

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 12 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 12 月 2 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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 10 月 15 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	16,080,000 12,864,000	一括	3,216,000	122,989	0
1	7,240,000				
2	8,840,000				
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市川崎区新川通
地 番 4 番 7
地 目 宅地
地 積 3 5 7 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 8 4 1 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区新川通 4 番地 7
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 1 4 0 . 2 3 平方メートル
2 階 1 9 6 . 7 5 平方メートル
3 階 1 9 6 . 7 5 平方メートル
4 階 1 9 6 . 7 5 平方メートル
5 階 1 6 1 . 8 1 平方メートル
6 階 1 6 1 . 8 1 平方メートル
7 階 1 6 1 . 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川通 4 番 7 の 1
建物の名称 1 0 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 8 7 . 0 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 2 8 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、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

・ 102A 号室

転借人 B が占有している。賃借人有限会社平安商事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。

・ F 号室

転借人 C が占有している。賃借人有限会社平安商事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。

・ G 号室

転借人 D が占有している。賃借人有限会社平安商事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。

・ 上記 3 室以外の部分

有限会社平安商事が占有している。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

【物件番号 1、2】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市川崎区新川通
地 番 4番7
地 目 宅地
地 積 357.99平方メートル
共有者 A 持分100000分の8414

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 川崎市川崎区新川通4番地7
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 140.23平方メートル
2階 196.75平方メートル
3階 196.75平方メートル
4階 196.75平方メートル
5階 161.81平方メートル
6階 161.81平方メートル
7階 161.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 新川通4番7の1
建物の名称 101
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 87.06平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 3月 5日受理
令和 7年 6月 6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 所 在 川崎市川崎区新川通

地 番 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 5 7 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 8 4 1 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区新川通 4 番地 7

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	1 4 0 . 2 3 平方メートル
	2 階	1 9 6 . 7 5 平方メートル
	3 階	1 9 6 . 7 5 平方メートル
	4 階	1 9 6 . 7 5 平方メートル
	5 階	1 6 1 . 8 1 平方メートル
	6 階	1 6 1 . 8 1 平方メートル
	7 階	1 6 1 . 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川通 4 番 7 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 7 . 0 6 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市川崎区新川通4番6-101号ラビエ川崎壺番館		
建物	物件2		
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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ラビエ川崎壺・式番館管理組合代理人弁護士法人子浩法律事務所		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）				
占有範囲		☐ 全部 ☒ 102A号室部分		
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社平安商事		
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
関係人（ ☒ B（102A号室転借権者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨				
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		平成20年ころ		
最初の契約等	契約日	平成20年ころ		
	期間	平成20年ころ から ☐ 年 月 日まで 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	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）		
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）		
賃料・支払時期等		毎月 金68,000円 ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金68,000円 ☐ 保証金 円）		
特約等		☒ 転貸可 ☐		
その他				
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 102A号室以外の部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社平安商事	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (☒ B (102A号室転借権者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成20年ころ	
	期間	平成20年ころ から ☐ 年 月 日まで 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	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金83,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金83,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 102A号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20ころ ----- 自H20ころ 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
2	☐ 全部 ☒ F号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・2 ----- 自R7・5・2 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 20,000円	
2	☐ 全部 ☒ G号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・15 ----- 自R7・5・15 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 20,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年 (7)・ヌ) 第 8 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 3 月 26日現在

☒ 管理費	月額	26,120 円	☒ 滞納額	3,134,990 円
☒ 修繕積立金	月額	26,120 円	☒ 滞納額	2,776,240 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年365日計算の14.6%		☒ 金額	5,639,493 円
☒ 滞納期間	令和 25 年 5 月分～令和 7 年 3 月分			
	平成			

