

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18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 8年 3月 4日から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月18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 8年 4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 8年 3月26日 午前10時00分から 令和 8年 3月26日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月18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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,240,000 6,592,000		1,648,000	101,765	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下 7 7 番地 1

建物の名称 ニューウェルテラス第 6 日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷 7 7 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 5 . 6 4 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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 4 . 9 2 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 5 1 万 2 3 9 1 分の 5 9 8 4



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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(転借権)

範 囲 全部

転貸人 A

転借人 株式会社アンビションDXホールディングス

期 限 令和9年5月31日まで

賃 料 月額90,250円(毎月15日限り当月分支払)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 譲渡転貸できる。

上記賃借権(転借権)は最先の賃借権(転借権)である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転々借人株式会社M&S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

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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番地1

建物の名称 ニューウェルテラス第6日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷77番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.64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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番1

地 目 宅地

地 積 2994.92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 51万2391分の5984



令和 7年(ケ)第 53号
令和 7年 7月28日受理
令和 7年11月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡 邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番地1

建物の名称 ニューウェルテラス第6日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蟹ヶ谷77番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.64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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番1

地 目 宅地

地 積 2994.92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 51万2391分の5984



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	管理費 13,580円 修繕積立金 14,540円	令和7年7月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	エム・エフ・リビングサポート株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

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		■株式会社TOKYO NET WORTH (以下「賃借会社」という。)	■株式会社アンビションDXホールディングス(以下「転借会社」という。)
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 ☐ 文書 ■なし	■文書 (建物賃貸借契約書(サブリース)賃貸人変更同意書 所有者(A)作成陳述書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成 年 月 日 ■不明	平成22年 6月 1日
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日 ■不明	平成22年 5月27日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	平成22年 6月 1日から ■平成25年 5月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■不明	☐ 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 ■不明	令和 7年 6月 1日から ■令和 9年 5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者(C) ☐ その他()	■所有者(A) ☐ その他()
当事者	借主	■占有者(賃借会社) ☐ その他()	■占有者(転借会社) ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺() ■不明	毎月金90,250円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ■不明	■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		賃借会社旧商号 「株式会社NEXUS」	転借会社旧商号 「株式会社AMBITION」
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	■上記のとおり ただし、当初貸主は賃借会社である ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

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		☒ 株式会社M&S (以下「転々借会社」という。) ☐	
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 (☒ 転々借会社従業員(B) ☒ 文書 (建物賃貸借契約書 賃料改定の覚書) ☐ 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 ☐ 転々借	
占有開始時期		平成31年 3月26日 令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成31年 3月26日 令和 年 月 日	
	期間	平成31年 3月26日から ☒ 令和 3年 3月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし 令和 年 月 日から ☐ 令和 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 7年 3月26日から ☒ 令和 9年 3月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし 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(転借会社) ☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者(転々借会社) ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金84,500円 共益費11,000円 (毎月28日限り翌月分支払) ☐ 前払(年 月分~ 年 月分) ☐ 相殺() 毎月金 円 共益費 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払(年 月分~ 年 月分) ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金84,500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			
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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、提出した契約関係書類のとおり、私が専有部分の建物の所有権取得日に、既に締結されていた賃借会社と転借会社間の建物賃貸借契約についての賃貸人の地位を承継しました。 (2) 専有部分の建物は、現在に至るまで、転借会社に引き続き賃貸しています。 (3) 月額賃料は、金90,250円です。送金手数料を控除した額を、毎月15日限り、当月分の支払を受けています。
■ B (転々借会社従業員)	(1) 専有部分の建物は、当社が賃借し、当社従業員3名が、社宅として使用しています。 (2) 専有部分の建物についての契約関係書類は直ちに送付致します。

執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物の占有関係については、Bの陳述及び立入調査の結果ならびに転々借会社提出の専有部分の建物についての契約関係書類から、転々借会社が社員の住居として賃借したものであり、同社社員である3名が居住していることが認められた。居住者らは、転々借会社の従業員であることから、同社の占有補助者と認めるのを相当と思料する。よって、2枚目記載のとおり認めた。 (3) 専有部分の建物の契約関係については、Aの陳述及び同人作成の陳述書の記載内容、A及び転借会社ならびに転々借会社提出の専有部分の建物についての契約関係書類から、次のことがいずれも認められる。 ① 専有部分の建物は、従前の所有者であるCが転賃を目的とした賃貸借契約に基づき賃借会社に賃貸していたものであり、賃借会社が賃貸借契約に基づき転借会社に転賃していたものであり、更に転借会社が賃貸借契約に基づき転々借会社に転賃していたものである。 ② 賃借会社は既に閉鎖されており、賃貸借契約関係書類が取得できなかったため、Cと賃借会社間の賃貸借契約の内容は明らかとはならなかった。 ③ Aは専有部分の建物の所有権取得日において、賃借会社と転借会社間の建物賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。 ④ 専有部分の建物は、Aの所有権取得前において、転借会社が転々借会社に対して賃貸している。 ⑤ 転借会社の占有開始時期は、専有部分の建物についての最先の抵当権設定日より前である。 (4) 専有部分の建物内部には、躯体に関わるような損傷等は認められなかったものの、壁板の剥離及び床面にシミ（各1か所）が認められた。 (5) 洋室2は、入口扉が施錠されていたため、内部に立ち入ることができなかった。 (6) 受命物件1の一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（管理事務室、駐車場）が存する。 (7) 一棟の建物敷地は、北西側及び南西側において、いずれも市道（北西側は建築基準法第42条第1項1号に該当する道路 南西側は建築基準法に該当しない道路 地番77番2、地番78番2及び同番3の土地は、いずれも川崎市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

