令和７年（ケ）第２６号

注　意　書

このファイルは、②物件５～７です。

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

令和８年１月２３日提出「現況調査報告書（３－２）」の５枚目及び８枚目の一部は、同年７月２４日提出「補充現況調査報告書」及び同年１０月６日提出「補充現況調査報告書」のとおりそれぞれ訂正されています。

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

令和　7年（ケ）第　　26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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～7	35,390,000 28,312,000	一括	7,078,000	372,413	0
5	12,040,000				
6	50,000				
7	23,300,000				
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				

令和　7年（ケ）第　　26号

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

(現況)

地　　目　　宅地，一部公衆用道路

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

(現況)

地　　目　　公衆用道路

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

(現況)

令和　7年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　約１００．８２平方メートル
　　2階　約１００．８２平方メートル
　　3階　約８５．０７平方メートル

所有者　B

令和　7年（ケ）第　　26号②
（物件5～7）

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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5～7】
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5～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7】
・105号室につきE、106号室につきF、107号室につきG、203号室につきJ、207号室につきL、301号室につき株式会社フェニックス、302号室につきM、305号室につきN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。
・101号室につきC、102号室につきD、201号室につきH、202号室につきI、205号室につきK、303号室につきQ，306号室につきO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。
・その余の部分につき，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
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。

令和　7年（ケ）第　　26号

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

(現況)

地　　目　　宅地，一部公衆用道路

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

(現況)

地　　目　　公衆用道路

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

(現況)

令和　7年（ケ）第　　26号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　約１００．８２平方メートル
　　2階　約１００．８２平方メートル
　　3階　約８５．０７平方メートル

所有者　B

令和　７年(ケ)第　　２６号
令和　８年　９月１０日受理
令和　８年１０月　６日提出

補充現況調査報告書

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　7年（ケ）第　　26号

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

（1枚目）

占有者及び占有権原（物件７建物３０３号室関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■Q
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Q（占有者））の陳述／■提示文書（■陳述書　■建物賃貸借契約書（新規）　■重要事項説明書　■建物賃貸借契約書（覚書））

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成３１年　４月３０日
最初の契約等	契約日	平成３１年　４月３０日
	期間	平成３１年　４月３０日から　■令和　３年　４月２９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	令和　７年　４月３０日から　■令和　９年　４月２９日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　■その他の者（有限会社日生研）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金４０，０００円（毎月２６日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金４０，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
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

（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
■Q（占有者）	1　物件７建物の３０３号室は私が居宅として使用しています。 2　物件７建物の３０３号室の賃貸借契約がわかるものとして，「陳述書」，「建物賃貸借契約書（新規）」，「重要事項説明書」，「建物賃貸借契約書（覚書）」の写しを提出します

執　行　官　の　意　見

1　物件７建物の３０３号室の占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおりである。

2　本事件の最初の現況調査時においては，物件７建物の３０３号室は空室の状態で債務者兼所有者Ｂが占有している旨の報告がされていたものの，補充現況調査の結果，物件７建物の３０３号室はＱが賃借権に基づき占有しているものと認めた。

3　物件７建物の３０３号室の当初の貸主は，Ｂが経営する有限会社日生研であるところ，同社の占有権原については，当初の現況調査時において，執行官の書面による照会に対し，同社が回答しないため，不明として報告する。

（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9月30日（水） 8:39 ― 8:49	執行官室	Qから電話聴取
令和8年9月30日（水）	執行官室（郵送）	Q宛照会書送付（１０月６日回答受領）

（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　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　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

令和　７年(ケ)第　　２６号
令和　８年　７月２２日受理
令和　８年　７月２４日提出

補充現況調査報告書

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　7年（ケ）第　　26号

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

(1枚目)

占有者及び占有権原（物件７建物３０１号室関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■株式会社フェニックス
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■株式会社フェニックス（占有者）代表者）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　９月　１日
最初の契約等	契約日	令和　５年　９月　１日
	期間	令和　５年　９月　１日から　■令和　７年　８月３１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	令和　７年　９月　１日から　■令和　９年　８月３１日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（B）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金４１，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金４１，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
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

（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
■株式会社フェニックス（占有者）代表者	1　物件７建物の３０１号室は当社が社宅として使用しています。 2　物件７建物の３０１号室の賃貸借契約がわかるものとして，「賃貸借契約書」の写しを提出します 3　物件７建物の３０１号室の賃貸借契約の詳細は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。なお，下記の点を申し添えます。 ⑴　最初の契約期間終了時に，貸主であるＢ（債務者兼所有者）側と合意更新の契約を取り交わすことはなかったものの，当社は従前と同じ条件のまま現在まで物件７建物の３０１号室の使用を継続しています。 ⑵　物件７建物の３０１号室には，当初は当社の社員（賃貸借契約書の入居者名欄に記載の者）が入居していましたが，数か月前に同人は当社を退職したため，その後は当社の別の社員を入居させ使用させています。

執　行　官　の　意　見

1　物件７建物の３０１号室の占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおりである。

2　本事件の最初の現況調査時においては，物件７建物の３０１号室は空室の状態で債務者兼所有者Ｂが占有している旨の報告がされていたものの，補充現況調査の結果，物件７建物の３０１号室は株式会社フェニックスが賃借権に基づき占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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22日（水） 16:40 — 16:53	執行官室	株式会社フェニックス（占有者）代表者から電話聴取
令和8年7月24日（金） 15:50 — 16:00	横浜地方法務局川崎支局	法人履歴事項全部証明書受領

（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　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　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

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　（３－２）

横浜地方裁判所川崎支部
執行官　渡邊　　訓

令和　7年（ケ）第　　26号

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

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）
土地	物件５，６（以下，各土地を「物件（番号）土地」という。）
現況地目	■宅地，公衆用道路（物件５）　■公衆用道路（物件６）　□　　（物件　）
形状	□地図に準ずる図面のとおり　　■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
占有者及び占有状況	■土地所有者（Ｂ）　　□その他の者 上記の者が物件５土地上に下記建物を所有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件７（以下「物件７建物」という。）
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：１階　１００，８２平方メートル ２階　１００，８２平方メートル ３階　　８５，０７平方メートル
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 上記の者が物件７建物のうち，１０１，１０２，１０５，１０６，１０７，２０１，２０２，２０３，２０５，２０７，３０２，３０５，３０６号室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 ■建物所有者　　□その他の者 上記の者が物件７建物のうち上記以外の部分を住居として使用している
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
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

（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　等 執行官の意見
7	□全部 ■１０１ C	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・5・10 自R 7・5・10 至R 9・5・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 ５３，０００円 ■敷 □保 ５３，０００円	貸主　有限会社日生研（以下「日生研」という。）
7	□全部 ■１０２ D	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・7・29 自R 6・7・29 至R 8・7・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 ５５，０００円 ■敷 □保 ５５，０００円	貸主　日生研
7	□全部 ■１０３ 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	
7	□全部 ■１０５ E	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5・6・16 自R 7・6・16 至R 9・6・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 ３５，０００円 ■敷 □保 ３５，０００円	
7	□全部 ■１０６ F	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・10・26 自R 7・10・26 至R 9・10・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 ５３，７００円 ■敷 □保 ５３，７００円	
7	□全部 ■１０７ G	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・4・7 自R 6・4・7 至R 8・4・6	□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

※　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

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　等 執行官の意見
7	□全部 ■２０１ H	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・9・30 自R 6・9・30 至R 8・9・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 ４５，０００円 ■敷 □保 ４５，０００円	貸主　日生研
7	□全部 ■２０２ I	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5・5・9 自R 7・5・9 至R 9・5・8	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 ４０，０００円 ■敷 ■保 ４０，０００円	貸主　日生研
7	□全部 ■２０３ J	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・6・20 自R 7・6・20 至R 9・6・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 ４６，０００円 ■敷 □保 ４６，０００円	当初貸主　日生研
7	□全部 ■２０５ K	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・9・1 自R 7・9・1 至R 9・8・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月 □年 ６５，０００円 ■敷 □保 １３６，０００円	貸主　日生研 共益費　２，０００円
7	□全部 ■２０６ 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	
7	□全部 ■２０７ L	■居 □事 □店 □倉 □他	R 4・4・30 自R 6・4・30 至R 8・4・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 ４３，０００円 ■敷 □保 ４３，０００円	当初貸主　日生研

※　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

（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　等 執行官の意見
7	□全部 ■３０１ 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	
7	□全部 ■３０２ M	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5･12･12 自R 7･12･12 至R 9･12･11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 ４０，０００円 ■敷　□保 ４０，０００円	
7	□全部 ■３０３ 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	
7	□全部 ■３０５ N	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6･ 2･28 自R 6･ 2･28 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 ４５，０００円 □敷　□保 円	
7	□全部 ■３０６ O	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6･ 2･ 1 自R 6･ 2･ 1 至R 8･ 1･31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月　□年 ４５，０００円 ■敷　■保 ４５，０００円	貸主　日生研
	□全部 □	□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）賃貸借契約書は紛失したため，提出できませんが，日生研との間の賃貸借契約に基づき，平成２３年５月から単身で居住しています。 （２）湿気が著しくひどいです。 （３）室内壁の一部に損傷があります。損傷箇所からネズミが入ってきます。 （４）床面にたわみがあります。
■D（１０２号室居住者）	（１）私が住居として使用しています。 （２）壁面に損傷があるのか，備付の冷蔵庫の隙間からネズミが入ってくるので，隙間をガムテープで塞いでいます。
■E（１０５号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。 （２）サッシの隙間から雨漏があります。
■F（１０６号室居住者）	（１）私が単身で居住しています。 （２）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。 （３）雨降りの時にサッシの隙間から雨漏りがあります。 （４）キッチンにネズミが出ます。
■G（１０７号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。 （２）喫煙により室内壁が汚れています。
■H（２０１号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。 （２）トイレに水漏れがあります。 （３）床がきしみます。 （４）キッチンからネズミが出ます。
■I（２０２号室居住者）	（１）私が単身で居住しています。 （２）物入の扉が設置されていません。 （３）サッシの網入りガラスにひび割れがあります。
■J（２０３号室居住者）	（１）私が単身で居住しています。 （２）室内の複数箇所からネズミが出ます。
■K（２０５号室居住者）	（１）賃貸借契約書は紛失のため，提出できません。平成２５年９月に当初の賃貸借契約を締結しています。 （２）室内に大きな損傷等はありません。
■L（２０７号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。 （２）室内に大きな損傷等はありません。
■N（３０５号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。 （２）賃貸借契約書は提出したとおり，Ｂによる手書きのもので，期間に定めはありません。

