

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 11 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,460,000 9,968,000		2,492,000	98,586	14,083
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 座間市相武台二丁目 4 8 3 0 番地 1

建物の名称 サングレイス相武台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台二丁目 4 8 3 0 番 1 の 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 3 . 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 4 8 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 4 5 . 6 2 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 4 8 3 0 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 1 . 3 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 万 6 9 9 7 分の 8 7 9 7



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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4830番地1

建物の名称 サングレイス相武台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台二丁目4830番1の507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.67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4830番1

地 目 宅地

地 積 2245.62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4830番11

地 目 宅地

地 積 21.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万6997分の8797



令和7年(ケ)第38号
令和7年6月19日受理
令和7年7月28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 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相武台二丁目 4 8 3 0 番地 1

建物の名称 サングレイス相武台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台二丁目 4 8 3 0 番 1 の 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 83.67 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 4 8 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2245.62 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 4 8 3 0 番 1 1

地 目 宅地

地 積 21.37 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34 万 6 9 9 7 分の 8 7 9 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市相武台2丁目18番1-507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 ☐ 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居宅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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ジャストアメニティ	
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

令和7年(ケ)第38号

担当執行官 君和田 久 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7月4日現在

☒ 管理費	月額	16,710 円	☒ 滞納額	287,500 円
☒ 修繕積立金	月額	18,560 円	☒ 滞納額	334,080 円
☒ 入居者用エネルギー料金	月額	300 円	☒ 滞納額	5,400 円
☒ 自転車使用料	月額	5,750 円	☒ 滞納額	103,500 円
☒ 損害金	年	15 %	☒ 金額	78,009 円
☒ 滞納期間	平成・令和	6年2月分～平成・令和	7年7月分	
☒ 自転車使用料	月額	400 円	☒ 滞納額	7,200 円

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 (債務者兼所有者の妻)	1 債務者兼所有者は、私の夫です。 本建物は、夫が家族と居住しています。 2 本建物は、入居してから25年以上になるので、経年相応の汚れや傷み等はあると思います。 5年位前に、給湯器を交換したり、キッチンのコンロを交換したりして、不具合が発生した場合に対応はしてきました。 洋室3のルーフバルコニー側の天井部分から大雨が降ったときは、水が漏れたりします。天井の壁面クロスは剥がれ、カビが発生しています。業者からは結露ではないかと言われていますが、原因はわかりません。 LDのバルコニー側のサッシの窓ガラスが割れています。 和室の引き戸に落書きが残っています。またクロスが剥がれています。 結露の影響と思いますが、洋室1の出窓側の天井部分のクロスが剥がれ、カビが発生しています。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 隣室から音は聞こえません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、不具合が発生すると交換して対処しているが、経年相応の汚れや傷み等が認められる。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、敷地権の目的である土地の符号2東側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場、集会所及び駐輪場の規約設定共用部分がある。

