

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 柿 坂 直 輝

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前10時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月26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 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番23
地 目 宅地
地 積 32.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番8
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番18
地 目 宅地
地 積 5.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19



物件目録

構造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床面積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中央三丁目5373番28の1
種類 店舗
構造 鉄骨造1階建
床面積 1階部分 26.50平方メートル
所有者 A

5 (一棟の建物の表示)

所在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19
構造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床面積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中央三丁目5373番28の7
種類 居宅
構造 鉄骨造2階建



物 件 目 録

床 面 積	2階部分	25.74平方メートル
	3階部分	25.74平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 柿 坂 直 輝

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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, 3】

地役権

範 囲 全部

要役地 相模原市中央三丁目5373番24

設定日 昭和55年4月23日

目 的 通行

【物件番号4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額10万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4, 5】



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 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番23
地 目 宅地
地 積 32.40平方メートル、

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番8
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番18
地 目 宅地
地 積 5.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19



物件目録

構造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床面積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中央三丁目5373番28の1
種類 店舗
構造 鉄骨造1階建
床面積 1階部分 26.50平方メートル
所有者 A

5 (一棟の建物の表示)

所在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19
構造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床面積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中央三丁目5373番28の7
種類 居宅
構造 鉄骨造2階建



物 件 目 録

床 面 積	2階部分	25.74平方メートル
	3階部分	25.74平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 46号
令和 6年 8月29日受理
令和 6年10月30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 遠 島 仁 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 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番23
地 目 宅地
地 積 32.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番8
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番18
地 目 宅地
地 積 5.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19

物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床 面 積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目5373番28の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 26.50平方メートル
所有者 A

5 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19
構 造 鉄骨・木造陸屋根3階建
床 面 積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目5373番28の7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建

物 件 目 録

床 面 積	2階部分	25.74	平方メートル
	3階部分	25.74	平方メートル

所有者 A

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三丁目8番1号	
建物	物件4	
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 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店舗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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	グリーンビュー第2相模原管理組合 自主管理	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
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

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三丁目8番1号	
建物	物件5	
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住居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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	グリーンビュー第2相模原管理組合 自主管理	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 平成 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
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

(土地用)

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三丁目8番1号			付近	
土地	物件2, 3				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>				
形状	<input checked="" 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"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者及び下記地役権の要役地所有者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>				
その他の事項	物件2の土地に以下の地役権が設定されている。 受付年月日 昭和55年5月6日 原因 通行 範囲 全部 要役地 相模原市中央三丁目5373番24 物件3の土地に以下の地役権が設定されている。 受付年月日 昭和55年5月6日 原因 通行 範囲 全部 要役地 相模原市中央三丁目5373番24				
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日				
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	<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				

(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 6 年 (ケ) 第 46 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 (A)

【物件 4】

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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 6 年 10 月 23 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	400000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	0 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 4 年 8 月分～令和 6 年 9 月分			

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

令和 6年 (ケ) 第 46号
担当執行官 遠島 仁史

債務者兼所有者 (A)

【物件5】

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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 6年 10月 23日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	400,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額		円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 4年 8月分～令和 6年 9月分					

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 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"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■ B (占有者) ■ A (債務者兼所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()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10年 8月 1日
最初の契約等	契約日 平成10年 8月 1日
	期間 平成10年 8月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成12年 7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成16年 8月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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	平成16年7月31日までは、2年毎に合意更新を行っていたが、同年8月1日からは更新契約を行わず、賃料のみ支払い今に至っていること、最近では月額50,000円の家賃しか支払っていないが契約解除にはなっていないとのことであり、保証金は、最初の契約時には受け入れていたが、その後の更新毎に償却され今は0円である旨の陳述が占有者及び債務者兼所有者からあった。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
賃貸借契約書は提出されていないが、上記内容の賃貸借契約がなされ、同契約が有効に存続しているとの陳述が関係人からあったため上記のとおりと史料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)	<p>1 私は、物件4を借りて「チャオ」という店名のイタリア料理店を個人で経営しています。</p> <p>2 賃借開始は平成10年8月です。2年毎に更新契約を3回行い、平成16年8月からは更新契約をせずに、家賃のみを支払い今に至っています。契約書はもう今は提出できる状態のものがありません。家賃は月額10万円です。最近では半額の5万円しか支払っていませんが、契約は解除されず黙認してもらっています。</p> <p>3 店舗は不都合なく使用できていますが、床の一部は柔らかくなっていて、踏み込むと沈んでしまう箇所があります。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	<p>1 私は物件5を住居として使用しています。</p> <p>2 本建物(物件5)の中で猫を一匹飼っています。建物内に猫による傷んだ壁、柱、床板、畳等があります。</p> <p>3 本建物(物件5)3階和室のバルコニー側の窓ガラスにひび割れがあります。</p> <p>4 本建物(物件5)は雨漏りも水回りの不具合もありません。</p> <p>5 物件4の建物は、Bに平成10年8月から店舗として賃貸しています。最初の数年間は契約を交わし、更新契約を行っていましたが、今は家賃を受け取っているだけで、更新契約をしていません。最近では本来の家賃月額10万円の半額5万円しか支払われていませんが、契約は解除していません。契約書は年月が経っていますので、もう残っていません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> C (管理組合の会計担当者)	<p>1 物件4と物件5の建物を含む区分所有建物の住居5軒、店舗5軒で管理組合を組織しています。</p> <p>2 管理組合の役割は、毎月管理費を徴収し管理運営をすることであり、管理費は店舗一軒につき月額一万円(5軒)、住居一軒につき月額一万円(5軒)です。管理費は管理責任者に直接届けるか振込みをします。</p> <p>3 管理責任者は、当番制とし、居住者が一年毎に交代で受け持ち、年度替りに会計報告及び次年度の計画等を話し合い引継ぎをします。</p> <p>4 管理費の使途・内容は、①警報装置、消火器の保守点検、②害虫駆除費(ゴキブリ等)、③管理責任者手当、④警報装置電気代、⑤その他雑費であり、⑥残金を修繕積立金(主に外壁等)としています。</p> <p>5 本各建物の管理費は、回答書のとおりですが滞納額が記載を間違えました。物件4及び物件5の正しい滞納額はそれぞれ150,000円ずつです。管理費の滞納については損害金を請求する規定はありません。</p> <p>6 管理組合の管理規約の写しを提出します。</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

