

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	1,690,000 1,352,000		338,000	23,037	3,219

備考 敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘一丁目44番地1

建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1

地 目 宅地

地 積 1023.52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 14万3650分の2100



物件明細書

令和 7年 3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】

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。本請求債権及び配当要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 座間市相模が丘一丁目44番地1
 建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202
 建物の名称 202
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1
 地 目 宅地
 地 積 1023.52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 14万3650分の2100



令和 6年(ヌ)第 39号
令和 6年12月 9日受理
令和 7年 1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 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘一丁目44番地1

建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1

地 目 宅地

地 積 1023.52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 14万3650分の2100



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市相模が丘一丁目13番21-202号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を管理占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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6年(ヌ)第39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6年12月18日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	4,850 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	349,920 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	3,530 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	225,920 円
<input checked="" type="checkbox"/> 判決済債権	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	82,109 円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	176,000 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	3.5.14 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	39,776 円 (合計)
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和31年9月分～平成・令和6年12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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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)	<p>1 本件マンションの部屋についてお話しします。 この部屋は、父が生前住んでいました。 父が亡くなったことで私に相続されましたが、その後、ほとんど手つかずのまま、立ち入ることもほとんどありませんでした。 登記記載の相続時期に幅があるのは、父がこの部屋の中で倒れて、その後死亡が確認されたことから、正確な死亡日時が不明なためです。 なお、死因は肝硬変であり、事件性はありません。</p> <p>2 私は、この部屋に住んだことはなく、使用状況は分かりません。 ただ、ペットは飼っておらず、たばこは吸っていたと思います。</p> <p>3 立入調査の必要性は分かりましたが、立ち会いの日程調整が困難なため、執行官だけで調査願います。</p>

(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、動産が多数置かれており、床面を中心に十分な調査ができなかった。
- 3 壁面には喫煙が原因と思われる変色が確認された。また玄関近くの廊下部分には変色、損傷が確認された。
- 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4 2 条1 項1 号で認定される市道に、南西側が同法第4 2 条2 項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
6年12月11日 (水) 9 : 40 — 9 : 46	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、管理会社判明
6年12月12日 (木) 11 : 17 — 11 : 35	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書交付申請・受領
6年12月16日 (月)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年12月27日 (金) 10 : 06 — 10 : 14	電話連絡	Aと電話連絡、立入調査の説明及び事情聴取
7年1月6日 (月) 14 : 29 — 15 : 12	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

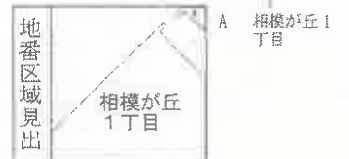
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

46-17 45-27 ホ 33-24
 42-7 33-2 ハ 33-6



(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	座間市相模が丘一丁目			地番	44番1		
出方尺	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9月26日
 横浜地方法務局大和出張所
 登記官

地図整理番号：M22447
 (1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成31年9月24日

222733

後・新同一筆
地積測量図

地番
44番251-1

土地の所在
鹿間市相模が丘1丁目



三斜求積表

地番	底辺	高さ	価	面積
44-25	5.65	1.13		6.3845
	2.47	1.01		2.4947
	23.16	1.13		26.1708
	23.19	1.11		25.7409
	9.33	1.11		10.3563
	9.33	1.14		10.6362
	3.64	2.72		9.9008
	17.86	1.18		21.0748
	14.49	1.17		16.9533
	11.50	1.16		13.3400
	11.51	1.16		13.3516
		価	面積	156.4039
			面積	78.20195
			面積	78.20195

残地番	面積	総計	面積
44-1	1101.7279		78.20195
公道			1023.52595
			1023.52595

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9月26日 横浜地方法務局本和出張所

登記官

製作者

申請人

縮尺 1/250

(五開巻9)

(長縮約)

