

期間入札の公告

令和 8年 5月20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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 8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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月20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。

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	23,260,000 18,608,000	一括	4,652,000	101,870	34,999
1	5,070,000				
2	2,040,000				
3	1,740,000				
4	190,000				
5	14,220,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 8 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 1 6 5 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



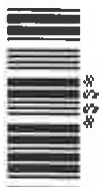
物 件 目 録

床 面 積 1階 81.64平方メートル
2階 53.82平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 81.64平方メートル
2階 53.82平方メートル
3階 約11平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

株式会社コンプリートが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.28平方メートル |
| 5 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号1650番地7 |
| | 家屋 番号 | 1650番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 81.64平方メートル
 2階 53.82平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 81.64平方メートル
 2階 53.82平方メートル
 3階 約11平方メートル



令和7年(ケ)第50号
令和7年8月27日受理
令和7年10月31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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 8 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1 6 5 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 1 6 5 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	81.64平方メートル
	2階	53.82平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5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"/> 株式会社コンプリート
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (債務者兼所有者) ■B (占有者代表者))の陳述 ■提示文書(定期建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年 3月 1日
最初の契約日	平成19年 3月 1日
契約等期間	平成19年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和77年 2月28日まで 88年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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 2年11月 6日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和90年11月 5日まで 88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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 1 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (平成 年 月分から平成 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 100 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	契約書上, 本建物の使用目的は, 居住・事務所用としている。
執行官の意見	<input checked="" 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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本建物は、他の者に賃貸しています。 私は、本建物に居住しているわけではありません。また毎日本建物に 来ているわけではありません。 契約関係については、個人情報でもあるので、賃借人にも相談した うえで、10月7日までに報告します。 投函された手紙については、ほとんど見ていません。今日の調査に ついては知りませんでした。</p> <p>2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 雨漏りはありません。</p> <p>3 建物の傾きはありません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 令和2年に本建物を購入した際に、床面を除き、壁面クロスの張り 替え、照明をLEDに変えたり、1階の床下に断熱材を入れたり、リ フォームをしています。 3階部分と見られる部屋に上がる階段があり、その先に洋室があり ますが、ここは本建物新築時には作られていたものです。</p> <p>6 隣地との境界のトラブルはありません。 【令和7年9月30日面談による聴取】</p> <p>7 本建物の元所有者であるCは、私の実母で、前所有者のDは、私の 義父になります。</p> <p>8 平成19年に母と株式会社コンプリートとの間に締結された契約に ついて、賃料が月額1円であるのは、義父から家を守るために、義父 の勝手にさせないように、母が動いていたようで、代表者のBに相談 をしたうえで、本建物の契約を締結したのだと思います。 本建物を契約した平成19年当時ですが、私はまだ成人前だったの で、はっきりわかりませんが、上記会社は、本建物を使用していたと 思います。</p> <p>9 令和2年に締結した株式会社コンプリートとの間の契約は、先に締 結した母との間の契約書上には、私を引継人とするのが記載されて いたのですが、私が所有者になったときに、契約を締結した方が良い という話になり、あらためて契約書を作成することになりました。 上記会社が、行っていることは、社会貢献的な事業であるので、そ こに協力したいということもあり、継続するというので契約をして います。</p> <p>10 私が契約を締結し、本件に関わったときは、上記会社の資材置場や 同社の更生支援の活動に使用するため、本建物への出入りがありまし た。</p> <p>11 上記会社の使用は毎日ではありません。時々、本建物を、私が使用 することがあります。本建物は、賃貸はしていますが、元々自分の家 なので、使用することは認めてもらっています。 また駐車スペース(物件3土地)には、私が使用している車が置いて あります。</p> <p>12 賃料は月額1円であり、執行官がご指摘のように低額ですが、上記 会社も家賃で収益をあげるということではなく、上記会社の支援活動</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>■ B (占有者代表者)</p>	<p>や母がお世話になったこともあり、そのままの賃料になっています。</p> <p>13 私は、義父が経営していた有限会社志村工務店に勤務したことがあります。株式会社コンプリートとの間の請負代金の件は、Bから聞いたことはありますが、詳細はわかりません。</p> <p>私自身、義父に騙されていたことから退職して、自分で会社を立ち上げています。</p> <p>その後、本物件が売りに出されていることを知り、義父から取り返そうと思い、購入しています。</p> <p>登記簿上、母から義父に対し、財産分与ということで持分が移転されていますが、母は、義父に会社の関係があると言われて、取られたと言っていました。母は、令和3年2月に亡くなっています。</p> <p>14 本建物内には、株式会社コンプリートの資材が残っています。</p> <p>本建物は、居住及び事業用として使用されています。</p> <p>現在も契約は継続しています。賃料は、契約しているということで、決まった時期ではありませんが、きちんとまとめていただいています。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年10月27日電話による聴取】</p> <p>1 私は、株式会社コンプリートの代表者です。</p> <p>本建物は、弊社が借りて、居住及び事業用として使用しています。</p> <p>2 本建物を賃借することになった経緯は、次のとおりです。</p> <p>私は、本建物の元所有者であるCとは知り合いです。</p> <p>本建物の前所有者のDは、有限会社志村工務店の代表者であり、Cの夫です。</p> <p>私は、上記会社に対し、請負代金の未払い分の債権があります。またCに対しても貸したお金がありました。</p> <p>Cから、夫が財産等を処分するおそれがあるという相談を受けていて、弁護士とも相談しながら、債権を持っていることと財産の保全のために、本建物の賃貸借契約を締結しています。</p> <p>契約当時は、コンプリートという屋号を使用していたと思います。</p> <p>3 令和2年に締結した契約は、本建物の所有者が、債務者兼所有者になったことから、同人と協議のうえ、あらためて契約書を作成しました。</p> <p>上記Cは、債務者兼所有者の実母です。</p> <p>Dは、債務者兼所有者の義父で、債務者兼所有者は、有限会社志村工務店で働いていましたが、辞めています。</p> <p>4 本建物の契約は継続しており、賃料の支払いはしています。</p> <p>ただし、今回、競売の申立てがあり、本建物内に置いてある資材の一部を搬出し始めていますが、まだ資材は残っています。</p> <p>本建物は、弊社が携わっている更生支援の活動のために使用したり、資材を置いたりして使用しています。</p> <p>本建物で仮眠を取ることもあります。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年10月27日電話による聴取】</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、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物2階廊下から上部へ上がる固定された階段があり、洋室4がある。洋室4は、3階と認め、床面積に計上した。同部分は未登記である。
3階の床面積は、約11平方メートルである。
- (2) 本建物南東側にウッドデッキがある。
- (3) 本建物西側に駐輪スペースの下屋のようなものがある。
- (4) 物件3土地上にカーポートがある。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。
- (1) 債務者兼所有者は、本建物を賃貸している旨述べ、定期建物賃貸借契約書を提出した。
- ア 上記契約書によれば、本建物は、当初、元所有者（共有者）Cと占有者との間に平成19年3月1日付けで定期建物賃貸借契約が締結されていた。その後、契約期間中であるが、債務者兼所有者が本建物の所有者となった令和2年11月6日付けで定期建物賃貸借契約が債務者兼所有者と占有者との間に締結されていることが認められる。
- ただし、占有者である株式会社コンプリートの設立は、履歴事項全部証明書によれば、平成20年7月14日に登記されているところ、元所有者（共有者）Cとの間の契約日は、平成19年3月1日である。
- 契約当時は、法人ではなく個人での契約が締結されていたものと思料するが、その後、債務者兼所有者と株式会社コンプリートとの間での契約があらためて締結されている。
- 上記会社は、令和2年11月6日より以前から本建物を使用していたものと思われるが、令和2年11月6日に占有が開始されたものとして報告する。
- イ 債務者兼所有者と占有者が合意した契約内容ではあるものの、賃料は月額1円であり、著しく低廉であり、本建物の使用の対価としての実質を有しているとまではいえないものと疑問を抱かざるを得ない賃料であるものの、本建物について、賃貸借契約を締結した経緯等は、関係人の陳述のとおりである。
- ウ 登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年11月6日である。
- (2) 本建物の占有状況等は、次のとおりである。
- ア 本建物の表札には、債務者兼所有者の姓が表示されているが、本建物の外観上及び本建物内に株式会社コンプリートの表札や看板等の表示は認められない。
- イ 本建物の一部の部屋は、机や椅子等があり、仕事場として使用可能な様子が窺われる部屋が存在するが、常時使用している様子は窺われない。
- ウ 本建物の調査に立ち入った際、債務者兼所有者は2階洋室2に置かれているベッドで就寝しており、同人が本建物を使用していることは、関係人の陳述のとおりである。
- (3) 上記事情及び関係人の陳述等を勘案すると、本建物を株式会社コンプリートが排他的に支配を及ぼしているとは言えないとも考えられるが、債務者兼所有者は、一時的に使用しているに過ぎず、本建物は、株式会社コンプリートが占有しているものとして報告する。
- 本建物の占有権原については、疑義はあるものの、非正常な賃借権であるまでは言えないものとして、上記のとおり報告する。
- 3 評価人に調査によれば、物件3土地南西側に接する道は、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

