

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

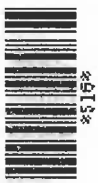
横浜地方裁判所川崎支部民事部

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。		





物件目録

- 1 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番1  
地 目 宅地  
地 積 86.35平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の6.5
- 2 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番4  
地 目 宅地  
地 積 89.87平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の6.5
- 3 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目11番地4、11番地1  
家屋 番号 11番4の2  
種 類 事務所・共同住宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.31平方メートル  
2階 119.44平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・共同住宅・作業場  
床 面 積 1階約117.31平方メートル  
2階 119.44平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 24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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・203号室及び204号室を、本件共有者Aが占有している。
  - ・事務所(201号室)を、本件共有者Bが占有している。
  - ・上記以外の部分を、本件共有者A及び同B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 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番1  
地 目 宅地  
地 積 86.35平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65
- 2 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番4  
地 目 宅地  
地 積 89.87平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65
- 3 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目11番地4、11番地1  
家屋 番号 11番4の2  
種 類 事務所・共同住宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.31平方メートル  
2階 119.44平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・共同住宅・作業場  
床 面 積 1階約117.31平方メートル  
2階 119.44平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65

令和 7年(ケ)第 60号

令和 8年 1月19日受理

令和 8年 3月 2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 川崎市幸区南幸町三丁目  
 地 番 11番1  
 地 目 宅地  
 地 積 86.35平方メートル  
 共有者 A 持分100分の35  
 共有者 B 持分100分の65

2 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目  
 地 番 11番4  
 地 目 宅地  
 地 積 89.87平方メートル  
 共有者 A 持分100分の35  
 共有者 B 持分100分の65

3 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目11番地4、11番地1  
 家屋 番号 11番4の2  
 種 類 事務所・共同住宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 113.31平方メートル  
 2階 119.44平方メートル  
 共有者 A 持分100分の35  
 共有者 B 持分100分の65



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)	<p>(1) 受命物件3の建物(以下「本件建物」という。)のうち、1階部分は義母であるCが住居として使用していましたが、Cは平成23年10月に亡くなり、以後、現在に至るまで、誰も居住していません。</p> <p>(2) 事務所は、Bが自己が経営する工務店の事務所として使用していましたが、廃業したことから使用しなくなりました。その後、一時、賃貸していたこともありましたが、おおよそ10年以上前から使用者はいません。</p> <p>(3) 2階の共同住宅部分のうち、203及び204号室は、私が住居として使用しています。</p> <p>(4) 203及び204号室は、30年程前に壁面の撤去工事を行ったことにより、内部で繋がり、一体として利用できています。</p> <p>(5) 204号室と1階住居部分は内部階段により繋がっています。</p> <p>(6) 202号室は、長期にわたり賃貸しておらず、現在も居住者はいません。</p> <p>(7) 本件建物には、経年による劣化等がありますが、雨漏りや傾きなどの損傷はありません。</p> <p>(8) 受命各土地について、隣接土地所有者らとの間で境界に関する紛争等はありません。</p>

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、Aの陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。なお、事務所は現時点において使用者はいないものの、入口の鍵をBが保有しており、室内にはB所有のオフィス家具が置かれていることから、Bが占有しているものと認めるのを相当と史料する。</p> <p>(3) 本件建物内には、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、室内壁の汚損及び建具等の損傷等、経年による劣化が認められた。</p> <p>(4) 受命各土地と隣接各土地との屈曲点において、いずれも境界標を確認し得なかったものの、隣接各土地との間にはいずれもブロック塀が設置されている。</p> <p>(5) 本件建物敷地は、南側において市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路)に接する。</p>

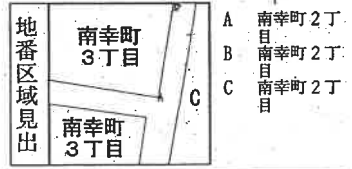
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月29日(木) 15:25-15:45	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 2月11日(水) 10:00-11:30	目的物件所在地	立入調査・Aから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月11日 目的物件(事務所・202号室)は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月11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

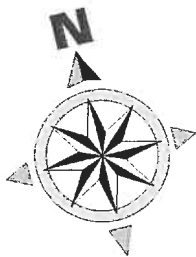
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 26-5 26-6    ハ 水 26-8    ホ 26-4 30-7    ト 12-29 12-30

