

期間入札の公告

令和 6年 4月24日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月22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 場 所	令和 6年 6月12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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21

建物の名称 コンセリオ古淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21

地 目 宅地

地 積 1328.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240075分の6338



物 件 明 細 書

令和 6年 2月20日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21

建物の名称 コンセリオ古淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21

地 目 宅地

地 積 1328.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240075分の6338



令和5年(ケ)第80号
令和5年12月18日受理
令和6年 1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 山崎 郁雄

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21

建物の名称 コンセリオ古淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21

地 目 宅地

地 積 1328.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240075分の6338



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区古淵一丁目1番45-204号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

令和5年(ケ)第80号

債務者兼所有者

担当執行官

山崎郁雄

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和5年12月31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 13,820 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 138,200 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 13,860 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 146,916 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 ~ 16,632 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和5年 2月分 ~ 令和5年 11月分	
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年 17.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 20,807 円

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

管理規約 議事録

(回答者) 住所 町田市森野1丁目36番地14号

会社名 野村不動産パートナーズ株式会社

□欄は、該当事項の□に「■」または「✓」印を付すに限る。

.. 共有費用

昇降機費用 66,000円

.. 交費 1,980円

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本物件管理会社担当者	<p>1 本物件で、債務者兼所有者Aを見かけたとの情報はある。しかし、ほとんど見かけることはないので、様子を見に来ているだけかもしれない。居住の有無は不明である。</p> <p>(令和6年1月11日電話で聴取)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 本建物には、私が一人で居住している。</p> <p>2 本物件の任意売却については、これから検討してみる。</p> <p>3 本建物の間取りについては、間取見取図のとおりでほぼ間違いない。</p> <p>4 本建物に雨漏り等の不具合はない。</p> <p>5 浴室の給湯器を操作するパネルのスイッチは使用できない。蛇口のレバーを使用すればお湯は出る。</p> <p>6 キッチンの換気扇の照明は点かない。</p> <p>7 本建物内でペットは飼っていない。</p> <p>8 近隣で何かトラブルがあるとは聞いていない。</p> <p>9 騒音については、近隣の部屋の生活音が聞こえる。</p> <p>(令和6年1月18日目的物件で聴取)</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 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 浴室の給湯器用操作パネルのスイッチは、故障して使用できない。蛇口のレバーを使用してお湯は出せるとのことである。
- 4 キッチンの換気扇を操作するパネルの照明用スイッチが壊れており、換気扇付属の照明が点かない。
- 5 本件敷地は、南東側で建築基準法42条2項の市道に接している（評価人の調査による）。

