

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 1 日から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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 9 月 17 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	3, 126, 000 2, 500, 800	一括	625, 200	22, 182	4, 753
1	3, 120, 000				
2	6, 000				
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 1

建物の名称 大沢団地第 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下九沢 1 7 6 4 番 1 の 1 1 8

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 5 1 0 . 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 5 5 . 0 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 4

地 目 宅地

地 積 6 0 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8 1 3. 0 7 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 6. 5 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 9. 0 9 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 1 7 5. 8 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 3 1 万 8 4 0 0 分の 1 0 万 2 7 2 0

所有者 A



物 件 目 録

2 所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 6、1 7 6 4 番地 1

家屋 番号 1 7 6 4 番の 6

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 8 2 . 5 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 5 6 . 0 0 平方メートル

符 号 2

種 類 汚水処理場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 5 8 8 3 0 0 0 分の 1 0 8 7 6 0 0



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 15 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、土地の符号 2 及び 3】

地上権

目 的 余水路ずい道施設の設置

範 囲 東京湾平均海面上 110m から 113m まで

地上権者 横浜市

存続期間 ずい道施設の存続する間

地 代 無償

特 約 土地所有者は、地上権設定の範囲の上部に現存する工作物の改造又は新たに建物その他の工作物の築造若しくは地形の変更をする場合には、あらかじめ設計工法等について横浜市と十分協議し、ずい道の障害となる工作物の設置をしないものとする。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 1

建物の名称 大沢団地第 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下九沢 1 7 6 4 番 1 の 1 1 8

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 3 8 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 5 1 0 . 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 5 5 . 0 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 4

地 目 宅地

地 積 6 0 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8 1 3. 0 7 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 6. 5 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 9. 0 9 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 1 7 5. 8 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 3 1 万 8 4 0 0 分の 1 0 万 2 7 2 0

所有者 A



物 件 目 録

2 所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1764 番地 6、1764 番地 1

家屋 番号 1764 番の 6

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 82.51 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 56.00 平方メートル

符 号 2

種 類 污水处理場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 179.52 平方メートル

共有者 A 持分 265883000 分の 1087600



令和 6 年(ヌ)第 31 号
令和 6 年 10 月 1 日受理
令和 6 年 11 月 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 1

建物の名称 大沢団地第 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下九沢 1 7 6 4 番 1 の 1 1 8

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 5 1 0 . 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 3

地 目 宅地

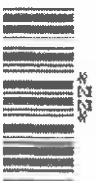
地 積 5 5 . 0 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 4

地 目 宅地

地 積 6 0 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8 1 3. 0 7 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 6. 5 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 9. 0 9 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 1 7 5. 8 2 平方メートル

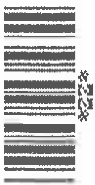
(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 3 1 万 8 4 0 0 分の 1 0 万 2 7 2 0

所有者 A



物 件 目 録

2 所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 6、1 7 6 4 番地 1

家屋 番号 1 7 6 4 番の 6

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 8 2 . 5 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 5 6 . 0 0 平方メートル

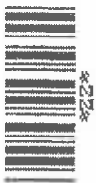
符 号 2

種 類 汚水処理場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 5 8 8 3 0 0 0 分の 1 0 8 7 6 0 0



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大沢団地管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1～7	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～7) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～7) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

令和6年（ヌ）第31号

担当執行官 中 嶋 耕 浩

回 答 書

（該当事項の□に「✓」印を付してください。）

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 10 月 16 日現在

☐ 管理費	月額	7800 円	☐ 滞納額	0 円
☐ 修繕積立金	月額	7000 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分～平成・令和	年 月分

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（コピー）を提出する。

☐管理規約 ☐議事録 ☐

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
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 ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務室、集会室、ポンプ室、汚水処理場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地	符号 1 及び符号 4 土地上
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、公図合成図、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、雨漏り又は結露によると思われる壁の損傷、その他経年劣化が見られる。
- 3 物件1建物は、表札の表示、建物内にあった郵便物及び水道検針票のあて名がA名義であること、第三者が占有している徴表は見られないことから、債務者が占有していると認めた。
- 4 本件土地のうち、符号1土地は、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号で認定される県道に、北西側及び西側が同法第42条1項1号で認定される市道に、南東側が同法第42条2項で認定される市道にそれぞれ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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月4日 (金) 14 : 41 — 14 : 46	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請・受領
6年10月7日 (月) 13 : 26 — 13 : 30	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10月7日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (受領されず返送)
6年10月15日 (火) 14 : 08 — 14 : 20	管理事務所 物件所在地	管理組合へ管理費照会書提出 (返送あり) 不在、事務連絡差し置き
6年10月22日 (火) 10 : 14 — 10 : 19	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年10月28日 (月) 15 : 37 — 16 : 04	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 6年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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



公図合成図

283572

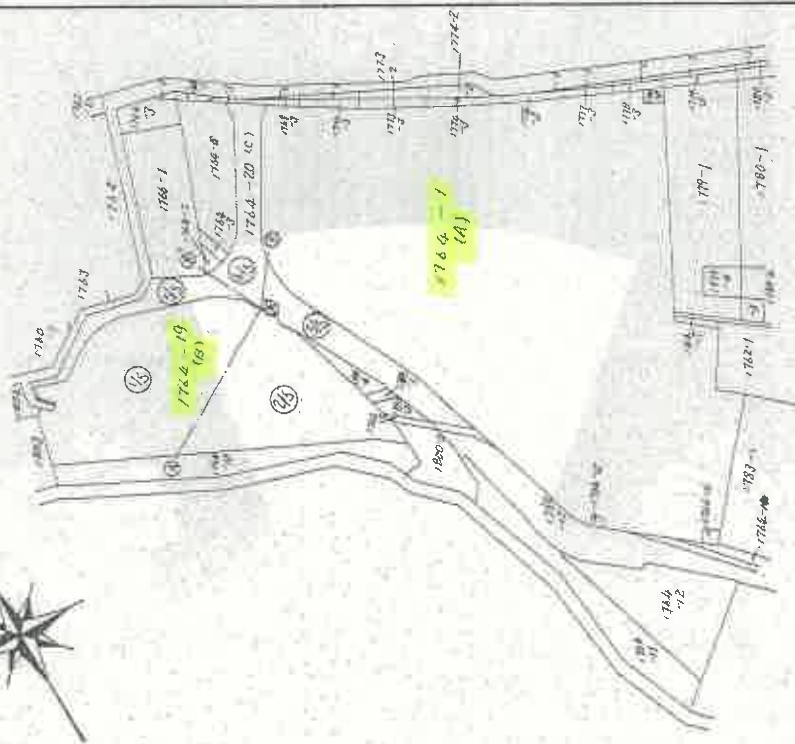
1/6

土地所在図

地番 1764-1(A)
1764-19(B)
1764-20(C)

土地の所在 相模原市下九沢厚2谷

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更



54.7.19

縮尺 1/2000

申請人

平成22年7月20日(作製)

製作者

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。
(横浜地方支務局相模原支店管轄)
令和6年9月3日 東京法務局倉庫出張所