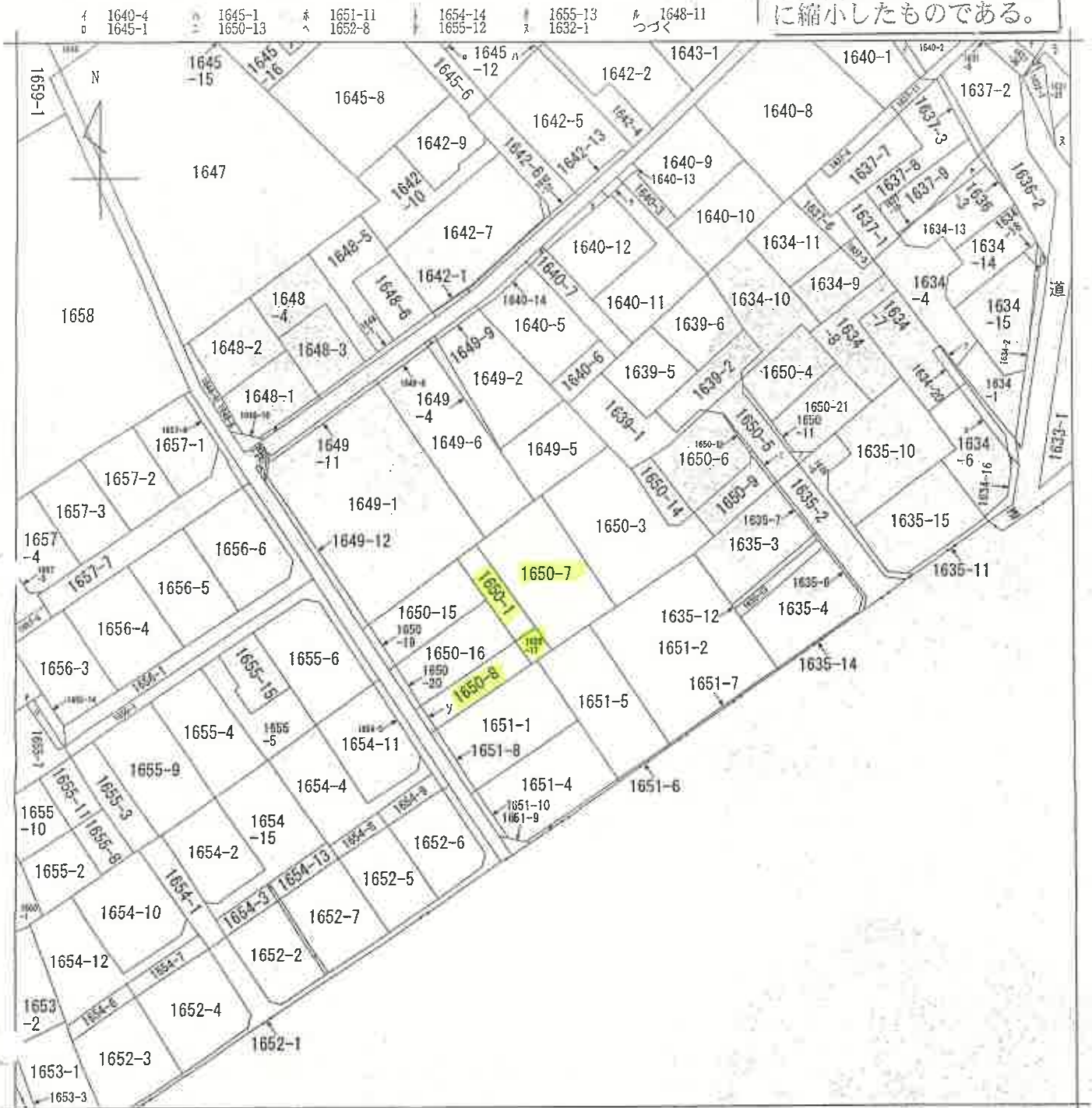
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月29日(金) 11:10-11:20	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年9月8日(月) 13:15-13:20	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年9月17日(水) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和7年9月30日(火) 11:58-12:00	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和7年9月30日(火) 15:00-16:10	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年10月7日(火) 15:45-15:50	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(賃借人と連絡が取れた。賃借人との面談を当職から申し出, 債務者兼所有者が日程調整した上で連絡する。)
令和7年10月14日(火) 14:50- : 令和7年10月15日(水) 16:40- :	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に電話(いずれも応答なし) (10月15日債務者兼所有者にショートメールを送信して返答を待った。10月16日返信あり(賃借人と日程調整し, 週明けに連絡する。))
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月30日 目的物件の門扉横のインターフォンを何度か鳴らし, 建物に向かって呼び掛けたが, 何ら応答がなかった。門扉の施錠を解き, 目的物件の玄関先において何度かドアをノックし, 室内に向かって呼び掛けたが, 何ら応答がなかった。立会人Eを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。玄関から室内に向かって呼び掛けたが, 何ら応答がなかった。順次各部屋を声を掛けながら確認しつつ2階へ上がったところ, 2階洋室2に債務者兼所有者が在室していたので, 同人が調査に立ち会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

