

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月11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 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 5月30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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	20,970,000 16,776,000	一括	4,194,000	83,078	0
1	3,940,000				
2	2,060,000				
3	3,940,000				
4	2,950,000				
5	8,080,000				
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 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番18
地 目 宅地
地 積 27.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番25
地 目 宅地
地 積 14.47平方メートル

所有者 有限会社精美堂印刷所

3 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番32
地 目 宅地
地 積 27.72平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番43
地 目 宅地
地 積 20.74平方メートル

所有者 A



物件目録

5 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目61番地18、61番地3、
61番地25、61番地33

家屋 番号 61番18

種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所

床 面 積 1階 約86.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 27日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 太 田 香 澄

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件建物のために、その敷地の一部（地番61番3，地積166.61平方メートルの一部37.19平方メートル，所有者宗教法人寶泉寺）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番18
地 目 宅地
地 積 27.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番25
地 目 宅地
地 積 14.47平方メートル

所有者 有限会社精美堂印刷所

3 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番32
地 目 宅地
地 積 27.72平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番43
地 目 宅地
地 積 20.74平方メートル

所有者 A



物件目録

5 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目61番地18、61番地3、
61番地25、61番地33

家屋 番号 61番18

種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業所

床 面 積 1階 約86.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第97号
令和6年1月12日受理
令和6年2月21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 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番18
地 目 宅地
地 積 27.66平方メートル
所有者 A

2 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番25
地 目 宅地
地 積 14.47平方メートル
所有者 有限会社精美堂印刷所

3 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番32
地 目 宅地
地 積 27.72平方メートル
所有者 A

4 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番43
地 目 宅地
地 積 20.74平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目61番地18、61番地3、
61番地25、61番地33

家屋 番号 61番18

種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市川崎区浜町三丁目3番7号
土地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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(物件2～4) □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(物件1) □
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 ■「執行官の意見」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5
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：居宅・作業所 □構造： ■床面積：1階 約86.95平方メートル 2階 89.65平方メートル
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居宅・作業所として占有している □「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	
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 ■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5関係)		
所在地	川崎市川崎区浜町三丁目	
地番	61番3	
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	166.61平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約37.19平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (宗教法人寶泉寺 (法人登記簿上「寶泉寺」))	
その他の事項		
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (建物所有者Aの息子) <input checked="" type="checkbox"/> C (土地管理会社代表者)) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和51年10月16日	
最初の契約等	契約日	昭和51年10月16日
	期間	昭和51年10月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月15日まで 40年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	平成28年10月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和28年10月15日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" 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6,870円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ある (令和6年1月末日現在 金13,740円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]	
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

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 (Aの長男)</p>	<p>1 父Aは高齢なので、私が父に代わって説明し、建物内調査に立ち会います。</p> <p>2 物件5の1階部分は債務者会社の作業所として、2階部分は父の居宅兼会社事務所として使用してきましたが、債務者会社は営業を停止して破産準備中であり、父も令和5年6月頃に退去しました。作業所内に印刷機械、廃インクの缶、軽自動車等が残っていますが、全て無価値物であり、搬出するお金がないためそのままにしています。債務者会社が営業再開することはありません。</p> <p>3 1階の納戸、トイレ部分は、四十数年前に増築しました。</p> <p>4 雨漏りがあり、特に2階がひどかったのですが、七、八年前に屋根を修理してからは雨漏りしていません。ただ、天井の損傷やシミは残っています。</p> <p>5 物件5の敷地の一部は、宗教法人寶泉寺の所有土地であり、物件5を新築する前から同寺より賃借しています。借地契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。</p> <p>6 物件2は債務者会社所有土地ですが、Aと債務者会社の間で土地使用料のやり取りはしていません。建物使用料のやり取りもしていません。</p>
<p>■ C (目的外土地管理会社代表者)</p>	<p>1 目的外土地(61番3のうち37.19平方メートル)は、所有者の宗教法人寶泉寺がAに賃貸しています。契約内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>2 当該借地の名義変更には、賃貸人の事前承諾を得た上で名義変更料を支払い、承諾書の取得を要します。賃借人は、現在地代の滞納があり(令和6年1月末時点で1・2月分滞納)、過去にも滞納履歴があるため、当方としてはより慎重に審査・判断する予定です。また、当該借地については、賃貸人に借地権買取優先交渉権があるものと理解しており、まずは管理会社に第一報と相談を要求します。事前相談がない場合、名義変更を承諾できません。</p> <p style="text-align: right;">(書面陳述)</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、土地建物位置関係図、間取見取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件5につき、間取見取図記載のとおり増築箇所を認めた。
- 3 物件5は、和室2の天井に損傷があるほか、天井の所々にシミがあり、2階ベランダの手摺が腐食しているなど、全体的に相当程度の経年劣化が見受けられた。
- 4 物件5の占有関係については、ライフラインが停止され、主要な動産類が搬出されていること及び関係人の陳述を併せ考え、建物所有者が建物内に一部動産を残置した状態で占有しているものと認めた。なお、1階作業所については、債務者会社が残置した印刷機械、廃インクの缶等が存在するが、同会社の占有意思は失われており、同会社の占有は認められないものと思料する。
- 5 物件1、3、4は、各土地所有者Aが各土地上に物件5を所有して占有している。物件5の敷地の一部である物件2は債務者会社所有土地であるが、関係人の陳述等から、Aが使用借権に基づいて同土地を占有しているものと認めた。
- 6 目的外土地（61番3の一部）については、前記のとおり、物件5所有者Aが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 7 物件5の敷地境界は、境界標が発見できず、判然としない。
- 8 物件4に接する道路は、評価人の調査によると、市道である。

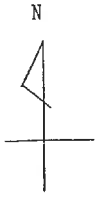
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 1月 16日 (火) 12:15 — 12:25	横浜地方法務局川崎支局	目的外土地登記事項証明書等受領
令和 6年 1月 17日 (水) 9:30 — 9:40	目的物件所在地	不在、照会書差置、外観調査
令和 6年 1月 17日 (水) 13:03 — 13:09	当職携帯電話	Bから聴取
令和 6年 1月 23日 (火) 9:55 — 10:40	目的物件所在地	Bと面談、立入調査（評価人同行）
令和 6年 1月 24日 (水) 14:25 — 14:30	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領
令和 6年 1月 31日 (水) : — :	郵便	宗教法人寶泉寺に照会書送付（2月13日陳述書等受領）
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 を立ち会わせ、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> <p><input type="checkbox"/></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 水 63-9 ハ 63-28 ホ 54-27
ロ 63-9 ニ 54-26



