

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 黒 田 哲

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	11,230,000 8,984,000		2,246,000	59,389	8,484
	</				



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 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 7 . 1 0 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 5 0 3 7



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 28 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】

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 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 7 . 1 0 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 5 0 3 7



令和 6年(ケ)第 75号
令和 7年 1月20日受理
令和 7年 3月 7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 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 7. 1 0 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 5 0 3 7



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21-602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	☒ 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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(ケ)第75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7年2月4日現在

☒ 管理費	月額	11,640 円	☒ 滞納額	232,800 円
☒ 修繕積立金	月額	8,460 円	☒ 滞納額	169,200 円
☒ レーフバルコニー	月額	550 円	☒ 滞納額	11,000 円
☒ 馬主車場	月額	9,000 円	☒ 滞納額	180,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 司法書士費用	月額	円	☒ 滞納額	158,354 円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	73,709 円
☐ 滞納期間	平成・令和	5年7月分～平成・令和		7年2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 (債務者兼所有者)	1 この部屋には令和元年10月頃から住んでいます。 現在、私1人暮らしでペットは飼っていません。 2 入居前にリフォームがされたようですが、私が入居してからはリフォームや修繕などはしていません。 3 水回りも含め、使用上の問題点は特にありません。 4 敷地内に駐車場がありますが、空いていれば契約して使用できます。 5 住んでいて騒音が気になることは特にありません。

(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

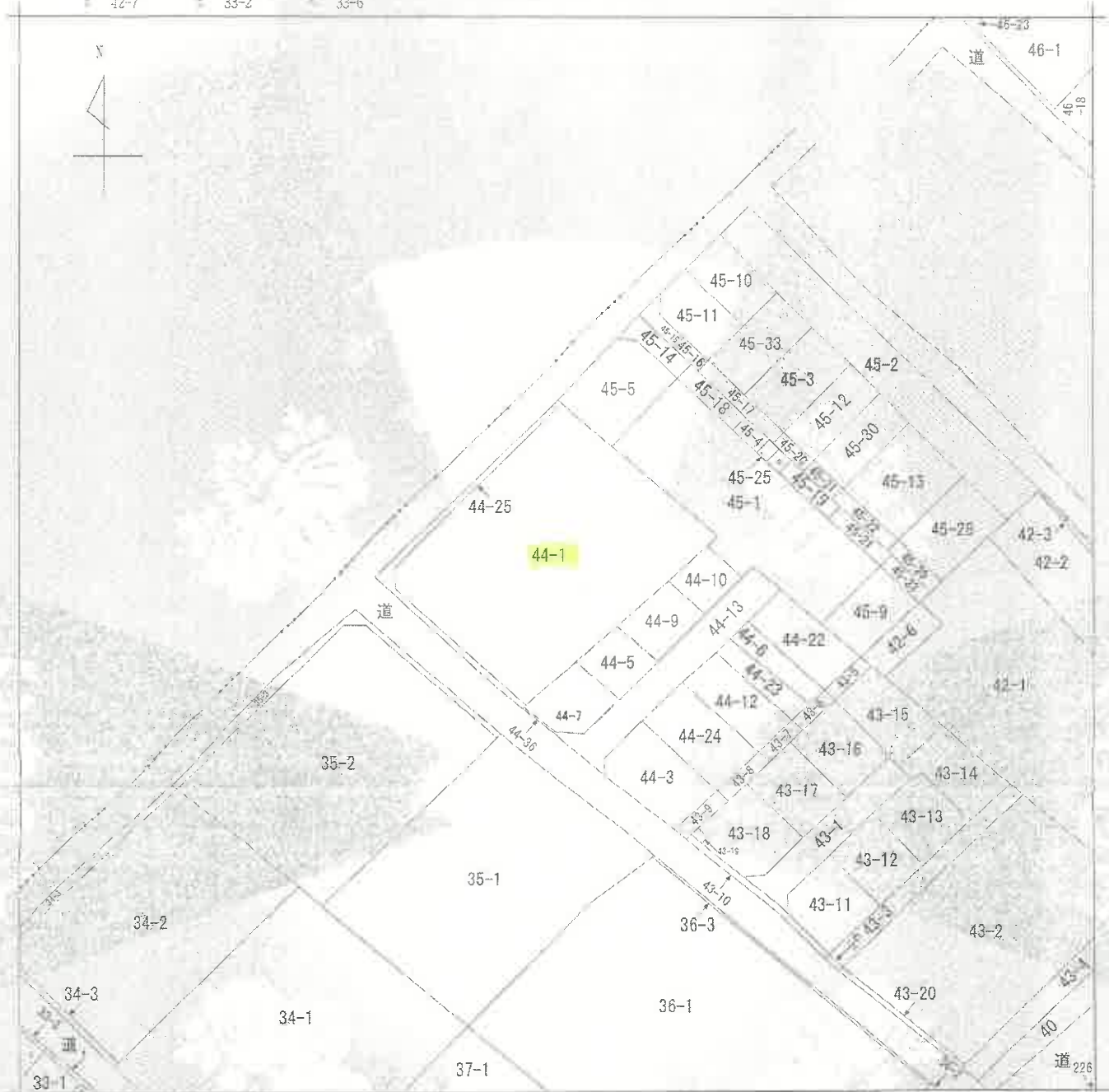
- 1 目的物件の状況は、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1 建物は、動産が多数存在したことから、床面及び壁面等が十分に調査できなかったが、目視できる範囲内で目立った損傷等は確認されなかった。
- 3 A陳述の通り、いずれかの時点でリフォームがされたと思料されるが、実施の時期等は不明である。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側及び南西側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
7年1月22日 (水) 15 : 35 — 15 : 45	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年1月24日 (金) 12 : 18 — 12 : 22	物件所在地	外観調査、写真撮影、インターフォン呼び出し音ならず、通知書投函
7年1月29日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年1月31日 (金) 14 : 47 — 14 : 49	物件所在地	インターフォン呼び出し音ならず、通知書投函
7年2月4日 (火) 15 : 18 — 15 : 20	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年2月21日 (金) 16 : 29 — 16 : 35	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等再調整
7年3月2日 (日) 11 : 06 — 11 : 36	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
(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 7年 3月 2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

