

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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10月 7日から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月21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11月11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10月28日 午前10時00分から 令和 8年10月28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 9月16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。	



91\$

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）
1～3	28,640,000 22,912,000	一括	5,728,000	187,370	49,507
1	12,560,000				
2	530,000				
3	15,550,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 0

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 8 3 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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 2

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 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 相模原市緑区二本松一丁目 1 2 1 0 番地 4 3 0

家屋 番号 1 2 1 0 番 4 3 0

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 2 2 平方メートル

2 階 6 5 . 0 9 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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】

本件所有者B及び本件土地（物件番号1及び2）の共有者Aが占有している。
A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

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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 0

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 8 3 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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 2

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 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 相模原市緑区二本松一丁目 1 2 1 0 番地 4 3 0

家屋 番号 1 2 1 0 番 4 3 0

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

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

所有者 B



令和 7 年(ケ)第 85 号
令和 8 年 4 月 20 日受理
令和 8 年 5 月 18 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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 0

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 8 3 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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 2

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 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 相模原市緑区二本松一丁目 1 2 1 0 番地 4 3 0

家屋 番号 1 2 1 0 番 4 3 0

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 2 2 平方メートル

2 階 6 5 . 0 9 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	相模原市緑区二本松一丁目9番17号		
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	☒ 土地共有者B ☐ 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☒ その他の者A 上記の者らが本建物を住居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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■ B (債務者兼土地共有者 兼建物所有者)	1 この物件には私と姉Aが住んでいます。 所有権に関しては、土地はAと私が2分の1ずつ所有しており、建物は私1人が全部の所有権を持っています。 Aが私所有の建物を使用することにつき、契約や金銭の授受はありません。 2 入居したのは令和元年12月頃です。 ペットは飼っておらず、タバコはAが1階ウッドデッキで吸っています。 3 入居後に増改築や修繕をしたことはありません。 4 使用上の問題点は特にありません。 5 空調はスマートエアーズという全館空調システムが入っており、各居室個別のエアコンはありません。 6 ガスの設備はなく、オール電化です。 7 敷地内に普通自動車は1台、小型車なら2台置けると思います。 8 生活していて騒音が気になることはありません。 9 土地についてお話しします。 この建物を建てる際、建築会社が測量をしたのですが、その担当者から、東側で接する土地からの越境があると言われました。 具体的には、東側に戸建ての家があり、その家の塀が私側の土地にはみ出しており、地積測量図などと比べて面積が少ないとのことでした。 確かにその塀の下にあるはずの境界標が見当たらず、もしかすると境界標は塀の下にあるのかもしれません。 そのため、建築時に建物の位置を西側に寄せたり、建物の面積についても違法建築にならないよう設計の変更をして建てられました。 隣地の所有者とは特に話し合いはしておらず、今後、必要があれば買い受けた方が正確な測量をしたり、隣地の所有者との話し合いをする必要が生じるかもしれません。 10 南側の土地との境界については、塀はなく、足元にゴム製のパイプが敷いています。これは、塀の設置について、隣地所有者との間で費用負担などの話し合いがまとまらず、この状態になっています。 11 土地の南東側角に塩ビパイプが立っています。 これは、建築時に施工業者から、かつて生ごみを捨てていた穴を完全に埋めず空気を通すことで、水の神様への配慮という趣旨で設置したと言われています。

(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 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3建物は、築年数が短く、比較的良好な状態であった。

- 3 占有権原について

物件3建物は、二世帯住宅であり、A Bらはそれぞれの世帯部分を別々に使用し、表札及び玄関も別々である。

A Bは家族であり、Aは建物所有者Bの占有補助者とも考えられたが、上記の状況を検討し、AはBから本件建物を使用借しているとして報告する。

- 4 B陳述に基づいて物件東側の土地（地番1210番431地先）との境界を調査したところ、同土地との境界標は見当たらなかった。

また、評価人と簡易な計測を実施したところ、地積測量図記載の数値と異なるので、同土地の塀が物件土地東側部分に越境している可能性があると思料されるが、正確な判定には詳細な測量を要する。

- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第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。

(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4月22日 (水) 13 : 49 — 13 : 56	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
8年4月22日 (水) 16 : 55 — 16 : 57	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4月23日 (木) 17 : 58 — 18 : 03	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
8年5月10日 (日) 9 : 58 — 11 : 05	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 8年 5月10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

登記年月日：昭和42年7月24日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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13日 横浜地方建設局相模原支局

登記官

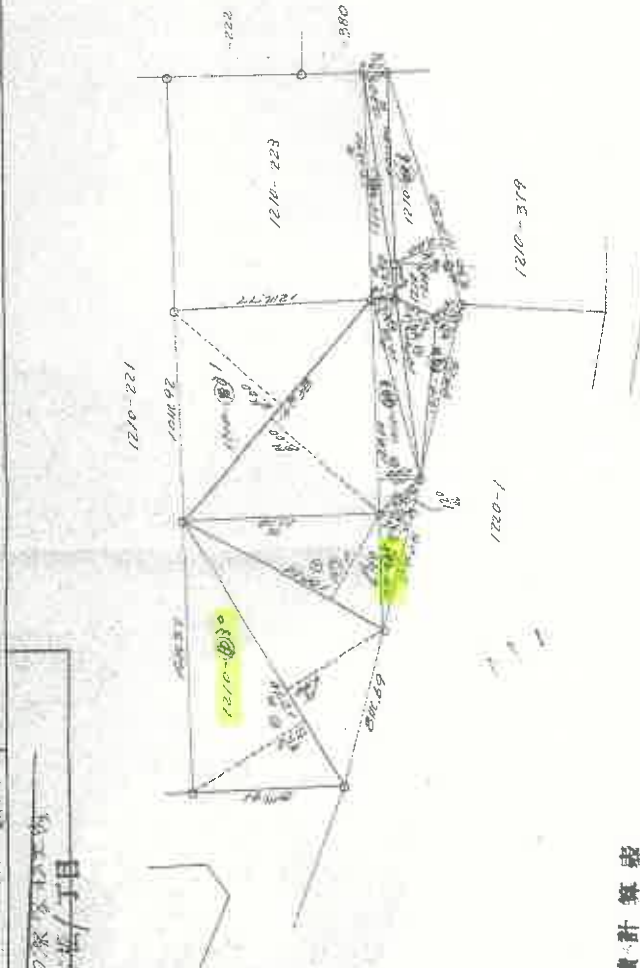
(7枚目)

393561

前期 1210-223-524-421 東7 1210-223-524-421
後期 1210-223-524-421 東7 1210-223-524-421

測量所
在
地
積
算

地番 1210-223-524-421
土地の所在 相模原市相模原区



面積計算表

1210-223-524-421 求積	1210-223-524-421 求積
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$
$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$	$\frac{1210-223-524-421}{2} = 6.70 \text{ m}^2$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

結 算 1/393561

(1/2)

請求番号

A

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13日 横浜地方裁判所相模原支部

登記官

(8枚目)

