

令和7年(ヌ)第9号  
令和7年(ヌ)第30号

## 注 意 書

- 1 本件は併合事件であり、令和7年(ヌ)第9号事件の区分所有建物(及び敷地権化した土地の持分)と同第30号事件の建物(上記区分建物の集会所)を一括で売却するものです。
- 2 本ファイル中、現況調査報告書及び評価書は、上記1の両事件につき各別に作成されておりますのでご注意ください。
- 3 上記併合により、同第30号事件の現況調査報告書及び評価書の「物件番号1」を「物件番号2」に読み替えますので注意してください。
- 4 入札される際には、入札書に標記の事件番号2つを記入し、物件番号は「1、2」としてください。

横浜地方裁判所川崎支部競売係

## 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<br>令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                                                                                 | 日 時 令和 8年 3月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 8年 4月 7日 午前 9時30分<br>場 所 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 8年 3月26日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月26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 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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目12番1の39

建物の名称 310

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 49.53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 川崎市川崎区中瀬二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 297.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 769.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番3

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 440.94平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番4

地 目 宅地

地 積 173.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 138.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69分の1

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目12番1の2

建物の名称 101



令和 7年(ヌ) 第 9号  
令和 7年(ヌ) 第 30号

## 物 件 目 録

種 類 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 20.44平方メートル  
共有者 B 持分138分の1  
共有者 A 持分138分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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、2】

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、2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び同Bが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A及び同B並びに売却対象外の共有持分を有する他の共有者ら  
全員が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 川崎市川崎区中瀬二丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目12番1の39

建物の名称 310

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 49.53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 川崎市川崎区中瀬二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 297.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 769.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 440.94平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番4

地 目 宅地

地 積 173.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 138.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69分の1

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目12番1の2

建物の名称 101

## 物 件 目 録

|       |                  |
|-------|------------------|
| 種 類   | 集会所              |
| 構 造   | 鉄筋コンクリート造1階建     |
| 床 面 積 | 1階部分 20.44平方メートル |
| 共有者 B | 持分138分の1         |
| 共有者 A | 持分138分の1         |

令和7年(ヌ)第9号  
令和7年 6月 5日受理  
令和7年 7月**10**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

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番地 1、1 2 番地 2、1  
2 番地 3、1 2 番地 4、1 2 番地 6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目 1 2 番 1 の 3 9

建物の名称 3 1 0

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 4 9. 5 3 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 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7. 6 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 7 6 9. 8 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 3

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 440.94 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 173.89 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番 6

地 目 宅地

地 積 138.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                    |
| 住居表示            | 川崎市川崎区中瀬二丁目12番1-310号                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <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; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                 |                                                                                                                                    |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として占有している<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                                                                                                                                                                                      | 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 令和 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 敷地権             | 符号1ないし5                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1ないし5） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> ほぼ建物図面（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ないし5） <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; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                    |
| 敷地権以外の土地（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（ただし、建物図面作成後、一部非敷地権化されている部分が存する）                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第 9 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6月9日現在

|                                               |                              |   |                                                   |   |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費       | 月額 6,500                     | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 59,310    | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金     | 月額 10,000                    | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,033,950 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場使用料    | 月額 200                       | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 20,800    | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 共有部分(管理費) | 月額 142,000                   | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 142,000   | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金       | 年 18                         | % | <input checked="" type="checkbox"/> 金額 1,250,790  | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間      | 令和28年11月分～令和7年6月分<br>平成 (一斉) |   |                                                   |   |

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 ☒委任契約書  
5条1項、5条2項、6条4項

※参考までに、遅延損害金計算シートもあ送り致します

(回答者)

齋藤総合法律事務所

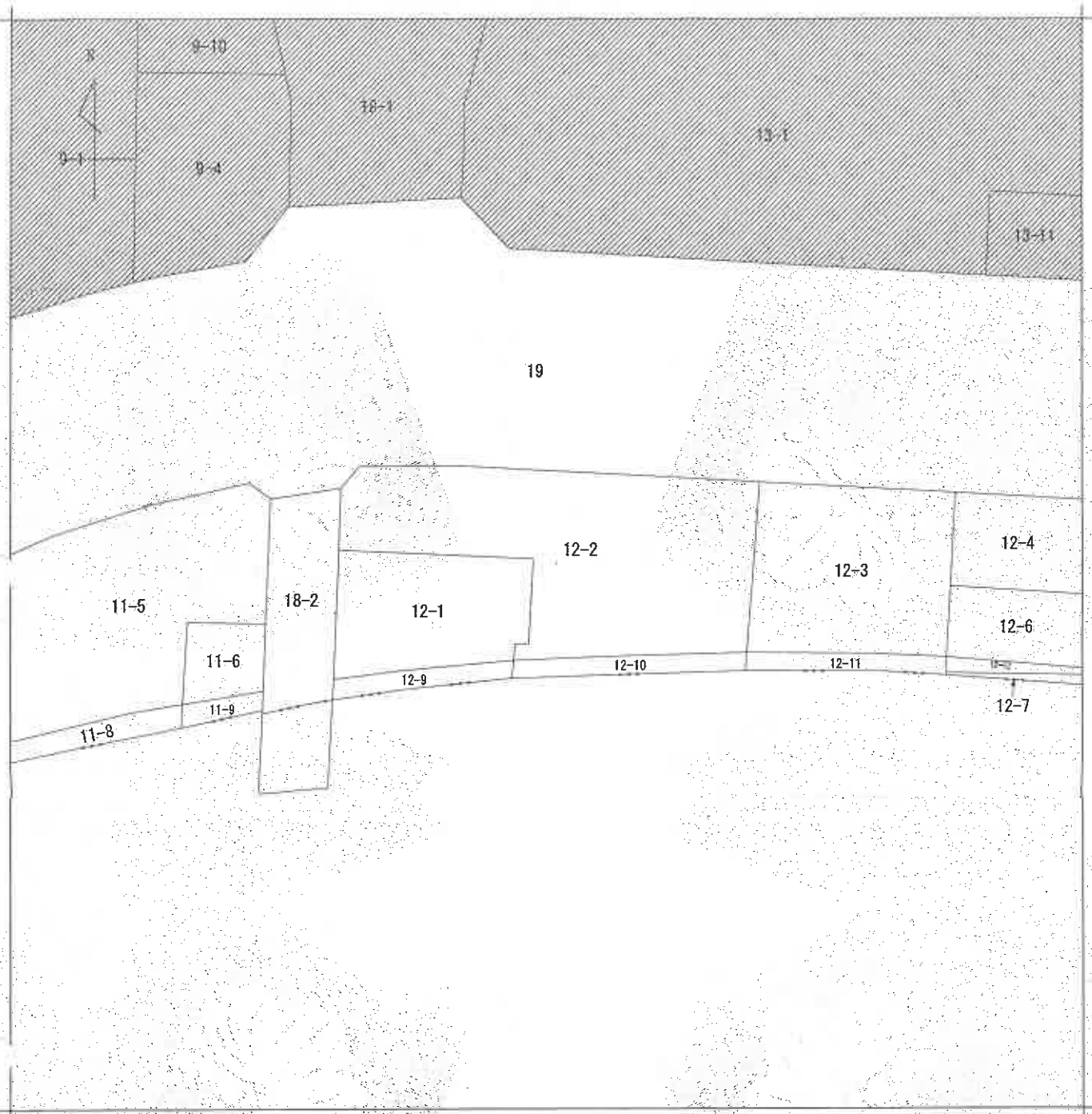
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(共有者)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は、もともとCが所有し、居宅として使用していましたが、Cは、室内で亡くなった状態で発見されたと聞いています。</li> <li>・ 本件建物は、Cが亡くなった時のまま、家財道具が残置されています。</li> <li>・ 本件建物の相続関係は、被相続人であるCが亡くなった後、数次の相続を経て、現在は、A、Bの共有となっています。よって、本件建物は、共有者らの管理下にあると考えていただいていると思います。</li> <li>・ 本件建物は、任意売却を検討しましたが、最終的にAの協力が得られず、売却ができませんでした。</li> <li>・ 本件建物の不具合などは、よく分かりませんが、窓ガラスが割れている箇所があると思います。</li> </ul> |
| ■ 某<br>(共有者Aの子)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aは、本件建物のことはよく分かっていません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>・ 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。本件建物内には、動産類が多く存在するため、和室2に立ち入ることができず、また、その他の居室等についても、床や内壁の状態などを詳細に確認できない箇所がある。</p> <p>・ 本件建物は、目視できる範囲で確認したところ、汚損や損傷など各所に見られる上、和室2の窓ガラスが割れているように見えるなど、保守管理状況も劣っていると思料する。</p> <p>・ 本件建物は、表札の表示（Cの名字）、室内に存在したC宛ての電気等のライフライン関係の郵便物の存在、関係人の陳述、その他室内の状況から、Cが亡くなった後、そのままの状態動産類が残置されているものと考えられることから、同建物の占有は、共有者らにあるものとして報告する。</p> <p>・ 前記関係人の陳述にあるCの死亡の状況については、神奈川県川崎警察署に照会したところ、本件建物内で、Cは平成31年4月26日に遺体で発見され、その死亡推定時期は、平成31年4月15日頃と推定されるとのことであり、事件性はない（推定は病死である）旨の回答があった。</p> <p>・ 本件一棟の建物の家屋番号中瀬二丁目12番1の2の建物（登記記録上の種類は「集会所」）に、Cの持分（69分の1）が存するが、本件売却対象外である。</p> |