46-17 45-27 33-24
42-7 33-2 33-6



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。



相模が丘1丁目

請求 部分	所在	市川市相模が丘1丁目				地番	44番1			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		地籍 系 番号		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	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9月9日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7枚目)

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。
令和6年9月9日 横濱地方法務局大和出張所 登記官

登記官

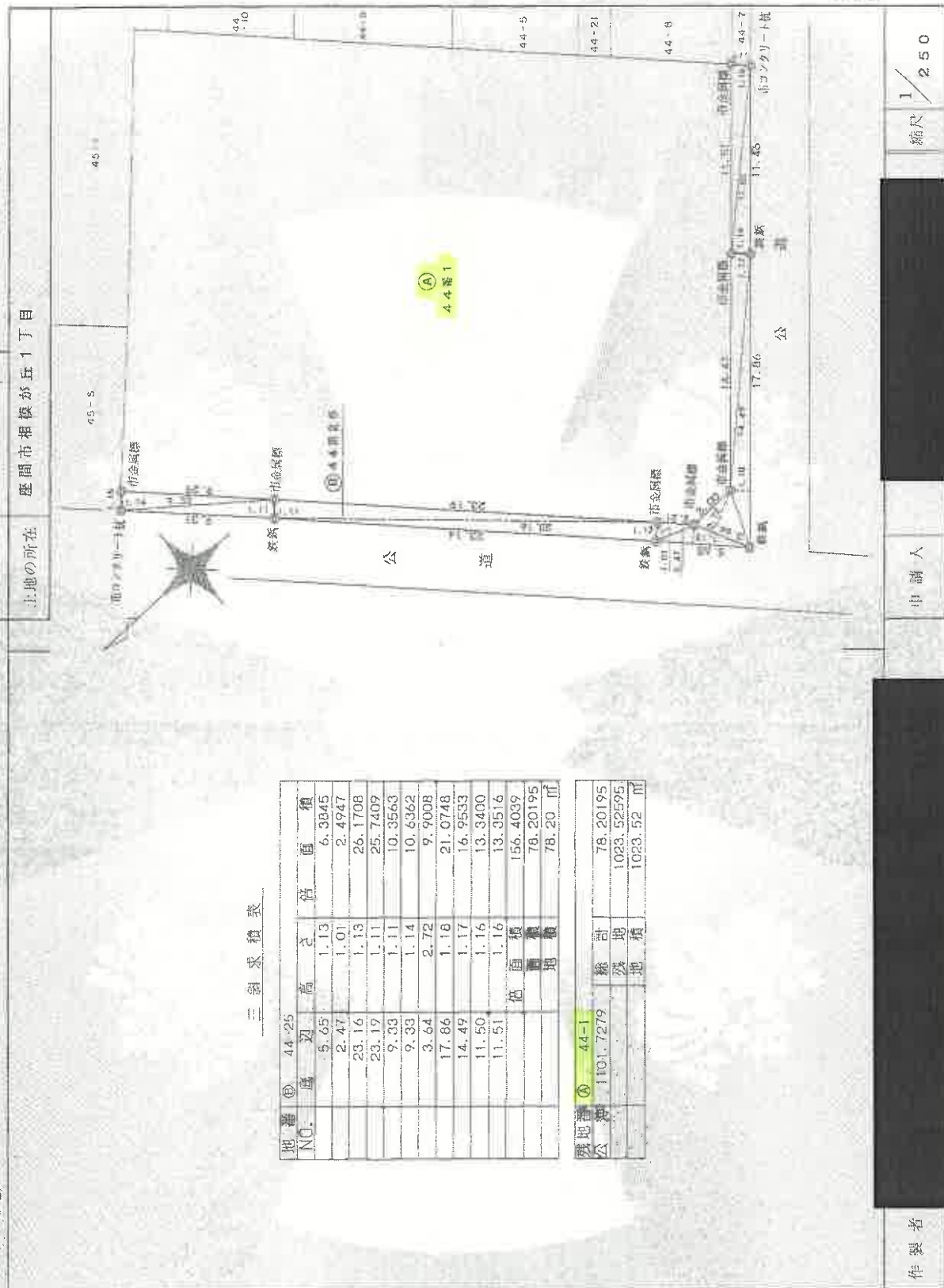
(8枚目)

請求番号：12-2

222733

地番 44番251-1 後・新同一 地積測量図

土地の所在 座間市相模が丘1丁目



三斜求積表

地番	④ 44-25	底辺	高さ	倍面積
No.		5.65	1.13	6.3245
		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	1.16	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
		面積		78.20195
		地積		78.20 m ²

