

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27日 午後 3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 4月22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時から午後3時までの間(午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相模原市中央区相模原二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区相模原二丁目 1 6 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 2 2 平方メートル
2 階 7 4 . 2 2 平方メートル
3 階 7 4 . 2 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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2】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 A

期 限 令和8年6月27日

賃 料 月額4万1000円

共益費 月額 2000円

敷 金 8万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 C

期 限 令和8年5月14日

賃 料 月額3万2000円

共益費 月額 2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

賃借権

範 囲 303号室

賃借人 J

期 限 令和8年2月28日



賃料 月額4万8000円
共益費 月額 2000円
敷金 9万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

賃借権

範囲 305号室
賃借人 K
期限 令和8年3月7日
賃料 月額3万5000円
共益費 月額 2000円
敷金 7万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

賃借権

範囲 306号室
賃借人 L
期限 令和7年12月21日
賃料 月額4万1000円
共益費 月額 2000円
敷金 4万1000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 105号室, 202号室及び206号室】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 102号室】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2, 106号室】

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2, 201号室】

亡E相続人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2, 203号室】

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から



6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2，205号室】

Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2，301号室】

Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2，302号室】

Iが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 相模原市中央区相模原二丁目
地 番 1 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区相模原二丁目 1 6 3 番地 3
家屋 番号 1 6 3 番 3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 2 2 平方メートル
2 階 7 4 . 2 2 平方メートル
3 階 7 4 . 2 2 平方メートル



令和7年(ケ)第61号
令和7年11月13日受理
令和7年12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 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 相模原市中央区相模原二丁目
地 番 1 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 相模原市中央区相模原二丁目 1 6 3 番地 3
家屋 番号 1 6 3 番 3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3階建

床 面 積 1階 7 4 . 2 2 平方メートル
2階 7 4 . 2 2 平方メートル
3階 7 4 . 2 2 平方メートル

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H10・6・28 ----- H10・6・28 ----- 自R 6・6・28 至R 8・6・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 82,000 円	別途, 共益費月額2,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・9 ----- R6・12・9 ----- 自R 6・12・9 至R 8・12・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 29,000 円	別途, 共益費月額3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・5・15 ----- H26・5・15 ----- 自R 6・5・15 至R 8・5・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途, 共益費月額2,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 ----- 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- . . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・12・10 ----- R4・12・18 ----- 自R 6・12・18 至R 8・12・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途, 共益費月額3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- 亡E相続人	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・10・2 ----- R4・10・9 ----- 自R 6・10・9 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途, 共益費月額3,000円 更新契約が返送されていない。 期間の定めなし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・22 R6・4・30 自R 6・4・30 至R 8・4・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 30,000 円	別途, 共益費月額3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・8・1 R6・8・9 自R 6・8・9 至R 8・8・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 30,000 円	別途, 共益費月額3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・7・4 R2・7・9 自R 6・7・9 至R 8・7・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途, 共益費月額3,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・27 R2・3・27 自R 6・3・27 至R 8・3・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途, 共益費月額3,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H10・3・1 ----- H10・3・1 ----- 自R 6・3・1 至R 8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 96,000 円	別途, 共益費月額2,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・3・8 ----- H28・3・8 ----- 自R 6・3・8 至R 8・3・7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000 円	別途, 共益費月額2,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・12・22 ----- H23・12・22 ----- 自R 5・12・22 至R 7・12・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 41,000 円	別途, 共益費月額2,000円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室 -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- . . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室 -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- . . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室 -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- . . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
<p>■ A (101号室占有者)</p>	<p>1 101号室は、私が居住しています。 最初の契約書はありませんでしたが、平成10年6月頃から、当時の所有者であるMから賃借し居住しています。 その後、所有者が変更になっていますが、2年間の更新をしてきました。手元に、現在の更新契約書があるので、提示します。 賃料は、月額41,000円、共益費は、月額2,000円を支払っています。敷金は、預けていると思います。</p> <p>2 トイレのタンク内の設備が壊れていて、5,6年前から水をくんで流しています。 エアコンが壊れていて、使用できません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ B (102号室占有者)</p>	<p>1 102号室の最初の契約は、令和6年12月9日だと思いますが、契約書がありません。手元にある賃貸保証委託契約書等を提示します。 賃料は、月額29,000円、共益費は、月額3,000円を支払っています。敷金は、29,000円を預けています。 102号室は、私が居住しています。</p> <p>2 キッチンの施工が完成していないと思います。コンロ台の下を見ると、コンクリートの壁面や配線が見えています。 浴室(トイレ・洗面台付)の洗面の壁面や天井に、入居時からカビが発生していました。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ C (103号室占有者)</p>	<p>1 103号室は、私が居住しています。 契約関係は提示した契約書のとおりですが、契約日は、重要事項説明書に記載されている、平成26年5月15日だと思います。 最新の契約書は見つかりませんでしたが、2年毎更新しているので、現在の契約は、令和6年5月15日から2年間になると思います。</p> <p>2 浴室(トイレ・洗面台付)の天井の点検口の蓋がありません。また換気扇が動きません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ F (203号室占有者)</p>	<p>1 203号室は、令和6年5月頃に契約し、私が居住しています。 契約書はなくしてしまっておりません。 契約期間は2年間で、賃料は、月額30,000円、共益費は、月額3,000円を支払っています。敷金についてはわかりません。</p> <p>2 水回り等に不具合な所はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p>

