

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 高 尾 泰 奈

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 川崎市宮前区鷺沼三丁目
地 番 11番94
地 目 宅地
地 積 241.93平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川崎市宮前区鷺沼三丁目11番地94
家屋 番号 11番94
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 86.67平方メートル
2階 63.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約103.67平方メートル
2階 約76.02平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 4月 3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 川崎市宮前区鷺沼三丁目
地 番 11番94
地 目 宅地
地 積 241.93平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川崎市宮前区鷺沼三丁目11番地94
家屋 番号 11番94
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 86.67平方メートル
2階 63.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約103.67平方メートル
2階 約76.02平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第76号
令和5年12月22日受理
令和6年1月31日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部
執行官 青木 清 二

(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 川崎市宮前区鷺沼三丁目
地 番 11番94
地 目 宅地
地 積 241.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 川崎市宮前区鷺沼三丁目11番地94
家屋 番号 11番94
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 86.67平方メートル
2階 63.02平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1共有者・物件2所有者)	1 物件2に住んでいます。 2 雨漏り等の不具合はありません。 3 室内で犬を1匹飼っています。 4 物件1の境界についての争いはありません。 5 物件1の共有者Bは娘です。
■ B (物件1共有者)	1 物件2は私の実家であり、同建物には母のAが住んでいます。 2 Aは高齢で病院を退院したばかりなので、立入調査には私が立ち会います。 (以上は12月25日聴取。その後、Bへ電話で立入調査希望日時を重ねて尋ねたが答えず。1月12日にBから執行官室へ1月26日午後1時希望との電話があった。) 3 1階和室2及び物置は平成元年前後に、2階サンルームは平成14年頃に造りました。 4 Aとの間で土地使用料のやり取りはしていません。(以上は1月26日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2につき、間取見取図表示のとおり、1階和室2、1階物置及び2階サンルームを未登記増築部分と認めた。
- 3 物件2につき、1階トイレのドアが閉まらず、2階洋室1の壁面クロスが一部剥離しているなど、経年相応の劣化が見られた。
- 4 物件2の占有関係については、建物内外の状況及び関係人の陳述から、建物所有者Aが占有しているものと認めた。
- 5 物件2所有者Aの物件1共有者Bの持分に対する占有権原については、関係人の陳述及び身分関係から、使用借権と思料する。
- 6 1階物置の雨樋が隣地11番115側に越境している可能性がある。
- 7 物件1上に簡易物置（動産）2個が存在する。
- 8 評価人の調査によると、物件1は市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 5年 12月 25日 (月) 12 : 45 — 13 : 00	目的物件所在地	Aと面談、照会書手交、外観調査
令和 5年 12月 25日 (月) 13 : 18 — 13 : 20	当職携帯電話	Bから聴取
令和 5年 12月 25日 (月) : — :	郵便	Bへ照会書送付(令和6年1月9日陳述書受領)
令和 5年 12月 26日 (火) 12 : 40 — 12 : 45	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 6年 1月 11日 (木) 12 : 10 — 12 : 15	目的物件所在地	Aと面談、通知書手交、外観調査
令和 6年 1月 26日 (金) 13 : 40 — 14 : 10	目的物件所在地	Bと面談、立入調査(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
(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 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

(5枚目)

本図面はA³₄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
鷺沼3丁目

請求部	所在	川崎市宮前区鷺沼三丁目				地番	11番94			
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41年3月			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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和5年10月17日

横浜地方方法務局

地図整理番号：M44525

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和43年4月23日

145078

富前区

地番

11~

20, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

川崎市富前区三丁目

土地の所在

昭和43年4月15日

作製年月日

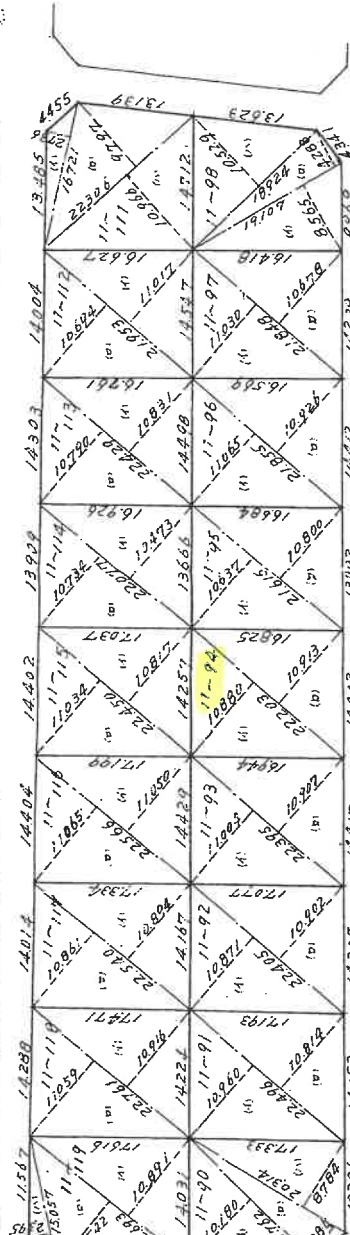
作製者

申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

3-4-7

地積測量図



面積計算表

地番	符号	距離	辺長	面積	地番	符号	距離	辺長	面積	地番	符号	距離	辺長	面積
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.1638
二	2	20.374	4.384	89.0872	四	4	22.406	10.060	224.5561	五	5	22.406	10.060	224.5561
九	9	20.374	8.768	178.1638	一〇	10	22.406	10.060	224.5561	一一	11	22.406	10.060	224.5561
〇	0	22.406	10.060	224.5561	一二	12	22.406	10.060	224.5561	一三	13	22.406	10.060	224.5561
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
一	1	10.742	10.180	201.771	二	2	20.374	4.384	89.0872	三	3	20.374	8.768	178.