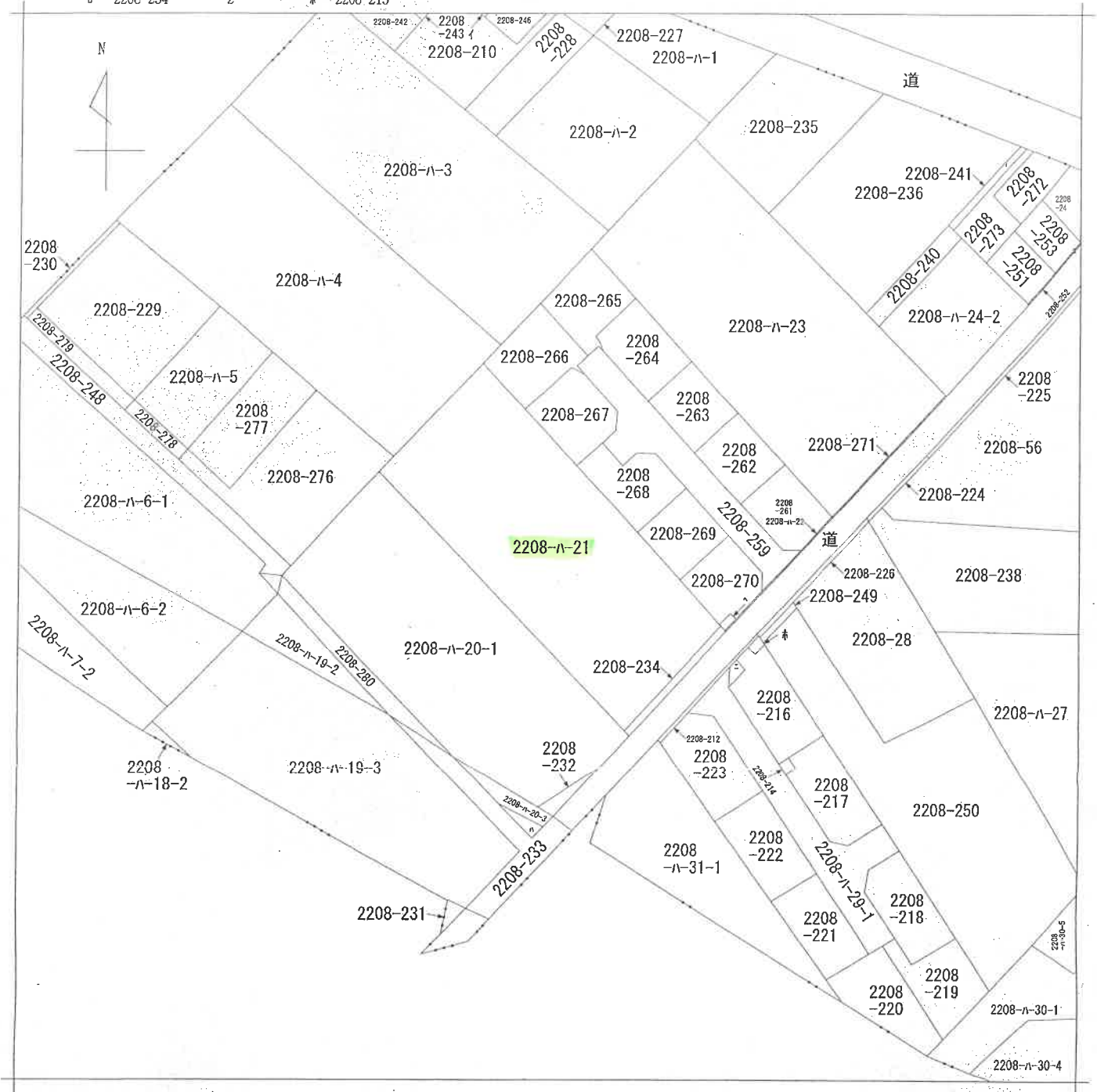
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月21日(木) 10:50 — 11:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函
令和5年12月22日(金) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和5年12月22日(金) 14:45 — 14:50	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請, 登記事項要約書申請・受理
令和5年12月28日(木) 16:05 — 16:08	目的物件所在地	不在, 通知書投函(再度)
令和6年1月10日(水) 11:35 — 11:38	目的物件所在地	不在, 調査期日通知書投函
令和6年1月11日(木) 14:10 — 14:15	当庁	本物件管理会社担当者より占有状況等聴取(電話)
令和6年1月18日(木) 15:50 — 16:40	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), Aより占有状況等聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月18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B及び解錠技術者を同行して臨場し, 何度かドアをノックし呼びかけた後, 解錠に着手させたところAが在宅していた。</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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

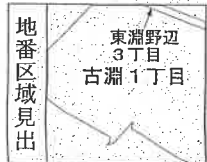
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 2208-245 2208-ハ-20- 2208-213 2208-260
 0 2208-254 2 2208-215



(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。



請求部	所在	相模原市南区古淵一丁目		地番	2208番ハの21		
出力縮	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。

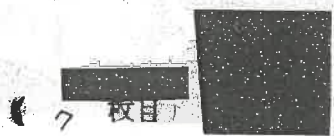
(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和5年8月9日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M49273

登記官



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成九年四月四日 (百加納)

前 22-8-11-21 後新1-11-21、-234
地積測量図

地番 2208-11-21、-234
土地の所在 相模原市古淵一丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

263932

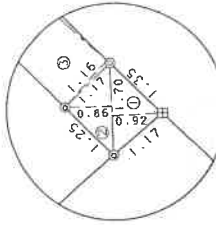
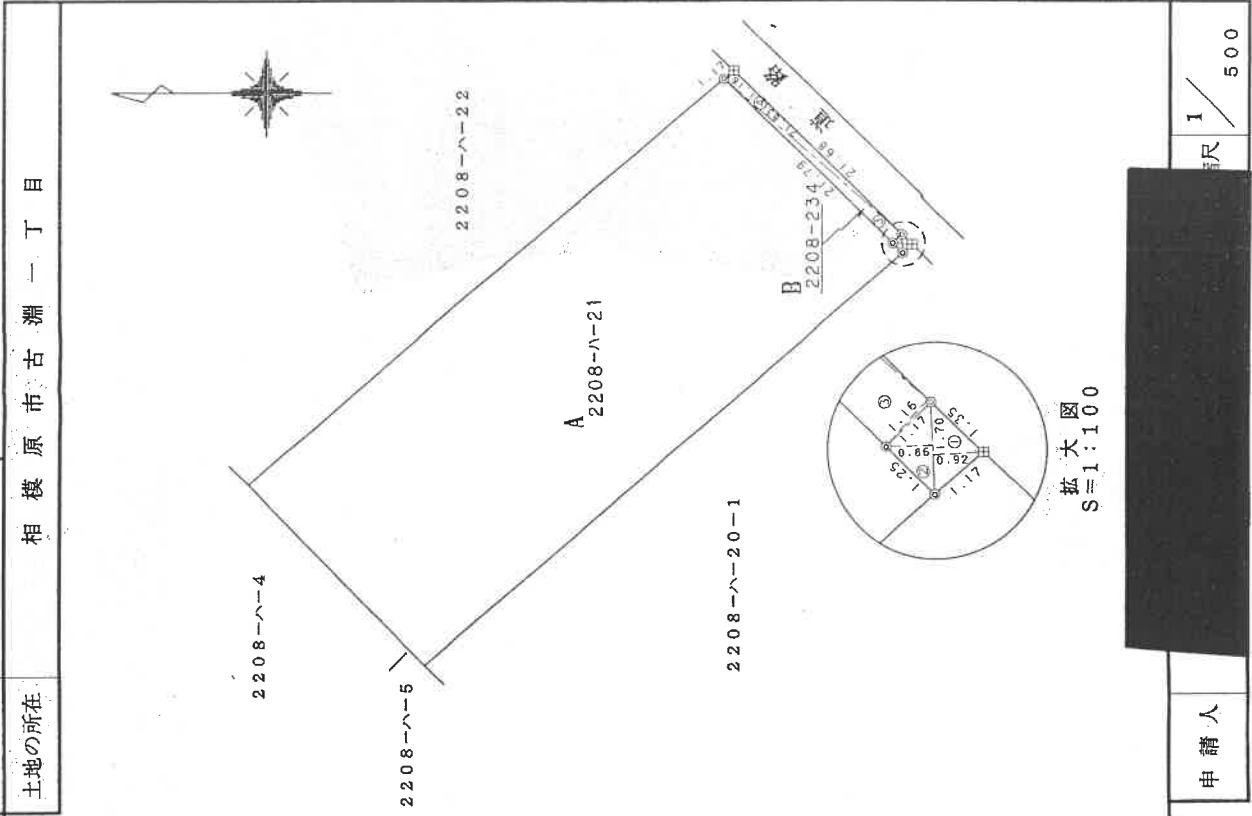
登記年月日：平成9年2月4日

