令和　８年（ケ）第　　６６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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　８年１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月　９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　９年　１月　４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１２月１７日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１７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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,080,000 8,064,000		2,016,000	55,448	0
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番地１

建物の名称　　セザール向ケ丘遊園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宿河原二丁目２２６番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　３７．７３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　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４０３．２８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　１０万分の４９４９

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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】
Ａが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【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。

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番地１

建物の名称　　セザール向ケ丘遊園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宿河原二丁目２２６番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　３７．７３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　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４０３．２８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　１０万分の４９４９

令和　８年(ケ)第　　６６号
令和　８年　７月２７日受理
令和　８年　８月 18 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所　川崎支部
執行官　小　野　将太郎

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番地１

建物の名称　　セザール向ケ丘遊園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宿河原二丁目２２６番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　３７．７３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　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４０３．２８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　１０万分の４９４９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市多摩区宿河原二丁目２８番１９－３０３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が異なる（□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（A） 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■別紙回答書のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 円 円 円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第６６号
担当執行官　小野　将太郎

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に行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 8 年 8 月 17 日現在

☑管理費	月額	14,520 円	☑滞納額	810,528 円	(R3.6-R8.8)
☑修繕積立金	月額	12,770 円	☑滞納額	804,510 円	滞納し、R3.6-R6.12
☑違約金	月額	0 円	□滞納額	0 円	1月額12,096円
□	月額	円	□滞納額	円	8/4入金済
☑損害金	年	14.6 %	☑金額	335,433 円	
☑滞納期間	平成・令和 3 年 6 月分～平成・令和 8 年 8 月分				

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　　□

（回答者）　住所・所在地　神奈川県川崎市川崎区宮前町8-3　PMアカデミーTOKYO2号

会社名　(株)安吸いうジングサービス

（ 3 枚目）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A（占有者）■債務者兼所有者賃貸管理委託会社社員）の陳述／■提示文書（債務者兼所有者賃貸管理委託会社作成の陳述書及び賃貸借契約書等の契約関係書類の写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　２年　６月２９日
最初の契約等	契約日	令和　２年　６月２０日
	期間	令和　２年　６月２９日から　■令和　４年　６月２８日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　８年　６月２９日から　■令和１０年　６月２８日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（A）　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金７５，０００円（毎月２７日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　　円　■保証金　７５，０００円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		別途管理費月額４，０００円 保証金は契約時全額償却

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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A（占有者）	1　目的物件は，私が令和２年６月から賃借し，居宅として使用しています。 2　私の賃借権に係る賃貸借契約を示す賃貸借契約書等の契約関係書類を提示します。賃貸借契約内容の詳細は，「占有者及び占有権原」に記載のとおりです。なお，最初の契約以降，２年間の契約期間の満期毎に合意更新して現在に至ります。 3　目的物件の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1)　私が住み始めてから，間取りの変更等の大掛かりなリフォームはされていません。 (2)　雨漏り，水漏れ等の大きな不具合は特にありません。 (3)　ＤＫの床に傾きを感じますが，傾きの原因はわかりません。 (4)　台所の流し台と，同流し台が北側で接する壁の間に隙間があり，隙間に水が入ってしまう可能性があります。 (5)　周りの住人の方の生活音が聞こえて気になることがあります。 (6)　玄関の照明については，点灯するまでに時間がかかる不具合があります。 (7)　室内でペットは飼っていません。 (8)　室内で喫煙していません。
■株式会社グランベックスコーポレーション（債務者兼所有者賃貸管理委託会社）社員	1　当社は債務者兼所有者から目的物件の賃貸管理を委託されていますので，当社が債務者兼所有者に代わり目的物件の使用状況について回答します。 2　目的物件の賃借権に係る賃貸借契約を示す賃貸借契約書等の契約関係書類の写し及び陳述書を提出します。賃貸借契約内容の詳細は，「占有者及び占有権原」に記載のとおりです。なお，最初の契約以降，２年間の契約期間の満期毎に合意更新して現在に至ります。 3　最初の契約に係る賃貸借契約書上では，賃貸人が債務者兼所有者ではなく株式会社エムエフプランニングとして記載されています。その理由は，最初の契約当初は，債務者兼所有者が同社へ賃貸し，同社がＡに転貸していたためです。当初当社は同社から目的物件の賃貸管理を委託されていました。しかし，令和３年２月ころに突然同社の事業実体がなくなり音信不通となってしまいました。そこで目的物件については，令和３年２月１８日付で債務者兼所有者とＡとの直接の賃貸借契約の形へ変更することで，最初の契約を引き継ぎ継続することとしました。そして当社は債務者兼所有者から直接目的物件の賃貸管理を委託されることとなりました。同変更の経緯がわかるものとして，当時債務者兼所有者と当社との間で締結した賃貸管理委託契約書の写しを提出します。

