

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 8 月 6 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 7 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 18 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）
1～3	45,310,000 36,248,000	一括	9,062,000	181,861	77,939
1	12,940,000				
2	1,680,000				
3	30,690,000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499 番 14
 地 目 宅地
 地 積 373.62 平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499 番 59
 地 目 宅地
 地 積 48.45 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市中央区すすきの町 2499 番地 14、2499 番地 59

家屋 番号 2499 番 14 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 122.56 平方メートル
 2 階 48.74 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 133.31 平方メートル
 2 階 48.74 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	17.82 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 12 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 7

共有者 A 持分 10 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 ～ 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 4 9 9 番 1 4 の 2 附属建物符号 2）の登記が存在する。

《 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 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499番14
 地 目 宅地
 地 積 373.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499番59
 地 目 宅地
 地 積 48.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市中央区すすきの町2499番地14、2499番地59

家屋 番号 2499番14の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2階建

床 面 積 1階 122.56平方メートル
 2階 48.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約133.31平方メートル
 2階 48.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	17.82 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約 12 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



令和 6 年(ケ)第 90 号
令和 7 年 2 月 6 日受理
令和 7 年 3 月 14 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 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2 4 9 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 3 7 3. 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2 4 9 9 番 5 9
 地 目 宅地
 地 積 4 8. 4 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市中央区すすきの町 2 4 9 9 番地 1 4、2 4 9 9 番地 5 9

家屋 番号 2 4 9 9 番 1 4 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

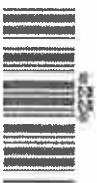
床 面 積 1 階 1 2 2. 5 6 平方メートル
 2 階 4 8. 7 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 17.82 平方メートル

符 号 2

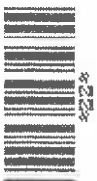
種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区すすきの町16番11号	
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B 上記の者らが本土地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：1階 約133.31平方メートル ☒ 附属建物符号2は不存在である	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約12平方メートル }	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼物件3共有者)	1 この家には登記記載の昭和57年頃から住んでいます。 現在、私と家族で暮らしており、ペットは飼っていません。 2 平成19年頃にリフォームをして風呂、トイレ、洗面所などを改修しました。 また、附属建物符号2の物置も取り壊し、場所を変えて私が新たに物置を建てました。 3 建物の問題点として、漏水の疑いがあります。 水道料金が高いことから業者に調べてもらったところ、風呂かトイレ付近で恐らく漏水していると言われましたが、改修工事の費用がかかることから、現在、そのまま使用しています。 4 土地の境界について、先日、不動産屋に見てもらった際、南東側が隣地に越境している可能性を指摘されました。今まで気づかなかったもので、隣家も知らないと思います。 5 自動車は、附属建物符号1の駐車場に1台駐車可能なほか、敷地内には大きさによりますが2台止められます。 6 騒音は、軍の基地が近いのでヘリコプターが飛ぶと音が聞こえます。 また、自動車の音も聞こえます。 7 この家が建っている土地は妻Aが所有者ですが、土地の上に建物を建てて使用することについて、妻Aとの間で金銭の支払いや約束などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、土地建物等配置概略図、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件3建物は、経年劣化が見られるが、大規模な損傷等は確認されなかった。
B陳述の漏水については、本調査では確認できなかった。
- 3 物件1、2土地はAの所有であるが、この土地上に存する物件3建物はA Bが共有者である。
この点、土地の使用についてBはAとの間で契約や金銭の支払いはなく、Bの土地使用権原はAからの使用借と思料する。
- 4 B陳述によれば、目的物件3建物の附属建物である符号2の物置は既に撤去済みとのことである。
また、撤去後に別途物置を建築しているが、同物置は未登記である。同物置の位置関係は土地建物等配置概略図記載のとおり。
- 5 物件3附属建物1車庫は、入口にシャッターが設置されているが、巻き取り装置の存在があるため車高の高い車は乗り入れができない。
- 6 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第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。

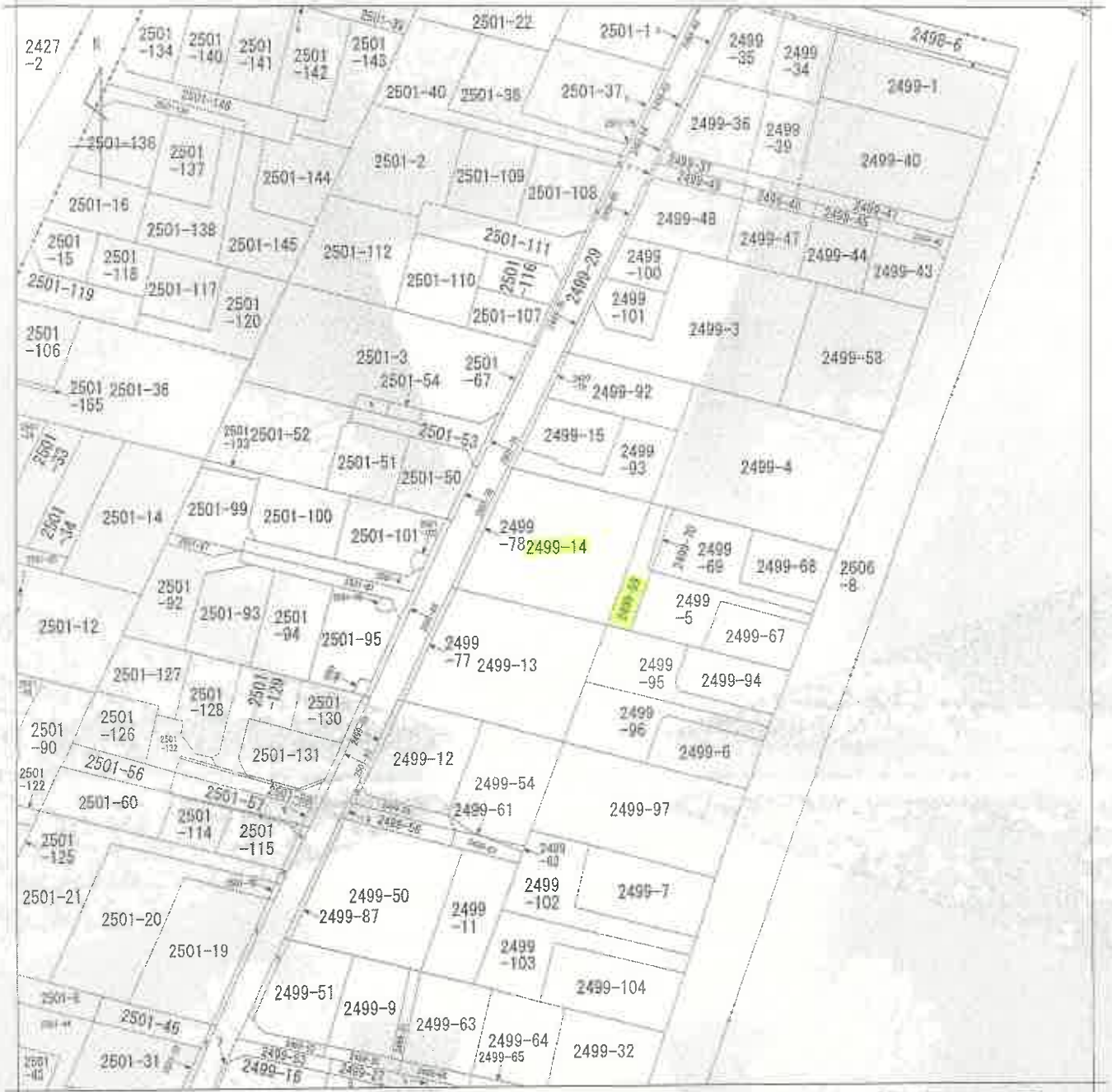
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年2月7日 (金) 14 : 02 — 14 : 10	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
7年2月10日 (月) 11 : 41 — 11 : 43	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年2月12日 (水) 10 : 24 — 10 : 26	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
7年2月25日 (火) 10 : 05 — 11 : 34	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 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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

