

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 9 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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）
1～3	13,422,000 10,737,600	一括	2,684,400	91,895	0
1	3,590,000				
2	2,000				
3	9,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目
 地 番 1497番62
 地 目 宅地
 地 積 109.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目
 地 番 1497番31
 地 目 宅地
 地 積 5.54平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目1497番地62
 家屋 番号 1497番62
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 38.92平方メートル
 2階 39.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.63 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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

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】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 川崎市宮前区南野川三丁目
 地 番 1497番62
 地 目 宅地
 地 積 109.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目
 地 番 1497番31
 地 目 宅地
 地 積 5.54平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目1497番地62
 家屋 番号 1497番62
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 38.92平方メートル
 2階 39.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.63平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第24号
令和8年 3月23日受理
令和8年 5月 7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 川崎市宮前区南野川三丁目

地 番 1497番62

地 目 宅地

地 積 109.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目

地 番 1497番31

地 目 宅地

地 積 5.54平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目1497番地62

家屋 番号 1497番62

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 39.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.63平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	川崎市宮前区南野川三丁目26番2号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件2）		
形状	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件1） ☒ 土地所在図（地積測量図）のとおり（物件2）		
占有者及び占有状況	☒ 物件1土地は、土地所有者（破産管財人）が同土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2土地は、共同ゴミ置場として使用されている		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ 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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) の陳述 ■所有者の陳述 (陳述書) ■所有者破産管財人の陳述) / ■提示・提出文書(契約関係書類)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年 7月30日	
最初の	契約日	令和6年 7月30日頃	
契約等	期間	令和6年 7月30日から ■令和8年 7月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間		
契約等	貸主	■所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 (	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金160,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金320,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4枚目)

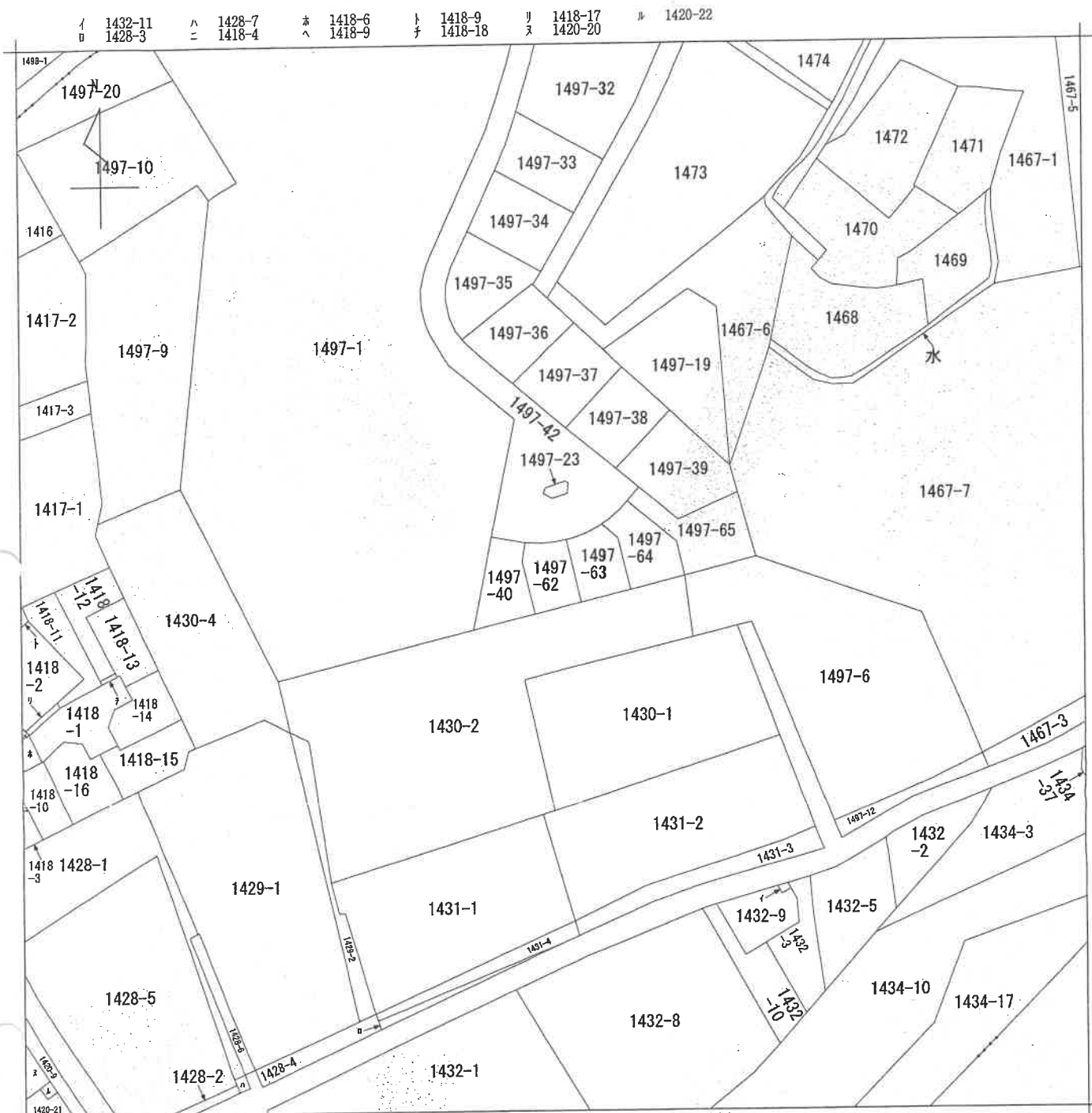
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 物件3建物は、私が賃借し、交際者であるCと共に居宅として使用しています。 2 物件3建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載のとおりです。 3 物件3建物に、下記や経年劣化はありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。ペットは、犬を一匹飼っています。 ① 階段付近のクロスにひび割れがあります。 ② 玄関付近の建物（外側）に隙間があるので、虫が入らないように埋めている箇所があり、玄関付近のタイルに一部剥がれがあります（写真②参照）。 4 物件2土地は、近隣者が使用するゴミ置場です。
■ D (所有者破産管財人)	1 所有者は破産手続開始決定を受けており、当職は、破産管財人に選任されている弁護士です。 2 現時点で本件目的物件は、破産財団から放棄していません。 3 物件3建物は、Bに賃貸しており、賃料は破産管財人が受け取っています。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、土地所在図（地積測量図）、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 2 物件3建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提示・提出した契約関係書類及び現場の状況から、4枚目のとおりと認めた。なお、前記Cは、契約関係書類に入居者と記載されている者であり、占有補助者と思料する。 3 評価人による下記の調査がなされている。 ① 物件1土地の一部には、擁壁と法面が存在する。 ② 物件1土地は、北西側で市道（建築基準法第42条1項1号）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 3月24日(火)	書面照会 (郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付 (陳述書等受領)
令和8年 3月25日(水) 8:50-9:05	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 3月25日(水) 19:30-19:33	電話聴取	Bから事情聴取
令和8年 4月10日(金) 10:45-10:50	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 4月13日(月) 9:02-9:03	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 4月18日(土) 16:10-16:55	目的物件所在地	Bと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年 4月21日(火) 14:20-14:22	電話聴取	Dから事情聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番
区域見出
西野川
3丁目
南野川3丁目

