

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。	



516

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, 2	11, 260, 000 9, 008, 000	一括	2, 252, 000	36, 825	7, 891
1	5, 690, 000				
2	5, 570, 000				



物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目

地 番 2 0 8 5 番 9

地 目 宅地

地 積 8 8 5 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 4 0 4 4 分の 6 8 1 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番地 8、2 0
8 5 番地 9

建物の名称 ネオコーポ町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番 8 の 2 8

建物の名称 第 3 0 4 号

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 6 8 . 1 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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番 8

地 目 宅地

地 積 2 4 1 1 . 7 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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



11

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目

地 番 2085 番 9

地 目 宅地

地 積 885.08 平方メートル

共有者 A 持分 134044 分の 6812

2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目 2085 番地 8、2085 番地 9

建物の名称 ネオコーポ町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目 2085 番 8 の 28

建物の名称 第 304 号

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 68.12 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五丁目 2085 番 8

地 目 宅地

地 積 2411.70 平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 3 月 1 0 日受理
令和 7 年 4 月 9 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 所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目

地 番 2 0 8 5 番 9

地 目 宅地

地 積 8 8 5 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 4 0 4 4 分の 6 8 1 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番地 8、2 0
8 5 番地 9

建物の名称 ネオコーポ町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番 8 の 2 8

建物の名称 第 3 0 4 号

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 6 8 . 1 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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 2 0 8 5 番 8

地 目 宅地

地 積 2 4 1 1 . 7 0 平方メートル

所有者 A



(土地用)

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五丁目15番3号
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、物件2建物が存する共同住宅を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件2建物が存する共同住宅は、物件1土地（所在及び地番：相模原市南区上鶴間本町五丁目2085番9）及び物件2が存する敷地権化された土地（所在及び地番：相模原市南区上鶴間本町五丁目2085番8）にまたがって建っている。 物件2建物は、物件1土地上に位置している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物	☐ ない ☒ ある（物件2建物が存する共同住宅）
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

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五丁目15番3-304号	
建物	物件2	
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が異なる（ ☐ 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B 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	株式会社長谷工コミュニティ組合会計部	
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	物件2建物は、敷地権が設定された土地上ではなく、物件1土地上に位置する。	
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	☐ ない ☒ ある（物件1土地）	
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5号

担当執行官 中嶋 耕 治

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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2月末日現在

☒ 管理費	月額	7,960	円	☒ 滞納額	208,992	円
☒ 修繕積立金	月額	12,660	円	☒ 滞納額	341,820	円
☒ 管理費加算分	月額	500	円	☒ 滞納額	13,500	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	10	%	☒ 金額	60,885	円
☒ 滞納期間	令和4年12月分～					令和7年1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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)■C(管理業務受託会社従業員))の陳述/■提示文書(居住用建物賃貸借契約書、居住用建物賃貸借重要事項説明書、更新契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 7月26日	
最初の 契約等	契約日	平成27年 7月18日	
	期間	平成27年 7月26日から ☒ 平成29年 7月25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 5年 7月26日から ☒ 令和 7年 7月25日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金95,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金190,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに借主は管理費・共益費として月額5,000円の負担あり。	
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	
賃料・支払時期等について、契約書は「毎月末までに翌月分支払」の旨、Bの回答書は「毎月末までに当月分支払」の旨、それぞれ記載内容が異なるが、契約書記載のとおりと認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 私は、平成27年7月頃からこの部屋を借りており、現在、私と家族で暮らしています。 ペットは飼っていません。 また、タバコは吸いません。 2 入居後に増改築や修繕工事などをしたことはありません。 3 使用上の問題点も特にありません。 4 敷地内に駐車場はありますが、空いていれば契約して使用することができます。 5 住んでいて騒音が気になることはありません。
☒ C (管理業務受託会社従業員)	1 本件物件に関してお答えします。 2 当社は、所有者Aさんからの管理業務委託を受けて、本件物件の管理をしています。サブリース契約と間違われることがありますが、リロケーションという方法であり物件について当社では借上げはしていません。 3 契約書には、当社と入居者Bさんが賃貸借人としてそれぞれ記載してありますが、あくまで所有者の代わりに契約手続きをして会社名を記載しているもので、実際の契約当事者という意味では所有者Aさんと入居者Bさんになります。 4 今度、本件物件が競売で売却された場合、当社とAさんとの委託契約は解消となります。

(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2建物は、目立った損傷はなく、比較的良好な状態であった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、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。
- 4 物件2建物は、物件1土地及び同建物の敷地権化された土地上にまたがって建てられており、物件2建物は物件1土地上に位置する。

(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） 10：11 — 10：29	物件所在地	外観調査、写真撮影、占有者Bと面談、立入日時等調整
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） 所有者へ照会書送付（回答なし）
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3月22日（土） 9：56 — 10：20	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
7年3月25日（火） 14：08 — 14：23	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請・受領
7年4月3日（木）	執行官室	管理業務委託会社へ契約書写し交付依頼（回答あり）
7年4月9日（水） 13：11 — 13：14	電話連絡	管理業務受託会社従業員C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

