

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

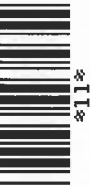
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月 4日から 令和 8年 3月 11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 18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 8年 4月 7日 午前 9時30分 横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 26日 午前 10時00分から 令和 8年 3月 26日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月 18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,270,000 18,616,000		4,654,000	118,279	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅣ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の4-1007

建物の名称 4-1007

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 62.28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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1416

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムⅣ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の4-1007

建物の名称 4-1007

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 62.28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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1416

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ヌ)第33号
令和7年11月14日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区田町二丁目4番地3

建物の名称 アルタイムIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目4番3の4-1007

建物の名称 4-1007

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 62.28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 川崎市川崎区田町二丁目4番3

地 目 宅地

地 積 30734.16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1416

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(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	川崎市川崎区田町二丁目4番14-1007号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	☒ 弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ）	
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

令和7年(ケ・㊦)第 33 号

担当執行官 森 田 政 章

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 11 月 21 日現在

☒ 管理費+棟別管理費	月額	8,850	円	☒ 滞納額	486,750	円
☒ 修繕積立金	月額	10,190	円	☒ 滞納額	541,900	円
<input "="" checked="" type="checkbox"/> 滞納額	27,500	円				
☒ 会費	月額	—	円	☒ 滞納額	743,195	円
☒ 金納金+束費	月額	—	円	☒ 金額	428,985	円
☒ 損害金	年	18.25	%			
☒ 滞納期間	令和 3 年 5 月分~令和 7 年 11 月分					

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

なし

☐	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 ☐

、表紙

、決議文

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	・ 本件建物は、もともと母の所有でしたが、相続でA及びBの共有となっており、AB両者は親族関係にあります。 ・ 本件建物は、母が亡くなった後、Aが単身で居住していましたが、3年ほど前に、Aは、何も言わないまま、施設に入りました。しかしながら、Aの動産類はそのまま置いてある状態です。 ・ 本件建物は、現在誰も居住していませんが、私が時々ここに来て、建物の管理をしています。本日も管理のため、ここに来ています。私自身は、別に居住しているところがありますが、本件建物の管理等のため、住民票もここに置いています。 ・ 本件建物は、雨漏りはありませんが、壁の損傷などがあり、室内も相当な経年劣化があります。 ・ 郵便受けにあるCの表示は、以前の所有者のものがそのままになっているだけで、Cはここには住んでいません。
■ A (共有者)	・ 長期家族と疎遠であり、当該物件について、状況が分かりかねます。 (書面回答の要旨)

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 ・ 本件建物内には、動産類が多く存在するため、床や内壁の状態などを詳細に確認できない箇所があるが、確認できる範囲では、キッチン付近の内壁に破損（写真④）があるなど、複数箇所の内壁に損傷が認められる。また、室内には、床面の損傷や玄関の下足入に穴が開いている（写真⑦）など、全体的に維持管理状況は劣っているものと思料する。 ・ 本件建物は、関係人の陳述、その他室内の状況から、共有者らが占有しているものとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月17日(月) 11:30-11:45	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年11月20日(木)	書面照会(郵送)	A(共有者)に対し占有関係等照会書送付 (陳述書受領)
令和7年11月20日(木)	F A X	申立人代理人弁護士事務所に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和7年11月21日(金) 12:55-13:05	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年12月2日(火) 11:31-11:32	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年12月3日(水) 7:40-8:20	目的物件所在地	Bと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影

(特記事項)

☒ 令和7年12月3日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び技術者を同行した。。

☐ 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



請求部	所在	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3	
出力縮	1/500	精度区	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40年10月15日			備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日		補事項	

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

A 4判に縮小

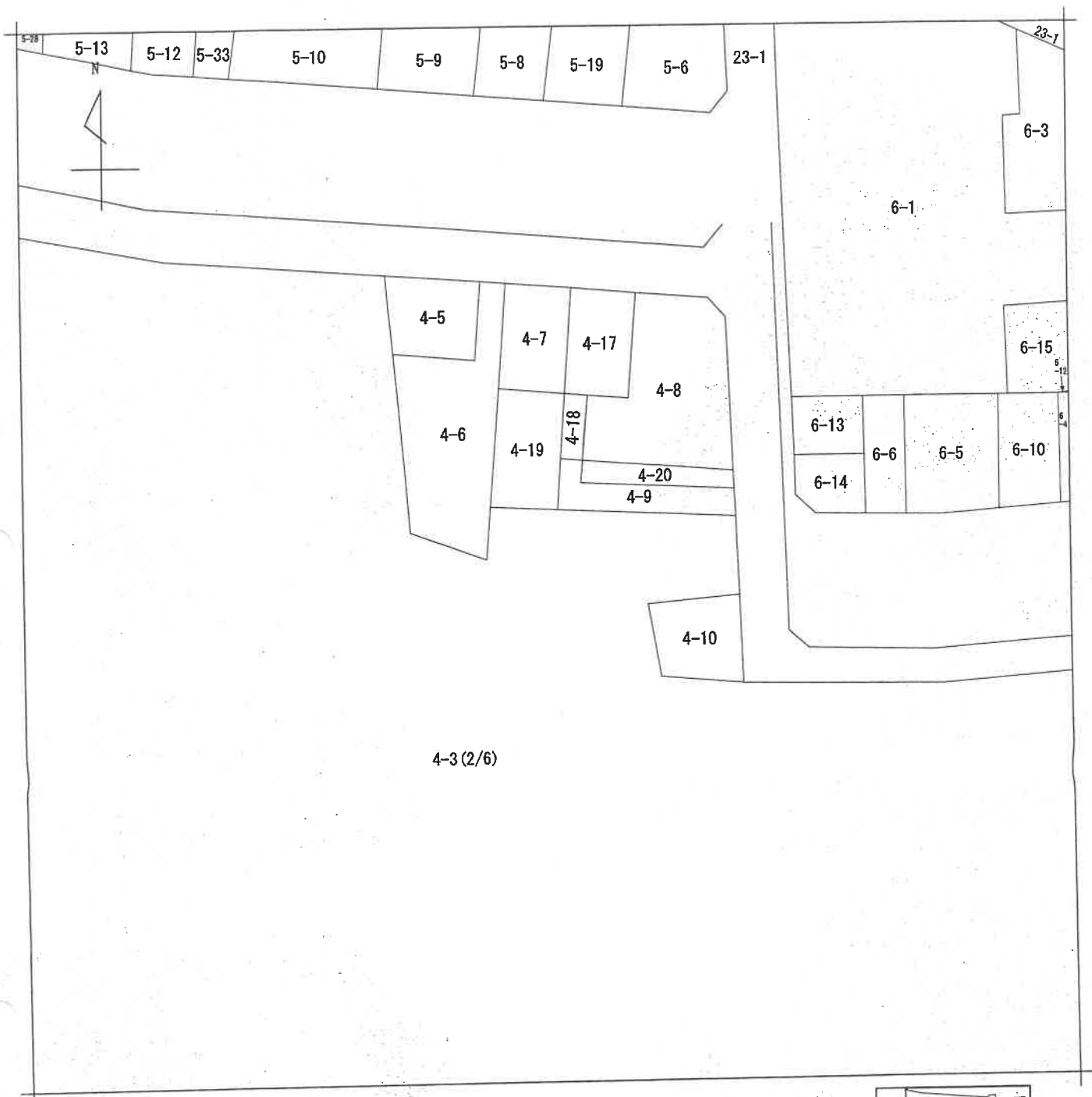
令和7年8月14日
横浜地方法務局川崎支局

地图整理番号：M17292

登記官

(1/6)

(6枚目)



(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	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年10月15日				備付年月日(原図)	昭和40年10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。

