事件番号　令和８年（ヌ）第１５号

注　意　書

本件の現況調査報告書及び評価書には、「物件１、２」の記載がありますが、今回の売却対象は「物件１のみ」となりますので御注意下さい。

なお、物件１の評価額については、意見書が提出されておりますので、こちらも併せて御覧下さい。

入札書に記載する物件番号を間違えないようご注意ください。

横浜地方裁判所相模原支部執行係

売却により成立する法定地上権の概要

土地又はその地上建物の一方のみが競売手続で売却される場合、民法又は民事執行法は、建物と敷地の所有者が競売によって別人になることにより建物が存立できなくなることを避けるため、一定の要件があるときは、売却の効果として法律上当然に建物の敷地利用権としての地上権が発生するものと規定しています。この地上権を「法定地上権」といいます。

法定地上権の地代その他の内容は、当事者間の協議により決せられますが、協議が調わないときは、訴訟等を提起して裁判所に決めてもらうことになります。

※「競売ファイル・競売手続説明書」の３－８より抜粋

令和　８年（ヌ）第　　１５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　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	3,570,000 2,856,000		714,000	26,452	11,336
備考					

令和　8年（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目

　　地　　番　　1323番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　102．27平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年　９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】
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
【物件番号１】
本件土地及び売却対象外の土地（地番１３２３番１４）につき、売却対象外の建物（家屋番号１３２３番６）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目

　　地　　番　　１３２３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．２７平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　１５号
令和　８年　６月　８日受理
令和　８年　７月２４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（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目

　　地　　番　　１３２３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．２７平方メートル

2　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目１３２３番地６

　　家屋　番号　　１３２３番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４９．４１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市緑区東橋本四丁目４番２６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 ■ある　種　類：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測１０平方メートル
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　　■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

目的外土地の概況（物件２関係）

所在	相模原市緑区東橋本四丁目
地番	１３２３番１４
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	４９．５８平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	■建物所有者　□その他の者（　　）
その他の事項	

■関係人（■A（建物所有者）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　　号 □ある　□係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官の意見」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、親の代から住んでいましたが一旦外に出て、３年位前からまた住むようになりました。 現在は私が１人で暮らしており、ペットは犬を１匹飼っています。 2　増改築した記憶はありません。 3　台所の蛇口が不調ですが、その他は水回りに問題はありません。 4　一度、ネズミが原因で漏電があり、修理したことがあります。 5　敷地内に自動車を１台置くことができます。 6　線路が近いので、電車の通過する音が聞こえます。 7　物件２の前にある物置は、父親が作ったものですが、建てた年や経緯など詳細は分かりません。 中身の大半は処分し、現在使用していません。 8　物置は、物件１土地及び地番１３２３番１４の土地に跨って建っていますが、いずれの土地も私の所有する土地です。 9　なお、私は口の調子が悪く、話すのが困難であることを承知してください。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　受命物件及び目的外土地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及び３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、経年による劣化が見られた。

3　物件１土地及び目的外土地に跨って存する未登記建物については、形状などから物件２建物の附属建物として報告する。

4　本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第４２条２項で認定される市道に、東側が同法第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6月10日（水） 16：27 ― 16：36	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11日（木） 13：18 ― 13：21	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19日（金） 11：03 ― 11：05	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年6月23日（火） 18：41 ― 18：59	物件所在地	Aから連絡の上、面談希望のため物件所在地で事情聴取
8年7月15日（水） 17：00 ― 17：48	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（　） ：　―　：		

