

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 7日 午前 9時30分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前10時から午後3時までの間 (午後0時15分から午後1時までの間を除く。) に行います。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	18,660,000 14,928,000	一括	3,732,000	145,420	0
1	5,000,000				
2	13,660,000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目 |
| | 地 番 | 1398番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目1398番地5 |
| | 家屋 番号 | 1398番5 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.80平方メートル
2階 46.41平方メートル
3階 46.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 21日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 2】

①賃借権

範 囲 201号室
賃借人 B
期 限 令和8年8月25日
賃 料 月額54,000円
共益費 月額1,000円
敷 金 54,000円
特 約 敷金の1か月分償却

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範 囲 202号室
賃借人 C
期 限 令和9年3月20日
賃 料 月額58,000円
共益費 月額2,000円
敷 金 58,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

Cの子Dが使用している。

③賃借権



範囲 302号室
賃借人 E
期限 令和7年11月30日
賃料 月額59,000円
共益費 月額1,000円
敷金 59,000円
特約 敷金の1か月分償却

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

①1階部分

本件所有者が占有している。有限会社ナカジマ及びYNS ENTERPRISE株式会社の占有は認められない。

②301号室

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目 1 3 9 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 8 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 0 平方メートル
2 階 4 6 . 4 1 平方メートル
3 階 4 6 . 4 1 平方メートル |



令和7年(ヌ)第8号
令和7年 6月17日受理
令和7年 7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 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目 |
| | 地 番 | 1398番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目1398番地5 |
| | 家屋 番号 | 1398番5 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.80平方メートル
2階 46.41平方メートル
3階 46.41平方メートル |



(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 A (所有者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・8・26 自R6・8・26 至R8・8・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 54,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 54,000円	・共益費月額1,000円 ・敷金の1ヶ月分償却 (契約書及び債務者提出の陳述書の記載による)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・21 自R7・3・21 至R9・3・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 58,000円	・共益費月額2,000円 ・占有者の子Dが使用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 A (所有者)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法		・空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・12・1 自R5・12・1 至R7・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 59,000円	・共益費月額1,000円 ・敷金の1ヶ月分償却 (契約書及び債務者提出の陳述書の記載による)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者) (有限会社ナカジマ清算人)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 2 建物は、1 階が倉庫で、2 階及び 3 階は、「ヴィラ宮崎台」という名称の共同住宅です。 ・ 物件 2 建物の 1 階倉庫前には、有限会社ナカジマの表示がありますが、同社は清算が終了しており、会社の営業活動はしていません。現在、1 階倉庫は私が個人で使用している状況です。1 階倉庫には、有限会社ナカジマの書類や私個人のもものが少し置いてあります。この倉庫は、車両を駐車するスペースを確保して使用しています。また、1 階には、YNS ENTERPRISE 株式会社の表示がある郵便受けがありますが、同社は、単に郵便物の受け取りのために、郵便受けを設置しているだけで、1 階倉庫を使用していません。 ・ 物件 2 建物の 301 号室は、現在空室です。201・202・302 号室は、私が賃貸しており、契約内容は、送付した陳述書及び契約関係書類のとおりです。 ・ 物件 2 建物は、昨年、外壁などに手を入れており、大きな不具合箇所はありません。
<p>■ B (201 号室占有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 201 号室は、私が賃借し、住居として使用しています。その契約内容は、契約関係書類記載のとおりです。不具合箇所については、洗面所の床の一部に盛り上がっている箇所があり、大雨の時に、トイレの窓から雨が入り込んでくる時があります。
<p>■ D (202 号室占有補助者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 202 号室は、父の C が賃借し、子である私が住居として使用しています。その契約内容は、契約関係書類記載のとおりです。父との間では、この建物の使用に関し、金銭のやりとりはありません。不具合は特にありません。
<p>■ E (302 号室占有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 302 号室は、私が賃借し、住居として使用しています。その契約内容は、契約関係書類記載のとおりです。不具合は特にありません。室内は解錠して調査していただいて結構です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

・目的物件の状況は、建物図面、建物概略間取図、添付写真のとおりである。301号室は、室内の建具が外され、床にビニールが敷かれ、リフォーム中とみられた。302号室には、キッチン側バルコニーのドアの網入りガラスにひびが入っている箇所があり、水回り設備が著しく汚れていたほか、動産類が山積されており、床や壁に確認できない部分がある。また、1階倉庫には、掘り込まれた空間が存在する(写真③参照)。

・物件2建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提示・提出の契約関係書類等の資料、ライフライン調査(電気・水道)の結果及び現場の状況から、3枚目のとおりと認めた。

