

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 分 横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 9 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	15,020,000 12,016,000		3,004,000	54,889	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番地 3

建物の名称 ハーモニーレジデンス武蔵小杉 # 0 0 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中丸子 1 2 2 8 番 3 の 2 3 2

建物の名称 2 3 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 . 1 1 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 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 6 6 9 . 3 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 0 . 6 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田247番2

地 目 宅地

地 積 17.05平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田247番4

地 目 公衆用道路

地 積 0.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 527252分の2023



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 27 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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社シノケンファシリティーズ

期 限 権利取得日 (平成 30 年 5 月 17 日) の翌日を起算日として以後
35 年間

賃 料 月額 83,160 円

賃料前払 不明

敷 金 不明

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転
借人株式会社前田からの転々借人 B が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません (訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区中丸子字川向1228番地3

建物の名称 ハーモニーレジデンス武蔵小杉#002

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中丸子1228番3の232

建物の名称 232

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 18.11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 川崎市中原区中丸子字川向1227番4

地 目 公眾用道路

地 積 20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向1228番3

地 目 宅地

地 積 2669.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向1228番4

地 目 宅地

地 積 0.62平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田 2 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 17.05 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田 2 4 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 0.40 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 527252分の2023



令和8年(ケ)第15号
令和8年 2月20日受理
令和8年 3月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番地 3

建物の名称 ハーモニーレジデンス武蔵小杉 # 0 0 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中丸子 1 2 2 8 番 3 の 2 3 2

建物の名称 2 3 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 . 1 1 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 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 6 6 9 . 3 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 0 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田 2 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 . 0 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田 2 4 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 0 . 4 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 2 7 2 5 2 分の 2 0 2 3

(区分所有建物用1)

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示						「物件目録」のとおり							
住 居 表 示						(住居表示未実施)							
建 物						物件 1							
種類、構造及び床面積の概略						■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（☐主たる建物　☐附属建物） ☐種　類： ☐構　造： ☐床面積：							
物件目録にない 附 属 建 物						■ない □ある [種　類： 構　造： 床面積：]							
占 有 者 及 び 占 有 状 況						☐建物所有者　 ■その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり							
管理費等の状況						■別紙回答書のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 令和 年 月 日現在 ☐滞納はない ☐滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分計 円 ☐不明							
管理費等照会先						■別紙回答書記載の回答者							
その他の事項													
敷 地 権						符号 1 ～ 5							
現 況 地 目						■宅地（符号 2 、 4 ） ■公衆用道路（符号 1 、 3 、 5 ）							
形 状						☒公図のとおり ☐地積測量図のとおり ☐建物図面（各階平面図）のとおり ☐土地建物位置関係図のとおり ☐							
敷 地 権 の 種 類						■所有権（符号 1 ～ 5 ） ☐地上権（符号 ） ☐賃借権（符号 ） ☐ (符号)							
その他の事項													
執 行 官 保 管 の 仮 処 分						■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日							
敷地権以外の土地 （目的外土地）						■ない ☐ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）							
土地建物の位置関係						■建物図面（各階平面図）のとおり ☐土地建物位置関係図のとおり							

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

令和8年(第・ヌ)第 15号
担当執行官 森田 政 章

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 8 年 2 月 27 日現在

管理費	月額	5,000	円	☐ 滞納額	0	円
修繕積立金	月額	4,000	円	☒ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 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。

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

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者)

株式会社 シノケンファシリティーズ

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社シノケンファシリティーズ (転貸人)	■株式会社前田 (転々貸人)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (右欄の者に転貸)	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (Bに転々貸)
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(転貸人社員)) ■文書(■契約関係書類)	■陳述(■A(転貸人社員)) ■文書(■契約関係書類)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年5月17日 (引渡日)	平成30年1月31日
最初の 契約等	契約日	平成30年4月17日	平成29年12月11日
	期間	権利取得日 (平成30年5月17日) の 翌日を起算日とし以後35年間	平成30年 1月31日から ■令和 5年 1月30日まで5年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間		令和 7年 1月31日から ■令和 9年 1月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(転貸人)
	借主	■その他(転貸人)	■株式会社前田(転々貸人)
賃料		毎月 金83,160円	毎月 金86,490円
敷金・保証金		☐ 敷金 金 円 ■なし	☐ 敷金 金 円 ■なし
特約等		■転貸可 ☐	■転々貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 上記契約内容は、関係人の陳述及び契約 関係書類の内容を記載したものである。	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 上記契約内容は、関係人の陳述及び契約 関係書類の内容を記載したものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■B (占有者) ■A (転貸人社員)) ■文書(■契約関係書類)	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転々借 ☐	
占有開始時期	令和8年1月31日	
最初の契約等	契約日	令和7年12月27日
	期間	令和8年1月25日から ☒ 令和9年1月24日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(株式会社前田)
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料	毎月	金83,000円
敷金・保証金	☐ 敷金 金 円 ☒ なし	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	・別途共益費月額15,000円 ・初回の更新時に賃料は、87,150円に増額され、2回目の更新時に賃料は、91,300円に増額される(賃料増額は2回まで)。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	・ 本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。 ・ 賃貸借契約の内容は、契約関係書類のとおりです。 ・ 雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、壁面に損傷がある箇所と、床にきしむ箇所があります。
■ A (株式会社シノケンファ シリティーズ社員)	・ 本件建物は、所有者から当社が賃借した上で、当社が株式会社前田に転貸し、株式会社前田がBに転々貸しています。所有者と当社、当社と株式会社前田との各契約については、契約関係書類のとおりで、各契約の賃料については、当初から変更はありません。当社と株式会社前田との契約期間は、当初の契約期間経過後は、2年ごとに自動更新されています。

