令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分 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１２月２３日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１８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）
1～3	19,410,000 15,528,000	一括	3,882,000	83,881	23,921
1	5,130,000				
2	660,000				
3	13,620,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．８７平方メートル

２　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６．１５平方メートル

３　所　　在　　相模原市南区御園三丁目４１２４番地５６

　　家屋　番号　　４１２４番５６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．８８平方メートル
　　２階　４９．２７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月17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1～3】
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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．８７平方メートル

２　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６．１５平方メートル

３　所　　在　　相模原市南区御園三丁目４１２４番地５６

　　家屋　番号　　４１２４番５６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．８８平方メートル
　　２階　４９．２７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２３号
令和　８年　６月　２日受理
令和　８年　７月　１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

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　目　録

1　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．８７平方メートル

2　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６．１５平方メートル

3　所　　在　　相模原市南区御園三丁目４１２４番地５６

　　家屋　番号　　４１２４番５６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．８８平方メートル
　　２階　４９．２７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市南区御園三丁目４１番６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　□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　この家には平成２１年８月頃から住んでおり、現在私が家族と暮らしています。 ペットは犬を１匹飼っています。 喫煙は、１階の洋室だけで行っています。 2　敷地内に電力会社の電柱が立っており、年間１５００円くらいの土地使用料が支払われていると思います。 3　２年くらい前に１階洗面台を交換しました。 4　浴室のドアの調子が悪く、外れやすくなっています。 ２階の洋室に壁面の損傷があります。 5　使用上の問題点は特にありません。 6　敷地内に自動車を２台置くことができます。 7　生活していて騒音が気になることはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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、A陳述のとおり壁面の損傷が見られたほか、２階天井及び壁面上部にクラックが確認された。

3　本件土地上に物置が１個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。

4　本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第４２条２項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6月3日（水） 16：54 ― 16：58	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6月5日（金） 17：07 ― 17：14	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年6月8日（月） 13：54 ― 14：01	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25日（木） 9：58 ―10：36	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
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

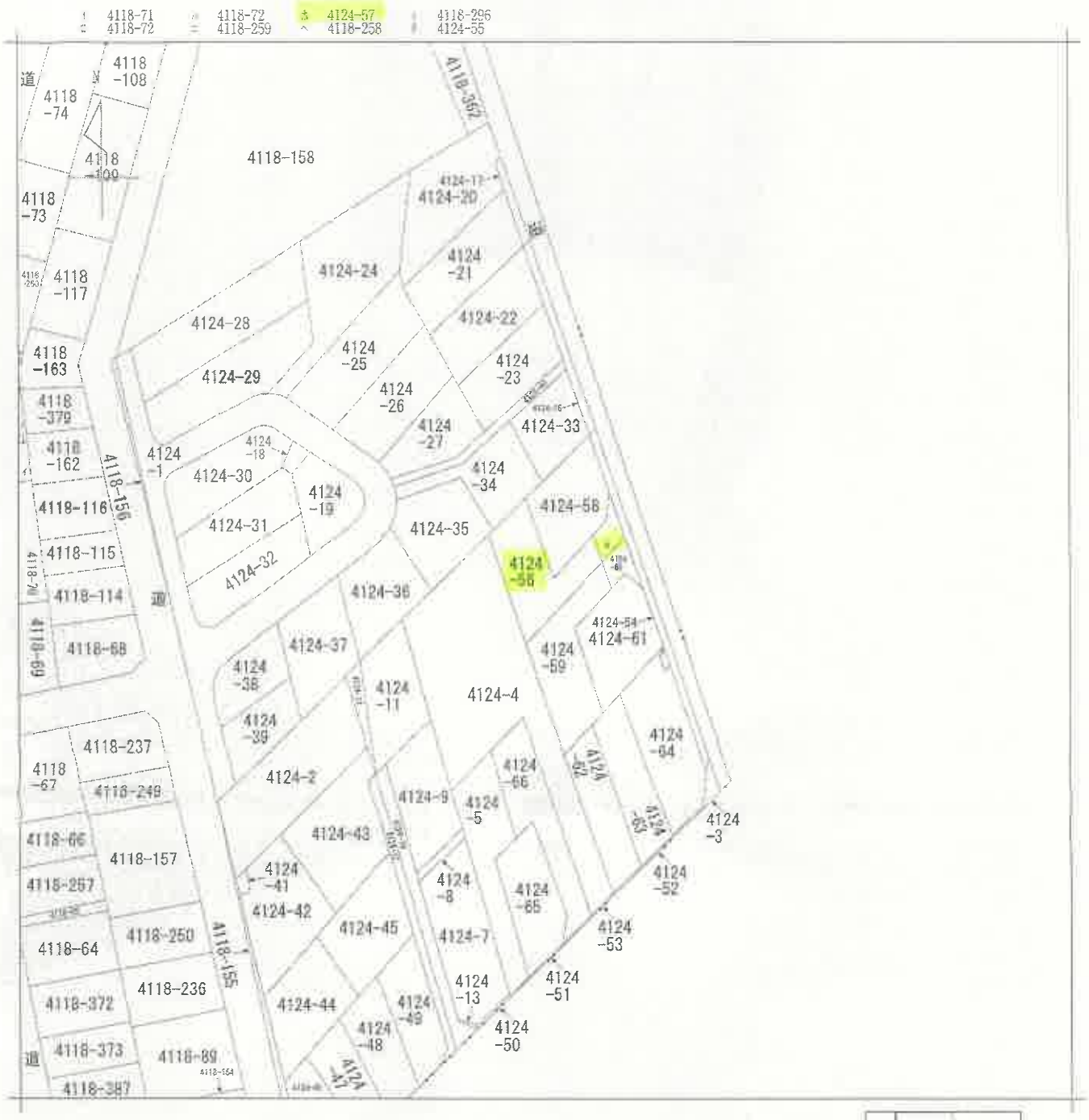
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　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

