

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 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 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 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 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, 2	18, 410, 000 14, 728, 000	一括	3, 682, 000	62, 706	20, 963
1	5, 800, 000				
2	12, 610, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区清新二丁目 |
| | 地 番 | 170 番 76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区清新二丁目 170 番地 76 |
| | 家屋 番号 | 170 番 76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.53 平方メートル
2 階 42.14 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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 | 相模原市中央区清新二丁目 |
| | 地 番 | 170 番 76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区清新二丁目 170 番地 76 |
| | 家屋 番号 | 170 番 76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.53 平方メートル
2 階 42.14 平方メートル |



令和7年(ケ)第23号
令和7年5月15日受理
令和7年6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 君和田 久 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区清新二丁目 |
| | 地 番 | 170 番 76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区清新二丁目 170 番地 76 |
| | 家屋 番号 | 170 番 76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.53 平方メートル
2 階 42.14 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相模原市中央区清新2丁目8番22号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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	☒ 本土地所有者 ☐ 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2		
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居宅として占有している ☐ 「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 [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 ☒ 概略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

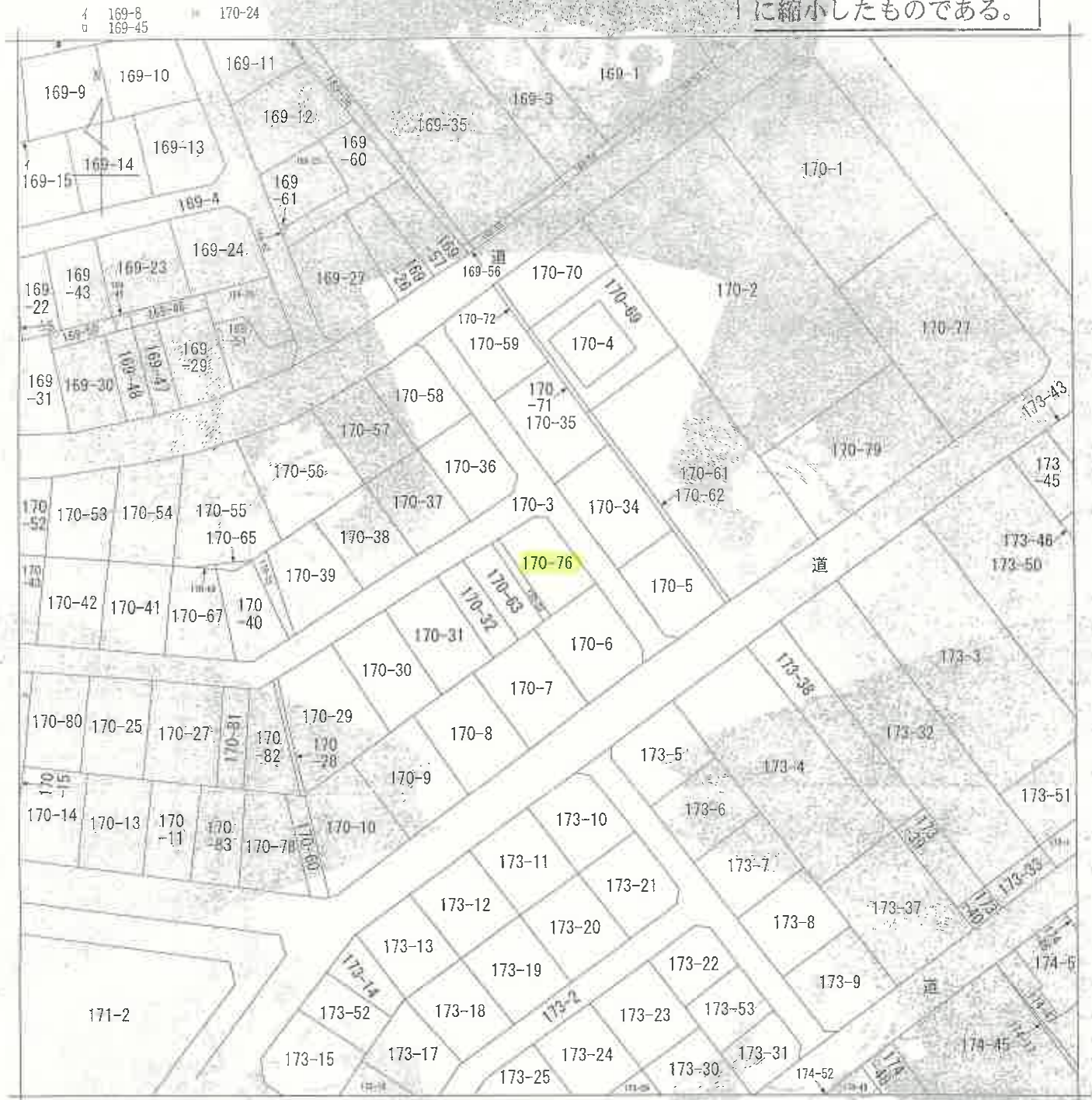
執行官の意見
■ 1 本土地・建物の状況等は，建物概略間取図及び添付写真のとおりである。 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目記載のとおりと認めた。 (1) 郵便受けには，債務者兼所有者宛の郵便物及びちらし等の存在が認められた。また当職が投函した現況調査協力依頼文書の入った封筒が2通，郵送した現況調査期日通知書の入った封筒は残されていた。 室内には，債務者兼所有者宛ての郵便物及び公共料金関係書類（ガス・水道）並びに株式会社パシージュ宛ての郵便物の存在が認められた。 本建物内は，家財道具等が残置されているが，一部搬出されていることが窺える。また電気の供給は停止されており，本建物内で生活している様子は窺えない。 (2) 上記事情等により，本建物内は，動産類は残されたままの状況であるところ，生活実態はなく，他に第三者が占有している徴表はなく，債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 なお，当職が1回目に臨場した際，玄関外壁面上部に上記会社のプレートが表示されていたが，2回目に臨場した際には，同プレートは外されており無くなっていた。 本建物2階洋室3には，机，モニターが残置されており，断定はできないが，上記会社が使用していたものと思われる。ただし，会社関係書類等は存在しない。 横浜地方法務局相模原支局に対し，履歴事項全部証明書を申請したが，本建物住所地を本店所在地とする「株式会社パシージュ」での法人登記がされていた。 上記洋室3を含め，本建物内に上記会社の使用部分として表示され，障壁等により区画されている部分はなく，独立して排他的に支配を及ぼしているものとはいえないものと思料する。

