

令和7年（ケ）第26号

注 意 書

このファイルは、③物件8，9です。

本件は、売却単位が物件1～4と物件5～7と物件8，9の3つに分かれています。

入札書に記載する物件番号をお間違えのないように注意してください。

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 8 月 19 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 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 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。



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8, 9	24, 530, 000 19, 624, 000	一括	4, 906, 000	255, 873	0
8	5, 890, 000				
9	18, 640, 000				



物 件 目 録

8 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目
地 番 24番7
地 目 宅地
地 積 130.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

所有者 B

9 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目24番地7
家屋 番号 24番7
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 70.67平方メートル
2階 72.27平方メートル
3階 72.27平方メートル

所有者 B



物件明細書

令和 8年 7月10日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直井 暁 美

1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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 8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

- ・ 305号室につき、本件所有者が占有している。
- ・ 101号室につきC、103号室につきE、105号室につきF、201号室につきG、202号室につきH、203号室につきI、303号室につきMがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 205号室につき転借人Jが占有している。原賃借人株式会社木下の賃貸の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 102号室につきD、301号室につきK、302号室につきLがそれぞれ占有している。同人らの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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。



11

物 件 目 録

8 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目
地 番 24番7
地 目 宅地
地 積 130.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

所有者 B

9 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目24番地7
家屋 番号 24番7
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 70.67平方メートル
2階 72.27平方メートル
3階 72.27平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 5月19日受理
令和 8年 1月23日提出

現況調査報告書 (3-3)

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡 邊 訓

物 件 目 録

8 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目
地 番 24番7
地 目 宅地
地 積 130.08平方メートル

所有者 B

9 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目24番地7
家屋 番号 24番7
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 70.67平方メートル
2階 72.27平方メートル
3階 72.27平方メートル

所有者 B

(2 枚目)

(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
9	☐ 全部 ☒ 101 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・1・12 ----- 自R 7・1・12 至R 9・1・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
9	☐ 全部 ☒ 102 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・5・29 ----- 自R 6・5・29 至R 8・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	貸主 有限会社日生研 (以下「日生研」という。)
9	☐ 全部 ☒ 103 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7・15 ----- 自R 7・7・15 至R 9・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,700円	当初貸主 日生研
9	☐ 全部 ☒ 105 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7・16 ----- 自R 7・7・16 至R 9・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,700円	当初貸主 日生研
9	☐ 全部 ☒ 201 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・21 ----- 自R 7・12・21 至R 9・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,700円	
9	☐ 全部 ☒ 202 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・9・29 ----- 自R 7・9・29 至R 9・9・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
9	☐ 全部 ☒ 203 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・3・30 ----- 自R 6・3・30 至R 8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	

(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〈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
9	☐ 全部 ☒ 205 株式会社木下の賃貸	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・9・15 自R 7・9・15 至R 9・9・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,400円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社木下の賃貸 (以下「木下の賃貸」という。)
9	☐ 全部 ☒ 205 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・10・13 自R 7・10・13 至R 9・10・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 (含管理費) ☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 301 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・31 自R 6・8・31 至R 8・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	貸主 日生研
9	☐ 全部 ☒ 302 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・7・1 自R 7・7・1 至R 9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☒ 敷 ☐ 保 61,000円	貸主 日生研
9	☐ 全部 ☒ 303 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・4・15 自R 6・4・15 至R 8・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700円 ☒ 敷 ☐ 保 53,700円	当初貸主 日生研
9	☐ 全部 ☒ 305 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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
■C (101号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 室内に目立った損傷等はありません。
■D (102号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) ミニ冷蔵庫が備え付けられていません。
■E (103号室居住者)	(1) 私が住居として使用しています。 (2) 室内に大きな損傷等はありませんが、ユニットバスの入口の下枠材に塗装の剥離等があります。 (3) インタフォンが鳴り続ける故障が生じたことから、Bが配線を切断してしまったため、現在使用することができません。
■F (105号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 洋室の床面にたわみがあります。。
■H (202号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 賃貸借契約書は紛失してしまったので、提出することができませんが、平成23年9月から、月額5万円で賃借しています。 (3) ソファ及びテーブルは備付品です。
■I (203号室居住者)	(1) 私が単身で住居として使用しています。 (2) 賃貸借契約書は手元にないので、後日送付します。 (3) 室内に大きな損傷等はありません。
■J (205号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 室内に壊れているところはありません。 (3) テレビ、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ベッドは備付のものです。
■K (301号室居住者)	(1) 私が単身で居住しています。 (2) 室内クロスに剥離等の損傷があります。 (3) テーブルは備付品です。
■L (302号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 賃貸借契約書は紛失してしまったので、提出することができません。 平成23年9月に当初の賃貸借契約を締結しています。 (3) 洋室の床がきしみます。 (4) コンロが使用できません。
■M (303号室居住者)	(1) 私がひとりで住んでいます。 (2) 賃貸借契約書は紛失のため、提出できません。約10年くらい前から住んでいます。 (3) 洋室の床面にカーペット等を貼り付けていますが、損傷等があるわけではありません。 (4) ミニ冷蔵庫は、現在備え付けられていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■仲介業者従業員	(1) 当社は、物件9建物についてのBと日生研と契約関係については把握していません。ただし、正式にサブリース契約を締結せずに、貸主を、所有者個人ではなく、所有者の経営する法人としていることは一般的に良くあることです。 (2) 現在、B及び日生研とは連絡が取れない状況にあります。

