方メートル

2 所 在 川崎市川崎区鋼管通二丁目1番地13

家屋 番号 1番13

種 類 店舗・事務所・共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 88.35平方メートル  
 2階 84.36平方メートル  
 3階 88.35平方メートル

(現況)

種 類 店舗・共同住宅・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根、一部亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 88.35平方メートル  
 2階 84.36平方メートル  
 3階 約91.32平方メートル  
 4階 約9.90平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

---

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、3階及び4階)

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人は所有権を主張している。

【物件番号2】

(2階201号室部分)

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

(2階202号室部分)

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 川崎市川崎区鋼管通二丁目  
地 番 1番13  
地 目 宅地  
地 積 147.42平方メートル

2 所 在 川崎市川崎区鋼管通二丁目1番地13  
家屋 番号 1番13  
種 類 店舗・事務所・共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 88.35平方メートル  
2階 84.36平方メートル  
3階 88.35平方メートル

(現況)

種 類 店舗・共同住宅・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根、一部亜鉛メッキ鋼板葺4階建  
床 面 積 1階 88.35平方メートル  
2階 84.36平方メートル  
3階 約91.32平方メートル  
4階 約9.90平方メートル



令和 7年(ケ)第 75号  
令和 7年11月 7日受理  
令和 8年 1月26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 川崎市川崎区鋼管通二丁目  
地 番 1番13  
地 目 宅地  
地 積 147.42平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区鋼管通二丁目1番地13  
家屋 番号 1番13  
種 類 店舗・事務所・共同住宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 88.35平方メートル  
2階 84.36平方メートル  
3階 88.35平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (201号室居住者)	<p>(1) 受命物件2の建物(以下「本件建物」という。)のうち、2階の201号室は、所有者会社の代表者Bの二女である私が住居として使用しています。</p> <p>(2) 私は、住居費用を一切負担していません。</p> <p>(3) 居室内において、猫2匹を飼っています。</p> <p>(4) 居室内には、経年による劣化の他、次のような損傷があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・室内扉のガラスの損傷</li> <li>・網入りガラスのひび割れ</li> <li>・システムキッチンの扉の損傷</li> <li>・猫による室内壁の損傷</li> </ul>
■ C (202号室居住者)	<p>(1) 所有者会社の登記上の本店所在地は本件建物ですが、登記上のものに過ぎず、所有者会社は本件建物を一切使用していません。</p> <p>(2) また、所有者会社は2年ほど前から企業活動をしていません。</p> <p>(3) 202号室は、Bが社宅として、妻である私とともに住居として使用しています。</p> <p>(4) 社宅費用等の負担はありません。</p> <p>(5) 居室内において、小型犬3匹及び猫1匹を飼っています。</p> <p>(6) 本件建物の内1階、3階及び屋上は、全てBの実父である前代表者Dが使用しています。Dは本件建物は自己所有のものだと主張し、勝手に使用しています。ただし、所有者会社としては、無償使用は適正でないことから、Dは所有者会社の社員ではありませんが、経理上、月額8万円の給与を支払ったことし、賃料として8万円を受領した取り扱いをしています。</p> <p>(7) Dは、令和7年10月ころ、高齢のため他所へ転居しています。</p> <p>(8) 1階の店舗部分はDがコインランドリーを経営していましたが、令和6年の後半くらいから営業していません。</p> <p>(9) 本件建物の外壁は数年前に塗装を塗り替えています。</p> <p>(10) 受命物件1の土地(以下、「本件土地」という。)について、隣接土地所有者らとの間に境界に関する紛争等はありません。</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) 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) 本件建物のうち、2階部分の占有者については、A及びCの各陳述及び立入調査の結果から、201号室についてはAが、202号室についてはBが、いずれも住居として使用していることが認められる。同人らの占有権原については、A及びCの各陳述及びBは所有者会社代表者であり、Aはその二女であること、所有者会社との間に金銭の授受が認められないことから、使用貸借契約に基づくものと解するのを相当と思料する。
- (3) 本件建物のうち、1階、3階及び4階部分の占有者については、Cの陳述及び立入調査の結果から、Dが従前において店舗及び住居として使用していたことが認められるところ、現時点においても店舗には機械類が、住居等には家財道具等が従前のとおり置かれていることから、未だDが使用しているものと認められる。同人の占有権原については、同人は所有権を主張し、所有者会社は貸借契約の体裁を整えているところであるが、両者間において、金銭の授受が認められないことから使用貸借契約に基づくものと解するのを相当と思料する。
- (4) 本件建物内には、Aの陳述のとおり損傷等が認められた他、随所に経年による劣化等が存したものの可視の範囲内において躯体に関わるような損傷等は認められなかった。
- (5) 本件建物の3階屋上に物置が存するところ、評価人の調査によれば、その構造等から増築と認められるとのことである。
- (6) 本件土地の北側にスチール製物置1棟が存した。同物置はブロック石の上に置いただけのものにすぎず、土地への定着性が認められない(非建物)。
- (7) 本件土地は南側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番20番の土地は川崎市所有の公衆用道路である。)に接している。

