

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	48,460,000 38,768,000	一括	9,692,000	607,633	151,434
1	12,270,000				
2	30,000				
3	36,160,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 相模原市南区相模台二丁目 4 6 7 1 番地 1 1
 家屋 番号 4 6 7 1 番 1 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 1 3 6 . 3 9 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル
 3 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月 9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3】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 A-1

期 限 令和6年8月18日から令和8年8月17日まで

賃 料 月額8万円

その他 共益費月額5千円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和6年10月15日から令和8年10月14日まで

賃 料 月額9万5千円

敷 金 18万6千円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 C

期 限 令和6年1月10日から令和8年1月9日まで

賃 料 月額9万円

敷 金 18万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



賃借権

範 囲 202号室
賃借人 D
期 限 令和6年4月10日から令和8年4月9日まで
賃 料 月額10万円
敷 金 20万円
その他 共益費月額5千円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 302号室
賃借人 F
期 限 令和6年3月1日から令和8年2月28日まで
賃 料 月額11万5千円
その他 駐車場1台分込みの賃料である。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1の駐車場部分】

F及びHが各車1台分を駐車場として使用している。

【物件番号3、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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

現況は、公衆用道路である。

《 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 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 8 9 平方メートル

2 所 在 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 相模原市南区相模台二丁目 4 6 7 1 番地 1 1

家屋 番号 4 6 7 1 番 1 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 3 6 . 3 9 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル
 3 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル



令和7年(ケ)第55号
令和7年9月5日受理
令和7年10月15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

(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 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル

- 3 所 在 相模原市南区相模台二丁目 4 6 7 1 番地 1 1
 家屋 番号 4 6 7 1 番 1 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積
 1 階 1 3 6 . 3 9 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル
 3 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	相模原市南区相模台2丁目27番7号			
土 地	物件1・2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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	☒ 物件1土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地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 ☐ 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 ☒ 「執行官の意見」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					
			賃貸借契約日 占有開始	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
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A-1	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・10 R6・8・18 ----- 自R 6・8・18 至R 8・8・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	別途、共益費月額5,000円
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・10・頃 H22・10・15 ----- 自R 6・10・15 至R 8・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 186,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・10 H28・1・10 ----- 自R 6・1・10 至R 8・1・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 180,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・4・頃 H18・4・頃 ----- 自R 6・4・10 至R 8・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 200,000 円	別途、共益費月額5,000円
3	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・16 R6・9・20 ----- 自R 6・9・20 至R 8・9・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 115,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 115,000 円	別途、共益費月額5,000円
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- F	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・8 R3・3・8 ----- 自R 6・3・1 至R 8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 115,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場1台分込みの賃料

※ 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-2 (101号室占有補助者)	1 101号室は、A-1が賃借しています。私は同人の婚約者で二人で居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 当初、前所有者であるパシフィック・アセット・マネジメント株式会社から賃借していました。 2 水回り等に不具合な所はありません。 湿気は特に気になりません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。
■ B (102号室占有者)	1 102号は、私が賃借し、子供と居住しています。 102号室は、15年位前の平成22年10月頃に契約していると思います。最初の契約は、元所有者のGから借りて、その後、更新し、その間所有者が変わっています。 最初の契約書は見つかりませんでした。現在手元にある書面は、最新の更新契約書と賃貸人変更通知書があるので提示します。 更新契約書を見ると、最初の契約期間は、平成22年10月15日から平成24年10月14日までになると思います。 賃料は、月額95,000円を支払っています。敷金は、186,000円です。 2 トイレタンク内の部品の不具合で、なかなか水が止まらないことや手洗い用の水が出ません。 廊下天井にある照明器具の電球を取り替えようとしたのですが電球が回らないために交換できず、電気が付きません。 湿気はあります。廊下の壁面クロスにカビが発生します。 雨が降ると風向きによって、玄関ドアの前に水が溜まります。その影響でドアの下部分が錆びています。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォームはしていません。 6 子供が在室しているので、洋室1と和室に入るのはご遠慮ください。 お見せいただいた間取図のとおり、部屋は、洋室と和室になります。 洋室の部屋は、特に不具合な所はありません。和室の部屋は、窓の網戸の部分が剥がれています。
■ C (201号室占有者)	1 201号は、私が賃借しています。 201号室は、私が家族と居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。更新契約書は見つかりませんでした。現在の契約は、令和6年1月10日から令和8年1月9日になると思います。 2 廊下のフローリングに傷がありますが、その他に不具合な所はありません。 湿気は特に気になりません。

(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
■ D (202号室占有者)	3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォームはしていませんが、給湯器は2年位前に交換しています。 1 202号室は、私が賃借し、家族と居住しています。 最初の契約は、私が結婚する前の旧姓で契約をしていたので、平成18年4月頃だと思います。契約してから1年後に結婚しています。 最初の契約は、元所有者のGから借り、更新しており、その間所有者が変わったことも承知しています。 契約書は見つかりませんでした。 賃料は、月額100,000円で、共益費として月額5,000円を支払っています。敷金は、200,000円だったと思います。 2 経年によるものだと思いますが、キッチン下の収納の開き戸に不具合があります。 冬場になると、結露が生じます。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。
■ E (301号室占有者)	1 301号室は、私が賃借し、家族と居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 2 水回り等に不具合な所はありません。 湿気は気になりません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 和室の天井に傷がありますが、入居時からテープが貼られていました。
■ F (302号室占有者)	1 302号室は、当初、私が、元所有者のGと令和3年3月8日に契約し、賃借しています。 302号室は、私が「グランマ」という屋号で、ハウスクリーニング、家事代行業務を行っており、その事務所として使用しています。 「グランマ」は法人化していません。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 債務者兼所有者から賃貸人変更通知書が来ています。その書面には敷金の記載がありますが、敷金の支払いはしていないと思います。 2 玄関のインターフォンが正常に作動しません。 キッチン下の収納の開き戸と引き出しの開閉の際、ガタガタします。 網戸の棧が壊れている箇所があります。 浴室は使用していないので、使用できるかどうかわかりません。 元所有者とは知り合いであったので、浴室は修繕しないで入居したために、賃料も当初は安く借りていました。 湿気は感じません。

(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
	3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 駐車場を1台分借りて使用しています。駐車代は、賃料込みになっています。

(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) 102号室の洋室2は、多量の動産類があるため、床面等の確認ができない状況であった。
 - (2) 302号室は事務所として使用されているが、室内は特に事務所仕様にリフォーム等はされておらず、居宅として利用可能な状態である。
 - (3) 物件2土地は、債務者兼所有者が所有し、近隣住民らが公衆用道路として使用している。同土地は、セットバック部分である。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 本建物の契約関係は、関係人の陳述並びに居住者及び債務者兼所有者（破産管財人）から提出された契約書に基づき記載したものである。
 - (2) 次の各部屋については、債務者兼所有者が本物件所有者になる前、元所有者又は前所有者との間において契約を締結していたものと思われる。

（債務者兼所有者については、登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和6年8月30日である。）

 - ア 101号室は、前所有者パシフィック・アセット・マネジメント株式会社との間で契約締結
 - イ 102号室、201号室、202号室及び302号室は、元所有者Gとの間で契約締結

