

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 令和 7年 9月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17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10月 7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 9月25日 午前10時00分から 令和 7年 9月25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 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） 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	15,020,000 12,016,000		3,004,000	75,846	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区堤根82番地

建物の名称 MAXIV川崎WEST DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堤根82番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.55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 川崎市川崎区堤根82番

地 目 宅地

地 積 383.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目246番2

地 目 宅地

地 積 19.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74663分の2640



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社MAXIV

期 限 令和10年4月26日

賃 料 1か月87,750円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸できる。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転々借人旭化成株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 川崎市川崎区堤根82番地

建物の名称 MAXIV川崎WEST DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堤根82番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.55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 川崎市川崎区堤根82番

地 目 宅地

地 積 383.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目246番2

地 目 宅地

地 積 19.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74663分の2640



令和7年(ケ)第20号
令和7年3月28日受理
令和7年5月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森 田 政 章

(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 川崎市川崎区堤根 8 2 番地

建物の名称 MAX IV 川崎 WEST DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堤根 8 2 番の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 3 . 5 5 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 川崎市川崎区堤根 8 2 番

地 目 宅地

地 積 3 8 3 . 4 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目 2 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 . 3 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 4 6 6 3 分の 2 6 4 0



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」		
建物	物件1		
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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		
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

令和7年(7)第20号
担当執行官 森田政章

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 4 月 4 日現在

☒ 管理費	月額	6,600 円	☒ 滞納額	19,800 円
☒ 修繕積立金	月額	1,300 円	☒ 滞納額	3,900 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	2,316 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 5 月分～令和 6 年 11 月分			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社MAXIV	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (株式会社MAXIV担当者)) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借・家賃保証契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和5年4月27日	
最初の契約等	契約日	令和5年4月12日	
	期間	令和5年4月27日から 令和10年4月26日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金87,750円 (毎月20日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		別途管理費月額10,000円	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■旭化成株式会社	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B (株式会社NTT ExCパートナー担当者)) ■文書 (■社宅提供総合契約書)	☐ 陳述 (☐ (☐)) ☐ 文書 (☐ (☐))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■転々借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		不明	年 月 日
最初の契約等	契約日	不明	年 月 日
	期間	始期は不明、終期は社宅提供総合契約書第11条第5項に定める解約日(次頁のとおり)	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他 (株式会社NTT ExCパートナー)	☐ 所有者 ☐ その他 (☐)
	借主	■占有者 ☐ その他 (☐)	☐ 占有者 ☐ その他 (☐)
賃料・支払時期		毎月 金87,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		別途管理費月額10,000円	
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 占有者会社社員(占有補助者)が使用	☐ 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

(個別賃貸借契約の解約)

第 11 条 甲は、次の事項のいずれかに該当し、かつ甲及び乙の信頼関係が著しく破壊された場合には、個別賃貸借契約全部又は、一部を解約できるものとする。

- ① 乙が賃料その他本契約に基づく債務の支払いを 2 か月以上怠ったとき
 - ② 乙の社員等が各賃貸借物件の周辺において、騒音等の迷惑行為若しくは危険を及ぼす行為等を行ったとき
 - ③ 乙が甲の事前の承諾なく、個別賃貸借物件の全部又は一部を乙の社員等（又は乙の社内規程において賃貸借物件の利用を認める者）以外の者に再転貸し、あるいは転借権を譲渡したとき
- 2 乙は、いつでも個別賃貸借契約を解約できるものとする。
- 3 前二項の規定により、甲又は乙が解約を申し出る場合、甲からの場合は 6 ヶ月前までに書面により、乙からの場合は 1 ヶ月前までに書面により、それぞれ相手方に通知するものとする。
- 4 乙の解約通知が前項に定める期間に満たない場合、乙はその不足日数の賃料相当額を甲に支払うことにより個別賃貸借契約の全部又は一部を解約することができるものとする。
- 5 解約日は各賃貸借物件ごとに第 3 項の規定に従い決定するものとするが、具体的には次のとおりとする。
- ① 甲所有物件については、書面による通知日から起算して、甲から乙に対して通知を行った場合は 6 ヶ月以上後の指定日、乙から甲に対して通知を行った場合は 1 ヶ月以上後の指定日とする。
 - ② 第三者所有物件の解約通知日及び解約日については、元賃貸借契約の規定に基づくものとする。

