

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 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 6 月 4 日から 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 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 7 年 7 月 8 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 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 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） 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	14,600,000 11,680,000	一括	2,920,000	99,981	0
1	4,090,000				
2	540,000				
3	9,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 5 7 平方メートル

- 3 所 在 川崎市宮前区潮見台 2 3 4 5 番地 7 1
 家屋 番号 2 3 4 5 番 7 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造平家建
 床 面 積 約 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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】

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 1】

西側隣地（地番 2 3 4 5 番 3 5）及び北側隣地（地番 2 3 4 5 番 7 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

西側隣地（地番 2 3 4 5 番 3 5）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

本件建物のために、その敷地（地番 2 3 4 5 番 7 2 の一部（3. 17 平方メートル）, 所有者 C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 5 7 平方メートル

- 3 所 在 川崎市宮前区潮見台 2 3 4 5 番地 7 1
 家屋 番号 2 3 4 5 番 7 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造平家建
 床 面 積 約 1 平方メートル



令和 6年(ケ)第 89号
令和 6年11月27日受理
令和 6年12月25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 | 川崎市宮前区潮見台 |
| | 地 番 | 2 3 4 5 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区潮見台 |
| | 地 番 | 2 3 4 5 番 7 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市宮前区潮見台 2 3 4 5 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 5 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 5 1. 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区潮見台10番31号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本件土地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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：便所 ☒ 構造：木造平家建 ☒ 床面積：約1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住居として使用している ☐ 「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 ☐ 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）及び建物概略間取図のとおり ☐		

(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
■ A (所有者 B の息子)	1 B は昨年から入院していて、物件 3 建物は今年の 1 月から誰も住んでいません。B が代表者の債務者株式会社清伸機設は 3 年前くらいから活動していません。物件 3 建物の 1 階の下部には株式会社清伸機設のものが置かれています (写真⑩参照)。1 階の下部にある便所 (写真⑫参照) は、25 年から 30 年前に B が作りました。1 階のテラスの一部は 1 階の下部にあるプレハブ A 内にある支柱 (写真⑩参照) で支えていて、プレハブ A と支柱を外すと落ちると思います。物件 3 建物の前の所有者は室内で犬を飼っていました。また、物件 3 建物が B の所有になってから、2 階で猫を飼っていました。 2 本件土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。
■ C (件外地番 2 3 4 5 番 7 2 土地所有者)	件外地番 2 3 4 5 番 7 2 土地の一部を B に無償で貸していますが、本物件が競売で売却された場合、買受人に件外地番 2 3 4 5 番 7 2 土地は貸しません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面 (各階平面図)、建物概略間取図及び写真のとおりである。物件 3 建物は、表札と郵便受けの表示、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。建物概略間取図にあるとおり、物件 3 建物の出入りは外階段を昇降して行う構造となっており、テラスの一部が安全面から使用不可となっている。物件 3 建物の 1 階の下部には、動産であるプレハブと物置がそれぞれ 2 台ずつある。 2 評価人が入手した物件 3 建物の建築計画概要書によれば、申請に係る建築物は 3 階建てで件外地番 2 3 4 5 番 7 2 土地のうち 3. 17 平方メートルを借地として申請されている。物件 1 土地と隣接道路 (件外地番 2 3 4 5 番 2 2 土地の市道) との接面は地積測量図によれば 2. 05 平方メートルである。 3 物件 3 建物は全体的に経年劣化による損耗があった。写真⑥にあるように天井に雨漏りのような染みがあった。写真⑦にあるように洗面台がなかった。 4 本件土地と隣地との境界は判然としない。 5 評価人の調査によれば、物件 1 土地は北東側で建築基準法 4 2 条 1 項に該当する市道に接している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日 (木) 13:41— 14:01	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領等
6年11月28日 (木) 16:00— 16:10	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
6年12月2日 (月) 17:00— 17:20	執行官室	Aから電話聴取
6年12月18日 (水) 13:50— 15:15	目的物件所在地	A、C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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

☐

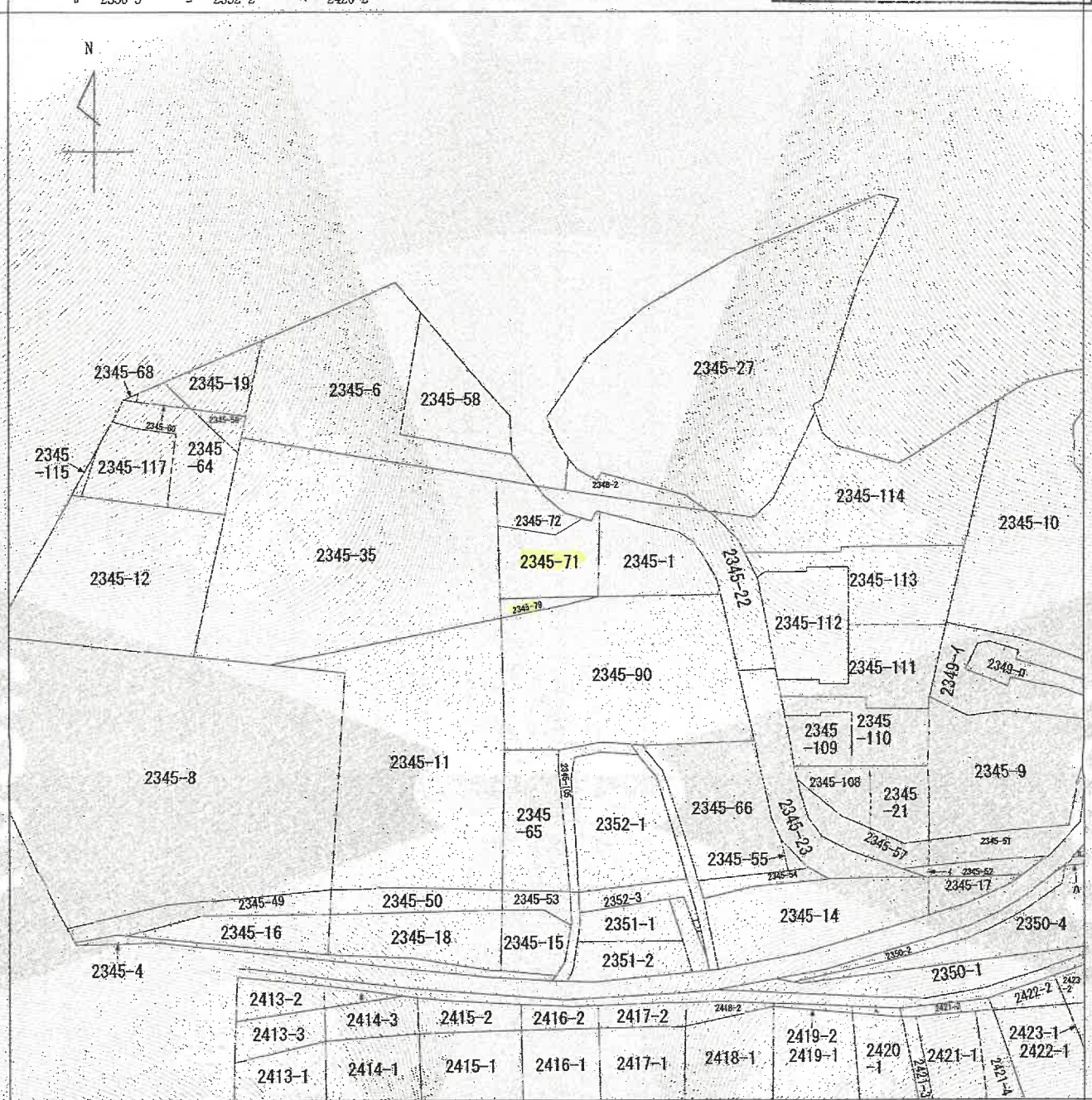
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

