

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 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 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 令和 8年 1月21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 2月10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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27,060,000 21,648,000		5,412,000	151,341	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番地 1、4 8 9 6
番地 1 6、5 2 8 3 番地 1
川崎市多摩区三田五丁目 5 2 8 3 番地 5

建物の名称 レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 4 . 7 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 4 6 2 . 7 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 5 2 8 3 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11136.90平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番5

地 目 宅地

地 積 955.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番2

地 目 宅地

地 積 21122.46平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番7

地 目 宅地

地 積 490.43平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番8

地 目 宅地

地 積 2774.63平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番11

地 目 宅地

地 積 545.89平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 8 8 番 6

地 目 宅地

地 積 6 7. 4 7 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 5 番 4

地 目 宅地

地 積 6 7 3. 1 9 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 7 3. 8 1 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 7 0 7. 8 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 8 番 5

地 目 宅地

地 積 4 8. 5 5 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 5 2 8 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 65.29平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番15

地 目 宅地

地 積 173.59平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番19

地 目 宅地

地 積 50.34平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番21

地 目 宅地

地 積 62.78平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番4

地 目 宅地

地 積 94.49平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番6

地 目 宅地

地 積 4.53平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5301番4

地 目 宅地

地 積 517.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 688万9458分の8820



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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

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

別紙「3買受人が負担することとなる他人の権利」のとおり

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

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・敷地符号2、3及び20につき、川崎市多摩区東三田三丁目5番7及び川崎市多摩区三田五丁目5301番8を各承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区東三田三丁目4896番地1、4896
番地16、5283番地1
川崎市多摩区三田五丁目5283番地5

建物の名称 レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三田三丁目4896番1の315

建物の名称 315

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 84.71平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4896番1

地 目 宅地

地 積 10462.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4896番16

地 目 宅地

地 積 329.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目5283番1



物件目録

地 目 宅地

地 積 11136.90平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番5

地 目 宅地

地 積 955.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番2

地 目 宅地

地 積 21122.46平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番7

地 目 宅地

地 積 490.43平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番8

地 目 宅地

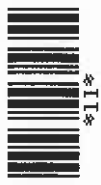
地 積 2774.63平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番11

地 目 宅地

地 積 545.89平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4888番6

地 目 宅地

地 積 67.47平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4895番4

地 目 宅地

地 積 673.19平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4896番13

地 目 宅地

地 積 173.81平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4896番15

地 目 宅地

地 積 707.87平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4898番5

地 目 宅地

地 積 48.55平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目5286番3



物件目録

地 目 宅地

地 積 65.29平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9 1 7 0番1 5

地 目 宅地

地 積 173.59平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番19

地 目 宅地

地 積 50.34平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番21

地 目 宅地

地 積 62.78平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番4

地 目 宅地

地 積 94.49平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番6

地 目 宅地

地 積 4. 5 3平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5301番4

地 目 宅地

地 積 517.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 688万9458分の8820



11

(別紙)

3 買受人が負担することとなる他人の権利

・地役権

範 囲 敷地符号4及び20の全部

要役地 川崎市高津区千年字北浦805番

設定日 平成13年1月18日設定、平成17年12月2日変更(敷地符号4)
平成17年12月2日設定(敷地符号20)

(登記 平成13年2月20日受付第9224号(設定)、平成18年3月14
日受付第15486号(変更)(以上敷地符号4)、同日受付第15485号(敷
地符号20))

- 目 的
- 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

・地上権

敷地符号6及び8につき

(登記 平成19年6月20日受付第35756号(敷地符号6)、同日受付第
35757号(敷地符号8))

原 因 平成19年6月19日設定

目 的 水道施設の設置

範 囲 東京湾平均海面の上57.47メートルから同上68.85メートルまでの間(敷地符号6)、東京湾平均海面の上57.59メートルから同上71.52メートルまでの間(敷地符号8)



地上権者 東京都

共同目的物件 川崎市多摩区東三田三丁目４８８番４

(平成１９年５月１４日受付第２９１７７号)

・地上権

敷地符号１０及び１３につき

(登記 昭和４７年９月２２日受付第４０５４９号(敷地符号１０)、同日受付第４０５５０号(敷地符号１３))

原 因 昭和４７年７月２４日設定

目 的 鉄道敷設

範 囲 東京湾平均海面上１２．７０ｍから２５．８０ｍまでの間(敷地符号１０)、東京湾平均海面上１２．７０ｍから２５．７０ｍまでの間(敷地符号１３)

存続期間 鉄道構築物存続中

地 代 無料

特 約 土地所有者は高層建物並に地下構築物を築造する場合はあらかじめ日本鉄道建設公団、列車運転開始後は日本国有鉄道と協議するものとする。

地上権者 東日本旅客鉄道株式会社

共同目的物件 川崎市多摩区東三田三丁目４８９番９

(平成１９年３月２９日付登記(敷地符号１３))

・地上権

敷地符号１１、１２及び１５～１７につき

(登記 昭和４７年９月４日受付第３７４３８号)

原 因 昭和４７年７月２４日設定

目 的 鉄道敷設

範 囲 東京湾平均海面上１２．８０ｍから２６．２０ｍまでの間



存続期間 (定めなし)

地 代 無料

特 約 土地所有者は高層建物並に地下構築物を築造する場合はあらかじめ
日本鉄道建設公団、列車運転開始後は日本国有鉄道と協議するものと
する。

地上権者 東日本旅客鉄道株式会社

共同目的物件 川崎市多摩区東三田三丁目9170番25

(平成19年5月17日付記登記(敷地符号15))

以上



令和7年(ケ)第61号
令和7年 9月 5日受理
令和7年**10**月 **1**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番地 1、4 8 9 6
番地 1 6、5 2 8 3 番地 1
川崎市多摩区三田五丁目 5 2 8 3 番地 5

建物の名称 レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 4 . 7 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 4 6 2 . 7 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 5 2 8 3 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11136.90平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番5

地 目 宅地

地 積 955.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番2

地 目 宅地

地 積 21122.46平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番7

地 目 宅地

地 積 490.43平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番8

地 目 宅地

地 積 2774.63平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番11

地 目 宅地

地 積 545.89平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	9
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目4888番6
地 目	宅地
地 積	67.47平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目4895番4
地 目	宅地
地 積	673.19平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目4896番13
地 目	宅地
地 積	173.81平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目4896番15
地 目	宅地
地 積	707.87平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目4898番5
地 目	宅地
地 積	48.55平方メートル
土地の符号	14
所在及び地番	川崎市多摩区東三田三丁目5286番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 65.29 平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 9170 番 15

地 目 宅地

地 積 173.59 平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 9170 番 19

地 目 宅地

地 積 50.34 平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 9170 番 21

地 目 宅地

地 積 62.78 平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目 5283 番 4

地 目 宅地

地 積 94.49 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目 5283 番 6

地 目 宅地

地 積 4.53 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5301番4

地 目 宅地

地 積 517.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 688万9458分の8820



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市多摩区東三田三丁目10番2-315号	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし20	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし20) ☐ 公衆用道路 (符号)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし20) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (敷地の一部との位置関係)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第61号

回 答 書

令和7年9月17日

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 森田 政章 殿

レイディアントシティ向ヶ丘遊園管理組合

理事長

レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区管理組合

理事長

貴殿作成の令和7年9月10日付け照会書について、下記のとおり回答します。

記

第1 現時点までの管理費及び修繕積立金の滞納金額

1 団地分

(1) 月額

月額団地管理費 85,300円 月額団地修繕積立金 24,000円

(2) 令和7年9月17日時点の団地管理費及び団地修繕積立金の滞納額（遅延損害金を含む。）

23万1,843円（別紙請求明細表1参照）

2 フランス街区分

(1) 月額

月額街区管理費 7,770円 月額街区修繕積立金 1万5,350円

(2) 令和7年9月17日時点の街区管理費及び街区修繕積立金の滞納額（遅延

損害金を含む。)

60万6588円(別紙請求明細表2参照)

第2 違約金

団地管理規約55条の2第2項及びフランス街区管理規約63条2項に基づき、各管理組合は債務者に対し、次の「違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用」の請求権を有している。

- 1 管理費等請求事件(川崎簡易裁判所令和7年(ハ)第132号。資料1)

21万8808円(別紙請求明細表3参照)

- 2 預金差押え(横浜地方裁判所川崎支部令和7年(ル)第990号。資料2)

(1) 弁護士費用

11万円(資料3)

(2) 執行費用

9370円(資料2)

第3 上記第1及び第2記載の各債権の性質

上記第1及び第2記載の各債権は、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)7条1項に該当する債権であることから、各管理組合は債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

また、上記各債権は、区分所有法8条により債務者たる区分所有者の特定承継人にも行使できる債権に当たる。

第4 管理規約及び債務名義について

各管理組合の管理規約(資料4、資料5)を提出する。

また、各管理組合は、管理費等請求事件の債務名義(資料1)を取得しており、同債務名義に基づき、債務者名義の預金口座を差し押さえた(資料2)も

の、差押え時点の預金残高が3円であった(資料6)ことから、当該申し立ては取り下げる予定である。

以上

添 付 資 料

- | | | |
|---|--------------------|----|
| 1 | 第2回口頭弁論調書(判決)正本の写し | 1通 |
| 2 | 債権差押命令書正本の写し | 1通 |
| 3 | 委任契約書の写し | 1通 |
| 4 | 団地管理規約の写し | 1通 |
| 5 | フランス街区管理規約の写し | 1通 |
| 6 | 川崎信用金庫からの陳述書の写し | 1通 |

請求明細表 1 (団地分)

別紙

(1円未満切捨て。遅延損害金の計算は閏年を366日とする。)

債務者:
マンション名: レイディアントシティ向ヶ丘遊園
部屋番号: フランス街区315号室

内訳①: 団地管理費
内訳②: 団地修繕積立金
内訳③: —

	支払期限	請求金額 ①+②+③	請求 内訳①	請求 内訳②	請求 内訳③	弁済額	利率	日数	損害金	未払損害金	残元金	元金と損害金の 合計金額
1	R6.2.29	10,930	8,530	2,400			0.146				10,930	10,930
2	R6.3.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	135	135	21,860	21,995
3	R6.4.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	261	396	32,790	33,186
4	R6.5.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	405	801	43,720	44,521
5	R6.6.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	523	1,324	54,650	55,974
6	R6.7.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	675	1,999	65,580	67,579
7	R6.8.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	810	2,809	76,510	79,319
8	R6.9.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	915	3,724	87,440	91,164
9	R6.10.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	1,081	4,805	98,370	103,175
10	R6.11.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	1,177	5,982	109,300	115,282
11	R6.12.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	1,351	7,333	120,230	127,563
12	R7.1.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	1,490	8,823	131,160	139,983
13	R7.2.28	10,930	8,530	2,400			0.146	28	1,468	10,291	142,090	152,381
14	R7.3.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	1,761	12,052	153,020	165,072
15	R7.4.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	1,836	13,888	163,950	177,838
16	R7.5.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	2,032	15,920	174,880	190,800
17	R7.6.30	10,930	8,530	2,400			0.146	30	2,098	18,018	185,810	203,828
18	R7.7.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	2,304	20,322	196,740	217,062
19	R7.8.31	10,930	8,530	2,400			0.146	31	2,439	22,761	207,670	230,431
20	R7.9.17	0					0.146	17	1,412	24,173	207,670	231,843

請求明細表 2 (街区分)

別紙

(1円未満切捨て。遅延損害金の計算は閏年を366日とする。)

債務者:

マンション名: レイディアントシティ向ヶ丘遊園

部屋番号: フランス街区315号室

内訳①: 街区管理費

内訳②: 街区修繕積立金

内訳③: ー

	支払期限	請求金額 (①+②+③)	請求 内訳①	請求 内訳②	請求 内訳③	弁済額	利率	日数	損害金	未払損害金	残元金	元金と損害金の 合計金額
1	R5.10.31	23,120	7,770	15,350			0.146				23,120	23,120
2	R5.11.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	277	277	46,240	46,517
3	R5.12.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	573	850	69,360	70,210
4	R6.1.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	857	1,707	92,480	94,187
5	R6.2.29	23,120	7,770	15,350			0.146	29	1,069	2,776	115,600	118,376
6	R6.3.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	1,429	4,205	138,720	142,925
7	R6.4.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	1,660	5,865	161,840	167,705
8	R6.5.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	2,001	7,866	184,960	192,826
9	R6.6.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	2,213	10,079	208,080	218,159
10	R6.7.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	2,573	12,652	231,200	243,852
11	R6.8.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	2,859	15,511	254,320	269,831
12	R6.9.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	3,043	18,554	277,440	295,994
13	R6.10.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	3,430	21,984	300,560	322,544
14	R6.11.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	3,596	25,580	323,680	349,260
15	R6.12.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	4,002	29,582	346,800	376,382
16	R7.1.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	4,300	33,882	369,920	403,802
17	R7.2.28	23,120	7,770	15,350			0.146	28	4,143	38,025	393,040	431,065
18	R7.3.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	4,873	42,898	416,160	459,058
19	R7.4.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	4,993	47,891	439,280	487,171
20	R7.5.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	5,447	53,338	462,400	515,738
21	R7.6.30	23,120	7,770	15,350			0.146	30	5,548	58,886	485,520	544,406
22	R7.7.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	6,020	64,906	508,640	573,546
23	R7.8.31	23,120	7,770	15,350			0.146	31	6,307	71,213	531,760	602,973
24	R7.9.17	0					0.146	17	3,615	74,828	531,760	606,588

請求明細表 3 (違約金分)

別紙

(1円未満切捨て。遅延損害金の計算は閏年を366日とする。)

債務者
マンション名: レイディアントシティ向ヶ丘遊園
部屋番号: フランス街区315号室

内訳①: 違約金

内訳②: —

内訳③: —

	支払期限	請求金額 (①+②+③)	請求 内訳①	請求 内訳②	請求 内訳③	弁済額	利率	日数	損害金	未払損害金	残元金	元金と損害金の 合計金額
1	R7.2.21	215,131	215,131				0.03				215,131	215,131
2	R7.9.17	0					0.03	208	3,677	3,677	215,131	218,808

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 ペットは飼っていません。 3 雨漏りや水漏れなど大きな不具合はありませんが、以前の使用者が犬を飼っていたことから、犬による壁面の損傷があります。 4 和室には知人がいるため、確認や立ち入りは、控えてください。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。関係人の陳述にあるとおり、所有者の希望により、建物概略間取図記載の和室は、確認及び立ち入りができなかった。同間取図記載の和室の状況は、所有者の陳述によったが、実際と異なる可能性がある。 2 本件建物は、室内外の状況及び関係人の陳述から、所有者が占有しているものと認めた。 3 本件敷地に関する地役権等の設定状況は下記のとおりである。 ① 本件建物の敷地権の目的たる符号 4、20 の土地には、送電線路の架設等のための地役権が、同符号 6、8 及び 9 の土地には、水道施設の設置のための地上権が、同符号 10～13 及び 15～17 の土地には、鉄道敷設のための地上権がそれぞれ設定・登記されている。 ② 本件建物の敷地権の目的たる符号 2、3 及び 20 の土地には、排水使用のための要役地役権（承役地多摩区東三田三丁目 5 番 7・多摩区三田五丁目 5 3 0 1 番 8）が登記されている。

(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
令和7年 9月 8日(月) 12:20-12:35	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 9月10日(水)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (回答書受領)
令和7年 9月12日(金) 14:20-14:25	目的物件所在地	不在 解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 9月22日(月) 7:45- 8:30	目的物件所在地	所有者と面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影
令和7年 9月30日(火) 15:20-15:21	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請

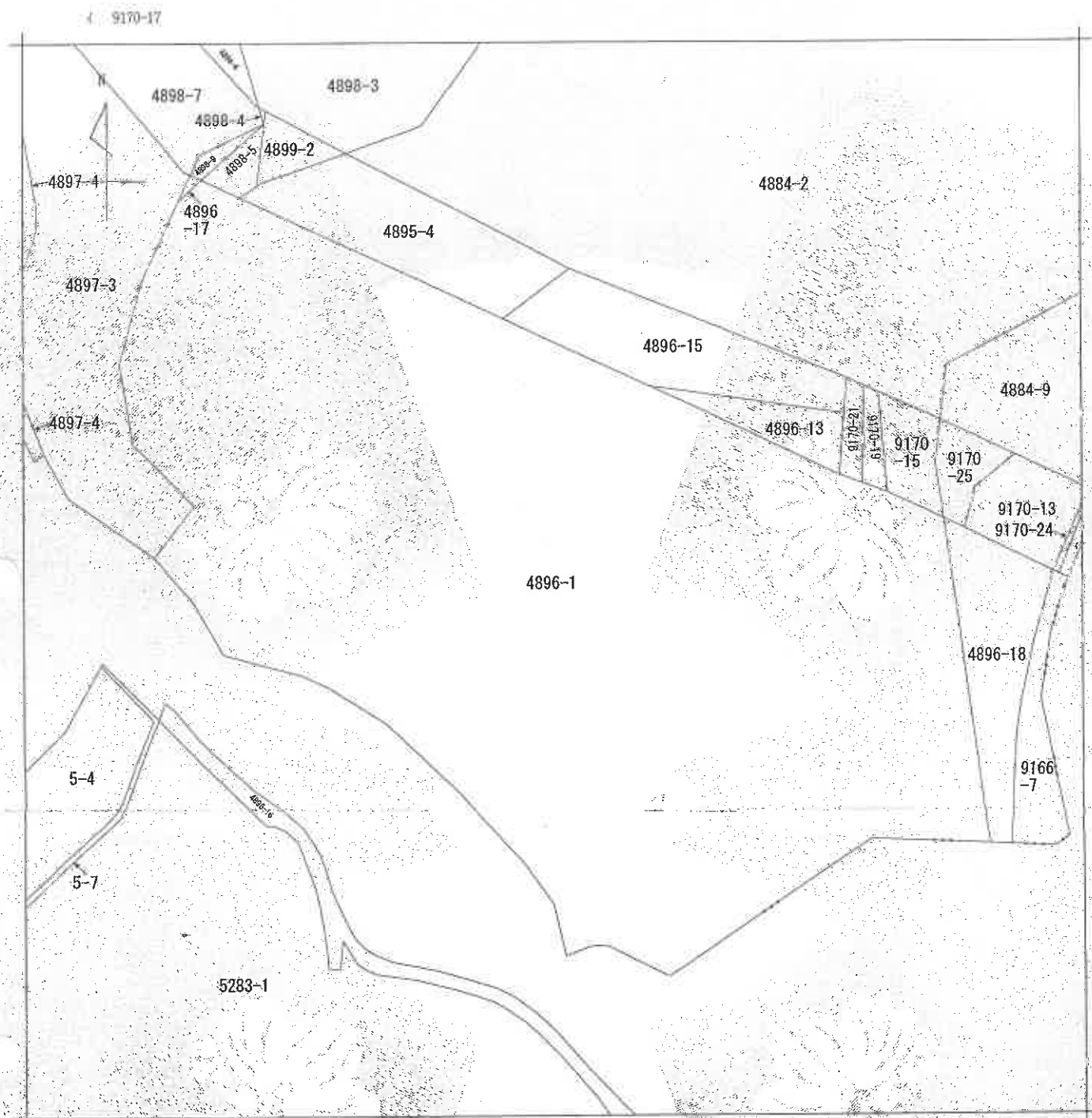
(特記事項)