イ 2498-3 ハ 2498-6 ホ 2499-72 ト 2499-74 リ 2501-26 ル 2501-66
ロ 2498-11 ニ 2499-38 ヘ 2499-73 チ 2499-86 ス 2501-65 ヲ 2501-66



(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
すすきの町
すすきの町
すすきの町

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部分	所在	相模原市中央区すすきの町				地番	2499番14	
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				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。

(横浜地方法律局相模原支局管轄)

令和6年10月28日

東京法律局

地図整理番号: M79827

登記官

(1/2)

(7枚目)

これは図面に記録されている内容を簡明した書面である。
(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和6年10月28日 東京法務局

登記官

(8枚目)

322816

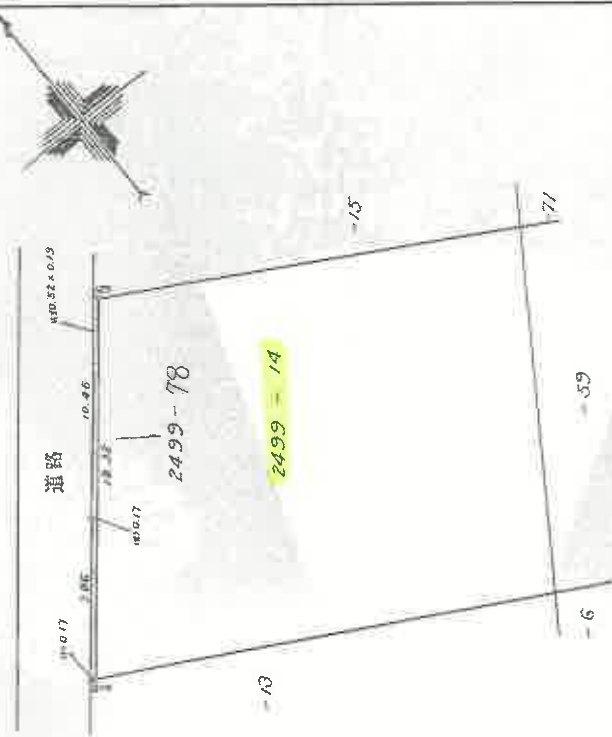
地番
土地の所在

2499-78-14
相模原市 すすきの田丁

地積測量図

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

昭和53年12月14日登記



面積計算表

地番	形状	辺長	面積	計
2499-78	1	10.52	0.12	6.33407
	2	10.12	0.17	2.1144
	3	10.06	0.17	1.1362
	4	10.06	0.17	1.1362
	5	10.06	0.17	1.1362
	6	10.06	0.17	1.1362
	7	10.06	0.17	1.1362
	8	10.06	0.17	1.1362
	9	10.06	0.17	1.1362
	10	10.06	0.17	1.1362
	11	10.06	0.17	1.1362
	12	10.06	0.17	1.1362
	13	10.06	0.17	1.1362
	14	10.06	0.17	1.1362
	15	10.06	0.17	1.1362
	16	10.06	0.17	1.1362
	17	10.06	0.17	1.1362
	18	10.06	0.17	1.1362
	19	10.06	0.17	1.1362
	20	10.06	0.17	1.1362
	21	10.06	0.17	1.1362
	22	10.06	0.17	1.1362
	23	10.06	0.17	1.1362
	24	10.06	0.17	1.1362
	25	10.06	0.17	1.1362
	26	10.06	0.17	1.1362
	27	10.06	0.17	1.1362
	28	10.06	0.17	1.1362
	29	10.06	0.17	1.1362
	30	10.06	0.17	1.1362
	31	10.06	0.17	1.1362
	32	10.06	0.17	1.1362
	33	10.06	0.17	1.1362
	34	10.06	0.17	1.1362
	35	10.06	0.17	1.1362
	36	10.06	0.17	1.1362
	37	10.06	0.17	1.1362
	38	10.06	0.17	1.1362
	39	10.06	0.17	1.1362
	40	10.06	0.17	1.1362
	41	10.06	0.17	1.1362
	42	10.06	0.17	1.1362
	43	10.06	0.17	1.1362
	44	10.06	0.17	1.1362
	45	10.06	0.17	1.1362
	46	10.06	0.17	1.1362
	47	10.06	0.17	1.1362
	48	10.06	0.17	1.1362
	49	10.06	0.17	1.1362
	50	10.06	0.17	1.1362
	51	10.06	0.17	1.1362
	52	10.06	0.17	1.1362
	53	10.06	0.17	1.1362
	54	10.06	0.17	1.1362
	55	10.06	0.17	1.1362
	56	10.06	0.17	1.1362
	57	10.06	0.17	1.1362
	58	10.06	0.17	1.1362
	59	10.06	0.17	1.1362
	60	10.06	0.17	1.1362
	61	10.06	0.17	1.1362
	62	10.06	0.17	1.1362
	63	10.06	0.17	1.1362
	64	10.06	0.17	1.1362
	65	10.06	0.17	1.1362
	66	10.06	0.17	1.1362
	67	10.06	0.17	1.1362
	68	10.06	0.17	1.1362
	69	10.06	0.17	1.1362
	70	10.06	0.17	1.1362
	71	10.06	0.17	1.1362
	72	10.06	0.17	1.1362
	73	10.06	0.17	1.1362
	74	10.06	0.17	1.1362
	75	10.06	0.17	1.1362
	76	10.06	0.17	1.1362
	77	10.06	0.17	1.1362
	78	10.06	0.17	1.1362
	79	10.06	0.17	1.1362
	80	10.06	0.17	1.1362
	81	10.06	0.17	1.1362
	82	10.06	0.17	1.1362
	83	10.06	0.17	1.1362
	84	10.06	0.17	1.1362
	85	10.06	0.17	1.1362
	86	10.06	0.17	1.1362
	87	10.06	0.17	1.1362
	88	10.06	0.17	1.1362
	89	10.06	0.17	1.1362
	90	10.06	0.17	1.1362
	91	10.06	0.17	1.1362
	92	10.06	0.17	1.1362
	93	10.06	0.17	1.1362
	94	10.06	0.17	1.1362
	95	10.06	0.17	1.1362
	96	10.06	0.17	1.1362
	97	10.06	0.17	1.1362
	98	10.06	0.17	1.1362
	99	10.06	0.17	1.1362
	100	10.06	0.17	1.1362