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

請求部分	所在	相模原市南区御園三丁目		地番	4124番56		
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	昭和45年7月			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2月19日

東京法務局

請求番号：2-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

（６枚目）

登記年月日：平成19年11月2日

次頁に地積に関する変更内容を示す。

374553

[redacted]

後新同一 地積測量図

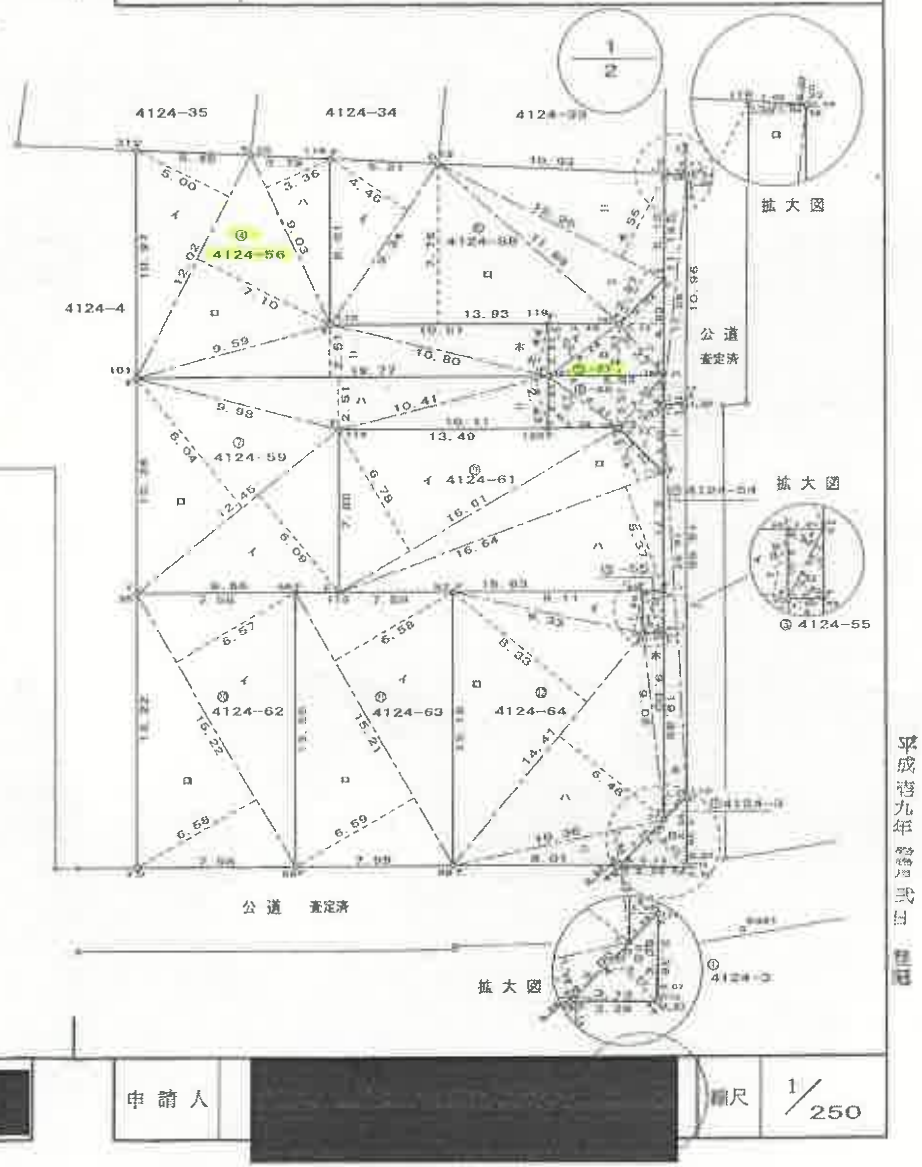
地番	4124-3、-54~64
土地の所在	相模原市御園三丁目

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
B481	-52189.679	-37613.815
T1	-52187.271	-37642.622
1	-52187.325	-37642.569
3	-52188.053	-37616.918
4	-52189.717	-37617.917
5	-52191.951	-37620.119
6	-52192.173	-37620.108
7	-52209.236	-37635.586
8	-52211.412	-37637.534
9	-52214.091	-37634.545
11	-52200.545	-37622.423
12	-52200.441	-37622.533
13	-52174.728	-37634.482
14	-52173.479	-37633.144
15	-52172.574	-37632.501
16	-52165.155	-37640.613
17	-52168.061	-37643.375
19	-52175.822	-37651.076
20	-52182.213	-37657.417
21	-52186.103	-37661.278
72	-52188.656	-37617.876
22	-52187.295	-37642.598
23	-52190.221	-37665.364
24	-52212.218	-37638.256
29	-52175.588	-37635.101
31	-52188.948	-37620.293
35	-52200.385	-37645.417
36	-52181.583	-37628.488
89	-52182.927	-37626.992
90	-52182.335	-37629.165
91	-52183.679	-37627.669
95	-52194.750	-37640.344
96	-52203.586	-37630.530
97	-52189.106	-37635.262
98	-52197.926	-37625.466
100	-52174.646	-37636.188
101	-52193.449	-37653.119
107	-52174.530	-37639.463
108	-52171.513	-37639.608
109	-52177.921	-37635.758
110	-52177.761	-37632.741
113	-52193.205	-37638.952
114	-52187.950	-37644.788
115	-52184.887	-37648.789
116	-52179.522	-37654.747
118	-52187.403	-37620.382
119	-52177.076	-37641.755
120	-52180.436	-37638.023
121	-52178.756	-37639.889

世界測地系
平成19年9月15日測量

境界標の内訳	
市石標	A
民石標	B
金属鋲	C
プレート	D
木杭	E
図根点	F



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

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。
（横浜地方法務局相模原支局管轄）
令和8年2月19日 東京法務局
登記官 [redacted]

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

（7枚目）

請求番号：2-2 (1/4) A

