

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 日から<br>令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                           |                                                    |
| 開札期日                                                                                                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>横浜地方裁判所相模原支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                            | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 8 月 6 日 午前 9 時 5 0 分<br>横浜地方裁判所相模原支部執行係     |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                          | 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 分まで                                                        |                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 6 月 1 8 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 1 0 時から午後 3 時までの間（午後 0 時 1 5 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 13,350,000<br>10,680,000 |          | 2,670,000  | 65,886   | 14,118   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区古淵一丁目 2 2 0 8 番地ハの 2 1

建物の名称 コンセリオ古淵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目 2 2 0 8 番ハの 2 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 6 5 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 相模原市南区古淵一丁目 2 2 0 8 番ハの 2 1

地 目 宅地

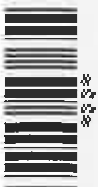
地 積 1 3 2 8 . 9 0 平方メートル

### (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 2 4 0 0 7 5 分の 6 3 3 8



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月17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 相模原市南区古淵一丁目 2 2 0 8 番地ハの 2 1

建物の名称 コンセリオ古淵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目 2 2 0 8 番ハの 2 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 6 5 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 相模原市南区古淵一丁目 2 2 0 8 番ハの 2 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 8 . 9 0 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 2 4 0 0 7 5 分の 6 3 3 8



令和 6 年(ケ)第 97 号  
令和 7 年 1 月 31 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 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21

建物の名称 コンセリオ古淵

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.65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 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21

地 目 宅地

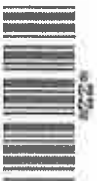
地 積 1328.90平方メートル

### (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 240075分の6338



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                 |  |
| 住 居 表 示              | 相模原市南区古淵一丁目1番45-303号                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |  |
| 建 物                  | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                 |  |
| 物件目録にない<br>附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種類：<br><input type="checkbox"/> ある 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び<br>占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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<br>管理費<br>修繕積立金<br>円<br>円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                        | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先              | 相模原法律事務所                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                 |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                          |                                                                                                                                 |  |
| その他の事項               |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある<br>[ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                |                                                                                                                                 |  |
| 敷地権以外の土地<br>（目的外土地）  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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97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5日現在

|                                           |           |          |                              |           |
|-------------------------------------------|-----------|----------|------------------------------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額        | 13,820 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 221,120 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額        | 16,632 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 266,112 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> その他費用 | 月額        | 円        | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 98,774 円  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 未費    | 月額        | 円        | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 2,011 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         | 14.6 %   | <input type="checkbox"/> 金額  | 44,732 円  |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間             | 令和5年11月分～ |          | 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。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <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      ☒図18

| 関係人の陳述等                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>■ A<br/>(債務者兼所有者)</p> | <p>1 この部屋には平成27年4月頃から住んでいます。<br/>現在は私1人暮らしでペットは飼っていません。<br/>室内でタバコは吸いません。</p> <p>2 入居後に増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。</p> <p>3 水回りも含め、使用上の問題点は特にありません。</p> <p>4 敷地内に駐車場はありますが、空きがあれば契約して使用できます。</p> <p>5 騒音について、気になることはありません。</p> <p>6 マンション全体の問題点としては、年数が経過しているので大規模修繕の話が出ています。</p> |
| <p>■ B<br/>(弁護士)</p>     | <p>管理費の滞納回答書についてお答えします。<br/>修繕積立金の下にある記載は「弁護士費用」と「実費」になります。</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

- 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、経年による劣化は見られたが、大規模な損傷は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第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                  |
|-----------------------------|--------------|------------------------------|
| 7年2月4日（火）<br>11：24 — 11：29  | 物件所在地        | 外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き        |
| 7年2月4日（火）                   | 執行官室         | 管理会社へ管理費照会書送信（弁護士法人から回答あり）   |
| 7年2月7日（金）<br>14：02 — 14：10  | 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2月10日（月）<br>10：22 — 10：26 | 物件所在地        | 不在、事務連絡差し置き、管理人から事情聴取        |
| 7年2月12日（水）                  | FAXによる連絡     | Aから、立入調査日の希望日をFAXで受信         |
| 7年2月13日（木）<br>9：46 — 9：47   | 物件所在地        | 立入調査の時刻等の通知を差し置き             |
| 7年3月2日（日）<br>10：00 — 10：31  | 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、立会人を立ち合わせ、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

