

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 高 尾 泰 奈

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 7年 6月 4日から<br>令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                                                                                 | 日 時 令和 7年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 7年 7月 8日 午前 9時30分<br>場 所 横浜地方裁判所川崎支部民事部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                         | 令和 7年 6月26日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月26日 午後 3時00分まで                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 7年 5月21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)<br>買受可能価額 (円)   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和6年度     |           |
|------|----------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 6, 210, 000<br>4, 968, 000 | 一括       | 1, 242, 000 | 26, 703   | 0         |
| 1    | 1, 950, 000                |          |             |           |           |
| 2    | 4, 260, 000                |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
| 備考   | 固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。        |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 川崎市川崎区浅田四丁目                                  |
|   | 地 番   | 1 5 番 1 6                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 9 . 8 2 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 川崎市川崎区浅田四丁目 1 5 番地 1 6                       |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 1 6                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 9 . 7 2 平方メートル<br>2 階 2 9 . 7 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

---

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】

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2】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 川崎市川崎区浅田四丁目  
地 番 15 番 16  
地 目 宅地  
地 積 49.82 平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区浅田四丁目 15 番地 16  
家屋 番号 15 番 16  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 29.72 平方メートル  
2 階 29.72 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 2 号  
令和 7 年 2 月 4 日受理  
令和 7 年 2 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 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 川崎市川崎区浅田四丁目  
地 番 15番16  
地 目 宅地  
地 積 49.82平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区浅田四丁目15番地16  
家屋 番号 15番16  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 29.72平方メートル  
2階 29.72平方メートル



(2枚目)



| 関係人の陳述等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 陳述内容等                                                                                                                        |
| ■ A<br>(件外地番 1 5 番 1 4<br>号土地所有者)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>私は物件 1 土地の隣地の件外地番 1 5 番 1 4 号土地の所有者です。物件 1 土地が北西側で接している私道利用につき、金銭の支払いはありません。物件 1 土地と件外地番 1 5 番 1 4 土地との間に境界の争いはありません。</p> |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |
| <p>1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び写真のとおりである。物件 2 建物は、電気と水道とガスの供給が停止されている状況及び内部の状況から建物所有者が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。</p> <p>2 物件 2 建物は全体的に経年劣化による損耗が目立ち、写真⑤にあるように天井に雨染みと補修跡が見られた。写真⑥にあるように壁紙の剥がれが見られた。</p> <p>3 写真⑦にある物置は動産と認めた。</p> <p>4 評価人の調査によれば、物件 1 土地は北西側で建築基準法 4 2 条 2 項に該当する私道に接している。</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

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| 7年2月4日 (火)<br>15:55— 16:05<br>16:20— 16:25 | 横浜地方法務局川崎支局 | 登記事項要約書申請受領等              |
| 7年2月4日 (火)<br>: — :                        |             | 東京電力へ照会書発送                |
| 7年2月5日 (水)<br>9:15— 9:25                   | 目的物件所在地     | 全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影       |
| 7年2月5日 (水)<br>: — :                        |             | 債務者兼所有者へ照会書発送             |
| 7年2月25日 (火)<br>9:20— 10:45                 | 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 |
|                                            |             |                           |
|                                            |             |                           |
|                                            |             |                           |
|                                            |             |                           |

(特記事項)

☐ 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。

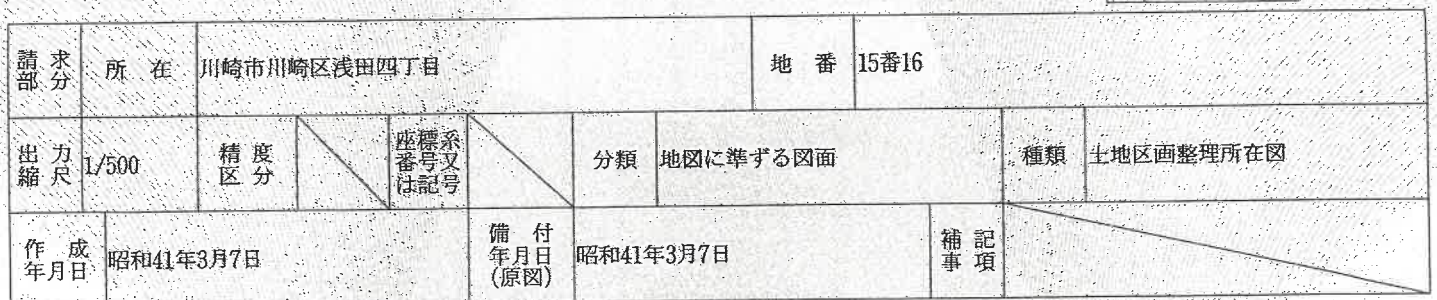
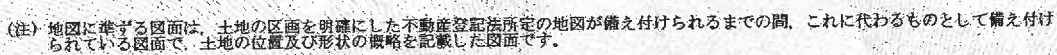
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

