

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	2,260,000 1,808,000		452,000	16,606	3,558
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区相武台団地一丁目 1 7 3 8 番地 4

建物の名称 相武台団地 1 7 0 1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台団地一丁目 1 7 3 8 番 4 の 5

建物の名称 1 7 0 1 - 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 7 . 2 0 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 相模原市南区相武台団地一丁目 1 7 3 8 番 4

地 目 宅地

地 積 4 2 5 5 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1 7 3 8 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 5 1 . 0 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1 7 3 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1743 番 6

地 目 宅地

地 積 2344.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1740 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1040 分の 10

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

本件共有者A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 相模原市南区相武台団地一丁目1738番地4

建物の名称 相武台団地1701号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台団地一丁目1738番4の5

建物の名称 1701-14

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.20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 相模原市南区相武台団地一丁目1738番4

地 目 宅地

地 積 4255.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1738番11

地 目 宅地

地 積 151.01平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1739番2

地 目 宅地

地 積 118.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1743番6

地 目 宅地

地 積 2344.00平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1740番

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1040分の10

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第15号
令和7年7月4日受理
令和7年8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 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 相模原市南区相武台団地一丁目 1738 番地 4

建物の名称 相武台団地 1701 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台団地一丁目 1738 番 4 の 5

建物の名称 1701－14

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.20 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 相模原市南区相武台団地一丁目 1738 番 4

地 目 宅地

地 積 4255.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1738 番 11

地 目 宅地

地 積 151.01 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1739 番 2

地 目 宅地

地 積 118.00 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1743 番 6

地 目 宅地

地 積 2344.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目 1740 番

地 目 宅地

地 積 991.73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1040 分の 10

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

令和7年(ケ)第15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 9 日現在

☒ 管理費	月額	7,600 円	☒ 滞納額	387,600 円
☒ 修繕積立金	月額	13,000 円	☒ 滞納額	672,500 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18.6 %	☒ 金額	325,225 円
☒ 滞納期間	平成・令和 3 年 5 月分～平成・令和 7 年 7 月分			

2 上記1以外の特定期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
■ B (債務者兼所有者)	1 私は、亡Cの長男です。 本建物は、父が居住していました。 私は、本建物に居住したことはありません。 2 提出した相続放棄受理通知書のとおり、父の相続については、私と妹は、相続放棄をしています。 提出した相続放棄受理通知書の父の死亡日時について、時刻不詳になっているのは、平成29年5月4日、父が本建物内で亡くなっていたからです。 3 共有者のAは、父の姪になります。 相続放棄については、連絡をしたのですが、連絡が取れませんでした。
■ 弁護士 D (債権者代理人)	1 管理費等の回答は、当事務所からするので、送付してください。 2 管理費等照会先については、管理会社の一般社団法人かながわ土地建物保全協会と記載してください。