請 求 部 分	所 在	川崎市宮前区南野川三丁目				地 番	1497番62			
出 力 縮	1/600	精 度 区		座 標 系 又 座 番 号 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

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和8年1月5日

東京法務局

請求番号: 11-1

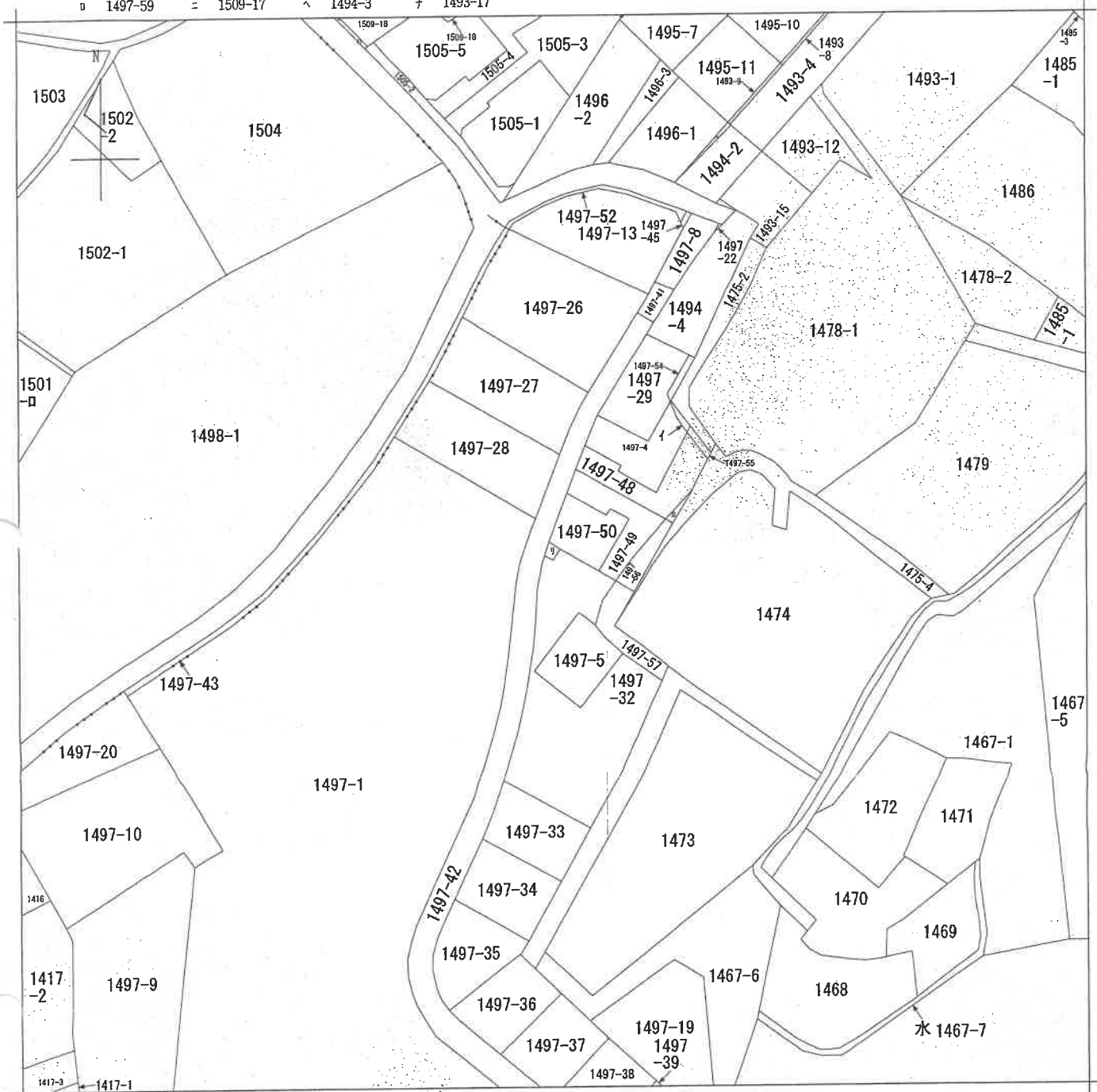
(1/1)

登記官

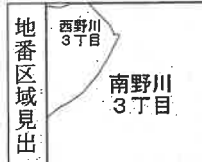
(7枚目)

A4判に縮小

イ 1497-58 ハニ 1509-1 ホヘ 1506-4 トチ 1495-6 リ 1497-31
1497-59 1509-17 1494-3 1493-17



(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。



請 求 部	所 在					地 番		1497番31		
出 力 縮 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 項 事		

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8年1月5日

東京法務局

請求番号: 11-5

登記官

(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成12年5月31日

令和8年1月5日 東京法務局

登記官

(9枚目)

これは図面に記載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)

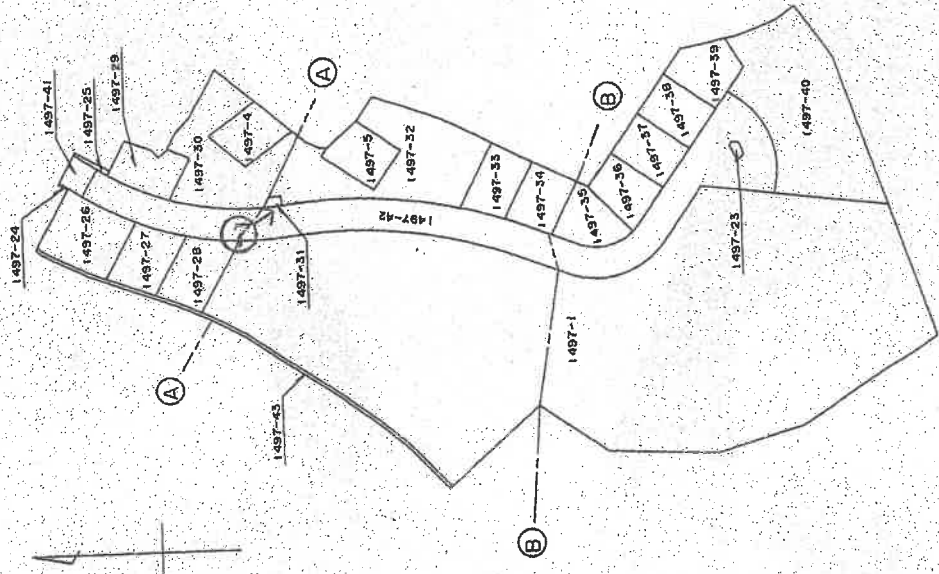
198705

前 1497-1, 後 1497-1, 23, 25 ~ 29, 31 ~ 43, 1497-13, 1497-4

地 番 1497-1, -23-43

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕池

土地所有権地図



○に、写真撮影位置・方向を示す。

縮尺 1/1000

申請人

2年 5月 25日(作製)

作製者

請求番号：11-4

(1/20)