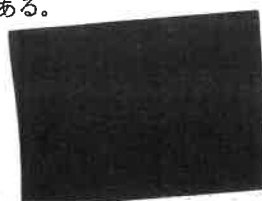
A4判に縮小

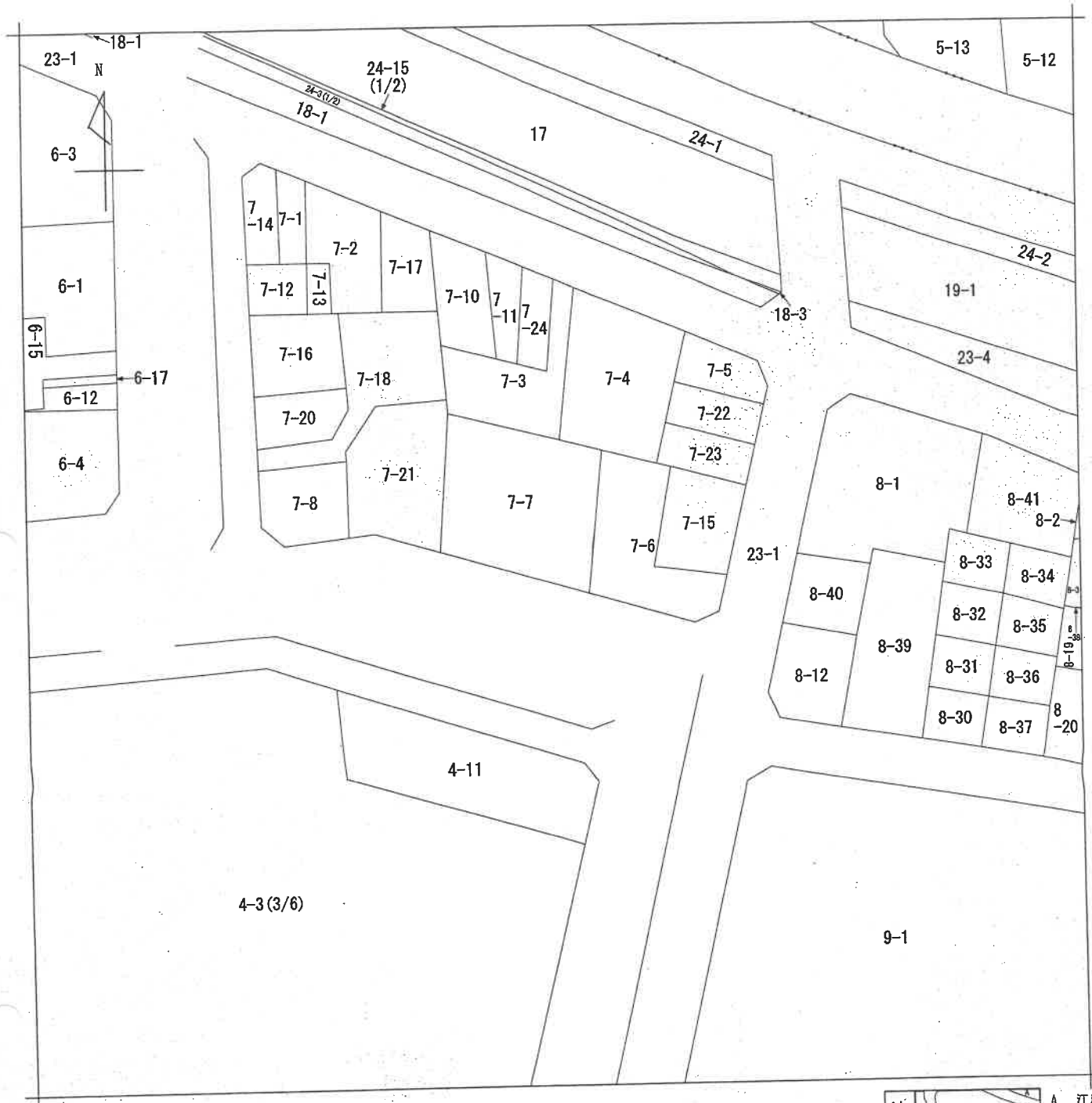
令和7年8月14日
横浜地方方法務局川崎支局

地図整理番号：M17292
(2/6)

登記官

(7枚目)





(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。



A 江川2丁目
B 田町2丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区田町二丁目					地 番	4番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和40年10月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和40年10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。

A 4判に縮小

令和7年8月14日
横浜地方方法務局川崎支局

地図整理番号：M17292

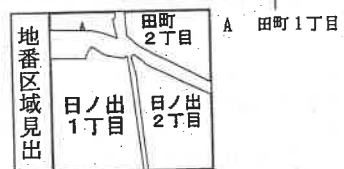
登記官

(8枚目)

(3/6)



(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	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和40年10月15日			備付年月日(原図)	昭和40年10月15日		補記事項	
						種類	土地区画整理所在図	

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

A 4判に縮小

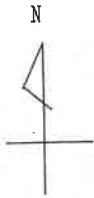
令和7年8月14日
横浜地方法務局川崎支局

地図整理番号：M17292
(4/6)

登記官

(9枚目)





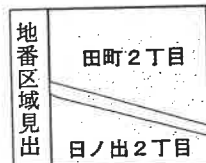
4-3(5/6)

1-2

1-7 19-1

15-14 15-15 15-16 15-17 15-2 15-11 15-3 15-12 15-4

(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	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和40年10月15日			備付年月日(原図)	昭和40年10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。

A 4 判に縮小

令和7年8月14日
横浜地方法務局川崎支局

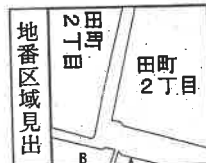
地図整理番号：M17292
(5/6)

登記官

(10枚目)



(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。



A 丁 出 2 丁
目 目 出 2 丁
目 目

請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区田町二丁目				地 番	4番3			
出 力 尺 寸	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40年10月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和40年10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。

A 4 判 に 縮 小

令和7年8月14日
横浜地方方法務局川崎支局

地図整理番号：M17292
(6/6)

登記官

(11枚目)



面圖
面圖
物平
建各

家屋番号 田町二丁目 4-3-4-1007

川崎市川崎区田町二丁目4番地3

平成二十五年 四月 貳日 登記

縮尺 1/1500

申請人

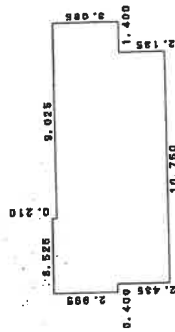
縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

A 4 判に縮小

建物の存する部分10階

一〇は、写真撮影位置・方向を示す。



求積表

0.400 x	2.995 =	1.198000
3.125 x	5.430 =	16.968750
7.625 x	5.220 =	39.802500
1.400 x	3.085 =	4.319000
		<u>62.288250</u>

床面積	62.28 m ²
-----	----------------------

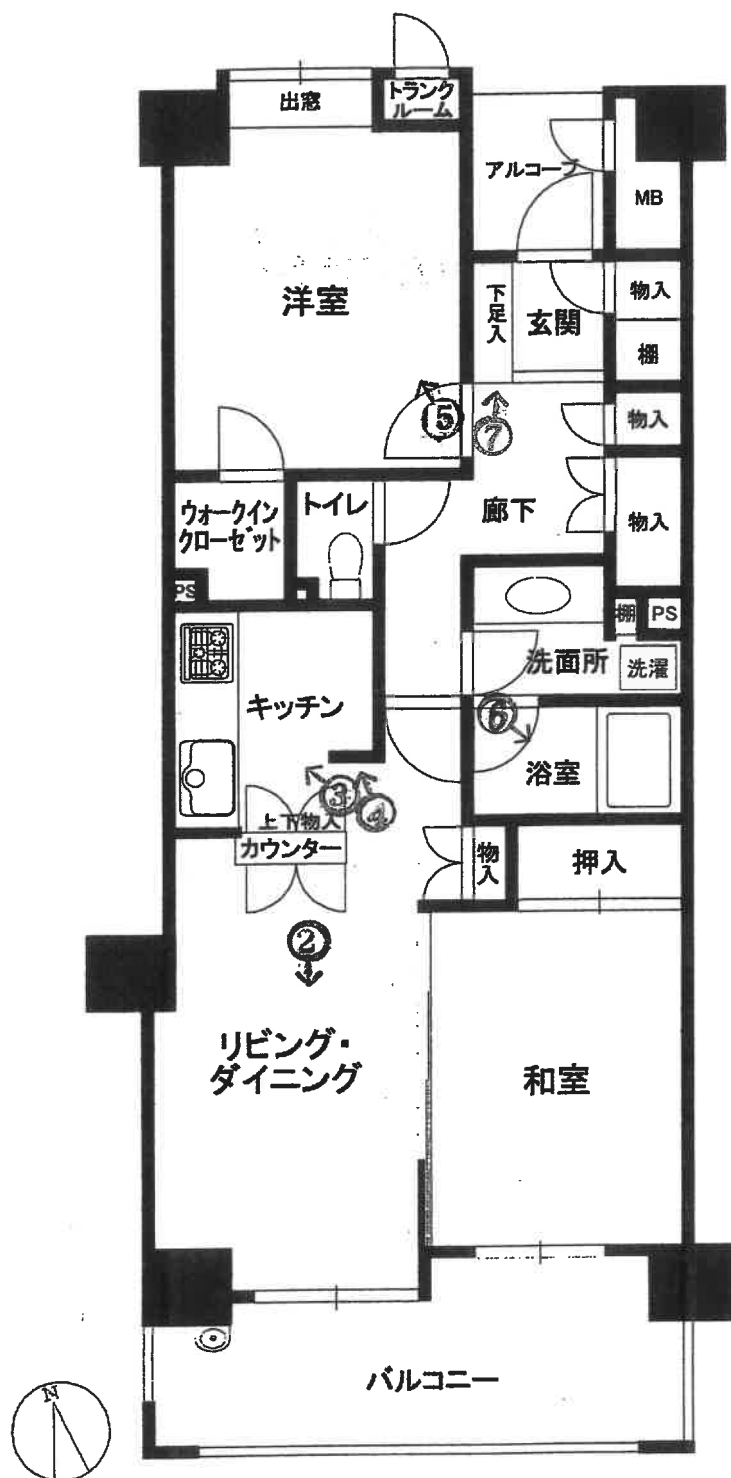
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月14日 横浜地方方法務局川崎支局