登記年月日：平成19年11月2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。
（横浜地方法務局相模原支局管轄）
令和8年2月19日　東京法務局
登記官
（8枚中1）

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

374554

[redacted]

前4124－3後・新同一

地積測量図

地番	4124-3, -54~64
土地の所在	相模原市御園三丁目

三斜求積表

地番	① 4124-3		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	3.38	0.07	0.23660
ロ	4.55	2.33	10.60150
ハ	3.29	0.15	0.49350
		倍面積	11.33160
		重複	5.66580
		地積	5.66 ㎡

地番	② 4124-54		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	1.09	0.04	0.04360
ロ	11.14	1.08	12.03120
ハ	11.09	1.08	11.97720
ニ	18.96	1.09	20.66640
ホ	19.98	1.09	21.77820
		倍面積	66.48570
		面積	33.24285
		地積	33.24 ㎡

地番	③ 4124-55		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	2.25	0.90	2.02500
ロ	2.25	0.90	2.02500
		倍面積	4.05000
		面積	2.02500
		地積	2.02 ㎡

地番	④ 4124-56		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.55	3.87	60.19000
ロ	11.93	7.16	85.34200
ハ	8.98	3.36	30.34080
ニ	19.77	2.51	49.62270
ホ	13.80	1.94	26.36200
		倍面積	261.76750
		重複	125.87875
		地積	125.87 ㎡

地番	⑤ 4124-57		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	4.24	2.02	8.56480
ロ	5.53	2.51	13.88030
ハ	4.03	2.13	9.66190
		倍面積	32.30700
		面積	16.15350
		地積	16.15 ㎡

地番	⑥ 4124-58		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.34	4.46	41.65640
ロ	13.93	7.78	108.38654
ハ	12.26	2.87	35.18762
ニ	12.25	4.55	55.73750
		倍面積	240.64820
		面積	120.32410
		地積	120.32 ㎡

地番	⑦ 4124-59		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	12.45	6.09	75.82050
ロ	12.46	8.04	100.09800
ハ	19.77	2.51	49.62270
ニ	10.41	2.43	25.29630
		倍面積	250.83750
		面積	125.41875
		地積	125.41 ㎡

地番	⑧ 4124-60		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	4.21	2.01	8.46210
ロ	5.63	2.51	13.88630
ハ	3.30	0.89	2.93700
ニ	3.25	2.13	6.92250
		倍面積	32.20790
		面積	16.10395
		地積	16.10 ㎡

地番	⑨ 4124-61		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.61	6.70	105.03580
ロ	16.84	2.74	45.89360
ハ	16.84	5.37	89.35680
		倍面積	240.78620
		面積	120.39310
		地積	120.39 ㎡

地番	⑩ 4124-62		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.22	6.57	99.99540
ロ	15.22	6.58	100.14760
		倍面積	200.14300
		面積	100.07150
		地積	100.07 ㎡