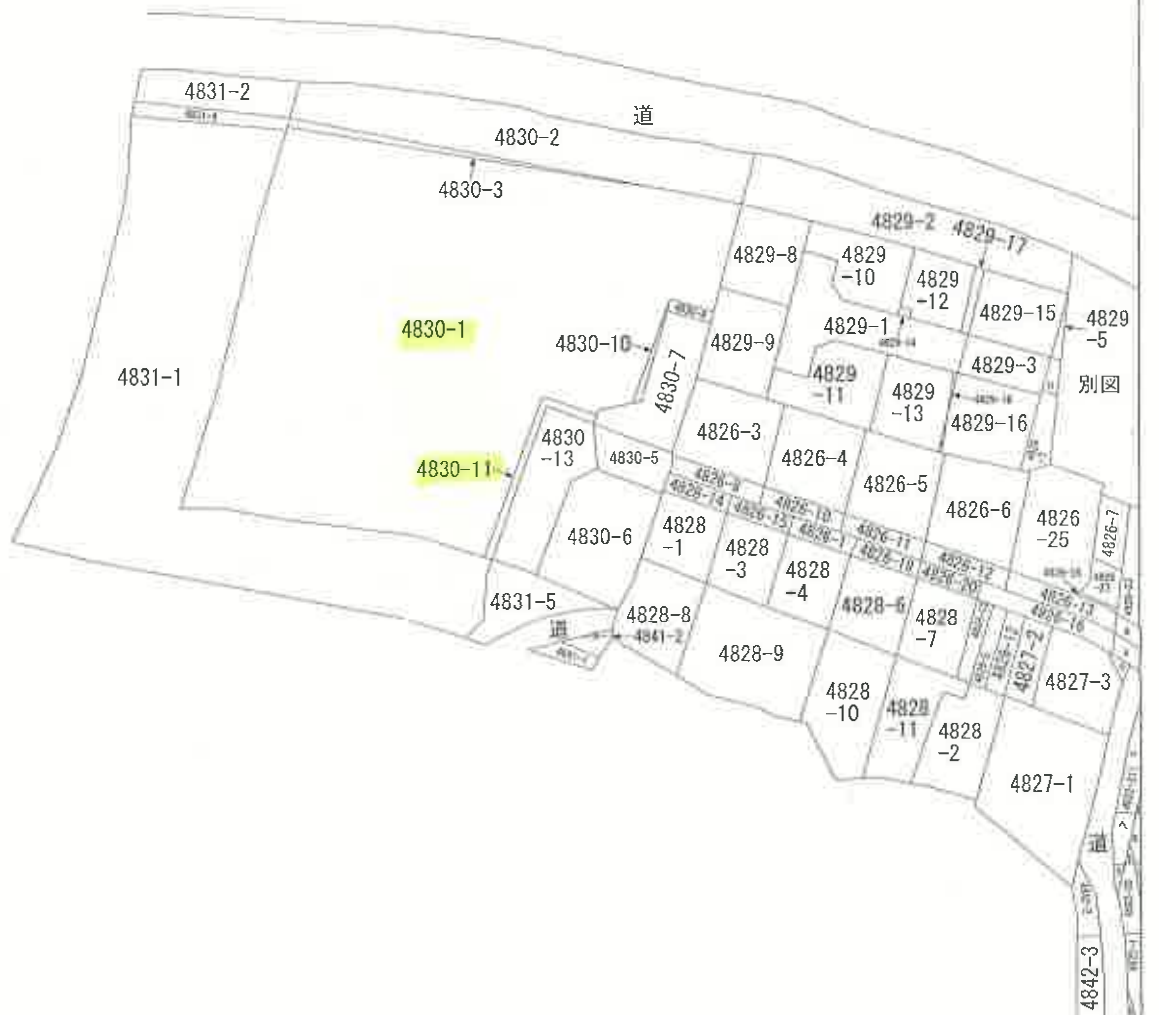
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年 6月23日(月) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 6月23日(月) 16:10-16:15	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和7年 6月24日(火) 10:05- :	書面照会(FAX)	(株)ジャストアメニティに管理費等照会書送付
令和7年 6月25日(水) 19:40-19:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和7年 7月10日(木) 12:28-12:31	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 7月18日(金) 12:50-13:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 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

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	座間市相武台二丁目				地番	4830番1			
出力縮	1/600	精度区		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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/2)

(7 枚目)



4827-4
4822-53
4841-3

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所大和出張所管轄)
令和7年4月18日 東京法務局中野出張所

(9 枚目)

