

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 8 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 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 月 21 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, 2	31, 090, 000 24, 872, 000	一括	6, 218, 000	118, 637	0
1	10, 770, 000				
2	20, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市川崎区渡田一丁目

地 番 3番4

地 目 宅地

地 積 141.48平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 川崎市川崎区渡田一丁目3番地4

家屋 番号 3番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.23平方メートル

2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者らが占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 川崎市川崎区渡田一丁目

地 番 3番4

地 目 宅地

地 積 141.48平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 川崎市川崎区渡田一丁目3番地4

家屋 番号 3番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.23平方メートル

2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1



令和 6年(ケ)第 109号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 2月 6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 川崎市川崎区渡田一丁目

地 番 3番4

地 目 宅地

地 積 141.48平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 川崎市川崎区渡田一丁目3番地4

家屋 番号 3番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.23平方メートル

2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	川崎市川崎区渡田一丁目3番4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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所共有者ら（A、B、C） ☐ 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	☒ 建物共有者ら（A、B、C） ☐ 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
■D (物件1土地、物件2建物共有者A代理人弁護士)	(1月27日付陳述書による) 1 物件2建物は令和元年6月ころから誰も住んでいません。 2 物件1土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。
■B (物件1土地、物件2建物共有者)	(1月27日付陳述書による) 1 物件2建物は令和元年から誰も住んでいません。 2 物件1土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。
■C (物件1土地、物件2建物共有者)	(1月30日付陳述書による) 1 物件2建物は令和2年から誰も住んでいません。 2 物件1土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。
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、郵便受けの表示、内部の状況及び関係人の陳述から建物共有者らが動産を残置した状態で占有しているものと認めた。物件2建物は、全体的に経年劣化による傷みがあった。 2 物件2建物の1階西側和室につき天井に雨漏り跡があり（写真⑥参照）、その下部の畳に汚れがあった（写真⑦参照）。2階洋室の窓から1階西側和室の屋根部分を見たところ、雨水管に破損が認められた（写真⑧参照）。 3 評価人の調査によれば、物件1土地は南東側で建築基準法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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日 (金) : — :		B、C、Dへ照会書発送
7年1月24日 (金) : — :		東京電力へ照会書発送
7年1月24日 (金) 15:14— 15:19	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書等申請受領等
7年1月24日 (金) 16:05— 16:10	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
7年2月4日 (火) 14:45— 15:40	目的物件所在地	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。

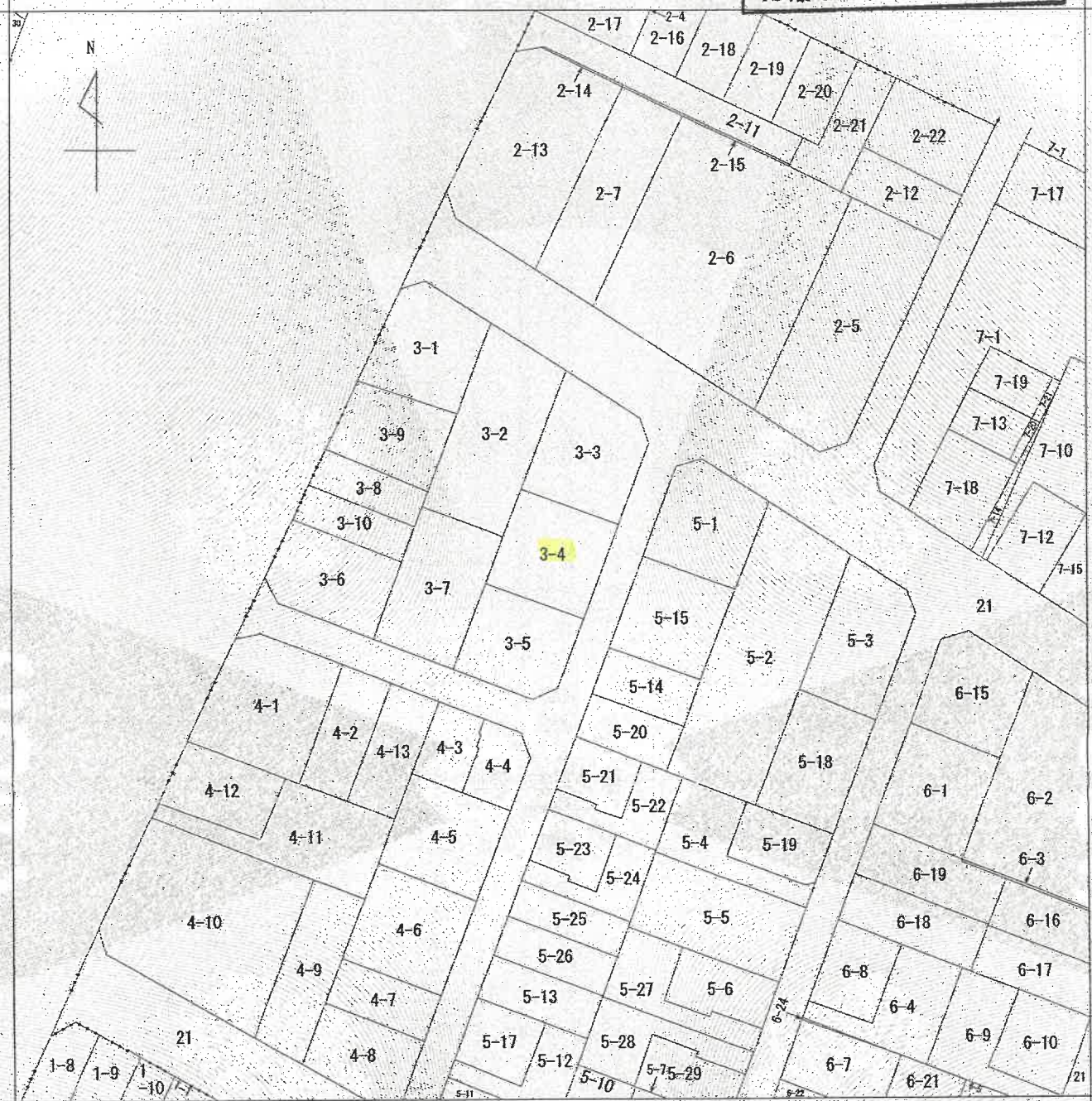
☒ 令和 7年 2月 4日
目的物件は施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

