

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日  
 横浜地方裁判所川崎支部民事部  
 裁判所書記官 横 尾 紀 子

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10月29日から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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12月 2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11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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10月15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 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番1  
地 目 宅地  
地 積 110.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番34  
地 目 公衆用道路  
地 積 188平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番35  
地 目 雑種地  
地 積 2.97平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番37  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区平一丁目802番地1

家屋 番号 802番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.06平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 横尾 紀子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1】

地番36番を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号3, 4】

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 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番1  
地 目 宅地  
地 積 110.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番34  
地 目 公衆用道路  
地 積 188平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番35  
地 目 雑種地  
地 積 2.97平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番37  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区平一丁目802番地1

家屋 番号 802番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.06平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A

4A<sup>0</sup>-5<sup>11</sup>



令和 7年(ケ)第 41号  
令和 7年 6月12日受理  
令和 7年 7月24日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番1  
地 目 宅地  
地 積 110.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番34  
地 目 公衆用道路  
地 積 188平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番35  
地 目 雑種地  
地 積 2.97平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番37  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

共有者 A 持分10分の1

物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区平一丁目802番地1

家屋 番号 802番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.06平方メートル  
2階 43.88平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	川崎市宮前区平一丁目9番19-2号														
土地	物件1ないし4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3, 4）														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件5の建物（以下「本件建物」という。）に臨場したところ、表札が外されており、電気、ガス及び水道の供給がいずれも停止しているなど、一見して人が居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 本件建物内には家財道具等の動産類及び生活必需品等が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。また、第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、本件建物の占有関係については、上記立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (4) 本件建物内には、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかったものの、室内壁に凹損、浴室扉にガラス部の損傷、室内クロスに剥離及び悪戯書きによる汚れが認められた。
- (5) 受命物件2の土地（以下、受命各土地につき「物件（番号）土地」という。）は、隣接土地所有者ら共有の土地であり、北側市道に至るまでの私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路）として利用されている。
- (6) 物件1土地は、西側において物件2土地に、北側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番802番5及び803番3の土地は川崎市所有の公衆用道路である。）に、いずれも接している。
- (7) 物件1土地には、次の要役地役権が設定されている。
- 承役地 川崎市宮前区平一丁目802番36
- 目的 雨水管の埋設
- 範囲 全部
- 登記 令和3年6月28日
- (8) 物件3土地は、隣接土地所有者ら共有の土地であり、ゴミ置場として利用されている。
- (9) 物件4土地は、隣接土地所有者ら共有の土地であり、建物及び工作物等は一切存しない未利用地である。物件4土地の南東側角にコンクリート電柱1本が存した。

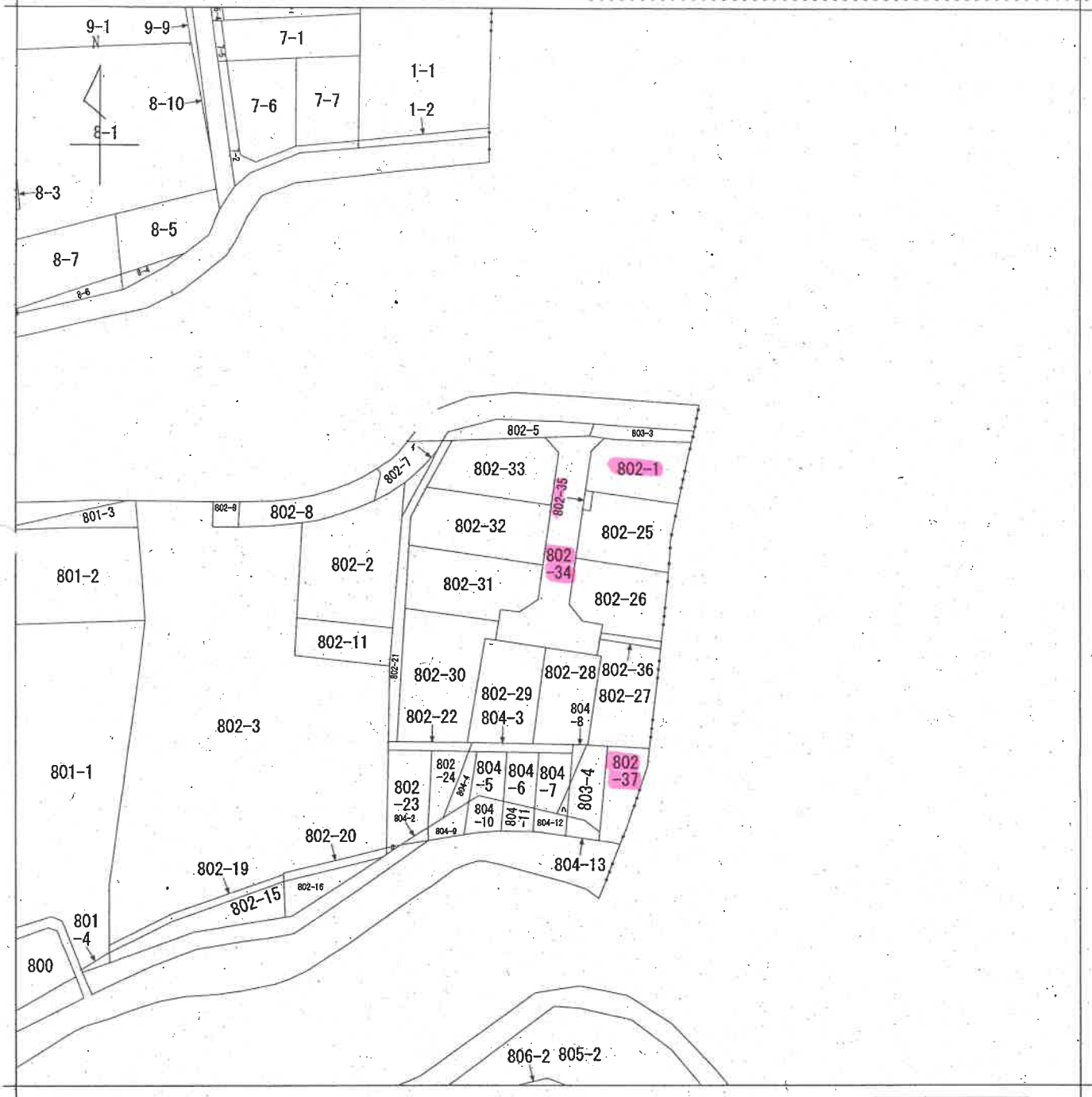
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 6月16日(月) 15:20-15:35	目的物件所在地	受命各物件確認・本件建物施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月23日(月) 16:00-16:35	目的物件所在地	受命各物件確認・本件建物立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 7月22日(火) 11:10-11:20	横浜地方法務局麻生出張所	全部事項証明書交付申請
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

