

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 22 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 10 日 午前 9 時 50 分 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 22 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）
1～7	14,740,000 11,792,000	一括	2,948,000	81,435	25,348
1	10,000				
2	250,000				
3	170,000				
4	3,960,000				
5	2,180,000				
6	10,000				
7	8,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番1

地 目 山林

地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番2

地 目 山林

地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番4

地 目 山林

地 積 73平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1



物 件 目 録

4 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番5

地 目 山林

地 積 169平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番8

地 目 山林

地 積 93平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 相模原市緑区上九沢字表

地 番 276番2

地 目 公衆用道路

地 積 21平方メートル

共有者 A 持分3分の1



物 件 目 録

7 所 在 相模原市緑区上九沢字三家280番地1、280番地2

家屋 番号 280番1の2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.98平方メートル
2階 118.98平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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7】

賃借権

範 囲 223号室

賃借人 F

期 限 定め無し

賃 料 月額4万円

敷 金 5万5000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 211号室及び215号室】

Aが占有している。

【物件番号7, 212号室】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7, 213号室】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7, 221号室】

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7, 222号室】

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6



11

か月間明渡しが猶予される。

【物件番号7, 225号室】

Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

-
- 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番1

地 目 山林

地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番2

地 目 山林

地 積 110平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番4

地 目 山林

地 積 73平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1



11

物 件 目 録

4 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番5

地 目 山林

地 積 169平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番8

地 目 山林

地 積 93平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 相模原市緑区上九沢字表

地 番 276番2

地 目 公衆用道路

地 積 21平方メートル

共有者 A 持分3分の1



11

物 件 目 録

7 所 在 相模原市緑区上九沢字三家280番地1、280番地2

家屋 番号 280番1の2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.98平方メートル
2階 118.98平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 3 月 1 0 日受理
令和 7 年 5 月 9 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 相模原市緑区上九沢字三家
地 番 2 8 0 番 1
地 目 山林
地 積 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 相模原市緑区上九沢字三家
地 番 2 8 0 番 2
地 目 山林
地 積 1 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 相模原市緑区上九沢字三家
地 番 2 8 0 番 4
地 目 山林
地 積 7 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 4 所 在 相模原市緑区上九沢字三家
地 番 2 8 0 番 5
地 目 山林
地 積 1 6 9 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 2 8 0 番 8

地 目 山林

地 積 9 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 相模原市緑区上九沢字表

地 番 2 7 6 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

7 所 在 相模原市緑区上九沢字三家 2 8 0 番地 1、2 8 0 番地
2

家屋 番号 2 8 0 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 8 . 9 8 平方メートル
2 階 1 1 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A

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 ～ 6	
現況地目	☒ 宅地（物件 4, 5） ☒ 公衆用道路（物件 1 ～ 3, 6） ☐ （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 上記の者が物件 4 及び 5 の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 7	
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 A ☒ その他の者 上記建物所有者が本建物 2 1 1 号室及び 2 1 5 号室を、その他の者がそれ以外の部分を、それぞれ住居として使用及び占有している ☒ 「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

(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 211号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 212号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 R3・7・1 自 R5・7・1 至 R7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	契約内容を口頭で確認
7	☐ 全部 ☒ 213号室 C	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 R5・5・1 自 R5・5・1 至 記載なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	契約内容を口頭で確認
7	☐ 全部 ☒ 215号室 空き室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 221号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 R3・4・26 自 R7・4・26 至 定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	契約内容を口頭で確認
7	☐ 全部 ☒ 222号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 H28・11・27 自 H30・11・27 至 定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	契約内容を口頭で確認

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4-1枚目)

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 223号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 H13・1・29 至 定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	契約内容を口頭で確認 賃料は駐車料金込み
7	☐ 全部 ☒ 225号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・8・1 自 R1・8・1 至 定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	契約内容を口頭で確認
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 12,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、1階に4戸、2階に4戸、計8戸の木造の賃貸アパートです。 2 1階211号室は私が事務所兼住居として使用し、1階215号室は賃貸物件ですが空き室です。また1階213号室はCが事務所として使用しています。211号室、215号室と鍵を預かり管理を頼まれている213号室を私が立入調査に立ち会います。 3 賃貸借契約書は、前所有者である夫から引き継いだ契約書の写しを提出します。提出した契約書の契約期間以降、現在まで契約書を作成していない住戸は賃料の授受のみを行ない賃貸を継続しています。賃料の授受に延滞は殆どありません。 4 建物は古くなっているため、部屋の床板が緩くなっています。これは賃貸している他の部屋も同じだと思います。 5 建物敷地内に電柱1本があり、簡易物置が置かれています。 6 競売対象の土地には、建物の敷地の前の私道があることは知っていますが、それ以外に公道のセットバック部分があることは認識がありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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3枚目、4-1枚目及び4-2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損汚損箇所等について
建築後約53年経過している木造の賃貸物件であり、老朽化が進行している。全体的に床板の緩みが認められ、浴室の傷みも目立つ。
- 本建物の敷地である物件4及び物件5の土地は、東側で物件2及び物件3の私道に接している。(評価人の調査による)
物件1及び物件6の土地は、それら各土地が接する市道のセットバック部分である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月13日 (木) 7 : 05—7 : 15	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取
7年3月25日 (火) 14 : 50—15 : 10	目的物件所在地	211号室, 213号室, 215号室立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取, 各室の賃貸借関係聴取し契約書写し受領 (評価人同行)
7年4月19日 (土) 13 : 25—13 : 50	目的物件所在地	212号室, 221号室, 222号室, 223号室, 225号室立入調査, 写真撮影, 各占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年4月30日 (水) 16 : 30—16 : 40	相模原市中央区役所	占有者の住民票交付申請
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

