

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 8 年 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 分 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 9 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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）
1～3	26, 423, 000 21, 138, 400	一括	5, 284, 600	216, 357	0
1	3, 000				
2	4, 330, 000				
3	22, 090, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1899 番 10

地 目 雑種地

地 積 6.02 平方メートル

共有者 A 持分 22 分の 1

2 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1903 番 94

地 目 宅地

地 積 140.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目 1903 番地 94

家屋 番号 1903 番 94

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.76 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 26.35 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1899 番 10

地 目 雑種地

地 積 6.02 平方メートル

共有者 A 持分 22 分の 1

2 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1903 番 94

地 目 宅地

地 積 140.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目 1903 番地 94

家屋 番号 1903 番 94

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.76 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 26.35 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和8年(ケ)第32号
令和8年 4月22日受理
令和8年 6月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政章

物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目
 地 番 1899番10
 地 目 雑種地
 地 積 6.02平方メートル

共有者 A 持分22分の1

2 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目
 地 番 1903番94
 地 目 宅地
 地 積 140.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目1903番地94
 家屋 番号 1903番94
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 54.76平方メートル
 2階 48.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 26.35平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区菅生一丁目18番38号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件1）		
形状	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件1は、地番1899番10と1899番11が合筆されているが、合筆後の地積測量図が存在しないので、合筆前の両筆の地積測量図を添付した。よって、物件1の形状は、この両筆を合わせたものとなる。）		
占有者及び占有状況	☒ 物件2土地は、土地所有者が同土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1土地は、共同ゴミ置場として使用されている		
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3		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「執行官の意見」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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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		

(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
■ B (占有者)	1 物件3建物は、私が兄であるCと共に住居として使用しています。 2 物件3建物の所有者は、私の子であるAですが、この建物から退去しており、現在は私が無償で借りて住んでいます。また、Cを同居させていますが、物件3建物を借りているのは、私です。物件3建物にはAの物は、ほぼ残っていません。 3 物件3建物は、Aが代表者の株式会社藤倉興業（以下、「藤倉興業」という。）の本店所在地となっていますが、同社の事務所はここにはありませんし、使用もしていません。また、附属建物（符号1）には、第三者から預かっているバイクが置いてありますが、藤倉興業が使用していることはありません。 4 物件3建物の敷地である物件2土地に境界の争いはありません。 5 物件3建物には、雨漏りや水漏れなど、大きな不具合箇所はありませんが、室内で犬を二匹飼っているため、1階には、扉、床面などが、かなり傷んでいる箇所があります。 6 Aが持分を持っているゴミ置場（物件1）の使用に関して、契約や金銭のやりとりはありません。

執行官の意見
1 本件土地建物の現況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 物件3建物には、経年劣化が認められるほか、関係人が陳述するとおり、犬による扉、床面及び壁面等の損傷が各所にある。 3 物件3建物の2階には、屋根裏収納が存在するが、天井高等から、床面積に算入しない。 4 物件3建物の敷地である物件2土地には、電柱1本と自動販売機1台が存在する。 5 物件3建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Bの独立の占有を認め、その占有権原は、身分関係に基づく使用借権と認定した。なお、物件3建物は、藤倉興業の本店所在地となっているが、前記関係人の陳述及び同建物と敷地には、第三者が客観的に明確な程度の排他的な支配をしている状況にはないことから、同社の占有は認められないものと思料する。 6 評価人の調査によると、物件3建物の敷地である物件2土地は、建築基準法上の道路（市道）に接している。また、同評価人によると、物件1土地と他筆（売却外）で共同ゴミ置場が構成されているとのことである。なお、この共同ゴミ置場には、電柱が1本存在する。

(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8年 4月23日(木) 11:50-12:00	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 5月11日(月) 14:25-14:31	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 5月11日(月) 15:40-15:41	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 5月14日(木) 15:51-15:52	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
令和8年 5月17日(日)	郵便	Aに宛て現況調査通知書送付
令和8年 5月23日(土) 9:35-10:25	目的物件所在地	Bと面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影

