

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	日 時	令和 6年 5月 22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 6年 6月 12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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,570,000 10,856,000		2,714,000	99,222	21,261
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央六丁目4987番地7

建物の名称 ルオーラ相模原中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目4987番7の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.92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 相模原市中央区中央六丁目4987番7

地 目 宅地

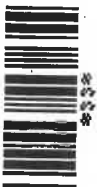
地 積 1011.57平方メートル

(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 189898分の7596



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7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】

A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。

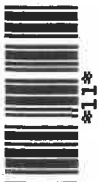
5 その他買受けの参考となる事項

【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 相模原市中央区中央六丁目4987番地7

建物の名称 ルオーラ相模原中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目4987番7の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.92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 相模原市中央区中央六丁目4987番7

地 目 宅地

地 積 1011.57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 189898分の7596



令和5年(ケ)第84号
令和6年1月4日受理
令和6年2月22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 相模原市中央区中央六丁目4987番地7

建物の名称 ルオーラ相模原中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目4987番7の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.92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 相模原市中央区中央六丁目4987番7

地 目 宅地

地 積 1011.57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 189898分の7596



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区中央六丁目9番3号ルオーラ相模原中央301	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	株式会社ウイツコミュニティ (回答はK&K PARTNERS法律事務所)	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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84号

債務者兼所有者

担当執行官 山崎郁雄様

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	14,370 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	608,595 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	4,010 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	172,068 円
<input checked="" type="checkbox"/> ルーフバルコニー使用料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	600 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	25,411 円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金としての弁護士費用等	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	312,693 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和2年4月分～令和5年12月分			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14.6%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	120,426 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 東京都新宿区新宿一丁目34番15号 新宿エースビル4階B
事務所 K&K PARTNERS 法律事務所
会社名 ルオーラ相模原中央管理組合 TEL [REDACTED]
上記代理人弁護士 [REDACTED]

□欄は, 該当事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限り。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者), B (債務者兼所有者)) の陳述/■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年8月15日
最初の契約等	契約日 平成28年7月29日
	期間 平成28年8月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年8月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和4年8月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 200,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費 月額10,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<p>1 私は、Bから本建物を賃借して居住している。</p> <p>2 立入調査が必要ということは分かるが、仕事のシフトも決まっているので、来月でなければ調査には対応できない。</p> <p>3 賃料は遅滞なく支払っている。引っ越しもすぐにはできないので困る。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月9日電話で聴取)</p>
■ B (債務者兼所有者)	<p>1 本建物は、Aに賃貸している。</p> <p>2 郵送された照会書は確認して、回答書を送付する。賃貸借契約書のコピーも送付する。</p> <p>3 債権者と折衝してみる。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月11日電話で聴取)</p>
■ B (債務者兼所有者)	<p>1 照会に対する回答書はまだ作成できていない。2月10日ころまでに、賃貸借契約書のコピーとともに送付する必要があることは承知した。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月22日電話で聴取)</p>
■ A (占有者)	<p>1 本建物には、私と子らが居住している。</p> <p>2 本建物の賃貸借契約の内容については、提示した居住用建物賃貸借契書及び建物賃貸借更新契約書記載のとおりである。賃料の未払いはなく、遅滞なく支払っている。</p> <p>3 Bとは一度連絡がついたが、その後連絡が取れなくなっている。Bとの更新契約時に代理していた不動産会社とも連絡が取れなくなっている。</p> <p>4 本建物の間取りについては、間取見取図のとおりで間違いない。</p> <p>5 本建物に雨漏りはない。壁紙のひびや天井の傷がある。</p> <p>6 平成28年8月の入居時から、本建物内で犬を2匹飼っている。壁、床、襖に犬が傷つけた部分がある。</p> <p>7 近隣で何かトラブルがあるとは聞いていない。</p> <p>8 早朝や夜に、近隣の部屋の生活音が聞こえる。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月15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枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本土地の登記簿上の権利者その他の事項欄に、一棟の建物の名称としてレジェンド相模原中央との記載があるが、現況は本建物登記簿の建物の名称欄記載どおり、ルオーラ相模原中央となっている。
- 4 本建物内で犬を2匹飼っており、リビング・ダイニングの壁及び床並びに和室押し入れの襖に犬によると思われる損傷がある。
- 5 壁紙にひび割れのある部分がある。
- 6 廊下からリビング・ダイニングへの入口付近の天井に傷がある。
- 7 債務者兼所有者Bに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 8 本件敷地は、北東側で建築基準法42条1項の市道に接している。

