

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 24 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）
1～4	17,320,000 13,856,000	一括	3,464,000	128,790	0
1	40,000				
2	2,160,000				
3	2,790,000				
4	12,330,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目

地 番 7 6 4 番 3 2

地 目 山林

地 積 1. 9 8 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三丁目

地 番 7 6 4 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 0 0. 7 9 平方メートル

3 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目

地 番 7 6 4 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 0. 5 8 平方メートル

4 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目 7 6 4 番地 2 3、7 6 4 番地 5

家屋 番号 7 6 4 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 8. 5 2 平方メートル
2 階 6 2. 4 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	地下1階	約25平方メートル
	1階	88.52平方メートル
	2階	62.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

A和室を転借人Bが、B洋室を同Cが、C和室を同Dが、D洋室を同Eが、E洋室を同Fが各々占有している。転貸人合同会社BLOOMの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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三丁目
 地 番 764番32
 地 目 山林
 地 積 1.98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三丁目
 地 番 764番23
 地 目 宅地
 地 積 100.79平方メートル
- 3 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目
 地 番 764番5
 地 目 宅地
 地 積 130.58平方メートル
- 4 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目764番地23、764番地5
 家屋 番号 764番23
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 88.52平方メートル
 2階 62.44平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積	地下1階	約25平方メートル
	1階	88.52平方メートル
	2階	62.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 43号
令和 6年 6月20日受理
令和 6年 8月16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三丁目
 地 番 7 6 4 番 3 2
 地 目 山林
 地 積 1. 9 8 平方メートル

- 2 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目
 地 番 7 6 4 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0. 7 9 平方メートル

- 3 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目
 地 番 7 6 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 0. 5 8 平方メートル

- 4 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目 7 6 4 番地 2 3、7 6 4 番地 5
 家屋 番号 7 6 4 番 2 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 8. 5 2 平方メートル
 2 階 6 2. 4 4 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三丁目21番16号		
土地	物件1乃至3		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ 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4		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺地下1階付2階建 ☒ 床面積：地下1階 約25平方メートル 1階 88.52平方メートル 2階 62.44平方メートル		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居（障害者ホーム（宿泊））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（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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■合同会社BLOOM	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (障害者ホーム (宿泊)) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (■A (合同会社BLOOM代表者)) の陳述/■提示文書 (契約書等) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4 年 3 月 1 5 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 3 月 1 5 日
	期 間	令和 4 年 3 月 1 5 日から ■令和 6 年 3 月 1 4 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	令和 6 年 3 月 1 5 日から ■令和 8 年 3 月 1 4 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 1 8 7 , 0 0 0 円 (毎月 3 0 日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 1 8 7 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	合同会社BLOOMが、障がい者グループホーム「いこいホーム川崎」を運営している。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原（物件4関係）								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ A和室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1 自R4・10・1 至R7・9・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほか月額、光熱費13,000円、日用品費2,000円、食費30,000円の負担あり。
4	☐ 全部 ☒ B洋室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・1 自R5・4・1 至R8・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほか月額、光熱費13,000円、日用品費2,000円、食費30,000円の負担あり。
4	☐ 全部 ☒ C和室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・1 自R4・7・1 至R7・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほか月額、光熱費13,000円、日用品費2,000円、食費30,000円の負担あり。
4	☐ 全部 ☒ D洋室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・11 自R4・9・11 至R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほか月額、光熱費13,000円、日用品費2,000円、食費30,000円の負担あり。
4	☐ 全部 ☒ E洋室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・3 自R4・7・3 至R7・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほか月額、光熱費13,000円、日用品費2,000円、食費30,000円の負担あり。
	☐ 全部 号室 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (合同会社BLOOM 代表者)	合同会社BLOOMは、物件4 建物を所有者から賃借して障がい者グループホーム「いこいホーム川崎」を運営しています。A和室、B洋室、C和室、D洋室、E洋室にそれぞれ入居者がいて賃貸しています。ペットは飼っていません。令和4年3月に物件4建物を賃借し始めた頃、クロスを全部貼り替えました。台所の勝手口の外側で水漏れがあり、バケツを置いています（写真⑧参照）。
■G (件外地番764番1、 765番4土地所有者)	物件4建物の前所有者が平成7年に物件4建物を新築する際、一時的に件外地番764番1土地と件外地番765番4土地を道路として使用することを認めましたが約束は破られました。他の方も道路として通行していますが、誰とも契約や金銭の授受はなく、勝手に使われています。今後、物件4建物を再築するため件外地番764番1土地と件外地番765番4土地を道路として使用する許可を求められても許可しません。
■H (件外地番771番1 8土地所有者)	I（債務者兼所有者）の所有する土地の前の持ち主Jと取り交わした（割印を捺した公的文書）書類が2018年ごろに作成されている。しかし、現在、その文書が見つけられずにいる。この書類の中においては、件外地番771番18土地と物件3土地が接している関係にて、通行する許可について書かれている箇所があります。件外地番771番18土地の通行につき、金銭の受領はありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物概略間取図及び写真のとおりである。物件4建物の占有者及び占有状況は、表札の表示、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2乃至4枚目記載のとおり認めた。なお、当職が債務者兼所有者と件外地番764番31土地所有者Kに送付した照会書に対する回答はない。 2 本件土地の境界は判然としない。 3 写真⑨にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。 4 評価人の調査によれば、「物件1乃至3土地単独では建築基準法上の接道を満たしていない。物件4建物は物件1、3土地から東側に伸びる路地状（現況は階段）部分（件外地番764番1土地及び件外地番765番4土地（所有者G）の一部）を敷地（路地状部分として）に含め、さらに件外地番765番4土地の一部を同法第43条但書空地（物件4建物建築当時）として、東側市道（野川31号：同法第42条第2項）に接続するものとして建築確認を受けている。建築審査課での調査によると、物件1乃至3土地上の建物の建替えの際、同法第43条第2項第2号の許可を得るためには、建替えの都度、同法第43条第2項第2号空地の所有者による承諾が必要とのことであつた。したがって、再建築については困難であり、不可の可能性も有する。」とのことである。	