登記官

登記年月日：昭和54年7月19日

283573

新 1764-19 後新田

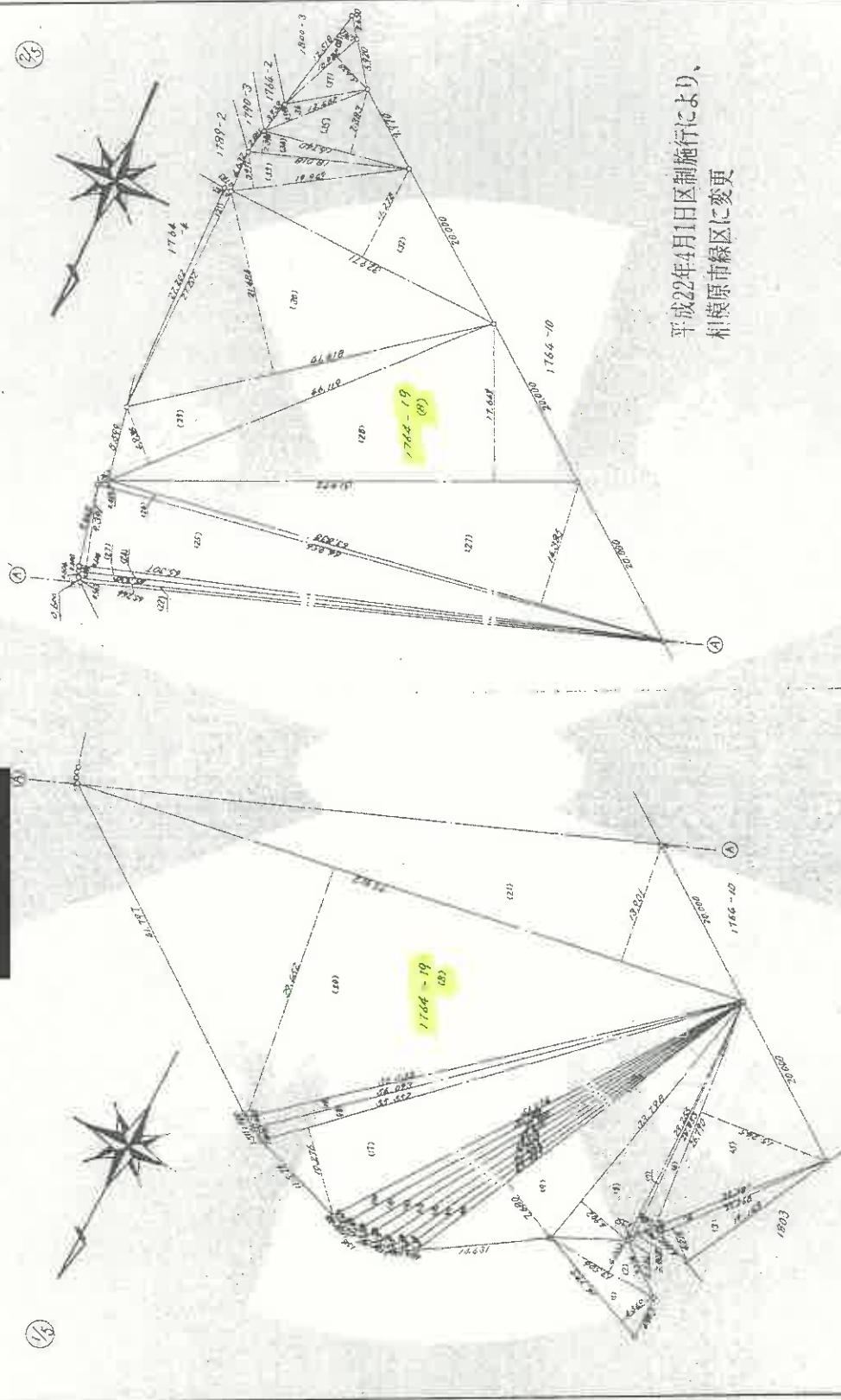
地積測量図 2/6

地番 1764-19(8)

土地の所在 相模原市下九沢学ム谷

(1/4)

(2/3)



平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更

作製者

昭和54年7月2日作製

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。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局相模原支庁管轄)
令和6年9月3日 東京法務局有量出張所

登記官

(11枚目)

請求番号 60-4 (2/6)

283574

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。
(横濱地方方法務局相模原支局管轄)
令和6年9月3日 東京法務局 登録出発所

登記官

(12枚目)

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更

地番
土地の所在

1754-19(6)

地積測量図

3/6

相模原市下九沢字山金

求積表

地番	符号	底辺	高さ	積	面積
(1)	14.114	1.000	1.000	1.000	1.000
(2)	13.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(3)	24.000	4.215	85	17.629	17.629
(4)	24.000	0.000	0.000	0.000	0.000
(5)	24.140	1.000	1.000	1.000	1.000
(6)	24.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(7)	24.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(8)	13.172	1.000	1.000	1.000	1.000
(9)	65.100	1.000	1.000	1.000	1.000
(10)	64.155	1.000	1.000	1.000	1.000
(11)	47.502	1.000	1.000	1.000	1.000
(12)	68.529	1.000	1.000	1.000	1.000
(13)	47.614	1.000	1.000	1.000	1.000
(14)	50.208	1.000	1.000	1.000	1.000
(15)	40.188	1.000	1.000	1.000	1.000
(16)	51.274	1.000	1.000	1.000	1.000
(17)	55.152	1.000	1.000	1.000	1.000
(18)	16.021	1.000	1.000	1.000	1.000
(19)	52.153	1.000	1.000	1.000	1.000
(20)	71.912	1.000	1.000	1.000	1.000
(21)	71.912	1.000	1.000	1.000	1.000
(22)	65.154	1.000	1.000	1.000	1.000
(23)	65.154	1.000	1.000	1.000	1.000
(24)	64.131	1.000	1.000	1.000	1.000
(25)	65.301	1.000	1.000	1.000	1.000
(26)	65.154	1.000	1.000	1.000	1.000
(27)	65.154	1.000	1.000	1.000	1.000
(28)	51.972	1.000	1.000	1.000	1.000
(29)	66.111	1.000	1.000	1.000	1.000
(30)	61.110	1.000	1.000	1.000	1.000
(31)	27.122	1.000	1.000	1.000	1.000
(32)	32.111	1.000	1.000	1.000	1.000
(33)	18.018	1.000	1.000	1.000	1.000
(34)	16.174	1.000	1.000	1.000	1.000
(35)	12.162	1.000	1.000	1.000	1.000
(36)	10.972	1.000	1.000	1.000	1.000
(37)	12.110	1.000	1.000	1.000	1.000
(38)	12.110	1.000	1.000	1.000	1.000
計				1755.8229	1755.8229

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

作製者

昭和54年7月2日作製

申請者

縮尺

(用紙)