作製者

申請人

1/50

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

322808

地番	2499-59 2499-70
土地の所在	相模原市村の町

前 2499-59 後新 2499-70

地積測量図

昭和50年10月12日	作製者
昭和50年10月17日	作製者



面積計算表

地番	記号	底辺	高さ	面積
2499-59	11	10.00	1.00	10.00
2499-59	12	10.00	1.00	10.00
2499-59	13	10.00	1.00	10.00
合計				30.00
合計				30.00
総計				30.00

(神奈川県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

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。
(横浜地方裁判所 相模原支部 裁判官 署名)

令和6年12月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和57年3月4日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和6年12月25日 東京法務局

登記官

(10枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(目測差12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図整理番号：M82503

(1/2)

A

110173 各階平面図

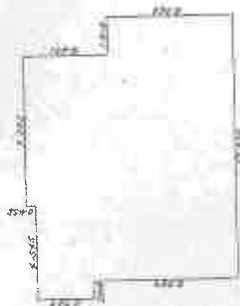
建築物各階平面図

家屋番号

2499-14-2

建築物の所在 相模原市すすきの町2499番地14.同敷地59

主たる建物



1階平面図

求積表

2.292	×	0.455	=	3.307100
1.617	×	2.221	=	3.594659
0.590	×	0.455	=	0.267450
0.288	×	0.455	=	0.130840
			合算	7.260049

床面積 72.60㎡

2階平面図



求積表

5.454	×	1.852	=	10.020928
7.222	×	0.455	=	3.286010
0.288	×	0.455	=	0.130840
			合算	13.437778

