

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 | 相模原市中央区田名字櫻山 |
| | 地 番 | 2507番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区田名字櫻山2507番地18 |
| | 家屋 番号 | 2507番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.22平方メートル
2階 32.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

1 不動産の表示

【物件番号1, 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区田名字櫻山 |
| | 地 番 | 2507番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区田名字櫻山2507番地18 |
| | 家屋 番号 | 2507番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.22平方メートル
2階 32.60平方メートル |



令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月11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 在 相模原市中央区田名字櫻山
地 番 2507番18
地 目 宅地
地 積 103.76平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区田名字櫻山2507番地18
家屋 番号 2507番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.22平方メートル
2階 32.60平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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	■土地所有者 □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 □「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
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
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<p>1 この家には平成19年末頃から住んでおり、現在は私が家族と暮らしていません。</p> <p>ペットは2年位前まで犬を飼っていましたが、現在は飼っていません。 室内で喫煙をします。</p> <p>2 増改築や大きな修繕をしたことはありません。</p> <p>3 玄関の階段についてお話しします。 階段下の方が途切れていますが、これは建築当時、下の部分の工事を業者に依頼すると50万円ほどかかると言われたので、業者を頼まずに自分でブロックを積むなどしてこの状態になりました。</p> <p>4 使用上の問題点は、1階トイレの水が溜まるのに時間がかかります。 洗面所の蛇口が水漏れするので、元栓を止めて使用していません。</p> <p>5 1階玄関脇の和室内とその前の廊下辺りで振動を感じます。 振動は止まることもありますが、今も感じています。 今、執行官や評価人はその場所に立っても分からないとのことですが、以前別の人に話した際、その人にも振動は感じなかったと言われました。 原因もわかりません。</p> <p>6 家族から、屋根の一部が剥がれていると指摘されましたが、目視できていないので私は確認できていません。</p> <p>7 室内壁面の損傷が何か所かありますが、以前、子供が叩くなどして壊れたものです。</p> <p>8 自動車は敷地内に2台置くことができます。</p> <p>9 飛行機がほぼ毎日、夕方6時から8時頃の間付近を飛ぶようで、その音がよく聞こえます。</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