建物図面図

家屋番号	1210番430
建物の所在	相模原市緑区二本松一丁目1210番地430

各階平面図

1 階



求 積 表

3.320 × 1.000	3.320000
7.320 × 8.320	60.902400

合 計	64.222400
床面積	64.22 m ²

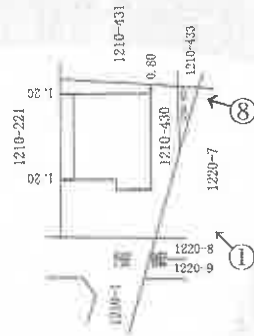
2 階



求 積 表

6.070 × 2.500	15.175000
7.320 × 6.820	49.922400

合 計	65.097400
床面積	65.09 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

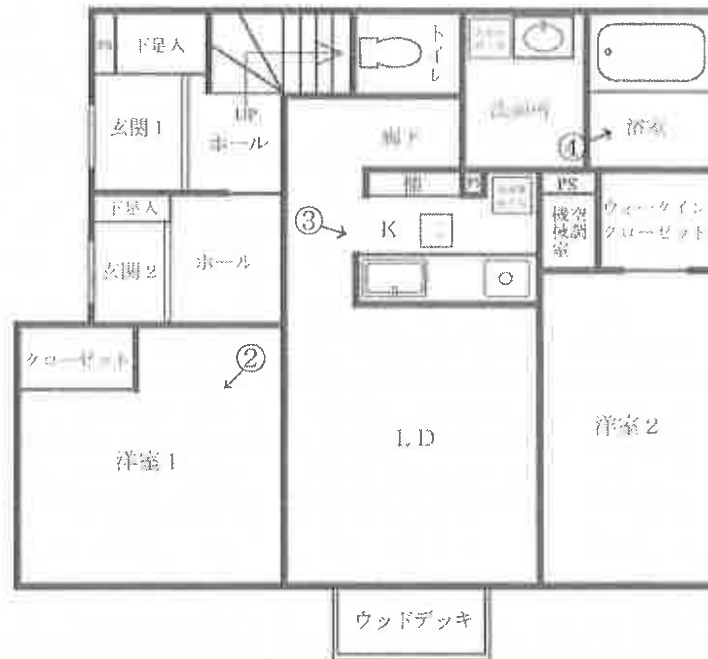
縮尺 1/500

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

概略間取図

物件 3

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



(1 1 枚目)

⑤



⑥



(1 2 枚 目)



令和 7年 (ケ) 第 85 号
令和 8年 5月10日現地調査
令和 8年 5月15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

一括価格(合計)	
金28,640,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金12,560,000円
物件2(土地)	金530,000円
物件3(建物)	金15,550,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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及び物件2の土地価格は物件3の建物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	
2		
3		(住居表示) 相模原市緑区二本松 1－9－17
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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 0

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 8 3 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 相模原市緑区二本松一丁目

地 番 1 2 1 0 番 4 3 2

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 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 相模原市緑区二本松一丁目 1 2 1 0 番地 4 3 0

家屋 番号 1 2 1 0 番 4 3 0

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 2 2 平方メートル

2 階 6 5 . 0 9 平方メートル

所有者 B



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乃至物件2）

位 置 ・ 交 通	J R横浜・京王相模原線「橋本」駅の西方約 2.1 k m (道路距離)、最寄りバス停「住宅前」より徒歩約 5分	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	
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)	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% 80% 指定なし 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超又は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） 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	168.59㎡（物件1、物件2合計） 略台形 現況間口約 8.6m・現況奥行約 15.4m 地勢は平坦、道路及び各隣接地とほぼ等高
接面道路の状況	西側幅員約 4.0m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号） とほぼ等高に約 8.6m接面	
土地の利用状況等	物件3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・各階平面図写のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス	なし（オール電化）
	下 水 道	あり

特 記 事 項

- ①東側隣接地（1210番431地先）との境界標を確認できず境界の位置が判然としない。土地共有者Bによると、物件3建物を建築する際、施工業者の計測では現況地積は地積測量図の面積（登記面積）より小さく査定された。施工業者によると、地積測量図が正しいとするならば、東側隣接地との壁面が目的物件側に越境している、あるいは境界標が壁面下にある可能性があるとのことである。物件3建物の建築計画概要書を確認したところ、建物敷地面積が登記面積よりも10%弱少なく計測されている。現地での各辺の簡易な計測では、地積測量図よりも建築計画概要書の数値に近い結果となった。従って、陳述のように壁面の越境等の可能性はあるものの、正確な地積、境界の位置等については精緻な測量、境界確定を要するものと認める。
- ②南側隣接地との間には壁、フェンス等がなく、境界に沿ってゴム製パイプが敷かれている。かつて、壁面の設置費用の負担に関して隣接地所有者との間で不調となったためとのことである。
- ③目的物件の南東側付近に塩化ビニール製のパイプが立てられている。土地共有者Bによると、物件3建物の建築時に施工業者から、かつて生ゴミを捨てていた穴を完全に埋めず空気を通すことで、水の神様への配慮という趣旨で設置したとのことである。
- ④駐車スペースとして普通乗用車1台分がある。小型車では2台分とみられる。

