

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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

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 6月17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   | 相模原市緑区下九沢字横山通                    |
|   | 地 番   | 291番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 相模原市緑区下九沢字横山通291番地6              |
|   | 家屋 番号 | 291番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



## 物 件 明 細 書

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

- 
- 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   | 相模原市緑区下九沢字横山通                    |
|   | 地 番   | 291番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 相模原市緑区下九沢字横山通291番地6              |
|   | 家屋 番号 | 291番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



令和 7年(ケ)第 76号  
令和 7年12月18日受理  
令和 8年 2月 4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   | 相模原市緑区下九沢字横山通                    |
|   | 地 番   | 291番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 相模原市緑区下九沢字横山通291番地6              |
|   | 家屋 番号 | 291番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 44.71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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 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
■ A (債務者兼所有者の息子)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 父は、現在2階で寝ています。 起こして確認したところ、立入調査をやってくださいとのことなので、調査してください。</li><li>2 家についてお答えします。 現在、父と私たち家族で住んでいます。 ペットは飼っていません。 室内での喫煙はします。</li><li>3 増改築や大掛かりな修繕工事をしたことはないと思います。</li><li>4 2階の上に屋根裏収納があります。</li><li>5 雨漏りなど、使用上の問題点は特にないと思います。</li><li>6 自動車は敷地内に1台置くことができます。</li><li>7 生活していて騒音が気になることはありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