(1) 令和1年10月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 令和2年11月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成12年5月31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。
(横浜地方裁判所庶務所管轄)

令和8年1月5日 東京法務局

登記簿

(11枚目)

請求番号：11-4

(3/20)

作製者

年 5 月 25 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

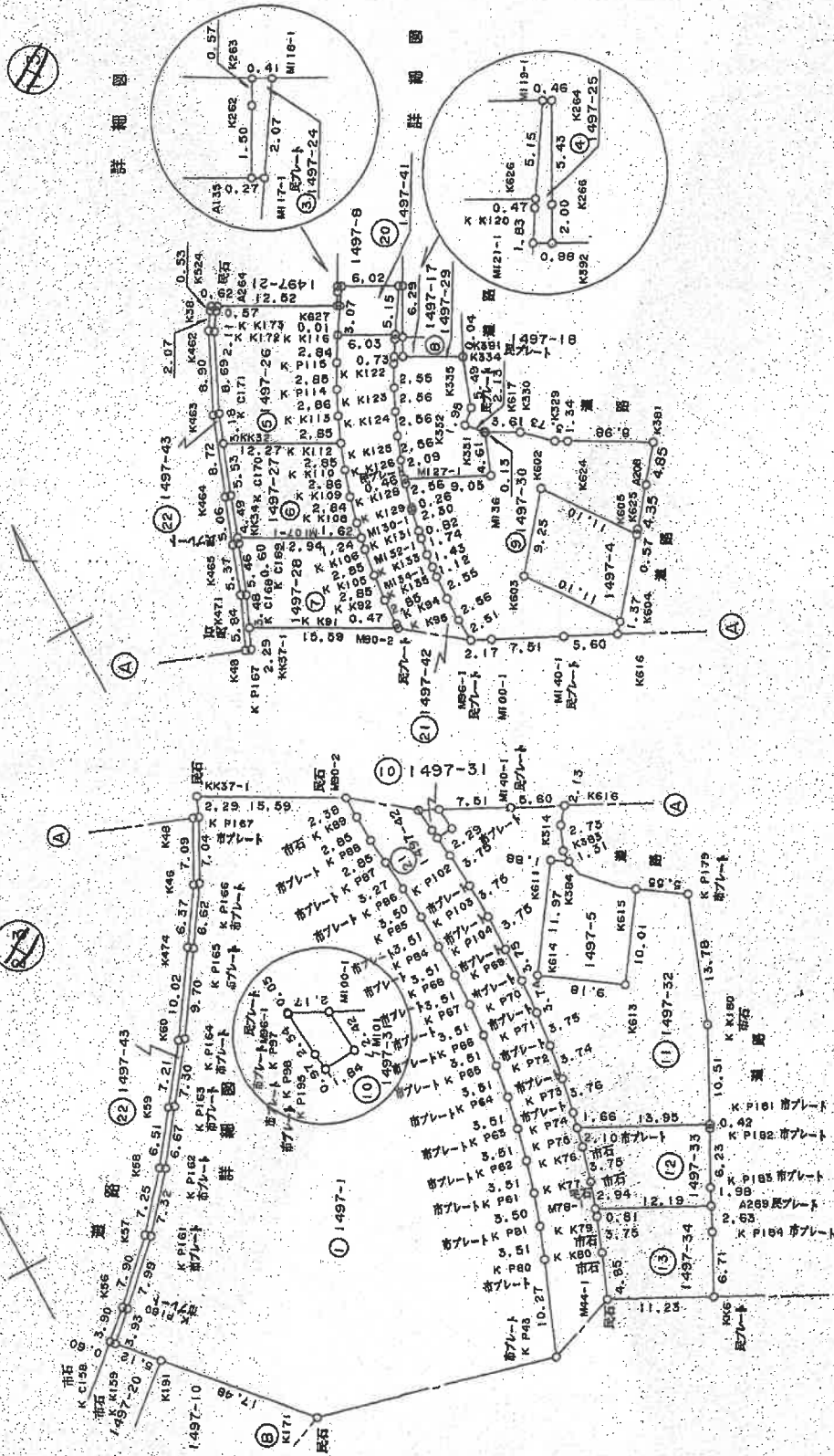
表示以外の境界線は、すべて計測点である。

表示以外の境界線は、すべて計測点である。

198706

前 1497-1 後・新町・新 1497-1-23, 25~29, 31~43・1497-13, 1497-4
地 番 1497-1, -23~43
土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕池
地 積 0.5888

川崎市宮前区野川字中耕池



次頁に図面に關する変更内容を示す。

(1) 令和1年10月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 令和2年11月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成12年5月31日

令和 8 年 1 月 5 日

東京法務局

登記官

請求番号：11-4

(11/20)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局 麻生出張所管轄)

198710

地 積 測 量 図

地 番 1497-1, -23-43

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕地

座標求積表

地番 測点	(1) 1497-32 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
M100-1	954.600	974.440	964.695600	2.42
M101	952.191	974.645	-2503.812295	1.84
K P195	952.029	972.817	-2373.673980	2.29
K P102	949.751	973.063	-5852.973945	3.75
K P103	946.014	973.381	-7282.836642	3.75
K P104	942.289	973.563	-7299.775374	3.75
K P69	938.516	973.588	-7304.880764	3.75
K P70	934.766	973.466	-7286.393010	3.74
K P71	931.031	973.193	-7262.993559	3.75
K P72	927.303	972.798	-7222.728150	3.74
K P73	923.606	972.187	-7180.573182	3.76
K P74	919.917	971.457	-5156.493756	1.66
K P75	918.298	971.077	-7706.467072	13.95
K P181	911.981	983.512	2373.123800	10.51
K K180	921.323	988.324	2203.695296	13.78
K P179	934.275	993.022	15963.821672	5.55
K K15	937.399	988.436	-5020.266444	10.01
K K13	929.196	982.692	-2875.356792	9.18
K K14	934.473	973.176	14713.435488	11.97
K K11	944.284	982.041	8591.876709	1.88
K K84	943.222	983.598	240.981610	1.31
K K83	944.929	983.879	3753.719064	2.73
K K14	947.038	984.755	4071.961995	2.13
K K16	948.664	986.128	4105.250864	5.60
M140-1	951.201	981.132	5823.995532	7.51
		積面積	907.461175	
		地積	453.7305873	
		地積	453.73	m ²

