

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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1 4 5 1 番 4 5 0

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 9 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1 4 5 1 番 5 1 5

地 目 宅地

地 積 1 1 . 1 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 相模原市緑区二本松三丁目 1 4 5 1 番地 4 5 0

家屋 番号 1 4 5 1 番 4 5 0

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 . 5 3 平方メートル
2 階 7 3 . 5 9 平方メートル

(現 況)

構 造 鉄骨・木造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 9 . 5 3 平方メートル
2 階 7 3 . 5 9 平方メートル

所有者 有限会社モトムラクリーニング



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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】

- ・1階部分につき、本件所有者が占有している。
- ・2階部分につき、B及びCがそれぞれ占有している。同人らの占有権原はいずれも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三丁目

地 番 1 4 5 1 番 4 5 0

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 9 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1 4 5 1 番 5 1 5

地 目 宅地

地 積 1 1 . 1 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 相模原市緑区二本松三丁目 1 4 5 1 番地 4 5 0

家屋 番号 1 4 5 1 番 4 5 0

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 . 5 3 平方メートル
2 階 7 3 . 5 9 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 9 . 5 3 平方メートル
2 階 7 3 . 5 9 平方メートル

所有者 有限会社モトムラクリーニング



令和7年(ヌ)第35号
令和7年12月24日受理
令和8年2月3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 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1 4 5 1 番 4 5 0

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 9 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1 4 5 1 番 5 1 5

地 目 宅地

地 積 1 1 . 1 4 平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分 3 分の 2

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 相模原市緑区二本松三丁目 1 4 5 1 番地 4 5 0

家屋 番号 1 4 5 1 番 4 5 0

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 . 5 3 平方メートル

2 階 7 3 . 5 9 平方メートル

所有者 有限会社モトムラクリーニング

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3丁目18番30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 ☒ 建物概略配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（有限会社モトムラクリーニング） ☐ 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：鉄骨・木造陸屋根2階建 ☒ 床面積：1階 119.53平方メートル		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物1階部分を店舗として占有している ☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B・C） 上記の者が本建物2階部分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 ☐ 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 ☒ 建物概略配置図のとおり		

(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Aの姉・居住者)	1 私は、債務者有限会社モトムラクリーニングの代表者であるAの姉です。 本建物1階部分は、上記会社が、クリーニング店を営んでいましたが、令和3年10月頃だと思いますが、閉店しています。 父であるDが、有限会社モトムラクリーニングの前代表者でしたが、父が亡くなった後、弟のAが引き継いでいました。 私も上記会社で働いていました。 本建物2階部分は、私の母であるCと私が居住しています。 2階の居宅部分は、父がいたときは、父が家族と居住していました。 私は、一度この家から出ていましたが、父が亡くなったときに、母と一緒に居住するようになりました。 本建物に居住するにあたり、建物所有者である上記会社と母又は私との間に契約関係はなく、賃料の支払いはありません。また会社から退去を求められたこともありません。 弟とはLINEは繋がりますが、返答はありません。弟の連絡先はわかりません。 ただし、本人宛や会社宛の郵便物を1階店舗に置いておくと、無くなっていることがあるので、取りに来ているのだと思います。 2 本建物2階の浴室にある洗濯機のホースを繋いでいる蛇口部分から水漏れがあります。 廊下は、きしむ箇所があります。 本建物1階の元洗濯場であった天井が抜けているために、2階の浴室が使用できません。 南側の底の板が落ちている箇所があります。 雨漏りはありません。 西側の外階段は、腐食している箇所があります。 3 30年以上前になりますが、犬を二匹飼っていたことがありますが、室内に犬の影響による傷等はありません。 4 本建物1階部分の店舗ですが、お客さんには連絡はしたのですが、店舗内には引渡しができなかった洗濯物があります。他の店舗分を含めて置いてあります。 5 本建物1階の元洗濯場で、昔は機械を使用して洗濯をしていました。 洗濯用の溶剤については、何を使用していたかわかりません。 手続きはしていたと思いますが、父からは、本件土地は、土壤汚染があるということは聞いていました。 洗濯用の機械は、コンクリート敷きの上に置いてありました。 機械は、35年位前だと思いますが、他の工場に移しているの、本建物にはありません。 6 本建物1階の東側部分(物置)は、本建物を建てたときにあったと思います。 本建物1階の南西側にある車庫は、40年位前に作ったと思います。 車庫の奥(東側)は、物置となっていますが、事務室として使用していました。この事務室も最初からあったと思います。 7 隣地との境界のトラブルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	8 本土地の共有者となっているAと上記会社との間に、土地の使用にあたり、契約関係や地代の支払いはないと思います。

