令和　８年（ケ）第　　５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	10,020,000 8,016,000	一括	2,004,000	67,831	24,616
1	2,650,000				
2	750,000				
3	6,620,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．４２平方メートル

２　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．６３平方メートル

３　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮２４２６番地１、２４２６番地６

　　家屋　番号　　２４２６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７２平方メートル
　　２階　２７．７４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月１２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】
Ｂが占有している。同人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
【物件番号１、２】
本件土地は、売却対象外の土地（地番２４２７番）への通行のため無償で利用されている。

《　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　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．４２平方メートル

２　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．６３平方メートル

３　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮２４２６番地１、２４２６番地６

　　家屋　番号　　２４２６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７２平方メートル
　　２階　２７．７４平方メートル

令和８年(ケ)第５号
令和８年３月１０日受理
令和８年４月１４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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．４２平方メートル

２　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．６３平方メートル

３　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮２４２６番地１、２４２６番地６

　　家屋　番号　　２４２６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７２平方メートル
　　２階　２７．７４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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	■物件１土地及び物件２土地所有者　　□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　令和　　年(　　)第　　号 保管開始日　令和　　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　　■概略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 （所有者）	1　本建物は，私の妹のＢが居住しています。 本建物に居住するにあたり，私と妹との間に契約関係や賃料の授受はありません。 2　本建物は，雨漏りがあります。 １階と２階の間からだと思いますが，そこから回って１階の天井部分から雨漏りがあります。 3　建物の傾きは感じません。 4　昨年まで犬を室内で飼っていましたが，犬の影響による傷等はありません。 5　７，８年前にキッチンのフローリング，洗面所及び浴室をリフォームしています。 6　本建物の屋根に太陽熱温水器の装置がありますが，使用できない状態です。 7　物件２土地上に，ＮＴＴの電柱があります。 物件２土地の北側に井戸がありますが，蓋をしています。井戸は，使用できません。 8　隣地との境界のトラブルはありません。 9　物件１土地の南西側にコンテナがあります。友人が置いた物で，同人が使用していましたが，４，５年前から使用していません。 友人からは処分して良いと言われています。 10　物件１土地の南西側にある２４２７番の土地は，私が所有している土地ですが，先祖代々引き継がれている墓地になっています。 出入りには，本件土地を通る必要があります。

（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) 本建物は，登記簿上，昭和５３年５月２５日新築されたもので，経年による傷みや汚れ等が認められる。

(2) 本建物１階の和室１及び和室２の天井には，雨漏り跡が認められる。

和室２には，天井からの雨漏りを受けるための容器等が置かれている。雨漏りの侵入箇所は不明である。

(3) 本建物２階の和室３の物入のドア表面に落書きがされている。また畳には傷みが認められる。

(4) 本建物２階の洋室に物入があるが，床面積に計上する高さは認められない。

(5) バルコニーの手すりに腐食が認められる。

(6) 本建物南西側にコンテナが置かれている。

コンテナは，ブロックの上に置かれているものであり，土地との定着性は認められない。

(7) 物件１土地西側部分に簡易物置があるが，ブロックの上に置かれているものであり，土地との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，関係人の陳述によれば，所有者の妹であるＢが居宅として使用していることが認められる。

本建物の使用にあたり，所有者とＢとの間に契約関係はなく，賃料についての支払いはない。

(2) よって，本建物の占有権原については，所有者と居住者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。

3　評価人の調査によれば，本土地北東側に接する道は，県道である。

（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
令和８年 3月12日(木) 13：00－13：15	目的物件所在地	外観調査（写真撮影），占有調査 所有者の妹と面談・事情聴取（現況調査協力依頼） （所有者の妹が所有者に電話をしたので，所有者から事情聴取（現況調査協力依頼・調査期日調整））
令和８年 3月26日(木) 11：34－11：36	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和８年 3月30日(月) 13：55－14：45	目的物件所在地	立入調査（写真撮影），占有調査 所有者と面談・事情聴取（所有者の妹同席） 評価人同行
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　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。