※甲は株式会社 N T T E x C パートナーを、乙は、旭化成株式会社を示す。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (原賃借(転貸)会社担当者)	1 私は、株式会社MAX I Vの担当者です。 2 物件1は、当社が所有者から転貸目的で賃借し、株式会社NTT E x Cパートナーに転貸しています。 3 契約内容は契約書記載のとおりです。
■B (転借(転々貸)会社担当者)	1 私は、株式会社NTT E x Cパートナーの担当者です。当社は社宅管理業務を行っています。 2 物件1は、当社が株式会社MAX I Vから転貸目的で賃借し、旭化成株式会社に転々貸しています。 3 株式会社MAX I Vと当社との契約内容は契約書記載のとおりです。 4 当社と旭化成株式会社との契約内容は、個別の契約書は作成しておらず、包括的に社宅提供総合契約書によって定まります。本件では、賃料は、月額8万7000円、管理費は1万円となります。契約の始期は、当社が旭化成株式会社に契約内容を決定通知する通知書に記載した契約開始年月日となりますが、この通知書が見当たらないので、探してみます。
■C (占有補助者)	1 物件1は、旭化成株式会社の社員である私が令和6年10月頃から、社宅として使用しています。 2 室内に不具合箇所はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 契約内容に関してお尋ねということですが、旭化成株式会社側の窓口は、株式会社ミニミニエージェンシーなので、そちらで確認してください。
■D (社宅管理事務代行会社担当者)	1 私は、株式会社ミニミニエージェンシーの担当者です。 2 当社は、社宅管理業務を行っている株式会社NTT E x Cパートナーの事務代行会社です。 3 物件1の契約書の作成などは、当社で行っていないので、株式会社NTT E x Cパートナーと旭化成株式会社との間の契約の内容は分かりません。

(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、建物図面及び建物概略間取図、写真のとおりである。
- 2 物件1の占有関係は、提示された資料、関係人の陳述及び室内の状況等から、前記のとおり認めた。なお、株式会社NTT ExCパートナーと旭化成株式会社との間の契約（転々貸）については、個別の契約書は作成していないとの陳述があるところ、両者の契約を規律する社宅提供総合契約書によると、物件1の契約開始日については、株式会社NTT ExCパートナーが旭化成株式会社に対し、書面で通知することになっているが、契約開始日に関する陳述や資料の提供を得られなかったため、契約日・契約開始日（占有開始日）については、不明として報告する。

(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7年4月2日(水) 9:10 — 9:25	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和7年4月2日(水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書をFAX送信(後日回答書受信)
令和7年4月10日(木) : — :	郵便	所有者へ照会書送付(回答なし)
令和7年4月12日(土) 8:20 — 9:00	目的物件所在地	占有者と面談、立入調査(評価人同行)
令和7年4月16日(水) 15:00 — 15:05	電話	社宅管理事務代行会社担当者から聴取
令和7年4月22日(火) 10:32 — 10:34	横浜地方法務局川崎支局	全部事項証明書申請
令和7年4月22日(火) 17:00 — 17:05	電話	原賃借(転貸)会社担当者から聴取(併せて、FAXにより書面照会)
令和7年4月23日(水) 8:53 — 9:00	電話	転借(転々貸)会社担当者から事情聴取(併せて、FAXにより書面照会)
令和7年5月2日(金) 14:25 — 14:30 令和7年5月14日(水) 9:21 — 9:22	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請(株式会社MAXIVについては、登記中のため取得できなかった。)
令和7年5月19日(月) 16:30 — 16:40	電話	転借(転々貸)会社担当者から事情聴取
特記事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



82

73-7

73-1

101-9

87-8

87-7

87-9

87-1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在				川崎市川崎区堤根		地 番		82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2月20日