(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

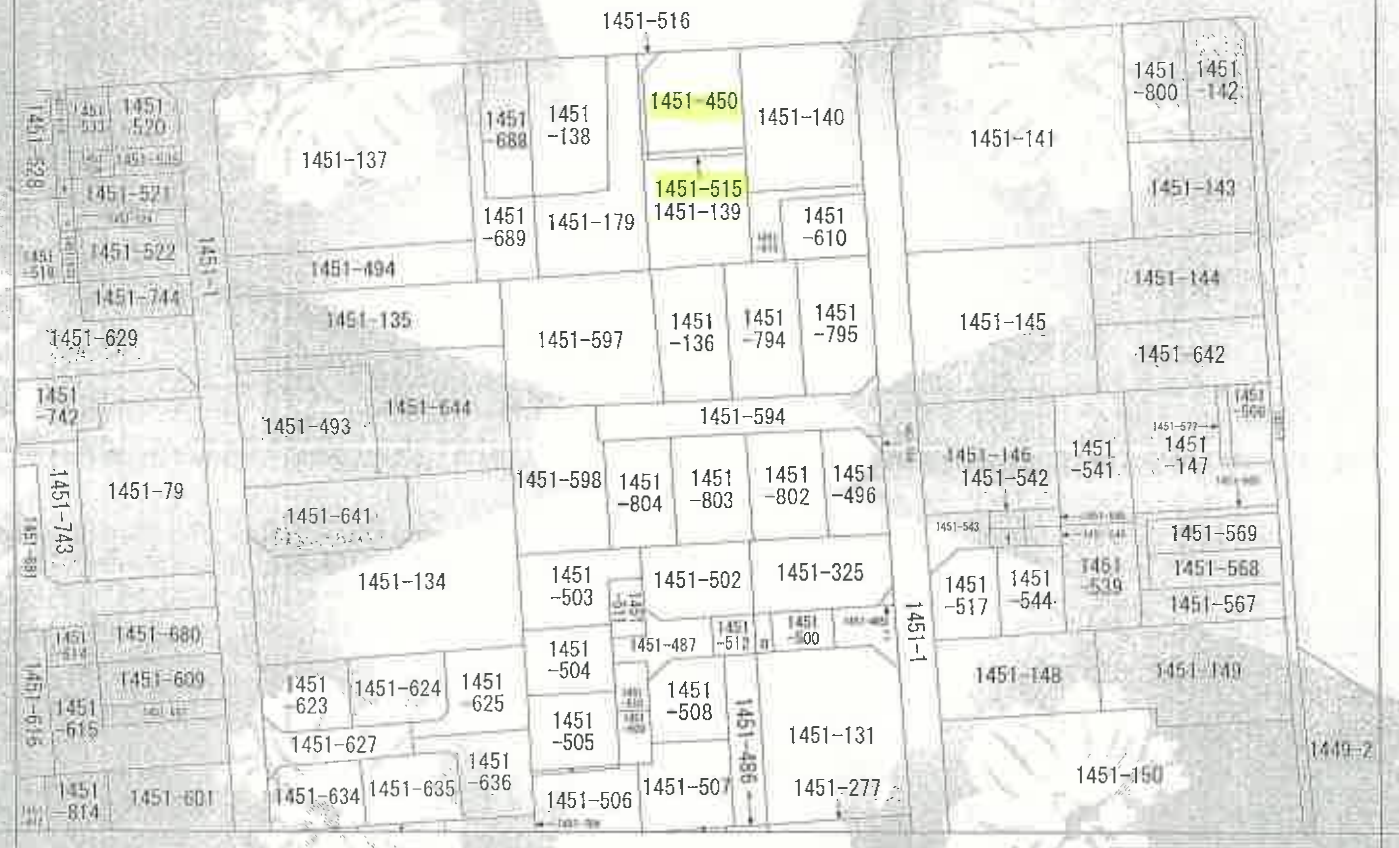
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物1階部分（建物概略間取図の斜破線部分、南側の車庫・物置部分及び東側の物置部分）が増築されており、1階の床面積は、119.53平方メートルである。
 - (2) 本建物は、全部事項証明書上、昭和52年3月31日に新築されており、経年による劣化等が認められる。また天井材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性が高いと思われる。
 - (3) 本建物1階の物置（元洗濯場）の天井部分が抜け落ちている。
 - (4) 本建物1階の車庫と物置（元洗濯場）との間の引違戸のガラスにひびが入っている。
 - (5) 本建物1階の車庫の屋根に損傷が認められた。
 - (6) 本建物2階のDKのフローリングに傷が認められた。
 - (7) 本建物屋上にスチール製物置が置かれているが、ブロックの上に置かれているものであり、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、2階建てであり、関係人の陳述によれば、1階部分は、クリーニング店の店舗として使用され、2階部分については、B及びCが居宅として使用していることが認められる。
本建物1階部分のクリーニング店は閉店している。同部分には、動産類が残置されている。
本建物の2階部分の使用にあたり、債務者有限会社モトムラクリーニングとB及びCとの間に契約関係はなく、賃料についての支払いはない。
よって、上記2階部分の占有権原については、上記会社の現代表者との居住者ら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。
 - (2) 本土地共有者であるAの共有持分における本建物所有者有限会社モトムラクリーニングの敷地利用権原は、債務者会社代表者兼債務者Aからの陳述は得られていないが、同人の姉Bの陳述によれば、同社が本土地を使用するについて、A個人との契約関係はなく、地代の支払いもないとの陳述、Aが債務者会社の代表者であるという関係をあわせて考慮し、使用貸借として報告する。
なお、債務者Aの転居先に調査協力依頼文書を送付したが、現時点において返答を得られていない。
 - (3) 住民票（除票）によれば、Dは、平成31年1月16日に死亡していることが認められる。
閉鎖事項全部証明書によれば、有限会社モトムラクリーニングの代表者は、前代表者のD死亡により、Aが平成31年4月19日就任登記されていることが認められる。
全部事項証明書によれば、本土地について、Dの共有持分は、平成31年1月16日相続により、Aに移転されていることが認められる。
- 3 本土地の土壤汚染の可能性について
- 関係人の陳述によれば、洗濯用の溶剤の種類は不明であるところ、有限会社モトムラクリーニングの前代表者から、土壤汚染があるということを聞いている。
- 1階の元洗濯場とされる場所は、コンクリート敷きであり、溶剤が直接本土地内に浸透するわけではないと思われるが、溶剤は何を使用していたか不明であること、処理方法は不明であること、有限会社モトムラクリーニングの前代表者の話から、現状における環境だけをもって土壤汚染の可能性を全く否定することはできない。