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 事務)

178539

家屋番号

11~94~

建物の所在

川崎市鶴沼3丁目11番地~94

建築物平面図

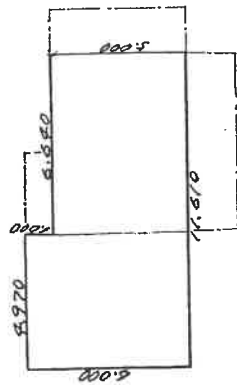
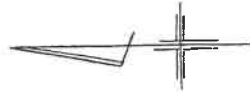
製作年月日
昭和45年3月13日

製作者
土地調査士

申請人

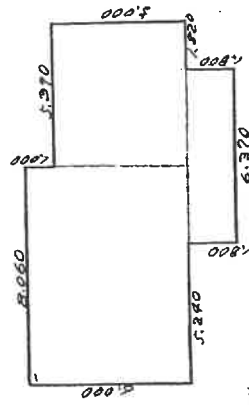
昭和四十五年参月拾八日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



2階

$$\begin{aligned} 5,970 \times 5,000 &= 29,820 \text{ m}^2 \\ 5,840 \times 5,000 &= 33,200 \text{ m}^2 \\ \hline &= 63,020 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



1階

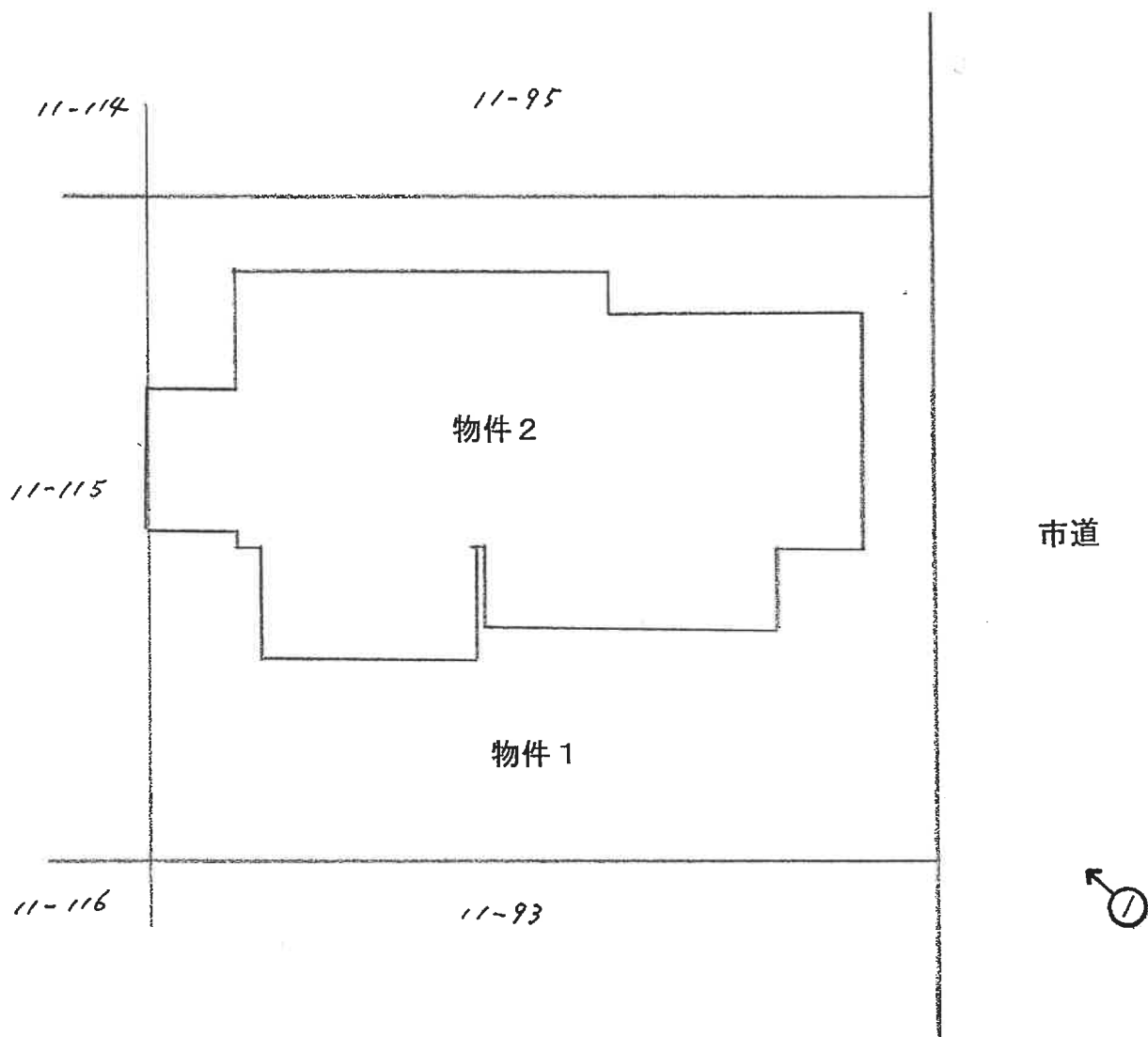
$$\begin{aligned} 8,060 \times 5,000 &= 40,300 \text{ m}^2 \\ 5,370 \times 5,000 &= 26,850 \text{ m}^2 \\ \hline 1,800 \times 5,370 &= 9,666 \text{ m}^2 \\ \hline &= 76,816 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/500

