

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 17 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 8 年 3 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 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 11 月 12 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2☆	19,080,000 15,264,000	一括	3,816,000	不明	不明
1	6,000,000				
2	13,080,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 川崎市宮前区野川本町一丁目

地 番 289 番 5

地 目 畑

地 積 127 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 川崎市宮前区野川本町一丁目 289 番地 5

家屋 番号 289 番 5

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 43.74 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 2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1, 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 川崎市宮前区野川本町一丁目

地 番 289 番 5

地 目 畑

地 積 127 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 川崎市宮前区野川本町一丁目 289 番地 5

家屋 番号 289 番 5

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 43.74 平方メートル
2 階 48.60 平方メートル



令和 6年(ケ)第 19号
令和 6年 4月26日受理
令和 6年 5月15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 | 川崎市宮前区野川本町一丁目 |
| | 地 番 | 289番5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 127平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区野川本町一丁目289番地5 |
| | 家屋 番号 | 289番5 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル
2階 48.60平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	川崎市宮前区野川本町一丁目２５番６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 { 種 類： □ある { 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日					
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

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。私が代表者の有限会社茂木建材興業の本店所在地は物件2建物所在地ですが、現在会社は活動していません。物件2建物でペットは飼っていません。給湯器とガスコンロが使えません。屋上にある温室(写真⑦参照)は平成元年に設置したもので、置いてあるだけです。物件1土地上にあるコンテナ(写真⑧参照)も置いてあるだけです。外壁タイルに地震で出来たヒビがあります(写真⑨⑩参照)。 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)、建物概略見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、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。有限会社茂木建材興業の独立の占有は認められない。物件2建物は全体的に黄ばみ、汚れ、経年劣化による傷みが見られた。 2 物件2建物の屋上にある温室と物件1土地上にあるコンテナは動産と認めた。物件2建物の外壁タイルに複数のヒビが見られた。写真⑥にあるように、壁紙のたわみが見られた。 3 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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月26日（金） 16：18— 16：23	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書等申請受領等
6年4月30日（火） 11：30— 11：45	目的物件所在地	Aから事情聴取、外観調査、写真撮影
6年5月10日（金） 15：50— 17：00	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 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

