

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 18 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	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 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 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 21 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	2,410,000 1,928,000		482,000	23,037	3,219



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘一丁目 4 4 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 4 4 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 1 8 . 2 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 座間市相模が丘一丁目 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 2 3 . 5 2 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 4 万 3 6 5 0 分の 2 1 0 0



物 件 明 細 書

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 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。本請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 座間市相模が丘一丁目 4 4 番地 1
建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 4 4 番 1 の 2 0 2
建物の名称 2 0 2
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 1 8 . 2 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 座間市相模が丘一丁目 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 2 3 . 5 2 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 4 万 3 6 5 0 分の 2 1 0 0



令和 6 年(ヌ)第 39 号
令和 6 年 12 月 9 日受理
令和 7 年 1 月 9 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 座間市相模が丘一丁目 4 4 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 4 4 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 1 8 . 2 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 座間市相模が丘一丁目 4 4 番 1

地 目 宅地

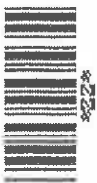
地 積 1 0 2 3 . 5 2 平方メートル

(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 4 万 3 6 5 0 分の 2 1 0 0



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一丁目13番21-202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が異なる (☐ 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 種類： ☐ ある 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管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 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	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 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 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)	☒ 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

令和6年(ヌ)第39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12月18日現在

☒ 管理費	月額	4,850 円	☒ 滞納額	349,920 円
☒ 修繕積立金	月額	3,530 円	☒ 滞納額	225,920 円
☒ 利決済償還金	月額	〇 円	☒ 滞納額	82,109 円
☒ 違約金	月額	〇 円	☐ 滞納額	176,000 円
☐	月額	〇 円	☐ 滞納額	〇 円
☐	月額	〇 円	☐ 滞納額	〇 円
☒ 損害金	年	3.5.14 %	☒ 金額	39,776 円 (合計)
☐ 滞納期間	平成・令和31年9月分～平成・令和6年12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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

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)	1 本件マンションの部屋についてお話しします。 この部屋は、父が生前住んでいました。 父が亡くなったことで私に相続されましたが、その後、ほとんど手つかずの ままで、立ち入ることもほとんどありませんでした。 登記記載の相続時期に幅があるのは、父がこの部屋の中で倒れて、その後死 亡が確認されたことから、正確な死亡日時が不明なためです。 なお、死因は肝硬変であり、事件性はありません。 2 私は、この部屋に住んだことはなく、使用状況は分かりません。 ただ、ペットは飼っておらず、たばこは吸っていたと思います。 3 立入調査の必要性は分かりましたが、立ち会いの日程調整が困難なため、執 行官だけで調査願います。

