

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月11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 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 5月30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 6年 4月24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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	88,510,000 70,808,000	一括	17,702,000	763,090	0
1	29,020,000				
2	59,490,000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む。				



## 物件目録

- 1 所 在 川崎市多摩区西生田五丁目  
地 番 6631番10  
地 目 宅地  
地 積 2015.20平方メートル
- 2 所 在 川崎市多摩区西生田五丁目6631番地10  
家屋 番号 6631番10  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 206.58平方メートル  
2階 206.58平方メートル  
3階 206.58平方メートル

### (附属建物)

- 符 号 1  
種 類 ポンプ室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 4.71平方メートル

### (未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約33平方メートル

(ストレージGM1~5)

### (未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約27平方メートル  
(ストレージGL1~3)



## 物 件 明 細 書

令和 6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 太 田 香 澄

---

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1】

本件土地の一部が駐車場として使用されている(時間貸し駐車場として精算機・看板等設置場所及び別紙図面の区画番号1ないし6、月極駐車場として別紙図面の区画番号7、9、11、12)。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

居室については、102号室をDが、104号室を合同会社スプラインが、201号室をAがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は、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。

未登記附属建物については、別紙図面のストレージGM2をAが、ストレージGM5、GL2及びGL3をEが、それぞれ占有している。同人らの賃借権は、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。

上記を除くその余を本件所有者が占有している。

---

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 川崎市多摩区西生田五丁目  
 地 番 6631番10  
 地 目 宅地  
 地 積 2015.20平方メートル
- 2 所 在 川崎市多摩区西生田五丁目6631番地10  
 家屋 番号 6631番10  
 種 類 共同住宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 206.58平方メートル  
 2階 206.58平方メートル  
 3階 206.58平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
 種 類 ポンプ室  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 4.71平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約33平方メートル

(ストレージGM1~5)

(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 物置

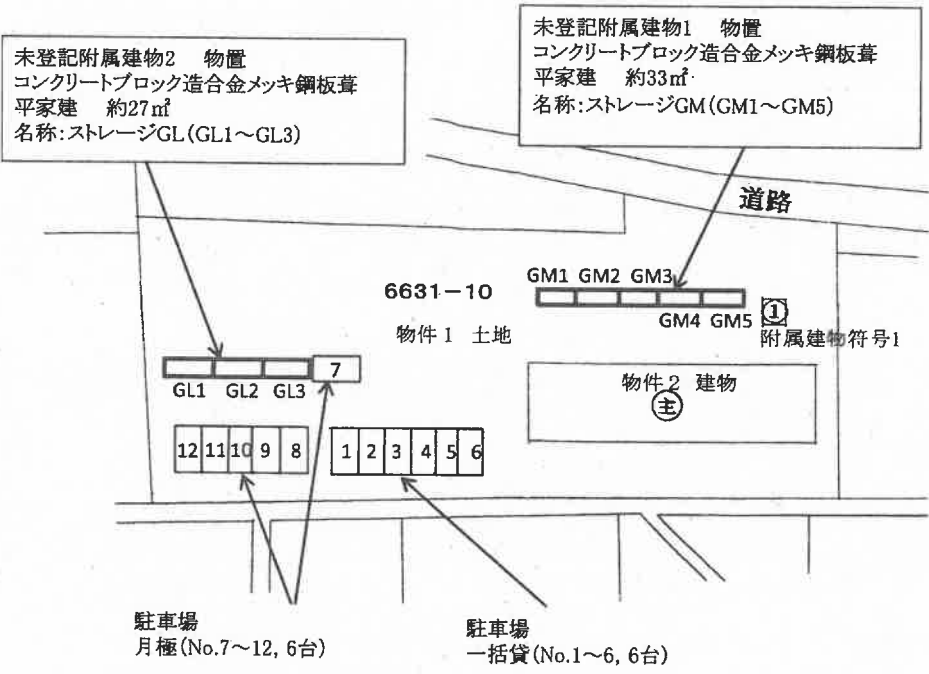
構 造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27平方メートル

(ストレージGL1~3)







令和5年(ケ)第83号  
令和5年12月1日受理  
令和6年1月12日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部  
執行官 青木清二

(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 川崎市多摩区西生田五丁目  
地 番 6631番10  
地 目 宅地  
地 積 2015.20平方メートル
- 2 所 在 川崎市多摩区西生田五丁目6631番地10  
家屋 番号 6631番10  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 206.58平方メートル  
2階 206.58平方メートル  
3階 206.58平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 ポンプ室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 4.71平方メートル



(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
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
1	■時間貸し駐車場、精 算機・看板等設置場所 ----- 三井不動産リアル ティ株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H28・12・21 ----- 自R6・1・11 至R7・1・10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約は、株式 会社ドリームアーク が前所有者から委託 を受けて、貸主とし て契約締結
1	■月極駐車場区画番号 7番 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	R5. 11. 15賃貸借契約 終了し、翌日から無 権原占有（占有者使 用の車両1台残置）
1	■月極駐車場区画番号 9番 ----- 合同会社スプライン	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・1・10 ----- 自R6・1・10 至R8・1・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 11,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	■月極駐車場区画番号 11番 ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・5・1 ----- 自R4・5・1 至R6・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 11,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 10,800 円	
1	■月極駐車場区画番号 12番 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・4・1 ----- 自R4・4・1 至R6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 ----- 11,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 11,000 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 ----- <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 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：所有者	務：債務者	借：貸借人	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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・3・21 自R5・3・21 至R7・3・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費・共益費月額 7,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 合同会社スプライン	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・1・10 自R6・1・10 至R8・1・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 93,500 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 93,500 円	管理費・共益費月額 7,700円 (賃料及び管理費・ 共益費は消費税込 み)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・11・16 自R5・11・16 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 86,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費・共益費月額 7,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 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：所有者 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

占有者及び占有権原								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 ----- 所有者(空室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 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：所有者	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

占有者及び占有権原								
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	■未登記附属建物1 GM2 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R元・11・16 自R5・11・16 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 5,000 円 □敷□保 円	
2	■未登記附属建物1 GM5 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・8・17 自R4・8・17 至R6・8・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 5,000 円 □敷□保 円	
2	■未登記附属建物2 GL2 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・8・17 自R4・8・17 至R6・8・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 5,000 円 □敷□保 円	
2	■未登記附属建物2 GL3 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・8・17 自R4・8・17 至R6・8・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 5,000 円 □敷□保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 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：所有者 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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■D (102号室占有者)</p>	<p>1 102号室は、私が令和3年3月21日から所有者より賃借して住んでいます。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>3 雨漏りや水漏れといった不具合はありませんが、洗濯機の排水口からポコポコ音がします。洗面所に水を流しても同じような音がします。また、湿気がひどく、梅雨の時期になると、本棚の内側にカビが発生します。</p>
<p>■F (104号室占有者代表者)</p>	<p>1 104号室は、私が代表者をしている合同会社スプラインが令和2年1月10日から所有者より賃借し、事務所として使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>3 事務所として使用しているため、キッチンも浴室も使用したことはありません。ガスは止まっている状態です。</p> <p>4 月極駐車場区画番号9を賃借しています。</p>
<p>■三井不動産リアルティ株式会社担当者</p>	<p>1 当社は、物件1のうち6区画の時間貸し駐車場及び精算機・案内看板等の設置場所を、平成28年12月21日から所有者より賃借し、コインパーキングとして使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。令和2年1月11日以降、1年毎に自動更新されています。</p>
<p>■株式会社ドリームアーク担当者</p>	<p>1 当社は、物件2及びその敷地につき、所有者との間で賃貸管理契約を締結しています。物件2及び敷地内駐車場部分の賃借人は所有者です。</p> <p>2 物件2のうち賃借人がいるのは、102号室、104号室及び201号室だけであり、その他の部屋は空室です。各室の賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。なお、104号室の賃借人とは、月極駐車場区画番号9番を含めて令和6年1月10日以降の更新合意はしていますが、今、書類の返送を待っているところです。また、201号室の賃借人は令和5年1月分からの賃料等を滞納しており、同年11月16日以降は法定更新の状態です。</p> <p>3 ストレージは、元々居住者用でしたが、平成30年8月17日からGM5、GL2及び同3を非居住者のEに賃貸しています。同人との賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。令和4年8月17日から合意更新していますが、押印した更新契約書が送り返されないため、当社の手許にはありません。GM2の賃借人は201号室賃借人のAであり、令和5年11月16日から</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E	<p>は法定更新の状態です。令和5年1月分から賃料を滞納しています。その他の部分は空室です。</p> <p>4 時間貸し駐車場部分は、当社が所有者を代理して三井不動産リアルティ株式会社に賃貸し、同社がコインパーキングとして使用しています。賃貸借契約の内容は契約書等記載のとおりです。</p> <p>5 月極駐車場部分のうち区画番号7、9、11及び12は使用者がおり、その他は空いています。区画番号7は、201号室賃借人に賃料月額11,000円で賃貸していましたが、令和5年11月15日に契約が終了し、同人使用の車両1台が残置されています。賃料も令和5年1月分から滞納しています。区画番号9は104号室賃借人に、区画番号11はBに、同12はCにそれぞれ賃貸し、各人が駐車場として使用しています。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>6 101号室、103号室、202号室、301号室、303号室及び304号室の鍵は貸与するので、それを使用して室内調査をしてください。</p> <p>1 私は、物件1上にあるストレージGM5、GL2及びGL3を平成30年8月17日から所有者より賃借し、物置として使用しています。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>2 令和4年8月17日からの更新契約書が手許にあるか分かりませんが、探してあれば写しを提出します。(その後、提出なし。)</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

