

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 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 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 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 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, 2	26, 220, 000 20, 976, 000	一括	5, 244, 000	137, 637	36, 701
1	5, 910, 000				
2	20, 310, 000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 1 1 8 番 4 5 7
地 目 宅地
地 積 1 2 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0

2 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 1 1 8 番地 4 5 7
家屋 番号 4 1 1 8 番 4 5 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0. 0 0 平方メートル
2 階 5 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0



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 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】

本件共有者B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 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 1 1 8 番 4 5 7
地 目 宅地
地 積 1 2 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0

2 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 1 1 8 番地 4 5 7
家屋 番号 4 1 1 8 番 4 5 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0. 0 0 平方メートル
2 階 5 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0



令和 6 年(ケ)第 85 号
令和 6 年 12 月 18 日受理
令和 7 年 1 月 28 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

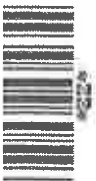
物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 1 1 8 番 4 5 7
地 目 宅地
地 積 1 2 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0

2 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 1 1 8 番地 4 5 7
家屋 番号 4 1 1 8 番 4 5 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0. 0 0 平方メートル
2 階 5 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 5 分の 6 5
共有者 B 持分 7 5 分の 1 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区御園三丁目37番100号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 私は現在、目的物件には住んでいません。 2 妻Bが家族と住んでいます。 妻が使用することについて、契約やお金の授受はありません。 3 目的物件建物にはソーラーシステムとエネファームという省エネシステムが設備されています。これらは最初から建物に設置されていたので、別途購入契約などはしておらず、購入代金も住宅ローンの中に含まれます。
■ C (Bの娘)	1 この家には母Bとその両親など家族で暮らしています。 ペットは犬を1匹飼っています。 住み始めたのは平成27年6月頃です。 2 家の中で喫煙はしていません。 3 入居後に増改築や大きな修繕等はありません。 4 1階のLDKの全体に床暖房の設備があります。 5 使用上の問題点は特にありません。 6 敷地内に自動車が1～2台駐車できます。 7 米軍基地が近いので、飛行機が飛ぶと音が聞こえます。

(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

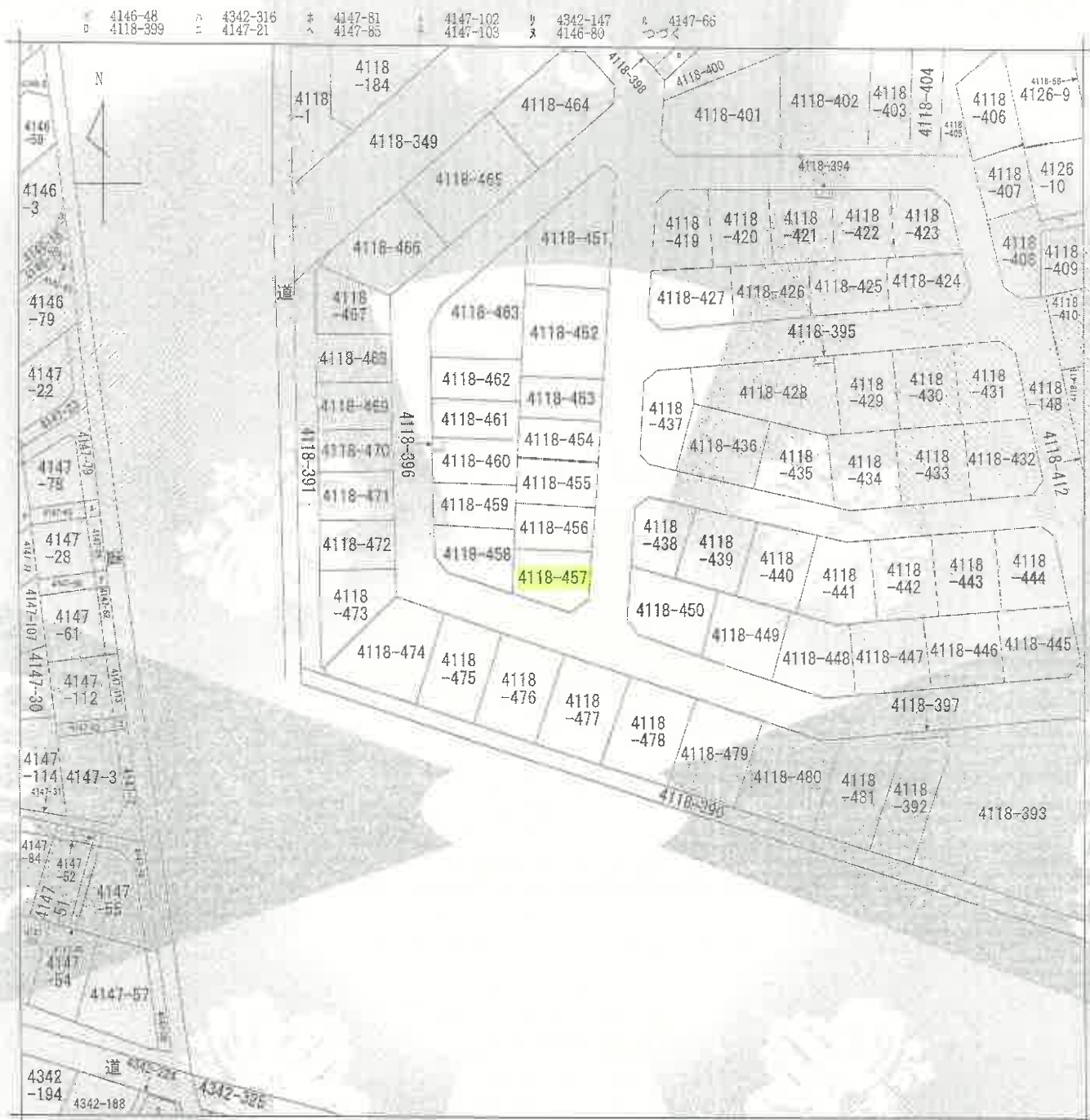
- 1 目的物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件2 建物は、クローゼットの扉に1 か所損傷が確認されたが、ほかに目立った損傷は確認されず、比較的良好的な状況であった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側及び東側が、それぞれ建築基準法第4 2 条1 項1 号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
6年12月23日 (月) 11 : 11 — 11 : 16	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12月23日 (月)	執行官室	Aへ照会書送付 (電話回答あり)
6年12月26日 (木) 15 : 49 — 15 : 55	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
6年12月27日 (金) 15 : 38 — 15 : 56	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1月6日 (月) 11 : 17 — 11 : 27	電話連絡	Aから電話連絡、事情聴取
7年1月23日 (木) 9 : 57 — 10 : 31	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Cから事情聴取
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	相模原市南区御園三丁目			地番	1118番457		
出力縮尺	1/500	精度	図面	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	昭和45年7月			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。