登記書

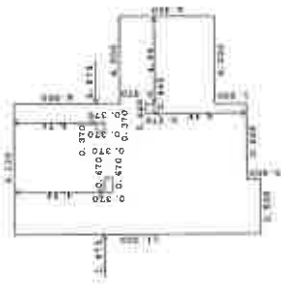
751172

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
相武台二丁目
4830番1の507

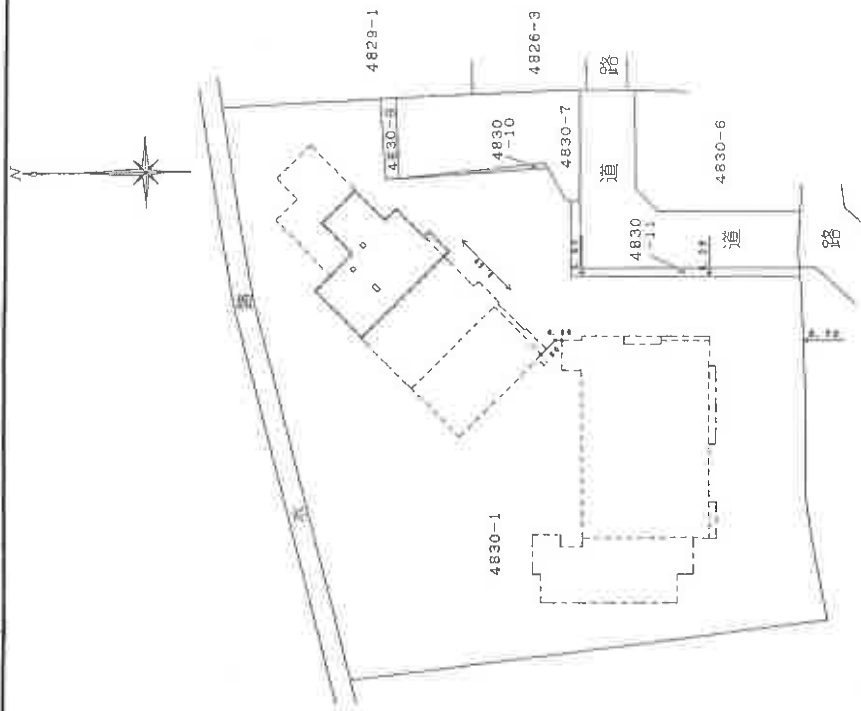
建物の所在
座間市相武台二丁目4830番地1



求積表

4.875 x 4.090=	19.338750
1.245 x 3.740=	4.656300
0.875 x 2.250=	1.968750
1.975 x 2.270=	4.483250
2.230 x 0.370=	0.825100
0.370 x 0.350=	0.129500
3.270 x 1.900=	6.213000
0.430 x 0.370=	0.159100
6.120 x 4.250=	26.224800
4.350 x 4.000=	17.400000
2.535 x 0.650=	1.647750
合計	83.676300
床面積	83.67㎡

4830-1



単位：m

建物の存する部分 5階

作製者

縮尺 1/250

申請人

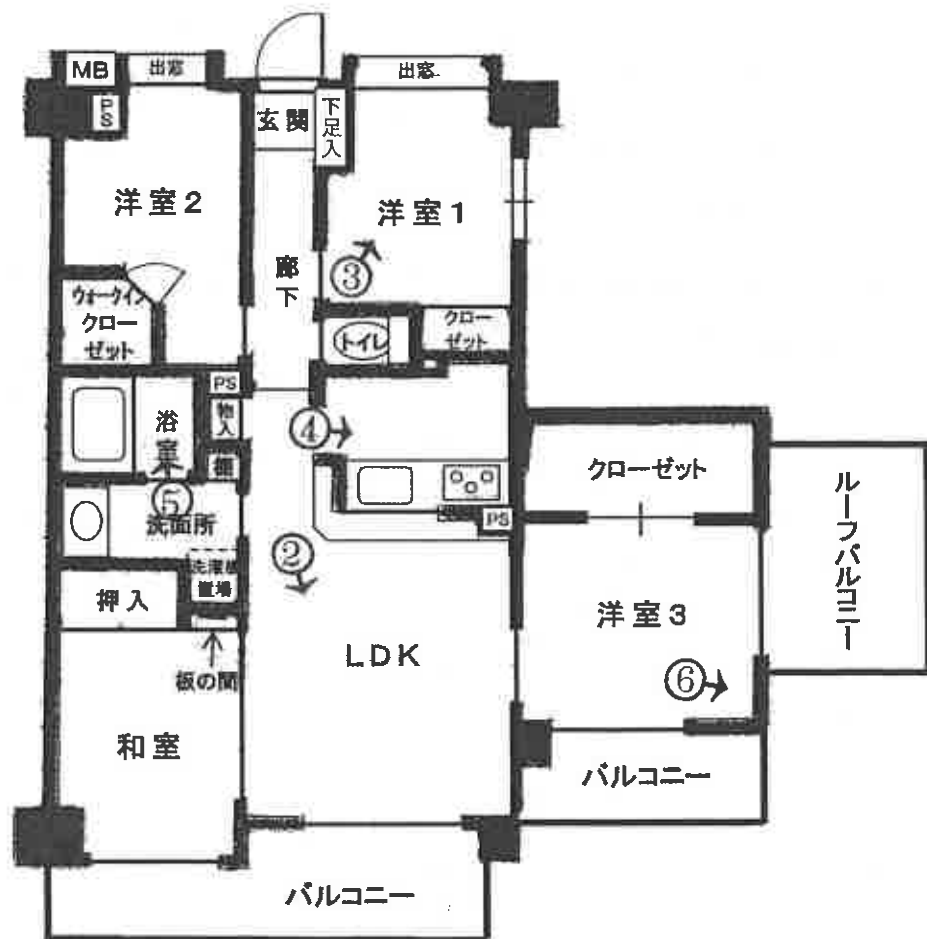
縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