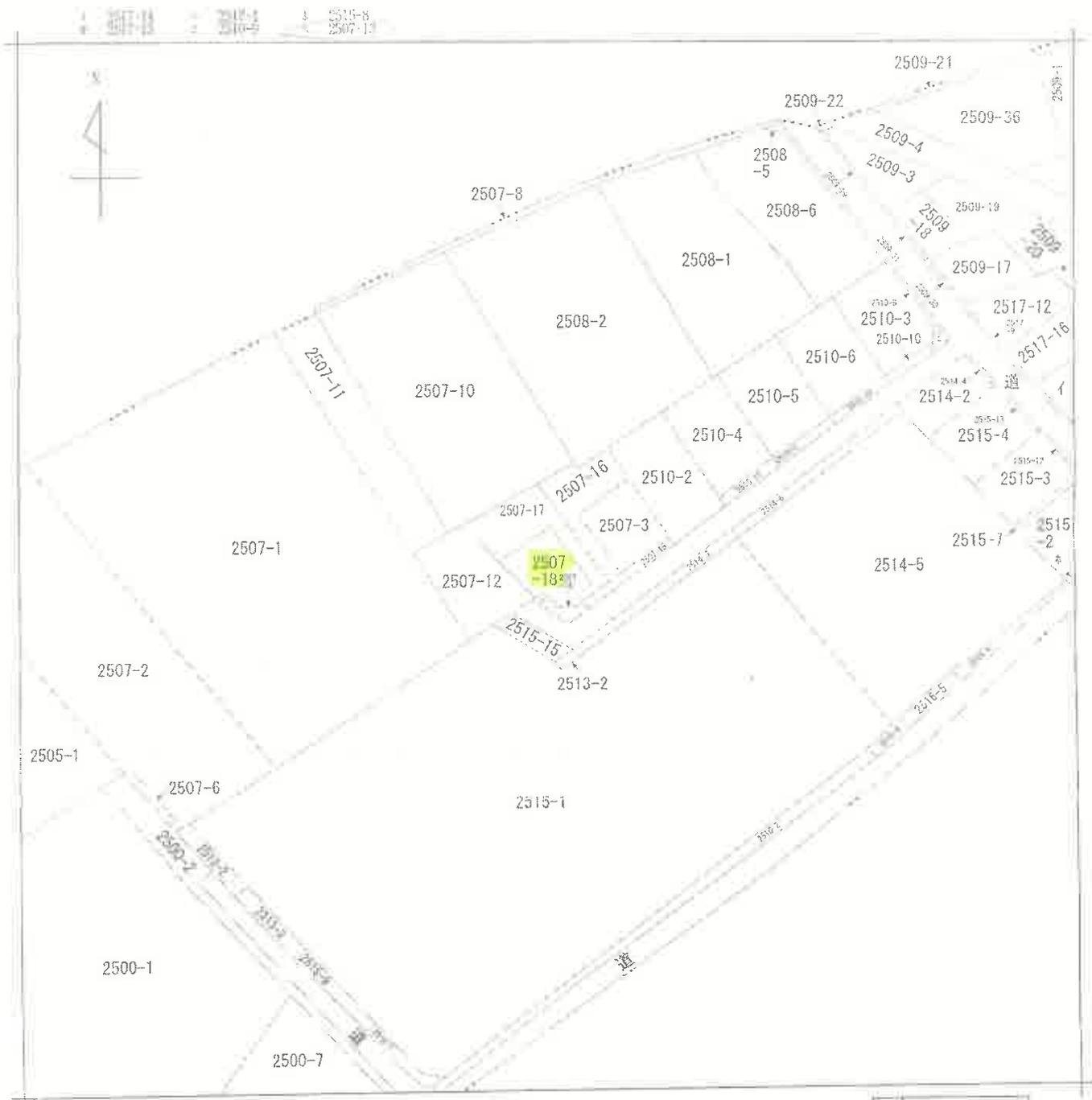
執行官の意見

- 1 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及び立入調査の結果から2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2建物は、経年劣化が見られるほか、A陳述の通り壁の損傷などが確認された。
- 3 Aによると1階和室付近で振動を感じるとのことであるが、本職及び評価人は振動を確認できなかった。
- 4 本件土地上に物置が置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 5 物件2建物の2階上に屋根裏収納が存するが、天井高が低く、床面積には含めないことが妥当と思われる。
- 6 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側及び南西側が、それぞれ建築基準法第42条2項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11月12日(水) 13:38 — 13:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年11月17日(月) 11:02 — 11:07	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年11月20日(木) 14:38 — 14:45	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12月2日(火) 10:00 — 10:45	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 を立ち会わせ、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。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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	田名
-------------	----

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市中央区田名字櫻山	地番	2507番18			
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	土地台帳附属地図
作成年月日		編付年月日(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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年6月12日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M56821

