

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3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。	





## 物件目録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番3<br>宅地<br>35.93平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番4<br>宅地<br>12.00平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番5<br>宅地<br>50.71平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番7<br>宅地<br>146.87平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番9<br>宅地<br>333.55平方メートル |



※11\*

## 物件目録

6 所 在 相模原市南区上鶴間一丁目1424番地9、1424番地7

家屋 番号 1424番9

種 類 共同住宅

構 造 木造スレートぶき地下1階付2階建

床 面 積

1階	126.69平方メートル
2階	126.69平方メートル
地下1階	126.69平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月28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1～6】

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】

地上権

原因 昭和62年3月5日設定

目的 地下下水道施設

範囲 東京湾平均海面の上71・631mから上75・406mの間

地上権者 相模原市

存続期間 下水道施設の存続する期間

地代 無償

特約 建物その他工作物の築造もしくは地形の変更をする場合は、あらかじめ設計工法等について相模原市と協議を整え、下水道施設の障害となる工作物の設置をしないものとする。

【物件番号2】

地上権

原因 昭和62年3月5日設定

目的 地下下水道施設

範囲 東京湾平均海面の上71・031mから地表までの間

地上権者 相模原市

存続期間 下水道施設の存続する期間

地代 無償

特約 建物その他工作物の築造もしくは地形の変更をする場合は、あらかじめ設計工法等について相模原市と協議を整え、下水道施設の障害となる工作物の設置をしないものとする。



【物件番号3】

地上権

原因 昭和62年3月5日設定  
目的 地下下水道施設  
範囲 東京湾平均海面の上76・788mから上79・723mの間  
地上権者 相模原市  
存続期間 下水道施設の存続する期間  
地代 無償  
特約 建物その他工作物の築造もしくは地形の変更をする場合は、あらかじめ設計工法等について相模原市と協議を整え、下水道施設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6】

下記以外は、本件所有者が占有している。

【物件番号6、101号室】

A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6、103号室】

B-1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6、106号室】

C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6、201号室】

D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6、202号室】

E-1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6、204号室】

F-1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6、206号室】

G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6、304号室】



\*11\*

H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  
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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番3<br>宅地<br>35.93平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番4<br>宅地<br>12.00平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番5<br>宅地<br>50.71平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番7<br>宅地<br>146.87平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番9<br>宅地<br>333.55平方メートル |



## 物 件 目 録

6 所 在	相模原市南区上鶴間一丁目1424番地9、1424番地7		
家屋 番号	1424番9		
種 類	共同住宅		
構 造	木造スレートぶき地下1階付2階建		
床 面 積	1階	126.69	平方メートル
	2階	126.69	平方メートル
	地下1階	126.69	平方メートル



令和 7年(ケ)第 46号  
令和 7年 9月 8日受理  
令和 7年10月30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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番3<br>宅地<br>35.93平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番4<br>宅地<br>12.00平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番5<br>宅地<br>50.71平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番7<br>宅地<br>146.87平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 相模原市南区上鶴間一丁目<br>1424番9<br>宅地<br>333.55平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在	相模原市南区上鶴間一丁目1424番地9、1424番地7		
家屋 番号	1424番9		
種 類	共同住宅		
構 造	木造スレートぶき地下1階付2階建		
床 面 積	1階	126.69	平方メートル
	2階	126.69	平方メートル
	地下1階	126.69	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市南区上鶴間一丁目23番17号
土地	物件1乃至5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1乃至5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類： 構造： 床面積：         }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 上記の者らが本建物を占有又は住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 54,000円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
	A		自R6・3・31 至R8・3・30					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年	
	合同会社石嶋不動産		自 . . 至 . .					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 54,000円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
	B-1		自R6・1・31 至R8・1・30					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年	
	合同会社石嶋不動産		自 . . 至 . .					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	.	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年	
	合同会社石嶋不動産		自 . . 至 . .					

※ 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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・8・10 自R6・8・10 至R8・8・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・1・26 自R7・1・26 至R9・1・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 E-1	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・3・25 自R7・3・25 至R9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 合同会社石嶋不動産	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 F-1	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・2・28 自R7・2・28 至R9・2・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年  円	
	合同会社石嶋不動産		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保  円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・1・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年  58,000円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
	G		自R7・1・28 至R9・1・27				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保  円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年  円	
	合同会社石嶋不動産		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保  円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年  円	
	合同会社石嶋不動産		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保  円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年  円	
	合同会社石嶋不動産		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保  円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・5 自R6・6・5 至R8・6・4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料のほかに賃借人は共益費として月額3,000円の負担あり。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 合同会社石嶋不動産	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 合同会社石嶋不動産	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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号室賃借人)	1 この部屋には私1人で住んでいます。 室内でペットは飼っていませんし、喫煙もしません。 2 使用上の問題点はありますが、冷蔵庫前の床面がゆるいように感じます。
■ B-1 (103号室賃借人)	1 この部屋には私が1人で住み、賃貸借契約の名義人は母であるB-2です。 室内でペットは飼っていませんし、喫煙もしません。 2 使用上の問題点は特にありません。
■ D (201号室賃借人)	1 この部屋には私1人で住んでいます。 室内でペットは飼っていませんし、喫煙もしません。 2 使用上の問題点は特にありません。
■ E-1 (202号室賃借人)	1 この部屋には私1人で住み、賃貸借契約の名義人は母であるE-2です。 室内でペットは飼っていませんし、喫煙もしません。 2 使用上の問題点は特にありませんが、室内にアリが入ってきます。この点、現時点では管理会社などには話をしていません。
■ F-2 (204号室賃貸借契約者)	1 この部屋は私が賃貸借契約を結び、私の子F-1が1人で住んでいます。 現況調査の立会は、子F-1が不在なので私が対応します。 2 室内でペットは飼っておらず、喫煙もしていません。 3 使用上の問題点も特に聞いていません。
■ G (206号室賃借人)	1 この部屋には私1人で住んでいます。 室内でペットは飼っていませんし、喫煙もしません。 2 使用上の問題点は特にありません。
■ H (304号室賃借人)	1 この部屋には私1人で住んでいます。 室内でペットは飼っていません。電子タバコを換気扇の下で吸います。 2 使用上の問題点は特にありません。
■ I (管理会社従業員)	106号室と202号室について、更新契約書を発送しましたが、契約者からの返送がないので作成は未了です。ただ、契約更新については合意しているので、賃貸借契約は合意更新されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