(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
<p>■ G (205号室占有者)</p>	<p>4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。</p> <p>1 205号室は、私が居住しています。 契約関係は提示した契約書のとおりです。契約日は、契約書に押印されている日付を見ると、令和6年8月1日だと思います。 2 水回り等に不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ I (302号室占有者)</p>	<p>1 契約書に日付の記載がありませんが、令和2年3月27日に契約したと思います。 更新契約書は、送付していませんでしたが、管理会社へは連絡をしており、了承を得ています。また賃料等の支払いもしています。 近日中に送付します。 302号室は、私が居住しています。 2 浴槽に汚れがあります。 エアコンの排水を洗濯機パンに流しているので、クロス等に湿気の影響があると思います。 フローリングがきしむことがあります。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォームはしていませんが、インターネット用の配線を、オーナーの許可をもらって行っています。</p>
<p>■ J (303号室占有者)</p>	<p>1 303号室は、私が居住しています。 303号室は、平成10年3月1日から、当時の所有者であるMから賃借し居住しています。契約日は、平成10年3月1日だと思います。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 2 浴室(トイレ・洗面台付)の換気扇の音が大きくなるように音がでます。またカビが発生しています。 エアコンは壊れていて、使用できません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ K (305号室占有者)</p>	<p>1 305号室を賃借した最初の契約は、平成28年3月頃だと思いますが、契約書がありません。また最新の現在の契約書もありません。 手元にある平成30年3月8日から2年間の契約期間の更新契約書を提示します。 2年毎に更新しているため、現在の契約は、令和6年3月8日から2年間になると思います。</p>

(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
<p>■ L (306号室占有者)</p>	<p>2 水回り等に不具合な所はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p> <p>1 306号室は、私が居住しています。 最初の契約は、平成23年12月22日から、当時の所有者であるMから賃借しています。 その後、所有者が変更になっていますが、2年毎に更新をしてきました。手元に、最初の契約書とこれから更新する更新契約書があるので、提示します。 現在の契約は、令和7年12月21日までとなります。</p> <p>2 エアコンはまだ稼働していますが、15年位経っているものです。 水回りに不具合な所はありません。 火災報知器が外れています。 結露はあります。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■株式会社管理バンク 担当者 (管理会社：貸主代理)</p>	<p>1 本物件について、競売が開始されることは知っています。</p> <p>2 本物件については、所有者から委託され、賃料の受領、代理人として賃貸借契約の締結を行っています。 照会書をいただければ、契約書等を送付いたします。</p> <p>3 本建物については、現在、105号室、201号室、202号室及び206号室は、空室です。 【令和7年11月17日通話による聴取】</p> <p>4 空室の部屋については、鍵を貸与するので、調査していただいて結構です。 【令和7年12月4日通話による聴取】</p> <p>5 201号室については、Eが居住していましたが、病院で亡くなっています。亡くなられたのは、令和7年3月21日と聞いています。 この方は、生活保護を受けていて、生活支援課の方からは、相続人がいないとの報告を受けています。生活支援課では、室内の残置物については引き取りができないとのことでした。 この部屋についての対処方法を、オーナーの方で決めることになっていましたが、動きがなくて、そのままになっているという状況です。</p> <p>6 玄関に貼付されていた安否確認、連絡がない場合は、居住実態がないと判断する旨記載された通知書は、保証会社の方で行ったものだと思います。 【令和7年12月15日通話による聴取】</p> <p>7 301号室の賃貸借契約書に契約日がないのご指摘ですが、重要事項説明書を見ると、令和2年7月4日との記載があるので、その日が契約日だと思います。</p>

(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
	<p>8 201号室について、保証会社からは、残置物については何もできないと言われていました。</p> <p>ご指摘のとおり、居住者から、部屋及び鍵の引渡しは受けていないこととなります。</p> <p>居住者との間の契約は、最初の契約が令和6年10月8日に終了していますが、その後の更新については、居住者から更新契約書の返送がありません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年12月16日通話による聴取】</p>

(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) 本建物の状況等は、関係人の陳述及び次のとおりである。
 - 101号室の浴室（トイレ・洗面台付）の汚れが顕著である。
 - 105号室は、居住者が退去した後の修繕等が行われていないものと思われ、浴室（トイレ・洗面台付）、床面等に汚れが顕著である。また窓ガラスが割れている。
 - 106号室の床面及び壁面クロスに汚れ等が認められた。
 - 202号室は、ハウスクリーニング済みの書面が玄関に置かれていた。
 - 206号室は、居住者が退去した後、修繕等が必要と思われる箇所にテープが貼られたままになっていたが、大きな損傷等は認められなかった。
 - 301号室の浴室（トイレ・洗面台付）の汚れが顕著である。
 - 303号室の浴室（トイレ・洗面台付）の汚れが顕著である。
 - 101号室、106号室、303号室及び305号室は、室内に動産類が多く、床面等の状況を詳細に確認することができない箇所があった。
 - (2) 105号室、202号室及び206号室は空室となっている。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目乃至5枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 本建物の契約関係は、関係人の陳述及び契約書等によれば、債務者兼所有者と株式会社管理バンクとの間に管理委託契約が締結され、同社が貸主代理として契約を締結していることが認められる。

各部屋の契約関係については、関係人の陳述並びに居住者及び管理会社から提示された契約書に基づき記載したものである。（一部陳述と契約書の内容に違いがあるものについては、契約書の内容を記載した。）

債務者兼所有者に対し、照会書を送付し、契約関係等の契約書の送付を依頼していたが、現時点において回答を得られていない。
 - (2) 106号室は、不在であったが、公共料金関係書類（電気）及び郵便物並びに契約書から、Dが居住しているものとして報告する。
 - (3) 201号室は、管理会社から空室であるとの情報であったが、室内にはE宛の公共料金関係書類（電気）、郵便物及び履歴書等が存在し、家財道具等が残置されている。