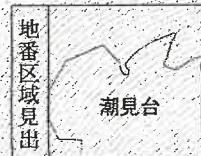
(4枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 2345-56 ハ 2350-6 ニ 2414-2
ロ 2350-5 ヒ 2352-2 ヘ 2420-2



(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	川崎市宮前区潮見台				地番	2345番71			
出力尺	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			
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

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和6年10月28日

横浜地方方法務局川崎支局

整理番号：H07435-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和61年10月30日

146338

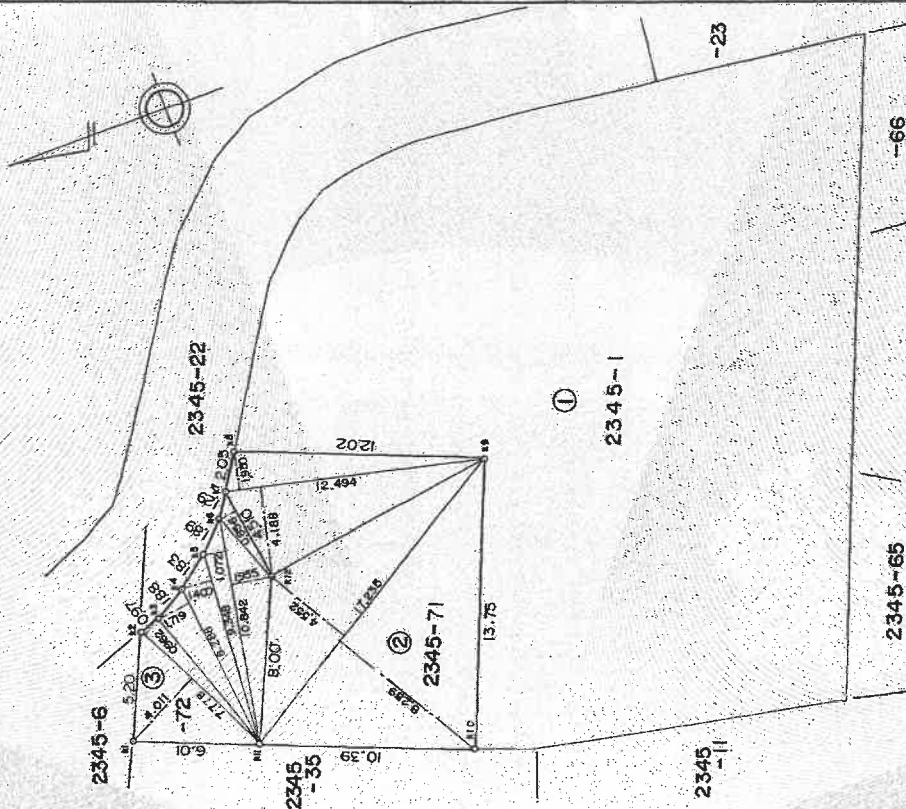
前 2345-1 後・新同一

地積測量図

地番 2345-71, -72

土地の所在 川崎市宮前区菅生字潮見台

① 2345-1	
$912.52 - (49.0013 + 51.3466) =$	712.1721
② 2345-71	
$17.235 \times (8.289 + 4.552) =$	221.3146
$12.494 \times (4.188 + 1.950) =$	76.6881
$1/2$	298.0027
③ 2345-72	
$7.778 \times (4.011 + 0.952) =$	38.6792
$8.288 \times 1.719 =$	14.2470
$9.348 \times 1.400 =$	13.0872
$10.842 \times (1.955 + 1.072) =$	32.8187
$4.510 \times 0.856 =$	3.8605
$1/2$	102.6933
	51.3466



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日野実)

縮尺 1/250

申請人

61年10月24日作製

作製者

(日野実)

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。
(横濱地方支務局麻生出張所直轄)
令和6年10月28日 横濱地方支務局川崎支局 登記官