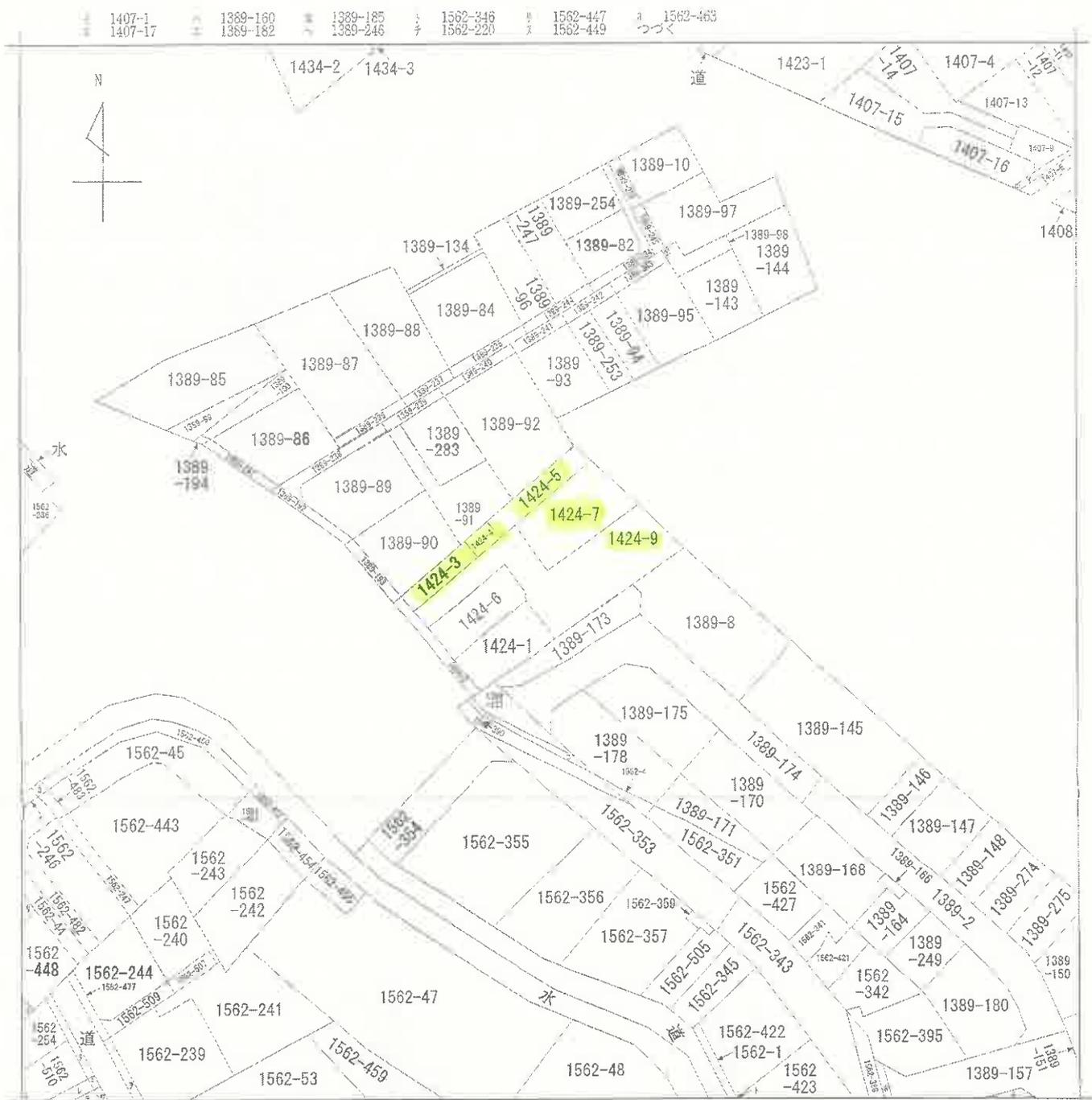
## 執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から3乃至7枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件6建物の構造  
3階建て合計18戸の共同住宅で、いずれの居室も同一の構造。
- 3 物件6建物の契約状況  
調査時点で8戸が賃貸され、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 廊下など共有部分にも目立った損傷は確認されなかった。
- 5 室内の状況について、いずれの居室も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 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月9日(火) 9:51 — 9:56	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月9日(火)	執行官室	所有者へ照会書送付(あて所に尋ねあたらず返送)
7年9月17日(水) 13:06 — 13:13	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9月19日(金) 9:19 — 9:29	物件所在地	各居住者へ調査日時の通知書差置き
7年9月26日(金)	執行官室	管理会社へ賃貸借契約書送付依頼(回答あり)
7年9月27日(土) 10:00 — 12:13	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、101号室、201号室、204号室、206号室、304号室の立入調査及び各占有者等から事情聴取、不在方に事務連絡差置き
7年10月4日(土) 10:00 — 11:13	物件所在地	評価人同行、102号室、104号室、105号室、202号室、203号室、205号室、301号室、302号室、303号室、305号室、306号室立入調査及び賃借中の各占有者から事情聴取、106号室に事務連絡差置き
7年10月9日(木) 15:39 — 16:28	物件所在地	評価人同行、103号室立入調査、占有者から事情聴取、106号室解錠立入調査
7年10月29日(水) 10:40 — 10:44	電話連絡	管理会社従業員Iから事情聴取
(特記事項)		
<p>■ 令和 7年10月 4日 目的物件のうち202号室以外は不在で施錠されていたので、管理会社から借用した合鍵を用いて立会人Jを立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和 7年10月 9日 目的物件の106号室は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し

A 上鶴間1丁目  
B 上鶴間1丁目  
C 上鶴間1丁目

請求部	所在	相模原市南区上鶴間一丁目		地番	1424番9	
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	
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和52年		補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図	

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5月27日  
東京法務局品川出張所  
登記官



267703

地番 1424-1, 3, 4  
土地の所在 相模原市上総町丁目

マンネキ キノウキヒキ

チハン	キノウ	ダイウ	スイヒ	ハイソビキ	マンネキ
(A) 1424-3	ア イ ウ エ	9.81 9.81 4.07 4.07	2.82 2.85 2.03 1.96	27.6642 27.9585 8.2621 7.9772 71.8620	35.9310
(B) 1424-4	ア イ	5.07 5.07	2.36 2.36	11.9652 23.9304	11.9652
(C) 1424-5	ア イ ウ エ カ キ ク	3.31 3.31 4.84 4.84 11.82 11.82 12.13	1.19 1.29 2.34 2.46 1.80 2.93 1.16	3.9389 4.2699 11.3256 11.9064 21.2760 34.6326 14.0708 101.4202	50.7101
合計					98.6063

1424-1  
 $634,3263 - (35,9310 + 11,9652 + 50,7101) = 535,7200$

種	類	測	点
市	石	標	No. 10.
民	石	標	No.
金	属	鉄	No.
木	杭		No. 1 ~ 9, 11 ~ 15

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。  
 (登記簿地方役務局相模原支局管轄)  
 令和7年5月28日 東京法務局新舊出張所 登記官

(日測連9)