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10月21日(火) 10:11- :	電話(ショートメール)	連絡がないため、10月24日午後5時までに契約書を送付するように依頼。10月21日返信あり(本日賃借人と会う。日程の件は連絡する。)その後、日程の連絡はなかったが、10月24日契約書が執行官室にファクシミリで送付された。
令和7年10月27日(月) 9:54- :	電話(ショートメール)	債務者兼所有者に(株)コンプリート方を訪問又は電話する旨送信 債務者兼所有者から、賃借人方に執行官が訪問又は電話するということを賃借人に連絡する旨の返信あり
令和7年10月27日(月) 13:10-13:15	占有者会社本店所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年10月27日(月) 14:30-14:40	電話聴取(携帯電話)	(株)コンプリート代表者から電話・事情聴取
令和7年10月27日(月) 18:00-18:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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	相模原市中央区上溝字甲六号		地番	1650番7	
出力縮尺	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	

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18日
東京法務局

地図整理番号：M89023

登記官

1649-3
1649-11
1649-15
1649-16
1649-17
1649-7
1650-18
1649-10
1649-14
1631-33
1631-32
1631-35
1631-26
1650-10
1634-17
1636-4
1634-12
連
1634-5
1634-3
1634-19

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 1650-7
 建物の所在 相模原市上溝字甲6号1650番地7

各階平面図

022236

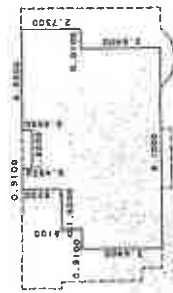
1 階



求積表

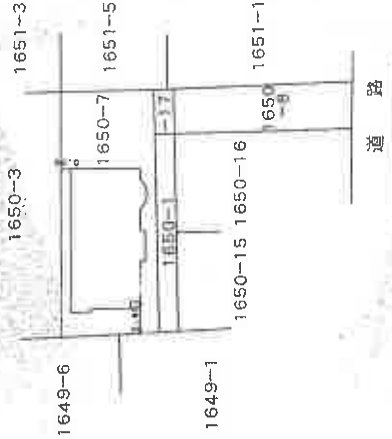
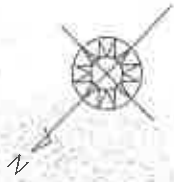
イ	1.8200 X 12.7400	=	23.18680000
ロ	3.6400 X 12.4300	=	45.24520000
ハ	0.9100 X 11.8300	=	10.76530000
ニ	0.4550 X 2.7300	=	1.24215000
ホ	(2.7300 + 1.5300) X 0.5000 X 1/2	=	1.06500000
ヘ	0.1825 X 1.5300 X 1/2	=	0.13961250
合	計		81.64406250
床	面積		81.64 ㎡

2 階



求積表

イ	0.4550 X 0.9100	=	0.41405000
ロ	0.4550 X 4.5500	=	2.07025000
ハ	1.3650 X 7.2600	=	9.93720000
ニ	0.9100 X 9.1000	=	8.28100000
ホ	3.6400 X 9.1000	=	33.12400000
合	計		53.82650000
床	面積		53.82 ㎡



H 11 3 10

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

月 9 日 (作製)
 縮尺 1/250
 申請人

製作者

(巨細適正)

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局管轄)

