

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月12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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12月24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	110,490,000 88,392,000	一括	22,098,000	734,601	182,500
1	17,570,000				
2	92,920,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市中央区相生一丁目
地 番 1956番17
地 目 宅地
地 積 372.23平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区相生一丁目1956番地17
家屋 番号 1956番17
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 182.59平方メートル
2階 182.59平方メートル
3階 182.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、101号室】

転借人Aが占有している。原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、102号室】

転借人Bが占有している。原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、103号室】

入居者Cが占有している。原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、105号室】

転借人Dが占有している。原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、106号室】

転借人Eが占有している。原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、107号室】

転借人Fが占有している。原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、108号室】

入居者Gが占有している。原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】

転借人Hが占有している。原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】

転借人Iが占有している。原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、203号室】

株式会社アーキテクト・ディベロッパーが占有している。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、205号室】

転借人Jが占有している。原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、206号室】

入居者Kが占有している。原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、207号室】

転借人Lが占有している。原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、208号室】

転借人Mが占有している。原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、301号室】

転借人Nが占有している。原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】

転借人Oが占有している。原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、303号室】

転借人Pが占有している。原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、305号室】

転借人Qが占有している。原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、306号室】



入居者Rが占有している。原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、307号室】

転借人Sが占有している。原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

【物件番号1, 2】

処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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 相模原市中央区相生一丁目
地 番 1956番17
地 目 宅地
地 積 372.23平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区相生一丁目1956番地17
家屋 番号 1956番17
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 182.59平方メートル
2階 182.59平方メートル
3階 182.59平方メートル



令和 7 年(ケ)第 12 号
令和 7 年 4 月 1 日受理
令和 7 年 6 月 12 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 | 相模原市中央区相生一丁目 |
| | 地 番 | 1 9 5 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区相生一丁目 1 9 5 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 5 9 平方メートル
2 階 1 8 2. 5 9 平方メートル
3 階 1 8 2. 5 9 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	相模原市中央区相生一丁目11番10号
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	
建 物	物件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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 (原賃貸借関係) ☐ 株式会社アーキテク ト・ディベロッパー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・1 自H30・8・1 至R30・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1,077,680円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸借可能
2	☐ 全部 ☒ 101号室 (転貸借関係) A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・11・26 自R6・11・26 至R8・11・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 (転貸借関係) B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・19 自R6・9・19 至R8・9・18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 103号室 (転貸借関係) C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・3 自R6・3・3 至R8・3・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 105号室 (転貸借関係) D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・28 自R6・11・28 至R8・11・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 106号室 (転貸借関係) E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・30 自R6・11・30 至R8・11・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 107号室 (転貸借関係) F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・16 自R6・12・16 至R8・12・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 108号室 (転貸借関係) G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・11 自R7・2・11 至R9・2・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 (転貸借関係) H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・17 自R7・2・17 至R9・2・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 202号室 (転貸借関係) J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・11 自R6・12・11 至R8・12・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	203号室は賃借人占有のため、原賃貸借契約と同様(左の記載を省略した)
2	☐ 全部 ☒ 205号室 (転貸借関係) J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・11 自R7・2・11 至R9・2・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 206号室 (転貸借関係) K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・8・12 自R6・8・12 至R8・8・11	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 207号室 (転貸借関係) L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・15 自R7・1・15 至R9・1・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 208号室 (転貸借関係) M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・26 自R7・2・26 至R9・2・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 301号室 (転貸借関係) N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・5・31 自R6・5・31 至R8・5・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 93,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 302号室 (転貸借関係) O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・29 自R6・7・29 至R8・7・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 303号室 (転貸借関係) P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・26 自R5・11・26 至R7・11・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 305号室 (転貸借関係) Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・8 自R7・2・8 至R9・2・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 306号室 (転貸借関係) R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・13 自R7・5・13 至R9・5・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
2	☐ 全部 ☒ 307号室 (転貸借関係) S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・16 自R6・5・16 至R8・5・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに転借人は管理費(共益費)として月額4,000円の負担あり。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (101号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ B (102号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ C (103号室占有者)	使用上の問題点はありません。
■ D (105号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ E (106号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ F (107号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ G (108号室占有者)	使用上の問題点はありません。
■ H (201号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ I (202号室転借人)	床面に少し緩みを感じる個所があります。使用上の問題点はありません。
■ T (管理会社従業員)	1 203号室は現在入居者がおらず、調査の立会は私がします。 2 リフォームが完了して間もない状態です。
■ J (205号室転借人)	使用上の問題点はありません。

