

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前10時00分から 令和 7年12月24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11月19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	10,970,000 8,776,000	一括	2,194,000	60,509	16,934
1	130,000				
2	3,010,000				
3	7,830,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市緑区相原六丁目
地 番 270 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 141 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1

2 所 在 相模原市緑区相原六丁目
地 番 270 番 4
地 目 宅地
地 積 96.17 平方メートル
所有者 A

3 所 在 相模原市緑区相原六丁目 270 番地 4
家屋 番号 270 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 40.16 平方メートル
2 階 36.02 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 16 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 1～3】

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 相模原市緑区相原六丁目
地 番 270番3
地 目 公衆用道路
地 積 141平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 相模原市緑区相原六丁目
地 番 270番4
地 目 宅地
地 積 96.17平方メートル
所有者 A

3 所 在 相模原市緑区相原六丁目270番地4
家屋 番号 270番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.16平方メートル
2階 36.02平方メートル
所有者 A

令和 7 年(ケ)第 27 号
令和 7 年 6 月 3 日受理
令和 7 年 7 月 23 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 相模原市緑区相原六丁目

地 番 270 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 141 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

2 所 在 相模原市緑区相原六丁目

地 番 270 番 4

地 目 宅地

地 積 96.17 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市緑区相原六丁目 270 番地 4

家屋 番号 270 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.16 平方メートル
2 階 36.02 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	相模原市緑区相原六丁目14番36号	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☐ その他の者 上記の者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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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

(十一世用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市緑区相原六丁目14番36号付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 平成 年 第 月 日
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）
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)

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 この家には平成17年4月頃から住んでおり、現在は私が家族と暮らしています。 ペットは犬を1匹飼っています。 室内で喫煙する際は、換気扇の下で吸っています。 2 入居後に増改築をしたことはありません。 3 入居後の早い時期に2階の屋根裏収納のある部屋の雨漏りと、1階リビングの床面の傾きが確認されたので、いずれもすぐに直してもらいました。 4 現在、使用上の問題点は特にありません。 5 自動車は敷地内に1台置くことができます。 6 生活していて騒音が気になることはありません。 7 隣家と我が家の駐車場所が隣接しています。隣家の駐車場所は地形上、駐車する際に多少我が家の土地を車が通らないと駐車はできないと思います。この点、私は特段に問題視しておらず、話し合ったりしていません。 8 自宅前の物件1土地は、近隣の方と共有になっている公衆用道路です。この道路の使用について、共有者らの間で約束、契約などはなく、使用料の支払などもありません。 また、この土地にN T Tの電柱が建っていますが、これに関する土地の使用料ということで、年間数百円の支払を受けています。ほかの共有者の方々が支払いを受けているか否かは分かりません。

(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、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、目立った損傷は確認されなかった。
- 3 物件3建物の2階上に屋根裏収納が存するが、天井高が低く、床面積には含めないことが妥当と思われる。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第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
7年6月6日 (金) 9 : 48 — 9 : 50	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6月13日 (金) 11 : 45 — 11 : 55	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6月17日 (火) 16 : 23 — 16 : 25	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年6月23日 (月) 10 : 51 — 10 : 53	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年7月16日 (水) 14 : 00 — 14 : 35	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
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



相原6丁目

相原 6丁目

請求部	所在	相模原市緑区相原六丁目			地番	270番3	
出力 力尺	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				備考 年月日 (原図)			補記 事項

(7枚目)



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。
(福浜地方法務局相模原支局管轄)
令和7年4月8日 福岡法務局

登記官

(8枚口)

261042

地番 270番8-3

地積測量図

土地の所在 相模原市 相模原区八幡西

相原6丁目

面積計算書		
記号	底辺	高さ 乗積
1	13.20	0.61 0.0520
2	14.29	0.43 0.0027
3	1.22	0.22 0.2204
4	0.82	0.27 0.4652
計		17.0104
$\frac{1}{2}$		8.5052
270~8		$\frac{42}{2} = 8.90$

