

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 日 午後 0 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 8 月 19 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 00 分から午後 0 時 00 分までの間に行います。	

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, 2	10,510,000 8,408,000	一括	2,102,000	122,719	28,577
1	2,540,000				
2	7,970,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区田名字陽原 |
| | 地 番 | 5 5 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区田名字陽原 5 5 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 5 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、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 相模原市中央区田名字陽原

地 番 5 5 1 3 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 4 7 . 3 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区田名字陽原 5 5 1 3 番地 1 3

家屋 番号 5 5 1 3 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル

2 階 5 1 . 4 3 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 3 月 3 日受理
令和 8 年 4 月 21 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 相模原市中央区田名字陽原
地 番 5 5 1 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 3 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区田名字陽原 5 5 1 3 番地 1 3
家屋 番号 5 5 1 3 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 4 3 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が異なる(☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 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)	1 この家には令和2年7月頃から住んでおり、現在、私が家族と暮らしています。 ペットは飼っていません。 室内での喫煙はしません。 2 入居後に増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。 また、使用上の問題点も特にありません。 3 入居後に太陽光発電装置を取り付けました。代金の支払は分割で、まだ完済していませんが、装置の所有権が私にあるか否かは分かりません。 4 敷地内に普通自動車なら2台、軽自動車なら3台置けます。 5 生活していて騒音が気になることはありません。 6 この不動産を購入する際、不動産屋の担当者から、隣地の墓地との間で越境が生じているという説明がありました。 いま、不動産売買契約書を見て、隣地の墓の枠組みの一部が越境していることを承諾の上買い受ける、との記載がこれに当たると思います。 ただ、境界部分を見ても、越境している状況が全く分かりません。
■ B (目的物件隣地所有者)	1 私が所有している墓地である土地と、隣接する土地の越境についてお話しします。 2 目的物件西側の墓地2筆のうち、南側の地番5515は私が所有しており、以前はそれらの境界は樹木で認識していましたが、住宅が建つ際に詳細な測量をして境界の表示をしたようです。 3 ただ、越境問題については、執行官が調査している土地の南側の家が建つ土地部分との間で越境があると理解しています。 4 現状、特にこの件で問題とはなっていません。

(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枚目のとおりである。

受命物件の状況は写真のとおりである。

2 物件2建物は、目立った損傷などは確認されなかった。

3 太陽光発電システムの所有権について、Aから契約書等の提示を受けて確認するも、所有権留保についての記載は見当たらず、A所有の可能性が高いと思われるが特定には至らなかった。

4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第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。

5 越境関係

(1) 目的物件西側には墓地が存し、北側(地番5516、以下「北側墓地」と示す)及び南側(地番5515、以下「南側墓地」と示す)の2筆に分かれている。

(2) Aによれば、目的物件土地を購入する際、不動産会社担当者から、南側墓地との間で越境があると説明を受けたとのことであり、契約書にもその旨記載がされている。

南側墓地の所有者Bによれば、目的物件ではなく、その南側の住宅が建つ土地(5513番1)に対し南側墓地からの越境があると思われるとの陳述が得られた。確認したところ、B陳述のとおり、宅地「5513番1」土地へ南側墓地からの越境と思われる部分が確認されたが、Bからは目的物件への越境についての話はない。

(3) 北側墓地について、登記を調査するも所有者住所の記載がなく、所有者への事情聴取はできていない。

(4) 評価人によると、北側墓地との境界について再調査した結果、境界の実在位置と地積測量図に若干の誤差が疑われ、再度実測を行うことが望ましいとのことである。

(5) 目視確認の範囲で、目的物件と西側に存する墓地との越境問題の有無について断定できない。

(6) 以上から、目的物件土地西側部分の境界について疑義があり、今後、境界が変更される可能性があるとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月5日（木） 10：05 — 10：08	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3月12日（木） 9：51 — 9：53	物件所在地	インターフォン越しに家族と会話、不在通知差置く旨伝達依頼
8年3月12日（木） 11：03 — 11：10	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（目的物件の接道）
8年3月17日（火） 17：00 — 17：03	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年4月12日（日） 10：00 — 11：07	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
8年4月14日（火） 13：18 — 13：21	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（目的物件西側墓地）
8年4月16日（木） 12：23 — 12：40	B方及び物件所在地	Bから事情聴取、越境状況の調査

(特記事項)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 8 年 4 月 12 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
(横濱地方裁判所相模原支部管轄)
令和7年12月23日 東京法務局立川出張所

