

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月23日 午前10時00分から 令和 7年10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 7年 9月17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	26,080,000 20,864,000	一括	5,216,000	111,497	0
1	4,790,000				
2	21,290,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市川崎区池上新町二丁目 |
| | 地 番 | 22番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36 |
| | 家屋 番号 | 22番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.47平方メートル
2階 39.69平方メートル
3階 34.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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, 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2】

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 川崎市川崎区池上新町二丁目
 地 番 22番36
 地 目 宅地
 地 積 64.32平方メートル

- 2 所 在 川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36
 家屋 番号 22番36
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 24.47平方メートル
 2階 39.69平方メートル
 3階 34.02平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年 4月21日受理
令和7年 5月21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 所 在 川崎市川崎区池上新町二丁目
地 番 22番36
地 目 宅地
地 積 64.32平方メートル
- 2 所 在 川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36
家屋 番号 22番36
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 24.47平方メートル
2階 39.69平方メートル
3階 34.02平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市川崎区池上新町二丁目22番8-2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 }		
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

執行官の意見

- 1 目的物件の現況は、建物図面、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2建物の占有関係は、郵便受けに所有者あての郵便物が複数存在したこと及びその他の室内外の状況から、所有者が占有しているものと認めた。
- 3 物件2建物の3階洋室入口扉に破損がある箇所、2階階段付近の壁クロスの表面が剥がれている箇所があった。
- 4 評価人の調査によると、物件1土地の北東側で建築基準法第42条1項に該当する市道に接面している。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 4月22日(火) 10:00-10:05	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 4月22日(火) 10:30-10:32	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 4月25日(金) 10:05-10:10	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 5月10日(土) 8:00- 8:45	目的物件所在地	立入調査 写真撮影〔評価人同行〕

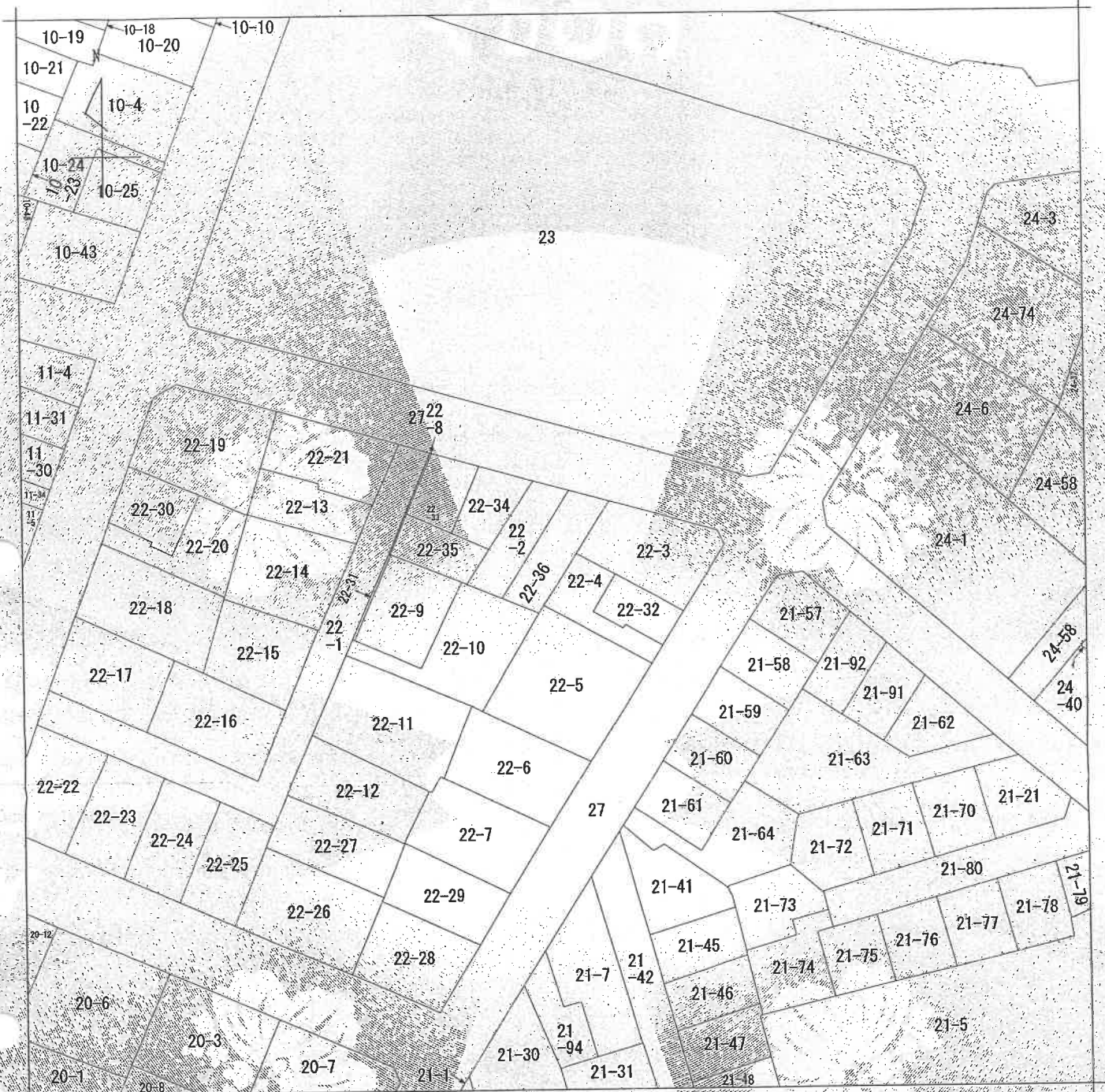
(特記事項)

