

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 林 光太郎

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 10 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 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 4 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,570,000 8,456,000		2,114,000	98,745	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 川崎市川崎区小田二丁目 |
| | 地 | 番 | 144番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 川崎市川崎区小田二丁目 |
| | 地 | 番 | 144番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.34平方メートル |



令和 6年(ケ)第 110号
令和 7年 2月17日受理
令和 7年 3月 4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	川崎市川崎区小田二丁目
	地 番	1 4 4 番 1 2
	地 目	宅地
	地 積	4 7 . 3 4 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	川崎市川崎区小田二丁目１７番１６号付近				
土 地	物件１				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が貸駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 〕				
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）				
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

(2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
■ A (債務者兼所有者)	(3月3日受理陳述書による) 物件1土地は令和3年7月15日以降空き地です。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、写真及び地積測量図のとおりである。建物や工作物等は見当たらない。 物件1土地には第三者占有の徴表が存在しないこと及び関係人の陳述から土地所有者が更地の状態で占有しているものと認めた。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は東側で建築基準法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
7年2月19日(水) 9:15— 9:20	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年2月19日(水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年2月19日(水) 11:00— 11:10	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書等申請受領

(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。

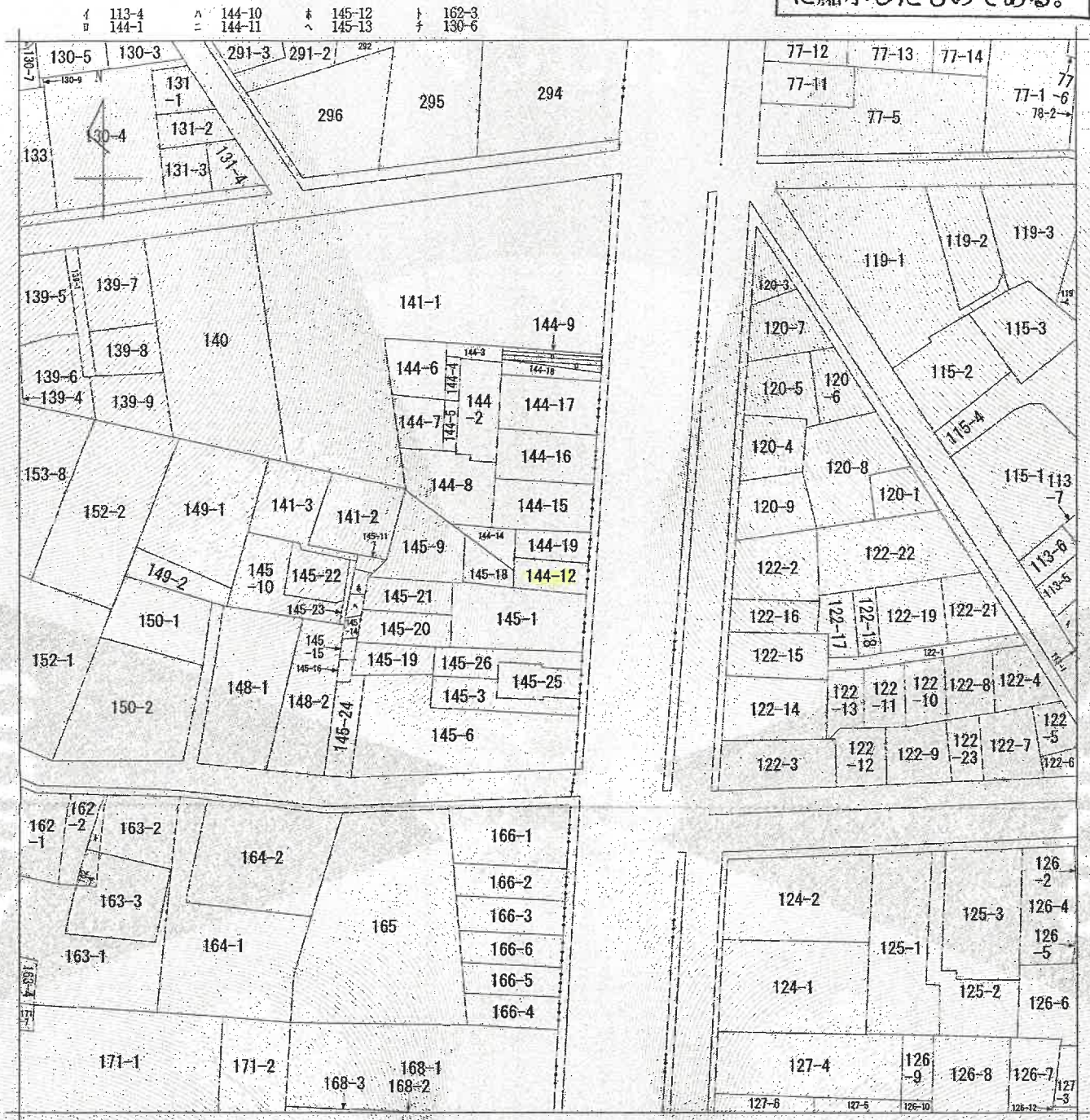
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

