

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 8 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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	7,860,000 6,288,000		1,572,000	48,315	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区けやき平571番地1、571番地2、
572番地1、572番地2

建物の名称 宮前平グリーンハイツ45号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき平571番1の19

建物の名称 45-101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.48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 川崎市宮前区けやき平353番1

地 目 宅地

地 積 4043.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番4

地 目 宅地

地 積 4170.43平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	3 3 0 2. 1 9 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 8
地 目	宅地
地 積	4 4 2 7. 4 0 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 1 1
地 目	宅地
地 積	2 9 8 9. 9 1 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 1 2
地 目	雑種地
地 積	1 7 5 8 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 1 4
地 目	宅地
地 積	1 3 8. 2 3 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 1 8
地 目	宅地
地 積	2 0 6 9. 4 8 平方メートル
土地の符号	9



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 2. 3 9 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 9 5. 9 0 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0. 2 7 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 7 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9. 3 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 5 0. 3 3 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	1 2 3 9 6 . 7 6 平方メートル
土地の符号	1 5
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 9
地 目	宅地
地 積	4 0 3 2 . 0 3 平方メートル
土地の符号	1 6
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 3 4 番 5
地 目	宅地
地 積	3 1 6 2 . 4 2 平方メートル
土地の符号	1 7
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 4 6 番 6
地 目	宅地
地 積	1 5 9 2 . 4 0 平方メートル
土地の符号	1 8
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 6 2 番 3
地 目	宅地
地 積	3 8 . 0 0 平方メートル
土地の符号	1 9
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 6 2 番 9
地 目	宅地
地 積	1 6 9 . 0 0 平方メートル
土地の符号	2 0



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番3

地 目 宅地

地 積 155.00平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番5

地 目 宅地

地 積 103.00平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番4

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番5

地 目 宅地

地 積 72.00平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番7

地 目 宅地

地 積 370.00平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番8

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番1

地 目 宅地

地 積 1193.35 平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番4

地 目 雑種地

地 積 1223 平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番8

地 目 雑種地

地 積 1252 平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平471番2

地 目 宅地

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 30

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番2

地 目 宅地

地 積 42.00 平方メートル

土地の符号 31



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 3 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 3 . 7 1 平方メートル

土地の符号 3 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 5

地 目 宅地

地 積 6 . 6 7 平方メートル

土地の符号 3 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 . 0 0 平方メートル

土地の符号 3 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 1 0

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積	1. 6 4 平方メートル
土地の符号	3 7
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 2 5
地 目	宅地
地 積	1 5 8. 0 0 平方メートル
土地の符号	3 8
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 7 5 番 4
地 目	宅地
地 積	2 7. 0 0 平方メートル
土地の符号	3 9
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 7 5 番 9
地 目	宅地
地 積	1 3. 0 0 平方メートル
土地の符号	4 0
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 7 7 番 3
地 目	雑種地
地 積	3 7 平方メートル
土地の符号	4 1
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平 4 7 7 番 5
地 目	雑種地
地 積	1 6 平方メートル
土地の符号	4 2



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 6 4 平方メートル

土地の符号 4 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 4

地 目 雑種地

地 積 2 1 平方メートル

土地の符号 4 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 4 平方メートル

土地の符号 4 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 1 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 1 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 36.00 平方メートル

土地の符号 48

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番3

地 目 宅地

地 積 163.00 平方メートル

土地の符号 49

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番5

地 目 宅地

地 積 33.00 平方メートル

土地の符号 50

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番10

地 目 雑種地

地 積 0.14 平方メートル

土地の符号 51

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番11

地 目 雑種地

地 積 1.22 平方メートル

土地の符号 52

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平485番6

地 目 宅地

地 積 273.00 平方メートル

土地の符号 53



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 6 番 3

地 目 宅地

地 積 9 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 5 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 0 8 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 0 . 0 0 平方メートル

土地の符号 5 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 5 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 3 8 6 . 8 5 平方メートル

土地の符号 5 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 6 3 番 6

地 目 宅地

地 積 2 2 0 7 . 4 3 平方メートル

土地の符号 5 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 4 4 5 . 6 3 平方メートル

土地の符号 5 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 6 9 番 6

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 6 0 2 平方メートル

土地の符号 5 9

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 6 9 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 3 9 0 平方メートル

土地の符号 6 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 1 1 8 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 6 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 6 1

所在及び地番 川崎市宮前区平六丁目 1 0 0 6 番 3

地 目 宅地

地 積 4 0 . 4 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ～ 6 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 5 3 1 0 分の 3 5 5

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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

【物件番号1】

・地上権

範 囲 土地の符号19, 21, 24, 25, 29, 31, 34, 35, 37, 39, 45ないし49, 52ないし54の東京湾平均海面上9.90mから上23.40mの間

目 的 鉄道敷地(符号37は「鉄道敷設」)

地上権者 東日本旅客鉄道株式会社

存続期間 鉄道構築物存続中

地 代 無料

・地役権

範 囲 土地の符号18, 30, 31及び44の全部

要役地 川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2

設定日 昭和36年12月26日

目 的 送電線路の保持

・地役権

範 囲 土地の符号20及び22の全部

要役地 川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2

設定日 昭和36年12月25日(符号22は同月26日)

目 的 送電線路の設置及び保全の為此の送電線路下に建造物築造及び竹木植栽しないこと

・地役権

範 囲 土地の符号40ないし43, 50及び51の全部



要役地 川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2
設定日 昭和36年12月26日（符号50は同37年1月10日）
目的 送電線路の設置及び保全の為の土地の立入及びこの送電線路下に
建造物の築造及び竹木植栽禁止

・地役権

範囲 土地の符号32, 35, 38及び39の全部
要役地 川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2
設定日 昭和37年1月10日
目的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

・地役権

範囲 土地の符号23の全部
要役地 川崎市千年字北浦785番3
設定日 昭和46年10月8日
目的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置及びその保全のための
土地立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び共有者Bが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区けやき平571番地1、571番地2、
572番地1、572番地2

建物の名称 宮前平グリーンハイツ45号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき平571番1の19

建物の名称 45-101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.48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 川崎市宮前区けやき平353番1

地 目 宅地

地 積 4043.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番4

地 目 宅地

地 積 4170.43平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3302.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番8

地 目 宅地

地 積 4427.40平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番11

地 目 宅地

地 積 2989.91平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番12

地 目 雑種地

地 積 1758平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番14

地 目 宅地

地 積 138.23平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番18

地 目 宅地

地 積 2069.48平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 2. 3 9 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 9 5. 9 0 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0. 2 7 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 7 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9. 3 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 5 0. 3 3 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12396.76平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平429番9

地 目 宅地

地 積 4032.03平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平434番5

地 目 宅地

地 積 3162.42平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平446番6

地 目 宅地

地 積 1592.40平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平462番3

地 目 宅地

地 積 38.00平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平462番9

地 目 宅地

地 積 169.00平方メートル

土地の符号 20



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番3

地 目 宅地

地 積 155.00平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番5

地 目 宅地

地 積 103.00平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番4

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番5

地 目 宅地

地 積 72.00平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番7

地 目 宅地

地 積 370.00平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番1

地 目 宅地

地 積 1193.35 平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番4

地 目 雑種地

地 積 1223 平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番8

地 目 雑種地

地 積 1252 平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平471番2

地 目 宅地

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 30

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番2

地 目 宅地

地 積 42.00 平方メートル

土地の符号 31



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 3 番 3

地 目 宅地

地 積 13.00 平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 2

地 目 宅地

地 積 133.00 平方メートル

土地の符号 33

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 3

地 目 宅地

地 積 423.71 平方メートル

土地の符号 34

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 5

地 目 宅地

地 積 6.67 平方メートル

土地の符号 35

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 6

地 目 宅地

地 積 11.00 平方メートル

土地の符号 36

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1. 64平方メートル

土地の符号 37

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番25

地 目 宅地

地 積 158.00平方メートル

土地の符号 38

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平475番4

地 目 宅地

地 積 27.00平方メートル

土地の符号 39

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平475番9

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

土地の符号 40

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平477番3

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

土地の符号 41

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平477番5

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

土地の符号 42



物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 6 4 平方メートル

土地の符号 4 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 4

地 目 雑種地

地 積 2 1 平方メートル

土地の符号 4 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 4 平方メートル

土地の符号 4 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 1 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 1 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 36.00平方メートル

土地の符号 48

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番3

地 目 宅地

地 積 163.00平方メートル

土地の符号 49

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番5

地 目 宅地

地 積 33.00平方メートル

土地の符号 50

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番10

地 目 雑種地

地 積 0.14平方メートル

土地の符号 51

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番11

地 目 雑種地

地 積 1.22平方メートル

土地の符号 52

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平485番6

地 目 宅地

地 積 273.00平方メートル

土地の符号 53



11

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平486番3

地 目 宅地

地 積 95.00平方メートル

土地の符号 54

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平508番10

地 目 宅地

地 積 60.00平方メートル

土地の符号 55

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平553番5

地 目 宅地

地 積 6386.85平方メートル

土地の符号 56

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平563番6

地 目 宅地

地 積 2207.43平方メートル

土地の符号 57

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番1

地 目 宅地

地 積 11445.63平方メートル

土地の符号 58

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番6

地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 6 0 2 平方メートル

土地の符号 5 9

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 5 6 9 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 3 9 0 平方メートル

土地の符号 6 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 1 1 8 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 6 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 6 1

所在及び地番 川崎市宮前区平六丁目 1 0 0 6 番 3

地 目 宅地

地 積 4 0 . 4 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ~ 6 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 万 5 3 1 0 分の 3 5 5

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月 6日受理
令和 7年 2月 27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 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市宮前区けやき平571番地1、571番地2、
572番地1、572番地2

建物の名称 宮前平グリーンハイツ45号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき平571番1の19

建物の名称 45-101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.48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 川崎市宮前区けやき平353番1

地 目 宅地

地 積 4043.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番4

地 目 宅地

地 積 4170.43平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3302.19 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番8

地 目 宅地

地 積 4427.40 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番11

地 目 宅地

地 積 2989.91 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番12

地 目 雑種地

地 積 1758 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番14

地 目 宅地

地 積 138.23 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番18

地 目 宅地

地 積 2069.48 平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 2. 3 9 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 9 5. 9 0 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0. 2 7 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 7 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9. 3 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 5 0. 3 3 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	12396.76平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平429番9
地 目	宅地
地 積	4032.03平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平434番5
地 目	宅地
地 積	3162.42平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平446番6
地 目	宅地
地 積	1592.40平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平462番3
地 目	宅地
地 積	38.00平方メートル
土地の符号	19
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平462番9
地 目	宅地
地 積	169.00平方メートル
土地の符号	20

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番3

地 目 宅地

地 積 155.00平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番5

地 目 宅地

地 積 103.00平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番4

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番5

地 目 宅地

地 積 72.00平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番7

地 目 宅地

地 積 370.00平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番1

地 目 宅地

地 積 1193.35 平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番4

地 目 雑種地

地 積 1223 平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番8

地 目 雑種地

地 積 1252 平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平471番2

地 目 宅地

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 30

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番2

地 目 宅地

地 積 42.00 平方メートル

土地の符号 31

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番3

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番2

地 目 宅地

地 積 133.00平方メートル

土地の符号 33

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番3

地 目 宅地

地 積 423.71平方メートル

土地の符号 34

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番5

地 目 宅地

地 積 6.67平方メートル

土地の符号 35

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番6

地 目 宅地

地 積 11.00平方メートル

土地の符号 36

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 64 平方メートル

土地の符号 37

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番25

地 目 宅地

地 積 158. 00 平方メートル

土地の符号 38

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平475番4

地 目 宅地

地 積 27. 00 平方メートル

土地の符号 39

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平475番9

地 目 宅地

地 積 13. 00 平方メートル

土地の符号 40

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平477番3

地 目 雑種地

地 積 3.7 平方メートル

土地の符号 41

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平477番5

地 目 雑種地

地 積 1.6 平方メートル

土地の符号 42

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 6 4 平方メートル

土地の符号 4 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 4

地 目 雑種地

地 積 2 1 平方メートル

土地の符号 4 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 4 平方メートル

土地の符号 4 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 1 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 1 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 36.00 平方メートル

土地の符号 48

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番3

地 目 宅地

地 積 163.00 平方メートル

土地の符号 49

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番5

地 目 宅地

地 積 33.00 平方メートル

土地の符号 50

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番10

地 目 雑種地

地 積 0.14 平方メートル

土地の符号 51

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番11

地 目 雑種地

地 積 1.22 平方メートル

土地の符号 52

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平485番6

地 目 宅地

地 積 273.00 平方メートル

土地の符号 53

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平486番3

地 目 宅地

地 積 95.00平方メートル

土地の符号 54

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平508番10

地 目 宅地

地 積 60.00平方メートル

土地の符号 55

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平553番5

地 目 宅地

地 積 6386.85平方メートル

土地の符号 56

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平563番6

地 目 宅地

地 積 2207.43平方メートル

土地の符号 57

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番1

地 目 宅地

地 積 11445.63平方メートル

土地の符号 58

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番6

地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積 602 平方メートル

土地の符号 59

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番7

地 目 雑種地

地 積 1390 平方メートル

土地の符号 60

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平1184番7

地 目 宅地

地 積 265.00 平方メートル

土地の符号 61

所在及び地番 川崎市宮前区平六丁目1006番3

地 目 宅地

地 積 40.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1～61

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万5310分の355

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	川崎市宮前区けやき平1番45-101号宮前平グリーンハイツ	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (A、B) ☐ 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社横浜事業部	
その他の事項	一棟の建物の所在は「川崎市宮前区けやき平553番5」である。	
敷 地 権	符号1乃至61	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1乃至5、7乃至26、29乃至39、45乃至49、52乃至57、60、61) ☒ 雑種地 (符号6、27、28、40乃至44、50、51、58、59)	
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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1乃至61) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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

令和 7 年 (分・ヌ) 第 4 号
担当執行官 玉田浩一郎 様

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 7 年 2 月 1 日現在

☒ 管理費	月額	4770	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	17190	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 点検使用料	月額	550	円	☒ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 年 月分					

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（コピー）を提出する。

☐ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1建物共有者)	私と夫のA（物件1建物共有者）は物件1建物に住んでいます。ペットは飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(15枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物は表札と集合ポスの表示、内部の状況及び関係人の陳述から建物共有者らの占有と認めた。
- 2 符号1乃至61の土地は、本件一棟の建物（宮前平グリーンハイツ45号棟）を含む同団地の敷地として一体的に利用されている。
- 3 符号19、21、24、25、29、31、34、35、37、39、45乃至49、52乃至54土地につき、昭和47年4月11日受付第13448号地上権設定登記（原因：昭和47年3月23日設定、目的：鉄道敷地、範囲：東京湾平均海面上9・90mから上23・40mの間、存続期間 鉄道構築物存続中、地代：無料、特約：土地所有者は鉄道建築物の障害となる工作物は設置しないものとし、鉄筋コンクリート造その他の高層建築物又は地形の変更などを計画しようとする時は、事前に日本鉄道建設公団、運転開始後は日本国有鉄道に通知し、設計・工法等につき協議するものとする、地上権者：東日本旅客鉄道株式会社（平成28年10月18日第46087号地上権移転登記）が存在する。
- 4 符号18土地につき、昭和37年8月18日受付第18146号地役権設定登記（原因：昭和36年12月26日設定、目的：送電線路の保持、範囲：全部、要役地：川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2）が存在する。
- 5 符号44土地につき、昭和37年8月18日受付第18150号地役権設定登記（原因：昭和36年12月26日設定、目的：送電線路の保持、範囲：全部、要役地：川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2）が存在する。
- 6 符号30、31土地につき、昭和37年8月18日受付第18151号地役権設定登記（原因：昭和36年12月26日設定、目的：送電線路の保持、範囲：全部、要役地：川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2）が存在する。
- 7 符号20土地につき、昭和37年9月7日受付第19950号地役権設定登記（原因：昭和36年12月25日設定、目的：送電線路の設置及び保全の為此の送電線路下に建造物築造及び竹木植栽しないこと、範囲：全部、要役地：川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2）が存在する。
- 8 符号22土地につき、昭和37年9月7日受付第19945号地役権設定登記（原因：昭和36年12月26日設定、目的：送電線路の設置及び保全の為此の送電線路下に建造物築造及び竹木植栽しないこと、範囲：全部、要役地：川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2）が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 9 符号40乃至43, 51土地につき、昭和37年10月8日受付第22403号地役権設定登記(原因:昭和36年12月26日設定、目的:送電線路の設置及び保全の為の土地の立入及びこの送電線路下に建造物の築造及び竹木植栽禁止、範囲:全部、要役地:川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2)が存在する。
- 10 符号50土地につき、昭和37年10月8日受付第22405号地役権設定登記(原因:昭和37年1月10日設定、目的:送電線路の設置及び保全の為の土地の立入及びこの送電線路下に建造物の築造及び竹木植栽禁止、範囲:全部、要役地:川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2)が存在する。
- 11 符号32、35, 38, 39土地につき、昭和39年1月25日受付第1585号地役権設定登記(原因:昭和37年1月10日設定、目的:送電線路の設置及びその保全のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止、範囲:全部、要役地:川崎市高津区下作延字巳ノ谷472番2)が存在する。
- 12 符号23土地につき、昭和46年10月21日受付第38254号地役権設定登記(原因:昭和46年10月8日設定、目的:電線の支持物の設置を除く送電線路の設置及びその保全のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止、範囲:全部、要役地:川崎市千年字北浦785番3)が存在する。
- 13 写真⑥にあるように床面に剥がれが見られた。写真⑦⑧にあるように壁紙の剥がれが見られた。
- 14 北西側バルコニーは周囲を囲って物置として使用されている。
- 15 評価人の調査によれば、本件敷地は北西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月7日 (金) : — :		管理会社へ照会書送信
7年2月10日 (月) 11 : 50—12 : 00	横浜地方法務局麻生出張所	登記事項要約書等申請受領
7年2月10日 (月) 12 : 35—12 : 50	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
7年2月26日 (水) 13 : 55—14 : 15	目的物件所在地	B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



