

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 22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 5月 7日から 令和 8年 5月 13日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月 20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 6月 9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 5月 28日 午前10時00分から 令和 8年 5月 28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 4月 22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 | 16,900,000 13,520,000 | 一括 | 3,380,000 | 97,102 | 0 |
| 1 | 4,290,000 | | | | |
| 2 | 12,610,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。 | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川崎市宮前区菅生四丁目 |
| | 地 番 | 1737番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10 |
| | 家屋 番号 | 1737番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル 2階 48.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 9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 | 川崎市宮前区菅生四丁目 |
| | 地 番 | 1737番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10 |
| | 家屋 番号 | 1737番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル 2階 48.85平方メートル |



令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年12月 3日受理
令和 8年 2月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市宮前区菅生四丁目
地 番 1737番10
地 目 宅地
地 積 100.64平方メートル
- 2 所 在 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10
家屋 番号 1737番10
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 48.85平方メートル



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 川崎市宮前区菅生四丁目9番58号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■所有者 | <p>(1) 受命物件2の建物（以下「本件建物」という。）は、私が妻子とともに住居として使用しています。</p> <p>(2) 本件建物はオール電化です。</p> <p>(3) 本件建物内には、経年による劣化はあると思いますが、大きな損傷等はありません。ただし、15年くらい前に飼育していた犬が階段の入口付近を傷付けています。</p> <p>(4) 私が代表者を務める「株式会社エール川崎」及び妻が代表者を務める「合同会社ここねくと」が、いずれも本件建物を本店所在地として登記しています。ただし、ダイニング等で事務処理をするだけで、本件建物内に同社らが事務所等として専用的に使用している部分はありません。</p> <p>(5) 受命物件1の土地（以下、「本件土地」という。）について、隣接土地所有者らとの間に境界に関する紛争等はありません。</p> |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見 |
|---|
| <p>(1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。</p> <p>(2) 本件建物の占有関係については、所有者の陳述及び表札ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、本件建物における「株式会社エール川崎」及び「合同会社ここねくと」の使用状況は所有者の陳述のとおりと認められ、両社に独立した占有はいずれも認められない。</p> <p>(3) 本件建物内には、所有者の陳述のとおりペットによる損傷が認められた他、室内壁にクラックが数か所認められた。また、喫煙によると思われる黄変がリビングダイニング及び洋室1の室内壁に認められた。ただし、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかった。</p> <p>(4) 本件土地の南側角付近にコンクリート電柱1本及び支線1本が存した。</p> <p>(5) 本件土地と隣接各土地との全ての屈曲点において境界標を確認し得なかったものの、後記道路との接面部分（縁石が設置されている。）を除き、隣接各土地の間にはいずれもフェンスが設置されている。</p> <p>(6) 本件土地は南東側において市道（建築基準法第42条第1項第2号及び同条第2項に該当する道路 地番1737番4の土地は川崎市所有の公衆用道路である。）に接する。</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

(調査経過用)

| 調査の経過 | | |
|--|----------------------------|---------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和 7年12月 5日(金) 8:30-8:40 16:30-16:40 | 横浜地方法務局麻生出張所 目的物件所在地 | 全部事項証明書交付申請 施錠不在, 外観調査, 写真撮影 |
| 令和 8年 1月 7日(水) 13:35-13:40 16:40-16:45 | 目的物件所在地 横浜地方法務局川崎支局 | 施錠不在, 外観調査, 写真撮影 履歴事項全部証明書交付申請 |
| 令和 8年 1月24日(土) 11:00-11:40 | 目的物件所在地 | 所有者から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影 〔評価人同行〕 |
| 令和 8年 2月10日(火) 12:15-12:20 | 横浜地方法務局麻生出張所 | 履歴事項全部証明書交付申請 |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| 令和 年 月 日() : - : | | |
| <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。</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 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

登記年月日：平成17年7月14日

公用

171327

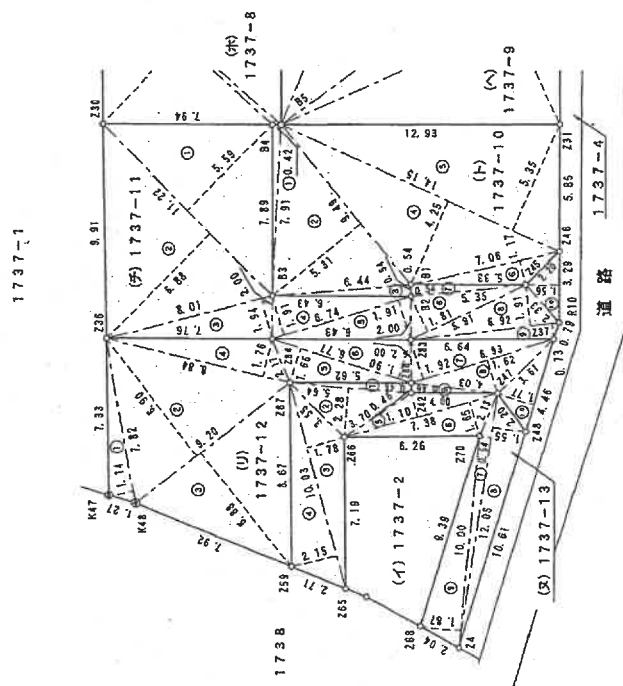
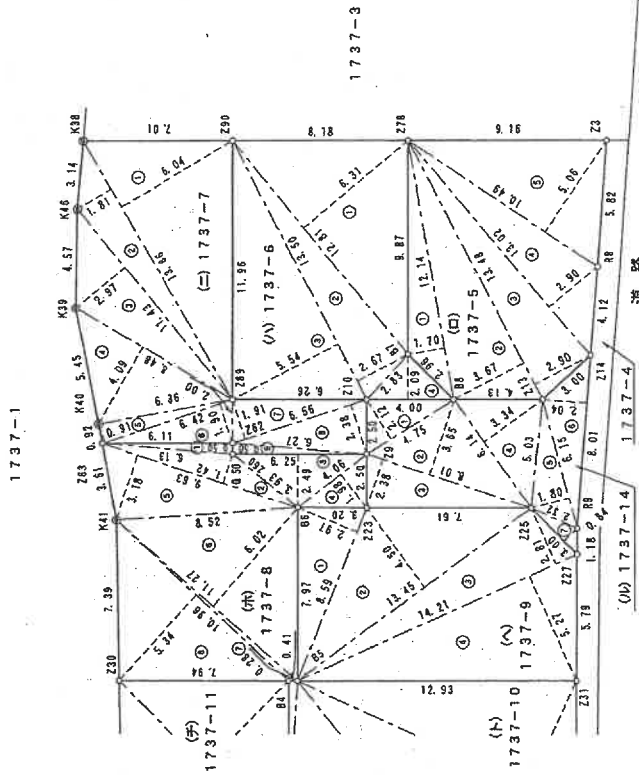
前 1737-2 後・新築 新 1737-2-5~13, -14