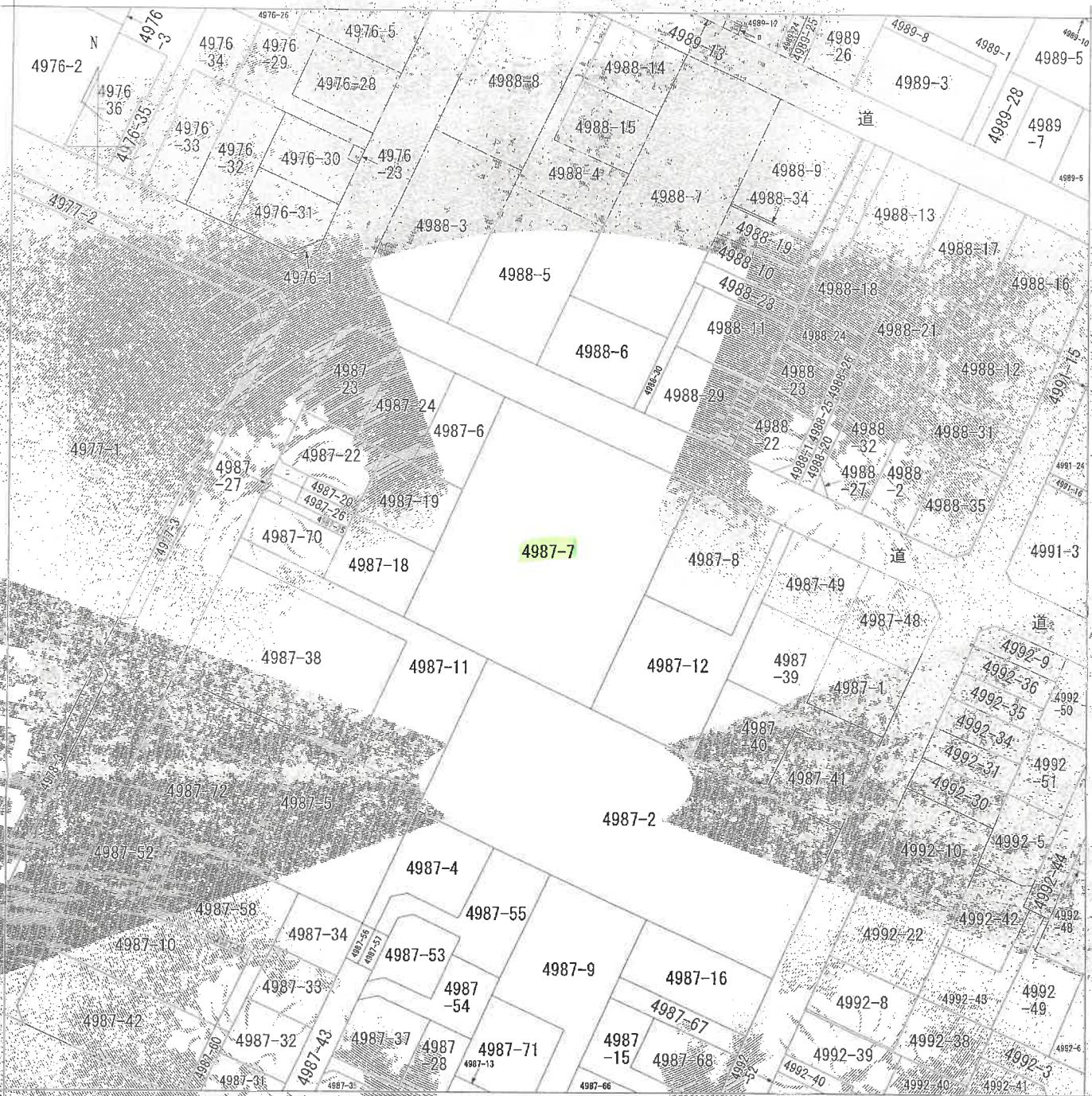
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月4日 (木) 14:25 — 14:30	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書, 登記事項要約書, 地積測量図申請・受理
令和6年1月5日 (金) 13:50 — 14:00	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影), 不在, 通知書投函
令和6年1月5日 (金) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和6年1月5日 (金) : — :	当庁	債務者兼所有者Bに対し照会書郵送
令和6年1月9日 (火) 13:10 — 13:20	当庁	占有者Aより占有状況等聴取 (電話)
令和6年1月11日 (木) 13:40 — 13:50	当庁	債務者兼所有者Bより占有状況等聴取 (電話)
令和6年1月22日 (月) 15:25 — 15:30	当庁	債務者兼所有者Bより占有状況等聴取 (電話)
令和6年2月15日 (木) 14:00 — 14:35	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 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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。

イ 4989-11 ハ 4988-33 キ 4992-47
ロ 4989-16 ニ 4987-21



(注) 地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記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。