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	積
2208-234				
1	1.70	0.92	1.5640	
2	1.70	0.86	1.4620	
3	21.83	1.16	25.3228	
4	21.83	1.16	25.3228	
		倍面積	53.6716	
		地積	26.83580	
		地積	26.83	m ²

地番	公積	総計	地積
A 2208-11-21			
	1355.7372	26.83580	1328.90140
			1328.90 m ²

境界線の内訳	
◎	市コングリート杭
田	民コングリート杭



拡大図 S=1:100

1 / 500 縮尺

申請人

第1875号
9年 1月 22日(作製)

作製者 土地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成22年4月21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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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5年8月9日 東京法務局新橋出張所

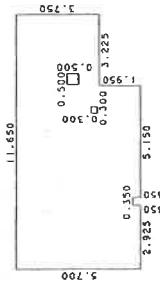
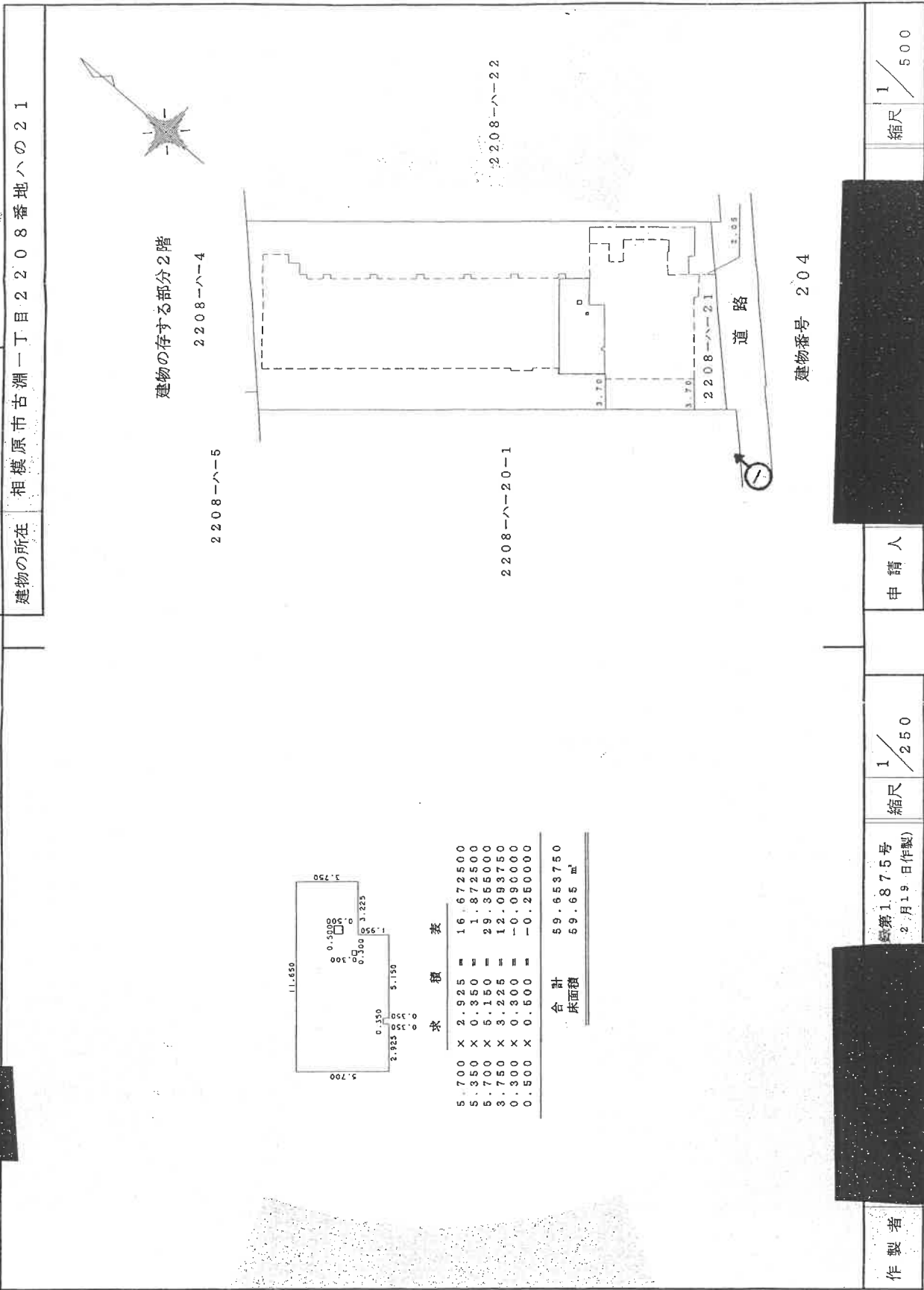
登記官