地積測量図

地番 1737 至 14 -2-

土地の所在 川崎市宮前区菅生四丁目

1/3



平成17年7月4日

縮尺 1/250

申請人

(平成17年7月4日作製)

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成17年7月14日

171328

地番 1737-14, -2

地積測量図

川崎市宮前区菅生四丁目

2
3

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|----------------------|
| 1 | 5.64 | 0.46 | 2.5944 | 2.5944 | 2.5944 |
| 2 | 5.64 | 2.28 | 12.8592 | 12.8592 | 12.8592 |
| 3 | 10.03 | 1.78 | 17.8534 | 17.8534 | 17.8534 |
| 4 | 10.03 | 2.15 | 21.5645 | 21.5645 | 21.5645 |
| 5 | 7.38 | 1.10 | 8.1180 | 8.1180 | 8.1180 |
| 6 | 7.38 | 1.86 | 13.7172 | 13.7172 | 13.7172 |
| 7 | 12.08 | 0.84 | 10.1512 | 10.1512 | 10.1512 |
| 8 | 12.08 | 1.95 | 23.5560 | 23.5560 | 23.5560 |
| 9 | 10.00 | 1.87 | 18.7000 | 18.7000 | 18.7000 |
| | | | | 倍面積 | 119.0810 |
| | | | | 面積 | 99.5255 |
| | | | | 地積 | 59.62 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|------|------|---------|---------|----------------------|
| 1 | 4.76 | 2.12 | 10.0760 | 10.0760 | 10.0760 |
| 2 | 8.01 | 3.65 | 29.2365 | 29.2365 | 29.2365 |
| 3 | 8.01 | 2.38 | 19.0638 | 19.0638 | 19.0638 |
| 4 | 6.14 | 3.34 | 20.5076 | 20.5076 | 20.5076 |
| 5 | 6.14 | 1.80 | 11.0700 | 11.0700 | 11.0700 |
| 6 | 8.01 | 2.04 | 16.3404 | 16.3404 | 16.3404 |
| 7 | 3.00 | 0.84 | 2.5200 | 2.5200 | 2.5200 |
| | | | | 倍面積 | 108.8069 |
| | | | | 面積 | 64.4041 |
| | | | | 地積 | 54.40 m ² |