2. 建物の概況及び利用状況等（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	令和 1年 12月 3日新築（登記記載） 約 7年 約 23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 陸屋根 サイディングボード貼り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング貼り、塩ビシート等 トイレ、浴室、システムキッチン エコキュート、空調設備（スマートエアーズ）、 床下収納（1階）等
床面積（現況）	1階：64.22㎡，2階：65.09㎡， 延床面積：129.31㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅（二世帯） 1階 2LDK＋ウォークインクローゼット、 2階 2LDK＋ウォークインクローゼット （附属資料概略間取図のとおり）
品 等	良好	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	令和 8年 5月 10日内部立入調査 土地共有者A及びBが住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後7年の建物であり、使用状況は概ね良好とみられる。経年相応の劣化とみられ著しい損傷等は認められなかった。但し、目視できない箇所における破損等の可能性は否定できない。	

特 記 事 項	②オール電化である。前面道路に都市ガスの埋設管はあるが、引き込みはしていない。 ③全室に亘る空調設備があり、各居室個別のエアコン設備はない。 ④物件3建物は、二世帯住宅であり、玄関が2箇所ある。但し、各玄関ホール間のドアを通じて、相互に往来は可能である。 ⑤物件3建物は、1階の居宅部分を土地共有者Aが居宅として占有（概略間取図黄色部分）し、2階部分を建物所有者B（土地共有者B）が居宅としてそれぞれ占有している。1階部分は玄関及び表札を別としており、独立した占有とみられる。土地共有者Aの1階部分の使用に当たっては、建物所有者Bに対して賃料の支払いその他特段の取り決めはない。土地共有者Aの占有権原は使用借権とみられる。 ⑥土地共有者Aは喫煙する模様であるが、屋外のウッドデッキで喫煙している。 ⑦2階キッチン脇の床面に小傷がある。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至物件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	192,000	$\frac{89}{100}$	171,000	× 161.83	× 0.9	= 24,910,000
2	192,000	$\frac{89}{100}$	171,000	× 6.76	× 0.9	= 1,040,000

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 相模原緑-25

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 182,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} = 192,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件、行政的条件等の総合格差で、上記の通り。

◇個 別 格 差：有効地積が小さいこと、形状で劣り、画地条件の総合格差で上記の通り。

◇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	220,000	× 129.31	× 0.69	= 19,630,000

現価率

- ・ 経過年数 7年、経済的残存耐用年数 23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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 23年}}{\text{経過年数 7年} + \text{経済的残存耐用年数 23年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.69 \end{aligned}$$

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	24,910,000	×	0.10	場所的利益 = 2,490,000
2	1,040,000	×	0.10	場所的利益 = 100,000
土地利用権等価格合計				= 2,590,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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 (円)	評 価 額 (円)
1	24,910,000	－ 2,490,000		× 0.8	× 0.7		= 12,560,000
2	1,040,000	－ 100,000		× 0.8	× 0.7		= 530,000
3	19,630,000	＋ 2,590,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 15,550,000
一括価格 (合計)							= 28,640,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：境界不分明、相隣関係調整の必要性等を有する土地の市場性を考慮し、
－20%と判定した。

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 相模原緑-25

所 在：相模原市緑区二本松2丁目1570番19、「二本松2-13-12」

価 格：182,000円/㎡

位 置：JR横浜・京王相模原線「橋本」駅約2.8km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：146㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、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 17,963,130円