☒ 令和7年 5月10日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



(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。

地番区域見出し
池上新町2丁目

請 部	所 在	川崎市川崎区池上新町二丁目				地 番	22番36			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和42年7月3日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和42年7月3日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4 判に縮小

令和6年12月9日
横浜地方方法務局川崎支局
登記官

請求番号：22-2
(1/1)

(5枚目)

登記年月日 令和3年2月13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6年12月9日 横浜地方方法務局川崎支局

登記簿

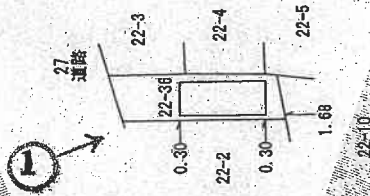
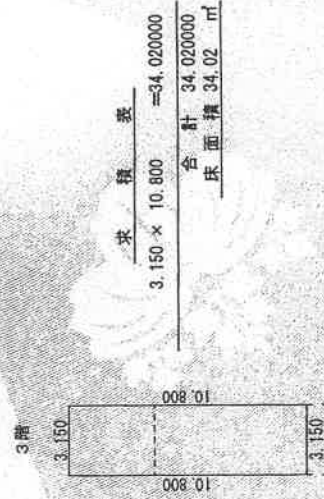
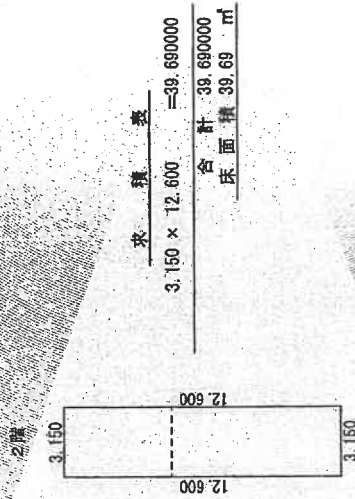
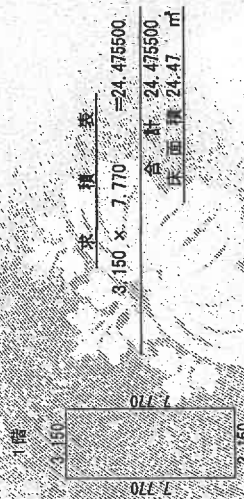
(6枚目)

