

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 場 所	令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 50 分 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,840,000 13,472,000	一括	3,368,000	50,951	18,224
1	5,790,000				
2	8,680,000				
3	2,370,000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市中央区高根二丁目

地 番 1939 番 46

地 目 宅地

地 積 119.79 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 300 分の 1

共有者 C 持分 300 分の 99

共有者 D 持分 3 分の 1

2 所 在 相模原市中央区高根二丁目 1939 番地 46

家屋 番号 1939 番 46

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.18 平方メートル
2 階 28.91 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 49.68 平方メートル
2 階 28.91 平方メートル
総床面積 約 78.59 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 300 分の 1

共有者 C 持分 300 分の 99

共有者 D 持分 3 分の 1

3 所 在 相模原市中央区高根二丁目 1939 番地 46

家屋 番号 (未登記)

種 類 専用住宅



物件目録

構 造 木造亜鉛葺2階建

床 面 積 1階 0.00平方メートル
2階 21.48平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 1階建

床 面 積 21.48平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分300分の1
共有者 C 持分300分の99
共有者 D 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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2, 3】

本件共有者らが占有している。

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 相模原市中央区高根二丁目

地 番 1939番46

地 目 宅地

地 積 119.79平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 1939番46

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.18平方メートル
2階 28.91平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約49.68平方メートル
2階 28.91平方メートル
総床面積 約78.59平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 (未登記)

種 類 専用住宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛葺2階建

床 面 積 1階 0.00平方メートル
2階 21.48平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 1階建

床 面 積 21.48平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分300分の1
共有者 C 持分300分の99
共有者 D 持分3分の1



令和7年(ケ)第26号
令和7年9月26日受理
令和7年10月21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 相模原市中央区高根二丁目

地 番 1939番46

地 目 宅地

地 積 119.79平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 1939番46

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.18平方メートル
2階 28.91平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 (未登記)

種 類 専用住宅

構 造 木造瓦葺鉛葺2階建

床 面 積 1階 0.00平方メートル
2階 21.48平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 3 分の 1
共有者	B	持分 300 分の 1
共有者	C	持分 300 分の 99
共有者	D	持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相模原市中央区高根2丁目2番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 公衆用道路(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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件2建物及び同3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・3		
種類、構造及び床面積の概略	物件2建物について ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積: 1階 約49.68平方メートル 物件3建物について ☒ 物件目録上の記載と次の点異なる ☒ 種類: 居宅 ☒ 構造: 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建 ☒ 床面積: 21.48平方メートル		
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	☒ 物件2建物及び物件3建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが物件2建物及び物件3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
☒ E (申立人代理人)	1 本物件の調査には立ち会うことができません。鍵を送付しますので、裁判所の手続で調査を実施してください。 2 本建物は、被相続人が居住していましたが、現在、誰も居住していません。 【令和7年9月30日通話による聴取】

(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、概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 物件2建物は、登記簿上、昭和48年2月27日に新築されたものであり、経年による劣化等が認められる。
- 室内全体に床面等にたわみやきしみが認められる。
- 1階和室2、2階和室3及び同4の天井に雨漏りの痕跡とみられる天井板の変色及び剥離等が認められる。
- (2) 物件2建物の玄関部分が増築されている。増築時期は不明である
- (3) 物件3建物は、未登記であり、令和7年度家屋課税台帳記載事項証明書(評価証明書)によれば、昭和55年8月に増築されたものである。
- 上記増築部分は、概略間取図水色部分であり、2階東側のLK、2階和室4の押入・ダンス、廊下側の物入、階段脇の洗面及びトイレの一部となっており、物件2建物に繋がっている。
- 2階東側のLKの床面にたわみが認められる。
- (4) 本建物内は、動産類が残置されている状況である。
- (5) 本土地南東側に簡易物置が2個あるが、いずれも土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述から、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北東側に接する道は、市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