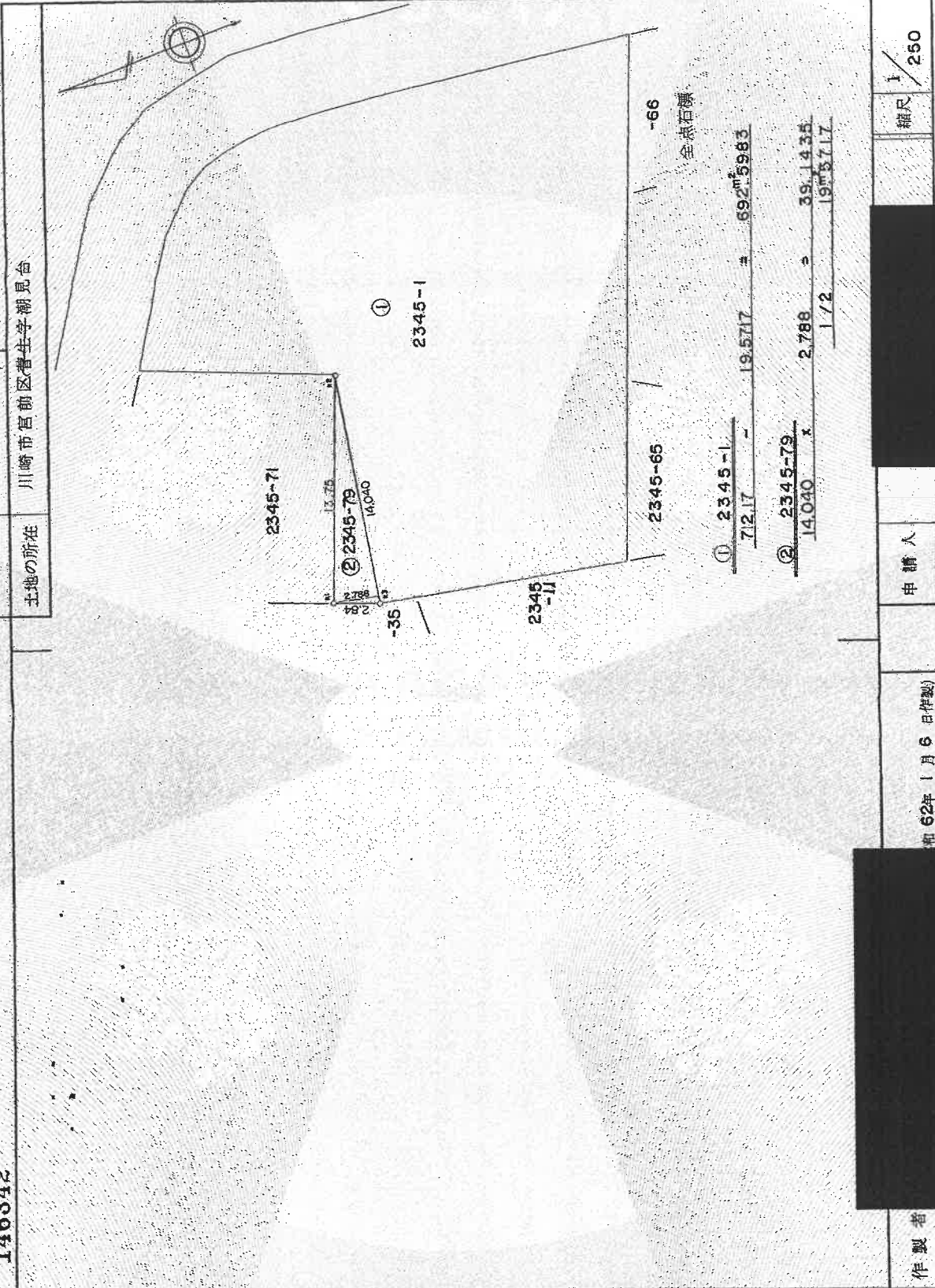
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

62 119 (四角率)

前 2345-1 後・新岡一 地積測量図

地 番	2345-79
土地の所在	川崎市宮前区菅生字潮見台

146342



作製者

申請人

和 62年 1 月 6 日 (令和製)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年1月9日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

(横浜地方広務局庶務課所管)

令和6年10月28日

横浜地方広務局川崎支局

登記官

整理番号：H07435-3

登記年月日：昭和62年10月27日

181224
183724

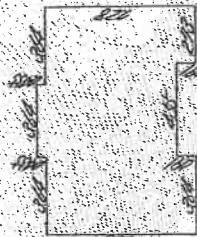
各階平面図

家屋番号 2845番71

建物図

建築物の所在 川崎市宮前区港島津潮見台2845番地71

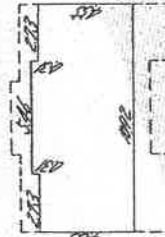
1 階



$$\begin{aligned} 4405 \times 244 &= 10852 \\ 407 \times 102 &= 41504 \\ 491 \times 244 &= 120824 \\ 491 \times 272 &= 133552 \\ &= 204376 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 2711 \text{ m}^2$$

2 階



$$\begin{aligned} 431 \times 546 &= 235326 \\ 405 \times 102 &= 41310 \\ &= 276636 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 276636 \text{ m}^2$$

(日調基12)

作製者 土佐

1/200

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。

62.10.27 (日調基)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

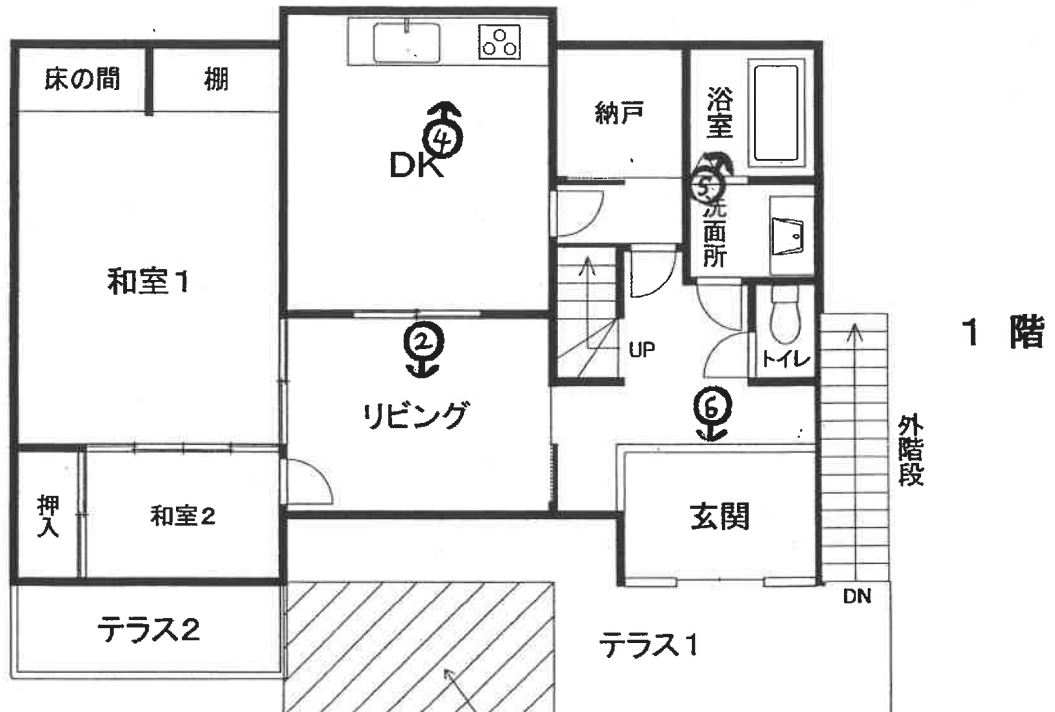
(横浜地方支務局麻生出張所電報)