地番 測点	(2) 1497-30 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
M96-1	955.383	972.404	-3392.093982	2.17
M100-1	954.600	974.440	-4269.995090	7.51
M140-1	951.201	981.132	-5823.995532	5.60
K K16	948.664	986.128	-1471.302976	1.37
K K04	949.709	987.011	10012.239694	11.10
K K03	958.808	980.650	15853.187900	9.25
K K02	966.875	986.618	-2009.740866	11.10
K K05	956.771	992.969	-9602.030447	0.57
K K25	957.212	993.333	3767.719655	4.35
A208	960.564	996.110	7062.419900	4.88
K K81	964.302	999.204	9240.433398	8.98
K K24	968.811	991.440	5137.642080	1.34
K K29	969.484	990.281	5224.364936	3.73
K K30	972.067	987.597	4302.960129	3.61
K K17	973.841	984.455	-2458.184135	4.61
M136	983.570	982.712	-170.991868	9.05
M127-1	973.667	974.640	3563.263840	0.46
K K128	973.226	974.500	-2836.763500	2.56
K K129	970.756	973.839	-2649.805035	0.26
M130-1	970.505	973.784	-2435.433784	2.30
K K131	968.255	973.325	-2976.430908	0.82
M132-1	967.447	973.195	-2456.344180	1.74
K K133	965.731	972.914	-3056.895788	1.43
M134-1	964.305	972.758	-2468.859804	1.12
K K135	963.193	972.636	-3557.902488	2.55
K K94	960.647	972.451	-4964.362355	2.56
K K95	958.088	972.404	-4924.253856	2.91
		積面積	638.785818	
		地積	319.3929090	
		地積	319.39	m ²

地番 測点	(3) 1497-33 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
K P76	918.298	971.077	4151.354175	2.10
K K75	916.256	970.598	-5484.849298	3.75
K K77	912.647	969.383	-8202.422451	2.94
M78-1	909.659	968.634	-8090.483594	12.19
A269	904.336	979.320	-3668.302400	1.88
K P183	906.114	980.383	7129.348176	6.23
K P182	911.608	983.320	5789.136640	0.42
K P181	911.981	983.512	6576.698280	13.95
		積面積	223.473528	
		地積	111.7377640	
		地積	111.73	m ²

地番 測点	(4) 1497-31 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
M98-1	955.583	972.504	904.428720	0.05
K P97	955.530	972.506	-3515.873022	2.54
K P98	952.996	972.713	-3409.468215	0.97
K P199	952.029	972.817	-783.117686	1.84
M101	952.191	974.645	2503.812295	2.42
M100-1	954.600	974.440	3505.300480	2.17
		積面積	11.082375	
		地積	5.5412675	
		地積	5.54	m ²

作製者

申請人

年 5 月 25日(作製)

縮尺 1/

(1) 令和1年10月16日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 令和2年11月9日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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。
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)
令和8年1月5日 東京法務局

登記官

(15枚目)

A 4判に縮小

233963

各階平面図

家屋番号

1497-62

建築物の所在

川崎市宮前区野川字中耕地1497番地62

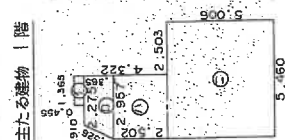
建築物各階平面図

主たる建物 1階

求積表

①	2.957	+	1.365 x 0.455	=	0.6211
②			2.275 x 1.365 / 2	=	3.57084
③			2.957 x 2.502	=	7.3984
④			5.460 x 5.006	=	27.3328
計					38.92314

床面積 38.92㎡

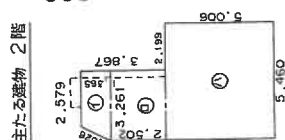


主たる建物 2階

求積表

①	3.261	+	2.579 x 1.365 / 2	=	3.98580
②			3.261 x 2.502	=	8.1590
③			5.460 x 5.006	=	27.3328
計					39.47760

床面積 39.47㎡

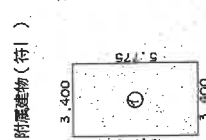


附属建物 (符1)

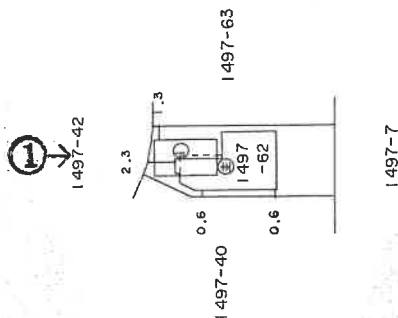
求積表

①	3.400 x 5.775	=	19.6350
---	---------------	---	---------

床面積 19.63㎡



○に、写真撮影位置・方向を示す。



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

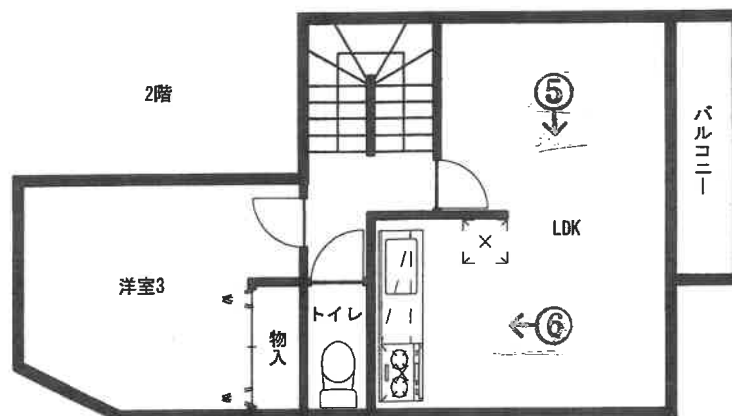
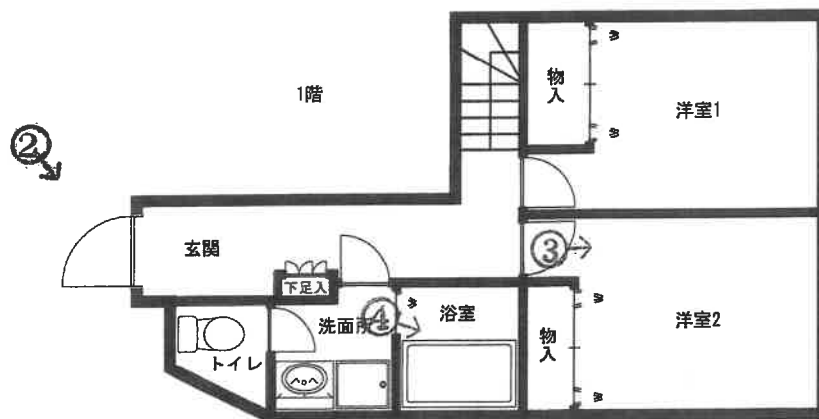
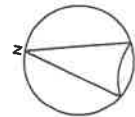
平成四年九月二十五日登記

- (1) 令和2年11月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は座標番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 4判に縮小

間取見取図

←○は写真撮影位置、方向



附属建物 符号1



①

物件 3



②隙間を埋めている箇所

タイルの剥がれ



③



④



⑤



⑥



⑦物件2の状況



令和 8 年（ケ）第 24 号

令和 8 年 4 月 18 日 現地調査

令和 8 年 5 月 11 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

坂 元 陽

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 13,422,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,590,000 円
物件2（土地）	金 2,000 円
物件3（建物）	金 9,830,000 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原則として考慮していない。
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通り	
2		地目 雑種地
3		(住居表示) 「南野川3-26-2」
特 記 事 項		
特になし		

*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 川崎市宮前区南野川三丁目

地 番 1497番62

地 目 宅地

地 積 109.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目

地 番 1497番31

地 目 宅地

地 積 5.54平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 川崎市宮前区南野川三丁目1497番地62

