

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 相模原市中央区上溝字甲七号
地 番 2 1 7 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 4 3 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区上溝字甲七号 2 1 7 3 番地 1 1
家屋 番号 2 1 7 3 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
2階 5 3 . 4 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 相模原市中央区上溝字甲七号
地 番 2 1 7 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 4 3 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区上溝字甲七号 2 1 7 3 番地 1 1
家屋 番号 2 1 7 3 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
2階 5 3 . 4 1 平方メートル



令和 6年(ケ)第 79号
令和 6年11月25日受理
令和 7年 1月 8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 相模原市中央区上溝字甲七号
地 番 2 1 7 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 4 3 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区上溝字甲七号 2 1 7 3 番地 1 1
家屋 番号 2 1 7 3 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
2階 5 3 . 4 1 平方メートル



執行官の意見

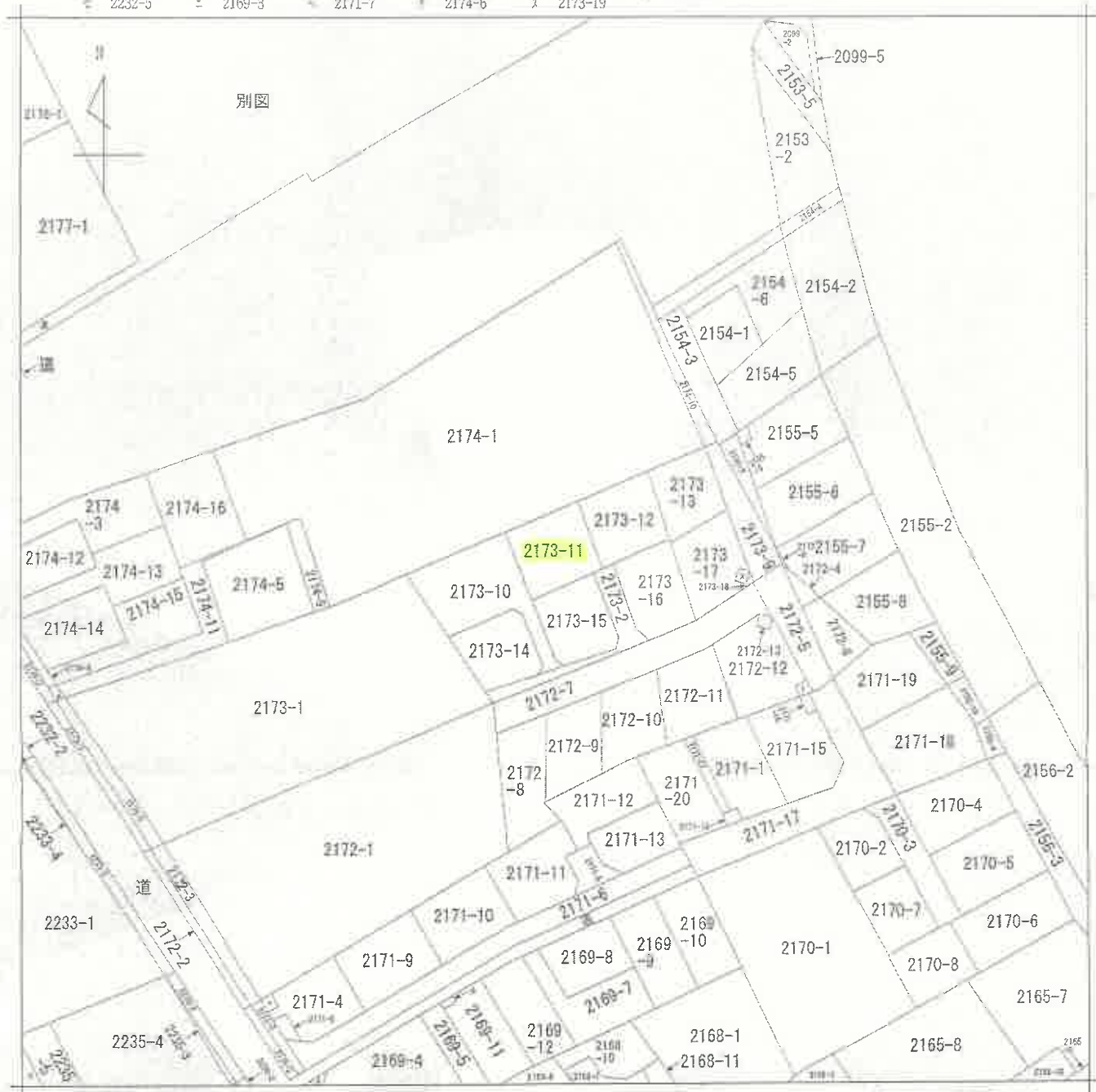
- 1 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2建物は、表札の表示及び所有者から得た陳述書記載の内容などから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件2建物は、壁の傷の状況から、猫等の小動物が飼われていたと思われる。
ただし、上記傷が数か所確認されたほかは、目立った損傷等は確認されなかった。
- 4 ソーラーシステムと思われる設備が確認され、制御パネルが動作していることが確認された。
ただし、同システムについて関係人から陳述が得られておらず、所有権の帰属先や正常に稼働するか否かについては不明である。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第42条1項1号で認定される市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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月27日 (水) 11 : 45 — 11 : 48	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11月28日 (木)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
6年12月2日 (月) 15 : 39 — 15 : 45	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
6年12月3日 (火) 12 : 00 — 12 : 03	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年12月10日 (火) 11 : 49 — 11 : 51	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年1月7日 (火) 14 : 57 — 15 : 20	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

2232-1 2236-3 2169-6 2172-14 2235-1 2159-1
 2232-5 2169-3 2171-7 2174-6 2173-19



(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、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市中央区上溝字甲七号			地番	2173番11		
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月24日
 横浜地方支局相模原支局
 登記官