地番	⑪ 4124-63		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.21	6.58	100.08180
ロ	15.21	6.59	100.23390
		倍面積	200.31570
		面積	100.15785
		地積	100.15 ㎡

地番	⑫ 4124-64		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.33	1.99	18.56670
ロ	14.41	8.33	120.03530
ハ	14.41	6.46	93.07860
ニ	10.38	1.65	17.09400
ホ	9.00	1.00	9.00000
		倍面積	257.85290
		面積	128.92645
		地積	128.92 ㎡

総計	594.35880

平成19年11月2日 登記

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

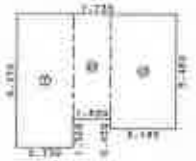
請求番号：2-2　(3/4)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	4124-56
建物の所在	相模原市御園三丁目4124番地56

1階



求積表

㋑	6.370 × 2.730	=	17.390100
㋺㋩	5.005 × 1.820	=	9.109100
㋩	5.460 × 3.185	=	17.390100
	合計		43.889300
	床面積		43.88 ㎡

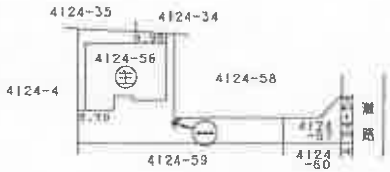
2階



求積表

	6.370 × 7.735	=	49.271950
			49.271950
	床面積		49.27 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

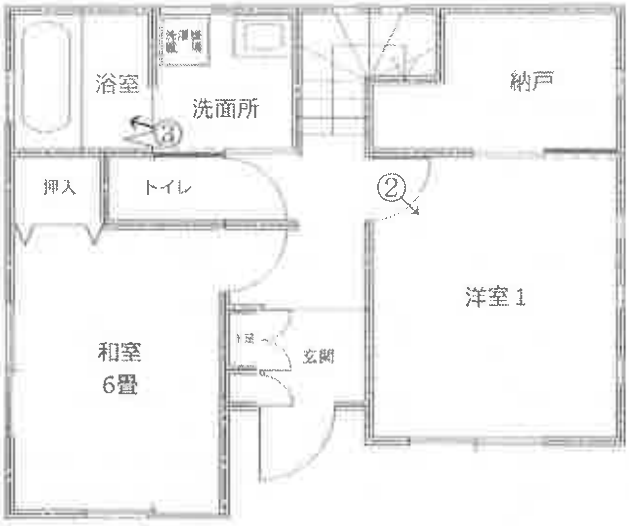
（長源納）

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2月19日　東京法務局
登記官
[redacted]

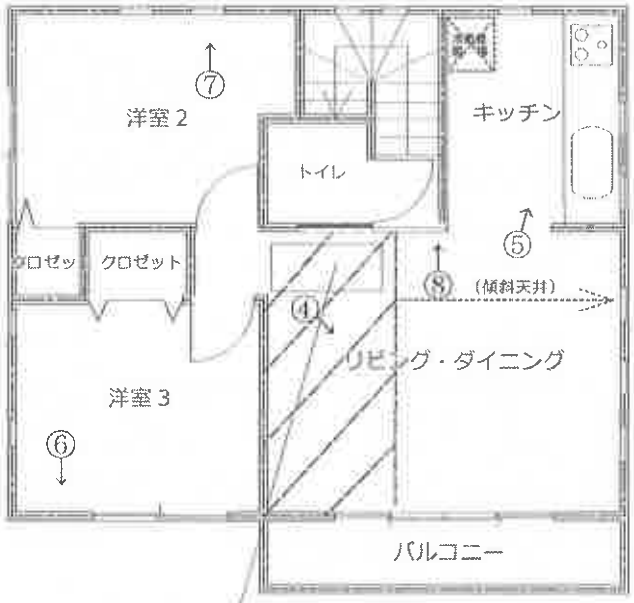
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

（9枚目）

1 階



2 階



屋根裏収納への天井梯子

斜線部分：屋根裏収納

概測６．６㎡、天井高約１．３m

←○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２３号

①物件３建物及び敷地内の電柱の状況



②



③



④



⑤



⑥２階洋室壁面損傷の状況



⑦２階洋室壁面損傷（紙で覆われている）状況



⑧２階ＬＤＫ壁面損傷の状況



⑨２階ＬＤＫ天井損傷の状況



令和８年（ケ）第２３号
令和　８年　６月２５日　現地調査
令和　８年　７月１７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１９，４１０，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金５，１３０，０００円
物　件　２（土地）	金６６０，０００円
物　件　３（建物）	金１３，６２０，０００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		住居表示：相模原市南区御園三丁目41番6号
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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．８７平方メートル

