

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,280,000 13,024,000		3,256,000	84,632	12,090



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 座間市相武台二丁目 2 6 8 番地 6

建物の名称 ソフィア相武台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台二丁目 2 6 8 番 6 の 9 0 6

建物の名称 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 1 . 6 7 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 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 6

地 目 宅地

地 積 8 0 6 3 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 8

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 3 4 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 1 6 0 2 0 8 2 分の 7 6 3 7



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1602082分の7637



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 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 座間市相武台二丁目 2 6 8 番地 6

建物の名称 ソフィア相武台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台二丁目 2 6 8 番 6 の 9 0 6

建物の名称 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 1 . 6 7 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 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 6

地 目 宅地

地 積 8 0 6 3 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 8

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 3 4 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 1 6 0 2 0 8 2 分の 7 6 3 7



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1602082分の7637



令和 6年(ケ)第 81号

令和 6年12月10日受理

令和 7年 1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（一棟の建物の表示）

所 在 座間市相武台二丁目 2 6 8 番地 6

建物の名称 ソフィア相武台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台二丁目 2 6 8 番 6 の 9 0 6

建物の名称 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 1 . 6 7 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 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 6

地 目 宅地

地 積 8 0 6 3 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相武台二丁目 2 6 8 番 8

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 3 4 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 1 6 0 2 0 8 2 分の 7 6 3 7

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1602082分の7637

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	座間市相武台二丁目12番26—906号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円 円
		平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	双日ライフワン株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

(3枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 81 号 所有者 (A)
担当執行官 遠 島 仁 史

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 7 年 1 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	11,990	円	☐ 滞納額	143,880	円
☐ 修繕積立金	月額	10,310	円	☐ 滞納額	116,720	円
☒ 自治会費	月額	300	円	☐ 滞納額	600	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	0.04	%	☐ 金額	19,949	円
☐ 滞納期間	令和 6 年 2 月分～令和 7 年 1 月分 月額					

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。

☐ 駐車場使用料	月額	12,000	円	☐ 滞納額	24,000	円
☒ バイク置場使用料	月額	1,000	円	☐ 滞納額	2,000	円
☒ 自転車使用料	月額	400	円	☐ 滞納額	800	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 ☐

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 本建物内で、犬を二匹、猫を四匹飼っています。 3 本建物内で雨漏りも水回りの不具合ありません。 4 建物内で飼っている猫による壁や柱の損傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
建物内で飼育している猫による、壁や柱の損傷がある。
- 敷地権の目的である土地は、南東側、南西側及び北西側で市道に接している。(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

(6枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日 (木) 16:10—16:20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年1月20日 (月) 11:15—11:20	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年1月20日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
7年1月29日 (水) 15:30—15:40	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