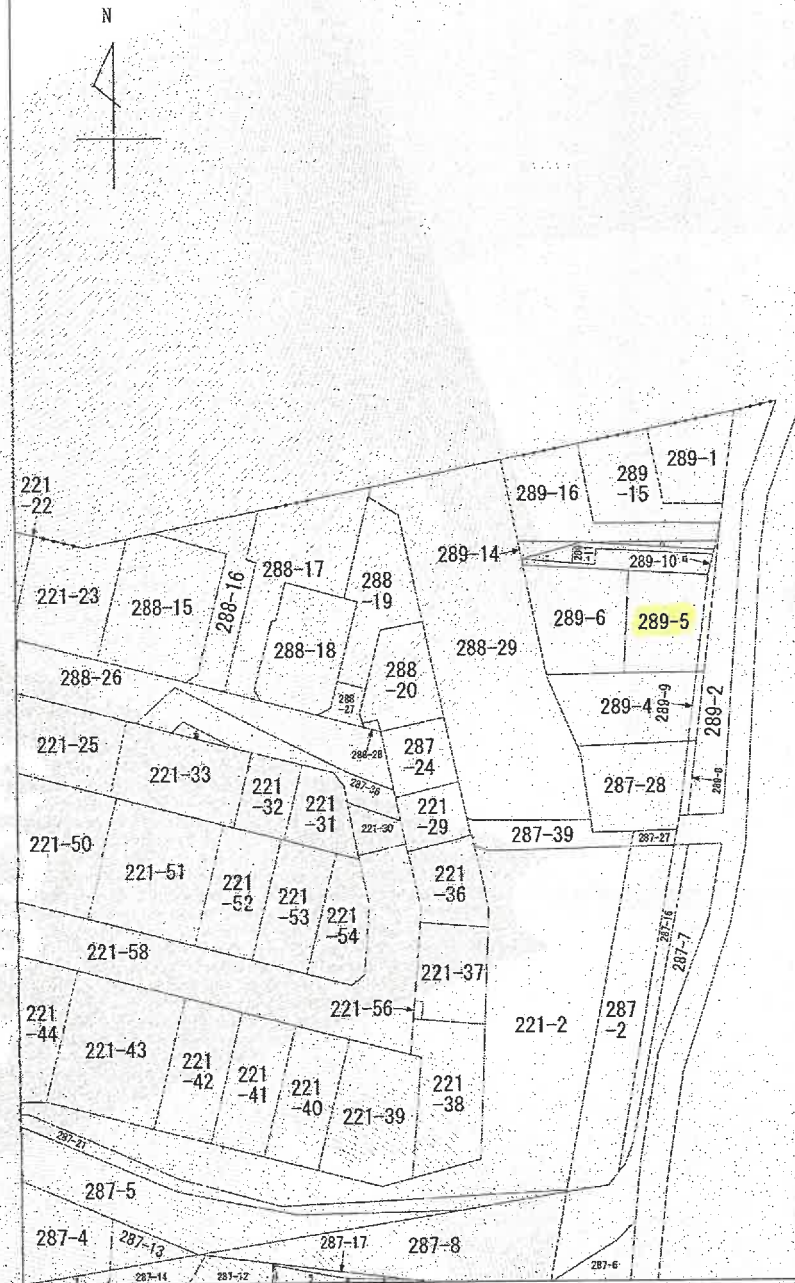
☐

☐

(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。

イ 221-24 289-7 ハ 289-12 289-13 ホ 221-35 232-49 ト 232-4 232-52 リ 287-3 287-9 ル 287-10 287-20



(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
野川本町
1丁目

請求部	所在	川崎市宮前区野川本町一丁目			地番	289番5		
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				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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年2月8日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：44-1

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和46年12月6日

196310 前 289-1 後 新同一

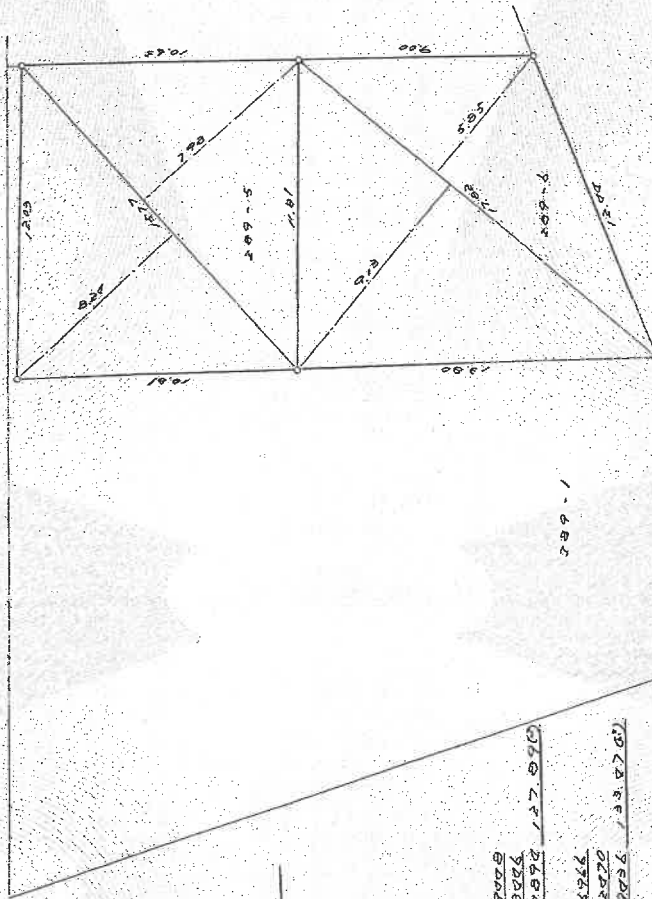
地 積 測 量 図

地 番	289-5-4-1
土地の所在	宮下地区市街地

作 製 年 月 日
昭和 46 年 12 月 / 日

作 製 者

道



面積計算表

289-5	15.77	×	9.24	=	145.9008
	15.77	×	7.98	=	125.8446
					271.7454
289-6	12.82	×	9.13	=	117.0466
	12.82	×	5.85	=	75.0070
					192.0536

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

46

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。
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)
令和 6 年 2 月 8 日 東京法務局麻田出張所