２　所　　在　　相模原市南区御園三丁目

　　地　　番　　４１２４番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６．１５平方メートル

３　所　　在　　相模原市南区御園三丁目４１２４番地５６

　　家屋　番号　　４１２４番５６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．８８平方メートル
　　２階　４９．２７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	小田急小田原線「相模大野」駅のほぼ西方約2ｋｍ（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「みゆき台団地」からは北方へ約300m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅を中心に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 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 絶対高さ制限：10m
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件１：125.87㎡ 物件２：　16.15㎡ 合計　：142.02㎡ 旗竿状の不整形 間口約4.6m、奥行約11～25m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側が現況幅員約4m（認定幅員2.9～4m）の舗装市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約4.6m接面。目的土地側は既にセットバックを行い、セットバック部分を相模原市へ移管済みであり、新たなセットバックは不要である。	
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写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項		

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	平成20年6月10日　新築（登記記載） 約19年 約10年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造2階建 スレート葺 サイヂング 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、屋根裏収納等
床面積（現況）	1階：43.88㎡ 2階：49.27㎡ 延床面積93.15㎡	
現況用途等	現況用途 間　取　り	居宅 ４ＬＤＫ （附属資料建物概略間取図のとおり）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通以下	
建物の利用状況	令和8年6月25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	◇2階に屋根裏収納があるが、可動式の天井梯子により出入りする形式のもので、面積が小さく、天井高が低いため、階数・床面積には算入しない。 ◇1階浴室の片折戸が外れやすくなっている。 ◇2階の内壁の一部に数カ所の穴が認められるほか、内壁クロスの一部に亀裂が認められる。 ◇室内で犬を1匹飼育している。	

	◇建築確認の概要 確認済証番号：第H19確認建築KBI07004号 確認年月日：平成20年1月29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H20確済建築KBI01276号 検査済証発行年月日：平成20年6月17日

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	199,000	× 88/100	＝ 175,000	× 125.87	×0.95	＝ 20,930,000
2				× 16.15		＝ 2,680,000

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　相模原南－20

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準価格
189,000円／㎡	×	102.1/100	×	100/100	×	100/97	＝	199,000円／㎡

◇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接近条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：不整形（旗竿状）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	× 93.15	× 0.26	= 4,120,000

現価率

・ 経過年数19年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率25%

・ 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。

$$\text{現価率：}\ \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数19年+経済的残存耐用年数10年}} \times (1-\text{観察減価0.25}) = 0.26$$

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	20,930,000	× 0.65	法定地上権	＝13,600,000
2	2,680,000			＝ 1,740,000
合計				＝15,340,000

（注）物件１～２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３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65％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	20,930,000	－ 13,600,000		× 1.0	× 0.7	＝ 5,130,000
2	2,680,000	－ 1,740,000		× 1.0	× 0.7	＝ 660,000
3	4,120,000	＋ 15,340,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	＝ 13,620,000
一括価格（合計）						19,410,000

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。

第６　参考価格資料

１．　地価公示価格

標準地番号	相模原南－２０
所在	相模原市南区御園４丁目４３４１番１３８ 住居表示「御園４－６－１２」
価格時点	令和８年１月１日
価格	１８９，０００円／㎡
地積	１６５㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い住宅地域
接面道路	南東側幅員４ｍ市道
交通接近条件	小田急小田原線「相模大野」駅約２．５㎞
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１００％） 準防火地域

２．　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	10,542,241円
物件２	1,352,643円
物件３	4,009,093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

