

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 會 澤 勝 敬

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 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番5
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番13
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番19
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目2747番地5
家屋 番号 2747番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 31.39平方メートル
2階 22.30平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 6年11月 8日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人は、売却対象外の共有持分を有する亡Cの子であるとの主張がある。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番5
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番13
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番19
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目2747番地5
家屋 番号 2747番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 31.39平方メートル
2階 22.30平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(又)第 26号
令和 6年 8月 1日受理
令和 6年 9月 2日提出

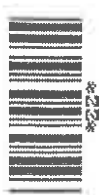
現況調査報告書

横浜地方裁判所相模原支部
執行官 中嶋 耕治

(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 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番5
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番13
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番19
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目2747番地5
家屋 番号 2747番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 31.39平方メートル
2階 22.30平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市南区麻溝台五丁目18番6号
土地	物件1、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □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	■土地共有者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4
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□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B 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 □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市南区麻溝台五丁目18番6号付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)	<p>1 私は、不動産共有者Aの妹です。 不動産共有者は2名で、兄Aのほか、もう1名は私の父ですが既に亡くなっています。</p> <p>2 2年半くらい前に父が亡くなりましたが、不動産登記を変更することができず、共有者は父のままになっています。 また、その頃は兄Aと連絡がついたので、父が亡くなったとの連絡をやり取りしましたが、結局会うことはなく、その後は、連絡もつきません。 私が土地、建物を使用することについて、生前の父や兄Aと取り決めや契約をしたことはありません。また、使用料の支払いなどもしていません。</p> <p>3 この家には、登記記載の頃である平成3年頃に住み始めたと記憶しています。 その後、私は、家を出ていた時期もありましたが、現在、この家には私が家族と暮らしています。 ペットは飼っていません。</p> <p>4 だいぶ前に、風呂とトイレのリフォームをしました。</p> <p>5 不具合としては、1階の屋根に雨漏りが発生し、補修してあります。</p> <p>6 生活していて、騒音が気になることはありません。</p>

(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 目的物件の状況は、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 本件建物は、登記によれば昭和47年に新築されており、建築から長期間が経過していることから、相応の経年劣化が見られる。
B陳述のとおり、1階の天井に雨漏りの補修跡が確認された。
- 3 Bは本件建物共有者Aの親族であること、共有者Aは長期間不在にしていること、B陳述などから、Bは本件建物を共有者Aから使用借していると思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第42条1項5号で認定される私道に接しているとのことである。