床面積 13.44㎡

附属建物



符号 1

求積表

2.400	×	3.000	=	7.200000
			合算	7.200000

床面積 7.20㎡

符号 2



求積表

1.000	×	3.000	=	3.000000
			合算	3.000000

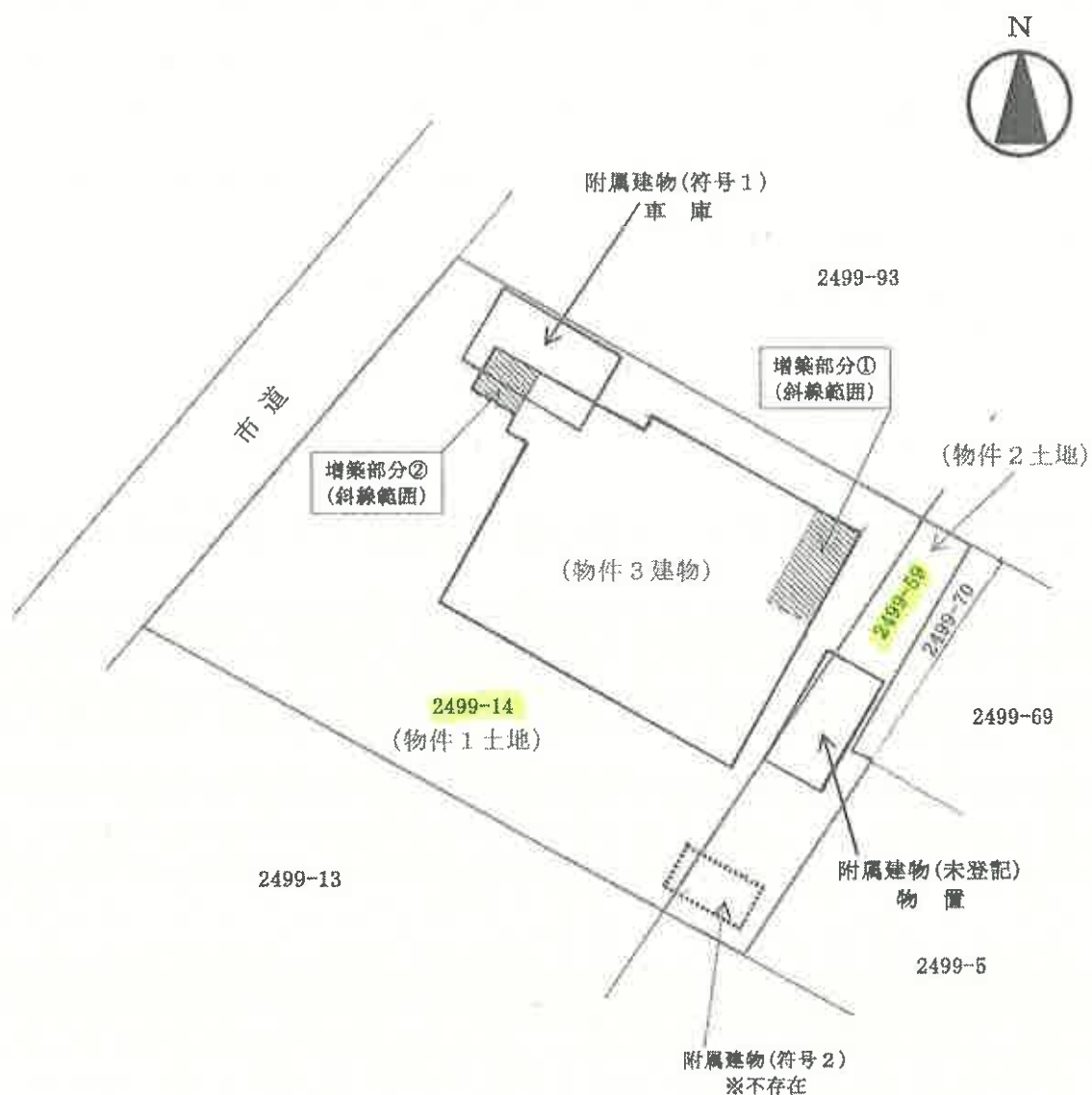
床面積 3.00㎡



57 3 4 (2499)

土地建物等配置概略図

令和6年(ケ)第90号



※土地建物等の位置・形状・範囲等について概略を示したもの。
 ※面地南東辺の境界について不明瞭な点がある。

建物概略間取図(1/2)

令和6年(ケ)第90号



○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図(2/2)

令和6年(ケ) 第 90 号



⑧



附属建物: 符号1
(車庫)



附属建物: 未登記
(物置)

⑥

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南西側の状況



②



(1 4 枚目)

③



④



(1 5 枚 目)

⑤



⑥



(1 6 枚 目)

⑦



⑧



(1 7 枚 目)

⑨



(1 8 枚 目)

令和 6 年 (ケ) 第 90 号
令和 7 年 2 月 25 日 現地調査
令和 7 年 3 月 22 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 45,310,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 12,940,000 円
物 件 2（土地）	金 1,680,000 円
物 件 3（建物）	金 30,690,000 円

- ① 一括価格は、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 1～2 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 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		
3		(住居表示) 相模原市中央区すすきの町16番11号 (主である建物) 床面積： 1 階 約133.31平方メートル 2 階 48.74平方メートル (附属建物：符号2) 不存在 (附属建物：未登記) 所 在：相模原市中央区すすきの町2499番 地14、2499番地59 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約12平方メートル
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 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499番14
 地 目 宅地
 地 積 373.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区すすきの町
 地 番 2499番59
 地 目 宅地
 地 積 48.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市中央区すすきの町2499番地14、2499番地59

家屋 番号 2499番14の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 122.56平方メートル
 2階 48.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 17.82 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



42278

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1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線「相模原」駅の北方約1.1km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	422.07㎡ (2筆合計の公簿面積) ほぼ長方形 間口約18.3m、奥行約24m 北西側接道面と建物の存する部分に約2.5 mの高低差があるが、いずれの部分の地勢 も概ね平坦である。
接面道路の状況	・北西側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に ほぼ等高～約2.5m高く、約18.3m接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として一体利用されている。 建物の配置は附属資料土地建物等配置概略図のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（オール電化住宅。前面道路に都市ガス 本管が埋設されているが、目的土地に引込は されていない） あり
特 記 事 項	・画地北西側部分に道路面との高低差を利用した地下車庫 （後述の附属建物：符号1）が設置されている。 ・南東側隣接地との間に設置されているフェンスは概ね直 線状に設置されているが、公図・地積測量図によると画地 南東辺の形状は概ね中央付近で屈折している。現状のフ	

特 記 事 項	フェンスの位置が実際の境界線と相違する可能性があるが詳細は不明である。本件所有者によると、当該フェンスが隣地に越境しているかもしれないという認識はあるが、現時点で隣地所有者との間で境界についての争い等はないとのことである。 ・物件 1 ～ 2 土地の公簿面積合計は422.07㎡であるが、建築計画概要書(増築時)の記載では敷地面積445.12㎡とされている。物件 1 土地については法務局備付けの地積測量図が残地求積によるものであるため詳細は不明である。本件では公簿面積を採用するが、地積に不明瞭な点があり、相違する可能性があることを踏まえて評価を行った。 ・物件 1 ～ 2 土地はAの所有であるが、この土地上に存する物件 3 建物はA Bの共有である。Bの土地使用について、Aとの間に契約や金銭の授受等はなく、Bの土地使用権原は使用借である。
---------	---

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	昭和57年2月22日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約44年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約10年と判定した。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦ぶき
	外 壁	漆喰塗り
	内 壁	漆喰塗り、ビニールクロス貼 ほか
	天 井	格子天井、化粧合板、ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳、ほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所ほか
床面積（現況）	1階：約133.31㎡、2階：48.74㎡、延床面積：約182.05㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5K＋納戸×2 （附属資料建物概略間取図参照）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年2月25日：内部立入調査 建物共有者らが住居として使用している。	
特 記 事 項	【主である建物】 ・1階の2箇所に増築がなされている（建物概略間取図の点線範囲）。現況床面積を概測により以下のとおり査定した。増築登記は未了である。増築時期は、本件所有者によると平成19年頃とのことであるが詳細は不明である。 ◇1階増築部分①：建物東角のキッチンの一部〕約7.44㎡ ◇1階増築部分②：建物北西側の浴室の一部〕約3.31㎡ ・オール電化住宅である。 ・本件所有者によると、上水道管の水漏れにより水道料金が著しく高額になっていると思われるが、水漏れの原因箇所等は	