登記年月日：昭和55年5月9日

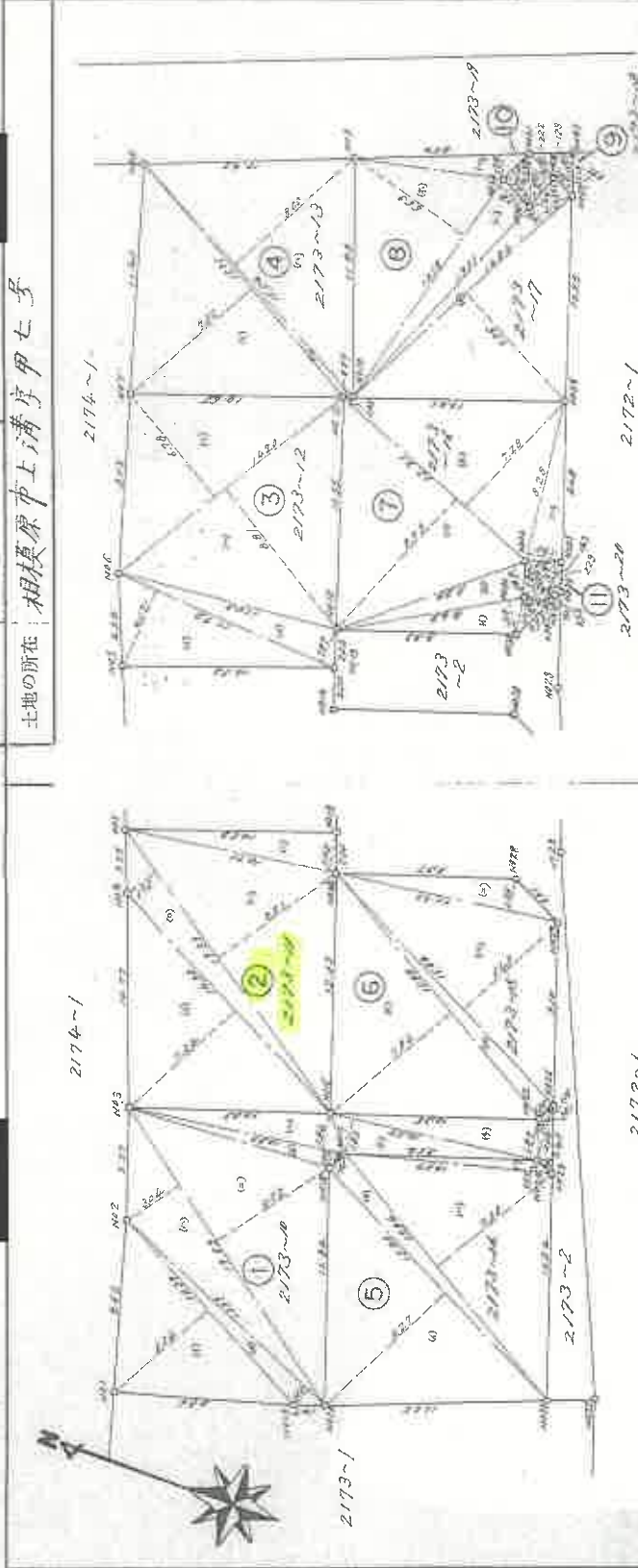
次頁に図面に関する変更内容を示す。

254487

前 2173-2, 後 2173-2, 10-20 新

地積

土地の所在 相模原市上溝字甲七号



平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

境界標の内訳		境界標の内訳	
種類	測点	種類	測点
民石標	101, 102, 104	金屬柱	102, 102B, 102C
	105, 109, 110B	"	103, 103B, 103C
	102, 103, 104A	"	103B, 103C, 103D
	106, 107, 101B		104
	109, 1022, 1023	民石標	1024, 1025
	104, 103, 1046		
民石標	1029, 1042		
金屬柱	108, 105, 107		
"	109, 1011, 1020		
"	1021, 1023, 1026		

作者

昭和55年5月23日(作成)

申請人

縮尺 1/250

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。
令和6年9月24日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官