(6枚目)



令和6年11月27日 横浜地方支務局相模原文局 登記官

平成22年4月1日区制施行により、  
相模原市南区に変更

263932

第2268-ハ-21 後者同一ハ-21、-234  
地番 2208-ハ-21、  
2208-234  
地積測量図

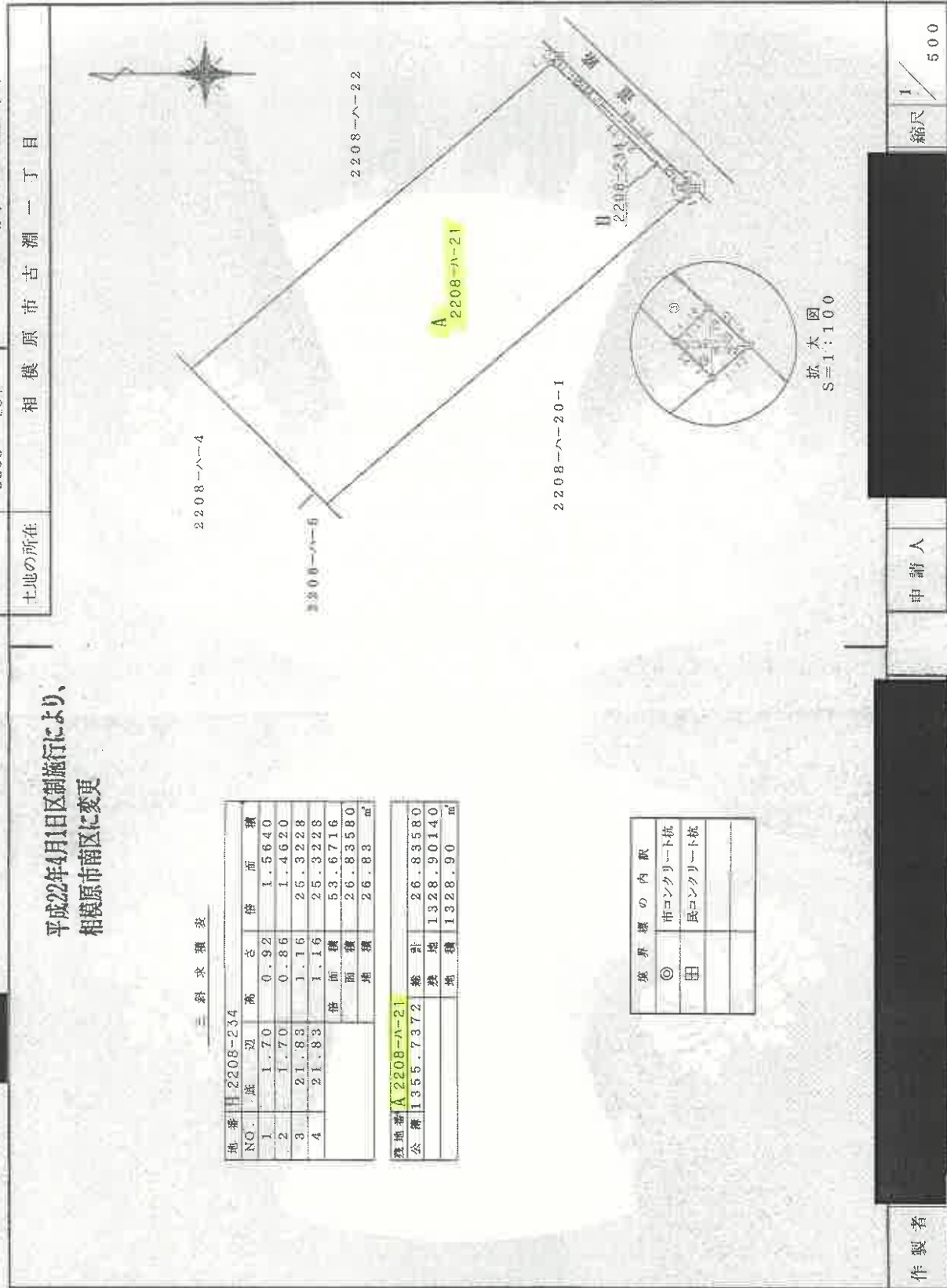
土地の所在 相模原市古淵一丁目

三斜求積表

| 地番       | 底辺    | 高さ   | 倍面積                     |
|----------|-------|------|-------------------------|
| 2208-234 |       |      |                         |
| 1        | 1.70  | 0.92 | 1.5640                  |
| 2        | 1.70  | 0.86 | 1.4620                  |
| 3        | 21.83 | 1.16 | 25.3228                 |
| 4        | 21.83 | 1.16 | 25.3228                 |
| 倍面積      |       |      | 53.6716                 |
| 地積       |       |      | 26.83580 m <sup>2</sup> |

