令和　８年（ケ）第　　５３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	21,980,000 17,584,000		4,396,000	41,130	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　　53号

物　件　目　録

1　所　　在　　川崎市多摩区三田五丁目２番地６、２番地１２

家屋　番号　　２番６

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　９２．７４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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】

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】

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

【物件番号１】

・本件建物のために，その敷地（地番２番６，地積５２４平方メートル及び同２番１２，地積２０８平方メートル），所有者A，借地人株式会社ヨシキ）につき転借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主と借地権者の承諾又は裁判等を要する。

なお，敷地所有者Aからは，土地一時使用賃貸借契約の主張がある。

・地代の滞納あり。

・地代代払の許可あり。

《　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　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市多摩区三田五丁目２番地６、２番地１２

　　家屋　番号　　２番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５３号
令和　８年　６月２２日受理
令和　８年　７月２９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

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市多摩区三田五丁目２番地６、２番地１２

　　家屋　番号　　２番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

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（破産管財人）　　□その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
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（目的外土地）	「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　□土地建物位置関係略図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外土地用〈複数１〉）

目的外土地の概況（その１）（物件１関係）		
1	所在	川崎市多摩区三田五丁目
	地番	２番６
	地目	□宅地　■山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	５２４平方メートル　（■全部　□約　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（A）
	その他の事項	
2	所在	川崎市多摩区三田五丁目
	地番	２番１２
	地目	□宅地　■山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	２０８平方メートル　（■全部　□約　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（A）
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	平方メートル　（□全部　□約　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　□その他の者（　）
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	平方メートル　（□全部　□約　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　□その他の者（　）
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その２）（物件１関係）

■関係人（■Ａ（土地所有者）□　　（　　））の陳述／■提示文書（陳述書及び土地一時使用貸借契約書写し）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■転借権
占有開始時期		平成１６年　４月　１日
最初の契約等	契約日	平成１６年　３月２３日
	期間	平成１６年　４月　１日から　■令和１６年　３月３１日まで３０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	年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　■その他の者（株式会社ヨシキ）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金４００，０００円（毎月末日限り翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金２，０００，０００円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　■ある（令和　８年　７月２０日現在　金２，０００，０００円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		最初の契約等の期間欄に記載の「令和１６年　３月３１日まで３０年間」は，借地借家法第３条に基づくものである。
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（目的外土地１及び２所有者）	1　私は目的外土地１及び２の所有者です。 2　目的外土地１及び２の使用状況について提示文書（「陳述書」及び「土地一時使用貸借契約書」写し）のとおり回答します。目的外土地１及び２の使用状況の要旨は下記のとおりです。 ⑴　平成１６年３月２３日付で，「土地一時使用貸借契約書」により，株式会社ヨシキ（私が代表取締役を務める法人です。）と債務者兼所有者との間で，目的外土地１及び２について，土地一時使用貸借契約を締結しました。当該土地一時使用貸借契約の契約期間は，平成１６年４月１日から平成２６年３月３１日までの１０年間でした。なお，上記の前提として，私と株式会社ヨシキとの間で目的外土地１及び２の貸借契約が有効に成立しており，株式会社ヨシキと債務者兼所有者との間で締結した目的外土地１及び２の土地一時使用貸借契約は，転貸借に基づくものであることを申し添えます。 ⑵　上記⑴の契約期間終了後は，下記のとおり土地一時使用貸借契約を幾度も締結し直していました。基本的な契約条件は上記⑴の「土地一時使用貸借契約書」と変わりませんでしたが，契約期間については，１０年ではなく３年毎に契約を締結し直していました。 ア　第二回　平成２６年４月１日から平成２９年３月３１日 イ　第三回　平成２９年４月１日から令和　２年３月３１日 ウ　第四回　令和　２年４月１日から令和　５年３月３１日 エ　第五回　令和　５年４月１日から令和　８年３月３１日 ⑶　上記⑵エの第五回の契約期間終了後である令和８年４月１日以降については，新たに土地一時使用貸借契約を締結していません。債務者兼所有者が破産し，未納賃料が発生したためです。よって当該土地一時使用貸借契約を今後どう取り扱うべきか，すなわち契約継続すべきか，契約解除及び目的外土地１及び２の明渡訴訟をすべきか検討している段階です。実際に契約解除及び土地明渡を求める訴訟にまで至っているわけではありませんが，現在それらの可能性も視野に入れて弁護士等に相談しながら考えているところです。 ⑷　株式会社ヨシキと債務者兼所有者との間で締結した目的外土地１及び２に係る土地一時使用貸借契約の全てについて，公証証書は作成していません。 3　目的外土地１の土地上には支柱が１本存しています。

（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　本件建物の状況は，建物概略間取図及び写真のとおりである。本件建物の占有関係については破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しているものと認めた。なお，本件建物には債務者兼所有者の表札のほか有限会社ジャストの表札が掲げられていたが，室内には有限会社ジャストの占有の徴表は見当たらなかった。また，破産管財人の陳述書においても有限会社ジャストが本件建物を占有している旨の記載はなかった。よって，有限会社ジャストが本件建物を占有していた時期はかつてあったもののその占有は既に解かれているものと思料する。