(10 枚目)

建物図面 各階平面図

家屋番号 古淵一丁目
2208-ハ-21-204

建物の所在 相模原市古淵一丁目2208番地ハの21



求積表

5.700 X 2.925 =	16.672500
5.350 X 0.350 =	1.872500
5.700 X 5.150 =	29.365000
3.750 X 3.225 =	12.093750
0.300 X 0.300 =	-0.090000
0.500 X 0.500 =	-0.250000
合計	59.653750
床面積	59.65 m ²

建物番号 204

(日加納)

(日調連12)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1 / 250	1 / 500
登記第1875号 2月19日作製			

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

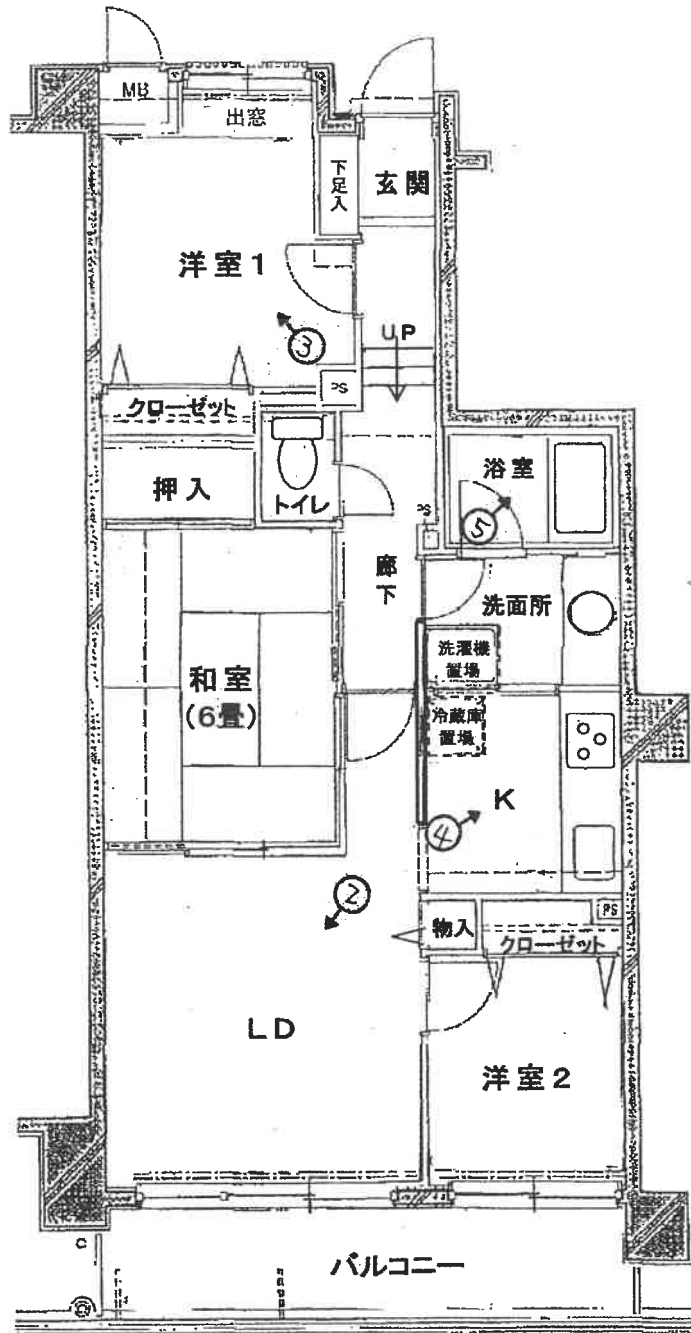
(1) 平成22年4月21日、この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和5年(ケ) 第80号



