

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 10 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 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 4 月 23 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）
1	2,660,000 2,128,000		532,000	34,911	0
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番地 3

建物の名称 白幡台住宅 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白幡台二丁目 2 番 3 の 1 1 5

建物の名称 5 - 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 46.90 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 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11800.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 230.90 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 400 分の 2



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1088分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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】

A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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番地 3

建物の名称 白幡台住宅 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白幡台二丁目 2 番 3 の 1 1 5

建物の名称 5-503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 46.90 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 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11800.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 230.90 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 400 分の 2



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1088分の2



令和6年(ケ)第79号
令和6年11月12日受理
令和6年12月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 青 木 清 二

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番地 3

建物の名称 白幡台住宅 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白幡台二丁目 2 番 3 の 1 1 5

建物の名称 5-503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 46.90 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 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 11800.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区白幡台二丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 230.90 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 400 分の 2

(/ 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1088分の2

(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	(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居宅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 年 月分～ 年 月分 円 計 ☐ 不明
管理費等照会先	(自主管理) 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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、2) ☐ 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

(3枚目)

令和 6 年 (7・ヌ) 第 79 号
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ()

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行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 11 月 18 日現在

☐ 管理費	月額	5,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐ 修繕積立金	月額	12,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	年	月分	～	年 月分

2 上記 1 以外の特定承継人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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	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 ☐

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（占有者） ☒ C（所有者））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月31日	
最初の契約等	契約日	令和5年3月31日	
	期間	令和5年3月31日から ☒ 令和7年3月30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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金60,000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60,000円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費月額5,000円 24時間サポート代月額1,100円（税込み）	
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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人)	1 物件1は、私が令和5年3月31日から所有者より賃借し、友人のBと二人で住んでいます。賃貸借契約の内容は建物賃貸借契約書記載のとおりです。 2 電気ガス水道の契約は私名義です。家賃はBと折半して支払っています。 3 浴室前の床が緩いです。雨漏りはありません。
■ C (所有者 (債務者))	物件1は、令和5年3月31日からAに賃貸しています。賃貸借契約の内容は、建物賃貸借契約書記載のとおりです。

(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

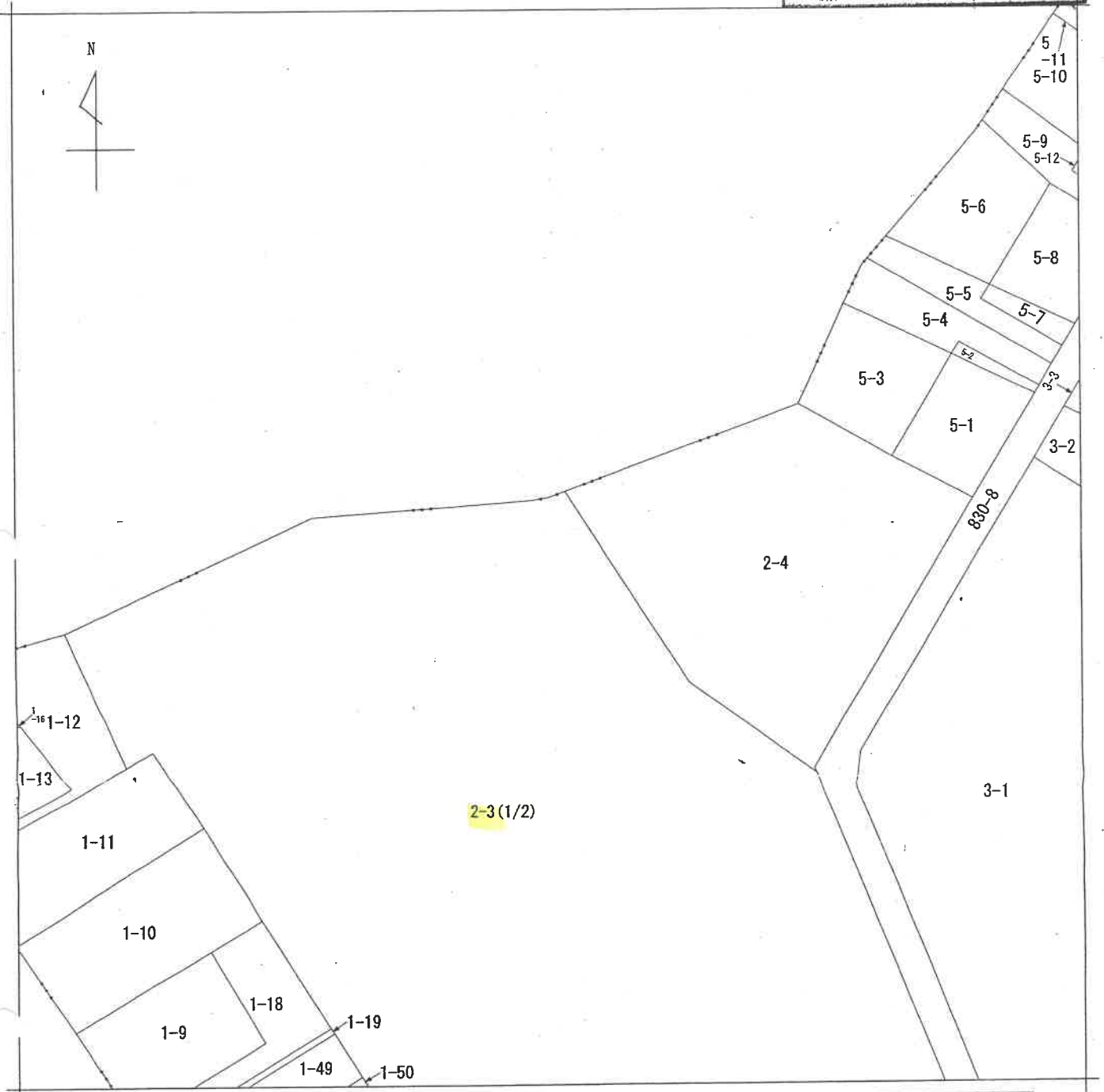
- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。浴室入口前の床が緩く、洋室2の天井に複数のシミが見られた。ただし、占有者は、雨漏りはない旨述べている。
- 2 物件1は、表札、上下水道局からの封書の宛名、室内の状況、関係人の陳述及び提示資料から、前記のとおりAが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 3 符号1、2土地は、本件一棟の建物（白幡台住宅5号棟）を含む同住宅の敷地として一体的に使用されている。なお、符号2土地には白幡台住宅の給水ポンプ室が存在する。
- 4 評価人の調査によると、符号1土地の南東側及び北東側に接する道路は市道である。符号2土地は道路に接していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 11月 13日 (水) 13 : 35 — 14 : 20	目的物件所在地	不在、照会書投函、マンション管理組合役員と面談、 外観調査
令和 6年 11月 13日 (水) : — :	執行官室 郵便	マンション管理組合へ照会書ファックス (11月20日回答書受領) Cへ照会書送付 (11月27日陳述書・資料、12月11日追加分資料受領)
令和 6年 11月 18日 (月) 16 : 10 — 16 : 15	当職携帯電話	Aから聴取
令和 6年 11月 18日 (月) 16 : 30 — 16 : 35	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 11月 21日 (木) 15 : 03 — 15 : 09	当職携帯電話	Cから聴取
令和 6年 11月 29日 (金) 14 : 50 — 15 : 15	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
(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 を立ち合わせ、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



(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	川崎市宮前区白幡台二丁目				地 番	2番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