(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

- 1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物は、関係人が提示・提出した契約関係書類、前記関係人の陳述及び現場の状況から、5枚目及び6枚目のとおりであると思料する。
- 3 道路（市道中丸子32号線）と土地の符号2との間に介在する1228番1の土地（所有者株式会社シノケンプロデュース）は、売却対象外である。

(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8年 2月24日(火) 14:10-14:25	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 2月25日(水) 16:55-16:59	電話聴取	占有者(B)から事情聴取
令和8年 2月27日(金)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送付(回答書受領)
令和8年 2月27日(金)	書面照会(郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付(回答なし)
令和8年 3月 1日(日) 14:15-15:00	目的物件所在地	占有者(B)と面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 3月13日(金) 10:15-10:18	電話聴取	A(株式会社シノケンファシリティーズ社員)から事情聴取
令和8年 3月13日(金)	F A X	株式会社シノケンファシリティーズに照会書送付(契約関係書類受領)
令和8年 3月17日(火) 10:50-10:51	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書等交付申請 (株式会社前田につき、登記中のため取得できず)
令和8年 3月19日(木) 12:30-12:31	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請 (株式会社前田につき、登記中のため取得できず)
令和8年 3月19日(木) 13:30-13:40	電話聴取	A(株式会社シノケンファシリティーズ社員)から事情聴取
(特記事項) ☒ 令和8年3月1日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

イ 245-2 ハ 244-4 ホ 1251-2 ト 1227-2 ニ 1237-2 ヘ 247-4
ロ 244-3 ニ 245-6 ヘ 238-9 ト 238-8 ニ 1228-4



(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す。土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番	中丸子
区画	
目録	

請 求 部 分	所 在 川崎市中原区中丸子字川向				地 番 1228番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和8年1月9日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(10枚目)

A4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8年1月9日 東京支務局書寫出版所

登記官

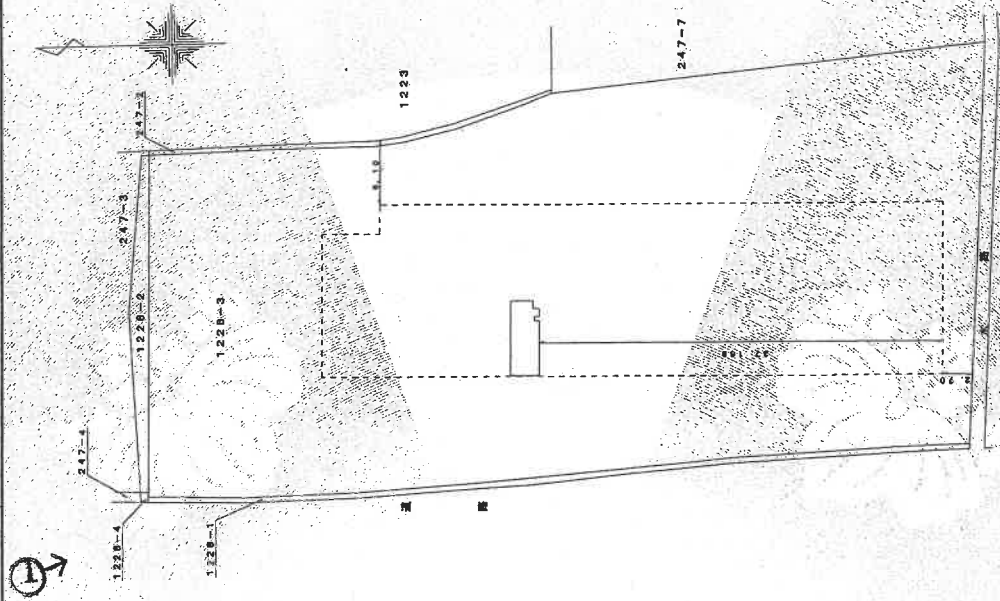
(11枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号
中丸子
1228番3の232

建物の所在
川崎市中原区中丸子字川向1228番地3



○に、写真撮影位置・方向を示す。

A4判に縮小

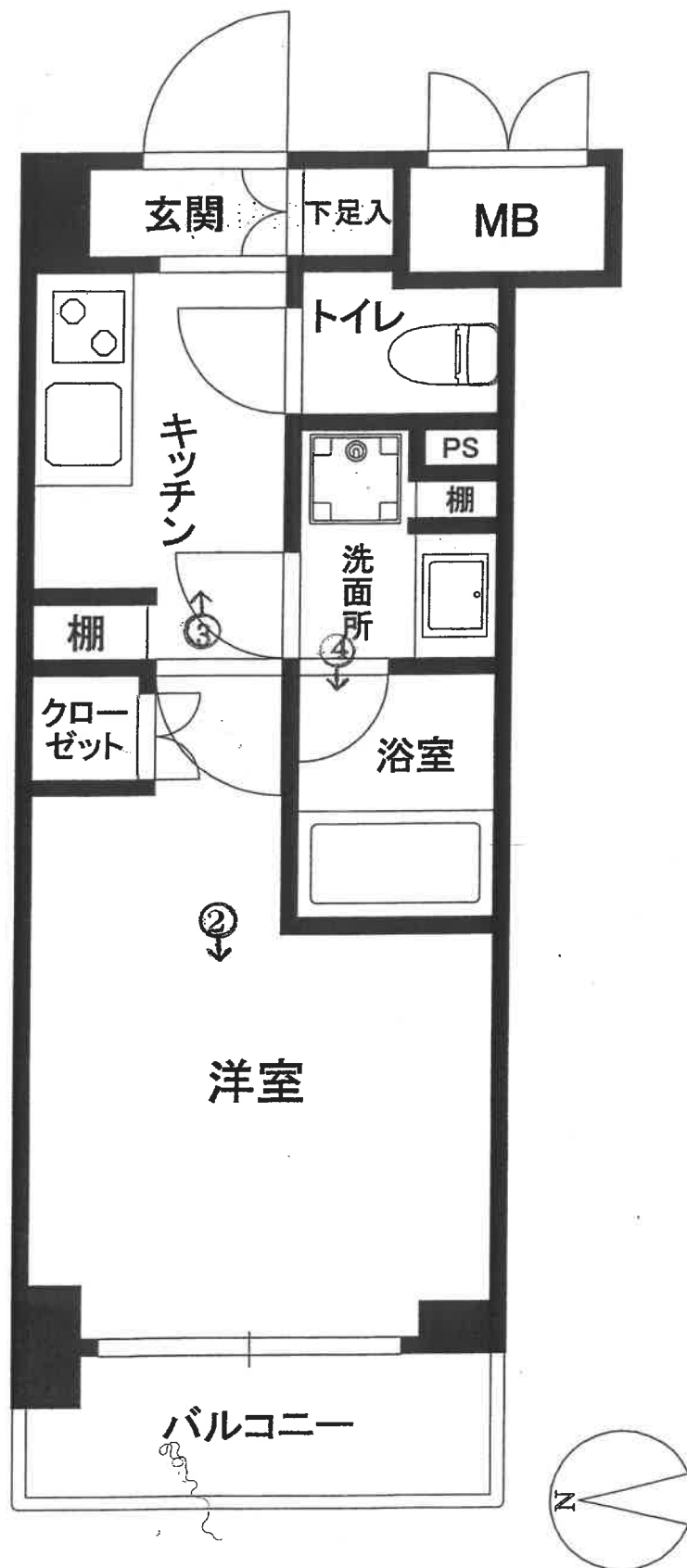
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④