$210-3 \quad 150 \quad 3531 - 89052 = 1414479 \text{ m}^2$

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更



作製者

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。

登記年月日：平成16年12月16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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和7年4月8日 相模原支務局

次頁に前図に關する変更内容を示す。

前270-4 後・新同一・新
地積測量図

270-4.-10

地番

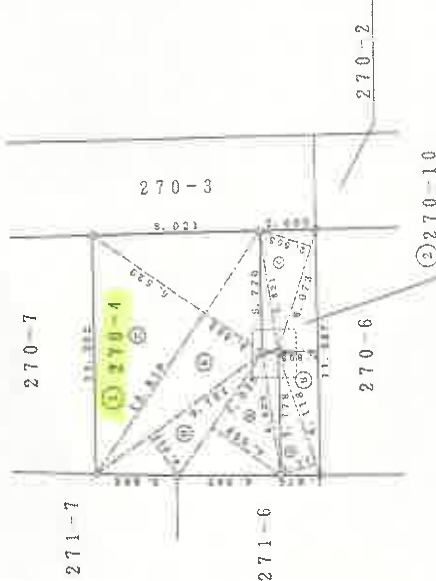
相模原市相原6丁目

土地の所在

261044

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
270-4	A	5.829 X	0.770 =	4.488330	
	B	7.026 X	4.052 =	28.469552	
	C	10.810 X	6.629 =	90.165490	
	D	8.221 X	2.345 =	22.795745	
	E	12.898 X	3.363 =	46.429230	
合計			192.348137		96.17 ㎡
合面積			96.1740685 ㎡		
			39.0985		
270-10	A	6.118 X	1.771 =	10.834978	
	B	11.587 X	1.895 =	21.957366	
	C	6.073 X	2.555 =	15.516615	
	D	6.821 X	0.760 =	4.476349	
合計			52.765207		26.39 ㎡
合面積			26.3926035 ㎡		
			7.9837		



詳細図縮尺1/100



境界線の種類

○ 民コンクリート杭
⊕ 杭

平成16年12月16日登記

申請人

作製者

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年4月8日 福岡法務局

证明

(10枚目)

请求序号: 44-4

 $(1/2)$

各階平面図

家屋番号 270番4

相模原市相原六丁目270番地4

建各階平面圖

128

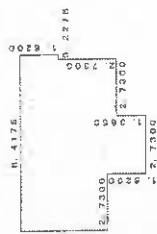
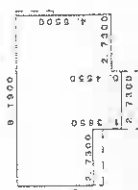


表 續

1. 8200 × 2. 5575 =	5. 38265000
4. 0050 × 5. 4600 =	22. 35870000
2. 7300 × 2. 7300 =	7. 45210000
1. 5200 × 2. 7300 =	4. 14960000
合計	40. 16285000
床面積	40. 16㎡

踏之



数
積
求

3. 6400 ×	5. 4600 =	19. 8740000
4. 5500 ×	2. 7300 =	12. 4215000
1. 3550 ×	2. 7300 =	3. 72845000
合 計		36. 02235000
底面積		36. 02m ²

作者

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 1/500

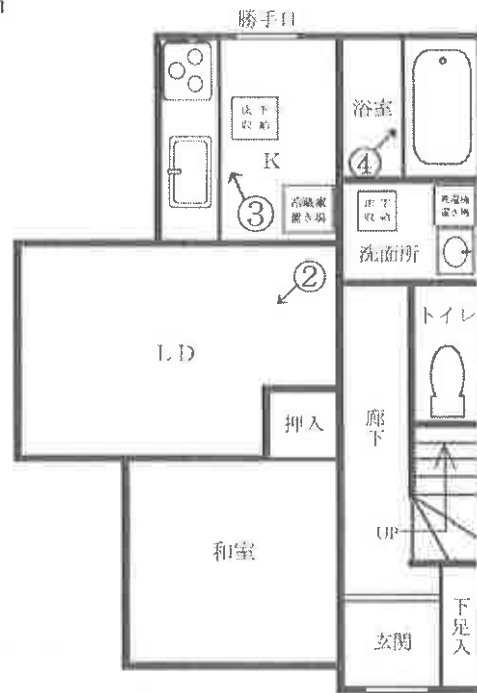
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

