

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16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 7年 8月 5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 7年 7月24日 午前10時00分から 令和 7年 7月24日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 6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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,570,000 2,056,000		514,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市麻生区上麻生二丁目
地 番 1883番28
地 目 宅地
地 積 133.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 13 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】

地上権

原 因 令和 3 年 9 月 29 日法定地上権設定

目 的 建物所有

存続期間 令和 33 年 9 月 28 日まで

地上権者 ドリーム・ライフ株式会社

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外建物（家屋番号 1883 番 28）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

地上権の登記は、本執行手続では抹消しない。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市麻生区上麻生二丁目
地 番 1883番28
地 目 宅地
地 積 133.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和6年(ヌ)第53号
令和6年12月3日受理
令和7年1月14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 川崎市麻生区上麻生二丁目
地 番 1883番28
地 目 宅地
地 積 133.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市麻生区上麻生二丁目12番5号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「執行官の意見」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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

(2枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	川崎市麻生区上麻生二丁目1883番地28
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1883番28
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 51.75平方メートル 2階 43.06平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (ドリーム・ライフ株式会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和51年4月30日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (申立債権者代理人)	1 物件1上に存在する目的外建物は、申立債権者ドリーム・ライフ株式会社が不動産競売で買い受け、所有権を取得しました。同建物は誰も住んでいない状態です。 2 物件1は、申立債権者が同目的外建物を買い受けたことで法定地上権が成立し、申立債権者が法定地上権に基づき土地の全部を同目的外建物の敷地として使用しています。 3 物件1共有者らに対し、法定地上権の存続期間、地代等に関する協議を持ちかけましたが、なんら返答がなく、協議が整っていない状態です。 4 物件1の境界等に関する揉め事はありません。物件1上の樹木の枝が一部隣地側にはみ出ているとのことですが、クレームはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1の状況は、土地建物位置関係図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、上記目的外建物の敷地として使用されている。敷地内（庭部分）に複数の庭石等が存在する。なお、物件1上の樹木の枝が一部隣地1883番21側に張り出ている。
- 3 物件1の占有関係については、関係人の陳述、登記記録等から、目的外建物所有者である申立債権者ドリーム・ライフ株式会社が、法定地上権に基づき同建物の敷地として令和3年9月29日より占有しているものと認めた。なお、関係人の陳述によると、申立債権者と土地共有者らとの間で、存続期間、地代等の協議は整っていない。上記の占有は引受けになる。
- 4 物件1につき、次のとおり、令和5年6月15日第23203号地上権設定登記が存在する。

原 因	令和3年9月29日法定地上権設定
目 的	建物所有
存続期間	令和33年9月28日まで
地上権者	東京都大田区上池台三丁目18番12号 ドリーム・ライフ株式会社
- 5 上記目的外建物は、誰も住んでいない状態である。
- 6 評価人の調査によると、物件1は南東側及び北東側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

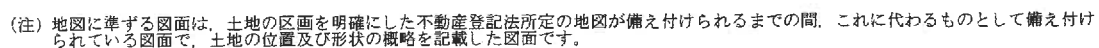
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 12月 4日 (水) 11 : 55 — 12 : 00	横浜地方法務局川崎支局	地積測量図・隣接道路部分の土地登記事項証明書等 受領
令和 6年 12月 5日 (木) 14 : 30 — 14 : 35	目的物件所在地	現地調査
令和 6年 12月 6日 (金) : — :	郵便	Aへ照会書送付 (回答なし)
令和 6年 12月 20日 (金) 11 : 10 — 11 : 25	目的物件所在地	現地調査 (評価人同行)
令和 7年 1月 8日 (水) : — :	郵便	Dへ照会書送付 (回答なし)
令和 7年 1月 9日 (水) 10 : 59 — 11 : 02	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 1月 9日 (水) 16 : 00 — 16 : 05	横浜地方法務局川崎支局	目的外建物登記事項証明書受領
(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

(6 枚目)

I	1864-24
II	1889-28



上麻生2丁目

(1/1)

令和6年12月4日

横浜地方法務局川崎支局

改訂品目表

(8 枚目)

