

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 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 6 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 19 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）
1～3	21,890,000 17,512,000	一括	4,378,000	121,606	0
1	7,140,000				
2	40,000				
3	14,710,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 1 2 8 8 番地 2、1 2 8 8 番地 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 4 4 平方メートル
2 階 7 5. 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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 1 ～ 3】

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 3】

賃借権

範 囲 101 号室

賃借人 株式会社グローバルハウス

期 限 令和10年4月26日

賃 料 月額4万2960円

敷 金 なし

保証金 なし

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。

賃借権

範 囲 201 号室

賃借人 株式会社グローバルハウス

期 限 令和10年4月26日

賃 料 月額4万2960円

敷 金 なし

保証金 なし

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Aが占有している。

賃借権

範 囲 202 号室



賃借人 株式会社グローバルハウス
期 限 令和10年4月26日
賃 料 月額4万2960円
敷 金 なし
保証金 なし
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。

賃借権

範 囲 203号室
賃借人 株式会社グローバルハウス
期 限 令和10年4月26日
賃 料 月額4万2960円
敷 金 なし
保証金 なし
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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

102号室及び103号室につきBが占有している。同人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。

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 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 1 2 8 8 番地 2、1 2 8 8 番地 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 4 4 平方メートル
2 階 7 5. 4 4 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 7 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 6 月 / 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 川崎支部
執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 川崎市麻生区高石二丁目 1 2 8 8 番地 2、1 2 8 8 番地 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 4 4 平方メートル
2 階 7 5. 4 4 平方メートル |

(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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101, 201, 202, 203 株式会社グローバル ハウス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・4・27 自R8・4・27 至R10・4・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 転	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月□年 42,960円 □敷□保 円	転貸可 201はAへ転貸
3	☐ 全部 ☒ 102, 103 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・1 自R8・1・1 至R9・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 転	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	■月□年 70,000円 □敷□保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・1・10 自R8・1・9 至R10・1・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 転	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月□年 53,700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	転：転借人	
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
■株式会社グローバル ハウス（賃借人）代表者	1 当社は所有者から物件3の建物のうち、101号室、201号室、202号室及び203号室の四部屋を一括して賃借しています。また、そのうち、201号室をAに転貸しています。これらの契約内容を示す契約関係書類で、当社が現在所持する全て書面の写しを提出します。 2 当社は所有者との間で賃貸借契約を締結した経緯は下記のとおりです。 (1) 当社は所有者との間で、物件3の建物の全居室（合計六部屋）を平成24年4月27日から一括で賃借する契約（以下「サブリース契約」という。）を締結しました。 (2) サブリース契約を開始したものの、建物の老朽化を鑑みて、当社は物件3の建物の転貸に係る新規入居者の募集を停止していました。その状態を知った所有者から、102号室及び103号室の二部屋については、所有者が直接入居者を探して賃貸したいため、それを認めてもらえないかと当社宛に打診があり、当社はそれを了承しました。 (3) 上記(2)の内容について、特に書面を取り交わしたわけではありませんが、上記の経緯があったことにより、サブリース契約の対象物件は、全居室（合計六部屋）ではなく、101号室、201号室、202号室及び203号室の四部屋のみに変更されたものと当社は認識しています。 (4) 現在102号室及び103号室は所有者が直接賃貸したBが居住しているようですが、当社は所有者とBとの間の賃貸借契約には何ら関知していません。また、102号室及び103号室は当社の管理下にはないものと認識しています。 (5) 当社は201号室を当社の管理下のもとでAに転貸し、101号室、202号及び203号室は当社が空室の状態で占有しているものと認識しています。
■B（102号室及び103号室賃借人）	1 私は、所有者から物件3の建物のうち102号室及び103号室の二部屋を一括して賃借し、家族と共に住居として使用しています。これらの契約内容を示す契約関係書類の写しを提出します。 2 102号室及び103号室内で喫煙していません。 3 102号室及び103号室内でペットを飼っていません。 4 他の居室のことではありますが、令和6年10月ころ、101号室、203号室の給湯設備付近から水漏れが生じたことがありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (201号室転借人)	1 私は、株式会社グローバルハウスから物件3の建物のうち201号室を賃借し、住居として使用しています。これらの契約内容を示す契約関係書類の写しを提出します。 2 201号室内で喫煙していません。 3 201号室内でペットを飼っていません。
■ C (債務者特別代理人)	1 私は債務者の特別代理人です。しかし、現状としては、私は目的物件の現地調査もできておらず、目的物件の使用者が誰であるのか全く把握していない状態である旨をお伝えします。目的物件に係る賃貸借契約書等の書面も所持しておらず提示できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は間取図及び写真のとおりである。物件3の建物は合計六部屋で構成される共同住宅である。
- 2 立入調査の結果及び関係人からの提出文書等から、目的物件の占有関係は下記のとおり認められ、その契約の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
 - (1) 物件3の建物のうち101号室、201号室、202号室及び203号室の四部屋は株式会社グローバルハウスが平成24年4月27日から所有者からサブリース契約のもとで賃借したうえで占有していることが認められる。なお、当該四部屋のサブリース契約の賃料は下記の事情により42,960円であると認められる。
 - ア サブリース契約に係る契約書上では、月額賃料を「募集金額の20%を減額した額」とする旨が記載されている。
 - イ 株式会社グローバルハウスの転貸賃料の合計額は53,700円である。
 - ウ 「53,700円(募集金額)の20%を減額した額」は42,960円である。
 - (2) 物件3の建物のうち102号室及び103号室の二部屋はBが所有者から賃借したうえで占有していることが認められる。
 - (3) 物件3の建物のうち201号室については、株式会社グローバルハウスが上記(1)のとおり所有者から賃借したうえで、Aへ転貸していることが認められる。ただし関係人からの提出文書を見る限り、Aは同転貸借契約以前に、従前の所有者との間で締結していた賃貸借契約に基づき、実際には平成18年1月10日から201号室にて居住を始めていた蓋然性が高く、Aの占有開始時期は平成18年1月10日と認めることが相当である。
- 3 物件3の建物は全体的にかなり老朽化が進んでおり、劣化、損傷及び汚損が顕著である。屋根には大きな損傷箇所があり、共用階段及び共用廊下は著しく劣化していた。各居室においては、数多の箇所で床の沈みや緩みを感じられた。全体的に大規模な修繕を要する状況であるように窺えた。
- 4 物件3の建物の102号室には大量に荷物が置かれていたため、壁や床の状態を子細に確認することはできなかった。
- 5 物件1の土地には電柱1本が存している。また、物件1の土地には動産である物置が1個存している。
- 6 物件2の土地は不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。
- 7 評価人によると、物件1の土地の南西側で接する道路は物件2の土地を含む私道(建築基準法第42条第1項第3号該当道路)である。