一九七七年八月 第三十一卷

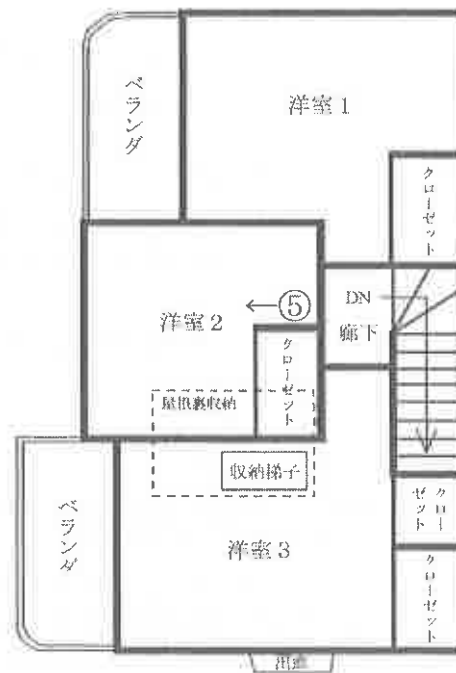
概略間取図

物件 3

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

① 目的物件北東側の状況



②



③



④



(1 3 枚 目)

⑤



⑥屋根裏収納内部の状況



(1 4 枚 目)

⑦ 物件 1 土地北側の状況



⑧ 物件 1 土地上にある電柱の状況



⑨ 隣家との境界の状況

(A陳述によると左側の隣家駐車場から自動車出入りの際、
右側の目的物件の一部を通過する必要があるとのこと)



⑩ 同上



令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 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 10,970,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 130,000 円
物 件 2 (土地)	金 3,010,000 円
物 件 3 (建物)	金 7,830,000 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 2 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 1 の土地価格は、公衆用道路であり、土地利用権等価格を控除しない価格である。

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) 相模原市緑区相原 6－1 4－3 6
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 相模原市緑区相原六丁目

地 番 270番3

地 目 公衆用道路

地 積 141平方メートル

共有者 A 持分12分の1

2 所 在 相模原市緑区相原六丁目

地 番 270番4

地 目 宅地

地 積 96.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 相模原市緑区相原六丁目270番地4

家屋 番号 270番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.16平方メートル
2階 36.02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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「相原」駅の南西方約 1.8 k m（道路距離）、最寄りバス停「森下」より徒歩約 3分	
付 近 の 状 況	県道背後に中小規模一般住宅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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50% 80% なし 絶対高さ制限 10m 高さ制限（北側斜線制限、道路斜線制限） 日影規制（7m又は 3階以上 3時間／2時間、 1.5m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 埋蔵文化財包蔵地（遺跡 No. 83 集落跡） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（自然系許可地域）
画 地 条 件 (規模, 形状等)	幅員約 4.2m、延長約 31.3m 地積 141m ² 形状 帯状形	
土地の利用状況	①物件1の土地は建築基準法第 42条 1項 5号に該当する、いわゆる「位置指定道路」として特定多数の通行の用に供されている。当該地は本件所有者を含む周辺近隣住民による共有となっている。また、物件1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 位置指定道路の概要は次の通り。 指定番号：第 57－89号 指定年月日：昭和 58年 3月 14日	