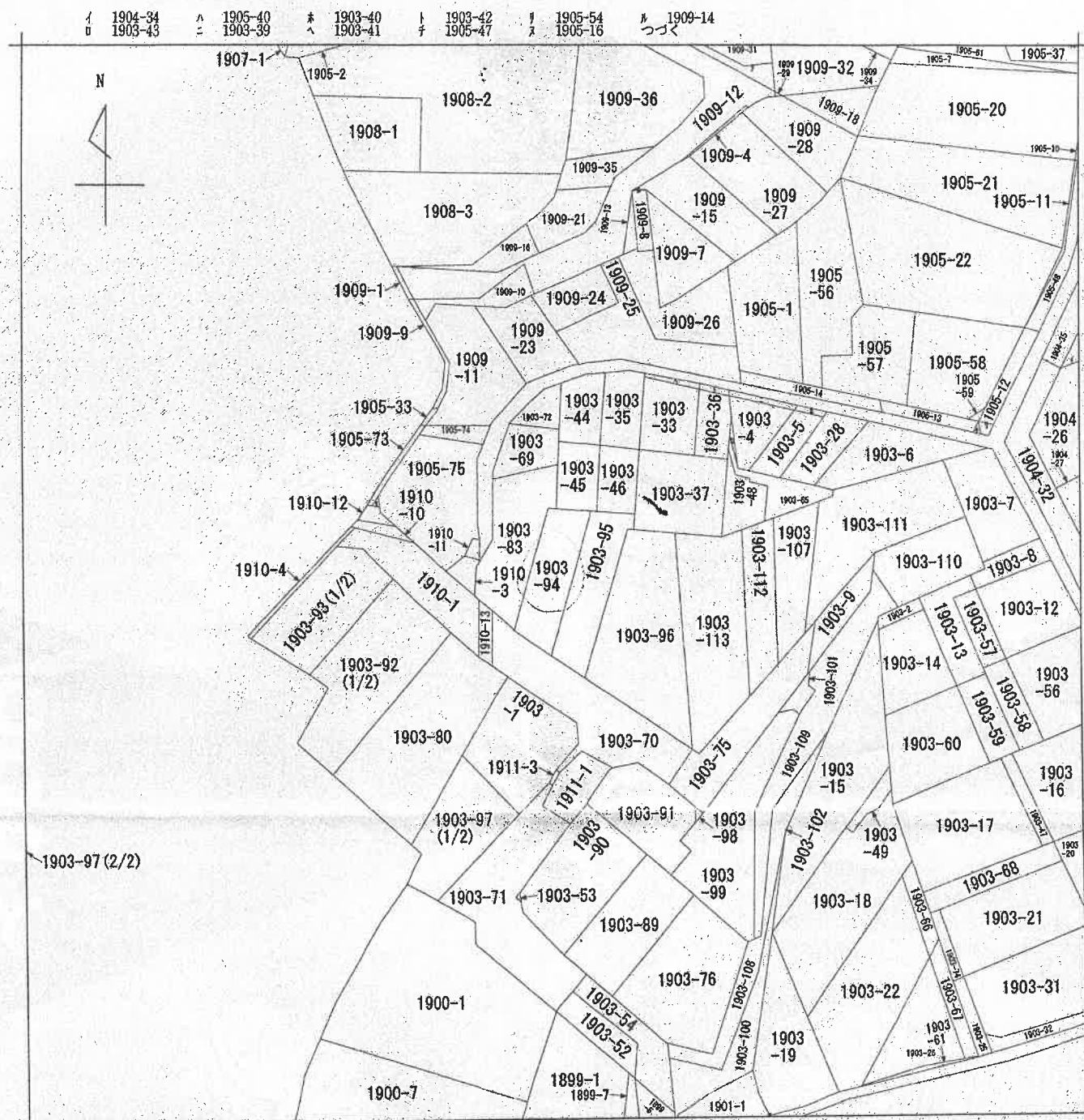
(特記事項)

☒ 令和8年 5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。

☐ 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。

☐ 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



請求部	所在	川崎市宮前区菅生一丁目				地番	1903番94	
出力縮	1/600	精度区		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	昭和61年9月10日				備付年月日 (原図)		補記事項	

A 4 判に縮小

求積表

地 區	(A) 1959-6	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	$X_n - (Y_{n-1} - Y_n - 1)$
NO	X_n			
K90	-44190.665	-25308.439	0.325	-14361.966125
K95	-44189.599	-25308.720	-0.606	26778.896994
C73	-44190.619	-25308.045	0.281	-12471.756339
		合計	-0.63070	
		合計	總	0.3165350
			均	0.31 mi

地 區	(B) 1959-10				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M0	-4190.665	-25309.450	0.405	-17897.219325	
M90	-4190.665	-25309.045	-1.476	-17897.336444	
C73	-4190.619	-25309.915	-0.405	-17897.336490	
F7	-4193.348	-25309.915	1.476	-65200.180164	
K92	-44193.889	-25309.450		-3.739905	
			合 計		
			合 計		
			地 區		1.86 m

粮食计划管理

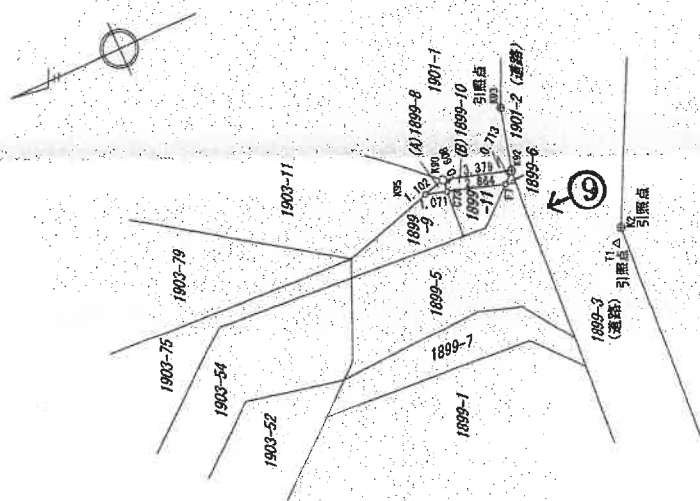
2-1864875 નાં

引照点座標一覽表

点 名	文 献 数	文 献 数	番 号	注 意 事 項
10A51	44,151, 1,494	55,428, 344	川崎市南区多摩川	
50A01	44,151, 798	56,422, 520	川崎市三ツ木区	
T1	44,183, 108	55,317, 106	トヨタ一点	
T2	44,183, 326	55,332, 518	トヨタ二点	
K2	44,197, 596	55,314, 725	市東路路境	
K3	44,194, 728	55,306, 377	市東路路境	

