

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16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 7年 8月 5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 7年 7月24日 午前10時00分から 令和 7年 7月24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 7年 6月18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 | 川崎市川崎区大島四丁目 |
| | 地 番 | 13番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島四丁目13番地2 |
| | 家屋 番号 | 13番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 25.80平方メートル
2階 36.45平方メートル
3階 31.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

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 | 川崎市川崎区大島四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島四丁目 1 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 . 8 0 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル
3 階 3 1 . 4 5 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 2 月 2 1 日受理
令和 7 年 3 月 2 1 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 玉 田 浩一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 川崎市川崎区大島四丁目
 地 番 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 4 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 川崎市川崎区大島四丁目 1 3 番地 2
 家屋 番号 1 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	2 5 . 8 0 平方メートル
2 階	3 6 . 4 5 平方メートル
3 階	3 1 . 4 5 平方メートル



4-223

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	川崎市川崎区大島四丁目13番2号
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □雑種地（物件 ）
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している □「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）	■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2
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 □ある [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	■建物図面のとおり □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は物件2建物に居住しています。ペットは飼っていません。 2 物件1土地につき隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。物件2建物は全体的にほこりや汚れが著しく（写真②③⑤参照）、写真⑥にある様に壁紙に汚れがあった。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。	

(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
7年2月26日 (水) 8:57— 9:17	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書申請受領等
7年2月26日 (水) 11:30— 11:40	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年3月4日 (火) 10:20— 10:30	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年3月18日 (火) 14:40— 15:40	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(特記事項)

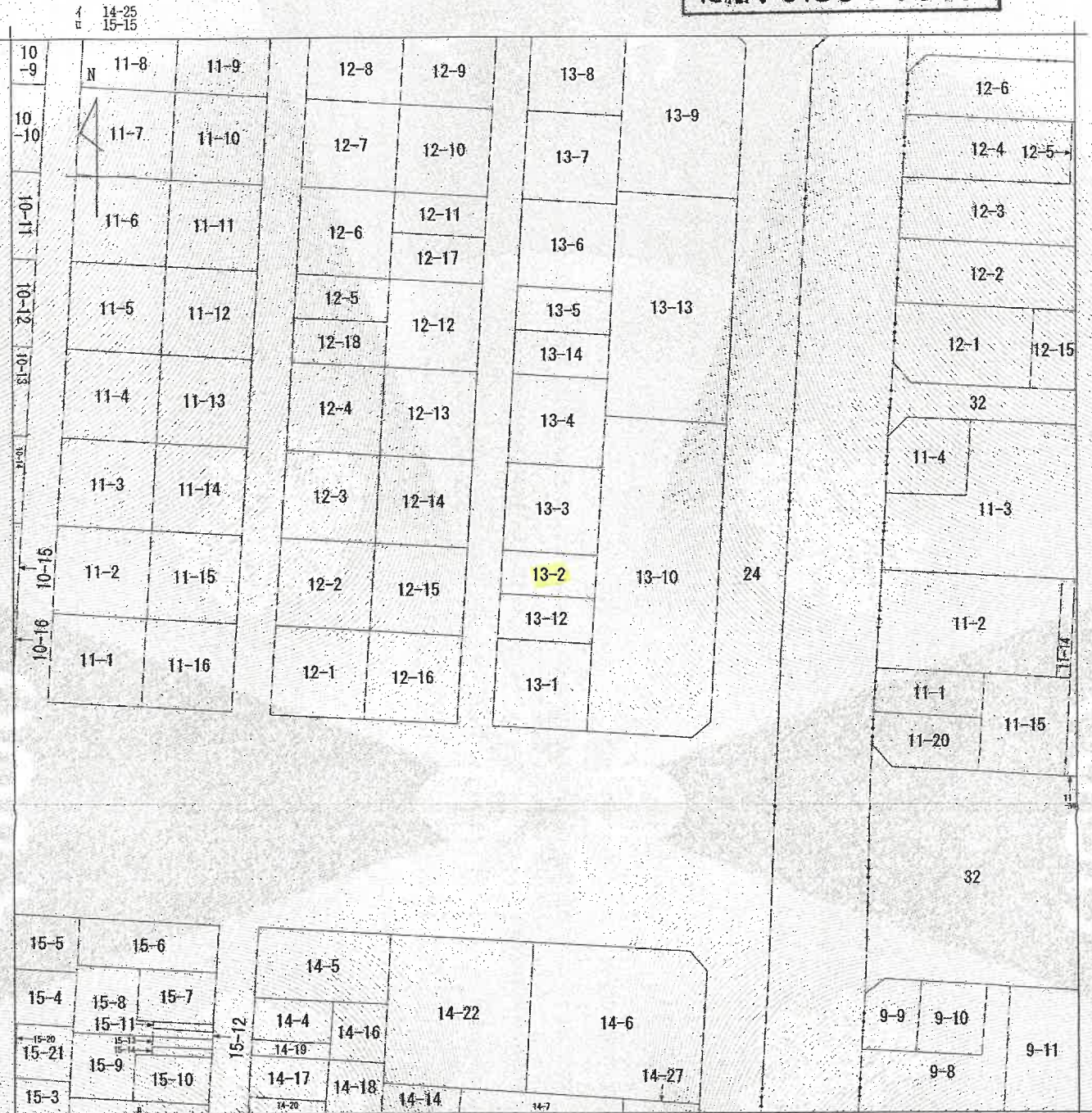
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 3月18日
目的物件は施錠されており、インターフォンを押し、ドアをノックし、室内に向かって呼び掛けたが、何ら応答がなかったため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させている途中でAが施錠を解いた。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