(8枚目)

## 執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件2は、
  - (1) 103号室につき、トイレのドアが閉まらない。
  - (2) 203号室につき、キッチンの壁面と天井にカビやシミが、トイレの床にカビ、汚れがある。
  - (3) 301号室につき、トイレの壁面にカビが付着している。
  - (4) 302号室につき、キッチンの壁面及び天井にカビや汚れがある。
  - (5) 303号室につき、キッチンの天井板が抜け落ちている。同部分から浸水が他の部屋へ波及している可能性がある。そのほか各室壁面の所々に亀裂があるなど、全体的に相当程度の経年劣化が見られた。
- 3 土地建物位置関係図記載のとおり、物件2の北西側及び南西側にストレージ（物置）2棟が存在する。これら2棟は、いずれも基礎があり、外気分断性等を充たしていると思われること及び関係人の陳述を併せ考慮し、未登記附属建物と認定した。上記未登記附属建物は、次のとおりである。

未登記附属建物1（ストレージGM1～5）
種類 物置
構造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建
床面積 約33平方メートル
未登記附属建物2（ストレージGL1～3）
種類 物置
構造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建
床面積 約27平方メートル
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり、物件1上に時間貸し駐車場部分（6区画）及び月極駐車場部分（6区画）が存在する。
- 5 物件1、2の占有状況等は、立入調査の結果、提示された資料及び関係人の陳述から、2枚目ないし6枚目記載のとおり認めた。なお、201号室は、電気水道の供給が停止されているものの、賃借人Aあての郵便物その他の動産が存在すること及び関係人の陳述から、同人の占有を認めた。
- 6 評価人の調査によると、物件1の北西側及び東側に接する道路は、いずれも市道である。なお、各市道に接する部分につき、セットバックがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 12月 5日 (火) 15:00 — 15:25	目的物件所在地	外観調査、照会書投函
令和 5年 12月 5日 (火) : — :	執行官室	株式会社ドリームアーク(管理会社)へ照会書ファックス(担当者へ電話連絡済み)
令和 5年 12月 7日 (木) 10:57 — 11:03	当職携帯電話	Dから聴取
令和 5年 12月 7日 (木) 11:19 — 11:24	当職携帯電話	Fから聴取
令和 5年 12月 12日 (火) 10:15 — 10:25	目的物件所在地	連絡がない号室につき通知書投函、外観調査
令和 5年 12月 13日 (水) : — :	郵便	所有者へ照会書送付(宛て所尋ねあたらずで戻る。)
令和 5年 12月 14日 (木) 9:00 — 9:10	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書受領 目的外建物の登記事項証明書交付申請(不存在)
令和 5年 12月 14日 (木) 16:55 — 17:00	執行官室	三井不動産リアルティ株式会社(時間貸し駐車場賃借人)担当者から電話聴取
令和 5年 12月 15日 (金) 12:10 — 12:15	執行官室	株式会社ドリームアーク担当者から電話聴取(その後、同担当者から資料受領)
令和 5年 12月 18日 (月) 15:00 — 15:30	目的物件所在地	104号室立入調査、Fと面談(評価人同行)
(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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 12月 27日 (水) 16:00 — 16:05	執行官室	E から電話聴取
令和 5年 12月 28日 (木) : — :	郵便	E へ照会書送付 (陳述書等の返送なし)
令和 6年 1月 4日 (木) 9:30 — 9:45	目的物件所在地	201号室につき通知書投函、外観調査
令和 6年 1月 4日 (木) 10:12 — 10:19	当職携帯電話	株式会社ドリームアーク担当者から聴取
令和 6年 1月 6日 (土) 9:50 — 12:50	目的物件所在地	D と面談、101号室～103号室、201号室～204号室、301号室～304号室立入調査、附属建物内調査 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項)		
<p>■ 令和6年1月6日</p> <p>101号室、103号室、202号室、301号室、303号室及び304号室は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、管理会社から貸与された鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p>201号室、203号室、204号室及び302号室は、不在で施錠されていたので、上記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。</p> <p>未登記附属建物2のGL2及び同GL3は施錠されていたので、上記立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて内部の調査を行った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

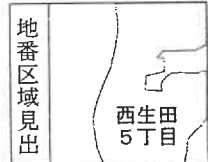
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 6631-33    ハ 6631-36    ホ 6631-39    ト 6631-13    リ 6631-21    ル 6635-31  
 ロ 6631-35    ニ 6631-4    ヘ 6631-34    チ 6631-15    レ 6635-26    ヲ



(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	川崎市多摩区西生田五丁目		地番	6631番10				
出尺	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54年10月22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5年10月27日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M49933

登記官

( 12 枚目)

7 6635-32  
7 6635-46  
8 6635-57  
3 6635-52

本図面はA<sup>3</sup><sub>B<sup>4</sup></sub>判をA4判  
に縮小したものである

登記年月日：昭和44年7月4日

332712 前 6631/10 後・新同一・新

地積測量

道路

道路

地番	6631~14 . ~15
土地の所在	川崎市生田字一雁一俣

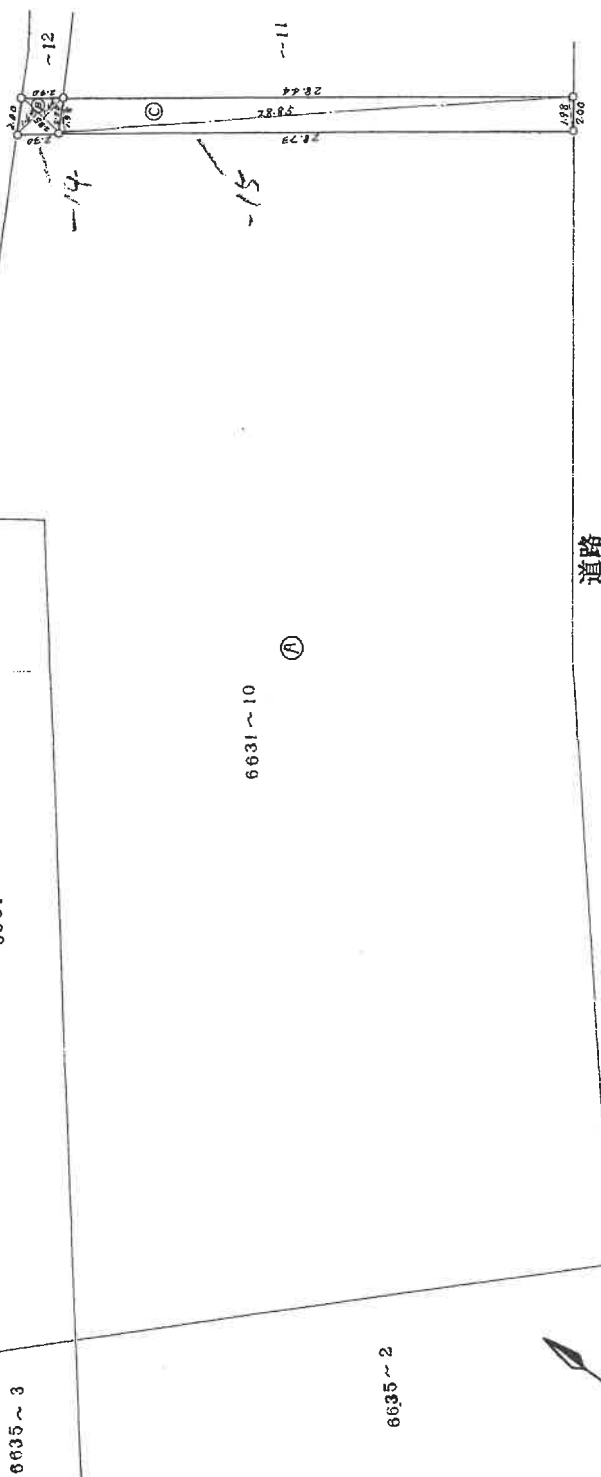
川崎市多摩区 西生田5丁目

6631 ~ 1

6635 ~ 3

道路

道路



6631 ~ 10

Ⓐ

6635 ~ 2

### 面積計算表

Ⓑ	$2.85 \times 1.64 = 4.674$	Ⓒ	$28.85 \times 1.98 = 57.1230$
	$2.85 \times 1.64 = 4.674$		$28.85 \times 1.98 = 57.1230$
	$9.348$		$114.2460$
	$1/2 \times 4.674 = 2.337$		$1/2 \times 57.1230 = 28.5615$

