

## 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 在 相模原市中央区陽光台三丁目

地 番 5502番2

地 目 宅地

地 積 112.38平方メートル

共有者 B 持分100分の8

共有者 A 持分100分の92

2 所 在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2

家屋 番号 5502番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.30平方メートル

2階 41.40平方メートル

共有者 B 持分100分の8

共有者 A 持分100分の92



## 物件明細書

令和 8年 2月 5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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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 相模原市中央区陽光台三丁目

地 番 5502番2

地 目 宅地

地 積 112.38平方メートル

共有者 B 持分100分の8

共有者 A 持分100分の92

2 所 在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2

家屋 番号 5502番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.30平方メートル

2階 41.40平方メートル

共有者 B 持分100分の8

共有者 A 持分100分の92



令和7年(ケ)第63号  
令和7年11月10日受理  
令和7年12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 相模原市中央区陽光台三丁目  
地 番 5502番2  
地 目 宅地  
地 積 112.38平方メートル  
共有者 A 持分100分の92  
共有者 B 持分100分の8

2 所 在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2  
家屋 番号 5502番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 50.30平方メートル  
2階 41.40平方メートル  
共有者 A 持分100分の92  
共有者 B 持分100分の8

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	相模原市中央区陽光台3丁目20番16号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(破産者A破産管財人・破産者B破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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2														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(破産者A破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (破産者)</p>	<p>1 私は破産申立てをしており、令和7年10月31日に破産手続開始決定が出ています。 破産管財人は、C弁護士が選任されています。</p> <p>2 本建物は、現在居住はしていませんが、本建物には荷物が残っていて、片付けに来ています。 12月中に転居する予定でいます。</p> <p>3 本物件の共有者のBは、元妻です。妻は転居しており、妻の荷物はありません。 本建物に居住するにあたり、元妻との間に契約関係や金銭の授受はありません。</p> <p>4 本建物は水回りに不具合な所はありません。 1階リビングと洋室1の間の引き戸の表面が割れています。 1階浴室の扉の亚克力板が割れています。</p> <p>5 建物の傾きは感じません。</p> <p>6 5、6年の間、小型犬を一匹室内で飼っていました。 犬の影響による大きな傷等はありませんが、キッチンコーナーの下に傷が残っています。</p> <p>7 去年の5月に外壁の塗り替えをしています。 去年の10月頃に給湯器を交換しています。 今年の3月頃に玄関のステップを修理しています。</p> <p>8 隣地との境界のトラブルはありません。</p> <p>9 本土地北西側にゴミ置場がありますが、近隣住民との間に取り決めや金銭の授受はありません。</p>
<p>■ 破産申立代理人</p>	<p>1 私は、Aの破産申立代理人の弁護士です。 Aについては、破産手続が開始され、破産管財人が選任されています。</p> <p>2 破産者管財人に連絡をして、調査については、また連絡をします。 【令和7年11月18日通話による聴取】</p>
<p>■ C (破産者A破産管財人)</p>	<p>1 私は、Aの破産管財人に選任されています。</p> <p>2 本物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理しています。 本物件については、任意売却を進める予定でいます。 【令和7年12月10日通話による聴取】</p>
<p>■ 破産者B破産管財人 事務所事務員</p>	<p>1 Bについては、破産手続が開始されています。 破産管財人は、Dが選任されています。</p> <p>2 B宛に出されている照会書に対する回答の提出は、本人に確認したうえで回答します。 【令和7年11月25日通話による聴取】</p> <p>3 本物件について、財団放棄はしていません。</p> <p>4 本物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理しています。 本物件については、任意売却を検討しています。 【令和7年12月12日通話による聴取】</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

## 執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、概略間取図及び添付写真のとおりである。
  - (1) 本土地南西側に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
  - (2) 本土地北西側に相模原市が所有するゴミ置場（5502番101）がある。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本土地東側及び北側に接する道は、いずれも市道である。