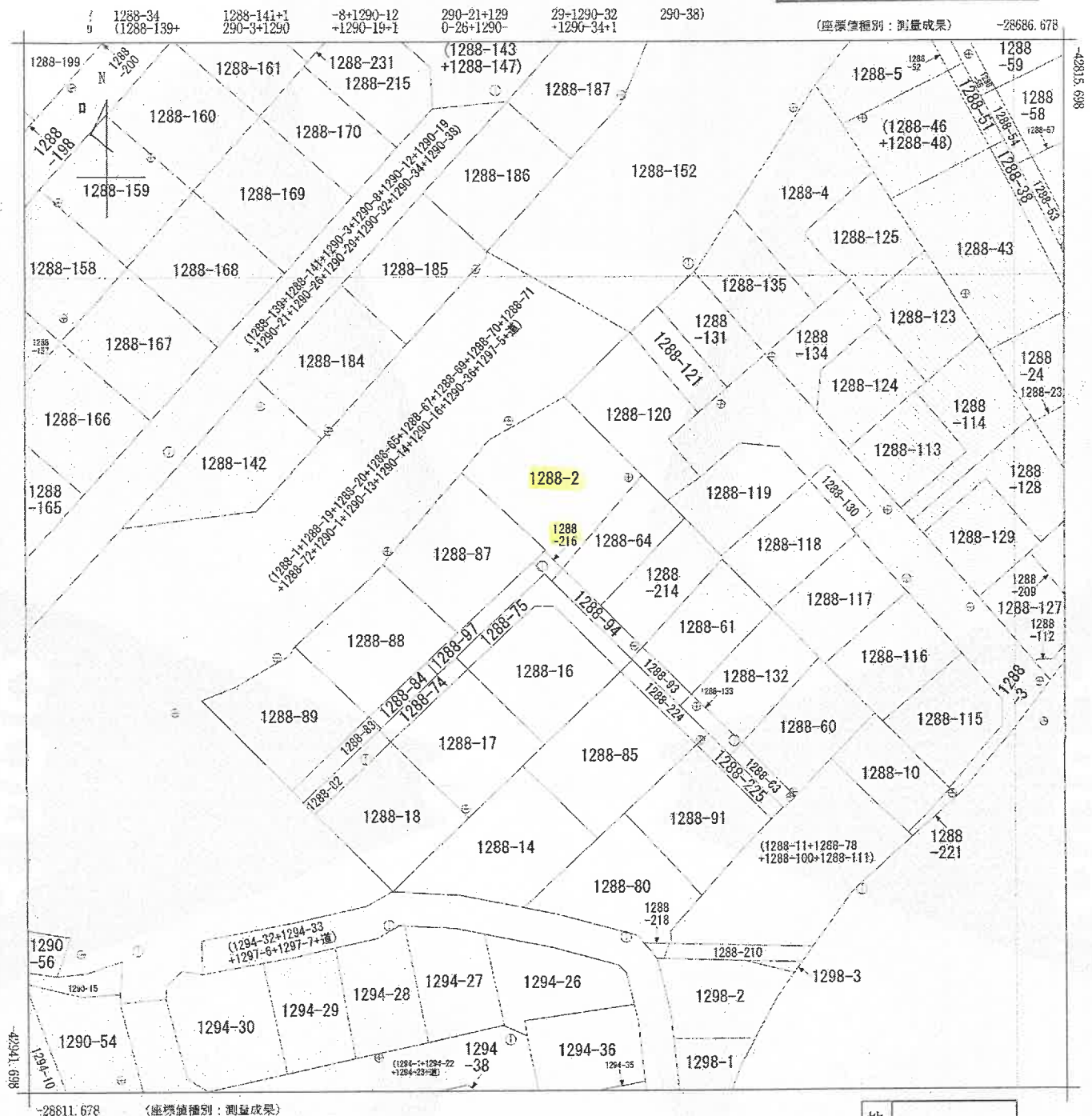
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年4月16日 (木) 7:46 — 8:10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
令和8年4月30日 (木) 16:19 — 16:30	目的物件所在地	全室に照会書投函
令和8年5月1日 (金)	執行官室 (郵送)	債務者特別代理人へ照会書送付 (5月8日回答を電話聴取)
令和8年5月8日 (金) 12:50 — 12:55	執行官室	債務者特別代理人から電話聴取
令和8年5月16日 (土) 9:40 — 11:39	目的物件所在地	102階, 103号室, 201号室へ立入調査・各室占有者らと面談 (評価人同行)
令和8年5月19日 (火)	執行官室 (郵送)	賃借人へ照会書送付 (5月25日回答受領)
令和8年5月22日 (金) 15:20 — 16:31	目的物件所在地	101号室, 202階, 203号室へ立入調査 (評価人同行)
令和8年5月27日 (水) 10:33 — 10:43	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし) 商業登記事項証明書受領
令和8年5月28日 (木) 14:57 — 15:07	執行官室	賃借人代表者から電話聴取
(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 8 年 5 月 2 2 日 101号室, 202階, 203号室は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番区域見出
高石2丁目

