

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 鈴木 誠

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 6月17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 7月 7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 8年 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月20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 | 川崎市川崎区昭和二丁目 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区昭和二丁目75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 40.57平方メートル
3階 40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

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 鈴木 誠

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 川崎市川崎区昭和二丁目 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区昭和二丁目75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 40.57平方メートル
3階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第93号
令和8年 1月29日受理
令和8年 3月10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 | 川崎市川崎区昭和二丁目 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区昭和二丁目75番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 40.57平方メートル
3階 40.57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
■ A (占有者)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 ・ 物件2建物の所有者は、元夫ですが、この建物から退去しており、ここには住んでいません。元夫のものありません。なお、物件2建物は、元夫が代表者である株式会社新工業の本店所在地となっていますが、同社は同建物を使用していません。 ・ 私と家族が物件2建物を使用することに関して、元夫と契約や金銭のやりとりはありません。 ・ 境界の争いはありません。 ・ 物件2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が、洗面所の床に損傷があり、建物内の壁紙が複数の箇所で広く剥がれているなど、使用に伴う経年劣化等があります。

執行官の意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地建物の現況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。室内は、前記のほか、洋室2の窓ガラスにひび割れが認められた。 ・ 物件1土地には、土地との定着性のない簡易物置（動産）が1台存在する（写真②）。 ・ 物件2建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aの独立の占有を認め、その占有権原は、使用借権と認定した。 ・ 評価人の調査によると、物件2建物の敷地である物件1土地は、北東側で建築基準法上の道路（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8年1月30日(金) 14:50-15:05	目的物件所在地	占有者の母に通知書交付 外観調査 写真撮影
令和8年2月2日(月)	郵便	所有者に対し占有関係等照会書送付(返送)
令和8年2月2日(月) 17:04-17:17	電話聴取	占有者から事情聴取
令和8年2月9日(月) 15:15-15:50	目的物件所在地	占有者と面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影
令和8年3月9日(月) 13:31-13:32	横浜地方法務局 川崎支局	法人資格証明書交付申請
<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 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

イ 66-13 ハ 4054-3 ホ 4054-5 ト 142-8 リ 76-4 ル 66-2
 ロ 4054-2 ニ 4054-4 ヘ 142-7 チ 74-17 ヌ 77-2 っづく



(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。



A 出来野
 B 昭和1丁目
 C 昭和2丁目

請求部分	所在	川崎市川崎区昭和二丁目	地番	75番8			
出力縮尺	1/600	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	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			

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

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和7年12月11日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

(4枚目)

A4判に縮小

ヲ 84-10
ワ 84-11
カ 84-12
コ 84-6
タ 84-7
レ 84-8
ソ 84-9
ツ 142-6
ネ 66-5
ナ 77-4
ラ 77-5
ム 85-8
ウ 58-5
ノ 59-9
オ 85-13

A 4判に縮小

登記年月日：平成29年6月15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。
(横浜地方支務局川崎支局管轄)
令和7年12月11日 東京法務局豊島出張所

登記簿

(6枚目)

請求番号：18-3

建物各階平面図

家屋番号 75番8

川崎市川崎区昭和二丁目7.5番地8

建物の所在

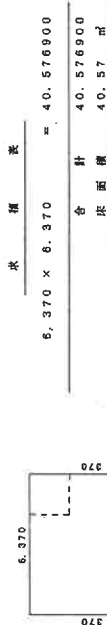
建物の所在

各階平面図

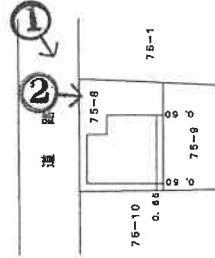
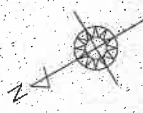
1階



