

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24日

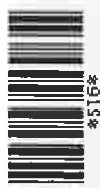
横浜地方裁判所相模原支部執行係

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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月12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 8年 1月28日 午前10時00分から 令和 8年 1月28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12月24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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区田名字新宿下7400番地1

建物の名称 ロイヤルステージ相模原番田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田名7400番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.37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 相模原市中央区田名字新宿下7400番1

地 目 宅地

地 積 3263.53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 55万1865分の6717



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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 相模原市中央区田名字新宿下7400番地1

建物の名称 ロイヤルステージ相模原番田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田名7400番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.37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 相模原市中央区田名字新宿下7400番1

地 目 宅地

地 積 3263.53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 55万1865分の6717



令和7年(ケ)第40号
令和7年7月15日受理
令和7年8月18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 相模原市中央区田名字新宿下 7 4 0 0 番地 1

建物の名称 ロイヤルステージ相模原番田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田名 7 4 0 0 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 3 . 3 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 相模原市中央区田名字新宿下 7 4 0 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 6 3 . 5 3 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 5 5 万 1 8 6 5 分の 6 7 1 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 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40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 22日現在

☒ 管理費	月額	8,700円	☒ 滞納額	113,100円
☒ 修繕積立金	月額	18,470円	☒ 滞納額	240,110円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 6年 7月分～平成・令和 7年 7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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が妻と居住しています。 2 浴室の混合栓の蛇口から水が漏れます。またシャワーヘッド付近からも水が漏れます。 洗面所の蛇口から水が漏れます。 キッチンの冷蔵庫から水が漏れたことがあり、冷蔵庫の下床面が腐食しています。 トイレのドアの建て付けが悪いです。 3 建物の傾きは感じません。 4 小型犬を一匹飼っています。犬の影響による傷があります。 5 10年以上前になりますが、給湯器を交換しています。 10年位前にキッチンのコンロを交換しています。 6 上階の部屋の音は響きます。隣室の音は聞こえません。

