

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。
<p>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。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相模原市南区東林間七丁目 |
| | 地 番 | 5 7 1 7 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市南区東林間七丁目 5 7 1 7 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 1 7 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 0 . 5 7 平方メートル
2階 3 8 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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 | 相模原市南区東林間七丁目 |
| | 地 番 | 5717番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市南区東林間七丁目5717番地51 |
| | 家屋 番号 | 5717番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 38.92平方メートル |



令和7年(ケ)第69号
令和7年12月23日受理
令和8年1月28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 | 相模原市南区東林間七丁目 |
| | 地 番 | 5717番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市南区東林間七丁目5717番地51 |
| | 家屋 番号 | 5717番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 38.92平方メートル |

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私が居住していましたが、令和6年1月に引っ越しをしており、現在、誰も居住していません。 エアコン、照明器具及びカーテンが一部残っていますが、家財道具等はありません。2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。3 建物の傾きは感じません。4 猫を二匹飼っていたので、1階LDKの壁面には、猫の引っかき傷があります。猫は2階に行っていないので、引っかき傷はありません。5 増改築等はしていません。6 隣地との境界のトラブル等はありません。7 現在、破産手続を進めており、申立てをした段階だと思います。

(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。
- 2 本土地・建物の占有状況等は，2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば，本土地南側で接する道は，市道である。

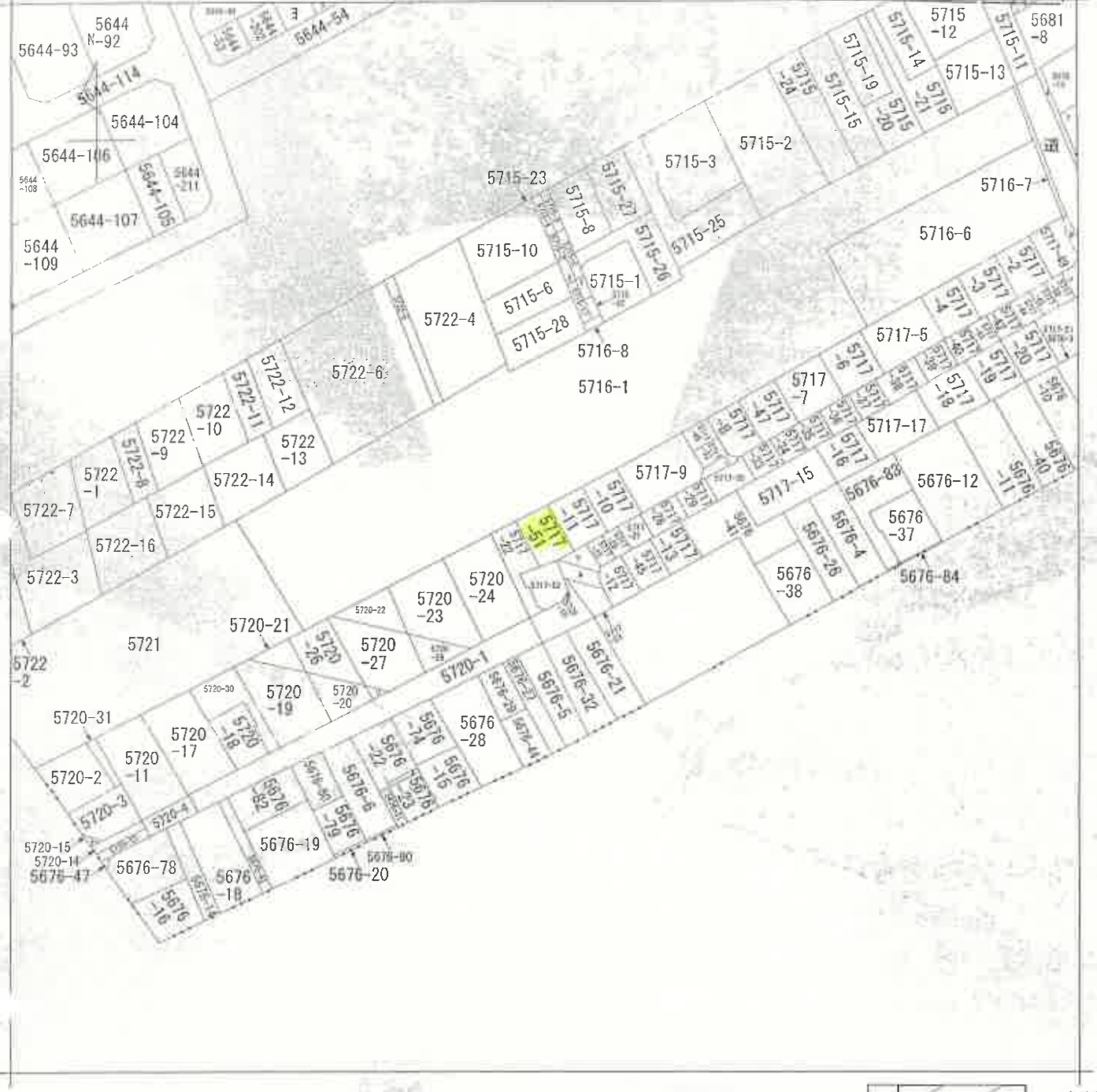
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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12月25日(木) 11:45-11:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(郵便受けは, テープで塞がれている。)
令和7年12月26日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付(調査協力依頼)
令和8年1月7日(水) 17:30-17:35	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査協力依頼・ 調査期日調整)
令和8年1月22日(木) 13:25-13:30	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年1月25日(日) 8:55-9:20	目的物件所在地	立入調査, 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 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月25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。