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

本図面は  $A_3$  判を  $A_4$  判に縮小したものである

昭和四十四年七月四日 ✓

作製年月日	昭和四十四年五月廿七日
作製者	土地家屋調査士

申請人

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。  
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和5年10月27日 宇都宮地方方法務局

(1/4 枚目)

登記官



登記年月日：昭和44年3月14日

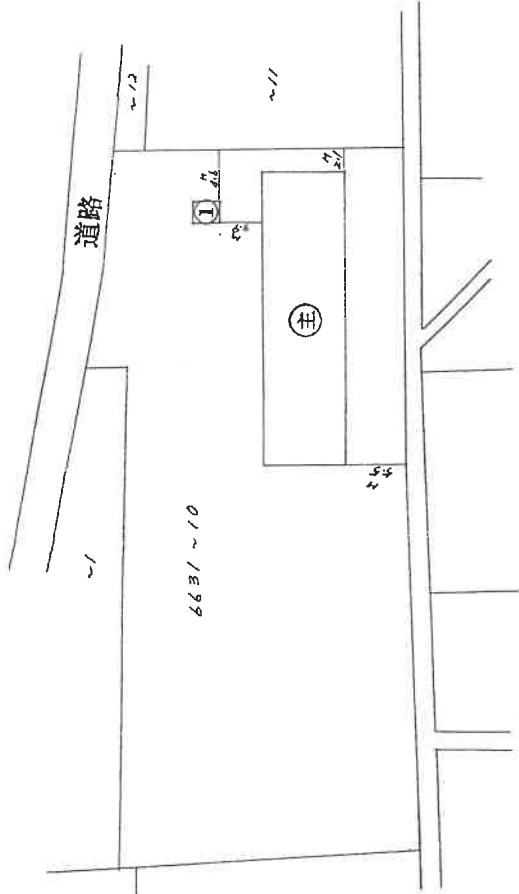
370138

家屋番号 6631~10

建物の所在 川崎市生田字雁保 6631 番地 10

西生田5丁目

建築物平面図



44.3.14

作製年月日	昭和44年3月10日	作製者	士地屋調査士	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	--------	-----	------------

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和44.3.4

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。  
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和5年10月27日 宇都宮地方方法務局

登記官

(15 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

地図整理番号：M49936

(1/2)

登記年月日：昭和44年3月14日

370139

建築物各階平面図

家屋番号 6631 ~ 10

建物の所在 川崎市生田字舟保 6631 番地 10

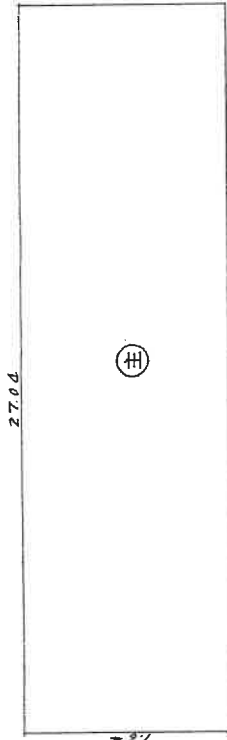
西生田3丁目

作製年月日	昭和44年3月10日	作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]		

44.3.14

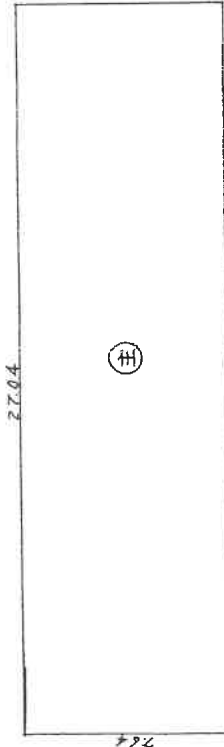
本図面はA<sup>③</sup>B<sub>4</sub>判をA4判に縮小したものである

1階平面図



床面積 27.04 × 7.64 = 206.5856 206.58 m<sup>2</sup>

2.3階平面図



床面積 27.04 × 7.64 = 206.5856 206.58 m<sup>2</sup>

2.45 × 1.85 = 4.7175 4.71 m<sup>2</sup>



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1 / 200

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。  
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和5年10月27日 宇都宮地方方法務局

登記官

(16 枚目)

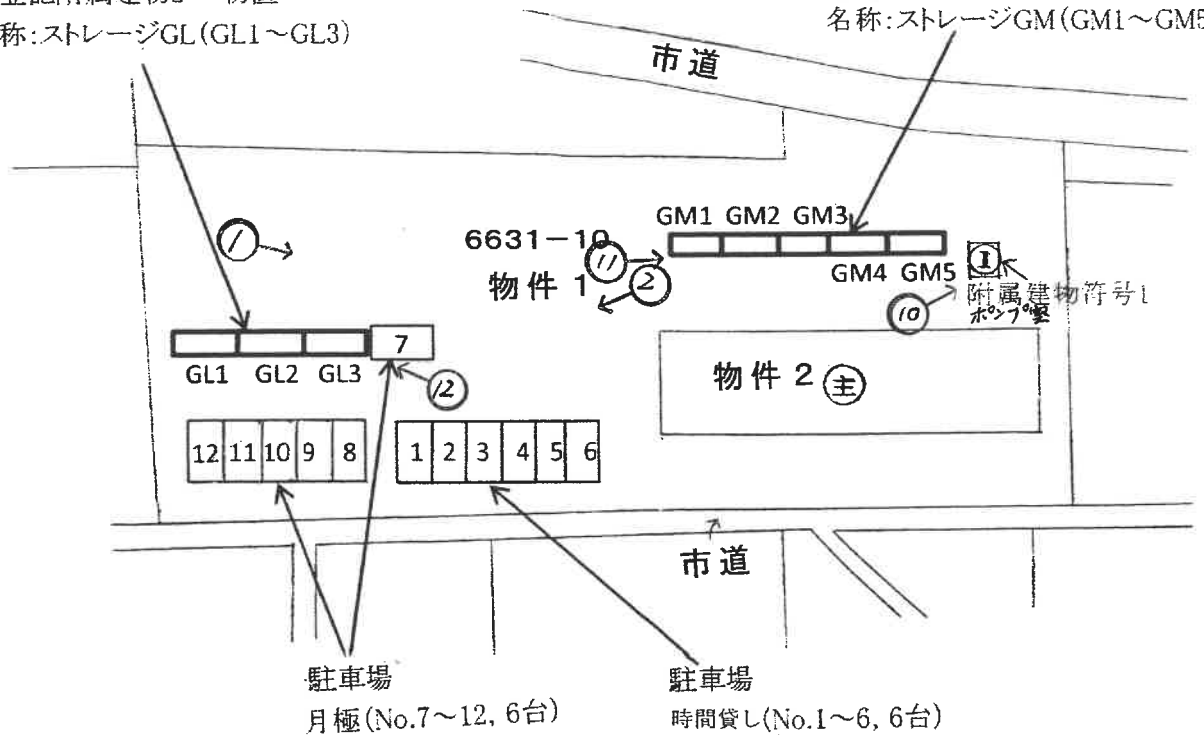
# 土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



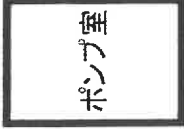
未登記附属建物2 物置  
名称:ストレージGL(GL1~GL3)

未登記附属建物1 物置  
名称:ストレージGM(GM1~GM5)