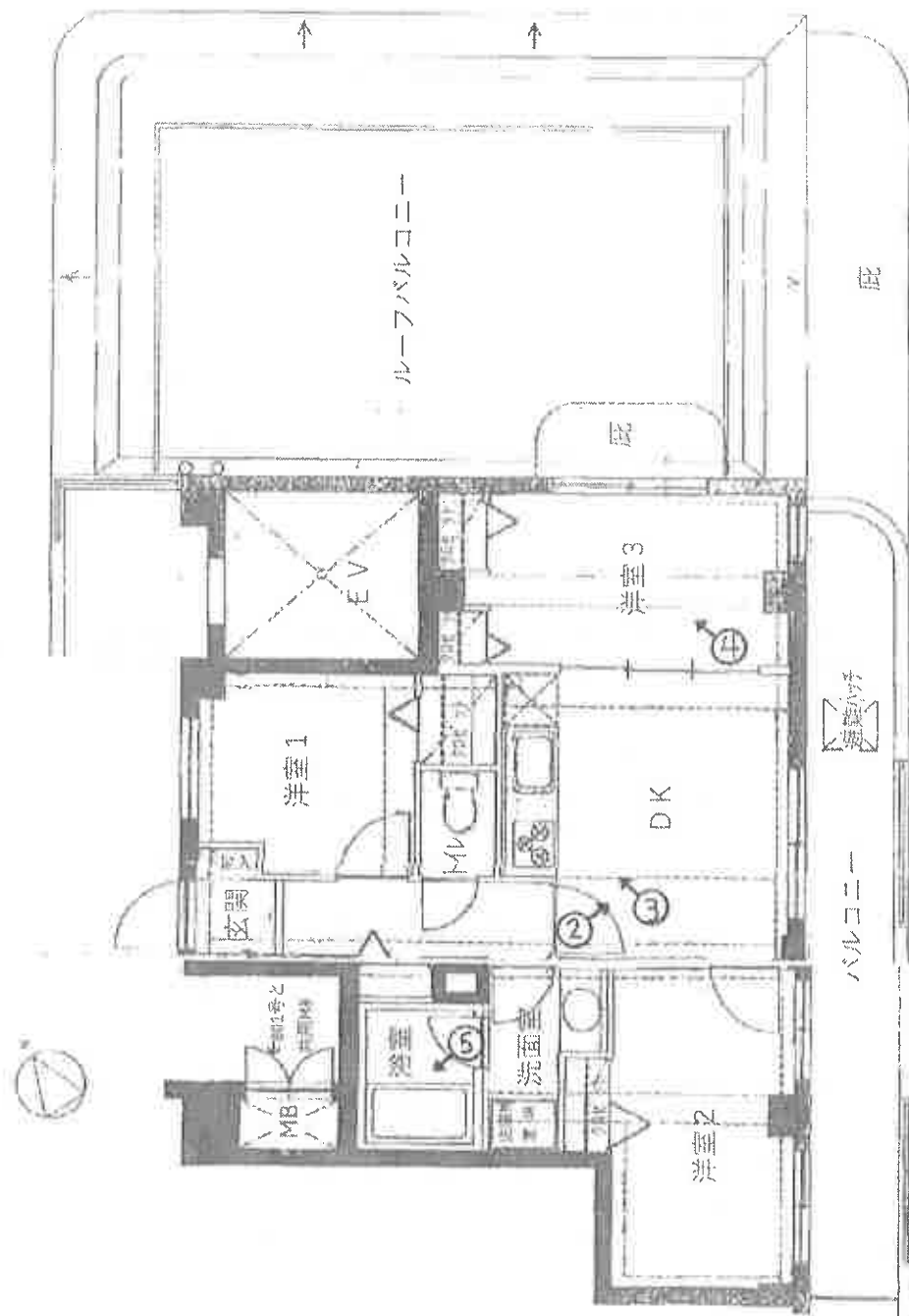
地番	④ 44-1	底辺	高さ	倍面積
No.		1101.7279		78.20195
				1033.52595
				1033.52 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

申請人

縮尺 1/250



建物概略間取図 (令和6年(ケ)第75号)

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。

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件西側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 6 年（ケ）第 7 5 号

令和 7 年 3 月 2 日 現地調査

令和 7 年 3 月 6 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 1 1 , 2 3 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) 座間市相模が丘一丁目13番21-602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 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 7 . 1 0 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 5 0 3 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