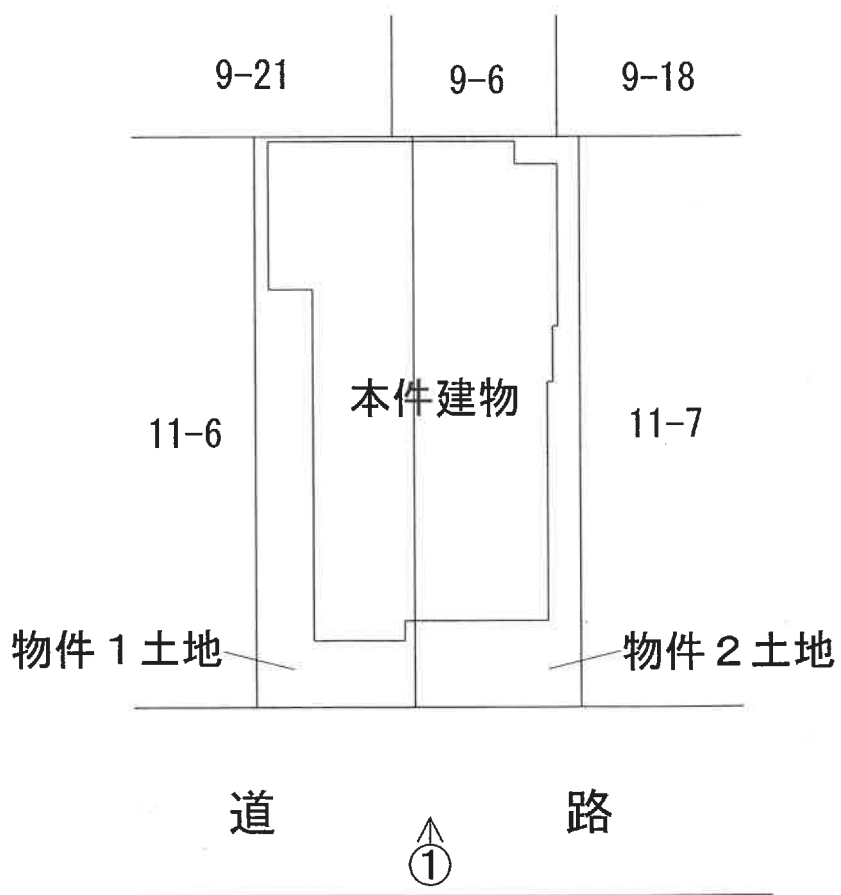


請求分	所在 川崎市幸区南幸町三丁目			地番 11番4			
出力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

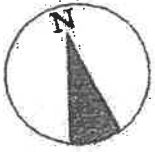




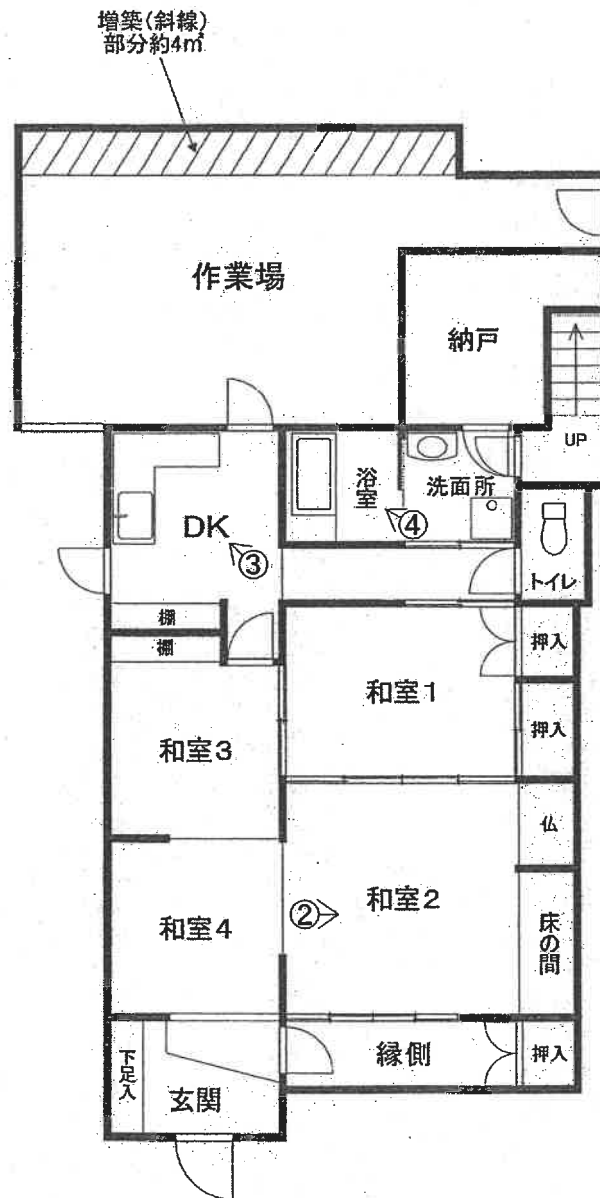
## 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図