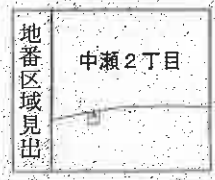
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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 6月 5日(木)                                                                                                                                                                     | F A X           | 申立人代理人弁護士事務所に管理費等照会書送付<br>(回答書受領)  |
| 令和7年 6月 6日(金)<br>12:18-12:25                                                                                                                                                      | 目的物件所在地         | 不在 通知書投函 外観調査 写真撮影                 |
| 令和7年 6月 7日(土)                                                                                                                                                                     | 書面照会 (郵送)       | 共有者らに対し占有関係等照会書送付<br>(Bのみ回答書受領)    |
| 令和7年 6月11日(水)<br>17:59-18:07                                                                                                                                                      | 電話聴取            | Bから事情聴取                            |
| 令和7年 6月16日(月)<br>10:49-10:56                                                                                                                                                      | 電話聴取            | Aの子から事情聴取                          |
| 令和7年 6月18日(水)<br>9:00-9:01                                                                                                                                                        | 横浜地方法務局<br>川崎支局 | 全部事項証明書交付申請                        |
| 令和7年 6月18日(水)<br>16:10-16:40                                                                                                                                                      | 目的物件所在地         | 立入調査 [評価人同行] 写真撮影                  |
| 令和7年 6月22日(日)                                                                                                                                                                     | 書面照会 (郵送)       | 川崎警察署に対し占有関係等照会書送付<br>(回答書受領)      |
| 令和7年 6月23日(月)<br>11:00-11:01                                                                                                                                                      | 横浜地方法務局<br>川崎支局 | 全部事項証明書交付申請 (家屋番号中瀬二丁目1 2<br>番1の2) |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 6月18日<br/>目的物件は不在であったため、立会人Dを立ち合わせ、建物内に立ち入った(解錠技術者同行)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |                 |                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。  
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 大師駅前2丁目

|       |                 |      |           |           |            |     |           |
|-------|-----------------|------|-----------|-----------|------------|-----|-----------|
| 請求部分  | 所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目 |      |           |           | 地 番 12番2   |     |           |
| 出方尺縮  | 1/500           | 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  | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和40年7月10日      |      |           | 備付年月日(原図) | 昭和40年7月10日 | 補事項 |           |

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3月25日

東京法務局渋谷出張所

整理番号: H96314-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局渋谷出張所

登記官

(8枚目)

175509

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号

中港2丁目12-1-39

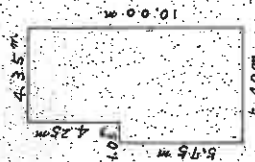
建物の所在

川崎市川崎区中港2丁目12番地2、12番地3、12番地4、12番地6



○は、写真撮影位置・方向を示す。

床面積  
求算表



|       |   |       |                        |                        |
|-------|---|-------|------------------------|------------------------|
| 4.25m | x | 4.35m | =                      | 18.4875 m <sup>2</sup> |
| 5.75m | x | 5.40m | =                      | 31.0500 m <sup>2</sup> |
| 合計    |   |       | 49.5375 m <sup>2</sup> |                        |
| 床面積   |   |       | 49.53 m <sup>2</sup>   |                        |

A4判に縮小

建物の存する部分の階

道路

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

# 建物概略間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



令和7年(ヌ)第30号  
令和7年10月21日受理  
令和7年11月28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

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区中瀬二丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中瀬二丁目12番1の2

建物の名称 101

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 20.44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 川崎市川崎区中瀬二丁目12番1

地 目 宅地

地 積 297.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番2

地 目 宅地

地 積 769.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番3

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 440.94平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番4

地 目 宅地

地 積 173.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 138.46平方メートル

共有者 B 持分138分の1

共有者 A 持分138分の1



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示              | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                    |
| 住居表示                | 川崎市川崎区中瀬二丁目12番1-101号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |
| 建物                  | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
| 種類、構造及び床面積の概略       | <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; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> </div>                             |                                                                                                                                    |
| 占有者及び占有状況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を集会所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<br>(物件1関係)  | <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 令和 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先             | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| その他の事項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 敷地権                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 現況地目                | <input type="checkbox"/> 宅地 (      ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
| 形状                  | <input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (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 type="checkbox"/> 所有権 (符号      ) <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; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 (      ) 第      号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</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 (ただし、建物図面作成後、一部非敷地権化されている部分が存する)                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ・区)第 30 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11月12日現在

|                                           |                 |     |                              |     |
|-------------------------------------------|-----------------|-----|------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額              | 0 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額              | 0 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 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   |
| <input type="checkbox"/> 損害金              | 年               | %   | <input type="checkbox"/> 金額  | 円   |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間             | 令和 年 月分～令和 年 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。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <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 ☐

(回答者)

齋藤総合法律事務所

| 関係人の陳述等                  |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                |
| ■ C<br>(管理会社社員)<br><br>) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・私は、本マンションの管理会社である株式会社東急コミュニティーの社員です。</li> <li>・本件建物は、本マンションの集会所として使用されています。</li> <li>・本件建物に特段の不具合箇所はありません。</li> <li>・本件建物（集会所）に対して発生する管理費等はありません。</li> </ul> |

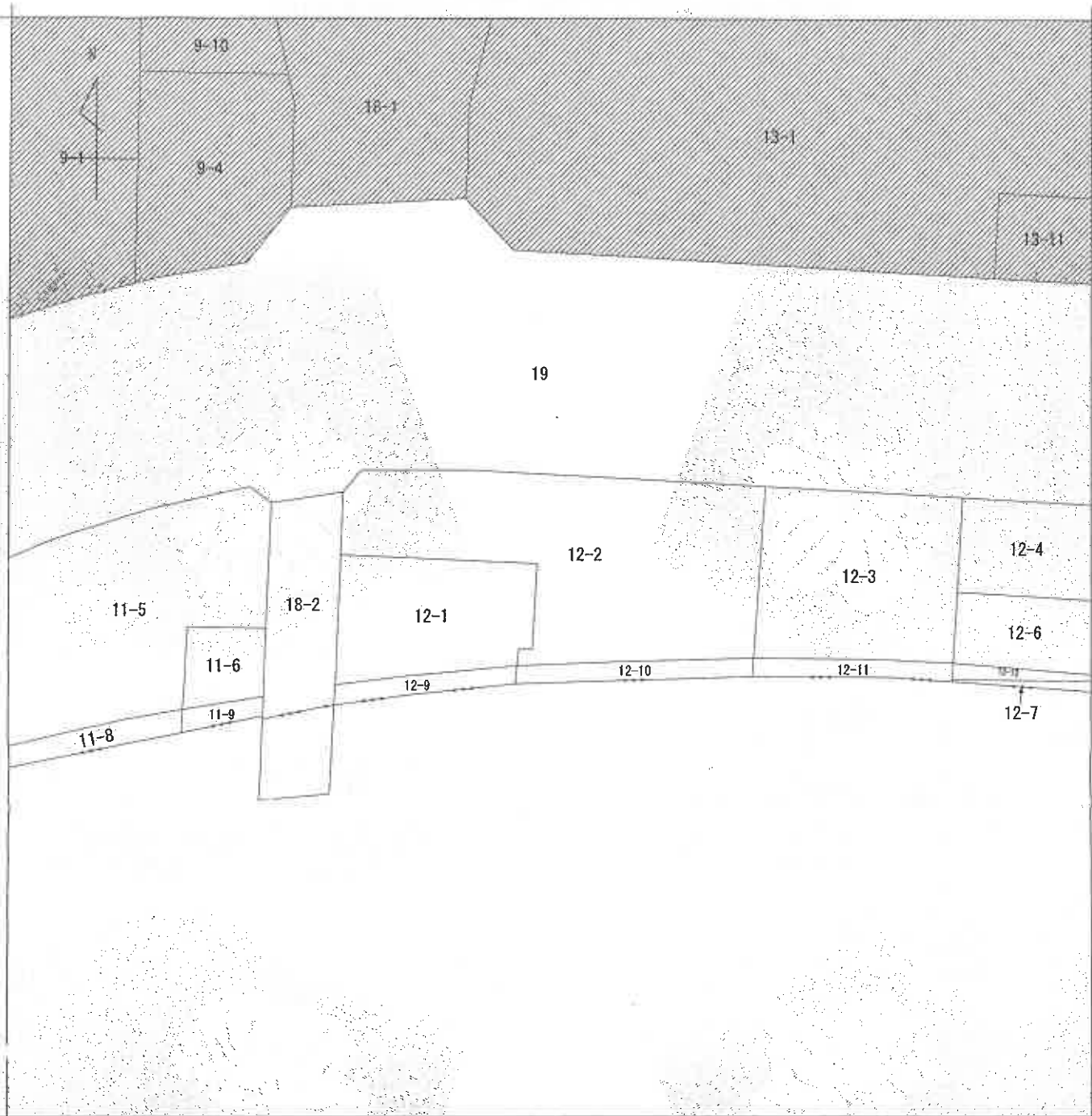
| 執行官の意見                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。</li> <li>・本件建物は、本マンションの共用施設として利用されており、占有関係については、A・Bを含む共有者ら全員で占有しているものと思料する。</li> </ul> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

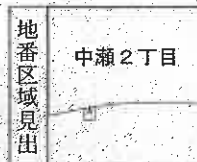
| 調 査 の 経 過                    |             |                                   |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                       |
| 令和7年10月22日(水)<br>10:40-10:45 | 目的物件所在地     | 外観調査 写真撮影                         |
| 令和7年10月28日(火)                | F A X       | 申立人代理人弁護士事務所に管理費等照会書送付<br>(回答書受領) |
| 令和7年11月10日(月)<br>14:15-14:35 | 目的物件所在地     | Cと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影            |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
|                              |             |                                   |
| (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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A. 大師駅前2丁目

|              |            |             |  |                      |            |     |          |            |    |           |
|--------------|------------|-------------|--|----------------------|------------|-----|----------|------------|----|-----------|
| 請求<br>部分     | 所 在        | 川崎市川崎区中瀬二丁目 |  |                      |            | 地 番 | 12番2     |            |    |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500      | 精 度<br>区 分  |  | 座標系<br>番号又<br>は記号    |            | 分類  | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成<br>年 月 日 | 昭和40年7月10日 |             |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 昭和40年7月10日 |     |          | 補 記<br>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。

(横浜地方司法務局川崎支局管轄)

令和7年8月18日

東京司法務局渋谷出張所

整理番号：H98167-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

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。  
(横浜地方支務局川崎支局管轄)  
令和7年8月18日 東京法務局渋谷出張所

登記官

(8枚目)