請求番号: 22-4

A4判に縮小

各階平面図 建物図面

登録番号	22番36
建物の所在	神奈川県川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36



○は、写真撮影位置・方向を示す。

作成者

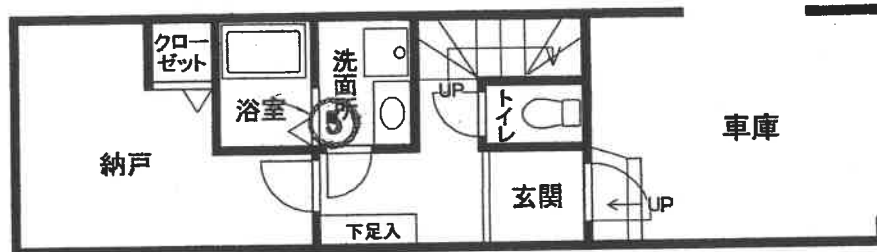
縮尺 250

申請人

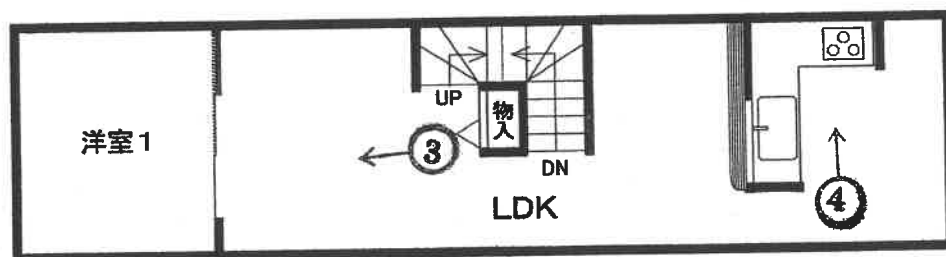
縮尺 500

建物概略間取図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。



1 階



2 階



3 階

①

物件 2



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 5 月 10 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 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26,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 （土地）	金4,790,000円
物件2 （建物）	金21,290,000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 「川崎区池上新町二丁目22番8-2号」
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 川崎市川崎区池上新町二丁目 |
| | 地 番 | 22番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.32平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36 |
| | 家屋 番号 | 22番36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.47平方メートル
2階 39.69平方メートル
3階 34.02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	J R 東海道本線「川崎」駅の南東方約3.5km（道路距離）。「臨港警察署前」バス停より徒歩約5分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。北側に公園がある。	
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 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	64.32㎡ ほぼ台形 間口約4.4m、奥行約15m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北東側約4.4mが幅員約7m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	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図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	◇目的土地について、すべての境界標までは確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図、建築計画概要書の配置図等を基に確認を行い、登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は64.32㎡で一致している。 ◇登記上、地番27番土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇建築計画概要書には、準防火地域内の準耐火建築物により、建蔽率70%と記載されている。 ◇物件1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。	

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	令和2年11月9日	新築（登記記載）
	経 過 年 数	約5年	
	経済的残存耐用年数	約25年	
仕 様	構 造	木造3階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング貼等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等	
床 面 積（ 現 況 ）	1階 ： 24.47㎡		

第5 評価額算出の過程

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	建付地価格 (円)
1	304,000	$\frac{100}{100}$	304,000	× 64.32	× 1.0	= 19,550,000

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 川崎川崎—14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 271,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 304,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 標準画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差 : 地価公示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、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差 : 目的土地は標準的であり、個別格差はない。
- ◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を0%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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	220,000	× 98.18	× 0.82	= 17,710,000

現価率

- ・ 経過年数 5年 、 経済的残存耐用年数 約25年 、 観察減価率 2%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{(\text{経過年数 } 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年})} \times (1 - 0.02) = 0.82$$

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	19,550,000	×	0.65 法定地上権	= 12,710,000

(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	19,550,000	－ 12,710,000		× 1.0	× 0.7		= 4,790,000
2	17,710,000	＋ 12,710,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 21,290,000
一 括 価 格 (合 計)							26,080,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 必要なし。

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 . 地価公示価格 川崎川崎—14

所 在 : 川崎市川崎区四谷上町137番5 「四谷上町14-16」

価 格 : 271,000円/㎡

位 置 : JR東海道本線「川崎」駅約3.7km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 136㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 4.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