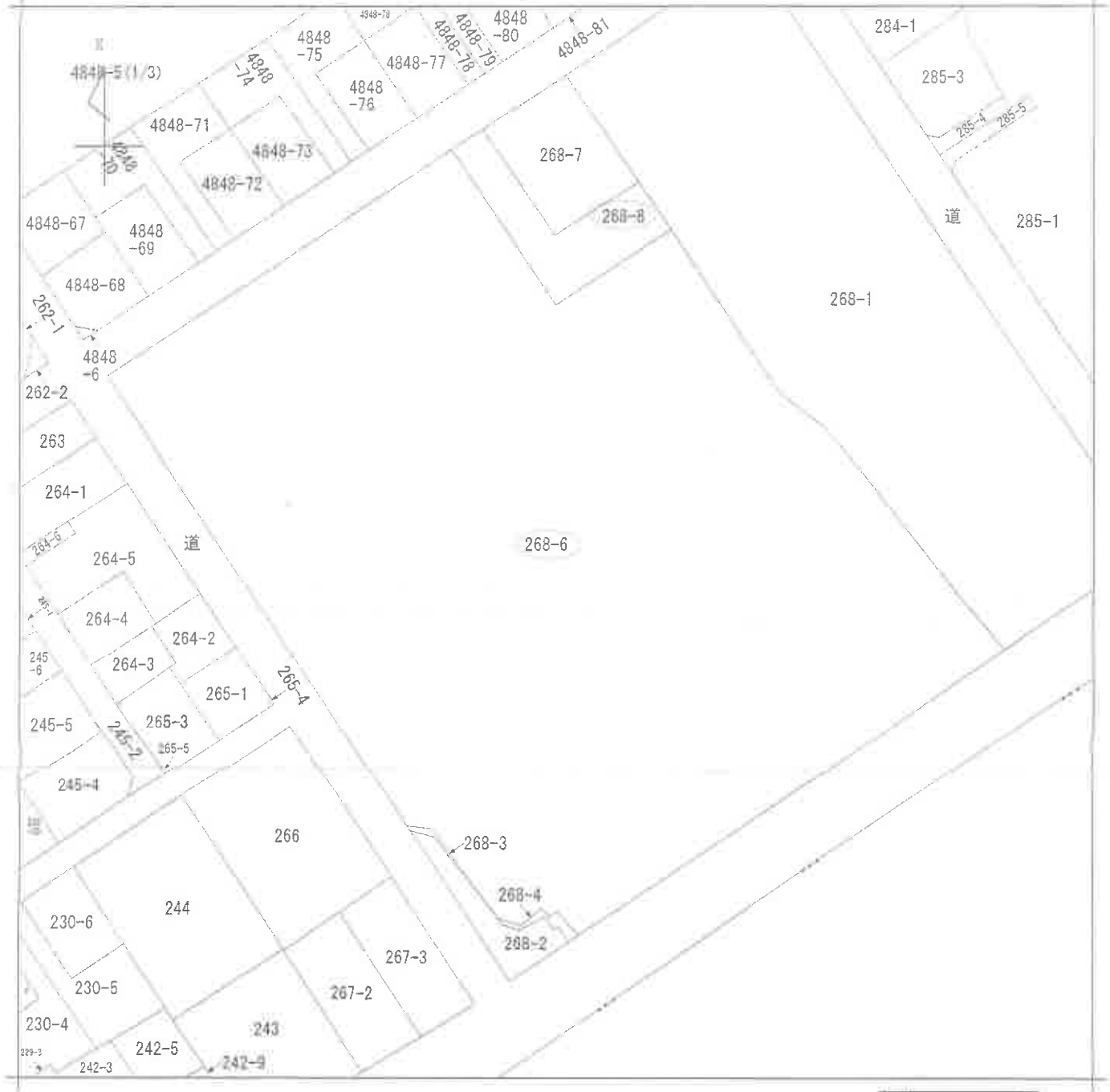
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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
相武台2丁目

請 求 部 分	所 在 座間市相武台二丁目				地 番 268番6				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 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。

令和6年10月15日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

地図整理番号：M22550
(1/1)

(8枚目)

建物図面

751062

圖面階各

相武台一丁目
268-5-906

面圖 平面圖 物階 建名

座間市相武台二丁目268番地6

平面图

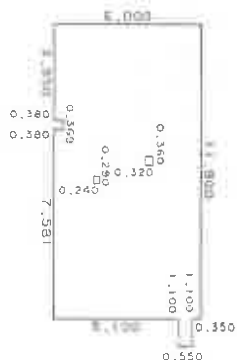
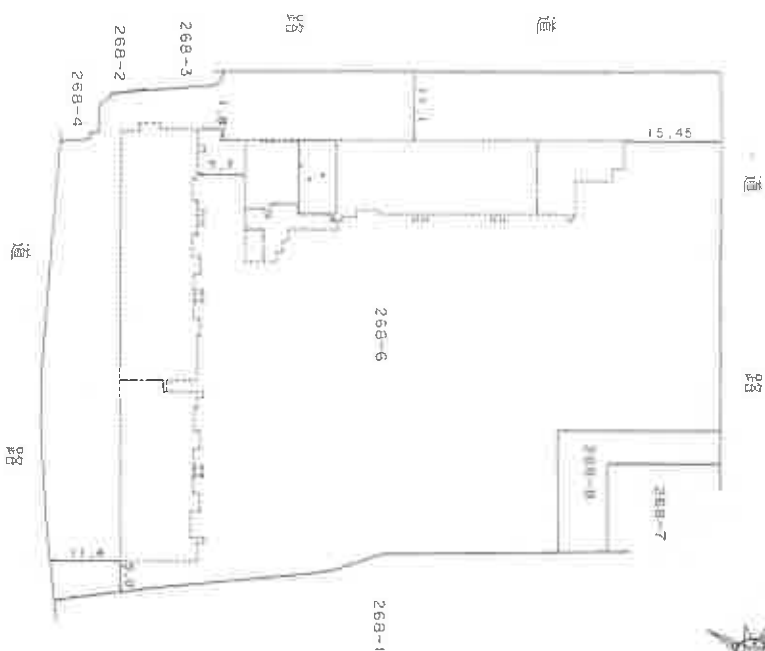