東京法務局品川出張所

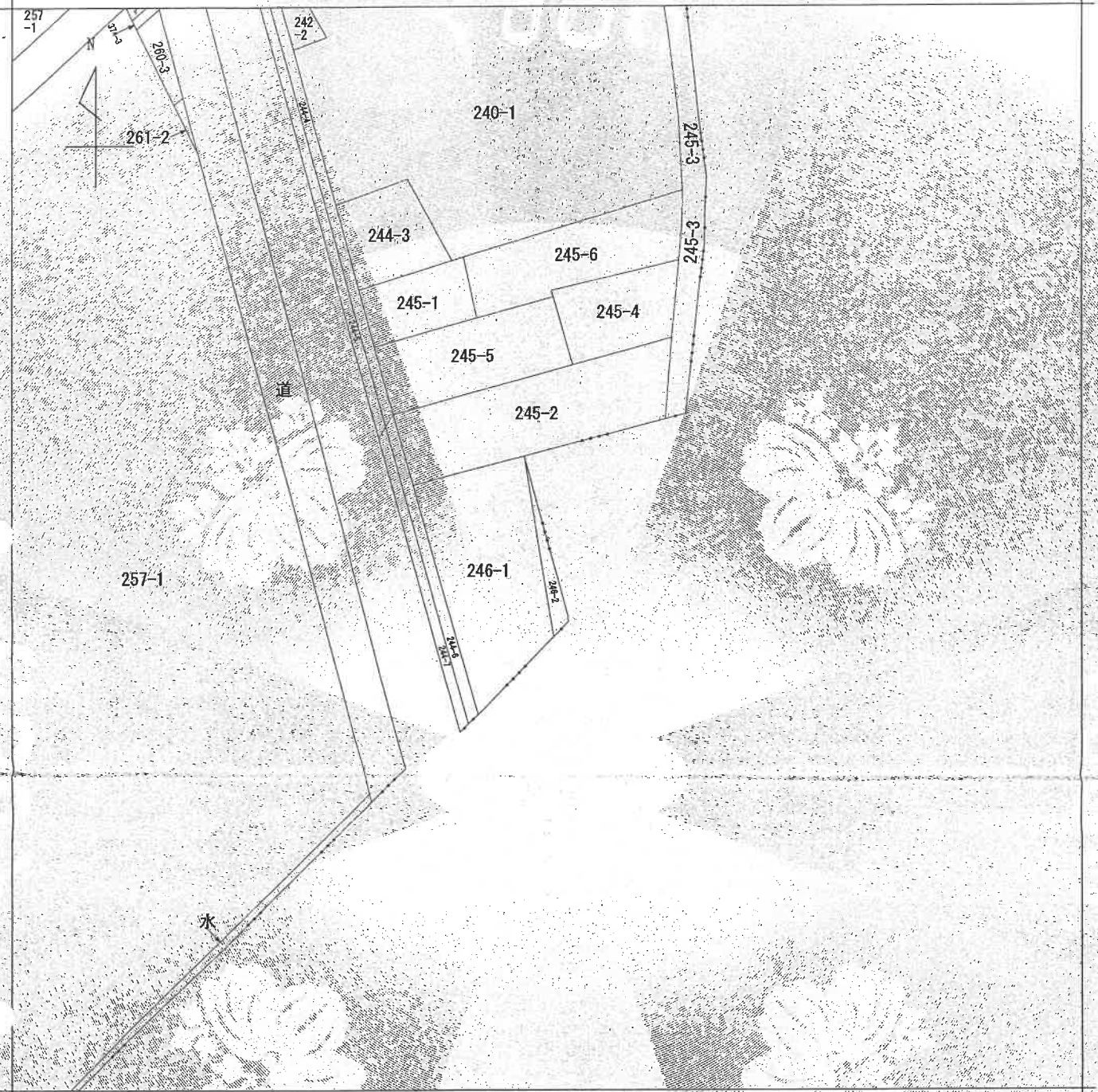
地図整理番号：M83407

登記官

(10枚目)

(1/1)

A 4判に縮小



(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。



A 地番1丁目

請求部分	所在	横浜市鶴見区尻手一丁目				地番	246番2			
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。

(横浜地方司法務局神奈川出張所管轄)

令和7年2月20日

東京司法務局品川出張所

地図整理番号:M83408

登記官

(11枚目)

(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：令和5年3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。

(横浜地方裁判所川崎支部審判部)

令和7年2月20日

東京法務局品川出張所

登記官

(12枚目)