(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

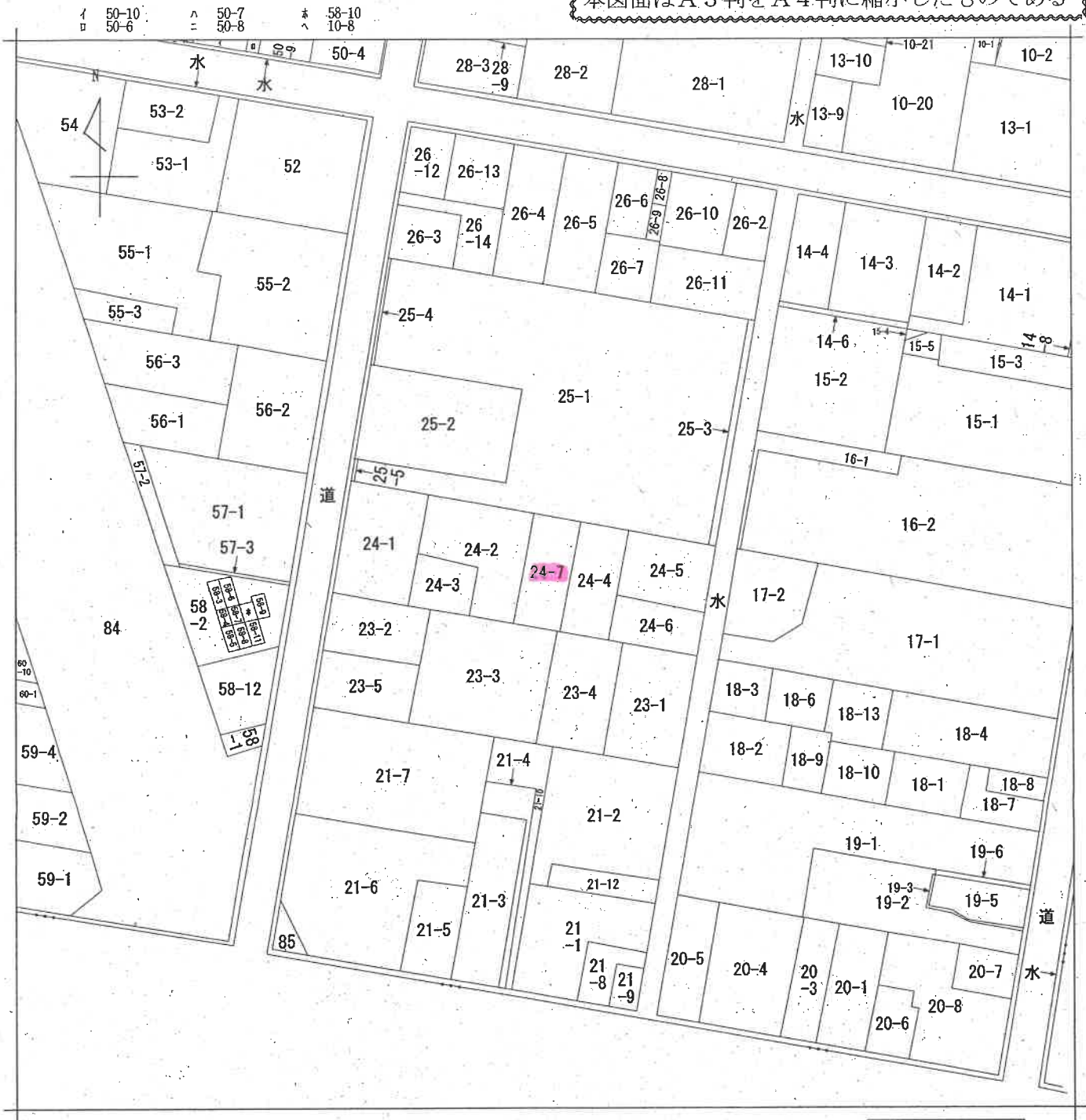
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 物件9建物のうち205については、木下の賃貸提出の特定賃貸借契約書から、Bがサブリースを目的とした賃貸借契約に基づき木下の賃貸に賃貸しているものであり、更に同社が賃貸借契約に基づきJに転貸しているものと認められる。
- (3) 305号室については、家財道具及び電化製品等の動産類及び生活必需品等が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。
- (4) 102, 103, 105, 301, 302及び303号室の当初の貸主は、いずれも日生研であるところ(103, 105及び**303**号室については、更新時において貸主をBに変更している。), 同社の占有権原については、当職の書面による照会に対し、同社が回答しないため、判明しなかった。
- (5) 物件9建物内部には、壁面の損傷等が複数箇所において認められた。また、同建物外部には、外壁の損傷、塗装の剥離、鉄部の腐食等が複数箇所において認められた。
- (6) 物件8土地の南側の一部分は、公衆用道路の一部として使用されている。

(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 5月27日(火) 17:45-17:55	目的物件所在地	受命各物件確認・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月24日(火) 11:20-11:30	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月28日(土) 10:00-11:50	目的物件所在地	立入調査(101, 105, 202, 205, 301, 302, 303号室)・C, F, H, J, K, L, Mから事情聴取・写真撮影・外観調査〔評価人同行〕
令和 7年 8月14日(木) 14:40-14:55	目的物件所在地	立入調査(103号室)・Eから事情聴取・写真撮影・外観調査〔評価人同行〕
令和 7年 8月31日(日) 9:00-9:45	目的物件所在地	立入調査(102, 201(解錠), 203, 305号室)・D, Iから事情聴取・写真撮影・外観調査〔評価人同行〕
令和 7年 9月16日(火) : - :	書面照会(郵送)	木下の賃貸・日生研に対し、契約関係書類提出依頼
令和 7年12月 8日(月) 11:30-11:40	仲介業者事務所	賃貸借契約書提出依頼
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 7年 8月31日 目的物件(201号室)は施錠されていたので、立会人Nを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 目的物件(305号室)は施錠されていなかったため、立会人Nを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 8月31日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



地番
区域見出
南幸町2丁目

請求部	所在	川崎市幸区南幸町二丁目				地番	24番7		
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：昭和52年12月8日

前24-4 後・新同一・新 552000 552000

地 番 24~4, 24~7
土地の所在 川崎市幸区南幸町2丁目

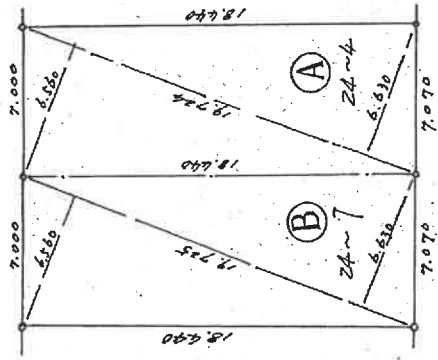
地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 52 年 12 月 3 日

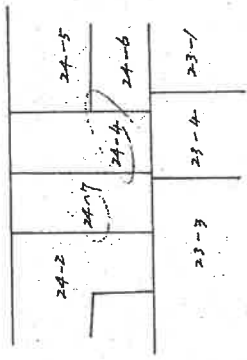
作 製 者
北 地 家 屋 調 査 士

申 請 人
北 地 家 屋 調 査 士

持分、共有の表



25



土地開形図 1/600

求 積 表

① 24~4
$$\frac{1}{2} \times 19.724 \times \left(\frac{6.560 + 6.560}{2} \right) = 260.1595 \text{ m}^2$$
$$\frac{1}{2} = 130.0797$$