（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
	（３）サッシの隙間から雨漏りがあります。 （４）物入の扉が設置されていません。 （５）喫煙により室内壁が汚れています。
■Ｏ（３０６号室居住者）	（１）私がひとりで住んでいます。
■仲介業者従業員	（１）当社は，物件７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７建物の１０１，１０２，１０５，１０６，１０７，２０１，２０２，２０３，２０５，２０７，３０２，３０５及び３０６号室の占有関係については，同室居住者らの各陳述及び賃貸借契約書等の契約関係書類ならびに立入調査の結果から，２枚目記載のとおり認めた。

（３）１０３，２０６，３０１及び３０３号室については，室内に動産類が存在するもののライフラインの供給が停止されており，現に人が居住している形跡が認められなかった。よって，立入調査の結果から，２枚目記載のとおり認めた。

（４）１０１，１０２，１０７，２０１，２０２，２０３，２０５，２０７及び３０６号室の当初の貸主は，いずれも日生研であるところ（１０７，２０３及び２０７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７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５土地の南西側の一部分は，公衆用道路の一部として使用されている。

（７）物件６土地は，隣接土地所有者らのための公衆用道路（建築基準法第４２条第２項に該当する道路）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 7年 5月27日(火) 17：20－17：30	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17日(火) 15：10－15：20	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21日(土) 10：00－12：40	目的物件所在地	立入調査(１０１，１０２，１０６，１０７，２０１，２０３，３０５，３０６号室）・C，D，F，G，H，J，N，Oから事情聴取・写真撮影・外観調査〔評価人同行〕
令和 7年 6月28日(土) 13：00－13：55	目的物件所在地	立入調査（２０２，２０５号室）・I，K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) 13：00－14：05	目的物件所在地	立入調査（１０５，２０７号室）・E，L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) 10：10－11：05	目的物件所在地	解錠立入調査（１０３，２０６，３０１，３０２，３０３号室）・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）	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）

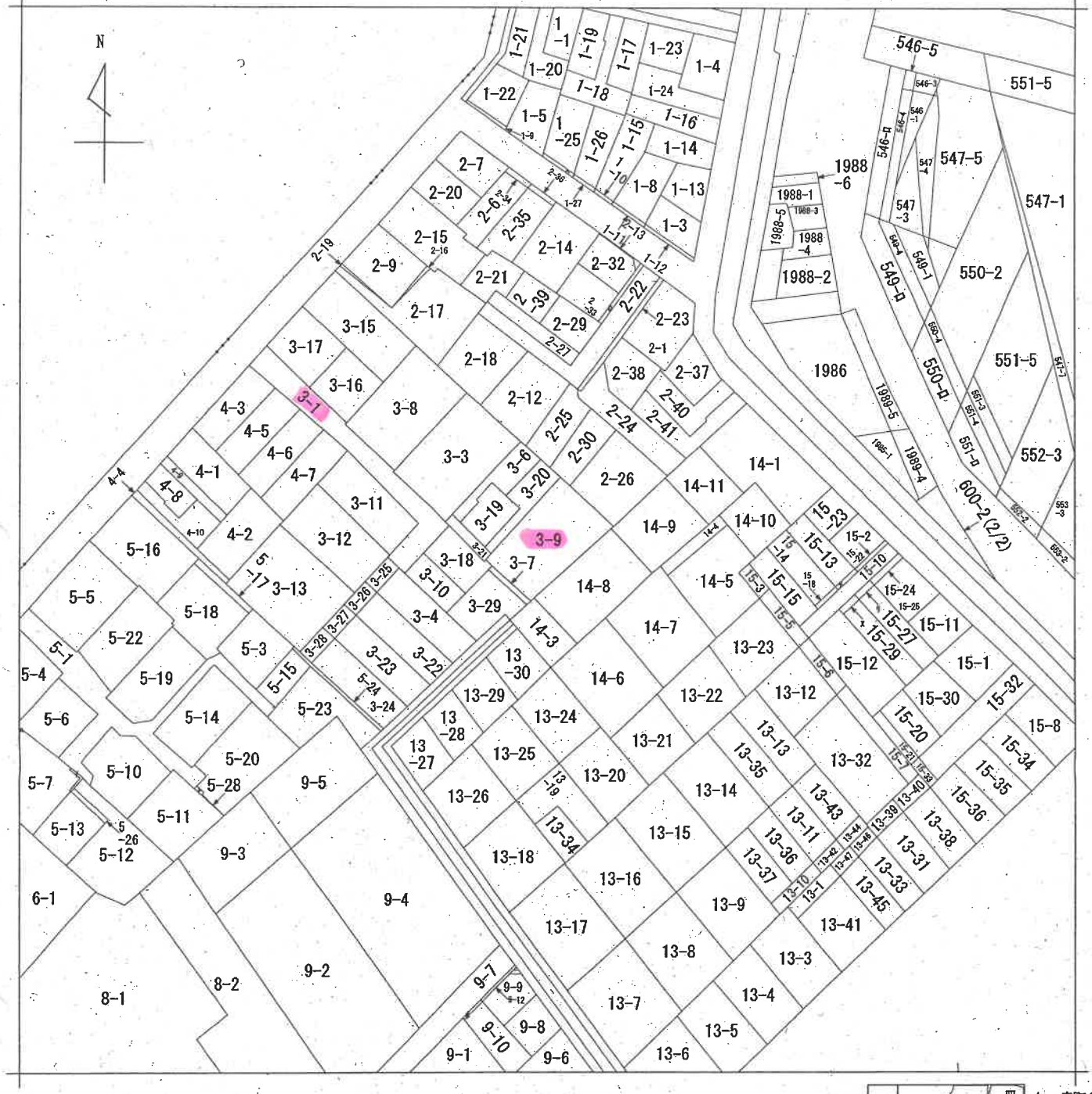
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　7年　8月３１日
　目的物件（１０３，２０６，３０１，３０２，３０３号室）は施錠されていたので，立会人Ｐ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判をＡ４判に縮小したものである





請求部分	所在	川崎市幸区幸町三丁目		地番	3番9		
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：17-1
(1/1)

公用

公用

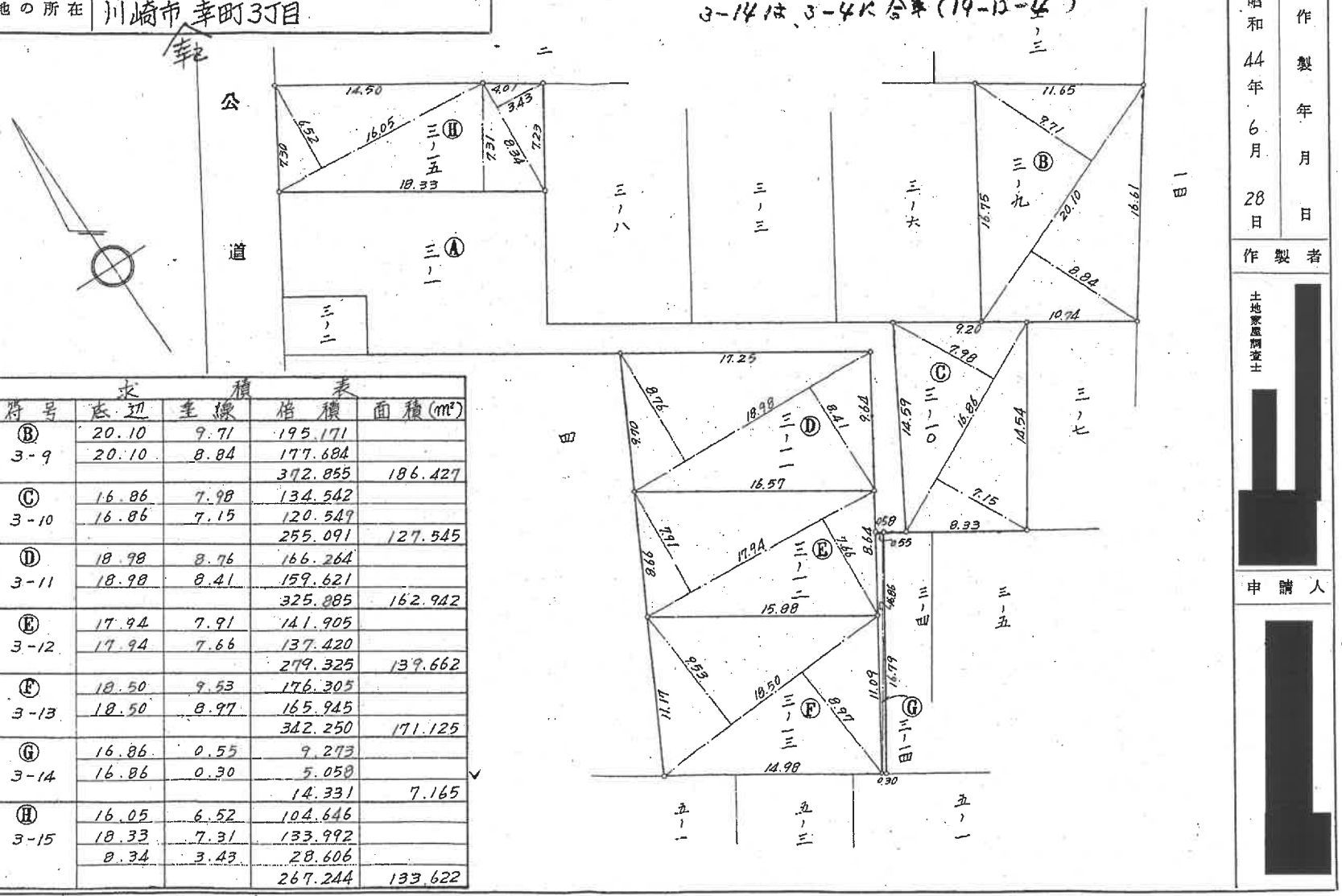
登記年月日：昭和44年7月3日

旧 3-1　後・新同一・新 3-1, -4, -9～-13, -15,

地積測量図

地番	3番1, 3番9, 3番10, 3番11, 3番12, 3番13, 3番14, 3番15
土地の所在	川崎市 幸町3丁目

3-14は、3-4と合筆（19-12-6）



求積表				
符号	底辺	垂線	倍積	面積(m²)
Ⓑ 3-9	20.10	9.71	195.171	
	20.10	8.84	177.684	
			372.855	186.427
Ⓒ 3-10	16.86	7.98	134.542	
	16.86	7.15	120.549	
			255.091	127.545
Ⓓ 3-11	18.98	8.76	166.264	
	18.98	8.41	159.621	
			325.885	162.942
Ⓔ 3-12	17.94	7.91	141.905	
	17.94	7.66	137.420	
			279.325	139.662
Ⓕ 3-13	18.50	9.53	176.305	
	18.50	8.97	165.945	
			342.250	171.125
Ⓖ 3-14	16.86	0.55	9.273	
	16.86	0.30	5.050	
			14.331	7.165
Ⓗ 3-15	16.05	6.52	104.646	
	18.33	7.31	133.992	
	8.34	3.43	28.606	
			267.244	133.622