海珍品類

(12枚目)

地図整理番号：M17294

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④壁面の破損箇所



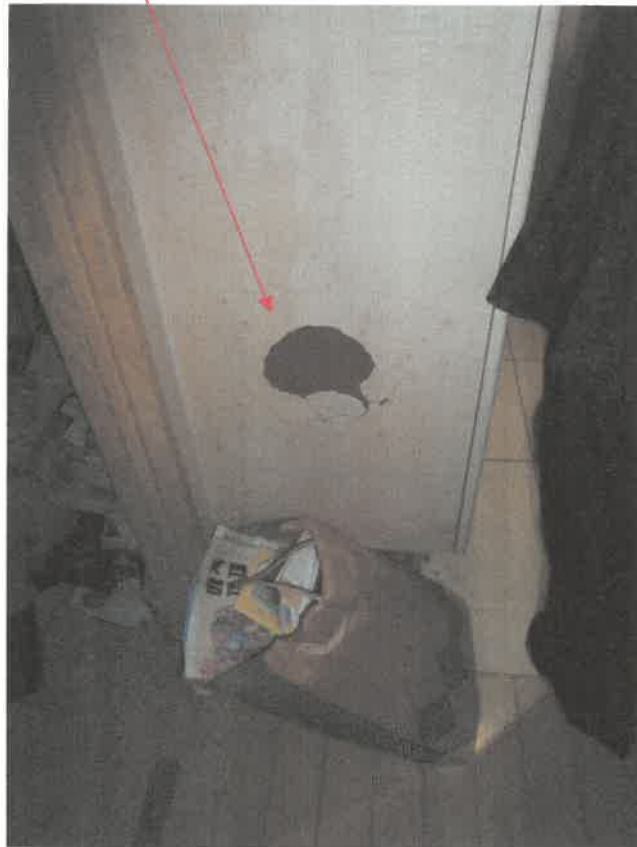
⑤



⑥



⑦下足入の破損箇所





令和 7 年 (又) 第 33 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 25 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 23,270,000 円

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 田町二丁目4番14-1007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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区田町二丁目 4 番地 3

建物の名称 アルタイムⅣ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田町二丁目 4 番 3 の 4-1007

建物の名称 4-1007

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 62.28 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 川崎市川崎区田町二丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 30734.16 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1416

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	京浜急行大師線「小島新田」駅の南西方約500m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模マンション、一般住宅、介護老人保健施設、病院等 が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	30,734.16㎡ 不整形 間口（南西側）約199m×奥行（南北の最 深）約160m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側約199mが幅員約12mの舗装市道に、約3mの隅切りを 介して、南東側約136mが幅員約8mの舗装市道に、北側の東 寄り約77mが幅員約4mの舗装市道に、東側約9mが幅員約6mの 舗装市道に、北側の西寄り約56mが幅員約6mの舗装市道に、 西側の北寄り約40mが幅員約4mの舗装市道に、西側の南寄り 約21mが幅員約6mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面し ている不整形な四方路地である。道路は、いずれも建築基 準法第42条1項の道路である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物（アルタイムⅣ）のほか、 目的外建物（アルタイムⅠ、アルタイムⅡ、アルタイムⅢ） の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり

	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,000,000分の1,416
特 記 事 項	◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇法務局備付の地積測量図があり、主要な境界標は確認したが、すべて境界標までは確認できなかった。 ◇建築計画概要書の敷地面積は30,734.16㎡で、登記地積と一致している。 ◇地番23番1の土地は、川崎市所有の公衆用道路である。 ◇南西側は市道に沿ってマンション側に幅約1.5m、南東側は市道に沿ってマンション側に幅約4mの歩道状空地が整備されている。 ◇目的土地は、建築基準法の一団地認定、川崎都市計画高度地区但し書き許可を受け、本件一棟の建物（アルタイムⅣ）の外、3棟の住宅棟及び共用棟等（名称は「グロス・ビュー・スクエア」：総戸数600戸）の敷地として利用されており、敷地内には構内通路、駐車場、公園、プレイロット、植栽等が整備されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルタイムⅣ	
建物の用途	住宅（総戸数139戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年6月9日（登記記載） 約23年 約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付12階建、延べ11,376.61㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター（2基）、駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇目的建物の存する一棟の建物（Ⅳ棟）は、敷地の南西部に配置されている。 ◇Ⅰ棟～Ⅳ棟の団地共用部分として、①集会所750.62㎡（アルタイムⅠの1階部分）、②駐輪場4,262.17㎡（アルタイムⅡの地下1階部分）が登記されている。	

(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	10階(1007号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	62.28㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK	
バルコニー等		バルコニーがある。		
仕	様	天井 床内 設備 その他	井壁 備	ビニールクロス貼等 フローリング、スタイロ畳、長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 キッチン、トイレ、ユニットバス等
管 理 の 状 況		劣る		
管 理 費 等		弁護士法人マンションパートナーズの回答によれば下記のとおり。 令和7年11月21日現在		
			月額	滞納額
		管理費＋棟別管理費	8,850円	486,750円
		団地修繕積立金＋棟別修繕積立金	10,190円	541,900円
		会費(*)	500円	27,500円
		備 考	(*)あるフォーラム会員費（管理規約第29条第2項に規定されている） 年18.25%の遅延損害金の規定がある。 違約金＋実費743,195円 遅延損害金428,985円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年12月3日：内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項		◇共有者Bの陳述の概要は下記のとおりである。		

(1)本件建物は、もともと母の所有でしたが、相続でA及びBの共有となっており、A B両者は親族関係にあります。

(2)本件建物は、母が亡くなった後、Aが単身で居住していましたが、3年ほど前に、Aは、何も言わないまま、施設に入りました。Aの動産類はそのまま置いてある状態です。

(3)本件建物は、現在、誰も居住していませんが、私が時々ここにきて、建物の管理をしています。今日も管理のため、ここに来ています。私自身は、別に居住しているところがありますが、本件建物の管理等のため、住民票もここあります。

(4)本件建物は、雨漏りはありませんが、壁の損傷などがあり室内も相当な経年劣化があります。

(5)郵便受けにあるCの表示は、以前の所有者のものがそのままになっているだけで、Cはここには住んでいません。

◇A（共有者）は、書面で「長期間、家族と疎遠であり、当該物件について、状況が分かりかねます。」と、回答している。

◇北側の共用廊下側にトランクルームがあり、当該部分は共用部分であるが、無償での専用使用が認められている。

◇室内は、動産類が多くあるため、床や内壁の状態などを詳細に確認できない箇所がある。

◇キッチン付近の内壁には大きな破損があるなど、複数箇所の内壁に損傷がある。

◇玄関の下足入に穴があいているほか、ドアの扉の多くの箇所に穴があいている。

◇トイレは、床の塩ビシート及び壁のビニールクロスが剥がれている。

◇床面は、一部フローリングの損傷（剥がれ）があり、全体に汚れが酷い。

◇上記のとおり、室内は全体的に維持管理の程度が劣り、比較的大掛かりなリフォームが必要となる。

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
310,000	×62.28	÷0.84	×0.38	=8,730,000