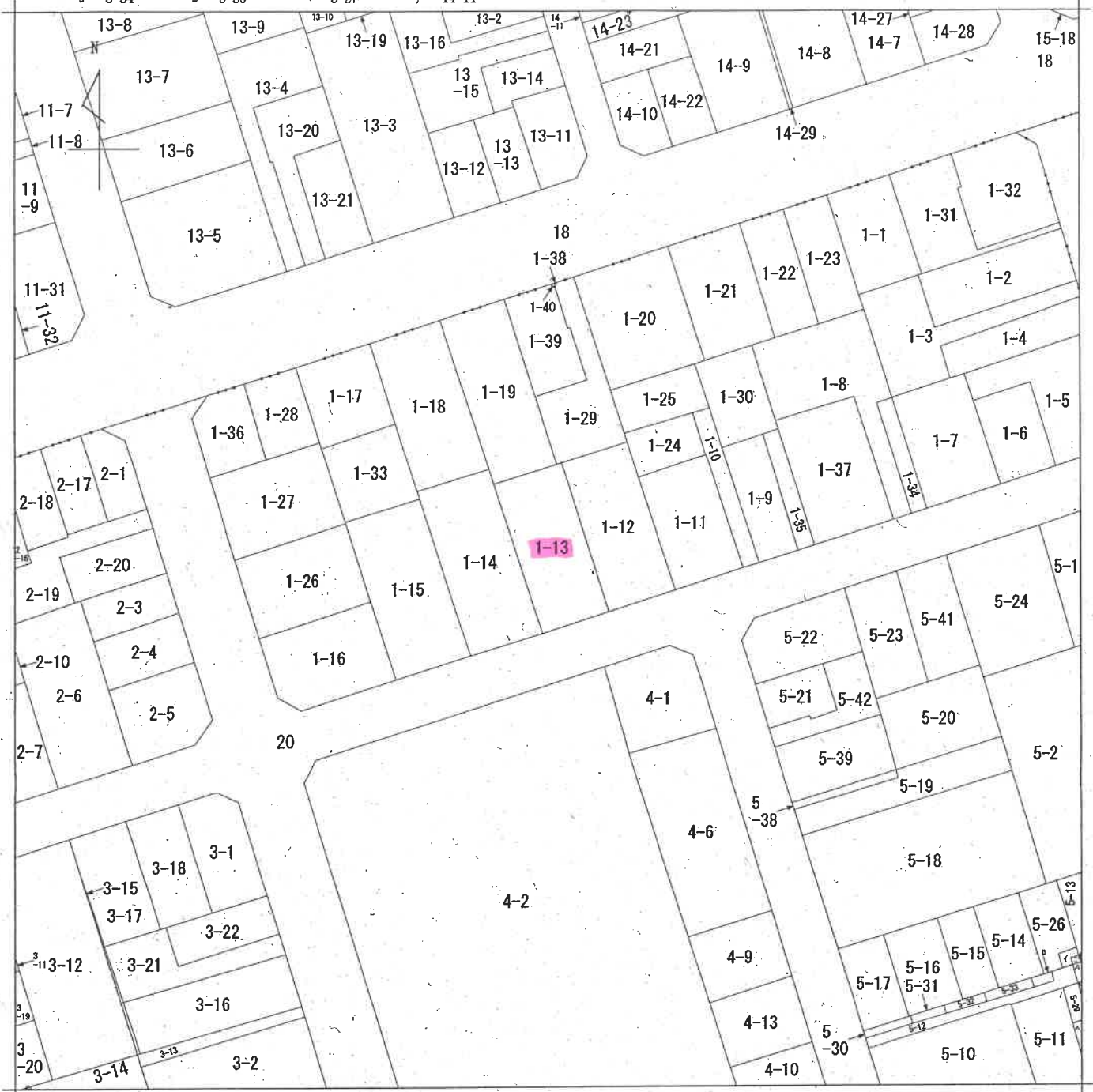
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年11月10日(月) 8:40-8:45  13:05-13:15	横浜地方法務局川崎支局 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請  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18日(木) 12:30-12:40	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月10日(土) 13:00-14:25	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 8年 1月17日(土) 16:00-17:10	目的物件所在地	Cから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
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 5-25    ハ 5-35    ホ 5-37    ト 5-28  
 5-34    ニ 5-36    ヘ 5-27    チ 14-11



追分町  
 一丁目  
 四丁目  
 鋼管通2丁目  
 地番区域見出

請求部分	所在 川崎市川崎区鋼管通二丁目			地番	1番13	
出力縮尺	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48年3月15日			備付年月日(原図)	昭和48年3月15日	
補記事項						

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和63年2月19日

公用

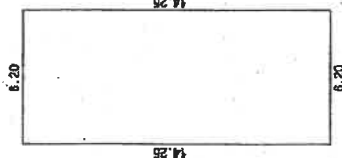
建築物各階平面図

147015 各階平面図

家屋番号 1番13

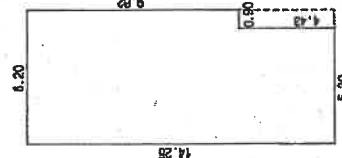
建築物の所在 川崎市川崎区鎌倉通2丁目1番地13

1 階

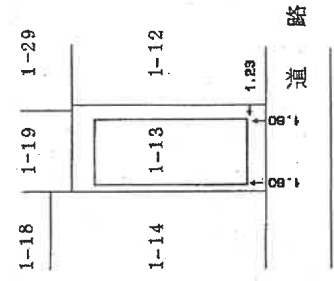


14.25 x 6.20 = 88.35000  
床面積 88.35 m<sup>2</sup>

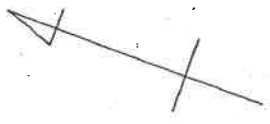
2 階



14.25 x 5.30 = 75.52500  
9.62 x 0.90 = 8.53800  
床面積 84.36 m<sup>2</sup>



道路



昭和六拾年貳月壹九日

(基礎附)