(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。

地番区域見出し
大島4丁目
大島5丁目
A 中島3丁目

請 求 部	所 在	川崎市川崎区大島四丁目				地 番	13番2				
出 力 縮	力 尺	1/500	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	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和47年8月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年8月15日			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。

(横浜地方裁判所川崎支局管轄)

令和7年1月7日

福岡法務局

地図整理番号: M67281

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成21年7月1日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(横浜地方支務局川崎支局管理)

令和7年1月7日 福岡支務局

登記号

(6 枚目)

地図整理番号：467282

地積測量図

地番 13番2、13番12

土地の所在 川崎市川崎区大島四丁目

座標求積表

地番 ㊦ 13-2	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
B	122.707	117.576	751.66675	
	124.186	106.676	-5.845908	
K1	122.924	106.656	-819.239756	
	119.313	105.888	-810.440166	
B1	117.902	116.899	306.753306	
		地積	109.686481	
B2		地積	54.843305	
		地積	54.84	m

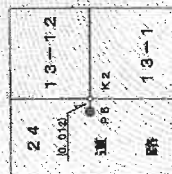
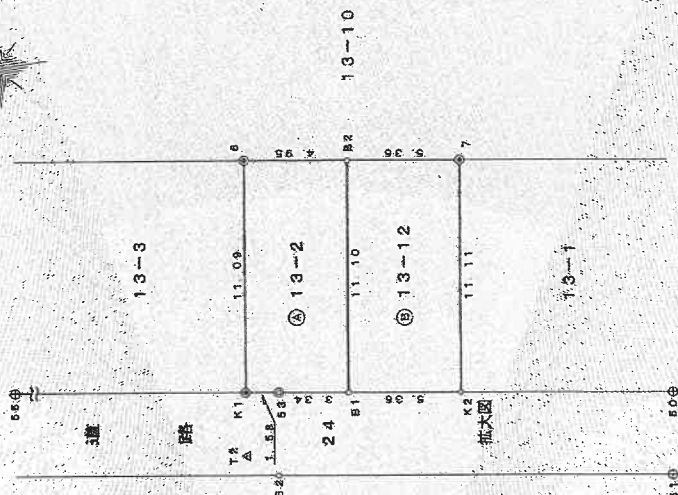
地番 ㊦ 13-12	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
B2	117.902	116.899	797.501877	
	119.313	105.888	-402.418400	
K2	114.002	105.189	-717.498857	
	112.480	116.107	441.434500	
7		地積	119.124220	
		地積	59.082100	
		地積	59.56	m