イ 802-14  
ロ 802-18  
ハ 803-5  
ニ 6-3  
ホ 8-8



請求部	所在	川崎市宮前区平一丁目			地番	802番34		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)			補記事項	

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

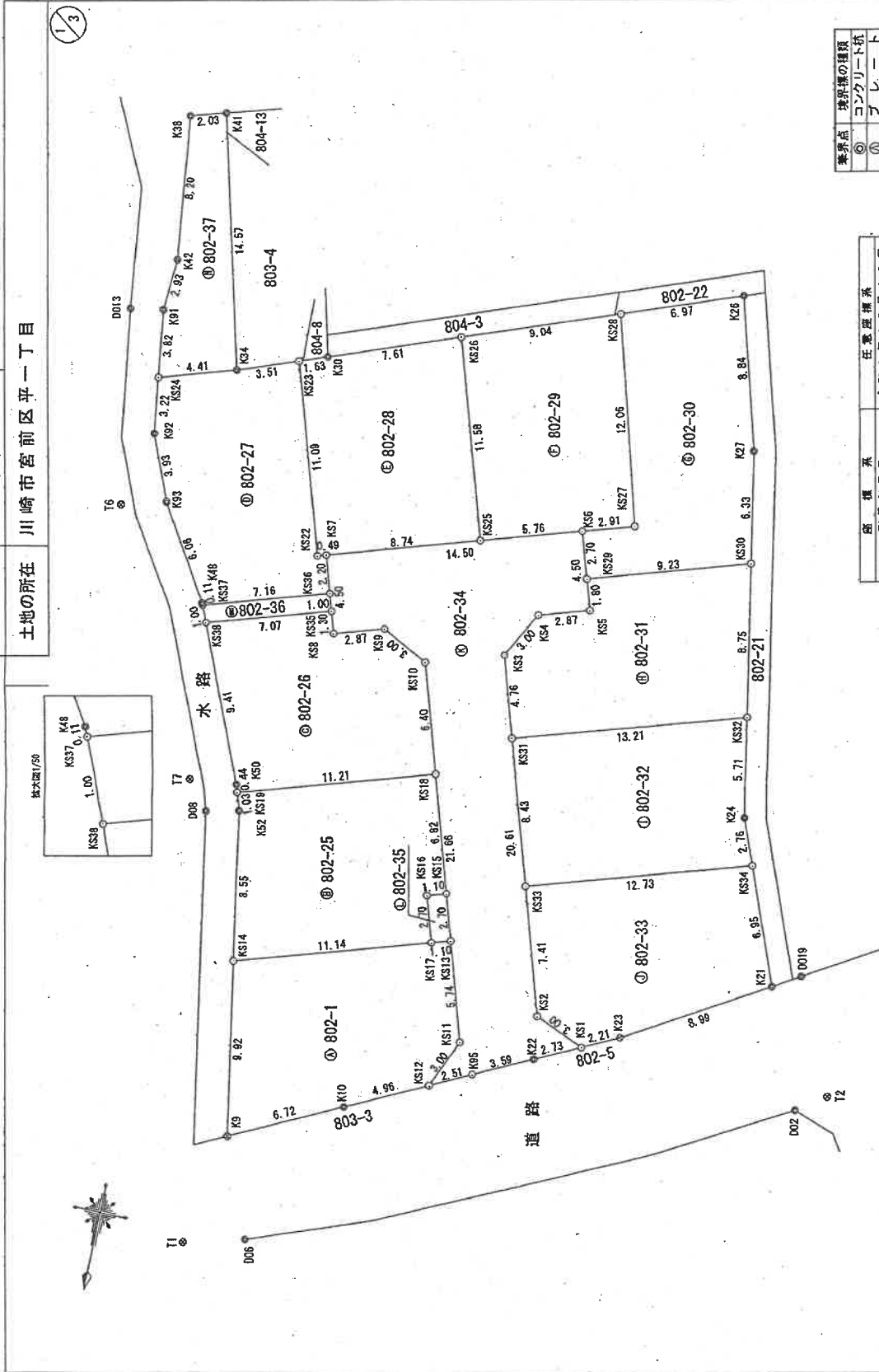
登記年月日：令和2年11月10日

公用

地積測量図

地番 802-1  
802-25ないし802-37

土地の所在 川崎市宮前区平一丁目



境界点の種類
コンクリート杭
ブシート
鉄釘
計算点

図 様 系	任意座標系
測量年月日	令和2年10月10日

縮尺 1/250

申請人

令和2年10月10日作成

土地家屋調査士

作成者



登記年月日：令和2年11月10日

地積測量図

802-1  
802-25ないし802-37

川崎市宮前区平一丁目

請求表

2/3

地番	802-23			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS7	160.162	200.102	-8.840	-1416.83080
KS28	157.617	191.739	-4.980	-786.50880
KS28	146.555	191.112	10.533	1633.463155
KS6	149.158	202.272	8.887	1287.936792
KS23	149.695	203.999	-1.893	-283.433636
KS22	160.308	200.879	-3.707	-584.261756
合計				-209.547354
合計面積				104.7786770 ㎡

地番	802-29			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS23	137.517	191.739	-8.886	-1400.584662
KS6	155.939	186.326	-8.306	-1285.229334
KS27	155.089	183.433	0.387	60.018443
KS28	143.448	186.813	11.979	1676.329192
KS28	145.535	193.112	5.126	751.139410
合計				-209.328951
合計面積				104.684755 ㎡

地番	802-30			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS8	155.939	186.225	2.007	312.969573
KS29	156.523	185.440	-9.619	-1524.834737
KS30	155.835	174.407	-7.709	-1201.339016
KS7	140.800	177.721	3.484	516.718400
KS6	141.059	180.051	8.882	1252.974388
KS28	143.448	186.813	3.372	483.708656
KS27	155.089	183.433	-0.387	-60.018443
合計				-219.814708
合計面積				109.9073540 ㎡