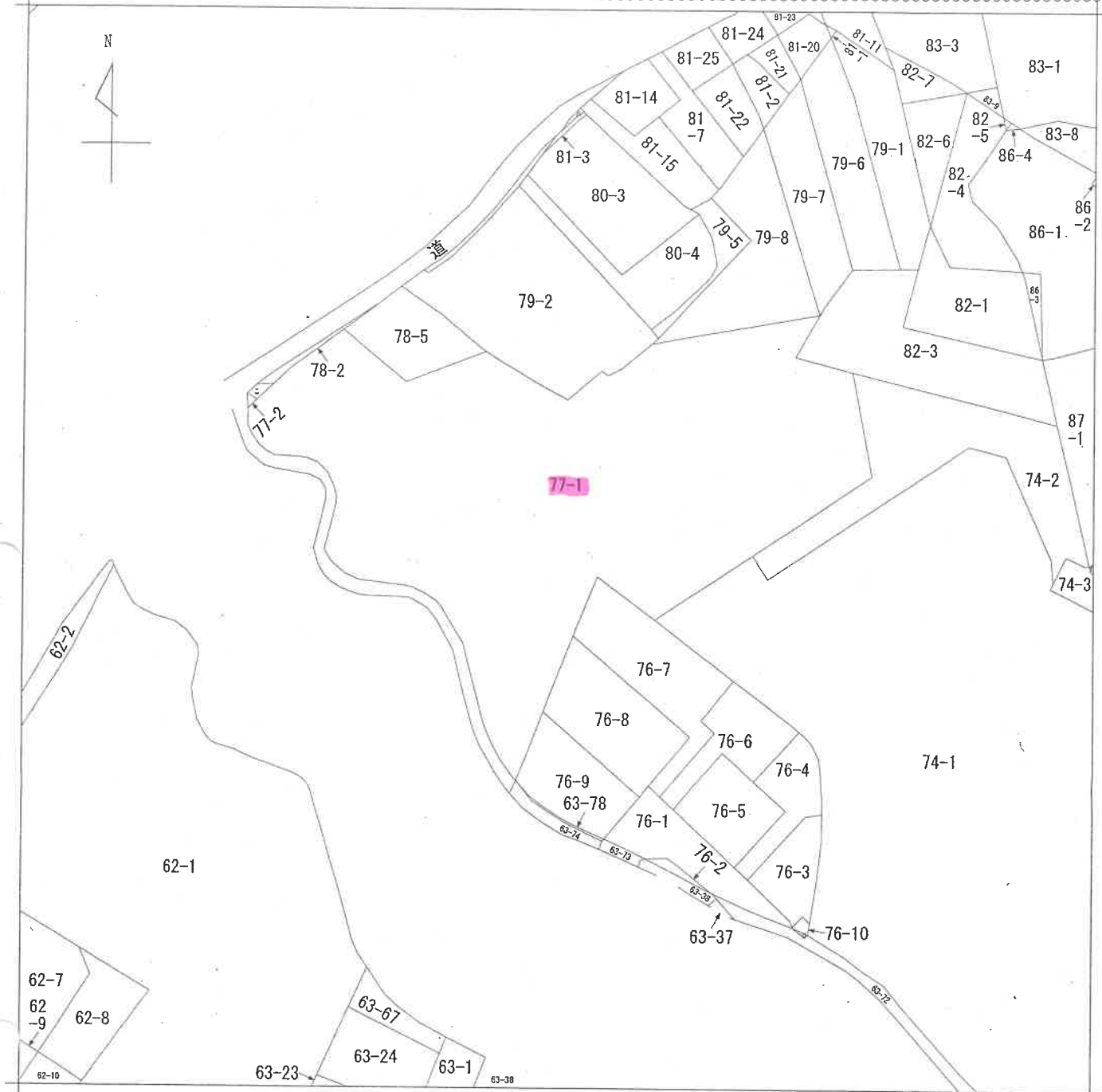
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 7月29日(火) 8:30ー 8:40 9:40ー 9:55 : — : : — :	横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地 書面照会（郵送） 書面照会（ファクシミリ）	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 Aに対して照会書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 8月 1日(金) 13:05ー13:10	電話聴取（執行官室）	Aから事情聴取
令和 7年 8月15日(金) 14:10ー14:15	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月 6日(月) 10:00ー10:30	目的物件所在地	Bから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年10月 8日(水) 12:30ー12:40 : — :	横浜地方法務局川崎支局 書面照会（郵送）	履歴事項全部証明書交付申請 転借会社に対して照会書送付
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

