

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

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 6月 4日から<br>令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                                                                                 | 日 時 令和 7年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 7年 7月 8日 午前 9時30分<br>場 所 横浜地方裁判所川崎支部民事部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                         | 令和 7年 6月26日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月26日 午後 3時00分まで                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 5月21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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| I    | 16,480,000<br>13,184,000 |          | 3,296,000  | 134,908  | 0        |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台665番地2、645番地5、6  
68番地5

建物の名称 ベルフォーレ宮前平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台665番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 83.28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 川崎市宮前区南平台645番5

地 目 宅地

地 積 41.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台645番7

地 目 宅地

地 積 10.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台665番2

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 394.63 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番3

地 目 宅地

地 積 15.66 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番5

地 目 宅地

地 積 59.55 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 765

土地の符号 2・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 765



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横 尾 紀 子

---

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】

ヤンセンファーマ株式会社が占有している。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 川崎市宮前区南平台 6 6 5 番地 2、6 4 5 番地 5、6  
6 8 番地 5

建物の名称 ベルフォーレ宮前平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台 6 6 5 番 2 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 3 . 2 8 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 川崎市宮前区南平台 6 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 4 1 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台 6 4 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 0 . 2 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台 6 6 5 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 394.63平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番3

地 目 宅地

地 積 15.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番5

地 目 宅地

地 積 59.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765

土地の符号 2・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765



令和 6年(ケ)第 107号  
令和 7年 1月20日受理  
令和 7年 3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 玉田 浩一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区南平台665番地2、645番地5、6  
68番地5

建物の名称 ベルフォーレ宮前平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南平台665番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 83.28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 川崎市宮前区南平台645番5

地 目 宅地

地 積 41.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台645番7

地 目 宅地

地 積 10.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台665番2

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 394.63平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番3

地 目 宅地

地 積 15.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番5

地 目 宅地

地 積 59.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765

土地の符号 2・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765



(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             | 川崎市宮前区南平台9番5-101号ベルフォーレ宮前平                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費                      円<br>修繕積立金                円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                           | 令和    年    月    日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある                      年 月分 ~ 年 月分<br><input type="checkbox"/> 不明                                      計                      円 |  |  |
| 管理費等照会先          | 株式会社長谷工コミュニティ                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 敷地権              | 符号1乃至5                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号    ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (符号    )                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至5) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号    ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号    )<br><input type="checkbox"/> (符号    )                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部    平成    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      [ 保管開始日    平成    年    月    日                                                            |                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                  |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                               | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |
| 占有者                                                | <input type="checkbox"/> 債務者 ■ヤンセンファーマ株式会社                                                                                                                                                                                                |                                                                      |
| 占有状況                                               | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                      |
| 関係人 (■A (債務者兼所有者) ■B (物件1建物居住者)) の陳述/■提示文書(契約書)の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |
| 占有権原                                               | ■貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| 占有開始時期                                             | 令和 3年12月28日                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| 最初の契約等                                             | 契約日                                                                                                                                                                                                                                       | 令和 3年12月28日                                                          |
|                                                    | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 令和 3年12月28日から ■令和 5年12月27日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別                                             | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |                                                                      |
| 現在の契約等                                             | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 令和 5年12月28日から ■令和 7年12月27日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                             | 貸主                                                                                                                                                                                                                                        | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |
|                                                    | 借主                                                                                                                                                                                                                                        | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                              |
| 賃料・支払時期等                                           | 毎月 金130,000円 (毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                    |                                                                      |
| 敷金・保証金                                             | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金260,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                              |                                                                      |
| 特約等                                                | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                      |
| その他                                                | 賃料のほかに、借主に共益費月額10,000円の負担あり。                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |
| 執行官の意見                                             | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

令和 6 年 ⑤・ヌ 第 107 号  
担当執行官 玉田浩一郎 様

### 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 7 年 1 月 28 日現在

|                                            |             |                              |     |
|--------------------------------------------|-------------|------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費    | 月額 13,820 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金  | 月額 21,190 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 専用品使用料 | 月額 770 円    | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 組合費    | 月額 6,090 円  | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金    | 年 14.6 %    | <input type="checkbox"/> 金額  | 0 円 |

☐滞納期間 令和 年 月分～令和 年 月分

☒駐輪場使用料

月額合計 42,070 円 200 円 (滞納額 0 円)

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。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 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 ☐

※ 第30期 定期総会にて弁護士費用を請求できると改定

添付

| 関係人の陳述等                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■A<br/>(債務者兼所有者)</p>     | <p>1 物件1建物はヤンセンファーマ株式会社へ賃貸しています。最初に契約した日は令和3年12月28日で、更新して現在の契約期間は令和5年12月28日から令和7年12月27日までです。賃料は月額130,000円で毎月末日限り翌月分払です。敷金は260,000円です。</p> <p>2 以前サブリース契約を締結した株式会社レベッカは、一方的にサブリース契約を解消したため、当方との間では未締結の認識となります。</p> <p>3 物件1建物居住者は令和7年3月16日に退去予定です。</p>                                                              |
| <p>■B<br/>(物件1建物居住者)</p>    | <p>物件1建物は、私が勤務するヤンセンファーマ株式会社が株式会社レベッカから賃借して社宅として私が家族と住んでいます。最初の賃貸借契約は令和3年12月28日から令和5年12月27日までで、更新して現在の契約期間は令和5年12月28日から令和7年12月27日までです。但し、令和6年10月17日付の「家賃の振込口座変更のお知らせ」により、振込先が株式会社住まっぶの口座に変更されています。ペットは飼っていません。キッチンの床下収納の蓋がへこんでいます(写真⑥参照)。クロスに剥がれがあります(写真⑨⑩参照)。フローリングに剥がれがあります(写真⑪参照)。クロスが貼っていない箇所があります(写真⑫参照)。</p> |
| <p>■C<br/>(株式会社住まっぶ担当者)</p> | <p>物件1建物につき、現在月額賃料等140,000円はヤンセンファーマ株式会社の借主業務代行を行っている株式会社長谷エビビジネスプロクシーから弊社に振り込まれており、弊社はAに月額140,000円を振り込んでいます。</p>                                                                                                                                                                                                  |

(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 目的物件の状況は建物概略間取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、室内の状況、関係人の陳述及び提示文書から、当初は建物所有者Aと株式会社レベッカとの間でサブリース契約があり株式会社レベッカがヤンセンファーマ株式会社に転貸していたものが、Aと株式会社レベッカとのサブリース契約は解消され、現在はヤンセンファーマ株式会社の借主業務代行を行っている株式会社長谷工ビジネスプロクシーから振り込まれた月額賃料130,000円と月額共益費10,000円の合計140,000円が全額Aに振り込まれていることから、3、4枚目記載のとおり認めた。なお、当職が株式会社レベッカに発送した照会書に対する回答はない。物件1建物は、関係人陳述の不具合のほか、剥がれや落書きがある箇所があった(写真⑦⑧参照)。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は北側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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               |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|
| 7年1月22日 (水)<br>: — :            |              | 債務者兼所有者へ照会書発送             |
| 7年1月22日 (水)<br>: — :            |              | 東京電力へ照会書発送                |
| 7年1月23日 (木)<br>10 : 49— 11 : 04 | 横浜地方法務局麻生出張所 | 登記事項要約書申請受領等              |
| 7年1月23日 (木)<br>11 : 45— 12 : 00 | 目的物件所在地      | 外観調査、写真撮影                 |
| 7年1月24日 (金)<br>: — :            |              | 管理会社へ照会書送信                |
| 7年2月4日 (火)<br>11 : 03— 11 : 08  | 横浜地方法務局川崎支局  | 法人登記事項証明書申請受領             |
| 7年2月4日 (火)<br>: — :             |              | 株式会社レベッカへ照会書発送            |
| 7年2月8日 (土)<br>9 : 45— 10 : 30   | 目的物件所在地      | Bから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影 |
| 7年2月10日 (月)<br>11 : 40— 11 : 50 | 横浜地方法務局麻生出張所 | 法人登記事項証明書申請受領             |
| 7年2月19日 (水)<br>15 : 25— 15 : 32 | 執行官室         | Cから電話聴取                   |
| 7年3月6日 (木)<br>13 : 22— 13 : 24  | 当職携帯電話       | 債務者兼所有者から事情聴取             |

