

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 8年 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午前 9時30分 場 所 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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4月23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 3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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物の名称 セントヒルズ向ヶ丘遊園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸204番2の108

建物の名称 108

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 13.71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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番2

地 目 宅地

地 積 330.57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 1万分の252



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社東京ロボットが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。  
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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物の名称 セントヒルズ向ヶ丘遊園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸204番2の108

建物の名称 108

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 13.71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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番2

地 目 宅地

地 積 330.57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 1万分の252



令和7年(ケ)第50号  
令和7年 7月 3日受理  
令和7年 7月**25**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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物の名称 セントヒルズ向ヶ丘遊園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸204番2の108

建物の名称 108

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 13.71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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番2

地 目 宅地

地 積 330.57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 1万分の252



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
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 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している <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	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	<input checked="" type="checkbox"/> 森法律事務所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

令和7年 (分) 第 50 号

担当執行官 森田 政 彦 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 7 月 18 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	28,30,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	3,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	498,000	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
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	40	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	4,669,686	円

滞納期間 平成 25 年 1 月分～令和 7 年 7 月分

弁護士費用 108,000円 現金年5% 金額 43,510円 (期間: H29.6.30~R7.7.18)

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      債権名簿

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社東京ロボット
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(A)の陳述/■提出文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年 4月 9日
最初の契約日	平成22年 4月 9日
契約等期間	平成22年 4月 9日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年 4月 8日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 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 6年 4月 9日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 8日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金60,000円 毎月末日限り、翌月分支払
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金600,000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	共益費月額8,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者代表取締役兼占有者代表取締役)</p>	<p>・私は、本件建物の所有者であるインテリアプラザ株式会社（以下、「所有者会社」という。）及び株式会社東京ロボット（以下、「東京ロボット」という。）の代表者です。</p> <p>・本件建物は、提出した賃貸住宅契約書にあるとおり、東京ロボットが所有者会社から賃借しています。賃貸借契約の内容は、同契約書のとおりです。当初の契約は、平成22年4月9日から2年間ですが、その後は、合意により、2年ごとに契約を更新しています。現在の契約期間は、令和6年4月9日から2年間です。賃料は、毎月末日限り、翌月分支払です。賃料の授受は、現金で行っています。登記記録上、東京ロボットの本店は、本件建物がある一棟の建物の所在地にあります。</p> <p>・本件建物は、当初、社員寮として使用していましたが、現在は事務所兼倉庫として使用しています。ただし、通常人はいません。</p> <p>・本件建物には、次のとおり不具合があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① ユニットバスを使用すると室内に水漏れが生じる。</li> <li>② 洗面所の蛇口が取れている。</li> <li>③ トイレの便座が割れている。</li> <li>④ ユニットバス前（キッチン）の床にたわみがある。</li> <li>⑤ 玄関のドアクローザー（ばね）に破損がある。</li> </ol>

執行官の意見
<p>・目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。本件建物には、動産類が多く存在しており、目視では確認できない部分がある。</p> <p>・本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提示した文書（契約書）及び現場の状況から、4枚目のとおりと報告する。</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

## 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 7月 7日(月)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送付（回答書受領）
令和7年 7月 7日(月)	書面照会（郵送）	所有者に対し占有関係等照会書送付（書面回答なし）
令和7年 7月 8日(火) 12：45－12：55	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和7年 7月11日(金) 12：53－12：54	横浜地方法務局 川崎支局	法人履歴事項証明書交付申請
令和7年 7月14日(月) 10：10－10：15	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 解錠調査通知書投函
令和7年 7月15日(火) 13：30－13：33	電話聴取	Aから事情聴取
令和7年 7月17日(木) 11：25－11：45	目的物件所在地	Aと面談 立入調査（評価人同行）写真撮影

