

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7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 4月22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 相模原市緑区寸沢嵐字西川
地 番 2864番1
地 目 畑
地 積 2812平方メートル
- 2 所 在 相模原市緑区寸沢嵐字西川
地 番 2864番9
地 目 宅地
地 積 399.20平方メートル
- 3 所 在 相模原市緑区寸沢嵐字西川2864番地9、2864番地1
家屋 番号 2864番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 76.84平方メートル
2階 29.74平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.13平方メートル
2階 29.81平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月17日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平岡 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。

【物件番号2, 3】

本件所有者C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】

隣地(地番2864番9及び同2864番7を除く)との境界が不明確である。

《 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 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川 |
| | 地 番 | 2 8 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 8 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川 |
| | 地 番 | 2 8 6 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 9 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川 2 8 6 4 番地 9、2 8 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 6 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 8 4 平方メートル
2 階 2 9 . 7 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置・車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 1 3 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	20.70平方メートル



令和 7年(ヌ)第 10号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 8月13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 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川 |
| | 地 番 | 2864番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2812平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川 |
| | 地 番 | 2864番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 399.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区寸沢嵐字西川2864番地9、2864番地1 |
| | 家屋 番号 | 2864番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.84平方メートル
2階 29.74平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置・車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.13平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| | 符 号 | 2 |

物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	20.70平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畑
■関係人(■相模原市農業委員会職員(13))の陳述/■提示文書(農用地利用集積計画作成申出書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年 4月 1日
最初の契約等	契約日 不明
	期間 平成26年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 2年12月31日まで 6年9か月間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 7年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 10年12月31日まで 4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■ C (債務者)</p>	<p>1 この家には昭和62年頃から住んでおり、現在、私1人で暮らしています。ペットは飼っていません。</p> <p>2 入居後、大きな増改築をしたことはありません。</p> <p>3 使用上の問題点は特にありません。</p> <p>4 10年位前だったと思いますが、外壁の塗替えをしました。</p> <p>5 生活していて騒音が気になることはありません。</p> <p>6 物件2土地の上に電柱を支える黄色いカバーで覆われた支線が設置されており、3年間で1万円弱くらいの土地使用料が支払われていると思います。</p> <p>7 物件1土地の畑は、市を通して人に貸しています。 畑として使われていますが、契約関係などは書類がないのでわかりません。</p> <p>8 物件1土地の上に送電線が通っていることで、電力会社から3年間で30万円くらいの料金が支払われています。</p> <p>9 自宅が建っている物件2土地は、公道に面している部分が外壁で塞がっており、自宅に入るに当たり北東側にある私所有の敷地を通る必要があります。公道から直接入るには、外壁を取り除く必要があります。</p>
<p>■ B (相模原市農業委員会職員)</p>	<p>1 物件1土地は、農用地利用集積計画に基づき、所有者からAに貸与されています。詳しい貸与期間などについては、農用地利用集積計画作成申出書を参考にしてください。</p> <p>2 前述の申出書は最新の写しを提出しますが、最初の申出書は保管期間が経過したため廃棄済みです。ただ、最初の使用貸借期間は記録を確認したところ、平成26年4月1日から令和2年12月31日までです。</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 目的物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件3建物は、2階廊下壁面にひび割れが見られたほか、全体に経年相応の劣化が確認された。
- 3 物件3建物に附属する符号1の物置兼車庫は、経年劣化が著しいほか、建物内の荷物が多々あり内部の調査が実施できなかった。
- 4 物件3建物に附属する符号2の車庫は、経年相応の劣化が見られた。
- 5 前記附属建物2棟は、いずれも物件2土地上に建てられているが、その一部が物件1土地上に跨って建てられている。
- 6 物件1土地は、農用地利用集積計画に基づき相模原市農業委員会を介し、Aが使用借の上占有し、畑として使用している。
- 7 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に、西側が同法第42条2項で認定される道路に、北側が同法上未判定の道路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

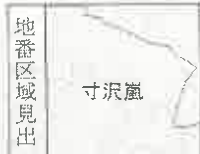
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
74年6月13日 (金) 11:45 — 11:55	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
74年6月17日 (火) 15:29 — 15:32	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
74年6月19日 (木) 14:55 — 15:01	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
74年7月3日 (木) 10:01 — 11:35	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
74年7月9日 (水)	執行官室	相模原市農業委員会事務局宛照会書発送 (回答あり)
74年8月5日 (火) 8:58 — 9:00	電話連絡	相模原市農業委員会Bから電話聴取
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	所在	相模原市緑区寸沢嵐字西川		地番	2864番1		
出力尺	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4月3日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M51849

登記官

(1/1)

(9枚目)

