令和　7年（ケ）第　　285号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　3月26日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　長　嶋　　恵

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　5月　7日から 令和　8年　5月13日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　5月19日　午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　6月　1日　午後　1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却実施期間	令和　8年　5月25日　午前10時00分から 令和　8年　5月25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）当裁判所所定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，農林中央金庫，株式会社商工組合中央金庫，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8年　3月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。

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）
1～3	10,380,000 8,304,000	一括	2,076,000	57,328	0
1	1,560,000				
2	1,880,000				
3	6,940,000				
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む				

令和　7年（ケ）第　　２８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．３３平方メートル

２　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４．７０平方メートル

３　所　　在　　藤沢市大庭字谷５００９番地９、５００９番地１０

　　家屋　番号　　５００９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．１０平方メートル
　　２階　３８．８３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２８５号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月　8日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　長　嶋　　恵

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等が全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。

令和　７年（ケ）第　　２８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．３３平方メートル

２　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４．７０平方メートル

３　所　　在　　藤沢市大庭字谷５００９番地９、５００９番地１０

　　家屋　番号　　５００９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．１０平方メートル
　　２階　３８．８３平方メートル

令和７年(ケ)第２８５号
令和７年１０月２２日受理
令和７年１１月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　野口　慎也

（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　　２８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．３３平方メートル

２　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４．７０平方メートル

３　所　　在　　藤沢市大庭字谷５００９番地９、５００９番地１０

　　家屋　番号　　５００９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．１０平方メートル
　　２階　３８．８３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者Ａ　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件３
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	■建物所有者Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成　年　月　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者・所有者）	1　私は、本件建物及び土地の所有者です。 　私は、平成１７年４月の本件建物の購入当時から現在に至るまで本件建物に居住しています。 　なお、私が代表者である株式会社アースが本件建物を本店所在地として登記していますが、同社が本件建物を使用している部分はありません。 2　本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。雨漏りもありません。建物の傾斜や壁穴・大きなひび等もありません。 　隣地との境界の争い等トラブルもありません。 　ペットの犬を、１年前まで約１０年間飼っていました。 3　本件建物には経年による劣化等が随所にあるほか、次のような損傷等があります。それ以外は、住んでいて気になる点はありません。 ①　リビングとダイニングの床面にたわみがあったので、その部分について自分で床を張り替えました。 ②　浴室の入口扉が外れています。 ③　浴室タイルが損傷しています。 ④　室内壁の損傷が複数個所あります。 4　物置はありませんが、屋根裏収納があります。 5　本件建物の前面道路は、辻堂駅への抜け道として利用されるので、自動車の交通量は多い方ですが、騒音等は特に気になりません。 6　３年ほど前から固定資産税の滞納があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。

2　本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び表札ならびに立入調査の結果から所有者であるＡが住居として占有しているものと認める。なお、本件建物内に株式会社アースが使用している部分は認められなかった。

3　２階洋室１から折り畳み式梯子を使用して利用する屋根裏収納が存した。

4　本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、Ａの陳述のとおりの損傷、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。

5　評価人の調査によれば、本件土地は南東側で市道（建築基準法４２条１項道路）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

（調査経過用）

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１０月２３日 (木)8：55－9：05	横浜地方法務局 栄出張所	全部事項証明書申請受領
令和７年１０月２３日 (木)14:08－14：11	目的物件所在地	外観調査　占有調査 写真撮影 通知書投函
令和７年１１月１１日 (火)8:00－8：36	目的物件所在地	立入調査（評価人同行） 占有調査 写真撮影　Aから事情聴取

（特記事項）

□　令和　年　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，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

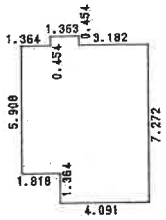
登記年月日：平成8年1月16日

[redacted]

025175 各階平面図

建物図面
各階平面図

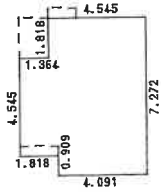
家屋番号	5009番9
建物の所在	藤沢市太庭字谷5009番地9・同番地10



1 階

求積表

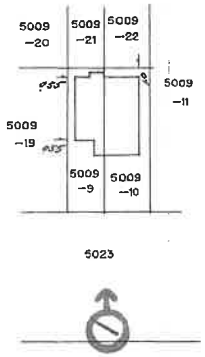
1.363 X	0.454 =	0.618802	
5.909 X	5.908 =	34.910372	
4.091 X	1.364 =	5.580124	
合 計		41.109298	
床面積		41.10	m²