283577

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更

地 番 1764-1-19

土地の所在 相模原市下九沢字山谷

地 積 測 量 図

求 積 表

地 番	特 種 区 画	延 面積	高 さ	積 算 面積	備 考
1764-1-1	1	1.000	0.000	0.000	
1764-1-2	2	1.000	0.000	0.000	
1764-1-3	3	1.000	0.000	0.000	
1764-1-4	4	1.000	0.000	0.000	
1764-1-5	5	1.000	0.000	0.000	
1764-1-6	6	1.000	0.000	0.000	
1764-1-7	7	1.000	0.000	0.000	
1764-1-8	8	1.000	0.000	0.000	
1764-1-9	9	1.000	0.000	0.000	
1764-1-10	10	1.000	0.000	0.000	
1764-1-11	11	1.000	0.000	0.000	
1764-1-12	12	1.000	0.000	0.000	
1764-1-13	13	1.000	0.000	0.000	
1764-1-14	14	1.000	0.000	0.000	
1764-1-15	15	1.000	0.000	0.000	
1764-1-16	16	1.000	0.000	0.000	
1764-1-17	17	1.000	0.000	0.000	
1764-1-18	18	1.000	0.000	0.000	
1764-1-19	19	1.000	0.000	0.000	
1764-1-20	20	1.000	0.000	0.000	
1764-1-21	21	1.000	0.000	0.000	
1764-1-22	22	1.000	0.000	0.000	
1764-1-23	23	1.000	0.000	0.000	
1764-1-24	24	1.000	0.000	0.000	
1764-1-25	25	1.000	0.000	0.000	
1764-1-26	26	1.000	0.000	0.000	
1764-1-27	27	1.000	0.000	0.000	
1764-1-28	28	1.000	0.000	0.000	
1764-1-29	29	1.000	0.000	0.000	
1764-1-30	30	1.000	0.000	0.000	
1764-1-31	31	1.000	0.000	0.000	
1764-1-32	32	1.000	0.000	0.000	
1764-1-33	33	1.000	0.000	0.000	
1764-1-34	34	1.000	0.000	0.000	
1764-1-35	35	1.000	0.000	0.000	
1764-1-36	36	1.000	0.000	0.000	
1764-1-37	37	1.000	0.000	0.000	
1764-1-38	38	1.000	0.000	0.000	
1764-1-39	39	1.000	0.000	0.000	
1764-1-40	40	1.000	0.000	0.000	
1764-1-41	41	1.000	0.000	0.000	
1764-1-42	42	1.000	0.000	0.000	
1764-1-43	43	1.000	0.000	0.000	
1764-1-44	44	1.000	0.000	0.000	
1764-1-45	45	1.000	0.000	0.000	
1764-1-46	46	1.000	0.000	0.000	
1764-1-47	47	1.000	0.000	0.000	
1764-1-48	48	1.000	0.000	0.000	
1764-1-49	49	1.000	0.000	0.000	
1764-1-50	50	1.000	0.000	0.000	
1764-1-51	51	1.000	0.000	0.000	
1764-1-52	52	1.000	0.000	0.000	
1764-1-53	53	1.000	0.000	0.000	
1764-1-54	54	1.000	0.000	0.000	
1764-1-55	55	1.000	0.000	0.000	
1764-1-56	56	1.000	0.000	0.000	
1764-1-57	57	1.000	0.000	0.000	
1764-1-58	58	1.000	0.000	0.000	
1764-1-59	59	1.000	0.000	0.000	
1764-1-60	60	1.000	0.000	0.000	
1764-1-61	61	1.000	0.000	0.000	
1764-1-62	62	1.000	0.000	0.000	
1764-1-63	63	1.000	0.000	0.000	
1764-1-64	64	1.000	0.000	0.000	
1764-1-65	65	1.000	0.000	0.000	
1764-1-66	66	1.000	0.000	0.000	
1764-1-67	67	1.000	0.000	0.000	
1764-1-68	68	1.000	0.000	0.000	
1764-1-69	69	1.000	0.000	0.000	
1764-1-70	70	1.000	0.000	0.000	
1764-1-71	71	1.000	0.000	0.000	
1764-1-72	72	1.000	0.000	0.000	
1764-1-73	73	1.000	0.000	0.000	
1764-1-74	74	1.000	0.000	0.000	
1764-1-75	75	1.000	0.000	0.000	
1764-1-76	76	1.000	0.000	0.000	
1764-1-77	77	1.000	0.000	0.000	
1764-1-78	78	1.000	0.000	0.000	
1764-1-79	79	1.000	0.000	0.000	
1764-1-80	80	1.000	0.000	0.000	
1764-1-81	81	1.000	0.000	0.000	
1764-1-82	82	1.000	0.000	0.000	
1764-1-83	83	1.000	0.000	0.000	
1764-1-84	84	1.000	0.000	0.000	
1764-1-85	85	1.000	0.000	0.000	
1764-1-86	86	1.000	0.000	0.000	
1764-1-87	87	1.000	0.000	0.000	
1764-1-88	88	1.000	0.000	0.000	
1764-1-89	89	1.000	0.000	0.000	
1764-1-90	90	1.000	0.000	0.000	
1764-1-91	91	1.000	0.000	0.000	
1764-1-92	92	1.000	0.000	0.000	
1764-1-93	93	1.000	0.000	0.000	
1764-1-94	94	1.000	0.000	0.000	
1764-1-95	95	1.000	0.000	0.000	
1764-1-96	96	1.000	0.000	0.000	
1764-1-97	97	1.000	0.000	0.000	
1764-1-98	98	1.000	0.000	0.000	
1764-1-99	99	1.000	0.000	0.000	
1764-1-100	100	1.000	0.000	0.000	

1764-1 24,737.35㎡ - 5,175.8229 = 20,561.5271 = 17,910.9648

求 積 表

地番	延 面積	高 さ	積 算 面積	備 考
(1)	1. 289	4.413	5.729	317
(2)	1. 781	1. 899	3.372	39
(3)	21. 359	3.372	71. 63892	
(4)	27. 371	2.472	67. 62164	
(5)	22. 377	2.472	55. 25164	
(6)	12. 376	1. 899	23. 35358	
(7)	27. 373	2.472	67. 62164	
(8)	17. 437	7. 374	127. 92977	
(9)	10. 867	2. 164	22. 11380	
(10)	10. 867	2. 164	23. 44733	
(11)	9. 877	2. 164	21. 37482	
(12)	9. 810	1. 899	18. 72239	
(13)	9. 854	1. 899	18. 72239	
(14)	20. 171	1. 899	38. 31452	
(15)	11. 152	0. 997	11. 086462	
(16)	11. 152	0. 997	11. 086462	
(17)	63. 537	9. 576	607. 28352	
(18)	12. 145	1. 874	22. 555245	
(19)	12. 116	1. 874	22. 555245	
(20)	12. 653	1. 874	23. 686396	
(21)	14. 597	1. 874	27. 31452	
(22)	14. 604	2. 554	37. 40113	
(23)	61. 787	8. 671	534. 67127	
(24)	30. 645	4. 650	261. 192890	
(25)	7. 753	1. 245	11. 813645	
(26)	9. 747	1. 574	15. 553582	
(27)	5. 124	1. 240	6. 3520	
(28)	14. 618	2. 848	41. 11302	
(29)	23. 647	6. 441	153. 221829	
(30)	8. 854	0. 188	1. 68142	
(31)	7. 602	1. 074	8. 16811	
(32)	6. 371	1. 244	7. 923568	
(33)	1. 453	1. 484	2. 16068	
(34)	8. 550	1. 360	11. 637922	
(35)	7. 392	1. 074	7. 927248	

1764-20
(c)

登記年月日：昭和53年11月17日

283560

後胡同

地積測量図

1764-3-4

地番

相模原市平沢区深山谷

土地の所在

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更

1764-3

面積表

- ① 17.075 X 1.032 = 17.621400
- ② 17.812 X 1.274 = 22.692488
- ③ 18.327 X 1.262 = 23.128674
- ④ 18.327 X 2.549 = 46.715523
- 110.158085
- 1/2 55.075042

55.07^{m2}

(日鋼連9)

(米通製)

作製者

1953年11月13日作製

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載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発給）
令和6年9月3日 東京法務局台東出張所

登記官

(14枚目)

(1/2)

請求番号：60-2

283561

後部門一

地積測量図

2/2

地番

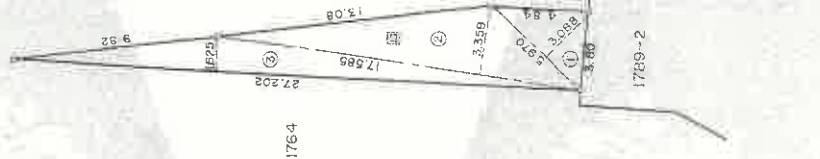
1764-4

1764-3

土地の所在

相模原市下九沢浮山谷

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市緑区に変更



1764-4

図求積表

- ① 5.970 X 3.088 = 18.435360
 - ② 17.585 X 3.359 = 59.068015
 - ③ 27.202 X 1.625 = 44.203250
- 121.706625
1/2 60.8533125
60.85m²

(目録通9)

作製者

3年11月13日作製

申請人

縮尺 1/250

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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和6年9月3日 東京支務局倉庫出張所