玄関には、警察署立ち会いの下、安否確認が行われ、連絡がない場合は、居住実態がないと判断する旨記載された通知書が貼られていた。

管理会社によれば、201号室には、Eが居住していたが、令和7年3月21日、病院で亡くなっているとのことである（相模原市役所から交付された住民票（除票）により、上記日にちに死亡していることが認められる。）。また最初の契約期間満了後の更新は、更新契約書が居住者から返送されていないとのことである。

201号室については、契約当事者間において、契約の解除はされていないこと、契約当事者の一方が相手方に対して更新拒絶等の通知をしたような事情はないこと、最新の更新契約書の作成はされていないこと、保証会社による安否確認等を実施した上記通知書によれば、賃料の滞納の事実があることが認められる。

上記のとおり、201号室の居住者は亡くなっているものの、賃借人が亡くなっても賃貸借契約は終了せず、相続人に承継されるところ、生活支援課の話によれば、相続人はいないとのことであるが、今後、相続人の有無については、調査を行い、相続人を確定させ、相続人不存在の場合は、相続財産清算人を選任する等の手続きを行い、家財道具等の残置物の処分等を行う必要があるものと思料する。

よって、上記事情等を勘案し、201室については、亡Eの相続人が占有しているものとして、債務者兼所有者との間の契約は、法定更新されているものとして報告する。
 - (4) 301号室は、不在であったが、公共料金関係書類（電気）及び郵便物並びに契約書から、Hが、居住しているものとして報告する。
 - (5) 次の各部屋については、債務者兼所有者が本物件所有者になる前の元所有者又は前所有者と

(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

の間において契約を締結していたものと思われる。(債務者兼所有者については、登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも平成30年5月31日である。)

ア 101号室、303号室及び306号室は、元所有者Mとの間で契約締結

イ 103号室及び305号室は、前所有者Nのときに、BORN to WIN・パートナーズ株式会社との間で契約締結

3 評価人の調査によれば、本土地南東側及び同北東側に接する道は、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

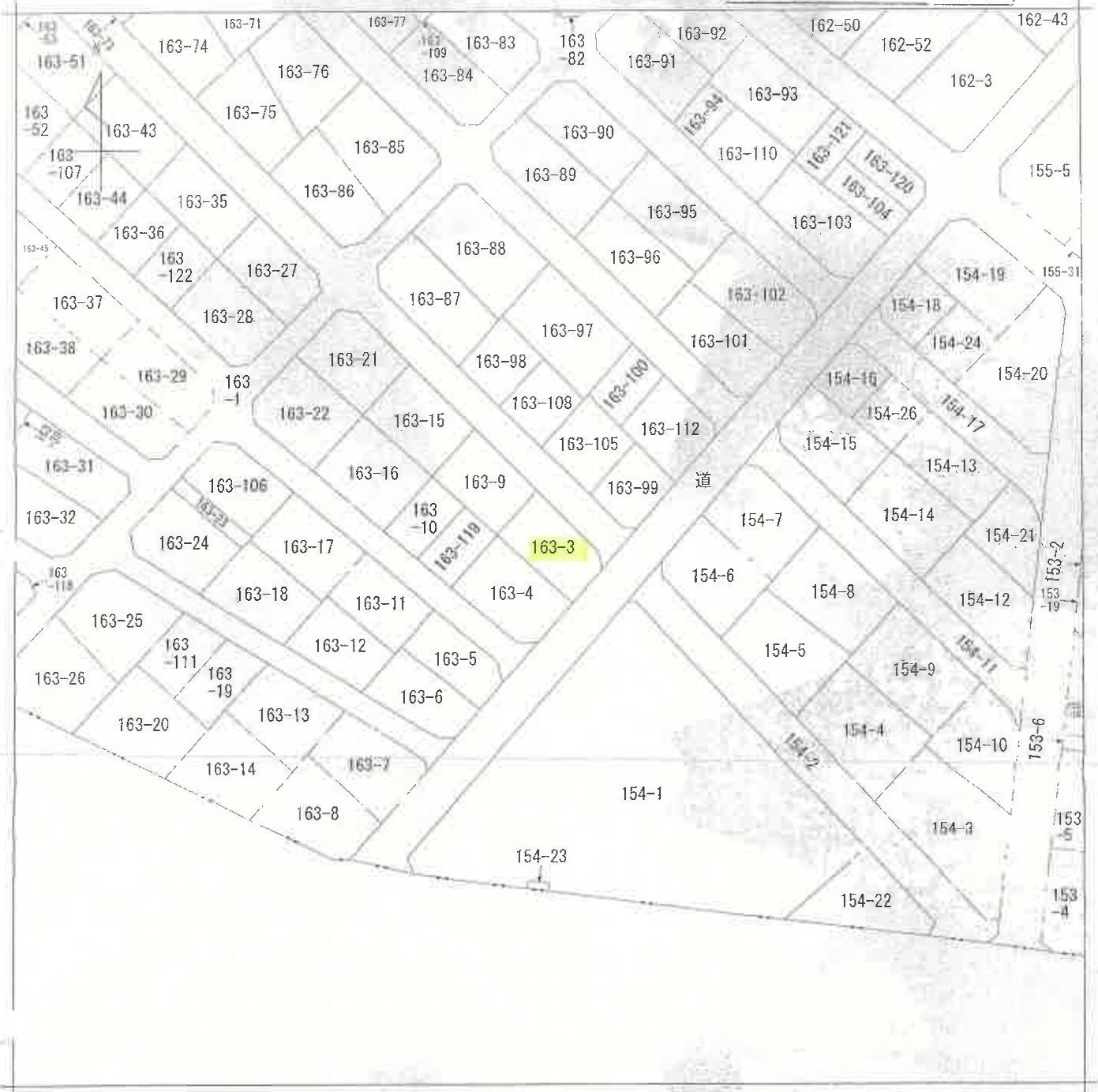
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日(金) 11:10-11:20	目的物件所在地	目的物件の状況確認(写真撮影)
令和7年11月17日(月) 13:55-14:00	電話聴取(携帯電話)	管理会社に電話, 担当者から事情聴取
令和7年11月19日(水) 12:50-13:00	目的物件所在地	各戸に現況調査協力依頼文書投函