登記官

(7枚口)

地積測量図

番 5513 1.5513-12,5513-13

土地の所在 相模原市中央区田名宇陽原

座標求積表

地番 測点	5513-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	境界標 計測点(民地)
6		511.488	485.105	6618.772620	民地(民地)
4		510.519	477.937	-2017.372077	民地(民地)
MM6		507.267	478.379	-1686.764354	民地(民地)
MM7		506.993	478.404	-2924.483652	民地(民地)
MM8		501.154	479.701	-8560.648385	民地(民地)
MZ13		493.103	481.577	-2060.667983	民地(民地)
5		496.875	488.024	8969.881120	民地(民地)
倍面積				238.717289	
面積				119.3586445	
地積				119.35	m

地番 測点	5513-12	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	境界標 計測点(民地)
6		511.488	485.105	-7637.068015	民地(民地)
5		506.078	480.024	-4939.778928	民地(民地)
1		501.366	484.714	7804.025502	民地(民地)
3		512.618	483.466	4994.862852	民地(民地)
倍面積				222.101411	
面積				111.0507055	
地積				111.05	m

地番 測点	5513-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	境界標 計測点(民地)
1		501.366	495.714	-4783.640100	民地(民地)
MMK1		502.968	498.455	8846.080885	民地(民地)
MMK2		519.113	495.230	6779.698700	民地(民地)
MZ12		516.650	477.063	-3358.523520	民地(民地)
MM5		512.073	477.726	-2932.759914	民地(民地)
4		510.519	477.937	-279.583145	民地(民地)
6		511.488	485.105	1018.235395	民地(民地)
3		512.618	493.466	-4994.862852	民地(民地)
倍面積				294.635449	
面積				147.3177245	
地積				147.31	m

合計 377.7270745

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
HT1	500.004	499.999	トラバース鉄
HT2	505.277	503.304	トラバース鉄
HT3	486.448	470.376	トラバース鉄
D1	492.952	481.308	道路境界(市コンクリート杭)
D3	505.654	503.053	道路境界(市コンクリート杭)



これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
（相模原地方支庁支局支局管轄）
令和7年12月23日 東京支庁支局支局管轄所

登記官

(8枚目)

各階平面図

家屋番号 5513番13

建物図面

建物の所在 相模原市中央区田名宮陽原5513番地13

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

作成者

縮尺

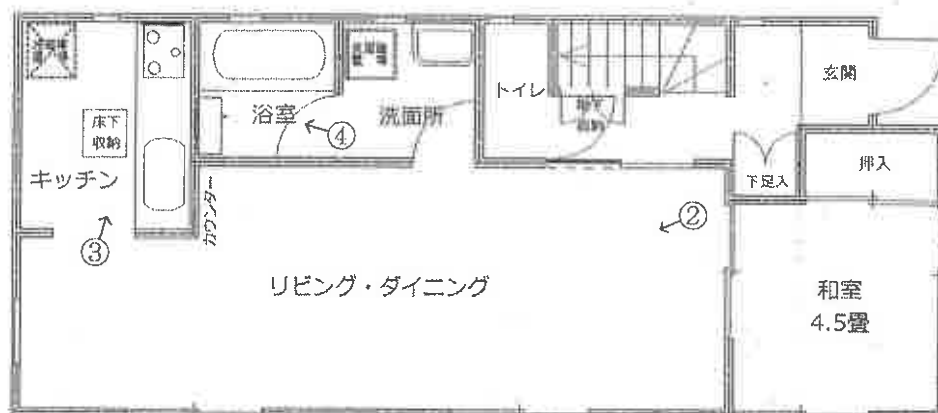
1/250

申請人

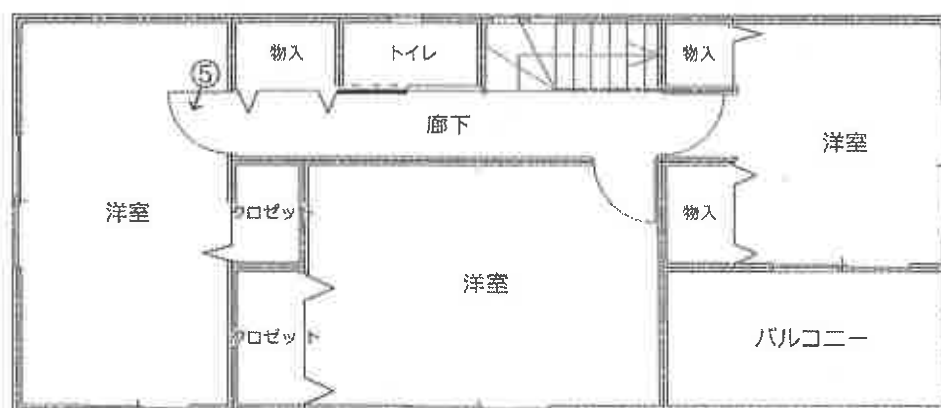
縮尺

1/500

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8年（ケ）第3号

①



②



(1 0 枚 目)

