

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 日から<br>令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                             |                                                |
| 開札期日                                                                                                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所川崎支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分<br>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 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 25 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 8 月 20 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    | 16,440,000<br>13,152,000 |          | 3,288,000  | 83,369   | 0        |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番地

建物の名称 ファミネス元住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井田杉山町 5 3 4 番の 1 3

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4 . 9 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番

地 目 宅地

地 積 1 1 2 0 . 6 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 9 5



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番地

建物の名称 ファミネス元住吉

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井田杉山町 5 3 4 番の 1 3

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4 . 9 8 平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番

地 目 宅地

地 積 1 1 2 0 . 6 6 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 9 5



令和 7年(ヌ)第 2号  
令和 7年 3月 3日受理  
令和 7年 3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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番地

建物の名称 ファミネス元住吉

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井田杉山町 5 3 4 番の 1 3

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4. 9 8 平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番

地 目 宅地

地 積 1 1 2 0. 6 6 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 9 5



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| 住 居 表 示              | 川崎市中原区井田杉山町7番37-302号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| 建 物                  | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
| 物件目録にない<br>附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div> </div>                 |                                                                                                                                 |
| 占有者及び<br>占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
| 管理費等の状況              | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先              | 株式会社長谷工コミュニティ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                 |
| その他の事項               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
| 敷 地 権                | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
| 敷 地 権 の 種 類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                 |
| その他の事項               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                 |
| 敷地権以外の土地<br>(目的外土地)  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |
| 土地建物の位置関係            | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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



担当執行官 玉田浩一郎

## 回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 7 年 2 月 28 日現在

|                                           |                         |        |   |                              |         |   |                  |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------|---|------------------------------|---------|---|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額                      | 10,040 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 537,460 | 円 | ) 月額改定あり<br>(下記) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額                      | 15,060 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 811,206 | 円 |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理協力金 | 月額                      | 1,500  | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 90,000  | 円 |                  |
| <input type="checkbox"/>                  | 月額                      |        | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 |         | 円 |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年                       | 日歩 5 銭 | % | <input type="checkbox"/> 金額  | 615,462 | 円 |                  |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間             | 令和 2 年 3 月分～令和 7 年 2 月分 |        |   |                              |         |   |                  |

※弁護士費用 ならびに 招致諸費用 も 請求する場合があります

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

|     |                   |          |
|-----|-------------------|----------|
| 管理費 | 令和3年10月まで         | 8,300 円  |
|     | 令和3年11月～令和4年10月まで | 9,130 円  |
|     | 令和4年11月から         | 10,040 円 |

|       |                   |          |
|-------|-------------------|----------|
| 修繕積立金 | 令和3年10月まで         | 12,450 円 |
|       | 令和3年11月～令和4年10月まで | 13,695 円 |
|       | 令和4年11月から         | 15,060 円 |

## 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。物件1建物は、集合ポストの状況、電気とガスの供給契約が解除されている状況及び内部の状況から、建物所有者が大量の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（建物所有者）に送付した照会書に対する回答はない。
- 2 物件1建物は大量の動産が残置されていて（写真②乃至⑤参照）、床面を確認することがほとんど出来なかった。写真⑥⑦にあるように壁に穴があった。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は北側で建築基準法42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

(4枚目)

| 調 査 の 経 過                       |             |                                    |
|---------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                        |
| 7年3月4日 (火)<br>: — :             |             | 債務者へ照会書発送                          |
| 7年3月4日 (火)<br>: — :             |             | 東京電力へ照会書発送                         |
| 7年3月4日 (火)<br>: — :             |             | 申立債権者ファミネス元住吉管理組合代理人弁護士Aへ管理費等照会書送信 |
| 7年3月4日 (火)<br>15 : 42— 15 : 47  | 横浜地方法務局川崎支局 | 登記事項証明書申請                          |
| 7年3月5日 (水)<br>8 : 40— 8 : 50    | 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3月18日 (火)<br>16 : 30— 17 : 55 | 目的物件所在地     | 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 7年 3月18日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