土地建物位置関係図

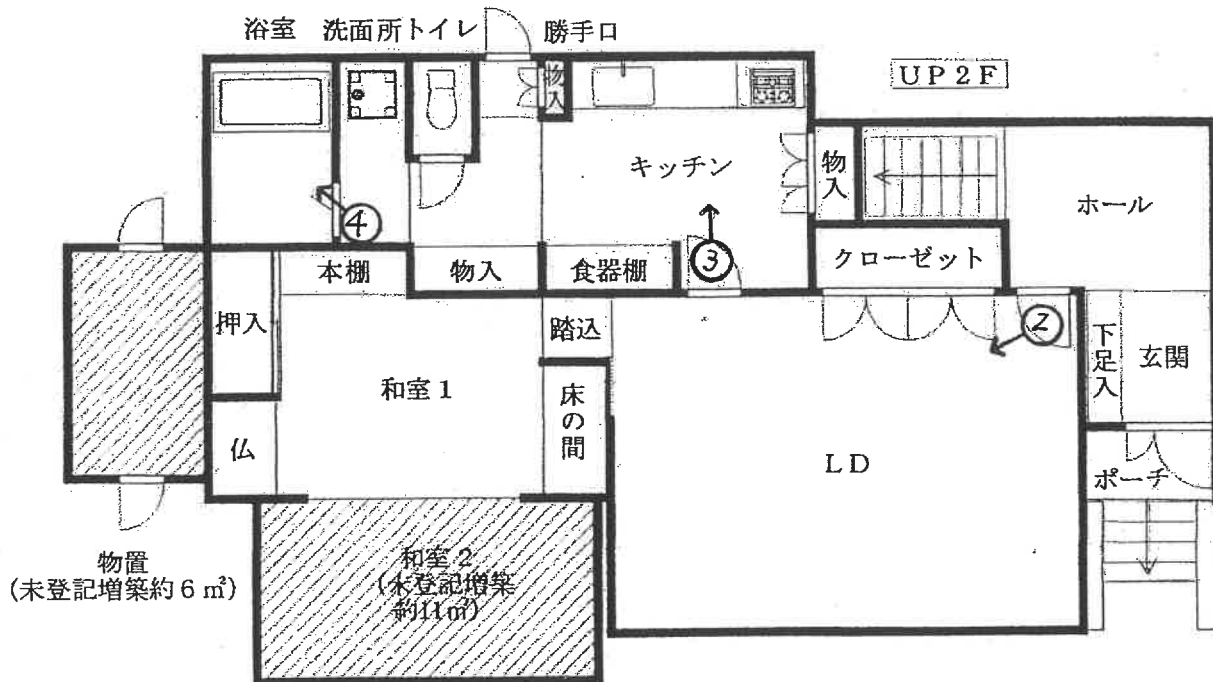
←○は撮影位置及び方向



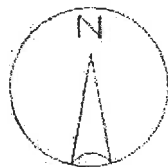
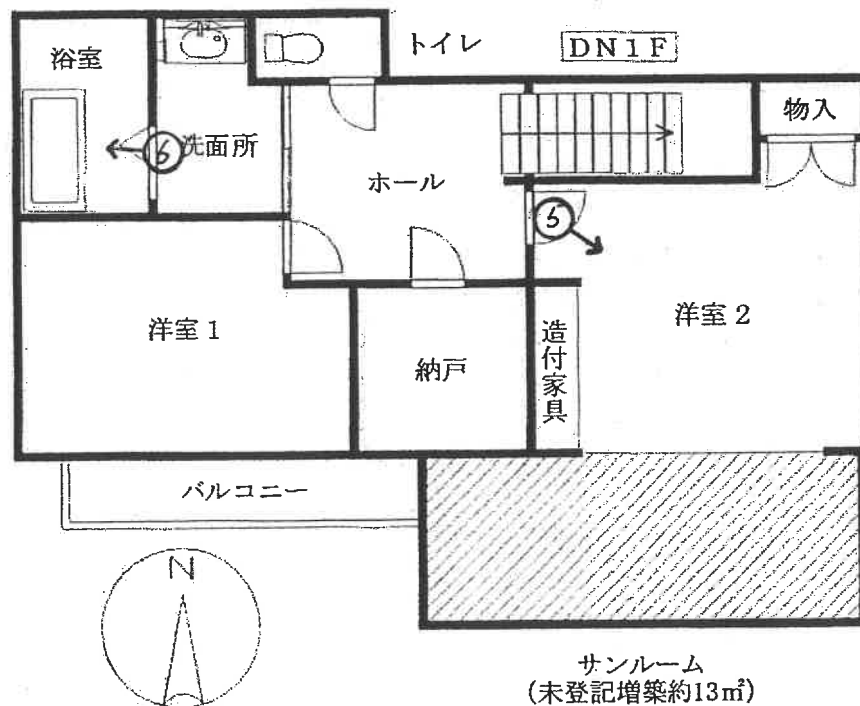
間取見取図