令和7年11月19日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付(契約書等送付依頼)
令和7年11月29日(土) 10:00-11:40	目的物件所在地	101号室, 102号室及び103号室立入調査, 居住者らと面談・事情聴取, 写真撮影, 評価人同行
令和7年11月29日(土) 13:00-14:15	目的物件所在地	203号室及び302号室立入調査, 居住者らと面談・事情聴取, 写真撮影, 評価人同行 (106号室及び301号室不在のため, 現況調査協力依頼文書投函)
令和7年11月30日(日) 10:00-11:20	目的物件所在地	205号室, 303号室及び305号室立入調査, 居住者らと面談・事情聴取, 写真撮影, 評価人同行
令和7年12月1日(月) 10:00-10:20	目的物件所在地	306号室立入調査, 居住者と面談・事情聴取, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月30日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
令和7年12月4日(木) 11:00-11:05	電話聴取(携帯電話)	管理会社に電話, 担当者から事情聴取
令和7年12月4日(木) 11:30-11:35	目的物件所在地	106号室及び301号室に現況調査協力依頼文書(解錠予告通知)投函
令和7年12月4日(木) 16:00- :	書面照会(郵送)	管理会社に照会書送付(契約書等送付依頼)
令和7年12月13日(土) 9:40-10:45	目的物件所在地	106号室及び301号室立入調査, 写真撮影, 評価人同行(通知書を差し置く。) 105号室, 201号室, 202号室及び206号室立入調査(解錠), 写真撮影, 評価人同行
令和7年12月15日(月) 9:15-9:20	電話聴取(携帯電話)	管理会社に電話, 担当者から事情聴取
令和7年12月16日(火) 10:15-10:20	電話聴取(携帯電話)	管理会社に電話, 担当者から事情聴取
令和7年12月19日(金) 8:35-8:40	相模原市役所	住民票交付申請
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月13日 目的物件の105号室, 201号室, 202号室及び206号室は, 不在で施錠されていたので, 立会人〇を立ち合わせ, 管理会社から貸与された鍵を用いて, 建物内に立ち入り, 調査を実施した。</p> <p>■ 令和7年12月13日 目的物件の106号室及び301号室は, インターフォンを鳴らし, 玄関において何度かドアをノックし, 室内に向かって呼び掛けたが, 何ら応答がなかった。 解錠して立ち入ろうとしたが, 玄関の施錠がされていなかったため, 立会人〇を立ち合わせ, 建物内に立ち入り, 調査を実施した。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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。