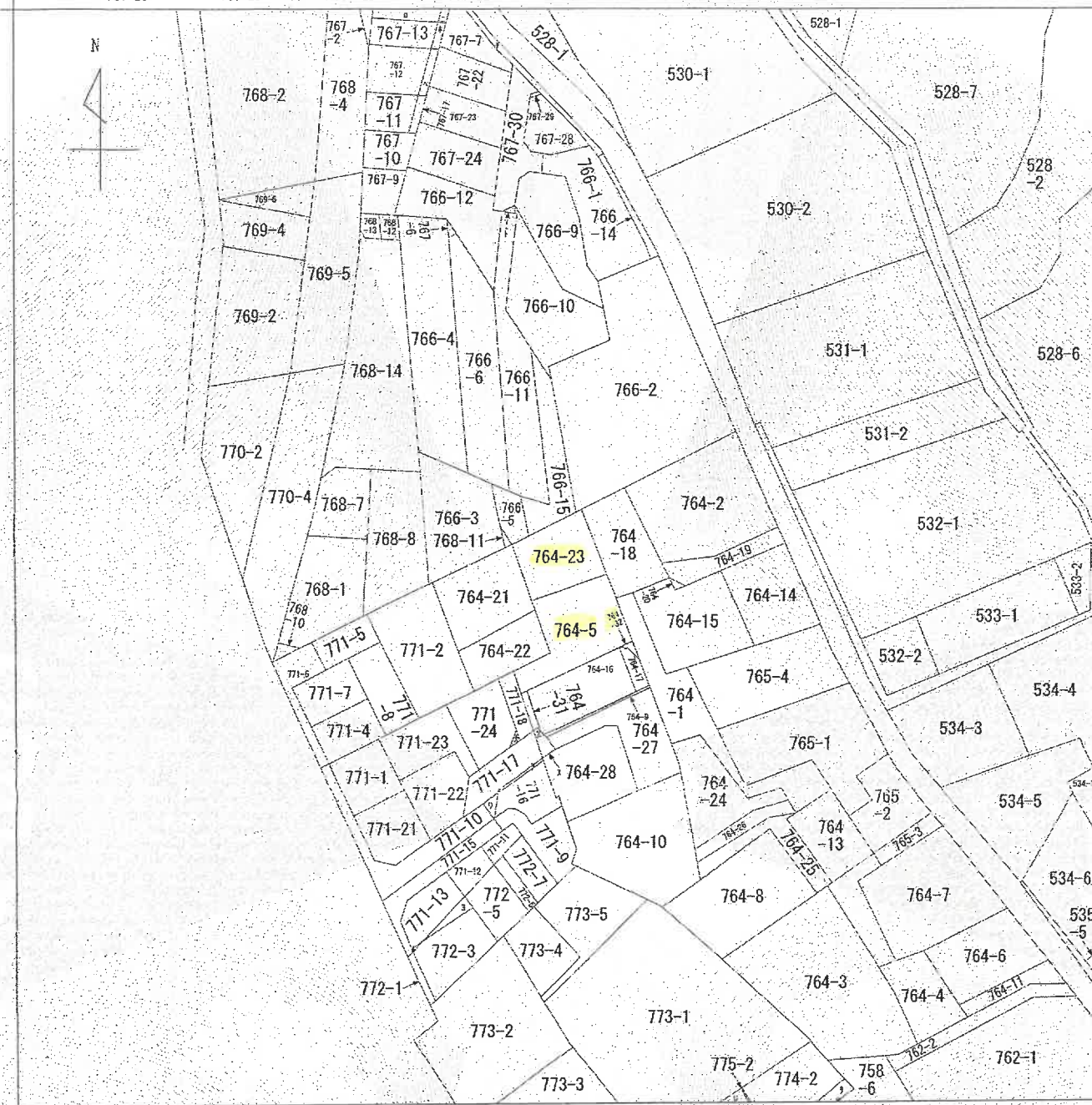
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月26日 (水) 10 : 34— 10 : 54	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書申請受領等
6年6月26日 (水) 11 : 30— 11 : 45	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
6年6月26日 (水) 16 : 35— 16 : 40	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領
6年6月26日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年7月8日 (月) 11 : 45— 12 : 15	目的物件所在地	関係人から事情聴取、外観調査、写真撮影
6年7月16日 (火) 12 : 40— 13 : 50	目的物件所在地	関係人から事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
6年7月16日 (火) : — :		H、Kへ照会書発送
6年8月16日 (金) 15 : 05— 15 : 10	執行官室	Hから電話聴取
(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。

イ 528-6 ハ 537-10 ホ 767-19 ト 766-13 ニ 758-5 ル 771-14
ロ 767-14 ヘ 767-20 セ 767-18 テ 767-31 ハ 764-29 ヌ つづく



(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
3丁目

請求部	所在	川崎市宮前区野川本町三丁目				地番	764番23		
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			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。

令和6年5月2日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

請求番号：24-2
(1/2)

(7 枚目)

登記年月日：令和4年11月25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6年5月2日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記号

(8 枚目)

請求番号：23-2

地積測量図

地番 764番17

土地の所在 川崎市宮前区野川本町3丁目

求積表

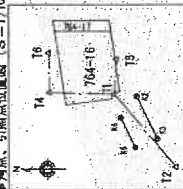
地番	① 764番17				
NO	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	
K17	-47181.826	-19575.035	-9221.005074	-9221.005074	
L49	-47192.628	-19575.062	2.064	-9705.98064	
L49	-47192.365	-19572.971	2.030	-96500.500950	
L57	-47184.483	-19573.032	-0.867	46571.064881	
P1	-47182.251	-19573.958	-1.201	56865.831461	
P2	-47182.394	-19574.233	-0.455	21467.989270	
P3	-47182.035	-19574.413	-0.802	37839.992872	
合計				-40.145360	
合計面積				20.0726330	㎡

地番	② 764番32				
NO	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	
K17	-47181.826	-19575.035	-1.351	63742.646926	
P3	-47182.036	-19574.413	0.802	-37839.992872	
P2	-47182.394	-19574.233	0.455	-21467.989270	
P1	-47182.251	-19573.958	1.201	-56865.831461	
L57	-47184.483	-19573.032	0.806	-42277.278848	
K32-2	-47181.495	-19573.062	-2.003	94504.534465	
合計				-3.993030	
合計面積				1.9815150	㎡

地番	③ 764番17				
NO	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	
K17	-47181.826	-19575.035	-1.351	63742.646926	
P3	-47182.036	-19574.413	0.802	-37839.992872	
P2	-47182.394	-19574.233	0.455	-21467.989270	
P1	-47182.251	-19573.958	1.201	-56865.831461	
L57	-47184.483	-19573.032	0.806	-42277.278848	
K32-2	-47181.495	-19573.062	-2.003	94504.534465	
合計				-3.993030	
合計面積				1.9815150	㎡