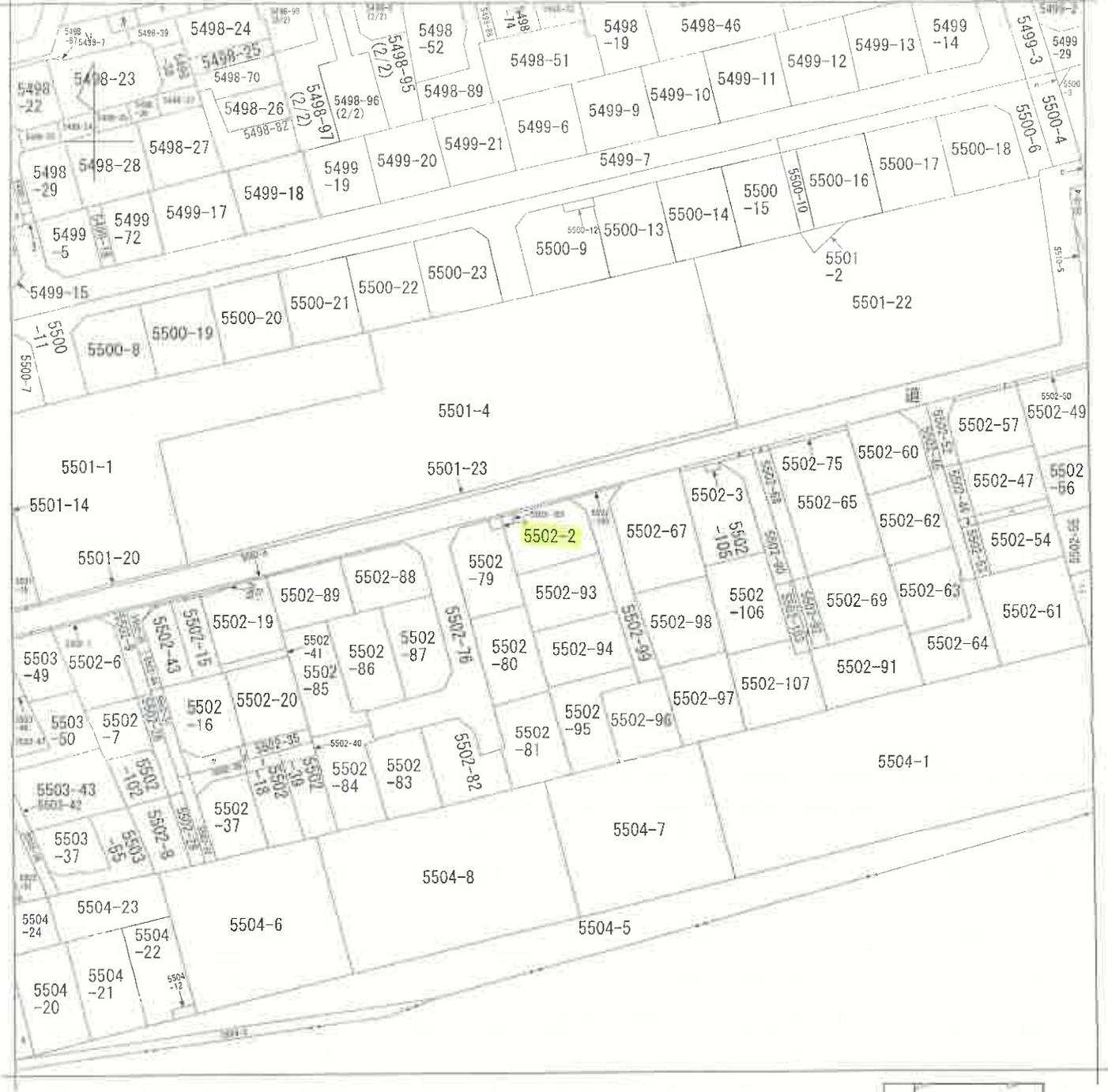
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月10日(月) 13:45-13:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年11月14日(金) 10:45-10:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和7年11月17日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	共有者Bに照会書送付
令和7年11月18日(火) 12:30-12:35	電話聴取(携帯電話)	破産申立代理人に電話・事情聴取 (破産申立代理人から電話があり, 折り返しの電話)
令和7年11月20日(木) 15:25-15:30	電話聴取(携帯電話)	破産者Aから電話・事情聴取(協力依頼・調査期日調整)
令和7年11月25日(火) 10:15-10:20	電話聴取(携帯電話)	破産者B破産管財人事務所から電話・事務員から事情聴取
令和7年11月25日(火) 12:10-12:15	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和7年11月26日(水) 12:45-13:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 破産者Aと面談・事情聴取 評価人同行
令和7年12月10日(水) 17:25-17:30	電話聴取(携帯電話)	破産者A破産管財人から電話・事情聴取 (当職からの電話に対する折り返しの電話)
令和7年12月12日(金) 14:35-14:40	電話聴取(携帯電話)	破産者B破産管財人事務所に電話・事務員から事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。