置配地敷ハイツリーング

登記年月日：昭和47年11月10日

164856

けやき平

家 庭 番 号

571-1-1P

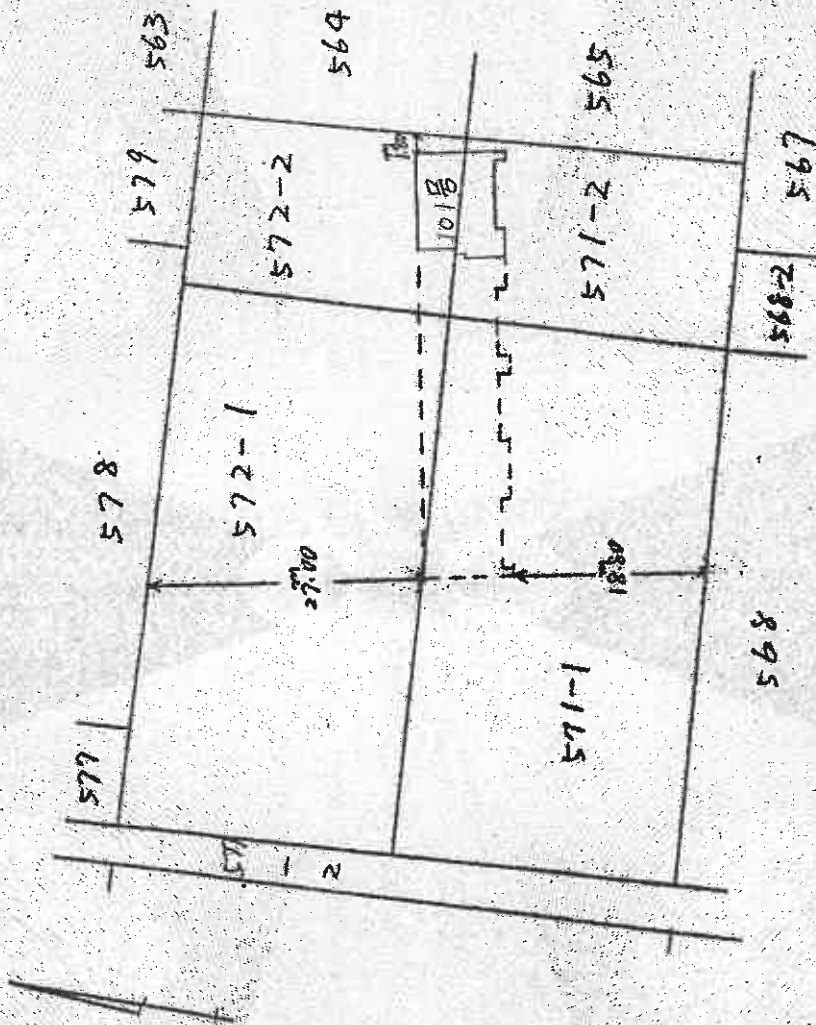
建物の所在

川崎市麻生区向ヶ丘サブ平571番地1.571番地2.
572番地1.572番地2.455号

宮前区けやき平

建 物 図 面

建物の存する部分 1 階



縮 尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作 業 年 月 日
昭和47年11月6日

作 業 者

[Redacted]

申 請 人

[Redacted]

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。
(横浜地方支務所 庶生出産課 重録)

令和6年12月23日

東京送習局 台東支所

登記官

(20 枚目)

(1/2)

請求番号：46-7

登記年月日：昭和47年11月10日

164857

けやき平

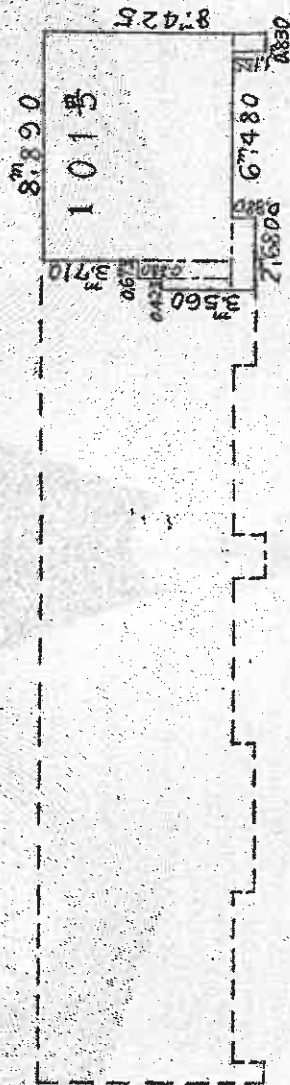
各階平面図

家屋番号 571-1-1P

建物の所在 川崎市高津区内木五郎町571番地1.571都通2
572番地1.572都通2.45日通1

宮前区けやき平

建物の存する部分 1階



8.890	X	7.270	64.6303
0.675	X	3.560	2.4030
0.425	X	2.680	1.1390
2.680	X	0.880	2.3584
0.830	X	1.155	0.9586
計			71.4893

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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図を証明した書面である。
(横浜地方建設局麻生出張所 蔵)

令和6年12月23日

東京法務局 麻生出張所

登記官

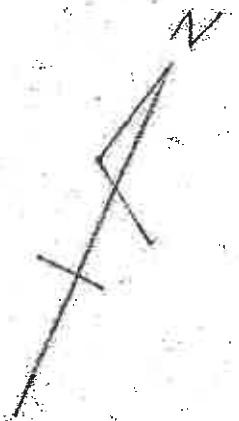
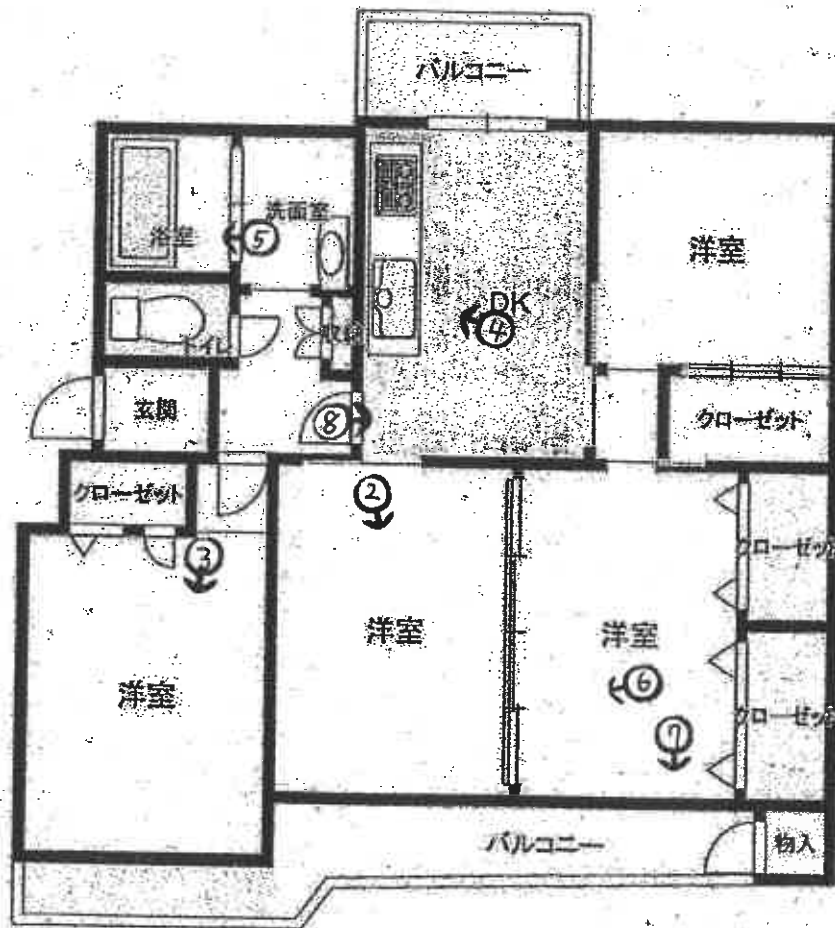
(21 枚目)

(2/2)

請求番号：46-7

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥下部を撮影



(25 枚目)

⑦上部を撮影



⑧上部を撮影



令和 7 年（ケ）第 4 号

令和 7 年 2 月 26 日 現地調査

令和 7 年 2 月 28 日 評価

横浜地方裁判所 川崎支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

遠 藤 一 典

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,860,000 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) 「けやき平1番45－101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 川崎市宮前区けやき平 5 7 1 番地 1、5 7 1 番地 2、
5 7 2 番地 1、5 7 2 番地 2

建物の名称 宮前平グリーンハイツ 4 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 けやき平 5 7 1 番 1 の 1 9

建物の名称 4 5 - 1 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 1 . 4 8 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 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 4 3 . 3 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 4

地 目 宅地

地 積 4 1 7 0 . 4 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3302.19平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番8

地 目 宅地

地 積 4427.40平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番11

地 目 宅地

地 積 2989.91平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番12

地 目 雑種地

地 積 1758平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番14

地 目 宅地

地 積 138.23平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平353番18

地 目 宅地

地 積 2069.48平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 2 . 3 9 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 5 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 9 0 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 . 2 7 平方メートル

土地の符号 1 2

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 3 7 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 4 9 9 . 3 7 平方メートル

土地の符号 1 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 5 0 . 3 3 平方メートル

土地の符号 1 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1 2 3 9 6 . 7 6 平方メートル

土地の符号 1 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 2 9 番 9

地 目 宅地

地 積 4 0 3 . 2 . 0 3 平方メートル

土地の符号 1 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 3 4 番 5

地 目 宅地

地 積 3 1 6 2 . 4 2 平方メートル

土地の符号 1 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 4 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 5 9 2 . 4 0 平方メートル

土地の符号 1 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 6 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3 8 . 0 0 平方メートル

土地の符号 1 9

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 6 2 番 9

地 目 宅地

地 積 1 6 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2 0

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番3

地 目 宅地

地 積 155.00平方メートル

土地の符号 21

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平465番5

地 目 宅地

地 積 103.00平方メートル

土地の符号 22

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番4

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

土地の符号 23

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番5

地 目 宅地

地 積 72.00平方メートル

土地の符号 24

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番7

地 目 宅地

地 積 370.00平方メートル

土地の符号 25

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平466番8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 26

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番1

地 目 宅地

地 積 1193.35 平方メートル

土地の符号 27

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番4

地 目 雑種地

地 積 1223 平方メートル

土地の符号 28

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平470番8

地 目 雑種地

地 積 1252 平方メートル

土地の符号 29

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平471番2

地 目 宅地

地 積 15.00 平方メートル

土地の符号 30

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番2

地 目 宅地

地 積 42.00 平方メートル

土地の符号 31

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平473番3

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

土地の符号 32

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番2

地 目 宅地

地 積 133.00平方メートル

土地の符号 33

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番3

地 目 宅地

地 積 423.71平方メートル

土地の符号 34

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番5

地 目 宅地

地 積 6.67平方メートル

土地の符号 35

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番6

地 目 宅地

地 積 11.00平方メートル

土地の符号 36

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平474番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1. 6 4 平方メートル

土地の符号 3 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 4 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 5 8. 0 0 平方メートル

土地の符号 3 8

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 7. 0 0 平方メートル

土地の符号 3 9

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 5 番 9

地 目 宅地

地 積 1 3. 0 0 平方メートル

土地の符号 4 0

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 7 番 3

地 目 雑種地

地 積 3 7 平方メートル

土地の符号 4 1

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 7 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 6 平方メートル

土地の符号 4 2

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 6 4 平方メートル

土地の符号 4 3

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 8 番 4

地 目 雑種地

地 積 2 1 平方メートル

土地の符号 4 4

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 4 平方メートル

土地の符号 4 5

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 7 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 1 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 6

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 5 2 . 0 0 平方メートル

土地の符号 4 7

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平 4 8 2 番 1 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 36.00 平方メートル

土地の符号 48

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番3

地 目 宅地

地 積 163.00 平方メートル

土地の符号 49

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平483番5

地 目 宅地

地 積 33.00 平方メートル

土地の符号 50

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番10

地 目 雑種地

地 積 0.14 平方メートル

土地の符号 51

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平484番11

地 目 雑種地

地 積 1.22 平方メートル

土地の符号 52

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平485番6

地 目 宅地

地 積 273.00 平方メートル

土地の符号 53

物 件 目 録

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平486番3

地 目 宅地

地 積 95.00平方メートル

土地の符号 54

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平508番10

地 目 宅地

地 積 60.00平方メートル

土地の符号 55

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平553番5

地 目 宅地

地 積 6386.85平方メートル

土地の符号 56

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平563番6

地 目 宅地

地 積 2207.43平方メートル

土地の符号 57

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番1

地 目 宅地

地 積 11445.63平方メートル

土地の符号 58

所在及び地番 川崎市宮前区けやき平569番6

地 目 雑種地

物 件 目 録

地 積	6 0 2平方メートル
土地の符号	5 9
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平5 6 9番7
地 目	雑種地
地 積	1 3 9 0平方メートル
土地の符号	6 0
所在及び地番	川崎市宮前区けやき平1 1 8 4番7
地 目	宅地
地 積	2 6 5 . 0 0平方メートル
土地の符号	6 1
所在及び地番	川崎市宮前区平六丁目1 0 0 6番3
地 目	宅地
地 積	4 0 . 4 6平方メートル
(敷地権の表示)	
土地の符号	1 ~ 6 1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	3 7万5 3 1 0分の3 5 5
共有者 A	持分5分の3
共有者 B	持分5分の2

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「宮前平」駅の北西方約1.4km（道路距離）に位置し、最寄りバス停「グリーンハイツ西」（川崎駅発着）は至近。 （附属資料「位置略図」）	
付 近 の 状 況	当該団地は、東名高速道路東京料金所の南東側に隣接する丘陵地に造成された、5階建て計55棟の中層共同住宅が建ち並ぶ大型住宅団地。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、'宅地造成工事規制区域 敷地のうち地番571番1, 571番2の南側の大部分が土砂災害警戒区域（けやき平3-4）に、その一部が土砂災害特別警戒区域（けやき平3-4）に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	86,633.96㎡（符号1～61の合計） 起伏のある広大な画地で長さ約950m、幅約100m～200m 傾斜地
接面道路の状況	幅員約12mの団地内幹線道路に幅員約8m～10mの準幹線道路及び幅員約6mの団地内道路が接続しており、本件目的物件を含む一棟の建物（45号棟）は、北西側約12m市道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。	

土地の利用状況等	物件1を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
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	375,310 分の 355
特記事項	①当該敷地の各符号のうち、鉄道敷地のための地上権（区分地上権）や送電線路のための地役権が設定されているものがあり、その概要は以下のとおり。 地上権設定の概要 符 号 19・21・24・25・29・31・34・35・37・39・45・46・47 48・49・52・53・54 目 的 鉄道敷地 範 囲 東京湾平均海面上9.90mから上23.4mの間 存続期間 鉄道構築物存続中 地 代 無料 特 約 土地所有者は鉄道建築物の障害となる工作物は設置しないものとし、鉄筋コンクリート造その他の高層建築物又は地形の変更などを計画しようとする時は、事前に日本鉄道建設公団、運転開始後は日本国有鉄道に通知し、設計・工法等につき協議するものとする。 地上権者 東日本旅客鉄道株式会社 地役権設定の概要 符 号 18・20・22・23・30・31・32・35・38・39・40・41・42 43・44・50・51 目 的 送電線路の保持、送電線路の設置及びその保全のための土地立入建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽の禁止。 ※なお、符号31・35・39については地上権、地役権共に設定済み。 ②目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域外である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宮前平グリーンハイツ45号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数20戸)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和47年7月14日 (登記記載)
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ1,586.00㎡	
仕 様	屋根：陸屋根、アスファルト防水 外壁：吹付タイル仕上げ	
設 備 等	集合郵便受、バイク置場、駐輪場、ゴミ置場等 オートロック、エレベーター設備はない。	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	大成有楽不動産株式会社横浜事業部
	そ の 他	管理室あり
管理の状況	普通	
特 記 事 項	①昭和56年6月1日以前に建築された旧耐震基準の建物である。 ②規約共用部分として、管理事務所75.45㎡（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、集会所85.15㎡（16号棟1階部分）、管理事務所57.86㎡（16号棟1階部分）、管理人宿舍56.13㎡（16号棟2階部分）、派出所25.02㎡（16号棟1階部分）の登記がある。 ③本件一棟の建物（45号棟）は、当該団地の南西部に位置している。	

(2) 専有部分の概要

構	造 鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	1階 角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床	面	積	71.48㎡ (登記面積)
間	取	り	4DK
バルコニー等	あり (2か所)		
仕	様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等 なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年2月1日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	4,770円	0円
	修繕積立金	17,190円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月26日 : 内部立入調査		
	本件専有部分は所有者らが居宅として使用している。		
特 記 事 項	①分譲時間取図と、調査時現在の間取図が大きく異なっている。 ②DK及び一部の洋室の壁紙が剥がれ、一部の洋室の床に破損がある。 ③北西側バルコニーは周囲を囲って物置として使用している。		

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)
240,000	× 71.48	÷ 0.77	× 0.06	= 1,340,000

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 53年 、 経済的残存耐用年数 4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に査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 53\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.06$$

(2) 敷地権価格 (1～61 の土地)

符号1～61の更地価格を算出し、これに敷地権の割合及び地上権減価、地役権減価を乗じて、敷地権価格を求めた。

評価区分	更地価格 (円/㎡)	地上権減価補正	地役権減価補正	地 積 (㎡)	建 付 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
宅地部分	125,000	—	—	× 84,141.93	× 1.00	$\times \frac{355}{375,310}$	= 9,950,000
地上権設定部分	125,000	× 0.50	—	× 1,609.67	× 1.00	$\times \frac{355}{375,310}$	= 100,000
地役権設定部分	125,000	—	× 0.70	× 845.36	× 1.00	$\times \frac{355}{375,310}$	= 70,000
地上権及び地役権設定部分	125,000	× 0.50	× 0.70	× 37.00	× 1.00	$\times \frac{355}{375,310}$	= 2,000
敷地権価格 (合計)							= 10,122,000

(注1) 地上権、地役権の区分は以下のとおり。

地役権設定：符号18、20、22、23、30、32、38、40～44、50、51…計845.36㎡

地上権設定：符号19、21、24、25、29、34、37、45～49、52～54…計1,609.67㎡

地役権+地上権設定：符号31、35、39…計37.00㎡

(注2) 当該マンション敷地内には通路部分等 (5,137.32㎡) があるが、当該通路は道路法上の道路扱いでは無く、将来建替え時には廃止可能なことから道路減価は行わない。

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。

基準地	官前 (県) -11			
基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
295,000円/㎡	$\times \frac{102}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{121}$	= 249,000円/㎡
標準画地価格	個別格差	更地価格		
249,000円/㎡	$\times 0.50$	= 125,000円/㎡		

- ◇ 時点修正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 基準地 は標準的画地で補正の必要はない。
- ◇ 地域格差 : 基準地 の所在する地域は対象地域に比べ、
接近条件、住環境等で優り、総合格差で上記の通り。

- ◇ 個別格差 : 対象地は規模、地勢等で劣り、総合格差で上記の通り。
- ◇ 地積 : 公簿数量
- ◇ 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）
1,340,000	+ 10,122,000	× 1.00	= 11,460,000

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通り。

階層別補正 : 0.97 1階

位置別補正 : 1.03 (角室)

その他補正 : 1.00

相乗積 $0.97 \times 1.03 \times 1.00 = 1.00$

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)
130,000	1.00	× 1.00	× 71.48	= 9,290,000