(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
■ K (206号室占有者)	使用上の問題点はありません。
■ L (207号室転借人)	1 使用上の大きな問題点はありませんが、トイレの水の流れが悪いです。 2 壁紙が剥がれている所があります。
■ M (208号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ N (301号室転借人)	1 この部屋は、他の部屋より広く作られています。 2 使用上の問題点はありませんが、天井付近に壁紙が剥離、切れている所があります。
■ O (302号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ P (303号室転借人)	使用上の問題点はありません。
■ Q (305号室転借人)	使用上の問題点はありませんが、天井にひび割れ部分があります。
■ R (306号室占有者)	使用上の問題点はありませんが、以前、床がきしむ音がしたので修理してもらいました。
■ S (307号室転借人)	使用上の問題点はありませんが、天井にひび割れしている所があります。
■ U (サブリース会社担当者)	1 目的物件306号室について、当社と使用者との賃貸借契約の更新が書面上確認できないとのことですので、調査した結果を回答します。 2 現在の契約は2025年5月13日から2027年5月12日まで、賃料等については従前から変更はありません。

(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、建物概略図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件2建物の構造
 - 3階建て合計20戸の共同住宅
 - 3階の一部屋のみ2LDK、その他19戸は1Kの構造
 - 1Kの居室は、左右反転タイプの部屋があるほかは、いずれも同一の構造
- 3 物件2建物の契約状況
 - 調査時点で全戸一括のサブリース契約により賃貸借され、19戸が転借人に転貸中
 - 入居中の19戸はいずれも居住者は単身
 - 一部の居室は家族名義で賃貸借契約が締結されていた。
- 4 共有部分の定期的な清掃が計画、実施されており、外観の状態は比較的良好であった。
- 5 室内の状況について、101号室の浴室入口の床にやや緩みが、303号室の洗面台の右脇の一部にひびがそれぞれ認められた。

その他、一部屋は室内に多数の動産があり床面、壁面の確認が十分に実施できなかったが、その他の居室は目立った損傷は確認されず、比較的良好な状態であった。
- 6 数件の占有者から、室内で喫煙をしている旨陳述があったが、これによる影響は確認できなかった。
- 7 占有者から、ペットを飼っている旨陳述された居室はなかった。
- 8 3階を中心に、天井に軽微な亀裂が認められる居室があった。
- 9 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側及び北東側が、それぞれ建築基準法第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4月1日 (火) 16:19 — 16:25	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年4月2日 (水) 9:13 — 9:20	物件所在地 執行官室	外観調査、写真撮影、管理会社判明 所有者へ照会書送付 (連絡あり)
7年4月3日 (木)	執行官室	管理会社へ契約書写し交付請求送付 (回答あり)
7年5月1日 (木) 16:31 — 16:42	物件所在地	占有者宛に立入調査通知文書差し置き
7年5月15日 (木) 11:56 — 12:08	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
7年5月16日 (金) 9:59 — 10:09	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、Fから事情聴取
7年5月17日 (土) 10:00 — 10:38 13:02 — 13:09	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、C、D、E、G から事情聴取
7年5月20日 (火) 16:00 — 16:11	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、Iから事情聴取
7年5月24日 (土) 9:30 — 11:17 13:09 — 14:45	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、H、J、L、M、 N、A、O、P、R、Sから事情聴取
7年5月27日 (火) 16:20 — 16:33	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書 (法人登記) 申請・受領
7年5月28日 (水) 11:28 — 11:44	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、Kから事情聴取