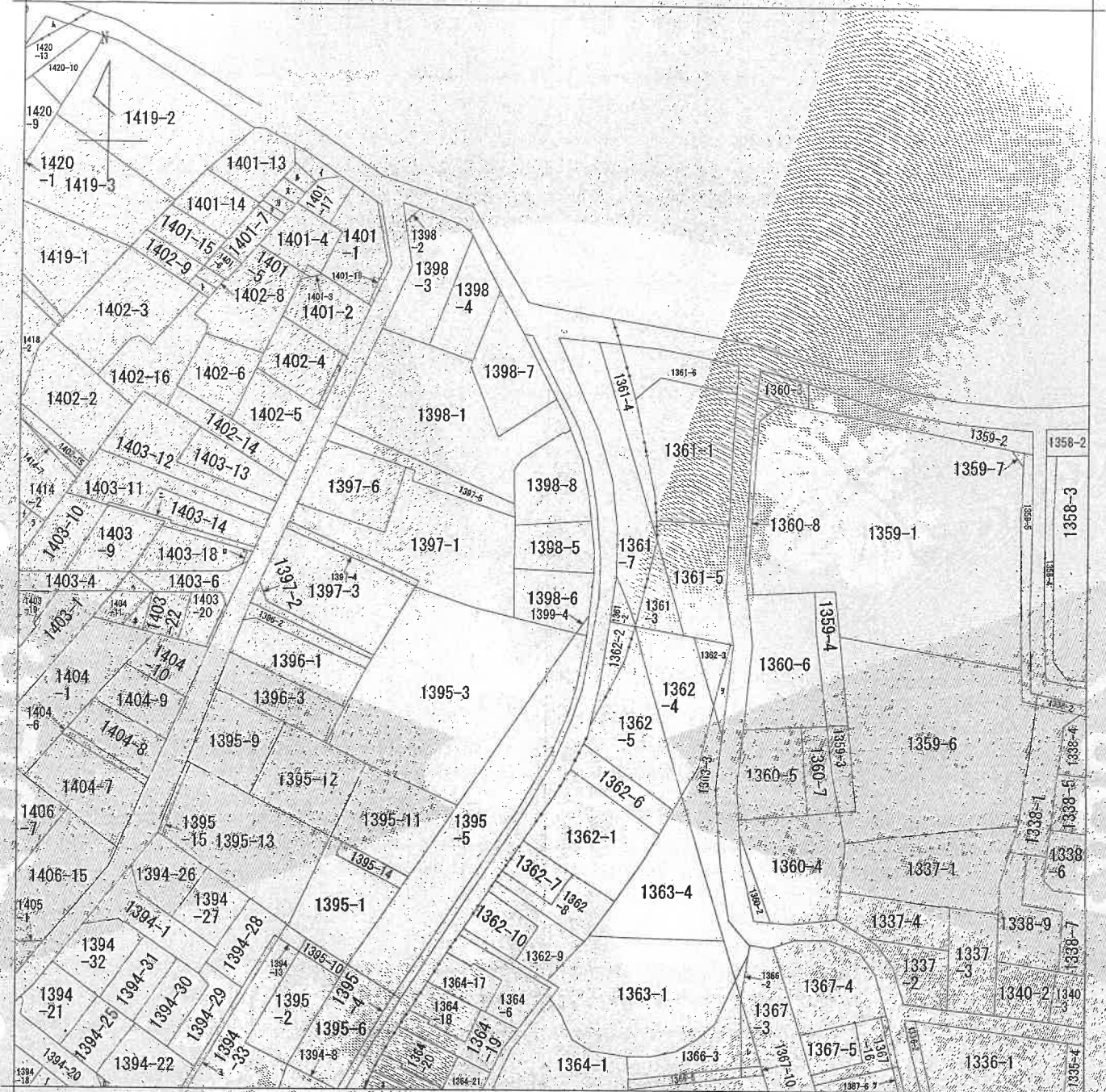
・評価人の調査によると、物件1土地は、東側で建築基準法42条1項1号に認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月19日(木) 13:50-14:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影
令和7年6月22日(日)	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社及び川崎市上下水道局に対し照会書送付(各回答書受領)
令和7年6月23日(月) 11:05-11:10	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
令和7年6月25日(水) 12:00-12:05	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査通知書投函
令和7年6月30日(月)	書面照会(郵送)	債務者に対し占有関係等照会書送付(陳述書受領)
令和7年7月7日(月) 15:25-15:39	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年7月12日(土) 8:06-8:09	電話聴取	Eから事情聴取
令和7年7月12日(土) 8:20-9:45	目的物件所在地	立入調査(1階倉庫・201・202・301・302) 〔評価人同行〕 写真撮影 B・Dと面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月12日 1階倉庫・301号室・302号室は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