2 階

求積表

4.545 X	1.818 =	8.262810	
5.909 X	4.545 =	26.856405	
4.091 X	0.909 =	3.718719	
合 計		38.837934	
床面積		38.83	m²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向

8 1 16

(日加約)

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日調連12)

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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年8月21日 東京法務局

登記官

[redacted]

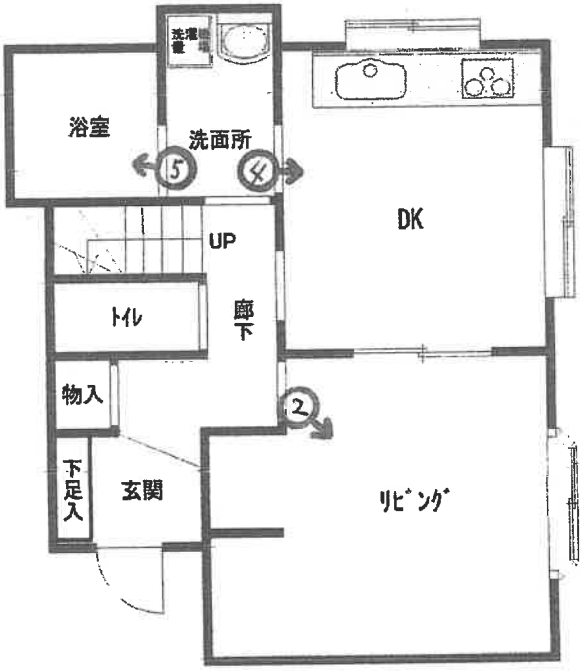
(目次)

請求番号：17-4

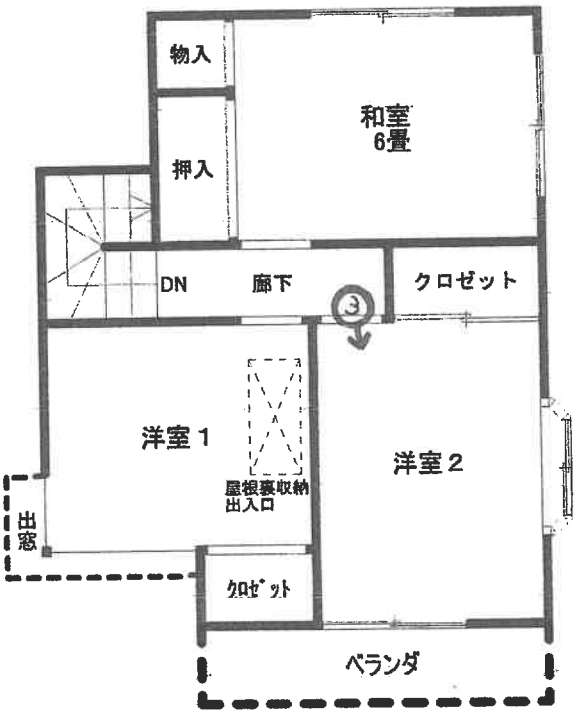
間取図

←○は写真撮影位置・方向

1階



2階



令和７年（ケ）第２８５号

①

②

③

④

⑤　浴室入口扉が外れている。　浴室タイルに損傷あり。

令和　7年　（ケ）　第　　285　号
令和　7年　11月 11日　現地調査
令和　7年　11月 21日　評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
坂本　圭一

第１　評価額

一 括 価 格（合計）	
金１０，３８０，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金１，５６０，０００円
物　件　２（土地）	金１，８８０，０００円
物　件　３（建物）	金６，９４０，０００円

① 一括価格は、物件１乃至３各不動産について、一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③ 物件１及び２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１．　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２．　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

３．　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４．　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="3">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

＊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。

令和　7年（ケ）第　　２８５号

物　件　目　録

1　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．３３平方メートル

2　所　　在　　藤沢市大庭字谷

　　地　　番　　５００９番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５４．７０平方メートル

3　所　　在　　藤沢市大庭字谷５００９番地９、５００９番地１０

　　家屋　番号　　５００９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．１０平方メートル
　　２階　３８．８３平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１．　土地の概況及び利用状況等（物件１及び２）