執行官の意見

■ 本各建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果より4枚目、5枚目及び9枚目記載のとおりと認めた。

■ 本各建物の損傷及び汚損箇所等

- (1) 物件4の床板に緩んでいる箇所がある。
- (2) 物件5の建物内の管理状況は劣る。
- (3) 物件5は建物内で飼育している猫による損傷箇所が目立つ。
- (4) 物件5の3階和室の窓ガラスにひび割れがある。

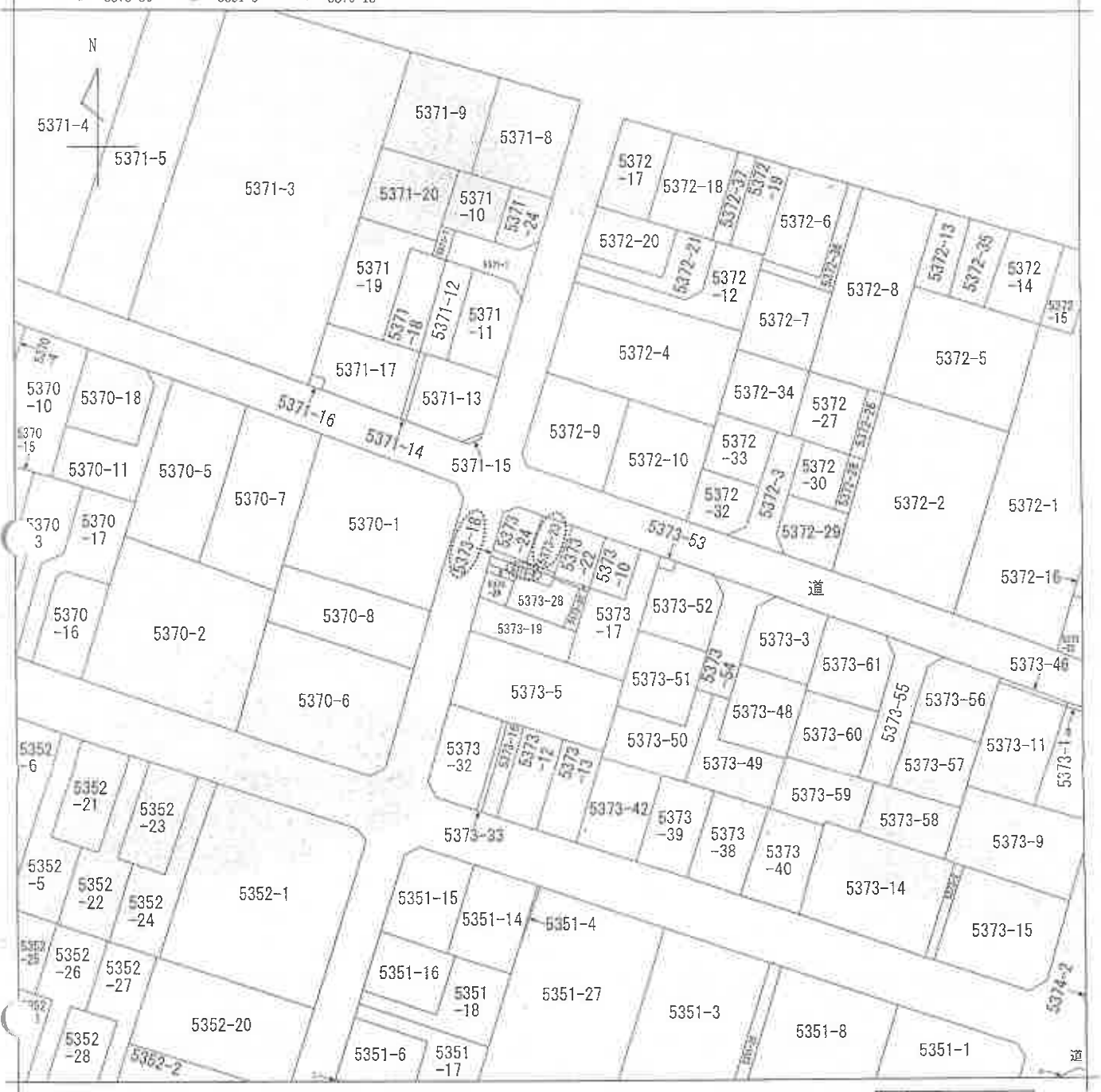
■ 物件1の土地は北東側で、物件2及び3の土地は北西側で市道に接続している。(評価人の調査による)