登記官



前 2507-3 後・新同一・新

地積測量図

地番 2507-3、-16~-18

土地の所在 相模原市田名字櫻山

342259

三 部 次 積 算

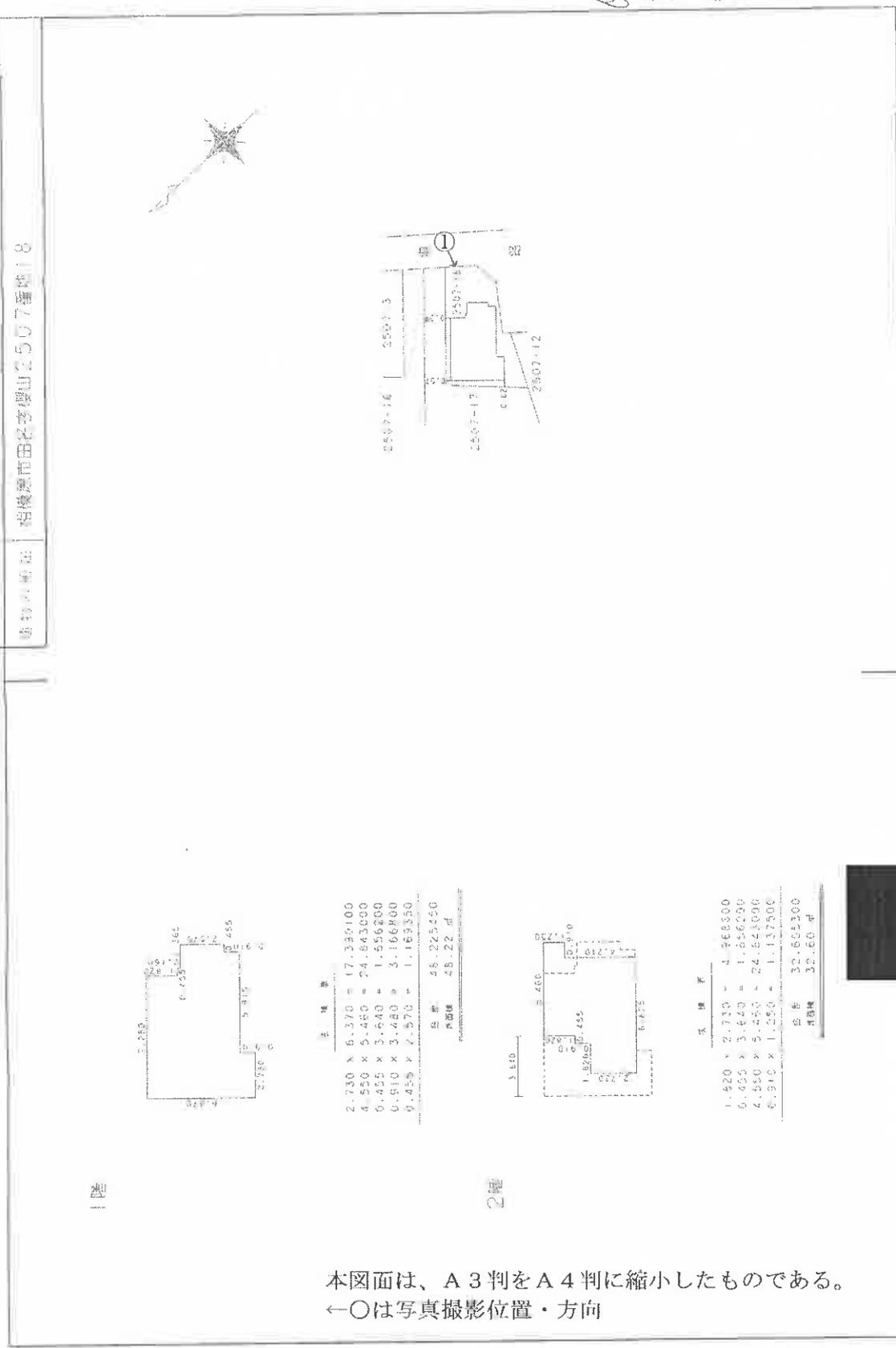
地番 A 2507-3		積算積	
NO	底積	積算積	積算積
1	15.11	7.16	185,167,600
2	16.11	7.48	132,529,500
3	16.11	2.50	290,757,100
4	14.08	2.48	110,378,800
5	14.08	2.48	130,577,000
6	14.08	2.48	130,577,000
7	14.08	2.48	130,577,000
8	14.08	2.48	130,577,000
9	14.08	2.48	130,577,000
10	14.08	2.48	130,577,000
11	14.08	2.48	130,577,000
12	14.08	2.48	130,577,000
13	14.08	2.48	130,577,000
14	14.08	2.48	130,577,000
15	14.08	2.48	130,577,000
16	14.08	2.48	130,577,000
17	14.08	2.48	130,577,000
18	14.08	2.48	130,577,000
19	14.08	2.48	130,577,000
20	14.08	2.48	130,577,000
21	14.08	2.48	130,577,000
22	14.08	2.48	130,577,000
23	14.08	2.48	130,577,000
24	14.08	2.48	130,577,000
25	14.08	2.48	130,577,000
26	14.08	2.48	130,577,000
27	14.08	2.48	130,577,000
28	14.08	2.48	130,577,000
29	14.08	2.48	130,577,000
30	14.08	2.48	130,577,000
31	14.08	2.48	130,577,000
32	14.08	2.48	130,577,000
33	14.08	2.48	130,577,000
34	14.08	2.48	130,577,000
35	14.08	2.48	130,577,000
36	14.08	2.48	130,577,000
37	14.08	2.48	130,577,000
38	14.08	2.48	130,577,000
39	14.08	2.48	130,577,000
40	14.08	2.48	130,577,000
41	14.08	2.48	130,577,000
42	14.08	2.48	130,577,000
43	14.08	2.48	130,577,000
44	14.08	2.48	130,577,000
45	14.08	2.48	130,577,000
46	14.08	2.48	130,577,000
47	14.08	2.48	130,577,000
48	14.08	2.48	130,577,000
49	14.08	2.48	130,577,000
50	14.08	2.48	130,577,000
51	14.08	2.48	130,577,000
52	14.08	2.48	130,577,000
53	14.08	2.48	130,577,000
54	14.08	2.48	130,577,000
55	14.08	2.48	130,577,000
56	14.08	2.48	130,577,000
57	14.08	2.48	130,577,000
58	14.08	2.48	130,577,000
59	14.08	2.48	130,577,000
60	14.08	2.48	130,577,000
61	14.08	2.48	130,577,000
62	14.08	2.48	130,577,000
63	14.08	2.48	130,577,000
64	14.08	2.48	130,577,000
65	14.08	2.48	130,577,000
66	14.08	2.48	130,577,000
67	14.08	2.48	130,577,000
68	14.08	2.48	130,577,000
69	14.08	2.48	130,577,000
70	14.08	2.48	130,577,000
71	14.08	2.48	130,577,000
72	14.08	2.48	130,577,000
73	14.08	2.48	130,577,000
74	14.08	2.48	130,577,000
75	14.08	2.48	130,577,000
76	14.08	2.48	130,577,000
77	14.08	2.48	130,577,000
78	14.08	2.48	130,577,000
79	14.08	2.48	130,577,000
80	14.08	2.48	130,577,000
81	14.08	2.48	130,577,000
82	14.08	2.48	130,577,000
83	14.08	2.48	130,577,000
84	14.08	2.48	130,577,000
85	14.08	2.48	130,577,000
86	14.08	2.48	130,577,000
87	14.08	2.48	130,577,000
88	14.08	2.48	130,577,000
89	14.08	2.48	130,577,000
90	14.08	2.48	130,577,000
91	14.08	2.48	130,577,000
92	14.08	2.48	130,577,000
93	14.08	2.48	130,577,000
94	14.08	2.48	130,577,000
95	14.08	2.48	130,577,000
96	14.08	2.48	130,577,000
97	14.08	2.48	130,577,000
98	14.08	2.48	130,577,000
99	14.08	2.48	130,577,000
100	14.08	2.48	130,577,000