総計 942.6638

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|------------------------|
| 1 | 989.3110 | 942.6638 | 931,811.1 | 931,811.1 | 931,811.1 |
| | | | | 面積 | 942.5939 |
| | | | | 地積 | 40.7471 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 8.69 | 2.97 | 25.6123 | 25.6123 | 25.6123 |
| 2 | 13.48 | 4.80 | 64.5120 | 64.5120 | 64.5120 |
| 3 | 14.21 | 3.81 | 54.0301 | 54.0301 | 54.0301 |
| 4 | 14.21 | 6.27 | 88.8187 | 88.8187 | 88.8187 |
| | | | | 倍面積 | 232.9811 |
| | | | | 面積 | 100.4270 |
| | | | | 地積 | 100.42 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 7.91 | 0.42 | 3.3222 | 3.3222 | 3.3222 |
| 2 | 9.49 | 5.31 | 50.3919 | 50.3919 | 50.3919 |
| 3 | 6.44 | 0.84 | 5.4096 | 5.4096 | 5.4096 |
| 4 | 14.16 | 4.20 | 59.5376 | 59.5376 | 59.5376 |
| 5 | 14.16 | 6.38 | 90.7248 | 90.7248 | 90.7248 |
| 6 | 7.06 | 1.17 | 8.2602 | 8.2602 | 8.2602 |
| | | | | 倍面積 | 211.9862 |
| | | | | 面積 | 100.6469 |
| | | | | 地積 | 100.64 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 11.22 | 6.59 | 73.7418 | 73.7418 | 73.7418 |
| 2 | 11.22 | 6.88 | 77.1856 | 77.1856 | 77.1856 |
| 3 | 8.01 | 1.94 | 15.5394 | 15.5394 | 15.5394 |
| 4 | 6.74 | 1.91 | 12.8734 | 12.8734 | 12.8734 |
| 5 | 6.74 | 1.91 | 12.8734 | 12.8734 | 12.8734 |
| 6 | 6.91 | 1.81 | 12.4071 | 12.4071 | 12.4071 |
| 7 | 6.58 | 0.84 | 5.5272 | 5.5272 | 5.5272 |
| 8 | 6.92 | 1.91 | 13.2172 | 13.2172 | 13.2172 |
| 9 | 6.92 | 0.73 | 5.0516 | 5.0516 | 5.0516 |
| 10 | 6.29 | 1.06 | 6.6674 | 6.6674 | 6.6674 |
| | | | | 倍面積 | 218.1859 |
| | | | | 面積 | 109.0934 |
| | | | | 地積 | 109.09 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 7.82 | 1.14 | 8.9148 | 8.9148 | 8.9148 |
| 2 | 9.20 | 6.00 | 55.2000 | 55.2000 | 55.2000 |
| 3 | 9.20 | 6.08 | 55.9360 | 55.9360 | 55.9360 |
| 4 | 6.84 | 1.76 | 12.0192 | 12.0192 | 12.0192 |
| 5 | 6.77 | 1.86 | 12.5922 | 12.5922 | 12.5922 |
| 6 | 6.77 | 1.80 | 12.1860 | 12.1860 | 12.1860 |
| 7 | 6.93 | 1.92 | 13.3056 | 13.3056 | 13.3056 |
| 8 | 6.93 | 1.62 | 11.2356 | 11.2356 | 11.2356 |
| 9 | 4.00 | 0.40 | 1.6000 | 1.6000 | 1.6000 |
| 10 | 4.46 | 1.77 | 7.8942 | 7.8942 | 7.8942 |
| | | | | 倍面積 | 209.6906 |
| | | | | 面積 | 104.8193 |
| | | | | 地積 | 104.81 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 12.14 | 1.70 | 20.6380 | 20.6380 | 20.6380 |
| 2 | 13.48 | 3.87 | 52.1476 | 52.1476 | 52.1476 |
| 3 | 13.48 | 2.00 | 29.0220 | 29.0220 | 29.0220 |
| 4 | 13.02 | 2.90 | 37.7580 | 37.7580 | 37.7580 |
| 5 | 10.49 | 5.06 | 53.0794 | 53.0794 | 53.0794 |
| | | | | 倍面積 | 202.6730 |
| | | | | 面積 | 100.0195 |
| | | | | 地積 | 100.01 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 12.81 | 6.31 | 80.8311 | 80.8311 | 80.8311 |
| 2 | 13.60 | 2.67 | 36.0480 | 36.0480 | 36.0480 |
| 3 | 13.50 | 6.84 | 92.7000 | 92.7000 | 92.7000 |
| 4 | 4.00 | 2.09 | 8.3600 | 8.3600 | 8.3600 |
| | | | | 倍面積 | 217.9391 |
| | | | | 面積 | 100.0190 |
| | | | | 地積 | 100.01 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 13.86 | 6.04 | 83.7144 | 83.7144 | 83.7144 |
| 2 | 13.86 | 1.91 | 26.4726 | 26.4726 | 26.4726 |
| 3 | 11.43 | 2.97 | 33.9471 | 33.9471 | 33.9471 |
| 4 | 6.48 | 4.09 | 26.5032 | 26.5032 | 26.5032 |
| 5 | 6.42 | 0.91 | 5.8422 | 5.8422 | 5.8422 |
| 6 | 6.42 | 1.80 | 11.5536 | 11.5536 | 11.5536 |
| 7 | 6.58 | 1.91 | 12.5762 | 12.5762 | 12.5762 |
| 8 | 6.58 | 2.38 | 15.6128 | 15.6128 | 15.6128 |
| 9 | 6.27 | 0.50 | 3.1350 | 3.1350 | 3.1350 |
| | | | | 倍面積 | 268.7489 |
| | | | | 面積 | 113.3744 |
| | | | | 地積 | 113.37 m ² |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高 | 高さ | 倍面積 | 面積 |
|--------|-------|------|---------|---------|-----------------------|
| 1 | 6.18 | 0.50 | 3.0900 | 3.0900 | 3.0900 |
| 2 | 6.69 | 1.42 | 9.5058 | 9.5058 | 9.5058 |
| 3 | 6.29 | 2.49 | 15.6621 | 15.6621 | 15.6621 |
| 4 | 4.06 | 1.98 | 8.0388 | 8.0388 | 8.0388 |
| 5 | 9.69 | 3.18 | 30.6234 | 30.6234 | 30.6234 |
| 6 | 11.27 | 6.02 | 67.8464 | 67.8464 | 67.8464 |
| 7 | 11.27 | 0.20 | 2.2540 | 2.2540 | 2.2540 |
| 8 | 10.86 | 5.34 | 58.3264 | 58.3264 | 58.3264 |
| | | | | 倍面積 | 200.4917 |
| | | | | 面積 | 100.2498 |
| | | | | 地積 | 100.24 m ² |

作製者

土地家屋調査士

(平成17年7月4日作製)

申請人

縮尺

1/

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成17年7月4日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成28年03月31日 登記

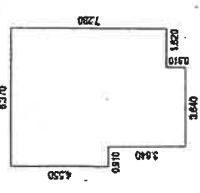
建築物図面

202175 各階平面図

家屋番号 1737番10

建築物の所在 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10

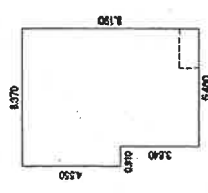
1階



| 求積表 | | | |
|-------|---------|---|------------|
| 8,490 | x 7,280 | = | 39,748,800 |
| 0,910 | x 4,550 | = | 4,140,500 |
| 3,640 | x 0,910 | = | 3,312,400 |
| 合計 | | | 47,201,700 |