(1102 蕭亞明監製) 葉樹德監制

○は、写真撮影位置・方向を示す。



12A

照点

境界標の種類

金屋ブレート市観	
コンクリート抗民標	
計 算 点	
トラパー飯	

川崎市建設緑政局道路管理都管目標の公表成果を使用。

平成30年8月30日

平成30年6月30日

作成者

30年8月30日作成}

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 4判に縮小

地積測量図

1899-9, 1899-11

地番

土地の所在
川崎市宮前区菅生一丁目

求積表

(A) 1899-9		Y _{n+1} -Y _{n-1} X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})			
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO.					
G73	-44190.619	-25309.045	2.625	-116000.374675	
K95	-44189.589	-25308.720	-0.999	44145.409401	
K74	-44184.964	-25310.044	-2.181	96367.406484	
F1	-44184.582	-25310.901	-1.301	57484.141182	
S71	-44190.445	-25311.345	1.856	-82017.465920	
合計			合計	-20.883728	
合計面積			合計	10.4418540	
地積			合計	10.44	m ²

地番	(B) 1899-11				
	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
G73		-44190.619	-25309.045	-1.430	63192.585179
S71		-44190.445	-25311.345	-2.386	106438.401770
S41		-44191.582	-25311.431	1.430	-63193.962260
F7		-44193.348	-25309.915	2.386	-106445.328328
			合計		-8.306648
			合計面積		4.1518240
			地積		4.15 m ²

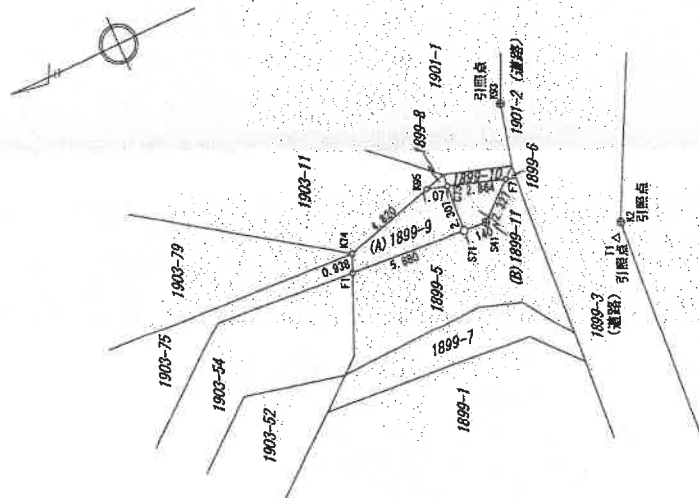
世界測地系 (測地系2011)

合計面積	14.5936800 m ²
------	---------------------------

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10A15	-44151.464	-25428.344	川崎市街区多角点
B401	-44211.798	-25422.550	川崎市三番地界点
T1	-44197.106	-25314.785	トラバ一一点
T2	-44193.338	-25332.938	トラバ一一点
K2	-44197.596	-25314.175	市道境界界点
K93	-44194.726	-25306.377	市道境界界点

世界測地系 (測地系2011)



引照点
T2

引照点
B401

境界線の種類	記号
変遷プレート市界	⊕
コンクリート市民界	○
計算点	○
トラバ一一点	△

川崎市建設局道路管理課の公定成果を使用。

測量年月日	平成30年8月30日
測量系	世界測地系 (測地系2011)

申請人

縮尺
1/250

30年8月30日作成

作成者

A4判に縮小

登記年月日：令和2年5月21日

令和8年2月12日
横濱地方方法務局 麻生出張所

登記官

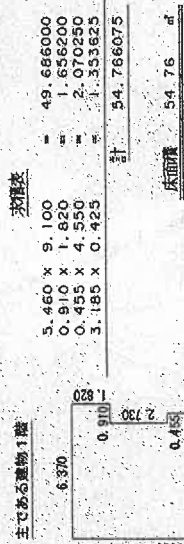
(11枚目)

