令和　８年（ケ）第　　６９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００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　９年　１月　４日　午前　９時３０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１２月１７日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１７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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,560,000 5,248,000		1,312,000	36,084	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番地１

建物の名称　　メゾンミール川崎大師

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　藤崎三丁目１６６番１の３１７

建物の名称　　３１７

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　１６．０７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　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６５６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０万２９２１分の１７８８

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
転々借人Bが占有している。原賃借人株式会社ネクストライフエージェント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
【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。

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番地１

建物の名称　　メゾンミール川崎大師

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　藤崎三丁目１６６番１の３１７

建物の名称　　３１７

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　１６．０７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　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６５６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０万２９２１分の１７８８

令和８年(ケ)第６９号
令和８年　７月２７日受理
令和８年　９月　７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

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番地１

建物の名称　　メゾンミール川崎大師

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　藤崎三丁目１６６番１の３１７

建物の名称　　３１７

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　１６．０７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　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６５６．９７平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０万２９２１分の１７８８

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市川崎区藤崎三丁目１５番２－３１７号
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が異なる（□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 　　円 　　円 　　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
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）
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）　□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

令和8年（ケ）第６９号
担当執行官　森田敬章

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に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 3 月 6 日現在

☑管理費	月額	¥,340 円	☑滞納額	37,920	円
☑修繕積立金	月額	8,220 円	☑滞納額	65,760	円
□	月額	円	□滞納額		円
□	月額	円	□滞納額		円
□損害金	年	14.6 %	☑金額	¥,040	円
☑滞納期間	令和 8 年 1 月分～令和 8 年 8 月分				

2　上記１以外の特定承継人に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。

☑ 町会費	月額	200 円	☑滞納額	1600	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、特定承継人に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）　住所・所在地

管理会社名　**ナイスコミュニティー株式会社**

電話番号

ご担当者名（　　）

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		■株式会社ネクストライフエージェント（転貸人）	■株式会社トラスト・インベストメント（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（所有者破産管財人）） ■文書（■契約関係書類）	■陳述（■Ａ（所有者破産管財人）■Ｃ（転々貸人会社役員）） ■文書（■契約関係書類■陳述書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和２年６月１日	令和３年１２月２４日
最初の契約等	契約日	令和２年６月１日頃	令和３年１２月２４日
	期間	令和２年　６月　１日から ■令和５年　５月３１日まで３年間 □期間の定めなし	令和３年１２月２４日から ■令和６年１２月２３日まで３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	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　８年　６月　１日から ■令和１１年　５月３１日まで３年間 □期間の定めなし	令和６年１２月２４日から ■令和９年１２月２３日まで３年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（破産管財人）	□所有者　■その他（転貸人）
	借主	■その他（転貸人）	■株式会社トラスト・インベストメント（転々貸人）
賃料		毎月　金５１，０００円	毎月　金５１，０４０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

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） ■C（転々貸人会社役員）） ■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１９日	
最初の契約等	契約日	令和８年１月１９日頃	
	期間	令和 ８年 １月１９日から ■令和１０年 １月１８日まで２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		
契約等当事者	貸主	■その他 （株式会社トラスト・インベストメント）	
	借主	■占有者 □その他（ ）	
賃料		毎月 金４３，０００円	
敷金・保証金		□敷金 金 円 ■なし	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		共益費月額１５，０００円 ２４時間緊急サポート料月額２０００円（税別）	
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
■A （所有者破産管財人弁護士）	1　本件建物の所有者は、破産手続開始決定を受け、私が破産管財人に選任されています。 2　本件建物は、株式会社ネクストライフエージェント（以下、「ネクストライフエージェント」という。に賃貸しており、その契約内容は契約関係書類のとおりです。 3　ネクストライフエージェントとの契約は、自動更新されていると思います。賃料は、送金手数料を引かれて送金されていますが、当初の賃料額に変更はないと思います。 4　本件建物は、ネクストライフエージェントから、株式会社トラスト・インベストメント（以下、「トラスト・インベストメント」という。）に転貸されています。
■B （占有者）	1　本件建物は、私がトラスト・インベストメントから賃借し、居宅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　本件建物に雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。ペットは飼っていません。
■C （転々貸人会社役員）	1　私は、トラスト・インベストメントの役員です。 2　本件建物は、ネクストライフエージェントから当社が転借した上で、Bに転々貸しています。これらの契約内容は、陳述書のとおりです。

