

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,860,000 8,688,000		2,172,000	62,463	13,385



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション淵野辺駅前通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺四丁目 9 4 6 番 3 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 4 6 . 8 2 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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 5 . 0 5 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 5 2 0 8 分の 5 0 4 0



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社フォアネクストの賃借権は
抵当権に後れる。代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション淵野辺駅前通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺四丁目 9 4 6 番 3 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 4 6 . 8 2 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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 5 . 0 5 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 5 2 0 8 分の 5 0 4 0



令和7年(ケ)第25号
令和7年6月6日受理
令和7年7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 君和田 久 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション淵野辺駅前通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺四丁目 9 4 6 番 3 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 4 6 . 8 2 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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 5 . 0 5 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 5 2 0 8 分の 5 0 4 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区淵野辺4丁目12番20-306号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を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(月額) 12,850 円 修繕積立金(月額) 13,150 円 円 円 円	令和7年6月9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	株式会社大京アステージ 町田支店	
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 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社フォアネクスト	
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■占有者会社代表者) ■文書(■契約書)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 2年 3月 5日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 3月 5日	
	期間	令和 2年 3月 5日から ■令和 4年 3月 4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 3月 5日から ■令和 8年 3月 4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 77,000円 (毎月25日限り 当月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		■転貸可 ☐	
その他		別途、管理費として月額6,000円の支払い	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者(居住者))	1 本建物は、私が、株式会社フォアネクストから賃借して、家族と居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 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 リフォーム等はしていません。 6 隣室や上階の部屋の音はありますが、許容範囲です。
■ 株式会社フォアネクスト代表者 (サブリース会社)	1 本建物は、弊社が所有者との間において、サブリース契約を締結して、Aに転貸しています。 2 ご照会いただければ、回答いたします。 【令和7年6月19日通話による聴取】 3 ファクシミリでサブリース契約書を送付しましたので、確認の電話です。 弊社と所有者との間のサブリース契約は、送付した契約書のとおりです。 本建物は、所有者から、令和2年3月5日に引渡しを受けています。 4 居住者との間の契約書については、後日、送付します。 【令和7年6月27日通話による聴取】 5 弊社と所有者との間のサブリース契約の契約期間をお尋ねですが、契約の始期は、引渡日である令和2年3月5日であり、2年間の契約期間となります。 賃料については、免責期間があり、三箇月後から支払いが開始されることとなります。 6 弊社と所有者との間のサブリース契約は、自動更新されており、現在の契約期間は、令和6年3月5日から令和8年3月4日となります。 【令和7年7月3日通話による聴取】