102号室は、最初の契約書がなく、最初の契約日の確認はできないが、元所有者Gと締結された平成24年10月7日付け建物賃貸借契約書（居住用）が債務者兼所有者（破産管財人）から提出されている。

202号室は、最初の契約書がなく、最初の契約日の確認はできないが、元所有者Gと締結された平成24年4月10日付け建物賃貸借契約書（居住用）が債務者兼所有者（破産管財人）から提出されている。
 - (3) 物件1土地（敷地）には、平置きの駐車場2台分がある。
 - 1台は、本建物302号室占有者が使用しており、もう1台分を居住者以外の者が使用している。

上記居住者以外の者（H）の契約は、令和6年10月31日付け駐車場賃貸借契約が債務者兼所有者との間で締結されている。

契約内容は、以下のとおりである。

契約期間：令和6年11月1日から令和8年10月31日までの2年間

賃料：月額11,000円（消費税含む。）【翌月分を毎月末日までに支払う。】

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

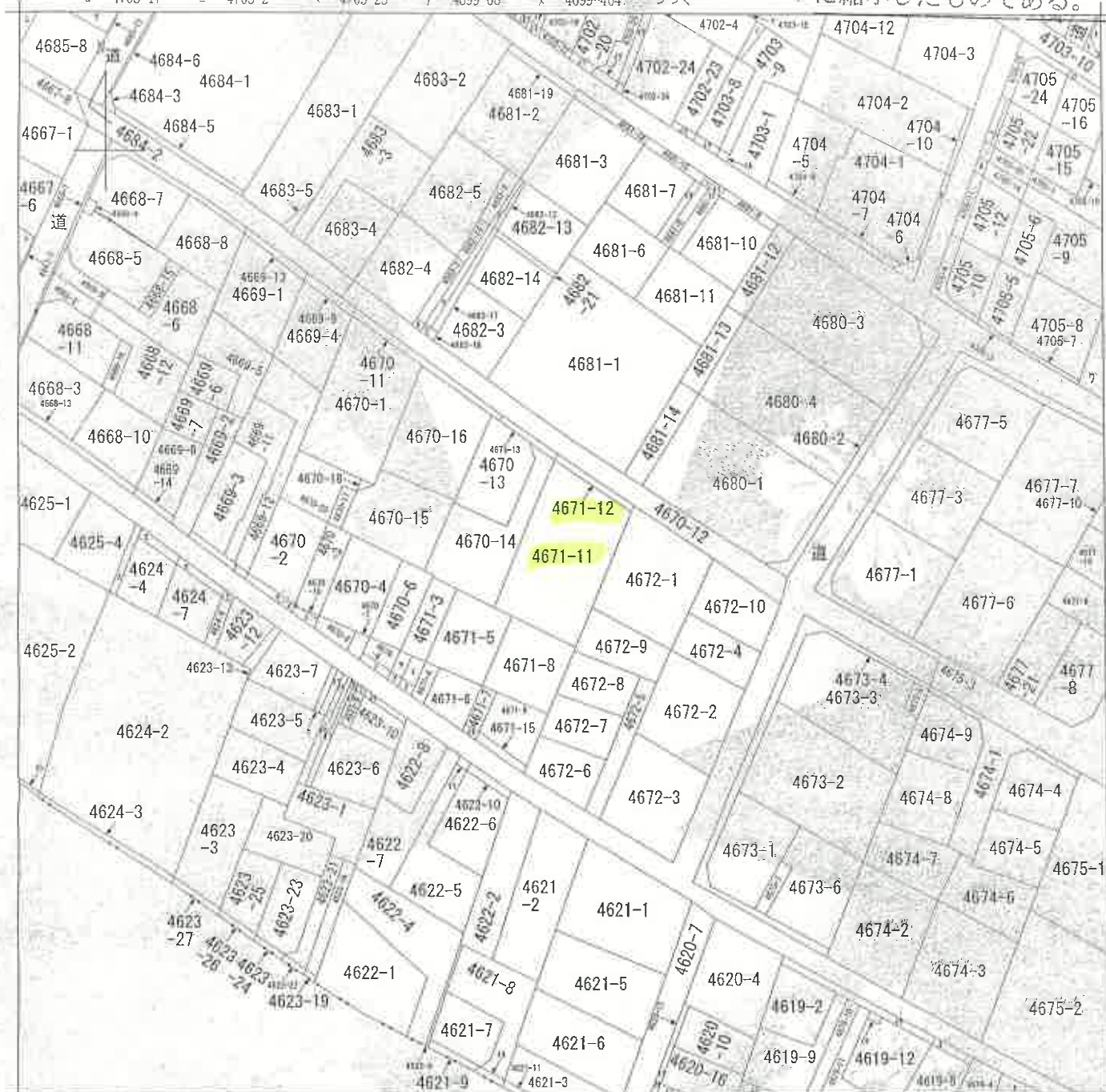
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 9 月 8 日 (月) 14 : 05 - 14 : 15	目的物件所在地	目的物件の状況確認 (写真撮影) 占有調査
令和 7 年 9 月 9 日 (火) 16 : 00 - :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者 (破産管財人) に照会書送付 (契約書等送付依頼)
令和 7 年 9 月 11 日 (木) 14 : 55 - 15 : 10	目的物件所在地	各戸に現況調査協力依頼文書投函
令和 7 年 9 月 17 日 (水) 11 : 55 - 12 : 00	電話聴取 (携帯電話)	201 号室居住者に電話・事情聴取 (調査期日調整) (執行官室に電話があり, 折り返しの電話)
令和 7 年 9 月 19 日 (金) 16 : 55 - 17 : 00	電話聴取 (携帯電話)	102 号室居住者に電話・事情聴取 (調査期日調整) (執行官室に電話があり, 折り返しの電話)
令和 7 年 9 月 21 日 (日) 9 : 00 - 9 : 40	目的物件所在地	201 号室立入調査, 写真撮影 居住者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 7 年 9 月 24 日 (水) 13 : 35 - 13 : 40	電話聴取 (携帯電話)	102 号室居住者に電話・事情聴取 (調査期日変更の 申し出・後日日程調整) (執行官室に電話があり, 折り返しの電話)
令和 7 年 9 月 27 日 (土) 10 : 00 - 10 : 20	目的物件所在地	101 号室立入調査, 写真撮影 居住者 (占有補助者) と面談・事情聴取 評価人同行
(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 7 年 9 月 21 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

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 9 月 27 日 (土) 13 : 00 - 14 : 50	目的物件所在地	202号室, 301号室及び302号室立入調査, 居住者らと面談・事情聴取, 写真撮影, 評価人同行
令和 7 年 10 月 6 日 (月) 10 : 10 - 10 : 15	電話聴取 (携帯電話)	102号室居住者に電話・事情聴取 (調査期日調整)
令和 7 年 10 月 10 日 (金) 15 : 00 - 15 : 30	目的物件所在地	102号室立入調査, 写真撮影 居住者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。

地番区域見出

相模台2丁目

請求部	所在地	相模原市南区相模台二丁目				地番	4671番11		
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号 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				備考 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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年7月15日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：27-1

