

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 柿 坂 直 輝

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前 9時50分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月30日 午前10時00分から 令和 7年 4月30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, 農林中央金庫, 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 7年 3月26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 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 0 . 2 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 7                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目 5 2 6 5 番地 3 9                |
|   | 家屋 番号 | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺 2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 1 平方メートル<br>2階 4 9 . 2 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月28日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 柿 坂 直 輝

---

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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物件目録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 0 . 2 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 7                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目 5 2 6 5 番地 3 9                |
|   | 家屋 番号 | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 1 平方メートル<br>2階 4 9 . 2 2 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 80号

令和 6年11月18日受理

令和 6年12月19日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所相模原支部

執行官 遠 島 仁 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 0. 2 4 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 7                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目 5 2 6 5 番地 3 9                |
|   | 家屋 番号 | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 1 平方メートル<br>2 階 4 9. 2 2 平方メートル |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。</li><li>2 本建物は、水回りの不具合はありません。</li><li>3 本建物内で今年の6月まで小型犬を一匹飼っていました。</li><li>4 本建物の破損箇所等は以下のとおりです。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 建物内で雨漏りがあります。</li><li>(2) 1階LDと洋室1のサッシ側の境目が劣化し、壁紙が浮き上がっています。</li><li>(3) 2階洋室3の天井板が浮き上がっています。</li><li>(4) 2階洋室3の壁面クロスに亀裂があります。</li><li>(5) 2階洋室4の壁面クロスに雨漏りの跡があります。</li><li>(6) 1階LD床面や廊下に損傷があります。また洗面所廊下側壁面下部や浴室洗面所側壁面下部の壁紙が剥がれています。</li><li>(7) 玄関入口の軒が崩落したことがあり、修理しました。</li></ol></li><li>5 庭にスチール製の簡易物置を置いています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

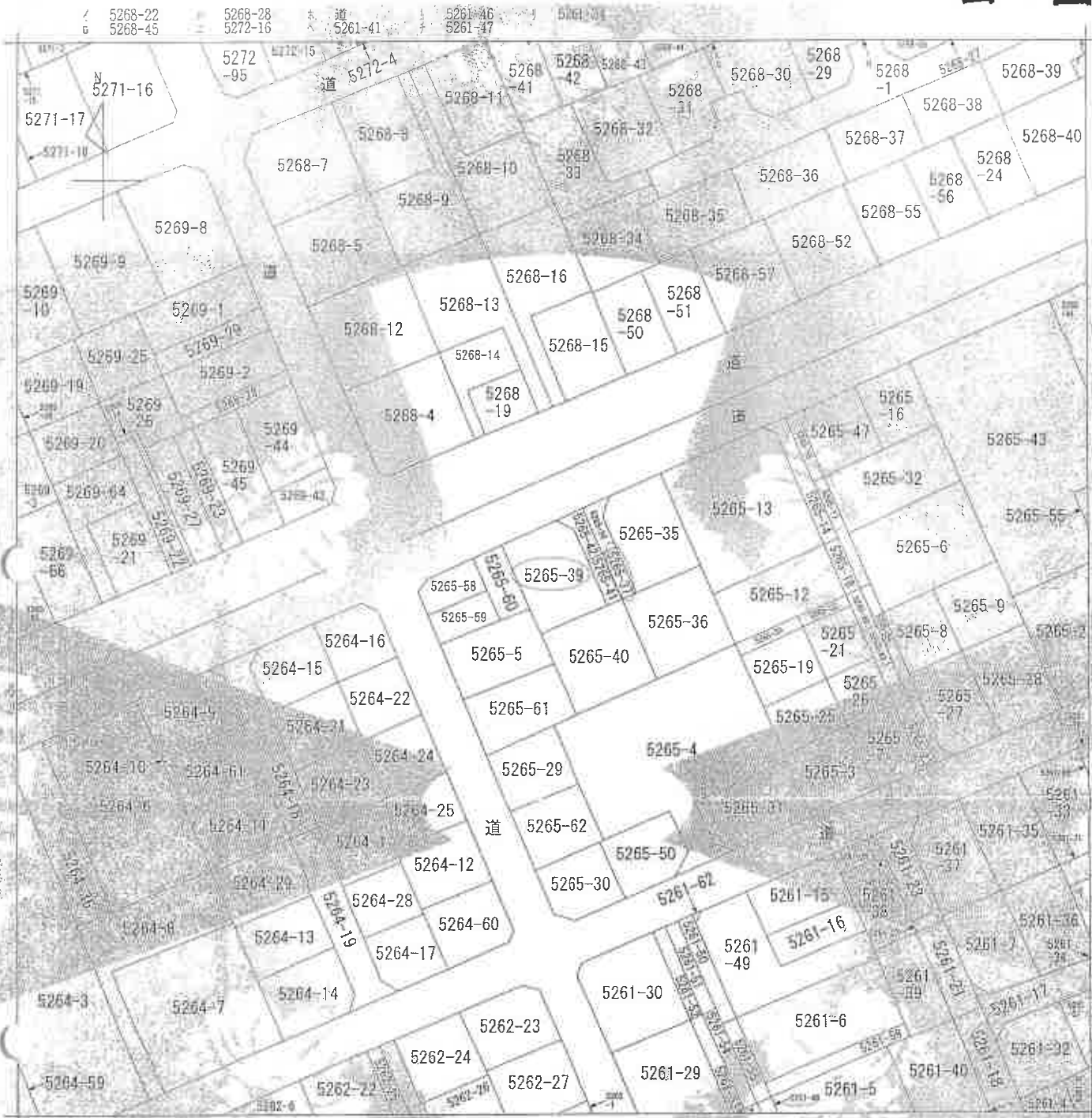
## 執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認められた。
  
