

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 窪 田 敏 夫

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 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘五丁目777番地5
建物の名称 ライオンズマンション小田急相模原第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘五丁目777番5の106
建物の名称 106
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 60.14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 座間市相模が丘五丁目777番5
地 目 宅地
地 積 1026.18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 19万1552分の6355

物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 窪 田 敏 夫

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】

転借人ネクストライズ株式会社からの転々借人Aが占有している。
原賃借人株式会社ネクストライフエージェント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 座間市相模が丘五丁目777番地5
建物の名称 ライオンズマンション小田急相模原第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘五丁目777番5の106
建物の名称 106
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 60.14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 座間市相模が丘五丁目777番5
地 目 宅地
地 積 1026.18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 19万1552分の6355

令和 6年(ケ)第 73号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月25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 中嶋 耕治

(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 座間市相模が丘五丁目777番地5
建物の名称 ライオンズマンション小田急相模原第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘五丁目777番5の106
建物の名称 106
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 60.14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 座間市相模が丘五丁目777番5
地 目 宅地
地 積 1026.18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 19万1552分の6355



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市相模が丘五丁目28番11-106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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 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住居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"/> 別紙回答書記載のとおり 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	株式会社大京アステージ町田支店	
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 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"/>	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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6年(ケ)第73号
担当執行官 中嶋耕治

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 11月 12日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	14,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	114,400 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	20,970 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	167,760 円
<input checked="" type="checkbox"/> 専用庭使用料	月額	240 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,920 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 type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・ 令和 6年 4月分～平成 令和 6年 11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 <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					
			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
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社ネクストラ イフエージェント	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・9・7 自R4・9・7 至R7・9・6	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 70,750円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料支払時期は毎月15日限り当月分払。転貸可(契約条項)。本契約は平成30年4月27日に締結した賃貸借契約を終了し、新たに締結した契約である(特記事項に記載)。貸主は破産管財人の陳述から同人が管理、賃貸していると認めた。
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ネクストライズ株式 会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・1 自R6・10・1 至R12・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" 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 74,800円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約期間は6年とその月末日まで(賃貸借期間に記載)。賃料支払時期は、毎月10日限り当月分払(金融機関休業日はその翌日)。転貸可(契約条項)。
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・4・1 自R5・4・1 至R7・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" 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 74,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 74,000円	賃料のほかに借主は管理費として月額9,000円の負担あり。賃料支払時期は、毎月27日限り翌月分払。

※ 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
■ A (占有者)	1 この部屋には私と家族で暮らしています。 ペットは飼っていません。 2 入居後、増改築や修繕をしたことはありません。 3 使用上の問題点などはありません。 4 専用庭やトランクルームはありません。 5 騒音について、特に気になることはありません。
■ B (破産管財人)	1 私は、債務者兼所有者の破産管財人をしている弁護士です。 2 目的物件について回答します。 現時点では財団放棄はしておらず、私が管財業務の一環として管理し、賃貸しています。今後、財団放棄の可能性がります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