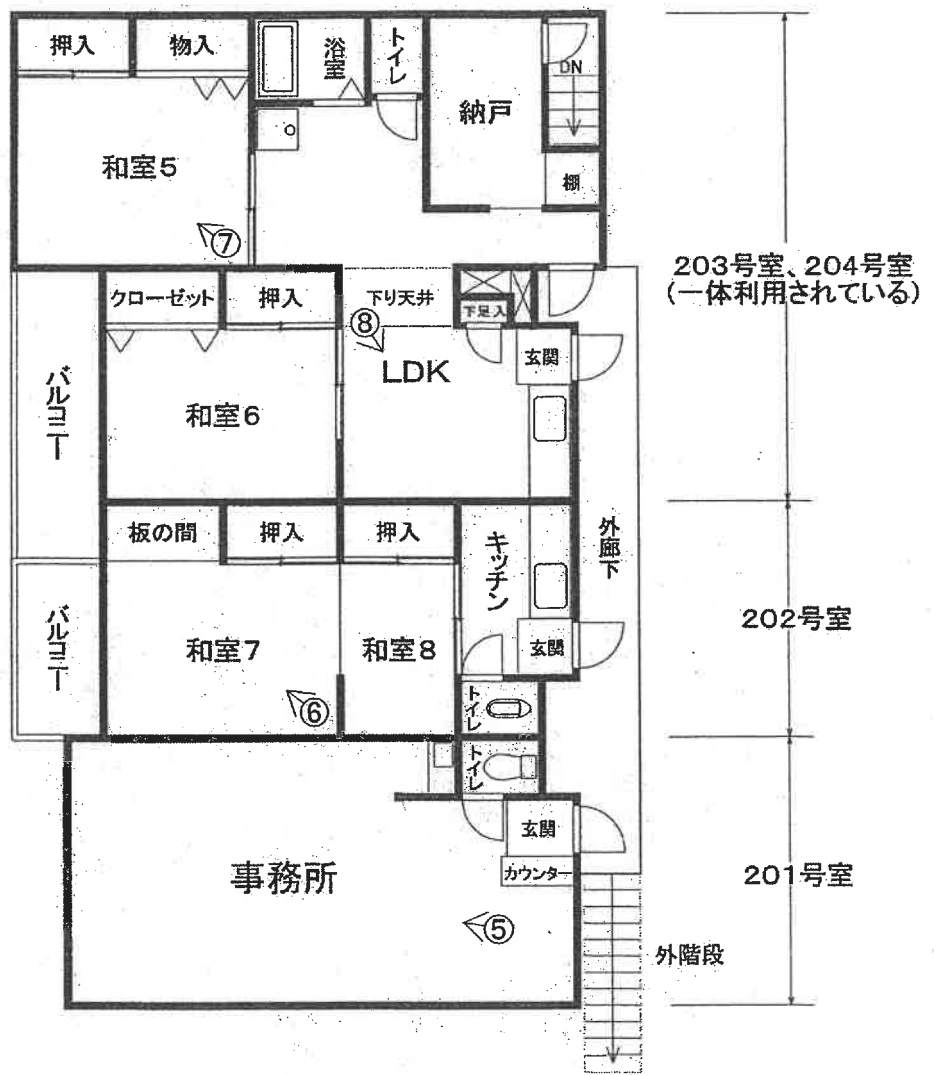


1 階

←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



2 階

←○は写真撮影位置・方向

## 1 受命各物件外観



## 2 和室2



### 3 ダイニングキッチン



### 4 浴室



5 事務所



6 和室7



7 和室5



8 ダイニングキッチン



令和 7 年（ケ）第 60 号  
令和 8 年 2 月 11 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 3 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56,620,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金9,510,000円
物件2 (土地)	金9,890,000円
物件3 (建物)	金37,220,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	種 類 事務所・共同住宅・作業場 床 面 積 1階 約117.31㎡
2		
3		
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 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番1  
地 目 宅地  
地 積 86.35平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65
- 2 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目  
地 番 11番4  
地 目 宅地  
地 積 89.87平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65
- 3 所 在 川崎市幸区南幸町三丁目11番地4、11番地1  
家屋 番号 11番4の2  
種 類 事務所・共同住宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.31平方メートル  
2階 119.44平方メートル  
共有者 A 持分100分の35  
共有者 B 持分100分の65

#### 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, 2)

位置・交通	J R南武線「尻手」駅の北東方約500m (道路距離)。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所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 間口・奥行 地勢	176.22㎡ ほぼ長方形 間口約10m、奥行約18m 概ね平坦
接面道路の状況	南側約10mが幅員約5.6m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3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 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<p>◇現況及び公図等より登記数量を採用した。目的土地の登記簿上の地積は176.22㎡であるが、建築計画概要書記載の敷地面積は193.11㎡となっている。なお、目的土地の地積測量図は法務局に備付がない。当該建築計画概要書記載の配置図及び目的土地の隣接地の地積測量図、公図、建物図面等を基に簡易測定器等を用いて現地調査を行った結果、縄伸びの可能性が認められたが、一部計測が困難な箇所もあり、詳細な地積は不明であった。正確な地積については専門家の調査を要する。</p> <p>◇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。</p> <p>◇J R東海道本線「川崎」駅へ約850mである。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況 ( 物件3 )