(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
相模原 2 丁目

請求部	所在	相模原市中央区相模原二丁目			地番	163番3		
出力縮尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる地図		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		補付年月日(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7年9月3日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M53572

(1/1)

(14 枚目)



001230

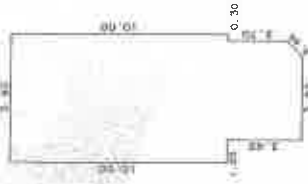
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 163~3

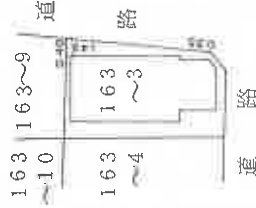
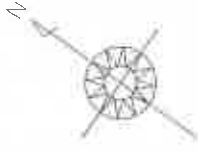
建物の所在 相模原市相模原2丁目163番地3

1階、2階、3階
(各階同型)



求積表

10.00 X 5.90	=	59.0000
2.70 X 4.55	=	12.2850
1.4.55 X 3.85 X 0.70 X 1/2	=	2.9400
合計		74.2250
床面積		74.22 ㎡



163 163 163 163

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(口尺案)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作者

(口尺案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。
(横浜地方方法務局相模原支局(登記部))

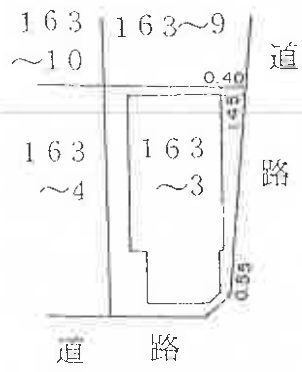
令和7年9月3日 東京法務局相模原支局

登記号

(1) 平成22年5月28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。

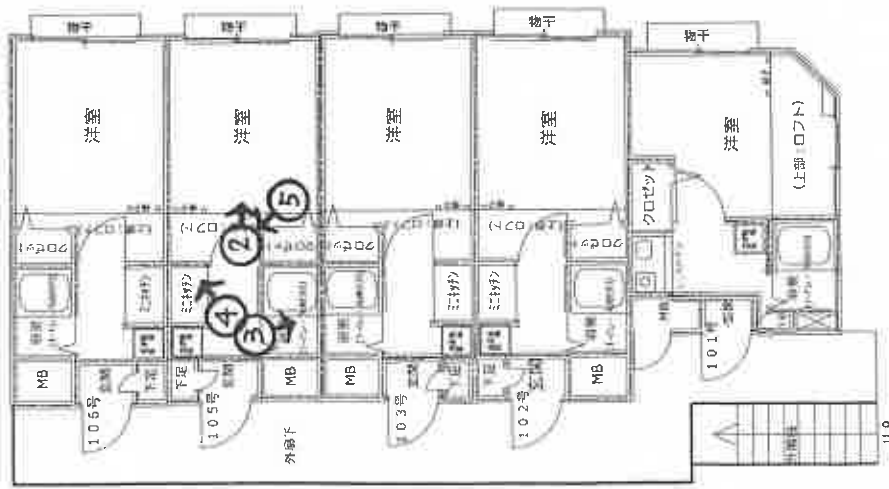
本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

写真撮影位置図

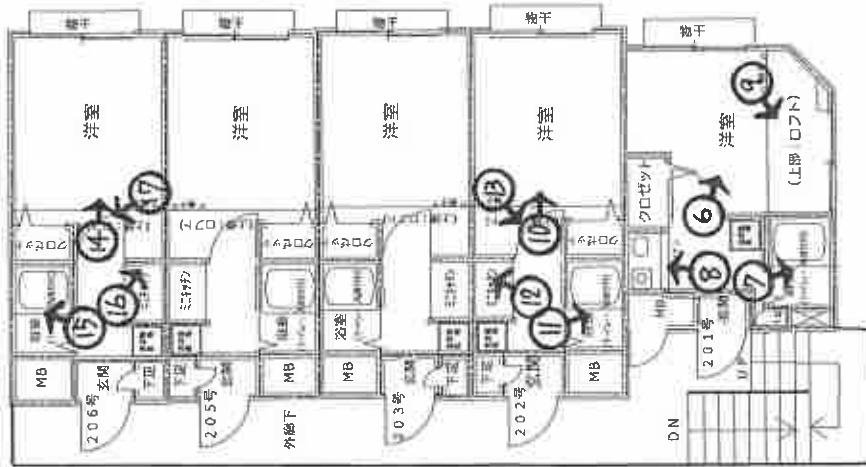


←○は写真撮影位置・方向

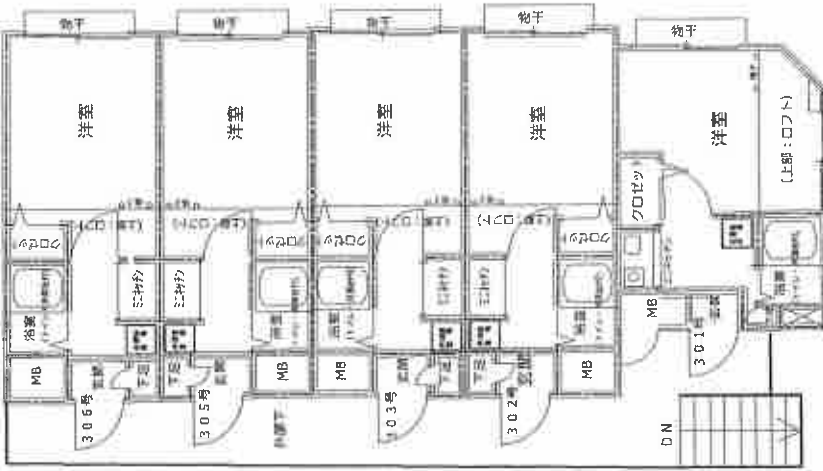
1 階



2 階



3 階



建物概略間取図

事件番号 令和7年(ケ)第61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。

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－105号室:洋室



③ 建物内の状況－105号室:浴室(トイレ・洗面台付き)



④ 建物内の状況－105号室:ミニキッチン



⑤ 建物内の状況－105号室:ロフト



⑥ 建物内の状況－201号室:洋室



⑦ 建物内の状況－201号室:浴室(トイレ・洗面台付き)



⑧ 建物内の状況－201号室:ミニキッチン



⑨ 建物内の状況－201号室:ロフト



⑩ 建物内の状況－202号室:洋室



⑪ 建物内の状況－202号室:浴室(トイレ・洗面台付き)



⑫ 建物内の状況－202号室:ミニキッチン



⑬ 建物内の状況—202号室:ロフト



⑭ 建物内の状況—206号室:洋室



⑮ 建物内の状況－206号室:浴室(トイレ・洗面台付き)



⑯ 建物内の状況－206号室:ミニキッチン



⑰ 建物内の状況－206号室:ロフト



令和7年(ケ)第61号
令和7年12月13日 最終現地調査
令和8年1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

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金28,090,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金8,230,000円
物件2(建物)	金19,860,000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		住居表示：相模原市中央区相模原二丁目 17番4号
特記事項		

*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 | 相模原市中央区相模原二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相模原市中央区相模原二丁目 1 6 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 2 2 平方メートル
2 階 7 4 . 2 2 平方メートル
3 階 7 4 . 2 2 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」駅の南西方約550m（道路距離、以下同様）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅を中心に中低層アパート等が混在する駅徒歩圏内の住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規 模 形 状 間口・奥行 地 勢	120.01㎡ 概ね長方形 南東側の間口約7.5m、奥行約15m 概ね平坦
接面道路の状況	①南東側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に約7.5m接面。 ②北東側幅員約5m市道（建築基準法第42条1項1号）に約14.5m接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地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 なし（LPガス利用） ただし、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		

