

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二丁目

地 番 5 5 2 4 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分8分の7

2 所 在 相模原市中央区陽光台二丁目5 5 2 4 番地1 6

家屋 番号 5 5 2 4 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 6 5 . 6 1 平方メートル

2階 6 2 . 3 7 平方メートル

3階 3 4 . 8 3 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月10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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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二丁目

地 番 5 5 2 4 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分8分の7

2 所 在 相模原市中央区陽光台二丁目 5 5 2 4 番地 1 6

家屋 番号 5 5 2 4 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 6 5 . 6 1 平方メートル

2階 6 2 . 3 7 平方メートル

3階 3 4 . 8 3 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 22号
令和 7年11月19日受理
令和 8年 1月 9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 相模原市中央区陽光台二丁目
地 番 5 5 2 4 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分8分の7

2 所 在 相模原市中央区陽光台二丁目5 5 2 4 番地1 6
家屋 番号 5 5 2 4 番 1 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 6 5 . 6 1 平方メートル
2階 6 2 . 3 7 平方メートル
3階 3 4 . 8 3 平方メートル

所有者 A

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"/> B (土地共有者)	<p>1 私は、土地共有者及び建物所有者Aの娘です。 この家には住んでいませんが、鍵を持っているので調査に立ち会います。</p> <p>2 相続の手続きにより私が土地の8分の1の所有権を取得しましたが、私は、この家には住んだことはありませんので、分かる範囲でお答えします。</p> <p>3 私が土地の8分の1の所有権を持っていることについて、Aやその家族との間で使用に関する契約や使用料の支払いなどはありません。</p> <p>4 この建物には以前、私の両親、弟夫婦とその子供らが住んでいました。 父は亡くなり、弟は離婚して妻と二人の子供は出て行き、最後は母Aと弟が二人で住んでいました。 その後、弟も亡くなり、母Aは現在施設に入っています。 電気、ガス、水道などの供給は止まっています。</p> <p>5 荷物が動いている状況から、弟の子供がこの建物に出入りしていると思われ ますが、連絡も取っておらず、詳しい事情は分かりません。</p> <p>6 建物の状況について、使用上の問題点を聞いたことはなく、状態についても わかりません。</p> <p>7 敷地内に自動車が2台置けます。</p> <p>8 相模原市役所の方から、敷地内の樹木が伸びて道路に越境していること、道 路の幅員が不足しているので敷地の一部を道路にしてほしいと聞いています。 樹木は平成8年1月に伐採を予定しています。 敷地の一部を後退させて道路にする件は、今後、競売で売却される見込みな ので、その関係者の方に対応していただきたいと思います。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (相模原市役所職員)</p>	<p>1 目的物件の土地についてお話しします。</p> <p>建築基準法においては、本件のような道路に面した土地は、道路の中心から2メートル以上離れる必要があります。</p> <p>本件土地の東側部分を計測したところ、お話しした基準に対し最小で約10センチメートル、最大で約25センチメートル、道路の中心から2メートルに足りない敷地があり、今後、敷地を建物側に後退させていただく必要があります。</p> <p>その結果に伴い北東側の門扉がある部分で交差点に面した隅切り部分にも変更が必要となります。</p> <p>隅切りは、交差点で左右の視認性を向上させて安全を確保する、自動車などの通行を円滑にするなどを目的で土地の角を凹ますものですが、隅切り部分の長さは2メートル必要なため、東側の敷地を建物側に後退させることで、隅切り部分も併せて後退する必要があります。</p> <p>詳細については相模原市中央土木事務所へ確認してください。</p> <p>2 目的物件土地に存する樹木についてお話しします。</p> <p>(1) 本件土地北側交差点付近に大きな樹木が立っています。</p> <p>枝が伸びて道路に張り出しており道路法等に抵触するほか、車の通行の障害にもなっていることから、現在の土地所有者に伐採を依頼しています。</p> <p>(2) お話しした樹木に関連し、樹木の幹が太く成長したことで、北側の塀が道路側に押し出され、塀の一部が道路側に越境しています。</p> <p>この点は現所有者の方とは交渉ができておらず、新たな土地所有者の方に改修をお願いしたいと考えています。</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