(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
令和7年12月26日(金) 10:15-10:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(インターフォンは鳴らない。) (店舗には, 閉店の表示がされている。)
令和7年12月26日(金) 16:00- :	書面(郵送)	債務者会社代表者兼債務者に現況調査協力依頼文書送付(債務者住所宛) (債務者住所地はあて所尋ねあたらず返戻された。)
令和8年1月7日(水) 16:00- :	書面(郵送)	債務者会社代表者兼債務者に現況調査協力依頼文書送付(債務者会社住所宛) (連絡がない場合は, 調査実施する旨記載)
令和8年1月22日(木) 13:20-13:25	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26日(月) 12:05-13:15	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和8年1月28日(水) 9:05-9:10	相模原市役所	住民票交付申請
令和8年1月28日(水) 11:45-11:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) (立入調査及び住民票で判明した居住者宛に投函)
令和8年1月28日(水) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査協力依頼文書送付(住民票で判明した債務者の転居先に送付)
令和8年1月29日(木) 9:35-9:40	電話聴取(携帯電話)	居住者Bに電話・事情聴取(打合せ期日調整) (執行官室に電話があり, 折り返しの電話)
令和8年1月29日(木) 13:30-14:30	当庁執行官室	居住者Bと面談・事情聴取(居住者C同席) 評価人同席
(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8年1月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Eを立ち合わせ, 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わっての図として添え付けられている図面であり、土地の位置や形状の概略を記載した図面です。

地
区
名
二 本 松 三 丁 目

地 番	1451番515
出 力 尺	1/600
精 度 分	
座 標 系 又 は 記 号	
分 類	地図に準ずる図面
原 則	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	
備 付 年 月 日 (原 図)	
補 事 記 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8月6日

横浜地方法務局

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

(7 枚目)



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。
(横浜地方法務局相模原支局管轄)
令和7年10月21日 横浜地方法務局

登記管

(8 枚目)

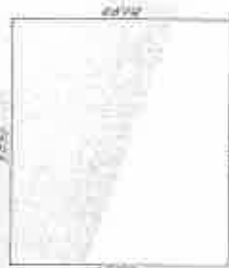
建物各階平面図

196244

家屋番号 1451-450

建物の所在 相模原市二俣松3丁目1451番地450

一階平面図



求積

$$2090 \times 8096 = 73538100$$

床面積 7353㎡

二階平面図



求積

$$2090 \times 8096 = 73538100$$

床面積 7353㎡

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長源 鈐)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