令和 8 年 (ケ) 第 15 号
令和 8 年 3 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 10 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

石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 15,020,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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	土地の符号3 地 目 公衆用道路
特 記 事 項		
◇道路（市道中丸子32号線）と土地の符号2との間に介在する1228番1の土地（地目：宅地、地積36.96㎡、所有者：株式会社シノケンプロデュース（令和2年10月1日に、当マンションの建築・分譲会社である株式会社シノケンハーモニーから商号変更されている）は、売却対象外である。 ◇1228番1の土地は、セットバック部分で現況は側溝となっている。		

* 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 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番地 3
建物の名称 ハーモニーレジデンス武蔵小杉 # 0 0 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中丸子 1 2 2 8 番 3 の 2 3 2
建物の名称 2 3 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 1 8 . 1 1 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 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 6 9 . 3 1 平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 川崎市中原区中丸子字川向 1 2 2 8 番 4
地 目 宅地
地 積 0 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田247番2

地 目 宅地

地 積 17.05平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市中原区中丸子字塚田247番4

地 目 公衆用道路

地 積 0.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 527252分の2023

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(符号2・4)

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「武蔵小杉」駅新南改札（横須賀線口）の南方約750m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	J R東海道新幹線軌道敷の西側背後に位置する、マンション、アパート、工場等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,686.36㎡(符号2・4の合計) やや不整形 間口約76m・奥行約31m～約37m 平坦である。
接 面 道 路 の 状 況	◇西側約76mが、原道の幅員が約3mで、セットバック後の現況幅員約4mの舗装市道(市道中丸子32号線：建築基準法第42条2項)に概ね等高に接面している。 ◇原道の幅員が約3mの道路（市道中丸子32号線）と、土地の符号2との間に介在する1228番1の土地（地目：宅地、地積36.96㎡、所有者：株式会社シノケンプロデュース（令和2年10月1日に、当マンションの建築・分譲会社である株式会社シノケンハーモニーから商号変更されている）は、売却対象外である。 ◇1228番1の土地は、セットバック部分で現況は側溝となっている。 ◇南側は幅約1.2mの水路敷（暗渠）に約1.1m高く接しているが、これは建築基準法上の道路ではない。	

土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	527,252分の2,023
特記事項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。 ◇建築計画概要書の敷地面積は、2,686.38㎡である。 ◇目的土地の西側は、幅員約4mにセットバック後の道路境界から目的土地内へ幅約2m部分は、道路に沿って歩道状空地として整備されている。	

2. 土地の概況及び利用状況(符号1・3・5)

画地条件 (規模、形状等)	◇符号1・3・5は、符号2の西側の北方に位置しており、原道の幅員約3mで、セットバック後の現況幅員約4mの舗装市道(市道中丸子32号線：建築基準法第42条2項)のセットバック部分で、現況道路敷である。 ◇符号1・3・5は、幅約0.8m・南北の長さ約25m・規模21.02㎡(符号1：20㎡、符号3：0.62㎡、符号5：0.40㎡)の帯状地で、北側は幅員約11mの舗装市道に接続している。
土地の利用状況	◇不特定多数の通行の用に供されている。
特記事項	◇符号1・3・5のいずれも、共有持分は527,252分の2,023である。 ◇課税上、公共の用に供する道路として扱われており、非課税である。

3. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ハーモニーレジデンス武蔵小杉#002	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数260戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年1月4日（登記記載） 約9年 約41年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造7階建、延べ6,335.00㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター(2基)、オートロック、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等	
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	優る 優る
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社シノケンファシリティーズ 巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇一棟の建物の登記の延床面積には共用廊下、自動車車庫等の容積率には算入されない部分を含んでおり、建築計画概要書において容積率は199.71%と記載されている。 ◇全室1Kタイプのマンションである。 ◇規約共用部分として、ゴミ置場38.64㎡（1階部分）が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(232号室)、中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	18.11㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年2月27日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,000円	なし
	修 繕 積 立 金	4,000円	なし
	そ の 他		
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月1日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約、転貸借契約、転々貸借契約が締結されており、調査時点において、転々借人Bが占有している。 下記契約内容は、執行官の関係人の陳述及び契約関係書類の内容を記載したものである。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社シノケンファシリティーズ		