(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。



請求部	所在	川崎市川崎区浜町三丁目		地番	61番18				
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	

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。

令和6年1月16日
横浜地方務局川崎支局
登記官

請求番号：11-1.
(1/1)

(8 枚目)



公用

登記年月日：昭和38年6月12日

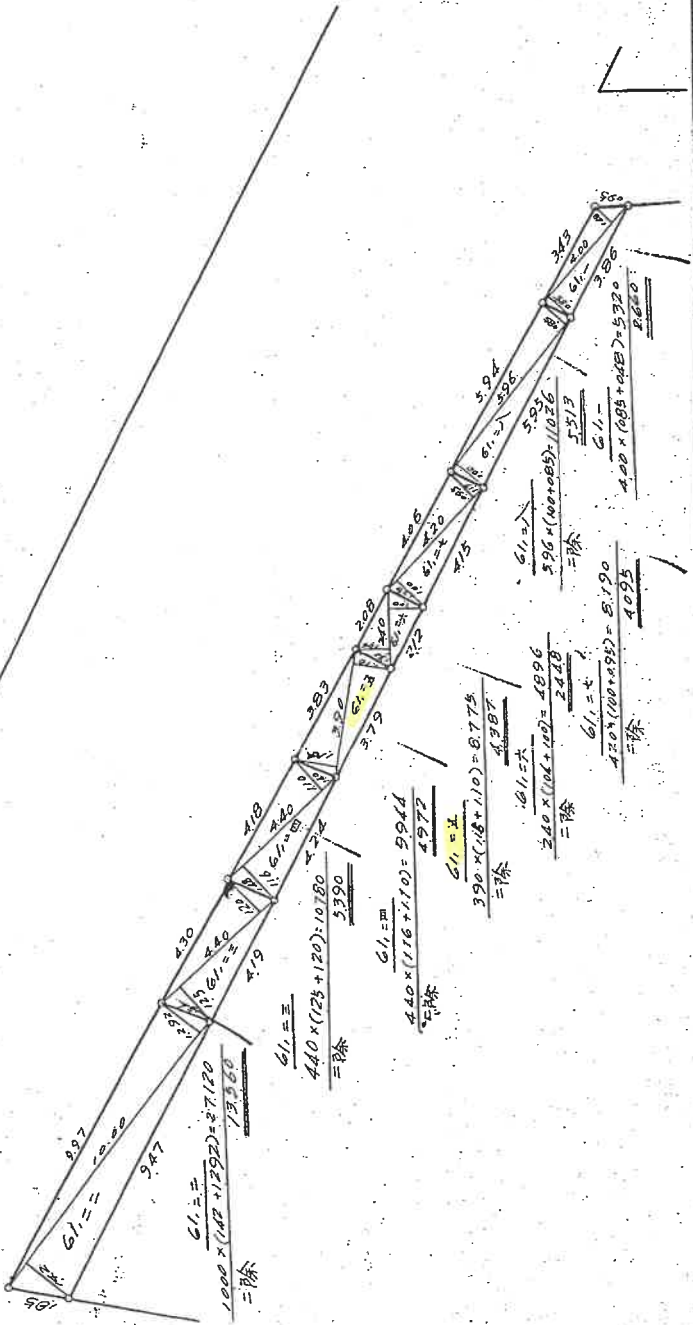
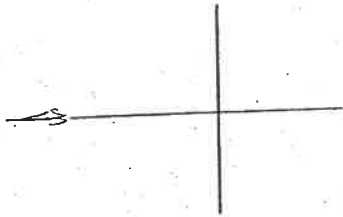
公用

地番 61-1 地目 雑種地 068036

地積測量図

地番	61-1	61番-22	61番-25
土地の所在	川崎市津田区 津田町3丁目		

作製年月日	昭和38年 1月 16日
作製者	横滨地方技務局川崎支局



(全副土地家屋調査士各進合用紙)

縮尺 1/300 間

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

38 6 12

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。

令和6年1月16日 横濱地方技務局川崎支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：11-2

登記年月日：昭和43年7月5日

公用

新・新間一・新 068037
068037 地積測量所 在量

番 61-4 61-4

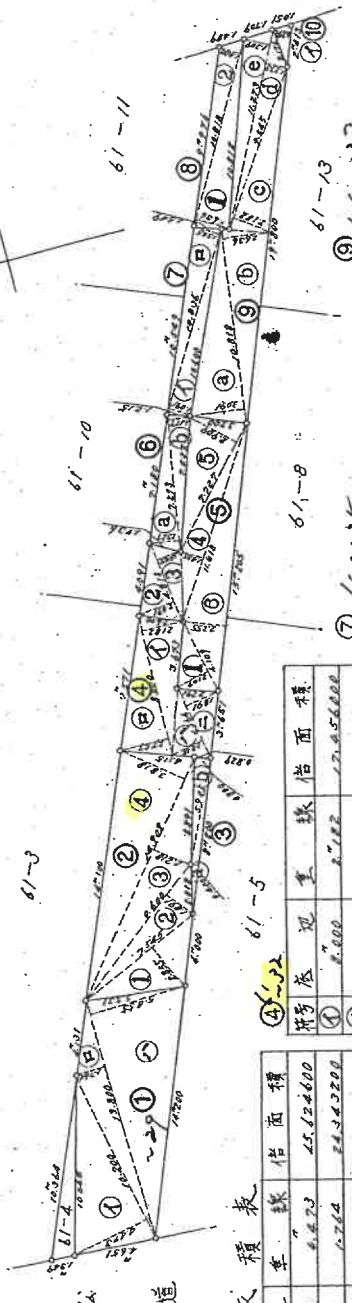
土地の所在 川崎市 川崎区 洪町3丁目

川崎区 洪町3丁目

作製年月日 昭和43年5月29日
作製者 申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

43 75



①~⑩ 求積表

序号	延面積	重率	積算面積
①	10,200	4.473	45,324.600
②	13,800	1.724	23,801.600
③	14,800	5.435	80,437.600
④	14,500	1.455	21,107.500
合計			170,671.700

序号	延面積	重率	積算面積
①	4,145	2.255	9,341.975
②	2,400	1.891	4,540.400
③	4,800	2.218	10,646.400
④	16,900	3.818	64,523.200
合計			135,051.975

序号	延面積	重率	積算面積
①	1,200	0.601	721.200
②	5,265	0.822	4,328.610
合計			5,049.810

序号	延面積	重率	積算面積
③	2,203	1.227	2,703.461
④	2,203	1.127	2,481.671
合計			5,185.132

序号	延面積	重率	積算面積
①	2,000	2.722	5,444.000
②	2,000	2.727	5,454.000
③	4,366	1.818	7,932.552
④	4,366	1.891	8,257.256
合計			26,087.808