(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

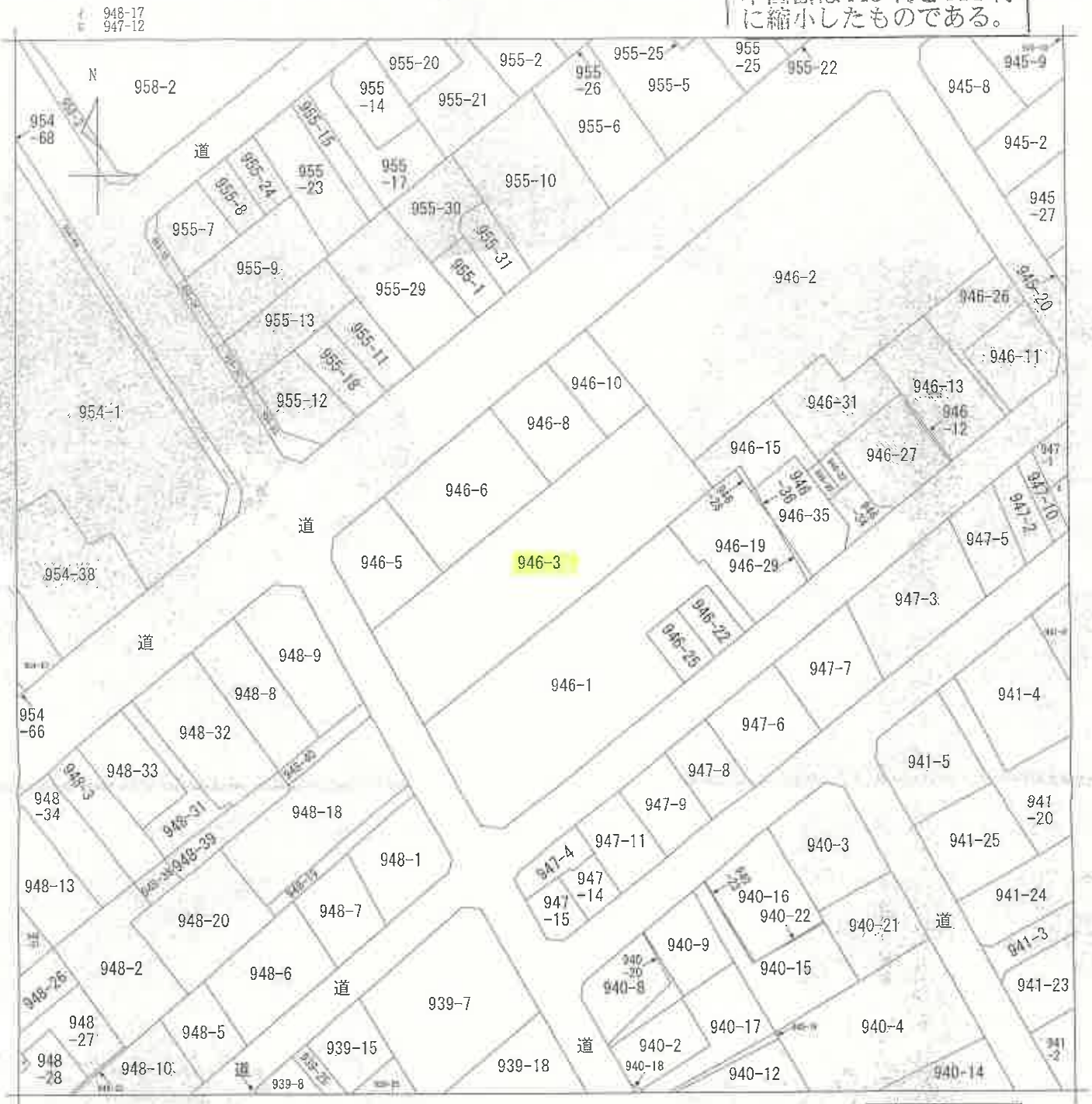
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、Aが、令和2年7月23日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 契約書及び関係人の陳述によれば、最初の契約関係については、債務者兼所有者と株式会社フォアネクストとの間に令和2年3月5日付けで、契約期間を令和2年3月5日から令和4年3月4日までとする建物賃貸借・借上契約（サブリース契約）が締結されている。（登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年3月5日である。）
- イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と株式会社フォアネクストとの間にサブリース契約が締結され、同社が占有者（A）に転貸しているものとして報告する。
- (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、倉庫、駐車場及び自転車置場の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1南西側に接する道は、市道である。

(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
令和7年 6月 6日(金) 13:10-13:20	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 9日(月) 9:55- :	書面照会 (FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和7年 6月 9日(月) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 6月10日(火) 14:25-14:30	電話聴取 (携帯電話)	占有者(居住者)から電話・事情聴取(現況調査協力 依頼・調査期日調整)
令和7年 6月12日(木) 13:10-13:15	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和7年 6月17日(火) 9:10-10:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者(居住者)と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年 6月19日(木) 11:40-11:43	電話聴取 (携帯電話)	(株)フォアネクストに電話, 代表者から事情聴取
令和7年 6月19日(木) 16:00- :	書面照会 (郵送)	(株)フォアネクストに照会書送付
令和7年 6月27日(金) 9:45- 9:48	電話聴取 (携帯電話)	(株)フォアネクスト代表者から電話・事情聴取
令和7年 7月 3日(木) 10:40-10:43	電話聴取 (携帯電話)	(株)フォアネクストに電話, 代表者から事情聴取
(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 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。