① 物件1を含む1棟の建物



②



③



④



⑤



令和 5年 (ケ) 第 80 号

令和 6年 1月18日 現地調査

令和 6年 2月 5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

物件番号	評 価 額
1	金10,540,000円

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原則として考慮していない。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 「相模原市南区古淵一丁目1番45-204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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21
建物の名称 コンセリオ古淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の204
建物の名称 204
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 59.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21
地 目 宅地
地 積 1328.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 240075分の6338



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（土地の符号1）

位置・交通	JR横浜線「古淵」駅の北西方約500m（道路距離）に位置している。	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパートのほか畑も見られる住宅地域	
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1種住居地域（画地北側の一部：第1種中高層住居専用地域）
画地条件 （規模、形状等）	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他	埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号46）
接面道路の状況	規模	1,328.90㎡（公簿面積）
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約23m、奥行約58m
	地勢	概ね平坦
土地の利用状況等	南東側幅員約5m舗装市道とほぼ等高に約23m接面する。当該市道は建築基準法第42条2項道路に指定されているが、土地の符号1についてセットバックは不要である。	
供給処理施設	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス使用）
敷地権の表示	下水道	あり
	敷地権の種類	所有権
特記事項	敷地権の割合	240,075分の6,338
	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンセリオ古淵	
建物の用途	住宅（総戸数35戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成10年2月13日（登記記載）
	経過年数	約26年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付4階建 延床面積 2,908.12㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水コンクリート屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロック、エントランスホール、エレベーター、集合郵便受、宅配ロッカー、管理事務室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	<p>・本件一棟の建物は新築時に下記概要の建築確認及び検査済証の発行を受けている。</p> <p>確認年月日：平成9年3月5日</p> <p>確認済証番号：第H08認建相模004546号</p> <p>検査済証発行年月日：平成10年2月23日</p> <p>検査済証番号：第H09証建相模001198号</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(204号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	59.65㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和5年12月23日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	13,820 円	138,200 円
	修繕積立金	13,860 円	146,916 円
	そ の 他		弁護士費用 66,000 円 弁護士実費 1,980 円
備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：20,807 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年1月18日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の給湯器を操作するパネルのスイッチが故障しているが、蛇口から温水は使用できるとのことである。 ・キッチン換気扇の照明用スイッチが壊れており、点灯しないとのことである。 		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
220,000	× 59.65	÷ 0.78	× 0.34	= 5,720,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 19 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
192,000	×0.97	186,000	× 1,328.90	×0.90	$\times \frac{6,338}{240,075}$	= 5,870,000

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 相模原南-25

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 202,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 192,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、交通接近条件、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：間口と奥行の関係等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
5,720,000	+ 5,870,000	× 0.99	= 11,470,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：0.99(2階；標準3階)

位置別補正：1.00(必要なし)

その他補正：1.00(必要なし)

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
359,000	× 0.99	× 0.96	× 59.65	= 20,350,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：目的物件特有の汚損、破損等を考慮して上記のとおり。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 (7.3%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,370,732 (14.9%)	777,340	7.8%	= 9,666,921 ≒ 9,670,000	0.8095	7,827,865 (85.1%)	(9,198,597) = 9,200,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	11,470,000	× 1.00	= 11,470,000
比準価格	20,350,000	× 1.00	= 20,350,000
収益価格			9,200,000
調整後の価格			15,680,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
15,680,000	×1.00	×0.70	× 0.96	— 0	= 10,540,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に4%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格：相模原南-25

所 在：相模原市南区古淵1丁目1504番14外

「相模原市南区古淵1-24-7」

価 格：202,000円/㎡

位 置：JR横浜線「古淵」駅約650m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：121㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側4.5m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200%)