令和6年10月28日

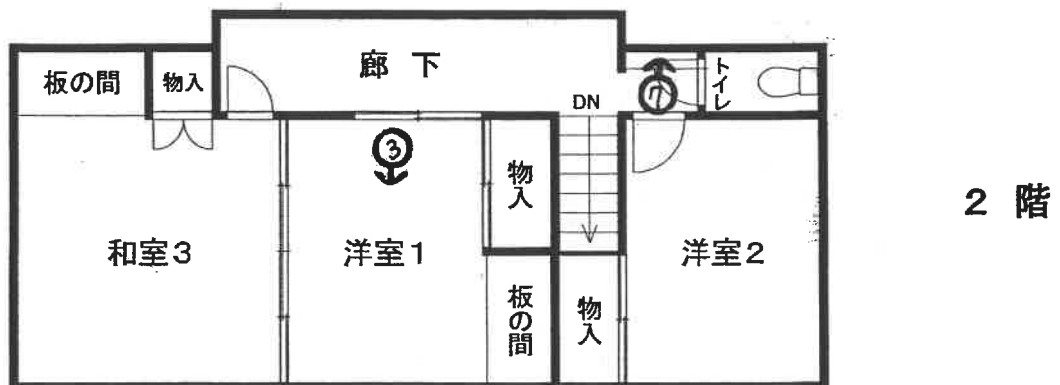
横浜地方支務局川崎支局

登記官

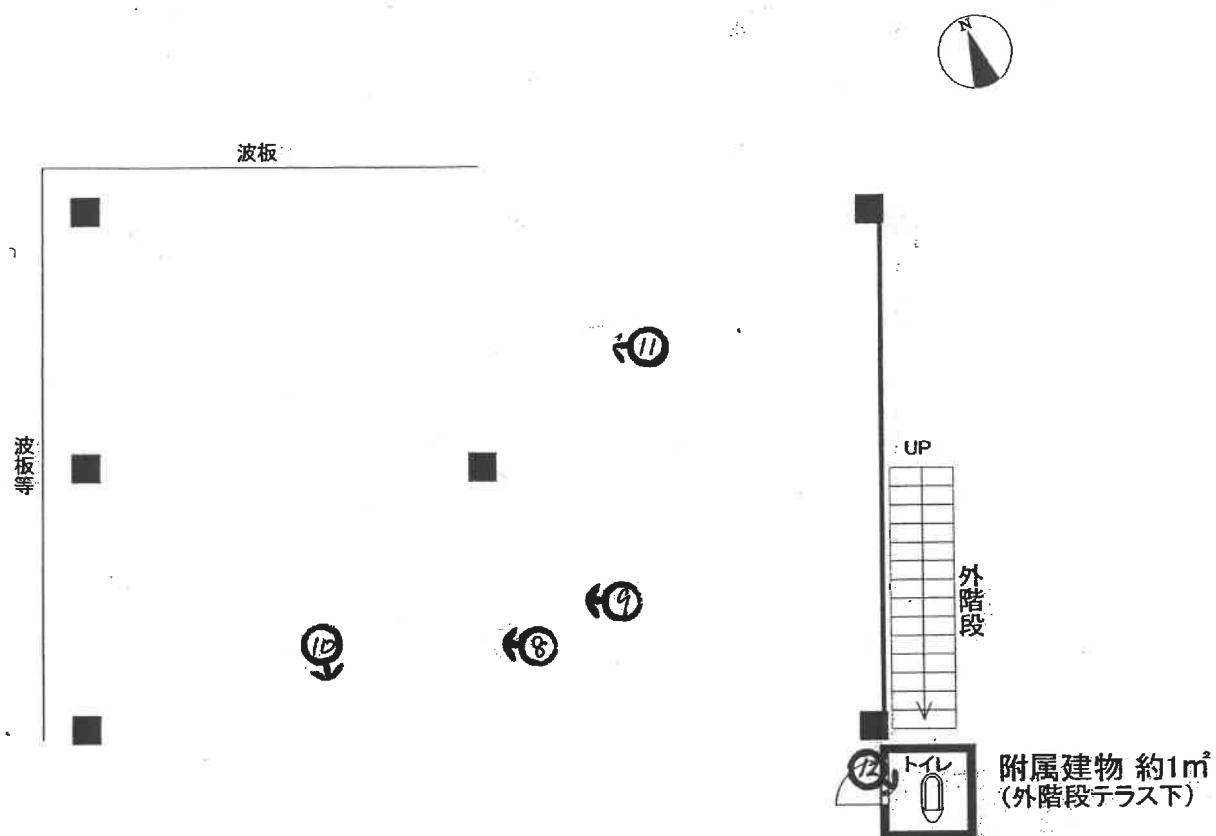
建物概略間取図



安全面から使用不可部分
(斜線部分)