面積 130.07 m²

② 24~7
$$\frac{1}{2} \times 19.725 \times \left(\frac{6.560 + 6.560}{2} \right) = 260.1727$$
$$\frac{1}{2} = 130.0863$$

面積 130.08 m²

縮 尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成1年11月7日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

473778

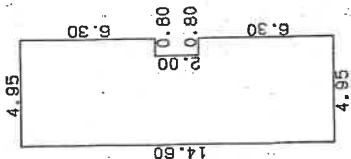
各階平面図

家屋番号 24番7021

建物各階平面図

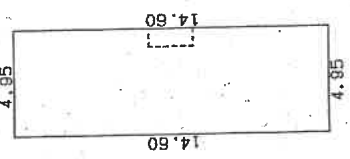
建築物の所在 川崎市幸区南幸町2丁目24番地7

1 階

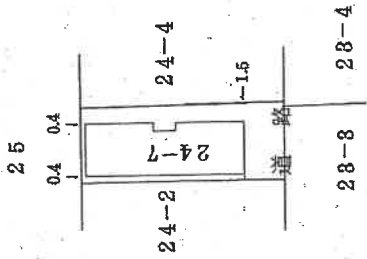
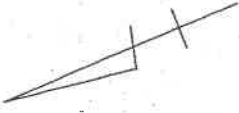


求積表			
14.60 X	4.15 =	60.5900	
6.30 X	0.80 =	5.0400	
6.30 X	0.80 =	5.0400	
合計		70.6700	
床面積		70.67	m ²