(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
6年9月18日 (水) 7 : 45—7 : 55	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 物件5の建物居住者宛通知書投函
6年10月17日 (木) 15 : 00—15 : 15	目的物件所在地	物件4の建物立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
6年10月18日 (金) 12 : 00—12 : 20	目的物件所在地	物件5の建物立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等及び物件4の賃貸借関係につき聴取, 管理組合会計担当者より聴取 (評価人同行)
6年10月30日 (水)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (近隣土地)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 5373-21 5348-3 ホ 5373-45
 ロ 5373-30 5351-5 ヘ 5370-15



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面はA3判を A4判
 に縮小したものである

地番区域見出
 中央3丁目

請求部	所在	相模原市中央区中央三丁目		地番	5373番23	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 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。

令和6年6月18日
 横浜地方法務局相模原支局

請求番号：17-1

登記官

地積測量図

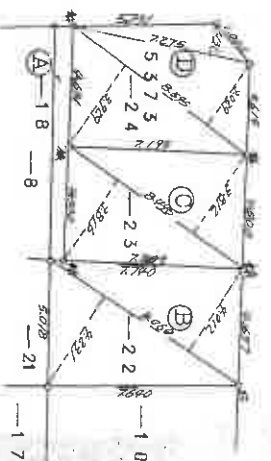
324934

前5373-18 後 5373-18 後新151 2880P56

地番 5373-22, 23, 24 22 23 24 地積測量図

土地の所在 相模原市中央5丁目

公道



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日調連 9)

符号	地積	高さ	算	面積	面積
B	9,060	4231+4,012	74,681,580	57,340,790	
C	8,496	3,816+3,812	64,807,488	52,403,744	
D	8,595	3,929+3,029	59,804,010		
	7,275	1,131	8,228,025		
合計			6,803,203.5	3,401,601.75	

製作者 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会 連日 調連 9)

申請人 縮尺 1/250

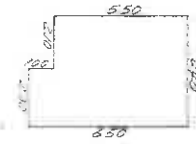
建物図面

105211 各階平面図

建物各階平面図

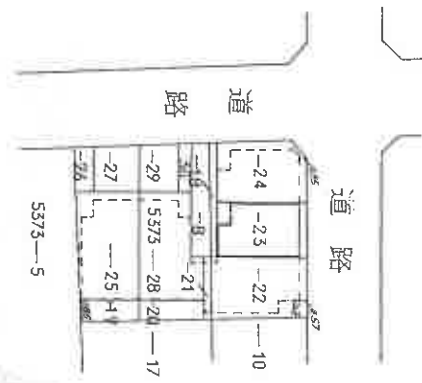
家屋番号 中央3丁目 5375番2801
 建物の所在 相模原市中央3丁目 5375番地28、同番地25、同番地22、同番地23、同番地24、同番地21

1階部分



求積 5.50×4.40 = 24.2000
 1.00×2.30 = 2.3000
 26.5000

床面積 26.50㎡



(建物の存する部分 1階)

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(正副地12)

製作者 土池鋼登士
 縮尺 1/250
 申請人
 縮尺 1/500

(日本建築学会連合会専用紙)

(長源地)

建物図面

105217 各階平面図

建物各階平面図

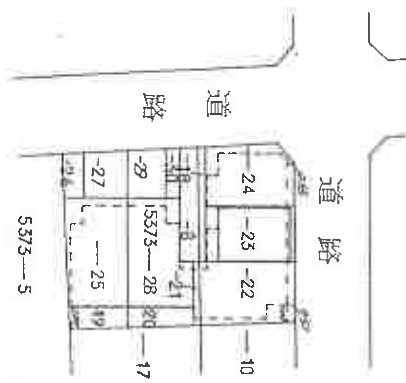
家屋番号	中央5丁目 5373番2号の7
建物の所在	相模原市中央5丁目 5373番地28, 同番地25, 同番地22 同番地24, 同番地21

2階,3階部分同型



求積 5.85×4.40=25.7400

床面積 25.74㎡



(建物の存する部分2階,3階)

本図面はB4判をA4判に縮小したものである。

(日測 准12)

作製者	土地調査士	縮尺	1/250
55年	8月	白(製)	

