

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 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 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 30 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 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 4 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	94,560,000 75,648,000	一括	18,912,000	3,792,515	0
1	8,610,000				
2	10,900,000				
3	75,050,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 164 番 1
 地 目 宅地
 地 積 287.20 平方メートル
- 2 所 在 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 165 番 7
 地 目 宅地
 地 積 363.64 平方メートル
- 3 所 在 川崎市幸区塚越二丁目 164 番地 1、165 番地 7
 家屋 番号 164 番 1
 種 類 遊技場・寄宿舍・駐車場
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	514.83 平方メートル
2 階	514.83 平方メートル
3 階	514.83 平方メートル
4 階	41.40 平方メートル
地下 1 階	514.83 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 517.83 平方メートル
	2 階	514.83 平方メートル
	3 階	514.83 平方メートル
	4 階	41.40 平方メートル
	地下 1 階	514.83 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7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 林 光太郎

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】

1階部分及び地下1階部分を、株式会社HASUNUMAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階部分ないし4階部分を、本件所有者が占有している。ただし、3階EV(エレベータ)前のホール部分を、株式会社HASUNUMA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 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 164 番 1
 地 目 宅地
 地 積 287.20 平方メートル

 - 2 所 在 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 165 番 7
 地 目 宅地
 地 積 363.64 平方メートル

 - 3 所 在 川崎市幸区塚越二丁目 164 番地 1、165 番地 7
 家屋 番号 164 番 1
 種 類 遊技場・寄宿舍・駐車場
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	514.83 平方メートル
2 階	514.83 平方メートル
3 階	514.83 平方メートル
4 階	41.40 平方メートル
地下 1 階	514.83 平方メートル
- (現況)
- | | | |
|-------|--------|-----------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 517.83 平方メートル |
| | 2 階 | 514.83 平方メートル |
| | 3 階 | 514.83 平方メートル |
| | 4 階 | 41.40 平方メートル |
| | 地下 1 階 | 514.83 平方メートル |



令和6年(ケ)第48号
令和6年7月23日受理
令和6年9月3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 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 1 6 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 8 7. 2 0 平方メートル

- 2 所 在 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 1 6 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 6 3. 6 4 平方メートル

- 3 所 在 川崎市幸区塚越二丁目 1 6 4 番地 1、1 6 5 番地 7
 家屋 番号 1 6 4 番 1
 種 類 遊技場・寄宿舍・駐車場
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	5 1 4. 8 3 平方メートル
2 階	5 1 4. 8 3 平方メートル
3 階	5 1 4. 8 3 平方メートル
4 階	4 1. 4 0 平方メートル
地下 1 階	5 1 4. 8 3 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1、2		
現 況 地 目	■宅地(物件 1、2) □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 □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 □		
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 □「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)	■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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種 類: □構 造: ■床面積: 1階約 5 1 7. 8 3 m ² 2階 5 1 4. 8 3 m ² 3階 5 1 4. 8 3 m ² 4階 4 1. 4 0 m ² 地下 1階 5 1 4. 8 3 m ²		
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店舗(遊技場)・倉庫・寄宿舎・駐車場として使用している ■「占有者及び占有権原」及び「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 □ある { 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	■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

(占有関係用 〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階、地下1階	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社HASUNUMA	
占有状況		☒ 店舗（遊技場）（1階） ☒ 駐車場（地下1階） ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（賃借会社社員） ☒ B（所有者代表者））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年7月17日	
	期間	令和4年8月1日から ☒ 令和9年7月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月 金1,150,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☐ 敷金 円 ☒ 保証金4,600,000円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借会社社員)	1 私は株式会社HASUNUMAの社員であり、パチンコ店の三益球殿塚越店店長をしています。 2 当社は、所有者から、物件3のうち1階及び地下1階部分を令和4年8月1日から賃借し、パチンコ店及び駐車場として使用しています。賃貸借契約の内容は、提示した賃貸借契約書記載のとおりです。 3 パチンコ店は、所有者から居抜きで賃借したものであり、所有者の店名をそのまま使っています。現在、店内にはパチンコ139台、スロット87台が設置されていますが、それらは全て当社の所有物です。 4 地下1階は当店の駐車場ですが、機械室、景品交換所等もあります。私は、地下1階の全室の鍵を保管しています。 5 3階は、所有者が複数のパチンコ店を経営し、各店の従業員の寮として使用していましたが、現在は寮に誰も住んでいません。中央の駐車場部分は、所有者が倉庫として使用しています。なお、当社は、所有者の同意を得て、EV前のホール及び倉庫の一部に当社の荷物を一時的に無償で置かせてもらっています。また、洗濯室も時々無償で使わせてもらっています。 6 2階は、寮専用の駐車場であり、駐車している自動車1台は所有者が置いている車両です。 7 4階は屋上です。 8 当社は、1階と地下1階部分だけを賃借していますが、建物全体の設備にも目配りしなければならないため、4階まで出入りできます。各階の各室へ執行官及び評価人を案内できますが、3階の和室1、3ないし10だけは施錠されていて、所有者だけが鍵を持っているので、入れません。 9 物件3について、雨漏り、水漏れ等の不具合があるとの認識はありません。また、隣地との境界の争いがあるという話も聞いたことはありません。 10 土曜日の午後でしたら、立入調査可能です。
■ B (所有者(債務者)代表者)	物件3は、他人に一部貸しています。 (書面陳述。賃貸借契約書添付)

(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

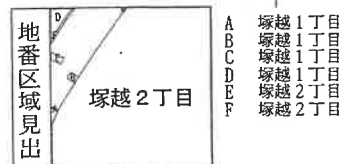
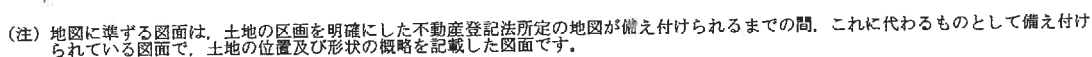
- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件3の1階部分に、間取見取図記載のとおり増築を認めた。
- 3 物件3の3階和室5につき、壁クロスの剥離、壁の汚れ等が見られた。雨漏り又は水漏れの可能性がある。
- 4 物件3は、地下1階から4階屋上までカーリフトが設置され、地下1階、2階、3階に駐車場があり、更に4階屋上へも車両が出入りできる構造になっている。3階の駐車場部分には段ボール等の動産が置かれ、現況は倉庫として使用されてはいるが、建物全体の構造、各階の間取等を考慮し、建物の種類としては公簿のとおりと報告する。
- 5 物件3の占有関係については、室内外の状況、関係人の陳述及び提示資料から、1階及び地下1階部分は株式会社HASUNUMAが令和4年8月1日から賃借権に基づいて店舗（遊技場）・駐車場として占有し、2階ないし4階部分は所有者（債務者）が駐車場・寄宿舍・倉庫として占有しているものと認めた。なお、3階EV前のホール部分は、関係人の陳述及び現場の状況から、株式会社HASUNUMAが使用借権に基づいて使用しているものと認めた。
- 6 物件3の煙突部分と隣地164番7側の建物の樋が錯綜しているように見えるところ、物件1と同隣地との北側境界標は発見できたが、南側境界標が発見できないため、建物一部越境の有無については判断としない。
- 7 物件1、2の南側に接する道路は、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 7月 23日 (火) 17:00 — 17:30	目的物件所在地	Aと面談、外観調査
令和 6年 7月 24日 (水) 11:10 — 11:15	横浜地方法務局川崎支局	隣接土地登記事項証明書等受領
令和 6年 7月 24日 (水) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(8月1日陳述書受領。なお、同代表者Bへ複数回電話したが出ない)
令和 6年 8月 24日 (土) 15:25 — 18:05	目的物件所在地	Aと面談、立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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6年8月24日 物件3の3階和室1、3ないし10は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて各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