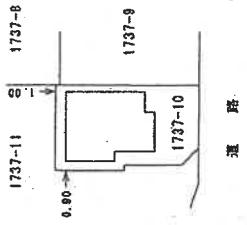
床面積 47.20 m²

2階



| 求積表 | | | |
|-------|---------|---|------------|
| 5,460 | x 8,190 | = | 44,717,400 |
| 0,910 | x 4,550 | = | 4,140,500 |
| 合計 | | | 48,857,900 |

床面積 48.85 m²



作製者 土地調査士 家選

8年3月31日作成

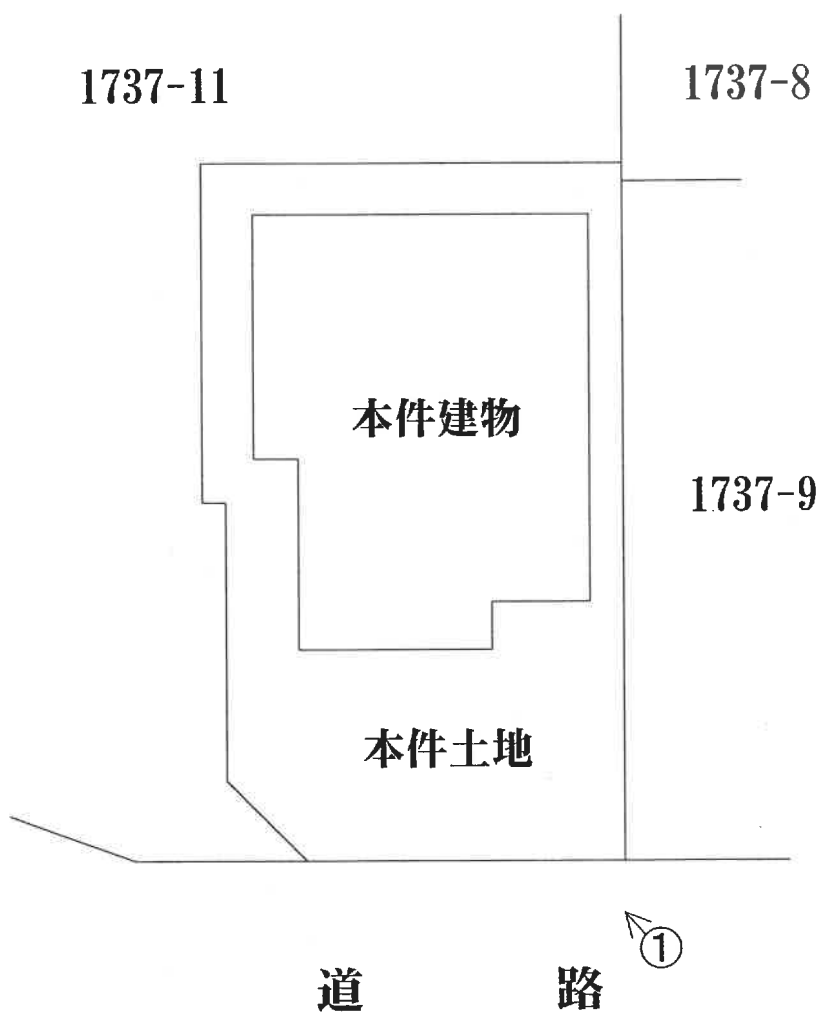
縮尺 1/250

申請人

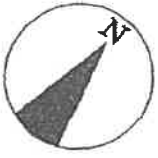
縮尺 1/500



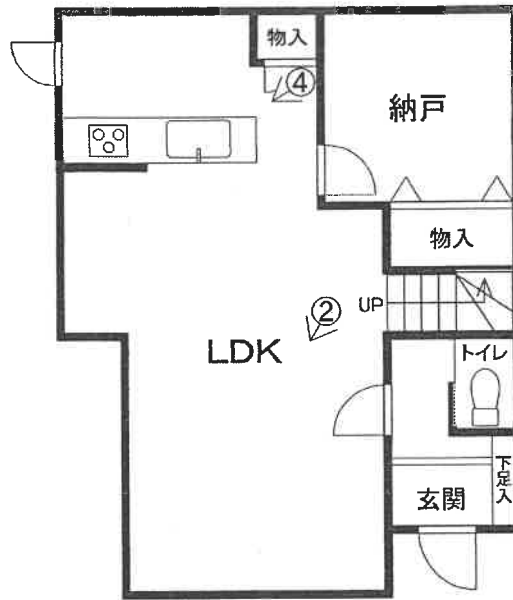
土地建物位置関係図



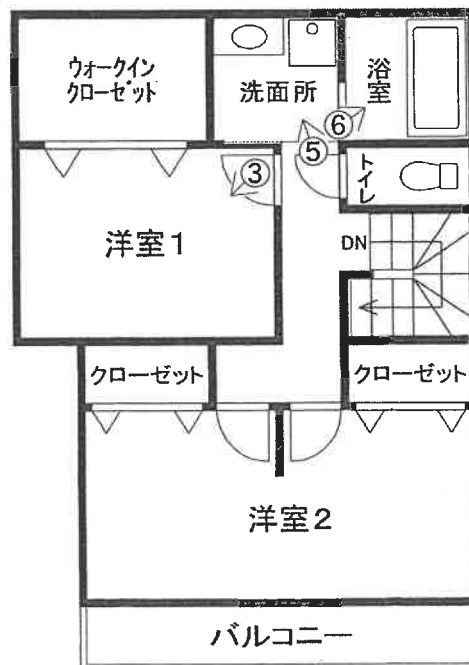
←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