作製年月日	昭和 44年 6月 28日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

44 7 3

（11枚目）

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

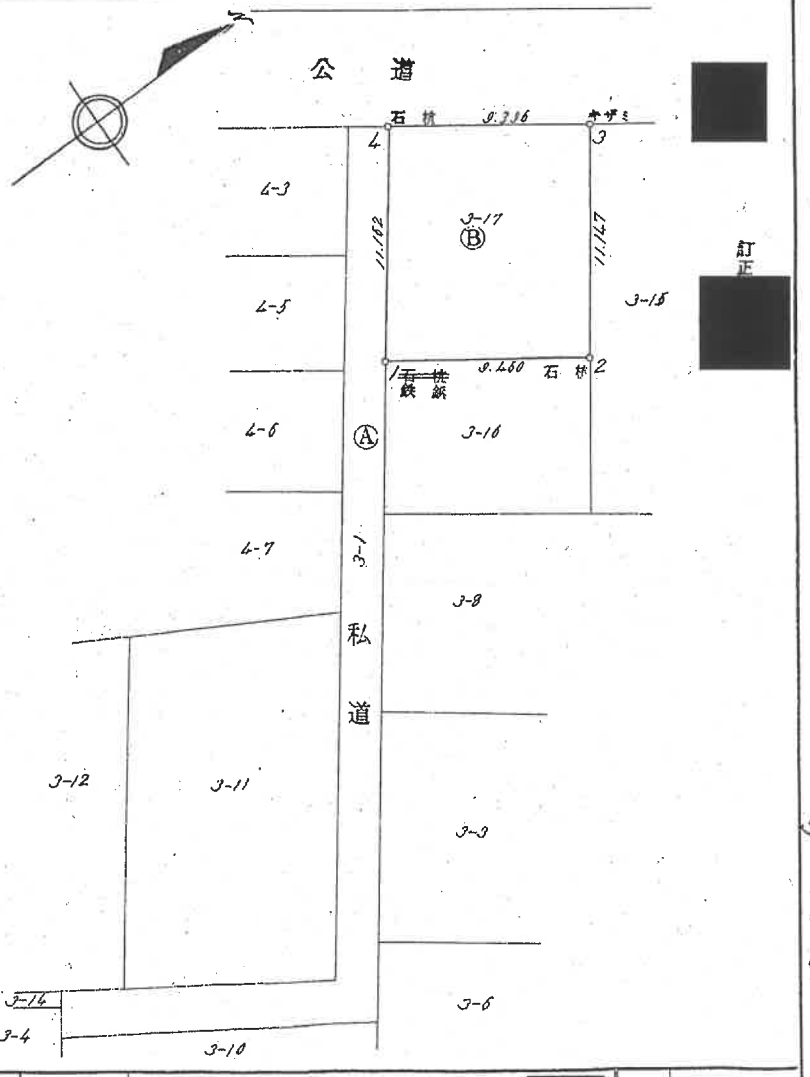
公用

登記年月日：昭和54年10月20日

前 3-1　後・新同一・新

地積測量図

地番	3番17,一
土地の所在	川崎市幸区幸町３丁目



チョウカクリツヒョウ　メンセキ　ケイサンヨヒ

NO.	X	Y	Y-Y	X(Y-Y)
001	21.426	19.959	-14.182	303.863532
002	29.708	24.530	5.059	150.292772
003	35.323	14.900	14.182	500.950786
004	27.103	10.348	-5.059	-137.114077
	TOTAL			210.265949

Ⓑ	メンセキ	105.132974
	ツボ スウ	31.802724

Ⓐ残地求積

226.88 − 105.1320 = 121.7471㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和54年10月12日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

54 10 21

本図面はA３判をA４判に縮小したものである

（12枚目）

公用

登記年月日：昭和63年4月7日

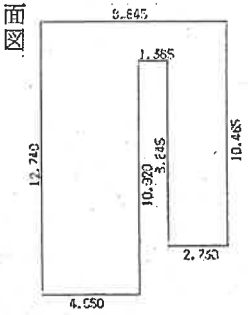
[redacted]

各階平面図

家屋番号	3番9の2
建物の所在	川崎市幸区幸町3丁目3番地9ー2

1階・2階平面図

（各階同型）

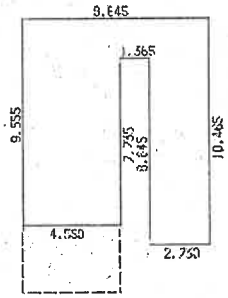


求積

4.550	X	12.740	= 57.967000
1.365	X	1.820	= 2.484300
2.730	X	10.465	= 28.569450
			89.020750

ユカメンセキ 89.02 M²

3階平面図

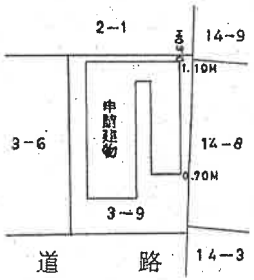


求積

4.550	X	9.555	= 43.475250
1.365	X	1.820	= 2.484300
2.730	X	10.465	= 28.569450
			74.529000

ユカメンセキ 74.52 M²

建物図面 各階平面図



作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和63年 [redacted])	縮尺 1/250
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

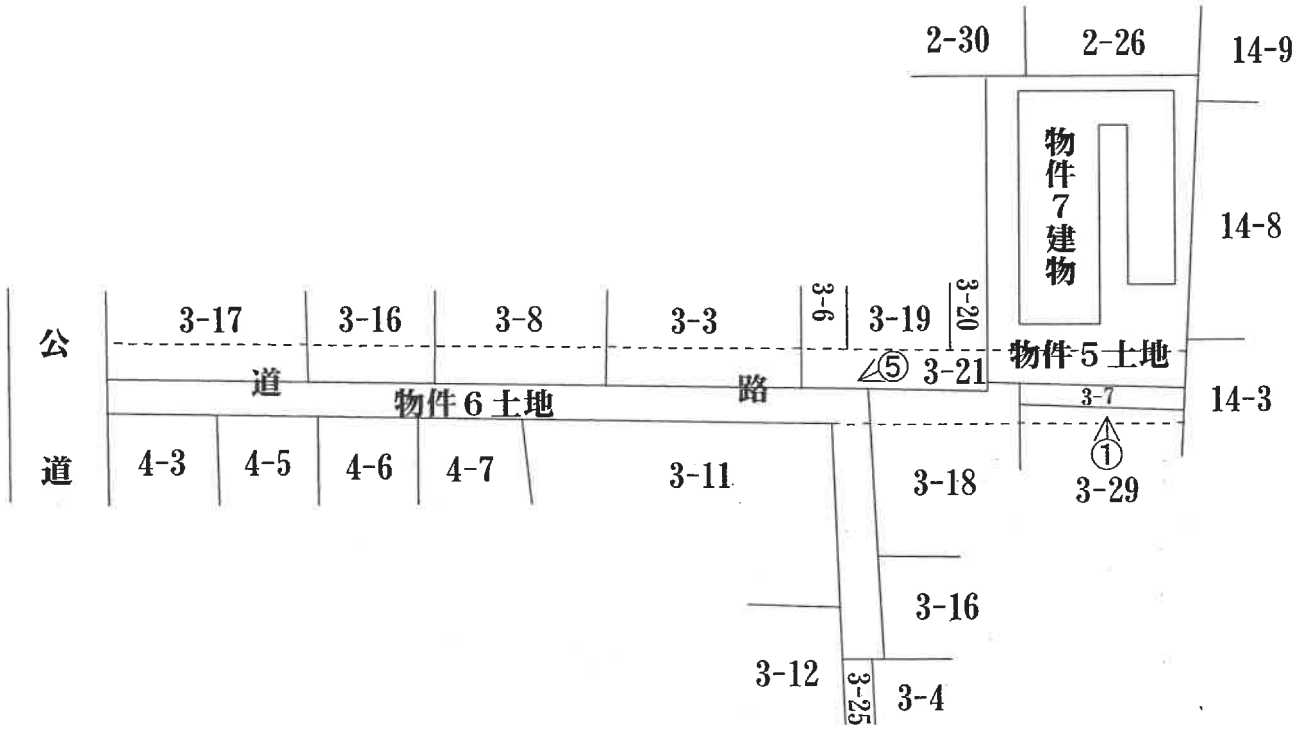
(12通調目)

(13枚目)

(枝番なし)