特 記 事 項	①物件１の土地（道路）は未舗装の砂利敷である。 ②物件１の土地（道路）のほぼ中央、東側側溝付近にＮＴＴ用の電柱が存する。 ③物件１の土地は周辺住民との共有であり、本件の評価対象は持分１２分の１についてである。 ④物件１の土地は埋蔵文化財包蔵地の区域に存する。当該区域において建物建築や開発行為等に伴い土地の掘削等を行う場合には事前に相模原市教育委員会への届出を要する。但し、現存する土地建物の売買等に当たっては特段の手続きを要しない。物件２の土地についても同様である。
----------------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	96.17㎡ やや不整形 間口約 8m、奥行約 11m 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	東側で約 4.2m未舗装私道（物件1、建築基準法第 42条 1項 5号）とほぼ等高に、約 8m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 下 水 道	あり なし（プロパンあり） あり
特 記 事 項	①駐車スペースは平置きで1台分ある。 ②物件2土地と南側隣接地との位置関係において、隣接地の自動車が駐車する際に、物件2の土地の一部（南東端付近）を通過して駐車する配置となっている。	

※ 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	平成 17 年 4 月 11 日新築（登記記載） 約 21年 約 9年
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 モルタル吹き付け、化粧レンガ貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 ビニールクロス貼り、合板等 フローリング貼り、畳等 トイレ、浴室、システムキッチン 床下収納、屋根裏収納
床面積（現況）	1階：40.16㎡，2階：36.02㎡，延べ：76.18㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4 L D K（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和 7 年 7 月 16 日内部立入調査。 所有者 A 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 21年となる建物であり、大きな損傷は認められないが、 経年による劣化及び使用に伴う汚損、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、劣化等があるも のと認められる。 ②室内で、小型犬を飼っており、若干ペット臭がある。	

特 記 事 項	③新築当時、LDにおいて床の傾き、洋室3の雨漏りがあったが、施工業者に修善させ、以降現在まで不具合はない模様である。 ④玄関ドアの開閉にやや不具合がある。 ⑤所有者Aは喫煙者であるが、キッチンのレンジフード下で喫煙するとのことであり、室内の壁紙等に著しい黄ばみはなく、通常の劣化と認めた。 ⑥和室の障子紙が破れている箇所がある。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1は、私道として特定多数の通行の用に供されているので、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	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地 積 (㎡)	共 有 持 分	土 地 価 格 (円)
1	153,000	× 0.10	× 141	× $\frac{1}{12}$	= 180,000

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－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示} & & & & \text{補 正} & & \text{標準画地価格} \\
 155,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} = 153,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示の所在地域は対象地域に比し、街路条件、交通接近条件等の総合格差で上記の通り。

道路価値率：－90%と判定した。

② 物件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)
2	153,000	$\frac{93}{100}$	142,000	× 96.17	× 0.9	= 12,290,000

標準的画地価格：「①のとおり」

◇個別格差：行き止まり道路、不整形、隣接地との関連で劣り、街路条件、画地条件、その他の条件等の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。

④ 物件3（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 76.18	× 0.21	= 3,200,000

現価率

- ・経過年数 21年、経済的残存耐用年数 9年、観察減価率 30%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9年}}{\text{経過年数 21年} + \text{経済的残存耐用年数 9年}} \times (1 - 0.30) = 0.21$$

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)
2	12,290,000	×	0.65 法定地上権	= 7,990,000

(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)	土地利用率等 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	180,000			× 1.0	× 0.7		= 130,000
2	12,290,000	－ 7,990,000		× 1.0	× 0.7		= 3,010,000
3	3,200,000	＋ 7,990,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,830,000
一括価格 (合計)							= 10,970,000