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23年、経済的残存耐用年数27年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数27年}}{(\text{経過年数23年} + \text{経済的残存耐用年数27年})} \times (1 - 0.30) = 0.38$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
317,000	×1.00	317,000	×30,734.16	×1.0	$\times \frac{1,416}{1,000,000}$	=13,800,000

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9-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 263,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 317,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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して、交通接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は四方路地であるが、形状等が劣り総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率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うえ、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
8,730,000	+13,800,000	×1.03	= 23,210,000

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：1.03（10階）

位置別補正：1.00（必要なし）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

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）
630,000	×1.03	×0.90	×62.28	=36,370,000

基準階の比準価格：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：比較的大掛かりなリフォームが必要となることを考慮。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,077,621 (6.7%)	1,478,620	7.7%	$= 18,626,771$ $= 18,630,000$	0.8117	15,121,971 (93.3%)	$= 16,200,000$ (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	23,210,000	×1.00	=23,210,000
比準価格	36,370,000	×1.00	=36,370,000
収益価格	16,200,000		
調整後の価格			29,090,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価（敷金 等）	評 価 額 （円）
29,090,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	—	=23,270,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：減価を要しない。

その他の控除減価（敷金等）：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 川崎川崎9-5

所 在：川崎市川崎区日ノ出1丁目2番13「日ノ出1-2-3」

価 格：263,000円／㎡

位 置：京浜急行大師線「大師橋」駅550m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：183㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中小規模工場、住宅等が混在する工業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,767,930円

符号1（土地） 4,358,103,888円（敷地権割合1,000,000分の1,416）

第7 附属資料の表示

位置図

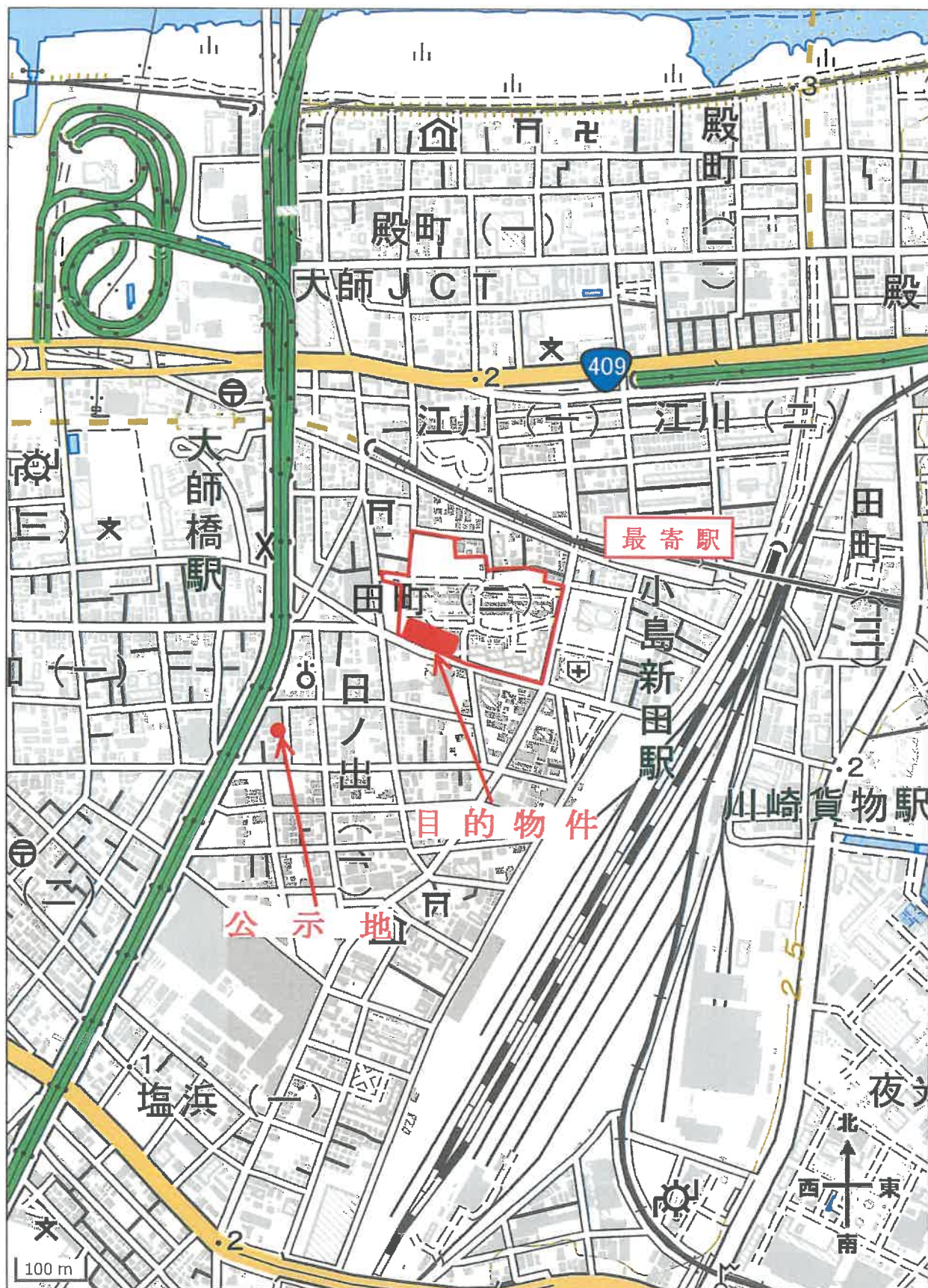
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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）

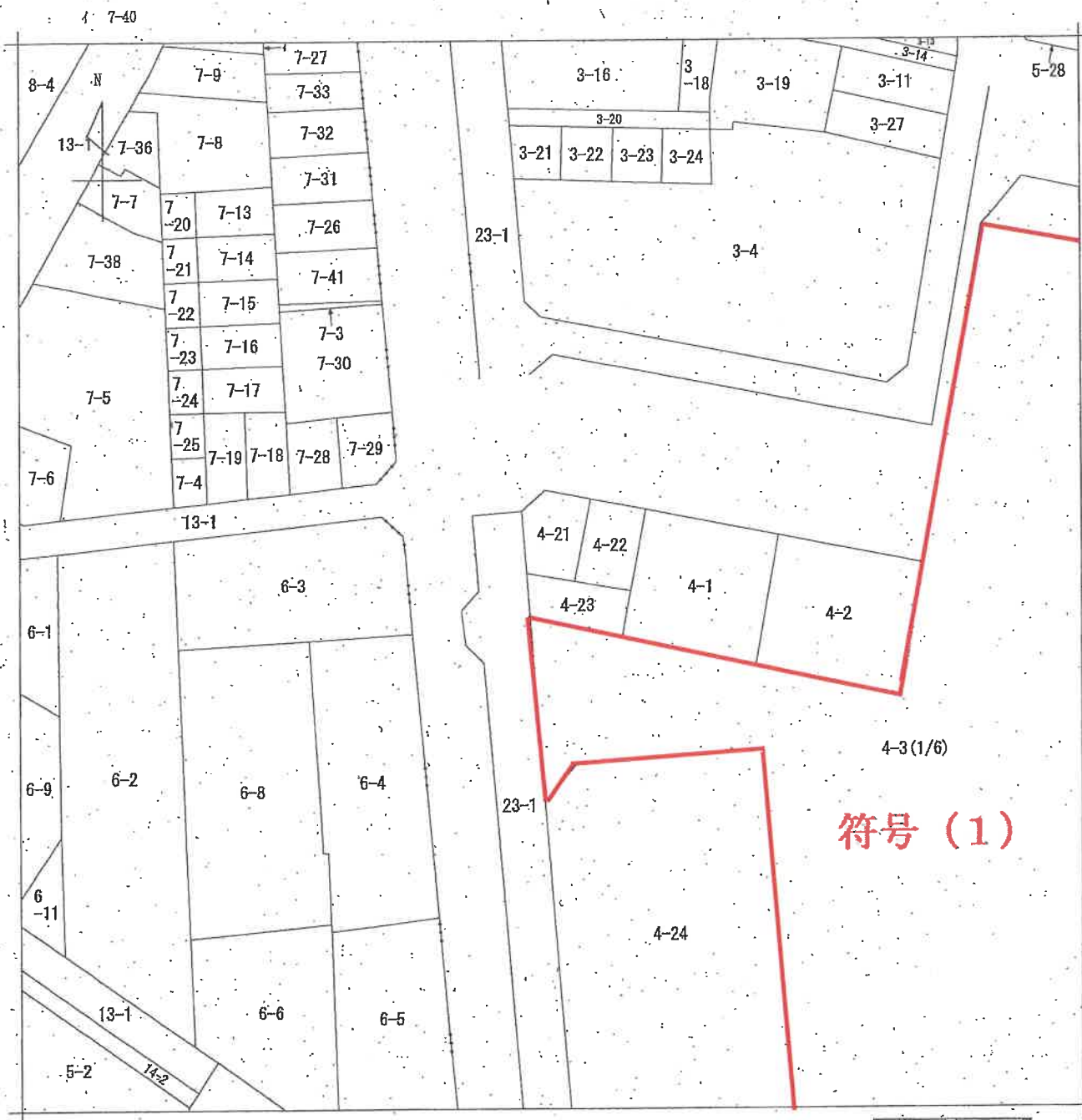
建物間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図