（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

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、４枚目及び５枚目のとおりであると思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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 7月28日(火) 15：45－15：55	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 7月29日(水) 19：03－19：07	電話聴取	占有者（Ｂ）から事情聴取
令和８年 7月31日(金) 15：01－15：02	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和８年 8月 1日(土) 9：45－10：05	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 8月 3日(月)	書面照会（ＦＡＸ）	Ａ（所有者破産管財人）に対し占有関係等照会書送付（契約関係書類受領）
令和８年 8月 4日(火)	ＦＡＸ	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 8月 5日(水) 15：16－15：17	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
令和８年 8月19日(水)	ＦＡＸ	ネクストライフエージェントに照会書送付（回答なし）
令和８年 8月19日(水)	ＦＡＸ	トラスト・インベストメントに照会書送付（陳述書等受領）
令和８年 8月26日(水) 11：36－11：37	電話聴取	Ａ（所有者破産管財人）から事情聴取

（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

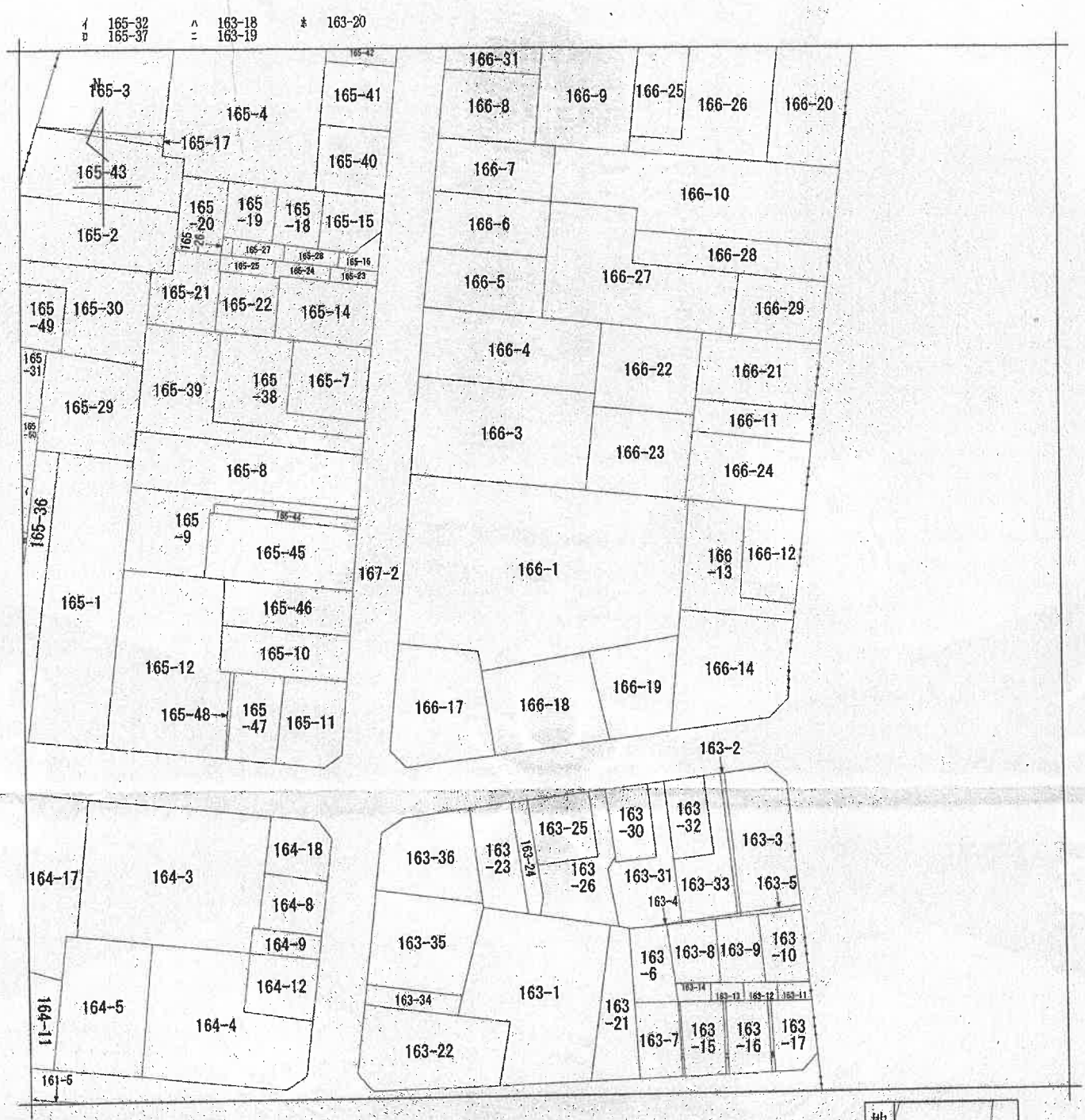
（調査経過用）

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 9月 4日(金) 10：15－10：17	電話聴取	C（トラスト・インベストメント役員）から事情聴取

（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。

地番区域見出	藤崎３丁目

請求部分	所在	川崎市川崎区藤崎三丁目		地番	166番1		
出力縮尺	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。