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
28	114.004	108.147	
30	108.806	103.741	
51	104.852	98.781	
32	123.176	102.391	
29	144.968	103.452	
31	100.000	100.000	
72	124.574	103.513	

境界線の種別

市コソクリート杭	市金庫線
民コソクリート杭	民金庫線
市・民設置点(交点)	



使用した測地・測量系
測量年月日 平成20年11月14日

申請人

(平成21年6月24日作成)

作成者

縮尺 1/250

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21年10月14日

これは図面に記載されている内容と説明した書面である。
(横浜地方支庁局川崎支局管轄)

令和7年1月7日 河間法務局

登記官

(7 枚目)

建物各階平面図

家屋番号 13番2

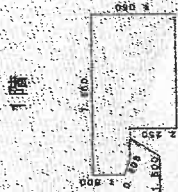
建物の所在 川崎市川崎区大島四丁目13番地2

建物の所在



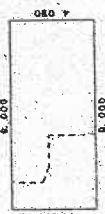
1階

床面積	延床面積
$5.400 \times 4.050 = 21.870000$	
$(1.800 + 1.900) \times 0.750 / 2 = 1.237500$	
$1.800 \times 1.800 = 3.240000$	
合 計	26.347500
床面積	25.80 ㎡



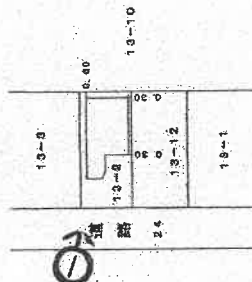
2階

床面積	延床面積
$5.000 \times 4.050 = 20.250000$	
合 計	30.450000
床面積	29.45 ㎡



3階

床面積	延床面積
$1.800 \times 2.150 = 3.870000$	
$8.600 \times 4.050 = 34.830000$	
合 計	38.700000
床面積	33.45 ㎡



←○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(実測法)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

6月 5日作成

作成者

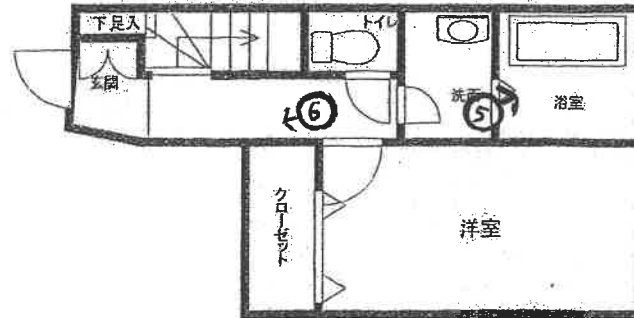
地図整理番号：M67283

間取見取図

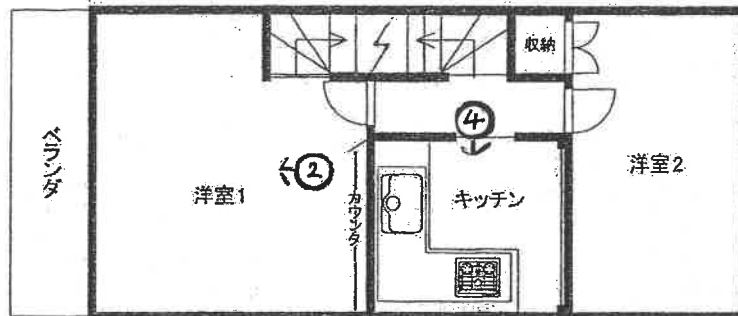
←○ は写真撮影位置・方向



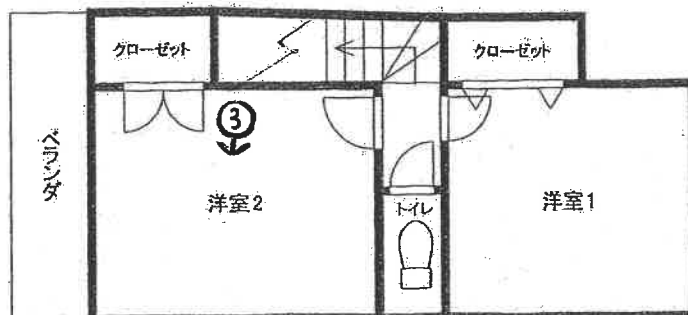
1階



2階



3階



①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年 (ケ) 第 6号

令和7年 3月 18日 現地調査

令和7年 3月 20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

遠 藤 一 典

第1 評価額

一括価格（合計）	
金18,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,340,000円
物件2（建物）	金13,840,000円

