

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 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 6 2 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

2 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 3
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 1 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

3 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 3 4 2 番地 1 8 3、4 3 4
2 番地 1 8 2、4 3 4 2 番地 1 4 4

家屋 番号 4 3 4 2 番 1 8 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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1～3】

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3】

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3】

本件建物のために、その敷地（地番4342番144、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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なし、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 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 6 2 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
- 2 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 3
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 1 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
- 3 所 在 相模原市南区御園三丁目4 3 4 2 番地1 8 3、4 3 4
2 番地1 8 2、4 3 4 2 番地1 4 4
家屋 番号 4 3 4 2 番 1 8 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 0 . 4 5 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 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



令和7年(ケ)第78号
令和8年1月20日受理
令和8年2月27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 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 6 2 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
- 2 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 3
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 1 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
- 3 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 3 4 2 番地 1 8 3、4 3 4
2 番地 1 8 2、4 3 4 2 番地 1 4 4
家屋 番号 4 3 4 2 番 1 8 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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

目的外土地の概況(物件3関係)	
所在地	相模原市南区御園3丁目
地番	4342番144
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	77.49平方メートル(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者
その他の事項	
■関係人(■C(申立人法定代理人保佐人))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(建物共有者(B)) <input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(建物共有者(A))
占有開始時期	令和元年12月6日(物件1乃至物件3の相続開始日)
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
地代支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 年 月分~ 年 月分まで)
敷金・保証金	<input 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()]
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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>■ 弁護士 C (申立人 A 法定代理人 保佐人)</p>	<p>1 本建物は、被相続人 D が亡くなった令和元年 1 月 6 日以降、誰も居住していません。 相続人は、申立人 A と相手方 B です。姉弟の関係になります。</p> <p>2 本建物について、不具合等の詳細についてはわかりません。 不動産業者から水漏れのようなものがあるという話は聞きましたが、場所等の詳細についてはわかりません。 本建物 1 階の洋室 1 の天井が抜け落ちていますが、今日初めて見ました。本建物には何回か来ていますが、今まで見たことがありません。 いつ落ちたかはわかりませんし、原因もわかりません。</p> <p>3 本建物の敷地ですが、相手方 B が所有している 4 3 4 2 番 1 4 4 の土地が敷地の一部になっています。 本物件を相続した後、上記土地の利用について、申立人と相手方との間に契約関係や金銭の授受はありません。また相手方から請求されていることもありません。 【令和 8 年 2 月 2 0 日面談による聴取】</p> <p>4 私の方から評価人に送付した筆界確認書は、本物件を任意売却するにあたり、買主のために、周辺土地所有者との間で境界を確認したものです。</p> <p>5 ご指摘のとおり、物件 1 土地、同 2 土地及び 4 3 4 2 番 1 4 4 の土地 3 筆の合計した登記地積より筆界確認書添付の実測図の地積の方が少ないことは承知しています。 ただし、上記土地のそれぞれの地積については、送付した資料の他にはないので、わかりません。 【令和 8 年 2 月 2 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・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1階洋室1の天井が崩落している。原因の特定はできず、時期も不明である。また水漏れの痕跡を特定することはできなかった。
 - (2) 本建物1階和室1の障子が破れている。
 - (3) 本建物1階キッチンコンロの汚れが認められる。
 - (4) 本建物1階浴室の浴槽に汚れが認められ、ドアにひびが入っている。
 - (5) 本建物1階洗面所の浴室付近の床面に汚れが認められる。
 - (6) 本建物1階廊下の巾木に損傷が認められる。
 - (7) 本建物2階キッチン西側の壁面クロス及び同洋室3北西側の壁面クロスに上部から線状の汚れが認められる。
 - (8) 本建物2階洋室2のフローリングに傷が認められる。
 - (9) 本建物南東側に物置が置かれているが、ブロックの上に置かれており、土地との定着性は認められない。
 - (10) 本建物北西側に木材と波板で組み立てられた下屋がある。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件1土地及び同2土地以外に本建物の敷地として、4342番144の土地が敷地の一部となっている。
- 上記土地の状況等は、「目的外土地の概況」のとおりである。
- 目的外土地における本建物共有者Aの敷地利用権原は、同人が目的外土地を使用することについて、契約(約束)はなく、金銭の授受がないことは、相手方B(目的外土地所有者)の回答書及び関係人の陳述により明らかであること、申立人と相手方(目的外土地所有者)は姉弟であるという関係をあわせて考慮すると、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
- 4 物件1土地、物件2土地及び4342番144の土地3筆と周辺土地(4342番137、4342番138、4342番143及び4342番145)の境界の確認がそれぞれの土地所有者との間において行われており、申立人A法定代理人保佐人から筆界確認書が提出されている。
- 筆界確認書に添付されている実測図における物件1土地、物件2土地及び4342番144の土地3筆を合計した地積は、145.31平方メートルとなっているところ、上記3筆の登記地積は、146.02平方メートルであり、0.71平方メートル少ない。
- しかしながら、実測図においては、上記3筆の地積内訳が不明であることから、上記3筆の地積は、登記数量として報告する。
- なお、上記筆界確認書においては、所有権が第三者に移転した場合は、筆界確認書の地位を承継させることが記載されている。
- 5 本土地及び目的外土地の西側に接面する道は、市道である。