☐

☐

(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。



A 渡田町
B 貝塚 2 丁目

請求 部分	所 在 川崎市川崎区渡田一丁目					地 番	3番4			
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45年7月13日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和45年7月13日			補 事 記 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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和6年11月25日

東京法務局杉並出張所

整理番号：H20373-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

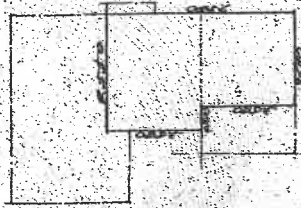
←○ は写真撮影位置・方向

面圖
面圖
平階
物階
建各

各 通

川崎市渡田町目3番地一六

卷之四



2550	2550	16562
3680	3680	16569
		16562

[illegible]

1/320
1/200
反 縮

(崑山縣志) 卷之十 地理志 十

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7年1月24日 横浜地方法務局川崎支局

令和7年1月24日

横浜地方方法務局川崎支局

登記證

(6 枚目)

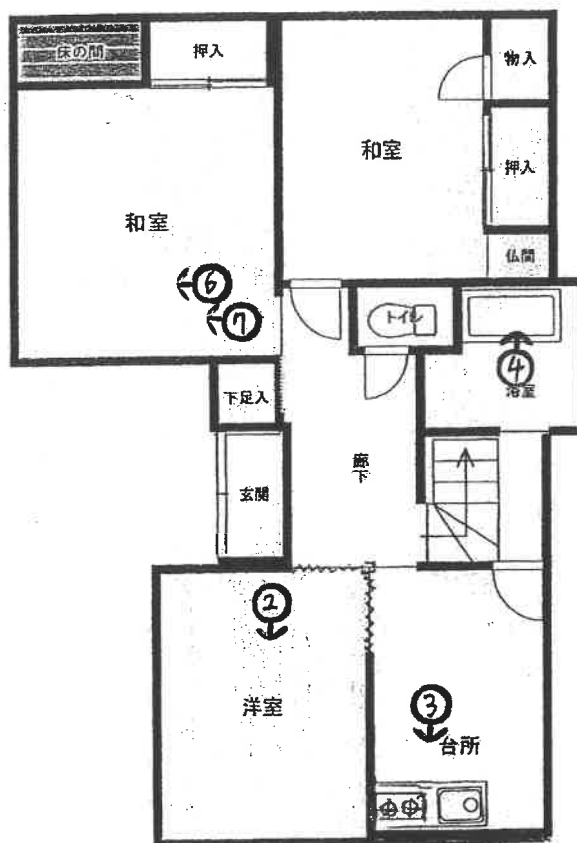
請求番号: 30-1

旺公

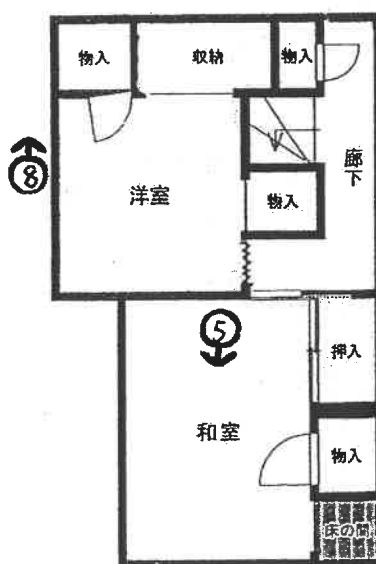
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1. 階



2. 階



①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦



⑧



令和6年（ケ）第109号
令和7年 2月4日 現地調査
令和7年 2月7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31,090,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,770,000円
物件2（建物）	金20,320,000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) 「渡田一丁目 3 番 4 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 川崎市川崎区渡田一丁目

地 番 3番4

地 目 宅地

地 積 141.48平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 川崎市川崎区渡田一丁目3番地4

家屋 番号 3番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.23平方メートル

2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の3

共有者 C 持分5分の1

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」駅南東方約 1.5 k m（道路距離）、「渡田第二公園」バス停（川崎駅前発着）徒歩約 2 分に位置している。 (附属資料「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等の混在するバス利用の住宅地域。	
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	141.48m ² 正方形 間口約11.8m×奥行約12m 平坦地
接 面 道 路	南東側が幅員約 4m市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）と接面する一方路地。	
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に。	
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 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 目的物件と隣接する土地の概要は下記の通り。 21 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	昭和42年7月1日新築（登記記載） 約58年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天井 床 設備	木造瓦葺2階建 瓦葺 亜鉛メッキ鋼板貼り等 ビニールクロス貼、繊維壁等 ビニールクロス貼、ボード貼り等 フローリング、畳、カーペット敷等 1階にトイレ、キッチン、浴室がある。
床面積（現況）	1階：66.23 m ² 、2階：29.81 m ² 延 96.04 m ²	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 5k (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年2月4日内部立入調査 建物共有者らが動産を残置した状態で占有している。	
特 記 事 項	① 1階西側和室の天井に雨漏りの跡があり、その下部の畳に汚れがあった。2階洋室の窓から1階西側和室の屋根部分を見ると、雨水管に破損が認められた。 ② 建物全体に経年相応の劣化、老朽化が認められた。 ③ 建物共有者らの陳述によると、本件建物は令和元年頃から誰も住んでいないようである。	

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	327,000	100	327,000	×141.48	×0.95	=43,950,000
		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－11

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & & & \\
 321,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 327,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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住環境等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：対象地は、ほぼ標準的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	160,000	× 96.04	× 0.03	= 460,000

現価率

- ・経過年数 58 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 30%

- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{\text{経過年数 58 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年}} \times (1 - \text{観察減価 0.3}) \\ &= 0.03 \end{aligned}$$

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	43,950,000	× 0.65	法定地上権	= 28,570,000

(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	43,950,000	-28,570,000	×1.0	×0.7			= 10,770,000
2	460,000	+28,570,000	×1.0	×0.7	×1.0	0	= 20,320,000
一括価格（合計）							=31,090,000

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－11

所 在：川崎市川崎区渡田向町5番4

価 格：321,000 円／ m^2

位 置：JR 東海道本線「川崎」駅 1.4 k m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 4m 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：住宅、アパート、営業所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 29,710,800 円