12, 4, 26

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 38 号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LD



③ 建物内の状況－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－洋室3:天井部分のクロス



令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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12,460,000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18番1-507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4830番地1

建物の名称 サングレイス相武台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台二丁目4830番1の507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 83.67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4830番1

地 目 宅地

地 積 2245.62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4830番11

地 目 宅地

地 積 21.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万6997分の8797



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1.2km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,266.99㎡（2筆合計の公簿面積） 不整形 間口（接道面の長さ）約27m、奥行約32～44m 全体的には概ね平坦であるが、北向きにごく緩やかな傾斜が認められる。
接 面 道 路 の 状 況	・画地南側部分が東側で幅員約5.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高～約1.1m低く接面。	
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	346,997分の8,797
特 記 事 項	・土地の符号1～2の公簿面積合計は2,266.99㎡であるが、新築時の建築計画概要書及び開発登録簿によると敷地面積は2,139.04㎡とされている。土地の符号1～2については法務局備付けの地積測量図がないため詳細は不明である。本件では公簿面積を採用するが、地積に不明瞭な点があり、	

特 記 事 項	相違する可能性があることを踏まえて評価を行った。 ・土地の符号 2 は本件一棟の建物の建築敷地の一部である。道路法及び建築基準法いずれの道路でもない。ただし市道脇の歩道状空地となっている点を考慮し、相応の減価を行った。 ・敷地北側には水路（開渠、幅約3.6m内外）が存する。
---------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サングレイス相武台	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数46戸）	
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12年4月19日（登記記載） 約26年（1年未満の端数切り上げ） 約19年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造8階建 延床面積 3,925.19㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル	
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、宅配ボックス、管理人室、集会所、駐車場、駐輪場、プレイロット、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 株式会社ジャストアメニティ 日勤管理
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（台帳記載事項証明書より）。 建築確認年月日：平成12年2月28日 確認済証番号：第H11認建相土000762号 検査済証発行年月日：平成12年4月24日 検査済証番号：第H12証建相土000009号	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(507号室)、角部屋（採光は南東、北東、北西） 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	83.67㎡（登記面積）		
間 取 り	4 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	ルーフバルコニー、バルコニー×2あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼、化粧合板 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	やや劣る		
理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月4日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,710 円	287,500 円
	修繕積立金	18,560 円	334,080 円
	そ の 他	ルーフバルコニー使用料 300 円	5,400 円
		駐車場使用料 5,750 円	103,500 円
		駐輪場使用料 400 円	7,200 円
	備 考	年15%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：78,009 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月18日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	・ 全体的に老朽化と使用に伴う汚損等が見受けられた。 ・ 和室の壁面クロスに大きな剥がれがあり、引き戸には落書きが見られた。 ・ L D のバルコニー側窓のガラスが割れている。 ・ 洋室3は大雨が降った際にルーフバルコニー側天井から水が漏れてくるとのことである。天井と壁面のクロスには全体的		

特 記 事 項	に黴の発生、剥がれ、損傷等が見られた。水漏れの原因が建物外側の防水が不十分であることによるものか、結露によるものであるか、詳細は不明である。 ・洋室１の天井と壁面クロスについて、結露の影響と見られる汚損、黴の発生、クロスの剥がれ等が見られた。
---------	--