地番	④ 764番17				
NO	Xn	Yn	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	$\sum(Xn \cdot Yn-1)$	
K17	-47181.826	-19575.035	-1.351	63742.646926	
P3	-47182.036	-19574.413	0.802	-37839.992872	
P2	-47182.394	-19574.233	0.455	-21467.989270	
P1	-47182.251	-19573.958	1.201	-56865.831461	
L57	-47184.483	-19573.032	0.806	-42277.278848	
K32-2	-47181.495	-19573.062	-2.003	94504.534465	
合計				-3.993030	
合計面積				1.9815150	㎡

多角点、引張点位置図 (S=1/1000)



多角点、引張点座標値一覧表

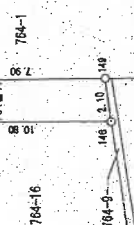
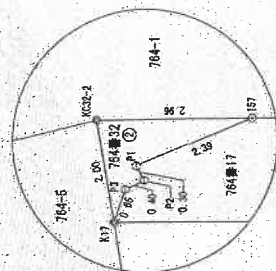
点名	X座標	Y座標	備考
T1	-47193.289	-19586.859	多角点
T2	-47205.246	-19600.738	多角点
T3	-47180.843	-19588.531	多角点
T4	-47193.771	-19580.307	多角点
T5	-47180.704	-19578.846	多角点
K3	-47197.676	-19587.245	引張点
K4	-47201.667	-19596.363	引張点
K5	-47194.597	-19591.201	引張点
K6	-47197.335	-19590.980	引張点

点名	X座標	Y座標	備考
T1	-47193.289	-19586.859	多角点
T2	-47205.246	-19600.738	多角点
T3	-47180.843	-19588.531	多角点
T4	-47193.771	-19580.307	多角点
T5	-47180.704	-19578.846	多角点
K3	-47197.676	-19587.245	引張点
K4	-47201.667	-19596.363	引張点
K5	-47194.597	-19591.201	引張点
K6	-47197.335	-19590.980	引張点

ネットワーク型法 (VRS方式) により算出
観測年月日 令和元(2019)年10月2日
計算機 (地球測地系2011)



拡大図 1/100



作成者

年月 4日作成

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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6年5月2日 横浜地方法務局麻生出張所

登記官

请求番号: 23-3

(1/2)

(日本土產家國圖書公司運合會用紙)

1/200

尺縮

前 764-5 後・新同一・新

197122

物 理

764~22.~23.~5

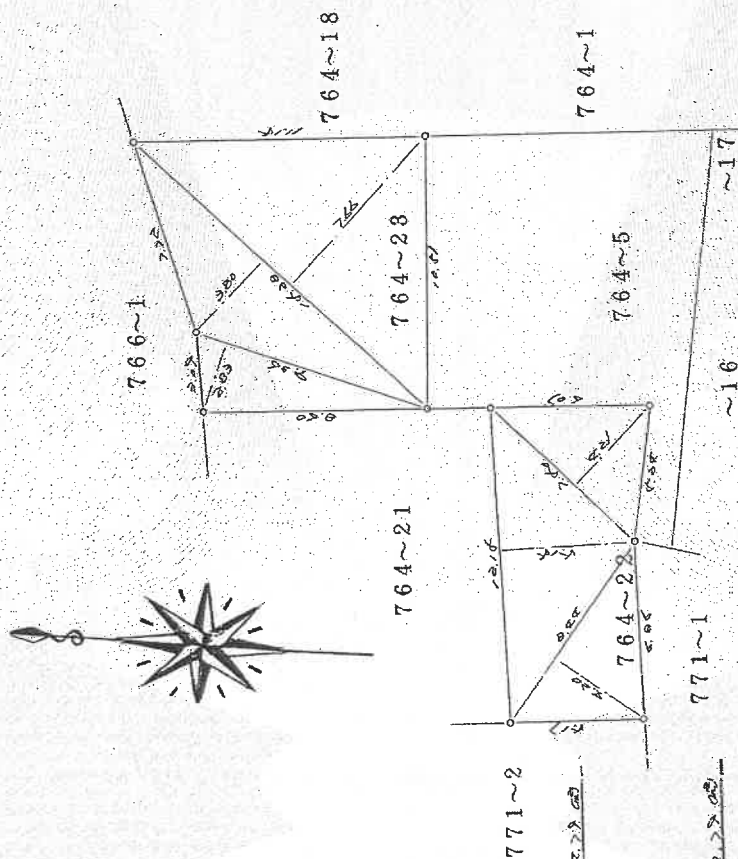
宮子區前川字東新地
三三

積測量

昭和 10 年 7 月 10 日

申請人

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



面積計算表

~22	8.20	4.20	96.40.00
	1.5	15.15	55.17.00
	21.2	12.2	31.17.00
		5.2	78.64.84
~23	2.5	2.03	26.00.00
	14.00	3.00	48.16.00
	15.00	7.66	117.00.58
			27.17.75

(日調連 9)

登記年月日：平成7年8月3日

令和6年5月2日 横浜地方支庁麻生出張所

登記号

(10 枚目)

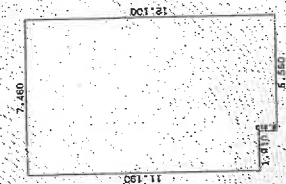
232388

各階平面図

家屋番号 764番23

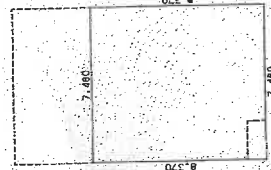
建物の所在 川崎市幸前区野川字東耕地764番地23、764番地5

建物図面



求積表

11.190 × 7.480 = 83.477400
0.910 × 5.050 = 5.005000
合計 88.527800
床面積 88.52 m²



求積表

8.370 × 7.480 = 62.440200
合計 62.440200
床面積 62.44 m²



は写真撮影位置・方向

平成七年八月参日 登願

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

単位:m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

7月31日(作製)