地番区域見止
中央6丁目

請求部分	所在	相模原市中央区中央6丁目		地番	4987番7
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面
作成年月日		備付年月日 (原図)		補記事項	
					種別 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方方法務局相模原支局管轄)

令和5年12月1日

長野地方方法務局

請求番号：41-1

(1/1)

8枚目

次頁に図面に関する変更内容を示す。

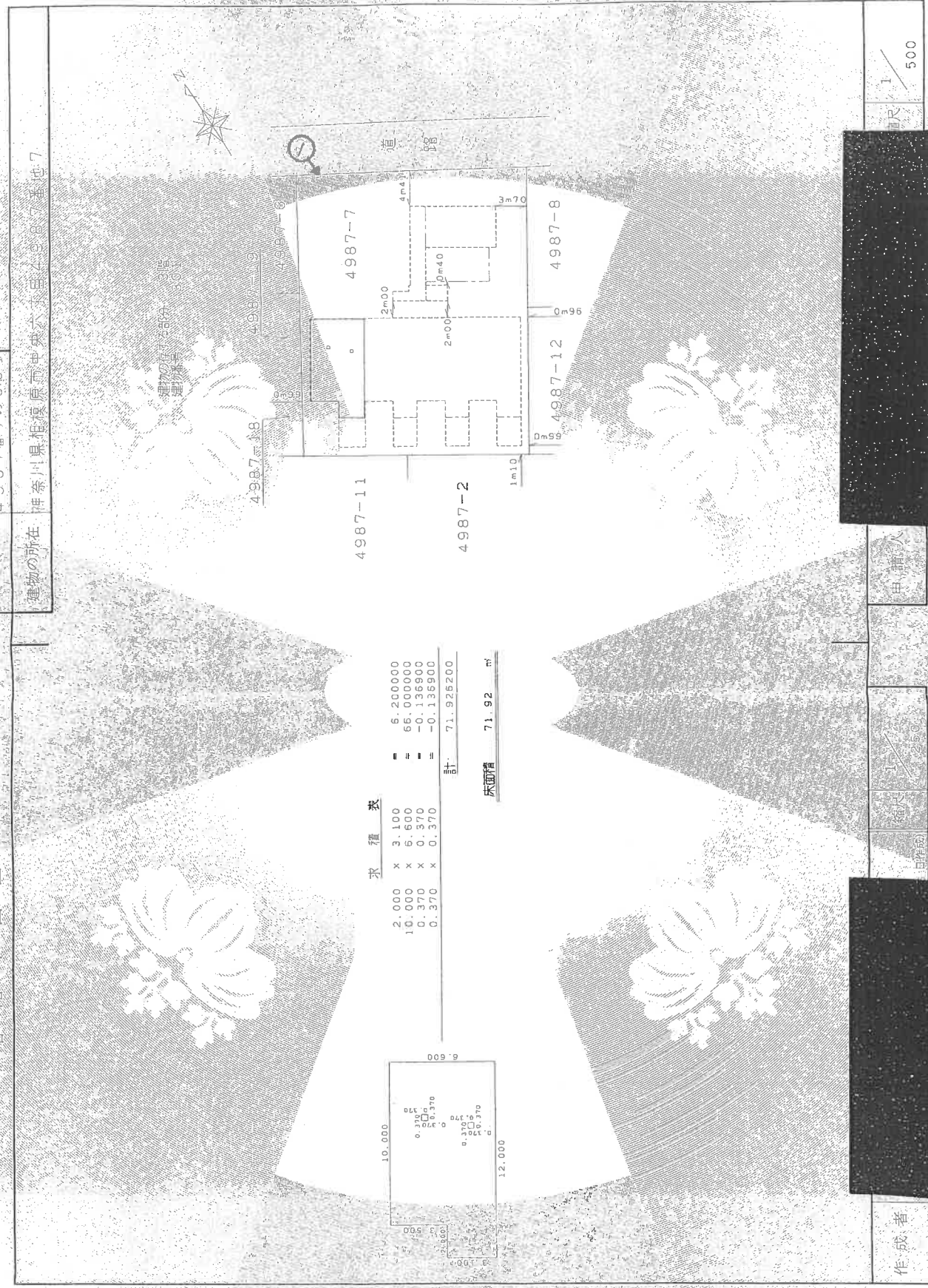
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

○ ← は写真撮影位置・方向

平成29年八月貳拾日登記

10616 各階平面図

家屋番号 中六丁目 4987番7の3・0・1
建物の所在 神奈川県相模原市中央六丁目4987番地7



登記年月日：平成19年8月21日

これは図面に記録されている図案を証明する図面である
(横浜地方方法務局相模原支局管理)

