

令和6年（ケ）第51号

令和6年（ケ）第59号

ご 注 意 く だ さ い

令和7年8月1日

横浜地方裁判所川崎支部競売係

本件は令和6年（ケ）第51事件と令和6年（ケ）第59号事件を併合して（合わせて）売却するものです（事件番号は2つとも記載が必要です）。

令和6年（ケ）第59号の物件番号1が併合後の物件番号6となるのでご注意ください。売却物件は、物件番号1～6です。また、事件毎に仮名処理の仕方が異なるのでご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

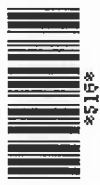
裁判所書記官 中 川 晃 久

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11月26日から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10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 8年 1月 5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12月18日 午前10時00分から 令和 7年12月18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せん。

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11月12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）
1～6	43,230,000 34,584,000	一括	8,646,000	707,515	0
1	6,380,000				
2	7,510,000				
3	1,950,000				
4	6,760,000				
5	16,370,000				
6	4,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2680番2
地 目 宅地
地 積 151.70平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番2
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番5
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目
地 番 2681番8
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 51号
令和 6年(ケ)第 59号

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2681番地8、2681番地5

家屋 番号 2681番8

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺2階建

床 面 積 1階 225.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約262.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

6 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3先

家屋 番号 2678番3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 732.65平方メートル
2階 44.89平方メートル
3階 359.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 変電室



令和 6年(ケ)第 51号
令和 6年(ケ)第 59号

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 21.13平方メートル
2階 21.13平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・変電室

所有者 株式会社藤井製作所



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

【物件番号6】

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6】

本件建物の敷地（地番2678番3，所有者G）につき，地主から使用貸借契約解除の意思表示あり。

《 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 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2680番2
地 目 宅地
地 積 151.70平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番2
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番5
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番8
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1



令和 6年(ケ) 第 51号

令和 6年(ケ) 第 59号

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2681番地8、2681番地5

家屋 番号 2681番8

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺2階建

床 面 積 1階 225.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約262.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

6 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3先

家屋 番号 2678番3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 732.65平方メートル
2階 44.89平方メートル
3階 359.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 変電室



令和 6年(ケ) 第 51号
令和 6年(ケ) 第 59号

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 21.13平方メートル
2階 21.13平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・変電室

所有者 株式会社藤井製作所



令和 6 年(ケ)第 51 号
令和 6 年 8 月 16 日受理
令和 6 年 9 月 24 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 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2680番2
地 目 宅地
地 積 151.70平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番2
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番5
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番8
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2681番地8、2681番地5

家屋 番号 2681番8

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺2階建

床 面 積 1階 225.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市宮前区南野川二丁目7番5号	
土地	物件1乃至4	
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至4） ☐ 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	☒ ①物件3土地所有者兼物件4土地共有者亡A相続財産、物件4土地共有者コスモコンサルタント株式会社 ☒ ②その他の者 上記①の者が物件3、4土地に下記建物を所有し、上記②の者が物件1、2土地に目的外建物を所有し、それぞれ占有している ☒ 物件1、2土地につき、「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 ☒ 物件1、2土地につき、ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	上記のほか、物件2、3土地の一部は近隣住民の通路として使用されている。	
建物	物件5	
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：1階 約262.61平方メートル 2階 56.52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	☒ 建物共有者ら（亡A相続財産、コスモコンサルタント株式会社） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (建物図面参照)	
占有者		☒ 債務者株式会社藤井製作所 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (亡A相続財産清算人弁護士)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 2月 5日	
最初の 契約等	契約日	平成27年 2月 5日	
	期間	平成27年 2月 5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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期、最初の契約日、最初の契約の始期は、登記上Aが遺贈により物件1、2土地を取得した日を記載した。	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１、２関係）	
所在地	川崎市宮前区南野川二丁目２６７８番地３、２６８１番地２、２６８０番地２、２６７８番地３先
家屋番号	☐ ない（未登記） ■２６７８番３
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ■工場・事務所 ☐ 倉庫 ☐
構造	鉄骨造スレート葺陸屋根３階建
床面積（概略）	１階　７３２．６５平方メートル ２階　４４．８９平方メートル ３階　３５９．１８平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ■その他の者（株式会社藤井製作所） ☐ 不明
建築時期	■昭和４２年ころ ☐ 不明
建築者	■現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	上記建物には附属建物がある（登記：符号　１、種類　変電室、構造　鉄骨造陸屋根２階建、床面積　１階　２１．１３平方メートル　２階　２１．１３平方メートル）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

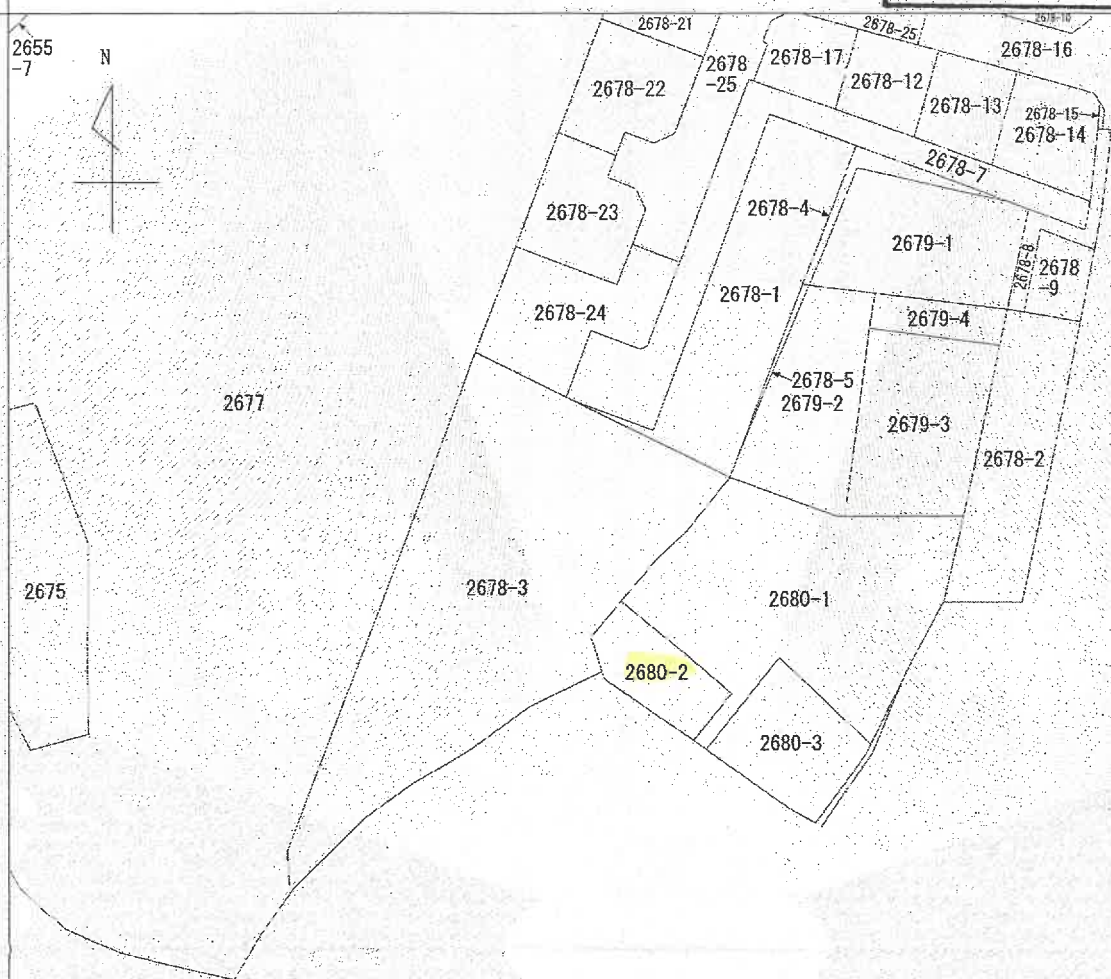
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡 A 相続財産清算人 弁護士)	1 私は亡 A 相続財産清算人です。また、以前破産者株式会社藤井製作所の破 算管財人をしていました。破産手続は終了しています。 2 物件 4 土地と物件 5 建物は亡 A 相続財産とコスモコンサルタント株式会 社の共有ですが、亡 A 相続財産とコスモコンサルタント株式会社との間で土 地建物の利用につき、契約や金銭のやり取りはありません。 3 建物図面上、物件 1、2 土地の一部が目的外家屋番号 2 6 7 8 番 3 建物の 敷地となっているとのことですが、土地利用権原は従前より使用貸借です。 4 物件 2、3 土地の一部は近隣住民の通路として無償で利用されています。 5 物件 5 建物の増築部分に危険物貯蔵庫がある認識はありませんでした。 6 物件 5 建物の敷地部分に土壌汚染があるかどうかは分かりません。
■ C (物件 5 建物 2 階部分 元居住者)	物件 5 建物の 2 階部分は誰も住んでおらず、工場は稼働していません。
■ D (件外家屋番号 2 6 8 1 番 6 建物居住者)	私は株式会社藤井製作所の元従業員です。物件 2、3 土地の一部を道路と して使っていますが、契約や金銭の支払いはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。物件 5 建物は、工場と 郵便受けの表示、内部の状況及び関係人の陳述から総合判断し、建物共有者らが動産を残置し た状態で占有しているものと認めた。物件 5 建物は、従前株式会社藤井製作所が占有していた が、同社は破産手続がなされ、工場内に残置されていた機械・工具類・什器備品（※有価物に 限る）は株式会社藤井製作所の破産手続で売却、引き渡しが行われている。物件 5 建物は写真 ⑦⑧にあるように、剥がれ、腐敗など老朽化、汚損、破損が著しい。物件 5 建物につき、間取 見取図にあるように危険物貯蔵庫があるが、扉が錆びて開かず、内部を確認することは出来な かった。 2 評価人の調査によれば、本件土地は南東側で建築基準法 4 2 条 2 項（一部 4 2 条 1 項 1 号） に該当する市道に接している。本件土地の境界は不明確であるが、写真⑨にある構築物は物件 1 土地にあると思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

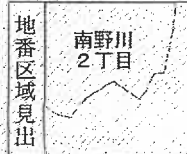
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月19日 (月) 10:43— 11:33	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書等申請受領等
6年8月19日 (月) 13:00— 13:20	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
6年8月21日 (水) 10:05— 10:10	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
6年8月26日 (月) 14:09— 14:14	当職携帯電話	Cから事情聴取
6年9月2日 (月) 10:55— 11:00	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
6年9月11日 (水) 11:50— 11:55	執行官室	Bから電話聴取
6年9月13日 (金) 10:50— 10:55	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領
6年9月17日 (火) 12:45— 14:00	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影
6年9月18日 (水) 13:14— 13:16	当職携帯電話	Dから事情聴取
6年9月19日 (木) 14:15— 14:35	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書等申請受領
6年9月24日 (火) 14:20— 14:23	執行官室	Bから電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年 9月17日 目的物件は施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



(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	川崎市宮前区南野川二丁目				地 番	2680番2			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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6月14日