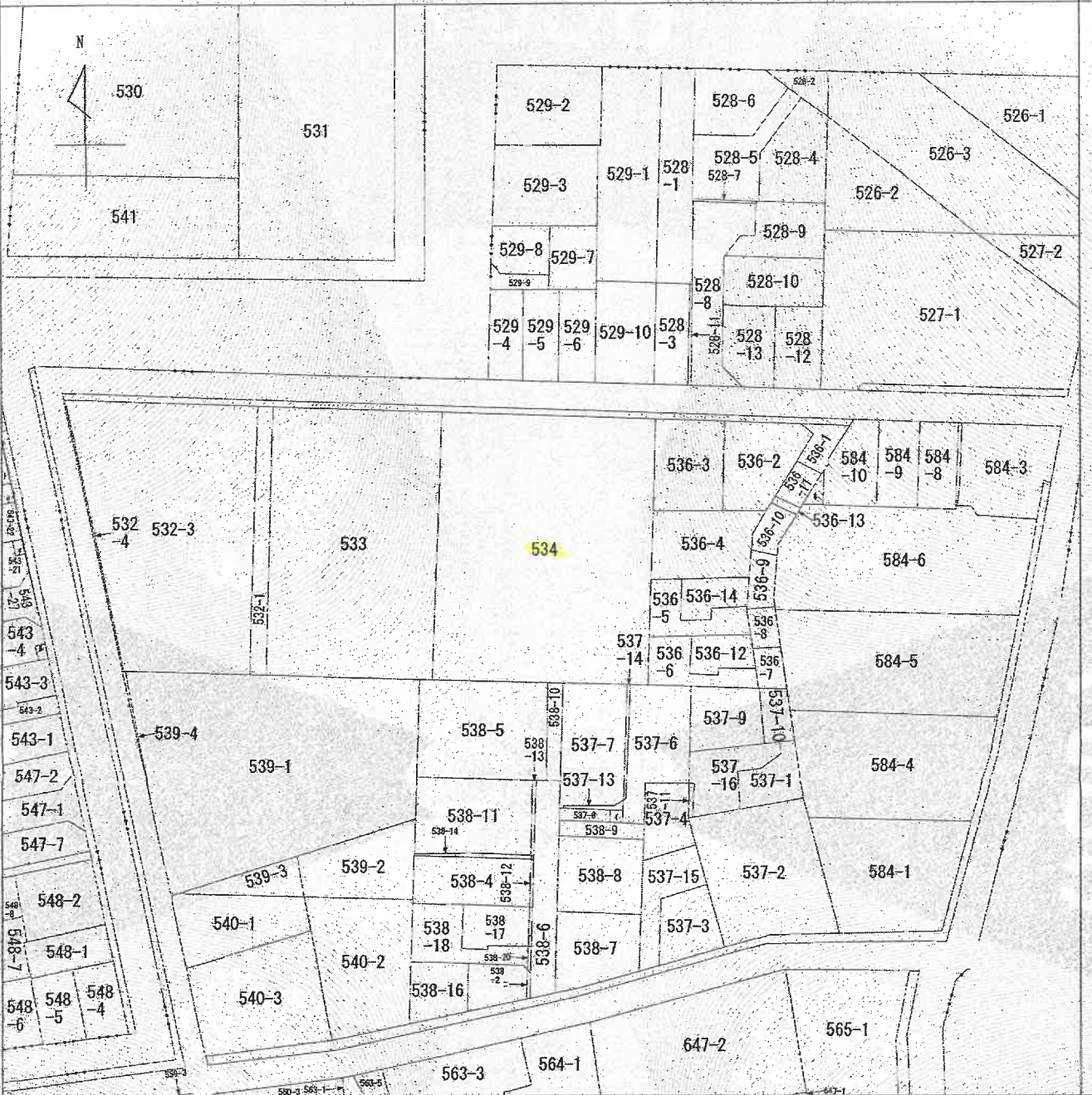
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