2　本件建物内は，全体的に大量に荷物が置かれていたため，壁や床の正確な状態は把握できなかったが，全体的にかなり劣化，損傷及び汚損しているように見受けられた。

3　本件建物の屋根には損傷している箇所があり，入口付近の壁には穴が空いていた。また，壁のクロスが剥がれている箇所が散見された。

4　目的外土地１及び２の占有権原については転借権である。なお，下記の事情を総合勘案し，占有権原の内容を前記記載のとおり認めた。

⑴　「土地一時使用貸借契約書」によれば，目的外土地１及び２に係る土地一時使用貸借契約が締結されており，最初の契約期間は１０年間で規定されている。

⑵　借地借家法第３条によれば，借地権の存続期間は最低３０年とする旨が規定されている。

⑶　上記⑴の「１０年間の契約期間」は，借地権者に不利なものとして，借地借家法第９条の強行規定に基づき無効となり，当該土地一時使用貸借契約は借地借家法第３条の「借地権の存続期間３０年」の適用を受けるものと思料する。

⑷　当該土地一時使用貸借契約は，下記ア及びイに記載のとおり，借地借家法第２３条第２項「事業用定期借地権」及び借地借家法第２５条「一時使用目的の借地権」には該当しないものと思料する。

ア　借地借家法第２３条第２項において，「事業用定期借地権」（専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし，かつ存続期間を１０年以上３０年未満とする借地権）を設定する場合には借地借家法第３条の規定は適用しない旨が記載されているものの，借地借家法第２３条第３項では，「事業用定期借地権」の設定を目的とする契約には公正証書の作成が必須である旨が規定されている。関係人の陳述によれば，当該土地一時使用貸借契約には公証証書が作成されておらず，「事業用定期借地権」としては無効であると思料する。

イ　借地借家法第２５条において，「一時使用目的の借地権」（臨時設備の設置その他一時使用のための借地権）を設定する場合には借地借家法第３条の規定は適用しない旨が記載されているものの，本件建物は基礎がある土地へ定着した建物であり，築２２年を超えて長期間本件建物が存している事実を鑑みれば，当該土地一時使用貸借契約は借地借家法第２５条における「一時使用目的の借地権」には該当しないものと思料する。

⑸　「土地一時使用貸借契約書」によれば，当該土地一時使用貸借契約は借地借家法の適用外である旨の特約条項が規定されているが，上記⑶と同様に，当該特約条項は借地権者に不利なものとして無効となるものと思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

5　土地所有者Ａの認識は，当職の上記４の意見と相違があり，あくまでＡとしては契約書上の契約期間の終了及び未納賃料の存在を鑑みて，契約解除及び土地明渡を求める可能性を有しているとのことである。よって土地所有者と本件建物買受人との間に，将来的に当該土地一時使用貸借契約に係る法的な紛争が起きる可能性を否定できない。

6　目的外土地１の土地上に支柱１本が存している。

7　評価人によると，目的外土地１及び２の南東側に接する道路は市道（建築基準法第４２条第１項第１号該当道路）である。

8　目的外土地２には，下記の地上権が設定されている。

原　　因	昭和４６年１２月１５日設定
目　　的	鉄道敷設
範　　囲	東京湾平均海面上１２・１０ｍから２５・１０ｍまでの間
存続期間	鉄道構築物存続中
地　　代	無料
特　　約	土地所有者は，高層建物並びに地下構築物を築造する場合は，あらかじめ日本鉄道建設公団，列車運転開始後は日本国有鉄道と協議するものとする
地上権者	東京都千代田区永田町二丁目１４番２号 日本鉄道建設公団
現在の地上権者	東日本旅客鉄道株式会社

（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6月24日（水） 8：41 ― 8：48	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
令和8年7月14日（火）	執行官室（郵送）	破産管財人へ照会書送付（７月２４日回答受領）
令和8年7月14日（火）	執行官室（郵送）	Ａへ照会書送付（７月２３日及び７月２８日回答受領）
令和8年7月27日（月） 13：40 ― 14：22	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和8年7月28日（火） 11：25 ― 11：42	執行官室	Ａから電話聴取
令和8年7月29日（水） 10：26 ― 10：36	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）

（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　７月２７日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｂ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



（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。



請求部分	所在	川崎市多摩区三田五丁目	地番	2番6	
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		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。

（横浜地方法務局麻生出張所管轄）

令和8年5月12日

横浜地方法務局

地図整理番号：M56808　　登記官 [redacted]

