

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 21 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	22, 410, 000 17, 928, 000	一括	4, 482, 000	93, 895	27, 533
1	5, 530, 000				
2	16, 880, 000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市中央区小山一丁目

地 番 7 2 8 番 2 0 3

地 目 宅地

地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区小山一丁目 7 2 8 番地 2 0 3

家屋 番号 7 2 8 番 2 0 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル

2 階 5 4 . 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 | 相模原市中央区小山一丁目 |
| | 地 番 | 7 2 8 番 2 0 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区小山一丁目 7 2 8 番地 2 0 3 |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番 2 0 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 3 7 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 6 号
令和 8 年 5 月 15 日受理
令和 8 年 7 月 7 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 相模原市中央区小山一丁目
地 番 7 2 8 番 2 0 3
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区小山一丁目 7 2 8 番地 2 0 3
家屋 番号 7 2 8 番 2 0 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 3 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区小山一丁目10番19号	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の夫)	1 この家には私と所有者である妻Bが住んでいます。 2 ソーラーシステムは設備されていません。

(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 物件1土地には、自動車を置ける場所がある。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側及び北東側が、それぞれ建築基準法第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 本調査において、当初、Aと面談し立入日時も調整したが、予定日時に臨場したところ同人は立入を拒否した。

このため、7月3日に評価人のほか解錠技術者及び立会人も同行の上、目的物件に臨場した。

インターフォンのボタンを押し、ドアをノックして呼び掛けるも応答がないことから、立会証人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠作業を依頼し開始したところ、解錠前にBがドアを開け対応した。

その後、立会証人を立ち合わせ事情聴取するも、Aが帰宅するからそれまで立入を待つように申し立ててドアを閉めようとしたので、執行に支障が生じると判断し、ドアを押さえ抵抗を排除し玄関に立ち入った。

その後、Bはリビングに戻り、具体的にAの帰宅時刻を書わないため、本職は玄関からBに対し午前10時まで待つ旨告げ、午前10時02分になってもAが現れないことから立会証人を伴って物件2建物内の調査を開始した。