作製者

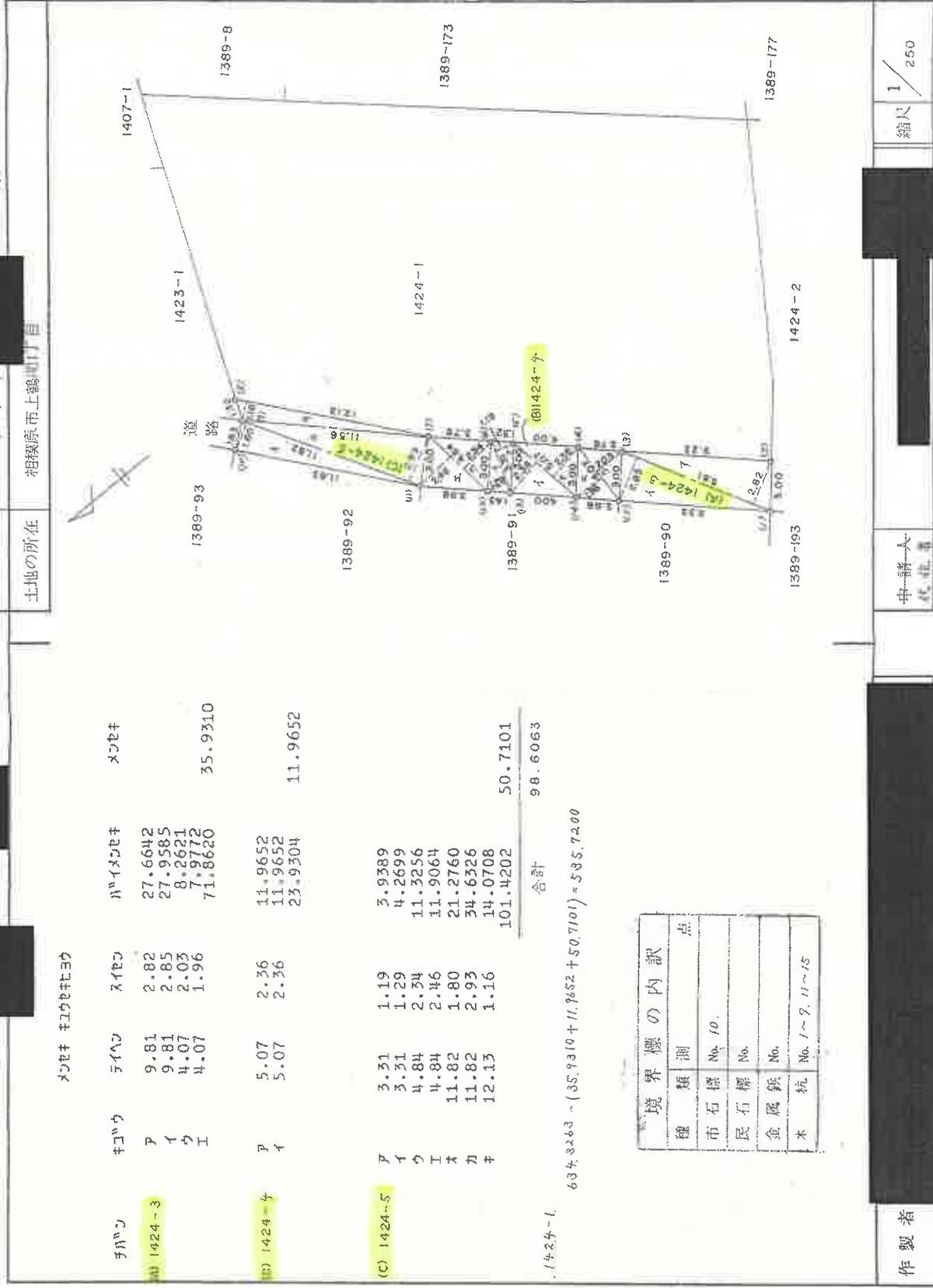
申請人  
代表者

縮尺  
1/250

(日測連9)

8  
62  
3  
13

地積測量図



改訂：測量法による測量図の作成



地積測量図

11724番  
同番6なし同番8

相模原市南区上鶴間一丁目

直角座標法求積表

Table with columns: NO, Xn, Yn, Xn-1, Yn-1, Xn\*(Yn+1-Yn-1), Yn\*(Xn+1-Xn-1), and total area 704.8621425 m².

Table for land parcel 1424-6 with columns: NO, Xn, Yn, Xn-1, Yn-1, Xn\*(Yn+1-Yn-1), Yn\*(Xn+1-Xn-1), and total area 111.0056245 m².

Table for land parcel 1424-7 with columns: NO, Xn, Yn, Xn-1, Yn-1, Xn\*(Yn+1-Yn-1), Yn\*(Xn+1-Xn-1), and total area 111.0083160 m².

Table for land parcel 1424-8 with columns: NO, Xn, Yn, Xn-1, Yn-1, Xn\*(Yn+1-Yn-1), Yn\*(Xn+1-Xn-1), and total area 111.0083160 m².

2/2

総計面積 704.8621425 m²

Summary table with columns: 地番 (Parcel No.), 面積 (Area), and 備考 (Remarks).

座標一覧表

Coordinate list table with columns: 点名 (Point Name), X座標 (X Coordinate), Y座標 (Y Coordinate), and 備考 (Remarks).

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。  
相模原市地方事務所相模原支局官署  
令和7年5月28日 東京法律事務所 新倉出典所

登記簿

作成者

申請人

縮尺 1/

地積測量図

1424-6.-9

相模原市南区上鶴間一丁目

地番  
土地の所在

座標表

地番	Xn	Yn	Xn-1	Xn-1	Yn-1
A1424-6					
K1	-52616.883	-38355.764	178193.067650		
K15	-52617.537	-35354.569	177622.861855		
K17	-52621.707	-35349.095	175546.659855		
K6	-52632.568	-35340.190	224352.768820		
P1	-52612.529	-35340.151	-24326.094794		
P2	-52611.874	-35340.872	-35234.799534		
P3	-52611.532	-35345.650	169915.856860		
P4	-52606.585	-35345.650	34108.552250		
地積	-52612.487	-35351.619	356980.648602		
座面積			226.475226		
地積			113.2376130		
			113.23		m

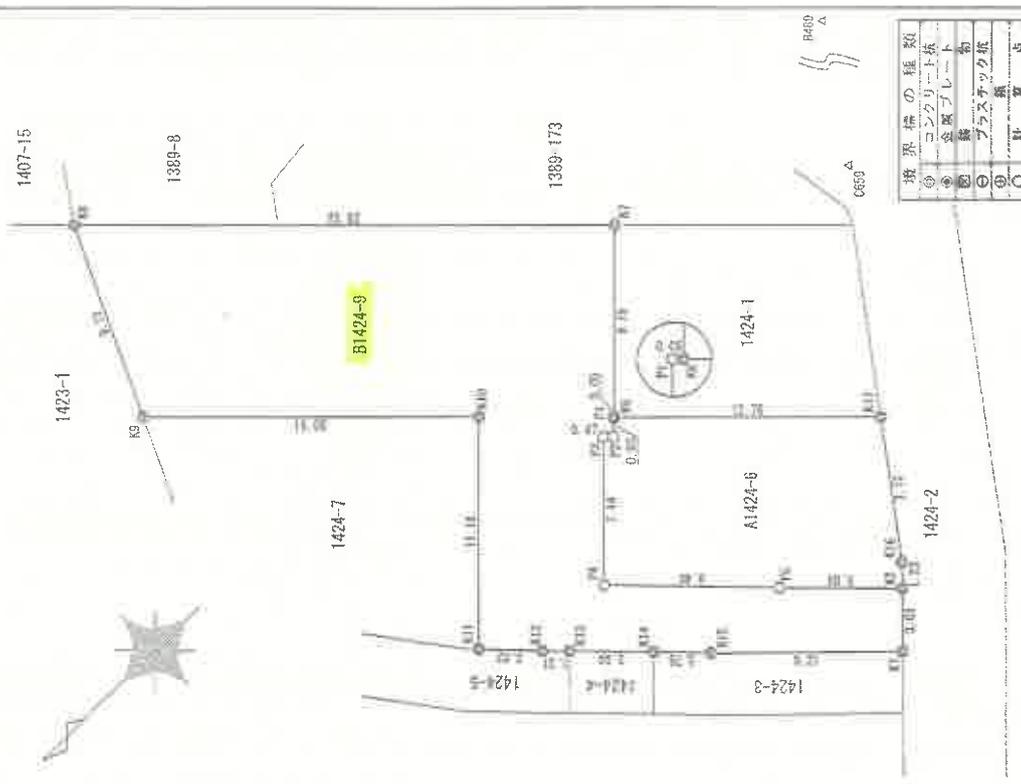
地番	Xn	Yn	Xn-1	Xn-1	Yn-1
B1424-9					
K1	-52614.600	-38387.949	308568.820923		
K2	-52616.683	-38355.764	-74553.171692		
P5	-52612.487	-38351.619	-356980.648602		
P4	-52606.585	-35345.650	-34108.552250		
P3	-52611.532	-35340.491	169915.856860		
P2	-52611.874	-35340.822	35234.799534		
P1	-52612.529	-35340.151	24326.094794		
地積	-52612.968	-36340.190	28120.926450		
K7	-52618.984	-35333.698	-426868.318248		
K8	-52600.487	-35315.580	-795580.386240		
K9	-52596.456	-35324.438	264080.046270		
K10	-52607.977	-35335.668	131165.996616		
K11	-52602.168	-35343.677	201741.708316		
K12	-52602.269	-35345.847	107560.693188		
K13	-52603.286	-35346.773	132374.560023		
K14	-52608.031	-35349.996	167910.981000		
K15	-52607.958	-35351.566	302927.599054		
座面積			667.116694		
地積			333.5682470		
			333.55		m