# 間取見取図

附属建物花引



←○は撮影位置及び方向



1 階



104号室

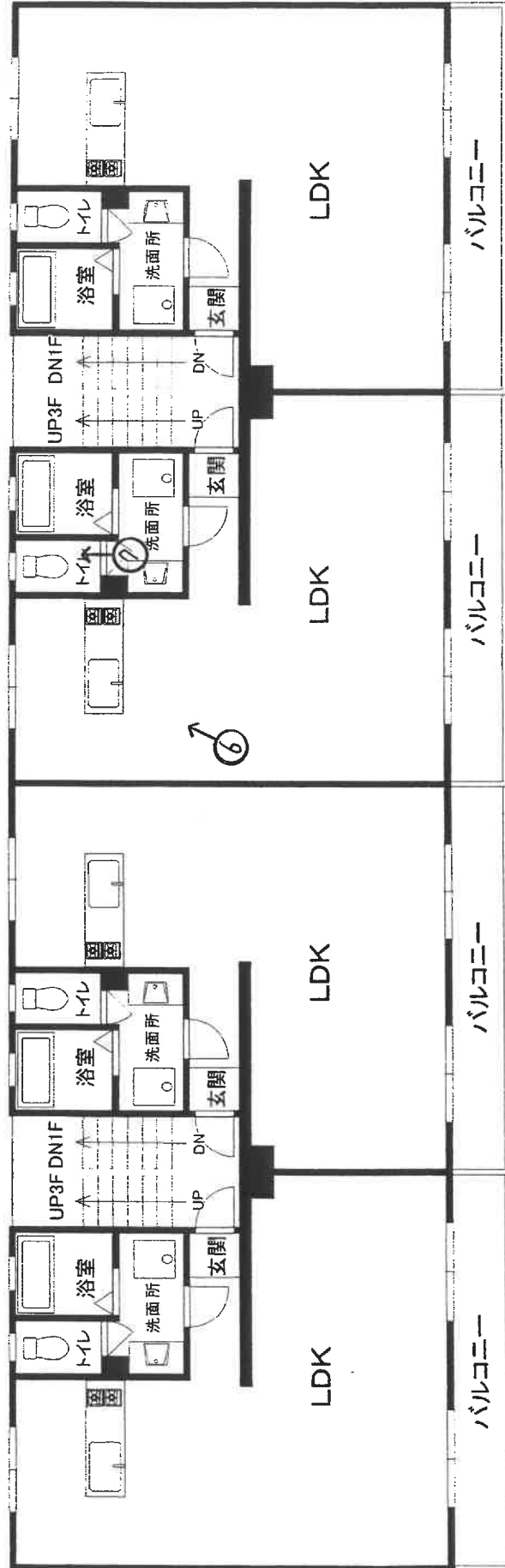
103号室

102号室

101号室



2 階



204号室

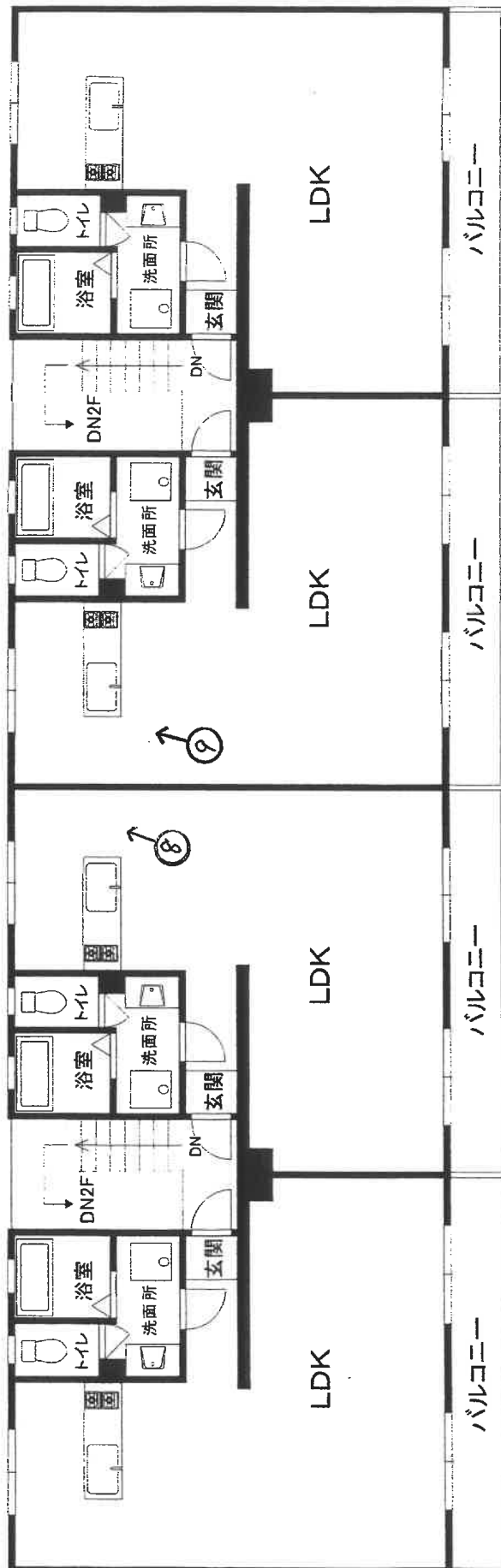
203号室

202号室

201号室



3 階



304号室

303号室

302号室

301号室

①

物件1アプローチ部分

物件2



②

物件1

時間貸し駐車場

月極駐車場



③

物件2 101号室LD



④

101号室DK



( 22 枚目)



⑤

101号室浴室



⑥

203号室キッチン天井及び壁面のカビ、シミ等



(23 枚目)

⑦ 203号室トイレ床のカビ、汚れ



⑧ 302号室キッチン天井及び壁面のカビ、亀裂等



⑨

303号室キッチン天井の損傷



⑩

附属建物符号1 ポンプ室



⑪

未登記附属建物 1



⑫

未登記附属建物 2



令和 5 年（ケ） 第 83 号  
令和 5 年 12 月 18 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 22 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

一括価格 (合計)	
金88,510,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金29,020,000円
物件2 (建物)	金59,490,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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

物件番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 「多摩区西生田五丁目22番20号」
特 記 事 項		
未登記附属建物（物置）2棟あり		

\*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 川崎市多摩区西生田五丁目  
 地 番 6631番10  
 地 目 宅地  
 地 積 2015.20平方メートル
- 2 所 在 川崎市多摩区西生田五丁目6631番地10  
 家屋 番号 6631番10  
 種 類 共同住宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 206.58平方メートル  
 2階 206.58平方メートル  
 3階 206.58平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 ポンプ室  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 4.71平方メートル





#### 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 (物件1)

位置・交通	小田急小田原線「読売ランド前」駅の南方約950m（道路距離、以下同）、「百合ヶ丘」駅の南東方約1km。コミュニティバス「高見台」バス停（百合ヶ丘駅発着）より至近。但し、コミュニティバスの運行は午前9時から午後6時台までで、運行本数は1時間に0～2本程度である。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパート等の外、未利用地が見られる起伏のある住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域（高石4丁目2-5、北側の一部）、 土砂災害特別警戒区域（高石4丁目2-5、北側中央部の一部）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,015.20㎡ 不整形 間口（北西側道路～）約23m、奥行約30m 平坦地及び東傾斜地。起伏があり、敷地内に擁壁、 段差、敷地内通路有り。
接面道路の状況	北西側約23mが幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に進入路部分ではほぼ等高に、その他の部分は約3m程度低く、接面している。東側約63mが幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約1～4m程度高く接面している二方路地。 目的土地は北西側道路は約0.65m、東側道路は約1～1.1mセットバックを要すると思料される。当該セットバック部分を含めて、北西側道路は幅員約3.3～3.4m、東側道路は幅員約2.8～3m程度となっている。	
土地の利用状況	物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンあり） あり

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、建物図面等を基に現地調査を行い、登記数量を採用した。なお、本件建物は築年数が古く、建築計画概要書が無いため建築確認における敷地面積は不明である（建築確認等台帳に敷地面積の記載は無い）。</p> <p>◇物件1土地は地籍調査済だが登記未了である。このため、地籍調査による成果によって面積が変わる可能性がある。</p> <p>◇物件1土地の北西部に都市計画道路（3・4・18菅早野線、計画幅員16m）の区域線が入っているが、本件建物にはかかっていないように見受けられる。都市計画道路の区域（予定地）内では建築制限があり、建築物を建築しようとする場合、許可を要する。川崎市まちづくり局都市計画課での調査によると、都市計画は計画決定段階であり、事業実施時期は未定である。</p> <p>◇物件1土地には北西側市道から敷地内の通路があり、当該通路はV字型に曲がって、北東側にある物件2建物に至る。</p> <p>◇東側道路とは高低差があり、大部分が擁壁で接面しているが、物件1土地北東端に階段があり、出入可能である。</p> <p>◇物件1土地の南東側に12台分の駐車場（一括コインパーキング6台、月極6台）が存する。</p> <p>◇北側中央部及び南側中央部にそれぞれ未登記附属建物（物置）が2棟存する。</p> <p>◇物件1土地は東向き傾斜地で、中央部分が土砂災害特別警戒区域等に指定されており、擁壁、法地、階段がある。</p> <p>◇物件1土地は旧住宅地造成事業に関する法律の認可（昭和42年3月23日 第1号、検査済年月日及び番号：いずれも記載なし）を受けている。物件1土地内に存する擁壁について、目視不可で施工の状態等の確認ができなかった部分があるが、築造時より年月を経ており、補修等が必要な場合もある。</p> <p>◇公法上、最低敷地面積は100㎡である。</p>
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況 ( 物件2 )