③



④



(1 1 枚目)

⑤



(1 2 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 4 月 1 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 7 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10,510,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,540,000円
物件2（建物）	金7,970,000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 | 相模原市中央区田名字陽原 |
| | 地 番 | 5 5 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区田名字陽原 5 5 1 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 1 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 4 3 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	J R相模線「番田」駅の西方約2.9k m（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「陽原」からは北西方へ約200m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅を中心に、農家住宅・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 大部分：第二種中高層住居専用地域 西側の一部：第一種住居地域 （第二種中高層住居専用地域，第一種住居地域ともに）60% （第二種中高層住居専用地域，第一種住居地域ともに）200% （第二種中高層住居専用地域，第一種住居地域ともに）準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	147.31㎡ 旗竿状の不整形 間口約3m、奥行約6～16.5m 概ね平坦 旗竿状の通路部分は下記接面市道と等高であるが、有効宅地部分は通路部分より約0.3m高い。
接面道路の状況	南東側が幅員約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3m接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地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（オール電化住宅） あり
特 記 事 項	◇西側で墓地（5515番、5516番）と隣接している。	

◇目的物件の購入時の不動産売買契約書中の特約条項・21に「隣地（地番5515）から墓の枠組みの一部が越境していることを承諾の上、買主はこれを買受けるものとし、今後、越境に関する取り決め等については、当事者間において協議し、処理承諾する事となりますので、併せてご承知おき下さい。尚、将来本件に関し、買主は売主に対し何等の異議を申し立てないものとします。」という記載がある。

地積測量図上は、物件1と5515番の墓地及び5516番の墓地との境界線は測点MZ12、測点MM5、測点4の3つの測点を結んだ一直線となっている。

しかしながら、現地の境界標章金属プレートについては、5515番の墓地との境界である測点MM5と測点4の2つの測点のプレートは一直線であるが、5516番の墓地との境界である測点MZ12付近にあるプレートは、外観上、測点MM5と測点4の2つの測点プレートとの一直線上ではなくややずれた位置にあるようにもみられた。現実の2つの墓地との境界は地積測量図と相違し、地積が増減する可能性もあるため、再度、2つの墓地との境界を確定のうえ、測量技術者による実測を行うことが望ましい。

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	令和2年4月30日 新築（登記記載） 約6年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 ルーフィング葺 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 太陽光発電・蓄電池設備、エコキュート設備
床面積（現況）	1階：56.70㎡ 2階：51.43㎡ 延床面積108.13㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 4 L D K（附属資料建物概略間取図のとおり）
品 等	普通以下	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和8年4月12日内部立入調査。 所有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	◇太陽光発電・蓄電池設備とエコキュート設備によるオール電化住宅であるが、これらの設備の所有者が誰であるのか、所有権留保があるのか否かについてが不明である。 このため、本件評価ではこれらの設備を評価対象外とする。 ◇建築確認の概要 確認済証番号：第19UDI1W建07116号 確認年月日：令和1年12月2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19UDI1W建07116号

検査済証発行年月日：令和2年5月21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	70,400	$\times \frac{82}{100}$	= 57,700	$\times 147.31$	$\times 0.95$	= 8,070,000

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)－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{基準地価格} & & \text{補正} & & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\
 & 76,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{108} & = \\
 & & & & & & 70,400\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：不整形、墓地隣接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	120,000	× 108.13	× 0.69	= 8,950,000

現価率

- ・ 経過年数6年、経済的残存耐用年数20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、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数20年}}{\text{経過年数6年} + \text{経済的残存耐用年数20年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.1) \\ & = 0.69 \end{aligned}$$

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	8,070,000	×	0.55 法定地上権	= 4,440,000