序号	延面積	重率	積算面積
①	4,100	2.100	8,610.000
②	4,818	2.021	9,738.378
③	4,818	1.565	7,538.100
④	11,818	1.485	17,551.110
⑤	2,227	2.225	4,954.265
⑥	15,205	2.255	34,077.265
合計			100,469.118

序号	延面積	重率	積算面積
③	2,203	1.227	2,703.461
④	2,203	1.127	2,481.671
合計			5,185.132

序号	延面積	重率	積算面積
①	10,836	1.855	19,900.260
②	10,836	1.855	19,900.260
合計			39,800.520

序号	延面積	重率	積算面積
①	10,818	1.606	17,382.268
②	10,818	1.600	17,308.800
合計			34,691.068

序号	延面積	重率	積算面積
①	2,403	0.945	2,270.835
②	2,403	0.945	2,270.835
合計			4,541.670

序号	延面積	重率	積算面積
①	10,818	2.636	28,516.268
②	9,545	2.182	20,827.190
③	10,273	1.273	13,085.529
④	11,273	1.309	14,758.357
合計			77,187.344

序号	延面積	重率	積算面積
①	10,818	2.636	28,516.268
②	9,545	2.182	20,827.190
③	10,273	1.273	13,085.529
④	11,273	1.309	14,758.357
合計			77,187.344

序号	延面積	重率	積算面積
①	2,403	0.945	2,270.835
②	2,403	0.945	2,270.835
合計			4,541.670

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。
令和6年1月16日 横浜地方支務局川崎支局 登記官

(10 枚目)

請求番号：11-3

登記年月日：昭和58年3月11日

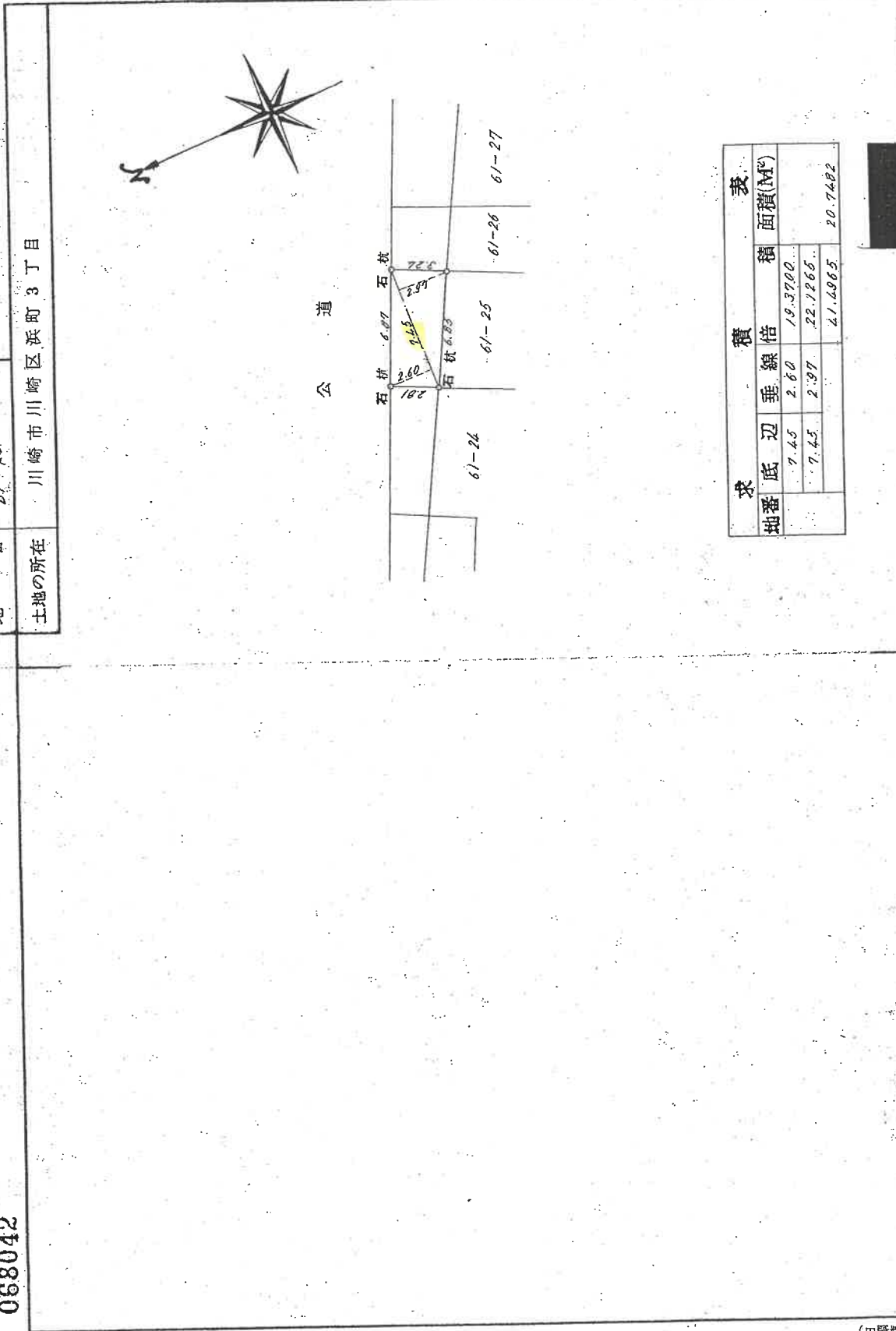
公用

前 61-43 後・新同一・新

地積測量図

地番	61-43
土地の所在	川崎市川崎区浜町3丁目

068042



求積表	底辺	高さ	面積(M ²)
1	7.45	2.60	19.3700
2	7.45	2.97	22.1265
3			41.4065
4			20.7482

縮尺 1/250

申請人

昭和56年3月14日(作製)

川崎 土地家屋調査士会連合会(日本土地家屋調査士会連合会)

作製者 土地家屋調査士

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。

令和6年1月16日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

(11 枚目)

請求番号：11-4

本図面はA4判をA4判に縮小したものである
昭和五十八年三月十一日 (日付)