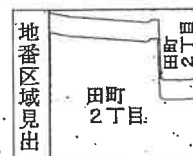
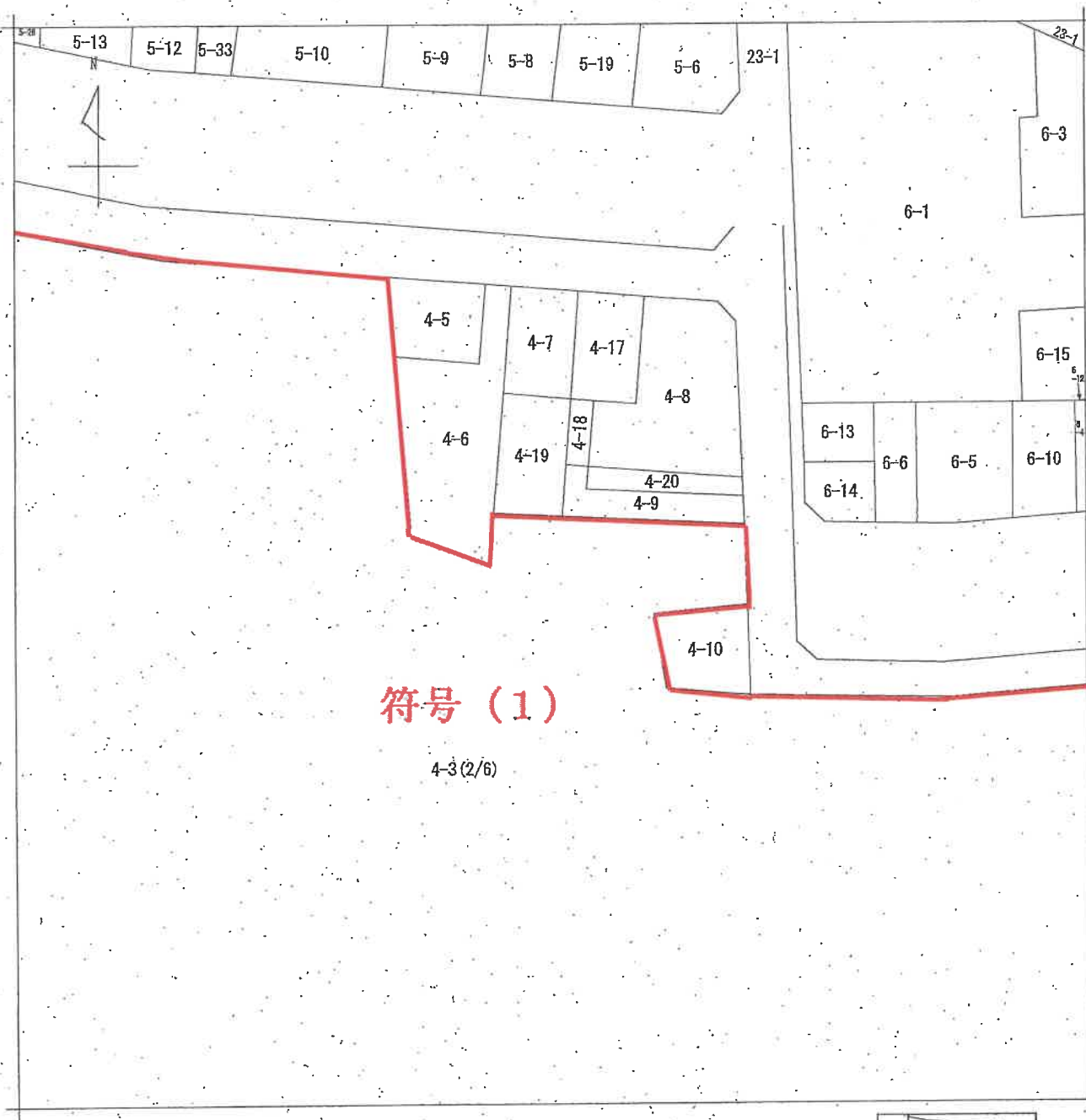


請求部	所在	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年10月15日				備付年月日 (原図)	昭和40年10月15日			補記事項	

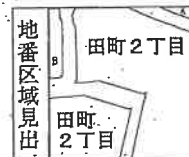
請求番号: 16-2
(1/6)

A3をA4に縮小

公図写



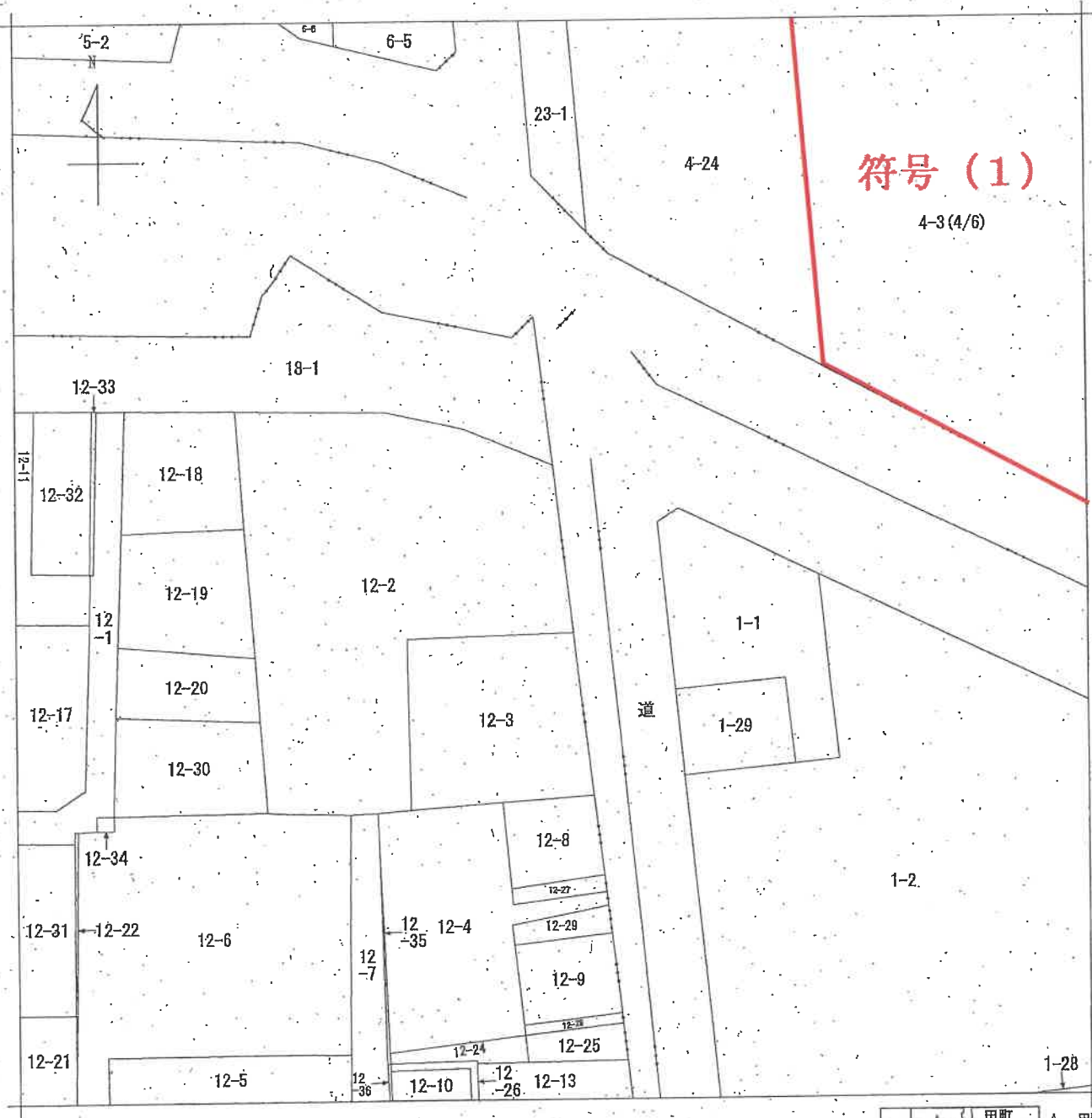
請 求 部 分	所 在	川崎市川崎区田町三丁目				地 番	4番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和40年10月15日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和40年10月15日			補 記 事 項		