5715-16 5717-1 5678-9 5678-15 5681-26 5717-24
5717-1 5717-31 5678-13 5681-9 5715-18 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	所在	相模原市南区東林間七丁目			地番	5717番51		
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47年11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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年10月2日

東京法務局中野出張所

請求番号：21-1

登記官

(6 枚目)

(1/2)



ヲ
ワ
カ
ヨ
ク
レ
ソ
ツ
■
■
5676-85
5717-46
5720-25
5644-168
5644-52
5644-111
5720-29
5722-19
5676-30
5720-16

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。
(横浜地方方法務局相模原支局管轄)

令和7年10月2日 東京法務局中野出張所

登記号

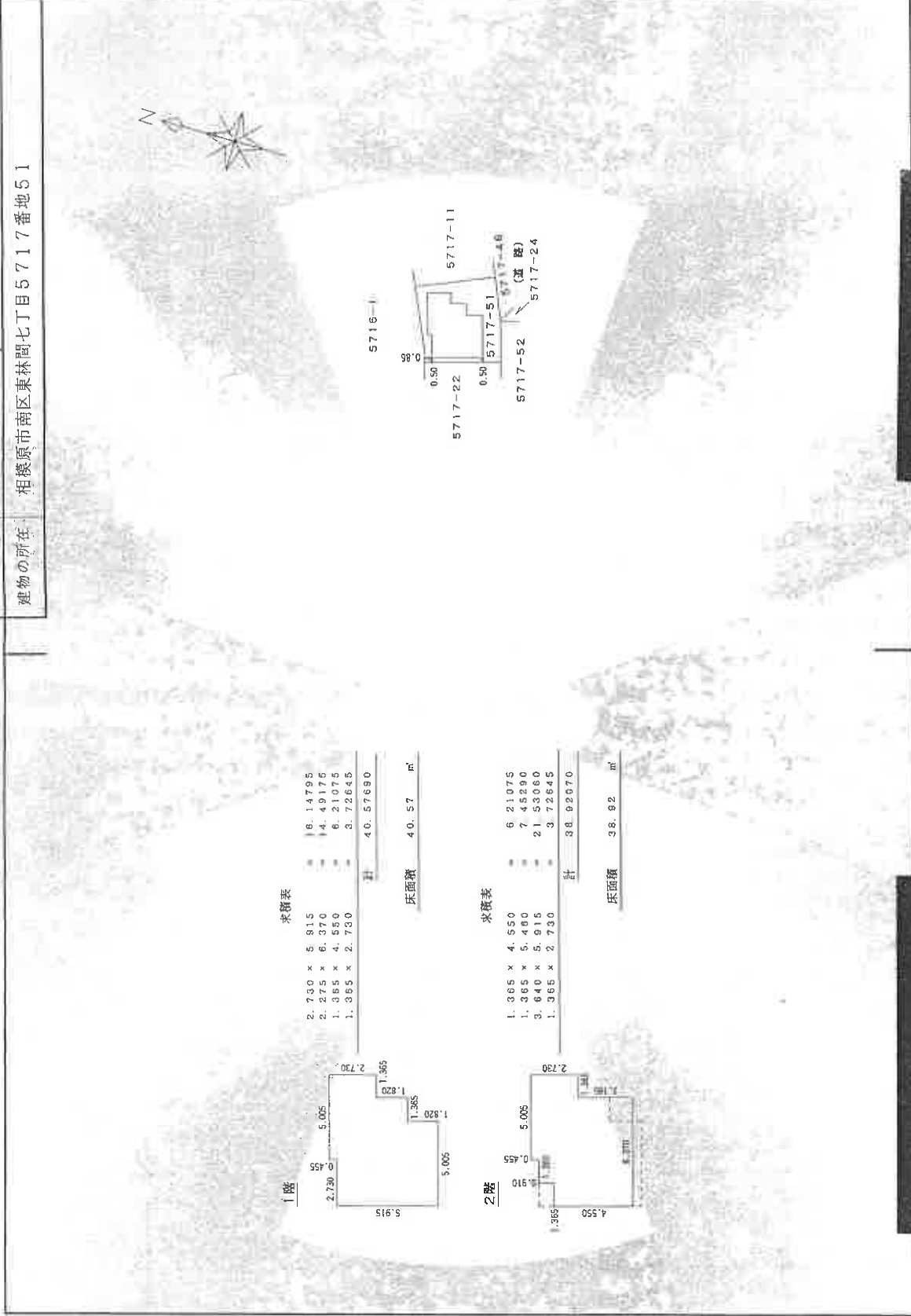
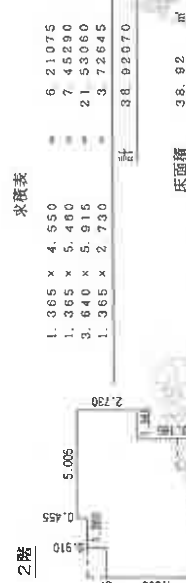
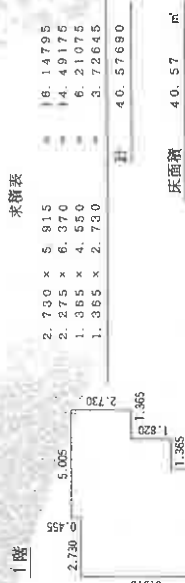
(8 枚目)