(日割連12)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年 2月 18日 作製)

作製者 土地調査士 家盛

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

63.7.9

(長縮尺)

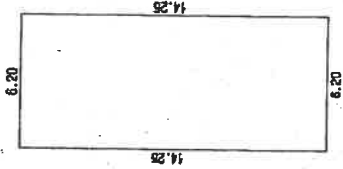
2/2

建物各階平面図

家屋番号	1番13
建物の所在	川崎市川崎区綱管通2丁目1番地13

147016 各階平面図

3 階



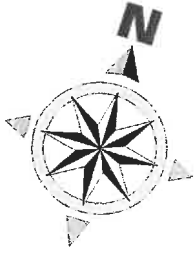
14.25 x 6.20 = 88.35000  
床面積 88.35 m<sup>2</sup>

(百縮尺)

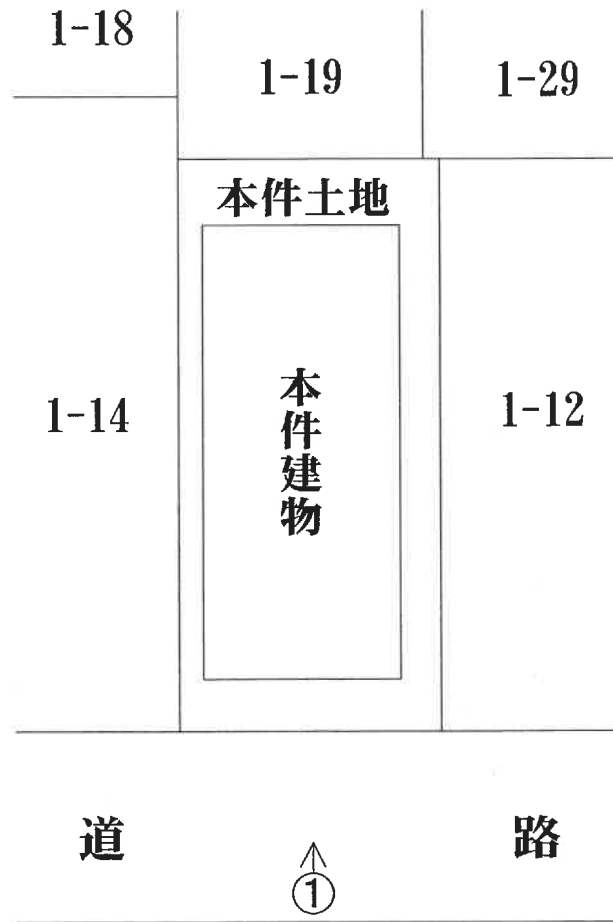
作製者	士地阿達士 家屋	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
申請日	(昭和63年2月18日作製)		

登記年月日：昭和63年2月19日

公用



### 土地建物位置関係図



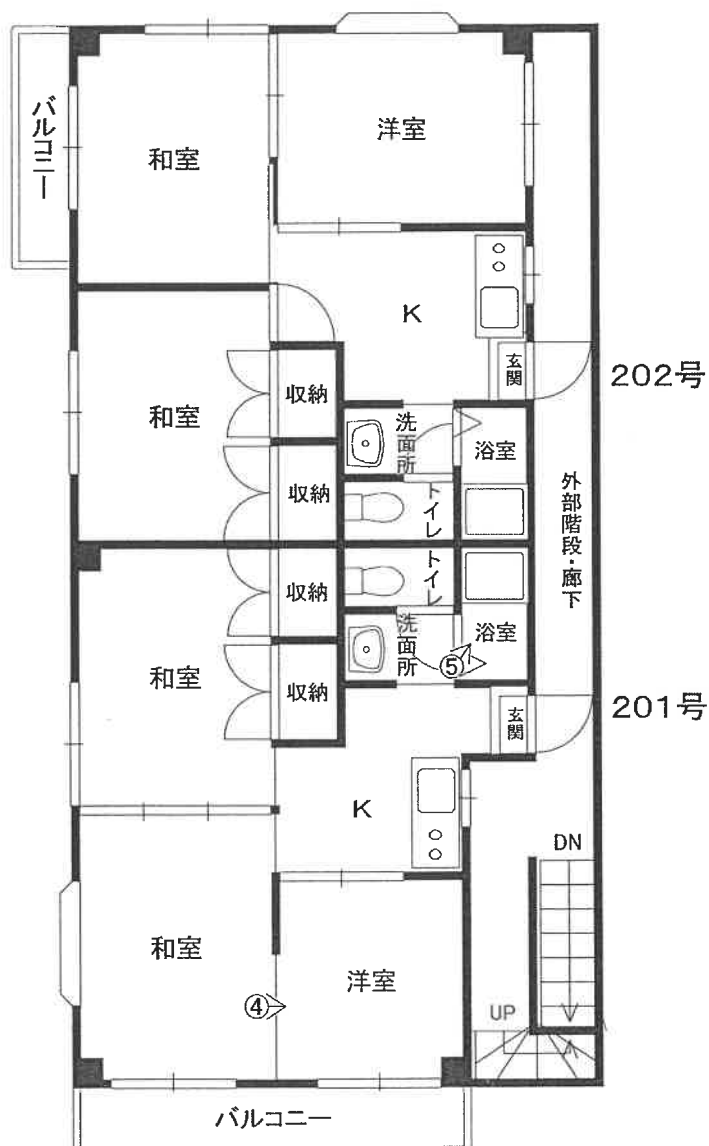
←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