438355

前 1883-21 後・新聞一・紙

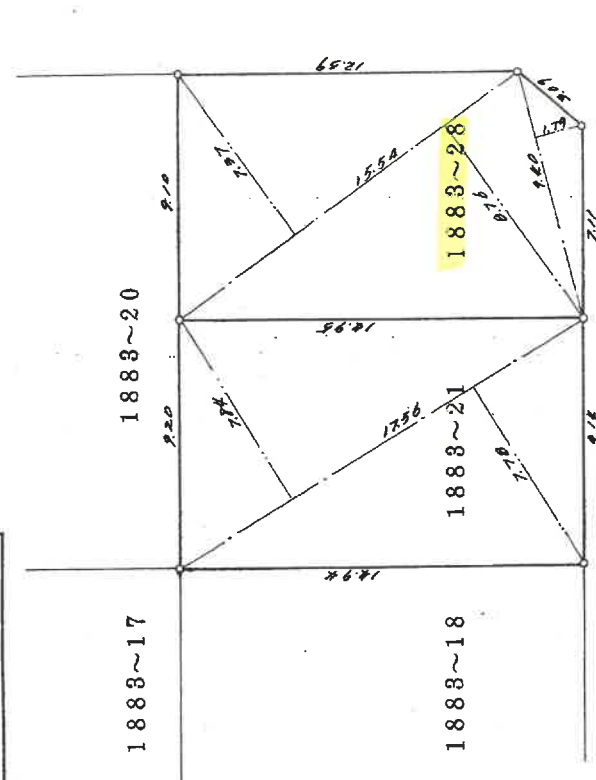
地積測量圖

地番	1888~21・28
土地の所在	川崎市長生区麻生字田中上麻生

昭和 51 年 1 月 30 日	作 製 者
作 製 年 月 日	

人
自
由
自
由

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである



姓名

面積計算表

1883-21	17.56	x	7.04	=	127.6708
	17.56	x	7.70	=	136.6168
					274.2876
					<u>137.14 (m)</u>

1883-28	15.54	x	7.37	=	114.6290
	15.54	x	0.76	=	136.1208
	9.40	x	1.78	=	16.0260
					267.6762
					<u>133.74 (m)</u>

(日 週 連 9)

(日本土地家屋調査士會連合會用紙)

 $\frac{1}{200}$

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。
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)
令和6年10月23日 東京法務局麻生出張所

(9 枚目)

登記官

455088

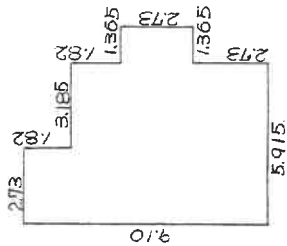
家屋番号 1883番28

建物の所在 川崎市多摩区上麻生山王1883番地28

三軒半建坪区川崎市上麻生

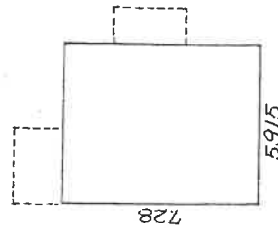
各階平面図

1階



2.73 x 1.365 = 3.72645
7.28 x 3.185 = 23.1868
9.10 x 2.73 = 24.8430
計 = 51.75625
床面積 = 51.75㎡