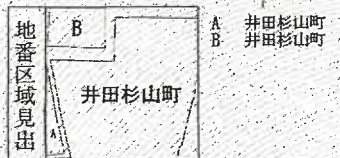


本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 537-12    ハ 538-19    ホ 584-7    ト 543-24    ニ 543-23    ヘ 543-25  
ロ 538-15    ニ 538-21    ヘ 548-3    ト 543-26    ニ 543-28    ヘ 542-15



(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 川崎市中原区井田杉山町 |         |                   |                | 地 番 534番 |     |           |
| 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

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和7年1月10日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22779

登記官

(1/1)

( 6 枚目 )



登記年月日：昭和60年8月1日

614457

各階平面図

家屋番号

建物図・面

井田杉山町 534番  
神奈川県川崎市中原区井田杉山町 534番地

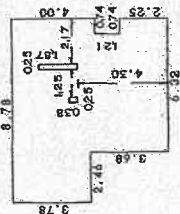
ファミネス元住吉

図 302

建物の存する部分3階

求積表

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 3.78 × 8.78 = | 33.1884              |
| 0.22 × 6.32 = | 1.3904               |
| 1.21 × 5.58 = | 6.7518               |
| 2.25 × 6.32 = | 14.3200              |
| 1.87 × 0.25 = | -0.4675              |
| 0.38 × 0.25 = | -0.0950              |
| 合計            | 54.9881              |
| 床面積           | 54.98 m <sup>2</sup> |



昭和60年八月一日 登記 (昭和60年七月十日登記)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和7年1月10日

東京支務局中野出張所

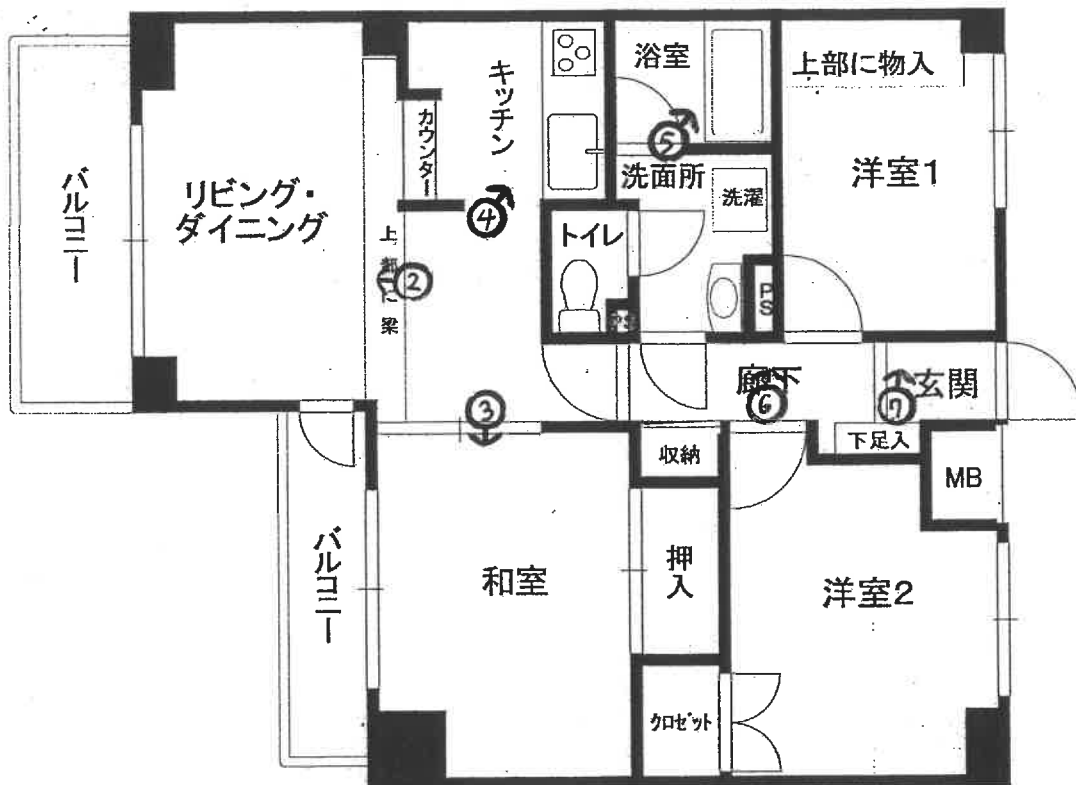
登記官

(7枚目)