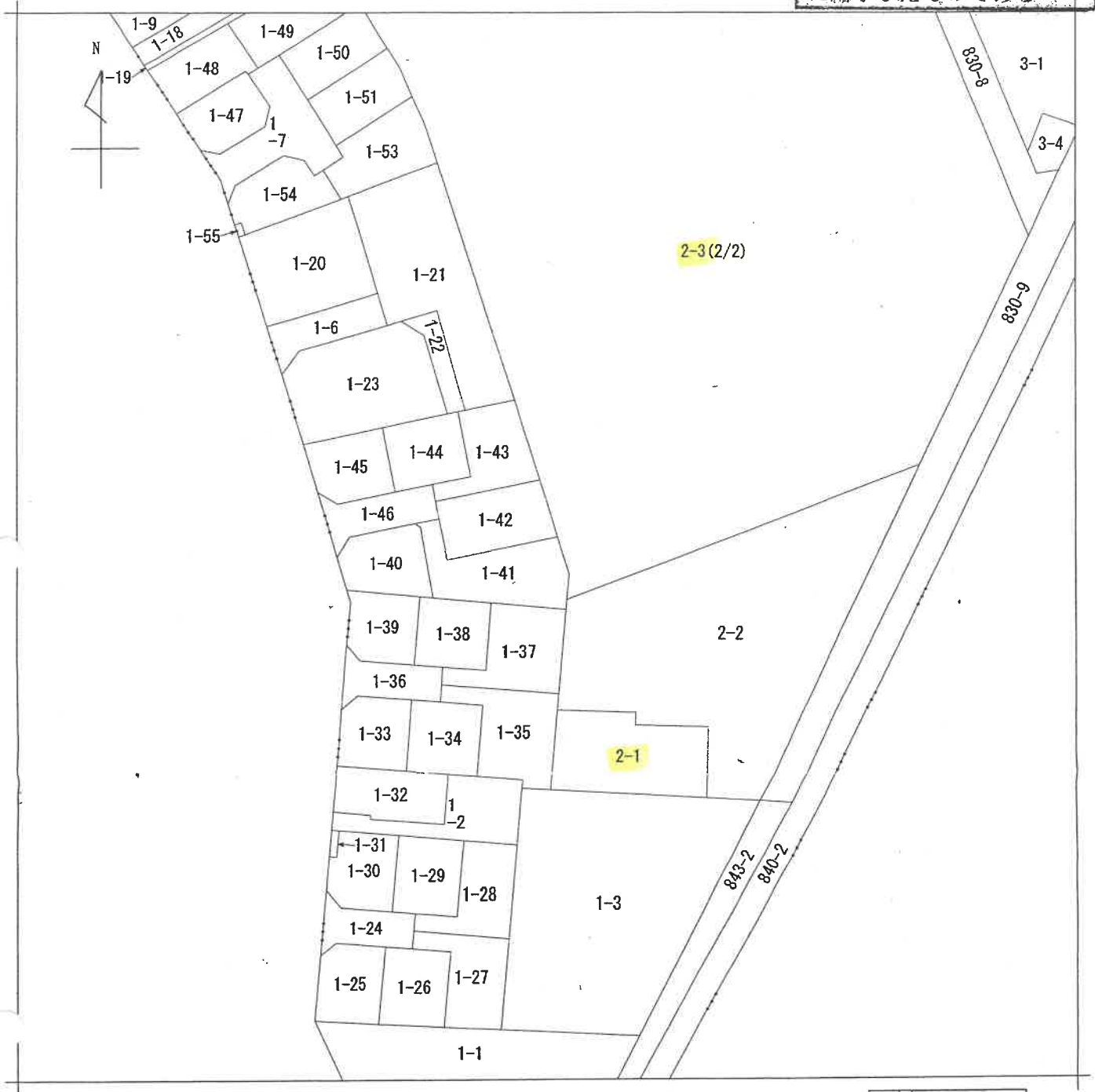
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月12日
横浜地方務局麻生出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

(9 枚目)

本図面はA3判をA4判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	川崎市宮前区白幡台二丁目				地 番	2番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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6年9月12日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：20-1
(2/2)

(10 枚目)



158532

前830-1後新5-12-12-3

図 図

在 量

地 積 所 測

地 番 (5-1, 2-1, 3-3) 5, 4, 5, 1

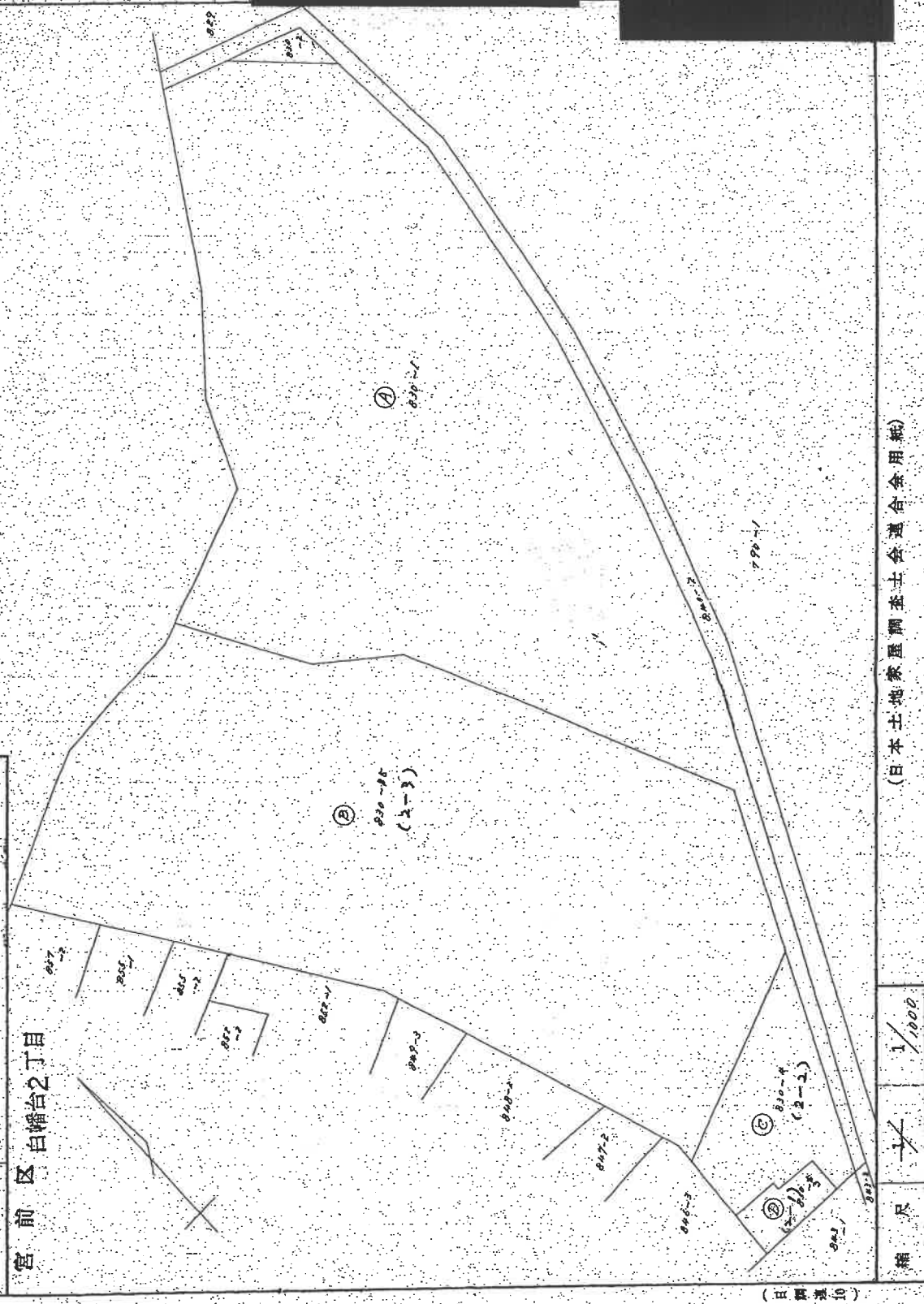
土地の所在 川崎市内ヶ丘字菅生

宮 前 区 白幡台2丁目

作 製 年 月 日
昭和 46 年 10 月 18 日
作 製 者

本図面は(A3)判をA4判に縮小したものである

46.10.20



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1000

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。
令和6年9月12日 横浜地方支務局麻生出張所

登記官

(// 枚目)

