

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 平 岡 久美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,360,000 16,288,000	一括	4,072,000	63,871	21,425
1	6,010,000				
2	220,000				
3	14,130,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179番2
 地 目 宅地
 地 積 165.13平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179番3
 地 目 宅地
 地 積 18.57平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路・一部宅地

- 3 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目179番地2
 家屋 番号 179番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.41平方メートル
 2階 65.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年6月11日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179 番 2
 地 目 宅地
 地 積 165.13 平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179 番 3
 地 目 宅地
 地 積 18.57 平方メートル
 (現況) 地目 公衆用道路・一部宅地

- 3 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目 179 番地 2
 家屋 番号 179 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
 2 階 65.41 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 10 号
令和 7 年 3 月 14 日受理
令和 7 年 4 月 18 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 | 相模原市南区上鶴間本町九丁目 |
| | 地 番 | 1 7 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間本町九丁目 |
| | 地 番 | 1 7 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間本町九丁目 1 7 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 4 1 平方メートル
2 階 6 5. 4 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	相模原市南区上鶴間本町九丁目17番6号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路・一部宅地（物件2）	
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	物件1及び2は一体として物件3建物の敷地として使用されているが、物件2は不特定の者が通行に使用する部分が広いと認め、公衆用道路・一部宅地と認定した。	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 この家には平成11年4月頃から住み始め、一時期別の場所に住んでいた時期もありましたが、令和2年から引き続き住んでいます。 2 現在、私1人で暮らしています。 室内でペットは飼っておらず、タバコも吸いません。 3 入居後、増改築や修繕などはしたことはありません。 4 玄関ドアの建付けが悪く、下部がこすれています。 5 リフォームについては、3年くらい前に屋根の塗り替えをしました。 6 自動車は敷地内に2台分、置く場所があります。 7 騒音については、たまに厚木基地の飛行機の音が気になりますが、それ以外は静かな場所です。 8 物件2土地について、一部分は向いの家の方が自動車を駐車場所に入れる際に通っています。また、不特定の人を通ることもたまにはあるかもしれません。 向いの方と特に話し合い等もしていませんが、元々、向いの方が出入りに使用するのが普通だと思っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件3建物は、経年劣化は見られたが、使用上の特段な傷、損傷等は確認されず、使用状況は良好だったと史料する。
2階の洋室の一室の天井面にクロスの亀裂が確認された他、写真⑥、⑦のとおりひび割れが確認された。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているほか、南東側が法定外道路に接しているとのことである。
- 4 物件2土地は物件3建物の敷地として使用されているが、物件2は不特定の者が通行に使用する部分が広いため、現況地目を「公衆用道路・一部宅地」と認めた。