登録官

登記年月日：昭和54年3月27日

283562

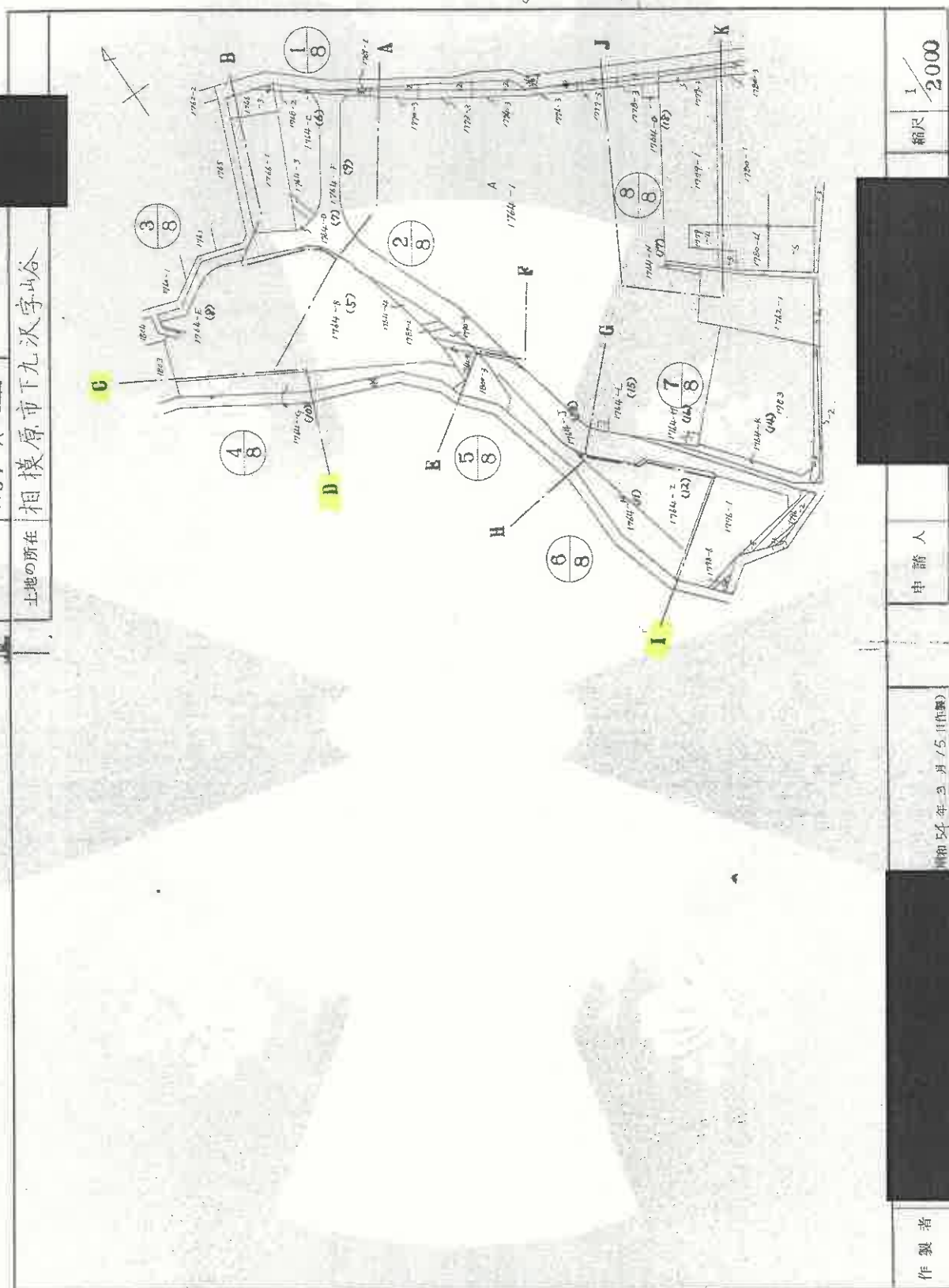
前 1764-1 後新同一

土地

地番 1764-1-5-18

土地の所在 相模原市下九沢字山谷

3385/10



縮尺 1/2000

申請人

作製者

昭和54年3月15日(作製)

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。

(横浜地方法務局相模原文書館)

令和6年9月3日

東京法務局台電出張所

登記官

(16枚目)

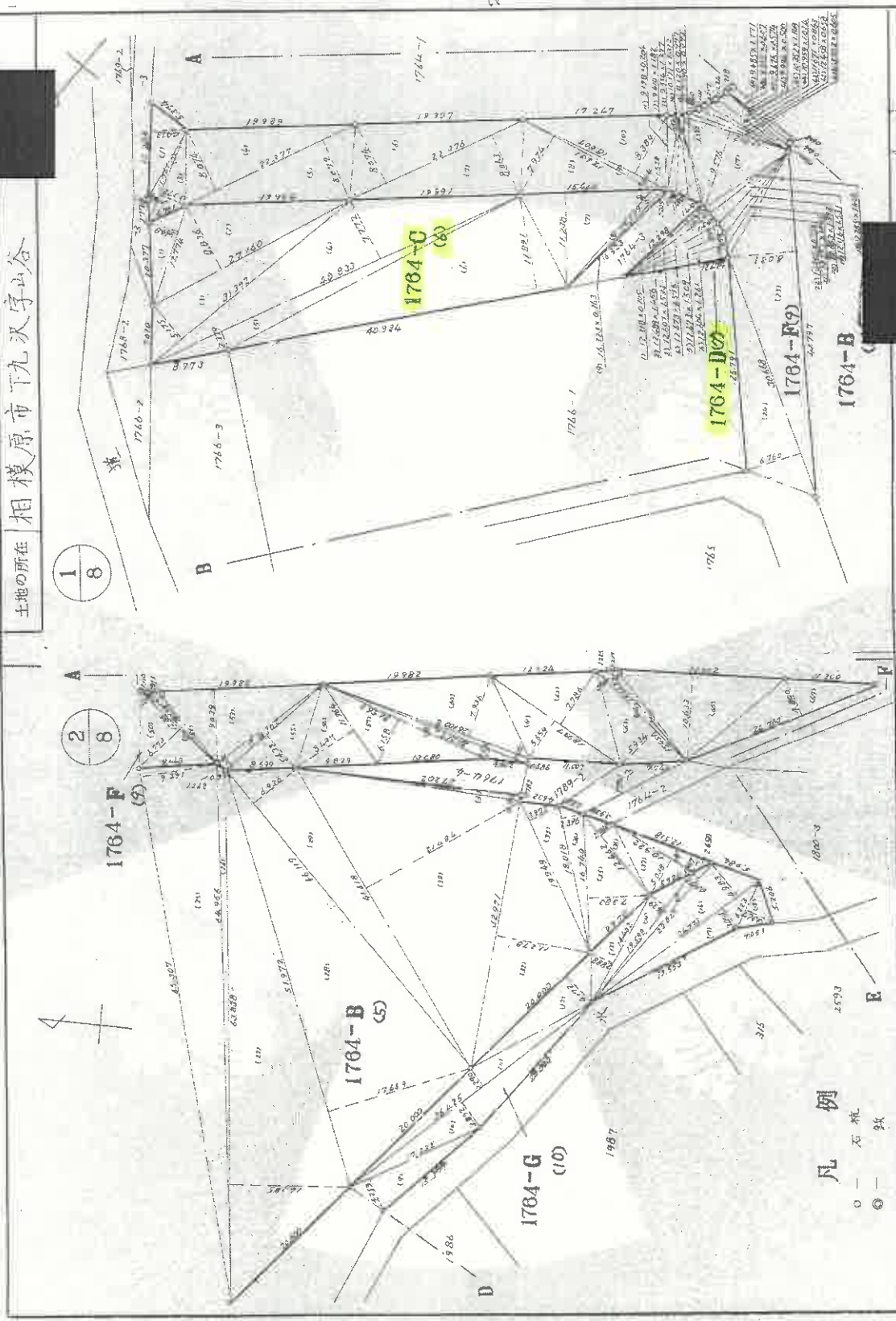
次面に図面に開する変更内容を示す。

登記年月日：昭和54年3月27日

1764-1 後新同

283563

地番 1764-5-6-1-5-18 地積測
土地の所在 相模原市下沢字山谷



縮尺 1/500

申請人

作製者

昭和54年3月15日作成

(東京土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
(城東地方事務局相模原支局管轄)
令和6年9月3日 東京法務局台東出張所 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(17枚目)

請求番号：60-3 (3/20)

改訂に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和54年3月27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。
(横濱地方裁判所相模原支部管轄)
令和6年9月3日 東京法務局台東出張所

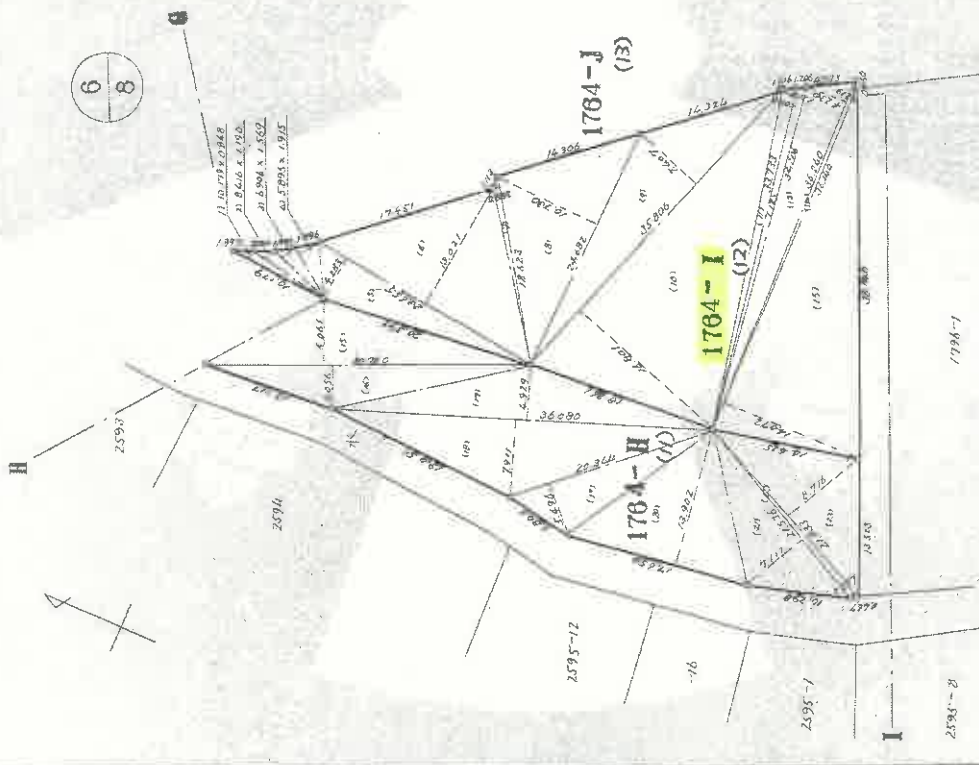
(18枚目)