	当初契約日：平成30年4月17日 占有開始日：平成30年5月17日(引渡日) 契約期間：権利取得日（平成30年5月17日）の翌日を起算日とし以後35年間 月額家賃：83,160円 敷金：なし 特約等：転貸可 ◇本件賃貸借は、引き受けとなる賃借権と判断される。 <転貸借契約の概要> 転貸人：株式会社シノケンファシリティーズ 転借人：株式会社前田 当初契約日：平成29年12月11日 占有開始日：平成30年1月31日 当初契約期間：平成30年1月31日から令和5年1月30日まで(5年間) 契約期間：令和7年1月31日から令和9年1月30日まで(2年間、自動更新) 月額家賃：86,490円 敷金：なし 特約等：転々貸可 <転々貸借契約の概要> 転々貸人：株式会社前田 転々借人：B 当初契約日：令和7年12月27日 占有開始日：令和8年1月31日 契約期間：令和8年1月25日から令和9年1月24日まで(1年間) 月額家賃：83,000円 月額共益費：15,000円 敷金：なし その他：初回の更新時に賃料は、87,150円に増額され、2回目の更新時に賃料は、91,300円に増額される(賃料増額は2回まで)。
特記事項	◇B（占有者）からは、下記を概要とする陳述があった。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 本件建物は、私が賃借し、住居として使用しています。2. 賃貸借契約の内容は、契約関係書類のとおりです。3. 雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、壁面に損傷がある箇所と、床にきしむ箇所があります。 <p>◇室内は、比較的綺麗であったが、Bの陳述のとおり、壁に比較的小さな傷があり、浴室とクローゼットの間の床に軋みがあった。</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 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
360,000	×18.11	÷0.75	×0.78	=6,780,000

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9年、経済的残存耐用年数41年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等含む) 5%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数41年}}{(\text{経過年数9年} + \text{経済的残存耐用年数41年})} \times (1 - 0.05) = 0.78$$

(2) 敷地権価格

(符号2・4)

敷地権の目的である土地(符号2・4)の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
425,000	×1.00	425,000	×2,686.36	×1.0	$\times \frac{2,023}{527,252}$	=4,380,000

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 中原(県)ー2

地価調査価格	時点修正	標準化 補 正	地域格差	標準画地価格
360,000円/㎡	$\times \frac{104}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{88}$	= 425,000円/㎡

◇時点修正：令和7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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地(符号2・4)はやや不整形地であるが、一定の規模があり、また、間口が広く、マンションの建築・利用に大きな支障はないので減価はしない。

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。

(符号1・3・5)

標準画地価格に道路の価値率を乗じて土地価格を求め、これに敷地権の割合を乗じて、符号1・3・5の敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	道路価値率	敷地権割合	敷地権価格 (円)
425,000	×21.02	×0.02	× $\frac{2,023}{527,252}$	= 1,000

道路価値率：土地の利用状況、当該道路の性格等を考慮して2%と判定した。

(敷地権価格の合計)

符号2・4 (円)	符号1・3・5 (円)	敷地権価格合計 (円)
4,380,000	+ 1,000	= 4,381,000

(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うえ、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
6,780,000	+4,381,000	×0.95	=10,600,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.98 (2階)

位置別補正：0.97 (主要開口部方位：西)

その他補正：1.00 (必要なし)

相乗積 0.98 × 0.97 × 1.00 = 0.95

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格(円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
1,480,000	×0.95	×1.00	×18.11	= 25,460,000

基準階の比準価格：近隣地域及び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：必要なし。

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とおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,017,955 (16.2%)	789,440	6.2%	=12,350,916 =12,350,000	0.8468	10,457,980 (83.8%)	=12,480,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率:複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ:保有期間末(第4期期首)の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ:売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ:保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。本件はワンルームマンションであり、投資家の取引動向を反映した比準価格を重視し、投資利回りを反映した収益価格をやや重視し、原価性を考慮した積算価格を参考とし、所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格 （円）
積算価格	10,600,000	×1.00	=10,600,000
比準価格	25,460,000	×1.00	=25,460,000
収益価格	12,480,000		
調整後の価格			18,780,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価（敷金 等）	評 価 額 （円）
18,780,000	×1.0	×0.8	—	—	=15,020,000

市場性修正：必要なし。

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：減価を要しない。

その他の控除減価（敷金等）：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 調 査：中原(県)－2

所 在：川崎市中原区荏宿25番31「荏宿4-39」

価 格：360,000円／㎡

位 置：J R南武線「平間」駅1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：87㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,738,161円