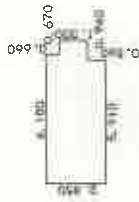
319.24

建物図面
各階平面図

723695 各階平面図

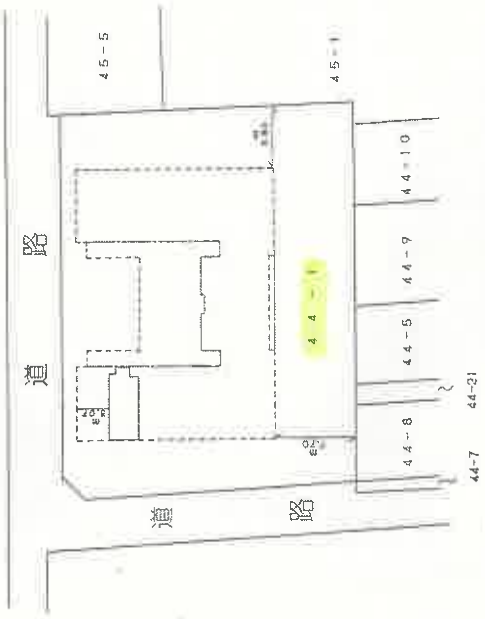
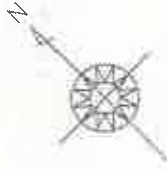
家屋番号
相模が丘1丁目4番
10702

建物の所在
座間市相模が丘1丁目44番地1



求積表

2,850 X 5,910	16,843,500
1,990 X 0,270	0,537,300
1,330 X 0,670	0,891,100
合計	18,271,900
床面積	18,27㎡



建物の存する部分2階

平成 参年 参月 五日 (日加裁)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日加裁12)

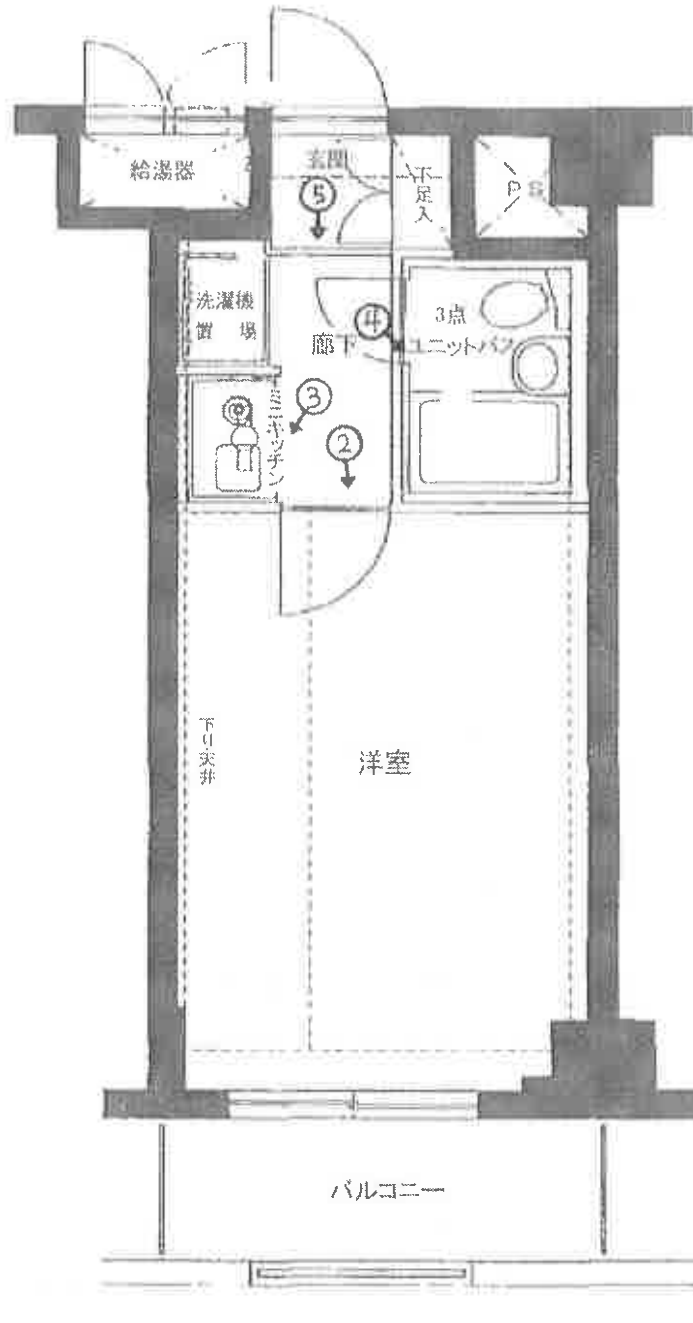
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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9月26日 横浜地方裁判所大和出張所