A	江川2丁目
B	田町2丁目

請求番号：16-2
(3/6)

公 函 写



請求部	所在	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年10月15日			備付年月日(原図)	昭和40年10月15日			補記事項		

請求番号: 16-2
(4/6)

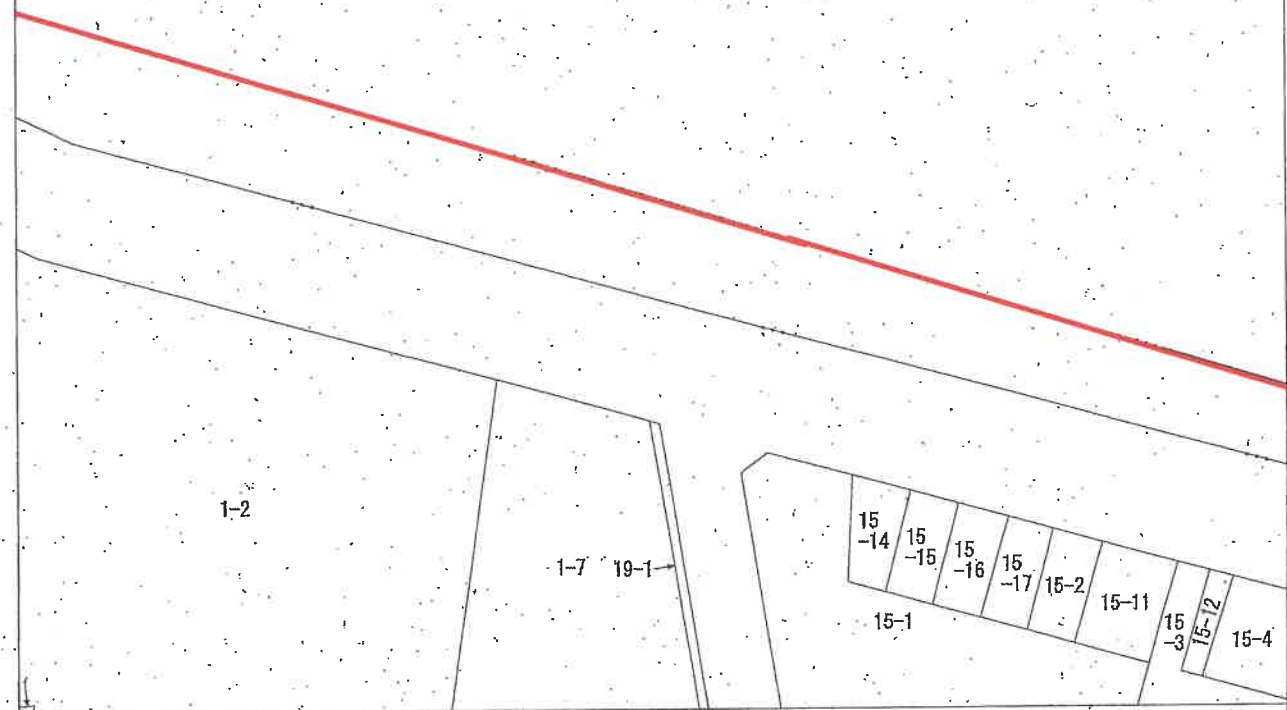
A 3をA 4に縮小

公 図 写



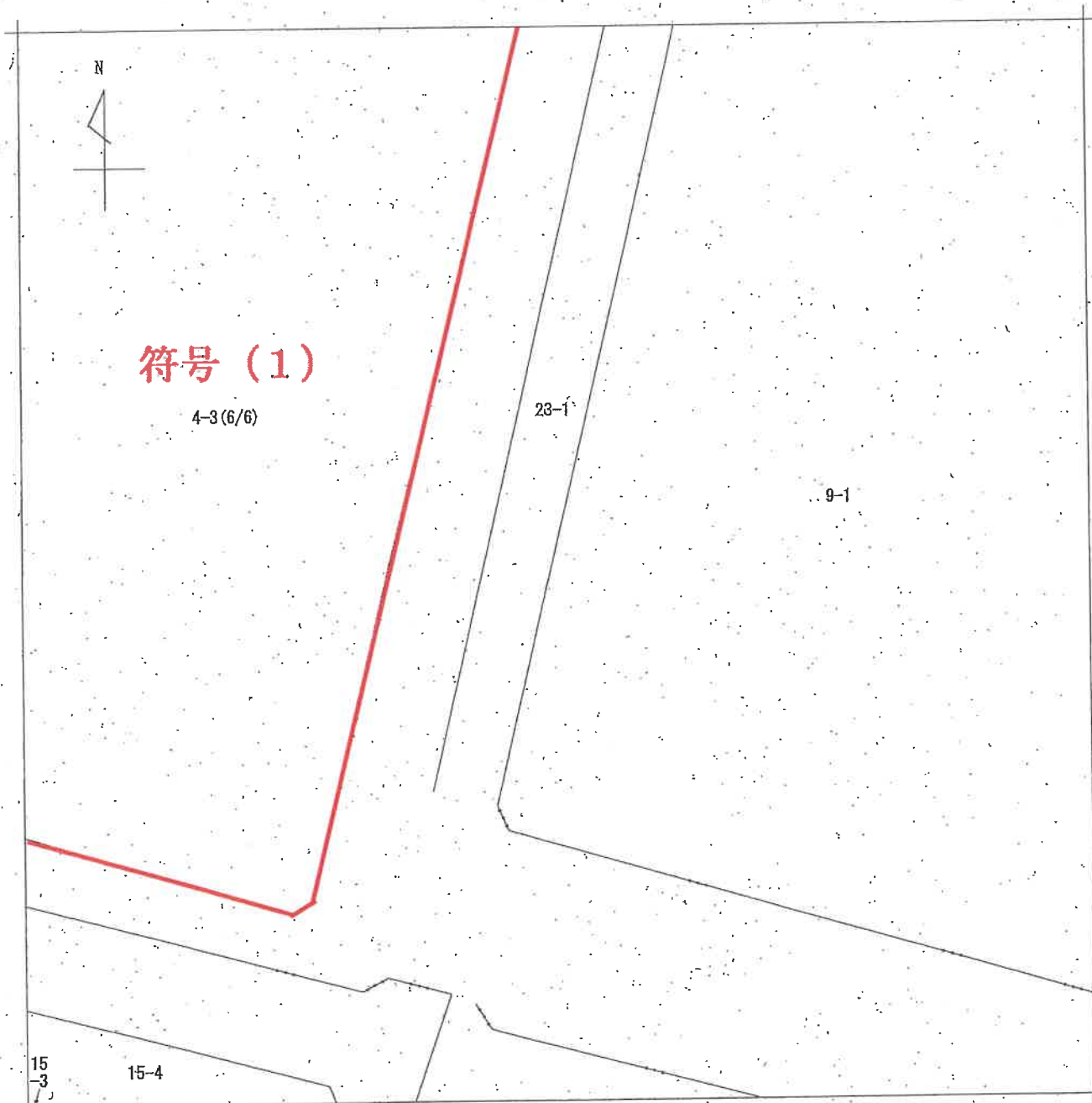
符号 (1)