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 ☐

- ・横浜地方裁判所川崎支部 令和3年(ワ)第222号 債務名義あり
- ・遅延損害金は完済まで付加し、減額には応じません

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (102A号室転借権者)	1 有限会社平安商事はAから物件2建物の102A号室部分を平成20年ころから期間の定めなく賃借しています。契約書はありません。賃料は現在月額68,000円です。敷金は68,000円です。転貸可の特約があります。102A号室は、件外家屋番号新川通4番7の2建物とともに私が平成20年ころから期間の定めなく転借して住居として使用しています。賃料はありません。 2 有限会社平安商事はAから物件2建物の102A号室部分以外の部分を平成20年ころから期間の定めなく賃借しています。契約書はありません。賃料は現在月額83,000円です。敷金は83,000円です。転貸可の特約があります。 3 A号室は有限会社平安商事が社宅として従業員Eを居住させています。 4 B、D号室は空室です。 5 C号室は有限会社平安商事が社宅として従業員Fを居住させています。 6 E号室は有限会社平安商事が社宅として従業員Gを居住させています。 7 F号室は有限会社平安商事がCに令和7年5月2日から期限の定めなく転貸しています。賃料は月額25,000円で、敷金は20,000円です。 8 G号室は有限会社平安商事がDに令和7年5月15日から期限の定めなく転借しています。賃料は月額25,000円で、敷金は20,000円です。 9 私は有限会社平安商事から物件2建物の管理を委託されています。私は物件2建物のリフォームに金銭の負担をしているので、競売手で売却された場合、扉や壁を取り外す可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物の占有者及び占有状況は、内部の状況、提示文書及び関係人の陳述から2乃至5枚目記載のとおりと認めた。
- 2 写真⑦にあるように、物件2建物の102A号室部分と件外家屋番号新川通4番7の2建物（所有者：有限会社平安商事）は内部で出入り出来る構造となっている。
- 3 物件1土地は北東側で件外地番13番土地（川崎市所有 公衆用道路）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

（8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3月6日 (木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送 (「保管期間経過」で返戻)
7年3月6日 (木) : — :		東京電力へ照会書発送
7年3月6日 (木) 11:01— 11:06	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書申請受領等
7年3月6日 (木) 11:25— 11:35	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月6日 (木) : — :		管理会社へ照会書送信
7年3月19日 (水) 13:15— 13:25	川崎区役所	住民票の写し申請 (「該当なし」で返還)
7年3月19日 (水) 15:45— 15:50	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月25日 (火) 13:10— 13:20	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 16:30— 17:05	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3月31日 (月) 11:45— 11:55	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書等申請受領
7年3月31日 (月) 12:00— 12:05	川崎区役所	住民票の写し申請 (該当なし)
7年5月15日 (木) 15:30— 15:45	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
7年5月19日 (月) 16:55— 17:30	目的物件所在地	Bから事情聴取 (返信用封筒交付)、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
7年5月27日 (火) 16:20— 16:25	目的物件所在地	B不在、名刺差置、外観調査、写真撮影
7年5月28日 (水) 18:45— 19:00	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
7年6月2日 (月) 18:30— 18:40	目的物件所在地	B不在、外観調査、写真撮影
7年6月4日 (水) 18:05— 18:20	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
7年6月5日 (木) 18:45— 19:00	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

地番区域見出
新川通

請求部	所 在	川崎市川崎区新川通				地 番	4番7			
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	昭和47年8月15日				備 付 年月日 (原図)	昭和47年8月15日			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和7年1月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

(10枚目)

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。

(濱地方務局川崎支局管轄)

令和7年1月6日 東京法務局中野出張所

發品價

(11 枚目)

請求番号: 25-2

154076

各階平面圖

号番厓家

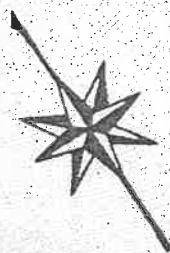
新川通4番7の1

面圖 面圖 物平 階各

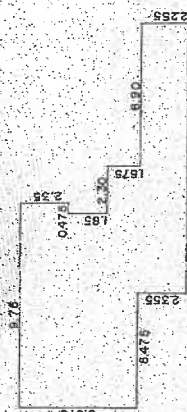
建物の所在

川崎市川崎区新川通4番地7-1

本図面は A3 判を A1 判に拡大したものである。



圖畫



招舞術

m	m	m^2
6900	$\times 2255 =$	15559500
2300	$\times 3830 =$	8809000
0475	$\times 2350 =$	1116250
3800	$\times 8030 =$	30514000
5475	$\times 5675 =$	31070625
		87069375

床面槽 8.706 m²

建築物の存する部分1階

作者

(作製)

縮尺 $1/250$

申請人

昭和57. 10. 18

12

 $\frac{1}{500}$

登記年月日 昭和57年10月18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7年3月31日 横浜地方支務局川崎支局 登記官