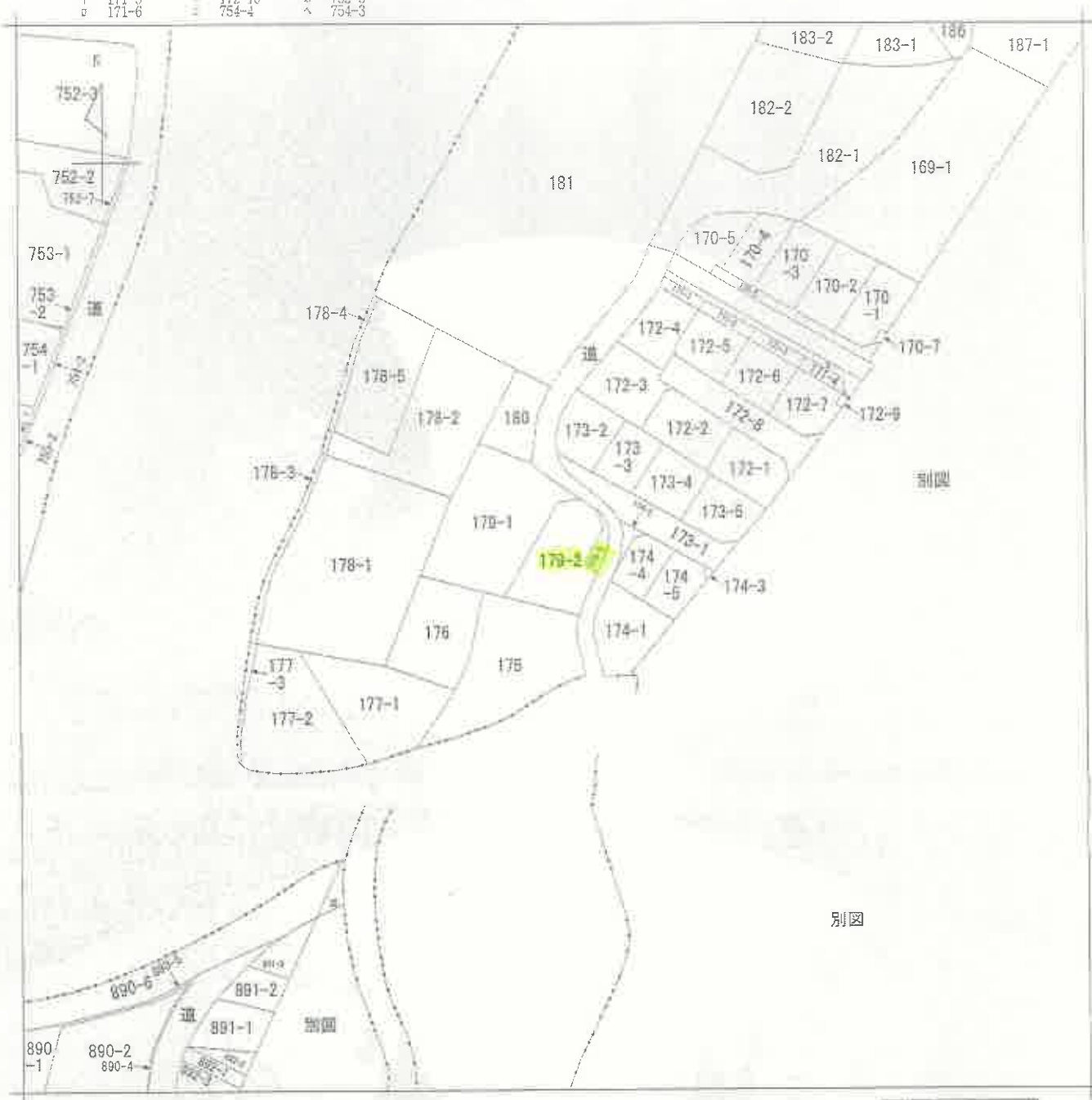
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月18日 (火) 16 : 04 — 16 : 08	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年3月26日 (水) 9 : 37 — 9 : 43	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年3月31日 (月) 15 : 39 — 15 : 44	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年4月15日 (火) 13 : 00 — 13 : 42	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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

171-5 172-10 755-5
171-6 754-4 754-3



(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。



A B C
上鶴間本町
9丁目
9丁目

請求部	所在	相模原市南区上鶴間本町九丁目				地番	179番2			
出力尺	1/600	精度区分		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		

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7年1月27日

東京法務局

地図整理番号：M83727

登記官

(1/1)

(7枚目)