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	昭和38年6月20日 新築 (登記記載)
		昭和48年10月15日 増築 (登記記載)
	経過年数	約63年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	モルタル塗り、鋼板、タイル貼、波板等
	内壁	ビニールクロス貼、板貼、繊維壁、波板等
	天井	ビニールクロス貼、杉板目合板、ボード貼等
	床	畳、板敷、長尺シート、コンクリート等
設備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等	
床面積 (現況)	1階 : 約117.31㎡	2階 : 119.44㎡ 延べ : 約236.75㎡
現況用途等	現況用途	共同住宅、事務所、作業場 4SDK (1階)、2K (202号室)、2SLDK (203号 間取り室及び204号室を一体利用)、事務所 (201号室)、作 業場 (1階) (附属資料建物概略間取図のとおり)
品等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年2月11日 : 内部立入調査 203号室、204号室 : 建物所有者Aが占有し、住居として使用して いる。 事務所 : 建物所有者Bが占有し、事務所として使用している。 203号室、204号室、事務所以外の部分 : 建物所有者A、Bが占有 し、住居・作業場として使用している。	
特記事項	◇物件3建物は増築時に建築確認 (昭和48年8月28日、48-45070) の履歴があるが、完了検査済証は未交付の建物である。新築時、 増築時の時期では旧耐震基準の建物である。 建築計画概要書配置図によると建物の北側部分が既存建物、南 側部分が申請建物となっているが、現況と建物の形状が異なり詳 細は不明であった。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇1階作業場部分（約4㎡）が増築されているため、建物延床面積を約236.75㎡とした。（附属資料建物概略間取図参照）。物件3建物は建蔽率を超過していると思料されるが、敷地面積については前記のとおりであり、正確な判定には専門家の調査を要する。</p> <p>◇本件建物の名称は「理春荘」である。</p> <p>◇2階203号室と204号室は内部で繋がっており、一体として利用されている。204号室にある階段で1階住宅部分とも繋がっている。</p> <p>◇Aによると、新築以来増改築を度々行っているとのことであった。</p> <p>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Aによると203号室及び204号室は特に不具合はないが、他の部屋は長期にわたり使用されていないため不明とのことであった。</p> <p>◇外廊下の床のコンクリートにひび割れがあり、外階段の塗装が剥がれて錆びていた。外壁も老朽化して傷んでいる箇所がある。</p> <p>◇室内（202号室）で床の一部に傾きが認められた。簡易測定のため、正確な斜度や原因は不詳である。傾きの詳細については、専門家の調査を要する。なお、時間的制約等からすべての室内で傾きの測定を行うことはできなかった。</p> <p>◇204号室のトイレは簡易洋式便座を被せて使用されていた。</p> <p>◇室内は目視可能な範囲で、床、壁、建具、水周りの設備等に汚れ、傷み、たわみ等の劣化が認められ、老朽化していた。</p>
----------------	--