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 : 必要なし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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	複利 現価率	正味復帰 価格の現価	
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	(10.3%) オ	(円) エ × オ カ	(円) ア + カ キ
936,282 (15.5%)	762,080	10.8%	≒ 6,844,607 ≒ 6,840,000	0.7452	5,097,168 (84.5%)	≒ 6,030,000 (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り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対象不動産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対象不動産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	11,460,000	× 1.00	= 11,460,000
比準価格	9,290,000	× 1.00	= 9,290,000
収益価格			6,030,000
調整後の価格			9,830,000

占有減価修正 : 必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
9,830,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-0	= 7,860,000

市場性修正 : 必要なし。

競売市場修正 : -20%と判定した。

滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 基準地：宮前（県）-11

所在：川崎市宮前区土橋7丁目18番8

価格：295,000円/㎡

位置：東急田園都市線 「宮前平」駅 1.2km

価格時点：令和6年7月1日

地積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南東側 5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域 建蔽率50% 容積率80%

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,842,103円

符号1～61（土地） 合計 11,145,396,108円（各持分 75,062分の71）

各土地の評価額の内訳は、p.58別紙「敷地評価額一覧」のとおり

第7 附属資料の表示

位置略図

グリーンハイツ敷地配置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以上

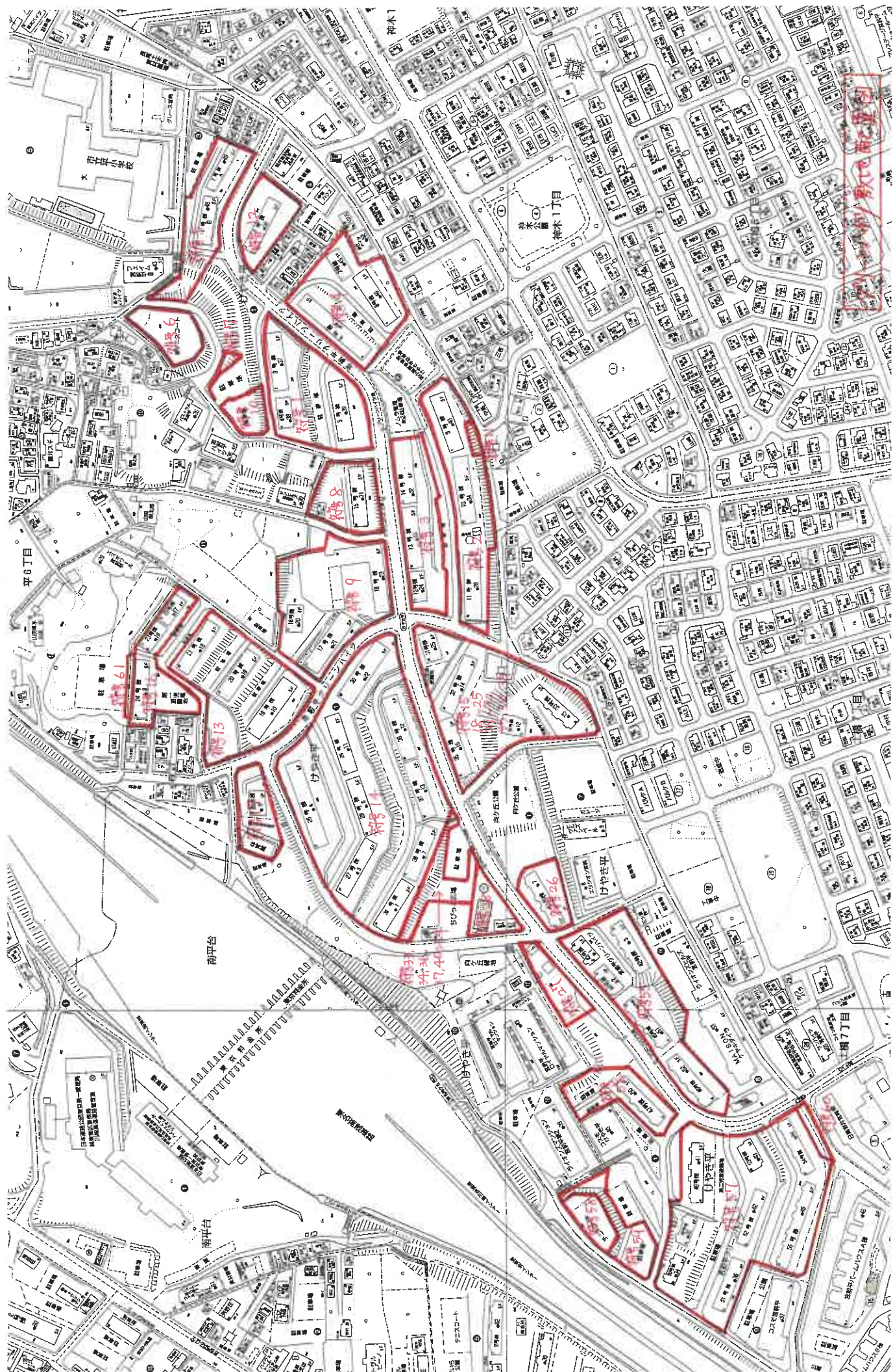
神奈川県川崎市宮前区土橋1丁目 付近



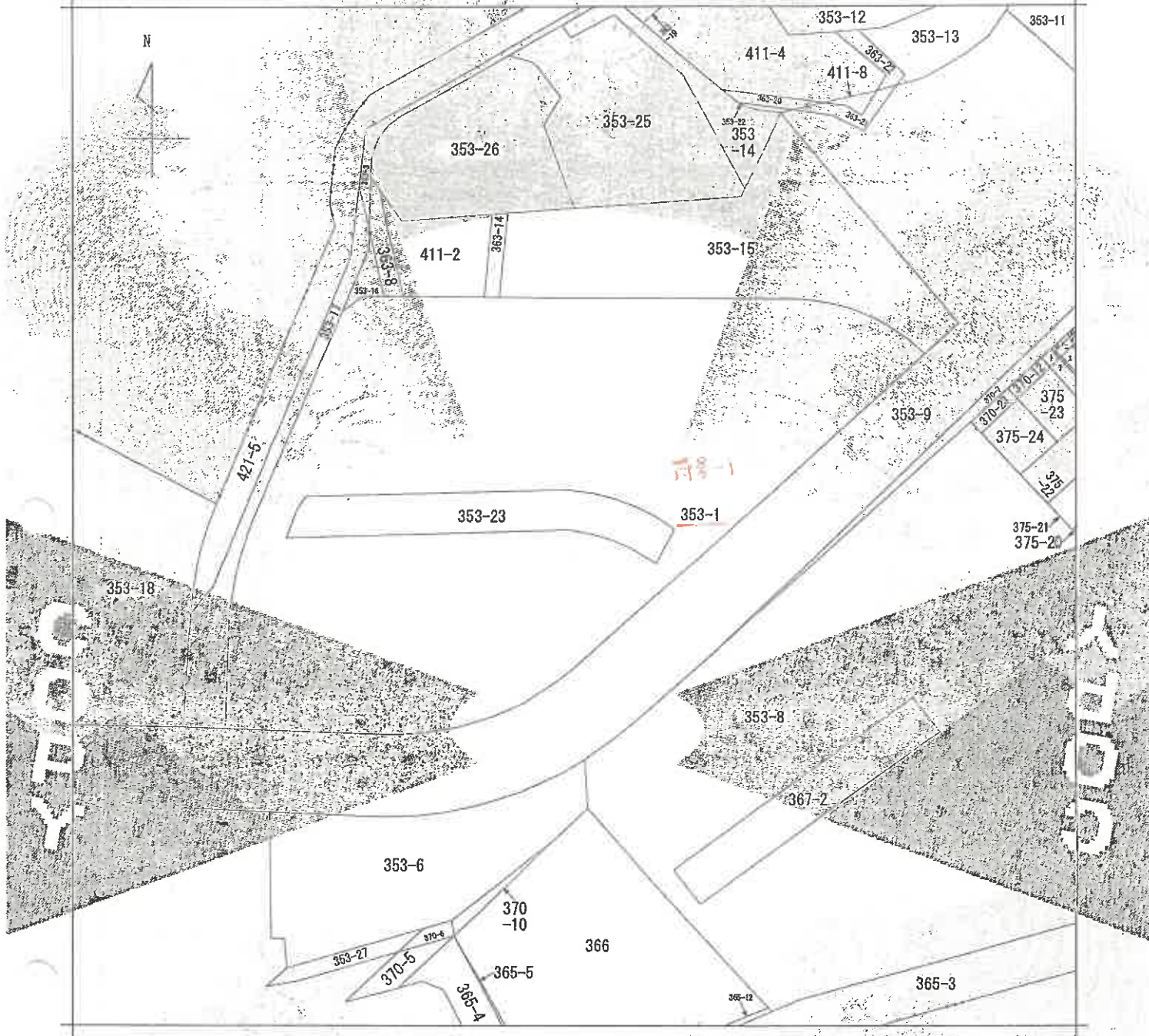
1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度34分40秒 北緯 35度35分 9秒



イ 370-19 ハ 375-9 ニ 370-16 ト 370-21 リ 375-13
 ロ 370-20 ヒ 370-14 ヘ 370-22 テ 375-12 ル 375-3



(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	川崎市宮前区けやき平		地番	353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
作 成 年 月 日	昭和60年9月5日		備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項		旧土地台帳附属地図

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12月17日

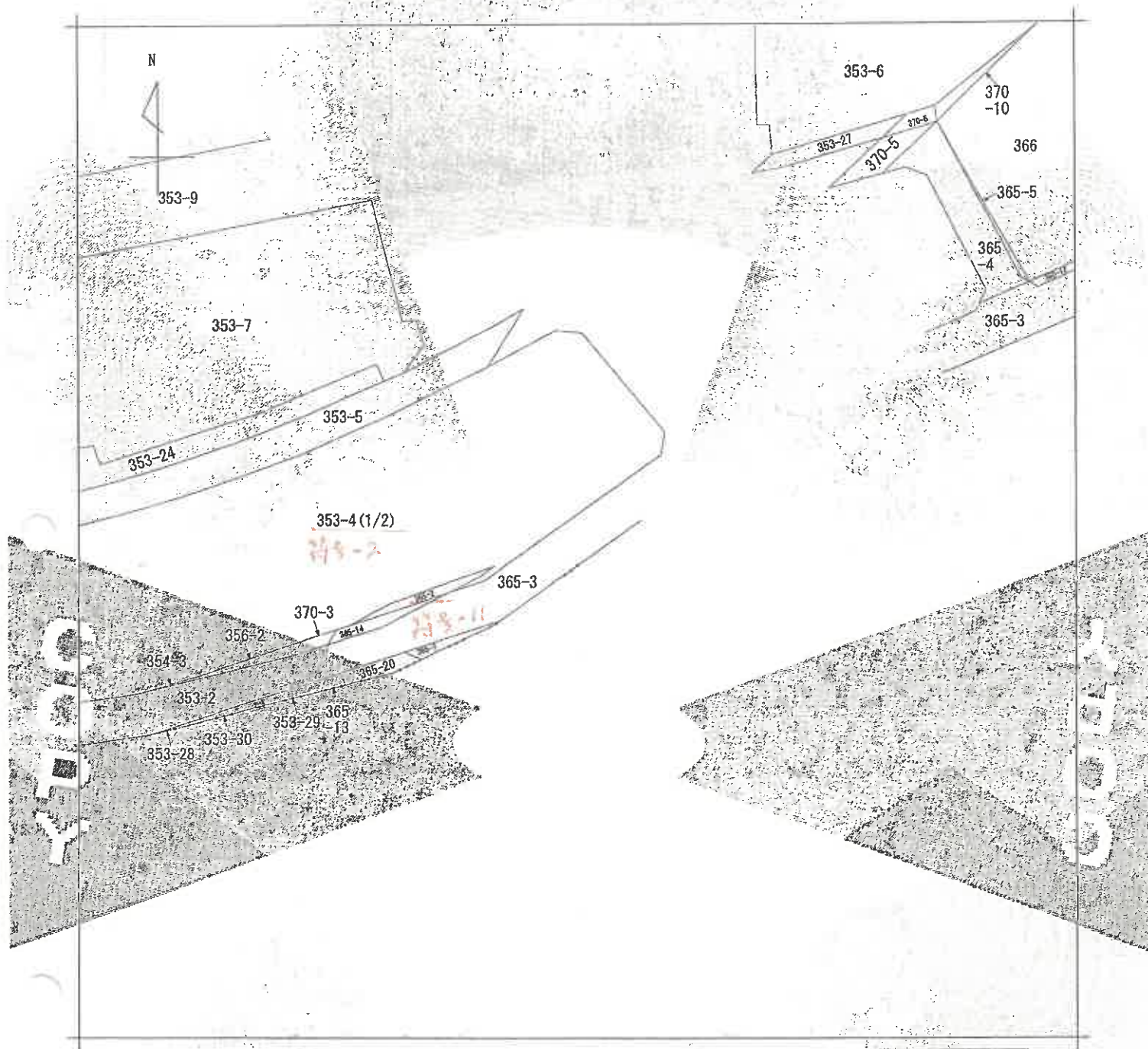
東京法務局台東出張所

登記官

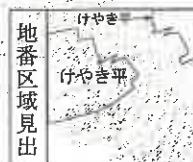
請求番号：3-1

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	353番4			
出力	1/600	精度		座標系		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(横浜地方税務局麻生出張所管轄)

令和6年12月17日

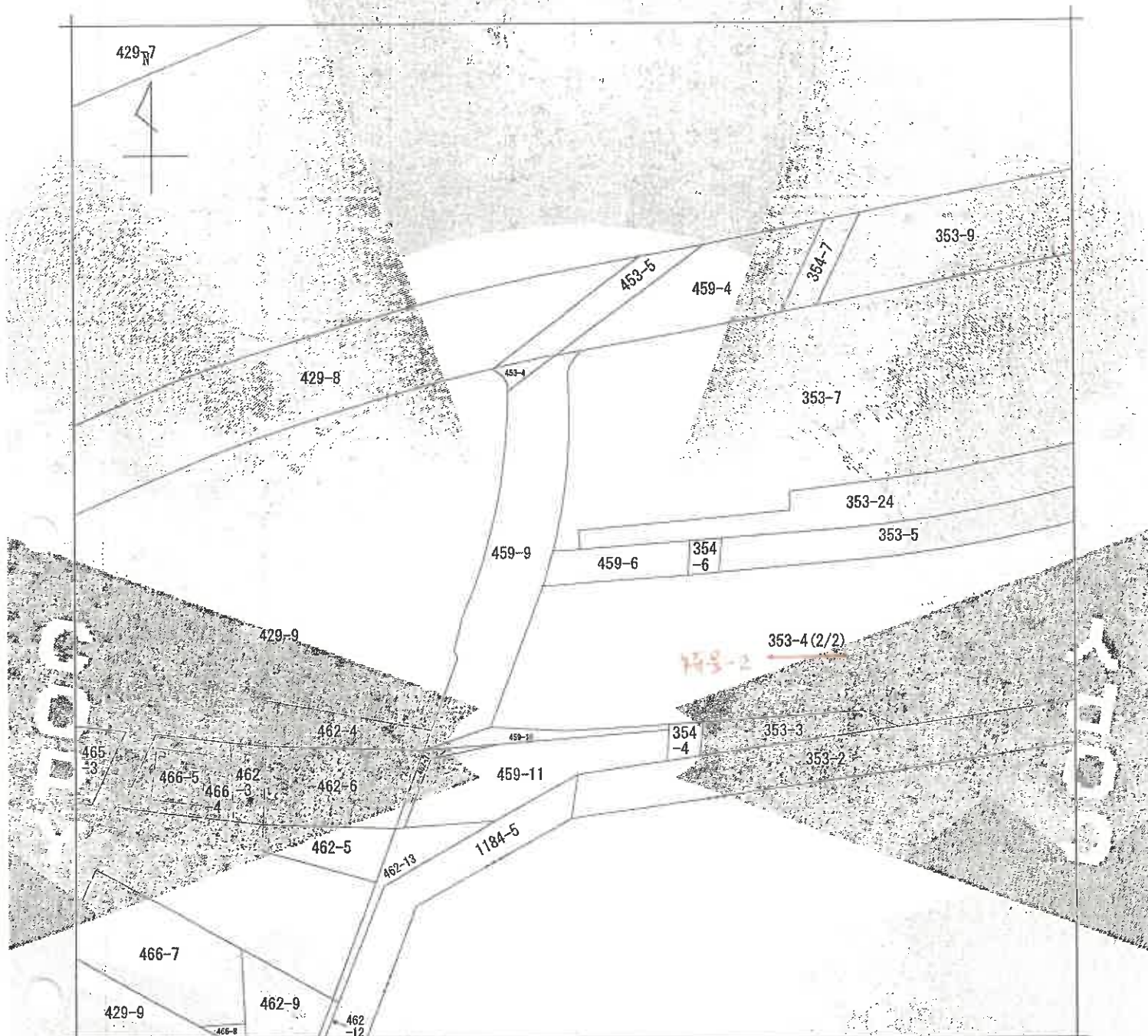
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号: 3-3

(2/2)

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。

地番区域見出し

けやき平

A けやき平

請求部	所在	川崎市宮前区けやき平			地番	353番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備考 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。

(横浜地方事務局麻生出張所管轄)