区	分主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和43年11月25日 新築(登記記載)
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル塗吹付仕上等
	内壁	クロス貼、室内塗装等
	天井	合板貼等(一部傾斜天井)
	床	フローリング等
	設備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
その他	可動式クローゼット	
床面積(現況)	1階 : 206.58㎡	2階 : 206.58㎡
	3階 : 206.58㎡	延べ : 619.74㎡
	附属建物(ポンプ室) : 4.71㎡	附属建物を含む延床面積 (コンクリートブロック造陸屋根平家建) : 624.45㎡
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間取り	1R(LDKの機能を備えた1R)×12戸(附属資料建物概略間取図のとおり)
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和5年12月18日、令和6年1月6日 内部立入調査 利用状況は、建物の占有者等の状況一覧のとおり。 1~3階 住居:各4戸 合計12戸 ※104号室は事務所利用目的で賃貸されているが、建物自体の用途は住居である。	
特記事項	◇物件2建物は建築確認を受け、完了検査済証(昭和43年11月26日、42-04302号)も交付されている。新築の建築時期では、旧耐震基準の建物である。 ◇新築時以降、リフォームされたもようであった。 ◇本件建物の名称は「Garage+Studio IKUTA」である。 ◇本件建物にオートロック、エレベーターはない。	

特 記 事 項	<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。</p> <p>◇空室部分については、管理が十分ではなく早急な修理が必要である箇所も見られた。（詳細は建物占有者等の状況一覧「室内の特記事項」参照）</p> <p>◇202号室以外の貸室には、可動式クローゼットがあった。</p> <p>◇各貸室内の壁の各所に、亀裂が見られた。</p>
未 登 記 附 属 建 物	<p>◇未登記附属建物が2棟ある。</p> <p>建物として認定されるためには①外気分断性、②定着性、③用途性の3要件を満たす必要があるが、本件2棟の未登記附属建物は概ね3要件を満たすと判断し、未登記附属建物とした。建築時期は不明で、課税上、しんゆり市税事務所は把握していないとのことであった。未登記附属建物の概要は以下のとおり。</p> <p><u>未登記附属建物1</u>：物置、コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建、約33㎡。名称は「ストレージGM」</p> <p><u>未登記附属建物2</u>：物置、コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建、約27㎡。名称は「ストレージGL」</p>

建物の占有者等の状況一覧（1階：101～104、2階：201～204、3階：301～304）

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間等	月額賃料(円) (月額管理費(円))	敷金等 (円)
101号室	所有者が占有している。（空室）				
102号室	所有者	D	R5. 3. 21～R7. 3. 20 占有開始日 R3. 3. 21	83,000 (別途管理費・共益費 7,000円)	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。 <u>室内の特記事項</u> ・占有者は洗濯機置場の排水口に水を流すとポコポコと音がし、洗面台の水を流しても同様の音がすると陳述していた。また、湿気も酷く、梅雨の時期には本棚の内側にカビが発生するとのことであった。				
103号室	所有者が占有している。（空室）				
	<u>室内の特記事項</u> ・トイレのドアが閉まらなかった。				
104号室	所有者	合同会社 スプライン	R6. 1. 10～R8. 1. 9 占有開始日 R2. 1. 10	93,500(税込) (別途管理費・共益費(税込) 7,700円)	93,500
	占有権原は賃借権で、現占有者が事務所として使用し占有している。 駐車場（駐車区画No. 9）を1台分使用している（11,000円/月：税込）。 <u>室内の特記事項</u> ・Fは、ガスは使用しておらず、設備等についてはトイレ以外（キッチンの流し、洗濯機置場、浴室等）は使用しないため不具合の有無はわからないと陳述していた。				
201号室	所有者	A	R5. 11. 16～ 占有開始日 R元. 11. 16	86,000 (別途管理費・共益費 7,000円)	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。 駐車場（駐車区画No. 7）について、R5. 11. 15賃貸借契約終了し、翌日から無権原占有（占有者使用の車両1台残置）をしている。 ストレージ（GM2）を賃借権に基づき使用している（5,000円/月：税込） ※(株)ドリームアーク担当者によると、Aは令和5年1月分から201号室賃料、駐車場賃料、GM2賃料を滞納しているとのことである（執行官の調査による）。 <u>室内の特記事項</u> ・室内が汚れていた。本棚等の残置物があった。				
202号室	所有者が占有している。（空室）				
	<u>室内の特記事項</u> ・水回り設備等がひどく汚れていた。壁にシールのようなものが各所に貼られていた。				

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間等	月額賃料(円) (月額管理費(円))	敷金等 (円)
203号室					
	所有者が占有している。(空室)				
	室内の特記事項				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ、洗面所のドアが開閉し辛かった。トイレの床に水がたまっていた。</li> <li>・キッチン周辺の壁、天井部分に広範囲にわたってカビが生えていた。床には水漏れ跡のような染みがあった。換気扇一面にカビが生えていた。流しや床に水がたまっていた。</li> </ul>				
204号室					
	所有者が占有している。(空室)				
301号室					
	所有者が占有している。(空室)				
	室内の特記事項				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレの天井にカビが生えていた。残置物(ステンレス製のワゴン)あり。</li> </ul>				
302号室					
	所有者が占有している。(空室)				
	室内の特記事項				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチン周辺の壁、天井、床部分に広範囲にわたってカビのような黒ずみ、雨漏り跡のような染みが見られた。壁に大きな亀裂があった。</li> <li>・トイレの天井、壁にカビが生えていた。トイレのドアが閉まらなかった。</li> <li>・洗面所のドア枠が傷んでいた。</li> </ul>				
303号室					
	所有者が占有している。(空室)				
	室内の特記事項				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッチン周辺の天井材が広範囲にわたって床に剥がれ落ちて、コンクリート部分がむき出しになっていた。周辺のクロスが大きく剥がれていた。雨漏りが懸念され、当該部分からの水漏れが他の部屋へ影響している可能性がある。</li> </ul>				
304号室					
	所有者が占有している。(空室)				

未登記附属建物物置1（コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建）

通称：ストレージGM（入居者以外の契約）

区画	賃貸人	借借人	契約期間等	月額賃料(円)	敷金等(円)
GM 5	所有者	E	R4. 8. 17～R6. 8. 16 占有開始日 H30. 8. 17	5,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が物置として使用し占有している。				

未登記附属建物物置2（コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建）

通称：ストレージGL（入居者以外の契約）

区画	賃貸人	借借人	契約期間等	月額賃料(円)	敷金等(円)
GL 2 GL 3	所有者	E	R4. 8. 17～R6. 8. 16 占有開始日 H30. 8. 17	各5,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が物置として使用し占有している。				

駐車場（平置）（入居者以外の契約）

区画	賃貸人	借借人	契約期間等	月額賃料(円)	敷金等(円)
駐車場 (No. 1～6)	所有者	三井不動産 リアルティ (株)	R6. 1. 11～R7. 1. 10 占有開始日 H28. 12. 21	30,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者がコインパーキングとして使用している。 ※当初の契約は、(株)ドリームアークが前所有者から委託を受けて貸主として契約を締結（執行官の調査による）				
駐車場 (No. 11)	所有者	B	R4. 5. 1～R6. 4. 30 占有開始日 H30. 5. 1	11,000 (税込)	10,800 (税込)
	占有権原は賃借権で、現占有者が駐車場として使用している。				
駐車場 (No. 12)	所有者	C	R4. 4. 1～R6. 3. 31 占有開始日 R4. 4. 1	11,000 (税込)	11,000 (税込)
	占有権原は賃借権で、現占有者が駐車場として使用している。				

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、貸家及びその敷地であり、建物は一棟全体が共同住宅として建築されているが、老朽化しており、貸室のほとんどが空室であることから、本件では積算価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価 補正	建付地価格 (円)
1	183,000	$\frac{51}{100}$	93,300	× 2,015.20	× 0.9	= 169,220,000

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）-3

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

$$218,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} = 183,000\text{円}/\text{m}^2$$

- ◇ 時点修正 : 令和5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 : 地価調査地は標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差 : 地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は二方路地で優り、形状、地勢、セットバック部分・都市計画道路予定地・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域を含む等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を10%と判定した。



② 物件2（建物）

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。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積※ (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
2	250,000	× 624.45	× 0.07	= 10,930,000

現価率

- ・ 経過年数 56年 、 経済的残存耐用年数 約9年 、 観察減価率 50%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 56\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.50) = 0.07$$