符号1（土地） 非課税

符号2（土地） 648,108,468円（敷地権割合527,252分の2,023）

符号3（土地） 非課税

符号4（土地） 4,139,740円（敷地権割合527,252分の2,023）

符号5（土地） 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

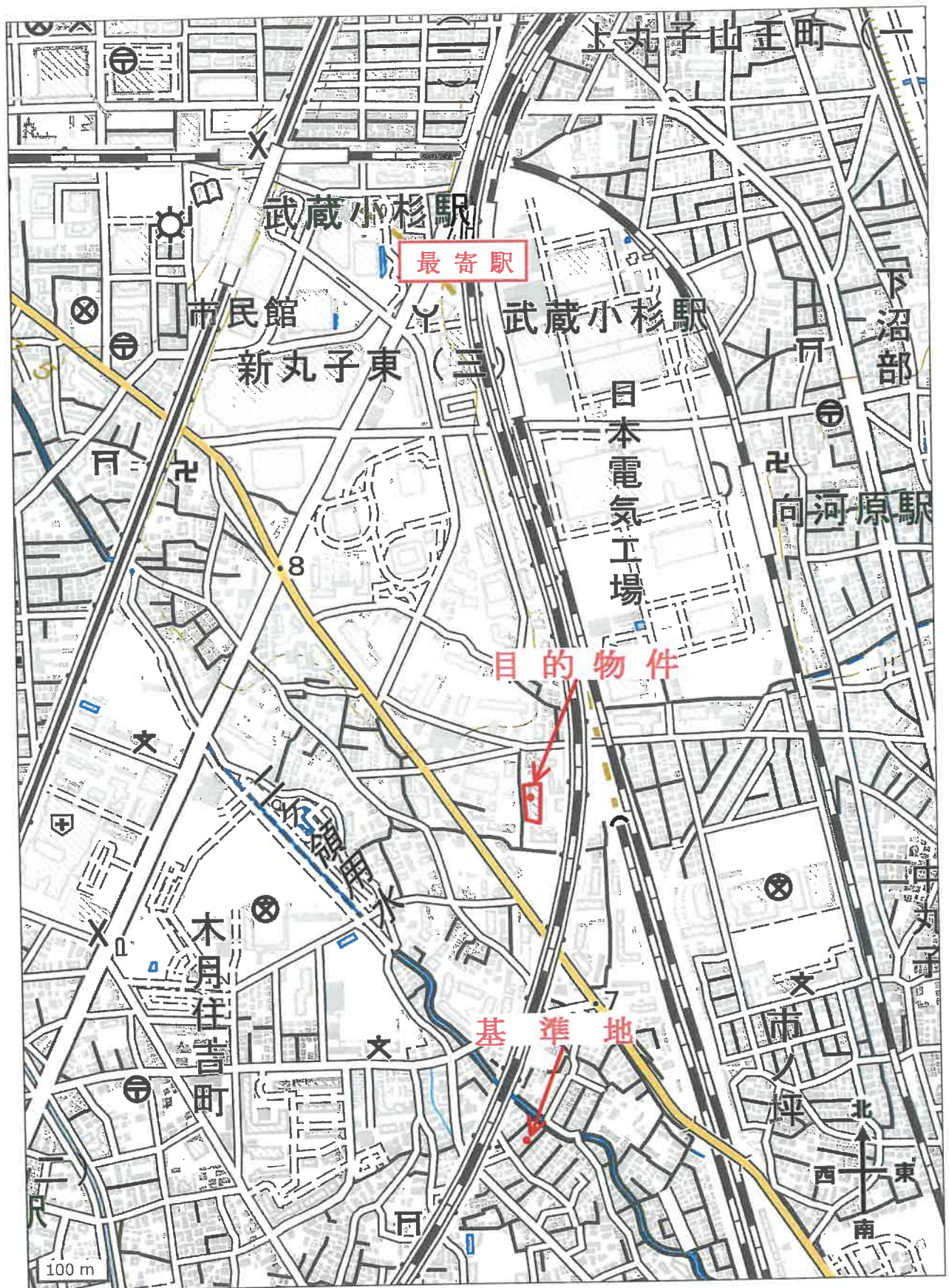
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

土地所在図（A3判からA4判へ縮小、参考資料）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

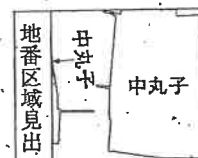
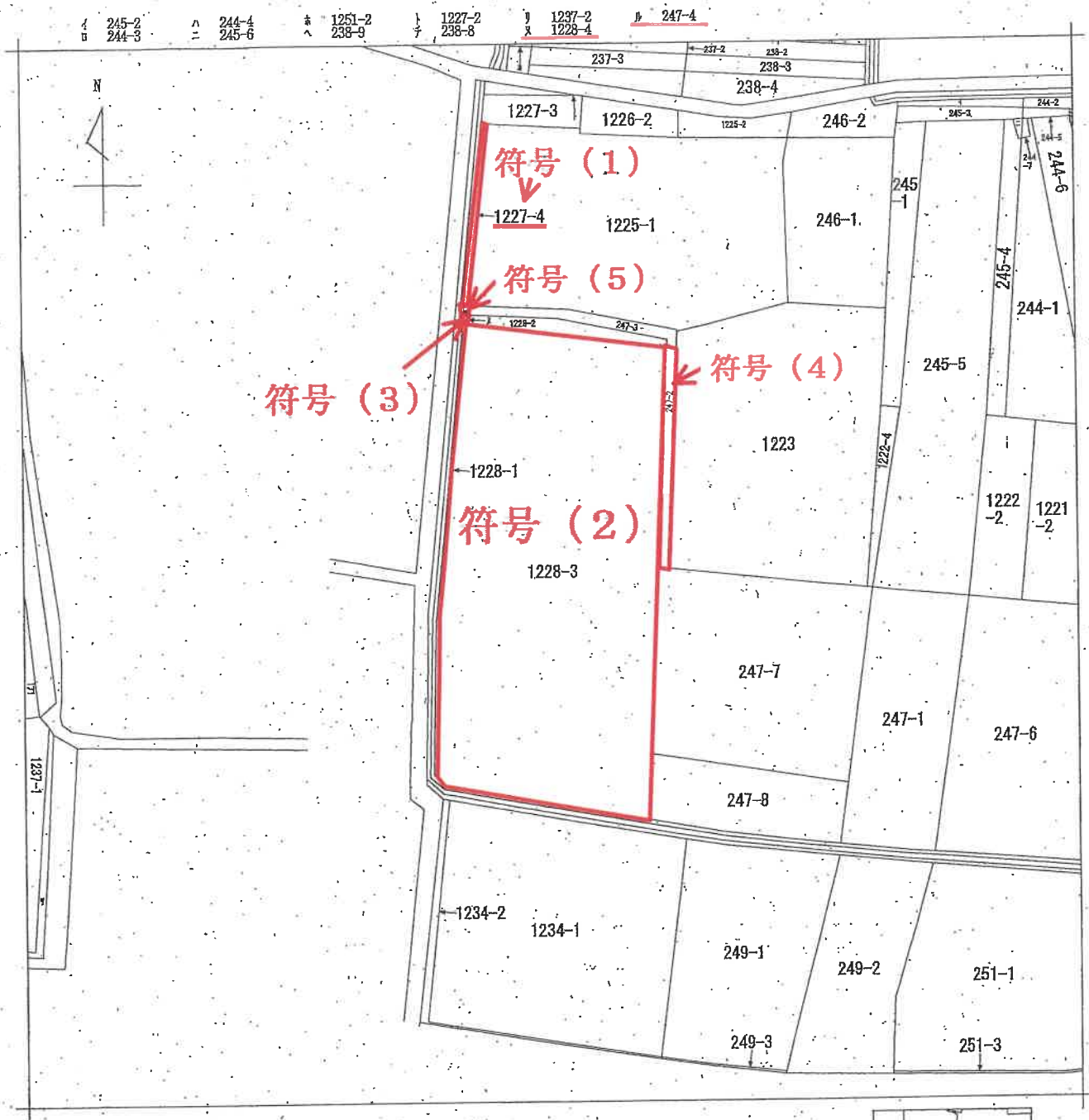
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市中原区中丸子字川向				地番	1228番3	
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