建物概略間取図



①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦



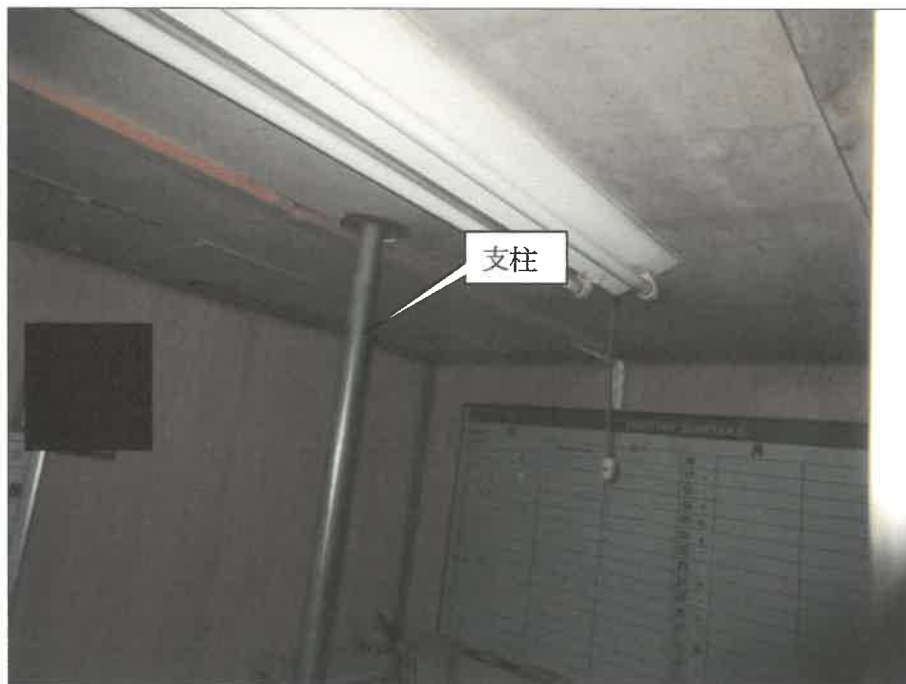
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 6 年（ケ）第 89 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 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14,600,000円		
内 訳 価 格		
物件1	（土地）	金4,090,000円
物件2	（土地）	金540,000円
物件3	（建物）	金9,970,000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、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		住居表示 「宮前区潮見台10番31号」 附属建物 種 類 便所 構 造 木造平家建 床 面 積 約1㎡
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 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 川崎市宮前区潮見台
 地 番 2 3 4 5 番 7 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 5 7 平方メートル

- 3 所 在 川崎市宮前区潮見台 2 3 4 5 番地 7 1
 家屋 番号 2 3 4 5 番 7 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 7 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	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南東方約3.0km（道路距離）、 「かわさき記念病院前」バス停徒歩約3分に位置する。（附属資料 「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所等の外、未利用地も見られる起伏の ある住宅地域。		
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	尻手黒川道路から50m以内の 部分（大部分） 市街化区域 準住居地域 建蔽率60% 容積率200% 防火規制準防火地域 その他の規制第3種高度地区 宅地造成工事規制区域	尻手黒川道路から50mを超える 部分 市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	168.57㎡ やや不整形 間口約2m、奥行約12m 南向き傾斜地を造成しており、南側隣接地とは高低 差があり、境界部分は擁壁となっている。建物が存 する部分は概ね平坦である。	
接面道路 の状況	北東側で幅員約4.8m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 物図面写のとおりのとおり。		
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし ※特記事項参照 あり	
特記事項	◇目的土地について、すべての境界標まで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等を基に確認を行い、登記数 量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地は件外北側隣接地 （地番2345番72）の一部（3.17㎡）を借地部分として含み、171.74 ㎡となっている。		

特記事項	◇登記上、地番2345番22、2348番2の土地は川崎市所有の公衆用道路である。								
	◇西側隣接地（地番2345番35）及び北側隣接地（地番2345番72）との境界は判然としない。西側隣接地には、動産類やプレハブが一部越境している可能性があるように見受けられた。								
	◇前面道路の幅員による容積率は約192%となるものと思料される（建築審査課での調査）。								
	◇目的土地を含む周辺地域（約237.22㎡）は宅地造成許可を受けて宅地造成工事が行われており、完了検査を受けている。								
	<table border="0"><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">宅造許可</td><td style="text-align: center;">検査済</td></tr><tr><td>許可等年月日</td><td>昭和62年2月17日</td><td>昭和62年5月6日</td></tr><tr><td>番 号</td><td>川崎市指令宮建(ア)第52号</td><td>宮-第7号</td></tr></table>	宅造許可		検査済	許可等年月日	昭和62年2月17日	昭和62年5月6日	番 号	川崎市指令宮建(ア)第52号
宅造許可		検査済							
許可等年月日	昭和62年2月17日	昭和62年5月6日							
番 号	川崎市指令宮建(ア)第52号	宮-第7号							
	◇南側隣接地とは、高低差があり擁壁となっているが、現地は傾斜地で立ち入れず、当該境界部分及び擁壁の状態は確認できなかった。擁壁については経年等による劣化で、補修が必要な場合もある。								
	◇公図は現況と形状がやや異なり、地積測量図が現況に概ね近似している。								
	◇Aによるとガスはプロパンを使用していたが、現在はプロパンガスボンベを取り外している。キッチンはIHクッキングヒーターであった。								

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	昭和62年8月30日 新築(登記記載)
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	モルタル塗り等
	内壁	ビニールクロス貼、せんい壁、塗壁等
	天井	ビニールクロス貼、板貼等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等
床面積(現況)	1階 : 77.01㎡	2階 : 51.37㎡
	附属建物(便所): 約1㎡	延べ : 約129.38㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+納戸(附属資料建物概略間取図のとおり)
品等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年12月18日: 内部立入調査 建物所有者が占有し、住居として利用している。	
特記事項	◇物件3建物は建築確認(昭和62年5月20日、62-65022)を受けているが、完了検査済証は未交付である。登記上は木造2階建であるが、建築計画概要書では木造一部鉄骨造3階建(延面積210.60㎡)となっている。また、前記のとおり、建築計画概要書では敷地に北側隣接地(地番2345番72)の一部(3.17㎡)を借地部分として含み、敷地面積171.74㎡となっている。当該借地部分について、北側隣接地(地番2345番72)所有者Cは、Bに無償で貸しているが、競売で売却された場合は買受人には貸さないと陳述していた。 なお、物件3建物の建築確認等台帳記載事項証明書では構造が木造・鉄筋コンクリート造となっており、建築確認申請時の紙台帳にはその旨の記載があったとのことであるが、詳細は不明であった(建築管理課での調査)。 ◇川崎市建築基準条例第6条第2項では「地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は、道路に4m以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上	