地図整理番号：M22780

# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（北西方向から撮影）



②



③

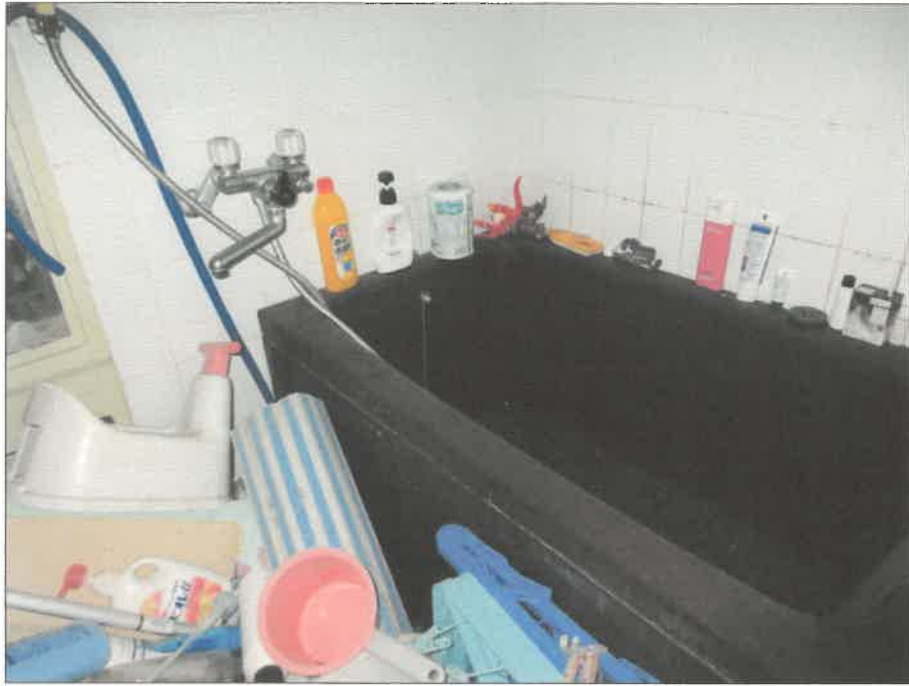


④





⑤



⑥



⑦





令和 7 年 (又) 第 2 号  
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 8 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

| 物件番号 | 評 価 額                   |
|------|-------------------------|
| 1    | 金 1 6 , 4 4 0 , 0 0 0 円 |

## 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内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号      | 登 記          | 現 況                 |
|---------|--------------|---------------------|
| 1       | 次頁物件目録記載のとおり | 住居表示 井田杉山町7番37-302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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番地

建物の名称 ファミネス元住吉

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井田杉山町 5 3 4 番の 1 3

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 4. 9 8 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市中原区井田杉山町 5 3 4 番

地 目 宅地

地 積 1 1 2 0. 6 6 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 9 5

#### 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（符号1）

|                                                                 |                                                                                            |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R南武線「武蔵中原」駅の南方約1.2km（道路距離）。<br>（附属資料「位置図」参照）                                             |                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域である。                                                              |                                                                         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>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1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                                             | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                             | 1,120.66㎡<br>長方形<br>間口約30m×奥行約38m<br>概ね平坦である。                           |
| 接面道路の状況                                                         | 北側約30mが幅員約5m～約8.2mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、概ね等高に接面している。                                       |                                                                         |
| 土地の利用状況等                                                        | 目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。                                                                   |                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道                                                                                        | あり                                                                      |
|                                                                 | 都市ガス                                                                                       | あり                                                                      |
|                                                                 | 下水道                                                                                        | あり                                                                      |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類                                                                                     | 所有権                                                                     |
|                                                                 | 敷地権の割合                                                                                     | 10,000分の295                                                             |
| 特 記 事 項                                                         | ◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。<br>◇目的土地は、法務局備付の地積測量図はない。<br>◇建築計画概要書における敷地面積は1,128.580㎡である。 |                                                                         |



