

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 黒 田 哲

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,640,000 3,712,000		928,000	50,413	10,802
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番地 2

建物の名称 スペースイン S A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台六丁目 4 9 4 2 番 2 の 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 8 . 6 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 万 5 6 9 0 分の 6 3 1 8



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 5 日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 黒 田 哲

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。本請求債権はその一部である。

《 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番地 2

建物の名称 スペースイン S A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台六丁目 4 9 4 2 番 2 の 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 8 . 6 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 万 5 6 9 0 分の 6 3 1 8



令和 6 年(ヌ)第 4 号
令和 6 年 4 月 24 日受理
令和 6 年 7 月 24 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番地 2

建物の名称 スペースイン S A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台六丁目 4 9 4 2 番 2 の 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 8 . 6 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 万 5 6 9 0 分の 6 3 1 8



(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		相模原市南区南台六丁目 1 8 番 5 ー 3 0 3 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管 理 費 等 の 状 況	■別紙回答書記載のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管 理 費 等 照 会 先	けやき綜合法律事務所		
そ の 他 の 事 項			
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 〔 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

令和6年（ヌ）第4号

申立債権者 スペースインSA管理組合

所有者

回 答 書

令和6年5月13日

横浜地方裁判所相模原支部 執行官 中嶋耕治 殿



令和6年4月25日付照会書に対し、以下のとおりご回答いたします。

1 管理費及び修繕積立金等の月額

令和3年9月分までが2万1020円、同年10月分以降が2万8940円（2021年7月24日の通常総会にて変更された）。

2 上記1に関し、滞納があるときは滞納額

（1）平成29年7月15日、申立債権者と所有者との間で、平成28年9月から遡って5年分の滞納管理費及び修繕積立金が126万1200円（2万1020円×60か月）であり、その遅延損害金が23万8800円であることを確認し、総額150万円を平成29年7月から毎月末日限り1万円ずつ支払うこと等を内容とする和解契約が締結された。かかる和解契約に基づき、所有者は

申立債権者に対し平成29年7月から令和2年9月までの間に合計36万円を支払ったものの、その後の支払いをしなかったことから、申立債権者は上記和解契約を解除した。そのため、所有者は、総額150万円から既払金36万円を控除した残額114万円について、滞納している。

(2) 上記(1)とは別に、所有者は、2020年10月分のうち10円を滞納し、2021年4月分以降の全額を滞納している。滞納金額については、別紙「管理費等の滞納状況」に記載のとおりである。

3 上記2(2)の滞納額に対する遅延損害金の利率は年14%であり、その額は別紙「管理費等の滞納状況」に記載のとおりである。

4 管理費及び修繕積立金以外に特定承継人行使できる債権はない。

5 特定承継人行使できない債権で、徴収している費用はない。

6 下記書面を提出する。なお、間取り図や配置図はない。

- ① 規約改正履歴一覧表（当初の管理規約から2021年5月25日臨時総会による改正までが1冊につづられたもの）のコピー
- ② 2021年7月24日通常総会資料及び議事録のコピー
- ③ 債務名義のコピー