位置・交通	JR東海道本線「辻堂」駅の北方約2.3km(道路距離) 最寄バス停「有藤」より徒歩約8分	
付近の状況	一般住宅の中にアパート等が見られる広幅員道路沿いの住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	100.03㎡（合計）
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約7.5m、奥行約13.4m
	地勢	ほぼ等高
接面道路の状況	南東側　約12m市道(建築基準法第42条１項)に約7.5m接面。	
土地の利用状況等	物件３の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	特になし	

２．　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建築年月日	平成8年1月6日新築（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕　　様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング貼等
	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼、和室敷目天井等
	床	フローリング、畳等
	設備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階：41.10㎡、2階：38.83㎡　延べ79.93㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	３ＬＤＫ （附属資料間取図のとおり）
品　　等	普　通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年11月11日内部立入調査。 所有者Ａが使用占有している。	
特記事項	◇リビングとＤＫの床面にたわみがあったが、Ａが自ら床を張り替えている。 ◇浴室の入口扉が外れており、浴室タイルが損傷している。 ◇室内壁の損傷が複数個所ある。 ◇洋室１に容積率に算入されない折り畳み式梯子を使用して利用する屋根裏収納がある。 ◇ペットの犬を１年前まで飼っていた。	

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

①　物件１及び２（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
1	156,000	100/100	156,000	× 45.33	×0.90	＝ 6,360,000
2	156,000	100/100	156,000	× 54.70	×0.90	＝ 7,680,000
（合計）						＝ 14,040,000

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。

公示地　藤沢-27

公示地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
159,000 円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/105	＝	156,000 円/㎡

◇時点修正：令和７年１月１日から評価日までの推定変動率である。
◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。
◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。
◇個別格差：特に増減価要因はなく、上記のとおり。
◇建付減価：建付減価率を 10%と判定した。

② 物件３（建物）

目的建物は建築後約 30 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り 200,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価（円／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
3	200,000	× 79.93	× 0.05	＝ 800,000

2．評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)			土地利用権等価格(円)
1	6,360,000	×	0.65	法定地上権	＝ 4,130,000
2	7,680,000	×	0.65	法定地上権	＝ 4,990,000
合計					9,120,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
1	6,360,000	－ 4,130,000		× 1.0	× 0.7	＝ 1,560,000
2	7,680,000	－ 4,990,000		× 1.0	× 0.7	＝ 1,880,000
3	800,000	＋ 9,120,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	＝ 6,940,000
一括価格（合計）						＝ 10,380,000

占有減価等：必要なし。
市場性修正：必要なし。
競売市場修正：－30%と判定した。

第６　参考価格資料

１．　公示地価格　藤沢-27

所　　在：藤沢市大庭字小糸 5112 番 17
価　　格：159,000 円／㎡
位　　置：JR 東海道本線「辻堂」駅 約 2.7 ㎞
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：205 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側 6m　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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

２．　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　４，５２８，９２０円
物件２　　５，４６５，０７７円
物件３　　１，５５６，５５０円