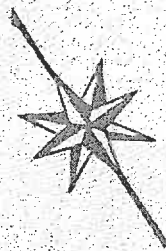
159077

各階平面図

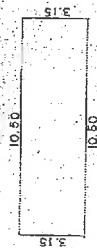
家屋番号 新川通4番7の2

建物各階平面図

建物の所在 川崎市川崎区新川通4番地7の2



平面図



計算式

$$10.50 \times 3.15 = 33.0750 \text{ m}^2$$

床面積 33.07 m²

道

道

路

4-4

4-2

4-1

4-23

4-24

4-22

4-21

4-20

4-19

4-6

4-7

4-8

4-9

建物の存する部分 1階

作製者

縮尺 1/250

申請人

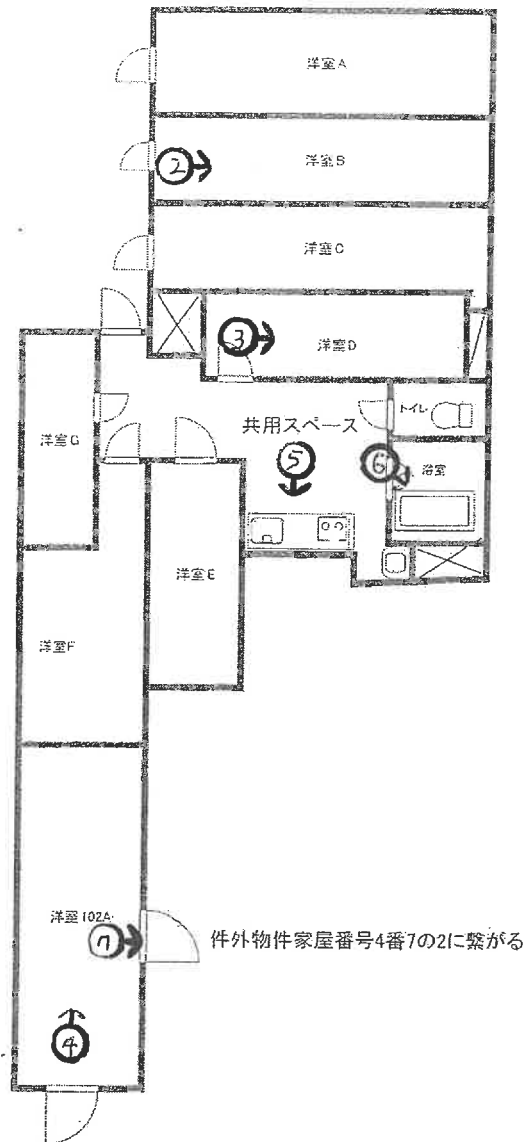
縮尺 1/500

昭和57.10

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



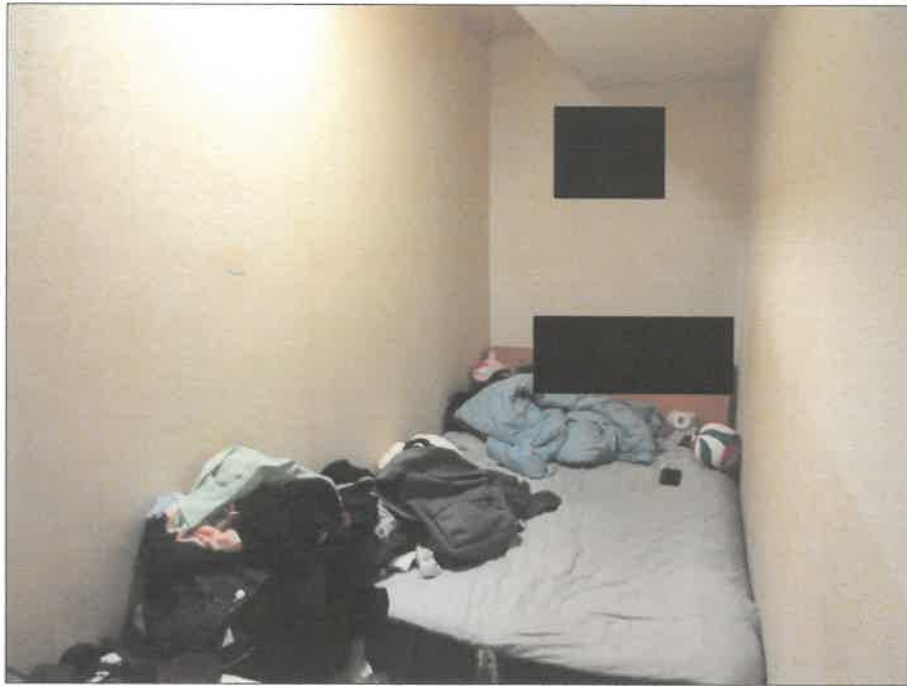
①外観（北東方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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