令和5年12月1日 長野地方方法務局

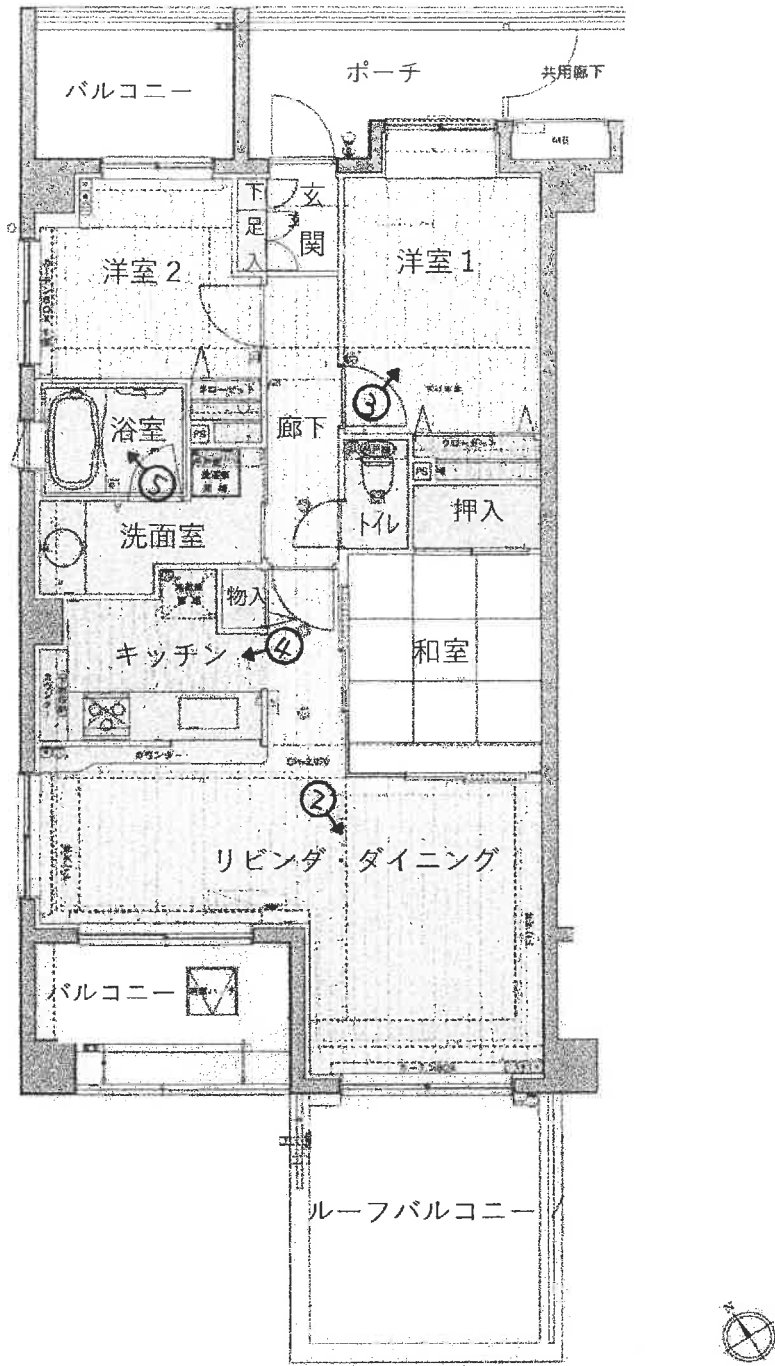
登記官

(9) 枚田

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(注) 下段のものは採油車印であることを示す。

(1) 平成22年6月2日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は番地等が変更された
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。