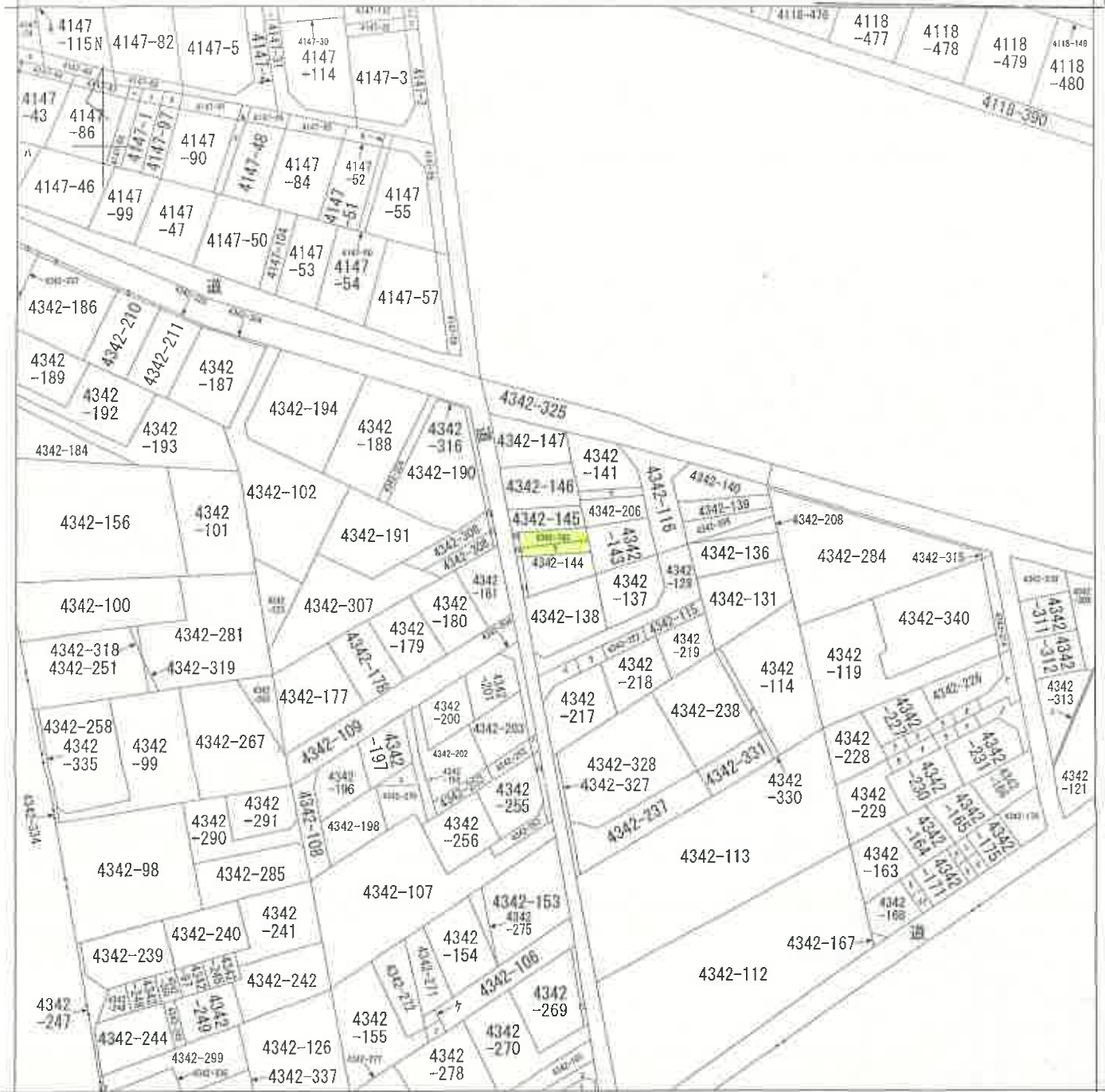
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月21日(水) 13:55-14:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査
令和8年1月27日(火) 13:15-13:20	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書及び要約書交付申請
令和8年1月27日(火) 13:35-13:40	電話聴取(携帯電話)	申立人法定代理人保佐人に電話・事情聴取
令和8年1月27日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	相手方に照会書送付
令和8年2月20日(金) 11:15-12:10	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 申立人法定代理人保佐人と面談・事情聴取 評価人同行
令和8年2月26日(木) 14:50-14:55	電話聴取(携帯電話)	申立人法定代理人保佐人に電話・事情聴取
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。