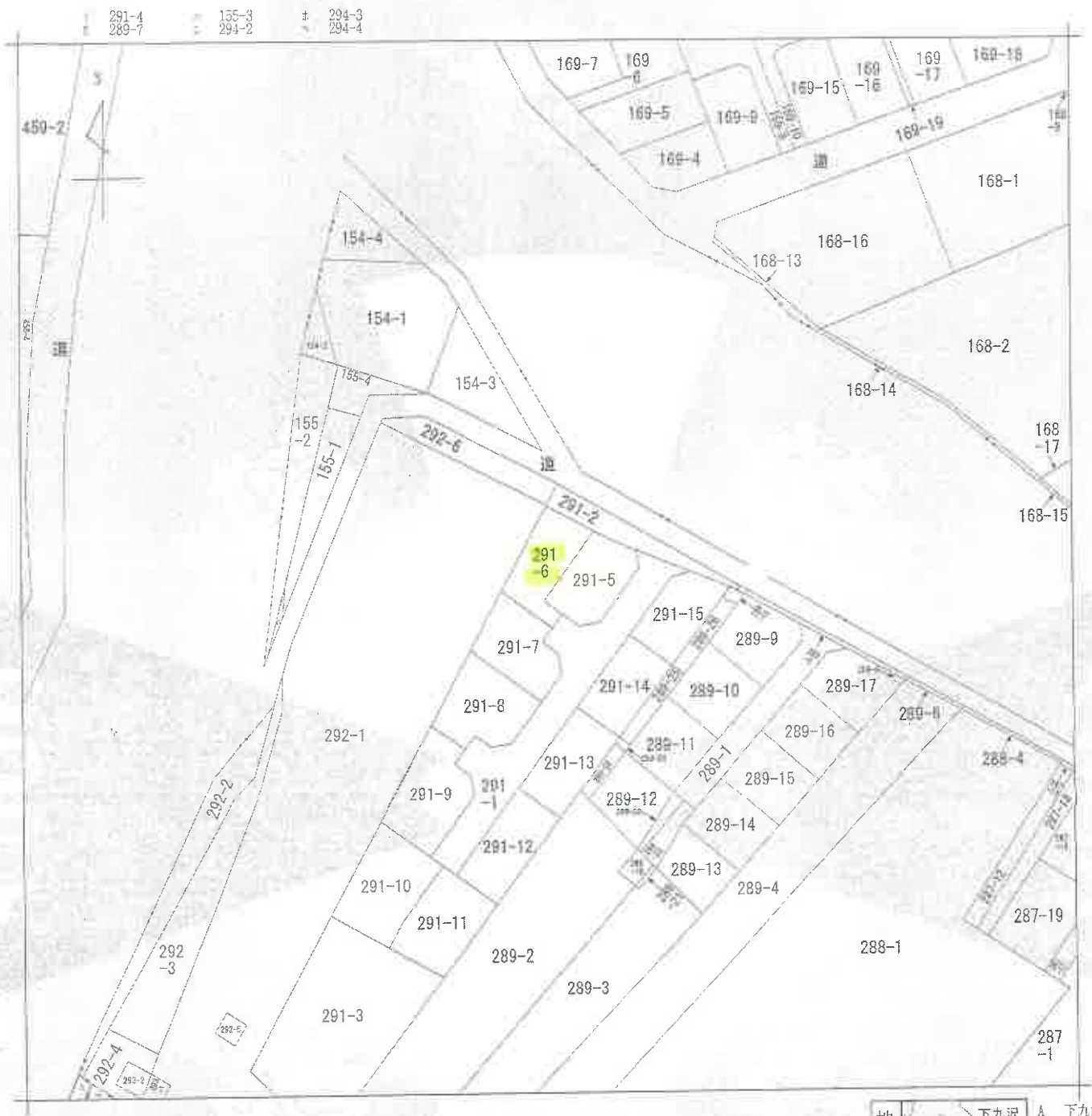
## 執行官の意見

- 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、経年劣化及び壁面の損傷などが見られた。
- 3 本件建物の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。
- 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 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側及び北東側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号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12月18日 (木) 13:44 — 13:51	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23日 (火) 9:44 — 9:46	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年1月6日 (火) 11:29 — 11:31	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年1月21日 (水)	執行官室	債務者兼所有者宛に解錠立入通知発送
8年1月29日 (木) 14:57 — 15:41	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、△から事情聴取
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 2 9 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	相模原市緑区下九沢字横山通		地番	291番6	
出力縮	1/600	精度区	座標系又は記号	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。

令和7年10月14日  
 横浜地方方法務局相模原支局  
 登記官

地図整理番号：M21941  
 (1/1)

(6枚目)



次に図面に示す変更内容を示す。

登記年月日：平成18年9月6日

280331

前 291-1-1 後新同一

# 地積測量図

地番 291-1 ~ -15

土地の所在 相模原市下九次字横山通



全図 1/5

平成十八年九月六日 登記

(単位はメートル)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年10月14日 横浜地方公務局相模原支局 登記官

地積測量図

地番 291-1-4-5  
土地の所在 相模原市下九沢字横山通

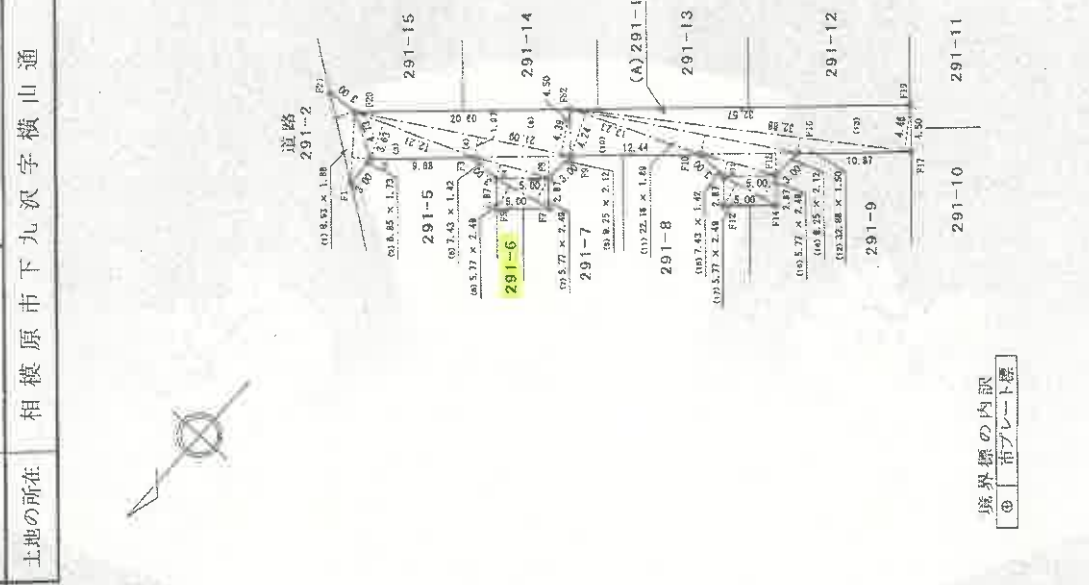
2/5

三科系填表

地番	(A)291-1	高さ	倍	面積
1	8.93	1.88	16.7884	
2	6.85	1.73	11.8598	
3	12.21	3.68	44.3223	
4	21.09	1.97	41.8473	
5	9.25	2.12	19.8100	
6	7.43	1.42	10.5508	
7	5.77	2.49	14.3673	
8	5.77	2.49	14.3673	
9	21.09	4.39	92.5851	
10	13.23	4.24	56.0952	
11	22.16	1.89	41.8824	
12	32.88	1.50	48.3200	
13	32.88	4.46	146.6448	
14	9.25	2.12	19.8100	
15	7.43	1.42	10.5508	
16	5.77	2.49	14.3673	
17	5.77	2.49	14.3673	
面積				618.8264
面積				309.41320
地積				309.41
				m <sup>2</sup>