家屋 番号 1497番62

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 39.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 19.63平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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	JR南武線「武蔵新城」駅の南西方約3.1km（道路距離） 地下鉄グリーンライン「東山田」駅の北東方約2.6km（道路距離） 「野川くぬぎ坂」バス停（「武蔵中原」駅発着）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、マンション等が混在する高台の住宅地域	
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2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、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	109.35㎡ ほぼ整形 間口約4.6m、奥行約17m 物件3建物（主である建物）が存する地盤面は概ね平坦であるが、北西側接面道路には約5m高く接面する。なお、物件3附属建物（車庫）の進入部分は前記接面道路と概ね等高である。
接 面 道 路 の 状 況	北西側約4.6mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に5m程度高く接面	
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・各階平面図写」の通り	
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	◇物件1土地及び周辺土地により構成される一団の範囲において、開発行為及び宅地造成が実施された履歴があり、以下の通りいずれも検査済となっている。 ・ 開発行為 総区域面積：637㎡ 完了公告：平成13年12月20日 第298号 ・ 宅地造成 宅地の面積：637.33㎡ 検査済年月日：平成13年12月18日 宮一第38号 ◇物件3建物（主である建物）が存する地盤面への接続のため、階段が設置されているが、スロープの設置はない。 ◇上記階段の有効幅は1.2m程度であるが、東側部分は隣接地（1497番63）上の階段と一体的な構造となっており、当該部分の有効幅は2.4m程度である。 ◇物件1土地の南側は擁壁（高さ4m程度、幅約2m）及び法地（幅約3m）により構成され、当該部分は他の目的を前提とした土地利用は困難な状況にある。
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1土地の北方約100mの地点に位置する、間口約3.5m、奥行約1.8m、規模5.54㎡のほぼ台形状の画地であり、物件1土地と同一の市道（幅員約6m）に接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	周辺住宅地所有者の共用ゴミ置場として利用されている。
特 記 事 項	共有持分：20分の1

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成14年12月16日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造 2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタルリシン等
	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、クッションフロア等
	設 備	キッチン、洗面所、浴室、トイレ等
	その他	特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：38.92㎡、2階：39.47㎡ 延べ：78.39㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料建物概略間取図の通り）
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	令和8年4月18日：内部立入調査 調査時点において、下記概要の賃貸借契約が締結されており、賃借人B等が住居として使用、占有している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃貸人：A（所有者（破産管財人）） 賃借人：B（占有者） 当初契約時期：令和6年7月30日頃 占有開始時期：令和6年7月30日 契約期間：令和6年7月30日から令和8年7月29日まで（2年間） 月額賃料：160,000円 月額管理費等：なし 敷金等：320,000円（敷金） なお、本件賃借権は、引き受けとならないものと思料する。	

特 記 事 項	◇物件3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り、建築確認等台帳記載事項証明書に基づく概要は以下の通りである。 ・敷地面積：109.35㎡ ・延床面積：98.02㎡ ・確認済証番号：13-60364（平成13年12月26日交付） ・検査済証番号：13-60364（平成14年12月25日交付） ◇下記概要の附属建物が存する。 ・符号：1 ・種類：車庫 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：19.63㎡ ◇執行官による調査、占有者Bへの聴取調査等の概要は以下の通りである。 ・物件3建物は賃借人Bが賃借し、交際者であるCと共に居宅として使用しています。 ・物件3建物の賃貸借契約の内容は、契約関係書類記載の通りです。 ・物件3建物に、①階段付近のビニールクロスにおけるひび割れ、②玄関付近の外壁下端に生じている隙間（害虫進入の可能性あり）、③玄関付近に施工されたタイルの一部剥落が認められるものの、雨漏り、水漏れ等の重大な不具合箇所はありません。 ・ペットとして犬を1匹飼育しています。 ・物件2土地は近隣者が使用するゴミ置場です。 ◇執行官による所有者破産管財人Dへの聴取調査等の概要は以下の通りである。 ・所有者は破産手続開始決定を受けており、当職は破産管財人に選任されている弁護士です。 ・現時点で本件目的物件は破産財団から放棄していません。 ・物件3建物はBに賃貸しており、賃料は破産管財人が受領しています。 ◇上記陳述、目視による確認等に基づく現地調査の結果、物件3建物において、経年による老朽化、損耗が認められる。
----------------	---

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以下の通り求めた。

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	193,000	$\frac{77}{100}$	149,000	× 109.35	× 0.9	= 14,660,000

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勘酌して決定した。

地価調査 高津（県）－6

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 249,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{134} & = 193,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 標準化補正：概ね標準的であり特段の補正は要しない。

◇ 地 域 格 差：上記地価調査地の存する地域は、対象地域に比して交通接近条件及び環境条件が優ることを十分に考慮し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を踏まえた総合格差として上記の通り査定した。

◇ 個 別 格 差：目的土地は顕著な高低差が認められること、南側部分が擁壁及び法地に供されていること、また、土砂災害警戒区域の指定を受けていること等を踏まえ、総合格差として上記の通り判定した。

◇ 建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2（土地）

目的土地は共用のゴミ置場として利用されており、当該土地利用の状況、性格等を総合的に勘案し、以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	193,000	× 0.05	× 5.54	$\frac{1}{20}$	= 3,000

標準画地価格：上記①に同じ

価値率：現況利用の状況、当該物件の性格、市場性等を総合的に勘案し、目的土地の価値率を5%と判定した。

③ 物件3（建物）

（主である建物）

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	270,000	× 78.39	× 0.16	= 3,390,000

現 価 率：経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率20%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数6年}}{\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数6年}} \times (1 - 0.20) = 0.16$$

（附属建物 符号1）

同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次の通り求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
150,000	× 19.63	× 0.38	= 1,120,000

現 価 率：経過年数24年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{\text{経過年数24年} + \text{経済的残存耐用年数16年}} \times (1 - 0.05) = 0.38$$

（建物価格）

（主である建物）3,390,000円 + （附属建物 符号1）1,120,000円 = 4,510,000円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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率等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	14,660,000	× 0.65	法定地上権	= 9,530,000

(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	14,660,000	-9,530,000		× 1.0	× 0.7		= 3,590,000
2	3,000			× 1.0	× 0.7		= 2,000
3	4,510,000	+9,530,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 9,830,000
一括価格 (合計)							13,422,000

占有減価修正：特段の修正を要しない。

市場性修正：特段の修正を要しない。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：特段の修正を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地価調査：高津（県）－6

所 在：川崎市高津区東野川1丁目3777番3「東野川1-17-3」

価 格：249,000円/㎡

位 置：JR南武線「武蔵新城」駅 約2.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：113㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側6m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：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） 9,589,995円