請求部分	所 在 川崎市麻生区高石二丁目					地 番 1288番216				
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月1日				備付年月日(原図)	平成28年3月29日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方税务局麻生出張所管轄)
令和7年12月19日
東京法務局

地図整理番号: M95596
(1/1)

登記官

(8 枚目)

✓ 平成卷九年 四月卷八日

番	1288-2, 1288-216	地積測	量
前	1288-2	後	新同一

川崎市麻生区高石二丁目

番地

土地の所在

人中

田作成

作者

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 $\frac{1}{250}$

座標求積表

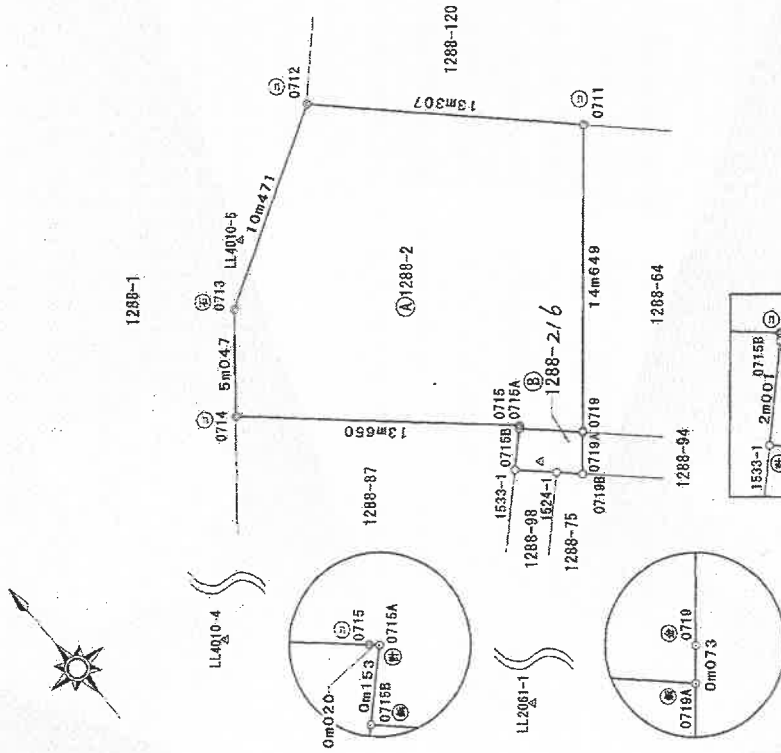
地 點	X_n	Y_n	$(X_n - \bar{X}, Y_n - \bar{Y})$
128-2	-42858.427	-28747.090	-123152.532560
0712	-42863.595	-28756.197	269069.752289
0713	-42867.464	-28759.438	783560.482394
0714	-42876.758	-28749.440	267599.787520
0715	-42876.772	-28749.425	3421.181575
0715A	-42876.877	-28749.537	94197.716121
0715B	-42879.005	-28747.365	595564.540280
0716	-42878.949	-28747.317	-319842.646942
0719	-42867.819	-28737.722	-599755.530684
0711	-42867.819	倍 面 積	462.746793
0718A		地 積	231.3733965
0718B		地 積	231.37

地 點	$\text{B}(1288-216)$	X_n	Y_n	$(X_n)^2 - X_n \cdot Y_n$
測 点	0715B	-42876.877	-28749.537	-796177.150898
	1533-1	-42878.251	-28750.992	-798121.753792
	1524-1	-42879.653	-28749.562	-655204.006616
	0719B	-42880.519	-28748.678	-18629.143344
	0719A	-42879.005	-28747.365	-104697.903330
			倍 面 積	12.552836
			面 積	6.2814180
			面 積	5.28

聚果成座

点 名	X座標	Y座標	備考
LL2061-1	-42901.896	-28771.116	鉄
LL2061-2	-42878.711	-28749.818	鉄
LL4010-4	-42876.875	-28768.350	コンクリート杭
LL4010-5	-42861.	-28753.787	コンクリート杭

世界測地系



城界標の選別	コンクリート杭	杭	点	標	針
石	右	計	金	鋼	

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。
(横浜地方事務局麻生出張所管轄)
令和7年12月19日 東京事務局

令和7年12月19日 東京法務局

海記

(9 枚目)

地址: 北京 100084

登記年月日：昭和54年8月30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。
〔横浜地方裁判所麻生出張所管轄〕
令和7年12月19日 東京法務局

登記官

(10枚目)

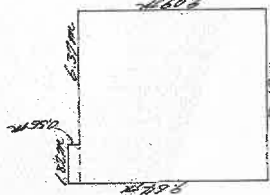
489025

各階平面図

家屋番号 1288番2

建物の所在 川崎市多摩区高石寺前1288番地2、同番地86、

建物各階平面図



(各階同型)

1.2階・求積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.55 &= 1.0010 \\ 9.09 \times 5.19 &= 47.1771 \\ &= 75.4481 \end{aligned}$$

床面積

1階	75.44 m ²
2階	75.44 m ²
延べ	150.88 m ²

(目録第12)