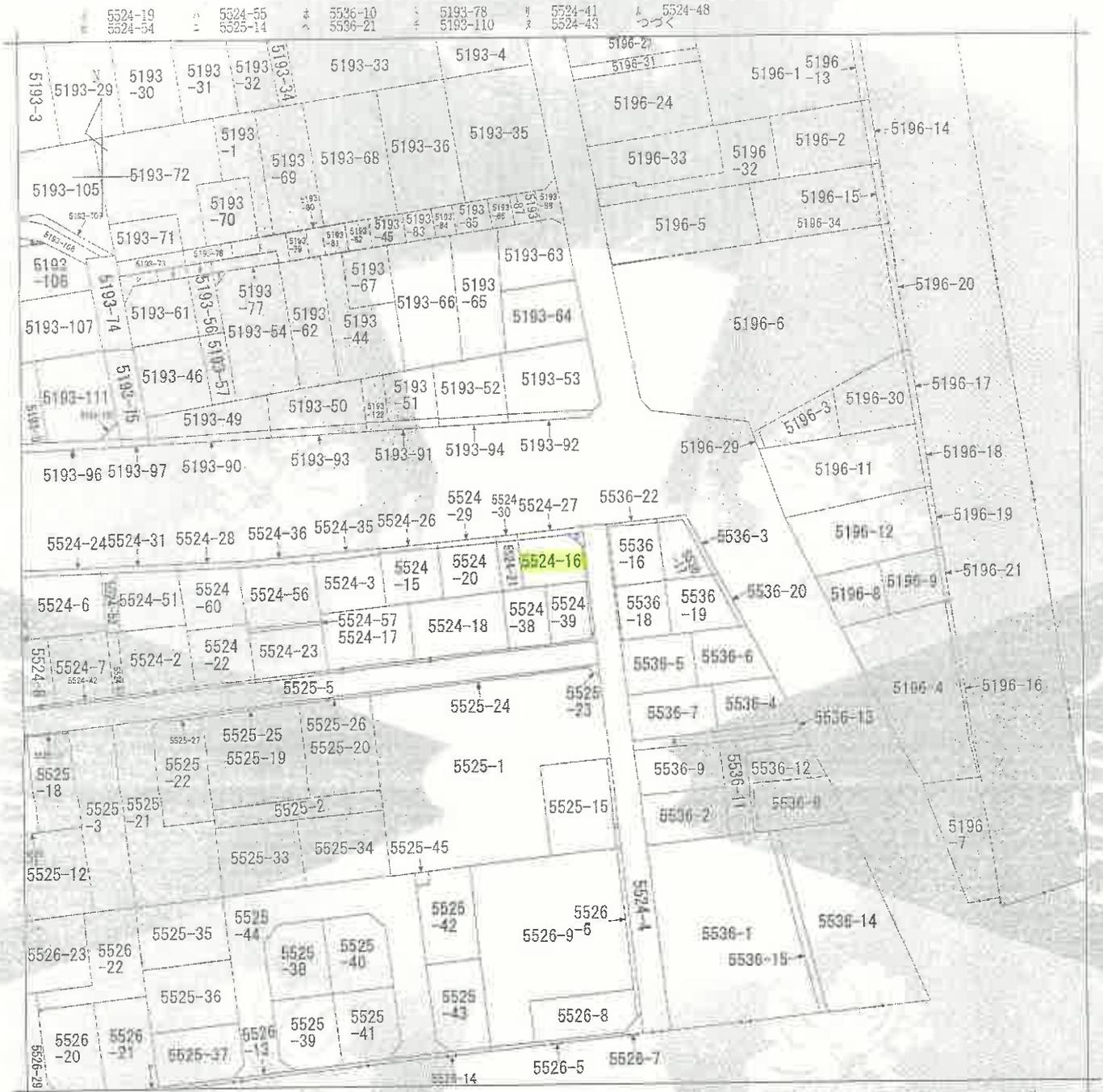
執行官の意見

- 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 B陳述及び建物内の状況から、室内の動産はAら家族が残置した物と思われ、他に第三者が占有している徴表も確認されないことから、目的物件はAが占有しているものと思料する。
- 3 物件2建物は、経年による劣化が見られる。
- 4 相模原市役所職員Cから物件所在地で説明を受け、その内容は関係人の陳述に記載したC陳述のとおりである。
- 5 門扉に歪みが確認されたが、これもC陳述の樹木の成長によるものと思料する。
- 6 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に、東側が同法第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

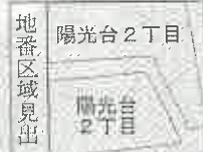
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月20日 (木) 14 : 09 — 14 : 15 14 : 38 — 14 : 45	物件所在地 横浜地方法務局相模原支局	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き 登記事項証明書交付申請・受領
7年11月26日 (水)	執行官室	土地共有者B宛照会書発送 (連絡あり)
7年12月1日 (月) 14 : 30 — 14 : 37	電話連絡	Cから電話連絡
7年12月15日 (月) 9 : 55 — 11 : 24	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから 事情聴取
7年12月22日 (月) 13 : 25 — 13 : 56	物件所在地	評価人同行、外観調査、Cから事情聴取
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。		
<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



(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。



請求部分	所在		相模原市中央区陽光台二丁目		地番	5524番16	
出縮	力尺	/600	精度	区分	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	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。

(横浜地方支務局相模原支局管轄)

令和7年6月5日

東京法務局

地図整理番号: M88538

登記官