イ 87-4
ロ 63-77

ハ 81-5
ニ 78-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



A 蟹ヶ谷

請求部	所在	川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下				地番	77番1			
出縮	力尺 1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

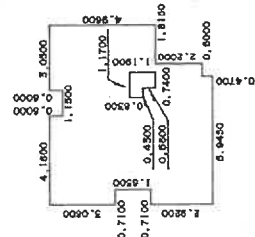
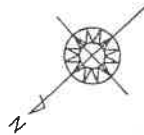
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 霞ヶ谷77番1の201

建物の所在 川崎市高津区霞ヶ谷寺下77番地1

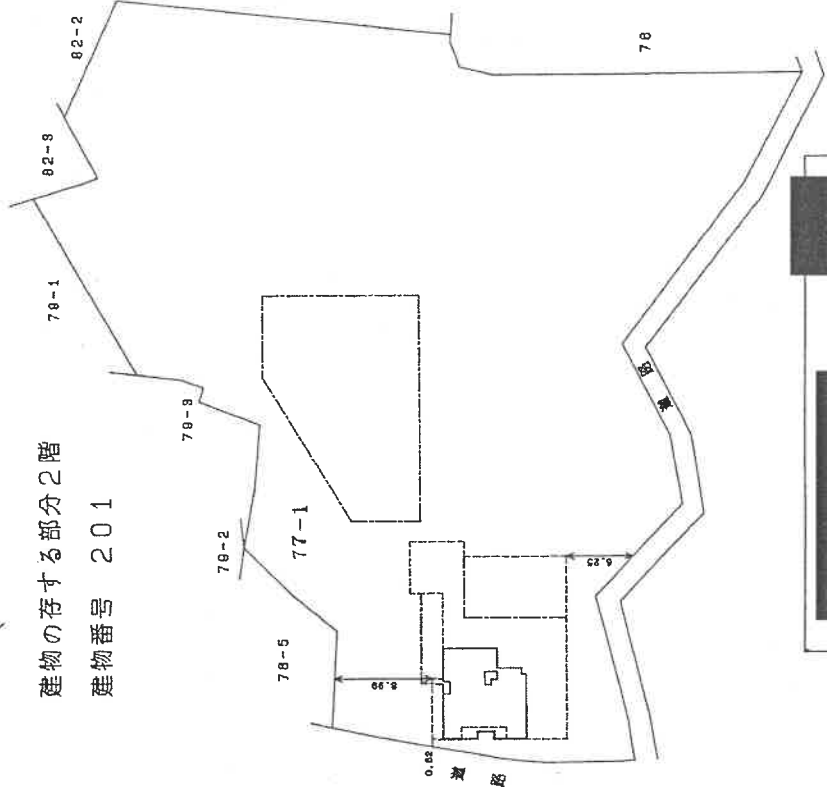
012683



求積表

2.9200	X	0.7100	=	2.07320000
3.0600	X	0.7100	=	2.17260000
7.6300	X	3.4500	=	26.32350000
7.0300	X	1.1500	=	8.08450000
7.6300	X	0.6350	=	4.84505000
7.1600	X	0.6000	=	4.29600000
4.9600	X	1.8150	=	9.00240000
- 0.6300	X	0.4300	=	-0.27090000
- 1.1900	X	0.7400	=	-0.88060000
合計				55.64575000
床面積				55.64 m ²

建物の存する部分2階
建物番号 201



作製者 土橋調査士

8月6日(作製)