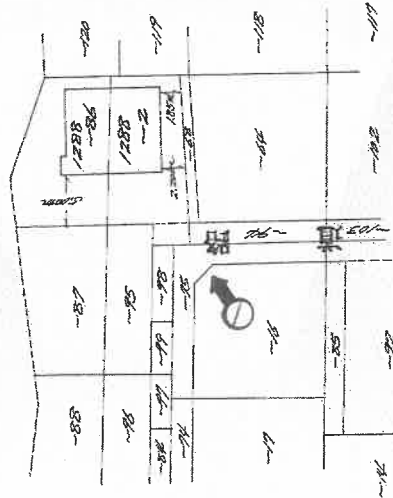
作製者

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

○は写真撮影位置・方向



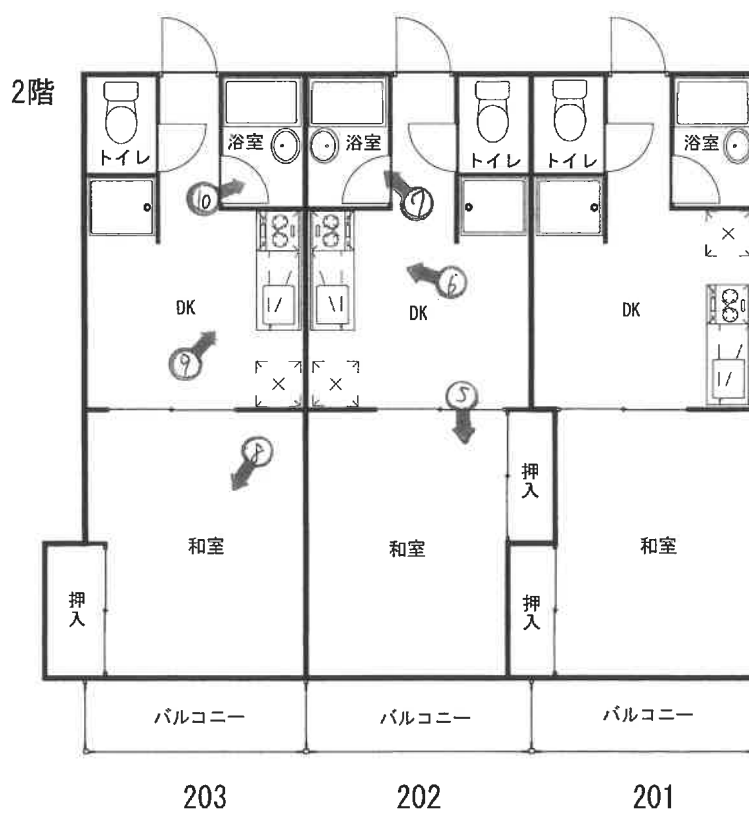
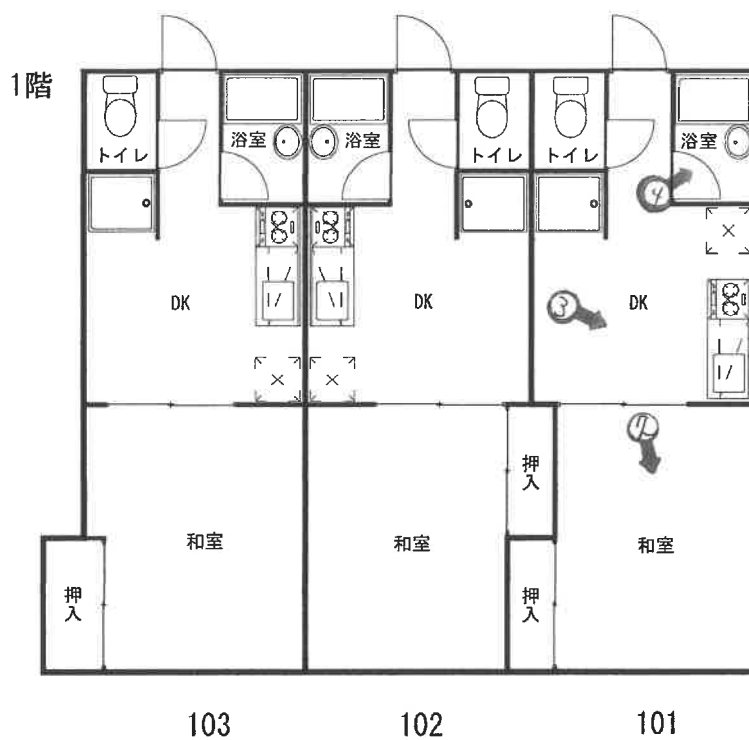
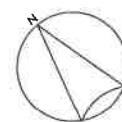
昭和五十四年八月参〇日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(図面係)

地図影写番号：M95598

間 取 図



①

物件2の土地

物件3の建物



② 101



③ 1 0 1



④ 1 0 1



⑤ 202



⑥ 202



⑦ 2 0 2



⑧ 2 0 3



⑨ 203



⑩ 203



令和 8 年（ヌ）第 7 号
令和 8 年 5 月 16 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 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

坂 元 陽

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 21,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,140,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（建物）	金 14,710,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		
3		(住居表示) 「高石2-27-6」
特 記 事 項		
特になし		

*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 川崎市麻生区高石二丁目
 地 番 1 2 8 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1. 3 7 平方メートル

- 2 所 在 川崎市麻生区高石二丁目
 地 番 1 2 8 8 番 2 1 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 6. 2 8 平方メートル

- 3 所 在 川崎市麻生区高石二丁目 1 2 8 8 番地 2、1 2 8 8 番地 8 6
 家屋 番号 1 2 8 8 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5. 4 4 平方メートル
 2 階 7 5. 4 4 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	小田急小田原線「百合ヶ丘」駅の北方約650m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかアパート等が散見される住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	231.37㎡ ほぼ整形 間口約3m、奥行約15m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側約3mが幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号） に概ね等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3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・各階平面図写」の通り	
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	◇物件1土地において、電柱、定着性を有しない物置の設置が認められる。 ◇物件1土地の北西側隣接地は概ね北西向きの傾斜地であり、物件1土地の北西部分が土砂災害警戒区域に指定されている。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1土地の南端において隣接する、幅約2m、延長約3m、規模6.28㎡のほぼ長形状の画地である。
土 地 の 利 用 状 況 等	隣接地等と一体的に公衆用道路（建築基準法第42条第1項第3号）として利用されている。
特 記 事 項	物件2土地を含む公衆用道路は北西向き傾斜地である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和54年5月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造 2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタルリシン等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、プリント合板等
	床	ビニールシート、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：75.44㎡、2階：75.44㎡ 延べ：150.88㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	1階～2階：各階1DK×3住戸 （附属資料「建物概略間取図」の通り）
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	令和8年5月16日ほか：内部立入調査 調査時点において、1階及び2階部分の全てが共同住宅として賃貸に供されている。 建物の占有状況等（居室部分）は「建物の占有者等の状況一覧」の通り	