2 階～3 階（各階同型）



求積表			
14.60 X	4.95 =	72.2700	
床面積		72.27	m ²



作製者

土地調査士
家屋調査士

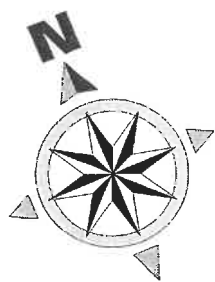
（平成元年）

縮尺 1/250

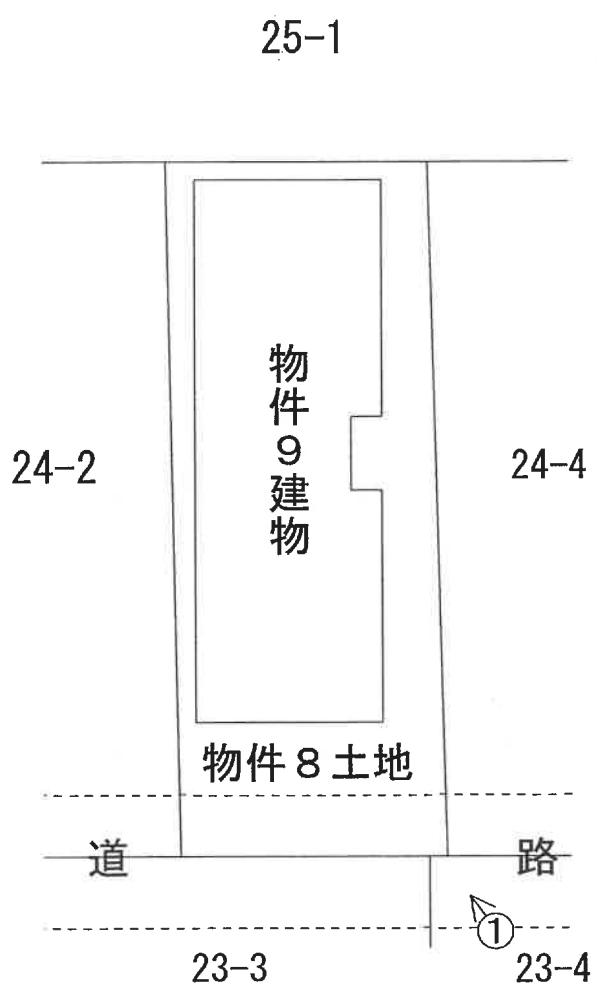
申請人

縮尺 1/500

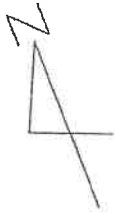
（東京土地家屋調査士会 用紙）



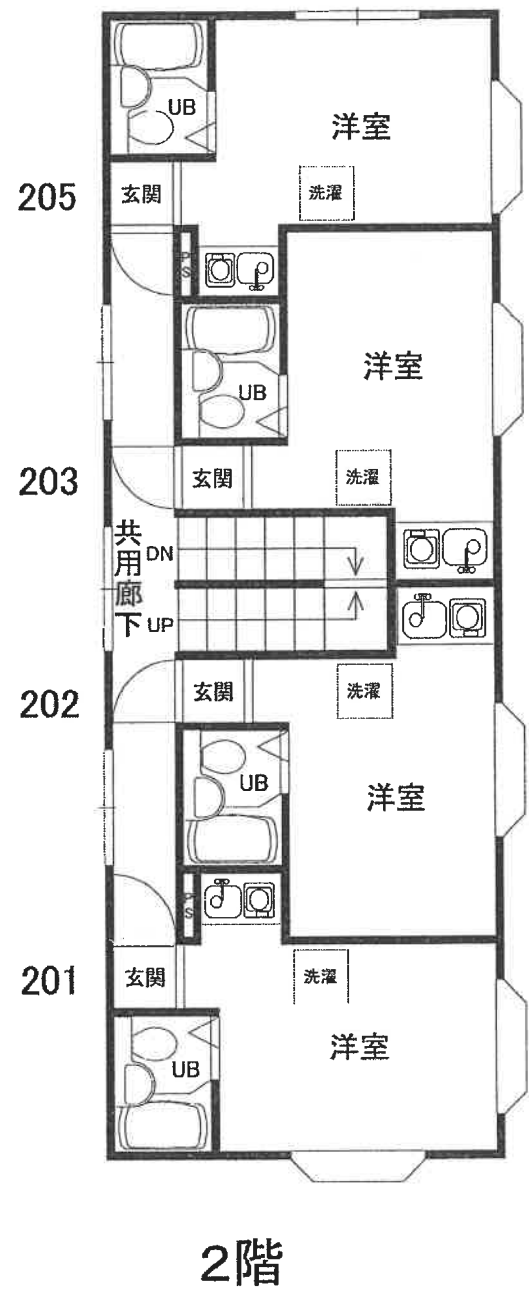
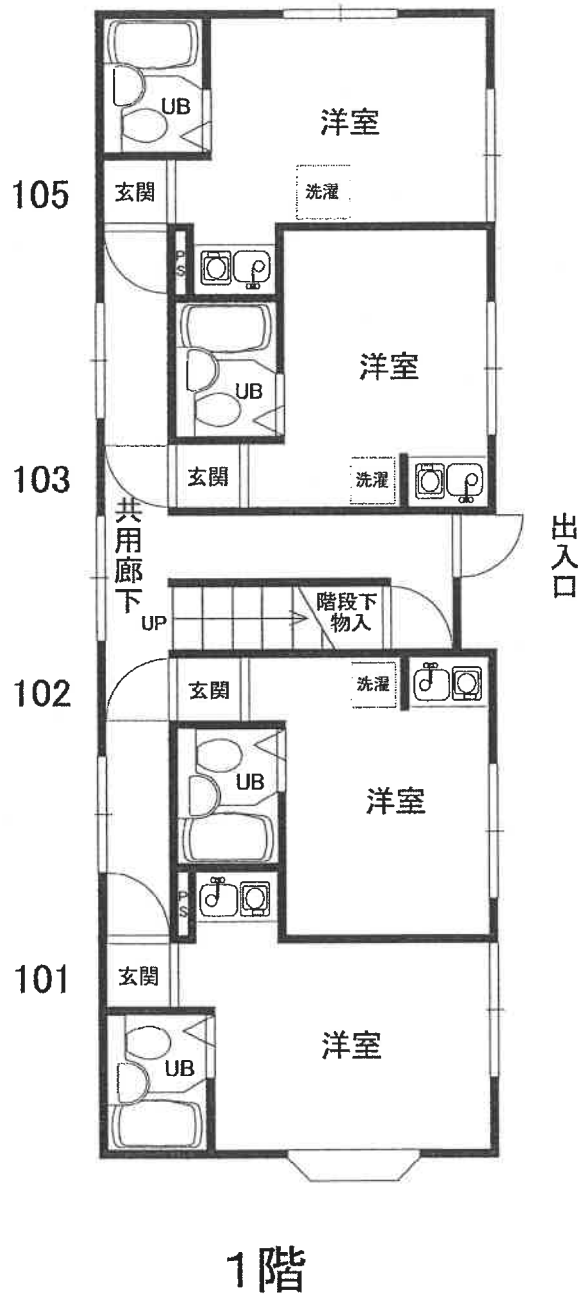
土地建物位置関係図



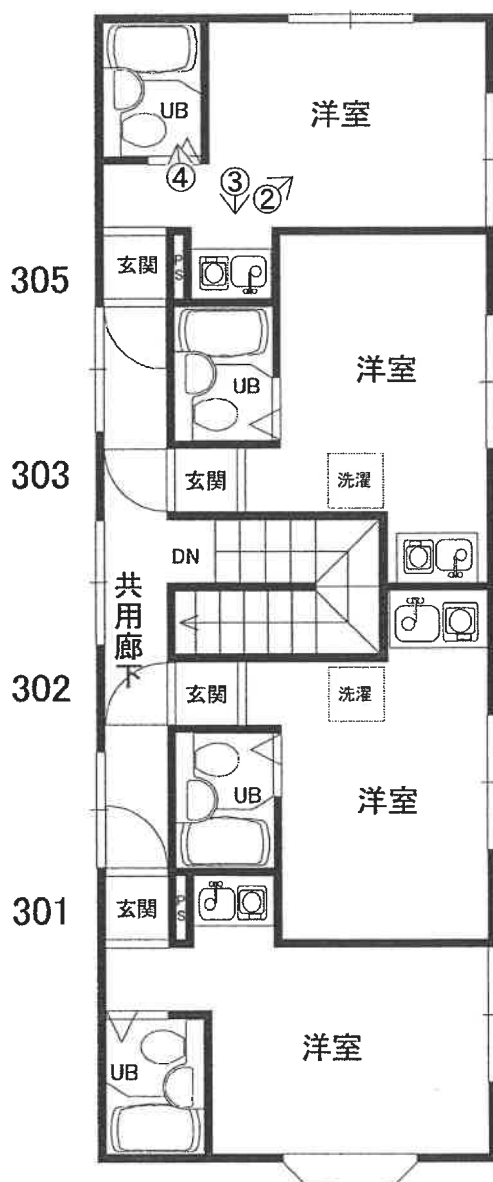
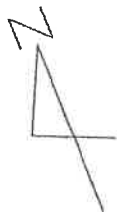
←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向



3階

1 受命各物件外観



2 洋室



3 キッチン



4 ユニットバス





令和 7 年 (ケ) 第 26 号

令和 7 年 8 月 31 日 現地調査

令和 8 年 3 月 17 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

評 価 書

③

第 26 - 3 号 (物件 8 ・ 物件 9 : 幸区南幸町二丁目)

評価人 不動産鑑定士

石 井 健 之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金24,530,000円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金 5,890,000円
物件9（建物）	金18,640,000円

- ① 一括価格は、物件8・物件9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8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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評価するものであり、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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
8	次頁物件目録記載のとおり	地 目 宅地、一部公衆用道路
9		
特 記 事 項		
◇物件 8 は、現況道路敷及びセットバック部分を含んでいる。		

* 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

5 所 在 川崎市幸区幸町三丁目
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 186.42平方メートル

所有者 B

6 所 在 川崎市幸区幸町三丁目
地 番 3番1
地 目 宅地
地 積 121.74平方メートル

共有者 B 持分1200分の100

7 所 在 川崎市幸区幸町三丁目3番地9
家屋 番号 3番9の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 89.02平方メートル
2階 89.02平方メートル
3階 74.52平方メートル

所有者 B

8 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目
地 番 24番7
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 130.08 平方メートル

所有者 B

9 所 在 川崎市幸区南幸町二丁目 24 番地 7

家屋 番号 24 番 7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 70.67 平方メートル
2 階 72.27 平方メートル
3 階 72.27 平方メートル