4-3 (5/6)



地番区域見出	田町2丁目
	日ノ出2丁目

請求部分	所在	川崎市川崎区田町二丁目				地番	4番3			
出力 力尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和40年10月15日			備付 年月日 (原図)	昭和40年10月15日			補記 事項		



A 田町2丁目
B 田町2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区田町三丁目				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年10月15日			備付年月日(原図)	昭和40年10月15日			補記事項		

請求番号: 16-2
(6/6)

A 3をA 4に縮小

公 図 写

前々-3 後・新同一・新

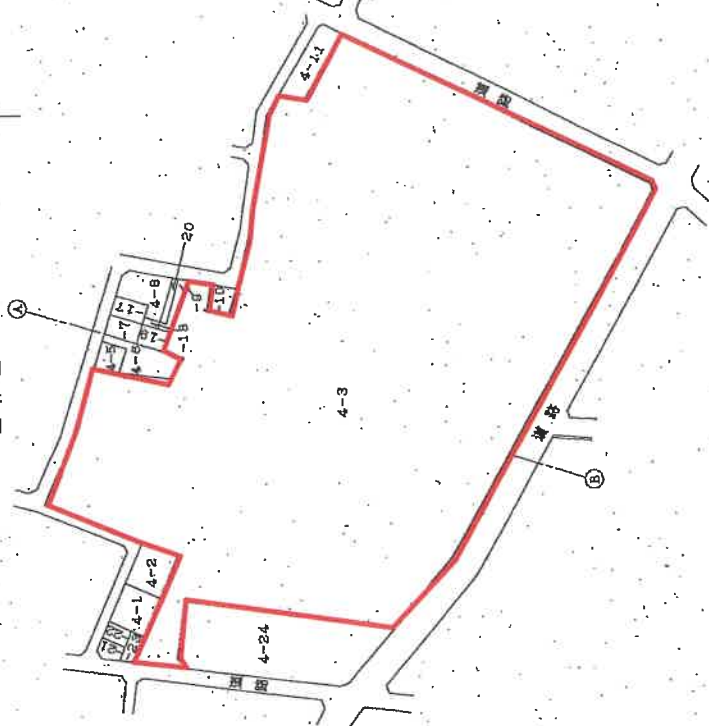
056021
地積測量図

地番 4-8

土地の所在 川崎市川崎区田町二丁目

符号(1)

全体図



A3をA4に縮小

作製者

平成13年12月12日(作製)

申請人

縮尺 1/2000

登記年月日：平成14年1月17日

056022

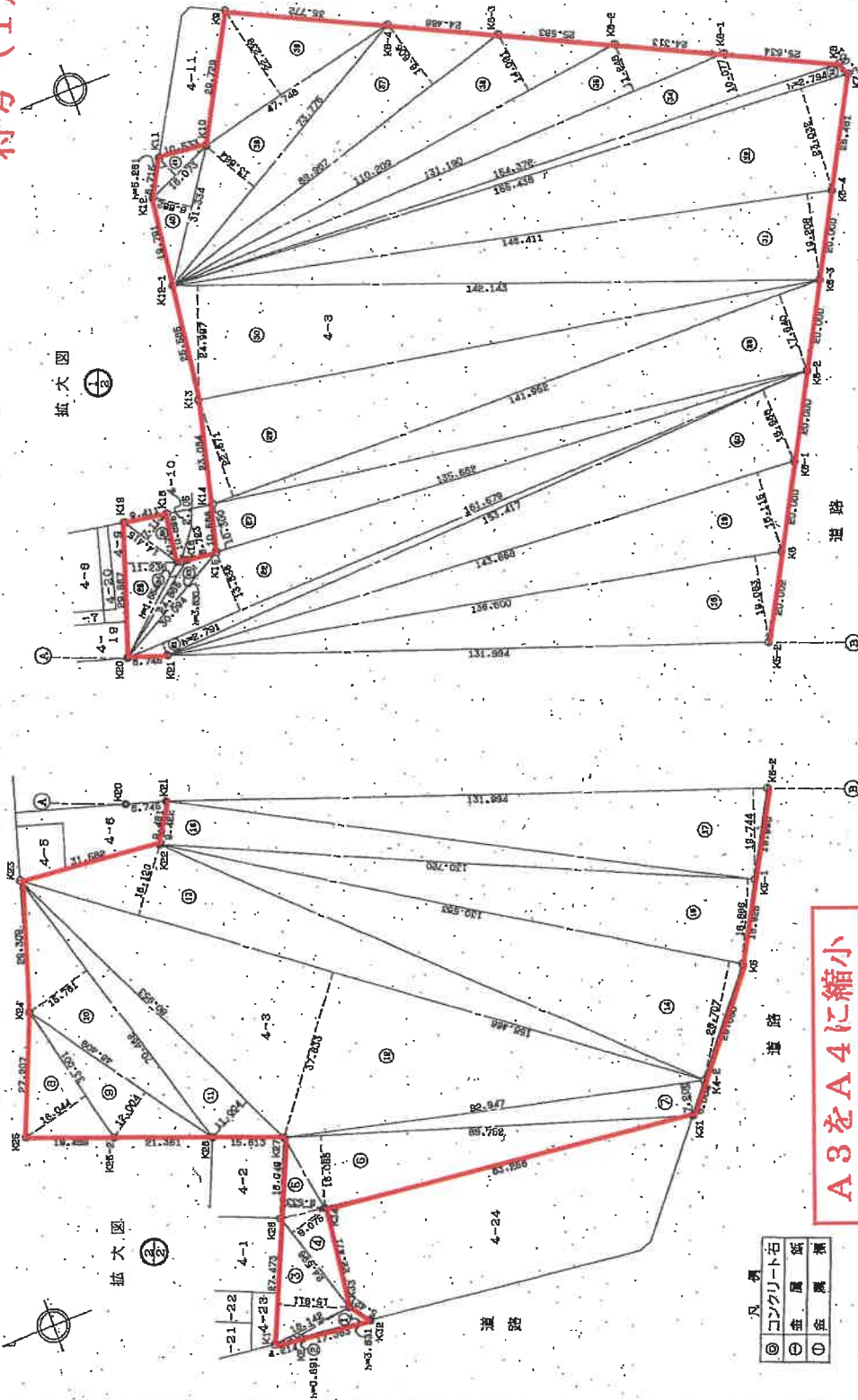
前 4-3 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 4-3

土地の所在 川崎市川崎区由町二丁目

符号 (1)



A3をA4に縮小

凡 例
◎ コンクリート石
○ 金 属 瓦
○ 金 属 板

作 製 者

平成13年12月12日(作製)

申 請 人

縮 尺 1/1000

請求番号：16-3

(2/3)

平成十四年一月十七日登記

056023

前 4-3 後・新同一・新

地 番 4-3

土地の所在 川崎市川崎区田町二丁目

点 名	座 標	X	Y
K1	592.183	517.578	
K2	598.004	517.036	
K5	458.338	557.488	
K6	437.329	508.768	
K7	395.391	700.542	
K8	388.271	703.411	
K9	507.982	703.768	
K10	522.541	707.680	
K11	535.988	709.231	
K12	537.574	731.700	
K13	544.304	808.656	
K14	549.691	884.408	
K15	552.854	854.328	
K16	555.550	855.029	
K17	581.683	855.405	
K18	558.798	885.148	
K19	588.070	867.747	
K20	576.866	839.887	
K21	570.917	837.285	
K22	576.852	829.048	
K23	605.880	833.044	
K24	615.839	805.074	
K25	628.376	880.077	
K26	598.417	865.044	
K27	573.727	859.191	
K28	581.046	842.892	
K31	488.836	530.843	
K32	570.785	514.802	
K33	574.108	518.095	
K34	571.189	541.377	
K4-2	483.518	538.787	
K5-1	457.018	573.940	
K5-2	447.175	581.347	
K8-1	427.478	828.184	
K8-2	417.829	843.570	
K8-3	407.780	860.877	
K8-4	397.930	878.383	
K9-1	408.253	714.808	
K9-2	431.013	725.612	
K9-3	453.928	738.987	
K9-4	475.848	747.853	
K12-1	540.388	712.141	
K25-1	825.855	579.870	

A3をA4に縮小

(任 意 座 標)

作製者

平成13年12月12日作製

申請人

縮尺

1/

符号 (1)