A４判に縮小

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和8年3月31日

東京法務局

地図整理番号：M99491　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成31年3月29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。

（横浜地方法務局川崎支局管轄）

令和8年3月31日　東京法務局

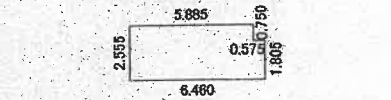
登記官

（11枚目）

[redacted]

地図整理番号：M99494

各階平面図



求積表

5.885 ×	2.555	=	15.036175
0.575 ×	1.805	=	1.037875
	計		16.074050

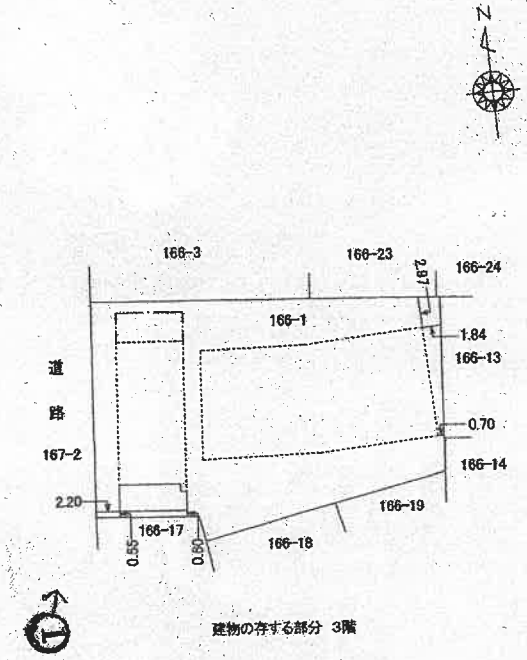
床面積　16.07　㎡

A4判に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

家屋番号	166番1の317
建物の所在	川崎市川崎区藤崎三丁目166番地1

⑳　建物図面



建物の存する部分　3階

①は、写真撮影位置・方向を示す。

申請人	[redacted]	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



副

令和８年（ケ）　第６９号
令和８年８月１日　現地調査
令和８年９月１５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６，５６０，０００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	住居表示　　藤崎三丁目１５番２－３１７号
特　記　事　項		
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。

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番地１

建物の名称　メゾンミール川崎大師

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　藤崎三丁目１６６番１の３１７

建物の名称　３１７

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　１６．０７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　川崎市川崎区藤崎三丁目１６６番１