東京法務局

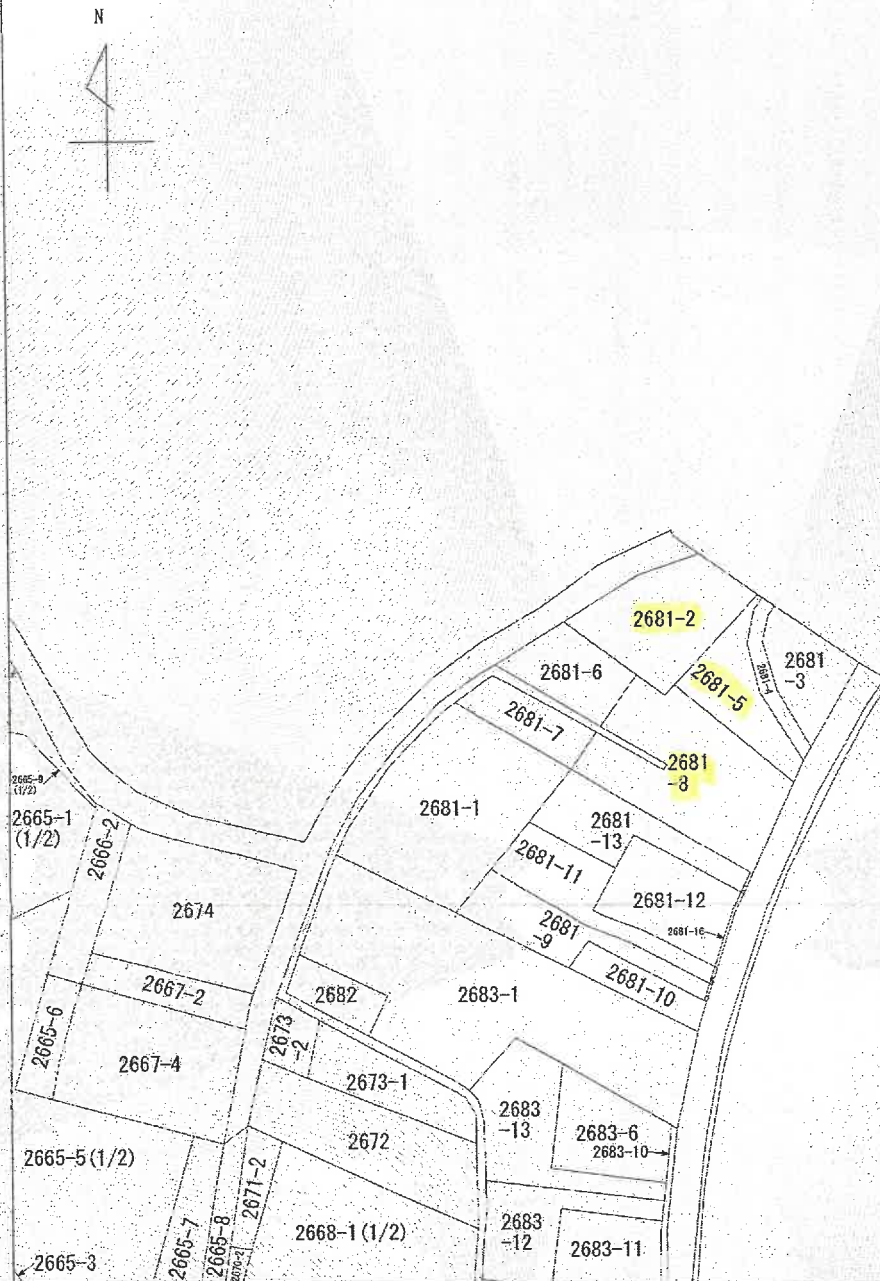
地図整理番号：M73416

登記官

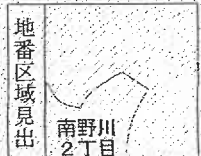
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 2665-10 ハ 2683-8 ホ 2681-15
ロ 2667-7 ニ 2681-17 ヘ 2681-14



(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	川崎市宮前区南野川二丁目			地番	2681番2		
出力尺	1/600	精度分	座標系又は 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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和6年6月17日

東京法務局

地図整理番号：M73557

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和39年4月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局庶生出張所管轄)
令和6年6月14日 東京法務局

登記書

(10 枚目)

115203

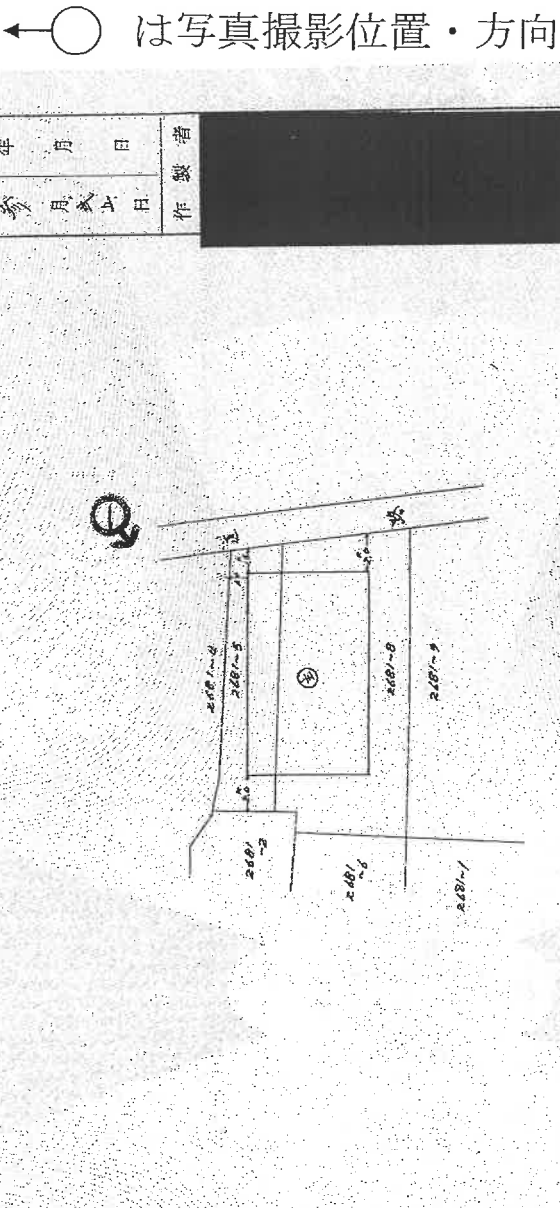
235201

建築物図面

家屋番号 2001~8

建物の所在 川崎市野川区新堀2-65-1番地8 200/能成
川崎市宮前区

作製年月日 昭和39年4月8日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	



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。

39-4-8

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(3/4)

地図管理番号：W73418

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和39年4月8日

235200

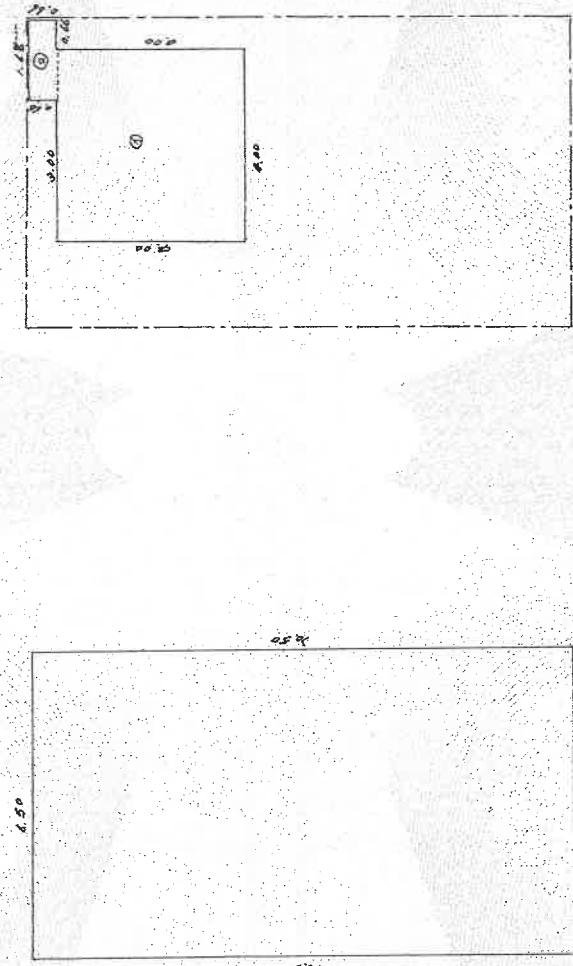
各階平面図

家屋番号	2681-8
建物の所在	111 埼玉県野川字南耕地 2681番地 018/018

川崎市宮前区

981288

昭和39年4月8日	作製年月日
作製者	申請人



計算表	
左階	$1.50 \times 1.50 = 2.25$
右階	④ $4.00 \times 4.00 = 16.00$ ⑤ $8.00 \times 0.60 = 4.80$
	11 22.05

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

39-4-8

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6月14日 東京法務局

登記官

(11 枚目)

235180

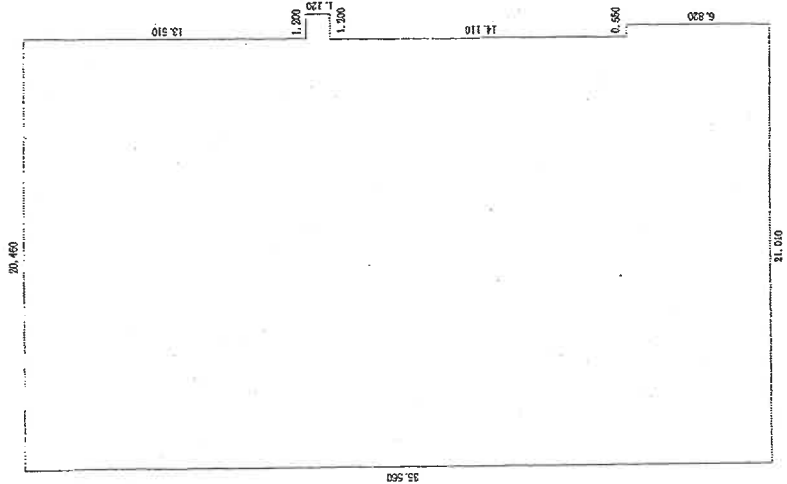
各階平面図

建築物図面
各階平面図
1/3

家屋番号 2678番3

建築物の所在 川崎市宮前区野川字南餅地2678番地3、2681番地2、
2680番地2、2678番地3先

1 階



35.560	×	20.460	=	727.557600
1.120	×	1.200	=	1.344000
6.820	×	0.550	=	3.751000
合 計				732.652600㎡

←○ は写真撮影位置・方向

平成十六年七月六日 登記 (主簿制)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

6月30日作製

作製者

(日調速12)

登記年月日：平成16年7月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

235181

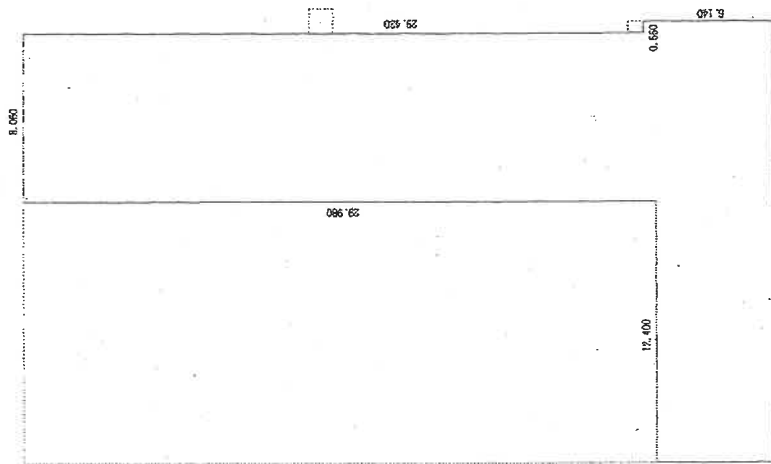
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2678番3

建物の所在 川崎市宮前区野川字南耕池2678番地3、2681番地2、
2680番地2、2678番地3 先

3 階



(E 部 画 紙 12)

作製者

旧作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(E 部 画 紙 12)

合 計

6.140	×	4.720	=	28.980800
4.090	×	3.890	=	15.910100
合 計			=	44.890900 m ²

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

16-7-6

登記年月日：平成16年7月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

235182

各階平面図

家屋番号
2678番3

建物の所在

川崎市宮前区野川字南耕地2678番地3、2681番地2、
2680番地2、2678番地3 先

建物図面
各階平面図
3/3



附属建物
符号 1

1階・2階 同型



5.350 × 3.950 = 21.132500
合 計 21.132500㎡

(日製通記)