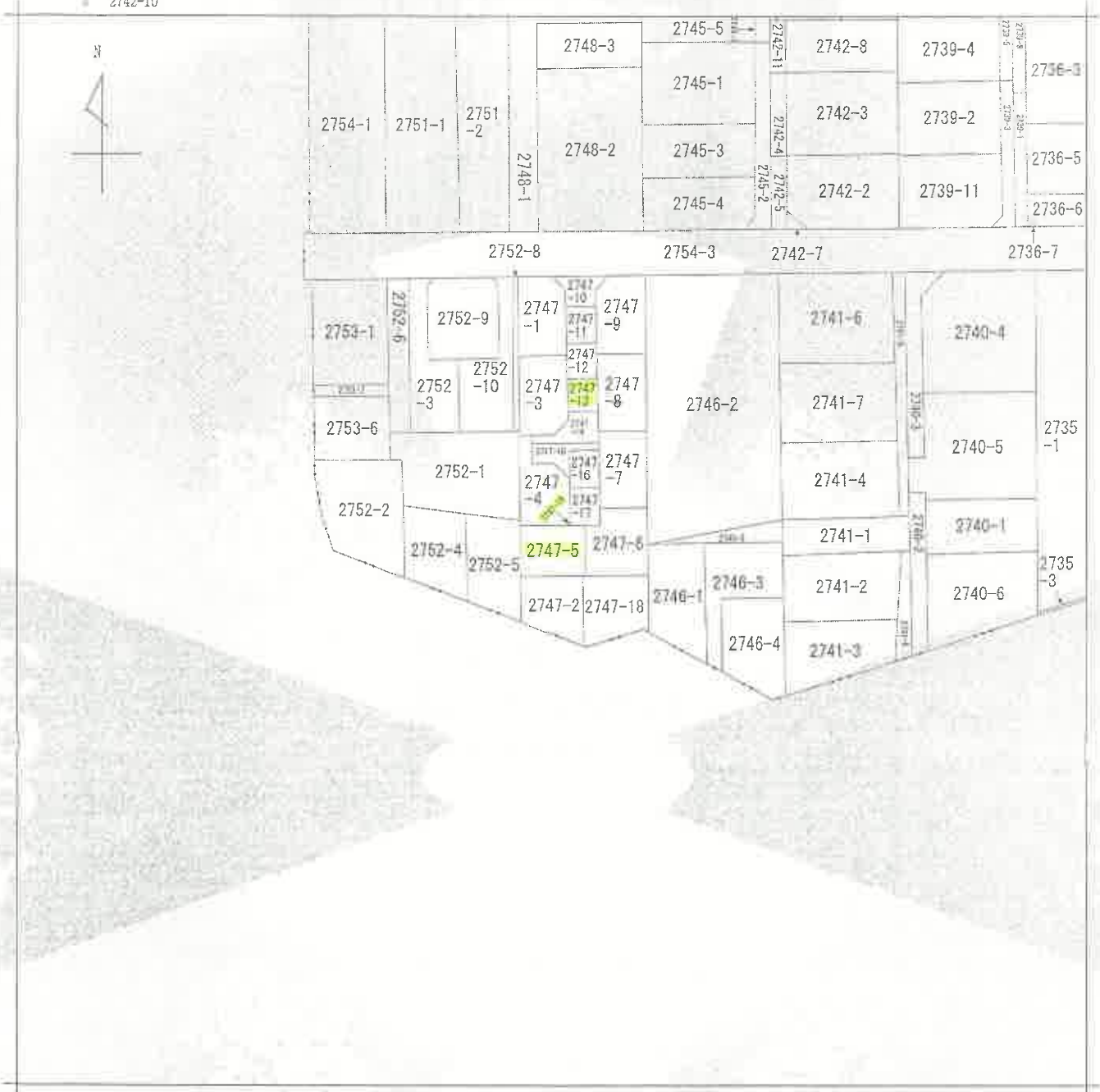
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月2日 (金) 9 : 20 — 9 : 24	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年8月6日 (火) 18 : 35 — 18 : 47	電話連絡	Bから連絡、立入日時等調整
6年8月12日 (月) 10 : 47 — 10 : 48	電話連絡	Bから連絡、立入日時変更
6年8月14日 (水) 11 : 02 — 11 : 15	横浜地方法務局栄出張所	登記事項証明書申請・受領
6年8月24日 (土) 9 : 57 — 10 : 49	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
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 を立ち合わせ、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

2742-9
2742-10



(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。

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

地番区域見出し

麻溝台
5丁目

請求部	所在	相模原市南区麻溝台五丁目		地番	2747番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和47年3月		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和6年6月6日

東京法務局

地図整理番号：M72967

登記官



本頁に隣面に関する変更内容を示す。

登記年月日 令和6年6月17日

麻溝台5丁目
306379

地番 2747~1,~3,~4,~5,~6,~7,~8,~9,~10,~11,~12,~13

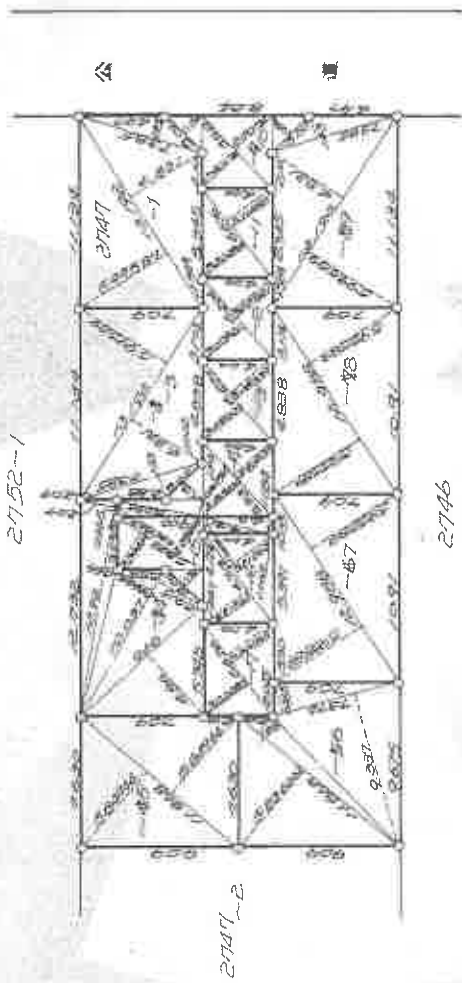
土地の所在 相模原市麻溝台5丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