本図面に記載する変更内容を示す。

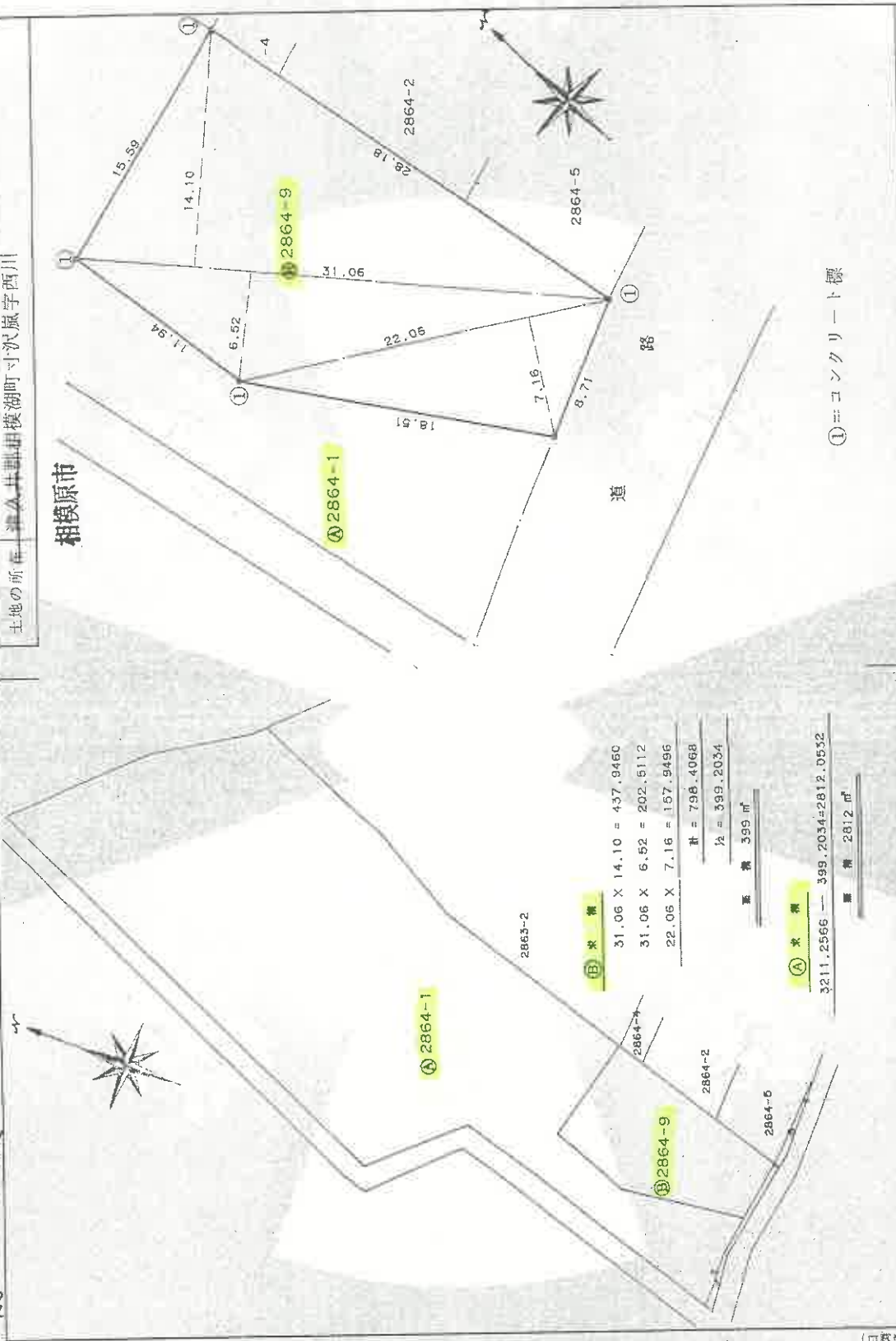
登記年月日：昭46年10月6日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(横浜地方支庁和原支庁事務所)
令和7年4月3日 東京支庁事務所 登記官

地積測量図

地番	2864-9-1
土地の所在	神奈川県相模原市西川

455754
前 2864-1-19 新 2864-1



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮尺	1/250/600
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]

土地家屋調査士会統一用紙

地図整理番号 M51848

(1/2)

登記年月日：平成20年2月28日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

231376

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2864-9

建築物の所在

相模原市相模原区西川2864番地9・2864番地1

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。

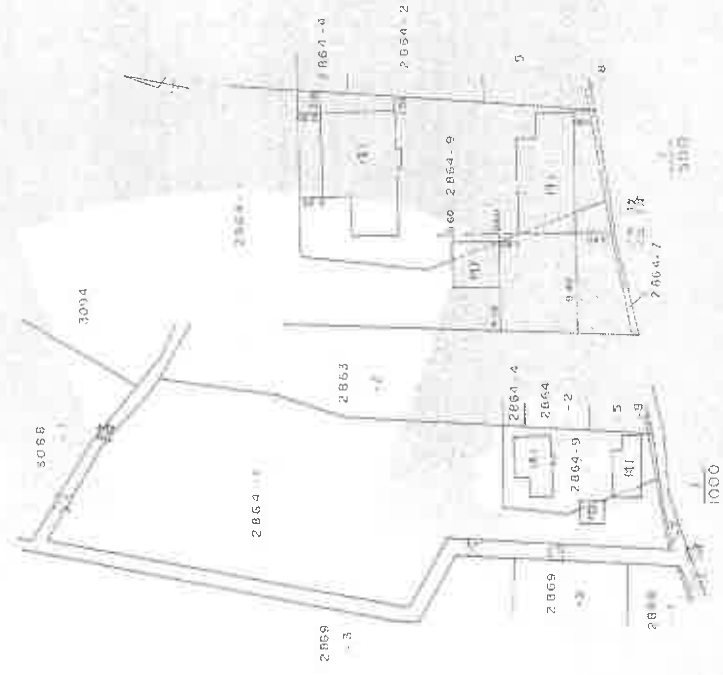
（横浜地方支務局相模原支庁管轄）

令和7年4月3日

横浜支務局港田事務所

登記官

(11枚目)



平成20年2月28日登記

作製者	縮尺	申請人	縮尺

(千葉県土木建築調査士会出紙)

登記年月日：平成20年2月28日

登記年月日：平成20年2月28日

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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和7年4月3日 東京法務局港出張所 登記官