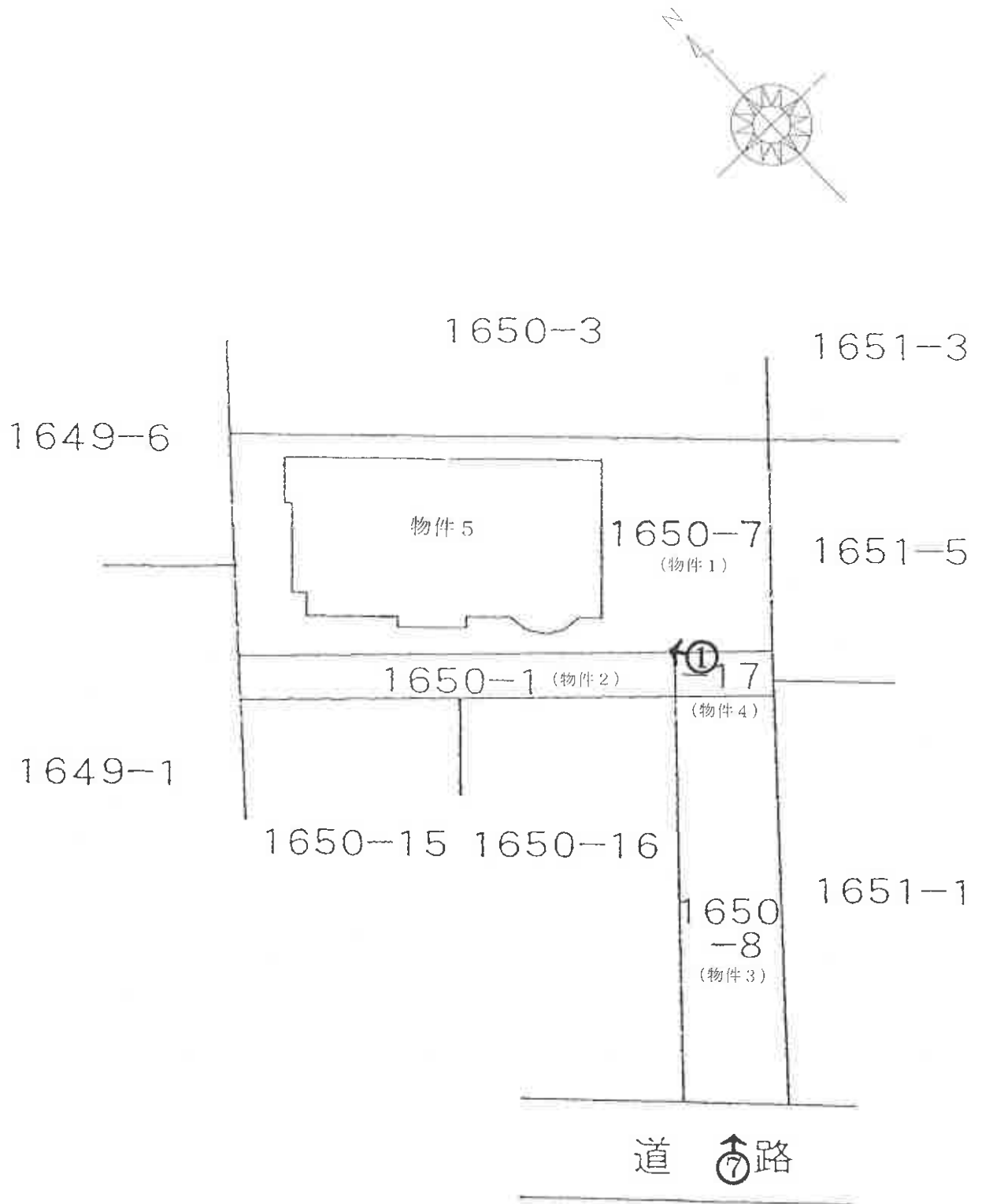
令和7年6月18日 東京法務局

登記官

(1) 平成22年5月24日、この図面に記載されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された旨の上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日付である。

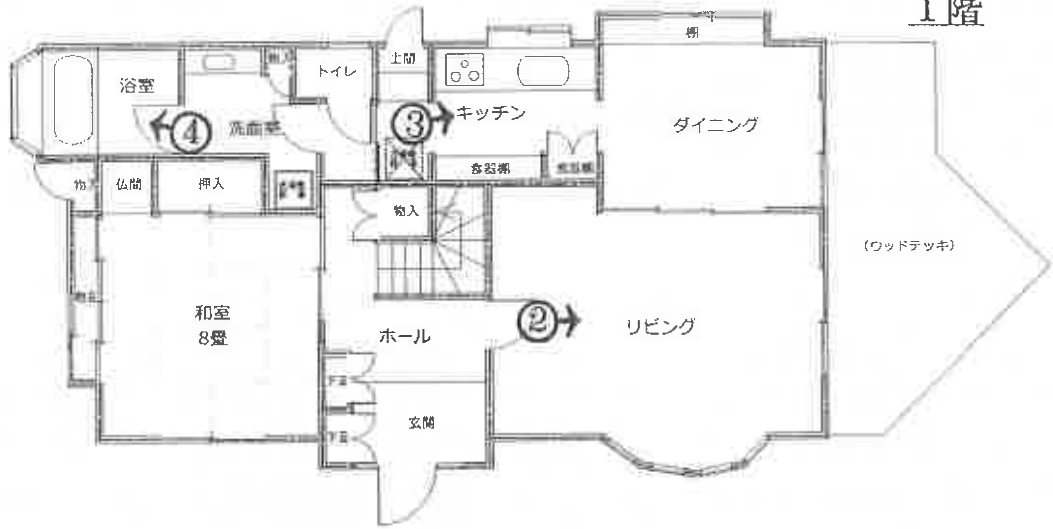
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

概略土地建物位置関係図

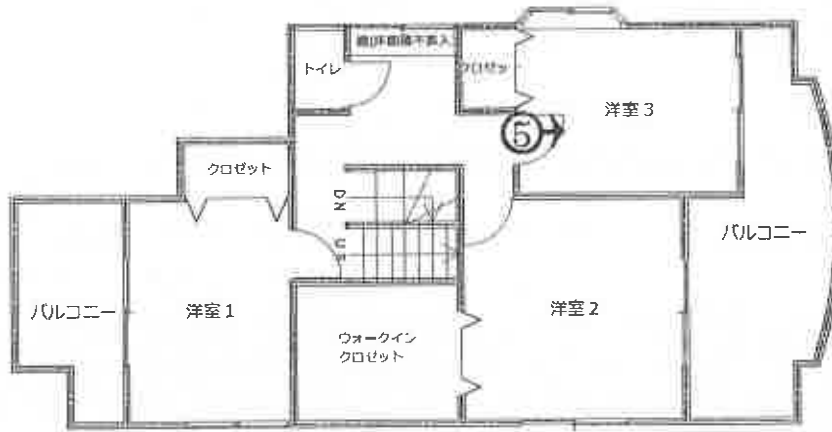


←○は写真撮影位置・方向

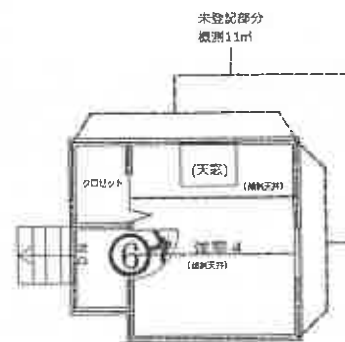
1階



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。

←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

事件番号

令和7年(ケ)第50号

① 建物の外観



② 建物内の状況ーリビング(1階)



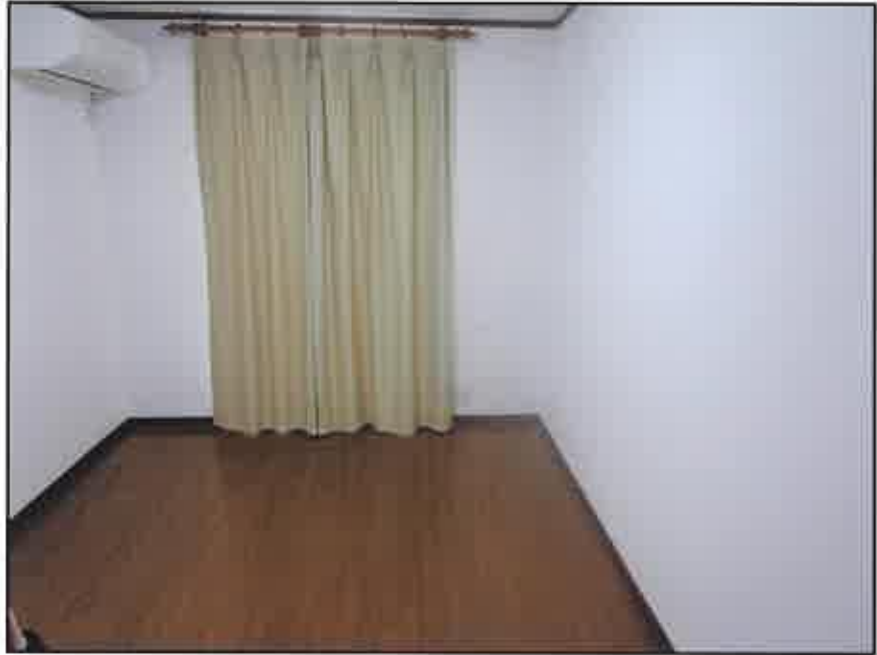
③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