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
小田 3丁目
小田 2丁目
小田 3丁目
小田 3丁目

請求部	所在	川崎市川崎区小田二丁目			地番	144番12		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備考年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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6年11月20日
横浜地方法務局川崎支局
登記官

請求番号 : 17-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：令和3年6月21日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和6年11月20日 横浜地方建設局 川崎支局

登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 144番12、144番19

土地の所在 川崎市川崎区小田二丁目

座標求積表

(A) 144-12			
測点	X _n	Y _n	$\sum(X_{n+1} - X_n)(Y_{n+1} - Y_n)$
B1	532.214	988.058	3142.012498
B2	530.808	978.120	-6002.722440
A4	536.077	978.885	-3113.833185
A2	527.627	988.795	6088.234915
		倍面積	94.631788
		地積	47.3458940
		地積	47.34
(B) 144-19			
測点	X _n	Y _n	$\sum(X_{n+1} - X_n)(Y_{n+1} - Y_n)$
W1	536.801	987.321	2806.953603
A3	535.395	977.378	-5867.426354
B2	530.808	978.120	-3111.399720
B1	532.214	988.058	1723.173152
KP10	532.552	988.004	4531.974348
		倍面積	93.275029
		地積	46.6375145
		地積	46.63

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
B1	532.214	988.058	国コンクリート柱
B2	530.808	978.120	同上
A4	536.077	978.885	同上
A2	527.627	988.795	国金庫 (同上)
W1	536.801	987.321	国金庫 (同上)
A3	535.395	977.378	国金庫 (同上)
KP10	532.552	988.004	国金庫 (同上)

引照点・基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
KP23	556.076	994.127	国土地院 (市道測量)
K171	557.813	991.316	国土地院 (市道測量)
K122	533.884	995.182	国土地院 (市道測量)
K21	504.846	999.852	国土地院 (市道測量)
KP18	503.043	982.743	国土地院 (市道測量)
T1	528.464	993.333	市道測量
T2	537.074	988.066	市道測量
T3	518.354	990.775	市道測量

←○ 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。

境界線の種類	
コンクリート柱	○
金庫	○
金庫	○
金庫	○
金庫	○

測量者	測量員	測量員	測量員

申請人

縮尺 1/250

令和3年6月10日付

作成者

請求番号：17-2

①



②



令和6年 (ケ) 第110号

令和7年 2月21日 現地調査

令和7年 2月25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

物件1（土地）	金10,570,000円
---------	--------------

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 | 川崎市川崎区小田二丁目 |
| | 地 番 | 144番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.34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」駅南方約 2.5 km（道路距離）に位置し、最寄バス停「小田郵便局前」（川崎駅発着）へは徒歩約 1 分。	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、アパート、マンションのほか、一部店舗等も散見される住宅地域。	
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 種住居地域 60% 200% 準防火地域 第 3 種高度地区
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	47.34㎡ 長方形 間口約4.6m×奥行約10m 平坦地
接 面 道 路	東側が幅員約7.3m市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に約4.6m接面する一方路地。	
土地の利用状況等	更地の状態で所有者が占有している。	

供給処理施設	上水道 ガス 下水道	有 有 有
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内にある。 ②以前建っていた建物は、登記簿上も取壊閉鎖登記されている。	

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	319,000	100	319,000	×47.34	×1.00	= 15,100,000
		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 川崎川崎一8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 280,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 319,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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. 評価額の判定

前記 1 により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	15,100,000		×1.0	×0.7			= 10,570,000

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－8

所 在：川崎市川崎区小田2丁目74番3「小田2-20-3」

価 格：280,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「川崎」駅約 2.5 km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：99 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 5.1m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：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（土地） 9,681,030 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。）

地積測量図 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以上

神奈川県川崎市川崎区渡田向町 付近



2000

地積測量図写

对照点·基准点座標一覽表

[illegible]

一	平	○	讀	類
二	平	○	讀	類
三	平	○	讀	類
四	平	○	讀	類
五	平	○	讀	類
六	平	○	讀	類
七	平	○	讀	類
八	平	○	讀	類
九	平	○	讀	類
十	平	○	讀	類

日期	2013年1月28日
来源	捐赠(货币)

作感

2010年10月

尺蠖

250