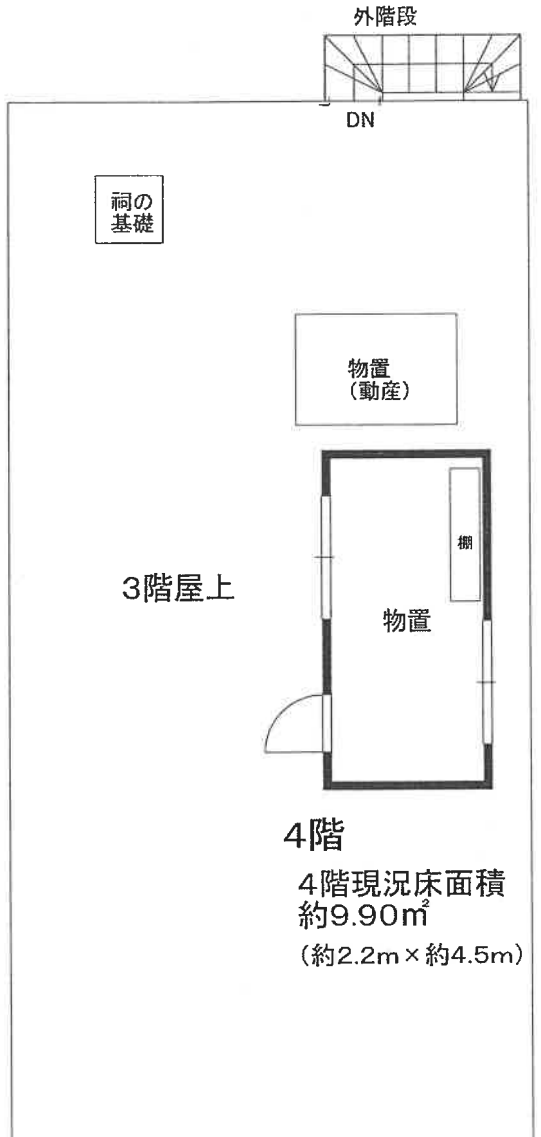


3階

床面積がない部分  
約0.81㎡  
(約0.9m × 約0.9m)

3階増築部分約3.78㎡  
(約0.9m × 約4.2m)

3階現況床面積面積  
約91.32㎡  
(登記床面積88.35㎡ + 約3.78㎡ - 約0.81㎡)



4階

4階現況床面積  
約9.90㎡  
(約2.2m × 約4.5m)

1 受命各物件外観



1階

2 店舗



3 LDK



2階

4 洋室



5 浴室



3階

6 和室



7 キッチン



8 洗面所





令和 7 年 (ケ) 第 75 号  
令和 8 年 1 月 17 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 30 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32,520,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金9,970,000円
物件2（建物）	金22,550,000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		
2	次頁物件目録記載のとおり	種 類 店舗・共同住宅・居宅 構 造 鉄骨造陸屋根、一部亜鉛メッキ 鋼板葺4階建 床 面 積 3階 約91.32㎡ 4階 約9.90㎡ 住居表示 鋼管通二丁目1番7号
特 記 事 項		
◇物件2建物は、3階の屋上に物置が増築されており、現況は4階建の建物となっている。		

\* 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   | 川崎市川崎区鋼管通二丁目                                       |
|   | 地 番   | 1番13   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 147.42平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 川崎市川崎区鋼管通二丁目1番地13                                  |
|   | 家屋 番号 | 1番13   |
|   | 種 類   | 店舗・事務所・共同住宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 88.35平方メートル<br>2階 84.36平方メートル<br>3階 88.35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」駅の南東方約2.4km（道路距離） 「鋼管通二丁目」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	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。	
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 第2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
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	147.42㎡ 長方形 間口約8m・奥行約18m 概ね平坦である。
接面道路の状況	南側約8mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、概ね等高に接面している。	
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	<p>◇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。</p> <p>◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は登記面積と一致している。</p> <p>◇目的土地の北側にスチール製の物置があるが、土地との定</p>	

着性がなく、非建物である。

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63年2月11日新築（登記記載） 約38年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造4階建（現況） 陸屋根（アスファルト防水）、一部亜鉛メッキ鋼板葺 ALC板に吹付タイル等 ビニールクロス貼、プリントボード等 ビニールクロス貼、杉桤合板、現し（4階）等 コンクリート叩き（1階店舗及び1階物置部分）、フロ ーリング、クッションフロア、畳等 トイレ、浴室等。ただし、3階に浴室はない。 4階は、屋上部分に増築された物置である。
床面積（現況）	1階：88.35㎡、2階：84.36㎡、3階：約91.32㎡、4階：約9.90㎡、 延べ約273.93㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	店舗・共同住宅・居宅 1階：店舗、居宅、物置 2階：共同住宅 3階：居宅 4階：物置 （附属資料建物間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月10日、令和8年1月17日：内部立入調査 【1階、3階及び4階部分】 Cの陳述及び立入調査の結果から、Dが従前において店舗及び	