調査中、Aが帰宅したため同人に應對したが、同人は調査を認めない旨申立て、更に110番通報により警察官の臨場を要請するに至った。

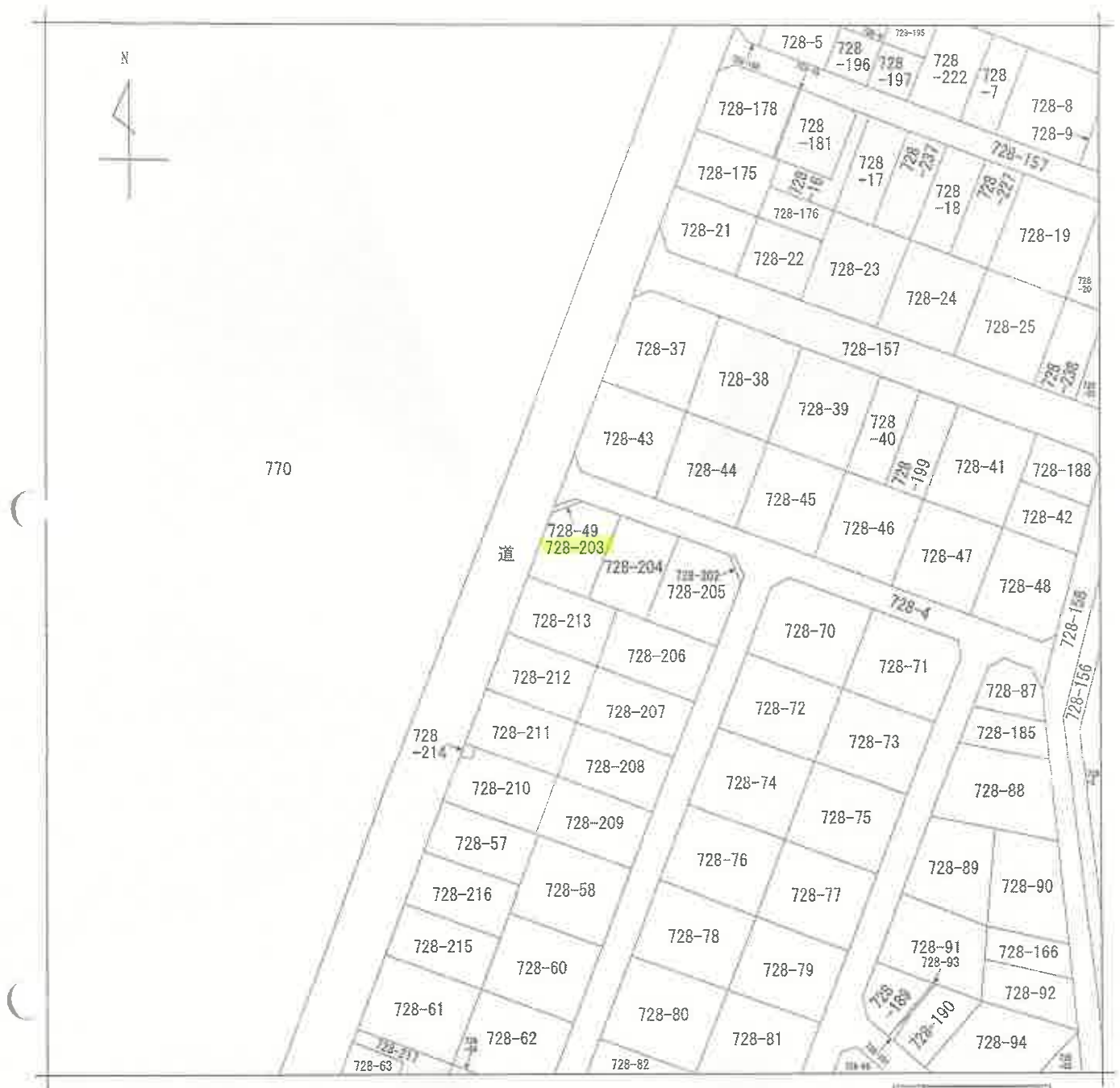
その後、臨場した警察官に対し、本職が援助を要請の上状況を説明し、警察官がAを説得して10分程度の調査に応じるとの承諾を得たことから、速やかに調査を実施し終了した。

上記の状況のため、A Bらから、目的物件の詳細について事情聴取をすることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月19日 (火) 14:41 — 14:53	物件所在地	Aと面談、立入調査の説明、おって日程調整とした。
8年5月19日 (火) 15:30 — 15:36	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6月2日 (火) 15:03 — 15:09	物件所在地	Aと面談、立入日時等調整
8年6月10日 (水) 13:46 — 13:52	物件所在地	評価人同行、Aと面談、立入調査を拒否する旨申立て
8年6月10日 (水)	執行官室	所有者へ照会書送付 (連絡なし)
8年7月3日 (金) 9:48 — 10:49	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、Bの抵抗を排除の上立入調査を実施、Aから事情聴取
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 8 年 7 月 3 日 目的物件は施錠されていたので、玄関において何度かインターフォンを鳴らし、ドアをノックし、室内に向かって呼び掛けたが、何ら応答がなかったため、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠作業を開始させたところ、解錠完了前にBがドアを開いて対応した。 ☐ 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
小山1丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市中央区小山一丁目				地番	728番203			
出力縮尺	1/600	精度区分		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		

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8年1月22日

新潟地方法務局長岡支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成15年9月22日

次頁に図面に関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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和8年2月27日 新鶴地方支務局長岡支局