登記官



月 1764-1 新 1764-1
地 番 1764-12
土地の所在 相模原市下九沢字山谷

283564



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

凡 例

○ 石杭
◎ 領

作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和54年3月15日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号 60-3

(7/20)

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。
(登記地方法務局相模原支局管轄)
令和6年9月3日 東京法務局台東出張所

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1764-B (5)	34	18.018	2.396	42.111128	5.175828405
	35	16.740	7.383	123.591420	
	36	12.462	2.010	25.048620	
	37	10.927	5.038	55.025636	
	38	12.518	1.967	24.622906	
計					103.51658801
1764-C (6)	1	12.774	3.448	44.599552	8.13079555
	2	22.160	0.836	22.9985760	
	3	31.892	5.175	162.453600	
	4	48.833	7.772	379.330076	
	5	48.833	2.379	116.173701	
	6	40.984	11.891	487.040704	
	7	15.404	11.238	173.110152	
	8	16.199	1.130	18.306870	
	9	16.373	0.163	2.660649	
計					1626.159110
1764-D (7)	1	12.318	0.105	1.293590	46.5703505
	2	12.689	1.456	18.185984	
	3	12.687	1.533	19.326531	
	4	12.678	1.515	19.109595	
	5	12.678	1.509	19.123557	
	6	12.604	1.261	15.893644	
計					93.020701
1764-E (8)	1	7.534	0.534	4.023156	4.037030
	2	7.539	0.536	4.040904	
	計			8.064060	

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1764-B (5)	1	15.197	4.415	67.094755	5.175828405
	2	12.917	4.211	58.604487	
	3	20.268	4.215	85.428620	
	4	20.380	0.913	18.606960	
	5	26.790	15.105	404.662950	
	6	28.863	4.864	53.781992	
	7	29.255	0.352	10.297760	
	8	33.790	6.902	233.272796	
	9	45.367	7.480	348.418560	
	10	48.358	0.899	32.402844	
	11	27.522	0.994	67.311992	
	12	48.529	1.109	53.818661	
	13	49.419	1.204	59.500476	
	14	50.208	1.284	64.667072	
	15	50.788	1.400	71.103200	
	16	51.274	1.419	72.757806	
	17	55.552	10.276	570.852352	
	18	56.093	1.404	78.734572	
	19	56.532	1.449	81.914868	
	20	77.912	29.652	2294.644214	
	21	77.912	13.901	1083.054712	
	22	65.444	0.563	36.792372	
	23	65.340	0.597	39.002010	
	24	65.330	0.608	39.770640	
	25	65.307	9.391	613.298037	
	26	64.966	0.579	37.609524	
	27	63.838	14.385	918.309630	
	28	57.972	17.669	918.293268	
	29	66.119	6.936	313.881384	
	30	41.618	21.484	894.12112	
	31	27.202	0.782	21.271964	
	32	32.971	11.278	371.866938	
	33	19.949	2.977	79.337173	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

作製者

令和6年3月15日作成

申請人

縮尺 1/

283570

764-1 後新田

地 積 測

地 番 1764

土地の所在 相模原市下丸沢町

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1764-1	(12)	10.179	0.848	8.63792	
		2	8.416	1.190	10.015040
		3	6.906	1.569	10.83514
		4	5.895	1.915	11.288925
		5	22.855	4.283	101.314365
		6	23.655	13.021	308.011755
		7	10.623	0.652	12.142196
		8	24.687	10.730	264.837860
		9	35.806	7.407	265.215062
		10	35.806	16.801	601.576666
		11	32.723	1.092	36.836436
		12	34.208	1.102	37.695012
		13	36.240	4.230	153.295200
		14	36.240	0.219	7.936580
		15	36.140	14.072	508.562080
		計		2338.194383	1169.097196

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1764-H	(11)	10.022	1.547	27.880034	
		2	18.022	2.439	43.955658
		3	11.318	3.661	41.435198
		4	10.560	3.627	38.301120
		5	10.560	0.399	4.213440
		6	22.839	7.639	172.919321
		7	22.839	4.155	94.065045
		8	25.129	5.300	133.183700
		9	25.129	4.263	107.124927
		10	15.021	3.810	57.530430
		11	11.916	1.362	16.229592
		12	13.570	1.047	14.207790
		13	21.453	5.029	107.887137
		14	21.453	5.644	121.509792
		15	30.760	6.061	186.436360
		16	30.760	4.056	124.762560
		17	36.080	4.929	177.818320
		18	38.080	7.911	299.428880
		19	20.344	5.496	111.810624
		20	17.659	13.902	245.495418
		21	21.536	7.111	153.162496
		22	21.833	0.357	7.794381
		23	21.833	0.716	190.286438
		計		2463.448651	1231.784325

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局相模原支局発給)

令和6年9月3日

東京法務局台東出張所

登記官

作製者

申請人

縮尺 1/

54年3月15日作成

(東京土地家産課)

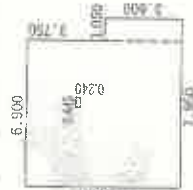
053624 各階平面図

家屋番号 下九沢1764番1の18

建物図面

建物の所在 相模原市下九沢字山谷1764番地

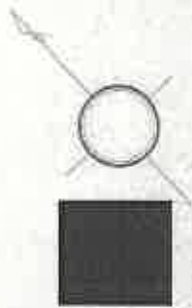
建物番号 5-502



求積の方法(距離単位M)		
A	6.900×7.350	50.715000
	1.050×3.600	3.780000
	計	54.495000
B	0.445×0.240	0.106800
A-B	$54.495000 - 0.106800$	54.388200

床面積 54㎡38

建物の高さの部分 5 階



製作者

月29日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

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。
(横浜地方支務局相模原支庁管轄)
令和6年8月20日 東京法務局 京田事務所

登記官

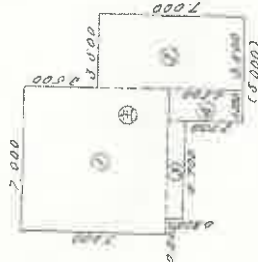
これは図面に記載されている内容を証明した事項である。
令和6年10月4日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 1764-6

建物の所在 相模原市下九沢字山谷1764番地6 1764番地1

(注) 事務所兼会所



求積の方法(距離単位M)	
①	7,000 X 7,000 49,000,000
②	7,000 X 2,500 17,500,000
③	2,000 X 4,700 9,400,000
④	2,000 X 1,500 3,000,000
計	
82.510000	

床面積 82.51



作製者

縮尺 1/250
昭和54年8月27日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和54年9月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
令和6年10月4日 横浜地方支務局相模原支局 登記官

053701

各階平面図

建物図面

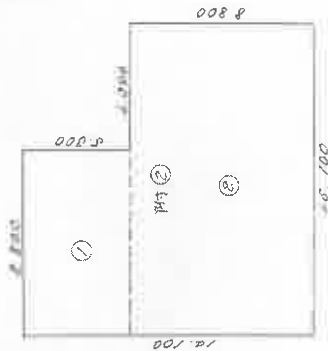
2
1

家屋番号 1764-6

建物の所在 相模原市下九郎字山谷1764番地6 1764番地1

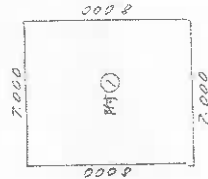
附② 附属建物
汚水処理場

附① 附属建物
ホーチキ室



求積の方法(距離単位M)			
①	5,800	X	5,000
②	5,800	X	5,000
計			179,800.000

床面積 179.80



求積の方法(距離単位M)			
	7,000	X	7,000
			49,000.000

床面積 49.00

作製者

縮尺 1/200
4月27日作製

申請人

1 200

(東京土地家屋調査士会所属)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

令和6年(又)第31号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南側の状況



②



(2 5 枚目)