地　　目　宅地

地　　積　６５６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０万２９２１分の１７８８

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1）

位置・交通	京浜急行大師線「川崎大師」駅の南西方約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、マンション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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3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	656.97㎡
	形状	不整形（台形状）
	間口・奥行	間口約20m×奥行約33m
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	西側約20mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。	
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	102,921分の1,788
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。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、655.589㎡である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾンミール川崎大師	
建物の用途	住宅（総戸数32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10年2月18日（閉鎖登記簿による） 約29年 約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建、延べ1,398.53㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備	オートロック（ファミリータイプの住戸のみ）、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、駐車場等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
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 ナイスコミュニティー株式会社 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。 ◇エレベーター設備はない。 ◇一棟の建物は、1Rタイプの住戸（敷地の西側で接面道路沿いに配置されている20戸）と、ファミリータイプの住戸（敷地の東側に配置されている12戸）とが混在するマンションである。 ◇地下1階は、容積率には算入されない駐車場及び駐輪場に利用されている。 ◇オートロックは、ファミリータイプの住戸のみにある。 ◇規約共用部分として駐車場駐輪場342.81㎡（地下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	3階(317号室)、角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	16.07㎡（登記面積）	
間取り	１Ｋ	
バルコニー等	バルコニーがある。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	３点ユニットバス、キッチン等
	その他	
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8月6日現在	

	月額	滞納額
管理費	4,740円	37,920円
修繕積立金	8,220円	65,760円
町内会費	200円	1,600円
その他		
備考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金4,040円	

専有部分の利用状況等	令和8年8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が居住し占有している。 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：株式会社ネクストライフエージェント
当初契約日：令和2年6月1日頃
占有開始日：令和2年6月1日
当初契約期間：令和2年6月1日から令和5年5月31日まで(3年間)
契 約 期 間：令和8年6月1日から令和11年5月31日まで(3年間、自動更新)
月 額 家 賃：51,000円
敷　　金：なし
特　約　等：転貸可
◇本件賃貸借は、引き受けとならない賃借権と判断される。

＜転貸借契約の概要＞
転　貸　人：株式会社ネクストライフエージェント
転　借　人：株式会社トラスト・インベストメント
当初契約日：令和3年12月24日
占有開始日：令和3年12月24日
当初契約期間：令和3年12月24日から令和6年12月23日まで(3年間)
契 約 期 間：令和6年12月24日から令和9年12月23日まで(3年間、合意更新)
月 額 家 賃：51,040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：株式会社トラスト・インベストメント
転 々 借 人：B
当初契約日：令和8年1月19日頃
占有開始日：令和8年1月19日
契 約 期 間：令和8年1月19日から令和10年1月18日まで(2年間)
月 額 家 賃：43,000円
月額共益費：15,000円

	敷　　金：なし
特　記　事　項	◇A（所有者破産管財人弁護士）陳述の概要は下記のとおりである。 1.本件建物の所有者は、破産手続開始決定を受け、私が破産管財人に選任されています。 2.本件建物は、株式会社ネクストライフエージェント（以下、「ネクストライフエージェント」という。）に賃貸しており、その契約内容は契約関係書類のとおりです。 3.ネクストライフエージェントとの契約は、自動更新されていると思います。賃料は、送金手数料を引かれて送金されていますが、当初の賃料額に変更はないと思います。 4.本件建物は、ネクストライフエージェントから、株式会社トラスト・インベストメント（以下、「トラスト・インベストメント」という。）に転貸されています。 ◇B（占有者）の陳述の概要は下記のとおりである。 1.本件建物は、私がトラスト・インベストメントから賃借し、居宅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.本件建物に雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。ペットは飼っていません。 ◇C（転々貸人会社役員）の陳述の概要は下記のとおりである。 1.私は、トラスト・インベストメントの役員です。 2.本件建物は、ネクストライフエージェントから当社が転借した上で、Bに転々貸しています。これらの契約内容は、陳述書のとおりです。 ◇室内は、経年相応の摩滅・損耗等があるが、雨漏り・水漏れ・床の傾き・壁の亀裂等は見られなかった。

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）
310,000	×16.07	÷0.68	×0.36	＝2,640,000

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29年、経済的残存耐用年数21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)　15%

：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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数21年}}{\text{(経過年数29年＋経済的残存耐用年数21年)}} \times (1-0.15) = 0.36$$

(2)敷地権価格（符号1土地）

敷地権の目的である土地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）
363,000	×0.98	356,000	×656.97	×1.0	$\times\frac{1,788}{102,921}$	＝4,060,000

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。

地価公示　川崎川崎－4

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
335,000円/㎡	× 103/100	× 100/100	× 100/95	= 363,000円/㎡