イ	166-15	ハ	166-5	ホ	169-5	ト	173-2	リ	168-8	ル	164-4
ロ	166-3	ニ	166-7	ヘ	172-5	チ	166-13	ヌ	159-26	ツヅク	



請 求 部 分	所 在	川崎市幸区塚越二丁目				地 番	164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				補 事 記 項			
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			

(7 枚目)

ヲ 164-6
ワ 168-2
カ 215-8
ヨ 215-9
タ 126-3

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：昭和59年2月28日

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局管轄)
令和6年6月12日 横浜地方支務局神奈川出張所

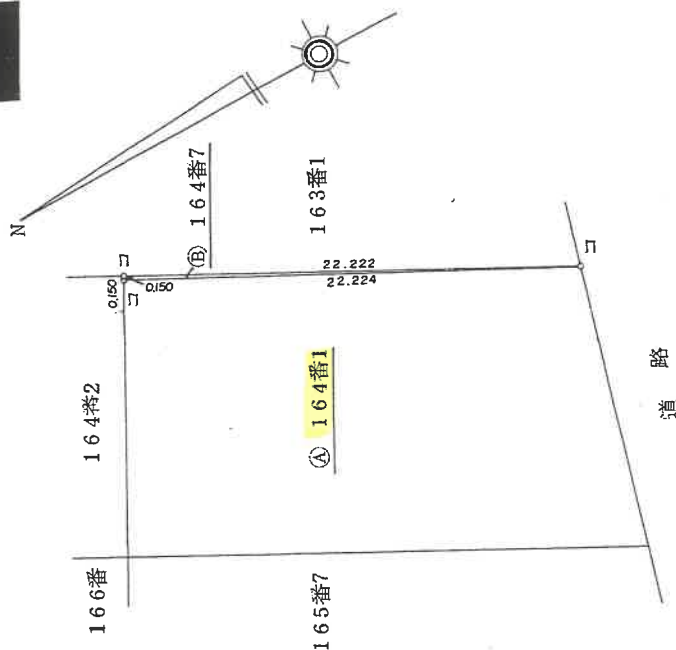
登記官

(9 枚目)

新164-

地番	164番1,7
土地の所在	川崎市幸区塚越2丁目

地積測量図



(単位:m)

コ:コンクリート杭

昭和59年2月28日
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺	1/250
申請人	

作製者	
59年2月25日作製	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

請求番号:17-1

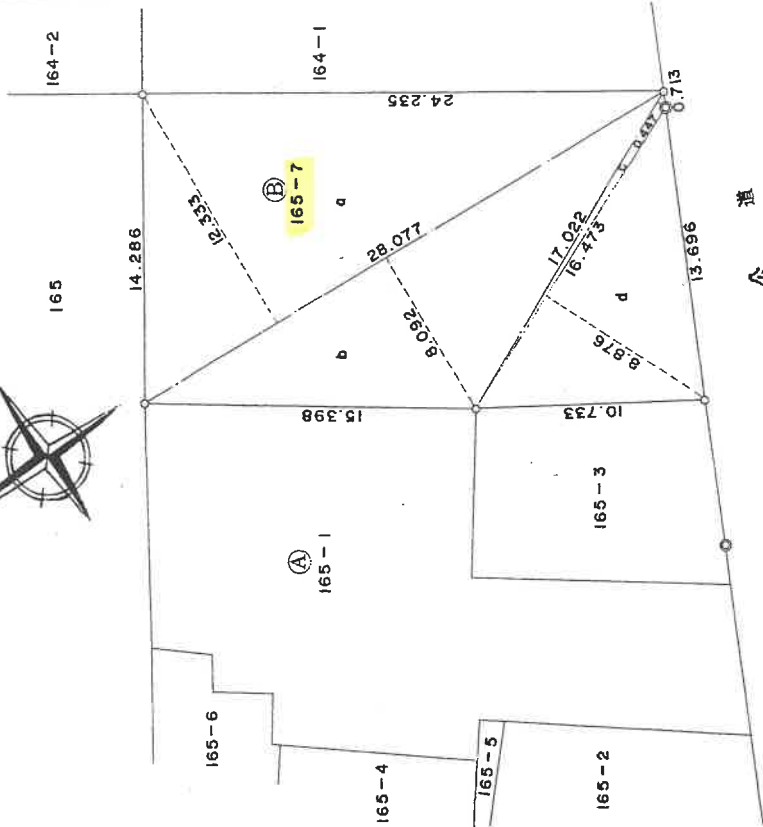
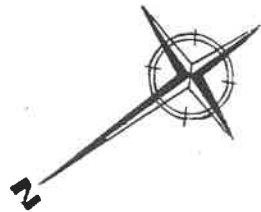
登記年月日：昭和58年8月29日

前 165-1 後・新同一・新

地積測量図

地番	165番7, -1
土地の所在	川崎市幸区塚越2丁目

522042



単位 m

求積表

符号	地番	辺	底辺	高さ	倍面積	面積
(B)	165-7	a	28.077	12.333	346.273641	
		b	28.077	8.092	227.199084	
		c	17.022	0.447	7.608834	
		d	16.473	8.876	146.214348	363.6479 m ²
(A)	165-1		668.80 m	363.6479 m		305.1821 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和五十八年

境界線の種類	境界線の種類
官民境界	官民境界
民間境界	民間境界

縮尺 1/250

申請人

58年8月18日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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局管轄)
令和6年6月12日 横浜地方支務局神奈川出張所

(10枚目)

請求番号：12-3

登記年月日：平成6年5月26日

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。
(横浜地方法務局川崎支局管轄)
令和6年6月12日 横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

(// 枚目)

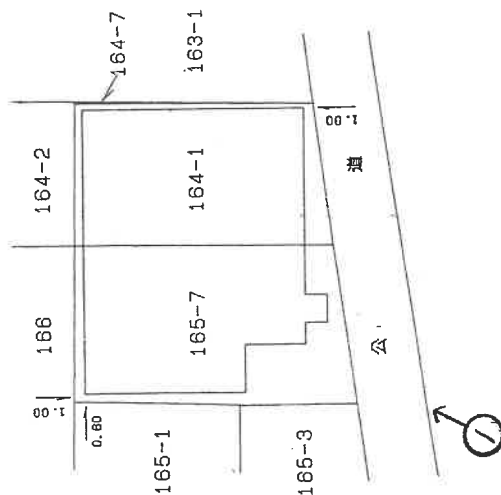
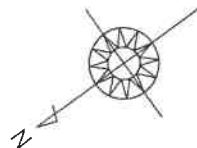
建物図面
各階平面図