準防火地域

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 6 年度 ）

物件1 9,307,104円

物件2 8,047,539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

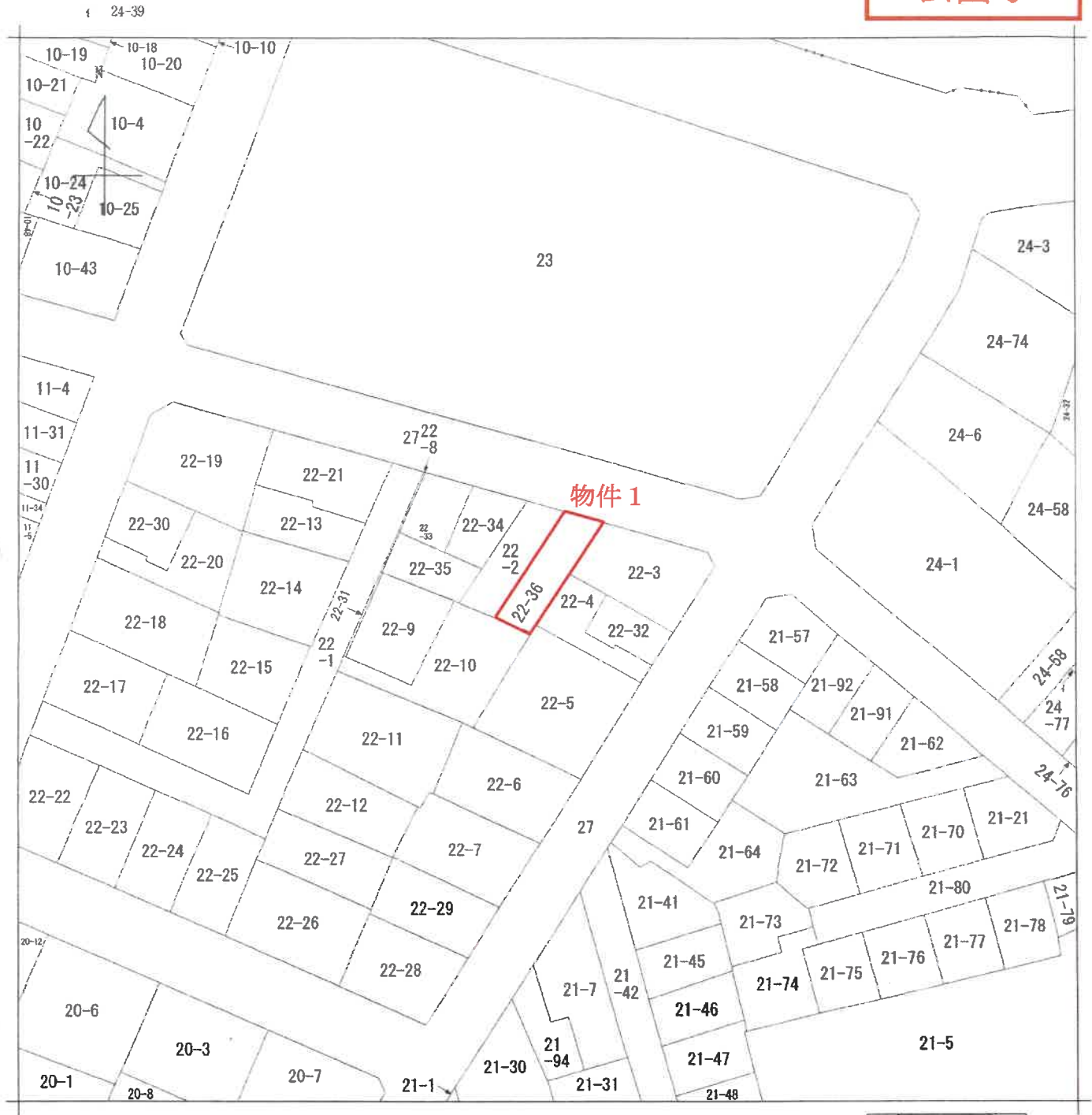
以上

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。



(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。

A3をA4に縮小

地番区域見出
池上新町2丁目

請 部 求 分	所 在	川崎市川崎区池上新町二丁目				地 番	22番36			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和42年7月3日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和42年7月3日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
横浜地方務局川崎支局