（1/1）

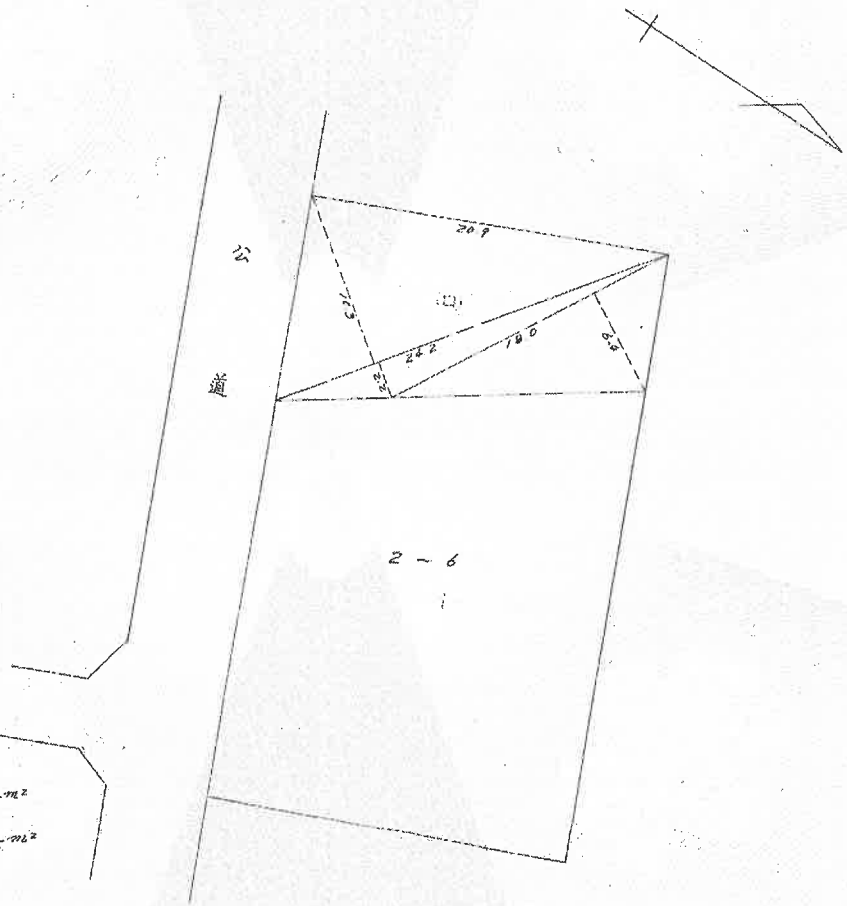
（ 9 枚目）

登記年月日：昭和47年1月14日

363021　　前 2-6　　後・新同一 37

土地所在図
地積測量図

地番	2-6. 12
土地の所在	川崎市多摩区 川崎市三田五丁目



求積

(ロ) 18.0 × 6.4 = 115.20
24.2 × (22 + 10.3) = 387.50
計 = 417.70
$\frac{1}{2}$ = 208.85 m²

(イ) 733.00 m² − (ロ) = 524.15 m²

縮尺　1/300

作製年月日　昭和四六年壱弐月壱日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月12日　横浜地方法務局
登記官 [redacted]

（10枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地図整理番号：M56807

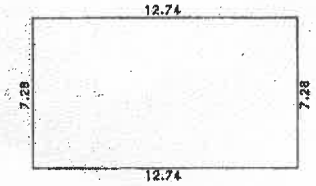
登記年月日：平成16年5月10日

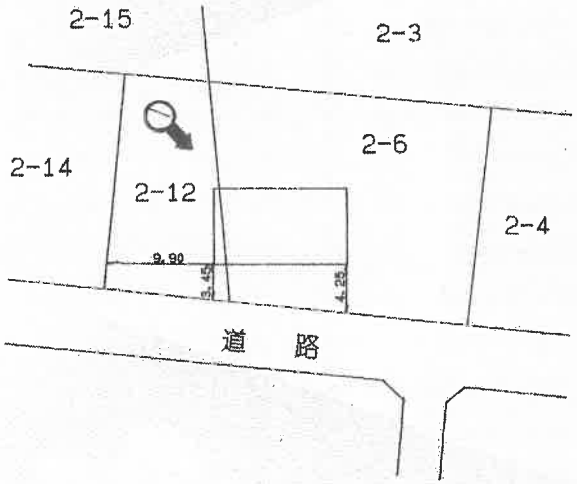
407038

~~404038~~

建物図面
各階平面図

家屋番号	2-6
建物の所在	川崎市多摩区三田5丁目2番地6，2番地12





求積表

1)	12.74 ×	7.28 =	92.7472
床面積			92.74㎡

[redacted]

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成16年5月10日登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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。

（横浜地方法務局麻生出張所管轄）

令和8年4月24日　横浜地方法務局

登記官 [redacted]