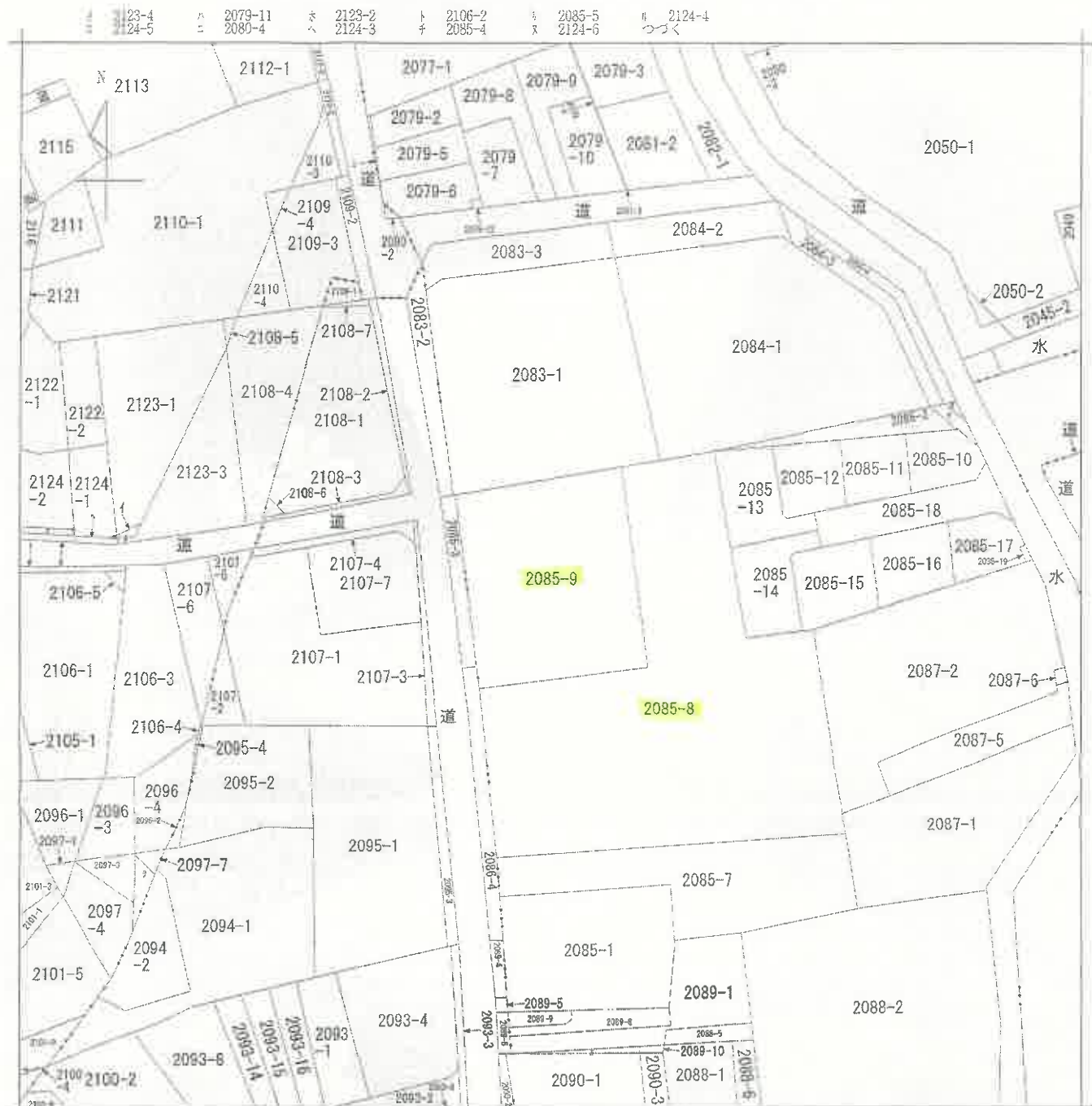
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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

(8枚目)



(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五丁目				地番	2085番9	
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1月21日

福岡法務局

請求番号：34-1

登記官

(1/2)

(9枚目)

295949

地番 2085-1 13 2085-1-7~9 地積測量図

土地の所在 相模原市緑区上鶴間本町五丁目

求積表			
地番	付号	底辺	高さ
2085-1	④	33.292	18.769
	⑤	43.627	25.402
2085-2	①	72.895	31.492
	②	60.562	3.049
	③	38.561	2.421
	④	33.484	15.825
	⑤	40.243	15.742
2085-7	①	14.437	4.169
	②	34.647	13.031
	③	64.003	2.835
2085-1	①	29.131	15.207
	②	34.229	3.769

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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和7年1月21日 相模原市緑区 地積測量図