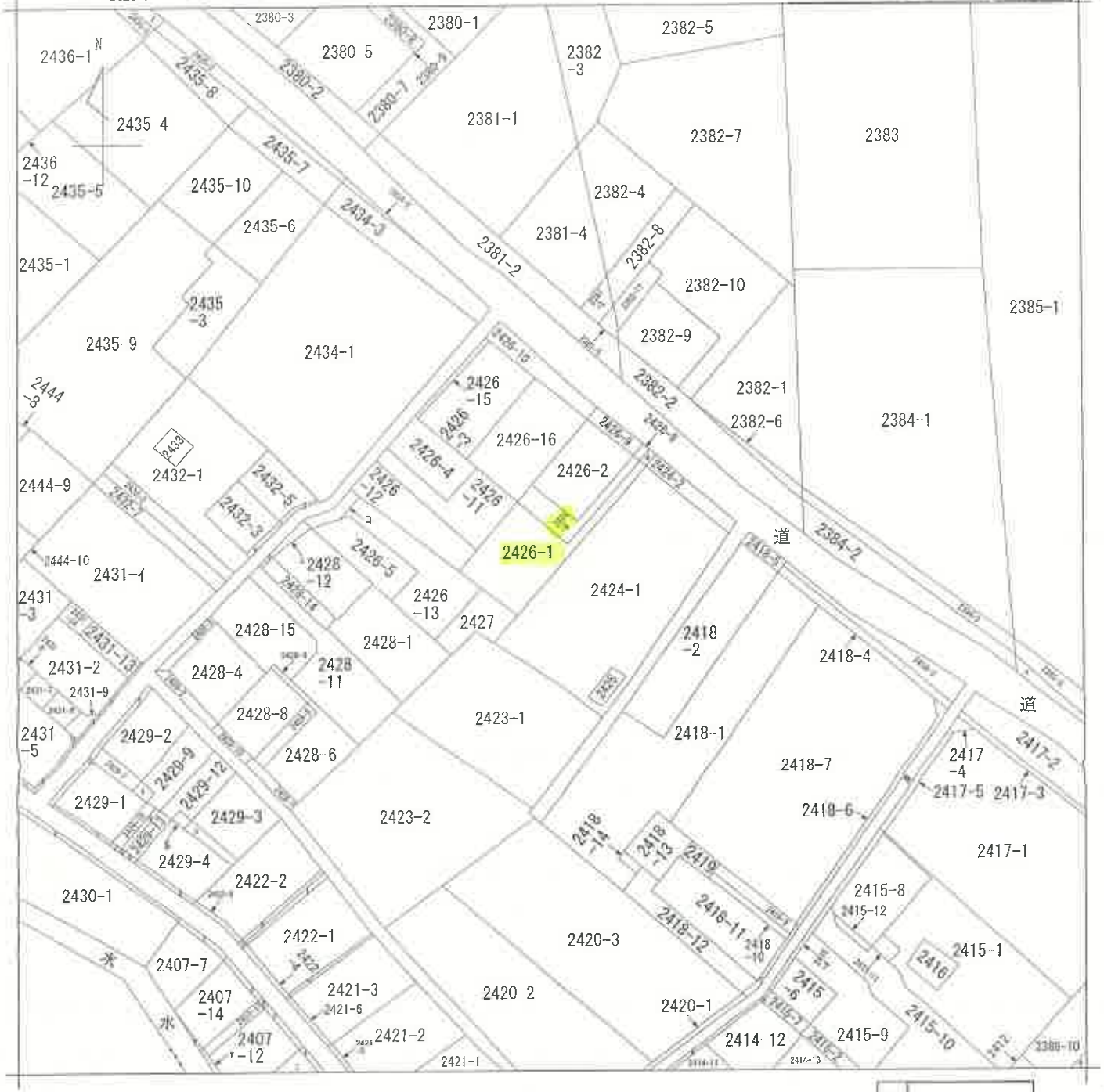
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 2436-2 ロ 2426-7 ハ 2385-2 ニ 2407-5 ホ 2422-3 ヘ 2422-7 ト 2422-8 チ 2429-8 リ 2429-11 ヌ 2429-14 ル 2429-15 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。

地番区域見出	下九沢

請求部分	所在	相模原市緑区下九沢字上中宮		地番	2426番1		
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7年12月9日
横浜地方法務局相模原支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M22233

（ 6 枚目）

2431-15
2432-6
2414-16
2415-3
2431-11
2432-4
2407-4
2407-9
2407-10
2407-11
2428-16
2428-17
2429-6
2429-17
2429-18
2429-19
2429-20
2431-10
2418-8
2422-6
2426-14
2407-3
2407-6
2407-8
2388-11
2431-12
2431-16
2429-5
2429-16
2431-18
2430-4

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものである。

地図整理番号：M22233
(2/2)

登記年月日：昭和53年6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。

令和7年12月9日　横浜地方法務局相模原支局　登記官

（8枚目）

055072 各階平面図

[redacted]