5498-21 5500-27 5502-58 5502-51 5502-78 5502-70  
 5500-26 5502-48 5502-59 5502-71 5502-104



(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  
 陽光台3丁目

請求部	所在	相模原市中央区陽光台三丁目			地番	5502番2		
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	

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8月29日  
 東京法務局

請求番号：13-1  
 (1/2)

登記官

( 6 枚目)



5495-31  
5495-33  
5495-43  
5495-41  
5495-42  
5499-8  
5501-6  
5502-33  
5502-34  
5502-42  
5502-72  
5502-74  
5503-52  
5503-12  
5504-19

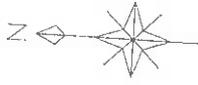
本図面はA3判をA4判  
に縮小したものである。

建物図面  
各階平面図

家屋番号 5502-2

建物の所在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2

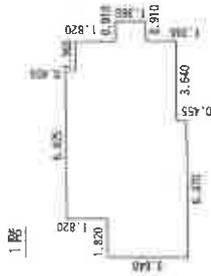
各階平面図



求積表

1. 820 x 3.640	6.52480
4. 550 x 5.460	24.84300
2. 275 x 5.005	1.38638
1. 365 x 4.550	6.21075
0. 910 x 1.385	1.24215
<b>計 50.30708</b>	

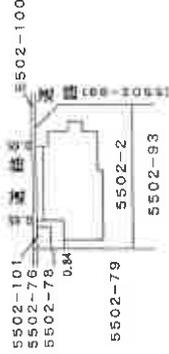
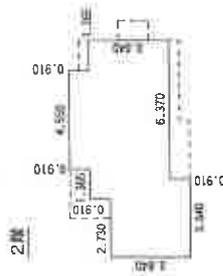
床面積 50.30 m<sup>2</sup>



求積表

10. 010 x 2.730	27.32730
3. 840 x 0.910	3.31240
7. 280 x 0.910	6.62480
4. 550 x 0.910	4.14050
<b>計 41.40500</b>	

床面積 41.40 m<sup>2</sup>



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日(作成)