(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

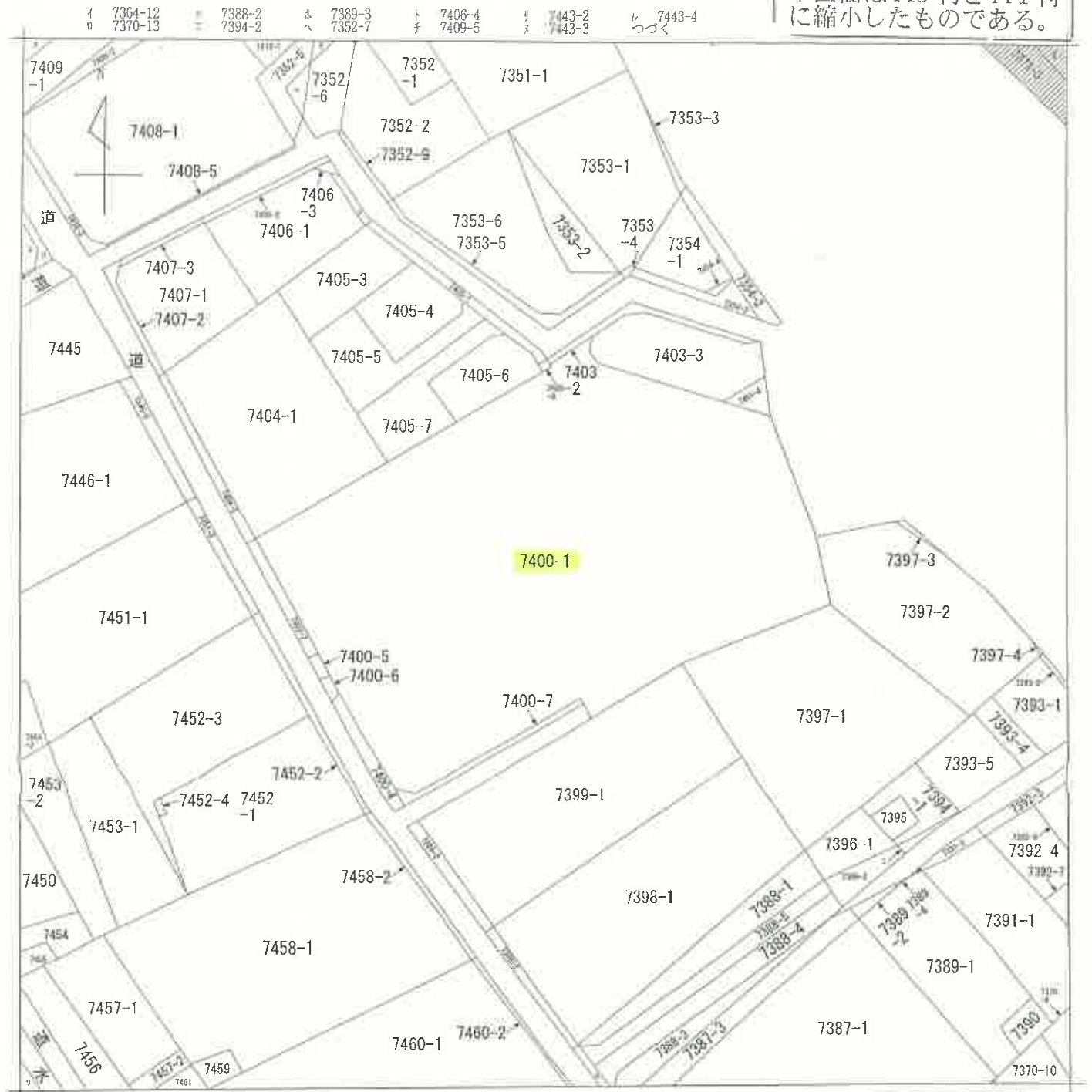
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、経年相応の汚れや傷み等が認められる。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、敷地権の目的である土地の符号1南西側、同北西側及び同南東側で接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐輪場、集会所、ポンプ室及び電気室の規約設定共用部分がある。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 7 月 16 日 (水) 14 : 10 - 14 : 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 7 月 17 日 (木) 10 : 15 - :	書面照会 (F A X)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和 7 年 7 月 17 日 (木) 12 : 50 - 12 : 55	電話聴取 (携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (現況調査協力依頼・日程調整)
令和 7 年 7 月 24 日 (木) 11 : 20 - 11 : 25	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和 7 年 7 月 30 日 (水) 12 : 55 - 13 : 25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し
田名

請 求 部 分	所 在	相模原市中央区田名字新宿下				地 番	7400番1			
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25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：42-1

(1/2)

(7 枚目)

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畫面である。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年4月25日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

137908

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
田名
7400-1-403

建物の所在
相模原市田名字新宿下7400番地1



求積表	
1.850 x 0.900 =	1.6650
1.635 x 0.525 =	0.8584
5.650 x 3.350 =	19.1535
4.340 x 0.660 =	2.8644
0.900 x 0.660 =	0.5940
5.650 x 1.770 =	10.0005
3.145 x 0.360 =	1.1922
5.650 x 4.670 =	26.3855
	63.3735

床面積 63.37 m²

(日加納)