建築物平面図

家屋番号 5717-51

建築物の所在 相模原市南区東林間七丁目5717番地51

各階平面図



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者

(作成)

縮尺 1/250

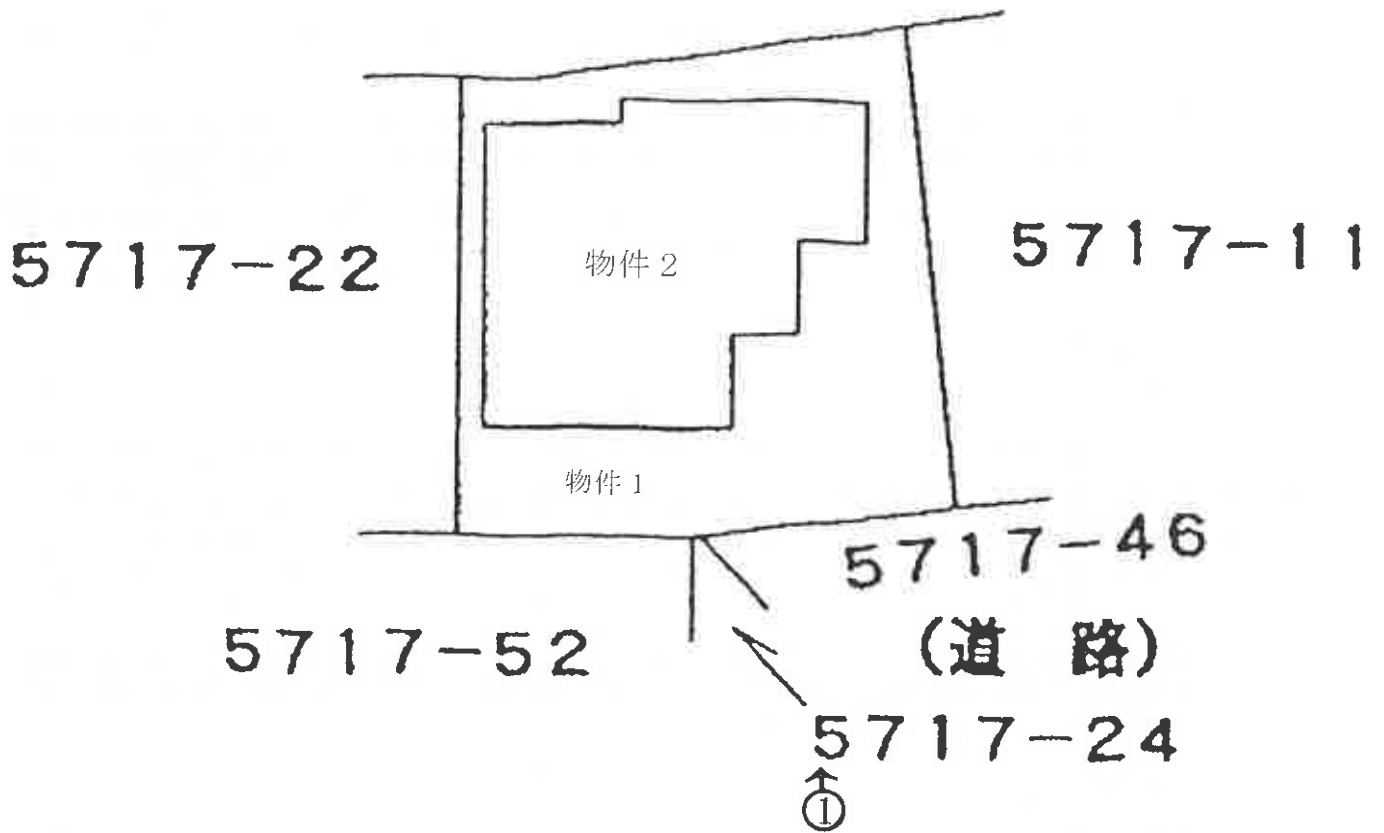
申請人

縮尺 1/500

概略土地建物位置関係図



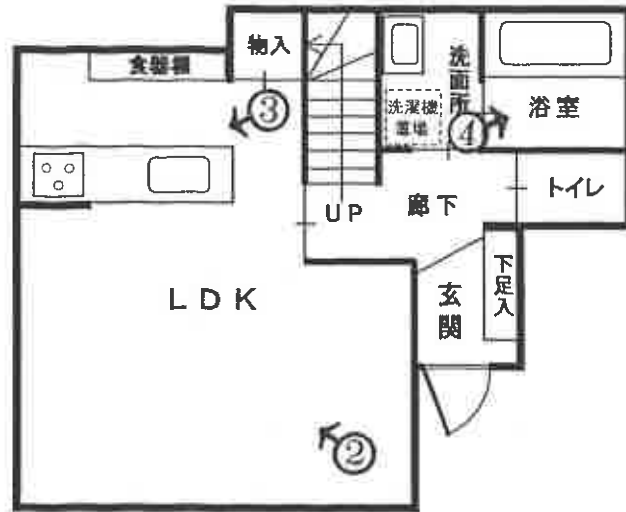
5716-1



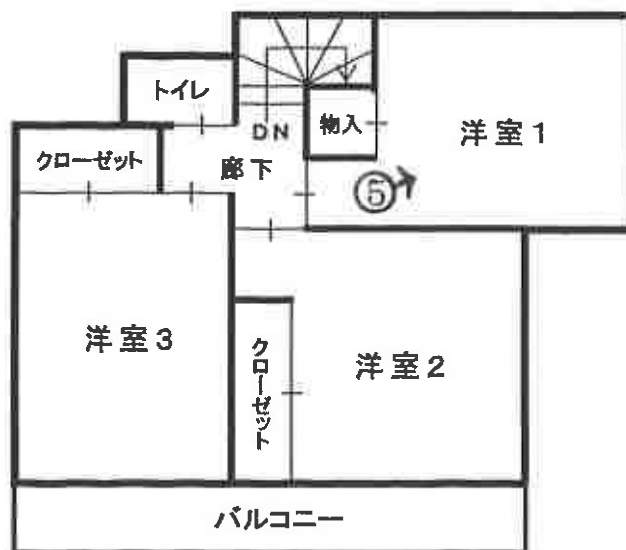
←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ)第69号



1階



2階

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LDK(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1(2階)



令和 7年 (ケ) 第 69 号
令和 8年 1月 25日 現地調査
令和 8年 2月 5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22,340,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金5,500,000円
物 件 2 (建物)	金16,840,000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) 「相模原市南区東林間七丁目35番13号」
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 相模原市南区東林間七丁目
地 番 5717番51
地 目 宅地
地 積 87.90平方メートル
- 2 所 在 相模原市南区東林間七丁目5717番地51
家屋 番号 5717番51
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 38.92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	小田急江ノ島線「中央林間」駅の北西方約1km(道路距離)、または同線「東林間」駅の南方約1.1km(同)に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅等が多い住宅地域	
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
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	87.90㎡(公簿面積) ほぼ正方形 間口(接道面の長さ)約5.3m、奥行約9.4m 概ね平坦
接面道路の状況	南側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に約5.3m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 あり あり
特記事項	なし	