作成者

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。

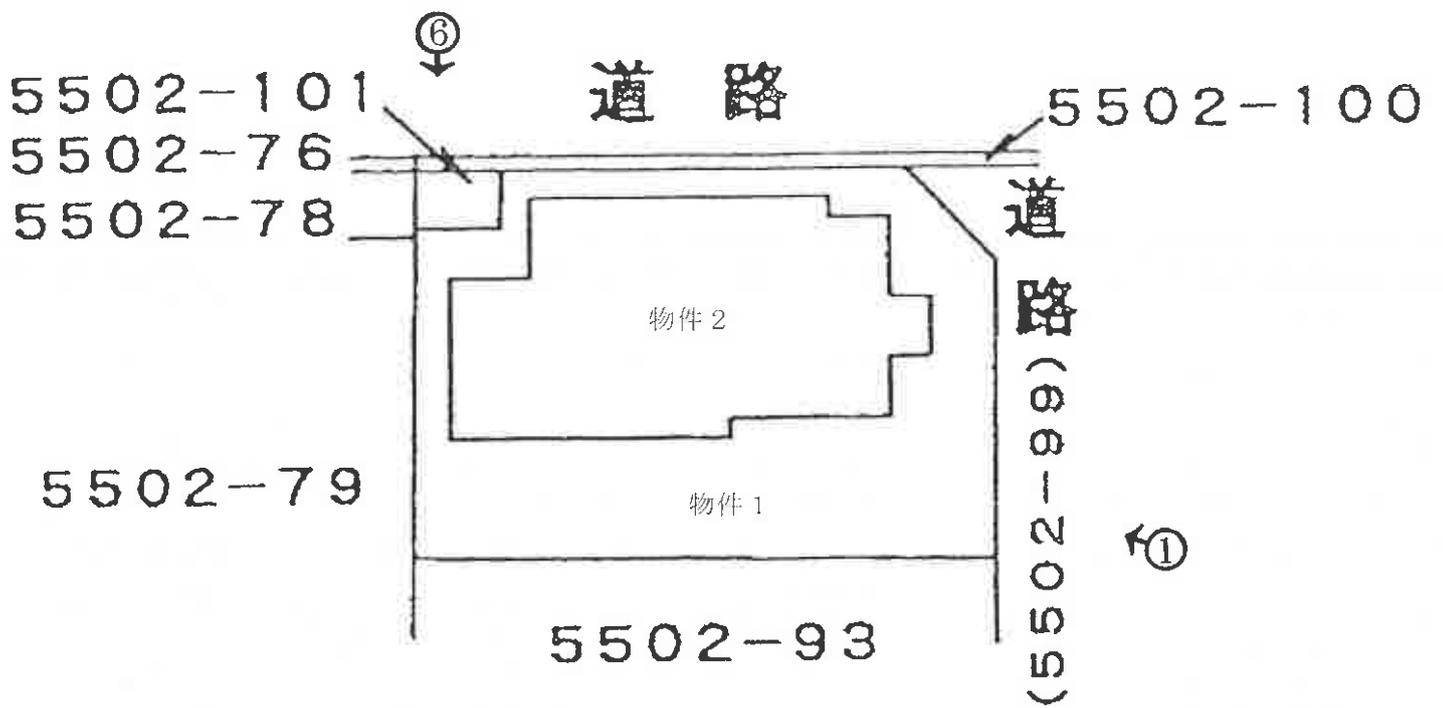
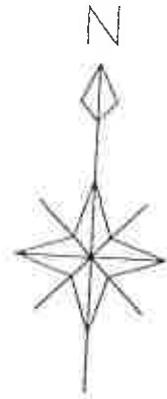
(横浜地方支務局相模原支局書庫)

令和7年8月29日

東京支務局

登記官

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

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—洋室3(2階)



⑥ ゴミ置場



令和 7年 (ケ) 第 63 号  
令和 7年 11月 26日 現地調査  
令和 7年 12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17,940,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,990,000円
物件2(建物)	金13,950,000円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2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) 相模原市中央区陽光台3-20-16
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 相模原市中央区陽光台三丁目

地 番 5502番2

地 目 宅地

地 積 112.38平方メートル

共有者 A 持分100分の92

共有者 B 持分100分の8

2 所 在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2

家屋 番号 5502番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 50.30平方メートル

2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分100分の92

共有者 B 持分100分の8



#### 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	JR横浜線「淵野辺」駅の南西方約 3.0km（道路距離）、 最寄りバス停「光が丘小前」より徒歩約 5分	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
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)	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1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 絶対高さ制限 10m 斜線制限（北側斜線制限、道路斜線制限） 日影規制（7m超又は3階以上 3時間/2時間、1.5m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（自然系許可地域）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	112.38㎡ ほぼ長方形 間口約 9.2m（北側、隅切り除く）・奥行約 8.8m 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	①北側で幅員約 4.0m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） とほぼ等高に約 9.2m接面（隅切り除く） ②東側で幅員約 4.5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） とほぼ等高に約 9.7m接面	
土地の利用状況等	物件2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	<p>①物件1土地の南西付近にスチール製の簡易物置がある。定着性がなく、建物とは認められない。</p> <p>②北西側に相模原市が所有するゴミ置場（地番 5502番 101・地目：畑）があるが、当該地の使用に当たって特段の取り決めはない模様である。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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 25年 1月 28日新築（登記記載） 約 13年 約 17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィング葺 サイディングボード貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 ビニールクロス貼り等 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 床下収納×2
床面積（現況）	1階：50.30㎡，2階：41.40㎡，延床面積：91.70㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや良好	
建物の利用状況	令和 7年 11月 26日内部立入調査 債務者兼共有者Aが住居として占有している。	
特記事項	①建築後 13年の建物であり、緊急を要する著しい損傷は認められず経年相応の汚損、破損、劣化等と認められた。目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性はある。 ②去年の 5月に外壁の塗り替えを行っている。 ③去年の 10月に給湯器を交換している。 ④今年の 3月に玄関先のステップを修理している。	