1 階



2 階

←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 81 号

令和 8 年 1 月 24 日 現地調査

令和 8 年 2 月 13 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16,900,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金4,290,000円 |
| 物件2 (建物) | 金12,610,000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 「宮前区菅生四丁目9番58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 | 川崎市宮前区菅生四丁目 |
| | 地 番 | 1737番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10 |
| | 家屋 番号 | 1737番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル 2階 48.85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 | 東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約3.1km (道路距離)。 「蔵敷」バス停より徒歩約5分。「清水台」バス停より徒歩約7分。 (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅が建ち並ぶ開発された住宅地域。周辺には農地や駐車場も見られる。 | |
| 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2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 | 100.64㎡ ほぼ整形 間口約5m、奥行約13m 概ね平坦 |
| 接面道路の状況 | 南東側約5mが幅員約2.9mの舗装市道(建築基準法第42条2項、第42条1項2号)にほぼ等高に接面している。なお、当該市道は目的土地側(建築基準法第42条1項2号部分、都市計画法第40条第2項の帰属により上記市道の一部)及び対面側がそれぞれ約1.1mのセットバック済で幅員が概ね4mあるが、一部対面側のセットバックが未了で、幅員3.5m前後の部分がある。 | |
| 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 なし(オール電化) 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、法務局備付地積測量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100.04㎡となっている。 ◇敷地内に段差、階段がある。 | |

| | | | |
|---------|--|----------------|------------|
| 特 記 事 項 | ◇登記上、地番1737番4の土地は川崎市所有の公衆用道路で、前記市道目的土地側のセットバック部分と思料する。 | | |
| | ◇目的土地を含む周辺地域（約993㎡）は開発許可及び旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成許可を受けて宅地造成工事が行われており、いずれも平成17年8月5日に完了検査を受けている。 | | |
| | | 許可番号 | 許可年月日 |
| | 開発許可 | 川崎市指令宮建(イ)第30号 | 平成17年1月31日 |
| | 宅造許可 | 川崎市指令宮建(ア)第56号 | 平成17年1月31日 |
| | ◇目的土地に都市ガスの引込みは無いが、前面道路に都市ガスの本管は埋設されている。 | | |
| | ◇前面道路の幅員による容積率は160%となるものと思料される。 | | |
| | ◇敷地の南角に電柱1本及び支線1本が存する。 | | |

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 | 平成18年3月27日 新築(登記記載) |
| | 経過年数 | 約20年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約10年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造2階建 |
| | 屋 根 | ルーフィング葺 |
| | 外 壁 | モルタル塗り等 |
| | 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、浴室、洗面所、キッチン等 | |
| 床面積(現況) | 1階 : 47.20㎡ | 2階 : 48.85㎡ 延べ : 96.05㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 2LDK+納戸 (附属資料建物概略間取図のとおり) |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 令和8年1月24日：内部立入調査 建物所有者が占有し、住居として利用している。 | |
| 特 記 事 項 | <p>◇物件2建物は建築確認を受け、完了検査済証(平成18年4月13日、第H18確済建築KBI00449号)の交付も受けている。</p> <p>◇給排水、諸設備の不具合については確認できなかったが、所有者は、特に不具合はないと陳述していた。</p> <p>◇洋室2の天井及び壁にクラックが複数見られた。2階廊下の天井にもクラックがあった。所有者によるとクラックが生じた時期、要因は不明とのことであった。</p> <p>◇LDK、洋室1の天井及び壁のクロスが変色していた。</p> <p>◇階段の木枠に以前飼っていたペットによる損傷があった。</p> <p>◇1階納戸は洋室として使用できる。</p> <p>◇洋室2はリフォームにより中央部分に壁を設けると2室として使用できる。</p> | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <p>◇所有者によると、新築以来リフォームはしていないとのことであり、室内は目視可能な範囲で経年劣化が認められた。</p> <p>◇本件建物は「株式会社エール川崎」及び「合同会社ここねくと」の本店所在地として登記されているが、両社に独立した占有はいずれも認められない（執行官の調査による）。</p> <p>◇外壁が汚れている箇所があった。</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 | 建付地価格 (円) |
|----------|-----------------|-------------------|---------------|-----------|----------|--------------|
| 1 | 174,000 | $\frac{100}{100}$ | 174,000 | × 100.64 | × 1.0 | = 17,510,000 |

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 川崎宮前—36

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 181,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 174,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、環境条件、行政的条件等で優り、交通接近条件等で劣り、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/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現価率 | 建物価格 (円) |
|------|------------------------------|-----------------------------|--------|-------------|
| 2 | 230,000 | × 96.05 | × 0.30 | = 6,630,000 |

現価率

- ・ 経過年数 20年 、 経済的残存耐用年数 約10年 、 観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.30$$

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 | 17,510,000 | × | 0.65 法定地上権 | = 11,380,000 |

(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 | 17,510,000 | - 11,380,000 | / | × | 1.0 | × | 0.7 | = 4,290,000 | |
| 2 | 6,630,000 | + 11,380,000 | × | 1.0 | × | 1.0 | × | 0.7 | = 12,610,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 16,900,000 | | |

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 川崎宮前—36
所 在 : 川崎市宮前区水沢3丁目2898番13 「水沢3-1-32」
価 格 : 181,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「宮前平」駅約3.6km
価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 6m 市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 住宅、マンション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 10,003,616円
物件2 3,750,502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)