距離リスト

点名	X座標	Y座標
F1	502.323	496.042
F2	499.325	496.231
F3	492.653	488.935
F4	492.787	485.933
F5	494.911	483.990
F7	491.534	480.297
F8	489.410	482.240
F9	486.407	482.105
F10	478.008	472.922
F11	478.142	469.920
F12	480.266	457.877
F14	476.889	464.284
F15	474.765	466.227
F16	471.762	466.093
F17	464.423	458.071
F19	461.102	461.108
F20	496.991	500.352
F21	497.184	503.350
F52	483.084	485.145



境界標の内訳  
① 市プレート標

(単位はメートル)

縮尺 1/500

申請人

S

作製者

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月14日 横浜地方裁判所相模原支部 登記官

280333

地積測量図

相模原市下九沢字横山通

土地の所在

三新栄積算

測番	NO.	形	辺	長さ	積	面積
① 291-5	1		12.93	1.71	22.1103	
	2		15.40	3.95	60.8300	
	3		15.40	3.61	55.5940	
	4		14.14	4.52	63.9178	
	5		5.43	1.12	6.0818	
	6		12.00	1.92	23.0400	
			積算面積		231.5867	
			積算面積		115.78435	
			積算面積		115.78	㎡

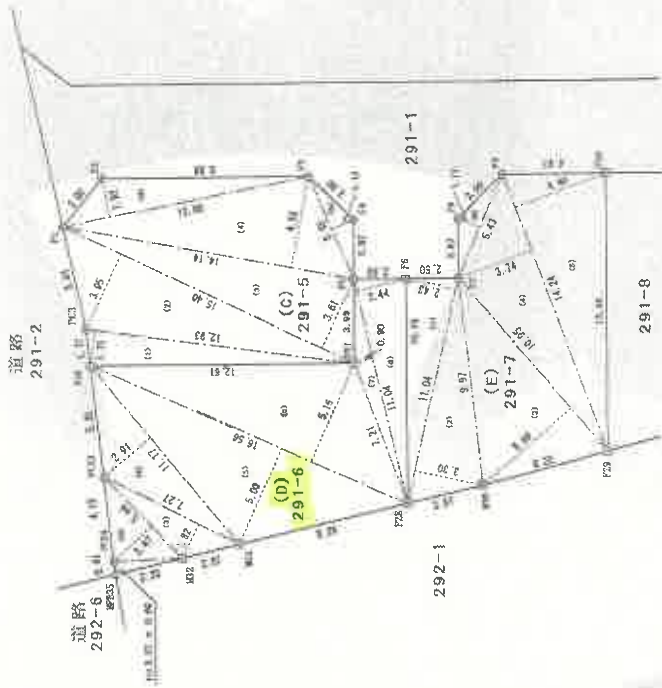
測番	NO.	形	辺	高さ	積算面積
② 291-6	1		3.27	0.80	1.9820
	2		5.44	2.47	13.4368
	3		7.27	1.82	13.2314
	4		11.17	2.91	32.5047
	5		16.58	5.00	82.8000
	6		16.58	5.16	85.4496
	7		11.04	0.80	8.8390
	8		11.04	2.44	26.9376
			積算面積		268.2581
			積算面積		133.12906
			積算面積		133.12

測番	NO.	形	辺	高さ	積算面積
③ 291-7	1		11.04	2.44	26.9272
	2		11.04	3.76	38.4320
	3		15.95	3.66	61.3200
	4		14.34	3.74	53.2576
	5		14.34	4.80	66.3584
	6		4.42	1.10	6.0818
			積算面積		250.2768
			積算面積		125.13840
			積算面積		125.13

点名	X座標	Y座標
P1	504.323	495.052
P2	495.325	496.221
P3	492.653	489.835
P4	482.787	485.033
P5	494.911	483.990
P6	493.223	482.144
P7	491.534	480.297
P8	489.410	482.240
P9	486.407	482.106
P10	506.375	490.604
P11	487.860	481.293
P12	501.162	474.883
P13	492.899	469.439
P14	483.051	478.437
P15	498.125	472.869
P16	487.987	479.649
P17	510.314	481.136
P18	511.001	482.984
P19	505.203	491.939
P20	509.908	486.593
P21	512.021	483.459