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸用建物及びその敷地である。建物は共同住宅・事務所等として建築されているが、老朽化しており、賃貸に供されている部分もないことから、収益還元法は適用しない。

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (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	468,000	$\frac{100}{100}$	468,000	× 86.35	× 0.96	= 38,800,000
2	468,000	$\frac{100}{100}$	468,000	× 89.87	× 0.96	= 40,380,000

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。

地価調査 幸(県) -5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 454,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 468,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和7年7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 : 地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し、特に格差は認められない。
- ◇ 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4%と判定した。

② 物件3（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)
3	180,000	× 約236.75	× 0.04	= 1,700,000

現価率

- ・ 経過年数 63年 、 経済的残存耐用年数 約5年 、 観察減価率 40%  
建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{\left( \frac{\text{経過年数 } 63\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} \right)} \times (1 - 0.4) = 0.04$$

## 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	38,800,000	×	0.65 法定地上権	= 25,220,000
2	40,380,000	×	0.65 法定地上権	= 26,250,000
合 計				51,470,000

(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	38,800,000	- 25,220,000	/	×	1.0	×	0.7	= 9,510,000	
2	40,380,000	- 26,250,000	/	×	1.0	×	0.7	= 9,890,000	
3	1,700,000	+ 51,470,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 37,220,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							56,620,000		

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. 地価調査価格 幸（県）－5

所 在 : 川崎市幸区南幸町3丁目29番2

価 格 : 454,000円/㎡

位 置 : JR南武線「尻手」駅約500m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 137㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側 5.2m 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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 23,659,900円