(横浜地方支局相模原支局管轄)

令和6年10月31日

東京法務局台東出張所

登記官



請求番号: 4-1
(1/2)

(6枚目)

登記年月日：平成26年10月21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。
(東京地方支務局相模原支局管轄)
令和6年10月31日 東京法務局台東出張所

登記官

(7枚目)

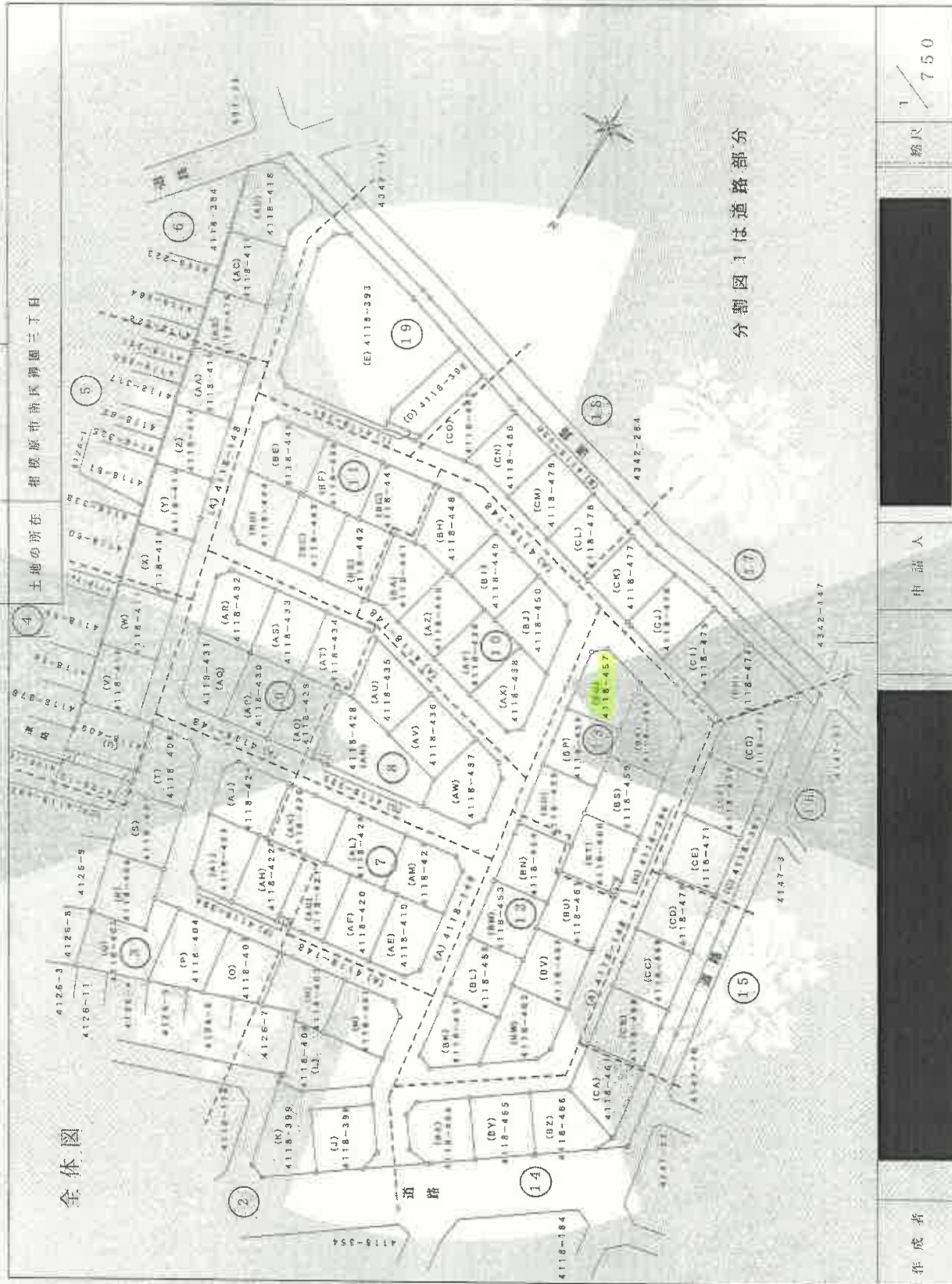
請求番号：4-2

(1/30)