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 残存耐用年数	建築年月日	平成5年3月5日 新築（登記簿記載）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕様	構造	鉄骨造3階建
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼ほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	1～3階各室ともに、浴室（トイレ・洗面台付）、ミニキッチン、ロフト等
床面積（現況）	1階：74.22㎡、2階：74.22㎡、3階：74.22㎡ 延床面積：222.66㎡	
現況用途	現況用途	共同住宅
	間取り	1階：1K×5戸 2階：1K×5戸 3階：1K×5戸 合計：15戸 （後添、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	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年11月29日～令和7年12月13日：内部立入調査。 一棟全体住戸15戸のうち、12戸が第三者へ賃貸され、残り3戸が空室である。 建物の占有状況等は8～9頁の「建物の占有者等の状況一覧」のとおり。	
特記事項	◇建築確認の概要 確認済証番号：第H04確認建築相模原相02414号 確認年月日：平成4年10月8日	

主要用途：共同住宅

構造：鉄骨

階数：3

本件建物は建築後の完了検査を受けていない。

◇101号室、105号室、301号室、303号室の浴室（トイレ・洗面台付）の汚れが顕著である。その他、各室の保守管理状況等は現況調査報告書のとおり。

◇201号室については、現況調査報告書のとおり、亡Eの相続人が占有しているものとし、賃貸借契約は法定更新されているものと思料する。

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間 (占有開始時期)	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	本件所有者	A	R6. 6. 28～R8. 6. 27 (H10. 6. 28)	41,000	敷金82,000 月額共益費2,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
102号室	本件所有者	B	R6. 12. 9～R8. 12. 8 (R6. 12. 9)	29,000	敷金29,000 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
103号室	本件所有者	C	R6. 5. 15～R8. 5. 14 (H26. 5. 15)	32,000	敷金なし 月額共益費2,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
105号室					現況空室である。
106号室	本件所有者	D	R6. 12. 18～R8. 12. 17 (R4. 12. 18)	29,000	敷金なし 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
201号室	本件所有者	亡E相続 人	R6. 10. 9から期限の 定めなし (R4. 10. 9)	30,000	敷金なし 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
202号室					現況空室である。
203号室	本件所有者	F	R6. 4. 30～R8. 4. 29 (R6. 4. 30)	30,000	敷金30,000 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
205号室	本件所有者	G	R6. 8. 9～R8. 8. 8 (R6. 8. 9)	30,000	敷金30,000 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
206号室					現況空室である。
301号室	本件所有者	H	R6. 7. 9～R8. 7. 8 (R2. 7. 9)	27,000	敷金なし 月額共益費3,000
					占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。
302号室	本件所有者	I	R6. 3. 27～R8. 3. 26 (R2. 3. 27)	27,000	敷金なし 月額共益費3,000

	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
303号室	本件所有者	J	R6. 3. 1～R8. 2. 28 (H10. 3. 1)	48,000	敷金96,000 月額共益費2,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
305号室	本件所有者	K	R6. 3. 8～R8. 3. 7 (H28. 3. 8)	35,000	敷金70,000 月額共益費2,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				
306号室	本件所有者	L	R5. 12. 22～R7. 12. 21 (H23. 12. 22)	41,000	敷金41,000 月額共益費2,000
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

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	286,000	105	300,000	×120.01	×0.95	=34,200,000
		100				

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-9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 269,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{106.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 286,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：対象地域と地価公示地の所在地域は同一近隣地域内に存し、地域格差はない。

◇個別格差：目的土地は道路幅員、角地等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率5%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並びに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	200,000	×222.66	×0.16	= 7,130,000

現価率

- ・ 経過年数33年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数33年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価}0.3) \\ & = 0.16 \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

積算価格は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て求めた。

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	34,200,000	×0.65	法定地上権	=22,230,000

(注)物件1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 積算価格

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)	土地利用権等価格(円)	価格構成比
1	34,200,000	-22,230,000	= 11,970,000	29.0%
2	7,130,000	+22,230,000	= 29,360,000	71.0%
積算価格(合計)			41,330,000	100%

II 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
5,475,840	$\times (1 - 0.172)$	=4,533,996	$\div 11.4\%$	=39,770,000

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮するとともに、目的建物が築後約33年を経過した建物である点を考量して、収益価格と積算価格とに均等なウェイトをおいて価格調整することを妥当と判断して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(\text{積算価格}41,330,000 \times 0.5 + \text{収益価格}39,770,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
1	40,550,000	29.0%	×1.0	×0.7		= 8,230,000
2		71.0%	×1.0	×0.7	-289,000	= 19,860,000
一括価格 (合計)						28,090,000

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：101号室、303号室、305号室、306号室について引受けとなる敷金合計289,000円を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

標準地番号	相模原中央-9
所在地	相模原市中央区相模原2丁目163番35 住居表示「相模原2-20-4」
価格時点	令和7年1月1日
価格	269,000円/m ²
地積	134m ²
地域の概要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面道路	北東側幅員5m市道
交通接近条件	JR横浜線「相模原」駅約560m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第二種住居地域（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	19,772,247円
物件2	14,989,885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）