以上

(別紙) 管理費等の滞納状況

年月	支払期限	管理費等の 金額	入金額	滞納額	遅延利息	基準日	支払期限の 翌日から基 準日までの 経過日数	支払期限の 翌日から基 準日までの 経過年数	支払期限の 翌日から基 準日までの 1年未満の 経過日数	遅延損害金
2020年10月分	2020年9月28日	¥21,020	¥21,010	¥10	0.14	2024年5月13日	1323	3	228	¥5.07
2020年11月分	2020年10月28日	¥21,020	¥21,020	¥0	0.14	2024年5月13日	1293	3	198	¥0.00
2020年12月分	2020年11月28日	¥21,020	¥21,020	¥0	0.14	2024年5月13日	1262	3	167	¥0.00
2021年1月分	2020年12月28日	¥21,020	¥21,020	¥0	0.14	2024年5月13日	1232	3	137	¥0.00
2021年2月分	2021年1月28日	¥21,020	¥21,020	¥0	0.14	2024年5月13日	1201	3	106	¥0.00
2021年3月分	2021年2月28日	¥21,020	¥21,020	¥0	0.14	2024年5月13日	1170	3	75	¥0.00
2021年4月分	2021年3月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	1142	3	46	¥9,198.26
2021年5月分	2021年4月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	1111	3	15	¥8,949.01
2021年6月分	2021年5月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	1081	2	351	¥8,707.79
2021年7月分	2021年6月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	1050	2	320	¥8,458.54
2021年8月分	2021年7月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	1020	2	290	¥8,217.33
2021年9月分	2021年8月28日	¥21,020		¥21,020	0.14	2024年5月13日	989	2	259	¥7,968.07
2021年10月分	2021年9月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	958	2	228	¥10,627.15
2021年11月分	2021年10月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	928	2	198	¥10,295.05
2021年12月分	2021年11月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	897	2	167	¥9,951.88
2022年1月分	2021年12月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	867	2	137	¥9,619.78
2022年2月分	2022年1月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	836	2	106	¥9,276.61
2022年3月分	2022年2月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	805	2	75	¥8,933.45
2022年4月分	2022年3月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	777	2	46	¥8,612.42
2022年5月分	2022年4月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	746	2	15	¥8,269.25
2022年6月分	2022年5月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	716	1	351	¥7,937.15
2022年7月分	2022年6月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	685	1	320	¥7,593.98
2022年8月分	2022年7月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	655	1	290	¥7,261.88
2022年9月分	2022年8月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	624	1	259	¥6,918.72
2022年10月分	2022年9月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	593	1	228	¥6,575.55
2022年11月分	2022年10月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	563	1	198	¥6,243.45
2022年12月分	2022年11月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	532	1	167	¥5,900.28
2023年1月分	2022年12月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	502	1	137	¥5,568.18
2023年2月分	2023年1月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	471	1	106	¥5,225.01
2023年3月分	2023年2月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	440	1	75	¥4,881.85
2023年4月分	2023年3月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	412	1	46	¥4,560.82
2023年5月分	2023年4月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	381	1	15	¥4,217.65
2023年6月分	2023年5月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	351	0	351	¥3,885.55
2023年7月分	2023年6月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	320	0	320	¥3,542.38
2023年8月分	2023年7月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	290	0	290	¥3,210.28
2023年9月分	2023年8月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	259	0	259	¥2,867.12
2023年10月分	2023年9月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	228	0	228	¥2,523.95
2023年11月分	2023年10月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	198	0	198	¥2,191.85
2023年12月分	2023年11月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	167	0	167	¥1,848.68
2024年1月分	2023年12月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	137	0	137	¥1,516.58
2024年2月分	2024年1月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	106	0	106	¥1,173.41
2024年3月分	2024年2月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	75	0	75	¥830.25
2024年4月分	2024年3月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	46	0	46	¥509.22
2024年5月分	2024年4月28日	¥28,940		¥28,940	0.14	2024年5月13日	15	0	15	¥166.05
			合計	¥1,052,210					合計	¥224,239.50

(関係人の陳述等用)

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)	1 この部屋には私と家族で住んでいます。 ペットは飼っていません。 2 室内の損傷としては、上の階からの水漏れによる被害があります。

(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、経年劣化が見られるほか、A陳述のとおり台所天井に水による損傷が確認された。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第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。
- 4 立入調査は、占有者の抵抗に備えて、警察官を同行して実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年4月25日 (木)	執行官室	法律事務所へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年4月26日 (金) 14 : 37 — 14 : 43	物件所在地	外観調査、写真撮影、A家族と面談、Aに対し通知書交付依頼
6年5月7日 (火) 16 : 14 — 16 : 22	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請・受領
6年5月8日 (水) 11 : 00 — 12 : 00	物件所在地	Aと面談、立入調査について説明
6年5月14日 (火) 10 : 24 — 10 : 26	物件所在地	Aと面談、立入調査について非協力の旨回答
6年7月1日 (月)	執行官室	A宛に立入調査への協力依頼及び立会可能日時の間合せ照会書発送 (非協力の旨、書面回答有)
6年7月5日 (金) 16 : 13 — 16 : 23	神奈川県相模原南警察署	立入調査時の警察官同行依頼
6年7月18日 (木) 14 : 37 — 15 : 16	物件所在地	評仙人同行、警察官同行、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 6年 7月 18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