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
  - (1) 建築後38年経過した建物であり、維持修繕の状態が良くないため、経年による劣化のほか、建物随所に汚損、破損、劣化等が認められる。
  - (2) 建物内で雨漏りがあるため、この影響で相当の劣化、損傷が進行している可能性がある。
  - (3) 1階LDと洋室1のサッシ側の境目が劣化し、壁紙が浮き上がっている。
  - (4) 2階洋室3の天井板が浮き上がり、壁面クロスに亀裂がある。
  - (5) 2階洋室4の壁面クロスに雨漏りの跡がある。
  - (6) 1階LD床面や廊下に損傷があり、洗面所廊下側壁面下部や浴室洗面所側壁面下部の壁紙が剥がれている。
  - (7) 債務者兼所有者によれば、玄関入口の軒が崩落したことがあり、修理したとのことである。
  
- 本土地上に定着性の認められない物置が置かれている。
  
- 物件1の土地は北西側で市道に接し、北東側で未舗装の公衆用道路（登記及び現況、物件2を含む）に接している。同道路は建築基準法上の道路には該当しないが、接する画地の所有者ら等の特定多数による通行の用に供されている。（評価人の調査による）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月22日 (金) 8:00—8:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年12月11日 (水) 16:00—16:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況聴取 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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）地図に準ずる範囲は、土地の区画を明確にした不動産登記法第57条の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて作成した図面（縮尺及び図例は別紙）を指します。

本図面はA3判をA4判  
に縮小したものである

地区区域見出し  
相模三丁目

所在地	新 五 相模原市中央区相模三丁目	地番	5265番39
出力縮尺	1/600	精度区分	標準（測量に基づく土地）
作成年月日		備付年月日（原図）	
		補正事項	
		種別	出土地台帳附属地図

これは地図に準ずる範囲を記載した図面を公証する書面である。

（横浜地方法務局相模原支庁官帖）

令和6年10月9日

東京法務局

請求番号：22-1

(1/1)

発印官

(6枚目)