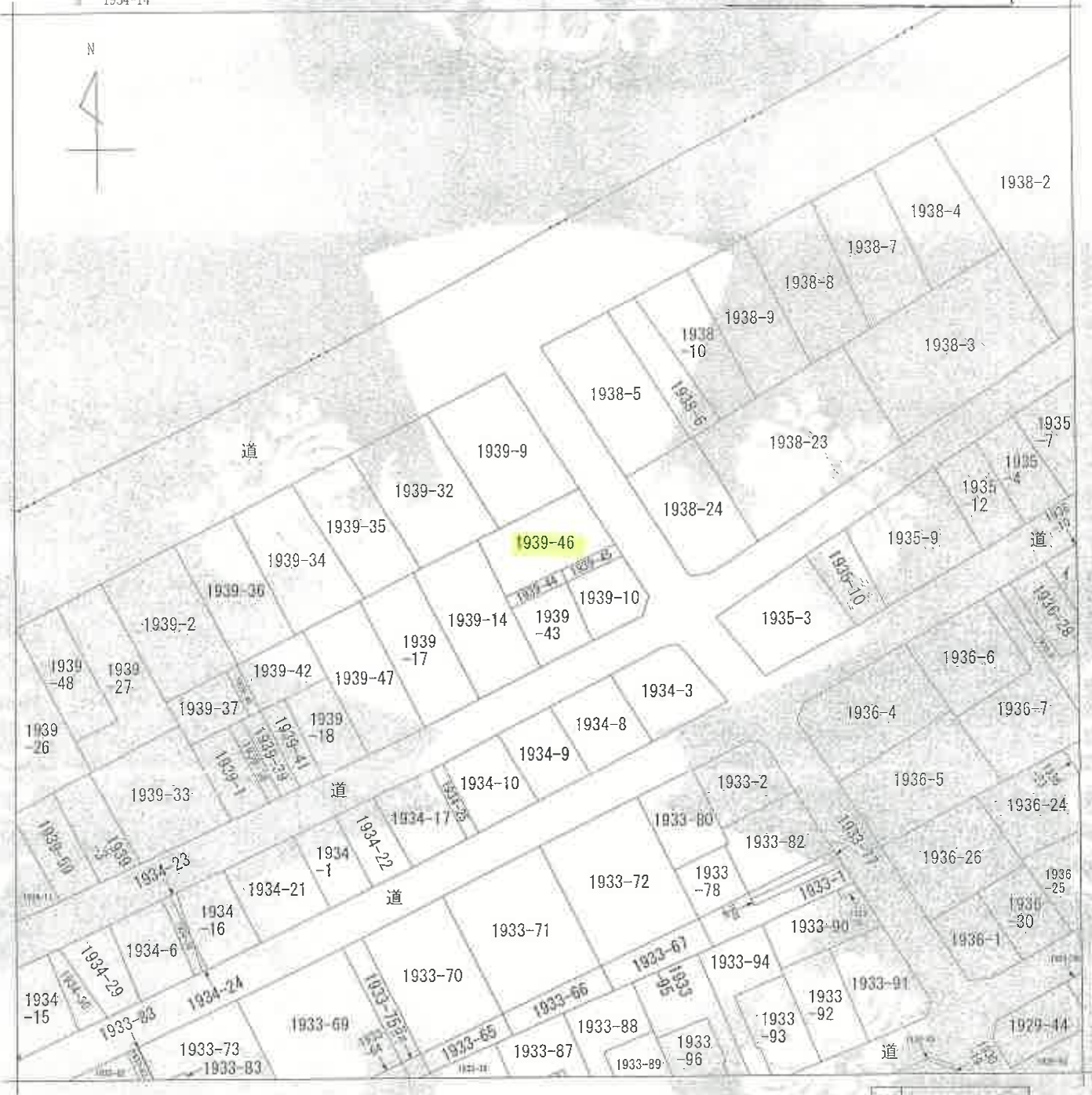
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 9月29日(月) 10:45-10:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在
令和7年 9月30日(火) 13:45-13:50	電話聴取(携帯電話)	申立人代理人に電話・事情聴取(現況調査協力依頼)
令和7年10月 9日(木) 13:50-14:25	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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7年10月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、申立人代理人から送付(貸与)された鍵を用いて解錠し本物件内に立ち入り、調査を実施した。 ☐ 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。

1936-8 1934-14 1933-86

N



(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。



請 求 部 分	所 在	相模原市中央区高根二丁目				地 番	1939番46			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原簿)				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。

令和7年4月11日
横浜地方法務局相模原支局
登記官

請求番号：29-2
(1/1)