2階



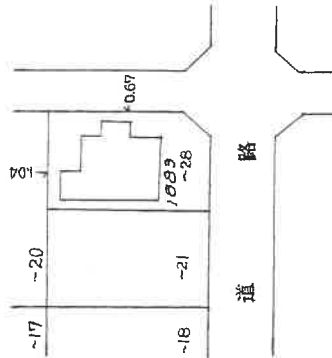
7.28 x 5.915 = 43.0612
床面積 = 43.06㎡

縮尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

建物階平面図

建物図面



作製年月日 昭和51年6月10日

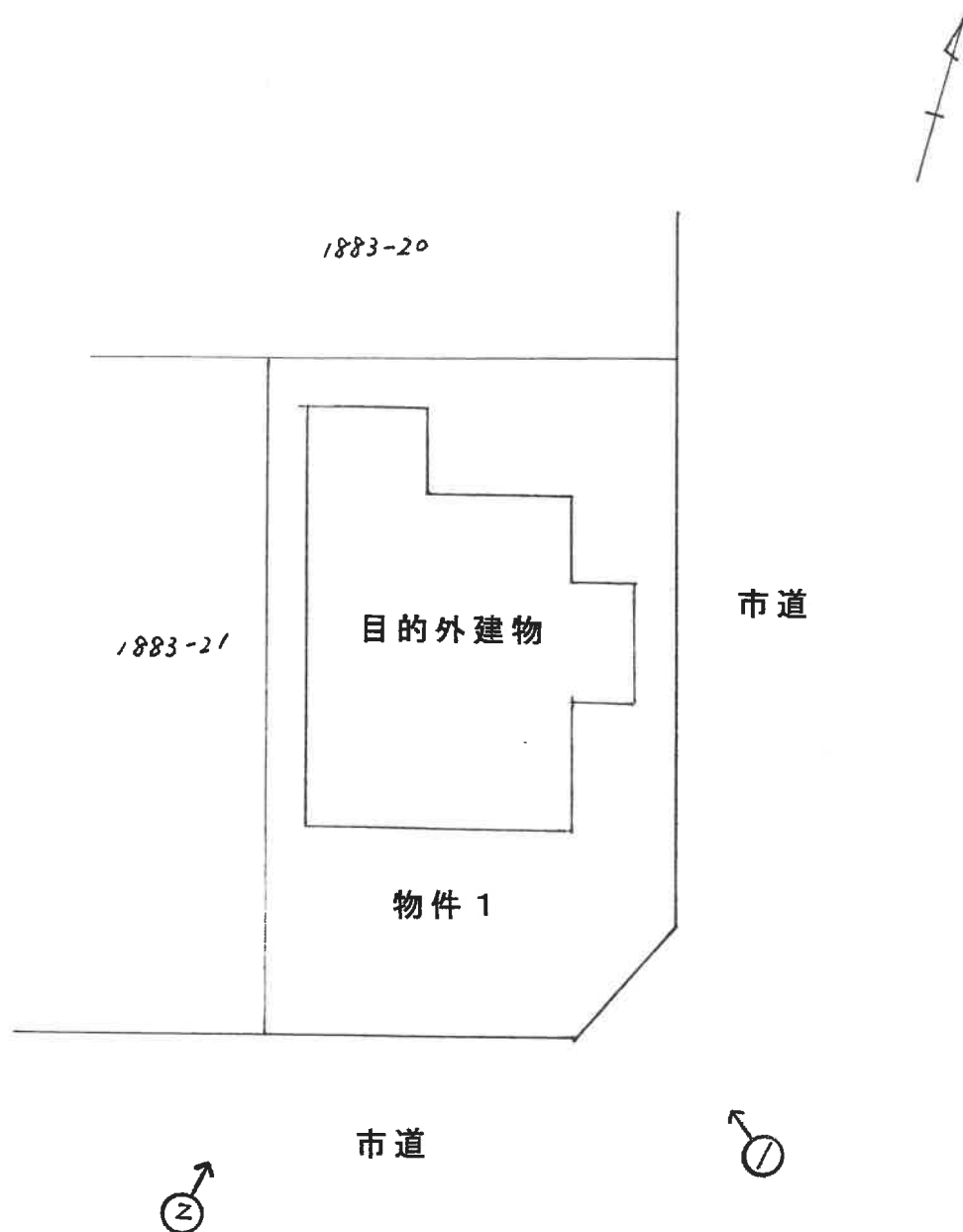
作製者 十

申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1

目的外建物



②

目的外建物

物件 1





令和6年（又） 第 53号

令和6年12月20日 現地調査

令和7年1月21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2,570,000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評価するものであり、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 目的物件の表示

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 上麻生二丁目12番5号付近
特 記 事 項		
◇本件は、共有者Aの持分4分の1の売却である。		

* 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 川崎市麻生区上麻生二丁目
地 番 1883番28
地 目 宅地
地 積 133.74平方メートル

共有者 A 持分4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（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅の南東方約650m（道路距離）。 （附属資料）「位置図」参照	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 最低敷地面積125㎡ 外壁後退距離：敷地境界から1m 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	133.74㎡ ほぼ長方形 間口約7m・奥行約15m（南東側の市道からみて） 概ね平坦である。
接 面 道 路	南東側約7mが幅員約6mの舗装市道に等高から約1m高く、約3mの隅切りを介して、北東側約12.5mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面している角地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	目的外建物の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図面写のとおり）。 ◇占有関係については、執行官の意見のとおり、目的外建物所有者である申立債権者ドリーム・ライフ株式会社が、法定地上権に基づき同建物の敷地として、令和3年9月29日より占有しているものと認められる。なお、関係人の陳述によると、申立債	