254488

地積簿

土地の所在 相模原市上溝字伊七号

面積計算書

符号	底辺	高さ	乗積	符号	底辺	高さ	乗積
①	1	12.97	6.24	1	15.31	7.92	121.2552
	2	13.37	1.03	2	15.54	2.22	4.1858
	3	17.69	3.04	3	17.54	6.00	124.2200
	4	17.69	1.72	4	17.54	7.10	249.7710
	5	10.93	0.83	5	12.4	124.8855	
	6	10.93	1.84	6	12.4	124.8855	
	7	10.55	1.83	7	12.4	124.8855	
	8	10.55	1.84	8	12.4	124.8855	
	9	3.45	0.71	9	15.00	8.27	130.6650
	10	3.45	2.4485	10	15.04	1.02	15.2400
	11	336.75	115.5824	11	15.84	7.35	115.5824
	12	168.3875	1.9579	12	19.37	0.87	1.9579
	13	168.3875	270.2263	13	19.5	1.05	20.9250
	14	168.3875	135.01	14	19.5	1.05	20.9250
	15	168.3875	135.01	15	19.5	1.05	20.9250
	16	168.3875	135.01	16	19.5	1.05	20.9250
	17	168.3875	135.01	17	19.5	1.05	20.9250
	18	168.3875	135.01	18	19.5	1.05	20.9250
	19	168.3875	135.01	19	19.5	1.05	20.9250
	20	168.3875	135.01	20	19.5	1.05	20.9250
	21	168.3875	135.01	21	19.5	1.05	20.9250
	22	168.3875	135.01	22	19.5	1.05	20.9250
	23	168.3875	135.01	23	19.5	1.05	20.9250
	24	168.3875	135.01	24	19.5	1.05	20.9250
	25	168.3875	135.01	25	19.5	1.05	20.9250
	26	168.3875	135.01	26	19.5	1.05	20.9250
	27	168.3875	135.01	27	19.5	1.05	20.9250
	28	168.3875	135.01	28	19.5	1.05	20.9250
	29	168.3875	135.01	29	19.5	1.05	20.9250
	30	168.3875	135.01	30	19.5	1.05	20.9250
	31	168.3875	135.01	31	19.5	1.05	20.9250
	32	168.3875	135.01	32	19.5	1.05	20.9250
	33	168.3875	135.01	33	19.5	1.05	20.9250
	34	168.3875	135.01	34	19.5	1.05	20.9250
	35	168.3875	135.01	35	19.5	1.05	20.9250
	36	168.3875	135.01	36	19.5	1.05	20.9250
	37	168.3875	135.01	37	19.5	1.05	20.9250
	38	168.3875	135.01	38	19.5	1.05	20.9250
	39	168.3875	135.01	39	19.5	1.05	20.9250
	40	168.3875	135.01	40	19.5	1.05	20.9250
	41	168.3875	135.01	41	19.5	1.05	20.9250
	42	168.3875	135.01	42	19.5	1.05	20.9250
	43	168.3875	135.01	43	19.5	1.05	20.9250
	44	168.3875	135.01	44	19.5	1.05	20.9250
	45	168.3875	135.01	45	19.5	1.05	20.9250
	46	168.3875	135.01	46	19.5	1.05	20.9250
	47	168.3875	135.01	47	19.5	1.05	20.9250
	48	168.3875	135.01	48	19.5	1.05	20.9250
	49	168.3875	135.01	49	19.5	1.05	20.9250
	50	168.3875	135.01	50	19.5	1.05	20.9250
	51	168.3875	135.01	51	19.5	1.05	20.9250
	52	168.3875	135.01	52	19.5	1.05	20.9250
	53	168.3875	135.01	53	19.5	1.05	20.9250
	54	168.3875	135.01	54	19.5	1.05	20.9250
	55	168.3875	135.01	55	19.5	1.05	20.9250
	56	168.3875	135.01	56	19.5	1.05	20.9250
	57	168.3875	135.01	57	19.5	1.05	20.9250
	58	168.3875	135.01	58	19.5	1.05	20.9250
	59	168.3875	135.01	59	19.5	1.05	20.9250
	60	168.3875	135.01	60	19.5	1.05	20.9250
	61	168.3875	135.01	61	19.5	1.05	20.9250
	62	168.3875	135.01	62	19.5	1.05	20.9250
	63	168.3875	135.01	63	19.5	1.05	20.9250
	64	168.3875	135.01	64	19.5	1.05	20.9250
	65	168.3875	135.01	65	19.5	1.05	20.9250
	66	168.3875	135.01	66	19.5	1.05	20.9250
	67	168.3875	135.01	67	19.5	1.05	20.9250
	68	168.3875	135.01	68	19.5	1.05	20.9250
	69	168.3875	135.01	69	19.5	1.05	20.9250
	70	168.3875	135.01	70	19.5	1.05	20.9250
	71	168.3875	135.01	71	19.5	1.05	20.9250
	72	168.3875	135.01	72	19.5	1.05	20.9250
	73	168.3875	135.01	73	19.5	1.05	20.9250
	74	168.3875	135.01	74	19.5	1.05	20.9250
	75	168.3875	135.01	75	19.5	1.05	20.9250
	76	168.3875	135.01	76	19.5	1.05	20.9250
	77	168.3875	135.01	77	19.5	1.05	20.9250
	78	168.3875	135.01	78	19.5	1.05	20.9250
	79	168.3875	135.01	79	19.5	1.05	20.9250
	80	168.3875	135.01	80	19.5	1.05	20.9250
	81	168.3875	135.01	81	19.5	1.05	20.9250
	82	168.3875	135.01	82	19.5	1.05	20.9250
	83	168.3875	135.01	83	19.5	1.05	20.9250
	84	168.3875	135.01	84	19.5	1.05	20.9250
	85	168.3875	135.01	85	19.5	1.05	20.9250
	86	168.3875	135.01	86	19.5	1.05	20.9250
	87	168.3875	135.01	87	19.5	1.05	20.9250
	88	168.3875	135.01	88	19.5	1.05	20.9250
	89	168.3875	135.01	89	19.5	1.05	20.9250
	90	168.3875	135.01	90	19.5	1.05	20.9250
	91	168.3875	135.01	91	19.5	1.05	20.9250
	92	168.3875	135.01	92	19.5	1.05	20.9250
	93	168.3875	135.01	93	19.5	1.05	20.9250
	94	168.3875	135.01	94	19.5	1.05	20.9250
	95	168.3875	135.01	95	19.5	1.05	20.9250
	96	168.3875	135.01	96	19.5	1.05	20.9250
	97	168.3875	135.01	97	19.5	1.05	20.9250
	98	168.3875	135.01	98	19.5	1.05	20.9250
	99	168.3875	135.01	99	19.5	1.05	20.9250
	100	168.3875	135.01	100	19.5	1.05	20.9250