298393

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

地番 179-2-3-1

土地の所在 相模原市上野国字宮平

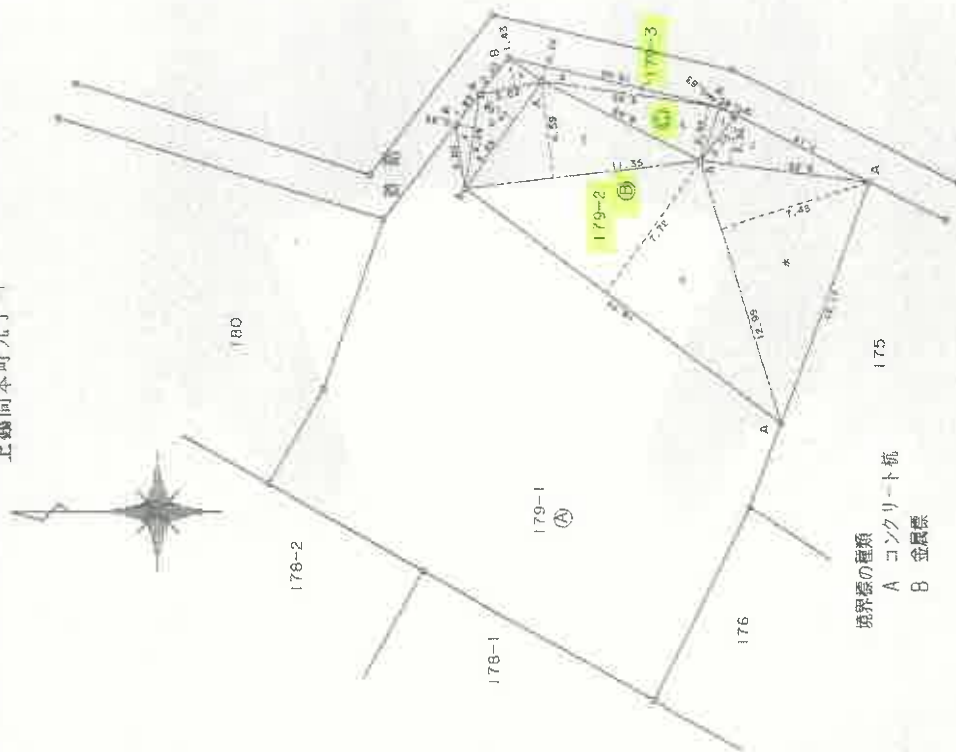
上野国本町九丁

二斜求積表

地番	①	179-2	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	イ	底	4.49	0.89	3.9961	3.9961
	ロ		6.25	2.04	12.7500	12.7500
	ハ		11.35	4.59	52.0985	52.0985
	ニ		18.77	7.72	144.9044	144.9044
	ホ		12.99	7.48	97.1652	97.1652
	ヘ		8.20	2.36	19.3520	19.3520
				倍面積	330.2642	330.2642
				倍面積	165.13210	165.13210

地番	①	179-3	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	イ	底	3.03	1.43	4.3329	4.3329
	ロ		10.40	0.74	7.6960	7.6960
	ハ		8.62	2.65	22.8430	22.8430
	ニ		2.75	0.83	2.2825	2.2825
				倍面積	37.1544	37.1544
				倍面積	18.5720	18.5720

地番	①	179-1	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	イ	底	459		183.70930	183.70930
	ロ				275.29070	275.29070
	ハ				275.29	275.29



境界線の種類
A コンクリート杭
B 金属標

縮尺 1/250

申請人

作製者

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
相模原地方支庁管轄
令和7年1月27日 東京支庁管轄

登記官

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。
(前浜地方方法務局和模原支局等轄)
令和7年1月27日 東京法務局

登記官

(9枚目)

663745

各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

12.92 X 4.55 = 58.7860
7.28 X 0.91 = 6.6248
合計 65.4108
床面積 65.41㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

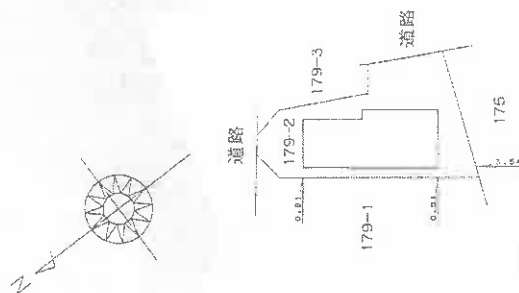
(白黒複写)