準防火地域

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 4,706,150円

符号1（土地2208-ハ-21） 124,019,592円（敷地権割合240,075分の6,338）

第7 附属資料の表示

位置図

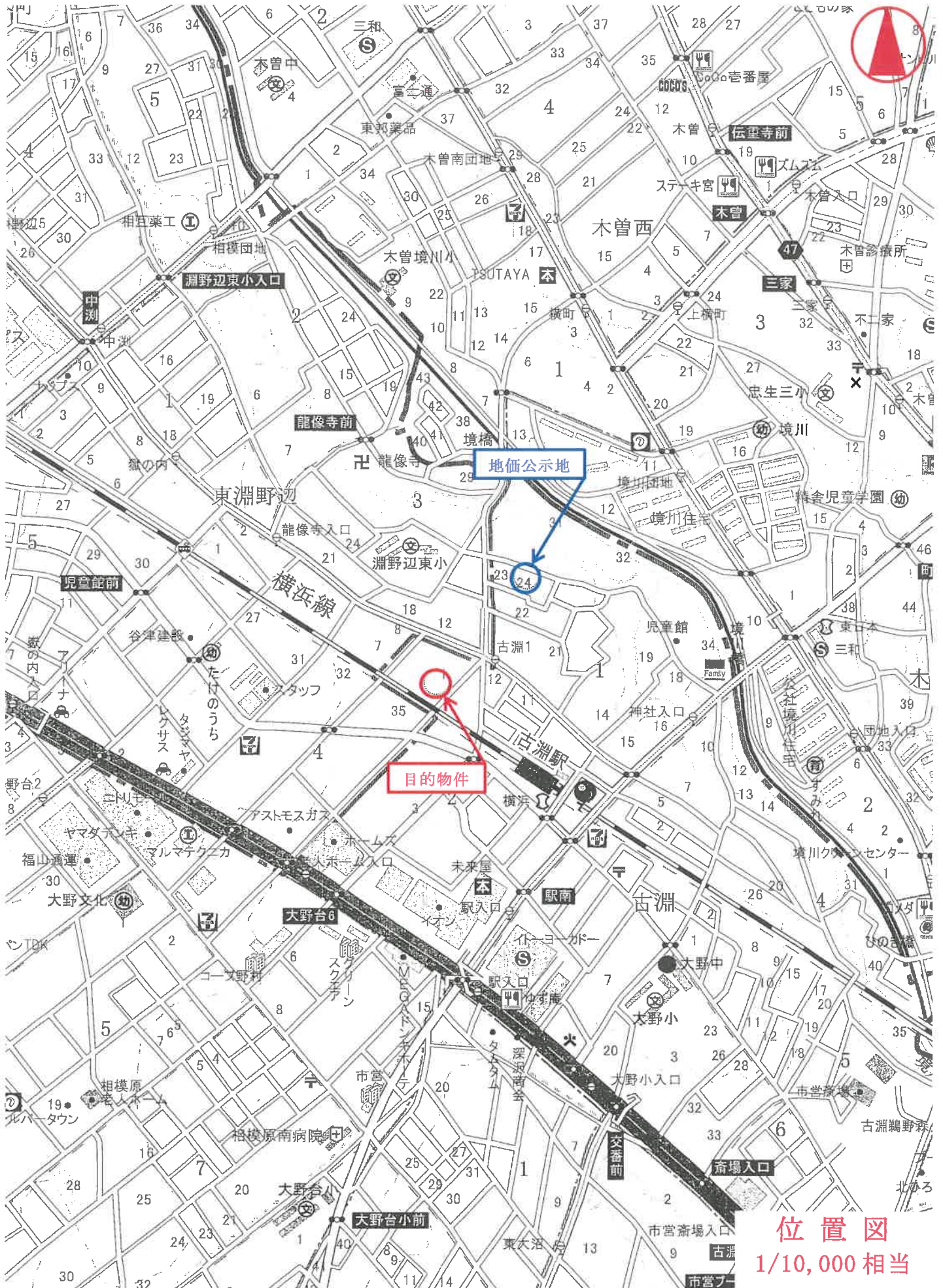
公図写(A3判をA4判へ縮小)

地積測量図(参考図面；残地求積)(A3判をA4判へ縮小)