☒ 令和7年 9月22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



(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。



請求部	所在地	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	4896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55年9月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

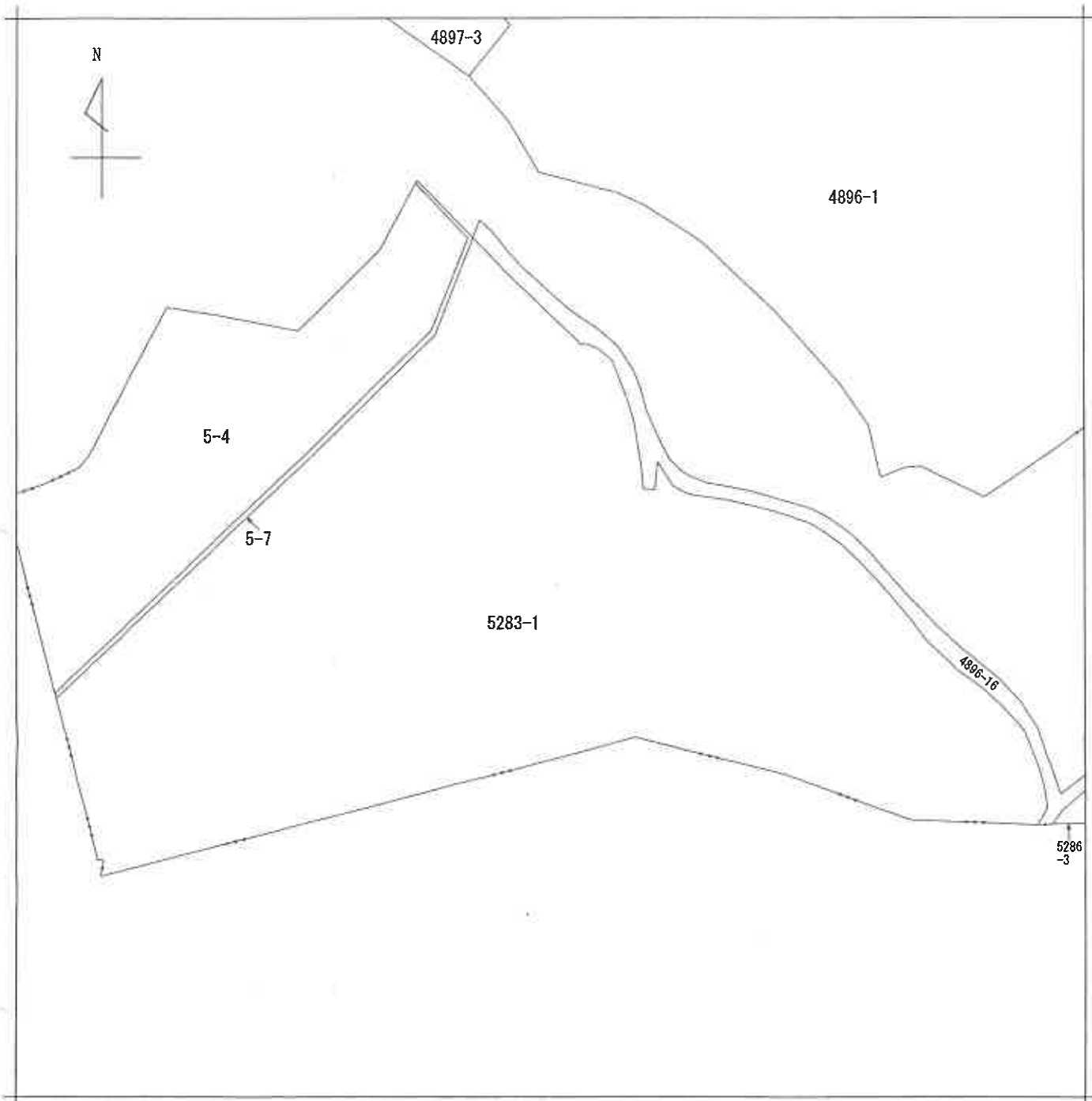
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月31日
横浜地方法務局麻生出張所
登記官

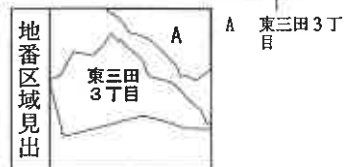
地図整理番号：M21742
(1/1)

(15枚目)

A 4判に縮小



(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。



請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	5283番1			
出縮力尺	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55年9月10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7年9月19日

横浜地方法務局川崎支局

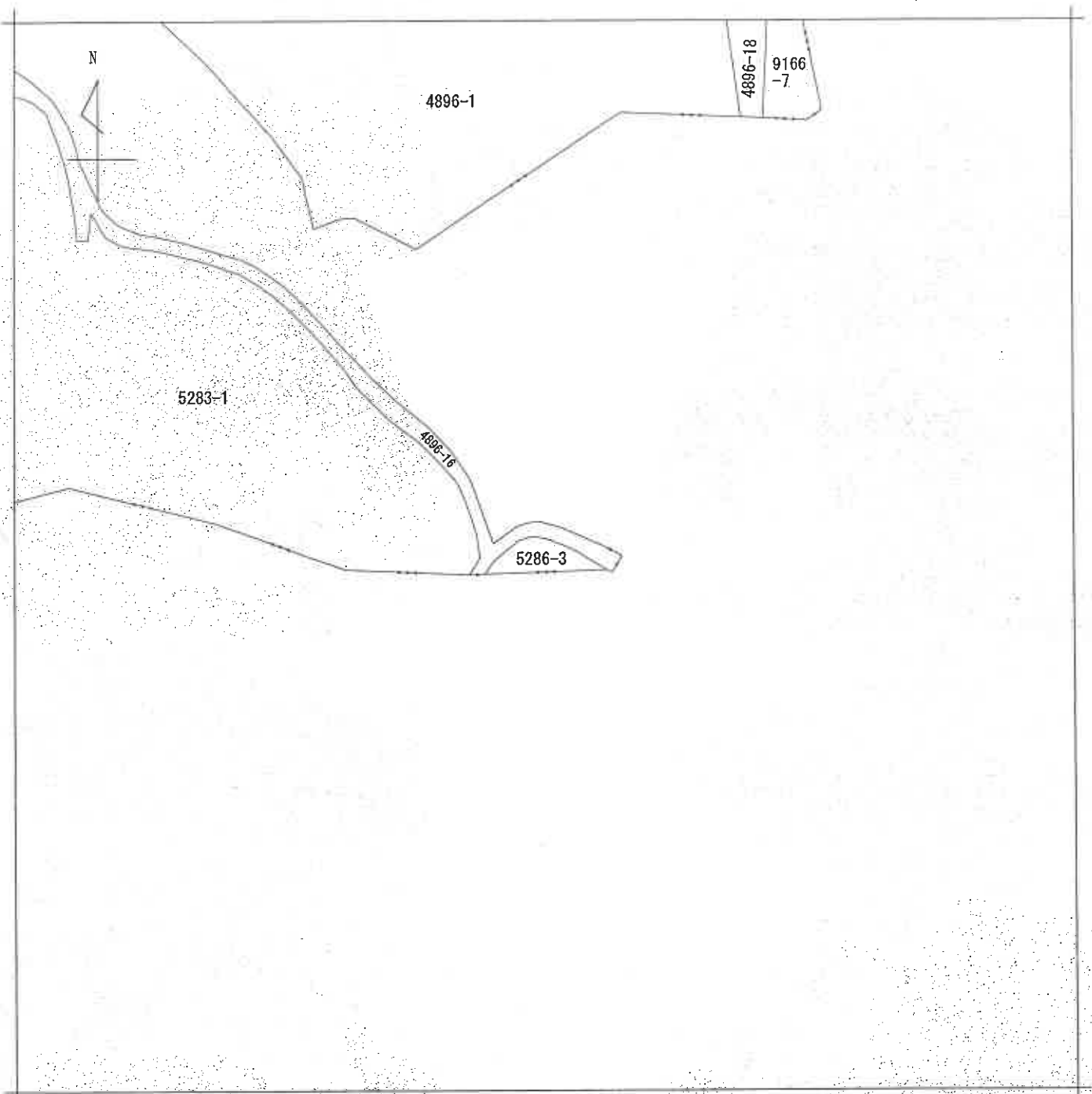
登記官

請求番号：41-2

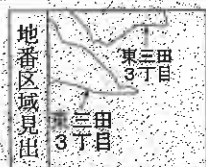
(1/1)

(16枚目)

A 4判に縮小



(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。



請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	5286番3			
出力尺	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55年9月10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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月25日

横浜地方法務局川崎支局

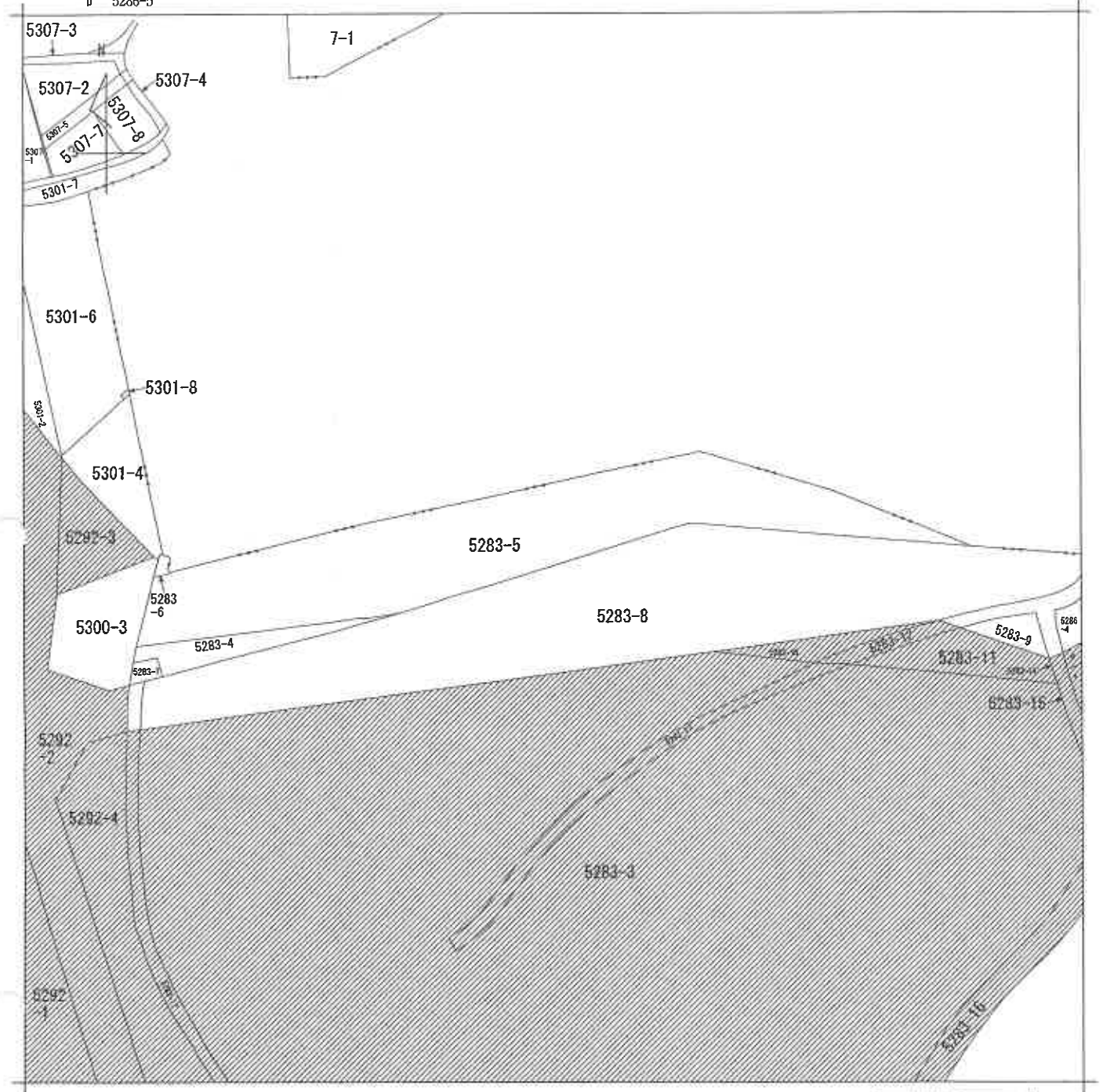
登記官

請求番号：23-1

(1/1)

(17枚目)

A 4判に縮小



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	川崎市多摩区三田五丁目				地番	5283番5			
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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日

横浜地方方法務局川崎支局

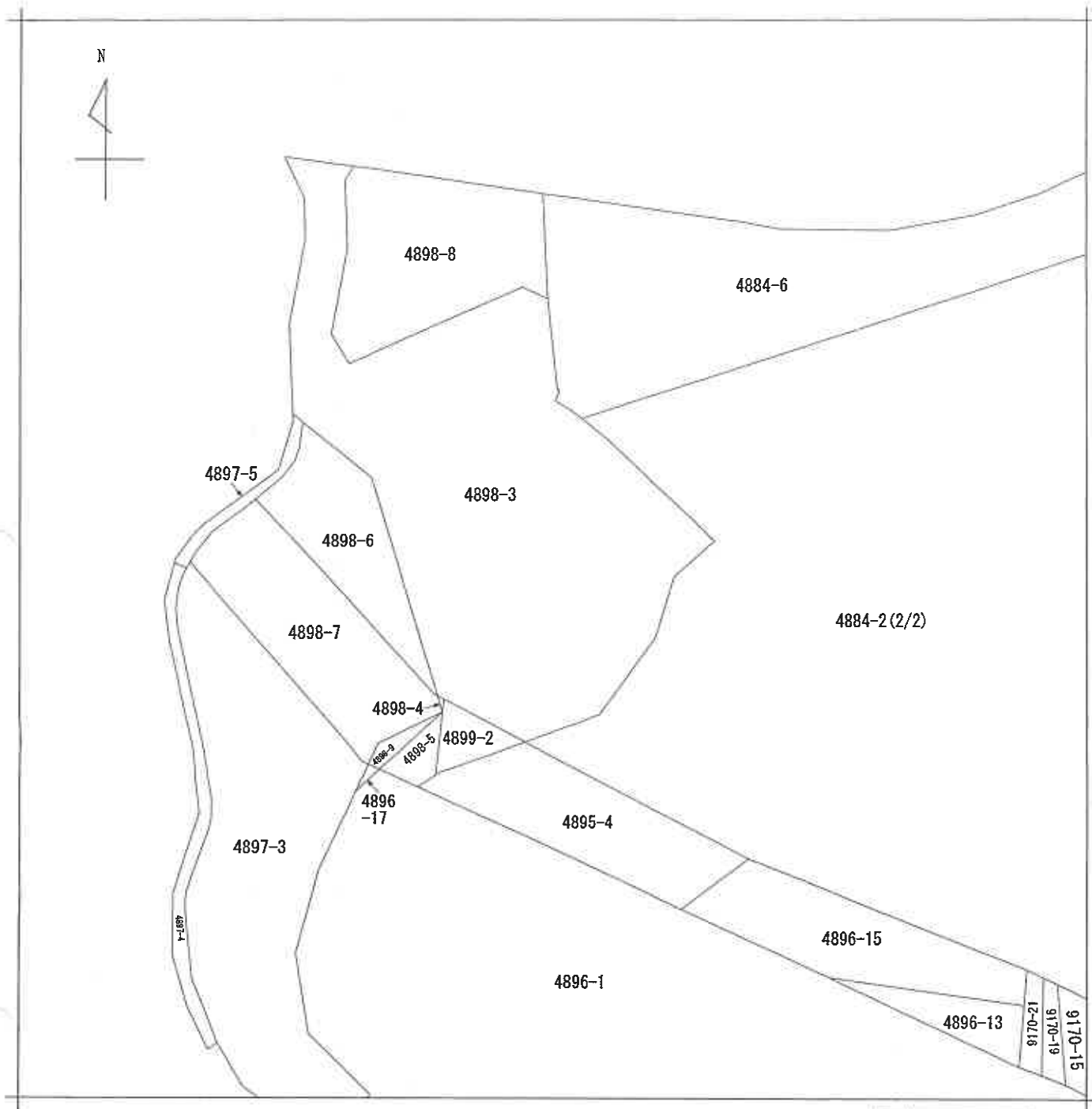
請求番号：41-3

登記官

(1/1)