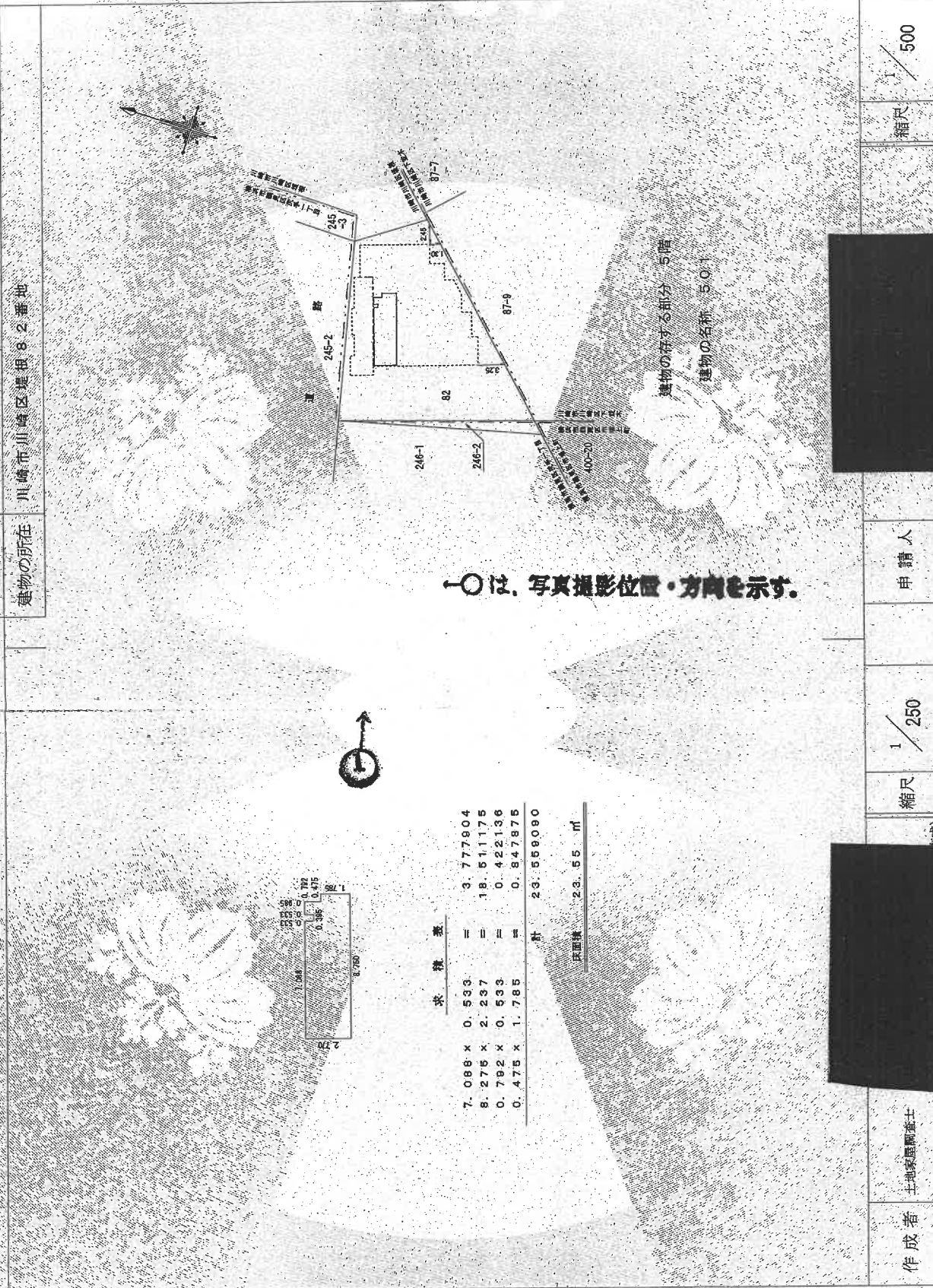
A4判に縮小

地図整理番号：M83412

建物図面

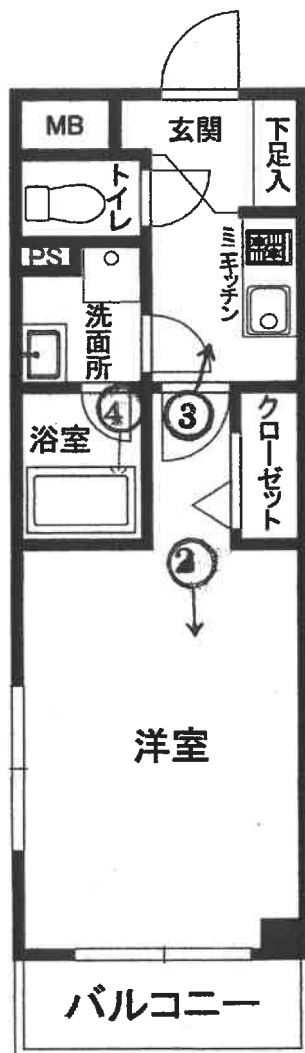
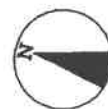
家屋番号	建番 82番の50.1
建物の所在	川崎市川崎区堤根82番地