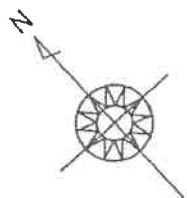
縮尺 1/250

申請人

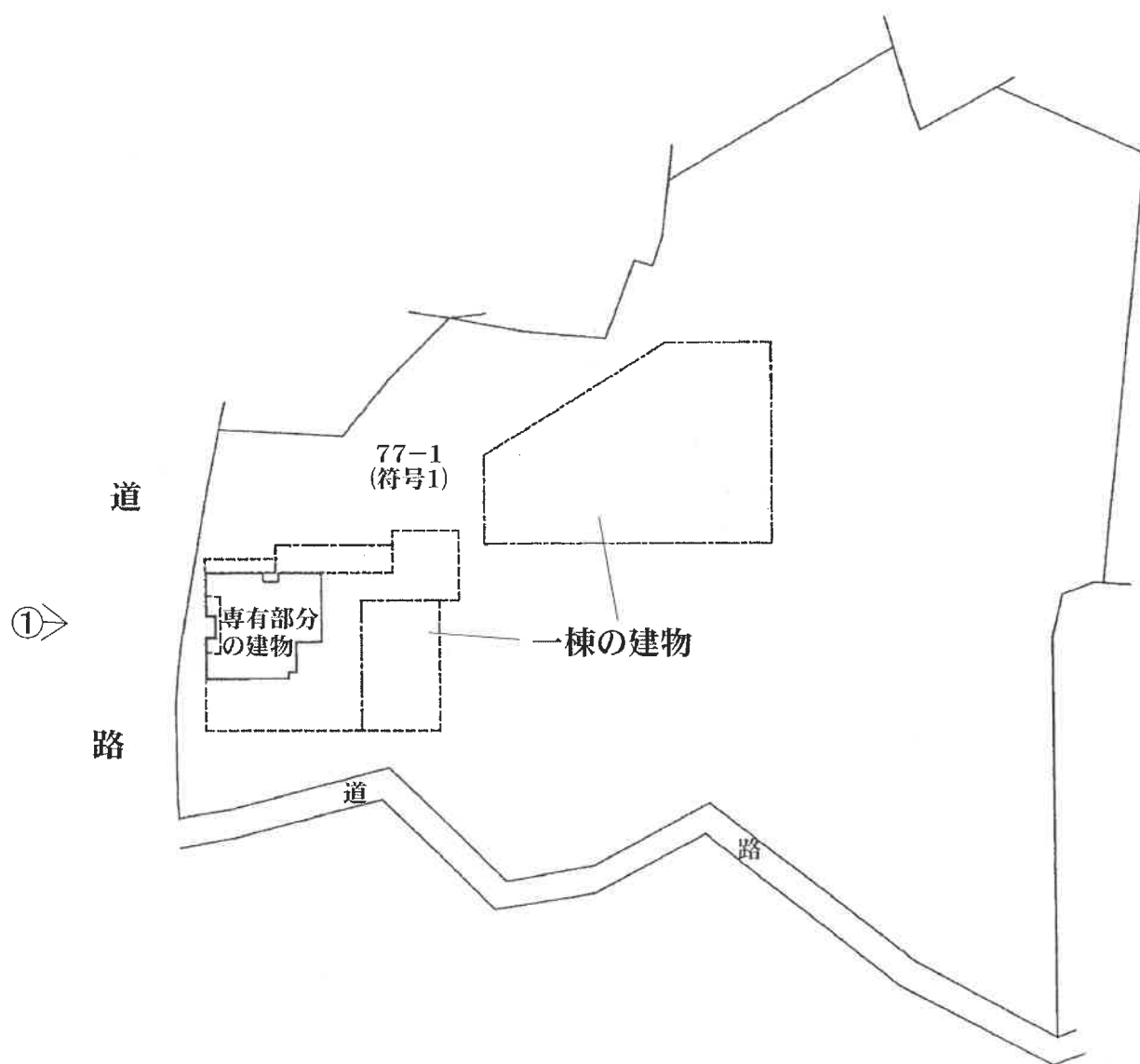
縮尺

1/500

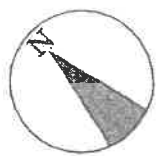
平成六年八月十九日



土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 洋室 1



3 和室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 53 号

令和 7 年 10 月 6 日 現地調査

令和 7 年 11 月 18 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 8,240,000 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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番地1

建物の名称 ニューウェルテラス第6日吉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 蟹ヶ谷77番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.64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 川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下77番1