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

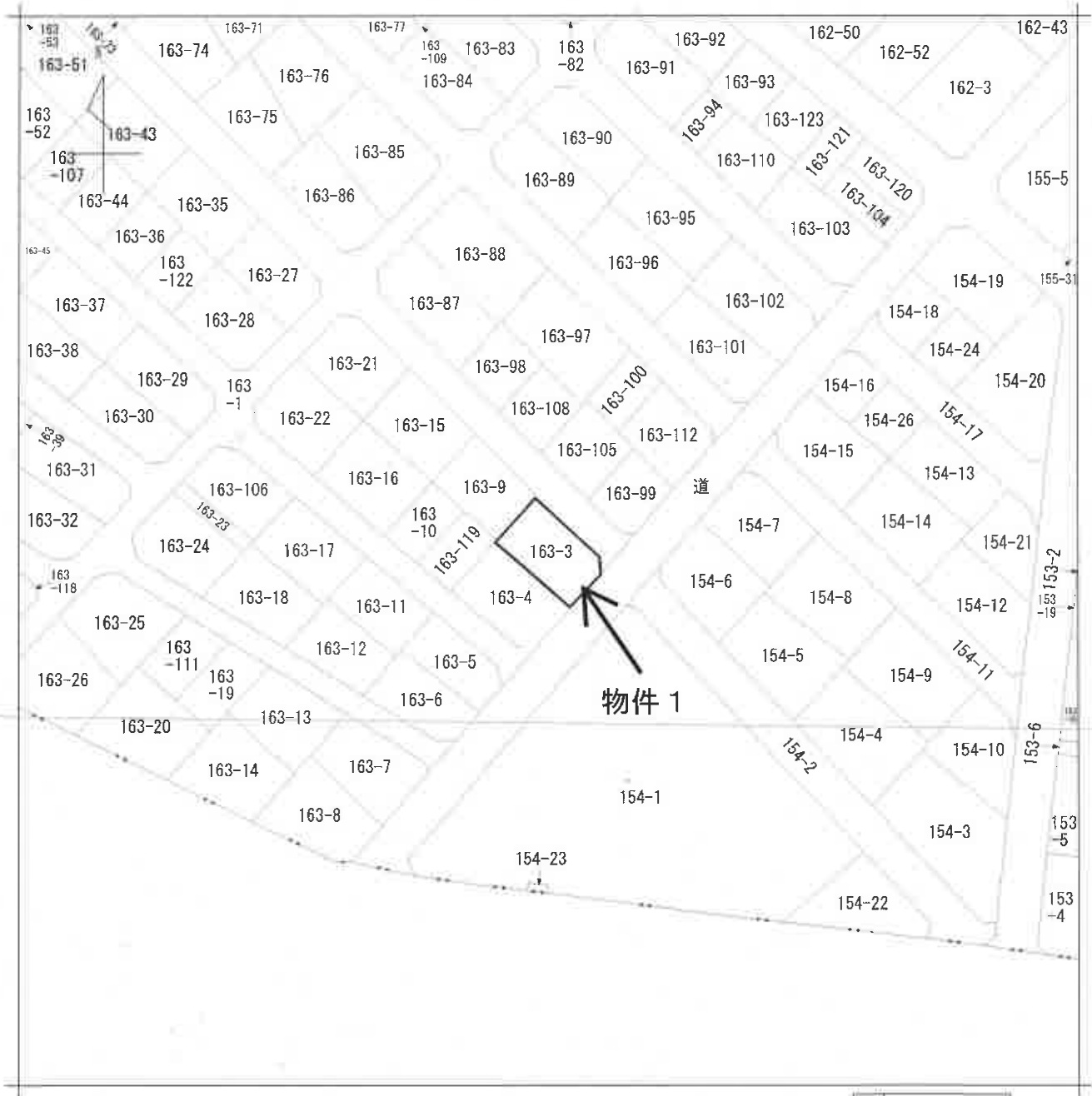
以上

神奈川県相模原市中央区相模原2丁目 付近



1 : 5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル
印刷中心は 東経 139度21分58秒 北緯 35度34分47秒



地番区域見出し
相模原2丁目

請求部	所在	相模原市中央区相模原二丁目			地番	163番3		
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。

240356

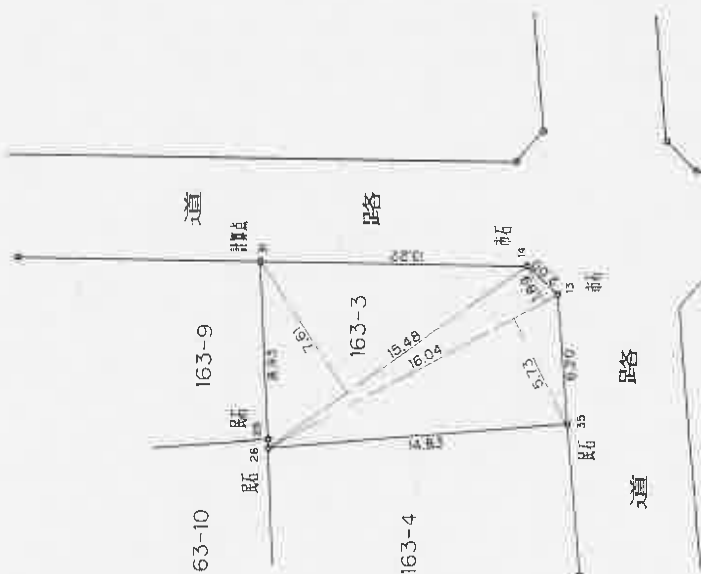
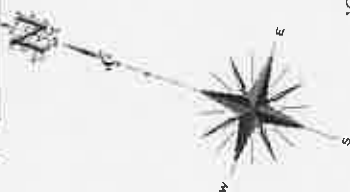
測量新図-163-3(第三)

地積測量図

地番 163-3

土地の所在 相模原市相模原2丁目

43.620



(長縮尺)