2階



3階



○は、写真撮影位置・方向を示す。

縮尺 1 / 500

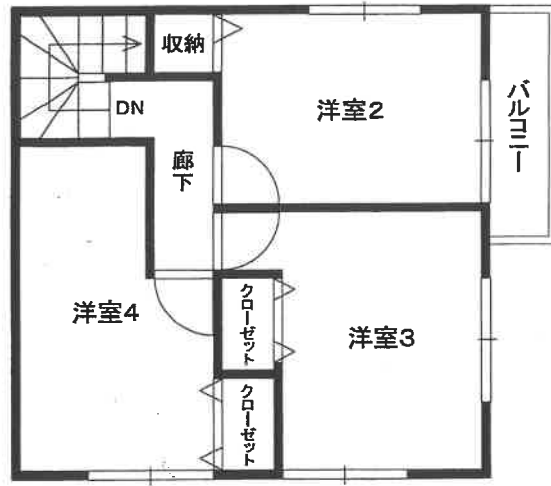
申請人

縮尺 1 / 250

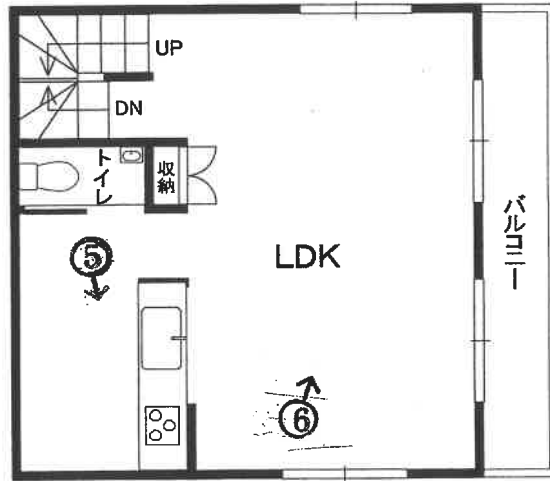
作成者

A4判に縮小

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向



3階



2階



1階



①

物件 2



②

簡易物置



③



④



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 93 号
令和 8 年 2 月 9 日 現地調査
令和 8 年 3 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
石 井 健 之

第1 評価額

一括価格（合計）	
金28,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金6,300,000円
物件2（建物）	金22,370,000円

- ① 一括価格は、物件1・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 昭和二丁目10番6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 | 川崎市川崎区昭和二丁目 |
| | 地 番 | 75番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区昭和二丁目7.5番地8 |
| | 家屋 番号 | 75番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 40.57平方メートル
3階 40.57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「大師橋」駅から南方へ約800m(道路距離)。 (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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2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	78.63㎡ 長方形 間口約10.4m・奥行約7.6m～約7.7m 概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側約10.4mが幅員約5.4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項1号）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2建物の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	<p>◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの想定区域内にある。</p> <p>◇目的土地は、法務局備付の地積測量図があるが、すべての境界標までは確認できなかった。</p> <p>◇建築計画概要書における敷地面積は78.67㎡である。</p> <p>◇目的土地内には、土地との定着性のないスチール製物置（</p>	

	動産)がある。
--	---------

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 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29年5月18日新築 (登記記載) 約9年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造3階建 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 トイレ、浴室等
床面積 (現況)	1階 : 37.26㎡、2階 : 40.57㎡、3階 : 40.57㎡、延べ118.40㎡	
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	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年2月9日内部立入調査 調査時点において、本件建物にはAとその家族が居住し占有している。 Aの占有権原は、執行官の意見のとおり、使用借権と判断される。	
特 記 事 項	◇A (占有者) の陳述の概要は下記のとおりである。 ・本件建物には、私が家族と共に住居として使用しています。 ・本件建物の所有者は、元夫ですが、この建物から退去しており、ここには住んでいません。元夫の物もありません。	

- ・本件建物は、元夫が代表者である株式会社新工業の本店所在地となっておりますが、同社はこの建物を使用していません。
 - ・私と家族が本件建物を使用することに関して、元夫と契約や金銭のやりとりはありません。
 - ・境界の争いはありません。
 - ・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が、洗面所の床に損傷があり、建物内の壁紙が複数の箇所で広く剥がれているなど、使用に伴う経年劣化等があります。
- ◇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。
- ◇室内は、Aの陳述のとおりで、経年相応の摩滅・損耗があるほか、洗面所の床にフローリングの剥がれ・緩みがあり、LDKの階段周辺の壁を中心に広い範囲でビニールクロスの剥がれがあった。
- ◇洋室2のバルコニーの窓ガラスにひび割れあった。

第5 評価額算の過程

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	100 100	327,000	×78.63	×1.00	= 25,710,000

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-16

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$324,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 327,000\text{円/㎡}$$

◇時点修正：令和8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、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は、概ね標準的画地と同等で、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)

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	230,000	× 118.40	× 0.56	= 15,250,000

現価率

- ・ 経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率20% (室内の状況等を考慮)
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数21年}}{(\text{経過年数9年} + \text{経済的残存耐用年数21年})} \times (1 - 0.20) = 0.56$$

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	25,710,000	× 0.65	法定地上権	= 16,710,000

(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 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	25,710,000	-16,710,000		1.0	× 0.7		= 6,300,000
2	15,250,000	+16,710,000	×1.0	× 1.0	× 0.7		= 22,370,000
一括価格 (合 計)							= 28,670,000

