

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。	



SECRET

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 2 4 2 6 番地 1、2 4 2 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 7 2 平方メートル
2 階 2 7. 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 2 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 2 4 2 7 番）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 | 番 | 2 4 2 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 2. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 2 4 2 6 番地 1、2 4 2 6 番地 6 |
| | 家屋 | 番号 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 5 6. 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 7. 7 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第5号
令和8年3月10日受理
令和8年4月14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 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 2 4 2 6 番地 1、2 4 2 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 7 2 平方メートル
2 階 2 7. 7 4 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・2	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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	☒ 物件1土地及び物件2土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地及び同2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3	
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 { 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居宅として使用している ☒ 「執行官の意見」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 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☒ 概略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 (所有者)	1 本建物は、私の妹のBが居住しています。 本建物に居住するにあたり、私と妹との間に契約関係や賃料の授受はありません。 2 本建物は、雨漏りがあります。 1階と2階の間からだと思いますが、そこから回って1階の天井部分から雨漏りがあります。 3 建物の傾きは感じません。 4 昨年まで犬を室内で飼っていましたが、犬の影響による傷等はありません。 5 7, 8年前にキッチンのフローリング、洗面所及び浴室をリフォームしています。 6 本建物の屋根に太陽熱温水器の装置がありますが、使用できない状態です。 7 物件2土地上に、NTTの電柱があります。 物件2土地の北側に井戸がありますが、蓋をしています。井戸は、使用できません。 8 隣地との境界のトラブルはありません。 9 物件1土地の南西側にコンテナがあります。友人が置いた物で、同人が使用していましたが、4, 5年前から使用していません。 友人からは処分して良いと言われています。 10 物件1土地の南西側にある2427番の土地は、私が所有している土地ですが、先祖代々引き継がれている墓地になっています。 出入りには、本件土地を通る必要があります。

(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

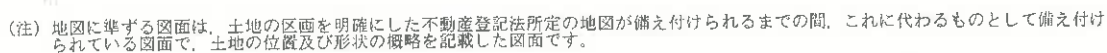
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物は、登記簿上、昭和53年5月25日新築されたもので、経年による傷みや汚れ等が認められる。
 - (2) 本建物1階の和室1及び和室2の天井には、雨漏り跡が認められる。
和室2には、天井からの雨漏りを受けるための容器等が置かれている。雨漏りの侵入箇所は不明である。
 - (3) 本建物2階の和室3の物入のドア表面に落書きがされている。また畳には傷みが認められる。
 - (4) 本建物2階の洋室に物入があるが、床面積に計上する高さは認められない。
 - (5) バルコニーの手すりに腐食が認められる。
 - (6) 本建物南西側にコンテナが置かれている。
コンテナは、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
 - (7) 物件1土地西側部分に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- (1) 本建物は、関係人の陳述によれば、所有者の妹であるBが居宅として使用していることが認められる。
本建物の使用にあたり、所有者とBとの間に契約関係はなく、賃料についての支払いはない。
 - (2) よって、本建物の占有権原については、所有者と居住者の身分関係をあわせて考慮すると、使用貸借と認めるのを相当であると思料する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北東側に接する道は、県道である。

(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 3月12日(木) 13:00-13:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 所有者の妹と面談・事情聴取(現況調査協力依頼) (所有者の妹が所有者に電話をしたので, 所有者から 事情聴取(現況調査協力依頼・調査期日調整))
令和8年 3月26日(木) 11:34-11:36	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年 3月30日(月) 13:55-14:45	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 所有者と面談・事情聴取(所有者の妹同席) 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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 年 月 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

イ	2436-2	2385-2	ホ	2422-8	リ	2429-11	ル	2429-15
ロ	2426-7	2407-5	ヘ	2422-7	チ	2429-8	ヌ	2429-14
							つづく	



下九沢

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。

(6 枚目)