(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
令和7年 5月15日(木) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 5月21日(水) 14:10-14:15	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 5月28日(水) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付
令和7年 6月10日(火) 13:00-13:20	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和7年 6月12日(木) 13:08-13:10	横浜地方法務局 相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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7年6月10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。 ☐ 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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置換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権利を記載した図面です。

地番及地目
相模原市
新二丁目

請求部	所在	相模原市中央区新二丁目				地番	170番76			
出力縮尺	1/600	精度区分		土地番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	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7年3月6日
横浜地方法務局相模原支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

(5 枚目)



登記年月日：平成28年1月26日

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。
令和7年3月6日 横浜地方支庁建築文庫

(6 枚目)

登記官

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 170番地76

建築図面番号 相模原市中央区相模原市中央区170番地76

各階平面図 S=1:250

1階



1階求積表

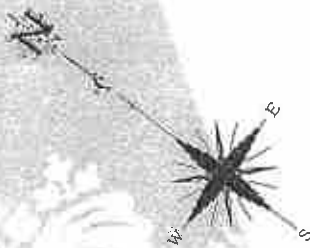
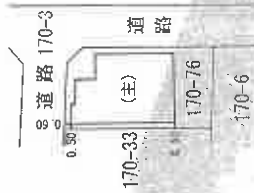
1.818 × 0.455 =	0.827150
4.091 × 1.818 =	7.437438
7.272 × 6.363 =	46.271736
合計	54.536324
床面積	54.53㎡