- ① 一括価格は、物件1から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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示 「大島4丁目13番2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 | 川崎市川崎区大島四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市川崎区大島四丁目 1 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 . 8 0 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル
3 階 3 1 . 4 5 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	JR 東海道本線「川崎」駅東方約 2.1 k m（道路距離）、「大島 5 丁目」バス停（川崎駅前発着）徒歩約 1 分に位置している。 (附属資料「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 300% (240%) 準防火地域 なし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	54.84m ² 長方形 間口約4.9m×奥行約11.1m 平坦地
接 面 道 路	西側が幅員約 4m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に約 4.9m接面する一方路地。	
土地の利用状況等	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 ガ ス 下 水 道	あり あり あり

特 記 事 項	①建築計画概要書記載の敷地面積と登記数量は若干違うが、評価にあたっては登記数量を採用した。 ②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。 ③目的物件と隣接する土地の概要は下記のとおり。 24 番 川崎市所有の公衆用道路
---------	---

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成21年9月28日新築（登記記載） 約16年 約14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天井 床 設備	木造スレートぶき3階建 スレートぶき サイディングボード貼り等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 1階に浴室、2階にキッチン、1、3階にトイレがある。 また1階屋外には車庫がある。
床面積（現況）	1階：25.80㎡、2階：36.45㎡、3階：31.45㎡、延93.70㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年3月18日内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	①浴室、洗面所等の水回りが著しく汚れているほか、室内全体が埃、ゴミ等で汚れている。 ②室内の壁のクロスの一部が汚れている。	

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	323,000	100	323,000	×54.84	×1.00	= 17,710,000
		100				

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。

地価公示地 川崎川崎－12

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & & & \\
 333,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 323,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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道路条件、住環境等で優
り、容積率等で劣り総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：対象地はほぼ標準画地で補正の必要なし。

◇建 付 減 価：必要なし。

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	210,000	× 93.70	× 0.42	= 8,260,000

現価率

- ・経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 10.0%
- ・耐用年数に基づく方法と観察原価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.1}) \\ &= 0.42 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は前記 1 により求めた価格を基に、物件 1 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 2 の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	17,710,000	× 0.65	法定地上権	= 11,510,000

(注) 土地利用権等割合：物件 1 の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 内訳価格および一括価格

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)	市場性 修 正	競売市 場修正	占有 減価 修正	その他の 控 除	評価額 (円)
1	17,710,000	-11,510,000	×1.0	×0.7			=4,340,000
2	8,260,000	+11,510,000	×1.0	×0.7	×1.0	0	= 13,840,000
一括価格 (合計)							= 18,180,000

市 場 性 修 正 : 必要なし。

競売市場修正 : -30%と判定した。

占有減価修正 : 必要なし。

その他の控除 : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 川崎川崎－12

所 在：川崎市川崎区中島3丁目18番22「中島3-18-11」

価 格：333,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「川崎」駅 2.1 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：110 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 6m 市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅、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6年度）