（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。

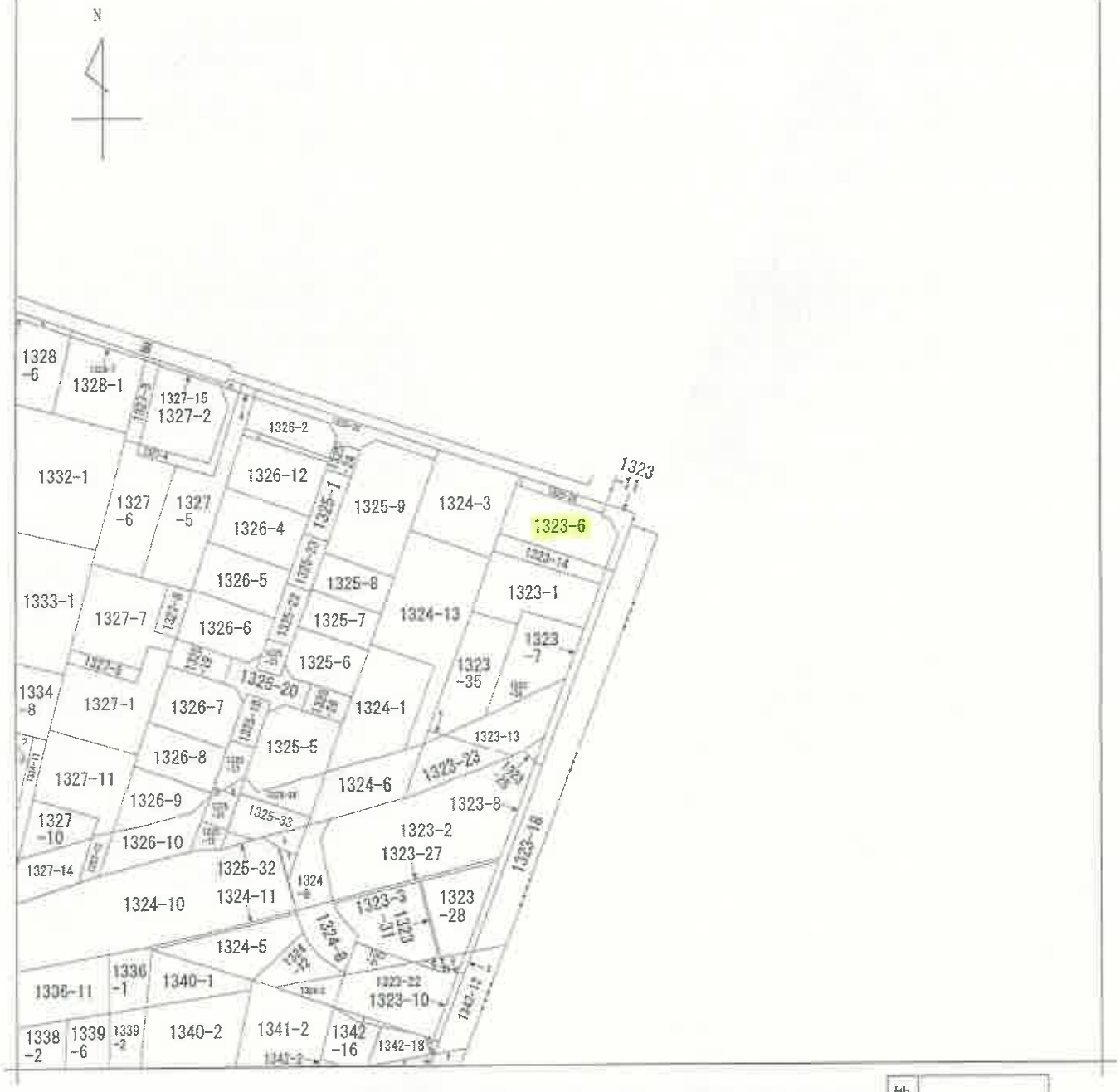
□　令和　　年　　月　　日

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 1326-3　ロ 1328-4　ハ 1327-16　ニ 1327-17　ホ 1327-18　ヘ 1328-5　ト 1323-5　チ 1323-29　リ 1323-32　ヌ 1323-9　ル 1323-4　つづく



（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。



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	相模原市緑区東橋本四丁目			地番	1323番6		
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。

令和8年3月9日
横浜地方法務局相模原支局
地図整理番号：M22648　　登記官 [redacted]

（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8年3月26日　横浜地方法務局厚木支局
登記官
（8枚目）