2階



2階求積表

7.272 × 5.454 =	39.661488
2.727 × 0.909 =	2.478843
合計	42.140331
床面積	42.14㎡



建物図面 S=1:250

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

作成者

縮尺

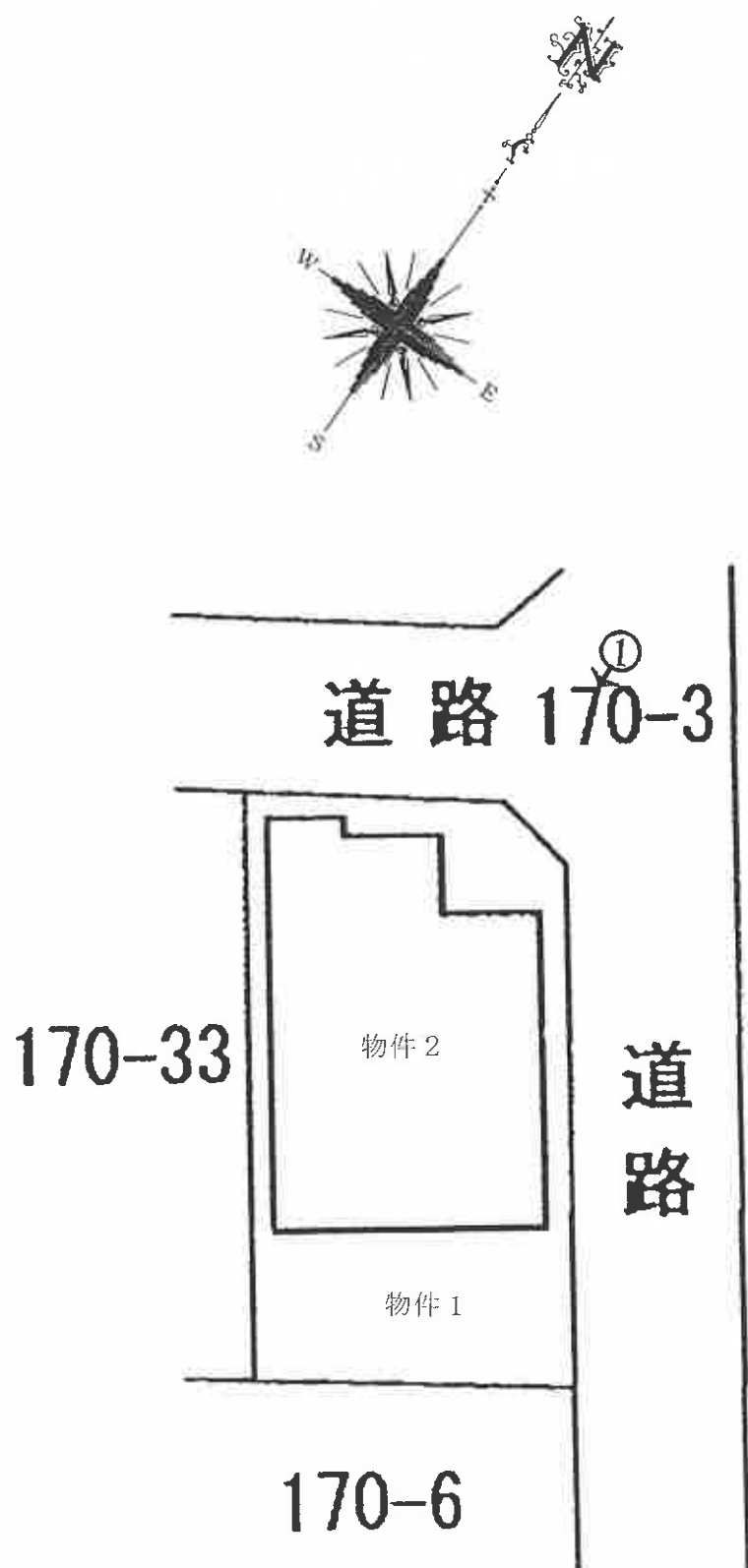
1/250

申請人

縮尺

1/500

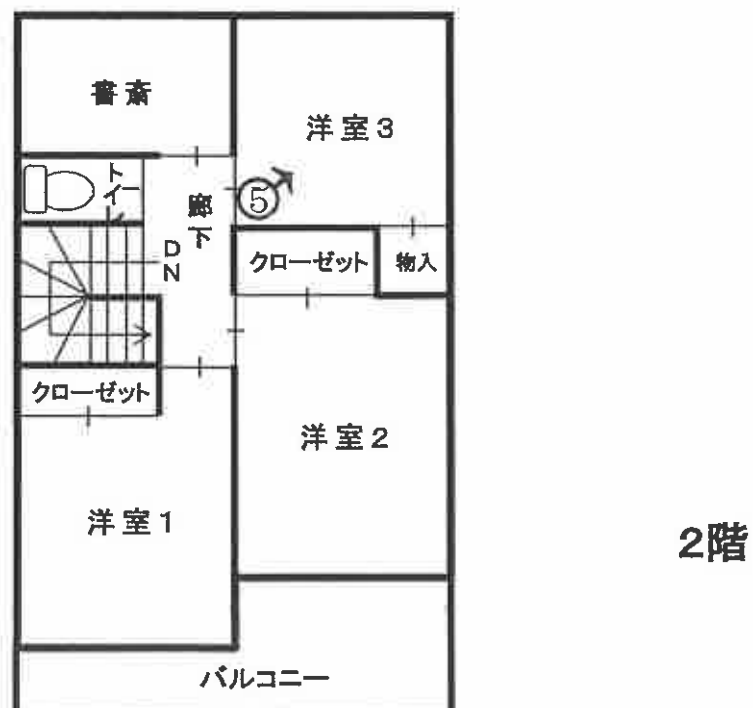
概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 23 号