登記年月日：昭和52年1月28日

公用

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。
令和6年1月16日 横浜地方支務局川崎支局

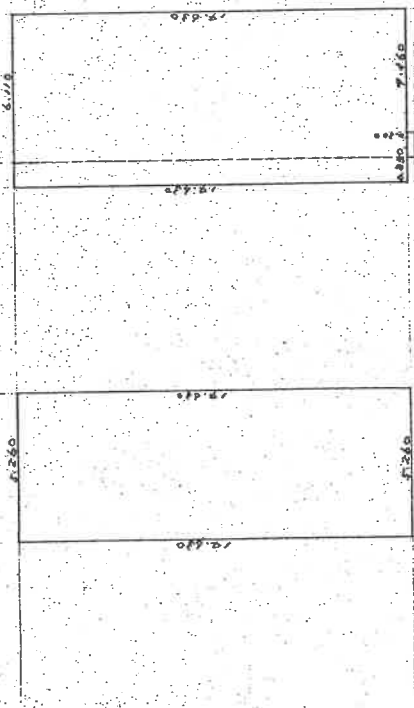
(12 枚目)

登記官

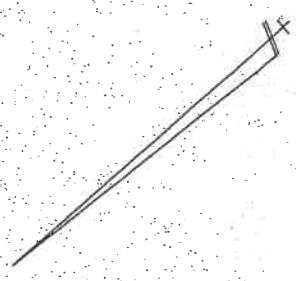
建各物平図面図

181888
 家屋番号 61~18
 建物の所在 川崎市川崎区法町3丁目 61~18, 61~19, 61~25, 61~33

作製年月日 昭和五十二年六月六日
 作製者 土著
 申請人



道路



道路

作業場・居室
 延階 5.260 x 19.630 = 76.9538^{m²}
 延階 6.110 x 19.630 = 89.3893^{m²}
 延階 0.900 x 0.300 = 0.2700^{m²}
 延階 89.6593^{m²}