新 築 後 新 築

158534

図 量 測 地 積

番 830-4-1,3,-4

土地の所在 川崎市 鶴ヶ字 菅生

区 白幡台2丁目

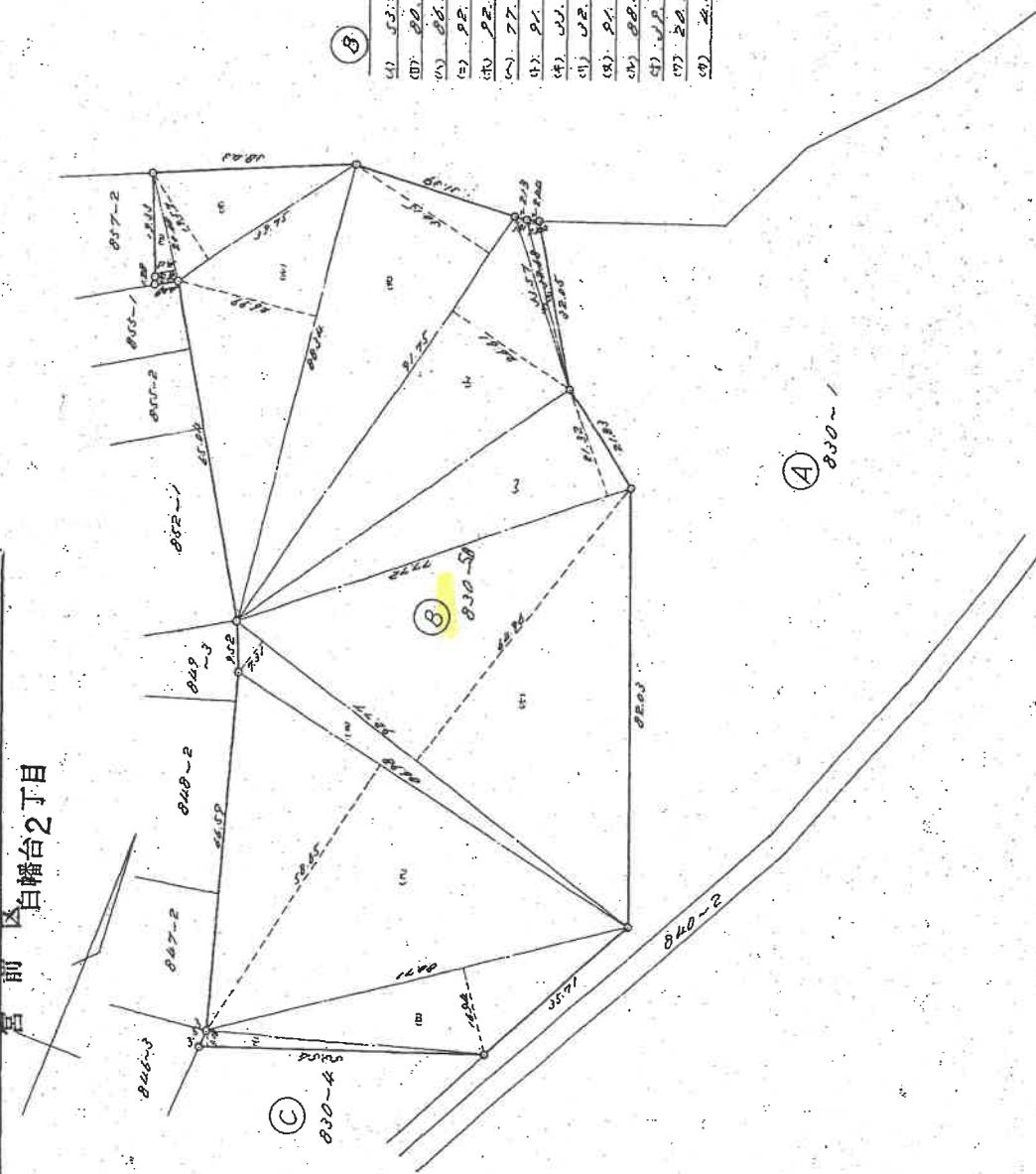
作 製 年 月 日
昭和 46 年 10 月 10 日

⑧ 求 積

(1)	53.54	×	3.18	=	170.2572
(2)	80.71	×	16.94	=	1367.2274
(3)	86.98	×	58.65	=	5101.3770
(4)	92.77	×	7.31	=	678.1407
(5)	92.77	×	64.96	=	6028.3392
(6)	77.72	×	21.32	=	1656.9904
(7)	91.75	×	20.61	=	1891.4675
(8)	93.57	×	1.91	=	178.7187
(9)	92.68	×	2.34	=	214.8712
(10)	91.75	×	10.15	=	931.4625
(11)	88.54	×	26.99	=	2388.2966
(12)	19.75	×	19.57	=	386.7075
(13)	20.88	×	4.13	=	86.4484
(14)	4.49	×	1.27	=	5.7023
					Σ 23601.9708
					1/2 11800.9873

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

7.6 10 20



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/1000

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。
令和 6 年 9 月 12 日 横浜地方裁判所 藤生 出雲 所

登記管

(12 枚目)