縮尺 1/500

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

069627

各階平面図

建物図面

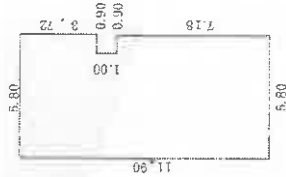
家屋番号
土地用途 2005-0-28

建物の所在
相模原市上郷町字中村 2085番地 3・2085番地 9

建物番号第 304 号

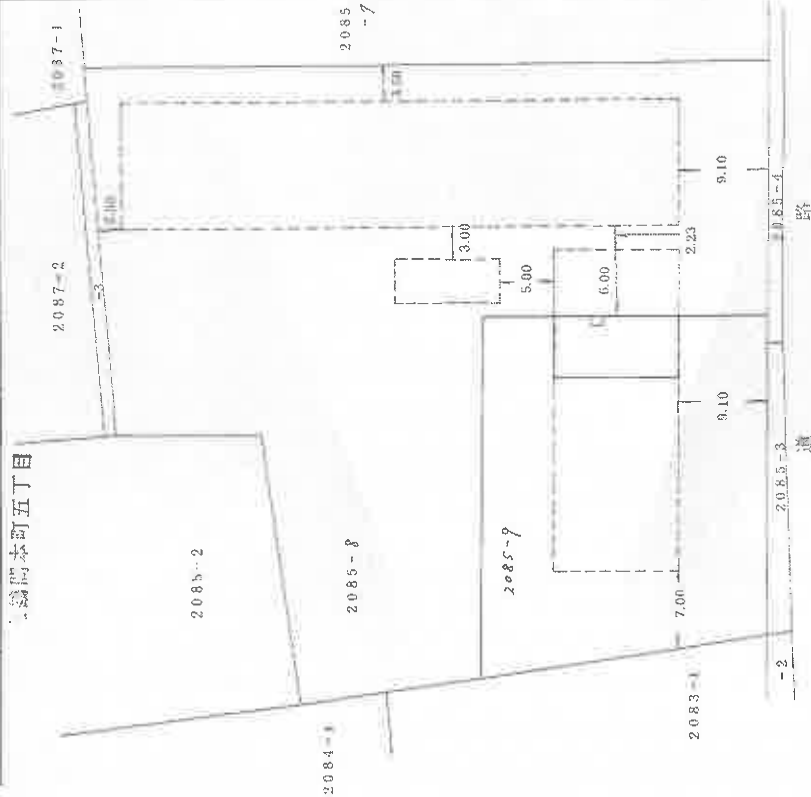
区分建物 3 階平面図

上郷町五丁目



床面積算出表

$(5.80 \times 11.90) - (0.90 \times 1.00) = 68.1200 \text{ m}^2$



建物の有する部分 3 階

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

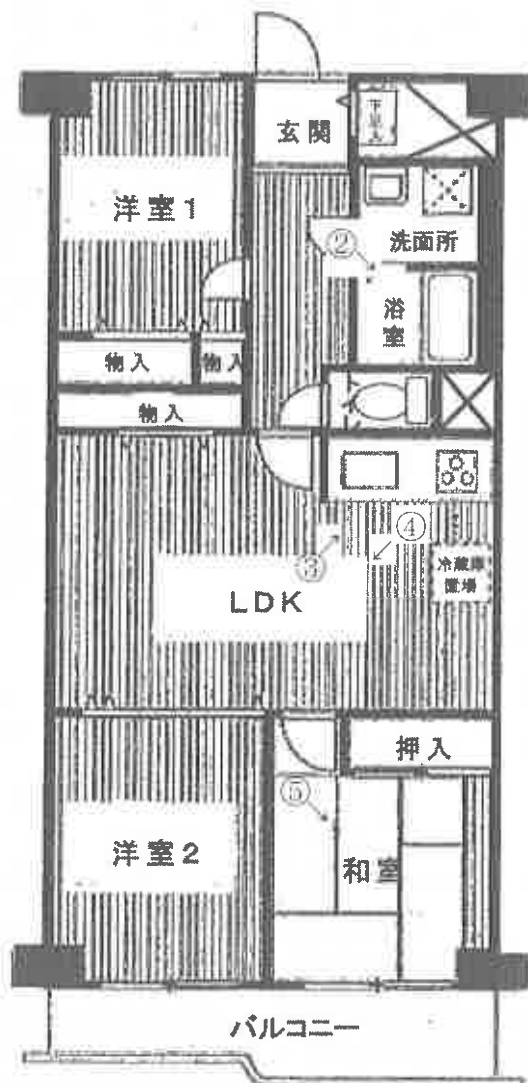
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方支庁相模原支庁管轄)
令和 7 年 1 月 21 日 相模原市役所