家屋番号 164番1

建物の所在 川崎市幸区露越2丁目164番地1・165番地7

各階平面図

445974



本図面はA3判をA4判に縮小したものである
(四角形)

(目録連12)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

6・日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：12-4

登記年月日：平成6年5月26日

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。
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)
令和6年6月12日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

(12 枚目)

請求番号：12-4

(2/2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

日 6 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調通12)

44597/ 各階平面図

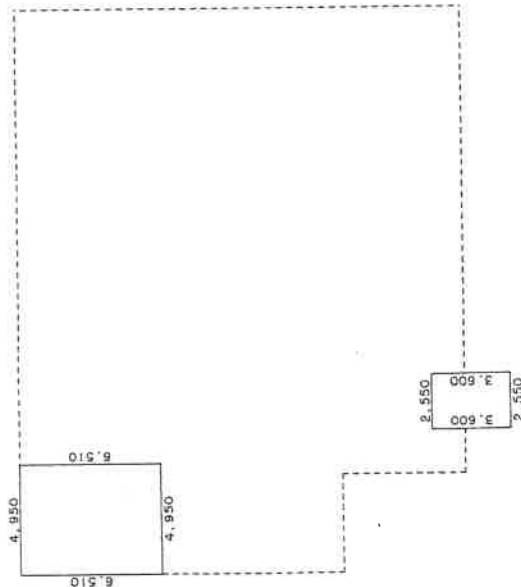
建物図面 各階平面図

家屋番号 164番1

建物の所在 川崎市幸区塚越2丁目164番地1・165番地7

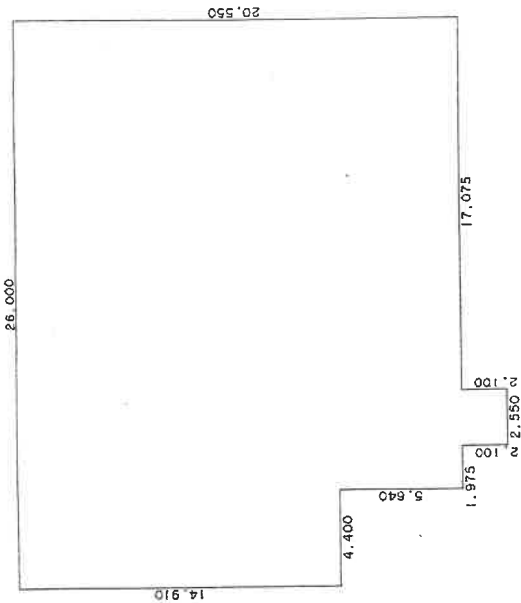
4 階

1階2階3階地下1階
(各階同型)



求積表

6,510 X 4,950	=	32,224,500
3,600 X 2,550	=	9,180,000
合計		41,404,500
床面積		41.40 m ²



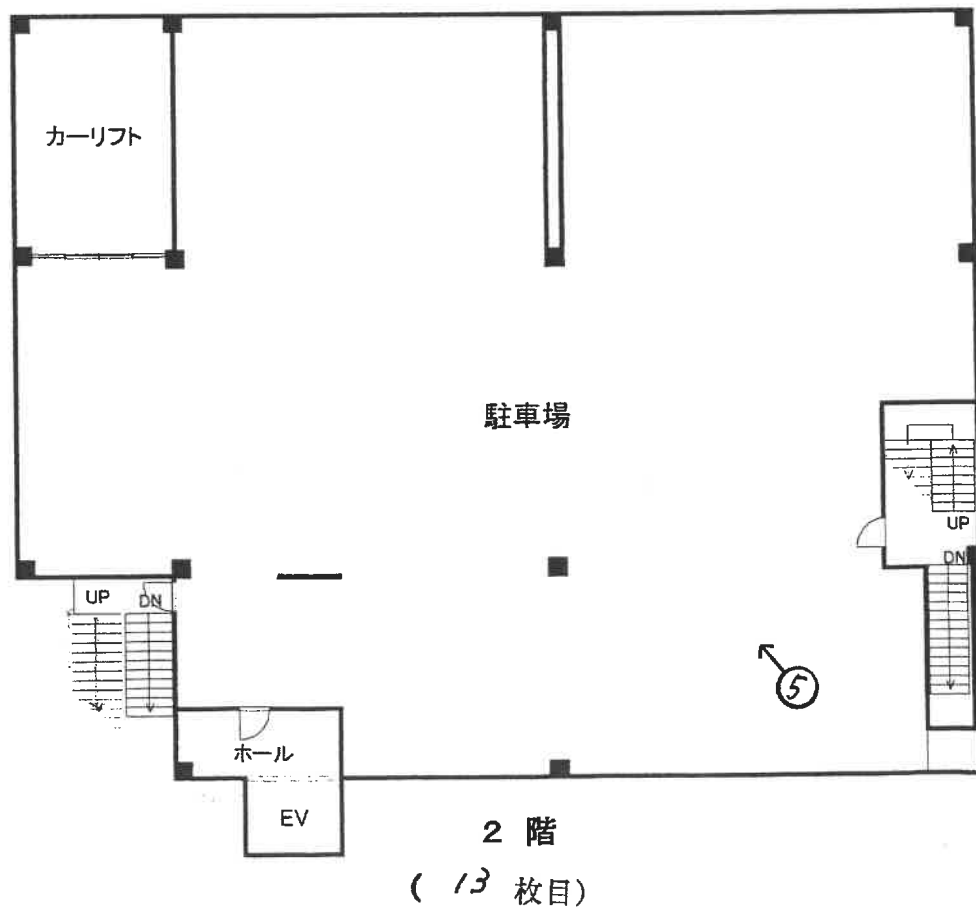
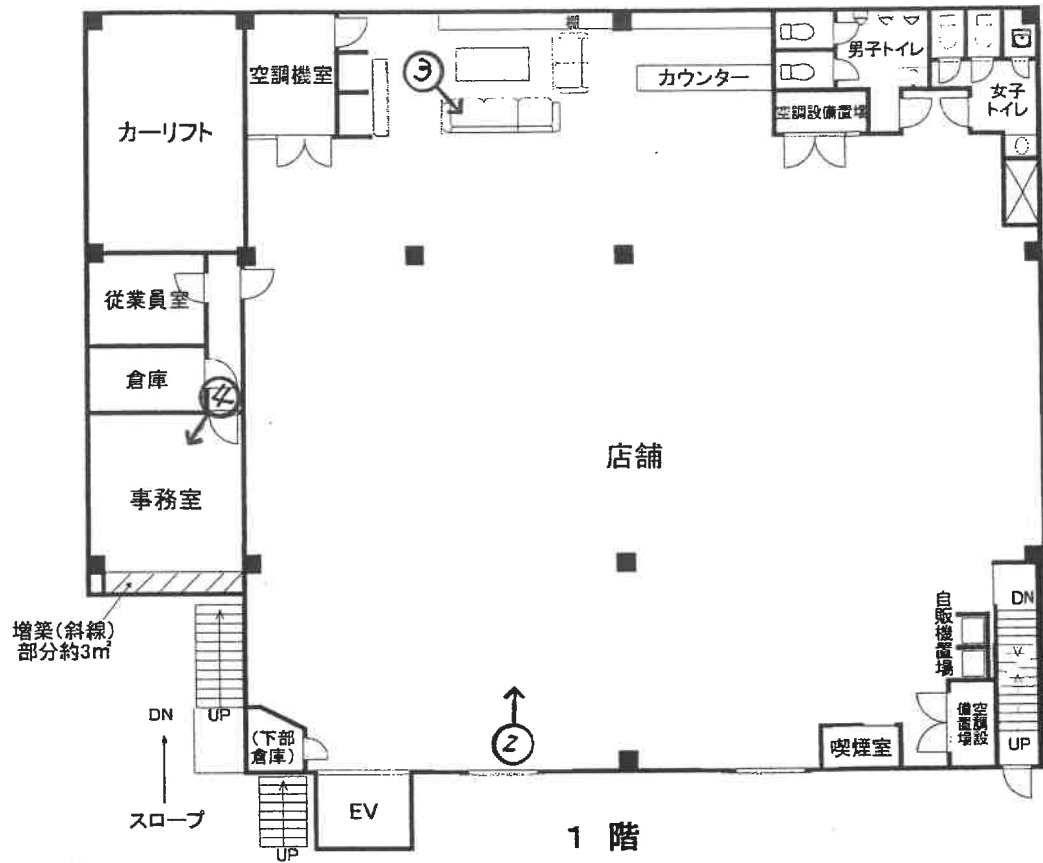
求積表

