

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 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 8 月 20 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	5,470,000 4,376,000		1,094,000	73,302	15,707



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番地 1 9

建物の名称 ドラゴンマンション上溝式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 7 8 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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 0 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 8 8 8 2 4 分の 5 3 1 3



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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】

相続財産清算人が管理占有している。

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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番地 1 9

建物の名称 ドラゴンマンション上溝式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 7 8 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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 0 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 8 8 8 2 4 分の 5 3 1 3



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 3月10日受理
令和 7年 4月 4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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番地 1 9

建物の名称 ドラゴンマンション上溝貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 7 8 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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 0 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 8 8 8 2 4 分の 5 3 1 3

(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	相模原市中央区上溝六丁目1番2-201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 (相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を管理占有している ☐ 「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	株式会社ライフポート西洋		
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3号

担当執行官 中嶋耕治様

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3月25日現在

☒ 管理費	月額	13,800 円	☒ 滞納額	431,700 円
☒ 修繕積立金	月額	14,780 円	☒ 滞納額	540,726 円
☒ 管理協働金	月額	100 円	☒ 滞納額	3,300 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	14.6 %	☒ 金額	214,469 円 ※
☐ 滞納期間	令和28年9月分～令和7年3月分 平成 ※今後発生する滞納額、滞納期間に応じて損害金が加算			

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 ☒公正証書

(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 (相続財産清算人)	1 私は、債務者の相続財産清算人をしています。 2 目的物件は、私が相続財産清算人の業務の一環として管理、占有しています。

(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、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、第三者が占有している徴表はなく、Aの陳述などからAが管理占有していると認めた。
- 3 物件1建物内は、経年劣化が見られるが、目立った損傷等は確認されなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条1項1号で認定される県道に、南西側の一部が同法第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
7年3月12日 (水) 13 : 14 — 13 : 20	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3月12日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年3月14日 (金) 15 : 12 — 15 : 17	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4月2日 (水) 15 : 45 — 16 : 00	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年4月3日 (木) 14 : 49 — 14 : 51	電話連絡	Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
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 7年 4月 2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

29-17 2950-5 3637-2 3639-3 3622-19 2951-11
22-5 2950-6 3637-3 3639-11 3640-5 3633-2



(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。



上溝6丁目
上溝6丁目
上溝6丁目

請求部	所在	相模原市中央区上溝六丁目			地番	3629番19		
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。

令和6年12月19日
横浜地方方法務局相模原支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(7枚目)