次頁に図面に関する変更内容を示す。

335916

1323-6 後新同一

地積測量図

地番	1323-1 1323-26
土地の所在	相模原市　東橋本４丁目

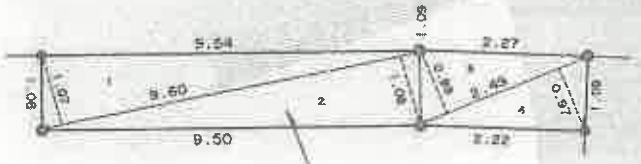
H13.12.20

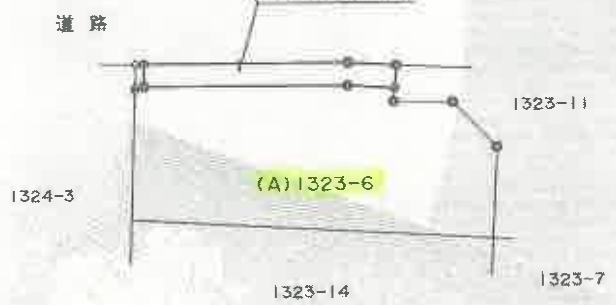
三斜求積表

地番	(B)1323-26		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	9.60	1.07	10.27200
2	9.60	1.08	10.36800
3	2.49	0.99	2.46510
4	2.49	0.97	2.41530
		倍面積	25.52040
		面積	12.76020
		地積	12.76 ㎡

残地番	(A)1323-6		
公簿	115.0311	総計	12.76020
		残地	102.27090
		地積	102.27 ㎡

詳細図





境界標の内訳

◎	市コンクリート杭
◉	市金属標
田	民コンクリート杭
⊕	民金属標
日	プラスチック杭
□	官上点

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

（単位はメートル）

作製者　[redacted]　S

申請人　[redacted]

1/250

登記年月日：令和3年1月18日

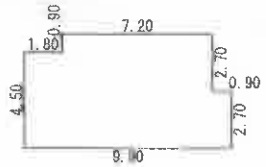
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月9日　横浜地方法務局相模原支局
登記官

（9枚目）

建物図面
各階平面図

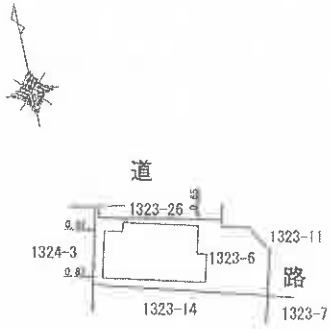
家屋番号	1323番6
建物の所在	相模原市緑区東橋本四丁目1323番地6

各階平面図



求積表

9.90 ×	2.70	=	26.7300
9.00 ×	1.80	=	16.2000
7.20 ×	0.90	=	6.4800
	合計		49.4100
	床面積		49.41 ㎡



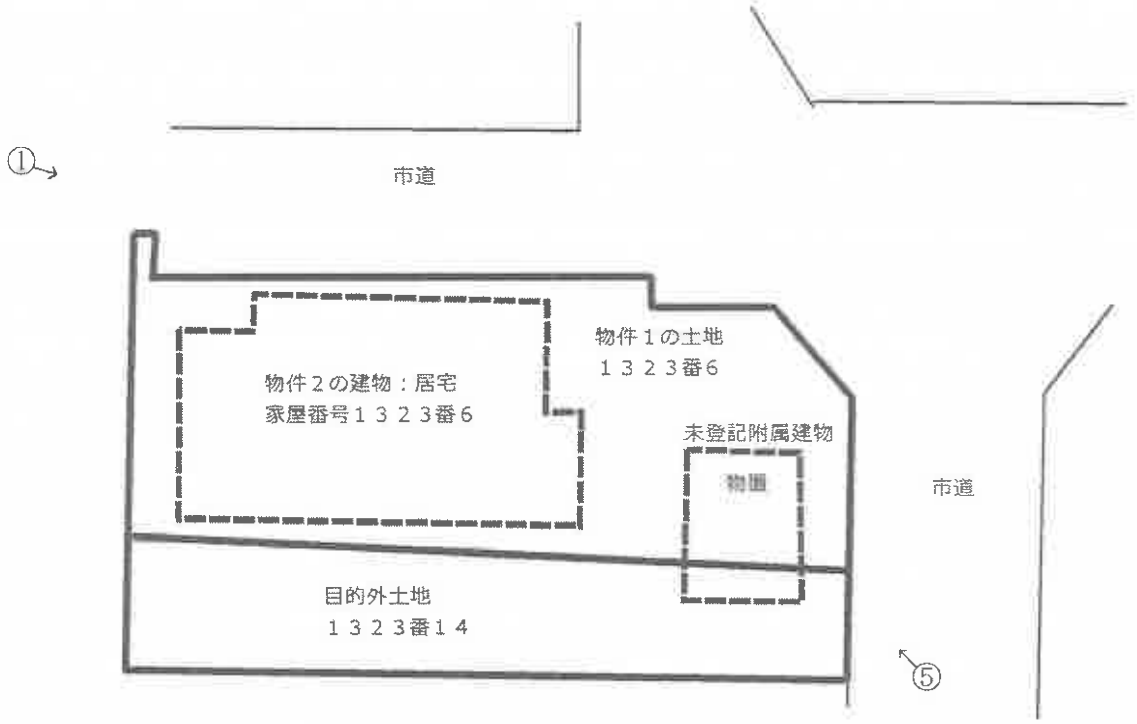
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

