

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

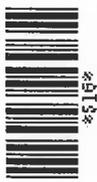
横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	17,490,000 13,992,000	一括	3,498,000	90,239	0
1	4,920,000				
2	12,570,000				
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 | 6 6 5 9 番 1 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区西生田五丁目 6 6 5 9 番地 1 1 6 |
| | 家屋 番号 | 6 6 5 9 番 1 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 4 2 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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, 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7年(ケ)第77号
令和7年11月17日受理
令和7年12月22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 | 川崎市多摩区西生田五丁目 |
| | 地 番 | 6659番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区西生田五丁目6659番地116 |
| | 家屋 番号 | 6659番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 42.44平方メートル |



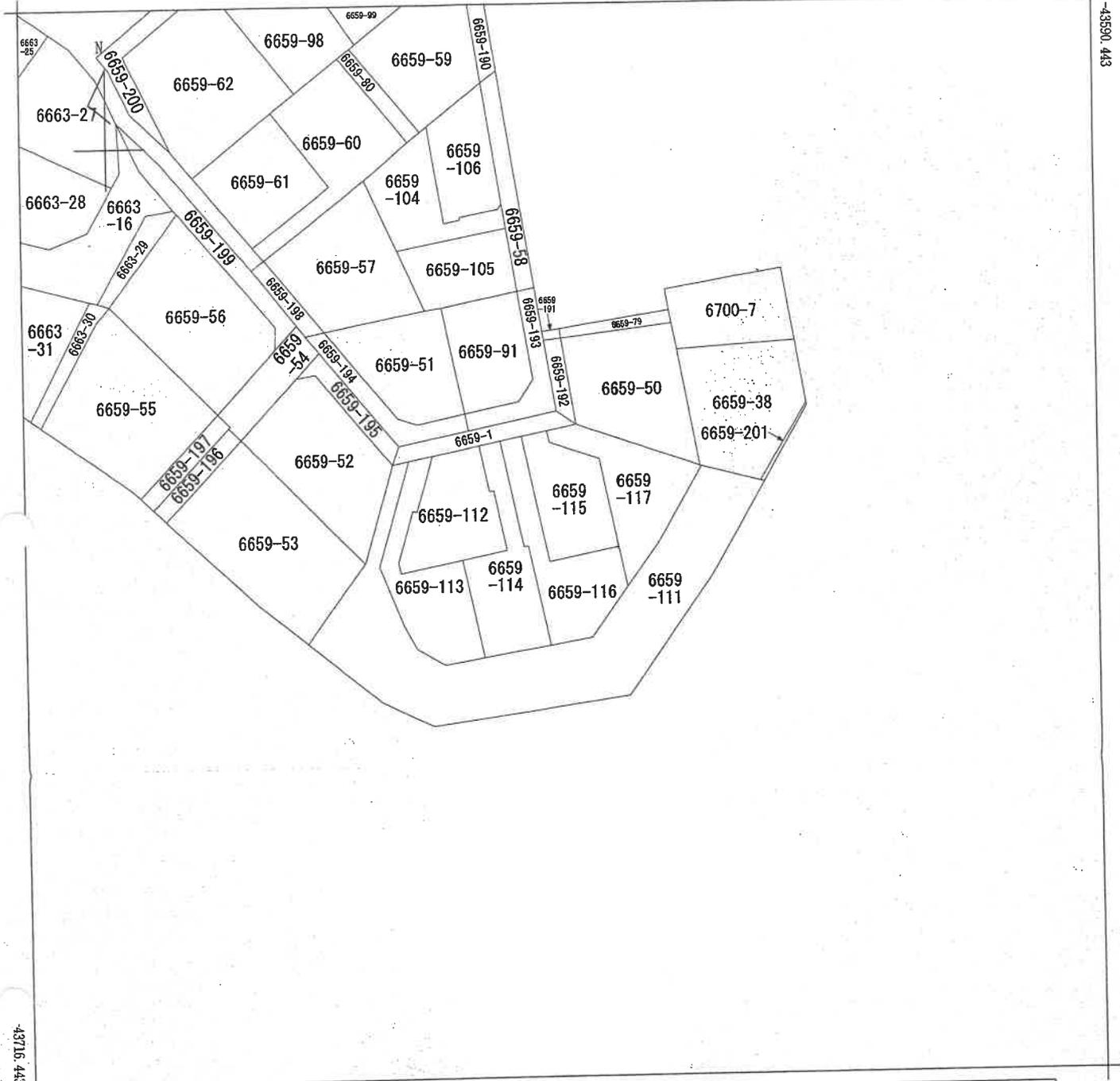
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地・建物所有者	<ul style="list-style-type: none">・本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。・本件建物に雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、1階LDK及び和室の壁には損傷箇所があります。・ペットは飼っていません。・本件土地の境界に争いはありません。

