

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 黒 田 哲

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 23 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）
1～4	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	29,246	8,751
1	620,000				
2	410,000				
3	40,000				
4	2,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 1 3 6 9 番地 3、1 3 6 9 番地 8、1 3 6 9 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 3 1 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 27 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 0 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 5 3 平方メートル
- 3 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 . 4 6 平方メートル
- 4 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出 1 3 6 9 番地 3、1 3 6 9 番地 8、1 3 6 9 番地 1 1
 家屋 番号 1 3 6 9 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 . 3 1 平方メートル
 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 54 号
令和 6 年 9 月 2 日受理
令和 6 年 10 月 30 日提出

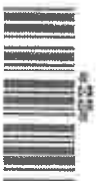
現況調査報告書

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 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 0 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 5 3 平方メートル
- 3 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出
 地 番 1 3 6 9 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 . 4 6 平方メートル
- 4 所 在 相模原市緑区下九沢字東内出 1 3 6 9 番地 3、1 3 6 9 番地 8、1 3 6 9 番地 1 1
 家屋 番号 1 3 6 9 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 . 3 1 平方メートル
 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル



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 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 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 4	
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:	
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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、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4建物は、表札には法人名、所有者Aの氏、Bの氏がそれぞれ表記されている。
郵便物はA、B宛のものがそれぞれ存するほか、水道の検針票はBの名義となっている。
AB両名の住民票を調査したところ、Aは令和5年7月に目的物件を住所として登録しているが、Bはそれ以前の平成22年8月に目的物件を住所として登録している。目的物件の登記によると平成22年10月に所有権がAに移転しているから、Bはそれ以前から居住していた可能性がある。
以上の状況及びその他の第三者の占有は確認できなかったことから、物件4建物は、ABが共同占有していたと思われた。
しかし、下記5のとおりBは死亡したため現時点での占有はなく、ほかに第三者が占有している徴表も確認できなかったことから、目的物件はAが占有していると思料する。
- 3 物件土地上に物置が置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 4 物件4建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第42条1項1号で認定される県道に接しているとのことである。
- 5 令和6年9月25日、現況調査のため物件4建物内に解錠立入したところ、2階居室内で遺体を発見した。
司法警察員に引継ぎ、その後、遺体について照会したところ、遺体はBであること、死亡推定時期は令和5年12月頃(推定)であるが、死因は不明であるとの回答があった。よって、同遺体の死亡原因が自然死又は不自然死いずれかについて不明である。

(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9月3日 (火) 16:22 — 16:32	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9月10日 (火) 11:44 — 11:49	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年9月12日 (木) 14:32 — 14:46	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
6年9月18日 (水) 14:30 — 14:33	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年9月25日 (水) 16:56 — 17:27	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
6年9月30日 (月) 15:49 — 16:05	相模原市役所	住民票写し申請・受領
6年10月2日 (水)	神奈川県相模原北警察署	照会書提出（回答書は郵送送付を指示されたため、後日返信用封筒を送付。回答あり）

(特記事項)