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 残地番 | A 2208-ハ-21            |
| 公積  | 1355.7372              |
| 地積  | 26.83580               |
| 地積  | 1328.90140             |
| 地積  | 1328.90 m <sup>2</sup> |

| 境界線の内訳 |          |
|--------|----------|
| ◎      | 市コンクリート杭 |
| 田      | 民コンクリート杭 |



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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11月27日 横浜地方検察局相模原支局

登録官

(9枚目)

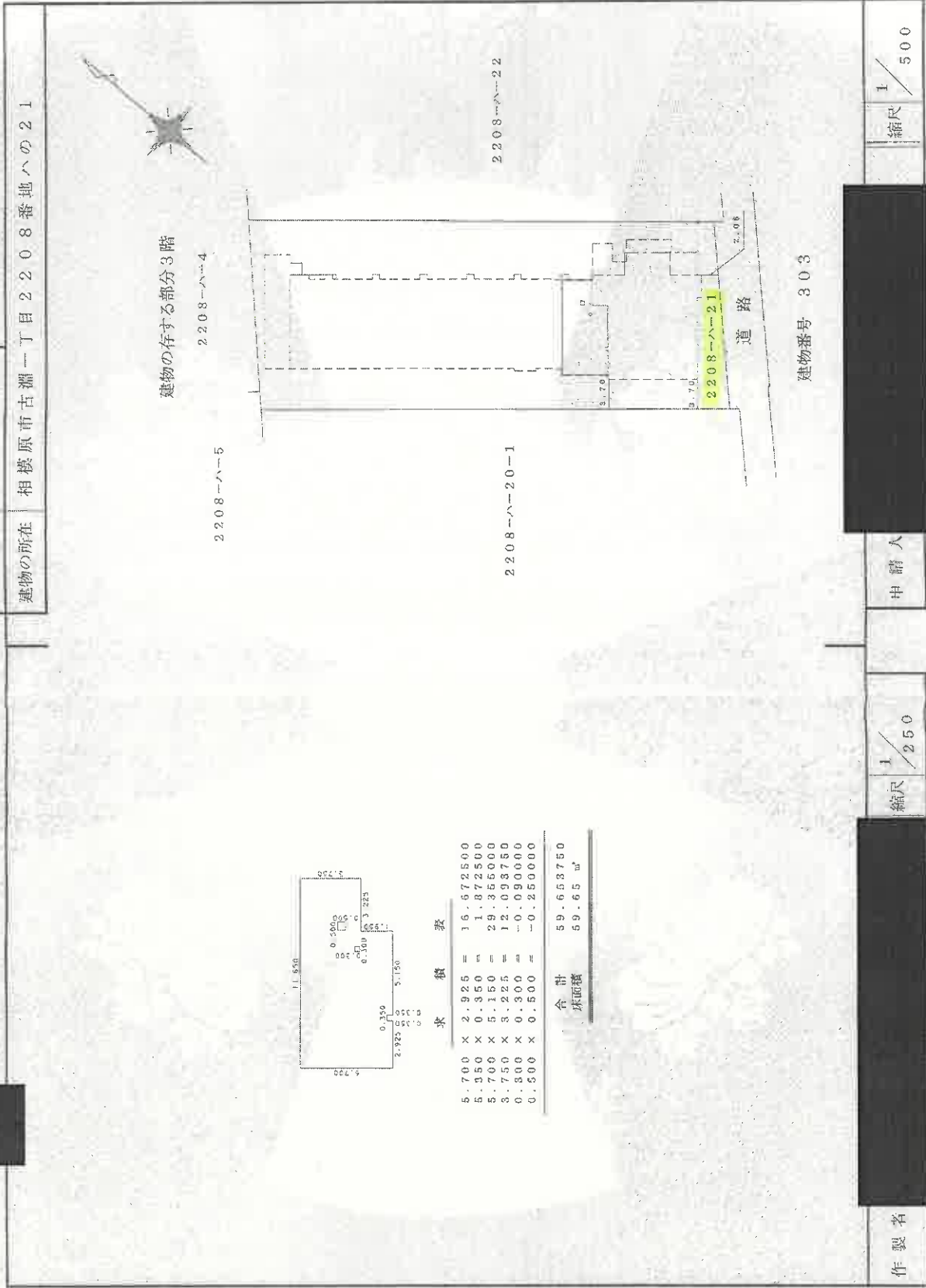
029

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 古淵一丁目  
2208-ハ-21-303

建物の所在 相模原市古淵一丁目2208番地ハの21



本図面は、A3判をA4判に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97号)

←○は写真撮影位置・方向



① 目的物件東側の状況



②



( 1 1 枚目 )

③



④



( 1 2 枚 目 )

⑤



( 1 3 枚目 )

令和 6 年 (ケ) 第 9 7 号  
令和 7 年 3 月 2 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 1 9 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 13,350,000 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：相模原市南区古淵一丁目1番<br>45-303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 相模原市南区古淵一丁目2208番地ハの21

建物の名称 コンセリオ古淵

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古淵一丁目2208番ハの21の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.65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 相模原市南区古淵一丁目2208番ハの21

地 目 宅地

地 積 1328.90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 240075分の6338



#### 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                                        | J R 横浜線「古淵」駅の北西方約500m（道路距離）に位置している。<br>（附属資料「位置図」参照）                                                        |                                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                        | 低層戸建住宅と中層マンション・低層アパート等が混在し、周囲に農地も残る駅徒歩圏の住宅地域。                                                               |                                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>（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<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                           | 市街化区域<br>大部分：第一種住居地域<br>北東側の一部：第一種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡No：46、種別：散布地、時代：縄文・古墳・奈良～平安） |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                              | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>地 勢                                                                              | 1,328.90㎡<br>ほぼ長方形<br>間口約23m×奥行約58m<br>接面道路と等高、平坦                                                                 |
| 接面道路の状況                                          | 南東側が幅員約5mの舗装市道と約23m接面。<br>当該市道の現況幅員は約3.1～5mで、建築基準法第42条2項道路に指定されているが、符号1の土地付近は幅員約5mが確保されており、新たなセットバックは不要である。 |                                                                                                                   |
| 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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                   | あり<br>なし（プロパンガス利用）<br>あり                                                                                          |
| 敷 地 権 の 表 示                                      | 敷 地 権 の 種 類<br>敷 地 権 の 割 合                                                                                  | 所有権<br>240,075分の6,338                                                                                             |
| 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              | コンセリオ古淵                                                                                                      |                                               |