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・室内の戸等も概略のみの表示です。

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

① 物件1を含む一棟の建物



② 犬のケージ



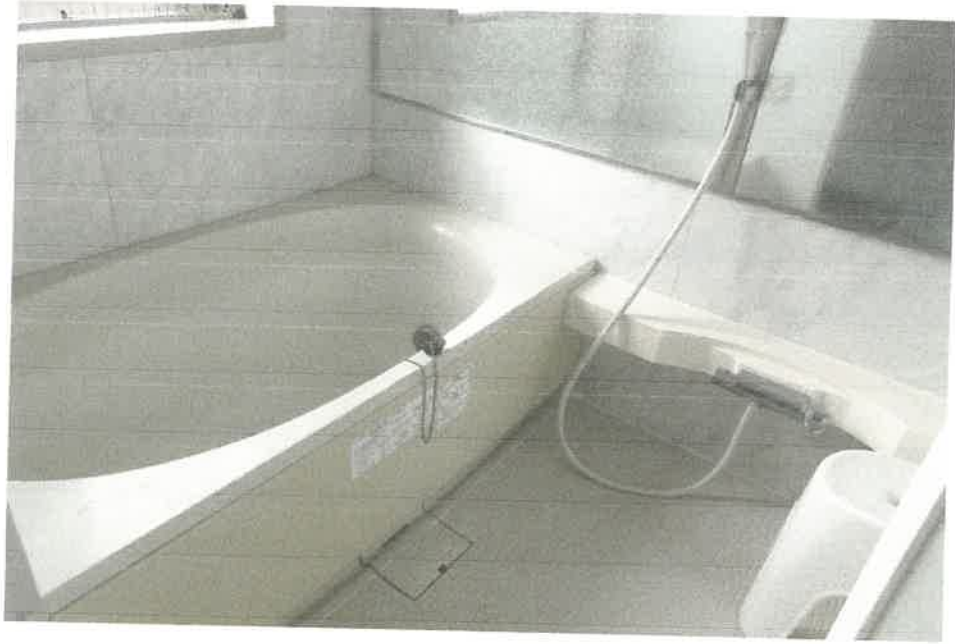
③



④



⑤



(14 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 8 4 号
令和 6 年 2 月 1 5 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 2 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

物件番号	評価額
1	金13,570,000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：相模原市中央区中央六丁目9 番3号ルオーラ相模原中央301

*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 相模原市中央区中央六丁目4987番地7

建物の名称 ルオーラ相模原中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目4987番7の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.92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 相模原市中央区中央六丁目4987番7

地 目 宅地

地 積 1011.57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 189898分の7596



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

位置・交通	JR横浜線「相模原」駅の南方約1.7km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「JA相模原市前」からは北西方へ約250m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅が多い中に中層マンション・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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口×奥行 地勢	1,011.57㎡ ほぼ長方形 間口約29m×奥行約35m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	北東側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約29m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 189,898分の7,596
特記事項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルオーラ相模原中央	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成19年7月26日（登記記載）
	経過年数	約17年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約28年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 2,003.62㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水） 外壁：タイル貼ほか	
設 備	エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、 自転車置場、宅配ボックス、オートロックシステム、CATV ・BSケーブル等	
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
	管理方法	委託管理
	管理会社	株式会社ウイツコミュニティ
	管理形態	巡回
	その他	
管理の状況	普通	
特記事項	◇建物登記上の（一棟の）建物の名称は「ルオーラ相模原中央」であるが、土地の敷地権登記上の一棟の建物名称は「レジェンド相模原中央」であり、建物登記と土地登記とで建物の名称が異なる。現況は建物登記と合致する。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	3階(301号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	71.92㎡(登記面積)			
間	取	り	3LDK(後添の建物概略間取図参照)			
バルコニー等	バルコニー：12.60㎡(2箇所) ルーフバルコニー：11.72㎡ ポーチ：6.05㎡					
仕	様	天井 床 内 設	井 壁 備 ビニールクロスほか フローリングほか ビニールクロスほか ユニットバス(浴室換気乾燥機付)、トイレ、システムキッチン等			
保守管理の状態	普通					
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和5年12月31日現在		
				区分	月額	滞納額
				管理費	14,370円	608,595円
				修繕積立金	4,010円	172,068円
				ルーフバルコニー使用料	600円	25,411円
備	考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：120,426円 違約金としての弁護士費用：312,693円				

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和6年2月15日：内部立入調査</p> <p>第三者が賃借し、住居として利用している。 賃貸借契約書の概要は次のとおり。</p> <p>賃貸人：B 賃借人：A 契約期間：令和4年8月15日～令和6年8月14日 (占有開始時期：平成28年8月15日)</p> <p>月額家賃：100,000円 共益費 ： 10,000円 敷金 ： 200,000円</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇室内で小型犬2匹を飼育しており、リビング・ダイニングの壁と床及び和室押入の襖の一部に犬によると思われる損傷が認められる。</p> <p>◇廊下からリビング・ダイニングへの入口天井付近に小さな傷が認められる。</p> <p>◇内壁クロスの一部にひび割れが認められる。</p>

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	× 71.92	÷ 0.89	× 0.56	= 9,960,000

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17年、経済的残存耐用年数28年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）10%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数28年}}{(\text{経過年数17年} + \text{経済的残存耐用年数28年})} \times \text{観察減価} \\ &= 0.56 \end{aligned} \quad (1 - 0.1)$$

(2) 敷地権価格 (符号1の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
197,000	×0.95	= 187,000	× 1,011.57	×0.90	× $\frac{7,596}{189,898}$	= 6,810,000

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。

基準地 相模原中央 (県) - 8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 192,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{104.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 197,000\text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：規模等を勘案して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)
9,960,000	+ 6,810,000	× 1.06	= 17,780,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.03（角部屋）

その他補正：1.03（ルーフバルコニー）

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.03 = 1.06$

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)
342,000	× 1.06	× 0.95	× 71.92	= 24,770,000