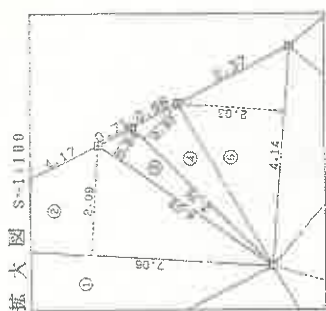
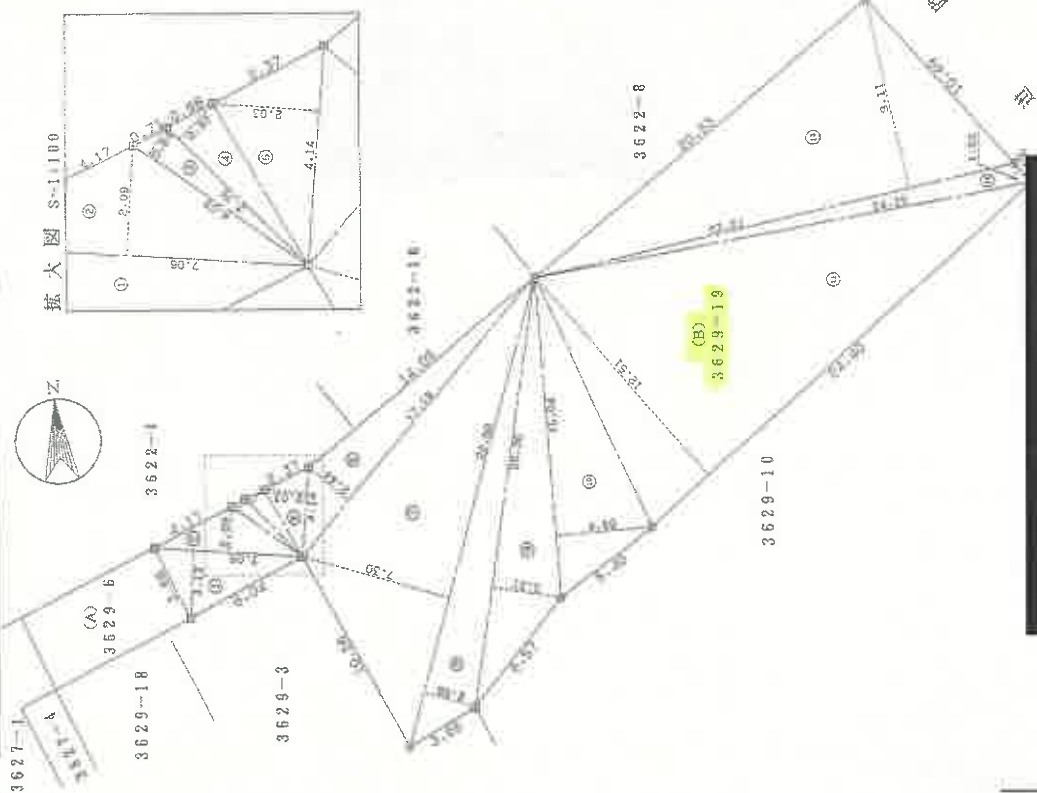
247122

地積測量図

前 3629-6 3629-6-19

地 番 3629-19

土地の所在 相模原市上溝6丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
(B) 3629-19	1	7.06 X	3.13 =	22.0978	
	2	7.06 X	2.09 =	14.7554	
	3	4.03 X	0.64 =	2.5792	
	4	3.75 X	0.93 =	3.4875	
	5	4.14 X	2.03 =	8.4042	
	6	17.19 X	2.44 =	41.9436	
	7	22.80 X	7.30 =	166.4400	
	8	22.80 X	2.56 =	58.3680	
	9	20.36 X	3.31 =	67.3916	
	10	15.04 X	4.59 =	69.0336	
	11	24.40 X	12.51 =	305.2440	
	12	24.25 X	1.03 =	24.9775	
	13	23.61 X	9.11 =	215.0871	
合計				999.8095	
面積				499.90475	m ²
公積				530.06600	m ²
(B) 3629-6				499.90475	m ²
残地				30.16125	m ²
					30.16 m ²

- 凡 例
- ⑤ 県金属プレート標
 - 田 民コンクリート杭
 - ④ 民金属標

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(口電印)

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説明した書面である。
令和6年12月19日 横浜地方支務局相模原支局

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。
令和6年12月19日 横浜地方裁判所相模原支部

登記官

(9枚目)

請求番号：21-3

(1/2)