令和6年12月17日

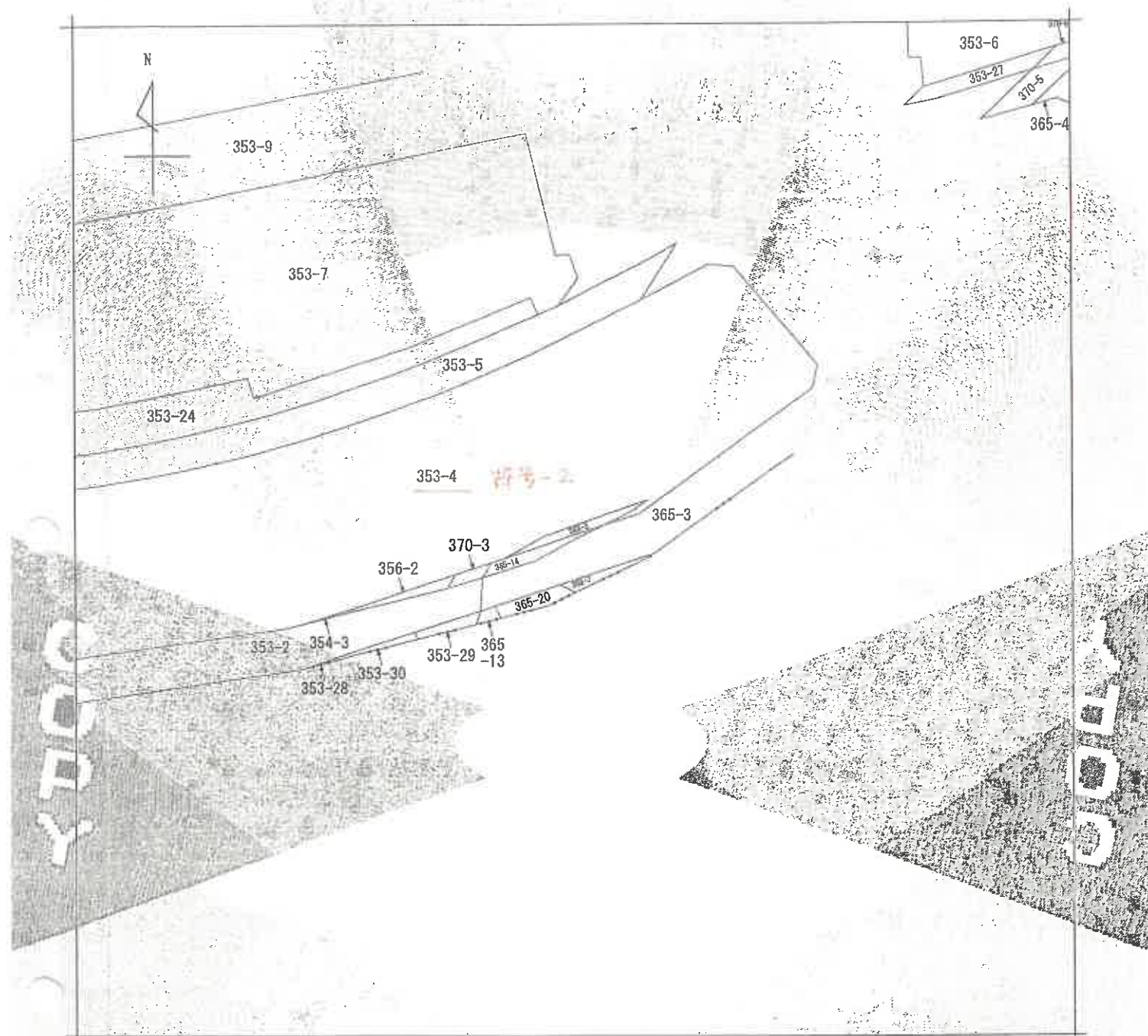
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：3-3

(1/2)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	365番2			
出方縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)				補記事項		

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12月18日

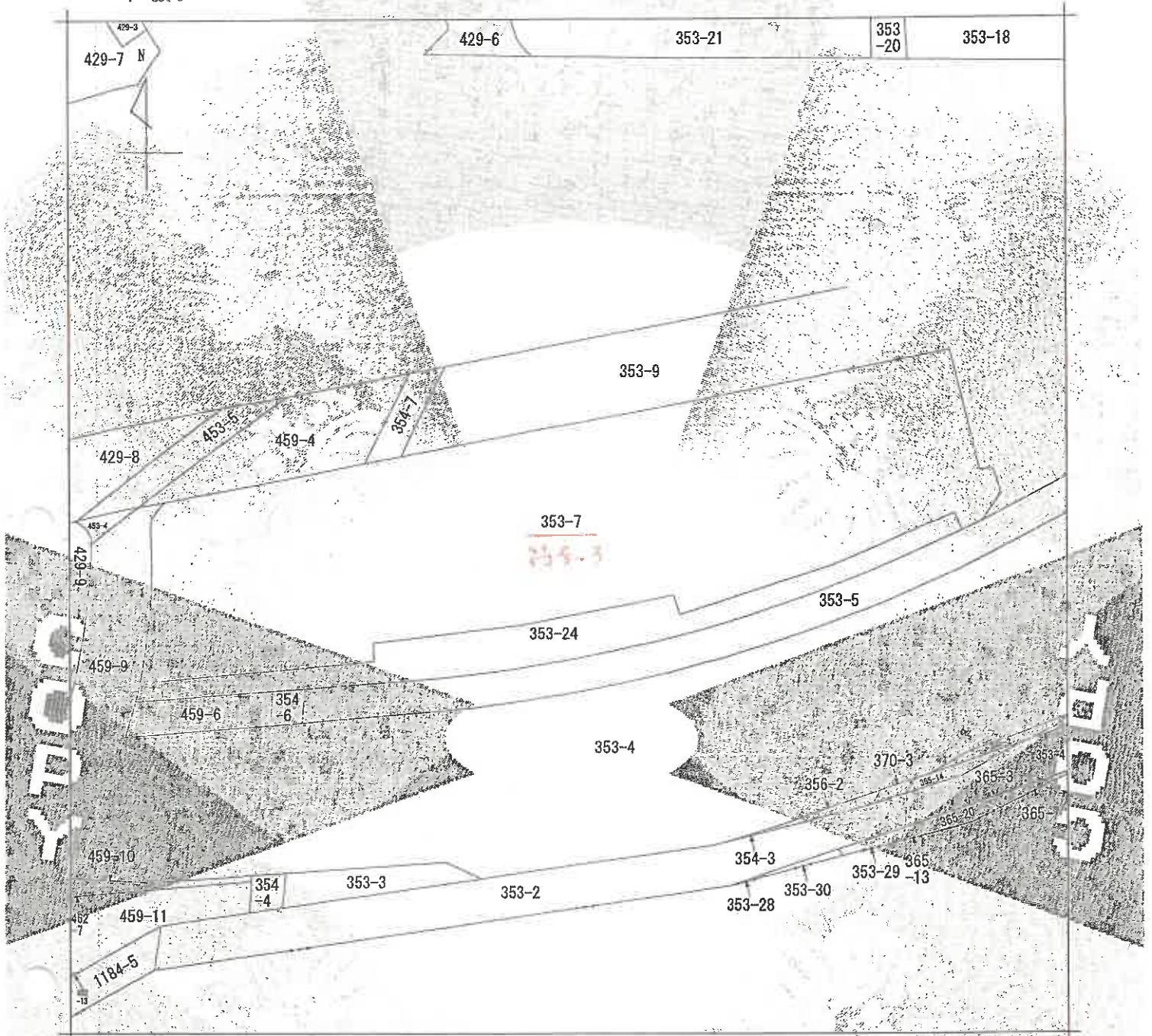
東京法務局台東出張所

登記官

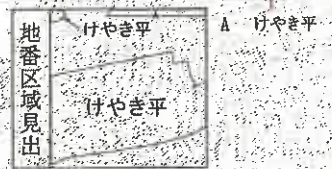
請求番号: 6-1

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平			地番	353番7		
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)			補記事項	

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12月17日

東京法務局台東出張所

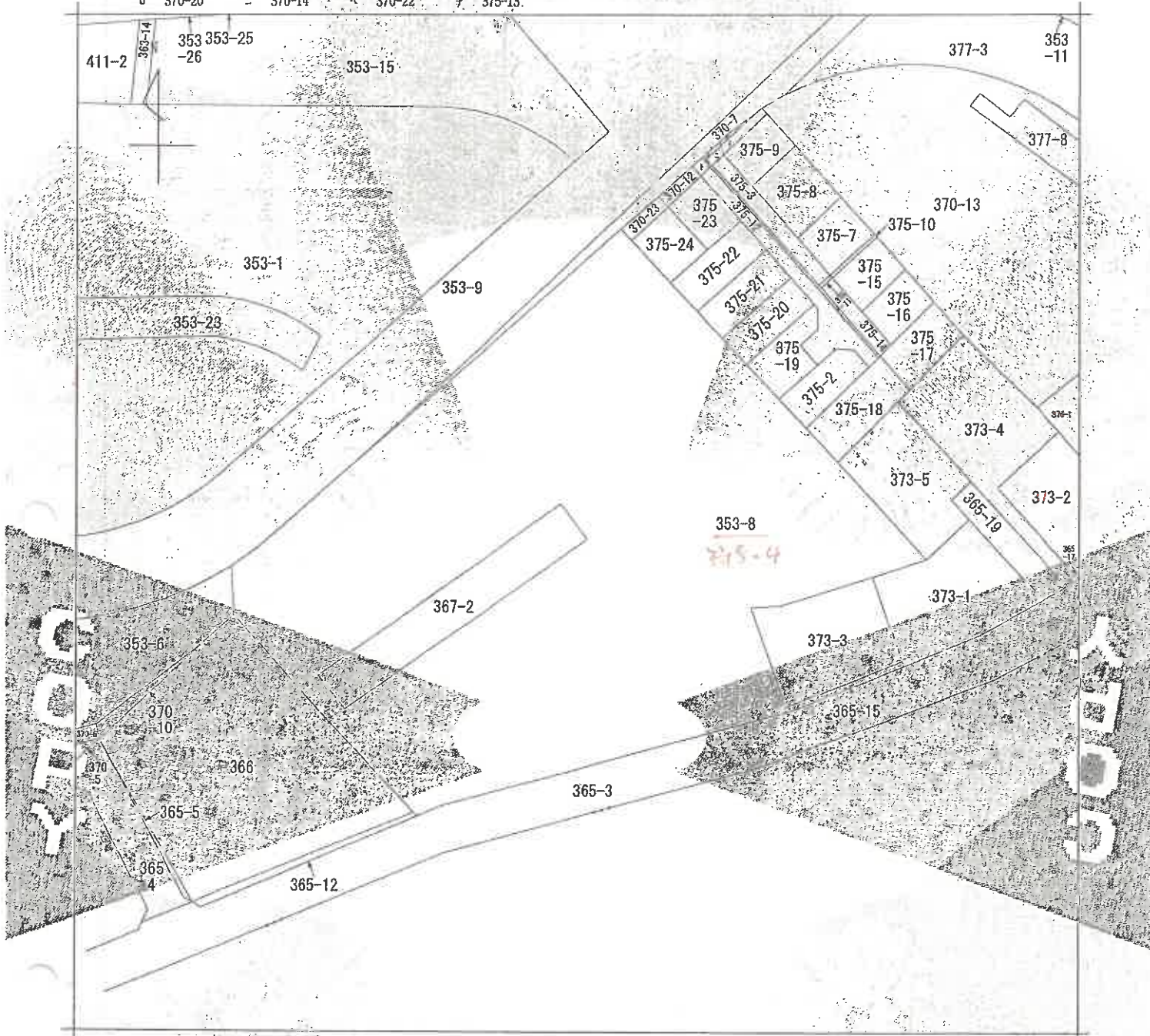
登記官

請求番号：3-6

(1/1)

公図写

1 370-19 365-16 370-16 370-21
0 370-20 370-14 370-22 375-13



(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。

地番区域見出し
けやき平

請求部	所在	川崎市宮前区けやき平			地番	353番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)			補記事項	

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12月17日

東京法務局台東出張所

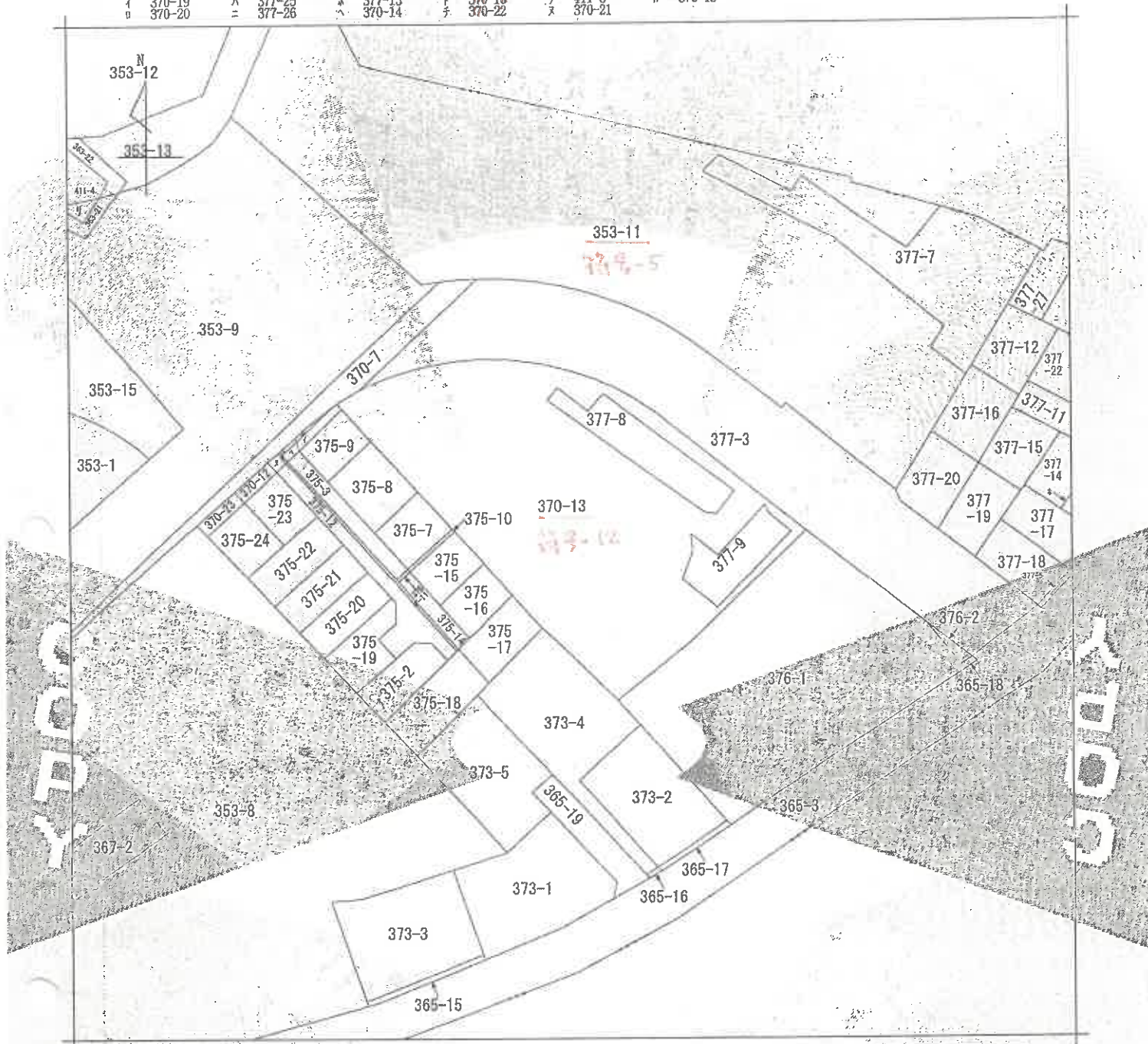
登記官

請求番号：3-5

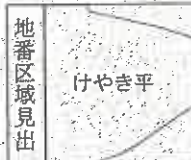
(1/1)

公図写

イ 370-19 ハ 377-25 ホ 377-13 ト 370-16 リ 411-8 ル 375-13
ロ 370-20 ニ 377-26 ヘ 370-14 テ 370-22 ス 370-21



(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	川崎市宮前区けやき平		地番	370番13	
出力	1/600	精度		座標系	分類	種類
縮尺		区分		番号又は記号	地図に準ずる図面	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)	補記事項	

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)

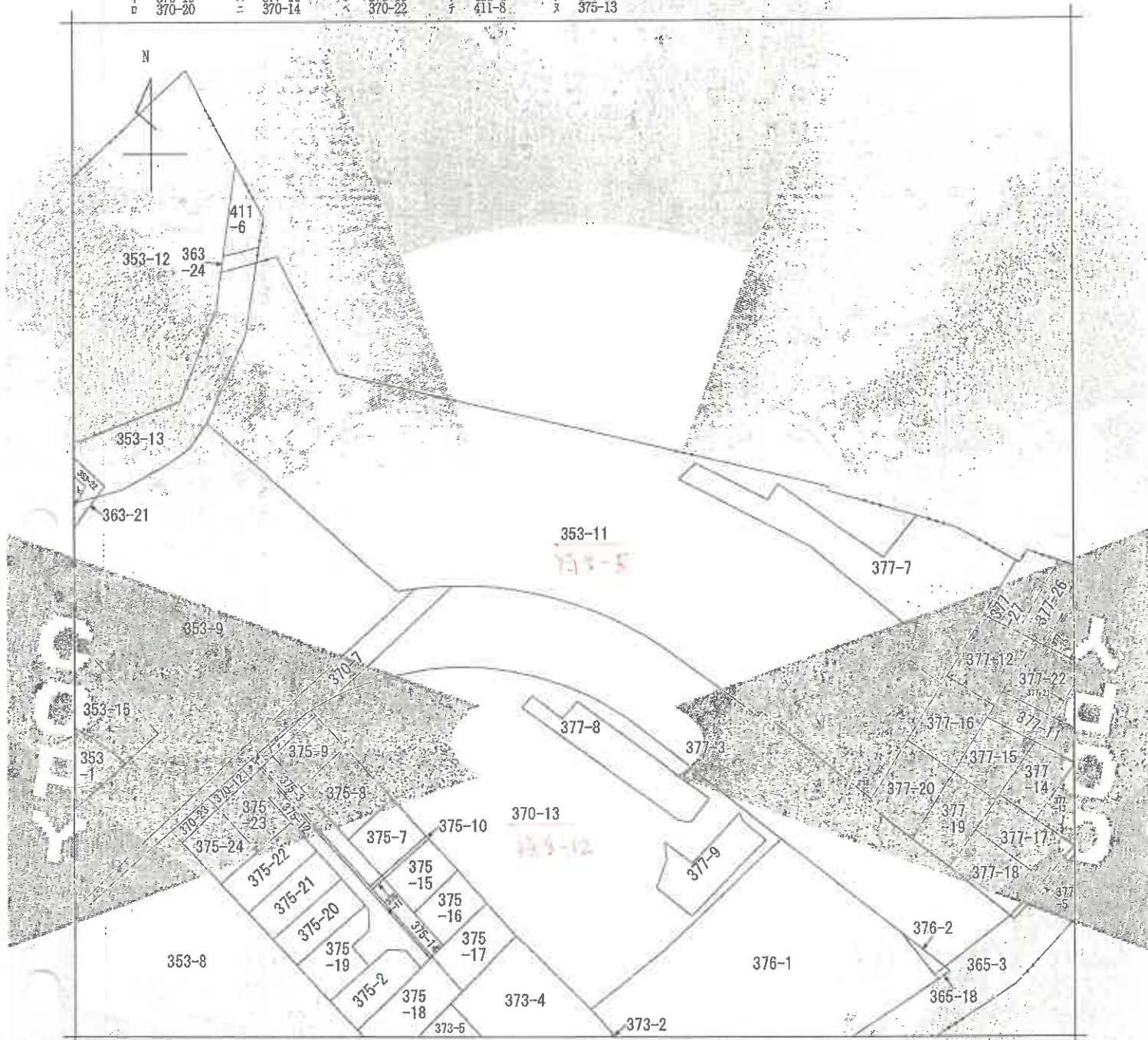
令和6年12月18日

東京法務局台東出張所
登記官

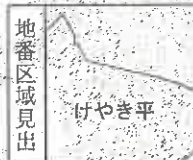
請求番号：6-3
(1/1)