(7 枚目)

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4月11日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官

(8 枚目)

155229

家屋番号	1939~46
建物の所在	相模原市高根2丁目1939~46

建築物平面図

一階平面



求積

$$\begin{aligned} 9.90 \times 4.995 &= 49.445 \\ 2.27 \times 0.27 &= 0.6129 \\ \hline &= 50.0579 \end{aligned}$$

1階床面積

46.18 m²

二階平面



$$2.27 \times 0.27 = 0.6129 \text{ m}^2$$

建物図面

作製年月日	昭和48年2月8日
作者	

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

2.48 3.9

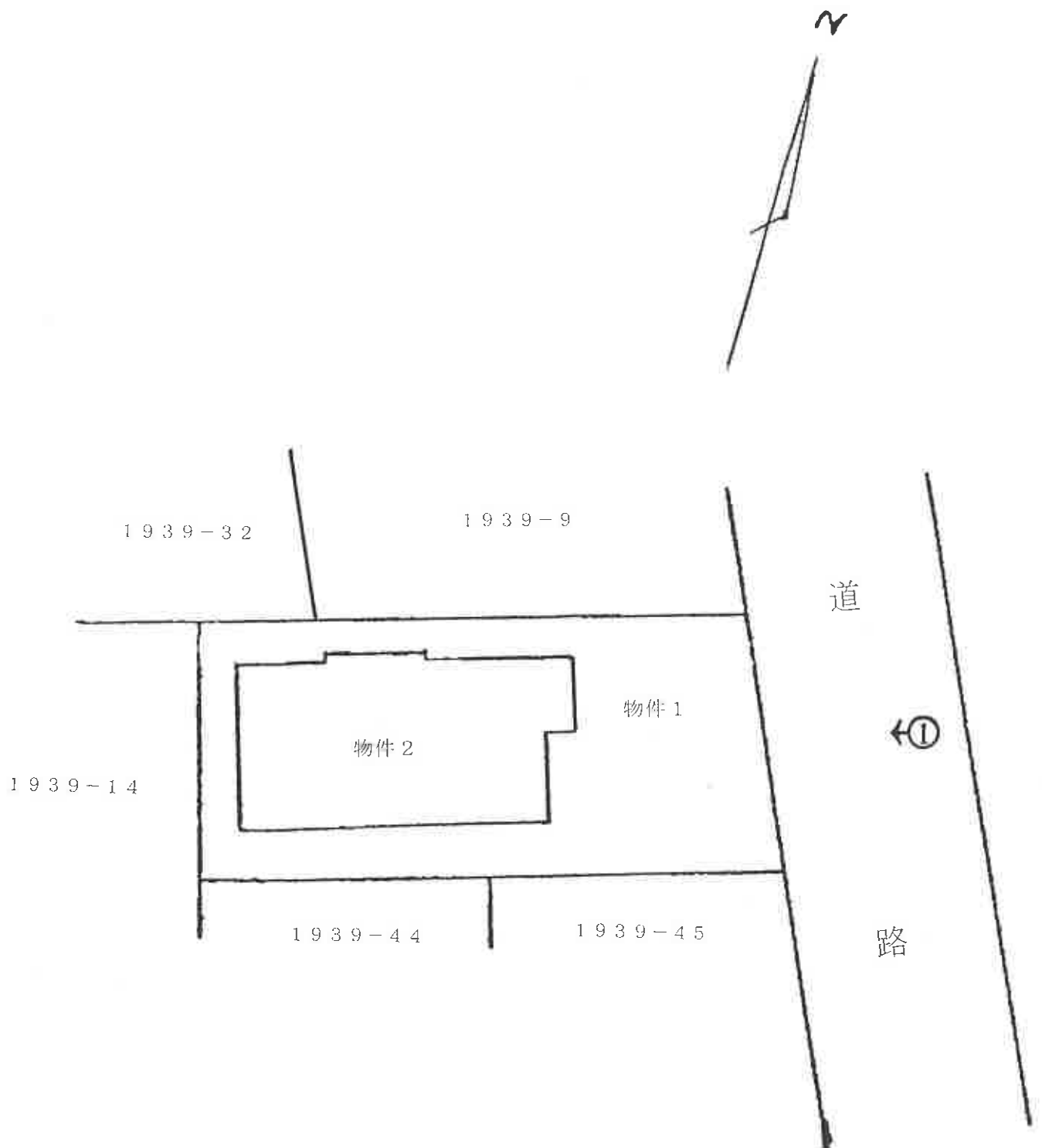
縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成22年6月1日、この図面に記載されている住所は一部についてその所在又は家屋番号が変更された旨の上記の日付は、この図面が変更を記載した日付である。