請求番号: 31-6
(1/1)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

第1227-1 後・新原一・新1225-1, 1227-4

地番 1227第1 1227第4 地積測量図

375393

土地の所在 川崎市中原区中丸子字川向

符号(1)

三級水準点

地番 ① 1227第1

NO.	座標	高さ	倍	面積
イ	29.120	12.952	359.690240	
ロ	29.120	11.857	345.275840	
		倍	面積	704.966080
		面積	面積	352.4830400
		地積	地積	352.48 m ²

地番 ② 1227第4

NO.	座標	高さ	倍	面積
イ	24.562	0.876	21.516312	
ロ	24.562	0.252	6.189624	
ハ	16.801	0.794	13.339994	
		倍	面積	41.045930
		面積	面積	20.5229560
		地積	地積	20.52 m ²

総計 373.0060050

境界点座標一覧表

(任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標
71	283.340	214.181		
70	282.874	200.048		
167	288.414	199.126		
330	289.022	213.924		
86	282.720	199.236		
88	288.139	198.564		
168	288.378	198.245		

引照点座標一覧表

(任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標
67	286.268	195.834		
68	282.141	196.184		
73	293.470	204.079		
74	293.519	202.878		
75	293.839	196.253		
79	298.069	213.947		

A3をA4に縮小

作成者

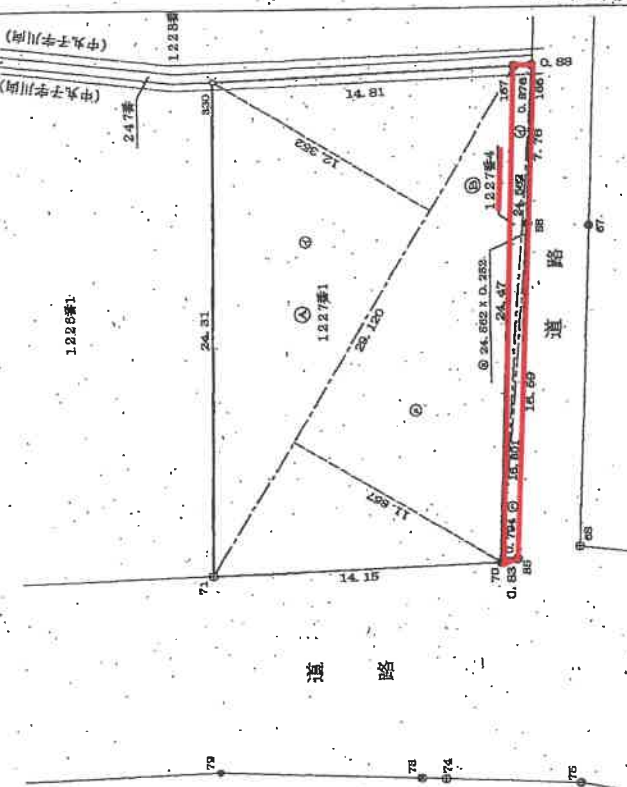
平成18年3月9日作成

申請人

縮尺 1/250

境界点凡例

●	市金目録
○	市金目録
○	市金目録
○	市金目録
○	市金目録



平成18年5月26日登記

登記年月日：平成29年11月22日

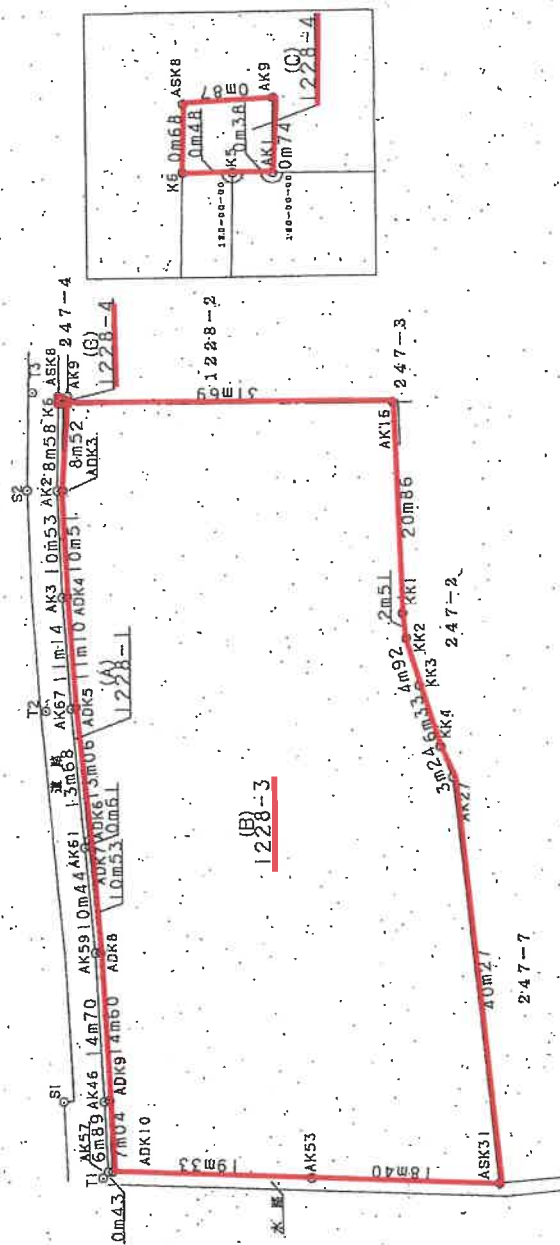
地 番
(A) 1228-3
(B) 1228-3
(C) 1228-4

地 積 測 量 図

川崎市中原区中丸子字川向

土地の所在

1/2



1228-3

A3をA4に縮小

測量年月日：平成29年11月6日
測量者：佐藤隆雄

作製者

平成29年11月8日(作製)

申請人

縮尺

1/500

請求番号：31-8

(1/2)

圖 1 變 測 積 地

$$\begin{array}{l} \{A\} \\ \{B\} \\ \{C\} \end{array} \begin{array}{l} 1228-1 \\ 1228-3 \\ 1228-4 \end{array}$$

土地の所在
川崎市中原区中丸字川向

應 求 租 求

[illegible]

符号(2)

[illegible]

符号 (3)

變	量	$\sum (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})$	$\sum (X_i - \bar{X})^2$	$\sum (Y_i - \bar{Y})^2$
K6	-47804.898	-15375.356	10868.758958	0.82
AK1	-47804.152	-15375.084	10868.393616	0.82