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| マンション名          | ファミネス元住吉                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| 建物の用途           | 住宅（総戸数27戸、共用施設は含まない）                                                                                                                                                                                                     |                  |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                    | 昭和60年6月28日（登記記載） |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                                                                                     | 約40年             |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                | 約10年             |
| 構造・延床面積         | 鉄筋コンクリート造5階建、延べ2,136.01㎡                                                                                                                                                                                                 |                  |
| 仕様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：吹付タイル等                                                                                                                                                                                                      |                  |
| 設備              | エレベーター（1基）、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場等                                                                                                                                                                                               |                  |
| 建物の品等           | 使用資材                                                                                                                                                                                                                     | 普通               |
|                 | 施工                                                                                                                                                                                                                       | 普通               |
| 管理の形態等          | 管理組合                                                                                                                                                                                                                     | あり               |
|                 | 管理方式                                                                                                                                                                                                                     | 委託               |
|                 | 管理会社                                                                                                                                                                                                                     | 株式会社長谷工コミュニティ    |
|                 | 管理形態                                                                                                                                                                                                                     | 巡回               |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 特記事項            | <p>◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇オートロック設備はない。</p> <p>◇建物エントランスは道路面より若干高く、スロープが設置されている。</p> <p>◇管理会社から、「令和6年3月～同年5月にかけて、外壁、屋上、バルコニー床面の防水工事等の大規模修繕工事が行われている。」との陳述があった。</p> <p>◇規約共用部分として登記されているものはない。</p> |                  |

(2) 専有部分の概要

|                        |   |                                                                   |                                                        |          |
|------------------------|---|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|
| 構                      | 造 | 鉄筋コンクリート造1階建                                                      |                                                        |          |
| 位                      | 置 | 3階(302号室)、中間部屋<br>主要開口部の方位：西向き                                    |                                                        |          |
| 床                      | 面 | 積                                                                 | 54.98㎡（登記面積）                                           |          |
| 間                      | 取 | り                                                                 | 3LDK                                                   |          |
| バルコニー等                 |   | バルコニー約7㎡がある                                                       |                                                        |          |
| 仕                      | 様 | 天<br>井<br><br>床<br><br>内<br>壁<br><br>設<br>備<br><br>そ<br>の<br>他    | ビニールクロス貼、杉桤合板等<br>カーペット、畳等<br>ビニールクロス貼等<br>ユニットバス、トイレ等 |          |
| 保守管理の状態                |   | 劣る                                                                |                                                        |          |
| 管 理 費 等                |   | 管理組合の回答によれば下記のとおり。<br><div>令和7年2月28日現在</div>                      |                                                        |          |
|                        |   |                                                                   | 月 額                                                    | 滞 納 額    |
|                        |   | 管 理 費                                                             | 10,040円<br>(令和4年11月から改定)                               | 537,460円 |
|                        |   | 修 繕 積 立 金                                                         | 15,060円<br>(令和4年11月から改定)                               | 811,206円 |
|                        |   | 管 理 協 力 金                                                         | 1,500円                                                 | 90,000円  |
|                        |   | そ の 他                                                             |                                                        |          |
|                        |   | 備 考                                                               | 日歩5銭の遅延損害金の規定がある。<br>遅延損害金615,462円                     |          |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 |   | 令和7年3月18日：内部立入調査（解錠による）<br>調査時点において、所有者が室内に動産等を残置した状態で<br>占有している。 |                                                        |          |
| 特 記 事 項                |   | ◇室内は、すべての部屋が生活用品（動産）、ゴミ等で溢れ                                       |                                                        |          |