家屋番号	2426-1
建物の所在	相模原市下九沢字上中宮2426番地1・2426番地6

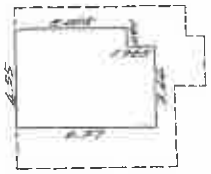
建物図面 各階平面図



建物床面積計算表

7.735	×	1.365	= 10.56102
8.645	×	2.275	= 19.66738
7.28	×	3.64	= 26.4992
計			56.72260

一階　56.72　平方米

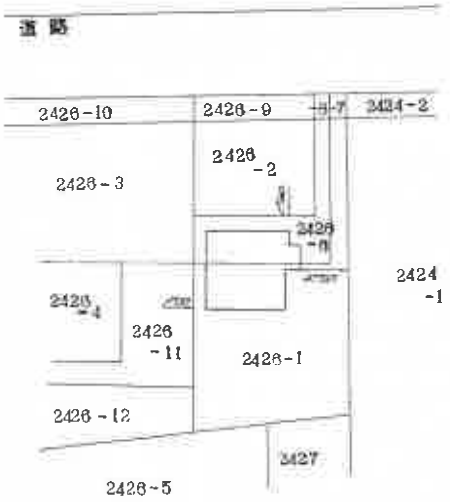


建物床面積計算表

5.005	×	0.91	= 4.55455
6.37	×	3.64	= 23.18868
計			27.74323

二階　27.74　平方米





本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

S53.6.2

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M22237　(1/2)

A

(1)　平成22年7月5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。

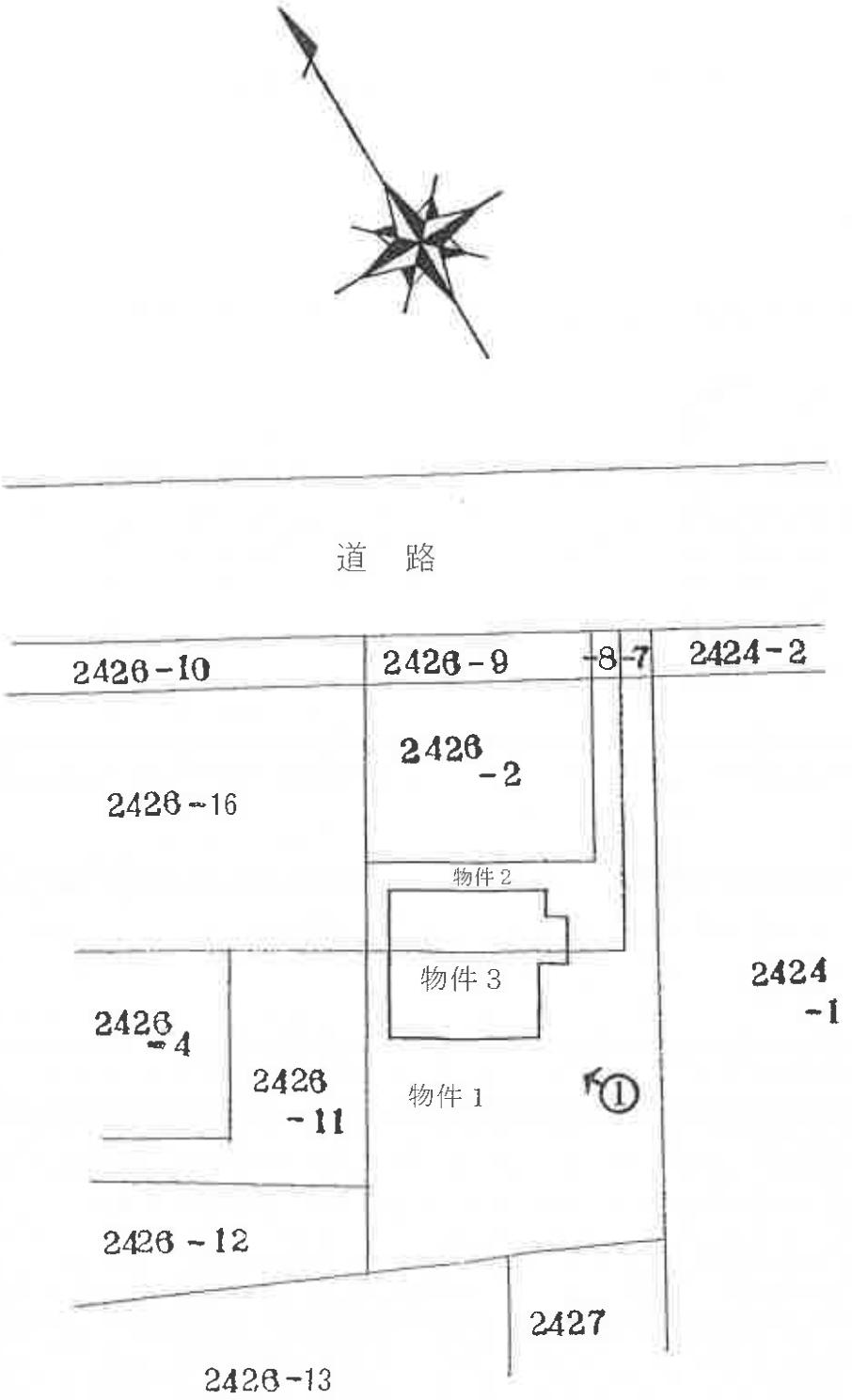
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