整理番号：H98167-2

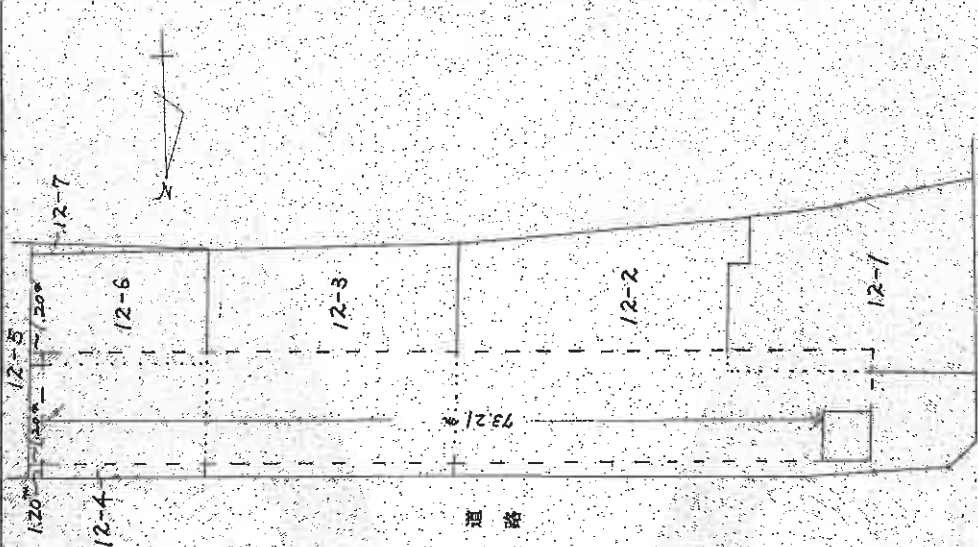
175472

各階平面図

建物図面

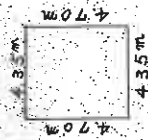
家屋番号 中瀬2丁目12-1~2

建物の所在 川崎市川崎区中瀬2丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地5



○は、写真撮影位置・方向を示す。

床面積  
求積表



$$4.70\text{ m} \times 4.35\text{ m} = 20.4450\text{ m}^2$$

A4判に縮小

建物の縮小部分 / 階

道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

## 建物概略間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



令和 7 年（ヌ）第 9 号  
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 22 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 10,990,000 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 | 住居表示<br>「川崎区中瀬二丁目12番1－310号」 |
| 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 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番地 1、1 2 番地 2、1  
2 番地 3、1 2 番地 4、1 2 番地 6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中瀬二丁目 1 2 番 1 の 3 9

建物の名称 3 1 0

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 4 9 . 5 3 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 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 . 6 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 7 6 9 . 8 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 1 2 番 3

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 440.94 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番4

地 目 宅地

地 積 173.89 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 138.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 69分の1

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



#### 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1～5）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京浜急行大師線「川崎大師」駅の北東方約300m。（道路距離、附属資料「位置図」参照）。                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道409号線沿いにマンション、店舗、事業所等が混在する地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 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>準住居地域<br>60%<br>300%<br>防火地域<br>第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,820.77㎡<br>ほぼ台形<br>間口約85m（北側）、奥行約19～22m<br>概ね平坦            |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約25mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号）に約85m、西側幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約22m、それぞれほぼ等高に接面している角地。                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 69 分の 1                                                      |
| 特 記 事 項                                                         | ◇現況及び公図、法務局備え付けの地積測量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1,997.96㎡となっているが、目的土地は平成12年12月6日に、符号1土地（地番12番1）は地番12番9を、符号2土地（地番12番2）は地番12番10を、符号3土地（地番12番3）は地番12番11を、符号5土地（地番12番6）は地番12番12をそれぞれ分筆して、地番12番9(41.64㎡)、12番10(56.63㎡)、12番11(50.58㎡)、12番12(28.27㎡)土地を川崎市が買取り、買取った4筆の土地及び建築当初敷地であった符号6土地（地番12番7）の敷地権表示登記全部抹消により、現在の敷地となっている。 |                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>◇北側道路から11mを超える部分は準防火地域である。</p> <p>◇登記上、地番19番の土地は建設省所有の公衆用道路、18番2の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇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。</p> <p>◇北側道路は都市計画道路（3・3・1国道409号線、1・4・2高速川崎縦貫線）で事業区間であるが、川崎市建設緑政局広域道路整備室での調査では目的土地前面部分の後退は無い。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| マンション名              | 三田川崎大師コーポ                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数69戸）                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                      | 昭和53年3月25日（登記記載） |
|                     | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                       | 約48年             |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                  | 約12年             |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造5階建<br>延べ3,992.10m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   |                  |
| 仕様                  | 屋根：陸屋根等<br>外壁：吹付タイル等                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 設備等                 | 駐車場、駐輪場、集合郵便受（階段毎）、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                                                                                                                                                                                                                                       | 株式会社東急コミュニティー    |
|                     | 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、完了検査済証の交付も受けている。</p> <p>◇一棟の建物は新築の建築時期では、旧耐震基準の建物である。</p> <p>◇オートロック、エレベーターはない。</p> <p>◇一棟の建物としてのエントランスは無い。</p> <p>◇集会所（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 20.44m<sup>2</sup>、家屋番号：中瀬二丁目12番1の2）を区分所有者らで共有している（Cの持分は69分の1）が、本件は評価外である。</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 （310号室） 中間部屋<br>主要開口部の方位：南向きバルコニー、北向き窓                   |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| 床 面 積                      | 49.53㎡ （ 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                     | バルコニーあり                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| 仕 様                        | 天 井                                                         | ビニールクロス貼、杉桤目合板等                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|                            | 床                                                           | カーペット敷、畳、塩ビシート等                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|                            | 内 壁                                                         | ビニールクロス貼等                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
|                            | 設 備                                                         | キッチン、トイレ、浴室等                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
|                            | そ の 他                                                       | なし                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| 保守管理の状態                    |                                                             | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| 管 理 費 等                    | 管理組合代理人弁護士事務所（齋藤総合法律事務所）の<br>回答書によれば下記のとおり。令和 7 年 6 月 9 日現在 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|                            |                                                             | 月額                                                                                                                                                                                                                                                                   | 滞納額        |
|                            | 管 理 費                                                       | 6,500円                                                                                                                                                                                                                                                               | 593,310円   |
|                            | 修繕積立金                                                       | 10,000円                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,033,950円 |
|                            | その他                                                         | 駐輪場使用料 200円                                                                                                                                                                                                                                                          | 20,800円    |
|                            | 備 考                                                         | 年18% の 遅延損害金の規定あり。                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
|                            |                                                             | 遅延損害金 1,250,793円                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| 回答書には他に、弁護士費用242,000円の記載有。 |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等     |                                                             | 令 和 7 年 6 月 18 日： 内部立入調査 （解錠による。）<br>建物共有者らが占有し、居宅として利用している。                                                                                                                                                                                                         |            |
| 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。<br>◇和室2のサッシのガラスが割れているように見られた。<br>◇洋室の引戸、キッチン棚の扉等が無かった。<br>◇室内全体は家具や工具、衣類、段ボール等が山積しており、<br>床、内壁の大部分及び建具等について材質及び状況等が確認で<br>きなかった。間取についても室内の奥まで立ち入ることが困難<br>であったため、詳細は確認できなかった。築年数及び現在の状<br>況等を考慮すると床、壁、建具、設備等に汚れや損傷、不具合<br>等が存する可能性が高い。 |            |

|         |                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>◇室内全体において、目視可能な範囲で、壁及び天井クロス、建具等に汚れ、傷み、水回り設備の汚損（特にトイレ）等の著しい劣化が認められる。室内の全体的なリフォームが必要と思われる。</p> <p>◇執行官の調査によると、本件建物内でCは平成31年4月26日に遺体で発見され、その死亡推定時期は平成31年4月15日頃で、病死と推定されるとのことであった。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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        | × 49.53     | ÷ 0.86 | × 0.12 | = 2,070,000 |

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 48年                      経済的残存耐用年数 12年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.12$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～5 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<br>(円/㎡) | 個別格差   | 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) |
|-----------------|--------|---------------|------------|------------|------------------|--------------|
| 407,000         | × 1.04 | 423,000       | × 1,820.77 | × 1.00     | × $\frac{1}{69}$ | = 11,160,000 |

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。

地価調査地 川崎 (県) 5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 475,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 407,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査基準地の所在する地域は対象地域に比較して、交通接近条件、環境条件、行政的条件等で優り、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は角地等で優り、格差は上記のとおり。

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<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格（円）      |
|-----------|--------------|----------------------|--------------|
| 2,070,000 | + 11,160,000 | × 0.99               | = 13,100,000 |

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：0.99（3階、エレベーターなし）

位置別補正：1.00；（南）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（不要と判定した。）

相乗積  $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(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)  |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 395,000           | × 0.99               | × 0.95       | × 49.53     | = 18,400,000 |

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：室内の状況について考慮した。

### 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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |                 |                                                                 |                     |                                        | DCF法<br>による価格                     |
|------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
|                        | 4年目期首<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格                                                   | 複利<br>現価率           | 正味復帰<br>価格の現価                          |                                   |
|                        | (円)<br>イ       | ウ               | (円)<br>エ<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ | ※2<br>( 9.2% )<br>オ | (円)<br>カ<br>$\text{エ} \times \text{オ}$ | (円)<br>キ<br>$\text{ア} + \text{カ}$ |
| 1,335,977<br>( 16.2% ) | 899,000        | 9.7%            | = 8,990,000<br>= 8,990,000                                      | 0.7679              | 6,903,421<br>(83.8%)                   | = 8,240,000<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   | 13,100,000      | × 1.00 | = 13,100,000 |
| 比準価格   | 18,400,000      | × 1.00 | = 18,400,000 |
| 収益価格   |                 |        | 8,240,000    |
| 調整後の価格 |                 |        | 15,260,000   |

占有減価修正：要しない。

##### (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)       |
|------------|--------|--------|--------------|---------------|--------------|
| 15,260,000 | × 0.90 | × 0.80 | × 1.00       | -0            | = 10,990,000 |

市場性修正：集会所の共有持分が評価外であること、建築後48年を経過した建物であること、室内の状況等を考慮して、市場性修正を-10%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：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：要しない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 川崎 (県) 5-4  
所 在 : 川崎市川崎区大師駅前1丁目8番4外  
価 格 : 475,000円/㎡  
位 置 : 京浜急行大師線「川崎大師」駅200m  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 183㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側8m市道  
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中低層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