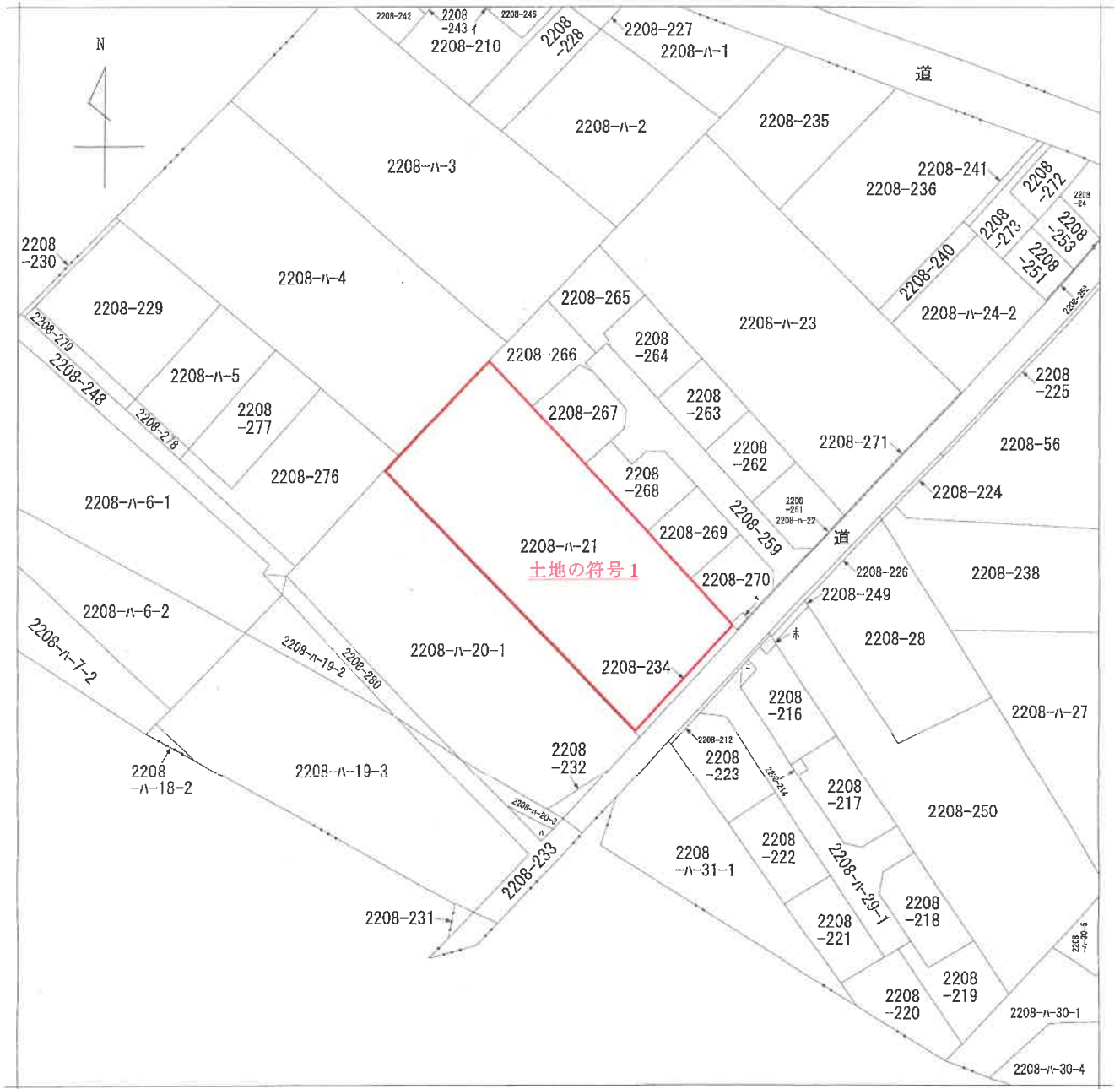
建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

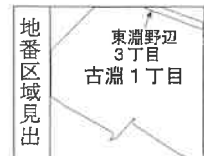
以 上



位置図
1/10,000 相当



(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。



請求分	所在	相模原市南区古淵一丁目			地番	2208番ハの21		
出力縮	1/600	精度分	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