（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，建物概略間取図及び写真のとおりである。

2　目的物件は，関係人の陳述，提示された文書及び室内の状況等から，「占有者及び占有権原」に記載のとおり，Ａ（占有者）が賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。

3　関係人の陳述によれば，当初債務者兼所有者は株式会社エムエフプランニングと目的物件に係るサブリース契約を締結し，同社がＡへ転貸していたが，その後に同社が音信不通になったことに伴い，債務者兼所有者とＡが目的物件に係る賃貸借契約を直接行う形に変更し引き継いだとのことである。よってＡの現在の占有権原としては賃借権であると認められる。また，提示された契約関係書類から，Ａは令和２年６月２９日から目的物件の占有を開始し，現在まで継続していることが認められるため，Ａの目的物件の占有開始時期は令和２年６月２９日と認めた。

4　上記３の事情から，株式会社エムエフプランニングの目的物件に対する占有実体はなく，既に占有は解かれているものと認められる。

5　目的物件には経年相応の劣化が認められる。なお，ＤＫの床の複数箇所に簡易の傾斜測定器を置いたところ，各々の箇所で軽微な傾きが認められた。ただし，傾斜の方角は置いた箇所によって様々であった。関係人の陳述によれば同傾きの原因は不明であり，原因の解明のためには専門業者による確認を要するものと思われる。

6　評価人の調査によれば，本マンションの敷地の東側に接する道路は市道（建築基準法第４２条第１項第１号該当道路）である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月30日（木） 12:35 ― 12:48	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年8月3日（月）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（８月１７日回答受領）
令和8年8月3日（月） 8:30 ― 8:35	執行官室	Ａから電話聴取
令和8年8月3日（月） 15:00 ― 15:10	執行官室	債務者兼所有者賃貸管理委託会社社員から電話聴取
令和8年8月3日（月）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者賃貸管理委託会社へ照会書郵送（８月１０日回答受領）
令和8年8月7日（金） 14:55 ― 15:49	目的物件所在地	Ａと面談，立入調査（評価人同行）