（9枚目）

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

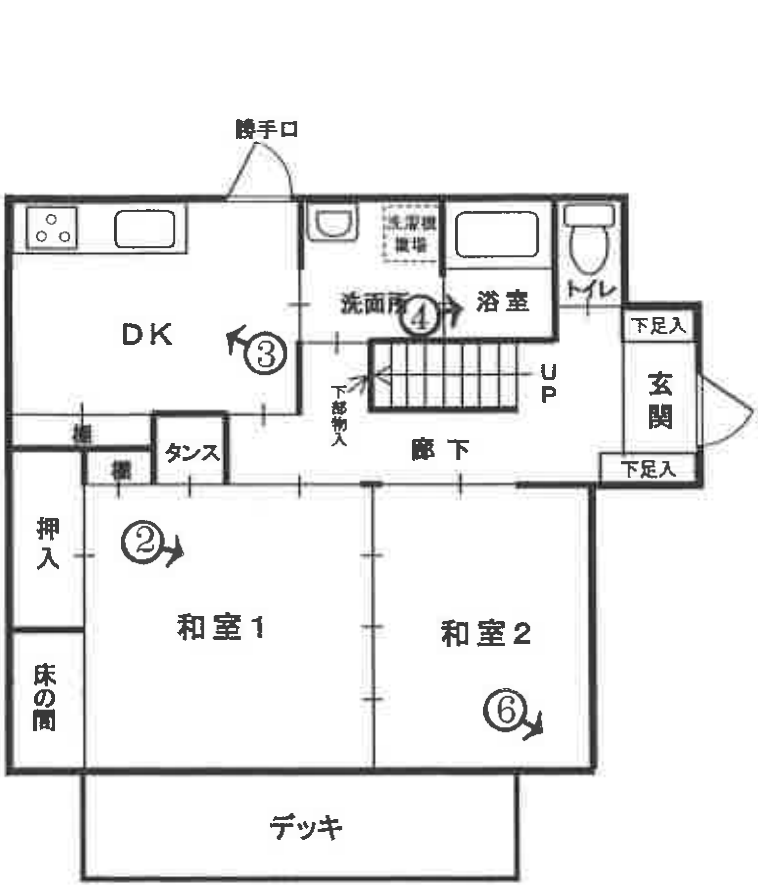
概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

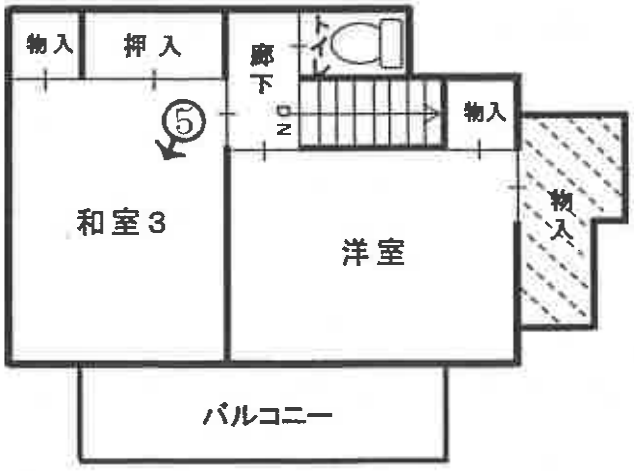
建物概略間取図

令和8年(ケ) 第 5 号



1階

床面積不算入部分
(高さ約1.4m未満)