**（特記事項）**

令和 年 月 日

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

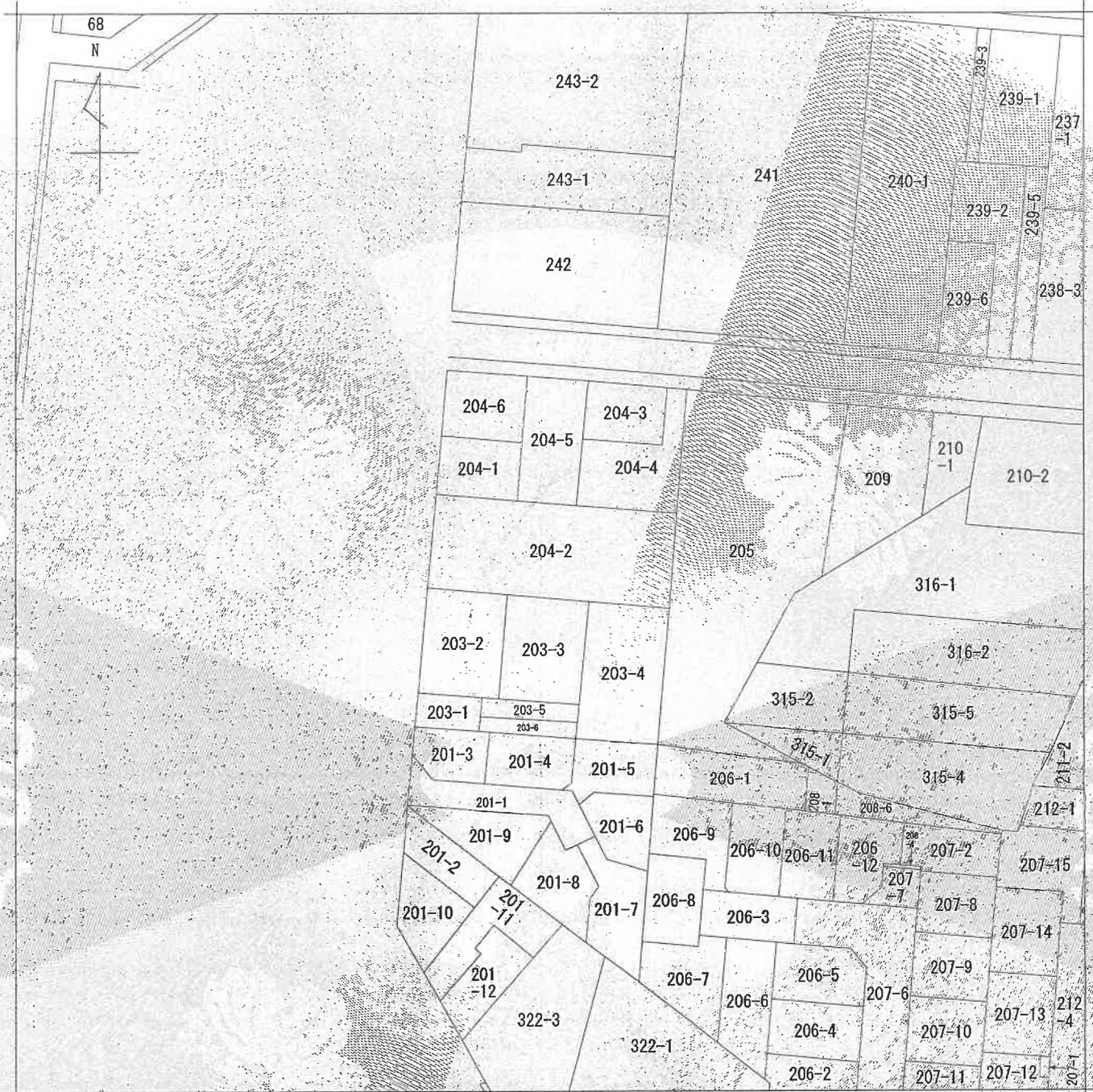
令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