所有者 B

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8）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「川崎」駅の西方約650m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	130.08㎡ 長方形 間口約7m・奥行約18m 概ね平坦である。
接面道路の状況	◇南側約7mが、目的土地付近で幅員約2.3m～約2.7mの未舗装私道（建築基準法第42条2項）に、概ね等高に接面している。 ◇上記私道は、目的土地付近では、物件8所有者と対面の土地所有者（地番23番3及び23番4の一部）とが、それぞれ半分ずつ道路部分を出し合うかたちで道路提供（負担）している。 ◇接面道路は、未舗装道路で雨天時に外観調査した際には、大きな水溜まりができていた。	
土地の利用状況等	物件9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配置図のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。	

	◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、境界標自体は確認できなかった。 ◇接面道路幅員が4m未満で、基準容積率は240%となる。 ◇目的土地は、目的建物及び隣家の建築計画概要書、現況道路幅員等から、南側の間口部分に現況道路敷及びセットバック部分（道路部分）を約14.14㎡を含んでいるものと判断される。 $(7.070\text{m (間口)} \times 2\text{m} = 14.14\text{m}^2)$ ◇上記により、目的土地（物件8）のうち、建物（物件9）の敷地部分（現況道路敷及びセットバック部分を除いた部分）は、約115.94㎡となる。 $(130.08\text{m}^2 - 14.14\text{m}^2 = 115.94\text{m}^2)$ ◇以上により、本件評価において、 ・建物敷地部分は、約115.94㎡（A）とする。 ・道路部分は、約14.14㎡（B）とする。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、115.597㎡と記載されている。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物	
建築時期及び 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1年10月15日新築（登記記載） 約37年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 ガス・流し台、UB（3点ユニットバス）等
床面積（現況）	1階：70.67㎡、2階：72.27㎡、3階：72.27㎡、延べ215.21㎡	

現況用途等	種類 間取り	共同住宅 1階：1R（4住戸）、2階：1R（4住戸）、3階：1R（4住戸）計12住戸（附属資料間取図のとおり）
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年6月28日、令和7年8月14日、令和7年8月31日：内部立入調査 建物の占有状況は、＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおりである。	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受けているが、検査済証の交付は受けていない建物である。 ◇現地での共同住宅の名称は「メゾン南幸町」である。 ◇建物内部は、壁面の損傷、破損、室内クロスの剥離、床のたわみ等が多く見られた。 ◇外壁の一部に亀裂、破損等がある。 ◇3階の共用廊下の天井は、雨漏り跡と推定される比較的大きなビニールクロスの剥がれがある。 ◇3階301号室の玄関の天井に雨漏りがあり、ビニールクロスの剥がれがある。 ◇上記のとおり、物件9建物は、築年が古く、全体に経年劣化が大きく進み、補修すべき箇所が多い建物である。 ◇目視の範囲においては、吹付アスベストの使用は認められなかったが、築年が古い建物で使用建材にアスベストの含有は否定できない。 ◇令和8年3月9日に、土地及び建物の外観について、再度確認した。	

<建物の占有者等の状況一覧>

部屋番号等	賃貸人	占有者	契約期間等	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
1階 101号室	所有者	C	R7. 1. 12～R9. 1. 11 (合意更新) 占有開始日 (R5. 1. 12)	50,000	敷金 50,000
1階 102号室	有限会社日 生研	D	R6. 5. 29～R8. 5. 28 占有開始日 (R6. 5. 29)	45,000	敷金 45,000
1階 103号室	所有者	E	R7. 7. 15～R9. 7. 14 (合意更新) 占有開始日 (R3. 7. 15)	53,700	敷金 53,700

1階 105号室	所有者	F	R7. 7. 16～R9. 7. 15 (自動更新) 占有開始日 (R3. 7. 16)	53,700	敷金 53,700
	占有権原は賃借権で、Fが居住し占有している。				
	◇Fは、「私が一人で住んでいます。洋室の床面にたわみがあります。」と陳述している。 ◇当初の貸主は有限会社日生研である。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
2階 201号室	所有者	G	R7. 12. 21～R9. 12. 20 (自動更新) 占有開始日 (H27. 12. 21)	53,700	敷金 53,700
	占有権原は賃借権で、Gが居住し占有している。(解錠による)				
	◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
2階 202号室	所有者	H	R7. 9. 29～R9. 9. 28 (自動更新) 占有開始日 (H23. 9. 29)	50,000	敷金 50,000
	占有権原は賃借権で、Hが居住し占有している。				
	◇Hは、「私が一人で住んでいます。賃貸借契約書は紛失してしまい、提出することができません。平成23年9月から、月額5万円で賃借しています。」と陳述している。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
2階 203号室	所有者	I	R6. 3. 30～R8. 3. 29 占有開始日 (R6. 3. 30)	50,000	敷金 50,000
	占有権原は賃借権で、Iが居住し占有している。				
	◇Iは、「私が単身で居住しています。賃貸借契約書は手元にはないので、後日送付します。室内に大きな損傷等はありません。」と陳述している。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				

2階 205号室	所有者	株式会社 木下の賃貸	R7. 9. 15～R9. 9. 14 (自動更新) 占有開始日 (R5. 9. 15)	38,400	敷金 なし
	株式会社木 下の賃貸	J	R7. 10. 13～R9. 10. 12 (自動更新) 占有開始日 (R5. 10. 13)	45,000 (含管理費)	敷金 なし
	占有権原は賃借権で、Jが居住し占有している。				
	◇Jは、「私が一人で住んでいます。室内に壊れているところはありません。テレビ、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ベッドは備付のものです。」と陳述している。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
3階 301号室	有限会社日 生研	K	R6. 8. 31～R8. 8. 30 (合意更新) 占有開始日 (H30. 8. 31)	50,000	敷金 50,000
	占有権原は賃借権で、Kが居住し占有している。				
	◇Kは、「私が単身で居住しています。室内クロスに剥離等の損傷があります。テーブルは備付品です。」と陳述している。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
3階 302号室	有限会社日 生研	L	R7. 7. 1～R9. 6. 30 (自動更新) 占有開始日 (H23. 7. 1)	61,000	敷金 61,000
	占有権原は賃借権で、Lが居住し占有している。				
	◇Lは、「私が一人で住んでいます。賃貸借契約書は紛失してしまい、提出することができません。平成23年9月に当初の賃貸借契約を締結しています。洋室の床がきしみます。コンロが使用できません。」と陳述している。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。				
3階 303号室	所有者	M	R6. 4. 15～R8. 4. 14 (合意更新) 占有開始日 (H26. 4. 15)	53,700	敷金 53,700
	占有権原は賃借権で、Mが居住し占有している。				