建物図面図

各階平面図

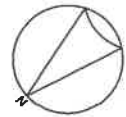
家屋番号 1903番94

建物の所在 川崎市宮前区菅生一丁目1903番地94

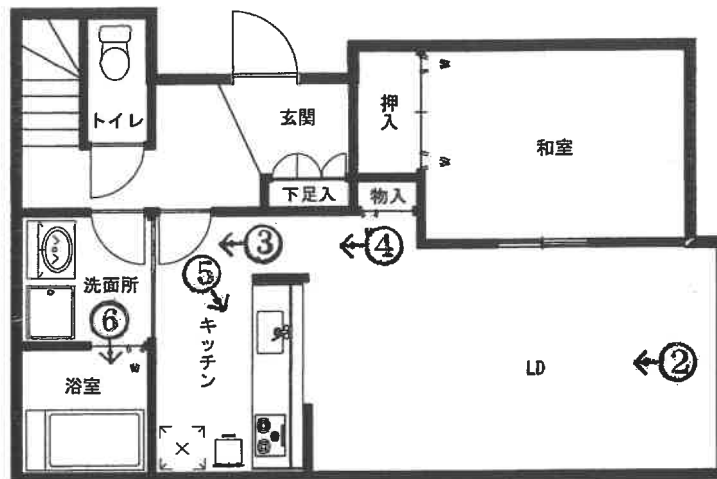


間取見取図

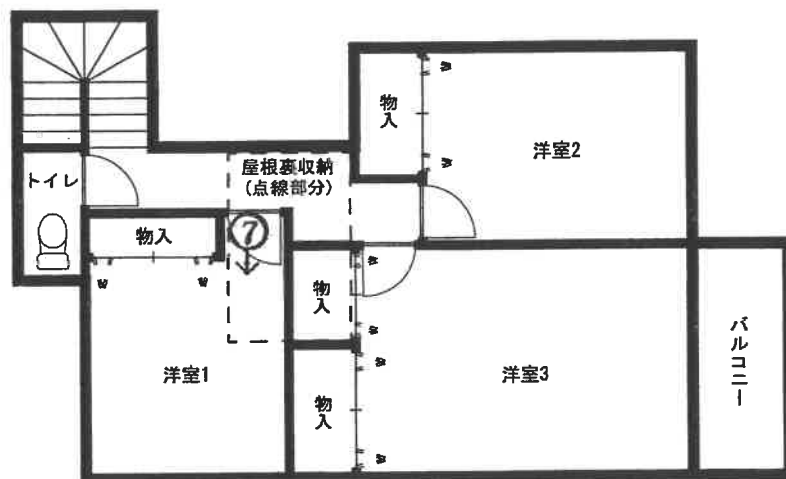
←○は写真撮影位置・方向



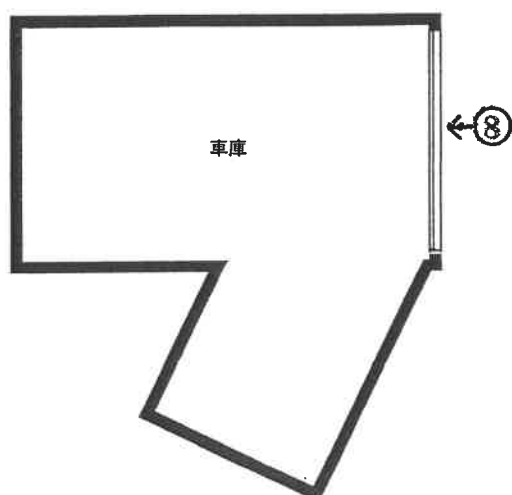
1階



2階



附属建物 符号1



①

物件 3



②



③

扉の破損状況



④

床面の破損状況



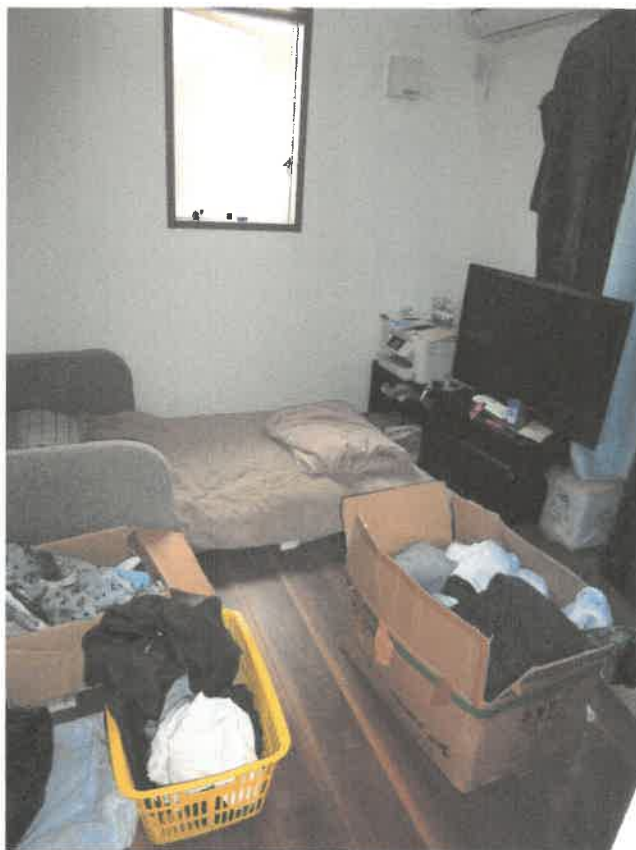
⑤



⑥



⑦



⑧附属建物（符号1）内の状況



⑨物件1 付近の状況



令和 8 年（ケ）第 32 号

令和 8 年 5 月 23 日 現地調査

令和 8 年 6 月 4 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

坂 元 陽

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 26,423,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,000 円
物件2（土地）	金 4,330,000 円
物件3（建物）	金 22,090,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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原則として考慮していない。
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通り	
2		
3		(住居表示) 「菅生1-18-38」
特 記 事 項		
特になし		