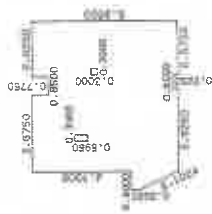
建物図面
各階平面図

家屋番号
上溝6丁目
3629番19の201

建物の所在
相模原市上溝6丁目3629番地19

01 各階平面図

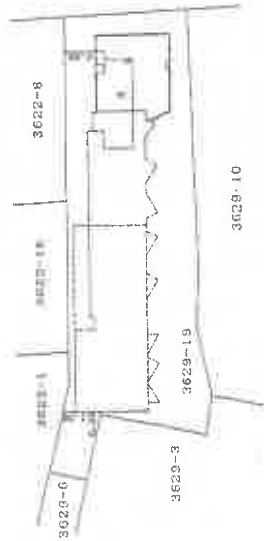
平面図



求積表

0.7750 x 2.6250	=	2.034375000
0.7750 x 3.6750	=	2.848125000
3.9250 x 7.1500	=	28.063750000
0.3500 x 8.0500	=	2.817500000
(8.0500 + 7.2566) x 1.6750 / 2	=	12.819277500
0.2850 x 2.5750	=	0.733750000
(4.0316 + 3.9250) x 0.2250 / 2	=	0.895117500
(0.5950 x 0.3000)	=	-0.178500000
(0.3000 x 0.3000)	=	-0.090000000
合 計	=	49.789000000
床面積		49.78 m ²

通 路



建物の番号 201
建物の存する部分 2 階部分

(目録過12)

(目録加1)

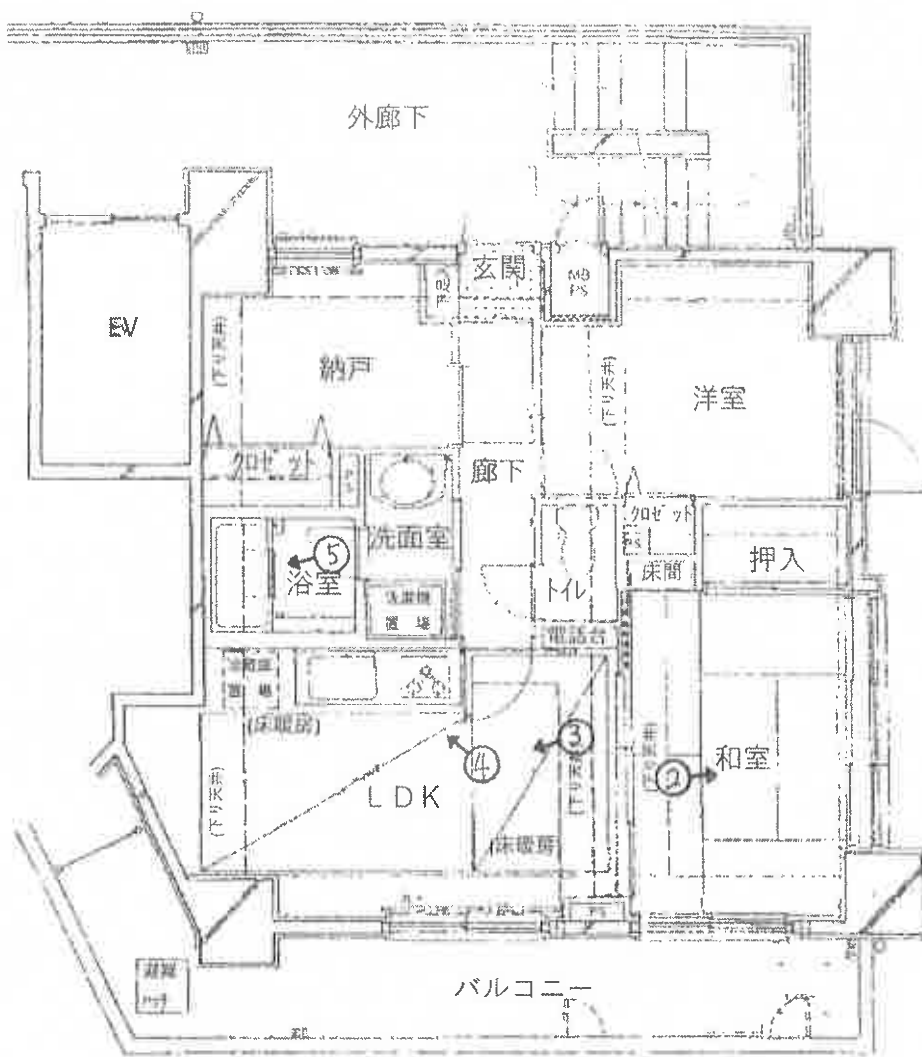
作 製 者

縮尺 1 / 250

申 請 人

縮尺 1 / 500

(日本土地建物調査士会連合会印)