作製者

30日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(定額並)

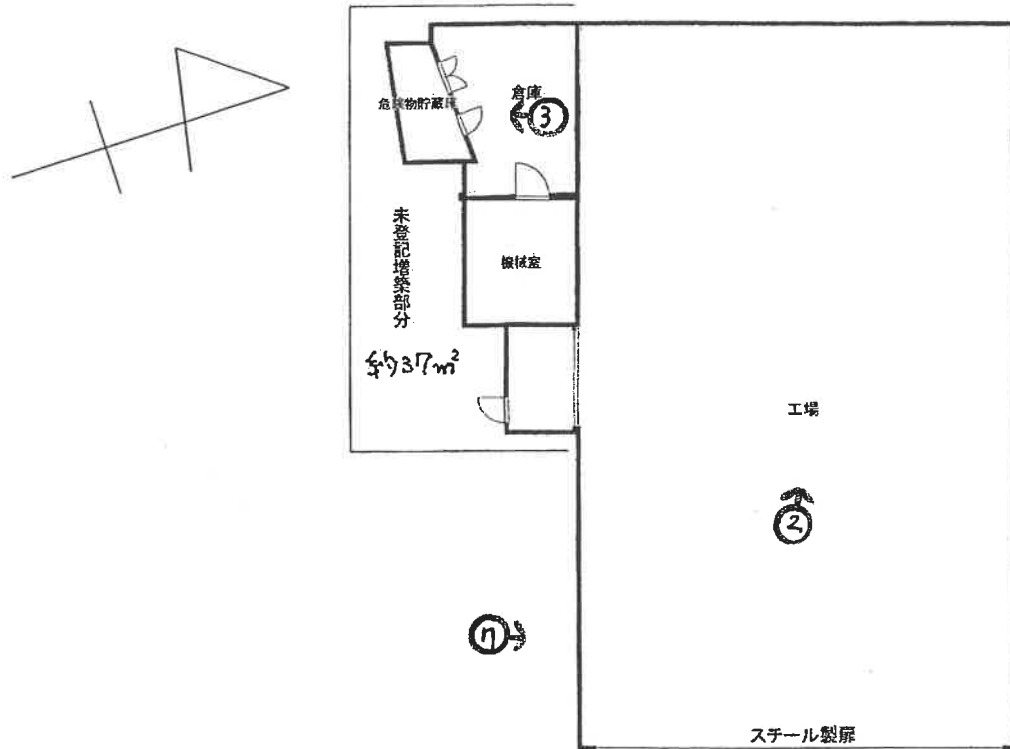
本図面はA3判をA4判
●縮小したものである。

16、7、6

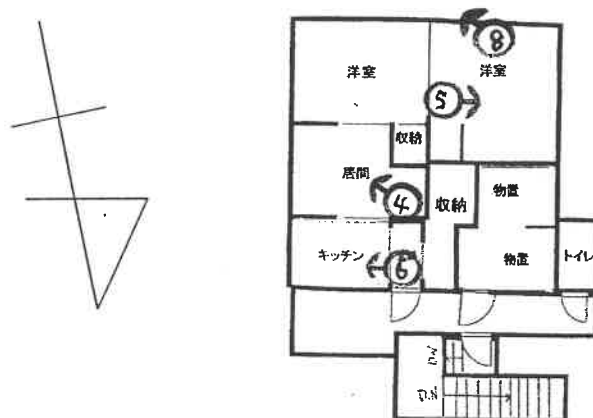
間取見取図 物件 5

←○ は写真撮影位置・方向

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦上部を撮影



⑧



⑨



令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年 8月28日受理
令和 6年 9月24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 川崎市宮前区南野川二丁目 2678 番地 3、2681 番地 2、2680 番地 2、2678 番地 3 先

家屋 番号 2678 番 3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 732.65 平方メートル
2 階 44.89 平方メートル
3 階 359.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 変電室

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 21.13 平方メートル
2 階 21.13 平方メートル

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市宮前区南野川二丁目7番7号
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物） ■種類：倉庫・変電室 ☐ 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工場、事務所、倉庫、変電室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷地（目的外土地）	「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

(2枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係) (その1)			
所 在	川崎市宮前区南野川二丁目		
地 番	2 6 7 8 番 3		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 1 7 0平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■A (土地所有者)) の陳述 / ■提示文書 (内容証明郵便) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 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	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎月 日限り 月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金・保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある (令和6年7月23日付内容証明郵便)		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 裁判所 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）（その2）									
所	在	川崎市宮前区南野川二丁目							
地	番	2680番2							
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐							
地	積	151.70方メートルの一部（建物図面参照）							
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（亡B相続財産）						
その他の事項									
☒ 関係人（ ☒ C（亡B相続財産精算人弁護士））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成27年 2月 5日							
最初の契約等	契約日	平成27年 2月 5日							
	期間	平成27年 2月 5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							
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）							
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）							
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）							
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）							
特約等									
地代滞納		☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）							
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）							
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）							
その他		占有開始時期、最初の契約日、最初の契約の始期は、登記上Bが遺贈により目的外 地番2680番2土地を取得した日を記載した。							
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）（その3）									
所	在	川崎市宮前区南野川二丁目							
地	番	2681番2							
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐							
地	積	178.51方メートルの一部（建物図面参照）							
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（亡B相続財産）						
その他の事項									
☒ 関係人（ ☒ C（亡B相続財産精算人弁護士））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成27年 2月 5日							
最初の 契約等	契約日	平成27年 2月 5日							
	期間	平成27年 2月 5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							
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等 当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）							
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）							
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）							
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）							
特約等									
地代滞納		☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）							
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）							
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐係属中 ☐終局（ ）							
その他		占有開始時期、最初の契約日、最初の契約の始期は、登記上Bが遺贈により目的外地番2681番2土地を取得した日を記載した。							
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (亡 B 相続財産清算人 弁護士) ■ A (目的外地番 2 6 7 8 番 3 土地所有者)	1 私は亡 B 相続財産清算人です。また、以前破産者株式会社藤井製作所の破 算管財人をしていました。破産手続は終了しています。 2 建物図面上、目的外地番 2 6 8 0 番 2 土地と目的外地番 2 6 8 1 番 2 土地 の一部が物件 1 建物の敷地となっているとのことですが、土地利用権原は従 前より使用貸借です。 3 物件 1 建物の敷地部分に土壤汚染があるかどうかは分かりません。 目的外地番 2 6 7 8 番 3 土地は、従前父の D が所有していましたが、私 が単独相続しました。今年の 7 月に、株式会社藤井製作所代表者代表清算 人宛に目的外地番 2 6 7 8 番 3 土地の使用貸借契約を解除することと、直 ちに、目的外地番 2 6 7 8 番 3 土地上の物件 1 建物を収去し、私に対して 目的外地番 2 6 7 8 番 3 土地を原状に復して明け渡すよう請求する等記載 した内容証明郵便を弁護士に依頼して送付しました。現在建物収去明渡訴 訟は提起していません。

(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、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物は、認定票の表示、内部の状況及び関係人の陳述から、清算会社である所有者株式会社藤井製作所が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。また、工場内に残置されていた機械・工具類・什器備品（※有価物に限る）は株式会社藤井製作所の破産手続で売却、引き渡しが完了している。
また、破産記録によれば、2018年10月まで株式会社藤井製作所が変電所で使用していた高濃度PCBを含有する電気工作物は、老朽化のため、取り替えて廃止しており、廃止した電気工作物は処分しており、令和3年10月27日現在、変電所で使用している電気工作物については、高濃度PCBを含有しているものはないとのことである。また、附属建物に残置してあった東京電力所有の計器用変圧変流器等の設備は、令和4年3月1日に引き上げ済みとのことである。
- 2 写真⑫⑬にあるように、物件1建物は壁紙や天井の剥がれなど老朽化、汚損、破損が著しい。物件1建物は目的外地番2678番3土地を無権原で占有しており、買受人は収去義務を負うものと思われる。

(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9月2日 (月) 11:00— 11:05	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
6年9月11日 (水) 11:45— 11:50	執行官室	Cから電話聴取
6年9月17日 (火) 14:00— 15:40	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影
6年9月18日 (水) 14:30— 15:05	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
6年9月19日 (木) 10:37— 10:43	当職携帯電話	Aから事情聴取
6年9月24日 (火) 14:23— 14:25	執行官室	Cから電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

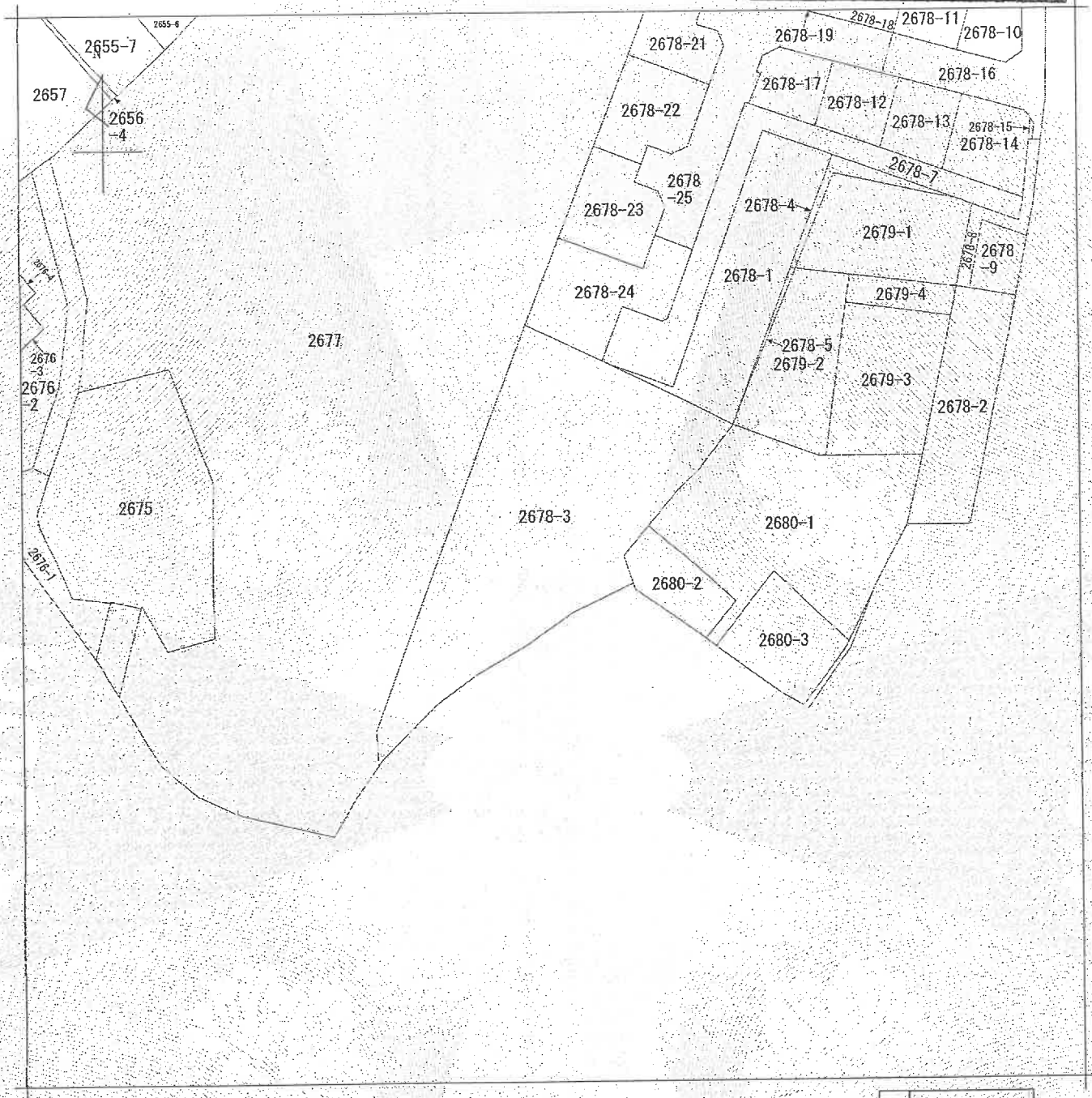
☒ 令和 6年 9月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