地番	802-31			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS29	158.523	185.440	6.308	1317.009084
KS5	160.246	184.916	2.329	377.188334
KS4	161.084	187.658	4.167	671.237028
KS3	163.733	189.082	0.024	3.920592
KS31	168.295	187.493	-14.027	-2340.679955
KS32	164.449	175.058	-11.885	-1853.081614
KS30	155.835	176.607	10.385	1618.346476
合計				-216.048066
合計面積				108.0265390 ㎡

地番	802-1			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS12	189.524	189.280	-8.863	-1667.611412
KS11	185.723	187.079	0.472	87.684556
KS17	180.277	188.752	2.720	481.436102
KS17	180.599	188.608	11.719	2116.427952
KS14	183.844	200.471	8.888	1652.389872
KS9	193.622	198.793	-7.729	-1496.504438
KS10	190.685	192.742	-10.513	-2004.776833
合計				-220.954593
合計面積				110.4772968 ㎡

地番	802-25			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS15	177.692	189.599	0.833	166.786636
KS16	171.187	191.526	12.711	2175.703737
KS19	174.431	202.250	10.394	1813.056914
KS2	175.408	201.919	-1.779	-312.050832
KS14	183.844	200.471	-12.114	-2227.086916
KS17	180.598	189.805	-9.879	-1784.127042
KS16	178.013	190.592	-0.266	-47.351458
合計				-218.989961
合計面積				108.0449805 ㎡

地番	802-26			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS16	171.187	191.526	-8.862	-1516.891954
KS10	165.044	193.388	-4.512	-744.678528
KS9	163.631	196.057	5.403	884.098293
KS8	164.488	198.791	3.133	515.281977
KS35	163.295	199.170	7.140	1166.408950
KS38	165.285	205.937	3.224	532.876840
KS0	174.007	202.394	-3.887	-641.583509
KS19	174.431	202.250	-10.869	-1895.890859
合計				-210.993414
合計面積				105.4967070 ㎡

地番	802-27			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
KS36	182.287	199.491	-6.313	-1008.154871
KS7	180.182	200.102	1.118	179.081116
KS22	180.308	200.879	3.707	694.261756
KS25	149.695	203.609	6.637	978.590215
KS4	150.888	207.116	7.530	1136.281640
KS24	152.184	211.339	3.801	576.481384
KS2	185.346	210.917	-1.862	-289.328732
KS3	189.043	209.477	-4.557	-794.259951
KS8	184.243	206.300	-3.162	-518.336360
KS37	184.353	206.318	-6.899	-1123.871347
合計				-208.667856
合計面積				104.4332280 ㎡

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

(令和2年10月10日作成)

登記年月日：令和2年11月10日

公用

地積測量図

802-1  
802-25ないし802-37

川崎市宮前区平一丁目

地番

土地の所在

3/3

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K335	143.225	199.170	-6.478	-1087.045100
K336	142.267	198.461	7.145	1159.397715
K337	164.353	206.315	6.476	1064.350028
K338	165.285	205.937	-7.145	-1180.981355
合計				-14.288682
合計面積				7.1289310
面積				7.12

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K34	150.898	207.116	-0.694	-104.723212
K41	136.739	210.645	5.493	749.849597
K32	137.323	212.599	1.000	137.323000
K42	145.471	211.645	-0.760	-110.557960
K91	148.386	211.839	-0.398	-45.409176
K524	152.184	211.339	-4.723	-718.785082
合計				-92.280783
合計面積				46.1403815
面積				46.14

1316.89 m<sup>2</sup>

引照点

点名	X座標	Y座標	備考
D02	185.744	187.890	市コンクリート杭
D08	199.146	195.613	市コンクリート杭
D09	175.801	203.742	市コンクリート杭
D013	148.704	213.668	市コンクリート杭
D019	178.250	169.079	市コンクリート杭
T1	199.970	200.009	仮
T2	184.603	165.270	仮
T6	189.675	211.941	仮
T7	174.189	205.019	仮

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K331	168.295	187.693	10.182	1713.579690
K333	176.303	185.237	-14.637	-2581.428231
K334	172.655	173.056	-11.166	-1933.043390
K24	170.074	174.041	1.999	339.977936
K332	164.448	175.056	13.662	2245.087748
合計				-215.883247
合計面積				107.8276235
面積				107.92

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K333	176.353	183.237	10.022	1767.509980
K32	183.458	183.078	-4.909	-900.593322
K51	184.660	180.328	-4.743	-875.842380
K23	183.696	178.335	-9.781	-1781.209946
K21	179.152	170.577	-6.279	-945.743408
K334	172.658	173.056	14.660	2531.123300
合計				-214.756769
合計面積				107.3793845
面積				107.37

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K31	184.660	180.328	0.292	53.920720
K32	183.458	183.078	8.784	1605.901332
K33	163.738	189.082	4.591	751.698203
K34	161.084	187.668	-4.167	-671.237028
K38	160.346	184.918	-1.443	-231.234978
K56	185.939	186.226	18.187	3398.245593
K57	180.162	200.102	12.585	2012.435330
K58	184.468	188.791	-4.045	-688.506485
K59	193.631	186.037	-5.408	-884.088293
K510	195.044	193.388	-8.958	-1478.484182
K511	185.773	187.078	-3.108	-548.928484
K512	188.524	188.280	-1.059	-199.846516
K95	187.425	186.020	-6.484	-1029.713950
K22	185.861	182.786	-6.082	-1057.863892
合計				-377.481800
合計面積				188.7309000
面積				188.73

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO				
K513	180.277	185.752	-0.280	-47.963662
K515	177.692	189.539	1.840	326.952280
K516	178.913	180.592	0.286	47.381488
K517	180.598	189.805	-1.840	-332.300320
合計				-5.949264
合計面積				2.3748520
面積				2.37

作成者

土地家産調査士

申請人

縮尺

(令和2年10月10日作成)

登記年月日：令和3年6月30日

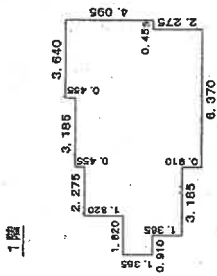
公用

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
802番1

建物の所在  
川崎市宮前区平一丁目802番地1

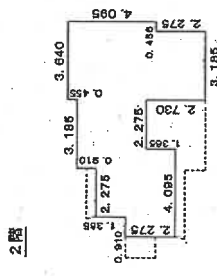
各階平面図



求積表

0.910 X 1.365	=	1.2421
3.185 X 2.730	=	8.6950
2.275 X 1.820	=	4.1405
6.370 X 5.815	=	37.0785
3.640 X 0.485	=	1.7552
0.455 X 3.640	=	1.6552
計		55.0685

