

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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 7年11月26日から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月10日 午前10時00分 横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 5日 午前 9時30分 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12月18日 午前10時00分から 令和 7年12月18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11月12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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23,360,000 18,688,000	一括	4,672,000	103,051	0
1	4,280,000				
2	19,080,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 川崎市川崎区川中島二丁目 |
| | 地 番 | 14番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区川中島二丁目14番地41 |
| | 家屋 番号 | 14番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 18.05平方メートル
2階 30.70平方メートル
3階 30.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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、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 | 川崎市川崎区川中島二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区川中島二丁目 1 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 . 7 0 平方メートル
3 階 3 0 . 7 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第40号
令和7年 6月16日受理
令和7年 7月28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 | 川崎市川崎区川中島二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区川中島二丁目 1 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 . 0 5 平方メートル
2 階 3 0 . 7 0 平方メートル
3 階 3 0 . 7 0 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	川崎市川崎区川中島二丁目14番3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 ☒ ほぼ建物図面（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、使用している ☐ 「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

(2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
■ A (所有者)	・ 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。表札に、私の姓の表示と共にあるBの表示は、同居している子のものです。 ・ 本件建物には、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。室内で、犬を1匹飼っています。 ・ 本件土地の境界に争いはありません。

執行官の意見
・ 本件土地・建物の現況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 ・ 本件建物は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、所有者が占有しているものと認めた。 ・ 評価人の調査によると、本件土地は、西側及び北側で建築基準法42条1項1号に認定される市道に接している。

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 6月17日(火) 10:50-11:00	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 6月20日(金) 11:00-11:05	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 6月23日(月) 9:57-10:00	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年 7月25日(金) 13:55-14:30	目的物件所在地	所有者と面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影

(特記事項)

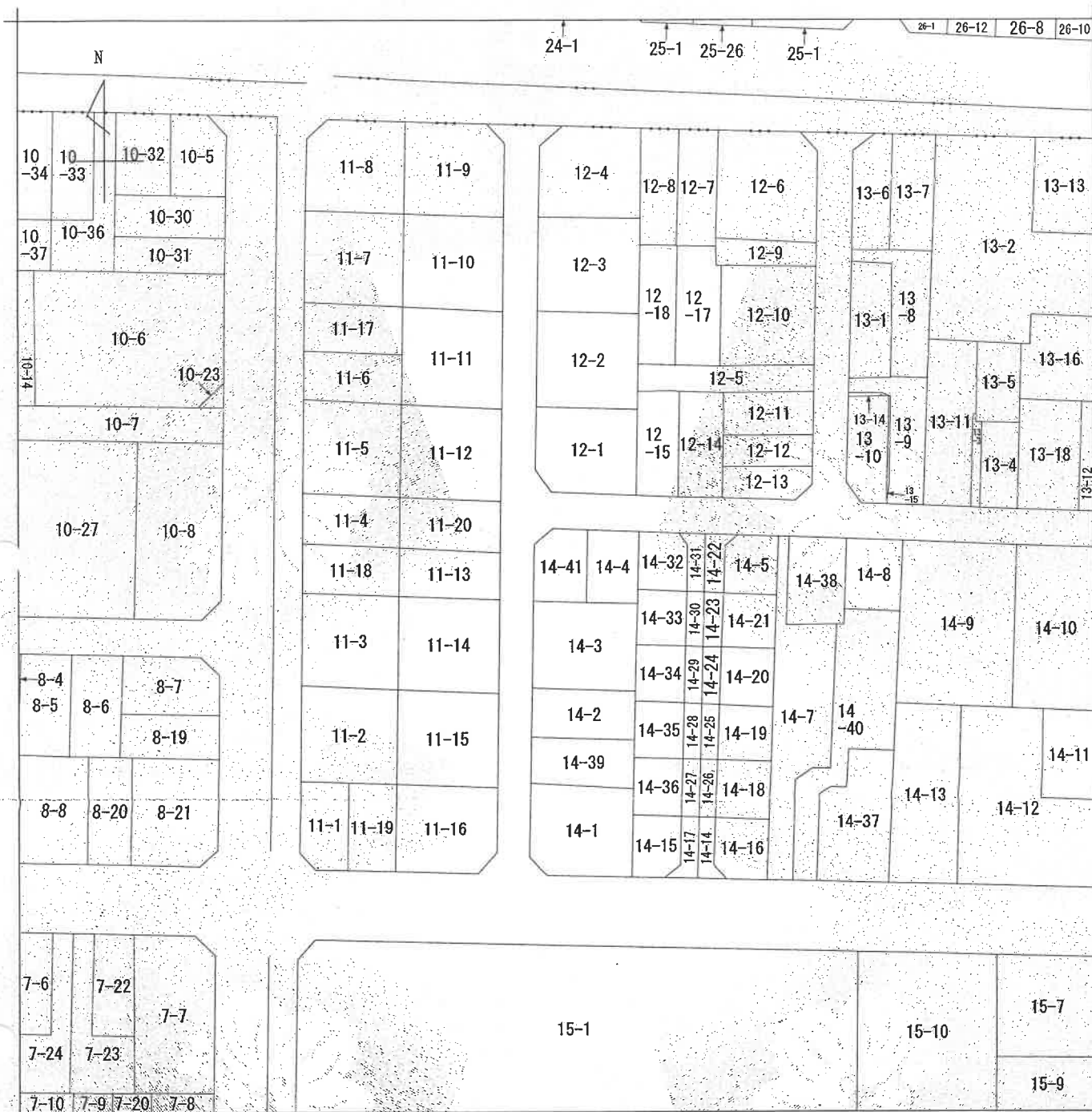
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び技術者を同行した。

