

## 期 間 入 札 の 公 告

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 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 9 月 3 日から<br>令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |                                                 |
| 開札期日                                                                                                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所相模原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 50 分<br>横浜地方裁判所相模原支部執行係  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                       | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 3 時 00 分まで                                                             |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 8 月 20 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。 |                                                                                                                             |                                                 |



\*213\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 17, 190, 000<br>13, 752, 000 | 一括       | 3, 438, 000 | 211, 609 | 53, 660  |
| 1    | 4, 590, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 12, 600, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          | </          |          |          |



物件目録

- (現況)



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 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】

なし

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 B01 号室

賃借人 A

期 限 令和 6 年 2 月 1 日から令和 9 年 1 月 31 日まで

賃 料 月額 75,000 円

敷 金 270,000 円

特 約 更新料 1 か月分

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に  
対抗できない。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 101 号室】

株式会社東洋ランドリーが占有している。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 2, 201 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 2, 202 号室】

本件所有者 D が占有している。

【物件番号 2, 301 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か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2，302号室】

F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。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市中央区千代田四丁目  
 地 番 5077番18  
 地 目 宅地  
 地 積 132.29平方メートル
  
- 2 所 在 相模原市中央区千代田四丁目5077番地18  
 家屋 番号 5077番18  
 種 類 共同住宅 事務所  
 構 造 鉄骨造ルーフィング葺地下1階付3階建  
 床 面 積 1階 65.00平方メートル  
           2階 61.78平方メートル  
           3階 61.78平方メートル  
           地下1階 65.00平方メートル  
 (現況)  
 種 類 共同住宅, 事務所, 店舗



令和 6 年(ケ)第 92 号  
令和 7 年 2 月 17 日受理  
令和 7 年 4 月 25 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 相模原市中央区千代田四丁目
- 地 番 5 0 7 7 番 1 8
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 2. 2 9 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区千代田四丁目 5 0 7 7 番地 1 8
- 家屋 番号 5 0 7 7 番 1 8
- 種 類 共同住宅 事務所
- 構 造 鉄骨造ルーフィング葺地下 1 階付 3 階建
- 床 面 積 1 階 6 5. 0 0 平方メートル  
2 階 6 1. 7 8 平方メートル  
3 階 6 1. 7 8 平方メートル  
地下 1 階 6 5. 0 0 平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 住居表示           | 相模原市中央区千代田四丁目1番5号                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> （物件）                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：共同住宅、事務所、店舗<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                 |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居、店舗、事務所等として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年（）第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |

(3枚目) (2枚目は欠番)

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                         |                                                                                                                                                               |                                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                             |                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br><br>占有者                                                                         | 占有<br>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<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
|           |                                                                                         |                                                                                                                                                               | 現在の契約                            | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                | 敷金等                                                                                                                                                         |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> B01号室<br>A           | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H12・8・1<br>自R6・2・1<br>至R9・1・31   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>75,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>270,000円 | 占有開始時期は水道契約の開始期間から特定。    |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>株式会社東洋ランドリー | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R2・11・28<br>自R6・2・1<br>至R9・1・31  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>75,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 占有開始時期はB陳述により法人登記から特定。   |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>C           | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H26・12・2<br>自R5・12・6<br>至R7・12・5 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>33,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 占有開始時期はCの住民登録から特定。       |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>D           | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .            | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                          |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>E           | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R3・8・4<br>自 . .<br>至 . .         | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>50,000円  | 占有開始時期はEの住民登録から特定。       |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302<br>F             | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H29・7・1<br>自R6・2・1<br>至R9・1・31   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>50,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 占有開始時期はFの住民登録から特定。       |

※ 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<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>■ A<br/>(B01号室賃借人)</p>    | <p>1 この店舗は25年位前から借りて、飲食店として使用しています。</p> <p>2 契約書は、最初の契約書は見当たらず、令和6年に更新したものがあつたので写しを提出します。</p> <p>3 借りてすぐ、営業を始めるに当たり、壁、天井に防音対策を実施しました。</p> <p>4 3年くらい前に、換気扇、トイレ、壁紙の改修をしました。</p> <p>5 昨年7月頃、排水のつまりがあり修理しました。</p> <p>6 強風の日に大雨が降ると、店舗の一部やトイレの前など漏水が生じることもあります。</p>                                                                       |
| <p>■ B<br/>(101号室賃借人代表者)</p> | <p>1 私は、近隣でクリーニング店を経営しています。この居室は、事務所及び従業員の休憩場所として使用しています。</p> <p>2 契約書は、最初の契約書は見当たらず、令和6年に更新したものの写しを提出します。</p> <p>3 賃借を開始した時期については、私が経営するクリーニング店の代表取締役任に就任した頃だと記憶しています。法人登記を見ていただければわかると思います。</p> <p>4 入居時、クロスを交換しました。</p> <p>5 不具合としては壁からの漏水があります。窓やエアコンの取り付け部分など3か所に漏水が見られます。</p> <p>ほかに、漏水が原因と思われる壁紙の剥離があり、梅雨の時期はカビの臭いが気になります。</p> |
| <p>■ C<br/>(201号室賃借人)</p>    | <p>1 この部屋には私1人で暮らしています。ペットは飼っていません。</p> <p>2 手元にある契約書の写しを提出します。</p> <p>3 目立った損傷はありませんが、窓の辺りの雨漏りがあるほか、床面が水でぬれたこともあり、おそらく上階からの水漏れが原因と思われます。</p>                                                                                                                                                                                         |
| <p>■ D<br/>(債務者兼所有者)</p>     | <p>1 私は、最近まで202号室に住んでいましたが、転居しました。</p> <p>2 各居室との契約関係について回答します。</p> <p>管理について、不動産会社に依頼していたこともありましたが、現在は各賃借人との家賃の受領など、私が直接行っています。</p> <p>契約書について、最初の契約書はありません。</p> <p>途中で作成した契約書は、あるものについて写しを提出します。</p>                                                                                                                                |