建物の存する部分 4階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

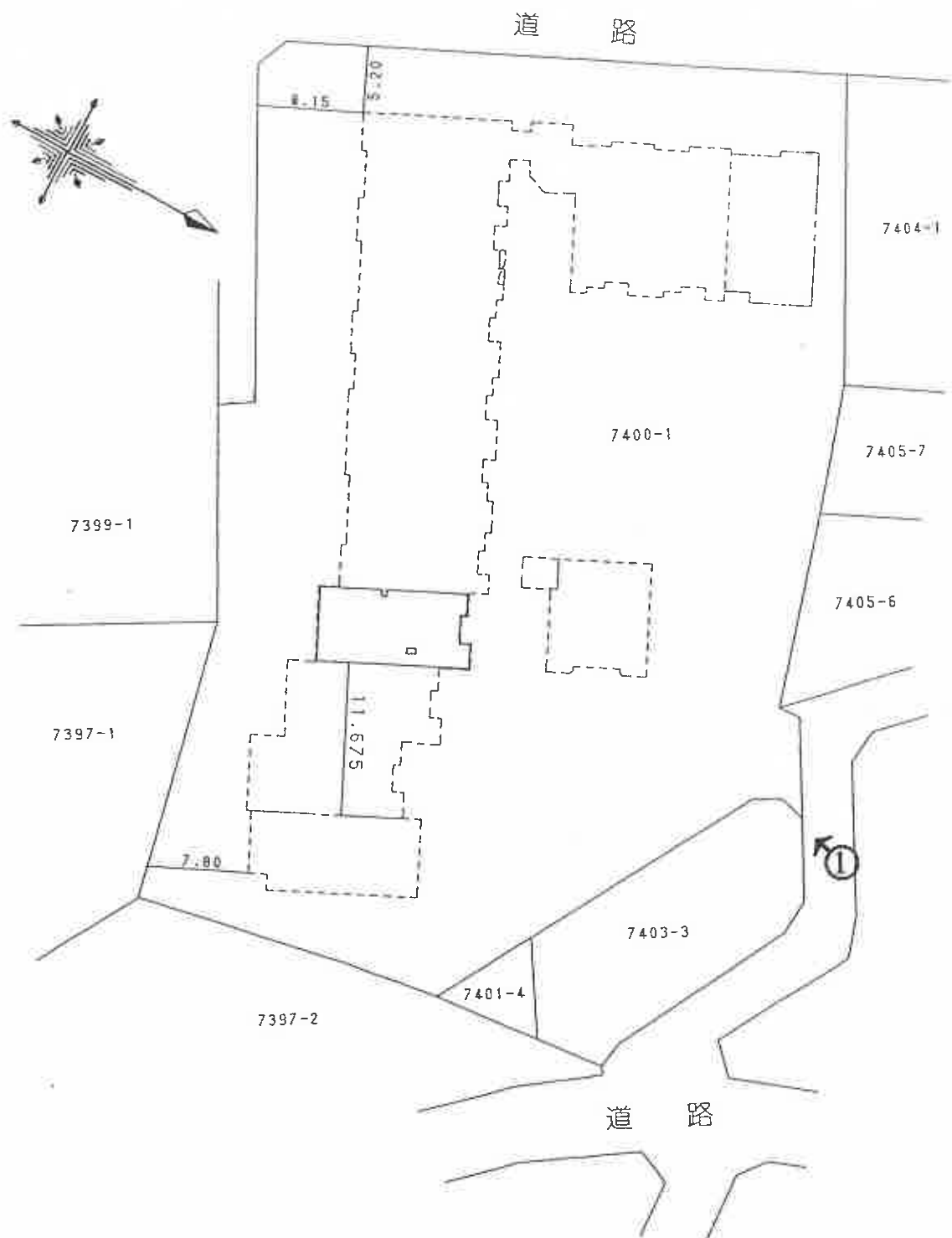
作製者

(日加納)