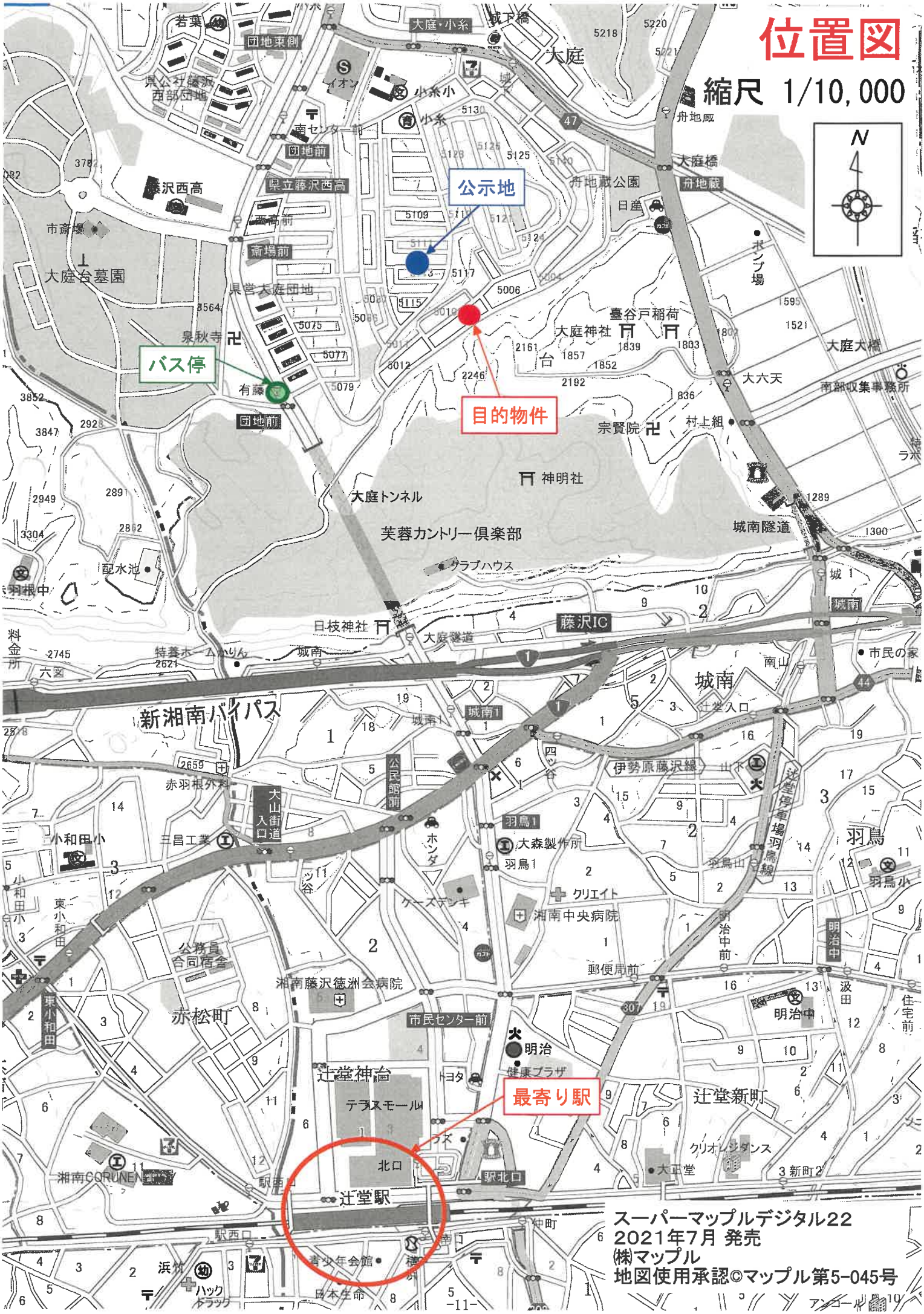
第７　附属資料の表示

位置図
公図写（目的物件をＡ4 判へ抜粋したものである。）
地積測量図（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。）
間取図

以　上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマップルデジタル22
2021年7月 発売
㈱マップル
地図使用承認©マップル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/500

N
5032
5010-7
5010-6
5010-8
5010-9
010-5
5031
5030
5006-1
5009-26
5009-12
5009
-22
5009-21
5009
-11
5009-20
5009
-10
5009-9
5009-8
5009-7
5009-19
5009-6
5009-13
5009-23
5009-14
5009-30
5009-25
5009-24
5023
5009-15
5008-5
5008-4
5008-3
5008-2
5008-1
物件2
物件1