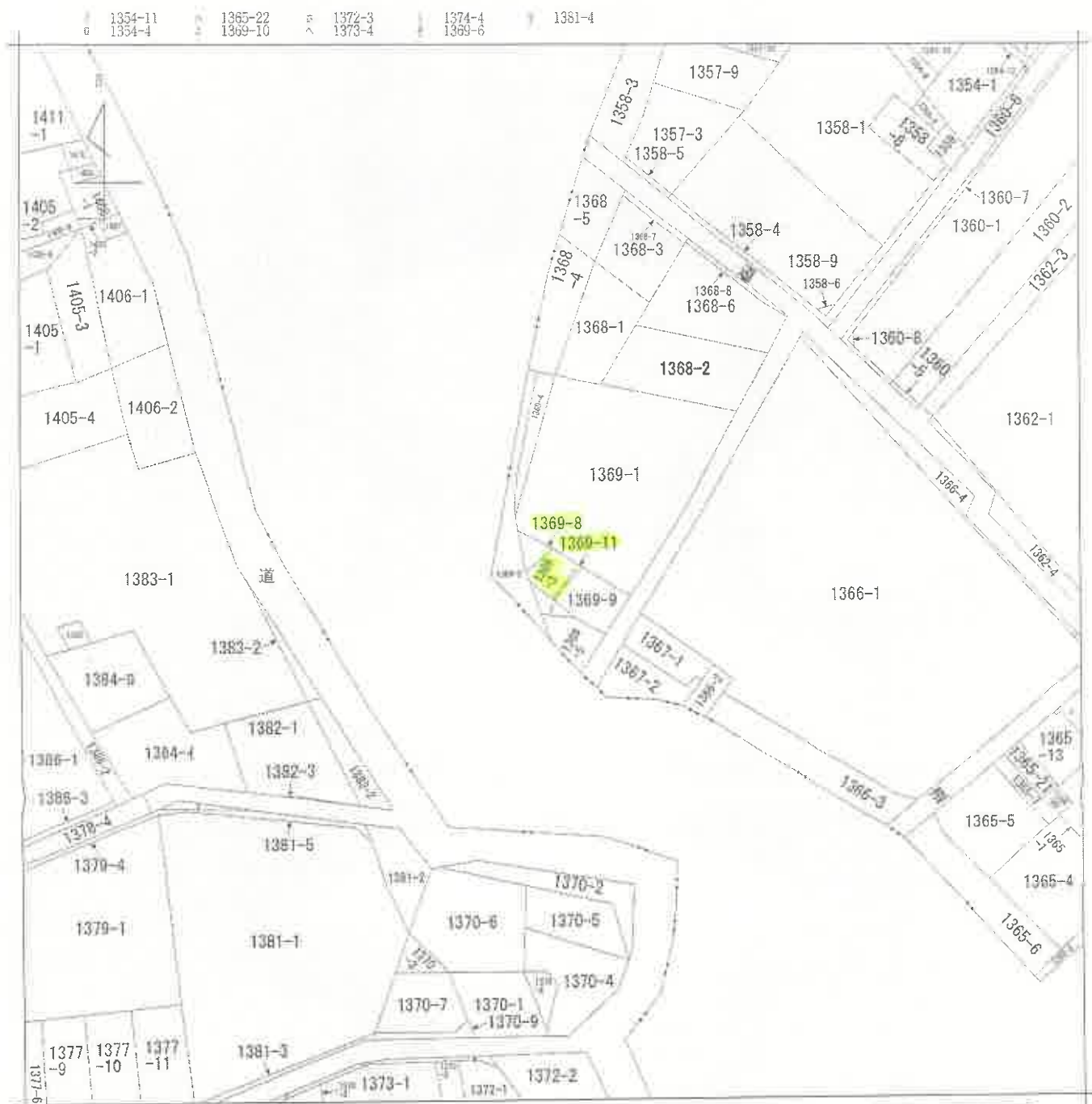
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6年 9月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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	相模原市緑区下九沢字東内出				地番	1369番3			
出力縮	1/600	精度区分	甲二	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7月22日

東京法律局中野出張所

請求番号：48-1

(1/1)

(5枚目)



これは図面に記録されている内容を証明した真面である。
(横浜地方裁判所 横浜支部 裁判官 佐藤 隆夫)

令和6年7月22日 東京法務局 中野出張所

登記官

(6枚目)

請求番号: 48-2

(1/2)

地積測量図

地番 1369-3.-10

土地の所在 相模原市下九沢字東内出

二 斜 求 積 表

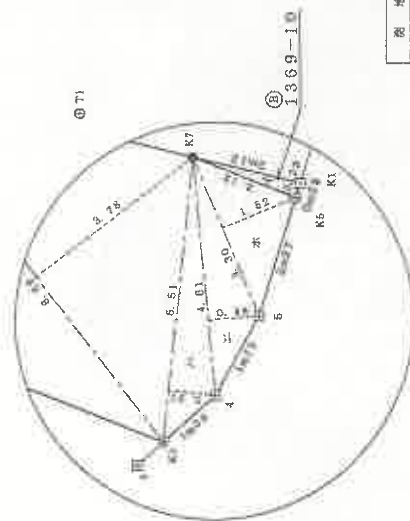
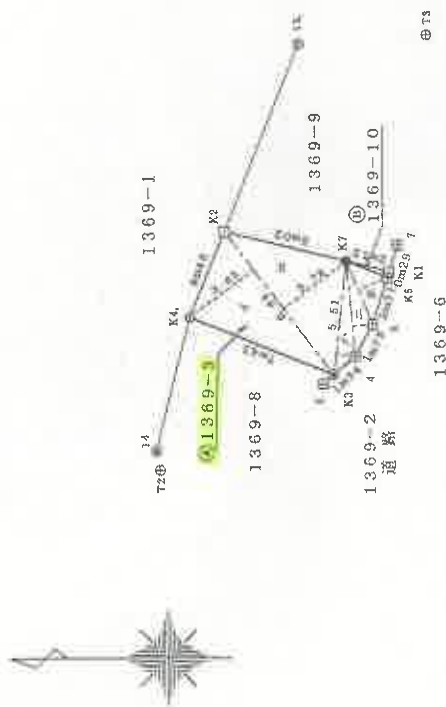
地番	底辺	高さ	倍面積
NO. 1369-3			
イ	8.69	3.83	33.2827
ロ	8.69	3.78	32.8482
ハ	5.51	0.91	5.0141
ニ	4.61	0.98	4.5178
ホ	3.30	1.52	5.0150
		倍面積	80.6788
		地積	40.3394
		地積	40.33 m