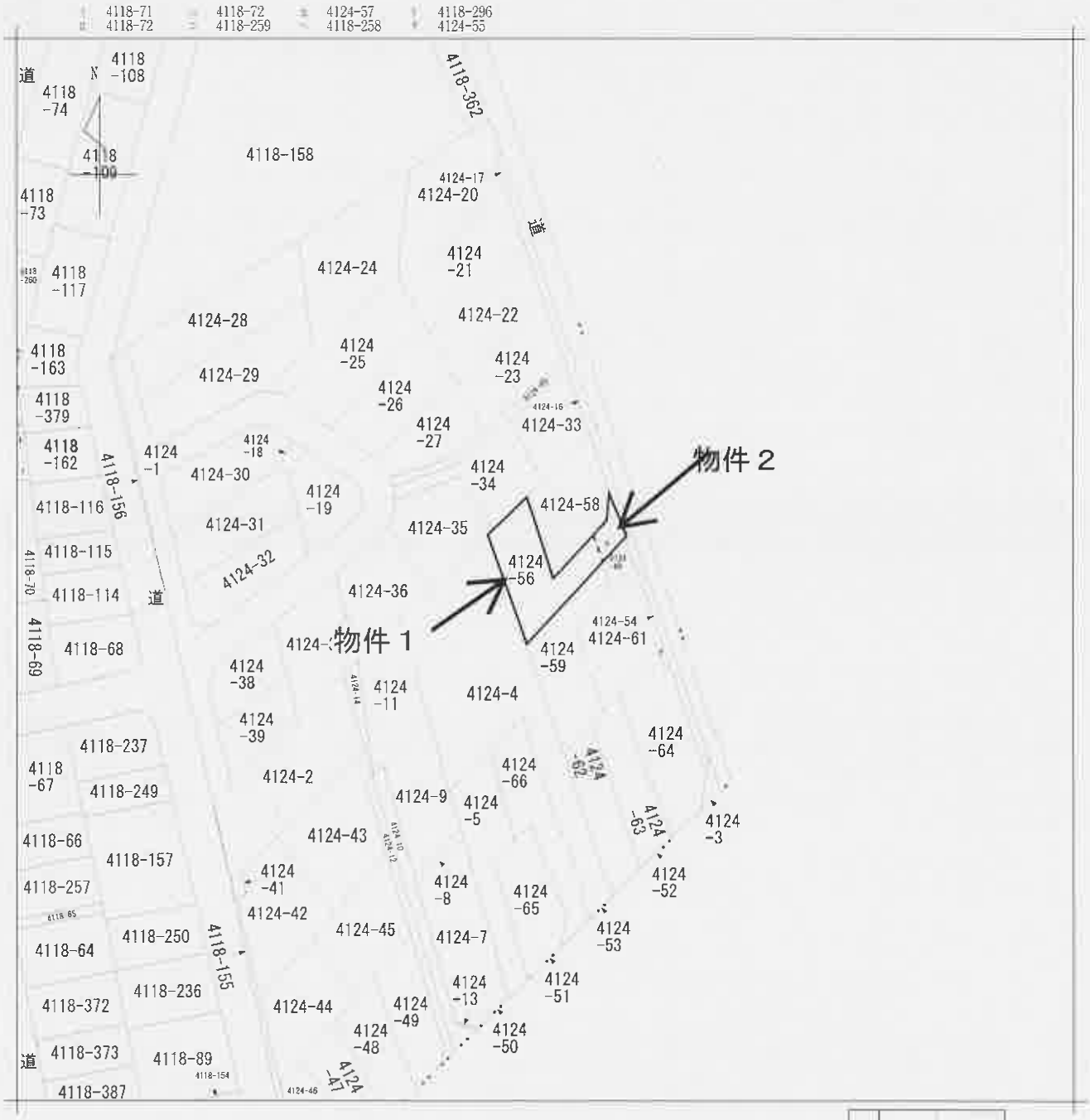
神奈川県相模原市南区御園3丁目　付近



1：12,000 相当

地図上の1センチは 約 120 メートル

印刷中心は 東経 139度25分 1秒　北緯 35度31分42秒



地番区域見出	御園 ３丁目

請求部分	所在	相模原市南区御園三丁目		地番	4124番56		
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	昭和45年7月			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。

374553

[redacted]