特 記 事 項	◇物件3建物は建築確認を受けているが、竣工時における検査済証交付の履歴が存しない建物であり、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・敷地面積：228.77㎡ ・延床面積：150.28㎡ ・確認済証番号：53-35467（昭和54年4月2日交付） なお、物件1土地において他に2件の建築確認申請の履歴が存するが、物件3建物に係る増改築等の履歴は認められず、原因、経緯等の詳細は不明である。 ◇当該共同住宅の名称は「グリーンハイツ」である。 ◇物件3建物は、経年による老朽化、旧式化に加え、上述の保守管理の状態等に起因して、各居室における汚損、破損、床材の沈み等が認められる。また、調査時点において未使用の居室の給排水設備、他の居室を含めたガス設備の不具合等は不明である。なお、特筆すべき破損箇所等は以下の通りである。 ・軒下、外壁の劣化及び破損、共用廊下及び共用階段の劣化及び破損 ・103号室における雨水の進入、汚損 ◇物件3建物のうち102号室については、大量の動産が存置されていたことから、使用資材及びその状態等の確認が困難であった。 ◇執行官による調査、占有者等への聴取調査等の概要は以下の通りである。 ・101号室、201号室乃至203号室 所有者を賃貸人、株式会社グローバルハウスを賃借人とする一括賃貸借契約（サブリース契約）が締結されており、うち201号室は賃借人A（転借人）が住居として使用、占有している（占有開始時期は平成18年1月10日）。 ・102号室及び103号室 賃借人Bが102号室及び103号室の2室を一括で賃借し、自己及び家族の住居として使用、占有している。 ・いずれの住戸においても、喫煙、ペットの飼育の実態は確認されていない。
----------------	---

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
101号室	所有者	株式会社 グローバルハウス	R8. 4. 27～R10. 4. 26	42,960	0
	占有権原は第三者への転貸を目的とする賃借権で、占有開始日はH24. 4. 27である。なお、調査時点において転借人による使用、占有は認められない。				
102号室	所有者	賃借人B	R8. 1. 1～R9. 12. 31	70,000	0
	占有権原は賃借権で、現占有者が自己及び家族の住居として使用、占有している。なお、上記月額賃料は103号室の賃料を含む合計額である。				
103号室	所有者	賃借人B	R8. 1. 1～R9. 12. 31	0	0
	占有権原は賃借権で、現占有者が自己及び家族の住居として使用、占有している。なお、月額賃料は102号室の賃料に含まれる。				
201号室	所有者	株式会社 グローバルハウス	R8. 4. 27～R10. 4. 26	42,960	0
	占有権原は第三者への転貸を目的とする賃借権で、占有開始日はH24. 4. 27である。なお、調査時点において賃借人A（転借人）が住居として使用、占有している（契約期間：R8. 1. 9～R10. 1. 8、占有開始時期：H18. 1. 10、月額転貸賃料：53,700円）。				
202号室	所有者	株式会社 グローバルハウス	R8. 4. 27～R10. 4. 26	42,960	0
	占有権原は第三者への転貸を目的とする賃借権で、占有開始日はH24. 4. 27である。なお、調査時点において転借人による使用、占有は認められない。				
203号室	所有者	株式会社 グローバルハウス	R8. 4. 27～R10. 4. 26	42,960	0
	占有権原は第三者への転貸を目的とする賃借権で、占有開始日はH24. 4. 27である。なお、調査時点において転借人による使用、占有は認められない。				

第5 評価額算出の過程

目的物件は賃料収受を目的とする共同住宅であり、賃貸借に供されている稼働中の貸家及びその敷地であることに鑑み、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以下の通り求めた。

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	建付地価格 (円)
1	215,000	$\frac{90}{100}$	194,000	× 231.37	× 0.9	= 40,400,000

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勘酌して決定した。

地価公示 川崎麻生－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 223,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 215,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価公示地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件がやや劣るも街路条件及び環境条件が優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

◇ 個 別 格 差：目的土地は間口狭小であること、また、一部土砂災害警戒区域の指定を受けていること等を踏まえ、総合格差として上記の通り判定した。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2（土地）

目的土地は公衆用道路（建築基準法第42条第1項第3号）の一部として利用されており、当該土地利用の状況、性格等を総合的に勘案し、以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	215,000	× 0.05	× 6.28	$\frac{1}{1}$	= 68,000

標準画地価格：上記①に同じ

価値率：現況利用の状況、当該物件の性格、市場性等を総合的に勘案し、目的土地の価値率を5%と判定した。

③ 物件3（建物）

（主である建物）

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)
3	270,000	× 150.88	× 0.07	= 2,850,000

現 価 率：経過年数48年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{経過年数48年} + \text{経済的残存耐用年数5年}} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

2. 積算価格の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算して積算価格を求めた。

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	40,400,000	× 0.65	法定地上権	= 26,260,000

(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)	価格構成比
1	40,400,000	-26,260,000	= 14,140,000	32.6%
2	68,000		= 68,000	0.2%
3	2,850,000	+26,260,000	= 29,110,000	67.2%
積算価格 (合計)			43,318,000	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、下記の通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)
2,670,000	$\times (1 - 0.352)$	$= 1,730,000$	$\div 9.0\%$	$\times 1.00$	$= 19,220,000$

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

以上により、積算価格及び収益価格が得られた。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ている収益目的の不動産であること、物件3建物に係る経済的残存耐用年数、保守管理の状況等を考慮して、積算価格及び収益価格を関連づけ、さらに所要の修正を行ったうえ、評価額を以下の通り決定した。

$$(43,318,000円 \times 0.5 + 19,220,000円 \times 0.5)$$

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	31,270,000	32.6%	× 1.0	× 0.7		= 7,140,000
2		0.2%	× 1.0	× 0.7		= 40,000
3		67.2%	× 1.0	× 0.7	—	= 14,710,000
一括価格（合計）						21,890,000