(特記事項)

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

☐ 令和 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。

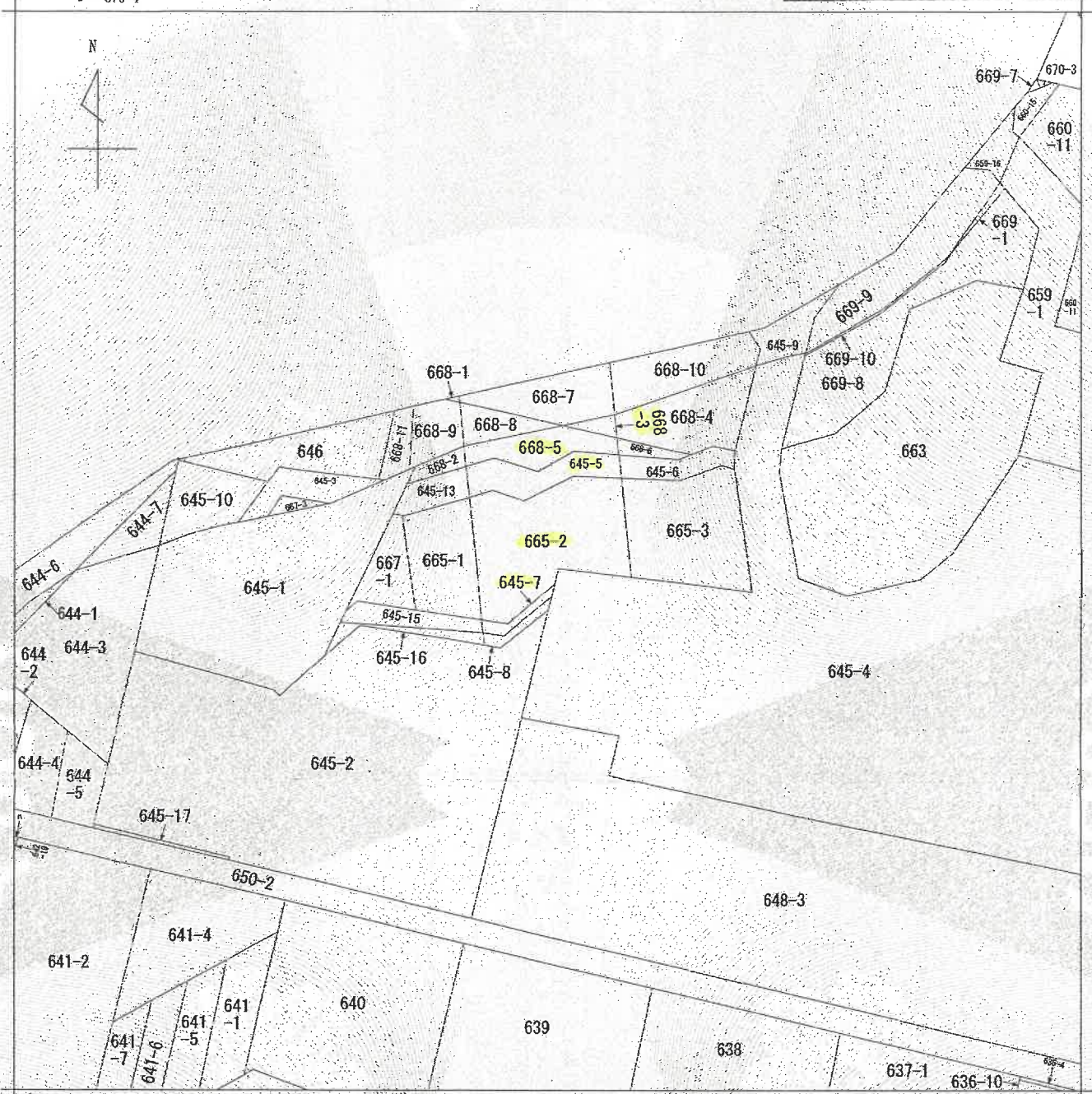
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

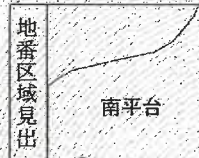


本図面は A3 判を A4 判  
に縮小したものである。

669-6 670-4  
642-23



(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        | 川崎市宮前区南平台 |  |                   | 地番 | 665番2    |           |  |
| 出力<br>縮尺  | 1/600     | 精度<br>区分  |  | 座標系<br>又は<br>記号   | 分類 | 地図に準ずる図面 |           |  |
| 作成<br>年月日 | 昭和60年9月5日 |           |  | 備付<br>年月日<br>(原図) |    | 補記<br>事項 | 旧土地台帳附属地図 |  |

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11月21日  
横浜地方方法務局麻生出張所  
登記官

請求番号：29-1  
(1/1)

( 9 枚目 )



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和六拾年 貳月 貳拾八日 63 11 28

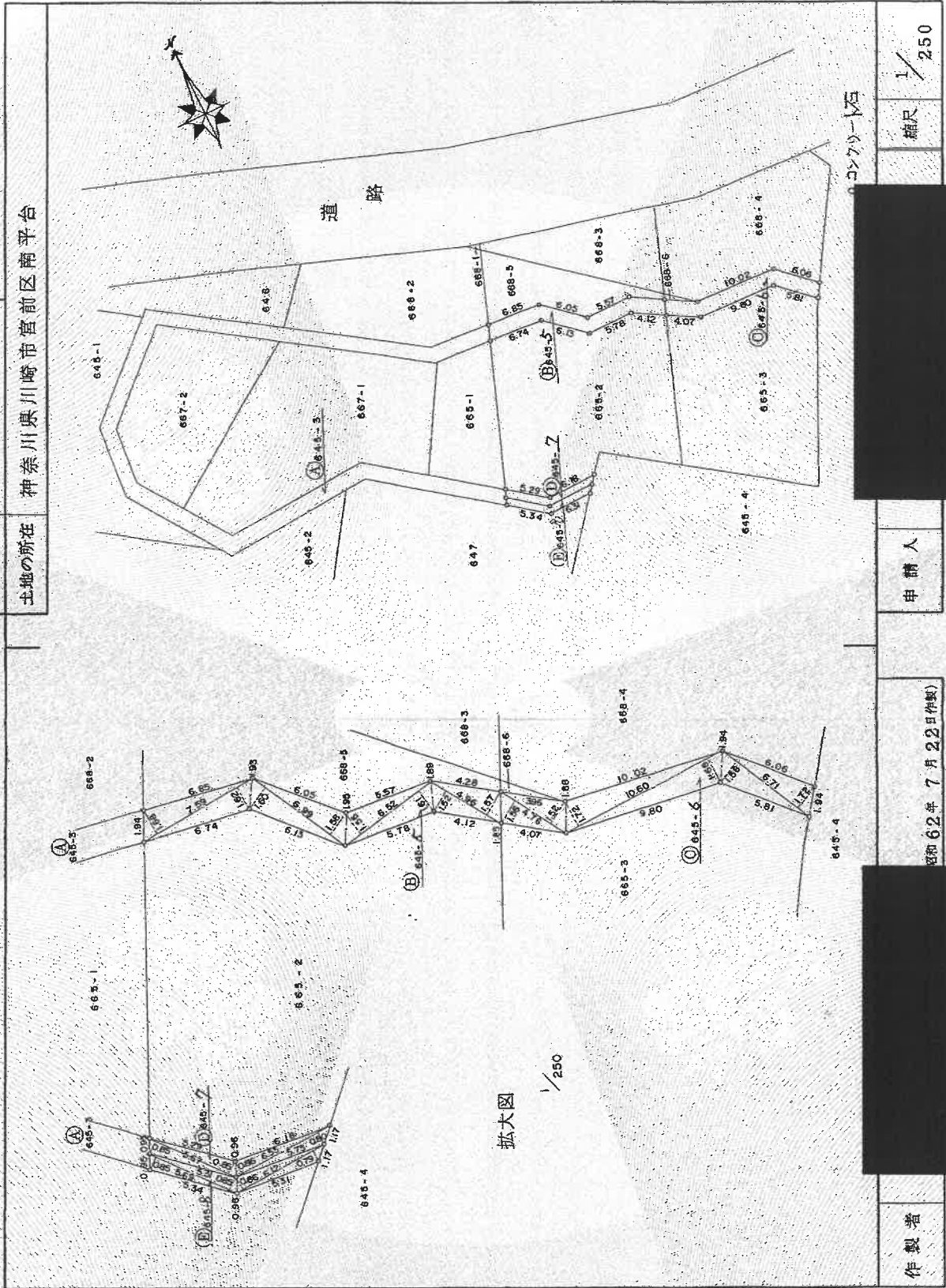
1/2

地積測量図

前 645-4 後・新同一・新

地 番 645 番 7-8

土地の所在 神奈川県川崎市宮前区南平台



縮尺 1/250

申請人

昭和62年 7月 22日(作製)