建物図面
各階平面図

家屋番号 179-2

建物の所在 相模原市上鶴間字宮下179番地2

上鶴間本町九丁目



H 11.3.19

(白黒複写)

作製者

縮尺 1/250

申請人

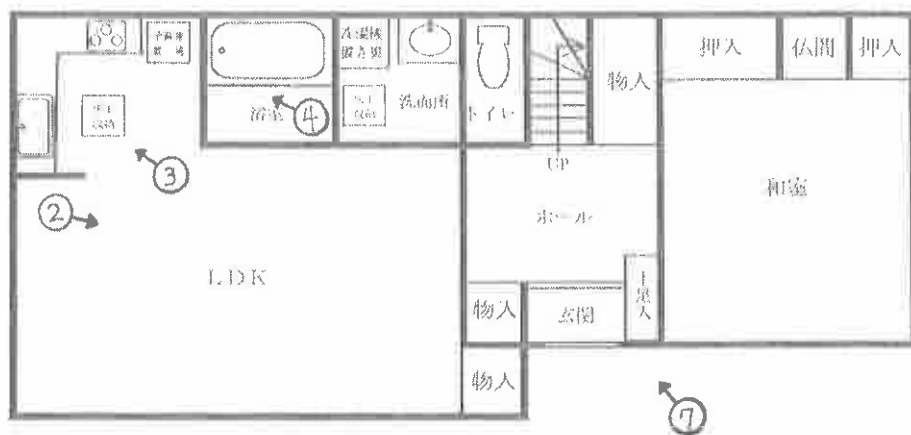
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

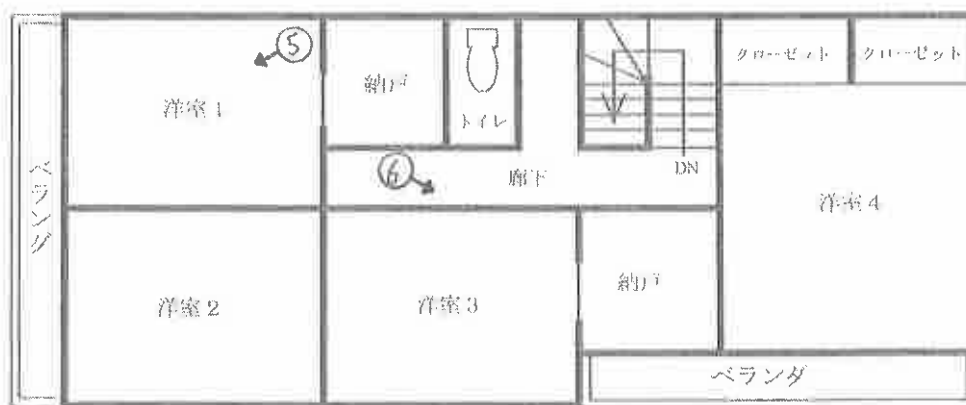
概略間取図

物件3

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北東側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④