③



④



(2 6 枚目)

⑤



⑥



(2 7 枚目)

⑦



⑧物件2「事務室、集会室」南東側の状況



(28枚目)

⑨ 物件 2 附属建物、符号 1 ポンプ室、南側の状況



⑩ 物件 2 附属建物、符号 2 汚水処理場、北西側の状況



令和 6 年 (ヌ) 第 31 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 6 年 11 月 17 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

谷 口 洋 介

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 3, 1 2 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 3, 1 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 6, 0 0 0 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の価格は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原則として考慮していない。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番地 1

建物の名称 大沢団地第 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下九沢 1 7 6 4 番 1 の 1 1 8

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 5 1 0 . 9 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 5 5 . 0 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 4

地 目 宅地

地 積 6 0 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 6

地 目 宅地

地 積 8 1 3 . 0 7 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 7

地 目 宅地

地 積 4 6 . 5 1 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 1 6 9 . 0 9 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 相模原市緑区下九沢字山谷 1 7 6 4 番 1 9

地 目 宅地

地 積 5 1 7 5 . 8 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 3 1 万 8 4 0 0 分の 1 0 万 2 7 2 0

所有者 A



物 件 目 録

2 所 在 相模原市緑区下九沢字山谷 1764 番地 6、1764 番地 1

家屋 番号 1764 番の 6

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 82.51 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 56.00 平方メートル

符 号 2

種 類 汚水処理場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 179.52 平方メートル

共有者 A 持分 265883000 分の 1087600



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（土地の符号1～7）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅の南西方約3.1km（道路距離）、バス停留所「大沢団地前」から徒歩約1分に位置している。	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域（大沢団地）	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：111、集落跡）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	24,831.37㎡（7筆合計の公簿面積） 不整形 東西最大約250m、南北最大約280mの範囲に広がる大規模画地 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	◇本件一棟の建物が所在する土地の符号1（地番1764番1土地）について、接面道路の状況は下記のとおり。 ・北東側幅員約11～12m舗装県道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約130m接面。 ・北西側幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約68m接面。 ・西側幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高～約1m高く、約180m接面。 ・南東側で幅員約2.9m舗装市道とほぼ等高に、約17m接面（大沢団地第12号棟の東側付近、建築基準法第42条2項道路、但し本件敷地のセットバックは不要）。 ◇上記のほか、符号2、4、5が形成する画地、符号3、7が形成する画地、及び符号6の土地があり、これら画地の間及び周囲に幅員約4～12mの舗装市道（一部県道）が配置されている。	

土地の利用状況等	目的専有部分が所在する一棟の建物(大沢団地第5号棟)を含む大沢団地第1～第14号棟、及び物件2(事務所・集会所、ポンプ室、汚水処理場)の敷地、駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	26,318,400分の102,720
特記事項	・土地の符号2の土地(地番1764番3)、及び土地の符号3の土地(地番1764番4)については、下記概要の地上権が設定されている。 〔土地の符号2、3の全部事項証明書より〕 登記受付年月日：昭和54年1月24日 原因：昭和53年11月30日設定 目的：余水路ずい道施設の設置 範囲：東京湾平均海面上110mから東京湾平均海面上113mまで 存続期間：ずい道施設の存続する間 地代：無償 特約：土地所有者は、地上権設定の範囲の上部に現存する工作物の改造又は新たに建物その他の工作物の築造若しくは地形の変更をする場合には、あらかじめ設計工法等について横浜市と十分協議し、ずい道の障害となる工作物の設置をしないものとする。 地上権者：横浜市	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	大沢団地第5号棟	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数20戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年12月19日（登記記載） 約45年（1年未満の端数切り上げ） 約5年と判定した。
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延床面積：1,216.10㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付仕上げ	
設 備	集合郵便受、駐輪場、駐車場、ゴミ置場、植栽 等 エレベーターなし	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり（大沢団地管理組合） 自主管理 なし —
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件一棟の建物は、新築時に下記概要の建築確認及び検査済証の発行を受けている。なお建築計画概要書はないとのことである（相模原市建築審査課）。 計画通知確認済証番号：第S51-04319号 確認年月日：昭和51年11月26日 検査済証番号：第S51-04319号 検査済証発行年月日：昭和54年3月15日 ・ 本件一棟の建物は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて旧耐震基準に基づいて建築されている。	

(2) 物件1専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	5階(502号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	54.38㎡（登記面積）	
間	取	り	3DK（附属資料「建物概略間取図」参照）	
バルコニー等		あり		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼 等
		床		畳、塩ビシート 等
		内	壁	ビニールクロス貼、板張り 等
		設	備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等		管理組合の回答によれば下記のとおり。		
		令和6年10月16日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	7,800 円	0 円
		修繕積立金	7,000 円	0 円
		そ の 他		
		備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年10月28日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項		・全体に経年と使用に伴う劣化や汚損が認められた。壁と天井のクロスは剥がれている箇所が多数認められた。 ・和室1の窓枠とその付近の壁クロスには、結露が原因とみられる著しい汚損、剥がれが見られた。		

(3) 物件2建物の概要

① 主である建物

建物の用途	事務所・集会所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和54年3月25日（登記記載） 約46年（1年未満の端数切り上げ） 既に経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：82.51㎡	
管理の状況	普通	
利用状況等	建物共有者らが事務室、集会室等として使用している。	
特記事項	共有持分は265,883,000分の1,087,600。	

② 附属建物：符号1

建物の用途	ポンプ室	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	主である建物とほぼ同時期と推測 約46年と判断 既に経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：56.00㎡	
管理の状況	普通	
利用状況等	建物共有者らがポンプ室として使用している。	
特記事項	共有持分は265,883,000分の1,087,600。	

③ 附属建物：符号2

建 物 の 用 途	污水处理場	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	主である建物とほぼ同時期と推測
	経 過 年 数	約46年と判断
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：179.52㎡	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	建物共有者らが污水处理場等として使用している。	
特 記 事 項	共有持分は265,883,000分の1,087,600。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、物件1については積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、さらに競売市場修正等を施し〔1〕、物件2については積算価格に競売市場修正等を施して、それぞれの評価額を後記〔3〕のとおり決定した。

〔1〕物件1の価格

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
210,000	× 54.38	÷ 0.89	× 0.05	= 640,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数45年、経済的残存耐用年数5年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 50%

観察減価率は、保守管理の状態、一棟の建物が昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて旧耐震基準に基づいて建築された経緯等を考慮して査定。

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 ～ 7）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
119,000	×0.60	71,400	×24,831.37	×0.90	$\times \frac{102,720}{26,318,400}$	= 6,230,000

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

地価公示地 相模原緑－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 111,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 119,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：規模、不整形、敷地の一部に地上権が設定されていること等で劣り、複数箇所で公道に接面すること等で優り、総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 10%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
640,000	+ 6,230,000	× 0.95	= 6,530,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.95（5階；基準階2階、エレベーターなし）

位置別補正：1.00（必要なし）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
96,000	× 0.95	× 0.80	× 54.38	= 3,970,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：目的物件の内装の状況等を考慮して上記のとおり。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.8%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
-27,347 (-1%)	405,500	10.3%	$\doteq 3,818,786$ $\doteq 3,820,000$	0.7554	2,885,628 (101%)	(2,858,281) = 2,860,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 試算価格の調整（物件1）

以上により物件1建物について積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格 （円）
積算価格	6,530,000	× 1.00	= 6,530,000
比準価格	3,970,000	× 1.00	= 3,970,000
収益価格	2,860,000		
調整後の価格			4,880,000

占有減価修正：なし

〔2〕 物件 2 の価格

1 主である建物（事務所・集会所）の建物価格

目的建物は築後約 46 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価の 5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
190,000	× 82.51	× 0.05	× $\frac{1,087,600}{265,883,000}$	= 3,000

2 附属建物(符号 1：ポンプ室)の建物価格

目的建物は築後約 46 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価の 5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
170,000	× 56.00	× 0.05	× $\frac{1,087,600}{265,883,000}$	= 2,000

3 附属建物(符号 2：汚水処理場)の建物価格

目的建物は築後約 46 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価の 5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
140,000	× 179.52	× 0.05	× $\frac{1,087,600}{265,883,000}$	= 5,000