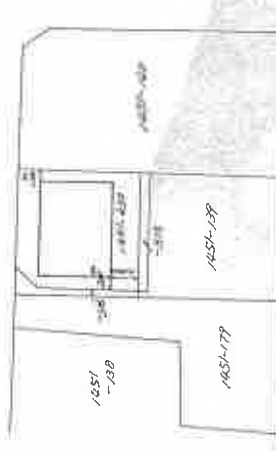
作製年月日
昭和52年4月6日

作製者

作成者

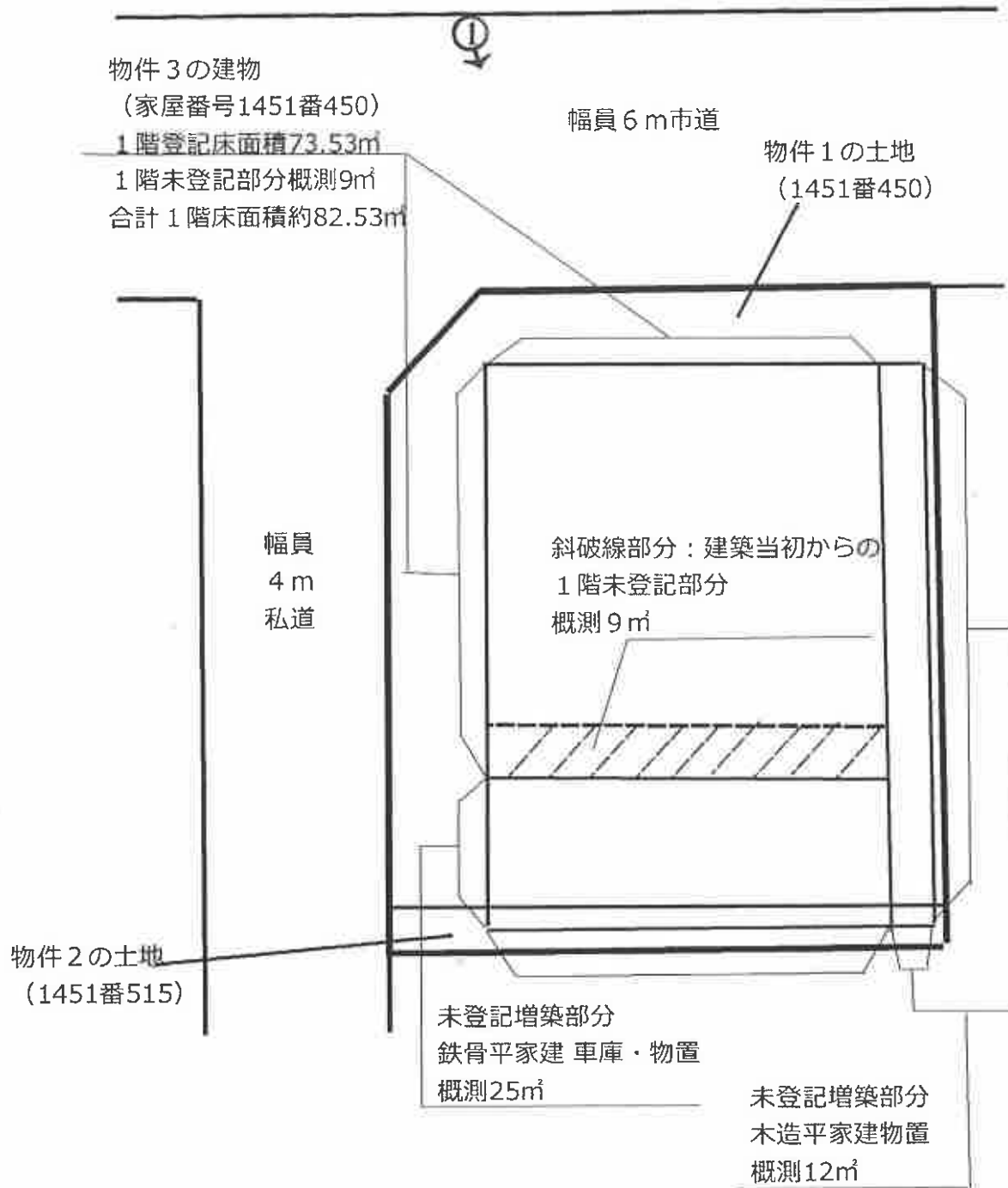


建物図面



(1) 平成22年7月27日
この図面に記載されている建物の名称は一部に
ついてその所在又は家屋番号が記載された
上記の日付は、この図面に変更内容が記載され
付である。