*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 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1899 番 10

地 目 雑種地

地 積 6.02 平方メートル

共有者 A 持分 22 分の 1

2 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目

地 番 1903 番 94

地 目 宅地

地 積 140.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 川崎市宮前区菅生一丁目 1903 番地 94

家屋 番号 1903 番 94

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.76 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 26.35 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「生田」駅の南東方約2.3km（道路距離） 「長沢」バス停（「向ヶ丘遊園」駅発着）より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし 第1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	140.07㎡ ほぼ長方形 間口約9m、奥行約17m 物件3建物（主である建物）が存する地盤面は接面道路に約4m高く接面し、当該地盤面北側には1m程度の高低差が生じている。なお、物件3附属建物（車庫）の進入部分は前記接面道路と概ね等高である。
接 面 道 路 の 状 況	南西側約9mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に4m程度高く接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3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・各階平面図写」の通り	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり

特 記 事 項	◇物件2土地及び周辺土地により構成される一団の範囲において、開発行為が実施された履歴があり、以下の通り検査済となっている。 ・開発行為 総区域面積：2,965m² 完了公告：平成30年8月15日 川崎市指令ま宅審（シ）第40号 ◇物件3建物（主である建物）が存する地盤面への接続のため、階段が設置されているが、スロープの設置はない。 ◇上記階段は隣接地（1903番95）上の階段と一体的な構造となっており、当該部分の有効幅は2.4m程度で、筆界付近に手摺が設置されている。 ◇物件2土地の南西側中央部分に飲料自動販売機及び電柱が設置されている。
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件2土地の南東方約80mの地点に位置する、規模6.02m ² のほぼ台形状の画地であり、幅員約6mの舗装市道（すみ切り付近）に接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	周辺住宅地所有者の共用ゴミ置場として利用されている。
特 記 事 項	◇共有持分：22の1 ◇公図、地積測量図に基づく現地概測の結果、物件1土地は隣接地（1899番8等）を含んで上記ゴミ置場を構成している可能性が高いと思料する。 ◇物件1土地上に電柱の設置が認められる。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	令和元年6月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造 2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタルリシン等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ等
	その他	特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：54.76㎡、2階：48.44㎡ 延べ：103.20㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料建物概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	令和8年5月23日：内部立入調査	
	調査時点において、占有者B（債務者兼所有者の父）が住居として使用、占有している。	

特 記 事 項	◇物件3建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物であり、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・敷地面積：140.07㎡ ・延床面積：129.55㎡ ・確認済証番号：H29SBC-確01520Y（平成29年10月27日交付） ・検査済証番号：2019SBC-完00333Y（令和1年6月7日交付） ◇物件3建物の2階上部に屋根裏収納が設置されている。 ◇下記概要の附属建物が存する。 ・符号：1 ・種類：車庫 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：26.35㎡ ◇占有者Bから下記概要の陳述が得られている。 ・物件3建物は、私が兄であるCと共に住居として使用しています。 ・物件3建物の所有者は、私の子であるAですが、この建物から退去しており、現在は私が無償で借りて住んでいます。また、Cを同居させていますが、物件3建物を借りているのは私です。物件3建物には、Aの物はほぼ残っていません。 ・物件3建物は、Aが代表者の株式会社藤倉興業（以下、「藤倉興業」）の本店所在地となっていますが、同社の事務所はここにはありませんし、使用もしていません。また、附属建物（符号1）には、第三者から預かっているバイクが置いてありますが、藤倉興業が使用していることはありません。 ・物件3建物の敷地である物件2土地に境界の争いはありません。 ・物件3建物には、雨漏りや水漏れなど、大きな不具合箇所はありませんが、室内で犬を2匹飼育しているため、1階には扉、床面などにかかり傷んでいる箇所があります。 ◇上記陳述、目視による確認等に基づく現地調査の結果、物件3建物において、経年による老朽化、損耗に加え、犬の飼育に起因して1階部分の扉に大きな破損、床材の損傷等が認められる。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を以下の通り求めた。

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	建付地価格 (円)
2	156,000	$\frac{90}{100}$	140,000	× 140.07	× 0.9	= 17,650,000

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勘酌して決定した。

地価公示 川崎宮前－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 190,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & = & 156,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価公示地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件がやや劣るが環境条件が優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

◇ 個 別 格 差：目的土地は顕著な高低差が認められること、また、地盤面に高低差が生じていること等を踏まえ、総合格差として上記の通り判定した。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件1（土地）

目的土地は共用のゴミ置場として利用されており、当該土地利用の状況、性格等を総合的に勘案し、以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
1	156,000	× 0.10	× 6.02	$\frac{1}{22}$	= 4,000

標準画地価格：上記①に同じ

価値率：現況利用の状況、当該物件の性格、市場性等を総合的に勘案し、目的土地の価値率を10%と判定した。

③ 物件3（建物）

（主である建物）

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)
3	270,000	× 103.20	× 0.61	= 17,000,000