（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。

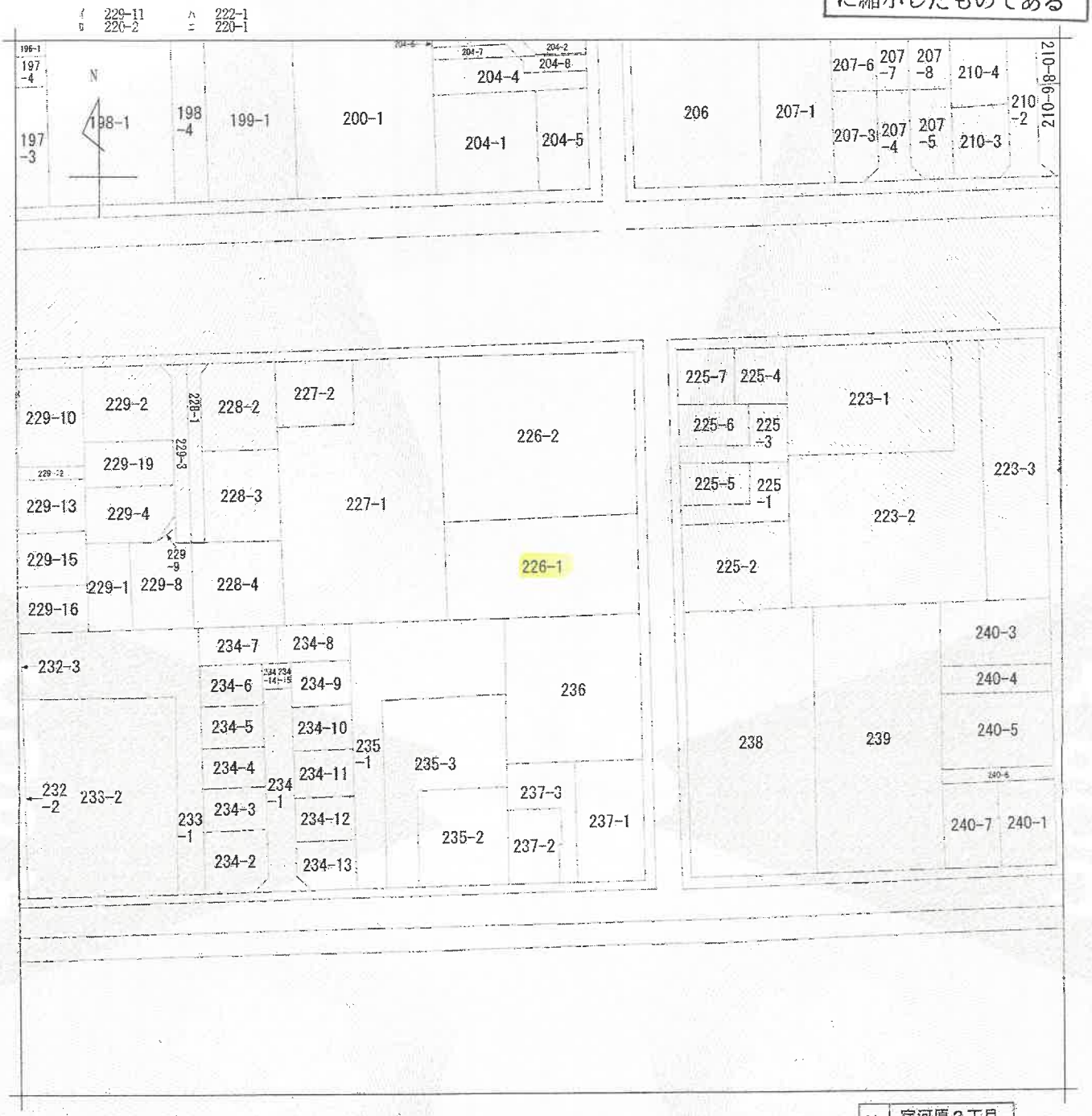
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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版をＡ４版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	宿河原２丁目
	宿河原２丁目

請求部分	所在	川崎市多摩区宿河原二丁目				地番	226番1		
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			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月22日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官 [redacted]

請求番号：33-1
(1/1)