登記年月日：平成20年2月28日

建築物各階平面図

家屋番号 2864・9
建築物の所在 相模原市相模原区寸沢橋字藤川2864番地9・2864番地

231377 各階平面図

符号1付属建築物
1階



求積表

5.1100 × 5.5600	=	28.41160000
3.9900 × 5.4600	=	21.78540000
2.7300 × 3.6400	=	9.93720000
合計		60.13420000
床面積		60.13 ㎡

符号2付属建築物



求積表

4.5500 × 4.5500	=	20.70250000
合計		20.70250000
床面積		20.70 ㎡

2階



求積表

8.1900 × 3.6400	=	29.81160000
合計		29.81160000
床面積		29.81 ㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

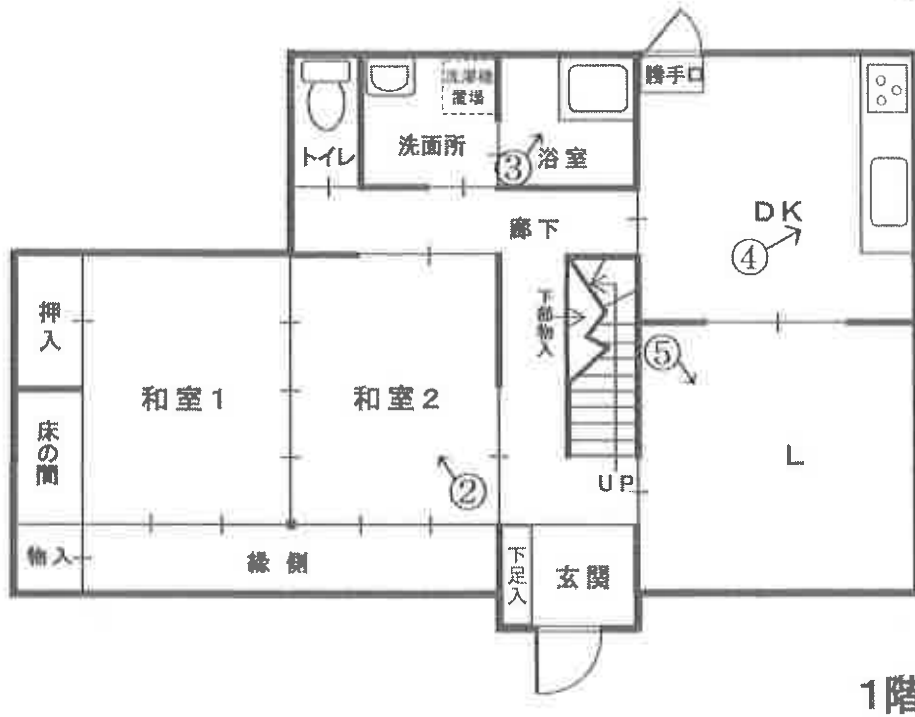
作製者	縮尺 250	申請人	縮尺 250
-----	--------	-----	--------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

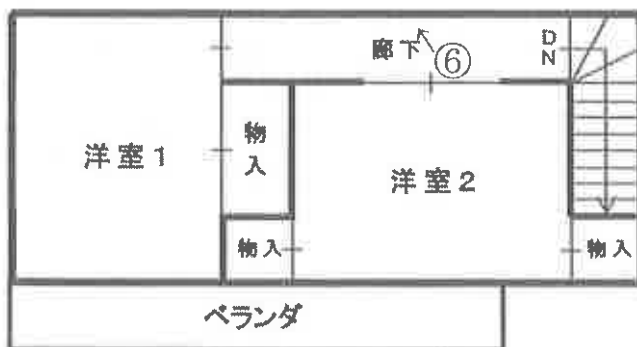
平成20年2月28日登記

建物概略間取図

令和7年(又) 第10号



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

① 物件 3 建物南東側の状況



②



③



④



(1 5 枚目)

⑤



⑥ 2階廊下壁面ひび割れの状況



(16枚目)

⑦ 物件 3 附属建物符号 1 北西側の状況



⑧ 前同建物柱の損傷状況



⑨ 物件 3 附属建物符号 2 北東側の状況



⑩ 物件 1 土地南側の状況



⑪ 物件 2 土地にある電柱支線の状況



⑫ 物件 1 土地にある電線の状況



令和 7年(又)第 10 号
令和 7年 7月 3日 現地調査
令和 7年 9月24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6,083,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,204,000円
物件2（土地）	金2,017,000円
物件3（建物）	金2,862,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		
3		
特記事項		
・物件1土地は農地であり、買受には買受適格証明書が必要である。		

* 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 相模原市緑区寸沢嵐字西川
地 番 2864番1
地 目 畑
地 積 2812平方メートル
- 2 所 在 相模原市緑区寸沢嵐字西川
地 番 2864番9
地 目 宅地
地 積 399.20平方メートル
- 3 所 在 相模原市緑区寸沢嵐字西川2864番地9、2864番地1
家屋 番号 2864番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 76.84平方メートル
2階 29.74平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.13平方メートル
2階 29.81平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	20.70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2：宅地）