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 建物内の状況－洋室4(3階)



⑦ 本建物内へのアプローチ(物件3土地)



令和 7 年（ケ）第 5 0 号
令和 7 年 9 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 6 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23,260,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,070,000円
物件2(土地)	金2,040,000円
物件3(土地)	金1,740,000円
物件4(土地)	金190,000円
物件5(建物)	金14,220,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

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		構造：木造スレート葺3階建 床面積：1階 81.64㎡ 2階 53.82㎡

	3階 約11㎡
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 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号 |
| | 地 番 | 1650番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.28平方メートル |
| 5 | 所 在 | 相模原市中央区上溝字甲六号1650番地7 |
| | 家屋 番号 | 1650番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	81.64平方メートル
	2階	53.82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1～4）

位置・交通	JR相模線・番田駅の北東方約800m（道路距離）に位置している。 番田駅を經由するバス路線はないが、最寄りバス停留所「田島」からは南方へ約220mで、上溝駅及び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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	342.40㎡ 旗竿状の不整形 間口約4m、奥行約11～27m 概ね平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約4m接面。	
土地の利用状況等	物件5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		

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的 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11年3月4日 新築（登記記載） 約27年 約10年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造3階建（登記 木造2階建） →3階部分は未登記で、所有者の陳述によると、建築当初から存在。 スレート葺 リシン吹付 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング・畳ほか トイレ×2、浴室、洗面室等
床面積（現況）	1階：81.64㎡、2階：53.82㎡、3階：約11㎡ 延床面積約146.46㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品等	普通以上	
保守管理の状態	普通程度	
建物の利用状況	<p>令和7年9月30日解錠・内部立入調査。 解錠・内部立入調査を行ったところ、所有者は2階洋室2に在室していた。</p> <p>所有者は本件建物を賃貸している旨を主張している。 極端に低廉かつ長期の契約期間であるが、所有者が提出した定期建物賃貸借契約書の概要は次のとおりである。 賃貸人：本件所有者 賃借人：株式会社コンプリート 契約期間：令和2年11月6日から令和90年11月5日まで （占有開始時期：令和2年11月6日） 月額家賃：1円</p>	

	<p>敷金：100円</p> <p>定期建物賃貸借契約及び占有状況の詳細は現況調査報告書のとおり。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇所有者の陳述によると3階は建築当初から存在する。3階の洋室は天井高が最大で約2.4mあり、かつ、2階からの固定階段で出入りする形式であるため、階数・床面積に算入されるが、未登記である。</p> <p>◇建築確認の概要 確認済証番号：第H10認建相模002249号 確認年月日：平成10年11月13日 主要用途：一戸建ての住宅 構造：木造 階数：2</p> <p>本件建物は建築後の完了検査を受けていない。</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4（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	109,000	$\times \frac{81}{100}$	= 88,300	$\times 191.86$	$\times 0.95$	= 16,090,000
2				$\times 77.37$		= 6,490,000
3				$\times 65.89$		= 5,530,000
4				$\times 7.28$		= 610,000

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。

基準地 相模原中央(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\
 131,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} = 109,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇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：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：旗竿状の不整形、規模大等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件5(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)
5	210,000	× 約146.46	× 0.22	= 6,770,000

現価率

- ・ 経過年数27年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数27年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価}0.2) = 0.22$$

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	16,090,000	×	0.55	法定地上権	= 8,850,000
2	6,490,000				= 3,570,000
3	5,530,000				= 3,040,000
4	610,000				= 340,000
合計					= 15,800,000

(注)物件1～4の土地について、最優先順位の抵当権設定当時、同一所有者に属する物件5の建物は存在しており、法定地上権が成立するものとし、その割合を55%と判定した。

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	評価額 (円)
1	16,090,000	- 8,850,000		× 1.0	× 0.7	= 5,070,000
2	6,490,000	- 3,570,000		× 1.0	× 0.7	= 2,040,000
3	5,530,000	- 3,040,000		× 1.0	× 0.7	= 1,740,000
4	610,000	- 340,000		× 1.0	× 0.7	= 190,000
5	6,770,000	+ 15,800,000	× 0.9	× 1.0	× 0.7	= 14,220,000
一括価格 (合計)						23,260,000

占有減価修正：本件賃貸借契約の経緯・内容、占有の状態は現況調査報告書のとおりで、賃貸借契約及び占有の状況には疑義もあり占有権原の認定等についての不確実性等が認められる。本件ではこれによる市場性減価を-10%と判定した。

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. 基準地価格

標準地番号	相模原中央(県) - 10
所 在	相模原市中央区上溝字甲七号2039番4
価格時点	令和7年7月1日
価 格	131,000円/m ²
地 積	165m ²
地域の概要	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面道路	南西側幅員6m市道
交通接近条件	JR相模線「番田」駅約280m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%) 準防火地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	10,424,329円
物件2	4,203,744円
物件3	3,580,001円
物件4	395,544円
物件5	2,886,462円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(A3判からA4判に縮小)