公 図 写

イ 370-19 ハ 377-10 ホ 370-16 ト 411-4 ニ 370-20 ヒ 370-14 ヘ 370-22 テ 411-8 ニ 370-21
375-13



(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	川崎市宮前区けやき平			地番	353番11			
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60年9月5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12月17日

東京法務局台東出張所

登記官

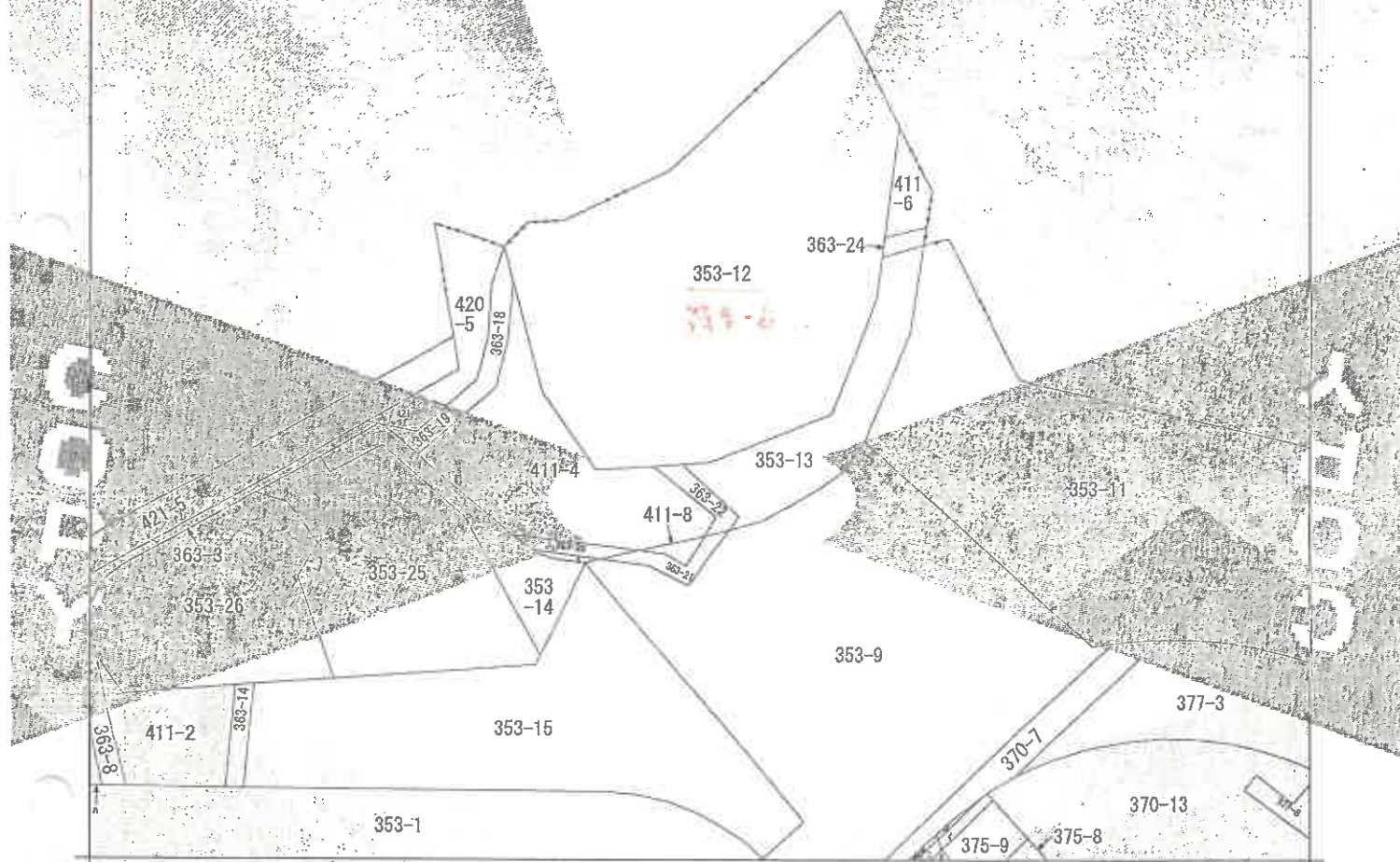
請求番号: 3-7

(1/1)

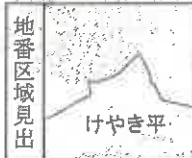
公図写

イ 370-19 ハ 353-16 ヘ 370-16 ニ 353-22 ホ 375-3
ロ 370-20 ニ 370-14 ヘ 370-22 ニ 370-21 ホ 370-21

N



(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	川崎市宮前区けやき平				地番	353番12		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日 (原図)		補記事項			

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12月17日

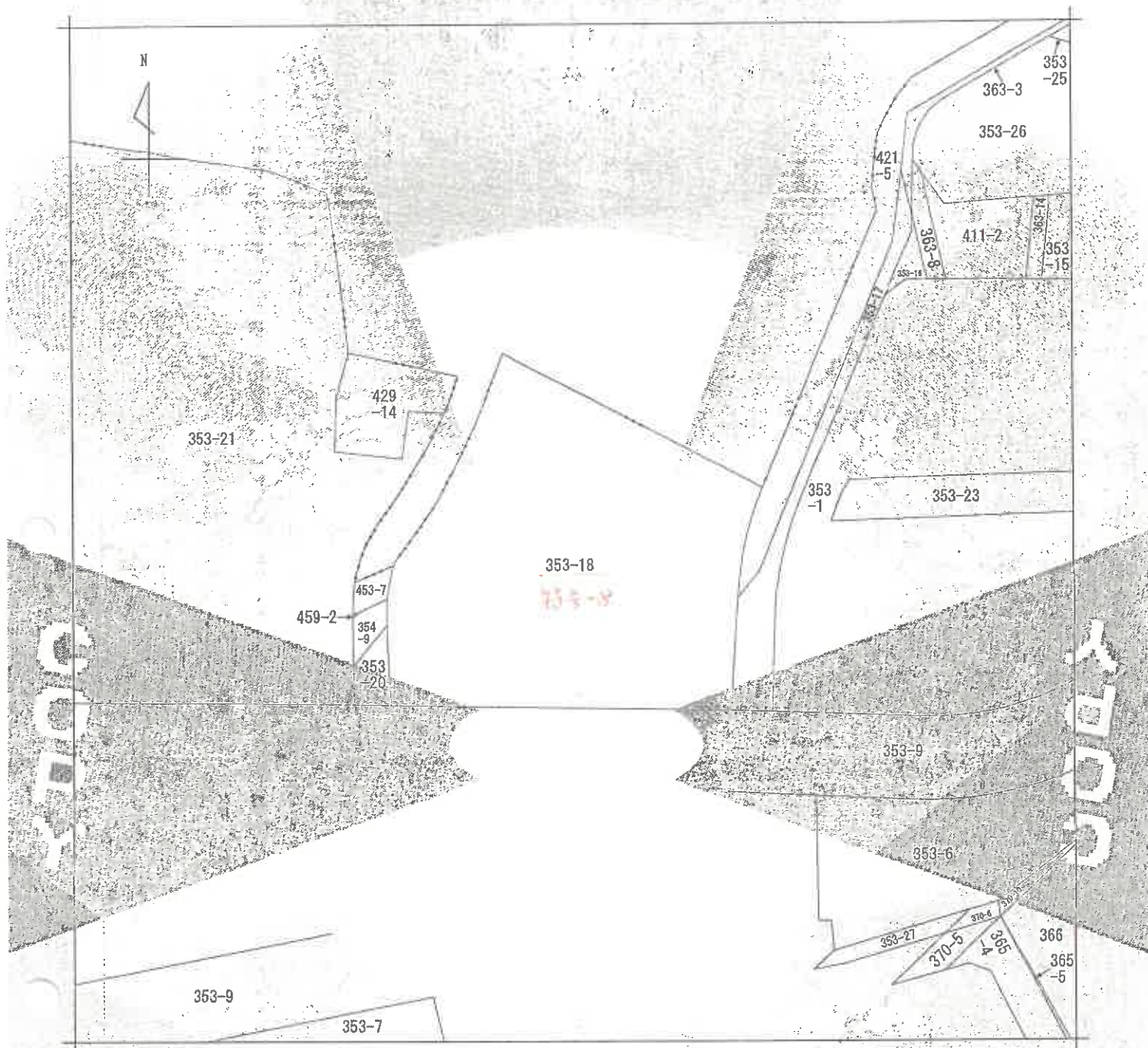
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：3-8

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平			地番	353番18		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和60年9月5日			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

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。

(横浜地方税務局麻生出張所管轄)

令和6年12月17日

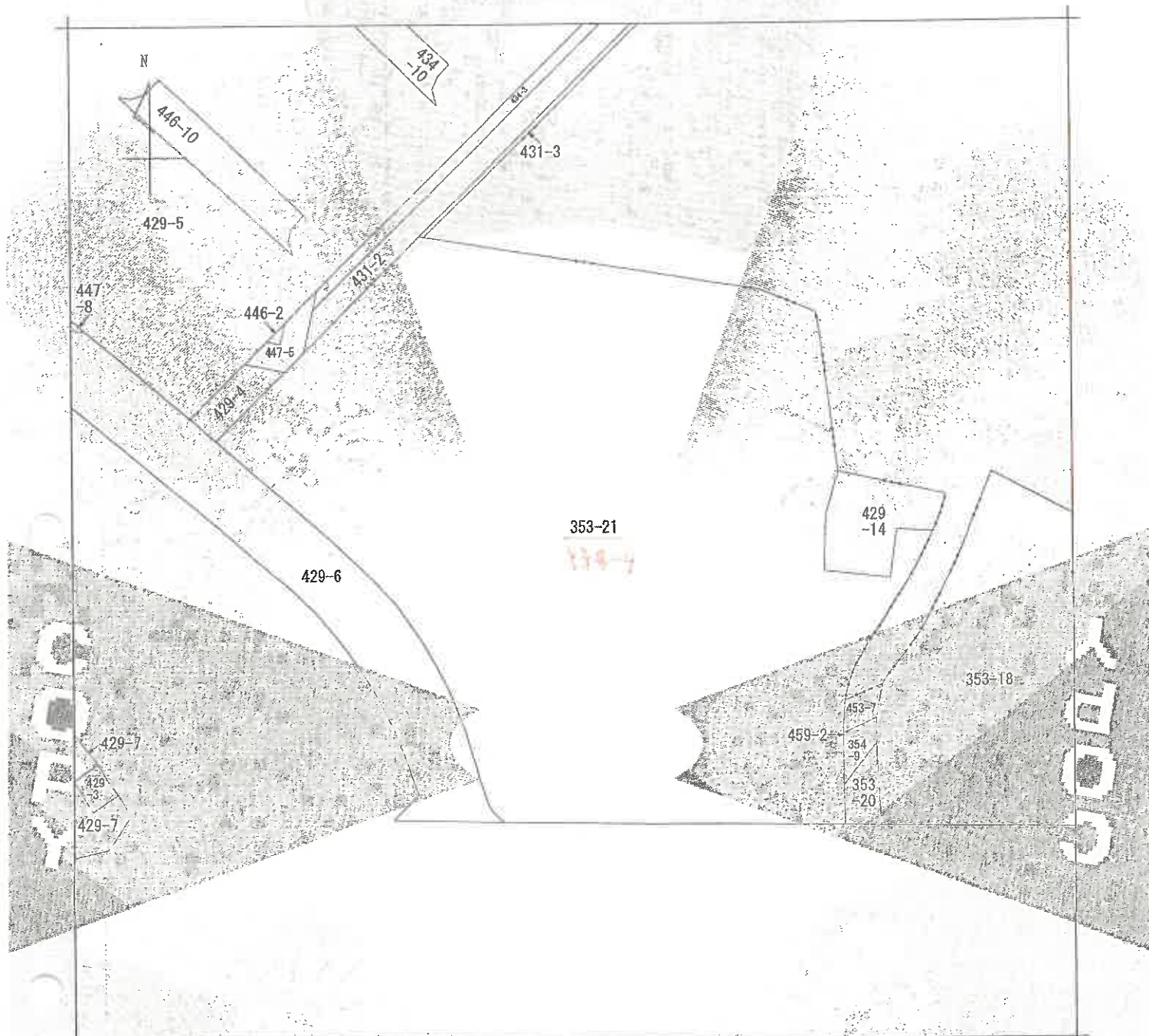
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：3-9

(1/1)

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。

地番区域見出

けやき平

A けやき平

請 求 部 分	所 在	川崎市宮前区けやき平			地 番	353番21			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和60年9月5日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年12月17日

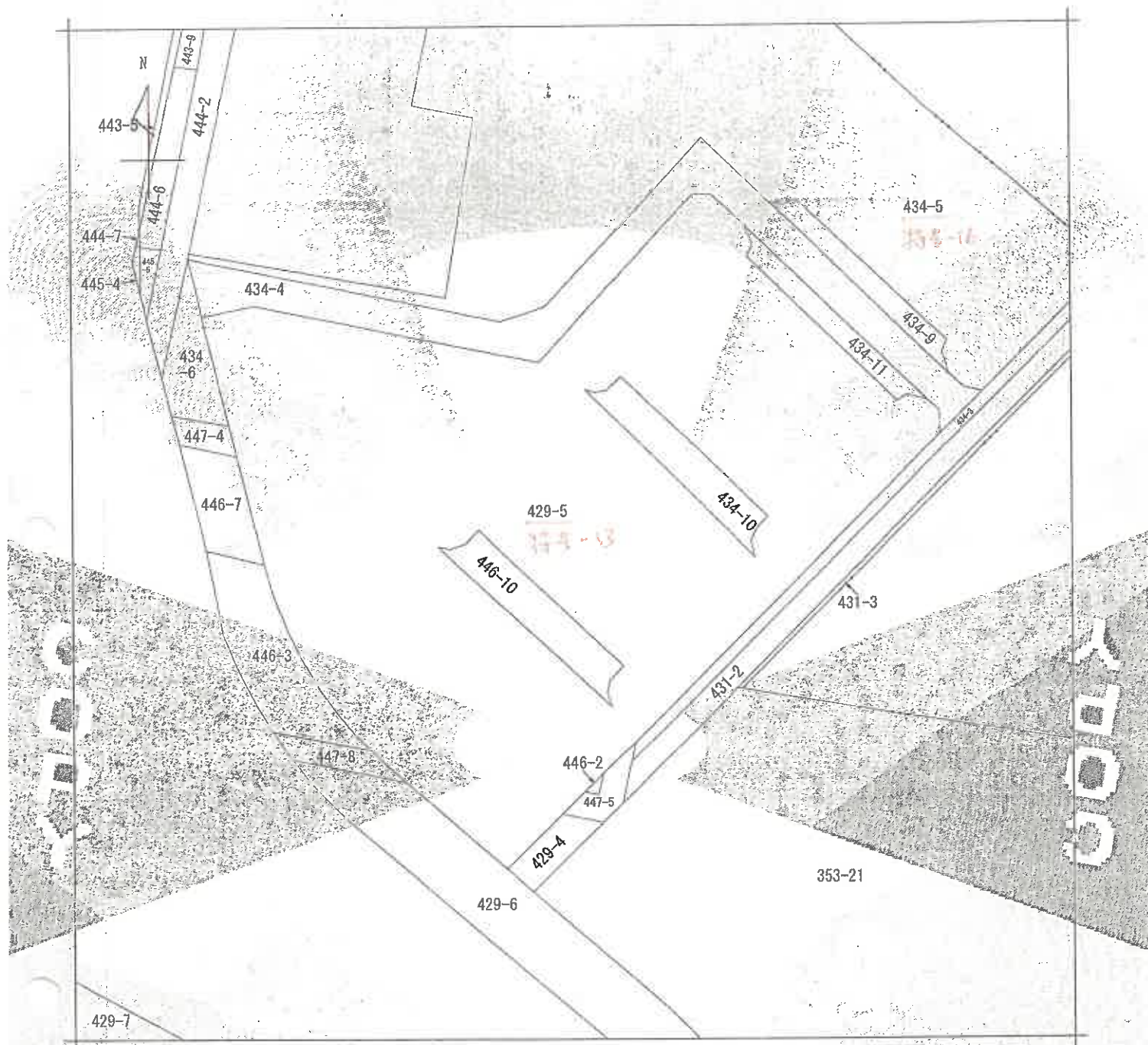
東京法務局台東出張所

登記官

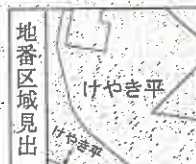
請求番号：3-10

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	429番5			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日				備付年月日 (原図)		補記事項			

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6年12月18日

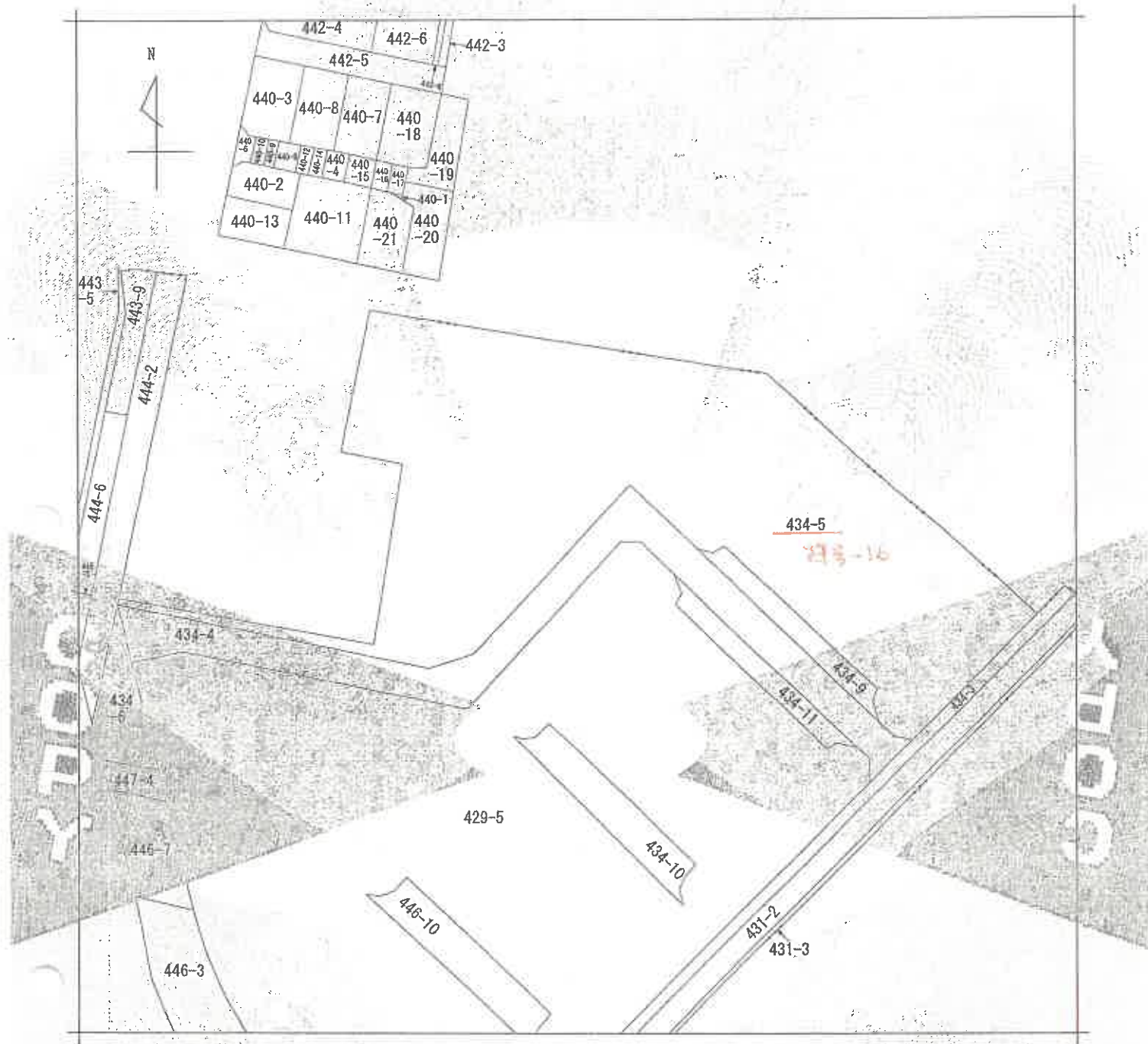
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：6-4