境界線の内訳

- ① 布プレート敷
- ② 瓦葺コンクリート壁
- ③ 瓦プレート探



(単位はメートル)

縮尺 1/250

申請人

作者

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。

令和7年10月14日 横浜地方支務局相模原支局

登記官

登記年月日：平成19年3月8日

平成19年3月8日 登記 (長瀬勉)

建築物図面

家屋番号 291番6  
建築物の所在 相模原市下九沢字嶺山通291番地6

各階平面図

050277

求積表

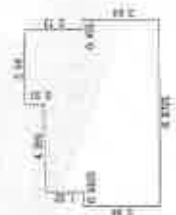
3.64 x 0.6825 =	2.4843
5.46 x 4.095 =	22.3587
6.37 x 3.64 =	23.1868
3.64 x 0.455 =	1.6562
49.6860	

床面積 49.68㎡

3.64 x 1.82 =	6.6248
5.46 x 2.73 =	14.9058
6.37 x 3.64 =	23.1868
44.7174	

床面積 44.71㎡

1 階



2 階



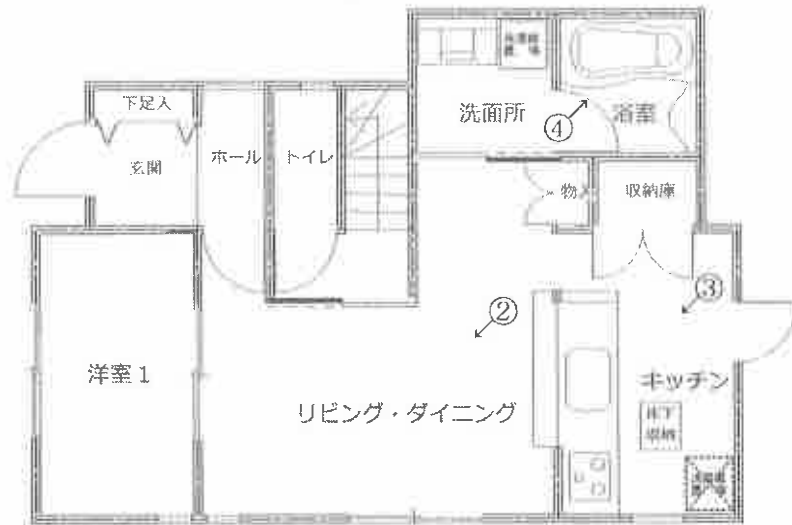
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
←○は写真撮影位置・方向

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。  
令和7年10月14日 横浜地方庁務局相模原支局 登記官

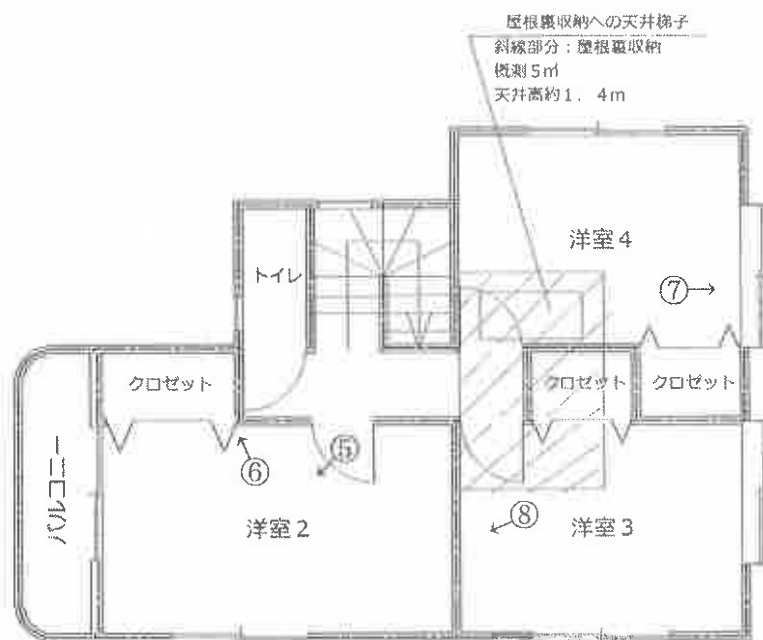
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(神奈川県土地家屋調査士会)