合計

446.7859500

測点	X	座標	座標	備考
0850	-52608.009	-35339.389		相模原市4級基準点
8480	-52602.779	-35308.067		相模原市4級基準点

<任意座標系(測地成果2011)平成29年1月11日測量>



境界線の種類
① コンクリート
② 金属プレート
③ 鉄線
④ プラスチック板
⑤ 鋼線
⑥ 鋼
⑦ 鋼
⑧ 鋼
⑨ 鋼
⑩ 鋼

縮尺 1/250

申請人

作成者

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局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局 豊川出張所

登記官

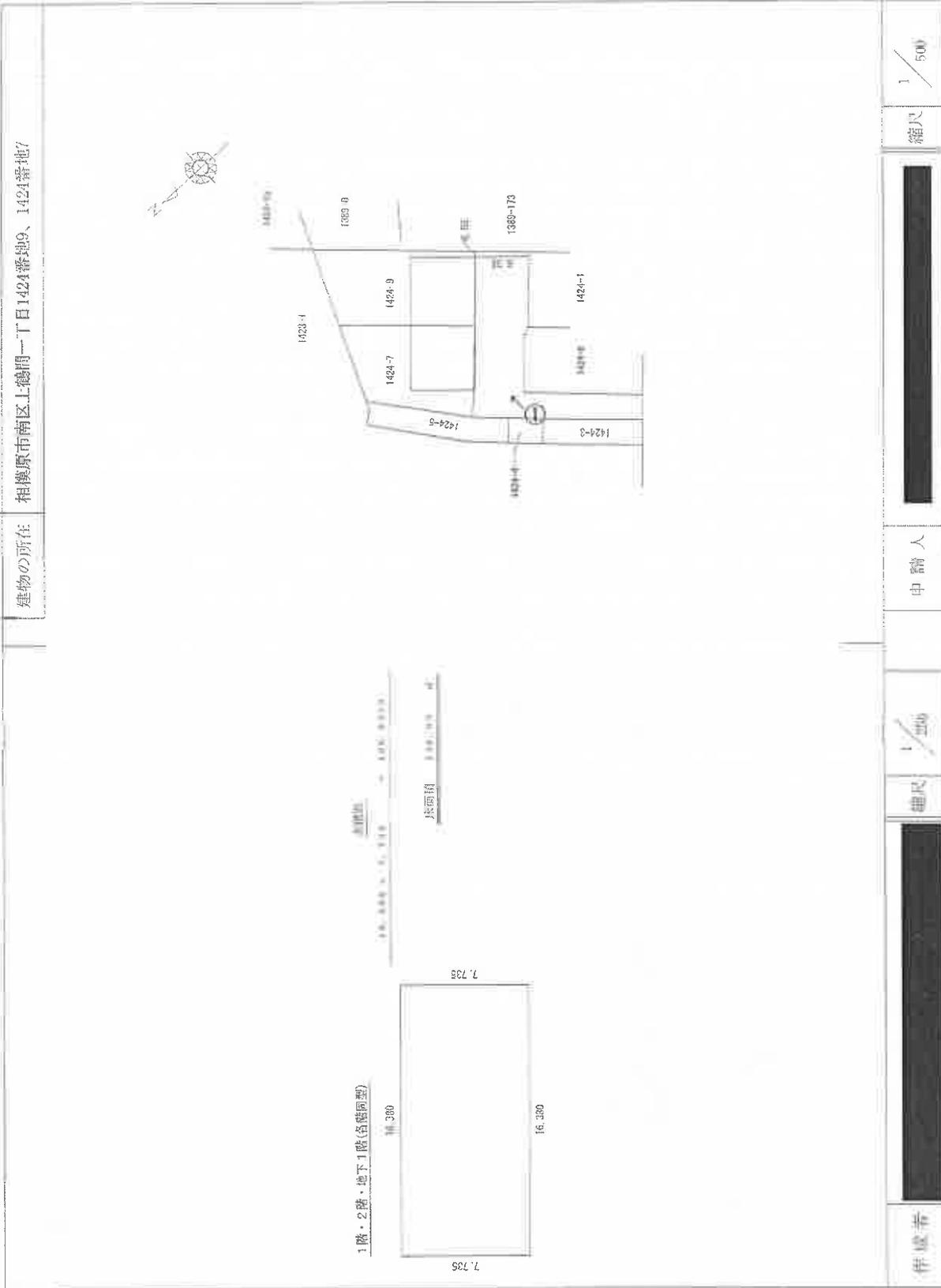
登記年月日：平成30年6月7日

建築物図面図

各階平面図

家屋番号 1424番9

建築物の所在 相模原市南区上総門一丁目1424番地9、1424番地7



←○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。

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。

(横浜地方支庁相模原支庁管轄)

令和7年5月27日

東区法務局用品出張所

登記官

(16枚目)