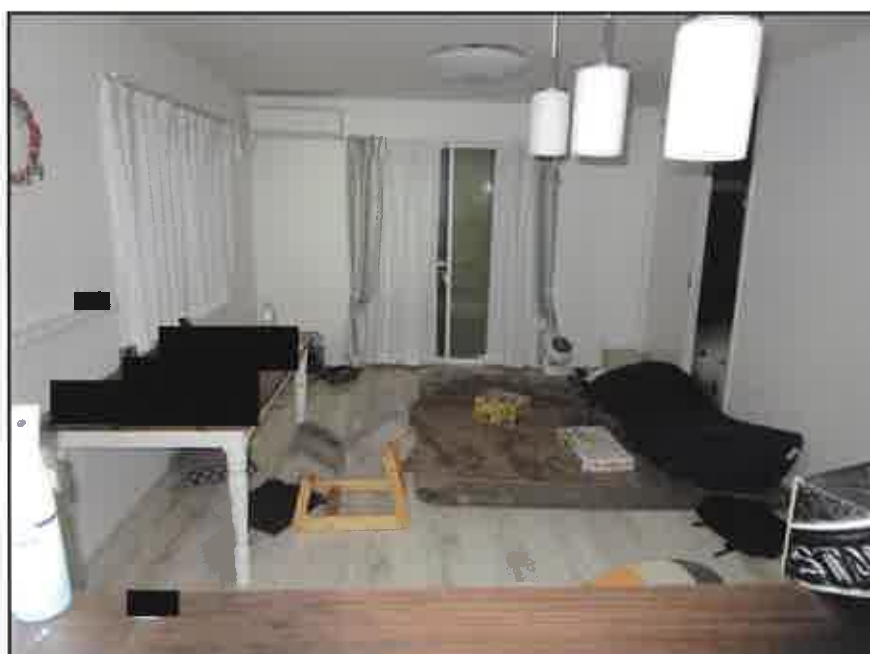


←○は写真撮影位置・方向

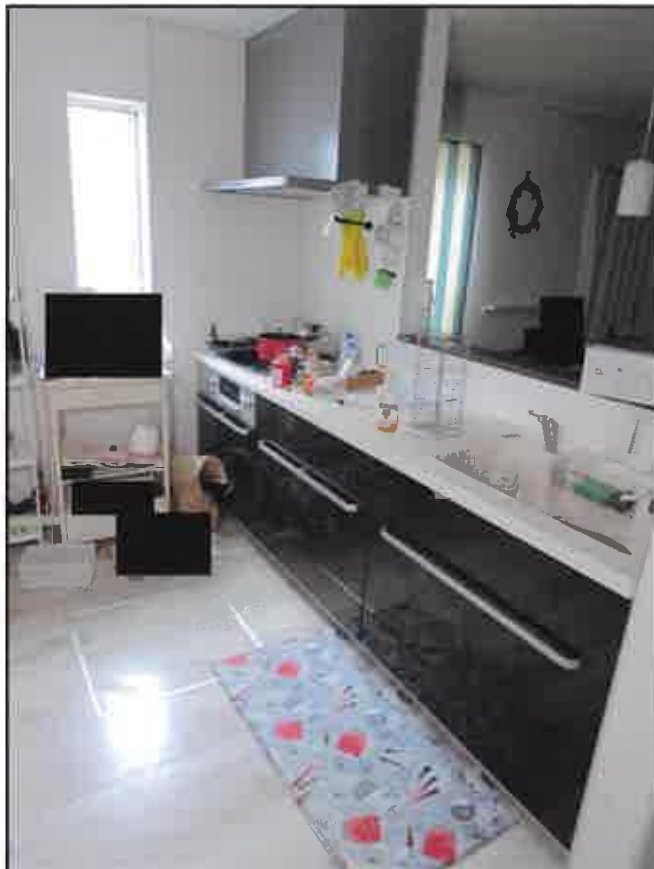
① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室3(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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 18,410,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,800,000 円
物 件 2（建物）	金 12,610,000 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		(住居表示) 「相模原市中央区清新二丁目8番22号」
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 相模原市中央区清新二丁目
地 番 170 番 76
地 目 宅地
地 積 100.05 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区清新二丁目 170 番地 76
家屋 番号 170 番 76
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.53 平方メートル
2 階 42.14 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	J R横浜線「相模原」駅の西方約850m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほかアパート、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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2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	100.05㎡（公簿面積） 長方形 間口（北東側接道面）約12.1m、奥行約7.4m 概ね平坦
接面道路の状況	・ 北東側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約12.1m接面する。 ・ 北西側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約8.1m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 あり 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	昭和59年7月1日 新築（登記記載） 平成27年12月15日 増築（登記記載）
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約41年（1年未満の端数切り上げ） 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 合金メッキ鋼板ぶき 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、畳 ほか キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室ほか
床面積（現況）	1階:54.53㎡、2階:42.14㎡、延床面積:96.67㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+書斎（附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年6月10日：内部立入調査 建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・新築時及び増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。 【新築時】 確認済証番号：第S59確認建築相模原相00166号 確認年月日：昭和59年4月21日 検査済証番号：検査済証発行年月日：記載なし 【増築時】 確認済証番号：第KBI-SGM15-10-1929号 確認年月日：平成27年7月17日 検査済証番号：第KBI-SGM15-39-1929号 検査済証発行年月日：平成27年12月16日	

特 記 事 項	・執行官の調査によると、物件２建物の所在地を本店所在地とする「株式会社パシージュ」の法人登記がされている。なお建物内に同社使用部分として独立排他的に区画された部分はない。
---------	---

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	255,000	$\frac{103}{100}$	263,000	$\times 100.05$	$\times 0.90$	= 23,680,000

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。

地価公示地：相模原中央－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 269,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 255,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：角地であること等を考慮した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 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、増改築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)
2	170,000	× 96.67	× 0.16	= 2,630,000

現価率

- ・ 経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.20) = 0.16$$

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	23,680,000	×	0.65 法定地上権	= 15,390,000

(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	23,680,000	－ 15,390,000	×	×	×		= 5,800,000
2	2,630,000	＋ 15,390,000	×	×	×		= 12,610,000
一括価格(合計)							18,410,000

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－9

所 在：相模原市中央区相模原2丁目163番35

「相模原市中央区相模原2－20－4」

価 格：269,000円／㎡

位 置：JR横浜線「相模原」駅約560m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5m市道

用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ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 15,384,588円