2階

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－和室1及び和室2（1階）



③　建物内の状況－DK（1階）



④　建物内の状況－浴室（1階）



⑤　建物内の状況－和室3（2階）



⑥　建物内の状況－和室2：天井の雨漏り跡（1階）



令和　8年（ケ）第　　5号

求　意　見　書

谷　口　洋　介　殿

令和　8年　9月２４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につき，貴職から評価書が提出されていますが，評価時からの経過期間，その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し，前回の売却基準価額から３０パーセント減価し，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

なお，不相当，その他の場合は括弧内に，具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から１４日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，
(1) 相当である。
(2) 不相当である。
(3) その他

令和 8 年 9 月 28 日
評価人 谷口洋介

令和　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　２４２６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２１．４２平方メートル

2　所　　在　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　２４２６番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６２．６３平方メートル

3　所　　在　相模原市緑区下九沢字上中宮２４２６番地１、２４２６番地６

　　家屋　番号　２４２６番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　５６．７２平方メートル
　　２階　２７．７４平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	3,790,000	2,650,000	1
2	1,070,000	750,000	1
3	9,460,000	6,620,000	1
1～3	14,320,000	10,020,000	一括

（備　　考）

令和　８年　（ケ）　第　　５　　号
令和　８年　３月３０日　現地調査
令和　８年　４月２０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
谷　口　洋　介

第１　評価額

一 括 価 格（合計）	
金１４，３２０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物　件　１（土地）	金３，７９０，０００円
物　件　２（土地）	金１，０７０，０００円
物　件　３（建物）	金９，４６０，０００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、民事執行法第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

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>登　　記</td><td>現　　況</td></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="3">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　　記　　事　　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

＊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　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．４２平方メートル

２　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮

　　地　　番　　２４２６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．６３平方メートル

３　所　　在　　相模原市緑区下九沢字上中宮２４２６番地１、２４２６番地６

　　家屋　番号　　２４２６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７２平方メートル
　　２階　２７．７４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	ＪＲ横浜線・京王相模原線「橋本」駅の南西方約2.6km（道路距離）、バス停留所「北公園入口」または「九沢自治会館前」から徒歩約2分に位置する。	
付近の状況	一般住宅、農家住宅のほか店舗、事業所等も見られる県道沿いの住宅地域	
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1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	150％
	防火規制	準防火地域
画地条件	規模	284.05㎡（2筆一体の公簿面積）
	形状	旗竿型の不整形地
	間口・奥行	間口約3m、奥行約28m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	北東側幅員約11m舗装県道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約3m接面する。	
土地の利用状況等	物件３の建物敷地等として一体利用されている。 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	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス使用）
	下水道	あり
特記事項	・南西側に隣接する目的外土地（地番2427番、19㎡、地目：墓地、所有者：Ａ）に墓所がある。本件所有者Ａによると先祖代々引き継がれている墓所とのことであり、出入りするためには物件１～２土地を通る必要がある。 ・画地内（物件３建物東角付近）にＮＴＴの電柱がある。	

特　記　事　項	・画地北隅（物件３建物の北角付近）に現在は使用していない井戸（穴）がある。 ・画地南西側にコンテナ物置がある。土地への定着性はなく建物としての認定は困難と判断した。本件所有者によると、友人が置いて使用していたが、4～5年前からは使用しておらず、処分してよいと言われているとのことである。 ・物件１土地西側部分に簡易物置があるが、土地への定着性はなく、建物としての認定は困難と判断した。

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53年5月25日 新築（登記記載） 約48年（1年未満の端数切り上げ） 約5年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造2階建 瓦ぶき サイディング ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス貼 ほか 化粧合板、ボード張り ほか 畳、フローリング ほか キッチン、トイレ×2、洗面所、浴室 ほか
床面積（現況）	1階：56.72㎡、2階：27.74㎡、延床面積：84.46㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ４ＤＫ（附属資料建物概略間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年3月30日：内部立入調査 本件建物所有者の親族Ｂが居宅として使用している。 建物利用権原は使用借権である。	
特　記　事　項	・新築時における確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第Ｓ52確認建築相模原相05762号 確認年月日：昭和53年1月6日 検査済証番号：第Ｓ52確済建築相模原相05762号 検査済証発行年月日：昭和53年6月14日 【現地で確認した状況】 ・建物内外の各所に経年と使用による劣化が認められた。 ・1階の和室２をはじめ、和室１等に雨漏り跡が複数確認された。和室２では、降雨時に天井から落下する水を受けるため	