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	令和3年3月22日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約5年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか
	天 井	ビニールクロス貼 ほか
	床	フローリング ほか
	設 備	キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階:40.57㎡、2階:38.92㎡、延床面積:79.49㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（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8年1月25日：内部立入調査 建物所有者が居宅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。 確認済証番号：第HPA-20-11761-1号 確認年月日：令和2年12月24日 検査済証番号：第HPA-20-11761-1号 検査済証発行年月日：令和3年4月6日 ・ 室内で猫を2匹飼育していたとのことであり、LDK入口付近の壁クロスに複数の引っ掻き傷が確認された。 	

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	274,000	98 100	269,000	× 87.90	× 0.95	= 22,460,000

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：相模原南－32

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 271,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 274,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{地域格差} & &
 \end{array}$$

◇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：間口がやや狭い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	× 79.49	× 0.70	= 9,460,000

現価率

- ・ 経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.70 \end{aligned}$$

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	22,460,000	×	0.65 法定地上権	= 14,600,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

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	その他の控除	評価額(円)		
1	22,460,000	- 14,600,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 5,500,000
2	9,460,000	+ 14,600,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 16,840,000
一括価格(合計)							22,340,000		

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-32

所 在：相模原市南区東林間8丁目5520番63

「相模原市南区東林間8-13-2」

価 格：271,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「中央林間」駅約830m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 13,464,697円

物件2 6,443,166円

第7 附属資料の表示

位置図

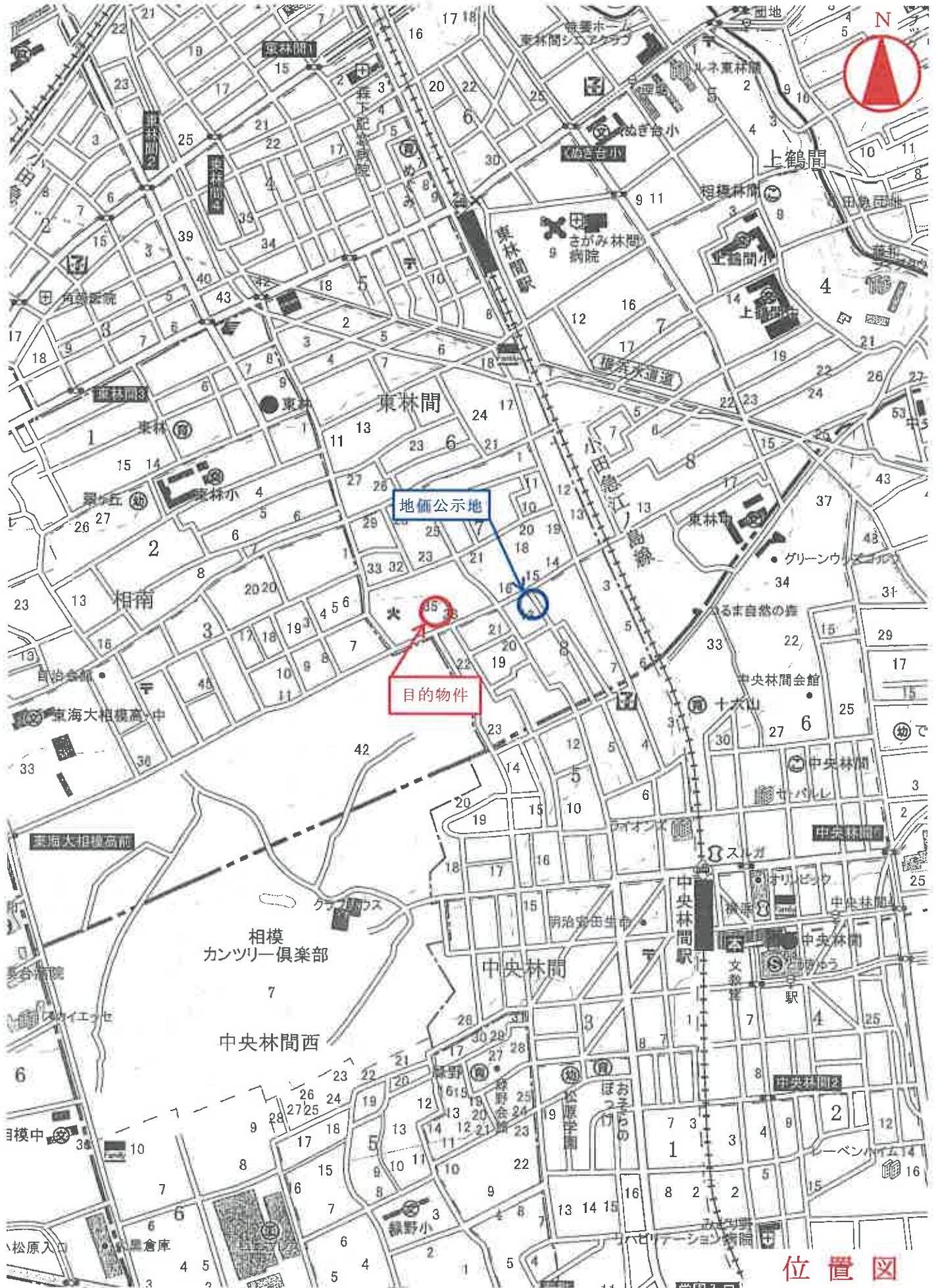
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