地番区域見出し
湘野辺4丁目

請 求 部 分	所 在	相模原市中央区淵野辺四丁目				地 番	946番3				
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 (解 図)				補 事 記 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7年3月13日

横浜地方法務局相模原支局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)



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7年3月13日 横浜地方方法務局相模原支局

(8 枚目)

登記官

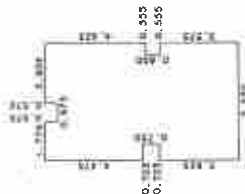
123380 各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 相模原市相模原区4丁目946番地3の306

建物の所在 相模原市相模原区4丁目946番地3

建物番号 306



求 積 表

3.625	X	0.725	=	2.628125
4.475	X	0.725	=	3.244375
8.850	X	1.050	=	9.292500
8.275	X	0.873	=	7.224075
8.850	X	2.247	=	19.885950
4.625	X	0.555	=	2.568875
3.575	X	0.555	=	1.984125
合 計				46.826025
床 面 積				46.82 m ²

建物の存する部分3階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

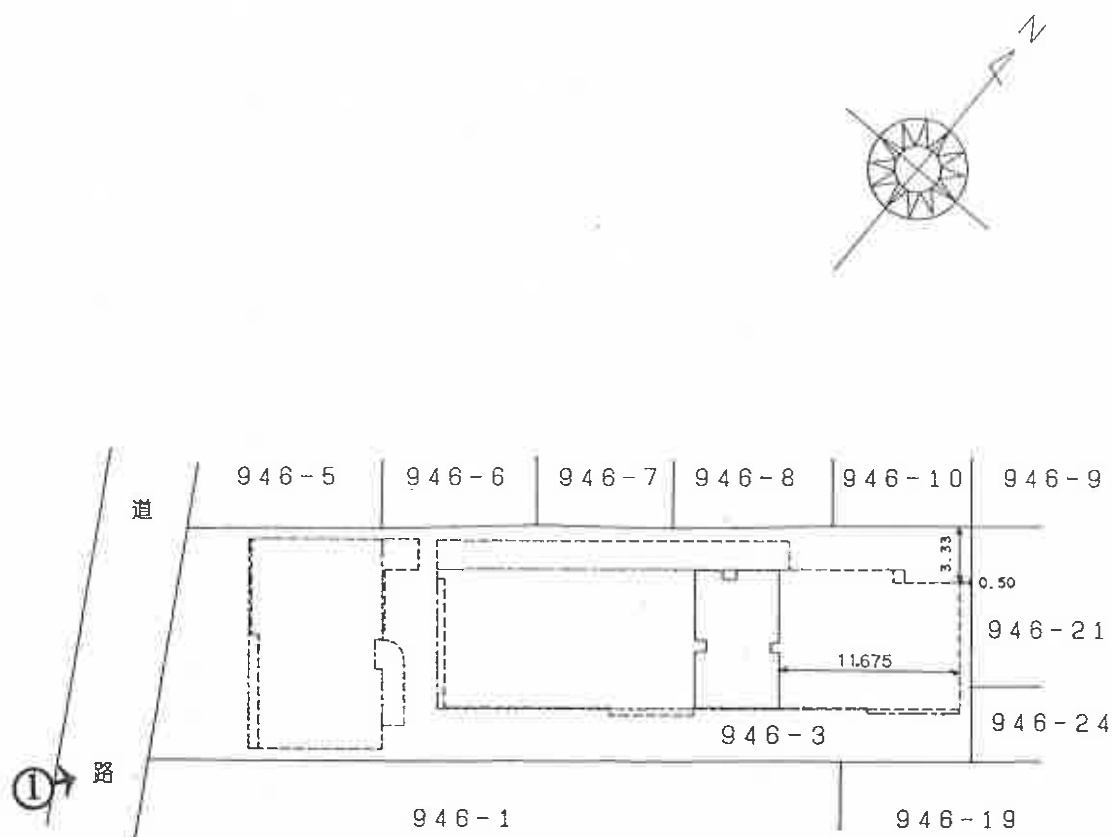
1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