特　記　事　項	の容器等が置かれていた。1階屋根と2階外壁が接する取り合い部分から雨水が侵入している可能性が考えられるが、原因箇所は不明である。 ・バルコニー手すりに著しい腐食が見られた。 ・2階和室３の物入ドア表面に落書きがある。また畳に劣化損傷が見られた。 ・2階洋室に、床面積に算入されない高さの物入がある（位置は建物概略間取図参照）。 【本件所有者からの申告事項】 ・屋根に太陽熱温水器が設置されている。現在は作動しておらず、給湯には使用できないとのことである。 ・洗面所・浴室・ＤＫについて、約7～8年前にリフォームをしたとのこと。 ・昨年まで室内で犬1匹を飼っていたとのことである。

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	123,000	70/100	86,100	× 221.42	× 0.90	= 17,160,000
2	123,000	70/100	86,100	× 62.63	× 0.90	= 4,850,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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。

地価公示地：相模原緑－4

地価公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$112,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} = 123,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：旗竿型の不整形地であること、規模等を考慮した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	× 84.46	× 0.05	= 720,000

現価率

・ 経過年数 48 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 50%
・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 48 年 ＋ 経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1-0.50)$$

$$= 0.05$$

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	17,160,000	× 0.65	法定地上権	＝ 11,150,000
2	4,850,000	× 0.65	法定地上権	＝ 3,150,000
合　　計				14,300,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	評価額(円)
1	17,160,000	－ 11,150,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		＝ 3,790,000
2	4,850,000	－ 3,150,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		＝ 1,070,000
3	720,000	＋ 14,300,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		＝ 9,460,000
一括価格（合計）							14,320,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：小規模墓地に隣接すること、当該墓地への出入りには目的土地等を通る必要があること、画地内に相応の撤去費用を要する可能性があるコンテナが残置すること等が市場性に及ぼす影響を考慮して査定した。

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．地価公示価格：相模原緑－4

所　　在：相模原市緑区下九沢字中宮 1868 番 13
価　　格：112,000 円／㎡
位　　置：ＪＲ横浜線「橋本」駅約 2.6 km
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：132 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側 4m市道
用途指定等：第１種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
　　準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパートが混在して建ち並ぶ住宅地域

２．固定資産税評価額（令和７年度）

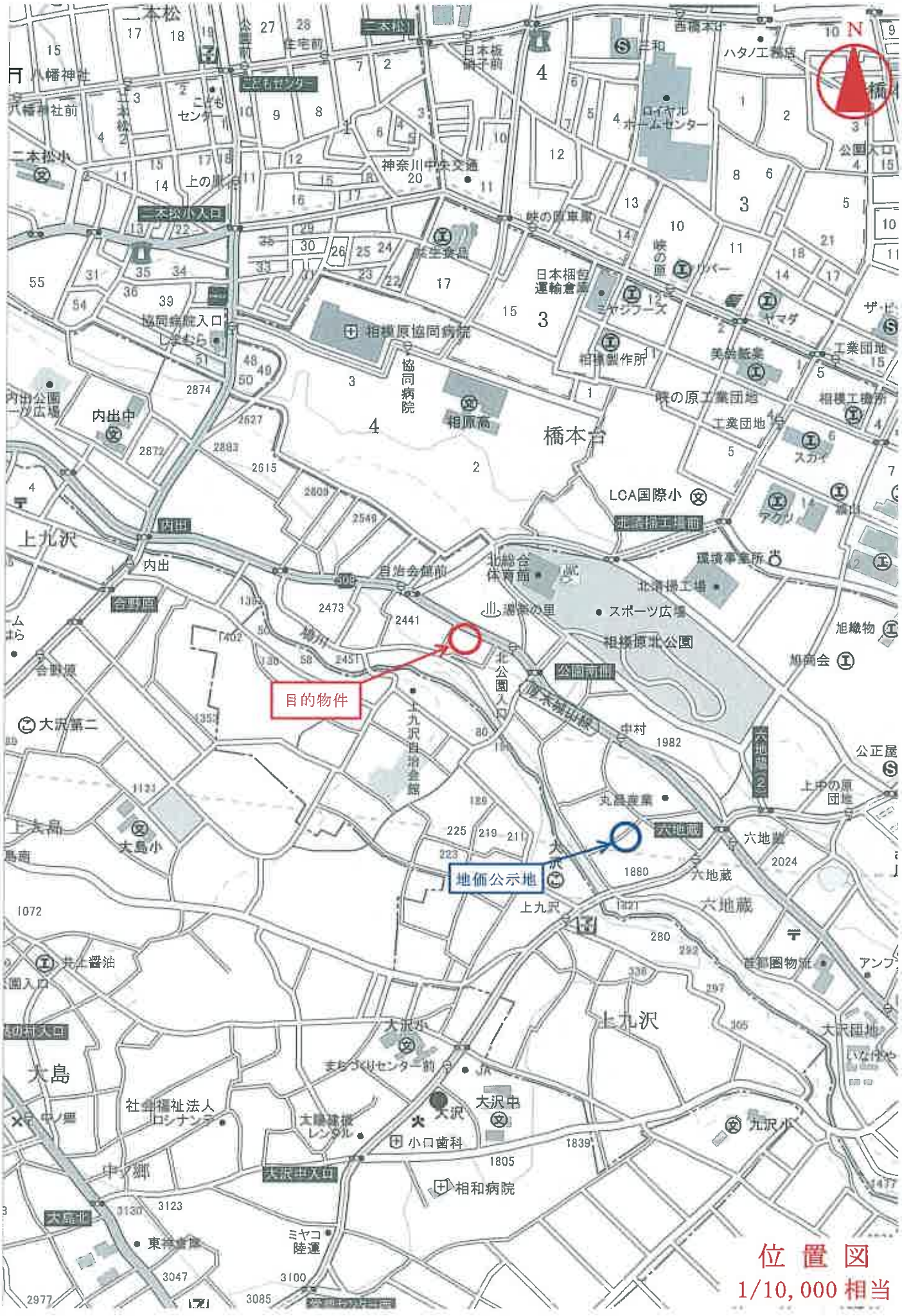
物件１　　12,128,059 円
物件２　　3,430,495 円
物件３　　1,484,743 円

