

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 4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 7月23日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 98.51平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番26  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1.73平方メートル   |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
| 3 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地2802番地5                                |
|   | 家屋 番号 | 2802番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 55.10平方メートル<br>2階 57.87平方メートル<br>3階 43.02平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月11日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

- 
- 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】  
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   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 98.51平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番26  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1.73平方メートル   |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 公衆用道路  |
| 3 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地2802番地5                                |
|   | 家屋 番号 | 2802番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 55.10平方メートル<br>2階 57.87平方メートル<br>3階 43.02平方メートル |



令和7年(ケ)第88号  
令和8年 1月26日受理  
令和8年 2月27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   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 98.51平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番26  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1.73平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地2802番地5                                |
|   | 家屋 番号 | 2802番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 55.10平方メートル<br>2階 57.87平方メートル<br>3階 43.02平方メートル |



## 執行官の意見

- ・目的物件の現況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- ・物件3建物には、大きな損傷箇所などは見当たらなかったが、複数箇所の天井クロスに剥がれがあるなど、経年に伴う劣化等が認められる。
- ・物件3建物の占有関係は、表札（Aの名字）の表示、郵便受けにA宛ての郵便物が存在したこと及びその他の状況から、所有者Aが占有しているものと認めた。
- ・評価人の調査によると、物件1土地は、南東及び南側で建築基準法42条1項5号の私道に接面している。

(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27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8年 2月 2日(月) 11:20-11:25	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8年 2月 5日(木) 13:10-13:11	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 2月 7日(土) 9:15-10:15	目的物件所在地	立入調査 [評価人同行] 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年 2月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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



登記年月日：平成26年7月30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。

(横浜地方支務局麻生出張所管轄)

令和7年11月27日 福岡支務局

登記官

(6枚目)

