

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18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 8年 3月 4日から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4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 8年 3月25日 午前10時00分から 令和 8年 3月25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 8年 2月18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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,450,000 8,360,000	一括	2,090,000	35,931	11,955
1	3,190,000				
2	10,000				
3	7,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区若松三丁目
 地 番 3822番45
 地 目 宅地
 地 積 76.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市南区若松三丁目
 地 番 3822番8
 地 目 宅地
 地 積 43.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区若松三丁目3822番地45
 家屋 番号 3822番45
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～3】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区若松三丁目
 地 番 3822番45
 地 目 宅地
 地 積 76.04平方メートル
 所有者 A

2 所 在 相模原市南区若松三丁目
 地 番 3822番8
 地 目 宅地
 地 積 43.19平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区若松三丁目3822番地45
 家屋 番号 3822番45
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 所有者 A



令和7年(ケ)第42号
令和7年8月5日受理
令和7年9月10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 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区若松三丁目

地 番 3822番45

地 目 宅地

地 積 76.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市南区若松三丁目

地 番 3822番8

地 目 宅地

地 積 43.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区若松三丁目3822番地45

家屋 番号 3822番45

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相模原市南区若松3丁目10番5号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☒ 公衆用道路(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	☒ 物件1土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件1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2土地は、近隣住民と共有し、公衆用道路として使用されている。		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している ☐ 「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 ☒ 概略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
■ 弁護士 B (破産管財人)	1 Aについては、破産手続が開始されており、私が破産管財人に選任され、本物件を管理しています。 破産開始決定は、令和7年6月6日午後4時00分です。 2 本物件は、現在、債権者の同意を得て、任意売却を進めています。 不動産業者をお願いをして、販売活動を行っていて、業者に鍵を預けています。 調査については、業者から連絡をするように手配しますので、業者と日程調整をしてください。 【令和7年8月19日通話による聴取】
■ 不動産業者担当者	1 弊社は、破産管財人から依頼を受け、本物件の販売を進めています。 2 本物件の不具合な所については、特に指摘事項はありませんでした。 3 本建物は、リフォームされた状態で購入されていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

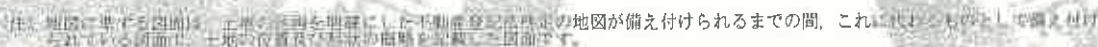
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物2階洋室1の天井に収納式はしごがあり、屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
 - (2) 本建物の東角及び西角の基礎にひび割れが認められた。
 - (3) 物件2土地上に電柱が存在する。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件2土地は、物件1土地の北東側に接面する私道（位置指定道路）の一部を構成している。

(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
令和7年 8月 7日(木) 16:15-16:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 (売却に関する案内板が掲示されている。)
令和7年 8月 8日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 8月19日(火) 16:25-16:30	電話聴取(携帯電話)	破産管財人から電話・事情聴取
令和7年 8月20日(水) 11:05-11:10	電話聴取(携帯電話)	不動産業者担当者に電話・事情聴取(日程調整) (不動産業者担当者から電話, 折り返しの電話)
令和7年 9月 1日(月) 9:48- 9:51	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和7年 9月 2日(火) 13:55-14:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 不動産業者担当者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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, 立会人を立ち合わせ, 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

Y	3815-9	3815-15	3815-17	3815-19	3815-21	3815-23	3815-25	3815-27	3815-29	3815-31	3815-33	3815-35	3815-37	3815-39	3815-41	3815-43	3815-45	3815-47	3815-49	3815-51	3815-53	3815-55	3815-57	3815-59	3815-61	3815-63	3815-65	3815-67	3815-69	3815-71	3815-73	3815-75	3815-77	3815-79	3815-81	3815-83	3815-85	3815-87	3815-89	3815-91	3815-93	3815-95	3815-97	3815-99
0	3815-15	3815-17	3815-19	3815-21	3815-23	3815-25	3815-27	3815-29	3815-31	3815-33	3815-35	3815-37	3815-39	3815-41	3815-43	3815-45	3815-47	3815-49	3815-51	3815-53	3815-55	3815-57	3815-59	3815-61	3815-63	3815-65	3815-67	3815-69	3815-71	3815-73	3815-75	3815-77	3815-79	3815-81	3815-83	3815-85	3815-87	3815-89	3815-91	3815-93	3815-95	3815-97	3815-99	