◇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である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は、やや形状が劣り、総合格差で上記のとおり。

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）
2,640,000	＋4,060,000	×0.97	＝6,500,000

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（エレベーターなしの3階）

位置別補正：0.98（主要開口部方位：西、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積　0.99　×　0.98　×　1.00　＝　0.97

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)
707,000	×0.97	×1.00	×16.07	= 11,020,000

基準階の比準価格:近隣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 (7.5%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
1,026,048 (17.9%)	480,480	8.0%	＝5,825,820 ＝5,830,000	0.8050	4,693,150 (82.1%)	＝5,720,000 (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。マンション取引が多くみられ、また、目的住戸はワンルームタイプのマンションなので、市場の実勢を反映した比準価格と収益価格を重視し、積算価格を関連づけ、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	6,500,000	×1.00	=6,500,000
比準価格	11,020,000	×1.00	=11,020,000
収益価格			5,720,000
調整後の価格			8,450,000

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）
8,450,000	×　1.0	×0.8	×0.97	—	=6,560,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費、修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に3%と求めた。

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　公　示：川崎川崎－4

所　　在：川崎市川崎区川中島2丁目11番12「川中島2-11-10」

価　　格：335,000円／㎡

位　　置：京浜急行大師線「川崎大師」駅700m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4m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

地域の概要：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（建物）　　1,697,309円

符号1（土地）　　124,889,997円（敷地権割合102,921分の1,788）

第７　附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

土地所在図（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（参考資料、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	藤崎３丁目

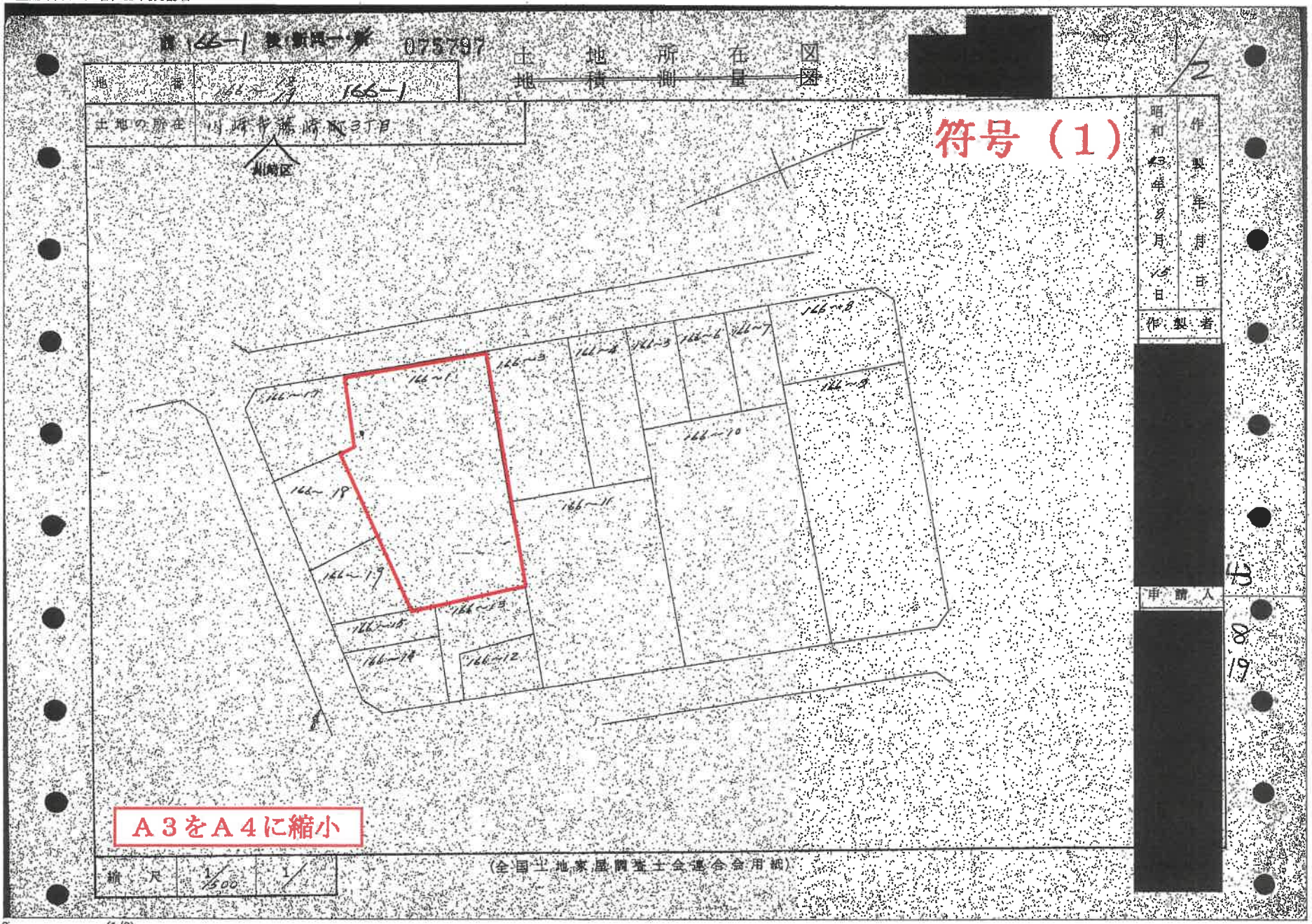
請求部分	所在	川崎市川崎区藤崎三丁目	地番	166番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年7月10日	備付年月日（原図）	昭和40年7月10日	補記事項	