作製者

登記年月日：昭和63年11月28日

192754

縮小図 1/250

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和6年11月21日 横浜地方建設局庶務課

登記簿

( / 0 枚目 )

請求番号：29-3 (1/2)

登記年月日：昭和63年11月28日

192755

地積測量図

645番地-8

地積測量図

土地の所在 神奈川県川崎市宮前区南平台

③ 地積求積表

|     |   |     |               |          |
|-----|---|-----|---------------|----------|
| 759 | × | 168 | =             | 127512   |
| 759 | × | 162 | =             | 122958   |
| 699 | × | 158 | =             | 110442   |
| 699 | × | 160 | =             | 111840   |
| 652 | × | 155 | =             | 101060   |
| 652 | × | 161 | =             | 104972   |
| 496 | × | 152 | =             | 75392    |
| 496 | × | 157 | =             | 77872    |
| 合計  |   |     | =             | 832048   |
|     |   |     | $\frac{1}{2}$ | = 416024 |

地積 = 4160  $m^2$

④ 地積求積表

|      |   |     |               |          |
|------|---|-----|---------------|----------|
| 671  | × | 172 | =             | 115412   |
| 671  | × | 158 | =             | 106018   |
| 1060 | × | 168 | =             | 178080   |
| 1060 | × | 172 | =             | 182320   |
| 476  | × | 152 | =             | 72352    |
| 476  | × | 156 | =             | 74256    |
| 合計   |   |     | =             | 728438   |
|      |   |     | $\frac{1}{2}$ | = 364219 |

地積 = 3642  $m^2$

⑤ 地積求積表

|     |   |     |               |          |
|-----|---|-----|---------------|----------|
| 567 | × | 085 | =             | 48195    |
| 567 | × | 085 | =             | 48195    |
| 655 | × | 086 | =             | 56330    |
| 655 | × | 080 | =             | 52400    |
| 合計  |   |     | =             | 205120   |
|     |   |     | $\frac{1}{2}$ | = 102560 |

地積 = 1025  $m^2$

⑥ 地積求積表

|     |   |     |               |         |
|-----|---|-----|---------------|---------|
| 569 | × | 085 | =             | 48365   |
| 569 | × | 085 | =             | 48365   |
| 612 | × | 086 | =             | 52632   |
| 612 | × | 079 | =             | 48348   |
| 合計  |   |     | =             | 197710  |
|     |   |     | $\frac{1}{2}$ | = 98855 |

地積 = 988  $m^2$

645番地 699  $m^2$

699,0000  $m^2$

- 41,6024  $m^2$

- 36,4219  $m^2$

- 10,2560  $m^2$

- 9,8855  $m^2$

600,8342  $m^2$

作製者

申請人

62年7月22日(作製)

縮尺

1/

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和6年11月21日 横浜地方技術局庶務課

登記官

(11 枚目)

請求番号：29-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和六十六年 三月 八日 63 11 28



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

62.3.2

地積測量図

地積測量図

地積測量図

土地の所在

192805

登記年月日：昭和62年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

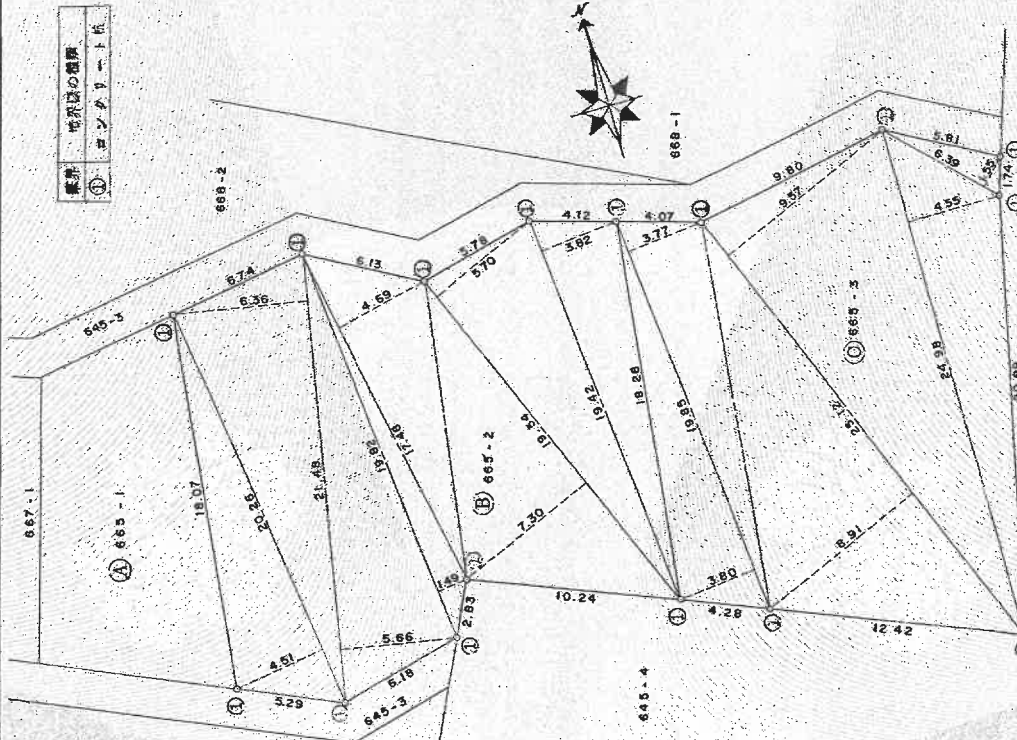
令和6年11月21日

横浜地方建設局庶務課

登記官

(1/2 枚目)

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



⑧ 地積求積表

|      |   |     |   |                      |
|------|---|-----|---|----------------------|
| 1942 | × | 382 | = | 741844               |
| 1954 | × | 570 | = | 1113780              |
| 1954 | × | 730 | = | 1426420              |
| 1748 | × | 469 | = | 819812               |
| 1982 | × | 149 | = | 295318               |
| 2148 | × | 566 | = | 1215768              |
| 2148 | × | 636 | = | 1366128              |
| 2026 | × | 451 | = | 913726               |
| 合計   |   |     |   | 7892796              |
| 1/2  |   |     |   | 3946398              |
| 地積   |   |     |   | 39463 m <sup>2</sup> |

⑨ 地積求積表

|      |   |     |   |                      |
|------|---|-----|---|----------------------|
| 639  | × | 155 | = | 99045                |
| 2498 | × | 455 | = | 1136590              |
| 2512 | × | 957 | = | 2403984              |
| 2512 | × | 891 | = | 2238192              |
| 1985 | × | 377 | = | 748345               |
| 1985 | × | 380 | = | 754300               |
| 合計   |   |     |   | 7380456              |
| 1/2  |   |     |   | 3690228              |
| 地積   |   |     |   | 36902 m <sup>2</sup> |

作成者

(昭和62年2月24日作成)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：29-4

登記年月日：平成4年3月25日

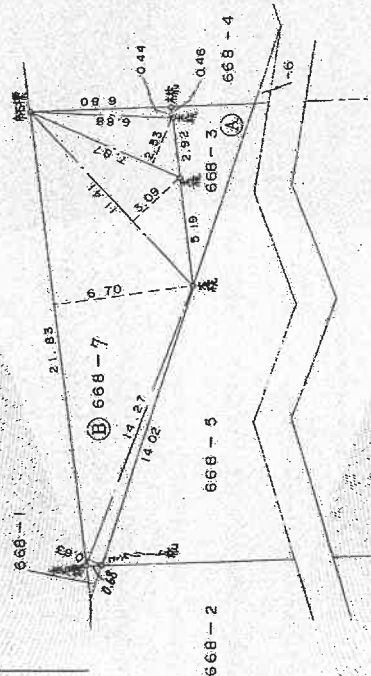
192817

前 668-3 後 灯間...