（1/1枚目）

請求番号：23-1

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

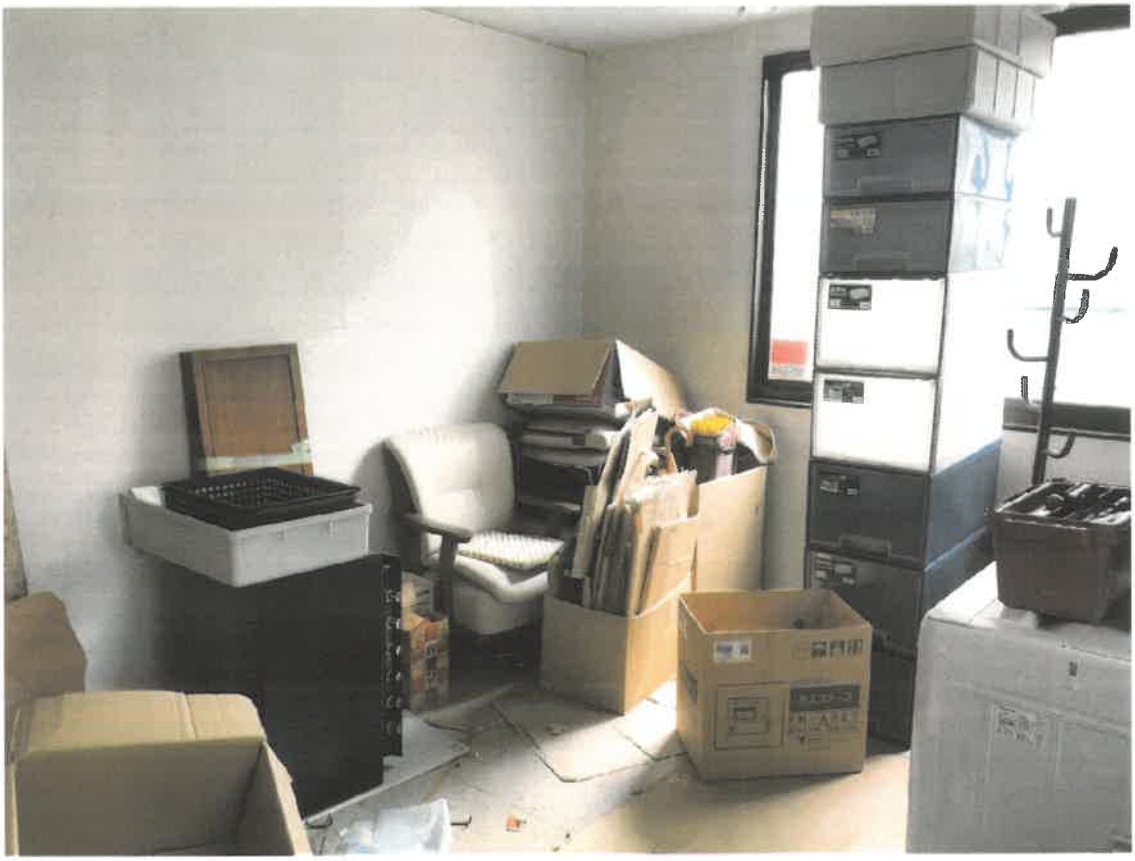
①本件建物の外観



②



③



④



令和　8　年(ケ)第　53　号
令和8年7月27日　現地調査
令和8年8月28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

物件1	金21,980,000円

物件1　の価格は 土地利用権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	
特　記　事　項		
売却対象は建物のみ（借地権付建物）である。		

*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。

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　川崎市多摩区三田五丁目２番地６、２番地１２

　　家屋　番号　　２番６

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９２．７４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

位置・交通	小田急小田原線「生田」駅の南東方約1.2ｋｍ（道路距離）、最寄「東電前」バス停より徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所、変電所等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
土地の利用権	転借権	
借地権の存する土地の表示	川崎市多摩区三田五丁目2番6、2番12　（登記上地目：山林） 732㎡　のうち借地面積 732㎡ 地番2番6（目的外土地１）：524㎡ 地番2番12（目的外土地２）：208㎡ 所有者　A	
画地条件	形状	長方形
	間口・奥行	間口　約35m　、奥行 約21m
	地勢	建物の存する部分は概ね平坦であるが、南東側道路沿いの部分は傾斜がある。
	地積	借地面積とほぼ同じ
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高から約3m高く接面している一方路地。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地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	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	あり

借地契約の概要	執行官の調査によると、土地賃借権契約の内容は次のとおりである。 貸　　主　　株式会社ヨシキ　※1 借　　主　　有限会社全国学生引越センター 占有開始日　　平成16年4月1日 契 約 日　　平成16年3月23日 期　　間　　平成16年4月1日～令和16年3月31日　30年間 ※2 面　　積　　732㎡ 賃　　料　　現行月額 400,000円 滞納状況　　2,000,000円　（令和8年7月20日現在）※3 契約解除　　ない 訴訟提起等　　ない 敷　　金　　2,000,000円 ※1　A（目的外土地１及び２所有者）と株式会社ヨシキ（Aが代表者を務める法人）との間で目的外土地１及び２の貸借契約が成立しており、目的外土地１及び２の占有権原は転借権である。 ※2 借地借家法第3条に基づくものである。 ※3 地代滞納があるが、Aによると、契約解除及び目的外土地１及び２の明渡訴訟をすべきか検討中とのことである。 なお、土地一時使用貸借契約には以下の記載がある（抜粋）。 使用目的　　引越配送及びこれに付帯する業務を行う目的として一時使用するものとし、決して住居等他の目的に使用しない。 契約の解除　賃料の支払いを2ヶ月以上怠ったときは即時に本契約を解除することができる。 譲渡転貸等の禁止　賃貸人（株式会社ヨシキ）に無断で第三者に譲渡転貸等の行為をしてはならない。 原状回復　　土地の返還時期には賃借人（有限会社全国学生引越センター）の費用と負担をもって原状に復し立退料等一切の金員を賃貸人に請求しない。 特約事項　　本契約は借地法の適用外の契約である。 （当該特約条項は借地借家法第9条に基づき無効となるものと思料される。）