地番 B 2507-16		積算積	
NO	底積	積算積	積算積
1	8.21	4.06	33,303,600
2	8.21	4.06	33,303,600
3	8.21	4.06	33,303,600
4	8.21	4.06	33,303,600
5	8.21	4.06	33,303,600
6	8.21	4.06	33,303,600
7	8.21	4.06	33,303,600
8	8.21	4.06	33,303,600
9	8.21	4.06	33,303,600
10	8.21	4.06	33,303,600
11	8.21	4.06	33,303,600
12	8.21	4.06	33,303,600
13	8.21	4.06	33,303,600
14	8.21	4.06	33,303,600
15	8.21	4.06	33,303,600
16	8.21	4.06	33,303,600
17	8.21	4.06	33,303,600
18	8.21	4.06	33,303,600
19	8.21	4.06	33,303,600
20	8.21	4.06	33,303,600
21	8.21	4.06	33,303,600
22	8.21	4.06	33,303,600
23	8.21	4.06	33,303,600
24	8.21	4.06	33,303,600
25	8.21	4.06	33,303,600
26	8.21	4.06	33,303,600
27	8.21	4.06	33,303,600
28	8.21	4.06	33,303,600
29	8.21	4.06	33,303,600
30	8.21	4.06	33,303,600
31	8.21	4.06	33,303,600
32	8.21	4.06	33,303,600
33	8.21	4.06	33,303,600
34	8.21	4.06	33,303,600
35	8.21	4.06	33,303,600
36	8.21	4.06	33,303,600
37	8.21	4.06	33,303,600
38	8.21	4.06	33,303,600
39	8.21	4.06	33,303,600
40	8.21	4.06	33,303,600
41	8.21	4.06	33,303,600
42	8.21	4.06	33,303,600
43	8.21	4.06	33,303,600
44	8.21	4.06	33,303,600
45	8.21	4.06	33,303,600
46	8.21	4.06	33,303,600
47	8.21	4.06	33,303,600
48	8.21	4.06	33,303,600
49	8.21	4.06	33,303,600
50	8.21	4.06	33,303,600
51	8.21	4.06	33,303,600
52	8.21	4.06	33,303,600
53	8.21	4.06	33,303,600
54	8.21	4.06	33,303,600
55	8.21	4.06	33,303,600
56	8.21	4.06	33,303,600
57	8.21	4.06	33,303,600
58	8.21	4.06	33,303,600
59	8.21	4.06	33,303,600
60	8.21	4.06	33,303,600
61	8.21	4.06	33,303,600
62	8.21	4.06	33,303,600
63	8.21	4.06	33,303,600
64	8.21	4.06	33,303,600
65	8.21	4.06	33,303,600
66	8.21	4.06	33,303,600
67	8.21	4.06	33,303,600
68	8.21	4.06	33,303,600
69	8.21	4.06	33,303,600
70	8.21	4.06	33,303,600
71	8.21	4.06	33,303,600
72	8.21	4.06	33,303,600
73	8.21	4.06	33,303,600
74	8.21	4.06	33,303,600
75	8.21	4.06	33,303,600
76	8.21	4.06	33,303,600
77	8.21	4.06	33,303,600
78	8.21	4.06	33,303,600
79	8.21	4.06	33,303,600
80	8.21	4.06	33,303,600
81	8.21	4.06	33,303,600
82	8.21	4.06	33,303,600
83	8.21	4.06	33,303,600
84	8.21	4.06	33,303,600
85	8.21	4.06	33,303,600
86	8.21	4.06	33,303,600
87	8.21	4.06	33,303,600
88	8.21	4.06	33,303,600
89	8.21	4.06	33,303,600
90	8.21	4.06	33,303,600
91	8.21	4.06	33,303,600
92	8.21	4.06	33,303,600
93	8.21	4.06	33,303,600
94	8.21	4.06	33,303,600
95	8.21	4.06	33,303,600
96	8.21	4.06	33,303,600
97	8.21	4.06	33,303,600
98	8.21	4.06	33,303,600
99	8.21	4.06	33,303,600
100	8.21	4.06	33,303,600