4342-298 ハ 4147-45 ホ 4147-81 4147-92 リ 4147-96 4147-100
 4147-25 ニ 4147-76 ヘ 4147-89 4147-95 ス 4147-98 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	相模原市南区御園三丁目		地番	4342番182				
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45年7月		備付年月日(原図)			補事項			

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。

令和7年10月30日
 横浜地方法務局相模原支局
 登記官

地図整理番号：M22038
 (1/2)

(7 枚目)



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

- 4147-101
- 4342-142
- 4342-295
- 4342-322
- 4342-321
- 4118-475
- 4147-113
- 4147-33
- 4147-68
- 4342-173
- 4342-182
- 4342-220
- 4342-221
- 4342-232
- 4342-233
- 4342-234
- 4342-235
- 4342-236
- 4342-273
- 4342-274
- 4342-276
- 4342-280
- 4342-286
- 4342-287
- 4342-288
- 4342-289
- 4342-293
- 4342-329
- 4342-332
- 4342-117
- 4342-118
- 4342-170
- 4342-172
- 4342-174
- 4342-268
- 4342-169
- 4342-324
- 4342-323
- 4342-317
- 4342-305
- 4342-303
- 4342-301
- 4342-266
- 4342-96

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11月21日 横浜地方支庁相模原支局 登記官

374843

前43 42-182 後・新同一 和
 地番 4342-323
 -/82
 土地の所在 相模原市御園三丁目

地積測量

平成22年4月1日区制施行により、
 相模原市南区に変更

4342-143

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 4342-323	0.89 X	0.44 =	0.3916	
	0.89 X	0.14 =	0.3916	
	1.81 X	0.59 =	1.0679	
	1.81 X	0.59 =	1.0679	
	合計	2.9190		1.45 m ²
(A) 4342-182	公簿	1.45950		25.62 m ²
	總計	27.08500		
	残地	1.45950		
		25.62550		

点名	座標リスト	
	X	Y
8	96.793	102.415
24	94.090	102.435
25	94.095	103.068
28	100.361	102.364
29	100.372	103.000
30	95.798	103.052
31	96.426	103.045
32	96.417	102.408

凡例
 ◎ 市コンクリート杭
 田 民コンクリート杭
 ○ 計点

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

平成拾四年参月七日

製作者

11月5日(作製)