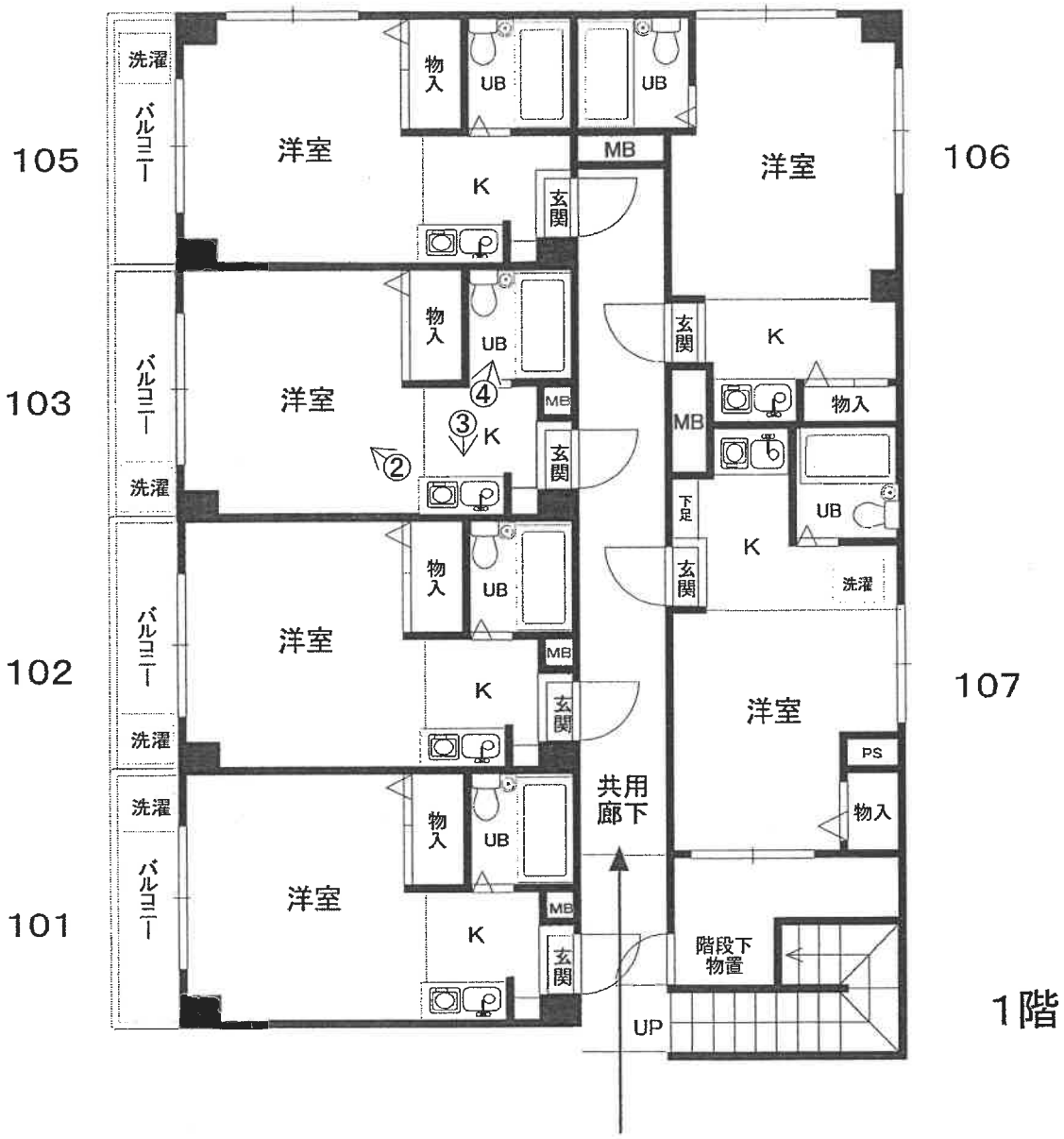
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

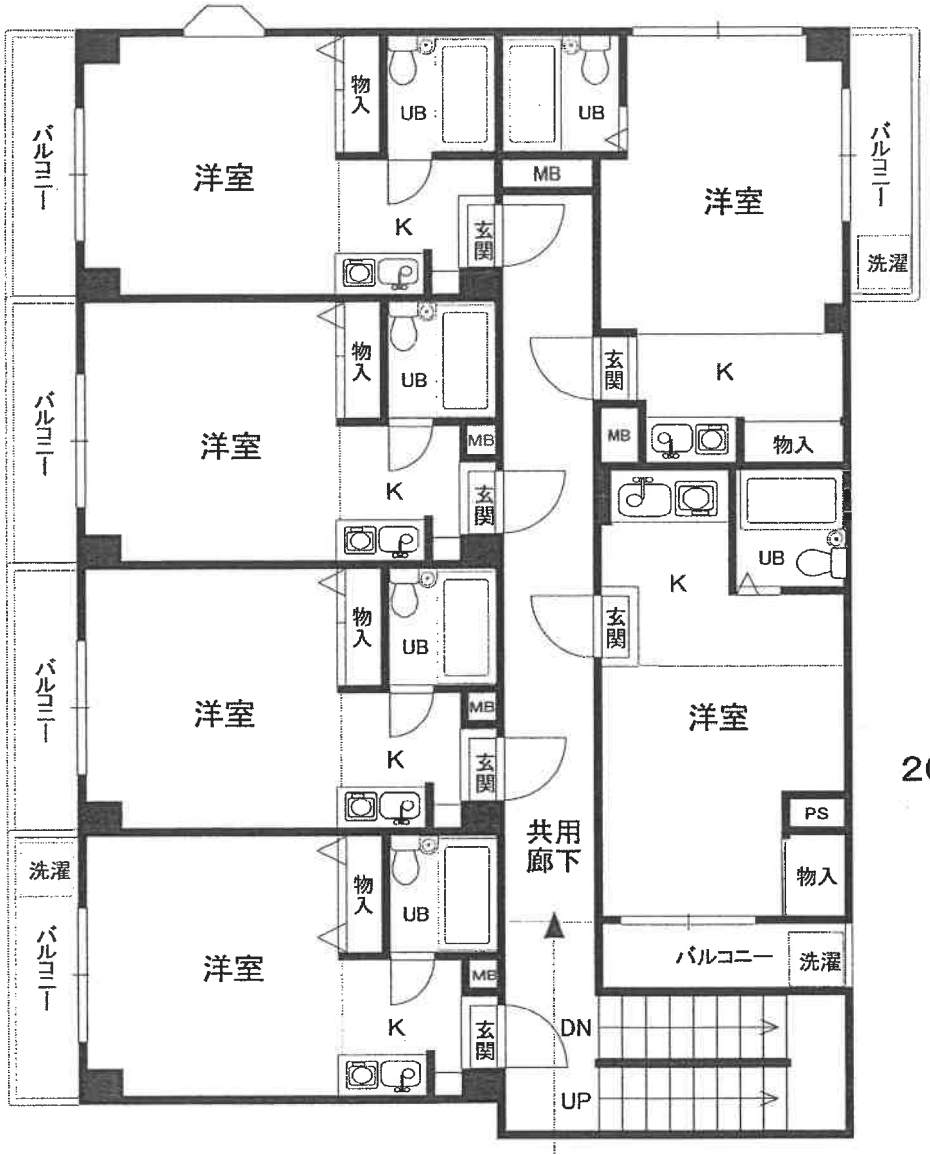
建　物　間　取　図



床面積に算入される
共用廊下部分約11.80㎡

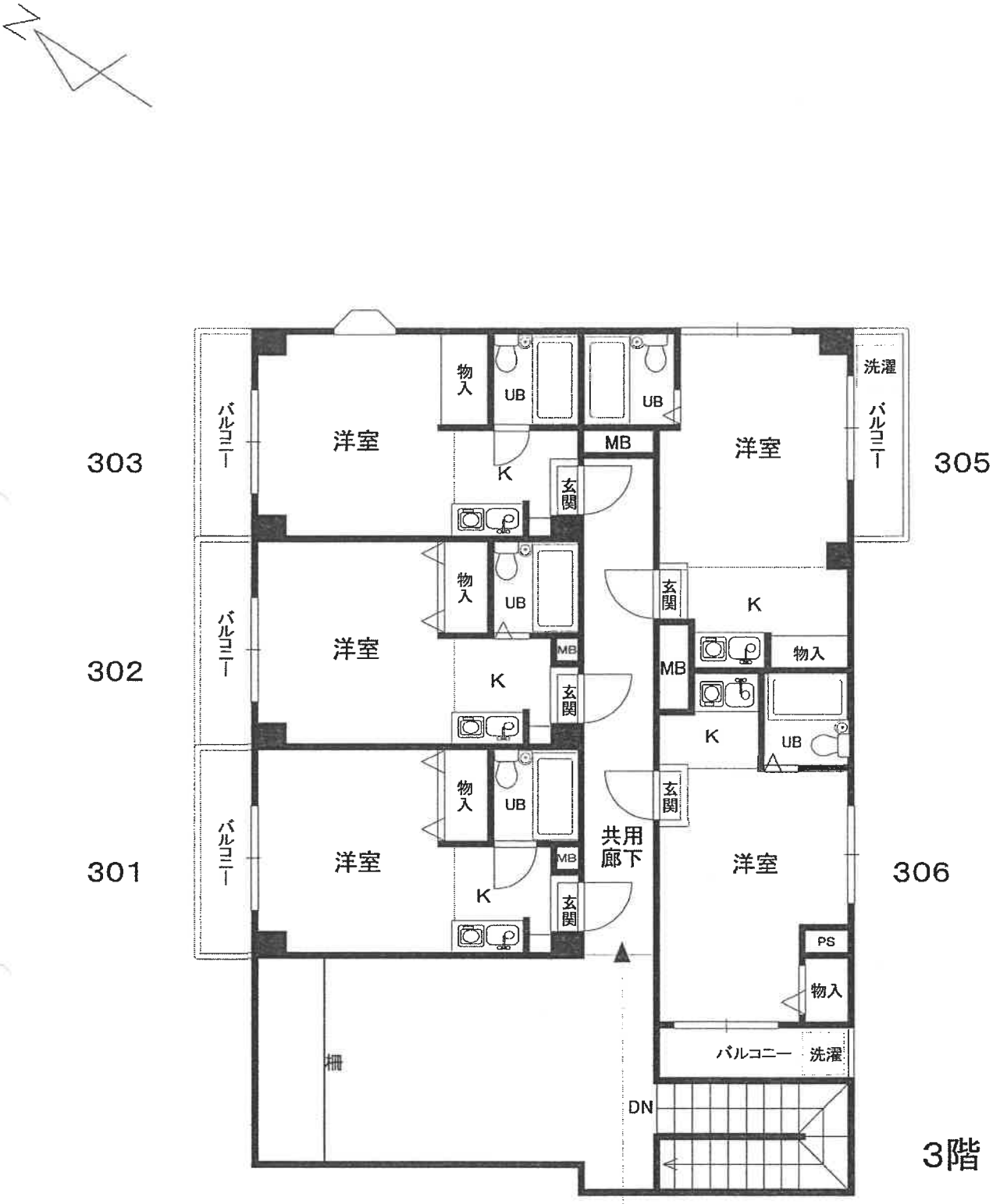
1階現況床面積：約100.82㎡

←○は写真撮影位置・方向



床面積に算入される
共用廊下部分約11.80㎡

2階現況床面積：約100.82㎡



床面積に算入される
共用廊下部分約10.55㎡

3階現況床面積：約85.07㎡

１　物件５土地・物件７建物外観



２　洋室



３　キッチン



４　ユニットバス



５　物件６土地



副

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

②

第２６－２号（物件５～物件７：幸区幸町三丁目）

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３５，３９０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件５（土地）	金１２，０４０，０００円
物件６（土地）	金　　５０，０００円
物件７（建物）	金２３，３００，０００円