登記官

建物間取図

202号室

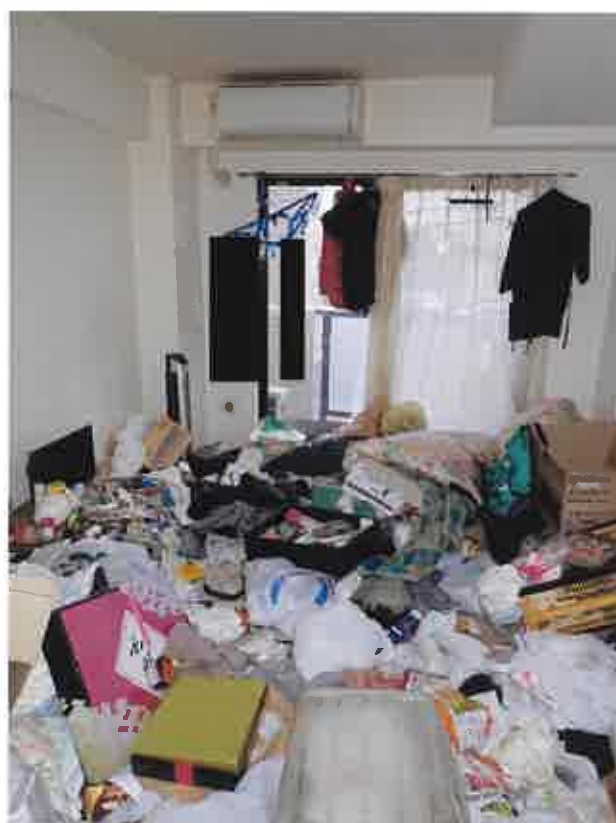


←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件西側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚目)

⑤廊下部分の変色、損傷の状況



(1 3 枚目)

求 意 見 書

西 田 利 寛 殿

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

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7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 7月 / 日

評価人

西田利寛



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘一丁目44番地1

建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1

地 目 宅地

地 積 1023.52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 14万3650分の2100



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,410,000	1,690,000	0
(備 考)			



令和 6年 (又) 第 39 号
令和 7年 1月 6日 現地調査
令和 7年 1月 16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

西 田 利 寛

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2, 4 1 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の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き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 座間市相模が丘1-13-21-202
特 記 事 項		
なし		

※現況欄に記載がない場合については、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 座間市相模が丘一丁目44番地1
建物の名称 ライオンズマンション相模が丘第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目44番1の202
建物の名称 202
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 18.27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 座間市相模が丘一丁目44番1
地 目 宅地
地 積 1023.52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 14万3650分の2100



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	小田急小田原線「小田急相模原」駅の南西方約 800m、徒歩約 10分	
付近の状況	戸建住宅、マンション等が混在する県道背後の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	区域区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限) 日影規制(4時間/2.5時間、4m)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,023.52㎡ 長方形 間口約 34.7m(北西側：隅切り除く)・ 奥行約 28m 接面道路、各隣接地とほぼ等高、平坦
接面道路の状況	①北西側現況幅員約 5.2~6.7m市道(建築基準法第 42条 1項 1号)とほぼ等高に約 34.7m接面 ②南西側現況幅員約 5.8m市道(建築基準法第 42条 2項)とほぼ等高に約 29m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
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	143,650分の2,100
特記事項	<p>土地の符号1が南西側で接する市道は建築基準法第42条2項に該当するいわゆる「2項道路」となっている。建物建築の際には、当該道路が4mとなるように必要に応じて敷地の後退が求められている。但し、土地の符号1の接道部分は既に敷地後退がなされており、土地の符号1は敷地後退を要しない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション相模が丘第5	
建物の用途	共同住宅（52戸）（販売パンフレット記載）	
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3年9月26日（登記記載） 約34年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延床面積 1,691.35㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水、軽量コンクリート押え陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：特になし	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、エレベーター、 オートロック、管理人室等	
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 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社レーベンコミュニティ 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	①建築後34年となる建物であり、経年相応の劣化と認められた。 目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものとみられる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2 階 (202号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位 : 南西向き		
床 面 積	18.27㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	バルコニー 約 3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り、合板等 フローリング、カーペット、タイル貼り等 ビニールクロス貼り、合板等 3点ユニットバス、ミニキッチン等 特にない	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 1 2 月 1 8 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	4,850円	349,920円
	修繕積立金	3,530円	225,920円
	そ の 他	ない	ない
備 考	・ 年率 14% の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 39,776円 ・ 判決済損害金 82,109円 ・ 違約金 176,000円		