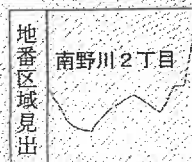
☐

(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。



(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	川崎市宮前区南野川二丁目				地番	2678番3		
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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和6年6月18日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

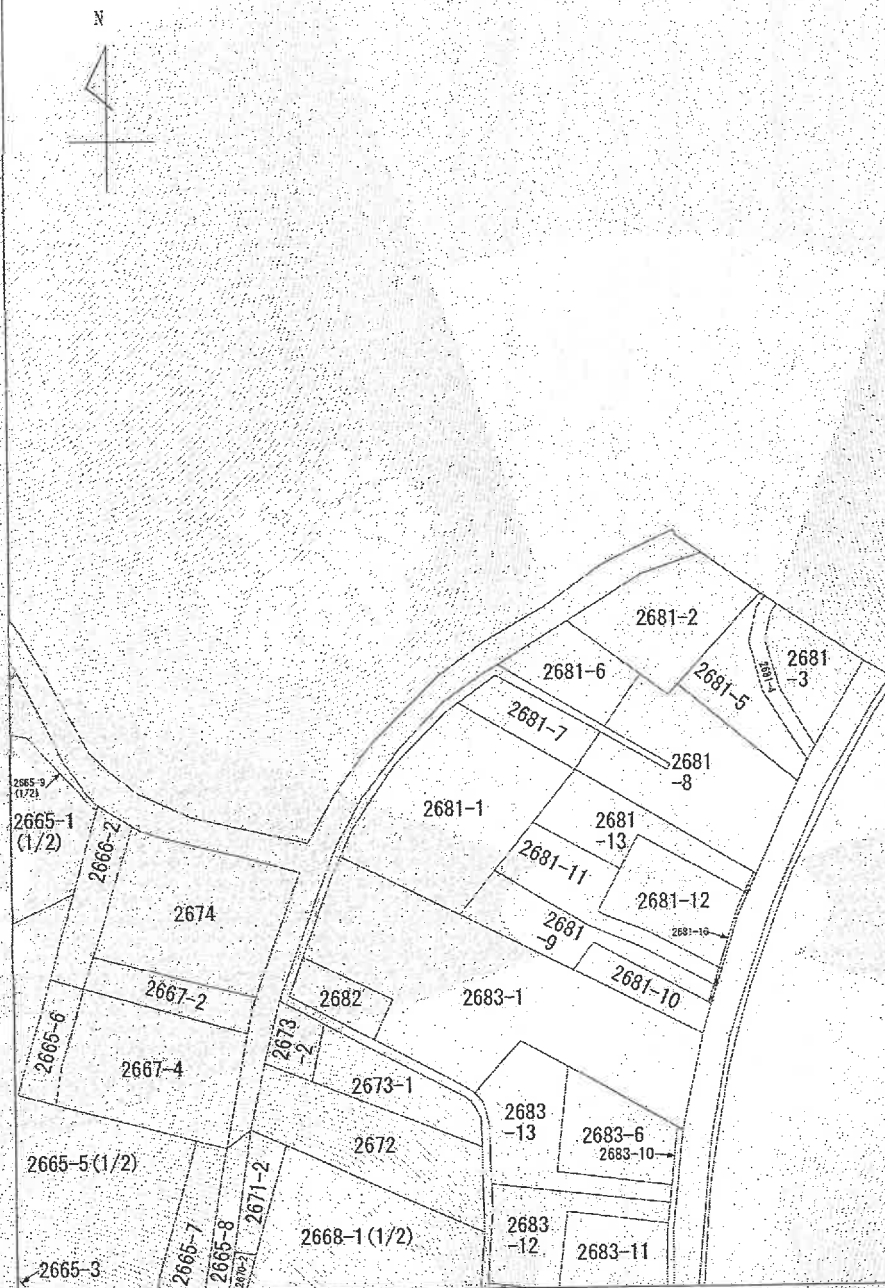
請求番号：29-1

(1/1)

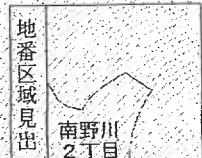
(9 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

イ 2665-10 ハ 2683-8 マ 2681-15
ロ 2667-7 ニ 2681-17 ヱ 2681-14



(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	川崎市宮前区南野川二丁目				地番	2681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			
作成 年月日								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6月21日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：平成16年7月6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。
(横濱地方裁判所所管)
令和6年6月18日 横濱地方裁判所川崎支部

登記簿

(1/1 枚目)

235130

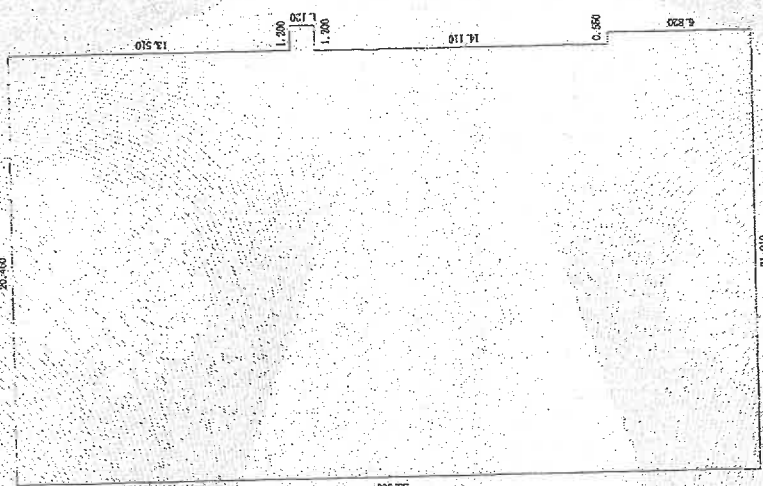
各階平面図

家屋番号 26678番3

建築物の所在 川崎市宮前区野川字南耕地26678番地3、26681番地2、26680番地2、26678番地3分

建築物図面
各階平面図

1 階



35.560	×	20.460	=	727.557600
1.120	×	1.200	=	1.344000
6.820	×	0.550	=	3.751000
合 計				732.652600㎡

(日調連記)

作製者

月 90日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

○ は写真撮影位置・方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成16年7月6日 登記 (底層利)

(1/6)

請求番号：29-2

次回に図面に関する変更内容を示す。

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

16-7-6

(本図面)

建物図面 2/3
各階平面図

家屋番号	2678番3
建物の所在	川崎市宮前区野川字南耕地2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3

235181 各階平面図

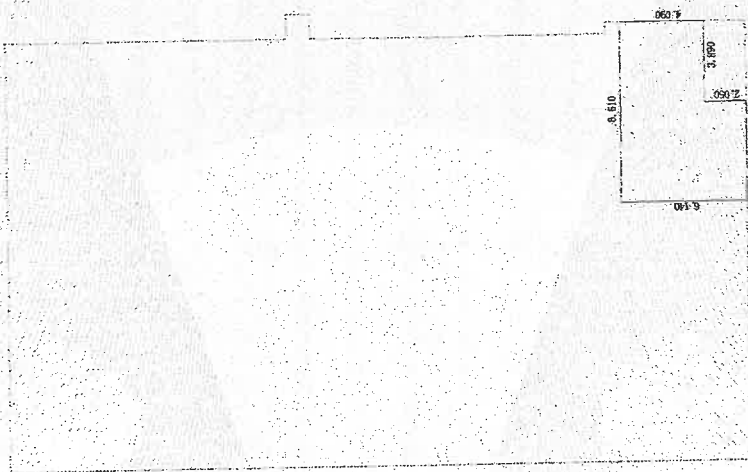
3 階



5.530 × 12.400 = 69.192000
35.560 × 8.060 = 286.613600
6.140 × 0.550 = 3.377000
合 計 359.182600㎡

(目録表12)

2 階



6.140 × 4.720 = 28.980800
4.090 × 3.890 = 16.910100
合 計 44.890900㎡

(本図面)

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250
月 70日作製			

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
令和6年6月18日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

(12 枚目)

(3/6)

請求番号: 29-2

次頁に図面に關する変更内容を示す。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

16、7、6

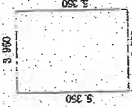
(単位: 米)

建築物各階平面図 3/3

家屋番号	2678番3
建築物の所在	川崎市宮前区野川字南耕地2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3先



附属建築物
符号: 1
1階・2階 同型



$$5.350 \times 3.950 = 21.132500$$
$$\text{合計} \quad \underline{\quad 21.132500 \text{ m}^2 \quad}$$

製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250
-----	-----	----------	----------

(単位: 米)

登記年月日: 平成16年7月6日

235182

各階平面図

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 簿籍課)