①　一括価格は、物件５～物件７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５の内訳価格は物件７のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件７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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>5</td><td rowspan="3">次頁物件目録記載のとおり</td><td>地　目　宅地、一部公衆用道路</td></tr>
<tr><td>6</td><td>地　目　公衆用道路</td></tr>
<tr><td>7</td><td>床面積　１階　約１００.８２㎡
２階　約１００.８２㎡
３階　約８５.０７㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">◇物件５は、現況道路敷及びセットバック部分を含んでいる。
◇物件６は、物件５と地続きではなく、直接には物件５に接していない。
◇物件７の現況床面積は、各階とも天井があり、三方が壁に囲まれた共用廊下部分の床面積を、本件評価人が査定し登記床面積に加算したものであるが、当該床面積は、正確には有資格者による測量を要する。</td></tr>
</table>

＊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　7年（ケ）第　　26号

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

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5）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「川崎」駅の北方約1.1㎞（道路距離）。大型商業施設「ラゾーナ川崎プラザ」敷地を通った場合の最短ルートでは約900ｍ。（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	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	186.42㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約10.7ｍ・奥行約16.7ｍ
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	◇南西側約10.7ｍが、目的土地付近で幅員約3ｍ～約3.3ｍの舗装私道（建築基準法第42条2項）の終点部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6の私道（建築基準法第42条2項）の東方先にあり、物件5所有者と対面の土地所有者（地番3番7及び3番29、3番18の一部）とが、それぞれ道路部分を出し合うかたちで道路提供（負担）している。	
土地の利用状況等	物件7建物の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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	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160％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、南西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21.48㎡を含んでいるものと判断される。（10.74m（間口）×2m＝21.48㎡） ◇上記により、目的土地（物件5）のうち、建物（物件7）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164.94㎡となる。（186.42㎡－21.48㎡＝164.94㎡） ◇以上により、本件評価において、 ・建物敷地部分は、約164.94㎡（A）とする。 ・道路部分は、約21.48㎡（B）とする。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、184.279㎡と記載されている。

2．土地の概況及び利用状況（物件6）

画　地　条　件 （規模、形状等）	物件5の北西方約6m（最短直線距離）に位置している道路敷で、幅約2m・総延長約55m・規模121.74㎡の逆Ｌ字型の土地である。北西側は幅員約6mの舗装市道に接続しており、同市道から約41m地点で南西方に屈折し、行き止まりとなっている。
土地の利用状況	◇北東側で接する土地及び屈折した部分の南東側で接する土地の道路出し合い分と併せた現況幅員約3.3m～約4mの道路敷（建築基準法第42条第2項：「２項道路」）である。 ◇近隣住民が共有する舗装私道であり、特定多数の通行の用に供される道路であるが、道路延長が長く、沿道にはアパートが多くあり、公道的に多数の者が利用している。
特　記　事　項	◇本件共有持分は、1,200分の100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．建物の概況及び利用状況（物件7）

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	昭和63年3月31日新築（登記記載） 約38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 K（ミニキッチン）、ＵＢ（3点ユニットバス）等
床面積（現況）	1階：約100.82㎡、2階：約100.82㎡、3階：約85.07㎡、延べ約286.71㎡ 1階及び2階は、それぞれ床面積に参入される共用廊下部分約11.80㎡がある。3階は床面積に参入される共用廊下部分約10.55㎡がある。これにより、現況床面積は上記となる。（附属資料建物間取図参照）	
現況用途等	種　　類 間取り	共同住宅 1階：１Ｋ（6住戸）、2階：１Ｋ（6住戸）、3階：１Ｋ（5住戸）の計17住戸 （附属資料建物間取図のとおり）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年6月21日、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「メゾン幸」である。 ◇現況の建築面積約100.82㎡を、現況道路敷及びセットバック部分を除いた建物敷地部分の面積約164.94㎡で除した建蔽率は、約61.1％で基準容積率を超過している。なお、共用廊下部分は容積率には算入されない。 ◇建物内部は、壁面の損傷、破損、室内クロスの剥離、サッシの隙間からの雨漏り等が多く見られた。 ◇外壁の一部に亀裂、破損等がある。 ◇外階段の鉄部に腐食がある。 ◇外階段と共用廊下の接続部付近の天井の一部が破損している。 ◇上記のとおり、物件7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＞

<table>
<tr><th>部屋番号等</th><th>賃貸人</th><th>占有者</th><th>契約期間等</th><th>月額賃料
（円）</th><th>敷金等
（円）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1階
101号室</td><td>有限会社日生研</td><td>C</td><td>R7.5.10～R9.5.9
（合意更新）
占有開始日（H23.5.10）</td><td>53,000</td><td>敷金
53,000</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Cが居住し占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇Cは、「賃貸借契約書は紛失したため提出できませんが、日生研との間の賃貸借契約に基づき、平成23年5月から単身で居住しています。室内は湿気がひどいです。また、壁の一部の損傷箇所からネズミが入ってきます。床面にたわみがあります。」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。</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">1階
102号室</td><td>有限会社日生研</td><td>D</td><td>R6.7.29～R8.7.28
（合意更新）
占有開始日（H24.7.29）</td><td>55,000</td><td>敷金
55,000</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Dが占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇Dは、「私は、住居として使用しています。壁面に損傷があるのか、備付の冷蔵庫の隙間からネズミが入ってくるので、隙間をガムテープで塞いでいます。」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。</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">1階
103号室</td><td colspan="5">所有者が賃借人等がいない状態で占有している。（解錠による）</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇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。</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">1階
105号室</td><td>所有者</td><td>E</td><td>R7.6.16～R9.6.15
（合意更新）
占有開始日　（R5.6.16）</td><td>35,000</td><td>敷金
35,000</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Eが居住し占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇Eは、「私が一人で住んでいます。サッシの隙間から雨漏りがあります。」</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
</table>

	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。				
1階 106号室	所有者	F	R7.10.26～R9.10.25 （自動更新） 占有開始日（H27.10.26）	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、「私が単身で住んでいます。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。雨降りの時にサッシの隙間から雨漏りがあります。キッチンにネズミが出ます。」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。				
1階 107号室	所有者	G	R6.4.7～R8.4.6 （合意更新） 占有開始日（H28.4.7）	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。				
	◇Ｇは、「私が単身で住んでいます。喫煙により室内壁が汚れています。」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	有限会社日生研	H	R6.9.30～R8.9.29 （合意更新） 占有開始日（H30.9.30）	45,000	敷金 45,000
	占有権原は賃借権で、Ｈが居住し占有している。				
	◇Ｈは、「私が単身で住んでいます。トイレに水漏れがあります。床がきしみます。キッチンからネズミがでます。」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 202号室	有限会社日生研	I	R7.5.9～R9.5.8 （合意更新） 占有開始日（R5.5.9）	40,000	敷金 40,000
	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。物入れの扉が設置されていません。サッシの網入りガラスにひび割れがあります。」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	J	R7.6.20～R9.6.19 （合意更新） 占有開始日（H25.6.20）	46,000	敷金 46,000
	占有権原は賃借権で、Ｊが居住し占有している。				
	◇Ｊは、「私が単身で居住しています。室内の複数箇所からネズミがでます。」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 205号室	有限会社日生研	K	R7.9.1～R9.8.31 （自動更新） 占有開始日（H25.9.1）	65,000	敷金 136,000
	占有権原は賃借権で、Ｋが居住し占有している。				
	◇Ｋは、「賃貸借契約書は紛失してしまい、提出できません。平成25年9月に当初の賃貸借契約締結しています。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 206号室	所有者が賃借人等がいない状態で占有している。（解錠による）				
	◇ベット等の生活用品が置かれていた。 ◇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。				
2階 207号室	所有者	L	R6.4.30～R8.4.29 （合意更新） 占有開始日（R4.4.30）	43,000	敷金 43,000
	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。室内に大きな損傷等はありません。				

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">◇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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3階
301号室</td><td colspan="5">所有者が賃借人等がいない状態で占有している。（解錠による）</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3階
302号室</td><td>所有者</td><td>M</td><td>R7. 12. 12～R9. 12. 11
（自動更新）
占有開始日 （R5. 12. 12）</td><td>40, 000</td><td>敷金
40, 000</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Mが居住し占有している。（解錠による）</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3階
303号室</td><td colspan="5">所有者が賃借人等がいない状態で占有している。（解錠による）</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇多くの段ボール等が置かれていた。
◇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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3階
305号室</td><td>所有者</td><td>N</td><td>R6. 2. 28～期間の定めなし
占有開始日 （R6. 2. 28）</td><td>45, 000</td><td>敷金
なし</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Nが居住し占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇Nは、「私が一人で住んでいます。賃貸借契約書は提出したとおり、Bによる手書きのもので、期間に定めはありません。サッシの隙間から雨漏りがあります。物入れの扉が設置されていません。喫煙により室内壁が汚れています。」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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3階
306号室</td><td>有限会社日生研</td><td>O</td><td>R6. 2. 1～R8. 1. 31
占有開始日 （R6. 2. 1）</td><td>45, 000</td><td>敷金・保証金
45, 000</td></tr>
<tr><td colspan="5">占有権原は賃借権で、Oが居住し占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="5">◇Oは、「私が一人で住んでいます。」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。</td></tr>
</table>

◇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7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及び日生研とは連絡が取れない状況にあります。

◇執行官の調査によれば、101号室、102号室、107号室、201号室、202号室、203号室、205号室、207号室、306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(107号室、203号室、207号室については、更新時に貸主をＢに変更)、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。

第５　評価額算出の過程

物件7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、調査時点で空室率は比較的低く、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5（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5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）
5（建物敷地）	503,000	90／100	453,000	×164.94	×0.85	＝ 63,510,000

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　川崎幸－3

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
522,000円/㎡	×	106／100	×	100／100	×	100／110	＝	503,000円/㎡

◇時点修正：令和7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：目的土地は行き止まり私道の終点部に位置し、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

物件5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）
5（道路）	503,000	2／100	10,000	×21.48	＝ 210,000

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5の基礎となる価格

下記のとおり、物件5の基礎となる価格を求めた。

A（建物敷地部分） B（道路部分） C（物件5の基礎となる価格）

63,510,000円 ＋ 210,000円 ＝ 63,720,000円

②物件6（土地）

物件6は、道路延長が長く、沿道にはアパートが多くあり、公道的に多数の者が利用しているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

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）
6	503,000	×0.02	×121.74	$\times \frac{100}{1,200}$	＝ 100,000

標準的画地価格：「①のとおり」

道路価値率：2%と判定した。

③ 物件7(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)
7	250,000	× 286.71	× 0.03	= 2,150,000