作製者

土地家屋

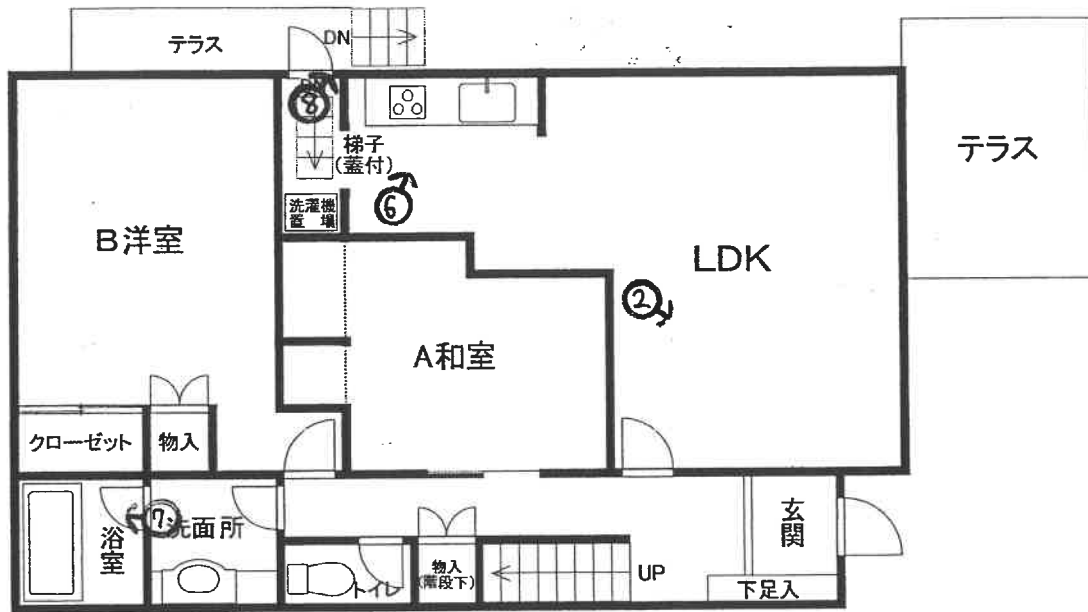
(1/2)

請求番号：23-1

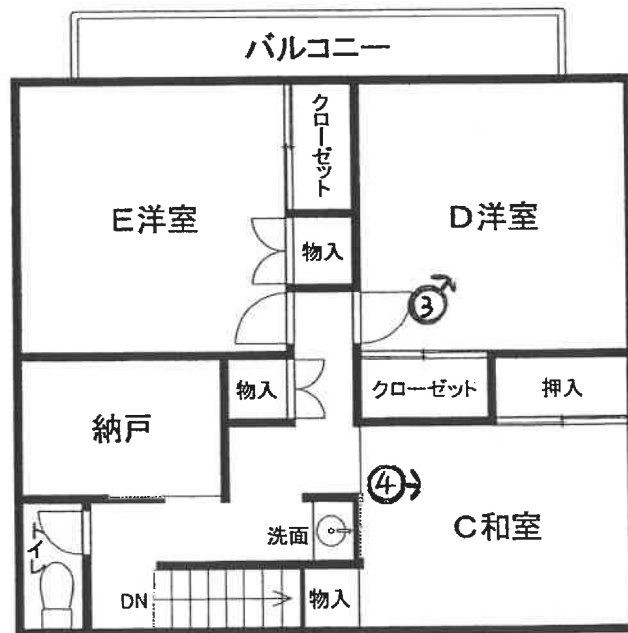
建物概略間取図



←○ は写真撮影位置・方向



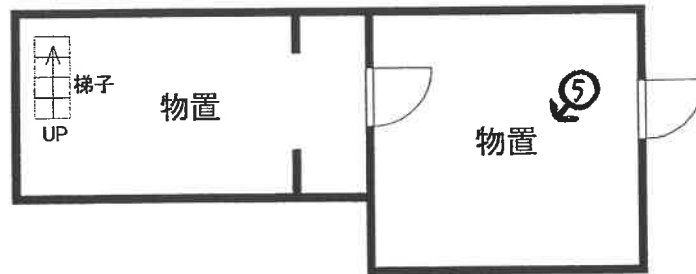
1 階



2 階

建物概略間取図

←○ は写真撮影位置・方向



地下1階

①



②



③D洋室



④C和室



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 6 年（ケ）第 43 号

令和 6 年 7 月 16 日 現地調査

令和 6 年 9 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

西 川 浩 美

第1 評価額

一括価格（合計）	
金17,320,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金40,000円
物件2（土地）	金2,160,000円
物件3（土地）	金2,790,000円
物件4（建物）	金12,330,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
3		
4		住居表示 「宮前区野川本町三丁目21番16号」 構造：木造スレート葺地下1階付2階建 床面積：地下1階 約25㎡ 1 階 88.52㎡ 2 階 62.44㎡
特 記 事 項		
目的土地単独では建築基準法上の道路に接面していないため、単独での建物の再建築は不可である。		

*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三丁目
 地 番 7 6 4 番 3 2
 地 目 山林
 地 積 1. 9 8 平方メートル

- 2 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目
 地 番 7 6 4 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0. 7 9 平方メートル

- 3 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目
 地 番 7 6 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 0. 5 8 平方メートル

- 4 所 在 川崎市宮前区野川本町三丁目 7 6 4 番地 2 3、7 6 4 番地 5
 家屋 番号 7 6 4 番 2 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 8. 5 2 平方メートル
 2 階 6 2. 4 4 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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R南武線「武蔵新城」駅の南西方約2.4k m (道路距離)に位置する。「野川」バス停徒歩約6分 (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起伏のある住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地 (宮前区No7、集落跡：西側の一部)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	233.35㎡ 不整形 間口約3m (東側)、奥行約10～23m 東向き傾斜地であり、建物の1階部分は西側私道とほぼ等高であるが、建物の東側部分は地下1階とほぼ等高になっている。
接 面 道 路 状 況	西側約1mが幅約2m行止まり私道① (地番771番18土地。西側隣接地上建物の建築計画概要書によると、地番771番18土地は西側隣接地上建物の敷地。登記上及び課税上の地目は公衆用道路) にほぼ等高に接面している。当該私道①は南側で、幅員約4.5mの行止まり私道② (建築基準法第42条1項5号) に接続している。目的土地 (物件1～3土地) 単独では建築基準法上の道路に接面していない。私道②は西側で舗装市道 (野川33号：建築基準法第42条2項) に接続している。合同会社B L O O M代表者Aによると、目的物件の占有者らは日頃から当該私道①及び私道②を通行している (私道①に面して、駐車スペースがある)。目的物件所有者Iは私道①及び私道②の持分は有していない。 地番771番18土地 (私道①) の所有者Hは、J と2018年頃に地番771番18土地と物件3土地が接している関係にて、通行する許可について書かれている書類 (割印を捺した公的文書) が作成されているが、その文書が見つけられずにいると、陳述していた。また、地番771番18土地の通行につき、金銭の授受はないとのことである (執行官の調査による)。	