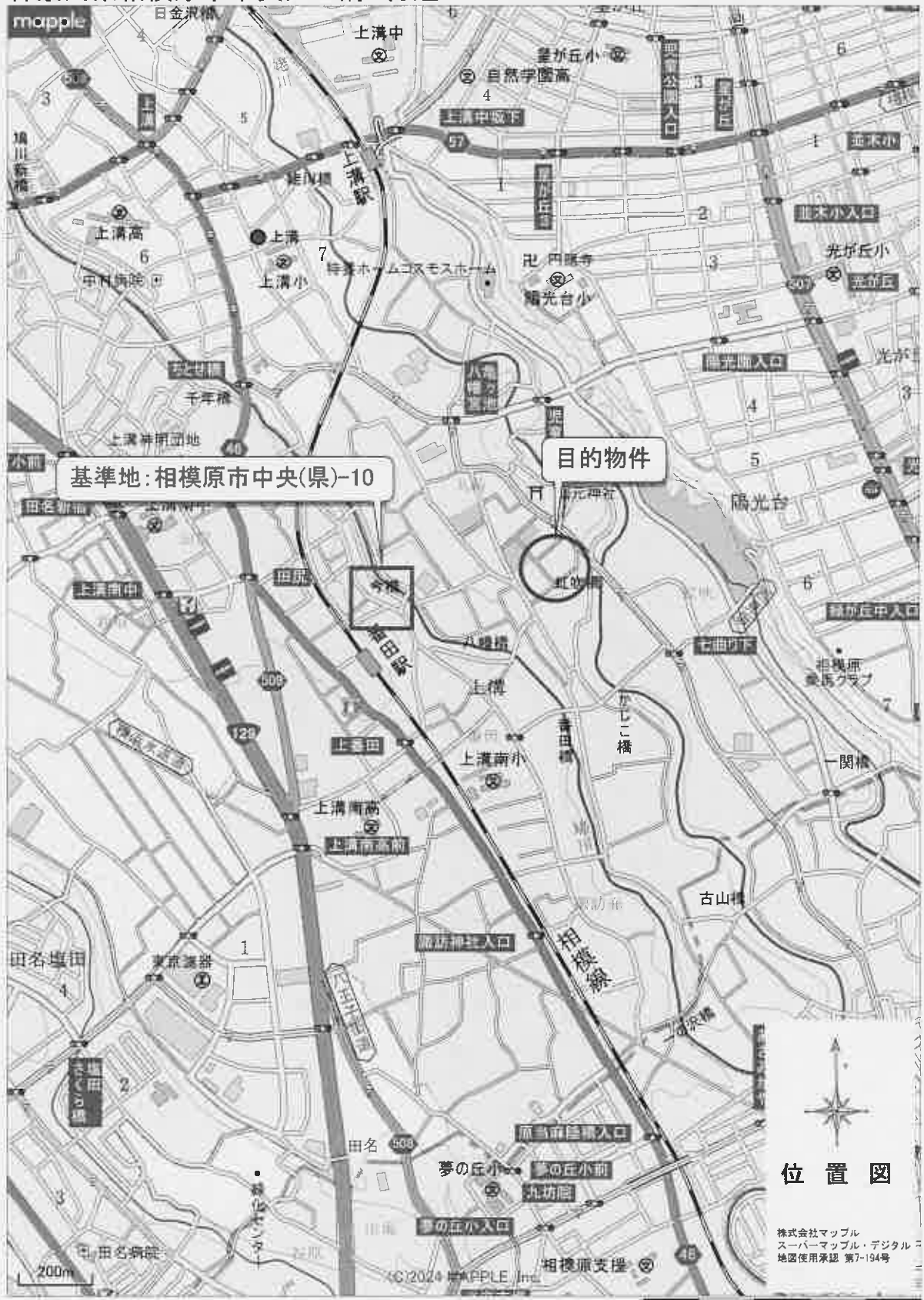
地積測量図写(A3判からA4判に縮小、ただし物件2・3は残地)

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判に縮小)

建物概略間取図

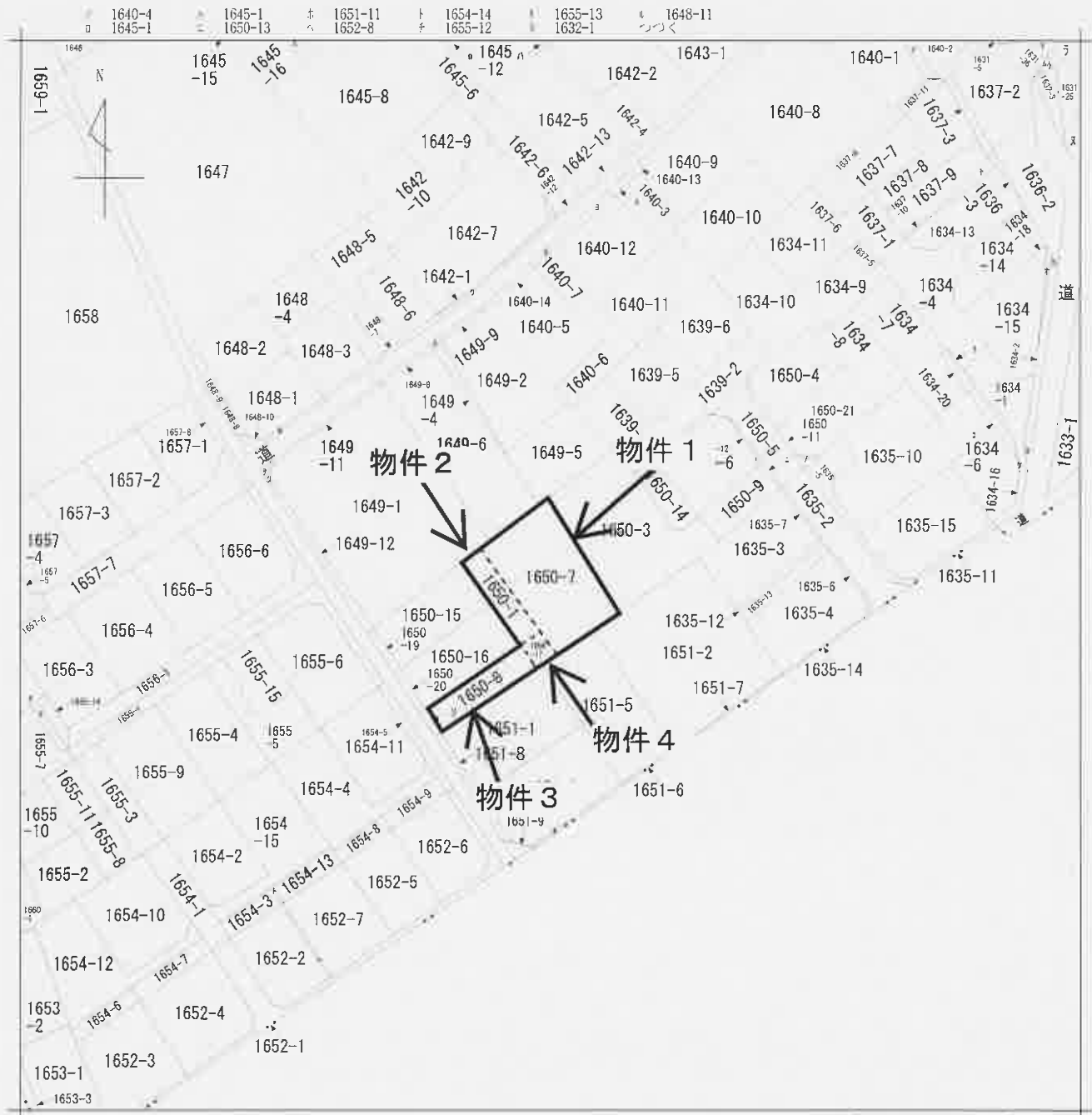
以 上

神奈川県相模原市中央区上溝 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21分57秒 北緯 35度32分44秒



地番区域見出
上溝

請求部	所在	相模原市中央区上溝字甲六号			地番	1650番7		
出力縮尺	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

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

648-3
648-11
648-15
648-16
648-17
648-18
649-10
645-14
631-33
631-32
631-35
631-26
650-10
634-17
630-4
634-12
634-5
634-3
634-19