床面積 55.06 m<sup>2</sup>



求積表

0.910 X 2.275	=	2.0702
3.185 X 3.640	=	11.5934
3.185 X 0.910	=	2.8953
2.275 X 2.275	=	5.1756
3.185 X 6.370	=	20.2884
0.455 X 4.095	=	1.8632
計		43.8891

床面積 43.88 m<sup>2</sup>



作成者

土地家屋調査士

6月21日作成

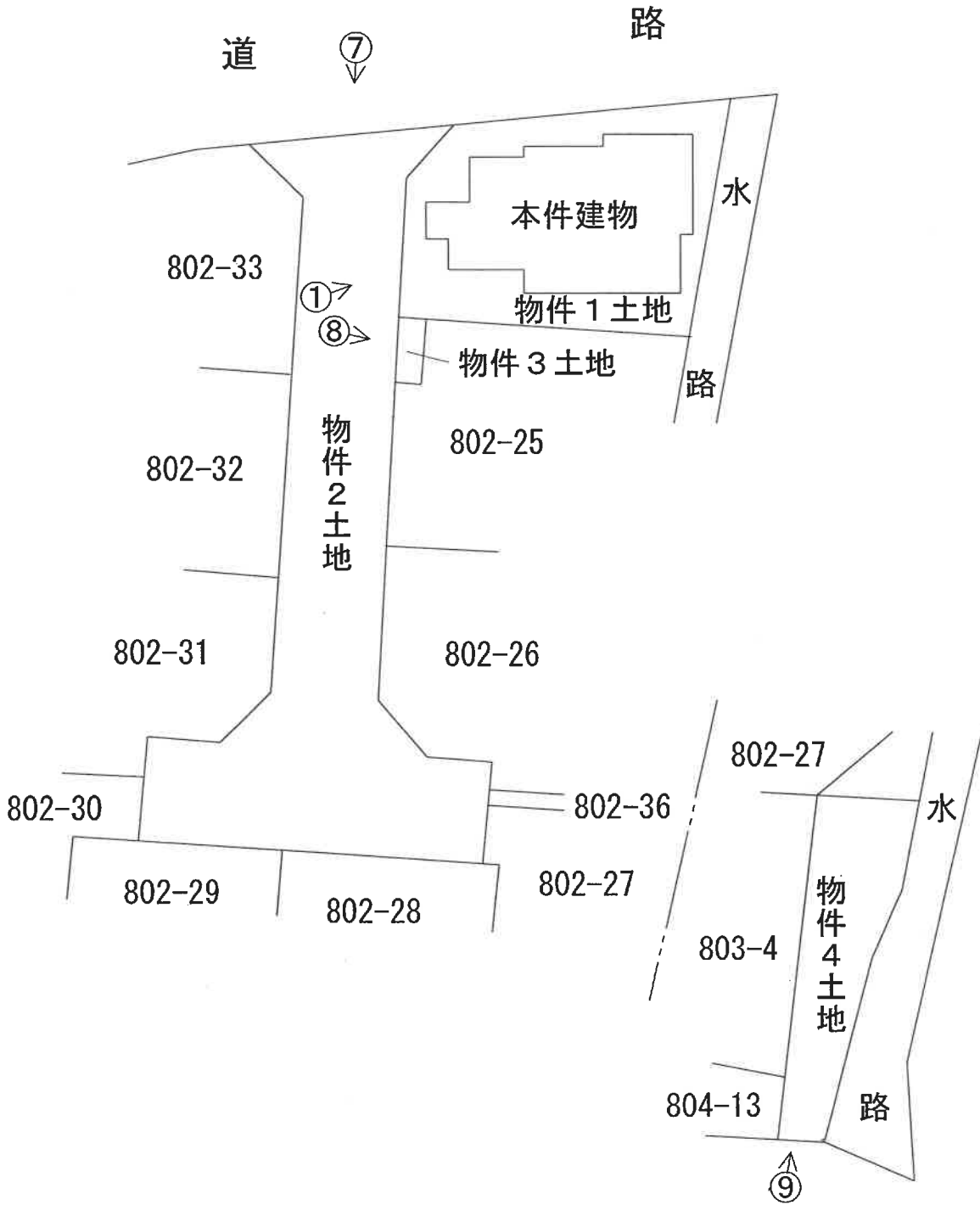
縮尺 1/250

申請人

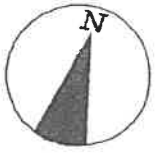
縮尺 1/500



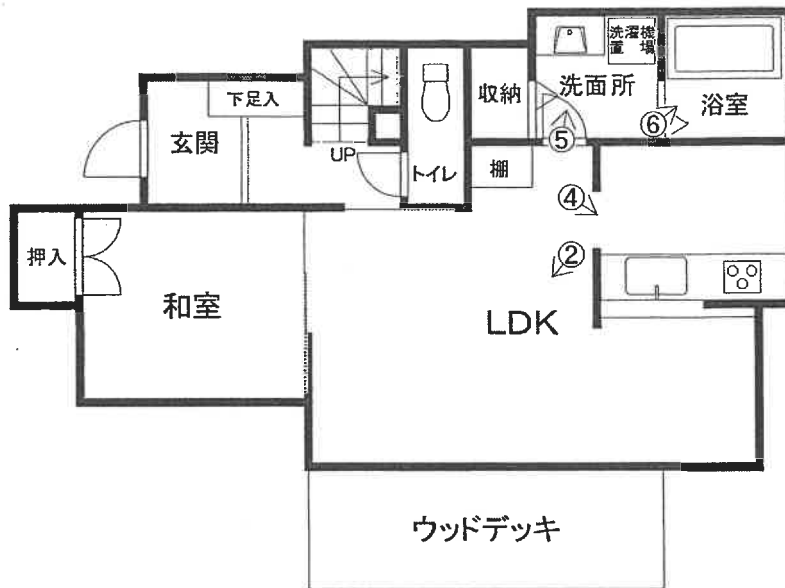
# 土地建物位置関係図



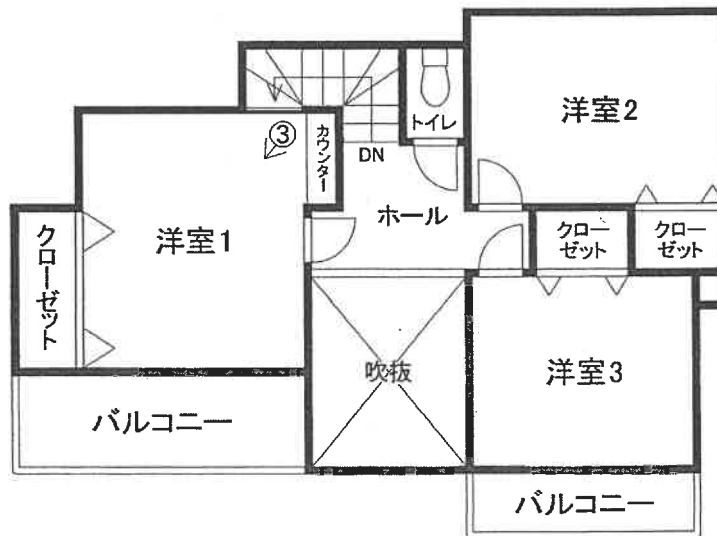
←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