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



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。

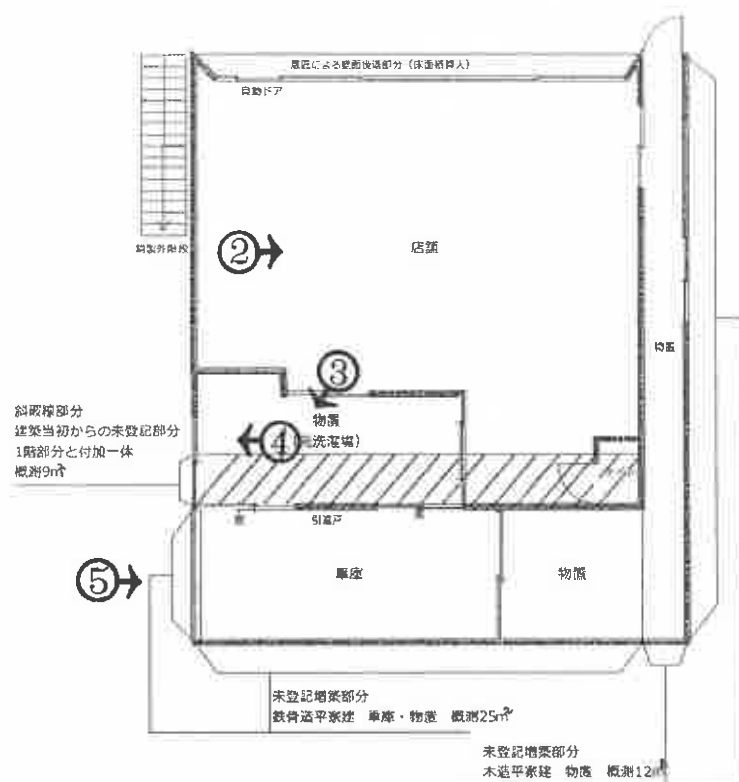
←○は写真撮影位置・方向

建物概略配置図

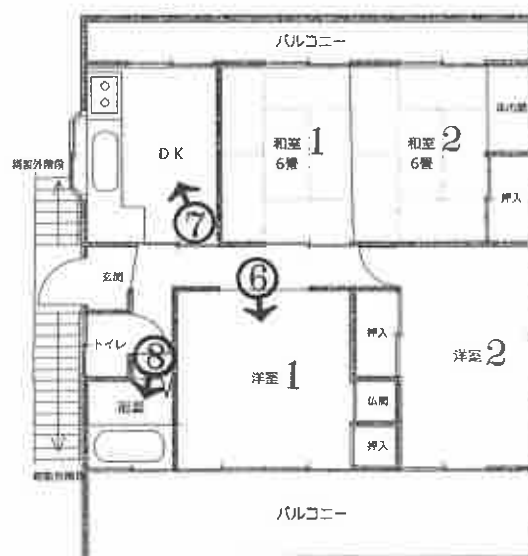
事件番号

令和7年(ヌ)第35号

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。

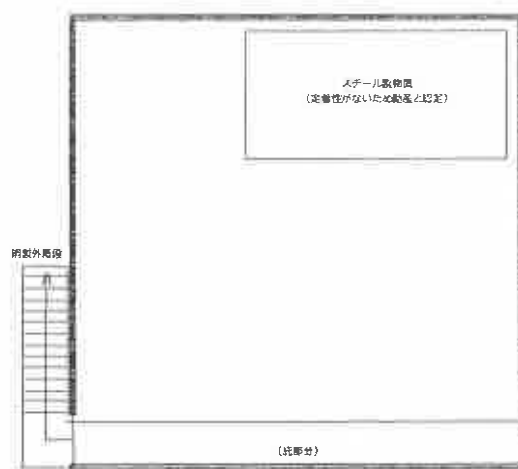
←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

事件番号

令和7年(又)第35号

屋上



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（又）第35号

① 建物の外観



② 建物内の状況—店舗(1階)



③ 建物内の状況－物置(元洗濯場)(1階)



④ 建物内の状況－物置(元洗濯場):天井部分(1階)



⑤ 建物内の状況－車庫(1階)



⑥ 建物内の状況－洋室1(2階)



⑦ 建物内の状況－DK(2階)



⑧ 建物内の状況－浴室(2階)



令和 7 年 (又) 第 3 5 号
令和 8 年 1 月 2 6 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 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

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金11,690,000円	
内訳価格	
物件 1（土地）	金7,730,000円
物件 2（土地）	金540,000円
物件 3（建物）	金3,420,000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		構造：鉄骨・木造陸屋根2階建 床面積：1階 119.53㎡ 住居表示：相模原市緑区二本松三丁目 18番30号
特 記 事 項		
物件1～2の土地については、環境大臣指定調査機関による土壌汚染簡易診断調査（フェーズⅠ調査）を実施し、「土壌が汚染されている可能性のある土地利用であった」との簡易診断調査結果を得たため、本件申立人債権者に対して土壌汚染に関する概況調査（フェーズⅡ）及び詳細調査（フェーズⅢ）の実施希望の意向を照会したが、申立人債権者からは、概況調査（フェーズⅡ）及び詳細調査（フェーズⅢ）の実施を希望しない旨の回答を得ている。したがって、本件では土壌汚染についての詳細は不明である。 本件の買受希望者は、目的物件についての重要な土地価格形成要因について、このような不確定要素があることを十分に認識する必要がある。		

*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三丁目

地 番 1451番450

地 目 宅地

地 積 158.94平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 相模原市緑区二本松三丁目

地 番 1451番515

地 目 宅地

地 積 11.14平方メートル

共有者 有限会社モトムラクリーニング 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 相模原市緑区二本松三丁目1451番地450

家屋 番号 1451番450

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 73.53平方メートル

2階 73.59平方メートル

所有者 有限会社モトムラクリーニング



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・相模線、京王相模原線「橋本」駅の西方約2.3km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「公園前」からは北西方へ約300m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	二本松商店街背後に低層戸建住宅を中心にアパート、事業所等が混在する住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：158.94㎡ 物件2：11.14㎡ 合計：170.08㎡ ほぼ長方形 間口約12m、奥行約14m 概ね平坦
接面道路の状況	①北側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約12m接面。 ②西側が幅員約4mの未舗装私道（建築基準法第42条1項5号）とほぼ等高に約14m接面。	
土地の利用状況等	物件1、2は一体として物件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写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水	あり なし（LPガス利用） ただし、上記北側接面市道沿いには都市ガス本管が埋設されている。 あり
特記事項	＜土壌汚染について＞ ◇物件3の建物1階店舗では昭和52年頃（約50年前）からクリーニング店を営んで、過去には、店舗内のコンクリート敷の洗い	

場に洗浄施設（洗濯用機械）を設置していた。

相模原市へ水質汚濁防止法の特定事業場（特定施設No67：洗濯業の用に供する洗浄施設を設置した事業場）として届出がされている。

相模原市へ情報公開請求して入手した昭和51年9月24日付の特定施設の構造等変更届出書によれば、有害物質であるパーク系溶剤を原液のまま使用し、使用量は1カ月200リットルの補充量であった旨の記載がある。1階店舗の元洗濯場にパーク系溶剤を使用したドライクリーニング洗浄施設を設置していた。洗濯排水は溜枥吸込により処理。

Bの陳述によると、1階に設置していた洗浄施設等の機械装置は35年位前に同社の他の工場へ移しており、それからは本件店舗での洗浄作業はしておらず、洗濯物の取り次ぎのみを行っていた。

◇環境省指定調査機関（アジア航測株式会社）へ調査依頼し、土壤汚染の簡易調査（汚染の有無、汚染の概況等の調査－フェーズⅠ調査）を行った。

フェーズⅠ調査結果

テトラクロロエチレンなどの揮発性有機化合物や重金属等であるフッ素によって土壤が汚染されている可能性のある土地利用であったとのリスク報告がなされ、目的土地においては、フェーズⅡ調査（概況調査）を実施し、汚染のおそれがあると推定される箇所を選定した上で、代表地点から土壤および土壤ガスを採取・分析して土壤汚染の有無を確認することが望ましいとの判断がなされた。