特 記 事 項	<p>⑤ 3年ほど前にインターホンを交換している。</p> <p>⑥ かつて室内で小型犬を飼っていた。これによるとみられる損傷がキッチンコーナー下部にある。</p> <p>⑦ キッチンコーナー正面に壁紙の剥離がある。</p> <p>⑧ LDと洋室1との間の引戸に損傷がありテープで補修している。</p> <p>⑨ 浴室の扉の亚克力板に損傷がある。</p> <p>⑩ LD壁面に自作の神棚がある。</p> <p>⑪ 物件2の建物は、債務者兼共有者Aと建物共有者Bとの共有であるが、現在はAが物件2の建物を占有している。建物共有者Bは本件建物には居住してない。Bの持ち分に対するAの建物の使用に当たっては金銭の授受その他特段の取り決めはない。</p>
---------	---

## 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	161,000	$\frac{100}{100}$	161,000	× 112.38	× 0.9	= 16,280,000

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-28

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 140,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 161,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件等の総合格差で、上記の通り。

◇個別格差：角地で優り、ゴミ置場近接で劣り、画地条件及び環境条件の総合格差で上記の通り。

◇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)
2	200,000	× 91.70	× 0.51	= 9,350,000

現価率

- ・経過年数 13年、経済的残存耐用年数 17、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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 17年}}{\text{経過年数 13年} + \text{経済的残存耐用年数 17年}} \times (1 - 0.10)$$

$$= 0.51$$

## 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	16,280,000	×	0.65 法定地上権	= 10,580,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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 (円)	評価額 (円)
1	16,280,000	-10,580,000		× 1.0	× 0.7		= 3,990,000
2	9,350,000	+10,580,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,950,000
一括価格 (合計)							= 17,940,000

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-28

所 在：相模原市中央区陽光台4丁目5764番11外、「陽光台4-18-6」

価 格：140,000円/㎡

位 置：JR横浜線「淵野辺」駅約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,030,926円

物件2 5,140,306円

## 第7 附属資料の表示

位置図

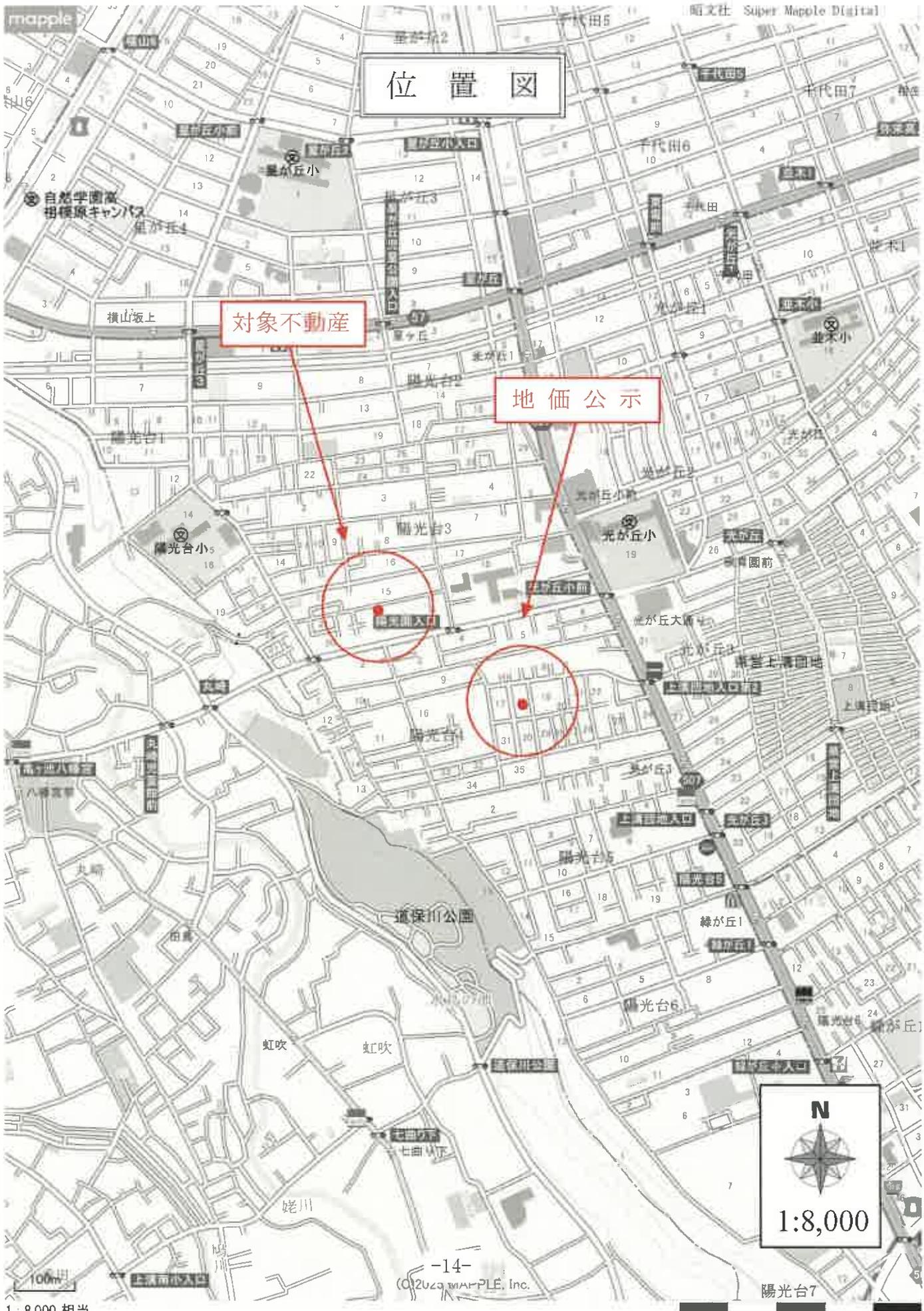
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