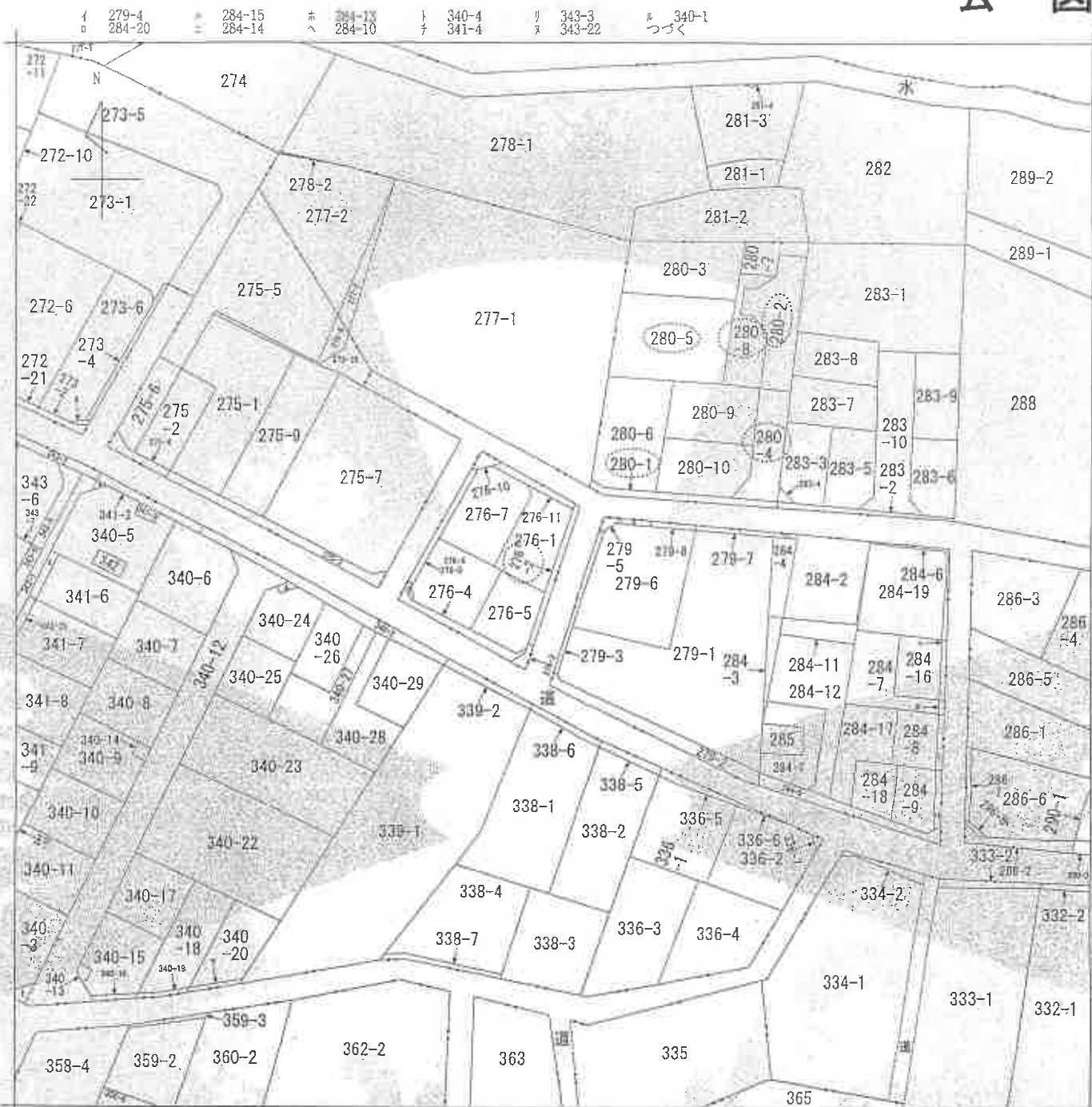
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記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あり、土地の位置及び形状の正確性を保証するものではありません。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

地番区域見出し
上九沢

請求部	所在	相模原市緑区上九沢字表			地番	276番2		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		車輦 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日				備考 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。

令和7年1月14日

横浜地方法律局相模原支局

地図整理番号:M20529

登記官

(1/2)

278340

前 280-7 後・新間一・新

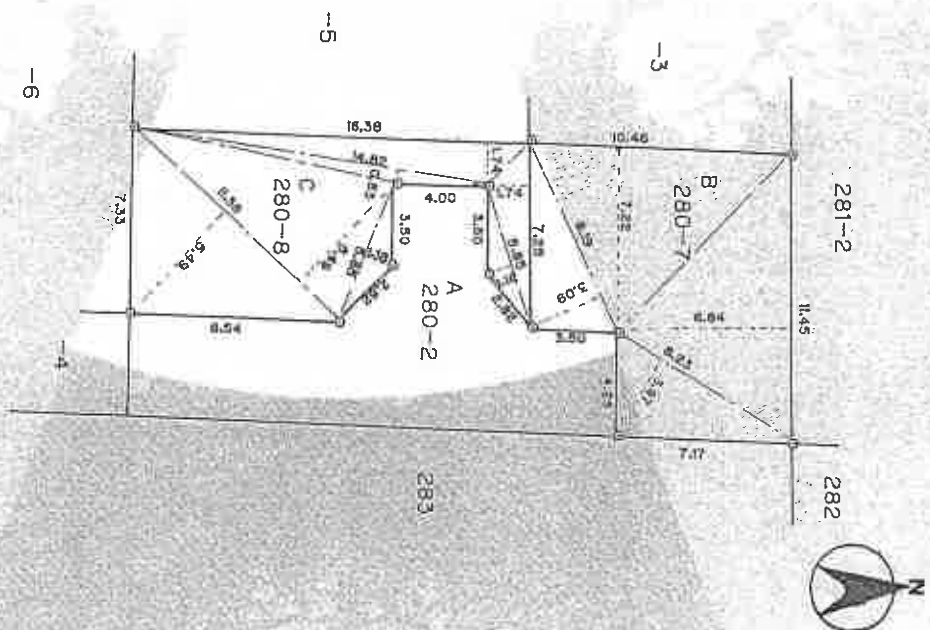
地 積 測 量 図

地積測量図

地 積 表	地 積	地 積	地 積	地 積
B 280-7	8.23 11.45 10.46 8.19	3.97 6.84 7.22 3.09	32.6731 78.3180 75.5212 25.3071	105m ² 90
C 280-8	5.85 7.25 16.38 14.82 5.85 11.38 11.38	1.18 1.74 1.74 0.53 1.18 5.49 5.49	6.9030 12.6150 28.5012 7.8546 6.9030 62.4762 62.4762	93m ² 86
A 280-2	310- 7477	105.9087 93.8646	=110.7172 93.8646	110m ² 82

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

土地の所在 相模原市上九澤字三家



作 製 者

土地家屋調査士

元 年 8 月 3 日 (作製)

申 請 人

縮 尺

1/250

278339

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

地積番	延	縮	倍	面	積
B	15.38	7.79	119.8102		
280-3	15.38	7.28	111.9664		115㎡88
		計	231.7766		
C	16.88	4.13	69.7144		
280-4	16.88	3.40	57.3970		73㎡.66
	7.02	2.88	20.2176		
		計	147.3240		
D	12.64	5.58	70.5312		
280-5	16.38	10.46	171.3348		169㎡09
	14.00	6.88	96.3200		
		計	338.1860		
E	21.73	10.77	234.0321		
280-6	21.73	3.97	86.2681		263㎡30
	21.62	3.79	81.8398		
	18.57	4.45	82.6365		
	15.69	2.02	31.6838		
	13.56	0.74	10.0344		
		計	526.6047		
		1/2	263.3023		
A	280-1	638	115.8883		
		0.165	169.0930		
			263.3023		
			73.6620		16㎡08