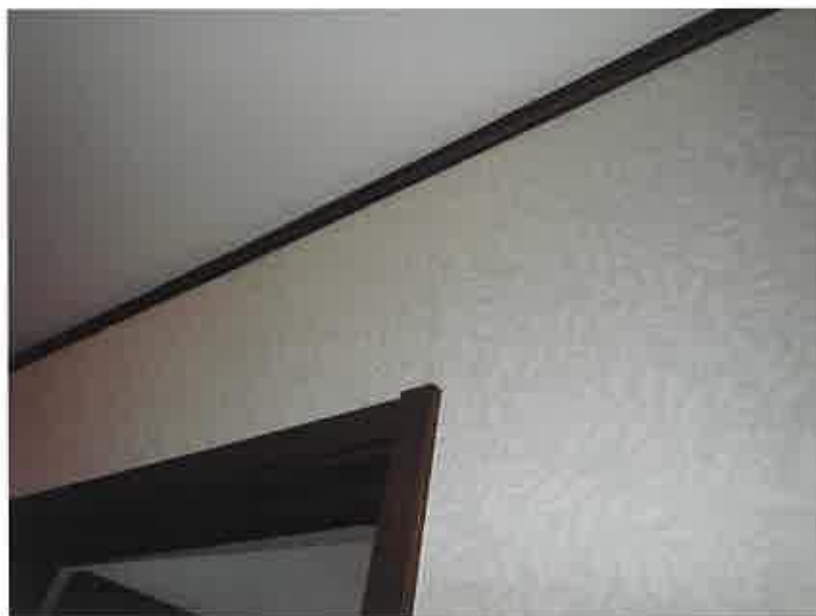


(1 2 枚 目)

⑤



⑥廊下壁面ひび割れの状況



(1 3 枚目)

⑦ 玄関に至る階段ひび割れの状況



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 15 日現地調査
令和 7 年 4 月 23 日評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 利 寛

第 1. 評価額

一括価格(合計)	
金 20,360,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 6,010,000 円
物 件 2 (土地)	金 220,000 円
物 件 3 (建物)	金 14,130,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地価格は物件 3 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		現況地目 公衆用道路 一部宅地
3		住居表示 相模原市南区上鶴間本町 9－1 7－6
特 記 事 項		
なし		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179番2
 地 目 宅地
 地 積 165.13平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目
 地 番 179番3
 地 目 宅地
 地 積 18.57平方メートル

- 3 所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目179番地2
 家屋 番号 179番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.41平方メートル
 2階 65.41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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「東林間」駅の東方約 1.7 k m（道路距離）、 最寄りバス停「上鶴間高校」より徒歩約 4分	
付 近 の 状 況	空地が残るなか中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超、3時間／2時間、4m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 埋蔵文化財包蔵地(埋蔵文化財遺跡 No. 14) 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（自然系許可地域）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	183.70m ² （物件1及び物件2合計） ほぼ整形 間口約 18.4m（南東側）・奥行約 10.5m （中央部） 地勢は南東及び南西下り傾斜、但し、建物 敷地は平坦。北東及び南東側道路とはほぼ等 高。北西側隣接地より等高～約 2m低く、南 西側隣接地より約 1～ 1.8m低く接面。
接面道路の状況	①北東側約 4.5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）と ほぼ等高に約 4.1m接面 ②南東側約 1.9m舗装（一部未舗装）準市道（法定外道路）と ほぼ等高に約 18.4m接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり	

供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし（プロパンあり）
	下水道	あり
特記事項	①受命物件の土地は、埋蔵文化財包蔵地（遺跡 No.14）の区域に存する。なお、当該区域において建物建築や開発行為等に伴い土地の掘削等を行う場合には事前に相模原市教育委員会への届出を要する。但し、現存する土地建物の売買等に当たっては特段の手続きを要しない。 ②受命物件の土地には敷地内段差がある。建物敷地の位置と駐車場部分とは約 0.8～ 1.5m高低差がある。 ③南東側に存する道路（通路）は、相模原市道路整備課によると準市道としての扱いで、道路法上の道路に該当しない。すなわち、相模原市が管理する通路である。また、建築基準法上も法定外となっている。 ④物件 2 土地は上記南東側で接する上記道路（通路）と一体（アスファルト敷き）となって、公衆用道路として不特定多数の通行の用に供されている。また、現地において位置関係を見たところ、物件 2 の土地は大部分がアスファルト敷の通路となっているが、僅かに物件 1 土地の北東端と地続きで駐車場を形成している可能性がある。 なお、物件 2 土地と一体となった南東側の通路は、物件 1 土地と接する部分から南西方に向けて未舗装の通路となっている。 ⑤時折、厚木基地からの航空機による騒音がある。	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 11年 3月 16日新築（登記記載） 約 27年 約 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディングボード貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 ビニールクロス貼り等 フローリング貼り、畳、塩ビシート等 トイレ×2、浴室、システムキッチン 床下収納 SECOM防犯システムあり
床面積（現況）	1階：65.41㎡，2階：65.41㎡，延床面積：130.82㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK （附属資料概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和 7年 4月 15日内部立入調査 債務者兼所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後 27年の建物であるが、経年及び使用に伴う劣化等とみられ、緊急の補修を要する著しい損傷は認められない。但し、目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性はある。 ②屋根は、3年ほど前に塗り替えたとのことである。外壁については特段のメンテナンスは行っていない。	