 $(1/2)$

(10 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

4680-425
4700-1
4688-6
4688-3
4704-8
4667-5
4668-14
4682-11
4682-15
4682-19
4682-20
4685-9
4685-13
4703-7
4668-13
4624-6
4623-8
4703-17
4670-19
4669-10
4671-20
4671-10
4671-17
4671-16
4671-2
4670-21
4670-22
4670-9
4623-29
4623-30
4623-31
4624-10
4624-9
4624-5
4681-17
4681-16
4681-4
4702-29
4702-15
4702-30
4702-16
4702-11
4702-17
4702-26
4702-33
4702-22
4702-21
4702-27
4702-4
4621-10
4621-10
4621-1
4621-11
4621-14
4671-14
4623-28
4623-17
4623-15
4623-11
4620-1
4620-8
4620-20
4619-14
4619-10
4619-13

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書記)
令和7年7月15日 東京支務局新富出張所

登記官

(12 枚目)

078206 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4671番11

建物の所在 相模原市相模台二丁目4671番地11

1 階



2～3階各階同型



(床面積)

1 階			
8.50	x	6.00	= 51.0000
6.20	x	3.50	= 21.7000
4.70	x	2.90	= 13.6300
8.50	x	4.20	= 35.7000
2.80	x	3.50	= 9.8000
8.50	x	6.50	= 55.2500
			136.39 m ²

2～3 階			
8.50	x	6.00	= 51.0000
6.20	x	3.50	= 21.7000
4.70	x	2.90	= 13.6300
8.50	x	7.80	= 66.3000
0.80	x	6.40	= 5.1200
			157.75 m ²

(日積地積)

(日積地積 12)

作製者

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

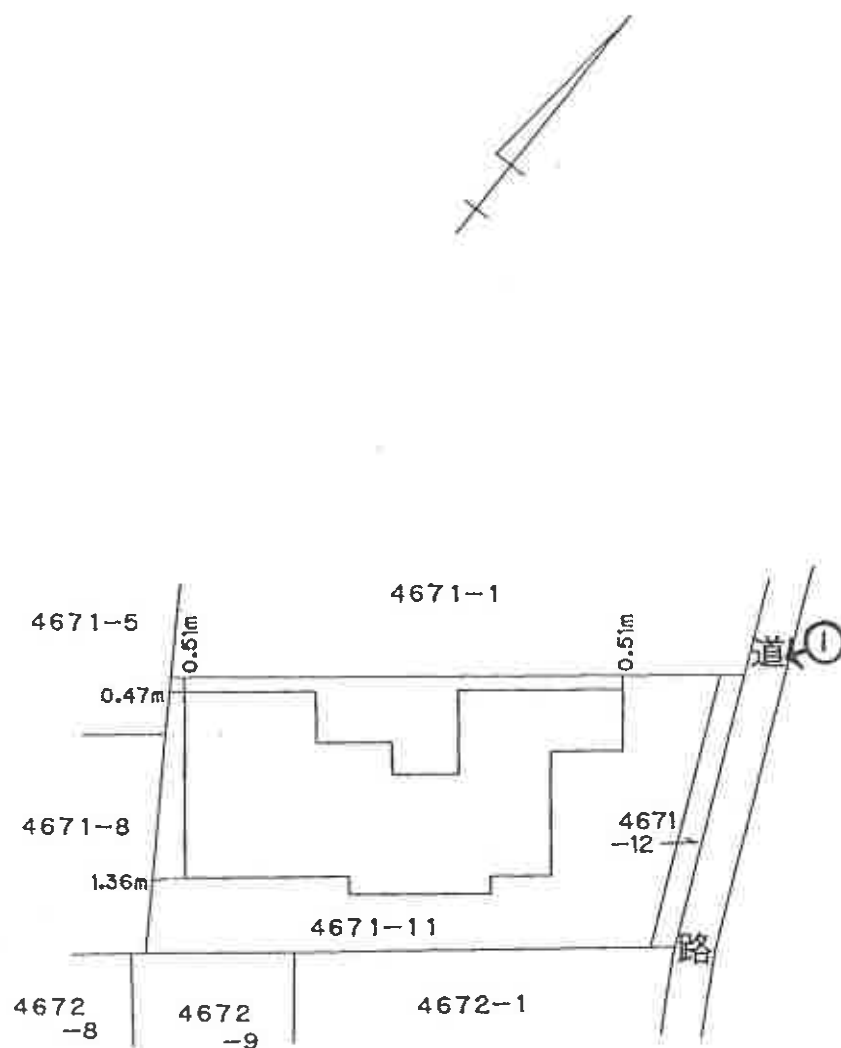
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(図例)

- (1) 平成22年4月26日
この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。
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。