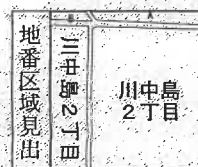
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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	川崎市川崎区川中島二丁目				地番	14番41			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和40年7月10日				備付年月日(原図)	昭和40年7月10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7年4月18日
横浜地方方法務局川崎支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

(5枚目)

登記年月日：令和2年5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7年4月18日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

(6枚目)

各階平面図

建物図面

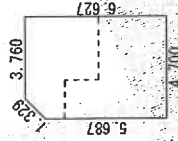
家屋番号 14番41

建物の所在 川崎市川崎区川中島二丁目14番地41



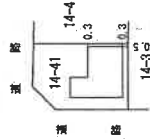
求 積 表		
4.700×3.215	$=$	15.110500
1.850×1.592	$=$	2.945200
合 計		18.055700
床面積		18.05 m ²

2階、3階
(各階同型)



求 積 表		
4.700×5.687	$=$	26.728900
$(4.700 + 3.760) \times 0.940 / 2$	$=$	3.976200
合 計		30.705100
床面積		30.70 m ²

○は、写真撮影位置・方向を示す。



(単位：メートル)

作成者

申請人

縮尺

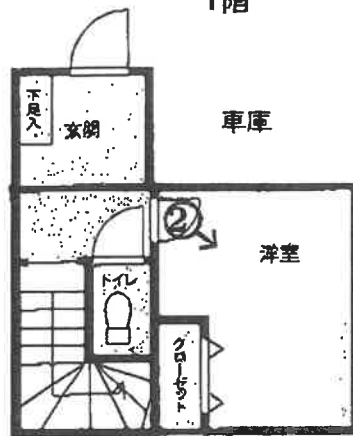
1/500

縮尺 1/250

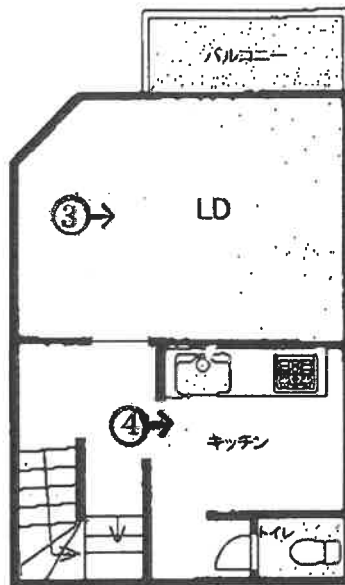
A4判に縮小

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向

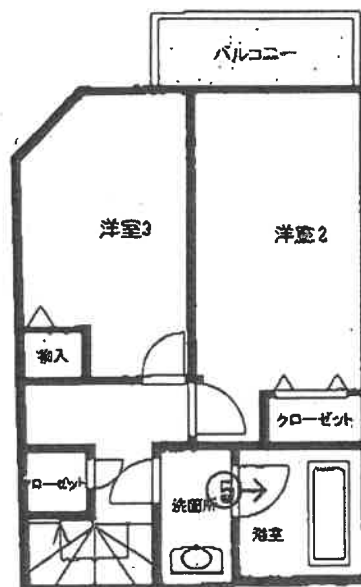
1階



2階



3階



(7枚目)

①

物件 2



②



③



④



⑤



令和7年 (ケ) 第 40号
令和7年 7月25日 現地調査
令和7年 7月28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

遠 藤 一 典

第1 評価額

一括価格（合計）	
金23,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,280,000円
物件2（建物）	金19,080,000円

- ① 一括価格は、物件1から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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 「川中島2丁目14番3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 | 川崎市川崎区川中島二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.93 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区川中島二丁目 1 4 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 18.05 平方メートル
2 階 30.70 平方メートル
3 階 30.70 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	京浜急行大師線「川崎大師」駅南方約700m（道路距離）に位置している。（附属資料「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	駅徒歩圏内の一般住宅、アパート、マンション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 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, 形状等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	50.93㎡ 長方形 間口約6.1m×奥行約8.6m 平坦地
接 面 道 路	北側が幅員約4m市道（建築基準法第42条1項1号）に約6.1m、西側が幅員約4m市道（建築基準法第42条1項1号）に約8.6m接面する角地。	
