

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 林 光太郎

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 相模原市南区若松五丁目

地 番 3939番2

地 目 畑

地 積 328平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月21日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 林 光太郎

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び同B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】

- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号3939番2)の登記が存在する。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 相模原市南区若松五丁目

地 番 3939番2

地 目 畑

地 積 328平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第84号
令和8年1月22日受理
令和8年2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 君和田 久 史

(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 相模原市南区若松五丁目
地 番 3939番2
地 目 畑
地 積 328平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人復代理人弁護士	<p>1 本土地は、かつて駐車場として区画を貸し出していましたが、現在賃借人はいません。 申立人及び相手方は、本土地を賃貸していません。</p> <p>2 本土地上に電柱があるというご指摘ですが、使用料等については、聞いていません。</p> <p>3 隣地との境界のトラブルについては、特段聞いていません。 【令和8年2月6日通話による聴取】</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 本土地の状況等は、関係人の陳述及び添付写真のとおりである。
- (1) 本土地は、砂利敷きの状態の更地となっている。
本土地は、北西側及び南西側にコンクリートブロックの塀が設置され、南東側に生け垣と本土地への出入口となっている部分がある。
関係人の陳述によれば、本土地は、駐車場として貸し出していたが、現在賃借人はいない。
本土地上にあるコンクリートブロックの塀には、区画番号の表示が残され、本土地上には、車止め用のブロックや区画を仕切るロープ状の物が一部残されている。また駐車場の看板が倒れて残されている。
- (2) 本土地について、横浜地方法務局相模原支局には地積測量図が備え付けられていない。
公図及び土地所在図を基に机上及び現地における簡易な計測の結果、地積は、概ね登記簿の数量と一致しているものと思われる。また土地の形状は、概ね公図と一致しているものと思われる。
ただし、公図及び土地所在図では、本土地の北西側と隣地との境界線は、直線のように見えるところ、同境界線に沿って設置されているコンクリートブロックの塀は、一部緩やかに屈曲している箇所が認められる。
上記のとおり、本土地について、地積測量図が備え付けられていないことから、精緻な測量を要するものと思料する。
- (3) 横浜地方法務局相模原支局に本土地上に存する建物登記を申請したところ、以下の建物が存している。
所 在：相模原市南区若松5丁目3939番地2
家屋番号：3939番2
種 類：居宅
構 造：木造セメント瓦葺平家建
床 面 積：57.83平方メートル
所有者 C
評価人の調査によれば、上記建物についての課税はされておらず、現地での調査により、本土地上に建物は存在しないことから、現存しない建物が、登記上滅失されずに残っているものと思われる。
なお、目視した範囲では、本土地上に上記建物の基礎部分の残骸、コンクリートガラ及び資材等は認められなかった。
- (4) 本土地北側に電柱及び支線が存する。
(5) 本土地南側の隅切り部分は、近隣住民のゴミ置場となっている。
(6) 評価人の調査によれば、本土地南西側部分は、敷地後退すべき部分を含んでいるものと見られる。
(7) 執行裁判所が行った農地等の現況に係る照会に対する相模原市農業委員会の回答によれば、本土地について、昭和42年11月26日、転用目的を貸家住宅として、Cが転用許可を受けており、買受適格証明は必要としない。
- 2 本土地の占有関係等は、関係人の陳述及び現地調査から、2枚目記載のとおりと認めた。
3 評価人の調査によれば、本土地南東側及び南西側に接する道は、いずれも市道である。

(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8年1月22日(木) 15:55-16:05	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査, 目的物件の状況調査 目的外建物の有無等の調査
令和8年1月30日(金) 11:30-11:35	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年2月6日(金) 9:35-10:15	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査 土地の境界等の確認・計測 評価人同行
令和8年2月6日(金) 13:45-13:50	電話聴取(携帯電話)	申立人復代理人から電話・事情聴取 (当職からの電話に対する折り返しの電話)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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"/>		

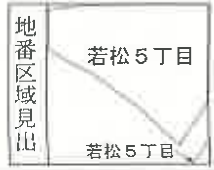
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

3907-6 3907-9 3907-11 3939-17 3939-18 3939-22 3939-28 3940-12 3941-10 3941-45 3941-48 つづく



(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。



請求部分	所在 相模原市南区若松五丁目			地番	3939番2		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年1月		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。

(横浜地方務局相模原支局管轄)

令和7年11月6日

横浜地方務局神奈川出張所

登記官

地図整理番号：M24617

(6 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

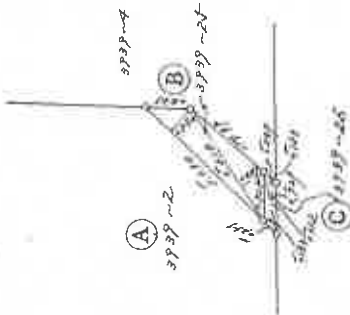
- 3943-5
- 3943-16
- 3943-20
- 3943-25
- 3943-26
- 3939-21
- 3943-4
- 3939-6
- 3941-40
- 3937-49
- 3937-78
- 3937-76
- 3937-75
- 3938-5
- 3938-3
- 3937-70
- 3937-80
- 3937-74
- 3937-73