写真撮影位置図

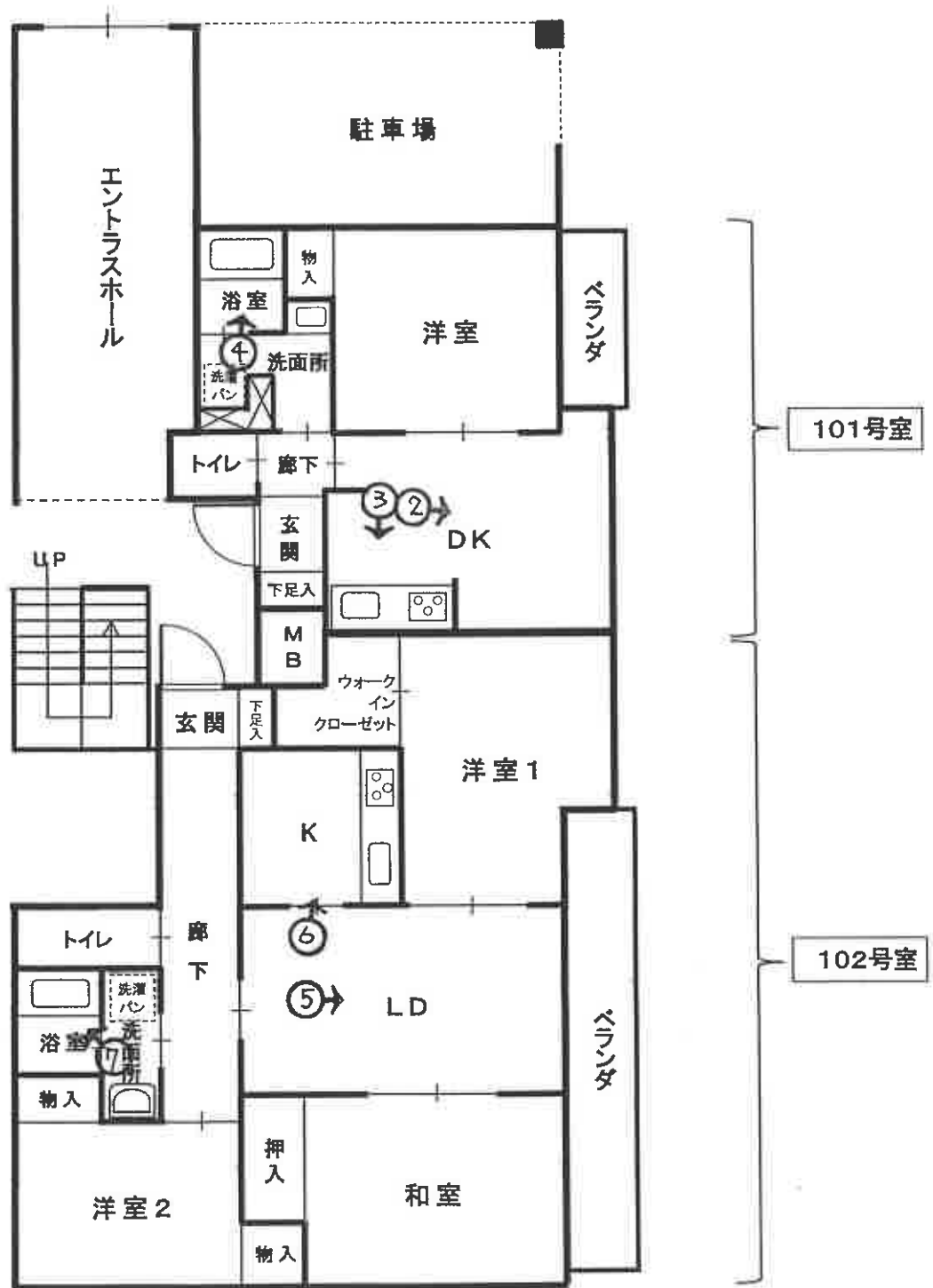


←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図(1／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

1階

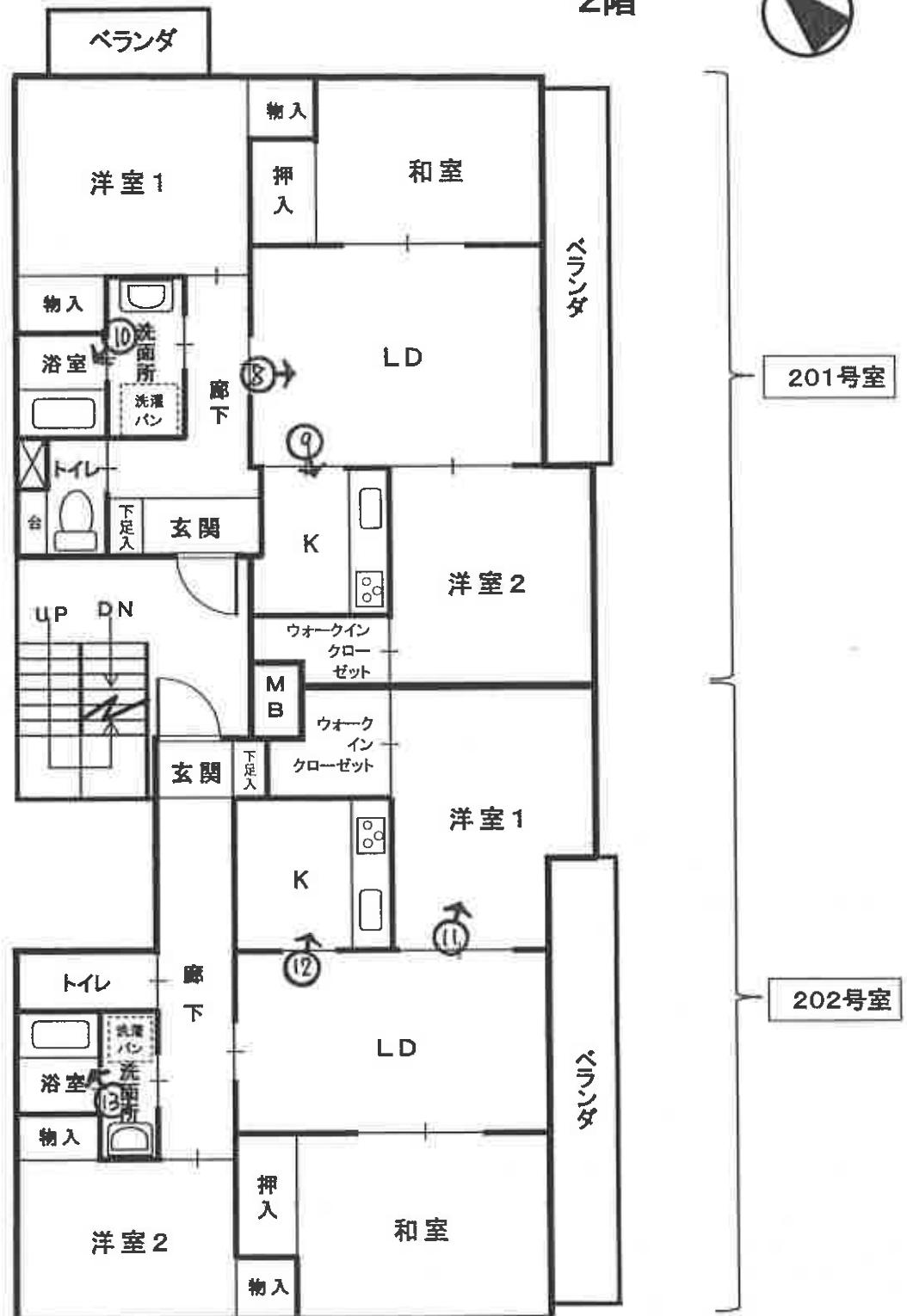


←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図(2／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