イ 1401-12 ハ 1403-7 ホ 1403-21 ト 1402-13 ヌ 1401-9 ニ 1401-11
 ロ 1403-5 ヒ 1403-15 ヘ 1404-3 テ 1401-6 ネ 1401-10 ツ 1401-11



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



請求部	所在	川崎市宮前区馬絹三丁目		地番	1398番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種別	旧土地台帳附属地図

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。

A 4判に縮小

令和7年2月12日
 横浜地方法務局麻生出張所
 登記官

請求番号：8-1
 (1/2)

(7枚目)

建物図面各階平面図

258290 各階平面図

家屋番号 1398-5

建物の所在 川崎市宮前区馬絹字矢尻1398番地5

1階

求積表

1.350 x 5.400 =	7.290000
3.600 x 10.800 =	38.880000
5.1400 x 0.450 x 0.900/2 =	2.672500
床面積	48.842500
	48.80 m ²



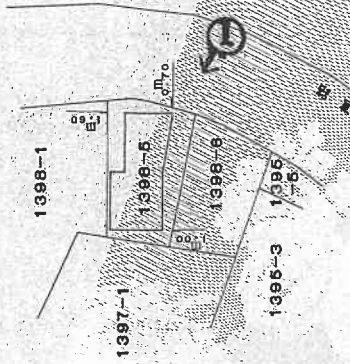
2階

求積表

2.700 x 5.400 =	14.580000
0.800 x 0.400 =	0.320000
0.480 x 3.500 =	1.680000
1.350 x 10.800 =	14.580000
0.800 x 2.700 =	2.160000
1.800 x 5.810 =	10.458000
0.800 x 2.700 =	2.160000
床面積	48.413000
	48.41 m ²



○は、写真撮影位置・方向を示す。



元 8 3 (日冊新)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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2月12日 横浜地方法務局麻生出張所 登記官

登記官

(8枚目)

(目録裏表)
A4判に縮小

(1) 平成28年10月17日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の旨は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A4判に縮小

登記年月日：平成1年8月3日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図

258291

建物図面 2/2 各階平面図 3/2

家屋番号 1398-5

建物の所在 川崎市宮前区馬絹字矢尻1398番地5

3階

床面積	床面積	床面積
2,700 x 5,400 =	14,580,000	
0,800 x 0,400 =	0,320,000	
0,450 x 3,500 =	1,575,000	
1,350 x 10,800 =	14,580,000	
0,800 x 2,700 =	2,160,000	
1,800 x 5,810 =	10,458,000	
0,800 x 2,700 =	2,160,000	
計	48,413,000	
床面積	48,413 m²	



A4判に縮小

(日調連社)

作製者

精尺 1/250

申請人

精尺 1/250

元 533 (目黒橋)