前830-1 後新5-1,2-1~3

158533

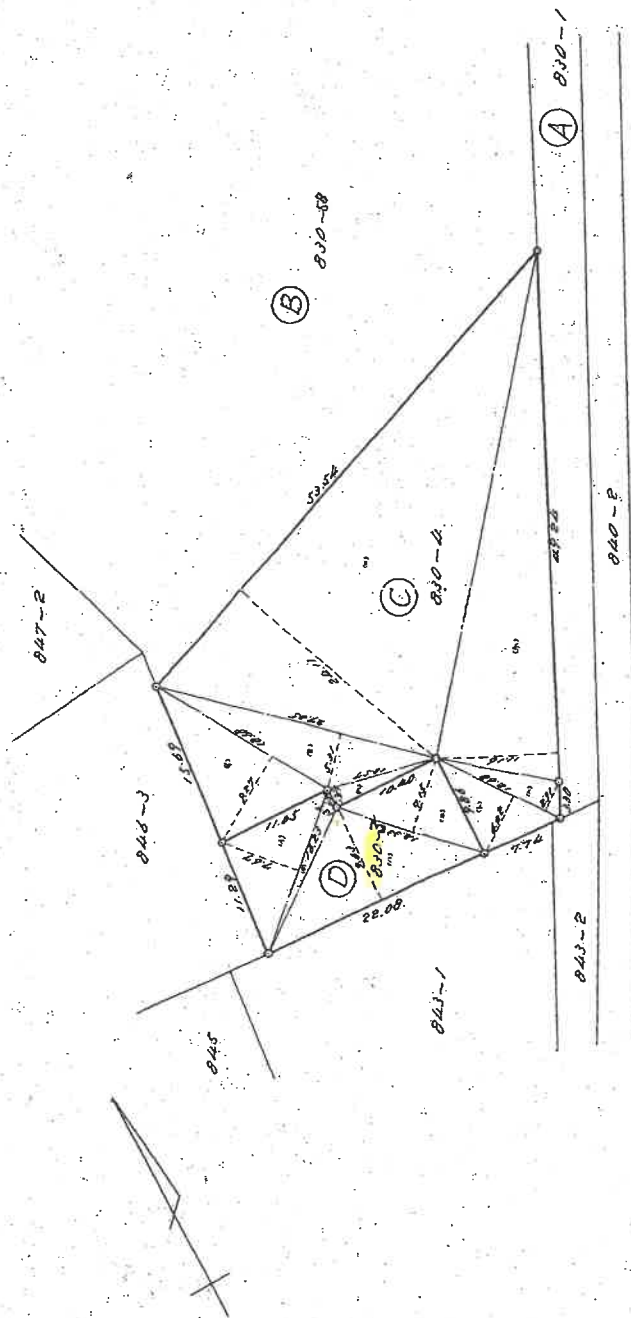
地番 830-34 5-1

土地の所在 1) 崎市何々字菅生

宮前区白幡台2丁目

地積測量図

製作年月日
昭和46年10月20日



② 求積 (200-3)

① 1623 × 2.87 = 4657.41
② 1623 × 2.87 = 4657.41
③ 1623 × 2.87 = 4657.41
④ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑤ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑥ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑦ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑧ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑨ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑩ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑪ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑫ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑬ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑭ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑮ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑯ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑰ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑱ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑲ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑳ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉑ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉒ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉓ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉔ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉕ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉖ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉗ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉘ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉙ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉚ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉛ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉜ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉝ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉞ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉟ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊱ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊲ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊳ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊴ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊵ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊶ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊷ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊸ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊹ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊺ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊻ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊼ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊽ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊾ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊿ 1623 × 2.87 = 4657.41

③ 求積 (200-4)

① 1623 × 2.87 = 4657.41
② 1623 × 2.87 = 4657.41
③ 1623 × 2.87 = 4657.41
④ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑤ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑥ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑦ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑧ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑨ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑩ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑪ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑫ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑬ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑭ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑮ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑯ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑰ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑱ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑲ 1623 × 2.87 = 4657.41
⑳ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉑ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉒ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉓ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉔ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉕ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉖ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉗ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉘ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉙ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉚ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉛ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉜ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉝ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉞ 1623 × 2.87 = 4657.41
㉟ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊱ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊲ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊳ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊴ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊵ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊶ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊷ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊸ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊹ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊺ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊻ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊼ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊽ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊾ 1623 × 2.87 = 4657.41
㊿ 1623 × 2.87 = 4657.41

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA³判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和46年11月1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。
令和6年9月12日 横浜地方方法務局庶生出張所

登記官

(1/4 枚目)

194351

建築物図面図

家屋番号	2番3の115
建物の所在	川崎市白幡台2丁目2番地3 宮前区

製作年月日	昭和四十六年〇月〇日
製作者	

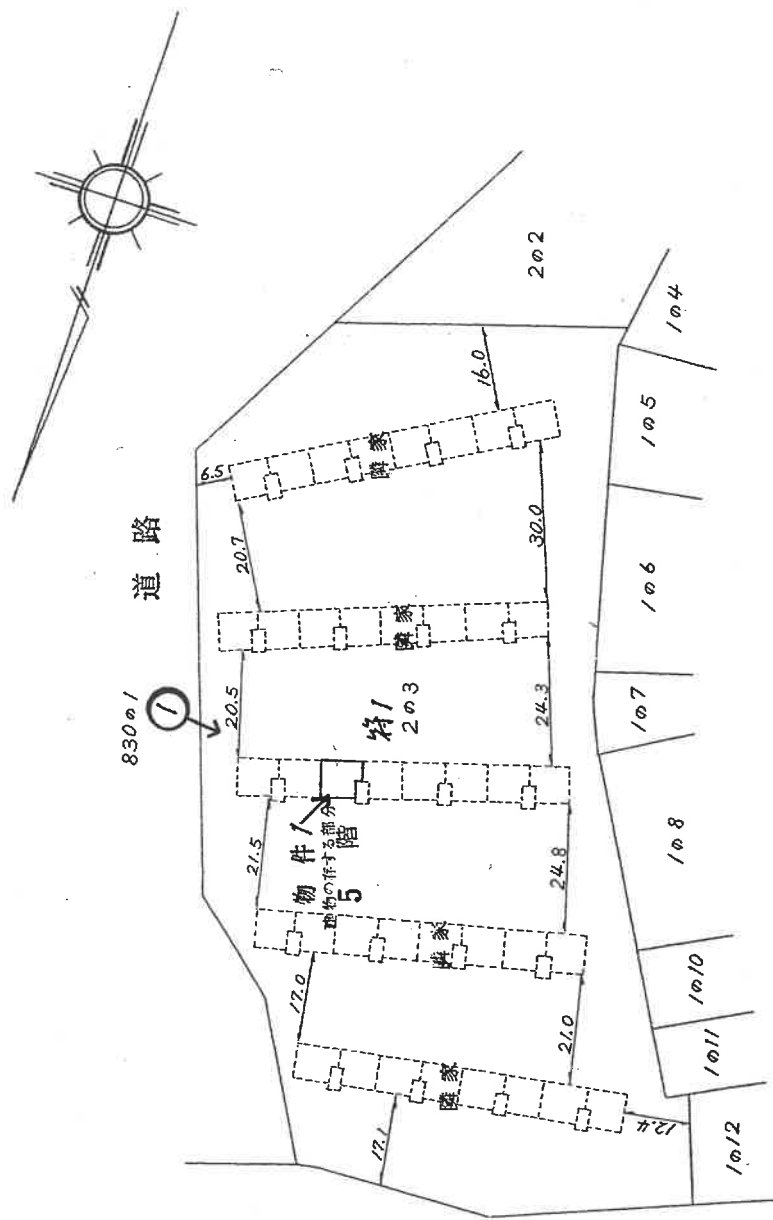
申請人	
-----	--

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和六年 横濱市 鶴田

縮尺	1/
----	----

縮尺	1/1000
----	--------



登記年月日：昭和46年11月1日

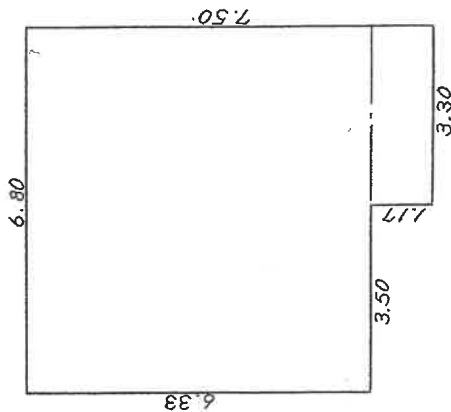
194352

建築物平面図

家屋番号	2番3の115
建物の所在	川崎市白樺台2丁目2番地3 宮前区

作製年月日	昭和四十六年〇月〇日
作製者	

北



$$\begin{aligned} 6.80 \times 6.33 &= 43.044 \\ 3.30 \times 1.17 &= 3.861 \\ \hline &46.905 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和四十六年九月一日