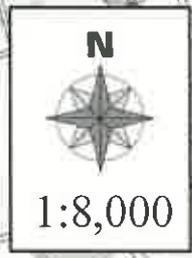
以 上



# 位置図

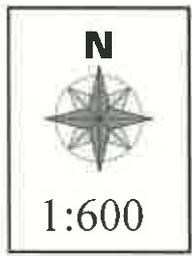
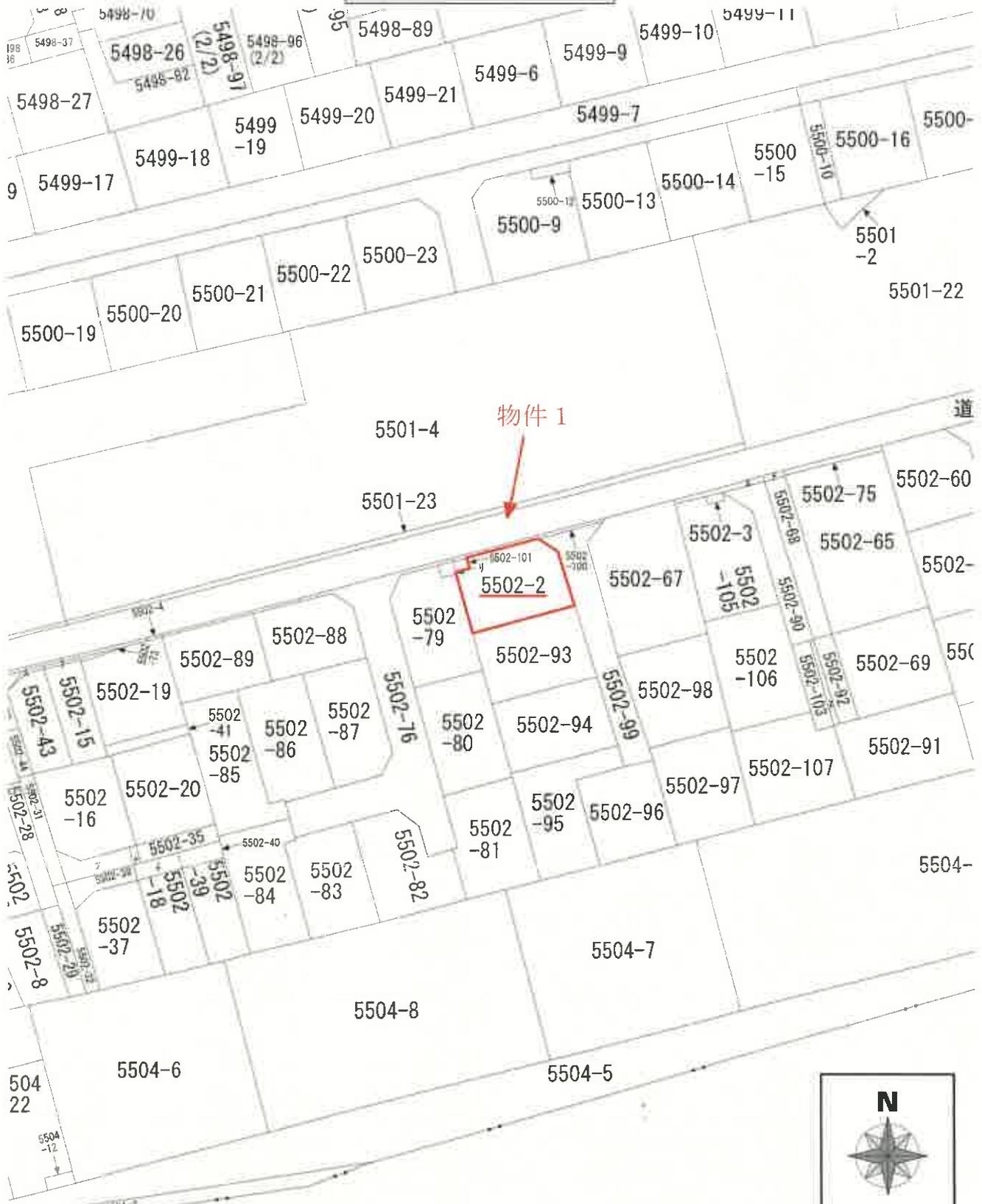
対象不動産