物件2 1,969,931円

第7 附属資料の表示

位置図

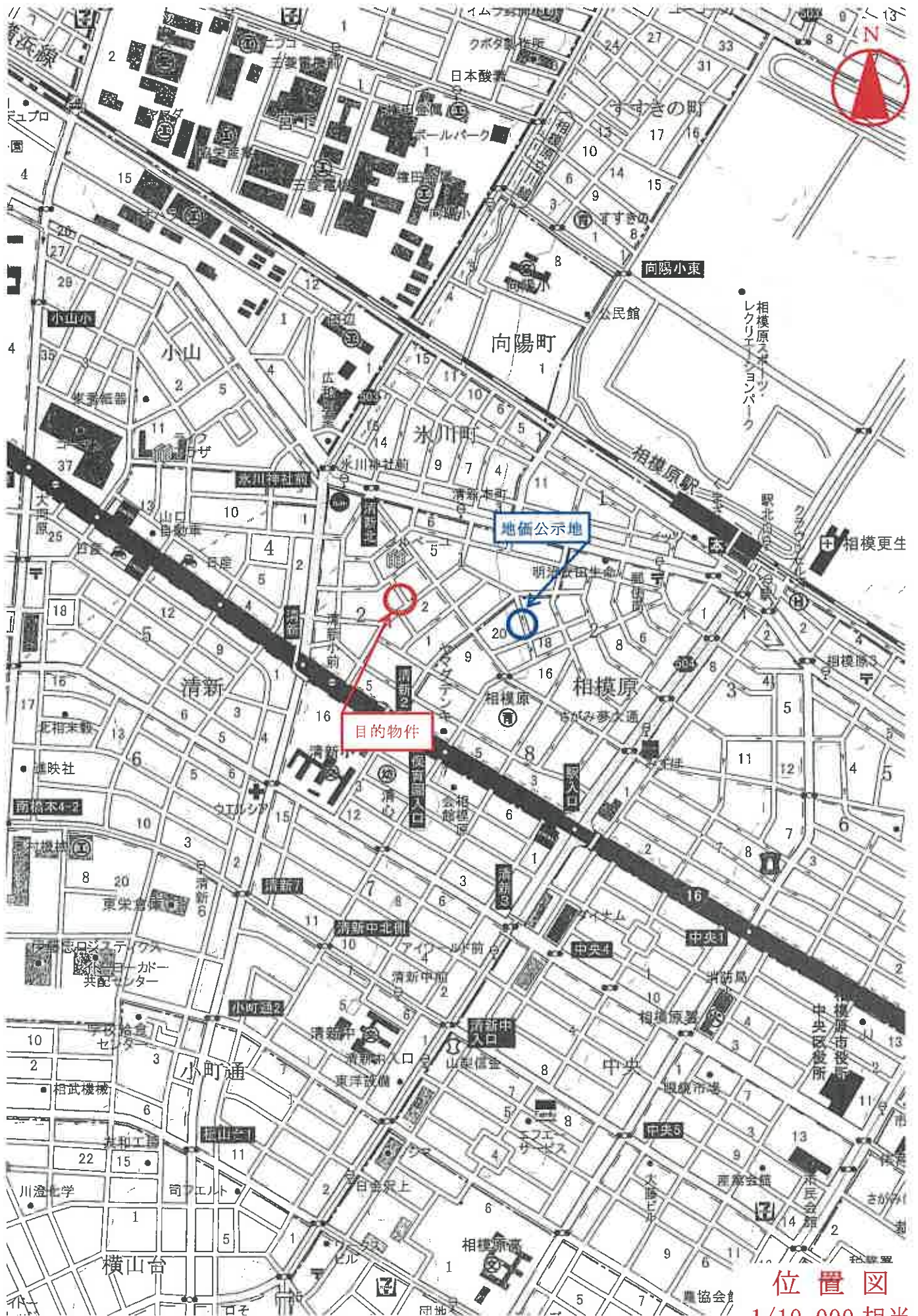
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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）

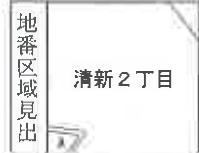
建物概略間取図

以 上





(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	相模原市中央区清新二丁目				地番	170番76			
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				

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58年4月22日

323483

前 170-33 係新 170-33, 76

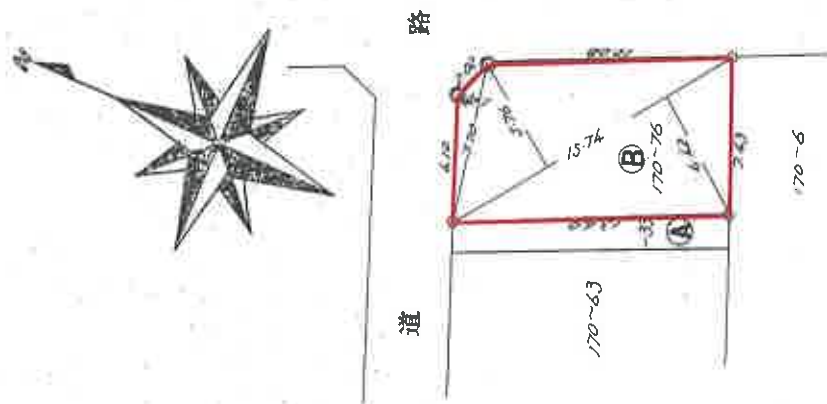
地積測量図

地番 170-76, 33

土地の所在 相模原市清新2丁目

面積計算表			
地番	底辺	高さ	倍面積面積
B	170	1.09	8.3930
	15.74	6.42	191.7132
	170-76	5.76	200.1062
170-33	122.0495 - 100.0431 =		21.9964

境界標の内訳		
種類	測点	
コンクリート碑	○	
金属鉄		
公共石標	◎	



縮尺 1/450

申請人

作製者

物件1土地

(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7年(ケ) 第 23 号