地図整理番号：M22649



←○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。

建物概略配置図

事件番号	令和８年（ヌ）第１５号



←○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：物件２	
事件番号	令和８年（ヌ）第１５号



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：未登記附属建物	
事件番号	令和8年（ヌ）第15号

①



②



③



④



⑤物件２建物の未登記附属建物



意　見　書

横浜地方裁判所相模原支部　御中

令和８年８月７日

評価人　不動産鑑定士

山　口　隆　一

評価書：令和８年（ヌ）第１５号記載の評価額は、土地建物の一括売却を前提とした場合の土地建物の一括価額と土地建物毎の内訳価額を求めたものであるが、各物件を個別売却に付する場合の評価額については下記のとおり報告する。

記

＜各物件を個別売却する場合の評価額＞

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	23,120,000	－ 15,030,000		× 0.9 × 0.7	×0.7	＝ 3,570,000
2	220,000	＋ 22,320,000	× 1.0	× 0.9 × 0.7	×0.7	＝ 9,940,000
一括価格（合計）						13,510,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：①売却対象外の目的外土地が含まれることによる市場性減価

物件２の建物敷地には物件１のほかに売却対象外の目的外土地が含まれているため、不動産流通市場における市場性減価が認められる。本件ではこの市場性減価を、物件１、物件２ともに－10％と判定した。

②個別売却による市場性減価

各物件を個別売却に付する場合、物件１の土地価格は法定地上権の制約のある底地価格であり、物件２の建物価格は建物自体の価格と敷地利用権としての法定地上権価格から構成される法定地上権付建物価格である。

したがって、各物件を個別売却に付する場合には、土地建物を一括売却する場合と比較すると市場流通性の減退が認められる。本件では、個別売却に係る市場性減価率については、物件１、物件２ともに30％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。

以上

令和８年（ヌ）第１５号
令和　８年　７月１５日　現地調査
令和　８年　７月２１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１９，３００，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金５，１００，０００円
物　件　２（建物）	金１４，２００，０００円

①　一括価格は、物件１、２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の内訳価格は物件２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の内訳価格は物件１及び目的外土地の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		所在：相模原市緑区東橋本四丁目1323番地6、1323番地14 住居表示：相模原市緑区東橋本四丁目4番26号 （未登記附属建物） 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測10㎡
特　記　事　項		
◇物件１の土地は、目的外土地（1323番14）と一体として、物件２の建物敷地を構成している。		

＊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。

令和　8年（ヌ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目

　　地　　番　　１３２３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２．２７平方メートル

2　所　　在　　相模原市緑区東橋本四丁目１３２３番地６

　　家屋　番号　　１３２３番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４９．４１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及び目的外土地）