表 1 求積

11.990 × 5.620	66.876000
3.930 × 0.380	1.501000
7.581 × 0.380	2.890780
1.00 × 0.550	0.605000
0.360 × 0.320	-0.115200
0.290 × 0.240	-0.069600

床面積	71.67 m ²
-----	----------------------



建築物の存する部分 9階

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作者

調査士

密尺

$$\frac{1}{250}$$

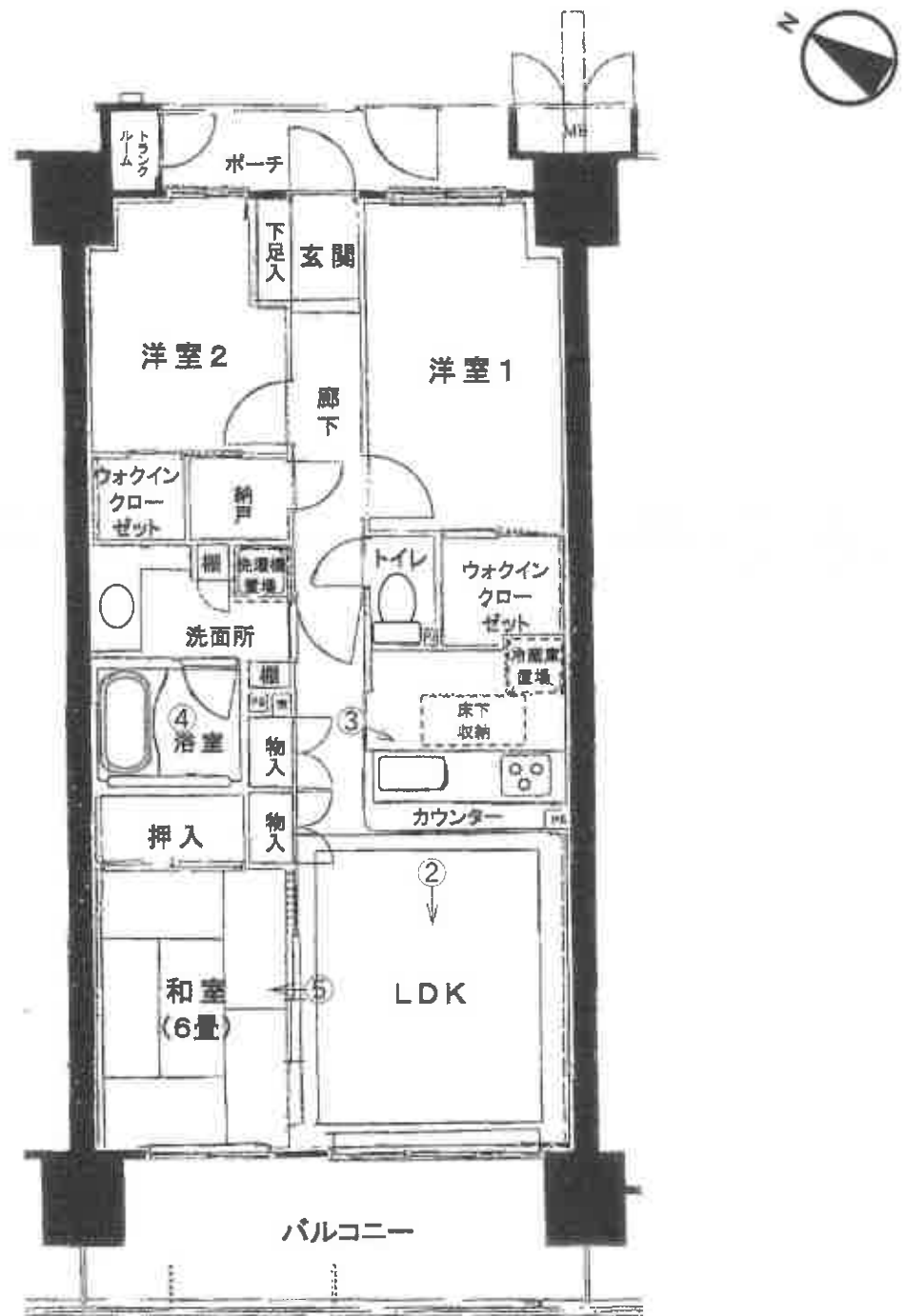
申請人

箱尺

1000

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 2 月 12 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16,280,000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) 「座間市相武台二丁目12番26-906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 座間市相武台二丁目268番地6

建物の名称 ソフィア相武台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台二丁目268番6の906

建物の名称 906

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 71.67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 座間市相武台二丁目268番6

地 目 宅地

地 積 8063.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相武台二丁目268番8

地 目 宅地

地 積 257.34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 1602082分の7637



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1602082分の763.7



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1～2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「相武台前」駅の北東方約800m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、工場等が混在する住工混在地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	8,320.41㎡（2筆合計の公簿面積） ほぼ整形 間口（南西側接道面の長さ）約80m、奥行約63～82m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約80m接面する。 ・北西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約63m接面する。 ・南東側幅員約7.2～8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約4～8m高く、約74m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,602,082分の7,637

特記事項	・ 南東側接道面の幅約4～5mの範囲が都市計画道路(3・6・5号緑ヶ丘林間線；代表幅員11m)の計画区域に含まれる。当該道路事業は計画決定がなされたのみで事業認可はなされておらず、事業実施の見通しも立っていないとのことである(座間市都市計画課)。 ・ 土地の符号2は公園の一部として利用されている。
------	--