物件2（土地） 4,986円（共有持分考慮前）

物件3（建物） 3,525,352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）

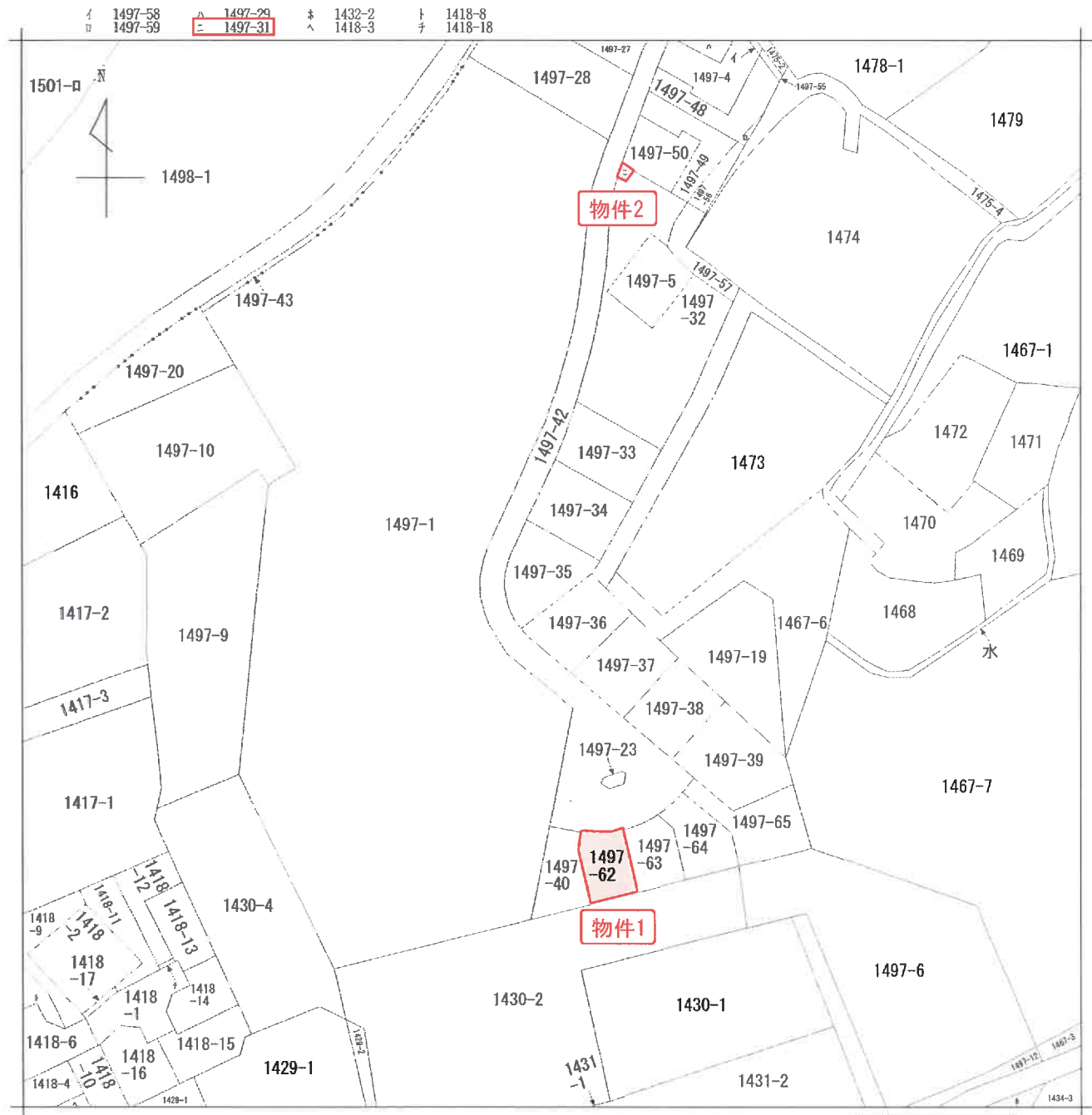
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

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





西野川
3丁目
南野川3丁目
地番区域見出

請求部	所在	川崎市宮前区南野川三丁目				地番	1497番35			
出力縮	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			

公図写

198729

求積表

地番	④	1497-40	底辺	高さ	倍面積
イ			17.747	6.850	157.060990
ロ			21.999	5.000	109.495000
ハ			6.960	2.074	14.476520
ニ			5.270	1.259	6.629860
ホ			4.997	0.676	3.361166
合計					291.043316
					面積
					145.5216560
					地積
					145.52 m ²

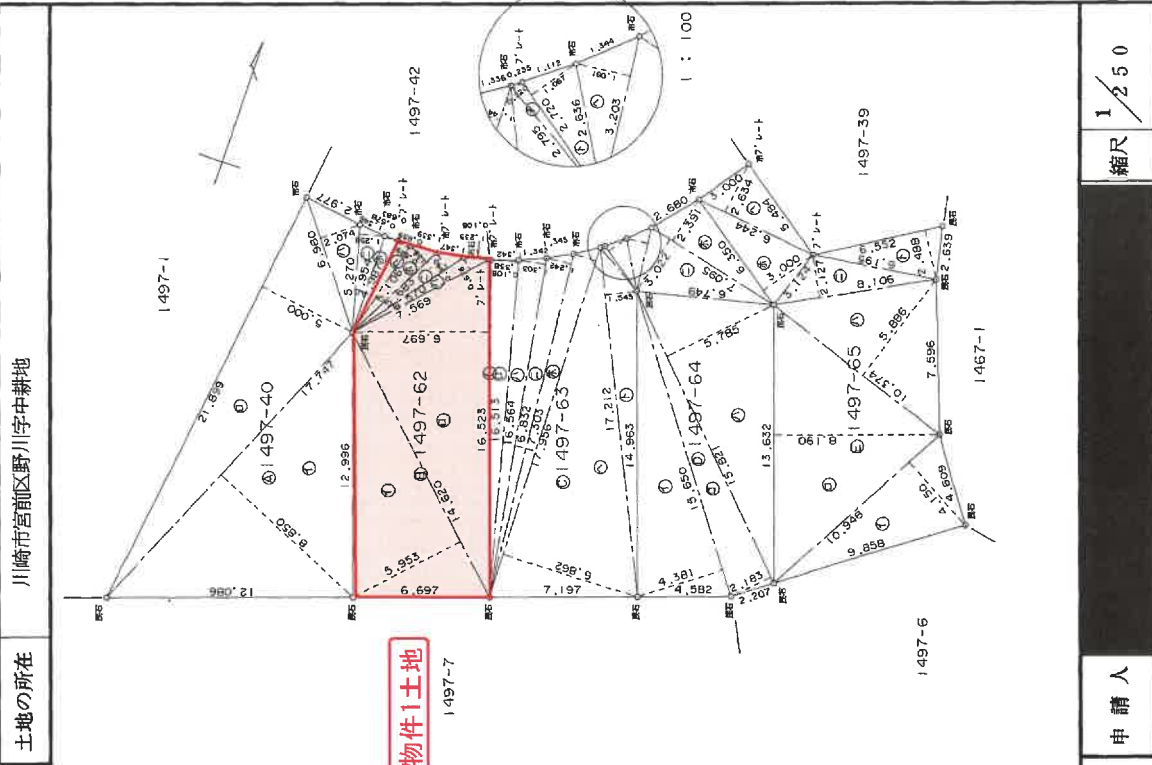
地番	⑤	1497-62	底辺	高さ	倍面積
イ			14.620	5.933	87.032860
ロ			16.523	6.697	110.654631
ハ			7.569	0.676	5.116644
ニ			6.370	0.940	6.175800
ホ			5.683	1.136	6.467254
ヘ			5.106	0.639	3.262734
合計					218.709923
					面積
					109.3549115
					地積
					109.35 m ²