(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<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                              | <p>賃借人から管理費や共益費は徴収していません。</p> <p>敷金については、お渡しした書類の中にある一覧表記載のとおりB01号室の飲食店と301号室からは受領しています。</p> <p>3 301号室についてお答えします。</p> <p>契約書は作成しておらず、口頭での約束で入居しました。</p> <p>当初、姉妹2人で入居され、最初は妹のG名義で約束して入居しましたが、途中で妹Gさんが退去して現在はお姉さんのEさんが住んでいます。</p> <p>妹Gさんが退去した後も、再度契約手続きの書面は作成しておらず、そのまま賃料を受領して賃貸しています。</p> <p>4 提出した302号室の「念書」という書面は、302号室に契約書の記入をお願いしても記載してもらえなかったため、自分で作成して持っているものです。</p> <p>5 賃料はB01号室のみ当月分当月払いで、その他は翌月分を前月に徴収しています。賃料の支払方法は202号室のポストの中に入れてもらい、受領書に押印して返す方法です。</p> |
| <p>■ E<br/>(301号室賃借人)</p>    | <p>1 この部屋は以前、私の妹が借りていましたが、現在は私が借りています。</p> <p>2 契約関係の書類はないので、回答書を送ります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>■ H<br/>(302号室賃借人の家族)</p> | <p>1 この部屋には、私、賃借人である娘Fら家族で暮らしています。</p> <p>ペットはハムスターを1匹飼っています。</p> <p>2 契約に関する書類はないと思いますが、だいたい6年位前から住んでいると記憶しています。</p> <p>3 使用上の問題点は特にありません。</p> <p>4 301号室は知人が住んでいます。本日は不在で、立入調査の立会を頼まれていたので、私が代わりに立ち会います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |

(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、経年劣化が見られるほか、占有者らの陳述から漏水が複数箇所発生しているものと思われる。
- 3 賃借人の賃貸借状況について
  - (1) いずれも最初の契約書は存しないため、占有開始時期については占有者の陳述、水道の使用開始時期、法人登記及び住民票などから特定した。
  - (2) 最新の契約書について、確認できない居室があった。
  - (3) 敷金について、D陳述によれば、B01号室及び301号室のみ受領し、その他は敷金の設定がない。
  - (4) 301号室は、最初の契約当事者Gは退去し、姉Eが引き続き占有している。  
最初から契約書の作成はなく口約束での入居であるが、使用開始時からEG両名の居住が承諾されており、Gの退去により契約の変更等はなかったと考えられるので、占有開始時期はEの住民登録の時期と同一であると思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第42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。

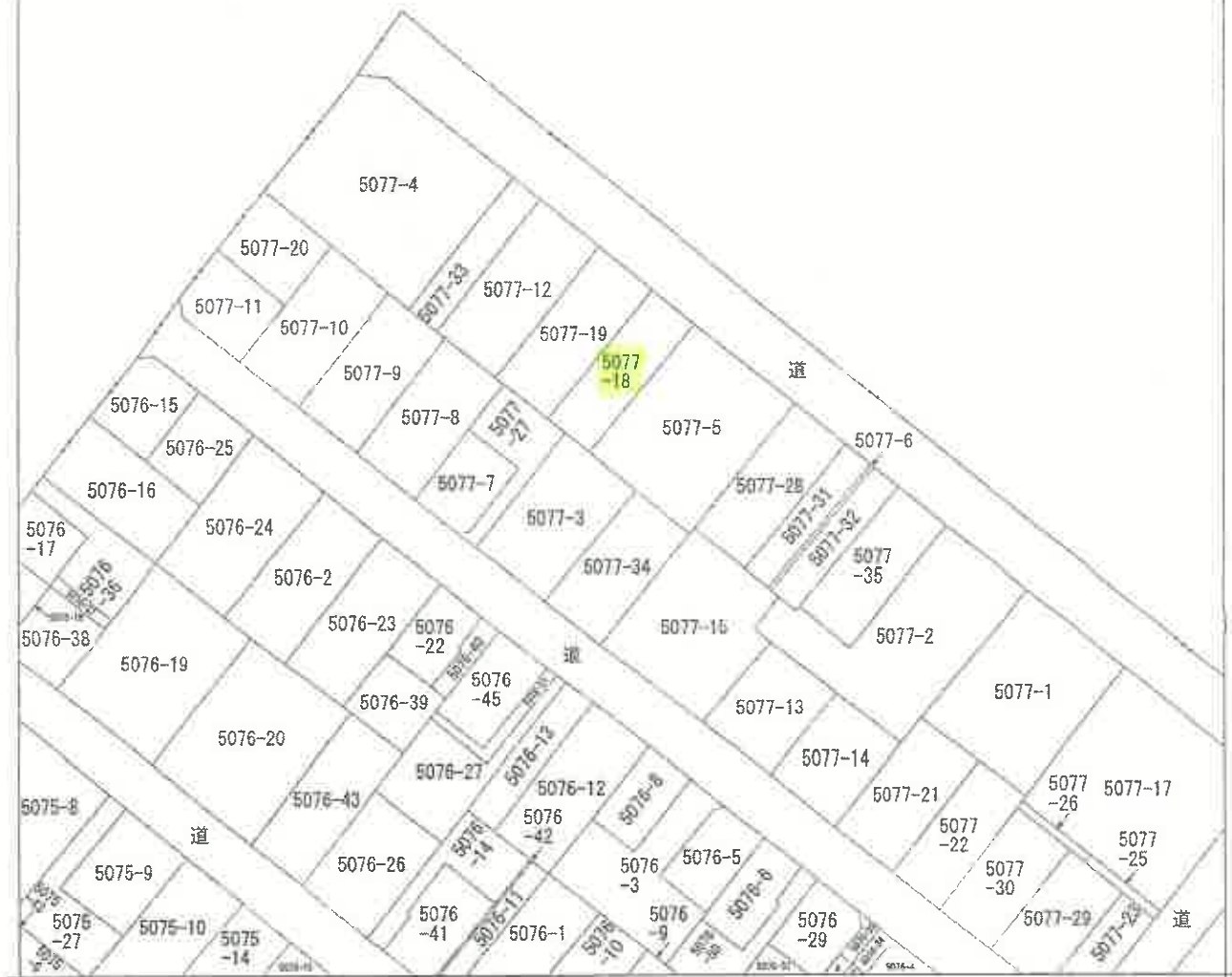
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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                             |
| 7年2月20日 (木)<br>9 : 46 — 9 : 53                                                                                      | 物件所在地                  | 外観調査、写真撮影、債務者兼所有者D方不在のため事務連絡差し置き        |
| 7年2月25日 (火)<br>9 : 26 — 9 : 36                                                                                      | 電話連絡                   | Dから電話連絡、事情聴取                            |
| 7年2月28日 (金)<br>10 : 36 — 11 : 06                                                                                    | 物件所在地                  | 現況調査実施について、各戸に説明又は事務連絡を差し置き             |
| 7年3月8日 (土)<br>9 : 55 — 11 : 56                                                                                      | 物件所在地                  | 評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、占有者らから事情聴取         |
| 7年3月14日 (金)<br>16 : 15 — 16 : 25<br>16 : 35 — 16 : 45                                                               | 横浜地方法務局相模原支局<br>相模原市役所 | 履歴事項全部証明書交付申請・受領<br>住民票交付請求・受領 (一部該当なし) |
| 7年3月17日 (月)<br>12 : 20 — 12 : 25                                                                                    | 執行官室<br>電話連絡           | 電力会社へ照会書発送 (回答あり)<br>Dから電話で事情聴取         |
| 7年4月1日 (火)                                                                                                          | 執行官室                   | 水道局へ照会書発送 (回答あり)                        |
| 7年4月14日 (月)                                                                                                         | 物件所在地                  | 占有者Eと面談、事情聴取及び回答書の送付依頼 (送付あり)           |
| 7年4月18日 (金)<br>11 : 30 — 11 : 35                                                                                    | 相模原市役所                 | 住民票交付申請・受領                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日</p> <p>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。</p> |                        |                                         |