市 場 性 修 正：特段の修正を要しない。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：特段の控除を要しない。

第6 参考価格資料

- 1 . 地 価 公 示 : 川崎麻生-10
所 在 : 川崎市麻生区高石3丁目1333番11「高石3-21-9」
価 格 : 223,000円/㎡
位 置 : 小田急小田原線「百合ヶ丘」駅 約800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 153㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

- 2 . 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 (土地) 26,237,358円
物件2 (土地) 0円
物件3 (建物) 2,008,815円

第7 附属資料の表示

位置図

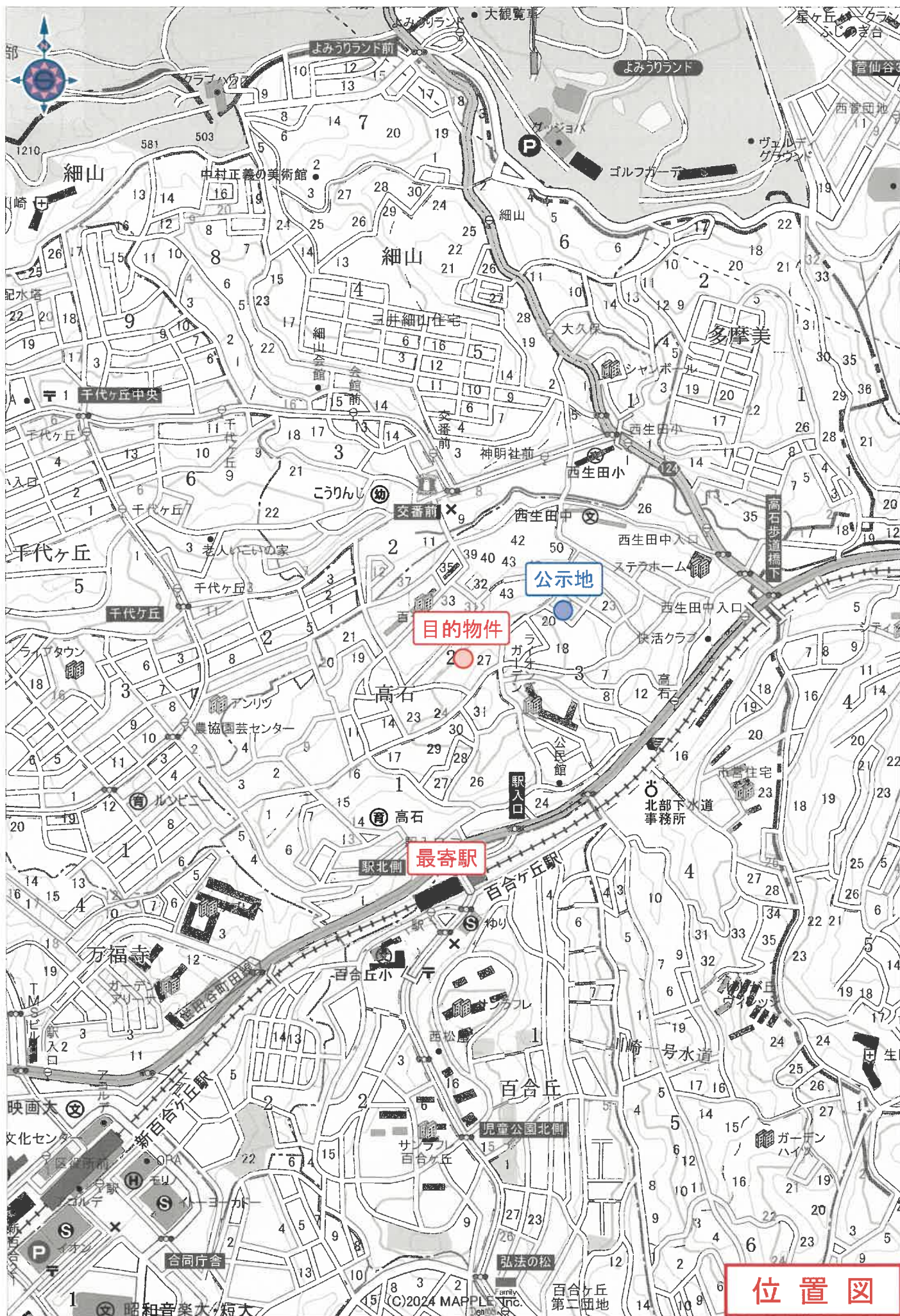
公図写 (A3判からA4判へ縮小)