地積測量図

地番 4118-148 390 432

土地の所在 相模原市南区神園三丁目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者

申請人

縮尺 1/750

登記年月日：平成26年10月21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。
(横須賀地方支務局相模原支局管轄)
令和6年10月31日 東京支務局台東出張所

登記書

(8枚目)

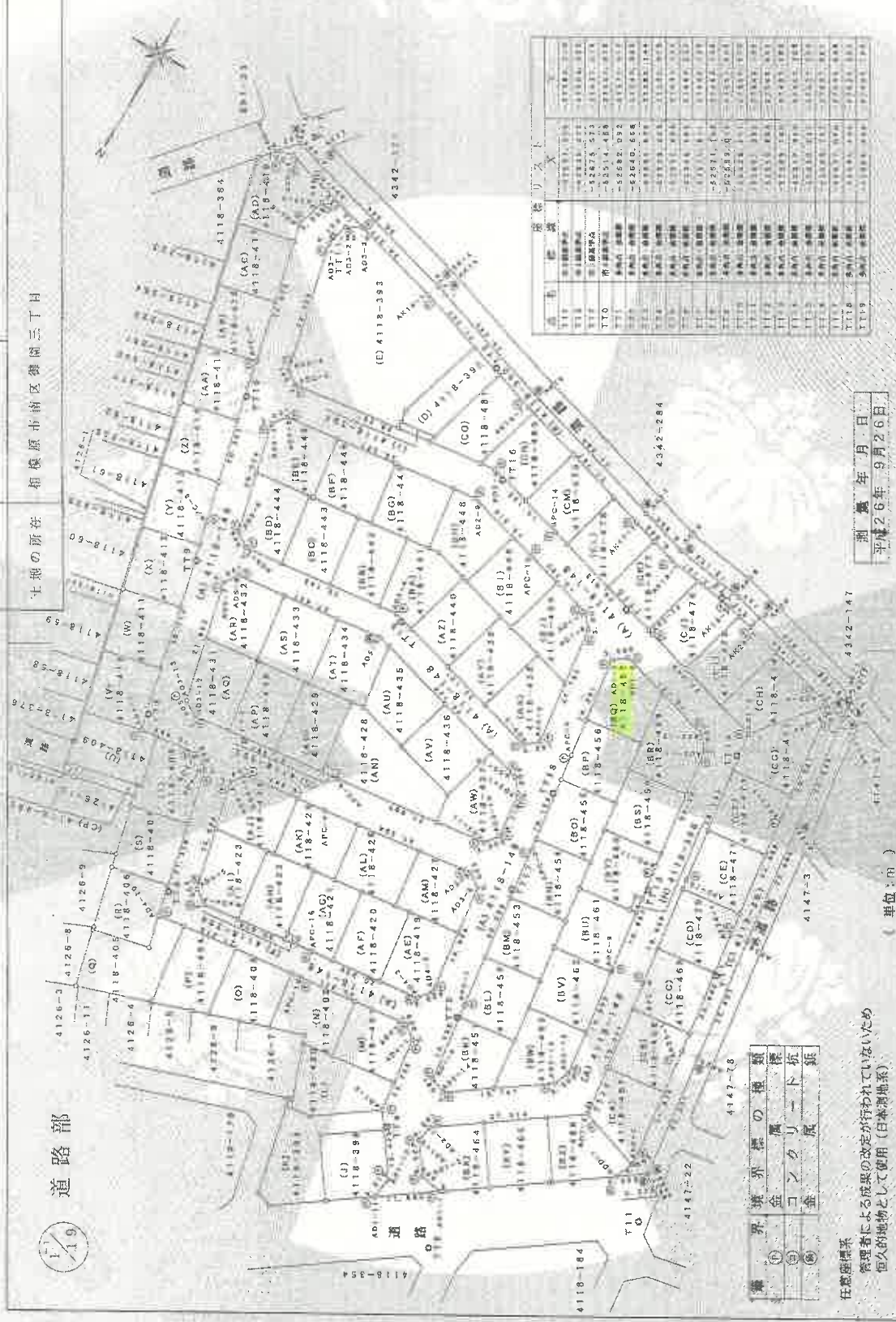
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地番 4118-148-390-482

土地の所在 相模原市南区御園三丁目

道路部



境界標の種別	
①	金コンクリート杭
②	金コンクリート杭
③	金コンクリート杭

任意座標系
管理者による成果の改定が行われていないため
恒久的地物として使用(日本測地系)

地番	面積	用途	備考
4118-148-390-482	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-483	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-484	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-485	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-486	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-487	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-488	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-489	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-490	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-491	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-492	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-493	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-494	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-495	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-496	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-497	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-498	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-499	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-500	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-501	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-502	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-503	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-504	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-505	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-506	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-507	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-508	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-509	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-510	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-511	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-512	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-513	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-514	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-515	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-516	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-517	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-518	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-519	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-520	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-521	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-522	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-523	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-524	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-525	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-526	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-527	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-528	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-529	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-530	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-531	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-532	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-533	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-534	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-535	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-536	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-537	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-538	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-539	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-540	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-541	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-542	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-543	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-544	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-545	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-546	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-547	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-548	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-549	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-550	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-551	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-552	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-553	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-554	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-555	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-556	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-557	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-558	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-559	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-560	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-561	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-562	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-563	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-564	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-565	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-566	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-567	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-568	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-569	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-570	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-571	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-572	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-573	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-574	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-575	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-576	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-577	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-578	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-579	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-580	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-581	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-582	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-583	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-584	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-585	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-586	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-587	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-588	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-589	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-590	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-591	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-592	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-593	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-594	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-595	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-596	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-597	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-598	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-599	11.14㎡	住宅	
4118-148-390-600	11.14㎡	住宅	