位置・交通	JR中央本線「相模湖」駅の南東方約5km（道路距離）、バス停留所「石老山入口」から徒歩約14分に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅等が見られる地域	
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	非線引都市計画区域 指定なし 50% 100% 指定なし
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	399.20㎡（公簿面積） ほぼ台形 間口（南側接道面）約8.7m、奥行約28.2m 概ね平坦
接面道路の状況	・南側現況幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約8.7m接面する。なお通行の用に供されている範囲の幅員は約6.5mであるが、市が管理する区域としては道路脇の擁壁等を含み、その区域幅は約8mである。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 なし なし
特記事項	・物件2土地は市道に面している部分が塀で塞がっているため、市道への出入りには東側隣接地2864番5土地等に設けられている出入口を通る必要がある。なお当該隣接地は本件所有者が所有している。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和62年8月18日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約38年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約10年と判定した。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	吹付仕上げ
	内 壁	ジュラク壁、ビニールクロス貼、吹付仕上げ 等
	天 井	化粧合板、ビニールクロス貼、石膏ボード 等
	床	畳、フローリング 等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等
床面積（現況）	1階:76.84㎡、2階:29.74㎡、延床面積:106.58㎡	
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7月3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	<p>【主である建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体的に老朽化に伴う汚損等が見受けられた。 ・1階リビングの床面は一部に損傷と、緩い部分があった。 ・2階廊下の壁面にひび割れが複数生じていた。 ・外壁の塗装表面に剥がれ、ひびが多数見られた。 ・神奈川県企業庁津久井水道営業所の管路情報図によると、上水道管が物件3建物へ直接引込まれていない模様である。買受人は給水装置の新設又は改造工事を要する可能性がある。 	

特 記 事 項

【附属建物について】

- ・附属建物（符号1）の概要は次のとおり。

種 類：物置・車庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積：1階 60.13㎡

2階 29.81㎡

建築時期：昭和40年月日不詳新築

保守管理：著しく老朽化し、内部は多数の荷物等により立ち入りが困難な状態であるため、内部立ち入りを断念した。

- ・附属建物（符号2）の概要は次のとおり。

種 類：車庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積：20.70㎡

建築時期：平成5年10月日不詳新築

保守管理：経年に伴う劣化が見られる。

【建築確認等】

- ・本件建物は新築時に下記概要の建築確認を受けている。建築計画概要書に示された敷地形状及び地積は、物件2土地の形状及び地積と相違するが、経緯は不明である。

検査済証は発行されていない。

確認台帳（建築物）記載証明書の概要は次のとおり。

確認済証番号：第S61確認建築神奈川湖00093号

確認年月日：昭和62年1月9日

工事種別：新築

主要用途：一戸建ての住宅

検査済証番号・検査済証発行年月日：記載なし

3. 土地の概況及び利用状況等（物件1：畑）

位置・交通	JR中央本線「相模湖」駅の南東方約5km（道路距離）、バス停留所「石老山入口」から徒歩約14分に位置している。	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅等が見られる地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 農地法上の規制	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 50% 100% 指定なし 農業振興地域の農用地区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行	2,812㎡（公簿面積） 不整形 間口（南側接道面）約13m、奥行約115m
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	緩やかな北向き傾斜 普通 普通 普通 容易
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側現況幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約13m接面する。 ・西側幅員約1.8m未舗装道路（市道認定外道路；建築基準法第42条2項道路）に接面。 ・北側幅員約1.8m未舗装道路（市道認定外道路；建築基準法上未判定）に接面。 <p>なお、西側及び北側道路は境界確定図等がなく、その位置は判然としない状態にあるため、物件1土地が西側及び北側道路に接面する長さは不明である。</p>	
土地の利用状況	令和7年7月3日：現地調査 相模原市農業委員会を介して本件所有者から使用借しているAが、畑として使用し、占有している。	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>相模原市農業委員会によると、使用貸借契約の概要は以下のとおり。</p> <p>使用貸人：本件所有者 使用借人：A 占有開始時期：平成26年4月1日 最初の契約期間：平成26年4月1日から令和2年12月31日まで 6年9か月間 現在の契約期間：令和7年1月1日から令和10年12月31日まで 4年間（合意更新） 敷金・保証金等：ない</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>引込可 なし なし</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地（公簿地目：畑）は農業振興地域内で農用地指定がなされている（相模原市農政課津久井班）。 ・相模原市農業委員会によると、買受希望者は買受適格証明書が必要とのことである。 ・物件3附属建物二棟の一部が物件1土地に跨っている（建物図面各階平面図の机上概測により、跨り部分の面積を査定）。 符号1：約5.5㎡ 符号2：約16.7㎡ <p>農地である物件1土地に跨っている部分が、農地法や農振法（農業振興地域の整備に関する法律）に違反しているかについて、相模原市農業委員会及び相模原市農政課津久井班によると、これら附属建物が、物件1土地を農地として利用するための農業施設用地として認められる場合には法令違反にはならないが、農業施設用地として届出・登録する必要があるとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地には法務局備付の地積測量図がなく、地積等について不明瞭な点がある。 <p>隣接地との境界についても、画地西側及び北側について接面する市道認定外道路（公図上の道）との境界が確定して</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>いないため、不明瞭である。東側隣接地（地番2863番2土地）との境界も地積測量図が存在しないことから不明瞭である。</p> <p>なお地積測量図が備わっている物件2土地、及び道路境界確定図のある南側市道との境界については、図面上明確である。</p> <p>本件では、物件1土地の地積・境界等に不明瞭な点があることを踏まえて評価を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の北辺付近の上空を東京電力の送電線が通っている（鉄塔番号：都留線200、電圧154,000ボルト、高さ約11m）。東電用地株式会社によると、送電線路の架設・保守等のため建造物の築造禁止等の規制があり、線下補償料として一定金額を所有者に支払っているとのことである。地役権設定等の登記はされていないが、債権契約による。当該部分の面積や補償料の金額・条件等については個人情報であるため回答しかねるとのことである。 ・接道面付近（附属建物符号1の西側付近）に電線の支柱が存する。
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地：宅地）