後
前
積測量図

昭和47年6月16日
作製者

SH 47年6月21日登記



(日本土地家屋調査士会連合会印)

縮尺 1/300

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(相模原市地方法務局相模原支局管轄)

令和6年6月6日

相模原市地方法務局

登記官

(8枚中)

30624号地5丁目
306380

相模原市南区麻溝台5丁目

地積測量図

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

昭和46年6月10日
作成者

区画番号	地積(m ²)	高さ(m)	面積(m ²)	合算	面積(m ²)
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	2. 90172	33. 7644
7. 396	1. 43		10. 6605	1. 80	4. 50
	合計		153. 4888	合計	4. 80
	合計		76. 5944	合計	48. 7644
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	3. 20286	48. 7644
7. 396	1. 43		10. 6605	3. 20286	21. 3822
	合計		153. 4888	合計	21. 3822
	合計		76. 5944	合計	37. 9462
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	3. 08821	18. 9731
7. 396	1. 43		10. 6605	3. 08821	36. 7086
	合計		153. 4888	合計	19. 3844
	合計		76. 5944	合計	9. 4500
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	2. 86836	39. 8366
7. 396	1. 43		10. 6605	2. 86836	4. 80
	合計		153. 4888	合計	44. 7864
	合計		76. 5944	合計	23. 3923
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	1. 9082	8. 2801
7. 396	1. 43		10. 6605	1. 9082	30. 2826
	合計		153. 4888	合計	4. 80
	合計		76. 5944	合計	43. 1327
	合計		76. 5944	合計	21. 8863
13. 192	5. 99889	4. 831	142. 8283	3. 21262	43. 1326
7. 396	1. 43		10. 6605	3. 21262	21. 8863
	合計		153. 4888	合計	48. 7644
	合計		76. 5944	合計	21. 3822

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日測連9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
相模原市南区麻溝台5丁目
令和6年6月6日 東京法務局

図記号

(9枚目)