## 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度 )

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 物件1 (建物) | 2,007,333円                    |
| 符号1 (土地) | 54,028,920円 (敷地権の割合 69分の 1 )  |
| 符号2 (土地) | 139,718,700円 (敷地権の割合 69分の 1 ) |
| 符号3 (土地) | 80,030,610円 (敷地権の割合 69分の 1 )  |
| 符号4 (土地) | 31,561,035円 (敷地権の割合 69分の 1 )  |
| 符号5 (土地) | 25,130,490円 (敷地権の割合 69分の 1 )  |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (A3判からA4判へ縮小)

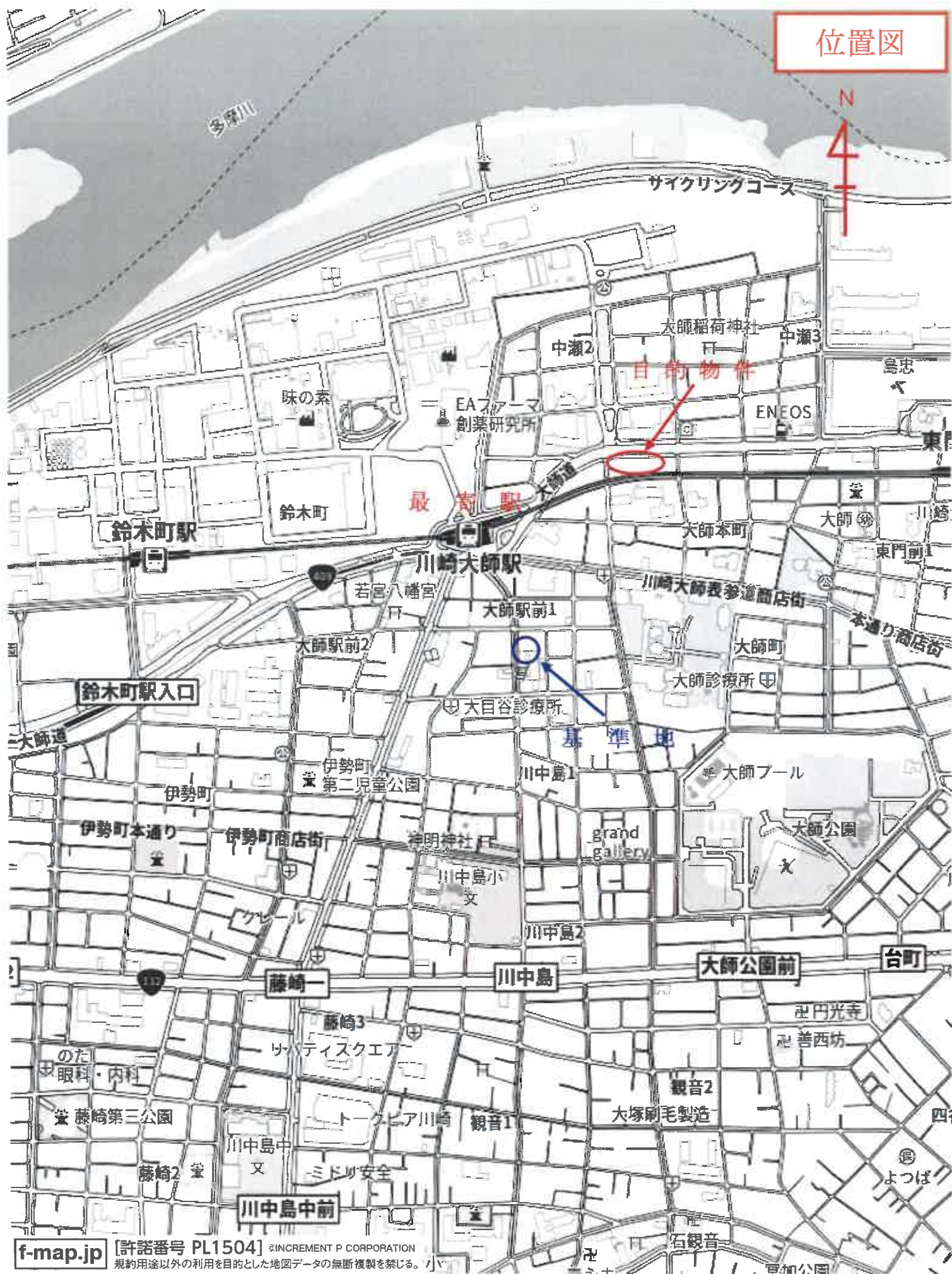
地積測量図 (A3判からA4判へ縮小)

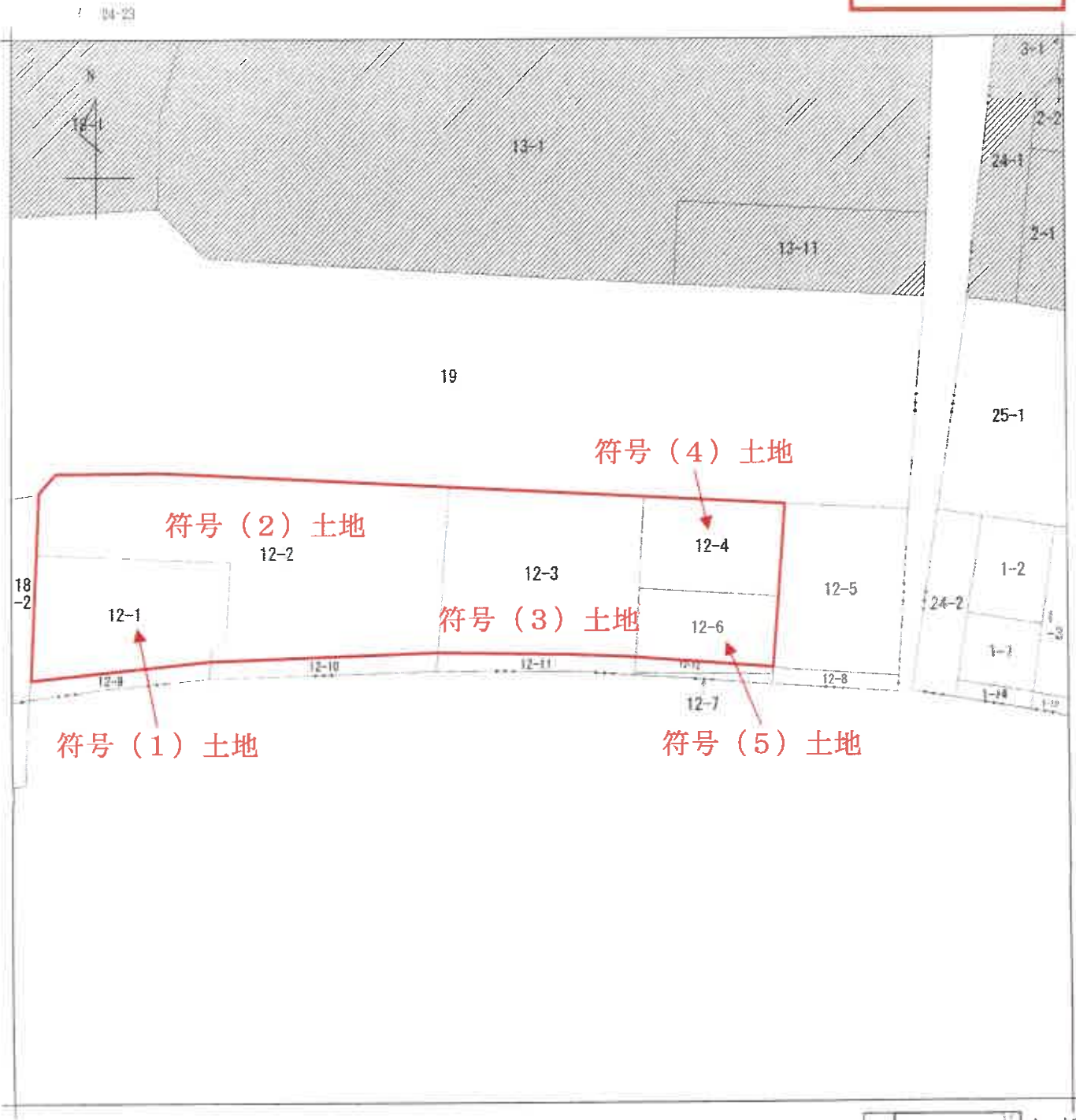
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上

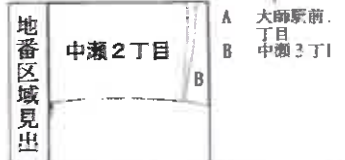
# 位置図





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

A3をA4に縮小



|       |                 |      |  |           |            |             |              |
|-------|-----------------|------|--|-----------|------------|-------------|--------------|
| 請求部分  | 所在地 川崎市川崎区中瀬二丁目 |      |  |           | 地番 12番3    |             |              |
| 出力縮尺  | 1/500           | 精度区分 |  | 座標系又は記号   |            | 分類 地図に準ずる図面 | 種類 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和40年7月10日      |      |  | 備付年月日(原図) | 昭和40年7月10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。

令和7年6月12日  
 横浜地方方法務局川崎支局

地図整理番号：M17092

登記官

登記年月日：平成12年12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。  
令和7年6月12日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