(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

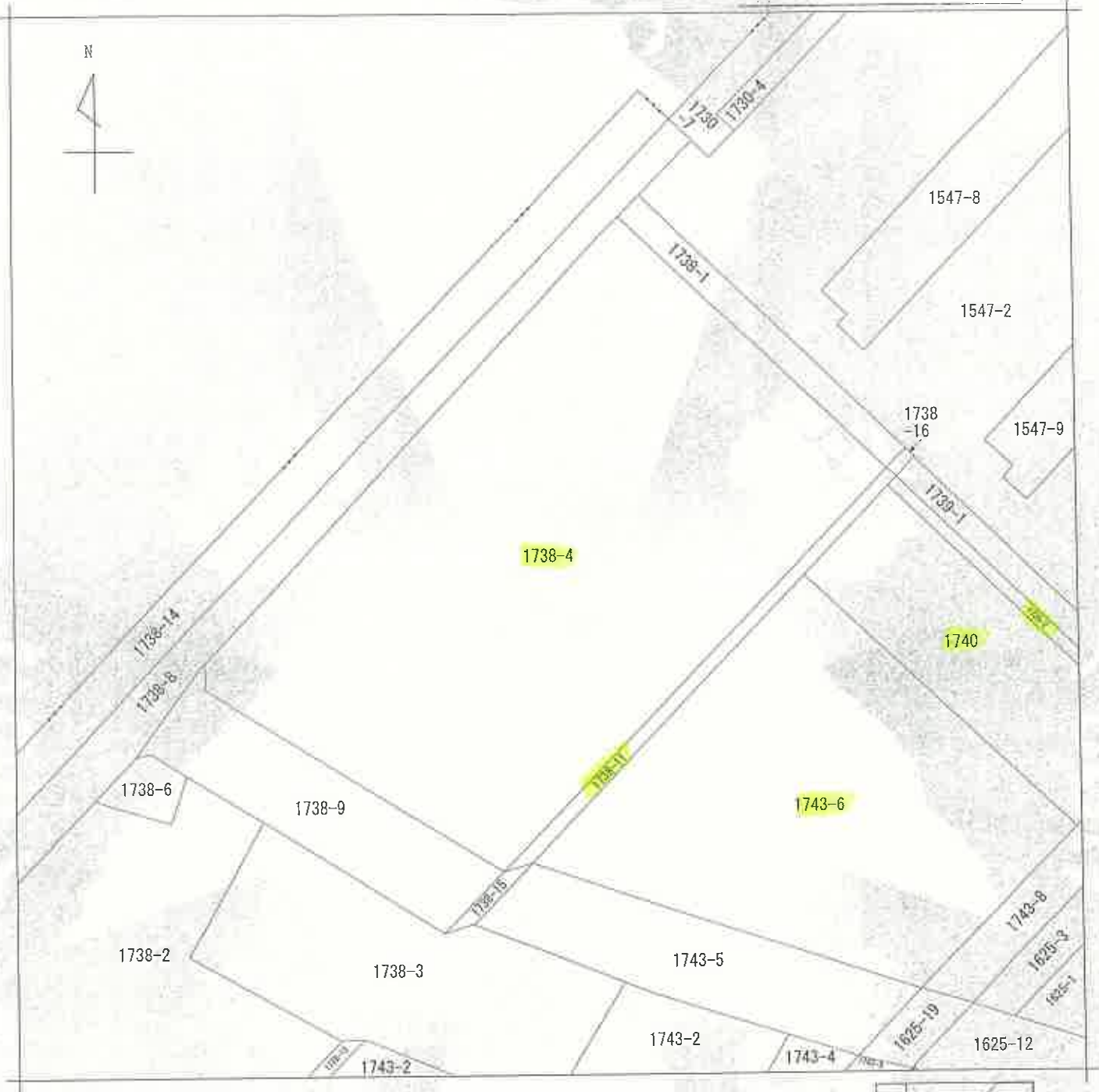
- 1 本土地・建物の状況等は、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物は、経年相応の汚れや傷み等が認められる。
設備等の稼働状況については、不明である。
- (2) 評価人の調査によれば、敷地権の目的である土地の符号2及び同4の南西側接面市道沿いの南西端の一部の上空に東京電力の特別高圧線・麻溝線が通過しており、高圧線下地となっている。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 集合ポストは、テープが貼られ塞がれているが、玄関ポストは、投函できる状態であり、C宛の郵便物が存在している。
本建物内は、家財道具等がそのまま残置されている状況であり、C宛の公共料金関係書類（電気）及び郵便物等の存在が認められた。
- (2) 本建物の共有者であるCが亡くなった後、同人の相続人である子らは、相続放棄をしていることが提出された資料等により認められる。
登記簿によれば、本建物におけるCの共有持分については、Aが相続していることが認められる。
- (3) 本建物の共有者であるBは、上記Cの長男であるが、相続放棄をしており、本建物に居住したことがない旨述べる。
共有者Aから提出された陳述書には、何も話がなかったため、本物件に関して一切関わっておらず、事情はわからない旨記載されている。
- (4) 立入調査及び関係人の陳述等によれば、本建物は、生前、Cが居住していたこと、同人が占有していた徴表が認められること、同人の家財道具等が残された状況であること、共有者Aは、事情を知らなかったものの、法律上、本建物におけるCの共有持分を相続していることが認められる。
よって、上記事情等を勘案した結果、本建物は、共有者Aが占有していると認めるのを相当であると思料する。
- 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、同北西側及び同北東側で接する道は、いずれも市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