遠 藤 一 典

第1 評価額

一 括 価 格	
金	16,080,000 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,240,000 円
物件2（建物）	金 8,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	
2	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 新川通4番6－101号
特 記 事 項		
な し		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 川崎市川崎区新川通

地 番 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 5 7. 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 8 4 1 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区新川通 4 番地 7

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	1 4 0. 2 3 平方メートル
	2 階	1 9 6. 7 5 平方メートル
	3 階	1 9 6. 7 5 平方メートル
	4 階	1 9 6. 7 5 平方メートル
	5 階	1 6 1. 8 1 平方メートル
	6 階	1 6 1. 8 1 平方メートル
	7 階	1 6 1. 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川通 4 番 7 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 7. 0 6 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「川崎」 駅 の 南東方 約1.0k m (道路距離) (附属資料「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後のマンション、病院、事務所等が混在する近隣商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	357.99㎡ 略長方形 間口 約12m 、 奥行 31.5m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	北東側 約6m 市道 (建築基準法第42条1項1号)に 約12m 接面する一方路地。	
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
共 有 持 分	100,000 分の 8,414	
特 記 事 項	南側幹線道路県道扇町川崎停車場線 (通称新川通り) から25mまでは 商業地域で、容積率500%と指定されている。容積率以外は近隣商業地域の 規制と同じ。	

2 . 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラビエ川崎壺番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数 21 戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和56年9月20日（登記記載）
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延べ 1,215.91m ²	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼等	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐車場、ゴミ置場、駐輪場等 オートロック設備はない。	
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	ラビエ川崎壺・式番館管理組合
	その他	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	①本件建物は建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ②本件建物は改正建築基準法が施行された昭和56年6月以降の建物であるが、同年5月31日以前に建築確認申請が行われているので、旧耐震基準準拠の建物の可能性があります。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		1階建
位 置	1階 (101号室) 角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	87.06㎡ (登記面積)		
間 取 り	当初の101号室の間取を八つの小部屋等に改築し、各部屋が独立した仕様になっている。(間取図参照)		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。		
	令和 7 年 3 月 26 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	26,120円	3,134,990円
	修繕積立金	26,120円	2,776,240円
	備 考	年14.6% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 5,639,493 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 5 月 19 日内部立入調査 (102A号室部分)		
	本件専有部分は有限会社平安商事が賃借し、Bが転借して住居として使用しており、占有権原は下記のとおり。		
	賃 貸 人	所有者	
	賃 借 人	有限会社平安商事	
	占 有 状 況	居宅	
	占有開始時期	平成20年頃	
	占 有 権 原	賃借権	
	最初の契約日	平成20年頃	
	最初の契約期間	平成20年頃から期間の定めなし	
	賃 料	毎月68,000円	
	敷金・保証金	68,000円	
	特 約 等	転貸可	
	特 記 事 項	102A号室は、件外（家屋番号新川通4番7の2）の建物と共に私が平成20年頃から期間の定めなく転借して、住居として無償で使用しています。	