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：川崎川崎－16

所 在：川崎市川崎区台町21番17「台町21-15」

価 格：324,000円／㎡

位 置：京浜急行大師線「東門前」駅750m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m市道

用途指定等：第2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7年度）

物件1(土地) 14,342,112円

物件2(建物) 8,000,613円

第7 附属資料の表示

位置図

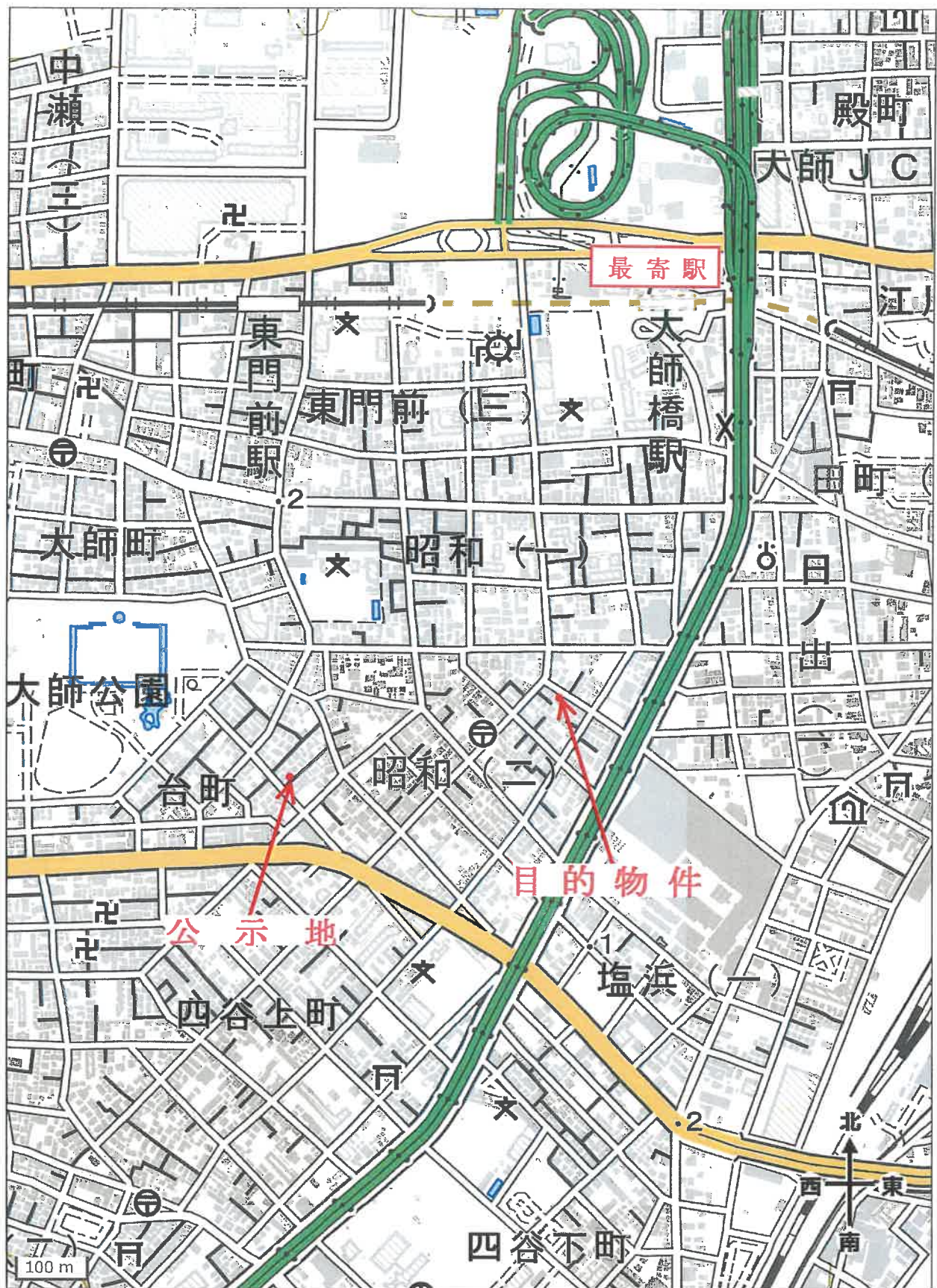
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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



A 出来野
B 昭和1丁目
C 昭和2丁目

請求分	所在	川崎市川崎区昭和二丁目		地番	75番8	
出力縮尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

請求番号：20-1
(1/2)