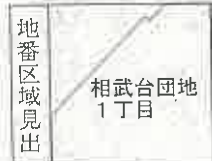
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 7月 8日(火) 16:00— :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者らに照会書送付
令和7年 7月 9日(水) 12:50—12:55	電話聴取(携帯電話)	債権者代理人に電話・事情聴取(管理費等照会書を送付)
令和7年 7月10日(木) 14:05—14:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月15日(火) 15:50—15:55	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函・連絡がない場合は立入調査する旨記載)
令和7年 7月23日(水) 13:06—13:10	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 7月28日(月) 16:00—16:30	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (解錠通知書投函)
令和7年 8月 1日(金) 14:35—14:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者Bに電話・事情聴取
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7年7月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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

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。



請求部	所在	相模原市南区相武台団地一丁目				地番	1738番4			
出力尺	1/600	精度区		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2月20日

横浜地方法務局

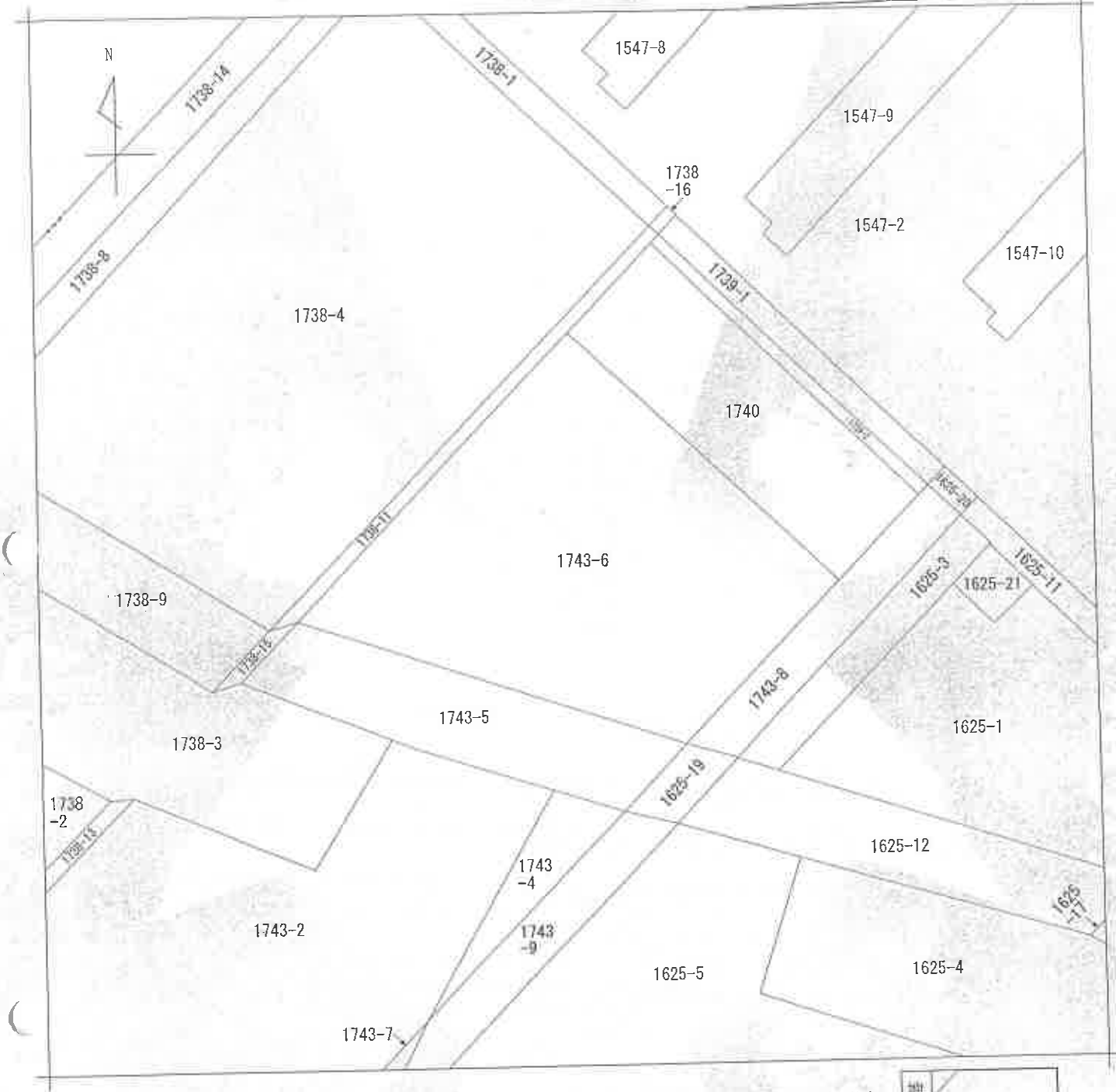
登記官

請求番号: 56-1

(1/1)

(8 枚目)

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。

地番区域現出
相武台団地
1丁目

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。

(横浜地方方法務局相模原支局管轄)

令和7年2月20日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号：56-2

(1/1)

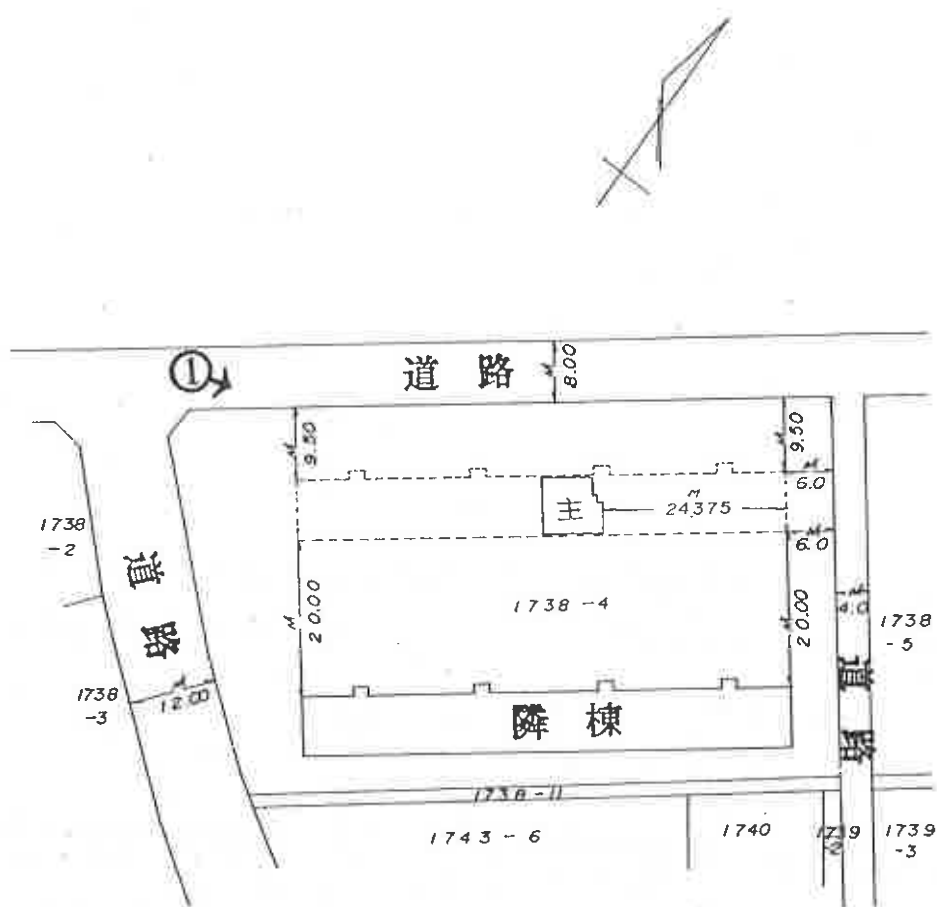
(9 枚目)