(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5月30日 (金) 9 : 59 — 10 : 18	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、Qから事情聴取
7年6月3日 (火) 10 : 02 — 10 : 08	物件所在地	評価人同行、写真撮影、立入調査、Tから事情聴取
7年6月11日 (水) 9 : 44 — 9 : 47	電話連絡	サブリース会社従業員から事情聴取
年 月 日 () : — :		
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

登記年月日：昭和52年10月24日

次頁に開閉に関する変更内容を示す。

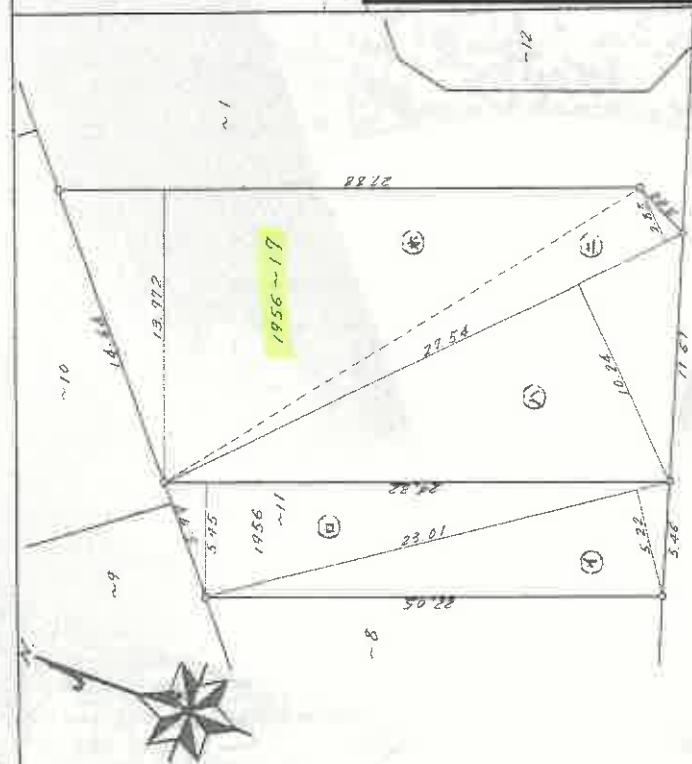
241475

地番	1956~11, " ~17,
土地の所在	相模原市相模1丁目

地積測量図

1956-11 13 1956-11 12 11

昭和52年10月7日
製作年月日
52年10月7日
製作年月日



地積計算

1956-11	23.01	5.22	60.0561
	24.32	5.45	66.2720
			126.3281
1956-12	27.54	10.24	141.0048
	27.54	2.85	39.2445
	27.55	13.222	191.96168
			372.21098
			498.55908

申請人
甲 申請人
道 路

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和7年1月27日 横浜地方支務局相模原支局

登記簿

登記年月日：平成30年7月25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。
令和7年1月27日 横浜地方支務局相模原支局

登記官

(15枚目)

各階平面図

家屋番号 1956番17

建物図面図

相模原市中央区相生一丁目1956番地17

建物の所在

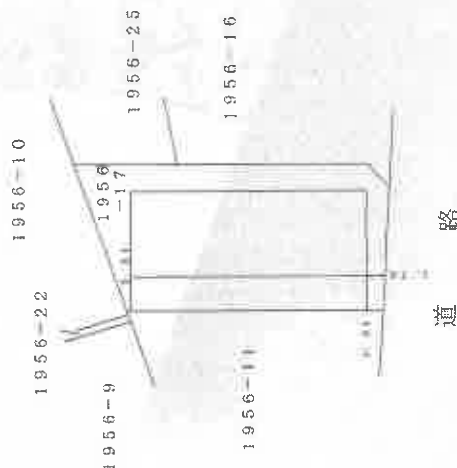
1階～3階
(各階同型)



求積表

8,190 × 22,295	182,596,050
合 計	182,596,050
床 面	182.59 ㎡

←○は写真撮影位置・方向
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



道路



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



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、室内の他も概略のみの表示です。

昭和二十一年七月五日



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・室内の他も概略のみの表示です。

昭和7年(ケ)第12号
 海軍省

①



②



(1 9 枚目)

③



④



(2 0 枚 目)