特 記 事 項	③外構の階段部分及び土台と建物のとの接合部、建物壁面等にクラック、亀裂が存する。 ④玄関ドアの開閉に不具合がある。特に閉鎖時にドアと玄関枠の下部とが擦れて金属音が発生する。 ⑤2階洋室1乃至3において、エアコンの取り外しにより壁紙の汚損、損傷がある。 ⑥2階洋室1の天井にクロスの亀裂がある。 ⑦2階洋室3廊下側の壁面に亀裂がある。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建 付 地 価 格 (円)
1	168,000	$\frac{98}{100}$	165,000	× 165.13	× 0.9	= 24,520,000
2	168,000	$\frac{10}{100}$	16,800	× 18.57	× 1.0	= 310,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 相模原南（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 177,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 168,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価調査の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件、環境条件等の総合格差で、上記の通り。

◇個 別 格 差：物件1；道路の連続性、側道の性格で劣り、角地で優り、街路条件、画地条件等の総合格差で、上記の通り。

物件2；道路の連続性、側道の性格、現況用途（公衆用道路）で劣り、角地で優り、街路条件、画地条件等の総合格差で、上記の通り

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	180,000	× 130.82	× 0.18	= 4,240,000

現価率

- ・経過年数 27年、経済的残存耐用年数 8年、観察減価率 20%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{\text{経過年数 27年} + \text{経済的残存耐用年数 8年}} \times (1 - 0.20) = 0.18$$

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	24,520,000	×	0.65 法定地上権	= 15,940,000
土地利用権等価格合計				= 15,940,000

(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。

なお、物件2は公衆用道路及び一部駐車場敷地であり、建物敷地でないので土地利用権等価格は査定しない。

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 (円)	評価額 (円)
1	24,520,000	-15,940,000		× 1.0	× 0.7		= 6,010,000
2	310,000			× 1.0	× 0.7		= 220,000
3	4,240,000	+15,940,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 14,130,000
一括価格 (合計)							= 20,360,000

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 相模原南（県）－5

所 在：相模原市南区上鶴間本町7丁目727番5、「上鶴間本町7－22－16」

価 格：177,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約1.7km

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：北4.6m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200%）、準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 13,915,835円