物件２の建物敷地は、同一所有者に属する物件１と目的外土地（1323番14、宅地、地積49.58㎡）で構成されている。

位置・交通	ＪＲ横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅の概ね東方約1.6ｋｍ（道路距離）に位置している。 また京王相模原線「多摩境」駅からは南西方へ約1ｋｍ。 最寄りバス停留所「宮下三丁目」からは北方へ約400ｍで「橋本」駅方面へ運行している。 （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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50％
	容積率	80％
	防火規制	なし
	その他の規制	絶対高さ制限：10ｍ
画地条件	規模	物件１　　：102.27㎡ 目的外土地：　49.58㎡ 合計　　：151.85㎡
	形状	概ね長方形であるが、北西端に方形の僅かな突出部分がある。当該方形突出部分は現況では道路敷の一部となっている。当該突出部分はセットバックが必要である。
	間口・奥行	東側の間口約9ｍ、奥行約17.5ｍ
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	①東側が幅員約5ｍの舗装市道小山4号（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約9ｍ接面。 ②北側の一部約12.5ｍまでが幅員約2.9ｍの舗装市道東橋本22号（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に接面。 北側の一部約5ｍまでが幅員約5ｍの舗装市道宮下本町8号（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件１及び目的外土地は、一体として、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概略配置図のとおり。	

供給処理施設	上　水　道	あり
	都　市　ガ　ス	なし（ＬＰガス利用） ただし、上記北側接面市道沿いに都市ガス本管が埋設済。
	下　水　道	あり
特　記　事　項	◇物件１及び目的外土地の東側隣接区域（宮下本町三丁目の一部）では、昭和57年度～昭和60年度にかけて小山矢掛土地区画整理事業により街区等の基盤整備が行われたが、物件１及び目的外土地は当該土地区画整理事業の区域外であったため、上記北側市道のうち東橋本22号の区間である約12.5ｍまでについては現況幅員が4ｍ未満となっている。 ◇京王相模原線の鉄道高架下から約40ｍと近接しており、列車通過時に騒音がある。	

2.　建物の概況及び利用状況（物件２）

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	昭和47年3月日不詳　新築（登記記載）
	経　過　年　数	約55年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　　造	木造平家建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	木ボード下地ペイント仕上
	内　　壁	ジュラク壁ほか
	天　　井	プリント合板ほか
	床	畳ほか
	設　　備	トイレ、浴室等
床面積（現況）	49.41㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　取　り	３ＤＫ（附属資料建物概略間取図のとおり）
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年7月15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	◇確認台帳（建築物）記載証明書の概要 確認済証番号：第S46確認建築相模原相04155号 確認年月日：昭和46年9月30日 主要用途：専用住宅 構造：木造 階数：1 物件２の建物は建築後の完了検査を受けていない。 ◇物件１及び目的外土地の東側に未登記附属建物があり、概要は次のとおり。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測10㎡ 建築年月：不詳 当該未登記附属建物は、老朽化した簡易な建物のため経済的価値はないと判定した。	

第５　評価額算出の過程

１．　基礎となる価格

① 物件１及び目的外土地（土地）

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	236,000	× 101/100	＝ 238,000	×102.27	×0.95	＝ 23,120,000
目的外土地				×49.58		＝ 11,210,000

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－8

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準価格
295,000円／㎡	×	103.2/100	×	100/100	×	100/129	＝	236,000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、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地、形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２（建物）

1)　主である建物

目的建物は保守管理状態が劣る建築後約55年が経過した老朽化した建物であり、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150,000円と査定）の3%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）
2	150,000	× 49.41	× 0.03	＝ 220,000

2)　附属建物

老朽化した簡易な建物のため経済的価値はないと判定した。

3)　物件２の建物価格

主である建物　220,000円　＋　附属建物　0円　＝　220,000円

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	23,120,000	× 0.65	法定地上権	＝15,030,000
目的外土地	11,210,000	× 0.65	法定地上権	＝ 7,290,000
合計				＝22,320,000