地番	⑥	1497-63	底辺	高さ	倍面積
イ			16.523	0.108	1.784484
ロ			16.564	1.338	22.162632
ハ			6.882	1.303	21.932096
ニ			17.303	1.242	21.480326
ホ			17.956	1.144	20.541664
ヘ			17.956	6.862	123.214072
ト			17.212	1.545	26.592540
チ			2.795	0.220	0.614900
合計					238.332714
					面積
					119.1663570
					地積
					119.16 m ²

地番	⑦	1497-64	底辺	高さ	倍面積
イ			15.650	4.381	68.562650
ロ			15.821	2.183	34.357243
ハ			15.821	5.795	91.524465
ニ			7.095	3.022	21.441090
ホ			7.095	2.391	16.964145
ヘ			3.203	1.091	3.482443
ト			2.720	1.067	2.902240
合計					239.394296
					面積
					119.6871480
					地積
					119.69 m ²

物件1土地

地積測量図



作製者

申請人

縮尺 1/250

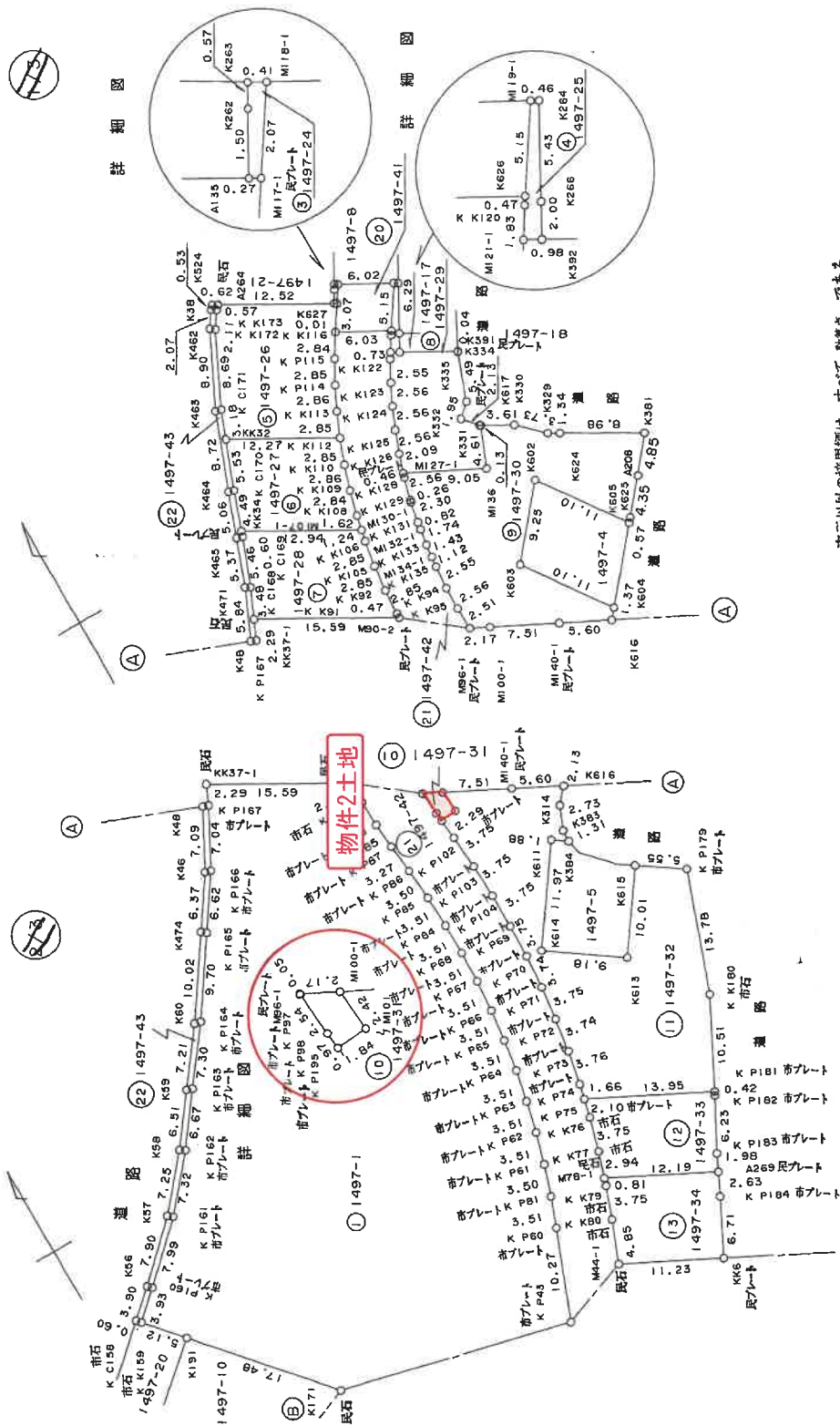
地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

前 1497-1 後 新屋・新 1497-1, 23, 25, 29, 31, 43, 1497-13, 1497-4
地 番 1497-1, 23, 43 地 積 測 量 図 写

198706

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕地



表示以外の境界線は、すべて 計算点 である。

表示以外の境界線は、すべて 計算点 である。

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

198710

地積測量図

地番 1497-1, -23-43

土地の所在 川崎市宮前区野川字中耕地

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
M100-1	954, 600	974, 440	964, 635600	2.42	
M101	952, 191	974, 645	-2505, 812295	1.84	
K P195	952, 029	972, 817	-2373, 673480	2.29	
K P102	949, 751	973, 063	-5852, 973945	3.75	
K P103	946, 014	973, 381	-7282, 836642	3.75	
K P104	942, 269	973, 563	-7299, 775374	3.75	
K P69	938, 516	973, 588	-7304, 830764	3.75	
K P70	934, 766	973, 466	-7286, 393010	3.74	
K P71	931, 031	973, 193	-7262, 933359	3.75	
K P72	927, 303	972, 758	-7222, 728150	3.74	
K P73	923, 606	972, 187	-7180, 573182	3.76	
K P74	919, 917	971, 457	-7156, 493756	1.56	
K P75	918, 298	971, 077	-7706, 467072	10.51	
K P181	911, 981	983, 512	2975, 123800	13.95	
K K180	921, 323	988, 324	22033, 635256	13.78	
K P179	934, 275	993, 022	15963, 821672	5.55	
K615	937, 399	988, 436	-5020, 266444	10.01	
K613	929, 136	982, 692	-2875, 356792	9.18	
K614	934, 473	975, 176	14713, 455488	11.97	
K611	944, 284	982, 041	8591, 876709	1.88	
K384	943, 222	983, 598	240, 981510	1.31	
K383	944, 529	983, 679	3753, 719064	2.73	
K314	947, 036	984, 755	4071, 961925	2.13	
K616	948, 664	986, 128	4105, 250864	5.60	
M140-1	951, 201	981, 132	5823, 399552	7.51	
倍面積			907, 461175		
地積			453, 7305875		m ²
			453, 73		