イ 4807-4 4808-23 4939-9 4939-18 4939-23 4939-25
 ロ 4808-1 4808-27 4939-16 4939-19 4939-24 つづく



(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	相模原市南区南台六丁目			地番	4942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		
作成年月日	昭和45年7月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月6日

横浜地方務務局相模原支局

登記官

請求番号: 5-1

(1/2)

(9枚目)



160929

圖面階各

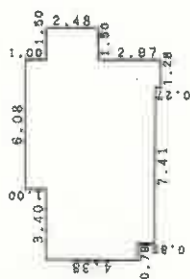
面
圖

物
階
平
面

建
各

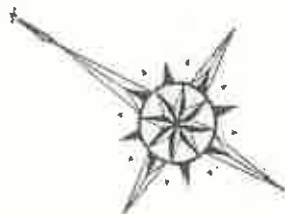
家屋番号
南台6丁目
4942-20303

相模原市南台6丁目49番地2



0.79	x	4.38	=	3.460200
8.69	x	5.18	=	45.014200
6.08	x	1.00	=	6.080000
1.28	x	0.27	=	0.345600
1.50	x	2.48	=	3.720000
				68.620000

床面積 58.62m²



(目錄12)

(建物の存する部分 3階)

(四) 加料

作者

4月20日作製)

250
1

人請申

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

令和6年2月6日 横浜地方方法務局相模原支局

令和6年2月6日

横滨地方法務局相模原支局

登記簿

(10枚目)

請求番号：5-2

 $\{1/2\}$

12

建物概略間取図

令和6年(又) 第 4 号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北東側の状況



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



⑥ 台所天井水漏れによる損傷状況



(1 4 枚目)

求意見書

谷口洋介 殿



令和 7年 8月29日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 黒田 哲

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、前回の売却基準価額から30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は括弧内に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
 (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 9 月 3 日

評価人

谷口洋介



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番地 2

建物の名称 スペースイン S A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台六丁目 4 9 4 2 番 2 の 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 8 . 6 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番 2

地 目 宅地

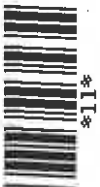
地 積 3 5 8 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 万 5 6 9 0 分の 6 3 1 8



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (又) 第 4 号
令和 6 年 7 月 18 日 現地調査
令和 6 年 8 月 3 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 6, 6 3 0, 0 0 0 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第 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) 「相模原市南区南台六丁目18番5－303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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番地 2

建物の名称 スペースイン S A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台六丁目 4 9 4 2 番 2 の 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 8 . 6 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 相模原市南区南台六丁目 4 9 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 万 5 6 9 0 分の 6 3 1 8



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	小田急小田原線「小田急相模原」駅の北西方約750m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗付共同住宅、アパート、一般住宅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 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 まちづくり協定区域(サザンロード相模台)
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	358.62㎡（公簿面積） 不整形 間口約26.5m、奥行約9～26.5m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約26.5m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	65,690分の6,318
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スペースインSA	
建物の用途	住宅等（総戸数11戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年4月18日（登記記載）
	経過年数	約34年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延床面積 672.26㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付仕上げ 等	
設備	エレベーター、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽 等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社サニーライフ
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・一棟の建物新築時における確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第H01確認建築相模原相04248号 確認年月日：平成2年3月17日 検査済証番号・検査済証発行年月日：記載なし	