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2月12日 横浜地方方法務局庶務出張所 登記部

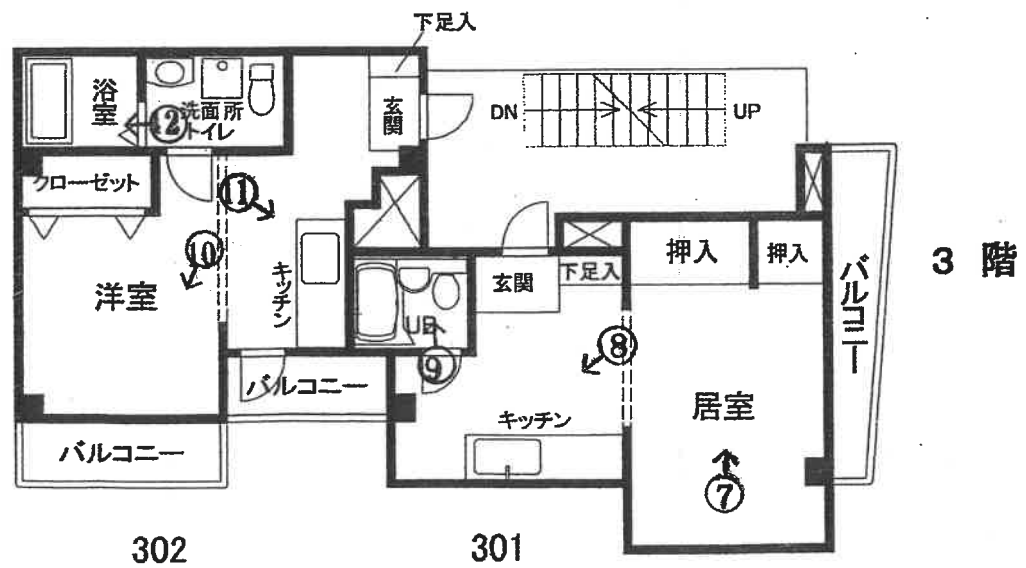
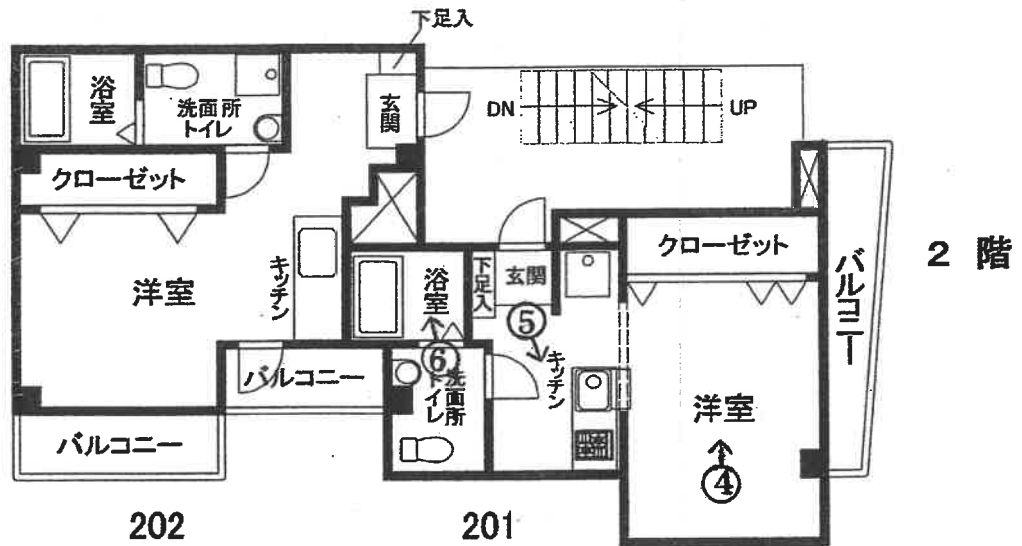
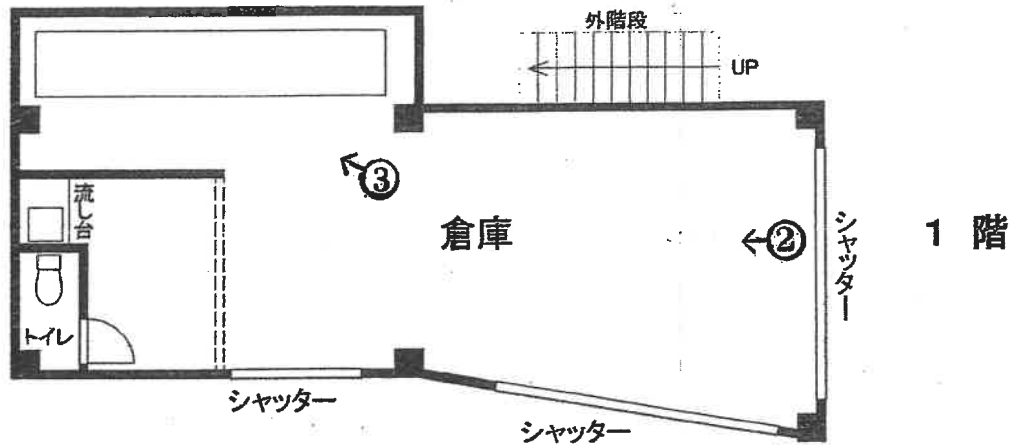
(10枚目)

(4) 平成28年10月17日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A 4判に縮小

建物概略間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。



①

物件 2



② 1階倉庫 (②、③)



(13枚目)

③



④ 201号室 (④~⑥)