←○は撮影位置及び方向

1階



2階



①

物件 2



②



③



④



(/2 枚目)

⑤



⑥





令和5年 (ケ) 第 76号
令和6年1月26日 現地調査
令和6年2月 2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 田 茂

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 6 9, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 7, 7 7 0, 0 0 0 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 6 1 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	
2		床面積：1階約103.67平方メートル 2階約76.02平方メートル
特 記 事 項		
物件2は未登記増築されている。		

* 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 川崎市宮前区鷺沼三丁目
地 番 11番94
地 目 宅地
地 積 241.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 川崎市宮前区鷺沼三丁目11番地94
家屋 番号 11番94
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 86.67平方メートル
2階 63.02平方メートル
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	東急田園都市線「鷺沼」駅の西方約 500m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、最低敷地面積125㎡、宅地 造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	241.93㎡ 長方形 間口約14.4m、奥行約16.8～16.9m ほぼ平坦
接	東側約 6 m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に 0 ～約0.6 m程度高く約14.4m接面する。一方路。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区 域外にある。 ② 東側市道と車庫スペースは等高であるが、物件2の玄関 へは階段があり、スロープは設置されていない。 ③ 西側隣接地より 1.5m程度低い。 ④ 物件1敷地北東部に簡易物置（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	昭和45年2月10日新築（登記記載） 約54年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 陸屋根 タイル貼、モルタル塗等 ビニールクロス貼、合板張、京壁等 ビニールクロス貼、杉正目合板張等 カーペット敷、フローリング、畳等 システムキッチン、ユニットバス×2、トイレ×2、洗面台等 未登記増築あり
床面積（現況）	1階：約103.67㎡、2階：約76.02㎡、延べ179.69㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4LDK＋納戸＋物置（附属資料間取図のとおり）
品 等	良好	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年1月26日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	① 物件2は未登記増築されている。川崎市建築管理課で調査を行ったところ増築時の建築確認の記録はなかった。 ② Bの陳述によれば、1階物置及び和室2は平成元年頃に増築、2階サンルームは平成14年頃に築造したとのことである。 ③ みぞのくち市税事務所家屋係によると、昭和61年頃1階部分約17.71㎡を増築と判定し課税を行っている。2階サンルーム部分は定着性なしとして課税を行っていないとのことである。 ④ 現地において評価人が確認したところ1階部分物置・和室2を増築と判定し、合計約17㎡と査定した。2階サンルームは建物に固定されていることから増築と判定し、増築面積を約13㎡と査定した。 ⑤ 物件2の物置の雨樋付近は隣接地11番115に越境している可能性がある。	

	⑥ 室内で犬1匹をペットとして飼育している。1階のトイレのドアが閉まらない。2階の洋室1のクロスに剥がれがみられる。室内は、たびたび補修・リフォームは行われているが、全体的には経年劣化が認められる。
--	---

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	422,000	100 100	422,000	×241.93	×0.9	= 91,890,000

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：川崎宮前－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 369,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 422,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：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、交通接近条件・環境条件に劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：ほぼ標準画地と判定した。

◇建付減価：建付減価率を10%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	300,000	× 179.69	× 0.13	= 7,010,000

現価率

- ・ 経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 10 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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 54 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.13
 \end{aligned}$$

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	91,890,000	×	0.20	場所的利益 =18,380,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%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	91,890,000	－ 18,380,000		×	×		= 51,460,000
2	7,010,000	＋ 18,380,000	×	×	×		= 17,770,000
一括価格(合計)							= 69,230,000

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. 地価公示価格：川崎宮前－10

所 在：川崎市宮前区鷺沼2丁目2番13

価 格：369,000円/㎡

位 置：東急田園都市線「鷺沼」駅約800m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)、
防火指定なし