住居として使用していたことが認められる。調査時点においても、店舗には洗濯機、乾燥機等が、住居等には家財道具等が従前のおり置かれていることから、Dが使用しているものと認められる。同人の占有権原については、同人は所有権を主張し、所有者会社は賃貸借契約の体裁を整えているが、両者間において、金銭の授受が認められないことから、執行官の意見のおり、使用貸借契約に基づくものと判断される。

【2階部分】

(201号室)

◇Aが居住し占有している。

◇Aは、下記を概要とする陳述をしている。

(1)本件建物のうち、2階の201号室は、所有者会社の代表者Bの二女である私が住居として使用しています。

(2)私は、住居費用を一切負担していません。

(3)居室内において、猫2匹を飼っています。

(4)居室内には、経年による劣化の他、次のような損傷があります。

- ・室内扉のガラスの損傷
- ・網入りガラスのひび割れ
- ・キッチンの扉の損傷
- ・猫による室内壁の損傷

(202号室)

◇Bが占有している。

◇Cは、下記を概要とする陳述をしている。

(1)所有者会社の登記上の本店所在地は本件建物ですが、登記上のものに過ぎず、所有者会社は本件建物を一切使用していません。

(2)所有者会社は2年ほど前から企業活動をしていません。

(3)202号室は、Bが社宅として、妻である私とともに住居として使用しています。

(4)社宅費用等の負担はありません。

(5)居室内において、小型犬3匹及び猫1匹を飼っています。

(6)本件建物のうち1階、3階及び屋上は、全てBの実父である前

	<p>代表者Dが使用しています。Dは本件建物は自己所有のものと主張し、勝手に使用しています。ただし、所有者会社としては無償使用は適正でないことから、Dは所有者会社の社員ではありませんが、経理上、月額8万円の給与を支払ったこととし、賃料として8万円を受領した取り扱いをしています。</p> <p>(7) Dは、令和7年10月ころ、高齢のため他所へ転居しています。</p> <p>(8) 1階の店舗部分はDがコインランドリーを営んでいましたが、令和6年の後半くらいから営業していません。</p> <p>(9) 本件建物の外壁は数年前に塗装を塗り替えています。</p> <p>(10) 本件土地について、隣接土地所有者らと境界に関する紛争等はありません。</p> <p>◇201号室及び202号室の占有権原については、A及びCの陳述及びBは所有者会社代表者であり、Aはその二女であること、所有者会社との間に金銭の授受が認められないことから、執行官の意見のとおり、使用貸借契約に基づくものと判断される。</p>
特記事項	<p>◇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。</p> <p>◇3階の屋上に物置が増築されており、現況は4階建の建物となっている。</p> <p>◇当該増築部分は、建築確認を受けていない。</p> <p>◇屋上及び4階へは、3階のバルコニーに設置された外階段を利用し上り下りする。</p> <p>◇外壁は、数年前に吹き替えられており、比較的綺麗である。</p> <p>◇外階段の一部に破損箇所がある。</p> <p>◇1階内部は、経年相応の摩滅・損耗等の劣化があるほか、LDKの北東側に黒カビの発生が見られた。大きな破損箇所等は見られなかった。</p> <p>◇2階201号室内部は、Aの陳述のとおり状況であるが、ペットを飼っていることもあり、摩滅・損耗・破損等の劣化の程度が進んでいる。</p> <p>◇2階202号室内部は、201号室と同様にペットを飼っていることもあり、摩滅・損耗・破損等の劣化の程度が進んでいる。</p>

◇3階は、居宅仕様であるが、浴室がなく、居宅に通常必要とされる設備が欠如している。

◇3階内部は、摩滅・損耗等の経年劣化があるが、大きな破損箇所等は見られなかった。

◇4階の物置には電気が引き込まれている。内部は、摩滅・損耗等の経年劣化があるほか、床のベニヤ板の一部には腐食が見られた。

◇物件2建物は、全体として目視の範囲において、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

物件2建物は、現在、賃貸されてはいないが、店舗・共同住宅・居宅仕様の建物である。また、築年は古いが、外観は比較的綺麗であり、収益用不動産としての適格性があ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	328,000	$\frac{100}{100}$	328,000	×147.42	×0.90	= 43,520,000

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 川崎(県)－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ & & \text{補正} & & & \\ 318,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 328,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域と同一地域にあり、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、標準的画地と概ね同一で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率は、築年が古く10%と判定した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、増築部分等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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	250,000	× 約273.93	× 0.09	= 6,160,000

現価率

- ・ 経過年数38年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率25%(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数38年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.25) = 0.09$$

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	43,520,000	× 0.65	法定地上権	= 28,290,000

(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)	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	43,520,000	－ 28,290,000	= 15,230,000	30.66%
2	6,160,000	+ 28,290,000	= 34,450,000	69.34%
積算価格 (合計)			= 49,680,000	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)
5,697,000	$\times (1 - 0.158)$	= 4,797,000	$\div 11.7\%$	$\times 0.95$	= 38,950,000

総収益：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。

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(3階にユニットバス設置)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 評価額の判定

以上により、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、物件2建物は全体として共同住宅仕様の部分が少ないことを考慮して、積算価格を重視し、積算価格：70、収益価格：30のウェイトで考慮し、所要の修正を行ったうえで評価額を以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{l} \text{積算価格} \qquad \qquad \qquad \text{収益価格} \qquad \qquad \qquad \text{調整後の価格} \\ 49,680,000\text{円} \times 0.7 \quad + \quad 38,950,000\text{円} \times 0.3 = 46,460,000\text{円} \end{array}$$