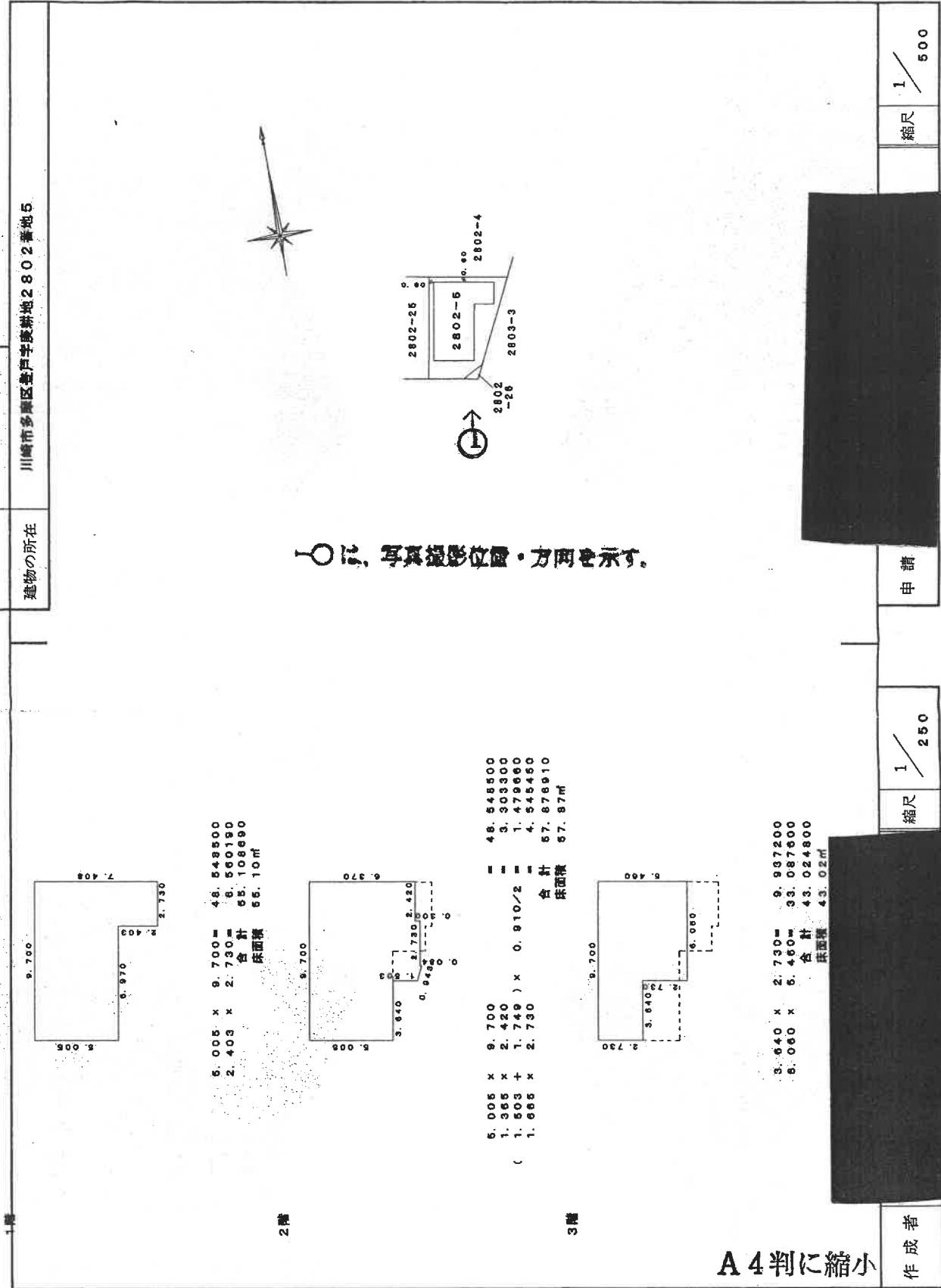
地図整理番号：M79677

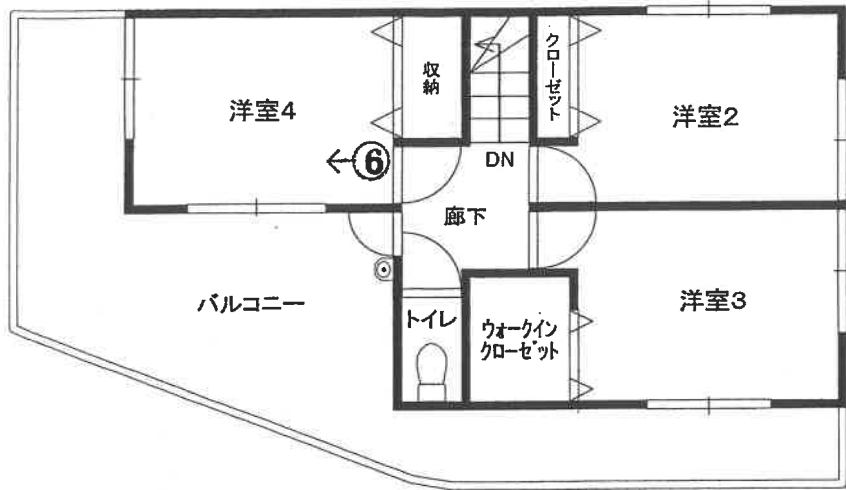
建物各階平面図

家屋番号 2802番5

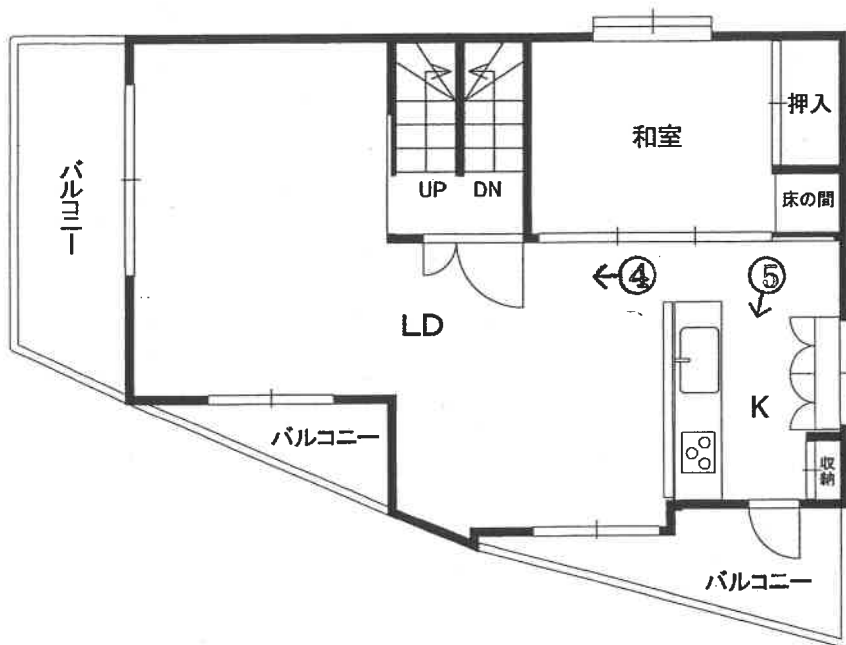
建物の所在 川崎市多摩区登戸字狭耕地2802番地5

各階平面図

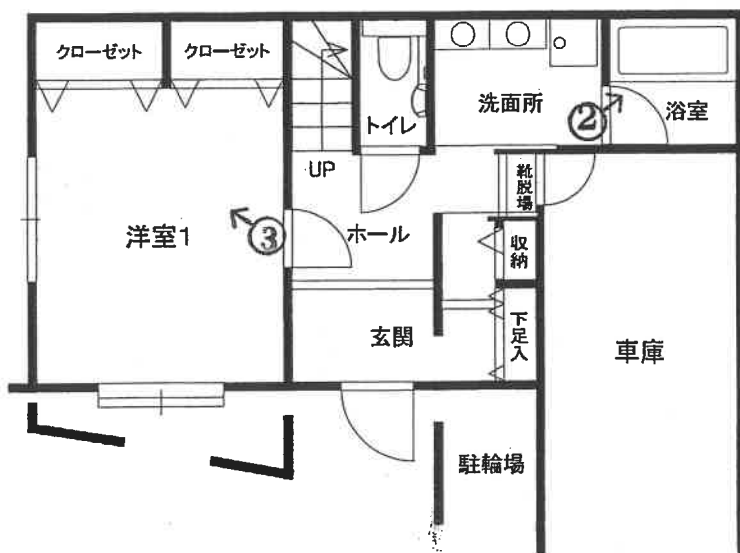
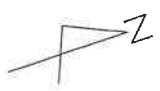




3階



2階



1階

撮取見取図  
 ←○は写真撮影位置・方向

①

物件 3



②



③



④



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 88 号  
令和 8 年 2 月 7 日 現地調査  
令和 8 年 3 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  
石 井 健 之

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金46,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金11,220,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金35,000,000円

- ① 一括価格は、物件1～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		地 目 公衆用道路
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   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 98.51平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地                                       |
|   | 地 番   | 2802番26  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1.73平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 川崎市多摩区登戸字庚耕地2802番地5                                |
|   | 家屋 番号 | 2802番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 55.10平方メートル<br>2階 57.87平方メートル<br>3階 43.02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「向ヶ丘遊園」駅から南東方約450m（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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 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	98.51㎡ 台形 間口約11.2m・奥行約6.5m～約9.6m（南東側の道路からみて） 概ね平坦である。
接面道路の状況	南東側約11.2mが幅員約4.5mの舗装私道に、約3mの隅切り（物件2）を介して、南側約4.3mが幅員約4mの舗装私道に概ね等高に接面している角地である。接面道路はいずれも建築基準法第42条第1項5号の道路（位置指定道路）で、南方及び西方で行き止まりとなっている。	
土地の利用状況等	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	◇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>◇建築計画概要書における敷地面積は登記地積と一致している。</p> <p>◇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>
--	--