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソフィア相武台	
建物の用途	住宅（総戸数193戸：分譲パンフレット記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年6月23日（登記記載） 約23年（1年未満の端数切り上げ） 約22年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造屋根14階建 延床面積 16,526.59㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付仕上げ	
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、シネマスタジオ、オープンカフェ、キッズルーム、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽等	
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 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 双日ライフワン株式会社 通勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 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。 確認済証番号：第E R I 02005526号 確認年月日：平成14年5月27日 検査済証番号：第E R I 02005526号 検査済証発行年月日：平成14年7月9日	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	9階(906号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	71.67㎡（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	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				
理	費	等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年1月27日現在			
				月 額	滞 納 額	
			管 理 費	11,990 円	143,880 円	
			修繕積立金	10,310 円	116,720 円	
			そ の 他	自治会費	300 円	600 円
				駐車場使用料	12,000 円	24,000 円
				バイク置場使用料	1,000 円	2,000 円
自転車置場使用料	400 円	800 円				
備 考	年0.04%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：19,949 円					
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年1月29日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。				
特 記 事 項		・室内で犬2匹、猫4匹を飼育している。玄関と廊下の壁クロスに引っ掻き傷が見られた。 ・居住者家族等への配慮のため、また多量の衣類・家財道具等により、十分な確認ができない箇所があり、細部にわたる損傷の有無・状況等については不明である。				

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)
250,000	× 71.67	÷ 0.82	× 0.39	= 8,520,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 22 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.39 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 ～ 2）