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	434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	昭和60年9月5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12月19日

東京法務局台東出張所

登記官

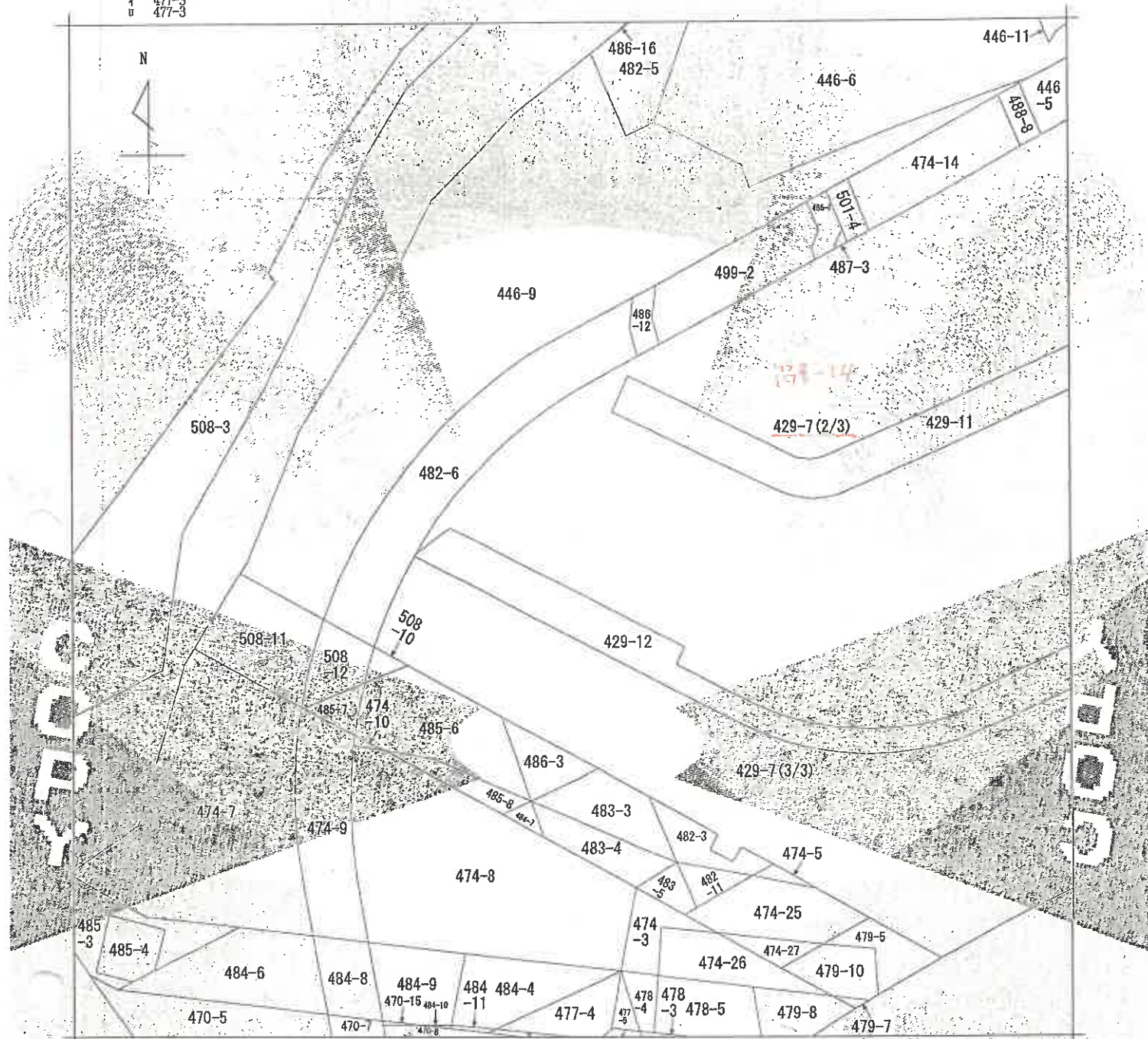
請求番号：3-1

(1/1)

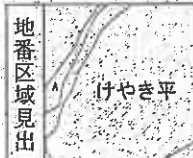
公図写

477-3
477-3

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A けやき平

請 求 部 分	所 在	川崎市宮前区けやき平				地 番	429番7		
出 縮 力 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	昭和60年9月5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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和6年12月24日

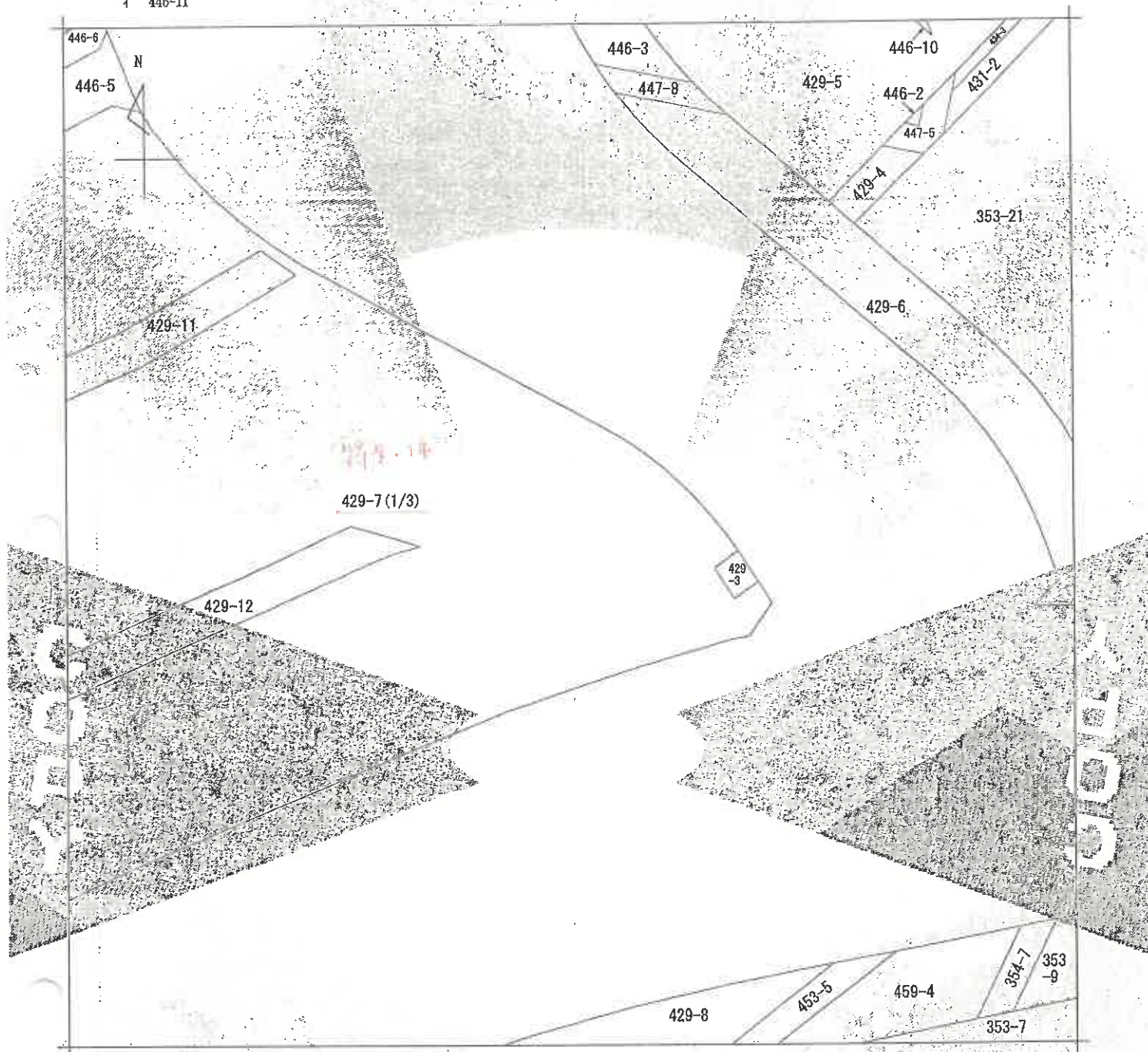
東京法務局台東出張所

登記官

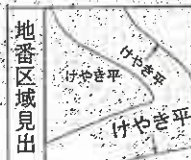
請求番号：7-1

(1/2)

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。



請求部分	所在地 川崎市宮前区けやき平				地番 429番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備付年月日(原図)	補記事項		

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12月24日

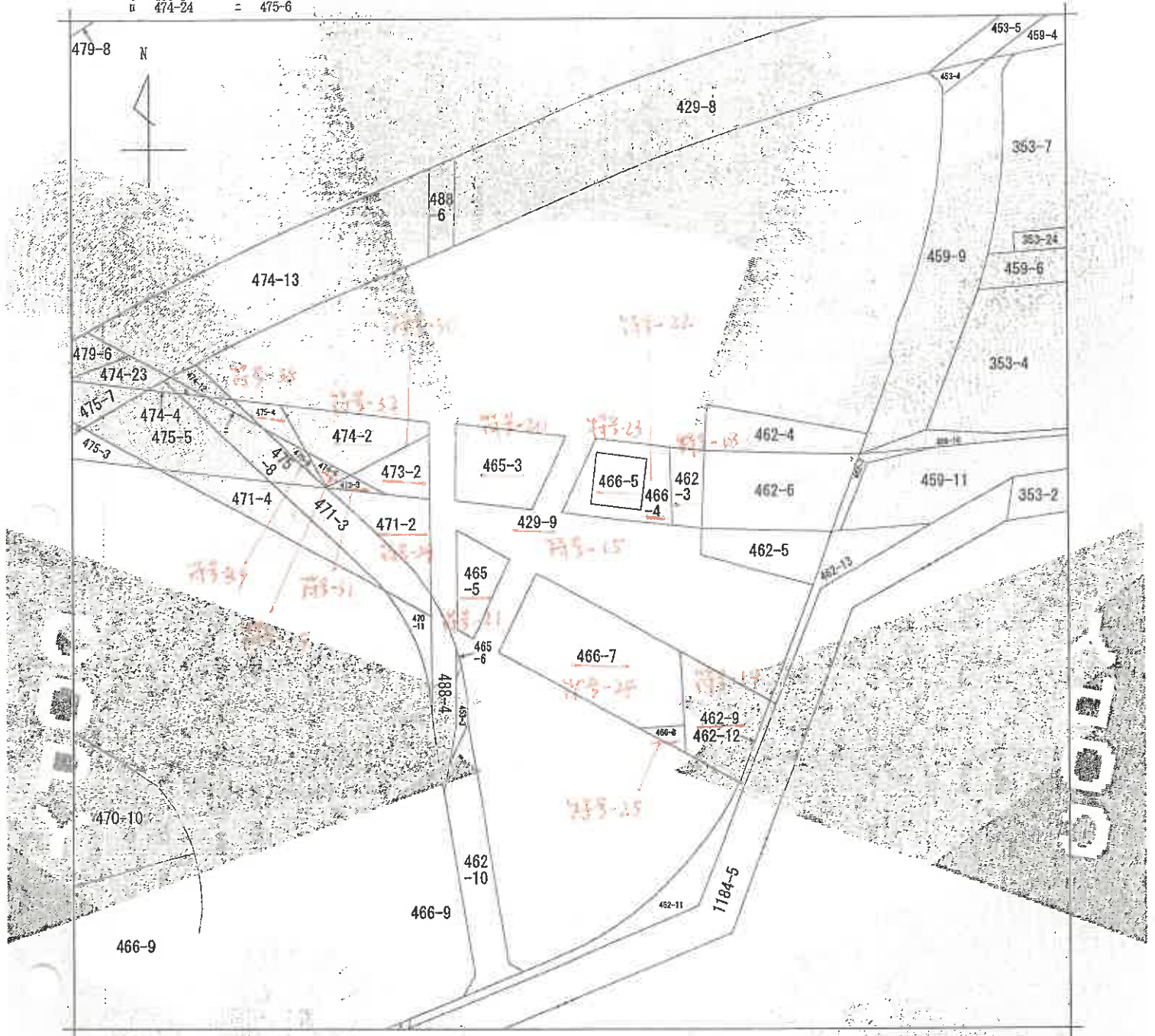
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：7-1
(2/2)

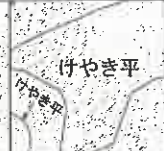
公 図 写

イ 488-3 ハ 475-10
 II 474-24 ニ 475-6



(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。

地番区域見出し



A けやき平

請求部	所 在	川崎市宮前区けやき平			地 番	429番9			
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	昭和60年9月5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。

(横浜地方務局麻生出張所管轄)

令和6年12月18日

東京法務局台東出張所

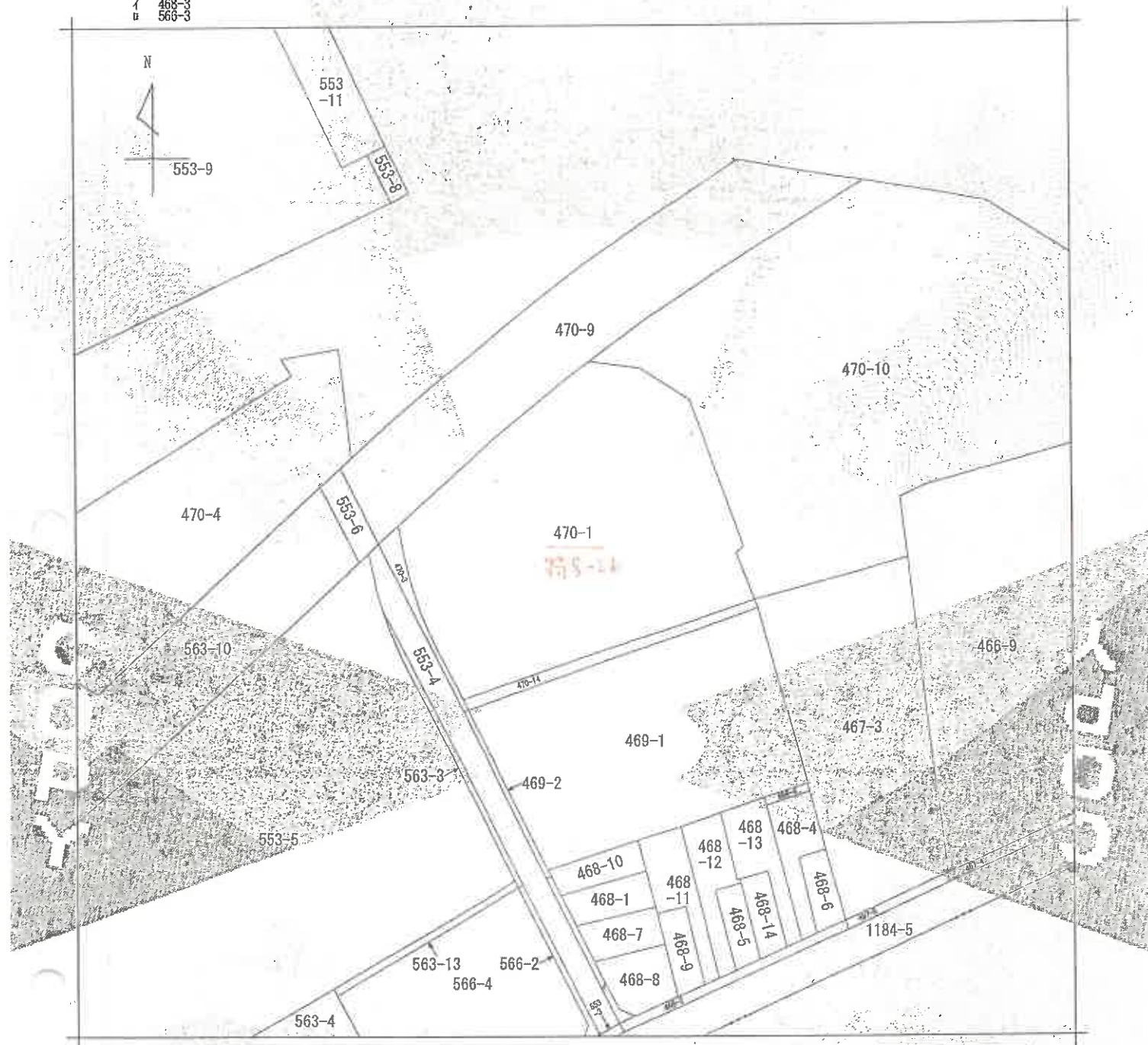
登記官

請求番号: 6-5

(1/1)

公図写

468-3
566-3



(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	川崎市宮前区けやき平				地番	470番1			
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60年9月5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12月19日