2431-15
2432-0
2414-10
2415-3
2431-11
2432-4
2407-4
2407-9
2407-10
2407-11
2428-16
2428-17
2429-6
2429-17
2429-18
2429-19
2429-20
2431-10
2418-8
2422-6
2426-14
2407-3
2407-6
2407-8
2388-11
2431-12
2431-16
2429-5
2429-16
2431-18
2430-4

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12月9日 横浜地方法務局相模原文局

(8 枚目)

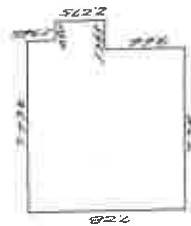
登記官

05507の各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2426-1

建物の所在 相模原市下九沢字上中宮2426番地ノ・2426番地6



建物床面積計算表

2.735 x 1.245 = 3.405
5.445 x 3.375 = 18.467
7.58 x 3.44 = 26.492
56.72
一階 56.72 平方米

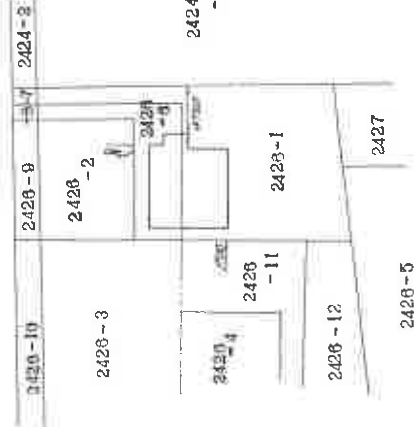


建物床面積計算表

5.005 x 0.81 = 4.054
6.37 x 3.44 = 21.912
27.76
二階 27.74 平方米



道路



53.6.2

作製者

縮尺 1/250

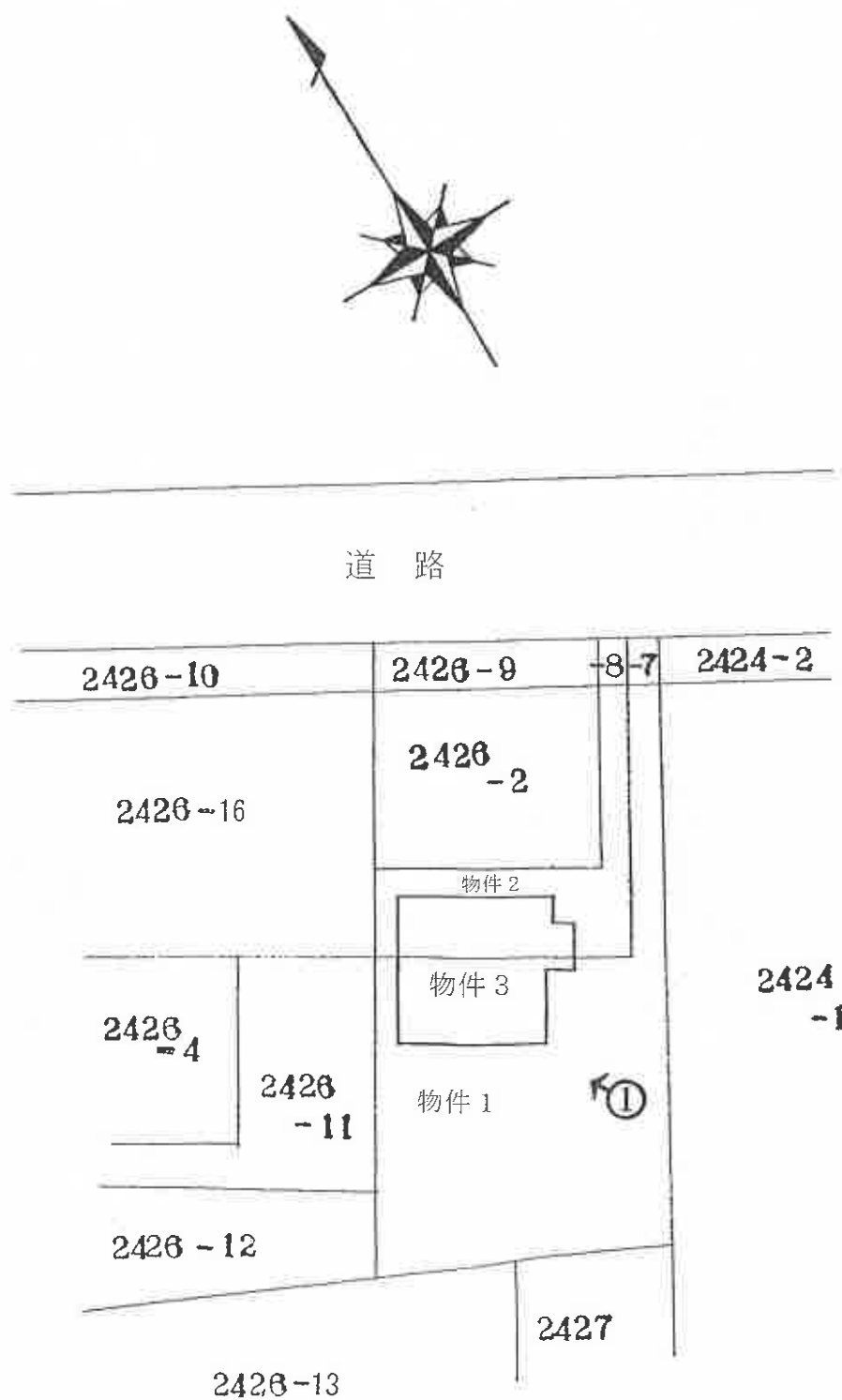
申請人

縮尺 1/500

- (1) 平成22年7月5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。

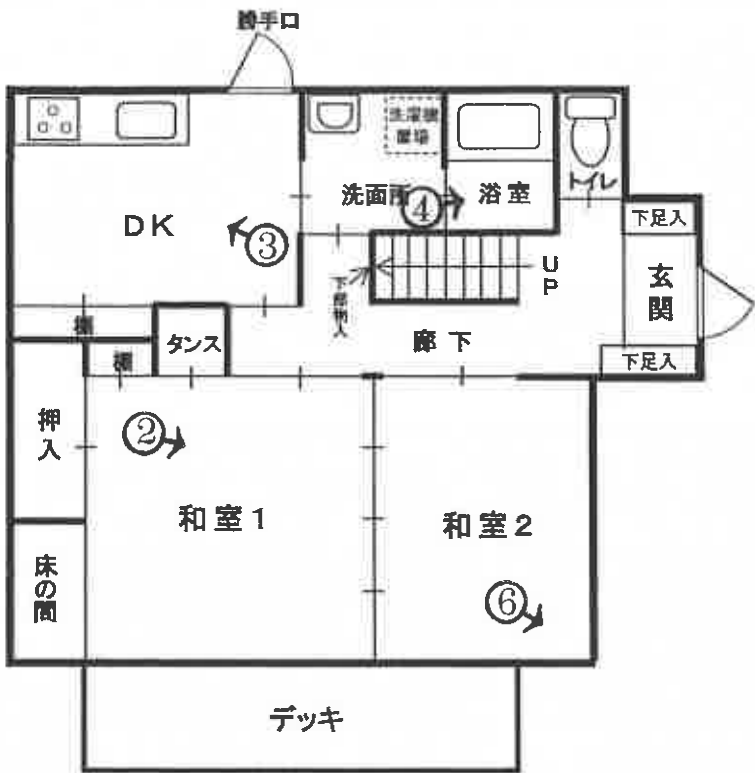
概略土地建物位置関係図



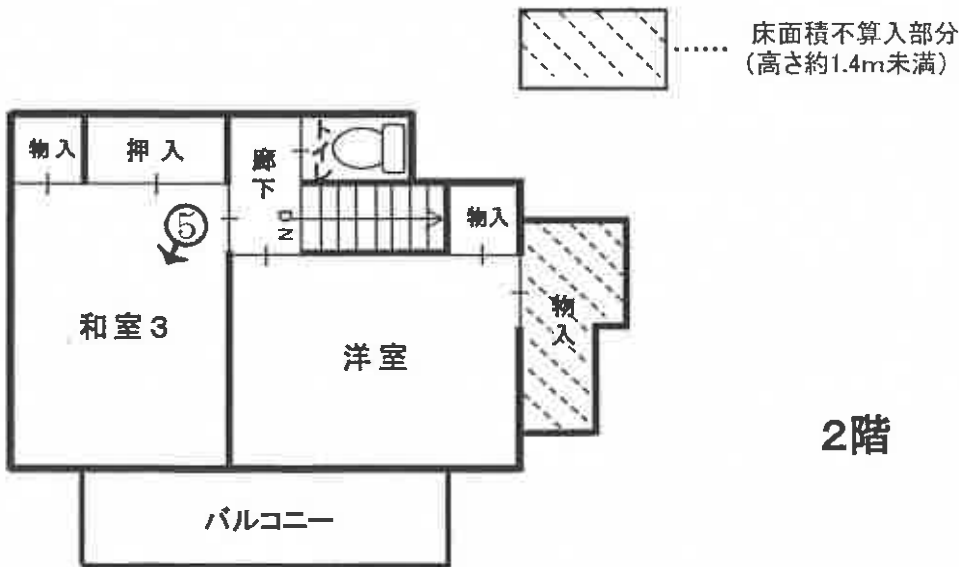