☐

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

|   |       |   |       |
|---|-------|---|-------|
| 1 | 15-28 | Λ | 13-11 |
| Π | 15-30 | ≡ | 14-17 |



(5 枚目)



登記年月日：昭和43年10月5日

002228 前/5-3 後 新間一

地積測量図

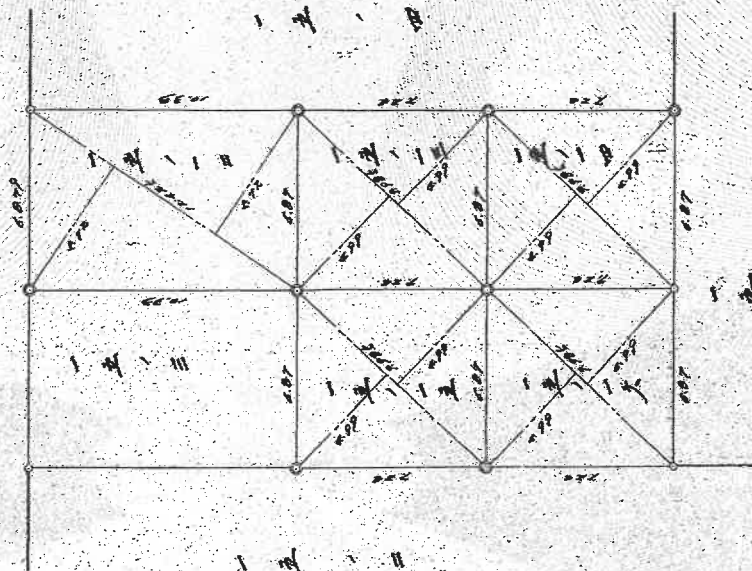
|        |           |
|--------|-----------|
| 地      | 番         |
| 土地の所在地 | 川崎市磯田 478 |

作製年月日  
昭和43年10月4日

作者

申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



0015-13

|         |         |
|---------|---------|
| 地積      | 面積      |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |

0015-14

|         |         |
|---------|---------|
| 地積      | 面積      |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |

0015-15

|         |         |
|---------|---------|
| 地積      | 面積      |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |

0015-16

|         |         |
|---------|---------|
| 地積      | 面積      |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |

0015-17

|         |         |
|---------|---------|
| 地積      | 面積      |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |
| 104.475 | 104.475 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方事務局川崎支局管轄)

令和6年11月11日

東京法務局

登記簿

(6 枚目)

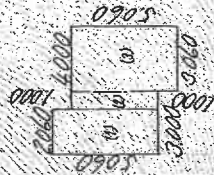
登記年月日：昭和56年11月10日

103416 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 15番18

建築物の所在 川崎市川崎区浅田4丁目15番地18



1階・2階求積 (各階同型)

- (1)  $5.060 \times 2.060 = 10.4236$   
(2)  $4.060 \times 0.940 = 3.8164$   
(3)  $5.060 \times 3.060 = 15.4836$

29.7236

29.72

床面積

(面積単位)

(縮尺)

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

←○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

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
(横浜地方支務局川崎支局蔵)