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

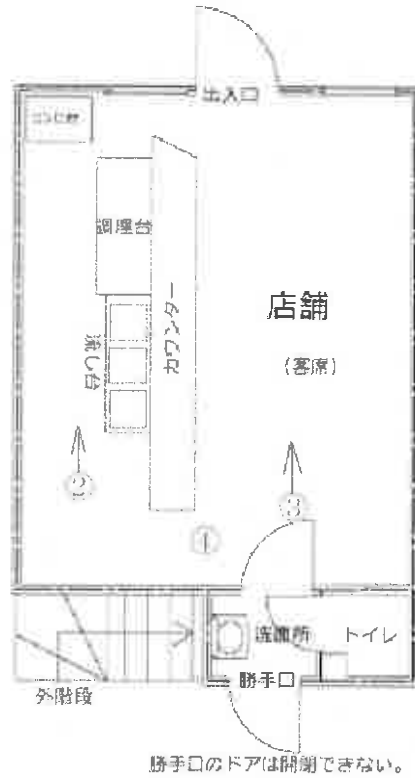
(日本土地建物株式会社運台会用紙)

(長源 納)

間取見取図

←○写真撮影位置・方向

【物件4】



1階

【物件5】

2階



3階



① 建物の外観 1階：物件4， 2階：物件5



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況 床板損傷箇所



床板が柔らかく沈み込む

⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



⑦ 建物内の状況



⑧ 建物内の状況



令和6年(ケ)第46号
令和6年10月17日 現地調査
令和6年10月18日 現地調査
令和6年11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

山 口 隆 一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,610,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,850,000円
物件2(土地)	金240,000円
物件3(土地)	金140,000円
物件4(建物)	金1,410,000円
物件5(建物)	金1,970,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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4及び物件5のための敷地利用権等価格を控除した価格、物件2～3の内訳価格は物件4及び物件5のための敷地利用権等価格及び地役権価格を控除した価格、物件4及び物件5の内訳価格は当該敷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

物件番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		住居表示：相模原市中央区中央三丁目 8番1号
5		住居表示：相模原市中央区中央三丁目 8番1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 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番23
地 目 宅地
地 積 32.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番8
地 目 宅地
地 積 11.02平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 相模原市中央区中央三丁目
地 番 5373番18
地 目 宅地
地 積 5.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造陸屋根3階建

床 面 積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目5373番28の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 26.50平方メートル

所有者 A

5 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区中央三丁目5373番地28、5373番地25、5373番地22、5373番地23、5373番地24、5373番地21、5373番地19

構 造 鉄骨・木造陸屋根3階建

床 面 積 1階 161.06平方メートル
2階 144.90平方メートル
3階 135.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目5373番28の7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 25.74平方メートル
 3階部分 25.74平方メートル

所有者 A



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

① 物件1～3（土地）

位置・交通	JR横浜線「相模原」駅のほぼ南方約1.3km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「市民会館前」からは北西方へ約350m。 （附属資料「位置図」参照）																																								
付近の状況	低層一般住宅を中心に、中低層店舗兼共同住宅、低層店舗兼住宅等も見受けられる住・商混在の住宅地域。																																								
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 相模原駐車場整備地区 商業地形成事業区域：相模原駅周辺地区																																							
面地条件 （規模、形状等）	規模	1棟全体の建物敷地：259.72㎡ 物件1～3は、件外土地1～8とともに1棟全体の建物（グリーンビュー第二相模原）の敷地を構成している。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地積</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5373番23</td> <td>32.40</td> <td>→物件1</td> </tr> <tr> <td>5373番8</td> <td>11.02</td> <td>→物件2</td> </tr> <tr> <td>5373番18</td> <td>5.95</td> <td>→物件3</td> </tr> <tr> <td>5373番19</td> <td>68.53</td> <td>→件外土地1</td> </tr> <tr> <td>5373番20</td> <td>8.16</td> <td>→件外土地2</td> </tr> <tr> <td>5373番21</td> <td>2.67</td> <td>→件外土地3</td> </tr> <tr> <td>5373番22</td> <td>37.34</td> <td>→件外土地4</td> </tr> <tr> <td>5373番24</td> <td>34.01</td> <td>→件外土地5</td> </tr> <tr> <td>5373番28</td> <td>42.12</td> <td>→件外土地6</td> </tr> <tr> <td>5373番29</td> <td>13.27</td> <td>→件外土地7</td> </tr> <tr> <td>5373番30</td> <td>4.25</td> <td>→件外土地8</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>259.72</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地番	地積		5373番23	32.40	→物件1	5373番8	11.02	→物件2	5373番18	5.95	→物件3	5373番19	68.53	→件外土地1	5373番20	8.16	→件外土地2	5373番21	2.67	→件外土地3	5373番22	37.34	→件外土地4	5373番24	34.01	→件外土地5	5373番28	42.12	→件外土地6	5373番29	13.27	→件外土地7	5373番30	4.25	→件外土地8	合計	259.72	
地番	地積																																								
5373番23	32.40	→物件1																																							
5373番8	11.02	→物件2																																							
5373番18	5.95	→物件3																																							
5373番19	68.53	→件外土地1																																							
5373番20	8.16	→件外土地2																																							
5373番21	2.67	→件外土地3																																							
5373番22	37.34	→件外土地4																																							
5373番24	34.01	→件外土地5																																							
5373番28	42.12	→件外土地6																																							
5373番29	13.27	→件外土地7																																							
5373番30	4.25	→件外土地8																																							
合計	259.72																																								
	形状 間口×奥行 地勢	ほぼ長方形 北西側の間口約18m×奥行約14m 接面道路と等高、平坦																																							
接面道路の状況	①北西側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約18m接面。																																								