◇このフェーズⅠの調査結果を受けて、裁判所をとおして、本件競売の申立人債権者へフェーズⅡ以降の調査実施の意向を確認したところ、フェーズⅡ以降の調査を希望しない旨の回答を得た。

◇したがって、本件では土壤汚染の可能性があるものの、フェーズⅡ以降の土壤調査が実施出来なかったため、土壤汚染の詳細については不明である。

◇本件の買受希望者は、目的物件についての重要な土地価格形成要因について、このような不確定要素があることを十分に認識する必要がある。

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	昭和52年3月31日新築（登記記載） 約50年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨・木造陸屋根2階建 陸屋根（シート防水） 吹付タイルほか 1階：ビニールクロスほか 2階：京壁ほか 1階：ビニールクロスほか 2階：プリント合板ほか 1階：Pタイル・コンクリートモルタルほか 2階：木タイル・畳ほか 1階：トイレ、鋼製シャッター、自動ドアほか 2階：流し台、トイレ、浴室等
床面積（現況）	1階：119.53㎡（登記 73.53㎡） 2階： 73.59㎡ 延床面積：193.12㎡（登記 147.12㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗兼居宅 1階：店舗、物置（一部元洗濯場）、車庫 2階：居宅（4DK） 屋上：有 （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	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月26日解錠・内部立入調査。 1階：店舗（クリーニング店）には什器、客から預かった衣類等があり、倉庫・車庫部分には資材が置いてあったが、外観上、クリーニング業については廃業していることが明かであった。	

	Bの陳述によると、令和3年10月頃に閉店・廃業している。 2階：室内には、家具・電化製品・寝具・衣類等の家財道具一式があった。B及びCが住居として利用している。 2階部分については、建物所有者：有限会社モトムラクリーニングとB及びCとの間に契約関係はなく賃料の支払はない。2階部分の占有権原は使用借であると認定した。
特記事項	◇建築確認の概要 確認済証番号：第S51確認建築相模原相03761号 確認年月日：昭和51年10月21日 主要用途：店舗併用住宅（クリーニング業） 構造：鉄骨造 階数：2 建物完成後の完了検査を受けていない。 ◇1階未登記増築部分（後添「建物概略間取図」参照） 1) 建物の南端の奥行約1mは、建築当初からあったと推定される未登記部分で概測9㎡。 2) 1)の南側の鉄骨造平家建、車庫・物置、概測25㎡は、未登記増築部分。 3) 東側の木造平家建、物置、概測12㎡は、未登記増築部分。 1階合計床面積：119.53㎡ 登記床面積73.53㎡ ＋建築当初からの未登記部分：概測9㎡ ＋未登記増築部分の車庫・物置：概測25㎡ ＋未登記増築部分・物置：概測12㎡ ＝119.53㎡ ◇1階は、物置（元洗濯場）の天井の一部が抜け落ちているほか経年以上の物理的損傷が認められ、2階も経年以上の物理的・機能的減価等が認められる。 外階段は腐食している箇所があり、2階から屋上へいたる外階段部分の損傷が目立つ。

- ◇屋上にスチール製物置(概測14㎡)があるが基礎が固定されておらず定着性が認められないため、動産と認定した。
- ◇昭和52年築の鉄骨造の建物で、天井材等にもアスベスト含有建材が使用されている可能性が高く、建物解体の際には、通常の解体工事を上回る解体工事費用が発生する可能性がある。
- ◇実際利用建ぺい率は70.12% (1階床面積÷地積)であり、角地緩和を考慮した公法上の許容建ぺい率60%を超過する。
- ◇第一種低層住居専用地域の店舗併用住宅は、店舗部分についての床面積が50㎡以下かつ建物全体延床面積の2分の1未満である必要がある(建築基準法施行令第130条の3)。本件建物は、店舗部分の床面積が119.53㎡でかつ建物全体延床面積の2分の1を超過しており、違反建築である。

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	195,000	$\times \frac{99}{100}$	= 193,000	$\times 158.94$	$\times 0.9$	= 27,610,000
2				$\times 11.14$		= 1,940,000

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-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 200,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 195,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地、規模やや大等の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)

目的建物は建築後約50年経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の10%をもって建物自体の価格とした。

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	200,000	× 193.12㎡	× 0.10	= 3,860,000

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	27,610,000	×	0.20	場所的利益 ＝ 5,520,000
2	1,940,000	×	0.20	場所的利益 ＝ 390,000
合 計				5,910,000

（注）物件1及び物件2の土地について、各土地は共有地であり、民法第388条の規定に該当せず、法定地上権が成立しないが、敷地全体につき相応の場所的利益を有するものと認定し、その割合を20%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	27,610,000	－ 5,520,000		× 0.5	× 0.7	= 7,730,000
2	1,940,000	－ 390,000		× 0.5	× 0.7	= 540,000
3	3,860,000	＋ 5,910,000	× 1.0	× 0.5	× 0.7	= 3,420,000
一括価格（合計）						11,690,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：土壤汚染の可能性があり、環境大臣指定調査機関による土壤汚染に関する概況調査（フェーズⅡ）及び詳細調査（フェーズⅢ）が必要であるが、本件申立人債権者の希望により、これらの調査が実施出来なかったため、本件では、これらの重要な土地価格形成要因についての不確定要素がある。