令和6年6月18日

横浜地方支務局 川崎支局

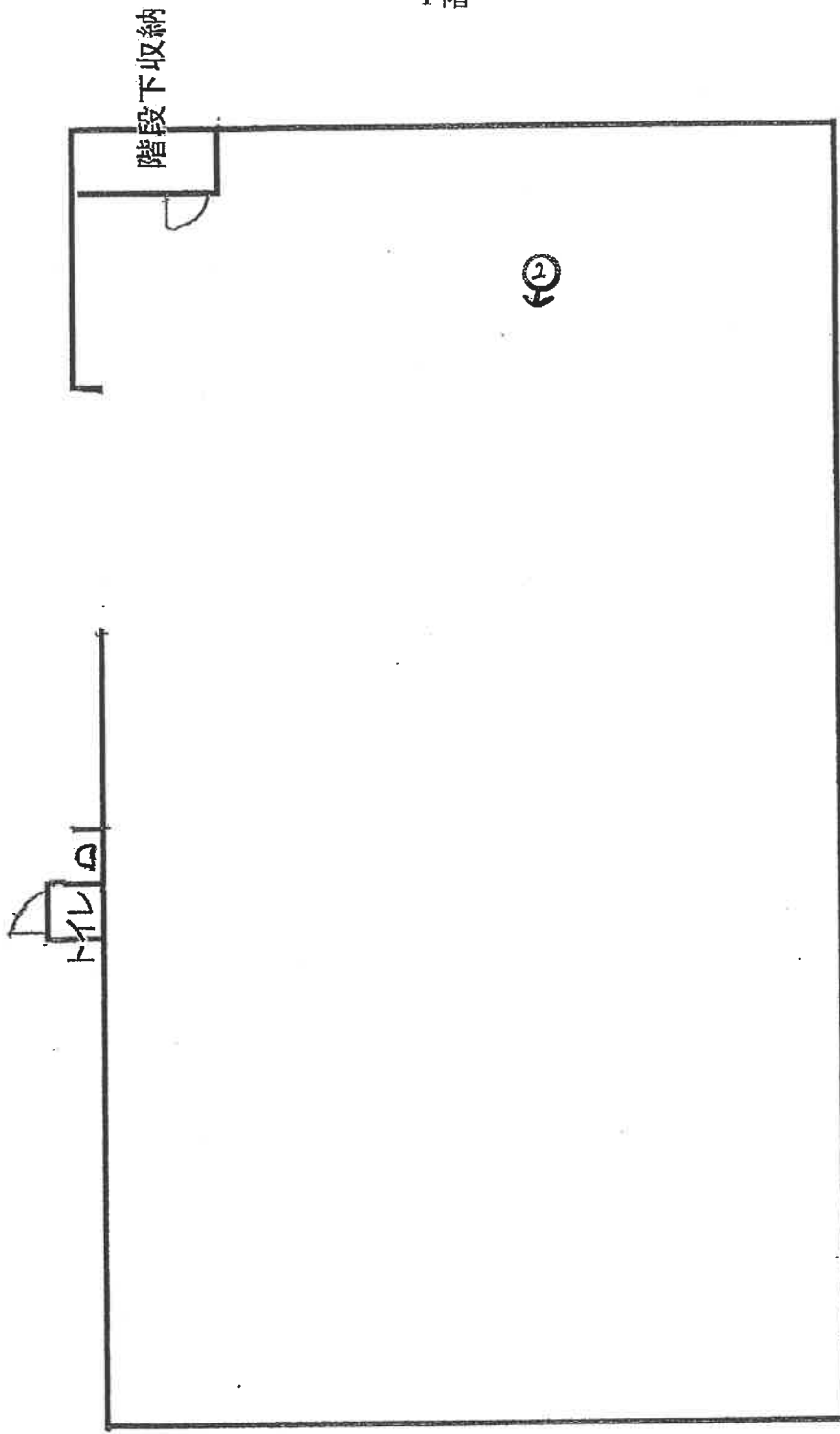
登記官

(13 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

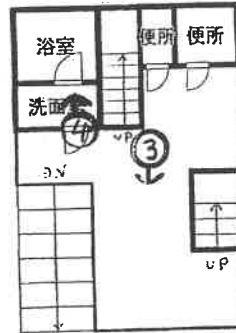
1 階



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

2階



附属建物 1階



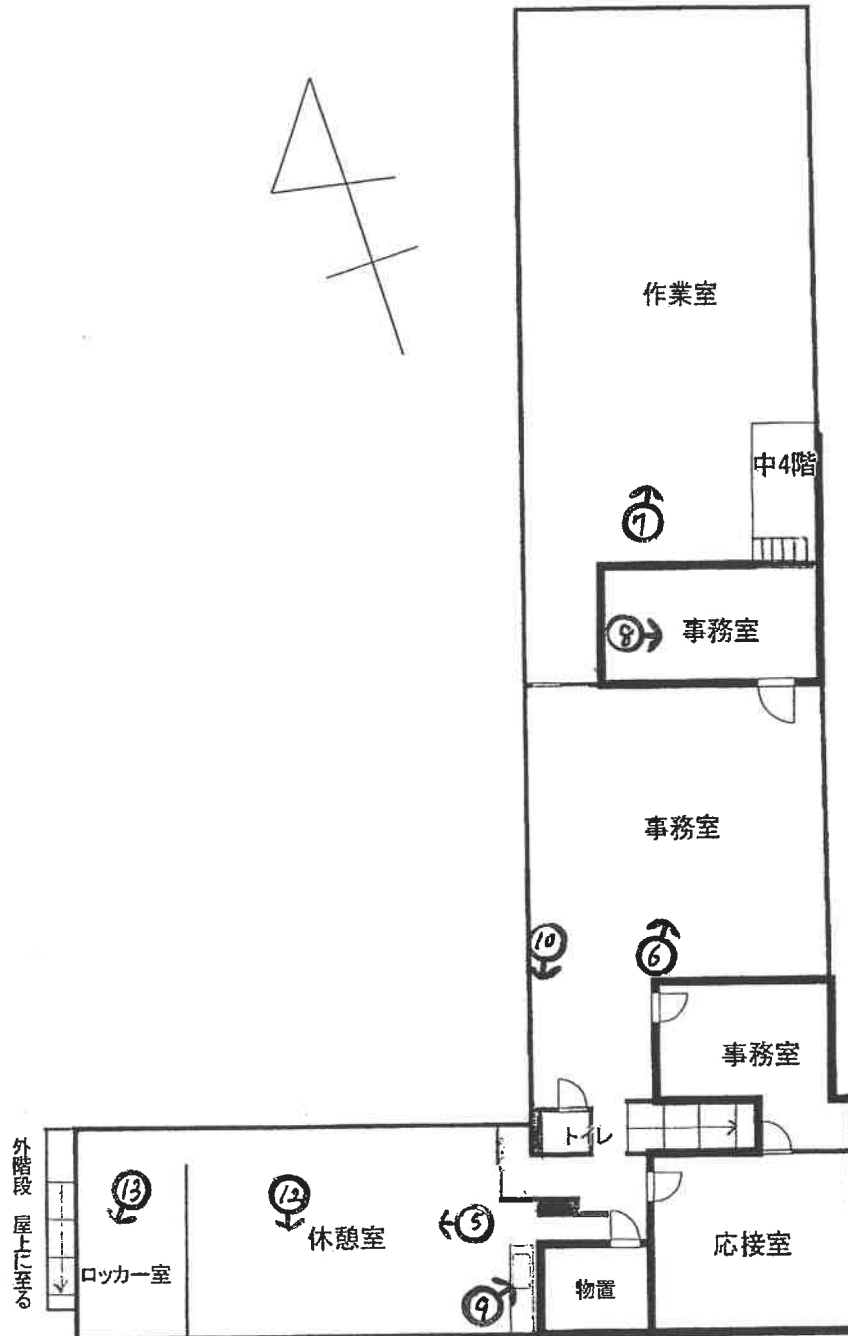
附属建物 2階



間取見取図

3階

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫上部を撮影



⑬上部を撮影



求 意 見 書

遠 藤 一 典 殿

令和 7年10月 8日
横浜地方裁判所川崎支部民事部
裁判所書記官 中 川 晃 久

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、1回目の売却基準価額の30パーセントを減価して、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 9 日

評価人

遠 藤 一 典



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2680番2
地 目 宅地
地 積 151.70平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番2
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番5
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番8
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 51号
令和 6年(ケ)第 59号

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2681番地8、2681番地5

家屋 番号 2681番8

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺2階建

床 面 積 1階 225.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約262.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

6 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3先

家屋 番号 2678番3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 732.65平方メートル
2階 44.89平方メートル
3階 359.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 変電室



令和 6年(ケ)第 51号
令和 6年(ケ)第 59号

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 21.13平方メートル
2階 21.13平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・変電室

所有者 株式会社藤井製作所



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第 51号
令和6年 (ケ) 第 59号
令和6年 9月 17日 現地調査
令和7年 1月 24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

遠 藤 一 典

第1 評価額

一括価格(合計)	
金61,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金9,110,000円
物件2(土地)	金10,730,000円
物件3(土地)	金2,780,000円
物件4(土地)	金9,660,000円
物件5(建物)	金23,390,000円
物件6(建物)	金6,080,000円

- ① 一括価格は、物件1から6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3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 物件1、2の内訳価格は物件6のための土地利用権等を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該土地等の利用権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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		床面積 1階 約262.61平方メートル 2階 56.52平方メートル 住居表示 「南野川二丁目7番5号」
6		(附属建物) 種類 倉庫・変電室 住居表示 「南野川二丁目7番7号」

* 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 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2680番2
地 目 宅地
地 積 151.70平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番2
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番5
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目
地 番 2681番8
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2681番地8、2681番地5

家屋 番号 2681番8

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺2階建

床 面 積 1階 225.61平方メートル
2階 56.52平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 コスモコンサルタント株式会社 持分3分の1

6 所 在 川崎市宮前区南野川二丁目2678番地3、2681番地2、2680番地2、2678番地3先

家屋 番号 2678番3

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建

床 面 積 1階 732.65平方メートル
2階 44.89平方メートル
3階 359.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 変電室

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 21.13平方メートル
2階 21.13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1～4）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅南東方約3.8km（道路距離）、「南野川」バス停（鷺沼、溝口駅南口、小杉駅発着）徒歩約2分。 （附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	起伏の多い狭隘な道路沿いに、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 無 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 物件1、2の西端が土砂災害警戒区域（野川13-3）に係る可能性がある。
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	862.43 m ² 不整形 間口約17.5m×奥行約51m 緩傾斜地
接 面 道 路	南東側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に約17.5m接面する一方路地。	
土地の利用状況等	物件3、4（計532.22 m ² ）は物件5の敷地として、物件1、2（計330.21 m ² ）の一部は物件6の建物（家屋番号2678番3）の敷地として利用されている。 なお上記のほか、物件2、3の土地の一部は近隣住民の通路として使用されているが、この通路は建築基準法上の道路扱いはされていない。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり ない あり

土地利用権の概要	物件 1, 2 の土地占有権原は以下の通りである。 占有範囲：一部（建物図面参照） 占有者：株式会社藤井製作所 占有状況：工場の敷地 占有権限：使用借権 占有開始時期：平成 27 年 2 月 5 日 最初の契約日：平成 27 年 2 月 5 日（期間の定めなし） 契約当事者：貸主 所有者 借主 占有者 そ の 他：占有開始時期、最初の契約日は登記上 A が遺贈により物件 1, 2 を取得した日を記載した。
特 記 事 項	① 目的物件と隣接する土地の概要は下記のとおり。 2678 番 3 F 所有の現況宅地 2680 番 1 個人所有の宅地 2681 番 4 F 所有の現況宅地 2681 番 6 F 所有の現況宅地 2681 番 7 F 所有の現況宅地 ② 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外にある。 ③物件 1～4 の工場敷地として利用されていた土地の土壤汚染調査については、債権者の同意が得られなかったため、実施しなかった。よって土壤汚染の有無は不明である。 ④物件 4 には道路状のものがあるが、建物図面に未記載で、現地調査でも確認できなかった。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 6 の目的外土地）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「鷺沼」駅南東方約 3.8 km（道路距離）、「南野川」バス停（鷺沼、溝口駅南口、小杉駅発着）徒歩約 2 分。 （附属資料「位置略図」参照）
付 近 の 状 況	起伏の多い狭隘な道路沿いに一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。

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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 200% 無 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 建物敷地の大部分が土砂災害警戒区域（野川 13-3）に、建物敷地の北及び東側が土砂災害特 別警戒区域（野川 13-3） に係る。
接 面 道 路	物件1～4の土地に隣接しているため、接面道路の状況は物件1 ～4と同じ。なお南側で幅員約3.7m市道野川361号線（建築基 準法上の道路扱いしない）に約2m高く接面している。	
供 給 処 理 施	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり なし あり
土地利用権の 概要	目的外土地の概況は以下の通りである。 目的外土地 1 所在・地番：川崎市宮前区南野川 2 丁目 2678 番 3 地 目：畑 地 積：1,170 m² 所 有 者：G 占有権原：無権原 契約解除：ある （令和 6 年 7 月 23 日付内容証明郵便） 訴訟提起等：ない	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 5）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 38 年 1 月 15 日新築（登記記載） 約 62 年 約 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨・亜鉛メッキ鋼板スレート交葺 2 階建 亜鉛メッキ鋼板スレート交葺 亜鉛メッキ鋼板張り等 亜鉛メッキ鋼板表し、ビニールクロス等 亜鉛メッキ鋼板表し、ビニールクロス等 コンクリート打ち放し、フローリング等 特にない。
床面積（現況）	1 階：約 262.61 m ² 、2 階：56.52 m ² 、延 319.13 m ²	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	工場 居宅 1 階：工場、2 階：2 L K＋物置 （附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和 6 年 9 月 17 日内部立入調査 建物共有者らが工場・居宅として利用している。	
特 記 事 項	本件建物は都市計画法における用途地域が指定された、昭和 48 年 12 月以前の建築のため、建築確認申請手続きがなされていない。	