物件1 10,249,596 円

物件2 4,890,520 円

第7 附属資料の表示

位置略図

公図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以上

神奈川県川崎市川崎区境町 付近

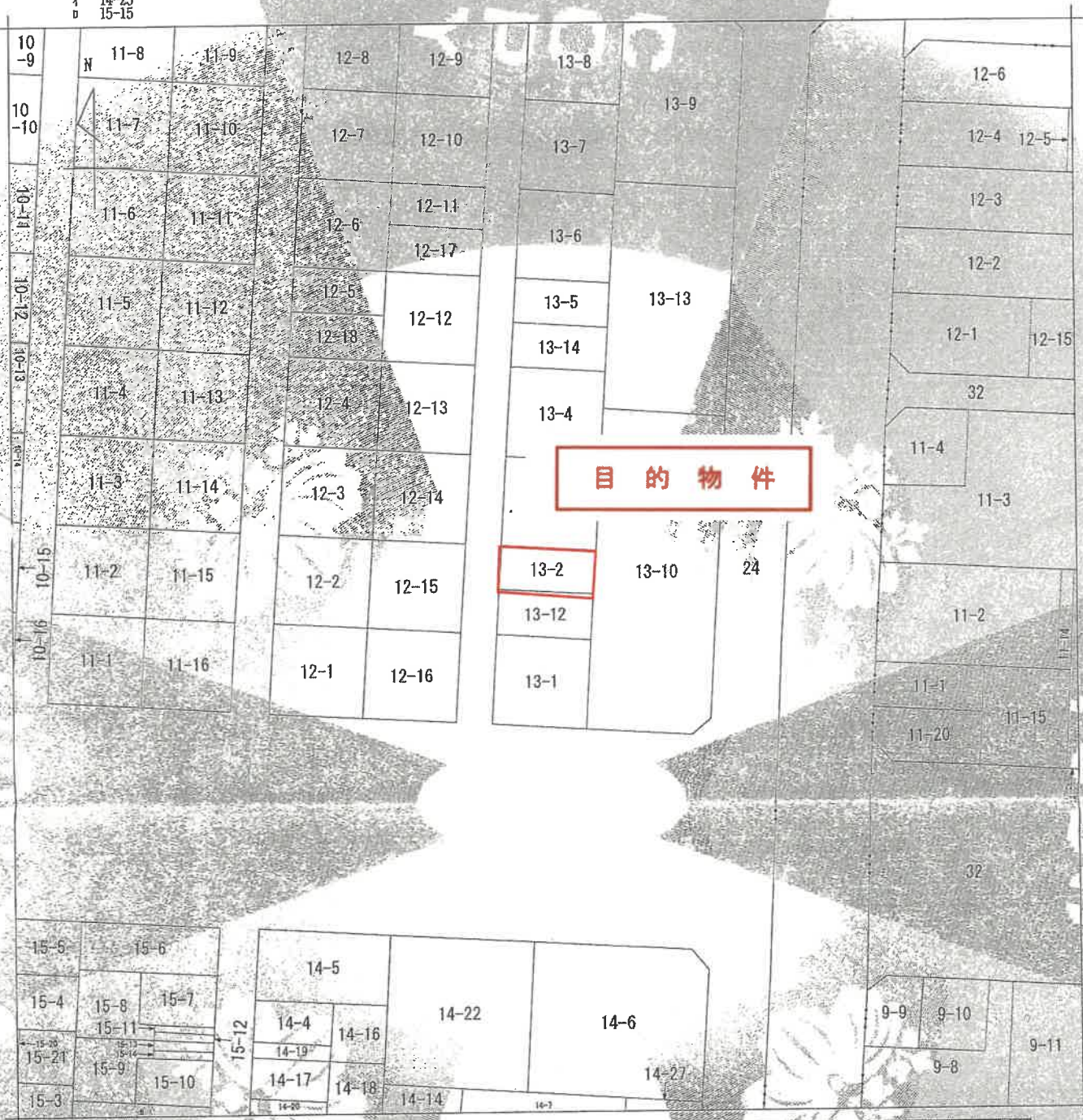


1 : 13,000 相当

地図上の1センチは 約 130 メートル

印刷中心は 東経 139度42分23秒 北緯 35度31分31秒

14-25
15-15



(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。

中島3丁目
大島4丁目
大島5丁目

請求部	所在地	川崎市川崎区大島四丁目			地番	13番2		
出力 縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和47年8月15日			備付 年月日 (原図)	昭和47年8月15日		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1月7日

福岡法務局

地図整理番号: M67281

登記官

(1/1)

公図写

地積測量圖

地番	13番2, 13番12
土地の所在	川崎市川崎区

產：需求：增長：裂

[illegible]