	②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14m接面。 →角地	
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 なし(LPガス利用、ただし上記接面市道沿いには都市ガス本管が埋設されている) あり
1棟全体敷地のうち物件1～3への敷地帰属割合	1棟全体の敷地面積に占める各物件の面積割合で按分した。 物件1：259.72分の32.40 物件2：259.72分の11.02×持分2分の1 物件3：259.72分の5.95×持分2分の1	
特記事項	◇物件2及び物件3には、件外土地5(5373番24)を要役地とする地役権が設定されている。 物件2及び物件3に設定された地役権の概要 原因：昭和55年4月23日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：相模原市中央三丁目5373番24 ◇物件2及び物件3の本件所有者以外の共有者(持分2分の1)は要役地の2名の共有者のうちの一人である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	通称：グリーンビュー第二相模原	
建物の用途	店舗兼共同住宅 総戸数：10戸（うち店舗5戸、住戸5戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年11月10日（登記記載）
	経過年数	約45年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄骨・木造陸屋根3階建 延床面積 440.96㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付	
設備	エレベーター：なし、集合郵便受、プロパンガス置場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	普通以下
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方法	自主管理
	管理会社	なし
	その他	
管理の状況	やや劣る	
特記事項	<p>◇建築確認の概要</p> <p>確認済証番号：第S54確認建築相模原相00727号 確認年月日：昭和54年6月12日 主要用途：店舗、共同住宅 構造：鉄骨造 階数：3 敷地面積：261.43㎡ 完了検査：建物完成後の完了検査を受けていない。</p> <p>◇所有者Aの陳述によると、管理組合が1棟の建物全体の外壁の再塗装を令和6年5月か6月頃実施している。</p>	

(2) 専有部分の概要

① 物件4

構造	鉄骨造1階建		
位置	1階(家屋番号：5373番28の1)、中間部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床面積	26.50㎡(登記面積)		
間取り	店舗(後添の建物概略間取図参照)		
バルコニー等	なし		
仕様	天井	ビニールクロスほか	
	床	フローリングほか	
	内壁	ビニールクロスほか	
	設備	トイレ、洗面所等	
保守管理の状態	やや劣る		
管理費等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年10月23日現在		
	区分	月額	滞納額
	管理費	10,000円	150,000円
	備考		
専有部分の利用状況等	<p>令和6年10月17日：内部立入調査 第三者へ賃貸され、賃借人が店舗として利用している。 賃貸借契約の概要 賃貸借契約書：提出なし。口頭にて契約内容を確認。 賃貸人：A、賃借人：B 契約期間：平成16年8月1日から期間の定めなし (占有開始日：平成10年8月1日) 月額家賃：100,000円→最近は月額50,000円しか授受していないが契約解除となっていない。 一時金の授受額：契約当初に保証金400,000円の授受があったが、契約更新毎に償却され、現在の残額は0円となっている。</p>		
特記事項	◇勝手口の片開き戸が固着して開閉出来ない状態である。		

② 物件5

構 造	鉄骨造2階建		
位 置	2階～3階(家屋番号：5373番28の7)、中間部屋 メゾネットタイプ 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	2階 : 25.74m ² (登記面積) 3階 : 25.74m ² (登記面積) 延床面積：51.48m ²		
間 取 り	3K (後添の建物概略間取図参照)		
バルコニー等	約4m ²		
仕 様	天 井	プリント合板ほか	
	床	畳・フローリングほか	
	内 壁	ビニールクロスほか	
	設 備	トイレ、浴室(洗面台付)等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年10月23日現在		
	区分	月額	滞納額
	管 理 費	10,000円	150,000円
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月18日：内部立入調査 所有者Aが住居として利用している。		
特 記 事 項	<p>◇2階～3階のメゾネットタイプの住戸である。</p> <p>◇室内で猫1匹を飼育している。内壁・柱・床フローリング・畳等に猫による損傷が目立つ。</p> <p>◇3階和室のバルコニー側アルミサッシのガラスに横方向の亀裂が認められる。</p> <p>◇浴室の内壁はペイント仕上であるがペンキの剥離が目立つ。</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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件	標準 面 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地帰属 割 合	建付地価格 (円)
1	220,000	$\times \frac{103}{100}$	= 227,000	$\times 259.72$	$\times 0.90$	$\times \frac{32.40}{259.72}$	= 6,620,000
	(内訳)						
	物件4へ帰属する建付地価格 建付地価格 6,620,000 \times 階層別効用積数比0.507						= 3,360,000
	物件5へ帰属する建付地価格 建付地価格 6,620,000 \times 階層別効用積数比0.493						= 3,260,000
合計							= 6,620,000
2	220,000	$\times \frac{103}{100}$	= 227,000	$\times 259.72$	$\times 0.90$	$\times \frac{11.02}{259.72}$ \times 持分2分の1	= 1,130,000
	(内訳)						
	物件4へ帰属する建付地価格 建付地価格 1,130,000 \times 階層別効用積数比0.507						= 570,000
	物件5へ帰属する建付地価格 建付地価格 1,130,000 \times 階層別効用積数比0.493						= 560,000
合計							= 1,130,000
3	220,000	$\times \frac{103}{100}$	= 227,000	$\times 259.72$	$\times 0.90$	$\times \frac{5.95}{259.72}$ \times 持分2分の1	= 610,000
	(内訳)						
	物件4へ帰属する建付地価格 建付地価格 610,000 \times 階層別効用積数比0.507						= 310,000
	物件5へ帰属する建付地価格 建付地価格 610,000 \times 階層別効用積数比0.493						= 300,000
合計							= 610,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補正} & & & & \\ 207,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 220,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は角地で優る等の総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率10%と判定した。