後新問一

地積測量図

地番	4124-3、-54~64
土地の所在	相模原市御園三丁目

1/2

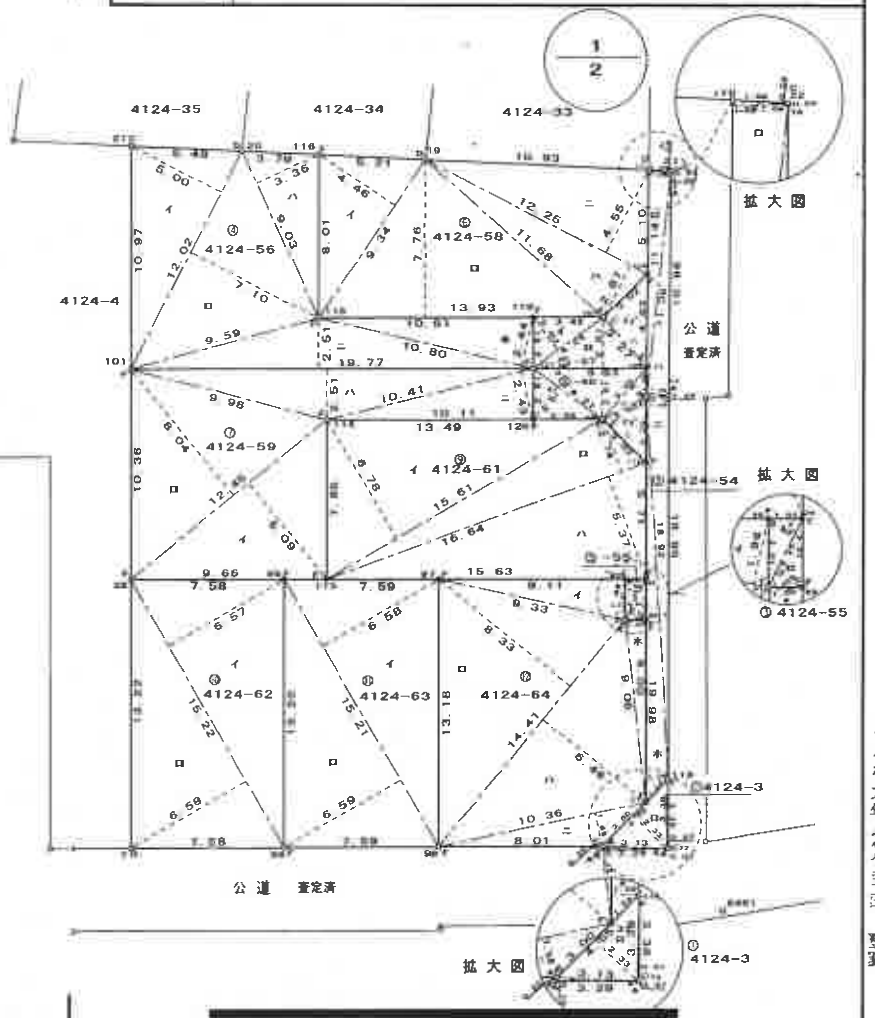
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
B481	-52189.679	-37613.815
T1	-52187.271	-37642.622
1	-52187.325	-37642.569
3	-52188.053	-37616.918
4	-52189.717	-37617.917
5	-52191.951	-37620.119
6	-52192.173	-37620.108
7	-52209.236	-37635.586
8	-52211.412	-37637.534
9	-52214.091	-37634.545
11	-52200.545	-37622.423
12	-52200.441	-37622.533
13	-52174.728	-37634.482
14	-52173.479	-37633.144
15	-52172.574	-37632.501
16	-52165.156	-37640.613
17	-52168.061	-37643.375
19	-52175.822	-37651.076
20	-52182.213	-37657.417
21	-52186.103	-37661.278
72	-52189.656	-37617.876
22	-52187.295	-37642.598
23	-52190.221	-37665.384
24	-52212.218	-37638.256
29	-52175.588	-37635.161
31	-52188.948	-37620.293
35	-52200.385	-37645.417
36	-52181.583	-37628.488
89	-52182.927	-37626.992
90	-52182.335	-37629.165
91	-52183.679	-37627.669
95	-52194.750	-37640.344
96	-52203.586	-37630.530
97	-52189.106	-37635.262
98	-52197.926	-37625.466
100	-52174.846	-37636.188
101	-52193.449	-37653.119
107	-52174.530	-37639.463
108	-52171.513	-37639.608
109	-52177.921	-37635.758
110	-52177.761	-37632.741
113	-52193.205	-37638.952
114	-52187.950	-37644.788
115	-52184.887	-37648.789
116	-52179.522	-37654.747
118	-52187.403	-37620.382
119	-52177.076	-37641.755
120	-52180.436	-37638.023
121	-52178.756	-37639.889

世界測地系

平成19年9月15日測量

境界標の内訳	
市石標	A
民石標	B
金属鋲	C
プレート	D
木杭	E
図根点	F



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成壱九年 弐月 弐日 登記

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1)　平成22年5月13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。
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。

(2/4)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　A

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

374554

[redacted]

前4124－3後・新同一

地積測量図

地番	4124-3, -54~64
土地の所在	相模原市御園三丁目

三斜求積表

地番 ① 4124-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	3.38	0.07	0.23660
ロ	4.55	2.33	10.60150
ハ	3.29	0.15	0.49350
		倍面積	11.33160
		面積	5.66580
		地積	5.66 ㎡

地番 ② 4124-54			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	1.09	0.04	0.04360
ロ	11.14	1.08	12.03120
ハ	11.09	1.08	11.97720
ニ	18.95	1.09	20.65550
ホ	19.98	1.09	21.77820
		倍面積	66.48570
		面積	33.24285
		地積	33.24 ㎡

地番 ③ 4124-56			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	2.25	0.90	2.02500
ロ	2.25	0.90	2.02500
		倍面積	4.05000
		面積	2.02500
		地積	2.02 ㎡

地番 ④ 4124-55			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	12.02	5.00	60.10000
ロ	12.02	7.10	85.34200
ハ	9.03	3.36	30.34080
ニ	19.77	2.51	49.62270
ホ	10.80	2.44	26.35200
		倍面積	251.75750
		面積	125.87875
		地積	125.87 ㎡

→物件１

地番 ⑤ 4124-57			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	4.24	2.02	8.56480
ロ	5.63	2.51	13.88030
ハ	4.63	2.13	9.86190
		倍面積	32.30700
		面積	16.15350
		地積	16.15 ㎡

→物件２

地番 ⑥ 4124-58			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.34	4.46	41.65640
ロ	13.93	7.76	108.09680
ハ	12.25	2.87	35.15750
ニ	12.25	4.55	55.73750
		倍面積	240.64820
		面積	120.32410
		地積	120.32 ㎡

地番 ⑦ 4124-59			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	12.45	6.09	75.82050
ロ	12.45	8.04	100.09800
ハ	19.77	2.51	49.62270
ニ	10.41	2.43	25.29630
		倍面積	250.83750
		面積	125.41875
		地積	125.41 ㎡