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500 1/200

(日 隔 透 15)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

52

28

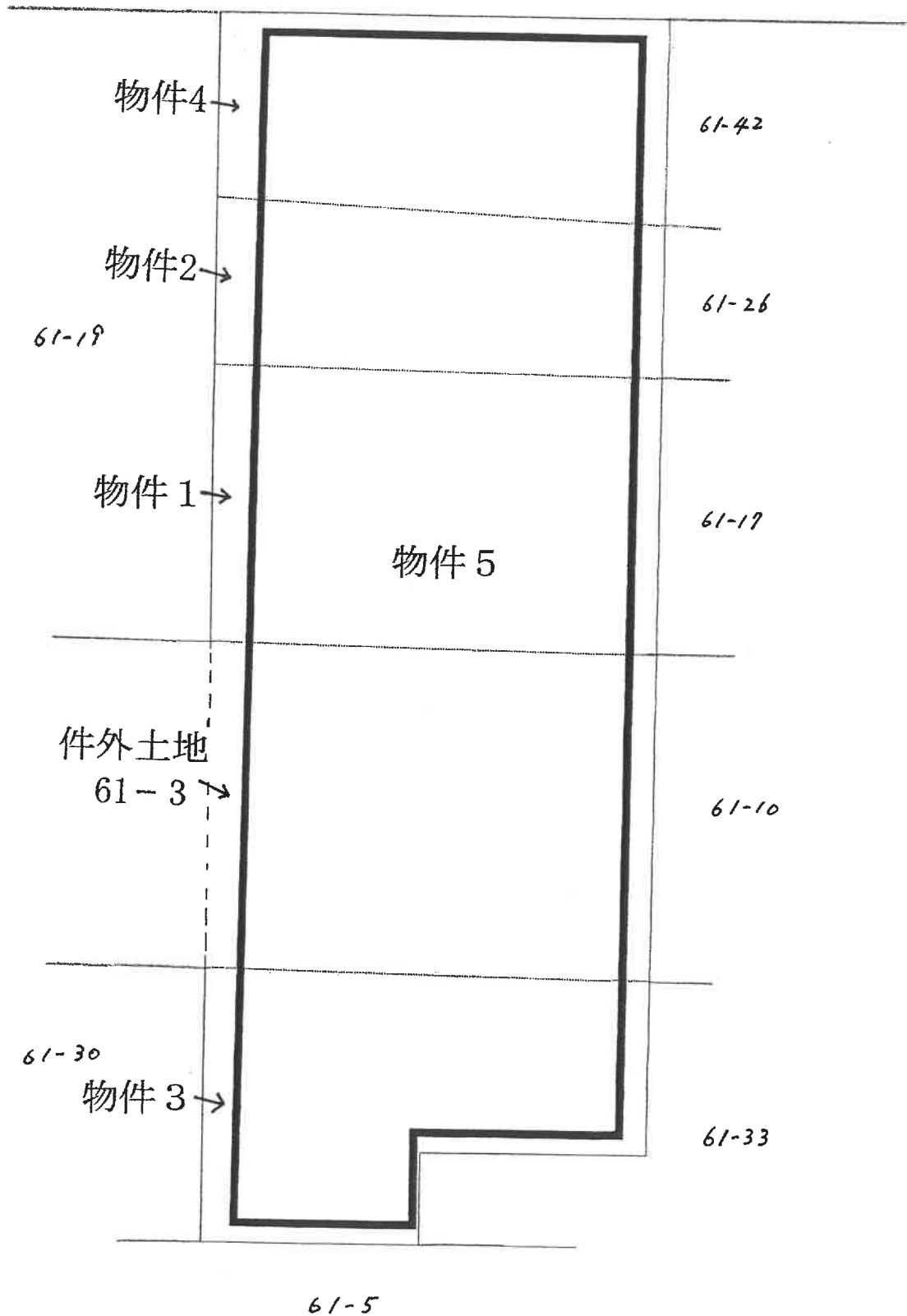
請求番号：11-5

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向

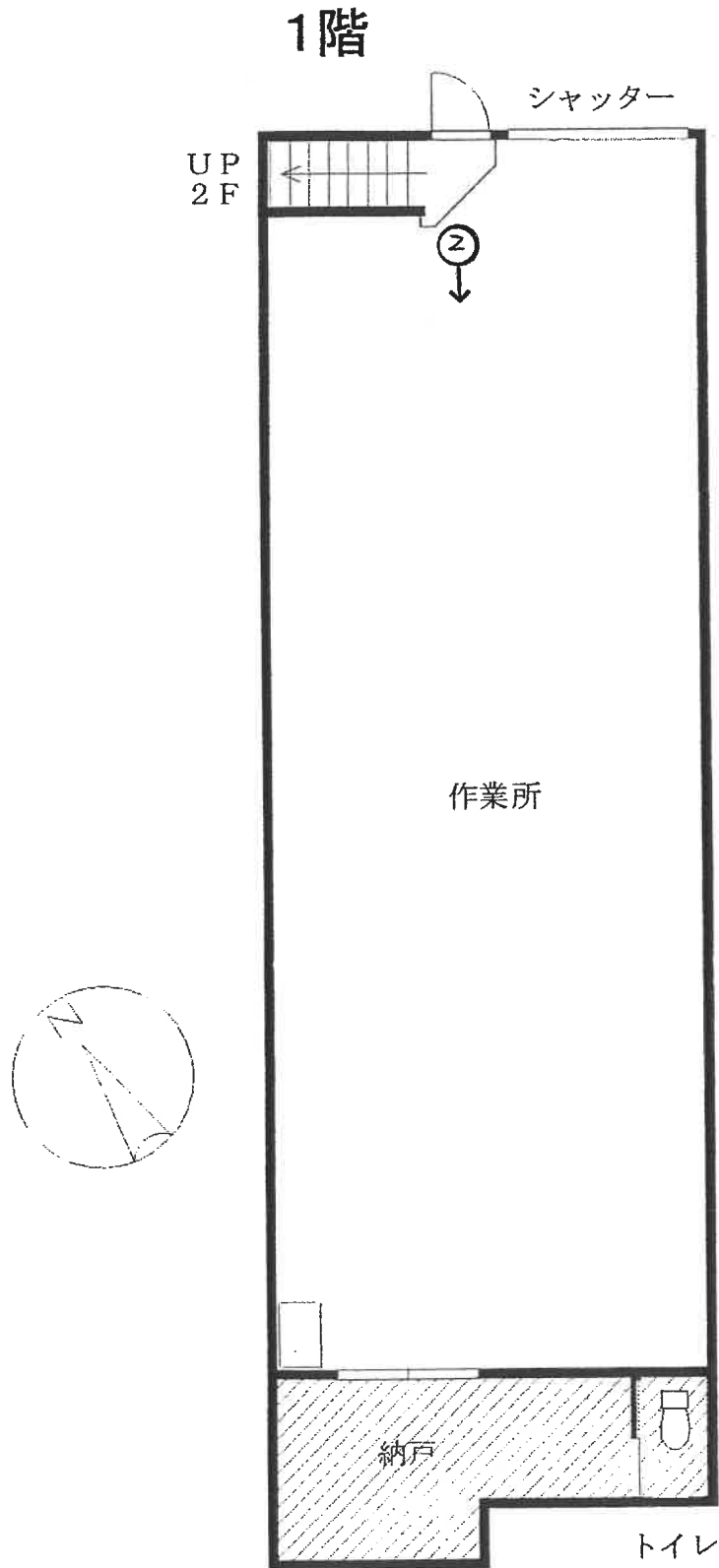


市道



間取見取図

←○は撮影位置及び方向



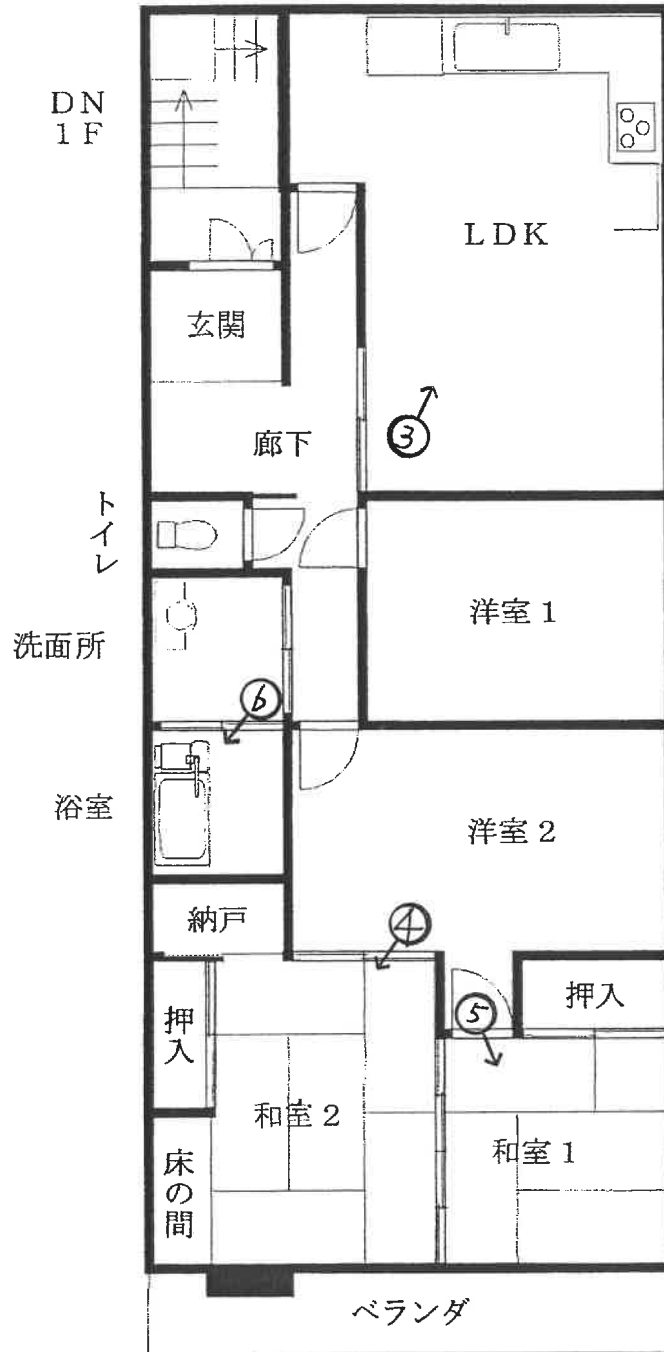
斜線部分未登記増築約10㎡

(14 枚目)

間取見取図

←○は撮影位置及び方向

2階



(15 枚目)

①

物件 5



②



(16 枚目)

③



④



⑤



⑥





令和5年 (ケ) 第97号
令和6年1月23日現地調査
令和6年2月21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

石田 茂

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 20,970,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3,940,000 円
物 件 2 (土地)	金 2,060,000 円
物 件 3 (土地)	金 3,940,000 円
物 件 4 (土地)	金 2,950,000 円
物 件 5 (建物)	金 8,080,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 1～4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		住居表示：浜町三丁目3番7号 種類：居宅・作業所 床面積：1階約86.95平方メートル
特 記 事 項		
物件5は未登記増築されている。一部借地あり。		

* 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 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番18
地 目 宅地
地 積 27.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番25
地 目 宅地
地 積 14.47平方メートル

所有者 有限会社精美堂印刷所

3 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番32
地 目 宅地
地 積 27.72平方メートル

所有者 A

4 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目
地 番 61番43
地 目 宅地
地 積 20.74平方メートル