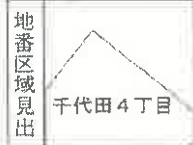
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 5076-32  
2 5076-33



(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確保付けられるまでの間、これに代わるものとして確保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    | 相模原市中央区千代田四丁目 |  |           |  | 地番 | 5077番18  |      |    |           |
| 出力縮尺  | 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。

(横浜地方務局相模原支局管轄)

令和6年11月25日

東京法務局

地図整理番号：M81189

登記官

(1/1)



次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和47年4月17日

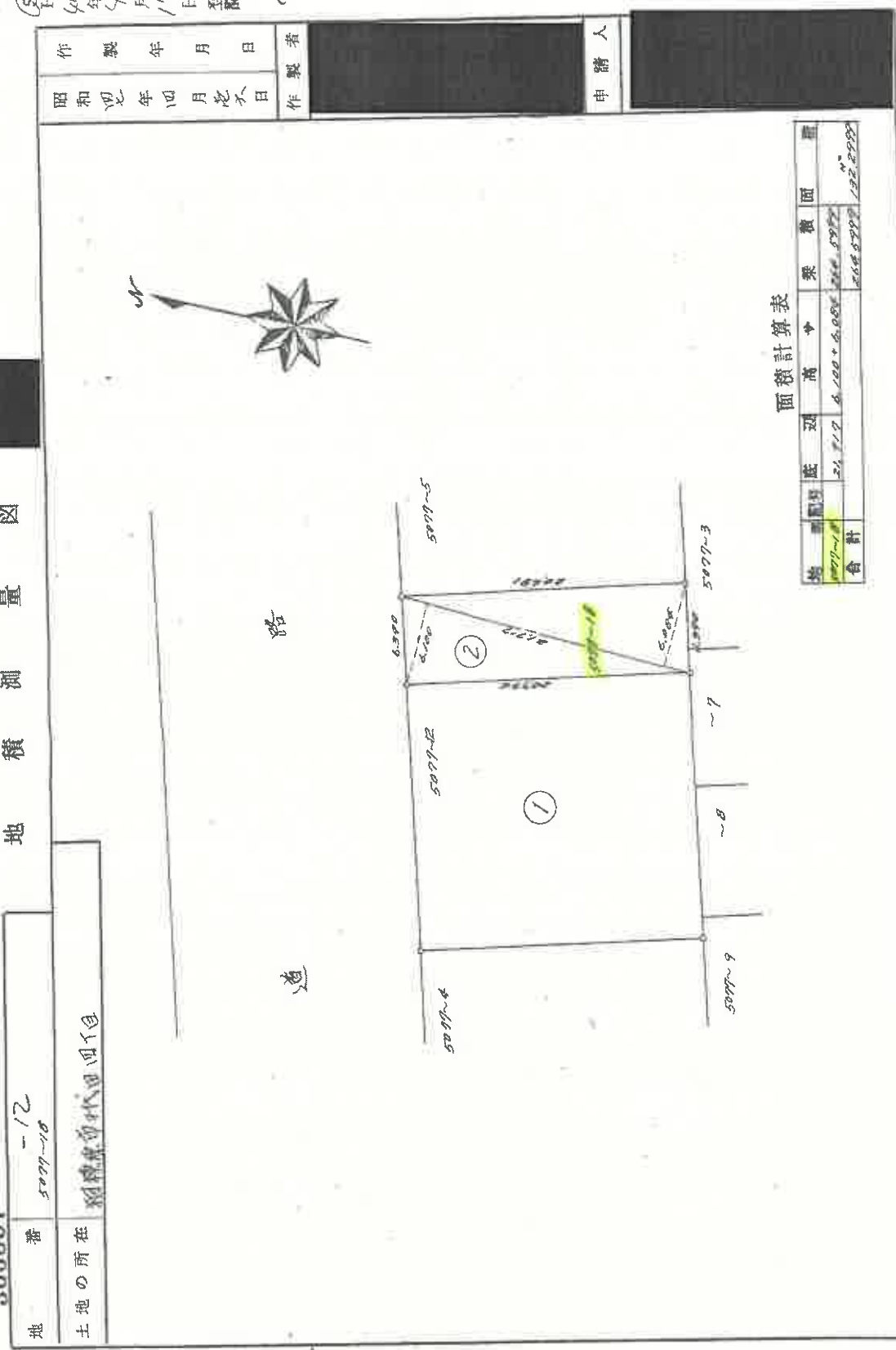
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方支務局相模原支局管轄)  
令和6年11月25日 東京法務局