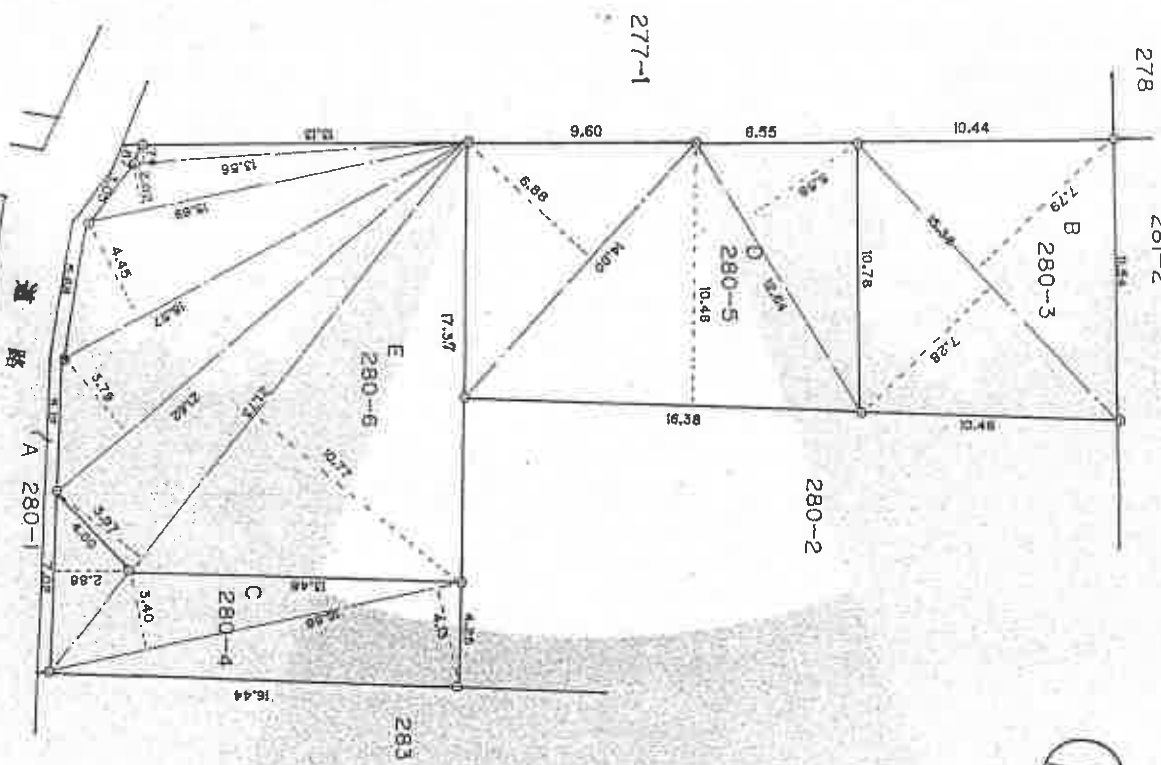
前 280-1 後・新同一・新

地 番 280-3.4.5.6

地 積 測 量 図

土地の所在 相模原市上九澤字三家

397



作 製 者

土地家屋調査士

昭和 8 月 1 日 (作成)

申 請 人

縮 尺

1/250

地積測量図

土地 地積 所測

在量 図

図 新田町 勢

地 番

276~3

2

土地の所在

相模原市上礼沢字表

昭和四十九年九月拾日

49/11/21



276-1

279

276-2



面積計算

$2.00 \times 0.70 = 1.4000$
$2.00 \times 0.80 = 1.6000$
$2.74 \times 0.52 = 1.4248$
$2.74 \times 1.45 = 3.9730$
計 8.3978
$\frac{1}{2} 4.1989$

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

縮 尺

$\frac{1}{300}$

$\frac{1}{1}$

作製者

日 月 年

日 月 年

日 月 年

図面作成者

申請人

申請書

所有権

建物図面

046128

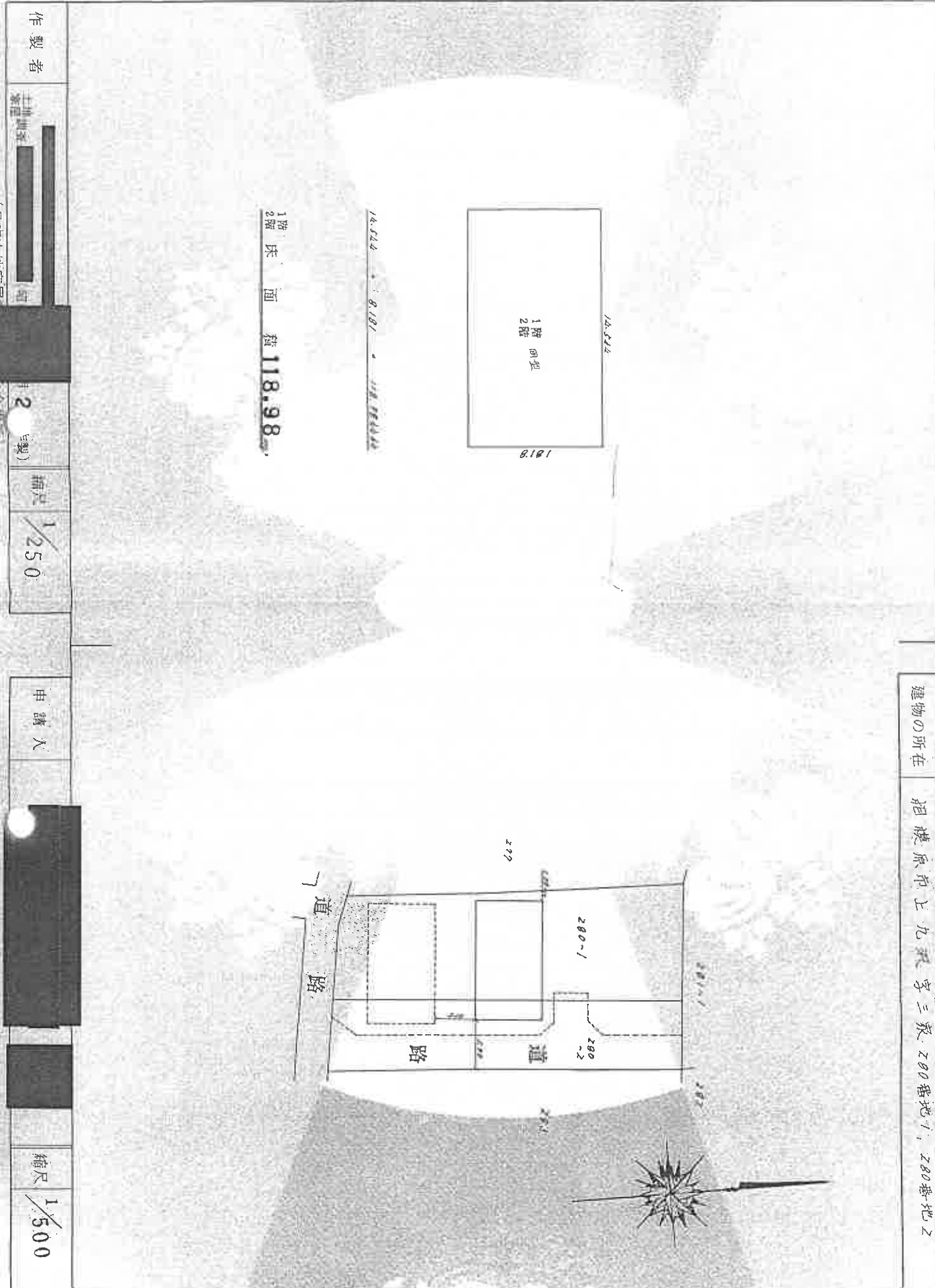
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	280番102
建物の所在	相模原市上九戸字三萩280番地1, 280番地2