A3をA4に縮小

公 図 写

84-10
84-11
84-12
84-6
84-7
84-8
84-9
142-6
66-5
77-4
77-5
85-8
85-5
85-9
85-13

登記年月日：平成5年9月10日

044935

前 15- 後・新同一・新

地積測量図

1/2

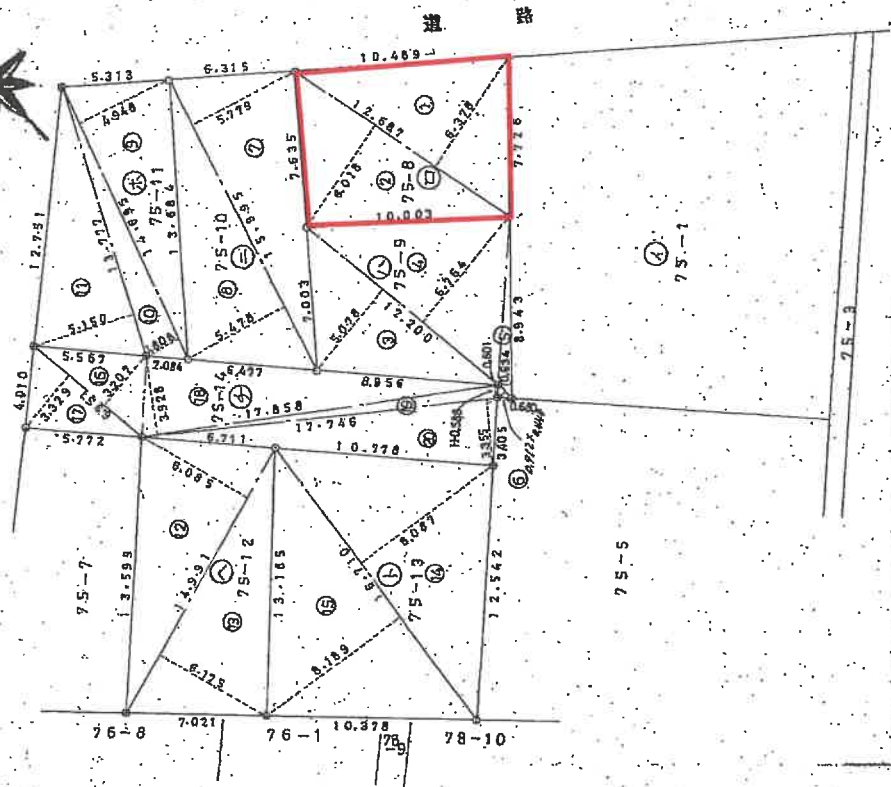
地番 75-8-9-10-11
-12-13-14-15

土地の所在 川崎市川崎区昭和2丁目

1/2 物件(1)



道 路



境界	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
○	鉄
●	
田	

(単位:㎡)

A3をA4に縮小

(1/2)

申請人 [Redacted]

年 月 日 (作成)

製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

平成5年 九月 〇日 (日附)

(日本土地家屋調査士協会会章用紙)

(1/2)

請求番号：20-2

登記年月日：平成5年9月10日

044036

地積測量図

前 15-1 後・新開一

地番 75-8-9-10-11-12-13-14 作

土地の所在 川崎市川崎区昭和2丁目

物件(1)

三斜求積表

地番 符号	75-9 ① 高さ 幅辺	高さ	積面積
1	12.887	8.378	80.817688
2	12.887	8.018	78.950366
積面積			157.268052
積地積			78.9340280
積地積			78.93

三斜求積表

地番 符号	75-8 ② 高さ 幅辺	高さ	積面積
3	12.200	5.078	81.951600
4	12.200	6.784	82.520600
5	8.943	0.834	5.898882
6	0.812	0.448	0.408576
積面積			150.560888
積地積			75.2754180
積地積			75.27

三斜求積表

地番 符号	75-10 ③ 高さ 幅辺	高さ	積面積
7	15.895	5.778	82.435105
8	15.895	5.478	87.820810
積面積			180.055715
積地積			80.0278576
積地積			80.02

三斜求積表

地番 符号	75-11 ④ 高さ 幅辺	高さ	積面積
9	14.895	4.948	72.710880
10	14.895	1.808	28.586560
11	13.777	5.150	70.861550
積面積			170.230870
積地積			85.1194850
積地積			85.11

三斜求積表

地番 符号	75-12 ⑤ 高さ 幅辺	高さ	積面積
12	14.991	6.085	81.220285
13	14.991	6.175	82.588425
積面積			163.788800
積地積			81.8948900
積地積			81.88