土地の利用状況等	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 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	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。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年4月24日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天井 床 設備	木造スレートぶき3階建 スレートぶき サイディングボード貼り等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 1階に車庫、2階にキッチン、1、2階にトイレがある。
床面積（現況）	1階：18.05 m ² 、2階：30.70 m ² 、3階：30.70 m ² 、延 79.45 m ²	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年7月25日内部立入調査 建物所有者が家族と共に居宅として使用している。	
特 記 事 項	①室内で犬一匹を飼っている。 ②室内で喫煙をしているが、建物が比較的新しいので喫煙によるクロス等の黄ばみはまだ目立つほどではない	

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	327,000	105	343,000	×50.93	×1.00	= 17,470,000
		100				

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 川崎川崎－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \\
 321,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 327,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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道路条件、交通接近条件、
住環境等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：対象地は角地で上記の通り。

◇建 付 減 価：必要なし。

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	250,000	× 79.45	× 0.80	= 15,890,000

現価率

- ・経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 0.0%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.0}) \\ &= 0.80 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記 1 により求めた価格を基に、物件 1 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 2 の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	17,470,000	× 0.65	法定地上権	= 11,360,000

(注) 土地利用権等割合：物件 1 の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 内訳価格および一括価格

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)	市場性 修 正	競売市 場修正	占有 減価 修正	その他の 控 除	評価額 (円)
1	17,470,000	-11,360,000	×1.0	×0.7			=4,280,000
2	15,890,000	+11,360,000	×1.0	×0.7	×1.0	0	=19,080,000
一括価格 (合計)							=23,360,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

占有減価修正：必要なし。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 川崎川崎－4

所 在：川崎市川崎区川中島2丁目11番12「川中島2-11-10」

価 格：321,000 円／㎡

位 置：京浜急行大師線「川崎大師」駅 700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 4m市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅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 10,119,791 円