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである。

(日測速12)



1階 0型
2階 面積 118.98

14,544 × 8,181 = 118,984.44

1階 0型
2階

8,181

280

280-1

280-2

280-3

道路

道路

道路

作製者

土地家屋調査士
家屋調査士

2 (複製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(長源杓)

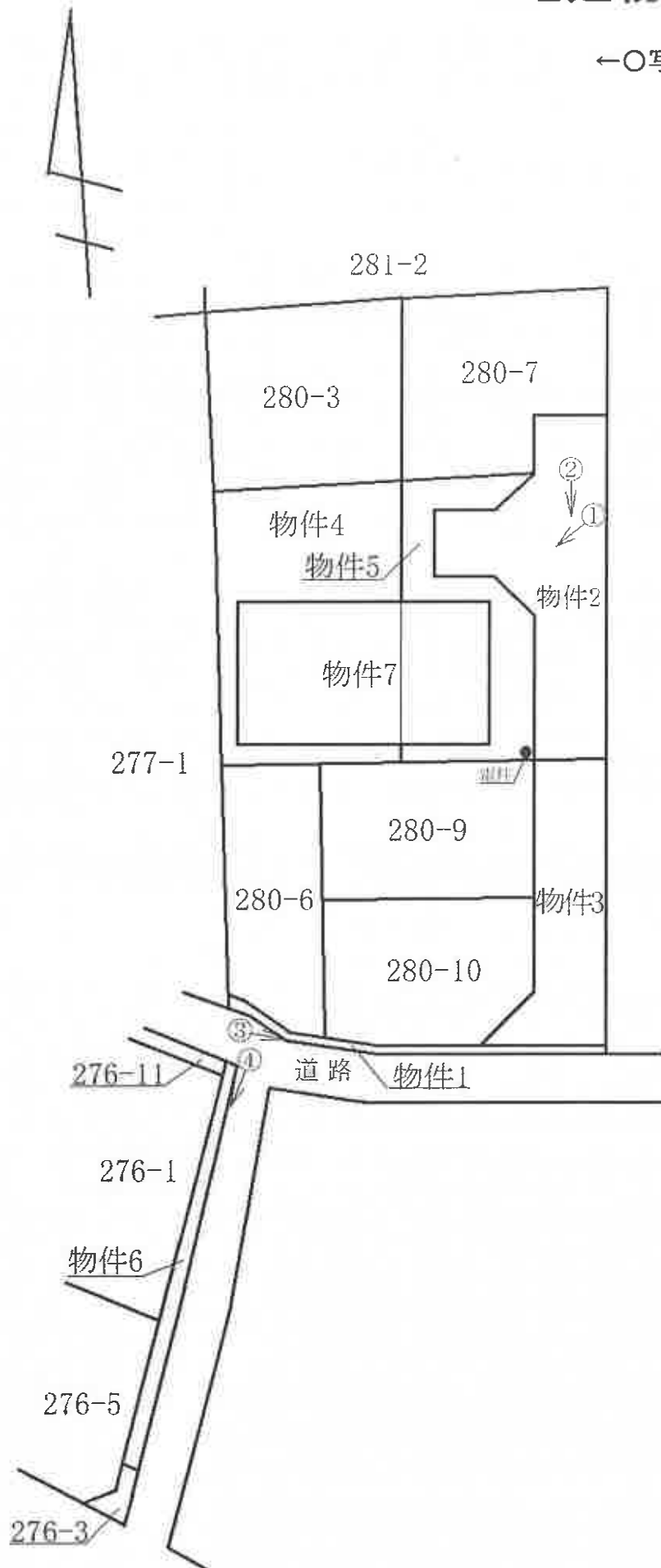
(12枚目)

(日本土地家屋)

全用紙)

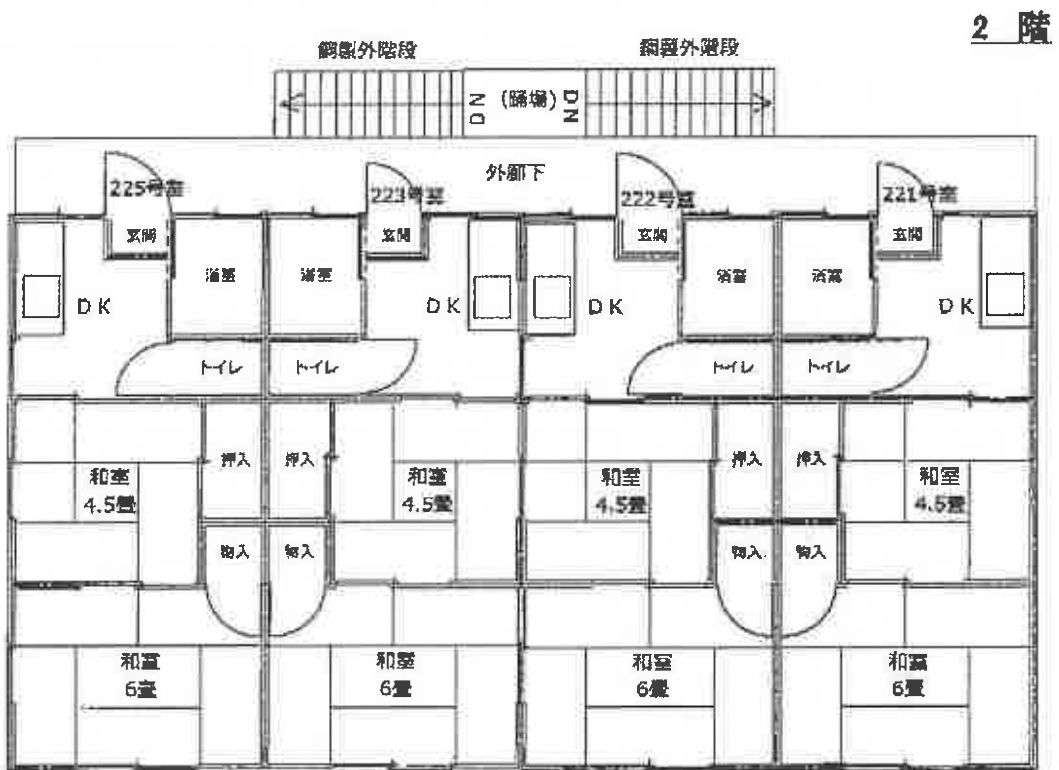
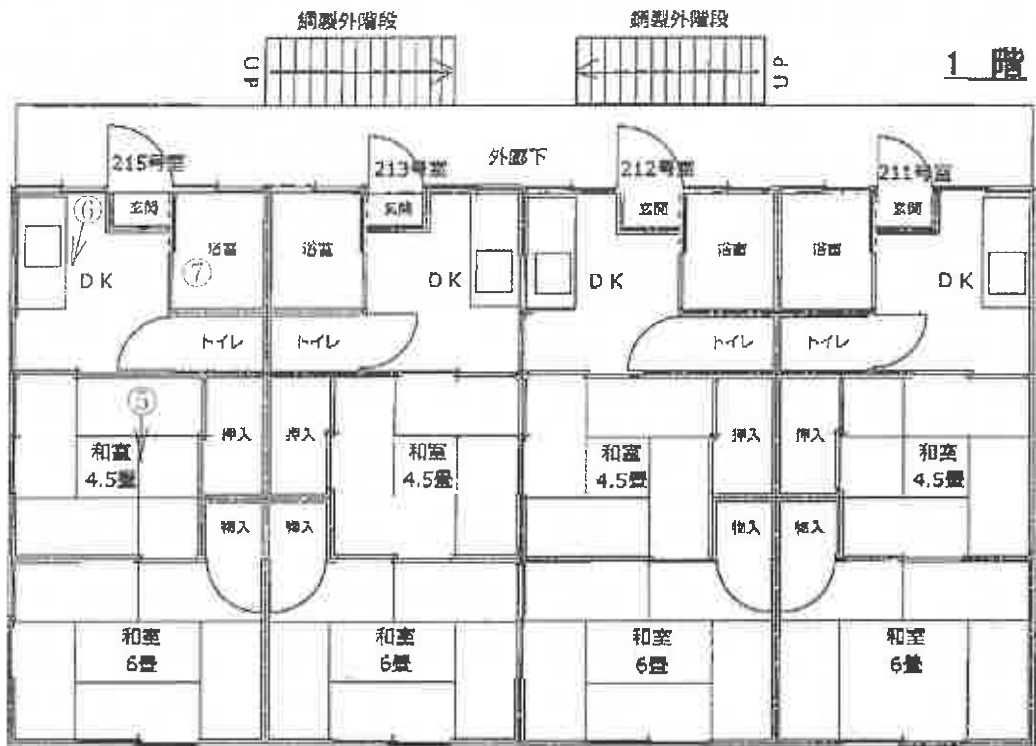
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 建物の外観