執行官の意見
<ul style="list-style-type: none">・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。・本件建物の1階LDK及び和室の壁には比較的大きな損傷箇所があるほか、その他にも、内外装及び床面に経年劣化等が認められる。・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、北側で建築基準法上の道路に接している。

(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11月18日(火) 9:50-9:55	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11月20日(木) 14:30-14:34	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年12月2日(火) 11:32-11:33	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12月13日(土) 10:15-10:50	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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



-27858.119

(座標値種別：測量成果)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川崎市多摩区西生田五丁目		地番	6659番116	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	平成20年3月31日		備付年月日(原図)	平成20年6月6日	補記事項	
					種類	その他

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7年10月14日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成17年8月12日

370408

各階平面図

6659-116

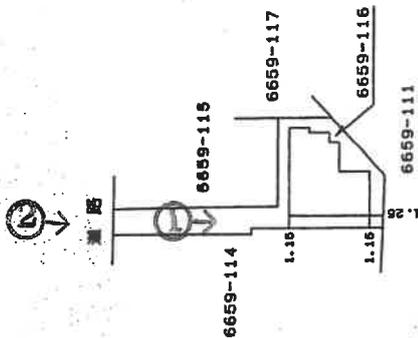
家屋番号

川崎市多摩区西生田五丁目6659番地116

建物の所在

建物図面
各階平面図

平成 17 年 8 月 12 日 登記



製作者
土地
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

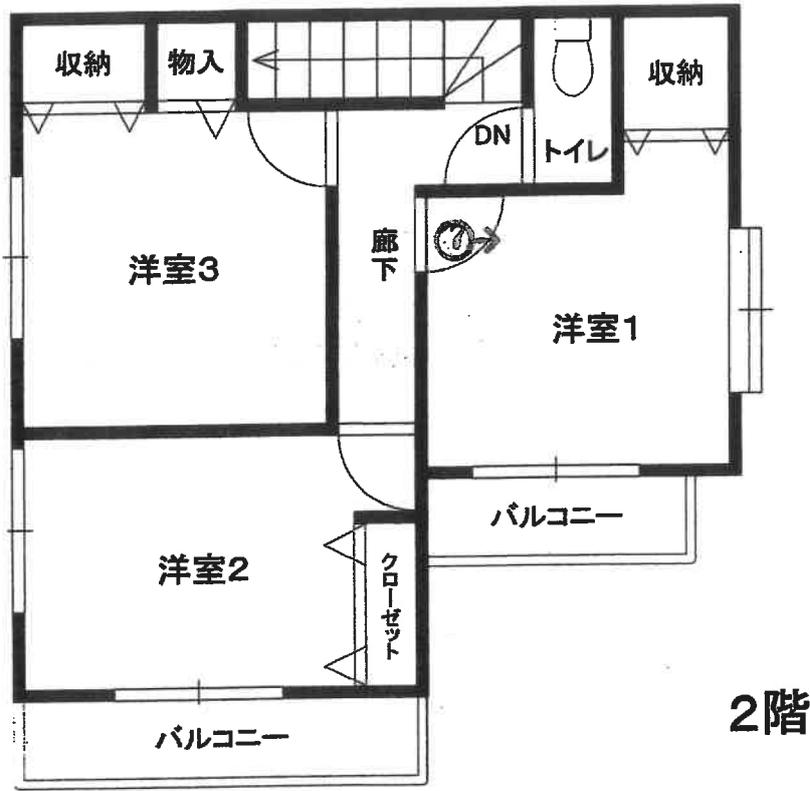
A4判に縮小

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。
(横浜地方建設局庶生出産所管轄)
令和7年10月14日 東京建設局中野出張所 登記官

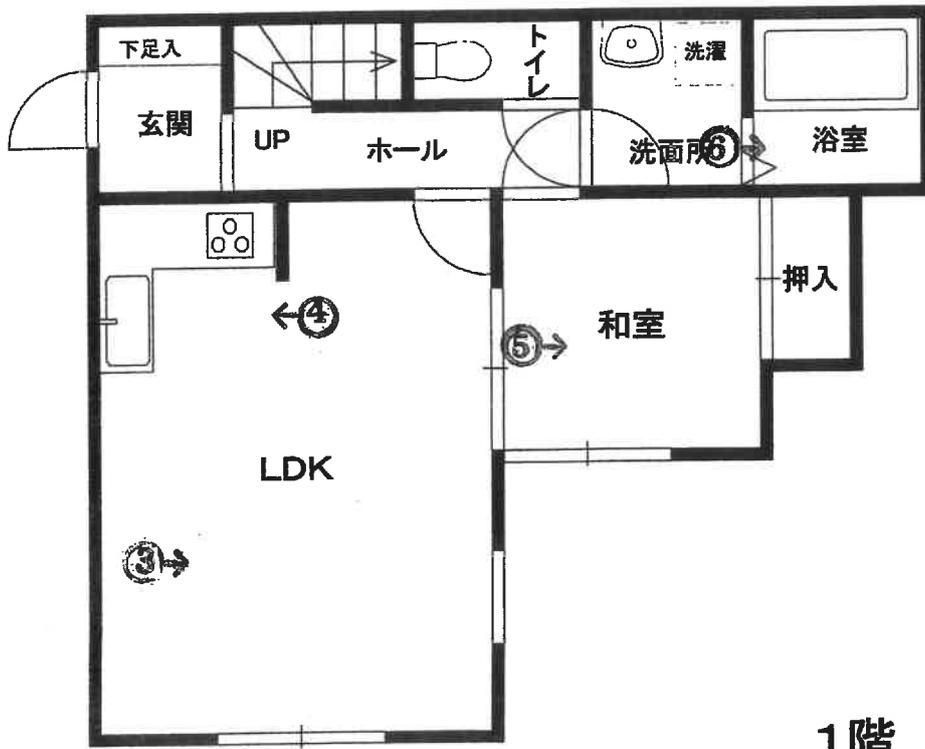
(6枚目)