三斜求積表

地番 4-3	NO	底辺	高さ	積面積
	1	17.353	3.831	66.478343
	2	18.142	0.881	16.164622
	3	27.473	15.811	437.122903
	4	24.586	9.075	223.209700
	5	19.048	9.533	172.081117
	6	89.752	15.085	1443.860820
	7	92.947	7.208	589.778082
	8	33.001	18.044	529.489044
	9	48.408	12.004	581.01836
	10	70.462	15.781	1111.960882
	11	80.853	11.004	890.808812
	12	156.466	57.833	5819.578178
	13	158.488	18.120	2822.231820
	14	130.583	28.707	3487.480181
	15	130.720	18.869	2496.163520
	16	130.720	9.482	1231.843840
	17	131.894	18.744	2608.088638
	18	138.808	19.093	2608.737800
	19	143.988	19.115	2808.169820
	20	153.417	18.988	2856.247988
	21	161.879	2.791	451.246089
	22	161.879	13.835	2235.880644
	23	30.084	3.630	115.260020
	24	24.866	1.654	38.840210
	25	29.887	11.238	333.336412
	26	14.415	7.113	102.633895
	27	135.862	10.300	1397.318800
	28	141.852	17.540	2504.033280
	29	141.852	22.571	3203.986582
	30	148.143	24.987	3653.148571
	31	148.411	19.208	2812.282488
	32	155.438	23.032	3580.048016
	33	155.438	2.784	434.293772
	34	154.372	10.077	1556.608844
	35	131.180	11.248	1476.182740
	36	110.208	14.091	1552.855019
	37	89.867	16.506	1484.895302
	38	73.775	13.984	1024.282100
	39	47.745	22.239	1081.867772
	40	31.334	8.662	271.415108
	41	19.073	5.281	94.580053
合計				51488.320019
1/2				30734.1800095
地積				30734.18

167856

各階平面図

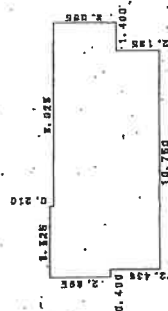
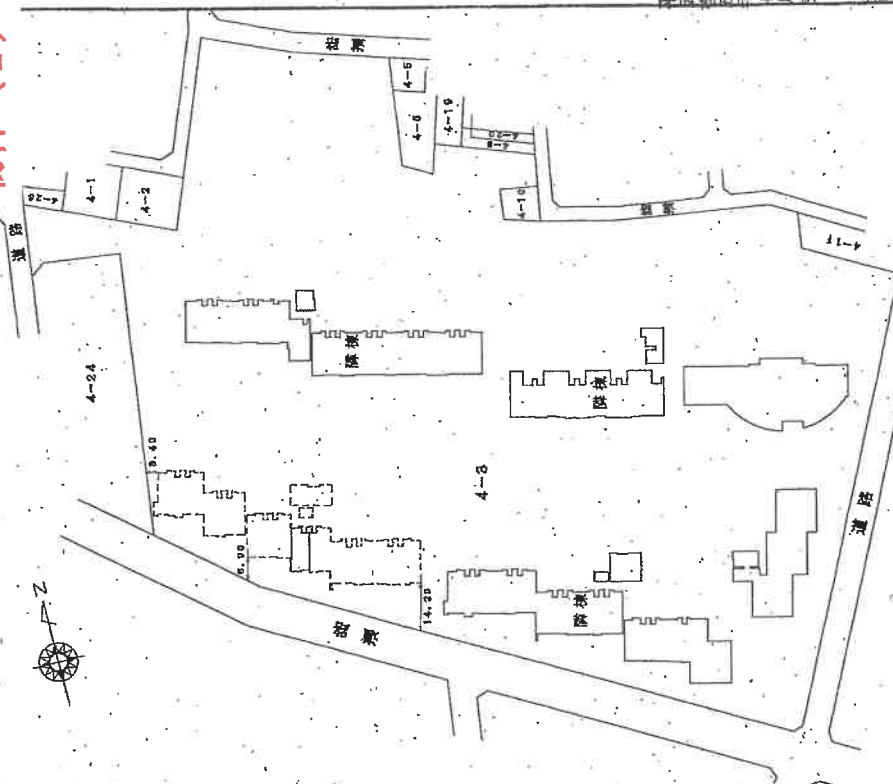
田町二丁目
4-3-4-1007

李維家

川崎市・川崎区田町二丁目4番地3

圖面
圖面
物階
建各

物体 (1)



0.400	2.995	1.198000
2.125	5.430	16.968750
7.525	5.220	39.802500
1.400	3.085	4.319000
	計	62.238250

床面積 62.28㎡

A3をA4に縮小

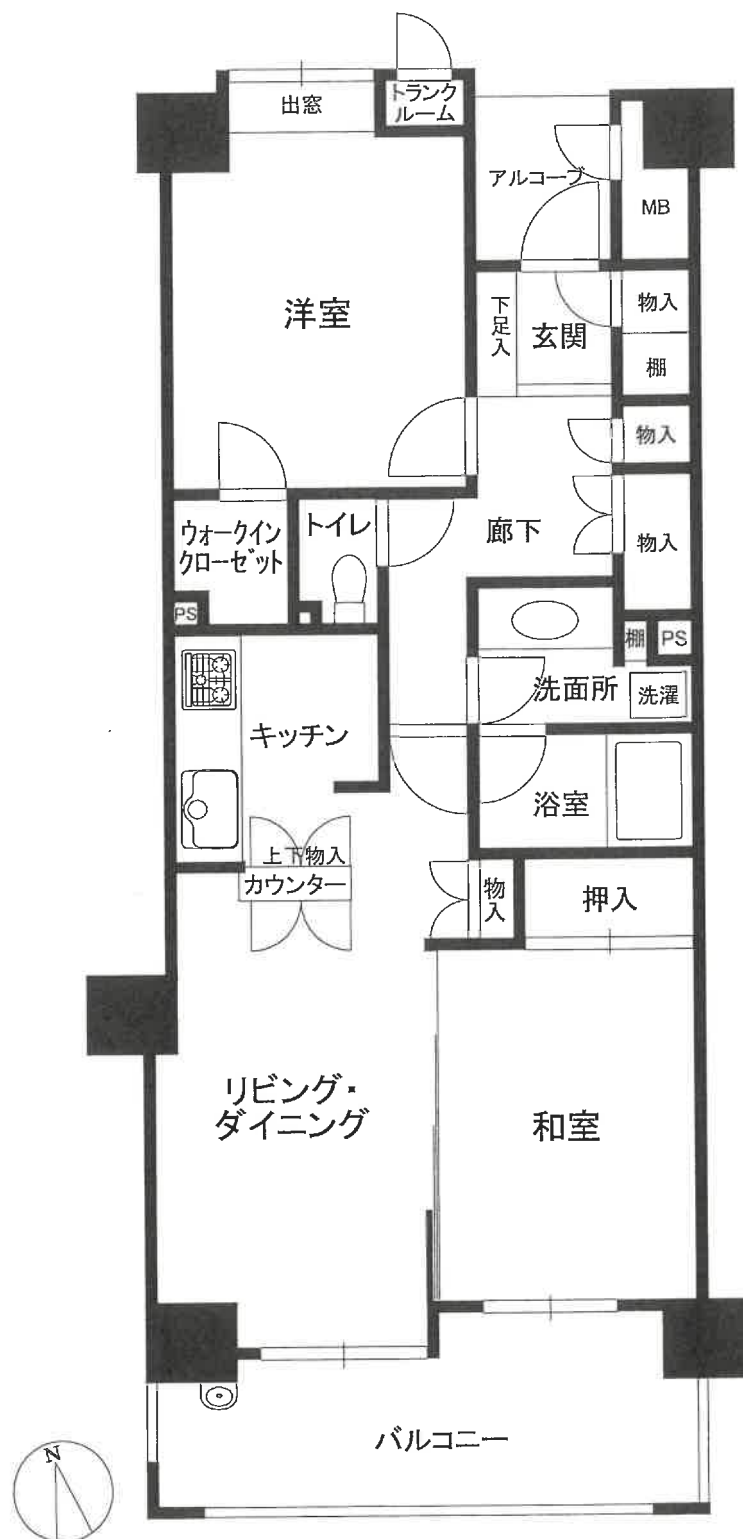
建築物の存する部分10階

作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

箱尺	1500
----	------



建物間取図