ており、各部屋の床及び内壁の下部の状態は確認することができなかった。

◇玄関及び廊下の北側の内壁に握り拳程度の大きさの穴が数カ所空いていた。

◇分譲時カタログによれば、和室に堀コタツがあるが、確認できなかった。

◇室内は、第三者が占有している様子は窺われなかった。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|----------------|
| 300,000        | × 54.98     | ÷ 0.88 | × 0.14 | = 2,620,000    |

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数40年、経済的残存耐用年数10年

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数40年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.30) = 0.14$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                       | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|-----------------------------|--------------|
| 387,000         | ×1.00    | 387,000       | ×1,120.66  | ×1.0     | $\times \frac{295}{10,000}$ | =12,790,000  |

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 川崎中原－6

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 356,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = 387,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価公示地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、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、標準的画地と概ね同程度で補正の必要はない。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

### (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格を求めた。

| 建物価格（円）   | 敷地権価格（円）    | 個別格差<br>（階層・位置・品等程度） | 積算価格（円）     |
|-----------|-------------|----------------------|-------------|
| 2,620,000 | +12,790,000 | ×0.97                | =14,950,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00（3階）

位置別補正：0.97（主要開口部方位：西）

その他補正：1.00

相乗積  $1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.97$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・品等程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格<br>（円）  |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 527,000           | ×0.97                | ×0.95        | ×54.98      | = 26,700,000 |

基準階の比準価格：同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：室内に生活用品、ゴミ等が溢れていることによる減価を－5%と査定した。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

#### DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>円<br><br>ア | 正味復帰価格の現価                      |                          |                                                                               |                                    |                                                         | DCF法<br>による価格<br><br>(円)<br><br>ア+カ<br>キ |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                          | 4年目期首<br>有効純収益<br>(円)<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円)<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$<br>※1<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(7.7%)<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>(円)<br>$\text{エ} \times \text{オ}$<br>カ |                                          |
| 1,547,212<br>(12.6%)                     | 1,128,400                      | 8.2%                     | $= 13,348,146$<br>$= 13,350,000$                                              | 0.8005                             | 10,686,675<br>(87.4%)                                   | $= 12,230,000$<br>(100%)                 |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率: 複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア: 目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ: 保有期間末(第4期期首)の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ: 4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ: 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ: 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ: 売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ: 保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）     |
|--------|---------------------|--------|-------------|
| 積算価格   | 14,950,000          | ×1.00  | =14,950,000 |
| 比準価格   | 26,700,000          | ×1.00  | =26,700,000 |
| 収益価格   | 12,230,000          |        |             |
| 調整後の価格 |                     |        | 20,550,000  |

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控除<br>減価（敷金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------|--------------|
| 20,550,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 1.00           | —                 | =16,440,000  |

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：減価を要しない。

その他の控除減価（敷金等）：減価を要しない。



## 第6 参考価格資料

### 1. 地 価 公 示：川崎中原一6

所 在：川崎市中原区下小田中6丁目807番4「下小田中6-17-14」

価 格：356,000円／ $\text{m}^2$

位 置：JR南武線「武蔵中原」駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：121 $\text{m}^2$

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側5.5m市道

用途指定等：第1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：一般住宅、マンション等が見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,389,529円

符号1（土地） 262,906,836円（敷地権割合10,000分の295）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