申請人

1/100

登記年月日：平成14年3月7日

374844

前 4342-03 後・新開一

地積測量図

地番 4342-324
-183

土地の所在 相模原市御園三丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

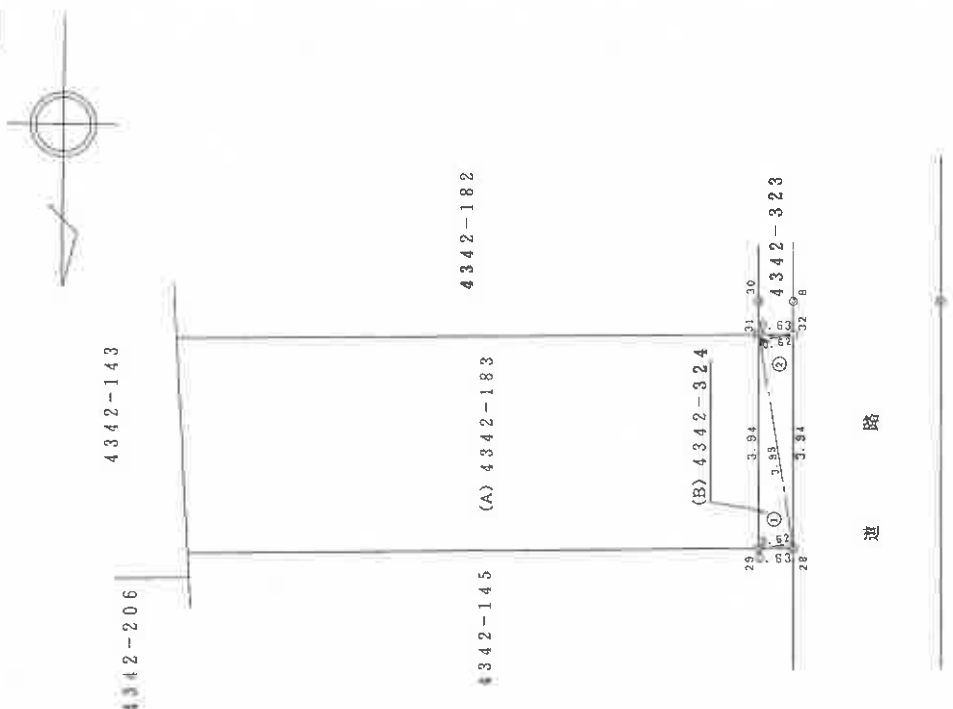
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 4342-324 1	3.99 X	0.62 =	2.4738	
2	3.99 X	0.62 =	2.4738	
	合計	4.9476		2.47
(A) 4342-183	公簿	45.39300		
	総計	2.47380		42.91
	残地	42.91920		

点名	座標リス	
	X	Y
B	95.793	102.415
28	100.381	102.364
29	100.372	103.000
30	95.798	103.052
31	96.426	103.045
32	96.417	102.408

凡例
 ◎ --- 市コンクリート杭
 田 --- 底コンクリート杭
 ○ --- 計算点

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



製作者

11月5日(製)

申請人

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11月21日 横浜地方務局相模原支局 登記官

170822

各階平面図

家屋番号 4342番183

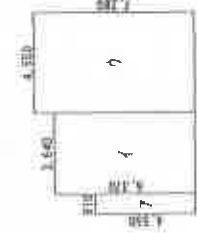
建築物図面

建物の所在

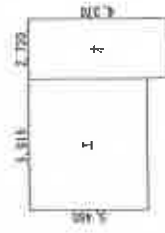
相模原市新国分町自治体用地(8)同着地(8)同着地(4)

平成14年1月4日

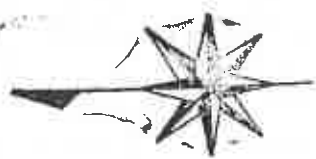
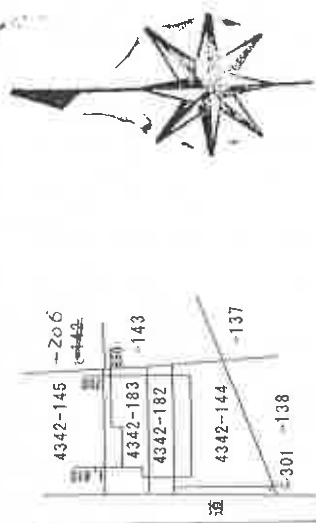
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



7 $7.28 \times 4.55 = 33.124$
 1 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 7 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 計 床面積 60.4513
 60.45m²



1 $5.46 \times 5.915 = 32.2963$
 1 $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 計 床面積 49.686
 49.68m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