(7枚目)



387715

前 5524-76 後・新同一・新

地 番 5524-55

土地の所在 相模原市陽光台二丁目

地積測量図

平成 26 年 5 月 9 日 登記

(日産製)

三 測 求 積 表

地番 NO.	④ 5524-55	底 辺	高 さ	積 面	積
		9.38	0.18	1.6884	
		9.38	0.18	1.6884	
			積 面	3.3768	
			積 面	1.6884	
			地 積	1.68	m ²

地番 NO.	④ 5524-16	積 面	地 積
	121.6806	1.6884	
		119.9922	
		119.99	m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日産製)

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 6 月 5 日 東京法務局

登記官

(8枚目)



境界標の種類

C	凹コンクリート杭
M	民コンクリート杭
P	プレート標
B	鉄 釘
K	計 算 点

1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

地図総理番号: 488539

登記年月日：平成9年11月18日

本図面に図面に関する変更内容を示す。

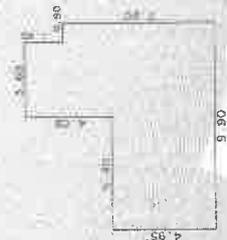
建物図面 各階平面図

家屋番号 5524 16

建物の所在 相模原市陽光台二丁目丁目5524番地16

185237 各階平面図

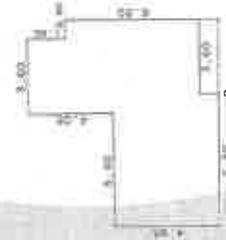
1 階



床積表

1.80 X 3.60	=	6.4800
2.25 X 4.50	=	10.1250
4.95 X 9.90	=	49.0050
合計		65.6100
床面積		65.61 m ²

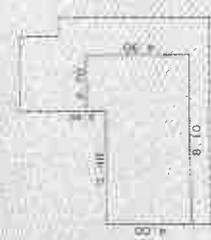
2 階



床積表

1.80 X 3.60	=	6.4800
2.25 X 4.50	=	10.1250
4.05 X 9.90	=	40.0950
0.90 X 6.30	=	5.6700
合計		62.3700
床面積		62.37 m ²

3 階



床積表

0.90 X 2.70	=	2.4300
4.00 X 8.10	=	32.4000
合計		34.8300
床面積		34.83 m ²

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

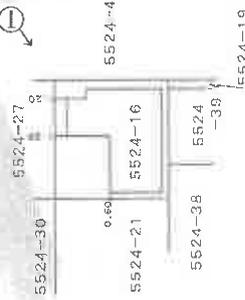
(白黒複製)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(原簿地方務局相模原支局管轄)