	◇Mは、「私が一人で住んでいます。賃貸借契約書は紛失してしまい、提出することができません。約10年くらい前から住んでいます。洋室の床面にカーペット等を貼り付けていますが、損傷等があるわけではありません。ミニ冷蔵庫は現在備付られていません。」と陳述している。 ◇当初の貸主は有限会社日生研である。 ◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。
3階 305号室	所有者が賃借人等がない状態で占有している。 ◇大きな残置物、廃棄物等は見られなかった。 ◇室内の状況から、第三者が占有している様子は窺われなかった。

◇執行官の調査によれば、205号室については、株式会社木下の賃貸が提出した特定賃貸借契約書から、Bがサブリースを目的とした賃貸借契約に基づき株式会社木下の賃貸に賃貸しているものであり、更に同社が賃貸借契約に基づきJに転貸しているものと認められる。

◇執行官の調査によれば、102号室、103号室、105号室、301号室、302号室、303号室の当初の貸主は、いずれも有限会社日生研であるところ(103号室、105号室、303号室については、更新時において貸主をBに変更している)、同社の占有権原については、執行官の書面による照会に対し同社が回答しないため、判明しなかった。

◇執行官の調査によれば、建物の賃貸借について、仲介業者の従業員は、下記を概要とする陳述をしている。

(1) 当社は、物件9建物についてのBと有限会社日生研と契約関係については把握していません。ただし、正式にサブリース契約を締結せずに、貸主を所有者個人ではなく、所有者の経営する法人としていることは一般的に良くあることです。

(2) 現在、B及び有限会社日生研とは連絡が取れない状況にあります。

第5 評価額算出の過程

物件9は、築年が古く経年劣化が大きく進んだ共同住宅で、収益用不動産としての適格性はやや劣るが、調査時点で空室率が低く、一定の収益を生んでおり、本件においては収益還元法を適用する。

よって、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8（土地）

A. 建物敷地部分（現況道路敷及びセットバック部分を除いた部分）

物件8のうち、建物の敷地部分の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準的 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)
8 (建物敷地)	429,000	90 100	386,000	×115.94	×0.85	= 38,040,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 幸(県)ー5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\ & & & & \text{補 正} & & \\ & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 454,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 429,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、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：目的土地は街路条件が劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：地上建物は築年が古く、建物の状態等から、建付減価率は15%と判定した。

B. 現況道路敷及びセットバック部分(道路部分)

物件8のうち、道路部分は更地価格に道路減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
8 (道路)	429,000	2 100	9,000	× 14.14	= 130,000

標準画地価格：「①のとおり」

個別格差：当該道路の価値率を2%と判定した。

C. 物件8の基礎となる価格

下記のとおり、物件8の基礎となる価格を求めた。

$$\begin{array}{lcl} \text{A (建物敷地部分)} & \text{B (道路部分)} & \text{C (物件8の基礎となる価格)} \\ 38,040,000\text{円} & + & 130,000\text{円} = 38,170,000\text{円} \end{array}$$

② 物件9(建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
9	230,000	× 215.21	× 0.04	= 1,980,000

現価率

- ・ 経過年数37年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率70%(室内の状況等を考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数37年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.70) = 0.04$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物についてはその敷地利用権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)
8	38,040,000	×	0.75 法定地上権	= 28,530,000

(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75%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	価格構成比
8	38,170,000	－ 28,530,000	= 9,640,000	24.01%
9	1,980,000	＋ 28,530,000	= 30,510,000	75.99%
積算価格 (合計)			40,150,000	100.00%

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	収 益 価 格 (円)
6,602,000	$\times (1 - 0.431)$	$= 3,757,000$	$\div 11.3\%$	$\times 0.90$	$= 29,920,000$

総 収 益：現行の支払賃料、周辺地域の賃料相場等を検討し、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：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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 評価額の判定

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、受命物件は賃貸に供されている不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格を等しく重視し、収益価格50:積算価格50のウェイトで考慮し、所要の修正を行ったうえ評価額を以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{積算価格} & \text{収益価格} & \text{調整後の価格} \\ 40,150,000\text{円} \times 0.5 & + & 29,920,000\text{円} \times 0.5 = 35,040,000\text{円} \end{array}$$

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)
8	35,040,000	24.01%	× 1.0	× 0.7		= 5,890,000
9		75.99%	× 1.0	× 0.7	—	= 18,640,000
一括価格 (合計)						= 24,530,000

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：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査：幸(県)-5

所 在：川崎市幸区南幸町3丁目29番2

価 格：454,000円／m²

位 置：J R南武線「尻手」駅500m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：137m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.2m市道

用途指定等：第2種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、
準防火地域、高度地区

地域の概要：中規模一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件8(土地) 32,616,200円