令和6年11月11日 東京法務局

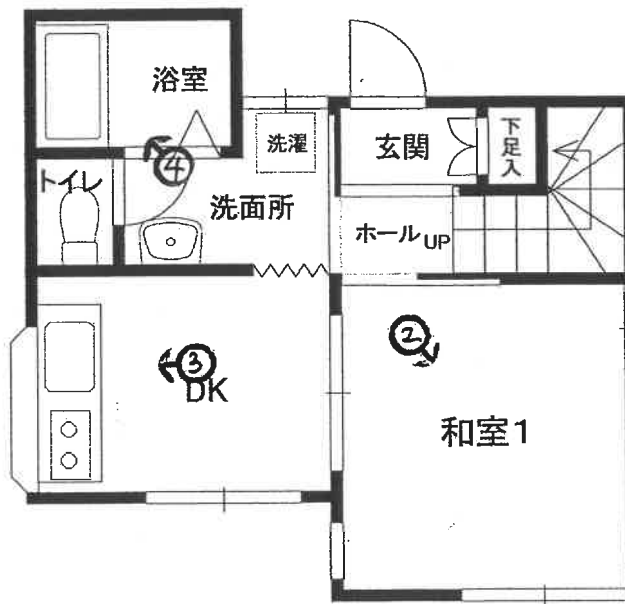
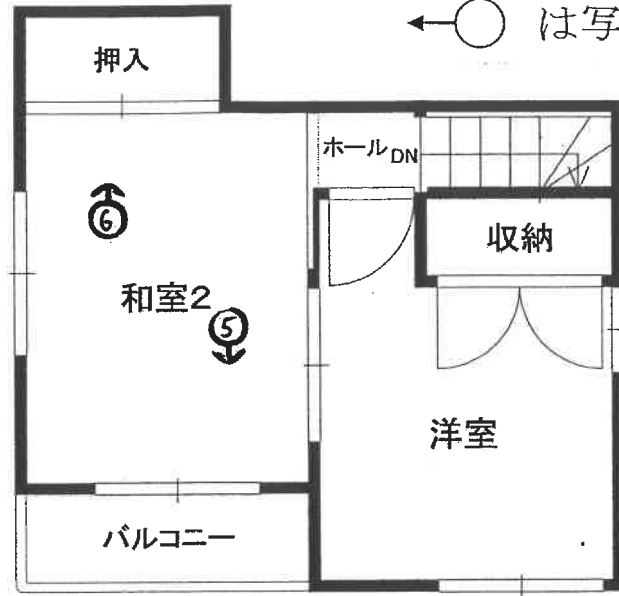
登記官

(7枚目)

請求番号：10-3

# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向





①



②



③



④





⑤上部を撮影



⑥上部を撮影



⑦



⑧





令和 7 年 (ケ) 第 2 号

令和 7 年 2 月 25 日 現地調査

令和 7 年 3 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

石 井 健 之

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一括価格（合計）    |             |
| 金6,210,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金1,950,000円 |
| 物件2（建物）     | 金4,260,000円 |

- ① 一括価格は、物件1及び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<br>番号 | 登 記          | 現 況                  |
|----------|--------------|----------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                      |
| 2        |              | 住居表示 浅田四丁目 1 5 番 2 号 |
| 特 記 事 項  |              |                      |
| 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 川崎市川崎区浅田四丁目  
地 番 15番16  
地 目 宅地  
地 積 49.82平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区浅田四丁目15番地16  
家屋 番号 15番16  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 29.72平方メートル  
2階 29.72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                                              | J R 東海道本線「川崎」駅から南方へ約3.5km(道路距離)。<br>「浅間前」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約3分。<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                              | 県道東京大師横浜線（産業道路）の北西側背後で、一般住宅、小工場、産業廃棄物保管所等が混在する地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第3種高度地区                  |
| 画 地 条 件                                                | 規 模<br>形 状<br>間 口・奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 49.82㎡<br>長方形<br>間口約0.9m（道路に接面している部分の現況<br>での長さ）・奥行約7.2m<br>概ね平坦である。 |
| 接面道路の状況                                                | <p>北西側約0.9mが、目的土地付近で現況幅員約1.6mの未舗装私道（建築基準法第42条2項）の終点（突き当たり）部分に概ね等高に接面している。</p> <p>◇上記私道の幅員は約1.6m～約4mで、北西方の幅員約6mの舗装市道との接続部分の幅員は約4mであるが、目的土地が接面する終点（突き当たり）付近では有効幅員が約1.6mとなっている。</p> <p>◇当該私道は、北西方の4画地が持寄るかたちで道路提供（負担）しているが、目的土地及び東側隣接地（地番15番14）は、終点（突き当たり）部にあり、道路提供（負担）はない。</p> <p>◇上記の道路提供（負担）している4画地のうち、15番12の画地は、道路部分（15番34）を分筆しているが、その外の画地は道路部分を分筆していない。</p> |                                                                      |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等 | <p>物件2の建物敷地等として利用されている。<br/>         建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |
| 供給処理施設   | <p>上水道<br/>         都市ガス<br/>         下水道</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>あり<br/>         ない（プロパンガスを使用）<br/>         あり</p> |
| 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があるが、同地積測量図において、目的外土地の地番15番15の北東端部と15番13の西端部の境界石を除き、境界石は確認できなかった。</p> <p>◇建築計画概要書における目的土地の敷地面積は、52.53㎡である。</p> <p>◇目的土地の所有者は、接面道路の持分を有していない。</p> <p>◇目的土地は、建築基準法第42条2項道路の終点部に位置しており、再建築（建替え）に際しては、敷地（目的土地）は、道路中心位置から接道として2m確保できることが必要で、川崎市と「狭あい協議」が必要となる。（川崎市まちづくり局建築審査課調）</p> <p>◇上水道は、接面道路（第42条2項道路）に目的土地の所有者を含む近隣所有者が共有する私設共有管が埋設されており、これから引き込まれている。</p> <p>◇下水道は、接面道路（第42条2項道路）に私設共有管が埋設されており、当該下水管は、北西方の市道に敷設されている公設管に接続している。</p> <p>◇北東側隣接地（15番14）では、都市ガスを使用している。</p> <p>◇接面道路幅員が4m未満であるので、基準容積率は160%となる。</p> <p>◇A（目的外地番15番14の土地所有者）からは、下記を概要とする陳述があった。</p> <p>「私は、物件1土地の隣地の地番15番14の土地の所有者です。物件1土地が北西側で接している私道利用につき、金銭の支払いはありません。物件1土地と地番15番14土地との間に境界の</p> |                                                      |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | 争いはありません。」<br>◇目的土地の南側にある物置は、動産である。 |
|--|-------------------------------------|