(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

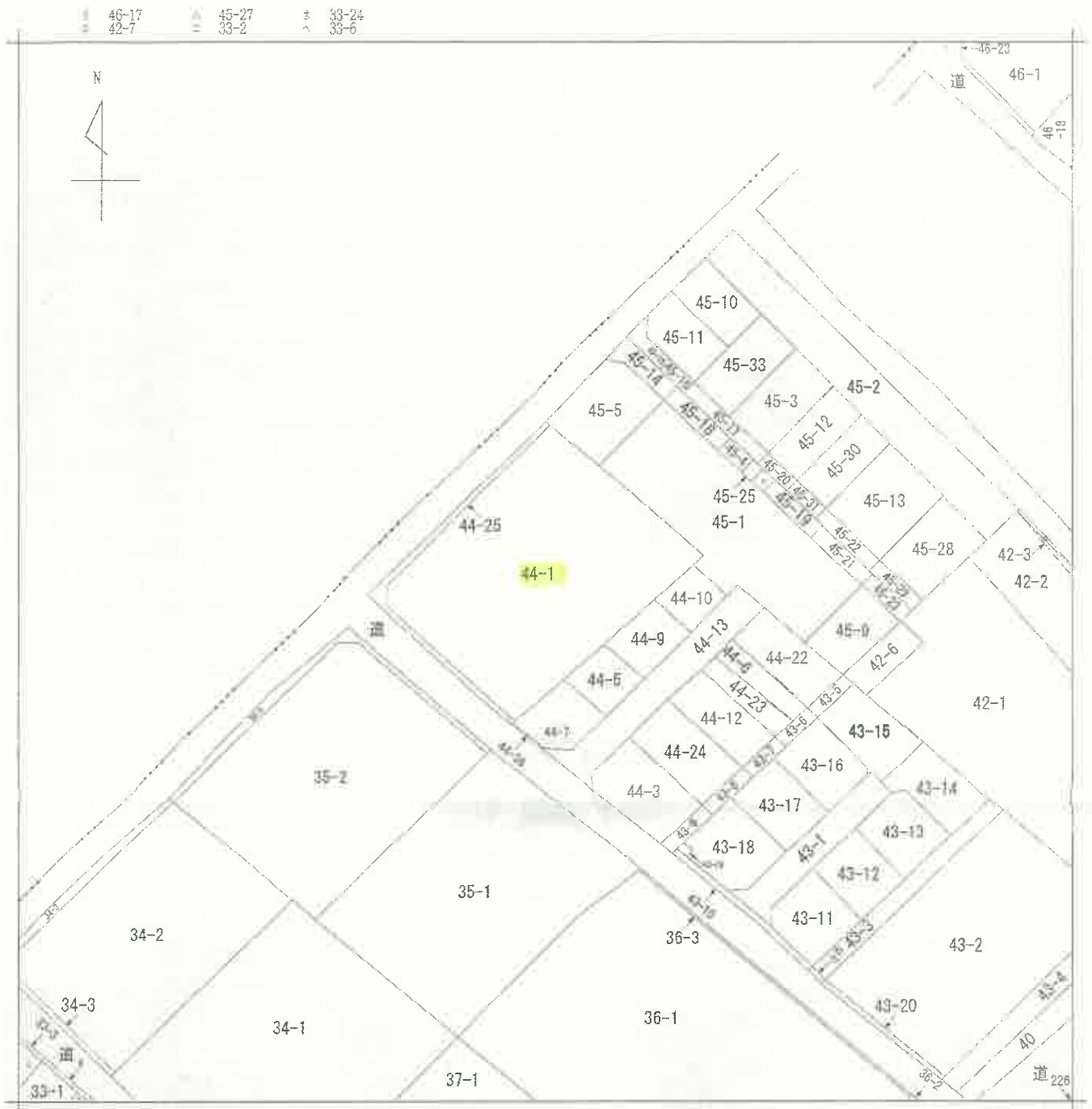
- 1 目的物件の状況は、建物間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1 建物は、動産が多数置かれており、床面を中心に十分な調査ができなかった。
- 3 壁面には喫煙が原因と思われる変色が確認された。また玄関近くの廊下部分には変色、損傷が確認された。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第4 2条1 項1 号で認定される市道に、南西側が同法第4 2条2 項で認定される市道に接しているとのことである。

(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11日 (水) 9 : 40 — 9 : 46	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、管理会社判明
6年12月12日 (木) 11 : 17 — 11 : 35	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16日 (月)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年12月27日 (金) 10 : 06 — 10 : 14	電話連絡	Aと電話連絡、立入調査の説明及び事情聴取
7年1月6日 (月) 14 : 29 — 15 : 12	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 7 年 1 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。



請求部分	所在	座間市相模が丘一丁目				地番	44番1			
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	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。

令和6年9月26日
横浜地方務局大和出張所
地図整理番号：M22447
登記官
(1/1)



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。
令和6年9月26日 横浜地方法務局大和出張所 登記官

(8枚目)

222733

前44-1-1 後新同一新
44番251-1 地積測量図

地番
土地の所在
座間市相模が丘1丁目

三級求積表

地番④	44-25	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	5.65	1.13		6.3845	
	2.47	1.01		2.4947	
	23.16	1.13		26.1708	
	23.19	1.11		25.7409	
	9.33	1.11		10.3563	
	9.33	1.14		10.6362	
	3.64	2.72		9.9008	
	17.86	1.18		21.0748	
	14.49	1.17		16.9533	
	11.50	1.16		13.3400	
	11.51	1.16		13.3516	
		倍面積		156.4039	
		倍面積		78.20195	
		地積		78.20	㎡