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

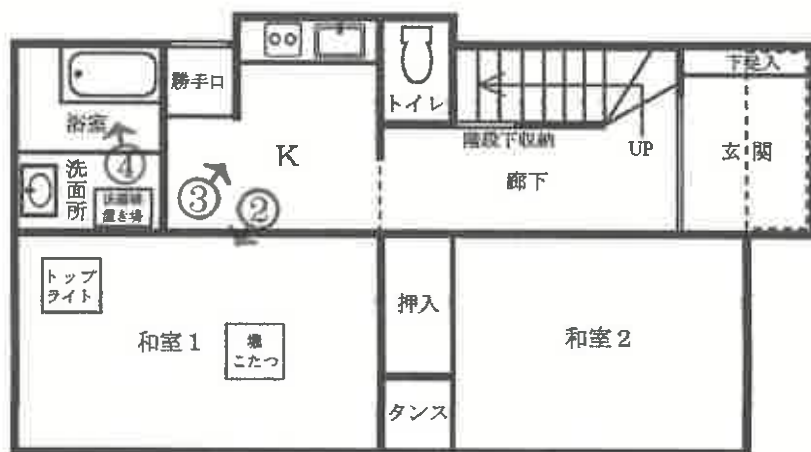


←○は写真撮影位置・方向

概略間取図

物件 2 ・ 物件 3

1 階



： 物件 2 未登記増築部分約 3.5㎡



2 階



： 物件 3

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—和室1(1階)



③ 建物内の状況－K(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－L(2階)



⑥ 建物内の状況－K(2階)



⑦ 建物内の状況一和室3:天井(2階)



令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 10 月 9 日現地調査
令和 7 年 10 月 15 日評 価

横浜地方裁判所相模原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 利 寛

第 1. 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 6 , 8 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5 , 7 9 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 8 , 6 8 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (建物)	金 2 , 3 7 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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 の土地価格は物件 2 及び物件 3 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 及び物件 3 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

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

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

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

3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

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

第3. 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		(住居表示) 相模原市中央区高根 2－2－2 (床面積) 1 階 約 4 9 . 6 8 m ² 2 階 2 8 . 9 1 m ² 延床面積 約 7 8 . 5 9 m ²
3		(種類) 居宅 (構造) 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 1 階建 (床面積) 2 1 . 4 8 m 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 所 在 相模原市中央区高根二丁目

地 番 1939番46

地 目 宅地

地 積 119.79平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

2 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 1939番46

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.18平方メートル

2階 28.91平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分300分の1

共有者 C 持分300分の99

共有者 D 持分3分の1

3 所 在 相模原市中央区高根二丁目1939番地46

家屋 番号 (未登記)

種 類 専用住宅

構 造 木造瓦葺鉛葺2階建

床 面 積 1階 0.00平方メートル

2階 21.48平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分3分の1
共有者	B	持分300分の1
共有者	C	持分300分の99
共有者	D	持分3分の1



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 900m（道路距離）、 徒歩約 12分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られる県道背後の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 斜線制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超 4時間／2.5時間、4m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（沿道系許可地域）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	119.79㎡ ほぼ長方形 間口約 7.3m・奥行約 16.4m（平均） 地勢は概ね平坦、道路及び各隣接地とほぼ 等高に接面
接面道路の状況	北東側で幅員約 6m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） とほぼ等高に約 7.3m接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及び物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写し及び概略間 取図のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	あり

特 記 事 項	スチール製の簡易物置が2個存するが、定着性がなく建物ではない。
---------	---------------------------------