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3号)

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況



②



(1 1 枚目)

③

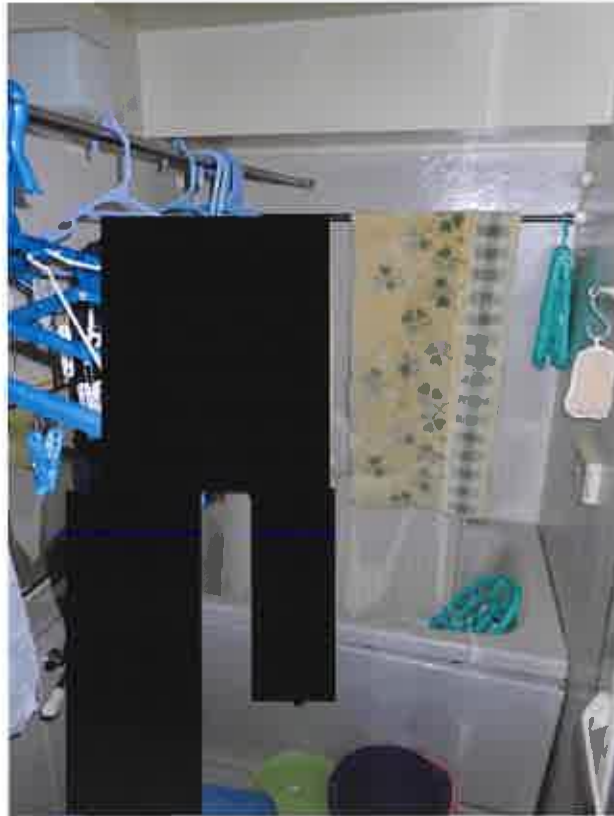


④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 4 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

山 口 隆 一

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 5, 4 7 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	住居表示：相模原市中央区上溝六丁目 1番2－201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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番地 1 9

建物の名称 ドラゴンマンション上溝式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 7 8 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 相模原市中央区上溝六丁目 3 6 2 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 0 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 8 8 8 2 4 分の 5 3 1 3



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「上溝」駅の西方約700m（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路（県道）沿いに、小売店舗・事業所・マンション等が混在する旧来からの商業地域。	
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 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 商業地形成事業区域（上溝地区） 一部、まちづくり協定区域（上溝） 一部、埋蔵文化財包蔵地（相模原市No. 129遺跡・散布地・縄文時代）
面 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	499.90㎡ 南西側の一部に方形の突出部分がある若干不整形な長方形 北東側の間口約12m×奥行約38～43m 接面道路と等高、地勢は概ね平坦
接面道路の状況	①北東側が幅員約16mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号該当）と約12m接面。 ②南西側が幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約3.7m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 188,824分の5,313
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	ドラゴンマンション上溝式番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数33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：3629番19の100 駐車場 （所有者：(株)大地住販）	
建築時期及び経済的	建築年月日	平成9年3月28日（登記記載）
残存耐用年数	経過年数	約29年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺11階建、延床面積2,086.10㎡	
仕様	屋根：銅板葺 外壁：タイル貼ほか	
設備	エレベーター（9人乗）1基、管理員室、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロックシステム等	
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
	管理方法	委託管理
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇登記上の地積と建物延床面積から算定した実際使用容積率は約417%であり、公法上の容積率400%を超過するが、容積算入対象外の駐車場等の床面積を除外すると公法上の容積率の範囲内であると思料する。 ◇規約共用部分（家屋番号：3629番19の100、駐車場）の登記上の所有者は(株)大地住販である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	2階(201号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	積	49.78㎡（登記面積）		
間 取 り	り	2LDK＋S（後添の建物概略間取図参照）		
バルコニー等		11.54㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロスほか		
	床	フローリングほか		
	内 壁	ビニールクロスほか		
	設 備	ユニットバス（浴室乾燥機付）、トイレ、システムキッチン等		
	そ の 他	床暖房（リビング・ダイニング）		
保守管理の状態		やや劣る		
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3月25日現在			
	区分	月額	滞納額	
	管 理 費	13,800円	431,700円	
	修繕積立金	14,780円	540,726円	
	管理協力金	100円	3,300円	
	そ の 他			
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 214,469円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令7年4月2日：解錠・内部立入調査 室内には家具・電化製品・衣類・寝具等の家財道具一式があった。 本件は相続財産清算人が管理・占有しているものと判定した。		
特 記 事 項		◇債務者兼所有者が故人であるため、給排水・電気・床暖房等の住宅設備の稼働状況が不明である。		