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)
2	23,200	70 100	16,200	× 399.20	× 0.90	= 5,820,000

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。

地価調査地：相模原緑(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 30,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} = 23,200 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{地域格差} & &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：地価調査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：形状、規模、隣接地の状況等の個別的要因を考慮し、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3 (建物)

a. 主である建物の建物価格

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)
3 (主である 建物)	170,000	× 106.58	× 0.10	= 1,810,000

現価率

- ・ 経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価率 50%
観察減価率は保守管理の状態のほか、検査済証の発行がないこと、中古建物としての市場性等をも考慮して査定した。
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.50) = 0.10$$

b. 附属建物(符号1 : 物置・車庫)の建物価格

同種の建物の建築費等を考慮して再調達原価を査定し、これに現価率を乗じて、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)
符号1	100,000	× 89.94	× 0.01	= 90,000

現価率：経過年数及び現況等を総合的に勘案し、現価率を1%と査定した。

c. 附属建物(符号2:車庫)の建物価格

同種の建物の建築費等を考慮して再調達原価を査定し、これに現価率を乗じて、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)
符号2	60,000	× 20.70	× 0.01	= 10,000

現価率：経過年数及び現況等を総合的に勘案し、現価率を1%と査定した。

d. 物件3建物価格の合計額

上記a～cにより求められた物件3の主である建物及び附属建物の価格を基礎として、物件3建物の合計額を下記のとおり求めた。

主である建物 の価格(円)	附属建物(符号1) の価格(円)	附属建物(符号2) の価格(円)	物件3建物価格 の合計額(円)
1,810,000	+ 90,000	+ 10,000	= 1,910,000

③ 物件 1（土地；畑）

物件 1 土地の土地価格・建付地価格を、各利用状況に応じて査定した価格を合計して、次のとおり求めた。

物件 番号	利用状況	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	土地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	土地価格・ 建付地価格 (円)
1	物件 3 附属建物 符号 1 (物置・車庫) の敷地利用範囲	1,130	90	1,020	× 5.5	× 0.9	= 10,000
	100						
	物件 3 附属建物 符号 2 (車庫) の敷地利用範囲	1,130	90	1,020	× 16.7	× 0.9	= 20,000
100							
	農地部分	1,130	90	1,020	× 2,789.80		= 2,850,000
			100				
物件 1 土地価格 (合計)							2,880,000

標準画地価格の調整決定：標準画地価格は下記の農地標準価格と比較し、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

農地標準地：相模原緑（農）－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{農地標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 1,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{140} & = & 1,130 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 10 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：農地標準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：農地標準地の所在地域と対象地域は、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状等で劣り、地積に不明瞭な点があること等を考慮した総合格差で上記のとおり査定。

2. 評価額の判定

① 土地利用権等価格

a. 物件1、2土地の各利用状況に応じた土地利用権等価格

物件番号	利用状況	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	物件3附属建物 符号1(物置・車庫) の敷地利用範囲	10,000	×	0.45 法定地上権	= 5,000
	物件3附属建物 符号2(車庫)の 敷地利用範囲	20,000	×	0.45 法定地上権	= 9,000
	物件1土地についての土地利用権等価格の合計				14,000
2	物件3建物の 敷地(全体)	5,820,000	×	0.45 法定地上権	= 2,619,000

(注1) 土地利用権等割合：土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

b. 物件3建物に加算する土地利用権等価格の合計額

上記により求められた各土地についての土地利用権等価格を基礎として、物件3建物(附属建物含む)価格に加算する土地利用権等価格の合計額を下記のとおり求めた。

物件1土地のうち 物件3附属建物に係る 土地利用権等価格合計 (円)	物件2土地についての 土地利用権等価格 (円)	物件3建物価格に加算する 土地利用権等価格の合計額 (円)
14,000	+ 2,619,000	= 2,633,000

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	2,880,000	- 14,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7		= 1,204,000
2	5,820,000	- 2,619,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 2,017,000
3	1,910,000	+ 2,633,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 2,862,000
一括価格 (合計)							6,083,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件1土地については買受適格証明書が必要で買主が限定される農地であること、使用借権ではあるが耕作権を持つ第三者が存在すること等を考慮し、市場性修正率を-40%と査定した。

物件2土地・物件3建物については、山間部の生活利便性に劣る住宅地であること等、一般市場の有効需要を考慮した市場性修正率を-10%と査定した。

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. 地価調査価格：相模原緑(県)－5

所 在：相模原市緑区寸沢嵐字関口 3136 番 14

価 格：30,200 円／㎡

位 置：J R 中央本線「相模湖」駅約 4.7 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：120 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 4.2m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地域の概要：小規模一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域