縮尺 1/750

申請人

作成者

請求番号：4-2

(2/30)

作成年月日：平成26年10月21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。
(横浜地方裁判所相模原支部管轄)

令和6年10月31日 東京法務局 東京出張所

(9枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

作成者

測量年月日
平成26年9月26日

境界標の種別
① 金 属
② コンクリート杭

任意座標系
管理上による成果の改定が行われていないため
恒久的地物として使用(日本測地系)

座標求積表

地番	点名	X	Y	Yn (Xn-1, Yn-1)	距離
(BU) 4118-396	AG3-1	-52587.278	-37555.444	95015.27320	1.198
	AG3-2	-52587.131	-37554.255	-106203.433140	2.701
	AG3-3	-52584.450	-37554.583	-95013.094990	1.205
	AG3-4	-52584.601	-37555.778	106207.740184	2.598
	AG3-5	-52584.601	-37555.778	6.485374	3.246

地番	点名	X	Y	Yn (Xn-1, Yn-1)	距離
(BO) 4118-455	A57-2	-52587.008	-37533.829	-375270.342045	10.492
	A57-1	-52588.316	-37544.239	287401.149545	6.394
	A62-1	-52594.661	-37543.448	428220.507888	5.100
	A58-1	-52589.722	-37542.817	141160.991920	10.491
	A58-2	-52598.421	-37532.407	-477262.087412	11.503

地番	点名	X	Y	Yn (Xn-1, Yn-1)	距離
(BP) 4118-456	A58-2	-52598.421	-37532.407	-122855.906076	10.491
	A58-1	-52599.722	-37542.817	287127.464416	6.396
	A61-1	-52606.069	-37542.026	428241.890582	5.099
	A59-1	-52611.129	-37541.385	141305.810780	10.489
	A59-2	-52609.833	-37530.986	-305464.695054	6.896

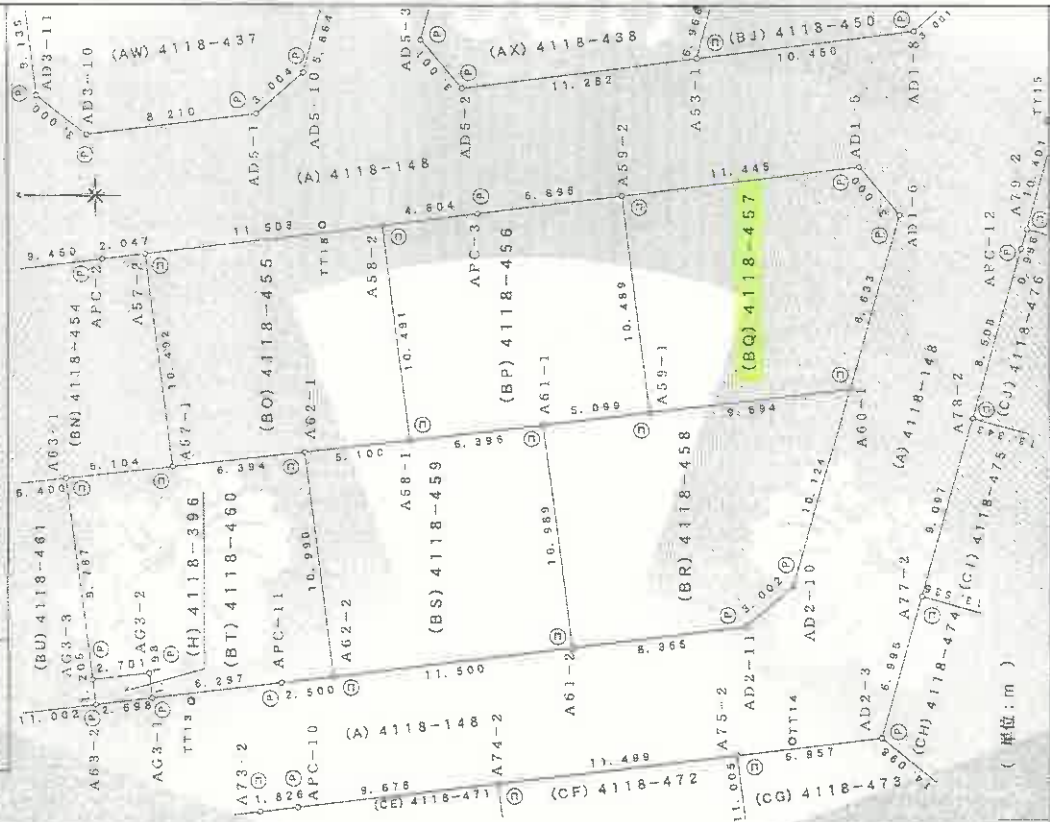
申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 4118-148、-390--482

土地の所在 相模原市南区神原三丁目



登記年月日：平成26年10月21日

（横浜地方法律事務所相模原支局蔵）
令和6年10月31日 東京法律事務所蔵

(10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

4118-148-390-482

土地の所在 相模原市南区御園三丁目

測量成果表

地番	(04) 4118-457	X	Y	$Y_n (\bar{X}_n - \bar{X}_n)$	距離
A55-2	-52609.637	-37530.988	-37759.250	10.459	
A59-1	-52611.129	-37541.395	-37760.016	9.594	
A60-1	-52620.749	-37540.196	-37759.250	8.693	
A61-6	-52623.096	-37531.888	-37759.250	3.006	
A61-5	-52621.100	-37529.571	-37759.250	11.445	
		倍面積		243.005641	
		倍面積		121.5028206	
		倍面積		121.50	m