面積計算書

符号	底辺	高さ	乗積
⑧	1	14.84	388.488
	2	2.16	1.01
	3	13.18	1.78
	4	13.18	6.69
	5	2.14	1.28
	6	2.14	248.8282
	7	2.14	124.9141
	8	2.14	124.9141
	9	2.14	124.9141
	10	2.14	124.9141
	11	2.14	124.9141
	12	2.14	124.9141
	13	2.14	124.9141
	14	2.14	124.9141
	15	2.14	124.9141
	16	2.14	124.9141
	17	2.14	124.9141
	18	2.14	124.9141
	19	2.14	124.9141
	20	2.14	124.9141
	21	2.14	124.9141
	22	2.14	124.9141
	23	2.14	124.9141
	24	2.14	124.9141
	25	2.14	124.9141
	26	2.14	124.9141
	27	2.14	124.9141
	28	2.14	124.9141
	29	2.14	124.9141
	30	2.14	124.9141
	31	2.14	124.9141
	32	2.14	124.9141
	33	2.14	124.9141
	34	2.14	124.9141
	35	2.14	124.9141
	36	2.14	124.9141
	37	2.14	124.9141
	38	2.14	124.9141
	39	2.14	124.9141
	40	2.14	124.9141
	41	2.14	124.9141
	42	2.14	124.9141
	43	2.14	124.9141
	44	2.14	124.9141
	45	2.14	124.9141
	46	2.14	124.9141
	47	2.14	124.9141
	48	2.14	124.9141
	49	2.14	124.9141
	50	2.14	124.9141
	51	2.14	124.9141
	52	2.14	124.9141
	53	2.14	124.9141
	54	2.14	124.9141
	55	2.14	124.9141
	56	2.14	124.9141
	57	2.14	124.9141
	58	2.14	124.9141
	59	2.14	124.9141
	60	2.14	124.9141
	61	2.14	124.9141
	62	2.14	124.9141
	63	2.14	124.9141
	64	2.14	124.9141
	65	2.14	124.9141
	66	2.14	124.9141
	67	2.14	124.9141
	68	2.14	124.9141
	69	2.14	124.9141
	70	2.14	124.9141
	71	2.14	124.9141
	72	2.14	124.9141
	73	2.14	124.9141
	74	2.14	124.9141
	75		

登記年月日：令和1年9月30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。
令和6年9月24日 横浜地方支務局相模原支局 登記係

登記係

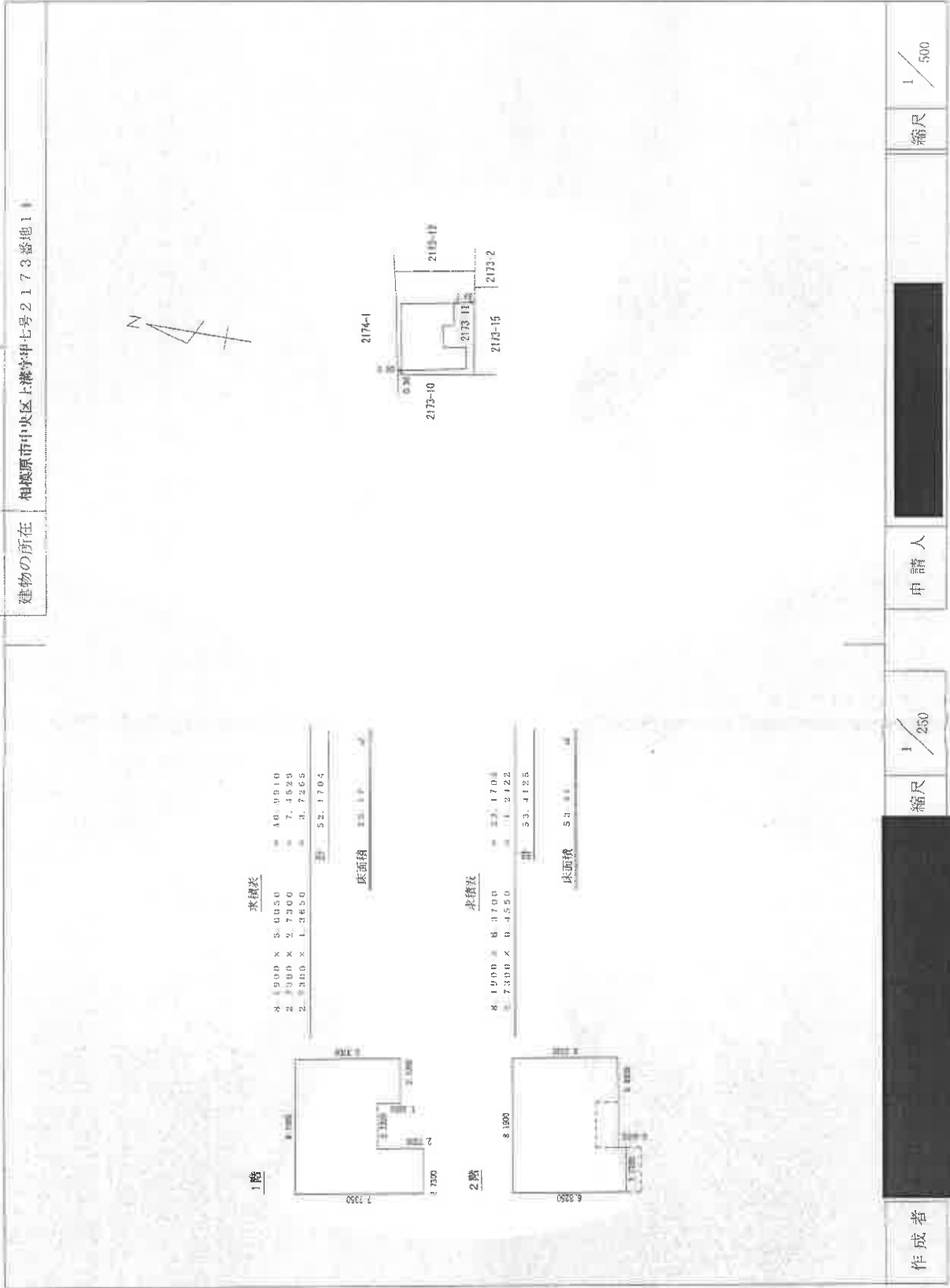
(8枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 2173番上