本件の場合、既述のように、35年位前に洗浄施設等の機械装置を搬出済でそれ以降

は洗浄作業は行っていないが、テトラクロロエチレンなどの揮発性有機化合物は長期間にわたり土壤中に残留する可能性がある。

今後も土地利用をするためには、土壤汚染に関する概況調査（フェーズⅡ）及び詳細調査（フェーズⅢ）費用のほか、これらの調査により基準値以上の土壤汚染が確認された場合に多額の土壤の浄化費用が発生する可能性がある。また、一般不動産市場での市場性修正を判定する際には、土壤汚染の可能性が否定出来ない物件としての不動産取引市場での心理的要因による減価（スティグマ減価）も考量する必要がある。

本件は、これらの事項を考量のうえ、一般不動産市場での市場性修正率を50%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. 地価公示価格

標準地番号	相模原緑-1
所在	相模原市緑区二本松4丁目1210番943 住居表示「二本松4-18-7」
価格時点	令和8年1月1日
価格	200,000円/㎡
地積	118㎡
地域の概要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面道路	西側幅員6m市道
交通接近条件	JR横浜線「橋本」駅約2.2km
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80%）

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	17,801,280円
物件2	893,160円
物件3	2,820,450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、ただし物件1は残地）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略配置図

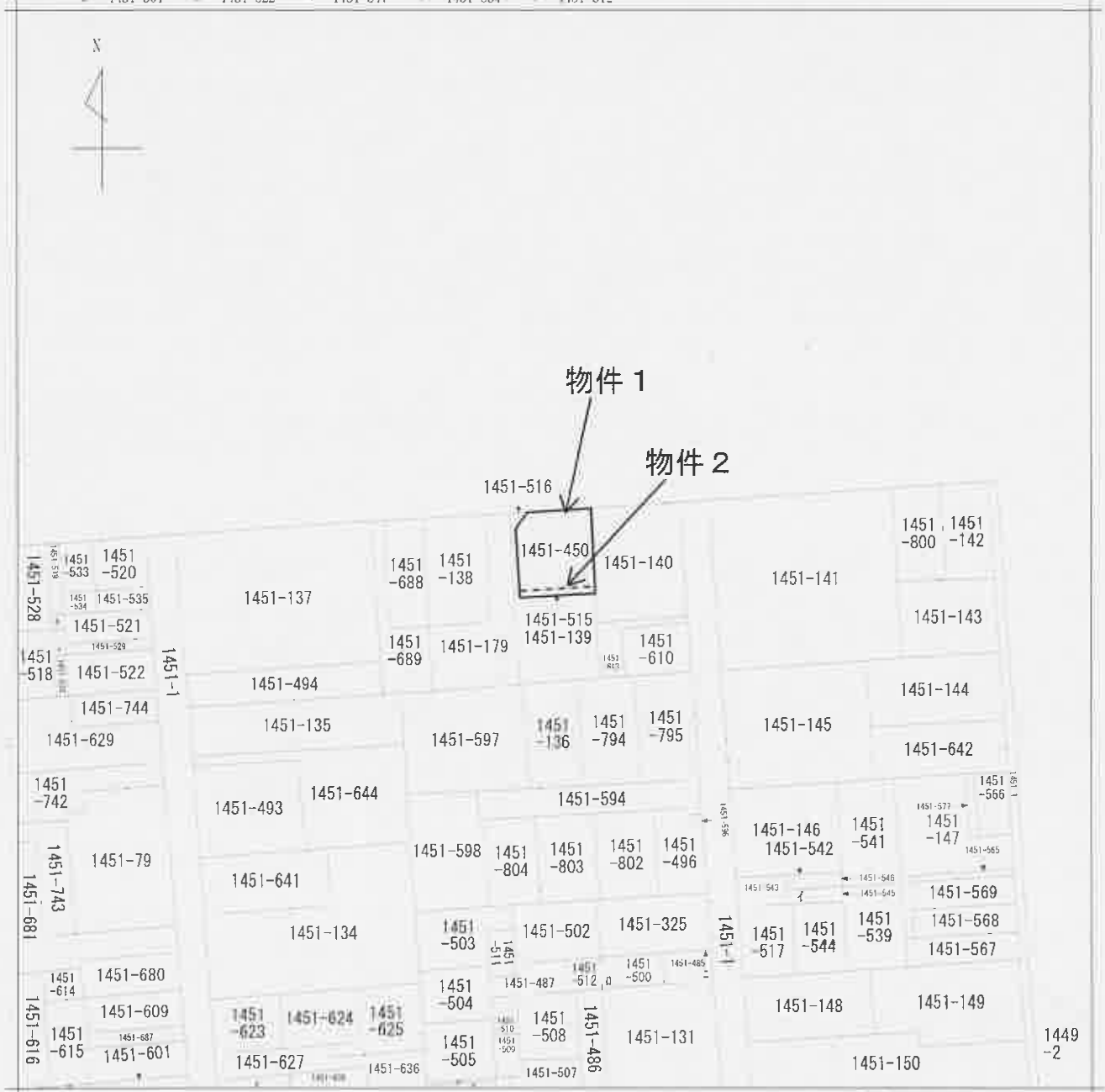
建物概略間取図

以 上

1 : 15,000 相当

- 15 -

1451-540 1451-530 1451-531 1451-506 1451-814
1451-501 1451-622 1451-547 1451-634 1451-812