特 記 事 項	支障がないと認めて許可したときは、この限りではない。」となっており、ただし書き許可基準が規定されている。建築審査課での調査では、建築計画概要書のとおり3階建建物を建築しようとする、目的土地のみ（間口約2m）では当該条例第6条第2項に抵触することになるため、北側隣接地の一部を借地として間口を4m確保した可能性が考えられるが、詳細は不明であるとのことであった。 なお、当該借地部分を敷地に含めず、目的土地のみでは、川崎市建築基準条例第6条第2項ただし書き許可を得なければ、建築基準法上3階建の建物は建築できない。 ◇現況は道路と等高の部分が鉄骨と思料される柱でピロティになっていて、一面は簡易な壁、更に一部が波板で囲われて物が置かれており、奥に附属建物（便所）がある。附属建物は25～30年程前に所有者Bが自身で作ったとのことである。Aによると、専門業者に依頼することなく、B自身が物件3建物の簡易な改装等を度々行ってきたとのことで、建物の遵法性は不明である。外階段を上って、1階部分がある。 ◇目的土地の南側部分に物置が2台ある。また、南西側部分に1台及び中央部分に1台、プレハブが置かれている。いずれも動産である。 ◇課税上は、木造瓦葺2階建、床面積128.38㎡となっている。 ◇物件3建物は建築基準法上は3階建であるが、現況を考慮し、評価上は登記・課税上の2階建及び延床面積に関しては約129.38㎡（登記・課税面積に附属建物床面積（約1㎡）を加算）を採用した。 ◇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。 ◇玄関の天井に雨漏り跡のような染みが見られた。 ◇Aによると、1階リビングルーム前のテラス1の一部（建物概略間取図斜線部分）は当初は無かった箇所に所有者が下に置いたプレハブに支柱を立てて作ったもので、安全面から使用できないとのことである。 ◇令和6年1月頃から物件3建物は誰も居住していないとのことである。 ◇Aによると5年程前に、洗面所、浴室、キッチン、2階トイレ、洋室2をリフォームしたとのことであった。2階トイレ前部分には洗面台がなかった。
---------	---

特 記 事 項	◇洋室1は以前、所有者の家族が自身でリフォームしたとのことで、改装途中で和洋折衷の造りであった。 ◇以前、室内で猫や犬を飼っていたことがあるとのことである。 ◇建物の室内は全体的に経年相応に劣化し、老朽化していた。 ◇洗濯機は和室2前のテラス2に置かれていた。 ◇本件建物は昭和62年築で、アスベストが含有されている吹付材等が使用されていた時期に建築された建物であり、建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。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相当の費用を要する。なお詳細は調査専門会社による調査が必要である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格 (円)
1	162,000	$\frac{81}{100}$	131,000	× 149.00	× 0.9	= 17,570,000
2	162,000	$\frac{81}{100}$	131,000	× 19.57	× 0.9	= 2,310,000

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 川崎麻生—19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 162,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地の形状、地勢等を考慮して、格差は上記のとおり。

◇ 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	× 129.38	× 0.08	= 2,070,000

現価率

- ・ 経過年数 38年 、 経済的残存耐用年数 約5年 、 観察減価率 30%
建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

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	17,570,000	×	0.65 法定地上権	= 11,420,000
2	2,310,000	×	0.65 法定地上権	= 1,500,000
合 計				12,920,000

(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	17,570,000	－ 11,420,000		× 0.95	× 0.7		= 4,090,000
2	2,310,000	－ 1,500,000		× 0.95	× 0.7		= 540,000
3	2,070,000	＋ 12,920,000	× 1.0	× 0.95	× 0.7		= 9,970,000
一 括 価 格 (合 計)							14,600,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 境界不明確及び建物の状況等による市場性の減退等を考慮し、修正率を-5%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 川崎麻生一19

所 在 : 川崎市麻生区東百合丘3丁目7632番16 「東百合丘3-24-7」

価 格 : 165,000円/㎡

位 置 : 小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅約2.8km

価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域 (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 13,484,500円

物件2 1,771,085円

物件3 2,890,090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)

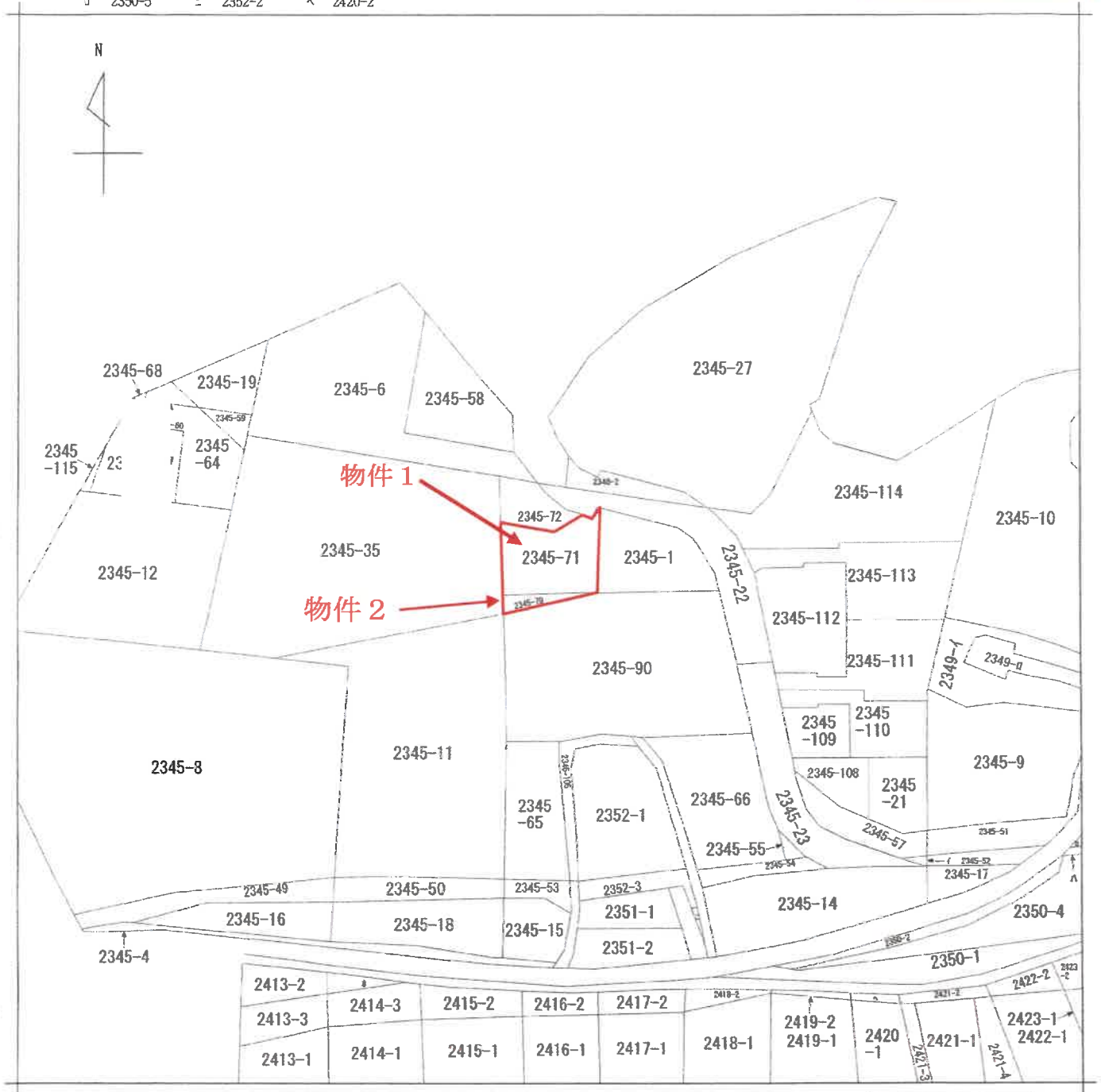
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以上