- (1) 平成22年6月7日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
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。

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

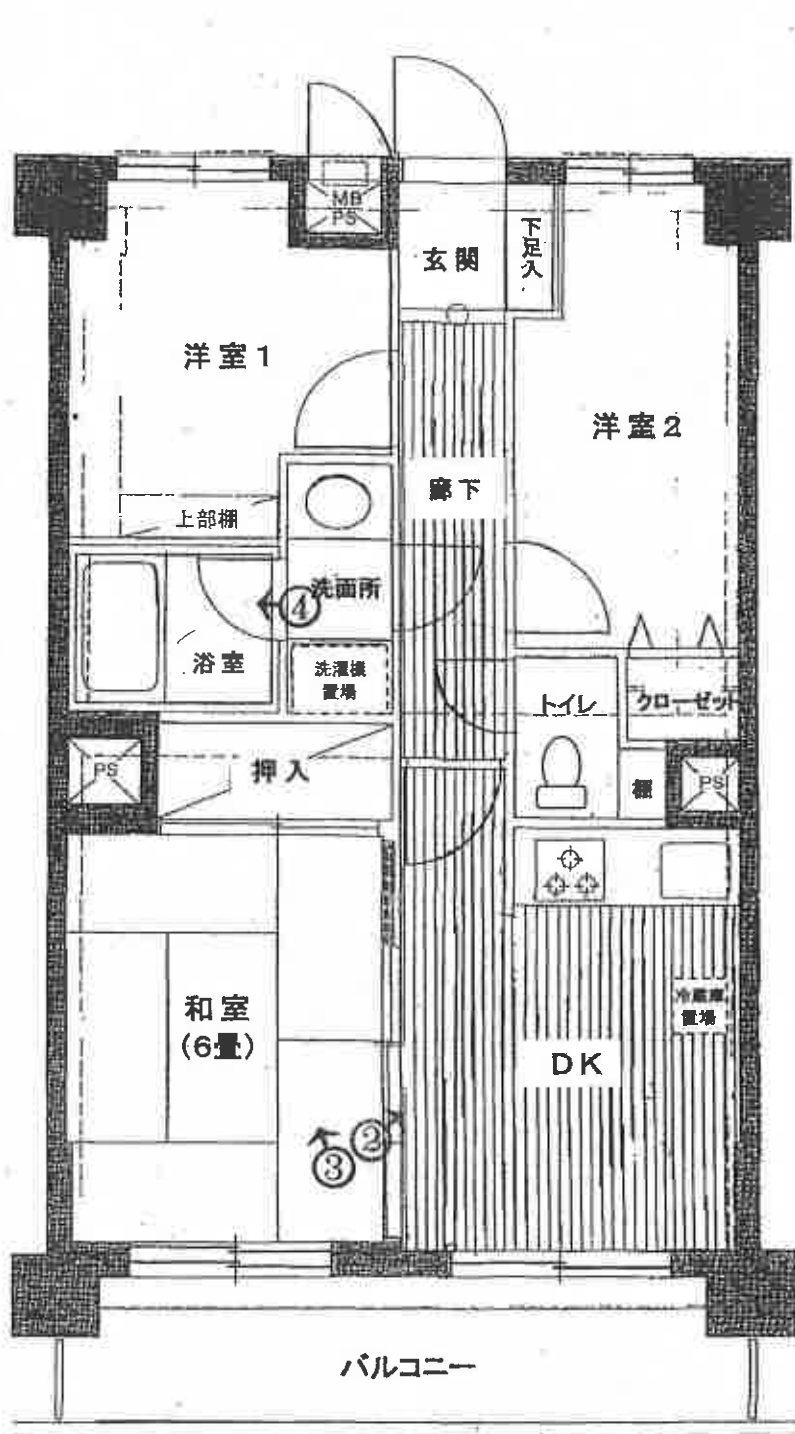
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 25 号