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	46,460,000	30.66%	× 1.0	× 0.7		= 9,970,000
2		69.34%	× 1.0	× 0.7	—	= 22,550,000
一括価格 (合計)						= 32,520,000

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. 地価調査：川崎(県)－1

所 在：川崎市川崎区鋼管通2丁目1番26「鋼管通2-1-10」

価 格：318,000円／ $m^2$

位 置：JR東海道本線「川崎」駅2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：129 $m^2$

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側8m市道

用途指定等：第2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(土地) 28,452,060円

物件2(建物) 8,520,074円

## 第7 附属資料の表示

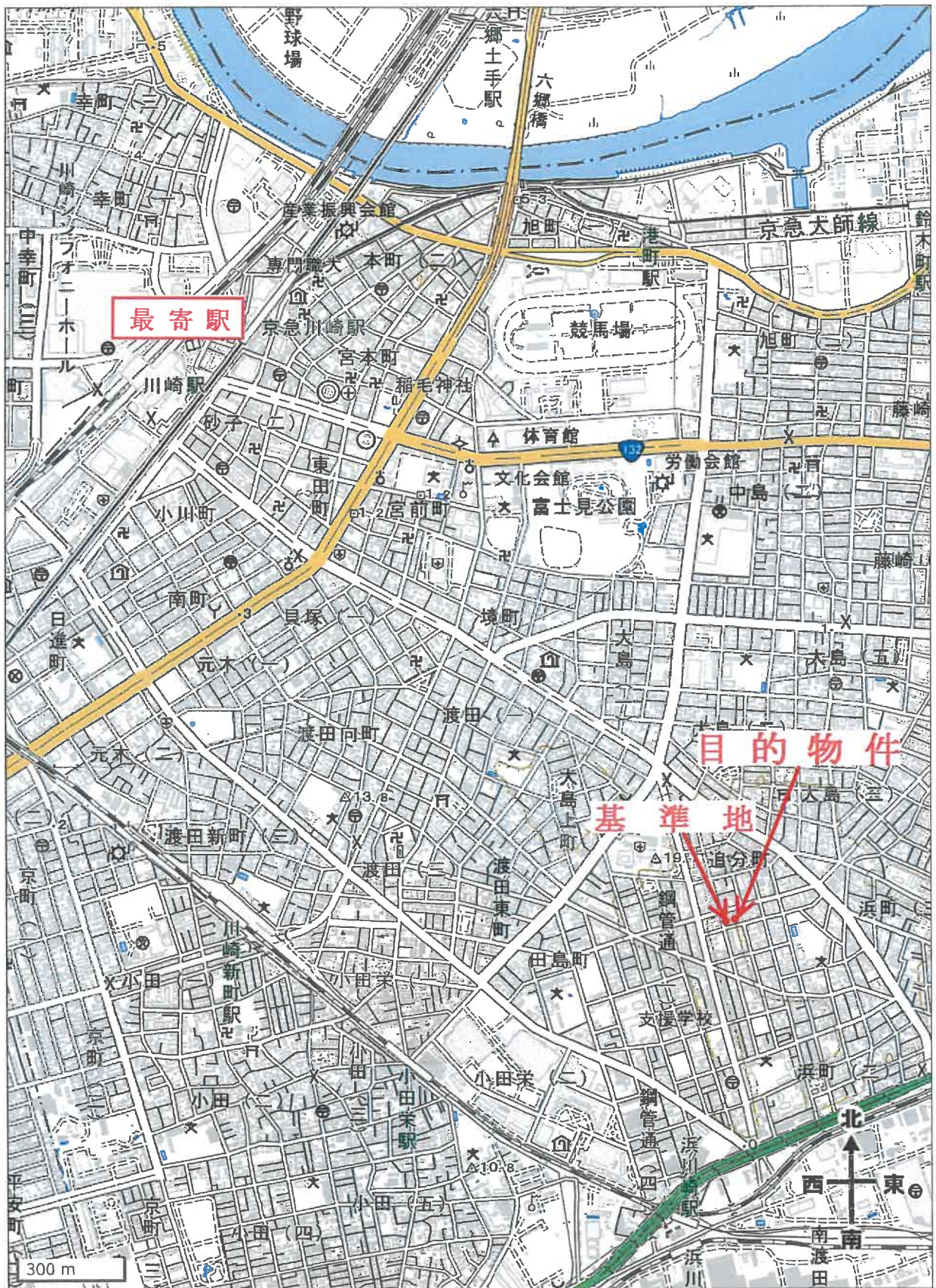
位置図

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）

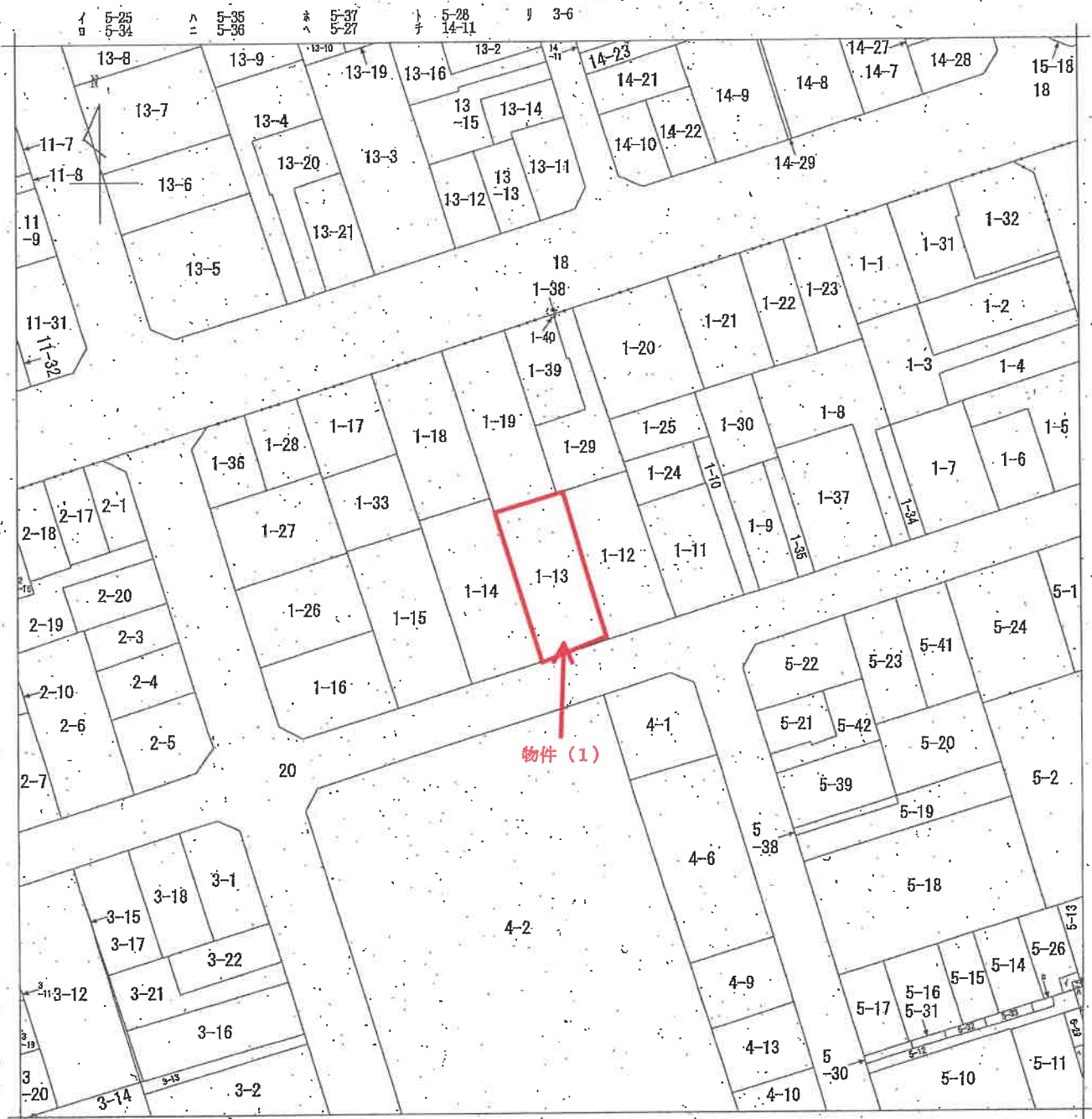
建物間取図

以上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



追分町  