所有者 A



物件目録

5 所 在 川崎市川崎区浜町三丁目61番地18、61番地3、
61番地25、61番地33

家屋 番号 61番18

種 類 作業場・居宅

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.95平方メートル
2階 89.65平方メートル

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1～4）

位置・交通	JR東海道本線「川崎」駅の南東方約2500m（道路距離）。最寄バス停「大島四ツ角」（川崎駅より発着）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、店舗、マンション等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	127.78㎡（特記事項2参照） ほぼ長方形 間口約6.8m、奥行約16m 平坦
接面道路の状況	北側約15m市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高で、間口約6.8m接面する。 一方路。	
土地の利用状況等	物件1～4+借地は物件5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。 隣地は、共同住宅・一般住宅・駐車場に利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項1	① 目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ② 地積測量図が作成されていない（61番18、61番3の一部）ため、建築計画概要書及び借地面積課税面積（かわさき市税事務所土地係）を参考に土地面積を査定した。 ③ 隣接地61番30の土地上の建物が61番32の境界付近に存する。	
特記事項2	物件1は、27.66㎡、物件2は14.47㎡（Aが使用貸借で使用している）、物件3は27.72㎡、物件4は20.74㎡。物件1～4と下記の借地37.19㎡が一体（127.78㎡）として物件5の敷地として利用されている。	

借地の状況	物件1～4とともに物件5の敷地として利用されている。
借地契約の概要	<p>土地賃借権契約の内容は次のとおりである。 (契約書による)</p> <p>所在地 川崎市川崎区浜町3丁目61番3の一部 賃貸人 宗教法人 寶泉寺 賃借人 A 期間 昭和51年10月16日～平成28年10月15日 平成28年10月16日～令和28年10月15日 面積 37.19m² 賃料 現行月額6,870円 滞納状況 13,740円</p>
特記事項	平成28年契約更新時に更新料を支払い済である。

4 建物の概況及び利用状況（物件5）

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51年11月20日新築（登記記載） 約48年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 タイル貼、モルタル塗等 繊維壁、モルタル塗等 石膏ボード張、銘板張等 1階：コンクリートタタキ 2階：畳、フローリング等 キッチンユニット・トイレ・浴槽（2階） ベランダあり（腐食している）
床面積（現況）	1階：約86.95㎡、2階：89.65㎡ 延べ約176.60㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅・作業所 4LDK+作業所（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和6年1月23日内部立入調査。 所有者占有と認められる。	
特 記 事 項	<p>① 物件5は建築確認を受けているが、完了検査を受けていない。建物登記と建築確認面積（1階69.56㎡、2階59.62㎡）は不一致である。</p> <p>② 1階は作業所（印刷工場）として使用していた。1階の室内には廃インク缶、ポリ容器、刷版機（印刷機械）及び若干の機材が残置されている。1階トイレの天井部分に雨染みがみられる。室内に軽自動車一台が存する。</p> <p>③ 2階は4LDKの居宅である。和室2の畳にきしみが生じている。2階各室の天井部分に雨染み、ハガレがみられるが補修工事を行い、現在は雨もりはないとの陳述を所有者の息子Bより得た。</p> <p>④ 未登記増築を1階約10㎡と査定し1階面積を86.95㎡と査定した。2階の未登記増築はない。Bの陳述によると増築時期は40数年前とのことである。</p> <p>⑤物件5は建築当初から建ぺい率をオーバーし、建築基準法違反建物と思料する。</p>	

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格 (円)
1	324,000	97	314,000	×27.66	×0.90	= 7,820,000
		100				
2	324,000	97	314,000	×14.47	×0.90	= 4,090,000
		100				
3	324,000	97	314,000	×27.72	×0.90	= 7,830,000
		100				
4	324,000	97	314,000	×20.74	×0.90	= 5,860,000
		100				

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） － 2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査} & & & \text{標準化} & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 302,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 324,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し、行政的条件に劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：間口奥行の関係で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 借地権の対象の土地61番3の一部（件外土地）

借地権の土地	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)
61番3の一部	324,000	97	314,000	×37.19	×0.9	= 10,510,000
		100				

土地利用権等価格

借地	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
61番3 の一部	10,510,000	× 0.54	借地権	=5,680,000

(注)借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して判定した。

借地権割合 60% 名義変更▲10% 相乗積 $0.6 \times 0.9 = 0.54$

③ 物件5 (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)
5	230,000	× 176.60	× 0.05	= 2,030,000

現価率

- ・ 経過年数 48 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 50 %
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.5) = 0.05$$

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 敷地利用権等価格

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	7,820,000	× 0.20	場所的利益	= 1,560,000
2	4,090,000	× 0.20	場所的利益	= 820,000
3	7,830,000	× 0.20	場所的利益	= 1,570,000
4	5,860,000	× 0.20	場所的利益	= 1,170,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%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	評価額(円)
1	7,820,000	- 1,560,000		× 0.9	× 0.7	= 3,940,000
2	4,090,000	- 820,000		× 0.9	× 0.7	= 2,060,000
3	7,830,000	- 1,570,000		× 0.9	× 0.7	= 3,940,000
4	5,860,000	- 1,170,000		× 0.9	× 0.7	= 2,950,000
5	2,030,000	+ 10,800,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	= 8,080,000
一括価格(合計)						20,970,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：建物の利用状況等を考慮した。

競売市場修正：-30%と判定した。

※ 建物価格に敷地利用権及び借地権を加算した

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：川崎（県） - 2

所 在：川崎市川崎区大島3丁目37番10、「大島3-37-15」

価 格：302,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅 約2700m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側6m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：中規模一般住宅、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	4,253,001円
物件2	2,224,907円
物件3	4,262,227円
物件4	3,188,982円
物件5	2,156,044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（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