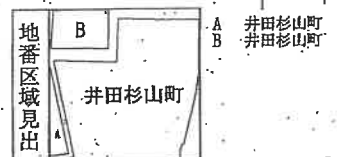
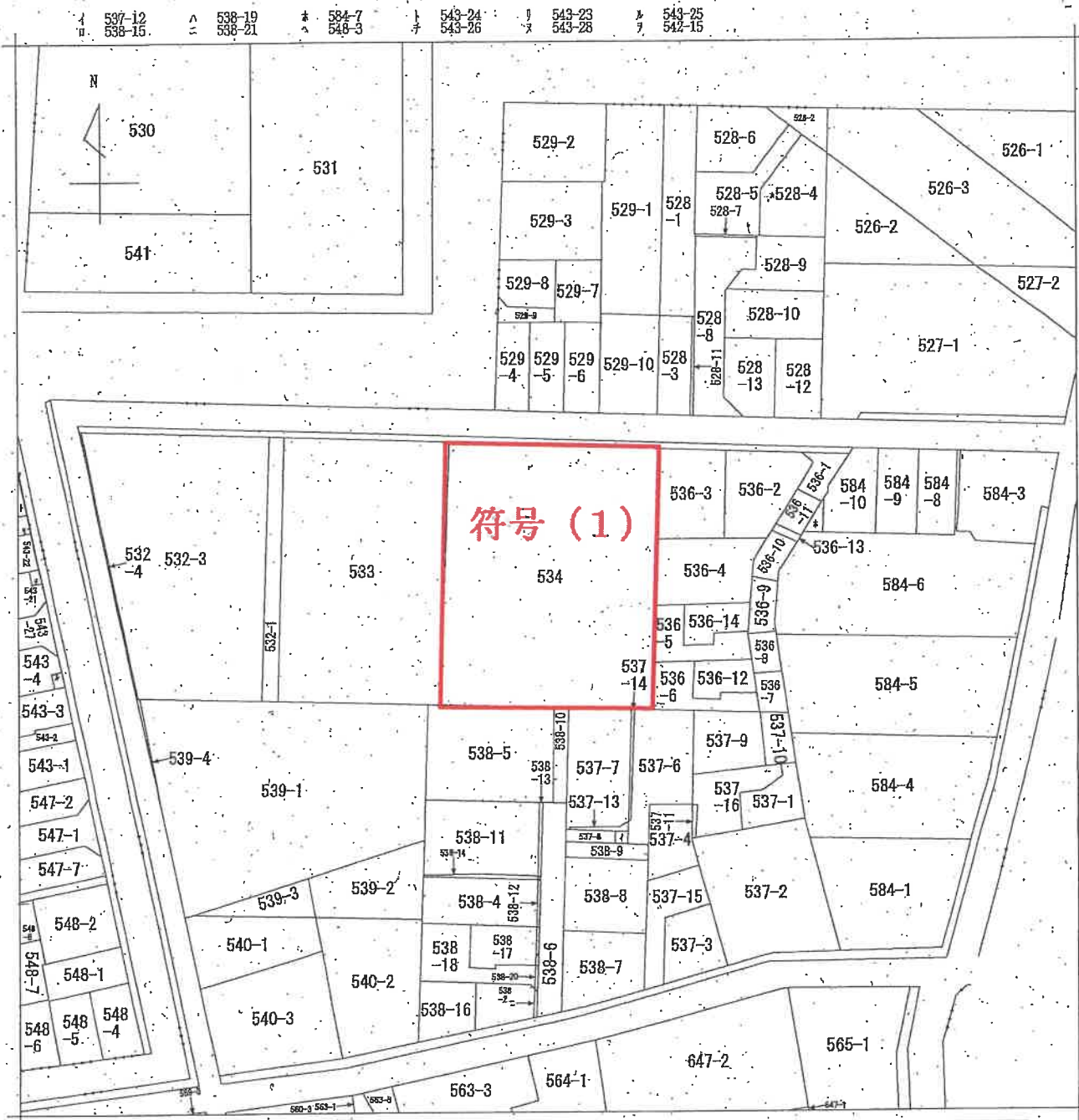
以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図





|           |       |         |                   |                 |             |  |     |         |           |
|-----------|-------|---------|-------------------|-----------------|-------------|--|-----|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   |         |                   |                 | 川崎市中原区井田杉山町 |  | 地 番 | 534番    |           |
| 出 力 縮 小   | 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 記 項 |           |

614457 各 階 平 面 図

家屋番号 井田杉山町534番  
13

建 物 図 面

建物の所在 神奈川県川崎市中原区井田杉山町534番地

ファミリス元住吉 物件(1)