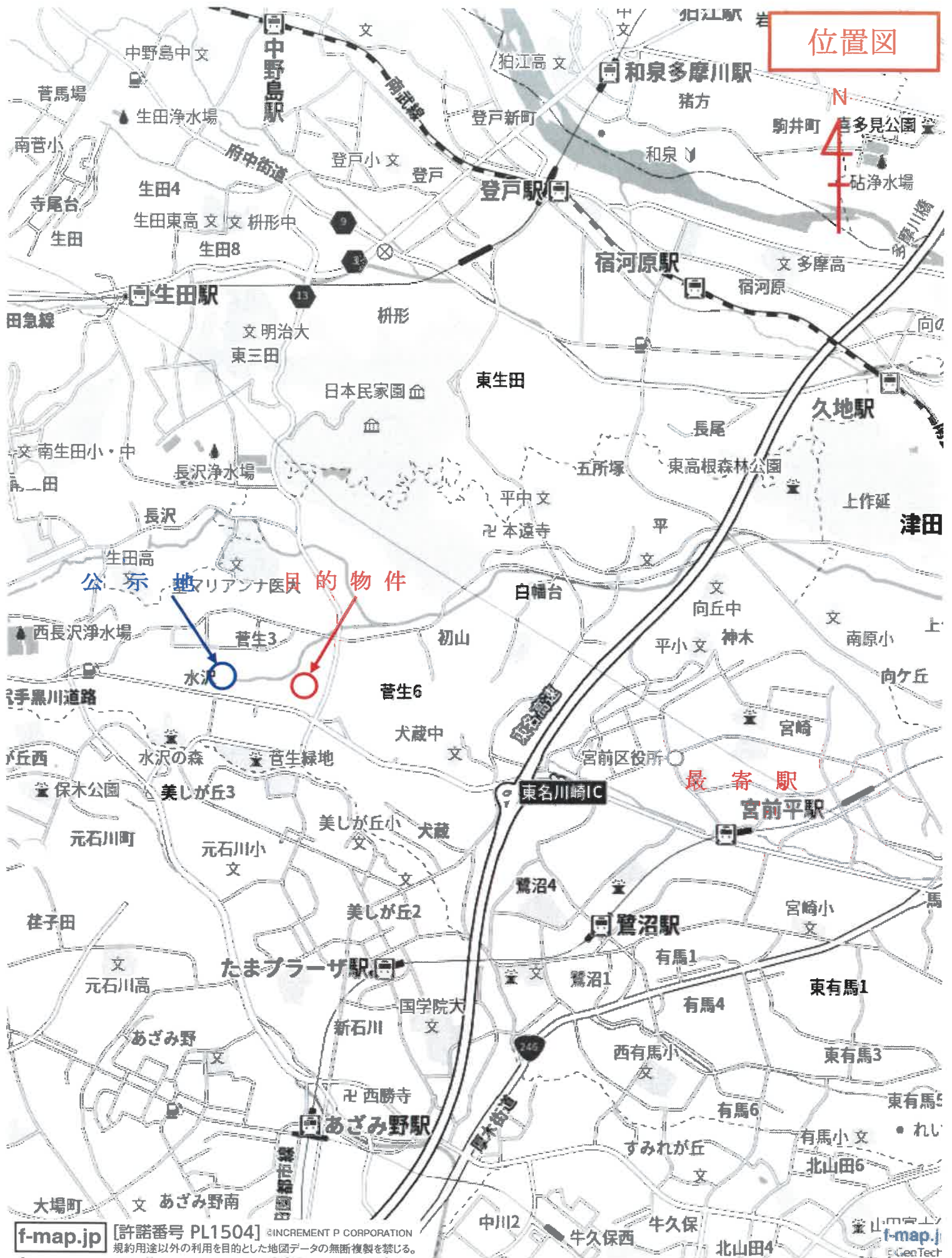
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

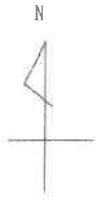
建物概略間取図

以上

位置図



イ 1742-3 ロ 1744-4 ハ 1747-1 ニ 1747-12 ホ 1747-23 ヘ 1747-6
 1744-2 ニ 1744-7 ハ 1747-11 ト 1747-22 ニ 1747-27 ヱ 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。



A3をA4に縮小

| | | | | | | | |
|-------|------------|-------------|-----------|-----------|----------|---------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 川崎市宮前区菅生四丁目 | | | 地番 | 1737番10 | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系又は番号記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地区 |
| 作成年月日 | 昭和61年9月10日 | | | 備付年月日(原図) | 補事項 | | |