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	× 83.67	÷ 0.84	× 0.25	= 5,480,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 19 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 40%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.25 \end{aligned}$$

(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)
159,000	×0.84	134,000	× 2,266.99	×0.90	$\times \frac{8,797}{346,997}$	= 6,930,000

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 座間ー5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 159,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：不整形地、規模、間口と奥行の関係、地積に不明瞭な点あること、土地の符号 2 が歩道状空地となっ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)
5,480,000	+ 6,930,000	× 1.04	= 12,910,000

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(5階；標準5階)

位置別補正：1.02(角部屋)

その他補正：1.02(ルーフバルコニー等)

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.02 = 1.04$

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)
279,000	× 1.04	× 0.88	× 83.67	= 21,360,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 （7.3%） ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
-361,885 （-5.0%）	759,360	7.8%	$= 9,443,323$ $\approx 9,440,000$	0.8095	7,641,680 （105.0%）	$(7,279,795)$ $= 7,280,000$ （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	12,910,000	× 1.00	= 12,910,000
比準価格	21,360,000	× 1.00	= 21,360,000
収益価格	7,280,000		
調整後の価格			16,570,000

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）
16,570,000	×1.00	×0.80	× 0.94	－ 0	= 12,460,000

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・ルーフバルコニー使用料滞納額の元本のみを基礎に6%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：172,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1km