(10枚目)

登記証

36355777-12後・新同一・新

地 積 測 量 図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成2年3月2日

次に図面に關する變更内容を示す。

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11月25日 東京支務局

登記官

(11枚目)

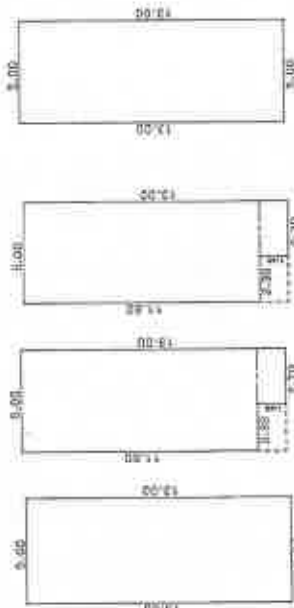
151307

各階平面図

家屋番号 5077 巻18

建物の所在 相模原市平代田4丁目5077番地4号

1 階 2 階 3 階 地下 1 階



|     |     |                |                      |
|-----|-----|----------------|----------------------|
| 1 階 | 求積表 | 13.00 x 5.00 = | 65.0000              |
|     | 床面積 |                | 65.00 m <sup>2</sup> |

|     |      |                |         |
|-----|------|----------------|---------|
| 2 階 | 求積表  | 11.40 x 2.70 = | 3.0780  |
|     | 計    | 11.60 x 2.70 = | 3.1320  |
|     | 合床面積 |                | 61.7800 |

|     |      |                |         |
|-----|------|----------------|---------|
| 3 階 | 求積表  | 11.40 x 2.70 = | 3.0780  |
|     | 計    | 11.60 x 2.70 = | 3.1320  |
|     | 合床面積 |                | 61.7800 |

(日割縮尺)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

道路



5077-18

5077-19

5077-5

5077-27

5077-3

地下1階  
求積表  
13.00 x 5.00 = 65.0000  
床面積 65.00 m<sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

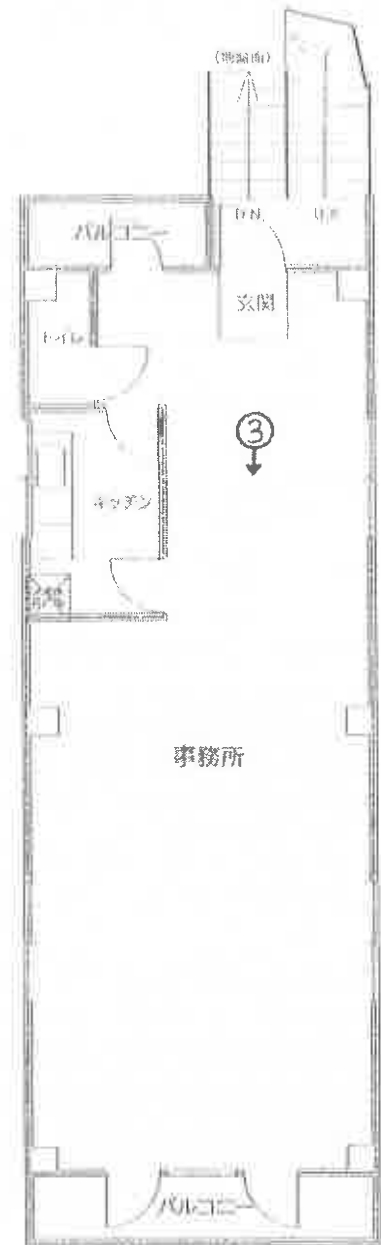
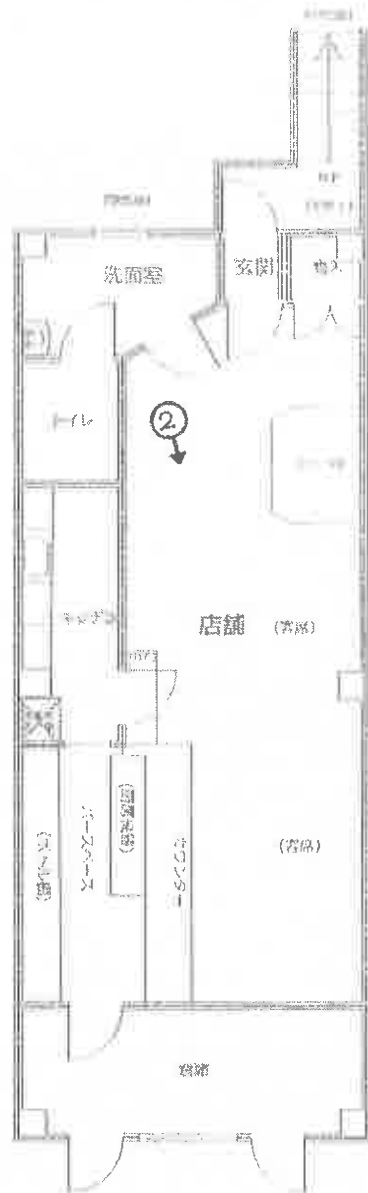
(日本土地家屋調査士会連合会所属)