←○は写真撮影位置・方向

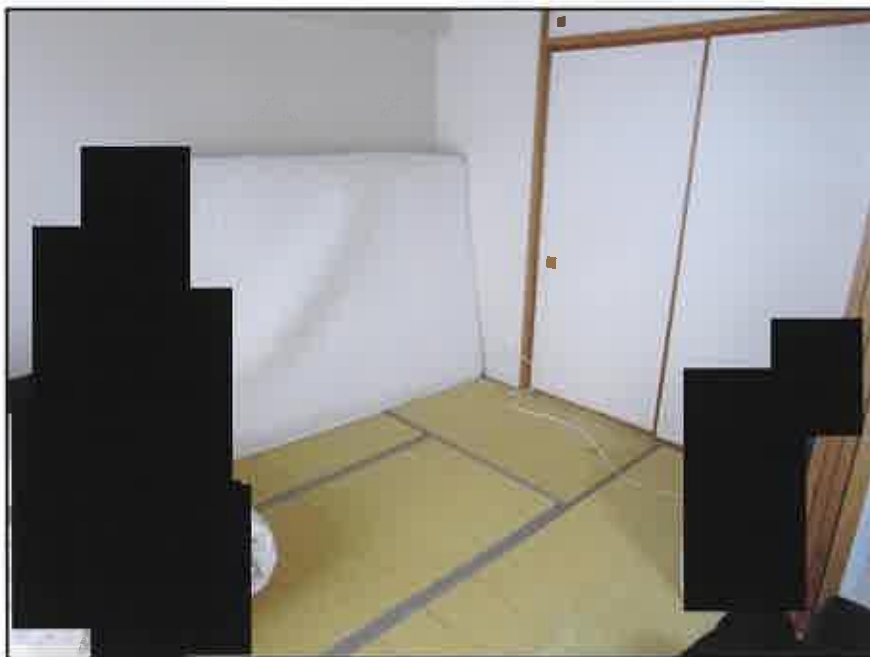
① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－DK



③ 建物内の状況－和室



④ 建物内の状況－浴室



令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 21 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10,860,000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) 「相模原市中央区淵野辺四丁目12番20-306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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション淵野辺駅前通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺四丁目 9 4 6 番 3 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 4 6 . 8 2 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 相模原市中央区淵野辺四丁目 9 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 7 0 5 . 0 5 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 5 2 0 8 分の 5 0 4 0



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）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線「淵野辺」駅の北東方約400m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかマンション、アパート等が多い住宅地域	
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 そ の 他	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 商業地形成事業区域（淵野辺地区）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	705.05㎡（公簿面積） ほぼ長方形 間口約15m、奥行約51.4～53.8m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約15m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	145,208分の5,040
特 記 事 項	・土地の符号1の公簿面積は705.05㎡であるが、新築時の建築確認対象敷地面積は785.29㎡（建築計画概要書及び分譲時パンフレットの記載）とされている。土地の符号1については法務局備付けの地積測量図が残地求積によるものである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、相違する可能性があることを踏まえて評価を行った。	

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淵野辺駅前通り	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数27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6年9月8日（登記記載） 約31年（1年未満の端数切り上げ） 約14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延床面積 1,933.54㎡	
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、管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽 等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社大京アステージ 町田支店 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。 確認済証番号：第H02確認建築相模原相03881号 確認年月日：平成3年2月21日 検査済証番号：第H02確済建築相模原相03881号 検査済証発行年月日：平成6年9月12日	