1 階



2 階

←○は写真撮影位置・方向

## 1 物件1土地・本件建物外観



## 2 リビングダイニング



### 3 洋室1



### 4 キッチン



## 5 洗面所



## 6 浴室





7 物件2土地



8 物件3土地



9 物件 4 土地



令和 7 年（ケ）第 41 号  
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査  
令和 7 年 7 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

西 川 浩 美

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金28,974,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,850,000円
物件2（土地）	金270,000円
物件3（土地）	金4,000円
物件4（土地）	金40,000円
物件5（建物）	金22,810,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		
3		
4		
5		住居表示 「宮前区平一丁目9番19-2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 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番1  
地 目 宅地  
地 積 110.47平方メートル  
所有者 A

2 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番34  
地 目 公衆用道路  
地 積 188平方メートル  
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番35  
地 目 雑種地  
地 積 2.97平方メートル  
共有者 A 持分10分の1

4 所 在 川崎市宮前区平一丁目  
地 番 802番37  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル  
共有者 A 持分10分の1

## 物 件 目 録

5 所 在 川崎市宮前区平一丁目802番地1

家屋 番号 802番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 55.06平方メートル  
2階 43.88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	JR南武線「宿河原」駅の南方約2.1km(道路距離)、「神木不動」バス停徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。周辺には未利用地も見られる。	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	110.47㎡ ほぼ台形 間口約11m(北側)、奥行約8~9m 概ね平坦
接面道路の状況	北側約11mが幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、約3mの隅切りを介して、西側約5mが幅員約4.5mの舗装私道(物件2、建築基準法第42条1項2号)にそれぞれほぼ等高に接面している角地。	
土地の利用状況	物件1は物件5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	<p>◇すべての境界標までは確認できなかったが、現況及び公図、法務局備付地積測量図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書の敷地面積は110.47㎡で、登記数量と一致している。</p> <p>◇登記上、地番803番3、802番5の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇東側で幅約1.9mの水路に接している。</p> <p>◇上水道管は西側前面道路に埋設された共用の私設管から分岐している。</p> <p>◇建築計画概要書には、角地緩和により建蔽率70%と記載されている。</p>	



特記事項	<p>◇物件1の土地には、以下の内容の要役地役権が設定されている。</p> <p>承 役 地：川崎市宮前区平一丁目802番36</p> <p>目 的：雨水管の埋設</p> <p>範 囲：全部</p> <p>令和3年6月28日登記</p> <p>◇都市計画法上の開発行為により築造された宅地で、令和2年9月30日、川崎市指令ま宅審（イ）第67号により開発許可を受け、令和3年1月20日、川崎市指令ま宅審（シ）第64号により完了検査済の記録がある。</p>
------	--

## 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2は、物件1土地が西側で接する幅員約4.5mの舗装行止まり私道で、長さ約30m、規模約188㎡である。
土地の利用 状 況 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第42条1項2号の道路</li> <li>・ 特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。</li> </ul>
特記事項	<p>◇持分は10分の1。</p> <p>◇物件1土地と同じ開発行為により築造されている。</p> <p>◇北方で市道（平19号線、幅員約6m）に接続する。</p> <p>◇隣接土地所有者ら共有の土地である。</p>

## 3 . 土地の概況及び利用状況等 （物件3）

画地条件 （規模、形状等）	物件3は、物件2道路沿いに位置する。間口約2.7m、奥行約1.1m、規模約2.97㎡のほぼ長方形地である。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.5m私道（建築基準法第42条1項2号、物件2）にほぼ等高に接面している。
土地の利用 状 況 等	物件1を含む開発に伴いつくられたゴミ置場で、特定多数の利用するゴミ置場として利用されている。
特記事項	<p>◇持分は10分の1。</p> <p>◇隣接土地所有者ら共有の土地である。</p>

4 . 土地の概況及び利用状況等 ( 物件4 )

画 地 条 件 ( 規 模 、 形 状 等 )	物件4は、平瀬川沿いの道路に面して位置する。間口約2m、奥行約14m、規模約46㎡のほぼ台形地である。
接 面 道 路 の 状 況	南側の約2mが幅員約4m道路（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面している。
土 地 の 利 用 等 状 況	未利用地で、南東端に電柱1本が存した。開発登録簿及び開発地内物件分譲時の広告には残地と記載されており、物件1を含む開発に伴い生じた残地と思料される。
特 記 事 項	◇持分は10分の1。 ◇隣接土地所有者ら共有の土地である。

5 . 建物の概況及び利用状況 ( 物件5 )

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	令和3年6月16日 新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング貼等
	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、畳等
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等
そ の 他	なし	
床面積 (現況)	1階 : 55.06㎡	2階 : 43.88㎡ 延べ : 98.94㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK (附属資料「建物概略間取図」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6月23日 : 内部立入調査 (解錠による) 建物所有者Aが占有している。	
特 記 事 項	<p>◇物件5建物は建築確認を受け、完了検査済証 (令和3年5月14日、R02SHC324211) の交付も受けている。</p> <p>◇洋室1は傾斜天井であった。</p> <p>◇洋室2の壁に大きな穴が開いていた。</p> <p>◇浴室のドアのプラスチック板が割れており、ドアが外れかけていた。</p> <p>◇室内は全体的に汚れており、壁に落書、汚れ、クロスの剥がれ等が多数見られた。床も汚れ、べたつき等が認められた。</p> <p>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかった。</p> <p>◇ウッドデッキのフェンスの一部が外れかけていた。</p>	