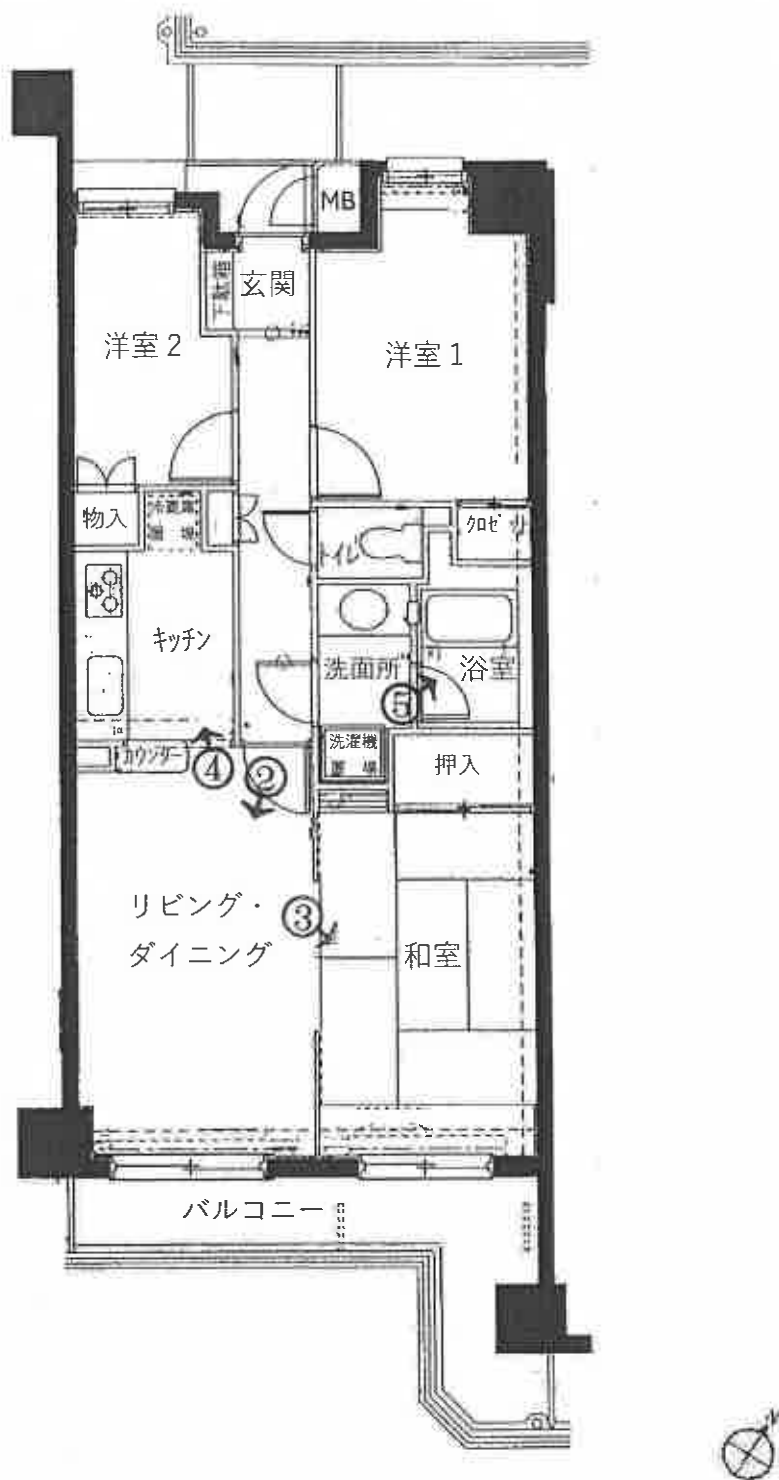
- (1) 平成22年6月17日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。一部に
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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



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40号)

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況ーリビング・ダイニング



③ 建物内の状況－和室



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 7 年 (ケ) 第 4 0 号
令和 7 年 7 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 1 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 7, 7 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	

* 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 相模原市中央区田名字新宿下7400番地1

建物の名称 ロイヤルステージ相模原番田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田名7400番1の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.37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 相模原市中央区田名字新宿下7400番1

地 目 宅地

地 積 3263.53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 55万1865分の6717



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相模線「番田」駅の北西方約1 km（道路距離）に位置している。 目的物件付近を経由するバス路線はない。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅を中心に、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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第二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	3,263.53㎡ やや不整形 南西側の間口約46m×奥行最大約72m 概ね平坦
接面道路の状況	①南西側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約46m接面。 ②南東側が幅員約3mの舗装市道（建築基準法上の道路に該当しない）と約29m接面。 ③北西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約14m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。 目的土地には、規約共用部分として別棟で建物登記されている次の建物がある。 家屋番号：7400番1の2 種類：ポンプ室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：6.75㎡ 家屋番号：7400番1の3 種類：電気室 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：15.12㎡	

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 551,865分の6,717
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	ロイヤルステージ相模原番田	
建物の用途	共同住宅（総住戸数82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7400番1の112：駐輪場 家屋番号7400番1の214：集会所	
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8年2月6日（登記記載） 約30年（1年未満の端数切り上げ） 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺8階建 延床面積 5,817.05㎡	
仕 様	屋根：アスファルトシングル葺、一部アスファルト防水 外壁：タイル貼ほか	
設 備	エレベーター、管理人室、集会所、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、ポンプ室、電気室等	
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 株式会社大京アステージ 日勤
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	4階(403号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	63.37㎡（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	10.44㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス・プリント合板ほか フローリング・カーペット・畳ほか ビニールクロスほか ユニットバス、トイレ、システムキッチン等	
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。 令和7年7月22日現在		
	区 分	月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,700円	113,100円
	修 繕 積 立 金	18,470円	240,110円
	そ の 他		
備 考			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月30日：内部立入調査 所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	◇浴室の蛇口混合栓とシャワーヘッド付近及び洗面所の蛇口から水漏れがある。 ◇所有者の陳述によると、キッチンの冷蔵庫置場付近の床フローリングが、冷蔵庫からの過去の漏水により腐食している。 ◇洗面所の床が廊下より約19cm高く高低差がある。 ◇床フローリングの一部に剥がれが認められる。 ◇室内で小型犬1匹を飼育している。柱の一部に犬によるかみ傷がある。		