登記官

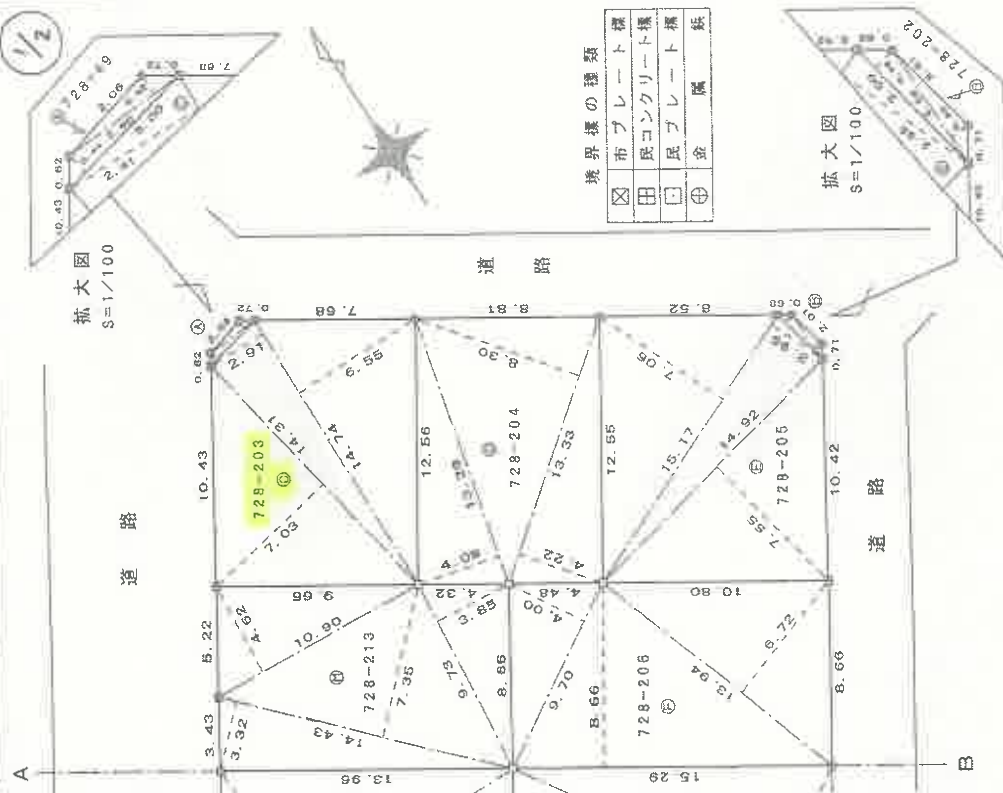
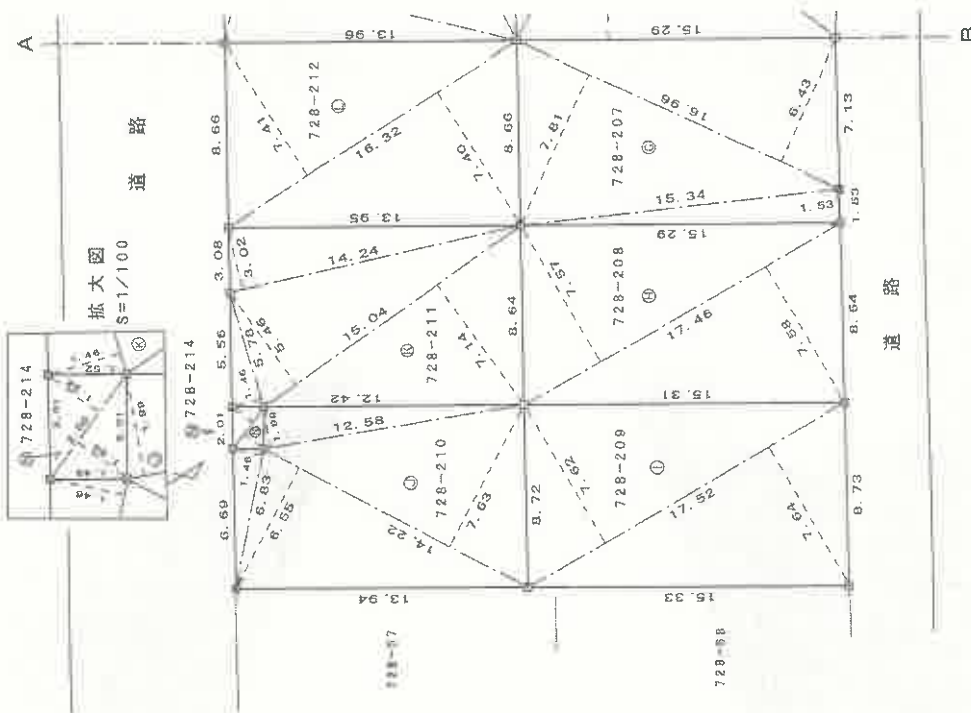
(7枚目)

243770

地番 728番49・202ないし214

地積測量図

土地の所在 相模原市小山一丁目



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

作製者

(神奈川県土地家屋)