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和7年1月6日：内部立入調査 所有者が占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①建築後34年の建物であり、経年相応の劣化等に加え、維持管理の状態が良くないので、室内随所に汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものとみられる。</p> <p>②洋室において家財類のほか夥しい量の塵芥がある。食品パッケージ、飲料のペットボトル等がコンビニ袋に詰められ、生活雑貨とともに室内一面に散乱している。塵芥等のため床面等の状態につき確認できた範囲は限定的とならざるを得なかった。</p> <p>③3点ユニットバス内部の汚損が著しい。し尿による臭気がある。</p> <p>④廊下においても、3点ユニットバスの前面付近に汚物（いかなるものかは不明）による汚損、損傷等がある。</p> <p>⑤室内の各設備が正常に稼働するか否かは不明である。</p> <p>⑥壁面に喫煙によるものとみられる黄ばみが認められた。</p> <p>⑦現所有者によると、6年ほど前に本物件内において前所有者が死亡したとのことである。</p>

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)
280,000	× 18.27	÷ 0.77	× 0.12	= 800,000

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を含む）50%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 11年}}{(\text{経過年数 34年} + \text{経済的残存耐用年数 11年})} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

(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)
217,000	×1.03	224,000	×1,023.52	× 0.9	$\times \frac{2,100}{143,650}$	= 3,020,000

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 座間 - 7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 219,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{104.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 217,000\text{円}/\text{㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示の地点は標準的画地であり、補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示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通り。

個 別 格 差：角地で優り、画地条件で上記の通り。

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)
800,000	+ 3,020,000	× 0.98	= 3,740,000

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通り。

階層別補正：0.98（2階）

位置別補正：1.00（中間部屋・南西向き）

その他補正：1.00

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

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)
251,000	× 0.98	× 0.70	× 18.27	= 3,150,000

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通り。

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (9.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
461,728 (18.4%)	284,572	10.2%	2,706,224 = 2,710,000	0.7575	2,052,825 (81.6%)	= 2,510,000 (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対象不動産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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格を勘案して所要の調整を行ったうえ、調整額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：40 収益価格：40

	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	3,740,000	× 1.00	= 3,740,000
比準価格	3,150,000	× 1.00	= 3,150,000
収益価格			2,510,000
調整後の価格			3,010,000

(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)
3,010,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	— 0	= 2,410,000

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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金等があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：座間－7

所 在：座間市相模が丘2丁目587番2，「相模が丘2－33－58」

価 格：219,000円／m²

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約580m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：99m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西4m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：一般住宅の中に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（建物） 1,645,500円

符号1（土地） 132,902,024円（敷地権割合143,650分の2,100）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（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）