令和7年6月5日 東京法務局

登記簿

(9枚目)



H 9 . 11 . 18

185237

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(H25年11月18日現在)(適合用紙)

地図整理番号：468540

(1/2)

A

建物概略間取図(1/2)

令和7年(又)第22号



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図(2/2)

令和7年(又)第22号



 床面積不算入部分
(勾配天井の低い部分の隅)

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚目)

⑤



⑥



(1 4 枚 目)

⑦



(1 5 枚 目)

令和 7年 (又) 第 22 号
令和 7年12月15日 現地調査
令和 7年12月22日 現地調査
令和 8年 1月18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10,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,410,000円
物件2（建物）	金2,290,000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。
- ④ 物件1の内訳価格は持分8分の7の価額である。

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		(住居表示) 「相模原市中央区陽光台二丁目17番8号」
特 記 事 項		
・物件1土地について、売却対象の共有持分は8分の7である。		

* 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二丁目
地 番 5 5 2 4 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分8分の7
- 2 所 在 相模原市中央区陽光台二丁目5 5 2 4 番地1 6
家屋 番号 5 5 2 4 番 1 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 6 5 . 6 1 平方メートル
2階 6 2 . 3 7 平方メートル
3階 3 4 . 8 3 平方メートル
所有者 A



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2.6km（道路距離）、バス停留所「光が丘一丁目」から徒歩約2分に位置する。またはJ R相模線「上溝」駅の東方約1.2km（道路距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	119.99㎡ ほぼ正方形 間口（北側接道面）約10m、奥行約10.8m 概ね平坦
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約10m接面する。 ・東側幅員約3.7～3.9m舗装市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約9.4m接面する。 	
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。接面街路に都市ガス本管は埋設されているが目的土地に引込はされていない） あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地について、売却対象となる共有者Aの持分は8分の7である。 ・売却対象外の共有持分8分の1の共有者Bによると、Aと 	

特 記 事 項	<p>の間で土地の使用に関する取決めや金銭の授受等はないとのことである。</p> <p>・相模原市中央土木事務所によると、①画地東側部分において道路後退が不足しているため、本件買受人は所有権取得後、道路後退および当該部分の市への寄附に関する協議を同事務所と行う必要がある。②画地北東側の隅切り部分についても道路後退の協議が必要である。また、③北側市道に越境している敷地内樹木については伐採等の措置を依頼する、とのことである。</p> <p>上記①～③各箇所の状況、道路後退等を要する範囲について、同事務所の説明は以下のとおりである。道路後退不足が生じた経緯等は不明である。</p> <p>① 画地東側の道路後退および市への寄附について 東側接面市道（上溝367号線；地番5524番55、同番4土地ほかの带状地により構成）について幅員約4mを確保するため、物件1土地東辺の幅約0.1～0.25mの範囲で道路後退が不足している。当該部分については、測量のうえ市へ道路用地として寄附することが求められる。後退を要する面積等の詳細は現時点では不明である。</p> <p>② 隅切り部分の道路後退および市による買収について 隅切り部分についても、上記道路後退に伴い後退不足が生じるため、隅切り底辺の長さ約2mを確保する範囲まで道路用地として後退する必要がある。後退を要する面積等の詳細は現時点では不明である。</p> <p>③ 画地北側の越境樹木の伐採等について 画地北側において、敷地内の樹木が市道側へ越境しているほか、樹木の根の肥大により外構フェンスブロックが市道側へ押し出され越境している。本件買受人は所有権の取得後、樹木の剪定ないし伐採と、フェンスブロックを画地内へ戻す措置が必要であり、この点についても同事務所と協議を行う必要があるとのことである。</p>
---------	--