特 記 事 項	不明とのことである。立入調査時には目視による確認はできなかった。 ・建物北東側及び南西側の基礎にひび割れが認められた。構造に影響を及ぼす可能性の有無、補修の要否等詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。 【附属建物】 ・附属建物（符号1）の概要は次のとおり。 - 種 類：車庫 - 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 - 床 面 積：17.82㎡ - 建築時期：主である建物と同時期 ・附属建物のうち付号2（物置）は、現況で不存在である。本件共有者によると平成19年頃に撤去したとのことであり、また相模原市資産税課でも同年頃に取り壊し済みとして把握しているとのことである。 ・画地南東側（物件3建物の南東側）に未登記の物置がある。その位置・用途・利用状況等から、物件3建物の附属建物と判断した。建築時期は本件所有者によると、平成19年頃とのことであるが詳細は不明である。概要は以下のとおり。 〔附属建物（未登記）〕 - 所 在：相模原市中央区すすきの町2499番地14、2499番地59 - 種 類：物置 - 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 - 床面積：約12平方メートル 【建築確認等】 ・本件建物は、昭和48年6月に新築の建築確認及び検査済証の発行を受けている。その後昭和56年2月と同年9月に増築の建築確認を受けているが、検査済証は発行されていない。登記上の新築時期等と相違するが、経緯等は不明である。確認台帳（建築物）記載証明書の概要は次のとおり。 〔新築時〕 確認済証番号：第S48確認建築相模原相02119号
---------	--

特 記 事 項	確認年月日：昭和48年6月27日 工事種別：新築 主要用途：一戸建ての住宅 検査済証番号：第S48確認建築相模原相02119号 検査済証発行年月日：昭和49年1月23日 [増築時①] 確認済証番号：第S55確認建築相模原相04703号 確認年月日：昭和56年2月6日 工事種別：増築 主要用途：自動車車庫 検査済証番号及び検査済証発行年月日：記載なし [増築時②] 確認済証番号：第S56確認建築相模原相01761号 確認年月日：昭和56年9月21日 工事種別：増築 主要用途：一戸建ての住宅 検査済証番号及び検査済証発行年月日：記載なし
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～2（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	196,000	80	157,000	× 373.62	×0.90	= 52,790,000
		100				
2	196,000	80	157,000	× 48.45	×0.90	= 6,850,000
		100				

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。

地価公示地：相模原中央－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 200,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 196,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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とおり。

◇個別格差：規模、形状、接面道路との高低差、敷地境界に不明瞭な点があること等の個別的要因を考慮し、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3 (建物)

a. 主である建物の建物価格

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、使用資材及び増改築等がなされていること等をも考慮して求め、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 182.05	× 0.13	= 4,730,000

現価率

- ・ 経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 30%
観察減価率は建物内外の状況のほか、昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準に基づいて建築されている可能性もあること、増築時に検査済証の発行がないこと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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 44 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.30) = 0.13$$

b. 附属建物(符号 1 : 車庫)の建物価格

同種の建物の再調達原価等を考慮し、次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
符号 1	130,000	× 17.82	× 0.13	= 300,000

現価率

- ・ 経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 30%
観察減価率は旧耐震基準に基づいて建築されている可能性もあること、検査済証の発行がないこと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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 44 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.30) = 0.13$$

c. 附属建物(物置：未登記)の建物価格

附属建物（未登記）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、使用資材、規模等も考慮して求め、これに現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円／㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
未登記	90,000	× 12	× 0.05	= 50,000

現価率：経過年数及び現況等を総合的に勘案し、現価率を5%と査定した。

d. 物件3建物価格の合計額

上記a～cにより求められた物件3の主である建物及び附属建物の価格を基礎として、物件3建物の合計額を下記のとおり求めた。

主である建物の 価格（円）	附属建物(符号1) の価格（円）	附属建物(未登記) の価格（円）	物件3建物価格 の合計額（円）
4,730,000	+ 300,000	+ 50,000	= 5,080,000

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	52,790,000	×	0.65	法定地上権 = 34,310,000
2	6,850,000	×	0.65	法定地上権 = 4,450,000
合 計				38,760,000

(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	評 価 額 （円）
1	52,790,000	－ 34,310,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 12,940,000
2	6,850,000	－ 4,450,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 1,680,000
3	5,080,000	+ 38,760,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 30,690,000
一括価格（合計）							45,310,000

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. 地価公示価格：相模原中央－14

所 在：相模原市中央区すすきの町 2427 番 54
「相模原市中央区すすきの町 26－3」

価 格：200,000 円／ m^2

位 置：J R 横浜線「相模原」駅約 1.4 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：108 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 5m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ街路の整備された住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 45,208,020 円