現 価 率：経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率20%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数23年}}{\text{経過年数7年} + \text{経済的残存耐用年数23年}} \times (1 - 0.20) = 0.61$$

（附属建物 符号1）

同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次の通り求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
150,000	× 26.35	× 0.78	= 3,080,000

現 価 率：経過年数7年、経済的残存耐用年数33年、観察減価率5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数33年}}{\text{経過年数7年} + \text{経済的残存耐用年数33年}} \times (1 - 0.05) = 0.78$$

（建物価格）

（主である建物）17,000,000円 + （附属建物 符号1）3,080,000円 = 20,080,000円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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率等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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)
2	17,650,000	× 0.65	法定地上権	= 11,470,000

(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 内訳価格及び一括価格

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	4,000			× 1.0	× 0.7		= 3,000
2	17,650,000	-11,470,000		× 1.0	× 0.7		= 4,330,000
3	20,080,000	+11,470,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 22,090,000
一括価格 (合計)							26,423,000

占有減価修正：特段の修正を要しない。

市場性修正：特段の修正を要しない。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：特段の修正を要しない。

第6 参考価格資料

1 . 地 価 公 示 : 川崎宮前-3

所 在 : 川崎市宮前区菅生3丁目2938番4「菅生3-39-4」

価 格 : 190,000円/㎡

位 置 : 小田急小田原線「生田」駅 約2.8km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側7m市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 . 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 4,214円 (共有持分考慮前)

物件2 (土地) 12,914,454円

物件3 (建物) 10,192,045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

ヲ 1909-25
ワ 1899-6
カ 1899-10
コ 1899-8

地積測量図

地番 1903-83
1903-94, 1903-95, 1903-96

土地の所在 川崎市宮前区菅生一丁目

求積表

地番	(A) 1903-83	(B) 1903-94	(C) 1903-95	(D) 1903-96
NO	X n	X n	X n	X n
S134	-44102.503	-25322.232	-6.434	287555.504302
S135	-44099.771	-25331.673	-13.836	610184.431556
K40	-44108.573	-25336.068	-6.452	284568.512996
S137	-44112.693	-25338.125	-1.715	75653.264945
S91	-44115.584	-25337.763	5.214	-230019.176376
S98	-44121.595	-25332.911	11.117	-490499.771616
S98	-44107.838	-25326.666	7.672	-338396.100336
C3	-44108.631	-25325.239	4.434	-195577.668854
				-331.000832
				165.504160
				165.30 m ²

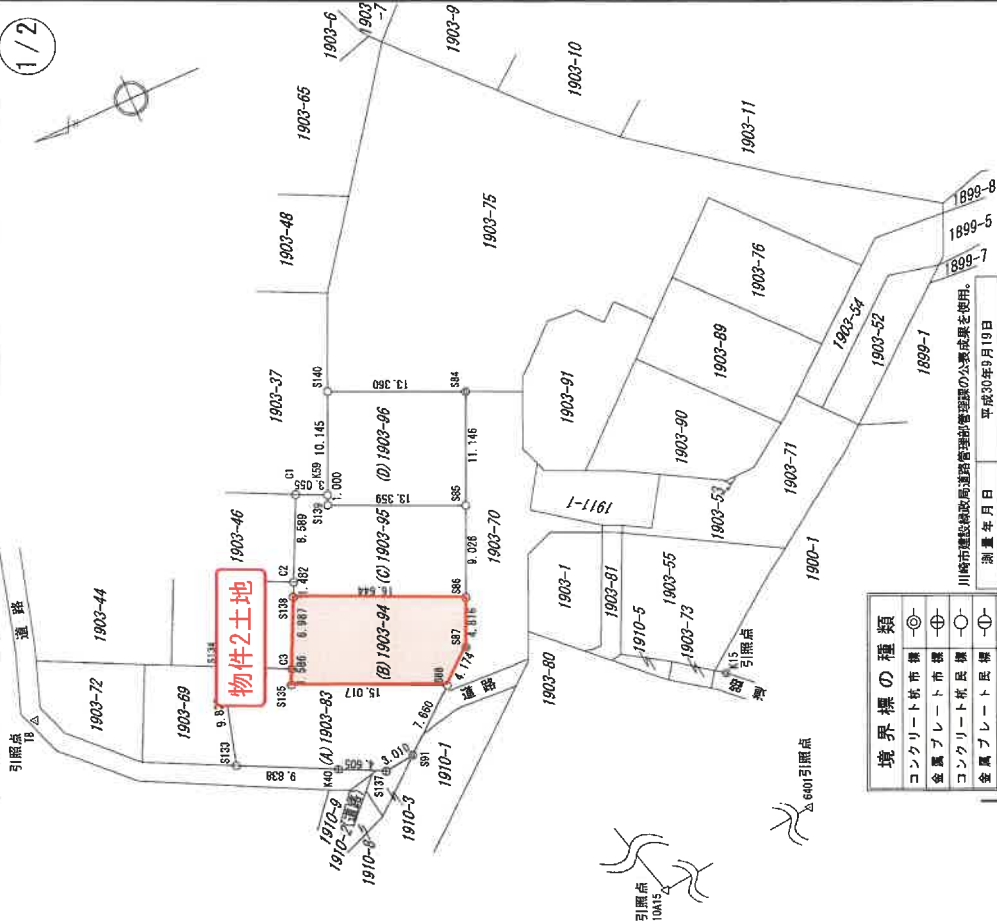
(B) 1903-94				
地番	NO	X n	Y n	Y n+1-Y n-1
	S138	-44111.683	-25318.954	0.637
	C3	-44108.631	-25325.239	-7.712
	S135	-44107.938	-25326.668	-7.672
	S98	-44121.595	-25332.911	-3.590
	S97	-44124.816	-25330.256	7.035
	S96	-44126.819	-25325.876	11.302
			合計	-280.142311
			合計面積	140.071555
			地積	140.07 m ²