3丁目

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を印刷した書面である。

(1/2)



3838-42
 3838-52
 3838-53
 3838-56
 3838-58
 3838-92
 3838-132
 3838-133
 3838-14
 3838-15
 3838-16
 3838-17
 3838-18
 3838-19
 3838-20
 3838-21
 3838-22
 3838-23
 3838-24
 3838-25
 3838-26
 3838-27
 3838-28
 3838-29
 3838-30
 3838-31
 3838-32
 3838-33
 3838-34
 3838-35
 3838-36
 3838-37
 3838-38
 3838-39
 3838-40
 3838-41
 3838-42
 3838-43
 3838-44
 3838-45
 3838-46
 3838-47
 3838-48
 3838-49
 3838-50
 3838-51
 3838-52
 3838-53
 3838-54
 3838-55
 3838-56
 3838-57
 3838-58
 3838-59
 3838-60
 3838-61
 3838-62
 3838-63
 3838-64
 3838-65
 3838-66
 3838-67
 3838-68
 3838-69
 3838-70
 3838-71
 3838-72
 3838-73
 3838-74
 3838-75
 3838-76
 3838-77
 3838-78
 3838-79
 3838-80
 3838-81
 3838-82
 3838-83
 3838-84
 3838-85
 3838-86
 3838-87
 3838-88
 3838-89
 3838-90
 3838-91
 3838-92
 3838-93
 3838-94
 3838-95
 3838-96
 3838-97
 3838-98
 3838-99
 3838-100

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51年5月17日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

385362

地番	3822番45.46-8
土地の所在	相模原市荻板3丁目

地

積

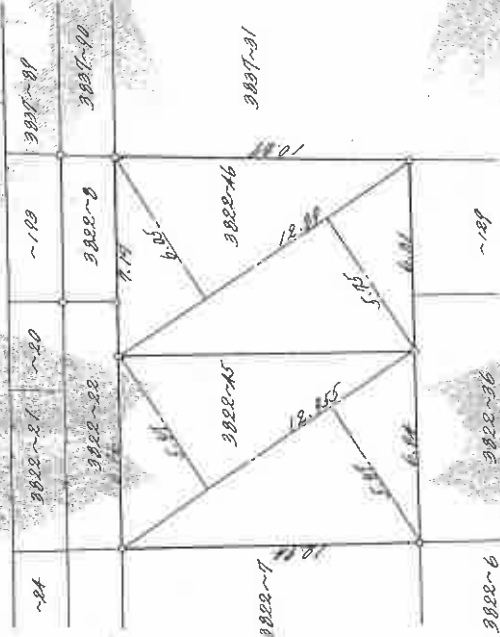
測

量

図

前 3822-8 後 3822-8 新 3822-8
-45 -46 -46

作製年月日
昭和51年5月10日



地積計算表			
地番	底	面	積
3822-45	2.55	5.87	15.05
3822-46	2.55	5.87	15.05

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。
令和7年5月20日 横浜地方税務局相模原支局 登記官

(8 枚目)

(1) 平成29年1月17日
この図面に記載された内容は、相模原市南区若松3丁目382-1 1Fに
ついてその位置を特定するための図面であり、上記の日付は、この図面に
記載された内容が正確であることを示すものである。