地図整理番号：M17007

登記官

登記年月日：令和2年8月20日

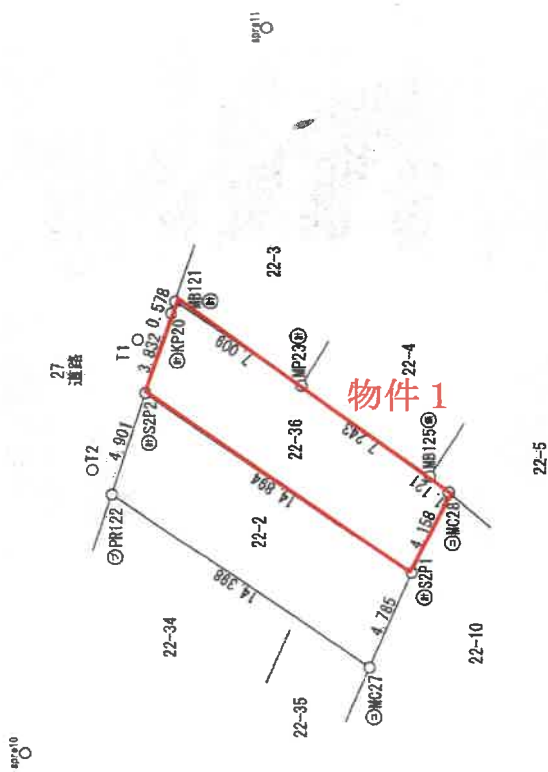
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

地積測量図

地番 22-2、22-36

土地の所在 神奈川県川崎市川崎区池上新町二丁目



地番 22-2				
No.	Xn	Yn	辺長	点間No
PR122	-52694.223	-9243.035	4.901	S2P2
S2P2	-52695.733	-9238.372	14.894	S2P1
S2P1	-52708.028	-9246.778	4.785	MC27
MC27	-52706.109	-9251.161	14.398	PR122
			倍面積	-137.714777
			面積	68.8573885
			地積	68.85

地番 22-36				
No.	Xn	Yn	辺長	点間No
S2P2	-52695.733	-9238.372	3.832	KP20
KP20	-52696.914	-9234.727	0.578	MB121
MB121	-52697.092	-9234.177	7.009	MP23
MP23	-52702.922	-9238.068	7.243	MB125
MB125	-52708.843	-9242.240	1.121	MC28
MC28	-52709.695	-9242.969	4.158	S2P1
S2P1	-52708.028	-9246.778	14.894	S2P2
			倍面積	-128.642582
			面積	64.3212910
			地積	64.32

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T1	-52695.395	-9235.936	金属板
T2	-52693.356	-9241.908	金属板
SPR10	-52690.331	-9255.051	金属板
SPR11	-52701.229	-9221.403	金属板

印	号	場所	種類	材質	形状	寸法
①	①	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20
②	②	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20
③	③	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20
④	④	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20
⑤	⑤	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20
⑥	⑥	境界線の標示	銅印	銅	円形	φ20

測地系	任意座標系
測地年月日	令和2年2月27日

縮尺	250
----	-----

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年2月3日

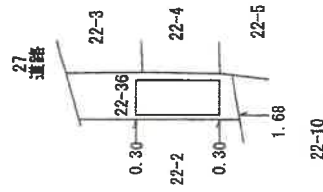
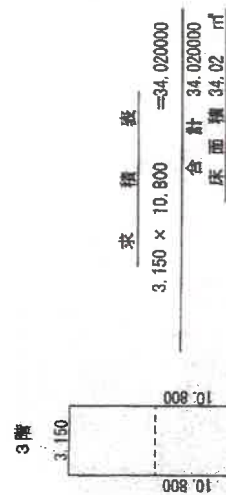
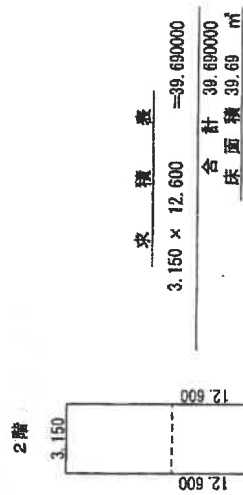
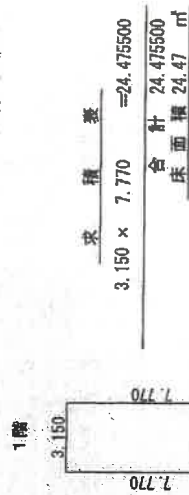
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 横浜地方方法務局川崎支局

各階平面図

家屋番号 22第36

建物図面

建物の所在 神奈川県川崎市川崎区池上新町二丁目22番地36



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3をA4に縮小

登記官

建物概略間取図