土地の利用状況	物件1～3は物件4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配置図のとおり。）		
供給処理施設	上水道	あり	
	都市ガス	なし（プロパンあり）	
	下水道	あり	
特記事項	◇前記のとおり、物件1～3土地のみでは建築基準法上の接道義務を満たしていない。物件4建物の建築計画概要書配置図によると、物件4建物は物件1, 3土地から東側に伸びる路地状（現況は階段）部分（地番764番1及び地番765番4土地（所有者；G）の一部）※を敷地に含め、さらに地番765番4土地の一部を建築基準法第43条但書空地（物件4建物建築当時）として、東側幅員約3.2m舗装市道（野川31号：建築基準法第42条2項）に接続するものとして建築確認を受けている。		
	※現況、法務局備付の地積測量図、建築計画概要書配置図、隣接地の地積測量図及び建築計画概要書等によると、物件4建物の敷地に含める路地状部分に南側隣接地地番764番17（所有者；K）の一部を含んでいる可能性があるように見受けられるが、形状が複雑で、筆界が判然としない上、それぞれの所有者らからの陳述を得ることができず、詳細は不明である。		
	登記上、件外土地（地番764番1及び765番4、764番17）の概要は以下のとおりである。		

	764番1	765番4	764番17
地目：	山林	宅地	山林
規模：	157㎡	290.88㎡	20㎡
所有者：	G	G	K

◇地番764番1及び765番4土地の所有者Gの陳述によると、当該土地の一部を物件4建物の敷地に含め、一部を建築基準法第43条但書空地として物件4建物の建築確認を受けることについて、Gと目的物件所有者I及び物件4建物建築時の所有者Jとの間で契約等は特になく、金銭の授受も無いとのことであった。Gは、物件4建物の建築確認申請の際、建築主Jに一時的な利用と言われて認めたが約束は破られたと陳述していた。			
◇Gは、当該路地状（階段）部分は周辺地域の方々が日常的に通行しているが、誰とも契約や金銭の授受はないと陳述していた。			

特 記 事 項	◇建築審査課での調査によると、物件1～3土地上の建物の建替えに当たって、建築基準法第43条第2項第2号の許可を得るためには、建替えの都度、建築基準法第43条第2項第2号空地の所有者による承諾が必要とのことであった。したがって、目的物件の再建築については困難であり、不可の可能性も有する。Gは、今後、当該承諾をするつもりはないし、路地状部分の敷地としての使用を認めるつもりもないと陳述していた。 ◇物件4建物及び南側隣接地（地番764番16、764番17）上建物（家屋番号764番16）の建築計画概要書配置図、法務局備付の地積測量図等によると、各敷地の一部（物件4建物の敷地の南東の階段部分、南側隣接地上建物の敷地の北東部分）が重なっている部分があるように見受けられる（附属資料、建物配置図参照）。現況は地番764番32（物件1土地）と764番17との境界（筆界）及び敷地境がいずれも判然とせず、詳細は不明であったが、物件4建物の敷地の路地状部分の幅2mが確保できなければ再建築は不可となる（建築審査課での調査による）。 ◇南側隣接地上建物（家屋番号764番16）及び物件4建物の建築計画概要書配置図によると、物件3土地の南西側の一部が当該件外建物（家屋番号764番16）の敷地となっている。登記上、件外建物（家屋番号764番16）の概要は以下のとおり。 所 在：川崎市宮前区野川本町三丁目764番地16、764番地17 種 類：共同住宅 構 造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 床面積：延135.80㎡（登記数量） 所有者：K 建築年月日：平成7年11月7日（登記記載） 物件4建物と件外建物（家屋番号764番16）は同じ頃（平成7年）に、当時両方の敷地を所有していた同じ建築主Jにより建築確認申請がなされており、その後それぞれの建物及び土地が別々の買主に売却されたことによって所有者が異なるに至っている。 執行官が当該件外建物の現在の所有者Kに送付した照会書に対する回答はなく、当該売買契約の際、それぞれの建物の敷地の変更（所有する筆に合わせて各建物の敷地を変更する等）の取り決め等を行ったかについては不明である。 したがって、物件4建物の建替えをする場合において、件外建物の建築計画概要書において敷地となっている部分（物件3土地の南西側の一部：附属資料建物配置図の斜線部分）は、新たな建物の敷地に算入することができない可能性がある。
---------	--

特 記 事 項	◇合同会社BLOOM代表者Aは、敷地等の境界についてはわからないが、賃貸仲介会社の担当者からは、物件4建物南側の空きスペースに駐車しても良いと言われていると陳述していた。 ◇現況、目的土地のそれぞれの隣接地との境界は不分明で、判然としない。 ◇現況及び公図、法務局備付地積測量図、建築計画概要書配置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前記の通り、接道のための件外土地部分（路地状（階段）部分）を含め、南側隣接地上建物（家屋番号764番16）の敷地となっている部分を除いて250.65㎡となっている。但し、境界等が判然としないため、目的土地の正確な地積については、専門家の調査を要する。 ◇階段状部分（件外土地）は東向きに下り急傾斜となっており、机上概測によると高低差は10mを超えと思料される。 ◇東側位置指定道路図面（平成5年10月27日、第1541号、変更；前記私道②）によると、物件3土地の南側部分を目的土地の周辺土地からの排水が流れる下水道管が通っており、当該下水道管は地番764番1及び765番4土地を通り東側市道へ排水している。川崎市西部下水道管理事務所での調査において、詳細についての確認はできなかった。 ◇上水道管は東側市道（野川31号）に埋設された本管から分岐した共用の私設管から分岐している。当該私設管も地番765番4及び764番1土地から、更に南側隣接地（地番764番17、地番764番16辺り。詳細な位置は不明）を通過して、目的土地に引き込んでいる（川崎市上下水道局中部サービスセンターでの調査）。 ◇物件2土地の北東端に物置がある。土台部分の状況から動産である。 ◇目的土地及び路地状部分（件外土地）との一体地の基準容積率は160%と思料される。 ◇川崎市教育委員会文化財課での調査によると、目的土地の西側の一部が埋蔵文化財包蔵地に該当するが調査済みであり、土木工事等を行う場合は第93条の届出のみが必要とのことであった。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成7年7月27日 新築（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕	様	構造 木造地下1階付2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング貼等 内壁 ビニールクロス貼、コンクリート等 天井 ビニールクロス貼、杉桤目合板、あらわし等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設備 トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階	88.52㎡
	2階	62.44㎡
	地下1階	約25㎡
	延べ	約175.96㎡
現況用途等	現況用途	居宅（障害者ホーム（宿泊））
	間取り	5LDK+納戸（附属資料「建物概略間取図」のとおり）
品	等	普通
保守管理の状況		普通
建物の利用状況		令和6年7月16日：内部立入調査 所有者が合同会社BLOOMに賃貸している。合同会社BLOOMが障がい者グループホーム「いこいホーム川崎」を運営しており、B、C、D、E、Fが本件建物を転借し、居宅として使用している。 所有者と合同会社BLOOMとの建物賃貸借契約（事業用）の概要は以下のとおり。 貸主：所有者 借主：合同会社BLOOM 占有開始日：令和4年3月15日 契約日：令和4年3月15日 最初の契約期間：令和4年3月15日から令和6年3月14日まで 2年間 現在の契約期間：令和6年3月15日から令和8年3月14日まで 2年間 更新の種類：合意更新 賃料（月額）：187,000円（消費税込み） 敷金：187,000円 利用状況は、建物の占有者等の状況一覧のとおり。