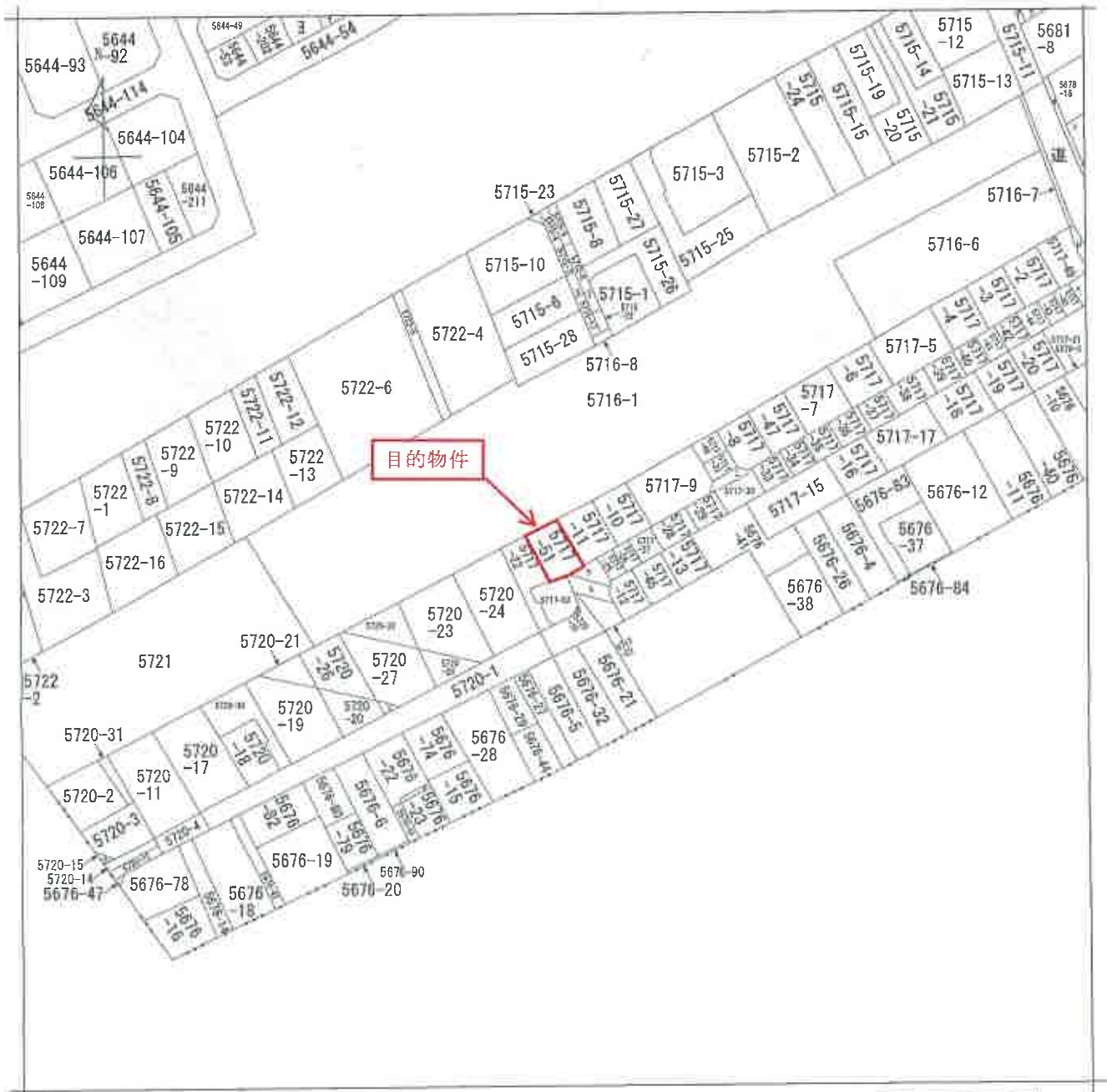
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



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。



A 東林間7丁目

請求分	所在	相模原市南区東林間七丁目			地番	5717番51		
出力尺	1/600	精度区	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	昭和47年11月			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)