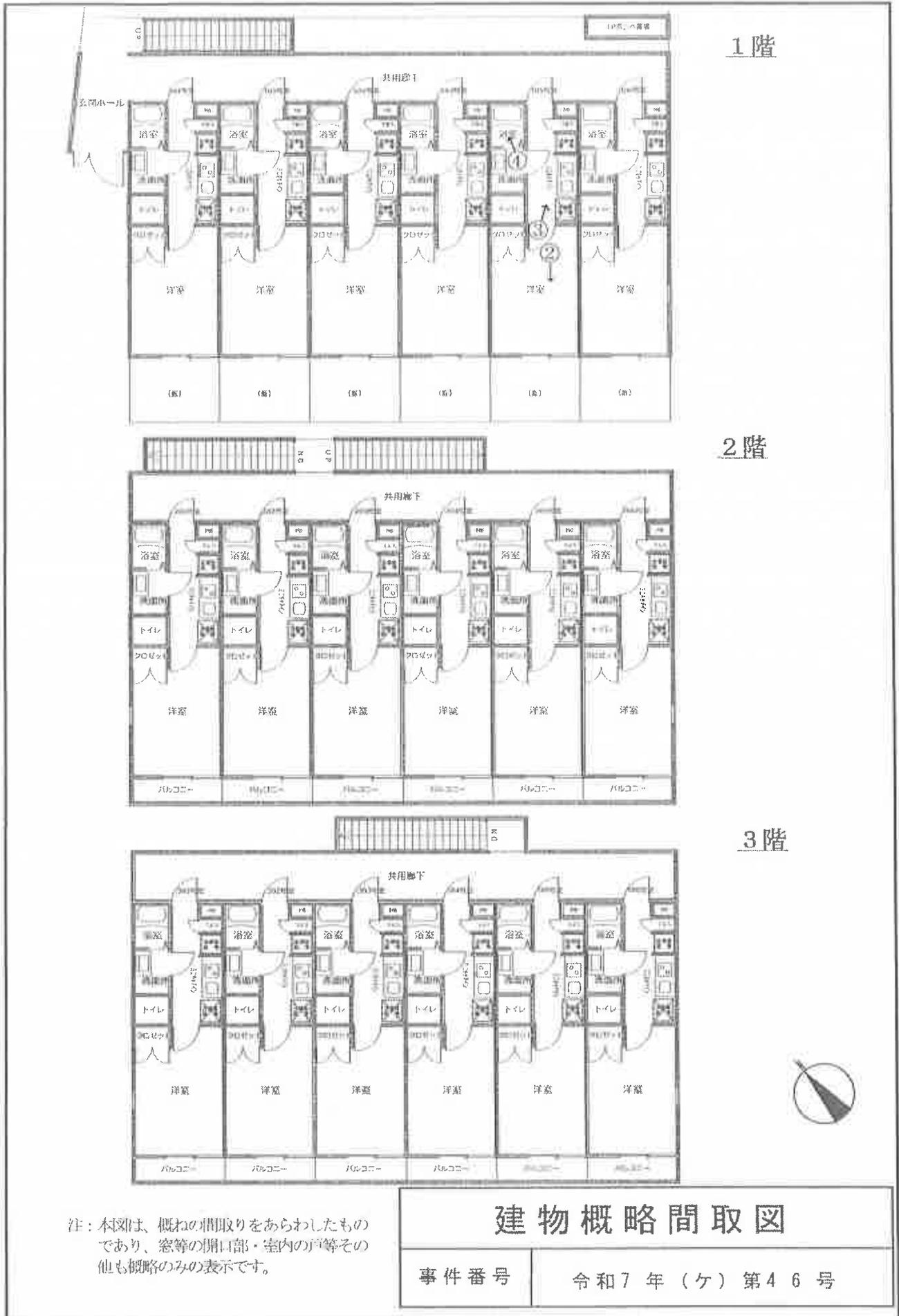
伊藤希

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登録番号：H22783-J



注：本図は、概ねの取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

事件番号	令和7年(ケ)第46号
------	-------------

←○は写真撮影位置・方向

①



②



( 1 8 枚 目 )

③



④



( 1 9 枚目 )

令和7年(ケ)第46号  
令和7年10月9日 最終現地調査  
令和7年11月10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85,980,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金640,000円
物 件 2（土地）	金210,000円
物 件 3（土地）	金910,000円
物 件 4（土地）	金5,300,000円
物 件 5（土地）	金12,040,000円
物 件 6（建物）	金66,880,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		
3		
4		
5		
6		住居表示：相模原市南区上鶴間一丁目 23番17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 | 相模原市南区上鶴間一丁目       |
|   | 地 番 | 1 4 2 4 番 3        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 3 5 . 9 3 平方メートル   |
| 2 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間一丁目       |
|   | 地 番 | 1 4 2 4 番 4        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 2 . 0 0 平方メートル   |
| 3 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間一丁目       |
|   | 地 番 | 1 4 2 4 番 5        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 5 0 . 7 1 平方メートル   |
| 4 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間一丁目       |
|   | 地 番 | 1 4 2 4 番 7        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 4 6 . 8 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 相模原市南区上鶴間一丁目       |
|   | 地 番 | 1 4 2 4 番 9        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 3 3 3 . 5 5 平方メートル |



## 物件目録

6	所 在	相模原市南区上鶴間一丁目1424番地9、1424番地7
	家屋 番号	1424番9
	種 類	共同住宅
	構 造	木造スレートぶき地下1階付2階建
	床 面 積	1階 126.69平方メートル 2階 126.69平方メートル 地下1階 126.69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1～5）

位置・交通	小田急江ノ島線「東林間」駅の北東方約700m（道路距離）に位置している。また小田急小田原線「相模大野」駅からは南東方へ約1km。 最寄りバス停留所「若葉団地」からは北西方へ約230mで、上記「相模大野」駅方面へ運行している。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅が建ち並ぶ中に低層アパート等も見受けられる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 絶対高さ制限：10m
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	579.06㎡ 旗竿状の不整形 間口約6m、奥行約20～33m 敷地内に高低差及び傾斜があり、建物1階の外廊下の地盤面は下記接面道路より約4.5m高く建物エントランス付近まで階段がある。また敷地北端には、建物1階の外廊下の地盤面より最大で約6m高い上がり法地があり、建物の南側には下り擁壁敷がある。敷地内には最大で10m以上の高低差がある。
接面道路の状況	南西側が幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約6m接面。	
土地の利用状況等	物件1～5の土地は一体として物件6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 なし（LPガス利用） あり

特記事項	<p>◇物件1～3の土地には次のとおり、地下下水道施設のための(区分)地上権が設定されている。</p> <p>目的：地下下水道施設</p> <p>範囲：物件1 東京湾平均海面の上71.631mから上75.406mの間</p> <p>物件2 東京湾平均海面の上71.031mから地表までの間</p> <p>物件3 東京湾平均海面の上76.788mから上79.723mの間</p> <p>存続期間：下水道施設の存続する期間</p> <p>地代：無償</p> <p>特約：建物その他工作物の築造もしくは地形の変更をする場合は、あらかじめ設計工法等について相模原市と協議を控え、下水道施設の障害となる工作物の設置をしないものとする</p> <p>地上権者：相模原市</p>
------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区分	主である建物 (建物名称：ストーンアイランド相模大野)	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成30年6月3日新築（登記記載）
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	現況：木造3階建 スレート葺 サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか クッションフロアほか 1～3階各室：トイレ、浴室、洗面所、ミニキッチン等
床面積（現況）	1階：126.69㎡、2階：126.69㎡、3階：126.69㎡ 延床面積：380.07㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 1～3階：各階ともに1K×6戸、合計18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	普通程度	
建物の利用状況	内部立入調査：令和7年9月27日～令和7年10月9日  全18戸のうち8戸が賃貸され、残り10戸は空室である。空室率が約56%と高いが、これは、現在、空室が生じても新規入居者を募集していないためである。私鉄駅徒歩圏内（道路距離約700m）であり、ワンルーム物件としての立地条件が良いため、新規入居者を募集を再開すれば、周辺地域のワンルーム物件並みの空室率となると判断される。	

特 記 事 項	<p>占有状況等は11頁「建物の占有者等の状況一覧」のとおり。</p> <p>◇登記上の地下1階部分が現況では地上1階に該当する。</p> <p>◇建築確認の概要</p> <p>確認済証番号：第JAIC2017X0088A1号</p> <p>確認年月日：平成29年11月10日</p> <p>主要用途：共同住宅</p> <p>構造：木造</p> <p>階数：地階を除く階数 2 地階の階数 1</p> <p>検査済証番号：第JAIC2017X0088D1号</p> <p>検査済証発行年月日：平成30年6月8日</p>
---------	---