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）
250,000	× 49.78	÷ 0.82	× 0.29	= 4,400,000

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29年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）30%

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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年}}{(\text{経 過 年 数 29 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年})} \times \text{観 察 減 価} \\ &= 0.29\end{aligned}$$

(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)
164,000	×0.97	= 159,000	× 499.90	×0.90	$\times \frac{5,313}{188,824}$	= 2,010,000

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)5-3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 160,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 164,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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と同一近隣地域内に存し、地域格差はない。

個別格差：間口奥行比、不整形、二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)
4,400,000	+ 2,010,000	× 1.00	= 6,410,000

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：0.96(2階)

位置別補正：1.04(角部屋)

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 1.04 \times 1.00 = 1.00$

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)
236,000	× 1.00	× 0.90	× 49.78	= 10,570,000

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） イ÷ウ×(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
315,259 (8.0%)	383,417	8.2%	= 4,540,000	0.8005	3,634,270 (92.0%)	=3,950,000 (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	6,410,000	×1.00	= 6,410,000
比準価格	10,570,000	×1.00	=10,570,000
収益価格	3,950,000		
調整後の価格			8,240,000

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）
8,240,000	× 1.0	× 0.8	× 0.83	－ 0	= 5,470,000

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17%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）5－3
所 在	相模原市中央区上溝5丁目3499番4 住居表示「上溝5－1－25」
価格時点	令和6年7月1日
価 格	160,000円／㎡
地 積	223㎡
地域の概要	小売店舗、マンション等が建ち並ぶ既成商業地域
接 面 道 路	南西側幅員16m県道
交通接近条件	JR相模線「上溝」駅約690m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） 防火地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物）	5,235,869円
符号1（土地）	50,263,945円（敷地権割合188,824分の5,313）