地 目 宅地

地 積 2994.92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 51万2391分の5984



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）

位 置 ・ 交 通	J R南武線「武蔵中原」駅の南西方約2.2km（道路距離）。「蟹ヶ谷」バス停（武蔵中原駅、武蔵新城駅発着）徒歩約7分。「さくらが丘」バス停（日吉駅発着）徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	丘陵地に一般住宅、マンションのほか駐車場等が見られる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域（蟹ヶ谷3-6、北側の一部）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,994.92㎡ 不整形 間口約28m×奥行（最大）約65m 概ね北西傾斜地を利用した斜面地型マンションの敷地で、敷地内に擁壁、階段等がある。
接面道路の状況	北西側幅員約9～11m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約28m、ほぼ等高に接面する。南西側で幅員約2m市道（建築基準法上の道路扱いしない）に約74m接している（公図、建築計画概要書配置図、合筆前地積測量図等による）が、立ち入れず、道路としての利用はなされていない。	
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されている。	
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	512,391 分の 5,984
特 記 事 項	◇土地の符号1の北側の地域は土砂災害特別警戒区域に指定されている。神奈川県土砂災害警戒情報システムでは、土地の符号1は土砂災害特別警戒区域に一部該当しているようにも見られるが、詳細については横浜川崎治水事務所川崎治水センターでの調査を要する。	

特 記 事 項	◇土地の符号1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。 ◇登記上、地番78番3、77番2土地は川崎市所有の公衆用道路で、地番78番2土地は川崎市所有の現況公衆用道路（登記上の地目は宅地）である。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニューウェルテラス第6日吉	
建物の用途	住宅（総戸数83戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年7月14日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造14階建 延べ5,839.88㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	エム・エフ・リビングサポート(株)
	管理形態	日勤管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付（平成6年8月4日、05-4026）も受けている。傾斜地を利用した斜面地型マンションであり、建築計画概要書では地上6階、地下1階と記載されている。 ◇建物はA棟・B棟から構成されており、1階にエントランスホール、管理員室等がある。 ◇エレベーターは2基あり、2026年1月下旬から3月に予定されているエレベーター改修工事の工程表が掲示されていた。 ◇本件建物にオートロック設備は無い。 ◇規約共用部分として、管理事務室（1階部分13.32㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 77番1の101）、駐車場（1階部分58.62㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 77番1の102）、駐車場（2階部分235.77㎡、家屋番号：蟹ヶ谷 77番1の203）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	2階（201号室）角部屋 主要開口部の方位：北西向き及び北東向き窓								
床	面	積	55.64㎡（登記面積）							
間	取	り	3DK（附属資料「建物概略間取図」参照）							
バルコニー等		バルコニーなし								
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、杉柾化粧ボード貼等						
		床		フローリング、畳等						
		内	壁	ビニールクロス貼等						
		設	備	キッチン、トイレ、ユニットバス等						
		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7月31日現在						
					月額	滞納額				
				管	理	費	13,580円	0円		
				修	繕	積	立	金	14,540円	0円
				備	考	遅延損害金年14%の規定あり。				
専	有	部	分	の	利	用	状	況	等	令和7年10月6日：内部立入調査 専有部分の利用状況等について、執行官の調査によると以下のとおりである。 従前の所有者Cが転貸目的で株式会社TOKYO NETWORKORTH（賃借会社という。旧商号「株式会社NEXUS」）に賃貸していたものを、賃借会社が株式会社アンビションDXホールディングス（転借会社という。旧商号「株式会社AMBITION」）に転貸し、更に転借会社が株式会社M&S（転々借会社という）に転々貸していたものである。転々借会社は従業員の住居として利用している。 賃借会社は既に閉鎖され、Cと賃借会社間の賃貸借契約の内容は明らかとはならなかった。 Aは専有部分の建物取得日に、賃借会社と転借会社間の建物賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。

専有部分の 利用状況等	専有部分の建物はAの所有権取得前に、転借会社が転々借会社に賃貸している。 転借会社の占有開始時期は、専有部分の建物についての最先の抵当権設定日より前である。 従前の所有者Cと株式会社TOKYO NET WORTH（賃借会社）との建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。 貸主：従前の所有者C 借主：株式会社TOKYO NET WORTH 占有権原：賃借権 占有開始日：不明 契約日：不明 最初の契約期間：不明 更新の種類：不明 現在の契約期間：不明 賃料（月額）：不明 敷金：不明 特約等：譲渡転貸可 所有者Aと株式会社アンビションDXホールディングス（転借会社）との建物転貸借契約の概要は以下のとおり。 貸主※：所有者A 借主：株式会社アンビションDXホールディングス 占有権原：転借権 占有開始日：平成22年6月1日 契約日：平成22年5月27日 最初の契約期間：平成22年6月1日から 平成25年5月31日まで（3年間） 更新の種類：自動更新 現在の契約期間：令和7年6月1日から 令和9年5月31日まで（2年間） 賃料（月額）：90,250円 敷金：なし 特約等：譲渡転貸可 ※当初貸主は賃借会社である。
------------------------	---