064515

前 12-1 後・新同一・前

地積測量図

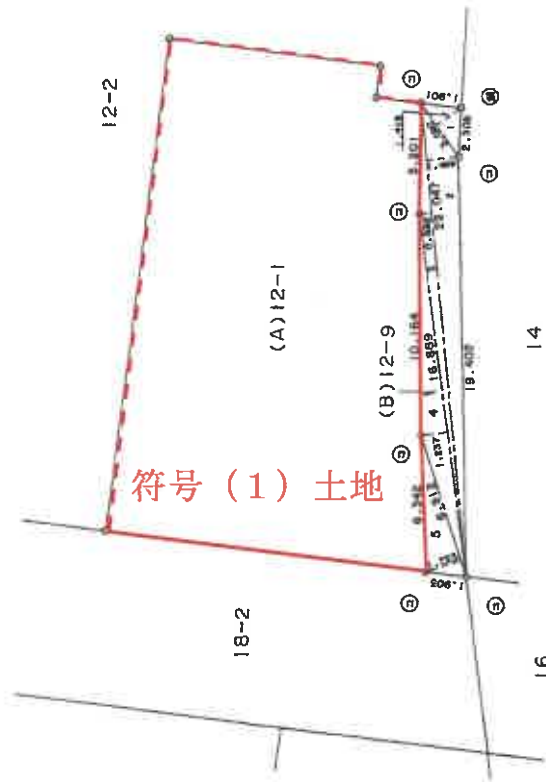
地番 12-9 12-1

土地の所在 川崎市川崎区中瀬二丁目

求積表

| 区分 | 面積     | 単価    | 積算        | 合算        |
|----|--------|-------|-----------|-----------|
| 計  | 3.090  | 1.418 | 4.381820  |           |
| 1  | 22.047 | 1.499 | 33.048453 |           |
| 2  | 22.047 | 0.592 | 13.051824 |           |
| 3  | 16.889 | 1.237 | 20.891893 |           |
| 4  | 6.912  | 1.773 | 11.90376  |           |
| 計  |        |       | 83.282966 | 41.641483 |

| 区分 | 面積     | 単価 | 積算 | 合算        |
|----|--------|----|----|-----------|
| 計  | 339.33 |    |    | 41.641483 |
| 1  |        |    |    | 297.68517 |
| 2  |        |    |    | 297.68    |



| 境界点 | 境界線の種類 | コンクリート後 | 定 | 面積 | 割合 |
|-----|--------|---------|---|----|----|
| 1   | 境界線    |         |   |    |    |
| 2   | 境界線    |         |   |    |    |
| 3   | 境界線    |         |   |    |    |
| 4   | 境界線    |         |   |    |    |
| 5   | 境界線    |         |   |    |    |
| 6   | 境界線    |         |   |    |    |
| 7   | 境界線    |         |   |    |    |
| 8   | 境界線    |         |   |    |    |
| 9   | 境界線    |         |   |    |    |
| 10  | 境界線    |         |   |    |    |
| 11  | 境界線    |         |   |    |    |
| 12  | 境界線    |         |   |    |    |
| 13  | 境界線    |         |   |    |    |
| 14  | 境界線    |         |   |    |    |
| 15  | 境界線    |         |   |    |    |
| 16  | 境界線    |         |   |    |    |
| 17  | 境界線    |         |   |    |    |
| 18  | 境界線    |         |   |    |    |
| 19  | 境界線    |         |   |    |    |
| 20  | 境界線    |         |   |    |    |
| 21  | 境界線    |         |   |    |    |
| 22  | 境界線    |         |   |    |    |
| 23  | 境界線    |         |   |    |    |
| 24  | 境界線    |         |   |    |    |
| 25  | 境界線    |         |   |    |    |
| 26  | 境界線    |         |   |    |    |
| 27  | 境界線    |         |   |    |    |
| 28  | 境界線    |         |   |    |    |
| 29  | 境界線    |         |   |    |    |
| 30  | 境界線    |         |   |    |    |
| 31  | 境界線    |         |   |    |    |
| 32  | 境界線    |         |   |    |    |
| 33  | 境界線    |         |   |    |    |
| 34  | 境界線    |         |   |    |    |
| 35  | 境界線    |         |   |    |    |
| 36  | 境界線    |         |   |    |    |
| 37  | 境界線    |         |   |    |    |
| 38  | 境界線    |         |   |    |    |
| 39  | 境界線    |         |   |    |    |
| 40  | 境界線    |         |   |    |    |
| 41  | 境界線    |         |   |    |    |
| 42  | 境界線    |         |   |    |    |
| 43  | 境界線    |         |   |    |    |
| 44  | 境界線    |         |   |    |    |
| 45  | 境界線    |         |   |    |    |
| 46  | 境界線    |         |   |    |    |
| 47  | 境界線    |         |   |    |    |
| 48  | 境界線    |         |   |    |    |
| 49  | 境界線    |         |   |    |    |
| 50  | 境界線    |         |   |    |    |
| 51  | 境界線    |         |   |    |    |
| 52  | 境界線    |         |   |    |    |
| 53  | 境界線    |         |   |    |    |
| 54  | 境界線    |         |   |    |    |
| 55  | 境界線    |         |   |    |    |
| 56  | 境界線    |         |   |    |    |
| 57  | 境界線    |         |   |    |    |
| 58  | 境界線    |         |   |    |    |
| 59  | 境界線    |         |   |    |    |
| 60  | 境界線    |         |   |    |    |
| 61  | 境界線    |         |   |    |    |
| 62  | 境界線    |         |   |    |    |
| 63  | 境界線    |         |   |    |    |
| 64  | 境界線    |         |   |    |    |
| 65  | 境界線    |         |   |    |    |
| 66  | 境界線    |         |   |    |    |
| 67  | 境界線    |         |   |    |    |
| 68  | 境界線    |         |   |    |    |
| 69  | 境界線    |         |   |    |    |
| 70  | 境界線    |         |   |    |    |
| 71  | 境界線    |         |   |    |    |
| 72  | 境界線    |         |   |    |    |
| 73  | 境界線    |         |   |    |    |
| 74  | 境界線    |         |   |    |    |
| 75  | 境界線    |         |   |    |    |
| 76  | 境界線    |         |   |    |    |
| 77  | 境界線    |         |   |    |    |
| 78  | 境界線    |         |   |    |    |
| 79  | 境界線    |         |   |    |    |
| 80  | 境界線    |         |   |    |    |
| 81  | 境界線    |         |   |    |    |
| 82  | 境界線    |         |   |    |    |
| 83  | 境界線    |         |   |    |    |
| 84  | 境界線    |         |   |    |    |
| 85  | 境界線    |         |   |    |    |
| 86  | 境界線    |         |   |    |    |
| 87  | 境界線    |         |   |    |    |
| 88  | 境界線    |         |   |    |    |
| 89  | 境界線    |         |   |    |    |
| 90  | 境界線    |         |   |    |    |
| 91  | 境界線    |         |   |    |    |
| 92  | 境界線    |         |   |    |    |
| 93  | 境界線    |         |   |    |    |
| 94  | 境界線    |         |   |    |    |
| 95  | 境界線    |         |   |    |    |
| 96  | 境界線    |         |   |    |    |
| 97  | 境界線    |         |   |    |    |
| 98  | 境界線    |         |   |    |    |
| 99  | 境界線    |         |   |    |    |
| 100 | 境界線    |         |   |    |    |

A3をA4に縮小 (日調第9)

作製者

平成12年11月9日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年12月6日

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。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局渋谷出張所

登記官

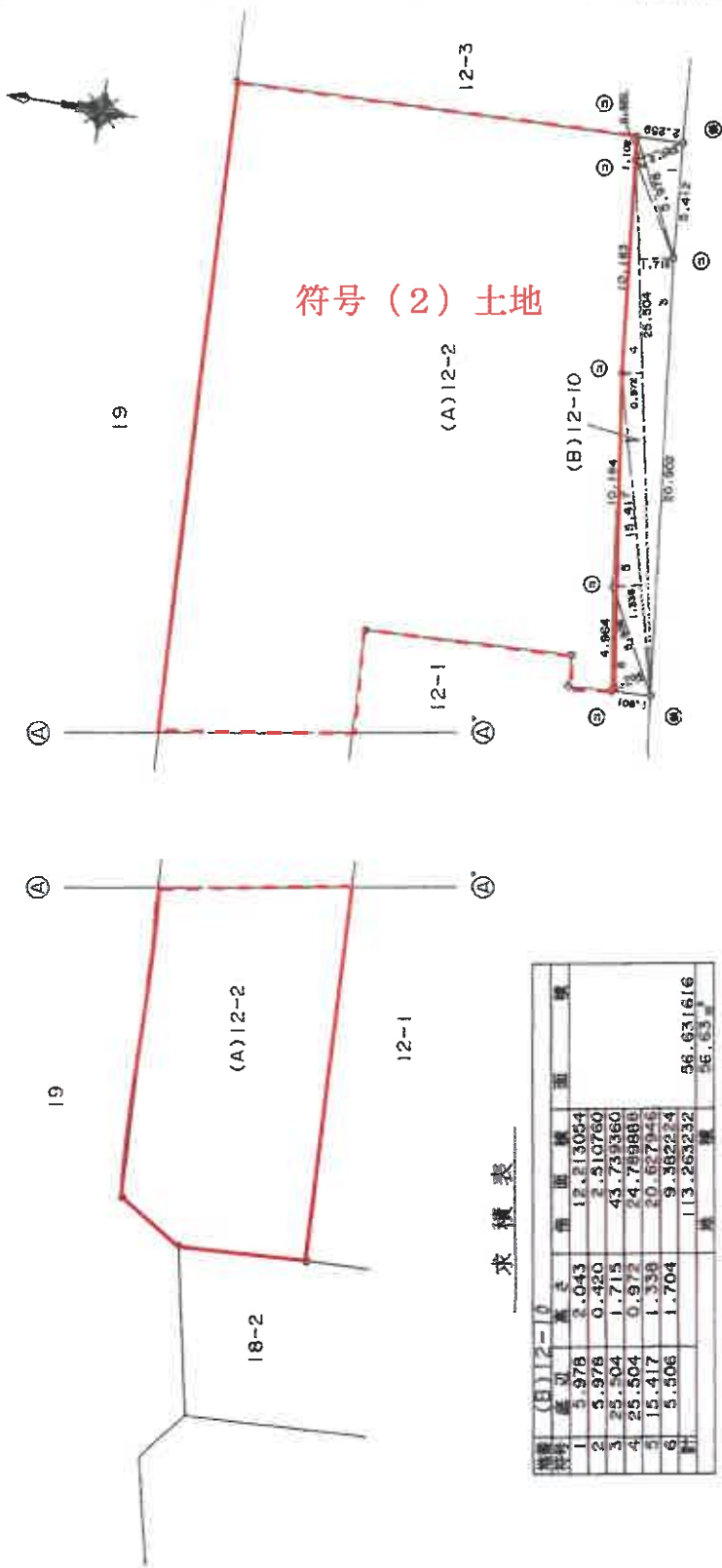
# 地積測量図

前 12-2 後 新同一・新

地 番 12-10、12-2

土地の所在 川崎市川崎区中瀬二丁目

064516



求 横 表

| 測線 | (B)12-10 | 長さ    | 面積         | 面 |
|----|----------|-------|------------|---|
| 1  | 5.978    | 2.043 | 12.213054  | ㎡ |
| 2  | 5.978    | 0.420 | 2.510760   | ㎡ |
| 3  | 25.504   | 1.715 | 43.739360  | ㎡ |
| 4  | 25.504   | 0.972 | 24.789888  | ㎡ |
| 5  | 15.417   | 1.339 | 20.627946  | ㎡ |
| 6  | 5.506    | 1.704 | 9.382224   | ㎡ |
| 計  |          |       | 113.263232 | ㎡ |
|    |          |       | 56.631616  | ㎡ |