残地番④	44-1	積	78.20195
公	1101.7279	残地	1023.52595
		地積	1023.52
		積	㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(目録表)

(図面表)

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年9月26日 横浜地方支庁大和出張所

登記証

(9枚目)

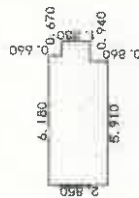
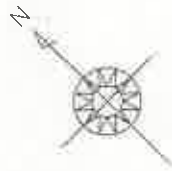
地図管理番号：M22446

723695 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 相模が丘1丁目44番
10202

建物の所在 座間市相模が丘1丁目44番地1



求積表

2.850 X 5.910	16.843500
1.990 X 0.270	0.537300
1.330 X 0.670	0.891100
合計	18.271900
床面積	18.27 m ²



建物の存する部分2階

(図例12)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

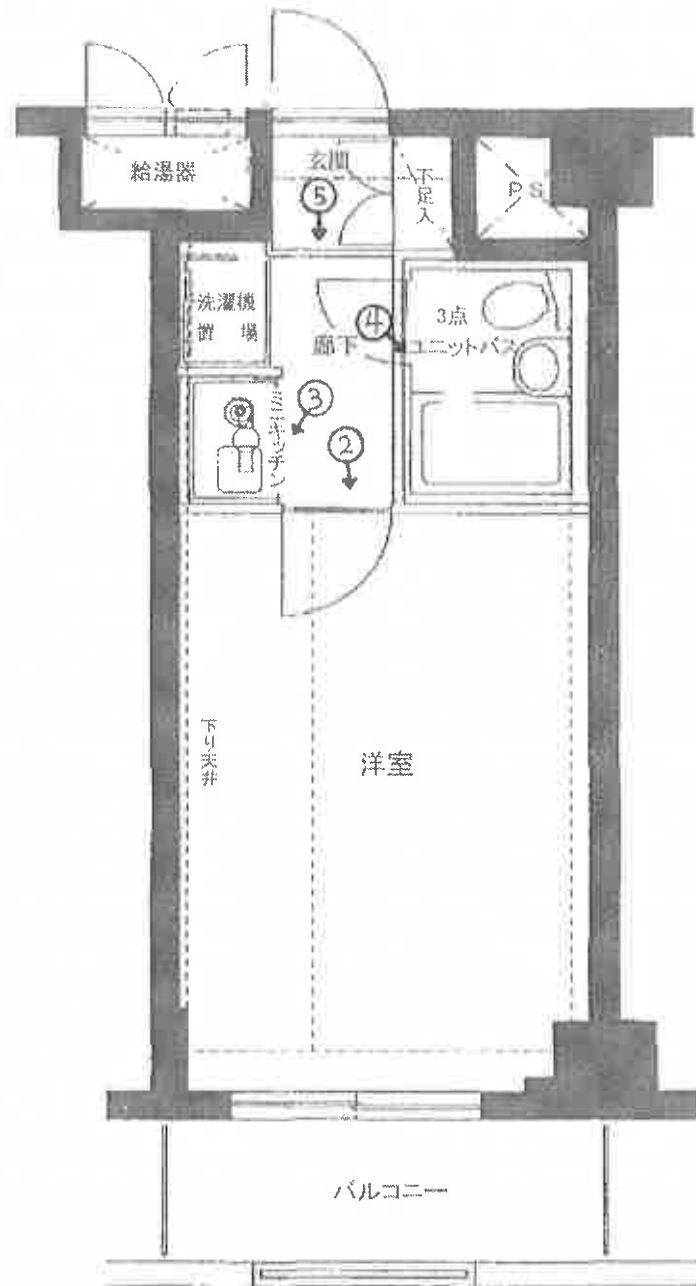
申請人

縮尺 1/500

平成24年11月5日 (日加納)