## 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	210,000	$\frac{103}{100}$	216,000	× 110.47	× 1.0	= 23,860,000

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-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 198,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 210,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 標準画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 地価公示標準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、行政的条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地は角地等で優り、格差は上記のとおり。

◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を0%と判定した。

#### ② 物件2 (土地)

物件2は私道として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡)	道路価値率	地積(㎡)	共有持分割合	土地価格(円)
2	210,000	× 0.1	× 188	× $\frac{1}{10}$	= 390,000

標準画地価格 : 「①のとおり」 道路価値率 : 10%と判定した。

③ 物件3 (土地)

物件3は、特定多数の共有によるゴミ置場として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡)	価値率	地積(㎡)	共有持分割合	土地価格(円)
3	210,000	× 0.1	× 2.97	× $\frac{1}{10}$	= 6,000

標準画地価格：「①のとおり」 価値率：10%と判定した。

④ 物件4 (土地)

物件4は、特定多数の共有による未利用地であるので、当該土地の性格及び位置等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡)	価値率	地積(㎡)	共有持分割合	土地価格(円)
4	210,000	× 0.05	× 46	× $\frac{1}{10}$	= 50,000

標準画地価格：「①のとおり」 価値率：5%と判定した。

⑤ 物件5 (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)
5	230,000	× 98.94	× 0.75	= 17,070,000

現価率

- ・ 経過年数 5年 、 経済的残存耐用年数 約25年 、 観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年}}{\left( \frac{\text{経過年数 } 5\text{年}}{\text{耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数 } 25\text{年} \right)} \times (1 - 0.10) = 0.75$$

## 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	23,860,000	×	0.65 法定地上権	= 15,510,000

(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	23,860,000	- 15,510,000	/	×	×	/	= 5,850,000
2	390,000	/	/	×	×	/	= 270,000
3	6,000	/	/	×	×	/	= 4,000
4	50,000	/	/	×	×	/	= 40,000
5	17,070,000	+ 15,510,000	×	×	×	/	= 22,810,000
一括価格(合計)							28,974,000

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-17

所 在 : 川崎市宮前区神木本町5丁目229番2「神木本町5-14-15」

価 格 : 198,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東急田園都市線「宮前平」駅約1.9km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 109m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 4m 市道

用 途 指 定 等 : 第一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 : 小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 12,715,097円

物件2 0円

物件3 2,673円

物件4 41,400円

物件5 8,421,079円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図 (A3判からA4判へ縮小)

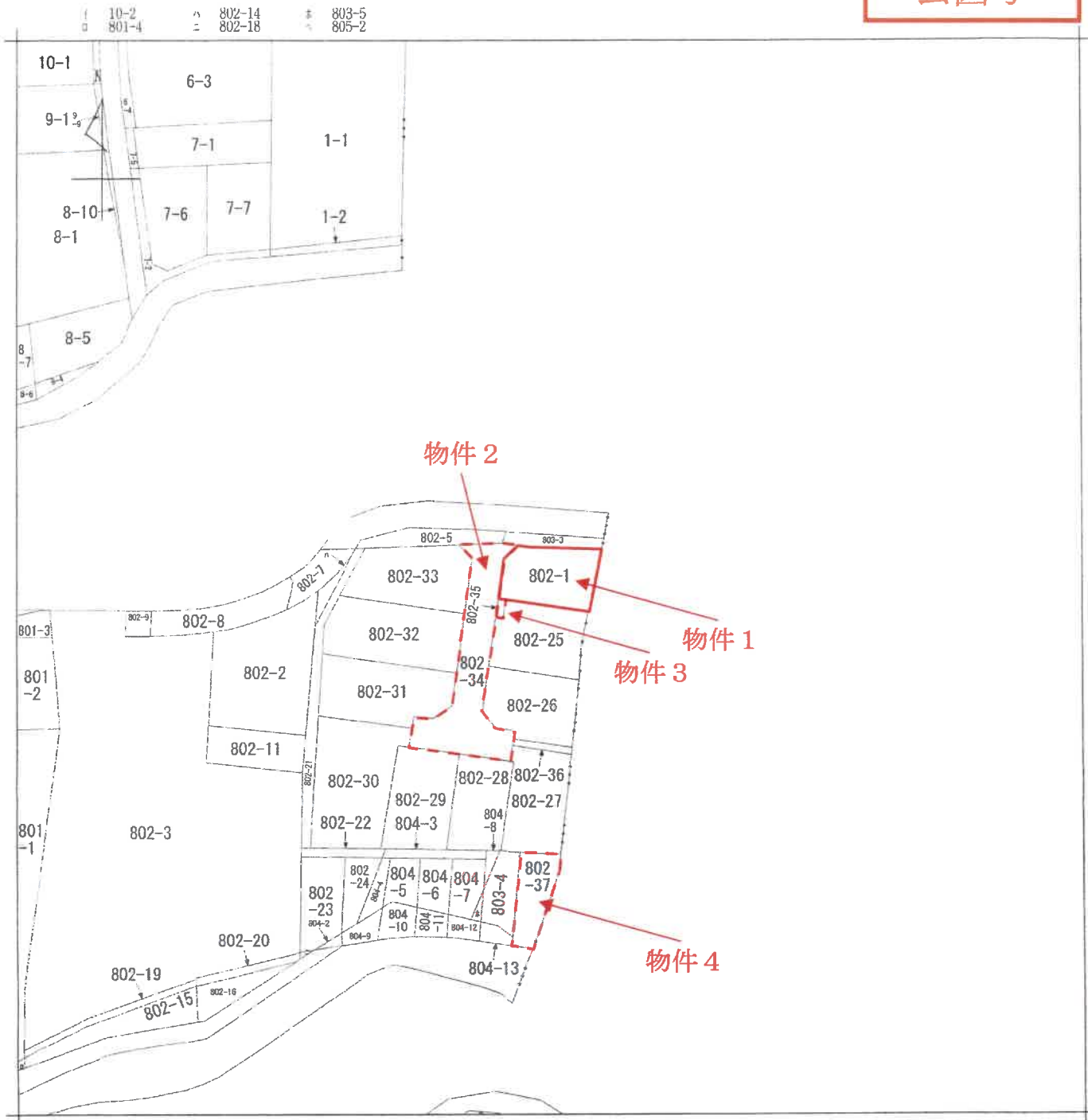
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以上







(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。



請求分	所在	川崎市宮前区平一丁目			地番	802番1		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)			補事項	