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 相模原緑-26

所 在：相模原市緑区相原6丁目216番6、「相原6-8-5」

価 格：155,000円/㎡

位 置：JR横浜線・京王相模原線「橋本」駅約3.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）

地域の概要：中小規模住宅、共同住宅が立ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 0円

物件2 7,982,110円

物件3 2,999,342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

相原中央公園

家政学院前

東京家政学院大

対象不動産

地価公示

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

相原小

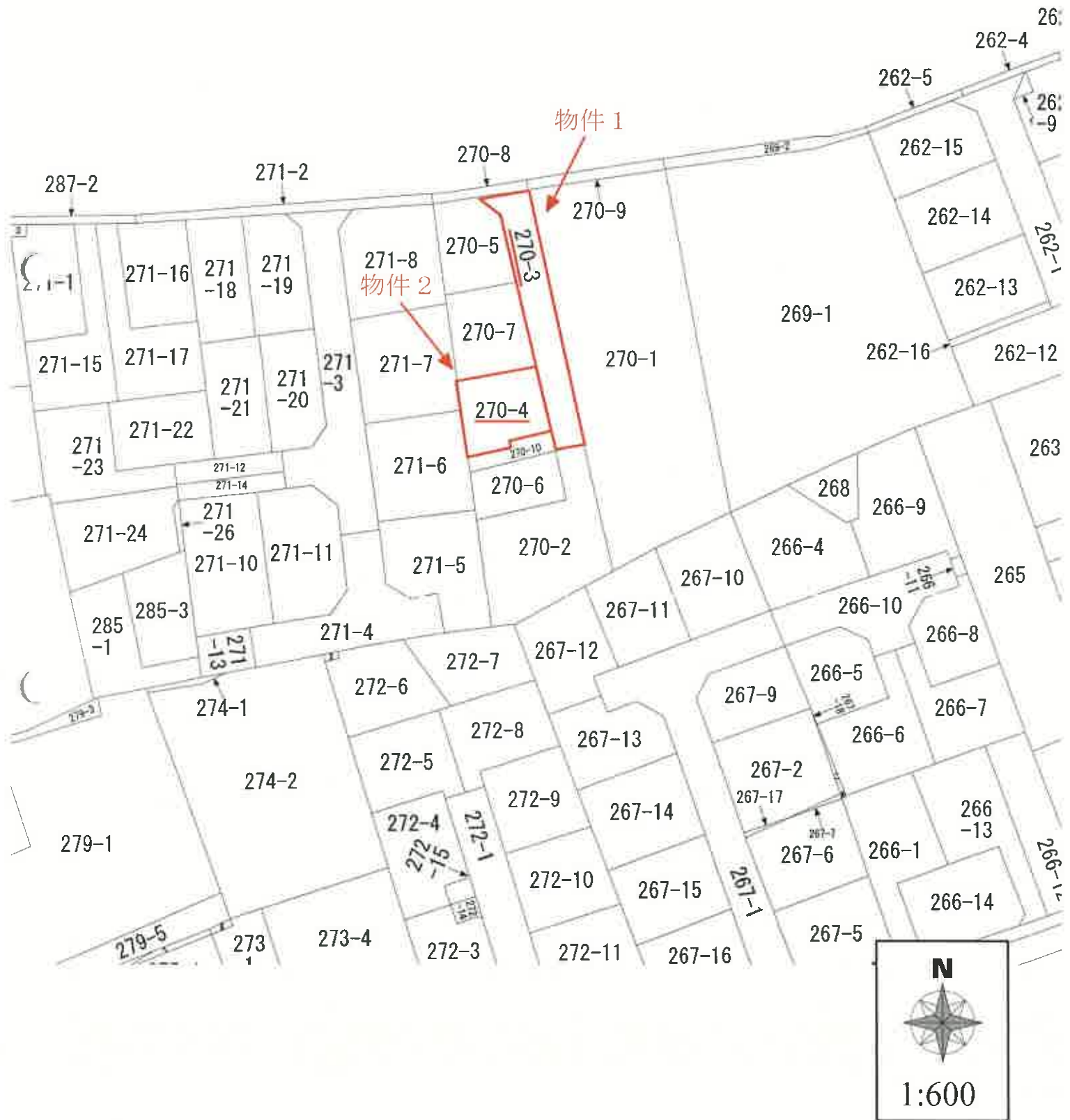
相原小

相原小



1:8,000

公 図 写



261042

積測量図

写

地番	270番8、-3
土地の所在	相模原市 相模原八幡西
相原6丁目	

物件1



面積計算書			
記号	底辺	高さ	乗積
1	13.20	0.51	0.0520
2	14.29	0.53	0.0027
3	1.02	0.22	0.2004
4	0.93	0.47	0.4553
計			17.8104
1/2			8.9052
270~8			= 0.90