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）

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5丁目 付近

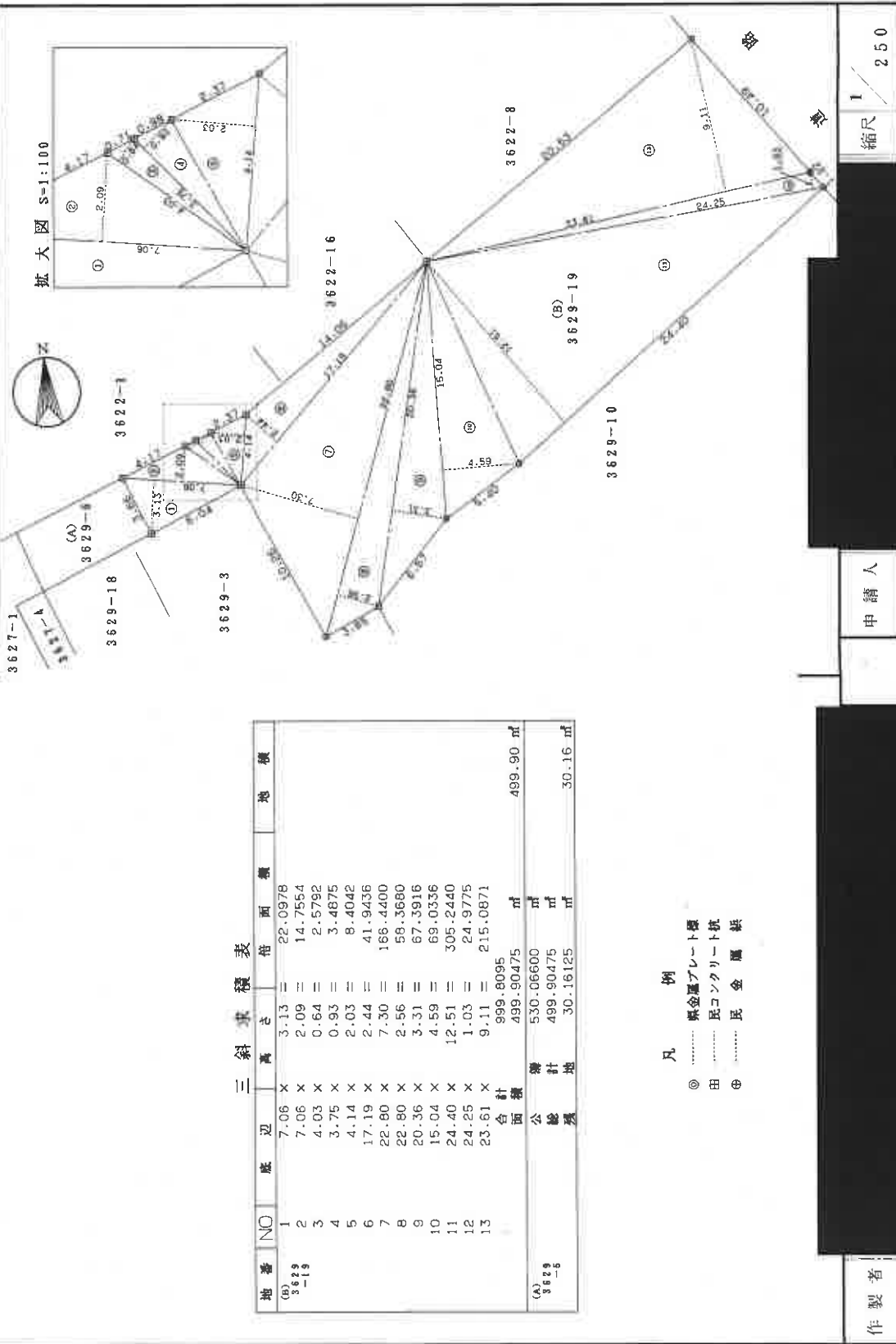


247122

地積測量図

地番 3629-6
3629-19

土地の所在 相模原市上溝6丁目



本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月26日
この図面に記録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。
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した目
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。

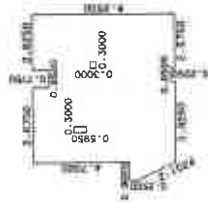
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 上溝6丁目
3629番19の201

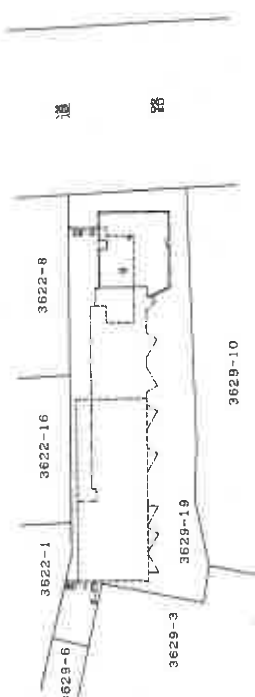
建物の所在 相模原市上溝6丁目3629番地19

平面図



求積表

0.7750 x 2.6250	=	2.034375000
0.7750 x 3.6750	=	2.848125000
3.9250 x 7.1500	=	28.063750000
0.3500 x 6.0500	=	2.117500000
(8.0500 + 7.2500) x 1.6750 / 2	=	12.819275000
0.2250 x 2.6750	=	0.579375000
(4.0316 + 3.9250) x 0.2250 / 2	=	0.895117500
(0.5950 x 0.3000)	=	-0.178500000
(0.3000 x 0.3000)	=	-0.090000000
合 計		49.789020000
床面積		49.78 m ²