請求番号：19-3

間取見取図
 ①○は写真撮影位置・方向



2階



1階

①

物件 2



②



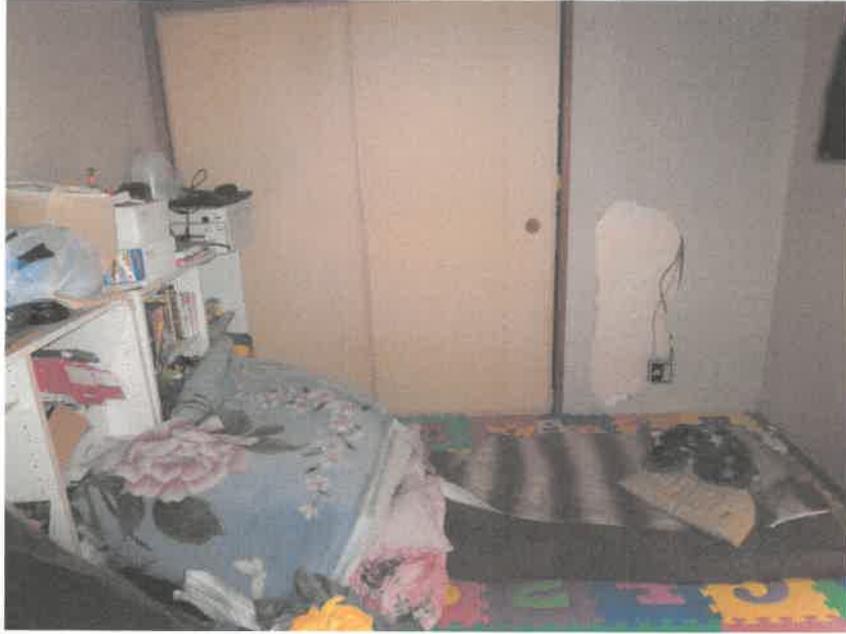
③



④



⑤



⑥



⑦



(11枚目)



令和7年（ケ） 第 77号
令和7年12月13日 現地調査
令和8年1月9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

一括価格(合計)	
金17,490,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,920,000円
物件2(建物)	金12,570,000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	
2		住居表示 西生田五丁目11番11-4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 | 川崎市多摩区西生田五丁目 |
| | 地 番 | 6659番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市多摩区西生田五丁目6659番地116 |
| | 家屋 番号 | 6659番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 42.44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」駅から南方へ約1km（道路距離）。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。	
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 建ぺい率 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 50% 100% なし 最低敷地面積100㎡ 外壁後退距離：敷地境界から1m 第1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	123.24㎡ 不整形（旗竿状） 間口約2.5m・奥行約24.7m 接面部分は道路と等高であるが、奥行約11m地点で4段の上り階段があり約0.8m高いが、これから南側に接続する建物敷地部分は概ね平坦である。 目的土地の南方には概ね北西向き傾斜の間知ブロック擁壁があり、目的外土地よりも約7.5m高くなっている。
接面道路の状況	北側約2.5mが幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面している。 接面道路は、「川崎市建築基準法道路種別」では、建築基準法第42条1項5号（位置指定道路：指定番号：昭和37年9月24日第13号）と記載されている。川崎市まちづくり局建築指導課での調査では、「幅員が4m以上ある市道で、建築基準法第42条1項1号の道路でもあるが、位置指定道路の廃道手続きがされて	

	おらず、位置指定道路の記載のままの可能性はある。」とのことであった。	
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配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	<p>◇目的土地は法務局備付の地積測量図があり、すべての境界石までは確認できなかったが、大部分の境界標は確認できた。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は、123.19㎡となっている。</p> <p>◇目的土地が接面している道路の地番6659番1・6659番193・6659番194の所有者は川崎市で、地目は公衆用道路である。</p> <p>◇目的土地が南側ないし南東側で隣接する地番6659番111（所有者：川崎市、地目：公衆用道路）には、高さ約7.5mで概ね北西向き傾斜の間知ブロック擁壁が築造されている。</p> <p>◇上記擁壁は、垂直なコンクリート擁壁ではないので、圧迫感はさほどないが、窓からの視界は遮られる。</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 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年8月4日新築（登記記載） 約21年 約9年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁	木造2階建 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス貼等

	天井 床 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 トイレ、浴室等
床面積（現況）	1階：46.37㎡、2階：42.44㎡、延べ88.81㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 4LDK（附属資料間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況 利用状況等	令和7年12月13日内部立入調査。 調査時点において、所有者とその家族が居住し占有している。	
特記事項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇外壁の北西側のサイディング及びシーリング（コーキング）の一部に破損、ひび割れが見られる。</p> <p>◇所有者からは下記を概要とする陳述があった。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2. 本件建物に雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありませんが、1階のLDK及び和室の壁には損傷箇所があります。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件土地の境界に争いはありません。 <p>◇室内は、所有者の陳述のとおり、摩滅・損耗等の経年劣化のほか、LDK及び和室の壁には比較的大きな損傷があった。</p>	