AK9	-47804.379	-15375.058	10868.393616	0.82
AS16	-47804.214	-15375.359	10868.393616	0.82
		6	6	6
				0.82

測量年月日：平成29年11月6日
座標系：任意座標系

A3をA4に縮小

壹
貳
參

2020年11月 6日(星期五)

人·請·串

· 縮尺

(2/2).

請求番号: 31-8

374179

前シ 後・新同一・新

地番 247番1～247番4

土地の所在 川崎市中原区中丸子字塚母

地積測量図

座標求積表

(任意座標)

測点	④ 247番2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	凡 例
54		219.071	235.870	749.894860	民金属標
111		222.257	234.819	2154.796861	民金属標
110		228.290	232.934	2514.755484	民金属標
109		233.053	231.822	1699.116400	民金属標
108		236.490	231.519	5389.533903	民金属標
157		250.330	231.213	4821.484689	民金属標
159		258.343	230.757	-4815.898590	民金属標
203		235.480	231.084	-5399.970912	鉄板
202		232.975	231.373	-1666.709170	鉄板
201		228.170	232.436	-2524.198215	民金属標
200		222.118	234.388	-2130.803128	民金属標
92		219.079	235.808	-717.592476	民金属標
			世面積	34.110188	
			地積	17.08	m ²

符号(4)

測点	④ 247番3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	凡 例
157		258.290	231.213	242.311224	民金属標
139		257.391	231.196	841.108608	民金属標
142		269.103	215.888	220.851378	同上点
167		258.414	199.126	-228.198396	民金属標
161		257.957	199.109	46.591506	民金属標
163		258.548	216.869	-210.266406	同上点
204		256.983	230.747	-831.871635	民金属標
159		259.343	230.757	-150.684321	民金属標
			世面積	29.849689	
			地積	14.924829	m ²

符号(5)

測点	④ 247番4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	凡 例
157		258.414	199.126	83.892046	民金属標
166		258.378	198.245	-97.734785	民金属標
164		257.921	198.226	-83.463146	民金属標
161		257.957	199.109	98.180737	民金属標
			世面積	0.804862	
			地積	0.402430	m ²

測点	④ 247番1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	凡 例
公積		2641	32.3823490	32.3823490	
			地積	2608.6178510	m ²
			地積	2608.61	m ²