地番	(BR) 4118-458	X	Y	$Y_n (\bar{X}_n - \bar{X}_n)$	距離
A60-1	-52620.749	-37540.196	-37759.250	9.594	
A59-1	-52611.129	-37541.395	-37760.016	5.089	
A61-1	-52606.069	-37542.026	-37760.016	10.889	
A61-2	-52607.420	-37552.932	-37760.016	8.366	
AD2-11	-52615.722	-37551.897	-37760.016	3.002	
AD2-10	-52617.997	-37549.939	-37760.016	10.124	
		倍面積		271.291356	
		倍面積		135.6456740	
		倍面積		135.64	m

地番	(05) 4118-459	X	Y	$Y_n (\bar{X}_n - \bar{X}_n)$	距離
A61-2	-52607.420	-37552.932	-37760.016	10.959	
A61-1	-52606.069	-37542.026	-37760.016	6.395	
A59-1	-52599.722	-37542.817	-37760.016	5.100	
A62-1	-52594.661	-37543.448	-37760.016	10.950	
A62-2	-52596.008	-37554.355	-37760.016	11.500	
		倍面積		252.725941	
		倍面積		126.3629705	
		倍面積		126.36	m

地番	(07) 4118-460	X	Y	$Y_n (\bar{X}_n - \bar{X}_n)$	距離
A62-2	-52596.008	-37554.355	-37760.016	10.950	
A62-1	-52594.661	-37543.448	-37760.016	6.394	
A57-1	-52586.316	-37544.209	-37760.016	5.104	
A63-1	-52583.251	-37544.870	-37760.016	9.787	
A63-3	-52584.450	-37554.983	-37760.016	2.701	
A63-2	-52587.131	-37554.255	-37760.016	1.188	
A63-1	-52587.278	-37585.444	-37760.016	6.207	
APC-11	-52593.527	-37554.665	-37760.016	2.500	
		倍面積		246.262598	
		倍面積		123.1312990	
		倍面積		123.13	m

作成者

申請人

縮尺

登録年日：平成27年6月24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。
(横浜地方税務局相模原支局管轄)

令和6年10月31日

東京法務局台東出張所

登記官

(11枚目)

建物平面図

家屋番号	4118-457
建物の所在	相模原市南区御園三丁目4118番地457

各階平面図

1 階

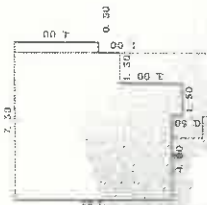


求積表

7.00	×	7.50	=	52.5000
4.00	×	1.50	=	6.0000
3.00	×	0.50	=	1.5000
計				60.0000

床面積 60.00 ㎡

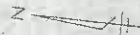
2 階



求積表

5.50	×	7.50	=	41.2500
1.50	×	5.00	=	7.5000
0.50	×	1.00	=	0.5000
1.50	×	0.50	=	0.7500
計				51.0000

床面積 51.00 ㎡



(長縮率)

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

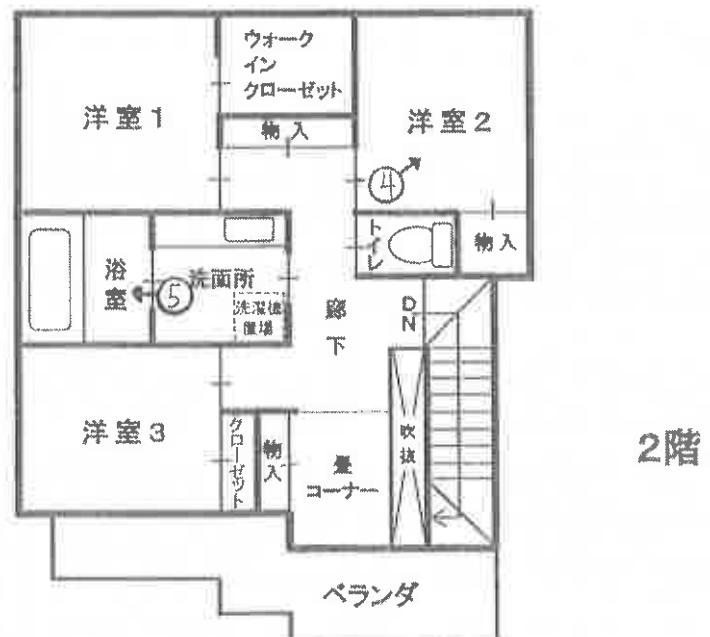
1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：4-3

建物概略間取図

令和6年(ケ)第85号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南東側の状況



②



③



④



(1 4 枚 目)

⑤



(1 5 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 2 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 26,220,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,910,000 円
物 件 2（建物）	金 20,310,000 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) 「相模原市南区御園三丁目37番100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 相模原市南区御園三丁目