請求部	所在	川崎市多摩区登戸字甲耕地			地番	204番2		
出方縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年3月1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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年5月7日

横浜地方法務局

A4判に縮小

地図整理番号：M53950

登記官

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和62年6月24日

371362 各階平面図

建築物平面図

家屋番号 登戸204番2の  
108

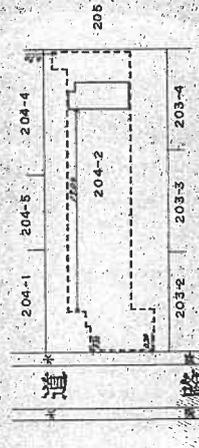
建物の所在 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2



求積表

0.63 X 1.65	=	1.0395
5.07 X 2.50	=	12.6750
<b>合計</b>		<b>13.7145</b>
<b>床面積</b>		<b>13.71 ㎡</b>

○は、同規模方位図・方向を示す。



建物の存する部分1階  
建物番号 108

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

A4判に縮小

これは図面に記録された内容証明した書面である。

(横浜地方裁判所管轄)

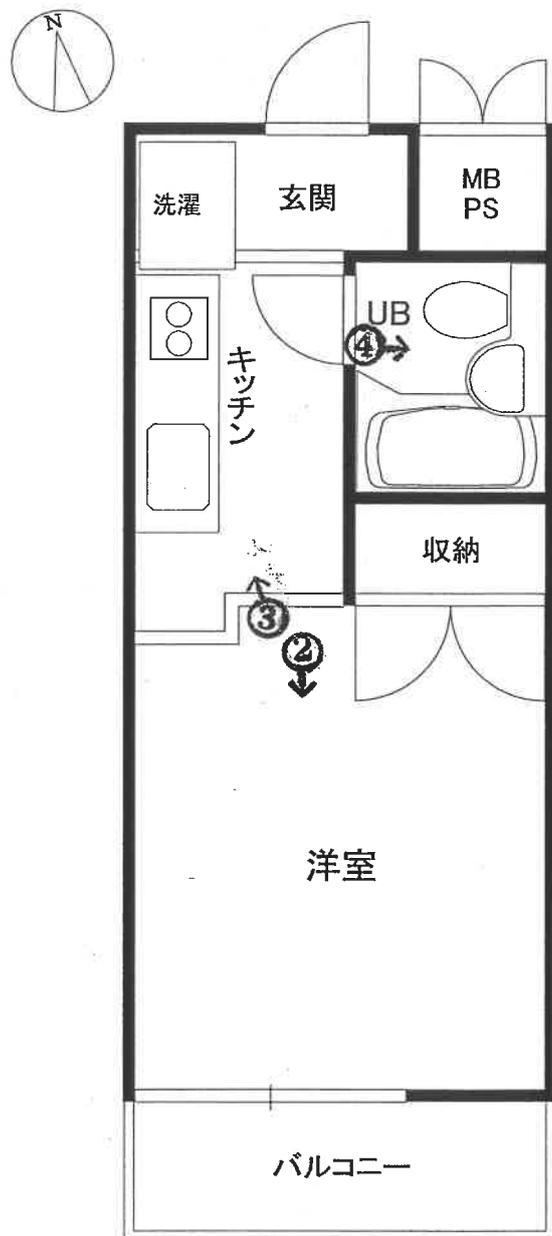
令和7年5月7日

横浜地方裁判所

登記官

(8枚目)

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





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物の名称 セントヒルズ向ヶ丘遊園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸204番2の108

建物の名称 108

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 13.71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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番2

地 目 宅地

地 積 330.57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 1万分の252







令和 7 年 (ケ) 第 50 号  
令和 7 年 7 月 17 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  
石 井 健 之

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金1,490,000円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
なし		

\*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物の名称 セントヒルズ向ヶ丘遊園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 登戸204番2の108

建物の名称 108

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 13.71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 川崎市多摩区登戸字甲耕地204番2