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物（既存部分）	
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	昭和 48年 2月 27日新築（登記記載） 約 53年 経済的耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹き付け、化粧タイル貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 ビニールクロス貼り等 畳、フローリング貼り、塩ビシート等 トイレ×2、浴室、システムキッチン 堀こたつ（和室1）
床面積（現況）	1階： 約 49.68㎡，2階： 28.91㎡，延床面積： 78.59㎡ 増築あり約 3.5㎡（増築時期不明）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4 K（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和 7年 10月 9日内部立入調査 共有者らが住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後 53年となる建物であり、設計デザイン、設備等に旧式化、陳腐化が認められ、かつ維持修繕の状態が不十分であるため、室内随所に汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等が進捗しているものと認める。	

特 記 事 項	②屋根、外壁については計画的なメンテナンス、維持修繕等は久しく行っていない模様である。 ③物件 2 建物の玄関に時期不明の未登記増築部分（約 3.5㎡）がある（概略間取図 1 階点線部分）。 ④概して室内全体に亘って床面に撓み、軋みがある。 ⑤ 1 階和室 2、2 階和室 3 及び和室 4 に雨漏り痕跡とみられる天井板の変色、剥離等が認められた。
----------------	--

3. 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	増築部分	
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	昭和 55年 8月頃（家屋公課証明書記載） 約 46年 経済的耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造・鉄骨造1階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹き付け等 ビニールクロス貼り等 ジプトーン貼り フローリング貼り、塩ビシート等 キッチンシンク 特にない
床面積（現況）	2階部分： 21.48㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 LKほか（附属資料概略間取図水色部分のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和 7年 10月 9日内部立入調査 共有者らが住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後 46年となる建物であり、物件2の建物に繋がる増築部分と認めた。当該部分は概略間取図の水色で示した2階部分で、家屋東側のLK、物件2建物の和室4の押入及びタンス、廊下側の物入、階段脇の洗面及びトイレの一部となっている。 ②全体的に設計デザイン、設備等に旧式化、陳腐化が認められる。	

特 記 事 項	物件 2 の建物に準じた汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等が進捗しているものと認める。 ③物件 3 の増築にあたり、鉄骨で物件 3 の建物を支えており、構造は木造・鉄骨造りと認めた。
---------	--

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	219,000	$\frac{100}{100}$	219,000	$\times 119.79$	$\times 0.9$	$= 23,610,000$

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

地価公示 相模原中央－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地 域 格 差} & & \text{標準画地価格} \\
 200,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 219,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

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

◇個 別 格 差：標準的とみられ、補正を要する個別性はない。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物は建築後約 53 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（1 m²当り 180,000 円と査定）の 2%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	180,000	× 78.59	× 0.02	= 280,000

③ 物件 3（建物）

目的建物は建築後約 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（1 m²当り 190,000 円と査定）の 4%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	190,000	× 21.48	× 0.04	= 160,000

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 1)		面 積 割 合 (注 2)	土地利用権等 価 格 (円)
1	23,610,000	× 0.65	法定地上権 (物件 2)	× 79.0%	= 12,120,000
			法定地上権 (物件 3)	× 21.0%	= 3,220,000
土地利用権等価格合計					= 15,340,000

(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。

(注2) 面積割合：物件1土地に対する物件2及び物件3の床面積割合を採用した。

i. 物件1土地に対する物件2建物の土地面積割合

$$\frac{\text{物件2の床面積}}{\text{物件2の床面積} + \text{物件3の床面積}} = \frac{78.59\text{m}^2}{78.59\text{m}^2 + 21.48\text{m}^2} \div 79.0\%$$

ii. 物件1土地に対する物件3建物の土地面積割合

$$\frac{\text{物件3の床面積}}{\text{物件2の床面積} + \text{物件3の床面積}} = \frac{21.48\text{m}^2}{78.59\text{m}^2 + 21.48\text{m}^2} \div 21.0\%$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 の控除 (円)	評価額 (円)
1	23,610,000	-15,340,000		× 1.0	× 0.7		= 5,790,000
2	280,000	+12,120,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,680,000
3	160,000	+ 3,220,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,370,000
一括価格 (合計)							= 16,840,000

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 相模原中央-2

所 在：相模原市中央区高根2丁目1930番14、「高根2-17-16」

価 格：200,000円/㎡

位 置：JR横浜線「淵野辺」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m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：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 14,614,380円