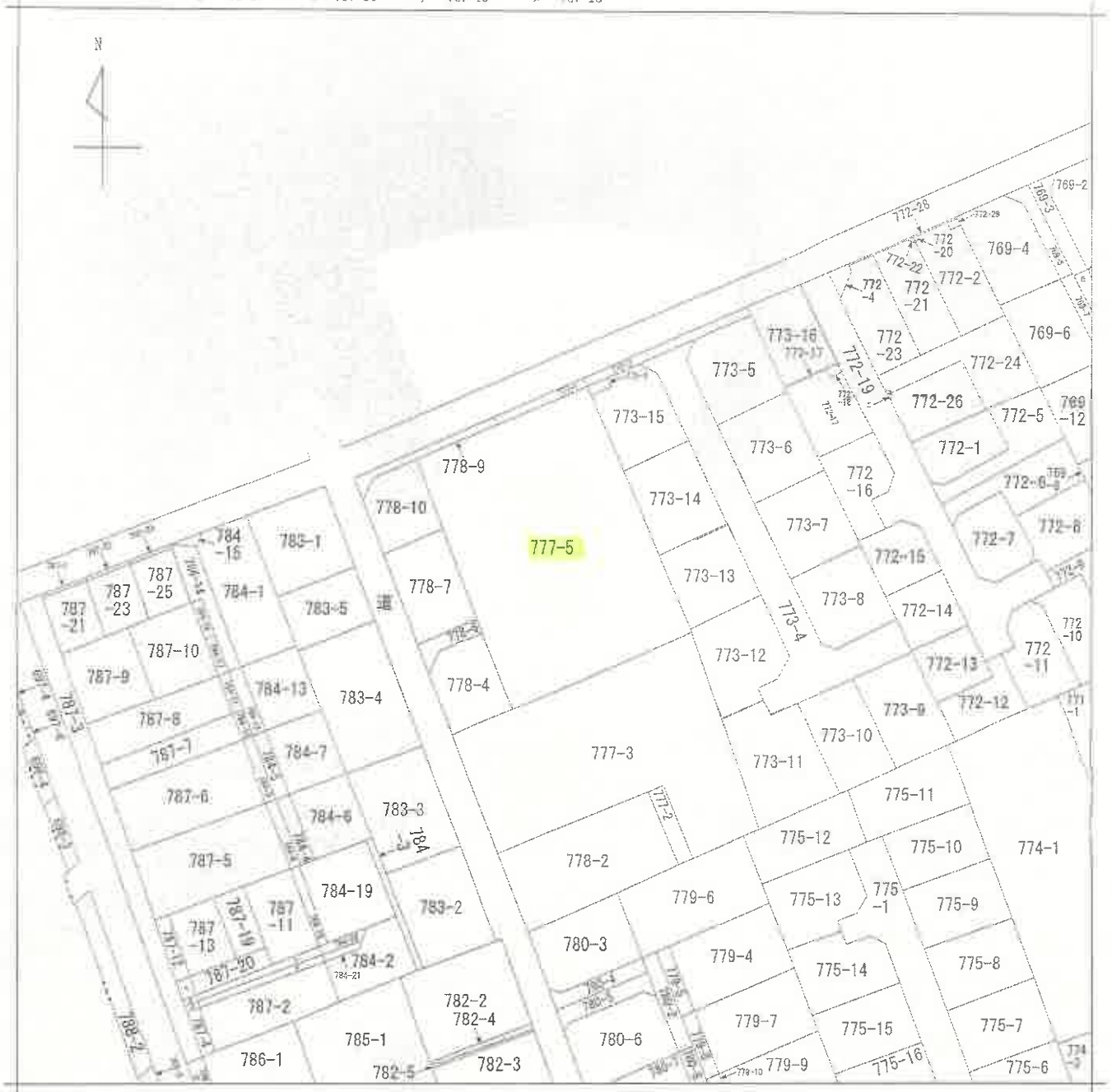
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
6年11月8日(金) 9:56 — 10:09	執行官室 物件所在地	所有者へ照会書送付(回答あり) 外観調査、写真撮影、Aと面談し立入調査の説明及び日時調整
6年11月12日(火)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信(回答あり)
6年11月13日(水) 12:26 — 12:42	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書交付申請・受領
6年12月5日(木) 9:53 — 10:14	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
6年12月9日(月)	執行官室	転借人兼転々貸人法人へ契約書送付依頼送信(回答あり)
6年12月11日(水)	執行官室	賃借人兼転貸人法人へ契約書送付依頼送付(回答あり)
6年12月12日(木) 11:17 — 11:35	横浜地方法務局大和出張所	履歴事項(法人登記)全部証明書申請・受領
6年12月23日(月) 14:17 — 14:19	電話連絡	Bから目的物件について聴取
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