# 地積測量図

241832

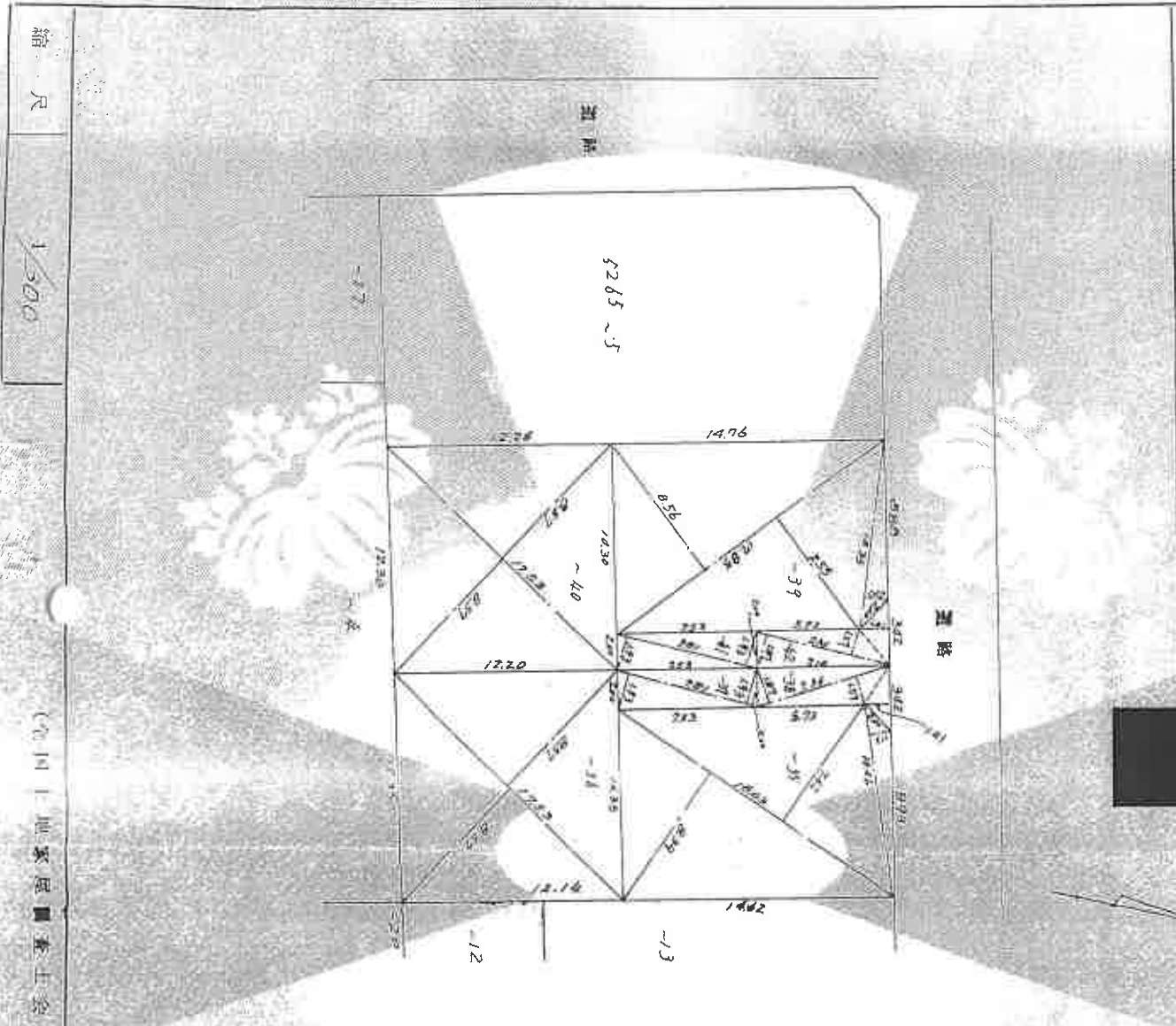
地積 4265.35  
 41.41  
 42

地積測量図

前 5265.35  
 41.41  
 42  
 5265.35  
 41.41  
 42

土地の所在 相模原市 相模原区 上野台

本図面はB4判をA4判に縮小したものである



地積計算表	符号	底辺	高さ	積	㎡
~35	10.46	1.22	12.76	133.15	150.23
	18.03	1.34	24.27	437.35	
	18.03	1.34	24.27	437.35	
~36	17.53	1.57	27.52	482.23	150.23
	2.81	1.93	5.42	11.55	
	7.81	1.93	15.07	30.14	
~37	3.42	1.41	4.82	11.55	15.07
	7.36	1.57	11.55	30.14	
	7.36	1.07	13.76	30.14	
~38	10.35	1.25	12.93	134.76	15.06
	17.05	2.55	43.18	134.76	
	12.05	1.36	16.29	152.99	
~39	17.43	1.57	27.52	482.23	152.99
	17.93	1.57	28.16	497.15	
	17.93	1.57	28.16	497.15	
~40	7.81	1.03	8.04	15.07	150.23
	7.81	1.99	15.61	30.14	
	3.42	1.31	4.48	11.55	
~41	7.36	1.50	11.04	15.07	15.07
	7.36	1.07	13.76	30.14	
	7.36	1.07	13.76	30.14	
~42	10.46	1.22	12.76	133.15	150.23
	18.03	1.34	24.27	437.35	
	18.03	1.34	24.27	437.35	