(18枚目)

A 4 判に縮小



(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。



請求部分	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	4884番2			
出方尺	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55年9月10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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日

横浜地方方法務局川崎支局

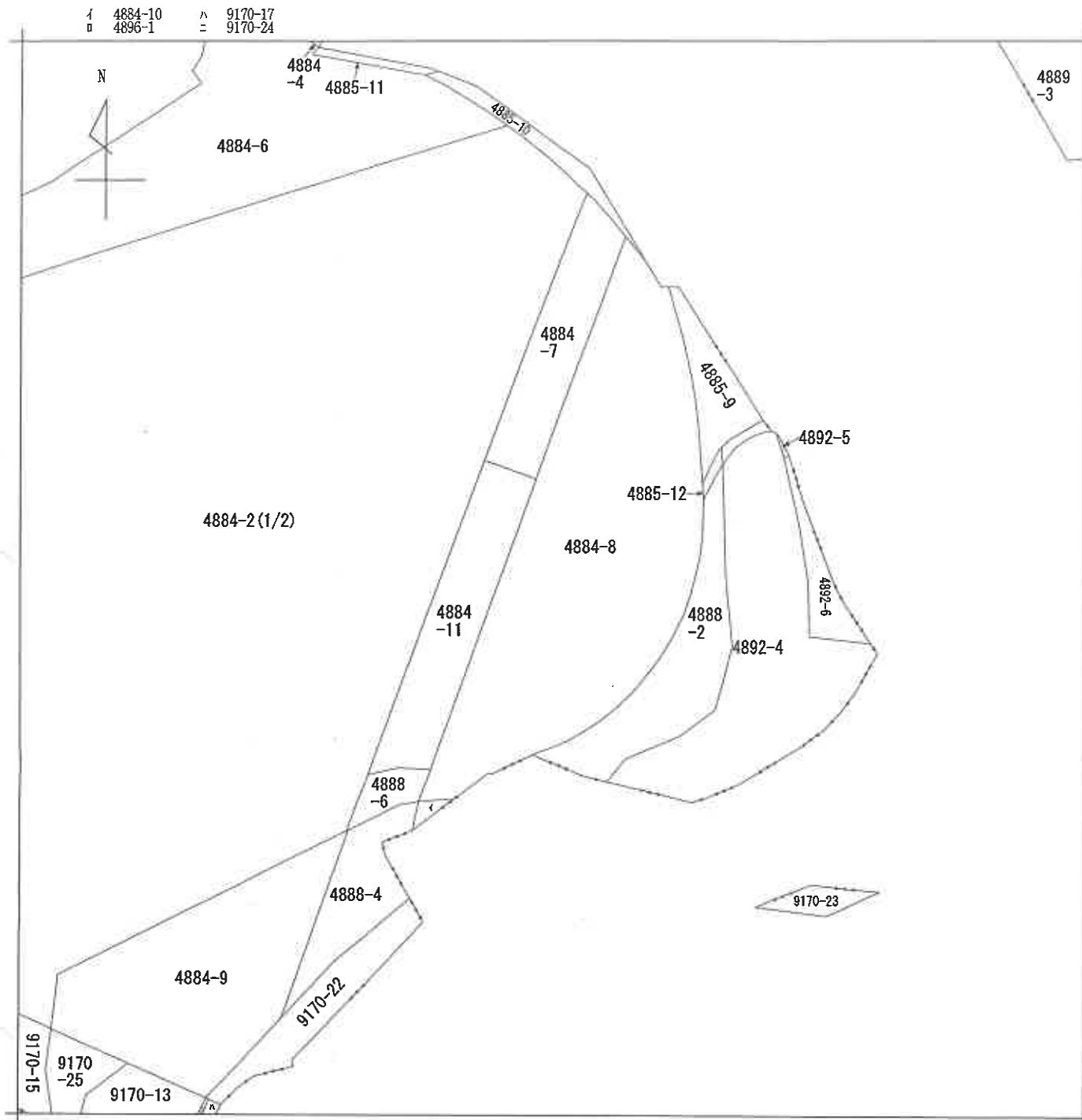
登記官

請求番号：41-1

(1/2)

(19枚目)

A 4 判に縮小



(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

東三田
3丁目

A 東三田2丁目
B 東三田3丁目

請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	4884番2			
出力	1/600	精度	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55年9月10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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
令和7年9月19日
横浜地方方法務局川崎支局

請求番号：41-1
(2/2)

登記官

(20枚目)

A 4判に縮小

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。

389639

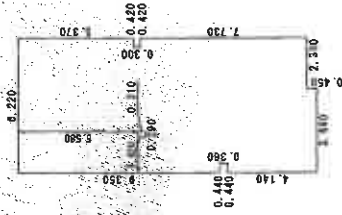
各階平面図

建物図面

家屋番号 東三田三丁目
4896番地の315

建物の所在 川崎市多摩区東三田三丁目4896番地1、4896番地16、5283番地1、
川崎市多摩区三田五丁目5283番地5

レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区



求積表

0.420 × 7.730	3.246600
0.420 × 5.370	2.255400
1.940 × 13.400	25.996000
1.960 × 13.650	27.007500
0.290 × 7.960	2.308400
0.290 × 5.680	1.618200
1.180 × 13.850	16.343000
0.440 × 4.140	1.821600
0.440 × 9.350	4.114000
合 計	84.710700
床面積	84.71 m ²

○に、写真撮影位置・方向を示す。

A4判に縮小

平成20年2月26日登記 (筆界)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

区分した建物の存する部分8階
建物の名称 315

建物概略間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤



(25枚目)

令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 9 月 22 日 現地調査
令和 7 年 10 月 20 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

物件番号	評 価 額
1	金 27,060,000 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き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	住居表示 「多摩区東三田三丁目10番2-315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（一棟の建物の表示）

所 在 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番地 1、4 8 9 6
番地 1 6、5 2 8 3 番地 1
川崎市多摩区三田五丁目 5 2 8 3 番地 5

建物の名称 レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 4 . 7 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 4 6 2 . 7 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 5 2 8 3 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11136.90 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番5

地 目 宅地

地 積 955.74 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番2

地 目 宅地

地 積 21122.46 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番7

地 目 宅地

地 積 490.43 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番8

地 目 宅地

地 積 2774.63 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目4884番11

地 目 宅地

地 積 545.89 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 9

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 8 8 番 6

地 目 宅地

地 積 6 7 . 4 7 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 5 番 4

地 目 宅地

地 積 6 7 3 . 1 9 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 7 3 . 8 1 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 7 0 7 . 8 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 4 8 9 8 番 5

地 目 宅地

地 積 4 8 . 5 5 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目 5 2 8 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 65.29 平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番15

地 目 宅地

地 積 173.59 平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番19

地 目 宅地

地 積 50.34 平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 川崎市多摩区東三田三丁目9170番21

地 目 宅地

地 積 62.78 平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番4

地 目 宅地

地 積 94.49 平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5283番6

地 目 宅地

地 積 4.53 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 20

所在及び地番 川崎市多摩区三田五丁目5301番4

地 目 宅地

地 積 517.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68・8万9458分の8820



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 (土地の符号 1~20)

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「生田」駅の南東方約1.5km(道路距離)に位置する。 「専修大学入口・川崎ゴルフ場入口」(向ヶ丘遊園駅発着)バス停より徒歩約2分。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	バス通り沿いに大規模マンションが存する住宅地域。		
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	東側道路から50mを超える部分 市街化区域	東側道路から50m以内の部分 市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域
	建 蔽 率	60%	60%
	容 積 率	200%	200%
	防 火 規 制	準防火地域	準防火地域
その他の規制	第2種高度地区	第3種高度地区	
	宅地造成等工事規制区域	宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	地 積	50,457.40㎡	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口(東側)約180m、(南側)約199m、奥行(最大)約210m マンション敷地として開発されており、敷地内に造成 法地、擁壁等も存するが、建物の存する部分は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側約180mが幅員約18mの舗装県道に、南側約199mが幅員約7mの舗装市道に接面している(いずれも建築基準法第42条1項1号)。 西側の約19mが幅員約10m(舗装部分(道水路台帳及び現況では、舗装された道路形態の部分の幅員は約7m前後)と法地部分を含む)の市道に法地部分で接面しているが、現況は高低差があり、出入できない。		
土地の利用状況等	対象専有部分の存する一棟の建物を含む3棟の建物の敷地等として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	6,889,458	分の 8,820

特記事項	◇本件土地は、建築基準法の一団地認定により本件一棟の建物（フランス街区）の外、2棟の建物（イタリア街区、共用棟：集会場等）の敷地となっている。レイディアントシティ向ヶ丘遊園という名称の大規模マンションで、歩道、広場、駐車場等が整備されている。 ◇現況及び法務局備付の地積測量図、公図等より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フランス街区が26,341.04㎡、イタリア街区が22,046.22㎡、集会場・保育所が2,070.19㎡で合計地積は50,457.45㎡となっている。 ◇本件目的土地内の南西側上空には東京電力(株)の高圧送電線が走行しており、土地の符号4,20の土地が高圧線下地になっている。土地の符号4,20の土地には当該高圧送電線に関して、以下の内容の地役権が設定されている(登記記載)。 受付年月日 平成13年2月20日、平成18年3月14日変更(符号4) 平成18年3月14日(符号20) 原 因 平成13年1月18日設定。平成17年12月2日変更(符号4) 平成17年12月2日設定(符号20) 目 的 1. 送電線路の架設及び保守等のための土地立入 2. 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽 その他送電線路に支障となる行為の禁止 範 囲 全部 要役地 川崎市高津区千年字北浦805番 当該高圧送電線の概要は次のとおりである。 (東電同窓電気(株)での調査) 線 名 菅生線 電 圧 66,000ボルト 離隔距離 3.6m ◇符号2,3,20の土地には以下の内容の要役地地役権が設定されている(登記記載、平成15年2月20日登記)。 承役地 川崎市多摩区東三田三丁目5番7、三田五丁目5301番8 目 的 排水使用 範 囲 全部 ◇符号6,8,9の土地には以下の内容の地上権が設定されている(登記記載)。
------	--

特 記 事 項	受付年月日	平成19年6月20日(符号6, 8)、平成16年2月19日(符号9)
	原 因	平成19年6月19日(符号6, 8)設定 平成16年2月10日(符号9)設定
	目 的	水道施設設置
	範 囲	(符号6)東京湾平均海面の上57.47mから同上68.85mの間 (符号8)東京湾平均海面の上57.59mから同上71.52mの間 (符号9)東京湾平均海面の上57.65mから同上72.70mの間
	存続期間	水道施設の存続する期間
	地 代	無償
	特 約	1. この土地に基礎杭、その他これに類するものの打設、 または、建築を目的とした基礎の築造をするときは、 あらかじめ東京都水道局と協議する。 2. この土地の荷重制限は1㎡あたり4トン以下とする。 3. この土地に工作物等を築造するときは、あらかじめ 東京都水道局と協議する。
	地上権者	東京都
	◇符号10～13, 15～17の土地には以下の内容の地上権が設定されている(登記記載)。	
	原 因	昭和47年7月24日設定
	目 的	鉄道敷設
	範 囲	(符号10)東京湾平均海面上12.70mから25.80mまでの間 (符号11, 12, 15, 16, 17) 東京湾平均海面上12.80mから26.20mまでの間 (符号13)東京湾平均海面上12.70mから25.70mまでの間
	地 代	無料
	存続期間	鉄道構築物存続中(符号11, 12, 15, 16, 17には記載無)
	特 約	土地所有者は高層建物並に地下構築物を築造する場合は あらかじめ日本鉄道建設公団※、列車運転開始後は日本 国有鉄道と協議するものとする ※地上権設定当初の地上権者
	地上権者	東日本旅客鉄道株式会社
	◇フランス街区の東側、イタリア街区の南側で生田緑地西遊園に隣接する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レイディアントシティ向ヶ丘遊園フランス街区	
建物の用途	住宅（総戸数368戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成20年2月1日（登記記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造14階建 延べ 35,152.78㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備等	オートロック、エレベーター、駐車場、自転車置場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ロッカー、セミナールーム、倶楽部サロン等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理室有り（レイディアントシティ向ヶ丘遊園全体として管理しており、管理室はイタリア街区内に存する）
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件建物は一団地認定により建築確認を受け、完了検査済証の交付も受けている。 ◇一棟の建物（フランス街区）はA棟～E棟まで有り、メインエントランスはB棟とC棟の間に存する。 ◇規約共用部分として家屋番号：東三田三丁目4896番1の138（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 37.26㎡、種類：居宅）、家屋番号：東三田三丁目4896番1の139（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 7.96㎡、種類：物置）、家屋番号：東三田三丁目4896番1の143（鉄筋コンクリート造1階建、1階部分 407.81㎡、種類：娯楽室）等が登記されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	3階 （315号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南向きバルコニー、北向き窓		
床	面	積	84.71㎡ （登記面積）	
間	取	り	3 L D K （附属資料「建物概略間取図」参照）	
バルコニー等		バルコニーあり		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等
		床		フローリング等
		内	壁	ビニールクロス貼等
		設	備	キッチン、トイレ、ユニットバス等
		そ の 他	なし	
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等	管理組合の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 9 月 17 日現在			
			月額	滞納額
	団地管理費		8,530円	162,070円
	団地修繕積立金		2,400円	45,600円
	街区管理費		7,770円	178,710円
	街区修繕積立金		15,350円	353,050円
	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。			
	備 考	遅延損害金	団地分	24,173円
			街区分	74,828円
	回答書には、上記のほか違約金（1.管理費等請求事件 218,808円、2.預金差押え 弁護士費用:110,000円 執行費 用:9,370円）等の記載がある。			
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	令 和 7 年 9 月 22 日： 内部立入調査 建物所有者Aが占有し、住居として利用している。			
特 記 事 項	◇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、所有者Aは不具合は特に無いと陳述していた。 ◇所有者の希望により建物概略間取図記載の和室には立ち入ることができず、確認できなかった。所有者は、和室の状況は建物概略間取図通りであると陳述していたが、実際と異なる可能性がある。			

	◇購入後リフォームしていないとのことで、室内全体において、クロスの傷み、汚れ、建具等の傷み等の経年劣化が認められた。 ◇所有者によると、以前の所有者が室内で飼っていた犬による壁面の損傷等があるとのことである。 ◇315号室はフランス街区B棟の中央辺りにある。
--	--

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
320,000	× 84.71	÷ 0.82	× 0.58	= 19,170,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

：経過年数 18年 経済的残存耐用年数 32年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 32\text{年}}{(\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 32\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.58$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～20 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
231,000	× 0.90	208,000	× 50,457.40	× 1.00	$\times \frac{8,820}{6,889,458}$	= 13,440,000

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。

地価公示地 川崎多摩-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} & = & 231,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比較して、街路条件、環境条件等で劣り、総合格差は上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は、街路条件等で優り、地勢、地役権及び地上権が設定された土地を含む不整形地等で劣り、総合格差で上記のとおり。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
19,170,000	+ 13,440,000	× 1.00	= 32,610,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり。

階層別補正：1.00（3階）

位置別補正：1.00；（南）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
476,000	× 1.00	× 1.00	× 84.71	= 40,320,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：不要と判定した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	エ × オ カ	(円) ア + カ キ
2,465,014 (14.8%)	1,383,600	7.7%	= 17,429,766 = 17,430,000	0.8117	14,147,931 (85.2%)	= 16,610,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前の 試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
積算価格	32,610,000	× 1.00	= 32,610,000
比準価格	40,320,000	× 1.00	= 40,320,000
収益価格			16,610,000
調整後の価格			34,870,000

占有減価修正：要しない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額(円)
34,870,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	-0	= 27,060,000

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金
滞納額の元本のみを基礎に 3% と求めた。

その他の控除(敷金等): 要しない。

第6 参考価格資料

1 地 価 公 示 : 川崎多摩-13

所 在 : 川崎市多摩区東三田2丁目4850番166 「東三田2-11-10」

価 格 : 188,000円/㎡

位 置 : 小田急小田原線「向ヶ丘遊園」駅1.6km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 96㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側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 : 一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物) 7,635,810円

符号1 (土地) 1,049,416,834円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号2 (土地) 33,063,895円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号3 (土地) 1,117,031,070円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号4 (土地) 95,860,722円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号5 (土地) 2,118,582,738円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号6 (土地) 49,190,129円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号7 (土地) 278,295,389円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号8 (土地) 54,752,767円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号9 (土地) 6,767,241円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号10 (土地) 67,520,957円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号11 (土地) 17,433,143円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号12 (土地) 70,999,361円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号13 (土地) 4,869,565円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号14 (土地) 6,548,587円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号15 (土地) 17,411,077円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号16 (土地) 5,049,102円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号17 (土地) 6,296,834円 (敷地権の割合 6,889,458分の 8,820)

符号18（土地）	9,477,347円（敷地権の割合	6,889,458分の	8,820）
符号19（土地）	454,359円（敷地権の割合	6,889,458分の	8,820）
符号20（土地）	51,856,103円（敷地権の割合	6,889,458分の	8,820）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