地番	底辺	高さ	倍面積
NO. 1369-10			
イ	2.12	0.29	0.6148
		倍面積	0.6148
		地積	0.3074
		地積	0.30 m

合計 40.64680

座標一覽表

測点名	X	Y	座標
K3	111.932	97.861	
K4	118.850	100.631	
K2	117.192	104.780	
K1	109.285	102.835	
K7	111.346	103.342	
K5	109.372	102.555	
5	110.080	100.292	
4	110.922	98.749	
3	112.438	97.415	
14	120.458	94.200	
15	113.600	113.768	
7	108.887	104.110	
T1	100.000	100.000	
T2	120.278	93.230	
T3	107.463	114.189	



凡 例

田	コンクリート舗
●	金 属 橋
⊕	鉄 板
○	ベ ン キ、刻 み
□	水 池
●	計 画 点

測量年度	平成21年6月23日
測量年月日	

作成者

申請人

縮尺 1/250

(横浜地方裁判所 横浜支部 裁判官 佐藤 隆夫)

登記年月日：平成2年2月27日

282121

(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。
(国土地院地方務局相模原支局管轄)
令和6年7月22日 東京支務局中野出張所

登記官

(7枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日附通9)

地積計算表				
地番	底辺	高さ	積	㎡
1369-1	6.62	1.05	6.9510	479.1845
-8	6.06	3.23	19.5738	
	6.38	2.01	12.8238	
	7.17	1.30	9.3210	
	7.46	0.59	4.4014	
			53.0710	26.5355

境界標の内訳		
種類	測点	
市石標	No. A	
民石標	No. C	
県石標	No. B	
県プレート	No. E	
派ペンキ	No. D	

1369-1 旧 505.72 ㎡
-8 26.5355 ㎡
1369-1 新 479.1845 ㎡

作製者

2年2月5日作製

申請人

縮尺 1/250

(単位はメートル)

(日加納)

地積測量図

前1369-1/度・番地一紙

地番 1369-8

土地の所在

相模原市下九澤字東内出

IV



図面に記録されている内容を証明した書面である。

1369-8

登記年月日：平成21年6月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(盛岡地方広務局相模原支庁管轄)
令和6年7月22日 東京法務局中野出張所

(8枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 1369-9、-11

土地の所在 相模原市下九沢字東内出

三 斜 求 積 表

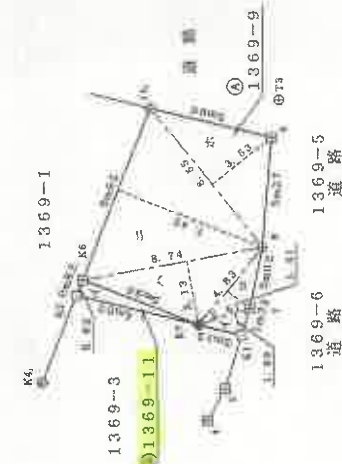
地番 ① 1369-9			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	2.57	1.09	2.8013
ロ	4.83	1.41	6.8103
ハ	8.74	3.13	27.3562
ニ	8.85	7.42	65.6670
ホ	8.55	3.63	31.0365
倍面積			133.6713
倍面積			66.8356
地積			66.83 ㎡

地番 ② 1369-11			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	6.02	0.82	4.9364
倍面積			4.9364
地積			2.46 ㎡

合 計 69.30385

座 標 一 覧 表

測点名	X	座 標	Y	座 標
K2	117.192		104.780	
K6	116.884		105.550	
K7	111.346		103.342	
K1	109.285		102.835	
7	108.887		104.110	
8	108.276		107.072	
9	107.809		112.328	
15.	113.600		113.768	
5	110.080		100.292	
K4.	118.850		100.631	
4	110.922		98.749	
T1	100.000		100.000	
T2	120.278		93.290	
T3	107.463		114.189	



凡 例	
田	コングリート版
●	全 所 属
⊕	既 設 版
○	ベトン、刻み
□	水 垢 版
●	針 算 点

測 地 系	測量年度
測 基 年 月 日	平成21年5月2日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。
(横浜地方支局相模原支局管轄)
令和6年7月22日 東京法務局中野出張所

(9枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面

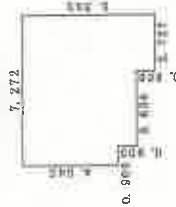
家屋番号 1369番3

建物図面 相模原市下九沢字東内出1369番地3・1369番地8

建物の所在

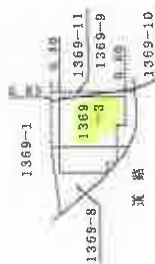
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