⑤



⑥ 305号室洋室天井のひび割れの状況



(21枚目)

令和 7 年（ケ）第 1 2 号
令和 7 年 6 月 3 日 最終現地調査
令和 7 年 6 月 1 7 日 評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金110,490,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金17,570,000円
物 件 2（建物）	金92,920,000円

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

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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 目的物件の

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示：相模原市中央区相生一丁目 11番10号
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 | 相模原市中央区相生一丁目 |
| | 地 番 | 1956番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 372.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区相生一丁目1956番地17 |
| | 家屋 番号 | 1956番17 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.59平方メートル
2階 182.59平方メートル
3階 182.59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「淵野辺」駅の南西方約800m（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	準幹線市道沿いに低層戸建住宅・低層アパート・店舗兼共同住宅等が混在する路線沿いの地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
面地条件	規 模 形 状 間口・奥行 地 勢	372.23㎡ ほぼ長方形 間口約14m、奥行約24～28m 概ね平坦
接面道路の状況	①南東側が幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約14m接面。 ②北東側の一部が幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と0.3～0.7m程度高く約16m接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 (建物名称：リブリ・ロイヤルサクセス)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成30年7月8日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約30年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造3階建 合金メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 1・2階各室：トイレ、浴室、洗面所、ミニキッチン等 3階301号室：トイレ、浴室、洗面所、システムキッチン等 3階302号～306号： トイレ、浴室、洗面所、ミニキッチン等
床面積（現況）	1階：182.59㎡、2階：182.59㎡、3階：182.59㎡ 延床面積：547.77㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1階：1K×7戸 2階：1K×7戸 3階：2LDK×1戸、1K×5戸 合計：20戸 (附属資料建物概略間取図のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	外観上良好	
建物の利用状況	内部立入調査：令和7年5月15日～令和7年6月3日	

	第三者へ一棟貸しされ、さらに原賃借人を転貸人として各室毎に転借人へ転貸されている。 原賃貸借契約（一棟貸し）の概要は次のとおり。 賃貸人：本件所有者 賃借人：株式会社アーキテクト・ディベロッパー 契約期間：平成30年8月1日～令和30年7月31日 （占有開始時期：平成30年8月1日） 月額賃料：1,077,680円 一時金の授受額：なし 全20室のうち19室が転貸され、残り1室は空室の状態で原賃借人が占有している。 後記、＜建物の占有者等の状況一覧（転貸借関連）＞を参照。
特記事項	◇原賃借人から転借人へ転貸されている。 ◇一部の部屋に内壁クロスの亀裂等が認められた。 ◇101号室の浴室入口の床にやや緩みがある。 ◇202号室の洋室入口の床にやや緩みがある。 ◇207号室の占有者の陳述ではトイレの排水の流れが悪い。 ◇303号室の洗面台の右脇の一部にひびが認められる。 ◇建築確認の概要 確認済証番号：第KBI-SGM17-11-4212号 確認年月日：平成30年2月7日 主要用途：共同住宅 構造：鉄骨造 階数：3 検査済証番号：第KBI-SGM17-39-4212号 検査済証発行年月日：平成30年7月23日

<建物の占有者等の状況一覧（転貸借関連）>

部屋番号	転貸人	転借人	契約期間 (占有開始時期)	月額賃料 円	敷金等 円
1階 101号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	A	R6. 11. 26～R8. 11. 25 (H30. 11. 26)	59,000	敷金なし 月額共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
102号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	B	R6. 9. 19～R8. 9. 18 (R6. 9. 19)	60,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
103号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	C	R6. 3. 3～R8. 3. 2 (R6. 3. 3)	64,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
105号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	D	R6. 11. 28～R8. 11. 27 (R6. 11. 28)	57,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
106号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	E	R6. 11. 30～R8. 11. 29 (R6. 11. 30)	59,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
107号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	F	R6. 12. 16～R8. 12. 15 (H30. 12. 16)	61,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
108号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	G	R7. 2. 11～R9. 2. 10 (R7. 2. 11)	62,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
2階 201号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	H	R7. 2. 17～R9. 2. 16 (H31. 2. 17)	62,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
202号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	I	R6. 12. 11～R8. 12. 10 (R6. 12. 11)	61,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
203号室					
	空室（賃借人が占有）				
205号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	J	R7. 2. 11～R9. 2. 10 (R7. 2. 11)	62,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
206号室	株式会社アーキテクト・ デイベロッパー	K	R6. 8. 12～R8. 8. 11 (R4. 8. 12)	60,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
207号室	株式会社アーキテクト・	L	R7. 1. 15～R9. 1. 14	60,000	敷金なし