縮尺 1/500

(公同) 地家屋敷地上権持合用紙

昭和43年5月10日 作製者 上野台地家屋敷地上権持合用紙

作製年月日 昭和43年5月10日

作製者 上野台地家屋敷地上権持合用紙

# 建物図面

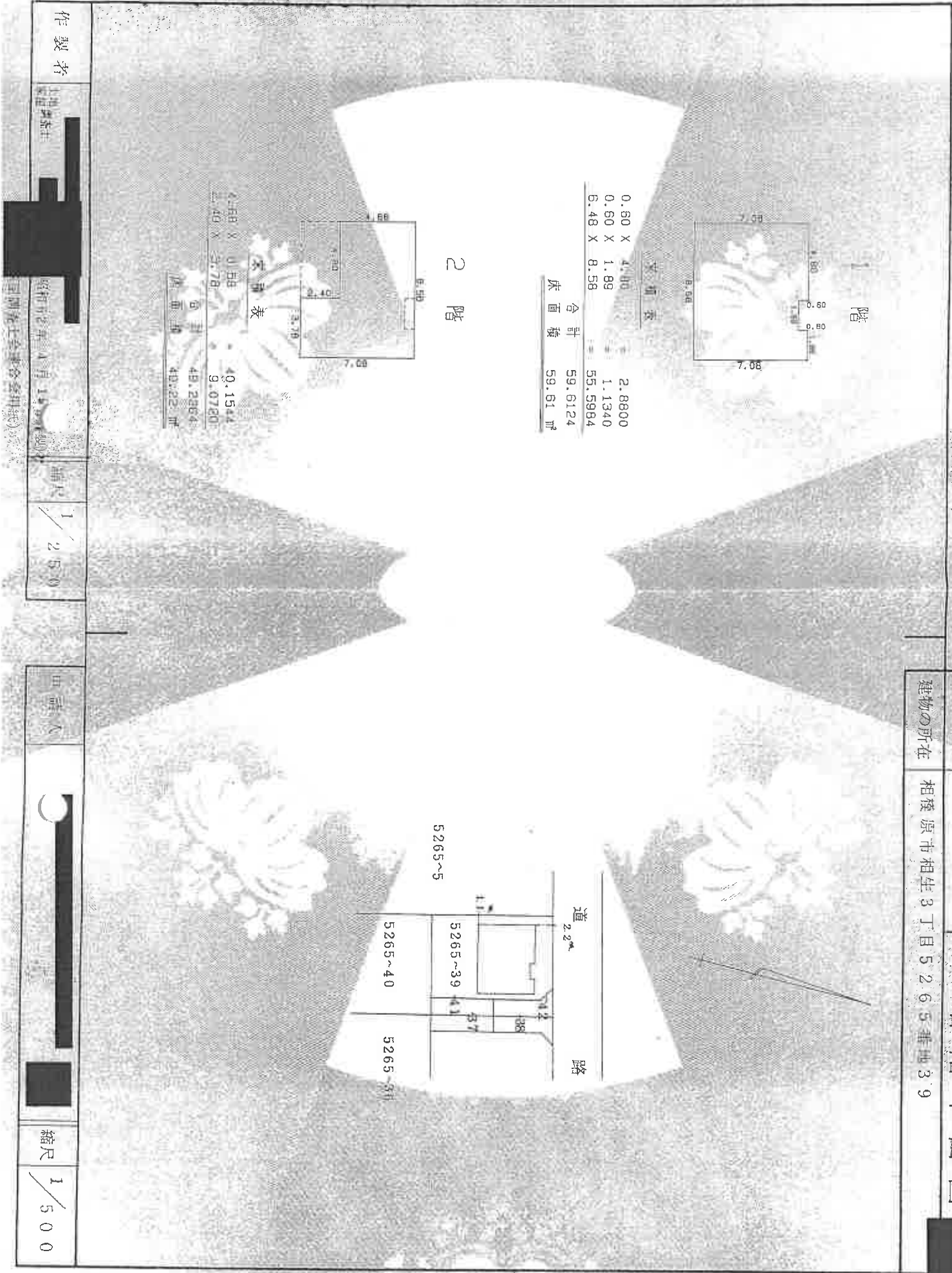
## 各階平面図

家屋番号 5265番39  
 建築物の所在 相模原市相生3丁目5265番地39

## 建築物図面 各階平面図

本図面はB4判をA4判に縮小したものである。

(白黒逆12)



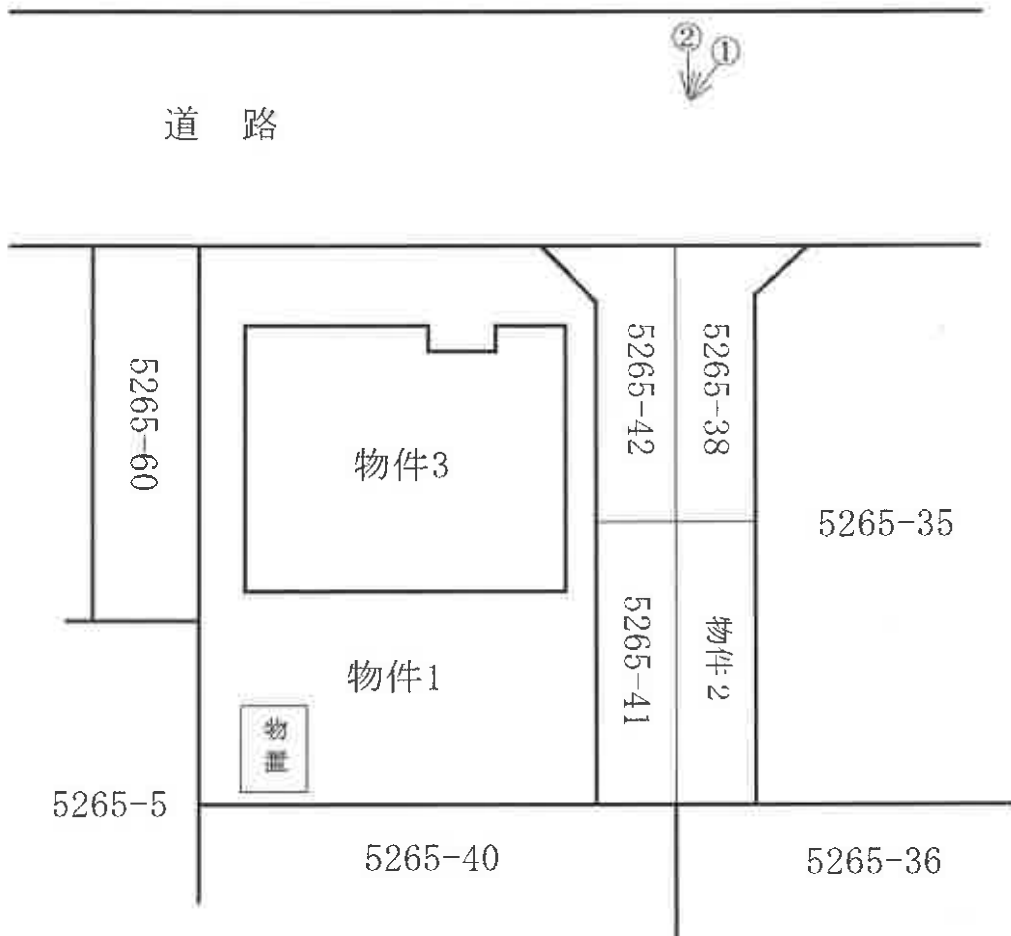
(8枚目)

(目加納)