申請人

縮尺 1/250

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。
(横浜地方方法務局相模原支局管轄)
令和8年2月27日 新堀地方方法務局長岡支局

243777

三斜角測量

地番	728-49	測量	728-208	測量
長さ	3.00	高さ	17.46	長さ
傾度	2.40	傾度	2.68	傾度
傾度	0.44	傾度	2.68	傾度
傾度	0.42	傾度	2.68	傾度
傾度	2.4120	傾度	2.68	傾度
傾度	1.20800	傾度	2.68	傾度
傾度	1.20	傾度	2.68	傾度

地番	728-202	測量	728-208	測量
長さ	3.00	高さ	17.46	長さ
傾度	2.40	傾度	2.68	傾度
傾度	0.44	傾度	2.68	傾度
傾度	0.42	傾度	2.68	傾度
傾度	2.4120	傾度	2.68	傾度
傾度	1.20800	傾度	2.68	傾度
傾度	1.20	傾度	2.68	傾度

地番	728-203	測量	728-210	測量
長さ	14.91	高さ	0.03	長さ
傾度	14.74	傾度	14.22	傾度
傾度	14.74	傾度	14.22	傾度
傾度	0.55	傾度	14.22	傾度
傾度	240.0397	傾度	14.22	傾度
傾度	120.01086	傾度	14.22	傾度
傾度	120.01	傾度	14.22	傾度

地番	728-204	測量	728-211	測量
長さ	13.20	高さ	5.72	長さ
傾度	13.33	傾度	15.04	傾度
傾度	13.33	傾度	15.04	傾度
傾度	4.22	傾度	15.04	傾度
傾度	231.2472	傾度	15.04	傾度
傾度	110.62365	傾度	15.04	傾度
傾度	110.62	傾度	15.04	傾度

地番	728-205	測量	728-212	測量
長さ	16.17	高さ	16.32	長さ
傾度	16.17	傾度	16.32	傾度
傾度	2.88	傾度	16.32	傾度
傾度	132.6460	傾度	16.32	傾度
傾度	268.4873	傾度	16.32	傾度
傾度	132.24865	傾度	16.32	傾度
傾度	132.26	傾度	16.32	傾度

地番	728-206	測量	728-213	測量
長さ	9.70	高さ	14.43	長さ
傾度	15.26	傾度	14.43	傾度
傾度	13.04	傾度	14.43	傾度
傾度	6.72	傾度	14.43	傾度
傾度	264.8802	傾度	14.43	傾度
傾度	132.44410	傾度	14.43	傾度
傾度	132.44	傾度	14.43	傾度

地番	728-207	測量	728-214	測量
長さ	10.44	高さ	2.50	長さ
傾度	16.98	傾度	2.50	傾度
傾度	6.40	傾度	2.50	傾度
傾度	109.0828	傾度	2.50	傾度
傾度	264.8800	傾度	2.50	傾度
傾度	132.40000	傾度	2.50	傾度
傾度	132.40	傾度	2.50	傾度

地番 728番49・
202ないし214

土地の所在 相模原市小山一丁目

地積測量図

2/2

符 号	地 積
Ⓐ	1.20 m ²
Ⓑ	1.20 m ²
Ⓒ	120.01 m ²
Ⓓ	110.62 m ²
Ⓔ	132.24 m ²
Ⓕ	132.44 m ²
Ⓖ	132.49 m ²
Ⓗ	132.25 m ²
Ⓘ	133.67 m ²
Ⓚ	118.32 m ²
Ⓛ	120.47 m ²
Ⓛ	120.84 m ²
Ⓜ	120.89 m ²
Ⓝ	3.02 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(8枚目)

登記官

作製者

申請人

地積

登記年月日：平成16年12月17日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

012177

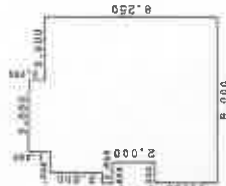
各階平面図

家屋番号 728番203

建物図面
各階平面図

建物の所在 相模原市小山一丁目728番地203

1 階



求積表

3.500 x 0.750	2.625000
6.500 x 0.250	1.625000
7.000 x 8.000	56.000000
0.500 x 3.000	1.500000
0.500 x 0.500	0.250000
1.000 x 3.000	3.000000
計	65.000000