地番区域見出
二本松3丁目

請 部 分	所 在	相模原市緑区二本松三丁目				地 番	1451番450			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 号 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

- 16 -

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年7月27日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
付の目付は、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。

地番 1451-139 後・新同一・新 395148

測量図

地番 1451-515 -139

土地の所在 細路町中津川橋南

二本松30号

昭和50年4月1日 作製年 月 日

S 50年4月7日登記

作製者

申請人



1451-450

0.923

12.040

12.040

12.080 (0.923 - 0.023)

0.023

1451-179

1451-139

1451-140

物件2

1451-515

12.080 (0.923 + 0.023) = 22.2996

1/4 = 11.1498 m²

1451-136

縮尺 1/200

(神奈川県土地家屋調査士会印)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年7月27日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。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。

建物各階平面図

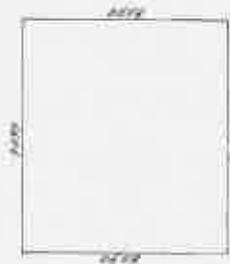
196244

家屋番号 1451-450

建物の所在 相模原市二本松3丁目1451番地450

物件3

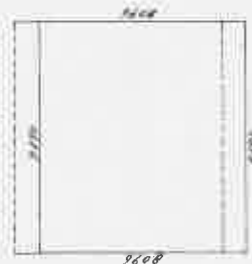
一階平面図



主棟

8090×8090=6538100
床面積 6538.1㎡

二階平面図



求積

8090×8090=6538100
床面積 6538.1㎡

(長 方 形)



建物図面

昭和 年 月 日	作 製 年 月 日	作 製 者
申 請 人		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200 1/500

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年7月27日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在地又は家屋番号が変更された。上記の
記載の日付は、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。

物件3の建物

(家屋番号1451番450)

1階登記床面積73.53㎡

1階未登記部分概測9㎡

合計1階床面積約82.53㎡

幅員6m市道

物件1の土地
(1451番450)

幅員
4m
私道

斜破線部分：建築当初からの
1階未登記部分
概測9㎡

物件2の土地
(1451番515)

未登記増築部分
鉄骨平家建 車庫・物置
概測25㎡

未登記増築部分
木造平家建物置
概測12㎡



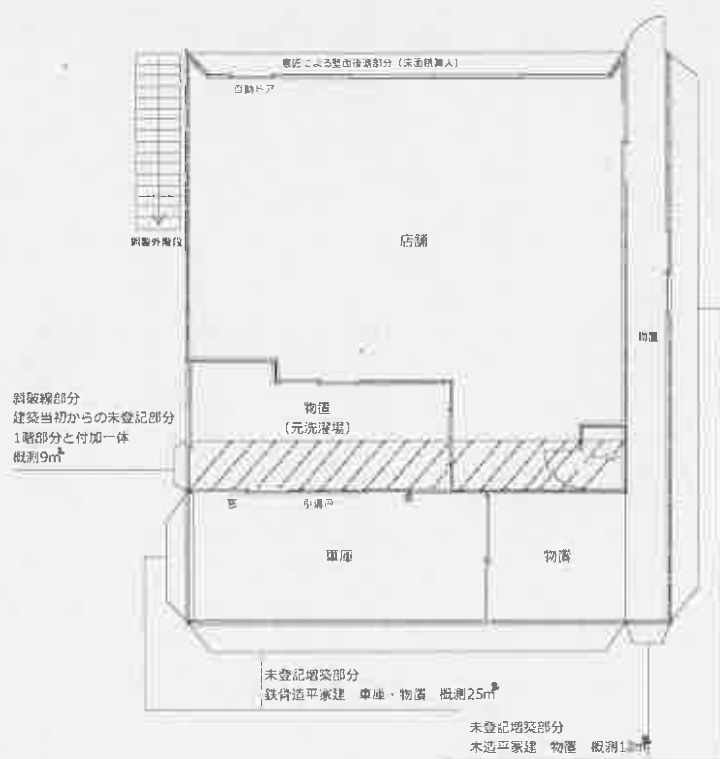
注：本図は、概ねの間取りをあらわしたものであり、窓等の開口部・室内の戸等その他も概略のみの表示です。

建物概略配置図

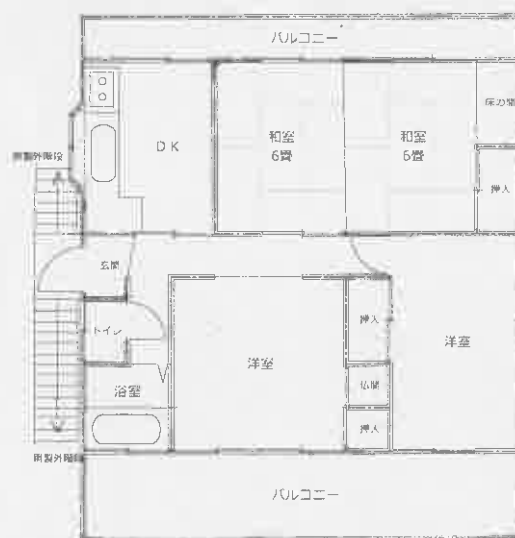
事件番号

令和7年(ヌ)第35号

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(又)第35号

屋上



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（又）第35号