（ 8 枚目）

登記年月日：昭和46年10月11日

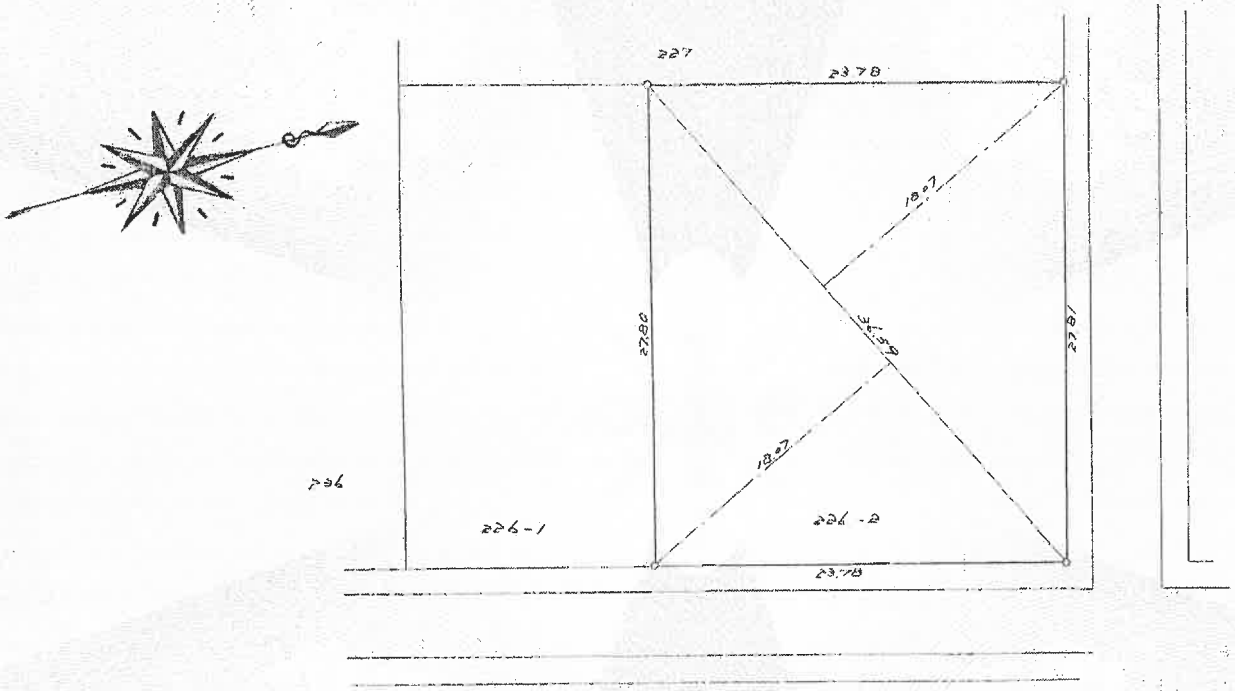
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月22日　横浜地方法務局麻生出張所　登記官

（1枚目）

261771　　前 226　　後・新同一・新

地積測量図

地番	226-2-1、
土地の所在	多摩 区宿河原2丁目、



面積計算表

36.59 × 1807 ÷ 661.1813
36.59 × 1807 ÷ 661.1813
1322.3626　661.18㎡

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和46年10月8日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

46. 10. 11.

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

[redacted]

請求番号：33-2

登記年月日：昭和61年10月2日

303227

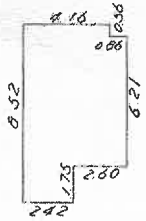
各階平面図

家屋番号	宿河原2丁目 宿河原226番1の303
建物の所在	宿河原2丁目 川崎市多摩区宿河原字弐耕地226番地1

建物図面

建物番号 303

3 階部分



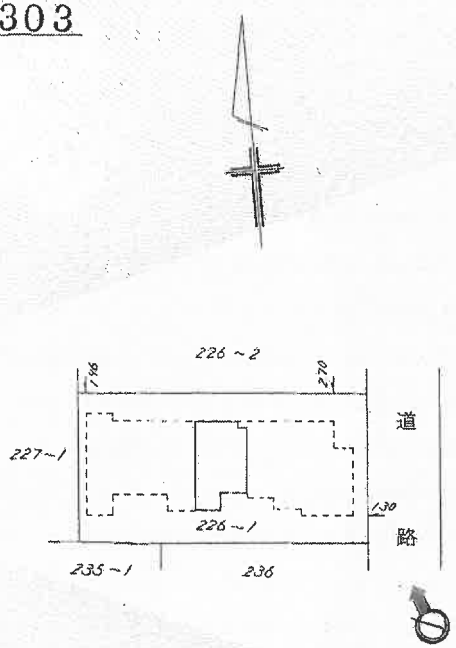
求積表

0.56 × 4.16 = 2.3296
6.21 × 5.02 = 31.1742
1.75 × 2.42 = 4.2350

37.7388

床面積 37 m² 73

建物番号 303



建物の存する部分 3 階

○は写真撮影位置・方向

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

30.3

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8年5月22日 横浜地方法務局麻生出張所

（ 1/10 枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：33-3

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物を含むマンションの外観



②



③



④



令和 8 年（ケ）第 66 号
令 和 8 年 8 月 7 日 現地調査
令 和 8 年 9 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
西 川 浩 美

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 10,080,000　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 「多摩区宿河原二丁目28番19-303号」
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。