建物の所在 相模原市中央区上瀬守甲七号2173番地1



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者

縮尺 1/250

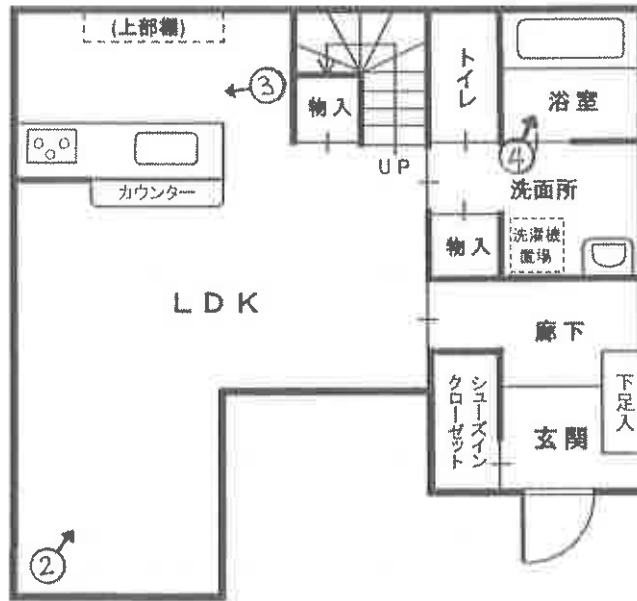
申請人

縮尺 1/500

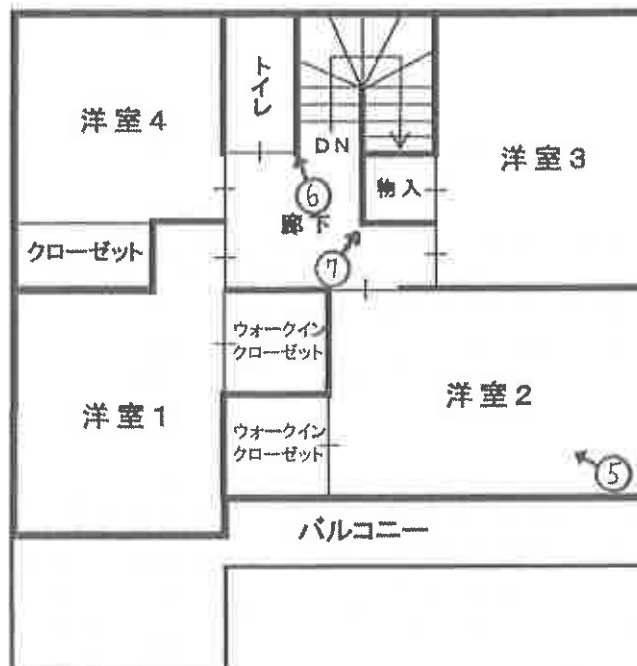
請求番号 47-3

建物概略間取図

令和6年(ケ)第79号



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南東側の状況



②



(10枚目)

③



④



(1 1 枚目)

⑤



⑥



(1 2 枚目)

⑦



(1 3 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 79 号
令和 7年 1月 7日 現地調査
令和 7年 1月 14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

谷 口 洋 介

第 1 評価額

一括価格 (合計)	
金 18,260,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4,540,000 円
物 件 2 (建物)	金 13,720,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～2 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の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、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、民事執行法第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		
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 | 相模原市中央区上溝字甲七号 |
| | 地 番 | 2 1 7 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲七号 2 1 7 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 1 7 平方メートル
2階 5 3 . 4 1 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	JR相模線「番田」駅の北西方約450m（道路距離）に位置している。	
付近の状況	中規模一般住宅のほかマンション、店舗等が見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号154）に隣接
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	143.05㎡（公簿面積） ほぼ長方形 間口約2m、奥行約10～10.5m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約2m接面する。	
土地の利用状況等	物件2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 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガス） あり
特記事項	なし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	令和1年9月14日 新築（登記記載） 約6年（1年未満の端数切り上げ） 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレートぶき サイディング ビニールクロス貼 ほか ビニールクロス貼 ほか フローリング ほか キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階:52.17㎡、2階:53.41㎡、延床面積:105.58㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+ウォークインクローゼット×2 （附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通と判断した。	
建物の利用状況	令和7年1月7日：内部立入調査 建物所有者が管理占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時における確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第A I 建築確認00-1900010号 確認年月日：平成31年4月5日 検査済証番号：第A I 建築確済00-1900010号 検査済証発行年月日：令和1年10月3日 ・2階廊下の壁クロスに引っ掻き傷、破れ等の損傷があった。 猫等の小動物が室内で飼われていたことが推察される。 ・本件建物には太陽光発電システムが設置されているが、システムの稼働可否や権利関係等の詳細は不明であるため、本件では評価上考慮外とした。なお買受人が当該設備を使用する 	

特記事項	に際しては、第三者会社等との調整が必要となる可能性、あるいは当該システムが取り外される可能性等が考えられる。本件では当該システムの継続使用のリスクを観察減価において考慮した。
------	---

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	118,000	90 100	106,000	× 143.05	× 0.95	= 14,410,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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。

地価調査地：相模原中央(県)－10

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 118,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価調査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とおり。

◇個別格差：間口が狭いこと等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 2 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 105.58	× 0.65	= 11,670,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 10%
観察減価率は太陽光発電システムの継続使用のリスク等をも考慮して査定した。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.10) \\ & = 0.65 \end{aligned}$$

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	14,410,000	×	0.55	法定地上権 = 7,930,000

(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55%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	評価額(円)		
1	14,410,000	- 7,930,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 4,540,000
2	11,670,000	+ 7,930,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 13,720,000
一括価格(合計)							18,260,000		

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. 地価調査価格：相模原中央(県)－10

所 在：相模原市中央区上溝字甲七号 2039 番 4

価 格：128,000 円／㎡

位 置：J R 相模線「番田」駅約 280m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 6m 市道

用途指定等：第 2 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：中小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 6 年度）

