

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	21,540,000 17,232,000		4,308,000	72,100	15,450



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番地2

建物の名称 町田パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町二丁目2922番2の503

建物の名称 503

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 64.90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 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番2

地 目 宅地

地 積 1581.09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 30万9279分の6897



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番地2

建物の名称 町田パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町二丁目2922番2の503

建物の名称 503

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 64.90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 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番2

地 目 宅地

地 積 1581.09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 30万9279分の6897



令和 7 年(ケ)第 29 号
令和 7 年 6 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 22 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 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番地2

建物の名称 町田パーク・ホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上鶴間本町二丁目2922番2の503

建物の名称 503

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 64.90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 相模原市南区上鶴間本町二丁目2922番2

地 目 宅地

地 積 1581.09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 30万9279分の6897

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区上鶴間本町二丁目25番20-503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 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占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第29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、集金協議等で、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5月30日現在

☐ 管理費	月額	11,400	円	☐ 滞納額	68,400	円
☐ 修繕積立金	月額	13,580	円	☐ 滞納額	81,480	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	18	%	☐ 金額	5,762	円
☐ 滞納期間	令和7年1月分～令和7年6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 (弁護士)	1 私は、本件の債務者兼所有者から委任を受けている弁護士です。 2 目的物件は、現在、債務者兼所有者は住んでおらず、また、立入調査への立会は困難です。 よって、執行官の方で解錠立入調査を実施してください。

(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、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1 建物は、債務者兼所有者から送付を受けた陳述書の内容、更に室内の状況から第三者が占有している徴表がないことから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1 建物は、損傷などは確認されず、極めて良好な状況であった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第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6月13日 (金) 11:45 — 11:55	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6月19日 (木) 11:45 — 11:51	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6月19日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信(宛名を目的物件管理組合宛に変更の依頼があり、6月26日に再送信、回答あり)
7年6月25日 (水) 17:01 — 17:04	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年7月1日 (火) 12:26 — 12:32	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年7月2日 (水)	執行官室	所有者の新住所判明し、照会書送付(回答あり)
7年7月16日 (水) 13:04 — 13:05	電話連絡	Aから電話連絡、事情聴取
7年7月17日 (木) 12:57 — 13:50	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 7月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2920-3 2921-2 2924-2



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



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市南区上鶴間本町二丁目			地番	2922番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年4月8日
福岡法務局