2. 農地標準地：相模原緑(農)－2

所 在：相模原市緑区長竹字西 1093 番

価 格：1,600 円／㎡

位 置：J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅約 9.8 km

価 格 時 点：令和 6 年 10 月 1 日

地 積：1,206 ㎡

現 況：畑

行政的要因：非線引都市計画区域・農業振興地域・農用地区域

地域の概要：農地が広がる農業振興地域内の農地地域

3. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 84,360 円

物件 2 6,720,931 円

物件 3 1,751,184 円

第7 附属資料の表示

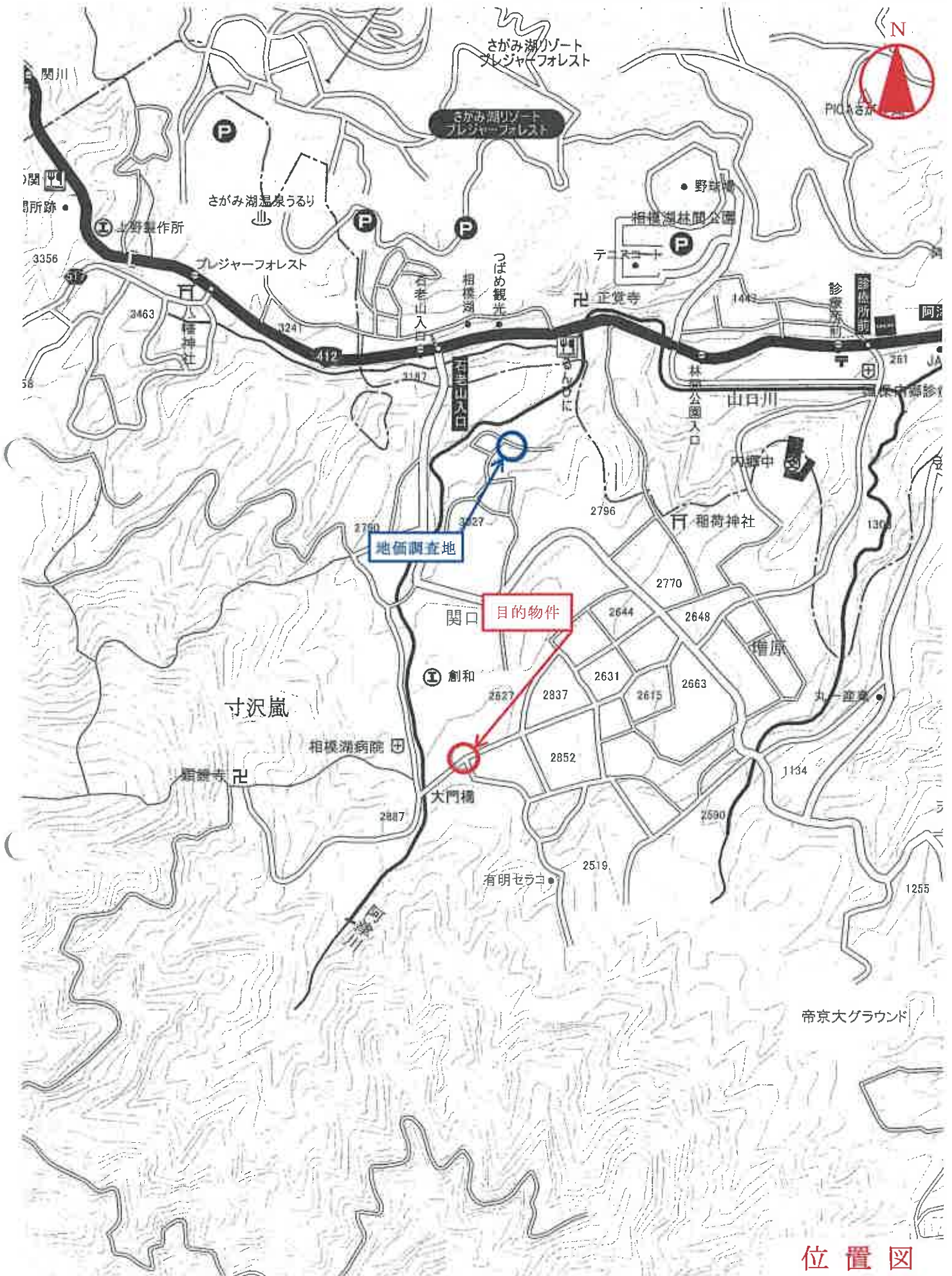
位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

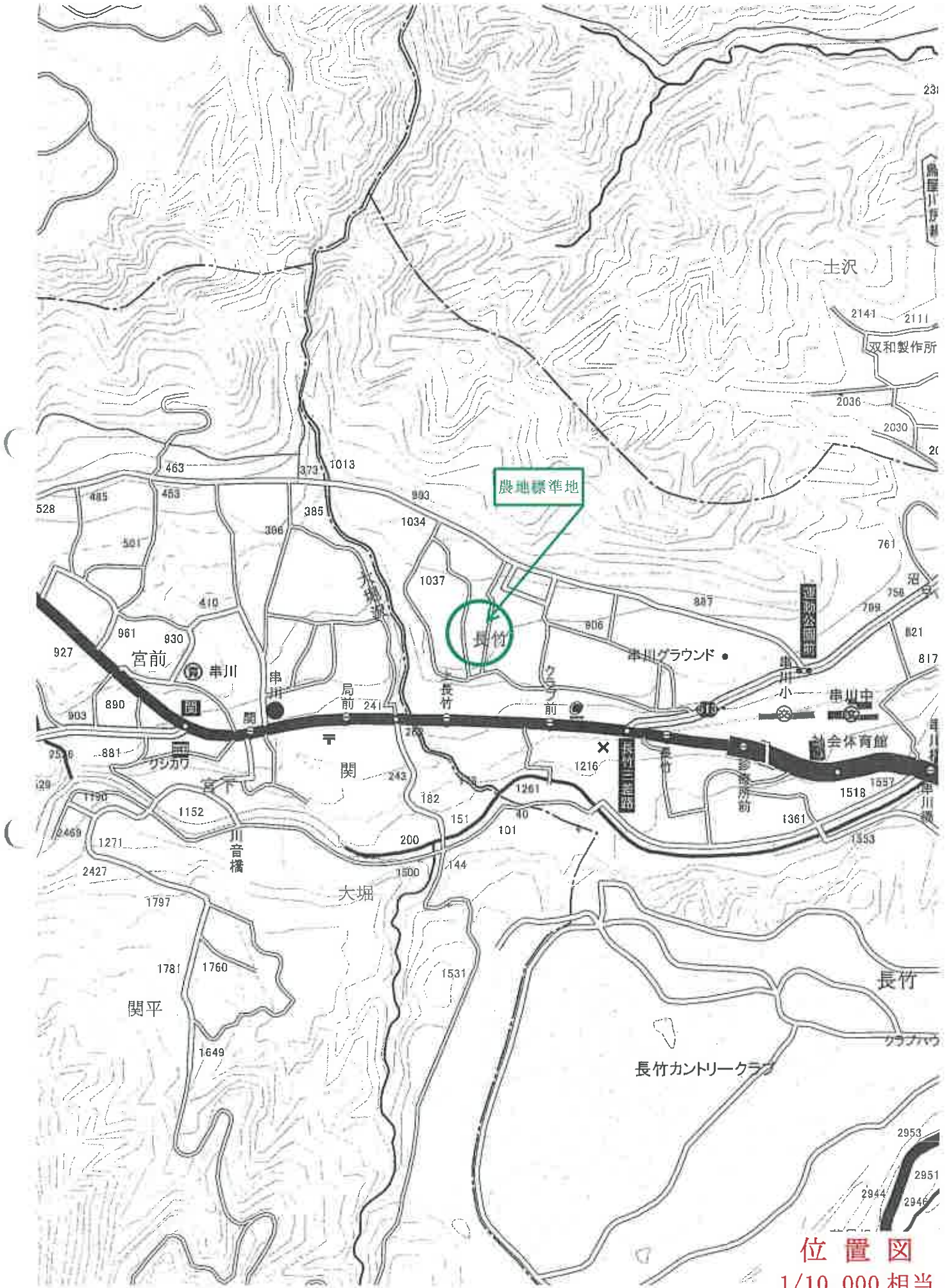
地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