物件2（建物） 927,718円

物件3（建物） 275,994円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図

対象不動産

地価公示



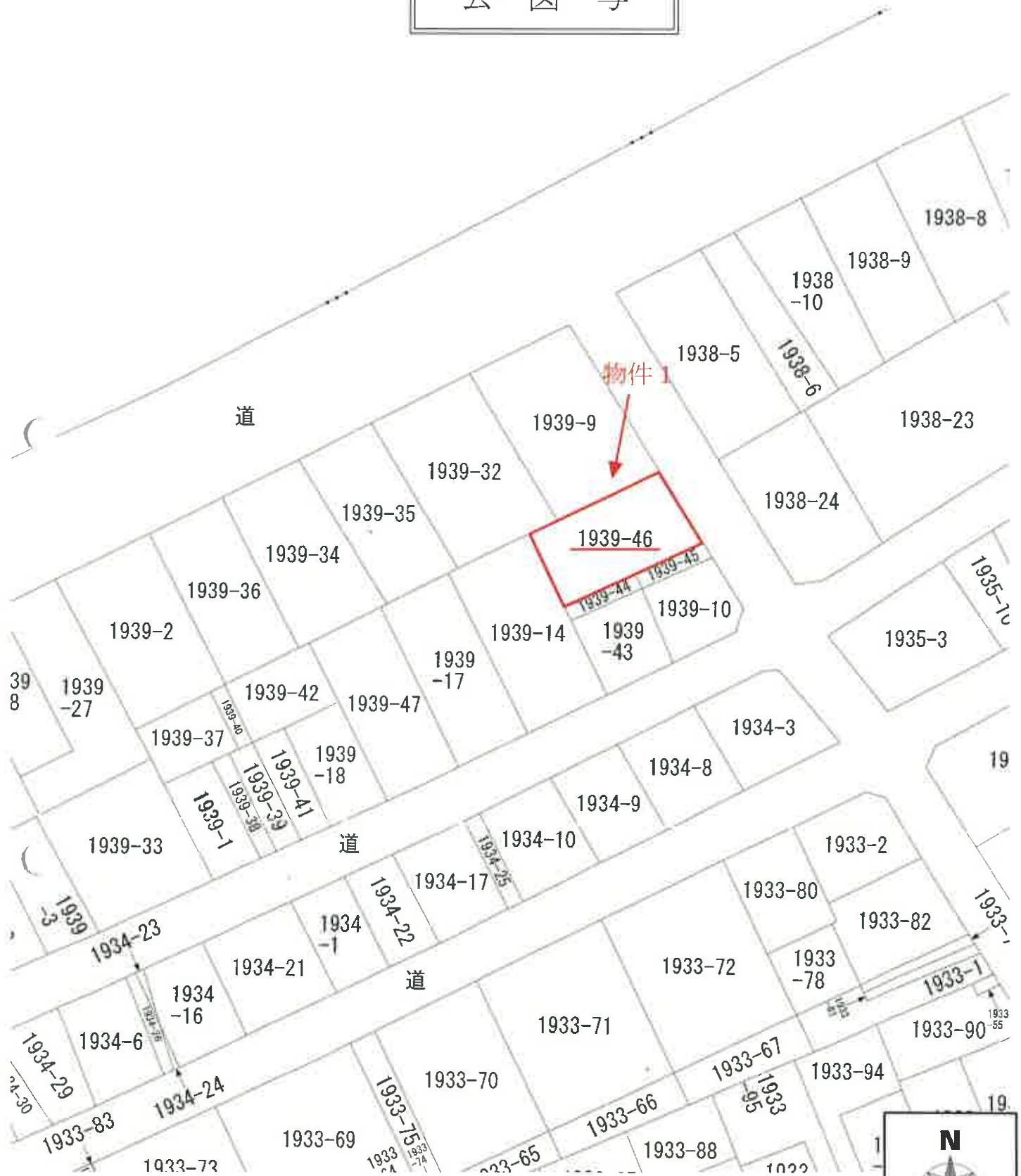
1:8,000

100m

1:8,000 相当

地図上の1センチは 約 80メートル

公 図 写



登記年月日：昭和47年12月12日

A3→A4に縮小

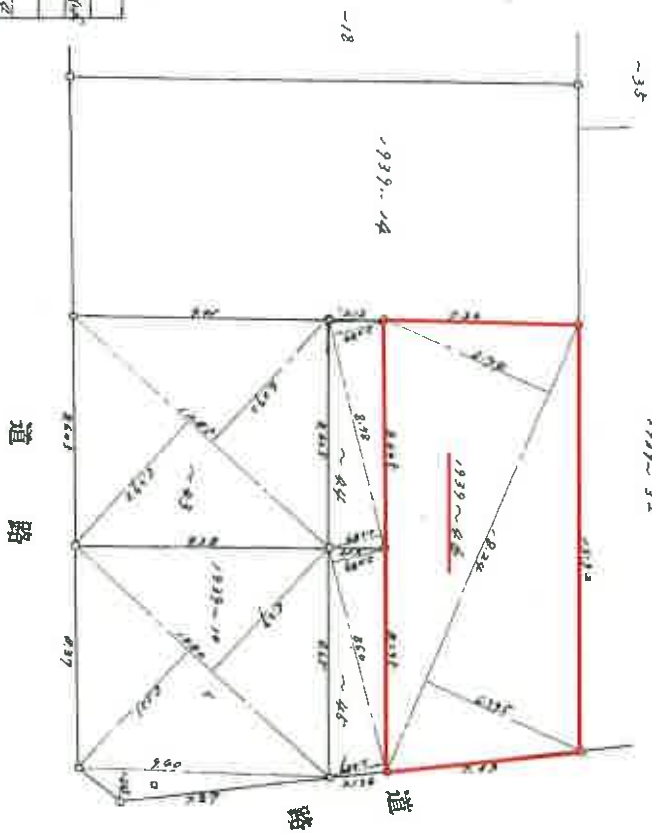
地番 1036-14 365865 14 1757-4-44-45-26
1939-44-45-26

地積(延坪) 測量図

土地の所在 相模原市高根2丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

物件1



地番	地積	延坪	平方	延坪	平方
10	1	280	6.27	6.02	157.5808
11	1	280	6.27	6.02	157.5808
12	1	280	6.27	6.02	157.5808
13	1	280	6.27	6.02	157.5808
14	1	280	6.27	6.02	157.5808
15	1	280	6.27	6.02	157.5808
16	1	280	6.27	6.02	157.5808
17	1	280	6.27	6.02	157.5808
18	1	280	6.27	6.02	157.5808
19	1	280	6.27	6.02	157.5808
20	1	280	6.27	6.02	157.5808
21	1	280	6.27	6.02	157.5808
22	1	280	6.27	6.02	157.5808
23	1	280	6.27	6.02	157.5808
24	1	280	6.27	6.02	157.5808
25	1	280	6.27	6.02	157.5808
26	1	280	6.27	6.02	157.5808
27	1	280	6.27	6.02	157.5808
28	1	280	6.27	6.02	157.5808
29	1	280	6.27	6.02	157.5808
30	1	280	6.27	6.02	157.5808
31	1	280	6.27	6.02	157.5808
32	1	280	6.27	6.02	157.5808
33	1	280	6.27	6.02	157.5808
34	1	280	6.27	6.02	157.5808
35	1	280	6.27	6.02	157.5808
36	1	280	6.27	6.02	157.5808
37	1	280	6.27	6.02	157.5808
38	1	280	6.27	6.02	157.5808
39	1	280	6.27	6.02	157.5808
40	1	280	6.27	6.02	157.5808
41	1	280	6.27	6.02	157.5808
42	1	280	6.27	6.02	157.5808
43	1	280	6.27	6.02	157.5808
44	1	280	6.27	6.02	157.5808
45	1	280	6.27	6.02	157.5808
46	1	280	6.27	6.02	157.5808
47	1	280	6.27	6.02	157.5808