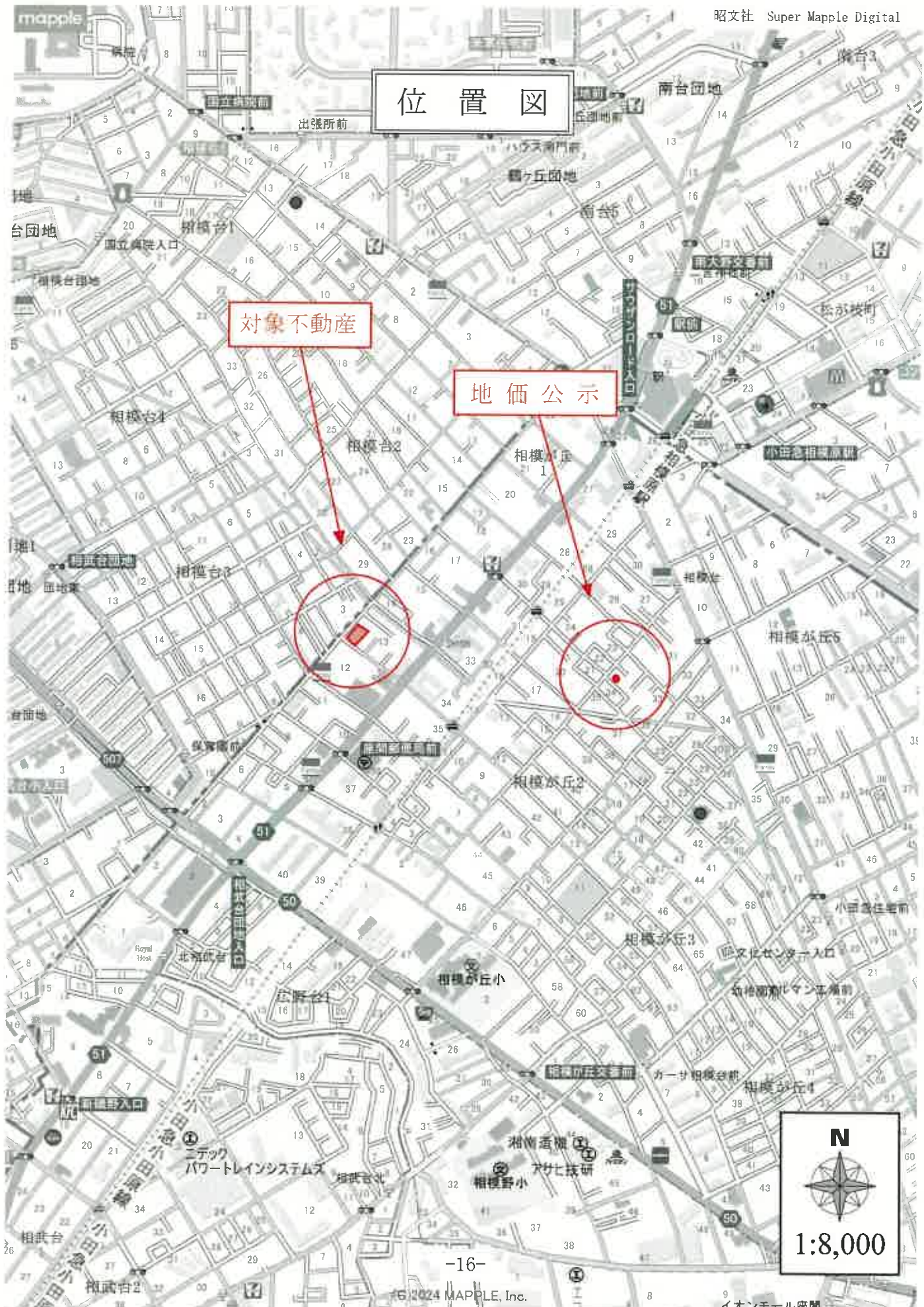
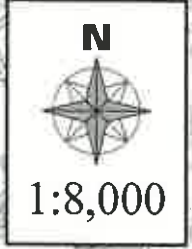
建物間取図