地 目 宅地

地 積 330.57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 1万分の252

#### 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（符号1）

位置・交通	小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅の北西方約1.3km。JR南武線「中野島」駅の南東方約1.1km。小田急小田原線・JR南武線「登戸」駅の西方約1.5km（いずれも道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	330.57㎡ 長方形 間口約11.5m×奥行約28m 概ね平坦である。
接面道路の状況	西側約11.5mが幅員約6.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、等高～約0.3m低く接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	なし（プロパンガスを使用）
	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252
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。	

	<p>◇目的土地は法務局備付の地積測量図があるが、境界標は確認できなかった。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は、登記地積と一致している。</p> <p>◇目的土地の北側は、建物建築にあたって地盤が切り下げられており、道路面より約0.3m、北側隣接地より約0.5m低くなっている。</p>
--	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントヒルズ向ヶ丘遊園	
建物の用途	住宅（総戸数38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	昭和62年6月17日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建、延べ655.89㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備	集合郵便受、ゴミ置き場、駐輪場等	
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	株式会社アドバンス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇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。</p> <p>◇エレベーター、オートロック設備はない。</p> <p>◇規約共用部分として登記されているものはない。</p>	

## (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(108号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	13.71㎡（登記面積）		
間 取 り	1K		
バルコニー等	バルコニー約3㎡がある。		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 3点ユニットバス、ミニキッチン等	
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7月18日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,000円	830,000円
	修繕積立金	3,000円	498,000円
	そ の 他	弁護士費用108,000円、損害金年5%43,510円	
	備 考	年40%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金 4,669,686円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月17日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、下記賃借人が事務所兼倉庫として使用し占有している。 <賃貸借契約の概要> 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社東京ロボット 当初契約日：平成22年4月9日 占有開始日：平成22年4月9日		

	<p>契約期間：令和6年4月9日～令和8年4月8日までの2年間（合意更新）</p> <p>当初契約期間：平成22年4月9日～平成24年4月8日までの2年間</p> <p>月額家賃：60,000円</p> <p>敷金：600,000円</p> <p>月額共益費：8,000円</p> <p>◇本件賃貸借は、引受けとならない賃借権と判断される。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇A（所有者代表取締役兼占有者代表取締役）の陳述の概要は下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・私は、本件建物の所有者であるインテリアプラザ株式会社及び株式会社東京ロボットの代表者です。</li> <li>・本件建物は、提出した賃貸住宅契約書にあるとおり、東京ロボットが所有者会社から賃借しています。賃貸借契約の内容は、同契約書のとおりです。</li> </ul> <p>当初の契約は、平成22年4月9日から2年間ですが、その後は、合意により、2年ごとに契約を更新しています。現在の契約期間は、令和6年4月9日から2年間です。賃料は、毎月末日限り、翌月分支払です。賃料の授受は、現金で行っています。登記記録上、東京ロボットの本店は、本件建物がある一棟の建物の所在地にあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は、当初、社員寮として使用していましたが、現在は事務所兼倉庫として使用しています。ただし、通常人はいません。</li> <li>・本件建物には、次のとおり不具合があります。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① ユニットバスを使用すると室内に水漏れが生じる。</li> <li>② 洗面所の蛇口が取れている。</li> <li>③ トイレの便座が割れている。</li> <li>④ ユニットバス前（キッチン）の床にたわみがある。</li> <li>⑤ 玄関のドアクローザー（ばね）に破損がある。</li> </ol> <p>◇室内は生活用品（動産）、荷物等で溢れており、部屋の床及び内壁の下部は確認できない部分がある。</p> <p>◇Aの上記陳述の②～⑤の破損については確認した。</p> <p>◇室内は設備を含め、比較的大がかりなりフォームが必要となる。</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 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
310,000	×13.71	÷0.83	×0.07	=360,000