床面積 65.00 ㎡

2 階



求積表

3.500 x 3.250	11.375000
2.000 x 2.750	5.500000
1.000 x 2.000	2.000000
6.000 x 5.500	33.000000
1.000 x 2.500	2.500000
計	54.375000

床面積 54.37 ㎡

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

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成16年12月17日

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8年1月22日 新潟地方法務局長岡支局

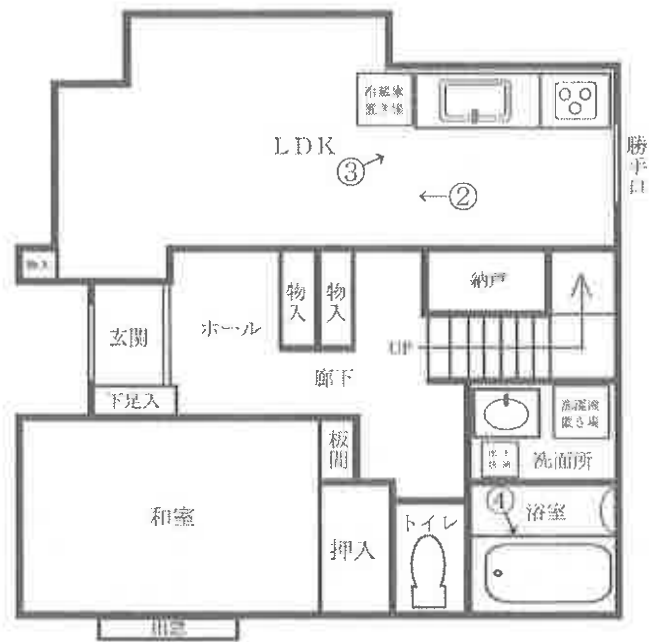
登記官

(9枚目)