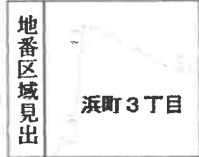
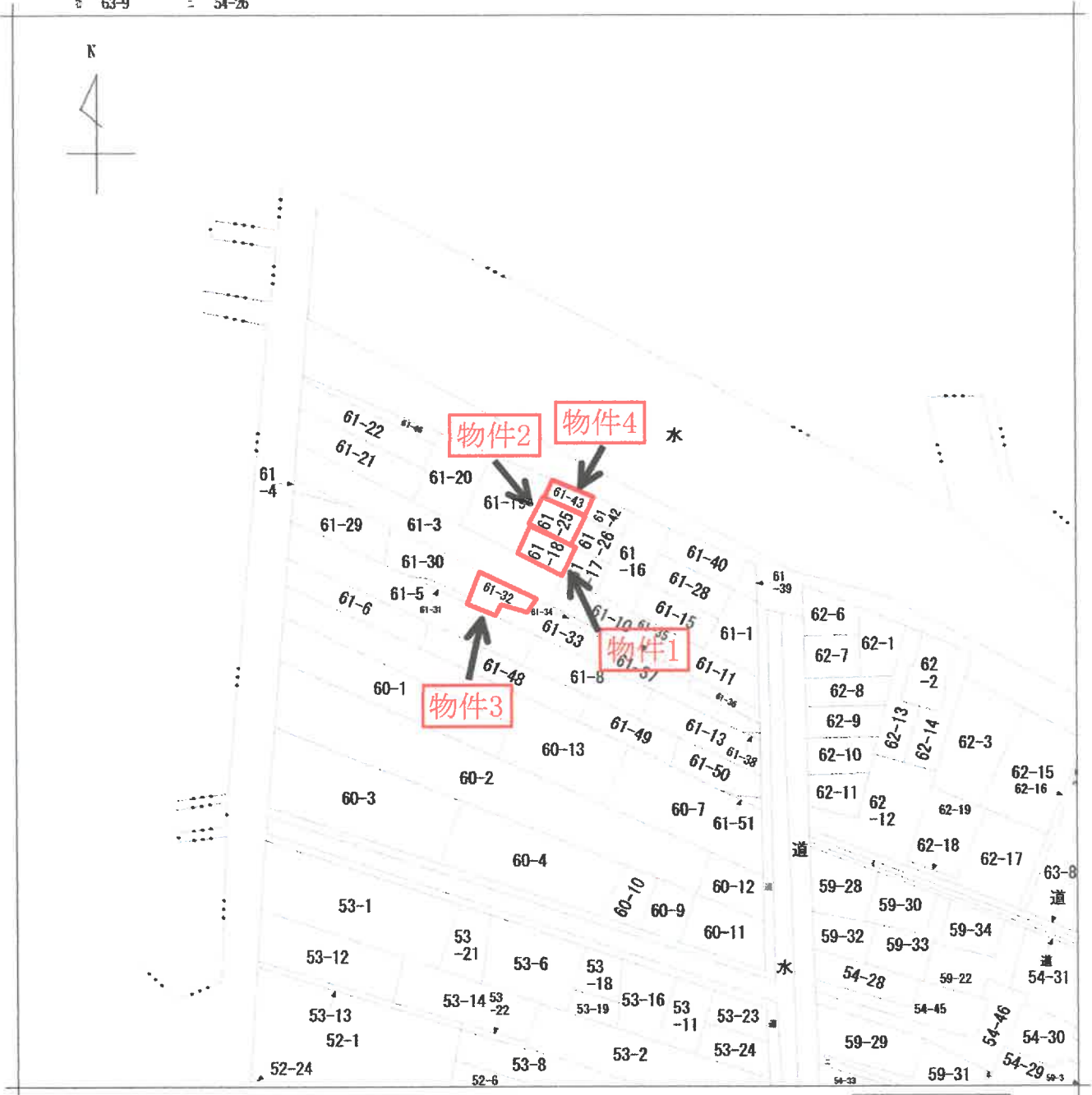
位置図

地価調査基準地

目的物件



水 63-28 54-27
 63-9 54-26



請求部分	所在	川崎市川崎区浜町三丁目			地番	61番18		
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)			補事項	