物件2 1,178,020 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。）

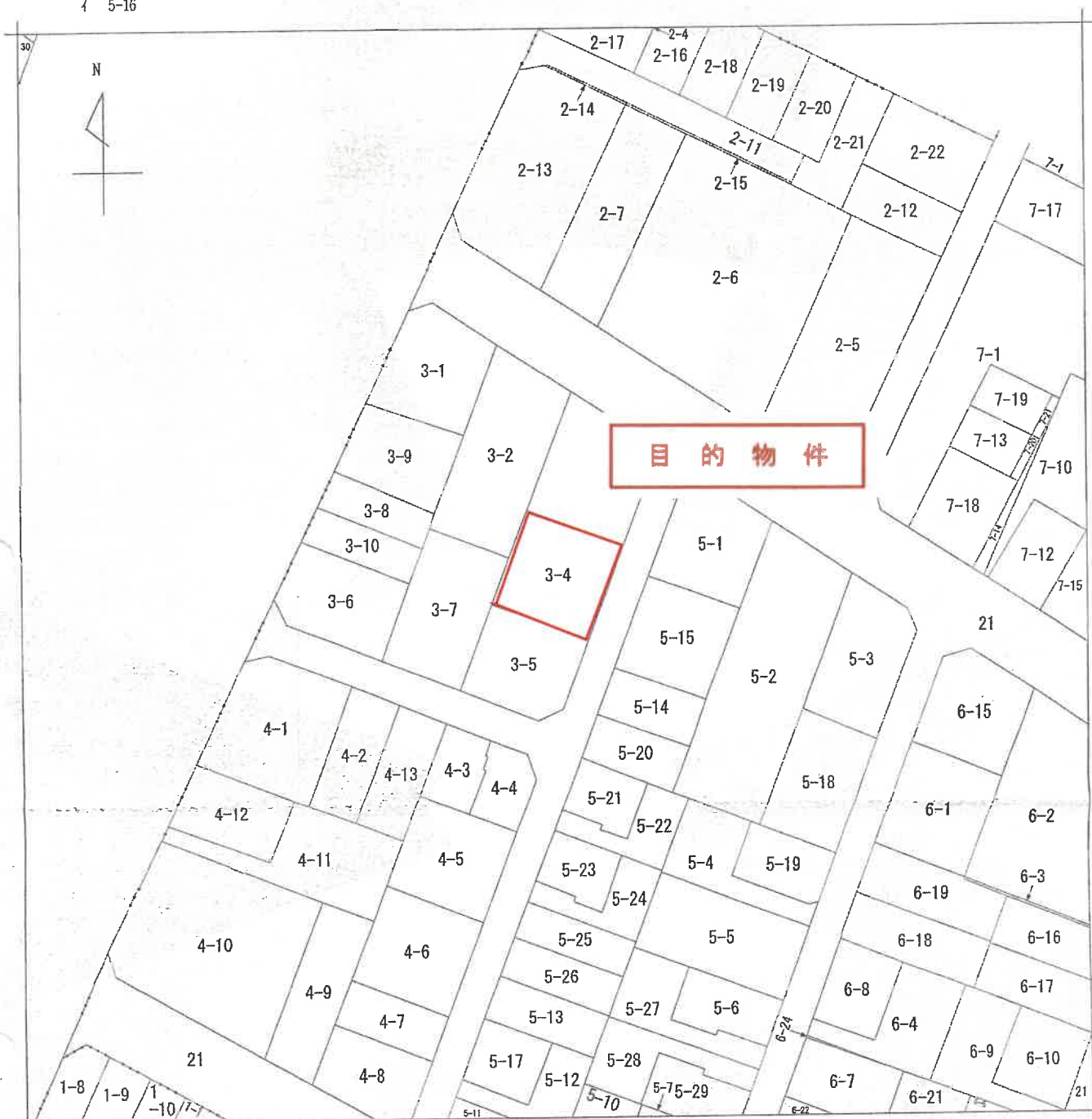
建物図面・各階平面図写 （本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

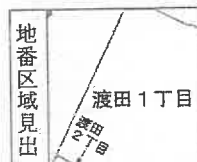
以上

神奈川県川崎市川崎区貝塚1丁目 付近





(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。



A 渡田向町
B 貝塚2丁目

請求部	所在	川崎市川崎区渡田一丁目				地番	3番4			
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45年7月13日				備付年月日 (原図)	昭和45年7月13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。

(横浜地方法務局川崎支局管轄)

令和6年11月25日

東京法務局杉並出張所

登記官

整理番号：H20373-1

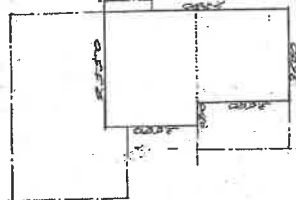
(1/1)

公図写

面圖
面圖
平
階
物
各建

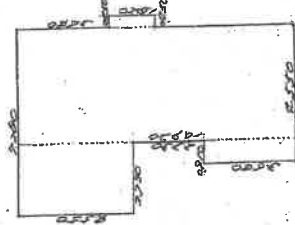
家屋番号	324-2
建物の所在	川崎市渡田町三谷地

卷一



$\begin{array}{r} 8.550 \times 3680 = 16.582 \\ +) 3680 \times 3680 = 13.729 \\ \hline 29011 \end{array}$