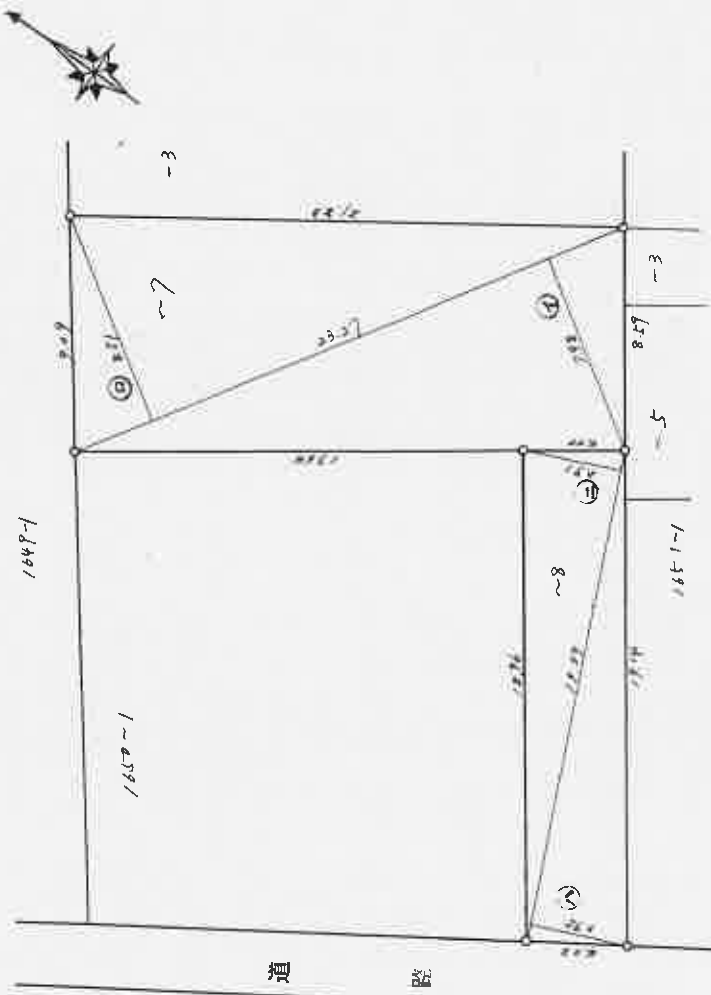
本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

新 1650-1. 新 1650-1.-7.-8
地 積 測 量 図

253298

地番	1650-1, 1650-7, ~8
土地の所在	相模原市上溝字甲六号

昭和47年5月22日	作製年月日
47.5.24	作製者
申請人	



地積計算

1650-7	①	2327	288	=	92.8473
	②	2327	2.61	=	99.01385
				=	191.86115
	③	1939	2.85	=	38.29525
	④	1939	3.11	=	37.90745
				=	76.20270

→物件1

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月21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帯が変更されたこと
上記の旨付は、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。

253304

地番 1650-15、16
 1650-16
 新 1650-15、16
 地積測量

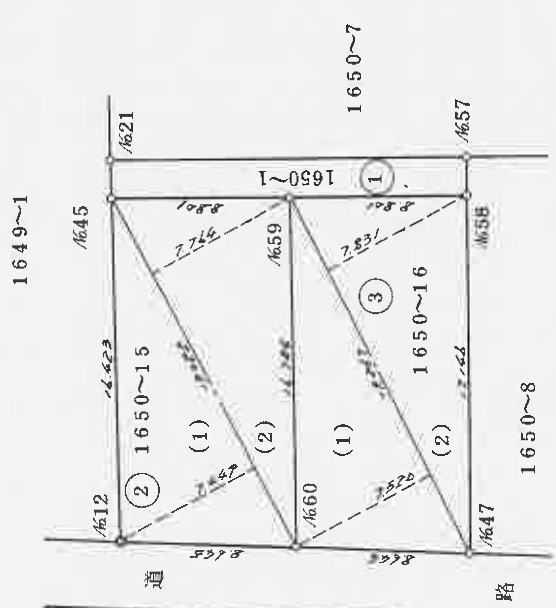
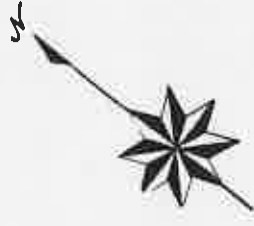
土地の所在 相模原市上溝字甲六号

面積計算表

区分	地番	記号	底辺	高さ	果積	面積
②	1650-15	(1)	19.022	7.469	141.6842	146.4808
		(2)	19.022	7.766	147.9818	
合計					289.6660	
③	1650-16	(1)	19.247	7.520	144.8228	147.8838
		(2)	19.247	7.831	150.8729	
合計					295.6957	
①	1650-1	総計			585.3617	312.3646 = 77.3780

→物件2

種類	測点
市石標	No. 1612
民石標	No. 〇
金属釘	No.
	No.



(百加納)

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日積測9)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 本図は、（注）の項目に
この図面に記載されている事項の全部又は一部に
ついてこの所在又は地番が異なされた。（注）の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

（注） 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

新 1650-8 積測量 1650-8-18

地番	1650-18-8
土地の所在	相模原市上瀬字甲六号

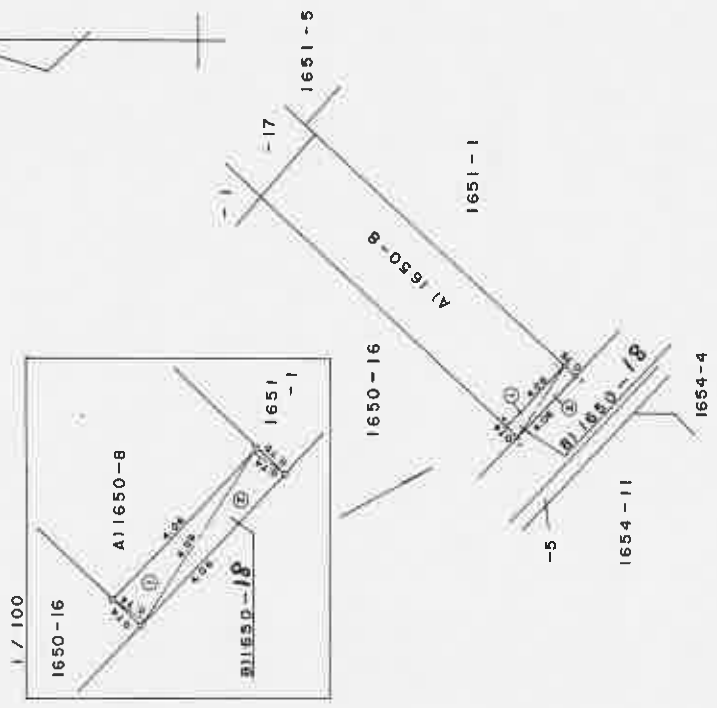
*** 三斜求積表 ***

地番	NO	底辺	高さ	倍率	地積
B>1650-18	1	4.09	0.74	3.0266	
	2	4.09	0.74	3.0266	
計					6.0532
1/2					3.0266
公測					66.9224
測計					3.0266
積地					65.8958
A>1650-8					65.89