（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	8,070,000	－ 4,440,000		× 1.0	× 0.7	= 2,540,000
2	8,950,000	＋ 4,440,000		× 1.0	× 0.85	× 0.7
一括価格（合計）						10,510,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：太陽光発電設備等については所有者や所有権留保の有無が不明であるので評価対象外とした。本件では太陽光発電装置等については売却対象外となるため、買受人が当該装置を利用するためには、当該装置の所有者との調整が必要となる可能性がある点、当該装置が取り外されるリスクがある点等の不確実性等による市場性減価が認められる。本件ではこの市場性減価を15%と判定した。

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）－12
所在	相模原市中央区田名字椿森6055番4
価格時点	令和7年7月1日
価格	76,000円/㎡
地積	121㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い住宅地域
接面道路	東側幅員4.5m市道
交通接近条件	JR相模線「番田」駅約2.5km
供給処理施設	上水道、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	4,562,779円
物件2	8,005,245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）

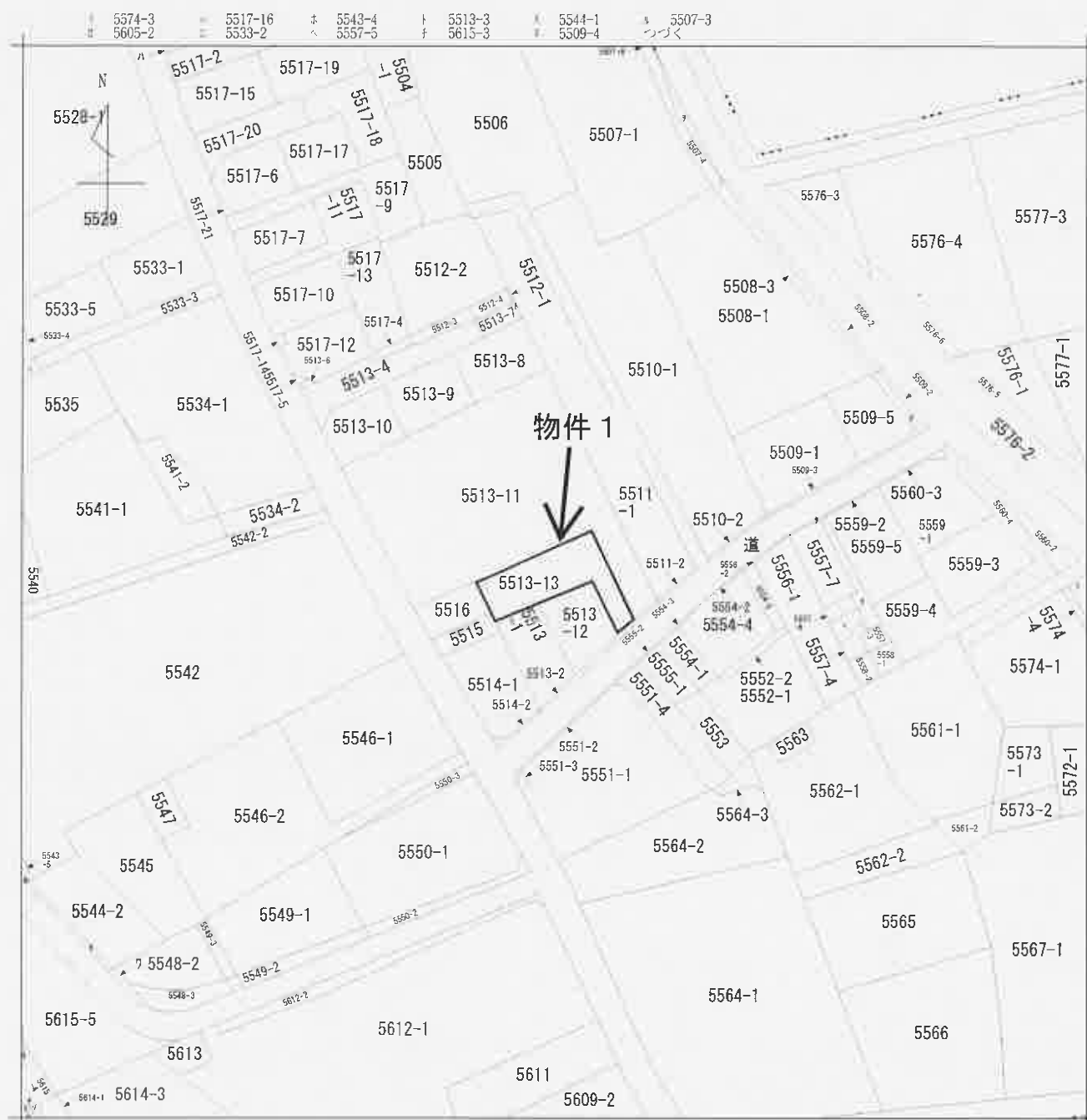
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市中央区田名 付近