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・破損、雨漏り、設備不具合等の減価（前欄以外で個別的なもの）

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通り査定した。

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 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,364,403 (12.1%)	895,729	7.2%	=12,070,000	0.8232	9,936,024 (87.9%)	=11,300,000 (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。マンション取引が比較的多くみられることから、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通り求めた。

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	17,780,000	×1.00	=17,780,000
比準価格	24,770,000	×1.00	=24,770,000
収益価格			11,300,000
調整後の価格			20,630,000

占有減価修正：必要なし。

(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)
20,630,000	× 1.0	× 0.7	× 0.94	— 0	= 13,570,000

市場性修正：必要なし。

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6%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格

標準地番号	相模原中央(県) - 8
所在	相模原市中央区中央5丁目4951番25 住居表示「中央5-6-5-2」
価格時点	令和5年7月1日
価格	192,000円/m ²
地積	101m ²
地域の概要	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
接面道路	北東側幅員6m市道
交通接近条件	JR横浜線「相模原」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5年度)

物件1(建物)	7,087,314円
符号1(土地)	115,713,492円(敷地権割合189,898分の7,596)

第7 附属資料の表示

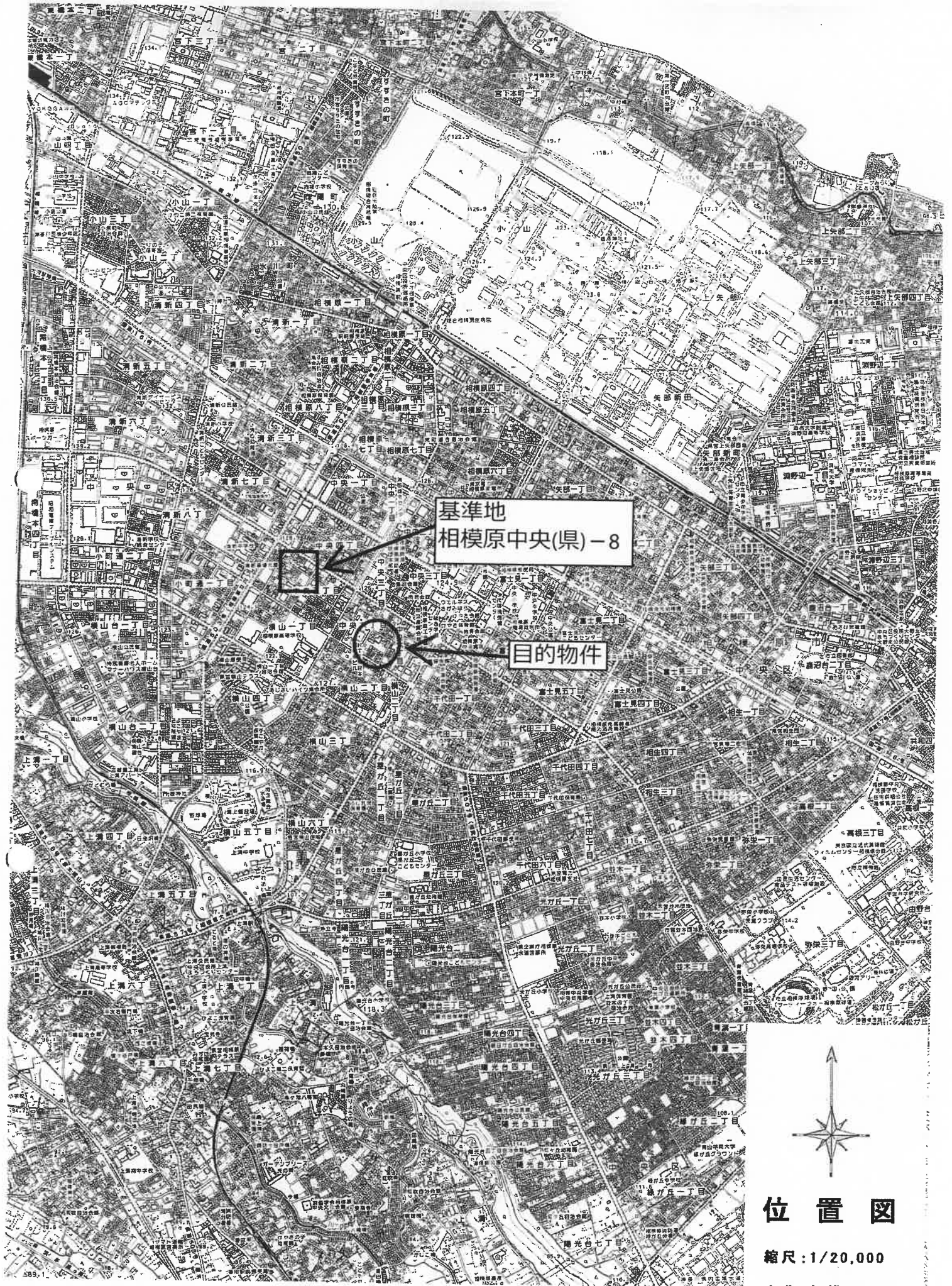
位置図

公図写(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



基準地
相模原中央(県)-8

目的物件

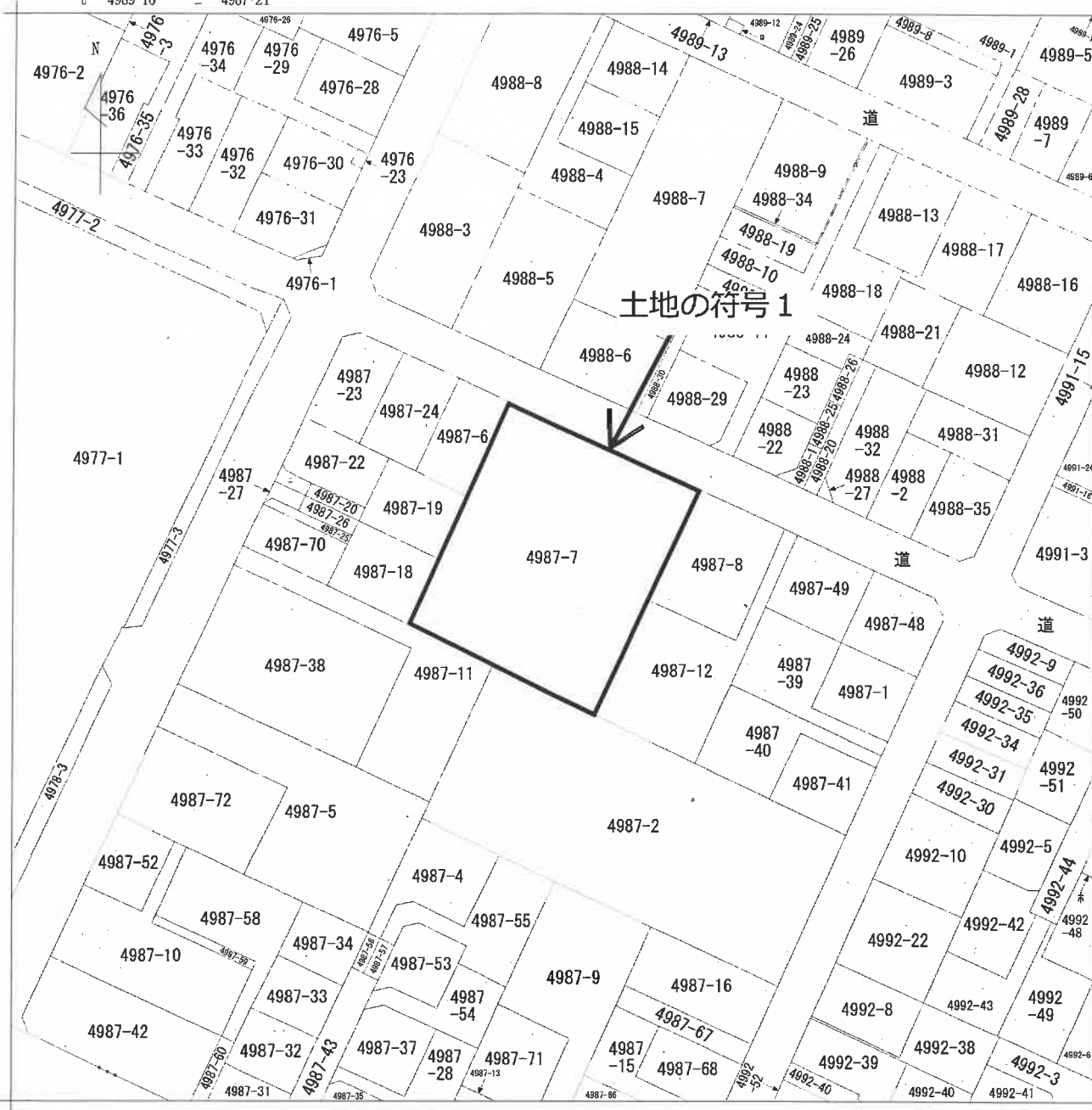


位置図

縮尺: 1/20,000

出典: 相模原市役所
白図

イ 4989-11 ハ 4988-33 ホ 4992-47
 ロ 4989-16 ニ 4987-21



地番区域見出
 中央6丁目

請求部	所在	相模原市中央区中央六丁目			地番	4987番7		
出力縮尺	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