現価率

- 経過年数38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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{(経過年数38年＋経済的残存耐用年数5年)}} \times (1 - 0.70) = 0.03$$

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)
5 (建物敷地)	63,510,000	× 0.65	法定地上権	= 41,280,000

(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）	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
5	63,720,000	－ 41,280,000	＝ 22,440,000	34.02%
6	100,000	－	＝ 100,000	0.15%
7	2,150,000	＋ 41,280,000	＝ 43,430,000	65.83%
積算価格（合計）			65,970,000	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）
8,479,000	×(1－0.480)	＝ 4,409,000	÷ 11.3%	× 0.90	＝ 35,120,000

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。

積算価格		収益価格		調整後の価格
65,970,000円	× 0.5 ＋	35,120,000円	× 0.5 ＝	50,550,000円

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）
5	50,550,000	34.02%	× 1.0	× 0.7		＝ 12,040,000
6		0.15%	× 1.0	× 0.7		＝ 50,000
7		65.83%	× 1.0	× 0.7	－	＝ 23,300,000
一括価格（合計）						35,390,000

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 公 示：川崎幸-3

所　　在：川崎市幸区幸町2丁目691番2

価　　格：522,000円／㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「川崎」駅500ｍ

価 格 時 点：令和7年1月1日

地　　積：118㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側3.6ｍ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、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件5(土地)	55,366,740円
物件6(土地)	非課税
物件7(建物)	11,633,545円

第７　附属資料の表示

位置図

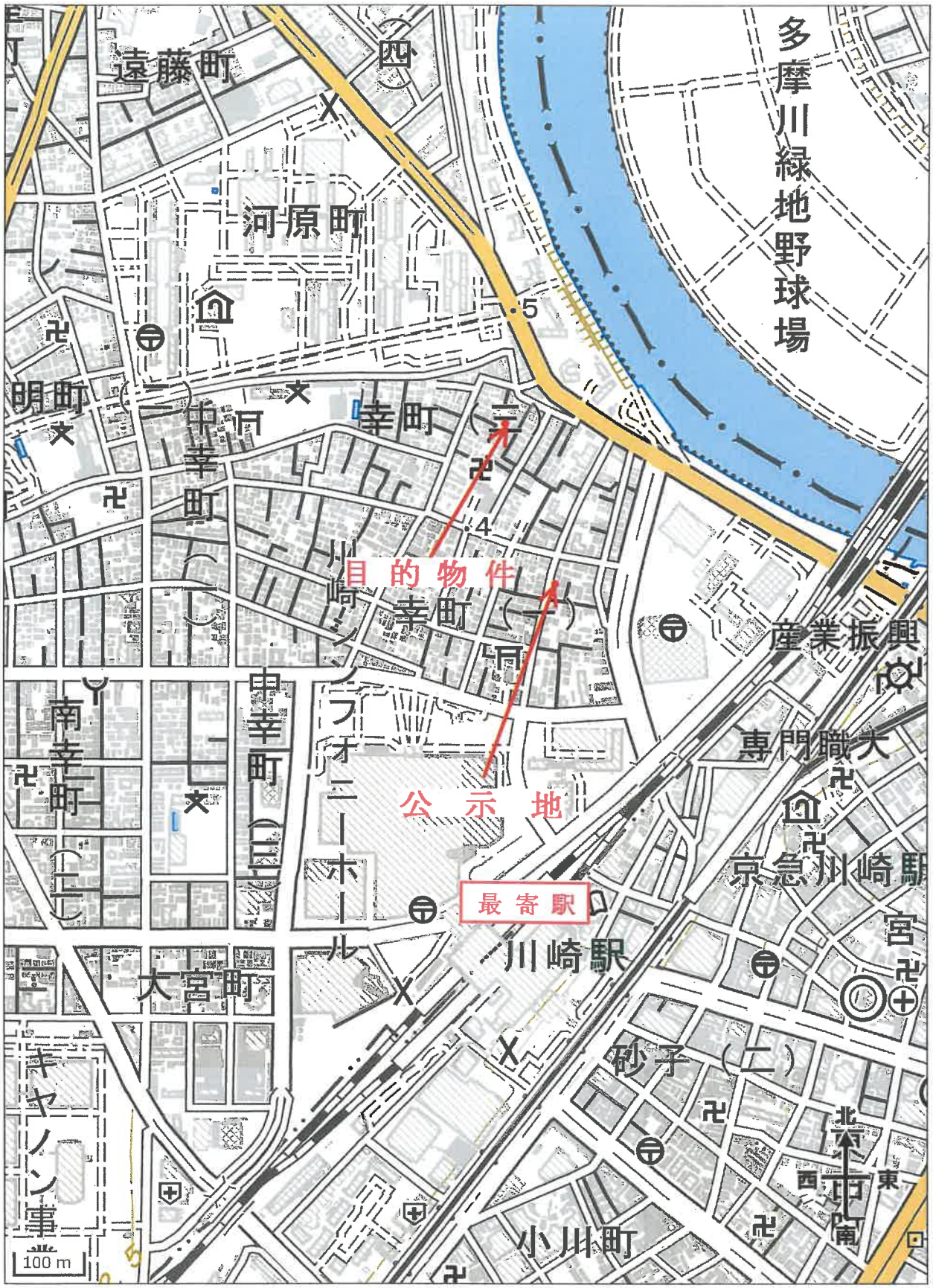
公図写（Ａ3判からＡ4判へ縮小）

地積測量図（物件5、物件6参考資料、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）

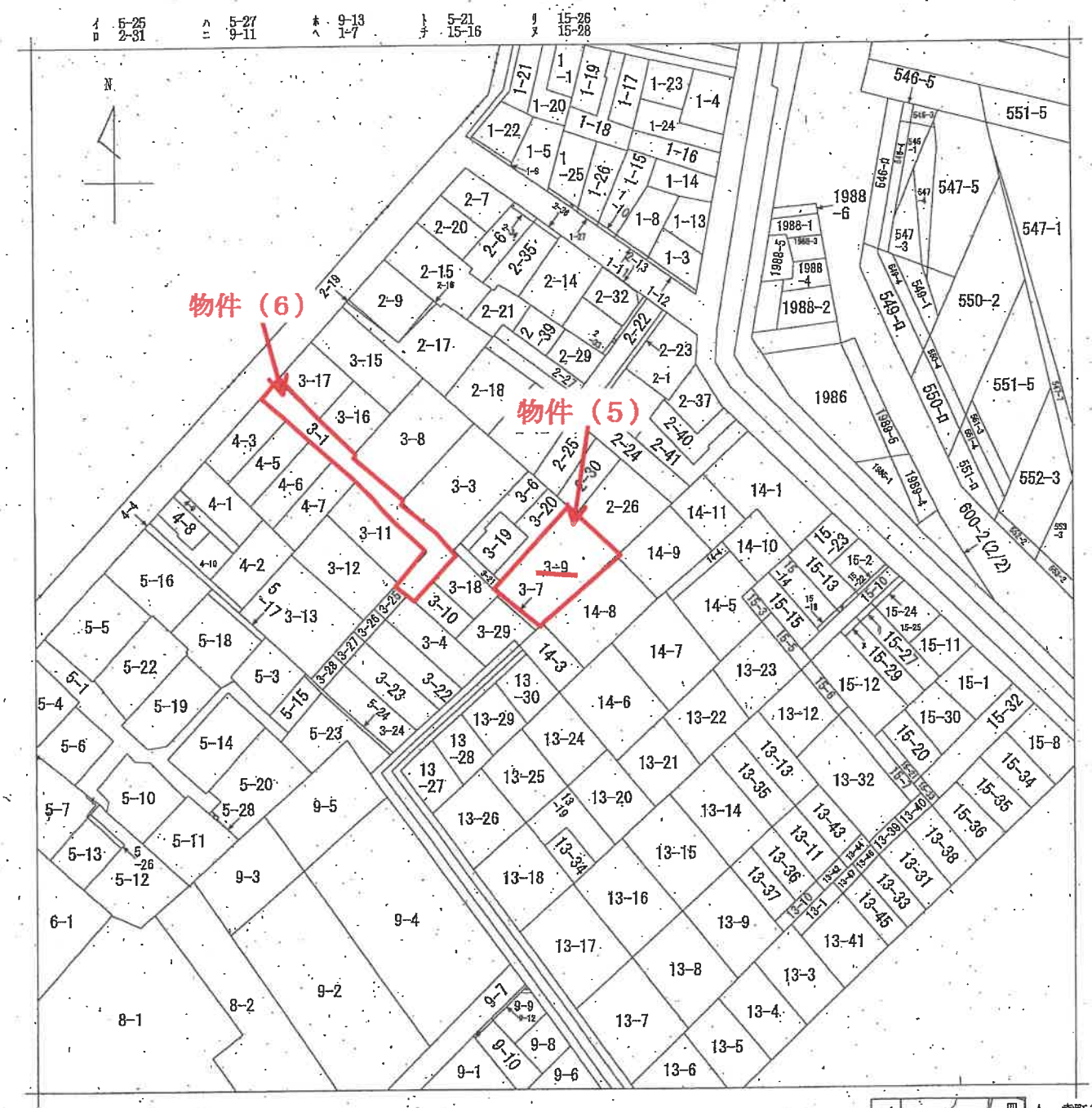
建物間取図

以上



「地理院地図（国土地理院）を加工して作成」

位置図



請求部分	所在	川崎市幸区幸町三丁目				地番	3番9		
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：16-1
(1/1)