※ 現況延床面積には登記された附属建物符号1を含む

(附属建物：未登記附属建物1及び未登記附属建物2)

同種の物置の再調達原価及び耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。築年月日が不明のため、現況等を考慮して、現価率を20%と査定した。

再調達原価 (円)	現価率	建物価格 (円)
2,400,000	× 0.20	= 480,000

主である建物 附属建物符号1		未登記附属 建物1,2		建物価格合計
10,930,000	+	480,000	=	11,410,000

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	169,220,000	×	0.65 法定地上権	= 109,990,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を 法定地上権 と判定し、その割合を 65% と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除	評価額 (円)
1	169,220,000	- 109,990,000	/	×	×	/	= 29,020,000
2	11,410,000	+ 109,990,000	×	×	×	/	= 59,490,000
一括価格(合計)							88,510,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件1土地の地勢、建物の状況（築年数及び不具合、空室率等）等による市場性の減退等を考慮し、修正率を-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 . 地価調査価格 多摩（県）-3

所 在 : 川崎市多摩区西生田4丁目2390番5外 「西生田4-9-12」

価 格 : 218,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 小田急小田原線「読売ランド前」駅約450m

価 格 時 点 : 令 和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 152m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 5.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

### 2 . 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 137,393,104円

物件2 15,420,210円

## 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）

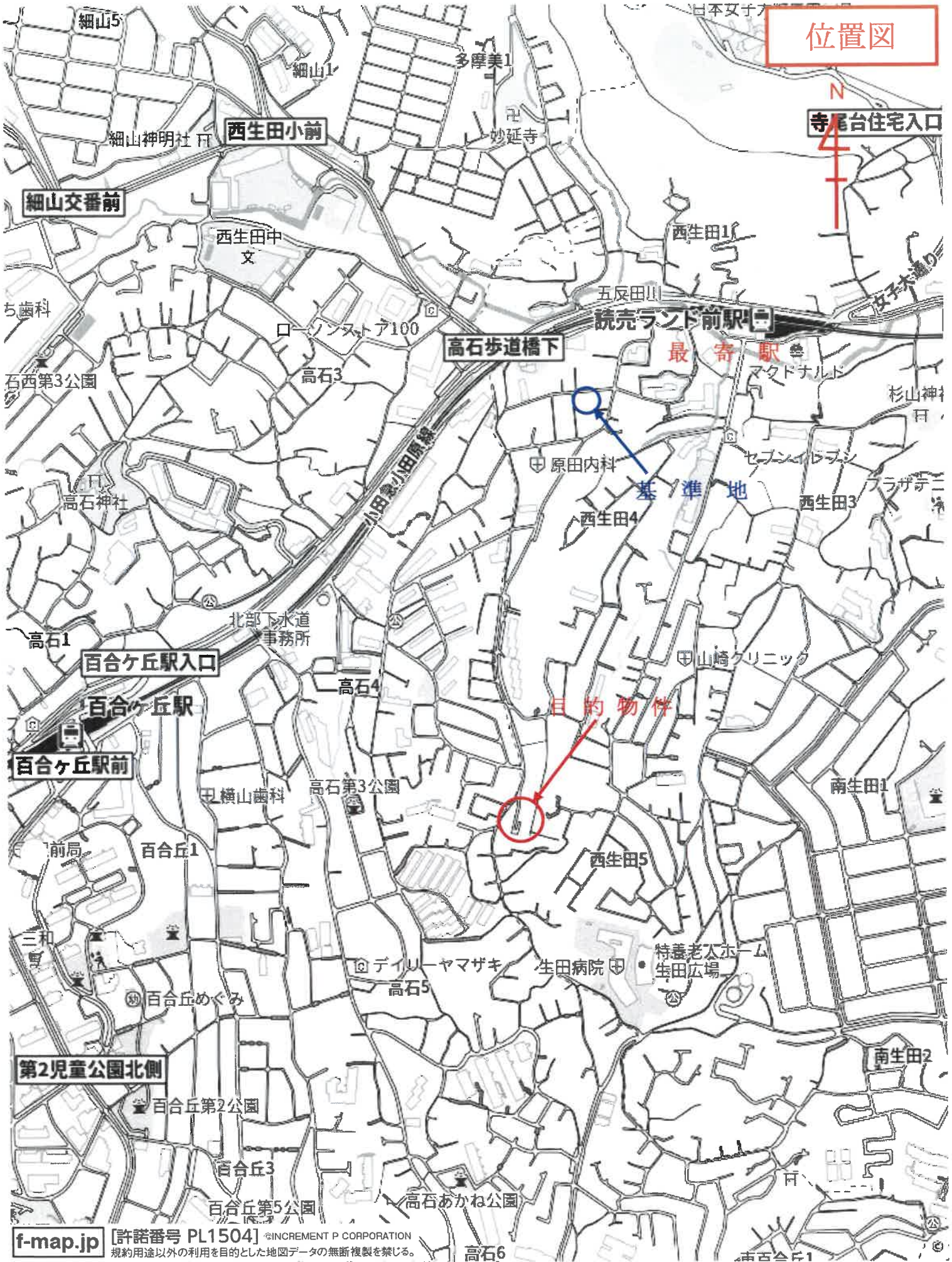
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物配置図

建物概略間取図

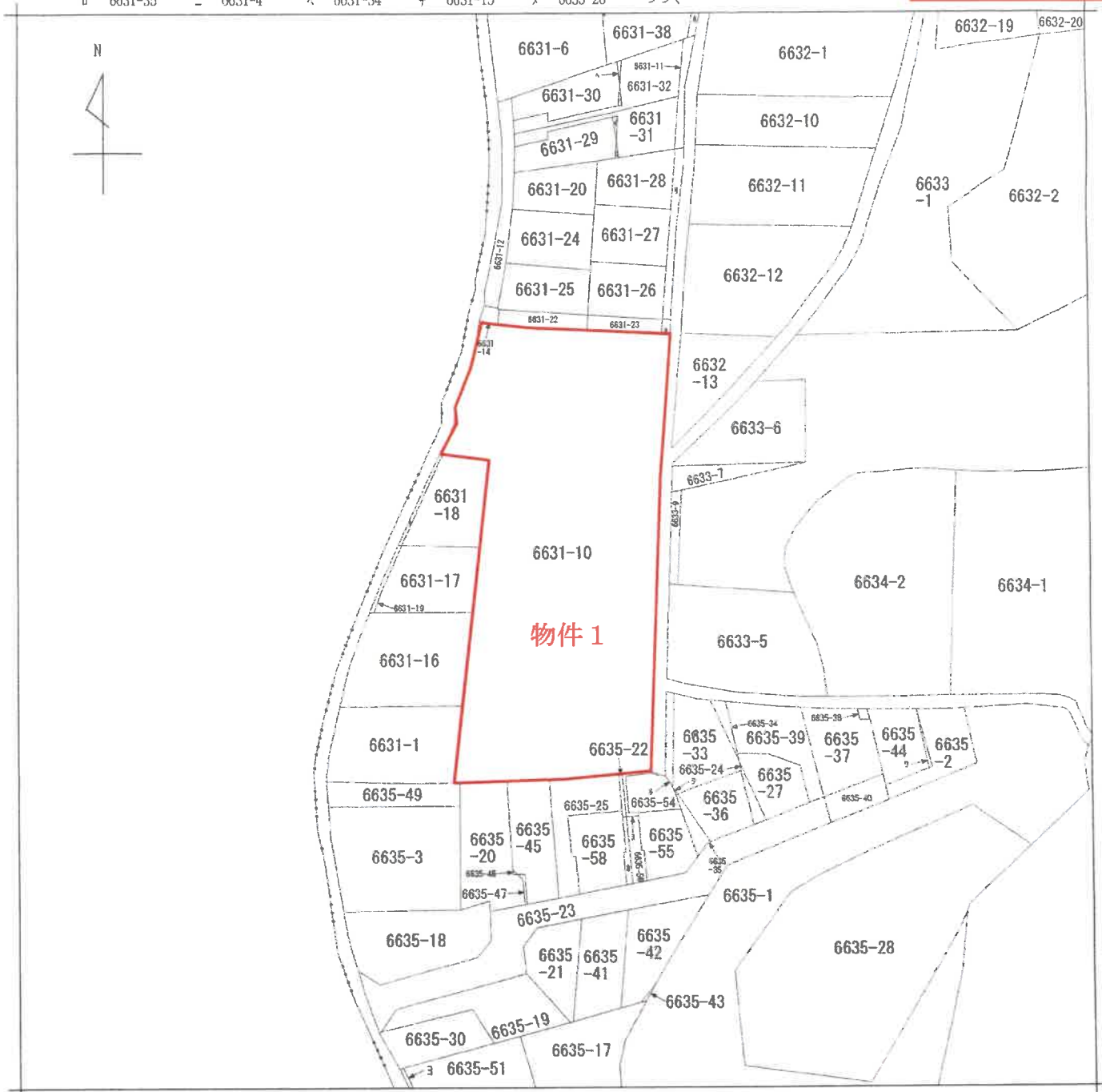
以上

# 位置図

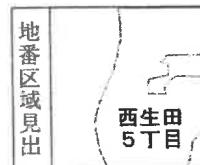


f-map.jp [許諾番号 PL1504] ©INCREMENT P CORPORATION  
規約用途以外の利用を目的とした地図データの無断複製を禁じる。

イ 6631-33    ハ 6631-36    ホ 6631-39    ト 6631-13    ニ 6631-21    ヘ 6635-31  
 ロ 6631-35    ニ 6631-4    ヘ 6631-34    チ 6631-15    ニ 6635-26    つづく



(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		川崎市多摩区西生田五丁目	地番	6631番10			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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54年10月22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5年12月6日  
 横浜地方法務局麻生出張所  
 登記官

7 6635-32  
7 6635-46  
7 6635-57  
3 6635-52

登記年月日：昭和44年7月4日

332712 前 6631/10 後・新同一...