登記官

登記年月日：昭和63年1月20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。
(横浜地方裁判所庶務所管轄)

令和6年2月8日

東京法務局豊田出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：44-3

(1/2)

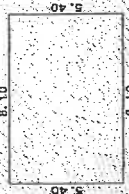
231823 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 289番5

建物の所在 川崎市宮前区野川北林地289番地5

1 階



求積表

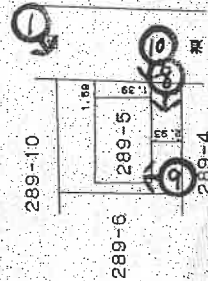
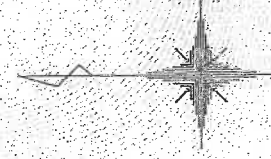
5.40 X 6.10	=	43.7400
床面積		43.74 ㎡

2 階



求積表

5.40 X 6.10	=	48.6000
床面積		48.60 ㎡



63-1-20

(目録表)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

申請人

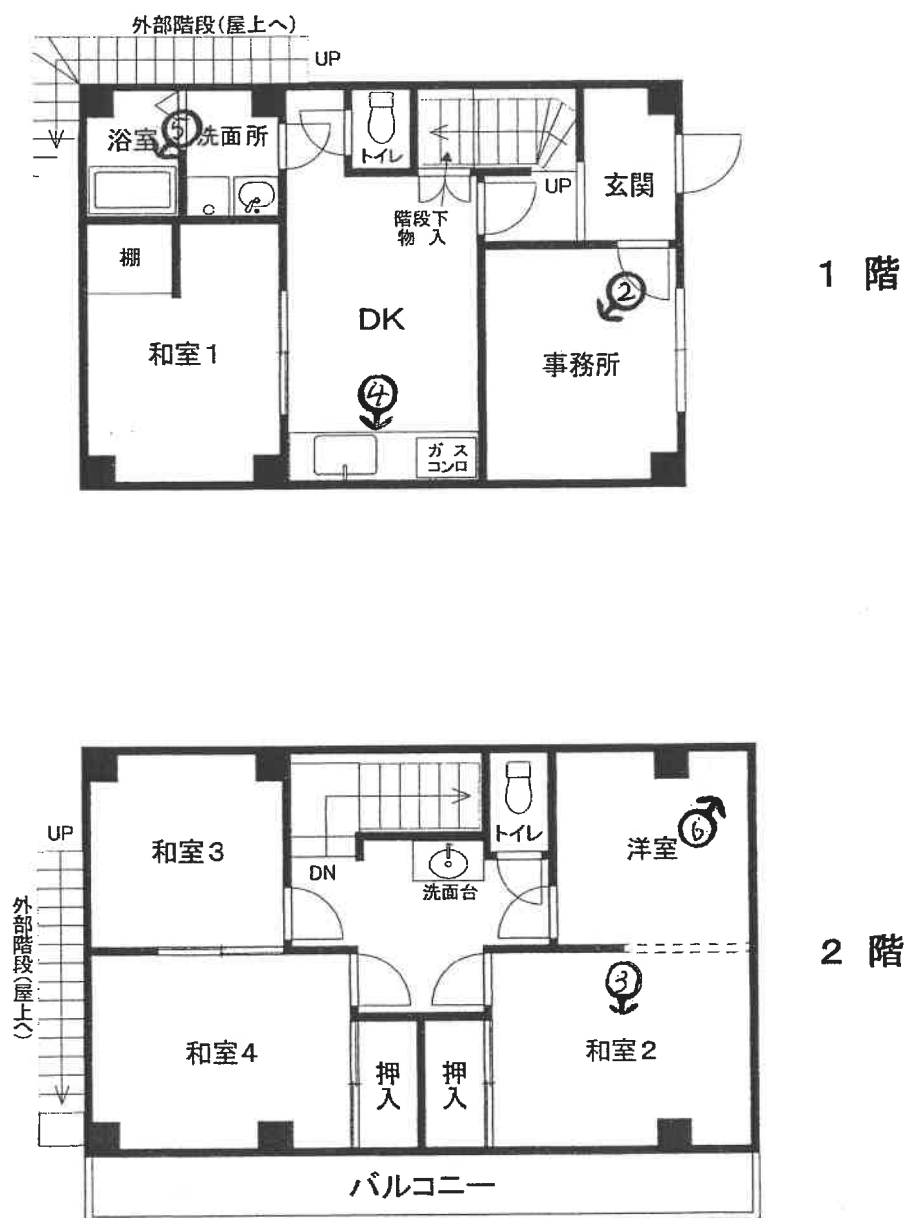
縮尺 1/250

作製者 土地調査 家屋

縮尺 1/500

建物概略間取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



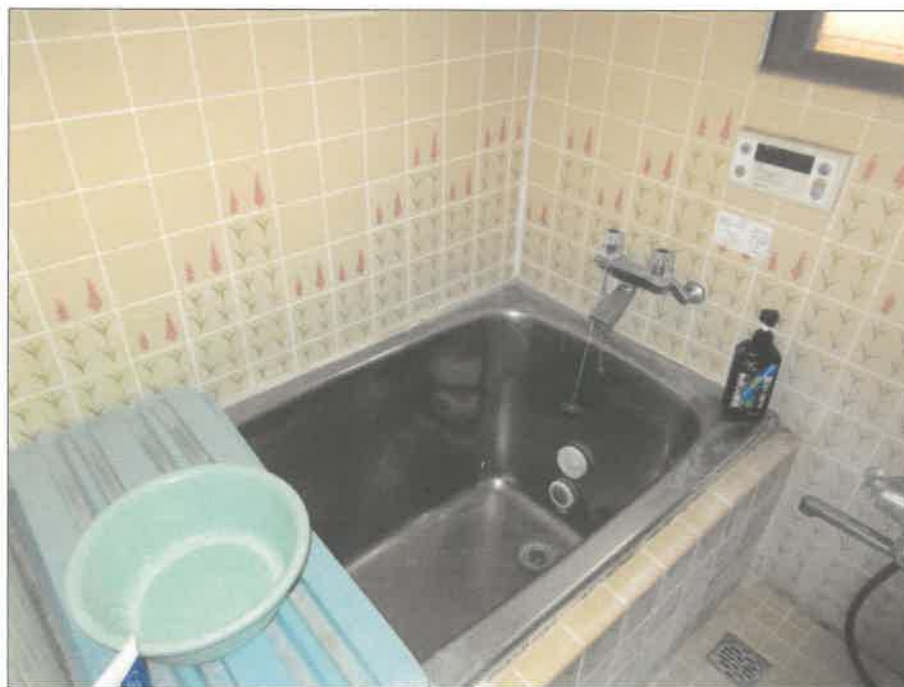
③



④



⑤



⑥



⑦屋上



⑧



⑨



⑩



令和 6 年（ケ）第 19 号
令和 6 年 5 月 10 日 現地調査
令和 6 年 5 月 31 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19,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,000,000円
物件2（建物）	金13,080,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件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	地 目：宅地
2		住居表示 「宮前区野川本町一丁目25番6号」
特 記 事 項		
買受には買受適格証明書が必要である。		

*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 | 川崎市宮前区野川本町一丁目 |
| | 地 番 | 289 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 127 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川崎市宮前区野川本町一丁目 289 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 289 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.74 平方メートル
2 階 48.60 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	東急田園都市線「梶が谷」駅の南東方約1.7km（道路距離）。 「野川中里」バス停より徒歩約8分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域 最低敷地面積：125㎡
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	127㎡ ほぼ長方形 間口約12m、奥行約10m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側約12mが幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） に、ほぼ等高に接面している一方路地。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパン※） ※ガス設備はプロパンガス用であるが、調査時、プロパンガスのボンベは設置されていない。 あり
特 記 事 項	◇川崎市農業委員会からの回答書によると、目的土地は、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない、と記載されている。 ◇目的土地について、すべての境界標までは確認できなかったが、現況、公図、法務局備付の地積測量図、建築計画概要書の配置図等を基に確認を行い、登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は127.89㎡と記載されている。 ◇登記上、地番289番2、289番7の土地は川崎市所有の公衆用道路である。 ◇Aは、以前、西側隣接地（289番6）の上水道管が目的土地を通過して埋設されていたが、現在は目的土地外に移動されていると陳述していた。現況、詳細は不明であった。	