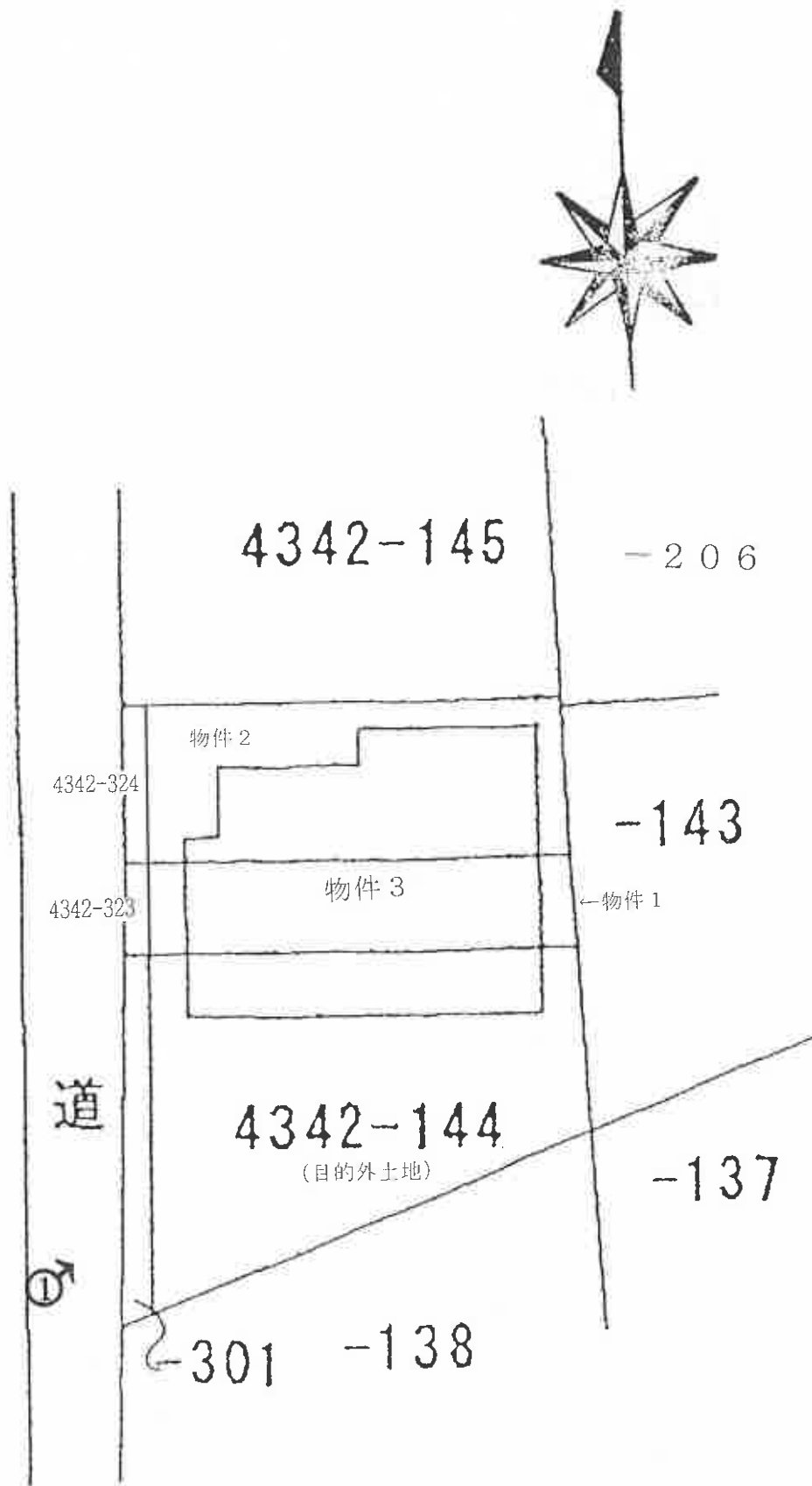
令和7年11月6日 横濱地方建設局相模原支局

登記官

- (1) 平成29年5月13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

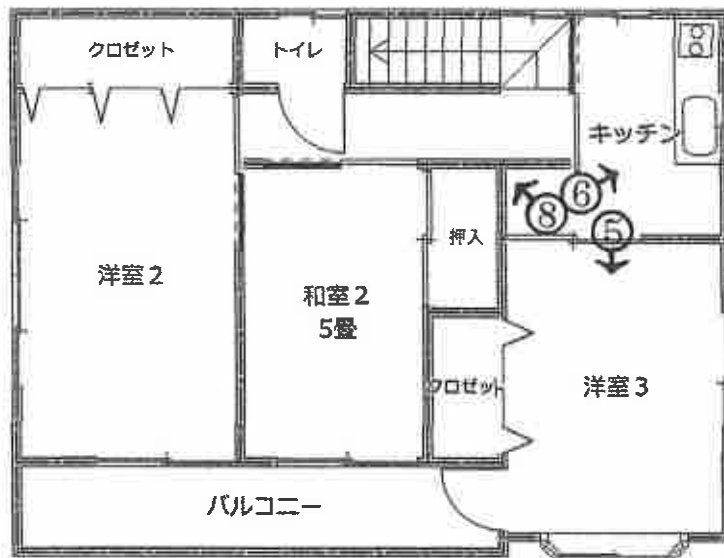


←○は写真撮影位置・方向

1 階



2 階



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78号

① 建物の外観



目的外土地

② 建物内の状況—洋室1(1階)



天井の状況

③ 建物内の状況－DK(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室3(2階)



⑥ 建物内の状況－キッチン(2階)



⑦ 建物内の状況—洗面所の床面(1階)



⑧ 建物内の状況—壁面クロスの汚れ(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 7 8 号
令和 8 年 2 月 2 0 日 現地調査
令和 8 年 3 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10,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,840,000円
物件2（土地）	金4,750,000円
物件3（建物）	金2,910,000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1、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の内訳価格は物件1、2及び目的外土地の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		住居表示：相模原市南区御園三丁目35 番7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 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 6 2 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
- 2 所 在 相模原市南区御園三丁目
地 番 4 3 4 2 番 1 8 3
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 1 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
- 3 所 在 相模原市南区御園三丁目 4 3 4 2 番地 1 8 3、4 3 4
2 番地 1 8 2、4 3 4 2 番地 1 4 4