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向



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76号

①



②

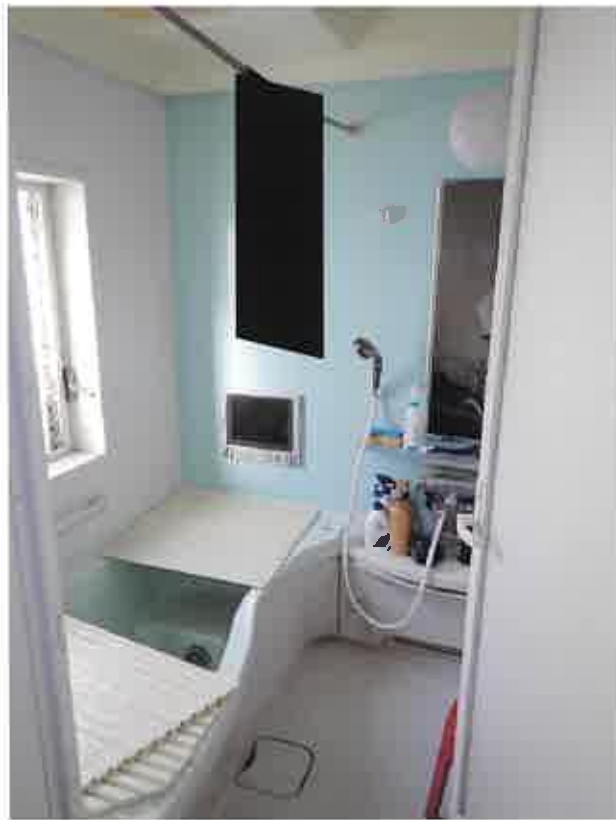


( 1 2 枚 目 )

③



④



( 1 3 枚目 )

⑤



⑥ 壁面損傷の状況



( 1 4 枚目 )

⑦ 壁面損傷の状況



⑧ 壁面損傷の状況



令和 7 年 (ケ) 第 7 6 号  
令和 8 年 1 月 2 9 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 3 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11,970,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,090,000円
物件2（建物）	金8,880,000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   | 相模原市緑区下九沢字横山通                    |
|   | 地 番   | 291番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 相模原市緑区下九沢字横山通291番地6              |
|   | 家屋 番号 | 291番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 44.71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	<p>J R相模線「南橋本」駅の南方約1.4km（道路距離）に位置している。</p> <p>最寄りバス停留所「下九沢団地」からは南東方へ約700m。</p> <p>同バス停留所から上記「南橋本」駅を経由するバス路線はなく、J R横浜線「相模原」駅またはJ R横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅方面へ運行している。</p> <p>（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>西向きの緩傾斜地帯に、低層戸建住宅を中心に低層アパート等も見受けられる国道129号線東側背後の住宅地域。</p>	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	<p>133.12㎡</p> <p>旗竿状の不整形</p> <p>南東側の間口約2.5m、奥行約10～11m</p> <p>概ね平坦に造成されている。</p> <p>北東側接面道路沿い及び北西側隣地境界付近に間知石擁壁敷を含む。</p>
接面道路の状況	<p>①南東側が幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約2.5m接面。</p> <p>②北東側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）と2.5m程度高く約10m接面。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物敷地として利用されている。</p> <p>建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。</p>	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	<p>あり</p> <p>なし（LPガス利用）</p> <p>あり</p>
特記事項		

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19年2月13日 新築（登記記載） 約19年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 モルタル塗コテ仕上 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか トイレ×2、浴室、洗面所、屋根裏収納等 給湯はヒートポンプ給湯機（ヒートポンプユニットと貯水ユニット）
床面積（現況）	1階：49.68㎡、2階：44.71㎡ 延床面積94.39㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通以下	
建物の利用状況	令和8年1月29日内部立入調査。 所有者が家族と共に住居として利用している。	
特 記 事 項	<p>◇2階に屋根裏収納があるが、本件の屋根裏収納は、可動式天井梯子を利用して出入りし、面積が小さく天井高が低いため、階数及び床面積には加算されないと認定した。</p> <p>◇2階の内壁やドアに複数カ所の穴が空いているほか、内壁の一部に黄ばみ、剥離等が認められる。また、洋室2・洋室4のコンセントカバーの一部が外れている。</p> <p>◇1階リビング・ダイニングの床に家具によるこすり傷がある。</p> <p>◇給湯はヒートポンプ給湯機（ヒートポンプユニットと貯水ユニット）、キッチンコンロの熱源はLPガス。</p>	