	デベロッパー		(R5. 1. 15)		共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
208号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	M	R7. 2. 26～R9. 2. 25 (R5. 2. 26)	62,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
3階 301号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	N	R6. 5. 31～R8. 5. 30 (R4. 5. 31)	93,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
302号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	O	R6. 7. 29～R8. 7. 28 (R6. 7. 29)	61,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
303号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	P	R5. 11. 26～R7. 11. 25 (R5. 11. 26)	61,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
305号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	Q	R7. 2. 8～R9. 2. 7 (R3. 2. 8)	61,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
306号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	R	R7. 5. 13～R9. 5. 12 (R5. 5. 13)	63,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				
307号室	株式会社アーケクト・デベロッパー	S	R6. 5. 16～R8. 5. 15 (R6. 5. 16)	63,000	敷金なし 共益費4,000
	占有権原は転借権で、現占有者が住居として占有している。				

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（宅地）

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	231,000	$\times \frac{103}{100}$	$= 238,000$	$\times 372.23$	$\times 0.95$	$= 84,160,000$

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。

基準地 相模原中央(県) -6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 205,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 231,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準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、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：目的土地は角地等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	240,000	× 547.77	× 0.77	= 101,230,000

現価率

- ・ 経過年数7年、経済的残存耐用年数30年、観察減価率5%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数30年}}{\text{経過年数7年} + \text{経済的残存耐用年数30年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.05) \\ \Rightarrow 0.77$$

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	84,160,000	×	0.65 法定地上権	= 54,700,000

（注）物件1の土地について、最優先順位の根抵当権設定当時、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、土地建物の根抵当権の構成・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）	積算価格（円）	価格構成比
1	84,160,000	－ 54,700,000	29,460,000	15.9
2	101,230,000	＋ 54,700,000	155,930,000	84.1
一括価格（合計）			185,390,000	100.0

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次のとおり求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
15,344,640	$\times (1 - 0.182)$	12,551,916	$\div 9.0\%$	139,470,000

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）を考量して求めた。

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、目的物件が賃貸に供され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185,390,000×0.4 + 収益価格139,470,000×0.6)

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修 正	競 売 市場性 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	157,840,000	15.9%	×1.0	×0.7	— 0	17,570,000
2	157,840,000	84.1%	×1.0	×0.7	— 0	92,920,000
一括価格 (合計)						110,490,000

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. 基準地価格

標準地番号	相模原中央（県）－6
所 在	相模原市中央区相生1丁目1949番13 住居表示「相生1－3－23」
価格時点	令和6年7月1日
価 格	205,000円/㎡
地 積	137㎡
地域の概要	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域
接 面 道 路	北西側幅員6m市道
交通接近条件	JR横浜線「淵野辺」駅約1.1km
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%） 準防火地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	50,172,881円
物件2	44,109,368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