製作者  
 縮尺 1/500  
 申請人  
 1/2500  
 1/500

# 土地建物位置関係図

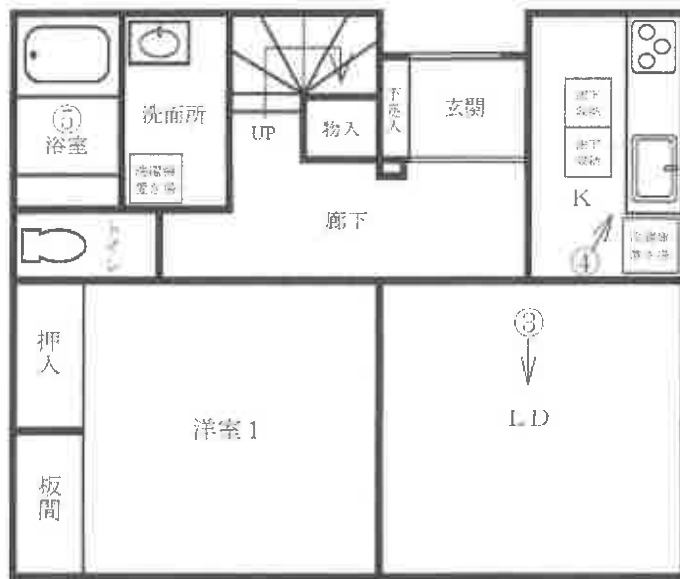
←○写真撮影位置・方向



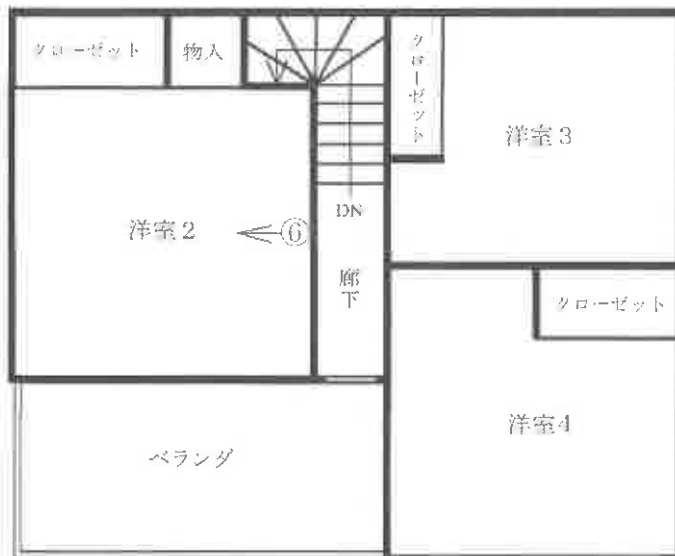
# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





① 建物の外観



② 物件2 私道の一部



物件2 私道の一部

③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



令和 6 年（ケ）第 80 号  
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 17 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

**西 田 利 寛**

## 第1. 評価額

一括価格(合計)	
金20,360,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,890,000円
物件2(土地)	金220,000円
物件3(建物)	金13,250,000円

- ① 一括価額は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件3の建物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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。  
なお、物件2の土地価格は公衆用道路であり、物件3の建物敷地となっていないことから、建物の土地利用権等価格を控除しない。

## 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考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

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

## 第3. 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		住居表示 相模原市中央区相生3-9-18
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 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 0 . 2 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目                               |
|   | 地 番   | 5 2 6 5 番 3 7                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 相模原市中央区相生三丁目 5 2 6 5 番地 3 9                |
|   | 家屋 番号 | 5 2 6 5 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 1 平方メートル<br>2階 4 9 . 2 2 平方メートル |



#### 第4. 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R横浜線「淵野辺」駅の南西方約 1.2 k m（道路距離）、 最寄りバス停「弥栄」徒歩 5分	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	区域区分 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 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超・3時間／2時間・4m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（自然系許可区域）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	150.24㎡ ほぼ長方形 間口約8.9m（隅切り除く）・奥行約14.8m 地勢は平坦。道路及び各隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	①北西側で幅員約 6m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） とほぼ等高に、約 8.9m接面 ②北東側で幅員約 4m未舗装私道（建築基準法上の道路に該当しない）とほぼ等高に約 15.3m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・各階平面図写のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス	あり なし（プロパンあり）



供給処理施設	下水道	あり
特記事項	<p>①物件1の土地は北東部において、未舗装の公衆用道路（登記及び現況、物件2を含む）に接しているが、当該部分は建築基準法上の道路に該当しない。相模原市建築審査課によると、当該部分は背後地（5265番36及び5265番40）のための敷地延長部分となっているとのことである。また、道路法上の道路でもない。</p> <p>②物件1の土地は現況角地であるが、北東側の現況公衆用道路が建築基準法上の道路に該当しないので、建蔽率の角地加算はない。従って、角地としての効用は低い。</p>	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

<p>画 地 条 件 (規模, 形状等)</p>	<p>幅員 2.0m, 延長約 7.5m 地積 15㎡ 形状 帯状形</p>
<p>土地の利用状況</p>	<p>①物件2の土地は、周辺隣接地とともに公衆用道路（登記及び現況）を構成する。当該公衆用道路はこの道路に接する画地の所有者らの特定多数により通行の用に供されている。物件2土地の使用及び当該道路を構成する土地の通行等に当たっては特段の取り決めはないものとみられる。 ②物件2の土地は未舗装である。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>①公衆用道路を構成する物件2の土地を含む一団の土地は建築基準法上の道路に該当しない。 ②物件2の土地は南東側に存する土地（5265番36）上において建物を建築する際に5265番38の土地とともに5265番36の敷地延長部分とされている（5265番36地上建物の建築計画概要書）。 ③物件2の土地の不動産登記法上の地積表記は、地目が公衆用道路であるので、登記簿上は小数点以下を切り捨てた表記となっている。地積測量図では小数点以下の数値が記載されている。本件では登記数量にて評価をおこなった。</p>