建物間取図

202号室



←○は写真撮影位置・方向

(10枚目)

① 目的物件西側の状況



②

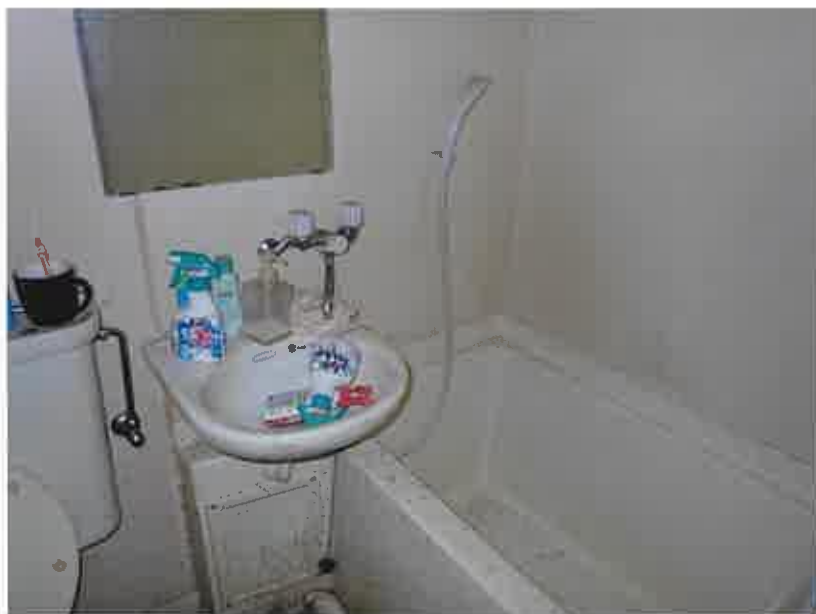


(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤廊下部分の変色、損傷の状況



令和 6年 第 39 号

令和 7年 1月 6日 現地調査

令和 7年 1月 16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

西 田 利 寛

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2, 4 1 0, 0 0 0 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の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き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1－13－21－202
特 記 事 項		
なし		

※現況欄に記載がない場合については、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 座間市相模が丘一丁目44番地1
 建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202
 建物の名称 202
 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 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1
 地 目 宅地
 地 積 1023.52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 14万3650分の2100



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」駅の南西方約 800m、徒歩約 10分	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が混在する県道背後の住宅地域	
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)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限) 日影規制(4時間/2.5時間、4m)
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,023.52㎡ 長方形 間口約 34.7m(北西側：隅切り除く)・ 奥行約 28m 接面道路、各隣接地とほぼ等高、平坦
接面道路の状況	①北西側現況幅員約 5.2～6.7m市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に約 34.7m接面 ②南西側現況幅員約 5.8m市道(建築基準法第42条2項)とほぼ等高に約 29m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
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	143,650分の 2,100
特記事項	土地の符号1が南西側で接する市道は建築基準法第42条2項に該当するいわゆる「2項道路」となっている。建物建築の際には、当該道路が4mとなるように必要に応じて敷地の後退が求められている。但し、土地の符号1の接道部分は既に敷地後退がなされており、土地の符号1は敷地後退を要しない。	

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相模が丘第5	
建物の用途	共同住宅（52戸）（販売パンフレット記載）	
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3年9月26日（登記記載） 約34年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延床面積 1,691.35㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水、軽量コンクリート押え陸屋根 外壁：タイル貼り、一部吹付タイル その他：特になし	
設備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、エレベーター、オートロック、管理人室等	
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 株式会社レーベンコミュニティ 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	①建築後34年となる建物であり、経年相応の劣化と認められた。 目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものとみられる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2 階（ 202号室 ）・ 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	18.27㎡（登記面積）		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	バルコニー 約 3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り、合板等 フローリング、カーペット、タイル貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 3 点ユニットバス、ミニキッチン等 特にない	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 1 2 月 1 8 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,850円	349,920円
	修繕積立金	3,530円	225,920円
	そ の 他	ない	ない
	備 考	・ 年率 14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 39,776円 ・ 判決済損害金 82,109円 ・ 違約金 176,000円	