地 番 668番3-7

土地の所在 川崎市宮前区南平台

地 積 測 量 図



| 地 番        | 求 横 積 表 |      |          |  | 面 積 (㎡)  |
|------------|---------|------|----------|--|----------|
|            | 底 辺     | 垂 線  | 倍 面 積    |  |          |
| ⑦<br>668-7 | 14.27   | 0.63 | 8.9901   |  |          |
|            | 21.83   | 6.70 | 146.2610 |  |          |
|            | 11.41   | 3.09 | 35.2569  |  |          |
|            | 7.97    | 2.53 | 19.9111  |  |          |
|            | 6.88    | 0.44 | 3.0272   |  |          |
|            |         |      | 213.4463 |  | 106.7231 |

668-3の面積  
 $122.3891\text{㎡} - 106.7231\text{㎡} = 15.6660\text{㎡}$

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月21日 横浜地方裁判所庶務課

登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成11年3月25日 423-25

作製者

成  
昭和4年2月14日作成

申請人

尺 250



登記年月日：平成4年3月25日

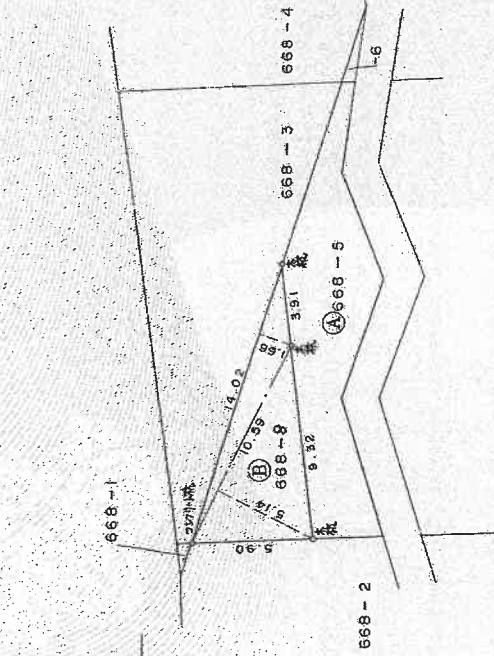
192819

第 668-5 後・新同一・新

地 番 668番5, -8

土地の所在 川崎市宮前区南平台

地 積 測 量 図



| 求 積 表      |       |      |         |         |
|------------|-------|------|---------|---------|
| 地 番        | 底 辺   | 垂 線  | 倍 面 積   | 面 積 (㎡) |
| B<br>668-8 | 10.59 | 5.14 | 54.4326 | 38.8529 |
|            | 14.02 | 1.66 | 23.2732 |         |
|            |       |      | 77.7058 | 38.8529 |

668-5の地積  
 $98.400\text{m}^2 - 38.8529\text{m}^2 = 59.5471\text{m}^2$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成四年三月二十五日 4325

作製者

成 冊 4年2月14日作製

申請人

1/250

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和6年11月21日 横浜地方支務局庶務課所

登記官

(14 枚目)

請求番号：29-6

登記年月日：平成2年1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。  
令和6年11月21日 横浜地方支務局麻生出張所

登記官

(15 枚目)

228388

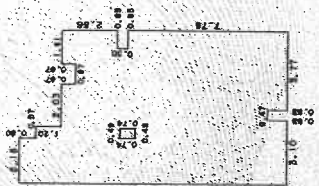
各 階 平 面 図

家 屋 番 号  
南平台665番地2の101

建物の所在

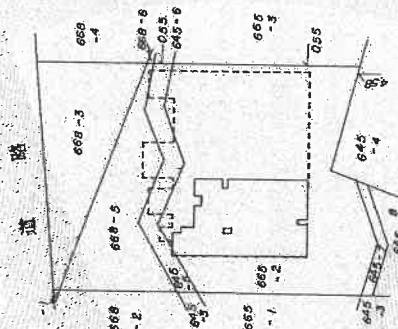
川崎市宮前区南平台665番地2 645番地5 668番地5

建 物 各 階 平 面 図



求 積 表

|              |   |                      |
|--------------|---|----------------------|
| 12.92 X 2.16 | = | 27.9072              |
| 12.12 X 0.57 | = | 6.9084               |
| 10.92 X 0.37 | = | 4.0404               |
| 9.99 X 0.47  | = | 4.6953               |
| 10.92 X 1.19 | = | 12.9948              |
| 10.25 X 0.97 | = | 9.9425               |
| 10.92 X 0.76 | = | 8.2992               |
| 2.86 X 0.85  | = | 2.2610               |
| 7.76 X 0.85  | = | 6.5960               |
| 0.74 X 0.49  | = | 0.3626               |
| 合 計          |   | 83.2822              |
| 床 面 積        |   | 83.28 m <sup>2</sup> |



建物の存する部分1階

建物番号 101

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

請求番号：29-2

# 建物概略間取図

←○ は写真撮影位置・方向





①外観（北西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥下部を撮影



⑦



⑧



⑨



⑩





⑪



⑫



令和 6 年（ケ）第 107 号  
令和 7 年 2 月 8 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 10 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

| 物件番号 | 評 価 額          |
|------|----------------|
| 1    | 金 16,480,000 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き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<br>「宮前区南平台9番5-101号ベルフォーレ<br>宮前平」 |
| 特 記 事 項 |              |                                       |
| ない      |              |                                       |

\*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 川崎市宮前区南平台 6 6 5 番地 2、6 4 5 番地 5、6  
6 8 番地 5

建物の名称 ベルフォーレ宮前平

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南平台 6 6 5 番 2 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 3 . 2 8 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 川崎市宮前区南平台 6 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 4 1 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区南平台 6 4 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1 0 . 2 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区南平台 6 6 5 番 2

地 目 宅地





## 物 件 目 録

地 積 394.63平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番3

地 目 宅地

地 積 15.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区南平台668番5

地 目 宅地

地 積 59.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・3・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765

土地の符号 2・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の765



#### 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（土地の符号1～5）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約1.8km（道路距離）に位置する。「南平」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                            |                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | バス通り沿いに、マンション、営業所、市営住宅等が混在する住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>宅地造成工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                                                                                                             | 521.69㎡<br>不整形<br>間口約21m、奥行約20～25m<br>南向き傾斜地                           |
| 接面道路の状況                                                         | 北側約21mが幅員約16m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1m高く接面している一方路。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |
| 土地の利用状況等                                                        | 対象専有部分を含む1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                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10,000 分の 765                                                          |
| 特 記 事 項                                                         | <p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。</p> <p>◇本件一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証（平成1年12月25日、第63-05177号）の交付も受けている。建築計画概要書の敷地面積は667.29㎡となっているが、敷地の北側部分（符号4土地及び符号5土地）は、平成4年に分筆（分筆後の地番は668番7及び668番8）され、川崎市により都市計画道路（3・4・15向ヶ丘遊園駅菅生線）として買収されている。</p> <p>◇地番668番7、668番8の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> |                                                                        |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                                                   |                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| マンション名              | ベルフォーレ宮前平                                                                                                                                                         |                |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数18戸）                                                                                                                                                        |                |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                             | 平成2年1月8日（登記記載） |
|                     | 経過年数                                                                                                                                                              | 約36年           |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                         | 約14年           |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造5階建<br>延べ1,258.77㎡                                                                                                                                       |                |
| 仕様                  | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼等                                                                                                                                                |                |
| 設備等                 | エレベーター（1基）、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、オートロック等                                                                                                                                 |                |
| 建物の品等               | 使用資材                                                                                                                                                              | 普通             |
|                     | 施工                                                                                                                                                                | 普通             |
| 管理の形態等              | 管理組合                                                                                                                                                              | あり             |
|                     | 管理方式                                                                                                                                                              | 委託             |
|                     | 管理会社                                                                                                                                                              | 株式会社長谷工コミュニティ  |
|                     | その地                                                                                                                                                               | 管理事務室なし        |
| 管理の状況               | 普通                                                                                                                                                                |                |
| 特記事項                | ◇前記のとおり、本件一棟の建物の敷地は平成4年に一部買収されており、本件一棟の建物の登記上の敷地面積（符号1～5）に対する登記上の延床面積の割合（容積率）は約241.3%で、一棟の建物は基準容積率を超過している可能性があるが、その際は既存不適格建築物となり、再建築（建替え）に当たっては、現在と同規模の建物は建築できない。 |                |