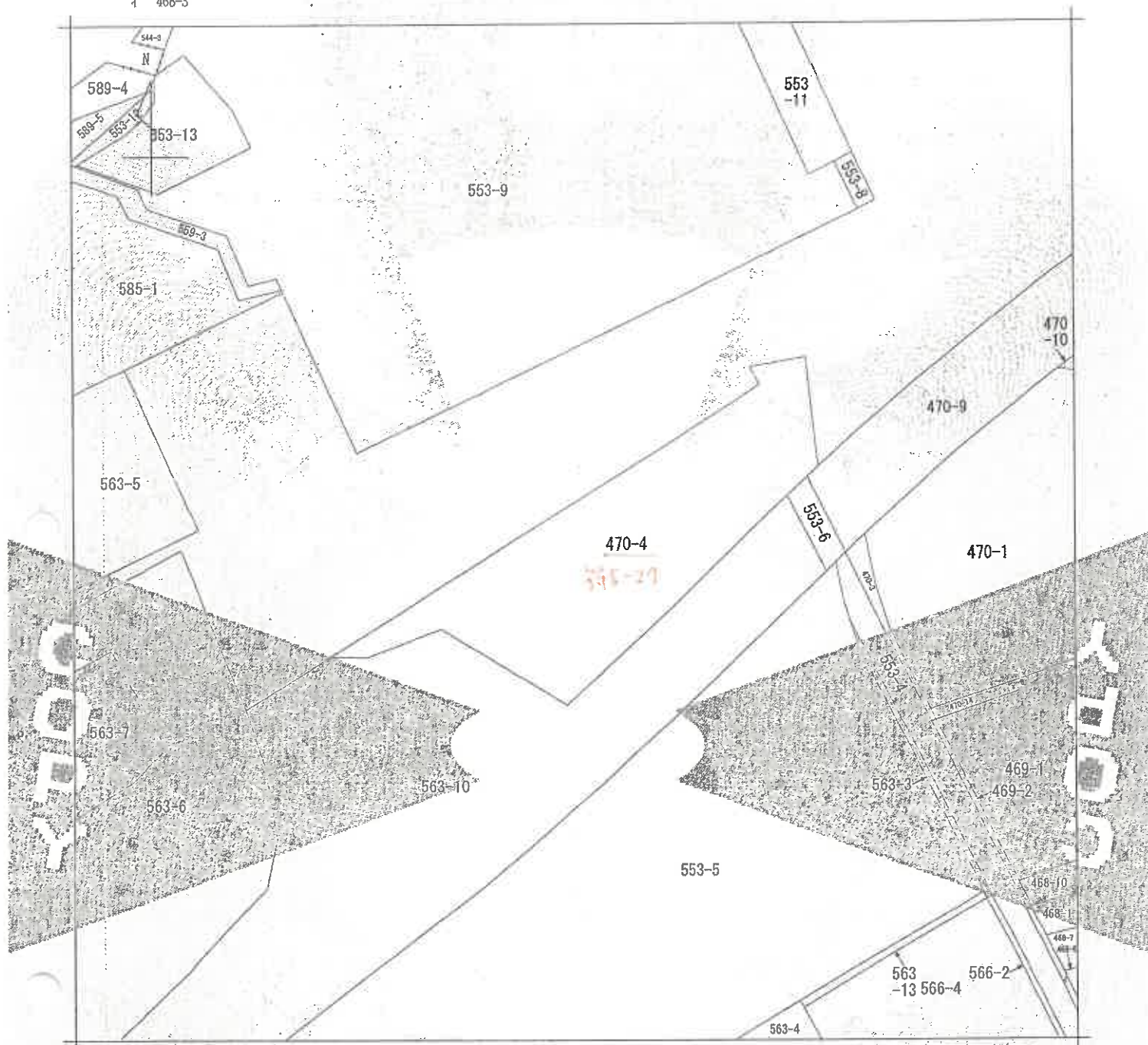
東京法務局台東出張所

登記官

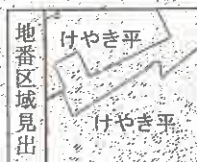
請求番号: 32-8

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平			地番	470番4		
出力縮	1/600	精度区	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60年9月5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12月19日

東京法務局台東出張所

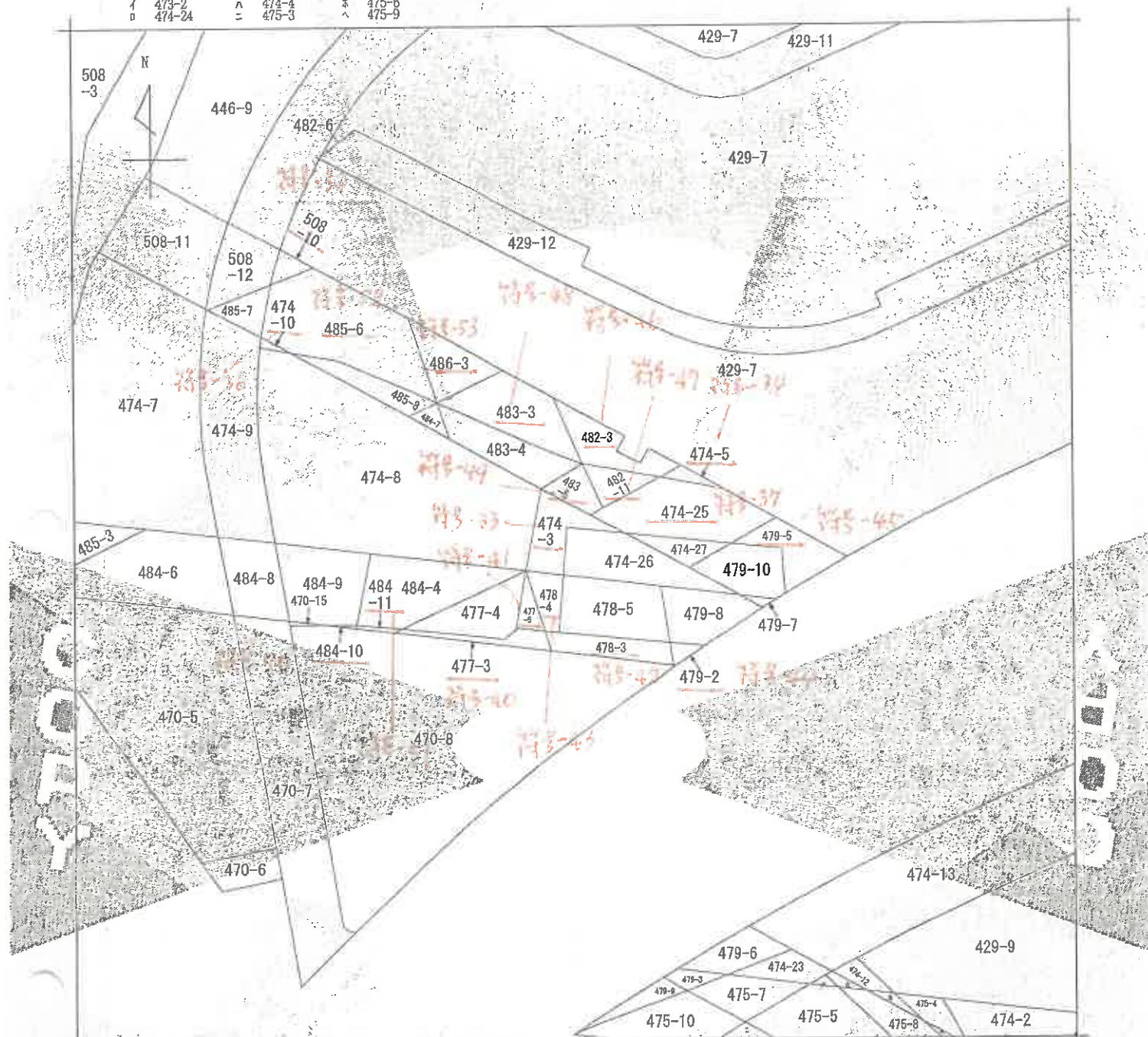
登記官

請求番号：32-9

(1/1)

公図写

イ	473-2	ハ	474-4	ホ	475-6
ロ	474-24	ニ	475-3	ヘ	475-9



(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

A 付と老平

請求部	所在地	川崎市宮前区けやき平		地番	474番3	
出縮	1/600	精度区	座標系 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60年9月5日		備考 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)

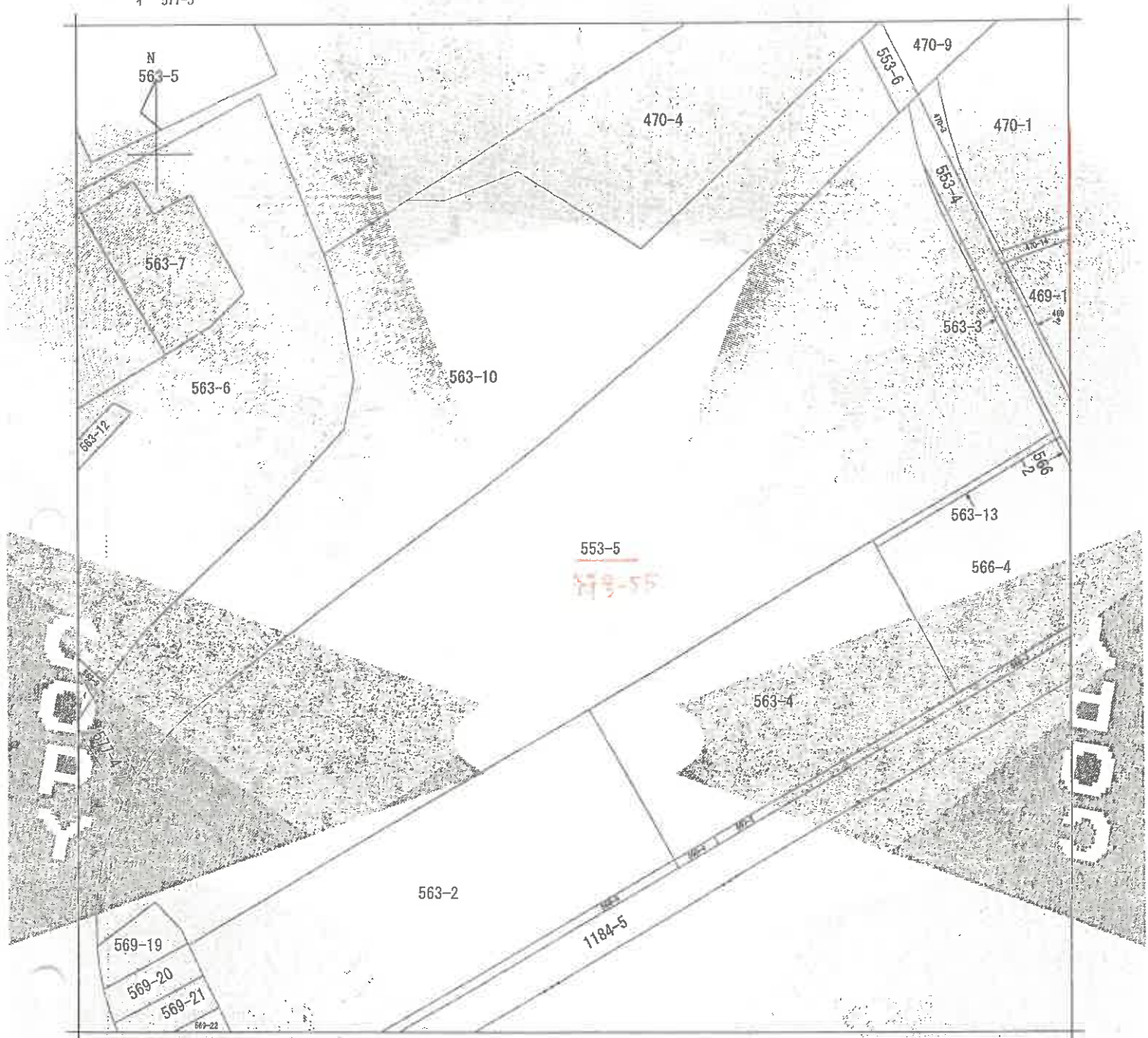
令和6年12月24日

東京法務局台東出張所

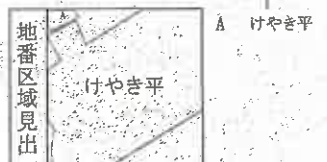
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

公 司 寫



(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	川崎市宮前区けやき平			地番	553番5		
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60年9月5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12月24日

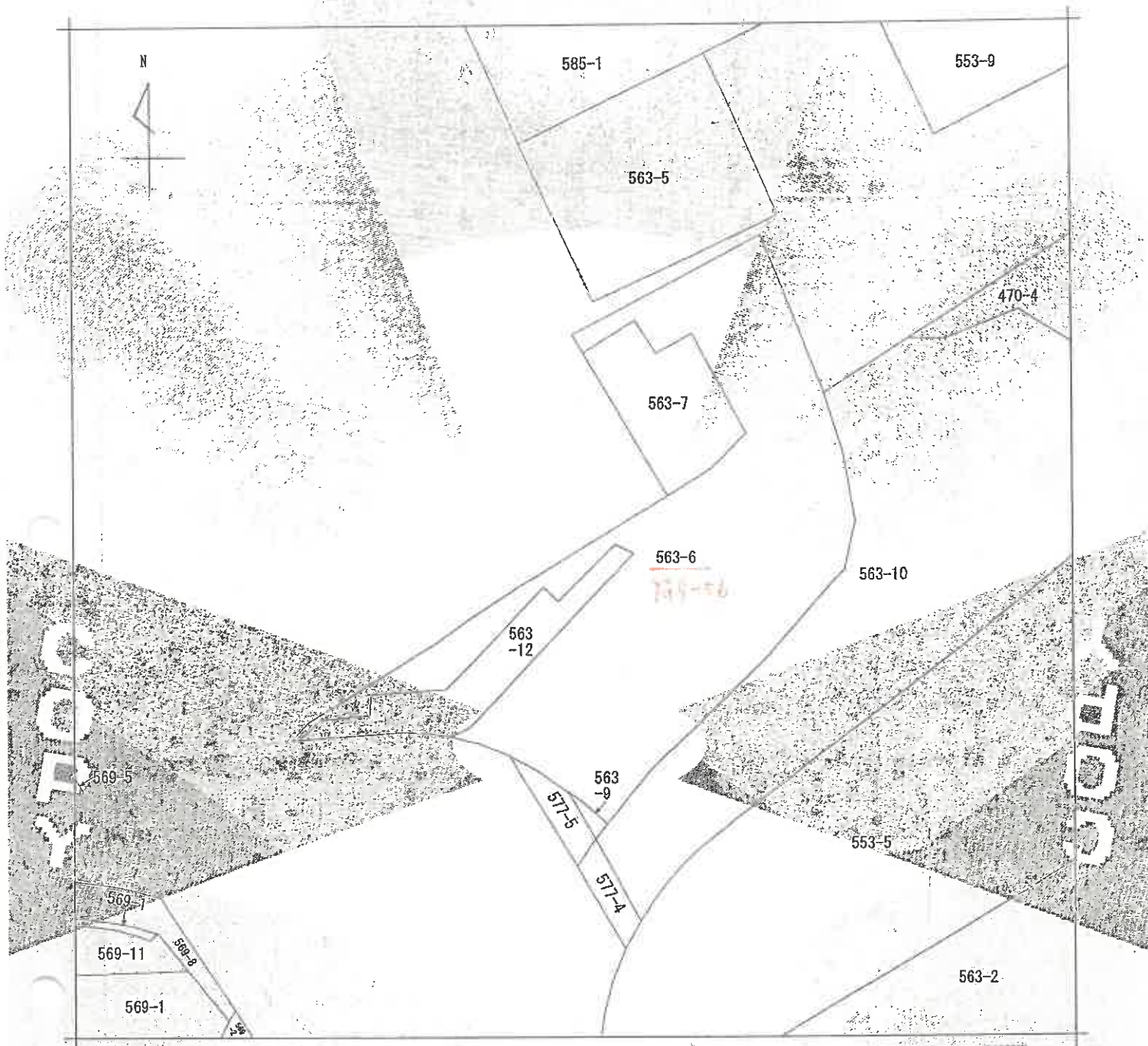
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：8-3

(1/1)

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。



A B C
けやき平
けやき平
けやき平

請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	563番6			
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60年9月5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。

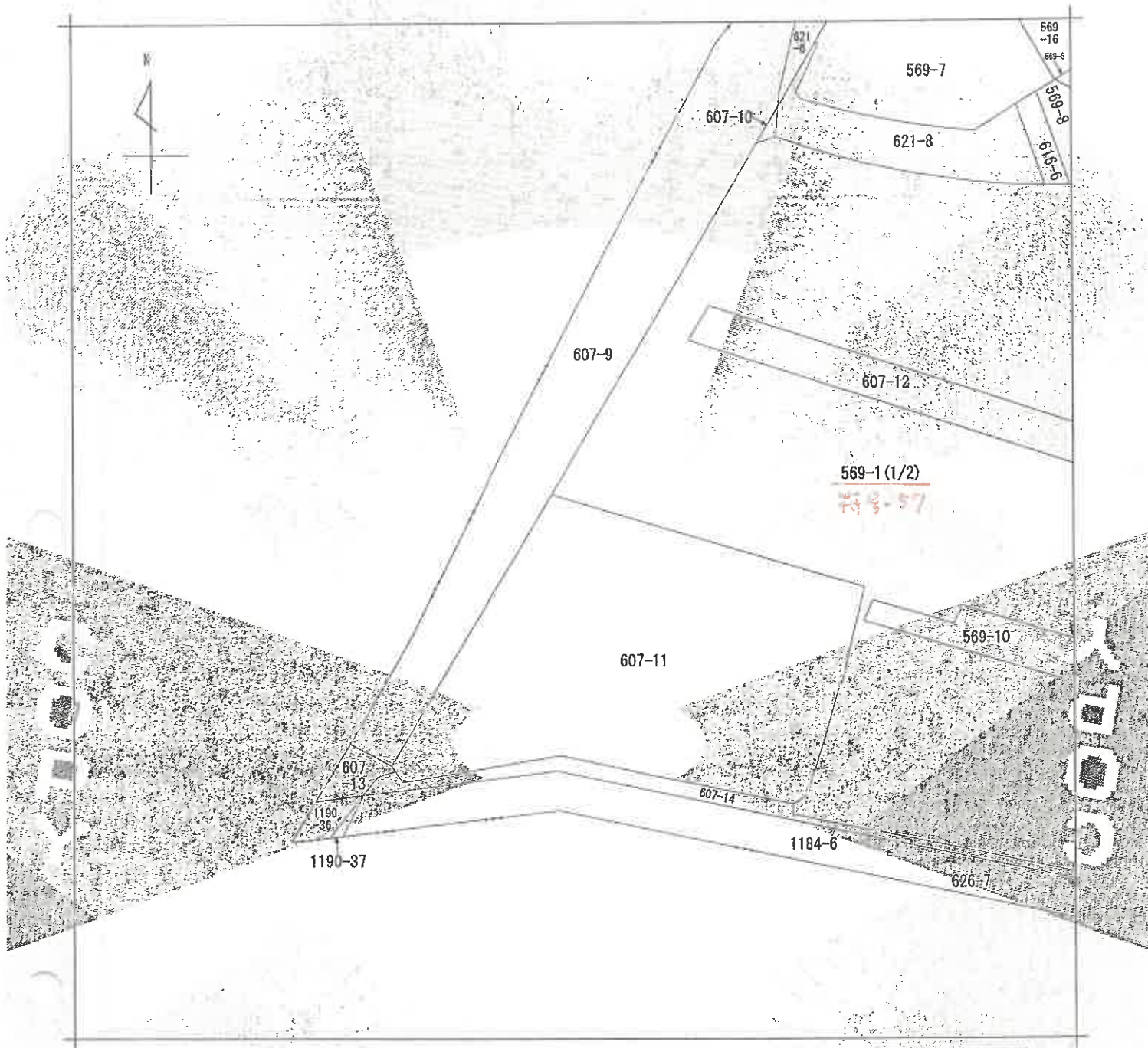
(横浜地方法務局麻生出張所管轄)