A３をA４に縮小

公図写

登記年月日：昭和44年7月3日

旧 3-1　後・新 3-1, -4, -9〜13, -15,

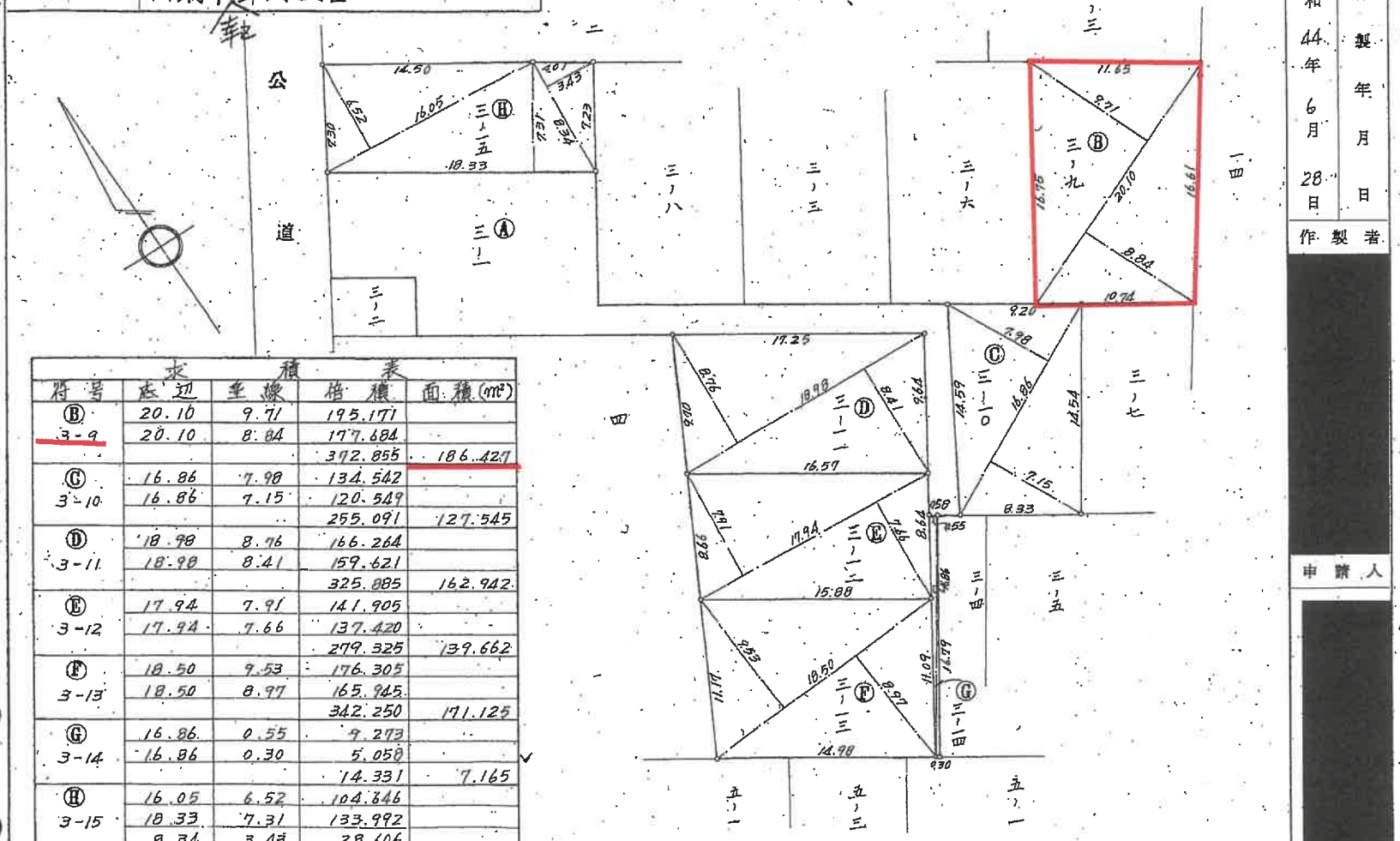
地積測量図

地番	3番1, 3番9, 3番10, 3番11, 3番12, 3番13, 3番14, 3番15
土地の所在	川崎市幸町3丁目

3-14は、3-4に合筆（19-12-44）　物件（5）

幸七

公道



求積表

符号	底辺	垂線	倍積	面積(m²)
Ⓑ 3-9	20.10	9.71	195.171	
	20.10	8.84	177.684	
			372.855	186.427
Ⓒ 3-10	16.86	7.98	134.542	
	16.86	7.15	120.549	
			255.091	127.545
Ⓓ 3-11	18.98	8.76	166.264	
	18.98	8.41	159.621	
			325.885	162.942
Ⓔ 3-12	17.94	7.91	141.905	
	17.94	7.66	137.420	
			279.325	139.662
Ⓕ 3-13	18.50	9.53	176.305	
	18.50	8.97	165.945	
			342.250	171.125
Ⓖ 3-14	16.86	0.55	9.273	
	16.86	0.30	5.058	
			14.331	7.165
Ⓗ 3-15	16.05	6.52	104.646	
	10.33	7.31	133.992	
	8.34	3.43	28.606	
			267.244	133.622

昭和 44年 6月 28日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

44 7 3

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3をA4に縮小

22

請求番号：16-2

登記年月日：昭和54年10月20日

前 3-1　後・新同一・新

地番	3番17, -1
土地の所在	川崎市幸区幸町３丁目

地積測量図

参考資料

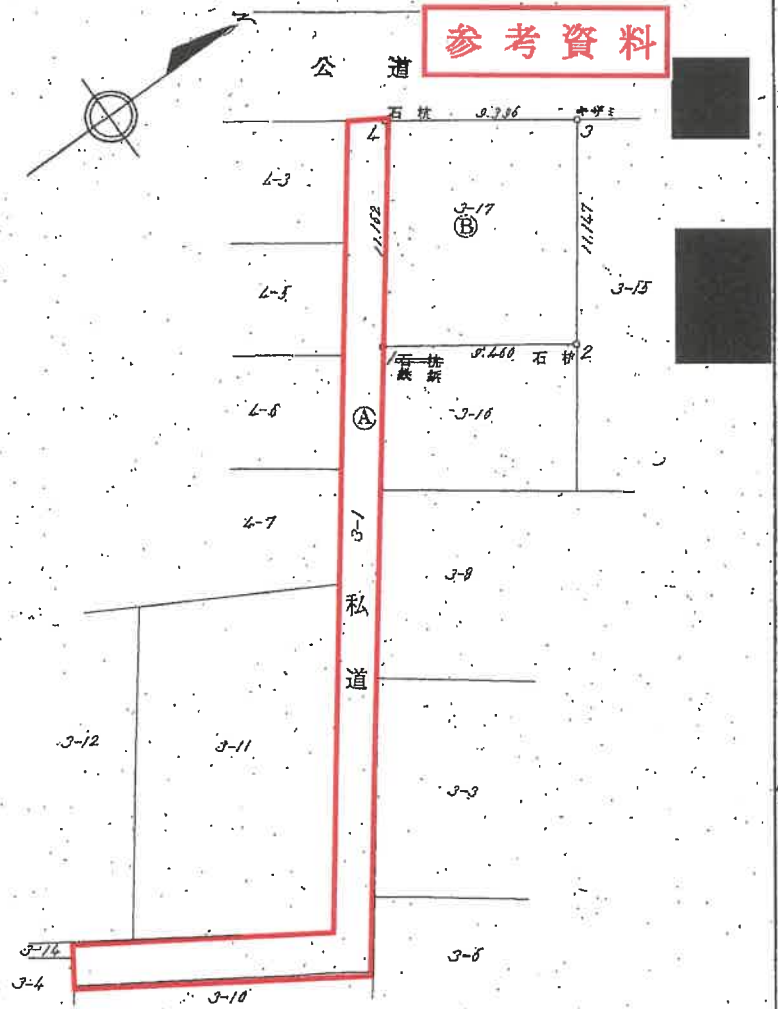
[redacted]

テヨウカクリツヒョウ　メンセキ　ケイサンショ

NO.	X	Y	Y-Y	X(Y-Y)
001	21.426	19.959	-14.182	303.863532
002	29.708	24.530	5.059	150.292772
003	35.323	14.900	14.182	500.950786
004	27.103	10.348	-5.059	-137.114077
	TOTAL			210.265945
Ⓑ	メンセキ			105.132974
	ツボ　スウ			31.802724

Ⓐ残地求積

226.88 − 105.1329 = 121.7471㎡



A３をA４に縮小

作製者	[redacted]	(昭和54年10月12日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/230

(神奈川県土地家屋調査士会)

54 10 21

23

請求番号：20-1

登記年月日：昭和63年4月7日

[redacted]

各階平面図

[redacted]