<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	敷金等 円
1階 101号室	本件所有者	A	R6. 3. 31~R8. 3. 30 (R4. 3. 31)	54,000	敷金なし 月額共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として占有している。					
102号室					
空室					
103号室	本件所有者	B-1	R6. 1. 31~R8. 1. 30 (R4. 1. 31)	54,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。					
104号室					
空室					
105号室					
空室					
106号室	本件所有者	C	R6. 8. 10~R8. 8. 9 (R2. 8. 10)	55,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。					
2階 201号室	本件所有者	D	R7. 1. 26~R9. 1. 25 (R元. 1. 26)	57,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として占有している。					
202号室	本件所有者	E-1	R7. 3. 25~R9. 3. 24 (R5. 3. 25)	57,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。					
203号室					
空室					
204号室	本件所有者	F-1	R7. 2. 28~R9. 2. 27 (R5. 2. 28)	58,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として占有している。					
205号室					
空室					
206号室	本件所有者	G	R7. 1. 28~R9. 1. 27 (R5. 1. 28)	58,000	敷金なし 共益費3,000
占有権原は賃借権で、現占有者が住居として占有している。					
3階					

301号室	空室				
302号室	空室				
303号室	空室				
304号室	本件所有者	H	R6.6.5~R8.6.4 (R4.6.5)	58,000	敷金なし 共益費3,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として占有している。				
305号室	空室				
306号室	空室				

## 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1～5（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	標準面 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	266,000	$\times \frac{64}{100}$ <small>地上権割合 (100-50)</small> $\times \frac{100-50}{100}$	= 85,100	$\times 35.93$	$\times 0.95$	= 2,900,000	
2				$\times 12.00$		= 970,000	
3				$\times 50.71$		= 4,100,000	
4		$\times \frac{64}{100}$		= 170,000		$\times 146.87$	= 23,720,000
5		$\times 333.55$				= 53,870,000	

標準面地価格：標準面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 相模原南-36

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 261,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \equiv & 266,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：地価公示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：目的土地は不整形、規模大、地勢等の総合格差で上記のとおり。

◇地上権割合：物件1～3に設定されている地下下水道施設のための区分地上権割合を敷地内での位置・宅地利用に与える影響度等を考量して50%と判定した。

◇建付減価：建付減価率5%と判定した。

## ②物件6(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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
6	190,000	× 380.07	× 0.68	= 49,110,000

現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率10%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \\ \frac{\text{経済的残存耐用年数25年}}{\text{経過年数8年}+\text{経済的残存耐用年数25年}} \times (1-\text{観察減価}0.1) \\ \equiv 0.68 \end{array}$$

## 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	2,900,000	×	0.65	法定地上権 = 1,890,000
2	970,000	×	0.65	法定地上権 = 630,000
3	4,100,000	×	0.65	法定地上権 = 2,670,000
4	23,720,000	×	0.65	法定地上権 = 15,420,000
5	53,870,000	×	0.65	法定地上権 = 35,020,000
合 計				55,630,000

（注）物件1～5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6の建物は存在していないが、物件6の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	2,900,000	－ 1,890,000	1,010,000	0.75%
2	970,000	－ 630,000	340,000	0.25%
3	4,100,000	－ 2,670,000	1,430,000	1.06%
4	23,720,000	－ 15,420,000	8,300,000	6.16%

5	53,870,000	- 35,020,000	18,850,000	14.00%
6	49,110,000	+ 55,630,000	104,740,000	77.78%
一括価格 (合計)			134,670,000	100.00%

## 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)
12,360,960	$\times (1 - 0.163)$	10,346,124	$\div 9.0\%$	114,960,000

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）を加算して求めた。

### 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。

$$(\text{積算価格}134,670,000\text{円} \times 0.4 + \text{収益価格}114,960,000\text{円} \times 0.6) = 122,840,000\text{円}$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競 売 市場性 修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	122,840,000	0.75%	×1.0	×0.7	— 0	640,000
2		0.25%	×1.0	×0.7		210,000
3		1.06%	×1.0	×0.7		910,000
4		6.16%	×1.0	×0.7		5,300,000
5		14.00%	×1.0	×0.7		12,040,000
6		77.78%	×1.0	×0.7		66,880,000
一括価格 (合計)						85,980,000

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格

標準地番号	相模原南-36
所在	相模原市南区上鶴間6丁目1562番108 住居表示「上鶴間6-8-4」
価格時点	令和7年1月1日
価格	261,000円/㎡
地積	201㎡
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面道路	北東側幅員5.5m市道
交通接近条件	小田急江ノ島線「東林間」駅約500m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%） 準防火地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	4,683,870円
物件2	1,564,332円
物件3	6,610,606円
物件4	19,146,120円
物件5	43,481,911円
物件6	31,895,707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）

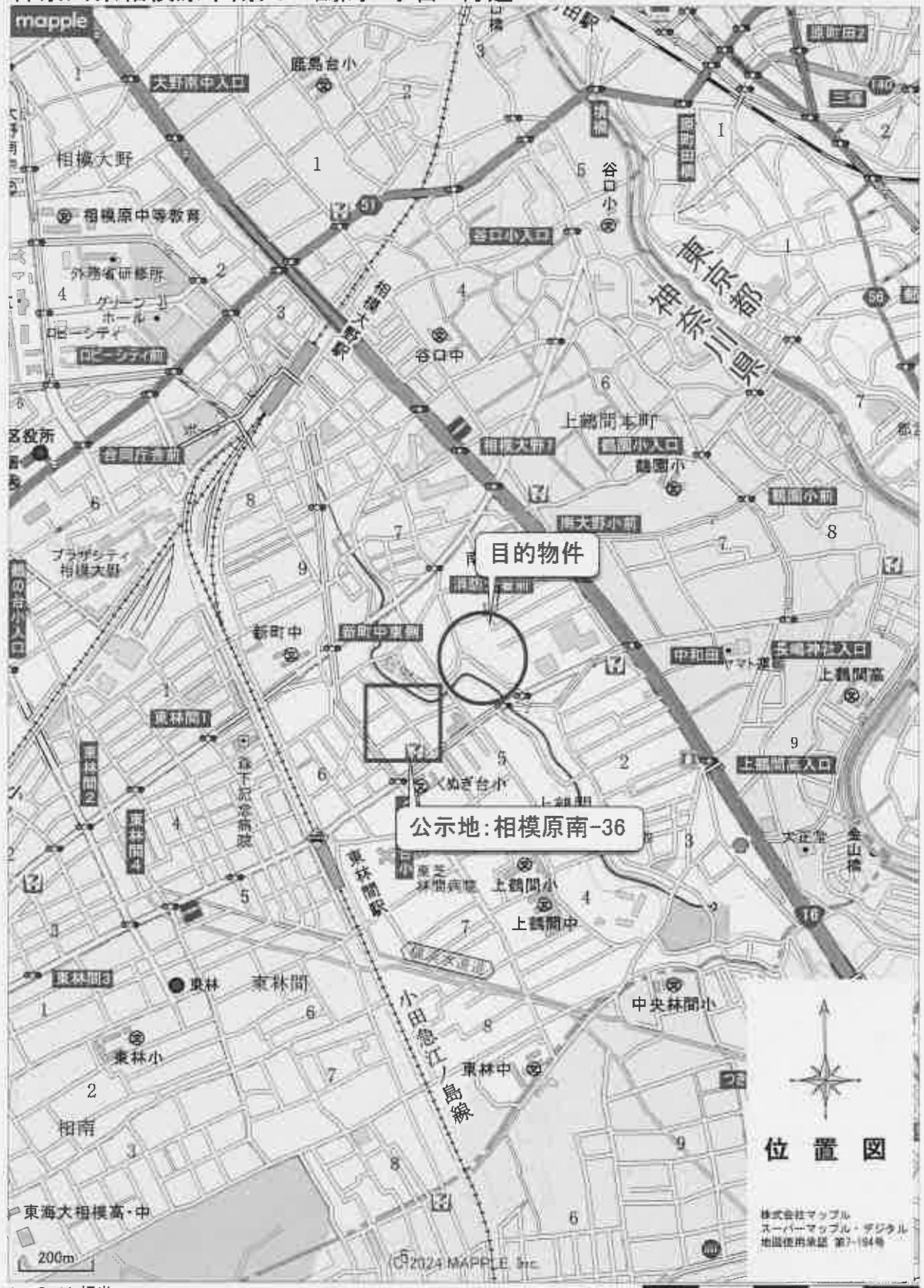
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