登記官

建物概略間取図

令和7年(ケ)第5号

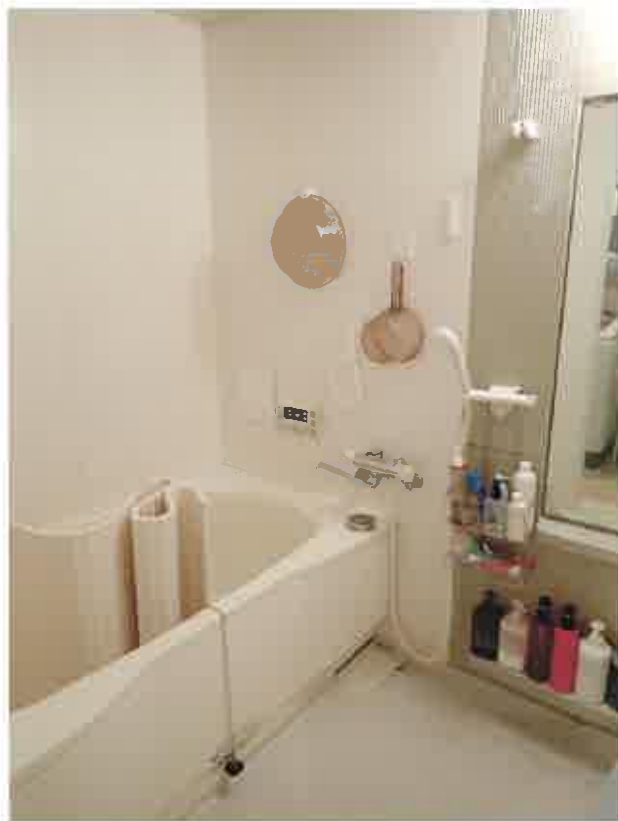


←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北西側の状況



②



(1 3 枚目)

③



④



(1 4 枚 目)

⑤



(1 5 枚 目)

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 22 日 現地調査
令和 7 年 4 月 23 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

一括価格（合計）	
金 11,260,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,690,000 円
物 件 2（建物）	金 5,570,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2		(住居表示) 「相模原市南区上鶴間本町五丁目15番3－304号」
特 記 事 項		
・ 物件 2 建物が存する一棟の建物の敷地二筆のうち、一筆について共有持分がない。		

* 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 所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目
地 番 2085番9
地 目 宅地
地 積 885.08平方メートル
共有者 A 持分134044分の6812

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目2085番地8、2085番地9
建物の名称 ネオコーポ町田

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 上鶴間本町五丁目2085番8の28
建物の名称 第304号
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 68.12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五丁目2085番8
地 目 宅地
地 積 2411.70平方メートル
所有者 A



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（物件1土地及び土地の符号1の一体画地）

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「町田」駅の南方約1km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が見られる住宅地域	
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 埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号25）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,296.78㎡（2筆一体の公簿面積） 内訳 ①物件1土地： 885.08㎡ ②土地の符号1：2,411.70㎡ 不整形 間口約53.9m、奥行約45.2～65.7m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6.1m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高に約53.9m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の敷地等として、物件1土地（地番2085番9土地）及び土地の符号1（地番2085番8土地）は、一体として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
共 有 持 分	・物件1土地についての共有持分134,044分の6,812。 ・土地の符号1について敷地権割合（共有持分）なし。	
特 記 事 項	・本件一棟の建物の敷地のうち、地番2085番8土地は敷地権である旨の登記がされているが（土地の符号1）、物件1土地	

特 記 事 項	は敷地権である旨の登記がされていない。 ・ 物件 2 建物(本件専有部分)所有者について、土地の符号 1 の敷地権割合がない(共有持分なし)。 ・ 本件一棟の建物に所在する住戸の総戸数は70戸である。 このうち19戸(物件 2 専有部分も含む)の専有部分所有者が物件 1 土地について共有持分を持つ(19戸の専有面積合計は 1,340.44㎡)。他方で、土地の符号 1 については敷地権割合を持たない。 ・ 上記以外の51戸の専有部分所有者は、物件 1 土地の共有持分はないが、土地の符号 1 について敷地権割合を有している。 ・ 上記70戸の各専有部分所有者は、共有持分・敷地権割合を持たない土地についても相互に一体として利用している状況にある。70戸いずれの専有部分の評価に当たっても、それぞれ共有持分・敷地権割合を持たない土地に対する場所的利益を考慮して、建物価格を査定する必要があると考えられる。 ・ 本件評価では、敷地2筆について一体利用を前提とした土地価格(全体価格)を求め、これに場所的利益割合(40%と査定)を乗じて、場所的利益価格(全体価格)を査定した。次いでこの場所的利益価格(全体価格)に、本件専有部分の専有面積割合(全70戸の専有面積合計に占める本件専有部分の専有面積の割合)を乗じて場所的利益価格(持分に相当する価格)を査定し、これを建物価格に加算した。
----------------	---