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 62,308,103円

物件2 5,932,344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）

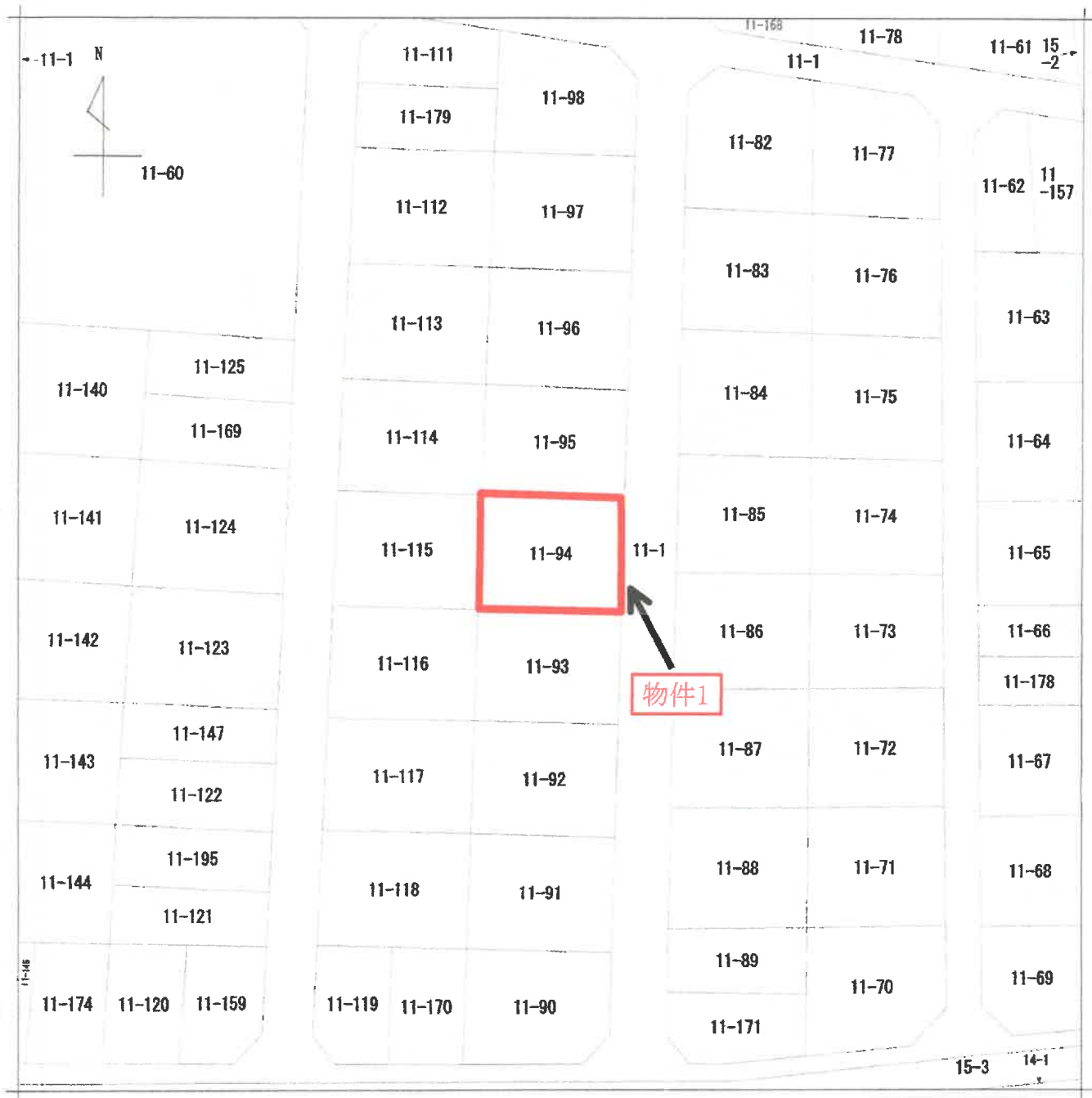
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上

位置図





(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
鷺沼3丁目

請求部	所在	川崎市宮前区鷺沼三丁目				地番	11番94			
出力尺	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41年3月			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。

令和5年12月26日

横浜地方方法務局麻生出張所

地図整理番号：M19500

登記官

(1/1)

公図写

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和43年4月23日

145082

番 11-1-60-146

土地の所在 川崎市鶴見区3丁目

区 鶴見区

土地積測量図 (土地所在図)