三斜求積表

地番 符号	75-13 ⑥ 高さ 幅辺	高さ	積面積
14	16.710	8.087	135.138770
15	16.710	8.189	136.838190
積面積			271.977000
積地積			135.9858800
積地積			135.98

三斜求積表

地番 符号	75-14 ⑦ 高さ 幅辺	高さ	積面積
16	6.951	3.207	22.281857
17	6.951	3.328	23.138878
18	17.858	3.928	70.146224
19	17.858	0.588	10.518882
20	17.748	3.955	59.537890
積面積			185.634152
積地積			92.8170780
積地積			92.81

三斜求積表

地番 符号	75-1 ⑧ 高さ 幅辺	高さ	積面積
1	14.895	8.948	957.585565
2	14.895	6.087	648.7508785
3	13.777	5.150	307.8348615
積面積			307.83

A3をA4に縮小

製作者

申請人

年 月 日 作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

(5/2)

(2/2)

請求番号: 20-2

登記年月日：平成29年6月5日

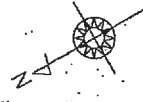
各階平面図

家屋番号 75番B

建物の所在 川崎市川崎区昭和二丁目75番地-8

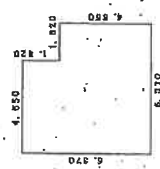
建物図面図

物件(2)



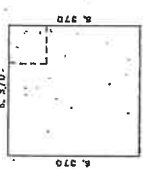
1階

床面積	8.251000
1. 820 X 4.550	= 8.251000
4.550 X 0.370	= 1.681500
合計	9.932500
床面積	9.932500



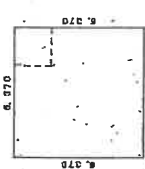
2階

床面積	40.578900
6.370 X 6.370	= 40.578900
合計	40.578900
床面積	40.578900



3階

床面積	40.578900
6.370 X 6.370	= 40.578900
合計	40.578900
床面積	40.578900



A3をA4に縮小

作成者

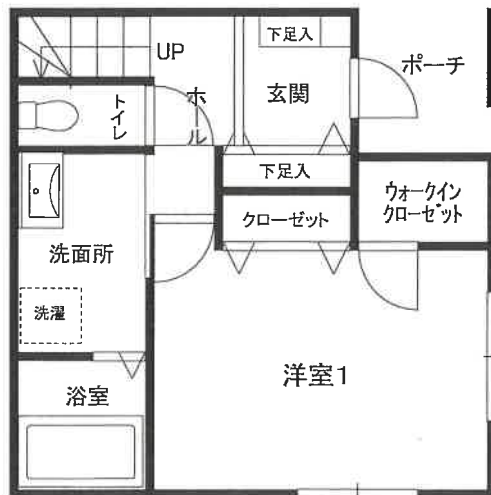
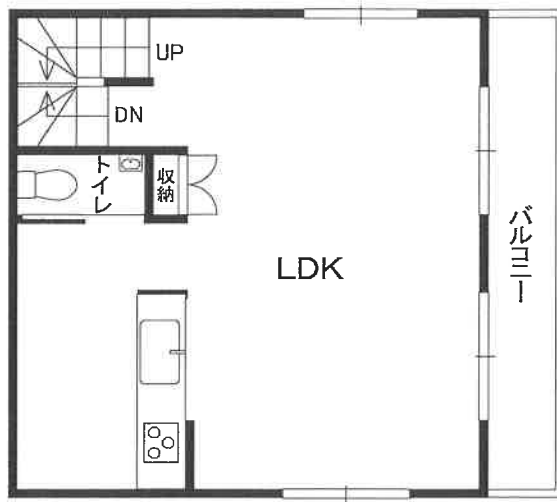
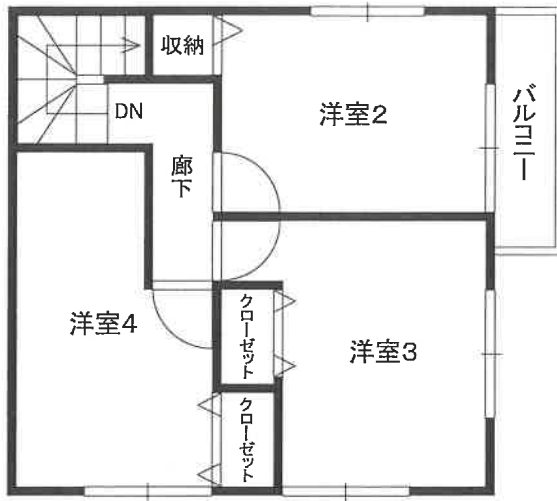
5月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

WSP/IN/CS/S&S/ML/LL/LL



建物間取図