

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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

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 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 日 午前 9 時 5 0 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 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 3 時 0 0 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 1 2 月 2 4 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 1 0 時から午後 3 時までの間 (午後 0 時 1 5 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,700,000 6,960,000		1,740,000	43,598	9,342
					</



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区共和一丁目 1880 番地 4

建物の名称 パシフィックパレス淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 共和一丁目 1880 番 4 の 212

建物の名称 212 号

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 53.57 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 相模原市中央区共和一丁目 1880 番 4

地 目 宅地

地 積 1646.28 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 万分の 184

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

本件共有者B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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区共和一丁目1880番地4

建物の名称 パシフィックパレス淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 共和一丁目1880番4の212

建物の名称 212号

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 53.57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 相模原市中央区共和一丁目1880番4

地 目 宅地

地 積 1646.28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 1万分の184

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第41号
令和7年7月31日受理
令和7年8月28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

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 相模原市中央区共和一丁目1880番地4

建物の名称 パシフィックパレス淵野辺

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 共和一丁目1880番4の212

建物の名称 212号

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 53.57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 相模原市中央区共和一丁目1880番4

地 目 宅地

地 積 1646.28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 1万分の184

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区共和1丁目14番12-212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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (B) ☐ 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	野村不動産パートナーズ株式会社 町田営業所	
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 平成 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41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 3 / 日現在

☒ 管理費	月額	10,630	円	☒ 滞納額	85,040	円
☒ 修繕積立金	月額	19,630	円	☒ 滞納額	157,040	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	1%	%	☒ 金額	12,239	円
☒ 滞納期間	平成・令和 6 年 12 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。

☒ 駐輪料	月額	200	円	☒ 滞納額	1,600	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 本建物は、私が一人で居住しています。 共有者のAは、元妻です。同人との間に金銭等の授受はなく、負担はありません。 2 本建物は、不具合な所はありませんが、2、3週間前にキッチンの排水口から逆流したことがありました。その時だけですが、原因はわかりません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 本建物は、リフォームされた状態で購入し、入居しています。 私は、リフォーム等はしていません。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北西側、同南西側及び同南東側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、集会室及び管理人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31日(木) 16:30-16:40	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 8月 1日(金) 12:15- :	書面照会 (FAX)	野村不動産パートナーズ(株)に管理費等照会書送付
令和 7 年 8月 1日(金) 16:00- :	書面照会 (郵送)	所有者 A に照会書送付
令和 7 年 8月 4日(月) 13:45- :	電話聴取 (執行官室)	債務者兼所有者 B から執行官室に電話 (折り返し何度か電話したが, 応答がないため, メールを送信・メールのやり取りで日程調整)
令和 7 年 8月21日(木) 8:40- 8:45	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和 7 年 8月26日(火) 10:30-10:55	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 B と面談・事情聴取 評価人同行
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。

イ 1880-15
ロ 1883-30



地番区域見出
共和 1 丁目

請求部	所在	相模原市中央区共和一丁目				地番	1880番4			
出力縮	力尺	1/600	精度区分	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	

010279

各階平面図

家屋番号 共和一丁目1880番4の212

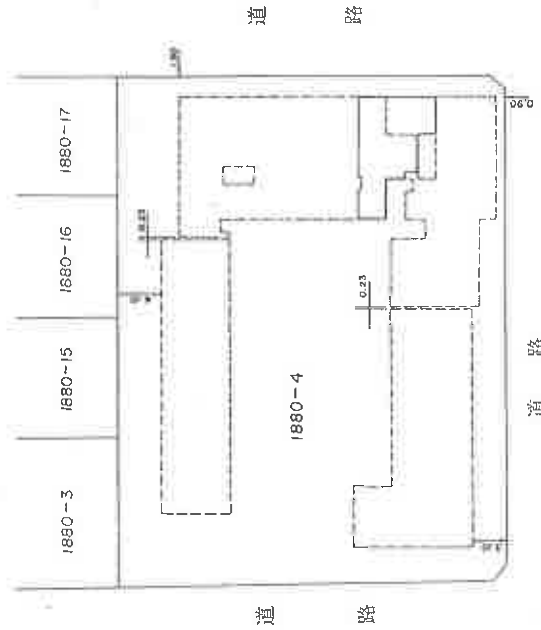
建物図面

建物の所在 神奈川県相模原市共和一丁目1880番地4



求積表

2.530 X 2.520	=	6.375600
1.070 X 2.210	=	2.354700
0.460 X 4.370	=	2.010200
3.540 X 5.420	=	19.186800
3.320 X 7.120	=	23.636400
合計		53.575700
床面積		53.57 ㎡