◇敷地帰属割合：8頁記載の敷地帰属割合

◇階層別効用積数比

物件4（店舗）と物件5（住宅）の階層別効用積数比は、各物件の床面積と階層別効用比を基に次のように査定した。階層別効用比は各物件の階数別用途の違いによる効用の比率である。

物件	床面積	階層別効用比	階層別効用積数	階層別効用積数比
物件4	26.50	100	2,650	0.507
物件5	51.48	50	2,574	0.493
合計	77.98		5,224	1.000

② 建物価格（物件4）

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
4	200,000	× 26.50	÷ 0.94	× 0.13	= 730,000

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45年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率(管理の状態、中古マンションの市場性等含む)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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数45年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.3) = 0.13$$

③ 建物価格（物件5）

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
5	200,000	× 51.48	÷ 0.94	× 0.11	= 1,200,000

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45年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率(管理の状態、中古マンションの市場性等含む)40%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数45年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \times (1 - \text{観察減価} 0.4) = 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 （円）	
1	6,620,000	×	0.40 場所的利益 ※1	= 2,650,000	
		(内訳) 物件4に帰属する敷地利用権等価格 物件1の敷地利用権等価格 階層別効用積数比 2,650,000円 × 0.507			= 1,340,000
		物件5に帰属する敷地利用権等価格 物件1の敷地利用権等価格 階層別効用積数比 2,650,000円 × 0.493			= 1,310,000
		合計			= 2,650,000
2	1,130,000	×	0.40 場所的利益 ※1	= 450,000	
		(内訳) 物件4に帰属する敷地利用権等価格 物件2の敷地利用権等価格 階層別効用積数比 450,000円 × 0.507			= 230,000
		物件5に帰属する敷地利用権等価格 物件2の敷地利用権等価格 階層別効用積数比 450,000円 × 0.493			= 220,000
		合計			= 450,000
		×	0.30 地役権 ※2 (要役地：5373番24)	= 340,000	
		(内訳) 物件4に帰属する地役権 物件2の地役権価格 階層別効用積数比			

			340,000円 × 0.507	=	170,000	
		物件5に帰属する地役権価格 物件2の地役権価格	階層別効用積数比 340,000円 × 0.493	=	170,000	
		合計		=	340,000	
		合 計				790,000
3	610,000	× 0.40	場所的利益 ※1	=	240,000	
		(内訳)				
		物件4に帰属する地役権価格 物件3の敷地利用権等価格	階層別効用積数比 240,000円 × 0.507	=	120,000	
		物件5に帰属する地役権価格 物件3の敷地利用権等価格	階層別効用積数比 240,000円 × 0.493	=	120,000	
		合計		=	240,000	
		× 0.30	地役権 ※2 (要役地：5373番24)	=	180,000	
		(内訳)				
		物件4に帰属する地役権 物件3の地役権価格	階層別効用積数比 180,000円 × 0.507	=	90,000	
		物件5に帰属する地役権価格 物件3の地役権価格	階層別効用積数比 180,000円 × 0.493	=	90,000	
		合計		=	180,000	
		合 計				420,000

敷地利用権等割合：

物件1～3について敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

物件2～3は、北東側隣地5373番24を要役地とする(通行)地役権が設定された承役地である。

物件2及び物件3の本件所有者以外の共有者(持分2分の1)は要役地の2名の共有者のうちの一人であり、本件地役権については、隣地所有者同士が共同利用している実態に鑑みて、その割合をともに30%と判定した。