地番 C 2507-17		積算積	
NO	底積	積算積	積算積
1	14.25	6.70	95,474,000
2	13.72	4.75	65,177,000
3	10.46	2.50	51,182,000
4	14.08	2.48	54,913,000
5	14.08	2.48	54,913,000
6	14.08	2.48	54,913,000
7	14.08	2.48	54,913,000
8	14.08	2.48	54,913,000
9	14.08	2.48	54,913,000
10	14.08	2.48	54,913,000
11	14.08	2.48	54,913,000
12	14.08	2.48	54,913,000
13	14.08	2.48	54,913,000
14	14.08	2.48	54,913,000
15	14.08	2.48	54,913,000
16	14.08	2.48	54,913,000
17	14.08	2.48	54,913,000
18	14.08	2.48	54,913,000
19	14.08	2.48	54,913,000
20	14.08	2.48	54,913,000
21	14.08	2.48	54,913,000
22	14.08	2.48	54,913,000
23	14.08	2.48	54,913,000
24	14.08	2.48	54,913,000
25			

131692 各階平面図

建築番号 2507番18
 申請人 申請人



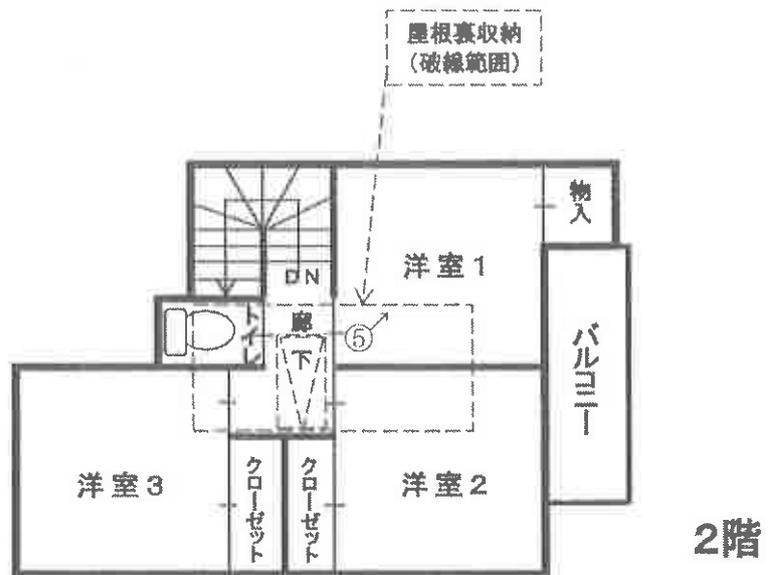
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 ←○は写真撮影位置・方向

作成者 申請人 1/250 1/500

1. 本図面は、申請人が作成したものである。
 2. 申請人は、本図面に記載されている内容を証明した責任を負う。
 3. 申請人は、本図面に記載されている内容を証明した責任を負う。
 4. 申請人は、本図面に記載されている内容を証明した責任を負う。

建物概略間取図

令和7年(ケ)第64号



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 0 枚 目)

③



④



(1 1 枚目)

⑤



⑥階段壁面の損傷状況



(1 2 枚目)

⑦階段壁面の損傷状況



⑧玄関階段の状況



令和 7年 (ケ) 第 64 号
令和 7年 12月 2日 現地調査
令和 8年 1月 9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7,690,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,810,000円
物 件 2（建物）	金4,880,000円

- ① 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2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		
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 | 相模原市中央区田名字櫻山 |
| | 地 番 | 2507番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区田名字櫻山2507番地18 |
| | 家屋 番号 | 2507番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.22平方メートル
2階 32.60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	J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅の南方約3.6km（道路距離）、またはJ R 相模線「上溝」駅の北西方約3.6km（同）、バス停留所「下九沢」から徒歩約11分に位置する。そのほかJ R 相模線「南橋本」駅の南西方約2.8km（同）に位置する。	
付近の状況	小規模の工場倉庫、一般住宅等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 無指定
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	103.76㎡（公簿面積） やや不整形 間口（南東側接道面の長さ）約6.8m、奥行約14m 概ね平坦
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側及び南西側で幅員約4m舗装市道（田名523号；建築基準法第42条2項道路）とほぼ等高に、画地南東側の約6.8m及び南西側の約7mが接面している。 ・上記市道は建築基準法第42条2項道路に指定されているが物件1土地につきセットバックは不要である。 	
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（プロパンガス使用） あり