請求番号：43-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

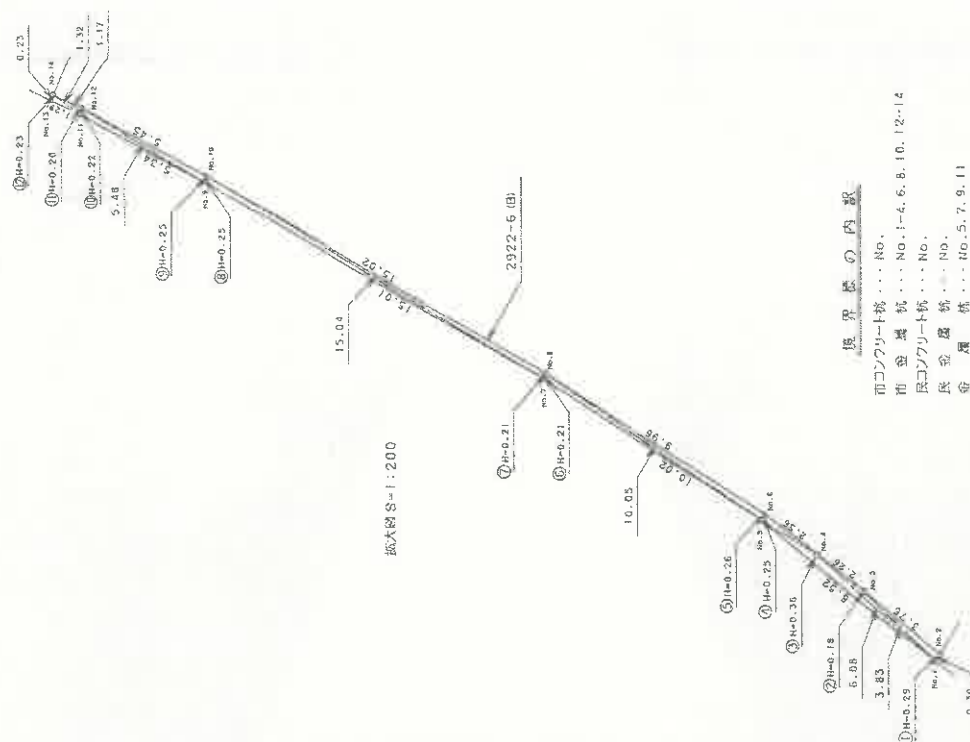


前 2922-2
後 2922-2.-6
号 2922-2.-6

295011

地積測量図 (1/2)

地番	2922-6 (B)
土地の所在	相模原市上鶴間本町二丁目



平成22年4月1日区制施行により
相模原市南区に変更

縮尺 1/500

申請人

作製者

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。
(横浜地方支局相模原支局管轄)
令和7年4月8日 相模原支局

登記官

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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和7年4月8日 福岡法務局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9枚目)

295012

地番 2922-6(B), 42

地積測量図 (2/2)

相模原市上相模原区上野山

上野山本町二丁目

三 附 求 積 張

地番 NO.	2922-6(B) 延 辺 長	高 さ	価 値	積 算
1	3.83 x	0.29 =	1.1107	
2	6.08 x	0.18 =	1.0944	
3	8.52 x	0.36 =	3.0672	
4	2.56 x	0.25 =	0.6400	
5	10.05 x	0.26 =	2.6130	
6	10.05 x	0.21 =	2.1105	
7	15.04 x	0.21 =	3.1584	
8	15.04 x	0.25 =	3.7600	
9	5.46 x	0.25 =	1.3700	
10	5.48 x	0.22 =	1.2056	
11	1.32 x	0.20 =	0.2640	
12	1.32 x	0.23 =	0.3036	
延 算			20.6974	
公 積			10.3487	
延 算			10.34	㎡
2922-2(A) 公 積	1591.44		10.3487	
			1581.0913	
			1581.09	㎡

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

作製者

申請人

縮尺

1/

057241

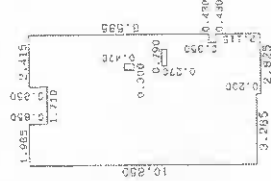
各階平面図

家屋番号
J 様 2922番
2の503

建物図面

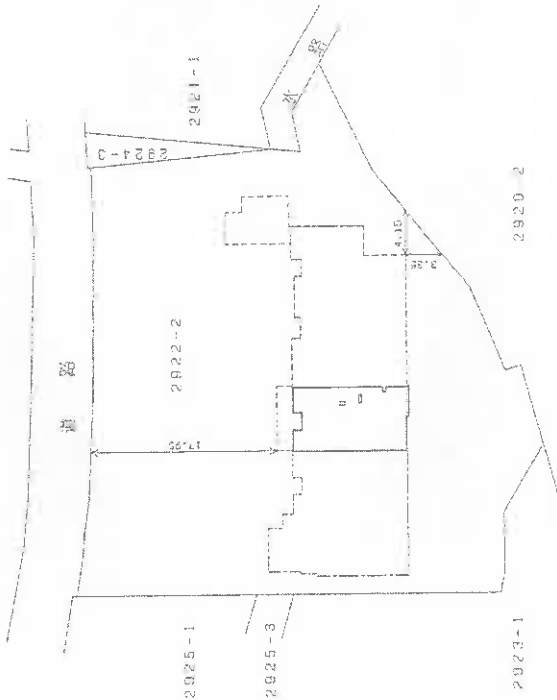
建物の所在
相模原市上野国字日影田2922番地2

上鶴間本町二丁目



求積算

10.850 X 1.985	=	21.537250
10.000 X 1.300	=	13.000000
10.200 X 0.410	=	4.182000
11.050 X 1.985	=	21.934250
8.585 X 0.430	=	3.691550
2.115 X 0.430	=	0.909450
- 0.470 X 0.300	=	-0.141000
- 0.270 X 0.790	=	-0.213300
合 計		64.900200
床面積		64.90 ㎡