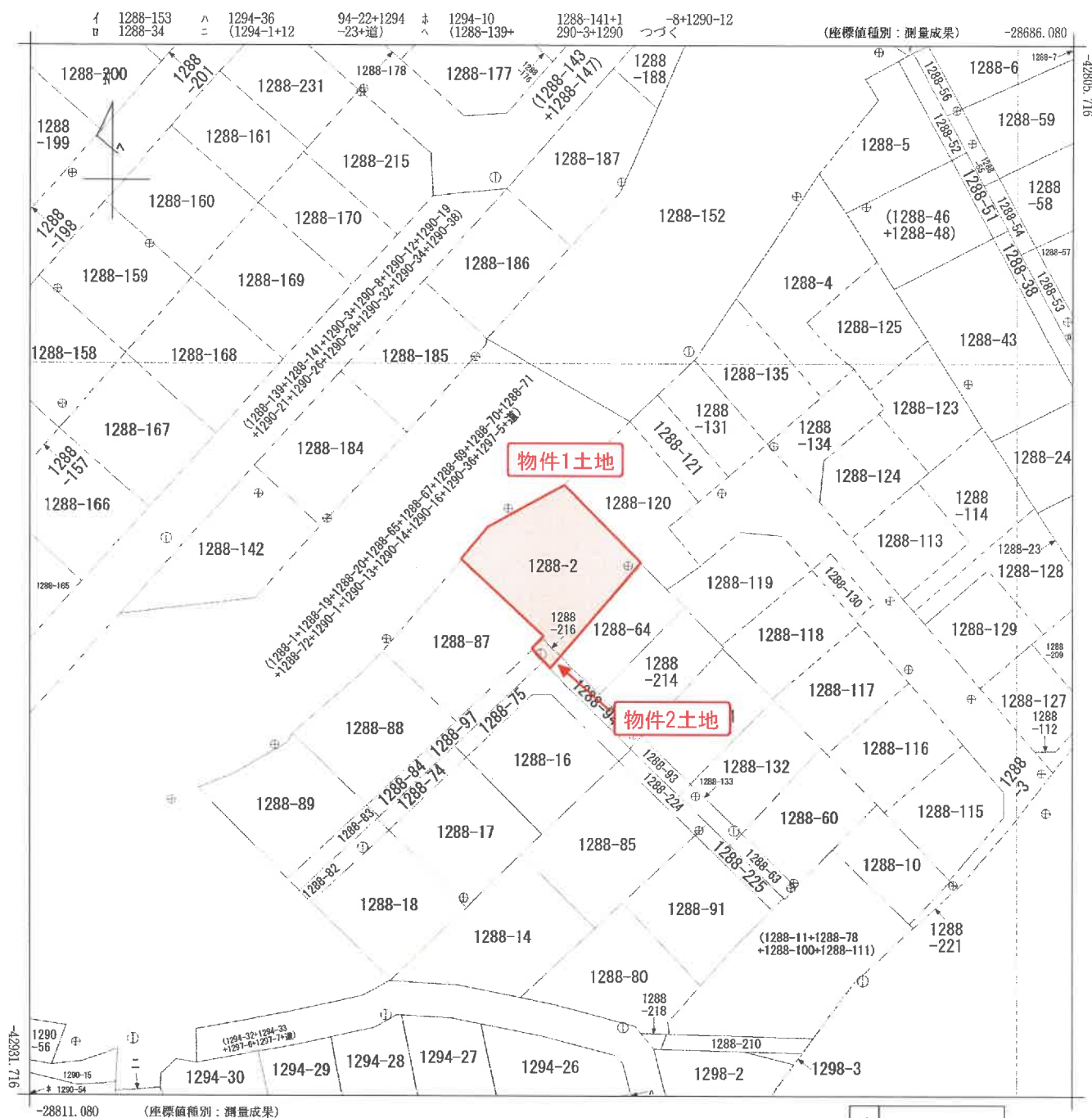
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上





地番区域見出
高石2丁目

請求部	所在	川崎市麻生区高石二丁目				地番	1288番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月1日				備付年月日(原図)	平成28年3月29日		補記事項		

公図写

(A3判からA4判に縮小)

480924

前1288-2 後・新同一新
地番 1288-2, 1288-2/6 地積測量図

土地の所在 川崎市麻生区高石二丁目

座標求積表

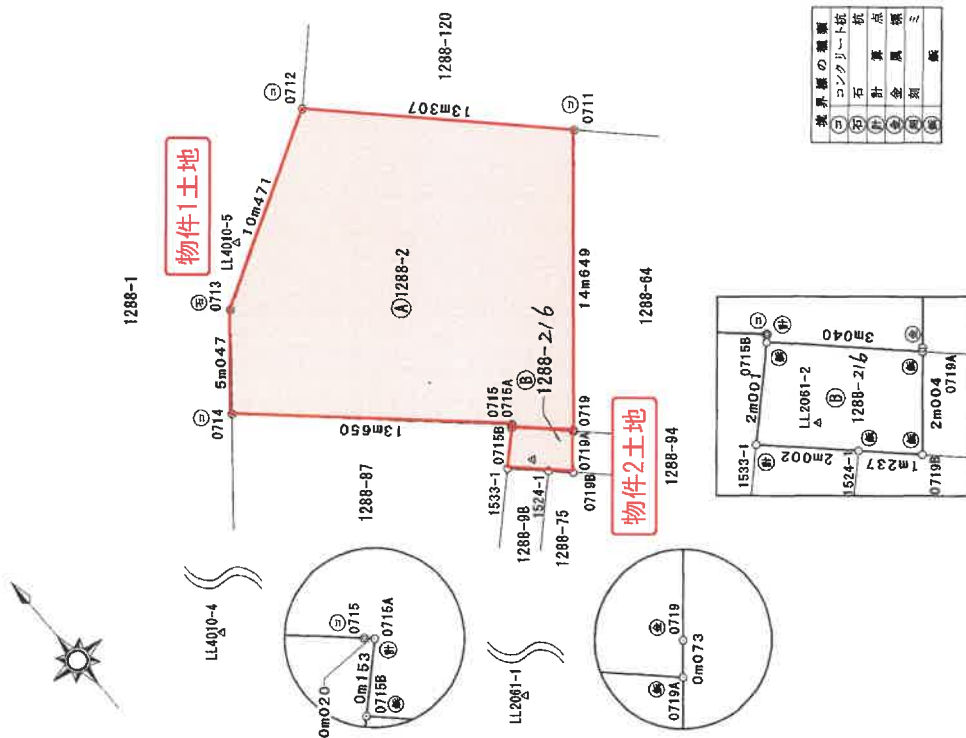
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A)1288-2	0712	-42858.427	-28747.080	-123152.533560
	0713	-42863.595	-28756.197	259869.752289
	0714	-42867.464	-28759.438	378560.482394
	0715	-42876.758	-28749.440	267599.787520
	0715A	-42876.772	-28749.425	3421.181575
	0715B	-42876.877	-28749.537	64197.716121
	0719A	-42878.005	-28747.365	59564.540280
	0719	-42878.949	-28747.317	-318942.648942
	0711	-42867.879	-28737.722	-589755.530884
			倍面積	462.746793
			地積	231.3733965
				231.37 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B)1288-2/6	0715B	-42876.877	-28749.537	-21677.150888
	1533-1	-42878.251	-28750.992	79812.753792
	1524-1	-42879.653	-28749.562	65204.706616
	0718B	-42880.519	-28748.678	-18629.143344
	0719A	-42879.005	-28747.365	-104697.903330
			倍面積	12.562836
			地積	6.2814180
				6.28 m ²