各階平面図



建物概略間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。



①

一棟の建物の外観



②



③



④



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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

物件番号	評 価 額
1	金 15,020,000 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き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	
特 記 事 項		
ない		

*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 川崎市川崎区堤根 82 番地

建物の名称 MAX I V 川崎 WEST DUE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 堤根 82 番の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.55 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 川崎市川崎区堤根 82 番

地 目 宅地

地 積 383.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市鶴見区尻手一丁目 246 番 2

地 目 宅地

地 積 19.36 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74663 分の 2640



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（土地の符号1,2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ南武支線、京浜急行本線「八丁畷」駅の西方約650m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンション、アパート、市民施設等が混在する地域。横浜市との市境にある。南側をＪＲ東海道本線外が走行する。		
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	土地の符号1の部分(川崎市) 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域	土地の符号2の部分(横浜市) 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区 宅地造成等工事規制区域 駐車場条例（周辺地区）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	402.83㎡ ほぼ台形 間口約21m、奥行約9～24m 概ね平坦	
接面道路の状況	北側で幅員約9.9m舗装市道（建築基準法第42条1項）に約21m、ほぼ等高に接面している一方路地。		
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	74,663 分の 2,640	
特 記 事 項	◇すべての境界標は確認できなかったが、現況及び公図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は408.52㎡となっている。 ◇登記上、地番245番2、245番3土地は横浜市所有の公衆用道路である。 ◇南東側隣接地、下並木87番9土地は東日本旅客鉄道株式会社所有の鉄道用地である（登記記載）。 ◇ＪＲ線に面しているため、通過車両の騒音が懸念される。		

特 記 事 項	◇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。 ◇目的土地西側部分に都市計画道路（3・5・14浜町矢向線、代表幅員15m）の区域線（目的土地西端から約5～8m部分）が入っているが、建築計画概要書配置図によると本件一棟の建物にはかかっていないように見受けられる。都市計画道路の区域（予定地）内では建築制限があり、建築物を建築しようとする場合、許可が必要である。 横浜市建築局都市計画課での調査によると、都市計画は計画決定段階であり、事業実施時期は未定（道路局企画課での調査）である。 将来、事業化された場合、西側で都市計画道路に接面することになり、当該敷地は都市計画道路部分が減少するものと思料される。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV 川崎 WEST DUE	
建物の用途	住宅（総戸数28戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	令和5年3月25日（登記記載）
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ922.07㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備 等	エレベーター（1基）、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック、駐輪場、宅配ボックス等	
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	株式会社メイプルリビングサービス
	その他	管理人室あり
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇本件建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ◇本件建物は、容積率除外の共用部分等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料される。 ◇規約共用部分として、ゴミ置場（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分3.67㎡、家屋番号：堤根82番の1）、便所（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分1.33㎡、家屋番号：堤根82番の2）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造		鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置		5階 （501号室） 角部屋 主要開口部の方位：西向きバルコニー		
床 面 積		23.55㎡ （ 登記面積 ）		
間 取 り		1 K		
バルコニー等		バルコニーあり		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	ミニキッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台等		
	そ の 他	なし		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管理会社の回答書によれば下記のとおり。		
		令和 7 年 4 月 4 日現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	6,600円	19,800円
		修繕積立金	1,300円	3,900円
		備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。	
		遅延損害金 2,316円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 7 年 4 月 12 日：内部立入調査		
		所有者が株式会社MAX I Vに転貸目的で賃貸している。株式会社MAX I Vから株式会社NTT E x Cパートナーが本件建物を転借している。株式会社NTT E x Cパートナーから旭化成株式会社が本件建物を転々借して占有し、旭化成株式会社の社員Cが社宅として使用している。		
		所有者と株式会社MAX I Vとの建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
		貸	主：建物所有者	
		借	主：株式会社MAX I V	
		占有開始日	令和5年4月27日	
契 約	日：令和5年4月12日			