概略間取図

物件 2

1 階



2 階



←○は写真撮影位置・方向

①



②

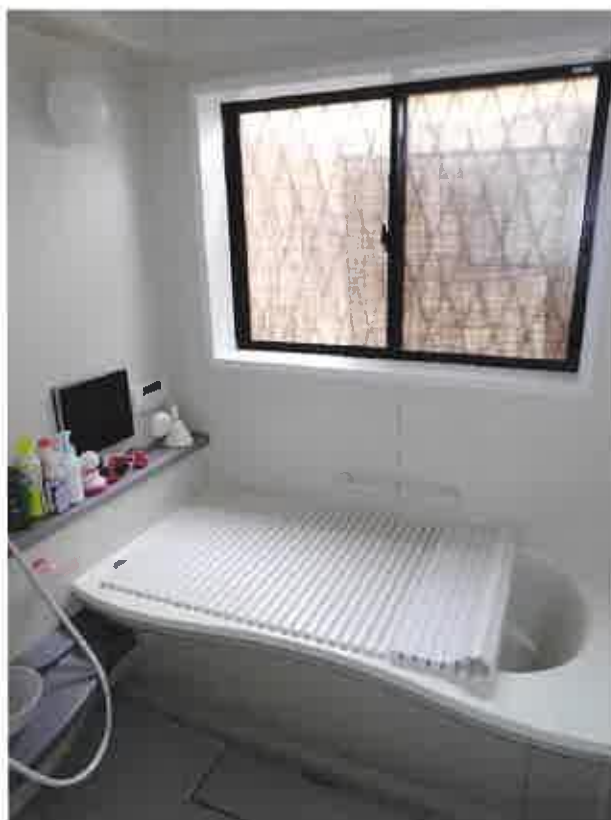


(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 8 年 (ヌ) 第 6 号
令和 8 年 7 月 3 日現地調査
令和 8 年 7 月 9 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 2 2, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5, 5 3 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 6, 8 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 の土地価格は物件 2 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 2 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		(住居表示) 相模原市中央区小山 1－10－19
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 相模原市中央区小山一丁目
地 番 7 2 8 番 2 0 3
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 相模原市中央区小山一丁目 7 2 8 番地 2 0 3
家屋 番号 7 2 8 番 2 0 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 3 7 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 横浜線「相模原」駅の北西方約 1.2 k m（道路距離）、 最寄りバス停「氷川神社前」より徒歩約 6 分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く事業所等も存する住宅地域	
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)	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 準工業地域 60% 200% なし 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超 4時間／2.5時間、4m） 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（工業系許可地域） 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	120.01m ² ほぼ長方形 間口約 10.4m（北西側、隅切り除く）・ 奥行約 9.7m 地勢は概ね平坦、道路及び各隣接地とほぼ 等高に接面
接面道路の状況	①北西側で幅員約 8.0m舗装市道(建築基準法第 42条 1項 1号) とほぼ等高に約 10.4m接面（隅切り除く） ②北東側で幅員約 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 10.7 m接面（隅切り含む）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 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	あり
	下水道	あり
特記事項	①物件1土地の北端付近に電柱が1本ある。 ②駐車スペースは物件1土地の南西側に、普通乗用車なら1台分、軽自動車なら2台分程度のスペースがある。	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	平成 16年 12月 12日新築（登記記載） 約 22年 約 13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィング葺 モルタル吹き付け、化粧タイル貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 ビニールクロス貼り等 フローリング貼り、畳、塩ビシート等 トイレ×2、浴室、システムキッチン 納戸×3、床下収納×1
床面積（現況）	1階： 65.00㎡，2階： 54.37㎡，延床面積： 119.37㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+S3（附属資料概略間取図のとおり）
品 等	やや良好	
保守管理の状態	やや良好	
建物の利用状況	令和 8年 7月 3日内部立入調査 建物所有者BがAとともに住居として占有している。	
特 記 事 項	①建築後 22年の建物であり、緊急を要する著しい損傷は認められず経年相応の汚損、破損、劣化等と認められた。目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性はある。 ②オール電化ではないが、IHクッキングヒーターが設置されている。	

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	199,000	$\frac{105}{100}$	209,000	× 120.01	× 0.9	= 22,570,000

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 相模原中央－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 203,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.0}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 199,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で、上記の通り。

◇個 別 格 差：角地で優り、画地条件で上記の通り。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 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	240,000	× 119.37	× 0.33	= 9,450,000

現価率

- ・経過年数 22年、経済的残存耐用年数 13、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 13年}}{\text{経過年数 22年} + \text{経済的残存耐用年数 13年}} \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.33
 \end{aligned}$$

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	22,570,000	×	0.65 法定地上権	= 14,670,000

(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)	土地利用率等 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	22,570,000	-14,670,000		× 1.0	× 0.7		= 5,530,000
2	9,450,000	+14,670,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 16,880,000
一括価格 (合計)							= 22,410,000

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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示 相模原中央一 1 5

所 在：相模原市中央区小山3丁目785番36、「小山3-29-16」

価 格：203,000円/㎡

位 置：JR横浜線「相模原」駅約1.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：128㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東6m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多い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 14,827,235円