4 物件 2 建物価格の合計額

上記 1～3 により求められた物件 2 の主である建物及び附属建物の価格を基礎として、物件 2 建物の合計額を下記のとおり求めた。

主である建物の 価格 (円)	附属建物:符号 1 の価格 (円)	附属建物:符号 2 の価格 (円)	物件 2 建物価格 の合計額 (円)
3,000	+ 2,000	+ 5,000	= 10,000

〔３〕評価額の判定（物件１及び２ 内訳価格及び一括価格）

物件１については三試算価格調整後の価格に、物件２建物については積算価格に、それぞれ競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調 整 後 の 価格等（円）	市場性 修正	競売市場 修 正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
１	4,880,000	× 0.8	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 3,120,000
２	10,000	× 0.8	× 0.8			= 6,000
一括価格（合計）						3,126,000

市場性修正：最寄り駅から徒歩圏外の住宅団地に所在する築後 40 年以上を経過する老朽化した共同住宅であり、将来の市場動向等を考慮した修正率を－20%と査定。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格：相模原緑-19

所 在：相模原市緑区下九沢字榎場 1735 番 5
価 格：111,000 円／ m^2
位 置：J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅約 3.1 km
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：108 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東側 4m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 1,584,482 円
符号 1（土地 1764-1） 1,197,171,802 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 2（土地 1764-3） 3,764,970 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 3（土地 1764-4） 4,160,131 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 4（土地 1764-6） 55,587,156 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 5（土地 1764-7） 3,179,749 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 6（土地 1764-12） 79,927,176 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
符号 7（土地 1764-19） 353,855,285 円（敷地権割合 26,318,400 分の 102,720）
物件 2（主である建物） 4,625,462 円（持分 265,883,000 分の 1,087,600）
（附属建物：符号 1） 1,474,028 円（持分 265,883,000 分の 1,087,600）
（附属建物：符号 2） 17,459,201 円（持分 265,883,000 分の 1,087,600）

第7 附属資料の表示

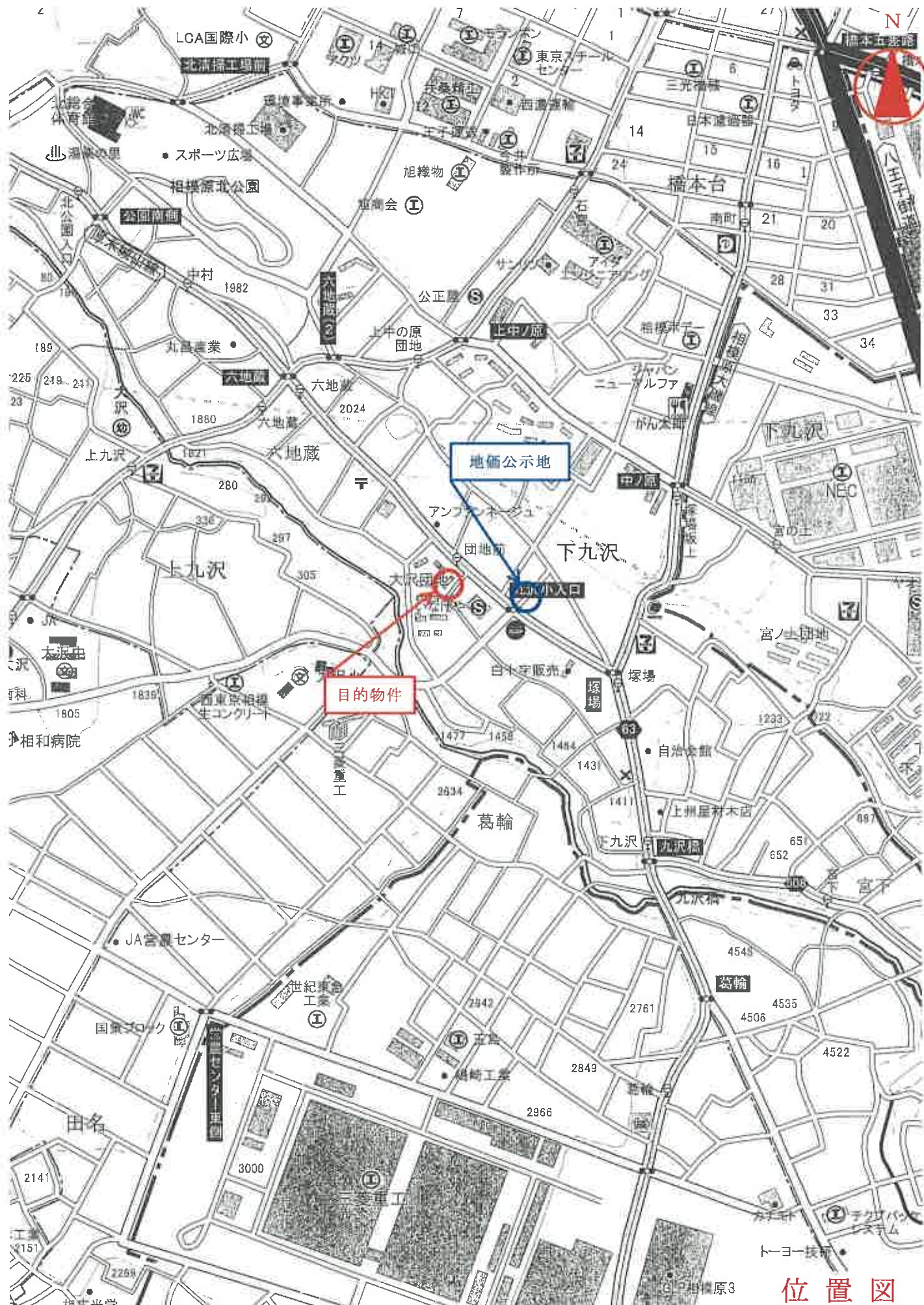
位置図

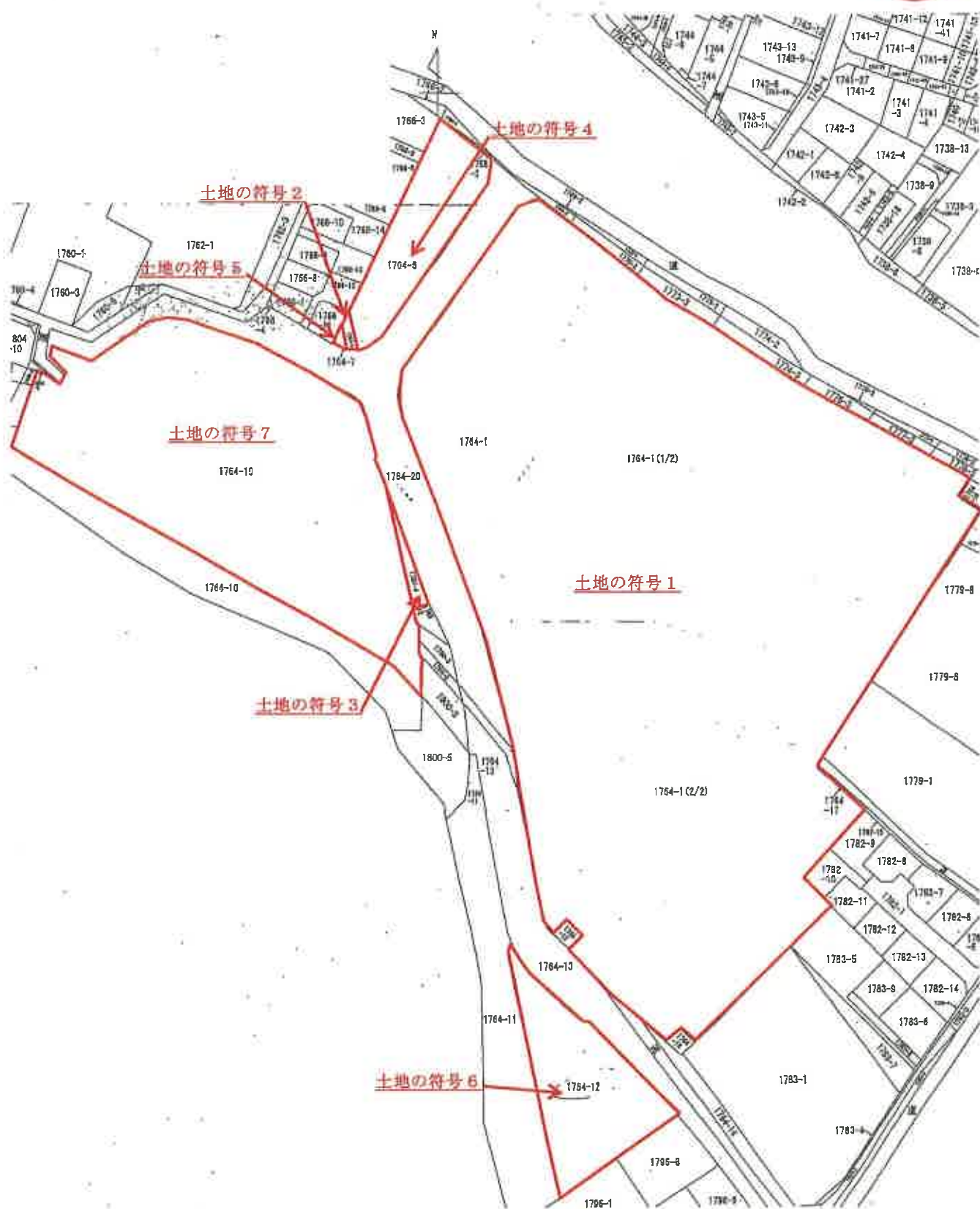
公図合成図（A 3 判図面を貼り合せ、A 4 判相当に縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