（注）物件１の土地及び目的外土地について、本件差押当時、同一所有者に属する物件２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	23,120,000	－ 15,030,000		× 0.9	× 0.7	＝ 5,100,000
2	220,000	＋ 22,320,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	＝ 14,200,000
一括価格（合計）						19,300,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：物件２の建物敷地には物件１のほかに売却対象外の目的外土地が含まれているため、不動産流通市場における市場性減価が認められる。本件ではこの市場性減価を－10％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－８
所在	相模原市緑区東橋本２丁目２０３番６ 住居表示「東橋本２－１０－１４」
価格時点	令和８年１月１日
価格	２９５，０００円／㎡
地積	１６５㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面道路	北側幅員６ｍ市道
交通接近条件	ＪＲ横浜線「橋本」駅約１．３km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種住居地域（建ぺい率６０％、容積率２００％） 準防火地域

２．　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	11,336,629円
物件２	603,881円

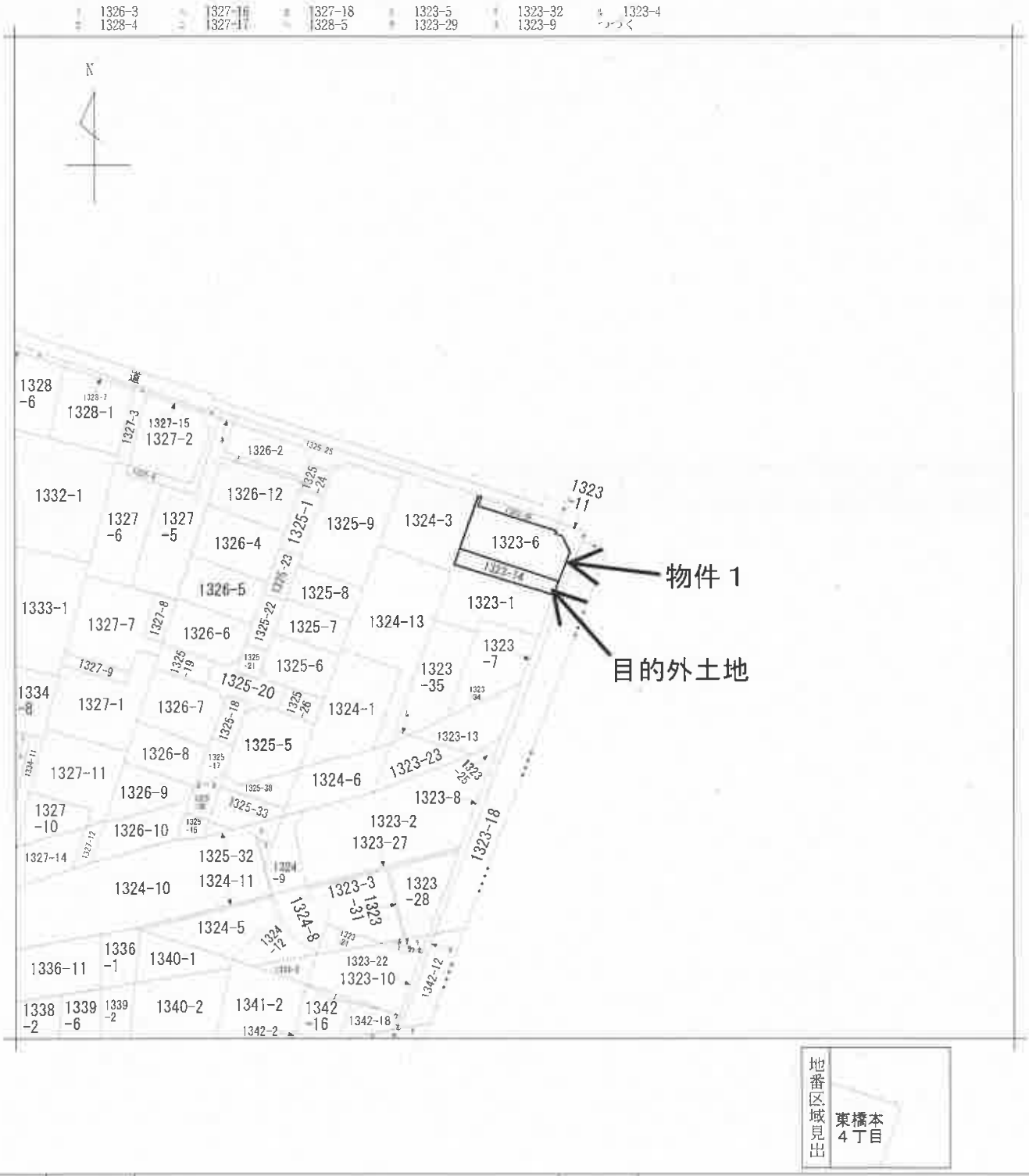
第７　附属資料の表示

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）
建物概略配置図
建物概略間取図

以　上

神奈川県相模原市緑区東橋本4丁目　付近





請求部分	所在	相模原市緑区東橋本四丁目				地番	1323番6		
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			