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39年、経済的残存耐用年数11年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等含む) 70%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数11年}}{(\text{経過年数39年} + \text{経済的残存耐用年数11年})} \times (1 - 0.70) = 0.07$$

#### (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)
359,000	×1.00	359,000	×330.57	×1.0	× $\frac{252}{10,000}$	=2,990,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 多摩(県)－1

地価調査価格	時点修正	標準化 補正	地域格差	標準画地価格
345,000円/m <sup>2</sup>	× $\frac{104}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 359,000円/m <sup>2</sup>

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は同一地域であり、総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は標準的画地と概ね同等で上記のとおり。

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）
360,000	+2,990,000	×0.97	=3,250,000

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：1.00（主要開口部方位：南）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積  $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準 価格(円/m <sup>2</sup> )	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
340,000	×0.97	×0.80	×13.71	= 3,620,000

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1m<sup>2</sup>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：比較的大規模なリフォームが必要となることを考慮して、  
-20%と査定した。

### 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.5%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
41,960 (1.2%)	363,100	8.0%	=4,402,588 =4,400,000	0.8050	3,542,000 (98.8%)	=3,580,000 (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、また、目的住戸はワンルームタイプのマンションなので、市場の実勢を反映した比準価格と収益価格を重視し、積算価格を関連づけ、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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	3,250,000	×1.00	=3,250,000
比準価格	3,620,000	×1.00	=3,620,000
収益価格			3,580,000
調整後の価格			3,570,000

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評 価 額 (円)
3,570,000	× 1.0	×0.8	×0.52	—	=1,490,000

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金のみを基礎に48%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：減価を要しない。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地 価 調 査：多摩(県)－1

所 在：川崎市多摩区登戸字甲耕地149番2

価 格：345,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「登戸」駅1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6.3m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、  
高度地区

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 993,517円

符号1（土地） 68,626,332円（敷地権割合10,000分の252）

## 第7 附属資料の表示

位置図

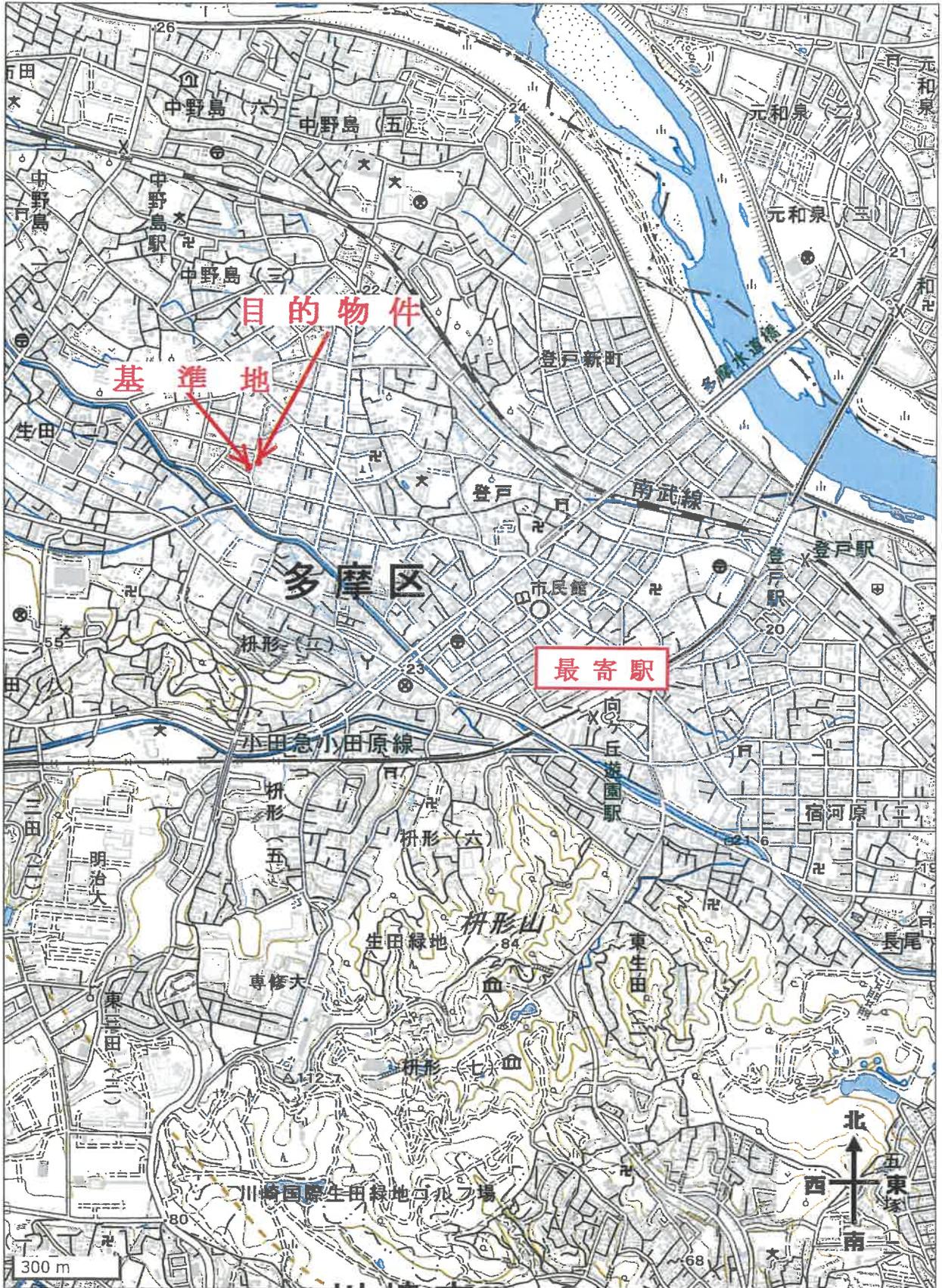
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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