地図整理番号：481191

(1/2)

地下1階

1階



←○は写真撮影位置・方向



注：本図は、概略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6年(ケ)第92号

2 階

3 階



←○は写真撮影位置・方向



注：本図は、概略の間取りをあらわしたものであり、窓等の欄干部・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6年(ケ)第92号

① 目的物件北東側の状況



②



( 1 4 枚目 )

③



④



( 1 5 枚 目 )

⑤



⑥



( 1 6 枚目 )

令和 6 年（ケ）第 9 2 号

令和 7 年 3 月 8 日 現地調査

令和 7 年 4 月 2 8 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17,190,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物 件 1 (土地)   | 金4,590,000円  |
| 物 件 2 (建物)   | 金12,600,000円 |

- ① 一括価格は、物件1及び物件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<br>番 号 | 登 記          | 現 況                                          |
|------------|--------------|----------------------------------------------|
| 1          | 次頁物件目録記載のとおり |                                              |
| 2          |              | 住居表示：相模原市中央区千代田四丁目<br>1番5号<br>種類：店舗、事務所、共同住宅 |
| 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   | 相模原市中央区千代田四丁目                                                          |
|   | 地 番   | 5077番18                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                     |
|   | 地 積   | 132.29平方メートル                                                           |
| 2 | 所 在   | 相模原市中央区千代田四丁目5077番地18                                                  |
|   | 家屋 番号 | 5077番18                                                                |
|   | 種 類   | 共同住宅 事務所                                                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造ルーフィング葺地下1階付3階建                                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 65.00平方メートル<br>2階 61.78平方メートル<br>3階 61.78平方メートル<br>地下1階 65.00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「矢部」駅の南西方約1.4km（道路距離、以下同様）に位置している。「矢部」駅を経由するバス路線はない。また、J R 横浜線「相模原」駅からはほぼ南東方約2.8km。相模原駅行の最寄りバス停留所「相生」からは南方へ約330m。（附属資料「位置図」参照） |                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                   | 店舗併用住宅、事務所併用住宅、中層店舗兼共同住宅のほか低層戸建住宅等が見受けられる準幹線市道沿いの商住混在の地域。                                                                             |                                                             |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                                      | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域                    |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                        | 132.29㎡<br>長方形<br>間口約6.4m、奥行約20.7m<br>概ね平坦                  |
| 接面道路の状況                                                     | 北西側が幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約6.4m接面。                                                                                               |                                                             |
| 土地の利用状況等                                                    | 物件2の建物敷地として利用されている。<br>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<br>都 市 ガ ス<br><br>下 水 道                                                                                                         | あり<br>なし<br>（LPガス利用、ただし上記接面市道沿いには<br>都市ガス本管が埋設されている。）<br>あり |
| 特 記 事 項                                                     |                                                                                                                                       |                                                             |

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<br>残存耐用年数 | 建築年月日     | 平成2年2月24日 新築（登記簿記載）                                                                                            |  |
|                  | 経過年数      | 約36年                                                                                                           |  |
|                  | 経済的残存耐用年数 | 約10年                                                                                                           |  |
| 仕様               | 構造        | 鉄骨造地下1階付3階建                                                                                                    |  |
|                  | 屋根        | ルーフィング葺                                                                                                        |  |
|                  | 外壁        | タイル貼ほか                                                                                                         |  |
|                  | 内壁        | 地下1階店舗：ビニールクロスほか<br>1階事務所：ビニールクロスほか<br>2～3階居宅：ビニールクロスほか                                                        |  |
|                  | 天井        | 地下1階店舗：ビニールクロスほか<br>1階事務所：ビニールクロスほか<br>2～3階居宅：ビニールクロスほか                                                        |  |
|                  | 床         | 地下1階店舗：クッションフロア・カラコンほか<br>1階事務所：フローリングほか<br>2～3階居宅：フローリングほか                                                    |  |
|                  | 設備        | 地下1階店舗：厨房設備、トイレ、洗面所、倉庫ほか<br>1階事務所：キッチン、トイレほか<br>2～3階居宅：流し台、ユニットバスほか                                            |  |
|                  |           | 屋外設備：受水槽                                                                                                       |  |
| 床面積（現況）          |           | 地下1階：65.00㎡、1階：65.00㎡、2階：61.78㎡、3階：61.78㎡<br>延床面積：253.56㎡                                                      |  |
| 現況用途             | 現況用途      | 店舗、事務所、共同住宅                                                                                                    |  |
|                  | 間取り       | 地下1階：店舗×1戸<br>1階：事務所×1戸<br>2階：ワンルーム×1戸、2DK×1戸、小計2戸<br>3階：ワンルーム×1戸、2DK×1戸、小計2戸<br>合計：6戸<br>（後添、附属資料建物概略間取図のとおり） |  |
| 品等               |           | 普通以下                                                                                                           |  |
| 保守管理の状態          |           | 共用部分：劣る<br>専用部分                                                                                                |  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>B01号室：劣る、101号室：普通以下、201号室：かなり劣る、<br/>202号室：劣る、301号室：普通程度、302号室：普通程度</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況 | <p>令和7年3月8日：内部立入調査。<br/>地下1階：店舗×1戸、1階：事務所×1戸、2階：居宅×2戸、3階：居宅×2戸、合計6戸の店舗、事務所、共同住宅。<br/>2階の202号室は空室で、他の5戸は賃貸に供されている。</p> <p>賃貸借契約の概要は、8頁の「建物の占有者等の状況一覧」のとおりである。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特記事項    | <p>◇建築確認の概要<br/>確認済証番号：第H01確認建築相模原相01919号<br/>確認年月日：平成1年9月12日<br/>主要用途：共同住宅<br/>    具体的用途：共同住宅、事務所<br/>構造：鉄骨造<br/>階数：地上階数 3<br/>        地階の階数 1<br/>物件2の建物は建築後の完了検査を受けていない。</p> <p>◇地下1階は半地下である。</p> <p>◇A（B01号室賃借人）の陳述によると、大雨時に店舗の一部やトイレの前等に漏水が生じることがある。</p> <p>◇B（101号室賃借会社代表者）の陳述によると、窓やエアコンの取付部分などの数カ所に漏水がある。</p> <p>◇C（201号室賃借人）の陳述によると、窓付近に雨漏りがあり、床が漏水で濡れたことがあり、内壁クロスの剥離や雨染み等がある。</p> <p>◇202号室の内壁クロスには剥がれ、染み等が認められ、また床の汚れや和室の畳の損傷が認められる。</p> |