	権者と土地共有者らとの間で存続期間、地代等の協議は整っていない。 ◇当該占有は引受けになるものである。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項 1	◇本件売却対象となる共有者 A の共有持分は、4分の1である。 ◇目的土地の乙区には、次のとおり、令和5年6月15日第23203号の地上権設定登記がされている。 原因 令和3年9月29日法定地上権設定 目的 建物所有 存続期間 令和33年9月28日まで 地上権者 東京都大田区上池台三丁目18番12号 ドリーム・ライフ株式会社 ◇地上に存する目的外建物の概要は、下記のとおりである。 家屋番号：1883番28 種類：居宅 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階51.75㎡ 2階43.06㎡ 原因及びその日付：昭和51年4月30日新築 ◇目的外物件は、建築確認を受けているが、検査済証の交付は受けていない建物である。 ◇C（申立債権者代理人）の陳述の概要は、下記のとおりである。 1. 物件1土地に存在する目的外建物は、申立債権者ドリーム・ライフ株式会社が不動産競売で買い受け、所有権を取得しました。同建物には誰も住んでいない状態です。 2. 物件1土地は、申立債権者が同目的外建物を買い受けたことで法定地上権が成立し、申立債権者が法定地上権に基づき土地の全部を同目的外建物の敷地として使用しています。 3. 物件1土地共有者らに対し、法定地上権の存続期間、地代等	

	に関する協議を持ちかけましたが、なんら返答がなく、協議が整っていない状態です。 4. 物件1土地の境界等に関する揉め事はありません。物件1土地上の樹木の枝が一部隣地にはみ出ているとのことですが、クレームはありません。
特 記 事 項 2	◇目的土地は法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。 ◇目的土地内の庭部分には複数の庭石等がある。 ◇目的土地内の樹木の枝の一部が西側隣地1883番21に越境している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	401,000	$\frac{103}{100}$	413,000	$\times 133.74$	$\times 0.95$	= 52,470,000

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 川崎麻生－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 372,000\text{円/㎡} & \times \frac{109}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & 401,000\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は角地であり、総合格差で上記のとおり。

建付減価：建付減価率は、5%と判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1については目的外建物にかかる土地利用権等価格を控除し、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 物件1にかかる土地利用権等価格

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	52,470,000	× 0.65	法定地上権	=34,110,000

(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 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)	共有 持分	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	52,470,000	－34,110,000	$\frac{1}{4}$		× 0.8	× 0.7		= 2,570,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の低下を－20%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 公 示：川崎麻生－1

所 在：川崎市麻生区上麻生2丁目1821番15「上麻生2-24-25」

価 格：372,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：245㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 32,712,804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）

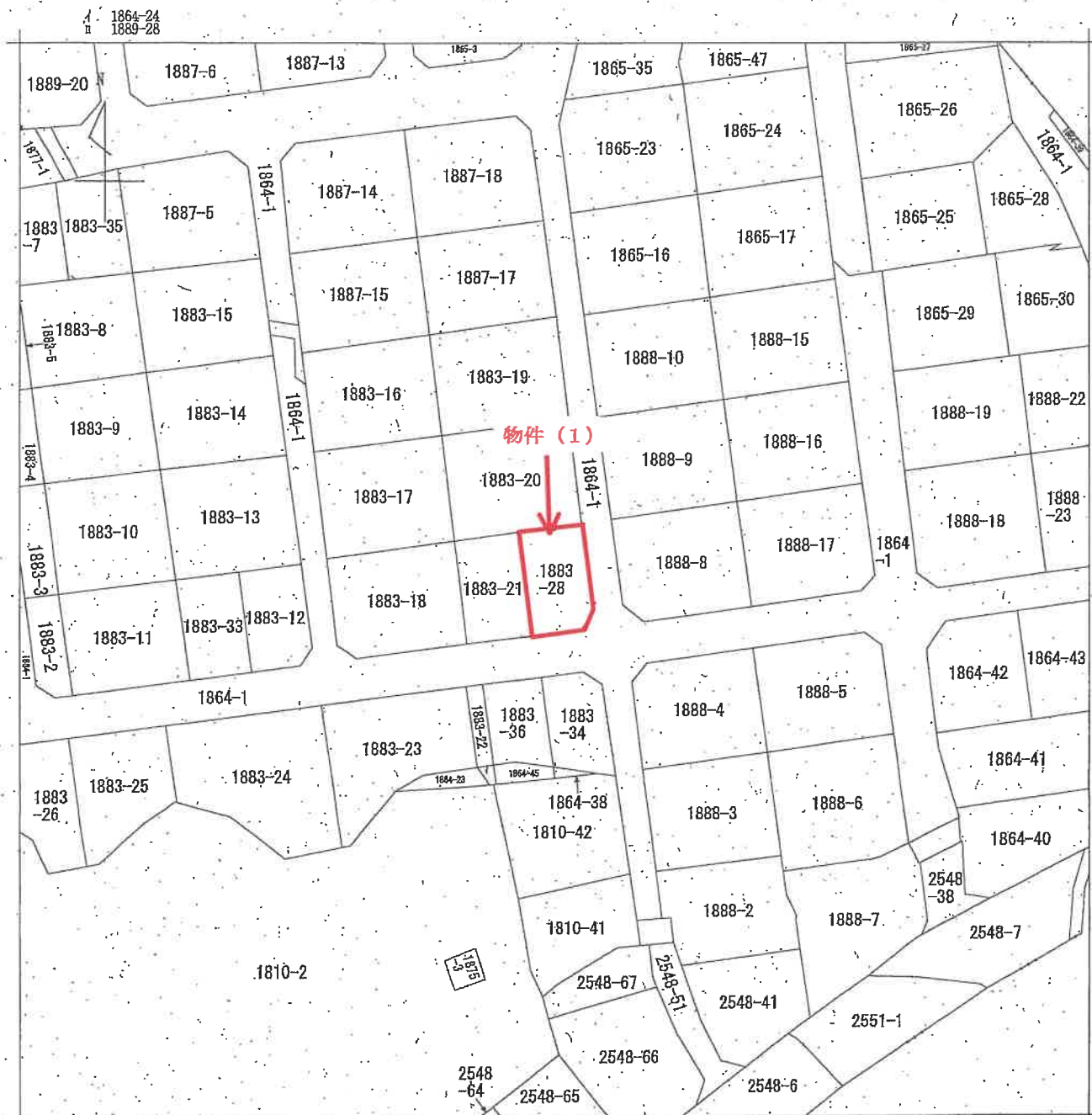
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（参考資料、A3判からA4判へ縮小）