物件9(建物) 8,862,497円

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）

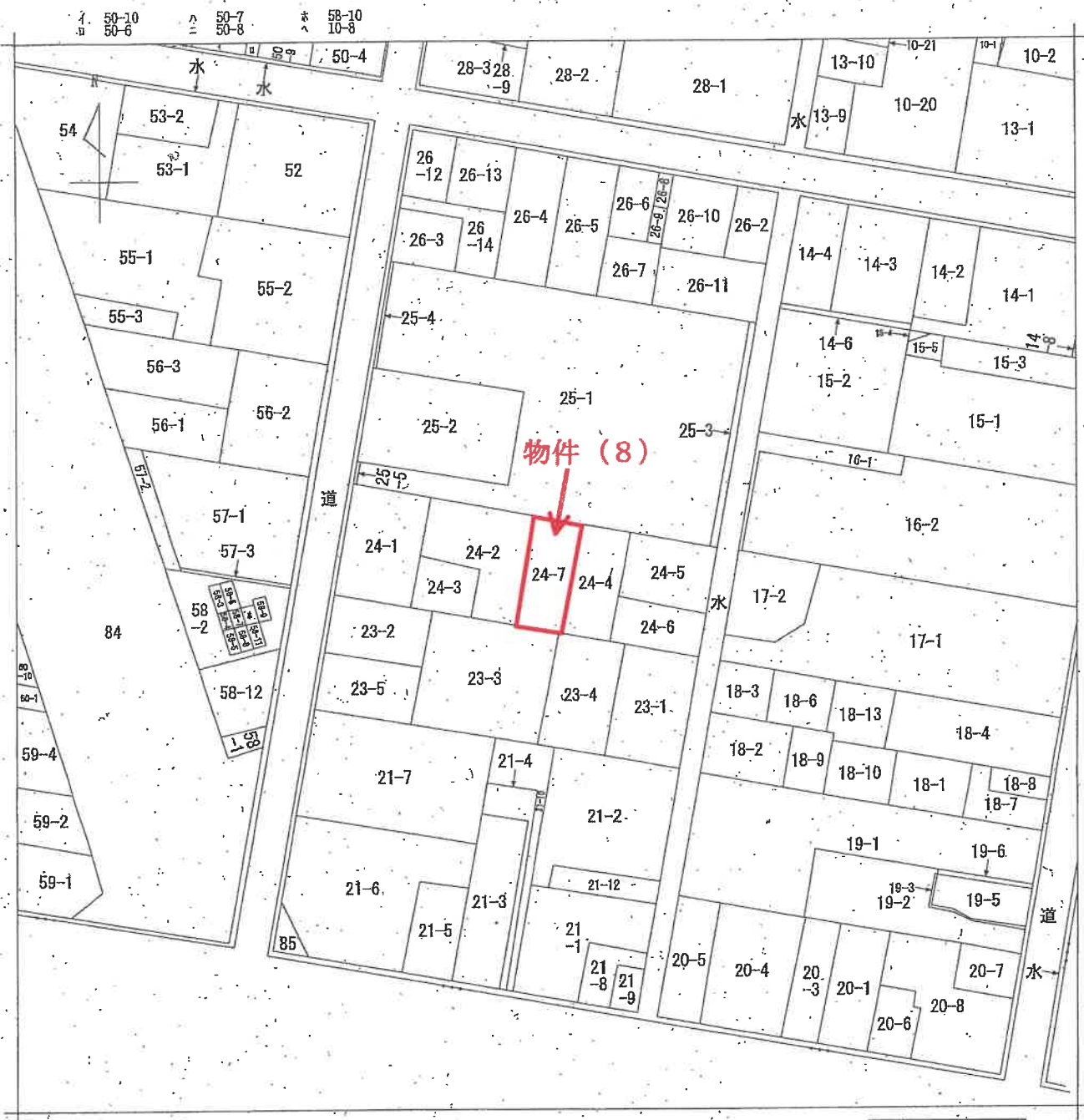
建物間取図

以上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



地番
区域見出
南幸町2丁目

請 部 分	所 在	川崎市幸区南幸町二丁目				地 番	24番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号 又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：16-4
(1/1)

A3をA4に縮小

公図写

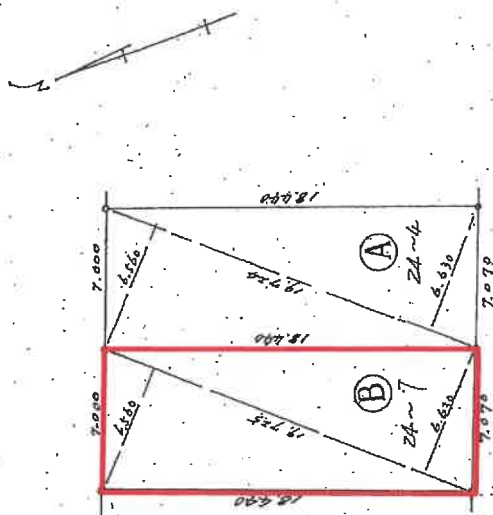
登記年月日：昭和52年12月8日

前24-4 後・新同一・新 52-2081

地 番 24-4 24-7 地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市長谷南幸田乙丁目

物件(8)



求 積 表

① 24-4
$$19.724 \times \left(\frac{6.560 + 6.630}{2} \right) = 260.1595 \text{ m}^2$$

$$\frac{1}{2} = 130.0797$$

 面積 130.07 m²

② 24-7
$$19.724 \times \left(\frac{6.560 + 6.630}{2} \right) = 260.1595 \text{ m}^2$$

$$\frac{1}{2} = 130.0797$$

 面積 130.08 m²

A3をA4に縮小

縮 尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年11月7日

473778

各階平面図

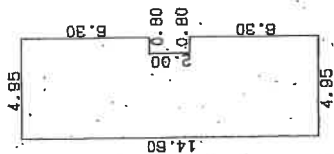
家屋番号 24番704

建物平面図

建築物の所在 川崎市幸区南幸町2丁目24番地7

物件 (9)