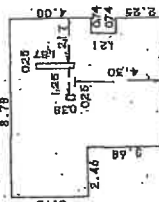
図 302

建物の存する部分3階

求積表

|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| 3.78 x 8.78 | = | 33.1884 |
| 0.22 x 6.32 | = | 1.3904  |
| 1.24 x 5.58 | = | 6.7518  |
| 2.25 x 6.32 | = | 14.2200 |
| 1.87 x 0.25 | = | -0.4675 |
| 0.38 x 0.25 | = | -0.0950 |
| 合 計         |   | 54.9881 |

床面積 54.98 m<sup>2</sup>



A3をA4に縮小

作製者

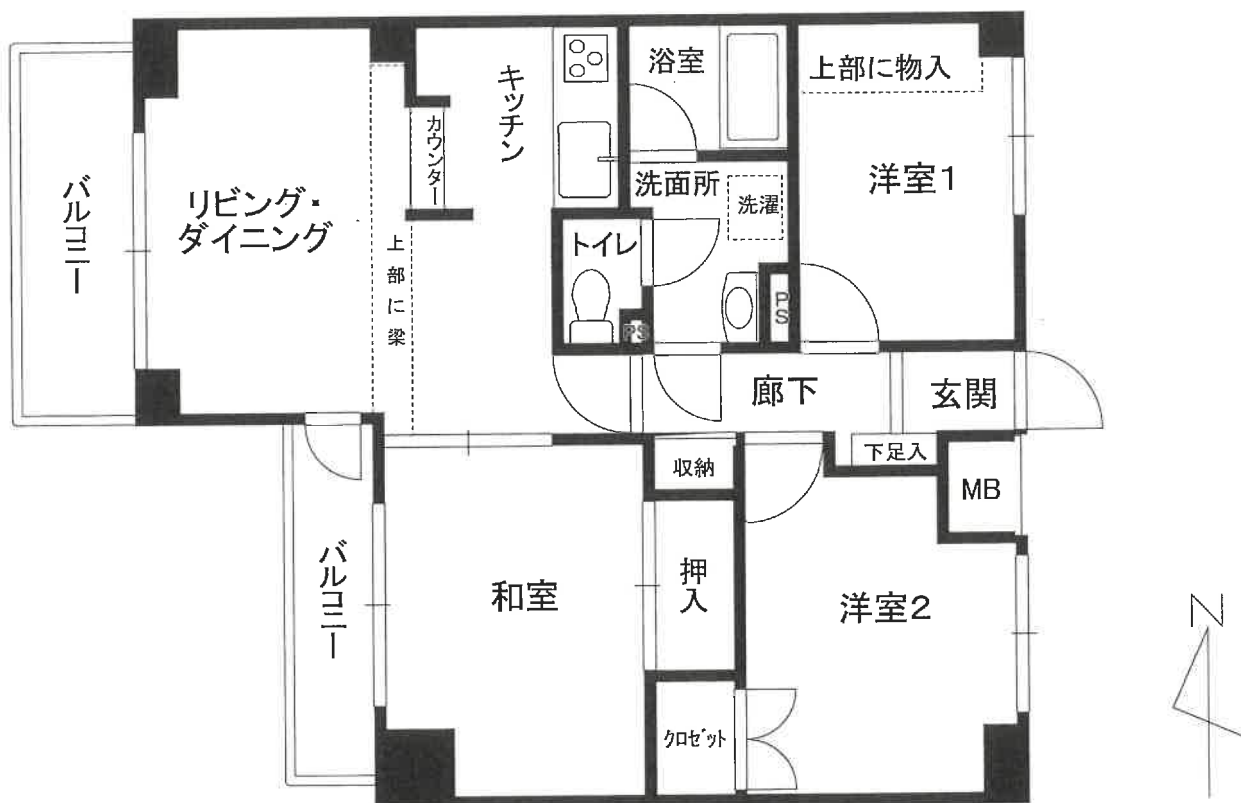
日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和六〇年八月一日 登記 (昭和六〇年七月十五日 登記)



建物間取図