特 記 事 項	◇物件4建物は建築確認（平成7年3月30日、06-60498）を受けているが、完了検査済証は未交付である。建築計画概要書では木質系組立構造2階建となっている。建築確認及び登記上、課税上も記載がないが、物件4建物には地下1階部分（約25㎡）が存するため、建物延床面積を約175.96㎡とした。上記資料及び関係者からの陳述が得られなかったことから、地下1階がいつから存するのかは不明であり、物件4建物の現況の遵法性については不詳である。 ◇本件建物の表札は「いこいホーム川崎」となっている。 ◇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、合同会社BLOOM代表者Aによると、1階台所の勝手口の外側で上階からの水漏れがあるとのことであり、現場ではバケツが置かれていた。 ◇Aによると、令和4年3月頃、全室内のクロスの張替えを行ったとのことであった。
---------	--

建物の占有者等の状況一覧（1階：A和室、B洋室、2階：C和室、D洋室、E洋室）

部屋番号	転貸人	転借人 (占有者)	契約期間等	月額賃料(円) (月額その他費用(円))	敷金等 (円)
A和室	合同会社 B L O O M	B	R4. 10. 1～R7. 9. 30 占有開始日 R4. 10. 1	34,400円 (別途 光熱費13,000円 日用品費2,000円 食費30,000円)	—
B洋室	合同会社 B L O O M	C	R5. 4. 1～R8. 6. 30 占有開始日 R5. 4. 1	39,400円 (別途 光熱費13,000円 日用品費2,000円 食費30,000円)	—
C和室	合同会社 B L O O M	D	R4. 7. 1～R7. 4. 30 占有開始日 R4. 7. 1	36,400円 (別途 光熱費13,000円 日用品費2,000円 食費30,000円)	—
D洋室	合同会社 B L O O M	E	R4. 9. 11～R7. 3. 31 占有開始日 R4. 9. 11	38,400円 (別途 光熱費13,000円 日用品費2,000円 食費30,000円)	—
E洋室	合同会社 B L O O M	F	R4. 7. 3～R7. 6. 30 占有開始日 R4. 7. 3	38,400円 (別途 光熱費13,000円 日用品費2,000円 食費30,000円)	—

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的物件は、障がい者グループホームとして賃貸借に供されているが、建物自体の種類は戸建住宅であること、経済的残存耐用年数等を考慮して、本件では積算価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

① 物件1～3 (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	176,000	$\frac{62}{100}$	109,000	× 1.98	× 1.0	= 220,000
2	176,000	$\frac{62}{100}$	109,000	× 100.79	× 1.0	= 10,990,000
3	176,000	$\frac{62}{100}$	109,000	× 130.58	× 1.0	= 14,230,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 179,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 176,000\text{円/㎡} \end{array}$$

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

◇ 個別格差 : 目的土地は形状、地勢、境界不分明、単独では接道義務を満たさないこと等により劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 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4 (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)
4	240,000	× 約175.96	× 0.13	= 5,490,000

現価率

- ・ 経過年数 30年 、 経済的残存耐用年数 約5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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.13$$

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	220,000	×	0.65 法定地上権	= 140,000
2	10,990,000	×	0.65 法定地上権	= 7,140,000
3	14,230,000	×	0.65 法定地上権	= 9,250,000
合 計				16,530,000

(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	220,000	－ 140,000		× 0.8	× 0.7		= 40,000
2	10,990,000	－ 7,140,000		× 0.8	× 0.7		= 2,160,000
3	14,230,000	－ 9,250,000		× 0.8	× 0.7		= 2,790,000
4	5,490,000	＋ 16,530,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7		= 12,330,000
一 括 価 格 (合 計)							17,320,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 土地の接道状況、周辺土地との境界が判然としないこと等による市場性・流通性の減退を考慮して、修正率を-20%と判定した。

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 6 年度)

物件1 201,168円

物件2 10,240,264円

物件3 13,266,928円

物件4 2,276,174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)