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

神奈川県相模原市南区上鶴間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26分35秒 北緯 35度31分32秒



1562-475  
1562-473  
1562-464  
1562-479  
1562-478  
1562-257  
1562-257

本図はA3判から  
A4判へ縮小した  
ものである。

267703

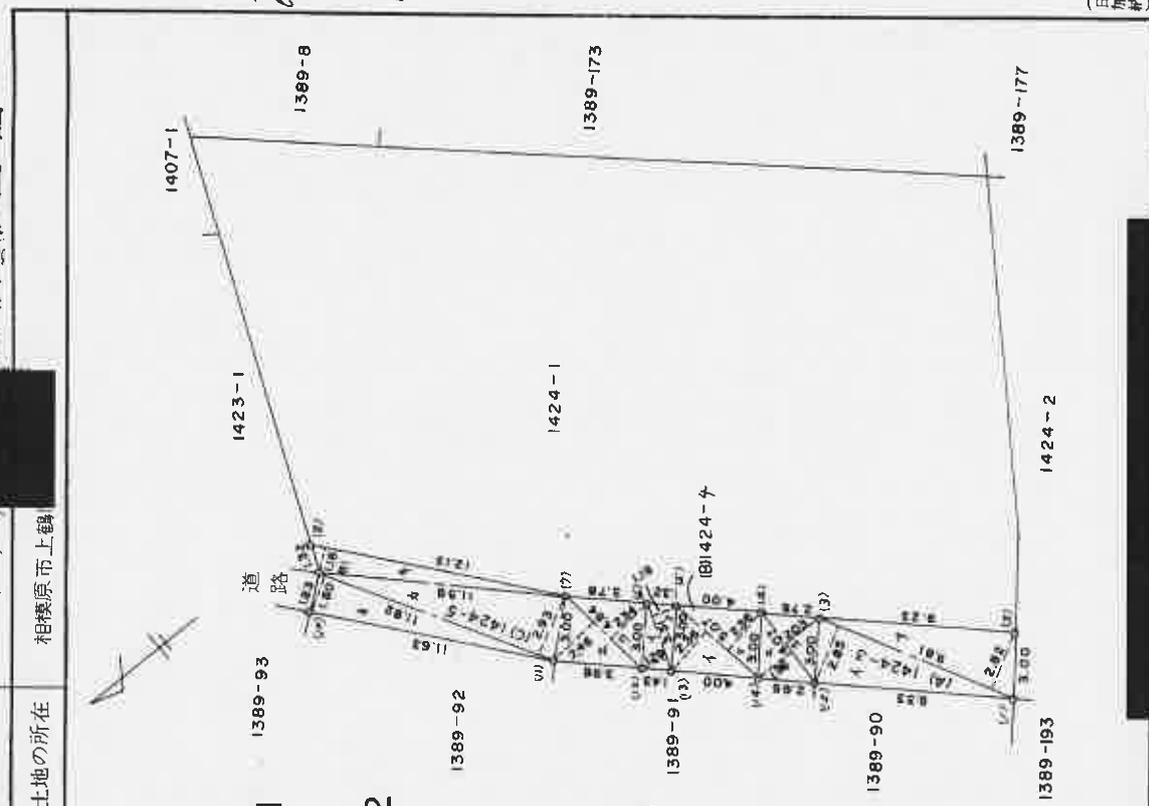
前1424-1-1 後1424-1-1  
-1-3~5  
地積測量図

地番	1424-1, -3, -4
土地の所在	相模原市上野

メソキ キョウセキ

物件	コウウ	サイハツ	スベツ	ハイメソキ	メソキ
(A) 1424-3	ア	9.81	2.82	27.6642	55.9310
	イ	9.81	2.85	27.9585	→ 物件 1
	ウ	4.07	2.03	8.2621	
	エ	4.07	1.96	7.9772	11.9652
				71.8620	→ 物件 2
(B) 1424-4	ア	5.07	2.36	11.9652	
	イ	5.07	2.36	11.9652	
				23.9304	
(C) 1424-5	ア	3.31	1.19	3.9389	
	イ	3.31	1.29	4.2699	
	ウ	4.84	2.34	11.3256	
	エ	4.84	2.46	11.9064	
	カ	11.82	1.80	21.2760	
	キ	11.82	2.93	34.6326	
	ク	12.13	1.16	14.0708	
				101.4202	50.7101
					合計 98.6063

1424-1  
 $634.3263 - (35.9310 + 11.9652 + 50.7101) = 535.7200$



種類	測点
市石標	No. 10.
民石標	No.
金属鉄	No.
木杭	No. 1~9 11~15

縮尺 1/250

申請人 代位者

製作者

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年4月13日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
土地の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

本図はA3判から  
A4判へ縮小した  
ものである。



地積測量図

1424計測  
同藩6ないし同藩B

相模原市南区上鶴間一丁目

直角座標法求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
地番 ㉑ 1424-1				
KP 2	-52978.254	-35056.427	-1.375	72845.098250
331-012	-52983.693	-35048.936	15.487	-820558.453491
KP 3	-52987.632	-35040.940	1.375	-72841.356500
KP 4	-52969.116	-35047.921	-15.487	820332.699492
合計				-222.011249
合計面積				111.0056245
合計地積				111.00
地番 ㉒ 1424-6				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
KP 1	-52973.231	-35053.095	-6.448	288698.102488
331-010	-52974.084	-35062.201	6.688	-353231.192112
KP 2	-52978.254	-35056.427	14.680	-777720.768720
KP 4	-52969.116	-35047.921	2.986	-158895.471536
KP 5	-52983.353	-35053.431	-7.282	385679.136546
KP 6	-52984.725	-35054.803	-3.322	175948.164550
KP 7	-52968.931	-35056.753	-8.292	439109.304252
合計				-222.012632
合計面積				111.0063160
合計地積				111.00
地番 ㉓ 1424-7				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
KP 10	-52956.716	-35061.008	7.468	-395480.755088
KP 9	-52984.525	-35042.988	19.239	-1018984.496475
KP 8	-52953.005	-35031.769	2.180	-115967.080950
SP03	-52948.892	-35040.809	-18.698	950038.382616
SP04-1	-52956.192	-35050.467	-10.199	540100.202208
合計				-293.747688
合計面積				146.8738445
合計地積				146.87
地番 ㉔ 1424-8				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub>
SP10	-52971.147	-35065.281	-4.198	222372.875106
KP 1	-52973.231	-35063.095	8.529	-451755.713968
KP 7	-52966.031	-35056.753	6.292	-439169.304252
KP 6	-52984.725	-35054.803	3.322	-175948.164550
KP 5	-52969.353	-35053.431	7.282	-385679.136546
KP 4	-52969.116	-35047.921	12.491	-661637.227956
KP 3	-52975.582	-35040.940	24.610	-1303727.842520
SP01	-52957.036	-35022.911	9.171	-485658.977166
KP 8	-52953.005	-35031.769	-20.088	1063719.984440
KP 10	-52964.525	-35042.989	-10.239	1018984.496475
KP 9	-52956.716	-35051.008	-10.179	539046.412164
SP03-1	-52958.817	-35053.178	-3.096	163680.497432
SP06-1	-52959.754	-35054.104	-3.749	188848.117746
SP07-1	-52962.578	-35056.927	-4.793	253849.636354
SP08-1	-52964.504	-35058.897	-8.354	442486.466416
合計				-871.562716
合計面積				335.7783675
合計地積				335.77