<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<br>(占有開始時期)                    | 月額賃料<br>円 | 敷金等<br>円  |
|-------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| B01号室 | 本件所有者                           | A                   | R6. 2. 1～R9. 1. 31<br>(H12. 8. 1)   | 75,000    | 敷金270,000 |
|       | 占有権原は賃借権で、現占有者が店舗として使用し占有している。  |                     |                                     |           |           |
| 101号室 | 本件所有者                           | 株式会社<br>東洋ラン<br>ドリー | R6. 2. 1～R9. 1. 31<br>(R2. 11. 28)  | 75,000    | 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。 |                     |                                     |           |           |
| 201号室 | 本件所有者                           | C                   | R5. 12. 6～R7. 12. 5<br>(H26. 12. 2) | 33,000    | 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。  |                     |                                     |           |           |
| 202号室 |                                 |                     |                                     |           |           |
|       | 現在空室。                           |                     |                                     |           |           |
| 301号室 | 本件所有者                           | E                   | R3. 8. 4から期限の定<br>めなし<br>(R3. 8. 4) | 35,000    | 敷金50,000  |
|       | 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。  |                     |                                     |           |           |
| 302号室 | 本件所有者                           | F                   | R6. 2. 1～R9. 1. 31<br>(H29. 7. 1)   | 50,000    | 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

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

### I 積算価格

#### 1. 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

物件1の土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付減価   | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|---------------|------------|--------|--------------|
| 1        | 212,000         | 91       | 193,000       | × 132.29   | × 0.90 | = 22,980,000 |
|          |                 | 100      |               |            |        |              |

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。

公示地 相模原中央-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 189,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 212,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は間口・奥行比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並びに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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 200,000        | × 253.56      | × 0.15 | = 7,610,000    |

現価率

- ・ 経過年数36年、経済的残存耐用年数10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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価0.30}) \\ &= 0.15 \end{aligned}$$

## 2. 積算価格の判定

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) |
|------|------------|-------------|-------|-------------|
| 1    | 22,980,000 | ×0.65       | 法定地上権 | =14,940,000 |

(注)物件1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2の建物は存在していないが、建物は建築後に共同抵当に供せられ、土地建物の抵当権の構成・内容が同一であるので、法定地上権が成立するものとし、その割合を65%と判定した。

### ② 積算価格

| 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) | 土地利用権等価格(円)  | 価格構成比 |
|----------|------------|--------------------|--------------|-------|
| 1        | 22,980,000 | -14,940,000        | = 8,040,000  | 26.3% |
| 2        | 7,610,000  | +14,940,000        | = 22,550,000 | 73.7% |
| 積算価格(合計) |            |                    | 30,590,000   | 100%  |

## II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 総収益（円）    | 総費用                  | 純収益           | 還元利回り         | 収益価格（円）        |
|-----------|----------------------|---------------|---------------|----------------|
| 3,510,720 | $\times (1 - 0.234)$ | $= 2,689,212$ | $\div 12.7\%$ | $= 21,170,000$ |

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

### Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格をやや重視し、積算価格を参酌して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

(積算価格30,590,000×0.4 + 収益価格21,170,000×0.6)

| 物件<br>番号 | 調整後の合計価格<br>(円) | 構成比   | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の控除<br>(円) | 評価額<br>(円)   |
|----------|-----------------|-------|------------|-------------|---------------|--------------|
| 1        | 24,940,000      | 26.3% | ×1.0       | ×0.7        |               | = 4,590,000  |
| 2        |                 | 73.7% | ×1.0       | ×0.7        | 270,000       | = 12,600,000 |
| 一括価格（合計） |                 |       |            |             |               | 17,190,000   |

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：B01号室の敷金270,000円。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| 標準地番号  | 相模原中央－1                                |
| 所 在    | 相模原市中央区千代田7丁目5066番9<br>住居表示「千代田7－7－16」 |
| 価格時点   | 令和7年1月1日                               |
| 価 格    | 189,000円／㎡                             |
| 地 積    | 121㎡                                   |
| 地域の概要  | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域                    |
| 接面道路   | 南東側幅員6m市道                              |
| 交通接近条件 | JR横浜線「淵野辺」駅約1.7km                      |
| 供給処理施設 | 上水道、都市ガス、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200%）<br>準防火地域 |

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

|     |             |
|-----|-------------|
| 物件1 | 16,632,821円 |
| 物件2 | 12,342,886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）