2.727×6.363	$= 17.351901$
3.636×6.454	$= 19.830744$
0.909×4.545	$= 4.131405$
合計	41.314050
床面積	41.31 m ²



作成者

縮尺 1/250

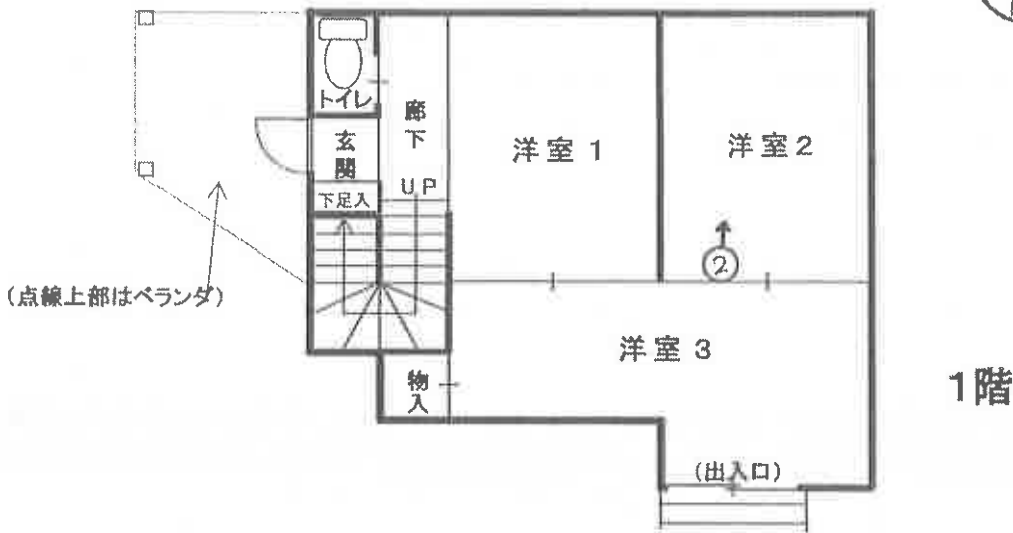
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物概略間取図

令和6年(ケ) 第 54 号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件西側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 54 号
令和 6 年 9 月 25 日 現地調査
令和 6 年 11 月 7 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 3, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 4 1 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 2, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 1～3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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		
4		
特 記 事 項		
・ 内部立入調査の際、物件 4 建物内部で死因不明の遺体が発見された。		

* 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 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 |
| | 地 番 | 1 3 6 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字東内出 1 3 6 9 番地 3、1 3 6 9 番地 8、1 3 6 9 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 3 1 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |



22

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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横浜線・京王相模原線「橋本」駅の南方約3km(道路距離)、バス停留所「下九沢」から徒歩約1分に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、店舗付共同住宅等が見られる県道沿いの地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:112、集落跡)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	69.32㎡ (3筆一体の公簿面積) ほぼ台形 間口約14.8m、奥行約9.5m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側幅員約10m舗装県道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約14.8m接面する。	
土地の利用状況等	物件4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（特記事項参照） なし（プロパンガス使用） 接続可（特記事項参照）
特 記 事 項	・画地西側に物置が存するが土地への定着性は認められず、建物としての認定は困難と判断した。 ・画地西側に道路照明灯が存する。 ・〔上水道の利用について〕 神奈川県企業庁相模原水道営業所によると、東側隣接地（地番1369番9土地）のための給水管が、本件画地南辺の	

特 記 事 項	地下を経由して引込まれている。本件画地は当該引込管からの分岐管により上水道を利用している。引込管の管理、利用に当たっての取決め、対価支払いの有無等、詳細は不明である。 ・〔下水道（排水）について〕 相模原市下水道施設台帳平面図を見ると、本件画地から下水道管への接続はされていない。相模原市下水道保全課によると、浄化槽を使用していたか、あるいは隣地を経由して排水している可能性も考え得るが、実際の排水方法・経路等について詳細は不明とのことである。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成4年10月10日 新築（登記記載） 平成9年7月頃 増築（家屋公課証明書の記載による）
	経 過 年 数	約32年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼、ジュラク壁 ほか
	天 井	ペイント仕上げ、化粧合板 ほか
	床	C F シート、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:41.31㎡、2階:41.31㎡、延床面積:82.62㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5 D K （附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年9月25日：内部立入調査 建物所有者Aが住居として使用している。	
特 記 事 項	・増築時の確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第H08認建相模000357号 確認年月日：平成8年5月1日 検査済証番号・検査済証発行年月日：記載なし ・解錠のうえ内部立入調査をしたところ、2階居室内で遺体が発見された。2階には異臭が残っていた。執行官の照会に対する警察の回答によると、遺体はBであり、死亡推定時期は令和5年12月頃、死因は不明とのことである。	