地番 ⑧ 4124-60			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	4.21	2.01	8.46210
ロ	5.53	2.51	13.88030
ハ	3.30	0.89	2.93700
ニ	3.26	2.13	6.92250
		倍面積	32.20190
		面積	16.10095
		地積	16.10 ㎡

地番 ⑨ 4124-61			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.51	6.78	105.83580
ロ	16.64	2.74	45.59360
ハ	16.64	5.37	89.36680
		倍面積	240.79620
		面積	120.39810
		地積	120.39 ㎡

地番 ⑩ 4124-62			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.22	6.57	99.99540
ロ	15.22	6.58	100.14760
		倍面積	200.14300
		面積	100.07150
		地積	100.07 ㎡

地番 ⑪ 4124-63			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	15.21	6.58	100.08180
ロ	15.21	6.59	100.23390
		倍面積	200.31570
		面積	100.15785
		地積	100.15 ㎡

地番 ⑫ 4124-64			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	9.33	1.96	18.28680
ロ	14.41	8.33	120.03530
ハ	14.41	6.46	93.37880
ニ	10.36	1.65	17.09400
ホ	9.06	1.00	9.06000
		倍面積	257.85290
		面積	128.92645
		地積	128.92 ㎡

総計 894.35860

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成参九年 参月弐日 登記

本図はA３判からA４判へ縮小したものである。

(1)　平成22年5月13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。
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。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることをいう。

B

(4/4)

本図はＡ３判からＡ４判へ縮小したものである。

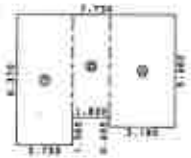
各階平面図

家屋番号	4124-56
建物の所在	相模原市御園三丁目4124番地56

建物図面
各階平面図

物件3

1階



求積表

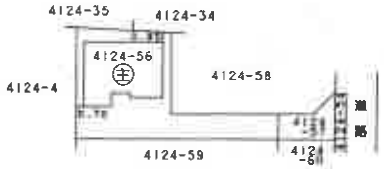
①	6.370 × 2.730 =	17.390100
②③	5.005 × 1.820 =	9.109100
④	5.460 × 3.185 =	17.390100
合計		43.889300
床面積		43.88 ㎡

2階



求積表

	6.370 × 7.735 =	49.271950
		49.271950
床面積		49.27 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（長源納）

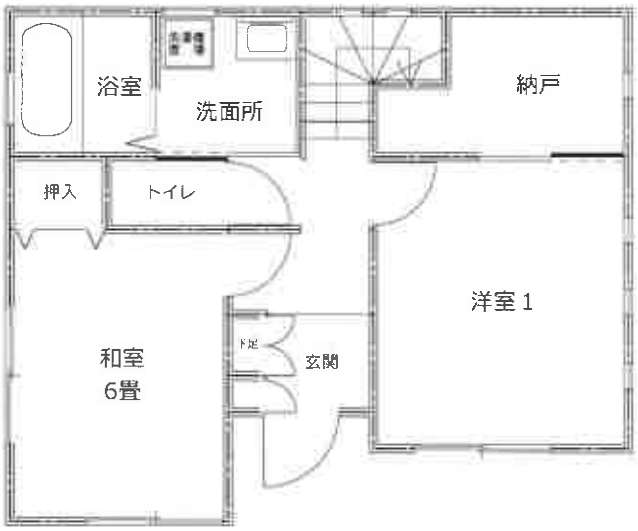
本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1)　平成22年5月13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。

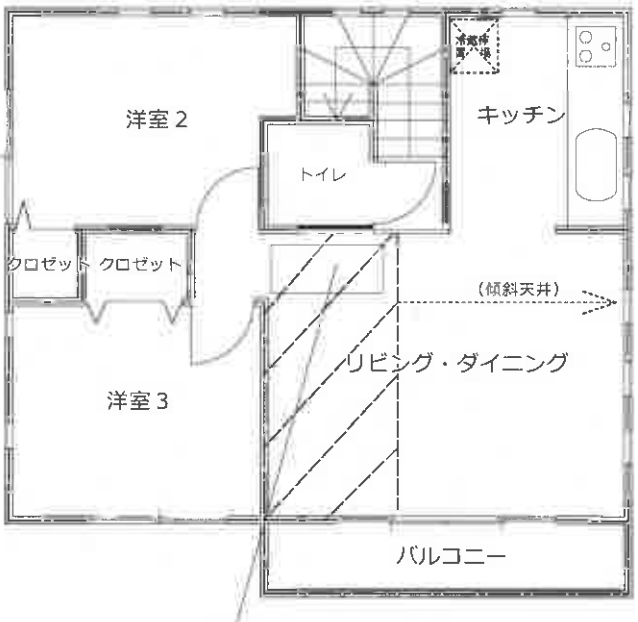
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　A

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

1 階



2 階



屋根裏収納への天井梯子
斜線部分：屋根裏収納
概測６．６㎡、天井高約１．３ｍ

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２３号