登記年月日：平成1年12月18日

306382
306256

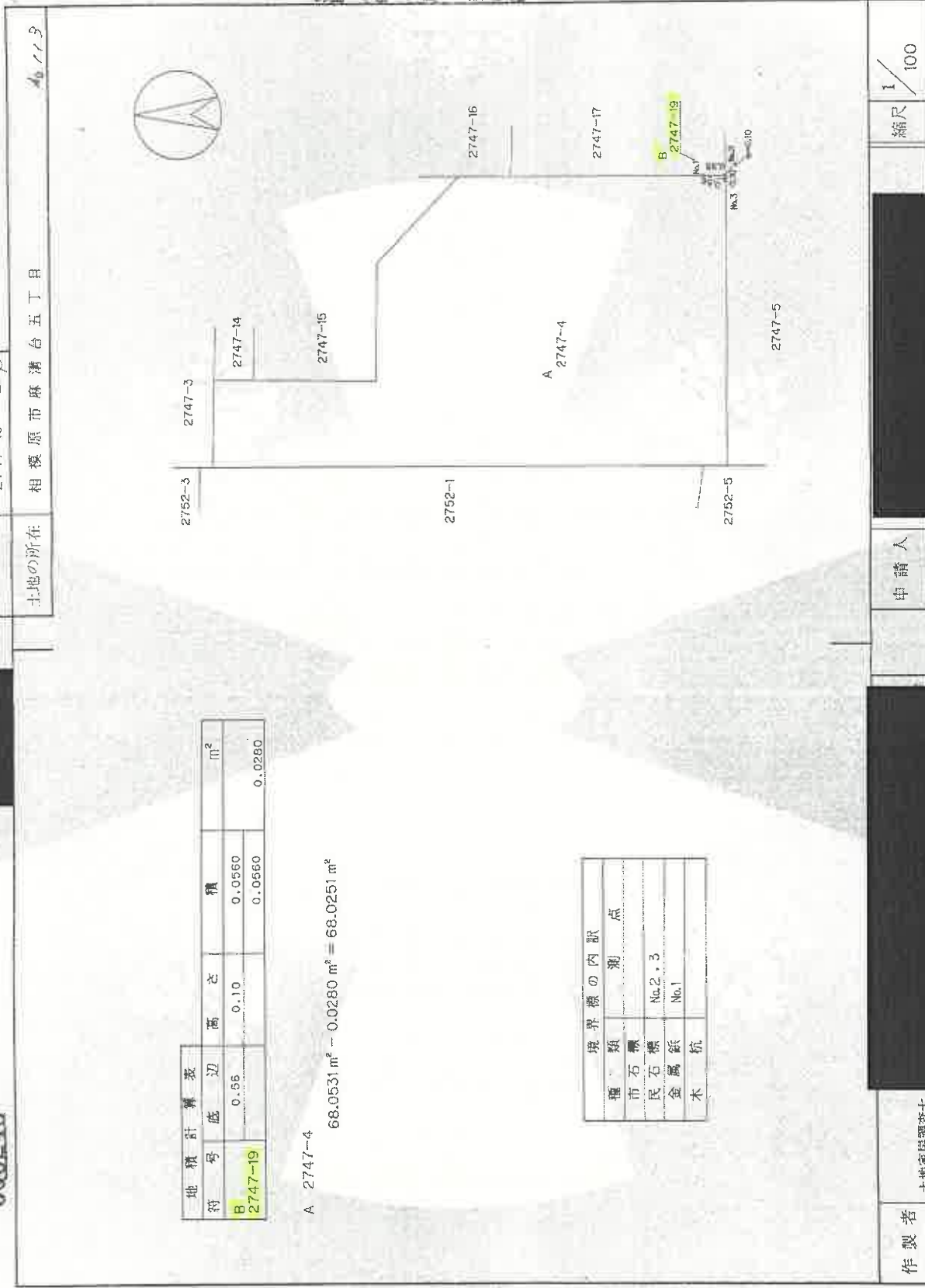
前 30641-4 後 3067-4-19 後新同一
地 番 2747-19 地積測量図

土地の所在 相模原市麻溝台五丁目

地積計算表	符号	底辺	高さ	積	㎡
	B	0.55	0.10	0.0560	
	2747-19			0.0560	0.0280

A 2747-4
 $68.0531 \text{ m}^2 - 0.0280 \text{ m}^2 = 68.0251 \text{ m}^2$

境界標の内訳	
種別	測点
市石標	No.2・3
民石標	No.1
金属鉄杭	
木	



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支庁相模原支庁管轄)

令和6年6月6日 東京法務局

登記官

(10枚H)

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/100

(日調連9)

(日加移)

次頁の図面に關する変更内容を示す。

麻舞台5丁目

119664

家屋番号 2747番5

建物の所在 相模原市麻舞台5丁の原2747番地5

建物平面図

1 階

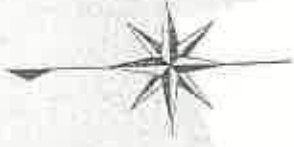


2 階



$5.454 \times 4.545 + 1.818 \times 3.636 = 31\text{ m}^2 3986$

$3.636 \times 2.727 \times 4.545 \times 2.727 = 22\text{ m}^2 3095$



昭和四十四年八月一日
作製者

申請人

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和6年6月6日 東京法務局

登記官

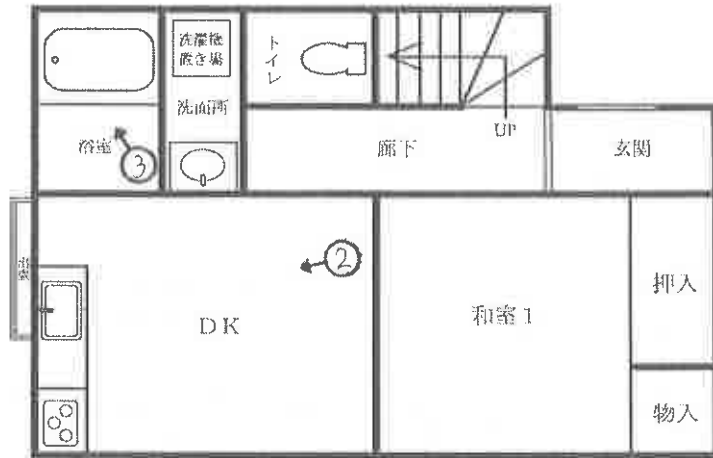
(11枚目)