地 番 4118番457

地 目 宅地

地 積 121.50平方メートル

共有者 A 持分75分の65

共有者 B 持分75分の10

2 所 在 相模原市南区御園三丁目4118番地457

家屋 番号 4118番457

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 60.00平方メートル

2階 51.50平方メートル

共有者 A 持分75分の65

共有者 B 持分75分の10



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	小田急小田原線「相模大野」駅の西方約2.3km(道路距離)、バス停留所「みゆき台団地」から徒歩約4分に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域
面 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	121.50m ² ほぼ台形 間口(南側)約10.5m、奥行約9.7～13m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に約8.6m接面する。 ・ 東側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に約14.4m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	・ 近傍に米軍基地があり、飛行音が聞こえることがあるとのことである。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年6月22日 新築（登記記載） 約10年（1年未満の端数切り上げ） 約14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 かわらぶき 陶版外壁 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、床暖房（LDK）、太陽光発電システム、エネファーム（下記特記事項参照）ほか
床面積（現況）	1階:60.00㎡、2階:51.50㎡、延床面積:111.50㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK＋ウォーク・イン・クローゼット （附属資料建物概略間取図参照）
品 等	優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年1月23日：内部立入調査 建物共有者Bが住居として使用している。	
特 記 事 項	・ 本件建物新築時の確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第東日本15－01－0474号 確認年月日：平成27年3月3日 検査済証番号：第東日本15－01－0474号 検査済証発行年月日：平成27年6月15日 ・ 本件建物には太陽光発電システムと、エネファーム（都市	

特 記 事 項	ガスを利用して発電する家庭用燃料電池システム)が併せて備えられている。建物共有者Aによると、これらの設備は新築当初から建物に設置されており、別途購入契約などはしておらず、購入代金も住宅ローンに含まれているとのことである。本件では、当該設備について建物の再調達原価にて考慮した。 ・室内で犬を1匹飼育している。 ・クローゼット扉に1箇所損傷があったが、その他に目立った損傷は見られなかった。
---------	--

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	203,000	103 100	209,000	× 121.50	×0.95	= 24,120,000

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。

地価調査地：相模原南(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 179,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 203,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7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：地価調査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、形状等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を5%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	230,000	× 111.50	× 0.52	= 13,340,000

現価率

- ・ 経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.52
 \end{aligned}$$

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	24,120,000	×	0.65 法定地上権	= 15,680,000

(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	24,120,000	- 15,680,000	×	×	×		= 5,910,000
2	13,340,000	+ 15,680,000	×	×	×		= 20,310,000
一括価格(合計)							26,220,000

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. 地価調査価格：相模原南(県)－3

所 在：相模原市南区御園4丁目4341番138

「相模原市南区御園4-6-12」

価 格：179,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約2.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m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100%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 14,416,704円

物件2 7,428,569円

第7 附属資料の表示

位置図

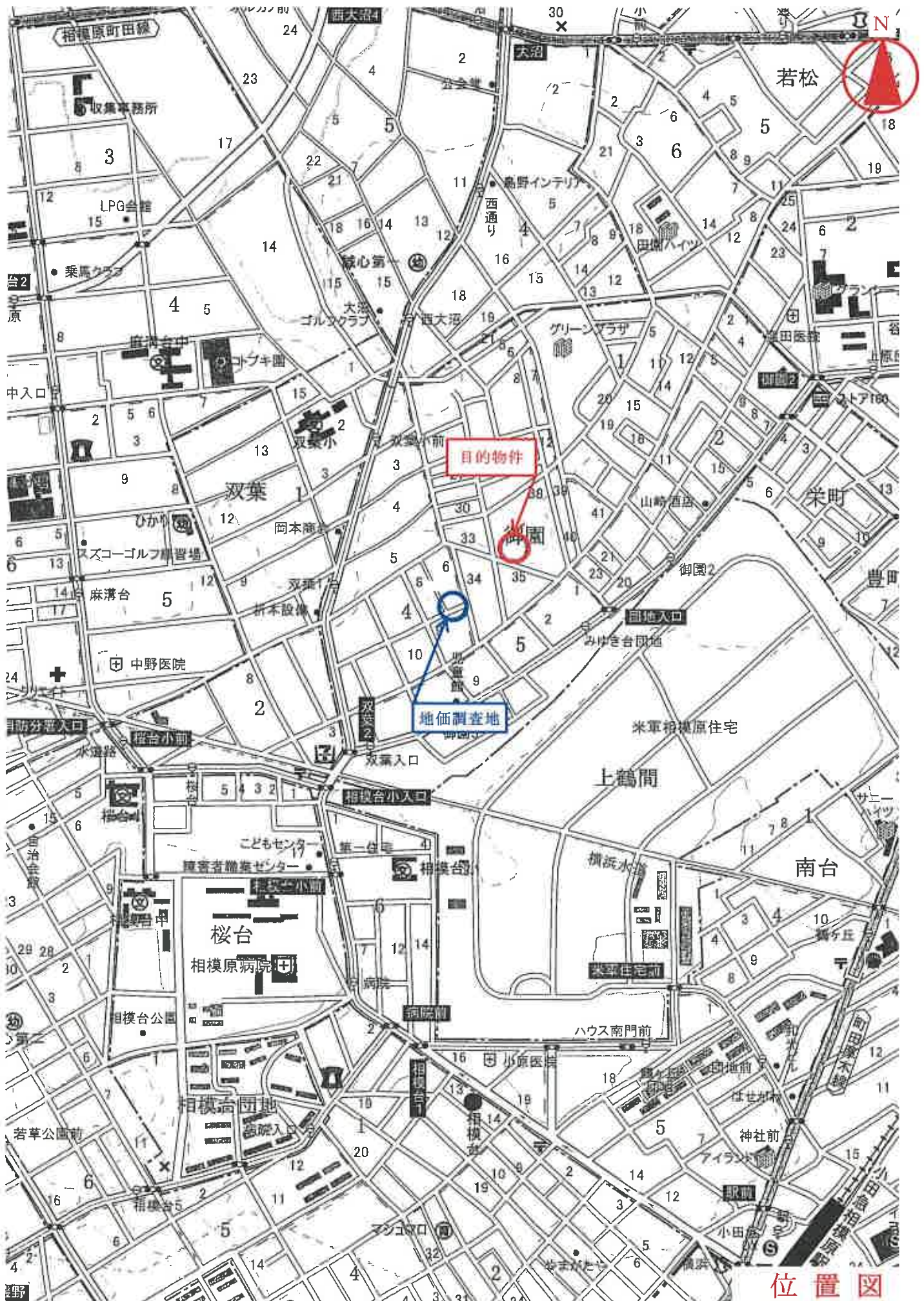
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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