※ 物件2土地の位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等は物件1と同じである。

3. 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 62 年 4 月 10 日新築(登記記載) 約 38年 経済的耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 2 階建 亜鉛メッキ鋼板スレート葺 ALCパネル ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、カーペット、塩ビシート等 トイレ、浴室、システムキッチン等 床下収納
床面積(現況)	1階：59.61㎡，2階：49.22㎡，延べ：108.83㎡ 増改築なし	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(附属資料概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和 6 年 12 月 11 日内部立入調査。 債務者兼所有者が家族とともに住居として占有している。	
特記事項	①建築後 38年の一般住宅で、維持修繕の状態が良くないので、経年による劣化のほか、家屋内外の随所に汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等の可能性がある。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>②屋根の塗装の塗り替え、補修等を行っていない模様で、劣化、破損等があるものと見られる。</p> <p>③外壁の塗り替え、補修等を行っていない模様で、外壁のALCパネルに劣化、亀裂等が認められた。</p> <p>④家屋内の複数の箇所に雨漏りが発生している。臨場時に確認できた箇所は次のとおりである。</p> <p>イ. 1階LDと洋室1のサッシ側の境目に雨水が流れ込み、劣化が進行し、壁紙が浮き上がっている。</p> <p>ロ. 2階洋室2天井ビニールクロスに雨漏り跡がある。</p> <p>ハ. 2階洋室3天井に雨水によって劣化が見られ天井板が浮き上がっている。</p> <p>ニ. 2階洋室4東側壁面クロスに雨漏り跡がある。</p> <p>以上のことから、家屋の内部においては雨漏りの影響で相当の劣化、損傷が進行している可能性がある。</p> <p>⑤ベランダの防水処理が劣化している。</p> <p>⑥本年6月まで室内犬を飼っていた。1階LD床面及び廊下において、それによるとみられる損傷がある。また、洗面所廊下側壁面下部、浴室の洗面所側壁面下部の壁紙が剥離している。</p> <p>⑦玄関入口の軒が崩落したことがあり、修理している。</p>
----------------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減 価	建付地価格 (円)
1	204,000	$\frac{102}{100}$	208,000	× 150.24	× 0.9	= 28,120,000

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。

神奈川県地価調査 相模原中央（県）－6

標準化

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{補 正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 205,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 204,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：神奈川県地価調査の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：角地（現況）で優り、画地条件で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件2 (土地)

物件2の土地は、公衆用道路（私道）として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	204,000	× 0.10	× 15	× $\frac{1}{1}$	= 310,000

標準的画地価格：「①のとおり」

道路価値率：-90%と判定した。

③ 物件3（建物）

目的建物は建築後約 38 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 3%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	× 108.83	× 0.03	= 650,000

## 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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1	28,120,000	×	0.65 法定地上権	= 18,280,000

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



② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除 (円)	評価額 (円)
1	28,120,000	-18,280,000		× 1.0	× 0.7		= 6,890,000
2	310,000			× 1.0	× 0.7		= 220,000
3	650,000	+18,280,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,250,000
一括価格 (合計)							= 20,360,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

## 第6 参考価格資料

1 地価調査：相模原中央（県）－6

所 在：相模原市中央区相生1丁目1949番13、「相生1-3-23」

価 格：205,000円/㎡

位 置：JR横浜線「淵野辺」駅約1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

用途指定等：第1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：一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 19,831,229円