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)
202,000	×0.93	188,000	× 8,320.41	×0.90	$\times \frac{7,637}{1,602,082}$	= 6,710,000

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 座間－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 165,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 202,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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：三方路地、規模、土地の符号 2 が公園の一部として利用されていること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)
8,520,000	+ 6,710,000	× 1.02	= 15,530,000

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：1.02(9階；標準7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 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
382,000	× 1.02	× 0.96	× 71.67	= 26,810,000

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	複利 現価率 （7.0%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,657,087 （14.4%）	936,300	7.5%	= 12,109,480 ≒ 12,110,000	0.8163	9,885,393 （85.6%）	（11,542,480） = 11,540,000 （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	15,530,000	× 1.00	= 15,530,000
比準価格	26,810,000	× 1.00	= 26,810,000
収益価格	11,540,000		
調整後の価格			20,770,000

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）
20,770,000	×1.00	×0.80	× 0.98	— 0	= 16,280,000

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2%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：座間－5

所 在：座間市相武台3丁目1289番11

「座間市相武台3-3-6」

価 格：165,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：128㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側4.8m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：一般住宅とアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,045,200円

符号1（土地268-6） 737,174,237円（敷地権割合1,602,082分の7,637）

符号2（土地268-8） 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

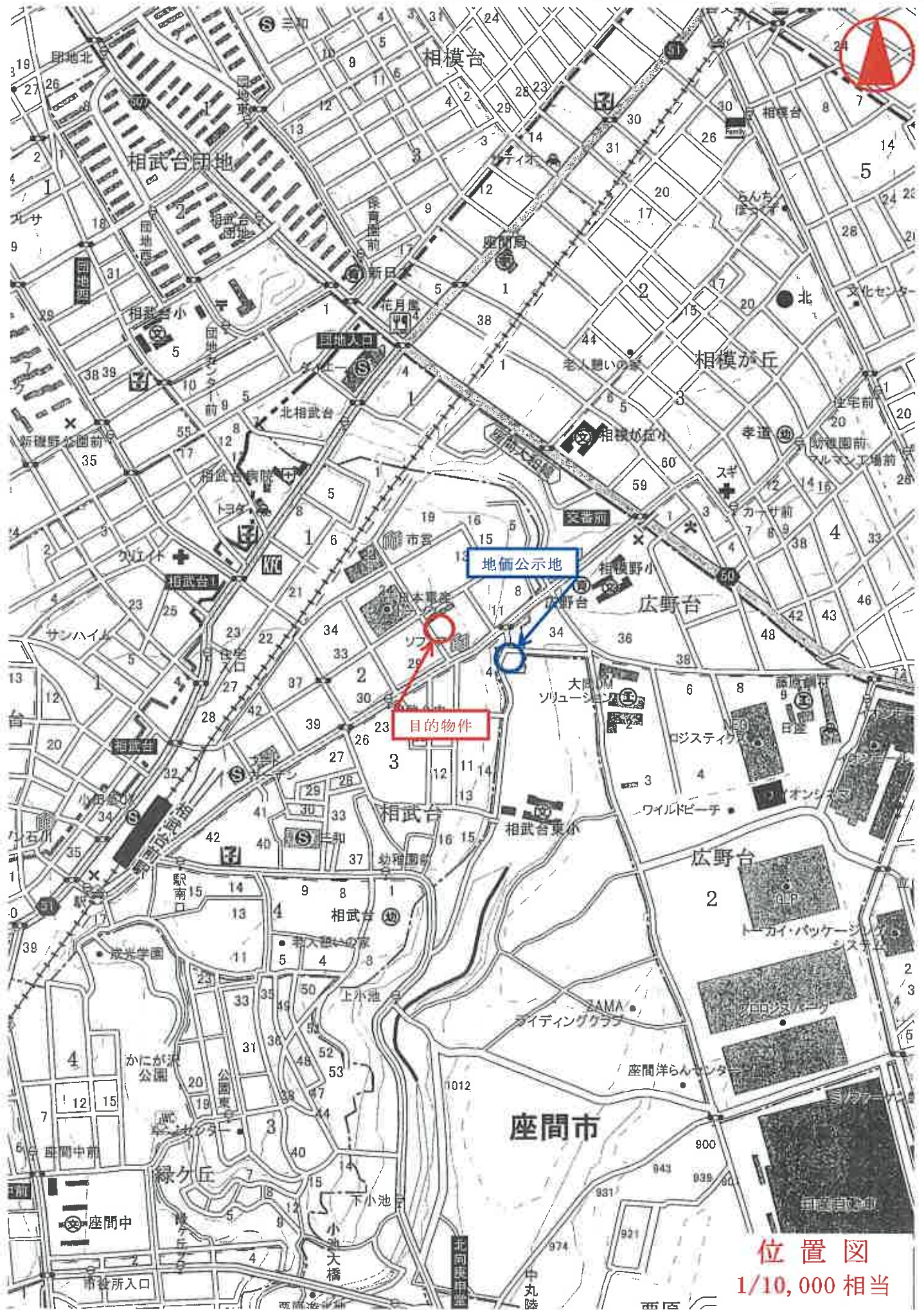
公図写(A3判をA4判へ縮小)