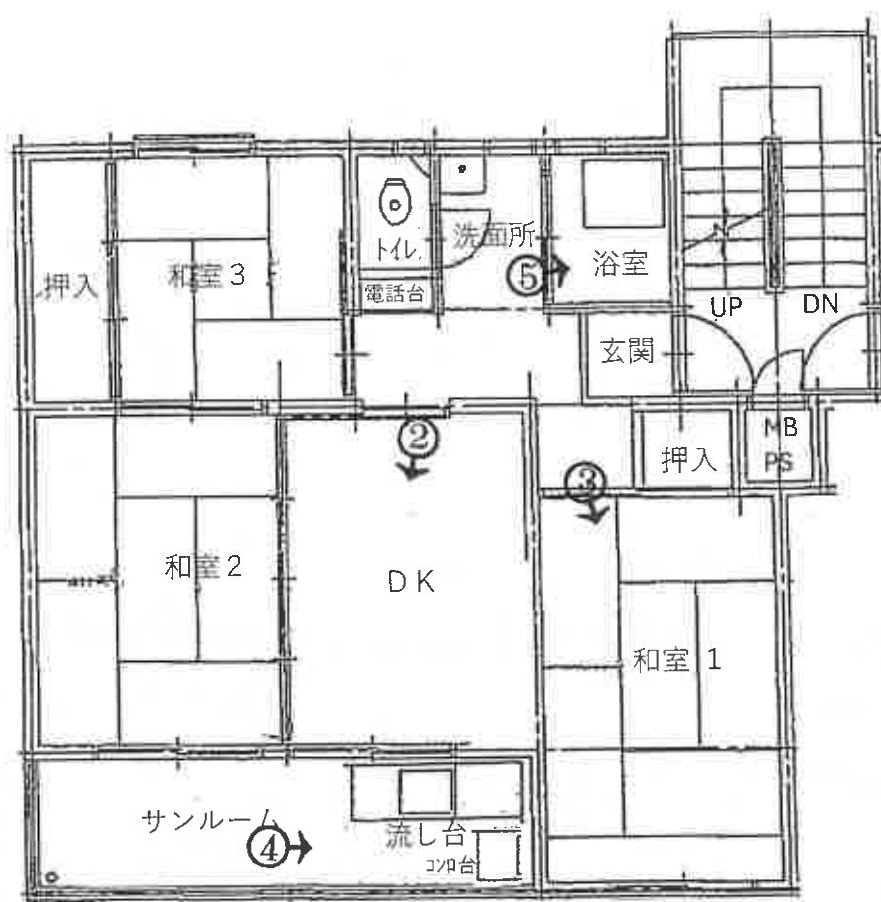
(1) 平成22年4月30日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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15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－DK



③ 建物内の状況－和室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和7年9月30日付意見書あり

令和 7 年（ケ）第 1 5 号
令和 7 年 7 月 2 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 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1,090,000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：相模原市南区相武台団地一丁目7番1-14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 相模原市南区相武台団地一丁目1738番地4

建物の名称 相武台団地1701号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台団地一丁目1738番4の5

建物の名称 1701-14

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.20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 相模原市南区相武台団地一丁目1738番4

地 目 宅地

地 積 4255.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1738番11

地 目 宅地

地 積 151.01平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1739番2

地 目 宅地

地 積 118.00平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1743番6

地 目 宅地

地 積 2344.00平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区相武台団地一丁目1740番

地 目 宅地

地 積 991.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1040分の10

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



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「相武台前」駅の北方約2.1km（道路距離）に位置している。同駅を経由するバス停留所「団地北」からは北東方へ約250m。 また、小田急小田原線「小田急相模原」駅からは西方へ約1.6km。同駅を経由するバス停留所「相模台5丁目」からは南方へ約270m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	分譲総戸数2,080戸・賃貸住宅総戸数448戸からなる中層共同住宅団地である相武台団地の北部に位置する住宅地域。	
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 第一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	土地の符号1～5合計：7,859.74m² ほぼ台形 間口約113m×奥行約51～87m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	①南西側が幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約113m接面。 ②北西側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約87m接面。 ③北東側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約107m接面。	
土地の利用状況等	土地の符号1～5は一体で、相武台団地のうち1701号棟～1704号棟の計4棟の建物の敷地等として利用されている。 対象専有部分は1701号棟にある。	
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	所有権