公図写

本図はＡ３判からＡ４判へ縮小したものである。

(1/2)



本図はＡ３判から
Ａ４判へ縮小した
ものである。

335916

地積測量図

地番	1323－26
土地の所在	相模原市　東橋本４丁目

前 1323-6 後新同一

1323-6

H 13.12.20

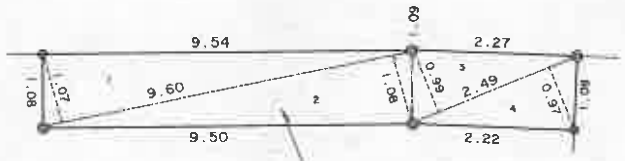
三斜求積表

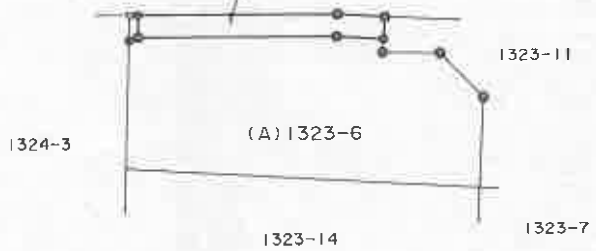
地番	(B)1323-26		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	9.60	1.07	10.27200
2	9.60	1.08	10.36800
3	2.49	0.99	2.46510
4	2.49	0.97	2.41530
		倍面積	25.52040
		面積	12.76020
		地積	12.76 ㎡

残地番	(A)1323-6		
公簿	115.03 11	総計	12.76020
		残地	102.27090
		地積	102.27 ㎡

→物件１
（残地）

詳細図





境界標の内訳

◎	市コンクリート杭
◉	市金属鋲
田	民コンクリート杭
⊕	民金属鋲
日	プラスチック杭
○	鉄上点

（単位はメートル）

作製[redacted]

申請人[redacted]

1/250

成14年3月[illegible]

本図はＡ３判からＡ４判へ縮小したものである。

(1/2)

A

(1)　平成22年7月30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示す。

A

本図はＡ３判からＡ４判へ縮小したものである。

登記年月日：昭和60年7月31日　　次頁に図面に関する変更内容を示す。

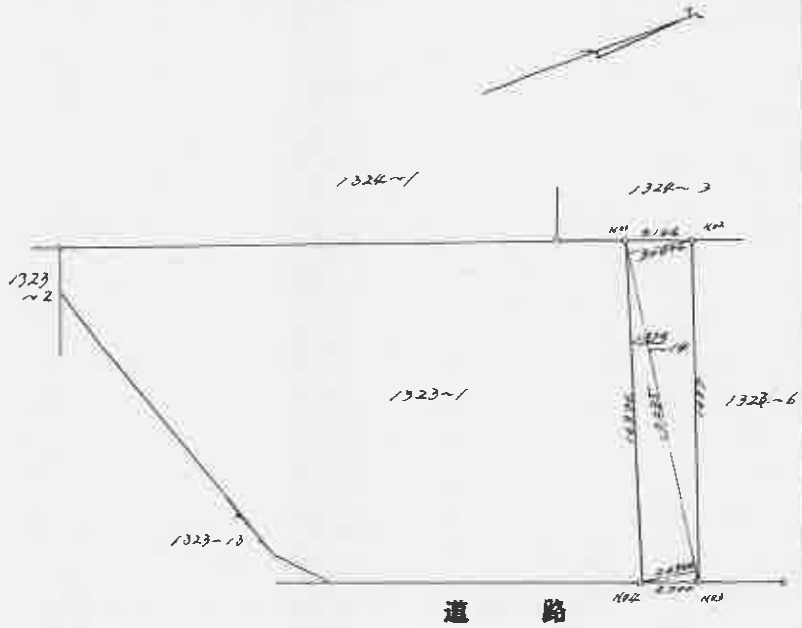
地積測量図

335908 [redacted]

(前) 1323-1 後新同一

地番	1323-1 / 1323～14
土地の所在	相模原市東橋本4丁目

[redacted]



S60.7.3

境界標の内訳	
種類	測点
市石標	No.
民石標	No. 1. 2. 3. 4
金属鋲	No.
	No.