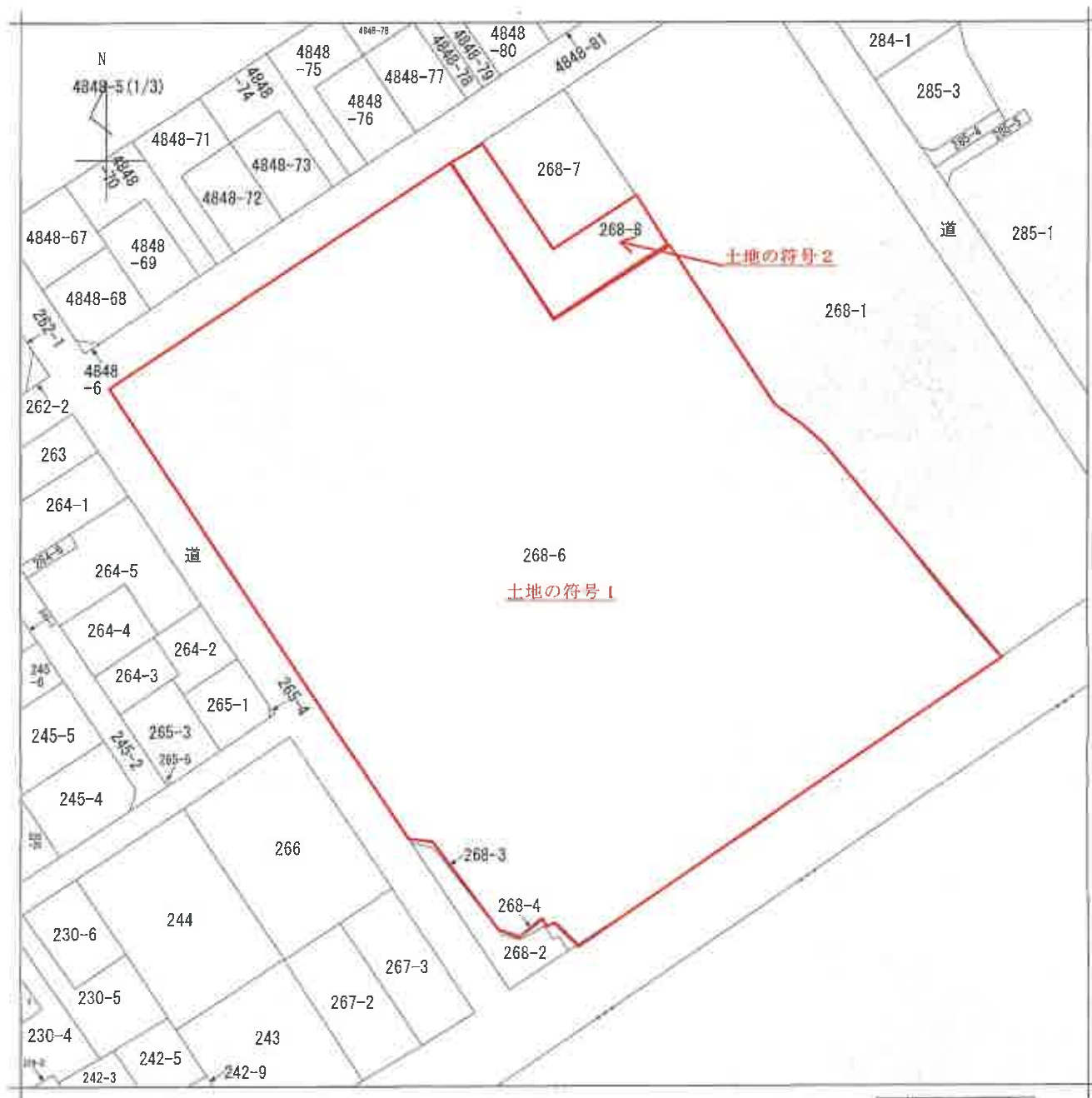
地積測量図写(A3判をA4判へ縮小)