物件 1 8,575,418 円

物件 2 7,628,466 円

第7 附属資料の表示

位置図

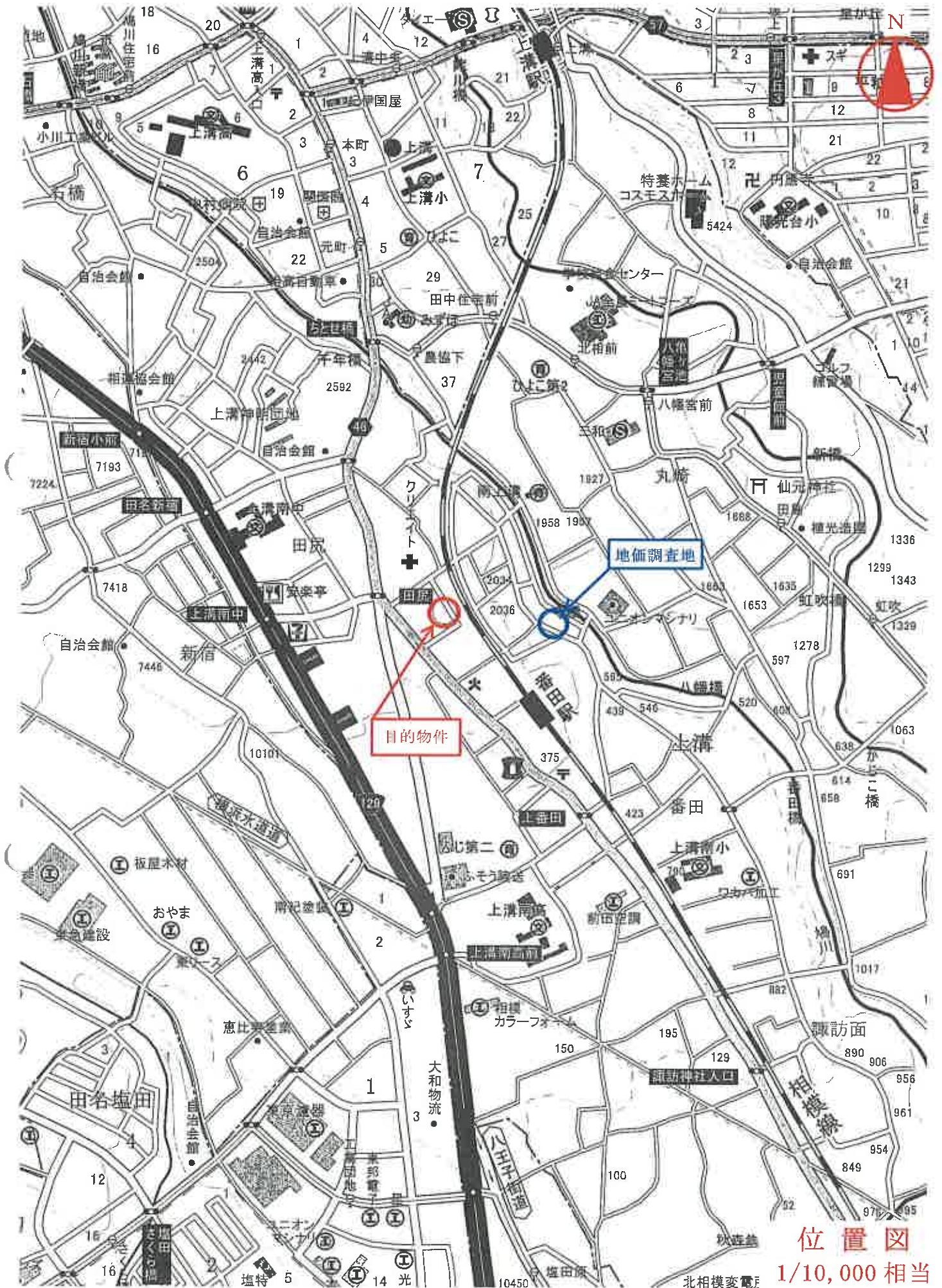
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

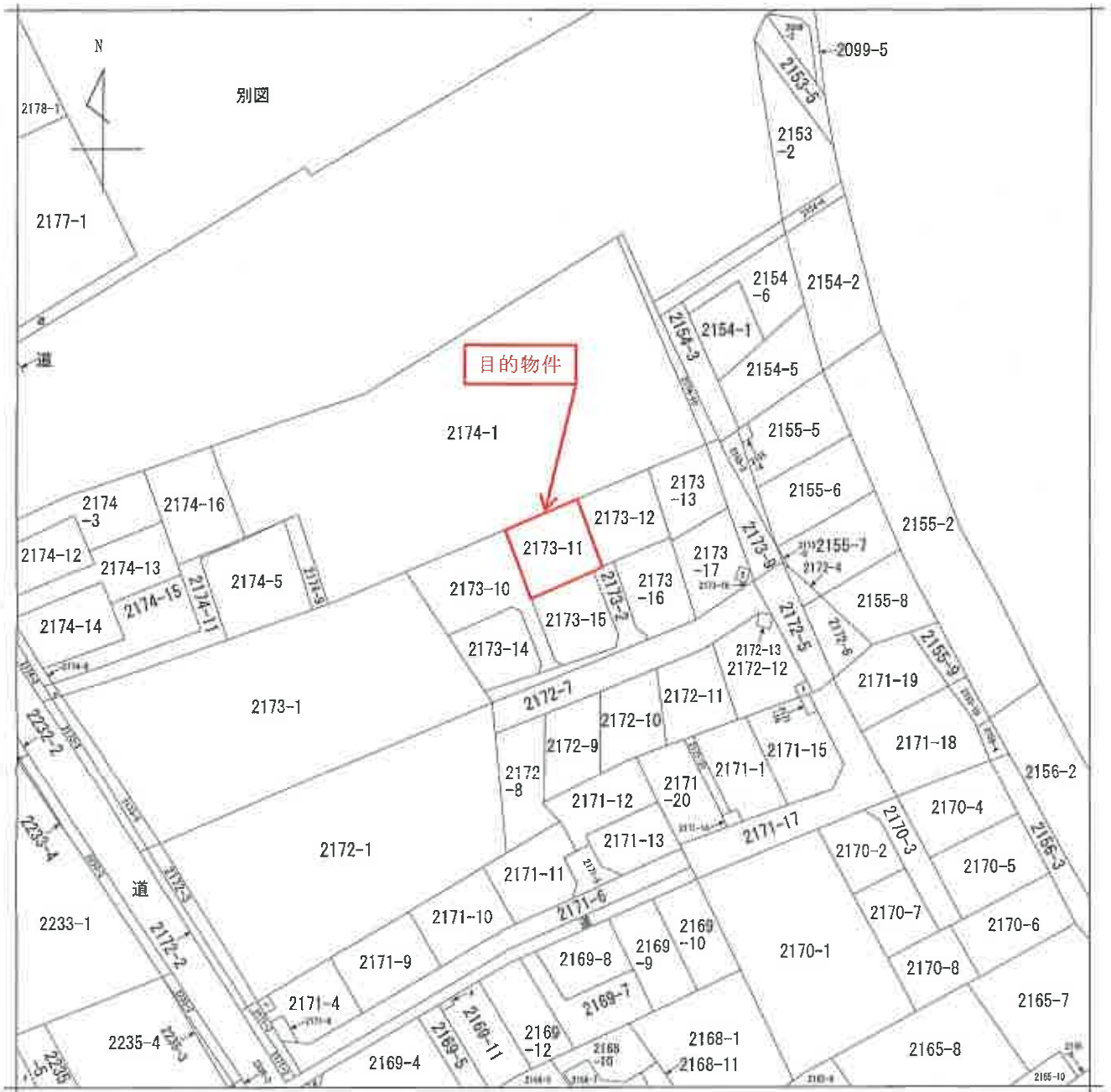
地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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	相模原市中央区上溝字甲七号		地番	2173番11	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