物件2 24,624,380円

物件3 3,090,400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）

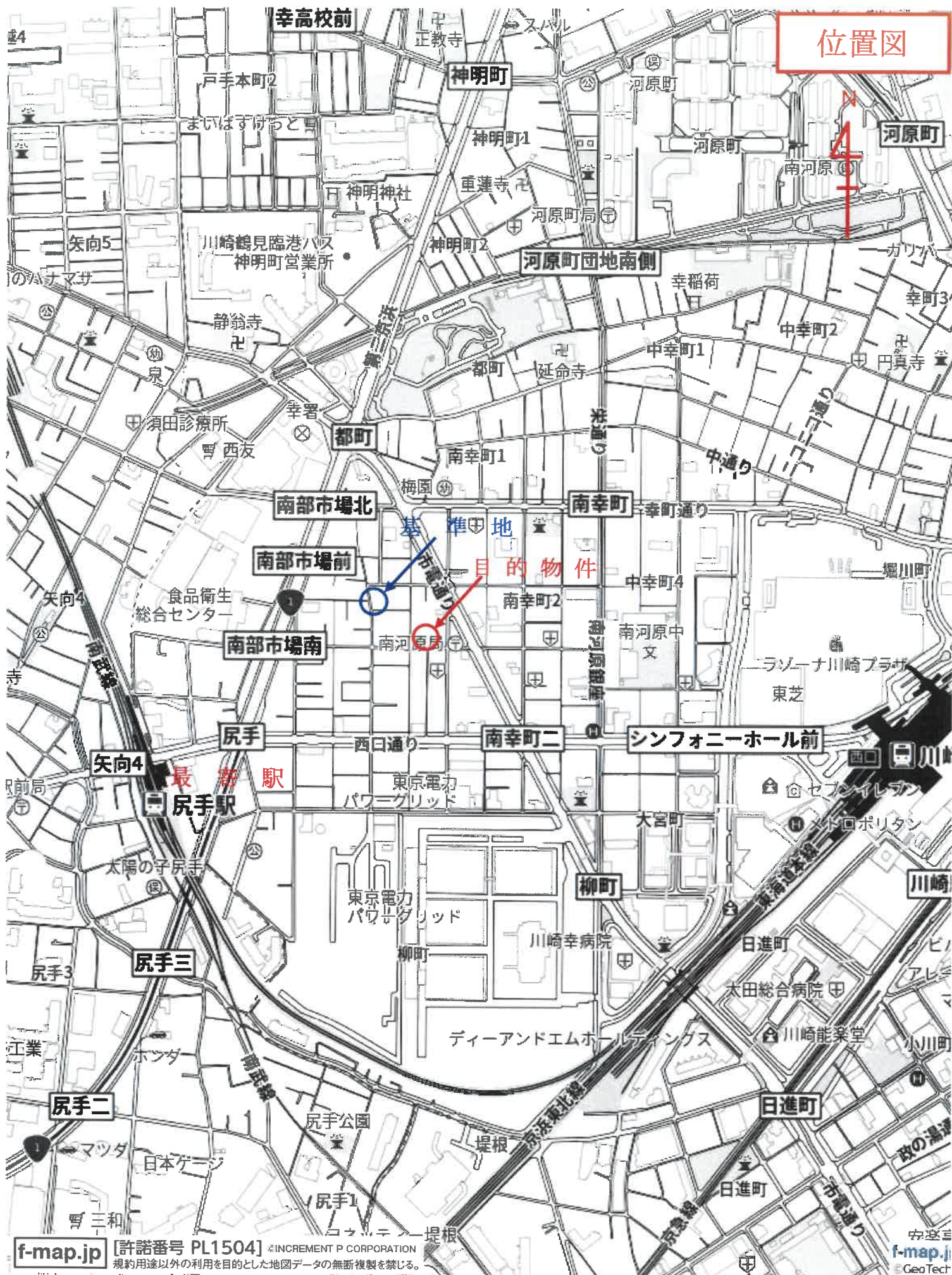
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物配置図