## 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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                  | 昭和56年11月4日新築（登記記載）<br>約44年<br>約5年                                                                  |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備                                                                                        | 軽量鉄骨造2階建<br>スレート等<br>カラー鉄板等<br>ビニールクロス貼、プリントボード等<br>ビニールクロス貼、杉板合板等<br>畳、クッションフロア、カーペット等<br>トイレ、浴室等 |
| 床面積（現況）          | 1階：29.72㎡、2階：29.72㎡、延べ59.44㎡                                                                                                       |                                                                                                    |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                       | 居宅<br>3DK（附属資料間取図のとおり）                                                                             |
| 品 等              | やや劣る                                                                                                                               |                                                                                                    |
| 保守管理の状態          | 劣る                                                                                                                                 |                                                                                                    |
| 建物の利用状況          | 令和7年2月25日内部立入調査（解錠による）<br>調査時点において、所有者が占有している。                                                                                     |                                                                                                    |
| 特 記 事 項          | ◇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<br>交付を受けていない建物である。<br>◇室内は、内壁の汚れ、経年による損耗・劣化が進んでいる。<br>◇上記の外に、和室2の天井には雨染みと補修跡があり、また、<br>北側の壁紙に剥がれがあった。 |                                                                                                    |

## 第5 評価額算の過程

### 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<br>番号 | 標準<br>画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差  | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|---------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 249,000             | 75<br>100 | 187,000       | ×49.82     | ×0.90    | = 8,380,000  |

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－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\ & & & & \text{補 正} & & \\ & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 256,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 249,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、目的土地付近で幅員が約1.6mと狭い未舗装の行き止まり私道（建築基準法第42条2項道路）の終点（突き当たり）部にあり、現況の接面間口が約0.9mと短く、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：築年が古く減価の進んだ建物で、減価率を10%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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 230,000        | × 59.44       | × 0.07 | = 960,000      |

### 現価率

- ・ 経過年数44年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%（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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数44年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

## 2. 評価額の判定

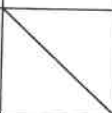
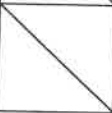
前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円) |
|----------|-----------|-------------|-------|-----------------|
| 1        | 8,380,000 | × 0.65      | 法定地上権 | = 5,450,000     |

(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 価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正                                                                    | 市場性<br>修 正 | 競売<br>市場<br>修正 | その<br>他の<br>控除                                                                      | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|----------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1         | 8,380,000      | － 5,450,000                |  | × 0.95     | × 0.7          |  | = 1,950,000  |
| 2         | 960,000        | ＋ 5,450,000                | × 1.0                                                                             | × 0.95     | × 0.7          |  | = 4,260,000  |
| 一括価格（合 計） |                |                            |                                                                                   |            |                |                                                                                     | = 6,210,000  |