建物配置図

建物概略間取図

以上



イ 528-6
ロ 767-14

ハ 537-10
ニ 767-20

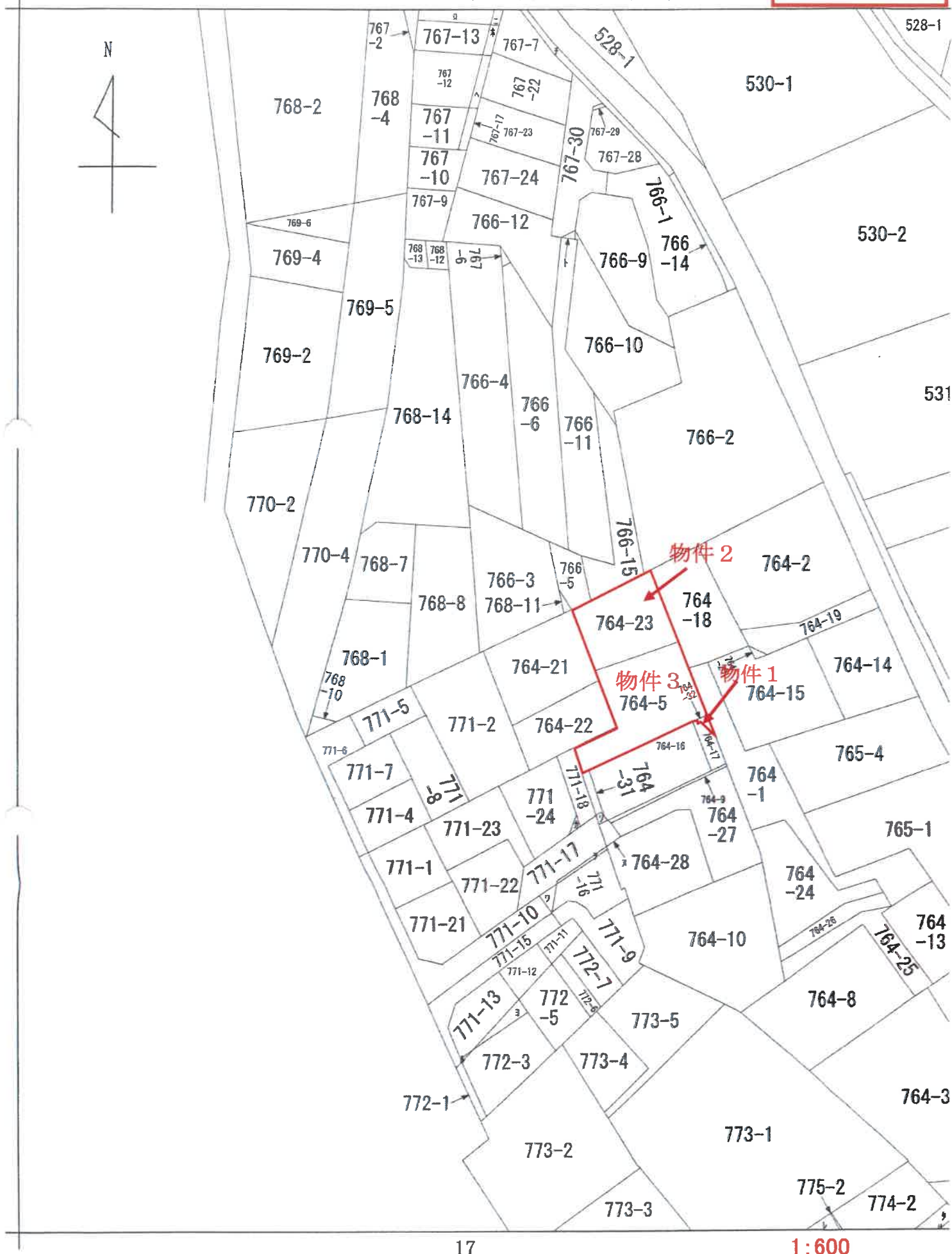
ホ 767-19
ヘ 767-18

ト 766-13
チ 767-31

リ 758-5
ス 764-29

ル 77
ツ 77

公図写



(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。

登記年月日：令和1年11月25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6年5月2日 横浜地方方法務局麻生出張所

登記官

請求番号：23-2

地積測量図

764番17, 764番32

地番

土地の所在 川崎市宮前区野川本町3丁目

求積数

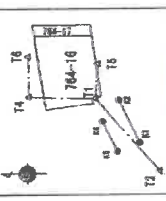
地番	① 764番17	② 764番32
N0	Xn	Xn
K17	-47181.826	-19576.035
L48	-47192.620	-19576.042
L49	-47192.565	-19572.971
L57	-47194.463	-19573.032
P1	-47182.251	-19574.958
P2	-47182.394	-19574.233
P3	-47182.036	-19574.413
合計		
合計面積	20.072630	20.07
面積		

地番	① 764番17	② 764番32
N0	Xn	Xn
K17	-47181.826	-19576.035
P3	-47182.036	-19574.413
P2	-47182.394	-19574.233
P1	-47182.251	-19573.988
L57	-47194.463	-19573.032
KC32-2	-47181.455	-19573.062
合計		
合計面積	1.981550	1.98
面積		

地番 22.0641980 m2

地番	面積
① 764番17	20.072630 m2
② 764番32	1.981550 m2

多角点、引張点位置図 (S=1/1000)



多角点、引張点座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	-47193.289	-19580.958	多角点
T2	-47205.246	-19580.738	多角点
T3	-47180.843	-19586.631	多角点
T4	-47193.771	-19580.507	多角点
T5	-47180.704	-19576.940	多角点
T6	-47197.676	-19587.246	多角点
T7	-47201.567	-19586.383	多角点
T8	-47194.597	-19581.361	多角点
T9	-47187.335	-19586.940	多角点

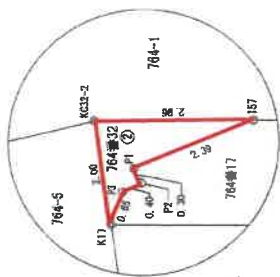
作成者

申請人

縮尺 1/250



拡大図 1/100



物件1 土地

電子座標・位置参照点座標値

地点の電子座標	X座標	Y座標
神奈川川崎	-45425.894	-14501.790
川崎	-63035.085	-33148.588
川崎	-82503.103	-18304.688
川崎	-47183.289	-19586.958
T1	-47205.246	-19580.738
T2	-47180.843	-19586.631
T3	-47193.771	-19580.507
T4	-47180.704	-19576.940
T5	-47197.676	-19587.246
T6	-47201.567	-19586.383
T7	-47194.597	-19581.361
T8	-47187.335	-19586.940

ネットワーク測RTK (VRS方式) により観測

観測年月日 令和元年10月2日

低精度補正 (世田谷地区3011)

凡 例
① コンクリート杭
② 位置参照点 (プレート)
③ 位置参照点
④ プラスチック杭
⑤ ベンキ
⑥ 計算点 (観測点)

A3をA4に縮小

前 764-5 後 新同一・新地

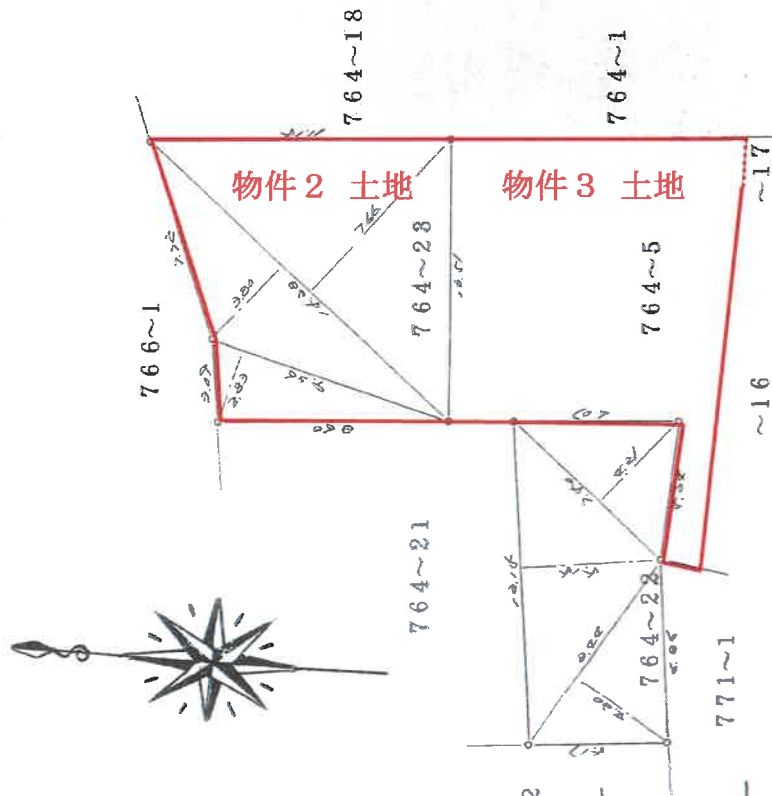
197122

地番	764~22・~23・-5
土地の所在	宮前区 川崎市高津区野川字東耕地

積測量図

151521

昭和40年7月19日	製作年月日	製作者
申請人		



面積計算表

~22	0.55	0.20	36.4500
	1.21	4.15	50.5725
	2.00	0.21	31.4750
			128.4975
~28	2.25	2.25	50.6250
	14.00	3.00	42.0000
	14.00	2.44	34.1600
			126.8050