←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和8年(ケ) 第 5 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－和室1及び和室2(1階)



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－和室3(2階)



⑥ 建物内の状況－和室2:天井の雨漏り跡(1階)



令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 3 月 3 0 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 0 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 14,320,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,790,000 円
物 件 2（土地）	金 1,070,000 円
物 件 3（建物）	金 9,460,000 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		
3		
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上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 |
| | 地 番 | 2 4 2 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相模原市緑区下九沢字上中宮 2 4 2 6 番地 1、2 4 2 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 7 2 平方メートル
2 階 2 7. 7 4 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1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線・京王相模原線「橋本」駅の南西方約2.6km（道路距離）、バス停留所「北公園入口」または「九沢自治会館前」から徒歩約2分に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅のほか店舗、事業所等も見られる県道沿いの住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	284.05㎡（2筆一体の公簿面積） 旗竿型の不整形地 間口約3m、奥行約28m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側幅員約11m舗装県道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約3m接面する。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等として一体利用されている。 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（プロパンガス使用） あり
特 記 事 項	・南西側に隣接する目的外土地（地番2427番、19㎡、地目：墓地、所有者：A）に墓所がある。本件所有者Aによると先祖代々引き継がれている墓所とのことであり、出入りするためには物件1～2土地を通る必要がある。 ・画地内（物件3建物東角付近）にN T Tの電柱がある。	

特 記 事 項	・画地北隅（物件3建物の北角付近）に現在は使用していない井戸（穴）がある。 ・画地南西側にコンテナ物置がある。土地への定着性はなく建物としての認定は困難と判断した。本件所有者によると、友人が置いて使用していたが、4～5年前からは使用しておらず、処分してよいと言われているとのことである。 ・物件1土地西側部分に簡易物置があるが、土地への定着性はなく、建物としての認定は困難と判断した。
---------	--