専有部分の 利用状況等	最初の契約期間：令和5年4月27日から 令和10年4月26日まで（5年間） 賃料（月額）：87,750円 敷金：なし 特約等：転貸可 株式会社MAXIVと株式会社NTT ExCパートナーとの転貸借契約の概要は以下のとおり。 貸主：株式会社MAXIV 借主：株式会社NTT ExCパートナー 占有開始日：令和6年10月15日 契約日：令和6年10月15日 最初の契約期間：令和6年10月15日から 令和8年10月14日まで（2年間） 賃料（月額）：87,000円 管理費（月額）：10,000円 敷金：なし 特約等：転貸可 株式会社NTT ExCパートナーと旭化成株式会社との転々貸借契約の概要は以下のとおり。 貸主：株式会社NTT ExCパートナー 借主：旭化成株式会社 占有開始日：不明 契約日：不明 最初の契約期間：始期は不明、終期は社宅提供総合契約書第11条第5項に定める解約日 賃料（月額）：87,000円 管理費（月額）：10,000円 敷金：なし ※1 契約開始日については、株式会社NTT ExCパートナーが旭化成株式会社に対し、書面で通知することになっているが、契約開始日に関する陳述や資料の提供を得られなかったため不明である（執行官の調査による）。 ※2 占有者会社社員C（占有補助者）が使用
特記事項	◇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が、Cの陳述によると、特に不具合はないとのことであった。 ◇マンションのため、一部に下り天井部分がある。

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 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
330,000	× 23.55	÷ 0.73	× 0.91	= 9,690,000

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 3年 経済的残存耐用年数 47年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 3%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年}}{(\text{経過年数 } 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年})} \times (1 - 0.03) = 0.91$$

(2) 敷地権価格（符号 1, 2 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
384,000	× 0.92	353,000	× 402.83	× 1.00	× $\frac{2,640}{74,663}$	= 5,030,000

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。

地価公示地 横浜鶴見-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 421,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 384,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価公示地の所在する地域は環境条件等で優り、交通接近条件等劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は形状等でやや劣り、一部に都市計画道路の予定地を含むことを考慮し、総合格差で上記のとおり。

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上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
9,690,000	+ 5,030,000	× 1.03	= 15,160,000

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：1.03（5階）

位置別補正：1.00；（西）0.98 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
927,000	× 1.03	× 1.00	× 23.55	= 22,490,000

基準階の比準価格：近隣地域・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：不要と判定した。

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通り査定した。

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 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (4.8%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
2,274,198 (14.7%)	832,125	5.3%	$= 15,229,458$ $= 15,230,000$	0.8688	13,231,824 (85.3%)	$= 15,510,000$ (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。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、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 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	占有減価修正前の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	15,160,000	× 1.00	= 15,160,000
比準価格	22,490,000	× 1.00	= 22,490,000
収益価格			15,510,000
調整後の価格			18,970,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円)
18,970,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	-0	= 15,020,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金
滞納額の元本のみを基礎に 1% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 横浜鶴見-18
所 在 : 横浜市鶴見区尻手1丁目256番2 「尻手1-1-8」
価 格 : 421,000円/㎡
位 置 : 京浜急行本線「八丁畷」駅800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 4,263㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側9.2m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件1（建物）	4,131,981円		
符号1（土地）	47,550,280円（敷地権の割合	74,663分の	2,640）
符号2（土地）	2,400,640円（敷地権の割合	74,663分の	2,640）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（不接合）