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・画地西隅に物置があるが、建物としての認定は困難と判断した。・本件所有者の申述によると、ほぼ毎日、夕方6時から8時頃にかけて付近で航空機の飛行音が聞こえるとのことである。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（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	平成19年10月25日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約19年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	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	キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階:48.22㎡、2階:32.60㎡、延床面積:80.82㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年12月2日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時における確認台帳（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H19確認建築K B I 01873号 確認年月日：平成19年5月29日 検査済証番号：第H19確済建築K B I 06645号 検査済証発行年月日：平成19年11月16日 ・2階の廊下から折りたたみ式梯子を使って出入りする屋根裏収納がある。床面積には算入されないものと判断した（範囲等は附属資料建物概略間取図のとおり）。 ・和室を中心に1階は喫煙による室内の黄ばみが見られた。 	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 風が吹いた時に「屋根がパタパタする」とのことである。スレート屋根材の浮き、めくれのある可能性があるが、詳細は不明である。 ・ 2年前まで室内（主に洋室1）で犬を飼っていた。洋室1に汚れは見られたものの、壁や床の引っ掻き傷等は特に見られなかった。 ・ 洗面所入口の戸に破損があった。LDK入口の壁にドアノブが当たってできた跡（へこみ）がある。階段の壁に二カ所穴があいている。2階洋室3のドアに傷が見られた。 ・ 1階トイレは水を流した後タンクに水が溜まりにくくなっている。1階洗面台の蛇口が水漏れするため、元栓を止めて使用していないとのことである。 ・ 本件所有者によると、1階和室と廊下の床に僅かながら振動を感じるとのことであるが、内部立入調査の際には執行官、評価人とも振動を確認することができなかった。 ・ 玄関ポーチへあがる階段の下部がなく、出入りのため階段の代わりにブロックやレンガ等が置かれている。本件所有者によると、新築時からこの状態であり、追加施工の支出を避けてこのような処置をしたとのことである。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	96,500	99 100	95,500	× 103.76	× 0.90	= 8,920,000

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：相模原緑-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 116,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 96,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

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

◇個別格差：やや不整形であること、準角地であること等を考慮して上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (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	170,000	× 80.82	× 0.15	= 2,060,000

現価率

- ・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.30) = 0.15$$

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	8,920,000	×	0.55 法定地上権	= 4,910,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除	評価額(円)
1	8,920,000	- 4,910,000	×	×	×	/	= 2,810,000
2	2,060,000	+ 4,910,000	×	×	×	/	= 4,880,000
一括価格(合計)							7,690,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：相模原緑-19

所 在：相模原市緑区下九沢字榎場 1735 番 5

価 格：116,000 円／m²

位 置：J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅約 3.1 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：108 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 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 150%）
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 5,055,706 円

物件 2 3,442,843 円

第7 附属資料の表示

位置図

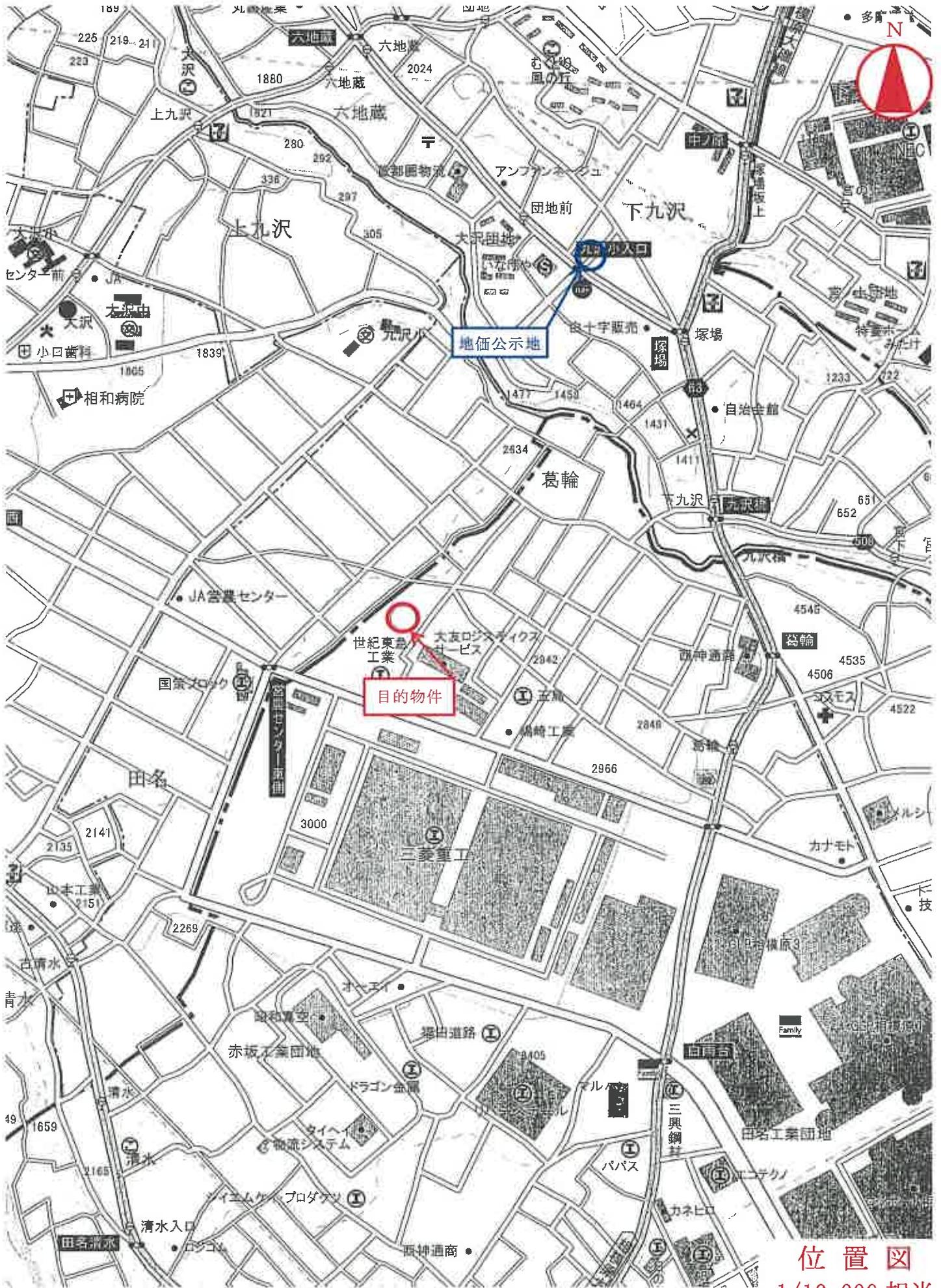
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