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年11月13日 新築（登記記載） 約29年（1年未満の端数切り上げ） 約5年と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造3階建 ストレート葺 サイディング ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 畳、フローリング 等 キッチン×2、トイレ×2、浴室、洗面所×2 等
床面積（現況）	1階：65.61㎡、2階：62.37㎡、3階：34.83㎡ 延床面積：162.81㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2LDK+4LDK（二世帯住宅仕様：附属資料「建物概略間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年12月15日：内部立入調査 令和7年12月22日 建物所有者Aが住居として占有している。	
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。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第H09認建相模001395号 確認年月日：平成9年7月31日 検査済証番号：検査済証発行年月日：記載なし ・物件2建物は、平成9年新築時の建築計画概要書では、2階建の延べ面積127.98㎡、敷地面積131.68㎡として申請され 	

特 記 事 項	<p>ているが、現況は3階建で延べ面積は162.81㎡である。また物件1土地の公簿面積は119.99㎡であるが、建築確認における敷地面積は相違する。物件2建物は容積率の制限を超過している可能性がある。これらの経緯や建築基準法に違反するか否か等の詳細は不明である。</p> <ul style="list-style-type: none">・1階LDKの天井のクロスに剥がれが見られた。3階洋室3の壁クロスは各所にひび割れが見られた。洋室2は、多量の家財道具・衣類等に妨げられて確認困難であったため、細部にわたる損傷の有無等は確認困難であった。
---------	--

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	162,000	97 100	157,000	× 119.99	× 0.90	= 16,950,000

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：相模原中央-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 159,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 162,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

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

◇個別格差：道路後退等を要すること、角地であること等を考慮した総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (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	× 162.81	× 0.07	= 1,940,000

現価率

- ・ 経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 50%
観察減価率は検査済証の発行がないこと、建物建築に当たっての法令遵守状況に懸念があること等を考慮して査定。
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.50) = 0.07$$

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	16,950,000	×	0.10	場所的利益 = 1,700,000

(注)土地利用権等割合：物件1土地について法定地上権は成立しないが、相応の場所的利益を有するものと判断した。

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)	共有持分	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	16,950,000	- 1,700,000	$\times \frac{7}{8}$	$\times 1.0$	$\times 0.9$	$\times 0.7$		= 8,410,000
2	1,940,000	+ 1,700,000		$\times 1.0$	$\times 0.9$	$\times 0.7$		= 2,290,000
一括価格(合計)								10,700,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件1土地が共有持分の売却であることによる目的物件全体の市場性への影響を考慮して査定。

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：相模原中央－19
所 在：相模原市中央区陽光台2丁目5188番2
「相模原市中央区陽光台2－12－11」
価 格：159,000円/㎡
位 置：JR相模線「上溝」駅約800m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：95㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側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：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 11,760,579円
物件2 2,583,119円