2. 建物の概況（物件2建物）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ネオコーポ町田	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数70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	昭和55年3月11日（登記記載） 約46年（1年未満の端数切り上げ） 約15年と判定した。
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 5,618.18㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：吹付タイル	
設 備	エントランスホール、エレベーター、集合郵便受、管理人室、宅配ボックス、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 株式会社長谷工コミュニティ 日勤管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件一棟の建物新築時の確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 建築確認年月日：昭和54年6月26日 確認済証番号：第S53確認建築相模原相05981号 検査済証発行年月日：昭和55年3月12日 検査済証番号：第S53確済建築相模原相05981号 ・ 物件2建物の存する本件一棟の建物は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて旧耐震基準に基づいて建築されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	3階(304号室)、中間部屋 主要開口部の方位：西		
床 面 積	積	68.12㎡（登記面積）		
間 取 り	り	3 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等		あり		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等		
	床	C Fシート、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		
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2月28日現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	7,960 円	208,492 円	
	修 繕 積 立 金	12,660 円	341,820 円	
	管理費加算分	500 円	13,500 円	
	備 考	年10%の損害金の規定あり 損害金 60,885 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月22日：内部立入調査 賃借人Bが住居として使用している。賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃 貸 人：A 賃 借 人：B 占有開始時期：平成27年7月26日 最初の契約期間：平成27年7月26日から平成29年7月25日まで 2年間 現在の契約期間：令和5年7月26日から令和7年7月25日まで2年 間（合意更新）			

専有部分の 利用状況等	月額賃料：95,000円 敷金：190,000円 その他の：別途管理費・共益費として月額5,000円の支払いあり
特記事項	・本件一棟の建物に所在する住戸の総戸数70戸の専有面積合計は4,991.20㎡である。物件2建物(専有面積68.12㎡)の専有面積全体に占める専有面積割合を499,120分の6,812として、本件ではこの専有面積割合を基に、敷地二筆に対する場所的利益の価格を査定した。

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1土地及び土地の符号1）

A. 物件1土地、及び土地の符号1の建付地価格（全体価格）

物件1土地及び土地の符号1の二筆が形成する一体画地の建付地価格（全体価格）を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (全体価格) (円)
1	288,000	×0.97	279,000	× 885.08	×0.90	= 222,240,000
土地の 符号1	288,000	×0.97	279,000	×2,411.70	×0.90	= 605,580,000

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－10

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ & 328,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 288,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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10%と判定した。

B. 物件 1 土地の持分価格（場所的利益割合を控除した持分価格）

物件 1 土地の建付地価格（全体価格）から、場所的利益割合（40％と査定；後述）を控除し、これに共有持分を乗じて、物件 1 土地の持分価格を査定した。

物件 番号	建付地価格 (全体価格) (円/㎡)	場所的利益割合 の控除	共有持分	建付地価格 (持分価格) (円)
1	222,240,000	$\times (1 - 0.40)$	$\times \frac{6,812}{134,044}$	$= 6,780,000$

場所的利益割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、40％と査定した。

共有持分：登記上の持分割合による。

② 建物価格（物件 2）

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、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建 物 価 格 (円)
2	220,000	$\times 68.12$	$\div 0.87$	$\times 0.17$	$= 2,930,000$

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 46 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含む） 30％

観察減価率は、一棟の建物が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて旧耐震基準に基づいて建築されていること等を考慮して査定。

：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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.30) = 0.17$$

(2) 土地利用権等価格

物件 1 土地及び土地の符号 1 の建付地価格(全体価格)に、土地利用権等割合を乗じて、さらに物件 2 建物の専有面積割合を乗じて、場所的利益価格を査定した。

物件 番号	建付地価格 (全体価格)(円)	土地利用権等割合 (※1)		専有面積割合 (※2)	土地利用権等価格 (円)
1	222,240,000	×0.40	場所的利益	$\times \frac{6,812}{499,120}$	= 1,210,000
土地の 符号 1	605,580,000	×0.40	場所的利益	$\times \frac{6,812}{499,120}$	= 3,310,000
合 計					4,520,000

(※1) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(※2) 専有面積割合：本件一棟の建物に存する全 70 戸の専有面積合計に占める本件専有部分の専有面積の割合。

(3) 積算価格

前記で求めた基礎となる価格について、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の加算 (円)	個別 格差	積算価格 (円)	価格 割合
1	6,780,000		×0.98	= 6,640,000	47.63%
2	2,930,000	+ 4,520,000		= 7,300,000	52.37%
一括価格（合計）				13,940,000	100%

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：0.98 (開口部西向き；標準は南向き)

その他補正：1.00 (必要なし)

相乗積 $1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$

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)
282,000	× 0.98	× 1.00	× 68.12	= 18,830,000

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 ※2 (9.5%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,161,596 (15.9%)	831,760	10.0%	≒ 8,068,072 ≒ 8,070,000	0.7617	6,146,919 (84.1%)	(7,308,515) = 7,310,000 (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	13,940,000	× 1.00	= 13,940,000
比準価格	18,830,000	× 1.00	= 18,830,000
収益価格	7,310,000		
調整後の価格			15,720,000

占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 （円）	価格割合	按分後の価格 （円）
1	15,720,000	47.63%	= 7,490,000
2		52.37%	= 8,230,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	按分後の価格 (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)
1	7,490,000	× 0.95	× 0.80			= 5,690,000
2	8,230,000	× 0.95	× 0.80	× 0.89	— 0	= 5,570,000
一括価格 (合計)						11,260,000

市場性修正：敷地の一部に共有持分がないこと等を考慮した。

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・修繕積立金等滞納額の元本を基礎に11%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－10