一棟の建物の番号 パシフィックバレス淵野辺
建物の存する部分 2 階
建物番号 212 号

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

作製者

縮尺

1/250

申請人

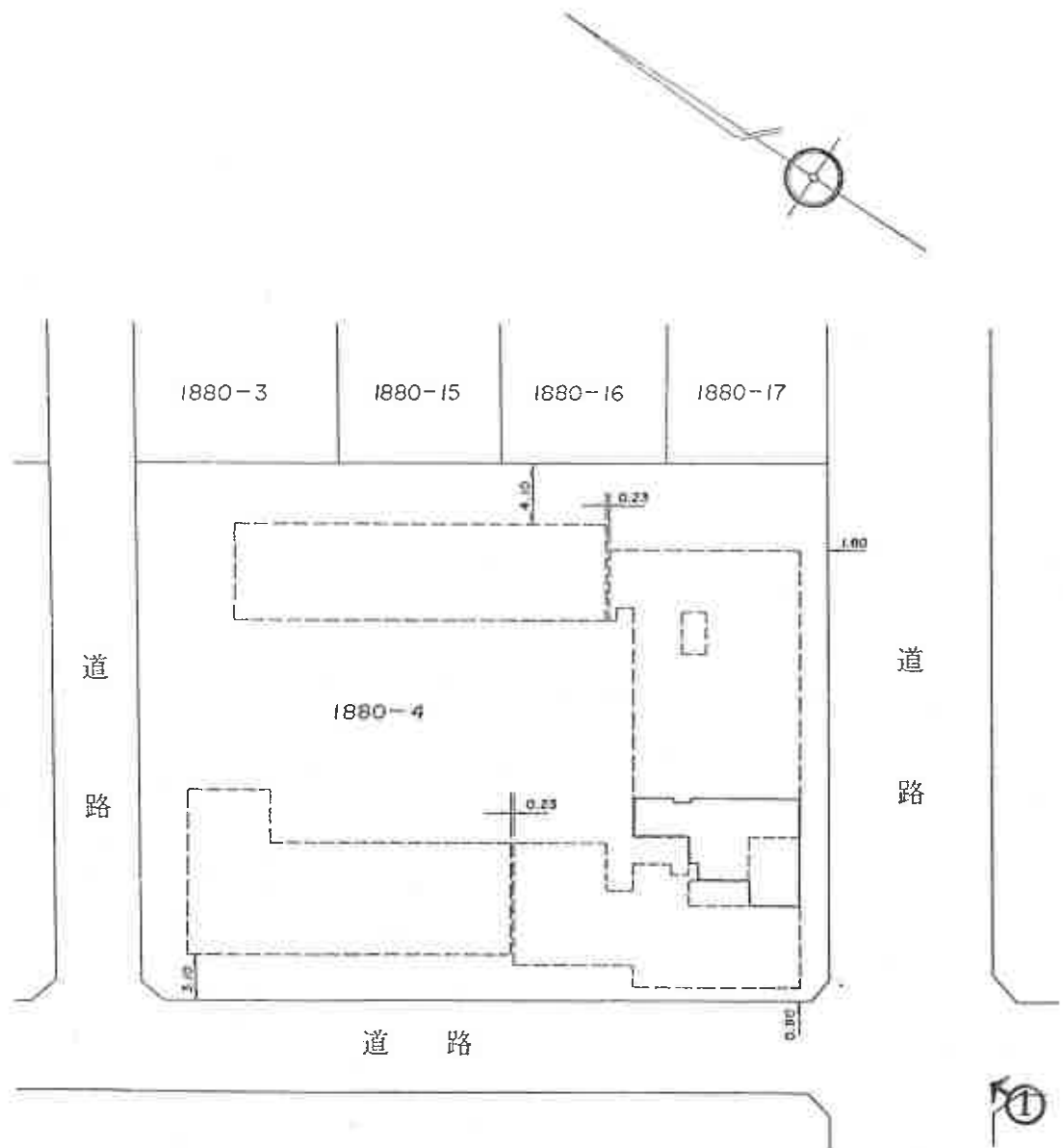
縮尺

1/500

(1) 平成22年5月27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。

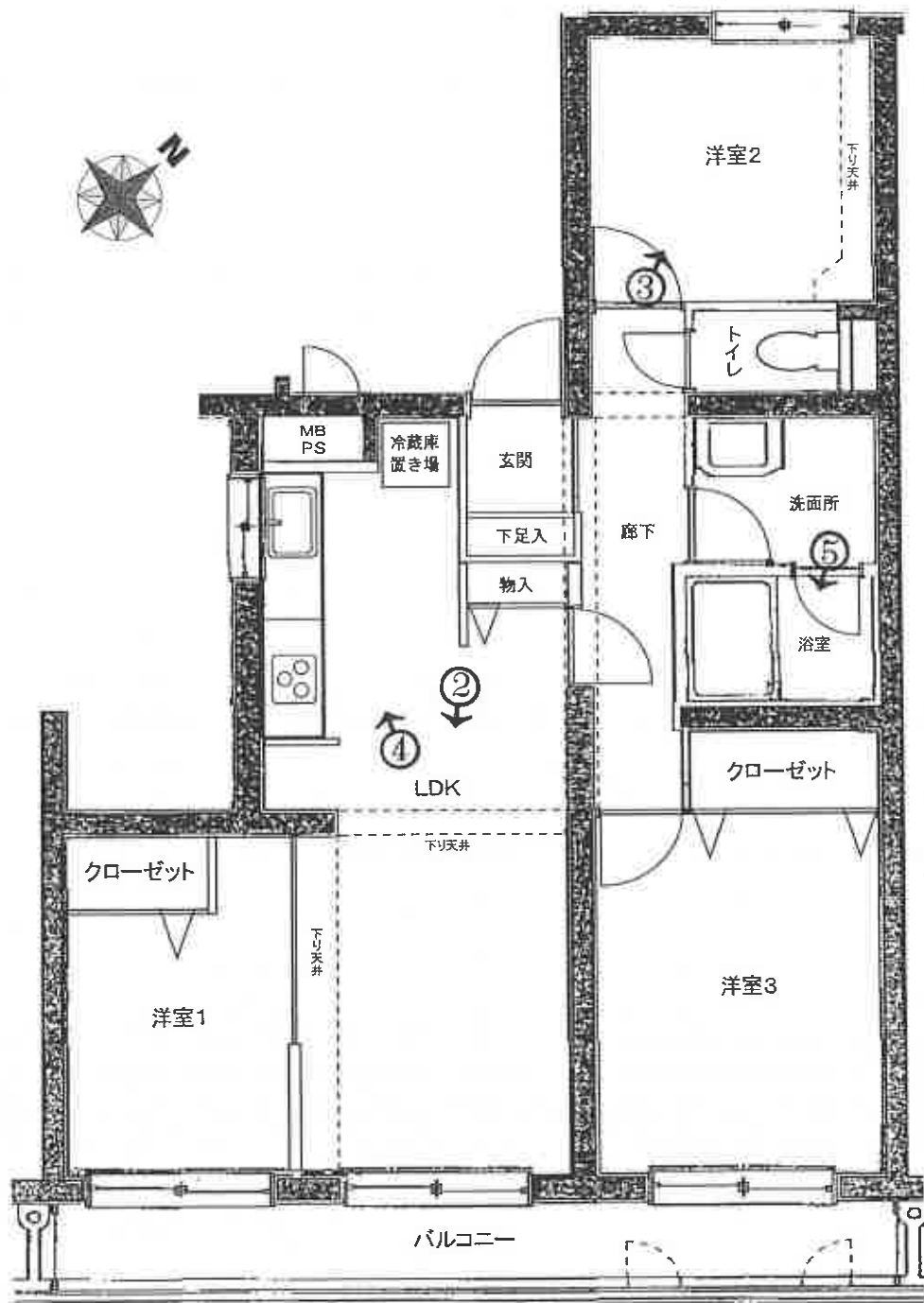
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図

212号室



←○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－LD



③ 建物内の状況－洋室2



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 41 号

令和 7 年 8 月 26 日 現地調査

令和 7 年 9 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

西 田 利 寛

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 8, 7 0 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 相模原市中央区共和1－14－12－ 212
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 相模原市中央区共和一丁目 1 8 8 0 番地 4

建物の名称 パシフィックパレス淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 共和一丁目 1 8 8 0 番 4 の 2 1 2

建物の名称 2 1 2 号

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 5 3 . 5 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 相模原市中央区共和一丁目 1 8 8 0 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 4 6 . 2 8 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 万分の 1 8 4