第7 附属資料の表示

位置図

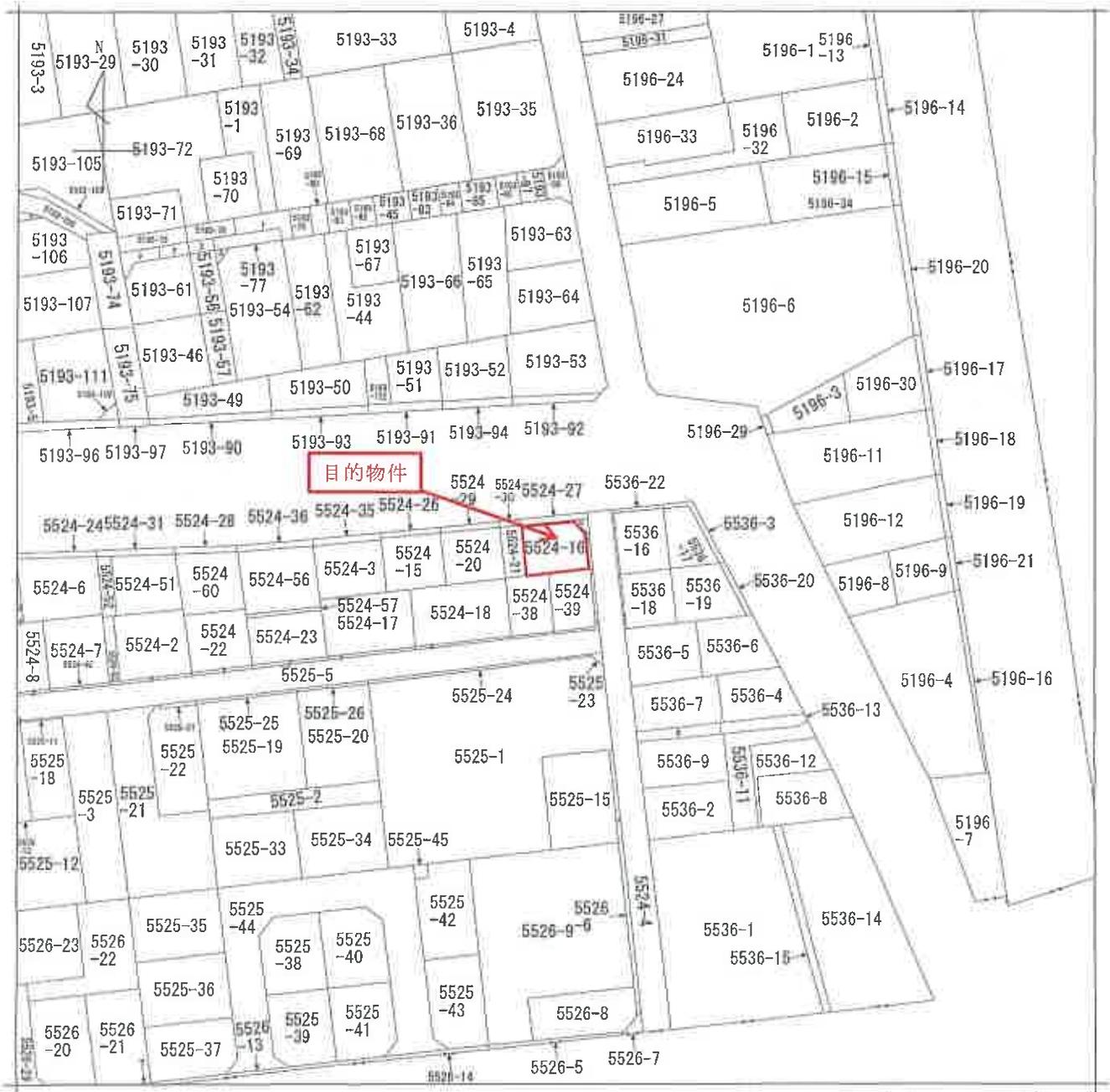
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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



(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	所在	相模原市中央区陽光台二丁目		地番	5524番16	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

公 図 写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

地積測量図

前 5524-76 後・新同一・新

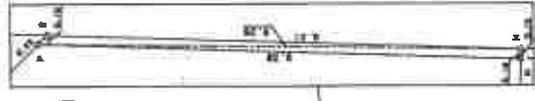
地番 5524-55

土地の所在 相模原市陽光台二丁目

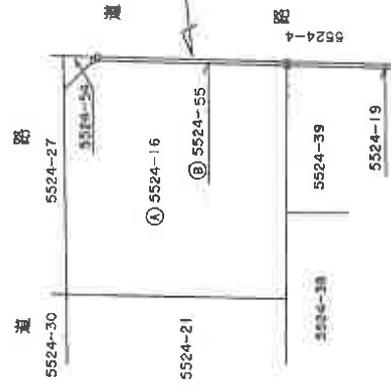
387715

平成十六年五月十九日 登記

(日加納)



㊸ 拡大図
S=1/100



三斜求積表

地番 ㊸	NO.	底辺	高さ	高さ	底辺	面積
		9.38	0.18			1.6884
		9.38	0.18			1.6884
				3.768		3.3768
					1.6884	1.6884