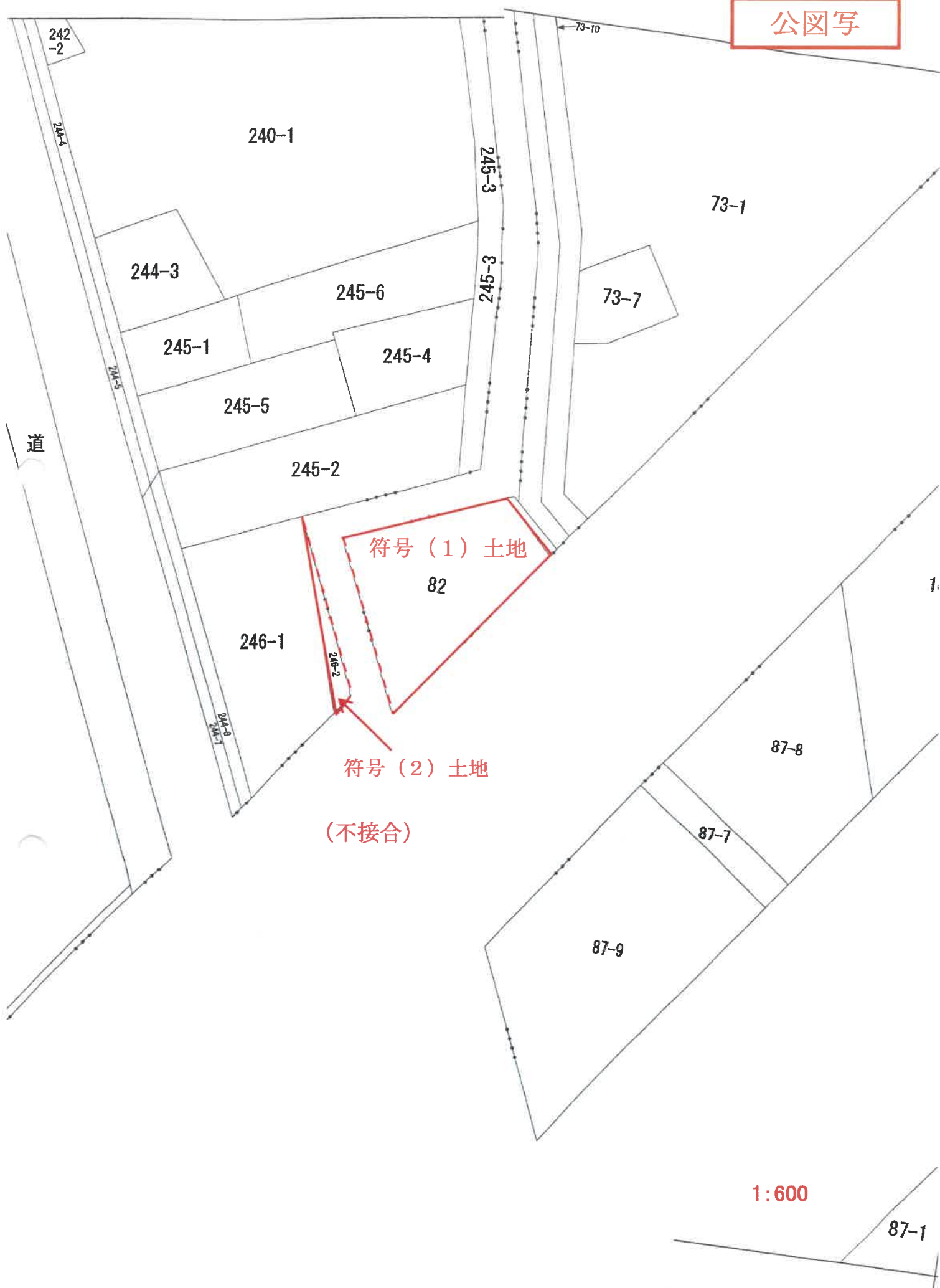
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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





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。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局品川出張所