建物の概況及び利用状況（物件6）

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42年月日不詳新築（登記記載）
	経 過 年 数	約58年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板張り等
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板表し、ボード貼り、ビニールクロス等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板表し、ボード貼り、ビニールクロス等
	床	コンクリート打ち放し、ボード貼り、フローリング等
	設 備	1階：トイレ（屋外） 2階：トイレ 3階：トイレ
床面積（現況）	1階 732.65㎡、2階 44.89㎡、3階 359.18㎡ 延1136.72㎡	
現 況 用 途 等	種 類	工場・事務所
	間 取 り	1階：工場、 2、3階：事務所 （附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年9月17日内部立入調査。 建物所有者が工場、事務所として利用していた。	

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成5年5月日不詳新築（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	リシン吹付仕上げ等
	内 壁	ボード貼り等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板表し等
	床	コンクリート打ち放し等
	設 備	スチール製外階段等
床面積（現況）	1階 21.13㎡、2階 21.13㎡、延42.26㎡	
現 況 用 途 等	種 類	倉庫・変電室
	間 取 り	1階：倉庫、2階：変電室 （附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年9月17日内部立入調査。 建物所有者が倉庫、変電室として利用していた。	
特 記 事 項	①本件主である建物は、都市計画法における用途地域が指定された、昭和48年12月以前の建築のため、建築確認申請手続きがなされていない。なお附属建物は川崎市への建築確認申請がなされていない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4及び件外土地（土地）

目的土地等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	151,000	70	106,000	×151.70	×0.90	＝ 14,470,000
		100				
2	151,000	70	106,000	×178.51	×0.90	＝ 17,030,000
		100				
3	151,000	70	106,000	×119.00	×0.90	＝ 11,350,000
		100				
4	151,000	70	106,000	×413.22	×0.90	＝ 39,420,000
		100				
件外	151,000	50	76,000	×1,170	×0.90	＝ 80,030,000
		100				

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 川崎宮前－22

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & & & \\
 170,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 151,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し道路条件、住環境等で優り、総合

格差で上記のとおり。

◇個別格差：物件1～4は一部が土砂災害警戒区域に指定された、規模の大きな不整形地。物件6の建物敷地は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定された規模の大きな不整形地で、それぞれ総合格差で上記の通り。

◇建付減価：－10%と査定した。

② 物件5（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)
5	130,000	× 約 319.13	× 0.01	= 410,000

現価率

- ・経過年数62年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察原価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 1 年}}{\text{経過年数 62 年} + \text{経済的残存耐用年数 1 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.3}) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

① 物件6

（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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
6	130,000	× 合計 1,178.98	> 0.01	= 1,530,000

現価率

・経過年数 58 年（附属建物約 32 年） 経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 30%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 1 年}}{\text{経過年数 58 年} + \text{経済的残存耐用年数 1 年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件 1～4 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 5 の建物については物件 3、4 の土地利用権等価格を加算し、物件 6 の建物については物件 1、2 及び件外土地の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	14,470,000	× 0.10	使用借権	= 1,450,000
2	17,030,000	× 0.10	使用借権	= 1,700,000
3	11,350,000	× 0.65	法定地上権	= 7,380,000
4	39,420,000	× 0.65	法定地上権	= 25,620,000
件外	80,030,000	× 0.05	無権原	= 4,000,000

(注)：※物件 1、2 の建物 6 の敷地利用権は使用借権と判定し、建物の種類及び敷地利用

範囲等を考慮し、その割合を 10%と査定した。 ※件外土地の建物 6 の敷地利
用権は無権原と判定し、その割合を 5%と査定した。

※物件 3, 4 の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

②内訳価格および一括価格

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)	市場性 修 正	競売市 場修正	占有 減価 修正	その他の 控 除	評価額 (円)
1	14,470,000	-1,450,000	×1.0	×0.7			=9,110,000
2	17,030,000	-1,700,000	×1.0	×0.7			=10,730,000
3	11,350,000	-7,380,000	×1.0	×0.7			=2,780,000
4	39,420,000	-25,620,000	×1.0	×0.7			=9,660,000
5	410,000	+33,000,000	×1.0	×0.7	×1.0	0	=23,390,000
6	1,530,000	+7,150,000	×1.0	×0.7	×1.0	0	=6,080,000
一括価格（合計）							=61,750,000

市 場 性 修 正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

占有減価修正：必要なし。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 川崎宮前-22

所 在：川崎市宮前区南野川2丁目2639番20「南野川2-19-7」

価 格：170,000円/㎡

位 置：東急田園都市線「鷺沼」駅4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）、

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ中に、空地も残る住宅地域。 ——

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,505,490円

物件2 5,301,747円

物件3 11,602,500円

物件4 40,288,950円

物件5（建物） 2,021,513円

物件6（建物） 6,888,661円

第7 附属資料の表示

位置略図

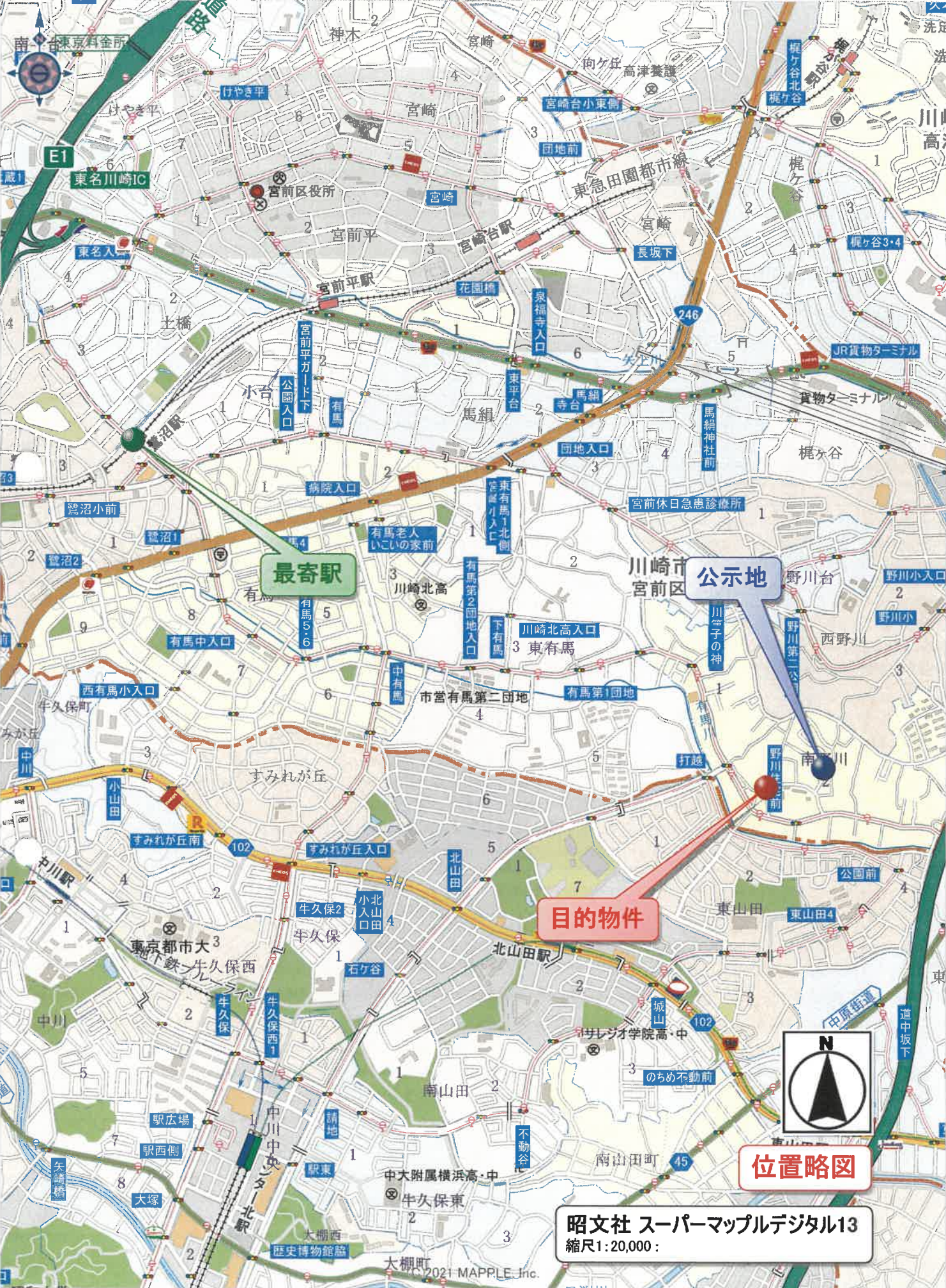
公図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

公図併合図 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

神奈川県川崎市宮前区東有馬3丁目 付近



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 139度35分19秒 北緯 35度34分20秒



(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図面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ものです。



請 求 部 分	所 在	川崎市宮前区南野川二丁目			地 番	2681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	旧土地台帳附屬地区
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (原 図)			備 考 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。
 (横浜地方法律局麻生出張所管轄)

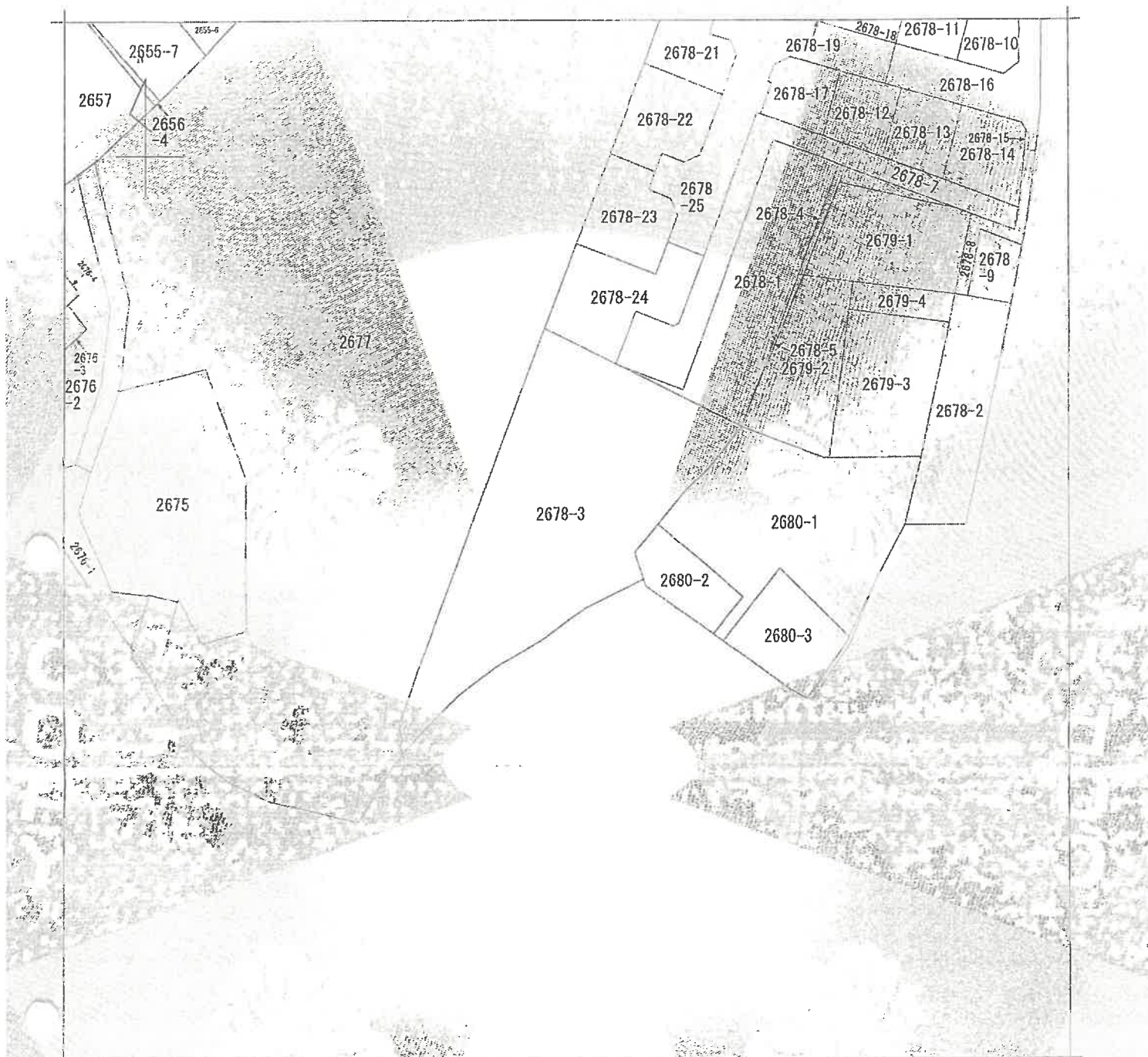
令和6年6月21日

横浜地方法律局川崎支局

登記官

請求番号: 5-1
 (1/1)