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
相模が丘
5丁目

請求部	所在	座間市相模が丘五丁目			地番	777番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

地図整理番号：M78252

登記官

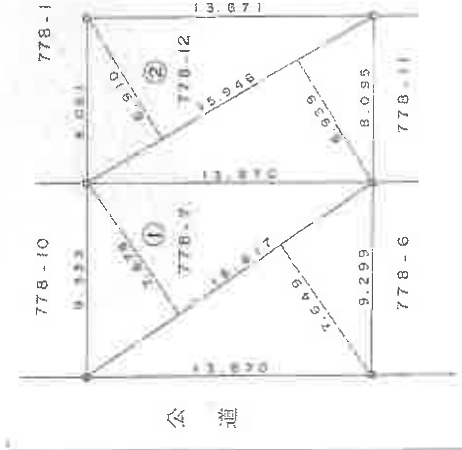


前778-7 後・新河・新 777-5
778-12 地積測量図

地番 778.7.-12

土地の所在 鹿間市相模が丘5丁目

229503



60.5.28

○---式石標
 ⊙---新
 ⊖---旧

求積表

持号	地番	底辺	高さ	×	積	計(㎡)
1	778-7	11.1617	7.678	7.678	127.344379	
2	778-12	13.946	6.010	6.939	104.16077	
					131.640077	

申請人

製作者

縮尺 1/250

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。
 (横浜地方支務局大和出張所管轄)
 令和6年9月19日 東京支務局

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和61年5月27日

734504

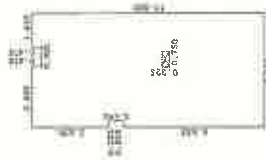
各階平面図

建物図面

家屋番号 相模が丘5丁目777番5の106

建物の所在 座間市相模が丘5丁目777番地5

建物の存する部分 1階
建物番号 106号



求積表

0.475 x 3.005 =	1.427375
0.475 x 1.625 =	0.771875
3.175 x 5.550 =	17.621250
0.695 x 5.225 =	3.631375
6.655 x 5.550 =	36.935250
0.325 x 0.750 =	-0.243750
合計	60.143375
延床面積	60.14 m ²

61.5.27

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

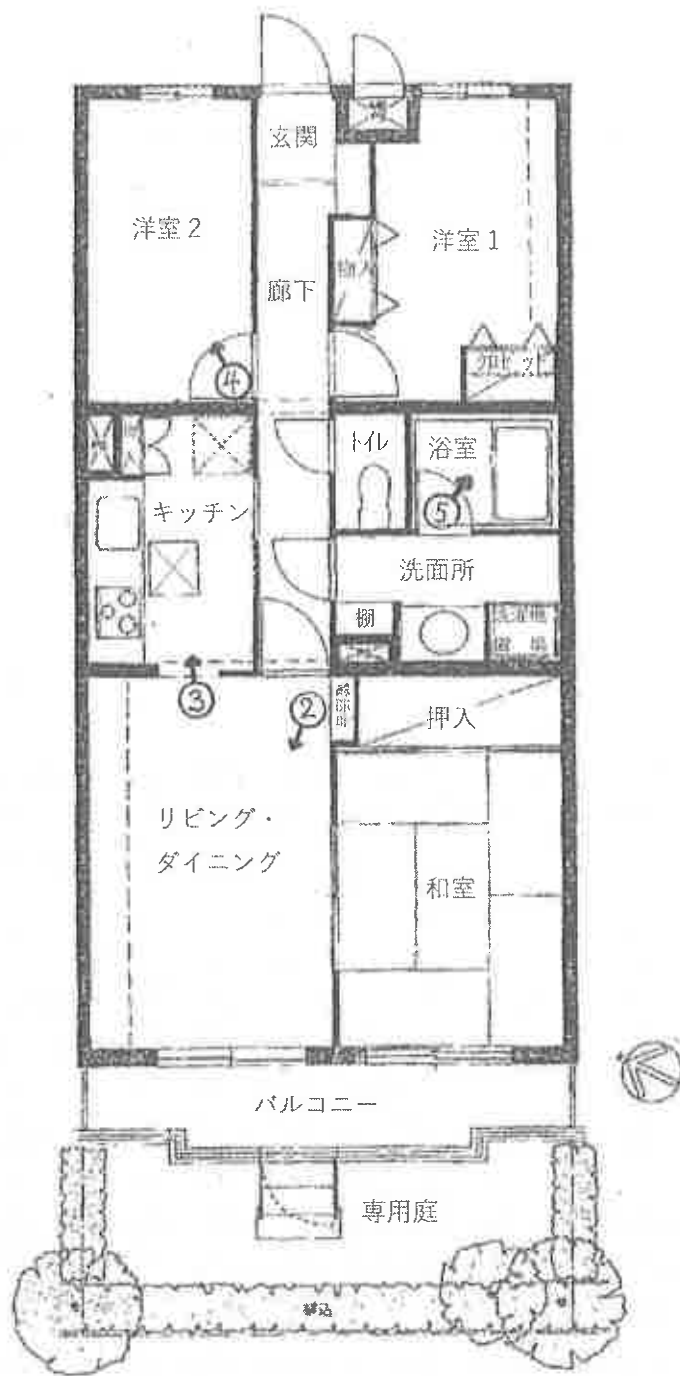
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
横浜地方支務局人相出整備管轄
令和6年9月19日 東京支務局