(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)、角部屋(採光は北東、北西) 主要開口部の方位：北東向き	
床	面	積	58.62㎡(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 床 内 設 その他	ビニールクロス貼、化粧合板 等 カーペット、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	概ね普通		
管 理 費 等	スペースインSA管理組合代理人、けやき綜合法律事務所の回答によれば下記のとおり。 令和6年5月13日現在		
		月 額	滞納額
	管理費及び修繕積立金	28,940 円	2,192,210 円
	そ の 他	円	円
	備 考	◇上記滞納額は、下記内訳①②の合計額である。 ①平成28年9月から遡って5年分の滞納額： 1,140,000 円 本件債権者管理組合と本件所有者との間で平成29年7月に締結された和解契約に基づいており、114万円の滞納額が未払いとなっているとのことである(同契約は現在解除されている)。 ②2020年(令和2年)10月分から2024年(令和6年)5月分までの滞納額：1,052,210 円 ◇年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：224,239.50 円	

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年7月18日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。 立入調査は警察官立会のもとで実施した。
特 記 事 項	・全体に経年と使用に伴う劣化が認められた。 ・台所天井に水漏れによる損傷が見られた。 ・衣類・家財道具等により目視で確認できない箇所があり、また居住者への配慮のため十分な確認ができなかった箇所があったため、細部にわたる損傷、汚損等の状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
220,000	× 58.62	÷ 0.91	× 0.17	= 2,410,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 11 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

観察減価率は室内状況のほか検査済証の発行がないこと等をも考慮して査定。

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.17 \end{aligned}$$

(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)
215,000	×0.93	200,000	× 358.62	×0.90	$\times \frac{6,318}{65,690}$	= 6,210,000

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 相模原南－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 232,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 215,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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、規模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)
2,410,000	+ 6,210,000	× 1.02	= 8,790,000

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：1.01(3階；標準2階、ELV有)

位置別補正：1.01(角部屋)

その他補正：1.00(必要なし)

相乗積 1.01 × 1.01 × 1.00 = 1.02

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)
168,000	× 1.02	× 0.90	× 58.62	= 9,040,000

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） イ÷ウ×（1-0.03） ※1	複利 現価率 （8.1%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
424,664 （8.5%）	513,120	8.6%	= 5,787,516 ≒ 5,790,000	0.7916	4,583,364 （91.5%）	（5,008,028） = 5,010,000 （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	8,790,000	× 1.00	= 8,790,000
比準価格	9,040,000	× 1.00	= 9,040,000
収益価格	5,010,000		
調整後の価格			8,540,000

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）
8,540,000	×1.00	×0.80	× 0.97	— 0	= 6,630,000

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、本件請求債権の内容を踏まえた滞納額及び調査時点後の滞納見込額等を考慮のうえ、管理費及び修繕積立金の元本のみを基礎に3%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：相模原南－11

所 在：相模原市南区南台4丁目4852番162

「相模原市南区南台4-7-12」

価 格：232,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：133㎡

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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 3,600,988円