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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	J R横浜線「淵野辺」駅の南東方約 850m（道路距離）、 徒歩約 11分	
付 近 の 状 況	一般住宅、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)	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2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（10m超、3時間／2時間、4m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（住居系許可地域）
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,646.28㎡ ほぼ長方形 間口約 34.5m（南東側、隅切り除く）・ 奥行約 45.5m 地勢は平坦。各道路及び隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	①南東側約 11m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）とほ ぼ等高に約 34.5m接面（隅切り除く） ②南西側約 6m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）とほほ 等高に約 43.1m接面（隅切り除く） ③北西側約 6m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）とほほ 等高に約 34.7m接面（隅切り除く） ④北東側約 5m舗装私道（建築基準法第 42条 1項 5号）とほほ 等高に約 13.1m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	10,000分の184
特記事項	北東側の私道は公図上、土地の符号1の土地に接しているが、境界には壁及びフェンスが設置されており、直接の往来は出来ない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パシフィックパレス淵野辺	
建物の用途	共同住宅（総戸数 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	昭和 61 年 5 月 31 日（登記記載） 約 40年 約 10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 5 階建 延べ 3,213.72㎡	
仕 様	屋 根：断熱アスファルト防水陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：特にない	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、エレベーター、管理 員室、集会室等 但し、オートロックシステムはない	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 やや劣る
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 野村不動産パートナーズ株式会社町田営業所 巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①建築後 40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ける汚損、破損、劣化等の可能性がある。 ②規約共有部分として、集会室及び管理人室がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2 階（212号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	53.57㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー 約 8.03㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼り等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス貼り等 バス、トイレ、システムキッチン、食器洗淨機 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 7 月 3 1 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,630円	85,040円
	修繕積立金	19,630円	157,040円
	そ の 他	駐輪場 200円	1,600円
	備 考	年 14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 12,239円あり。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7年 8月 26日：内部立入調査 共有者Bが住居として占有している。		

特 記 事 項	①建築後 40年となる区分建物であるが、室内は全面的にリフォームが行われており、比較的きれいな状態で使用されており、補修等を要する損傷は認められない。但し、配管、配線等の内部的に目視できない箇所においては劣化等の可能性はある。なお、共有者Bによると、全面リフォームされたものを購入したとのことである。リフォームされていることにより、マンション全体の経済的残存耐用年数は 10年であると認定したが、室内の状況を考慮すると経済的残存耐用年数は 10年ほど延びるものと認めた。 ②共有者Bによると、食器洗浄機があるが、一度も使用したことがないとのことである。 ③2～3週間前に、キッチンの排水口から水が逆流してきたことがある。原因は不明である。 ④共有者Aは本物件に居住していない。共有者Aの持分に対する共有者Bの使用にあたっては、賃料の授受、その他特段の取り決めはない。
----------------	---

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	× 53.57	÷ 0.92	× 0.32	= 4,660,000

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 40年、経済的残存耐用年数 10年、延長期間 10年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）5%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{(\text{経済的残存耐用年数 10年} + \text{延長期間 10年})}{(\text{経過年数 40年} + \text{経済的残存耐用年数 10年} + \text{延長期間 10年})} \\ &\quad \times (1 - 0.05) = 0.32\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1）

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)
240,000	× 1.04	250,000	× 1,646.28	× 0.9	$\times \frac{184}{10,000}$	= 6,820,000

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 相模原中央－33

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 238,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{104.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 240,000\text{円}/\text{㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地であり、補正の必要なし。

◇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：準四方路で優り、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)
4,660,000	+ 6,820,000	× 0.98	= 11,250,000

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）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 0.98 × 1.00 × 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)
243,000	× 0.98	× 1.00	× 53.57	= 12,760,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
794,941 (13.9%)	600,177	9.2%	6,327,953 = 6,330,000	0.7786	4,928,538 (86.1%)	= 5,720,000 (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。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、評価額を以下のとおり決定した。

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	11,250,000	× 1.00	= 11,250,000
比準価格	12,760,000	× 1.00	= 12,760,000
収益価格	5,720,000		
調整後の価格	11,450,000		

(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）
11,450,000	× 1.0	× 0.80	× 0.95	— 0	= 8,700,000

市場性修正：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 5%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：相模原中央－33

所 在：相模原市中央区共和4丁目1890番15、「共和4－15－7」

価 格：238,000円／㎡

位 置：JR横浜線「淵野辺」駅約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東6m市道

用 途 指 定 等：第2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：中規模一般住宅、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7年度）

物件1（建物） 3,114,205円

符号1（土地） 229,297,170円（敷地権割合10,000分の184）

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）

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

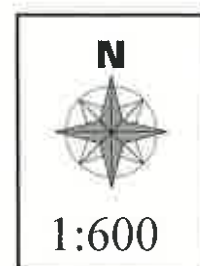
地 價 公 示

対象不動産



1:8,000

公 図 写



建物間取図

212号室