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	昭和63年1月8日	新築（登記記載）
	経 過 年 数	約37年	
	経済的残存耐用年数	約8年	
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	タイル貼等	
	内 壁	ビニールクロス貼、繊維壁、板貼等	
	天 井	ビニールクロス貼、杉板目合板等	
	床	フローリング、畳、塩ビシート貼等	
	設 備	トイレ×2、浴室、洗面所、キッチン等	
床 面 積（現 況）	1階 ： 43.74㎡		

特 記 事 項	◇Aによると、建築当初雨漏りがあったが、修繕済みとのことである。 ◇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が、Aはプロパンガスの供給を止めているため給湯器外、ガス器具は使用できず、キッチンのガスコンロ・レンジは故障して使えないと陳述していた。 ◇Aによると、新築以来リフォームはしていないとのこと、目視可能な範囲で室内全体において、天井や壁の変色、汚れ、傷み、クロスの剥がれ、床、建具等に傷み、水回り設備に汚れ等の経年劣化が顕著に認められた。ダイニングキッチン、玄関の床の一部がたわんでいた。 ◇本件建物は昭和63年築の鉄骨造で、アスベストが含有されている吹付材等が使用されていた時期に建築された建物であり、建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベストの除去又はアスベスト建材使用建物解体時には相当の費用を要する。なお、詳細は調査専門会社による調査が必要である。 ◇物件2建物の屋上にある温室及び物件1土地上にあるコンテナは動産である。 ◇本件建物は所有者が代表者の有限会社茂木建材興業の本店所在地となっているが、会社の独立の占有は認められない（執行官の調査による）。
----------------	---

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	203,000	$\frac{100}{100}$	203,000	× 127	× 0.95	= 24,490,000

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—34

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$179,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{89} = 203,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 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、街路条件、交通接近条件、環境条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 個別格差 : 目的土地は標準的であり、個別格差はない。

◇ 建付減価 : 経過年数、建物の状況等を考慮し、建付減価率を5%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	250,000	× 92.34	× 0.12	= 2,770,000

現価率

- ・ 経過年数 37年 、 経済的残存耐用年数 約8年 、 観察減価率 30%
建物観察減価については、検査済証未交付をも考慮した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.12$$

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	24,490,000	×	0.65 法定地上権	= 15,920,000

(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	24,490,000	－ 15,920,000		× 1.0	× 0.7		= 6,000,000
2	2,770,000	＋ 15,920,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,080,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							19,080,000

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—34

所 在 : 川崎市宮前区野川本町2丁目846番37 「野川本町2-21-30」

価 格 : 179,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線「梶が谷」駅約2.9km

価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 143㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側 5.5m 私道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 15,034,945円

物件2 3,725,429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

位置図





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。
(横浜地方裁判所係生出張所管轄)

令和6年2月8日

東京法務局豊田出張所

登記官

196310 前 289-1 後・新同一・新

地番	289-5-6-1
土地の所在	宮前区 宮前町 本町地

地積測量図

地積測量図

昭和 46 年 12 月 6 日	作製年月日
申請人	作製者

289-5 15.77 × 9.24 = 149.9008
15.77 × 7.98 = 125.6586
255.5594 127.9900

289-6 12.82 × 9.13 = 117.0466
12.82 × 5.95 = 76.2790
193.3256 103.3256

面積計算表

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

A3をA4に縮小

46
12
6

- (1) 令和1年10月15日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。一部に
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

各階平面図

建物図面

家屋番号	289番5
建物の所在	川崎市宮前区野川北耕地289番地5

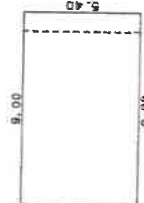
231823

1 階

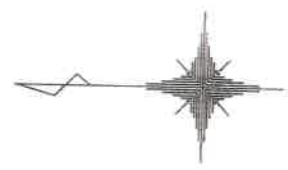


求積表	
5.40 X 8.10	= 43.7400
床面積	43.74 ㎡

2 階



求積表	
5.40 X 9.00	= 48.6000
床面積	48.60 ㎡



A3をA4に縮小

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

- (1) 令和1年10月15日
この図面に記録されている建物の全館又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

建物概略間取図



1 階



2 階