登記年月日：令和3年2月8日

地積測量図

地番 5717-22、-51、-52

土地の所在 相模原市南区粟林間七丁目

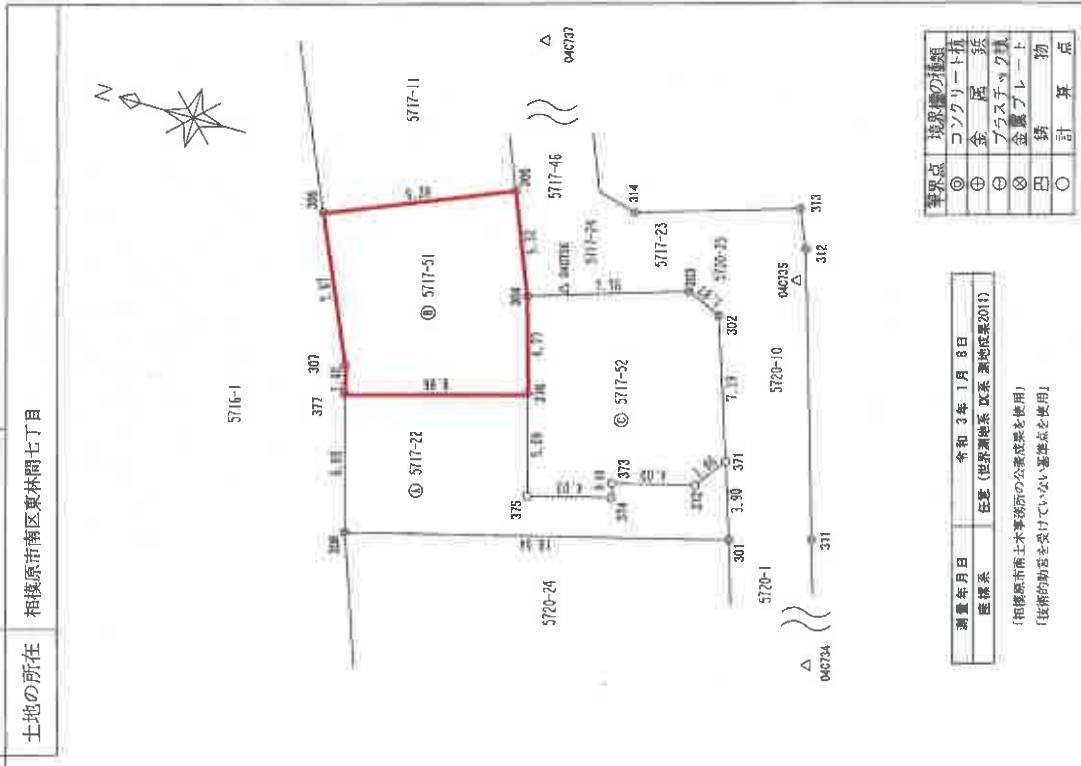
地番	5717-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
306	-53902.019	-35856.492	-1.833	98910.204865
301	-53915.939	-35851.620	8.480	-45724.031840
371	-53918.976	-35847.922	2.173	-117166.282948
372	-53917.604	-35849.447	-2.557	137867.313428
373	-53913.737	-35850.479	-1.706	91976.835322
374	-53913.917	-35851.159	92356.589821	
375	-53910.022	-35852.192	3.850	-207883.584700
376	-53908.596	-35847.303	2.407	-129757.990572
377	-53900.088	-35849.788	-6.089	490436.300712
合 計			-172.095912	86.0479580
合 計			合 計	86.04

地番	5717-51			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
377	-53900.088	-35849.788	1.134	-61124.699792
375	-53908.596	-35847.303	7.067	-380072.947932
304	-53907.258	-35842.718	9.504	-512334.380032
305	-53905.213	-35837.799	1.284	-69214.293492
306	-53896.546	-35841.434	-10.639	573351.456348
307	-53899.695	-35848.437	-8.331	450116.352945
合 計			-170.811956	87.9050775
合 計			合 計	87.90

地番	5717-52			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
375	-53910.022	-35852.192	-3.850	207559.584700
374	-53913.917	-35851.159	1.719	-92384.539821
373	-53913.737	-35850.479	1.706	-91976.835322
372	-53917.604	-35849.447	2.557	-137867.313428
371	-53918.976	-35847.922	8.340	-449681.757840
302	-53916.361	-35841.107	7.894	-408901.681924
303	-53914.654	-35840.338	-1.611	86856.807594
304	-53907.258	-35842.718	-6.965	37464.051970
376	-53908.596	-35847.303	-9.474	510730.038504
合 計			-177.945467	88.9727335
合 計			合 計	88.97