2階

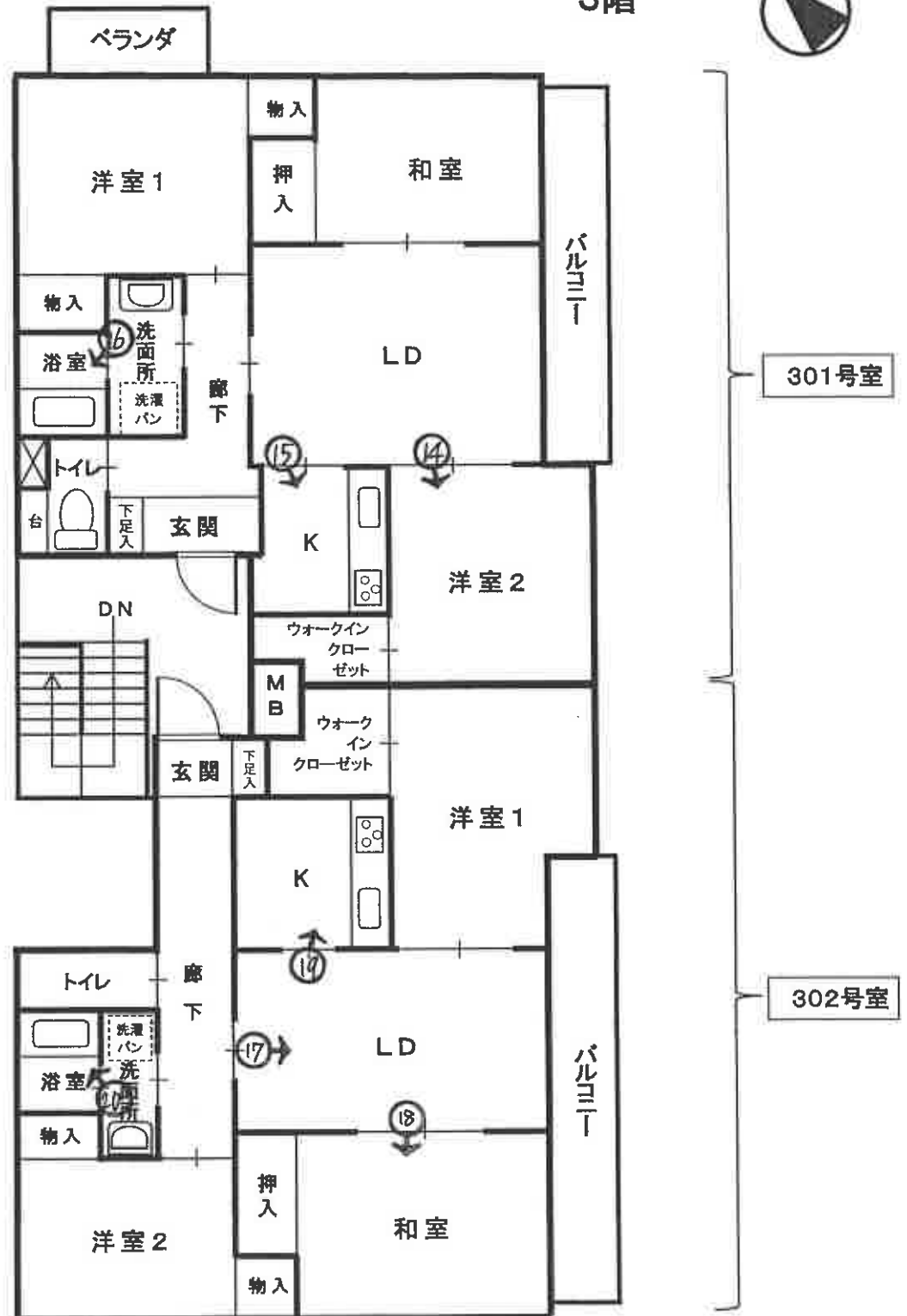


←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図(3／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

3階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観

駐車場
2台分



② 建物内の状況－101号室:DK



③ 建物内の状況－101号室:キッチン



④ 建物内の状況－101号室:浴室



⑤ 建物内の状況－102号室:LD



⑥ 建物内の状況－102号室:キッチン



⑦ 建物内の状況－102号室:浴室



⑧ 建物内の状況－201号室:LD



⑨ 建物内の状況－201号室:キッチン



⑩ 建物内の状況－201号室:浴室



⑪ 建物内の状況－202号室:洋室1



⑫ 建物内の状況－202号室:キッチン



⑬ 建物内の状況－202号室:浴室



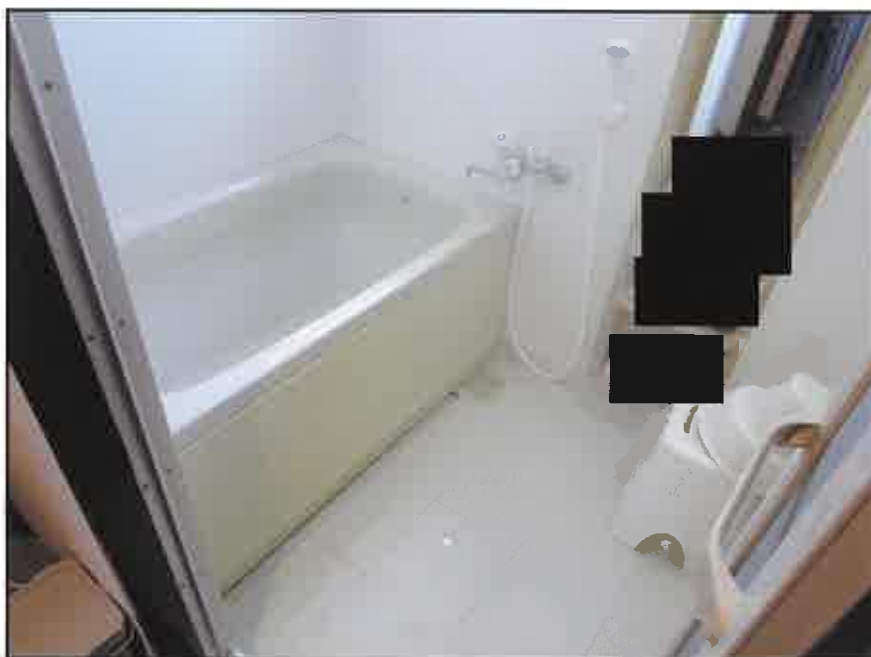
⑭ 建物内の状況－301号室:洋室2



⑮ 建物内の状況－301号室:キッチン



⑯ 建物内の状況－301号室:浴室



⑪ 建物内の状況－302号室:LD



⑫ 建物内の状況－302号室:和室



⑭ 建物内の状況－302号室:キッチン



⑮ 建物内の状況－302号室:浴室



令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 9 月 21 日 現地調査
令和 7 年 9 月 27 日 現地調査
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査
令和 7 年 10 月 22 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 4 8 , 4 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1 2 , 2 7 0 , 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3 0 , 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 3 6 , 1 6 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) 「相模原市南区相模台二丁目27番7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 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 9 6 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 相模原市南区相模台二丁目
 地 番 4 6 7 1 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル

- 3 所 在 相模原市南区相模台二丁目 4 6 7 1 番地 1 1
 家屋 番号 4 6 7 1 番 1 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積
 1 階 1 3 6 . 3 9 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 7 5 平方メートル
 3 階 1 5 7 . 7 5 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	小田急小田原線「小田急相模原」駅の南西方約750m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が多い住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	296.89㎡（公簿面積） ほぼ長方形 間口約12.8m、奥行約23.8m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側現況幅員約4m舗装市道とほぼ等高に約12.8mが接面する。当該市道は建築基準法第42条2項道路とされており、後述の物件2土地はセットバック部分である。	
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土地北東側（建物1階エントランスホールの南東側）に2台分の駐車場がある。1台分を後記302号室占有者が、駐車場使用料込みの賃料を支払い使用している。もう1台分は居住者以外の者Hが賃借しており、駐車場賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃 貸 人：本件所有者 賃 借 人：H 契約期間：令和6年11月1日から令和8年10月31日まで2年間 月 額 賃 料：11,000円（消費税含む）	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	- 幅約1.1m、長さ約12.8m、公簿面積13㎡の带状画地。 - 地勢は概ね平坦。
土 地 の 利 用 状 況 等	- 物件1土地の接面街路は建築基準法第42条2項道路とされており、物件1土地に建物を建築する際には、市道の道路中心線から両側2mの範囲までセットバックを要する。物件2土地はこのセットバック部分として、不特定多数の通行の用に供されている。 - 現況地目を公衆用道路とした。
特 記 事 項	なし