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7年12月4日

横浜地方法務局川崎支局

地図整理番号：M17679

登記官

地積測量図

新 1737-2 後 新 1737-2-5~12-14

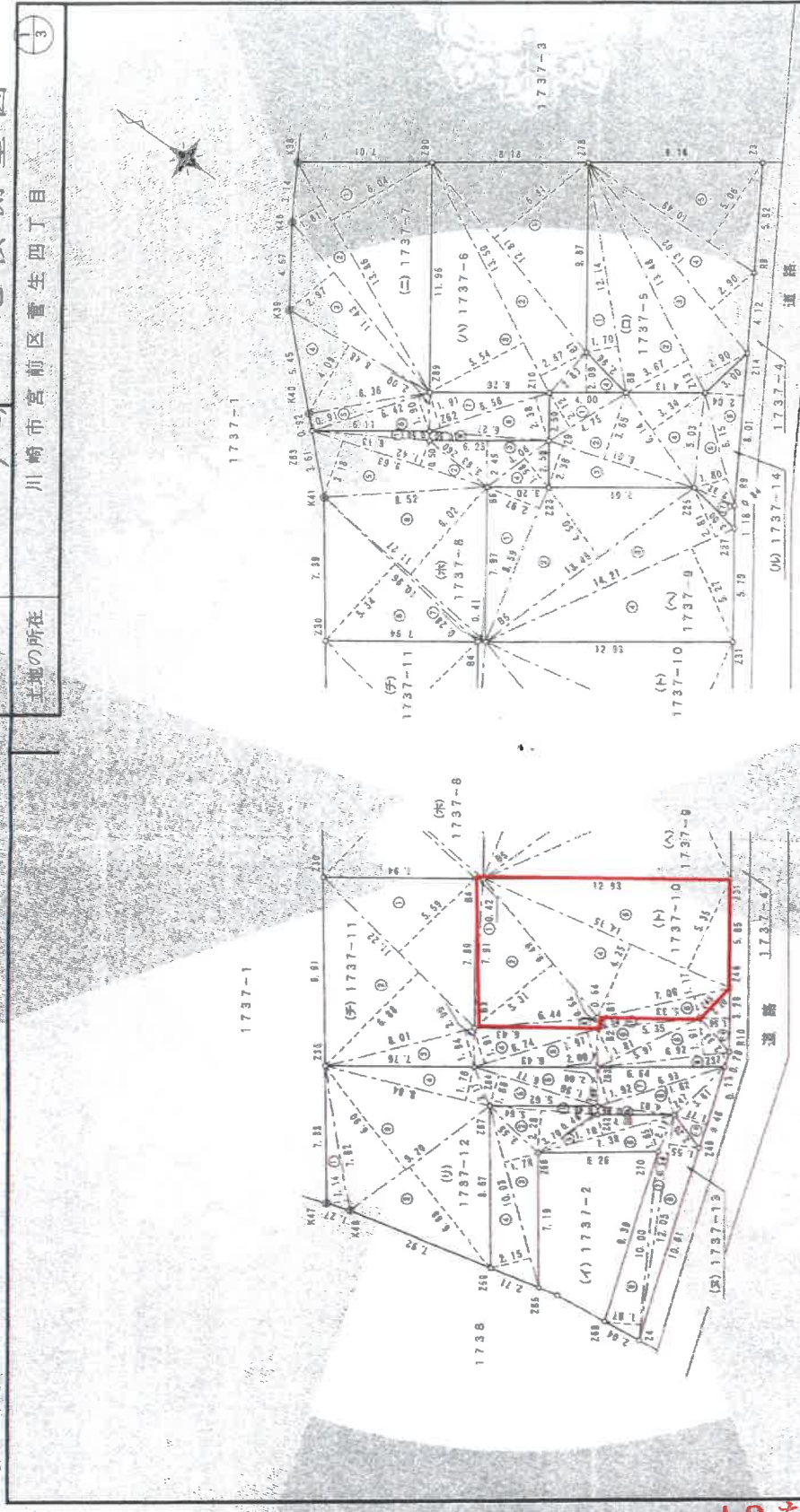
地番 1737 至 14 -2

土地の所在 川崎市宮前区菅生四丁目



171327

登記年月日：平成17年7月14日



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裏面である。
令和7年10月22日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

作製者

平成17年7月4日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(株) 藤川康士地家測量士会

登記年月日：平成17年7月14日

171328

地番 1737-14, -2

土地の所在 川崎市宮前区菅生四丁目

地積測量図

2/3

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 8.84 | 0.46 | 3.9944 |
| 2 | 5.54 | 2.28 | 12.552 |
| 3 | 10.03 | 1.78 | 17.8534 |
| 4 | 10.03 | 8.16 | 81.8568 |
| 5 | 7.38 | 1.10 | 8.118 |
| 6 | 7.38 | 1.56 | 11.5728 |
| 7 | 12.05 | 0.84 | 10.122 |
| 8 | 12.05 | 1.88 | 22.654 |
| 9 | 10.00 | 1.87 | 18.7000 |
| 積面積 | | | 119.9810 |
| 地積 | | | 99.5235 |
| 地積率 | | | 99.52 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|------|------|----------|
| 1 | 4.78 | 2.12 | 10.1456 |
| 2 | 8.01 | 3.88 | 30.9588 |
| 3 | 8.01 | 5.38 | 42.8538 |
| 4 | 8.14 | 5.34 | 43.4676 |
| 5 | 6.18 | 1.80 | 11.124 |
| 6 | 8.01 | 3.04 | 24.3504 |
| 7 | 3.00 | 0.84 | 2.5200 |
| 積面積 | | | 108.8083 |
| 地積 | | | 84.4081 |
| 地積率 | | | 84.40 |