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	× 63.37	÷ 0.89	× 0.27	= 4,230,000

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30年、経済的残存耐用年数15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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数30年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.2)} \\ &= 0.27\end{aligned}$$

(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)
109,000	×0.80	= 87,200	× 3,263.53	×0.90	$\times \frac{6,717}{551,865}$	= 3,120,000

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。

基準地 相模原中央(県)-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 128,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 109,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準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：規模大、やや不整形、準三方路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)
4,230,000	+ 3,120,000	× 1.00	= 7,350,000

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(4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)
229,000	×1.00	×0.95	×63.37	= 13,790,000

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、設備不具合等の減価。

(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 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 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
278,818 (6.2%)	444,349	8.2%	= 5,260,000	0.8005	4,210,630 (93.8%)	= 4,490,000 (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	7,350,000	×1.00	= 7,350,000
比準価格	13,790,000	×1.00	=13,790,000
収益価格	4,490,000		
調整後の価格			10,280,000

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）
10,280,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 7,730,000

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6%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. 基準地価格

標準地番号	相模原中央（県）－10
所 在	相模原市中央区上溝字甲七号2039番4
価格時点	令和6年7月1日
価 格	128,000円/㎡
地 積	165㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面道路	南西側幅員6m市道
交通接近条件	JR相模線「番田」駅約280m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第二種中高層住居専用地域（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7年度）