(C) 1903-95		$Y_{n+1} - Y_{n-1}$				$X_{n-1} - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
地番	NO	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	X_{n-1}	
	C1	-44116.080	-25309.894	-6.418	283137.001440	
	C2	-44112.330	-25317.621	-9.060	398657.709800	
	S139	-44111.683	-25318.954	-8.255	364141.943165	
	S96	-44126.819	-25325.876	1.286	-56747.088234	
	S95	-44130.573	-25317.668	13.764	-607413.206772	
	S139	-44118.424	-25312.112	6.465	-285225.611160	
	K59	-44118.840	-25311.203	2.218	-97855.587120	
			合計		-304.839881	
			合計面積		152.41 m^2	

地番	(D)1903-96	X n, (Y n-1-Y n+1) X n, (Y n-1-Y n+1)			
NO	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n	Y n-1-Y n+1
S140	-44123.058	-25301.976	-3.672	162019.866976	
K59	-44118.540	-25311.203	-10.136	447188.562240	
S139	-44118.424	-25312.112	-6.465	285225.611160	
S95	-44130.573	-25317.668	4.581	-202162.154013	
S94	-44135.208	-25307.531	15.692	-692569.684936	
			合計	-297.796473	
			合計面積	148.692365	
			地積	148.69	㎡

606.8897485 m²

世界測地系 (測地成果2011)



境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭市界	コンクリート杭市界
金属プレート市界	金属プレート市界
コンクリート杭民界	コンクリート杭民界
金属プレート民界	金属プレート民界
トラバース	トラバース

川崎市建設局道路管理課の公図成果を使用。
測量年月日 平成30年9月19日
測地系 世界測地系 (測地成果2011)

作成者

30年10月27日(作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 1899-8, 1899-10

土地の所在 川崎市宮前区菅生一丁目

求積表

地番	(A) 1899-8	(B) 1899-10
N0	Xn	Yn
K90	-44190.665	-25308.439
K95	-44190.619	-25308.045
C73	-44190.619	-25308.045
合計	-0.633070	-0.3185360
合計面積	0.31	㎡

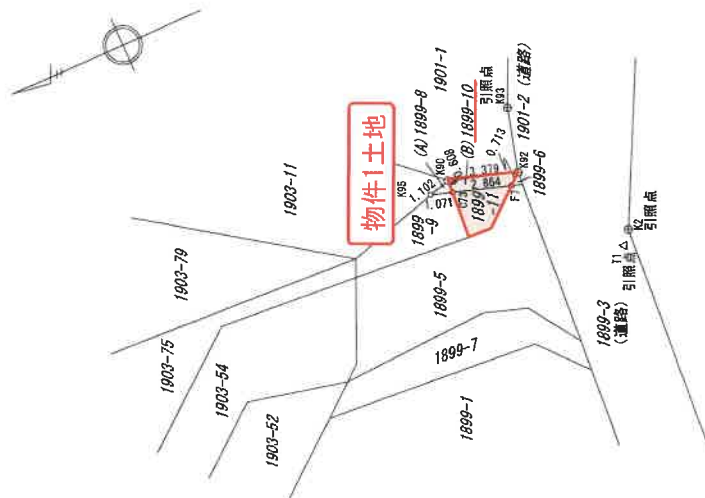
地番	(A) 1899-8	(B) 1899-10
N0	Xn	Yn
K90	-44190.665	-25308.439
C73	-44190.619	-25308.045
F7	-44193.348	-25309.915
K92	-44193.889	-25309.450
合計	-3.739005	-1.669925
合計面積	1.86	㎡

世界測地系 (測地成果2011)

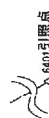
合計面積 2.1854075 ㎡

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10A15	-44151.484	-25428.344	川崎市街区多角点
6401	-44211.798	-25422.550	川崎市三級基準点
T1	-44197.105	-25314.785	トラバ一点
T2	-44193.338	-25332.938	市道境界杭
K2	-44197.596	-25314.175	市道境界杭
K93	-44194.728	-25306.377	世界測地系 (測地成果2011)



72△
引照点



境界標の種類	境界標の記号
金属プレート市標	⊕
コンクリート杭市標	○
計算点	○
トラバ一点	△

川崎市建設緑政局測量管理課測量課の公算成果を使用。
測量年月日 平成30年8月30日
測地系 世界測地系 (測地成果2011)