## (2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                       |                                           |                          |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| 構                      | 造                                                                                                                                     | 鉄筋コンクリート造1階建                              |                          |
| 位                      | 置                                                                                                                                     | 1階 (101号室) 角部屋<br>主要開口部の方位：南向きバルコニー、西向き窓等 |                          |
| 床                      | 面                                                                                                                                     | 積                                         | 83.28㎡ (登記面積)            |
| 間                      | 取                                                                                                                                     | り                                         | 1LDK+S (附属資料「建物概略間取図」参照) |
| バルコニー等                 | テラス、専用庭あり                                                                                                                             |                                           |                          |
| 仕                      | 様                                                                                                                                     | 天井                                        | ビニールクロス貼等                |
|                        |                                                                                                                                       | 床                                         | フローリング、クッションフロア等         |
|                        |                                                                                                                                       | 内 壁                                       | ビニールクロス貼等                |
|                        |                                                                                                                                       | 設 備                                       | キッチン、トイレ、浴室等             |
|                        |                                                                                                                                       | そ の 他                                     | なし                       |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                    |                                           |                          |
| 管 理 費 等                | 管理会社の回答書によれば下記のとおり。<br>令和 7 年 2 月 28 日現在                                                                                              |                                           |                          |
|                        |                                                                                                                                       | 月額                                        | 滞納額                      |
|                        | 管理費                                                                                                                                   | 13,820円                                   | 0円                       |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                                 | 21,190円                                   | 0円                       |
|                        | 専用庭使用料                                                                                                                                | 770円                                      | 0円                       |
|                        | 駐輪場使用料                                                                                                                                | 200円                                      | 0円                       |
|                        | その他                                                                                                                                   | 組合費 6,090円                                | 0円                       |
|                        | 備 考 年14.6% の 遅延損害金の規定あり。                                                                                                              |                                           |                          |
| 専 有 部 分 の 等<br>利 用 状 況 | ※令和7年2月28日現在滞納はないが、以前滞納があった時の弁護士費用等として、令和7年4月分の管理費等の請求に当たり、当該弁護士費用等7,128円を加算した49,198円を請求するとの記載がある。                                    |                                           |                          |
|                        | 令和 7 年 2 月 8 日：内部立入調査<br>ヤンセンファーマ株式会社が所有者Aから賃借し、本件建物を賃借権に基づき占有し、ヤンセンファーマ株式会社の従業員Bが社宅として使用している。本件所有者Aとヤンセンファーマ株式会社との建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。 |                                           |                          |
|                        | 貸                                                                                                                                     | 主：所有者A                                    |                          |
|                        | 借                                                                                                                                     | 主：ヤンセンファーマ株式会社                            |                          |
|                        | 占有開始日                                                                                                                                 | 令和3年12月28日                                |                          |
|                        | 契約                                                                                                                                    | 日：令和3年12月28日                              |                          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>専 有 部 分 の<br/>利 用 状 況 等</p> | <p>最初の契約期間：令和3年12月28日から<br/>令和5年12月27日まで（2年間）<br/>現在の契約期間：令和5年12月28日から<br/>令和7年12月27日まで（2年間）<br/>更 新 の 種 別：合意更新<br/>賃 料（月額）：130,000円<br/>共益費（月額）：10,000円<br/>敷 金：260,000円<br/>※当初、Aと株式会社レベッカとの間でサブリース契約があり<br/>株式会社レベッカがヤンセンファーマ株式会社に転貸していた<br/>が、Aと株式会社レベッカとのサブリース契約は解消され、現<br/>在は上記のとおり（執行官の調査による）。</p>                                                                                                                              |
| <p>特 記 事 項</p>                 | <p>◇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<br/>が、Bは特に不具合はないと陳述していた。<br/>◇室内は新築時以降にリフォームされたもようであったが、B<br/>は時期等はわからないと陳述していた。洋室であったところを<br/>リビングルームと一体にしたようで、中程に下り天井部分があ<br/>る（建物概略間取図参照）。<br/>◇マンションのため各所に下り天井部分がある。<br/>◇サービスルームは洋室として使用できる。<br/>◇キッチンの床下収納の蓋が凹んでいた。Bによると、修理を<br/>頼んだが直してくれないとのことであった。<br/>◇洋室の床のフローリングの一部が剥がれていた。<br/>◇壁のクロスに汚れ、傷み、落書、剥がれ等が見られた。LD<br/>Kの壁の一部にクロスが貼られていない箇所があった。<br/>◇玄関ホールとサービスルーム、トイレ、LDKとはそれぞれ<br/>段差がある。</p> |

## 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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 310,000        | × 83.28     | ÷ 0.86 | × 0.25 | = 7,500,000 |

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 36年                      経済的残存耐用年数 14年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 10%

: 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.25$$



(2) 敷地権価格 (符号 1～5 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別格差   | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権割合                       | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|--------|---------------|------------|------------|-----------------------------|--------------|
| 267,000         | × 1.03 | 275,000       | × 521.69   | × 1.00     | $\times \frac{765}{10,000}$ | = 10,980,000 |

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。

地価公示地 川崎宮前－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 230,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} = 267,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 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 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比較して、街路条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は形状等で劣るが、利用状況等を考慮して格差は上記のとおり。

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上、積算価格を求めた。

| 建物価格（円）   | 敷地権価格（円）     | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格（円）      |
|-----------|--------------|----------------------|--------------|
| 7,500,000 | + 10,980,000 | × 1.01               | = 18,660,000 |

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：0.97（1階）

位置別補正：1.02（南）1.00 ×（角部屋）1.02

その他補正：1.02（専用庭あり）

相乗積  $0.97 \times 1.02 \times 1.02 = 1.01$

2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格<br>(円)  |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 289,000           | × 1.01               | × 1.00       | × 83.28     | = 24,310,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似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：不要と判定した。

### 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通り査定した。

#### 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<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |                 |                                                                      |                     |                      | DCF法<br>による価格         |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | 4年目期首<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格                                                        | 複利<br>現価率           | 正味復帰<br>価格の現価        |                       |
|                        | (円)<br>ア       | (円)<br>イ        | (円)<br>ウ<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$<br>エ | ※2<br>( 8.2% )<br>オ | (円)<br>エ×オ<br>カ      | (円)<br>ア+カ<br>キ       |
| 1,344,965<br>( 13.7% ) | 962,760        | 8.7%            | = 10,734,221<br>= 10,730,000                                         | 0.7894              | 8,470,262<br>(86.3%) | = 9,820,000<br>(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通り求めた。

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<br>試算価格(円) | 占有減価修正 | 試算価格(円)      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 18,660,000          | × 1.00 | = 18,660,000 |
| 比準価格   | 24,310,000          | × 1.00 | = 24,310,000 |
| 収益価格   |                     |        | 9,820,000    |
| 調整後の価格 |                     |        | 20,600,000   |