令和　8年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番地１

建物の名称　　セザール向ケ丘遊園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宿河原二丁目２２６番１の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　３７．７３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　川崎市多摩区宿河原二丁目２２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４０３．２８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　１０万分の４９４９

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）

位置・交通	ＪＲ南武線「宿河原」駅の南西方約800m(道路距離)に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	403.28㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約14m、奥行約27m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	東側約14mが幅員約6.9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面している一方路地。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	100,000　分の　4,949
特記事項	◇建築計画概要書の敷地面積は399.20㎡となっているが、現況、公図等より登記数量を採用した。法務局備付地積測量図は残地のものである。 ◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ＪＲ南武線・小田急小田原線「登戸」駅（約950m）、小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅（約1ｋｍ）も利用可能である。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	セザール向ケ丘遊園	
建物の用途	住宅（総戸数19戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和61年9月26日　（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ830.84㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付仕上等	
設備等	駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	株式会社穴吹ハウジングサービス
	その他	管理事務室有り
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受け、完了検査済証（昭和61年9月26日、第60-06116号）の交付も受けている。本件建物は、容積率除外の自動車車庫等を含む建物で、容積率の超過はないものと思料する。 ◇規約共用部分として、家屋番号：宿河原二丁目226番1の106（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 13.64㎡、種類：駐車場）が登記済みである。 ◇本件建物にエレベーター及びオートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造１階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">3階　（303号室）　中間部屋
主要開口部の方位：南向きバルコニー等</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">37.73㎡　（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">２ＤＫ　　（附属資料「建物概略間取図」参照）</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニーあり</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕　　様</td><td>天　井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、クッションフロア等</td></tr>
<tr><td>内　壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　備</td><td colspan="2">キッチン、トイレ、ユニットバス（2点ユニット：バス、洗面一体型）等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="7">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社の回答書によれば下記のとおり。
令和 8　年　8 月　17　日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費※</td><td>14,520円</td><td>810,528円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>12,770円</td><td>804,510円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">備　　考</td><td colspan="2">年14.6%　の　遅延損害金の規定あり。</td></tr>
<tr><td colspan="2">遅延損害金　　335,433円</td></tr>
<tr><td colspan="3">滞納期間：令和3年6月分～令和8年8月分</td></tr>
<tr><td colspan="3">※ 管理費は、令和3年6月～令和6年12月は月額12,096円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令 和 8 年 8 月 7 日 ： 内部立入調査
Ａが所有者から賃借し、本件建物を賃借権に基づき占有し、居宅として使用している。本件所有者とＡとの建物賃貸借契約の概要は以下のとおり。
貸　　主※：所有者
借　　主：Ａ
占有開始日：令和2年6月29日
契　約　日：令和2年6月20日
最初の契約期間：令和2年6月29日から
令和4年6月28日まで（2年間）
現在の契約期間：令和8年6月29日から
令和10年6月28日まで（2年間）
更新の種別：合意更新
賃　料（月額）：75,000円
管理費（月額）：　4,000円
保　証　金：75,000円（契約時全額償却）</td></tr>
</table>

専有部分の利用状況等	※関係人の陳述によると、契約当初、債務者兼所有者が株式会社エムエフプランニングと目的物件に係るサブリース契約を締結し、同社がＡに転貸していたが、その後、債務者兼所有者とＡが目的物件に係る賃貸借契約を直接行う形に変更し、引き継いだとのことで、株式会社エムエフプランニングの目的物件に対する占有は既に解かれているものと認められる（執行官の調査による）。
特記事項	◇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が、Ａは以下の通り陳述していた。 ・流し台と壁の間に隙間があり、水が入ってカビが生えやすい。 ・玄関の照明が点灯するのに時間がかかる。 ・周辺住戸の生活音が気になることがある。 ◇ＡはＤＫで床の傾きを感じると陳述していた。簡易測定器等を用いて調査したところ、床の一部に傾きが認められた。簡易測定のため、正確な斜度や原因は不詳である。傾きの詳細については、専門家の調査を要する。 ◇室内は建築時以降にリフォームされている模様であった。

第5　評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1　積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 37.73	÷ 0.89	× 0.22	= 2,800,000