申請人

縮尺

縮尺 1/100

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。

令和6年9月12日

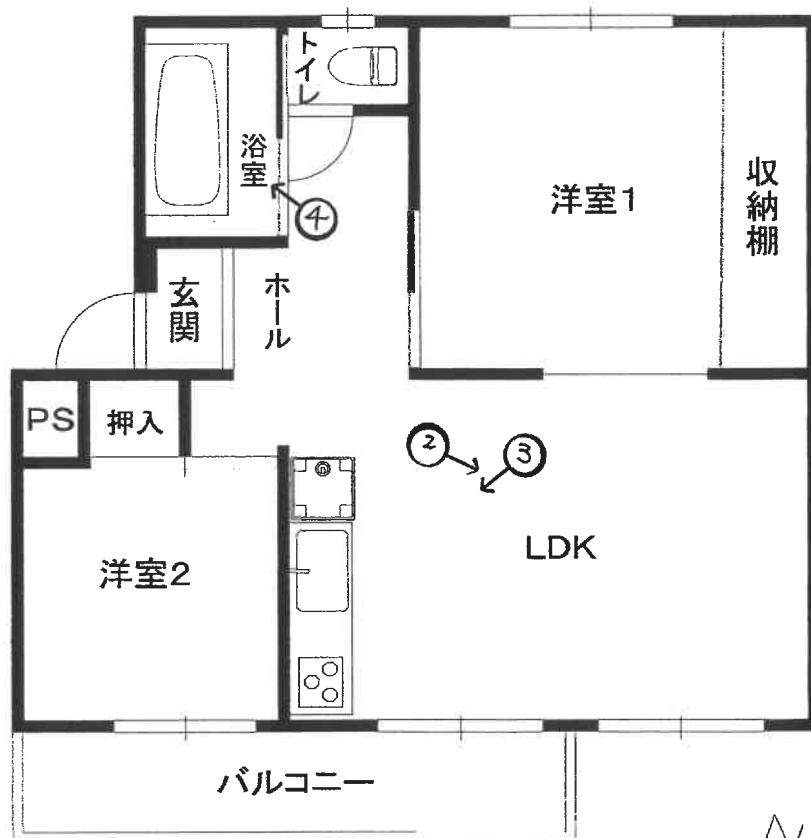
横浜地方検察庁麻生出張所

登記官

(15枚目)

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



① 物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④





令和6年（ケ） 第 79 号
令和6年11月29日 現地調査
令和6年12月27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2,660,000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	
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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区白幡台二丁目2番地3

建物の名称 白幡台住宅5号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白幡台二丁目2番3の115

建物の名称 5-503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 46.90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 川崎市宮前区白幡台二丁目2番3

地 目 宅地

地 積 11800.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区白幡台二丁目2番1

地 目 宅地

地 積 230.90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 400分の2

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1088分の2

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1・2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約2.3km（道路距離）。 「南平」バス停（「宮前平」駅及び「溝口駅南口」発着） より徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	公社住宅、市営住宅、一般住宅等が混在する高台の住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地（南東側の一部）宮前No.96 集落跡 北側及び南西側の一部は土砂災害警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	12,031.88㎡（符号1：11,800.98㎡＋符号2：230.90㎡） 不整形 間口約35m×奥行約160m（符号1の南東側の市道からみた最深） 周囲は概ね北西向き及び南西向きの傾斜地であるが、目的土地は高台にあり、住宅団地の敷地として造成されている。北側及び南西側に擁壁・法地を含んでいる。
接面道路の状況	南東側約35mが幅員約9mの舗装市道に概ね等高に、北東側約82mが幅員約4.5mの舗装市道に等高～約2m高く接面する不整形な角地である。道路は、いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	

土地の利用状況等	符号1土地は、目的専有部分を含む一棟の建物（白幡台住宅5号棟）のほか、2号棟、3号棟、7号棟、8号棟の敷地等として利用されている。 符号2土地は、符号1土地の南方に位置し、白幡台住宅団地全体の給水施設の敷地となっている。	
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	符号1:400分の2 符号2:1,088分の2
特記事項	◇符号1は、敷地内通路、植栽等が整備されている。 ◇符号1は、北側及び南西側に擁壁・法地部分を含んでいる。 ◇符号2自体は無道路地で、地上には給水施設（給水ポンプ室）があるが、建物の登記はされていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	白幡台住宅5号棟	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数40戸）	
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	昭和46年10月13日（登記記載） 約54年 約5年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ2,183.75㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設 備	駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	劣る 劣る
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 自主管理 － －
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇本件専有部分がある一棟の建物は、16棟からなる一団地の建物として傾斜地に建設された団地型マンションのうちの一棟で、敷地（符号1の土地）の南側から2号棟・3号棟・5号棟・7号棟・8号棟と配置されたうちの5号棟である。 ◇エレベーター、オートロック設備はない。 ◇築年が古く、建築計画概要書は、川崎市まちづくり局建築情報課で調査したが、確認できなかった。 ◇一棟の建物は、建築時期が古く旧耐震基準のマンションで、全体的に老朽化が進んでいる。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	5階(503号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	46.90㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK	
バルコニー等		バルコニーがある。		
仕	様	天井 床 内	井 壁	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等
保守管理の状態		やや劣る		
管 理 費 等		管理組合からの回答書によれば下記のとおり。 令和6年11月18日現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	5,000円	なし
		修 繕 積 立 金	12,000円	なし
		そ の 他		
		備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年11月29日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点において、借主のAとその友人Bが居住している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 貸 主：C（所有者） 借 主：A 当初契約日：令和5年3月31日 占有開始日：令和5年3月31日 契 約 期 間：令和5年3月31日～令和7年3月30日まで（2年間） 月 額 家 賃：60,000円 管理費月額：5,000円 敷 金：60,000円			

	24時間サポート代金月額：1,100円(税込み) ◇本件賃貸借は、引き受けとならない賃借権と判断される。
特 記 事 項	◇Aは、下記を概要とする陳述をしている。 1. 物件1は、私が令和5年3月31日から所有者より賃借し、友人のBと二人で住んでいます。賃貸借契約の内容は建物賃貸借契約書記載のとおりです。 2. 電気・ガス・水道の契約は、私名義です。家賃はBと折半して支払っています。 3. 浴室前の床が緩いです。雨漏りはありません。 ◇現況の間取りは、分譲時のものとは異なっている。 ◇Aは、間取り変更・リフォーム後の入居であり、室内はリフォーム直後の真新しいものではなく、入居時から浴室前の床は緩かった旨の陳述をしている。 ◇上記のとおり、室内は間取り変更・リフォームが行なわれているが、詳細は不明である。 ◇Aの陳述のとおり、浴室前の床は緩んでおり、歩くと凹む状態であった。 ◇床、内壁の汚れ、損耗の外、洋室2の天井に複数のシミがあった。

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)
200,000	×46.90	÷0.86	×0.06	=650,000

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54年、経済的残存耐用年数5年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数54年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.30) = 0.06$$

(2) 敷地権価格（符号1・2の土地）

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。

符号	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)
1	172,000	×0.40	69,000	×11,800.98	×0.6	$\times \frac{2}{400}$	=2,440,000
2	172,000	×0.40	69,000	×230.90	×0.6	$\times \frac{2}{1,088}$	=20,000
合 計							=2,460,000

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 宮前(県)－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 169,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 172,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ街路条件は劣るが、環境条件等は優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：大規模な団地の敷地として複数の建物の敷地となっており、また、擁壁・法地部分を含む不整形な角地で、形状・規模、地勢等が劣り、総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率は40％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）
650,000	+2,460,000	×0.94	=2,920,000

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：0.94（エレベーターなしの5階）

位置別補正：1.00（必要なし）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.94 \times 1.00 \times 1.00 = 0.94$

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）
85,000	×0.94	×1.00	×46.90	=3,750,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (12.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
447,835 (16.1%)	448,900	13.1%	$= 3,323,916$ $= 3,320,000$	0.7005	2,325,660 (83.9%)	$= 2,770,000$ (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ることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として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：40 比準価格：50 収益価格：10

	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	2,920,000	×1.00	=2,920,000
比準価格	3,750,000	×1.00	=3,750,000
収益価格	2,770,000		
調整後の価格			3,320,000