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「小田急相模原」駅の南西方約800m（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・低層アパート等が混在する私鉄駅徒歩圏内の住宅地域。	
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	市街化区域 第一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	1,023.52㎡ ほぼ長方形 間口約37m×奥行約28m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	①北西側が幅員約5～6.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約37m接面。 ②南西側が幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約28m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 143,650分の5,037
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相模が丘第5	
建物の用途	共同住宅（総戸数52戸） 他に規約共用部分として専有部分登記されたものとして次のものがある。 家屋番号44番1の107：管理員室 家屋番号44番1の110：駐車場	
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（1年未満の端数切り上げ） 約15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 1,691.35㎡	
仕様	屋根：陸屋根 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、オートロックシステム等	
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 株式会社レーベンコミュニティ 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇住戸総数52戸のうち、ファミリータイプは4～6階の9戸のみで、残りの43戸がワンルームタイプである。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	6階(602号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	積	47.10㎡（登記面積）		
間 取 り	り	3DK（後添の建物概略間取図参照）		
バルコニー等		バルコニー：9.12㎡ ルーフバルコニー：27.29㎡		
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	ユニットバス（浴室乾燥機付）、トイレ、システムキッチン等		
	そ の 他	なし		
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7年2月4日現在			
	区分	月額	滞納額	
	管 理 費	11,640円	232,800円	
	修繕積立金	8,460円	169,200円	
	駐車場使用料	9,000円	180,000円	
	ルーフバルコニー使用料	550円	11,000円	
	そ の 他		司法書士費用	158,354円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 73,709円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年3月2日：内部立入調査 所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項		◇所有者の陳述によると、購入前の令和1年頃にリフォーム済である。		

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）
220,000	× 47.10	÷ 0.77	× 0.28	= 3,770,000

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15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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 15 年}}{(\text{経 過 年 数 34 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 15 年})} \times \text{観 察 減 価} \\ &= 0.28\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

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)
219,000	×0.96	= 210,000	× 1,023.52	×0.90	$\times \frac{5,037}{143,650}$	= 6,780,000

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。

地価公示地 相模原南-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 197,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 219,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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接近条件、街路条件等の
総合格差で上記のとおり。

個別格差：角地、規模大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)
3,770,000	+ 6,780,000	× 1.19	= 12,550,000

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：1.03(6階)

位置別補正：1.05(角部屋)

その他補正：1.10(ルーフバルコニー付)

相乗積 $1.03 \times 1.05 \times 1.10 = 1.19$

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)
317,000	×1.19	×1.00	×47.10	= 17,770,000

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：必要なし。

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 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,024,565 （14.4%）	641,538	8.2%	= 7,590,000	0.8005	6,075,795 （85.6%）	= 7,100,000 （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	12,550,000	×1.00	=12,550,000
比準価格	17,770,000	×1.00	=17,770,000
収益価格			7,100,000
調整後の価格			14,620,000

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）
14,620,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 11,230,000

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4%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 地価公示価格

標準地番号	相模原南－3
所 在	相模原市南区相模台3丁目1341番1 住居表示「相模台3－10－10」
価格時点	令和6年1月1日
価 格	197,000円/㎡
地 積	125㎡
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
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960m
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%） 準防火地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物）	4,242,100円
符号1（土地）	132,902,024円（敷地権割合143,650分の5,037）