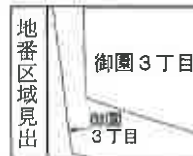


位置図

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。



請求部	所在	相模原市南区御園三丁目				地番	4118番457			
出力縮	1/600	精度		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	昭和45年7月				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26年10月21日

地積測量図

地番 4118-148-390-482

土地の所在 相模原市南区御園三丁目

座標求積表

地番	(BU) 4118-396	X	Y	$X_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
AG3-1	-52587.278	-37555.444	95015.27320	1.198	
AG3-2	-52587.131	-37554.255	-106203.43145	2.701	
AG3-3	-52584.450	-37554.583	-95013.09490	1.205	
AG3-2	-52584.601	-37555.778	106207.740184	2.698	
			倍面積	6.485374	
			面地積	3.2426870	
			面地	3.24	m ²

地番	(BO) 4118-455	X	Y	$X_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
AS7-2	-52587.008	-37533.829	-379279.342045	10.492	
AS7-1	-52589.316	-37544.239	287401.149545	5.394	
AS2-1	-52594.601	-37543.445	428220.567888	5.100	
AS3-1	-52595.722	-37542.617	141160.991920	10.481	
AS8-2	-52588.421	-37532.407	-477262.087412	11.503	
			倍面積	241.279896	
			面地積	120.6399490	
			面地	120.63	m ²

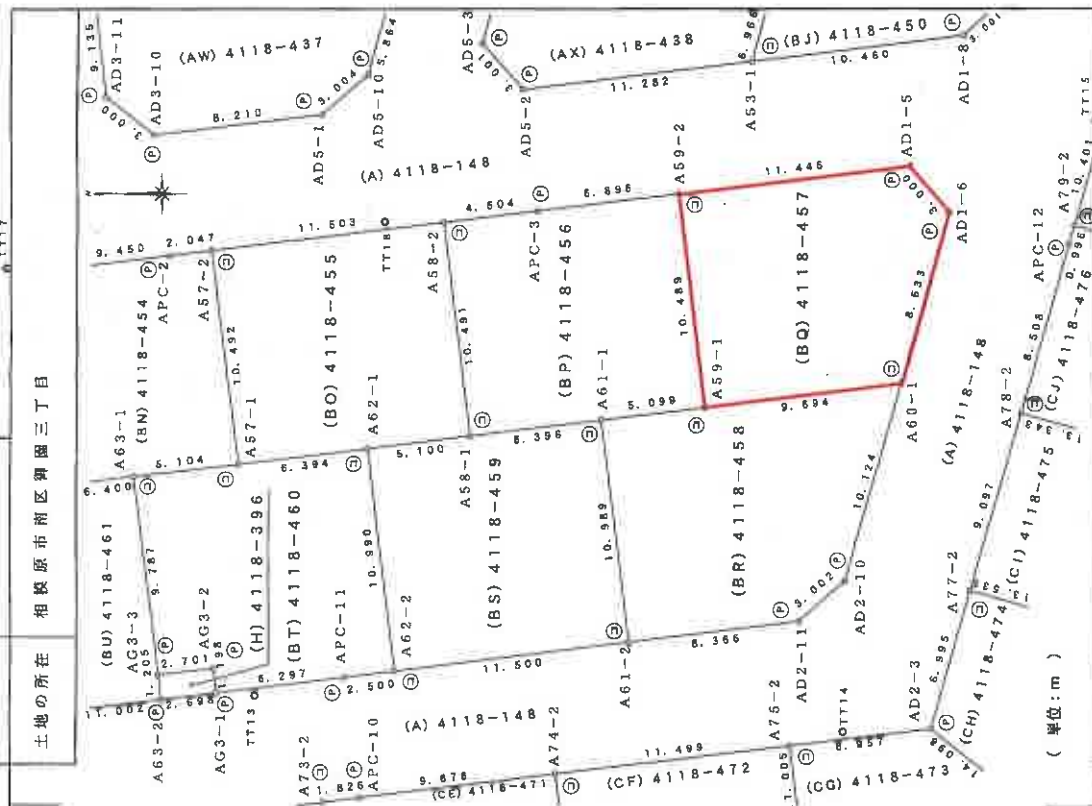
地番	(BP) 4118-456	X	Y	$X_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
AS8-2	-52598.421	-37532.407	-122655.906076	10.491	
AS8-1	-52599.722	-37542.817	287127.464416	6.396	
AS1-1	-52606.069	-37542.026	428241.890592	5.089	
AS9-1	-52611.128	-37541.395	141305.810780	10.489	
AS9-2	-52609.833	-37530.986	-306464.695054	6.895	
APC-3	-52602.990	-37531.839	-428313.332556	4.604	
			倍面積	241.229392	
			面地積	120.6146980	
			面地	120.61	m ²