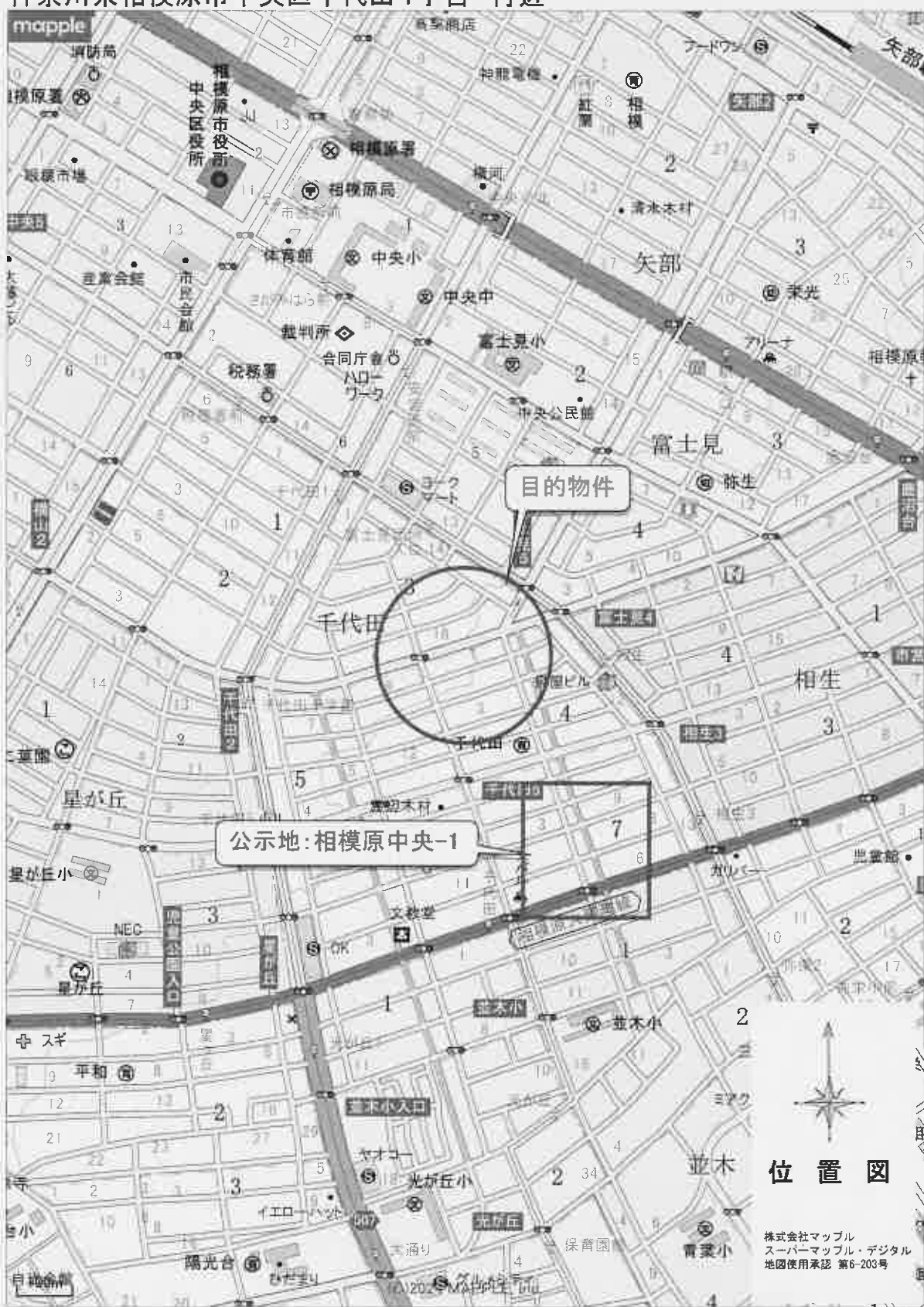
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