(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(306号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	46.82㎡（登記面積）	
間	取	り	3DK（附属資料「建物概略間取図」参照）	
バルコニー等		バルコニーあり		
仕	様	天井	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード 等	
		床	フローリング、畳 等	
		内 壁	ビニールクロス貼 等	
		設 備	キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等	
		そ の 他		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記のとおり。		
		令和7年6月9日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	12,850 円	0 円
		修繕積立金	13,150 円	0 円
		そ の 他		
		備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年6月17日：内部立入調査		
		賃借人の株式会社フォアネクストからの転借人であるAが居宅として使用している。		
		原賃貸借契約及び転賃貸借契約の概要は次のとおり。		
		〔原賃貸借契約〕		
		賃 貸 人：本件所有者		
		賃 借 人：株式会社フォアネクスト		
		占有開始時期：令和2年3月5日		
		最初の契約期間：令和2年3月5日から令和4年3月4日まで2年間		
		現在の契約期間：令和6年3月5日から令和8年3月4日まで2年間		
		月 額 賃 料：77,000円		

専有部分の 利用状況等	敷 金：なし 特 約 等：転貸可 [転貸借契約] 賃 貸 人：株式会社フォアネクスト 賃 借 人：A 占有開始時期：令和2年7月23日 最初の契約期間：令和2年7月23日から令和4年7月22日まで 2年間 現在の契約期間：令和6年7月23日から令和8年7月22日まで 2年間（合意更新） 月 額 賃 料：76,000円 保 証 金：76,000円 そ の 他：賃料のほか別途、管理費として月額6,000円 の支払いあり。
特 記 事 項	なし

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	× 46.82	÷ 0.70	× 0.28	= 4,120,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 14 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.28 \end{aligned}$$

(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)
249,000	×0.95	237,000	× 705.05	×0.90	$\times \frac{5,040}{145,208}$	= 5,220,000

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 相模原中央－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 239,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 249,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：間口と奥行の関係、規模、地積に不明瞭な点があ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)
4,120,000	+ 5,220,000	× 1.00	= 9,340,000

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；標準3階)

位置別補正：1.00(必要なし)

その他補正：1.00(必要なし)

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

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)
397,000	× 1.00	× 1.00	× 46.82	= 18,590,000

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 (7.8%) ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
862,269 (16.1%)	480,100	8.3%	$= 5,610,807$ $\div 5,610,000$	0.7983	4,478,463 (83.9%)	(5,340,732) $= 5,340,000$ (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	9,340,000	× 1.00	= 9,340,000
比準価格	18,590,000	× 1.00	= 18,590,000
収益価格	5,340,000		
調整後の価格			13,570,000

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）
13,570,000	×1.00	×0.80	× 1.00	— 0	= 10,860,000

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：なし

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：相模原中央－4

所 在：相模原市中央区淵野辺 4 丁目 932 番 28

「相模原市中央区淵野辺 4－30－1」

価 格：239,000 円／㎡

位 置：J R 横浜線「淵野辺」駅約 600m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 6m 市道