公 図 写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和55年5月9日

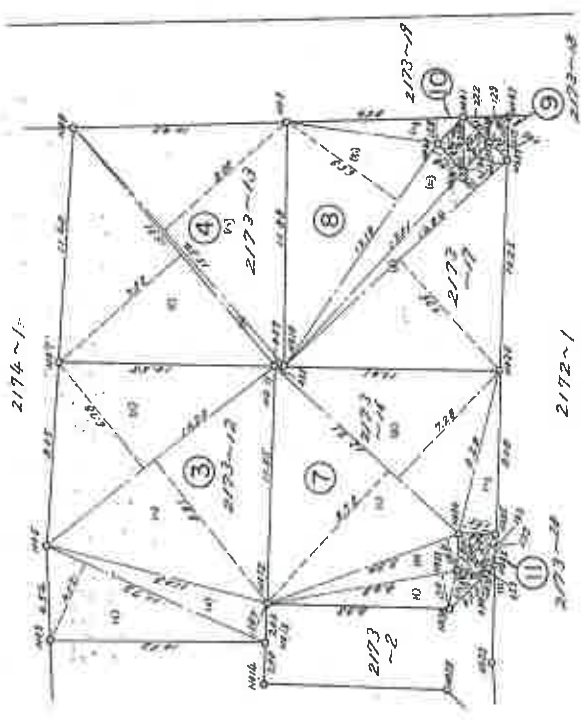
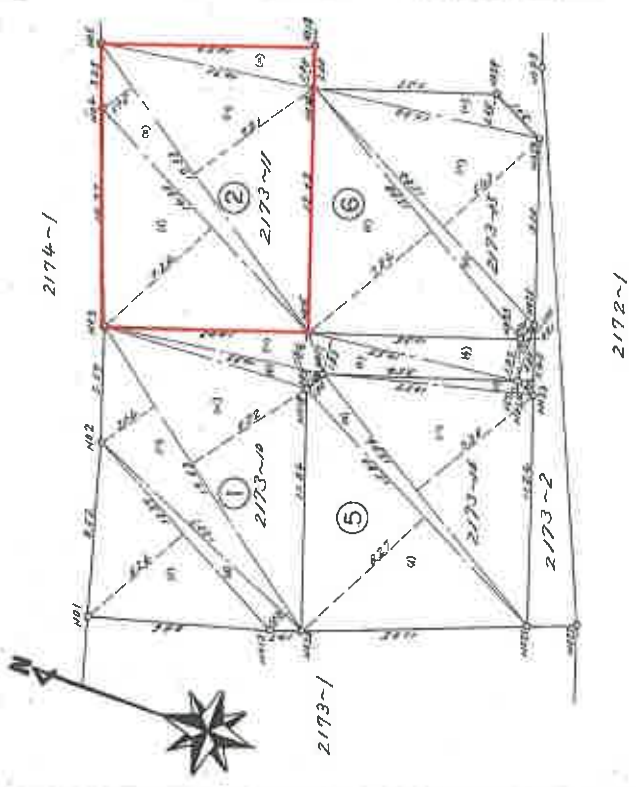
254487

新 2173-2, 2173-1, 2174-1, 2172-1
相模原市上溝字甲七号

地番
2173
2173
2173
2173

地積

土地の所在
相模原市上溝字甲七号



平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

境界標の内訳		境界標の内訳	
種類	測点	種類	測点
長石標	101, 102, 104	金属柱	102, 102B, 102C
"	106, 108, 110	"	103, 103B, 103C
"	102, 103, 110B	"	103B, 103C, 103D
"	106, 107, 108	民石標	104, 104B
"	109, 102B, 103C		102A, 102E
"	103A, 103B, 104A		
民 旗	102, 104C		
金 属 柱	103, 105, 107		
"	109, 101, 102D		
"	102, 102B, 102E		

作製者

申請人

縮尺 1/250

物件 1 土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

254488

地積

地番

土地の所在 相模原市上溝字 甲七号

面積計算書

①	符号	底辺	高さ	乗積	④	符号	底辺	高さ	乗積
	1	12.97	1.24	17.188		1	15.91	7.92	127.2552
	2	13.97	1.03	13.7711		2	15.54	8.27	124.1058
	3	17.69	3.04	53.7776		3	15.54	8.02	124.8220
	4	17.69	6.72	118.8768		4			254.7710
	5	10.83	0.83	9.0719		5			124.8855
	6	10.83	1.84	20.1112		6			124.88
	7	19.35	1.83	35.4065		7			130.660
	8	19.35	1.87	36.1655		8	15.80	8.27	130.660
	9	2.82	0.57	1.6014		9	15.84	1.02	15.8400
	10	3.45	0.71	2.4495		10	15.84	7.37	116.5824
	11			336.7557		11	10.37	8.77	90.9719
	12			168.38755		12			270.0367
	13			168.38755		13			135.0185
	14			168.38755		14			135.01
	15			168.38755		15			130.51
	16			168.38755		16			130.51
	17			168.38755		17			15.1390
	18			168.38755		18	9.49	1.70	16.1390
	19			168.38755		19	9.49	1.87	17.664
	20			168.38755		20	2.52	1.82	4.5704
	21			168.38755		21	12.21	8.70	107.2259
	22			168.38755		22	12.21	7.28	88.8888
	23			168.38755		23	8.27	1.75	14.4700
	24			168.38755		24			246.1745
	25			168.38755		25			123.88725
	26			168.38755		26			123.88
	27			168.38755		27			123.88