縮尺 1/200, 1/500

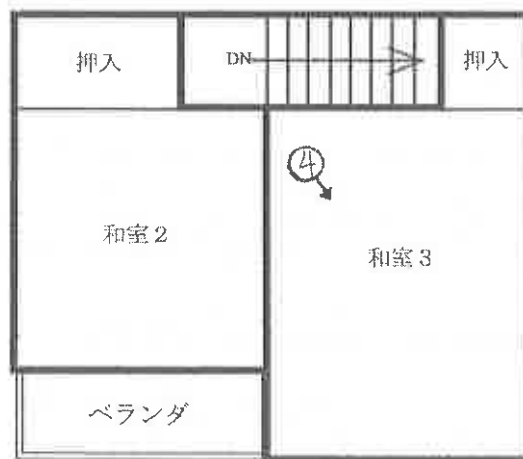
概略間取図

物件4

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

(12枚目)

① 物件 4 建物北側の状況



②



(1 3 枚 目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤ 物件 2 土地北側の状況



求 意 見 書

西 田 利 寛 殿

令和 7年 1月30日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、前回の売却基準価額から30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は括弧内に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月 2日

評価人

西田利寛



物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番5
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番13
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番19
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目2747番地5
家屋 番号 2747番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 31.39平方メートル
2階 22.30平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,630,000	1,840,000	0
2	80,000	60,000	0
3	10,000	10,000	0
4	350,000	250,000	0
1~4	3,070,000	2,160,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 (又) 第 26 号
令和 6 年 8 月 24 日 現地調査
令和 6 年 9 月 4 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3,070,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,630,000円
物件2(土地)	金80,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金350,000円

- ① 一括価額は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件4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4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ること、物件3は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		
4		住居表示 相模原市南区麻溝台5-18-6
特 記 事 項		
物件1乃至物件4の価格は持分2分の1の価格である。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番5
地 目 宅地
地 積 69.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番13
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目
地 番 2747番19
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 相模原市南区麻溝台五丁目2747番地5
家屋 番号 2747番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 31.39平方メートル
2階 22.30平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1



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及び物件3）

位置・交通	小田急小田原線「小田急相模原」駅の北西方約 2.2km（道路距離）、最寄りバス停「水道路」徒歩 1分	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート、事業所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 準工業地域 60% 200% 指定なし 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超、4時間／2.5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（工業系許可地域）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	69.44㎡（物件1及び物件3合計） ほぼ長方形 間口約 2.1m（接道部分）・奥行約 7.6m 地勢は平坦。道路及び各隣接地とほぼ等高に接面。
接面道路の状況	北側で幅員約 4.0m未舗装私道（建築基準法第 42条 1項 5号）とほぼ等高に、約 2.1m接面	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンあり） あり