家屋 番号 4 3 4 2 番 1 8 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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、物件2及び目的外土地（御園三丁目4342番144宅地）]

位置・交通	小田急小田原線「相模大野」駅の南西方約2.3km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「みゆき台団地」からは北西方へ約330m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅を中心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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	絶対高さ制限：10m
画地条件	規 模	物件1 : 25.62㎡ 物件2 : 42.91㎡ 目的外土地 : 77.49㎡ 合計 : 146.02㎡
	形 状	台形
	間口・奥行	間口約15.4m、奥行約10.6m
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	西側が現況幅員約4m（認定幅員約3.4m）の舗装市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約15.4m接面。目的土地（物件1、2）及び目的外土地側は既にセットバックを行い、セットバック部分を相模原市へ移管済みであり、新たなセットバックは不要である。	
土地の利用	物件1、物件2及び目的外土地は、一体として、物件3の建物敷	

状 況 等	<p>地等として利用されている。</p> <p>建物共有者Aの目的外土地の利用についての金銭の授受はなく、敷地利用権原は使用借と判定した。</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	<p>上 水 道</p> <p>都 市 ガ ス</p> <p>下 水 道</p>	<p>あり</p> <p>なし（ただし、接面市道沿いには都市ガス本管が埋設済である）</p> <p>あり</p>
特 記 事 項	<p>◇弁護士C提供の実測図（令和5年3月7日作成）によれば、物件1、2及び目的外土地の3筆合計の実測地積は145.31㎡で、3筆の登記地積合計（146.02㎡）より0.71㎡少ない。</p> <p>3筆合計の登記地積と実測地積との開差は0.5%と小さいことや、当該実測図には3筆合計の実測地積のみが記載され、3筆毎の実測地積が求積されていないことから、本件評価においては3筆共に登記地積を採用する。</p> <p>測量技術者により、3筆毎の境界確定のうえ実測を行った場合、3筆毎の実測地積は登記地積より増減する可能性がある。</p>	