建物の番号 201
建物の存する部分 2 陸部分

(日積第12)

(日加第)

作製者

縮尺 1/250

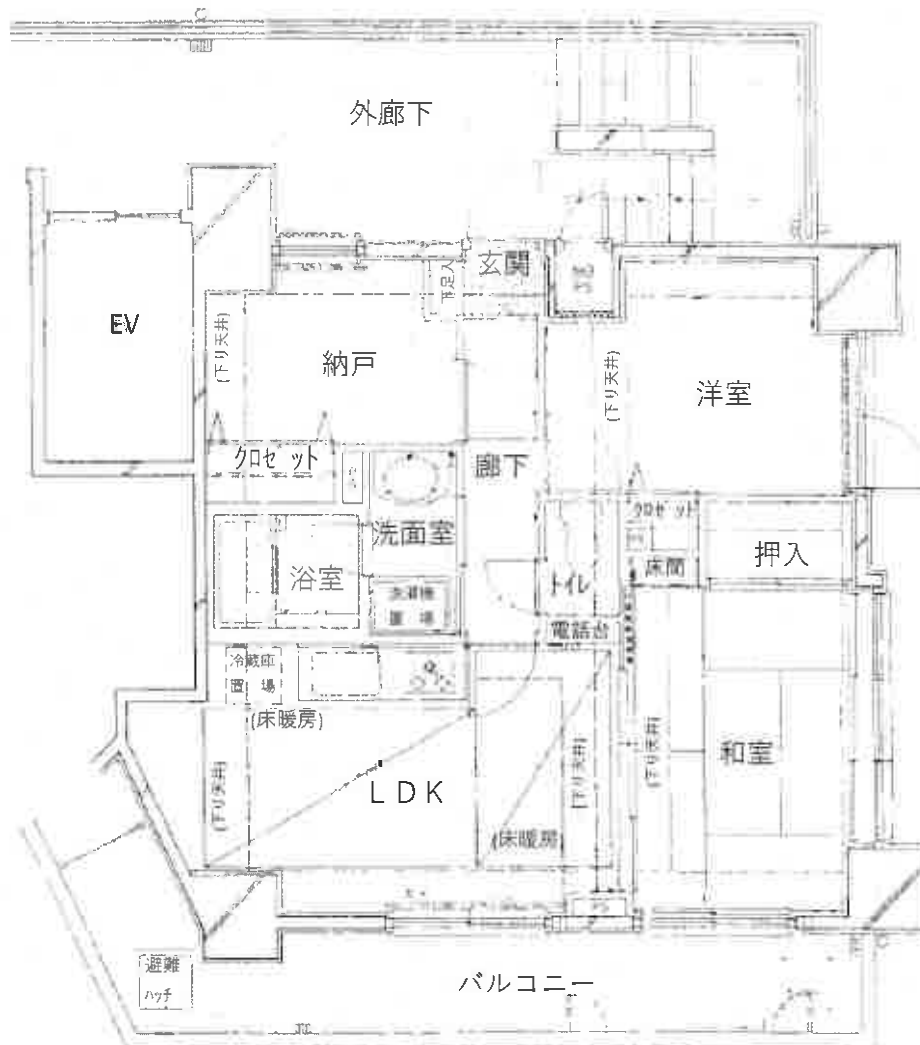
申請人

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23年5月26日
この図面に収録されている建物の全部又は一部に
ついて、その存在又は範囲の見解が変更された。た
だ記の日付は、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3号)