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 40年　　経済的残存耐用年数 15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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数}\quad 15\text{年}}{(\ \text{経過年数}\ 40\text{年}\ +\ \text{経済的残存耐用年数}\ 15\text{年}\ )} \times (\ 1 - 0.20\ ) = 0.22$$

(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通り求めた。

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)
440,000	× 1.00	440,000	× 403.28	× 1.00	$\times \frac{4,949}{100,000}$	= 8,780,000

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　　川崎多摩-12

地価公示価格　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

$$431,000円/㎡ \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} = 440,000円/㎡$$

◇ 時点修正　：令和　8 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　：地価調査地の所在する地域は対象地域に比較して、交通接近条件等で優り、格差は上記のとおり。

個別格差　：目的土地は標準的で、格差は認められない。

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（階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
2,800,000	＋ 8,780,000	× 0.99	＝ 11,460,000

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 ： 0.99 （ 3階 エレベーター無）

位置別補正 ： 1.00 （南） 1.00 × （中間部屋） 1.00

その他補正 ： 1.00 （必要なし ）

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.00 ＝ 0.99

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）
513,000	× 0.99	× 1.00	× 37.73	＝ 19,160,000

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年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
（円）	（円）		（円）	※2	（円）	（円）
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 8.2% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
1,091,680 （ 16.5% ）	625,820	8.7%	＝ 6,977,533 ＝ 6,980,000	0.7894	5,510,012 (83.5%)	＝ 6,600,000 (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	11,460,000	× 1.00	= 11,460,000
比準価格	19,160,000	× 1.00	= 19,160,000
収益価格			6,600,000
調整後の価格			14,820,000

占有減価修正：要しない。

(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）
14,820,000	× 1.00	× 0.80	× 0.85	-0	= 10,080,000

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　15%　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：川崎多摩-12

所在：川崎市多摩区宿河原2丁目147番　「宿河原2-20-24」

価格：431,000円/㎡

位置：小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅 約700m

価格時点：令和 8 年 1 月 1 日

地積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西側7m　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：マンションと一般住宅が混在する住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和 8 年度 ）