価 格 時 点：令和7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7年度）

物件1（建物） 7,041,900円

符号1（土地4830-1） 171,987,544円（敷地権割合346,997分の8,797）

符号2（土地4830-11） 非課税

第7 附属資料の表示

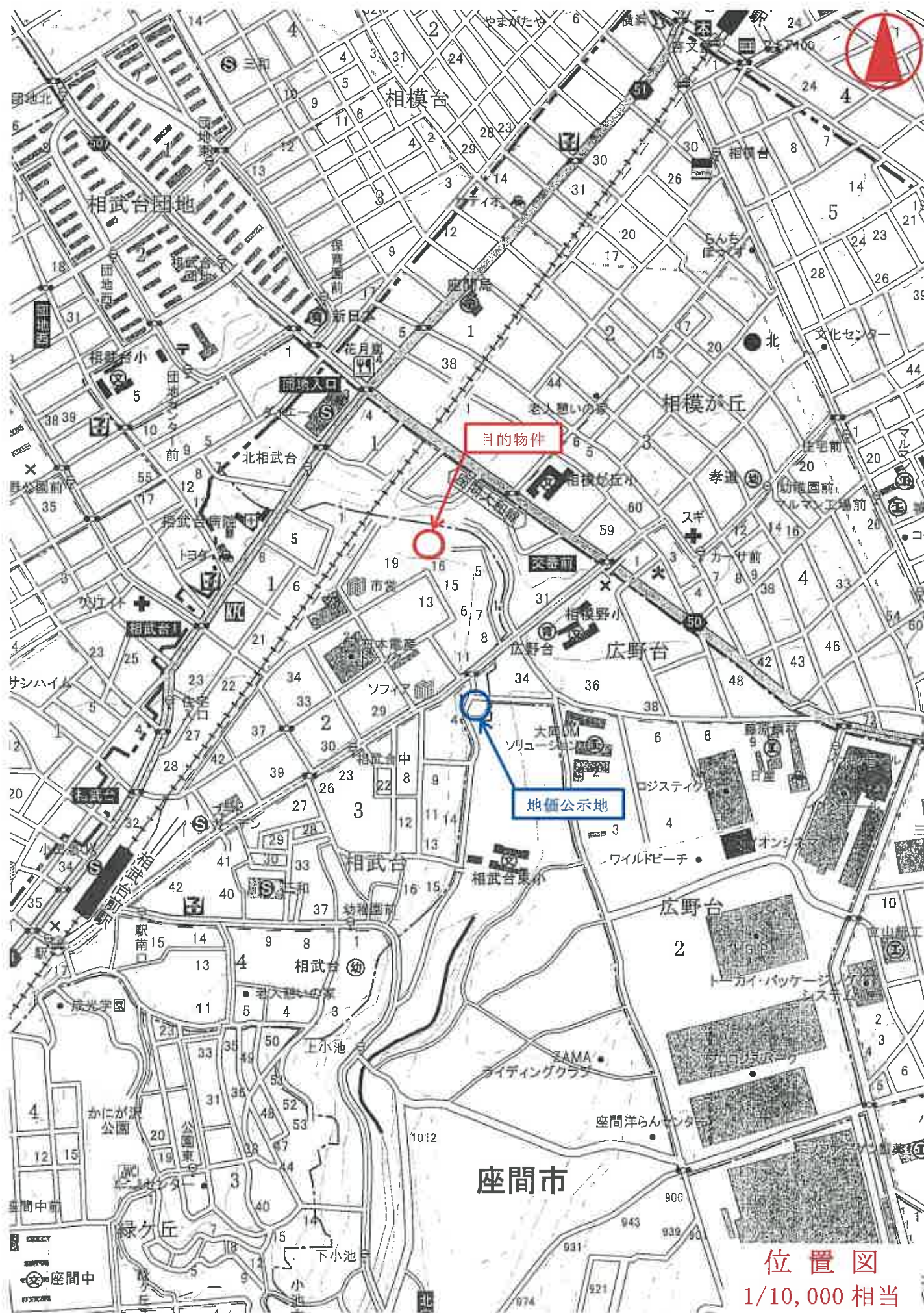
位置図

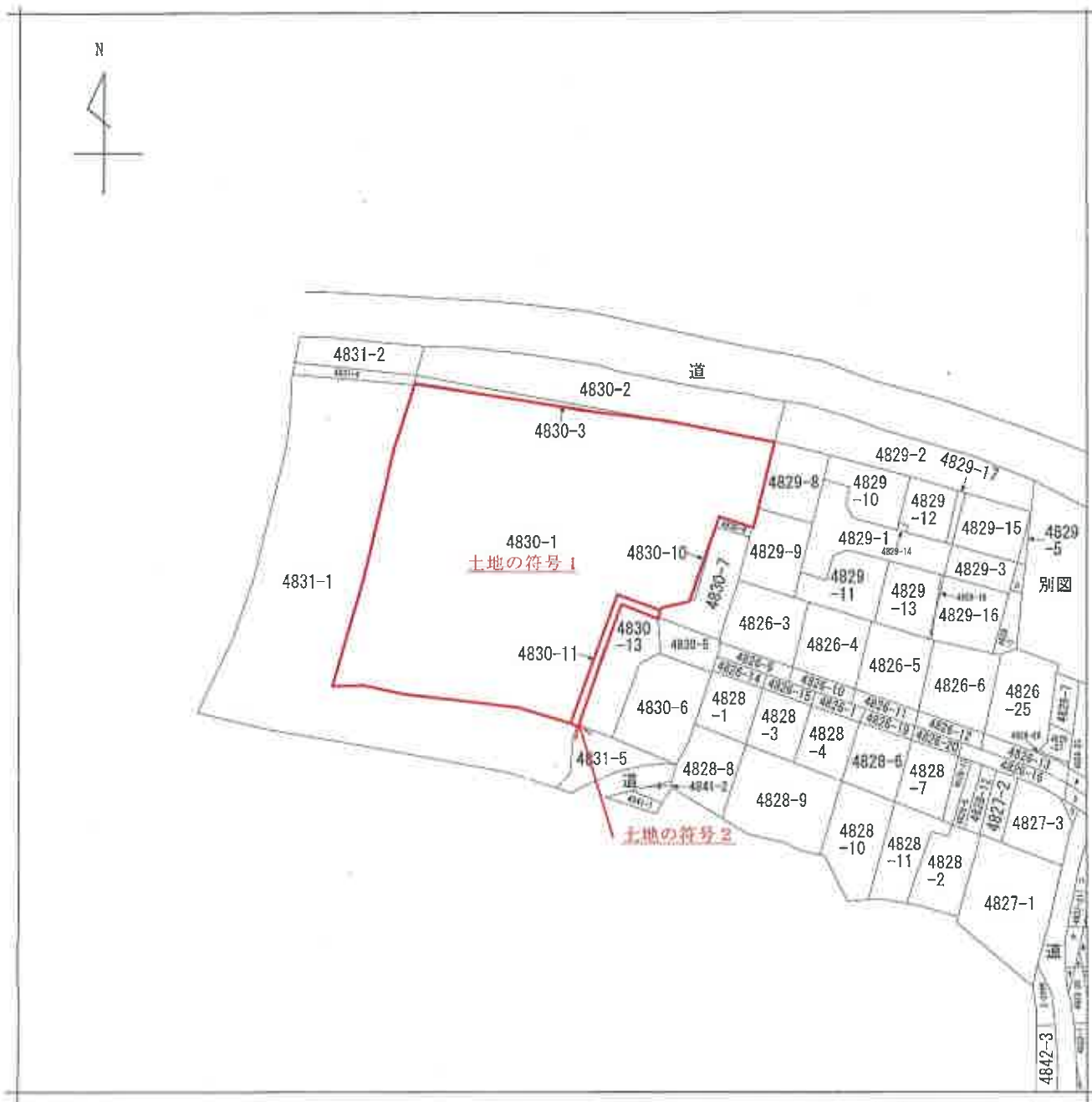
公図写（A3判をA4判へ縮小）

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。



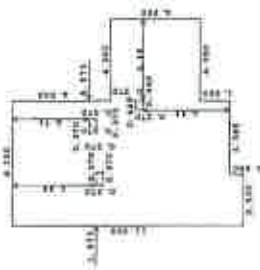
請求部	所在	座間市相武台二丁目				地番	4830番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

公 図 写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

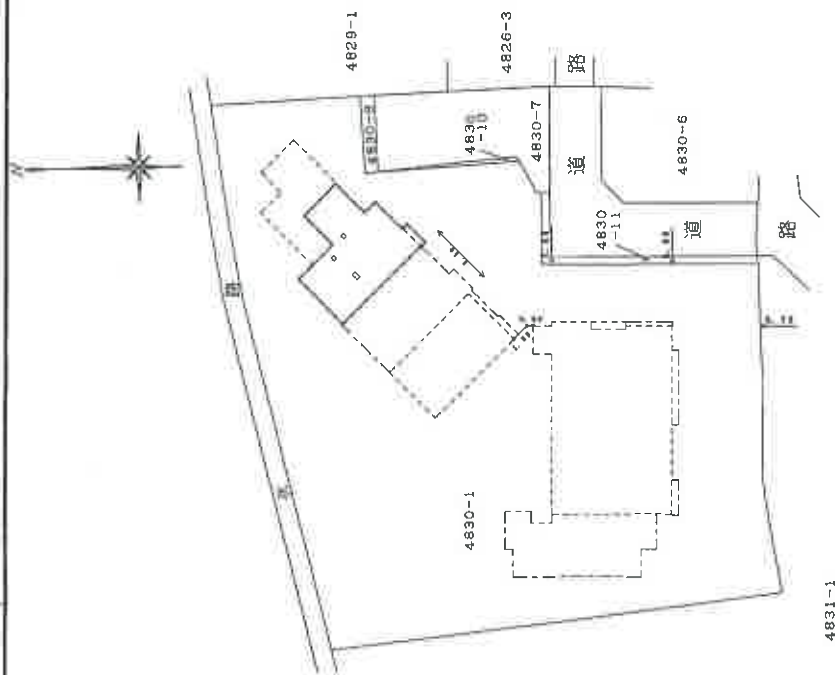
751172

各階平面図

建物図面
各階平面図家屋番号
相武台二丁目
4830番1の507建物の所在
建間市相武台二丁目4830番地1

求積表

4.875	X	4.090	=	19.938750
1.245	X	3.740	=	4.656300
0.875	X	2.250	=	1.968750
1.975	X	2.270	=	4.483250
2.230	X	0.370	=	0.825100
0.370	X	0.350	=	0.129500
3.270	X	1.900	=	6.213000
0.430	X	0.370	=	0.159100
6.120	X	4.290	=	26.254800
4.350	X	4.000	=	17.400000
2.535	X	0.650	=	1.647750
			合計	83.676300
			床面積	83.67㎡



建物の存する部分 5階

単位：m

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

建物図面・各階平面図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 38 号