地番 6631~14 . ~15 ~10、

土地の所在 川崎市坐田字一雁一俣  
川崎市多摩区 西生田 5丁目

6631~1

6635~3

6635~2

6631~10

物件 1

積測地

道路

道路

作製年月日  
昭和四十四年五月廿七日

作製者

申請人

昭和四十四年七月四日

面積計算表

②	$2.85 \times 1.64 = 4.674$	$2.85 \times 1.98 = 5.71230$
	$2.85 \times 1.64 = 4.674$	$2.85 \times 1.98 = 5.71230$
	$\frac{9.348}{1/2} = 4.674$	$\frac{11.42460}{1/2} = 5.71230$



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

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。  
(横浜市地方務局麻生出番所管轄)  
令和5年10月27日 宇都宮地方務局

登記官

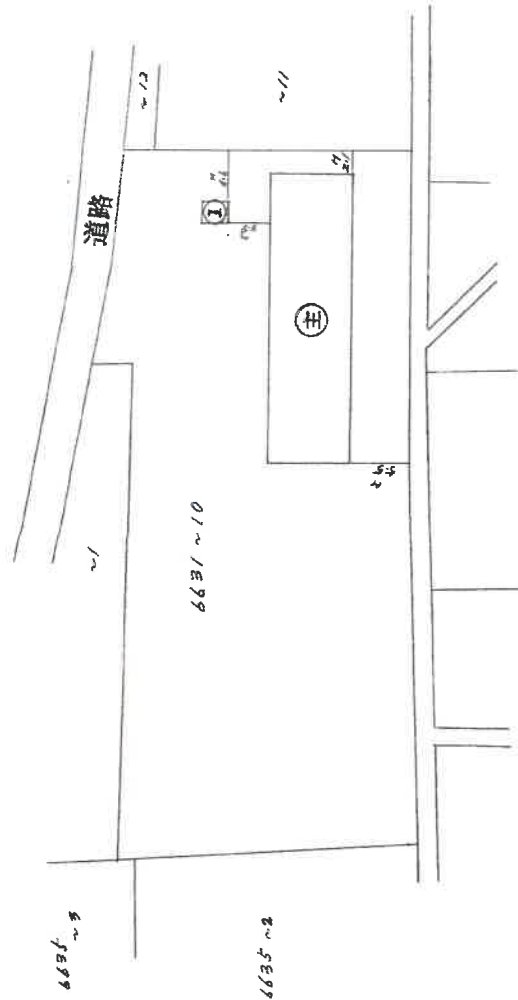
登記年月日：昭和44年3月14日

370138

建築物各階平面図

家屋番号	6631~10
建物の所在	川崎市生田字雁俣 6631 番地 10 西生田5丁目

作製年月日	昭和44年3月10日	申請人	
作製者			



49.3.10

昭和44.3.4

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A3をA4に縮小

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。

(横浜地方事務所 麻生出張所 署印)

令和5年10月27日

宇都宮地方事務所

登記官



登記年月日：昭和44年3月14日

370139

家屋番号	6631 ~ 10
建物の所在	川崎市生田字雁保 6631 番地 10 西生田じ丁目

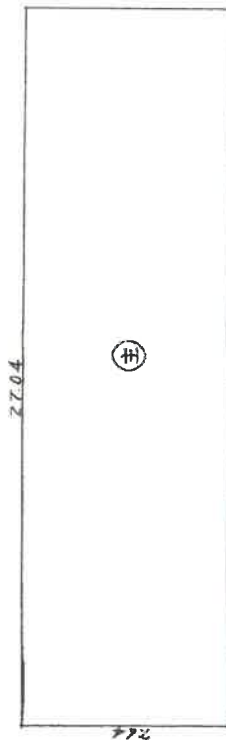
建築物各階平面図

1階平面図



床面積 27.04 × 7.64 = 206.5856 206.58 m<sup>2</sup>

2.3階平面図



床面積 27.04 × 7.64 = 206.5856 206.58 m<sup>2</sup>



2.65 × 1.85 = 4.7175 4.71 m<sup>2</sup>

44-3-14

昭和44年3月10日	作製年月日
申請人	作製者

A3をA4に縮小

縮尺 1 / 200

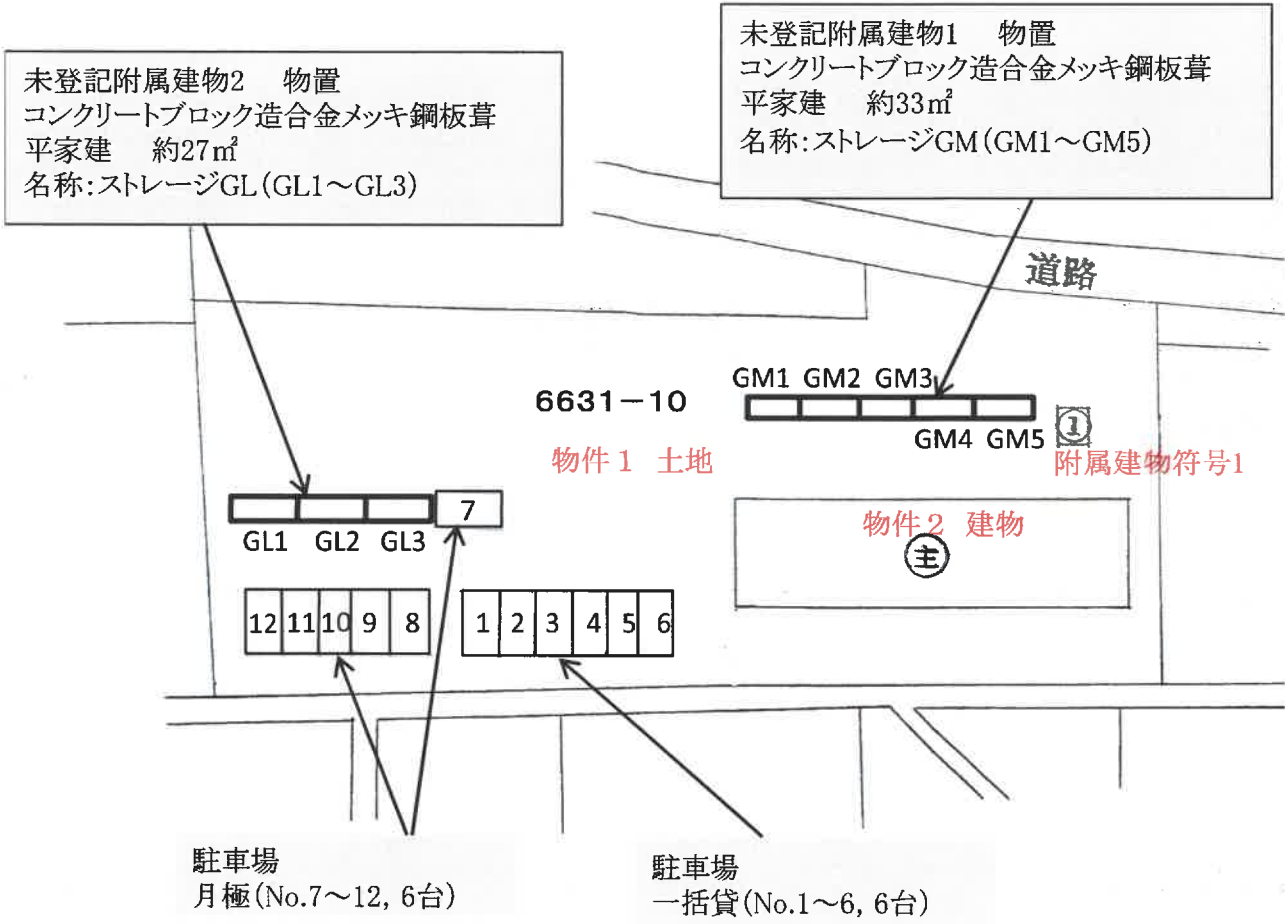
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
(横浜地方事務局長生田出雲所管轄)