2/2

総合計面積 704.6621425 m<sup>2</sup>

地番	面積
㉑ 1424-1	111.0056245 m <sup>2</sup>
㉒ 1424-6	111.0063160 m <sup>2</sup>
㉓ 1424-7	146.8738445 m <sup>2</sup>
㉔ 1424-8	335.7763575 m <sup>2</sup>

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
P04 (引線点)	-52960.496	-35059.093	市コンクリート杭
P05 (引線点)	-52962.365	-35061.007	長コンクリート杭
SP09 (引線点)	-52969.074	-35067.455	長コンクリート杭
P03 (引線点)	-52957.659	-35056.266	長コンクリート杭
279-037 (引線点)	-52948.344	-35042.014	市コンクリート杭
279-038 (引線点)	-52946.855	-35043.101	市コンクリート杭
P01 (引線点)	-52953.887	-35052.398	長コンクリート杭
P02 (引線点)	-52956.651	-35055.260	長コンクリート杭
685-004 (引線点)	-52983.935	-35045.034	市コンクリート杭
685-007 (引線点)	-52969.167	-35029.618	市プレート
685-009 (引線点)	-52967.595	-35027.807	境界杭
T01	-52977.017	-35035.595	基準点杭
T06	-52972.585	-35069.426	基準点杭
C059	-52985.547	-35046.721	基準点杭 (市四角)
B489 (網杆)	-53009.328	-35011.200	基準点杭 (市四角)

→物件4

作成者

申請人

縮尺 1/

(真義線)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。



各階平面図

家屋番号 1424番9

建物の所在  
相模原市南区上鶴間一丁目1424番地9、1424番地7

建物図面  
各階平面図

物件6

1階・2階・地下1階(各階同型)



作成者

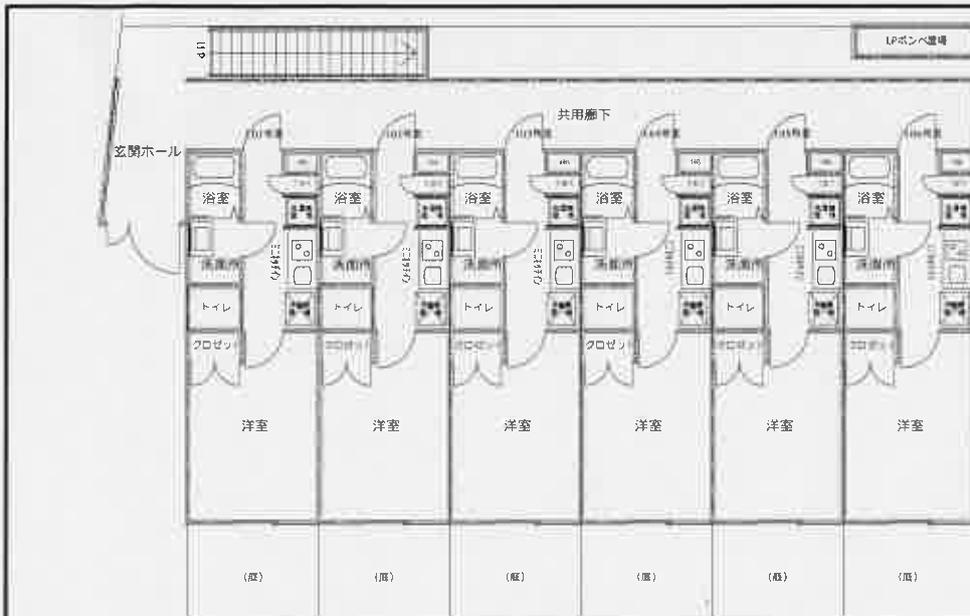
縮尺

申請人

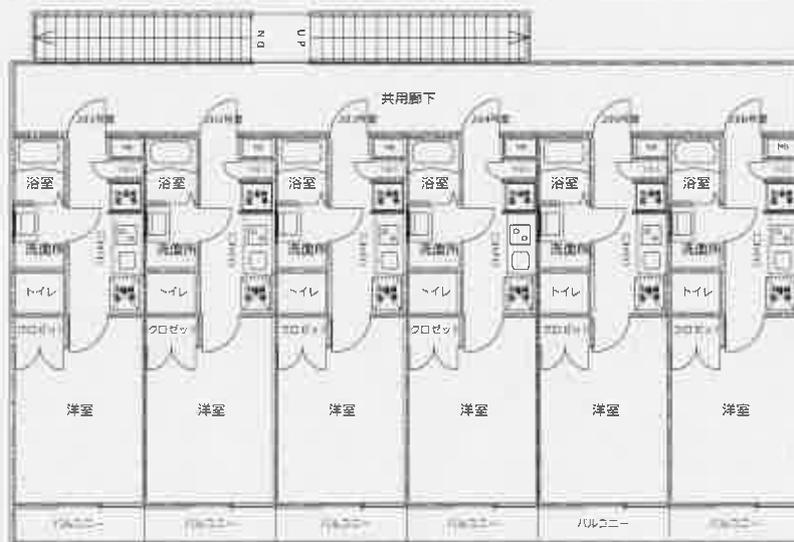
縮尺



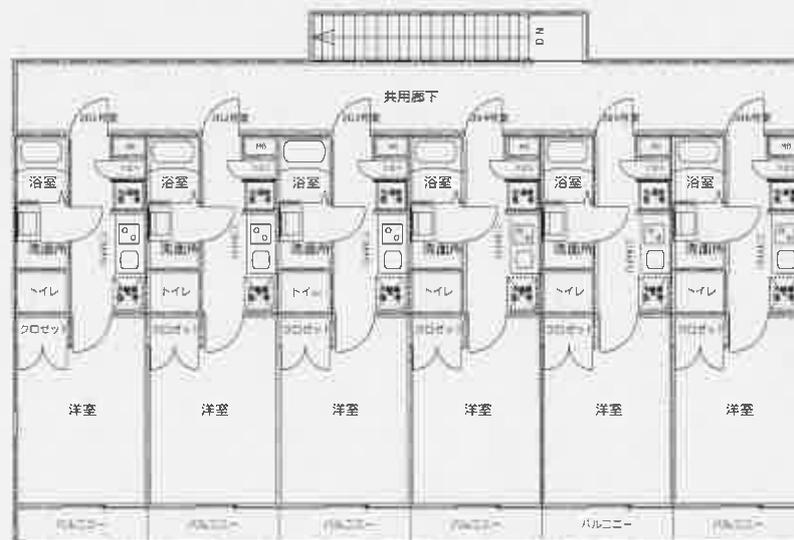
本図はA3判からA4判へ縮小したものである。



1階



2階



3階



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

事件番号

令和7年(ケ)第46号