所 在：相模原市南区上鶴間本町4丁目2274番7

「相模原市南区上鶴間本町4－18－10」

価 格：328,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側6m市道

用途指定等：第1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、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地2085-9） 96,038,260 円（共有持分134,044分の6,812）

物件2（建物） 2,630,362 円

第7 附属資料の表示

位置図

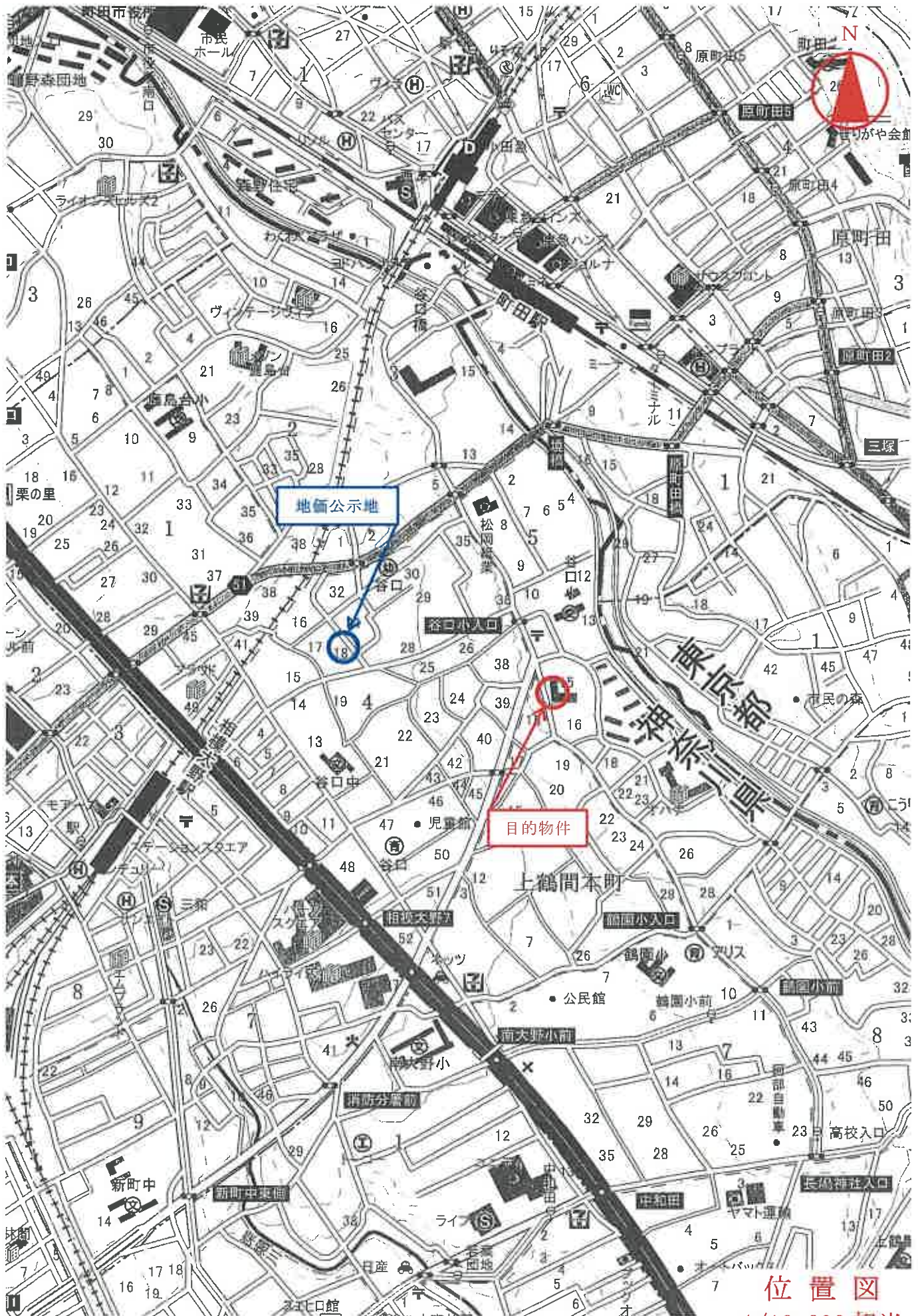
公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