| 建物の用途               | 共同住宅（総戸数35戸）<br>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。<br>家屋番号2208番ハの21の1：駐車場（地下1階）<br>家屋番号2208番ハの21の110：管理人室（1階） |                                               |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                   | 平成10年2月13日（登記記載）<br>約28年（1年未満の端数切り上げ）<br>約20年 |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付4階建<br>延床面積 2,908.12㎡                                                                  |                                               |
| 仕 様                 | 屋根：アスファルト露出防水<br>外壁：タイル貼                                                                                     |                                               |
| 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、宅配ボックス、オートロックシステム等                                                        |                                               |
| 建物の品等               | 使用資材<br>施 工                                                                                                  | 普通<br>普通                                      |
| 管理の形態等              | 管理組合<br>管理方法<br>管理会社<br>管理形態<br>その他                                                                          | あり<br>委託管理<br>野村不動産パートナーズ株式会社<br>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                    | 3階(303号室)・中間部屋<br>主要開口部の方位：南西向き     |                                     |                            |
| 床 面 積                  | 59.65㎡（登記面積）                        |                                     |                            |
| 間 取 り                  | 3 L D K（後添の建物概略間取図参照）               |                                     |                            |
| バルコニー等                 | 約8㎡                                 |                                     |                            |
| 仕 様                    | 天 井                                 | ビニールクロスほか                           |                            |
|                        | 床                                   | フローリング・畳ほか                          |                            |
|                        | 内 壁                                 | ビニールクロスほか                           |                            |
|                        | 設 備                                 | ユニットバス(浴室換気乾燥機付)、トイレ、システムキッチン等      |                            |
|                        | そ の 他                               | なし                                  |                            |
| 保守管理の状態                | 普通以下                                |                                     |                            |
| 管 理 費 等                | 管理会社の回答書によれば下記のとおり。<br>令和7年2月5日現在   |                                     |                            |
|                        | 区 分                                 | 月 額                                 | 滞 納 額                      |
|                        | 管 理 費                               | 13,820円                             | 221,120円                   |
|                        | 修 繕 積 立 金                           | 16,632円                             | 266,112円                   |
|                        | そ の 他                               |                                     | 弁護士費用 98,774円<br>実費 2,011円 |
|                        | 備 考                                 | 年14.6%の遅延損害金の規定あり。<br>遅延損害金 44,732円 |                            |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 令和7年3月2日：内部立入調査<br>所有者が住居として利用している。 |                                     |                            |
| 特 記 事 項                | ◇廊下のほぼ中央付近の床に高低差約60cmの3段の階段がある。     |                                     |                            |