地価公示



1:8,000

公 図 写



これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 横濱地方裁判所相模原支庁管轄  
 令和7年8月29日 東京法律局 登記官

地番 5502-2, 5502-93  
 土地の所在 相模原市中央区陽光台三丁目  
 地積測量図

物件 1

⑤ 5502-2

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
218	96.761	94.725	1.1415	1104.526815
219	94.782	96.991	2.698	235.721836
227	88.079	97.423	-1.2.854	-1132.167466
226	87.221	84.137	-13.753	-1199.550413
214	94.469	83.670	-0.479	-45.250651
225	94.657	83.658	1.991	188.462087
224	94.798	85.661	1.918	181.822564
223	96.117	85.676	9.064	871.204488
合計				224.769260
合計				112.3845300
合計				112.38 m

⑥ 5502-93

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
227	88.079	97.423	13.733	1209.588907
220	81.158	97.870	0.616	49.993328
229	79.632	98.039	-13.188	-1050.186816
228	78.770	84.682	-13.634	-1073.950180
213	83.073	84.405	-0.545	-45.274785
226	87.221	84.137	13.018	1135.442978
合計				225.613432
合計				112.8067150
合計				112.80 m

⑦ 5502-94

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
229	79.632	98.039	14.220	1132.367040
232	71.837	98.902	-0.578	-41.521786
231	71.243	97.461	-13.684	-974.889212
230	70.453	85.218	-12.779	-900.318687
228	78.770	84.682	12.821	1009.910170
合計				225.547325
合計				112.7736625
合計				112.77 m