作成者

30年8月30日作成

申請人

縮尺 1/250

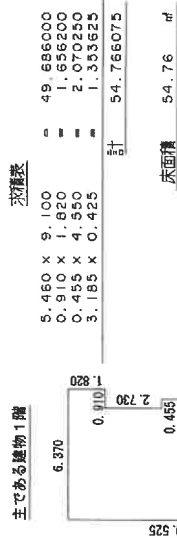
各階平面図

建物図面各階平面図

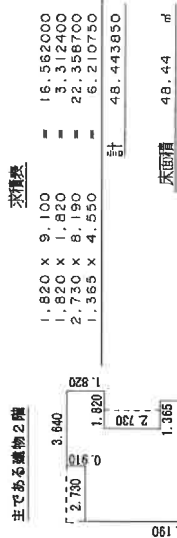
家屋番号 1903番94

建物の所在 川崎市宮前区菅生一丁目1903番地94

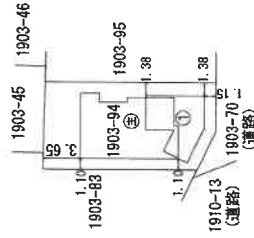
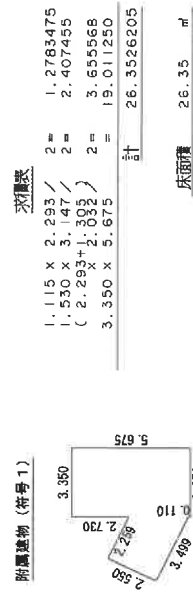
主である建物1階



主である建物2階



附属建物(符号1)



作成者

縮尺 1/250

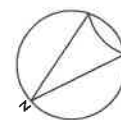
申請人

縮尺

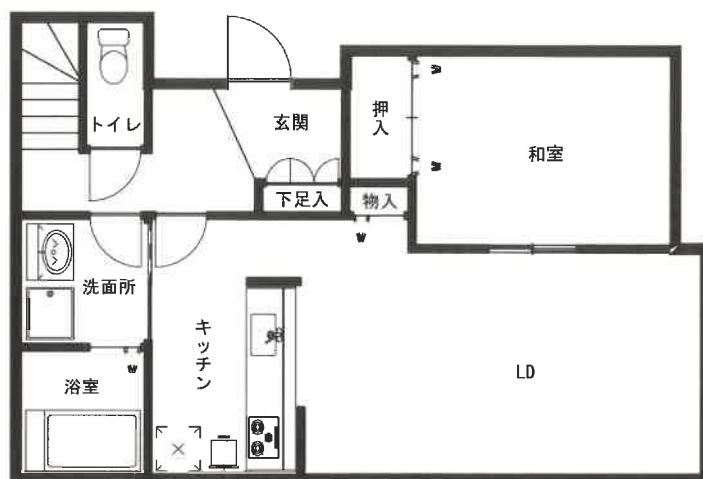
1/500

建物図面・各階平面図写

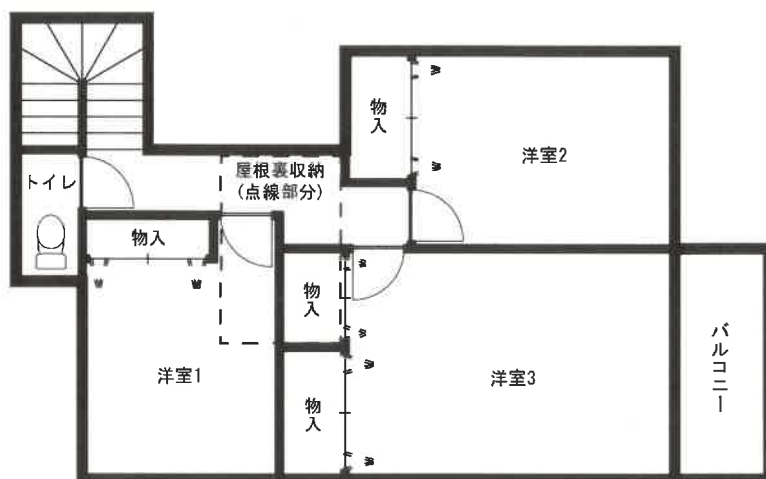
(A3判からA4判に縮小)



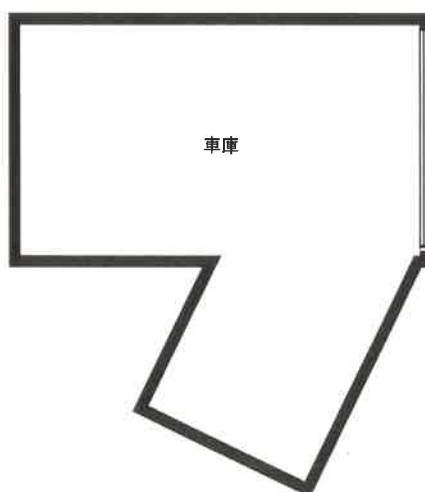
1階



2階



附属建物 符号1



建物概略間取図