② 物件2及び物件3（私道）



③ 物件1 セットバック部分



④ 物件6 セットバック部分



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



⑦ 建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 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

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金14,740,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金10,000円
物 件 2（土地）	金250,000円
物 件 3（土地）	金170,000円
物 件 4（土地）	金3,960,000円
物 件 5（土地）	金2,180,000円
物 件 6（土地）	金10,000円
物 件 7（建物）	金8,160,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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4・5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。
また、物件1～3、物件6の価格は公衆用道路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	地目：公衆用道路
2		地目：公衆用道路
3		地目：公衆用道路
4		地目：宅地
5		地目：宅地
6		地目：公衆用道路
7		
特 記 事 項		

*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 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番1

地 目 山林

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番2

地 目 山林

地 積 110平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番4

地 目 山林

地 積 73平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280番5

地 目 山林

地 積 169平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 相模原市緑区上九沢字三家

地 番 280 番 8

地 目 山林

地 積 93 平方メートル

所有者 A

6 所 在 相模原市緑区上九沢字表

地 番 276 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

7 所 在 相模原市緑区上九沢字三家 280 番地 1、280 番地
2

家屋 番号 280 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 118.98 平方メートル
2 階 118.98 平方メートル

所有者 A



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

① 物件4・物件5

位置・交通	J R 横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅の南西方約3.4 km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「上九沢」からは東方へ約240m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅のほか、農家住宅・低層アパート等が見受けられる 鳩川右岸の住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域
画地条件	規 模 形 状 間口・奥行 地 勢	262㎡ 不整形 間口約16m、奥行約18m 概ね平坦
接面道路 の状況	東側が幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号）とほぼ 等高に約16m接面。	
土地の利用 状況等	物件4、物件5は一体として物件7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（LPガス利用） あり
特記事項		

② 物件 1・物件 6（公衆用道路）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	市道（建築基準法第42条2項該当）沿いの帯状のセットバック部分。 地積 物件 1 : 16㎡、物件 6 : 21㎡。
土地の利用状況等	・ 市道沿いのセットバック部分。 ・ 不特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	物件 1・物件 6 とともに持分は3分の1。

③ 物件 2・物件 3（公衆用道路）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件 5 の土地（宅地）が接する幅員約4m、総延長約43mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）。 地積 物件 2 : 110㎡、物件 3 : 73㎡。
土地の利用状況等	・ 建築基準法第42条1項5号の道路。 ・ 特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	◇物件 2・物件 3 とともに持分は3分の1。 ◇物件 7 の建物（共同住宅）の外廊下・外階段が、物件 2 の西側にある転回広場に越境していると思われる。 ◇物件 2 の転回広場は、現況では道路としての形態がなく、アスファルト舗装された駐車場の一部となっている。 建物建替の際には、当該転回広場について、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路指定時の指定道路調書に記載されたとおりの転回広場を確保する必要がある。

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物 (建物名称：九沢荘2号棟)	
建築時期及び経済的	建 築 年 月 日	昭和47年12月15日新築（登記記載）
残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付 ビニールクロス・ジュラク壁ほか ビニールクロス・プリント合板ほか 畳・クッションフロアほか トイレ、浴室、流し台等
床面積（現況）	1階：118.98㎡、2階：118.98㎡ 延床面積237.96㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅（アパート） 各階ともに2DK×4戸、合計8戸 (附属資料建物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7年3月25日～令和7年4月19日内部立入調査。 1階は211号室、212号室、213号室、215号室の4戸のうち、211号室は本件所有者が住居として利用、215号室は空室、212号室及び213号室は賃貸している。2階は221号室、222号室、223号室、225号室の4戸で、全室が賃貸されている。 建物の占有状況等は10頁「建物の占有者等の状況一覧」のとおり。	

特 記 事 項	◇築後約53年を経過し、老朽化が進行しており、アパートとしての経済的残存耐用年数をほぼ終了していると判定される。
---------	--

<建物の占有者等の状況一覧>

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間 (占有開始時期)	月額賃料 円	敷金等 円
1階 211号室					
	所有者が住居として利用している。				
212号室	所有者	B	R5. 7. 1～R7. 6. 30 (R3. 7. 1)	40, 000	敷金60, 000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
213号室	所有者	C	R5. 5. 1から期限の定めなし (R5. 5. 1)	40, 000	敷金なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が事務所として使用し占有している。				
215号室	所有者				
	現況空室である。				
2階 221号室	所有者	D	R5. 4. 26～R7. 4. 25 (R3. 4. 26)	40, 000	敷金60, 000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
222号室	所有者	E	H30. 11. 28から法定更新 (H28. 11. 27)	40, 000	敷金なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
223号室	所有者	F	H13. 1. 29から法定更新 (占有開始年月日は不詳であるが本件抵当権設定後であると推定される)	40, 000 (駐車料金 込み)	敷金55, 000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
225号室	所有者	G	R1. 8. 1から法定更新 (H24. 8. 1)	40, 000	敷金なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				