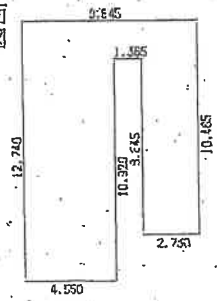
家屋番号	3番9の2
建物の所在	川崎市幸区幸町3丁目3番地9－2

建物図面 各階平面図

物件（7）

1階・2階平面図

（各階同型）

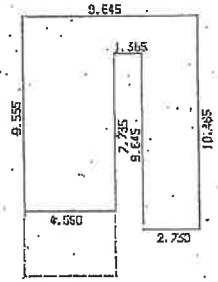


求積

4.550	X	12.740	=	57.967000
1.365	X	1.820	=	2.484300
2.730	X	10.465	=	28.569450
				89.020750

ユカメンセキ 89.02 M²

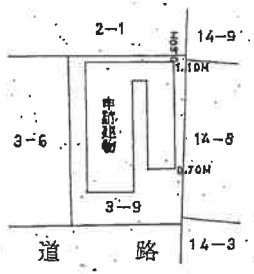
3階平面図



求積

4.550	X	9.555	=	43.475250
1.365	X	1.820	=	2.484300
2.730	X	10.465	=	28.569450
				74.529000

ユカメンセキ 74.52 M²



A３をA４に縮小

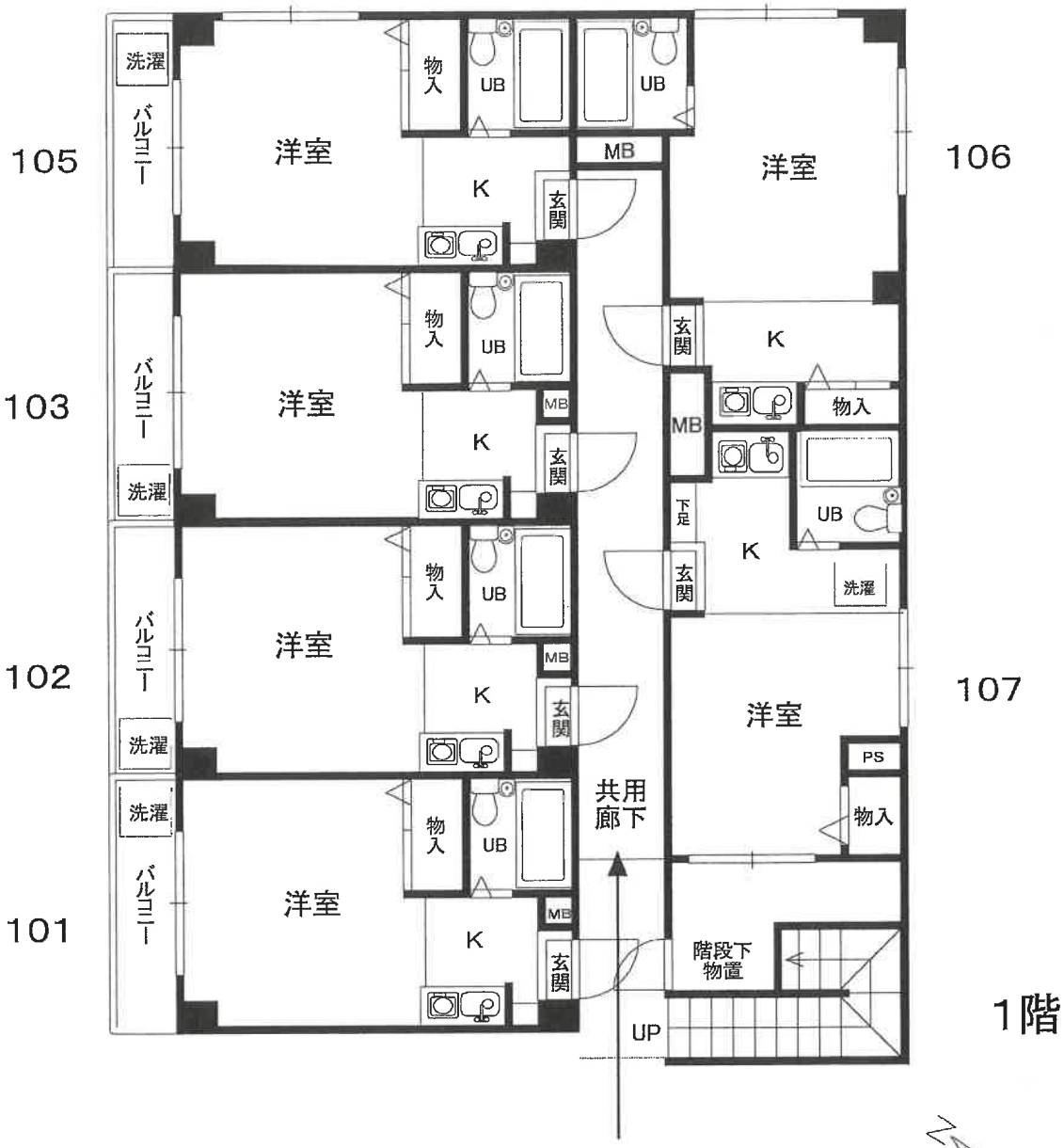
作製者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（法務局）

24

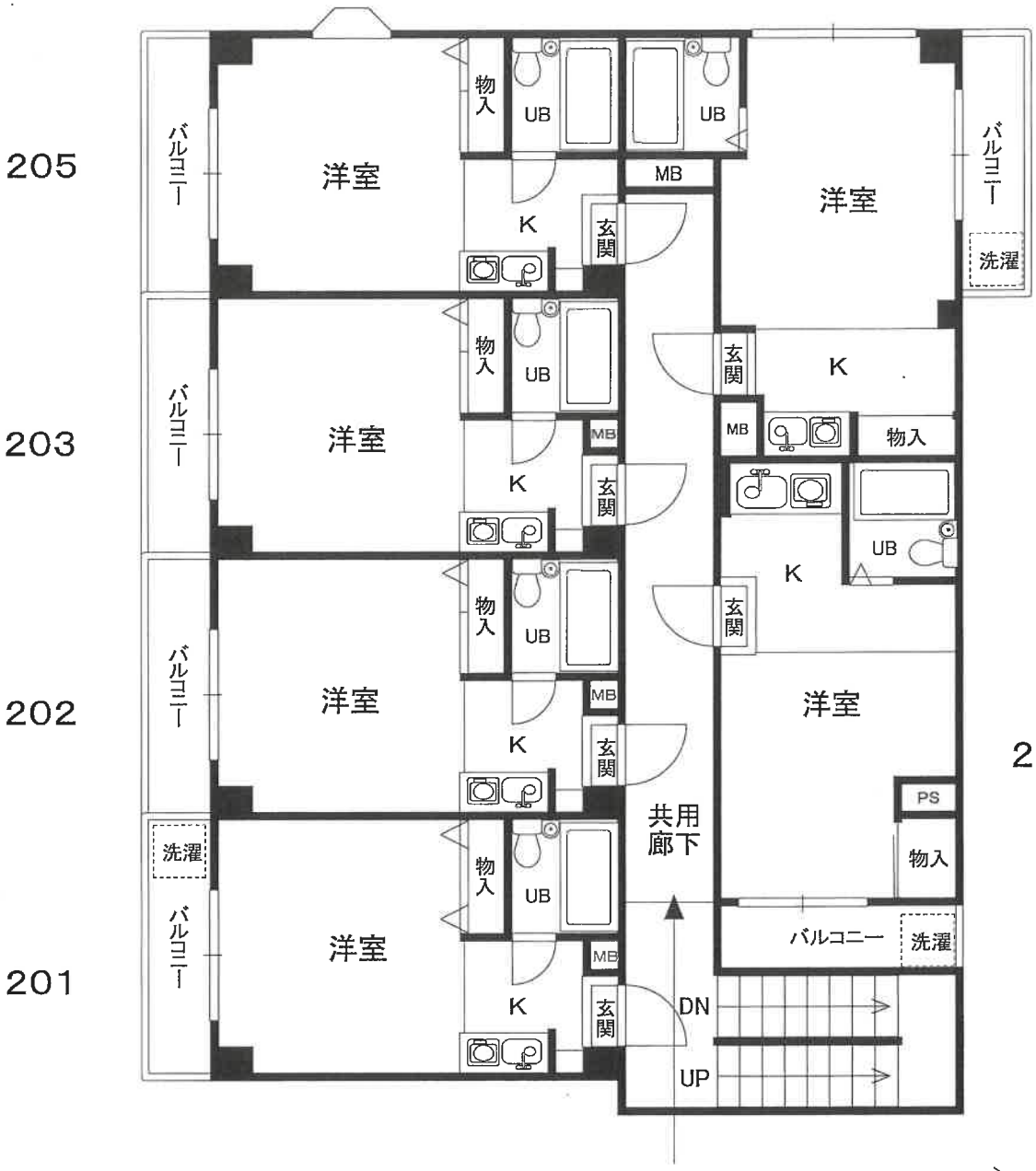
請求番号：16-3



床面積に算入される
共用廊下部分約11.80㎡

1階現況床面積：約100.82㎡

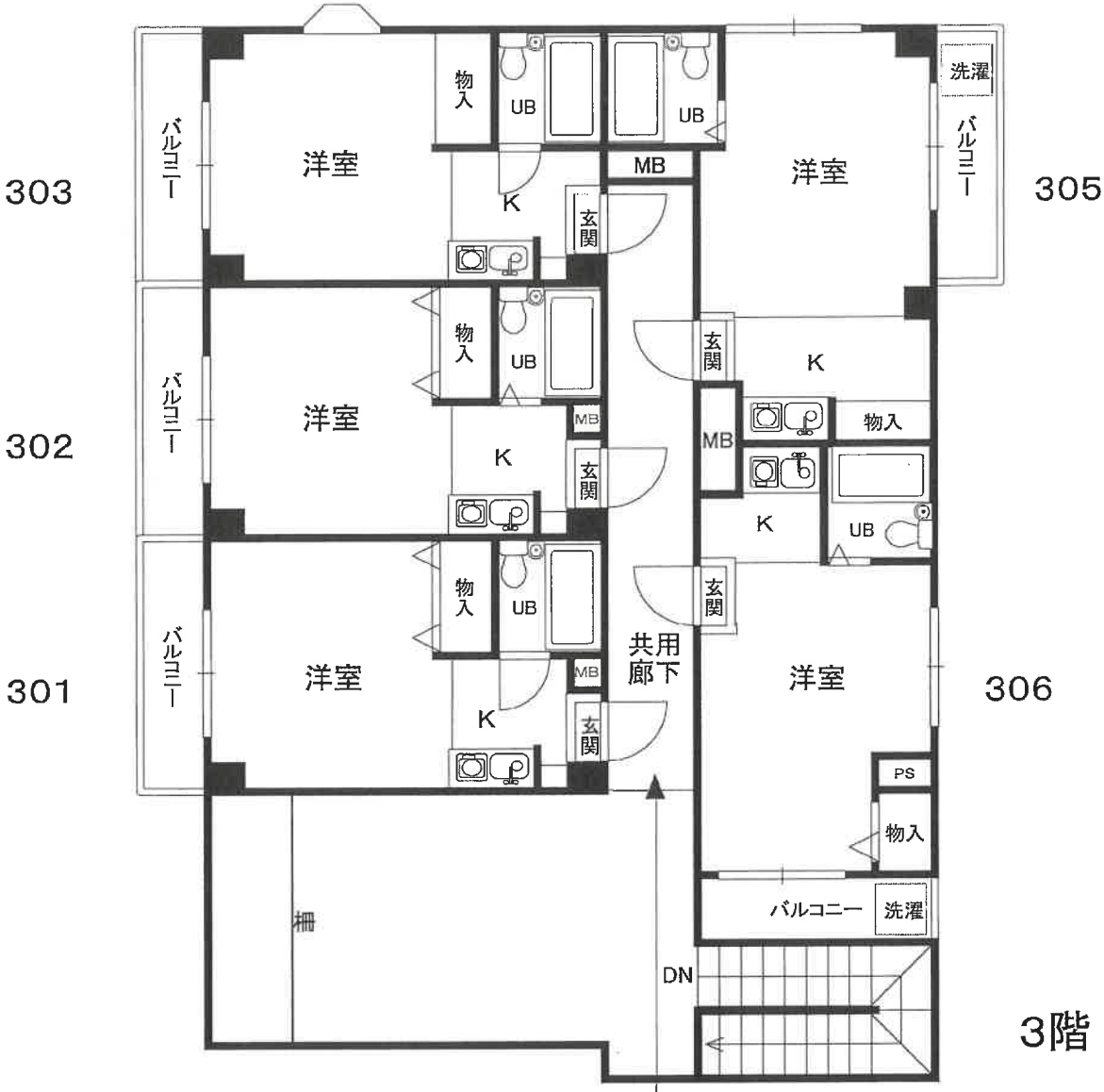
建物間取図



床面積に算入される
共用廊下部分約11.80㎡

2階現況床面積：約100.82㎡

建物間取図



床面積に算入される
共用廊下部分約10.55㎡

3階現況床面積：約85.07㎡

建物間取図