建物の存する部分ら階

作製者

縮尺

1/250

申請人

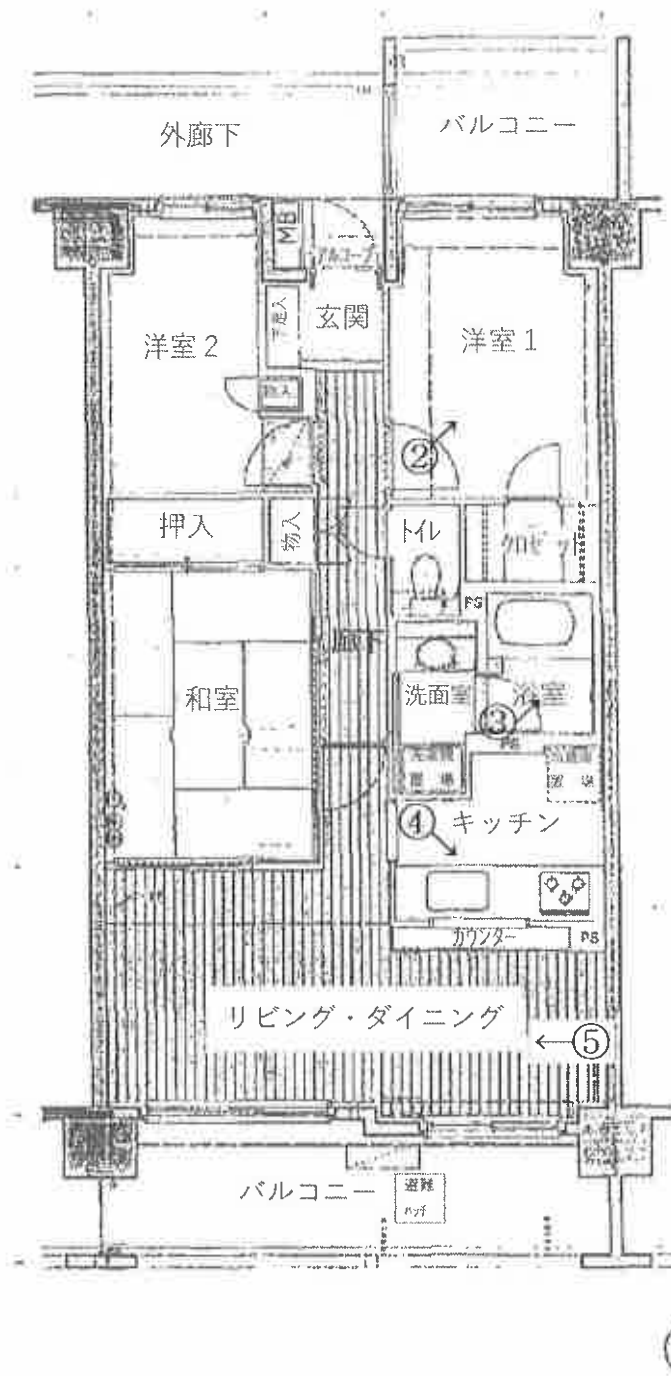
縮尺

1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(相模原地方支務局相模原支局第2課)
令和7年4月8日 相模原支務局

登記官



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7年(ケ)第29号)

←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

① 目的物件北西側の状況



②



(1 2 枚目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



(1 4 枚目)

令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 7 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 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 21, 540, 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：相模原市南区上鶴間本町二丁目25番20-503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 相模原市南区上鶴間本町二丁目 2 9 2 2 番地 2

建物の名称 町田パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町二丁目 2 9 2 2 番 2 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3