作製年月日
昭和43年4月16日

作製者

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

地積測量図

A3→A4に縮小

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。
令和5年12月26日 横浜地方方法務局麻生出張所

2003 年 12 月

地積測量図

地圖整理番号: M19501

A3→A4に縮小

14

（全）國土地家產調查委員會

尺 1/600

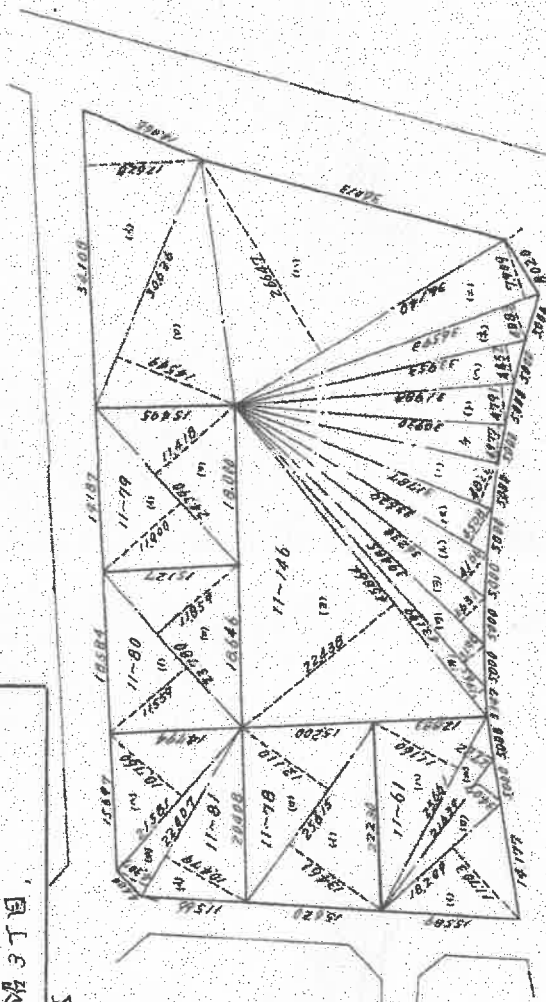
區 縣 積 均

145075 11-1 魯: 11-1, -60~-137, -139 ~+146

地番 17 ~ ~~64-95-27-80, 81,~~
146 1, -60 ~ -146

土堀の所在 川崎市港沿3丁目

區前宮



計算値

[illegible]

昭和43年4月15日

作者

人 讀 申

13-4-2



145076

地番	11-62-63-64-65-66-67
土地の所在	川崎市鶴沼3丁目

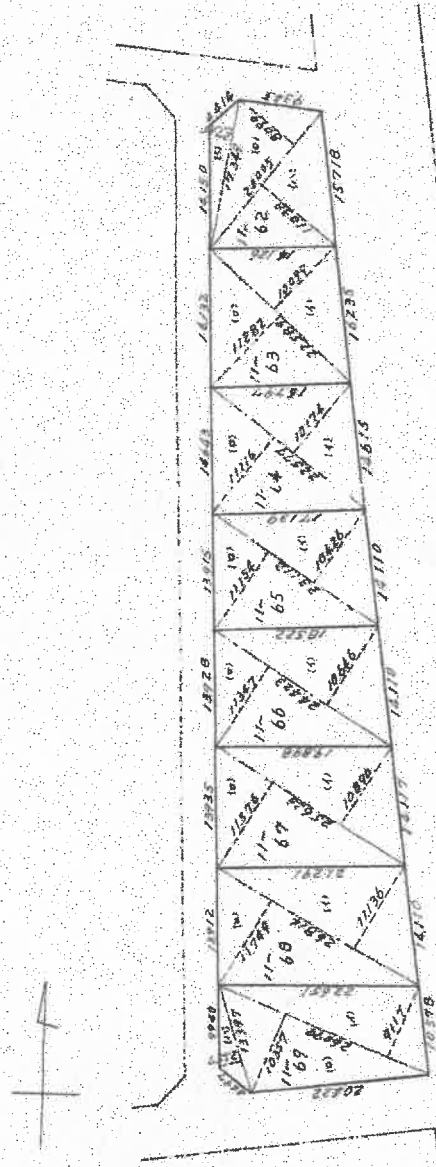
地積測量図

作製年月日
昭和43年4月15日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

2/8



面積計算表

地番	符号	面積	辺長	面積	辺長	面積	辺長	面積	辺長
一	1	17.149	2.735	47.4595	2.123	10.656	260.0272	14.150	14.150
二	2	20.105	1.038	220.8151	2.4823	10.487	277.1277	14.150	14.150
三	3	22.598	10.000	228.1263	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
四	4	22.220	11.202	251.8091	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
五	5	22.577	10.074	228.6693	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
六	6	22.577	11.116	250.8910	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
七	7	23.112	18.638	240.1852	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
八	8	23.112	11.116	240.1852	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
九	9	23.112	11.116	240.1852	2.5628	14.804	226.2208	14.150	14.150
計				240.1852			240.1852		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