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社アンビションDXホールディングス（転借会社）と株式会社M&S（転々借会社）との建物転々貸借契約の概要は以下のとおり。 貸 主：株式会社アンビションDXホールディングス 借 主：株式会社M&S 占 有 権 原：転々借権 占 有 開 始 日：平成31年3月26日 契 約 日：平成31年3月26日 最初の契約期間：平成31年3月26日から 令和3年3月25日まで（2年間） 更 新 の 種 類：自動更新 現在の契約期間：令和7年3月26日から 令和9年3月25日まで（2年間） 賃 料（月額）：84,500円 管理費（月額）：11,000円 敷 金：84,500円 ※ 居住者らは株式会社M&S（転々借会社）の従業員であることから同社の占有補助者と認めるのが相当と思料される。
特 記 事 項	◇マンションのため下り天井部分がある。 ◇201号室にバルコニーはなく、洗濯物は室内に干されていた。 ◇201号室は位置的には角部屋であるが、開口部を考慮すると角部屋の効用は無いと思料される。 ◇洋室2は入口扉が施錠されており、内部に立ち入ることができなかった。 ◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Bは特に不具合はないと思うと陳述していた。 ◇室内はクロスの剥がれ、汚れ、床の傷み、水回り設備の汚れ等が見られ、経年劣化が認められる。

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)
300,000	× 55.64	÷ 0.81	× 0.32	= 6,590,000

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 32年 経済的残存耐用年数 18年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 10%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.32$$

(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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
229,000	× 0.63	144,000	× 2,994.92	× 1.00	$\times \frac{5,984}{512,391}$	= 5,040,000

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 川崎高津-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 227,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 229,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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対象地域に比較して、環境条件等で優り、街路条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は形状、地勢等で劣り、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）
6,590,000	+ 5,040,000	× 0.92	= 10,700,000

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：0.98（2階）

位置別補正：0.97（北西）0.97 ×（角部屋）1.00

その他補正：0.97（バルコニー無）

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 0.97 = 0.92$

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)
303,000	× 0.92	× 1.00	× 55.64	= 15,510,000

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)	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	エ×オ カ	(円) ア+カ キ
1,516,417 (22.6%)	590,735	8.7%	= 6,586,356 = 6,590,000	0.7894	5,202,146 (77.4%)	= 6,720,000 (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通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	10,700,000	× 0.80	= 8,560,000
比準価格	15,510,000	× 0.80	= 12,410,000
収益価格			6,720,000
調整後の価格			10,300,000

占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を -20% と査定した。

(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)
10,300,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 8,240,000

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 0% 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 : 川崎高津-1
所 在 : 川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313番50
価 格 : 227,000円/㎡
位 置 : JR南武線「武蔵中原」駅2.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,338,920円
符号1（土地） 282,720,448円（敷地権の割合 512,391分の 5,984 ）