鋼管通2丁目  
地番区域見出

請求部	所在	川崎市川崎区鋼管通2丁目			地番	1番13		
出力縮尺	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48年3月15日			備付年月日(原図)	昭和48年3月15日		補記事項	

請求番号: 7-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和63年2月19日

147015

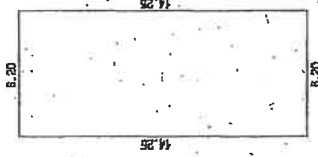
各階平面図

建物各階平面図 1/2

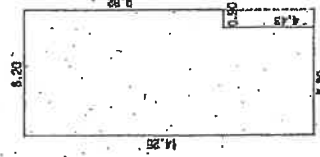
家屋番号 1番13

建築物の所在 川崎市川崎区鶴管通2丁目1番地13

1階



2階



8.62 x 0.90 = 8.53600  
84.36300  
床面積 84.36 m<sup>2</sup>

A3をA4に縮小

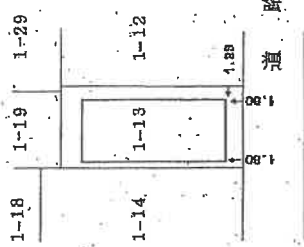
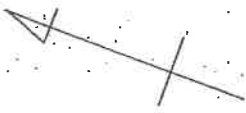
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件(2)



(日割縮尺1/2)

(長瀬町)

昭和六拾年貳月拾九日

登記年月日：昭和63年2月19日

2/2

建物図面

各階平面図

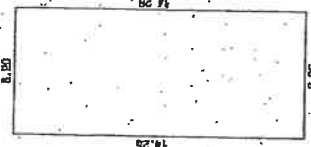
147018 各階平面図

家屋番号 1番13

建物の所在 川崎市川崎区綱管通2丁目1番地13

物件(2)