登記年月日：昭和47年6月9日

前 204 後 新同 一 新

334640

地 積 204 番 2-3, -1

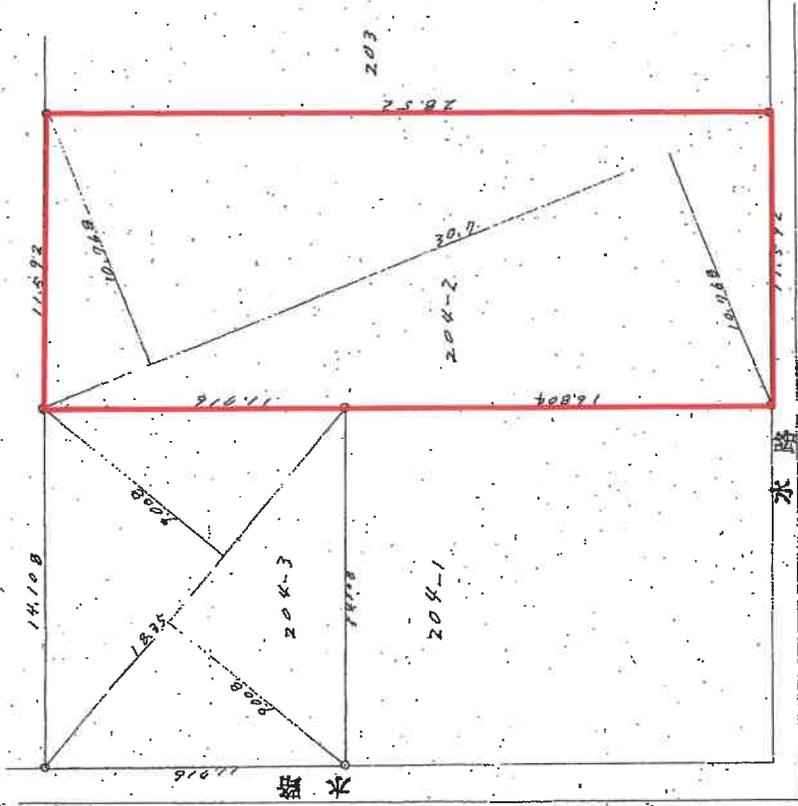
地 積 測 量 図

土地の所在 川崎市多摩区登戸字甲新地 204 番 2-3

符号 (1)