第7 附属資料の表示

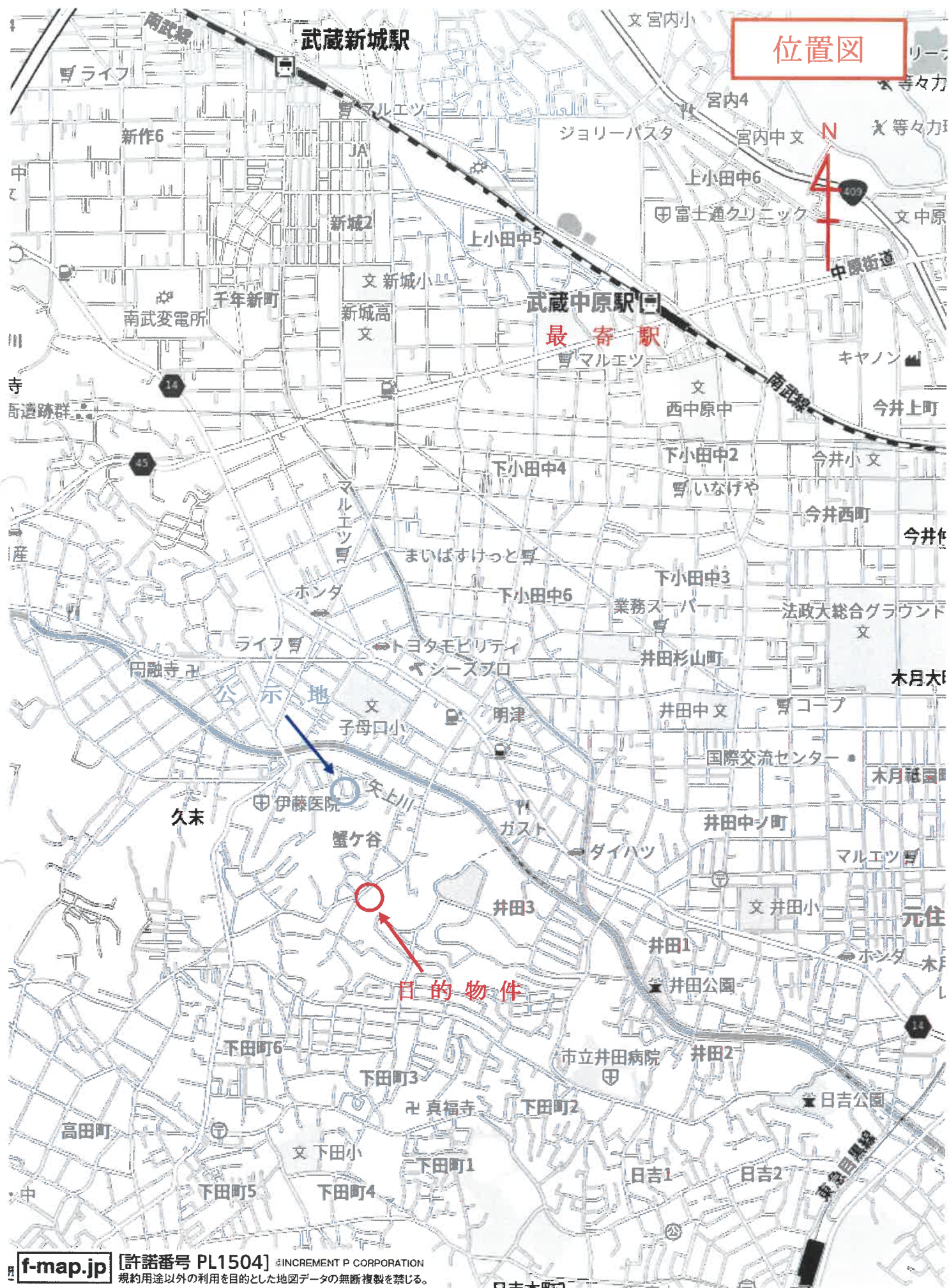
位置図

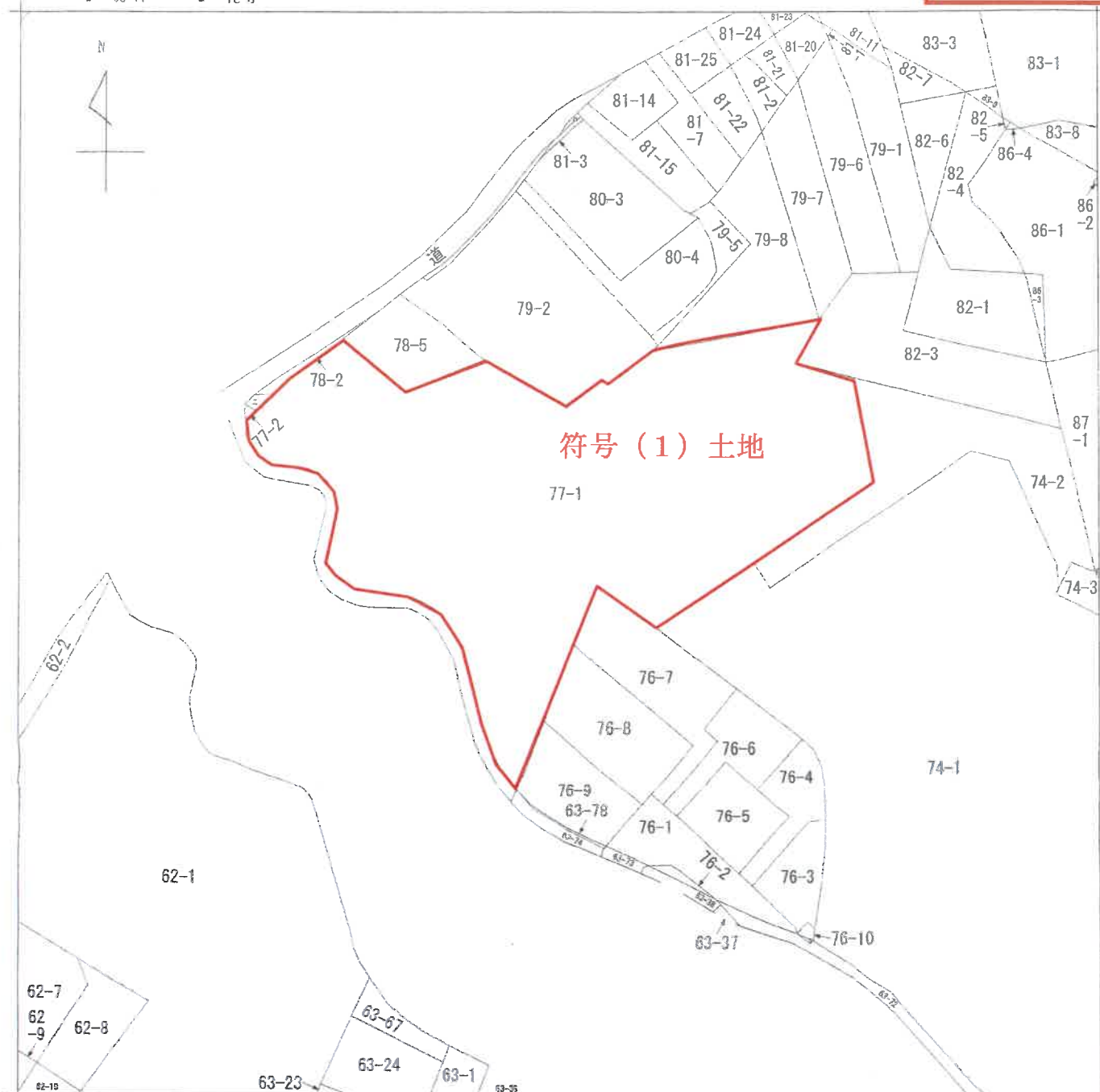
公図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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 蟹ヶ谷