位置図





(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。

A3をA4に縮小

地番区域見出

潮見台

請 求 部	所 在	川崎市宮前区潮見台				地 番	2345番71		
出 力 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年12月9日

横浜地方法務局川崎支局

地図整理番号：M16744

登記官

登記年月日：昭和61年10月30日

146338

前2345-1 後・新同一

地積測量図

地番 2345-71, -72

土地の所在 川崎市宮前区善生字潮見台

① 2345-1	
$912.52 - (149.0013 + 51.3466) =$	712.1721
② 2345-71	
$17.235 \times (8.289 + 4.552) =$	221.3146
$12.494 \times (4.188 + 1.950) =$	76.6881
	298.0027
1/2	149.0013
③ 2345-72	
$7.778 \times (4.011 + 0.962) =$	38.6799
$8.288 \times 1.719 =$	14.2470
$9.348 \times 1.400 =$	13.0872
$10.842 \times (1.955 + 1.072) =$	32.8187
$4.510 \times 0.856 =$	3.8605
	102.6933
1/2	51.3466

A3をA4に縮小

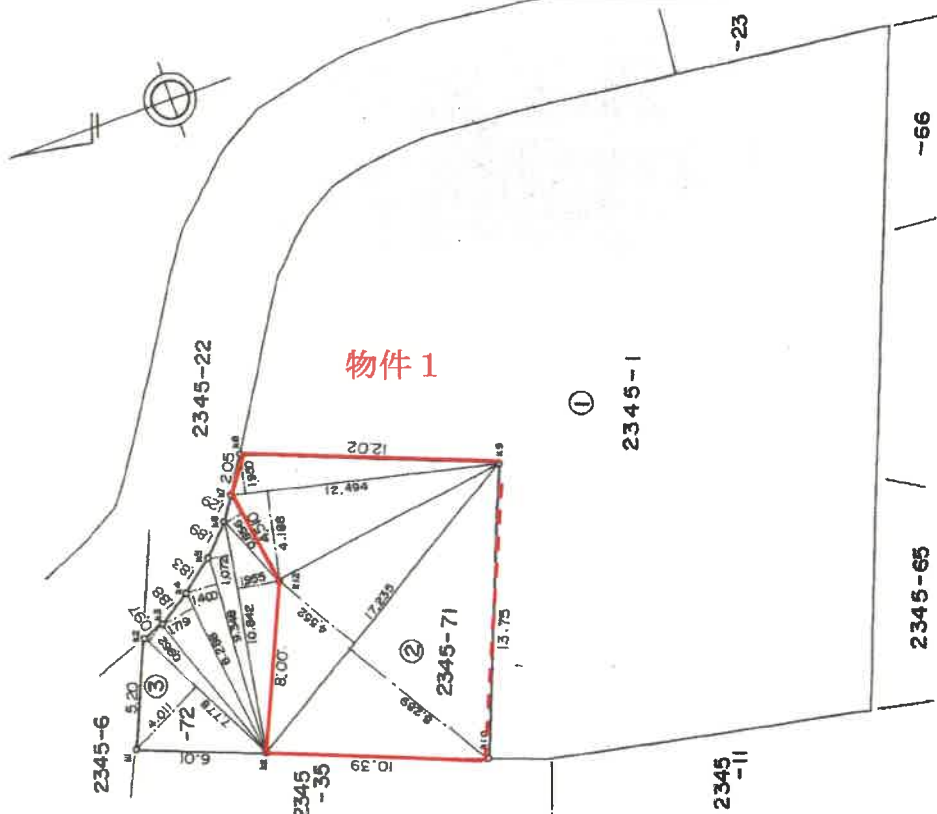
(日加納)

作製者

昭和61年10月24日作製

申請人

縮尺 1/250



物件1

①

2345-1

②

2345-71

2345-22

2345-6

2345-35

2345-11

2345-65

-56

-23

61 10 30

(日加納)

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。

(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和6年10月28日

横浜地方支務局川崎支局

登記官

登記年月日：昭和62年1月9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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年10月28日