## 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    | × 59.65 | ÷ 0.78 | × 0.33 | = 5,550,000 |

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28年、経済的残存耐用年数20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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年}}{(\text{経 過 年 数 28 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年})} \times \text{観 察 減 価} \\ &= 0.33\end{aligned}$$

(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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                          | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 208,000         | ×0.97    | = 202,000     | × 1,328.90 | ×0.90    | $\times \frac{6,338}{240,075}$ | = 6,380,000  |

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-25

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 222,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 208,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：街路の系統（行き止まり）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<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円)  |
|-------------|--------------|----------------------|--------------|
| 5,550,000   | + 6,380,000  | × 1.00               | = 11,930,000 |

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：1.00(3階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格(円)      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 423,000           | ×1.00                | ×0.95        | ×59.65      | = 23,970,000 |

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。

#### 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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>（円） | 正味復帰価格の現価                 |                     |                                                                               |                                    |                                    | DCF法<br>による価格<br>（円） |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
|                               | 4年目期<br>首有効純<br>収益<br>（円） | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>（円）<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$<br>※1<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(7.2%)<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>（円）<br>エ × オ<br>カ |                      |
| ア                             | イ                         | ウ                   |                                                                               |                                    |                                    | ア + カ<br>キ           |
| 978,343<br>(12.2%)            | 685,982                   | 7.7%                | = 8,640,000                                                                   | 0.8117                             | 7,013,088<br>(87.8%)               | =7,990,000<br>(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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 11,930,000          | × 1.00 | = 11,930,000 |
| 比準価格   | 23,970,000          | × 1.00 | = 23,970,000 |
| 収益価格   |                     |        | 7,990,000    |
| 調整後の価格 |                     |        | 17,560,000   |

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理<br>費等相当額<br>の減価 | その他の<br>控除減価<br>（敷金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 17,560,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 0.95               | — 0                   | = 13,350,000 |

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. 地価公示価格

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| 標準地番号   | 相模原南－25                                |
| 所 在     | 相模原市南区古淵1丁目1504番14外<br>住居表示「古淵1－24－7」  |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日                               |
| 価 格     | 222,000円/㎡                             |
| 地 積     | 121㎡                                   |
| 地域の概要   | 中小規模の一般住宅が多い住宅地域                       |
| 接 面 道 路 | 南東側幅員4.5m市道                            |
| 交通接近条件  | JR横浜線「古淵」駅約650m                        |
| 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%）<br>準防火地域 |

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 物件1（建物） | 4,706,150円                        |
| 符号1（土地） | 130,973,726円（敷地権割合240,075分の6,338） |