| 測線 | (A)12-2 | 長さ | 面積         | 面 |
|----|---------|----|------------|---|
| 1  | 826.44  |    | 55.631616  | ㎡ |
| 2  |         |    | 769.806384 | ㎡ |
| 3  |         |    | 769.80     | ㎡ |

| 測量員 | 地積測量の範囲 |
|-----|---------|
| (1) | コンクリート敷 |
| (2) | 石       |
| (3) | 金       |
| (4) | 炭       |
| (5) | 畑       |
| (6) | 雑草(雑草等) |

作製者

(平成12年11月9日作製)

申請人

250

A3をA4に縮小

(日 冊 9)

(日 冊 9)

登記年月日：平成12年12月6日

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。  
令和7年6月12日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

A3をA4に縮小

(日量第3)

作製者

(平成12年11月9日作製)

申請人

1/250

# 地積測量図

前 12-3 後・新同→新

地 番 12-11, 12-3

土地の所在 川崎市川崎区中瀬二丁目

064517



符号(3)土地

求積表

| 地積 | (B)12-11 | 面積    | 積算面積       | 面積        |
|----|----------|-------|------------|-----------|
| 1  | 8.145    | 2.052 | 16.713540  |           |
| 2  | 8.145    | 1.075 | 8.755875   |           |
| 3  | 19.430   | 1.539 | 29.902770  |           |
| 4  | 19.430   | 1.305 | 25.36150   |           |
| 5  | 9.447    | 2.163 | 20.433861  |           |
| 計  |          |       | 101.162196 | 50.581098 |

| 地積 | (A)12-3 | 面積 | 積算面積 | 面積         |
|----|---------|----|------|------------|
| 1  | 491.53  |    |      | 50.581098  |
| 2  |         |    |      | 440.948902 |
| 3  |         |    |      | 440.94     |

14 大師本町

| 境界点 | 境界線の種類   |
|-----|----------|
| (1) | コンクリート杭  |
| (2) | 石杭       |
| (3) | 金目杭      |
| (4) | 鋼杭       |
| (5) | 測量(鉄ペンキ) |

12 12 6

平成12年12月6日登記 (日量第3)

登記年月日：昭和53年2月16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。  
令和7年6月12日 横浜地方支庁川崎支局

登記官

図 量 湖 地

084511

第 2-4 番 第 1 区 第 1 号

地

番

1/2 第 4

土地の所在 川崎市川崎区中環2丁目

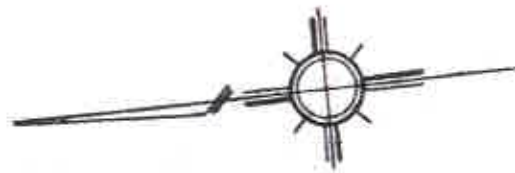
作 製 年 月 日  
昭和 53 年 2 月 9 日

作 製 者

申請人

符号(4)土地

公 道



| 区 画    | 面 積         | 積 算      | 積 算 率    | 積 算 率 (%) |
|--------|-------------|----------|----------|-----------|
| 195.28 | 8.90 + 8.91 | 347.7936 | 173.8968 |           |

A3をA4に縮小

縮 尺 1/250



登記年月日：昭和53年5月11日

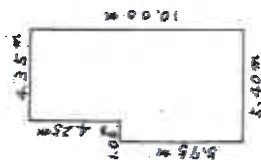
609521

區  
面  
平  
階  
各

家屋番号 中瀬2丁目12-1~39

建 物 面 面  
各 階 平 面 圖

川崎市川崎区中野町丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6



### A3をA4に縮小

|                       |                       |                               |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 4. 2.5 m <sup>2</sup> | 4. 2.5 m <sup>2</sup> | 18. 4.8 7.5 m <sup>2</sup>    |
| 5. 7.5 m <sup>2</sup> | 5. 4.0 m <sup>2</sup> | 31. 2.5 4.0 m <sup>2</sup>    |
|                       |                       | 合計 49. 5.3 7.5 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | 床面積 49. 5.3 m <sup>2</sup>    |

床面積 49.53 m<sup>2</sup>

墮つ部分の存する部分

臨康

康 隆

縮尺  $\frac{1}{250}$

人請牢

1500  
英尺

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3月25日

東京法務局渋谷出張所

【例題】

# 建物概略間取図



令和7年(ヌ)第9号  
令和7年(ヌ)第30号  
令和8年1月20日

横浜地方裁判所川崎支部

民事部競売係 御中

## 上 申 書

評価人 西川浩美

### 第1 評価額

| 一括価格(合計)     |              |
|--------------|--------------|
| 金12,218,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1          | 金12,210,000円 |
| 物件2          | 金8,000円      |

一括価格は、物件1及び物件2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。

### 第2 個別価格内訳

| 物件番号 | 基礎となる価格(円) | 修正項目   | 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)       |
|------|------------|--------|--------|--------------|---------------|--------------|
| 1    | 15,260,000 | × 1.00 | × 0.80 | × 1.00       | -0            | = 12,210,000 |
| 2    | 10,000     | × 1.00 | × 0.80 | —            | —             | = 8,000      |
| 合 計  |            |        |        |              |               | = 12,218,000 |

修正項目 : 必要なし。

競売市場修正 : -20% と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

令和 7 年（ヌ）第 30 号

令和 7 年 11 月 10 日 現地調査

令和 7 年 12 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 10,000 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 | 住居表示<br>「川崎区中瀬二丁目12番1－101号」 |
| 特 記 事 項                                   |              |                             |
| 評価対象は、集会所の共有者Aの持分138分の1、共有者Bの持分138分の1である。 |              |                             |

\*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 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番地 1、12 番地 2、12 番地 3、12 番地 4、12 番地 6

建物の名称 三田川崎大師コーポ

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中瀬二丁目 12 番 1 の 2

建物の名称 101

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 20.44 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 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番 1

地 目 宅地

地 積 297.68 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 769.80 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目 12 番 3

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 440.94平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番4

地 目 宅地

地 積 173.89平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市川崎区中瀬二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 138.46平方メートル

共有者 B 持分138分の1

共有者 A 持分138分の1



#### 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1～5）

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                        | 京浜急行大師線「川崎大師」駅の北東方約300m。（道路距離、附属資料「位置図」参照）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |
| 付 近 の 状 況                                        | 国道409号線沿いにマンション、店舗、事業所等が混在する地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>（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<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>準住居地域<br>60%<br>300%<br>防火地域<br>第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                          | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,820.77㎡<br>ほぼ台形<br>間口約85m（北側）、奥行約19～22m<br>概ね平坦            |
| 接面道路の状況                                          | 北側幅員約25mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号）に約85m、西側幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約22m、それぞれほぼ等高に接面している角地。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
| 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                                                           |
| 特 記 事 項                                          | <p>◇現況及び公図、法務局備え付けの地積測量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1,997.96㎡となっているが、目的土地は平成12年12月6日に、符号1土地（地番12番1）は地番12番9を、符号2土地（地番12番2）は地番12番10を、符号3土地（地番12番3）は地番12番11を、符号5土地（地番12番6）は地番12番12をそれぞれ分筆して、地番12番9(41.64㎡)、12番10(56.63㎡)、12番11(50.58㎡)、12番12(28.27㎡)土地を川崎市が買取り、買取った4筆の土地及び建築当初敷地であった符号6土地（地番12番7）の敷地権表示登記全部抹消により、現在の敷地となっている。</p> <p>◇符号1乃至5土地は三田川崎大師コーポの家屋番号中瀬二丁目12番1の2の建物（本件専有部分）を除く建物の敷地権の目的となっている。</p> |                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>◇北側道路から11mを超える部分は準防火地域である。</p> <p>◇登記上、地番19番の土地は建設省所有の公衆用道路、18番2の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇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。</p> <p>◇北側道路は都市計画道路（3・3・1国道409号線、1・4・2高速川崎縦貫線）で事業区間であるが、川崎市建設緑政局広域道路整備室での調査では目的土地前面部分の後退は無い。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| マンション名              | 三田川崎大師コーポ                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数69戸）                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                      | 昭和53年3月25日（登記記載） |
|                     | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                       | 約48年             |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                  | 約12年             |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造5階建<br>延べ3,992.10㎡                                                                                                                                                                                                                |                  |
| 仕様                  | 屋根：陸屋根等<br>外壁：吹付タイル等                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 設備等                 | 駐車場、駐輪場、集合郵便受（階段毎）、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                                                                                                                                                                                                                                       | 株式会社東急コミュニティー    |
|                     | 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、完了検査済証の交付も受けている。</p> <p>◇一棟の建物は新築の建築時期では、旧耐震基準の建物である。</p> <p>◇オートロック、エレベーターはない。</p> <p>◇一棟の建物としてのエントランスは無い。</p> <p>◇集会所（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 20.44㎡、家屋番号：中瀬二丁目12番1の2）を区分所有者らで共有している。Aの持分138分の1及びBの持分138分の1が、本件の評価対象である。</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                                                                                                                                                                                                          | 1階 (101号室) 角部屋<br>主要開口部の方位：北向き窓 |                                                    |
| 床                      | 面                                                                                                                                                                                                          | 積                               | 20.44m <sup>2</sup> (登記面積)                         |
| 間                      | 取                                                                                                                                                                                                          | り                               | 集会所 (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<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他 | ビニールクロス貼等<br>塩ビシート等<br>ビニールクロス貼等<br>流し台、トイレ等<br>なし |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                                    |
| 管 理 費 等                | 管理組合代理人弁護士事務所（齋藤総合法律事務所）の<br>回答書によれば下記のとおり。令和 7 年 11 月 12 日現在                                                                                                                                              |                                 |                                                    |
|                        |                                                                                                                                                                                                            | 月額                              | 滞納額                                                |
|                        | 管 理 費                                                                                                                                                                                                      | 0円                              | 0円                                                 |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                                                                                                      | 0円                              | 0円                                                 |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 令和 7 年 11 月 10 日：内部立入調査<br>建物共有者ら全員で占有し、集会所として利用している。                                                                                                                                                      |                                 |                                                    |
| 特 記 事 項                | <p>◇評価対象は、専有部分のAの持分である共有持分138分の1及びBの持分である共有持分138分の1である。</p> <p>◇本件専有部分の建物（集会所）は、一棟の建物内の他の専有部分（居宅）の共用部分としての性格を有する。</p> <p>◇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は特に不具合はないと陳述していた。</p> <p>◇室内全体において、経年劣化が認められる。</p> |                                 |                                                    |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格を以って、積算価格を試算した。