くまの

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

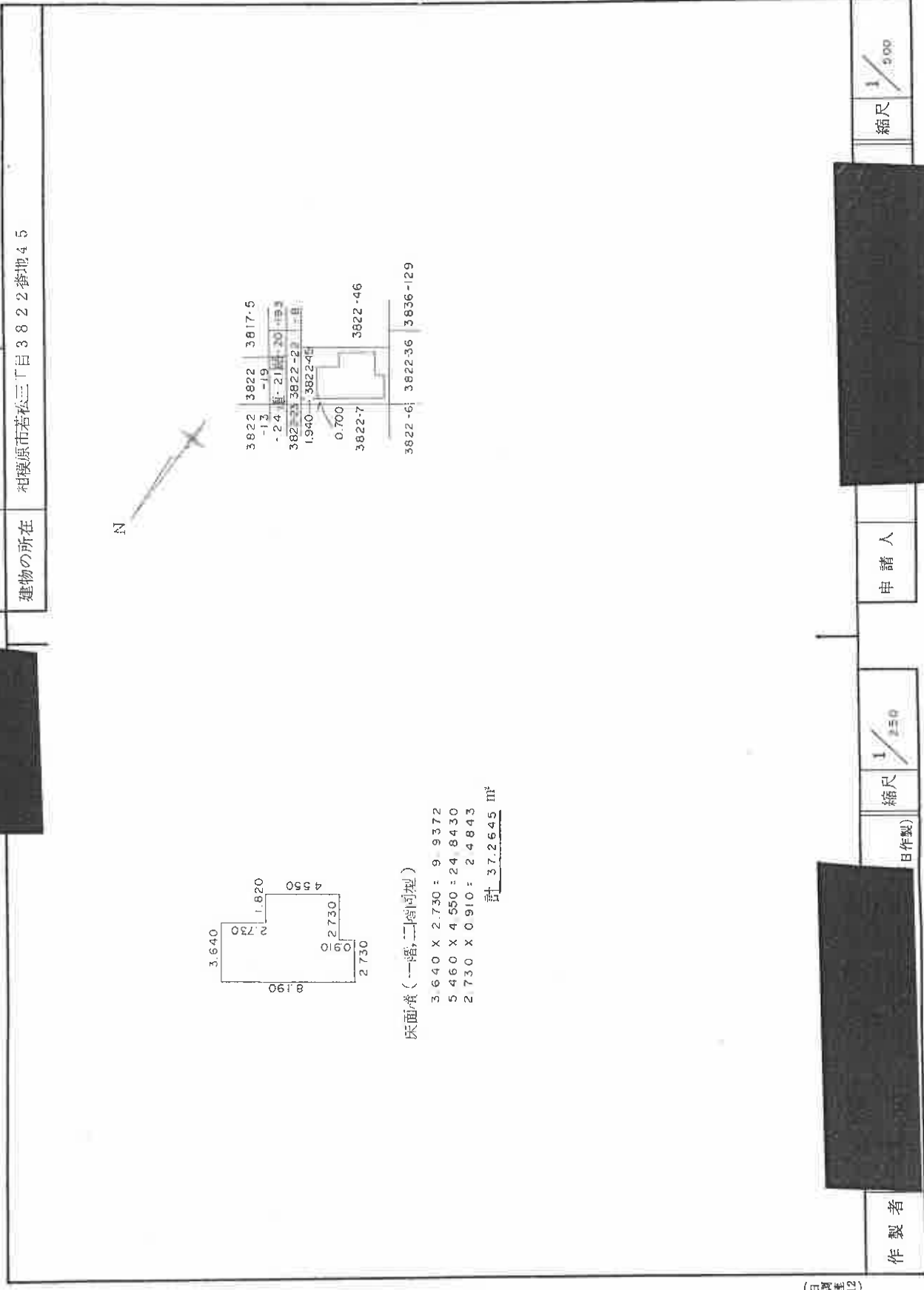
182245

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号	3822~45
建物の所在	相模原市若松三丁目3822番地45



床面積（一階、二階同型）
3.640 X 2.730 = 9.9372
5.460 X 4.550 = 24.8430
2.730 X 0.910 = 2.4843
計 37.2645 m²