公図合成図

(本図面はA3判をA4判に縮小し、貼合わせたもの)

登記年月日：昭和55年3月14日

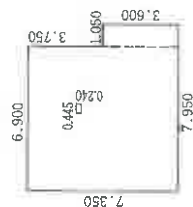
053624 各階平面図

家屋番号 下九沢1764番1の118

建物図面

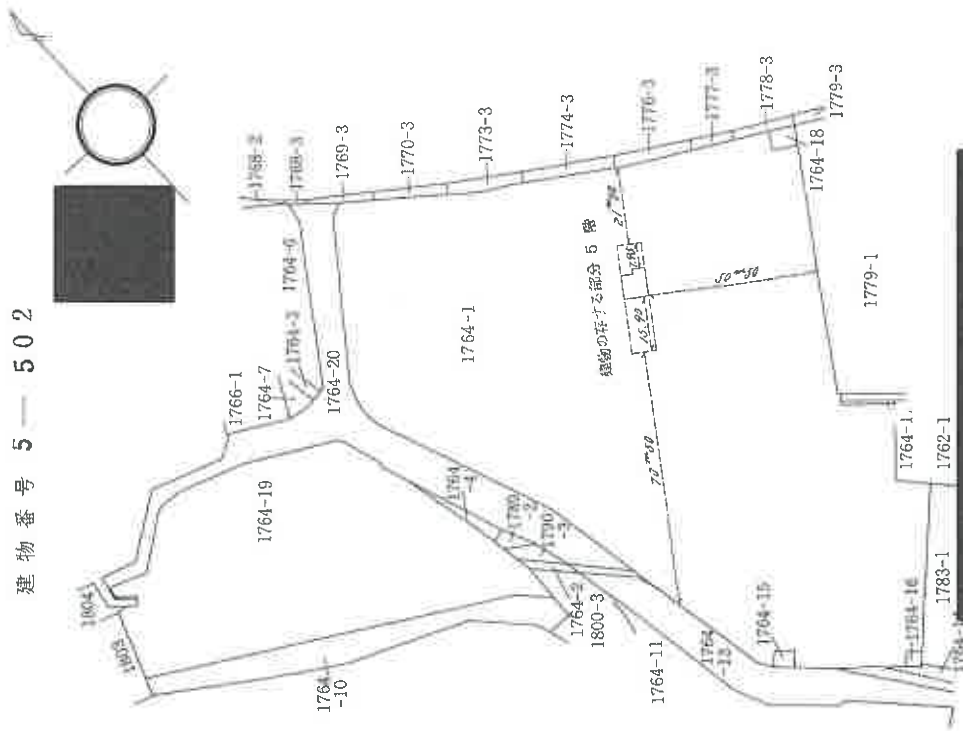
建物の所在 相模原市下九沢字山谷1764番地1

建物番号 5-502



求積の方法(距離単位M)	
A	50.715000
6.900 × 7.350	
1.050 × 3.600	3.780000
計	54.495000
B	0.106800
0.445 × 0.240	
A+B	54.388200
54.495000 - 0.106800	

床面積 54㎡38



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

建物図面・各階平面図写 (物件1建物)
(本図面はA3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和54年9月18日

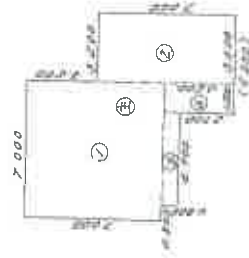
053700 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1764-6

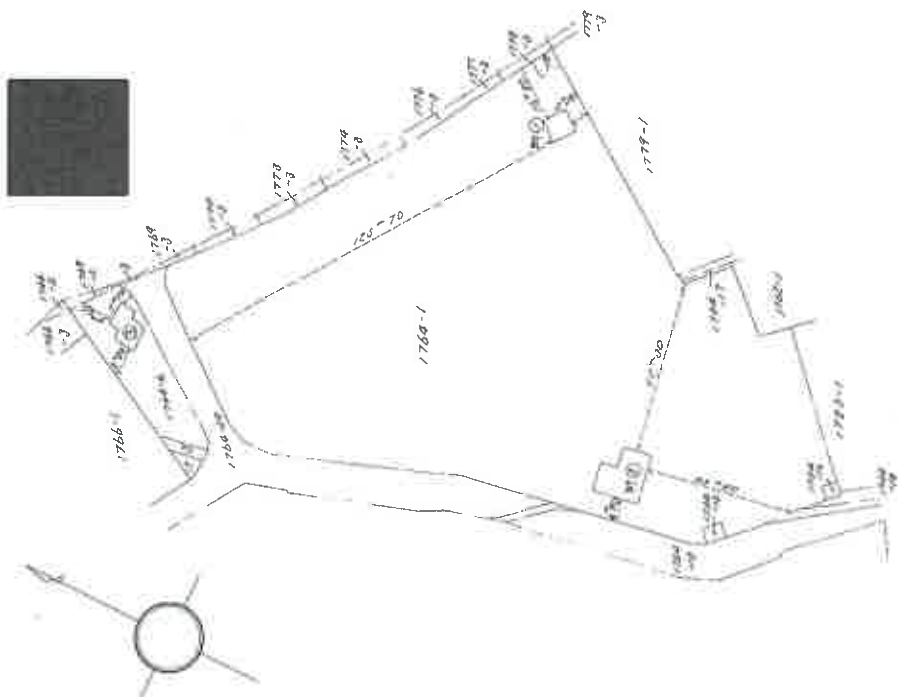
建物の所在 相模原市下九沢字山谷1764番地6 1764番地1

⑤ 事務所 集会所



求積の方法(距離単位M)		
①	7000	X 7000
②	7000	X 4500
③	4500	X 4700
④	4500	X 1500
計		82,510000

床面積 82.51



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物図面・各階平面図写

(物件2建物：事務所・集会所ほか)

(本図面はA3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和54年9月18日

053701

各階平面図

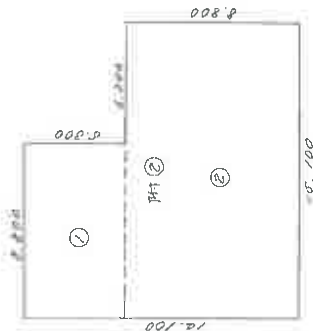
家屋番号 1764-6

建物図面 各階平面図

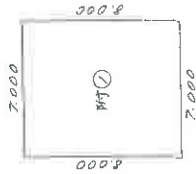
2/2

建物の所在 相模原市下九沢字山谷1764番地6 1764番地1

附② 附属建物
汚水処理場



附① 附属建物
ポンプ室



求積の方法(距離単位M)			
①	8,800	X	5,000
②	12,100	X	8,800
計			179,000.00

床面積 179.02

求積の方法(距離単位M)			
	7,000	X	8,000
			56,000.00

床面積 56.00

作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/200

建物図面・各階平面図写
(物件2建物：事務所・集会所ほか)
(本図面はA3判をA4判に縮小)

建物概略間取図

令和6年(又) 第 31 号