残地番 ㊸	NO.	面積	面積	面積
		121.6806	1.6884	119.99220
				119.99

境界標の種類

C	市コンクリート杭
M	民コンクリート杭
P	プレート標
B	鉄 錐
K	計 算 成

1/250

申請人

製作者

(日加納)

物件1土地 (参考：残地求積)
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成9年11月18日

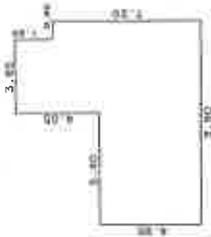
建物図面
各階平面図

家屋番号 5524-16

建物の所在 相模原市陽光台二丁目5524番地16

185237 各階平面図

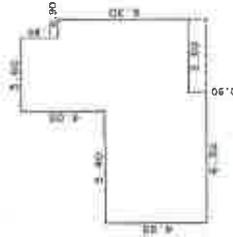
1 階



床積表

1.80 X 3.60	=	6.4800
2.25 X 4.50	=	10.1250
4.95 X 9.90	=	49.0050
合計		65.6100
床面積		65.61 m ²

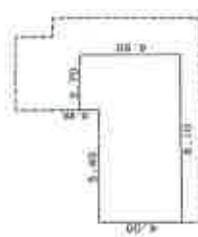
2 階



床積表

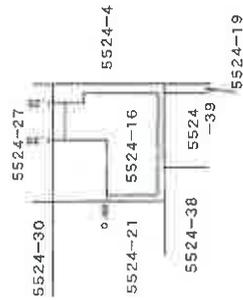
1.80 X 3.60	=	6.4800
2.25 X 4.50	=	10.1250
4.05 X 9.90	=	40.0950
0.90 X 6.30	=	5.6700
合計		62.3700
床面積		62.37 m ²

3 階



床積表

0.90 X 2.70	=	2.4300
4.00 X 8.10	=	32.4000
合計		34.8300
床面積		34.83 m ²



19.11.18

(5加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

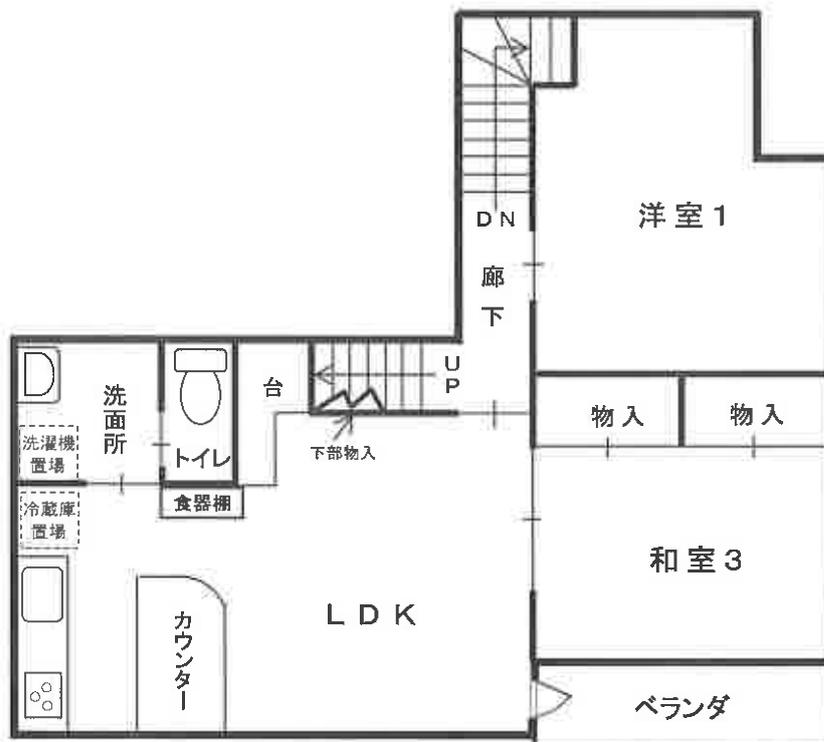
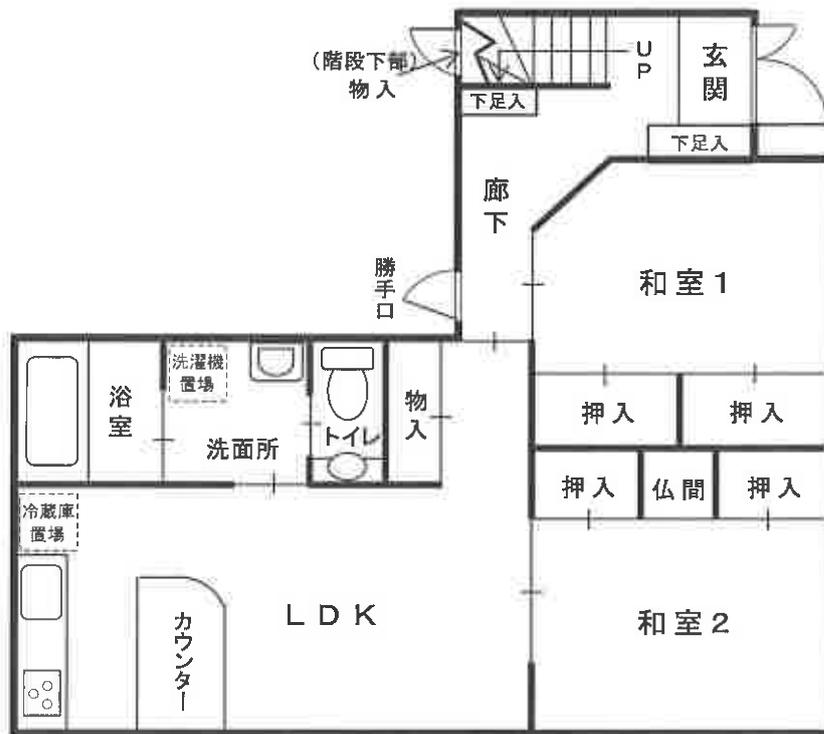
(5加納)