公図写



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

地番区域見出

南野川2丁目

請求部	所在	川崎市宮前区南野川2丁目				地番	2678番3			
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 原因				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6月18日

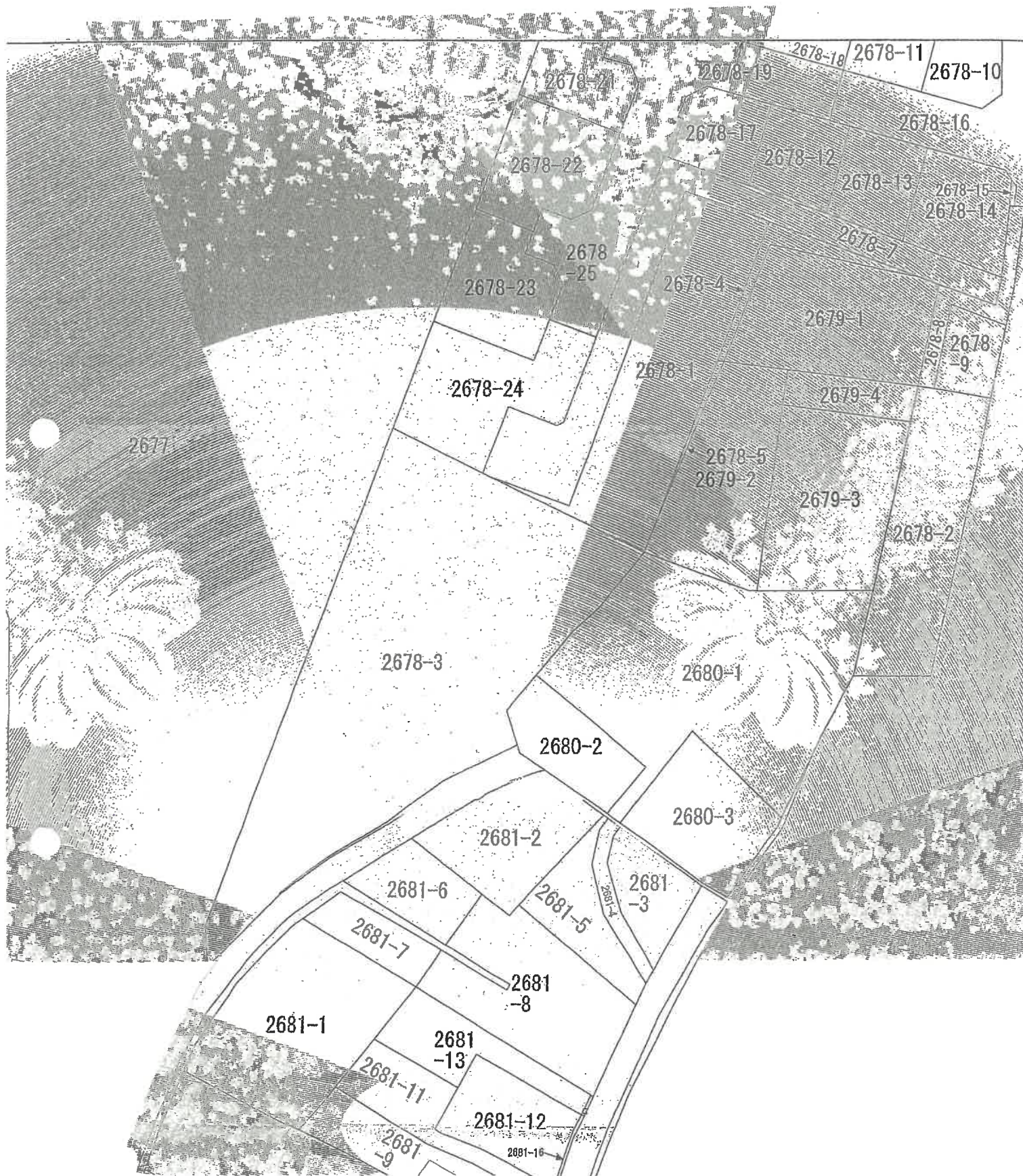
横浜地方方法務局川崎支局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

公図写



00000000

39-4-8

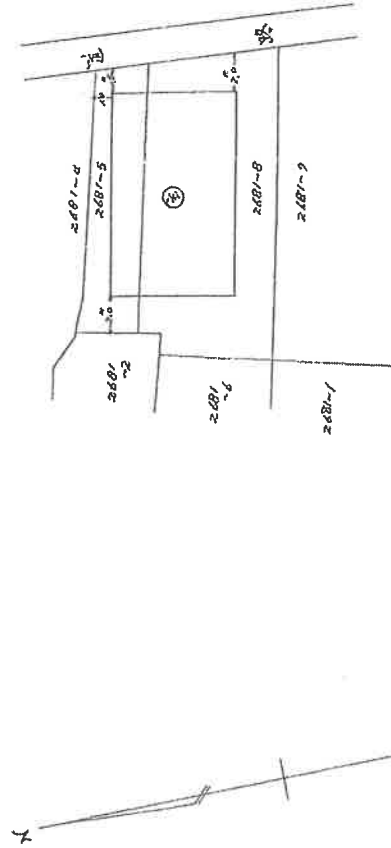
235201

家屋番号 2681-8

建物の所在 川崎市野川区新地2681番地-8. 2681/102-5
川崎市宮前区

建物図面

昭和39年4月8日	製作年月日
製作者	
申請人	



縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方法務局庶生出産所管轄)
令和6年6月14日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M73418 (3/4)

235200

家屋番号 2681~8

建物の所在 川崎市野川字南耕地 2681番地 8.015/100

川崎市宮前区

各階平面図

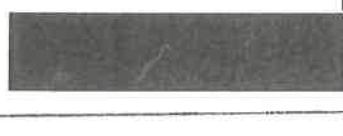
081235

昭和39年5月25日
作製年 月 日

作製者

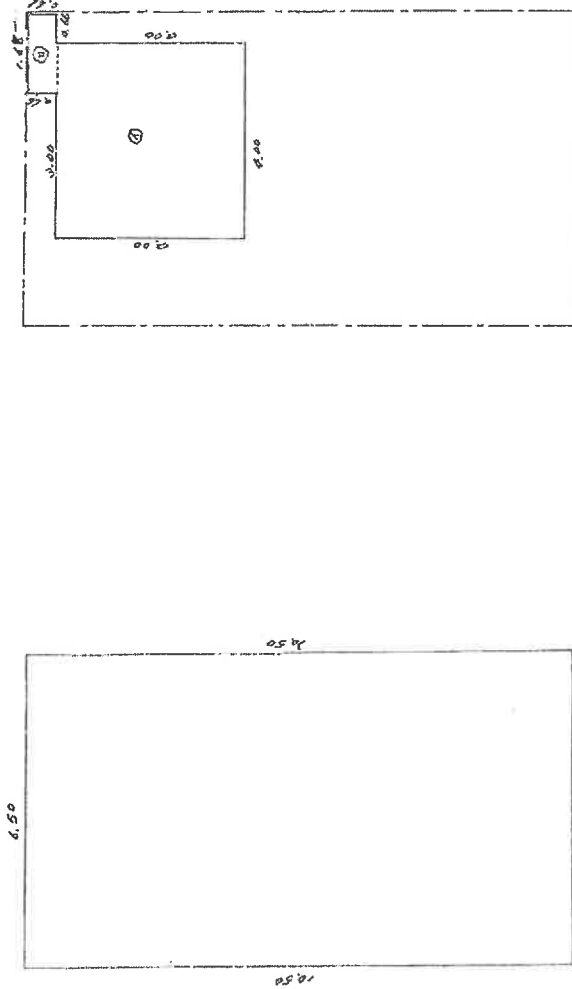


申請人



1階

2階



計算表	
名積	12.50 × 6.50 = 81.25
2階	① 4.00 × 6.00 = 24.00
3階	② 6.50 × 6.50 = 42.25
計	127.50

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局 作成所管理)

令和6年6月14日 東京支務局

登記官

登記年月日：平成16年7月6日

これは図面に記載されている内容と異なるものがある。
(横濱地方裁判所庶務課西側)

令和6年6月18日 横濱地方裁判所庶務課

登記官

建物図面写

235181

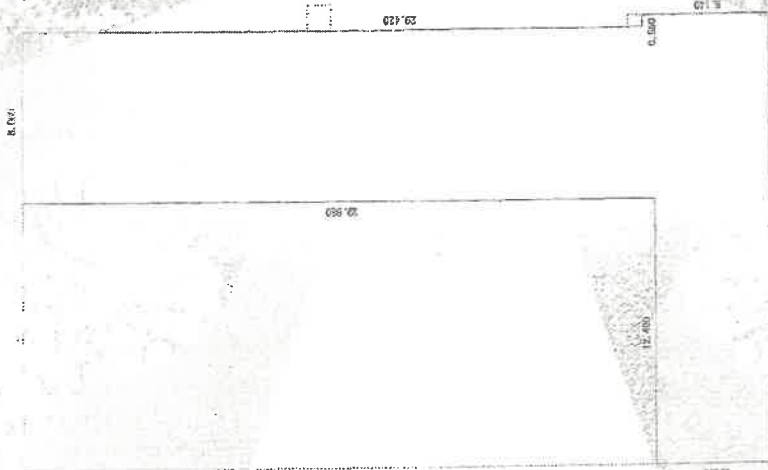
各階平面図

2階

235181

2階
2678番地3
川崎市宮前区野田字南餅地2678番地3、2681番地2、
2680番地2、2678番地3先

3階



5.580 × 12.400 = 69.192000
39.560 × 8.060 = 286.613600
6.140 × 0.550 = 3.377000
合計 359.182600 m²

面積 12

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

2階



6.140 × 4.720 = 28.980800
4.090 × 3.890 = 15.910100
合計 44.890900 m²

面積 12

面積 12

1676

(3/6)

(3/6)

5求番号：29-2

建物図面写

登記年月日：平成16年7月6日

次に図面に関する変更内容を示す。

235182

各階平面図

建物図面 3/3

2678番3

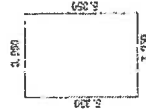
川崎市宮前区野川字南郷地2678番地3、2681番地2、
2680番地2、2678番地3 先