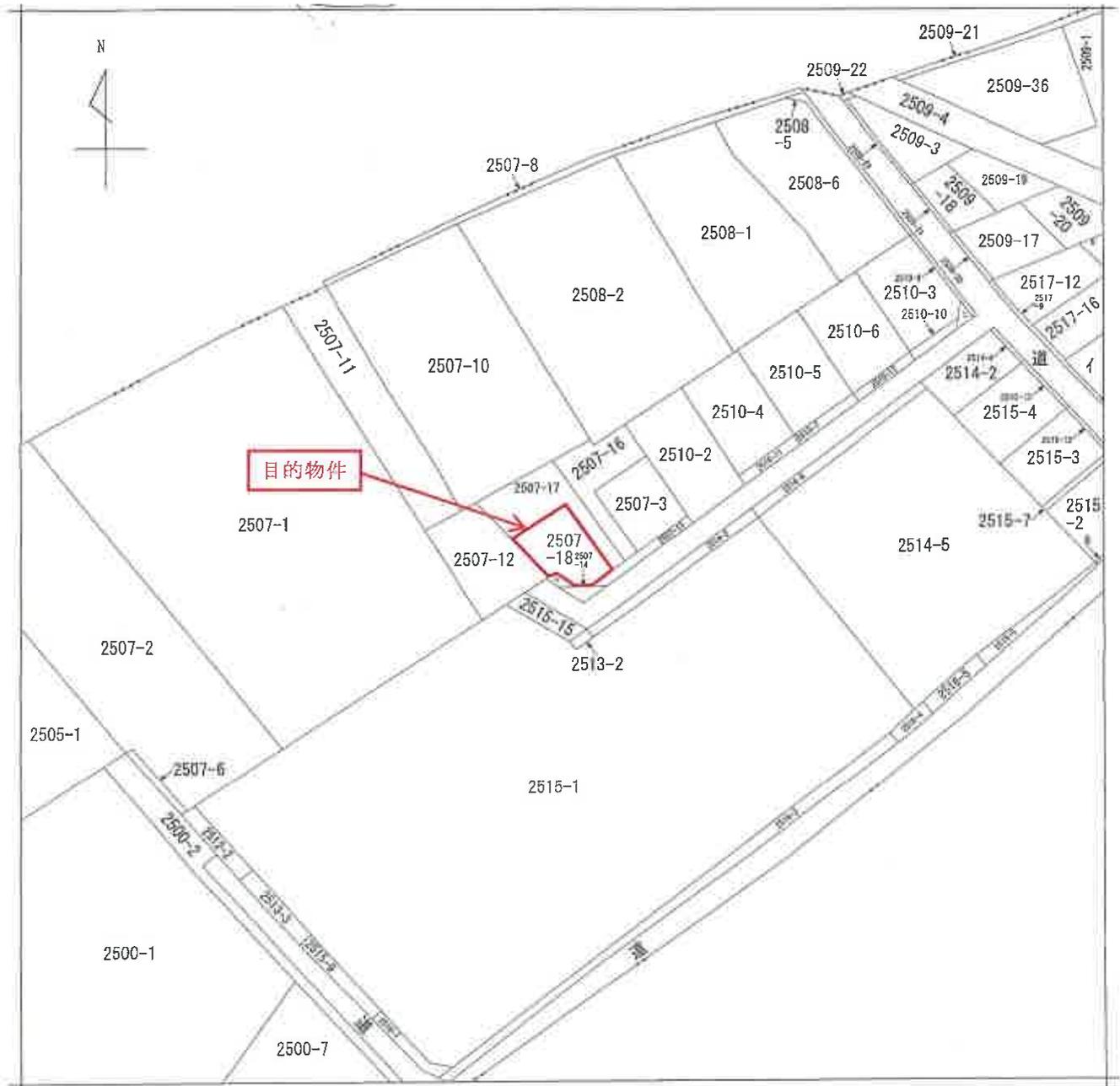
建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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	田名
------------	----