多角点成果表

点名	X座標	Y座標	備考
LL2061-1	-42901.896	-28771.116	鉄
LL2061-2	-42878.711	-28749.818	鉄
LL4010-4	-42876.875	-28768.350	コンクリート杭
LL4010-5	-42861.280	-28753.787	コンクリート杭

世界測地系



測量の種別	縮尺
① コンクリート杭	1/250
② 石	
③ 計算点	
④ 金風	
⑤ 刻	
⑥ 鋼	

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

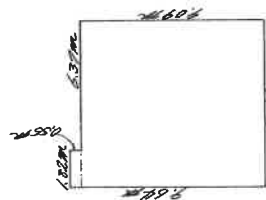
489025

各階平面図

家屋番号 1288番2

建物図面 各階平面図

建物の所在 川崎市多摩区高石寺前1288番地2、同番地86、



(各階同型)

$$\begin{aligned} &1.2 \text{ 階・求積} \\ &1.82 \times 0.55 = 1.0010 \\ &9.09 \times 8.19 = 74.4471 \\ &= 75.4481 \end{aligned}$$

床面積	
1階	75.44 m ²
2階	75.44 m ²
延べ150.88 m ²	



(面積 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

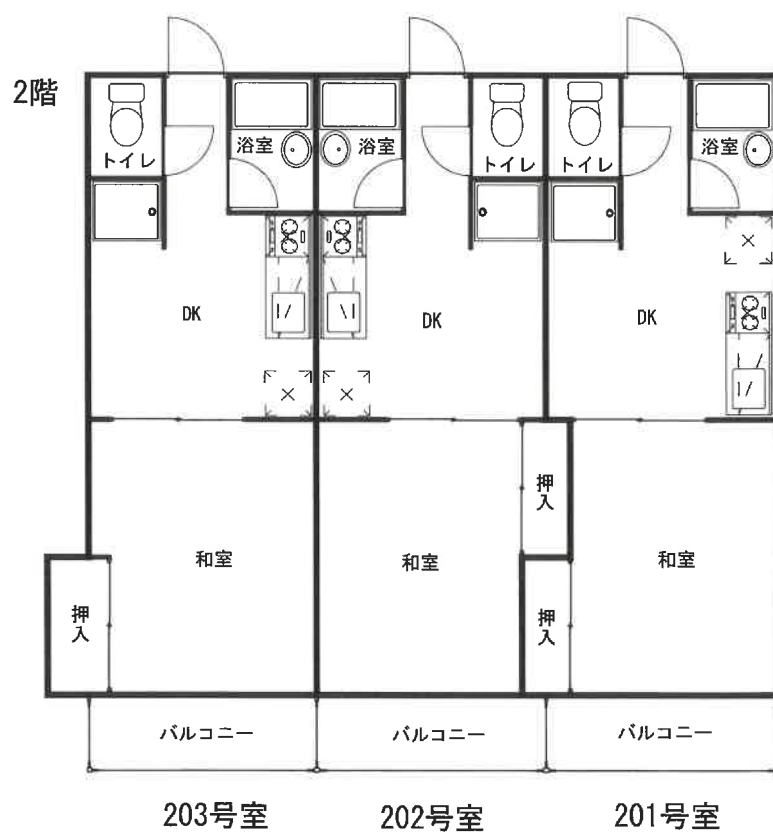
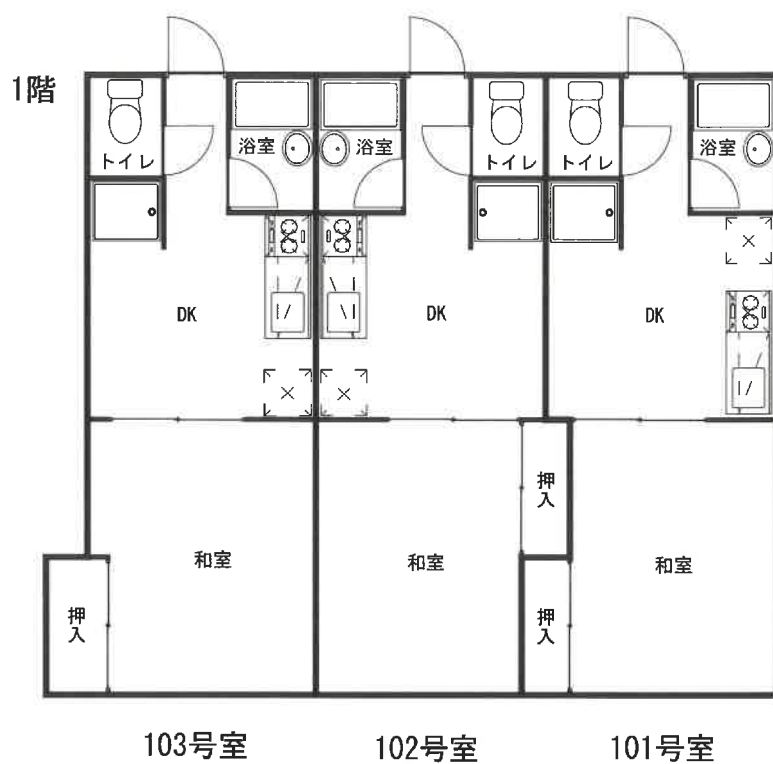
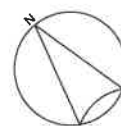
縮尺 1/500

昭和五十四年八月参〇日

(面積 12)

建物図面・各階平面図写

(A3判からA4判に縮小)



建物概略間取図