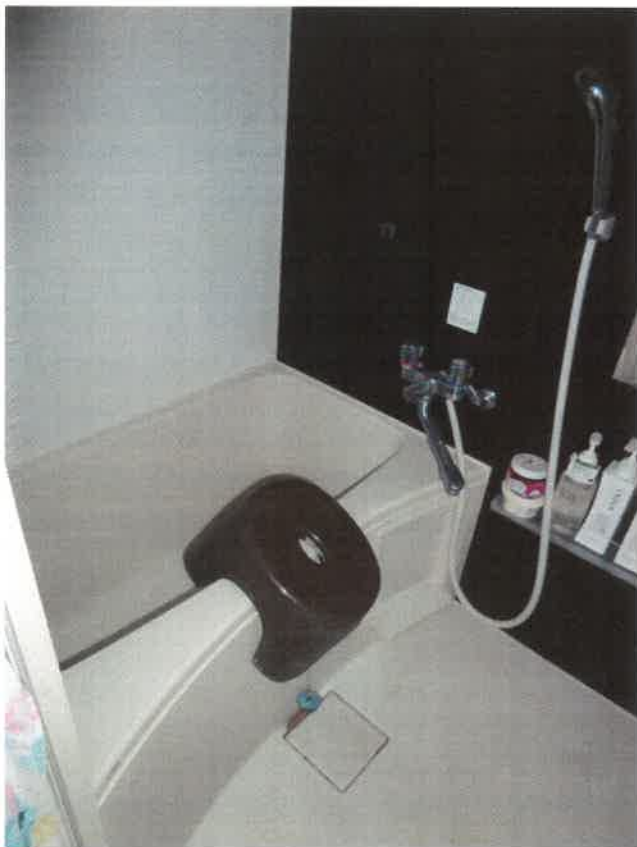


(14枚目)

⑤



⑥



⑦301号室 (⑦~⑨)



⑧



⑨



⑩ 302号室 (⑩~⑫)



⑪



⑫



令和 7 年 (又) 第 8 号
令和 7 年 7 月 12 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 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

一括価格 (合計)	
金18,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,000,000円
物件2 (建物)	金13,660,000円

- ① 一括価格は、物件1、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。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 「宮前区馬絹三丁目2番21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 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目 |
| | 地 番 | 1398番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区馬絹三丁目1398番地5 |
| | 家屋 番号 | 1398番5 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.80平方メートル
2階 46.41平方メートル
3階 46.41平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	東急田園都市線「宮崎台」駅の南東方約1.1km (道路距離)。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	アパート、一般住宅、店舗併用住宅等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 (馬絹4-1、南側の一部)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	90.71㎡ ほぼ台形 間口約8m、奥行約12m 概ね平坦であるが、西側隣接地は2～2.5m程度高い。
接面道路の状況	東側約8mが幅員約8.9mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) にほぼ等高に接面している一方路地。	
土地の利用状況	物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし (プロパンあり) あり
特記事項	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、法務局備付地積測量図、建物図面等を基に現地調査を行い、登記数量を採用した。川崎市まちづくり局建築管理課には建築計画概要書はなく、建築確認等台帳記載事項証明書に敷地面積の記載はない。</p> <p>◇目的土地を含む周辺地域は旧宅造法の宅地造成許可 (昭和43年3月12日：川崎市指令都開(ア)第29号及び昭和45年5月1日：川崎市指令都開(ア)第89号) を受けているが、いずれも完了検査済年月日の記録はない。</p>	

特 記 事 項	<p>目的土地は西側隣接地より約2～2.5m低く、西側隣接地の目的土地との境界部分は擁壁で、その上にコンクリートブロックが積まれている。当該擁壁については築造時より年月を経ており、劣化等の可能性もあるように見受けられ、安全ではない可能性がある。</p> <p>◇目的土地に都市ガスの引込みは無いが、前面道路に都市ガスの本管は埋設されている。</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年7月20日 新築(登記記載)
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構造	鉄骨造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	A L C板等
	内壁	ビニールクロス貼、塗壁、コンクリート等
	天井	ビニールクロス貼、板貼、現し等
	床	フローリング、塩ビシート、コンクリート等
	設備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
	その他	なし
床面積(現況)	1階 : 48.80㎡	2階 : 46.41㎡
	3階 : 46.41㎡	延べ : 141.62㎡
現況用途等 間取り	現況用途	共同住宅、倉庫 1K×4戸、倉庫(附属資料建物概略間取図のとおり)
	間取り	築年数を経た賃貸アパートであり、貸室はそれぞれリ フォームを経たもようで、間取は少しずつ異なるが概 ね1室とキッチン部分からなる。
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年7月12日 内部立入調査	
	建物の利用状況は、建物の占有者等の状況一覧のとおり。 1階 倉庫、2階～3階 住居：各2戸	
特 記 事 項	◇物件2建物は建築確認を受けているが、完了検査済証は未交付である。このため建物の遵法性について詳細は不明である。	
	◇所有者Aによると、昨年、外壁塗装等を行ったとのことである(執行官の調査による)。	
	◇本件建物の名称は「ヴィラ宮崎台」である。	
	◇本件建物にオートロック、エレベーターはない。	
	◇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。	
◇本件建物のアスベスト使用は不明であるが、平成1年築の鉄骨造で、アスベストが含有されている吹付材等が使用されていた時期		