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 6 4 . 9 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 相模原市南区上鶴間本町二丁目 2 9 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 8 1 . 0 9 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 3 0 万 9 2 7 9 分の 6 8 9 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	J R横浜線「町田」駅の南西方約400m（道路距離、以下同様）に位置している。また、小田急小田原線「町田」駅からは南西方へ約600m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	アパート、マンション、駐車場等が混在する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 第一種住居地域 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	1,581.09㎡ 若干不整形 間口約40m×奥行約26～44m 周辺地勢は北東向き緩傾斜であるが、目的土地はエントランス部分及び駐車場侵入路部分は下記接面市道と概ね等高に接面している。敷地の一部に段差・傾斜がある。
接面道路の状況	北西側が幅員約5.7～6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約40m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 309,279分の6,897
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	町田パーク・ホームズ	
建物の用途	共同住宅（総戸数43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2922番2の1：便所	
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11年3月5日（登記記載） 約27年（1年未満の端数切り上げ） 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延床面積3,238.65㎡	
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、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 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 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 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	5階(503号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き				
床	面	積	64.90㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK（後添の建物概略間取図参照）			
バルコニー等		15.08㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロスほか		
		床		フローリング・カーペットほか		
内	設	壁		ビニールクロスほか		
		備		ユニットバス（換気・乾燥・暖房・涼風機能付）、トイレ、システムキッチン等		
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5月30日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	11,400円	68,400円
				修繕積立金	13,580円	81,480円
				そ の 他		
				備 考	年18%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 5,762円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年7月17日：解錠・内部立入調査 室内は家具・電化製品等の動産がない状態であった。本件は所有者が占有しているものと認定した。				
特 記 事 項						

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）
250,000	× 64.90	÷ 0.90	× 0.41	= 7,390,000

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27年、経済的残存耐用年数23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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 23 年}}{(\text{経 過 年 数 27 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 23 年})} \times \text{観 察 減 価} \\ &= 0.41\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
365,000	×0.96	= 350,000	× 1,581.09	×0.90	$\times \frac{6,897}{309,279}$	= 11,110,000

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-34

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 319,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 365,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、行政条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：若干不整形、敷地の一部に段差・傾斜がある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)
7,390,000	+11,110,000	× 1.00	= 18,500,000

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)

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 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)
561,000	×1.00	×1.00	×64.90	= 36,410,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,548,408 (16.0%)	1,310,305	7.7%	=16,510,000	0.8117	13,401,168 (84.0%)	=15,950,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（ $\text{イ} \div \text{ウ}$ ）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	18,500,000	×1.00	=18,500,000
比準価格	36,410,000	×1.00	=36,410,000
収益価格			15,950,000
調整後の価格			27,200,000

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）
27,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 21,540,000

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1%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－34
所 在	相模原市南区上鶴間本町2丁目3000番8 住居表示「上鶴間本町2-36-31」
価 格 時 点	令和7年1月1日
価 格	319,000円/㎡
地 積	144㎡
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 道 路	南西側幅員4m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相模大野」駅約800m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種住居地域（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）	5,150,052円
符号1（土地）	269,507,858円（敷地権割合309,279分の6,897）