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

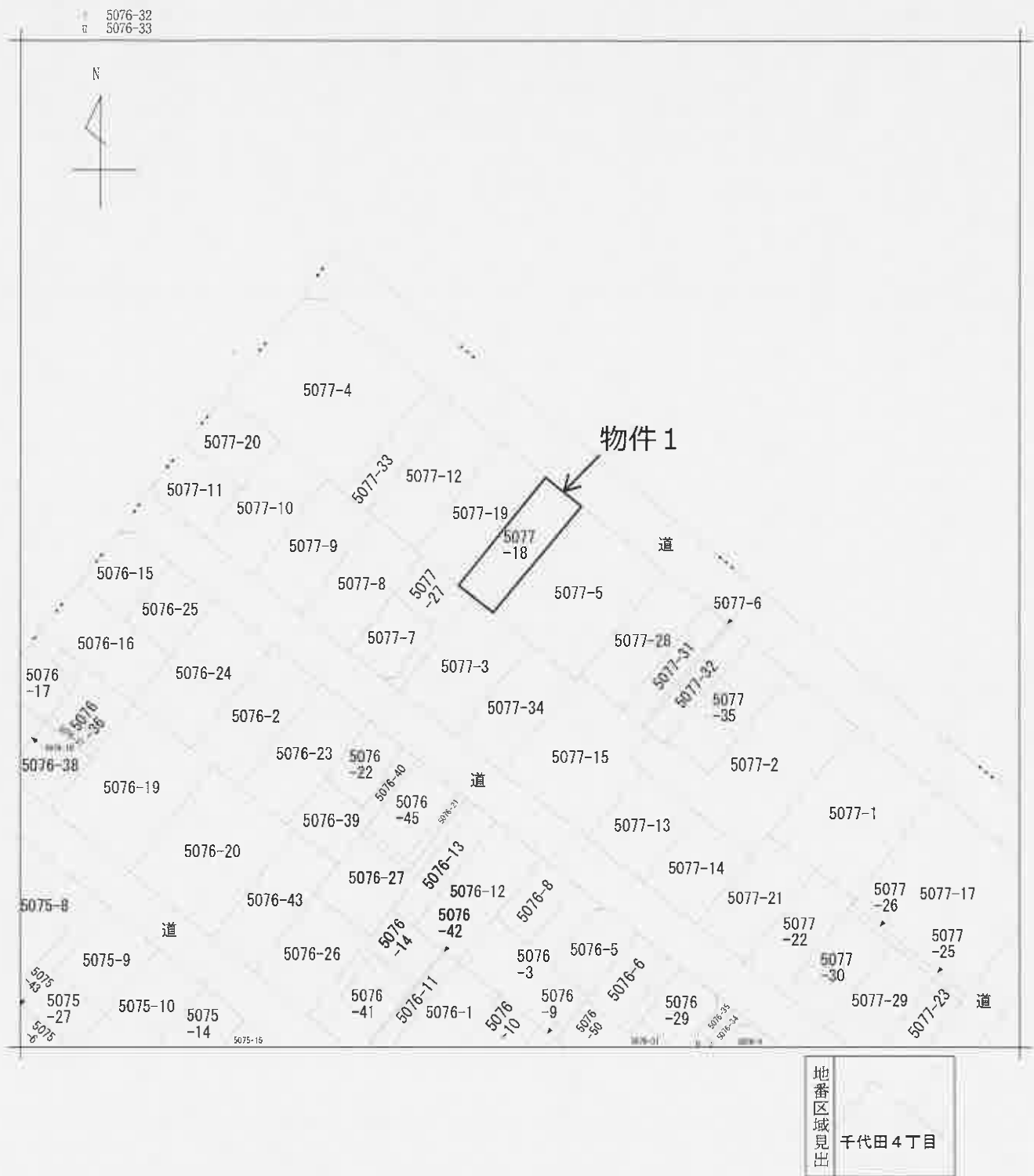
# 神奈川県相模原市中央区千代田4丁目 付近



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度22分40秒 北緯 35度33分49秒



|       |    |               |    |         |           |          |         |      |           |  |
|-------|----|---------------|----|---------|-----------|----------|---------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在 | 相模原市中央区千代田四丁目 |    |         |           | 地番       | 5077番18 |      |           |  |
| 出縮    | 力尺 | 1/600         | 精度 | 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。

36335777-12後・新同一敷

地番 5077-12

土地の所在 相模原市代田四丁目

地積測量図

昭和47年4月17日登記

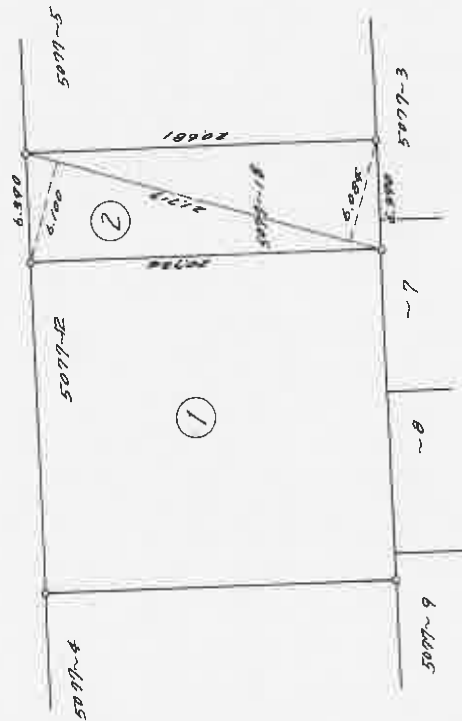
作製年月日  
昭和47年4月17日

作製者

申請人



道



物件1

面積計算表

| 地番記号    | 底辺     | 高さ            | 面積       |
|---------|--------|---------------|----------|
| 5077-12 | 21.917 | 6.100 + 6.082 | 256.5252 |
| 合計      |        |               | 256.5252 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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22日  
この図面に記録されている土地の合算又は一部に  
ついてその所有又は地番が変更された。記録した日  
付の目録は、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。

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

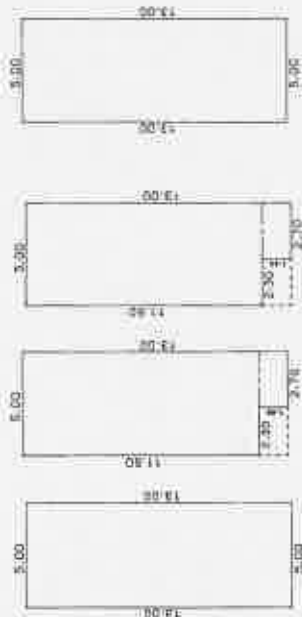
A

151307

各階平面図

物件2

1 階 2 階 3 階 地下 1 階



|     |     |                |                      |
|-----|-----|----------------|----------------------|
| 1 階 | 求積表 | 13.00 x 5.00 = | 65.0000              |
|     | 床面積 |                | 65.00 m <sup>2</sup> |

|     |     |                |                      |
|-----|-----|----------------|----------------------|
| 2 階 | 求積表 | 13.00 x 5.00 = | 65.0000              |
|     | 床面積 |                | 65.00 m <sup>2</sup> |

|     |     |                |                      |
|-----|-----|----------------|----------------------|
| 3 階 | 求積表 | 13.00 x 5.00 = | 65.0000              |
|     | 床面積 |                | 65.00 m <sup>2</sup> |

(日課表12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋番号 5077 巻18

建物の所在

相模原市千代田4丁目5077番地1号

道路

5077-18

5077-19

5077-27

5077-5

5077-3



(日課表12)

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2日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所有又は管理番号が変更された。  
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。

## 地下1階



## 1階



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6年(ケ)第92号

## 2 階



## 3 階



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6年(ケ)第92号