面積計算書

⑧	符号	底辺	高さ	乗積	⑨	符号	底辺	高さ	乗積
	1	14.84	736.406	10921.528		1	2.15	4.85	10.4275
	2	2.16	6.01	12.9816		2	2.22	1.29	2.8632
	3	13.17	1.78	23.4414		3			4.6173
	4	13.17	4.61	60.8142		4			2.94565
	5	8.24	1.28	10.5472		5			2.94
	6			222.8282		6			2.94
	7			124.9141		7			2.94
	8			124.91		8			2.94
	9			124.91		9			2.94
	10			124.91		10			2.94
	11			124.91		11			2.94
	12			124.91		12			2.94
	13			124.91		13			2.94
	14			124.91		14			2.94
	15			124.91		15			2.94
	16			124.91		16			2.94
	17			124.91		17			2.94
	18			124.91		18			2.94
	19			124.91		19			2.94
	20			124.91		20			2.94

平成22年4月1日区制施行により
相模原市中央区に変更

製作者

申請人

縮尺 1/

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：令和1年9月30日

各階平面図

建物図面

家屋番号 2173番11

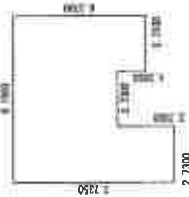
建物の所在 相模原市中央区上溝字甲七号2173番地11

1階

求積表

8.1900 X 5.0050	=	40.9910
2.7300 X 2.7300	=	7.4529
2.7300 X 3.3650	=	9.1865
計		52.1704

床面積 52.17 m²

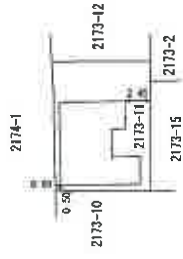
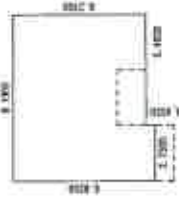


2階

求積表

8.1900 X 8.1700	=	67.1703
2.7300 X 0.4550	=	1.2322
計		68.4025

床面積 68.41 m²



作成者

縮尺 1/500

申請人

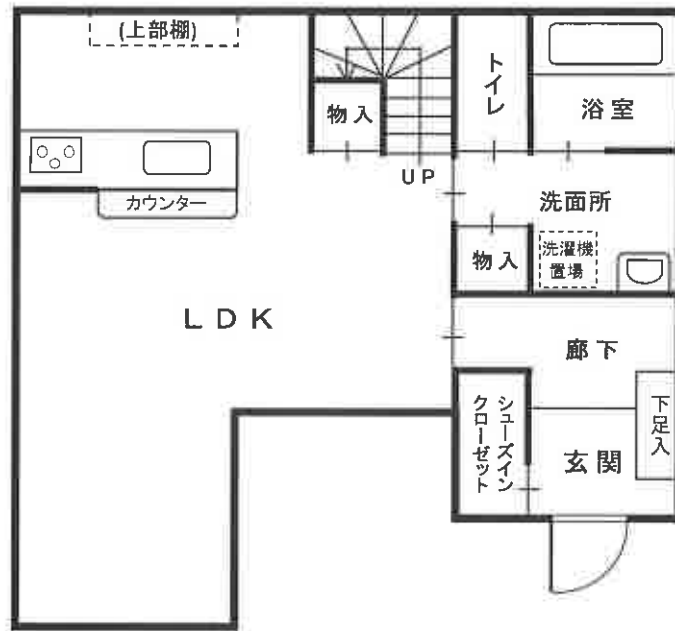
縮尺 1/500

物件2建物

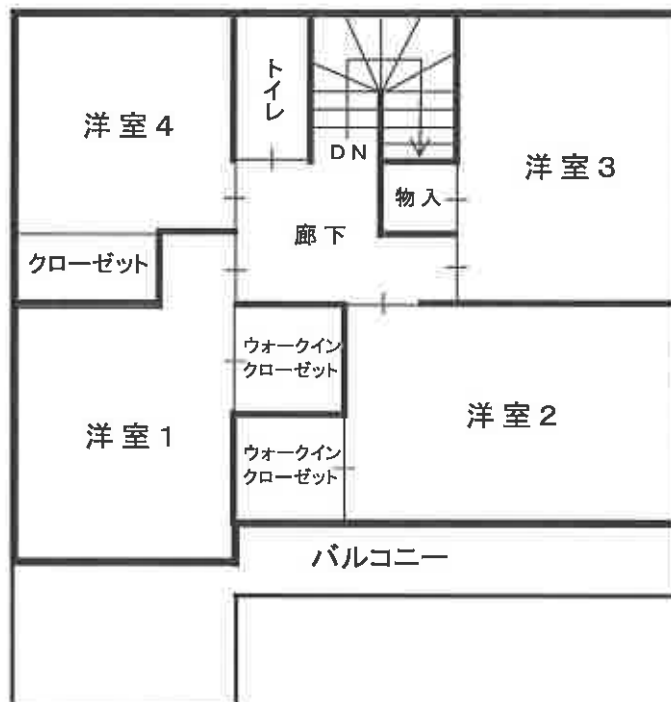
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和6年(ケ)第79号



1階



2階