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年5月25日 新築（登記記載） 約48年（1年未満の端数切り上げ） 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 瓦ぶき サイディング ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス貼 ほか 化粧合板、ボード張り ほか 畳、フローリング ほか キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階：56.72㎡、2階：27.74㎡、延床面積：84.46㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK（附属資料建物概略間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年3月30日：内部立入調査 本件建物所有者の親族Bが居宅として使用している。 建物利用権原は使用借権である。	
特 記 事 項	・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S52確認建築相模原相05762号 確認年月日：昭和53年1月6日 検査済証番号：第S52確済建築相模原相05762号 検査済証発行年月日：昭和53年6月14日 【現地で確認した状況】 ・建物内外の各所に経年と使用による劣化が認められた。 ・1階の和室2をはじめ、和室1等に雨漏り跡が複数確認された。和室2では、降雨時に天井から落下する水を受けるため	

特 記 事 項	の容器等が置かれていた。1階屋根と2階外壁が接する取り付け部分から雨水が侵入している可能性が考えられるが、原因箇所は不明である。 ・バルコニー手すりに著しい腐食が見られた。 ・2階和室3の物入ドア表面に落書きがある。また畳に劣化損傷が見られた。 ・2階洋室に、床面積に算入されない高さの物入がある（位置は建物概略間取図参照）。 【本件所有者からの申告事項】 ・屋根に太陽熱温水器が設置されている。現在は作動しておらず、給湯には使用できないとのことである。 ・洗面所・浴室・DKについて、約7～8年前にリフォームをしたとのこと。 ・昨年まで室内で犬1匹を飼っていたとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～2（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	123,000	70 100	86,100	× 221.42	× 0.90	= 17,160,000
2	123,000	70 100	86,100	× 62.63	× 0.90	= 4,850,000

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：相模原緑-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 & & & & \text{地域格差} & & \\
 112,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} = 123,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：旗竿型の不整形地であること、規模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10%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	170,000	× 84.46	× 0.05	= 720,000

現価率

- ・ 経過年数 48 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.50) \\ & = 0.05 \end{aligned}$$

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	17,160,000	×	0.65	法定地上権 = 11,150,000
2	4,850,000	×	0.65	法定地上権 = 3,150,000
合 計				14,300,000

(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	17,160,000	－ 11,150,000	×	0.9	×	0.7	= 3,790,000
2	4,850,000	－ 3,150,000	×	0.9	×	0.7	= 1,070,000
3	720,000	＋ 14,300,000	×	0.9	×	0.7	= 9,460,000
一括価格(合計)							14,320,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：小規模墓地に隣接すること、当該墓地への出入りには目的土地等を通る必要があること、画地内に相応の撤去費用を要する可能性があるコンテナが残置すること等が市場性に及ぼす影響を考慮して査定した。

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：相模原緑-4

所 在：相模原市緑区下九沢字中宮 1868 番 13

価 格：112,000 円／㎡

位 置：J R 横浜線「橋本」駅約 2.6 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 4m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが混在して建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 12,128,059 円