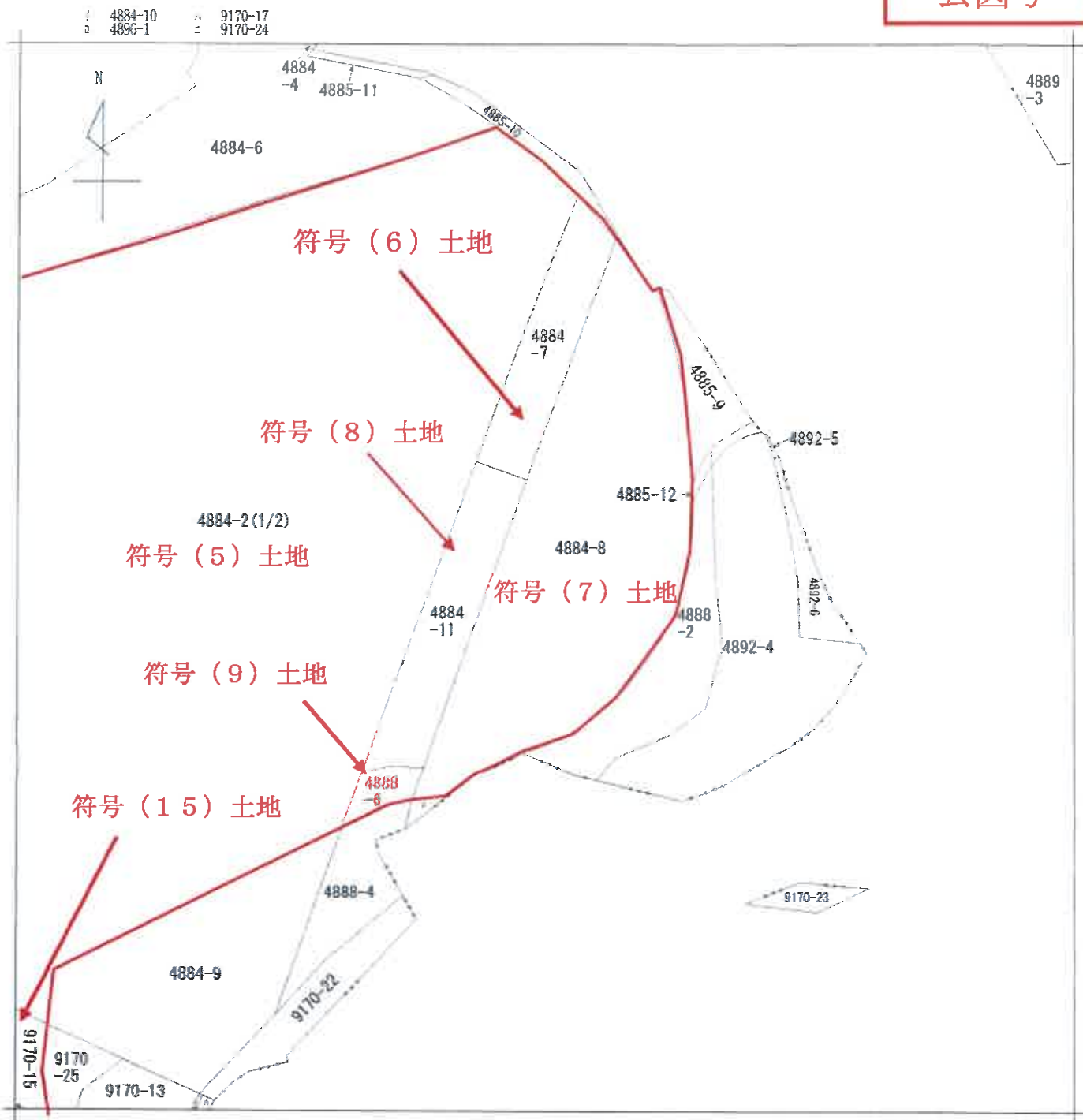
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

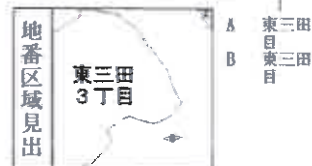
建物概略間取図 以 上

位置図





(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。



請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	4884番2		
出力縮	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55年9月10日			備考 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。

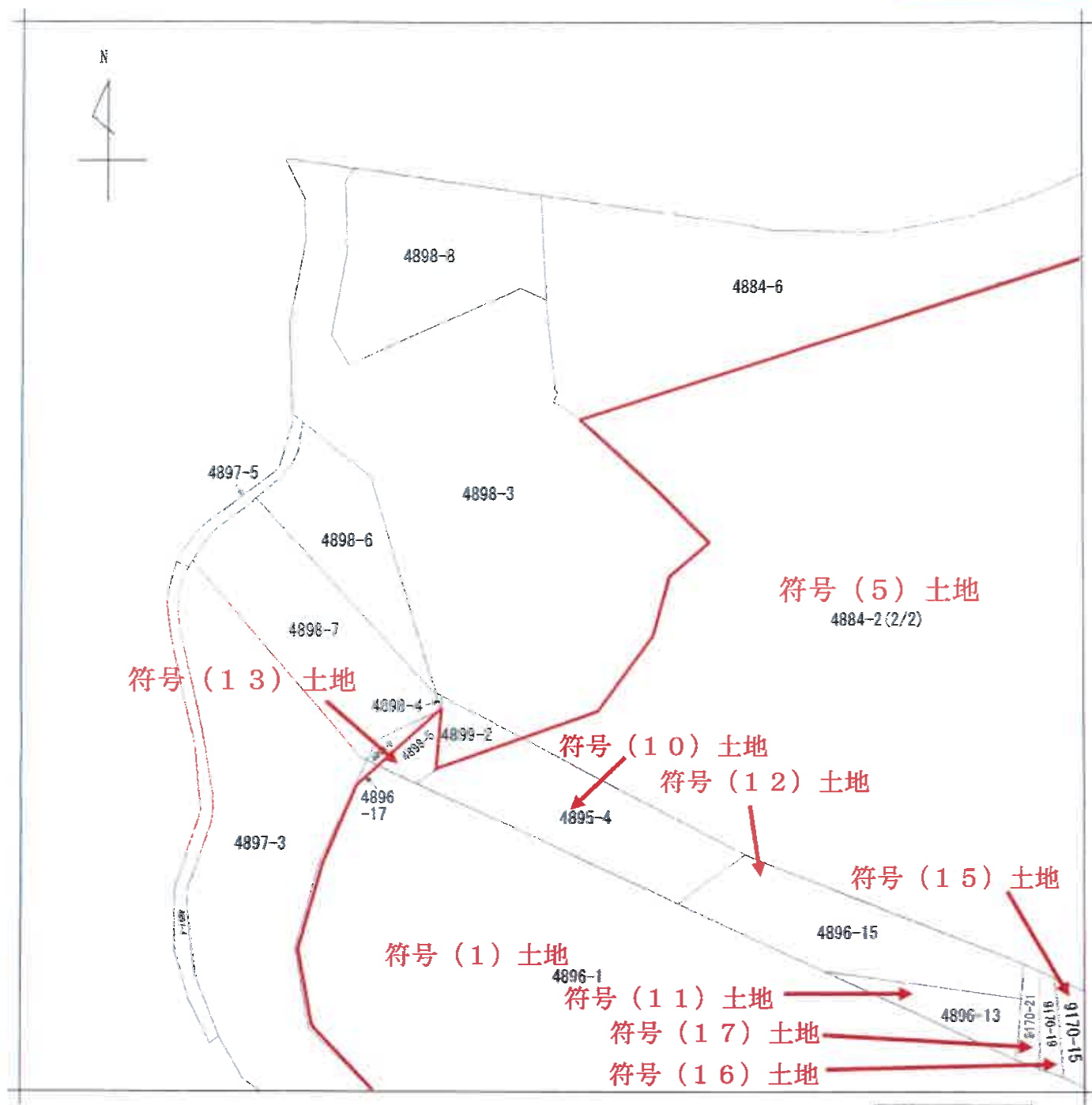
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日

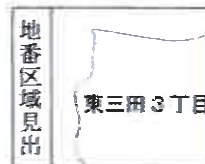
横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号: 41-1



(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。



請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	4884番2			
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55年9月10日			備考 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。

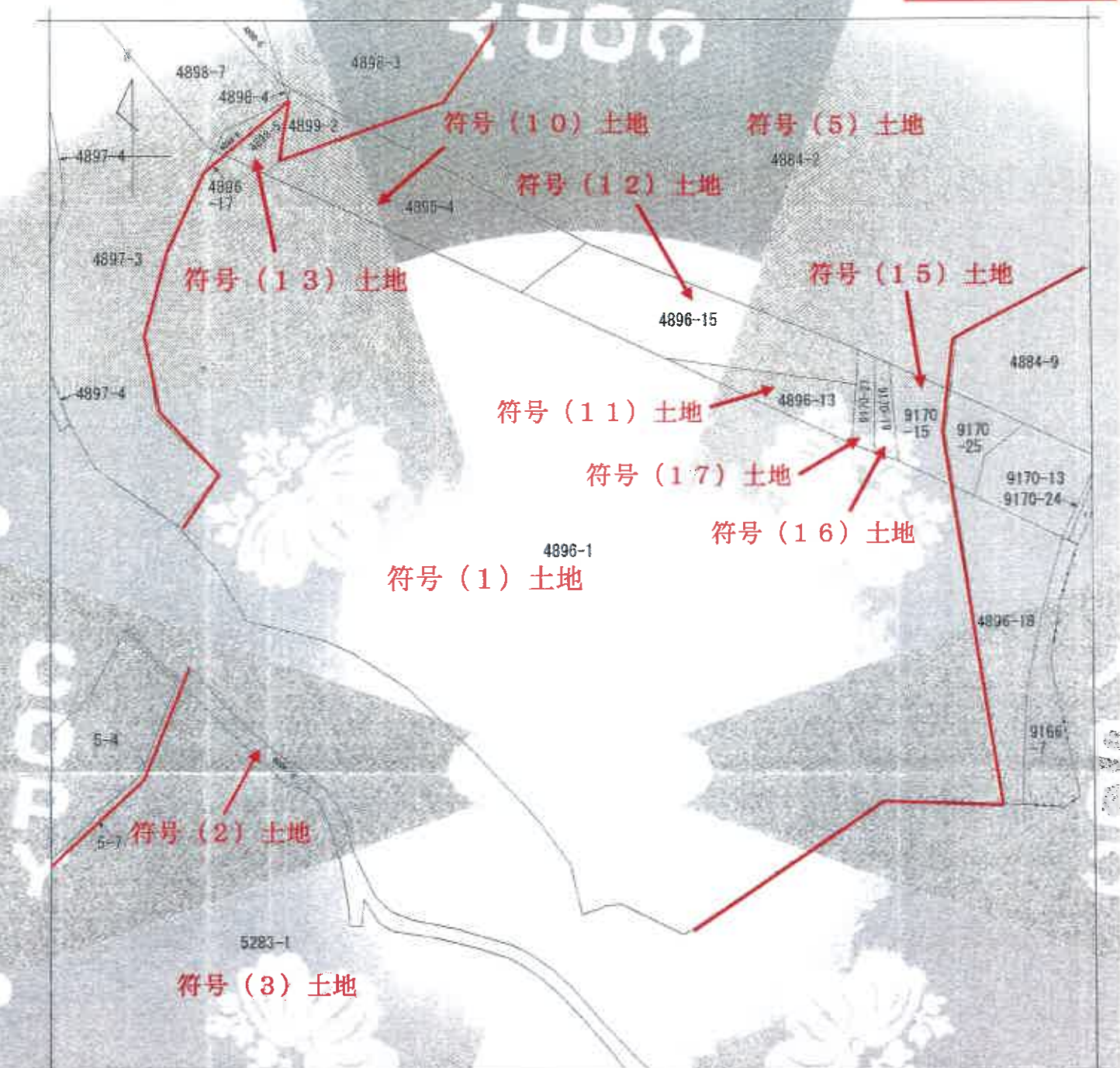
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号: 41-1



(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簿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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	川崎市多摩区東三田三丁目			地 番		4896番1	
出 力 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55年9月10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。

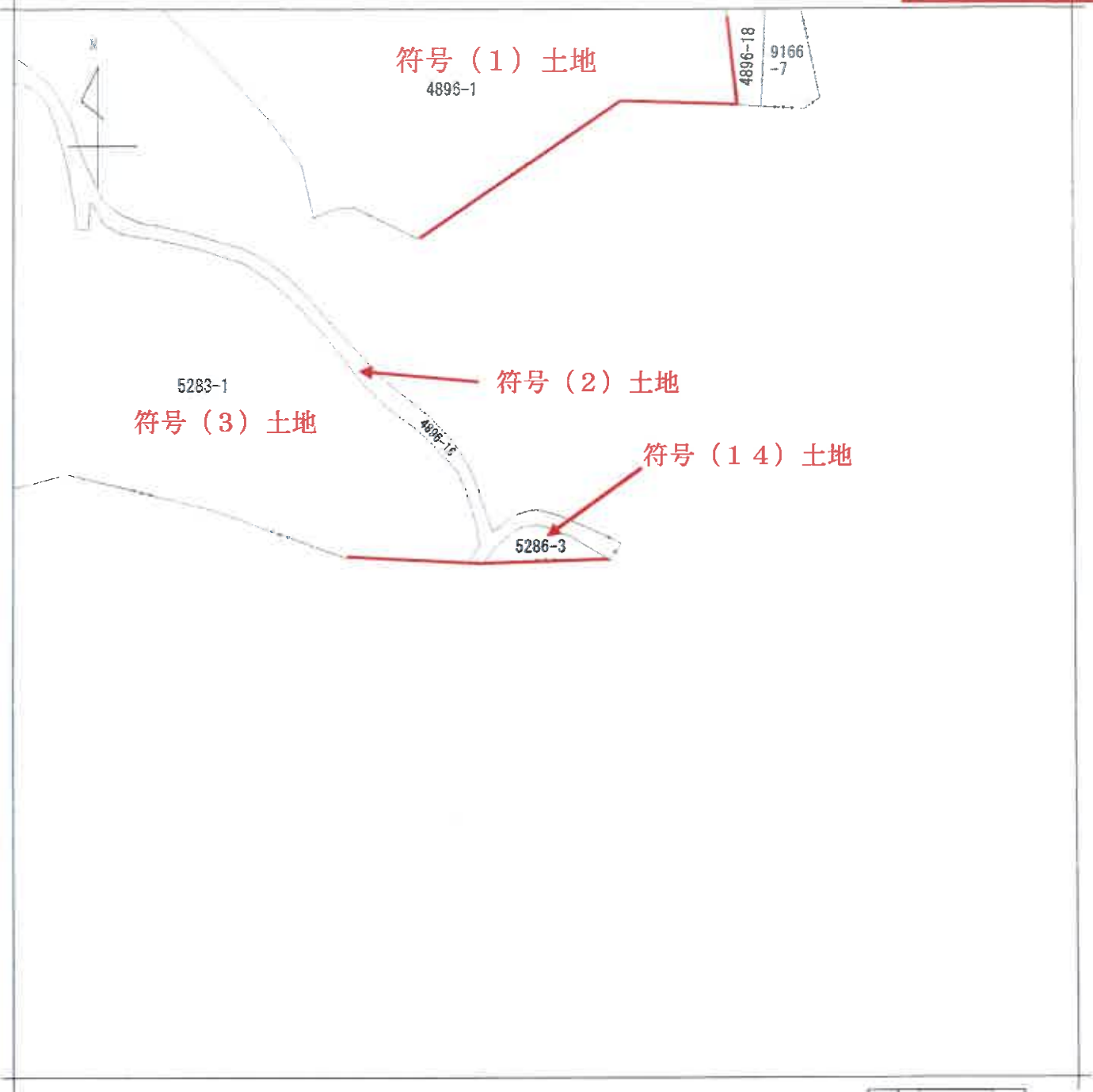
A3をA4に縮小

令和7年7月31日

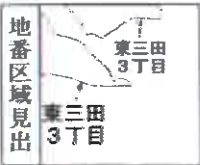
横浜地方方法務局麻生出張所

地図整理番号：N21742

登記簿



(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。

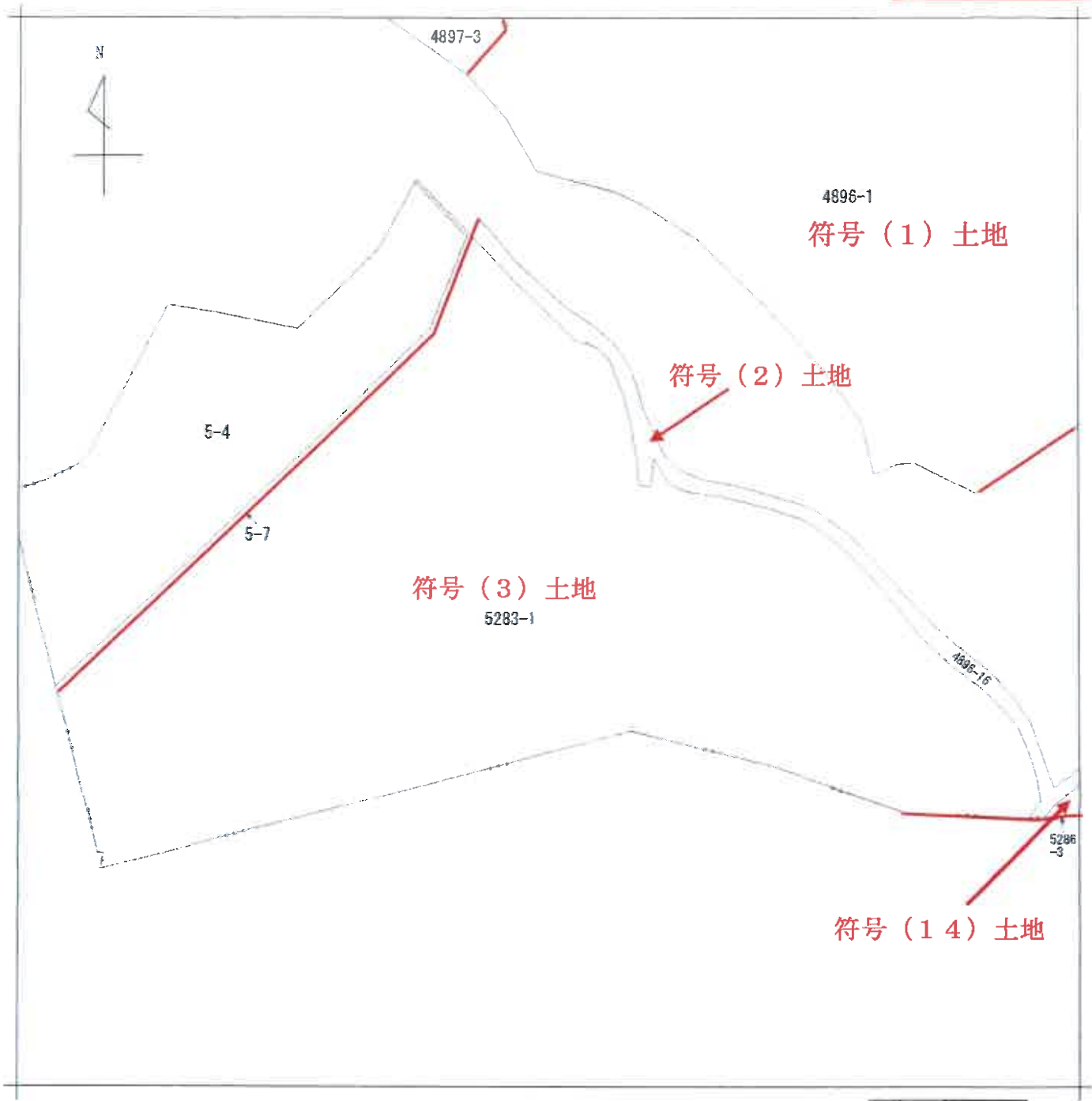


請求部	所在	川崎市多摩区東三田三丁目				地番	5286番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年9月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