占有減価修正 : 要しない。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額(円)       |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 20,600,000    | × 1.00    | × 0.80     | × 1.00               | -0                    | = 16,480,000 |

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  
滞納額の元本のみを基礎に 0% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 要しない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎宮前-6  
所 在 : 川崎市宮前区犬蔵1丁目1212番3 「犬蔵1-4-22」  
価 格 : 230,000円/㎡  
位 置 : 東急田園都市線「宮前平」駅 約1.8km  
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日  
地 積 : 135㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側10m 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、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 6 年度 )

|          |                     |          |       |
|----------|---------------------|----------|-------|
| 物件1 (建物) | 6,636,931円          |          |       |
| 符号1 (土地) | 6,905,600円 (敷地権の割合  | 10,000分の | 765 ) |
| 符号2 (土地) | 1,701,500円 (敷地権の割合  | 10,000分の | 765 ) |
| 符号3 (土地) | 65,508,580円 (敷地権の割合 | 10,000分の | 765 ) |
| 符号4 (土地) | 2,599,560円 (敷地権の割合  | 10,000分の | 765 ) |
| 符号5 (土地) | 9,885,300円 (敷地権の割合  | 10,000分の | 765 ) |

## 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 (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)

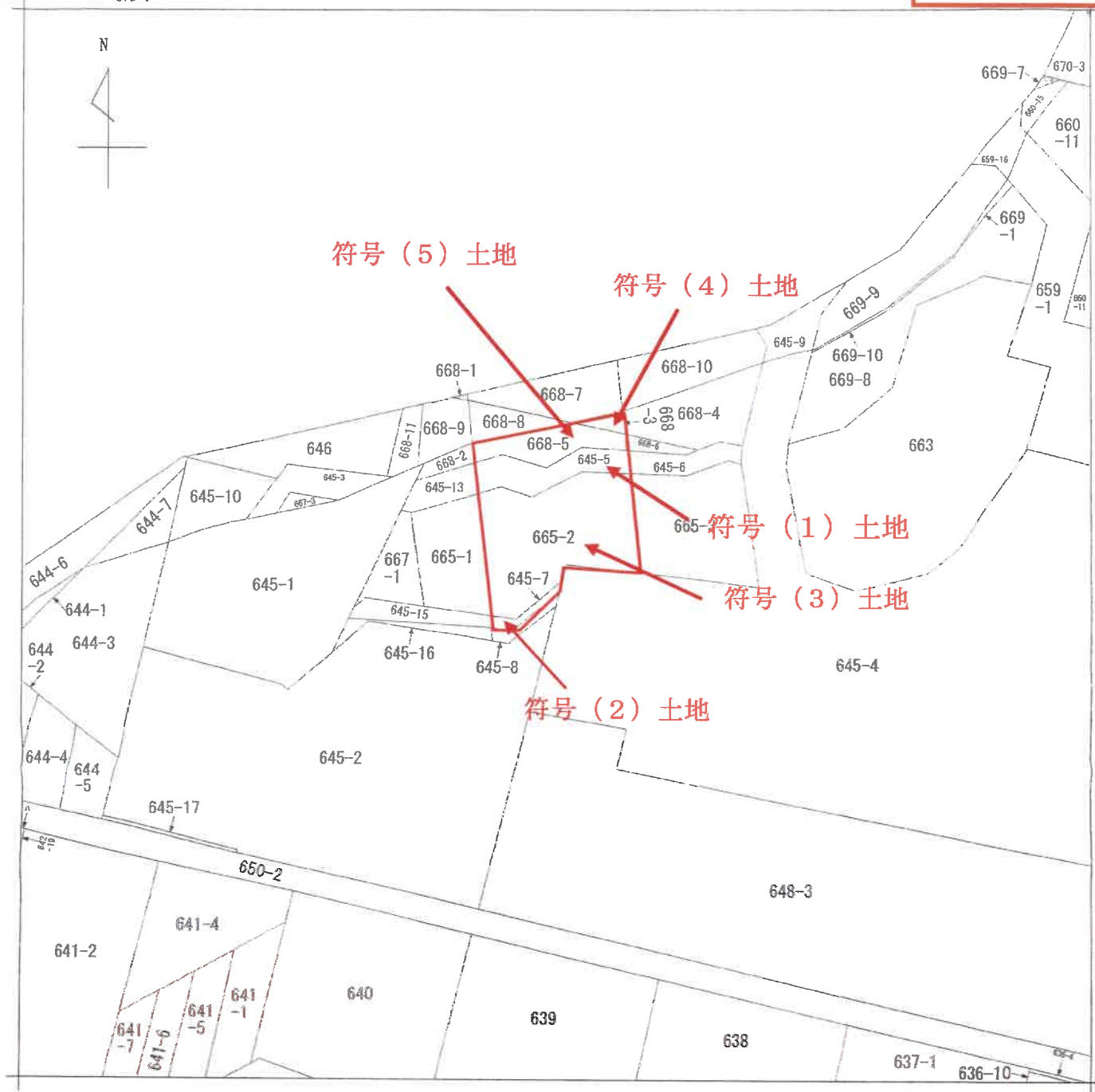
土地建物位置関係図

建物概略間取図

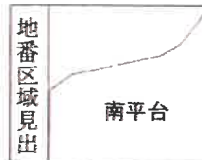
以 上







(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   | 所在        | 川崎市宮前区南平台 |  |           |           | 地番 | 665番2    |  |    |           |
| 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 | 昭和60年9月5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。

A3をA4に縮小

令和6年11月21日  
横浜地方法務局麻生出張所  
登記官

請求番号：29-1  
(1/1)



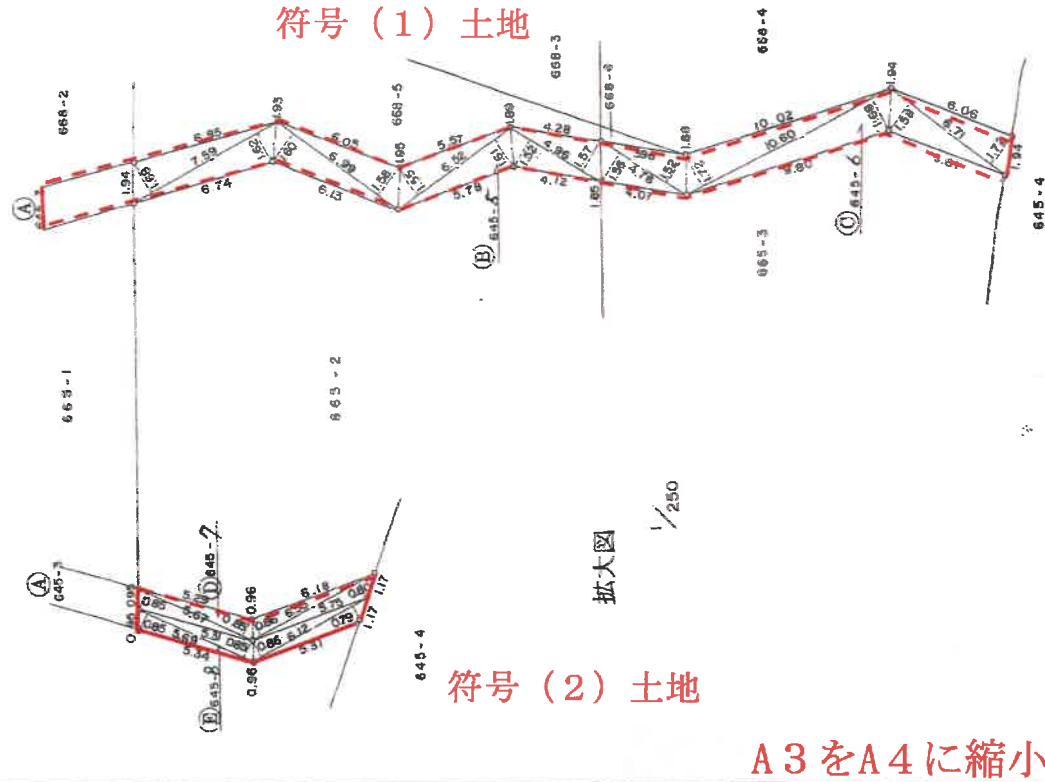
前 645-4 後・新同一・新

192754

地積測量図 1/2

地番 645番4-8

土地の所在 神奈川県川崎市宮前区南平台



符号(1)土地

符号(2)土地

A3をA4に縮小

拡大図

1/250

昭和六参年四月八日 63.11.28

コンクリート

縮尺 1/250

申請人

(昭和62年7月22日作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月21日 横浜地方法務局麻生出張所