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 価補正	建付地価格 (円)
1	199,000	$\frac{82}{100}$	163,000	×123.24	×1.00	= 20,090,000

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 川崎多摩－25

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 186,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 199,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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は優るが、環境条件等が劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は旗竿状の不整形地で、また、南方に擁壁があり環境が劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率は0%と判定した。

② 物件2(建物)

物件2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	240,000	× 88.81	× 0.23	= 4,900,000

現価率

- ・ 経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率25%(建物の状況を考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数9年}}{(\text{経過年数21年} + \text{経済的残存耐用年数9年})} \times (1 - 0.25) = 0.23$$

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	20,090,000	× 0.65	法定地上権	= 13,060,000

(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)	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	20,090,000	- 13,060,000	/	× 1.0	× 0.7	/	= 4,920,000
2	4,900,000	+ 13,060,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	/	= 12,570,000
一括価格 (合 計)							= 17,490,000

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：川崎多摩-25

所 在：川崎市多摩区南生田1丁目16番19外「南生田1-16-10」

価 格：186,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「読売ランド前」駅1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1(土地) 9,366,240円

物件2(建物) 3,471,715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）

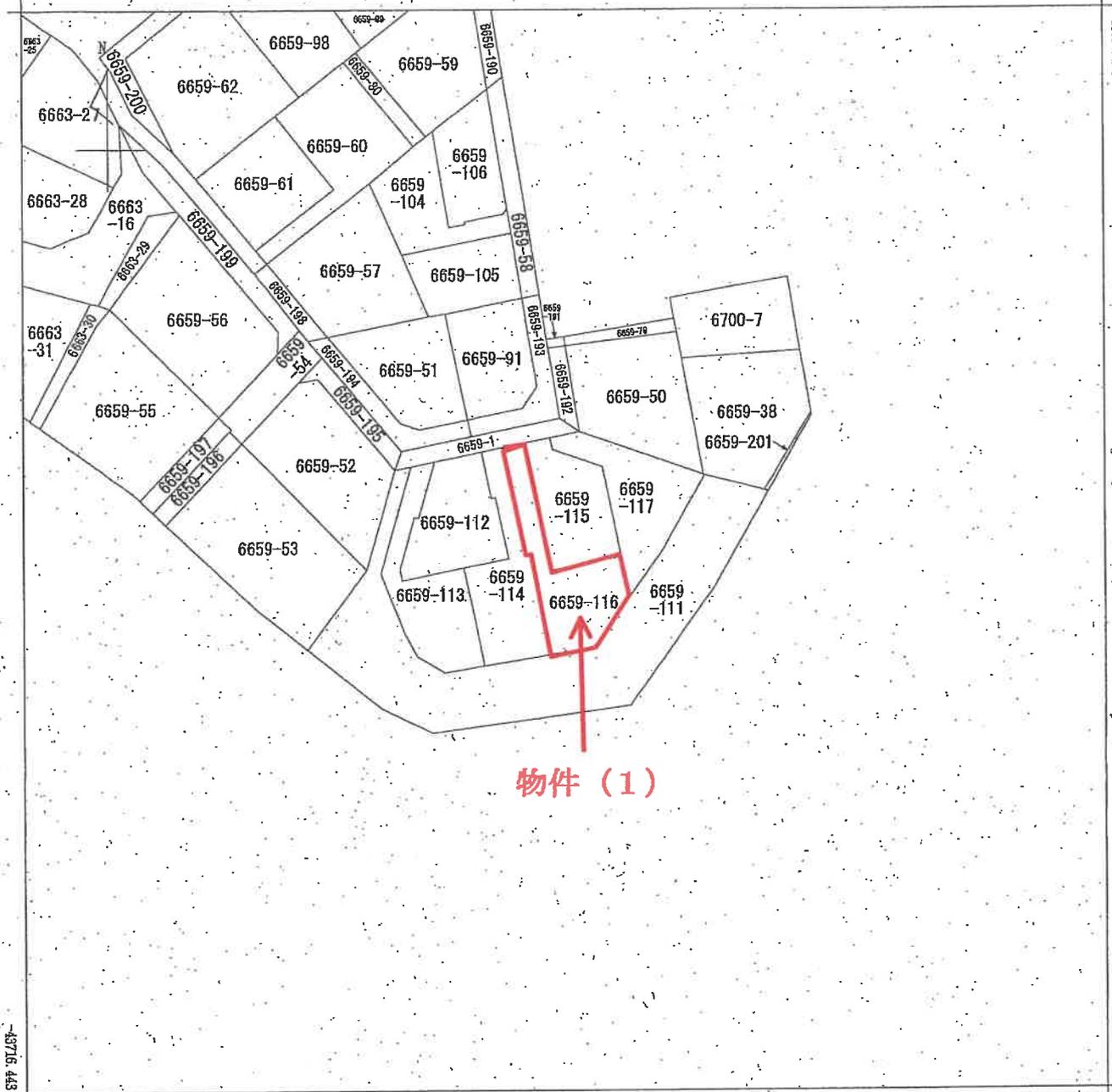
建物間取図

以上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



物件(1)

-27733.119 (座標値種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	川崎市多摩区西生田五丁目	地番	6659番116
出給力尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	Ⅸ
作成年月日	平成20年3月31日	備付年月日(原図)	平成20年6月6日	補記事項
		分類	地図に準ずる図面	種類、その他

請求番号：3-1 (1/1)

A3をA4に縮小

公図写

登記年月日：平成17年8月12日

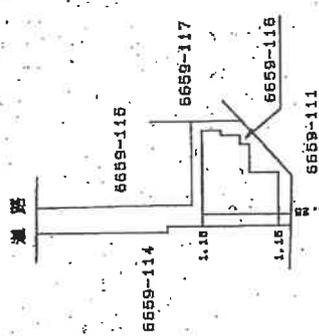
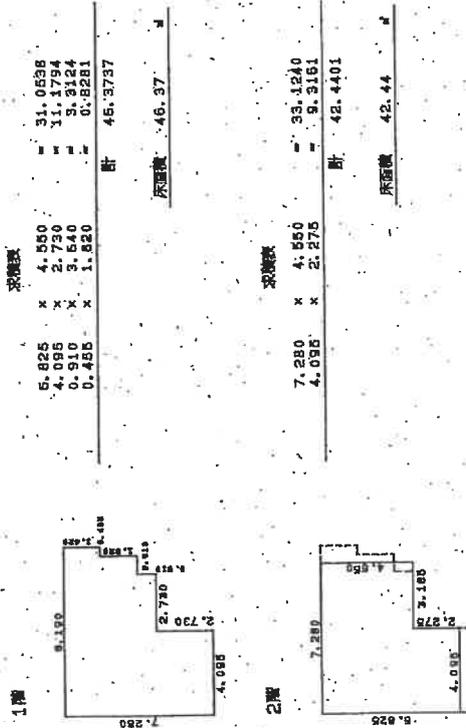
370408 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 6659-116

建物の所在 川崎市多摩区西生田五丁目6-6 5-9番地116

物件(2)