建物概略間取図

以上

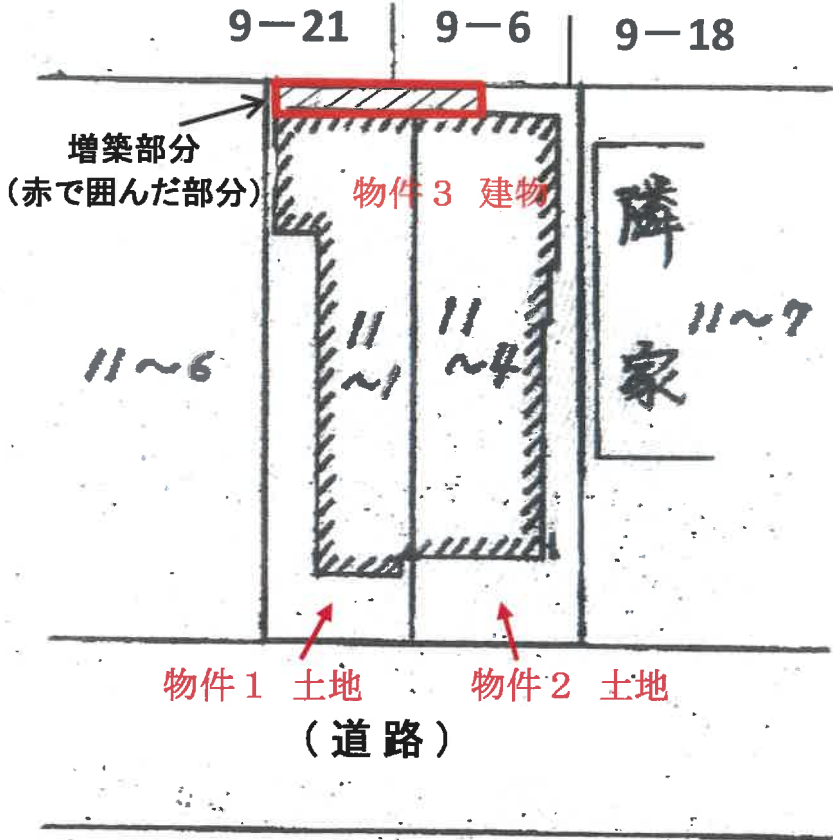
位置図







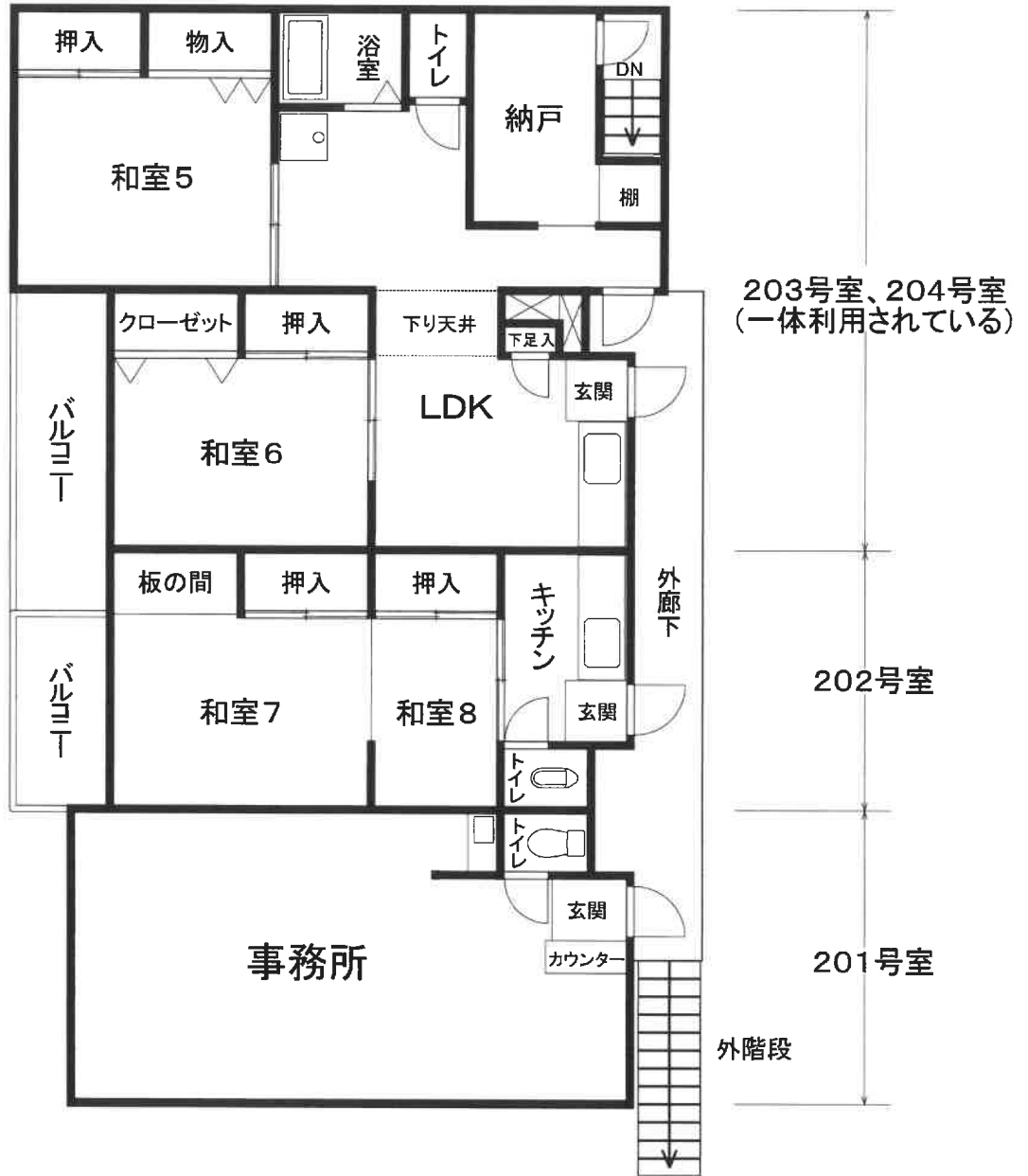
建物配置図



# 建物概略間取図



1 階



2 階