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M78254



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6年(ケ)第73号)

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北東側の状況



②



(1 2 枚目)

③



④



(1 3 枚目)

⑤



(14枚目)

令和 6 年（ケ）第 73 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 23 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9,990,000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：座間市相模が丘五丁目28番11-106号

*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 座間市相模が丘五丁目777番地5

建物の名称 ライオンズマンション小田急相模原第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘五丁目777番5の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.14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 座間市相模が丘五丁目777番5

地 目 宅地

地 積 1026.18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 19万1552分の6355



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	小田急小田原線「小田急相模原」駅のほぼ南東方約600m（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅を中心に、中層マンション、アパート等が混在する住宅地域。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口×奥行 地勢	1,026.18㎡ ほぼ長方形 間口約27m×奥行約38m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	北西側が幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約27m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 191,552分の6,355
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	ライオンズマンション小田急相模原第3	
建物の用途	共同住宅（総戸数30戸） 別棟の規約共用部分として次の建物がある。 家屋番号：777番5の1 種類：事務所（管理事務室） 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：5.85㎡	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和61年4月17日（登記記載）
	経過年数	約39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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下階付5階建 延床面積2,052.55㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水等） 外壁：タイル貼ほか	
設 備	エレベーター（6人乗）1基、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方法 管理会社 管理形態 その他	あり 委託管理 株式会社大京アステージ 巡回
管理の状況	普通	
特記事項		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	1階(106号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	60.14㎡(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：6.29㎡ 専用庭：12.02㎡					
仕	様	天井 床 内 設	ビニールクロスほか フローリング・畳ほか ビニールクロスほか ユニットバス、トイレ、システムキッチン等			
保守管理の状態	普通以上					
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11月12日現在		
				区分	月額	滞納額
				管理費	14,300円	114,400円
				修繕積立金	20,970円	167,760円
				専用庭使用料	240円	1,920円
その他						
備	考					
専	有	部	分	の		
利	用	状	況	等		
令和6年12月5日：内部立入調査 第三者へ賃貸され、原賃借人から転借人を介して、転々借人が住居として利用している。 原賃貸借契約の概要 賃貸人：本件所有者 賃借人：株式会社ネクストライフエージェント 契約期間：令和4年9月7日から自動更新 (占有開始時期：令和元年9月7日)						

賃料：月額70,750円
一時金の授受額：ない

転賃貸借契約の概要

賃貸人：株式会社ネクストライフエージェント

賃借人：ネクストライズ株式会社

契約期間：令和6年10月1日から令和12年9月30日

(占有開始時期：平成30年9月1日)

→契約書上では当初契約期間の始期が原賃貸借契約
開始日(令和元年9月7日)より前となっているが、
詳細は不明。

賃料：月額74,800円

一時金の授受額：ない

転々賃貸借契約の概要

賃貸人：ネクストライズ株式会社

賃借人：A

契約期間：令和5年4月1日～令和7年3月31日

(占有開始時期：令和5年4月1日)