第5 評価額算出の過程

本件建物は築後約53年が経過した維持管理状況が劣る老朽化した建物であり、賃貸用共同住宅（アパート）としての経済的耐用年数をほぼ満了しているため、評価に当たっては、収益還元法は適用せず、積算価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

1. 基礎となる価格（積算価格）

① 物件4・物件5（宅地）

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)
4	98,500	$\times \frac{84}{100}$	= 82,700	$\times 169$	$\times 0.9$	= 12,580,000
5				$\times 93$		= 6,920,000

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 相模原緑 -4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 98,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域に比して地価公示地の所在地域は、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は不整形、規模大、街路の系統等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率10%と判定した。

②・物件1・物件6（公衆用道路：セットバック部分）

物件1・物件6は、市道沿いのセットバック部分として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
1	98,500	× 0.03	× 16	× $\frac{1}{3}$	= 20,000
6			× 21	× $\frac{1}{3}$	= 20,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③・物件2・物件3（公衆用道路：私道敷）

物件2・物件3は、私道敷として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	98,500	× 0.10	× 110	× $\frac{1}{3}$	= 360,000
3			× 73	× $\frac{1}{3}$	= 240,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：10%と判定した。

④物件7(建物)

目的建物は建築後約53年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140,000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)
7	140,000	× 237.96	× 0.03	= 1,000,000

2. 評価額の判定

積算価格は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て求めた。

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）
4	12,580,000	×	0.55	法定地上権 = 6,920,000
5	6,920,000	×	0.55	法定地上権 = 3,810,000
合 計				10,730,000

（注）物件4・5の土地について、最優先順位の抵当権設定当時、同一所有者に属する物件7の建物は存在しており、法定地上権が成立するものとし、その割合を55%と判定した。物件1・2・3・6の土地は公衆用道路であり、法定地上権は成立しない。

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	市場性 修 正	競 売 市場性 修 正	その他 の控除 (円)	評価額 (円)
1	20,000	—	—	×1.0	×0.7	—	10,000
2	360,000	—	—	×1.0	×0.7	—	250,000
3	240,000	—	—	×1.0	×0.7	—	170,000
4	12,580,000	— 6,920,000	—	×1.0	×0.7	—	3,960,000
5	6,920,000	— 3,810,000	—	×1.0	×0.7	—	2,180,000
6	20,000	—	—	×1.0	×0.7	—	10,000
7	1,000,000	+10,730,000	×1.0	×1.0	×0.7	— 55,000	8,160,000
一括価格（合計）							14,740,000

占有減価修正：収益物件であり占有減価の必要なし。

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：223号室の敷金55,000円。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

標準地番号	相模原緑－4
所 在	相模原市緑区下九沢字中宮1868番13
価格時点	令和7年1月1日
価 格	107,000円／㎡
地 積	132㎡
地域の概要	一般住宅、アパートが混在して建ち並ぶ住宅地域
接 面 道 路	北西側幅員4m市道
交通接近条件	JR横浜線「橋本」駅約2.6km
供給処理施設	上水道、公共下水道
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%） 準防火地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	0円
物件2	0円
物件3	0円
物件4	10,190,700円
物件5	5,607,900円
物件6	0円
物件7	3,183,726円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

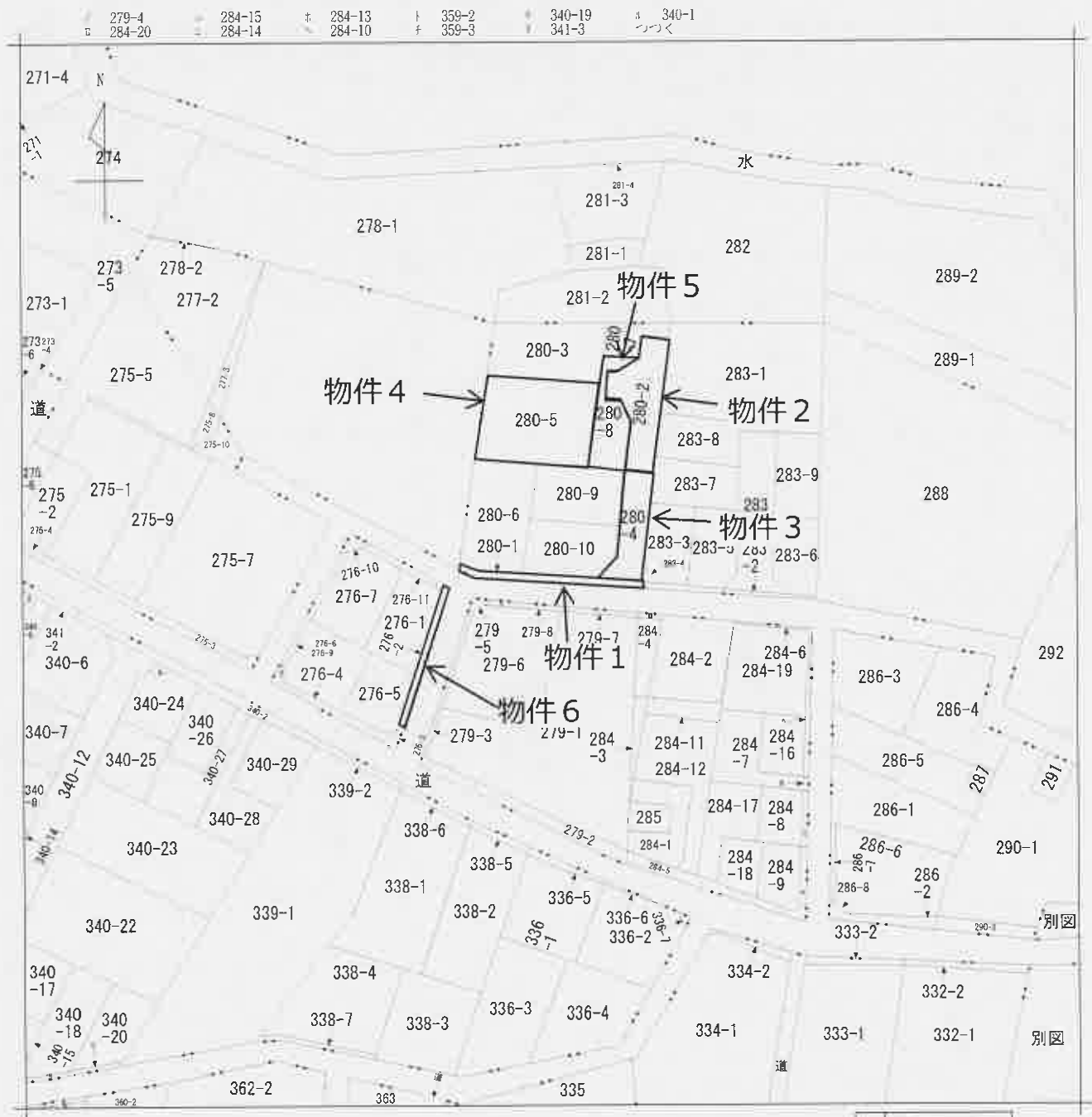
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市緑区下九沢 付近