A3をA4に縮小

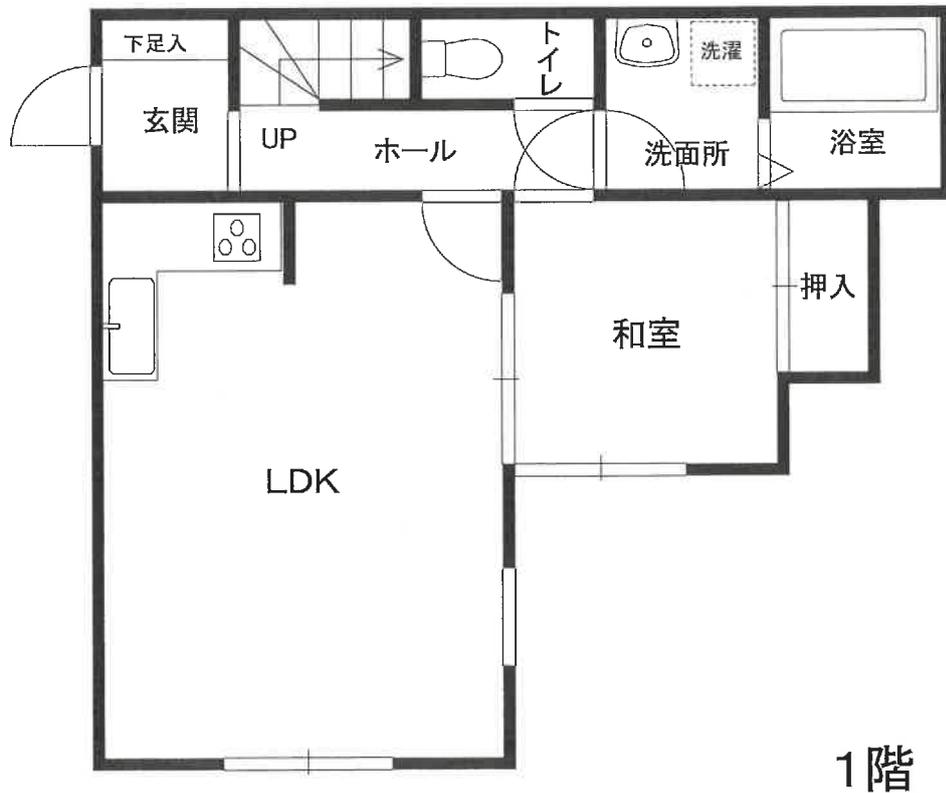
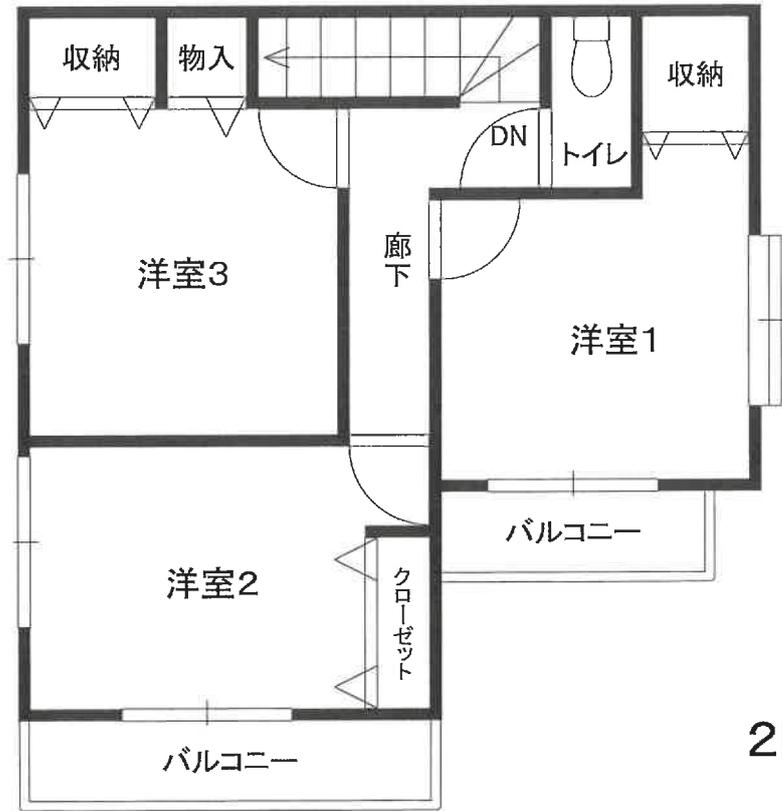
縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者

申請人

平成十七年八月十日登記



建物間取図