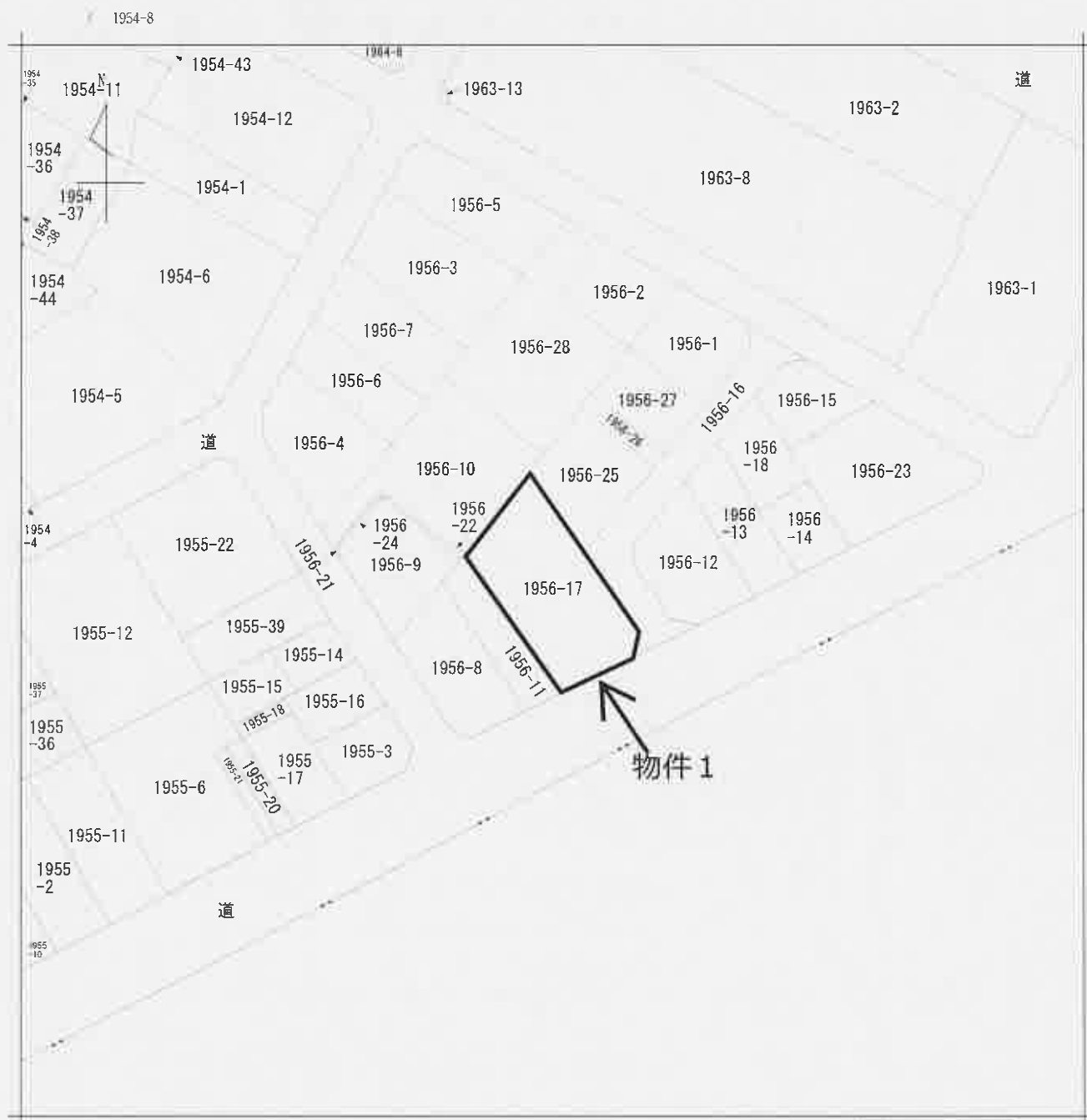
以 上

神奈川県相模原市中央区相生1丁目 付近



1: 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度23分12秒 北緯 35度33分51秒



地番区域見出
相生1丁目

請求部	所在	相模原市中央区相生一丁目				地番	1956番17			
出力縮	1/600	精度区		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		

公図写

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

241475

1956 ~ 11, " ~ 17.