特 記 事 項	・ 建物の内外は全体に経年と使用による劣化等が認められた。 ・ 建物内1階は食器棚や陳列棚、什器、備品、段ボール等が殆ど隙間なく置かれていた。2階には多量の家財道具や衣類、ゴミ等があった。目視で確認できない箇所が多かったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（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	117,000	$\frac{85}{100}$	99,500	× 40.33	× 0.90	= 3,610,000
2	117,000	$\frac{85}{100}$	99,500	× 26.53	× 0.90	= 2,380,000
3	117,000	$\frac{85}{100}$	99,500	× 2.46	× 0.90	= 220,000

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：相模原緑-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & \\ 111,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 117,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状、規模、隣地のための上水道引込管が画地内を經由していること、排水経路に不明瞭な点がある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10%と判定した。

② 物件 4 (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)
4	170,000	× 82.62	× 0.05	= 700,000

現価率

- ・ 経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 60%
観察減価率は保守管理の状態、室内の状況、検査済証の発行がないこと等を考慮して査定。
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.60) = 0.05$$

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	3,610,000	× 0.65	法定地上権	= 2,350,000
2	2,380,000	× 0.65	法定地上権	= 1,550,000
3	220,000	× 0.65	法定地上権	= 140,000
合 計				4,040,000

(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	3,610,000	－ 2,350,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 620,000
2	2,380,000	－ 1,550,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 410,000
3	220,000	－ 140,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 40,000
4	700,000	＋ 4,040,000	× 1.0	× 0.7	× 0.7		= 2,320,000
一括価格 (合計)							3,390,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：建物内部で遺体が発見されたこと等による市場性への影響等を考慮して－30%と査定した。

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：相模原緑-19

所 在：相模原市緑区下九沢字榎場 1735 番 5

価 格：111,000 円／m²

位 置：J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅約 3.1 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：108 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 4m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 (1369-3) 2,892,104 円

物件 2 (1369-8) 1,902,492 円

物件 3 (1369-11) 176,409 円

物件 4 1,260,627 円

第7 附属資料の表示

位置図

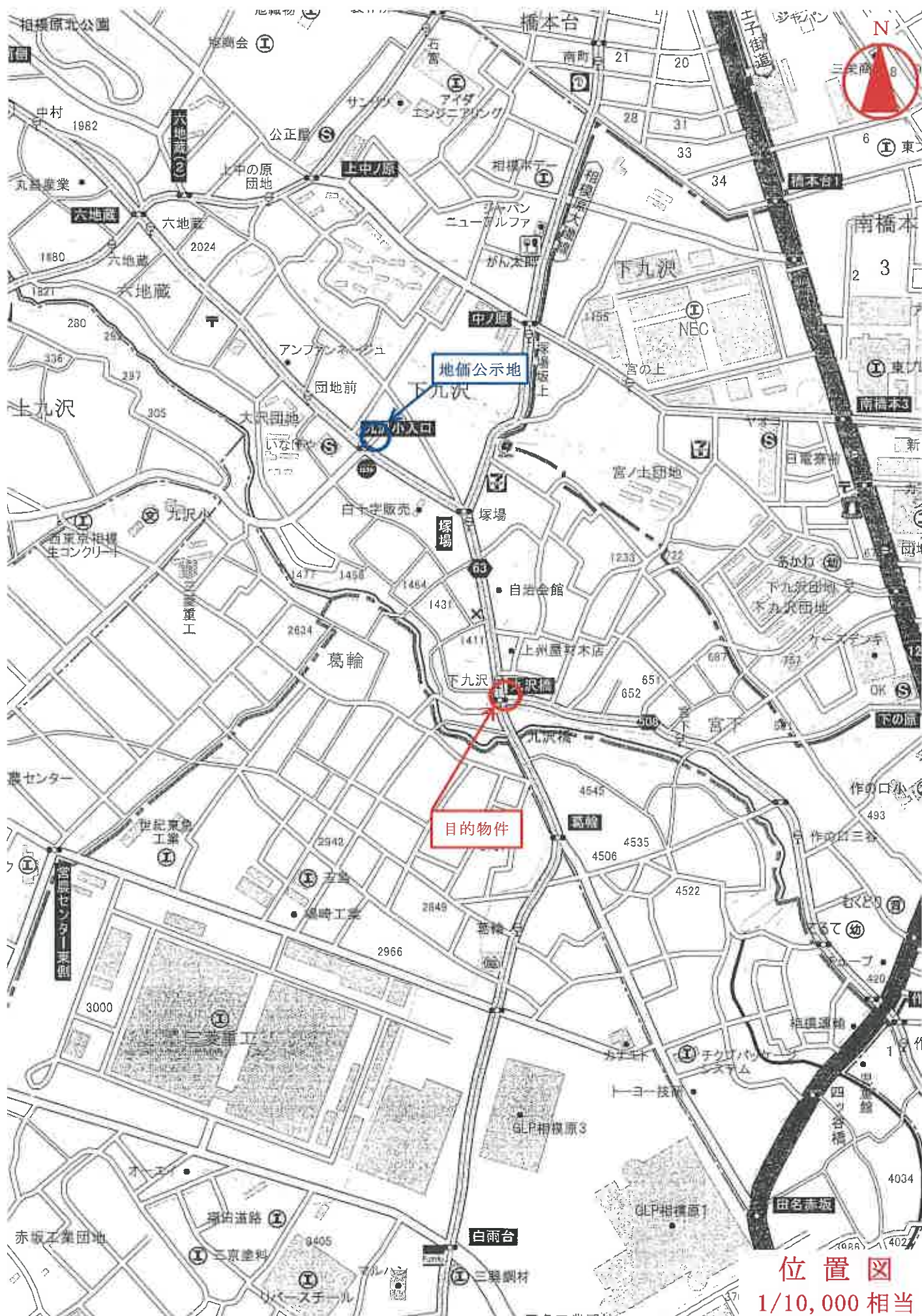
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