道



1020	x	2550	—	4950	4
2550	x	2730	—	2821	1
3580	x	2610	—	3313	1
1830	x	2550	—	2819	2
				5550	4

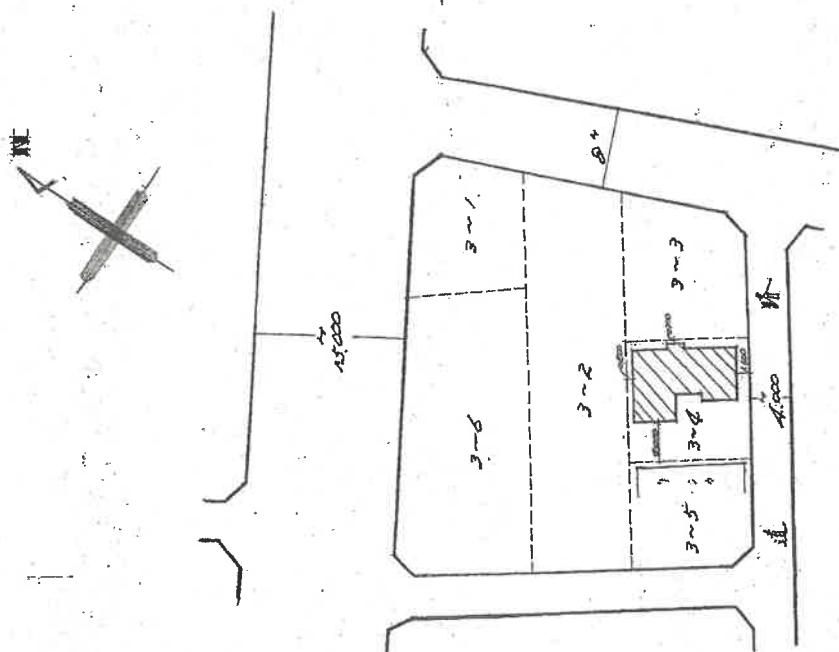
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

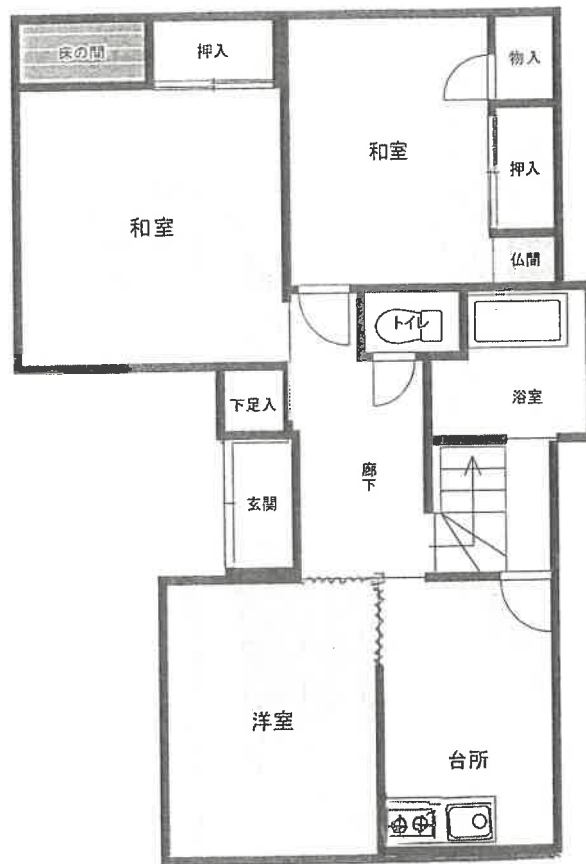
建物図面写

45. 12.7

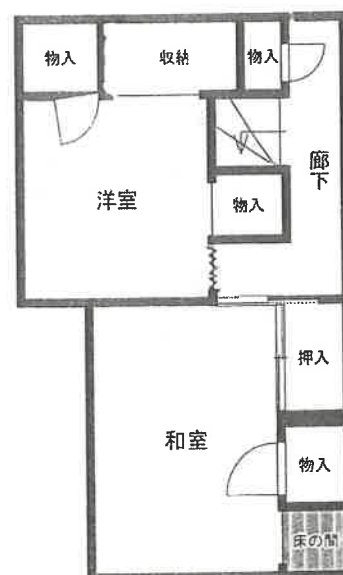
昭 和 45 年 11 月 7 日	作 製 年 月 日	作 製 者		申 請 人	
--	-----------------------	-------------	--	-------------	--



1 階



2 階



建物間取図