48	1	280	6.27	6.02	157.5808
49	1	280	6.27	6.02	157.5808
50	1	280	6.27	6.02	157.5808
51	1	280	6.27	6.02	157.5808
52	1	280	6.27	6.02	157.5808
53	1	280	6.27	6.02	157.5808
54	1	280	6.27	6.02	157.5808
55	1	280	6.27	6.02	157.5808
56	1	280	6.27	6.02	157.5808
57	1	280	6.27	6.02	157.5808
58	1	280	6.27	6.02	157.5808
59	1	280	6.27	6.02	157.5808
60	1	280	6.27	6.02	157.5808
61	1	280	6.27	6.02	157.5808
62	1	280	6.27	6.02	157.5808
63	1	280	6.27	6.02	157.5808
64	1	280	6.27	6.02	157.5808
65	1	280	6.27	6.02	157.5808
66	1	280	6.27	6.02	157.5808
67	1	280	6.27	6.02	157.5808
68	1	280	6.27	6.02	157.5808
69	1	280	6.27	6.02	157.5808
70	1	280	6.27	6.02	157.5808
71	1	280	6.27	6.02	157.5808
72	1	280	6.27	6.02	157.5808
73	1	280	6.27	6.02	157.5808
74	1	280	6.27	6.02	157.5808
75	1	280	6.27	6.02	157.5808
76	1	280	6.27	6.02	157.5808
77	1	280	6.27	6.02	157.5808
78	1	280	6.27	6.02	157.5808
79	1	280	6.27	6.02	157.5808
80	1	280	6.27	6.02	157.5808
81	1	280	6.27	6.02	157.5808
82	1	280	6.27	6.02	157.5808
83	1	280	6.27	6.02	157.5808
84	1	280	6.27	6.02	157.5808
85	1	280	6.27	6.02	157.5808
86	1	280	6.27	6.02	157.5808
87	1	280	6.27	6.02	157.5808
88	1	280	6.27	6.02	157.5808
89	1	280	6.27	6.02	157.5808
90	1	280	6.27	6.02	157.5808
91	1	280	6.27	6.02	157.5808
92	1	280	6.27	6.02	157.5808
93	1	280	6.27	6.02	157.5808
94	1	280	6.27	6.02	157.5808
95	1	280	6.27	6.02	157.5808
96	1	280	6.27	6.02	157.5808
97	1	280	6.27	6.02	157.5808
98	1	280	6.27	6.02	157.5808
99	1	280	6.27	6.02	157.5808
100	1	280	6.27	6.02	157.5808