地番区域見出
上九沢

請求部	所在	相模原市緑区上九沢字三家				地番	280番1			
出力縮	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		

公図写

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年6月25日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

前 280-2 後・新同・新
地 番 280-7.8 -2-
土地の所在 相模原市上九澤字三家

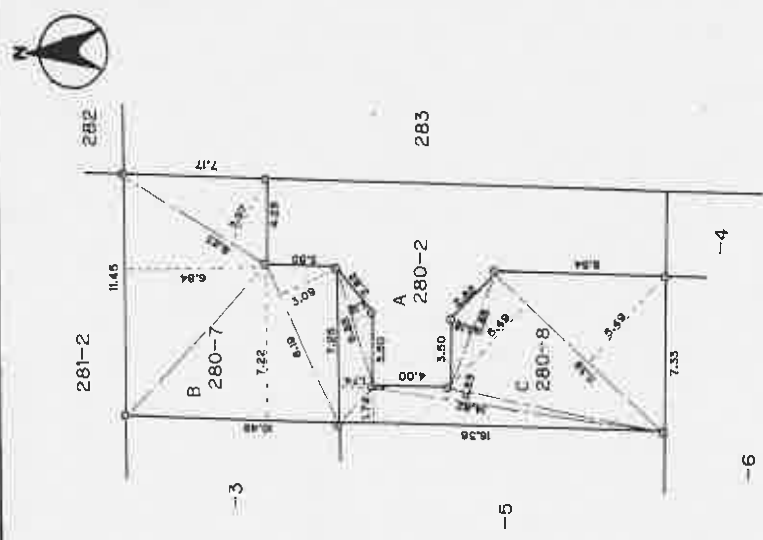
278340

地 積 測 量 図

地 積 測 量 切 割 面 積 測 量 面 積	地 積 測 量 切 割 面 積	地 積 測 量 切 割 面 積
B 280-7	8.23 11.45 6.84 7.22 10.46 8.19 3.08 25.3071 211.8184 105.9097 1.18 6.9030 7.25 1.74 16.38 14.82 5.85 11.38 31.0-	32.6731 78.3180 75.5212 25.3071 211.8184 105.9097 1.18 6.9030 7.25 1.74 16.38 14.82 5.85 11.38 31.0-
C 280-8	1.18 7.25 1.74 16.38 14.82 5.85 11.38 31.0-	6.9030 7.25 1.74 16.38 14.82 5.85 11.38 31.0-
A 280-2	105.9097 7447 93.8645 110.7774 = 110.7774	105.9097 7447 93.8645 110.7774 = 110.7774

→物件5

→物件2



○ コンクリート杭ヲ示ス

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年6月25日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所有又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

《注》下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

278327

地積測量 前 276-1 後・新開

番 276 ~ 2 1

土地の所在 相模原市上九沢町表

昭和 47 年 9 月 20 日 作 製 年 月 日

47 9 25



277 公溝 280 ~ 1

276 ~ 1

275 ~ 1

279 求積

12.94	x	0.90	=	11.6460
12.94	x	0.95	=	12.2930
7.04	x	0.90	=	6.3360
7.04	x	0.95	=	6.6880
7.74	x	0.88	=	6.8112
7.43	x	0.92	=	6.8356
2.30	x	1.54	=	3.5420
倍面積				42.1774
地積				21.0887

→物件 6
276番3を分筆
前の276番2

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年6月5日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその用途又は地目が変更された。記録した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

登記年月日：昭和49年11月21日

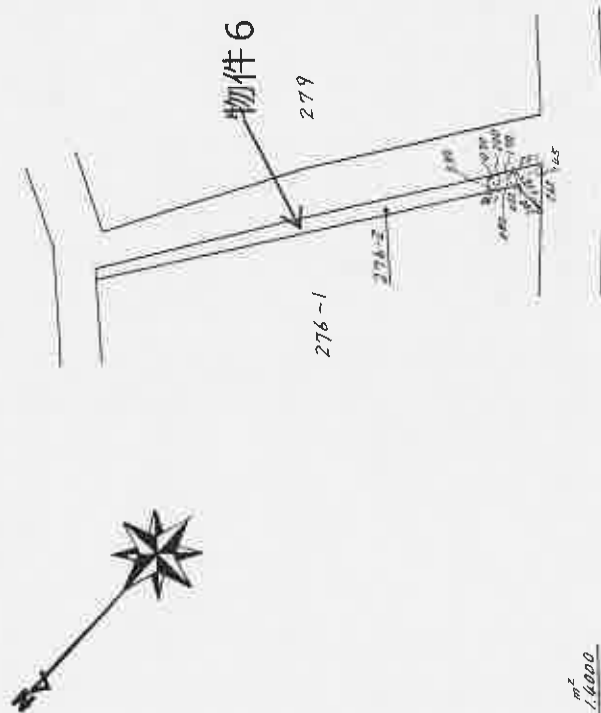
278328

地番	276-3
土地の所在	相模原市上九沢字表

測 量 所 在 地 積 土 地

昭和四十九年九月拾日
製作 昭和四十九年九月拾日

49
11
21



面積計算

$2.00 \times 0.70 = 1.4000$
$2.00 \times 0.80 = 1.6000$
$2.74 \times 0.32 = 0.8768$
$2.74 \times 1.45 = 3.9730$
計 8.3978
$\frac{1}{2} 4.1989$