物件2 0円

物件3 1,304,944円

## 第7 附属資料の表示

位置図

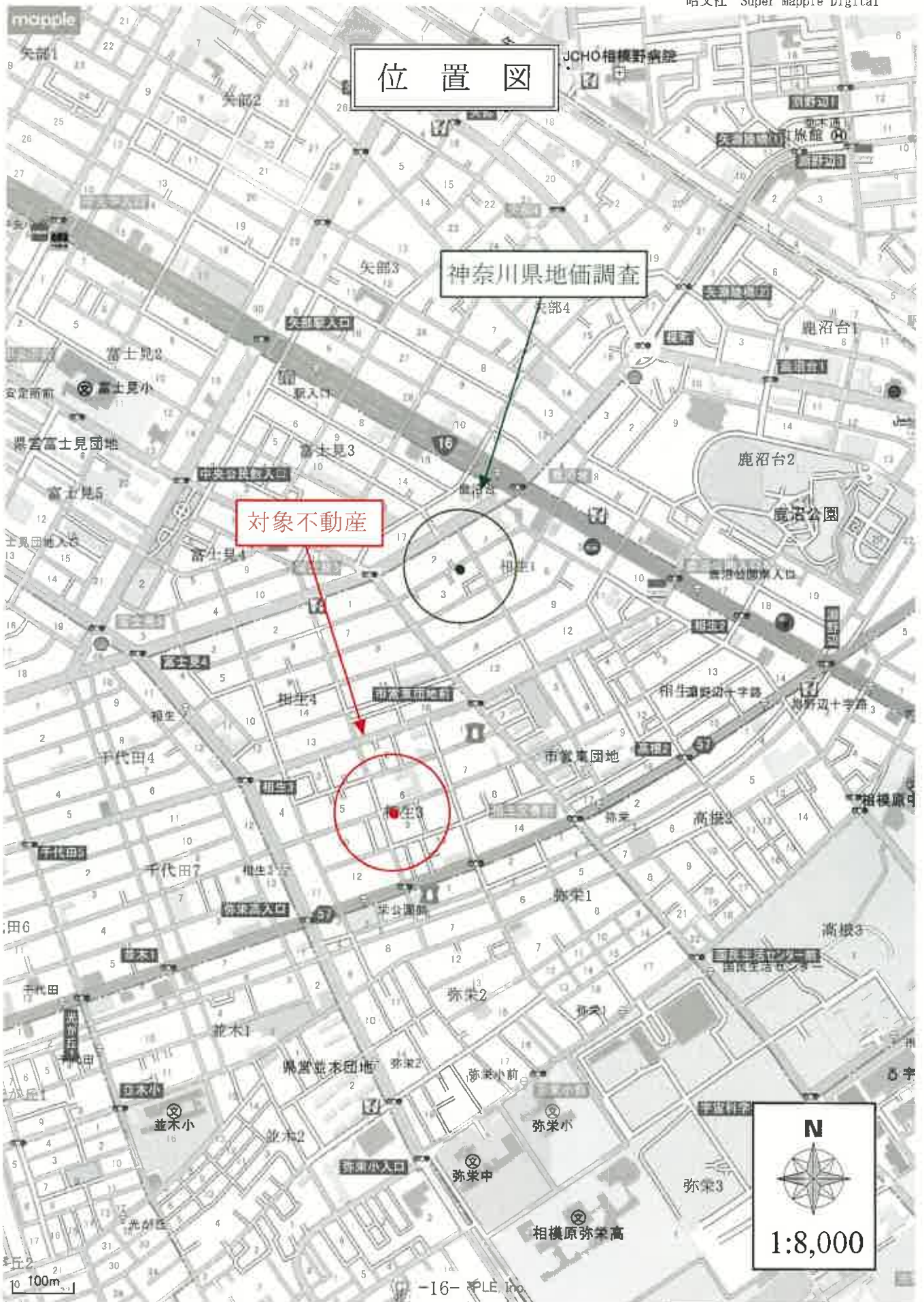
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