登記官

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11月21日 横浜地方方法務局麻生出張所 登記官

192755

地積測量図

地積測量図

645番 645-8

土地の所在 神奈川県川崎市宮前区南平台

645-5  
地積求積表

|      |   |      |               |           |
|------|---|------|---------------|-----------|
| 7.59 | × | 1.68 | =             | 12.7512   |
| 7.59 | × | 1.62 | =             | 12.2958   |
| 6.99 | × | 1.58 | =             | 11.0442   |
| 6.99 | × | 1.60 | =             | 11.1840   |
| 6.52 | × | 1.55 | =             | 10.1060   |
| 6.52 | × | 1.61 | =             | 10.4972   |
| 4.96 | × | 1.52 | =             | 7.5392    |
| 4.96 | × | 1.57 | =             | 7.7872    |
| 合計   |   |      | =             | 83.2048   |
|      |   |      | $\frac{1}{2}$ | = 41.6024 |

地積 = 41.60  $m^2$

645-6  
地積求積表

|       |   |      |               |           |
|-------|---|------|---------------|-----------|
| 6.71  | × | 1.72 | =             | 11.5412   |
| 6.71  | × | 1.58 | =             | 10.6018   |
| 10.60 | × | 1.68 | =             | 17.8080   |
| 10.60 | × | 1.72 | =             | 18.2320   |
| 4.76  | × | 1.52 | =             | 7.2352    |
| 4.76  | × | 1.56 | =             | 7.4256    |
| 合計    |   |      | =             | 72.8438   |
|       |   |      | $\frac{1}{2}$ | = 36.4219 |

地積 = 36.42  $m^2$

645-7  
地積求積表

|      |   |      |               |           |
|------|---|------|---------------|-----------|
| 5.67 | × | 0.85 | =             | 4.8195    |
| 5.67 | × | 0.85 | =             | 4.8195    |
| 6.55 | × | 0.86 | =             | 5.6330    |
| 6.55 | × | 0.80 | =             | 5.2400    |
| 合計   |   |      | =             | 20.5120   |
|      |   |      | $\frac{1}{2}$ | = 10.2560 |

地積 = 10.25  $m^2$

645-8  
地積求積表

|      |   |      |               |          |
|------|---|------|---------------|----------|
| 5.69 | × | 0.85 | =             | 4.8365   |
| 5.69 | × | 0.85 | =             | 4.8365   |
| 6.12 | × | 0.86 | =             | 5.2632   |
| 6.12 | × | 0.79 | =             | 4.8348   |
| 合計   |   |      | =             | 19.7710  |
|      |   |      | $\frac{1}{2}$ | = 9.8855 |

地積 = 9.88  $m^2$

645番 3 699  $m^2$   
899.0000  $m^2$   
- 41.6024  $m^2$   
- 36.4219  $m^2$   
- 10.2560  $m^2$   
- 9.8855  $m^2$   
800.8342  $m^2$

作製者

申請人

昭和62年7月22日作製

縮尺

1/

昭和六十六年地積測量図

63.11.28

192805

前 665-1 後・新同一・新

地積測量図

665番 2・3, 1

土地の所在  
神奈川県川崎市宮前区南平台

| 境界 | 境界の地番   |
|----|---------|
| ①  | マンダリート坂 |

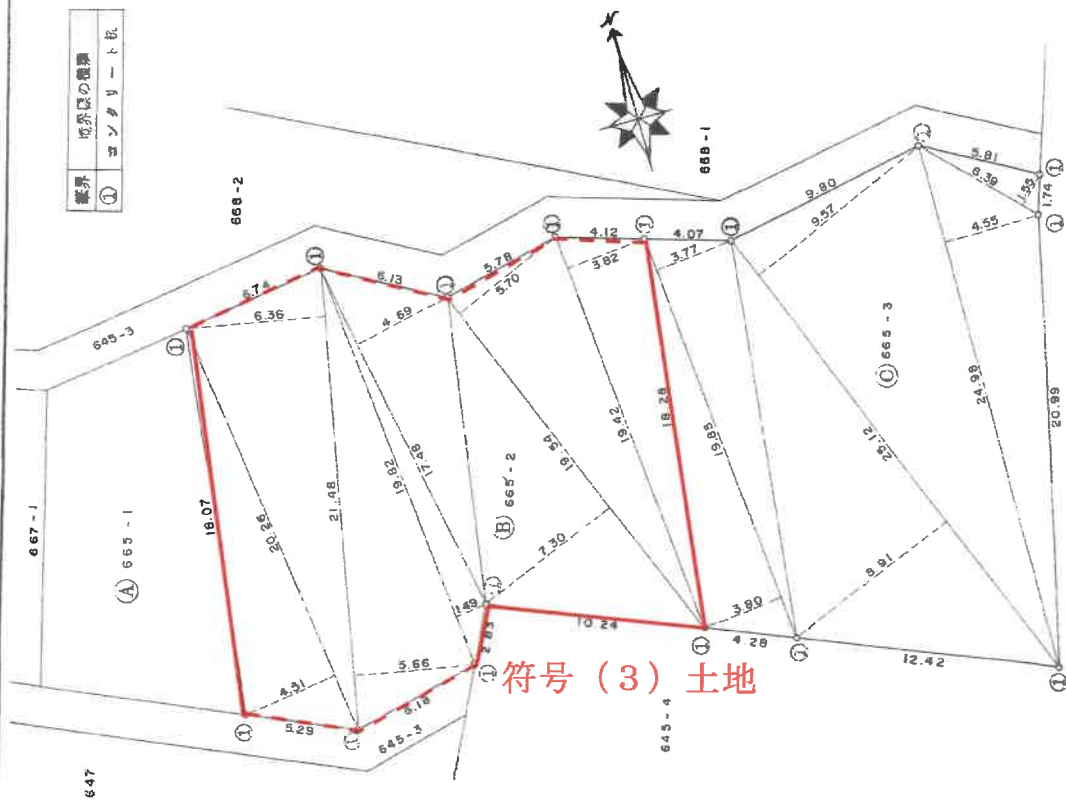
(B) 地積求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 1942 × 3.82   | = | 7418.44              |
| 1954 × 5.70   | = | 11137.80             |
| 1954 × 7.30   | = | 14264.20             |
| 1748 × 4.69   | = | 8198.12              |
| 1982 × 1.49   | = | 2953.18              |
| 2148 × 5.66   | = | 12157.68             |
| 2148 × 6.36   | = | 13661.28             |
| 2026 × 4.51   | = | 9137.26              |
| 合計            | = | 78927.96             |
| $\frac{1}{2}$ | = | 39463.98             |
| 地積            | = | 39463 m <sup>2</sup> |

(C) 地積求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 639 × 1.55    | = | 990.45               |
| 2498 × 4.55   | = | 11365.90             |
| 2512 × 9.57   | = | 24039.84             |
| 2512 × 8.91   | = | 22381.92             |
| 1985 × 3.77   | = | 7483.45              |
| 1985 × 3.80   | = | 7543.00              |
| 合計            | = | 73804.56             |
| $\frac{1}{2}$ | = | 36902.28             |
| 地積            | = | 36902 m <sup>2</sup> |