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上鶴間本町2丁目 付近



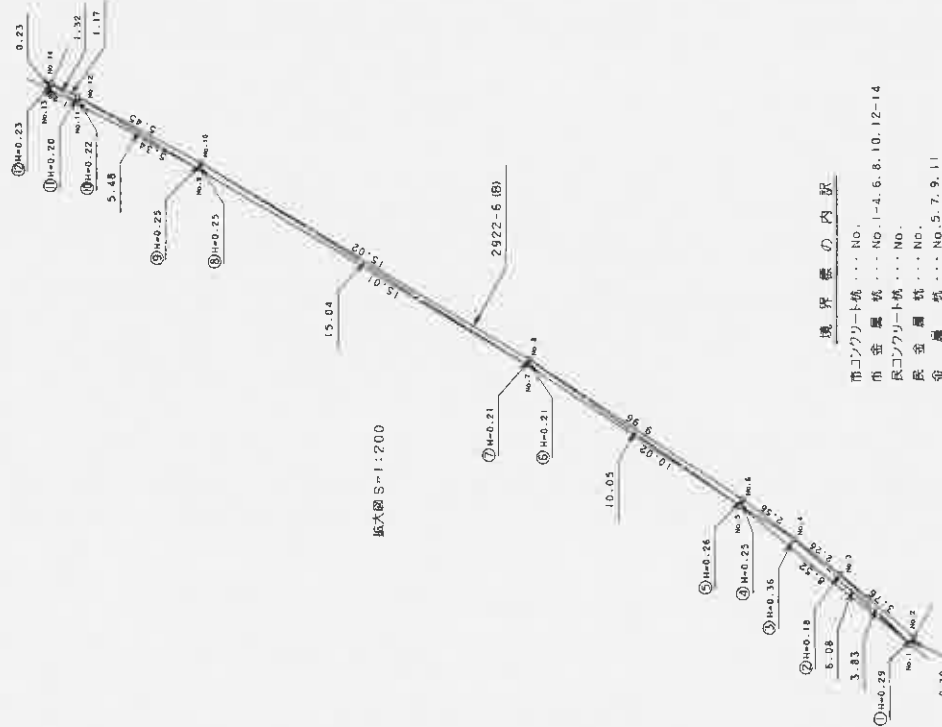
295011

地積測量圖 (1/2)

2922-6 (B),
-2

相模原市上鶴間字日影山!!

上鶴間本町二丁目



境界線の内訳

市コンクリート杭・・・No.
市金剛杭・・・No.1-4.6.8.10.12-14
民コンクリート杭・・・No.
民金剛杭・・・No.
金剛杭・・・No.5.7.9.11

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

(長源納)

作者：

申請人

縮尺 1/

(1) 平成22年4月15日
この図面に記録されている土地の全図又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと、
上記の日付は、この図面に変更内容が記録された日
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。

295012

地 番 2922-6 (B) , ㄖ2 地 積 測 量 図 (2/2)

土地の所在 相模原市上野原字日下山

上野原本町二丁目

三 割 求 積 表

地 番 NO.	2922-6 (B) 面 積	辺 長	高 さ	積 算	積 算 後
1	3.83 x	0.29 =		1.1107	
2	6.08 x	0.18 =		1.0944	
3	8.52 x	0.36 =		3.0672	
4	2.56 x	0.25 =		0.6400	
5	10.05 x	0.26 =		2.6130	
6	10.05 x	0.21 =		2.1105	
7	15.04 x	0.21 =		3.1584	
8	15.04 x	0.25 =		3.7600	
9	5.48 x	0.22 =		1.2056	
10	5.48 x	0.20 =		0.2640	
11	1.32 x	0.20 =		0.3036	
12	1.32 x	0.23 =		0.3036	
計 面 積					20.6974
計 面 積					10.3487
計 面 積					10.34

残地番 公 簿	2922-2 (A)	面 積	10.3487
	1591.44	積 算 後	1581.0913
		積 算 後	1581.09 m ²

→土地の符号 1

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市南区に変更

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(1) 平成22年1月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の目録は、この図面に変更内容を記録した目
付である。