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）
3,320,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	—	= 2,660,000

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：減価を要しない。

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 調 査：宮前(県)－12

所 在：川崎市宮前区白幡台1丁目7番7

価 格：169,000円／m²

位 置：東急田園都市線「宮前平」駅2.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：213m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（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高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1,321,052円

符号1（土地） 742,281,642円（敷地権割合400分の2）

符号2（土地） 13,969,450円（敷地権割合1,088分の2）

第7 附属資料の表示

位置図

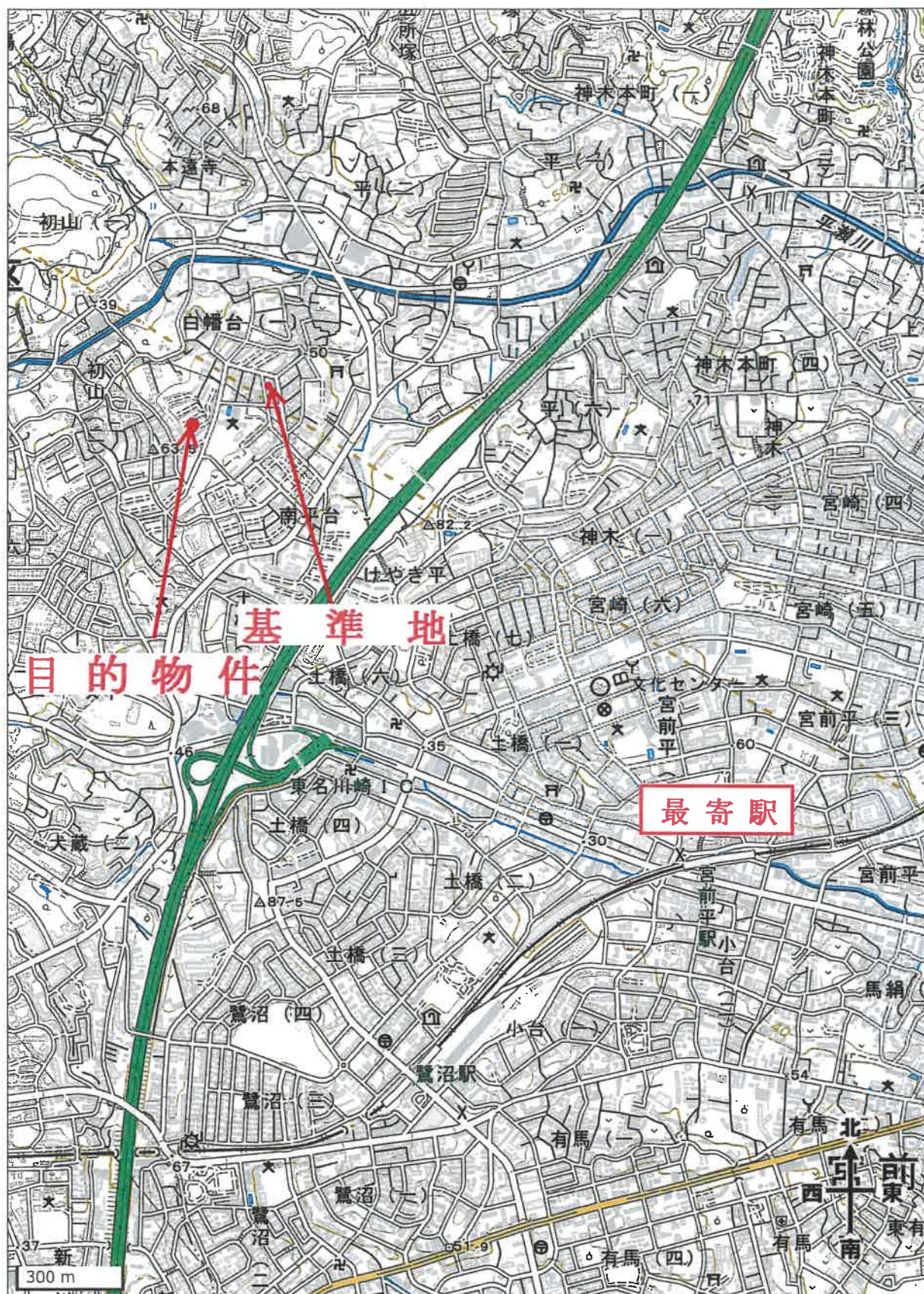
公図写（A3判からA4判へ縮小接合）

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）

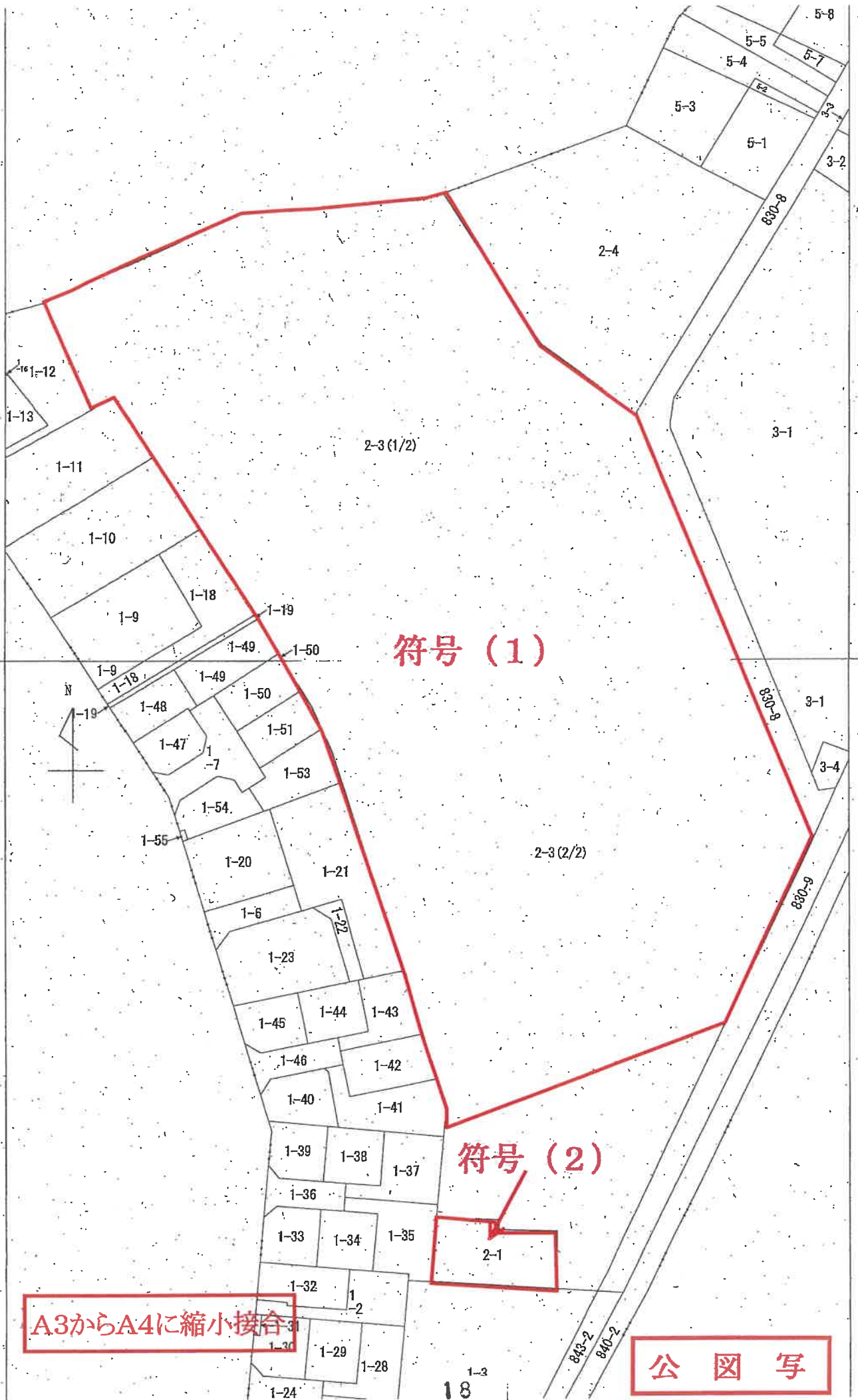
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