物件1（建物）	4,548,335円
符号1（土地）	196,947,508円（敷地権割合551,865分の6,717）

第7 附属資料の表示

位置図

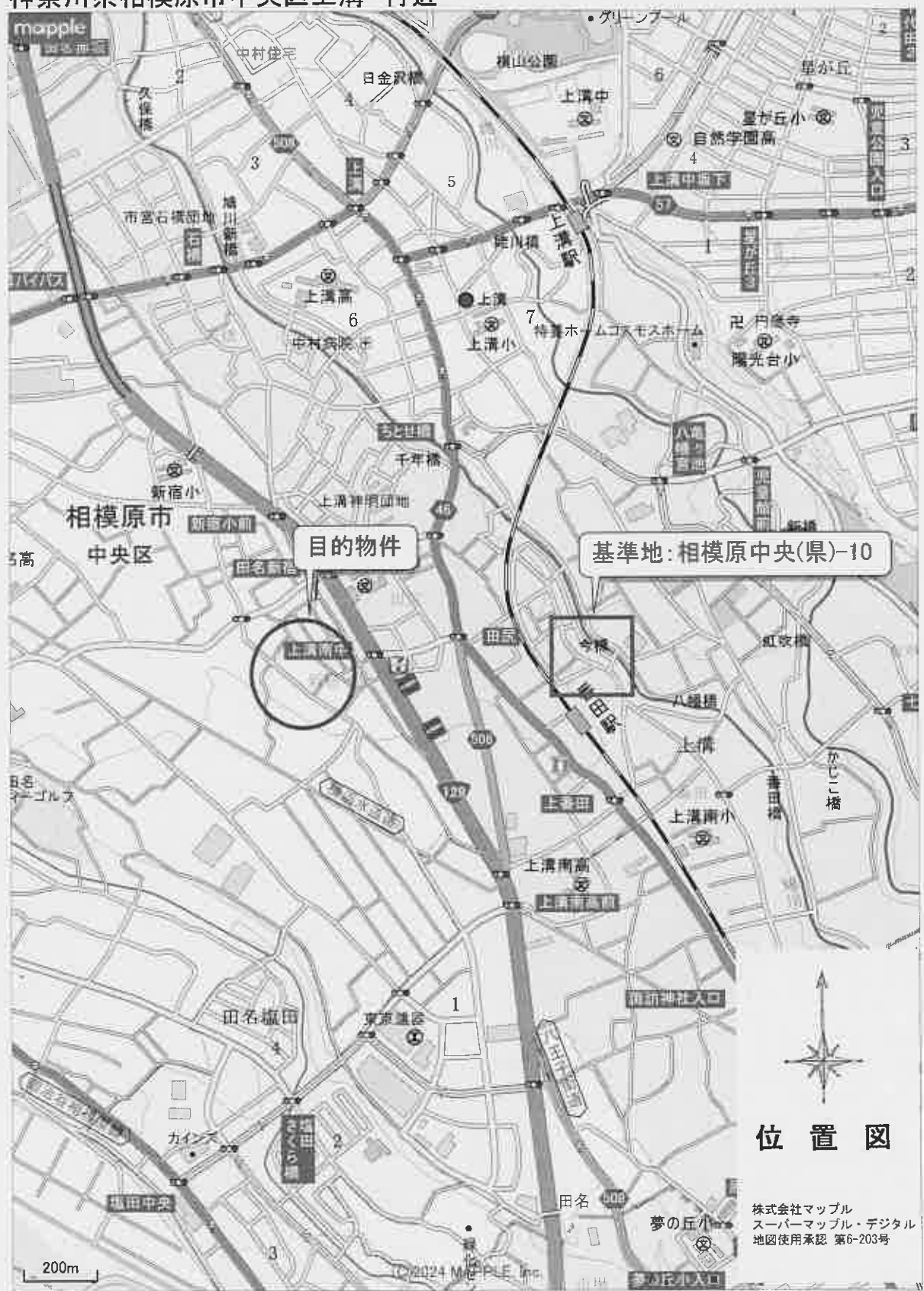
公図写（A3判からA4判に縮小）

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

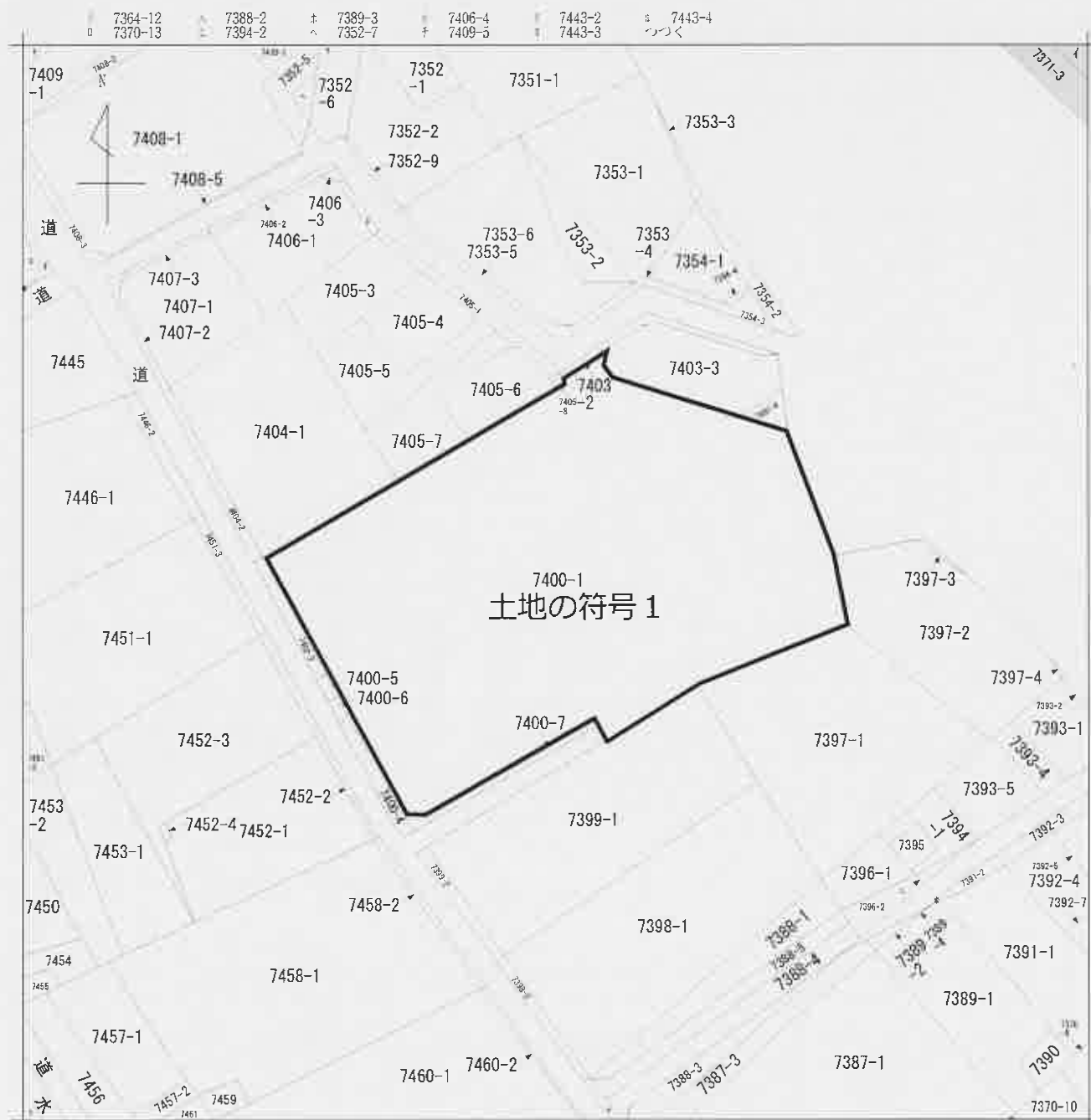
以 上

神奈川県相模原市中央区上溝 付近