製作年月日 昭和 47 年 6 月 式 日  
 製作者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]

47. 6. 9



磁 北  
 磁 南

水 道 路

求 算 表

地積算式	倍 積
30.7 X 14.068	330.3006
30.7 X 10.068	309.5976
計	667.152
1.5%	330.5776
18.35 X 7.018	165.2768
18.35 X 7.008	165.1968
計	330.5736
1.5%	165.2868

A 3 を A 4 に 縮 小

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

登記年月日：昭和62年6月24日

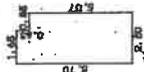
371362 各階平面図

家屋番号  
登戸204番2の  
1.08

建物の所在  
川崎市多摩区登戸字甲耕地204番地2

建物図面  
各階平面図

物件(1)



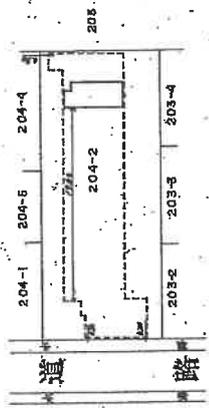
求積表

0.63 X 1.65 = 1.0395

5.07 X 2.50 = 12.6750

合計 13.7145

床面積 13.71㎡



建物の存する部分1階  
建物番号：108

A3をA4に縮小

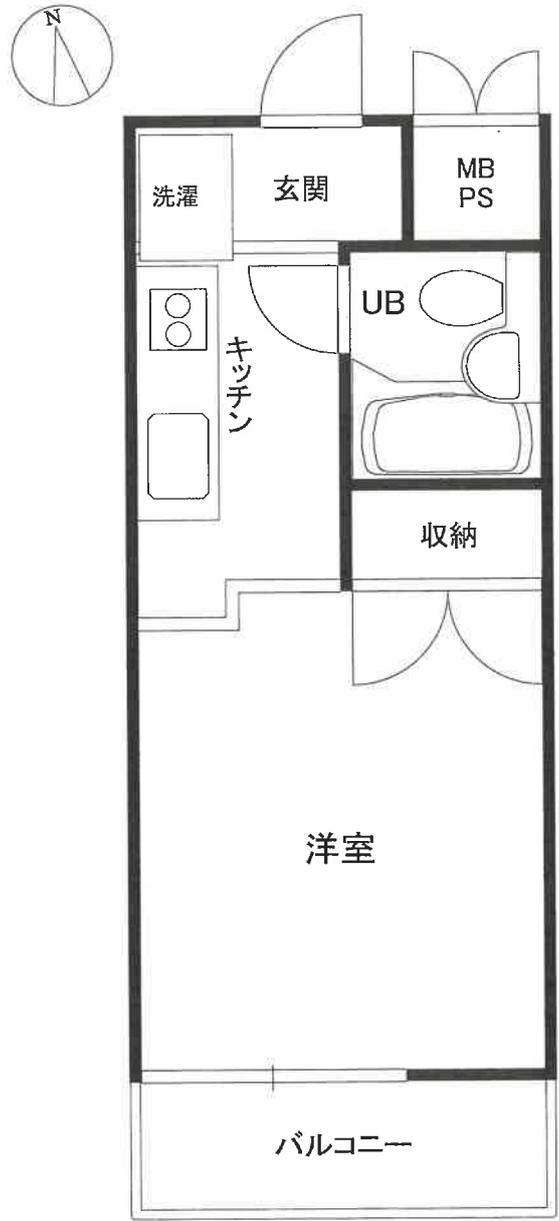
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和62年六月二十四日



建物間取図