地積測量図

地番	246-1、246-2
土地の所在	横浜市鶴見区尻手一丁目

座標求積表

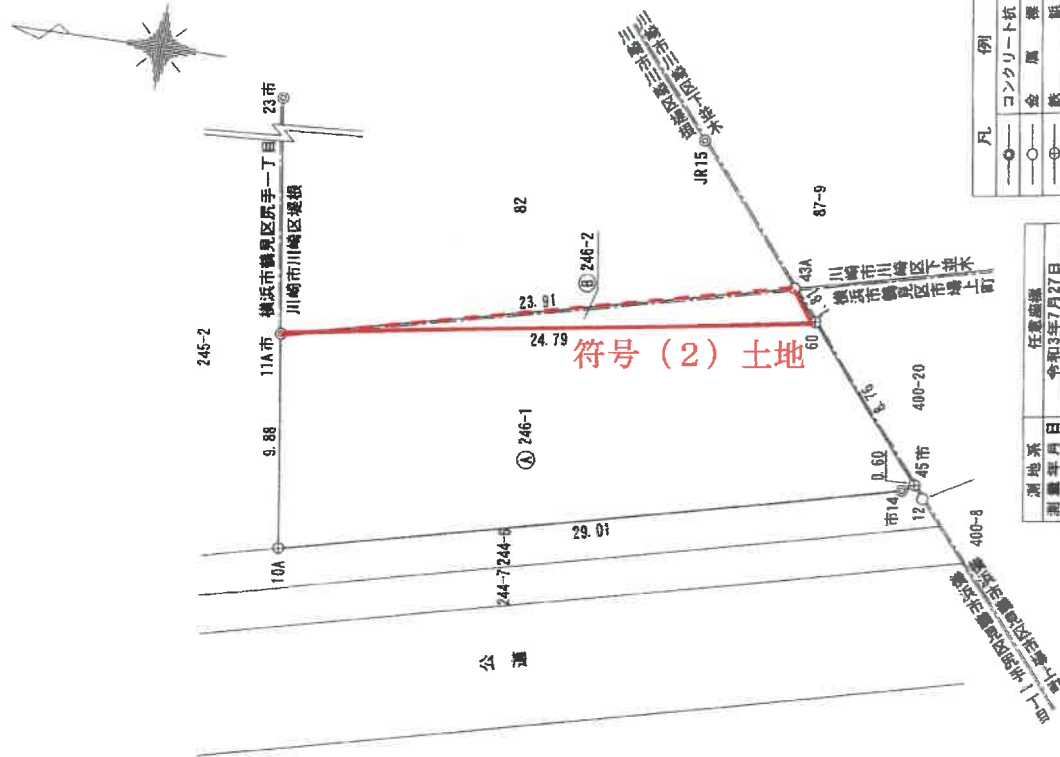
地番	① 246-1				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)	Y _n	
10A	299.983	308.044	-8175.803500		
14	271.780	314.901	-9038.918304		
45	271.279	315.220	1527.480650		
60	276.953	321.902	9700.836672		
11A	301.415	317.825	7318.509750		
		倍面積	483.107478		
		地積	241.5537390		m ²

地番	② 246-2				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)	Y _n	
11A	301.415	317.825	-374.080025		
60	276.953	321.902	-7495.488070		
43A	278.130	323.789	7908.295518		
		倍面積	38.727423		
		地積	19.3637115		m ²

総計 260.9174505

恒久的地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	名称・種類
12	270.810	314.667	314.667	314.667	道路境界線 JR 金 庫 敷
15	283.313	328.383	328.383	328.383	民有地境界線 JRコンクリート杭
23	304.589	333.508	333.508	333.508	道路境界線 市コンクリート杭



凡	例
○	コンクリート杭
○	金 庫 敷
○	鉄 道

測量年度	令和3年7月27日
測量者	任意

作成者

令和3年10月5日作成

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年3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。
(横浜地方法務局川崎支局管轄)
令和7年2月20日 東京法務局品川出張所

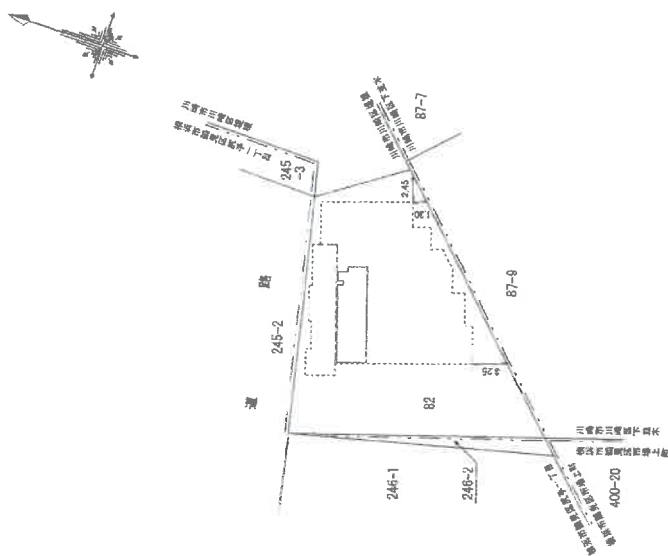
卷之四

19

各階平面図

建各階平面圖

家屋番号	堤根 82番の501
建物の所在	川崎市川崎区堤根 8

[illegible]

建物の存する部分 5階

建物の名称 501

A3をA4に縮小

作成者

尺籍

$$\frac{1}{250}$$

人請申

尺蠖

$$\frac{1}{500}$$

地区图整理番号: M83412

建物概略間取図