物件 2 5,862,450 円

物件 3 6,018,606 円（主である建物）
221,986 円（附属建物：符号 1）

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）

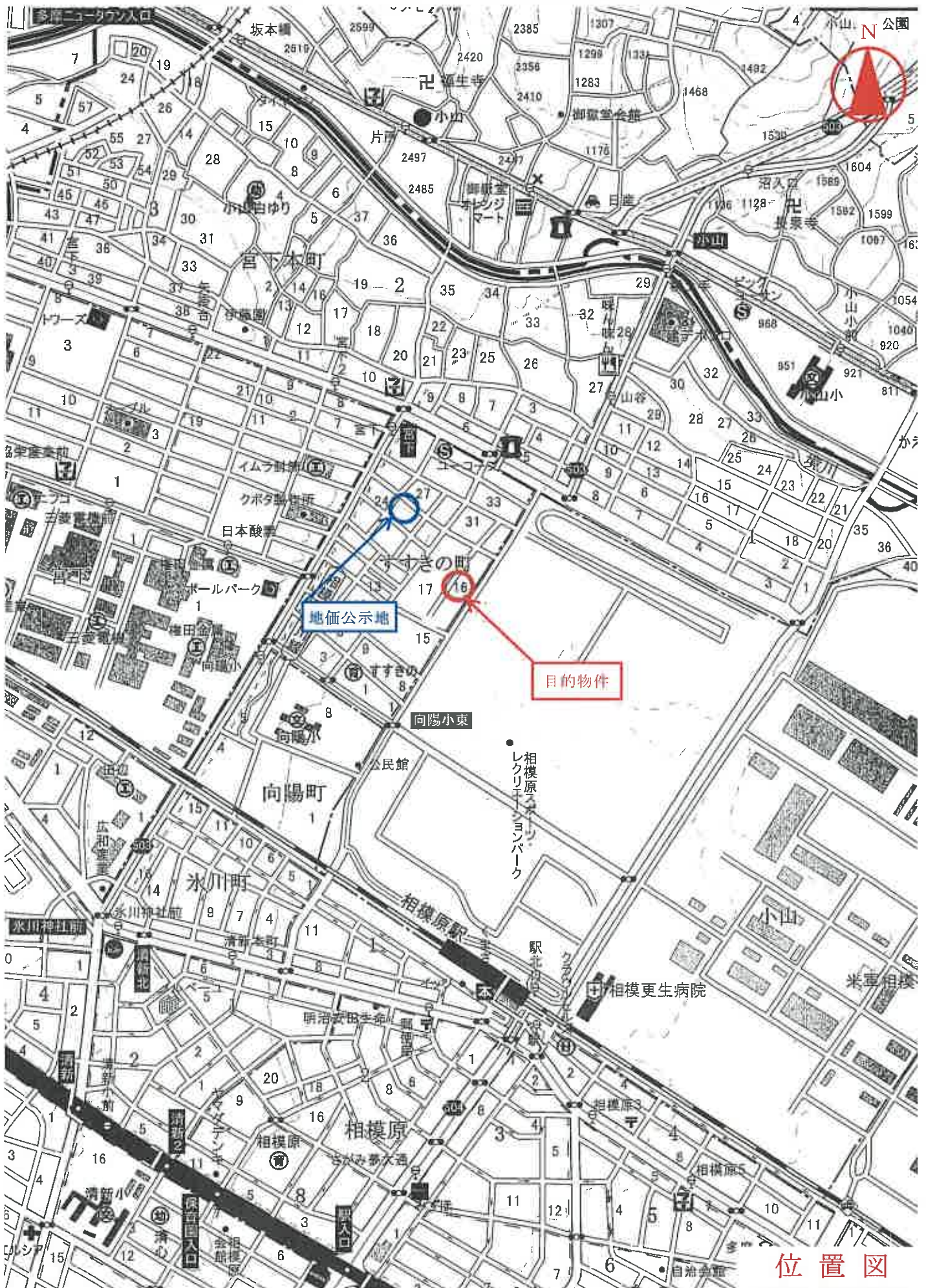
地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

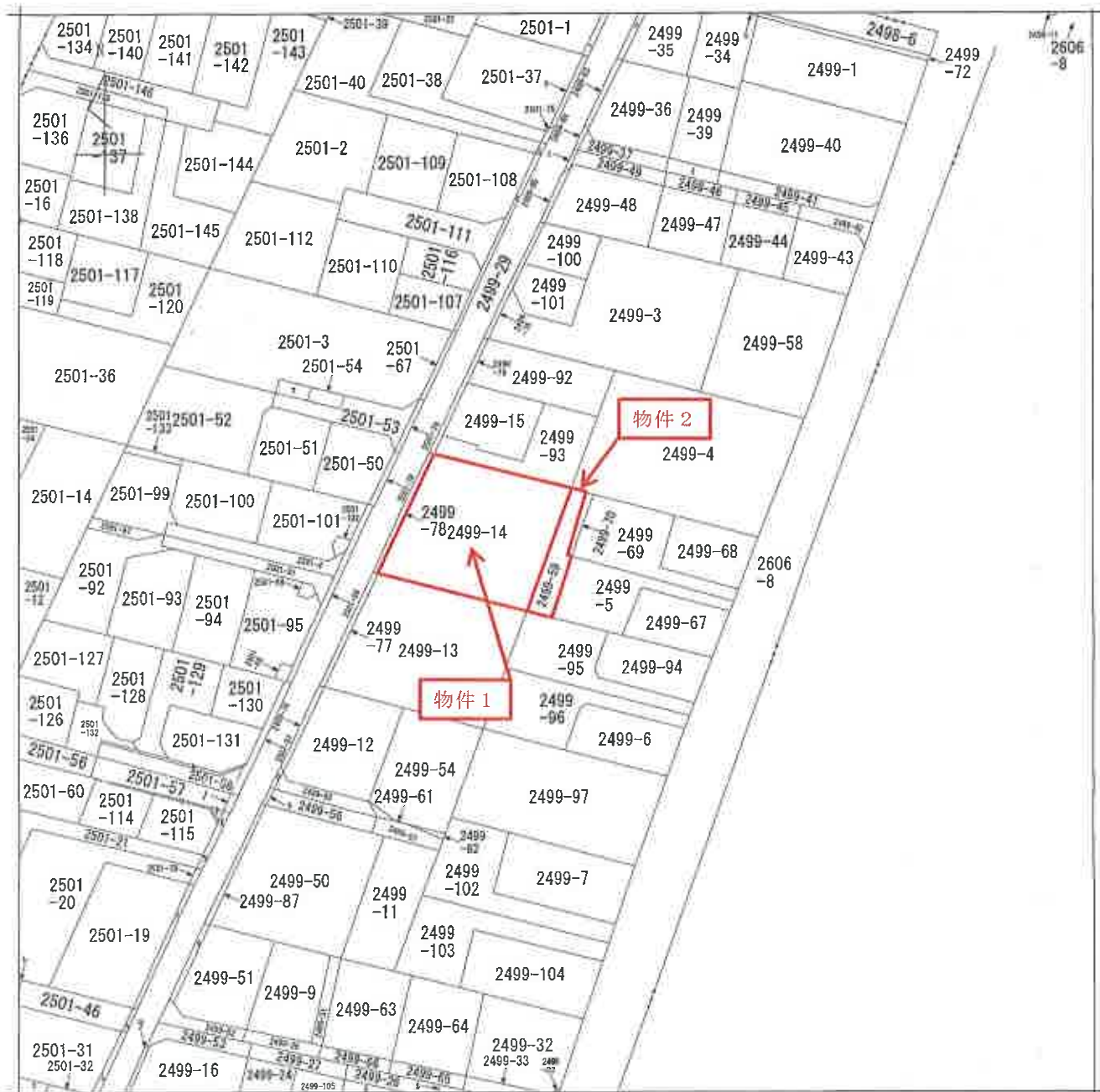
土地建物等配置概略図

建物概略間取図

以 上



位置図
1/10,000 相当



(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
すすきの町

A すすきの町

請 求 部 分	所 在				相模原市中央区すすきの町		地 番	2499番59				
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					備 付 日 年 月 日 (原図)				補 記 事 項			