土地の所在

地積

☒ 1956-17 日 17

昭和52年10月7日
製作

作者

人請申

道

→物件1

地種計畫圖

① $23.01 - \frac{5.22}{9} = 60.0561$

(a) $25.07^2 = 628.5049$

(b) $24.32 \times 545 = 13254.4$

$$\frac{1000000}{2} = 500000$$

1775

(v) $2754 \frac{10.24}{2} = 141.0048$

$$\begin{array}{r} 2754 \\ 285 \\ \hline 39.245 \end{array}$$

1985-55408

縮	尺	$\frac{1}{250}$
---	---	-----------------

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年5月19日
この図面に記録されている土地の名称又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
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。

各階平面図

建物図平面図

家屋番号 1956番17

建物の所在 相模原市中央区相生一丁目1956番地17

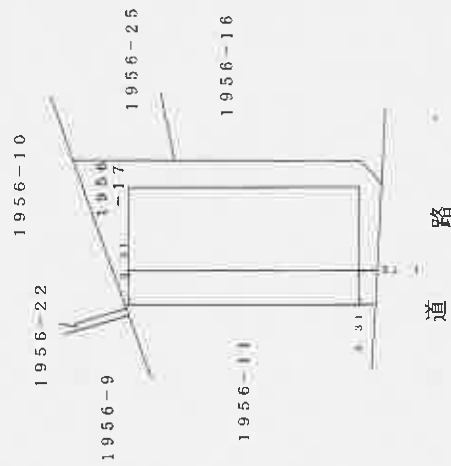
物件2

1階～3階
(各階同型)