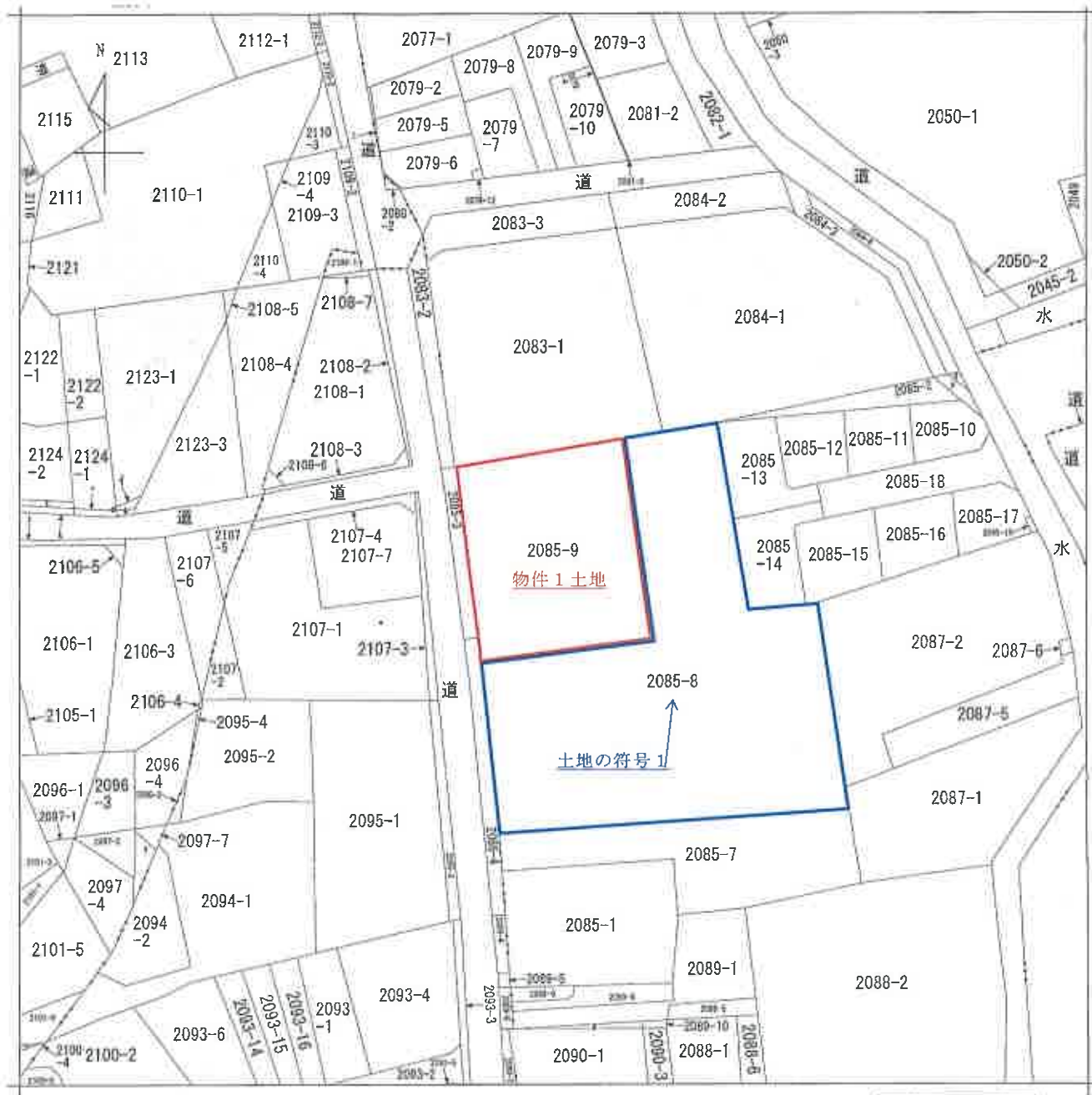
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

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。



A 上鶴間本町
4丁目
B 上鶴間本町
5丁目

請 求 部 分	所 在				相模原市南区上鶴間本町五丁目				地 番		2085番9				
出 力 縮	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 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						備 付 年 月 日 (原図)						補 記 事 項			

公 図 写

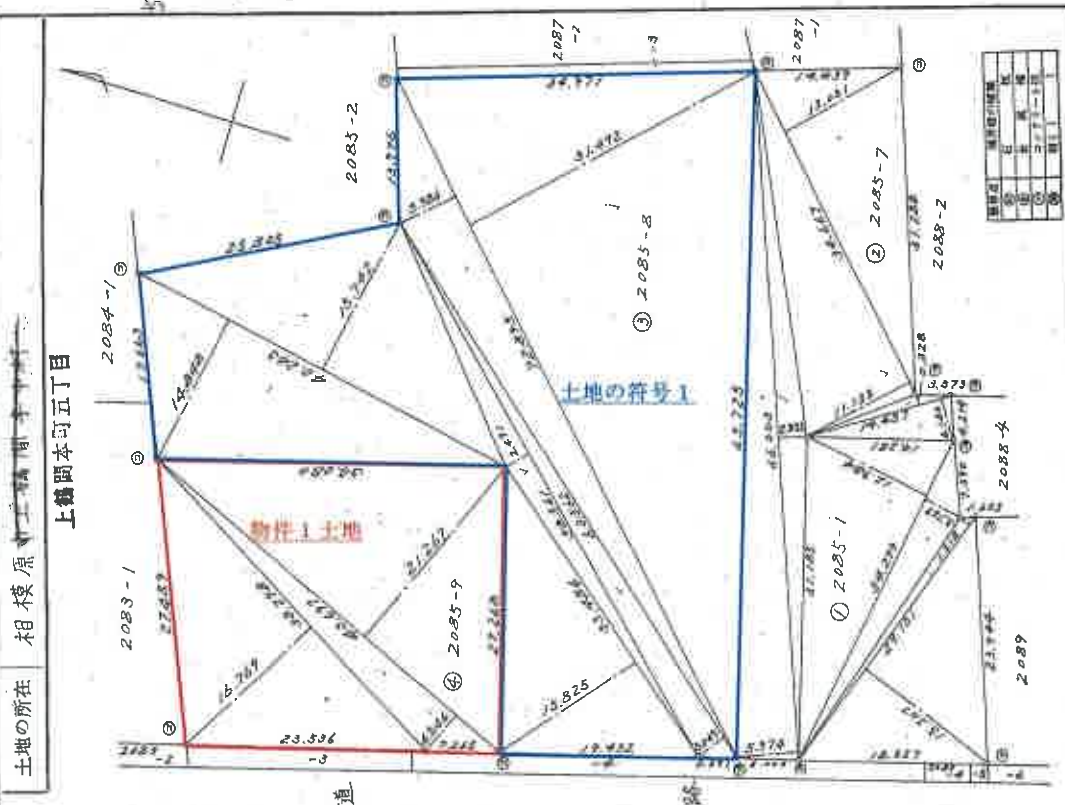
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和55年3月12日