物件 2 3,430,495 円

物件 3 1,484,743 円

第7 附属資料の表示

位置図

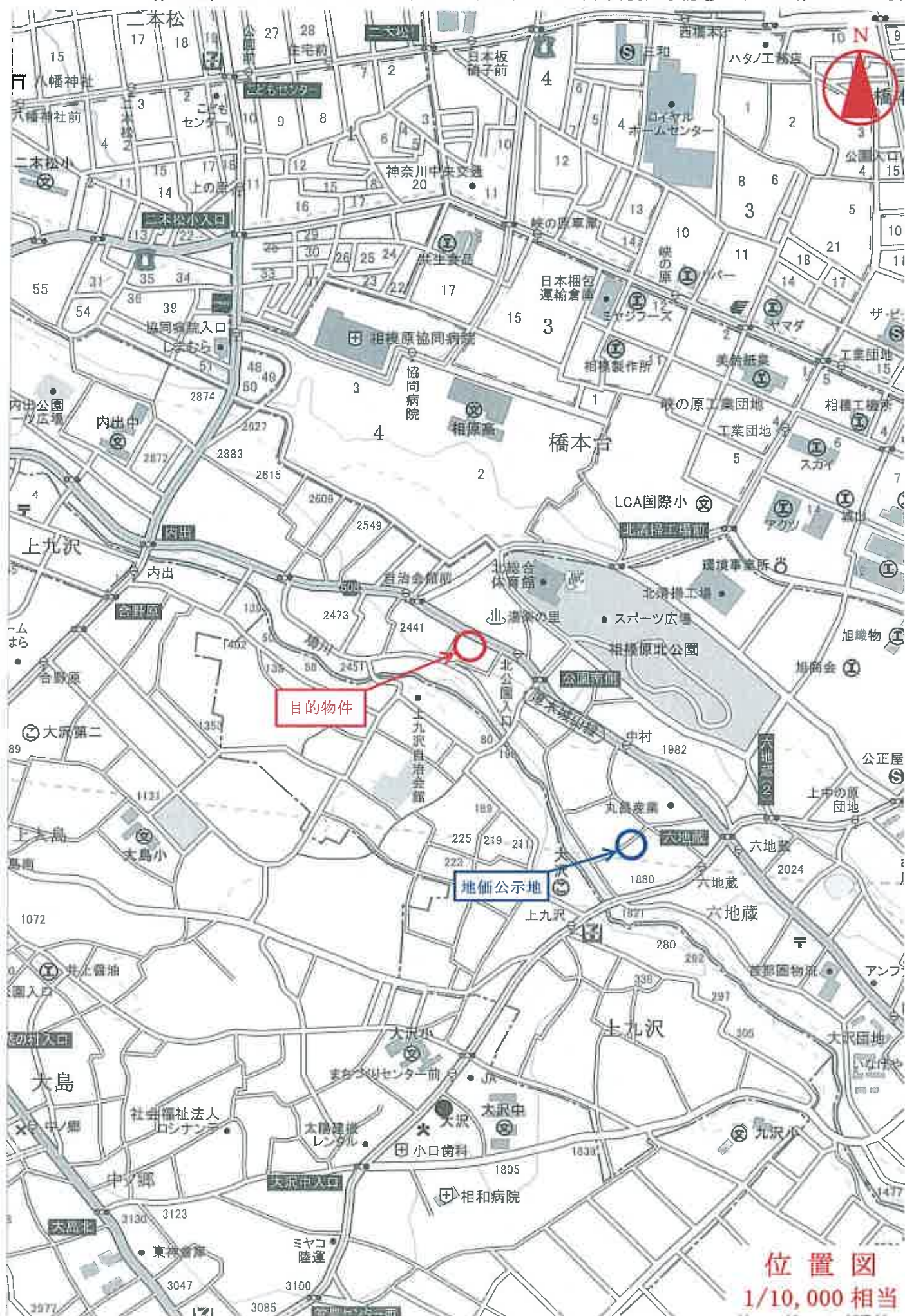
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