縮尺 1/250

物件 1

** 資料 相模原市 **

区分	NO	面積	坪数	延床
163-3	1	15.48	7.61	117.8028
	2	16.04	1.89	30.3156
	3	16.04	5.73	91.9092
		合計	14.23	240.0276
		坪数	1/2	120.0138
		延床	56.3041	120.01

製作者

申請人

Z-1537
A-1538

(日調製)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成29年5月28日
この図面に記載されている土地の名称又は一筆に
ついてその用途又は地番が変更となるた
う記載の旨は、この図面に変更内容を記載した旨
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

(特) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

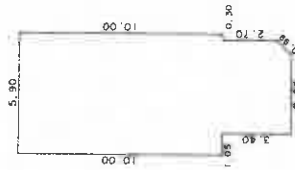
建物図面 各階平面図

001230 各階平面図

家屋番号	163~3
建物の所在	相模原市相模原2丁目163番地3

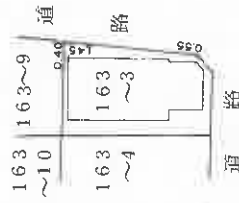
物件2

1階・2階・3階
(各階同型)



採積表

10.00 X 5.90	=	59.0000
2.70 X 4.55	=	12.2850
(4.55 + 3.85) X 0.70 X 1/2	=	2.9400
合計		74.2250
床面積		74.22 ㎡



163 163~9 ~10 道

(日原製図)

(日原製図)

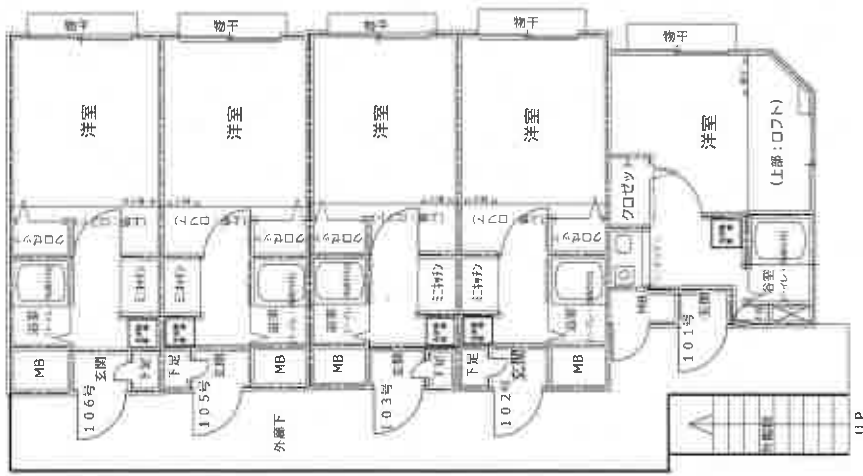
作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

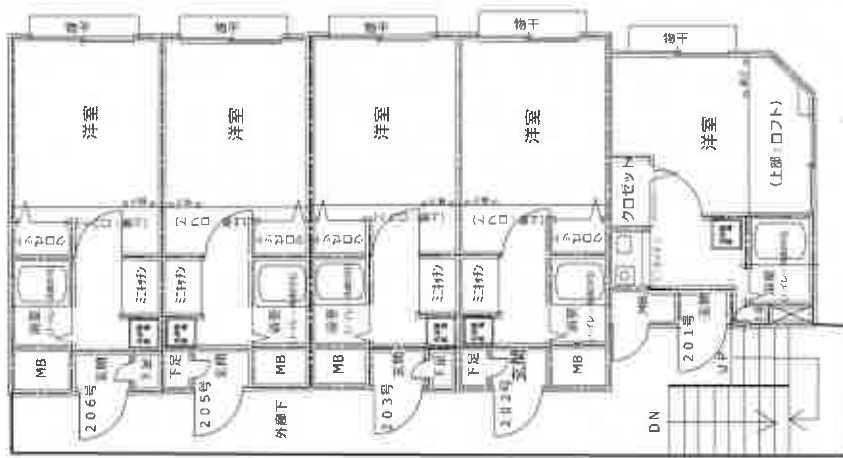
(1) 平成22年5月28日
この図面に記載されている建物の名称又は一部に
ついてその所在地は変更番号が変更されたこ
と記述の旨は、この図面に記載内容を記載した日
付である。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

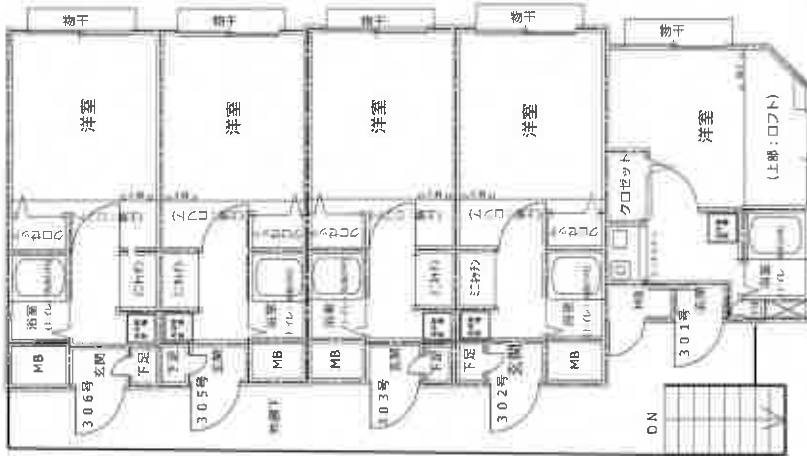
1 階



2 階



3 階



建物概略間取図

事件番号

令和7年(ケ)第61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。