登記年月日：昭和46年10月20日

前 830-1/後 ~~新~~ 5-1, 2-1 ~ -3

158533

地 址 830-34-1-5-1

土地の所在 川崎市何れ区警署生

宮前区白幡台2丁目

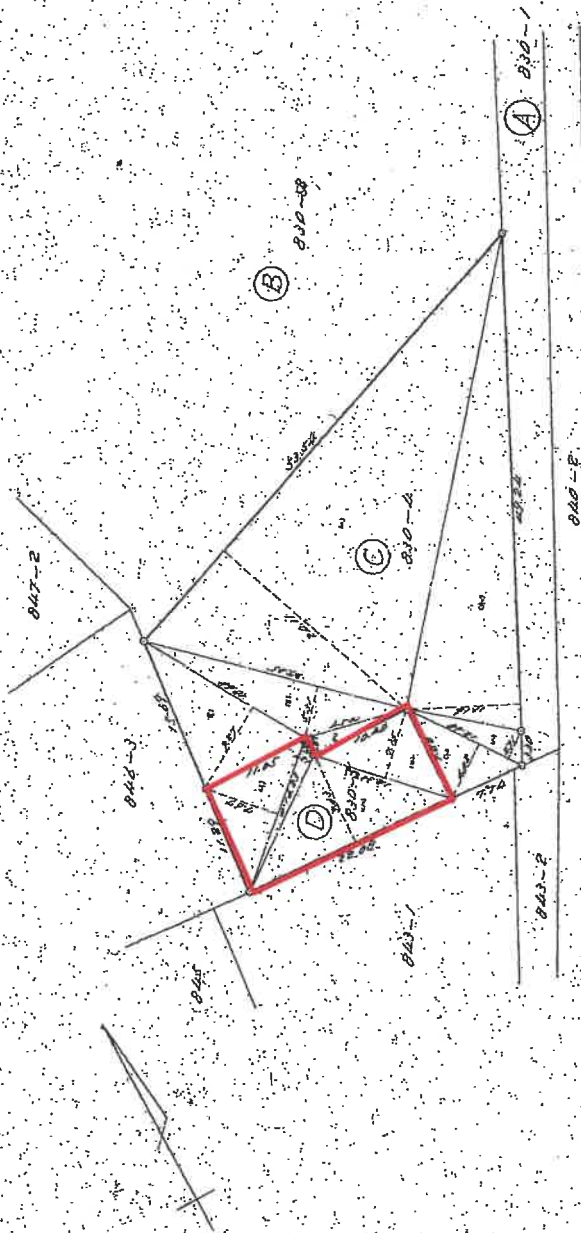
地積測量図

符号(2)

昭和 44 年 10 月 10 日

2000年11月

申請人



② 求積

91	18.83	x	7.84	=	147.64012
100	18.83	x	1.07	=	20.1481
91	22.00	x	9.03	=	218.265
91	18.81	x	7.85	=	147.64598
					<u>401.8001</u>
					<u>401.8045</u>

⑤ 求積 (890-4)

1)	0.008	x	0.00	=	1.00000000
2)	0.006	x	0.00	=	1.00000000
3)	0.005	x	0.00	=	1.00000000
4)	0.003	x	0.00	=	1.00000000
5)	0.002	x	0.00	=	1.00000000
6)	0.001	x	0.00	=	1.00000000
7)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
8)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
9)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
10)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
11)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
12)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
13)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
14)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
15)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
16)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
17)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
18)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
19)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
20)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
21)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
22)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
23)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
24)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
25)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
26)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
27)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
28)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
29)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
30)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
31)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
32)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
33)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
34)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
35)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
36)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
37)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
38)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
39)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
40)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
41)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
42)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
43)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
44)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
45)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
46)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
47)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
48)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
49)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
50)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
51)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
52)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
53)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
54)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
55)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
56)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
57)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
58)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
59)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
60)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
61)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
62)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
63)	0.000	x	0.00	=	1.00000000
64)	0.000	x	0.00	=	1.00000000

A3をA4に縮小

1500
R

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

請求番号: 3-3

(2/3)

登記年月日：昭和46年10月20日

158534

測量図

番 830-4-3-4

土地の所在 川崎市紅十字会

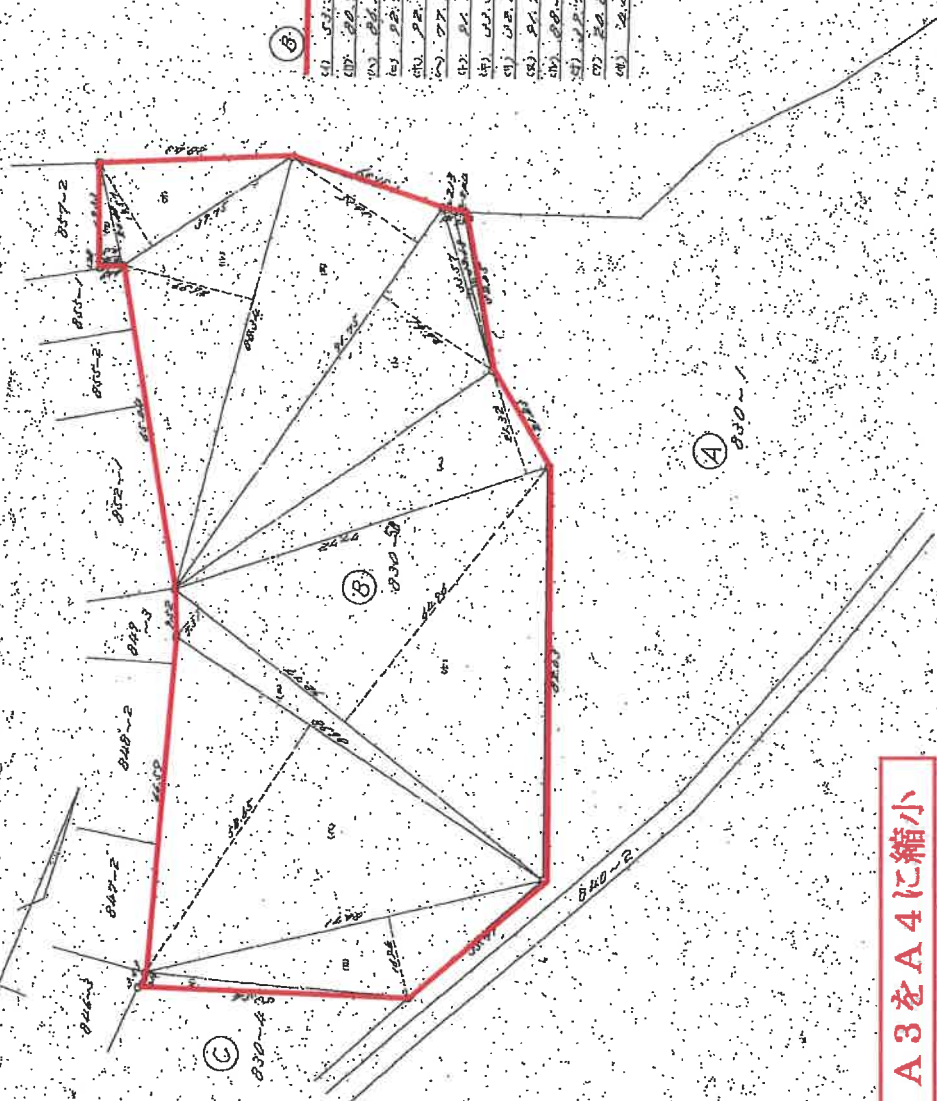
区 白幡台2丁目

地積測量図

符号(1)