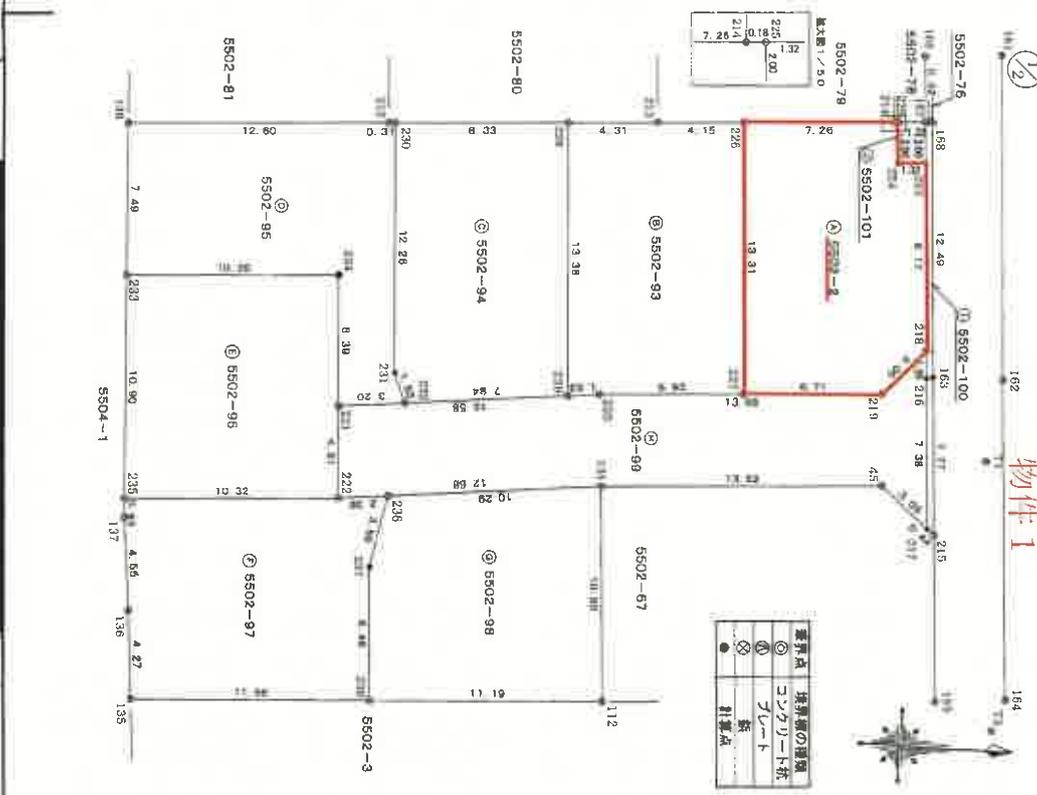
⑧ 5502-95

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
232	71.837	98.902	1.794	128.875578
221	68.653	99.205	-6.028	-413.840284
234	68.241	92.874	-5.720	-390.338520
233	58.000	93.535	-6.825	-395.850000
138	57.561	86.049	-8.297	-477.583617
212	70.140	85.238	-0.831	-58.286340
230	70.453	85.218	12.223	861.147019
231	71.243	97.481	13.684	974.889212
合計				229.013048
合計				114.5065240
合計				114.50 m

作成者

申請人

縮尺 1/250



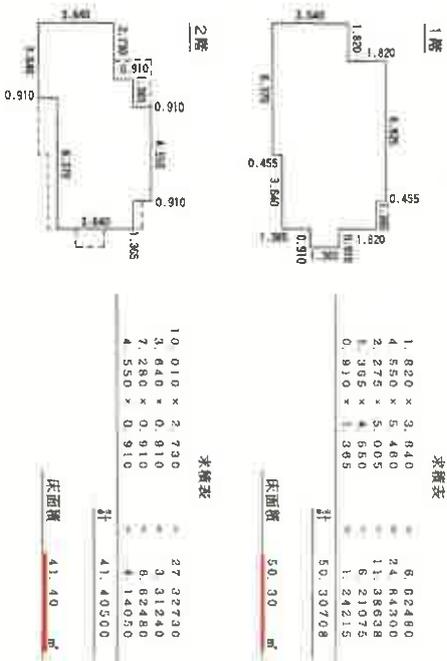
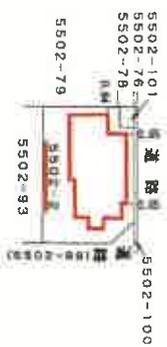
各階平面図

家屋番号 5502-2  
 建物の所在 相模原市中央区陽光台三丁目5502番地2

建築物各階平面図

写

物件2



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。  
 横浜地方裁判所相模原支庁審判部  
 令和7年8月29日 東京建設局 登記部

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

概略間取図

物件 2

1 階



2 階