横浜地方法務局川崎支局

御品知

17

整理番号：H07435-3

146342

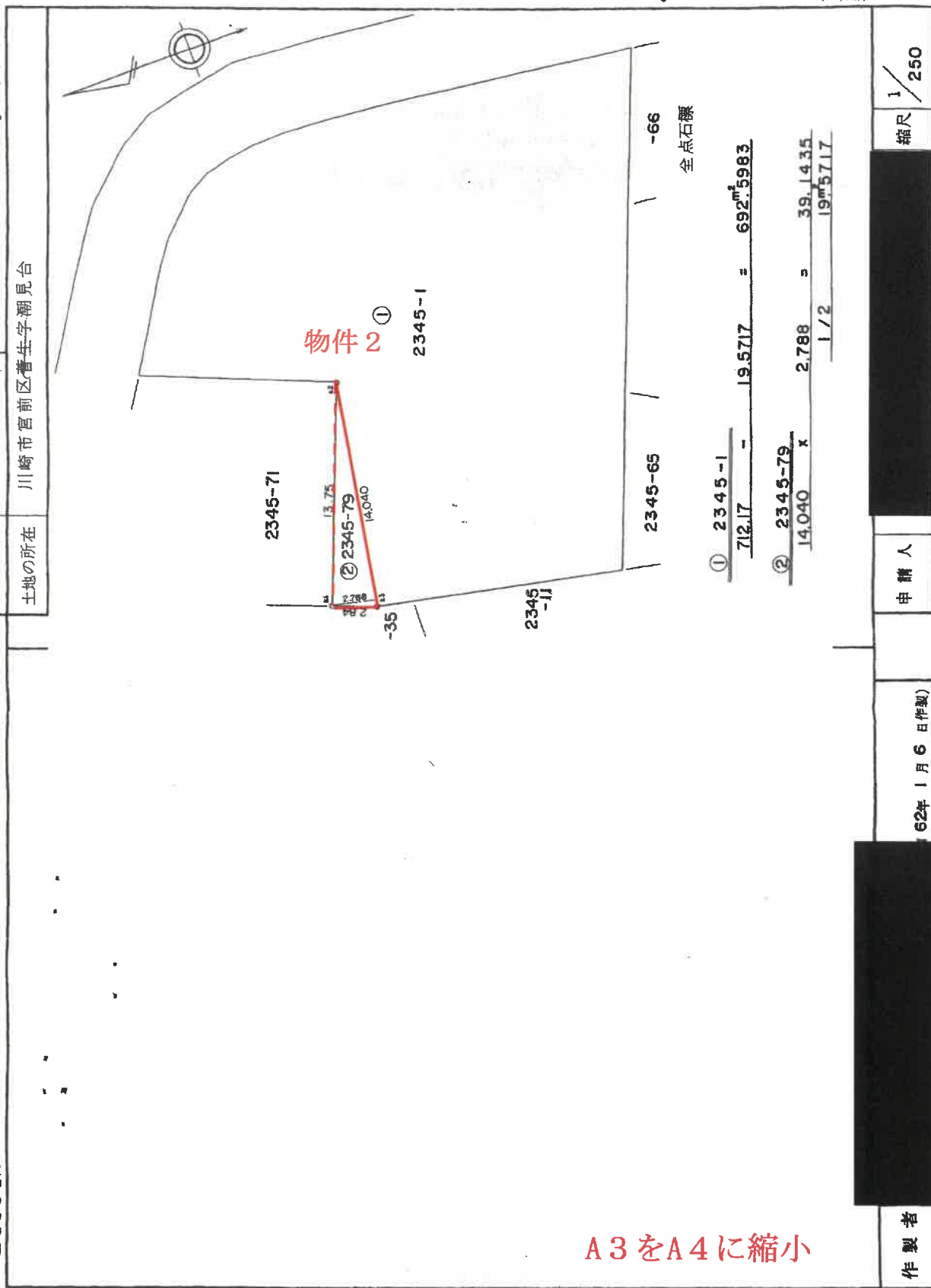
前2345-1 後・新同一・

地積測量區圖

2345-79

地 番

土地の所在	川崎市宮前区普生字潮見台
-------	--------------



A3をA4に縮小

(四) 國庫券

62年1月6日作製)

人請牢

縮尺 $\frac{1}{250}$

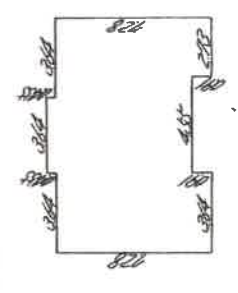
(嘉慶御製金十兩圓錢錢背)

62, 1, 9 (日加納)

登記年月日：昭和62年10月27日

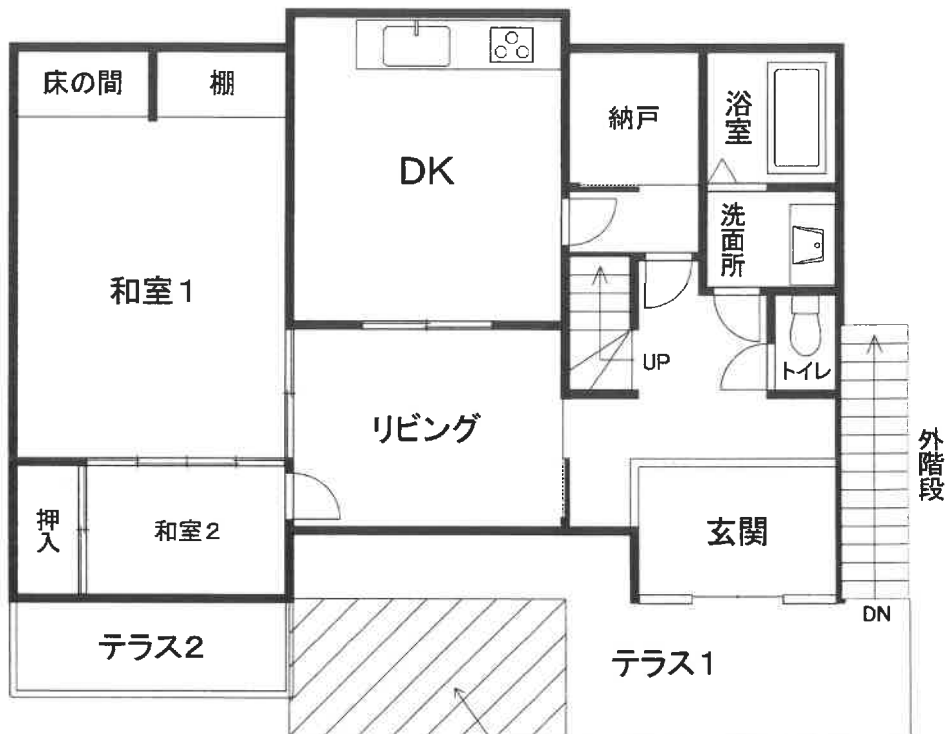
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所庶務課)
令和6年10月28日 横浜地方裁判所川崎支局

登記官

181224 183724		建物図面 各階平面図		家屋番号 2345番71		建物図面 各階平面図	
1 階				川崎市宮前区善見台2345番地71		縮尺 1/500	
2 階				川崎市宮前区善見台2345番地71		縮尺 1/500	
A3をA4に縮小		A3をA4に縮小		川崎市宮前区善見台2345番地71		縮尺 1/500	

(日加納)

建物概略間取図



1 階

安全面から使用不可部分
(斜線部分)



2 階