請求番号：20-1
(1/1)

A３をA４に縮小

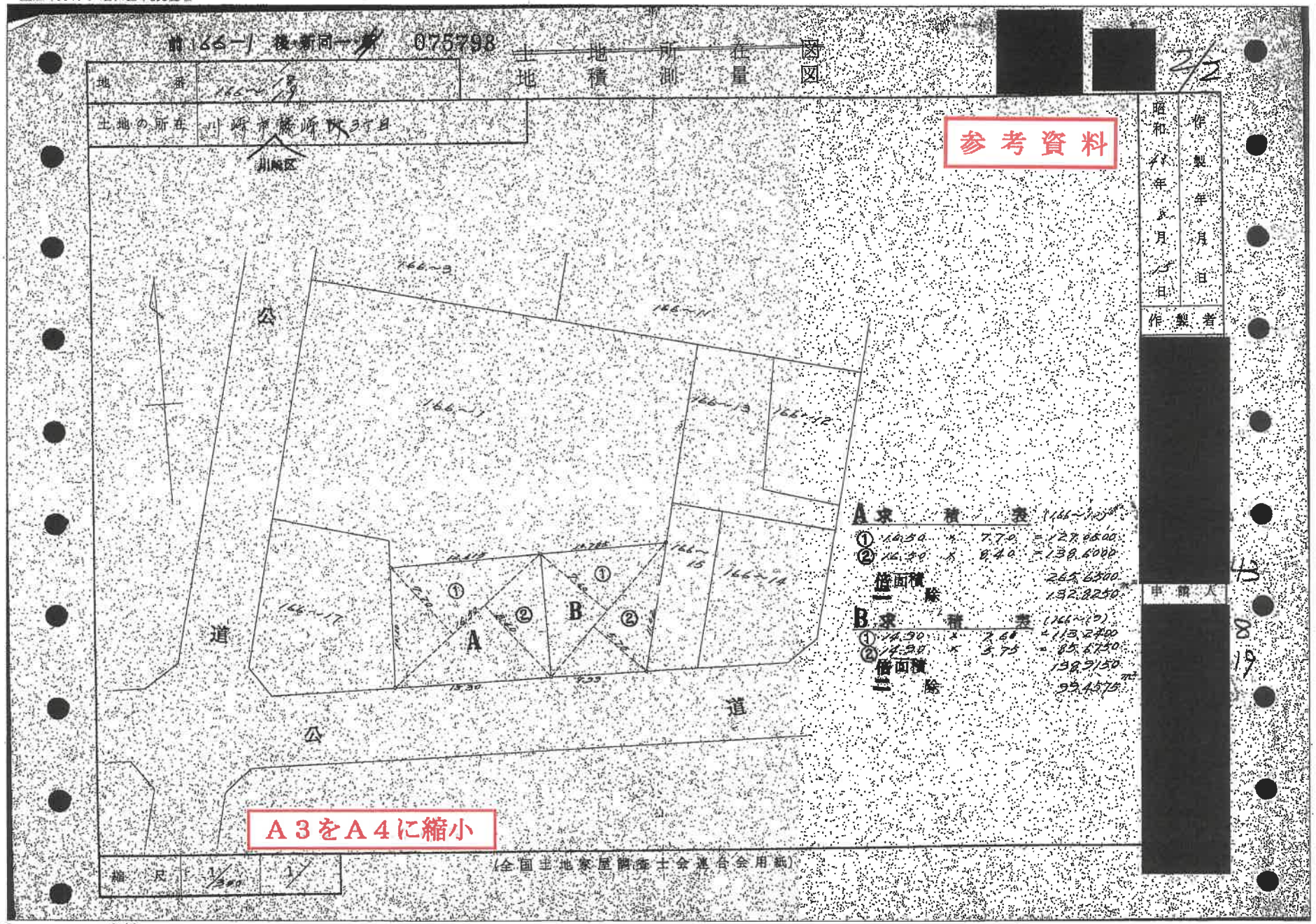
公図写

登記年月日：昭和43年8月19日



請求番号：20-2 (1/2)

登記年月日：昭和43年8月19日



A3をA4に縮小

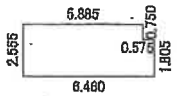
請求番号：20-2 (2/2)

登記年月日：平成31年3月29日

各階平面図

家屋番号	166番1の317	⑳ 建物図面
建物の所在	川崎市川崎区藤崎三丁目166番地1	

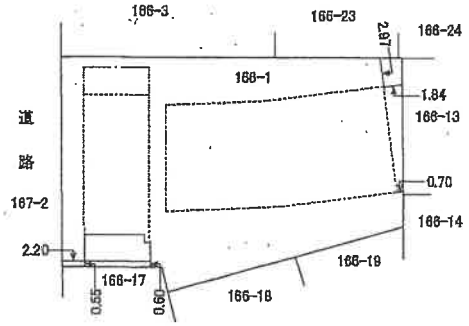