◇室内立ち入り時に所有者は在宅であったが就寝中であり、住宅設備（給排水設備、給湯設備等）の稼働状況についての聴取が出来なかった。

◇建築確認の概要

確認済証番号：第H18確更建築KBI01114号

確認年月日：平成18年12月1日

主要用途：一戸建ての住宅

構造：木造

階数：2

検査済証番号：第H18確済建築KBI09889号

検査済証発行番号：平成19年2月13日

## 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	128,000	$\times \frac{78}{100}$	= 99,800	$\times 133.12$	$\times 0.95$	= 12,620,000

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 相模原緑(県)-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 114,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 128,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇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：形状(旗竿状)、道路系統(行き止まり)、二方路、擁壁敷を含む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	× 94.39	× 0.28	= 4,490,000

現価率

- ・ 経過年数19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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数19年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価}0.2) = 0.28$$

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	12,620,000	×	0.65 法定地上権	= 8,200,000

(注) 物件1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2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65%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	12,620,000	- 8,200,000		×	1.0	×	0.7	= 3,090,000	
2	4,490,000	+ 8,200,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 8,880,000
一括価格 (合計)						11,970,000			

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 基準地価格

標準地番号	相模原緑（県）－8
所在	相模原市緑区下九沢字合ノ山487番68
価格時点	令和7年7月1日
価格	114,000円/㎡
地積	120㎡
地域の概要	傾斜地に開発された中小規模戸建住宅地域
接面道路	南西側幅員4m市道
交通接近条件	JR相模線「南橋本」駅約1.5km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%） 準防火地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	7,179,827円
物件2	4,040,225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）