特 記 事 項	<p>①物件1及び物件3の土地が接する道路は、建築基準法第42条1項5号に該当する、いわゆる「位置指定道路」である。物件2の土地は当該道路の一部を構成している。</p> <p>②物件1土地の南西付近（庭先）にスチール製物置が2基存する。定着性がなく建物ではない。</p> <p>③物件1及び物件3の土地は、共有者A（本件債務者）とAの父親による共有である。</p> <p>④物件1土地には、A及びAの父親とが共有する物件4建物が存する。なお、物件3の土地は建物の敷地とはなっていない。</p> <p>⑤本件における評価対象は持分2分の1についてである。</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>間口約 4.0m, 奥行約 4.8m 地積 19㎡ 形状 長方形</p>
<p>土地の利用状況</p>	<p>物件2土地は、周辺隣接地とともに建築基準法第42条1項5号に該当する公衆用道路を構成する。当該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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①物件2土地は、共有者A（本件債務者）とAの父親による共有である。 ②本件における評価対象は持分2分の1についてである。 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及び物件3と同じである。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 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 47 年 8 月 15 日新築（登記記載） 約 53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	木造2階建 瓦葺鉛メッキ鋼板葺 板貼りの上ペンキ塗装、化粧タイル貼り等 ビニールクロス貼り、砂壁等 合板等 フローリング貼り、畳、塩ビシート等 トイレ×1、浴室、キッチンシンク等 特になし
床面積（現況）	1階：31.39㎡，2階：22.30㎡，延べ：53.69㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年8月24日内部立入調査。 債務者兼共有者Aの親族が住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後53年の木造住宅で、維持修繕の状態が充分ではないので、経年による劣化のほか、家屋の内外において使用に伴う汚損、破損、劣化等が認められた。但し、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外壁は塗装が剥離し、屋根は瓦及び塗装の劣化がある。外壁の塗り替え、屋根の補修、修繕等は長期間行われていないものとみられる。</p> <p>③室内随所に無数の汚損、破損、劣化等がある。</p> <p>④1階和室1の天井に雨漏りがあり、養生テープで応急的に補修している。天井内部の浸潤、損傷の程度は不明である。</p> <p>⑤浴室とトイレはリフォームしている。時期は不明。</p> <p>⑥ベランダの床板が劣化し損傷している。</p> <p>⑦債務者である共有者Aは本件建物には居住していない。また、建物の一方の共有者であるAの父親は2年ほど前に他界している。現在の居住者はAの妹であるBとその養子（Aの実子）である。Aの共有持分に対する居住者の使用権原は使用借権であるものとみられる。</p> <p>⑧本件における評価対象は持分2分の1についてである。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	持分 割合	建付地価格 (円)
1	134,000	$\frac{111}{100}$	149,000	× 69.42	× 0.9	$\times \frac{1}{2}$	= 4,650,000
3	134,000	$\frac{111}{100}$	149,000	× 0.02	× 1.0	$\times \frac{1}{2}$	= 10,000

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 相模原南－37

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & \\
 133,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} = 134,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、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：行き止まり、間口狭小で劣り、規模の小さい宅地の市場性で優り、街路条件、画地条件、その他条件で上記の通り。

◇建付減価：物件1の土地について建付減価率を10%と判定した。

物件3については、建物の敷地でないので、建付減価補正を行わない。
また、建付地価格は1万円未満と求められたが、端数整理として1万円と表記した（以下同じ）。

② 物件2（土地）

物件2の土地は、公衆用道路として特定多数の通行の用に供されているので、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 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
2	134,000	× 0.10	× 19	× $\frac{1}{2}$	= 130,000

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4（建物）

目的建物は建築後約 53 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 m²当り 150,000円と査定）の 2%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/m ²)	現況床面積 (m ²)	現 価 率	持分 割合	建 物 価 格 (円)
4	150,000	× 53.69	× 0.02	× $\frac{1}{2}$	= 80,000

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	4,650,000	×	0.10 場所的利益	= 470,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	4,650,000	- 470,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 2,630,000
2	130,000		× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 80,000
3	10,000		× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 10,000
4	80,000	+ 470,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 350,000
一括価格 (合計)							= 3,070,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：共有持分の不動産売買における市場性を考慮して-10%とした。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 相模原南-37

所 在：相模原市南区麻溝台6丁目2554番5、「麻溝台6-7-10」
価 格：133,000円/m²
位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約2.6km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：138m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西4m市道
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：住宅、アパート、作業所等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	5,322,570円
物件2	0円
物件3	1,533円
物件4	654,367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