専有部分の 利用状況等	令和7年1月6日：内部立入調査 所有者が占有している。
特記事項	①建築後34年の建物であり、経年相応の劣化等に加え、維持管理の状態が良くないので、室内随所に汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものとみられる。 ②洋室において家財類のほか夥しい量の塵芥がある。食品パッケージ、飲料のペットボトル等がコンビニ袋に詰められ、生活雑貨とともに室内一面に散乱している。塵芥等のため床面等の状態につき確認できた範囲は限定的とならざるを得なかった。 ③3点ユニットバス内部の汚損が著しい。し尿による臭気がある。 ④廊下においても、3点ユニットバスの前面付近に汚物（いかなるものかは不明）による汚損、損傷等がある。 ⑤室内の各設備が正常に稼働するか否かは不明である。 ⑥壁面に喫煙によるものとみられる黄ばみが認められた。 ⑦現所有者によると、6年ほど前に本物件内において前所有者が死亡したとのことである。

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)
280,000	× 18.27	÷ 0.77	× 0.12	= 800,000

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 34年、経済的残存耐用年数 11年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）50%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 11年}}{(\text{経過年数 34年} + \text{経済的残存耐用年数 11年})} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.12\end{aligned}$$

(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)
217,000	×1.03	224,000	×1,023.52	× 0.9	$\times \frac{2,100}{143,650}$	= 3,020,000

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。

地価公示 座間 - 7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 219,000\text{円/㎡} \times \frac{104.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 217,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示の地点は標準的画地であり、補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示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、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：角地で優り、画地条件で上記の通り。

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)
800,000	+ 3,020,000	× 0.98	= 3,740,000

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通り。

階層別補正：0.98（2階）

位置別補正：1.00（中間部屋・南西向き）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
251,000	× 0.98	× 0.70	× 18.27	= 3,150,000

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通り。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
461,728 (18.4%)	284,572	10.2%	2,706,224 = 2,710,000	0.7575	2,052,825 (81.6%)	= 2,510,000 (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対象不動産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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、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、調整額を以下のとおり決定した。

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	3,740,000	× 1.00	= 3,740,000
比準価格	3,150,000	× 1.00	= 3,150,000
収益価格	2,510,000		
調整後の価格	3,010,000		

(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）
3,010,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	— 0	= 2,410,000

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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金等があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：座間－7

所 在：座間市相模が丘2丁目587番2,「相模が丘2－33－58」

価 格：219,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約580m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西4m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：一般住宅の中に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） 1,645,500円

符号1（土地） 132,902,024円（敷地権割合 143,650分の2,100）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上