符号(3)土地



A3をA4に縮小

作製者

申請人

(昭和62年2月24日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年3月25日

192817

前 668-3 後 軒同一・新

地 積 測 量 図

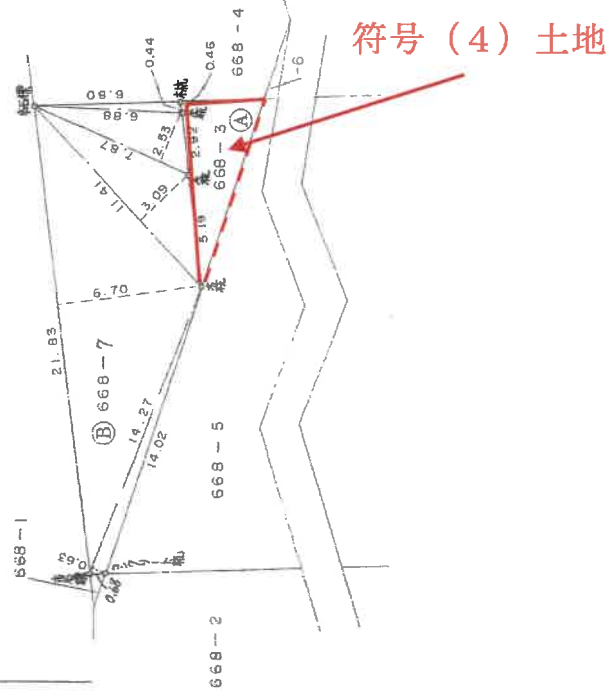
地 番 668番3, -7

土地の所在 川崎市宮前区南平台

| 地 番          | 求 積 表 |      |          |          |
|--------------|-------|------|----------|----------|
|              | 底 辺   | 垂 線  | 倍 面 積    | 面 積 (㎡)  |
| ㊦<br>668 - 7 | 14.27 | 0.63 | 8.9901   |          |
|              | 21.63 | 6.70 | 146.2610 |          |
|              | 11.41 | 3.09 | 35.2569  |          |
|              | 7.67  | 2.53 | 19.9111  |          |
|              | 6.88  | 0.44 | 3.0272   |          |
|              |       |      | 213.4463 | 106.7231 |

668-3の地積  
 $122.389/㎡ \times 106.723/㎡ = 15.6660㎡$

A3をA4に縮小



作製者

平成  
昭和4年2月14日作製

申請人

1/250

平成14年3月25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5年11月21日 横浜地方法務局庶生出産所

登記官

登記年月日：平成4年3月25日

192819

前 668-5 後・新同一・新

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 668番5, -8 |
| 土地の所在 | 川崎市宮前区南平台 |

地積測量図



符号(5)土地

| 求 積 表      |       |      |         |
|------------|-------|------|---------|
| 地番         | 底辺    | 垂線   | 倍面積     |
| ⑧<br>668-B | 10.59 | 5.14 | 54.4326 |
|            | 14.02 | 1.66 | 23.2732 |
|            |       |      | 77.7058 |
|            |       |      | 38.8529 |

668-5の地積  
 $98.4060\text{m}^2 - 38.8529\text{m}^2 = 59.5531\text{m}^2$

A3をA4に縮小

作製者

成  
昭和4年2月14日作製

申請人

1/250  
尺

平成4年3月25日 43.25

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11月21日 横浜地方裁判所麻生出張所

登記官



登記年月日：平成2年1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。  
令和6年11月21日 横浜地方建設局庶生出産所

登記官

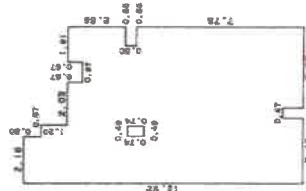
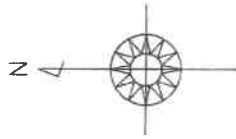
228388

各階平面図

家屋番号  
南平台865番地2の  
101

建物各階平面図

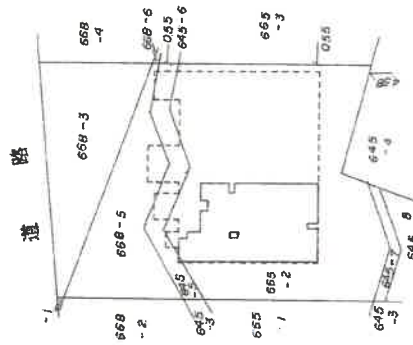
建物の所在  
川崎市宮前区南平台865番地2 645番地5 668番地5



求積表

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| 12.92 X 2.16  | = | 27.9072  |
| 12.12 X 0.57  | = | 6.9084   |
| 10.92 X 0.37  | = | 4.0404   |
| 9.99 X 0.47   | = | 4.6953   |
| 10.92 X 1.19  | = | 12.9948  |
| 10.25 X 0.97  | = | 9.9425   |
| 10.92 X 0.76  | = | 8.2992   |
| 2.66 X 0.85   | = | 2.2610   |
| 7.76 X 0.85   | = | 6.5960   |
| - 0.74 X 0.49 | = | 0.3626   |
| 合計            |   | 83.2822  |
| 床面積           |   | 83.28 m² |

A3をA4に縮小



平成 2年 1月 29日

建物の存する部分1階

建物番号 101

作製者

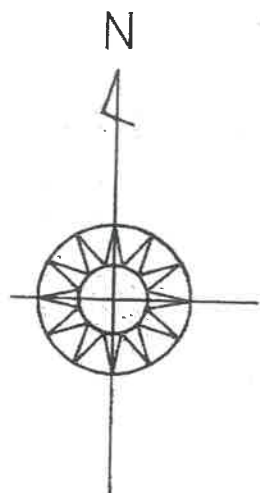
縮尺 1/250

申請人

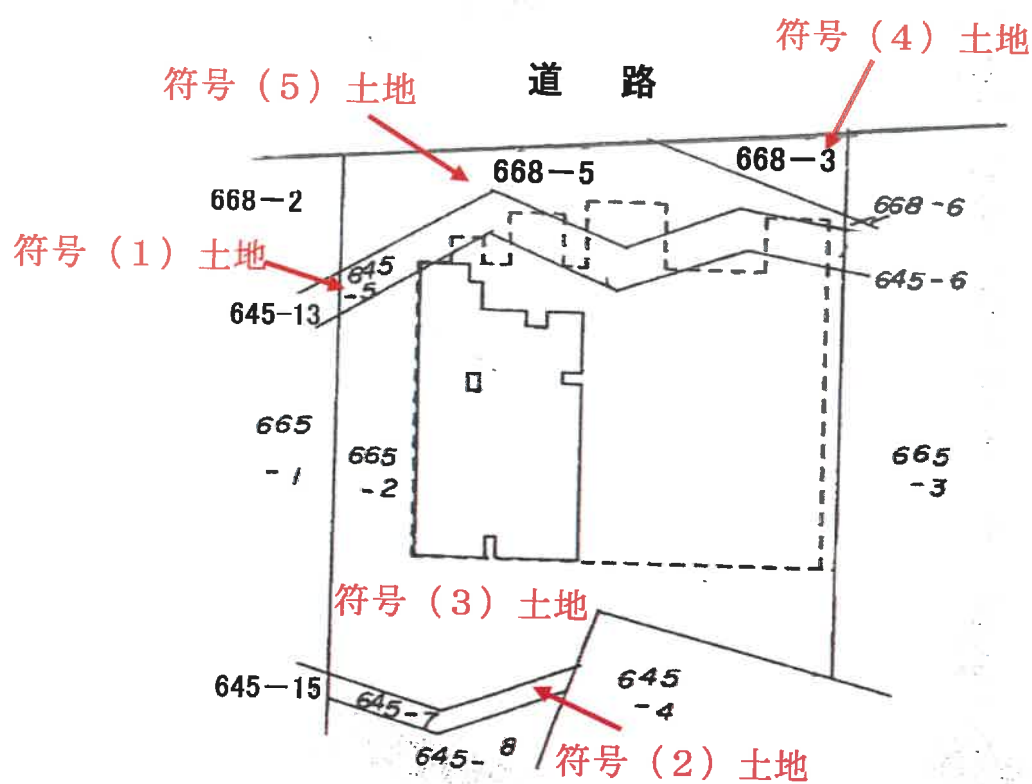
縮尺 1/500

(東京工芸大学建築工芸部蔵)





# 土地建物位置関係図



# 建物概略間取図