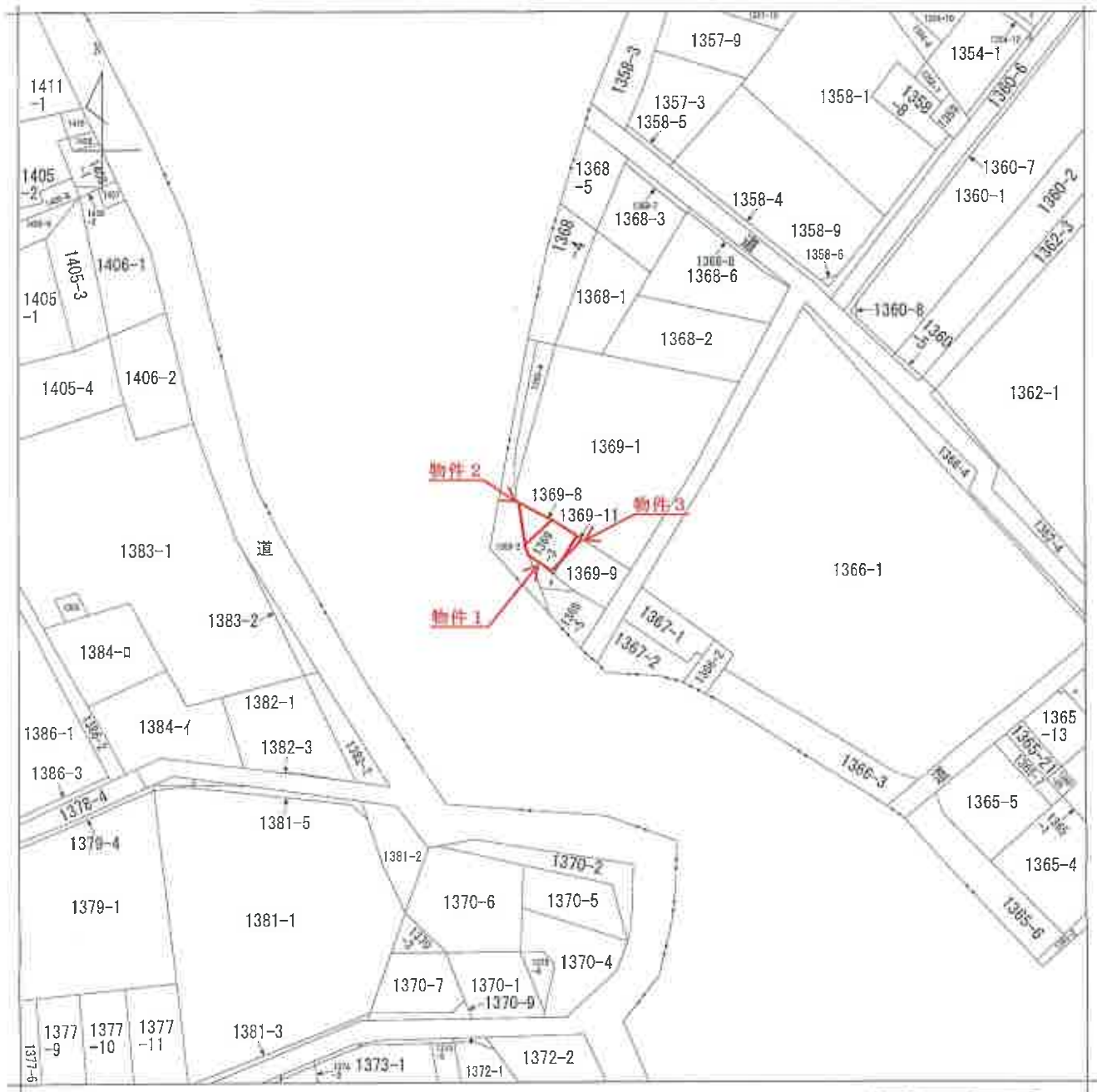
地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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	相模原市緑区下九沢字東内出				地番	1369番3			
出力縮	1/600	精度区分	甲二	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