1:15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度21分34秒 北緯 35度32分49秒



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番 区域見出	田名
------------	----

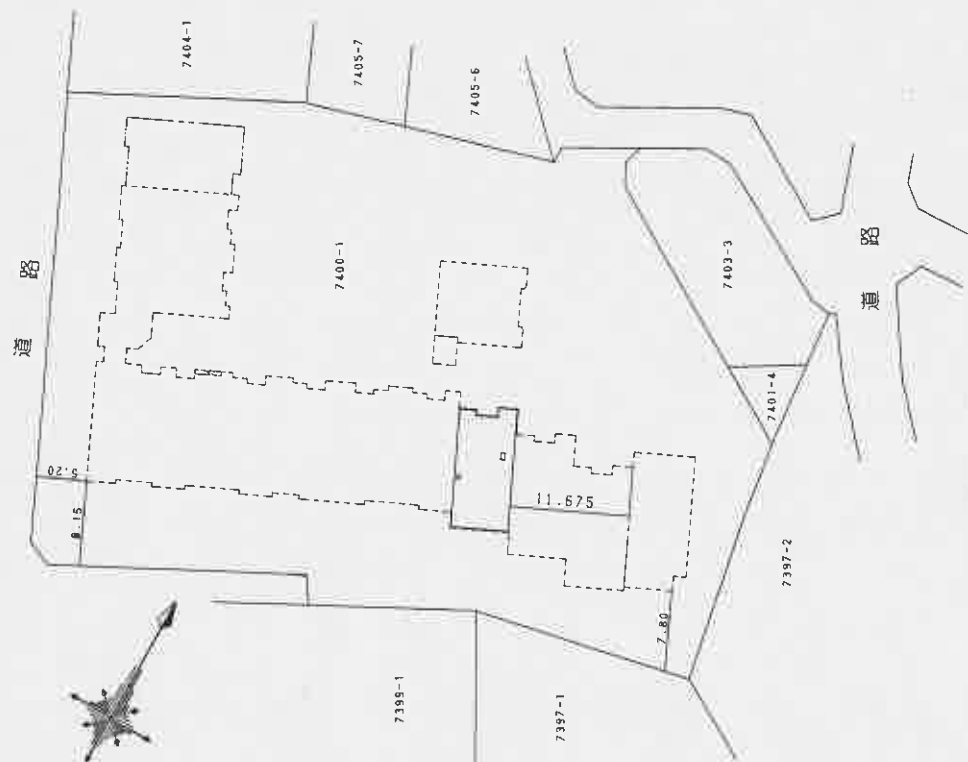
請 求 部 分	所 在	相模原市中央区田名字新宿下				地 番	7400番1			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