## 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）

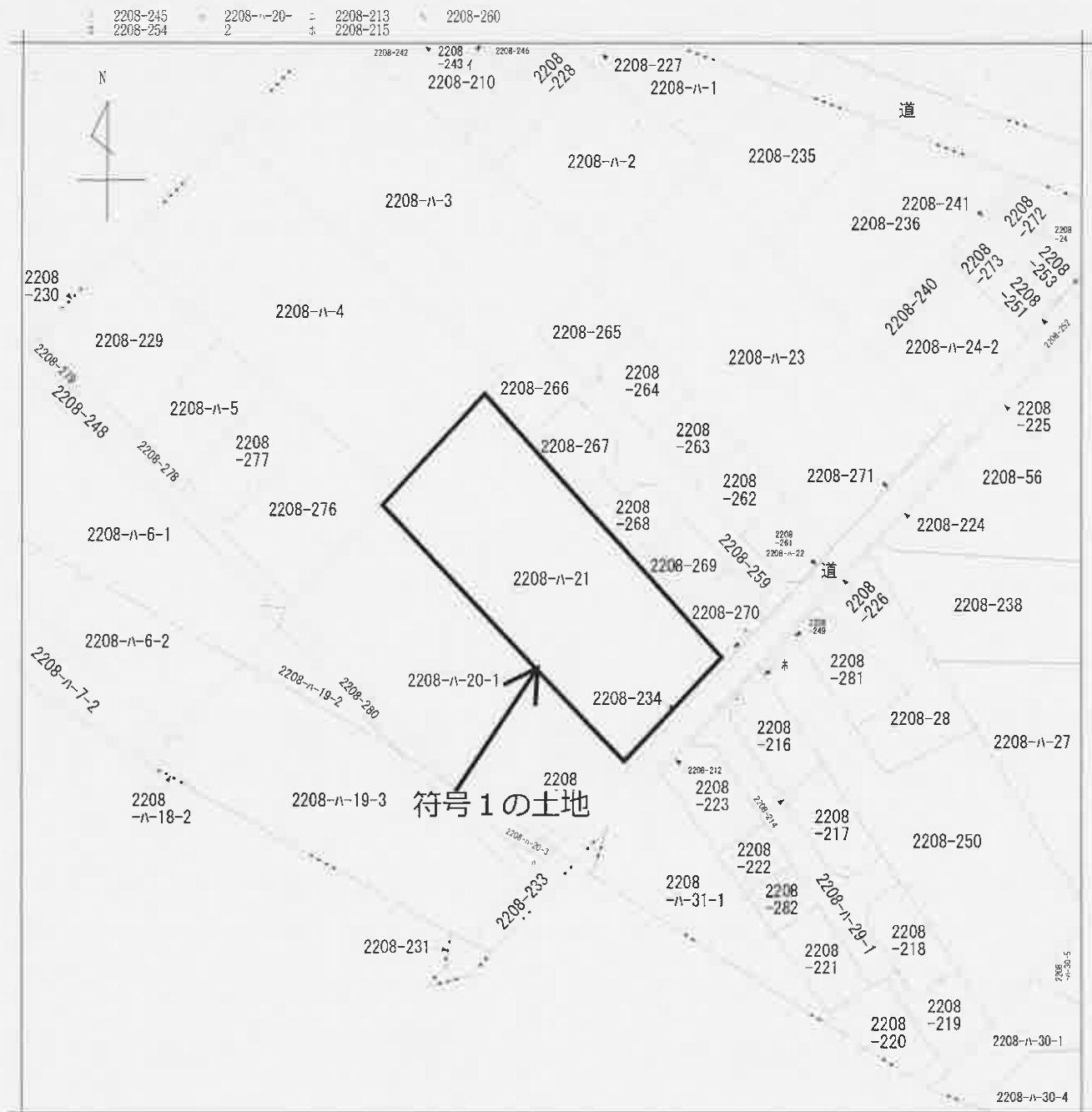
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上



地図上の1センチは 約 150 メートル  
印刷中心は 東経 139度24分56秒 北緯 35度33分36秒



東瀬野辺  
3丁目  
古淵1丁目  
地番区域見出

|              |     |             |       |                   |                      |          |           |            |           |  |
|--------------|-----|-------------|-------|-------------------|----------------------|----------|-----------|------------|-----------|--|
| 請求部          | 所 在 | 相模原市南区古淵一丁目 |       |                   |                      | 地 番      | 2208番ハの21 |            |           |  |
| 出 縮          | 力 尺 | 1/600       | 精 度 分 | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年 月 日 |     |             |       |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |           | 補 記<br>事 項 |           |  |

公図写

本図はA3判から  
A4判へ縮小した  
ものである。

263932

前 22(8-18-21) 後 21(8-21-21)