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、ただし残地）

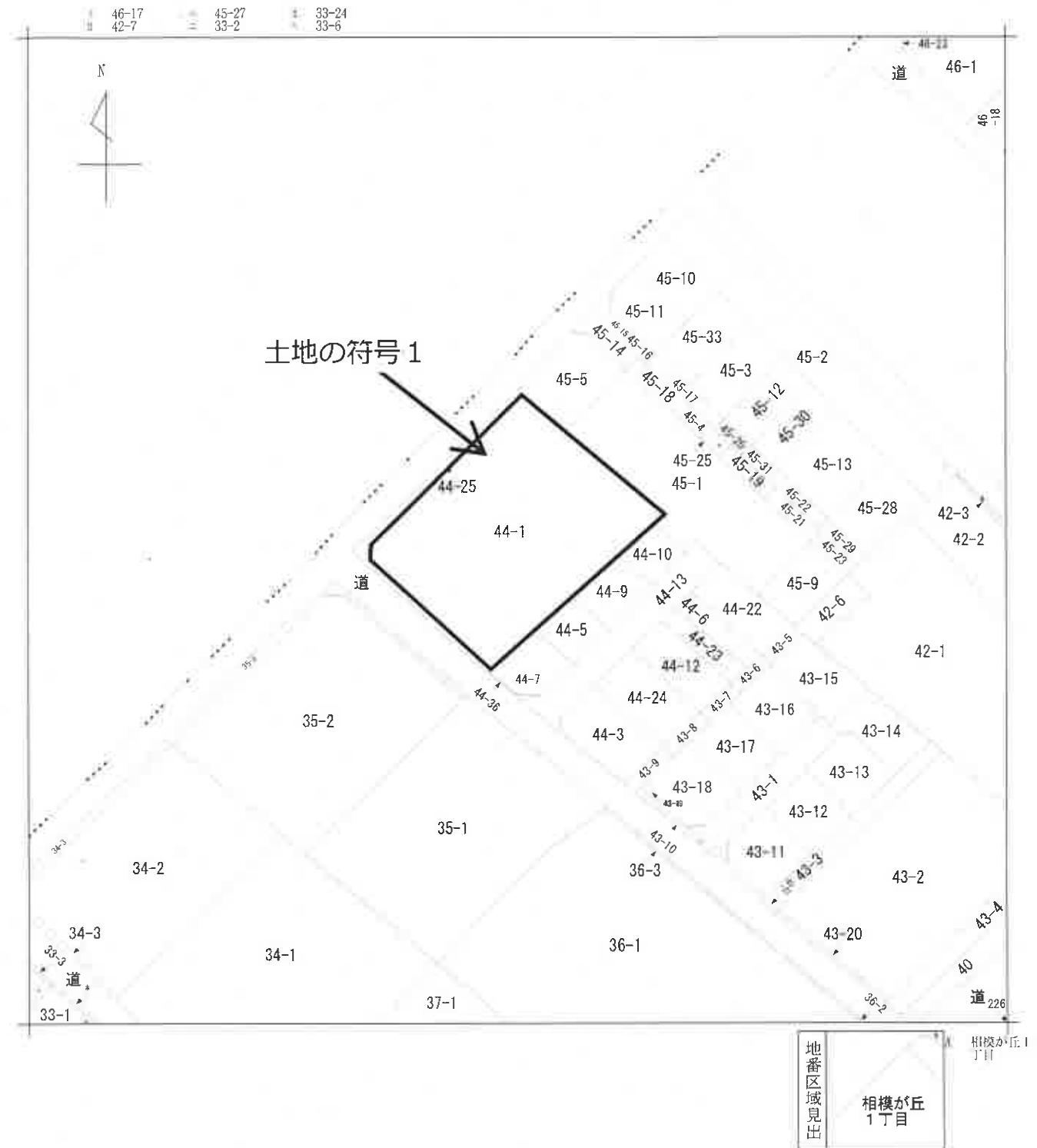
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市南区相模台2丁目 付近