物件2建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

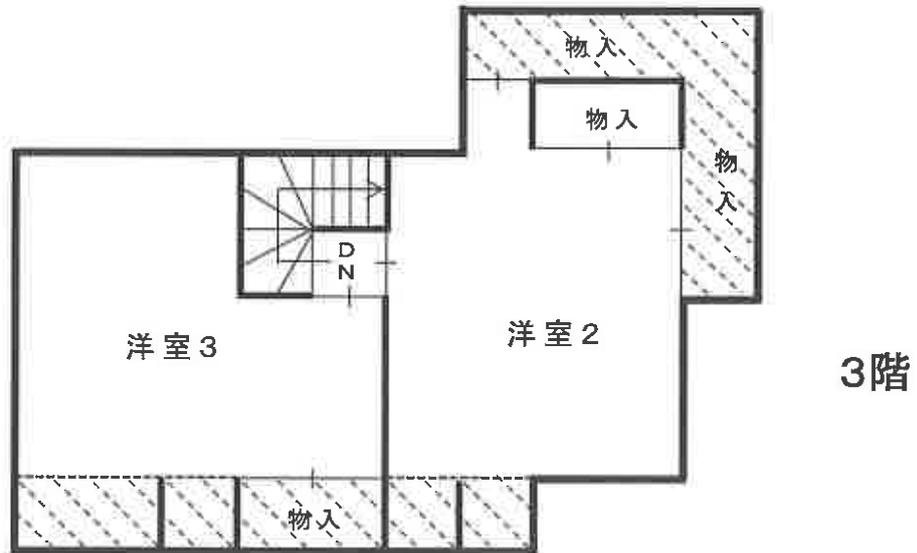
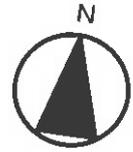
建物概略間取図(1/2)

令和7年(又)第22号



建物概略間取図(2/2)

令和7年(又)第22号



 床面積不算入部分
(勾配天井の低い部分の隅)