→物件3

境界線の種類

種類	境界点の符号	種類	境界点の符号
市石		紙	
市プレート		木杭	10ハニ
民石		真石	



製作者

申請人

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月21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。
上記の日付は、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。

253305

新 1650-8-17

地積測量図

地番 1650~17, -8

土地の所在 相模原市上溝字甲六号

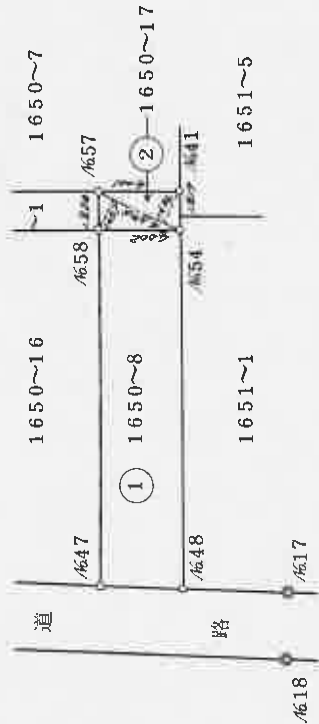


6/9/30

面積計算表

符号	地番	辺長	高さ	面積	面積
②	1650~17	4.325	1.457	7.2825	
	合計	4.325	1.456	7.2781	7.2803
①	1650~8	$76.2027 - 72.803 = 48.9226$			

→物件4



境界標の内訳	
種類	点
市石標	No. 17, 1618
民石標	No. 0
金属標	No.
	No.

(日測連9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会製)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成29年5月21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。
上記の日付は、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。

022236

各階平面図

1650-7

建物図面
各階平面図

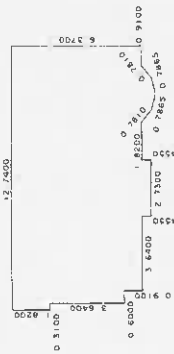
相模原市上溝字甲6号1650番地7

家屋番号
1650-7

建物の所在

物件5

1 階



求積表

イ	1.8200	X	12.7400	=	23.18680000
ロ	3.6400	X	12.4300	=	45.24520000
ハ	0.9100	X	11.8300	=	10.76530000
ニ	0.4550	X	2.7300	=	1.24215000
ホ	(2.7300 + 1.5300)	X	0.5000 X 1/2	=	1.06500000
ヘ	0.1825	X	1.5500 X 1/2	=	0.13961250
合 計					81.64406250
床面積					81.64 m ²

2 階



求積表

イ	0.4550	X	0.9100	=	0.41405000
ロ	0.4550	X	4.5500	=	2.07025000
ハ	1.3650	X	7.2800	=	9.93720000
ニ	0.9100	X	9.1000	=	8.28100000
ホ	3.6400	X	9.1000	=	33.12400000
合 計					53.82650000
床面積					53.82 m ²



(日加納)

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

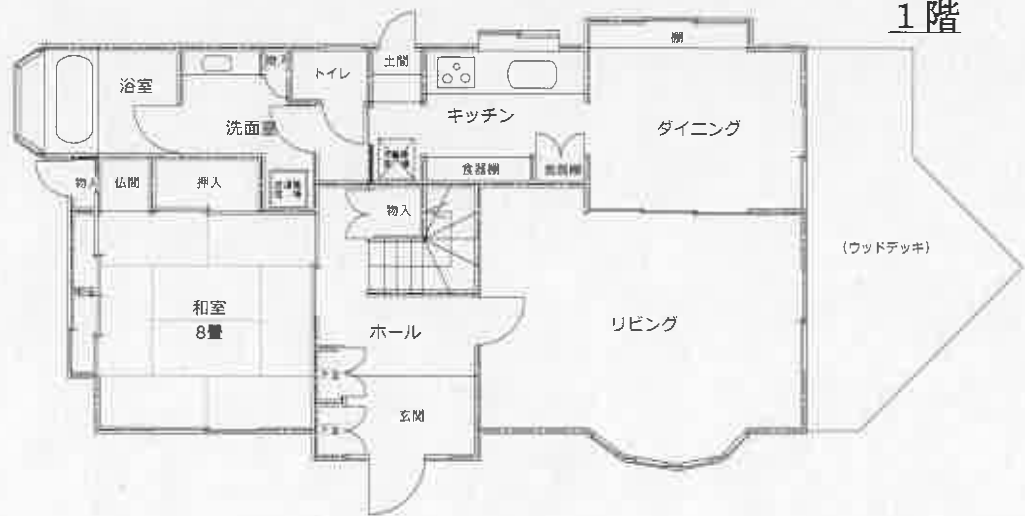
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

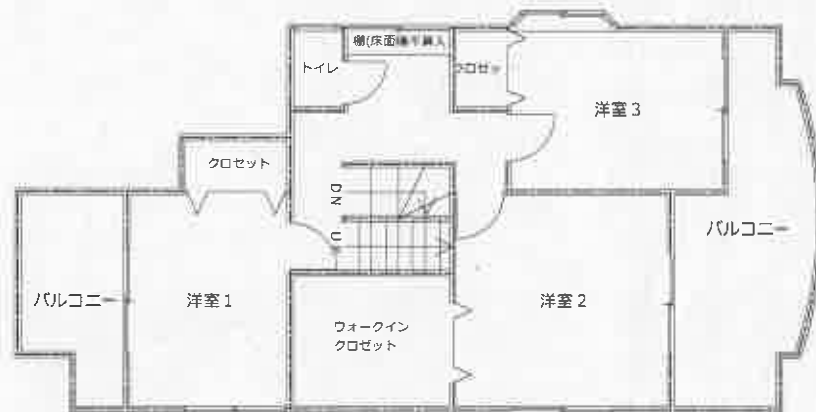
(1) 平成22年5月24日
この図面に記録されている建物の全壁又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

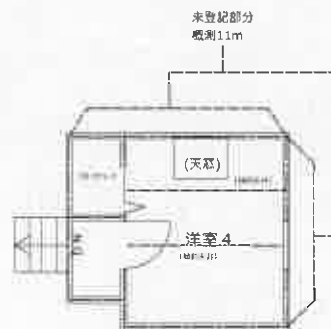
1階



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50号