賃料：月額74,000円

一時金の授受額：敷金74,000円

礼金74,000円

管理費：月額9,000円

特記事項	特になし
------	------

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	× 60.14	÷ 0.87	× 0.16	= 2,430,000

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39年、経済的残存耐用年数10年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数39年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times \text{観察減価} \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

(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/㎡)	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)
216,000	×1.00	= 216,000	× 1,026.18	×0.90	× $\frac{6,355}{191,552}$	= 6,620,000

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 座間(県)－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 205,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 216,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：必要なし。

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)
2,430,000	+ 6,620,000	× 1.01	= 9,140,000

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：0.97(1階)

位置別補正：0.99(開口部方位：南西、標準開口部方位：南東)

その他補正：1.05(専用庭)

相乗積 $0.97 \times 0.99 \times 1.05 = 1.01$

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)
298,000	×1.01	×1.00	×60.14	= 18,100,000

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：必要なし。

(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。

D.C F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	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
350,949 (8.0%)	455,543	8.7%	= 5,080,000	0.7894	4,010,152 (92.0%)	=4,360,000 (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	9,140,000	×1.00	= 9,140,000
比準価格	18,100,000	×1.00	=18,100,000
収益価格			4,360,000
調整後の価格			13,140,000

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)
13,140,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	— 0	= 9,990,000

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5%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	座間(県) - 1
所在地	座間市相模が丘5丁目765番14 住居表示「相模が丘5-25-36」
価格時点	令和6年7月1日
価格	205,000円/㎡
地積	104㎡
地域の概要	一般住宅の中にマンションも見られる住宅地域
接面道路	南西側幅員4.5m市道
交通接近条件	小田急小田原線「小田急相模原」駅約750m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

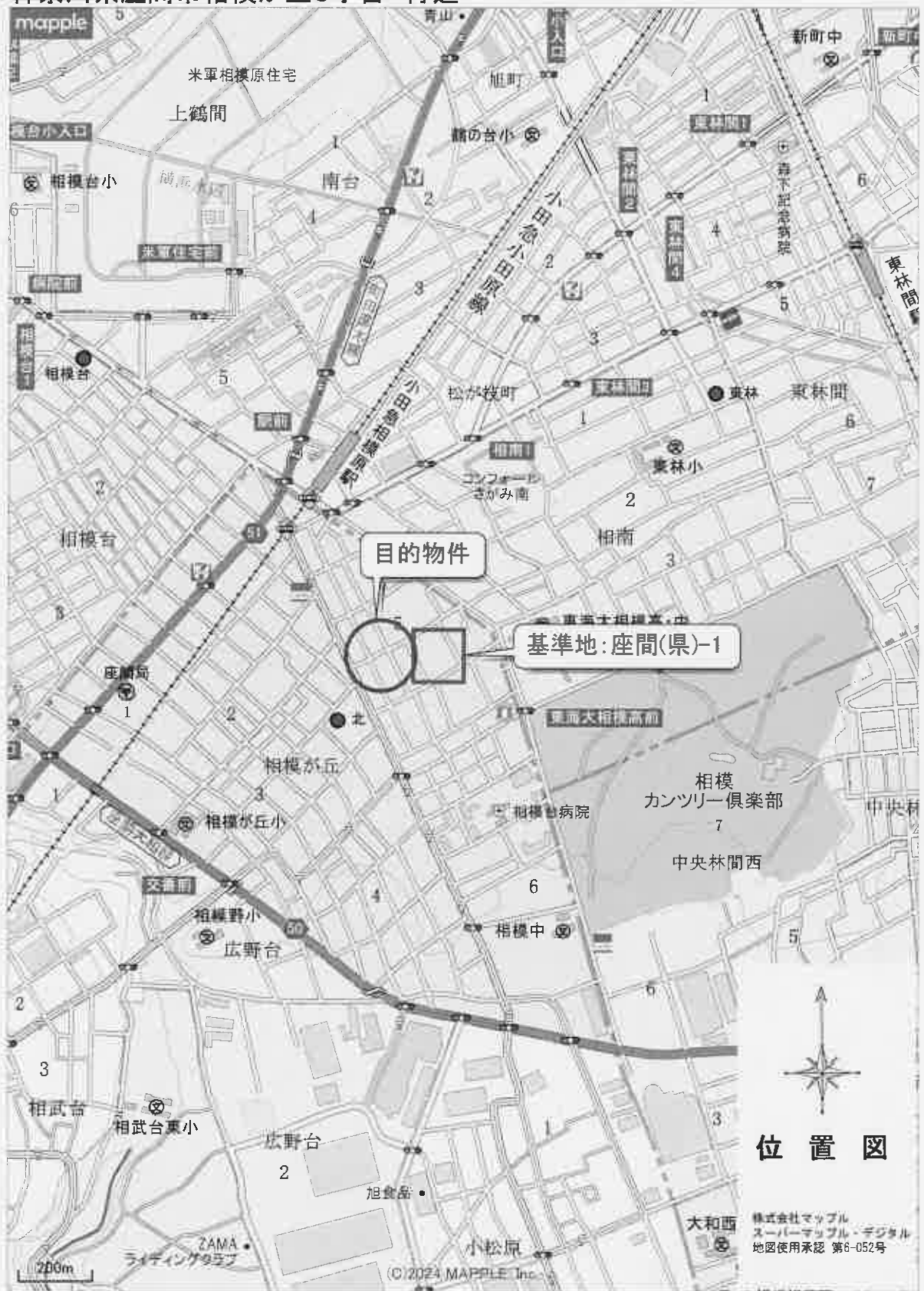
物件1(建物)	3,427,100円
符号1(土地)	131,888,758円(敷地権割合191,552分の6,355)