物件2 750,360円

物件3 10,264,829円

第7 附属資料の表示

位置図

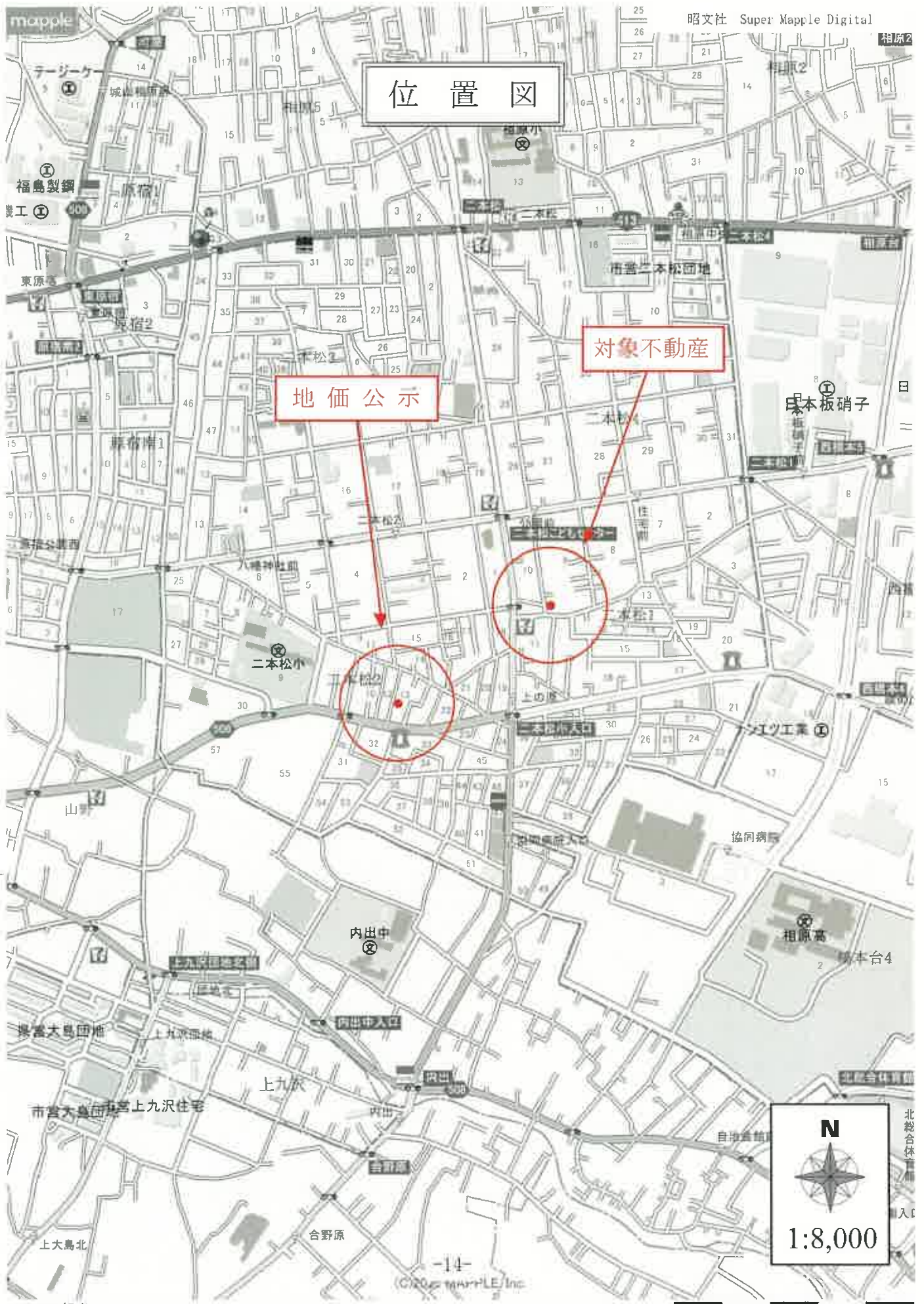
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

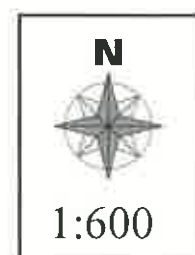
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上