物件4及び物件5に帰属する敷地利用権等価格の合計額

物件4：物件1分 1,340,000円＋物件2分 230,000円＋物件3分 120,000円
＝1,690,000円

物件5：物件1分 1,310,000円＋物件2分 220,000円＋物件3分 120,000円
＝1,650,000円

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

① 物件4関連

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個別 格 差	積算価格 (円)	価格割合
1	物件4への帰属分 3,360,000	場所的利益 -1,340,000	×1.00	=2,020,000	42.89%
2	物件4への帰属分 570,000	場所的利益+地役権 - 400,000	×1.00	= 170,000	3.61%
3	物件4への帰属分 310,000	場所的利益+地役権 - 210,000	×1.00	= 100,000	2.12%
4	730,000	場所的利益 +1,690,000	×1.00	=2,420,000	51.38%
合 計				4,710,000	100%

個別格差：位置別格差はなく、階層別格差は階層別効用積数比で考慮したため、個別格差はない。

②物件5関連

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個別 格 差	積算価格 (円)	価格割合
1	物件5への帰属分 3,260,000	場所的利益 -1,310,000	×1.00	=1,950,000	38.54%
2	物件5への帰属分 560,000	場所的利益+地役権 - 390,000	×1.00	= 170,000	3.36%
3	物件5への帰属分 300,000	場所的利益+地役権 - 210,000	×1.00	= 90,000	1.78%
5	1,200,000	+1,650,000	×1.00	=2,850,000	56.32%
合 計				5,060,000	100%

個別格差：位置別格差はなく、階層別格差は階層別効用積数比で考慮したため、個別格差はない。

2 比準価格の試算

① 物件4 (店舗)

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)
239,000	×1.00	×0.85	×26.50	= 5,380,000

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)

② 物件5 (住宅)

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)
138,000	×1.00	×0.80	×51.48	= 5,680,000

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。

① 物件4（店舗）

DCF法による価格査定表

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)	複利現価率	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	※2 (10.7%) オ	エ × オ カ	ア + カ = キ キ
1,295,533 (23.4%)	665,103	11.2%	= 5,760,000	0.7372	4,246,272 (76.6%)	=5,540,000 (100%)

② 物件5（住宅）

DCF法による価格査定表

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)	複利現価率	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	※2 (9.7%) オ	エ × オ カ	ア + カ = キ キ
861,840 (16.1%)	620,972	10.2%	= 5,910,000	0.7575	4,476,825 (83.9%)	=5,340,000 (100%)

(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)

※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

① 物件4

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。目的物件は小規模な店舗物件であり、自己使用目的のほか収益目的も多いものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格を勘案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：20 比準価格：40 収益価格：40

	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	4,710,000	×0.70	= 3,300,000
比準価格	5,380,000	×0.70	= 3,770,000
収益価格			5,540,000
調整後の価格			4,380,000

占有減価修正：物件4には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を30%と査定した。

② 物件5

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	5,060,000	×1.00	= 5,060,000
比準価格	5,680,000	×1.00	= 5,680,000
収益価格			5,340,000
調整後の価格			5,400,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

① 物件4関連

番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	4,380,000	42.89%	= 1,880,000
2		3.61%	= 160,000
3		2.12%	= 90,000
4		51.38%	= 2,250,000

② 物件5関連

番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	5,400,000	38.54%	= 2,080,000
2		3.36%	= 180,000
3		1.78%	= 100,000
5		56.32%	= 3,040,000

③ 物件1～3の土地の合計按分価格

物件	物件4帰属敷地分	物件5帰属敷地分	合計按分価格
1	1,880,000	2,080,000	3,960,000
2	160,000	180,000	340,000
3	90,000	100,000	190,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件	案分後の価格 (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)
1	3,960,000	× 0.90	× 0.8			= 2,850,000
2	340,000	× 0.90	× 0.8			= 240,000
3	190,000	× 0.90	× 0.8			= 140,000
4	2,250,000	× 0.90	× 0.8	× 0.87	— 0	= 1,410,000
5	3,040,000	× 0.90	× 0.8	× 0.90	— 0	= 1,970,000
	一括価格 (合計)					6,610,000

市場性修正：老朽化した自主管理マンションで取引市場における市場性の減退が認められる。この市場性減価率を10%と判定した。

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、物件4は13%、物件5は10%と求めた。

その他の控除(敷金等)：必要なし。

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(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6年7月1日
価 格	207,000円/㎡
地 積	101㎡
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6年度)

物件1(土地)	4,505,220円	
物件2(土地)	1,532,331円	(共有持分2分の1)
物件3(土地)	827,347円	(共有持分2分の1)
物件4(建物)	558,268円	
物件5(建物)	1,093,337円	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(A3判からA4判に縮小)

地積測量図写(A3判からA4判に縮小)

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判に縮小)

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市中央区中央4丁目 付近



1:10,000 相当

位置図

地図上の1センチは約100メートル
 中心は 東経 139度22分5秒 北緯 35度34分16秒

5373-21 5348-3 5373-45
 5373-30 5351-5 5370-15



地番区域見出
 中央3丁目

請求部分	所在 相模原市中央区中央三丁目		地番	5373番23	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図