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成9年2月4日

263932

前 2208-11-21 後 2208-11-21
 地番 2208-11-21
 土地の所在 相模原市古淵一丁目

地積測量図

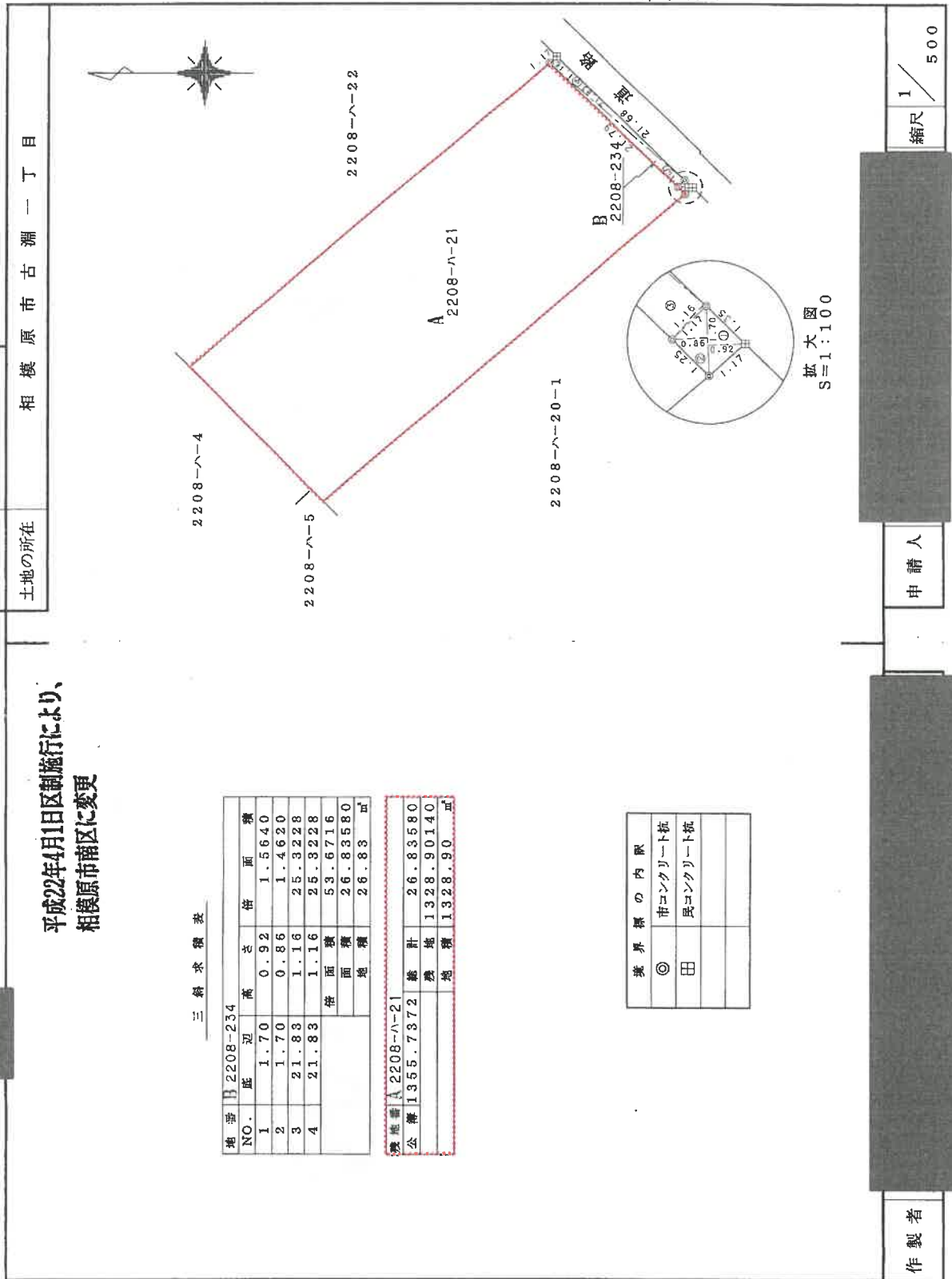
平成22年4月1日区制施行により、
 相模原市南区に変更

三斜求積表

NO.	底辺	高さ	倍率	面積
1	1.70	0.92		1.5640
2	1.70	0.86		1.4620
3	21.83	1.16		25.3228
4	21.83	1.16		25.3228
併面積				53.6716
面積				26.83580
地積				26.83

公簿	面積	地積
2208-11-21	26.83580	26.83
2208-11-21	1328.90140	1328.90
2208-11-21	1328.90	1328.90

境界標の内訳	
◎	市コンクリート杭
田	民コンクリート杭



平成九年四月四日 (日加納)

拡大図
S=1:100

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日加納)

地積測量図(参考図面:残地求積)
 (本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成10年2月27日

建物図面
各階平面図

各階平面図

029

家屋番号
古淵一丁目
2208-ハ-21-204

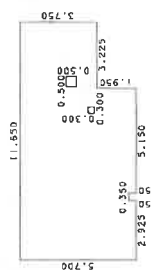
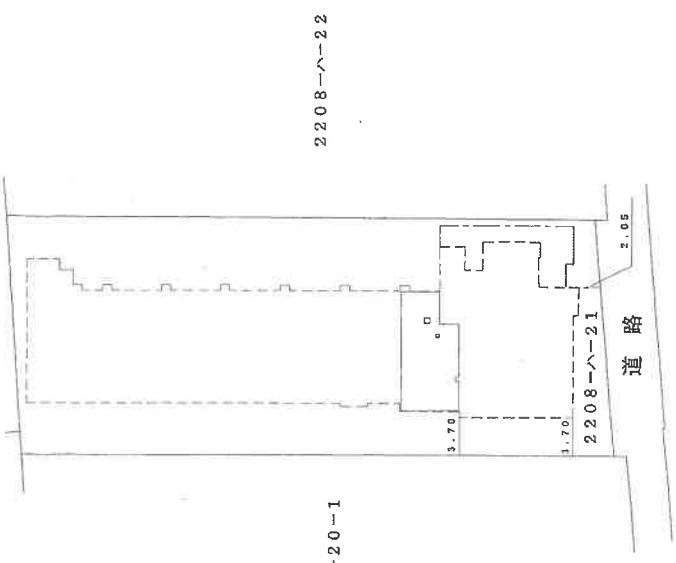
建物の所在
相模原市古淵一丁目2208番地ハの21



建物の存する部分2階

2208-ハ-4

2208-ハ-5



求積表

5.700 X 2.925	=	16.672500
5.350 X 0.350	=	1.872500
5.700 X 5.150	=	29.355000
3.750 X 3.225	=	12.093750
0.300 X 0.300	=	-0.090000
0.300 X 0.300	=	-0.250000
合計		59.653750
床面積		59.65 m²

建物番号 204

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日製建設)

(日加納)

建物図面・各階平面図写

(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5年(ケ)第80号