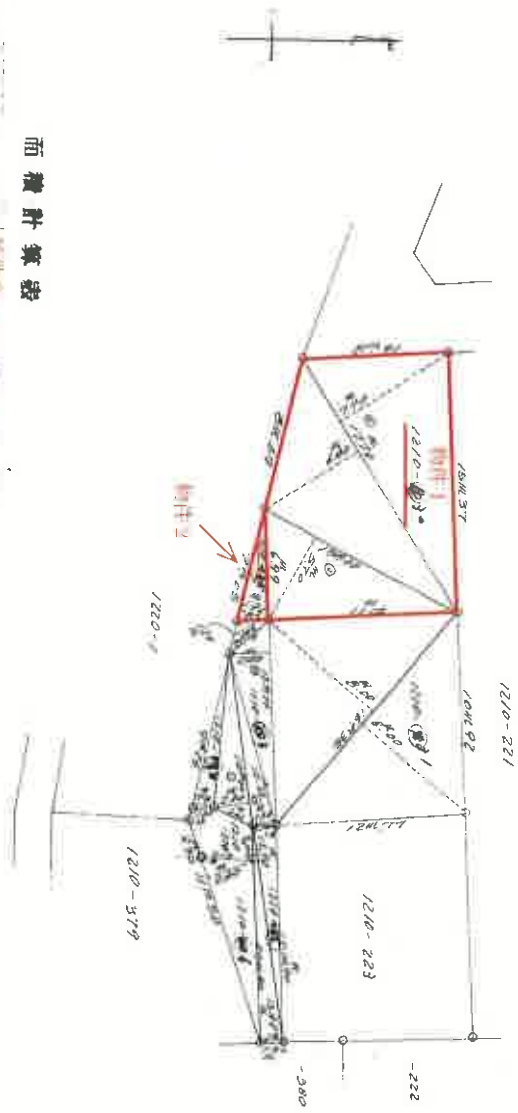
製品

SH 2 年 7 月 8 日 登載

昭 和 製 年 月 日

物件 1・2

圖 3-23 地積測量地



而積計算表

1210-030 求積

$$\textcircled{1} \frac{17 \cdot 10^6 (1.7 \times 10^6)}{2} = 1.34 \times 10^{12}$$
$$\frac{1}{2} \times 192 = 96$$

1210 - (1210) 米

$$\textcircled{1} \frac{5 \times 20 \times 1.60}{2} = 1.92 \text{ M}$$

① $\frac{2}{2}$ $\frac{1}{1000}$

② $\frac{10^{15} \times 200}{2}$ $\frac{1}{1000}$

③ $\frac{344}{2}$ $\frac{1}{1000}$

12/10- 求 解

1010-436 求

[illegible]

箱	尺	1/	1/
39	25	61	

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：令和1年12月10日 A 3→A 4 に縮小

各階平面図

家屋番号
1210番430

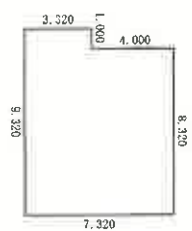
建物図面
各階平面図

建物の所在
相模原市緑区二本松一丁目1210番地430

物件3

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13日
横浜地方方法務局相模原支局
登記官

1 階

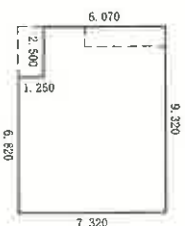


床面積

3.320 × 1.000 = 3.320000
7.320 × 8.320 = 60.902400

合計 64.222400
床面積 64.22 m²

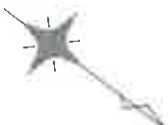
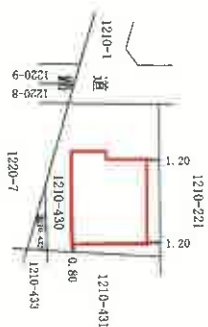
2 階



床面積

5.070 × 2.500 = 12.675000
7.320 × 6.820 = 49.922400

合計 62.597400
床面積 62.59 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

概略間取図

物件 3

1 階



2 階