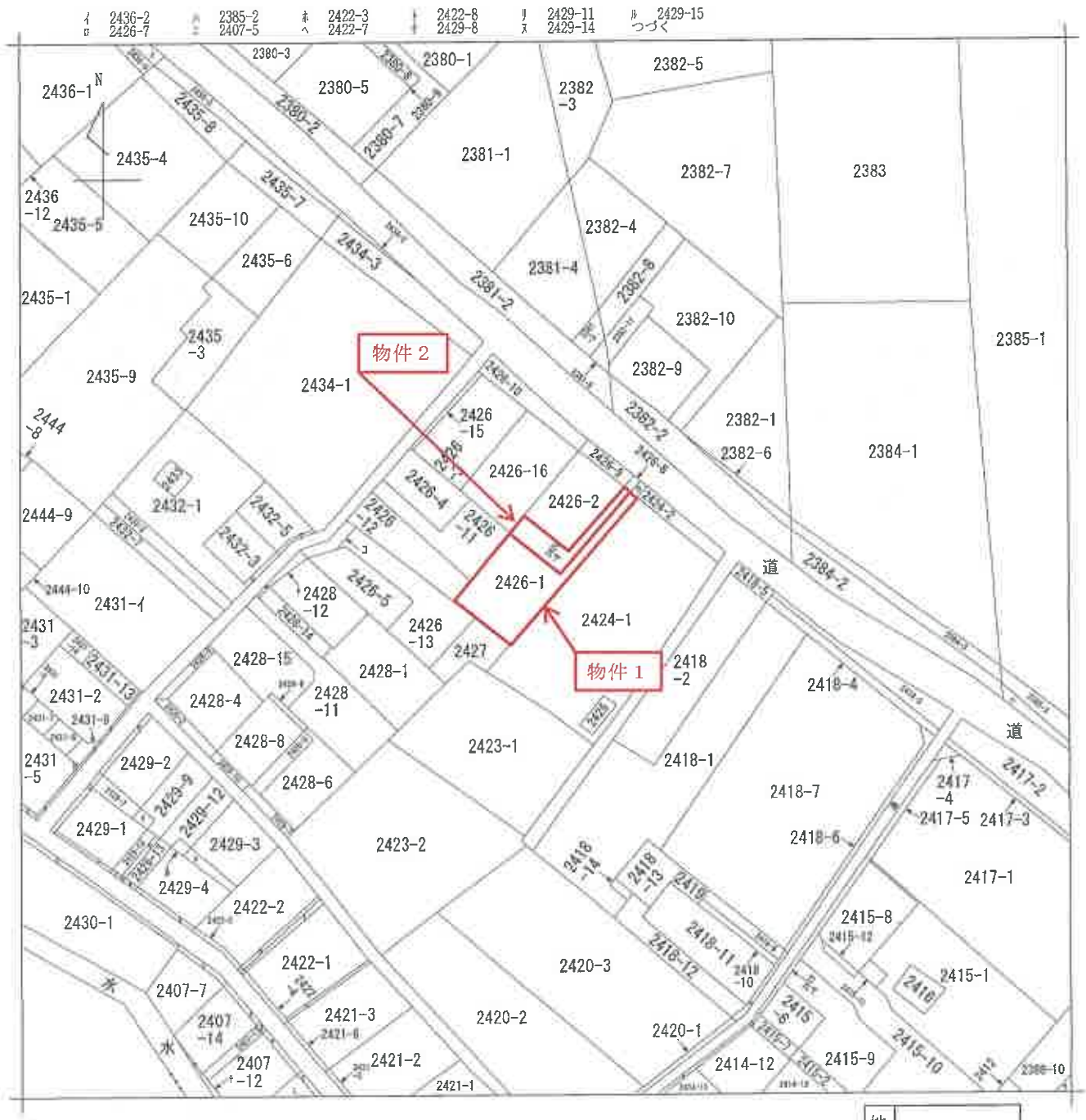
第７　附属資料の表示

位置図
公図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）
参考資料；隣地の地積測量図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）
建物図面・各階平面図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）
建物概略間取図

以　上

株式会社マップル スーパーマップル・デジタル26（地図使用承認©マップル第8－005号）





（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	下九沢

請求部分	所在	相模原市緑区下九沢字上中宮			地番	2426番1		
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。

公図写

（本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの）

284932

地積測量図

地番	2426番7、2426番8
土地の所在	相模原市下九沢字上中宿

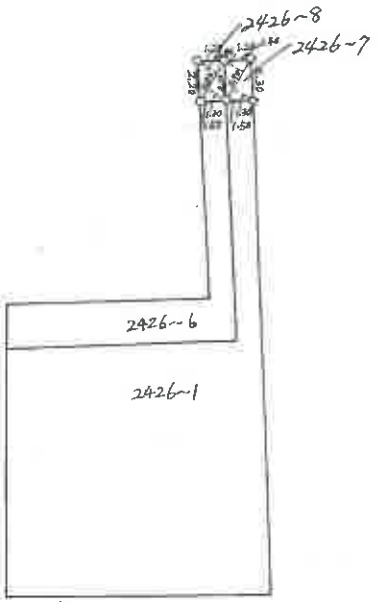
前 2426-1

前 2426-

[redacted]

作製年月日	作製者
昭和45年5月26日	[redacted]





地番	符号	底	高	積	計	面積	摘要
2426-7		2.70	1.30+1.20	6.750	6.750	3.375㎡	