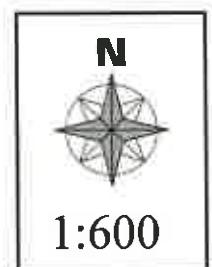
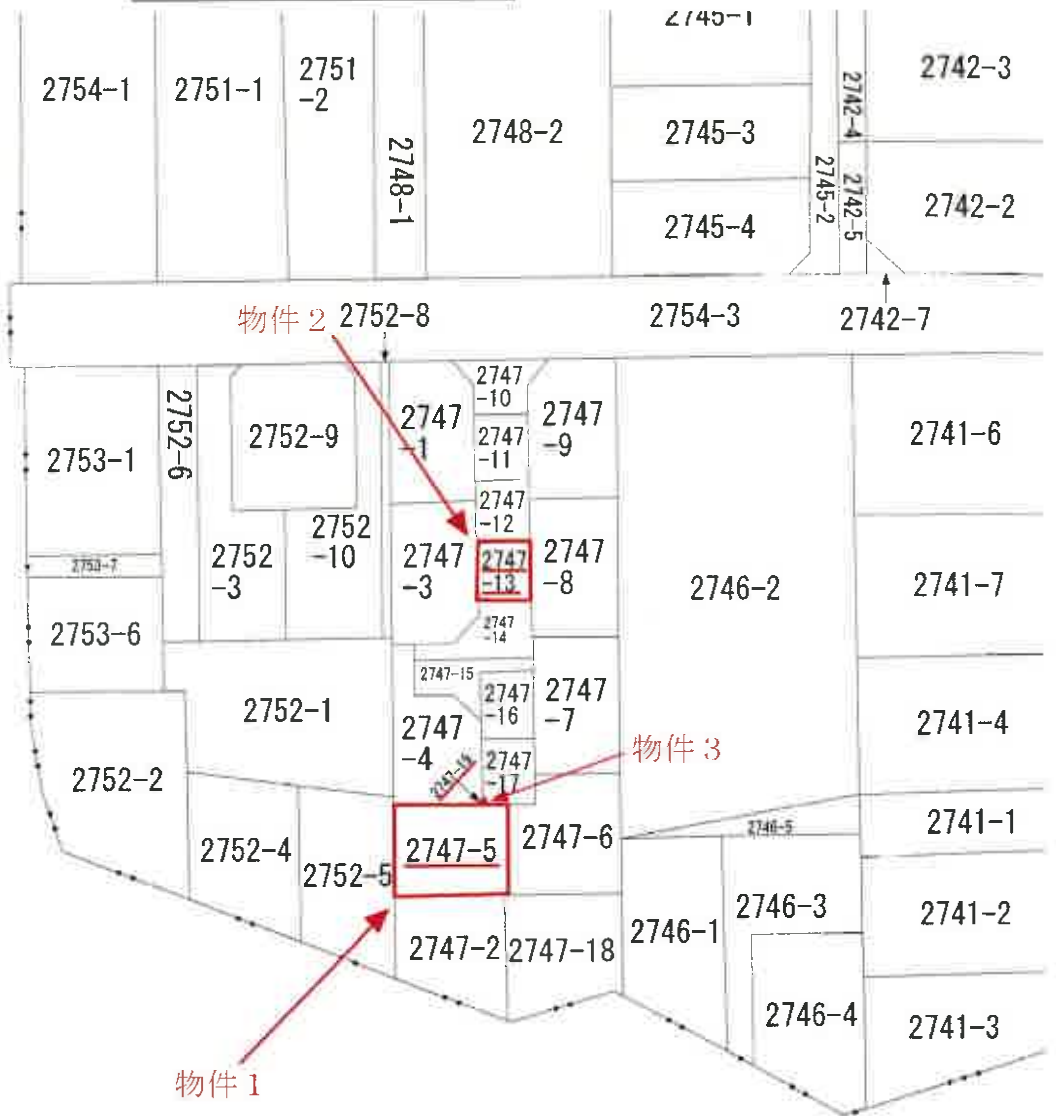
地価公示