地積測量図

地番 2208-18-21  
2208-234

土地の所在 相模原市古淵一丁目

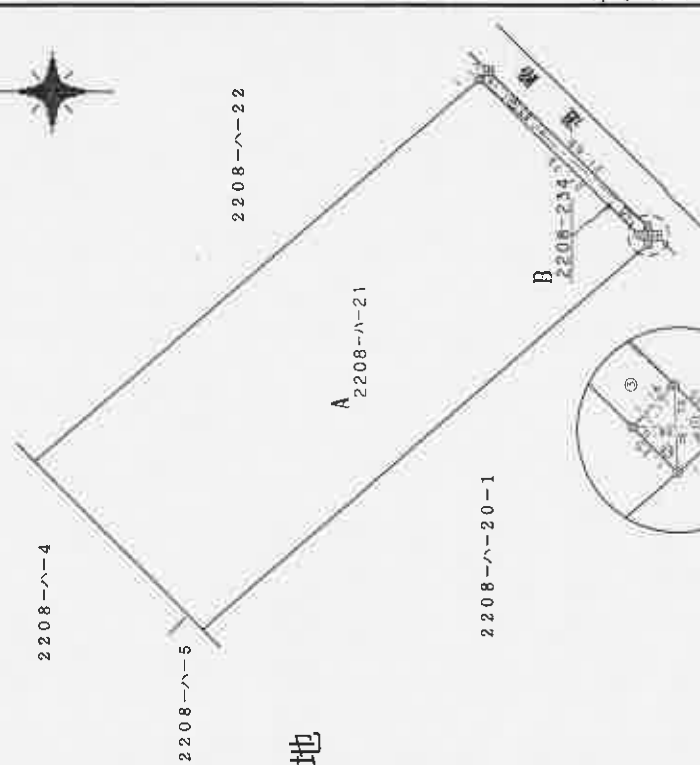
平成22年4月1日区制施行により、  
相模原市南区に変更

三斜求積表

| 地番    | 底     | 高    | 倍       | 面積       |
|-------|-------|------|---------|----------|
| NO. 1 | 1.70  | 0.92 | 1.5640  |          |
| 2     | 1.70  | 0.86 | 1.4620  |          |
| 3     | 21.83 | 1.16 | 25.3228 |          |
| 4     | 21.83 | 1.16 | 25.3228 |          |
| 倍面積   |       |      |         | 53.6716  |
| 面積    |       |      |         | 26.83580 |
| 地積    |       |      |         | 26.83    |

| 地番    | 底     | 高    | 倍       | 面積       |
|-------|-------|------|---------|----------|
| NO. 1 | 1.70  | 0.92 | 1.5640  |          |
| 2     | 1.70  | 0.86 | 1.4620  |          |
| 3     | 21.83 | 1.16 | 25.3228 |          |
| 4     | 21.83 | 1.16 | 25.3228 |          |
| 倍面積   |       |      |         | 53.6716  |
| 面積    |       |      |         | 26.83580 |
| 地積    |       |      |         | 26.83    |

→符号1の土地  
(残地)



| 境界線の内訳 |          |
|--------|----------|
| ◎      | 市コンクリート板 |
| 田      | 民コンクリート板 |

平成9年2月4日 (日加納)

縮尺 1/500

作製者

申請人

(日本土地測量士会連合会)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年4月21日  
この図面に記録されている土地の全戸又は一部に  
ついてその所在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。

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
2208-ハ-21-303

建物の所在  
相模原市古淵一丁目2208番地ハの21

各階平面図

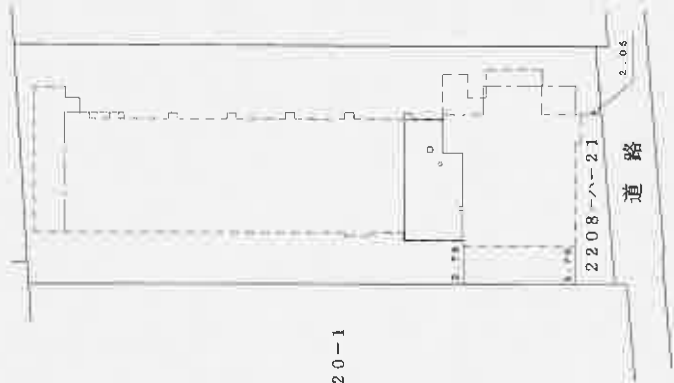
029



建物の存する部分3階

2208-ハ-4

2208-ハ-5



求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 5.700 × 2.925 | = | 16.672500 |
| 5.350 × 0.350 | = | 1.872500  |
| 5.700 × 5.150 | = | 29.355000 |
| 3.750 × 3.225 | = | 12.093750 |
| 0.300 × 0.300 | = | -0.090000 |
| 0.500 × 0.500 | = | -0.250000 |