公 図 写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和53年12月14日

322816

2499-14 後新2499-14-78

地積測量図

2499-78-14

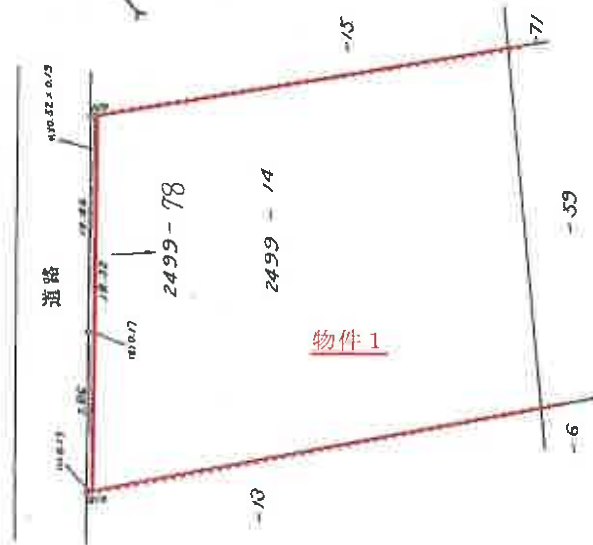
地番

相模原市 すすきの田丁

土地の所在

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

昭和53年12月14日登記



面積計算表

地番	割合	辺長	面積	乗数
2499-78	1	10.52	0.14	1.3388
2499-14	1	10.17	0.17	1.1444
合計			0.31	1.3388
			面積	322816

作製者

申請人

1/250

物件1 土地 (参考:残地求積)
(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和50年10月17日

322808

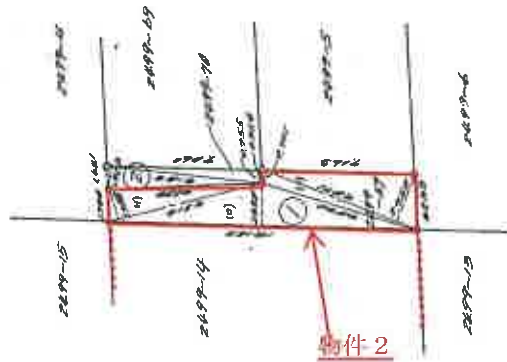
番 2499-59, 2499-70

土地の所在 相模原市村39町

前 2499-59 後 新 2499-70
地 積 測 量 図

昭和50年10月12日
製作年月日

製作者



面積計算表

地番	記号	底辺	高さ	面積	計
2499-59	(1)	2.204	1.254	2.762	
2499-59	(2)	1.848	0.614	1.134	
2499-59	(3)	2.201	0.614	1.352	
合計				5.248	
合計				5.248	
総計				5.248	

調査士会用紙

縮尺 1/500

物件2土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和57年3月4日

110173 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2499-14-2

建物の所在 相模原市すすきの町2499番地14.同番地59

主たる建物

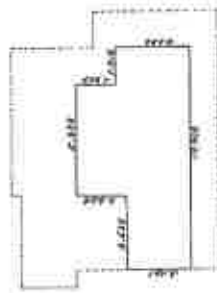
1階平面図



求積表

5.272 × 6.460 = 33.860960
11.817 × 0.797 = 9.418149
40.968 × 9.95372 = 407.65172
62.367 × 6.800 = 424.1736
床面積 122.36

2階平面図



求積表

5.454 × 10.739925 = 58.5875
6.703 × 3.400 = 22.7902
床面積 81.3777

附属建物

番号 1



求積表

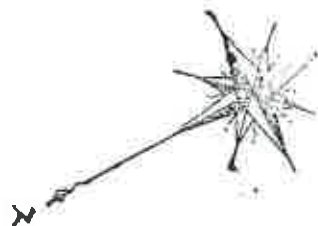
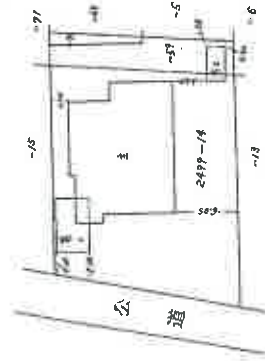
5.500 × 3.300 = 17.025000
床面積 17.025

番号 2



求積表

3.630 × 3.600 = 13.068000
床面積 13.068



9534 (面積)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

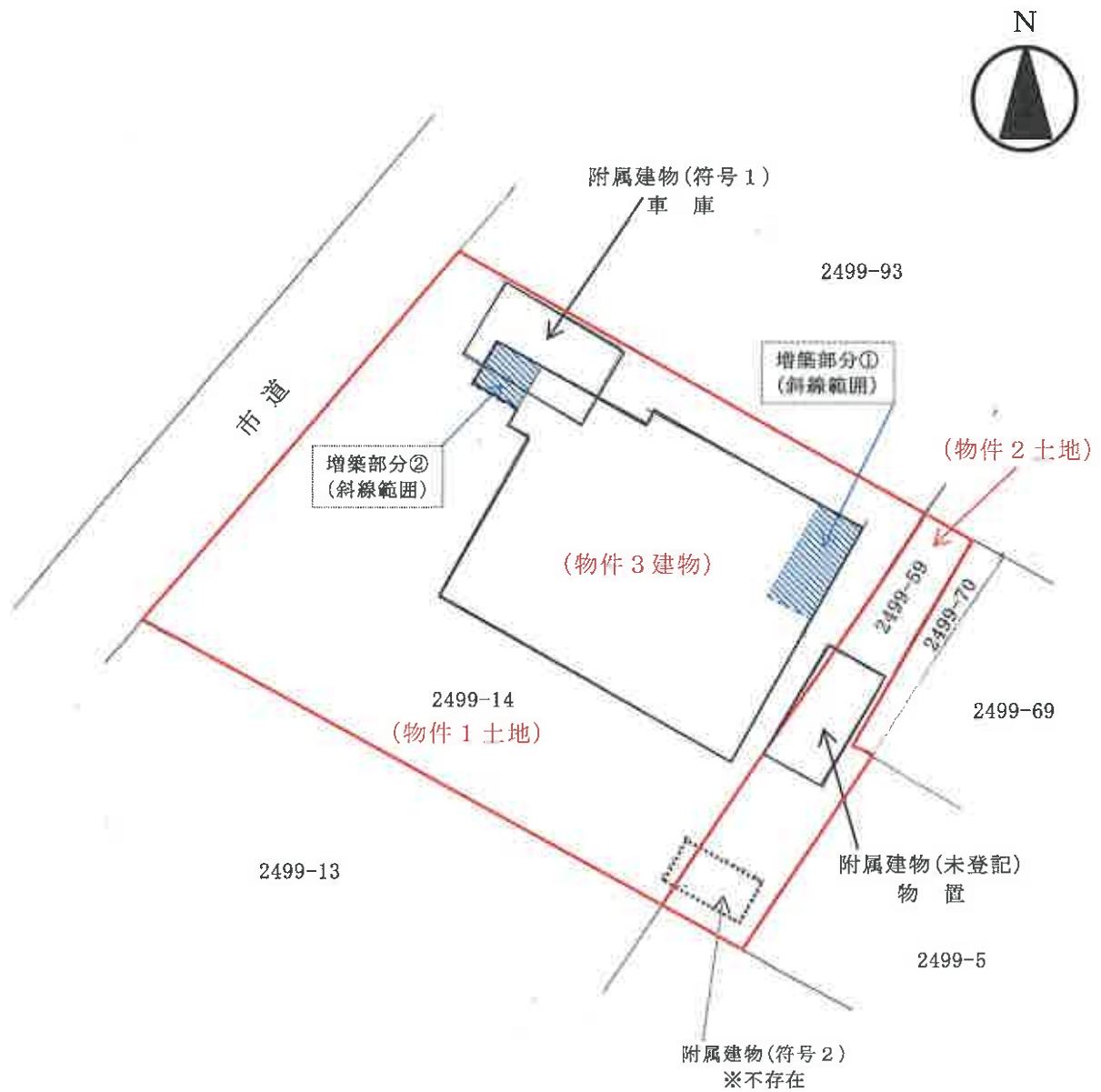
(日調第12)