位置図

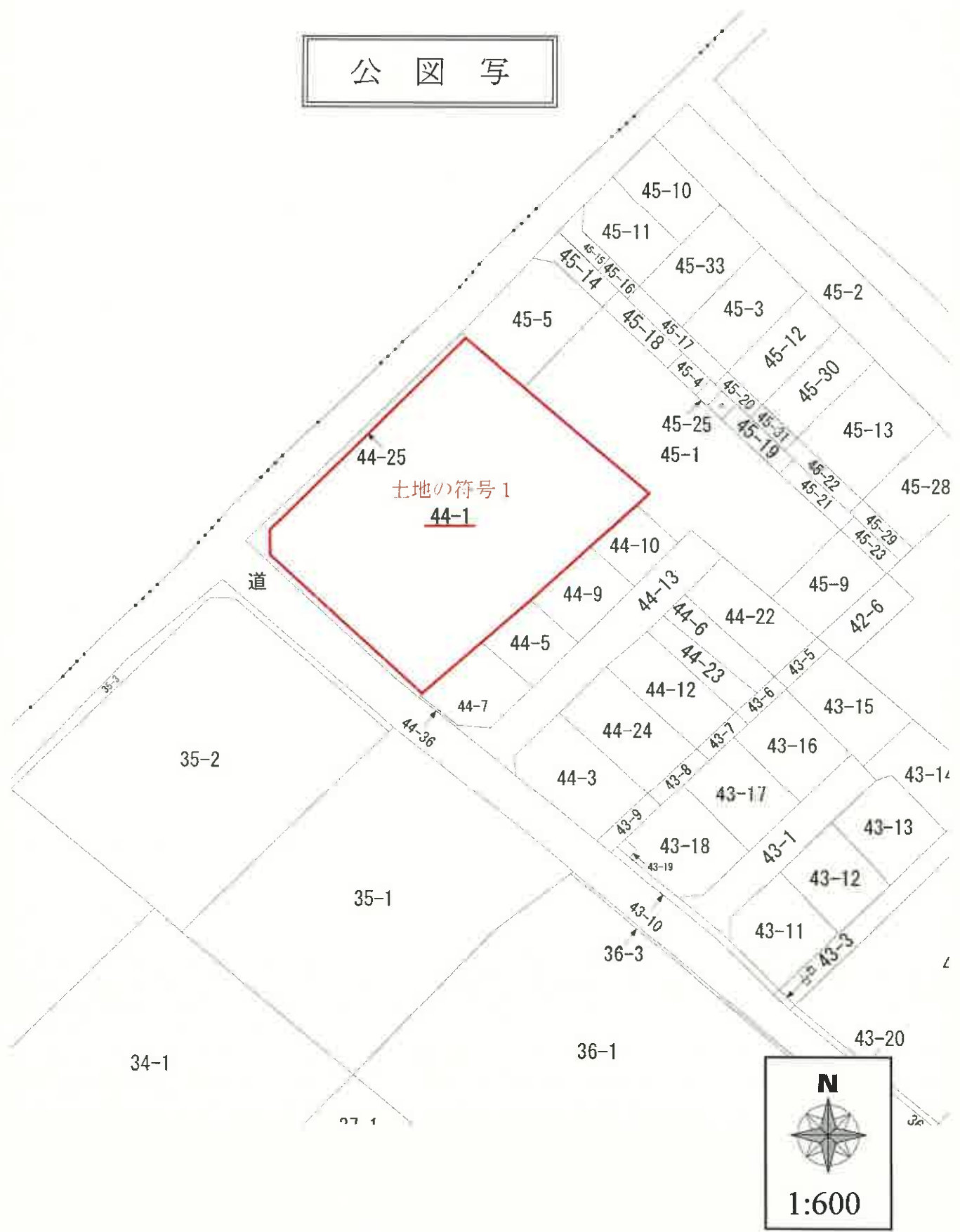
対象不動産

地価公示



1:8,000

公 図 写



222733

地番	44番25ノ1	新・新同一
土地の所在	座間市相模が丘1丁目	
地積測量図	土地の符号 45-5	

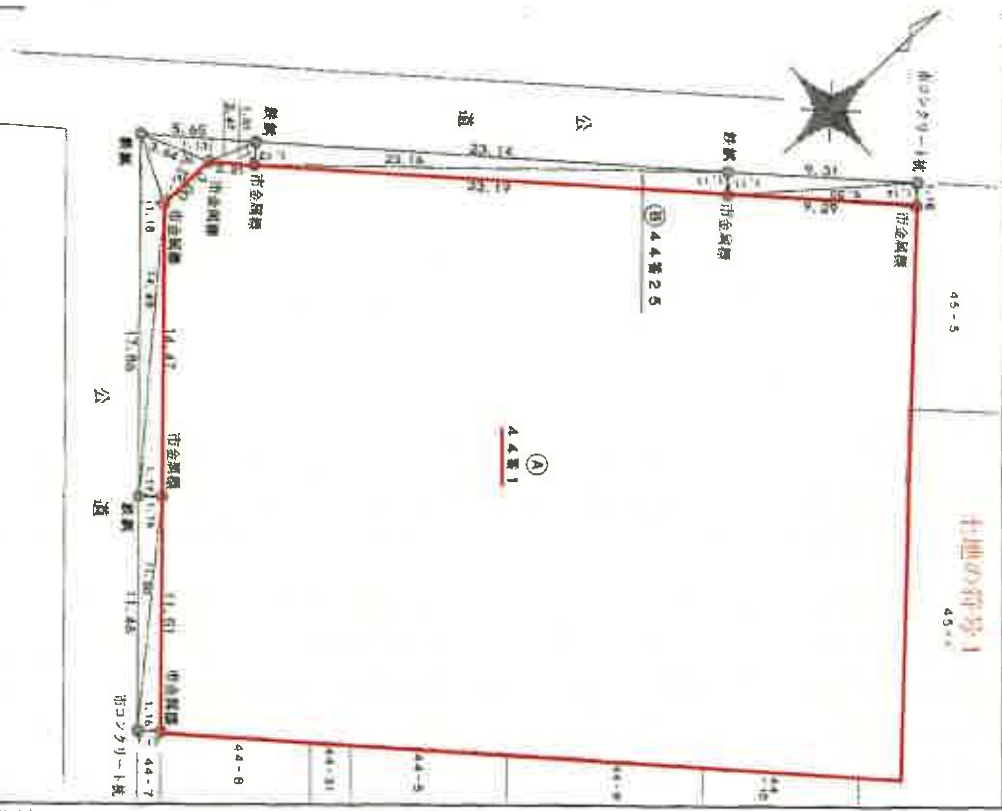
写

令和6年9月26日
 横濱地方裁判所
 登記官
 令和6年9月26日
 横濱地方裁判所
 登記官

三斜求積表

地番 NO.	④ 44-25	⑤ 44-25	⑥ 44-25	⑦ 44-25	⑧ 44-25
5.65	1.13	6.3945			
2.47	1.01	2.4947			
23.16	1.13	26.1708			
23.19	1.11	25.7409			
9.33	1.11	10.3563			
9.33	1.14	10.6362			
3.64	2.72	9.9008			
17.86	1.18	21.0748			
14.49	1.17	16.9583			
11.50	1.16	13.3400			
11.51	1.16	13.3516			
		156.4039			
		78.20195			
		78.20			