$270-3 \quad 150.3531 - 8.9052 = 141.4479 \text{ M}^2$

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更

作製者

申請人

縮尺

1/250

令和7年4月8日
（相模原地方事務局相模原支局管轄）
相模原市役所

登記官

登記年月日：平成16年12月16日 A3→A4に縮小、

次頁に図面に關する変更内容を示す。

261044

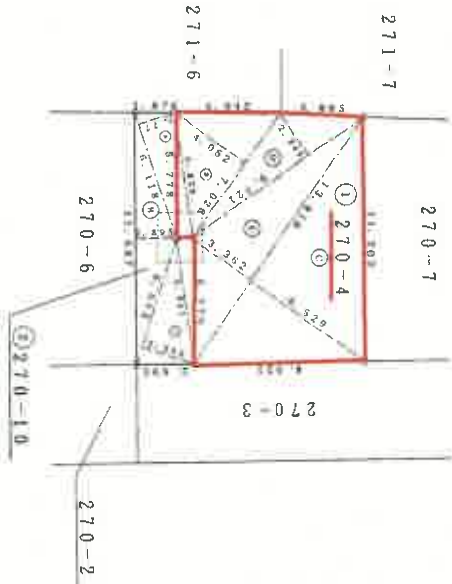
前270-4 後・新同一・新
地積測量図
地番 270-4-10
土地の所在 相模原市相原6丁目

写

物件2

これは圖面に記載されている内容を証明した書面である。
〔相模原地方建設局相模原支局管轄〕
令和7年4月8日 相模原市 建設局

斜 求 積 表					地 積
地 番	NO	点 辺	倍 面 積	合 面 積	地 積
① 270-4	A	5.829 X	0.770	4.488330	96.17 m ²
	B	7.026 X	4.052	28.463352	
	C	13.810 X	6.629	90.165490	
	D	7.771 X	3.345	22.795745	
	E	12.810 X	3.362	46.429720	
合 面 積 計				192.348137	26.39 m ²
倍 面 積				96.1740685	
③ 270-10	A	6.118 X	1.771	10.834978	26.39 m ²
	B	11.587 X	1.896	21.957365	
	C	6.073 X	2.555	15.616515	
	D	5.821 X	0.769	4.476349	
	合 面 積 計	52.785207		26.3926035	
倍 面 積				7.9837	



平成26年4月1日現在
登記簿には記載

作製者

申請人

縮尺 1/250

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。
(市浜地方支務局相模原支局(管轄) 相模原市役所)

登記官

019566 各階平面図

建物各階平面図

写

家屋番号 270番4

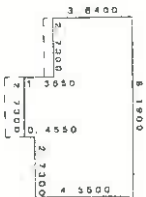
建物の所在 相模原市相模六丁目270番地4

物件3



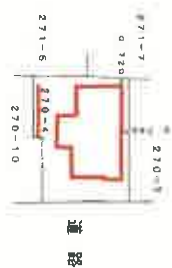
求積表

1	8,950 x	2.0575 =	0.38265000
4	0,850 x	0.4500 =	22.35870000
2	7,300 x	2.7300 =	7.45290000
1	8,950 x	2.7300 =	4.96860000
各 計			40.16285000
床面積			40.16㎡



求積表

3	6,400 x	5.4600 =	19.87440000
4	5,500 x	2.7300 =	12.42150000
1	3,650 x	2.7300 =	3.72645000
合 計			36.02235000
床面積			36.02㎡



作製者

申請人

縮尺

1/500

平成十七年四月二十二日

概略間取図

物件 3

1 階



2 階