地積測量図

A3→A4に縮小

145072

番

土地の所在 川崎市瑞穂3丁目。

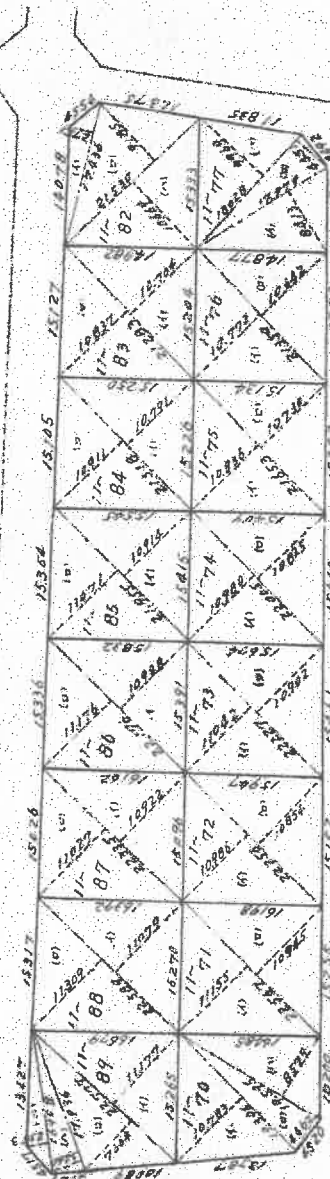
区

地積測圖



昭和43年4月5日

申請人



面
積
計
算
集
要

場番	符号	座	辺	電	秒	倍	積	面	度	分	秒	積	面	度
七〇	イ	19,328	10,703	229,170			229,170		42,136	2,257	42,664			
	ロ	18,585	8,743	162,438			162,438		41,162	2,132	41,752			
七一	ハ	19,593	8,579	168,105			168,105	232.32	21,151	2,049	21,572			237.71
	イ	21,167	10,945	231,073			231,073		21,167	10,945	229,632			
	ロ	22,157	10,965	246,099			246,099	249.36	21,163	10,937	240,630			
七二	ハ	22,258	10,906	244,504			244,504		21,151	10,782	237,247			229.22
	イ	22,258	10,946	244,504			244,504		21,151	10,911	243,247			
七三	ハ	22,257	11,082	245,430			245,430	243.03	21,095	10,918	238,630			233.69
	イ	22,127	10,902	241,457			241,457		21,095	11,021	233,020			
七四	ハ	22,005	10,921	241,040			241,040	243.67	22,174	10,988	243,609			241.34
	イ	21,665	10,825	239,201			239,201		22,174	11,076	247,080			
七五	ハ	21,665	10,730	234,832			234,832	230.00	22,135	10,822	241,107			239.55
	イ	21,665	10,730	234,832			234,832		22,133	10,827	240,000			
七六	ハ	21,349	10,172	216,097			216,097	233.48	22,029	11,080	239,255			245.11
	イ	21,359	10,642	229,324			229,324		22,029	11,130	240,458			
七七	ハ	17,000	8,063	151,157			151,157	228.60	22,029	11,080	239,255			253.00
	イ	18,028	8,155	150,021			150,021		22,077	11,166	240,170			
	ハ	18,028	9,089	162,021			162,021	205.61	17,036	11,640	182,051			267.19
	イ			211,128			211,128		16,904	2,553	43,667			

縮 尺 $1/600$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和5年12月26日 横浜地方方法務局麻生出張所

横浜地方法務局麻生出張所

登記簿

地積測量図

地圖整理番号：M19501

(4/9)

A3→A4に縮小

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。
令和5年12月26日 横浜地方方法務局麻生出張所

令和5年12月26日

横浜地方法務局麻生出張所

總記實

地積測量図

地圖編號：M19501

(6/7)

縮 尺

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)

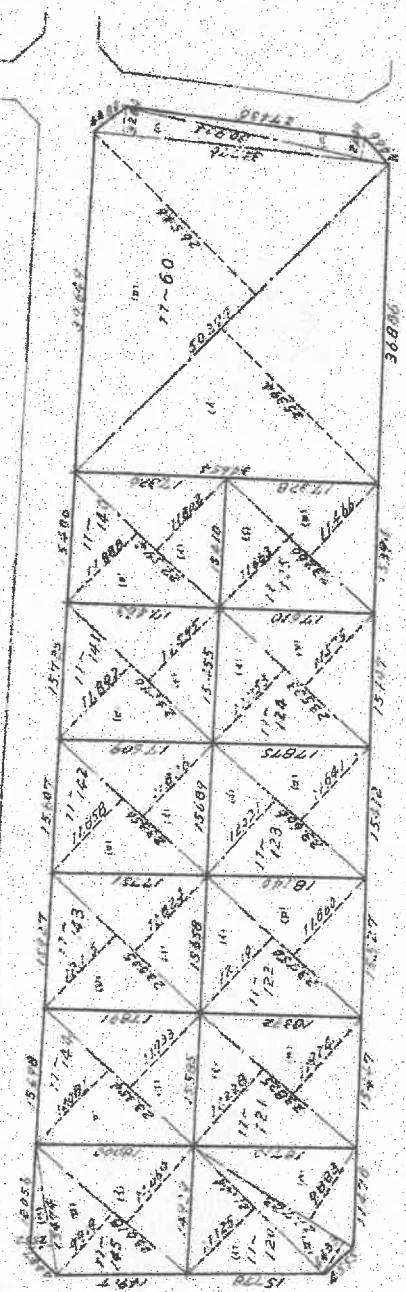
地積測量図

145080

番
11 ~ 109-68 ~ -148

土地の所在 川崎市警署の丁目。

742



面禮計集發

[illegible]