作製年月日
昭和46年10月18日

申請人



⑧ 坪数

①	55.54	×	0.18	=	10.00
②	80.71	×	0.18	=	14.53
③	81.50	×	0.05	=	4.08
④	12.77	×	0.11	=	1.41
⑤	12.77	×	0.08	=	1.02
⑥	12.77	×	0.12	=	1.53
⑦	12.77	×	0.15	=	1.92
⑧	12.77	×	0.18	=	2.30
⑨	12.77	×	0.21	=	2.68
⑩	12.77	×	0.24	=	3.07
⑪	12.77	×	0.27	=	3.45
⑫	12.77	×	0.30	=	3.83
⑬	12.77	×	0.33	=	4.22
⑭	12.77	×	0.36	=	4.60
⑮	12.77	×	0.39	=	4.99
⑯	12.77	×	0.42	=	5.37
⑰	12.77	×	0.45	=	5.76
⑱	12.77	×	0.48	=	6.14
⑲	12.77	×	0.51	=	6.53
⑳	12.77	×	0.54	=	6.91
㉑	12.77	×	0.57	=	7.30
㉒	12.77	×	0.60	=	7.68
㉓	12.77	×	0.63	=	8.07
㉔	12.77	×	0.66	=	8.45
㉕	12.77	×	0.69	=	8.84
㉖	12.77	×	0.72	=	9.22
㉗	12.77	×	0.75	=	9.61
㉘	12.77	×	0.78	=	9.99
㉙	12.77	×	0.81	=	10.38
㉚	12.77	×	0.84	=	10.76
㉛	12.77	×	0.87	=	11.15
㉜	12.77	×	0.90	=	11.53
㉝	12.77	×	0.93	=	11.92
㉞	12.77	×	0.96	=	12.30
㉟	12.77	×	0.99	=	12.69
㊱	12.77	×	1.02	=	13.07
㊲	12.77	×	1.05	=	13.46
㊳	12.77	×	1.08	=	13.84
㊴	12.77	×	1.11	=	14.23
㊵	12.77	×	1.14	=	14.61
㊶	12.77	×	1.17	=	15.00
㊷	12.77	×	1.20	=	15.38
㊸	12.77	×	1.23	=	15.77
㊹	12.77	×	1.26	=	16.15
㊺	12.77	×	1.29	=	16.54
㊻	12.77	×	1.32	=	16.92
㊼	12.77	×	1.35	=	17.31
㊽	12.77	×	1.38	=	17.69
㊾	12.77	×	1.41	=	18.08
㊿	12.77	×	1.44	=	18.46

A3をA4に縮小

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

194151

2番30-15

川崎市白幡台2丁目2番地3

凶徒

建 筑 物 圖 面 圖

物件 (1)

作 製 年 月 日

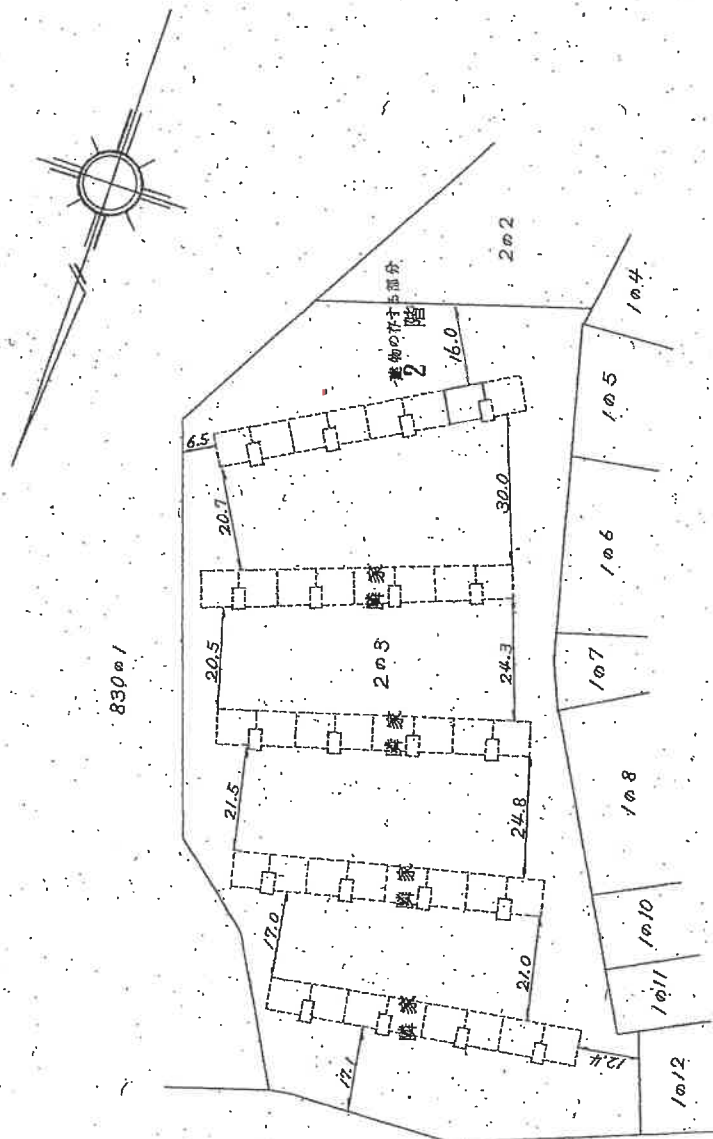
昭和四十六年 〇 月 〇 日

作者

申請人

圖 六 年 齡 實 驗 日

一
凡
縮



A3をA4に縮小

縮 尺 $\frac{1}{1000}$

(1/2)

請求番号: 3-1

登記年月日：昭和46年11月1日

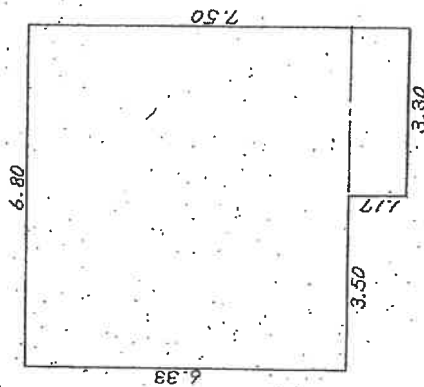
194152

建築物平面図

家屋番号 2番3のぶ

建物の所在 川崎市白樺台2丁目2番地3
宮前区

物件(1)



$$\begin{aligned} 6.80 \times 6.38 &= 43.044 \\ 3.30 \times 1.17 &= 3.861 \\ \hline &46.905\text{m}^2 \end{aligned}$$

A3をA4に縮小

縮尺 1/100

縮尺 1/

作製年月日
昭和四十六年〇月〇日

作製者

申請人

昭和四十六年拾壹月一日



建物間取図