請求部	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

- 15 -

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

222733

新・同一・後
地積測量図

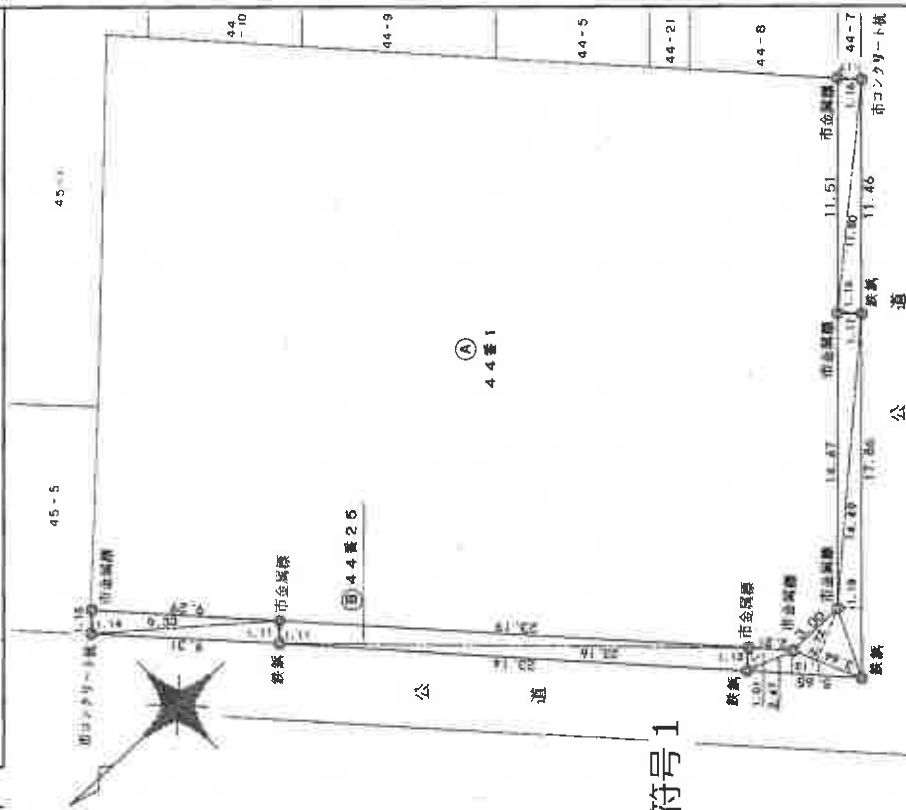
地番 44番25-1
土地の所在 座間市相模が丘1丁目

三斜求積表

地番④	44-25	底辺	高さ	積	面積
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
			面積		78.20195

地番④	44-1	底辺	高さ	積	面積
公簿		1101.7279			78.20195
			総面積		1023.52595
			地積		1023.52

→土地の符号1



製作者

申請人

縮尺 1/250

(長縮尺)

(面積単位)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

723737

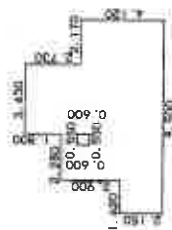
各階平面図

家屋番号 相模が丘1丁目44番

10602

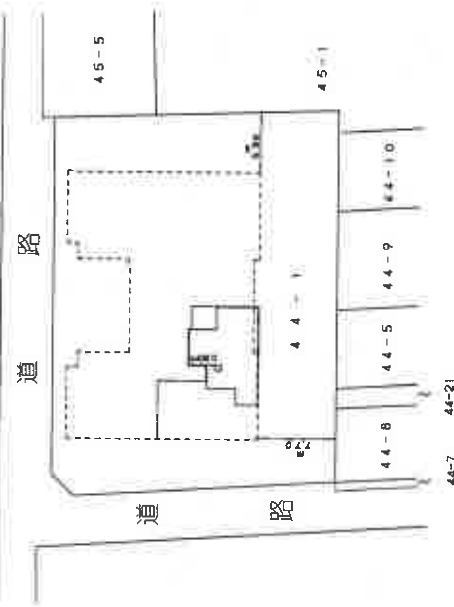
建物の所在 座間市相模が丘1丁目44番地1

建物図面
各階平面図



求積表

2,150 X	1,620	=	3,483,000
5,050 X	2,280	=	11,514,000
6,850 X	3,430	=	23,495,500
4,120 X	2,170	=	8,940,400
0,600 X	0,550	=	0,330,000
合計			47,102,900
床面積			47.10 ㎡