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

神奈川県座間市相模が丘5丁目 付近



1 : 15,000 相当

位置図

地図上の1センチは 約 150メートル
 経度は 東経 139度25分36秒 緯度は 北緯 35度30分39秒

769-14 772-25 697-5 787-15 787-17
 769-15 772-27 787-14 787-16 787-18



土地の符号 1



地番
区域見出
相模が丘
5丁目

請求部	所在	座間市相模が丘五丁目			地番	777番5	
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
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。

734504

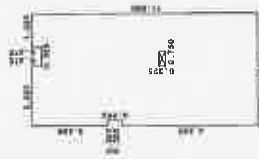
各階平面図

建物図面

家屋番号 相模が丘5丁目777番5の106

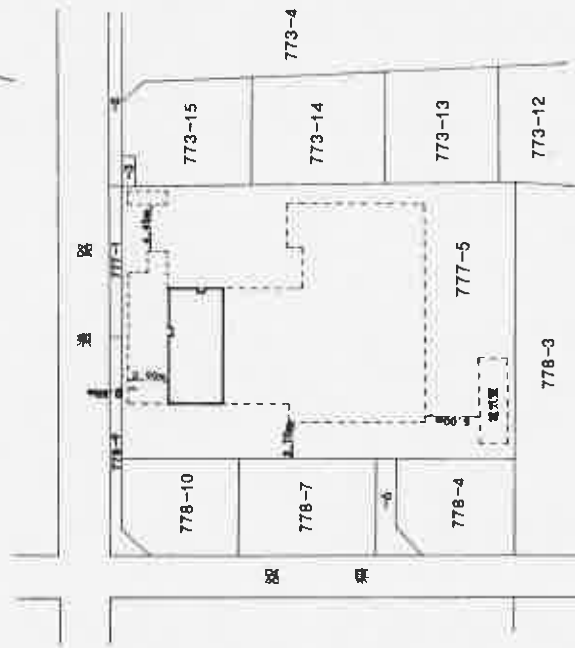
建物の所在 座間市相模が丘5丁目777番地5

建物の存する部分 1階
建物番号 106号



求積表

0.475 x 3.005 =	1.427375
0.475 x 1.625 =	0.771875
3.175 x 5.550 =	17.621250
0.695 x 5.225 =	3.631375
6.655 x 5.550 =	36.935250
0.325 x 0.750 =	-0.243750
合計	60.143375
床面積	60.14 m ²



61.5.27

作製者

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。



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6年(ケ)第73号)