物件2 4,235,652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

公 図 写

770



$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

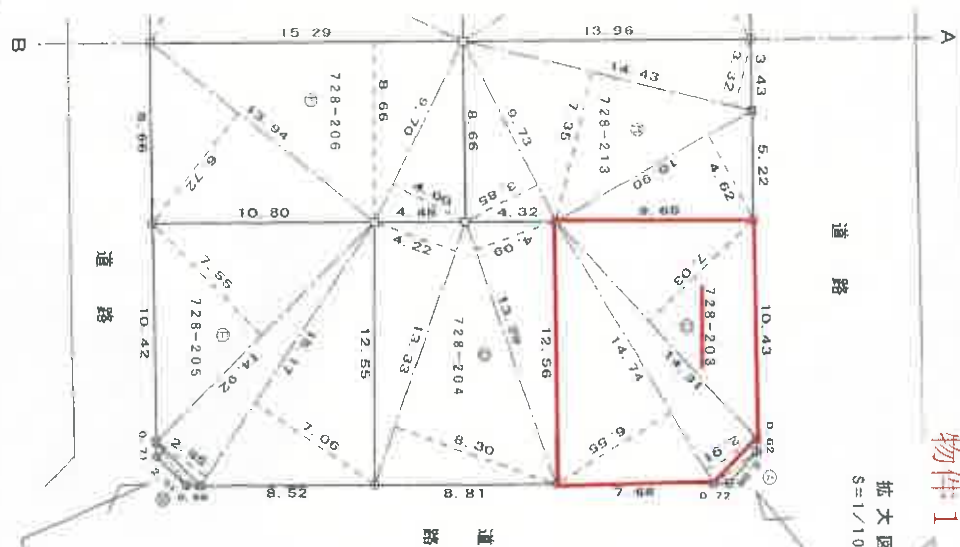
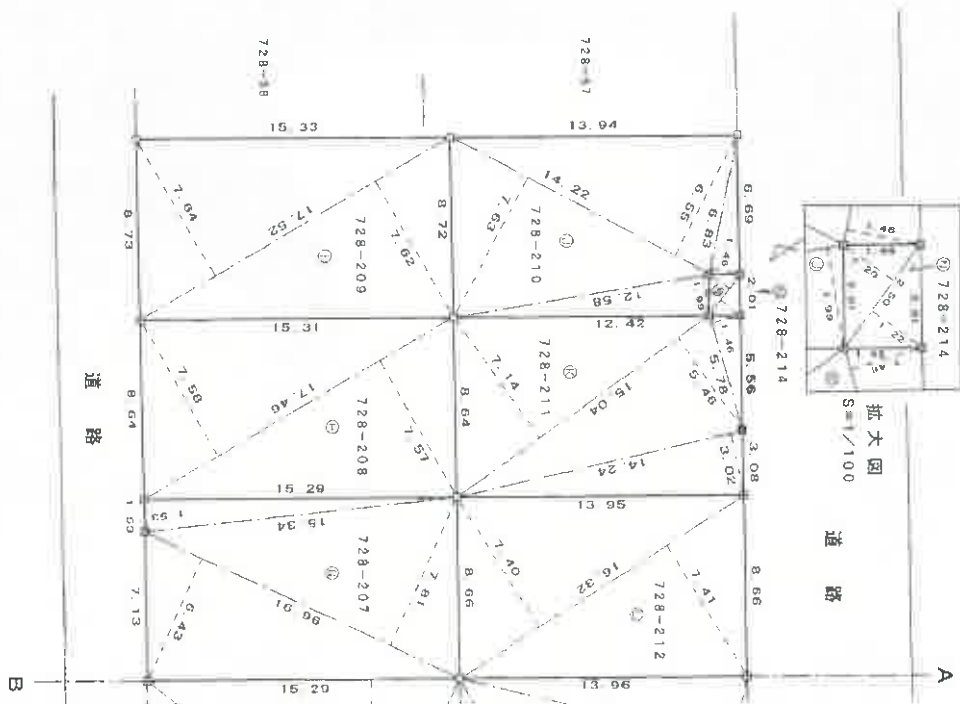
243770

土地の所在	相模原市小山一丁目
地番	728番49' 202ないし214

圖量測積地

何

物件I



境界標の種類	
市ナシート標	☒
民コンクリート標	☐
民ナシート標	☐
金 属 柱	☒

平成舊五年 九月貳貳日 筆記

作者

人 體

1 / 250 縮尺

243777

地番 728番49・214

地積測量図

2

写

土地の所在 相模原市小山一丁目

物件1

2/2

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。
〔横浜地方裁判所相模原支部管轄〕
令和8年2月27日 新堀地方裁判所支局