057241

各階平面図

家屋番号
上巻間2922番
2の503

建物図面

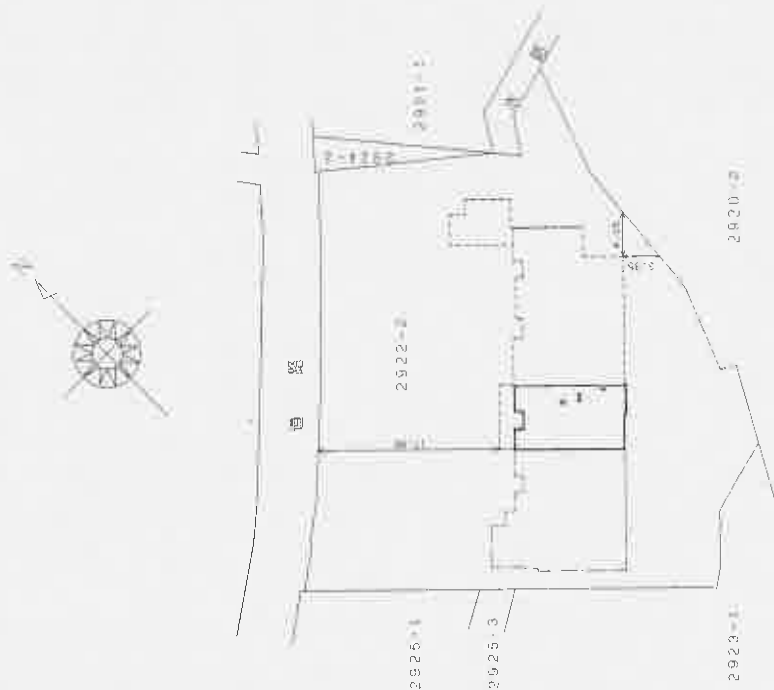
建物の所在
相模原市上鶴間字日影廿2922番地2

上鶴間本町二丁目



面積表

16.650	X	1.985	=	21.537250
10.050	X	1.300	=	13.065000
10.200	X	0.410	=	4.182000
11.050	X	1.965	=	21.934250
8.585	X	0.450	=	3.862500
2.115	X	0.430	=	0.909450
0.470	X	0.300	=	-0.141000
0.270	X	0.790	=	-0.213300
合計			=	64.900700
床面積			=	64.90 m ²



建物の存する部分5階

作製者

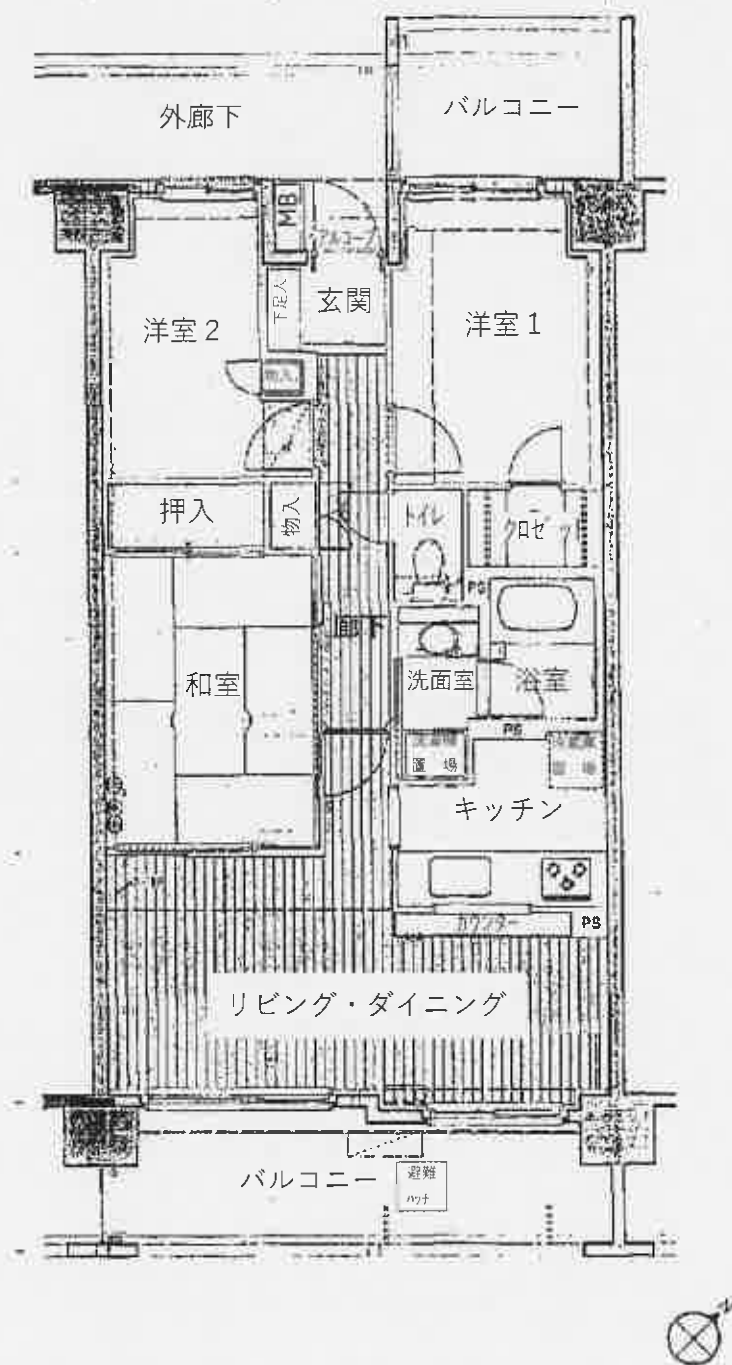
申請人

縮尺
1/500

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15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。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
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7年(ケ)第29号)