昭和43年4月15日

作者製者

申請人

43-4-23

A3→A4に縮小

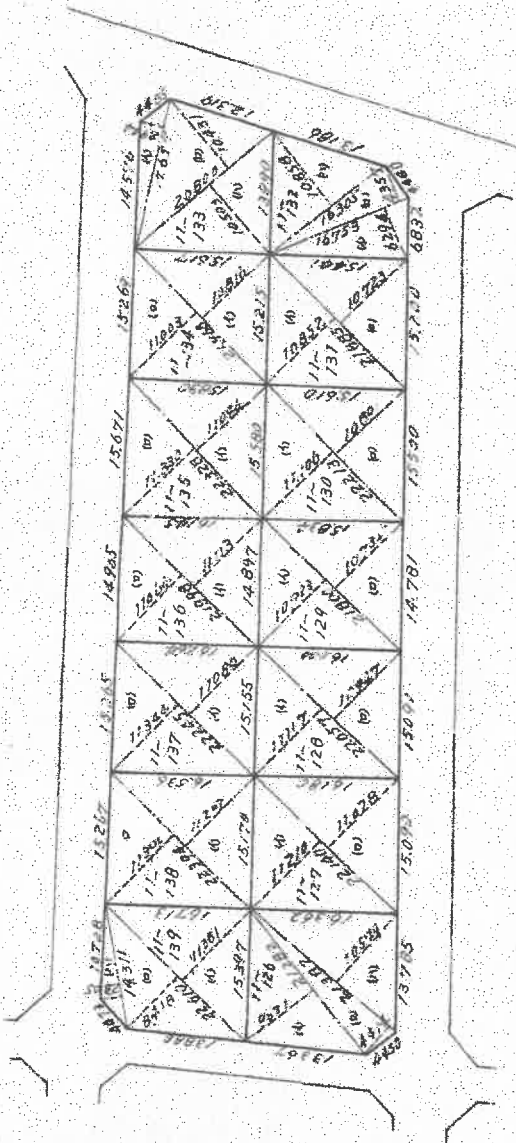
145081

地

番

土地	番	11~	1200~1461
土地の所在			川崎市鶴沼3丁目。

区前官



面積計算表

站番	符号	底	辺	高	歩	傾	間	面	量	坪	畝	歩	倍	積	面	積
一	イ	21,262		9,632	206,014				一	1,657	2,634	5,118.27		5,118.27		
二	ロ	21,352		94,382	225,557				二	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
三	ハ	21,382		10,500	225,557				三	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
四	ニ	21,410		11,218	225,557				四	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
五	ホ	22,100		11,028	244,154				五	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
六	ヘ	22,157		14,127	244,154				六	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
七	ロ	22,157		12,447	244,154				七	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
八	ハ	21,802		10,715	234,332				八	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
九	ニ	21,802		10,715	234,332				九	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一〇	イ	22,223		11,171	249,091				一〇	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一一	ロ	22,713		12,482	249,091				一一	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一二	ハ	21,484		12,085	237,167				一二	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一三	ロ	21,484		10,771	237,167				一三	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一四	ハ	21,484		10,771	237,167				一四	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一五	ニ	21,484		10,771	237,167				一五	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一六	イ	21,484		10,771	237,167				一六	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一七	ロ	21,484		10,771	237,167				一七	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一八	ハ	21,484		10,771	237,167				一八	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		
一九	ニ	21,484		10,771	237,167				一九	2,138	19,884	4,080.88		4,080.88		

縮尺 1/600

(全國土地房屋調查委員會用地)

地積測量図

地圖整理番号：M19501

(6/8)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和43年4月23日

145074

前 11-1 後 新築

土地 11-60~137, -139~146

図 (測量図全図)

番 11~1, -60~146.

土地の所在 川崎市鶴沼3丁目

宮前区

8/8

作製年月日
昭和43年4月19日

作製者

申請人

昭和四拾年四月貳拾日



縮尺 1/1200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和5年12月26日 横浜地方法務局麻生出張所

登記官

地積測量図

地図整理番号：M19501 (9/9)

A3→A4に縮小

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。
令和5年12月26日 横浜地方検察局麻生出張所

令和5年12月26日

横浜地方方法務局麻生出張所

附录四

建物図面

地址區劃理番号: M19502

A3→A4に縮小

22

民國十五年八月拾八日

面 面
面 面
平
物 階
建 各

178539

11~94~

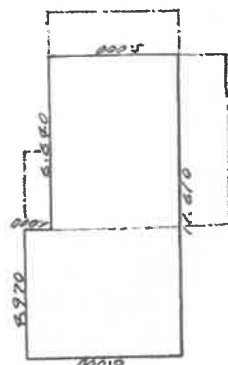
川崎市 踏込3丁目11番地~94

昭和45年3月3日

著 製 作

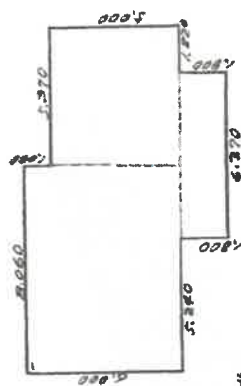
人請申

物件2



27

$$\begin{array}{r} 29.820 \text{ m}^2 \\ 53.200 \text{ m}^2 \\ \hline 63.020 \text{ m}^2 \end{array}$$



171

$$\begin{array}{r} 8,050 \times 6,000 = 48,300 \text{ mi} \\ 5,370 \times 5,000 = 26,850 \text{ mi} \\ 1,800 \times 6,370 = 11,466 \text{ mi} \\ \hline 86,616 \text{ mi} \end{array}$$

(日本土地家屋調査士会連合会費用減)

縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

1階建物間取図



2階建物間取図