特　記　事　項	◇借地契約の概要は前記のとおりであるが、Aは執行官に以下のように陳述している。 ・平成16年3月23日「土地一時使用貸借契約書」により、株式会社ヨシキと債務者兼所有者との間で契約期間平成16年4月1日から平成26年3月31日までの10年間の土地一時使用貸借契約を締結した。 ・その後、基本的な契約条件はそのままに契約期間を3年として第五回まで締結し直した。 第二回　平成26年4月1日～平成29年3月31日 第三回　平成29年4月1日～令和2年3月31日 第四回　令和2年4月1日～令和5年3月31日 第五回　令和5年4月1日～令和8年3月31日 ・第五回の契約終了後の令和8年4月1日以降については、未納賃料が発生したため新たに土地一時使用貸借契約を締結していない。 目的外土地１及び２所有者Aの認識は上記のとおりであり、執行官の調査による契約内容等と相違があること、未納賃料があること等を考慮すると、Aと本件建物買受人との間に将来的に当該契約等に関して紛争が起きる可能性を否定できない。 ◇目的外土地１及び２について、現況及び法務局備付の地積測量図、公図等より登記数量を採用した。物件1建物の建築計画概要書によると敷地面積は741.07㎡となっている。 ◇目的外土地２（地番2番12土地）には、以下の内容の地上権が設定、登記されている。 受付年月日　昭和47年1月18日 原　因　　昭和46年12月15日設定 目　的　　鉄道敷設 範　囲　　東京湾平均海面上12・10mから25・10mまでの間 存続期間　　鉄道構築物存続中 地　代　　無料 特　約　　土地所有者は、高層建物並びに地下構築物を築造する場合は、あらかじめ日本鉄道建設公団、列車運転開始後は日本国有鉄道と協議するものとする 地上権者　日本鉄道建設公団 現在の地上権者　　東日本旅客鉄道株式会社 ◇周囲の隣接地と高低差がある。 ◇目的外土地１（地番2番6土地）上に支柱が1本存する。

２．　物件１　　建物の概況及び利用状況

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16年4月25日　新築　（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	17年
仕　　様	構　　造	鉄骨造平家建
	屋　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	サイディング貼等
	内　　壁	ビニールクロス貼等
	天　　井	ボード貼等
	床	長尺シート、Ｐタイル、カーペット敷等
	設　　備	トイレ、洗面、流し台等
	その他	
床面積（現況）	1階　：92.74㎡	
現況用途等	現況用途	事務所
	間取り	事務所、倉庫等(附属資料建物概略間取図のとおり)
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和８年７月27日：内部立入調査　（解錠による。） 建物所有者（破産管財人）が占有し、事務所として使用している。	
特記事項	◇物件1建物は建築確認（平成16年3月24日、第15-30393号）を受けているが、完了検査済証は未交付である。 ◇室内全体は家具、段ボール、雑貨、ゴミ袋等が多く残置されており、床、内壁及び建具等について材質及び状況等が確認できなかった部分が多い。築年数及び現在の利用状況等を考慮すると床、壁、建具、設備等に汚れや損傷、不具合等が存する可能性がある。 ◇建物の室内全体において、目視可能な範囲で、壁及び床、天井、建具、設備等に汚れ、傷み、穴開き、変色等の劣化が認められる。 ◇トイレの蓋及び便座が無かった。 ◇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。 ◇屋根の西側部分が外れていた。 ◇本件建物は平成16年築の鉄骨造で、法的には規制されたが、一	

特　記　事　項	部にアスベストが含有されている建材等の使用が残った可能性のある時期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。

第5　評価額算出の過程

1．基礎となる価格

①　物件1　（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）
1	200,000	× 92.74	× 0.26	= 4,820,000

現価率

・経過年数 23年　、経済的残存耐用年数　17年　、観察減価率　40%

建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。

・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数　17年}}{(\text{経過年数 23年} + \text{経済的残存耐用年数 17年})} \times (1 - 0.40) = 0.26$$

② 土地利用権等の価格 （土地賃借権）

イ ．物件1の建物の敷地

物件１建物の敷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	229,000	× 71/100	= 163,000	× 732	× 0.9	= 107,380,000

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。

地価公示 川崎多摩-22

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

$$236,000円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 229,000円/㎡$$

◇ 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 ： 標準画地で補正の必要なし。

◇ 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、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 ： 目的土地の地勢、規模、一部地上権負担付であること等を考慮し、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価 ： 建付減価率 10% と判定した。

ロ ．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		土地利用権等価格(円)
1	107,380,000	× 0.54	借地権	= 57,990,000

(注) 転借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して判定した。

転借地権割合60% 名義変更▲10%

相乗積0.6×0.9 = 0.54

2．評価額の判定

前記1で求めた建物価格に土地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行ったうえ、評価額を求めた。

物件番号	建物価格（円）	借地権価格（円）	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額（円）
1	4,820,000	+ 57,990,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7	= 21,980,000

占有減価修正　：　必要なし。

市場性修正　　：　借地権付建物の売却であること、借地契約の概要、P6特記事項等による市場性の減退を考慮して、修正率を-50%と判定した。

競売市場修正　：　－ 30%　と判定した。

第6　参考価格資料

1．地価公示価格　　川崎多摩-22

所　　在　：　川崎市多摩区三田3丁目3番2

価　　格　：　236,000円/㎡

位　　置　：　小田急小田原線「生田」駅約950m

価格時点　：　令和8年1月1日

地　　積　：　220㎡

供給処理施設　：　水道、ガス、下水

接面街路　：　北西側　　6m　　市道

用途指定等　：　第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要　：　一般住宅、マンション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　　2,419,465円