請求部	所在	相模原市中央区田名字櫻山			地番	2507番18		
出力縮	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
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項				

公図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したものの)

登記年月日：平成18年9月20日

342259

前 2507-3 後・新同...

地積測量図

地番 2507-3, -16~-18
土地の所在 相模原市田名字櫻山

三 鈔 求 積 表

地番 A 2507-3		
NO.	成 辺	積 面 積
1	15.11	108.87600
2	7.45	112.56800
3	20.46	220.757100
4	14.08	110.37655
5	13.16	110.37
積 面 積		662.93665

地番 B 2507-16		
NO.	成 辺	積 面 積
1	8.21	33.332800
2	8.82	55.586000
3	7.95	42.532600
4	6.18	6.118200
5	20.46	51.180000
6	13.16	31.954500
積 面 積		220.652800
積 面 積		110.32650
積 面 積		110.32

地番 C 2507-17		
NO.	成 辺	積 面 積
1	14.25	5.70
2	13.72	4.78
3	20.46	2.50
4	14.08	2.48
積 面 積		246.718400
積 面 積		123.3670

地番 D 2507-18		
NO.	成 辺	積 面 積
1	7.21	0.87
2	9.73	6.48
3	13.99	6.81
4	10.34	3.41
5	6.29	1.22
積 面 積		207.522200
積 面 積		103.7610
積 面 積		103.76

地 積 一 覧

地 番	積 面 積
A 2507-3	110.37 ㎡
B 2507-16	110.32 ㎡
C 2507-17	123.35 ㎡
D 2507-18	103.76 ㎡

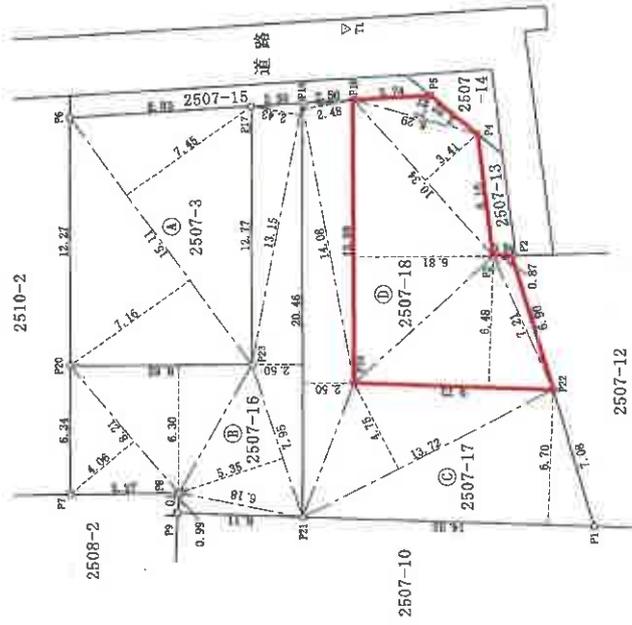
地 番	積 面 積	備 考
P1	-47644.553	コンクリート杭
P2	-47650.503	コンクリート杭
P3	-47653.589	コンクリート杭
P4	-47653.286	コンクリート杭
P5	-47652.262	コンクリート杭
P6	-47653.267	コンクリート杭
P7	-47656.716	変異杭
P8	-47650.716	コンクリート杭
P9	-47650.001	変異杭
P10	-47645.145	変異杭
P11	-47645.098	変異杭
P12	-47650.050	変異杭
P13	-47653.032	変異杭
P14	-47654.368	変異杭
P15	-47647.616	変異杭
P16	-47637.575	変異杭
P17	-47640.661	変異杭
P18	-47633.854	変異杭
P19	-47652.152	変異杭

測 地 系	測 界 測 地 系
測 座 標 系	測 尺 米

作成者

申請人

縮尺 1/250



平成十八年九月二十日登記

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したものの)

登記年月日：平成19年10月29日

131692

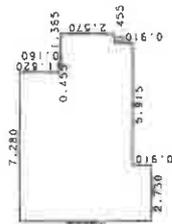
各階平面図

家屋番号 2507番18

建物の所在 相模原市田名字櫻山2507番地18

建物図面
各階平面図

1階



2階



平成19年10月29日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(ケ)第64号