本図はA3判から
 A4判へ縮小した
 ものである。

106160

各階平面図

家屋番号
中央六丁目
4987番7の301

建物平面図

建物の所在
神奈川県相模原市中央六丁目4987番地7

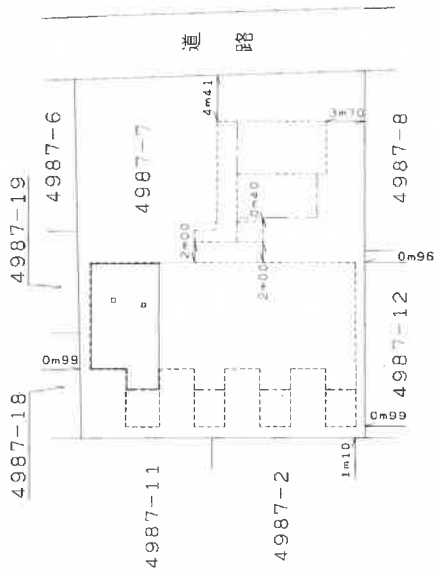
建物の存する部分
建物番号
301

求積表

2.000 x 3.100	=	6.200000
10.000 x 6.600	=	66.000000
0.370 x 0.370	=	-0.136900
0.370 x 0.370	=	-0.136900
計		71.926200

床面積 71.92 m²

道路



平成19年八月貳日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

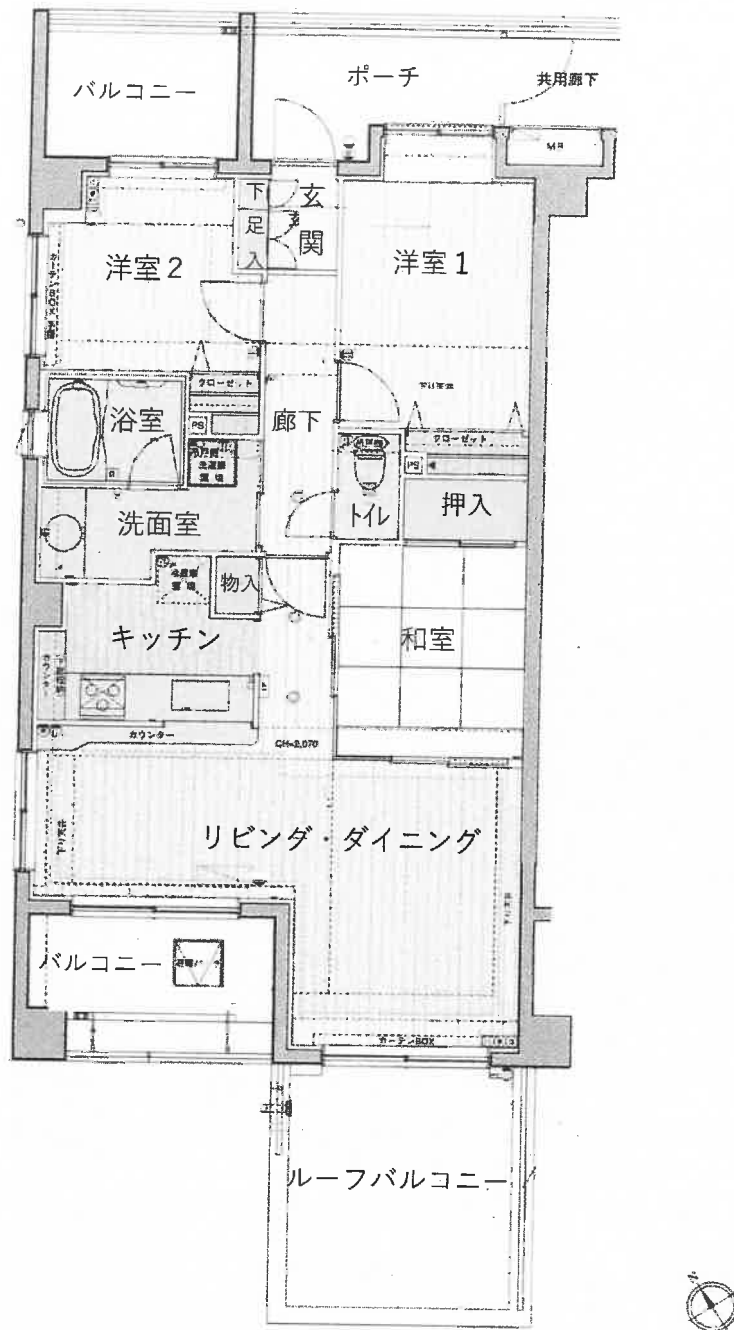
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年6月2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。

本図はA 3判から
A 4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・室内の戸等も概略のみの表示です。

建物概略間取図
(令和5年(ケ)第84号)