地番	(2)	1497-33	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離
K P 75			918, 288	971, 077	4151, 354175	2.10	
K K 76			916, 256	970, 598	-5484, 849298	3.75	
K K 77			912, 647	969, 583	-6202, 422451	2.94	
M78-1			909, 859	968, 654	-8050, 483394	12.19	
A269			904, 336	978, 520	-3668, 302400	1.98	
K P 183			906, 114	980, 583	7129, 349176	6.23	
K P 182			911, 608	983, 320	5769, 136440	0.42	
K P 181			911, 981	983, 512	6579, 635280	13.95	
倍面積					223, 475328		
地積					111, 7377640	m ²	

地番	番	⑨	1497-30		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
			Xn					
M96-1			955, 583		972, 504	-3392, 093592		2.17
M100-1			954, 600		974, 440	-4269, 996080		7.51
M140-1			951, 201		981, 132	-5823, 399552		5.60
K616			949, 664		986, 128	-1471, 302976		1.37
K604			949, 709		987, 011	10012, 239584		11.10
K603			958, 808		980, 650	15853, 187900		9.25
K602			955, 875		986, 618	-2009, 740866		11.10
K605			956, 771		992, 969	-8602, 090447		0.57
K625			957, 212		993, 335	3767, 719653		4.35
A208			960, 564		996, 110	7062, 419900		4.89
K381			964, 302		999, 204	8240, 433388		8.98
K624			968, 811		991, 440	5137, 842080		1.34
K329			969, 484		990, 281	3224, 354936		3.73
K330			972, 067		997, 597	4302, 960129		3.61
K617			973, 641		984, 455	-2458, 184135		4.61
M136			969, 570		992, 712	-170, 991898		9.05
M127-1			973, 667		974, 640	3563, 283640		0.46
K K128			973, 226		974, 500	-2836, 769500		2.56
K K129			970, 756		973, 835	-2649, 805035		0.26
M130-1			970, 505		973, 784	-2435, 433784		2.30
K K131			968, 255		973, 326	-2976, 430908		0.82
M132-1			967, 447		973, 195	-2456, 344180		1.74
K K133			965, 731		972, 914	-3056, 895788		1.43
M134-1			964, 305		972, 758	-2468, 059604		1.12
K K135			963, 193		972, 636	-3557, 902488		2.55
K K94			960, 647		972, 451	-4964, 362355		2.56
K K95			958, 088		972, 404	-4924, 253856		2.51
			倍面積		638, 785818			
			地積		319, 3929090		㎡	
					319, 39			

地番	(4)	1497-31	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
M96-1			955, 583	972, 504	904, 428720	0.05
K P97			955, 530	972, 506	-2515, 873022	2.54
K P98			952, 996	972, 713	-3403, 468213	0.97
K P195			952, 029	972, 817	-783, 117685	1.84
M101			952, 191	974, 645	2505, 812295	2.42
M100-1			954, 600	974, 440	3303, 300480	2.17
倍面積				11, 082375		
地積				5, 5412875	m ²	

製作者

申請人

縮尺 1/

地積測量図写

(A3判からA4判に縮小)

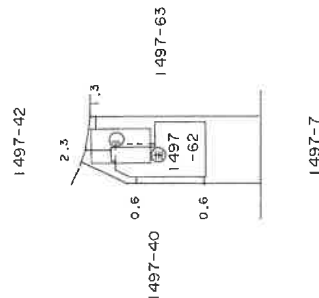
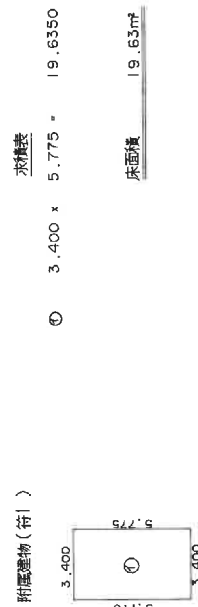
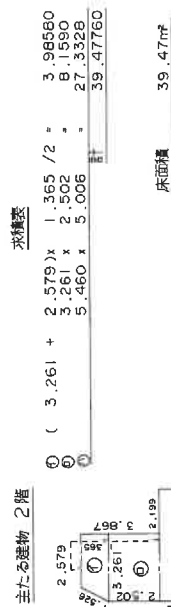
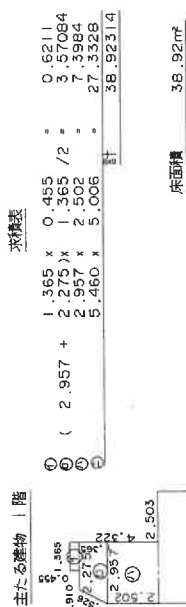
建物図面

各階平面図

家屋番号 1497-62

建物の所在 川崎市宮前区野川字中耕地1497番地62

233963



平成四年五月五日登記

作製者

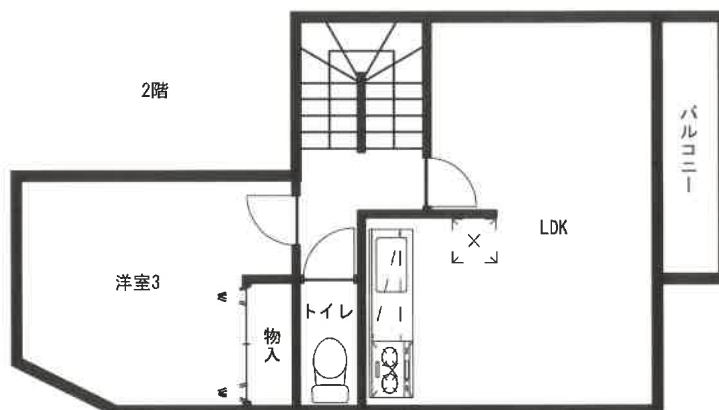
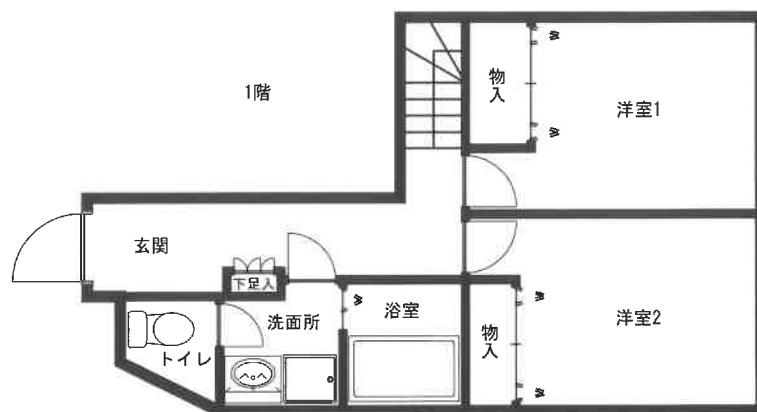
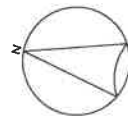
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

(A3判からA4判に縮小)



附属建物 符号1



建物概略間取図