3階



14.25 x 6.20 = 88.35000  
 床面積 88.35000  
 床面積 88.35 m<sup>2</sup>

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

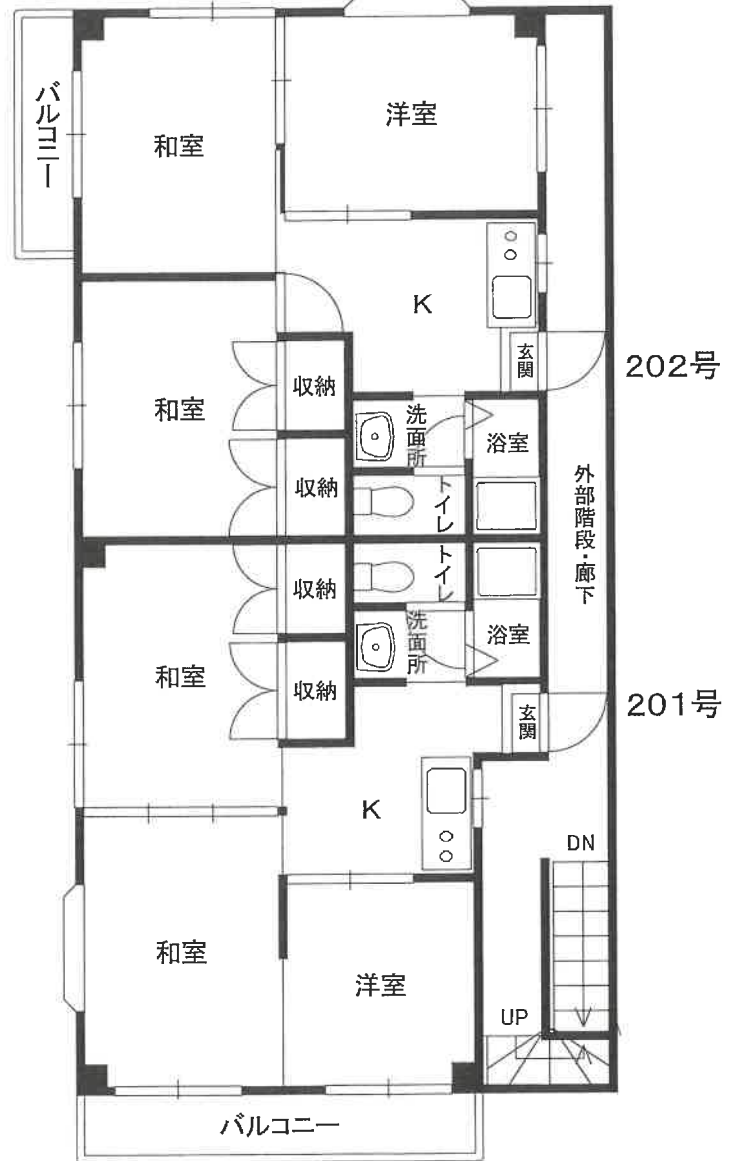
(日製製図)

(日製製図)

63.2.19



1階



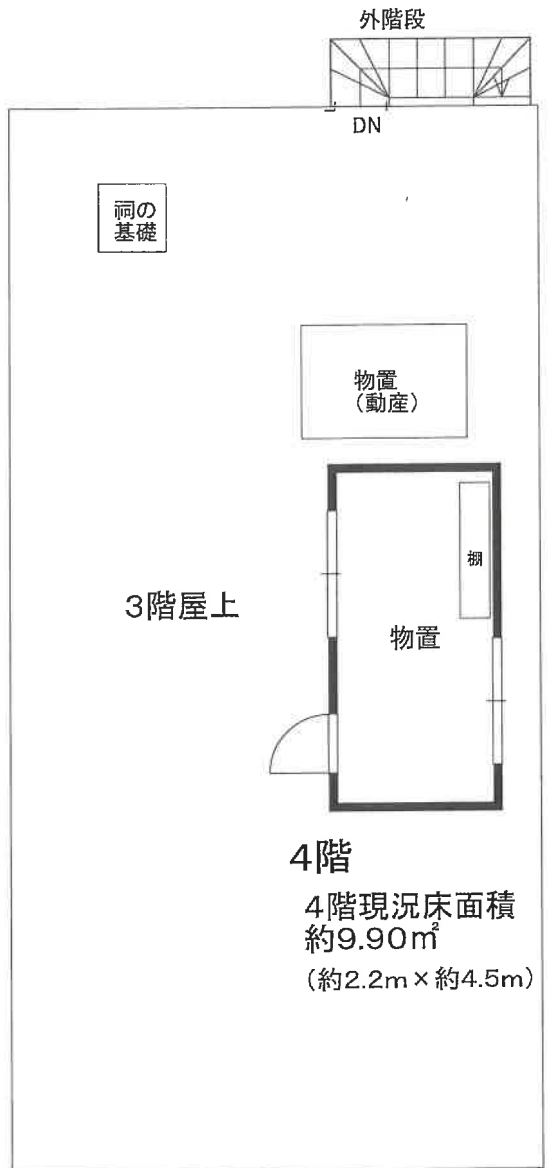
2階

建物間取図



3階  
 床面積がない部分  
 約0.81㎡  
 (約0.9m × 約0.9m)  
 3階増築部分約3.78㎡  
 (約0.9m × 約4.2m)

3階現況床面積面積  
 約91.32㎡  
 (登記床面積88.35㎡ + 約3.78㎡ - 約0.81㎡)



4階  
 4階現況床面積  
 約9.90㎡  
 (約2.2m × 約4.5m)

**建物間取図**