請求部分	所在地	川崎市高津区蟹ヶ谷字緑下				地番	77番1			
出力尺	1/600	精度区		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。

令和7年5月29日

横浜地方法務局麻生出張所

請求番号：29-1

登記官

A3をA4に縮小



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。
令和7年5月29日 横浜地方法務局麻生出張所

横滨地方法務局麻生出張所

19

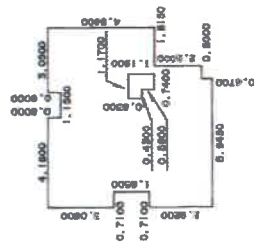
A3をA4に縮小

建(各)物階平面圖

蟹ヶ谷77番1の201

家 墜 番 号

建物の所在

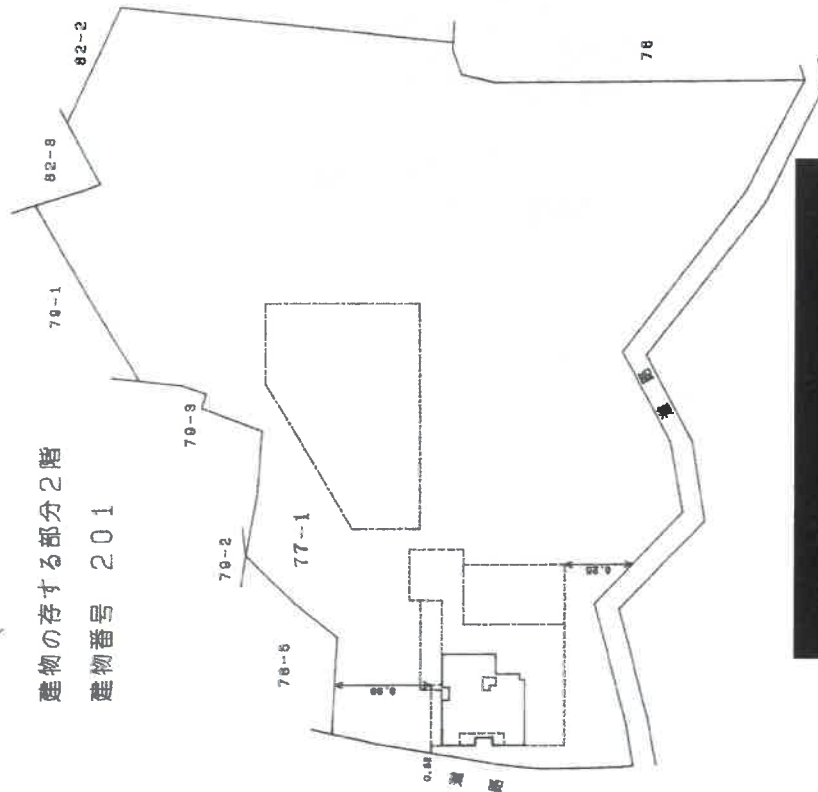


新 華 社

2,820	X	0,7100	=	2,07320000
3,0600	X	0,7100	=	2,17260000
7,6300	X	3,4500	=	26,32350000
7,0300	X	1,5000	=	8,08450000
7,6300	X	0,6350	=	4,84503000
7,1600	X	0,6000	=	4,29600000
4,9600	X	1,8150	=	9,00240000
0,9300	X	0,4300	=	-0,27090000
1,1900	X	0,7400	=	-0,89080000

合 计	55.64575000
合 计	55.64 m

建築物 201 号 建築物 201 号



著者

申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 $1/500$

平成六年八月廿九日

建物概略間取図