	敷地権の割合	1,040分の10
特記事項	◇南西側接面市道沿いで、土地の符号2及び土地の符号4の南西端の一部上空に東京電力の特別高圧線・麻溝線(6万6千ボルト)が通過しており、敷地内に高圧線下地を含む。 当該高圧線下地には、地役権設定はなく、債権契約による高圧線の架設及び保守等のための規制がある(高圧線の最大弛緩時における送電線から離隔距離3.6mの範囲内における建築物の築造禁止等)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	相武台団地1701号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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42年（家屋公課証明書記載） 約59年（1年未満の端数切り上げ） 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 1,857.84㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	エレベーター：なし、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場等	
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	あり 委託管理 一般社団法人かながわ土地建物保全協会 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇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たものである。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	1階(14号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き				
床	面	積	57.20㎡（登記面積）			
間	取	り	3DK＋サンルーム（後添の建物概略間取図参照）			
バルコニー等		なし（バルコニーの代わりにサンルームがある）				
仕	様	天	井	ビニールクロスほか		
		床		畳ほか		
内	設	壁		ビニールクロスほか		
		備		浴室、洗面所、トイレ、流し台、コンロ台等		
保守管理の状態		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7月9日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	7,600円	387,600円
				修 繕 積 立 金	13,000円	672,500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 325,225円				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年7月28日：解錠・内部立入調査 室内には、家具・電化製品・衣類等の家財道具一式があった。 本件は共有者Aが占有しているものと判定した。詳細は現況調査報告書のとおり。				
特 記 事 項		◇給排水設備・給湯設備・電気設備等の住宅設備の稼働状況は不明である。				

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）
190,000	× 57.20	÷ 0.89	× 0.04	= 490,000

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59年、経済的残存耐用年数5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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数59年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times \text{観察減価} \\ &= 0.04\end{aligned}$$

(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)
175,000	×0.60	= 105,000	× 7,859.74	×0.80	$\times \frac{10}{1,040}$	= 6,350,000

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。

地価公示地 相模原南-22

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 186,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 175,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇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、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、三方路、一部に高圧線下地を含む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20%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)
490,000	+ 6,350,000	× 0.99	= 6,770,000

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：0.99(1階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
95,000	× 0.99	× 0.80	× 57.20	= 4,300,000

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	複利 現価率 ※2 （8.9%）	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
35,751 （1.4%）	323,135	9.4%	= 3,330,000	0.7743	2,578,419 （98.6%）	=2,610,000 （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。老朽化した大規模共同住宅団地で、自己利用目的の取引が多い中に、短中期での投資目的でのマンション取引も見受けられることから、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、積算価格を参考にし、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：10 比準価格：60 収益価格：30

	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	6,770,000	×1.00	= 6,770,000
比準価格	4,300,000	×1.00	= 4,300,000
収益価格	2,610,000		
調整後の価格			4,040,000

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）
4,040,000	× 0.7	× 0.8	× 0.48	— 0	= 1,090,000

市場性修正：築後約59年が経過し、老朽化・旧式化していることによる市場性の減退が認められる。本件ではこの市場性減価を－30%と判定した。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に52%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. 地価公示価格

○地価公示価格

標準地番号	相模原南－22
所 在	相模原市南区新磯野1丁目1041番9 住居表示「新磯野1－53－6」
価格時点	令和7年1月1日
価 格	186,000円/㎡
地 積	133㎡
地域の概要	中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4.5m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相武台前」駅約1km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一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6年度）