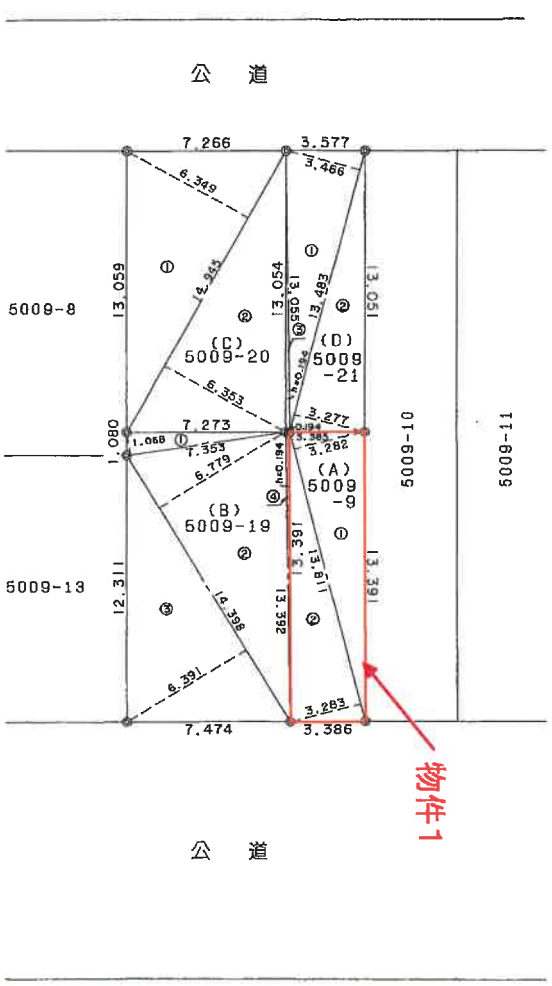
登記年月日：平成7年5月10日

425739

[redacted]

地積測量図

地番	5009-9, -19, -20, -21
土地の所在	藤沢市大庭字谷



◎ーコンクリート杭

三斜求積表

地番	(A) 5009-9		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.811	3.282	45.327702
2	13.811	3.283	45.341513
		倍面積	90.669215
		面積	45.3346075
		地積	45.33 ㎡

地番	(B) 5009-19		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	7.353	1.068	7.853004
2	14.398	6.779	97.604042
3	14.398	6.391	92.017618
4	13.392	0.194	2.598048
		倍面積	200.072712
		面積	100.0363560
		地積	100.03 ㎡

地番	(C) 5009-20		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	14.945	6.349	94.885805
2	14.945	6.353	94.945585
		倍面積	189.831390
		面積	94.9156950
		地積	94.91 ㎡

地番	(D) 5009-21		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.483	3.466	46.732078
2	13.483	3.277	44.183791
3	13.055	0.194	2.532670
		倍面積	93.448539
		面積	46.7242695
		地積	46.72 ㎡

作製者 [redacted] 年4月22日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地積測量図(写)1/2

平成七年五月八日 (長源納)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局湘南支局管轄)
令和7年8月21日 東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：17-2

登記年月日：平成7年5月10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。
（横浜地方法務局湘南支局管轄）
令和7年8月21日　東京法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

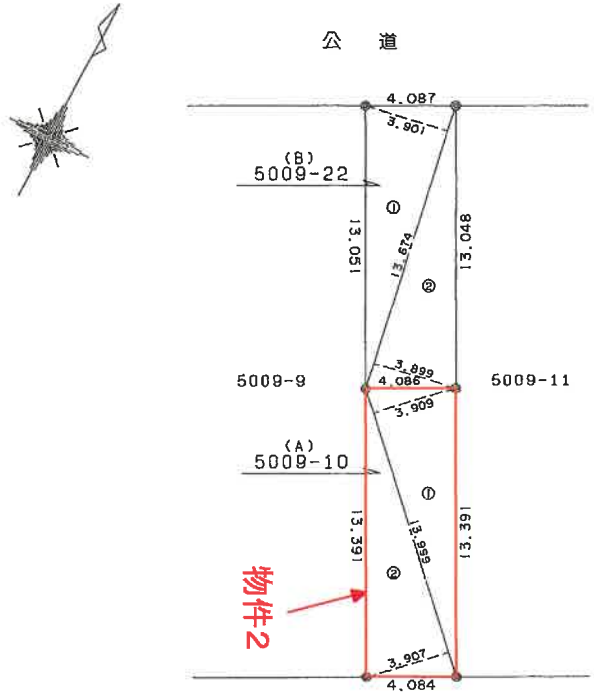
425740

[redacted]

前 5009-10 後・新同一・新

地番	5009-10, -22
土地の所在	藤沢市大庭字谷

地積測量図



◎＝コンクリート杭

三斜求積表

地番	(A) 5009-10		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.999	3.909	54.722091
2	13.999	3.907	54.694093
		倍面積	109.416184
		面積	54.7080920
		地積	54.70 ㎡