測量年月日
平成26年 9月26日

任意座標系

管理系による成果の改定が行われていないため
恒久的地物として使用（日本測地系）

境界線の種類	種類
境界線	境界線
コンクリート杭	コンクリート杭



(単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成26年10月21日

地積測量図

地番 4118-148-390~482

土地の所在 相模原市南区御園三丁目

座標求積表

地番	(BQ) 4118-457	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
A58-2	-52609.833	-37530.986	-37759.250146	10.489	
A59-1	-52611.129	-37541.395	409801.867820	9.894	
A60-1	-52620.749	-37540.198	443243.525532	8.632	
AD1-6	-52623.096	-37531.888	16551.562608	3.000	
AD1-5	-52621.190	-37529.571	-437754.700173	11.445	
			倍面積	243.005641	
			倍面積	121.5028205	
			倍面積	121.50	m ²

地番	(BR) 4118-458	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
A60-1	-52620.749	-37540.198	-257826.066128	9.854	
A59-1	-52611.129	-37541.395	-551107.676600	5.039	
A61-1	-52606.069	-37542.026	-139243.374434	10.989	
A61-2	-52607.420	-37552.932	362498.452536	8.366	
AD2-11	-52616.722	-37551.897	397186.414569	3.002	
AD2-10	-52617.397	-37549.939	188703.543353	10.124	
			倍面積	271.291356	
			倍面積	135.6456780	
			倍面積	135.64	m ²

地番	(BS) 4118-459	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
A61-2	-52601.420	-37552.932	377820.048852	10.389	
A61-1	-52606.069	-37542.026	-288998.516148	6.336	
A59-1	-52593.722	-37542.817	-428288.456330	5.100	
A62-1	-52594.661	-37543.418	-138436.385872	10.390	
A62-2	-52596.008	-37554.355	478156.015445	11.500	
			倍面積	252.725941	
			倍面積	126.3629705	
			倍面積	126.36	m ²

地番	(BT) 4118-460	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_n)$	距離
A62-2	-52596.008	-37554.355	42586.636570	10.390	
A62-1	-52594.661	-37543.418	-288784.202016	6.384	
A57-1	-52588.316	-37544.239	-428379.766990	5.104	
A63-1	-52583.257	-37544.870	-145148.467420	9.787	
AG3-3	-52584.450	-37554.583	145711.782640	2.701	
AG3-2	-52587.131	-37554.255	106203.433140	1.198	
AG3-1	-52587.278	-37535.444	240204.619624	6.297	
APC-11	-52583.527	-37554.665	327852.225450	2.500	
			倍面積	246.262598	
			倍面積	123.1312990	
			倍面積	123.13	m ²

作成者

申請人

縮尺

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成27年6月24日

各階平面図

建物平面図

家屋番号 4118-457

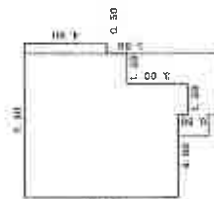
建物の所在 相模原市南区御園三丁目4118番地457

1 階

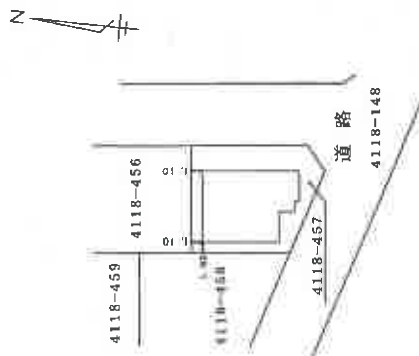


床面積 60.00 ㎡

2 階



床面積 51.50 ㎡



(長源縮)

作成者

縮尺 1/250

申請人

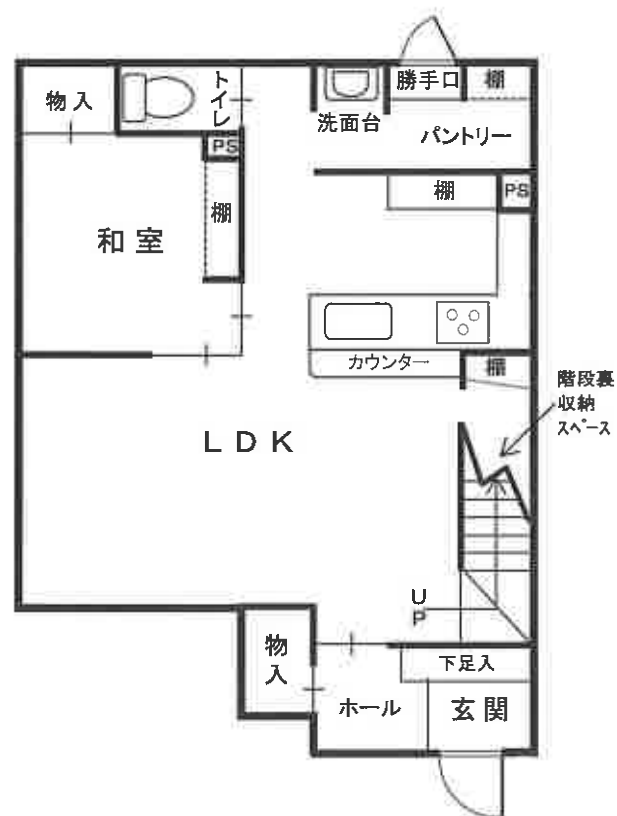
縮尺 1/500

物件2建物

(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 85 号



1階



2階