（日調建12）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

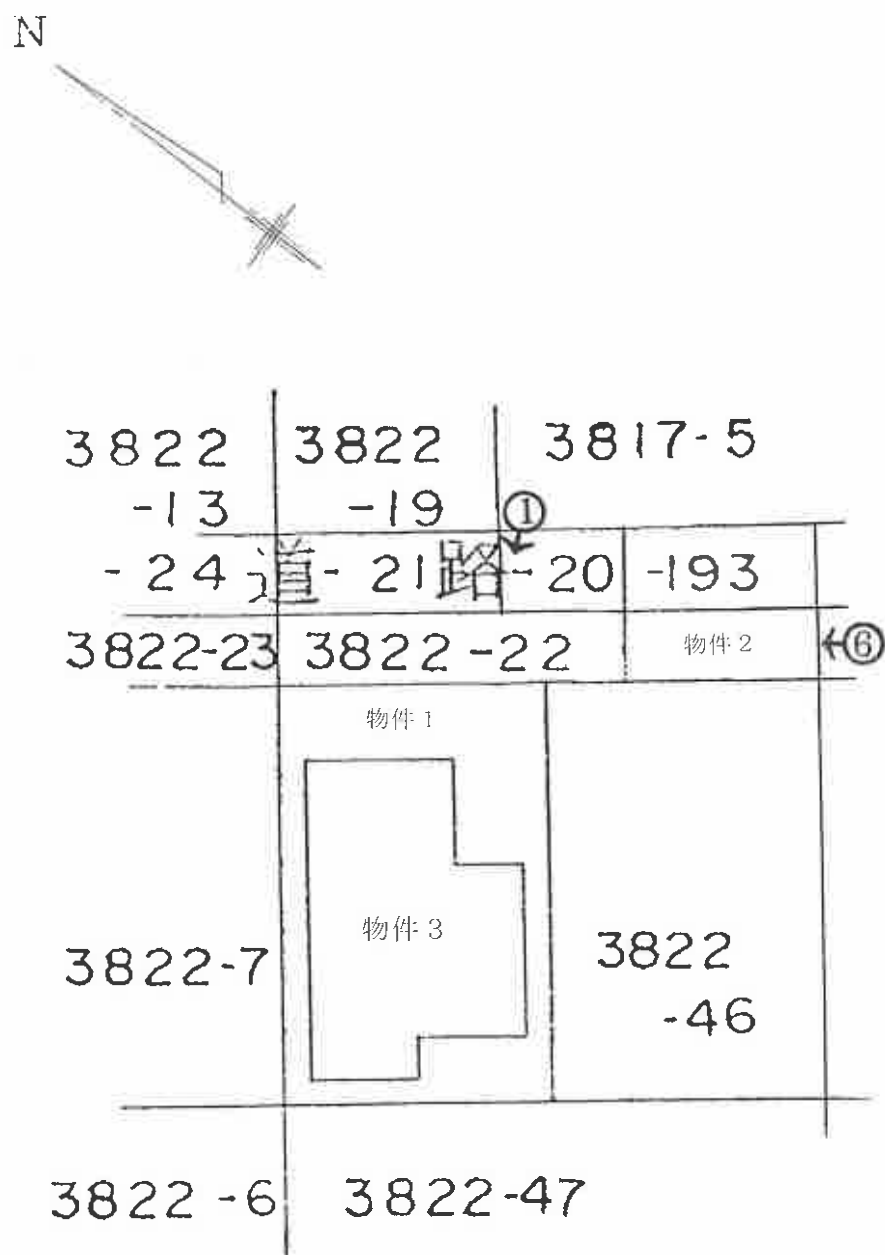
（日調建）

製作者	申請人	縮尺 1/500	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

- (1) 平成22年5月17日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
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。