295949

前 2085-1 後 2085-1-7~9 地積測量図

地番 2085-1-7-8-9



地番	符号	底辺	高さ	面積	地積
2085-1	①	38.228	16.767	642.219/42	
2085-2	②	43.697	4.546+21.267	1127.506/41	
2085-3	③	72.495	31.492 + 5.985	2731.038/10	
2085-4	④	60.562	3.049	184.653/35	
2085-5	⑤	58.561	3.421	144.875/51	
2085-6	⑥	33.484	15.825	527.88/300	
2085-7	⑦	40.263	15.742+14.843	1231.033/70	
2085-8	⑧	14.417	4.100 + 0.828	4823.405/49	2411.702/34
2085-9	⑨	34.667	13.031+1.134	857.747/72	
2085-10	⑩	64.003	2.535 + 5.774	581.420/17	
2085-11	⑪	29.131	15.201 + 1.58	1491.005/35	745.502/762
2085-12	⑫	34.299	3.767 + 12.984	576.611/42	
2085-13	⑬			1056.000/22	528.000/11

地積測量図

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

申請人

縮尺 1/500

各階平面圖

二、詢問本町五丁目

家屋番号 土留利 2085-8-28

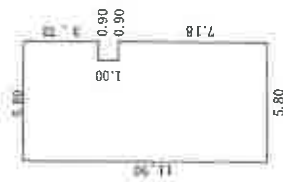
面
义
物
建

相模原市上鶴間字中村2085番地8・2085番地9

二、五丁問本町目

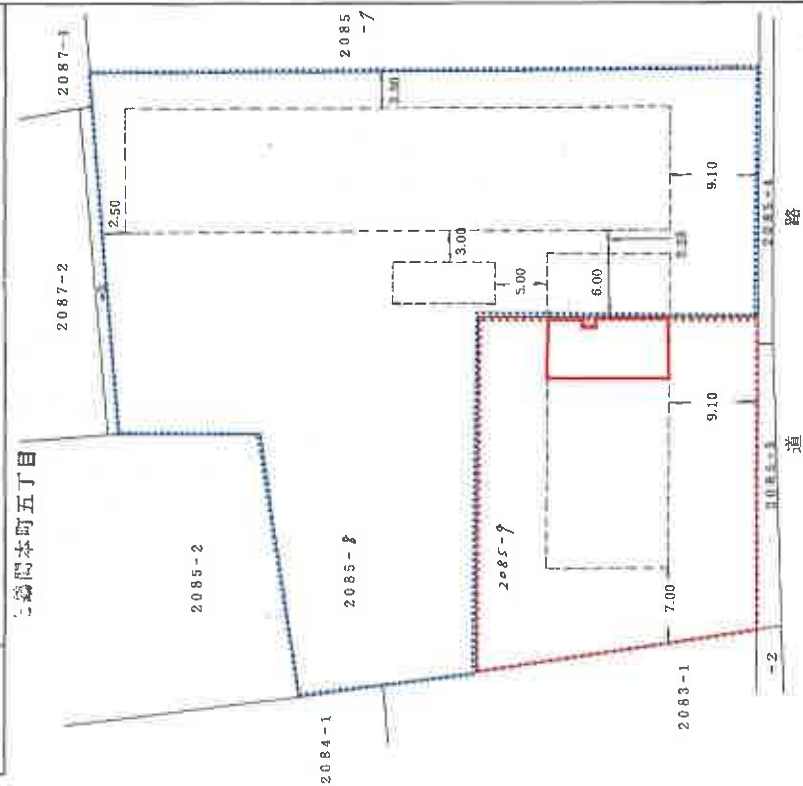
建筑物编号 304号

区分建物 3 階平面図



床面積算出表

$$(5.80 \times 11.90) - (0.90 \times 1.00) = 68.1200 \text{ m}^2$$



建物の存する部分 3 階

(日課連12)

製作

1 / 250

人證中

500

建物図面・各階平面図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(々) 第 5 号