④ 44-1	⑤ 44-1	⑥ 44-1	⑦ 44-1	⑧ 44-1
1101.7279	1101.7279	78.20195	1023.52595	1023.52



作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。令和6年9月26日 横濱地方裁判所大出愛所

2007

期刊整理番号: M22446

723695 各階平面図

面圖 剖面圖 階梯圖 建築各

何

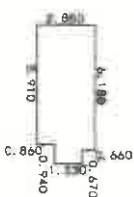
家屋番号

10202

建物の所在

座間市相模が丘1丁目44番地1

附件 1 (2021.7.7)

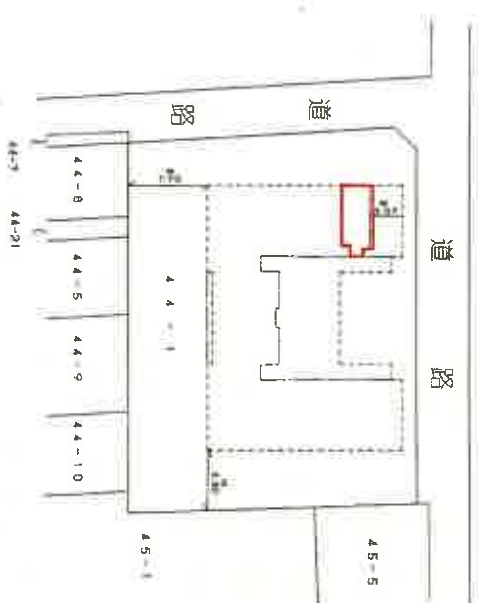


求積表

2.850 X	5.910	16.843500
1.990 X	0.270	0.537300
1.330 X	0.670	0.891100

床面積

18.07 m³



建物の存する部分の階

作者

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(日)藤澤 12

(三) 加納

○ 平成 參年 陽月 五日

建物間取図

202号室