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

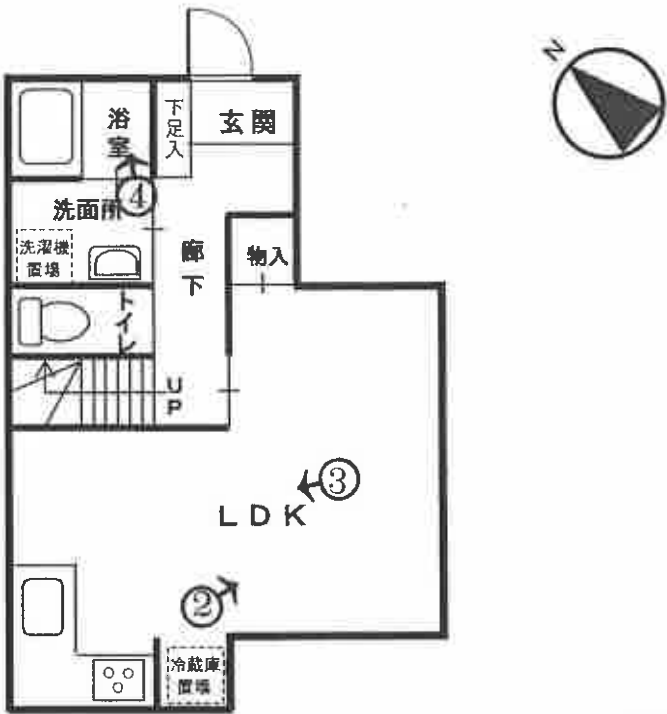
概略土地建物位置関係図



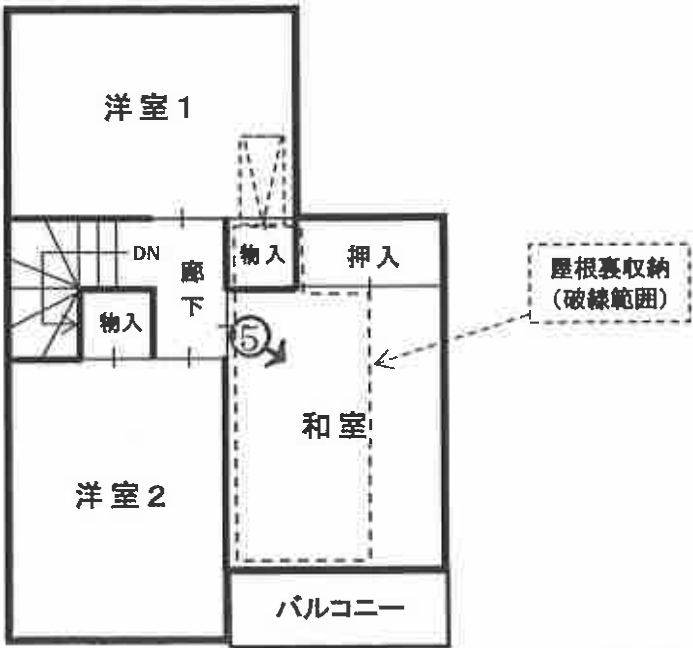
←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 42 号



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況一和室(2階)



⑥ 物件2土地の状況



令和 7 年 (ケ) 第 42 号
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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 1 0, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 1 9 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 7, 2 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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 の内訳価格は物件 3 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 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地 目：公衆用道路
3		(住居表示) 「相模原市南区若松三丁目10番5号」
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区若松三丁目
地 番 3822番45
地 目 宅地
地 積 76.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市南区若松三丁目
地 番 3822番8
地 目 宅地
地 積 43.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市南区若松三丁目3822番地45
家屋 番号 3822番45
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「相模大野」駅の北西方約1.9km（道路距離）、バス停留所「東通り」から徒歩約5分に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	76.04㎡ 長方形 間口約7m、奥行約10.9m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側幅員約3.8～4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路）とほぼ等高に約7m接面する。	
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	・ 物件1土地が接面する私道（物件2土地を含む）は建築基準法上の位置指定道路として、指定幅員は4mと定められているが、接面箇所の現況幅員（私道両側のL字側溝外側の間を計測）は約3.8mであった。側溝が道路幅より内側の位置に設置されたことによる模様であるが、経緯・詳細等は不明である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	・ 幅約2m、長さ約5.3mの帯状画地。地勢は概ね平坦。
土 地 の 利 用 状 況	・ 隣接する複数の帯状地等とともに、物件1土地ほかが接面する現況幅員約3.8～4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路；指定幅員4m）の一部を形成しており、不特定多数の通行の用に供されている。
特 記 事 項	・ 物件2土地の公簿面積は43.19㎡であるが、地積測量図は残地のものであるため、地積について不明瞭な点が認められる。各種図面の突合せ、机上概測等を行った結果、物件2土地の実際の面積は公簿面積より小さい可能性が認められた。本件では公簿面積を採用するが、地積について不明瞭な点があることを踏まえて評価を行った。 ・ 物件2土地は私道として不特定多数の通行の用に供されており、現況地目は「公衆用道路」である。 ・ 物件2土地上に電柱が存する。