目的外土地→

地積算定表					
地番	符号	底辺	高さ	積	面積
1323～14		17.285	[redacted]	99.1744	49.5872

1323～1　546.㎡ － 49.5872㎡ ＝ 496.4128㎡

(日調連9)

作製者 [redacted]

(日本土地家屋調査士連合会用紙)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(日加納)

(1/2)

- 17 -

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地番が変更された。
平成○日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

A

(2/2)

本図は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

家屋番号	1323番6
建物の所在	相模原市緑区東橋本四丁目1323番地6

各階平面図

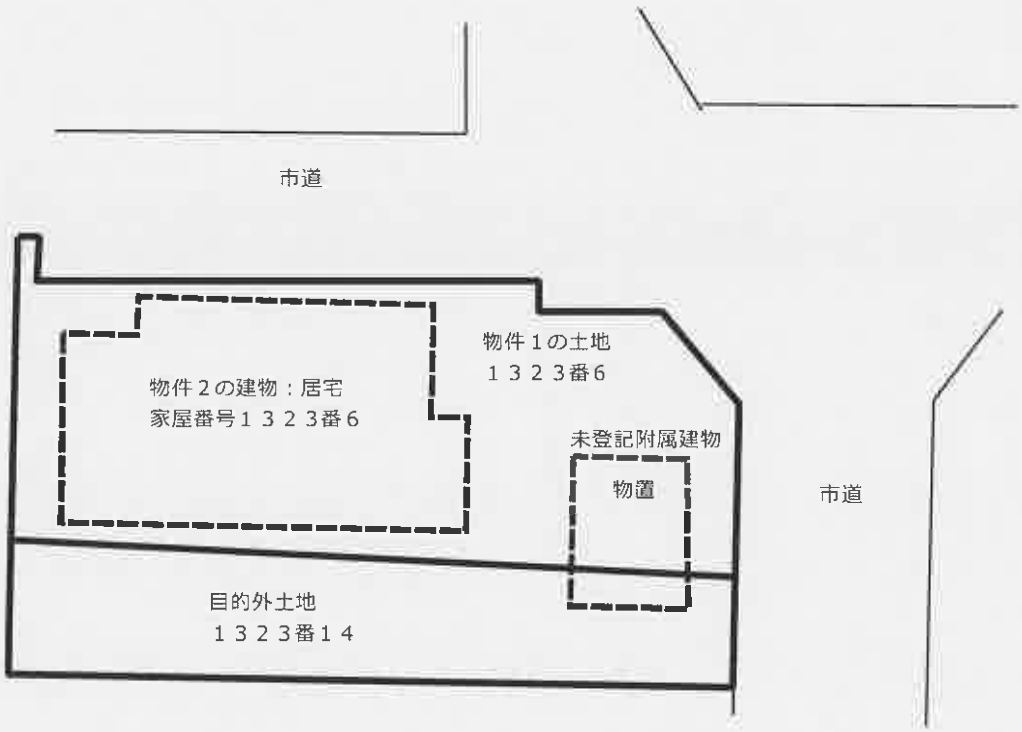


求積表			
9.90	× 2.70	=	26.7300
9.00	× 1.80	=	16.2000
7.20	× 0.90	=	6.4800
合計			49.4100
床面積			49.41 ㎡



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

本図はA3判からA4判へ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。

建物概略配置図

事件番号	令和８年（ヌ）第１５号



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：物件２	
事件番号	令和８年（ヌ）第１５号



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：未登記附属建物	
事件番号	令和8年（ヌ）第15号