建物の存する部分6階

作製者

縮尺 1/250

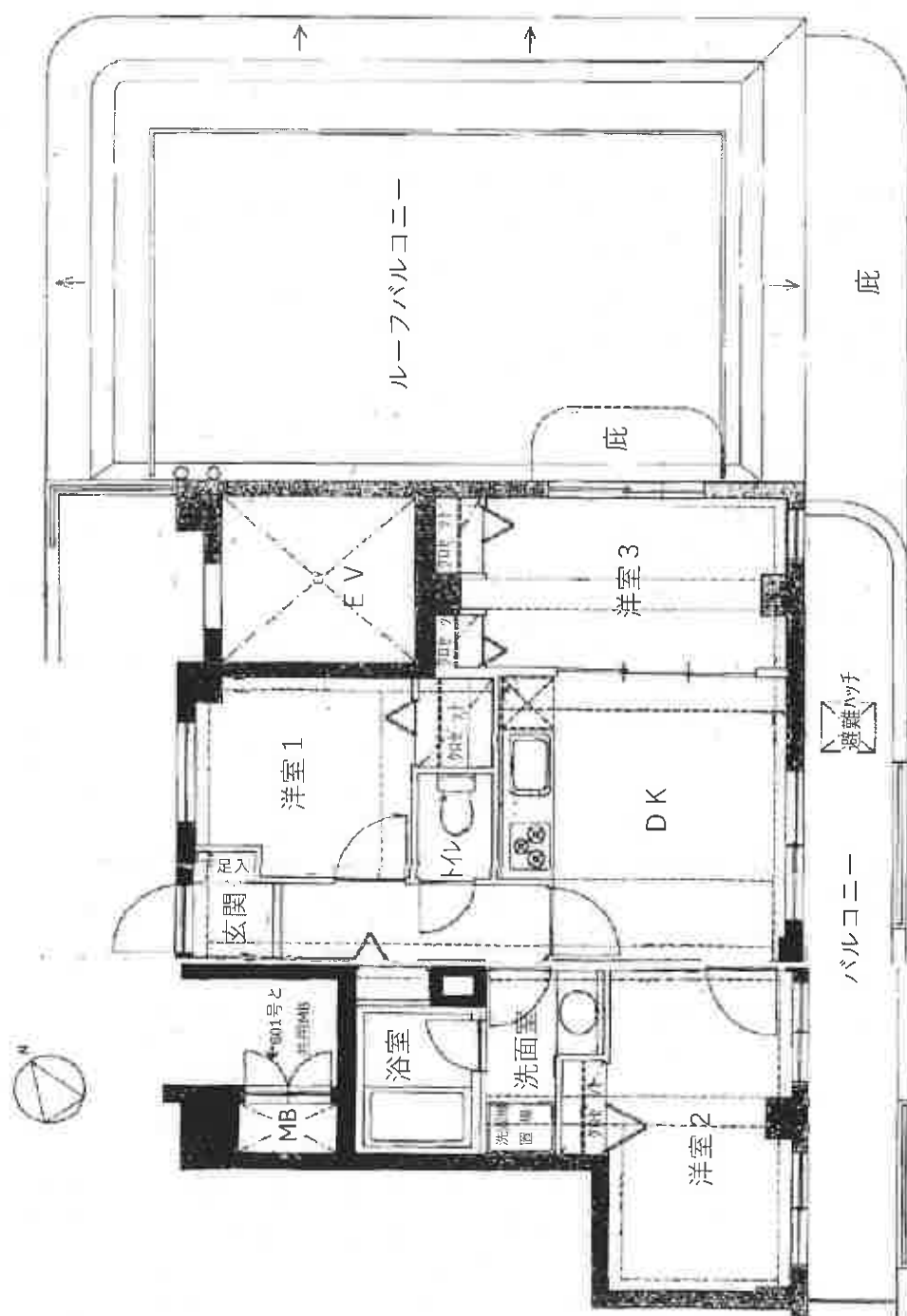
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

○ 平成 参 年 月 五日 (日加納)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。



建物概略間取図 (令和6年(ケ)第75号)

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。