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 物 の 名 称	グレイスメゾン相模台	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成3年10月17日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約34年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造3階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備 等	〔共用部分〕 エントランスホール、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場 等 〔各居室〕 キッチン、トイレ、洗面所、浴室 その他
床面積（現況）	1階：136.39㎡、2階：157.75㎡、3階：157.75㎡ 延床面積：451.89㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	居室6室等（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21日：内部立入調査（201号室） 令和7年9月27日：内部立入調査（101号室・202号室・301号室・302号室） 令和7年10月10日：内部立入調査（102号室） 計6室（1～3階の各階2室）の共同住宅であり、それぞれ住居として賃貸に供されている。 賃貸借契約の概要等は後記10頁記載「物件3建物の占有者等の	

建物の利用状況	状況一覧」のとおり。
特 記 事 項	◇本件建物新築時の確認台帳(建築物)記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第H02確認建築相模原相02598号 確認年月日：平成2年10月24日 検査済証番号：第H02確済建築相模原相02598号 検査済証発行年月日：平成3年10月19日 【1階：101号室】 ・室内に汚損、損傷等は特に見られなかった。 【1階：102号室】 ・廊下の電気がつかない状態である。 ・湿気により廊下壁面等にカビが生じている。 ・トイレのタンク内の水が止まるまでに時間がかかり、また手洗い水が流れない状態になっている。 ・雨が降ると風向きによって玄関ドアの前に水がたまるとのことであり、その影響で玄関ドアの下部が錆びている。 ・和室の網戸は壊れているとのことである。 ・洋室1及び和室については、居住者への配慮のため内部確認を差し控えた。また洋室2についても多量の衣類や家財道具等のために確認困難な箇所があったため、細部にわたる損傷等の状況については不明である。 【2階：201号室】 ・廊下床面に傷がある。 【2階：202号室】 ・キッチン下収納の開き戸の開閉に不具合がある。 【3階：301号室】 ・和室天井に傷がある。 【3階：302号室】 ・家事代行業務の事務所として使用している。 ・玄関インターホンが正常に作動しない。 ・キッチン下収納の開き戸・引き出しの開閉に不具合がある。 ・網戸の中棧が壊れている箇所がある。

特 記 事 項	・事務所として利用されているが、室内は特に事務所仕様にリフォーム等はされておらず、居宅として利用可能な状態である。なお、浴室は長期間使用していないので、使用できるか否かは不明とのことである。 ・賃料には駐車場1台分の使用料も含まれている。
---------	--

〔 物件 3 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 (占有開始時期)	月額賃料 (円)	敷金 (円)
101 号室	本件所有者	A-1	R6. 8. 18～R8. 8. 17 (R6. 8. 18)	80,000	なし
	・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・賃料のほか、別途共益費月額5,000円の支払いあり。				
102 号室	本件所有者	B	R6. 10. 15～R8. 10. 14 (H22. 10. 15)	95,000	186,000
	・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
201 号室	本件所有者	C	R6. 1. 10～R8. 1. 9 (H28. 1. 10)	90,000	180,000
	・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
202 号室	本件所有者	D	R6. 4. 10～R8. 4. 9 (H18. 4頃)	100,000	200,000
	・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・賃料のほか、別途共益費月額5,000円の支払いあり。				
301 号室	本件所有者	E	R6. 9. 20～R8. 9. 19 (R6. 9. 20)	115,000	115,000
	・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・賃料のほか、別途共益費月額5,000円の支払いあり。				
302 号室	本件所有者	F	R6. 3. 1～R8. 2. 28 (R3. 3. 8)	115,000	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ている。 ・駐車場1台分込みの賃料				

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）

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	237,000	98 100	232,000	× 296.89	× 0.90	= 61,990,000

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－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 240,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 237,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：規模等の総合格差で上記のとおり。

◇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/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	237,000	× 0.02	× 13	= 60,000

標準画地価格：前記①のとおり

道路価値率：2%と判定した。

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	210,000	× 451.89	× 0.26	= 24,670,000

現価率

- ・ 経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.26
 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、積算価格を以下のとおり求めた。

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1)		土地利用権等価格 (円)
1	61,990,000	×	0.65 法定地上権	= 40,290,000

(注1) 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 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)	占有減価 修正	積算価格 (円)	価格 構成比
1	61,990,000	－ 40,290,000		= 21,700,000	25.02%
2	60,000			= 60,000	0.07%
3	24,670,000	＋ 40,290,000	×	= 64,960,000	74.91%
積算価格 (合計)				86,720,000	100%

Ⅱ 収益価格

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、以下のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円)	総 費 用 (経費比率)	純 収 益 (円)	還 元 利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
7,142,400	$\times (1 - 0.298)$	$= 5,013,965$	$\div 9.4\%$	$\times 1.00$	$= 53,340,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等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、これに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。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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、当該物件が賃貸に供され収益目的の不動産であること及び想定要素がやや多いこと等を考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視して、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{c} \text{積算価格} \\ (86,720,000 \text{ 円} \times 0.50 \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{収益価格} \\ + 53,340,000 \text{ 円} \times 0.50 \end{array}) = 70,030,000 \text{ 円}$$

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 修 正	その他の控除 （円）	評価額 （円）
1	70,030,000	25.02%	×1.0	× 0.7		= 12,270,000
2		0.07%	×1.0	× 0.7		= 30,000
3		74.91%	×1.0	× 0.7	－ 566,000	= 36,160,000
一括価格（合計）						48,460,000

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：買受人の引受となるべき敷金の預り金を控除。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：相模原南－5

所 在：相模原市南区相模台2丁目4699番195
「相模原市南区相模台2－17－8」

価 格：240,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側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200%）
準防火地域