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





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

地番 区域見出	相武台2丁目
------------	--------

請 求 部 分	所 在 座間市相武台二丁目					地 番	268番6				
出 力 尺 寸	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	土地改良所在図
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)

地積測量図

地番 268-7-8-6
土地の所在 座間市相武台二丁目

243159

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 268-7	1 23.121 X	11.062	255.7645	
	2 23.121 X	11.199	258.9320	
	合計		514.6965	257.34 m ²
(C) 268-8	1 19.044 X	5.157	98.2098	
	2 26.394 X	5.376	141.8941	
	3 19.625 X	8.124	159.4335	
	4 16.403 X	7.020	115.1490	
	合計		514.6865	257.34 m ²
(A) 268-6	合計		514.6915000	8063.07 m ²
	総残地		8063.073000	8063.07 m ²
	残地		2439.0737	



凡例

作製者

申請人

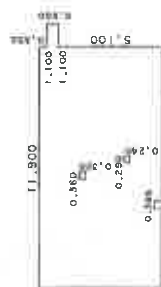
縮尺 1/1000

地積測量図 (土地の符号 1 は残地求積)
(本図面は A 3 判を A 4 判に縮小したもの)

建各階平圖面圖

相武台二丁目
258-6-906

座間市相武台二丁目26番地6



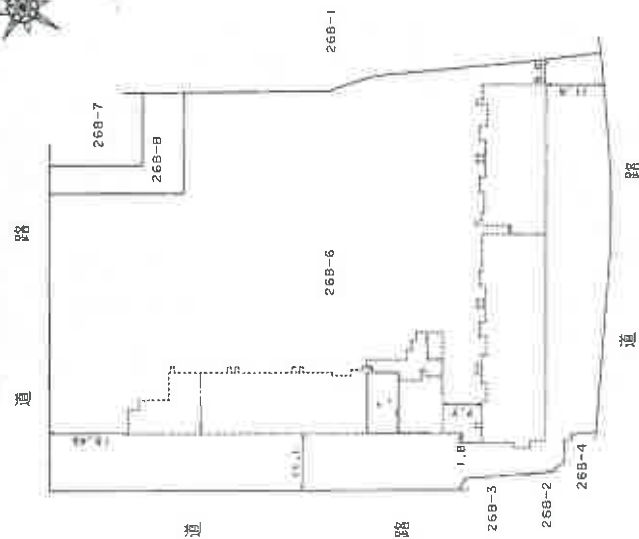
11,900	×	5,520	=	66,878,000
3,950	×	0,380	=	1,501,000
7,581	×	0,380	=	2,880,780
1,100	×	0,550	=	0,605,000
0,360	×	0,320	=	-0,115,200
0,290	×	0,240	=	-0,069,600

計	71,679,980
---	------------

床面	71.67	m ²
----	-------	----------------



建物区面建物番号 906



建物の存する部分 9階

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和6年(ケ) 第 81 号