用途指定等：第 2 種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 4,461,678 円

符号 1（土地 946-3） 94,704,431 円（敷地権割合 145,208 分の 5,040）

第7 附属資料の表示

位置図

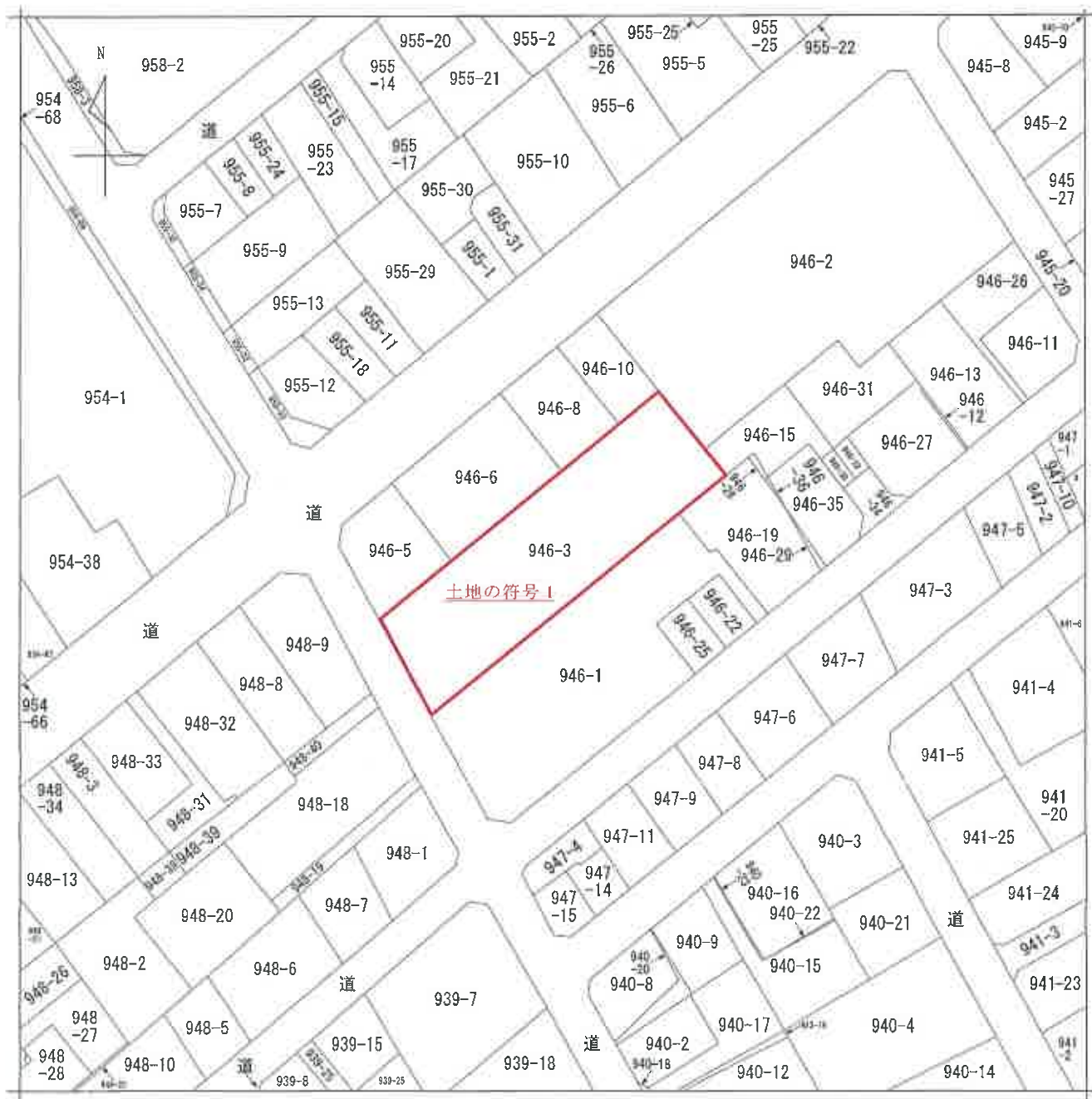
公図写（A 3 判を A 4 判へ縮小）

地積測量図写（参考図面：残地求積）（A 3 判を A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



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

地番 区域見出	淵野辺4丁目
------------	--------

請求部	所在	相模原市中央区淵野辺四丁目				地番	946番3			
出力縮	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)			補事項		