建物の所在

3
3

附属建物
符号 1

1階・2階 同型



$$5.350 \times 3.950 = 21.132500 \text{ m}$$

合 計

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

日 記 簿 12

これは図面に記載された内容が、説明の通りである。
川崎市地方建築局庶務所 署名
令和6年6月18日 川崎市地方建築局庶務所 署名

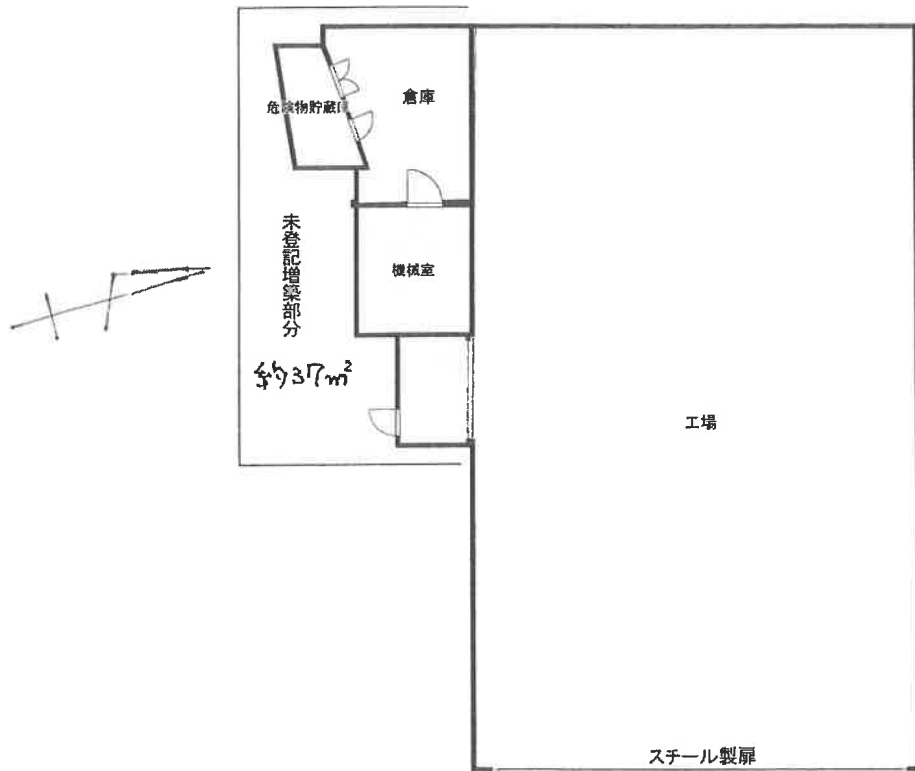
登記官

登録番号：29-2

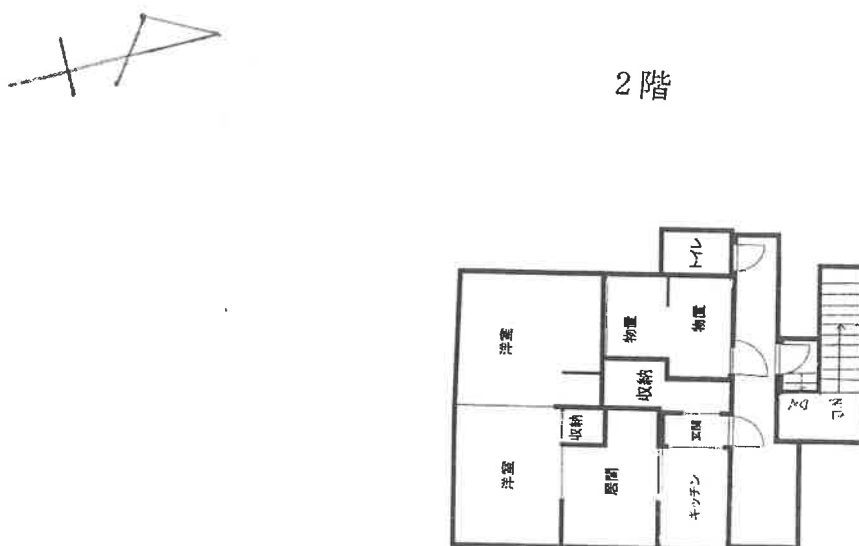
(5/6)

建物図面写

1階



2階

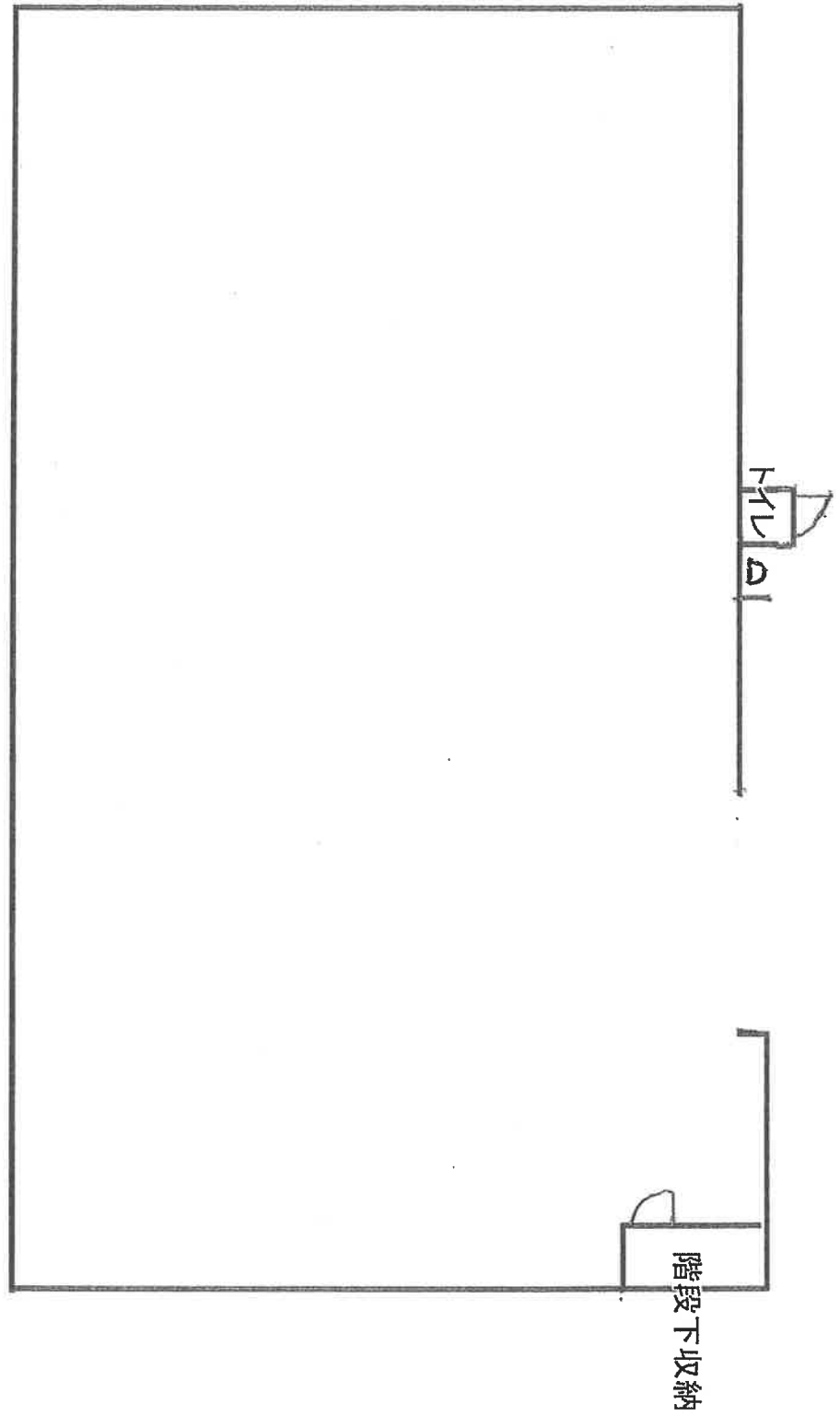


(物件5)

建物間取図



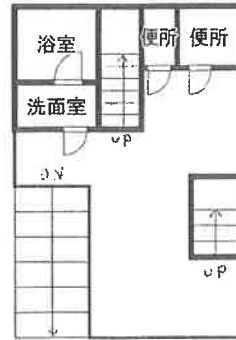
1 階



(物件 6)

建物間取図

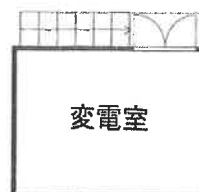
2 階



付属建物 1階



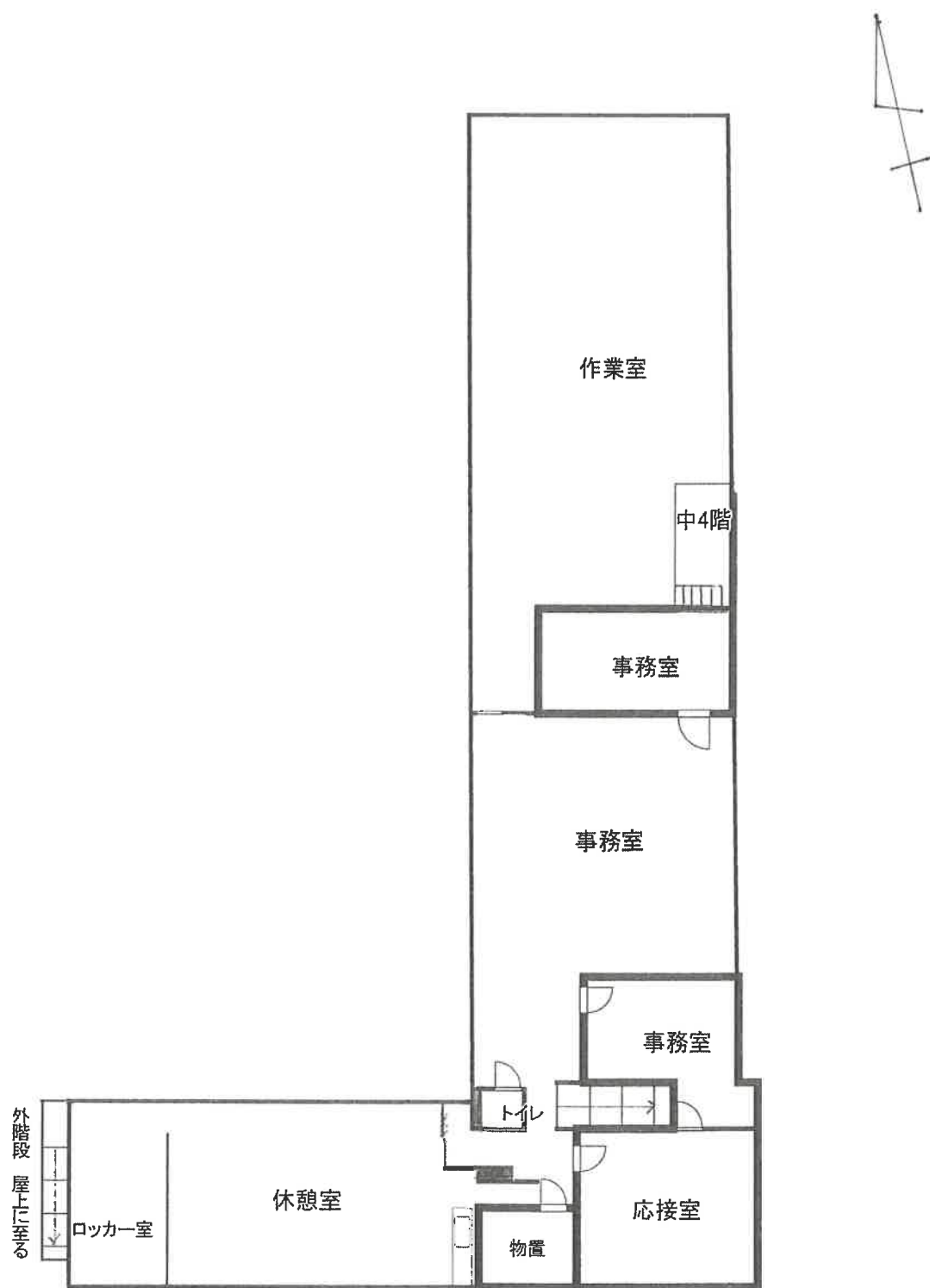
付属建物 2階



(物件 6)

建物間取図

3 階



(物件 6)

建物間取図