物件1（建物）　2,291,710円

符号1（土地）　100,497,376円　（敷地権の割合　100,000分の　4,949 ）

第7　附属資料の表示

位置図

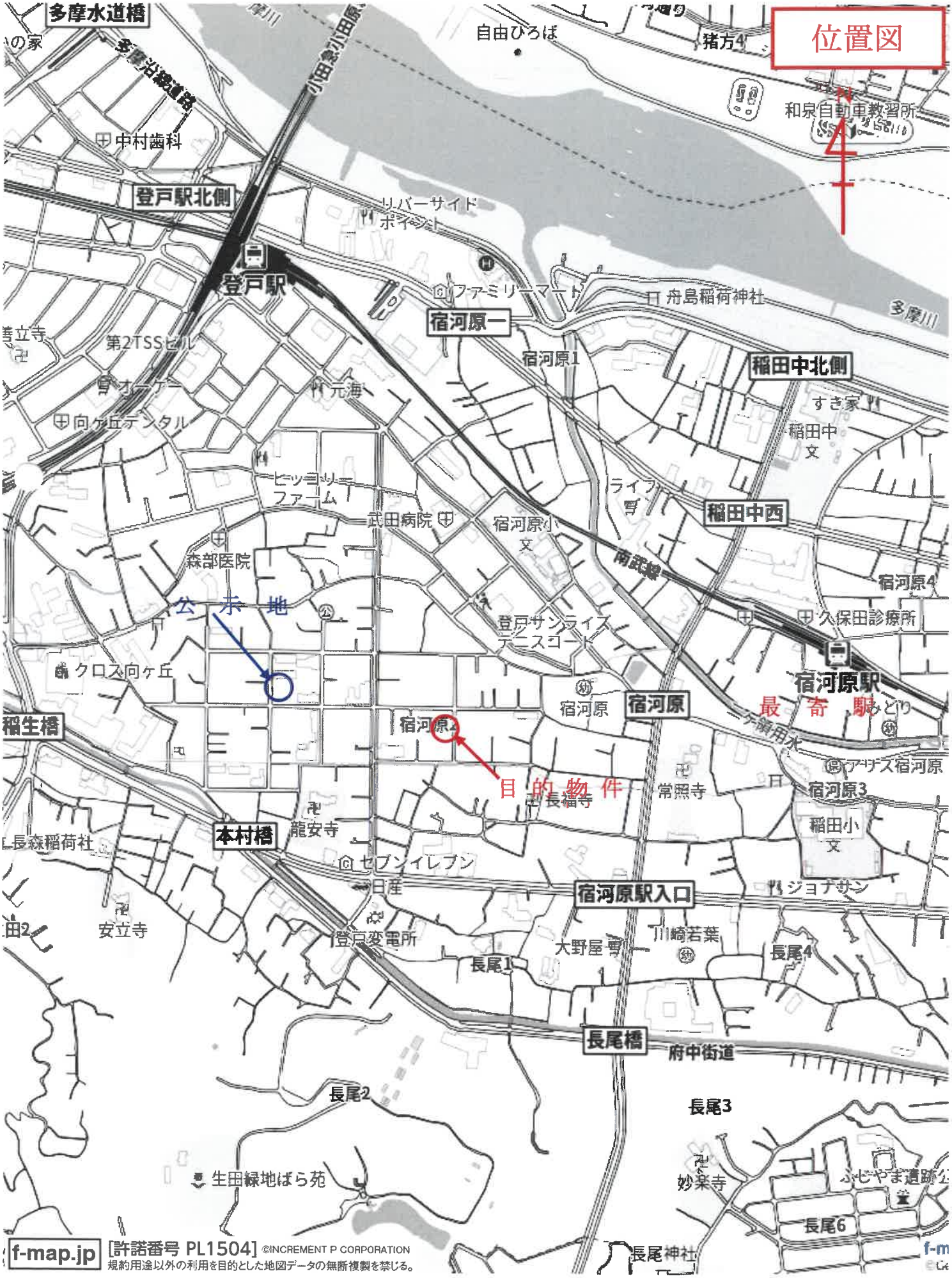
公図写　（ Ａ３判からＡ４判へ縮小）

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）

建物概略間取図

以　上


位置図
多摩水道橋
多摩沿線道路
小田急小田原
自由ひろば
猪方4
和泉自動車教習所
中村歯科
登戸駅北側
リバーサイド
ポイント
登戸駅
ファミリーマート
舟島稲荷神社
多摩川
宿河原一
宿河原1
稲田中北側
すき家
稲田中
第2TSSビル
オーナー
元海
向ヶ丘デンタル
ヒッコリーファーム
武田病院
宿河原小
ライフ
稲田中西
森部医院
南武線
宿河原4
公　示　地
登戸サンライズテニスコート
久保田診療所
クロス向ヶ丘
宿河原駅
最　寄　駅
宿河原
宿河原
稲生橋
宿河原2
目的物件
常照寺
アーサス宿河原
宿河原3
長福寺
本村橋
龍安寺
稲田小
長森稲荷社
セブンイレブン
日産
宿河原駅入口
ジョナサン
安立寺
登戸変電所
大野屋
崎若葉
長尾4
長尾1
長尾橋
府中街道
長尾2
長尾3
生田緑地ばら苑
妙泉寺
ふじやま遺跡公
長尾6
長尾神社
f-map.jp
[許諾番号 PL1504] ©INCREMENT P CORPORATION
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じる。

公図写



（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	宿河原２丁目
	宿河原２丁目

A３をA４に縮小

請求部分	所在	川崎市多摩区宿河原二丁目			地番	226番1		
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			備付年月日（原図）			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月22日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官 [redacted]

請求番号：33-1
(1/1)