目的建物は、A及びBが共有する本件一棟の建物内の他の専有部分（居宅）の共用部分としての性格を有する建物であるため、その敷地権は当該専有部分（居宅）の敷地権持分に包含されているものと判断する。

#### (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        | × 20.44     | ÷ 0.86 | × 0.12 | = 860,000   |

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 48年                      経済的残存耐用年数 12年  
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 48\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.12$$

#### (2) 共有持分価格

上記で求めた建物価格に共有持分割合を乗じて、持分価格を求めた。

| 建物の価格<br>(円) | 共有持分※             | 評価額 (円)  |
|--------------|-------------------|----------|
| 860,000      | × $\frac{2}{138}$ | = 10,000 |

※A及びBの共有持分

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

| 共有持分価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額 (円)  |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|----------|
| 10,000        | × 0.90    | × 0.80     | × 1.00               | -0                    | = 10,000 |

市場性修正：集会所の共有持分のみの評価であること、敷地権の概要等を考慮して、市場性修正を-10%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：不要と判定した。

その他の控除（敷金等）：要しない。

## 第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| 物件1（建物） | 828,272円                    |
| 符号1（土地） | 54,028,920円（敷地権の割合 69分の 0）  |
| 符号2（土地） | 139,718,700円（敷地権の割合 69分の 0） |
| 符号3（土地） | 80,030,610円（敷地権の割合 69分の 0）  |
| 符号4（土地） | 31,561,035円（敷地権の割合 69分の 0）  |
| 符号5（土地） | 25,130,490円（敷地権の割合 69分の 0）  |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

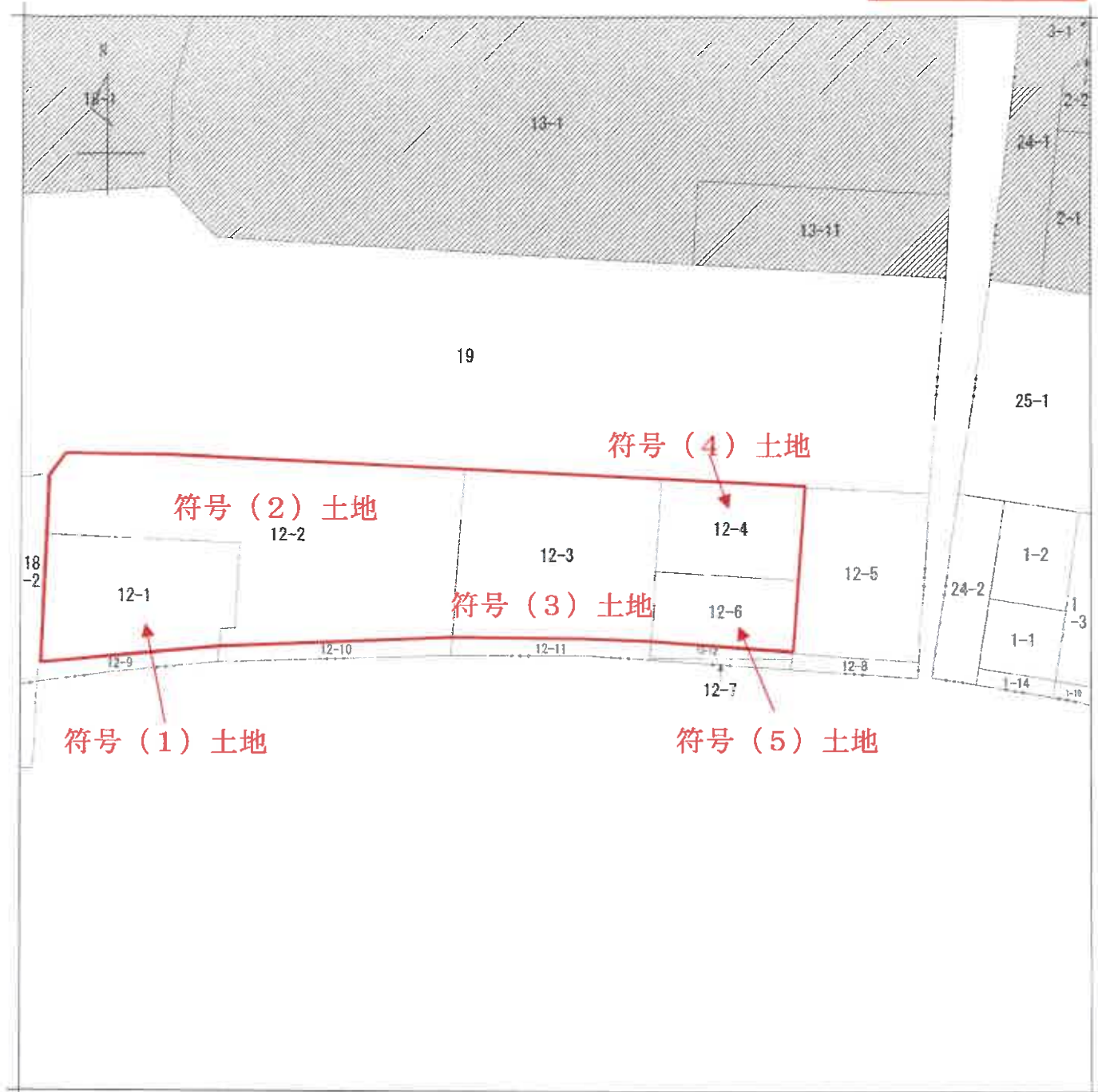
以 上

# 位置図

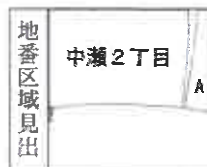


f-map.jp

[許諾番号 PL1504] ©INCREMENT P CORPORATION  
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じる。



(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。  
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A3をA4に縮小

|       |            |             |         |           |            |    |      |           |  |  |
|-------|------------|-------------|---------|-----------|------------|----|------|-----------|--|--|
| 請求部   | 所在         | 川崎市川崎区中瀬二丁目 |         |           |            | 地番 | 12番3 |           |  |  |
| 出力    | 1/500      | 精度          | 座標系又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面   |    | 種類   | 土地区画整理所在図 |  |  |
| 作成年月日 | 昭和40年7月10日 |             |         | 備付年月日(原図) | 昭和40年7月10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。

令和7年11月5日  
横浜地方法務局川崎支局  
登記官

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6月12日 横浜地方法務局川崎支局

064515

前 12-1 後・新同……新

圖量測地積

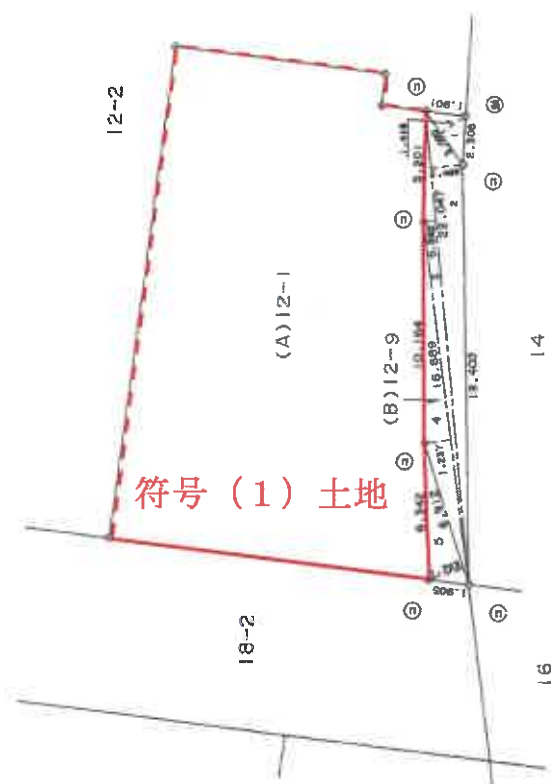
|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 12-9 12-1 |
| 土地の所在 | 川崎市川崎区    |

求積表

| 項目 | 日付     | 金額    | 摘要        |
|----|--------|-------|-----------|
| 1  | 3.090  | 1.418 | 4.381620  |
| 2  | 22.047 | 1.499 | 33.049453 |
| 3  | 22.047 | 0.592 | 13.0514   |
| 4  | 16.889 | 1.237 | 20.891693 |
| 5  | 6.912  | 1.723 | 11.903376 |
|    |        |       | 83.28966  |
|    |        |       | 41.641985 |
|    |        |       | 41.64     |

|    |        |    |  |  |            |
|----|--------|----|--|--|------------|
| 總計 | (A)2   |    |  |  |            |
| 父層 | 339.33 |    |  |  |            |
|    |        | 總計 |  |  | 41,641.483 |
|    |        | 男層 |  |  | 287,685.17 |
|    |        | 女層 |  |  | 297.68     |