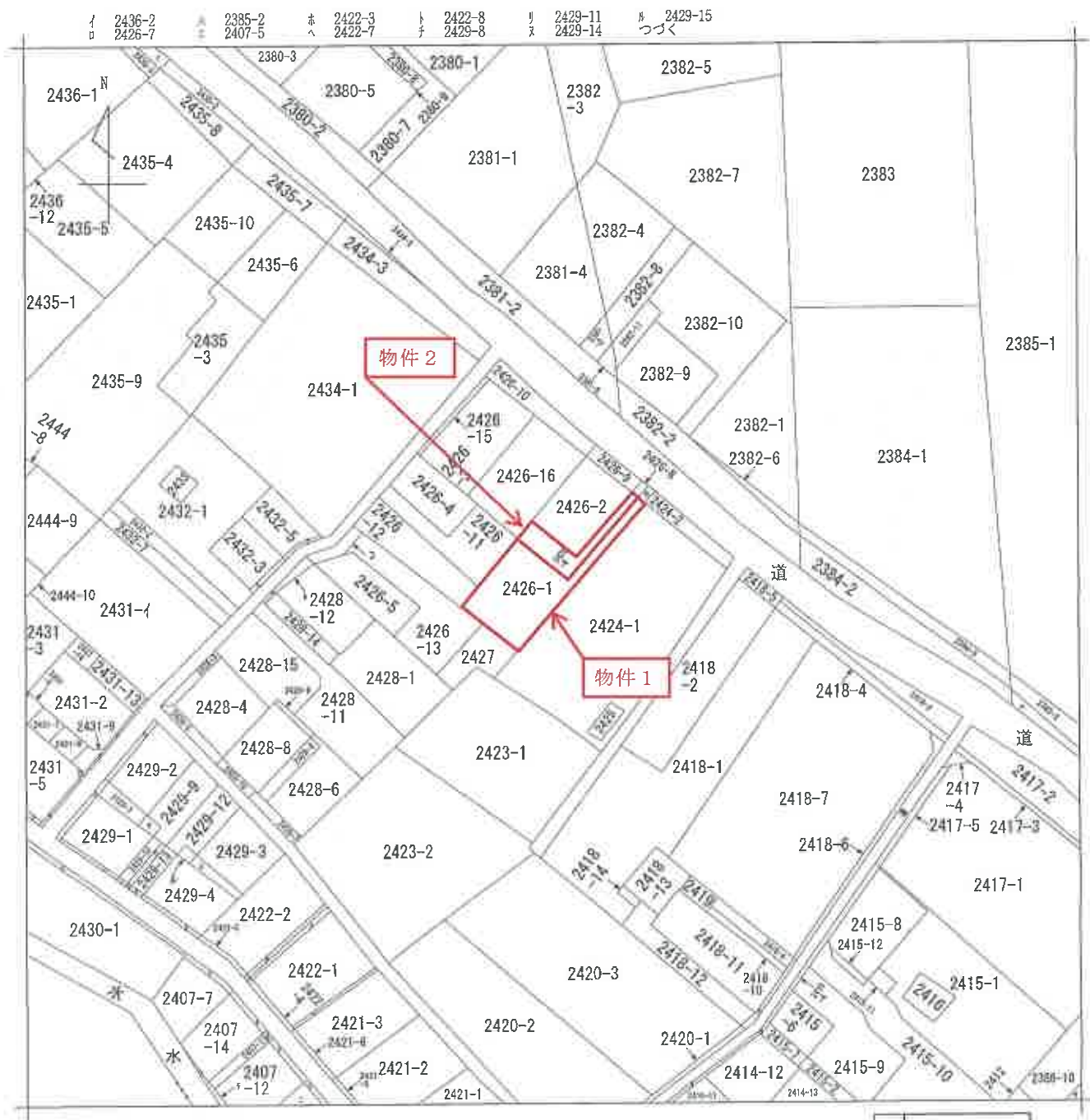
参考資料；隣地の地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上





(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。

地番区域見出し
下九沢

請 求 部 分	所 在 相模原市緑区下九沢字上中宮					地 番	2426番1			
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					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。

公図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

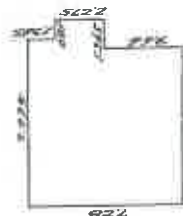
15

055072各階平面図

建物図面

家屋番号 2426-1

建物の所在 相模原市下九沢字上中宮2426番地/・2426番地6



建物床面積計算表

7.22	×	1.265	=	10.5582
8.445	×	2.275	=	19.167
7.22	×	3.44	=	36.6992
				56.7267

附

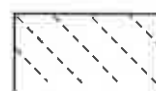
一階	56.72	平方米
----	-------	-----

建物概略間取図

令和8年(ケ) 第5号



1階



..... 床面積不算入部分
(高さ約1.4m未満)



2階