特記事項	に建築された建物であり、建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベストの除去又はアスベスト建材使用建物解体時には相当の費用を要する。なお詳細は調査専門会社による調査が必要である。
------	---

建物の占有者等の状況一覧（1階：倉庫、2階：201～202、3階：301～302）

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間等	月額賃料(円) (月額共益費(円))	敷金等 (円)
1階	占有権原は所有権で、所有者が倉庫として占有している。（空室） 室内の特記事項 ・北西端部分に床が掘り込まれた空間が存在する。				
201号室	A (所有者)	B	R6. 8. 26～R8. 8. 25 (2年間、合意更新) 占有開始日 H30. 8. 26	54,000 (別途共益費 1,000円)	54,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 契約書及び債務者提出の陳述書には、退去時、敷金の1カ月分を償却するとの記載有。 室内の特記事項 ・占有者によると大雨の時、トイレの窓から雨が入り込んでくることのあることであった。 ・洗面所の床の一部に盛り上がっている箇所があった。				
202号室	A (所有者)	C	R7. 3. 21～R9. 3. 20 (2年間) 占有開始日 R7. 3. 21	58,000 (別途共益費 2,000円)	58,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 占有者の子D（占有補助者）が使用している。				
301号室	占有権原は所有権で、所有者が居宅として占有している。（空室） 室内の特記事項 ・調査時、室内の建具が外され、床にビニールが敷かれ、リフォーム工事の途中のような状況であった。床の材質及び状態が確認できなかった。				
302号室	A (所有者)	E	R5. 12. 1～R7. 11. 30 (2年間、合意更新) 占有開始日 R元. 12. 1	59,000 (別途共益費 1,000円)	59,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し、占有している。 契約書及び債務者提出の陳述書には、退去時、敷金の1カ月分を償却するとの記載有。 室内の特記事項 ・東側バルコニーのドアの網入りガラスにひびが入っていた。 ・動産類が山積しており、東側バルコニー、床及び内壁の一部の材質及び状態が確認できなかった。 ・水回り設備が著しく汚れていた。				

第5 評価額算出の過程

目的物件は、貸家及びその敷地である。建物は一棟全体が共同住宅・倉庫として建築されており、収益用不動産としての適格性を有するものと判断される。

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価 補正	建付地価格 (円)
1	238,000	$\frac{100}{100}$	238,000	× 90.71	× 1.0	= 21,590,000

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 宮前（県）—2

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 215,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{94} & = & 238,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 地価調査地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差 : 地価調査地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は標準的であり、個別格差はない。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を0%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
2	250,000	× 141.62	× 0.19	= 6,730,000

現価率

- ・ 経過年数 37年 、 経済的残存耐用年数 約10年 、 観察減価率 10%
観察減価は、建築確認検査済証未交付であることについても考慮した。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 37\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} \right)} \times (1 - 0.10) = 0.19$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等 価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合(注)	土地利用権等価格 (円)
1	21,590,000	× 0.65 法定地上権	= 14,030,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を 法定地上権 と判定し、その割合を 65% と査定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	価格構成率
1	21,590,000	－ 14,030,000	= 7,560,000	26.7%
2	6,730,000	＋ 14,030,000	= 20,760,000	73.3%
積算価格 (合計)			28,320,000	100%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	総収益 (円)
3,456,000	× (1 - 0.192)	= 2,792,000	÷ 11.1%	× 1.00	= 25,150,000

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正： 今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。(ウェイト 積算価格50 : 収益価格50)

$$(28,320,000円 \times 0.5 + 25,150,000円 \times 0.5)$$

物件番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	26,740,000	26.7%	× 1.0	× 0.7		= 5,000,000
2		73.3%	× 1.0	× 0.7	— 58,000	= 13,660,000
一括価格 (合計)						18,660,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 . 地価調査価格 宮前（県）—2

所 在 : 川崎市宮前区馬絹4丁目1070番3 「馬絹4-8-21」

価 格 : 215,000円/m²

位 置 : 東急田園都市線「宮崎台」駅約1.4km

価 格 時 点 : 令 和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 132m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側 4.8m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

2 . 固定資産税評価額 （令和 7 年度 ）

物件1 11,991,862円

物件2 6,202,927円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 （目的物件をA4判へ抜粋）