A3をA4に縮小

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

- (1) 平成30年11月5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
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。

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6年5月2日 横浜地方方法務局麻生出張所

今日5月5日

横滨地方法務局麻生出張所

登記官

21

請求番号: 23-1

(1/2)

A

232388

各階平面圖

764番23

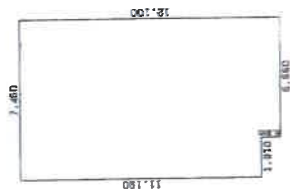
面
圖
物
建

155

川崎市宮前区野川字東耕地764番地23、764番地5

建物の所在

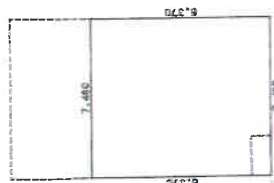
三



求積表

11.190 ×	7.460 =	83.477400
0.910 ×	5.550 =	5.060500
	合計	88.527900
	床面積	88.52 m ²

2



求禮表

8.370 × 7.460 =	62.440200
合計	62.440200
床面積	62.44 m ²

單位：元

作者製者

人請中

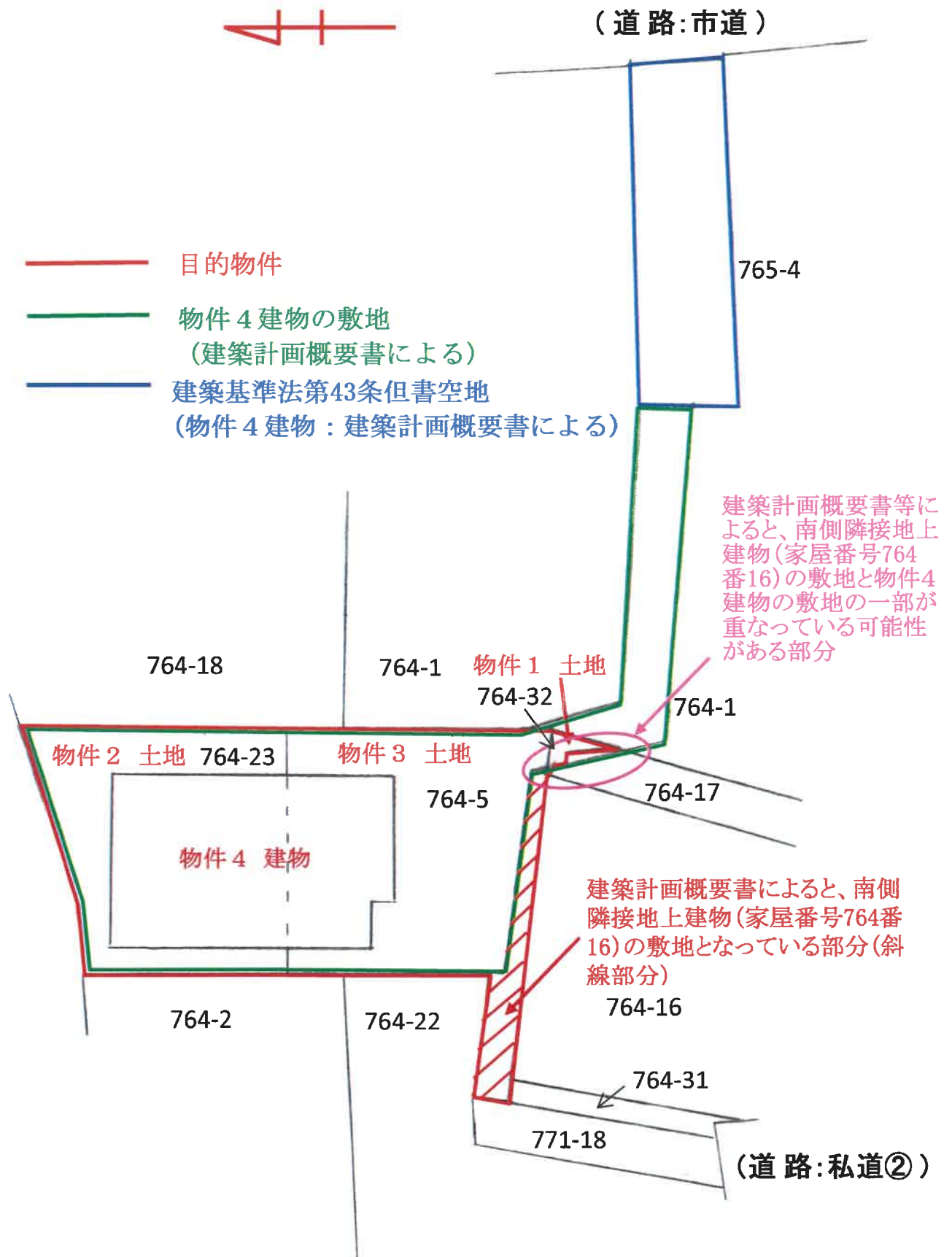
$$\frac{1}{250}$$

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小

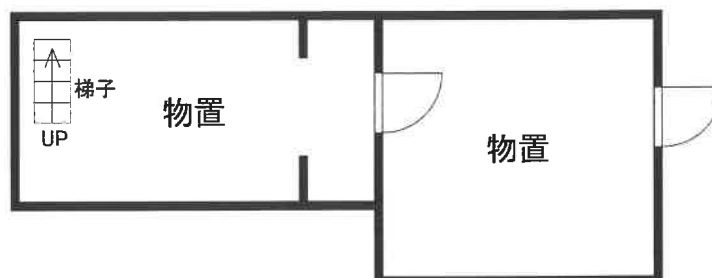
- (1) 平成30年11月5日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物配置図



建物概略間取図





地下1階