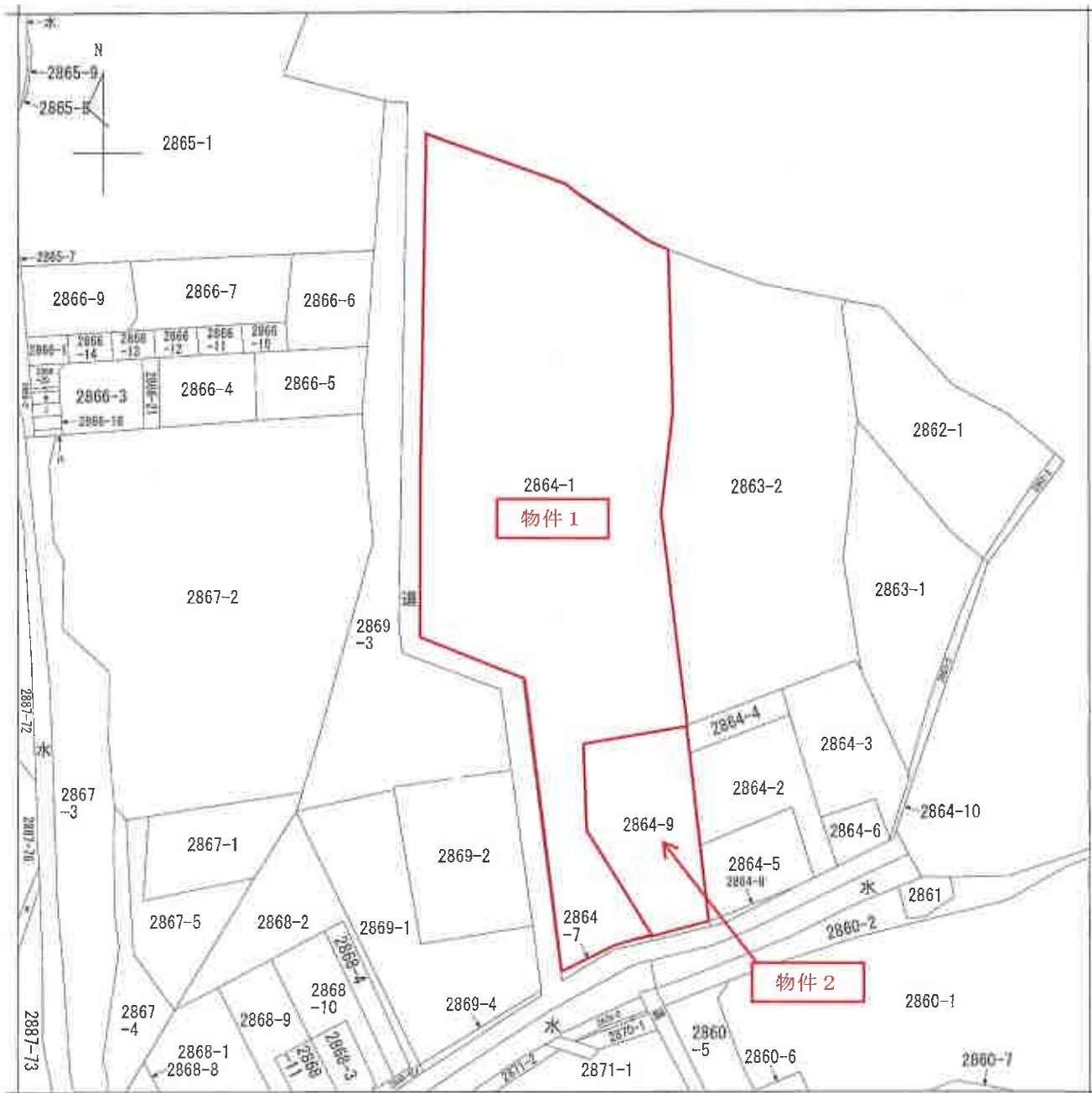
以 上



位置図
1/10,000相当



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。

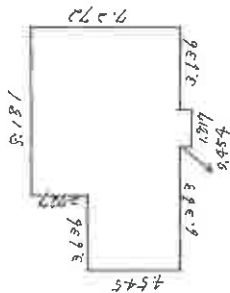


請求部	所在	相模原市緑区寸沢嵐字西川			地番	2864番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