登記年月日：昭和46年10月11日

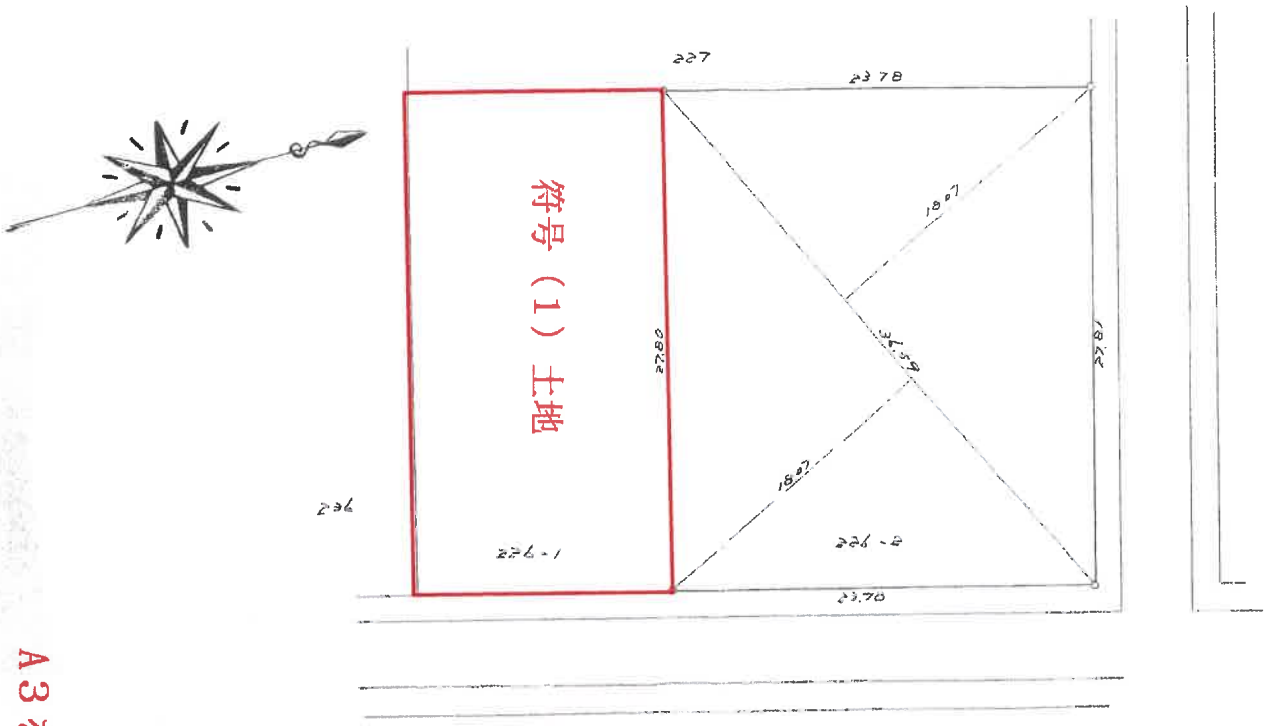
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月22日 横浜地方法務局麻生出張所 登記官

261771

前 226 後・新同一・新

地積測量図

地番	226-2
土地の所在	多摩区宿河原2丁目



面積計算表

34.59 × 18.07 × ½ = 661.1813
34.59 × 18.07 × ½ = 661.1813
1322.3626 661.18 ㎡

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和46年10月8日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

46. 10. 11.

A3をA4に縮小

17

登記年月日：昭和61年10月2日

303227

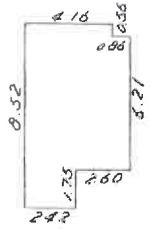
各階平面図

家屋番号	宿河原2丁目 宿河原226番1の303
建物の所在	宿河原2丁目 川崎市多摩区宿河原字弐耕地226番地1

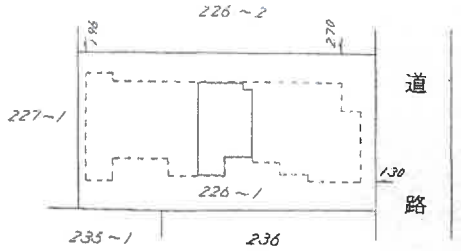
建物図面307

建物番号 303

3 階部分



建物番号 303



求積表

0.56 × 4.16 = 2.3296
6.21 × 5.02 = 31.1742
1.75 × 2.42 = 4.2350

37.7388

床面積 37 m² 73

建物の存する部分 3 階

A3をA4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

303

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8年5月22日 横浜地方法務局麻生出張所 登記官

[redacted]

一番書年拾月弐日

建物概略間取図