第7　附属資料の表示

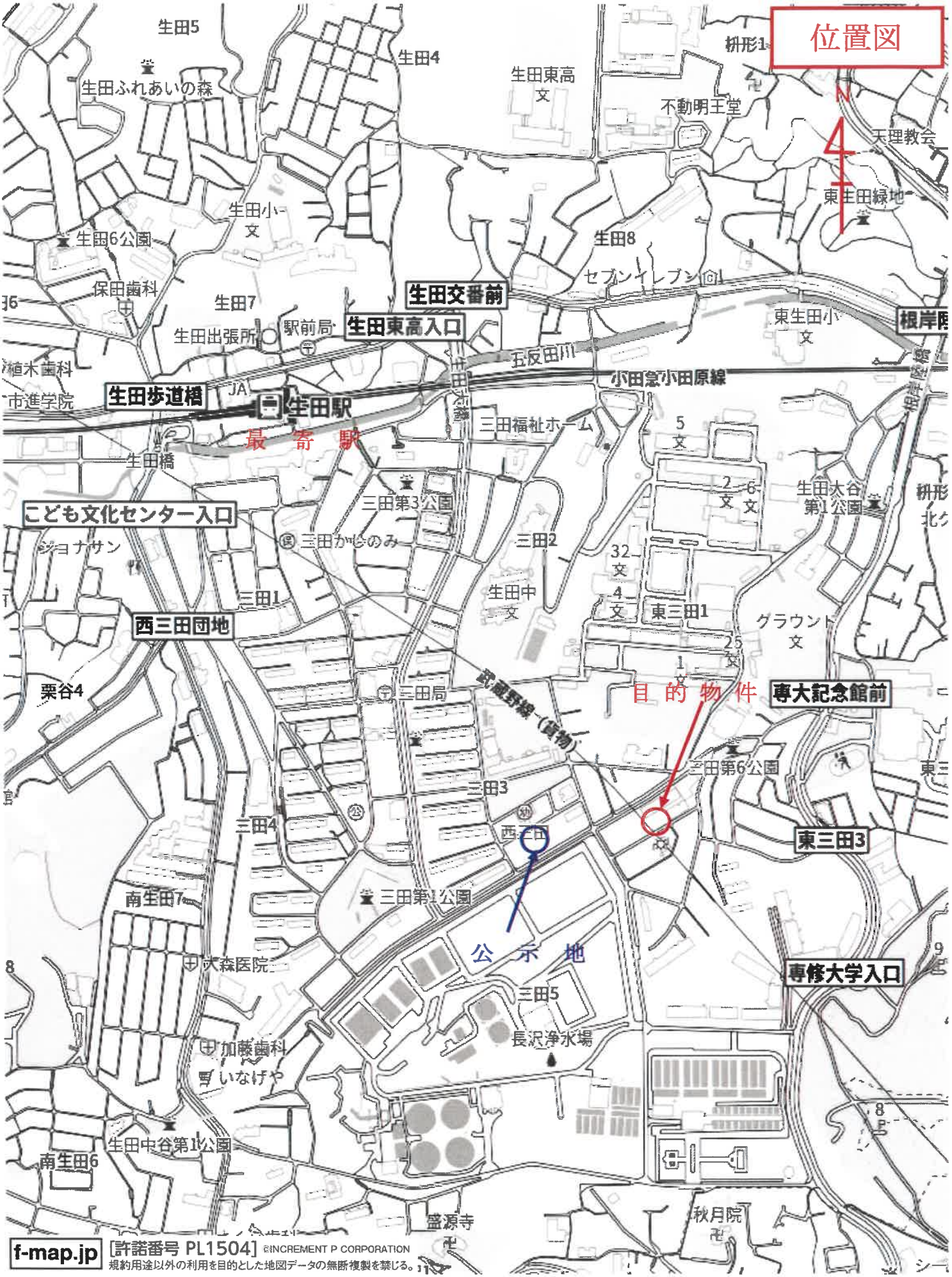
位置図

公図写　　（A3判からA4判へ縮小）

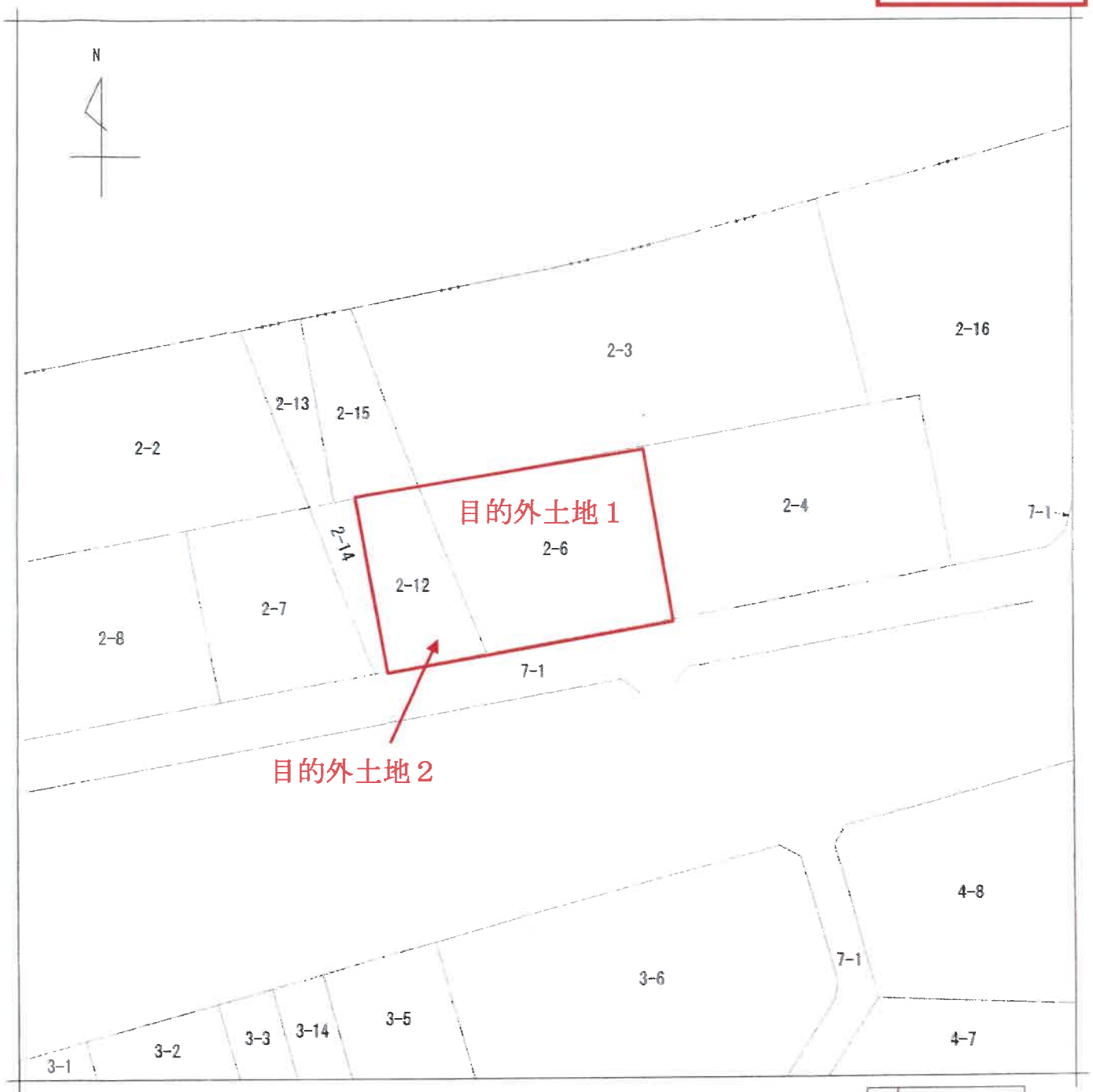
地積測量図　（参考：A3判からA4判へ縮小）

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


位置図
N
生田5
生田ふれあいの森
生田4
生田東高
文
栃形1
不動明王堂
天理教会
東生田緑地
生田小
文
生田6公園
生田8
セブンイレブン
保田歯科
生田7
生田交番前
生田出張所
駅前局
生田東高入口
東生田小
文
根岸
五反田川
植木歯科
小田急小田原線
生田歩道橋
JA
生田駅
最寄駅
三田福祉ホーム
5
文
生田橋
2
文
6
文
生田太谷
第1公園
こども文化センター入口
三田第3公園
三田かしのみ
三田2
32
文
4
文
東三田1
ジョナサン
三田1
生田中
文
西三田団地
グラウンド
文
25
文
1
文
栗谷4
三田局
目的物件
専大記念館前
駅前野線（貨物）
三田第6公園
三田3
東三田3
三田4
西三田
南生田7
三田第1公園
公示地
大森医院
専修大学入口
三田5
長沢浄水場
加藤歯科
いなげや
生田中谷第1公園
南生田6
盛源寺
秋月院
f-map.jp
[許諾番号 PL1504]
©INCREMENT P CORPORATION
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じる。

公図写



（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。



A３をA４に縮小

請求部分	所在	川崎市多摩区三田五丁目				地番	2番6		
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				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。

令和8年6月24日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

地図整理番号：M22946

[redacted]