公 図 写

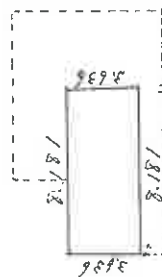
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

231375各階平面図



$8.181 \times 7.272 = 59.4922$
 $2.136 \times 4.495 = 9.5926$
 $1.317 \times 0.454 = 0.5979$
 計 76.8427

床面積 76.84 m^2



$8.181 \times 2.636 = 21.57461$

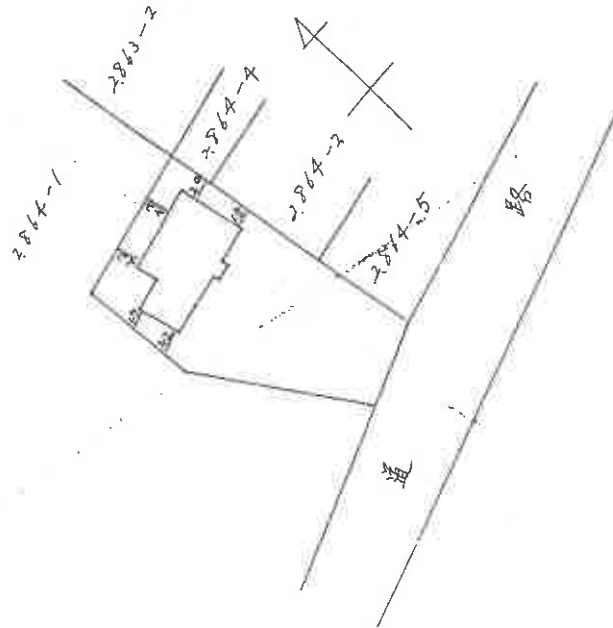
床面積 21.57 m^2

建物図面

家屋番号 2864番9

建物の所在 津久井郡白根町大字岩西川 2864番地9

相模原市



2864番地9

製作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

物件3建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成20年2月28日

231376

各階平面図

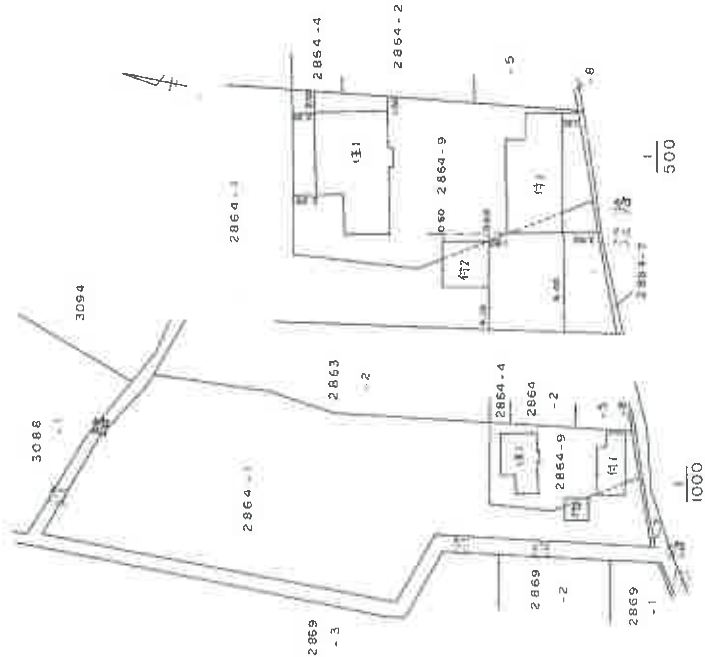
家屋番号 2864-9

建物の所在

相模原市相模湖町寸沢瀬字西川2864番地9・2864番地1

建物図面

2
3



平成20年2月28日登記

製作者	縮尺 1/	申請人	縮尺
-----	-------	-----	----

(千葉県土地家屋調査士会掲載)

物件3建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成20年2月28日

2311377

各階平面図

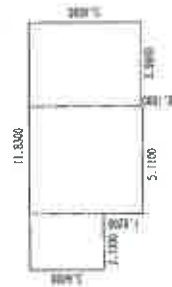
家屋番号 28664-9

建物各階平面図

3

建物の所在 相模原市相模原区西川2864番地9・2864番地1

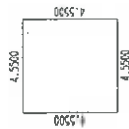
符号1付属建物
1階



求積表

$5.1100 \times 5.5600 = 28.41160000$
 $3.9900 \times 5.4600 = 21.78540000$
 $2.7300 \times 3.6400 = 9.93720000$
 合計 60.13420000
 床面積 60.13 m

符号2付属建物



求積表

$4.5500 \times 4.5500 = 20.70250000$
 合計 20.70250000
 床面積 20.70 m

2階



求積表

$8.1900 \times 3.6400 = 29.81160000$
 合計 29.81160000
 床面積 29.81 m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

物件3建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

(千葉県土地家屋調査士会掲載)

平成20年2月28日 登記

建物概略間取図

令和7年(又) 第10号