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成21年6月2日

地積測量図

地番 1369-3-10

土地の所在 相模原市下九沢字東内出

三斜求積表

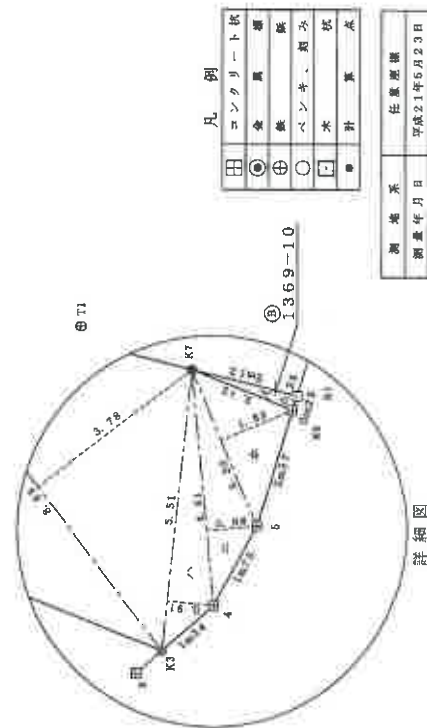
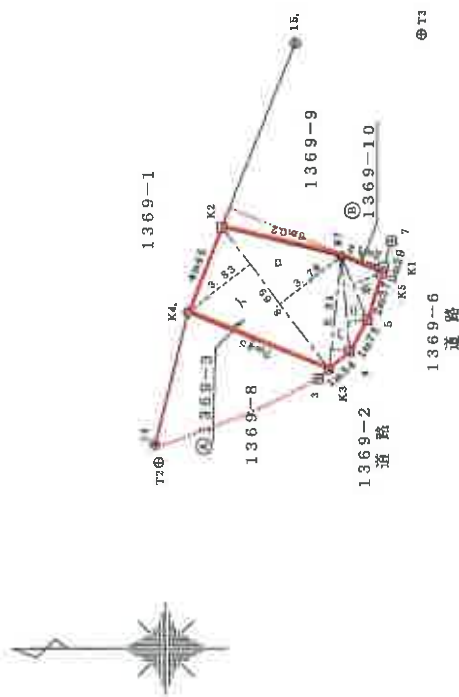
地番 A 1369-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	8.69	3.83	33.2827
ロ	8.69	3.78	32.8482
ハ	5.51	0.91	5.0141
ニ	4.61	0.98	4.5178
ホ	3.30	1.52	5.0160
倍面積			80.6788
倍面積			40.3394
地積			40.33 m ²

地番 B 1369-10			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	2.12	0.29	0.6148
倍面積			0.6148
地積			0.30 m ²

合計 40.64680

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K3	111.932		97.861	
K4	118.850		100.631	
K2	117.192		104.780	
K1	109.285		102.835	
K7	111.346		103.342	
K5	109.372		102.555	
5	110.080		100.292	
4	110.922		98.749	
3	112.438		97.415	
14	120.458		94.200	
15	113.600		113.768	
7	108.887		104.110	
T1	100.000		100.000	
T2	120.278		93.290	
T3	107.463		114.189	



凡例	
田	コンクリート状
●	金網
○	鉄線
○	ペンキ、刷込み
□	木
●	針
●	東
●	北

測量系	測量年月日	測量者
平面	平成21年6月23日	

縮尺 1/250

申請人

作成者

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

282121

53
54
55
56
57
58
59

地積測量區

前 1369-1 後・新聞一・新

地 番 1369-8-1

相模原市下九澤字東内出

地積計算表			
地番	底辺	高さ	積
1369-1	6.62	1.05	6.9510
	6.06	3.23	19.5738
-8	6.38	2.01	12.8238
	7.17	1.30	9.3210
	7.46	0.59	4.4014
			479.1845
			26.5355