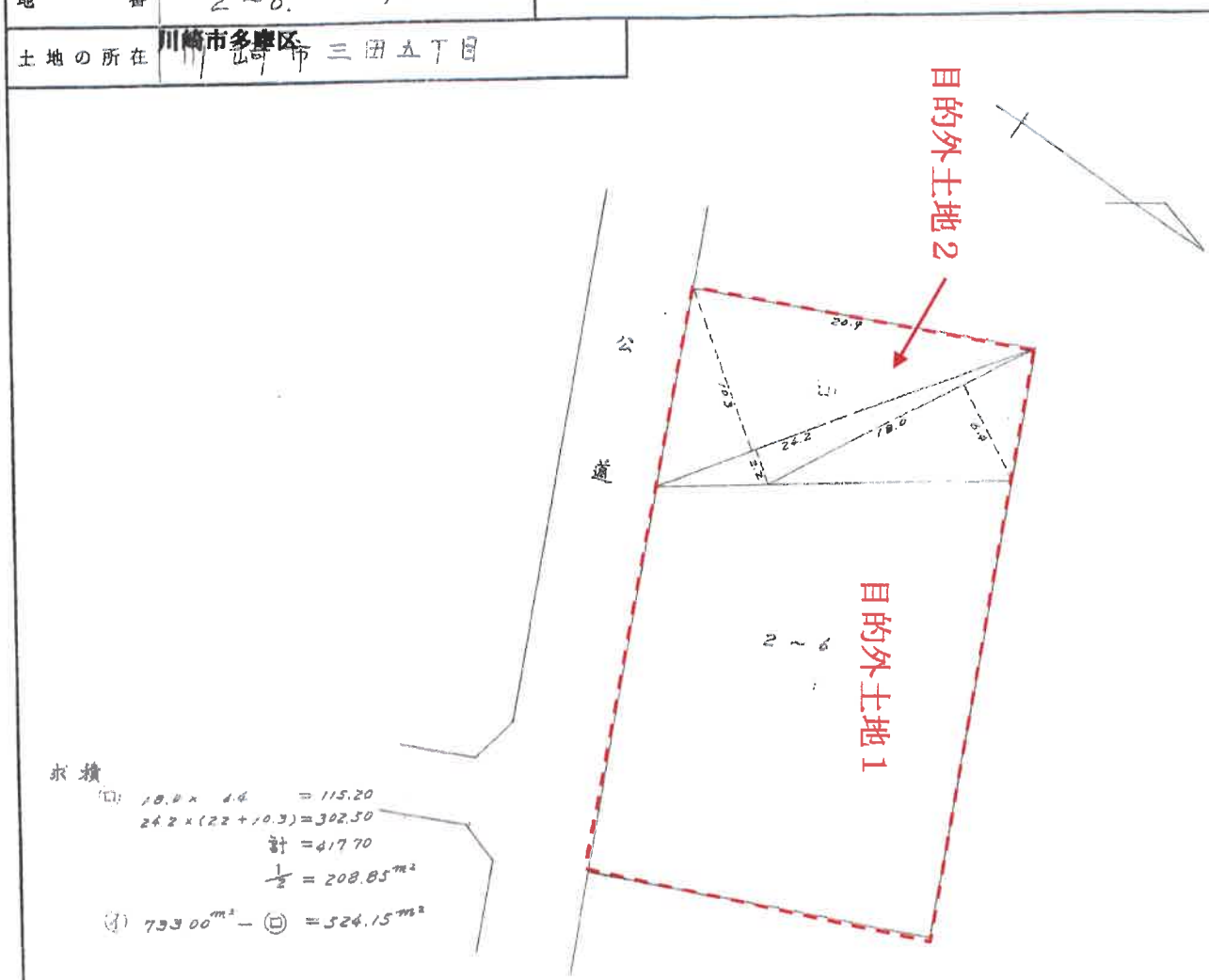
登記年月日：昭和47年1月14日

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。
（横浜地方法務局麻生出張所管轄）
令和8年5月12日　横浜地方法務局
登記官

363021　前 2-6　後・新同一

土地所在図
地積測量図

地番	2～6. 12
土地の所在	川崎市多摩区 川崎市三田五丁目



求積
(ロ) 18.8 × 6.4 = 115.20
24.2 × (22 + 10.9) = 302.50
計 = 417.70
1/2 = 208.85㎡
(イ) 733.00㎡ − (ロ) = 524.15㎡

縮尺	1/300

作製年月日　昭和四六年壱弐月壱日
作製者

申請人

47.1.14

（参考）

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年5月10日

407038

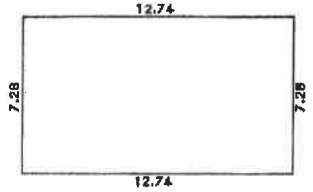
~~404038~~

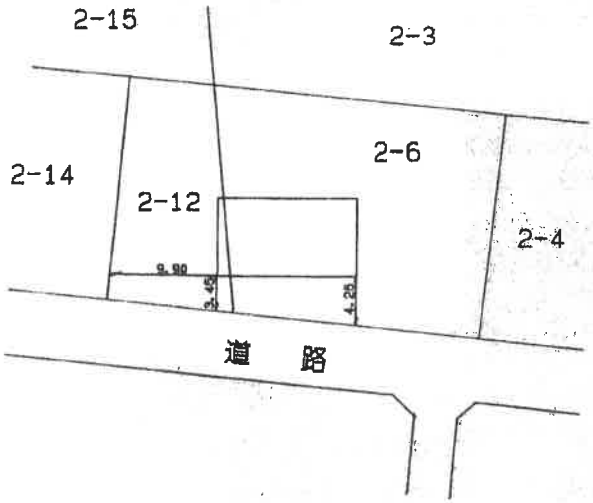
各階平面図

[redacted]

家屋番号	2-6
建物の所在	川崎市多摩区三田5丁目2番地6，2番地12

建物図面
各階平面図





求積表

イ) 12.74 × 7.28 = 92.7472

床面積 92.74㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	(平成16年4月27日作製)		
	(神奈川県土地家屋調査士会)		

申請人	[redacted]	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。

（横浜地方法務局麻生出張所管轄）

令和8年4月24日　横浜地方法務局　登記官

15

[redacted]

A3をA4に縮小

平成参拾六年五月壱〇日登記

建物概略間取図