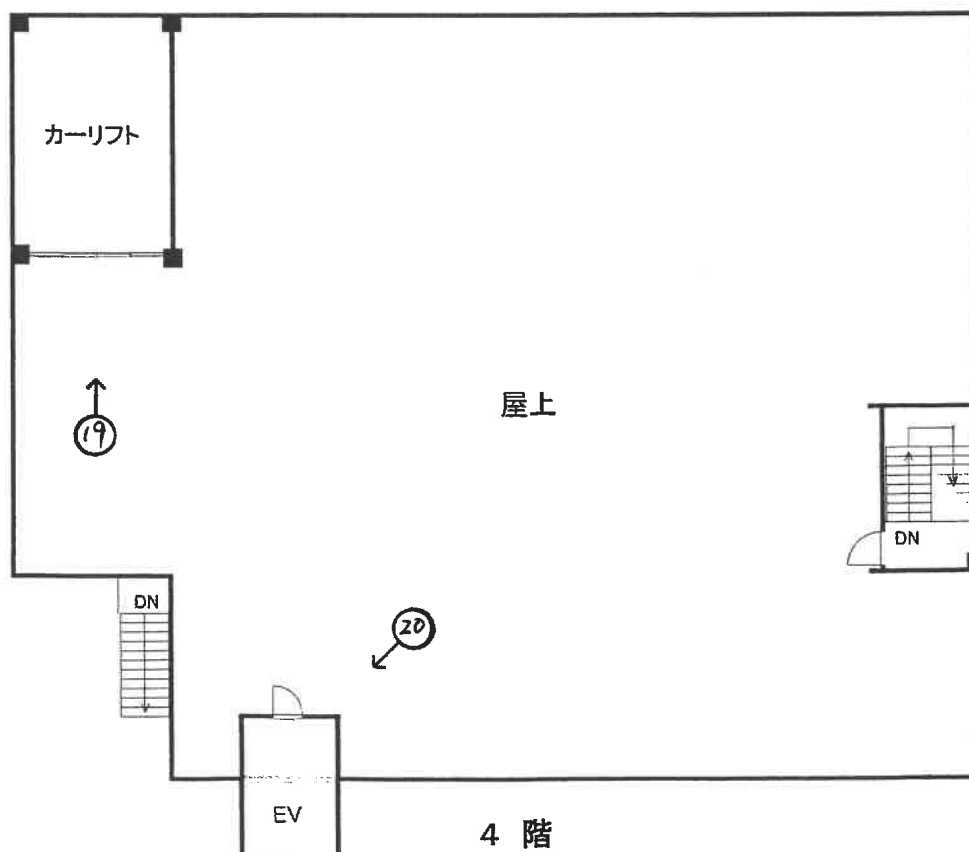
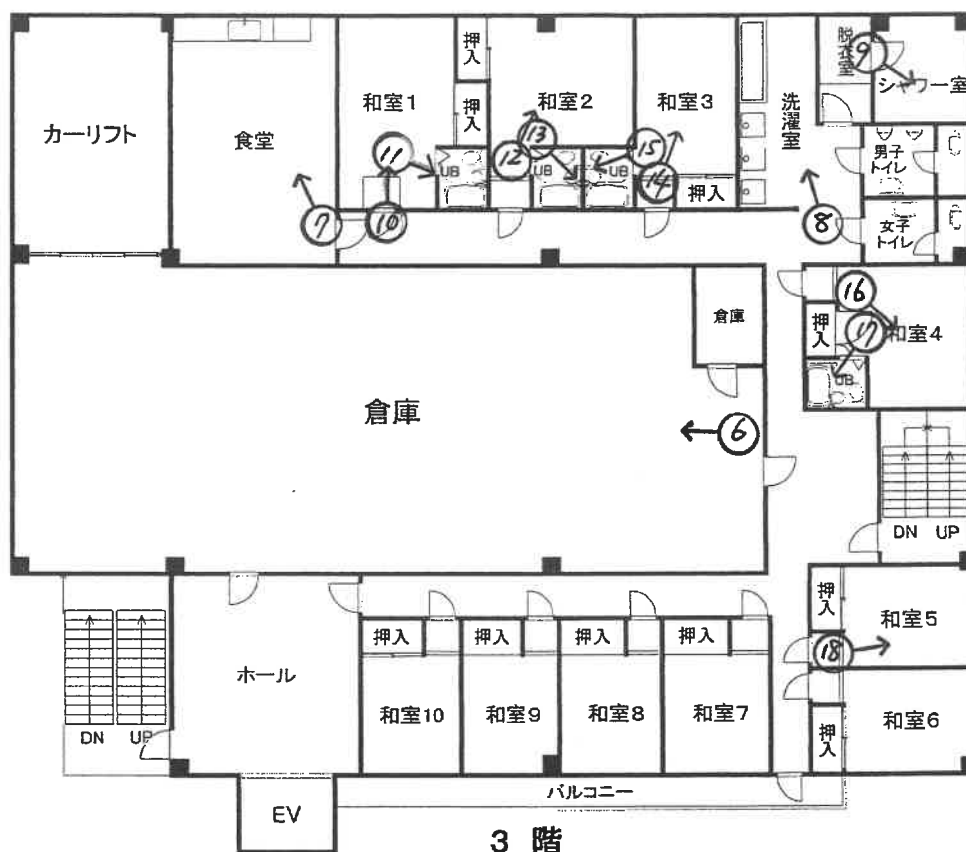
14,910 X 26,000	=	387,660,000
5,640 X 21,600	=	121,824,000
2,100 X 2,550	=	5,355,000
合計		514,839,000
床面積		514.83 m ²