物件1（建物）	1,186,193円
符号1（土地）	290,616,500円（敷地権割合1,040分の10）
符号2（土地）	10,313,983円（敷地権割合1,040分の10）
符号3（土地）	8,059,400円（敷地権割合1,040分の10）
符号4（土地）	160,095,200円（敷地権割合1,040分の10）
符号5（土地）	67,735,159円（敷地権割合1,040分の10）

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

神奈川県相模原市南区相武台団地2丁目 付近



1:15,000 相当

1625-5



請求部	所在	相模原市南区相武台団地一丁目				地番	1738番4			
出力縮	1/600	精度分		座標系又は記号		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 (1/2)

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

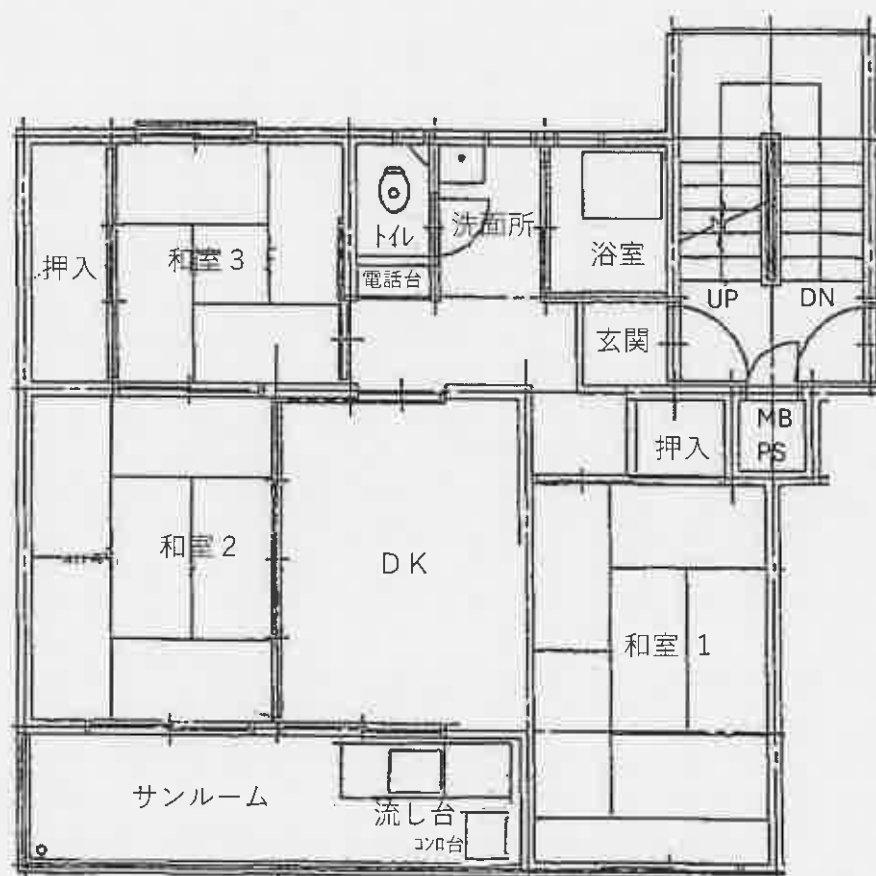
(1) 平成22年4月30日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。一部に
止記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

(2/2)

(注) 下線のあるものは林消事項であることを示す。

A



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15号)

意見書

横浜地方裁判所相模原支部 御中

令和7年9月30日

評価人 山口 隆一

評価書：令和7年（ケ）第15号記載の評価額は、滞納管理費等相当額の減価を前提とした場合の評価額を求めたものであるが、滞納管理費等相当額の減価を行わない場合の評価額については下記のとおり報告する。

記

第5 評価額算出の過程

4 評価額の判定

(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)
4,040,000	× 0.7	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 2,260,000

市場性修正：築後約59年が経過し、老朽化・旧式化していることに滞納管理費等による市場性の減退が認められる。本件ではこの市場性減価を－30％と判定した。

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：本件は滞納管理費等の回収のための競売申立であり、滞納管理費等の減価は必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

以 上