## 2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画地条件 (規模、形状等)	<p>◇物件1の南東側に隣接している、幅員約4.5mと幅員約4mの位置指定道路が交差する隅切り部分で、位置指定道路の一部を形成している。</p> <p>◇底辺約3.0m・高さ約1.1m～約1.2m・規模1.73㎡の三角形地である。</p>
土地の利用状況	<p>◇位置指定道路の一部で、特定多数の通行の用に供される道路として利用されている。</p>
特記事項	<p>◇法務局備付の地積測量図があり、3地点の境界標を確認できた。</p> <p>◇課税上、公共の用に供する道路として扱われており、非課税である。</p>

## 3. 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 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26年7月28日新築（登記記載） 約12年 約18年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井	木造3階建 合金メッキ鋼板ぶき 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

	床 設 備	フローリング、畳等 トイレ、浴室等
床面積（現況）	1階：55.10㎡、2階：57.87㎡、3階：43.02㎡、延べ155.99㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 5LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年2月7日内部立入調査 調査時点において、所有者が占有している。（解錠による）	
特 記 事 項	<p>◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇室内は、経年による摩滅・損耗があるほか、複数箇所の天井のビニールクロスに剥がれがあったが、大きな破損箇所は見られなかった。</p>	

## 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	451,000	$\frac{103}{100}$	465,000	×98.51	×1.00	= 45,810,000

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-12

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

$$412,000\text{円/㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96} = 451,000\text{円/㎡}$$

◇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、交通接近条件、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、角地であ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 (土地)

物件2は、位置指定道路の一部(隅切り部分)として、特定多数の通行の用に供されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	土地価格 (円)
2	451,000	×0.10	×1.73	= 80,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：10%と判定した。

### ③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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
3	240,000	× 155.99	× 0.54	= 20,220,000

#### 現価率

- ・ 経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率10% (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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{(\text{経過年数12年} + \text{経済的残存耐用年数18年})} \times (1 - 0.10) = 0.54$$

## 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	45,810,000	× 0.65	法定地上権	= 29,780,000

(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	45,810,000	-29,780,000		× 1.0	× 0.7		= 11,220,000
2	80,000	—		× 1.0	× 0.7		= 60,000
3	20,220,000	+29,780,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 35,000,000
一括価格 (合 計)							= 46,280,000

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： 減価を要しない。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示：川崎多摩-12

所 在：川崎市多摩区宿河原2丁目147番「宿河原2-20-24」

価 格：412,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側7m市道

用途指定等：第1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：マンションと一般住宅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) 23,839,420円

物件2(土地) 非課税

物件3(建物) 9,331,087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」

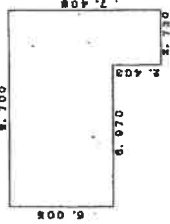
位置図





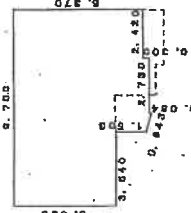
登記年月日：平成26年7月30日

各階平面図



5.005 x 9.700 = 48.548500  
 2.403 x 2.780 = 6.680130  
 合計 55.128630  
 床面積 55.10㎡

2階



5.005 x 9.700 = 48.548500  
 1.855 x 2.420 = 4.489100  
 ( 1.503 + 1.748 ) x 0.810 / 2 = 1.479880  
 3.665 x 2.730 = 10.006425  
 合計 57.570905  
 床面積 57.87㎡

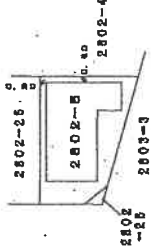
3階



8.640 x 2.730 = 23.587200  
 6.060 x 6.460 = 39.147600  
 合計 43.024800  
 床面積 43.02㎡

A3をA4に縮小

物件 (3)



建物平面図

家屋番号 2802番5

建物の所在 川崎市多摩区登戸宇波耕場2802番地5

作成者

27月28日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