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13年12月18日新築（登記記載） 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 サイディング 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、洗面所等
床面積（現況）	1階：60.45㎡、2階：49.68㎡ 延床面積110.13㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5DK+K（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	劣る	
建物の利用状況	令和8年2月20日内部立入調査。 共有者らが住居として占有している。	
特 記 事 項	<p>◇1階洋室1の天井の一部が崩落し、また天井クロスの一部が剥落している。この原因は外観上不詳であり時期も不明である。</p> <p>◇2階キッチンの西側壁面クロス及び洋室3北西側壁面クロスの上部から線状の染みが認められる。</p> <p>◇外壁サイディングの目地の一部に剥がれがあり補修が必要である。またバルコニーの外壁サイディング材の一部に浮きが認められる。</p> <p>◇建物北西側に木造プラスチック葺の下屋がある。</p> <p>◇敷地南東側にスチール物置があるが基礎がなく定着性が認められないため動産と算定した。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2及び目的外土地（土地）

目的土地及び目的外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	191,000	$\times \frac{97}{100}$	= 185,000	$\times 25.62$	$\times 0.95$	= 4,500,000
2				$\times 42.91$		= 7,540,000
目的外土地				$\times 77.49$		= 13,620,000

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。

地価公示 相模原南-20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\
 183,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{104.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 191,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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：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とほぼ同等であり地域格差はない。

◇個別格差：形状（台形）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3(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)
3	180,000	× 110.13	× 0.08	= 1,590,000

現価率

- ・ 経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率50%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数5年}} \times (1 - \text{観察減価}0.5) = 0.08$$

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	4,500,000	×	0.10 場所的利益	= 450,000
2	7,540,000	×	0.10 場所的利益	= 750,000
目的外土地	13,620,000	×	0.10 場所的利益	= 1,360,000
合 計				2,560,000

（注）本件は形式競売であり、物件1、2及び目的外土地について、本件売却により法定地上権は成立しないが、建物はその帰属敷地部分について相応の場所的利益を有するものとし、その割合を建物の構造を考量して10%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	4,500,000	- 450,000		×	1.0 × 0.7	= 2,840,000
2	7,540,000	- 750,000		×	1.0 × 0.7	= 4,750,000
3	1,590,000	+ 2,560,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 2,910,000
一括価格（合計）						10,500,000

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. 地価公示価格

標準地番号	相模原南-20
所在	相模原市南区御園4丁目4341番138 住居表示「御園4-6-12」
価格時点	令和7年1月1日
価格	183,000円/㎡
地積	165㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い住宅地域
接面道路	南東側幅員4m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相模大野」駅約2.5km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%） 準防火地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,715,720円
物件2	4,548,460円
物件3	2,822,527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（ただし残地、A3判からA4判に縮小）

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

神奈川県相模原市南区御園3丁目 付近



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 139度24分57秒 北緯 35度31分40秒

4342-298 4147-45 4147-81 4147-92 4147-96 4147-100
 4147-25 4147-76 4147-89 4147-95 4147-98 つづく



請求部	所在	相模原市南区御園三丁目			地番	4342番182		
出力尺	1/600	精度区	座標系又は番号記号	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45年7月			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。

4147-101
4342-142
4118-474
4147-113
4342-173
4342-221
4342-232
4342-233
4342-234
4342-235
4342-236
4342-273
4342-274
4342-276
4342-280
4342-286
4342-287
4342-288
4342-289
4342-293
4342-329
4342-332
4342-117
4342-118
4342-170
4342-172
4342-174
4342-268
4342-169
4342-324
4342-323
4342-317
4342-305
4342-303
4342-301
4342-266
4342-336
4342-96

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

374843

前号 42-182 役・新同

地積測量図

地番 4342-323
1/82

土地の所在 相模原市御園三丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

4342-143

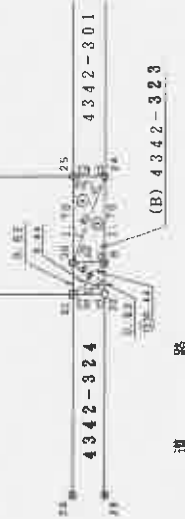
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 4342-323	0.89 X	0.44 =	0.3916	
2	0.89 X	0.44 =	0.3916	
3	1.81 X	0.59 =	1.0679	
4	1.81 X	0.59 =	1.0679	
合計		2.9190		
(A) 4342-182		1.45950		1.45
公簿		27.08500		
総計		1.45950		
残地		25.62550		25.62