求積表

8.190	×	22.295	=	182.596050
合計				182.596050
床面積				182.59㎡



道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

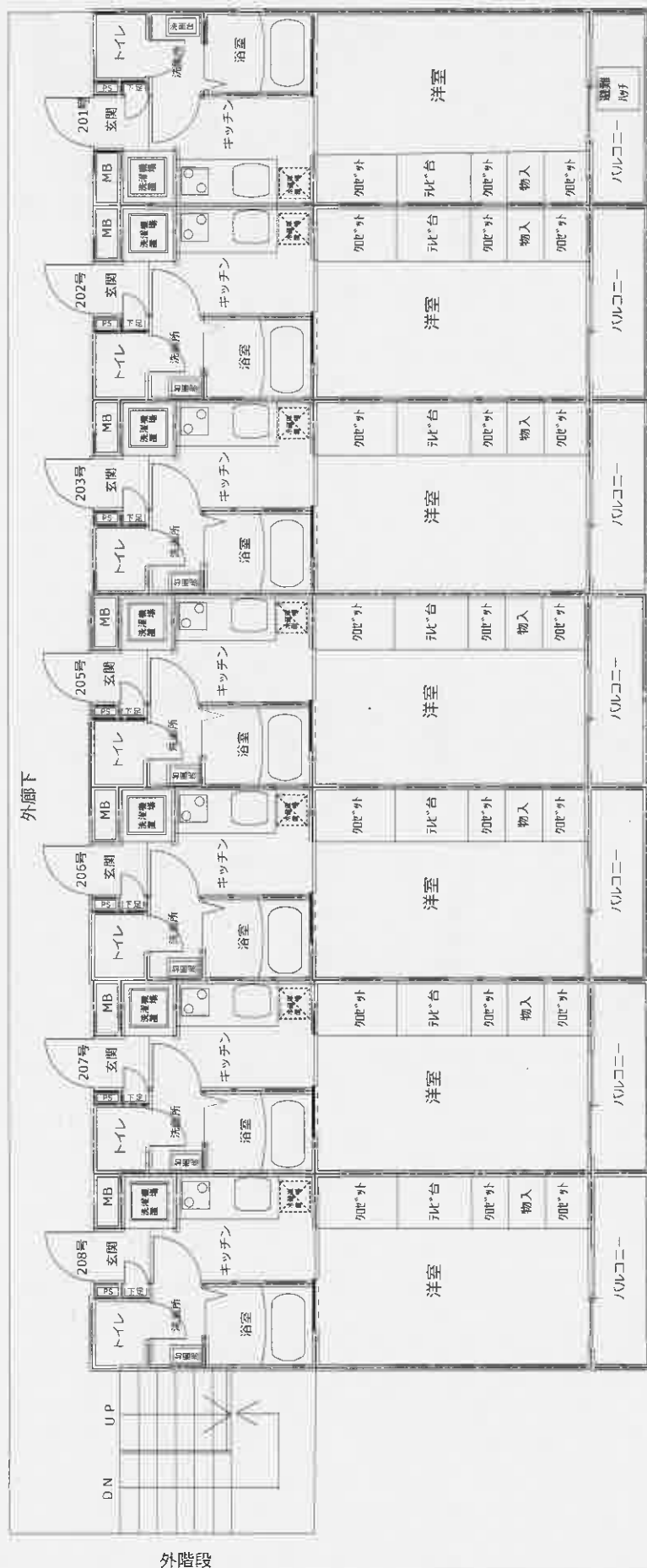
縮尺 1/500

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。



建築物概略取図 1階

事件番号

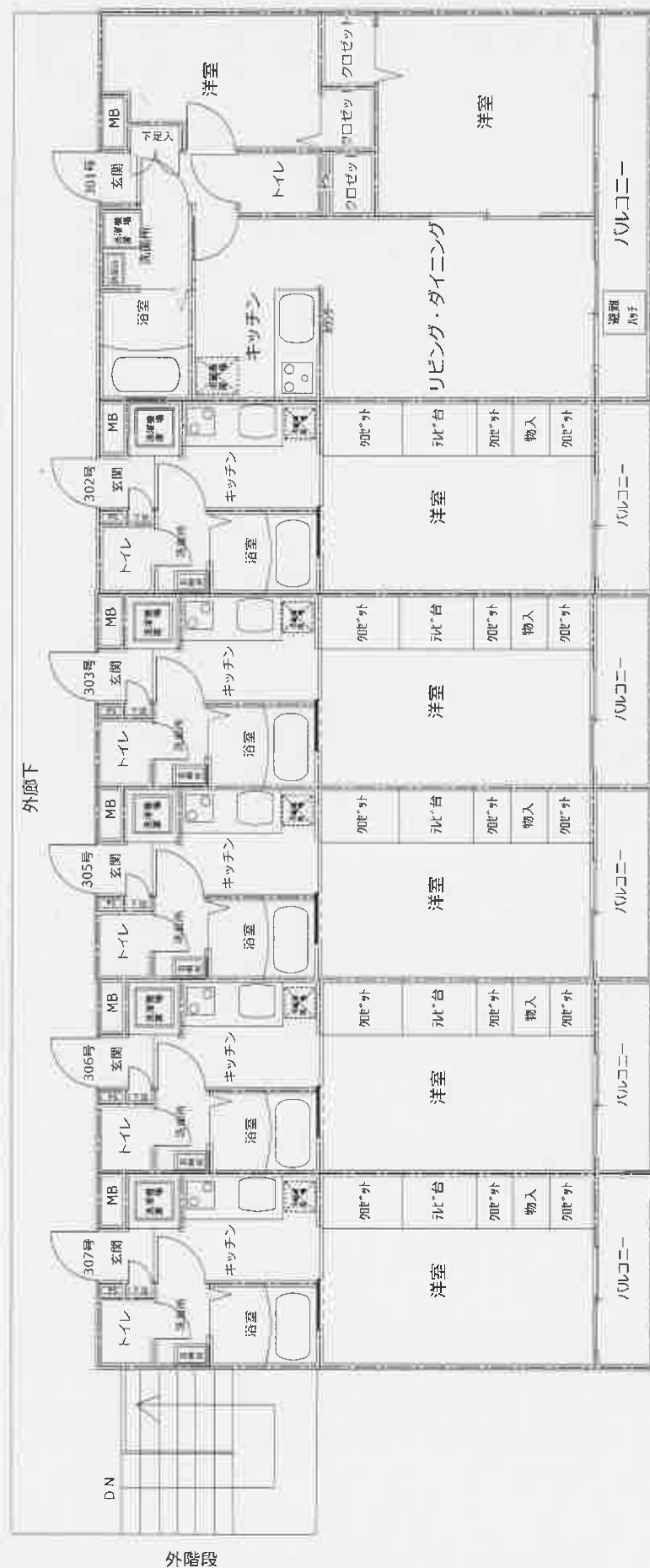


建物概略間取図 2階

事件番号 令和7年(ケ)第12号

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 3階

事件番号 令和7年(ケ)第12号

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。