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年12月10日
製作者
製作年月日

申請人

昭和47年12月12日登記

155229

家屋番号

1939~46

建築物階平面図

建築物の所在

桐蔭市高根2丁目1939~46

物件2

一階平面



求積

$$\begin{aligned} 19.90 \times 4.995 &= 99.4054 \\ 0.227 \times 0.27 &= 0.0613 \\ \hline \text{計 } 99.4667 \end{aligned}$$

二階平面



46.18 m²

道

路

建物図面

$$2 \text{ 階床面積 } 6.363 \times 4.545 = 28.9198 \text{ m}^2$$

縮尺

1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

写

昭和48年3月8日 製作者 作製者

概略間取図

物件 2 ・ 物件 3

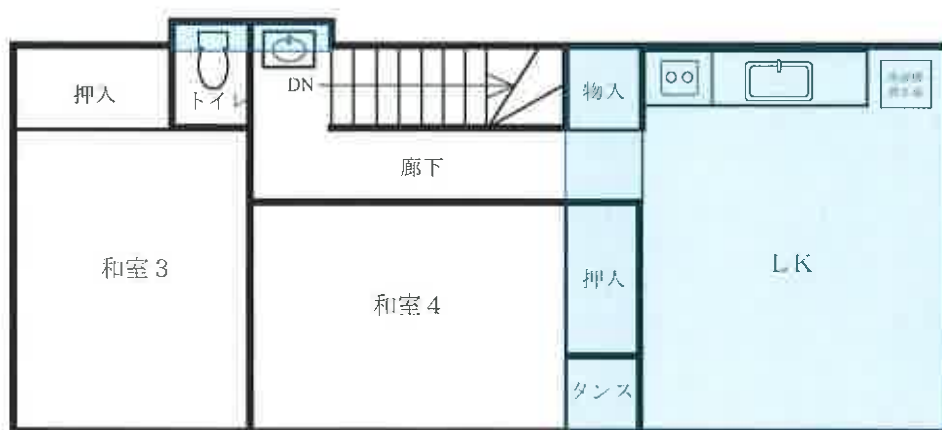
1 階



物件 2 未登記増築部分約 3.5㎡



2 階



物件 3