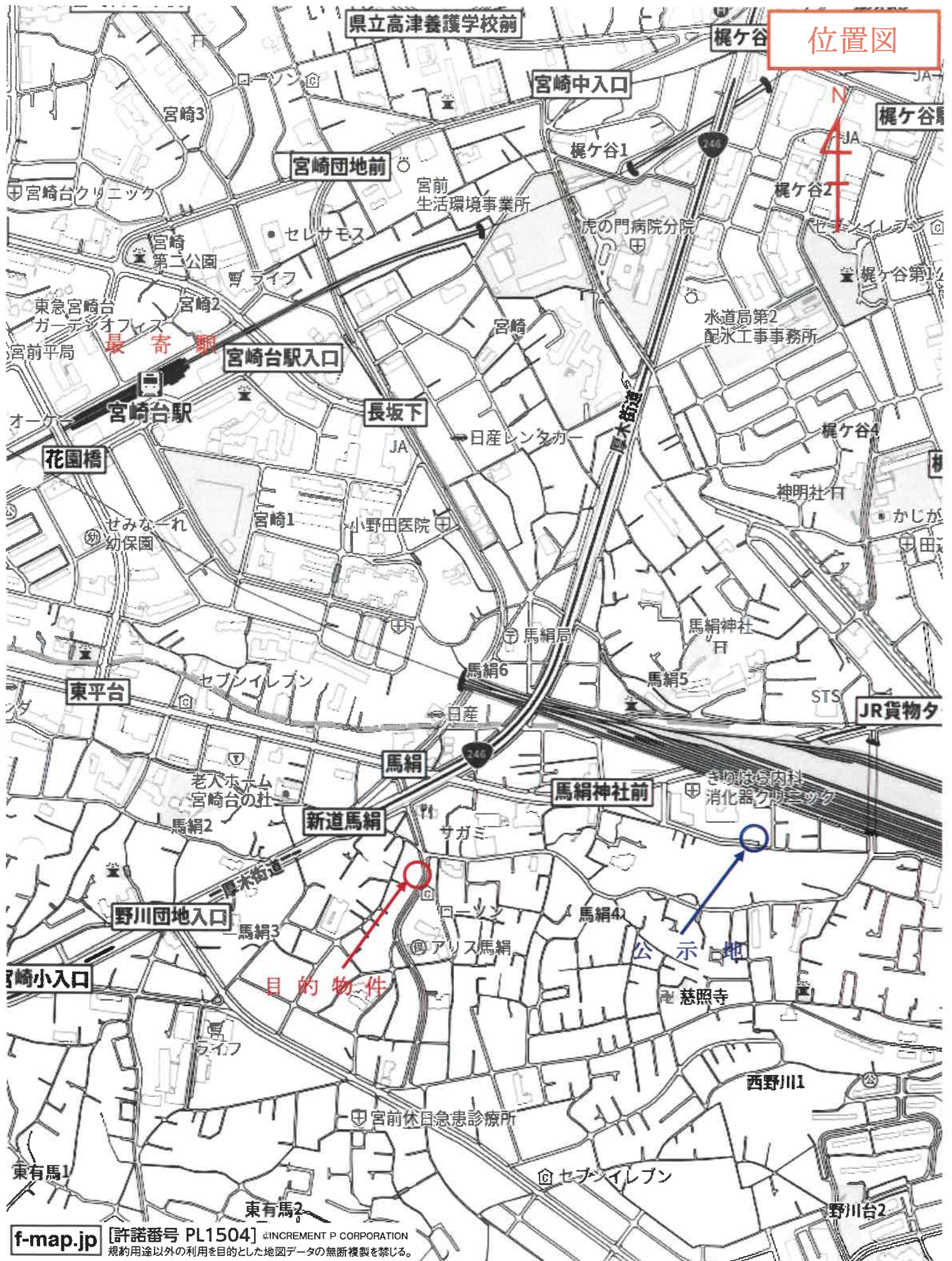
地積測量図 （A3判からA4判へ縮小）

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



イ 1401-12 ハ 1403-7 ヘ 1403-21 ト 1402-13 ニ 1401-9 ホ 1401-11
 ロ 1403-5 ヒ 1403-15 セ 1404-3 チ 1401-8 ヘ 1401-10 ツブク



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



A 馬絹2丁E

請求部	所在	川崎市宮前区馬絹三丁目		地番	1398番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項