合計  
床面積 59.65 m<sup>2</sup>

建物番号 303

(日加築)

縮尺  
1/500

申請人

縮尺  
1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

本図はA3判から  
A4判へ縮小した  
ものである。

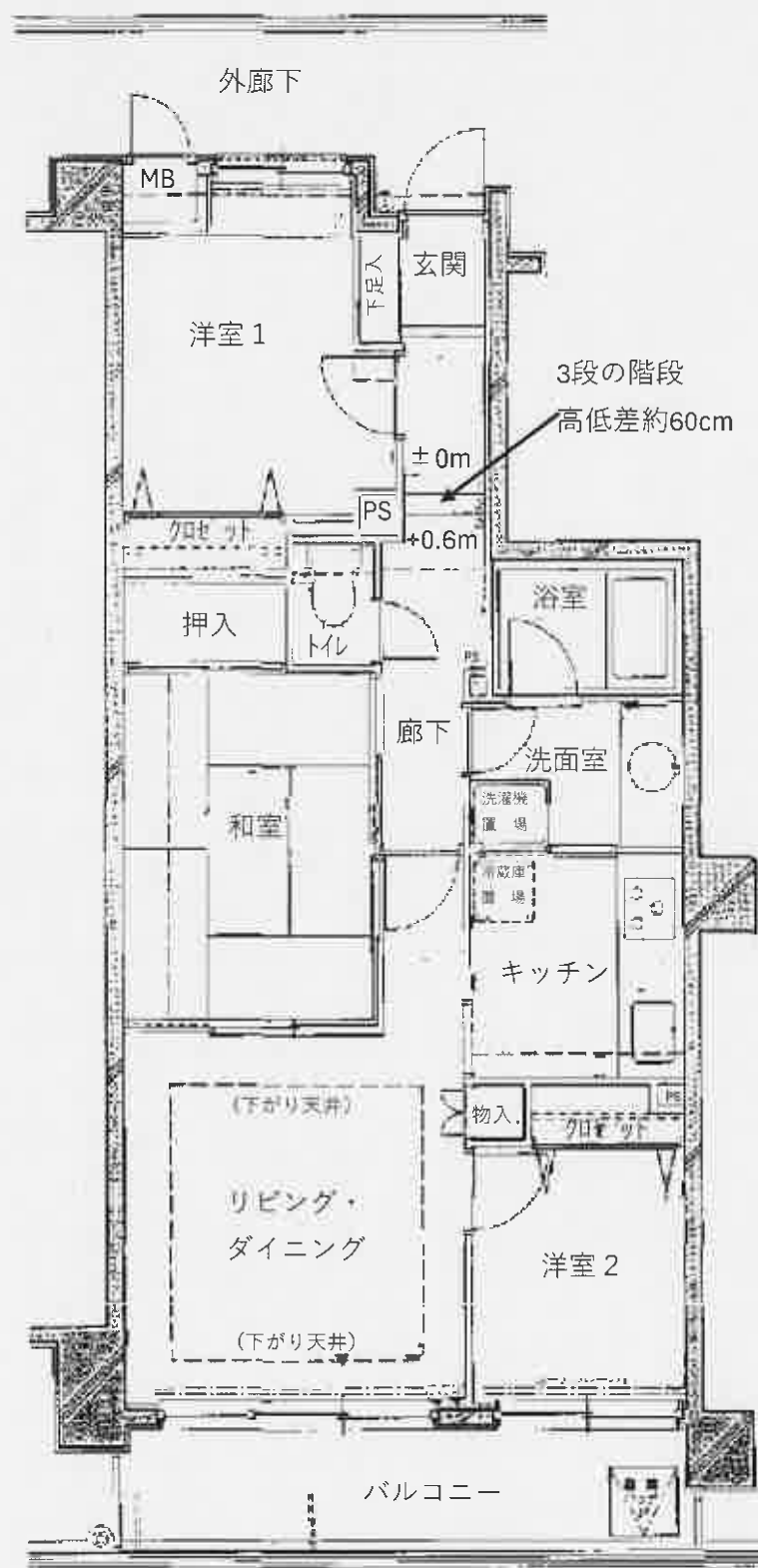
(1) 平成22年4月21日  
この図面に記載されている建築物の一部に  
ついてその構造等は変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

本図はA 3判から  
A 4判へ縮小した  
ものである。

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A



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97号)