公 図 写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成2年2月23日

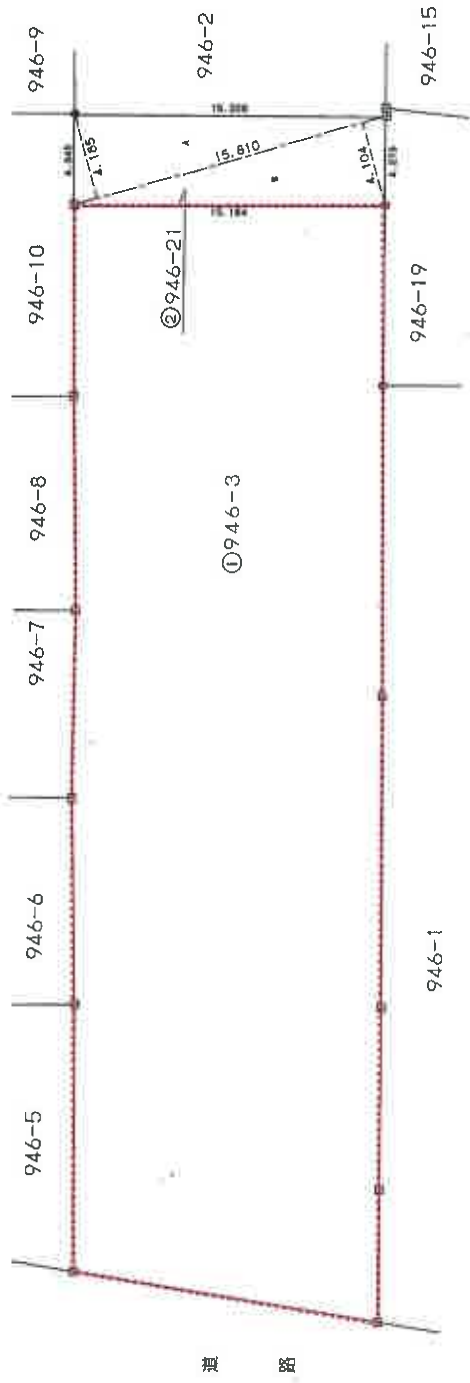
前 946-3 後 946-3-2

地積測量図

地 番 946-21

土地の所在 相模原市淵野辺4丁目

332979



三斜求積表

地番	946-21
NO.	辺
A	高さ 4.185
B	高さ 4.104
	面積 66.164850
	面積 64.884240
	面積 131.049090
	面積 65.5245450
	面積 65.52

地番 ① 946-3	面積 65.5245450
公 積 770.5784835	残 地 705.0539385
	総 計 705.05

境界線の内訳

- = 民石標
- = 鉄
- = 計算点

作製者

申請人

縮尺 1/250

(自加地)

地積測量図 (参考図面：残地求積)

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成5年10月13日

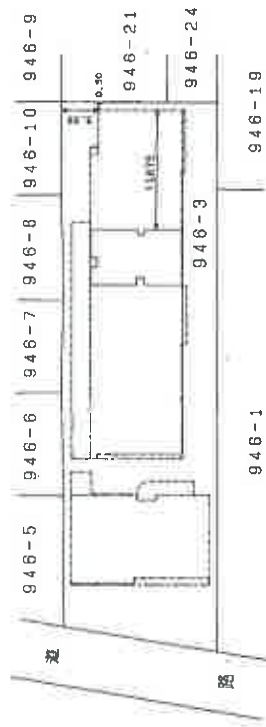
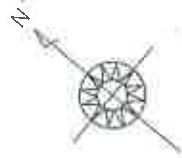
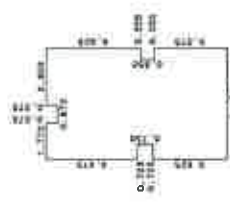
123380 各階平面図

建物図面

家屋番号 刈野辺4丁目946番3の306

建物の所在 相模原市刈野辺4丁目946番地3

建物番号 306



求積表

3.625	X	0.725	=	2.628125
4.475	X	0.725	=	3.244375
8.850	X	1.050	=	9.292500
8.275	X	0.873	=	7.224075
8.850	X	2.247	=	19.885950
4.625	X	0.555	=	2.566875
3.575	X	0.555	=	1.984125
合 計				46.826025
床 面 積				46.82 m ²

建物の存する部分3階

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(々) 第 25 号