登記官

三 斜 求 解 表			
地番	728-49	延 平	面 積
延 平	3.00	0.44	1.3200
延 平	2.60	0.42	1.0820
延 平			2.4120
延 平			1.20600
延 平			1.20 m
地番	728-202	延 平	面 積
延 平	3.00	0.40	1.3800
延 平	2.60	0.40	1.0240
延 平			1.20200
延 平			1.20 m
地番	728-203	延 平	面 積
延 平	14.31	7.03	100.5693
延 平	14.74	7.01	42.6014
延 平	14.74	6.55	96.1470
延 平			240.0397
延 平			120.01965
延 平			120.01 m
地番	728-204	延 平	面 積
延 平	13.28	4.09	64.3501
延 平	13.28	4.30	110.6590
延 平	13.33	4.22	56.3285
延 平			221.2477
延 平			110.62385
延 平			110.62 m
地番	728-205	延 平	面 積
延 平	16.17	7.06	108.1002
延 平	16.17	7.90	94.7915
延 平	14.92	7.55	112.6480
延 平			264.4877
延 平			132.24385
延 平			132.24 m
地番	728-206	延 平	面 積
延 平	9.70	4.00	38.8000
延 平	10.29	6.68	132.4114
延 平	13.94	6.72	93.0769
延 平			204.0882
延 平			132.44410
延 平			132.44 m
地番	728-207	延 平	面 積
延 平	16.34	1.93	21.4702
延 平	16.96	7.81	132.4576
延 平			109.0828
延 平			204.9806
延 平			132.48030
延 平			132.48 m
地番	728-208	延 平	面 積
延 平	17.46	7.57	132.1722
延 平	17.46	7.59	132.3468
延 平			264.5190
延 平			132.20860
延 平			132.20 m
地番	728-209	延 平	面 積
延 平	17.92	7.62	133.7024
延 平	17.92	7.64	133.9028
延 平			267.3952
延 平			133.67760
延 平			133.67 m
地番	728-210	延 平	面 積
延 平	6.83	1.46	9.9718
延 平	14.88	6.88	63.1810
延 平	14.22	7.81	100.4906
延 平	12.50	7.88	26.0188
延 平			236.4459
延 平			118.22 m
地番	728-211	延 平	面 積
延 平	5.78	1.46	8.4388
延 平	16.04	6.46	42.1184
延 平	15.04	7.14	107.3856
延 平	14.24	3.02	43.0348
延 平			240.4476
延 平			120.47380
延 平			120.47 m
地番	728-212	延 平	面 積
延 平	16.32	7.41	120.9319
延 平	16.32	7.40	120.6880
延 平			241.6199
延 平			120.44880
延 平			120.44 m
地番	728-213	延 平	面 積
延 平	14.43	3.32	47.6076
延 平	14.43	7.35	106.0876
延 平	10.90	4.62	90.3580
延 平	9.73	3.65	37.4005
延 平			241.0666
延 平			120.76330
延 平			120.76 m
地番	728-214	延 平	面 積
延 平	2.50	1.22	3.0500
延 平	2.50	1.20	3.0600
延 平			6.0800
延 平			3.02500
延 平			3.02 m

符 号	地	積
(A)		1.20 m ²
(B)		1.20 m ²
(C)		120.01 m ²
(D)		110.62 m ²
(E)		132.24 m ²
(F)		132.44 m ²
(G)		132.49 m ²
(H)		132.25 m ²
(I)		133.67 m ²
(J)		118.32 m ²
(K)		120.47 m ²
(L)		120.84 m ²
(M)		120.89 m ²
(N)		3.02 m ²

作製者

申請人

縮尺

1

平成 25 年 9 月 22 日

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。
横浜地方支庁相模原支局（現）
新橋地方支局（現）
昭和8年1月22日

登記官

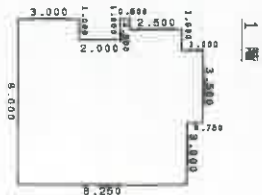
012177 各階平面図

建物図面
各階平面図

写

家屋番号 728番203
建物の所在 相模原市小山西一丁目728番地203

物件2

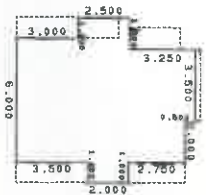


求積表

3.500	x	0.750	=	2.625000
6.500	x	0.250	=	1.625000
7.000	x	8.000	=	56.000000
0.500	x	3.000	=	1.500000
0.500	x	0.500	=	0.250000
1.000	x	3.000	=	3.000000
計				65.000000

床面積 65.00 ㎡

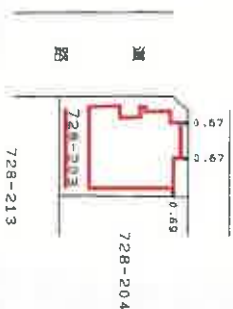
2階



求積表

3.500	x	3.250	=	11.375000
2.000	x	2.750	=	5.500000
1.000	x	2.000	=	2.000000
6.000	x	5.500	=	33.000000
1.000	x	2.500	=	2.500000
計				54.375000

床面積 54.37 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年12月17日現在

概略間取図

物件 2

1 階



2階