地番	(B) 5009-22		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	13.674	3.901	53.342274
2	13.674	3.899	53.314926
		倍面積	106.657200
		面積	53.3286000
		地積	53.32 ㎡

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者 [redacted] 年 4月22日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地積測量図(写)2/2

平成七年五月八日（源納）

請求番号：17-3

登記年月日：平成8年1月16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。
（横浜地方法務局湘南支局管轄）
令和7年8月21日　東京法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

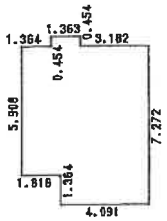
（日調連12）

025175

各階平面図

家屋番号	5009番9
建物の所在	藤沢市大庭字谷5009番地9・同番地10

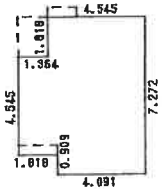
建物図面
各階平面図



1階

求積表

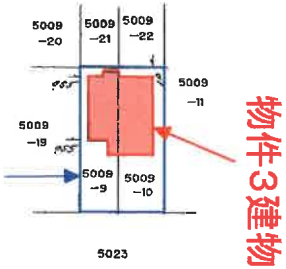
1.363	X	0.454	= 0.618802
5.909	X	5.908	= 34.910372
4.091	X	1.364	= 5.580124
合計			41.109298
床面積			41.10 m²



2階

求積表

4.545	X	1.818	= 8.262810
5.909	X	4.545	= 26.856405
4.091	X	0.909	= 3.718719
合計			38.837934
床面積			38.83 m²



建物図面・各階平面図（写）

8.1.16

（日加納）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

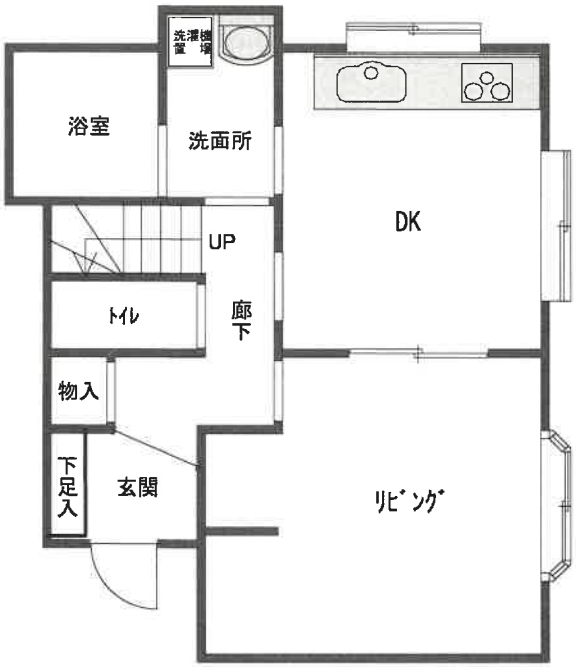
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

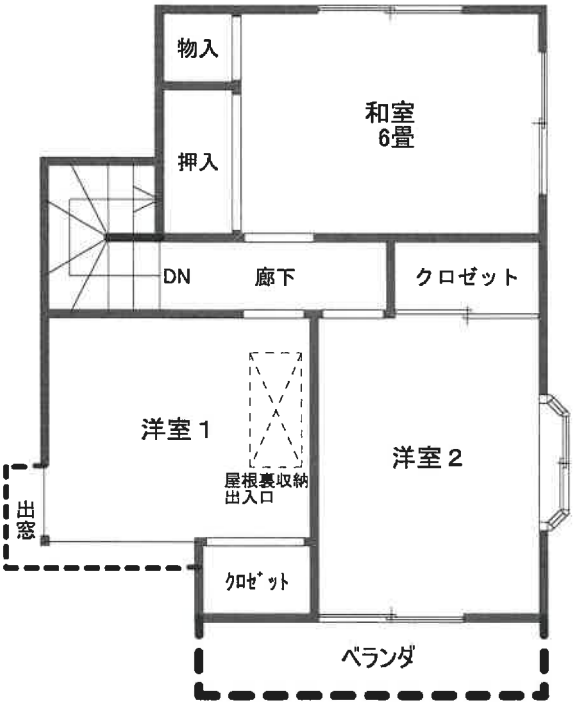
請求番号：17-4

間取図

1階



2階



令和7年（ケ）第285号