13-12

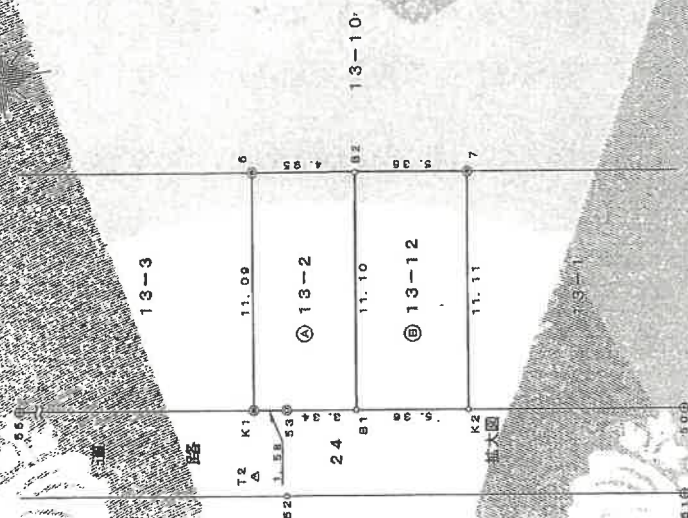
地 點	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
B2	117.802	116.899	797.601877
B1	119.313	100.898	-402.412400
K2	114.002	106.169	-717.480867
7	112.490	116.187	441.434800
	倍 面 積		119.124220
	站 場 養		69.5821100
	站 場 養		5.56 m

第 1 章

測定名	X	標準	Y	標準
PH	10.4	0.04	106	1.47
60	10.3	0.08	103	7.41
50	10.4	0.12	98	7.81
55	10.3	0.15	102	3.91
55	10.4	0.08	109	4.82
55	10.0	0.00	100	0.00
55	10.4	0.12	103	5.10

別種界の權

○	市コソクリノイト杭	中	市金属種
○	民コソクリノイト杭	○	民金属種
○	市・民コソクリノイト杭	—	—



繪大圖 5.1/5

(長源納)

使用した土地・空域系	任意空域系
測量年月日	平成20年11月14日

作成者				(平成21年6月24日作成)		申請人		縮尺	1 / 250
-----	--	--	--	----------------	--	-----	--	----	---------

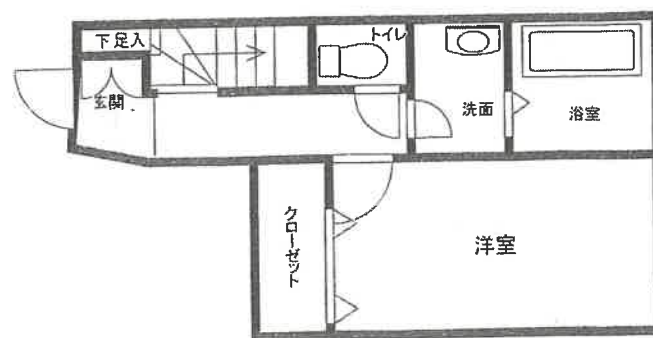
(平成21年6月24日作成)

（神奈川）
[REDACTED]
（学生会）

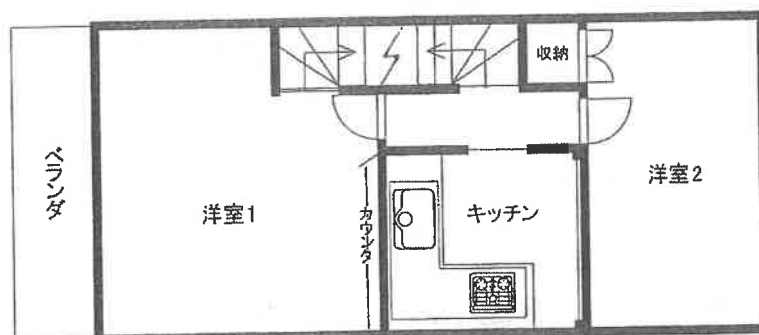
1990



1階



2階



3階