3. 建物の概況及び利用状況（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1年5月22日 新築（登記記載） 約37年（1年未満の端数切り上げ） 約10年と判定した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレートぶき 吹付仕上げ ビニールクロス貼 ほか ビニールクロス貼 ほか フローリング、畳 ほか キッチン、トイレ、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階:37.26㎡、2階:37.26㎡、延床面積:74.52㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 3 L D K（附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年9月2日：内部立入調査 建物所有者（破産管財人）が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・新築時の確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第S63確認建築相模原相03642号 確認年月日：平成1年1月19日 検査済証番号：検査済証発行年月日：記載なし ・2階の洋室1から折りたたみ式梯子を使って出入りする屋根裏収納がある。床面積には算入されないものと判断した（範囲等は附属資料建物概略間取図のとおり）。	

特 記 事 項	・建物の東角、西角の基礎にひび割れが認められた。基礎の強度に影響を及ぼす可能性の有無等、詳細は不明である。専門家による調査等が必要となる可能性も考えられる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	190,000	100 100	190,000	× 76.04	× 0.90	= 13,000,000

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：相模原南－35

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 191,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 190,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：個別格差はない。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地）

物件 2 土地は公衆用道路（私道）として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別格差 (道路価値率と その他の格差 を考慮)	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	190,000	× 0.005	× 43.19	× $\frac{1}{2}$	= 20,000

標準画地価格：前記①のとおり

個別格差：道路価値率を 2% と判定した。さらに物件 2 土地については地積に不明瞭な点があることをも考慮して、個別格差を上記のとおり査定した。

③ 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	170,000	× 74.52	× 0.15	= 1,900,000

現価率

- ・ 経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 30%
観察減価率は検査済証の発行がないこと等をも考慮して査定。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.15 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	13,000,000	×	0.65 法定地上権	= 8,450,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円）	土地利用権等 価格の控除及び加算 （円）	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	13,000,000	－ 8,450,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 3,190,000
2	20,000		× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 10,000
3	1,900,000	＋ 8,450,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 7,250,000
一括価格（合計）							10,450,000

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. 地価公示価格：相模原南－35

所 在：相模原市南区若松1丁目526番26

「相模原市南区若松1－12－10」

価 格：191,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅のほか農地が残る住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,513,970円

物件2 非課税

物件3 1,147,630円

第7 附属資料の表示

位置図

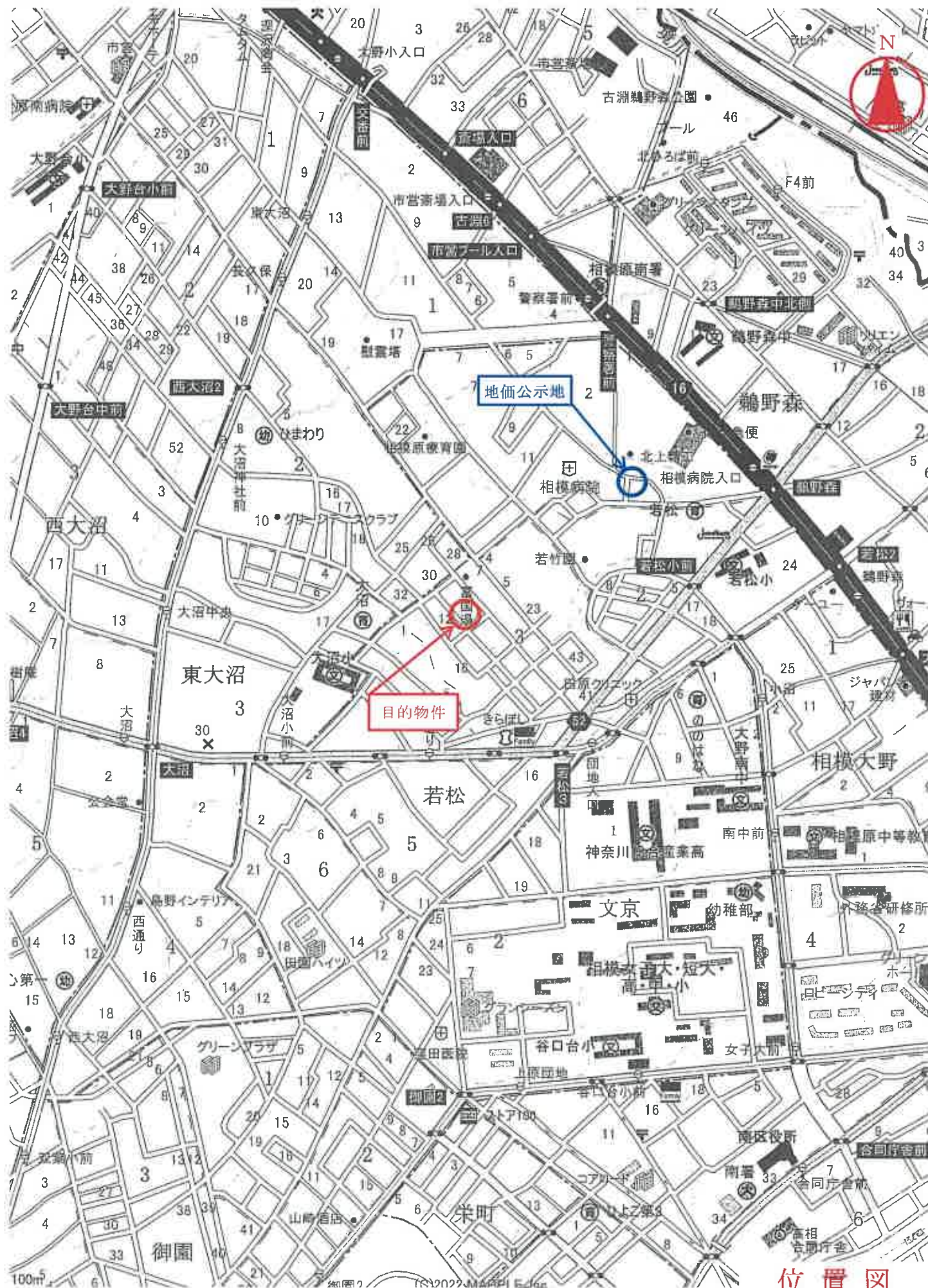
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