登記年月日：昭和51年11月15日

386440

地番	3939-26-2
土地の所在	相模原市若松5丁目

前3939-2後3939-2-25-26 積測量図



公道査定済

地番	面積	計算式	面積
(B) 3939-26	2.118	$\frac{1}{2} \times 2.29 \times 1.87$	2.118
(C) 3939-25	3.020	$\frac{1}{2} \times 2.29 \times 2.64$	3.020
(A) 3939-2	1.112	$\frac{1}{2} \times (2.118 + 3.020) \times 1.170$	1.112
合計面積			7.686
今昔前			330.000
今昔後			320.000 - 1.686 = 328.314

平成22年4月1日区制施行により、相模原市南区に変更

縮尺 1/100

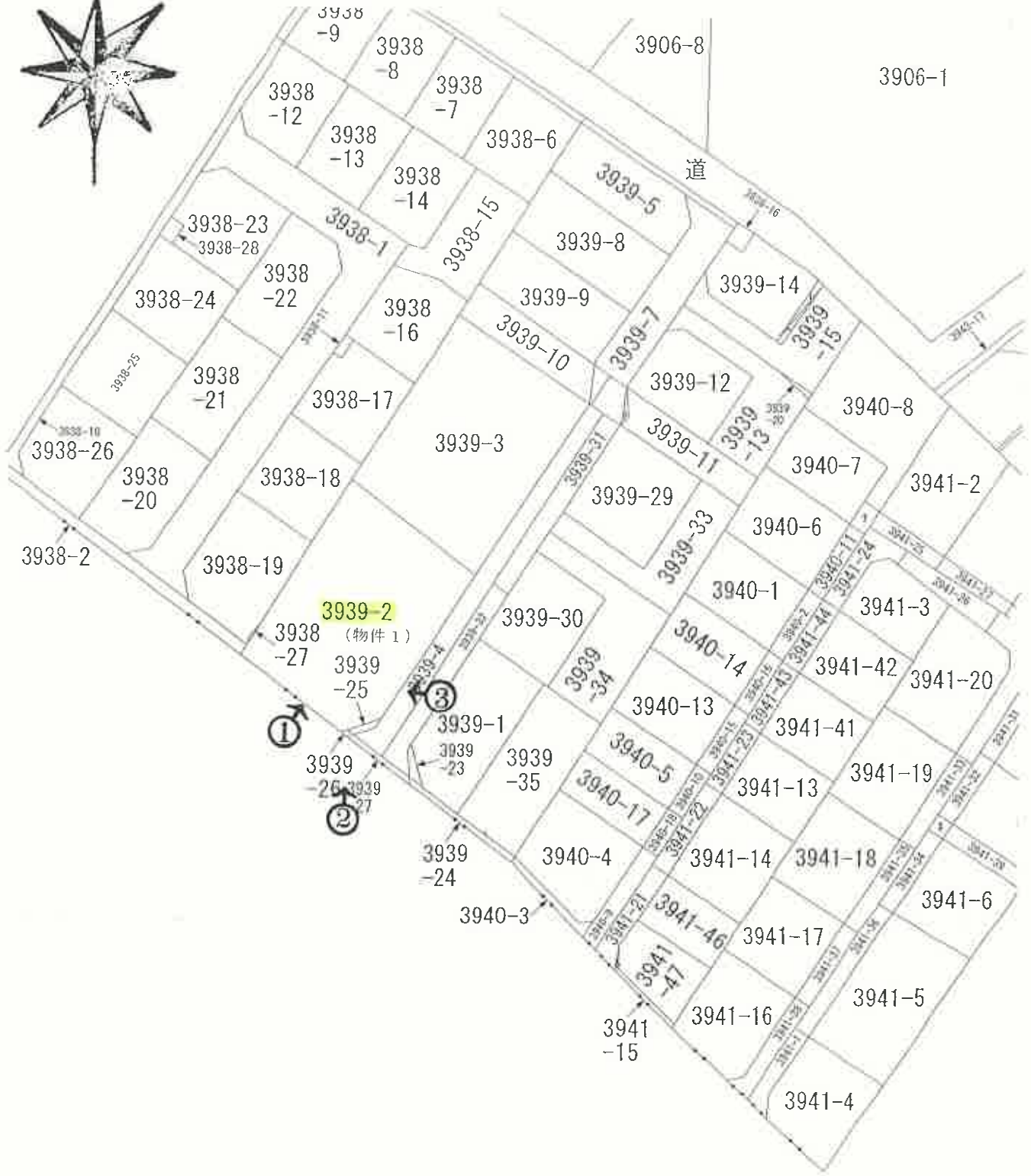
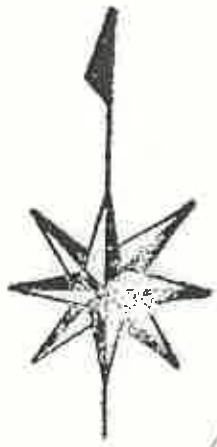
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和51年11月15日 作製者
 昭和51年11月12日 製作者