物件3建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

土地建物等配置概略図

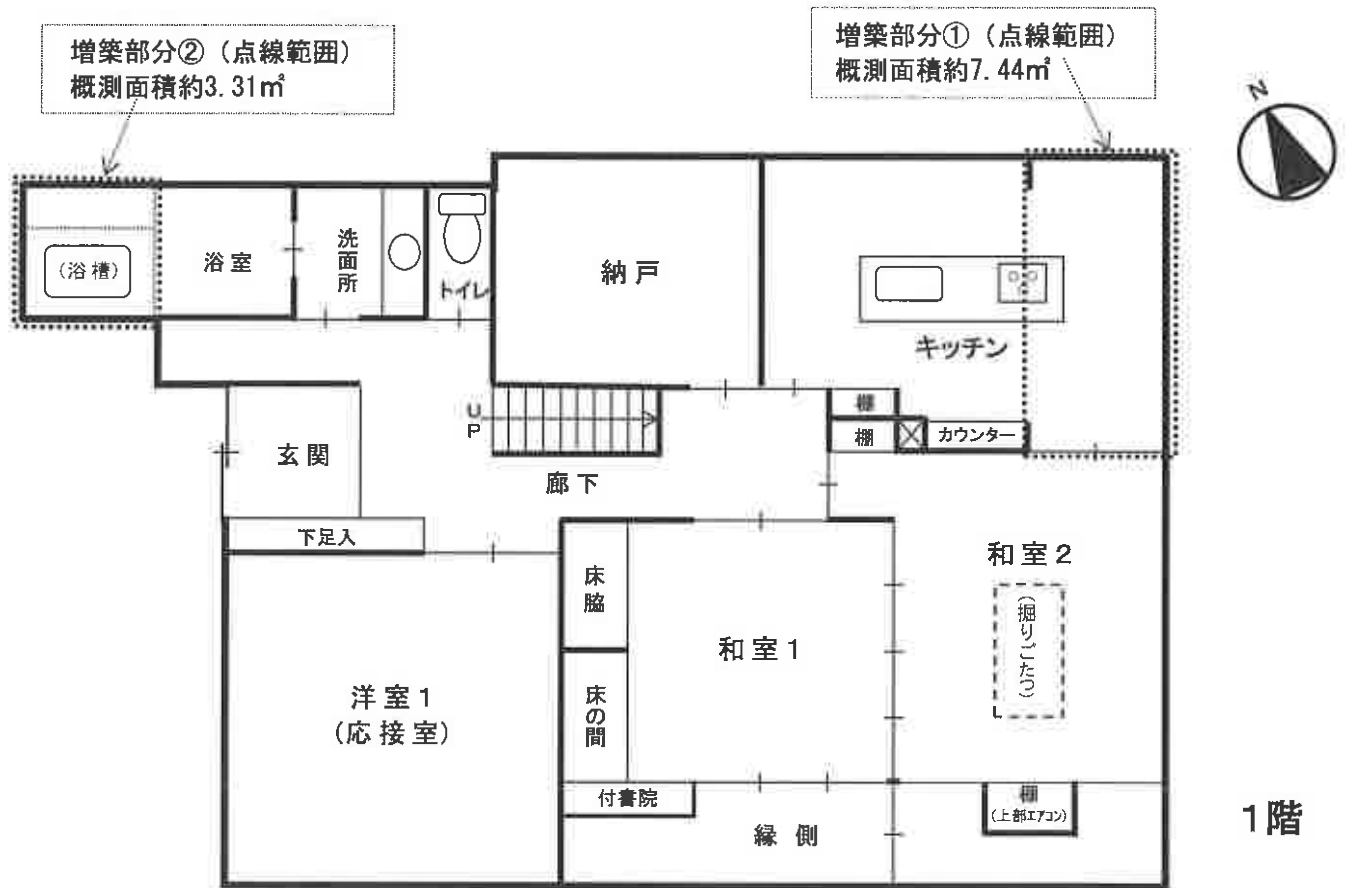
令和 6 年（ケ）第 9 0 号



※土地建物等の位置・形状・範囲等について概略を示したもの。
 ※画地南東辺の境界について不明瞭な点がある。

建物概略間取図(1/2)

令和6年(ケ)第90号



建物概略間取図(2／2)

令和6年(ケ) 第 90 号



附属建物: 符号1
(車庫)



附属建物: 未登記
(物置)