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。

A3をA4に縮小

令和7年6月19日
 横浜地方方法務局麻生出張所



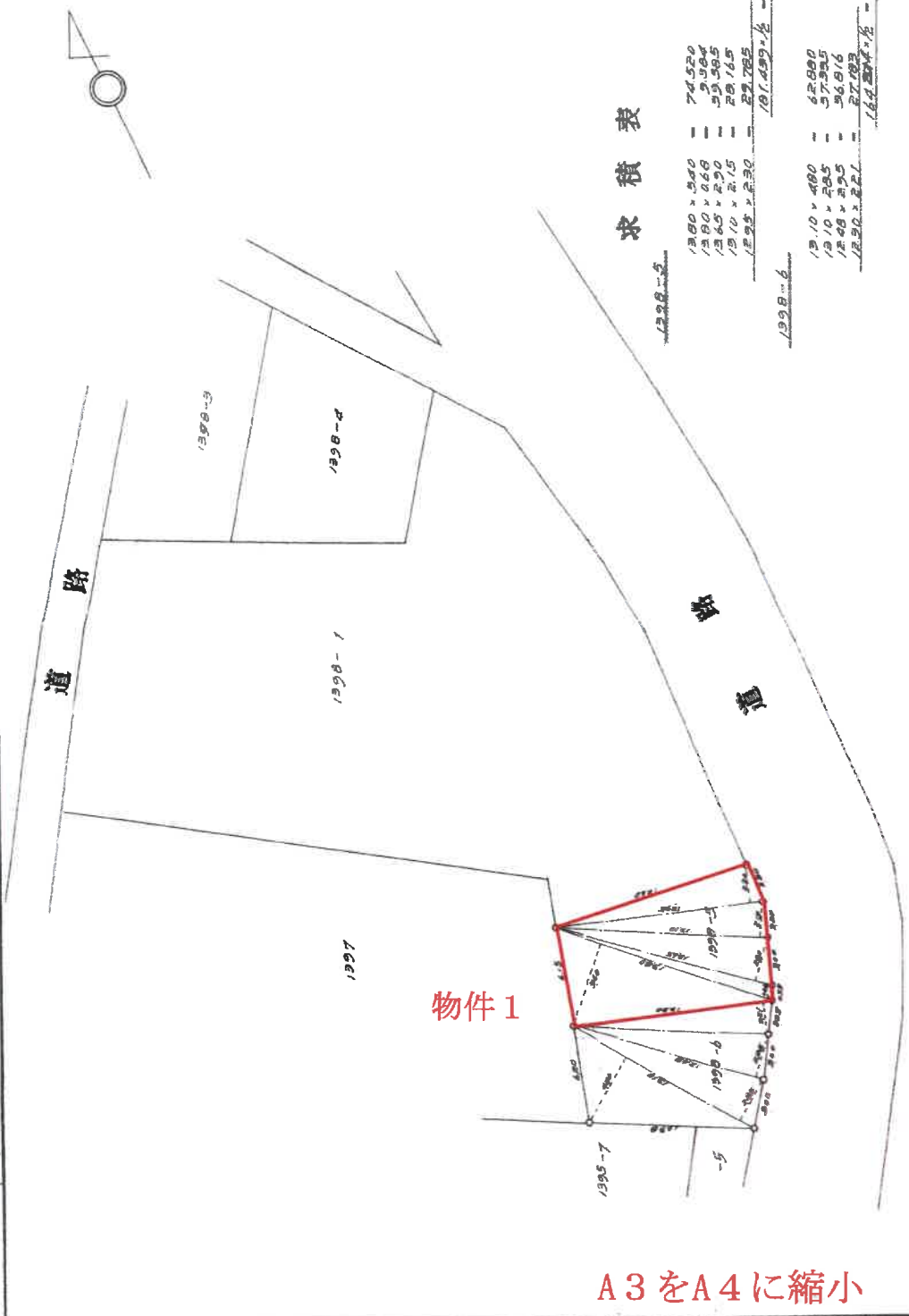
登記年月日：昭和45年10月19日

SH 45年 10月 19日 登記

221698 前 1398-1 後・新同一・新

地番	1398-5-6
土地の所在	高前区 川崎市新橋宮矢丸

地積測量図



求積表

1398-1	74.520
1398-2	5.084
1398-3	53.385
1398-4	28.165
1398-5	28.285
1398-6	181.459
1398-7	62.880
1398-8	57.535
1398-9	58.816
1398-10	27.182
1398-11	184.284
1398-12	82.107

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

これは図面に記録されている内容を証明した繪面である。
令和7年2月12日 横浜地方方法務局庶生出張所

登記官

- (1) 平成28年10月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

- (1) 平成28年10月17日この図面に記載されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

- (1) 平成28年10月17日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物概略間取図