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7年6月13日

横浜地方務局川崎支局

地図整理番号：M17096

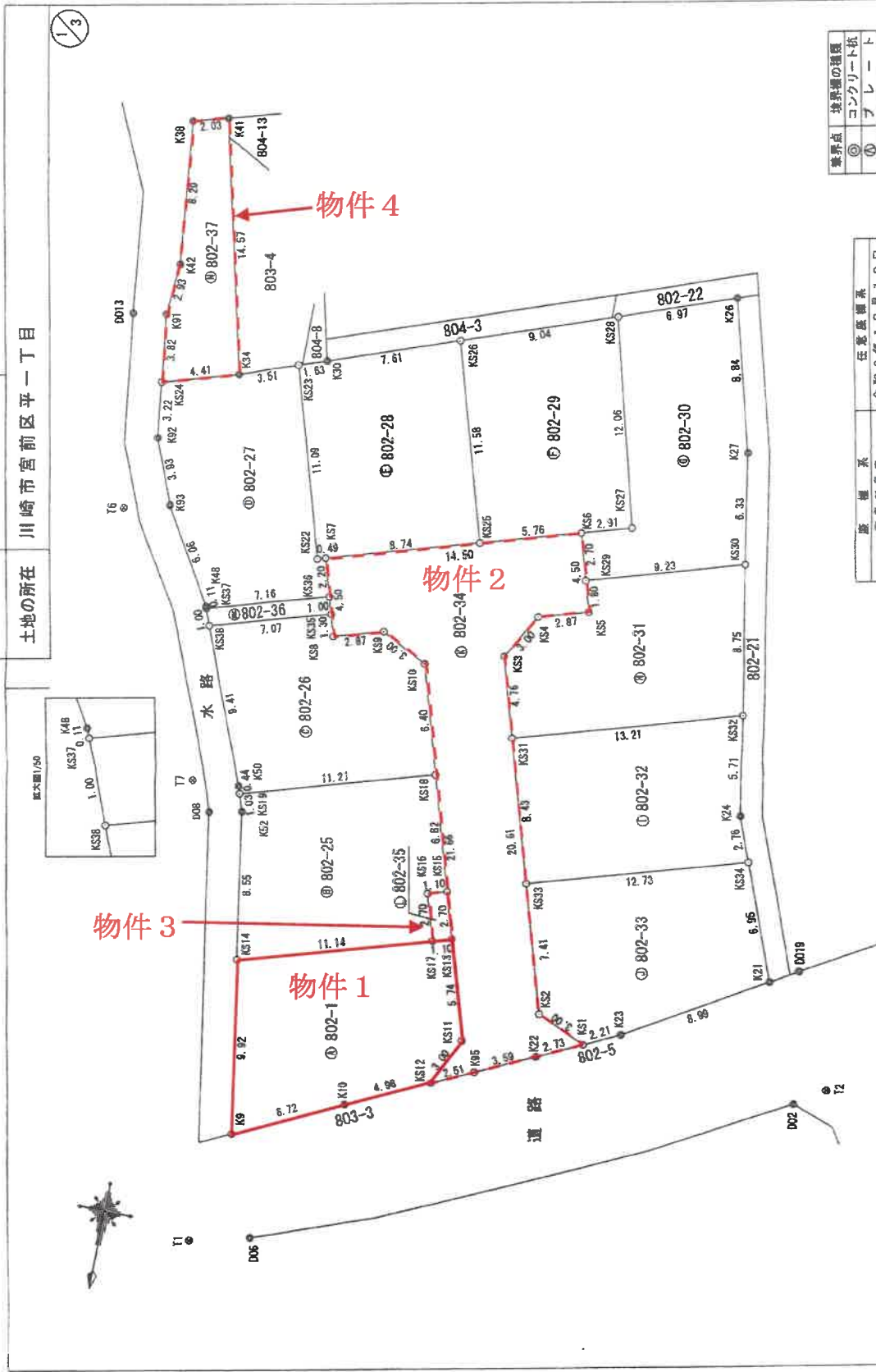
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年11月10日

地積測量図

地番 802-1  
802-25ないし802-37  
土地の所在 川崎市宮前区平一丁目



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
①	フレイト
⊗	鉄
○	計算点

図面系	任意図面系
測量年月日	令和2年10月10日

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1 / 250

A3を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7年6月13日 横浜地方裁判所麻生出張所

登記官

登記年月日：令和2年11月10日

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。  
令和7年6月13日 横浜地方方法務局長 藤生 出善所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 802-1  
802-25ないし802-37  
土地の所在 川崎市宮前区平一丁目

2/3

物件1

求積表

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 110.47 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 108.04 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 105.49 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 104.43 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 104.77 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 104.66 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 109.90 m²

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 108.02 m²

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和2年10月 10日作成)

登記年月日：令和2年11月10日

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。  
令和7年6月13日 横浜地方裁判所 申出係 申出係 申出係

地積測量図

802-1  
802-25ないし802-37

土地の所在 川崎市宮前区平一丁目

3/3

地番 ④ 802-36

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K535	163.225	199.170	-6.478	-1087.046100
K536	162.267	199.481	7.148	1189.997716
K537	164.353	206.315	6.476	1084.930028
K538	166.285	206.937	-7.145	-1180.961325
合計				-14.258682
合計面積				7.1293410 ㎡

地番 ⑤ 802-37

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K54	150.898	207.116	-0.484	-104.723212
K51	136.788	210.646	6.483	749.648597
K52	137.322	212.589	1.000	137.322600
K53	145.471	211.645	-0.760	-110.557880
K51	148.396	211.839	-0.305	-45.409176
K524	182.184	211.339	-4.723	-718.758032
合計				-92.280783
合計面積				46.14 ㎡

絶対計面積 1316.03 ㎡

物件4

参照点

点名	X座標	Y座標	備考
D02	185.744	167.890	市コンクリート杭
D06	199.146	196.613	市コンクリート杭
D08	175.801	203.742	市コンクリート杭
D013	148.704	213.658	市コンクリート杭
D019	178.250	168.079	市コンクリート杭
T1	199.970	200.009	鉄
T2	194.605	166.270	鉄
T6	159.675	211.941	鉄
T7	174.189	205.019	鉄

A3をA4に縮小

地番 ① 802-32

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K51	168.286	187.693	10.183	1713.678690
K523	176.363	185.337	-14.637	-2581.428231
K534	172.655	173.056	-11.196	-1933.043380
K24	170.074	174.041	1.999	339.977926
K532	164.449	175.055	13.652	2245.057748
合計				-215.688247
合計面積				107.9276236 ㎡