概略間取図


以 上



位置図

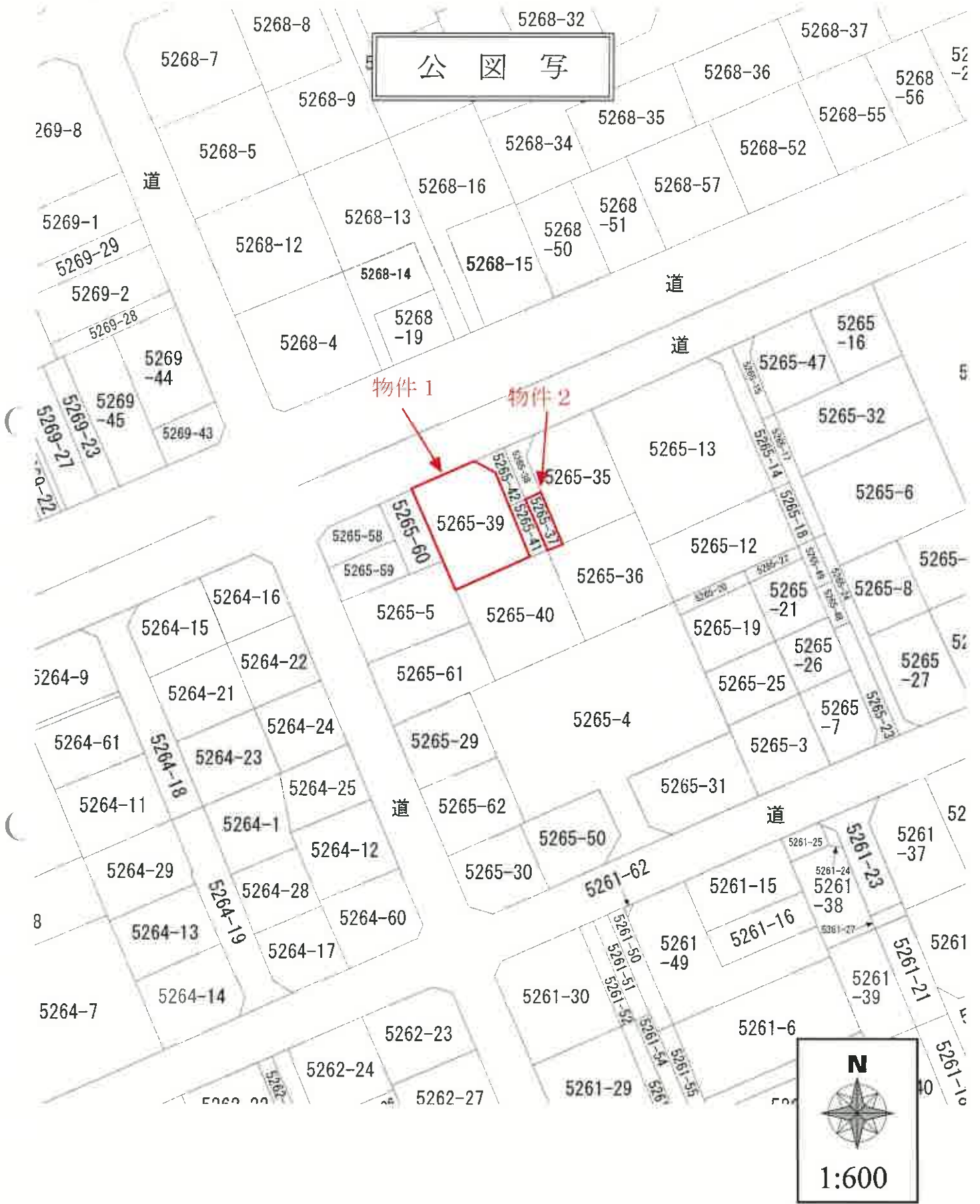
神奈川県地価調査

対象不動産

N  
  
 1:8,000

1:8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル  
 印刷中心は 東経 139度23分8秒 北緯 35度33分52秒



登記年月日：昭和三十五年五月三十一日 → A4 に縮小

次に図面に對する変更内容を示す。

写

物件1・物件2

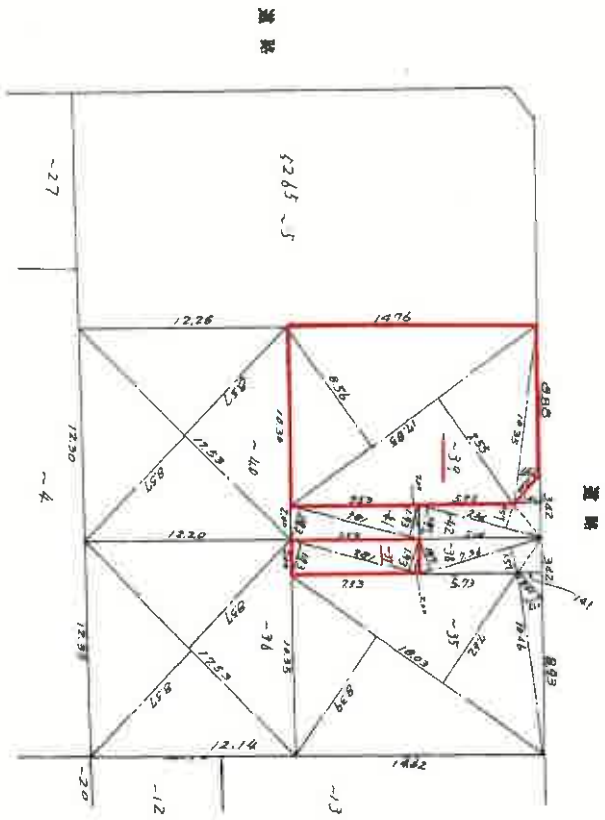
地番	5265-35-36-42
土地の所在	相模原市緑区3丁目

前 5265-5 5265-5 5265-5  
35-36-42 35-42 35-42

昭和43年5月10日

製作者 15

昭和43年5月10日	製作者
------------	-----



地積計算表	符号	底辺	高さ	積	㎡
物件1	35	10.46	1.73	17.99	150.23
	36	18.03	7.62	137.38	
	37	18.03	8.39	151.27	
物件2	38	17.53	8.57	150.23	150.23
	39	17.53	8.57	150.23	
	40	17.53	8.57	150.23	
	41	17.53	8.57	150.23	
物件3	42	3.42	1.41	4.82	150.6
	43	7.36	1.57	11.55	
	44	7.36	1.87	13.76	

(全国土地家屋調査士会)

縮尺

1/300

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。  
 建設地方建設局相模原支局(常務)  
 令和6年10月9日 東京法務局

006

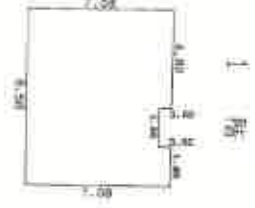
各階平面図

家屋番号	5265番39
建物の所在	相模原市相生3丁目5265番地39

建物図面  
各階平面図

写

物件3



1階

床面積表

0.60 X 4.60	2.8800
0.60 X 1.89	1.1340
5.48 X 8.58	55.5984
合計	59.6124
床面積	59.61 ㎡

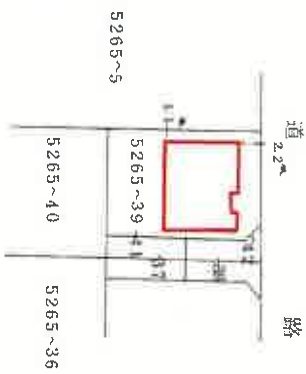
2階



床面積表

4.68 X 8.58	=	40.1564
2.40 X 3.78		9.0720
合計		49.2284
床面積		49.22 ㎡

(目録表12)



製作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録表)

概略間取図

物件 3

1 階



2 階