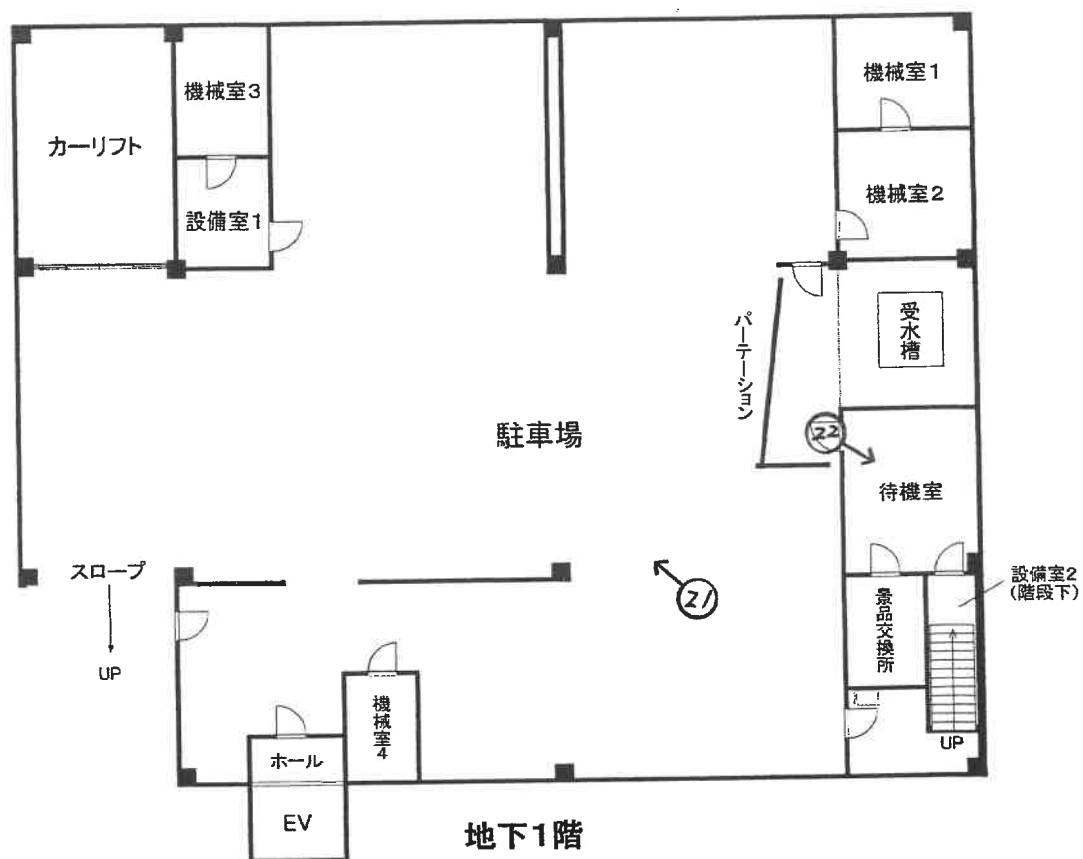
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向







①

物件 3



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑪



⑫



⑪

4階 カーリフト



⑫

4階 EV



(25 枚目)

㉑



㉒



令和 6 年（ケ） 第 48 号

令和 6 年 8 月 24 日 現地調査

令和 7 年 2 月 5 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94,560,000円		
内 訳 価 格		
物件1	（土地）	金8,610,000円
物件2	（土地）	金10,900,000円
物件3	（建物）	金75,050,000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1及び物件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		
3		床 面 積 1階 約517.83㎡
特 記 事 項		
本件土地は土壤汚染の可能性を有し、本件建物はアスベスト使用の可能性を有するが、いずれも専門調査機関による調査履歴が無く、その有無は不明である。		

*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 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 164 番 1
 地 目 宅地
 地 積 287.20 平方メートル

- 2 所 在 川崎市幸区塚越二丁目
 地 番 165 番 7
 地 目 宅地
 地 積 363.64 平方メートル

- 3 所 在 川崎市幸区塚越二丁目 164 番地 1、165 番地 7
 家屋 番号 164 番 1
 種 類 遊技場・寄宿舍・駐車場
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建
 床 面 積

1 階	514.83 平方メートル
2 階	514.83 平方メートル
3 階	514.83 平方メートル
4 階	41.40 平方メートル
地下 1 階	514.83 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, 2)

位 置 ・ 交 通	J R南武線「矢向」駅の北方約750m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模店舗、併用住宅、アパート、一般住宅等が混在する近隣商業地域。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	650.84㎡ ほぼ台形 間口約27m、奥行約22～26m 概ね平坦。
接 面 道 路 の 状 況	南側約27mが幅員約6.3m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。	
土 地 の 利 用 状 況	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配置図のとおり。	
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	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図、建物図面等を基に現地調査を行い、登記数量を採用した。建築計画概要書記載の敷地面積は664.54㎡となっている。 ◇物件3建物のダクト部分と東側建物（地番163番1上建物）の樋が相互に越境しているように見受けられるが、物件1土地と東側隣地（地番164番7）との境界について、北側境界標は確認できたが、南側の境界標は確認できず、それぞれの越境の有無については判然としない。 ◇目的土地の大部分は近隣商業地域であるが、北西側の一部に第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第3種高度地区）を含む。	

特 記 事 項	◇机上概測での加重平均による敷地全体の容積率は概ね299%程度と 思料される。なお、加重平均容積率は評価の必要性から査定したも のであり、詳細については専門家の精緻な測量等の調査が必要であ る。 ◇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。 ◇川崎市教育委員会での調査によると、目的土地は埋蔵文化財包蔵 地（幸区No. 1及び幸区No. 11：古墳）の近接地であり、建替え等を行 う場合には建物解体時に教育委員会が立会い、場合によっては試掘 調査の協力が要請される土地とのことであった。その結果、遺跡の 分布によっては、所有者の費用負担を伴った発掘調査となる可能性 を有する。 ◇目的土地は平成5年築の地下1階付4階建鉄骨造の建物（物件3：パ チンコ店舗、寄宿舍、駐車場）の敷地として使用されているが、下 水道法に基づく特定事業場名簿によれば、以下の記載がある。 番地：塚越2丁目164番地 事業場名：神奈川パーカー(有) 新業種名：24金属製品製造業（2464電気メッキ業以外） 特定施設設置履歴：65（酸又はアルカリによる表面処理施設） 有害物質使用履歴：記載なし 廃止状況：廃止 また、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に基づく指定 事業所名簿には、以下の記載がある。 所在地：塚越2丁目164番地 指定事業所名：神奈川パーカー(有) 業種：24金属製品製造業 ◇収集できた古い住宅地図によると、目的土地には鉄工所、神奈川 県パーカー工業協同組合事務所等の記載が確認できた。また、家屋 番号；165番1の3の建物（所在地番；幸区塚越二丁目165番地1（物件 2（地番165番7）は昭和58年8月29日、165番1から分筆）、164番地） の閉鎖登記簿によると、昭和44年に居宅・工場の登記（原因：合 体、新築年月日記載なし）があり、取壊しは昭和59年であったこと が確認できた。 ◇以上より、目的土地は土壤汚染の存する端緒が認められると判断 し、土壤汚染調査会社（アジア航測株式会社）に調査を依頼し、当 該会社から「土壤汚染リスク診断報告書、土壤調査（概況調査）計 画書（2024年11月19日作成）」「土壤汚染調査・浄化概算費用 （2024年11月22日作成）」の提出を受けた。報告書の概要は以下の とおり。
---------	--