物件6
276番3を分筆後の276番2の地積
→分筆前登記地積 26m^2 - (276番3 : 4.1989m^2)
= 分筆後登記地積 21m^2

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

昭和四十九年九月拾日

(1) 平成29年6月25日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

登記年月日：昭和56年12月4日

046126

各階平面図

建物平面図

家屋番号 200番102

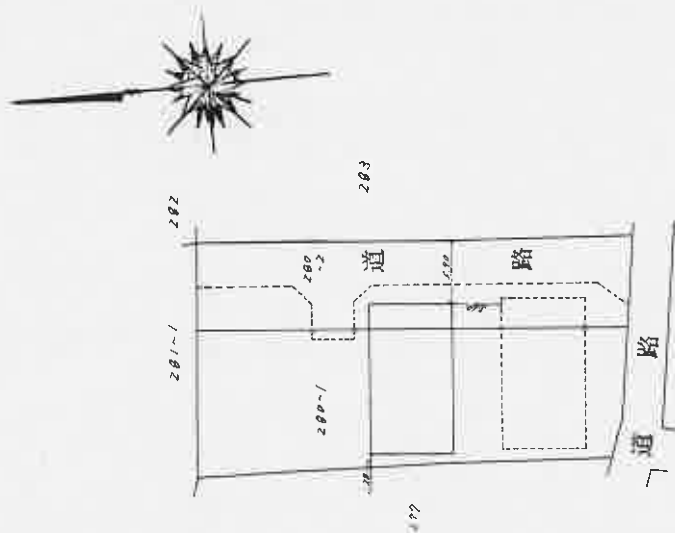
建物の所在 相模原市上九沢字三塚 200番地1, 200番地2

物件7



14.544 x 8.101 x 10.10m

1階 床面積 118.98㎡



(長崎県)

(日 冊 第 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

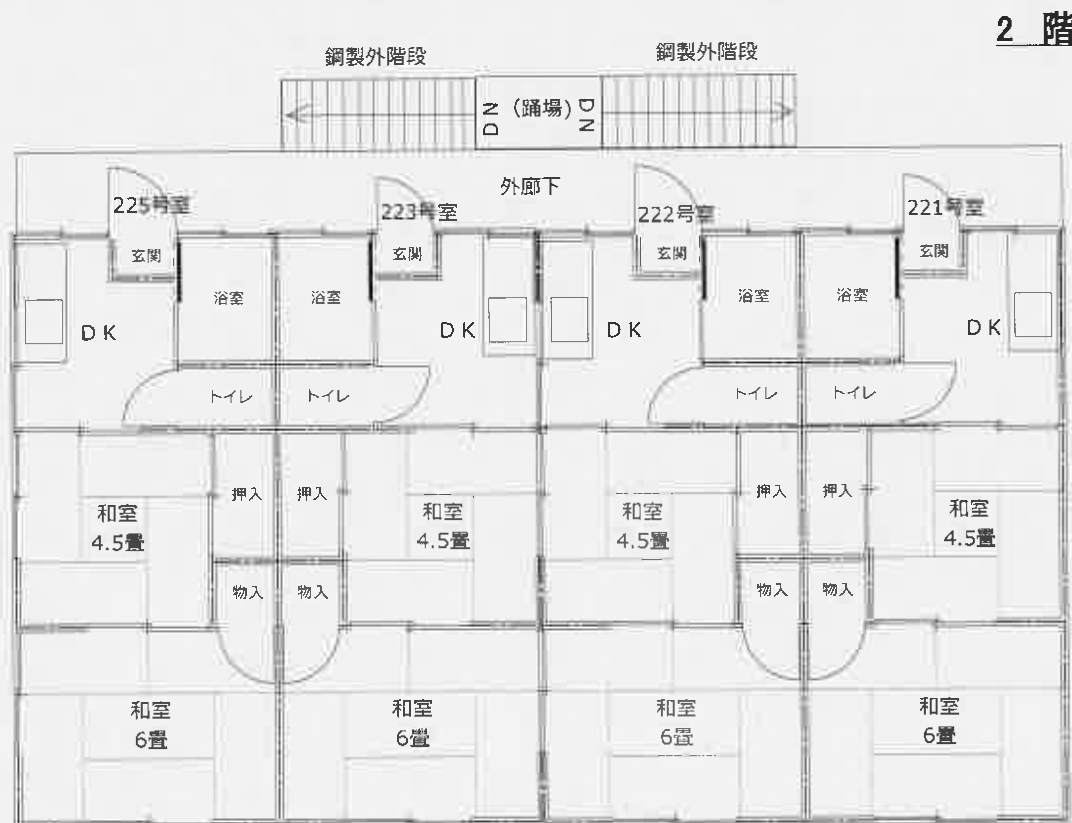
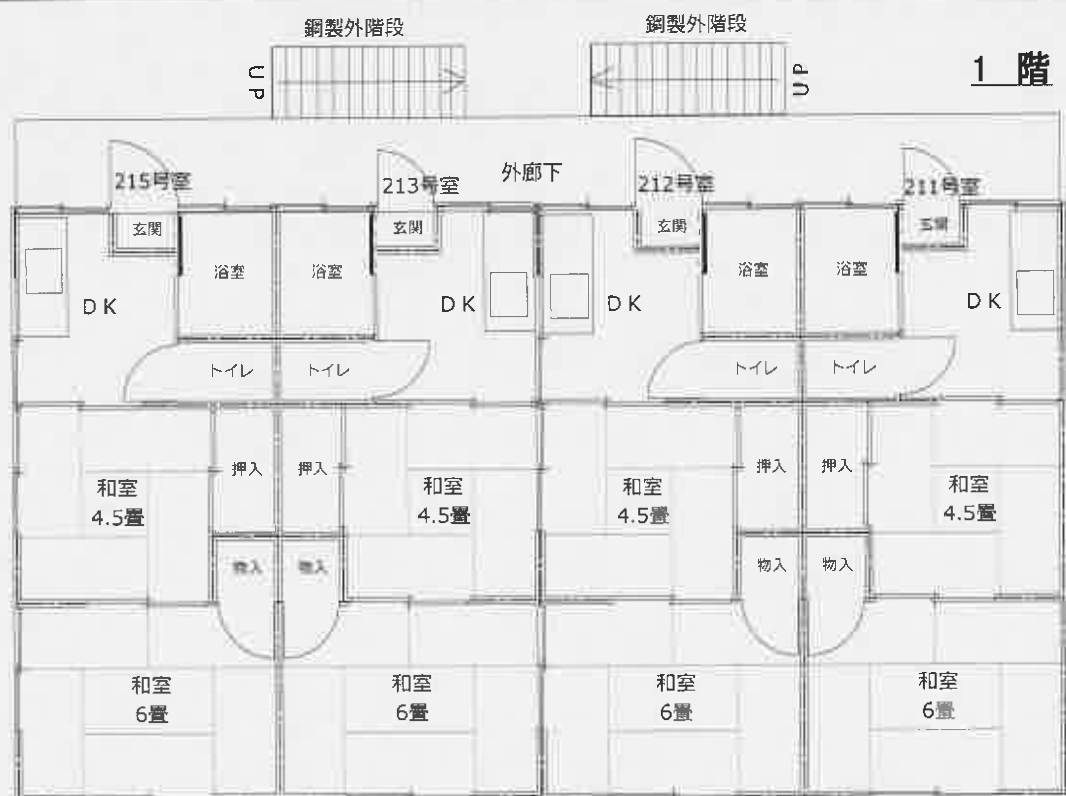
本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年6月25日
この図面に記録されている建物の名称又は一部に
ついてその所在地は変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)



注：本図は、概ねの間取りをあらわしたものであり、窓等の開口部・室内の戸等その他も概略のみの表示です。

建物概略間取図

事件番号

令和7年(ケ)第6号