A3をA4に縮小

作成者

平成18年3月9日作成

申請人

縮尺 1/

平成18年5月26日登記

登記年月日：平成18年5月26日

前 247 後・新同一・新

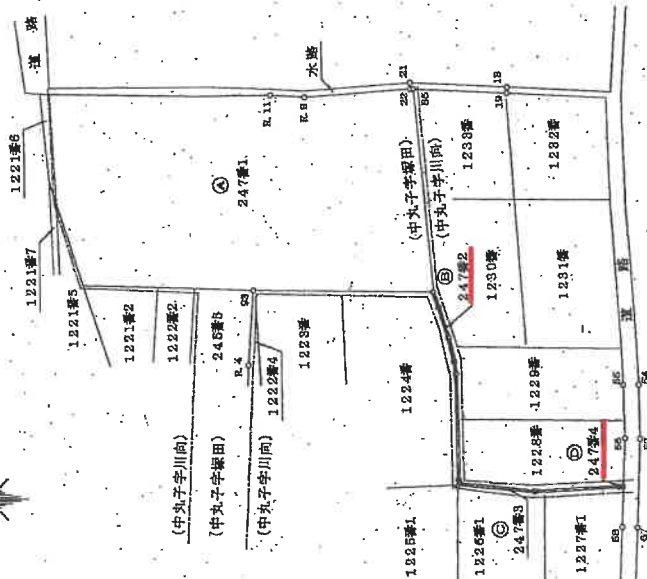
374177

土地所在図

地番 247番1～247番4

土地の所在 川崎市中原区中丸子字塚田

参考資料



平成18年5月26日登記

A3をA4に縮小

作成者

平成18年3月9日作成

申請人

縮尺 1/1000

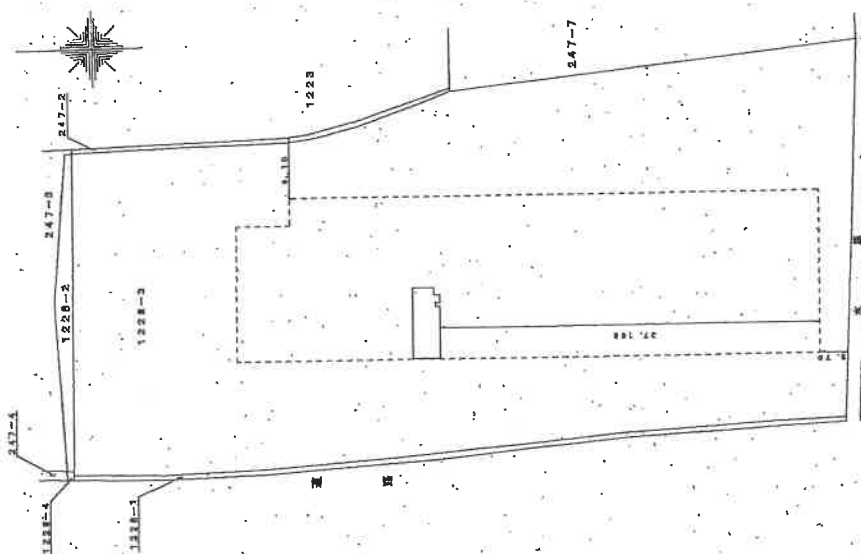
各階平面圖

面
区
物
建

家屋番号
中丸子
1228番3の232

川崎市中原区中丸子字川向1228番地3

物体 (1)



区分した建築物の名称

A3をA4に縮小

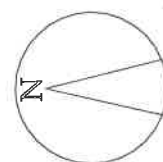
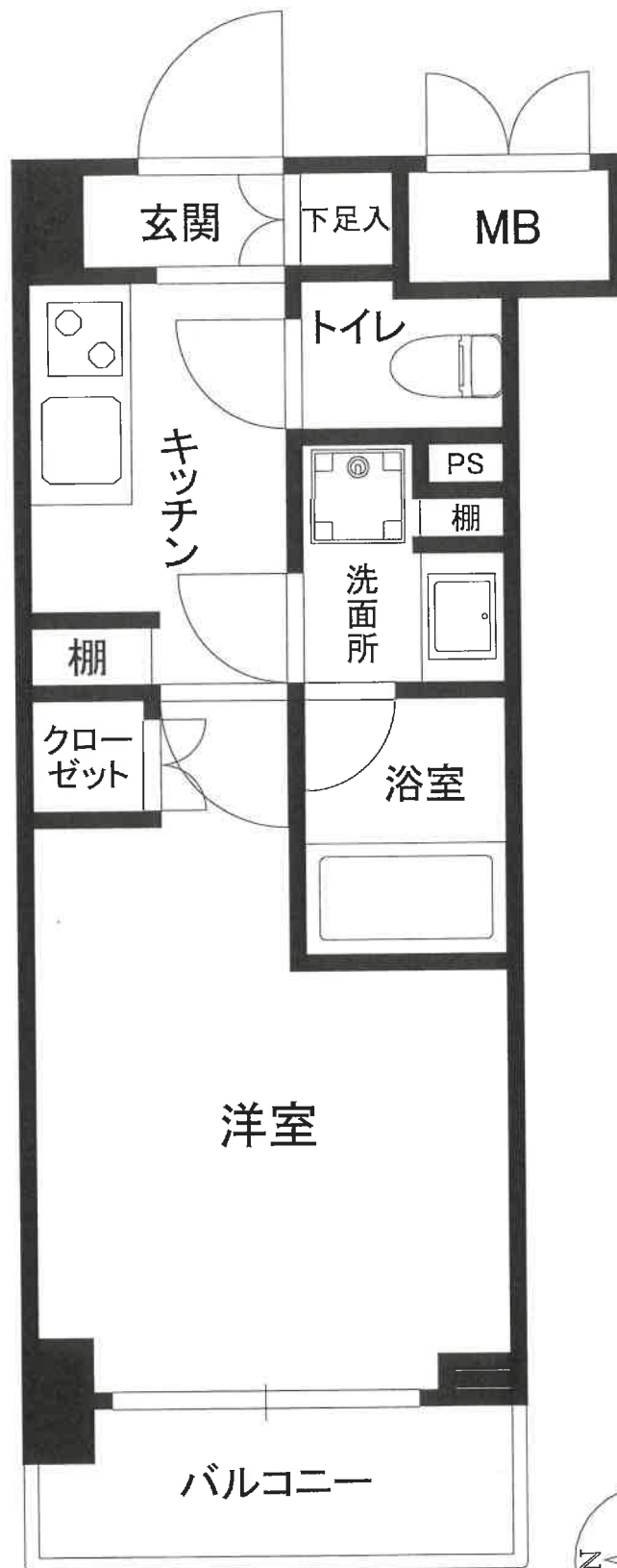
作者

人 體 母

縮尺 $1/250$

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号: 31-9



建物間取図