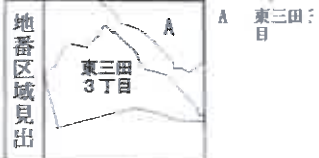
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月25日
横浜地方方法務局川崎支局
登記官

A3をA4に縮小



(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。

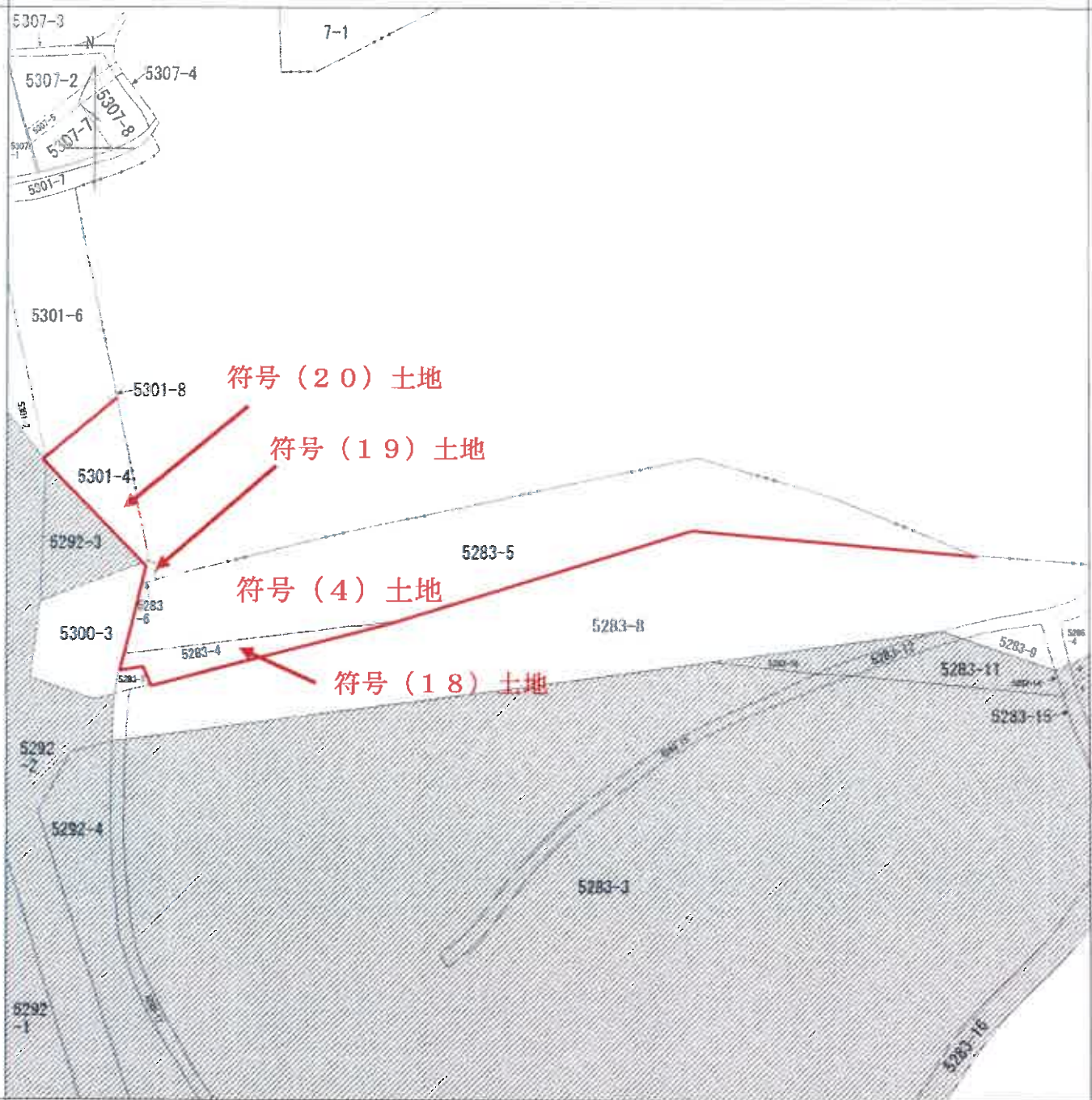


請 求 部	所 在	川崎市多摩区東三田三丁目				地 番	5283番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和55年9月10日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

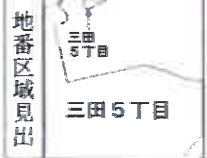
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日
横浜地方方法務局川崎支局
登記官

5286-1
5286-5
5307-6



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在地	川崎市多摩区三田五丁目				地番	5283番5			
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。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月19日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

請求番号：41-3

登記年月日：平成19年5月17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。
 (横浜地方方法務局麻生出張所官署様)
 令和7年9月17日 横浜地方方法務局川崎立局

登記官

349116

前4896-1後・新同一・

地積測量図

地番 4896番1
4896番18

土地の所在 川崎市多摩区東三田三丁目

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K.180	1139.189	878.531	48803.404208
K.137	1137.211	872.491	-7627.862348
K.178	1130.581	869.871	-32492.291463
K.129	1099.862	867.776	-31467.475878
K.134	1083.878	868.854	-6162.049476
K.17	1082.864	859.026	-1323.981480
2209	1082.398	837.323	-1813.641818
3210	1080.498	838.491	-13180.240029
3211	1078.679	846.712	-24951.755925
3212	1061.029	850.781	-22710.214134
3213	1049.886	851.601	-17841.280280
3214	1040.789	859.939	-15877.589878
3216	1032.119	868.709	-16743.035897
3217	1028.606	872.798	-22913.118710
3218	998.443	891.741	-93565.655608
3219	978.403	882.824	-88457.847030
2220	984.597	878.748	-1328.120489
2221	985.328	871.693	-4355.53180
2222	983.084	857.076	-9086.572323
2223	980.485	850.679	-8857.728139
2224	985.357	856.805	-2868.267140
2225	984.278	854.660	-7438.890500
K.381	985.028	859.370	-9320.895862
K.301	946.010	925.784	48986.417364
1084	942.980	937.888	105139.884928
1188	987.826	982.048	128086.434698
2207	1084.894	804.878	20635.562743
			10482.7813718
			10482.78

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
1188	987.826	982.048	-91797.451162
1084	942.980	937.888	-61871.118612
K.302	942.304	940.127	3133.443261
K.303	946.293	941.929	8803.268494
K.204	981.880	944.717	8967.708067
K.206	986.844	947.787	9676.058573
K.208	981.889	951.154	9358.541246
K.207	986.881	984.792	9009.417312
K.208	971.298	988.888	8632.026762
K.208	975.688	982.824	4575.791376
K.183	978.359	983.645	21143.067938
			928.785322
			464.377810
			464.37
			10927.1990328

引当点集積リスト

地番	X	Y	面積
K.200	985.257	957.226	0.57
K.201	985.257	957.226	0.57
K.202	985.257	957.226	0.57
K.203	985.257	957.226	0.57
K.204	985.257	957.226	0.57
K.205	985.257	957.226	0.57
K.206	985.257	957.226	0.57
K.207	985.257	957.226	0.57
K.208	985.257	957.226	0.57
K.209	985.257	957.226	0.57
K.210	985.257	957.226	0.57
K.211	985.257	957.226	0.57
K.212	985.257	957.226	0.57
K.213	985.257	957.226	0.57
K.214	985.257	957.226	0.57
K.215	985.257	957.226	0.57
K.216	985.257	957.226	0.57
K.217	985.257	957.226	0.57
K.218	985.257	957.226	0.57
K.219	985.257	957.226	0.57
K.220	985.257	957.226	0.57
K.221	985.257	957.226	0.57
K.222	985.257	957.226	0.57
K.223	985.257	957.226	0.57
K.224	985.257	957.226	0.57
K.225	985.257	957.226	0.57
K.226	985.257	957.226	0.57
K.227	985.257	957.226	0.57
K.228	985.257	957.226	0.57
K.229	985.257	957.226	0.57
K.230	985.257	957.226	0.57
K.231	985.257	957.226	0.57
K.232	985.257	957.226	0.57
K.233	985.257	957.226	0.57
K.234	985.257	957.226	0.57
K.235	985.257	957.226	0.57
K.236	985.257	957.226	0.57
K.237	985.257	957.226	0.57
K.238	985.257	957.226	0.57
K.239	985.257	957.226	0.57
K.240	985.257	957.226	0.57
K.241	985.257	957.226	0.57
K.242	985.257	957.226	0.57
K.243	985.257	957.226	0.57
K.244	985.257	957.226	0.57
K.245	985.257	957.226	0.57
K.246	985.257	957.226	0.57
K.247	985.257	957.226	0.57
K.248	985.257	957.226	0.57
K.249	985.257	957.226	0.57
K.250	985.257	957.226	0.57
K.251	985.257	957.226	0.57
K.252	985.257	957.226	0.57
K.253	985.257	957.226	0.57
K.254	985.257	957.226	0.57
K.255	985.257	957.226	0.57
K.256	985.257	957.226	0.57
K.257	985.257	957.226	0.57
K.258	985.257	957.226	0.57
K.259	985.257	957.226	0.57
K.260	985.257	957.226	0.57
K.261	985.257	957.226	0.57
K.262	985.257	957.226	0.57
K.263	985.257	957.226	0.57
K.264	985.257	957.226	0.57
K.265	985.257	957.226	0.57
K.266	985.257	957.226	0.57
K.267	985.257	957.226	0.57
K.268	985.257	957.226	0.57
K.269	985.257	957.226	0.57
K.270	985.257	957.226	0.57
K.271	985.257	957.226	0.57
K.272	985.257	957.226	0.57
K.273	985.257	957.226	0.57
K.274	985.257	957.226	0.57
K.275	985.257	957.226	0.57
K.276	985.257	957.226	0.57
K.277	985.257	957.226	0.57
K.278	985.257	957.226	0.57
K.279	985.257	957.226	0.57
K.280	985.257	957.226	0.57
K.281	985.257	957.226	0.57
K.282	985.257	957.226	0.57
K.283	985.257	957.226	0.57
K.284	985.257	957.226	0.57
K.285	985.257	957.226	0.57
K.286	985.257	957.226	0.57
K.287	985.257	957.226	0.57
K.288	985.257	957.226	0.57
K.289	985.257	957.226	0.57
K.290	985.257	957.226	0.57
K.291	985.257	957.226	0.57
K.292	985.257	957.226	0.57
K.293	985.257	957.226	0.57
K.294	985.257	957.226	0.57
K.295	985.257	957.226	0.57
K.296	985.257	957.226	0.57
K.297	985.257	957.226	0.57
K.298	985.257	957.226	0.57
K.299	985.257	957.226	0.57
K.300	985.257	957.226	0.57
K.301	985.257	957.226	0.57
K.302	985.257	957.226	0.57
K.303	985.257	957.226	0.57
K.304	985.257	957.226	0.57
K.305	985.257	957.226	0.57
K.306	985.257	957.226	0.57
K.307	985.257	957.226	0.57
K.308	985.257	957.226	0.57
K.309	985.257	957.226	0.57
K.310	985.257	957.226	0.57
K.311	985.257	957.226	0.57
K.312	985.257	957.226	0.57
K.313	985.257	957.226	0.57
K.314	985.257	957.226	0.57
K.315	985.257	957.226	0.57
K.316	985.257	957.226	0.57
K.317	985.257	957.226	0.57
K.318	985.257	957.226	0.57
K.319	985.257	957.226	0.57
K.320	985.257	957.226	0.57
K.321	985.257	957.226	0.57
K.322	985.257	957.226	0.57
K.323	985.257	957.226	0.57
K.324	985.257	957.226	0.57
K.325	985.257	957.226	0.57
K.326	985.257	957.226	0.57
K.327	985.257	957.226	0.57
K.328	985.257	957.226	0.57
K.329	985.257	957.226	0.57
K.330	985.257	957.226	0.57
K.331	985.257	957.226	0.57
K.332	985.257	957.226	0.57
K.333	985.257	957.226	0.57
K.334	985.257	957.226	0.57
K.335	985.257	957.226	0.57
K.336	985.257	957.226	0.57
K.337	985.257	957.226	0.57
K.338	985.257	957.226	0.57
K.339	985.257	957.226	0.57
K.340	985.257	957.226	0.57
K.341	985.257	957.226	0.57
K.342	985.257	957.226	0.57
K.343	985.257	957.226	0.57
K.344	985.257	957.226	0.57
K.345	985.257	957.226	0.57
K.346	985.257	957.226	0.57
K.347	985.257	957.226	0.57
K.348	985.257	957.226	0.57
K.349	985.257	957.226	0.57
K.350	985.257	957.226	0.57
K.351	985.257	957.226	0.57
K.352	985.257	957.226	0.57
K.353	985.257	957.226	0.57
K.354	985.257	957.226	0.57
K.355	985.257	957.226	0.57
K.356	985.257	957.226	0.57
K.357	985.257	957.226	0.57
K.358	985.257	957.226	0.57
K.359	985.257	957.226	0.57
K.360	985.257	957.226	0.57
K.361	985.257	957.226	0.57
K.362	985.257	957.226	0.57
K.363	985.257	957.226	0.57
K.364	985.257	957.226	0.57
K.365	985.257	957.226	0.57
K.366	985.257	957.226	0.57
K.367	985.257	957.226	0.57
K.368	985.257	957.226	0.57
K.369	985.257	957.226	0.57
K.370	985.257	957.226	0.57
K.371	985.257	957.226	0.57
K.372	985.257	957.226	0.57
K.373	985.257	957.226	0.57
K.374	985.257	957.226	0.57
K.375	985.257	957.226	0.57
K.376	985.257	957.226	0.57
K.377	985.257	957.226	0.57
K.378	985.257	957.226	0.57
K.379	985.257	957.226	0.57
K.380	985.257	957.226	0.57
K.381	985.257	957.226	0.57
K.382	985.257	957.226	0.57
K.383	985.257	957.226	0.57
K.384	985.257	957.226	0.57
K.385	985.257	957.226	0.57
K.386	985.257	957.226	0.57
K.387	985.257	957.226	0.57
K.388	985.257	957.226	0.57
K.389	985.257	957.226	0.57
K.390	985.257	957.226	0.57
K.391	985.257	957.226	0.57
K.392	985.257	957.226	0.57
K.393	985.257	957.226	0.57
K.394	985.257	957.226	0.57
K.395	985.257	957.226	0.57
K.396	985.257	957.226	0.57
K.397	985.257	957.226	0.57

登記年月日：平成19年5月17日

公用

令和7年9月17日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

(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。
(横浜地方方法務局庶生出産所等様)

349203

前5283-1 後・新同一

地番 5283番1

地積測量図

土地の所在 川崎市多摩区東三田三丁目

三斜求面積

地番	5283番1	NO.	面積	高さ	地積
			86.608	9.360	830.360352
			87.829	3.195	194.744495
			88.248	1.783	102.686935
			82.414	6.853	408.988942
			106.077	50.561	5312.768197
			106.077	11.944	1255.036686
			122.108	58.884	7190.207472
			122.136	2.472	301.917720
			86.126	9.671	829.253546
			74.116	1.699	125.923064
			72.552	0.216	15.677712
			72.392	18.184	1319.194288
			53.781	7.530	404.970930
			49.791	7.278	362.279316
			38.929	8.218	320.086664
			27.908	8.628	240.764340
			16.846	2.452	41.549140
			73.003	1.513	110.446000
			77.789	9.707	754.903683
			21.077	2.137	45.041549
			82.988	6.302	599.950376
			81.420	5.183	264.967260
			40.154	7.730	310.390420
			25.860	5.553	143.859180
			17.301	7.452	129.100052
			14.093	9.025	127.204520
				面積	22279.814297
				地積	11136.90㎡

面積一覽表

面積	X	面積	Y
K.10	1001.859	836.419	2233
K.121	1088.325	820.042	2234
K.19	1096.290	611.476	2235
K.20	1079.328	783.980	2236
K.21	1079.219	783.707	2237
K.22	1076.308	781.594	2238
K.23	1072.377	787.667	2239
K.24	1099.835	760.112	2240
K.431	1086.264	749.497	2241
K.432	1015.053	745.810	2242
K.433	1013.153	748.684	2243
K.434	1012.414	750.347	2244
K.435	1010.133	749.343	K.393
K.440	988.956	881.990	K.394
K.390	989.958	878.276	K.395
2231	960.893	876.914	K.396
2232	879.699	880.740	K.397

(任意欄)