物件（1）



求積表

5.885 ×	2.555	＝	15.036175
0.575 ×	1.805	＝	1.037875
		計	16.074050

床面積　16.07　㎡



建物の存する部分　3階

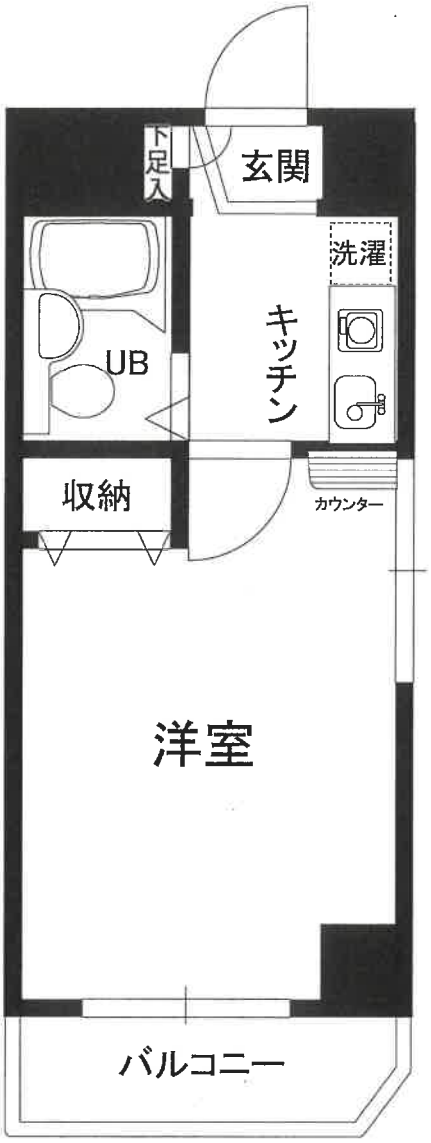
A３をA４に縮小

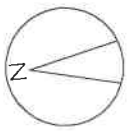
作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

20

請求番号：20-3





建物間取図