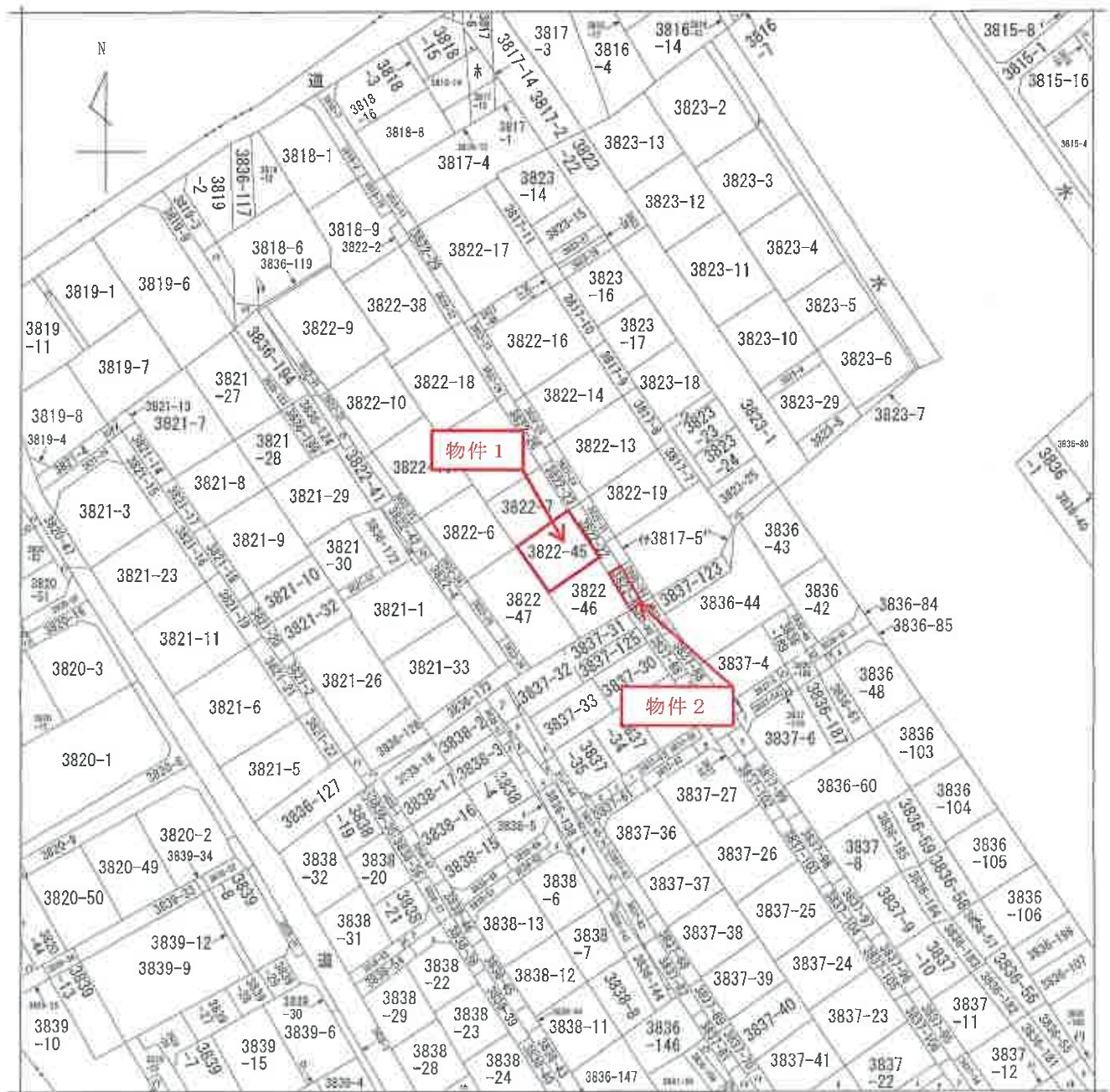
建物概略間取図

以 上

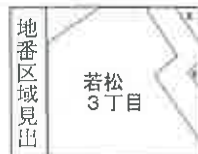


位置図

1/10,000 相当



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



若松 3 丁目
若松 3 丁目

請求部	所在	相模原市南区若松三丁目				地番	3822番45			
出力縮尺	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	昭和48年1月				備付年月日(原図)		補記事項			

公図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和51年5月17日

385362

地番	3822番45.46-8
土地の所在	相模原市若松3丁目

地

積

測

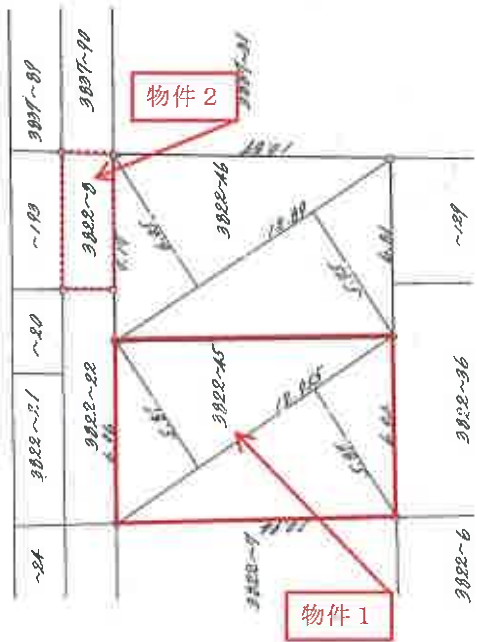
量

図

前3822-8 後3822-8
45 46

新3822-8
45 46

昭和51年5月10日	製作	製年	月	日	製作者



地積計算表

地番	底辺	高さ	面積
3822-45	12.855	$\times \frac{1}{2}$	6.4275
3822-46	12.855	$\times \frac{1}{2}$	6.4275

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件1～2土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成11年05月25日

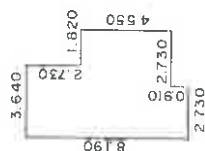
182245

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3822～45

建物の所在 相模原市若松三丁目3822番地45



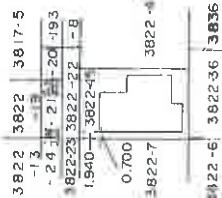
床面積（一階、二階同型）

3,640 X 2,730 = 9,937.2

5,460 X 4,550 = 24,843.0

2,730 X 0,910 = 2,484.3

計 37,264.5 m²



(面積単位)

作製者

縮尺 1/350

申請人

縮尺 1/500

物件3建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(ケ)第42号