面積一覽表

面積	X	面積	Y
	993.160	876.935	
	1005.458	876.801	
	1021.807	871.145	
	1031.065	865.233	
	1039.867	855.582	
	1047.339	850.948	
	1047.339	848.100	
	1054.269	846.392	
	1047.990	849.222	
	1060.777	845.946	
	1075.874	846.016	
	1099.599	836.943	
	973.755	793.131	
	968.822	819.231	
	966.909	846.332	
	952.956	871.431	
	946.084	897.531	

(任意欄)

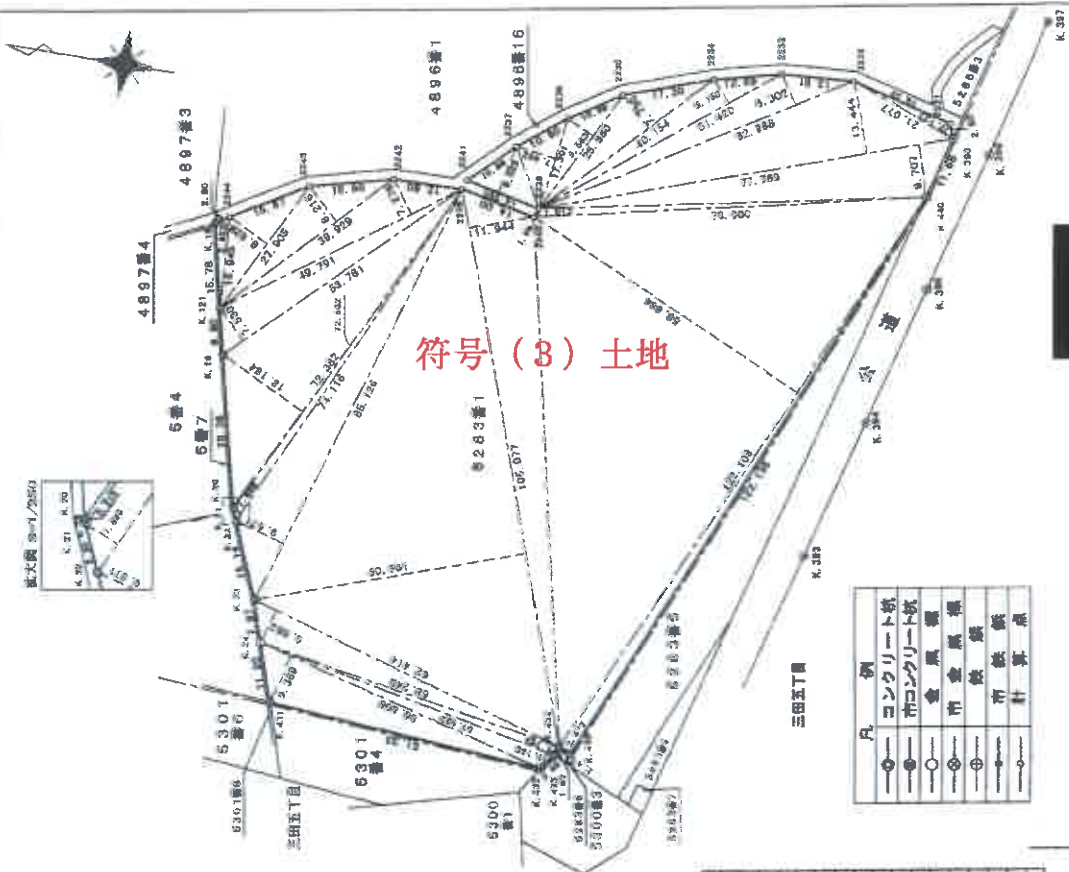
作成者

成19年3月22日作成

申請人

縮尺 1/1000

符号(3)土地



平成19年五月十七日

A3をA4に縮小

登記年月日：平成四年三月九日

363064

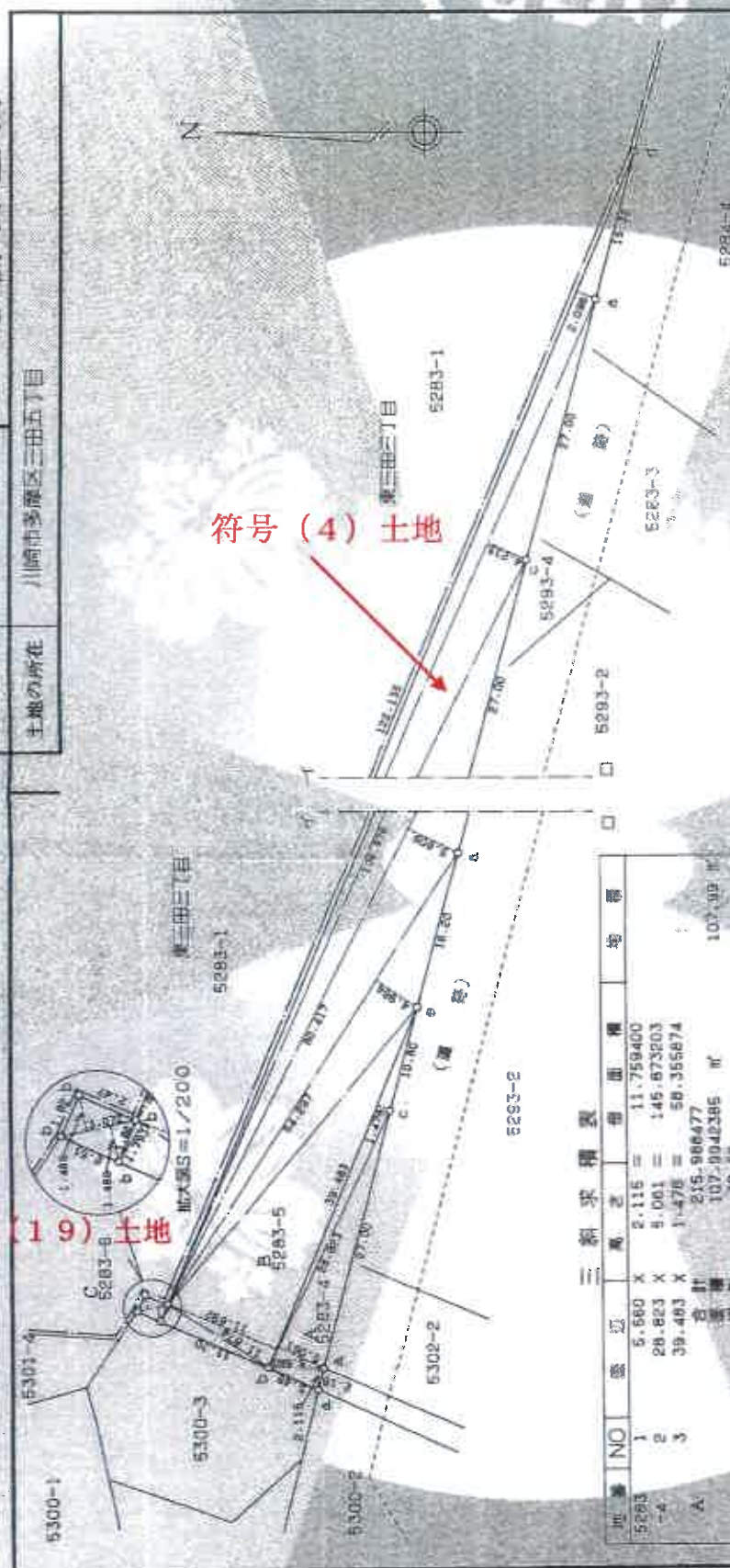
符号(19)土地

地積測量図

前5283-4後・新同一

地番 5283-4、75、-6

土地の所在 川崎市多摩区三田五丁目



符号(4)土地

三斜求積表

地番	NO	長さ	高さ	面積	地積
5283	1	5.680	X	2.116	= 11.759400
-4	2	28.823	X	4.001	= 145.673203
	3	39.483	X	1.478	= 58.355874
A	合計			255.986477	
	面積			107.9942395	m ²
	辺長			32.68	
5283	1	11.874	X	1.793	= 21.250082
-5	2	39.483	X	11.602	= 461.835216
	3	54.297	X	4.984	= 270.810248
	4	93.417	X	5.609	= 451.056853
	5	108.978	X	4.215	= 450.903840
B	6	122.133	X	2.094	= 255.994860
	合計			1311.499319	
	面積			955.749595	m ²
	辺長			289.11	
5283	1	3.072	X	1.465	= 4.50480
-6	2	3.072	X	1.489	= 4.574206
C	合計			9.074088	
	面積			4.5372240	m ²
	辺長			1.37	

境界線の種類	境界線の種類
a 市・コンクリート杭	b 民・コンクリート杭
c 市・プレート	d 民・プレート
e 旗	

※---は境界線の形状を示す。

申請人

平成四年三月九日

作製者

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている地積測量図の縮小図である。
令和7年7月31日 川崎市地方行政局国土課

登記簿

登記年月日：平成19年5月17日

349093

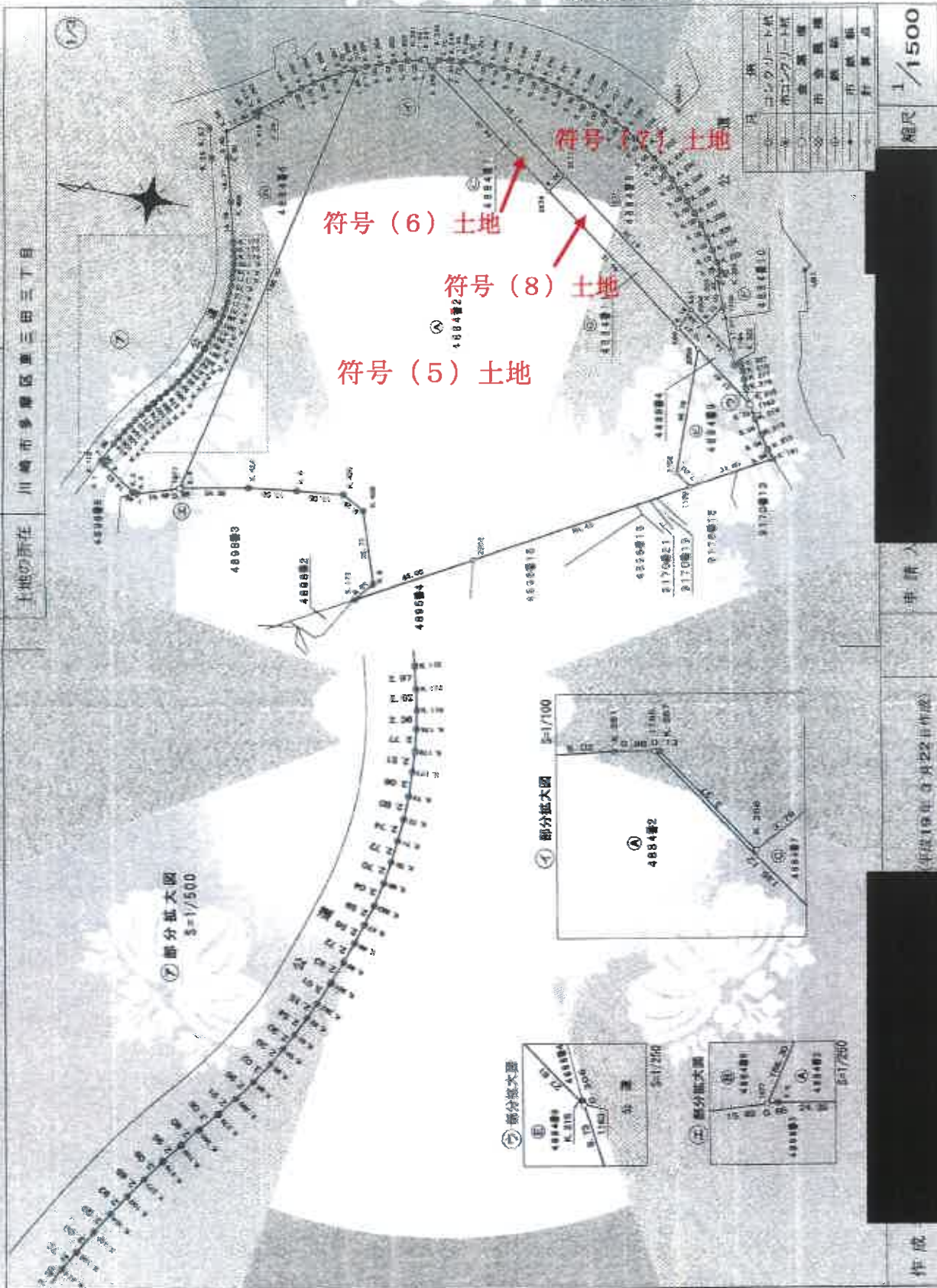
前4884-2後・新同一・新

地積測量図

地 番 4884第2
4884第6-4884第11

川崎市多摩区東三田三丁目

土地の所在



A3をA4に縮小

349094

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7月31日 横浜地方検察庁検事長 田中 義典

前 4884-2 後・新同一・新

2/3

地積測量圖

附

4月24日(周二)

土地の所在

2/3

[illegible]

（一）

品名	單位	數量	金額	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
1077		1195	480	924.181	33089.480578
K. 4		1194	433	924.180	-22673.580732
K. 424		1170	556	920.524	-36643.940450
K. 6		1163	390	922.553	-32126.146874
K. 426		1136	470	924.194	-33374.468074
K. 428		1120	369	929.931	-14890.777654
K. 458		1120	300	934.104	-42070.844680
K. 179		1126	124	937.430	-30370.068330
2220208		1068	242	918.436	-103801.321766
111169		1072	163	924.623	-64020.524976
111165		1018	391	927.654	65683.177456
22203		1018	338	1008.431	8508.9132448
1028		1028	840	1014.834	118277.914848
111165		1118	304	1008.436	1194856.171170
111161		1111	170	1008.360	6416.250832
K. 263		1141	083	1034.189	10449.2708932
K. 263		1142	088	1042.304	10409.048378
K. 264		1160	089	1061.203	10331.349597
K. 266		1163	100	1069.639	8296.987996
K. 266		1163	107	1079.308	43425.904326
1078		1168	371	1079.308	42244.036782
					1122.483380

100

符号 (5) 土地

平成九年五月廿七日

理 處

平成19年3月22日作成

人

仁聖

1/

349095

昭和7年7月31日 豊岡地方裁判所准生田裁判所

豐城地方志編纂委員會

000000

前 4884-2 後・新同一・新

4000000000

地積測量圖

土佐の所在

符号 (6) 土地

符号 (7) 土地

符号 (8) 土地

[illegible][illegible]

項目	金額	金額	金額
1. 現金	100.00	100.00	100.00
2. 預金	200.00	200.00	200.00
3. 有価証券	300.00	300.00	300.00
4. 固定資産	400.00	400.00	400.00
5. 流動負債	500.00	500.00	500.00
6. 固定負債	600.00	600.00	600.00
7. 純資産	700.00	700.00	700.00
8. 合計	1,300.00	1,300.00	1,300.00

[illegible][illegible][illegible]

作戒者

宣統三年三月二十二日(戊戌)

非個人

暗反

平成九年 五月 廿七日

これは國史に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月31日 横須賀地方自治協会の記録係 田中 浩

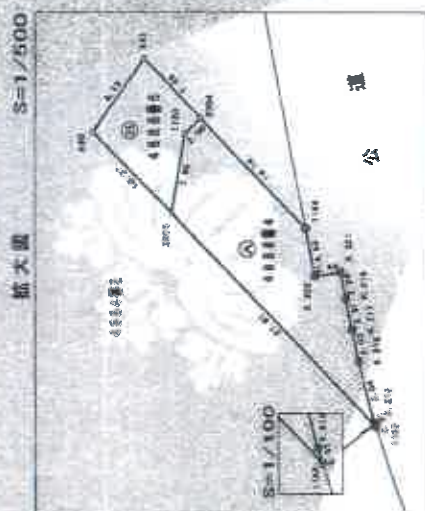
349105

地積測量圖

前4888-4後·新同1·新

1997

土地の所在

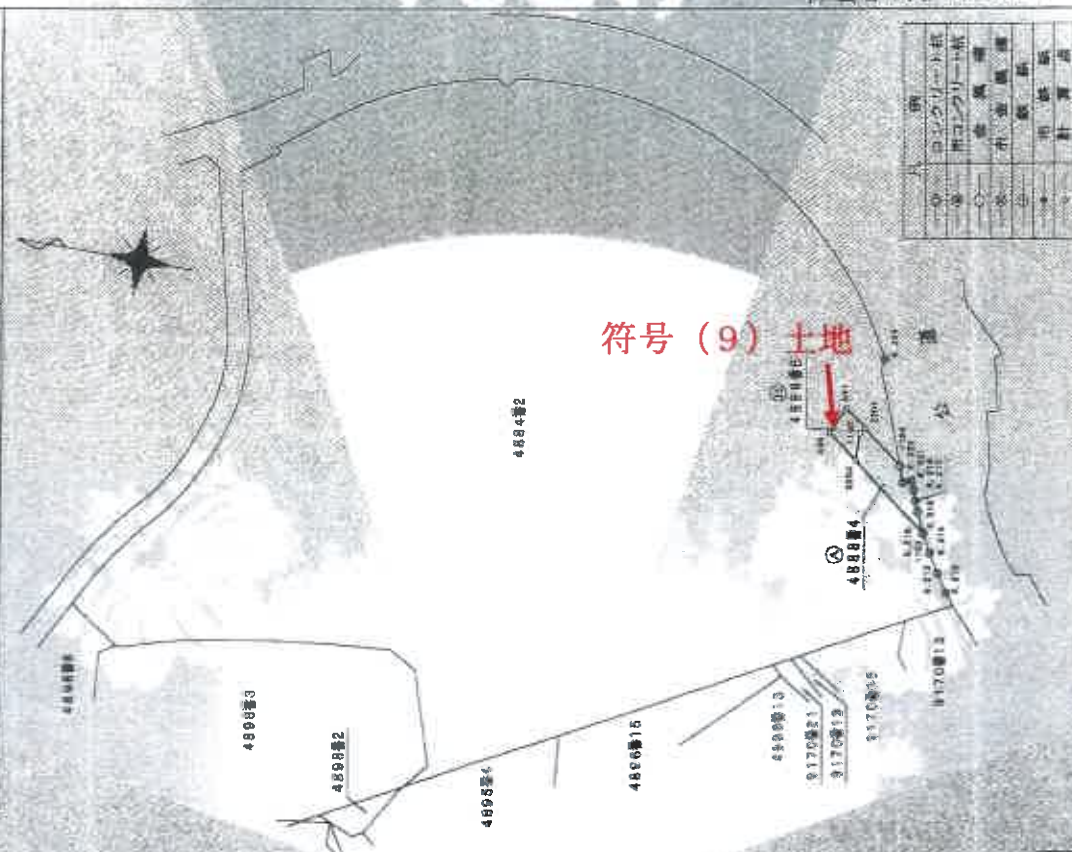


廣東省立第一中學

(一)