以 上

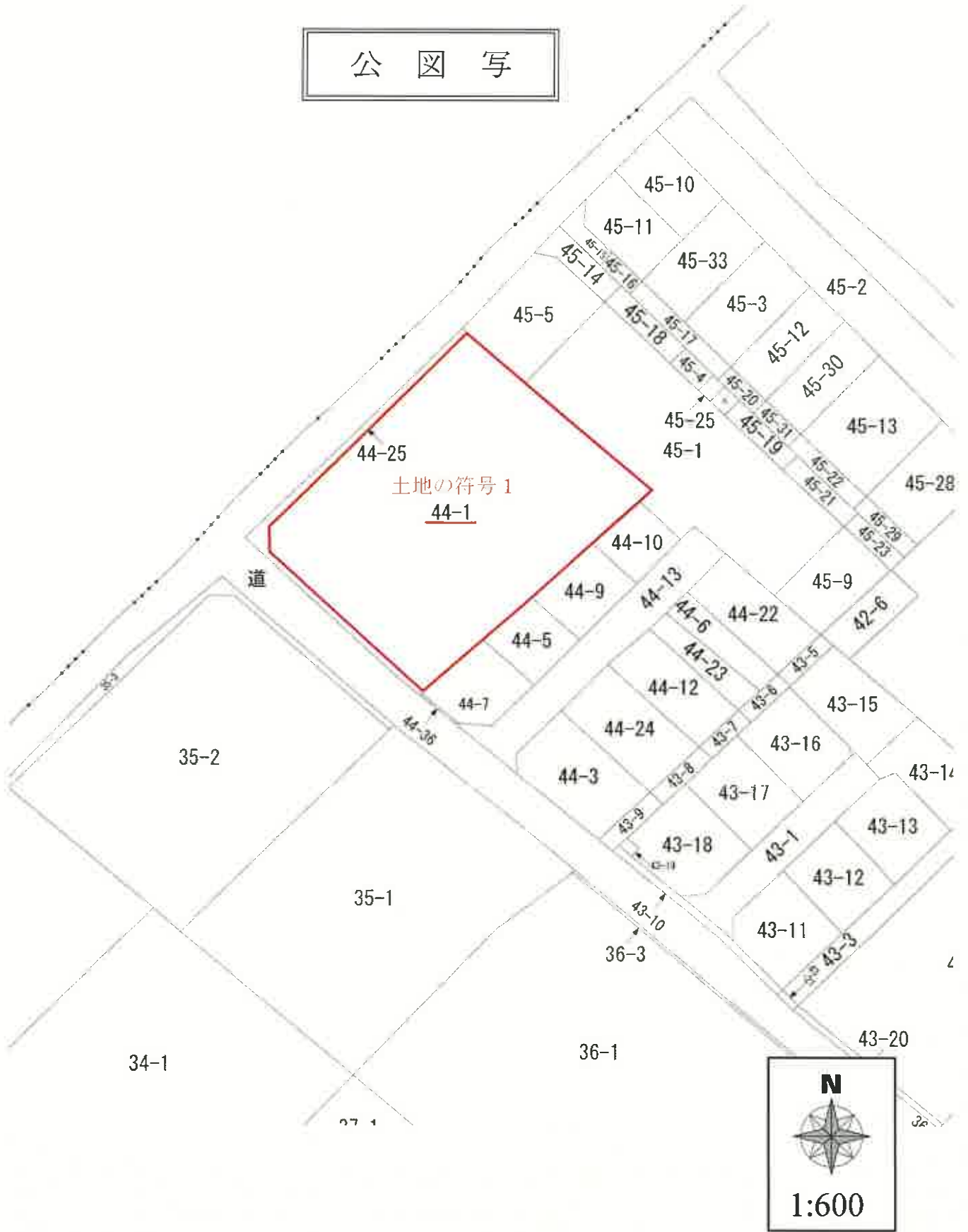
位置図

対象不動産

地価公示



公 図 写



222733

地番 44番25/1
 土地の所在 鹿間市相模が丘1丁目

地積測量図

写

これは図面に記録されている内容を証明した前面である。
 令和6年9月20日 横浜地方支務局人相出張所 登記官

三斜求積表

地番NO.	④底辺	高さ	④面積
	5.65	1.13	6.3845
	2.47	1.01	2.4947
	23.16	1.13	26.1708
	23.19	1.11	25.7409
	9.33	1.11	10.3563
	3.64	2.72	9.9008
	17.86	1.18	21.0748
	14.49	1.17	16.9533
	11.50	1.16	13.3400
	11.51	1.16	13.3516
		④面積	156.4039
		④面積	78.20195
		④面積	78.20