物件2 1,564,931円

物件3 1,982,204円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図

神奈川県地価調査

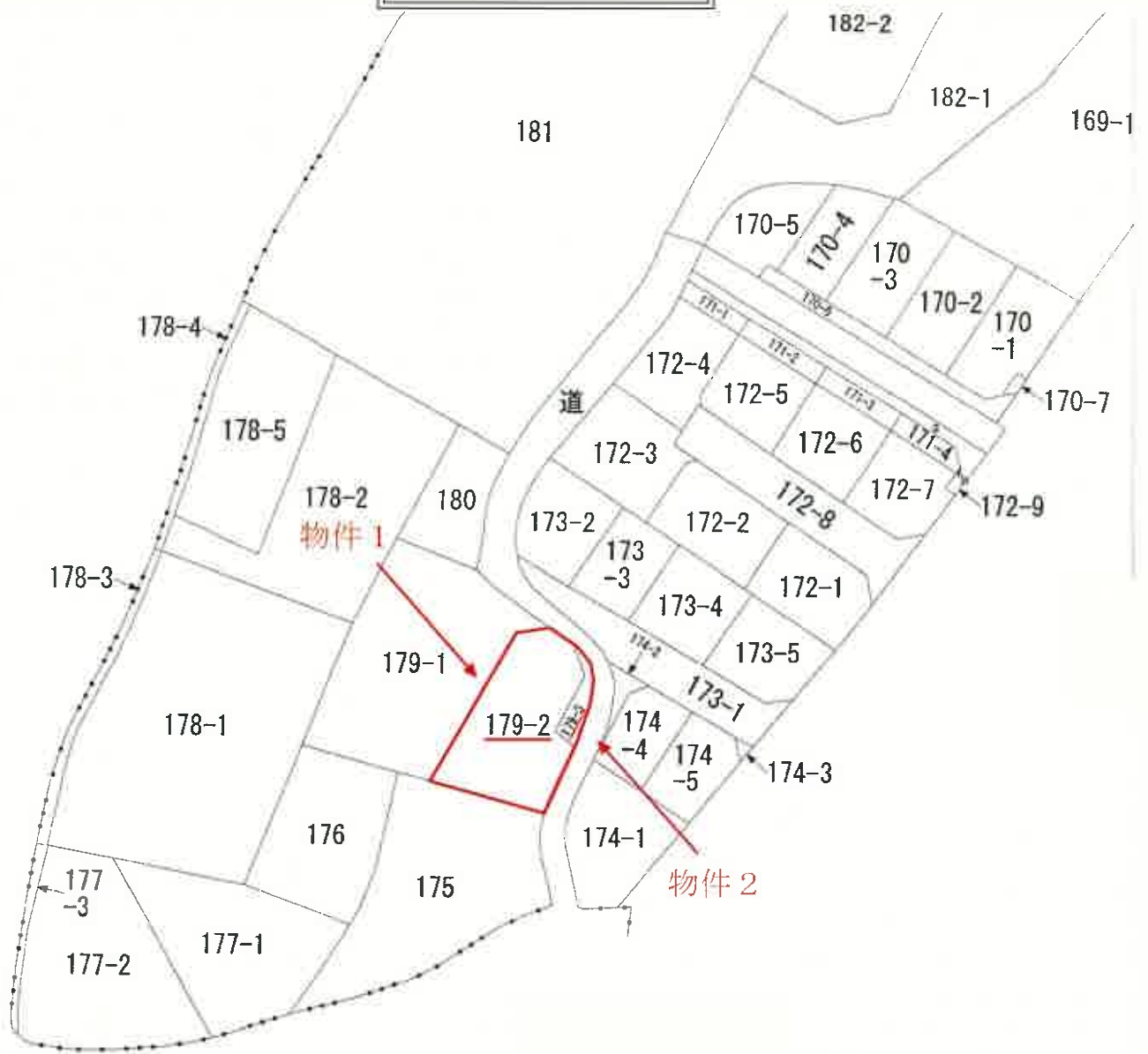
対象不動産

N



1:8,000

公 図 写



298393

前 179-42 179-1-1-3 新 179-1-2-3
地 番 179-2-3 -1
土地の所在 相模原市上野町寺宮千一
地 積 測 量 図

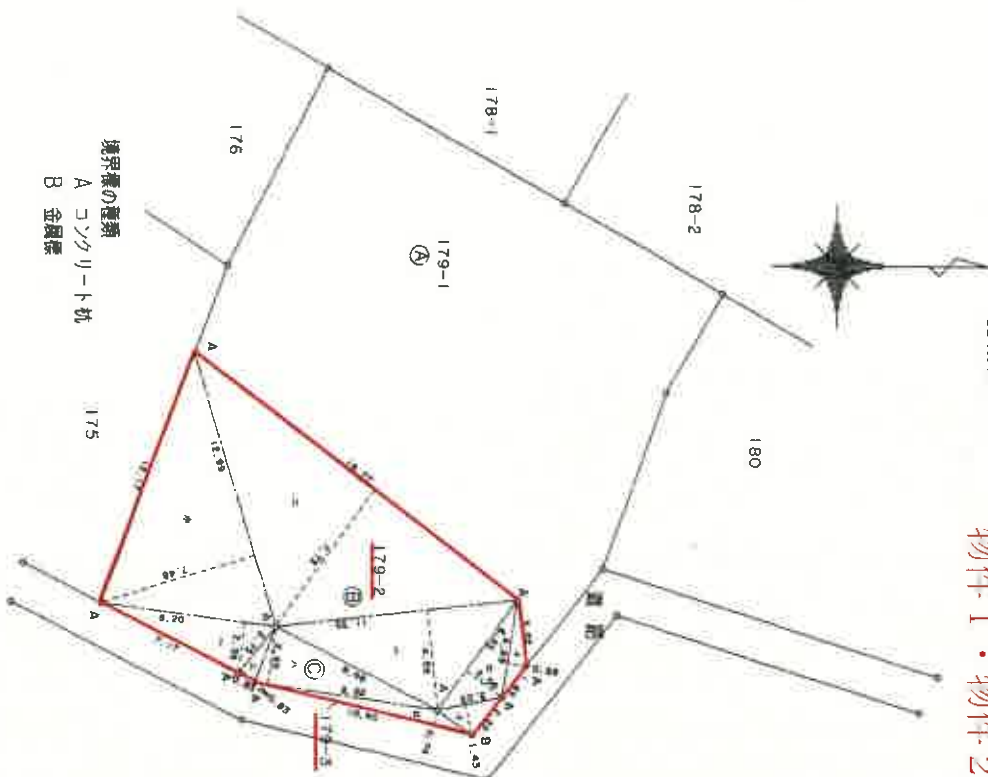
上野町本町九丁 物件1・物件2

三 斜 求 積 表

地番	①	179-2	高	底	積
NO.	底	高	底	高	積
イ	4.49	0.89	3.9961		
ロ	6.25	2.04	12.7500		
ハ	11.35	4.59	52.0965		
ニ	18.77	7.72	144.9044		
ホ	12.99	7.48	97.1652		
ヘ	8.20	2.36	19.3520		
		底面積	330.2642		
		面積	165.13210		
		地積	165.13 m ²		

地番	②	179-3	高	底	積
NO.	底	高	底	高	積
イ	3.03	1.43	4.3329		
ロ	10.40	0.74	7.6960		
ハ	8.52	2.65	22.8430		
ニ	2.75	0.83	2.2825		
		底面積	37.1544		
		面積	18.57720		
		地積	18.57 m ²		

地番	③	179-1	高	底	積
NO.	底	高	底	高	積
イ	459	163.70930			
ロ		275.29070			
ハ		275.29			



(正副差)

(追加)

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記官

令和7年1月27日 東京法務局
（撤去地方支務局相模原支局管轄）

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。

U6374J

各階平面図

建物図面
各階平面図

写

家屋番号 179-2

建物の所在 相模原市上鶴間字宮下179番地2

二鶴間本町九丁目

物件:3

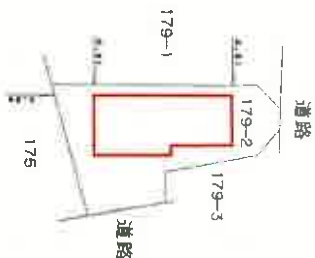
1階、2階
(各階同型)



求積表

12.92 x 4.55 = 58.7860
7.28 x 0.91 = 6.6248

合計 65.4108
所積積 65.41㎡



(目録通12)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目加納)

登記官

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。
〔横浜地方法務局相模原支庁管轄〕
令和7年1月27日 東京法務局

概略間取図

物件 3

1 階



2 階