占有減価修正： 必要なし。

市場性修正： 接面私道について、共有持分を有しておらず、土地・建物一体としての市場性が劣ることによる減価を－5%と査定した。

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：川崎川崎一10

所 在：川崎市川崎区浅田4丁目11番17「浅田4-11-16」

価 格：256,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅3.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4m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：小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6年度）

物件1(土地) 3,736,500円

物件2(建物) 838,222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）

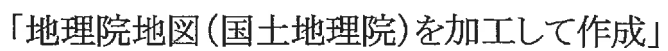
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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





## 12





登記年月日：昭和43年10月5日

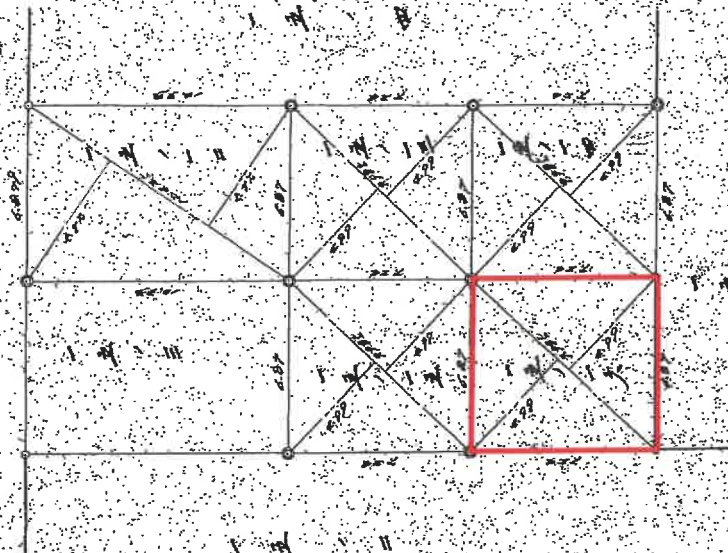
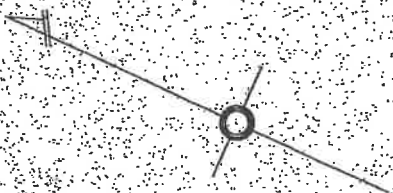
002228

第15-3換新同一町

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 15-3換新同一町 |
| 土地の所在 | 川崎市浅田4丁目  |

測量地積圖

物件(1)



昭和43-12

| 地番        | 高     | 深     | 積      |
|-----------|-------|-------|--------|
| 15-3換新同一町 | 15.00 | 10.00 | 150.00 |

昭和43-12

| 地番        | 高     | 深     | 積      |
|-----------|-------|-------|--------|
| 15-3換新同一町 | 15.00 | 10.00 | 150.00 |

昭和43-14

| 地番        | 高     | 深     | 積      |
|-----------|-------|-------|--------|
| 15-3換新同一町 | 15.00 | 10.00 | 150.00 |

昭和43-15

| 地番        | 高     | 深     | 積      |
|-----------|-------|-------|--------|
| 15-3換新同一町 | 15.00 | 10.00 | 150.00 |

昭和43-16

| 地番        | 高     | 深     | 積      |
|-----------|-------|-------|--------|
| 15-3換新同一町 | 15.00 | 10.00 | 150.00 |

A3をA4に縮小

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/2000 |
|----|--------|

(国土地家屋調査士会連合会印)



103416

各階平面図

建築物各階平面図

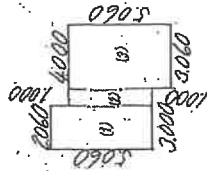
15番16

家屋番号

川崎市川崎区浅田4丁目15番地16

建築物の所在

物件(2)



1階・2階求積

(各階同型)

- ① 5.060 X 2.060 = 10.4236
- ② 4.060 X 0.940 = 3.8164
- ③ 5.060 X 3.060 = 15.4836

29.7236

29.72

床面積

(目録連12)

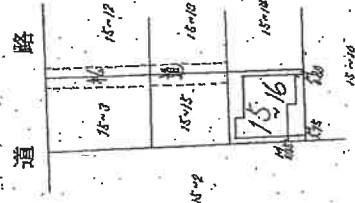
A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



縮尺 1/500

(全図連)



2階



1階

建物間取図