対象不動産

神奈川県
相模原市
南区

N
1:8,000

公 図 写



登記年月日：昭和47年6月27日

A3 → A4 に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

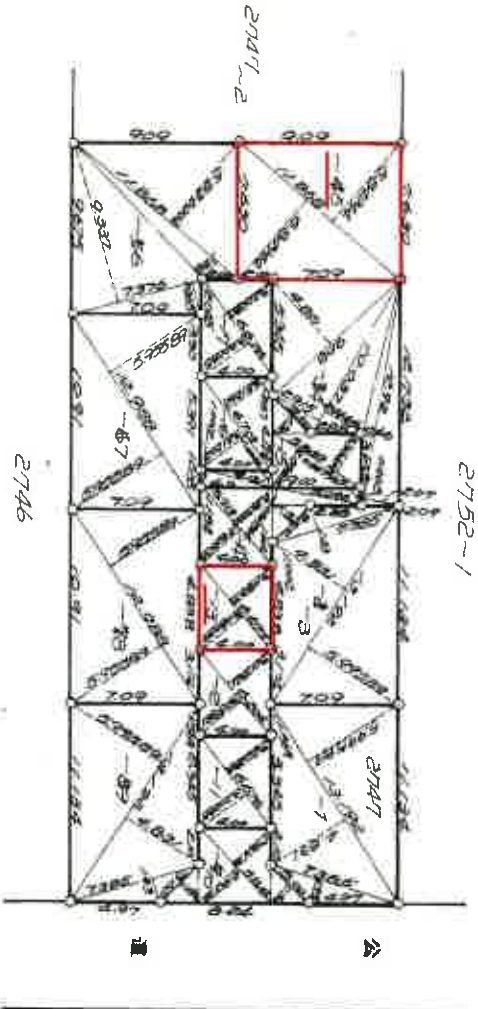
麻漕台5丁目
306379

地積測量図

物件1・2

地番	2747~1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
土地の所在	相模原市南區 麻漕台5丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南區に変更



縮尺 1:300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写

製作年月日	昭和47年6月10日
調査者	[Redacted]

SH 22年 6月 27日 登記

登記官

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。
〔横浜地方法務局相模原支局管轄〕
東京法務局
令和6年6月6日

306382
300240

前 2747-3 後 2747-4 後新同一
地 番 2747-19 地積測量図
土地の所在 相模原市麻溝台五丁目
46/13

地種計算表

符号	底辺	高さ	積	m ²
B 2747-19	0.56	0.10	0.0560	0.0560
A 2747-4				0.0280

68.0531 m² - 0.0280 m² = 68.0251 m²

境界標の内訳

種類	市石標	民石標	金属鉄杭	木
測点	No.2, 3	No.1		

(日調達9)

作製者

申請人

縮尺 1/100

(日加納)

SD/年/月/日 登記

写

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。
「版換地方法務局相模原支局管轄」
令和6年6月6日 東京建設局 登記官

写

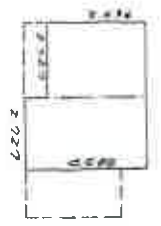
麻溝台5丁目 119664

家 屋 番 号 2747番5 建 物 階 平 面 図 面

建物の所在 相模原市麻溝台5丁目の原2747番地5

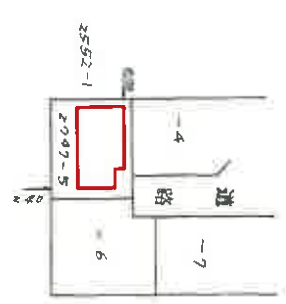
物件-4

1 階 2 階



$$5.454 \times 4.545 + 1.818 \times 3.636 = 31.3986$$

$$5.636 \times 2.727 \times 4.545 \times 2.727 = 22.3095$$



昭和四十七年八月二十八日 製作者 昭 和 四 十 七 年 八 月 二 十 八 日 製 者

申請人

これは図面に記載されている内容を説明した書面である
二橋地方法務局相模原支局青箱
東京法務局
令和6年6月6日

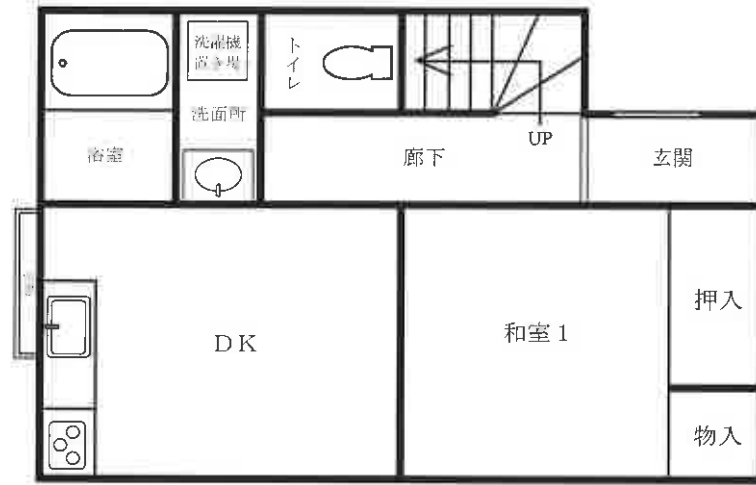
登記官

縮尺 1/200 , 1/500

概略間取図

物件 4

1 階



2 階