→物件1

点名	座標 (X, Y)	
	X	Y
8	95.793	102.415
24	94.990	102.435
25	94.095	103.068
28	100.361	102.364
29	100.372	103.000
30	95.796	103.052
31	96.426	103.045
32	96.417	102.400

凡例
 ◎ 市コンクリート杭
 田 民コンクリート杭
 ○ 計算点



平成十四年三月七日

作製者

申請人

1/100

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

374844

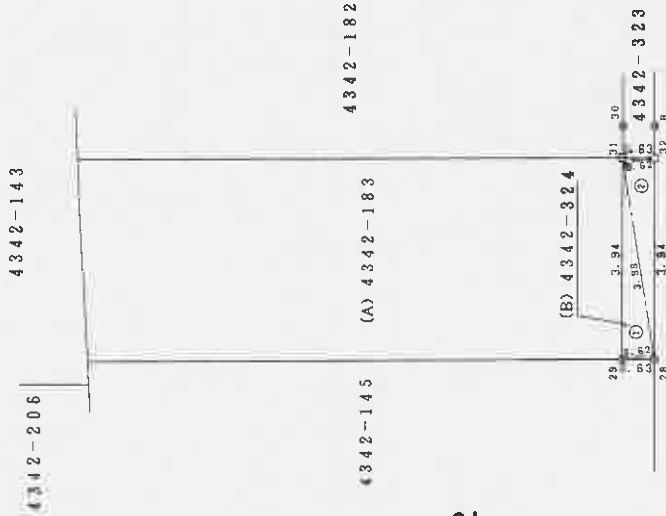
前 4342-03 後・新開

地積測量図

地番 4342-824-183

土地の所在 相模原市御園三丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) 4342-143	3.99	0.62	=	2.4738
324-2	3.99	0.62	=	2.4738
				4.9476
			面積	2.47380 m ²
(A) 4342-182			面積	45.39300 m ²
			合計	2.47380 m ²
			残地	42.91920 m ²

→物件2

点名	座標リスト	
	X	Y
B	95.783	102.415
28	100.381	102.384
29	100.372	103.000
30	95.798	103.052
31	96.426	103.045
32	96.417	102.408

凡例
 ◎ 市コンクリート杭
 ⊙ 民コンクリート杭
 ○ 計算点

作製者

申請人

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

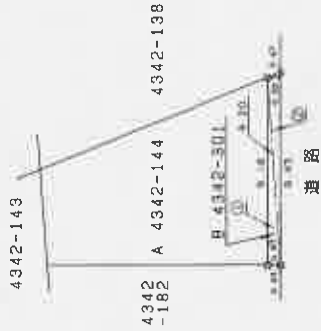
374828

前4342-144後・新同

地積測量図

地番 4342-301

土地の所在 相模原市 御園三丁目



→件外土地

三斜求積表

地番 NO.	辺長	高さ	長さ	積
B 4342-301	1	9.20	0.63	5.7960
	2	9.43	0.62	5.8466
			総面積	11.6426
			面積	5.82130
			地積	5.82 m ²

地番 A 4342-144	面積	積
公簿	83.32	5.82130
		77.59870
		77.49 m ²

境界線の内訳	
◎	市石巻
田	民石巻
由	金属板
○	図上点

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

製作者

申請人

250

平成5年11月15日

170622

各階平面図

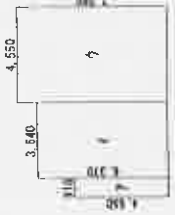
家屋番号
A32番 183

建物区画

建物の所在
札幌市東区南一条二丁目4番地183号 向陽北

物件3

1 階



7 7.28 × 4.55 = 33.124
8 6.58 × 3.64 = 23.968
9 4.55 × 0.91 = 4.1405

計 60.4513
床面積 60.45㎡

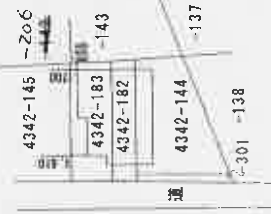
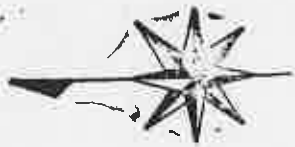
2 階



1 5.46 × 5.915 = 32.2959
2 6.37 × 2.73 = 17.3901

計 49.686
床面積 49.68㎡

平成14年1月4日



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

平成21年5月14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



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78号