地 域 の 概 要：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7年度）

物件1 42,455,270円

物件2 非課税

物件3 36,326,526円

第7 附属資料の表示

位置図

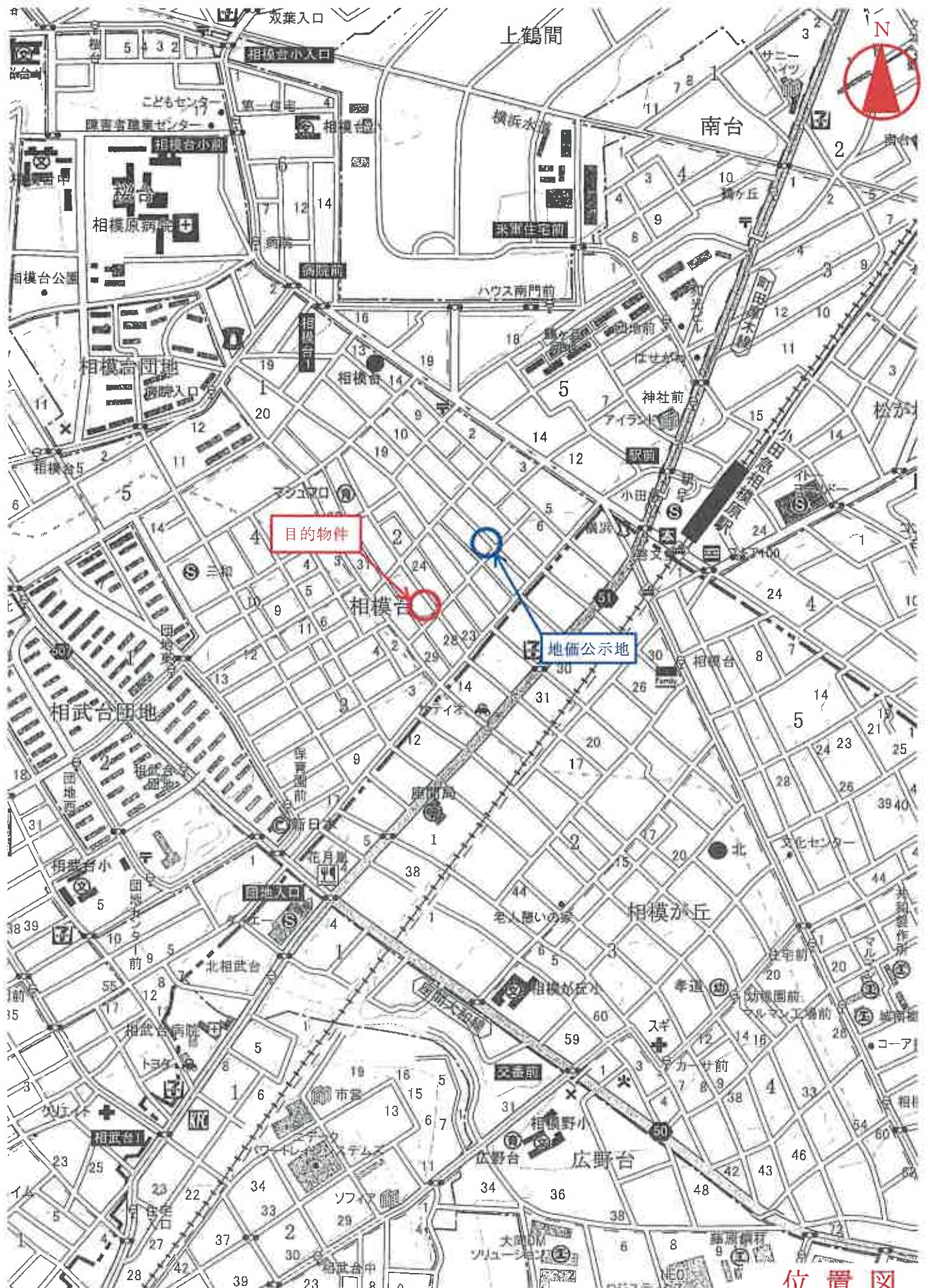
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

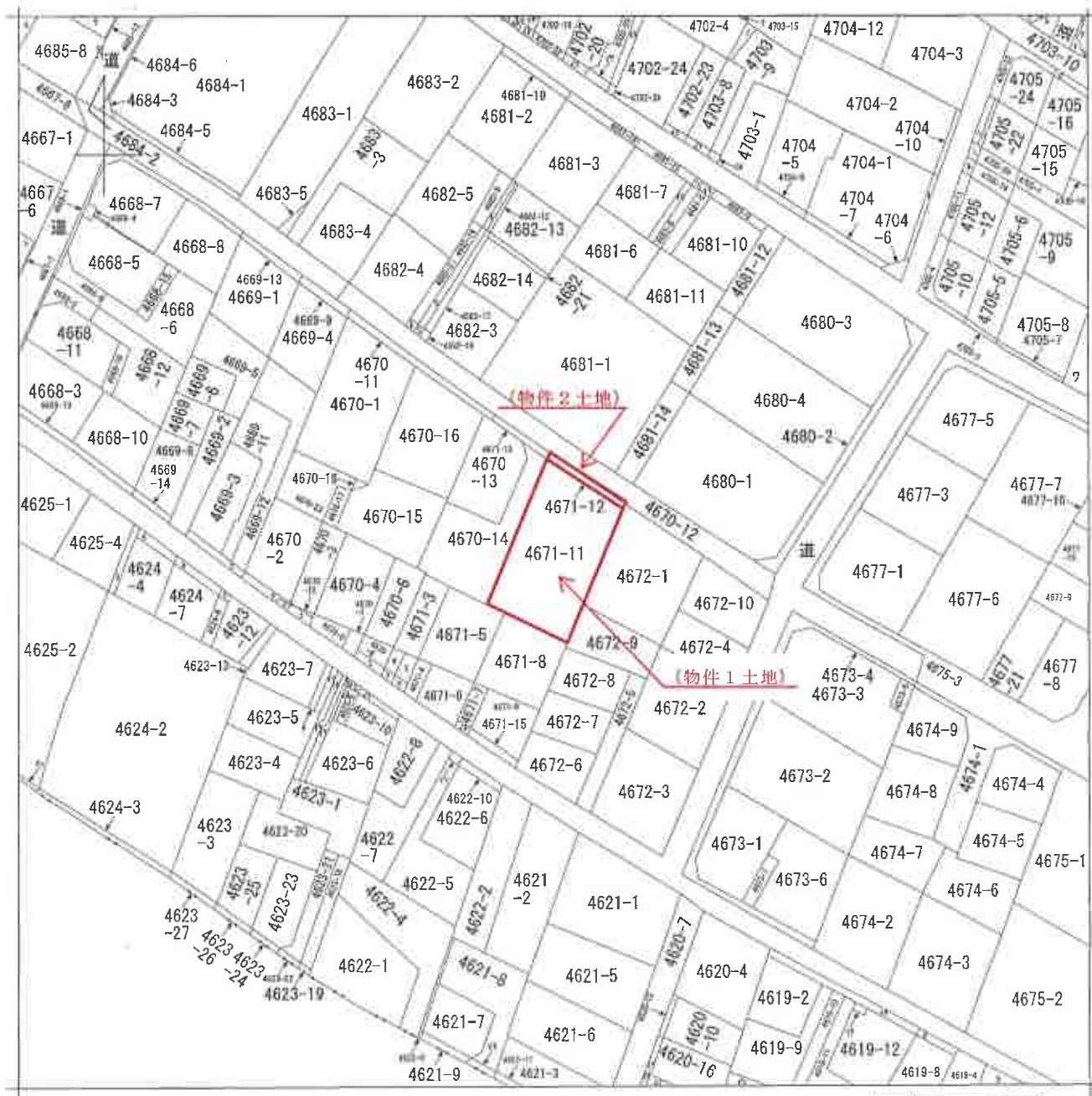
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

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。

地番区域見出し
相模台 2 丁目

請 求 部 分	所 在 相模原市南区相模台二丁目					地 番	4671番11			
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					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

公 図 写

(本図面はA 3 判をA 4 判に縮小したもの)

登記年月日：平成2年3月22日

310148

前 4671-11 後新 4671-11-12

地積測量図

地 番

4671-11-12

土地の所在
相模原市相模台二丁目

平成2年3月22日登記

(日加納)