特 記 事 項	<u>土壤汚染リスク診断報告書</u> 1. 土壤汚染リスク 住宅地図、登記記録等より、対象地は少なくとも1958年から1980年代前半まで鉄工所やパーカー塗装の工場などとして利用されていたことが確認できた。パーカー塗装における使用薬剤は特定有害物質には該当しないが、金属加工や脱脂・洗浄の過程において特定有害物質を含む揮発性有機化合物や重金属等が使用等されていた可能性も考えられるため、対象地はさまざまな有害物質によって土壤が汚染されている可能性のある土地利用であったと言える。 2. 留意事項 対象地において、土壤及び土壤ガスを採取・分析して土壤汚染の有無を確認することが望ましい。 <u>土壤調査（概況調査）計画書</u> 土壤調査（概況調査）費用（フェーズ2（土壤汚染の有無及びその状態の把握のための調査）：430万円（消費税別） ※地下構造物が存在するため、現状での調査は困難ですとの注記がある。 <u>土壤汚染調査・浄化概算費用</u> 1. 調査費用（フェーズ3（詳細に把握するための現地調査）費用（フェーズ2の結果、揮発性有機化合物を対象とした4区画および重金属等を対象とした4区画（揮発性有機化合物を対象とした区画と重複）においてボーリング調査および分析を行う場合）： 約350万円（消費税別） 2. 浄化対策費用（対策前に建物の解体および舗装の撤去が終了しているものとする） （フェーズ3の結果、揮発性有機化合物および重金属等が4区画で土壤溶出量基準に不適合であった場合） ・基本調査（準備・確認など） 100万円（消費税別）…①（フェーズ3の結果、以下のように確定した場合） ・揮発性有機化合物および重金属等の汚染除去 1億2,360～2億3,280万円（消費税別）…②（汚染範囲は対象地の4区画、深度3～5m程度までで、掘削除去により浄化する場合） 計 約1億2,460～2億3,380万円（①+②）（消費税別） 概況調査費用（フェーズ2）+詳細調査費用（フェーズ3）+浄化対策費用 <u>合計 約1億3,240～2億4,160万円</u> 調査費用・浄化費用ともに現時点での限られた情報に基づく想定のものであり、実際には増減がある。特に浄化対策費用は調査結果次第で桁違いに変化するものであり、上記の金額はあくまで目安である。また、本件の場合、概況調査（フェーズ2）で土壤汚染が無いことが確認された項目については、それ以後の調査・対策は行われない。
---------	--

特 記 事 項	◇アジア航測株式会社の担当者によると、目的土地には地下付の建物（物件3）が概ね敷地全体に建てられており、土壌調査（概況調査）見積書の注記にあるように、既存の建物がある状況では調査実施は困難とのことであり、本件においては専門機関の調査は行われていない。 ◇本件評価は、上記を踏まえ、目的土地が土壌汚染の存する可能性のある土地であることを前提として評価を行う。 ◇川崎市環境局環境対策部環境保全課土壌担当での調査では、特定有害物質使用等履歴が確認された場合には、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に基づき、事業所の跡地の再開発等又は土地所有者の変更を行う機会に、事業者又は土地所有者に土壌調査等の義務が生ずるとのことである。調査方法等については川崎市環境局環境対策部環境保全課土壌担当と協議が必要であり、場合によっては土壌汚染処理対策をしなければならない。
---------	---

2. 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	平成5年10月8日	新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約32年		
	経済的残存耐用年数	約8年		
仕 様	構 造	鉄骨造地下1階付4階建		
	屋 根	陸屋根		
	外 壁	ボード貼、吹付仕上等		
	内 壁	タイル貼、塗壁、ビニールクロス貼等		
	天 井	ボード貼、ビニールクロス貼、コンクリート打放等		
	床	長尺シート、カーペット、畳、コンクリート等		
	設 備	エレベーター、カーリフト、高圧受電設備、トイレ、 シャワー室、キッチン、3点ユニットバス等		
	そ の 他	なし		
床 面 積（現 況）	1階	： 約517.83㎡	2階	： 514.83㎡
	3階	： 514.83㎡	4階	： 41.40㎡
	地下1階	： 514.83㎡	延べ	： 約2103.72㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗（遊技場）、寄宿舍、駐車場、倉庫		
	間 取 り	1階；店舗（遊技場）、2階；駐車場、3階；倉庫・寄宿 舎、4階；カーリフト、E V室、地下1階；駐車場（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		劣る		
建 物 の 利 用 状 況	令和6年8月24日 内部立入調査			
	1階及び地下1階部分：			
	所有者が株式会社HASUNUMAに賃貸している。株式会社 HASUNUMAが賃借権に基づき占有し、1階部分を店舗（遊技 場）、地下1階部分を駐車場として使用している。			
	本件所有者と株式会社HASUNUMAとの賃貸借契約の概要は 以下のとおり。			
	貸 借	主：所有者 主：株式会社HASUNUMA		

特 記 事 項	◇P C B 特別措置法に基づく届出はされていなかった（川崎市環境局生活環境部廃棄物指導課P C B担当での調査）。 ◇担当技術者の陳述及び川崎市環境局生活環境部廃棄物指導課での調査は上記の通りであったが、当該キュービクル内の機器は、使用していないコンデンサー1台を除き、現在も使用中（通電中）で銘板の確認はできず、P C Bの含有について詳細は不明である。 ◇本件建物は鉄骨造の建物で、建築年等を考慮するとアスベストが使用されている可能性は否定できない。 また、現地調査を行った結果、物件3建物内の駐車場、機械室、カーリフト及びエレベーターシャフト等に吹付アスベスト（耐火被覆材等）等が使用されている可能性がある。当該吹付材について、川崎市環境対策推進課の担当者によると、建築された年代的にアスベスト含有の可能性はあるが、実際にサンプルを採取して分析調査をしないとアスベスト使用の有無は判定できないとのことであった。 所有者代表者Bによると、本件建物のアスベスト使用について専門調査機関による調査の履歴は無く、設計図書等も見つけることができなかったとのことであった。 アスベストの除去又はアスベスト建材使用建物解体時には予期せぬ多額の費用等発生可能性がある。また、場合によっては建物使用に当たり、早急な除去等対策工事が必要なこともある。なお詳細は調査専門会社による調査が必要である。 ◇Bは雨が降った時、地下に湧き水が出ることがあったと陳述していた。地下コンクリートの一部に水漏れ跡のようなものが見られた。 ◇3階和室5にクロスの剥離、黒ずみ等があり、雨漏り、水漏れ等の可能性がある。その他の和室にも畳に水漏れ跡のような箇所が見られた。3階寄宿舍部分は全体的に老朽化しており、壁、床、天井、建具、水回り設備等に汚れ、傷み、剥がれ等の劣化が認められた。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。寄宿舍部分は利用されていないため、不具合がある可能性が有る。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