[illegible][illegible][illegible][illegible]

1997-1998



符号 (9) 土地

①	コロンビア・リコー
②	リコー・コロンビア
③	リコー・コロンビア
④	リコー・コロンビア
⑤	リコー・コロンビア
⑥	リコー・コロンビア
⑦	リコー・コロンビア
⑧	リコー・コロンビア
⑨	リコー・コロンビア
⑩	リコー・コロンビア
⑪	リコー・コロンビア
⑫	リコー・コロンビア
⑬	リコー・コロンビア
⑭	リコー・コロンビア
⑮	リコー・コロンビア
⑯	リコー・コロンビア
⑰	リコー・コロンビア
⑱	リコー・コロンビア
⑲	リコー・コロンビア
⑳	リコー・コロンビア
㉑	リコー・コロンビア
㉒	リコー・コロンビア
㉓	リコー・コロンビア
㉔	リコー・コロンビア
㉕	リコー・コロンビア
㉖	リコー・コロンビア
㉗	リコー・コロンビア
㉘	リコー・コロンビア
㉙	リコー・コロンビア
㉚	リコー・コロンビア
㉛	リコー・コロンビア
㉜	リコー・コロンビア
㉝	リコー・コロンビア
㉞	リコー・コロンビア
㉟	リコー・コロンビア
㊱	リコー・コロンビア
㊲	リコー・コロンビア
㊳	リコー・コロンビア
㊴	リコー・コロンビア
㊵	リコー・コロンビア
㊶	リコー・コロンビア
㊷	リコー・コロンビア
㊸	リコー・コロンビア
㊹	リコー・コロンビア
㊺	リコー・コロンビア
㊻	リコー・コロンビア
㊼	リコー・コロンビア
㊽	リコー・コロンビア
㊾	リコー・コロンビア
㊿	リコー・コロンビア

習

15000

100

平成10年3月22日作成

御覽

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年5月17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。

(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)

令和7年9月17日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

A3をA4に縮小

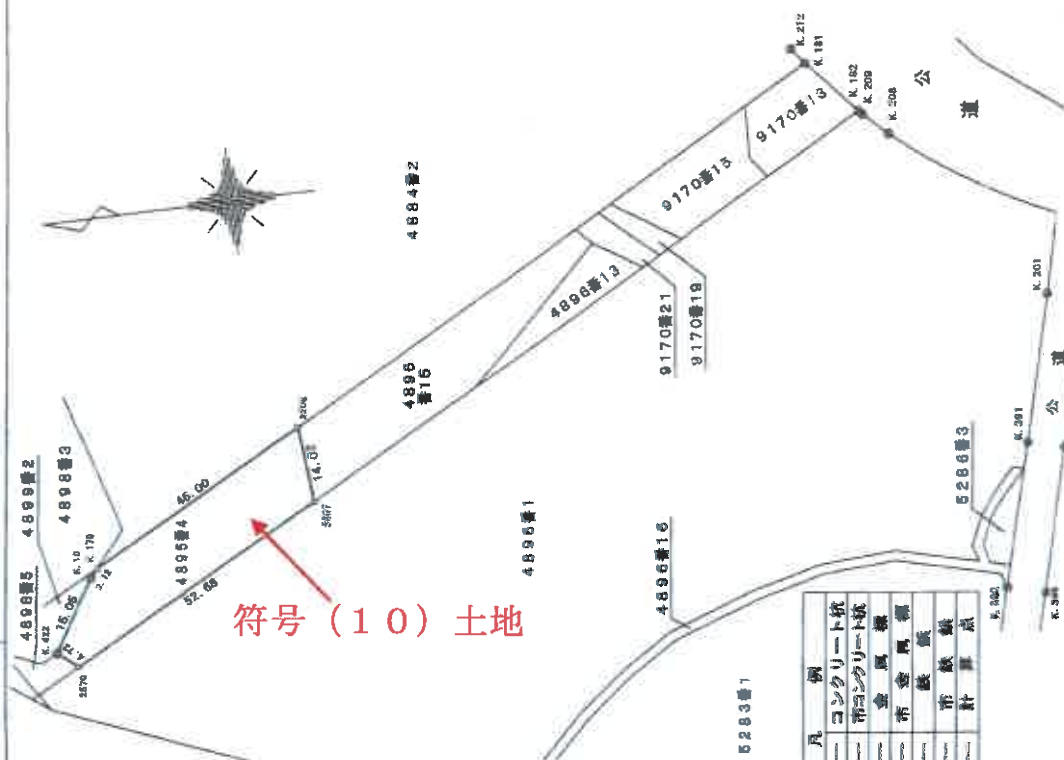
349110

前 4895-14 新同一

地 積 測 量 図

地 番 4895番4

土地の所在 川崎市多摩区奥三田三丁目



符号(10)土地

座標表

地番	4895番4			
座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
2570	1131.242	879.827	-43957.916574	
2207	1084.896	904.878	-40719.510000	
2208	1086.242	918.836	37606.119808	
K.179	1125.824	897.430	38732.707330	
K.10	1127.179	895.796	8092.639132	
K.422	1134.858	882.858	3592.348202	
		管界点	1346.388848	
			673.1844490	
			673.18 m	

(任意座標)

引地測量ポイント

測 点 名	X	Y	備 考
K.268	938.900	924.653	
K.397	946.084	897.531	
K.396	952.986	871.431	
K.181	985.058	973.657	
K.212	987.389	976.635	
K.209	975.985	952.834	
K.208	971.295	958.688	
K.204	946.010	925.754	
K.391	953.928	898.370	
K.390	959.868	873.275	
K.182	976.359	963.945	

(任意座標)

凡 例
①— コングリート状
②— 市コングリート状
③— 金 属 線
④— 市 金 属 線
⑤— 鉄 線
⑥— 市 鉄 線
⑦— 計 算 点

作成者

平成19年3月22日作成

申請人

縮尺 1/1000

平成19年5月27日

登記年月日：昭和47年8月31日

349111

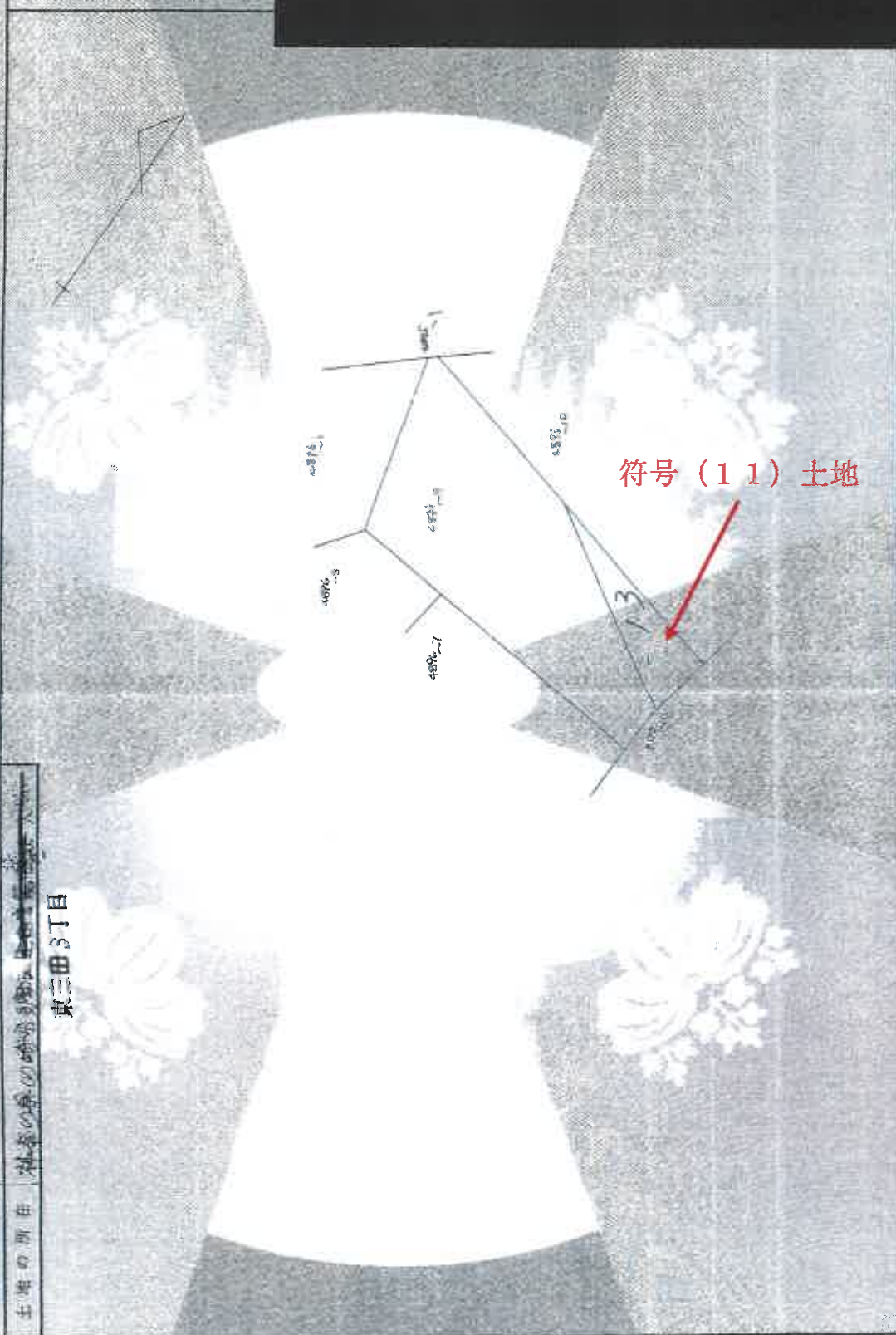
地番 4896-9 新 4896-1-13

地番	4896-9	13
土地の所在	林道の東の地味地番 4896-1-13	

東三田3丁目

土地所在図

作製年月日
昭和47年八月七日



A3をA4に縮小

これは図面に記載されている土地を正確に示すために作成された図面です。
昭和47年7月31日 国土地院 国土地院 国土地院

前 4896-9 32: 新 4896-1-13

349112

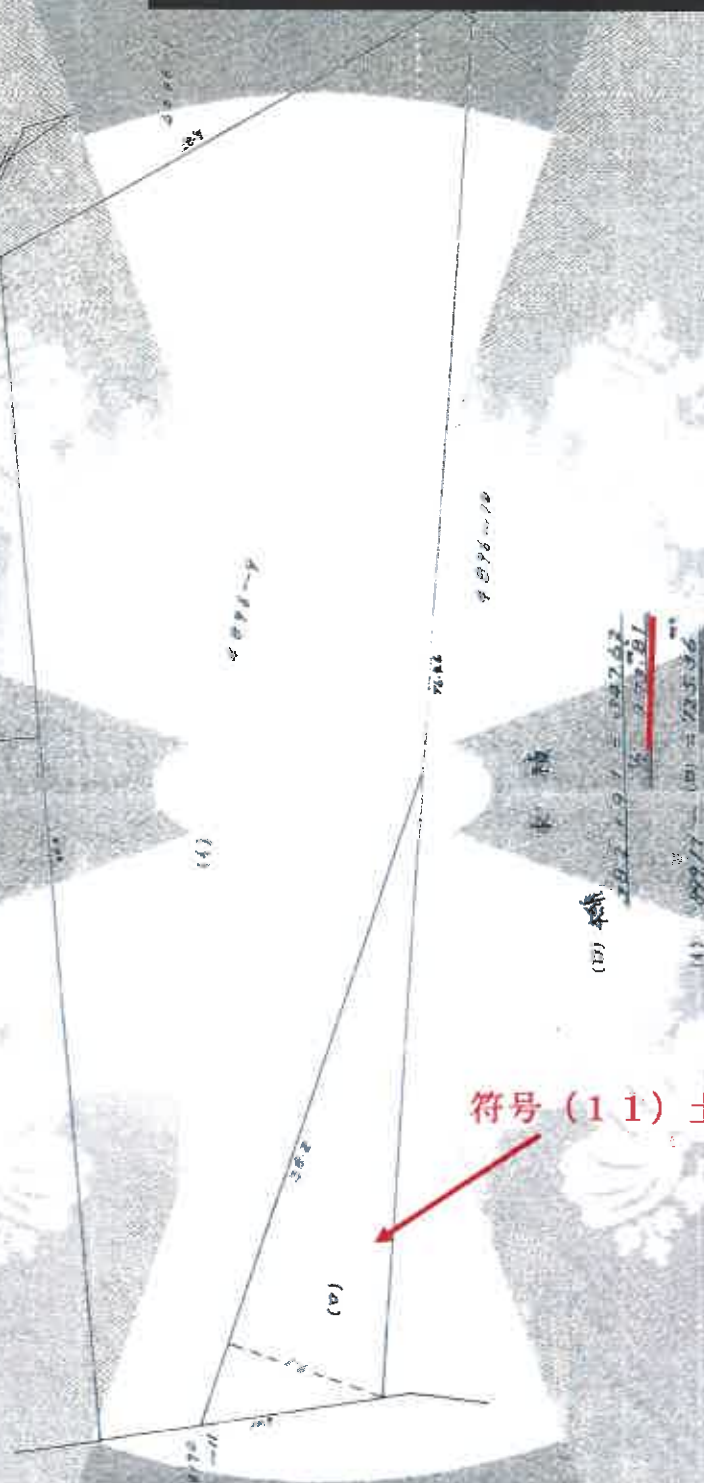
上地所測圖

地番	2096-2-13	地
土地の所在	川崎町	土地の所在

東三田3丁目

作 業 年 月 日

昭和四十六年七月七日



符号 (1 1) 土地

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である
 令和7年7月31日 横浜地方検察庁検事出雲浩

222

349113

前 4896-15後・新同一・

图 量测地积

非

4月15日 星期一

土地の所在

符号 (12) 土地

4896卷1

1

	凡例	
(一)	コンクリート板	
(二)	市田ンクリート杭	
(三)	金風車	
(四)	市田風車	
(五)	山崎風車	
(六)	計測機	

作 成 者

或10年3月22日作(保)

$$\frac{1}{1000}$$

平成九年 五月廿七日

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年3月29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。
(横浜地方方法務局庶生出張所管轄)

令和7年9月17日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

349132

前4898-5 後・新同一新

地積測量図

地番 4898番5
4898番9

土地の所在 川崎市多摩区東三田三丁目

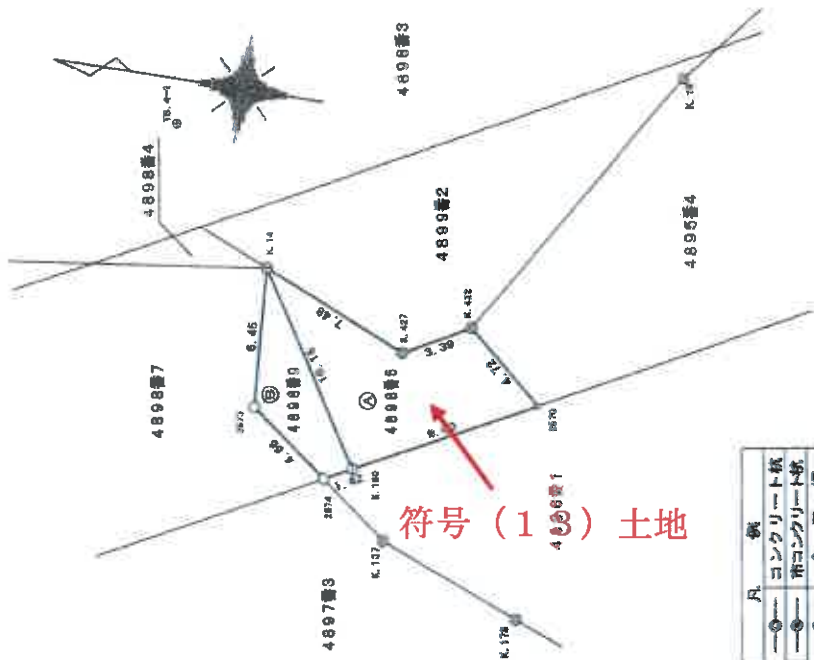
面積計算表

点番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.180	1139.198	976.831	11608.600004
K.14	1144.726	984.041	-1210.002039
K.427	1137.810	981.191	-8406.902768
K.422	1134.866	982.866	-8709.811344
2870	1131.242	979.927	3610.830737
			-97.106030
			48.802680
			48.68

点番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2873	1144.186	977.911	-9764.961160
2874	1140.436	974.847	-4374.284000
K.180	1139.199	976.831	3168.027800
K.14	1144.726	984.041	4420.208000
			38.808810
			18.408400
			18.49
			(任意数値)
			67.061360

面積計算リスト

点番	X	Y	面積
K.137	1137.811	973.491	
K.176	1130.641	969.871	
K.10	1127.173	966.798	
19.5	1121.646	966.638	
19.4-1	1140.932	969.991	
			(任意数値)