建物図面・各階平面図写（物件2関連の5～6頁のみ、A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上

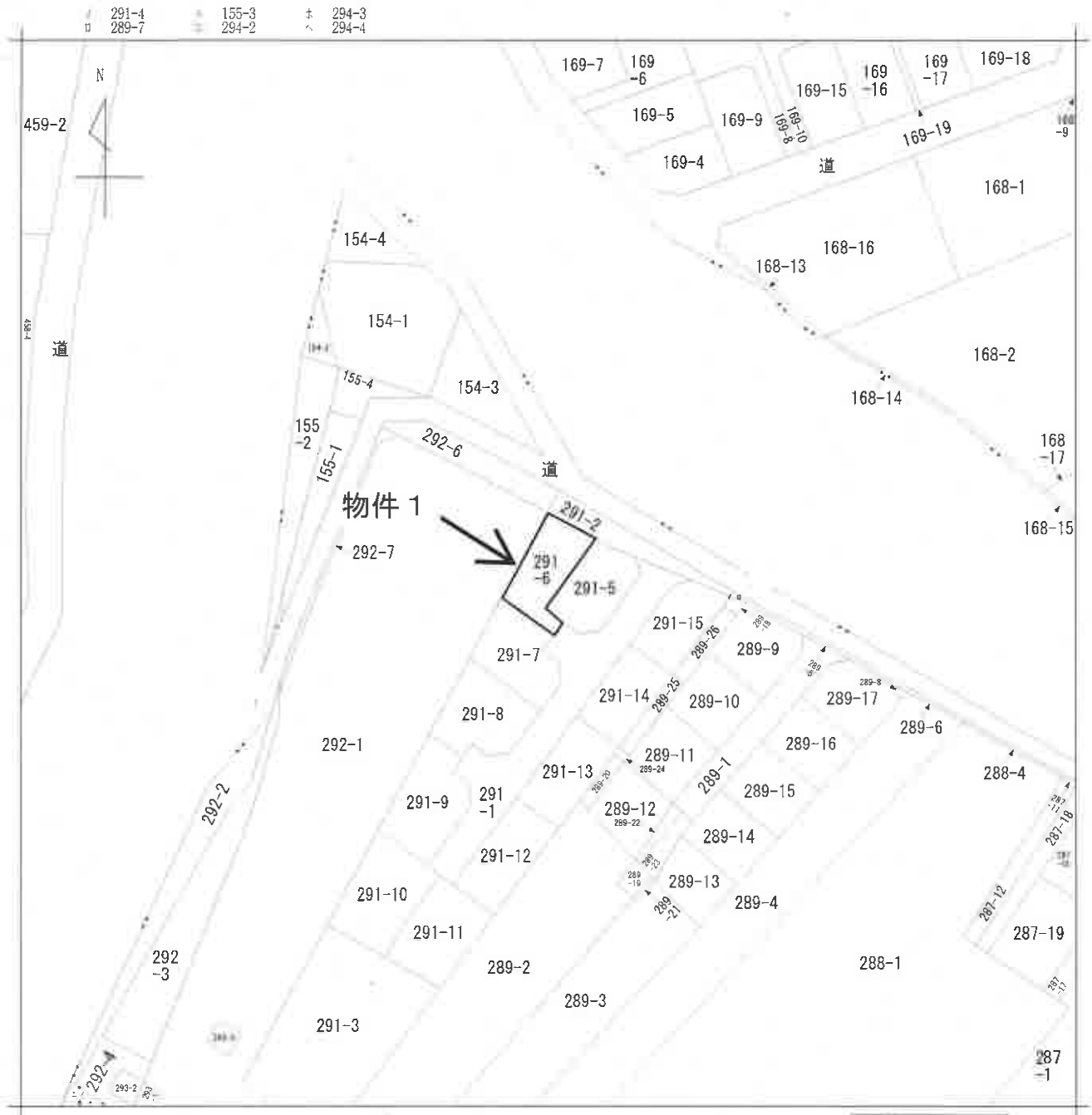
神奈川県相模原市緑区下九沢 付近



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4秒 北緯 35度34分6秒



請求部	所在	相模原市緑区下九沢字横山通				地番	291番6		
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)			補事項		

公図写

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

280333

三 測量概要

測番	NO.	座標	高さ	積算	面積
(C)291-5	1	12.93	1.71	22.1103	
	2	15.40	3.95	60.8300	
	3	15.40	3.81	55.5940	
	4	14.14	4.52	63.9128	
	5	5.43	1.12	6.0818	
	6	12.00	1.92	23.0400	
		積算		231.5687	
		地積		115.78	m <sup>2</sup>

→物件1

測番	NO.	座標	高さ	積算	面積
(D)291-6	1	3.77	0.50	1.9670	
	2	5.44	2.47	13.4368	
	3	7.27	1.62	13.2314	
	4	11.17	2.91	32.5047	
	5	16.56	5.00	82.8000	
	6	18.56	5.16	85.4498	
	7	11.04	0.90	9.9380	
	8	11.04	2.44	26.9378	
		積算		266.2581	
		地積		133.12805	m <sup>2</sup>

測番	NO.	座標	高さ	積算	面積
(E)291-7	1	11.04	2.43	26.8272	
	2	11.04	3.30	36.4320	
	3	10.86	5.60	61.3200	
	4	14.24	3.74	53.2578	
	5	14.24	4.66	66.3584	
	6	5.43	1.12	6.0818	
		積算		250.2788	
		地積		125.13840	m <sup>2</sup>

測番	NO.	座標	高さ	積算	面積
1	502.323				
2	495.325			495.231	
3	492.655			488.915	
4	492.787			485.933	
5	494.911			483.990	
6	493.225			482.114	
7	491.534			480.297	
8	489.410			478.538	
9	486.507			476.836	
10	506.375			494.004	
11	497.288			487.393	
12	494.432			484.833	
13	492.899			482.436	
14	493.051			482.162	
15	496.128			486.609	
16	497.944			488.814	
17	510.214			509.549	
18	513.004			513.004	
19	505.208			501.339	
20	506.908			503.863	
21	513.212			513.212	

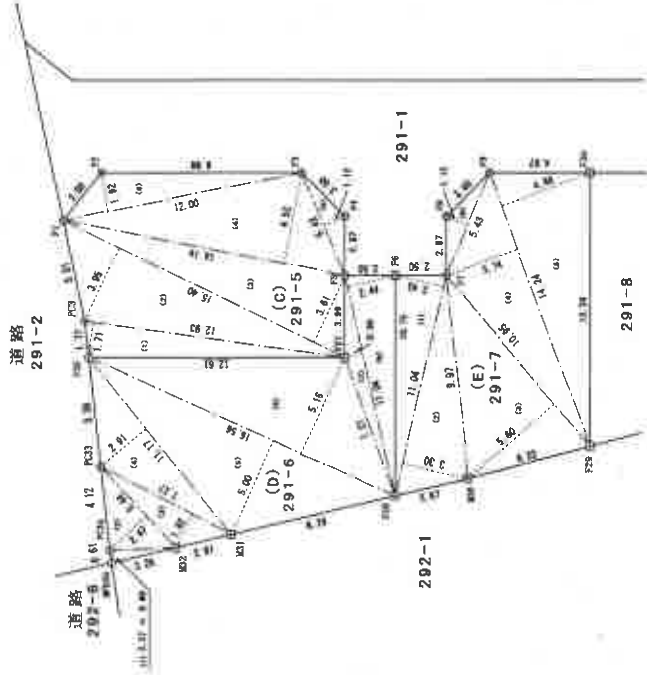
境界標の内訳

⊕	市プレート標
⊗	民エンクリート標
⊙	民プレート標

地積測量図

地番 291-4-15

土地の所在 相模原市下九沢字横山通



(単位はメートル)