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



地番区域見出
上麻生2丁目

請求部	所 在	川崎市麻生区上麻生二丁目				地 番	1883番28			
出力縮	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59年1月5日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号: 3-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：昭和51年2月6日

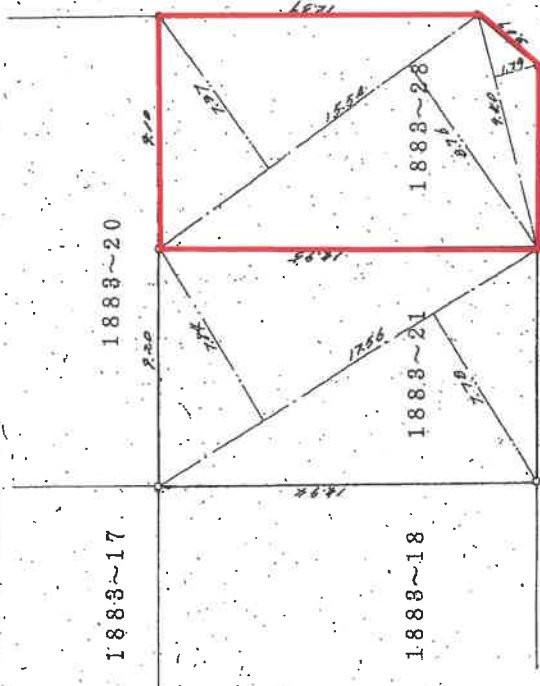
438355

第1883-21/後新開一丁目

地積測量図

地番	1883~21・~28
土地の所在	麻生区川崎市多摩区麻生字由目上麻生2丁目

物件(1)



面積計算表

1883-21	17.54 x 7.84 = 137.6704
	17.54 x 7.70 = 135.0580
	278.7284
1883-28	15.54 x 7.37 = 114.5298
	15.54 x 8.76 = 136.1304
	9.40 x 1.79 = 16.8200
	267.4802
	137.14 (m)
	132.78 (m)

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)

昭和51年1月30日	製作年月日
	製作者
	申請人

51
2
6

455088

建築物階平面図

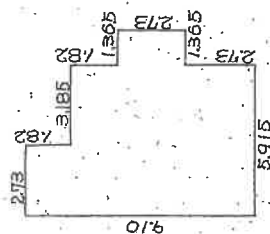
家屋番号 1883番28

建築物の所在 三河郡田原町上麻生字山口1883番地28

三河郡田原町上麻生字山口1883番地28

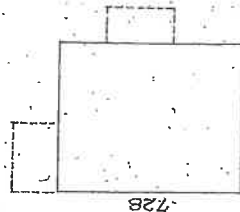
各階平面図

1階



2.73 x 1.365 = 3.72845
7.28 x 3.185 = 23.1868
9.10 x 2.73 = 24.8430
計 = 51.75625
床面積 = 51.75 m²

2階



7.28 x 5.915 = 43.0612
床面積 = 43.06 m²

A3をA4に縮小

縮尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

参考資料

昭和51年6月10日

作製者

申請人