令和5年10月27日 宇都宮地方事務所

登記官

建物配置図

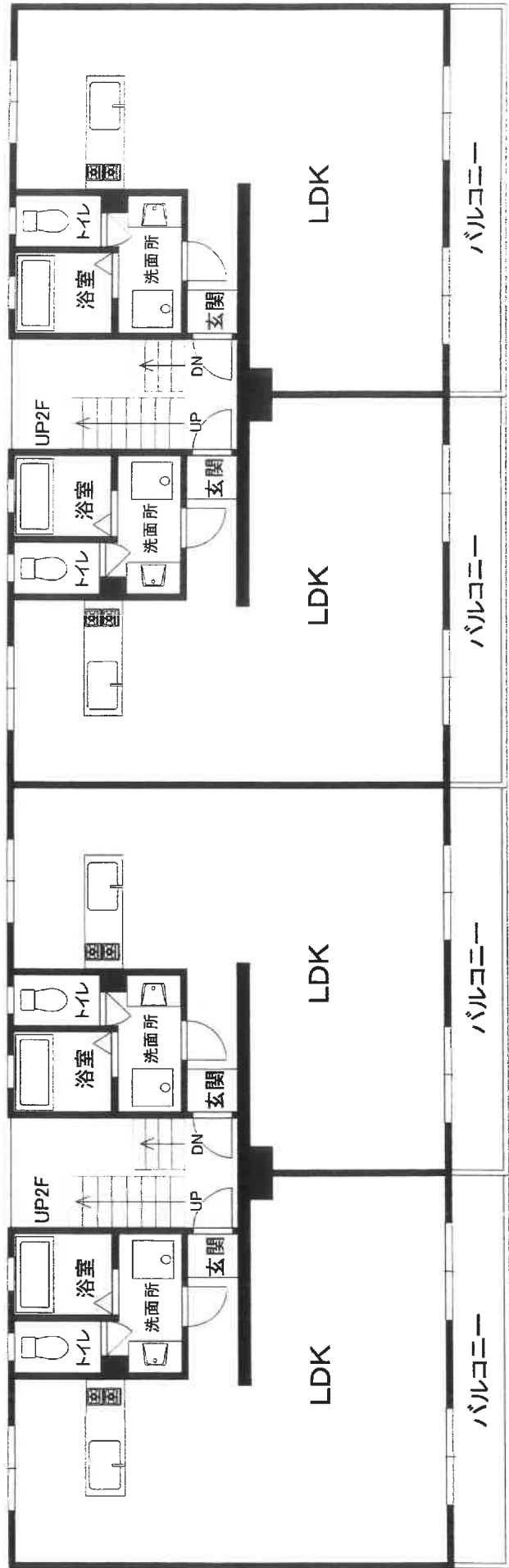


附属建物



建物概略間取図

1 階



101号室

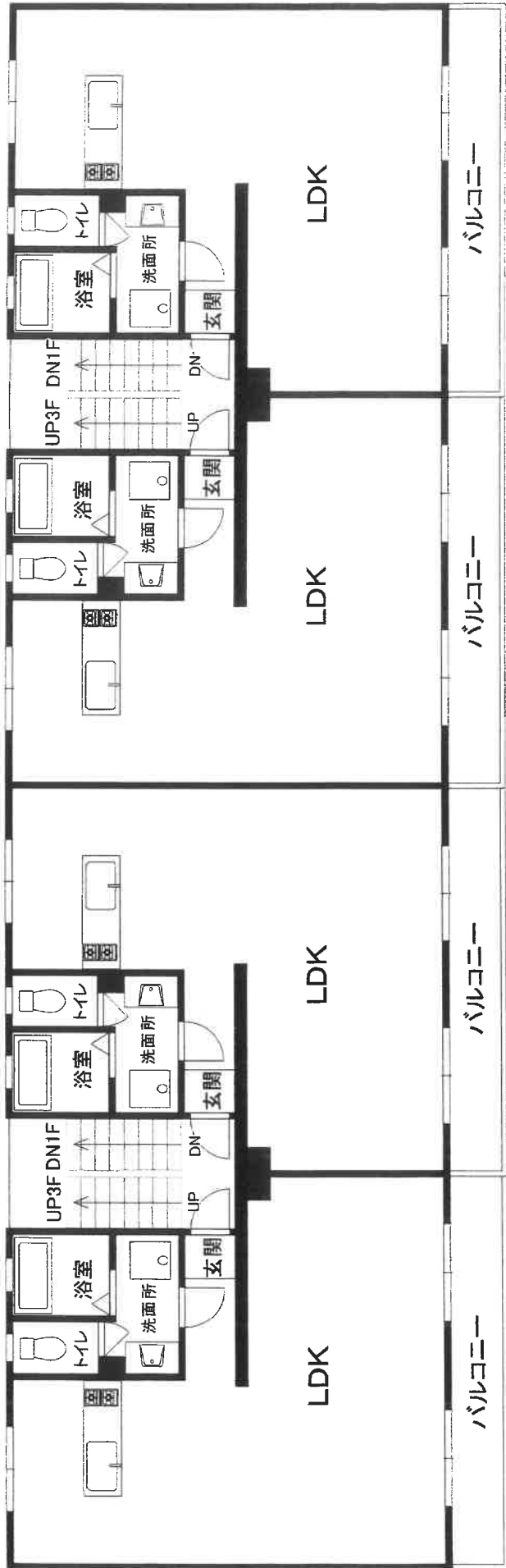
102号室

103号室

104号室



2 階



201号室

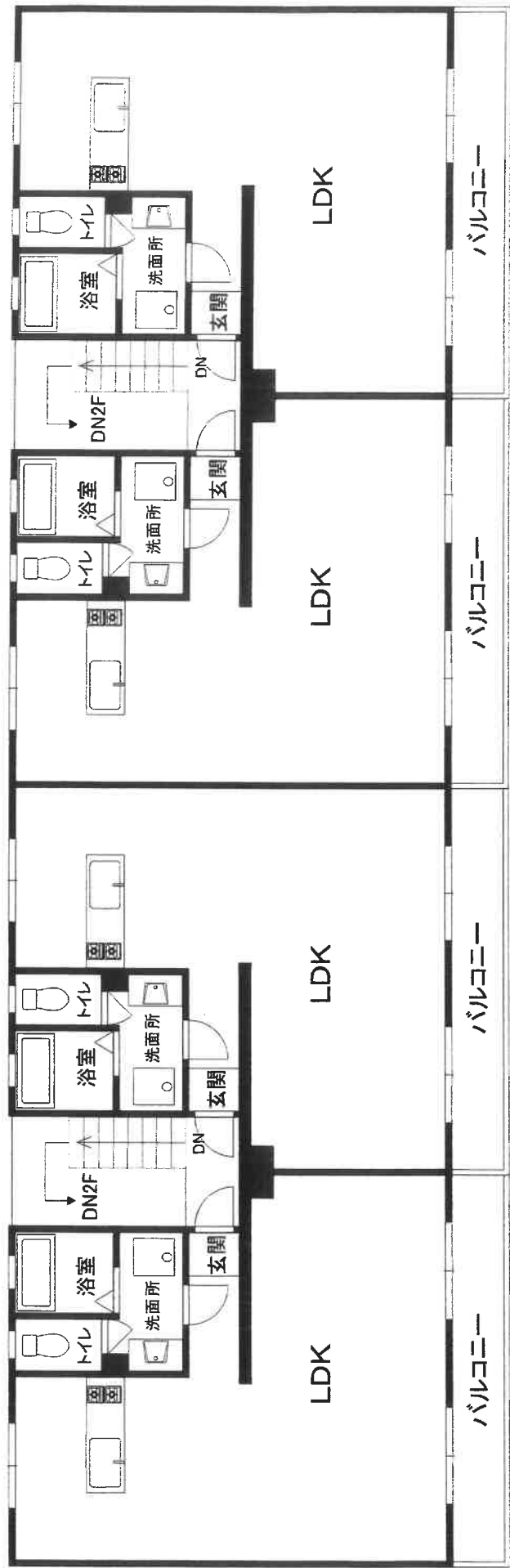
202号室

203号室

204号室



3 階



301号室

302号室

303号室

304号室