令和6年12月24日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：8-4
(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	569番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日				備付年月日(原図)			補記事項		

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12月24日

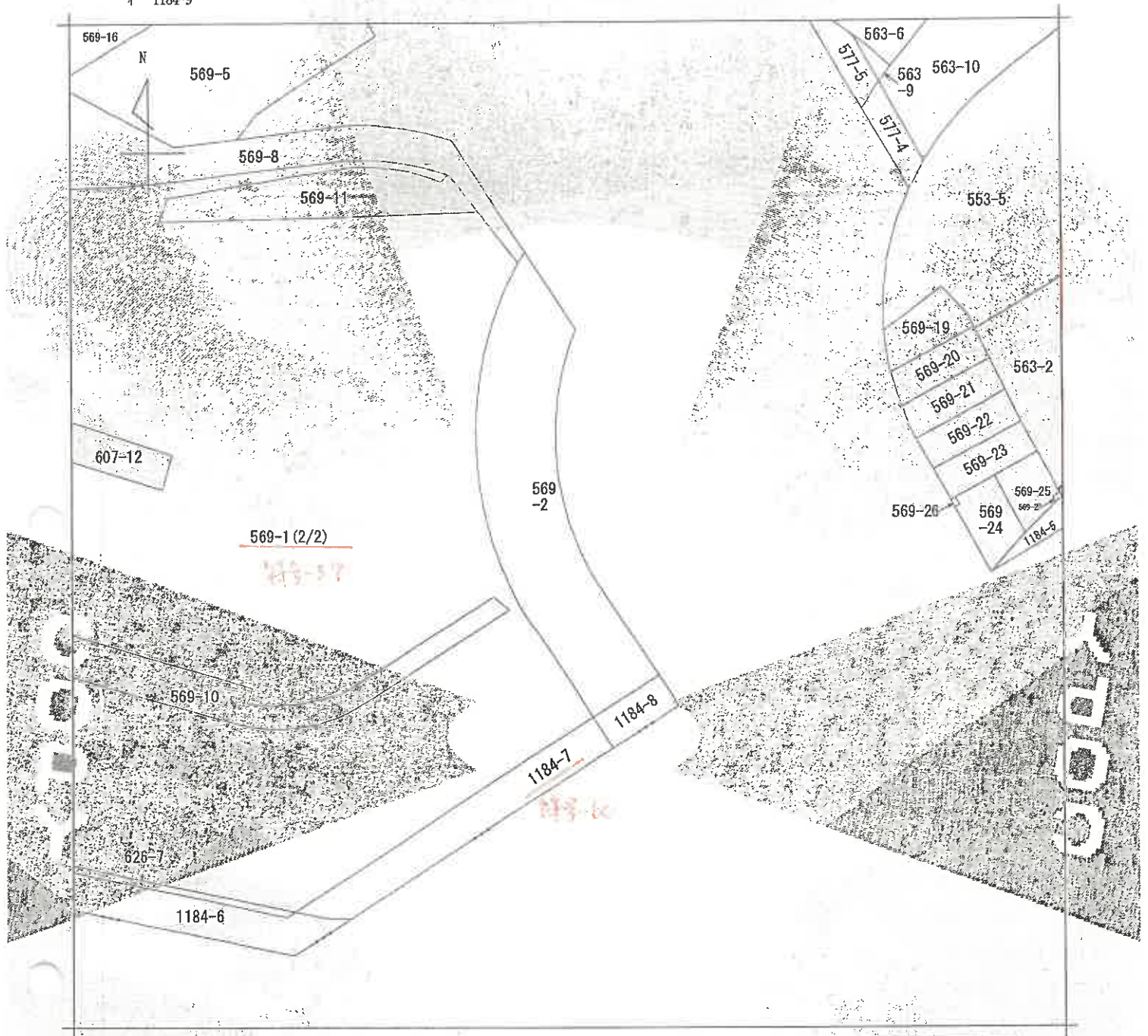
東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：8-5

(1/2)

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。

地番区域見出

請求部	所在	川崎市宮前区けやき平				地番	569番1		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年9月5日			備考 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)

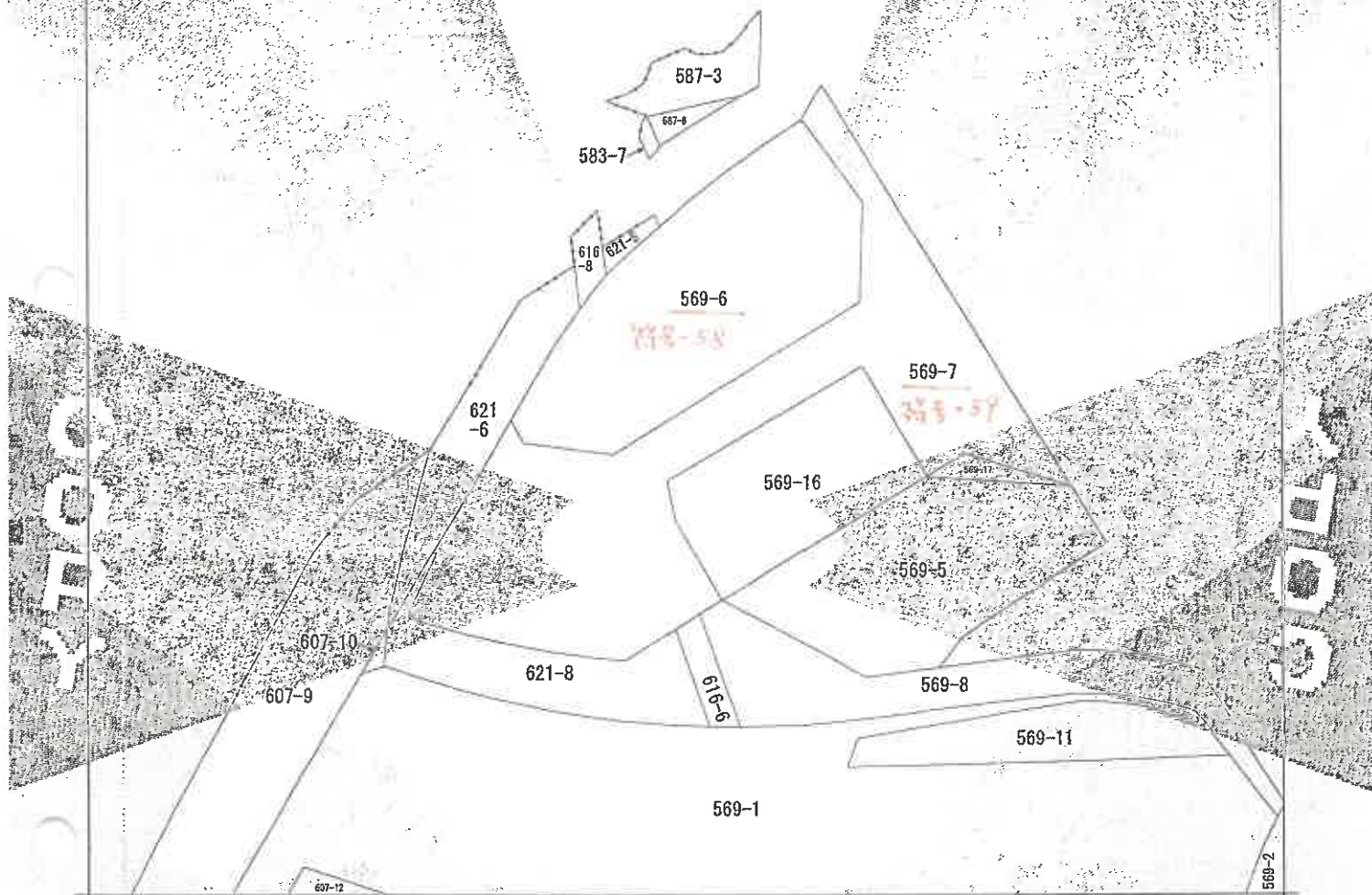
令和6年12月24日

東京法務局台東出張所

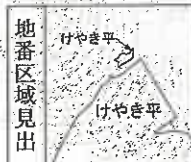
登記官

請求番号：8-5
(2/2)

公 函 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。



請 求 部	所 在	川崎市宮前区けやき平				地 番	569番6			
出 力 縮	1/600	精 度 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	昭和60年9月5日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 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12月24日

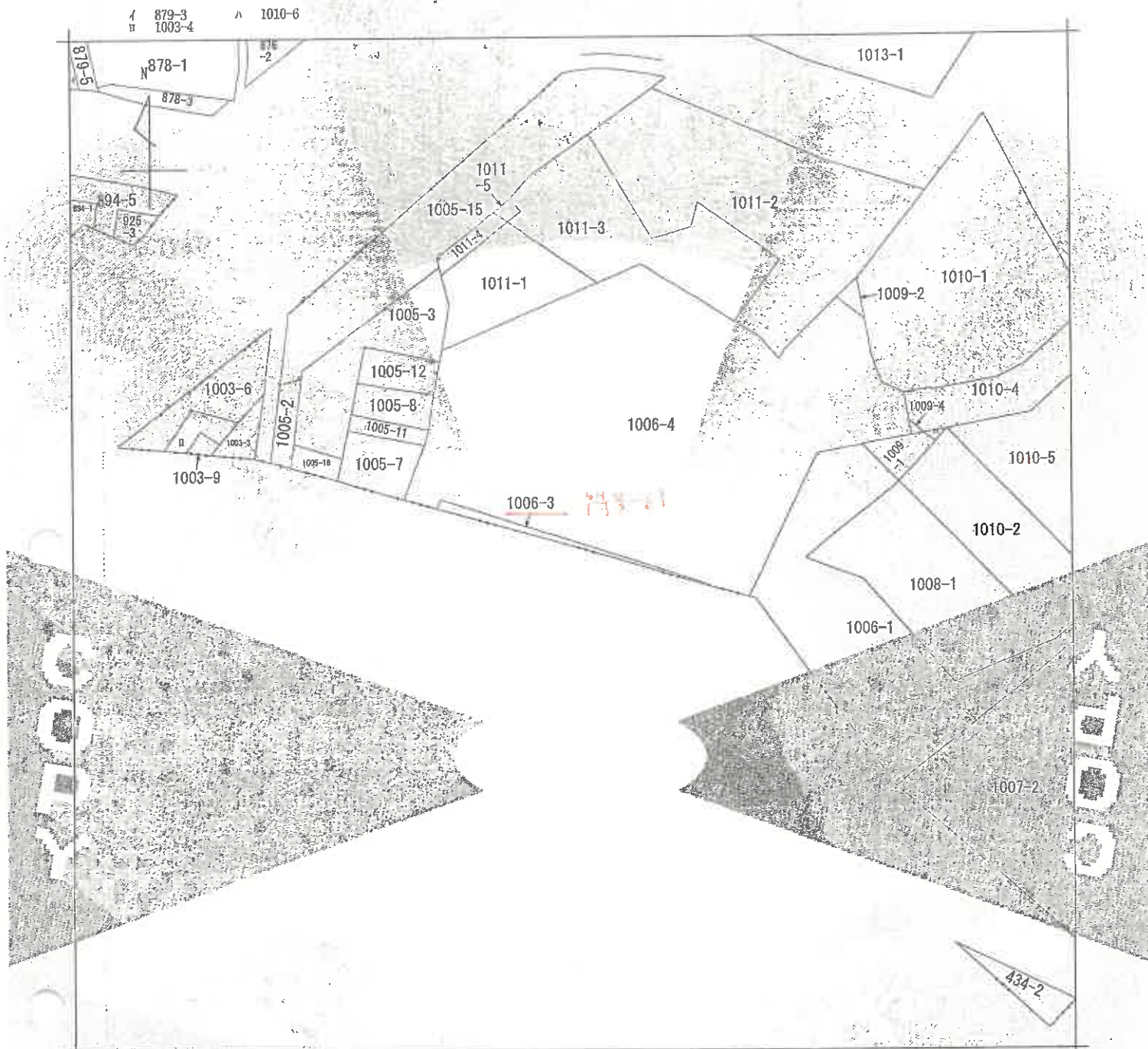
東京法務局台東出張所

登記官

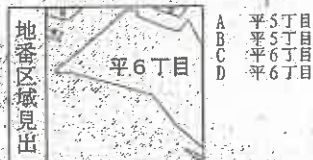
請求番号：8-6

(1/1)

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。



請求部	所在	川崎市宮前区平六丁目				地番	1006番3			
出力	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			
作成年月日	昭和60年9月5日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図		

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6年12月23日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号: 46-8
(1/1)

公図写

登記年月日：昭和47年11月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所庶務所管轄)
令和6年12月23日 東京地方法務局台東出張所

登記簿

図番号：46-7

164856

けやき平

家屋番号

571-1-1P

建物の所在

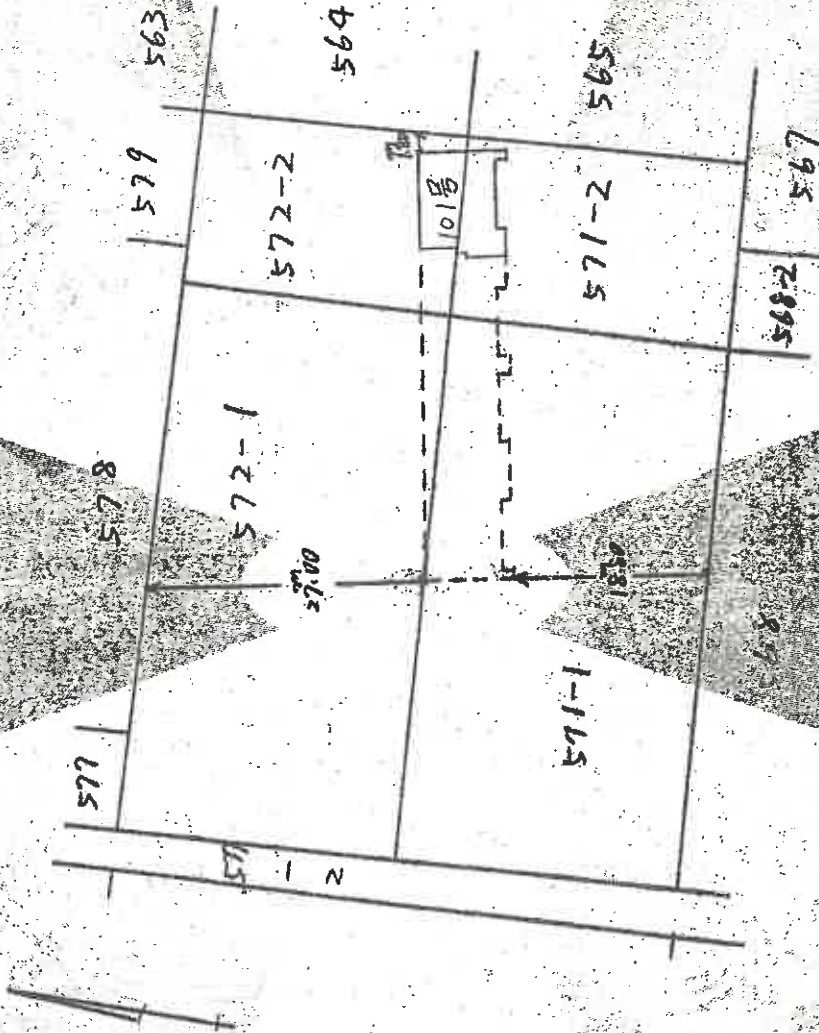
川崎市高津区向ヶ丘草平571番地1.571番地2.572番地1.572番地2.45坪

宮前区

けやき平

建物図面

建物の存する部分 1 階



縮尺 1/500

国土審判委員会 用紙

建物図面写

登記年月日：昭和47年11月10日

164857

けやき平

家屋番号

571-1-1P

建物の所在

川崎市高津区南平571番地1
572番地1.572番地2.45号地

宮前区

けやき平

図面

建物の存する部分 1 階



101号

3.890 x 7.270	64.6303
3.675 x 3.560	2.4030
0.425 x 2.680	1.1390
2.080 x 0.880	2.3584
0.830 x 1.155	0.9586
51	71.4893

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

建物図面写

登記官

番号：46-7



敷地評価額一覧

符号 号	台帳地積 (㎡)	課税評価額 (円)
1	4043.35	548,048,540
2	4170.43	721,484,390
3	3302.19	595,384,857
4	4427.4	604,585,180
5	2989.91	263,376,849
6	1758	147,337,000
7	138.23	207,345
8	2069.48	322,218,036
9	6062.39	914,225,711
10	495.9	67,293,630
11	20.27	3,506,710
12	1499.37	194,125,878
13	5550.33	829,774,335
14	12396.76	1,605,931,976
15	4032.03	360,159,261
16	3162.42	488,593,890
17	1592.4	217,362,600
18	38	3,750,600
19	169	16,680,300
20	155	15,298,500
21	103	10,166,100
22	115	11,350,500
23	72	7,106,400
24	370	36,519,000
25	15	1,480,500
26	1193.35	189,026,640
27	1223	1,834,500
28	1252	172,776,000
29	15	1,480,500
30	42	4,145,400
31	13	1,283,100
32	133	13,127,100
33	423.71	61,480,321
34	6.67	967,817
35	11	1,085,700
36	1.64	237,964
37	158	22,925,800
38	27	2,664,900
39	13	1,283,100
40	37	5,106,000
41	16	2,208,000
42	164	22,632,000
43	21	2,898,000
44	24	3,312,000
45	61	8,851,100
46	52	7,545,200
47	36	5,223,600
48	163	23,651,300
49	33	4,788,300
50	0.14	19,320
51	1.22	168,360
52	273	39,612,300
53	95	13,784,500
54	60	8,706,000
55	6386.85	730,016,955
56	2207.43	348,553,197
57	11445.63	1,300,573,976
58	602	89,216,400
59	1390	61,991,600
60	265	0
61	40.46	6,251,070
計	86633.96	11,145,396,108