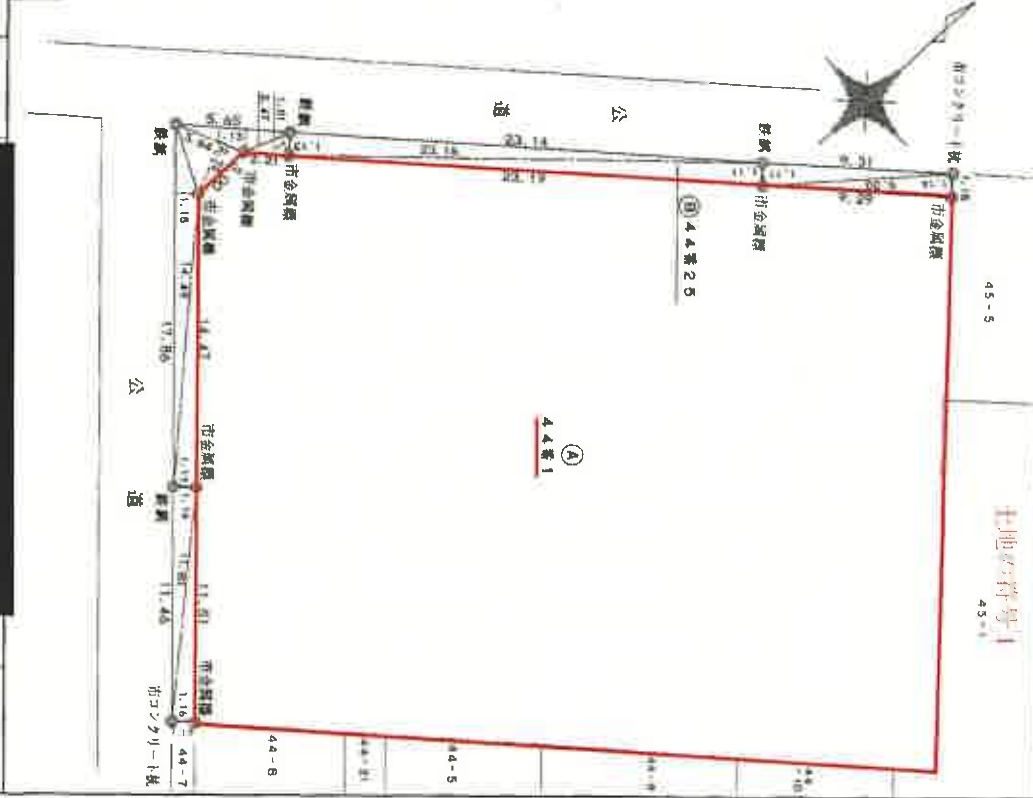
④底辺	④面積
44-1	78.20195
1101.7279	1023.52595
	1023.52

〔測量者〕

作製者

申請人

縮尺 1/250



3
9
24

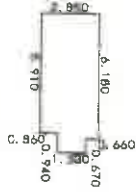
これは図面に記載されている内容を証明した真面目である
令和6年9月26日
横浜地方支務局大和出張所
登記官

723695 各階平面図

家屋番号 相模が丘1丁目44番
1の202
建物の所在 座間市相模が丘1丁目44番地1

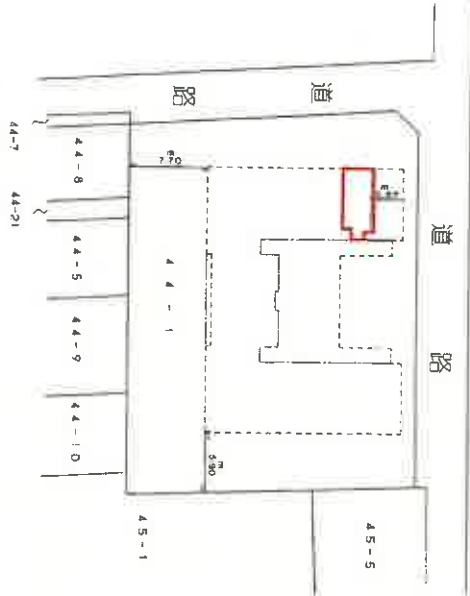
建物図面
各階平面図

物件1 (202号室)



求積表

2.850 X 5.910	=	16.843500
1.990 X 0.270	=	0.537300
1.330 X 0.670	=	0.891100
合計	=	18.271900
床面積	=	18.27㎡



建物の存する部分2階

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

写

平成30年11月5日 (百期)

建物間取図

202号室