目的建物は店舗（遊技場）、寄宿舍等で、一部貸家であるが、築後約32年が経過し、損耗・老朽化が認められるため、収益還元法は適用しない。したがって、本件においては積算価格に基づき、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, 2 （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	476,000	$\frac{100}{100}$	476,000	× 287.20	× 0.9	= 123,040,000
2	476,000	$\frac{100}{100}$	476,000	× 363.64	× 0.9	= 155,780,000

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 川崎幸5—5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 422,000\text{円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 476,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

- ◇ 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 : 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等で優り、交通接近条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は標準的であり、個別格差はない。なお、土壤汚染に関する費用等の減価については、その費用の不確実性等も含め、後記市場性修正において考慮する。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。

② 物件3（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	200,000	× 2,103.72	× 0.14	= 58,900,000

現価率

- ・ 経過年数 32年 、 経済的残存耐用年数 約8年 、 観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.14$$

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	123,040,000	×	0.75 法定地上権	= 92,280,000
2	155,780,000	×	0.75 法定地上権	= 116,840,000
合 計				209,120,000

(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 75% 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	123,040,000	－ 92,280,000		×	×		= 8,610,000
2	155,780,000	－ 116,840,000		×	×		= 10,900,000
3	58,900,000	＋ 209,120,000	×	×	×		= 75,050,000
一 括 価 格 (合 計)							94,560,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 特記事項に記載のとおり、土壤汚染の有無の調査結果によっては浄化対策費用等が必要となること及び詳細調査結果次第では浄化対策費用が想定しているものよりはるかに上回る可能性を有することによるリスク等による減価を-30%、アスベスト使用の可能性等による減価を-10%、PCB廃棄物の有無等が不明であること、建物利用用途が限定されること、隣地越境の可能性、埋蔵文化財が存する可能性等による市場性の減退を-20%、減価率合計を-60% と判定した。

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. 地価公示価格 川崎幸5—5

所 在 : 川崎市幸区小向西町4丁目65番1

価 格 : 422,000円/㎡

位 置 : JR南武線「矢向」駅約1.4km

価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 522㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側 22m 国道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、マンション等が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 82,742,320円

物件2 104,764,684円

物件3 110,585,071円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4判へ抜粋)

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)

建物配置図

建物概略間取図

以上

公函写



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出

塚越2丁目

A
B
C
D
E
F

塚越
塚越
塚越
塚越
塚越
塚越

丁
丁
丁
丁
丁
丁

1
1
1
1
2
2

請求部分	所在地	川崎市幸区塚越二丁目				地番	164番1			
出力縮	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					備考 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7月24日
横浜地方法務局川崎支局

地図整理番号：M16411

登記官

登記年月日：昭和59年2月28日

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。
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)
令和6年6月12日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

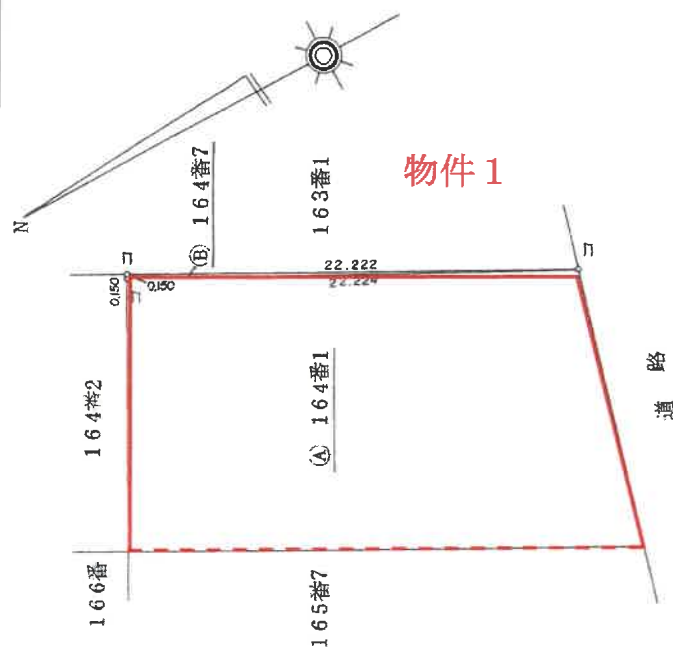
請求番号：17-1

新164-7

地積測量図

地番	164番1,7
土地の所在	川崎市幸区塚越2丁目

164-7



(単位：m)

コ：コンクリート杭

(日調第9)

A3をA4に縮小

作製者

昭和59年2月23日作製

申請人

縮尺 1/250

昭和五十九年貳月貳拾八日(三冊)

登記年月日：昭和58年8月29日

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。
(横浜地方裁判所川崎支部管轄)
令和6年6月12日 横浜地方裁判所川崎支部出発所

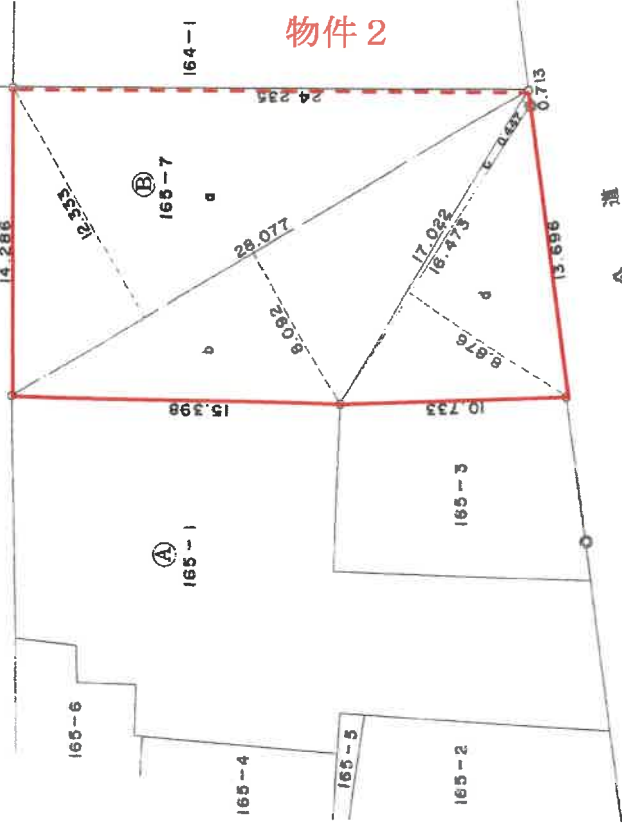
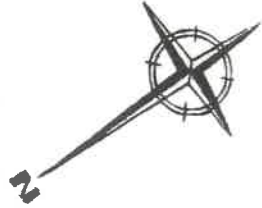
登記官