公図写

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

324934

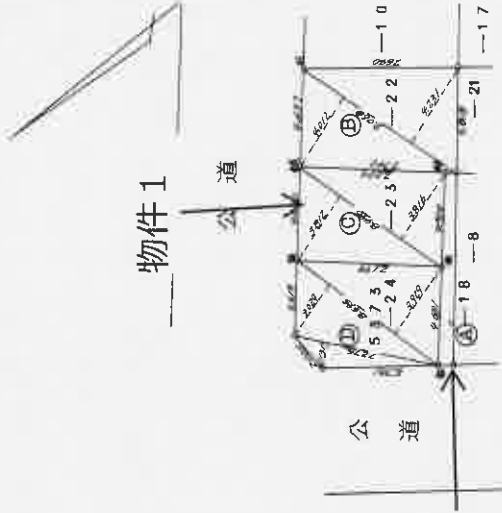
前5373-18 後 5373-18 後新同一番88458
地積測量図

地番	5373-22, 23, 24
土地の所在	相模原市中央3丁目

昭和54年10月2日登記

物件1

物件3



符号	地積計		面積
	高さ	倍面積	
㊸	4.231	4.012	74,681.580
㊹	3.816	3.812	64,807.488
㊺	3.929	3.029	59,804.010
	7.275	1.131	8,228.025
	合計		680,320.35
			34,016.0175

作製者

申請人

縮尺 1/250

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1日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所有権又は地権が変更された。記録された日
付の日付は、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。

324933

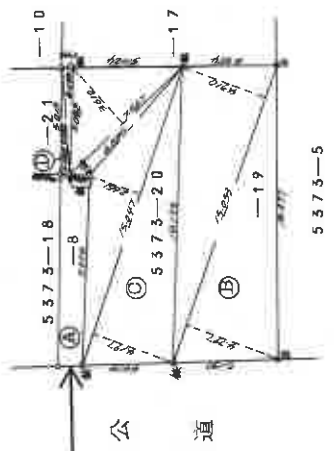
前5373-8 後 5373-8

新 5373-8 -19-25~27
-20-28~30
地積測量図

地番	5373-8, 19, 20, 21
土地の所在	相模原市中央3丁目

昭和54年10月2日登記

物件2



符号	地積計算法		
	底辺	高さ	倍面積
Ⓐ	15,058	4,797+4,310	157,087,671
Ⓑ	15,047	4,197+2,651	103,041,856
Ⓒ	7,567	0,700+3,610	52,615,770
Ⓓ	5,050	0,465+0,593	5,342,900
		合計	135,655,626
			67,827,813
			2,671,450

作製者	
申請人	
縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士協会)

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11日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所有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。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

105211 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	中央3丁目
建物の所在	相模原市中央3丁目 537番地29, 同番地25, 同番地22 同番地23, 同番地24, 同番地21

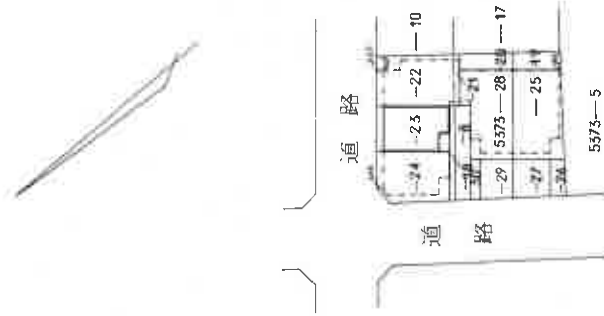
物件4

1階部分



求積 $5.50 \times 4.40 = 24.2000$
 $1.00 \times 2.30 = 2.3000$
 26.5000

床面積 $26.50m^2$



(建物の存する部分1階)

(日製型12)

(長崎納)

製作者

縮尺 1/250

申請人

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6月1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登録番号が変更された。
主語の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

105217

各階平面図

建築物各階平面図

中央3丁目
5,575番地1,407

家屋番号
建築物の所在
相模原市中央3丁目 5,575番地 2,5, 同番地 2,2
同番地 2,4, 同番地 2,4, 同番地 2,4

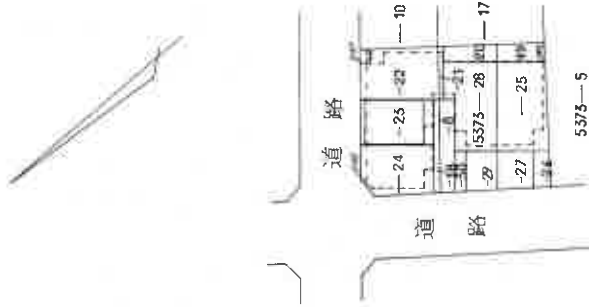
物件5

2階,3階部分同型



床積 5.85×4.40=25.7400

床面積 25.7㎡



(建物の存する部分2階,3階)

(日割1/2)

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6月11日
この図面に記載されている建築物の全部又は一部に
ついてその所在又は専属番号が変更された。二
記載の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。



1階
物件4



2階
物件5



3階
物件5



注：本図は、概ねの間取りをあらわしたものであり、窓等の開口部・室内の戸等その他も概略のみの表示です。

建物概略間取図

事件番号

令和6年(ケ)第46号