縮尺 1/250

申請人

平成18年9月16日 登記

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年7月11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。

050277

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 291番6

建物の所在 相模原市下九沢字横山通291番地6

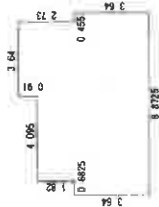
物件2

求積表

1階

3.64 x 0.6625 = 2.4843  
 5.46 x 0.055 = 0.3003  
 6.37 x 3.64 = 23.1868  
 3.64 x 0.455 = 1.6562  
 49.6860

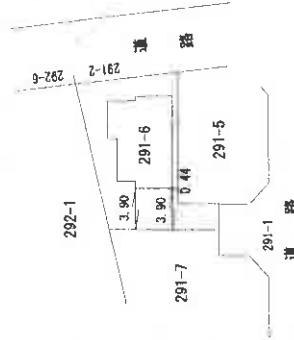
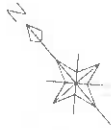
床面積 49.68㎡



2階

3.64 x 1.82 = 6.6248  
 5.46 x 2.73 = 14.9058  
 6.37 x 3.64 = 23.1868  
 44.7174

床面積 44.71㎡



平成 29 年 3 月 8 日 登記 (変更前)

作成者

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

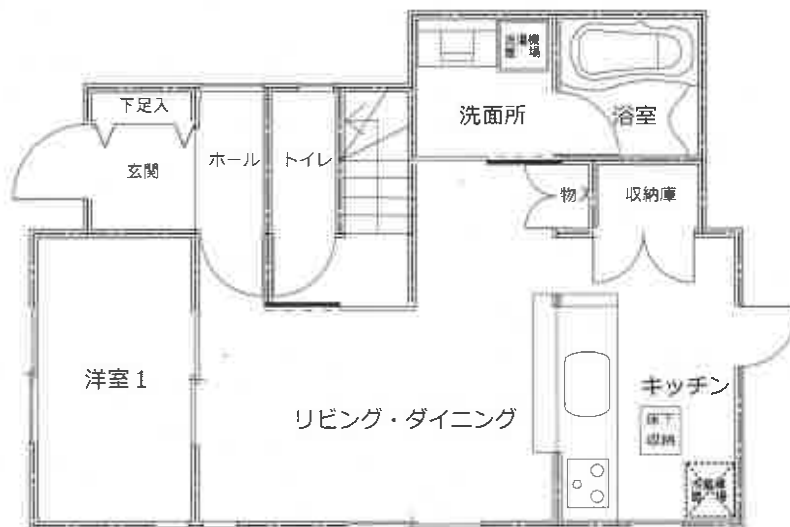
(1) 平成22年7月12日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は部屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

本図はA3判から  
A4判へ縮小した  
ものである。

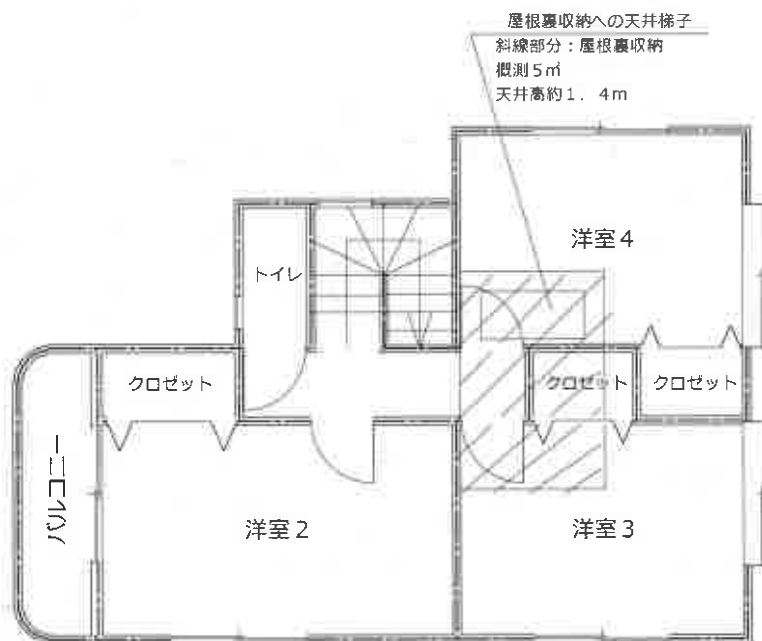
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

1 階



2 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76号