2426-8		2.70	1.30+1.20	6.750	6.750	3.375㎡	

縮尺	1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成05年6月22日登記

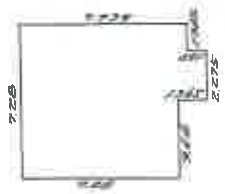
参考資料；隣地の地積測量図

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

055072 各 階 平 面 図 [redacted]

家屋番号	2426-1
建物の所在	相模原市下九沢字上中宮2426番地1・2426番地6

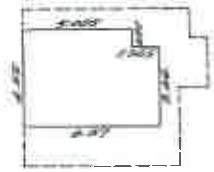
建 物 図 面
各 階 平 面 図



建 物 床 面 積 計 算 表

7.735	× 1.365	=	10.5582
8.645	× 2.275	=	19.6673
7.28	× 3.64	=	26.4992
計			56.7247

一 階 56.72 平方米

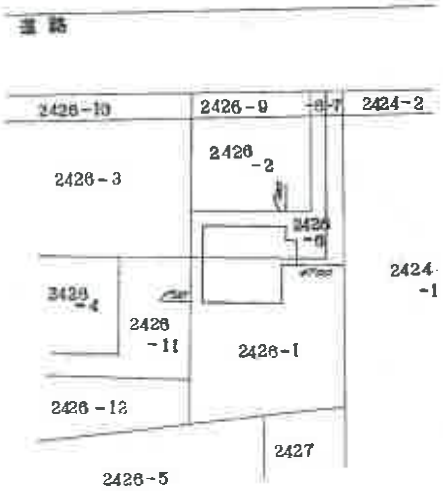


建 物 床 面 積 計 算 表

5.005	× 0.91	=	4.5545
6.37	× 3.64	=	23.1868
計			27.7413

二 階 27.74 平方米





作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

S53.6.2

物件3建物

（本図面はA3判をA4判に縮小したもの）

建物概略間取図

令和8年(ケ) 第 5 号



1階

床面積不算入部分
(高さ約1.4m未満)



2階