地番区域見出し
田名

請求部	所在	相模原市中央区田名字陽原				地番	5513番13			
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				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。

5507-2
5548-1
道
5557-1
5557-2
5614-1
5614-2
5615-2
5615-1

地 積 測 量 図

5513-1, 5513-12, 5513-13

相模原市中央区田名字陽原

地 番

土地の所在

座 標 求 積 表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
5513-1	6	511.488	485.105	6618.772620	計算点(民地)
	4	510.519	477.937	-2017.372077	計算点(民地)
	MM6	502.267	478.379	-1686.764354	民金鳳標
	MM7	506.993	478.404	-2924.483652	民金鳳標
	MM8	501.154	479.701	-6660.648385	民金鳳標
5513-12	MZ13	493.108	481.577	-2060.667983	民金鳳標
	5	496.875	488.024	8969.881120	民金鳳標
			倍面積	238.717289	
			地積	119.35	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
5513-12	6	511.488	485.105	-7637.008015	計算点(民地)
	5	496.875	488.024	-4939.778928	民金鳳標
	1	501.366	495.714	7804.025502	民金鳳標
	3	512.618	493.466	4994.862852	計算点(民地)
			倍面積	222.101411	
			地積	111.0507055	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
5513-13	1	501.366	495.714	-4783.640100	民金鳳標
	MMK1	502.968	498.455	8846.080885	計算点(民地)
	MMK2	519.113	495.230	6779.698700	民金鳳標
	MZ12	516.658	477.063	-3358.523520	計算点(民地)
	MM5	512.073	477.726	-2932.759914	計算点(民地)
5514-1	4	510.519	477.937	-279.593145	計算点(民地)
	6	511.488	485.105	1018.235395	計算点(民地)
	3	512.618	493.466	-4994.862852	計算点(民地)
			倍面積	294.635449	
			地積	147.3177245	m ²
		合 計		377.7270745	

H13

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備考
H11	500.004	499.999	トラバース紙
H12	505.277	503.304	トラバース紙
H13	498.443	470.376	トラバース紙
D1	497.057	481.308	道路境界線(市コンクリート柵)
D3	505.654	503.053	道路境界線(市コンクリート柵)

作 成 者

申 請 人

測 地 系 任意座標系
測量年月日 令和2年2月10日

縮尺 1/250

→物件1

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

各階平面図

家屋番号 5513番13

建物図面

建物の所在 相模原市中央区田名字陽原5513番地13

物件2

1階



求積表		
①	0.900 × 3.600	3.240000
②	10.800 × 4.950	53.460000
合計		56.700000
床面積		56.70 m

2階



求積表		
①	3.600 × 3.150	11.340000
②	8.100 × 4.950	40.095000
合計		51.435000
床面積		51.43 m

作成者

縮尺 2500

申請人

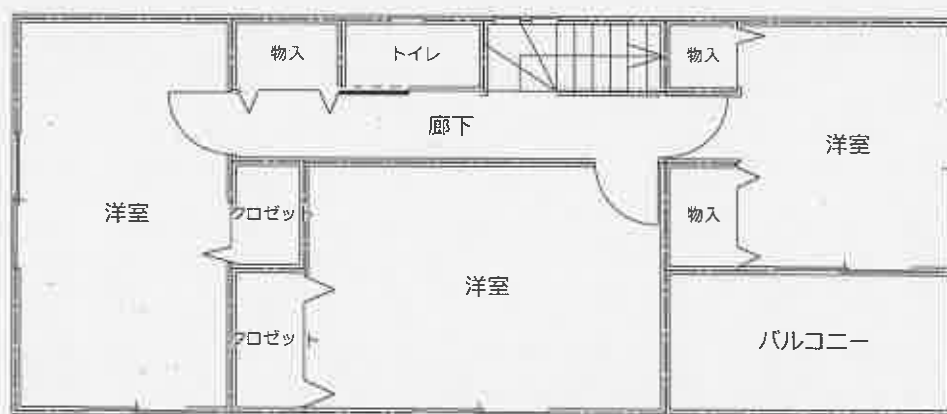
縮尺 5000

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8年（ケ）第3号