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。
 (横浜地方方法務局相模原支局管轄)
 令和7年11月6日 横浜地方方法務局神奈川出張所 登記係

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

① 本土地の状況

電柱



② 本土地の状況(ゴミ置場)



③ 本土地の状況(出入口部分)



令和 7年 (ケ) 第 84 号
令和 8年 2月 6日現地調査
令和 8年 2月 16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

西 田 利 寛

第1. 評価額

物件番号	評価額
1	金40,870,000円

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き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	(住居表示) 相模原市南区若松5-3-7付近 (地目) 雑種地
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 相模原市南区若松五丁目
地 番 3939番2
地 目 畑
地 積 328平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	小田急小田原線「相模大野」駅の北西方約 2km（道路距離）、最寄りバス停「大沼小学校前」より徒歩約 2分	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域	
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)	区域区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 絶対高さ制限 10m 斜線制限（北側斜線制限、道路斜線制限） 日影規制（7m超または3階以上、3時間／2時間、1.5m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（自然系許可地域） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	328㎡ ほぼ長方形 間口約 21m（南東側、隅切り含む）・ 奥行約 15.8m（北東辺） 概ね平坦。各道路と及び各隣接地とほぼ等高に接面。
接面道路の状況	①南東側認定幅員約 4m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）とほぼ等高に約 21m接面（隅切り含む） ②南西側認定幅員約 3.7m舗装市道（建築基準法第 42条 2項）とほぼ等高に約 13.2m接面（隅切り除く）	
土地の利用状況等	未利用の状態の更地である。	

供給処理施設	上水道	引き込み可
	ガス	なし（埋設管あり）
	下水道	あり（敷地内に汚水枡あり）
特記事項	<p>①物件1の土地は、現況は砂利敷きの状態の更地である。外周は北西、南西側にコンクリートブロックの塀が設置されている。（北東側のコンクリートブロックは北東側隣接地の塀）。南東側は生け垣と敷地への入口となっている。南側の隅切り部分は周辺住民のゴミ置場として使用されている。</p> <p>②敷地内においては車止めのためのコンクリートブロックが複数個及び区画を仕切るロープ状の物が存する。また、駐車場の看板が倒れて残されている。</p> <p>③北端付近には電柱及び支線が存する。</p> <p>④可能な限り踏査し目視した範囲では建物基礎の残骸、コンクリートガラ、産業廃棄物等の投棄並びに地下埋設物等の存在を疑わせる端緒は認められなかった。</p> <p>⑤物件1の土地の境界については、西及び北西側付近に境界石の存在は認められたが、それ以外は道界プレートは確認できたものの境界石、鋸等は確認できない箇所があった。</p> <p>⑥横浜地方法務局相模原支局には物件1の土地の地積測量図が備え付けられていない（残地のみあり）。現地での簡易な計測及び机上計算においてほぼ登記数量と同程度の数値を得た。但し、正確な地積は精緻な測量を改めて行う必要がある。</p> <p>⑦形状は概ね公図と同形とみられる。但し、公図及び土地所在図では物件1の土地の北西側と隣接地との境界線は直線のように見えるところ、現地ではブロック塀が直線ではなく緩やかに南側に屈曲していることが確認された。</p> <p>⑧物件1の土地は元地番（3939番1）から分筆された昭和42年7月時点では畑であり、昭和42年11月に農地転用許可（法第4条）を受けて貸家住宅の敷地として利用されていた時期があったものと見られる。登記地目は現在も「畑」である。</p>	

特 記 事 項

⑨農業委員会からの農地等の現況に係る照会に対する回答書によると、物件1土地の譲渡に当たっては、買受適格証明は要しないとされる。また、当該地の用途転換等に当たっては農業委員会への届出を要するが、詳細は同委員会へ確認する必要がある。

⑩物件1の土地には、現存しない建物が登記上滅失されずに残っている（種類：居宅、構造：木造セメント瓦葺平家建、床面積：57.83㎡、昭和43年1月31日新築、所有者：C）。