符号1（土地4942-2） 50,150,496円（敷地権割合65,690分の6,318）

第7 附属資料の表示

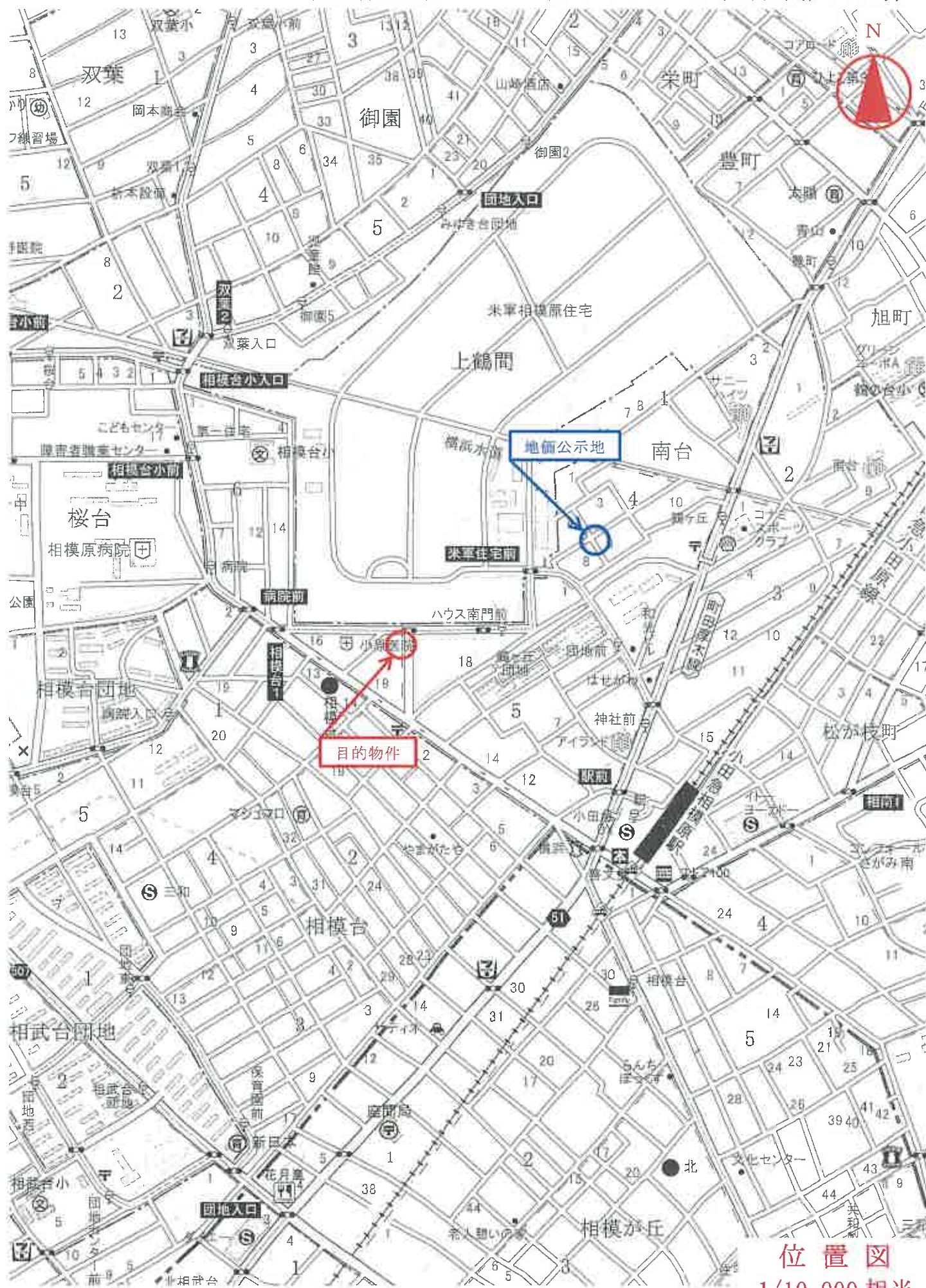
位置図

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



位置図
1/10,000 相当



(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 相模原市南区南台六丁目					地 番 4942番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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	昭和45年7月			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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3年5月1日

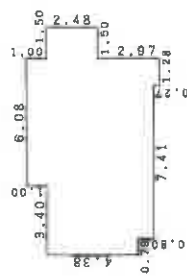
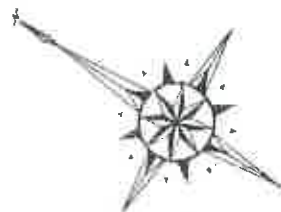
160929

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
南台6丁目
4942番地2の303

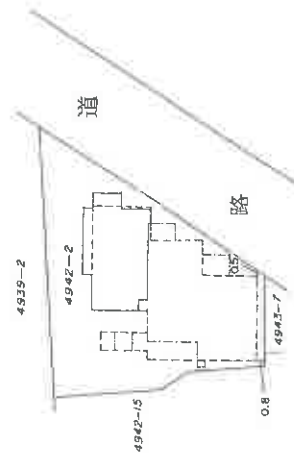
建物の所在
相模原市南台6丁目4942番地2



求積表

0.79 x 4.38	=	3.460200
8.89 x 5.18	=	45.014200
6.08 x 1.00	=	6.080000
1.28 x 0.27	=	0.345600
1.50 x 2.48	=	3.720000
		58.620000

床面積 58.62㎡



(田代製図)

(建物の存する部分 3階)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日加線)

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6年(又) 第4号