## A3をA4に縮小 (四割減の)



大師本町

|         |          |
|---------|----------|
| 境界値     | 境界線の種類   |
| コンクリート床 |          |
| 石       | 床        |
| 金       | 扉        |
|         | 窓        |
|         | 側面（床ベンチ） |

著作製

平成12年11月9日(作製)

人 類 學

1/250 英尺

登記年月日：平成12年12月6日

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登録)

令和7年3月25日

東京支務局渋谷出張所

登記官

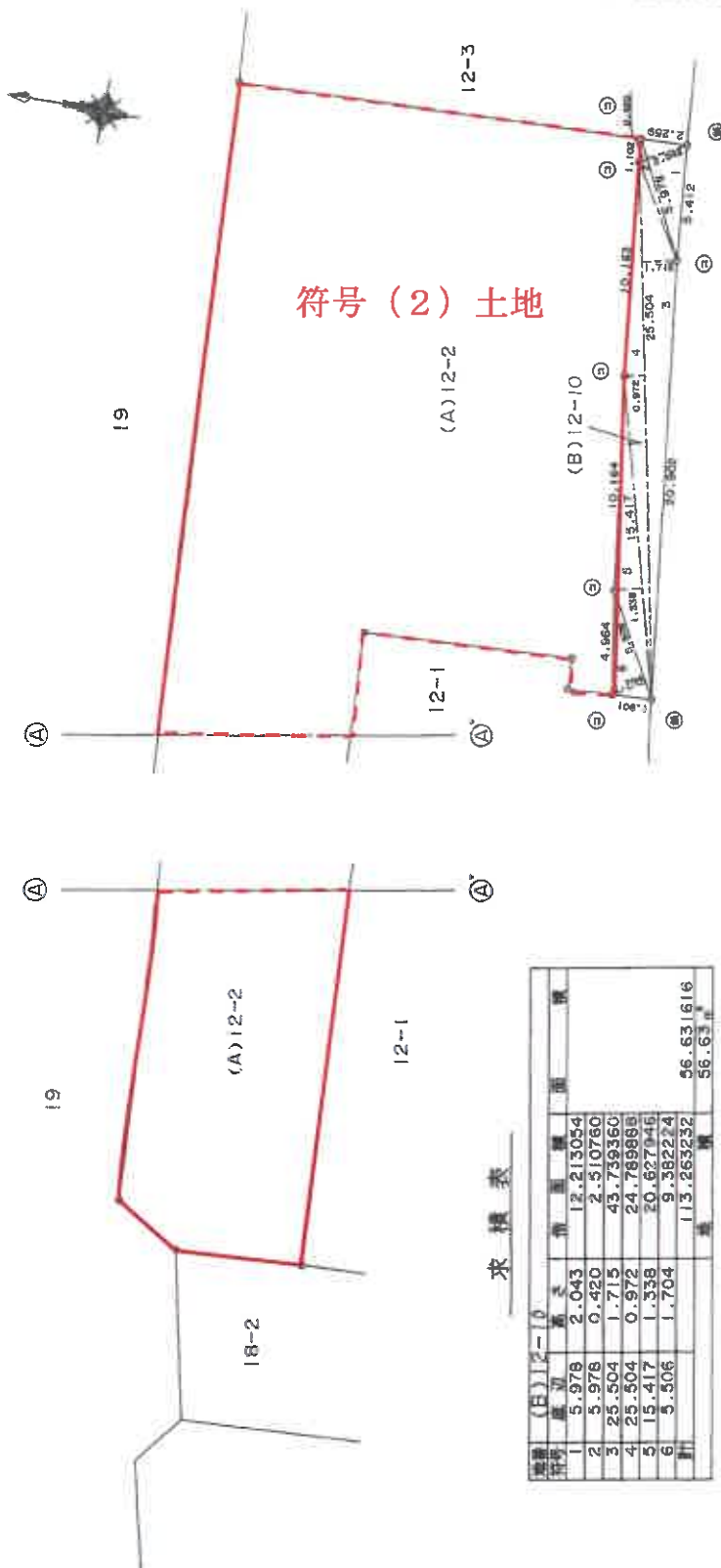
064516

前 12-2 後・新同一・新

地 番 12-10, 12-2

地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市川崎区中瀬二丁目



求 積 表

| 地番 | (B)12-10 | 面積    | 積算         | 面積        |
|----|----------|-------|------------|-----------|
| 1  | 5.978    | 2.043 | 12.213054  |           |
| 2  | 5.978    | 0.420 | 2.510760   |           |
| 3  | 25.504   | 1.715 | 43.759360  |           |
| 4  | 25.504   | 0.972 | 24.789888  |           |
| 5  | 15.417   | 1.338 | 20.827945  |           |
| 6  | 5.506    | 1.704 | 9.382224   |           |
| 計  |          |       | 113.263232 | 56.631616 |

| 地番 | (A)12-2 | 面積 | 積算         | 面積 |
|----|---------|----|------------|----|
| 公積 | 826.44  |    | 56.631616  |    |
|    |         |    | 769.608384 |    |
|    |         |    | 769.80     |    |

| 地番 | 面積     | 積算    | 面積         |
|----|--------|-------|------------|
| 1  | 5.978  | 2.043 | 12.213054  |
| 2  | 5.978  | 0.420 | 2.510760   |
| 3  | 25.504 | 1.715 | 43.759360  |
| 4  | 25.504 | 0.972 | 24.789888  |
| 5  | 15.417 | 1.338 | 20.827945  |
| 6  | 5.506  | 1.704 | 9.382224   |
| 計  |        |       | 113.263232 |

作製者

(平成12年11月9日作製)

申請人

1/250

A3をA4に縮小

(目録表)



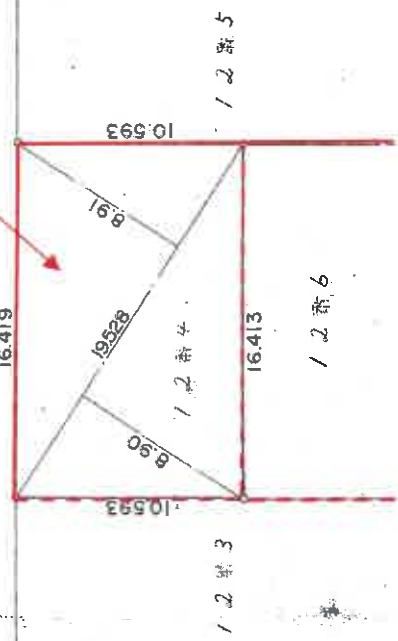
53 2 16

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 作 製 年 月 日 | 昭 和 53 年 2 月 9 日 |
| 作 製 者     |                  |

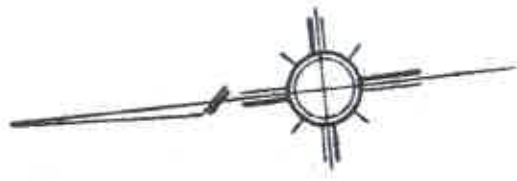
|       |  |
|-------|--|
| 申 請 人 |  |
|-------|--|

符号(4)土地

公 道



| 区 画 番 号 | 積 算 面 積 (㎡) | 地 積 率 (%) |
|---------|-------------|-----------|
| 19528   | 8.90 + 8.91 | 347.7936  |
|         |             | 173.8968  |



A3をA4に縮小

(原 則 図)

縮 尺 1/250

登記年月日：昭和53年2月16日

地 番 1 2 第 4 地 積 率 0.64511

土地の所在 川崎市川崎区中河原2丁目

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6月12日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

登記年月日：平成12年12月6日

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3月25日

東京支務局第4出張所

登記官

A3をA4に縮小 (口蓋裏の)

作製者

(平成12年11月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

(口蓋裏)

平成12年12月6日 登記

# 地積測量図

前 12-6 後 新同一

地 番 12-12-12-6

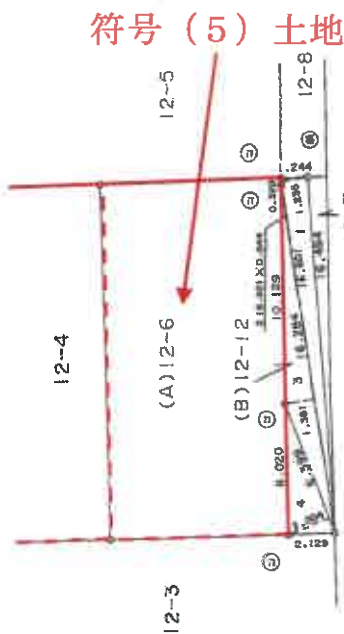
土地の所在 川崎市川崎区中瀬二丁目

064518

## 求積表

| 区画 | (B)12-12-12-6 | 面積    | 積算        | 面積        |
|----|---------------|-------|-----------|-----------|
| 1  | 16.601        | 1.235 | 20.502235 |           |
| 2  | 16.601        | 0.044 | 0.730444  |           |
| 3  | 16.284        | 1.381 | 22.48204  |           |
| 4  | 6.399         | 2.004 | 12.83596  |           |
| 計  |               |       | 56.54479  | 28.272395 |

| 区画 | (A)12-6  | 面積 | 積算         | 面積     |
|----|----------|----|------------|--------|
| 1  | 166.7422 |    | 28.272395  |        |
| 2  |          |    | 138.469605 |        |
| 計  |          |    | 166.7422   | 166.74 |



| 測量員 | 境界線の距離   |
|-----|----------|
| (1) | コンクリート杭  |
| (2) | 石        |
| (3) | 金        |
| (4) | 鋼        |
| (5) | 鋼 (鉄ペンキ) |



登記年月日：昭和53年5月11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。

(横浜地方広務局川崎支局管轄)

令和7年8月18日

東京法務局表谷出張所

登記官

175472

各階平面図

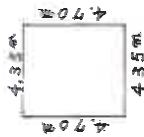
建物図面

90

家屋番号 中瀬2丁目12-1~2

建物の所在 川崎市川崎区中瀬2丁目12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地5

床面積  
求積表



$$4.70\text{m} \times 4.35\text{m} = 20.4450\text{m}^2$$

A3をA4に縮小

道路

道路

建物の一部分 / 階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

## 建物概略間取図