なお、相模原市資産税課に確認したところ、当該家屋に対する課税はないとのことである。

⑪国土地理院が公開する空中写真では、物件1の土地は昭和40年の写真では畑等の宅地以外の土地であったが、昭和46年の写真では建物の敷地となっている。昭和59年には建物はなく、それ以降駐車場の敷地として撮影されている。過去の住宅地図においてもほぼ同様であった。なお、現在は駐車場としての使用はなく、賃借等の関係もない。

⑫物件1の土地は水質汚濁防止法の特定施設の届出、土壤汚染対策法における要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定、神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく特定事業所の届出等はない。また、下水道法に基づく届出事業場にも該当しない。

以上の地歴及び行政機関への調査から受命物件は昭和42年に元地番から分筆された後、住宅敷地として一定期間使用され、昭和59年頃以降は駐車場の敷地として現在に至っている。

従って、本物件並びに周辺環境へ悪影響を及ぼす土地利用はなく、土壤汚染の可能性は低いものと認めた。

⑬物件1の土地の各前面道路には上水道、下水道、都市ガスの埋設管が存する。上水道は南西側道路及び南東側道路に埋設管があり、敷地内への引き込みが可能である（神奈川県営水道南水道営業所）。下水道は物件1の土地の南端付近に汚水枡が存し、引き込みがなされている。都市ガスは南西側の道路に埋設管があるが、物件1の土地への引き込みはなく、引き込みの可否については都市ガス事業者へ確認を要する。

<p>特 記 事 項</p>	<p>また、物件1の土地を分割利用したり共同住宅等の複数戸への供給を想定する場合には、それぞれのインフラ施設に関する行政庁又は事業者へ確認する必要がある。</p> <p>⑭その他の調査事項は次の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地の区域にない。 ・河川浸水想定区域にない。 ・内水氾濫想定区域にない。 ・土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域にない。 ・現時点において建築確認申請は出されていない。 <p>⑮物件1の土地が南西側で接する市道は建築基準法第42条2項に該当する。物件1の土地は敷地後退すべき部分を含んでいるものと見られる。</p>
----------------	--

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	207,000	$\frac{86}{100}$	178,000	× 328		= 58,380,000

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。

地価公示地 相模原南-12

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 201,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{104.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = 207,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準画地であり補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比較して、街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で、上記の通り。

◇個別格差：敷地後退の必要性、規模大、上水道なし等で劣り、角地で優り画地条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇建付減価：必要なし。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所用の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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 (円)	評価額 (円)
1	58,380,000			× 1.0	× 0.7		= 40,870,000

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 相模原南-12

所 在：相模原市南区若松5丁目3949番4、「若松5-9-14」

価 格：201,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東5m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：一般住宅が建ち並ぶ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 39,261,600円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

土地所在図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（残地・本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面写（参考・本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

以 上

位置図

対象不動産

地価公示



1:8,000

登記年月日：昭和51年11月15日

A3→A4に縮小

386429

地番	3939-4-2, 3939-4-25, 3939-4-26, 3939-4-27
土地の所在	相模原市老松5丁目

土地 縮小 在量 図

物件 1

写

昭和	51	年	11	月	12	日
作製者	[Redacted]					



平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
〔横浜地方支務局相模原支局管轄〕
昭和7年11月6日 横浜地方支務局相模原支局 登記官

整理番号 N24618

(1/2)

前 3939-2 後 3939-2-25-26 3939-25-26

写

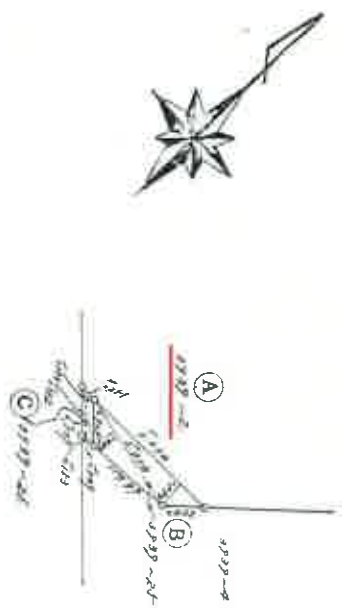
地番 386440
土地の所在 相模原市若松5丁目

地積測量図

物件1 (残地)

昭和51年11月12日
作製者

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
〔横浜地方検務局自機専任事務官印〕
昭和7年11月6日 横浜地方検務局神奈川出張所 藤野 啓



地番	面積	計算式	面積
B	2,170	$0.200 \times \frac{1}{2}$	0.100
3939-25	3,030	$0.072 \times \frac{1}{2}$	0.036
C	1,112	$(0.044 \times 0.045) \times 2$	0.396
3939-26			0.170
A	330.00		0.170
3931-2	330.00		0.170
合計			0.684

$0.684 \times 330.00 = 226.524$
 $226.524 - 180.56 = 45.964$
 $45.964 \times 2 = 91.928$
 $91.928 + 330.00 = 421.928$

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