地番 ② 802-33

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K533	176.393	185.237	10.022	1767.609888
K52	183.458	183.078	-4.909	-900.59322
K51	184.650	180.328	-4.743	-875.842380
K23	183.656	178.356	-9.751	-1791.209945
K21	179.152	179.577	-5.878	-945.743408
K534	172.655	173.056	14.660	2531.122300
合計				-214.768769
合計面積				107.8793845 ㎡

地番 ③ 802-34

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K31	184.660	180.328	0.292	53.920720
K52	183.458	183.078	8.754	1605.991332
K53	163.739	189.082	4.891	781.698203
K54	161.084	187.669	-4.187	-671.237028
K55	180.246	184.915	-1.443	-231.234978
K56	185.939	184.226	15.187	2888.24593
K57	160.163	200.102	18.568	2912.435630
K58	164.459	195.791	-4.065	-668.666485
K59	163.631	186.037	-5.403	-884.088293
K510	165.044	193.388	-8.956	-1478.464152
K511	185.773	187.079	-5.108	-948.924484
K512	188.524	188.280	-1.059	-199.646016
K95	187.425	186.020	-5.404	-1029.712950
K22	185.851	182.786	-5.692	-1057.863892
合計				-377.461800
合計面積				188.7309000 ㎡

物件2

物件3

地番 ④ 802-35

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K513	180.277	188.762	-0.268	-47.963682
K515	177.692	189.539	1.840	326.952280
K516	178.013	190.592	0.266	47.351458
K517	180.558	189.805	-1.840	-332.303220
合計				-5.942664
合計面積				2.9746320 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和2年10月10日作成)

登記官

登記年月日：令和3年6月30日

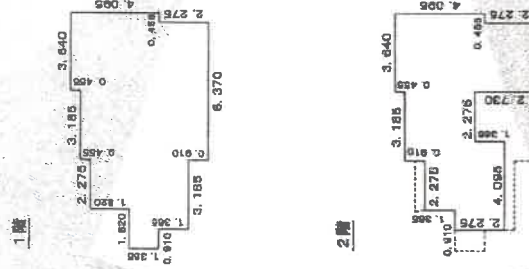
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月29日 横浜地方支務局 庶務課 庶務係 庶務係長 田中 浩一

建物図面  
各階平面図

各階平面図

家屋番号 802番1

建築物の所在 川崎市宮前区平一丁目802番地1



求積表

0.910 X 1.985	=	1.8471
3.185 X 2.730	=	8.8059
2.275 X 1.820	=	4.1405
6.370 X 5.915	=	37.6785
3.640 X 0.485	=	1.7652
0.455 X 3.640	=	1.6562
計		55.0088

床面積 55.06 m<sup>2</sup>

求積表

0.910 X 2.375	=	2.1702
3.185 X 3.640	=	11.6934
3.185 X 0.910	=	2.8983
2.275 X 2.375	=	5.4006
3.185 X 6.370	=	20.2864
0.455 X 4.095	=	1.8642
計		43.9999

床面積 43.98 m<sup>2</sup>



A3をA4に縮小

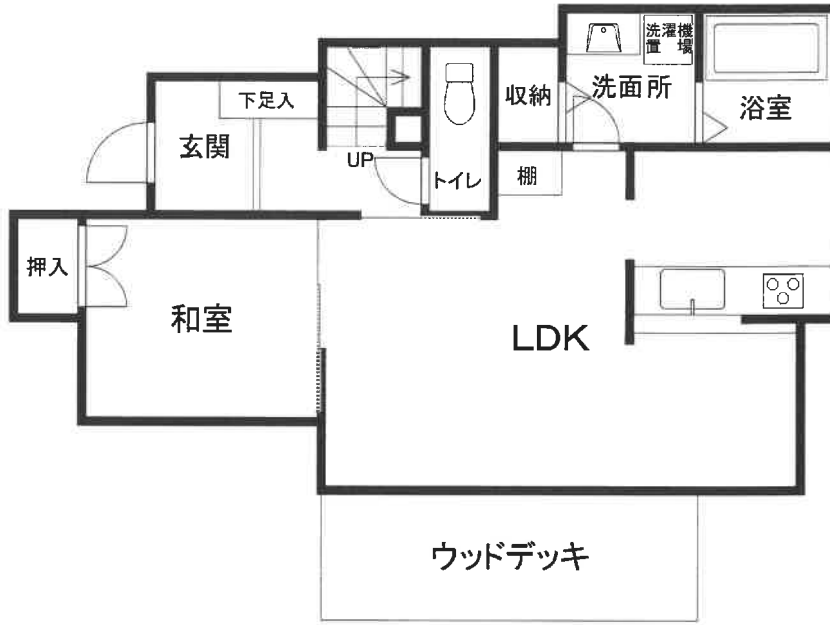
縮尺 1/500

縮尺 1/250

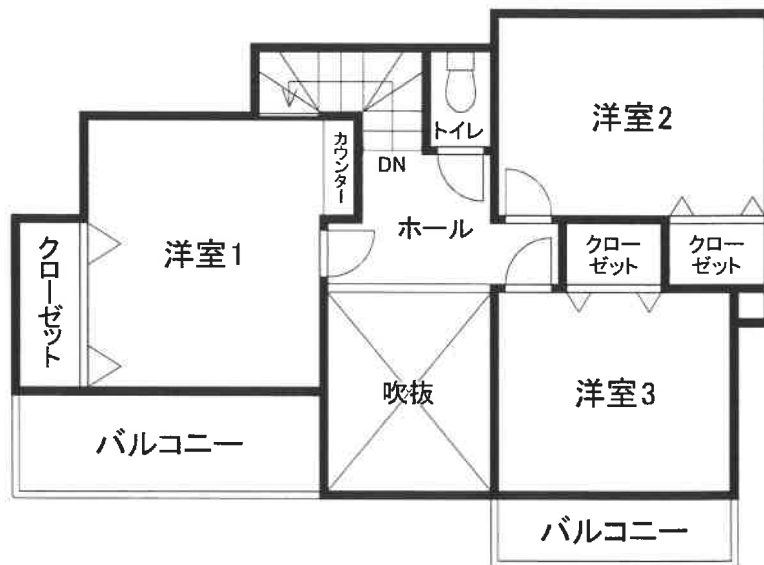
申請人

作成者

# 建物概略間取図



1 階



2 階