公図写

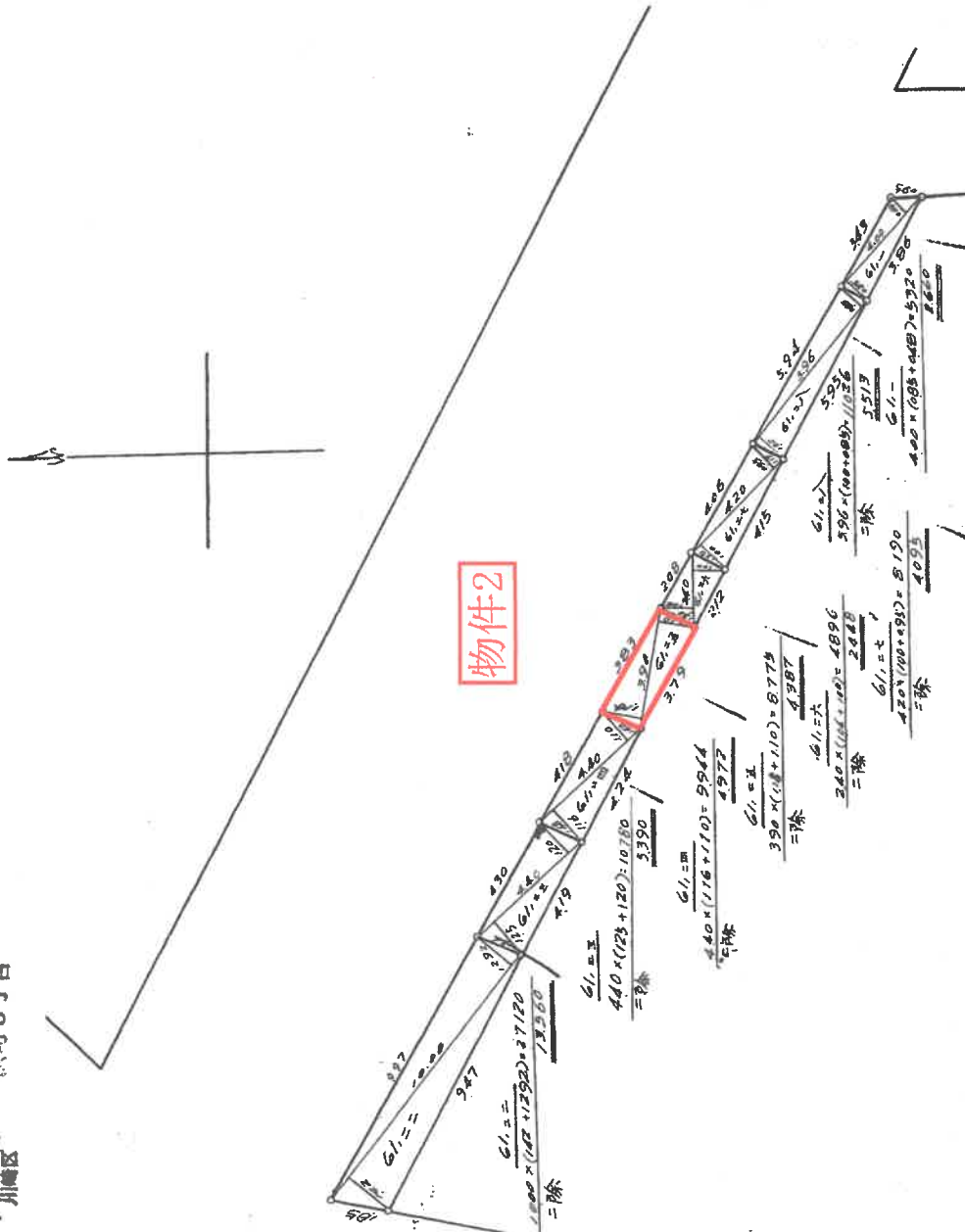
38
6
12

製作年月日	製作者
昭和38年 2月 20日	中野人

地積測量図

前 61-1 後 新開一第 068036

地番	61番-1 61番-22 ~ 61番-28
土地の所在	川崎区 荻町3丁目



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300 M
----	---------

地積測量図

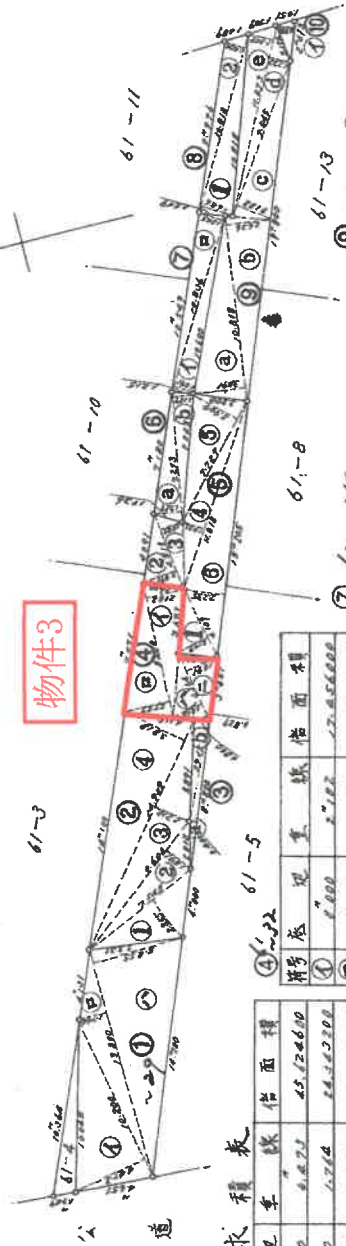
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和43年7月5日

地番 61-4 後・新岡一・新岡二 068037
 61-4 地積測量図

土地の所在 川崎市川崎区 浜町3丁目

川崎区 浜町3丁目



①~② 求積表

番号	底辺	高さ	面積
①	15.800	4.221	66.68610
②	15.800	1.764	27.85200
③	15.800	5.435	85.87200
④	15.800	1.222	19.30760
合計			199.71770

⑤~⑥

番号	底辺	高さ	面積
⑤	1.845	1.855	3.41175
⑥	1.845	1.851	3.40350
⑦	1.845	2.212	4.08114
⑧	1.845	1.818	3.35271
合計			14.25310

⑨~⑩

番号	底辺	高さ	面積
⑨	1.800	0.600	1.08000
⑩	1.800	0.600	1.08000
合計			2.16000

④~⑤

番号	底辺	高さ	面積
④	2.000	2.122	4.24400
⑤	2.000	2.222	4.44400
⑥	2.000	1.818	3.63600
⑦	2.000	1.891	3.78200
合計			15.10600

⑧~⑨

番号	底辺	高さ	面積
⑧	4.100	2.100	8.61000
⑨	4.100	1.845	7.56450
⑩	4.100	1.600	6.56000
⑪	4.100	2.200	9.02000
合計			31.75450

⑫~⑬

番号	底辺	高さ	面積
⑫	2.200	1.222	2.68840
⑬	2.200	1.222	2.68840
合計			5.37680

⑦~⑧

番号	底辺	高さ	面積
⑦	1.818	1.818	3.30564
⑧	1.818	1.845	3.35271
⑨	1.818	1.845	3.35271
合計			10.01106

⑩~⑪

番号	底辺	高さ	面積
⑩	1.818	1.818	3.30564
⑪	1.818	1.845	3.35271
⑫	1.818	1.845	3.35271
合計			10.01106

①~②

番号	底辺	高さ	面積
①	1.818	1.818	3.30564
②	1.818	1.845	3.35271
③	1.818	1.845	3.35271
④	1.818	1.818	3.30564
合計			13.31670

③~④

番号	底辺	高さ	面積
③	1.818	1.818	3.30564
④	1.818	1.845	3.35271
⑤	1.818	1.845	3.35271
⑥	1.818	1.818	3.30564
合計			13.31670

⑥~⑦

番号	底辺	高さ	面積
⑥	1.818	1.818	3.30564
⑦	1.818	1.845	3.35271
⑧	1.818	1.845	3.35271
⑨	1.818	1.818	3.30564
合計			13.31670

昭和四拾叁年五月拾九日
 作製年月日

作製者
 申請人

43 75

地積測量図

A3→A4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

地積測量図

前 61-43 後・新同一・敷

地番 61-43

土地の所在 川崎市川崎区英町3丁目

068042



公道



物件4

求積表		
地番	底辺垂直線倍積面積(M ²)	
7.45	2.60	19.3700
7.45	2.97	22.1265
		41.4965
		20.7482

申請人

作製者

縮尺 1/250

(日加納)

地積測量図

A3→A4に縮小

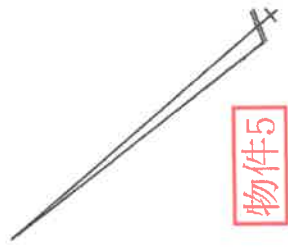
登記年月日：昭和52年1月28日

建築物平面図

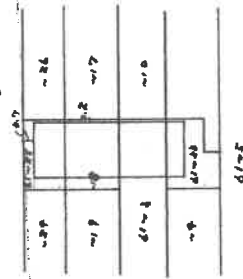
181808

家屋番号 61~18

建物の所在 川崎市川崎区決明町目 61~18, 61~19
61~25, 61~33



心 建



作業場、居室

倉 階

式 階

倉階 5.260 x 14.630 = 76.9538^{m²}

式階 6.110 x 14.630 = 89.3893^{m²}
6.110 x 0.900 x 0.2700 = 0.2700^{m²} } 89.6593

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭 和 五 十 二 年 六 月 六 日	[Redacted]	[Redacted]

52
1
28

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500 1/200

(日 測 規 準 15)

建物図面

1階建物間取図



斜線部分未登記増築約10m²

2階建物間取図