三 角 点 積 算 表

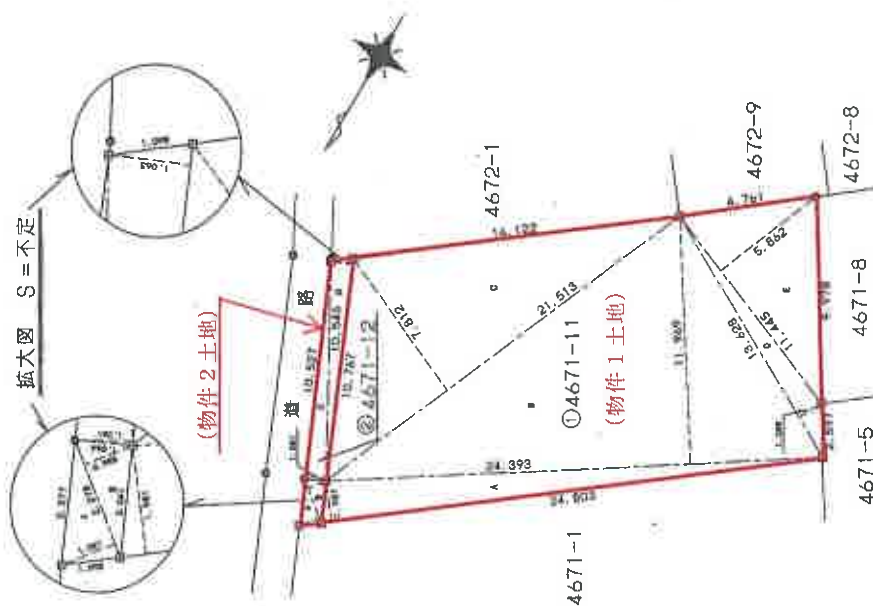
地番	① 4671-11				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積		
A	24.803	1.981	49.184743		
B	24.393	11.969	291.959817		
C	21.513	7.812	168.059556		
D	13.628	1.288	17.552864		
E	11.445	5.862	67.090590		
		底 面 積	593.797570		
		底 面 積	296.8987850		
		地 積	296.89	m ²	

地番	①	4671-12				
NO.	底	辺	高	さ	底	面 積
A		2.278		1.061		2.416958
B		2.278		0.953		2.170934
C		10.546		1.061		11.189306
D		10.767		1.063		11.445321
			底	面 積		27.222519
				底 面 積		13.6112595
				地 積		13.61

總 計 310.5100445

境界標の内訳

- = 市石標
- 田 = 民石標
- ◎ = 鉄



作製者

申請人

縮尺 1/250

物件1、2土地
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

各階物面、平面、剖面

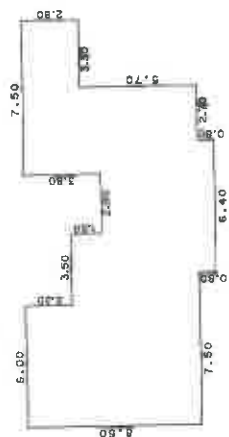
078206 各階平面図

家屋番号 4671番11

相模原市相模台二丁目4671番地11

—

道



2~3階各階同型



(床面積)

1階	2~3階
8.50 x 6.00 = 51.0000	8.50 x 6.00 = 51.0000
6.20 x 3.50 = 21.7000	6.20 x 3.50 = 21.7000
4.70 x 2.90 = 13.6300	4.70 x 2.90 = 13.6300
5.20 x 3.70 = 19.2400	5.20 x 3.70 = 19.2400
2.80 x 3.50 = 9.8000	0.80 x 6.00 = 4.8000
合計	合計
136.3900	157.7500
136.39 坪	157.75 坪

(日調連12)

作者

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(收錄)

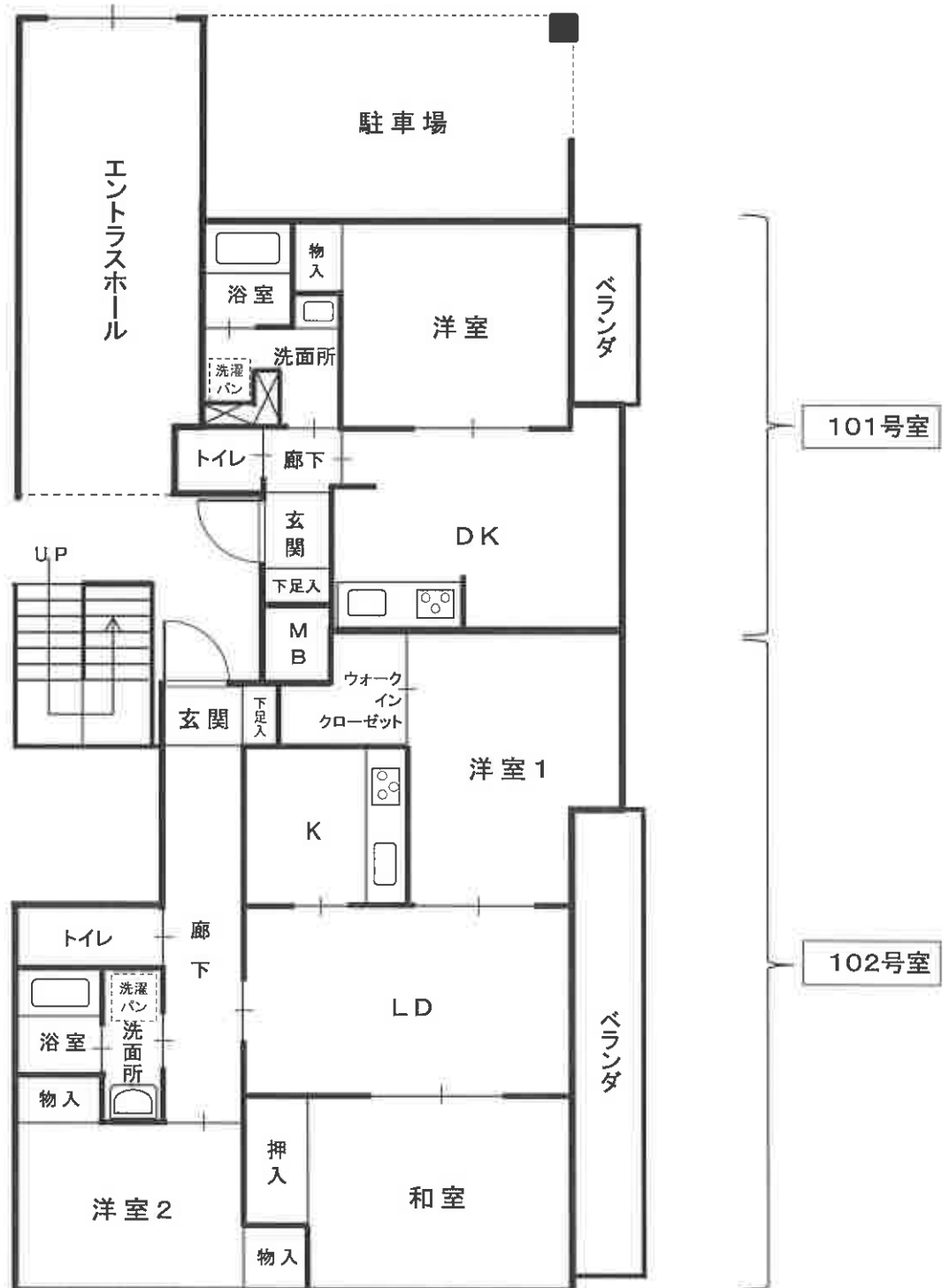
物件 3 建物

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物概略間取図(1／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

1階



建物概略間取図(2／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

2階



建物概略間取図(3／3)

令和7年(ケ) 第 55 号

3階