凡例
コンクリート杭
市コンクリート杭
市金風杭
鉄杭
ブラスチック杭
計測点

作成者

成19年3月16日作成

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

平成19年3月9日登記

登記年月日：平成19年5月17日

349205

前5286-3 後・新同一・新

地積測量図

地番 5286003

土地の所在 川崎市多摩区東三田三丁目

土地の所在

座標変換表

測点番号	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) / Vn
2225	954.379	904.850	147.613000
2227	959.053	909.519	6422.327180
3226	961.409	906.174	3896.607078
3228	963.450	901.500	948.526200
2229	963.578	978.216	-4004.467012
2230	926.394	977.300	-7277.914860
面積			130.597546
地積			65.29 m ²

(任意座標)

引張点座標リスト

測点名	X	Y	座標
K.397	946.084	907.531	
K.398	952.985	971.431	
K.399	953.029	898.970	
K.390	959.559	873.275	

(任意座標)

符号(14)土地

凡例	説明
○	コンクリート杭
●	鉄コウクリート杭
○	測量点
△	市会議員
+	市議員
+	市議員
+	市議員

A3をA4に縮小

これは図面に記載された内容を示すもので、正確性を保証するものではありません。
令和7年7月31日 横浜地方建設局 測量課

平成19年5月27日

縮尺 1/250

申請人

平成10年3月22日作成

作成者

登記年月日：平成19年5月17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。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
平成19年5月17日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

A3をA4に縮小

349226

前9170-15後・新同一・新

地積測量図

地番	9170番15 9170番25
土地の所在	川崎市多摩区東三田三丁目

三斜求積表

地番 ④ 9170番15		高	広	面積	積
NO.	座				
1	26.489	7.776		208.951975	
2	26.489	2.492		66.010588	
3	16.668	4.513		75.222684	
4				347.185247	
5				173.5926235	
6				173.59	m ²

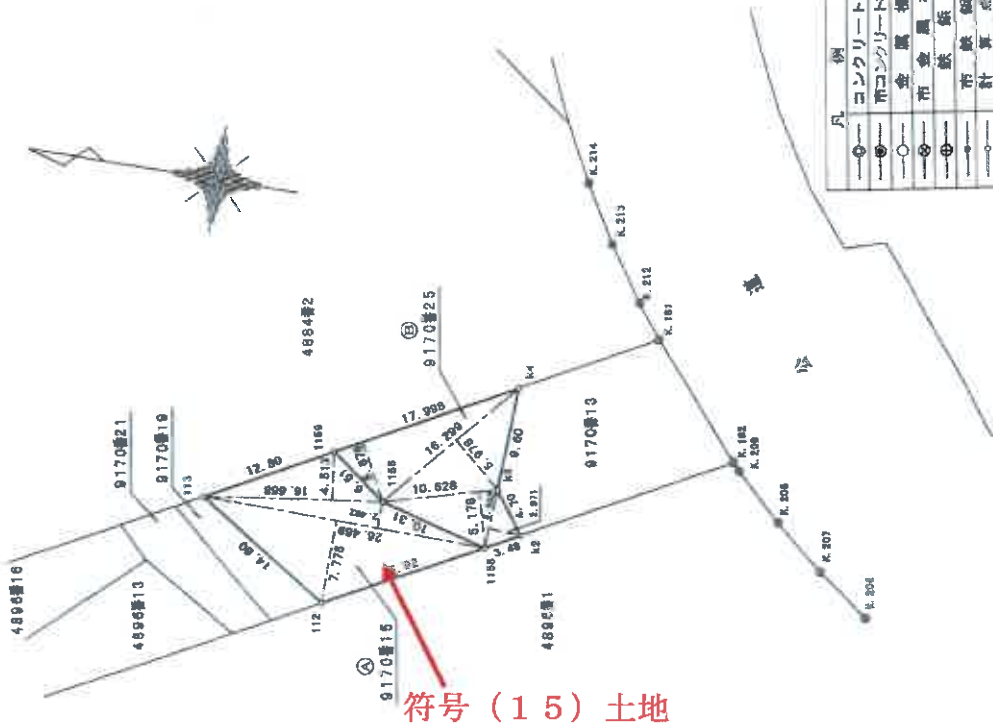
地番 ⑤ 9170番25					
NO.	座	辺	高さ	面積	積
1		5.452	2.971	16.197802	
2		10.628	5.178	55.031784	
3		16.298	6.978	97.438422	
4		17.998	6.976	105.758248	
5			面積		274.421346
6			面積		137.2106730
7			地積	137.21	m ²

總計 310.8032065

座標リスト

測点	座	X	座	Y	座
112		1011.835		944.477	
113		1024.114		952.435	
K2		994.589		953.702	
1168		997.826		952.048	
1156		1007.599		954.686	
1159		1012.853		958.525	
K4		997.022		967.087	
K3		997.348		957.493	
K.212		987.389		976.635	
K.213		990.762		981.844	
K.214		993.852		968.831	
K.181		985.059		973.557	
K.182		978.359		963.645	
K.206		961.859		951.158	
K.207		966.881		954.792	
K.209		975.885		962.934	
K.208		971.295		958.888	

(計算結果)



申請人

平成19年3月22日作成

作成

縮尺 1/500

平成19年5月27日

登記年月日：平成14年3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。
(横浜地方方法務局麻生出張所管轄)
令和7年9月17日 横浜地方方法務局川崎支局

登記官

A3をA4に縮小

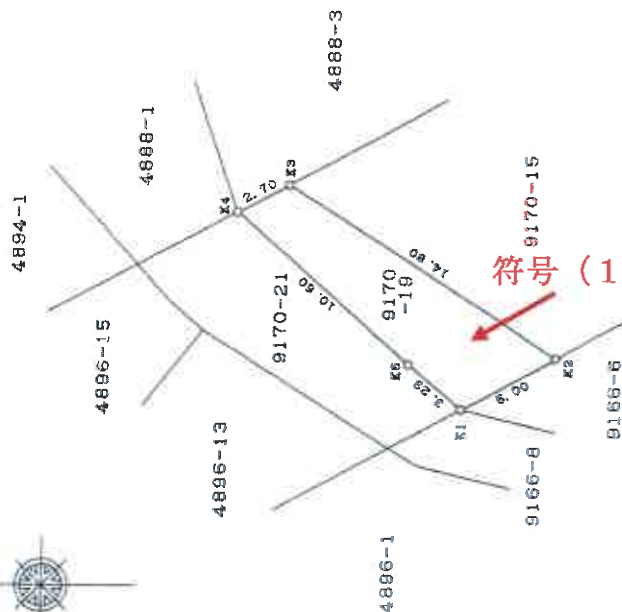
平成十四年三月十五日登記

前 9170-19 後・新同一・新

349220

地積測量図

地番	9170-19
土地の所在	川崎市多摩区東三田三丁目



座標求積表

地番	9170-19	X	Y	$X_i + 1 - X_i$	$Y_i(X_i + 1 - X_i)$
K1	地上点	1016.034	942.089	-6.892	-6492.940308
K2	地上点	1011.635	944.477	8.080	7831.374160
K3	地上点	1024.114	952.435	14.854	14147.468490
K4	地上点	1026.489	951.151	-5.587	-5314.080637
K5	地上点	1016.527	944.153	-10.455	-9871.119615
				倍面積	100.697090 m ²
				面積	50.3485450 m ²
				面積	50.34

作製者

平成14年3月12日(作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に反映されている内容を証明した書面。あつた
令和7年7月31日 横浜地方生活協働推進センター

令和7年7月31日

總發行所：東京證券交易所

한글서체

A3をA4に縮小

始阿教理基号: W71750

349221

前 9796-77 後 新 9795-21 48814 896-1

地	産	2000-1	20	2
土産の所在 甲午の米の味を多量に含むは稀見也				
明治二十一年				
第 三 F131				

土地所在地

昭和四十七年七月十七日

符号 (17) 土地

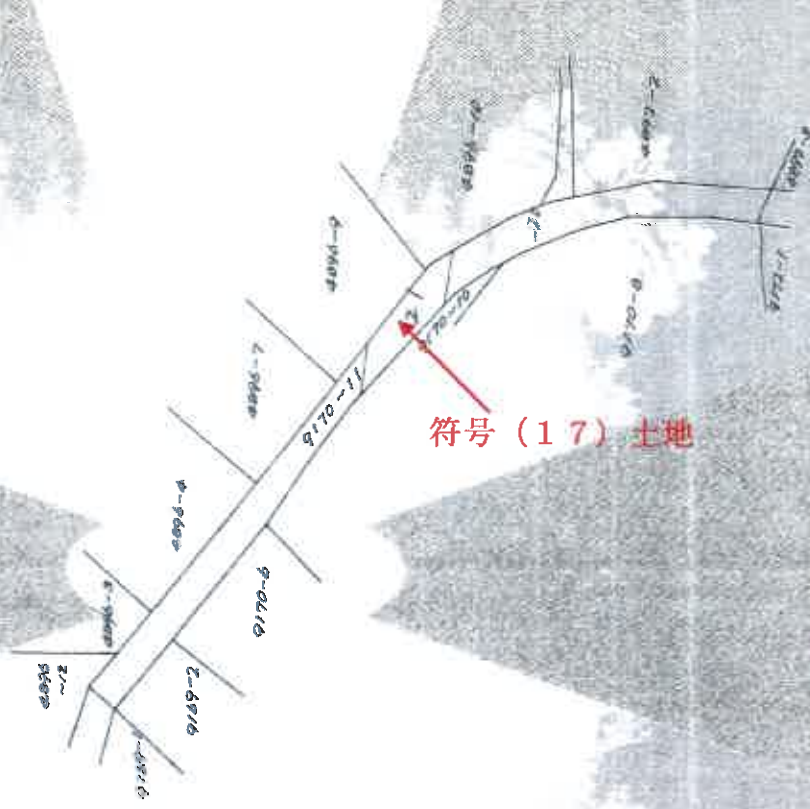
登記年月日：昭和42年8月31日

349222

前9170-11後・新9170-21・4888-1・4896-1

地番	9170-11, -20, 2
土地の所在	群馬県高崎市東三田3丁目 新形7丁目

作製年月日	昭和42年7月31日
作製者	



A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を縮小したものである
昭和42年7月31日 国土地院方法局第三課

登記年月日：昭和17年8月31日

令和7年7月31日 関係地方官署名欄

349223

新 9170-21・4888-1・4896-1

地番	9170-21	地積測量図
土地の所在	田舎橋馬込東三田3丁目	
地目	雑形一丁目	
作成年月日		
測量年月日		



符号(17)土地

東横

面積

(1)	12.6 x (27 + 12) = 51.66
	11.5 x 0.6 = 6.90
	13.8 x (27 + 11) = 67.00
	81 x 25.56 = 2070.00
	12.6 x 2.78 = 35.03

面積

(2)	12.6 x (27 + 12) = 51.66
	12.0 x 2.7 = 32.40
	10.0 x 3.1 = 31.00
	10.2 x 2.2 = 22.44
	20.1 x 2.0 = 40.20
	10.2 x (27 + 11) = 40.20
	12.6 x 2.78 = 35.03
	12.6 x 2.78 = 35.03
	12.6 x 2.78 = 35.03

A3をA4に縮小

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：平成18年10月24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。
(横浜地方裁判所麻生出張所管轄)
令和7年9月17日 横浜地方裁判所川崎支部

登記官

A3をA4に縮小

平成28年8月4日登記

前5283-4後・新同

363065

地番
5283番4
5283番7

地積測量図

土地の所在
川崎市多摩区三田五丁目

面積求積表

地番 測点	(任意座標)		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
5283番4 K.437	1000.169	742.916	9754.487080
1083	998.038	741.970	-2362.432480
1085	996.985	745.939	-3020.282717
1084	993.989	745.138	-6933.609090
K.386	987.680	768.893	-6982.317339
K.439	984.908	779.330	9733.052370
併面積		併面積	188.997830
地積		地積	94.49 m

地番 測点	(任意座標)		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
5283番7 1085	996.985	745.933	3020.282717
1083	998.038	741.970	-1350.385400
K.439	995.165	740.894	-2539.099032
K.52	994.610	742.798	-873.530448
1084	993.989	745.138	1769.702750
併面積		併面積	26.970587
地積		地積	13.48 m

計 107.9842085

面積一覧表

測点名	X	Y	面積
K.54	987.257	742.838	
K.55	987.019	742.977	
K.392	980.648	767.031	

(任意座標)

凡 例	
○	コンクリート杭
●	市コンクリート杭
○	金属標
●	市金属標
○	鉄線
●	市鉄線
○	計算点

符号(18)土地

作成者

平成18年10月13日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成13年2月9日

令和7年9月17日
横濱地方方法務局川崎支局
横濱地方方法務局川崎支局
（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。）
（横濱地方方法務局川崎支局所管地籍課）

A3をA4に縮小

363078

前 5301-4 後・新同一・前

地積測量図

地 番 5301-4

土地の所在 川崎市多摩区三田五丁目

地籍変更



東三田三丁目

符号(20)土地

三 斜 求 積 表

地番 NO	底辺	高さ	延面積	地積
5301-4	22.352 X	5.012 =	112.028224	
	28.887 X	3.233 =	98.824671	
	48.791 X	8.221 =	449.801811	
	50.887 X	6.226 =	316.697942	
	51.334 X	1.146 =	58.777430	
	合計	1034.030078		517.01 m ²
	面積	517.015039	m ²	
	面積	186.39		

境界線の種類	a	b	c	d	e
	市・コンクリート杭	民・コンクリート杭	市・プレート	民・プレート	e 板

※ ----- は道路の形状を示す。

作製者

申請人

平成12年11月22日作製

縮尺 1/500

(特許川崎土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年8月25日

令和7年7月31日

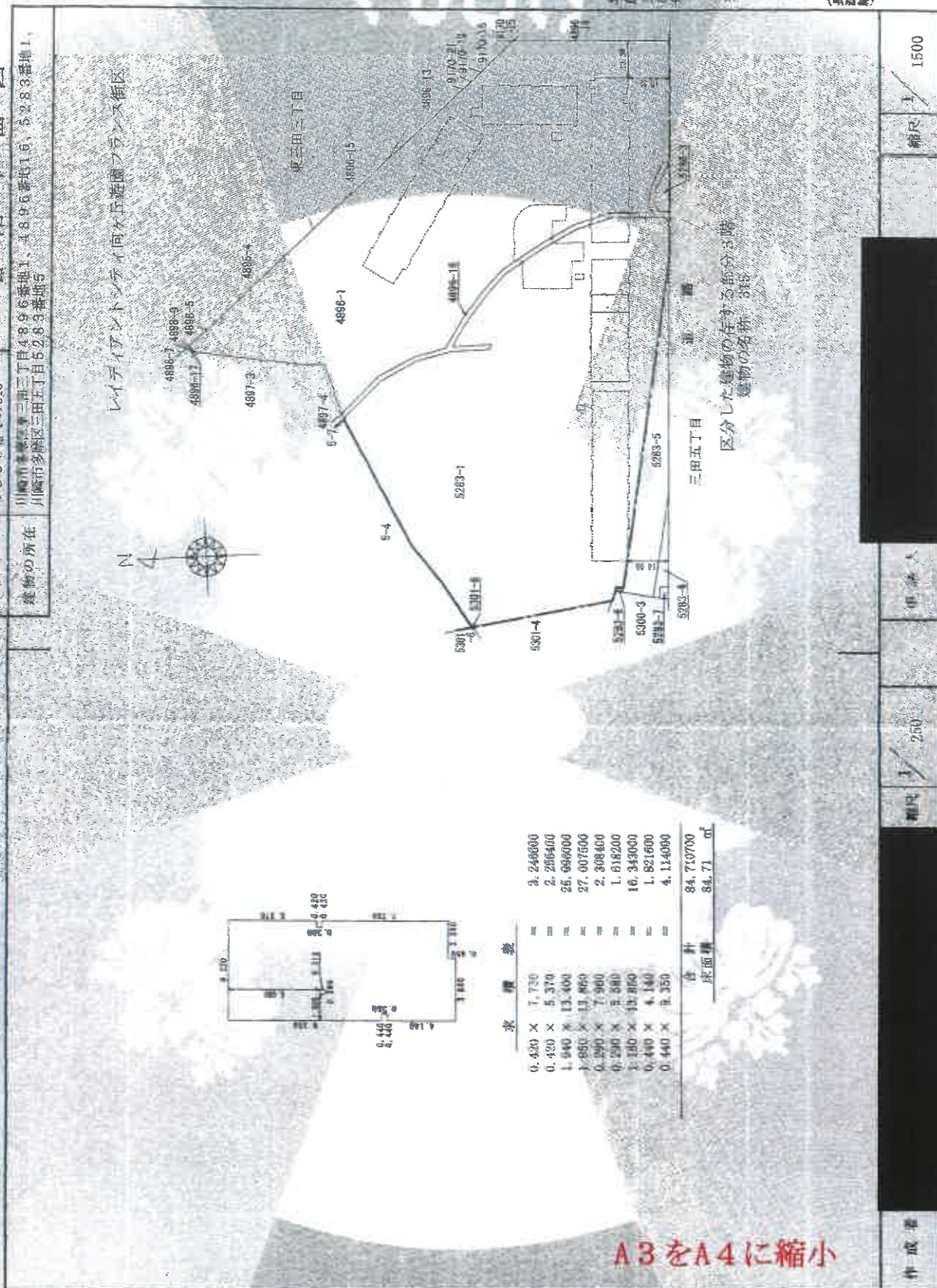
横浜地方建設局 民生部 所

建物平面図

東三田三丁目
4896番地の315

東三田三丁目4896番地1、1896番地16、5283番地1、
川崎市多摩区三田五丁目5283番地5

389639 各階平面図



A3をA4に縮小

作成者

縮尺 1/250

車道

縮尺 1/1500

平成30年8月25日登記 (実測)

建物概略間取図