物件2 6,932,075 円

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以上

神奈川県川崎市川崎区観音1丁目 付近

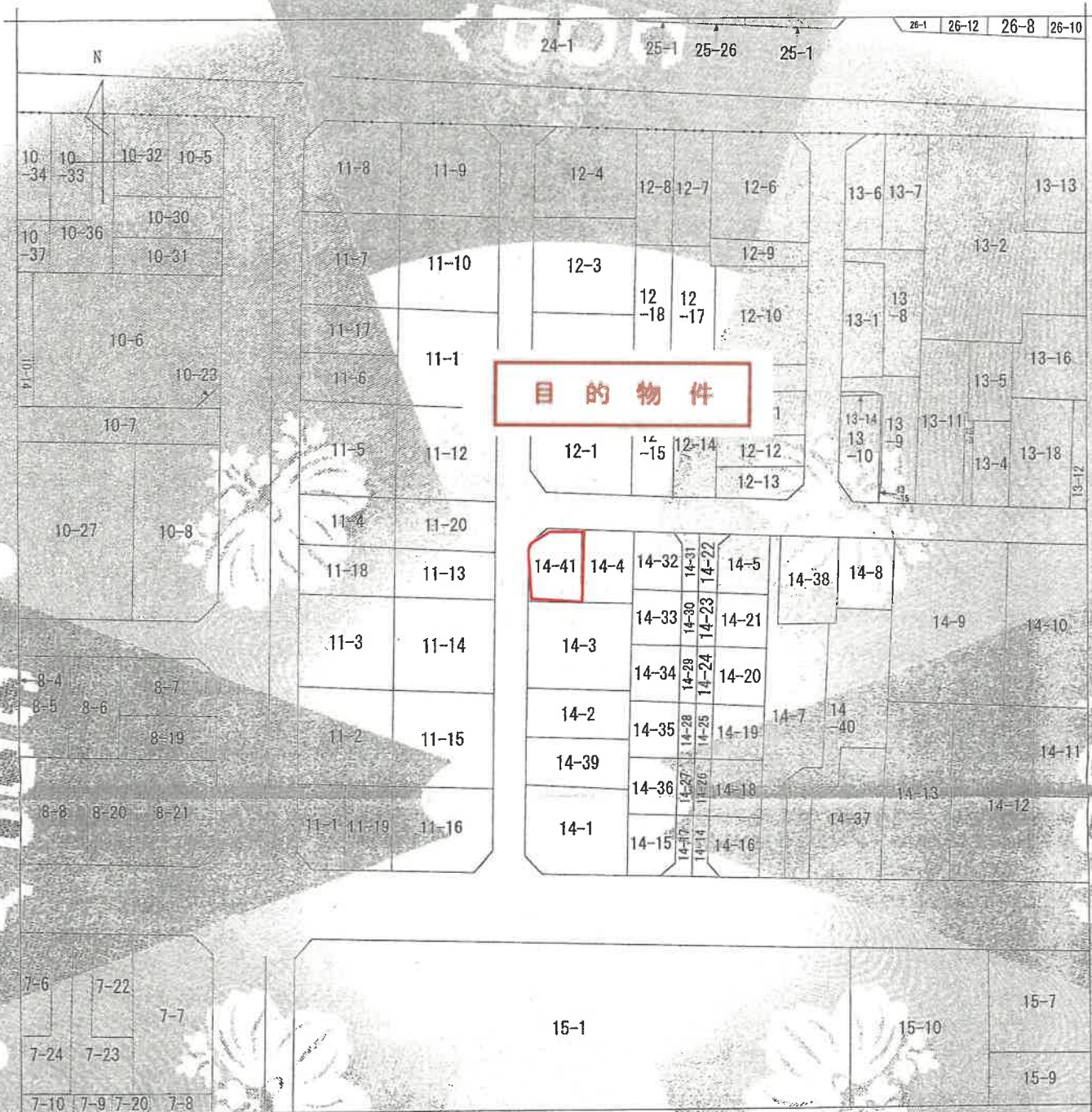


位置略図

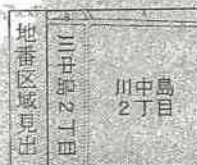
スーパーマップルデジタル22
縮尺1:10,000:

1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 139度43分38秒 北緯 35度31分43秒



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確と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。



請求の 部分	所 在 川崎市川崎区川中島2丁目			地 番 14番41	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号 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40年7月10日			補 正 年月日 (原図) 昭和40年7月10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18日
横浜地方方法務局川崎支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

公図写

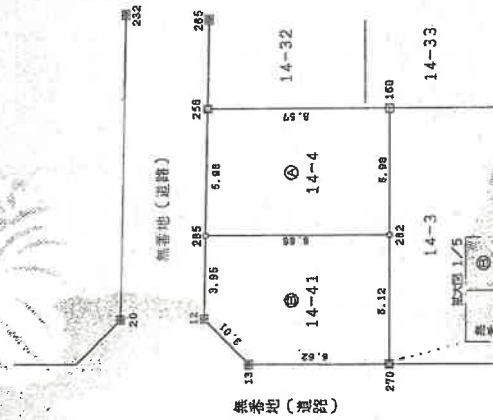
登記年月日：令和元年10月21日

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。
令和7年4月18日 横浜地方裁判所川崎支部 登記官

地積測量図

14番地、14番41

土地の所在 川崎市川崎区川中島二丁目



求積表

順	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn・(Xn+1-Xn-1)
1	285	97.612	109.253	-3.216	-6.662	-648.624944	109.253
2	12	97.912	105.324	-6.255	-5.244	-509.070988	105.324
3	13	95.998	102.998	-2.877	-5.562	-588.700956	102.998
4	270	89.398	102.447	-5.542	-5.244	-508.175064	102.447
5	282	88.677	108.540	6.806	-5.244	-103.028066	108.540
合計						51.5140330	51.51 m

順	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn・(Xn+1-Xn-1)
1	285	97.612	109.253	-3.216	-6.662	-648.624944	109.253
2	12	97.912	105.324	-6.255	-5.244	-509.070988	105.324
3	13	95.998	102.998	-2.877	-5.562	-588.700956	102.998
4	270	89.398	102.447	-5.542	-5.244	-508.175064	102.447
5	282	88.677	108.540	6.806	-5.244	-103.028066	108.540
合計						50.931390	50.93 m

総合計面積 102.4531720 m²

地番	面積
14-41	51.5140330 m ²
14-4	50.9391390 m ²

恒久的地物の座標値

地番	X座標	Y座標
14-41	97.612	109.253
14-4	97.912	105.324
14-3	95.998	102.998
14-32	89.398	102.447
14-33	88.677	108.540

表示	境界線の種別
1	地籍(コンクリート)
2	地籍(鉄筋コンクリート)
3	地籍(金網)
4	地籍(金網)
5	地籍(金網)
6	地籍(金網)
7	地籍(金網)
8	地籍(金網)
9	地籍(金網)
10	地籍(金網)
11	地籍(金網)
12	地籍(金網)
13	地籍(金網)
14	地籍(金網)
15	地籍(金網)
16	地籍(金網)
17	地籍(金網)
18	地籍(金網)
19	地籍(金網)
20	地籍(金網)

作成者 申請人 地積 1/250

登記年月日：令和2年5月13日

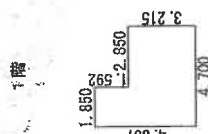
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月18日 横浜地方支務局川崎支局

各階平面図

建物図面

家屋番号 14番4丁

建物の所在 川崎市川崎区川中島三丁目14番地4丁

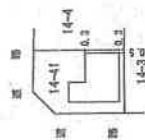


求 積 変	
4.700×3.215	$= 15.110500$
1.850×1.592	$= 2.945200$
合 計	18.055700
床面積	18.05 m ²

2階、3階
(各階同型)



求 積 変	
4.700×5.687	$= 26.728900$
$(4.700 + 3.760) \times 0.940 / 2$	$= 3.976200$
合 計	30.705100
床面積	30.70 m ²



(単位：メートル)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