公図写

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

建 各 階 平 面 圖
物 圖 面 圖

相模原市田名字新宿下7400番地1



(日加納)

建築物の存する部分 4階

作者

人
書
田

縮尺 $\frac{1}{250}$

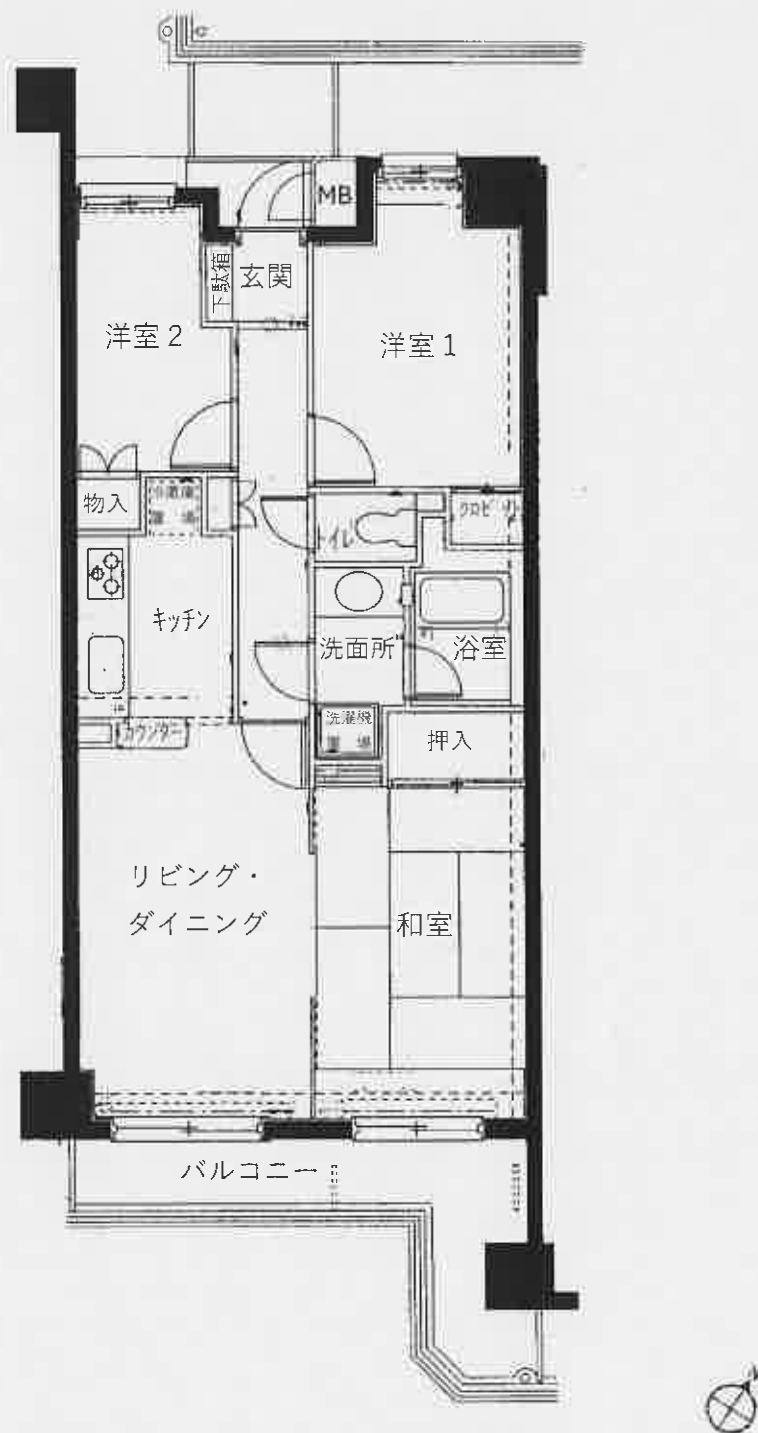
箱尺	1	500
----	---	-----

(日語連12)

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6月17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。また、
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40号)