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	(102A号室以外の部分)		
	本件専有部分は有限会社平安商事が居宅として使用しており、占有権原は下記のとおり。		
	賃 貸 人	所有者	
	賃 借 人	有限会社平安商事	
	占 有 状 況	居宅	
	占有開始時期	平成20年頃	
	占 有 権 原	賃借権	
	最初の契約日	平成20年頃	
	最初の契約期間	平成20年頃から期間の定めなし	
	賃 料	毎月83,000円	
	敷金・保証金	83,000円	
	特 約 等	転貸可	
	102A号室以外の部分はA号室からG号室まで7部屋に間仕切り等で分けられ、各戸にドアも設置されるなど独立した住居になっている。A号室からG号室の占有状況は以下の通り。		
	A号室：有限会社平安商事の従業員Eが社宅として居住。		
	B号室：空室		
	C号室：有限会社平安商事の従業員Fが社宅として居住。		
	D号室：空室		
	E号室：有限会社平安商事の従業員Gが社宅として居住。		
		F号室	G号室
	賃 借 人	C	D
占 有 状 況	居宅	居宅	
占有開始時期	R7.5.2	R7.5.15	
占 有 権 原	転借権	転借権	
現在の契約日	R7.5.2 (期限の定めなし)	R7.5.15 (期限の定めなし)	
賃 料	毎月25,000円	毎月25,000円	
敷金・保証金	20,000円	20,000円	
特 記 事 項	区分所有建物共用部分である外壁にA号室、B号室、C号室のドアを設置し、また件外物件（家屋番号4番7の2）との間の共用部分の壁にドアを設置するなど遵法性に問題がある。		

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	466,000	× 1.00	466,000	× 357.99	× 1.00	$\times \frac{8,414}{100,000}$	≒ 14,040,000

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 川崎川崎5-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 457,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \div & 466,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 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べ、接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 対象地はほぼ標準画地で補正の必要なし。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

共有持分 : 登記上の持分

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	300,000	× 87.06	÷ 0.84	× 0.15	≒ 4,660,000

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 44年 、 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.20) \div 0.15$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格 (円)
1	14,040,000	× 0.4 場所的利益	≒ 5,620,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	14,040,000	－ 5,620,000	× 0.95	≒ 8,000,000	45.0%
2	4,660,000	＋ 5,620,000		≒ 9,770,000	55.0%
合 計				17,770,000	100%

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通り。

階層別補正：0.95（1階）

位置別補正：1.00（方位、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
430,000	× 0.95	× 0.90	× 87.06	≒ 32,010,000

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：遵法性に問題のある改築等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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 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 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 (6.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,658,012 (12.0%)	1,081,820	7.1%	$\begin{matrix} \div & 14,779,794 \\ \div & 14,780,000 \end{matrix}$	0.8255	12,200,890 (88.0%)	$\div$ 13,860,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象不動産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対象不動産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 試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	17,770,000	× 1.00	= 17,770,000
比準価格	32,010,000	× 1.00	= 32,010,000
収益価格			13,860,000
調整後の価格			24,500,000

占有減価修正率 : 必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円)
1	24,500,000	45.0%	≒ 11,030,000
2		55.0%	≒ 13,480,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	11,030,000	× 1.00	× 0.80	× 0.82		≒ 7,240,000
2	13,480,000	× 1.00	× 0.80	× 0.82	-0	≒ 8,840,000
一括価格(合計)						16,080,000

市場性修正 : 対象物件に特有の要因で特に市場性に影響を及ぼす場合の修正

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 18% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1 . 川崎川崎5-14

所 在 : 川崎区宮前町 1 1 番6「宮前町11-4」
価 格 : 457,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線 「川崎」駅 約1.0 k m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建蔽率 80% ・ 容積率 300%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、マンション、住宅の混在する近隣商業地域

2 . 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (土地) 102,027,150円 (共有持分 100,000分の 8,414)
物件2 (建物) 5,599,598円

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 (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

神奈川県川崎市川崎区南町 付近



1:10,000 相当

昭文社 スーパーマップルデジタル13
縮尺1:10,000:

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 139度41分54秒 北緯 35度31分32秒



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
新川通

請 求 部	所 在	川崎市川崎区新川通				地 番	4番7				
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和47年8月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年8月15日			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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和7年1月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 25-1
(1/1)

公図写

登記年月日：昭和57年10月18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。
(横浜地方司法書局川崎支局保管)

令和7年1月6日

東京司法書局中野出張所

登記官

18
P号：25-2

159076

各階平面図

平面図



計算式

$$\begin{aligned} 6.900 \times 2.255 &= 15.559500 \\ 2.300 \times 3.830 &= 8.809000 \\ 0.475 \times 2.350 &= 1.116250 \\ 3.800 \times 8.030 &= 30.514000 \\ 5.475 \times 5.675 &= 31.070625 \\ &87.069375 \end{aligned}$$

床面積 87.06 m²

建物各階平面図

家屋番号 新川通4番7の1

建物の所在 川崎市川崎区新川通4番地7の1



：建物の存する部分1階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/300

昭和57.10.18

建物図面写