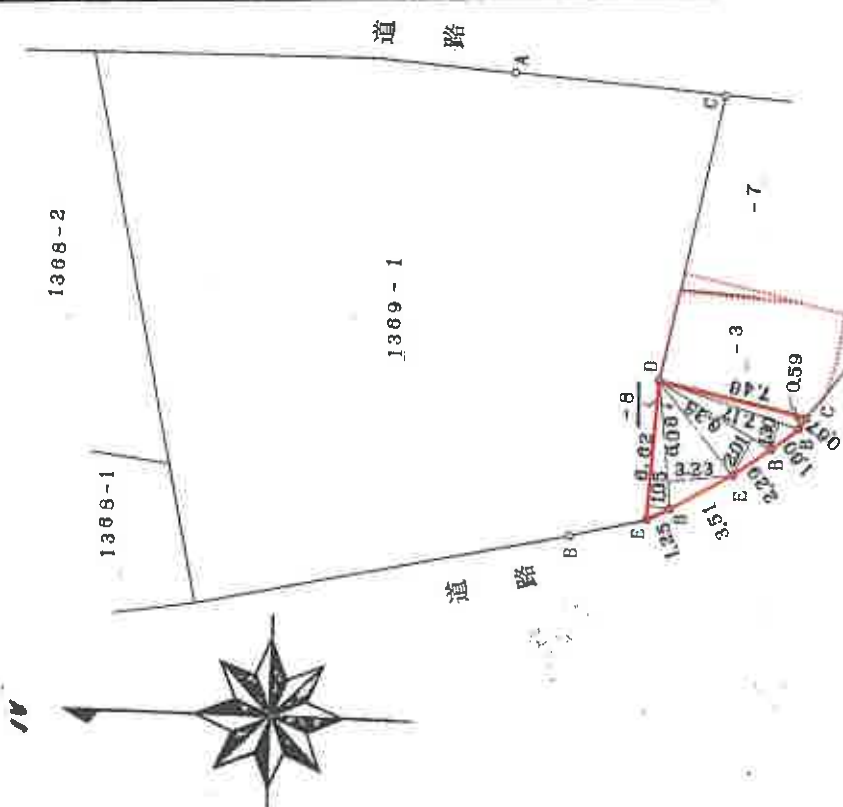
境 界 標 の 内 記	種 類	測 点
市 石 標	No. A	
民 石 標	No. C	
累 石 標	No. B	
累 フォート	No. E	
赤ペンキ	No. D	

1369 - 1	18	505.72	m
- 8		26.5355	m
1369 - 1	新	479.1845	m

(目錄 9)

物件 2 土地

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)



(単位はメートル)

作者

人畜中

箱尺 1/350

地積測量図

地番 1369-9、-11

土地の所在 相模原市下九沢字東内出

三斜求積表

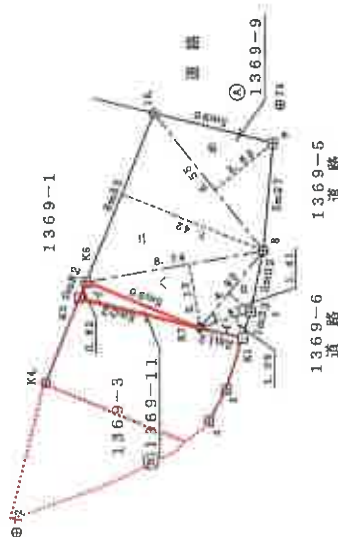
地番 A 1369-9			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	2.57	1.09	2.8013
ロ	4.83	1.41	6.8103
ハ	8.74	3.13	27.3562
ニ	8.85	7.42	65.6570
ホ	8.55	3.63	31.0365
倍面積			133.6713
面積			66.8356
地積			66.83 m ²

地番 B 1369-11			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	6.02	0.82	4.9364
倍面積			4.9364
面積			2.4682
地積			2.46 m ²

合計 69.30385

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K2	117.192		104.780	
K6	116.884		105.550	
K7	111.346		103.342	
K1	109.285		102.835	
7	108.887		104.110	
8	108.276		107.072	
9	107.809		112.328	
15	113.600		113.768	
5	110.080		100.292	
K4	118.850		100.631	
4	110.922		98.749	
T1	100.000		100.000	
T2	120.278		93.290	
T3	107.463		114.189	



凡例	
田	コンクリート舗
●	金網
⊕	鉄
○	ベンキ、刻み
□	水
●	計
●	實
●	点

測地系	任意測機
測量年月日	平成21年6月23日

作成者

申請人

縮尺 1/250

物件3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6年(ケ) 第 54 号