総計面積 282.9206570 m²

境界点	種別	X座標	Y座標
311	道路境界線	-53923.796	-35850.488
312	道路境界線	-53919.492	-35836.735
313	道路境界線	-53918.666	-35834.871
314	道路境界線	-53911.029	-35837.276
04C734	市4種基準点	-53930.028	-35871.141
04C735	市4種基準点	-53919.491	-35836.349
04C736	市4種基準点	-53908.892	-35841.888
04C737	市4種基準点	-53895.369	-35805.824



境界点	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
⊙	金 属 杭
⊖	プラスチック杭
⊗	金属プレート
○	物 点
○	計 算 点

測量年月日 令和3年1月8日
 産権系 任意(地積測量法第201条)
 (相模原市南土木事務所の測量成果を使用)
 (抜粋の動きを含めていない測量点を使用)

申請人

縮尺 1/250

作成者

物件1土地

(本図面はA3判をA4判に縮小したものの)

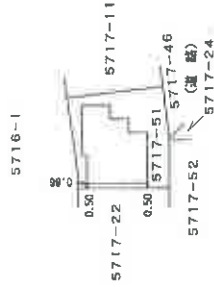
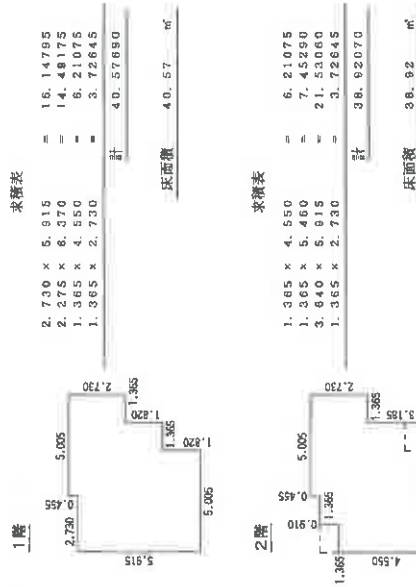
登記年月日：令和3年4月1日

建物図面
各階平面図

家屋番号 5717-51

建物の所在 相模原市南区東林間七丁目5717番地51

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

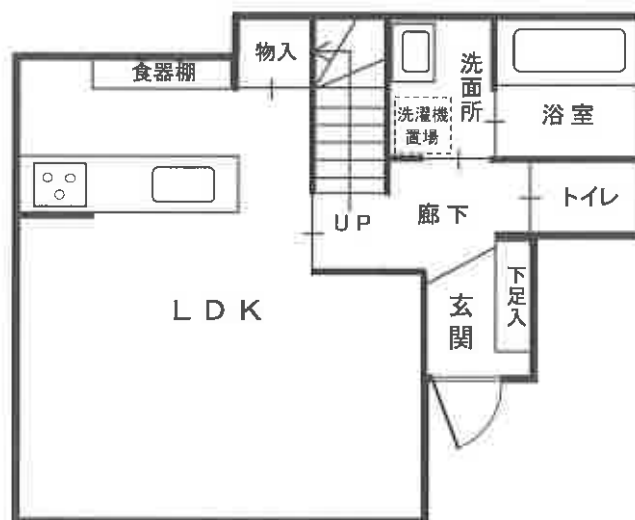
縮尺 1/500

物件2建物

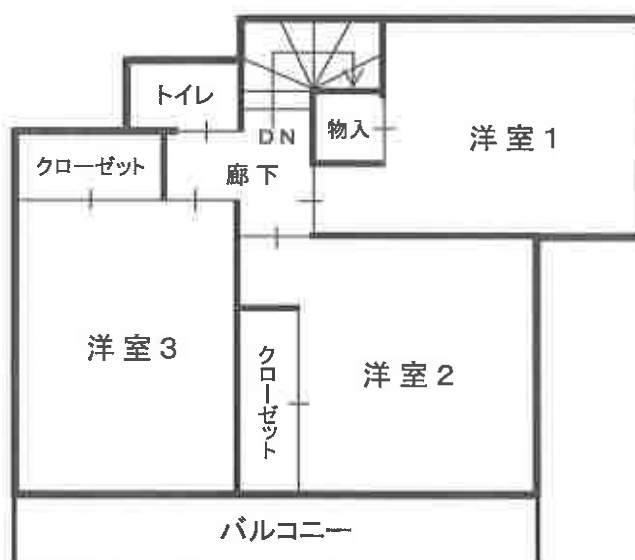
(本図面はA3判をA4判に縮小したものの)

建物概略間取図

令和7年(ケ)第69号



1階



2階