総計

| | |
|-----|----------|
| 積面積 | 942.6888 |
| 地積 | 642.6829 |
| 地積率 | 68.17 |
| 地積 | 40.74 |
| 地積率 | 40.74 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 8.60 | 2.97 | 25.5123 |
| 2 | 13.48 | 4.80 | 64.528 |
| 3 | 14.21 | 2.81 | 39.9301 |
| 4 | 14.21 | 5.27 | 74.8887 |
| 積面積 | | | 200.8581 |
| 地積 | | | 100.4270 |
| 地積率 | | | 100.42 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 7.91 | 0.42 | 3.3222 |
| 2 | 9.48 | 8.31 | 80.3918 |
| 3 | 6.44 | 0.84 | 5.4096 |
| 4 | 14.18 | 4.25 | 60.1375 |
| 5 | 14.18 | 5.35 | 75.7028 |
| 6 | 7.06 | 1.17 | 8.2592 |
| 積面積 | | | 201.2979 |
| 地積 | | | 100.5468 |
| 地積率 | | | 100.54 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 7.14 | 1.79 | 12.6813 |
| 2 | 13.48 | 3.87 | 51.9416 |
| 3 | 13.48 | 2.80 | 37.7424 |
| 4 | 13.02 | 2.80 | 36.4560 |
| 5 | 10.48 | 5.06 | 52.848 |
| 積面積 | | | 200.0900 |
| 地積 | | | 100.0193 |
| 地積率 | | | 100.01 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 12.91 | 6.31 | 81.4521 |
| 2 | 13.80 | 7.87 | 108.4140 |
| 3 | 13.80 | 5.54 | 86.7060 |
| 4 | 4.00 | 2.08 | 8.3200 |
| 積面積 | | | 284.5921 |
| 地積 | | | 142.2960 |
| 地積率 | | | 142.29 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 13.88 | 0.04 | 0.5552 |
| 2 | 13.88 | 1.81 | 25.1024 |
| 3 | 11.43 | 2.07 | 23.4591 |
| 4 | 8.48 | 4.03 | 34.1832 |
| 5 | 8.42 | 0.01 | 0.0842 |
| 6 | 8.42 | 1.00 | 8.4200 |
| 7 | 6.86 | 1.21 | 8.3006 |
| 8 | 6.86 | 2.38 | 16.1228 |
| 9 | 6.87 | 0.60 | 4.1220 |
| 積面積 | | | 113.3744 |
| 地積 | | | 56.6872 |
| 地積率 | | | 56.68 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 6.43 | 0.80 | 5.144 |
| 2 | 9.60 | 1.42 | 13.632 |
| 3 | 4.08 | 2.49 | 10.1592 |
| 4 | 4.08 | 1.88 | 7.7504 |
| 5 | 3.19 | 3.19 | 10.1681 |
| 6 | 11.27 | 4.02 | 45.5054 |
| 7 | 11.27 | 0.28 | 3.1556 |
| 8 | 10.88 | 8.34 | 90.5584 |
| 積面積 | | | 200.4917 |
| 地積 | | | 100.2458 |
| 地積率 | | | 100.24 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|-------|------|----------|
| 1 | 11.24 | 0.88 | 9.8752 |
| 2 | 11.22 | 6.88 | 77.1888 |
| 3 | 8.01 | 1.04 | 8.3304 |
| 4 | 6.74 | 1.81 | 12.0994 |
| 5 | 5.91 | 1.01 | 5.9691 |
| 6 | 5.96 | 0.54 | 3.2244 |
| 7 | 8.82 | 1.81 | 15.7644 |
| 8 | 6.82 | 0.70 | 4.774 |
| 9 | 3.50 | 1.88 | 6.5700 |
| 積面積 | | | 109.0094 |
| 地積 | | | 109.00 |
| 地積率 | | | 109.00 |

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|--------|------|------|----------|
| 1 | 7.82 | 1.14 | 8.9148 |
| 2 | 9.20 | 5.90 | 54.2800 |
| 3 | 9.20 | 0.88 | 8.0960 |
| 4 | 8.84 | 1.78 | 15.5332 |
| 5 | 8.77 | 1.88 | 16.4876 |
| 6 | 6.77 | 1.90 | 12.8830 |
| 7 | 6.93 | 1.82 | 12.6126 |
| 8 | 4.03 | 0.48 | 1.9344 |
| 9 | 4.48 | 1.77 | 7.9296 |
| 積面積 | | | 200.8308 |
| 地積 | | | 104.8103 |
| 地積率 | | | 104.81 |

製作者

申請人

縮尺

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10月22日

横浜地方法務局麻生出張所

登記官

(平成17年7月4日作製)

登記年月日：平成18年4月5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10月22日 横浜地方税務局麻生出張所 登記官

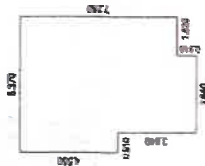
建築物各階平面図

家屋番号 1737番10

建築物の所在 川崎市宮前区菅生四丁目1737番地10

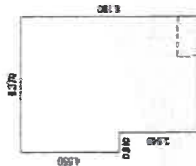
202175 各階平面図

1階

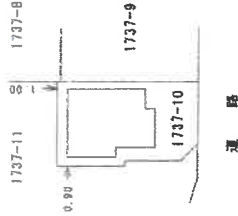


床面積 47.20 m²

2階



床面積 48.85 m²



A3をA4に縮小

作製者

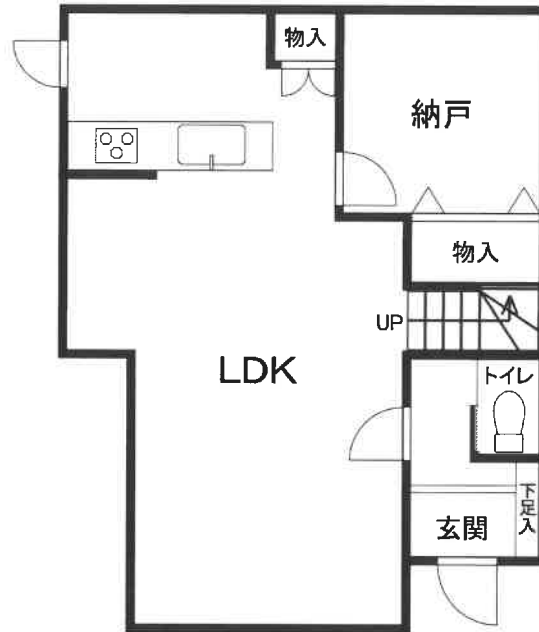
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成18年4月5日登記

建物概略間取図



1 階



2 階