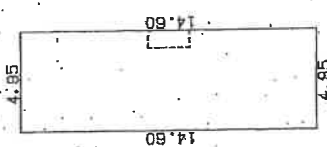
1 階



求積表

14.80 X 4.15 =	60.5900
6.30 X 0.80 =	5.0400
6.30 X 0.80 =	5.0400
合計	70.6700
床面積	70.67 m ²

2 階～8 階（各階同型）



求積表

14.80 X 4.95 =	72.2700
床面積	72.27 m ²

A3をA4に縮小

製作者

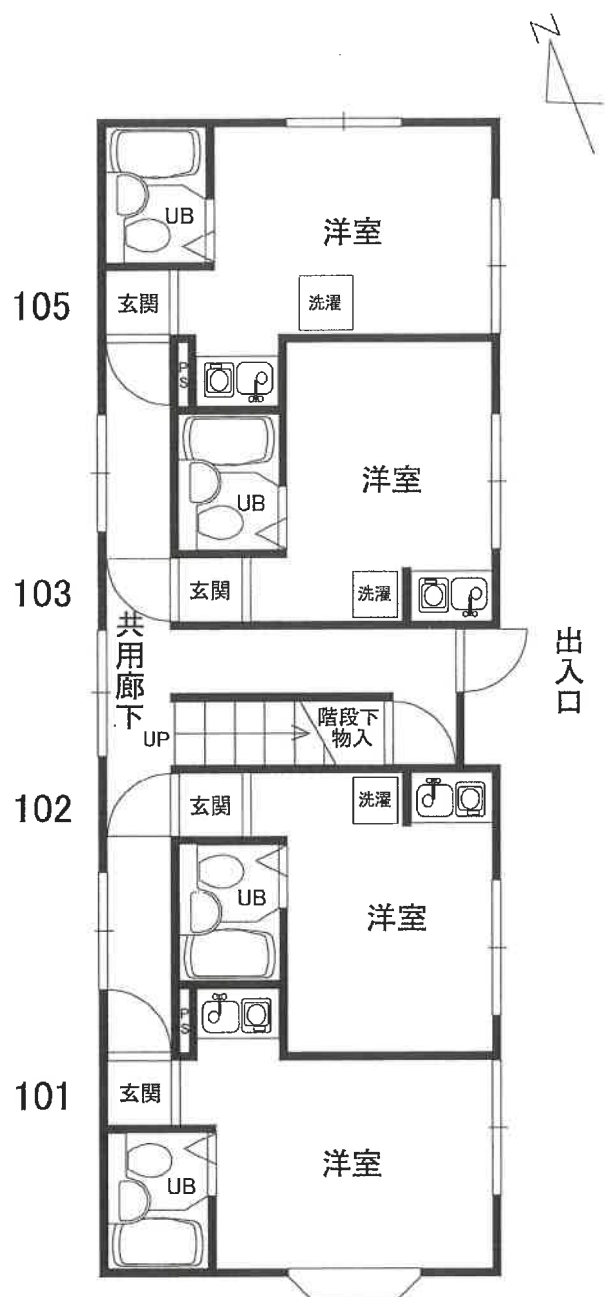
縮尺 1/250

申請人

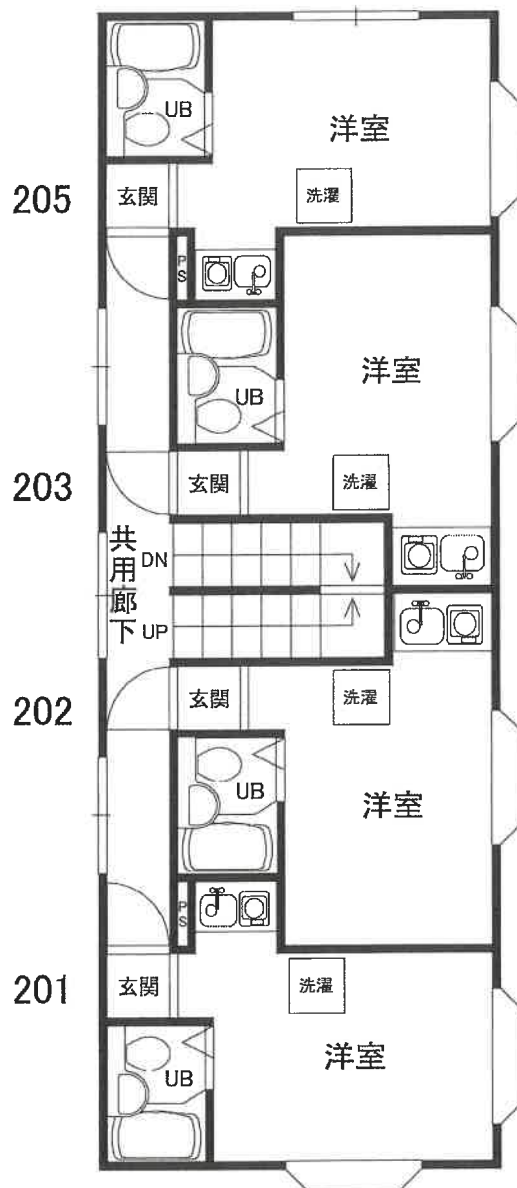
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

請求番号：16-6

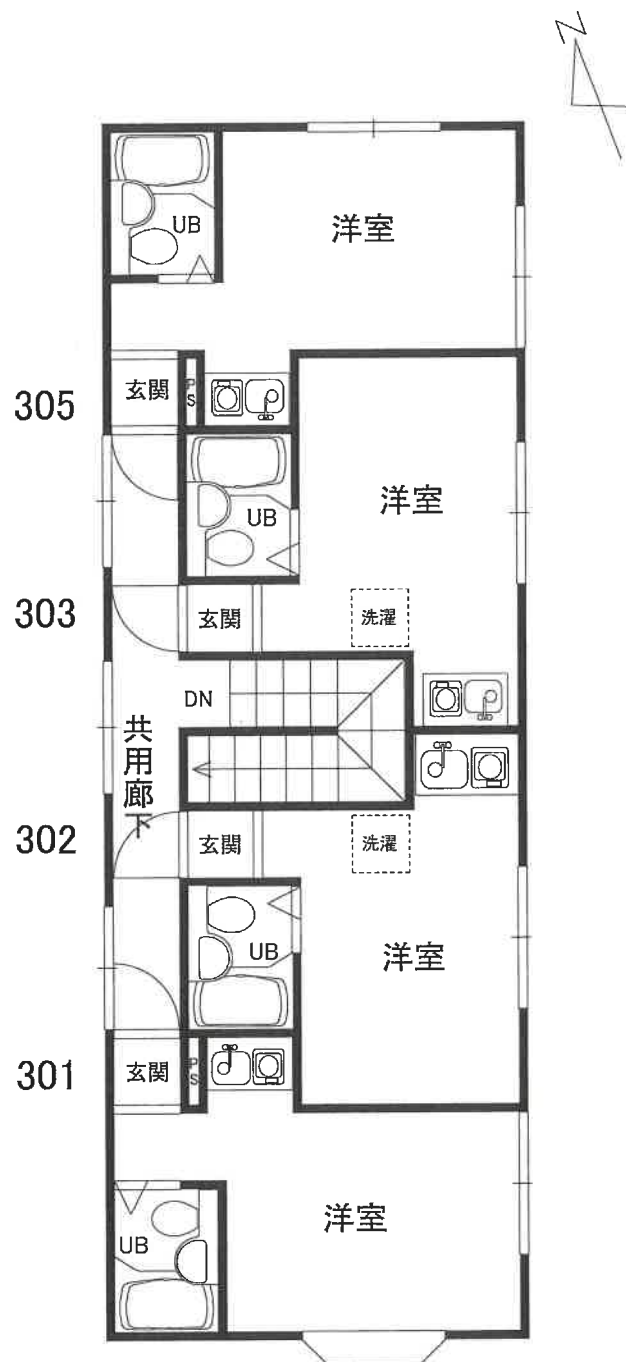


1階



2階

建物間取図



3階

建物間取図