前 165-1 後・新同一・新

地積測量図

地 番 165番7, -1

土地の所在 川崎市幸区塚越2丁目



求 積 表					
符号	地番	場	底辺	高 少	積面積
(B)	165-7	a	28.077	12.333	346.273641
		b	28.077	8.092	227.199084
		c	17.022	0.447	7.608834
		d	16.473	8.876	146.214348
(A)	165-1			727.295907	363.6479㎡
			668.80㎡	363.6479㎡	306.1521㎡

A3をA4に縮小

(日加納)

境界線の種類	境界線の種類
—○—	境界線の種類
—○—	境界線の種類
—○—	境界線の種類

作製者

申請人

昭和58年8月18日作製

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成6年5月28日

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。

(横浜地方建設局川崎支局管轄)

令和6年6月12日

横浜地方建設局神奈川出張所

登記官

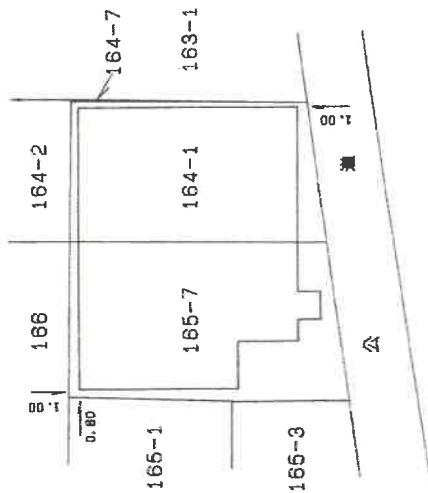
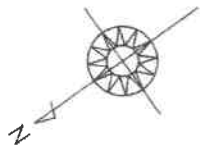
445974

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 164番1

建物の所在 川崎市幸区塚越2丁目164番地1・165番地7



A3をA4に縮小

(目録第12)

製作者
横浜支局
家屋

尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録第12)

6526

登記年月日：平成6年5月26日

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和6年6月12日

横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

14597

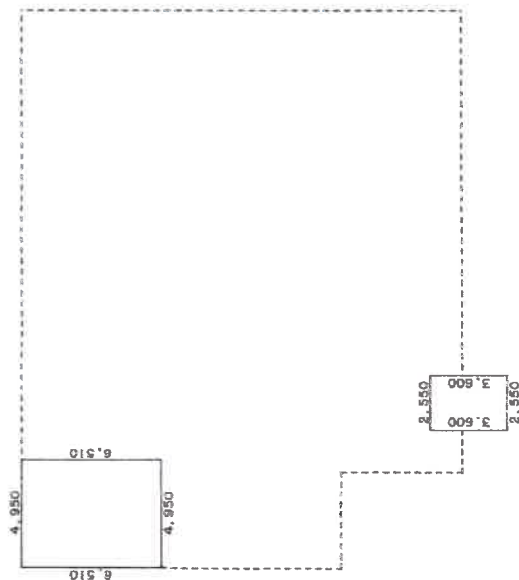
各階平面図

家屋番号 164番1

建物の所在 川崎市幸区塚越2丁目164番地1・165番地7

建物図面
各階平面図

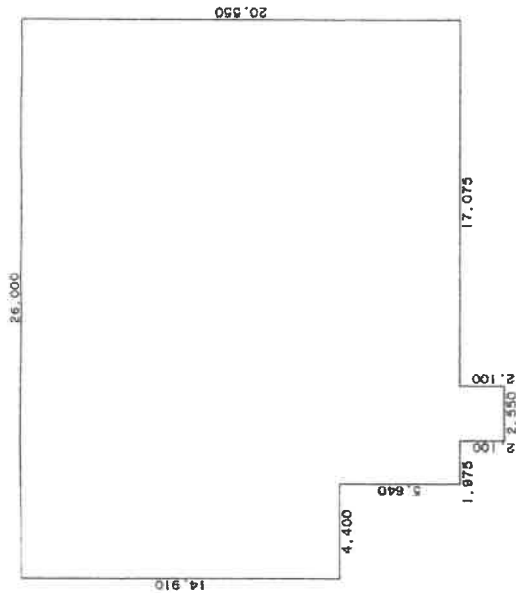
4 階



求積表

6.510 X 4.950	=	32.224500
3.600 X 2.550	=	9.180000
合計		41.404500
床面積		41.40 m ²

1階2階3階地下1階
(各階同型)



求積表

14.910 X 26.000	=	387.660000
5.640 X 21.600	=	121.824000
2.100 X 2.550	=	5.355000
合計		514.839000
床面積		514.83 m ²

(日 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

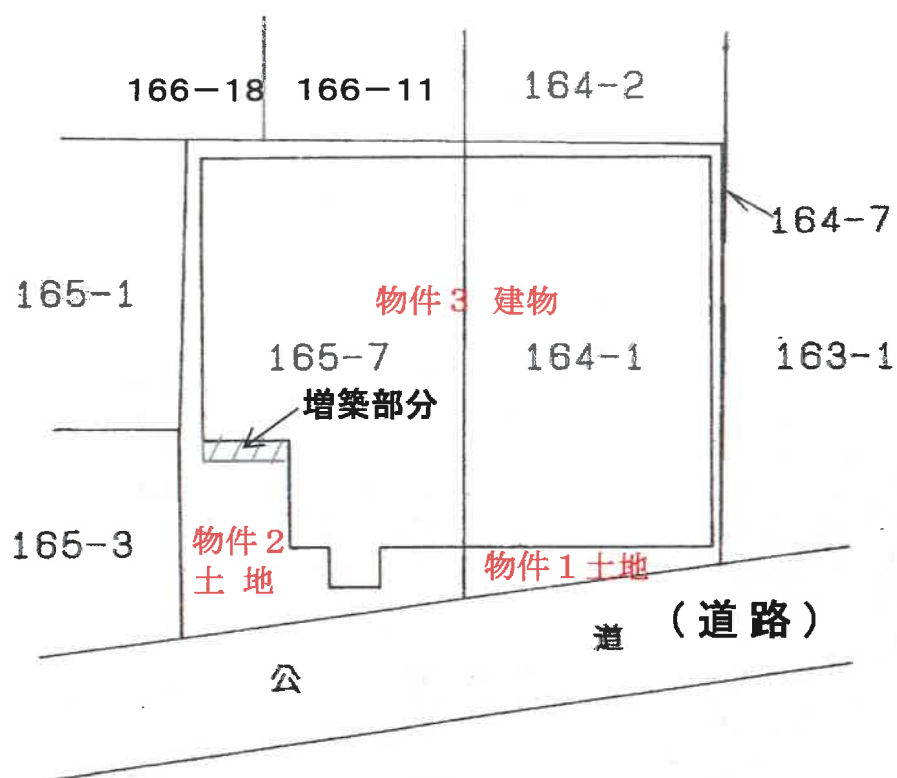
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日 加 納)

A3をA4に縮小

建物配置図

N



建物概略間取図

