

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 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 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	11,830,000 9,464,000		2,366,000	73,445	15,738



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町九丁目 9 6 0 番地 1

建物の名称 サンクレイドルつきみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町九丁目 9 6 0 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

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 6 3 . 1 6 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九丁目 9 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 6 6 . 2 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 4 6 万 7 4 7 0 分の 6 6 6 0



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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

なし

《 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 相模原市南区上鶴間本町九丁目960番地1

建物の名称 サンクレイドルつきみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町九丁目960番1の208

建物の名称 208

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 63.16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九丁目960番1

地 目 宅地

地 積 2366.20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 46万7470分の6660



令和7年(ケ)第44号
令和7年7月17日受理
令和7年8月18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 相模原市南区上鶴間本町九丁目 9 6 0 番地 1

建物の名称 サンクレイドルつきみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町九丁目 9 6 0 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

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 6 3 . 1 6 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九丁目 9 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 6 6 . 2 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 4 6 万 7 4 7 0 分の 6 6 6 0

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9丁目41番15-208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	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ 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（月額） 8, 6 6 0 円 修繕積立金（月額） 8, 5 4 0 円 駐車場使用料（月額） 7, 0 0 0 円 損害金 年 1 5 %	令和7年7月22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	株式会社カシワバラ・デイズ		
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者)	1 本建物は、私が居住しています。 同居人がいます。 私と同居人との間に契約関係はなく、賃料の授受也没有ありません。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 リビングに床暖房がありますが、使用していません。 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 リフォームした状態で入居しています。入居後、リフォームはしていません。 6 上階の部屋及び隣室から、音は特に聞こえません。 7 専用庭がありますが、使用料の支払いはありません。
■ 破産管財人	1 本建物については、財団放棄はしていません。 2 破産者にはなるべく早く退去するように話はしています。 本建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理して占有しています。 【令和7年8月4日通話による聴取】

(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、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
本一棟の建物の主要な出入口は、登記上の地下2階部分にある。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南東側、同北東側及び同北西側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場、駐輪場・消火設備室及び物置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17日(木) 12:35-12:45	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22日(火) 9:20-9:25	電話聴取(携帯電話)	破産者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査 期日調整)
令和7年 7月22日(火) 10:25- :	書面照会(FAX)	(株)カシワバラ・デイズに管理費等照会書送付
令和7年 7月31日(木) 14:45-14:50	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 1日(金) 18:25-18:50	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 破産者と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年 8月 4日(月) 16:15-16:20	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取
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。



(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。

地番区域見出し

上鶴間本町
9丁目

請求部	所在	相模原市南区上鶴間本町九丁目				地番	960番1			
出力縮	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	白土地台帳附属地図
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7年5月13日

横浜地方法務局相模原支局

地図整理番号: W21163

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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7年5月13日 横浜地方支務局相模原支局

登記簿

(7 枚目)

661203

各階平面図

建物図面

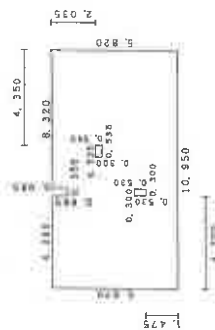
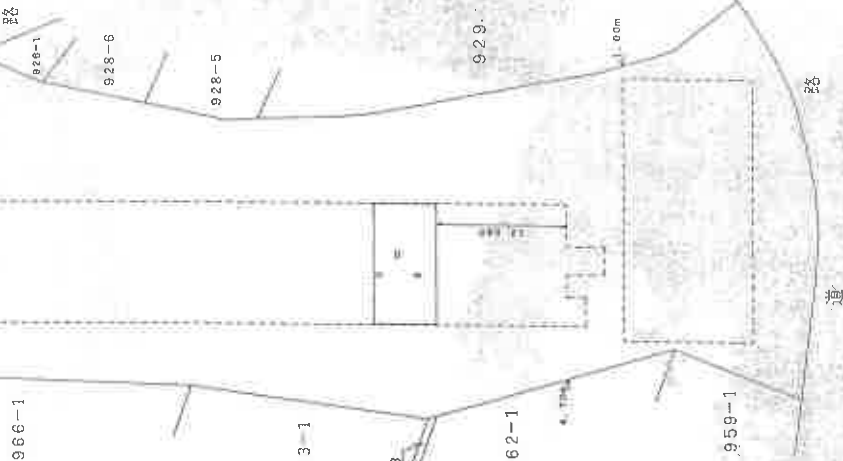
家屋番号

上鶴間960番1の208

建物の所在

相模原市上鶴間字道正出960番地1

上鶴間本町九丁目



求積表

4,280 X 0.685	2,931.800
10,050 X 5.135	58,228.250
6,320 X 0.685	4,329.200
0,300 X 0.530	-0.159.000
0,535 X 0.300	-0.160.500
合 計	83,169.750

床面積 63.16 m²

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

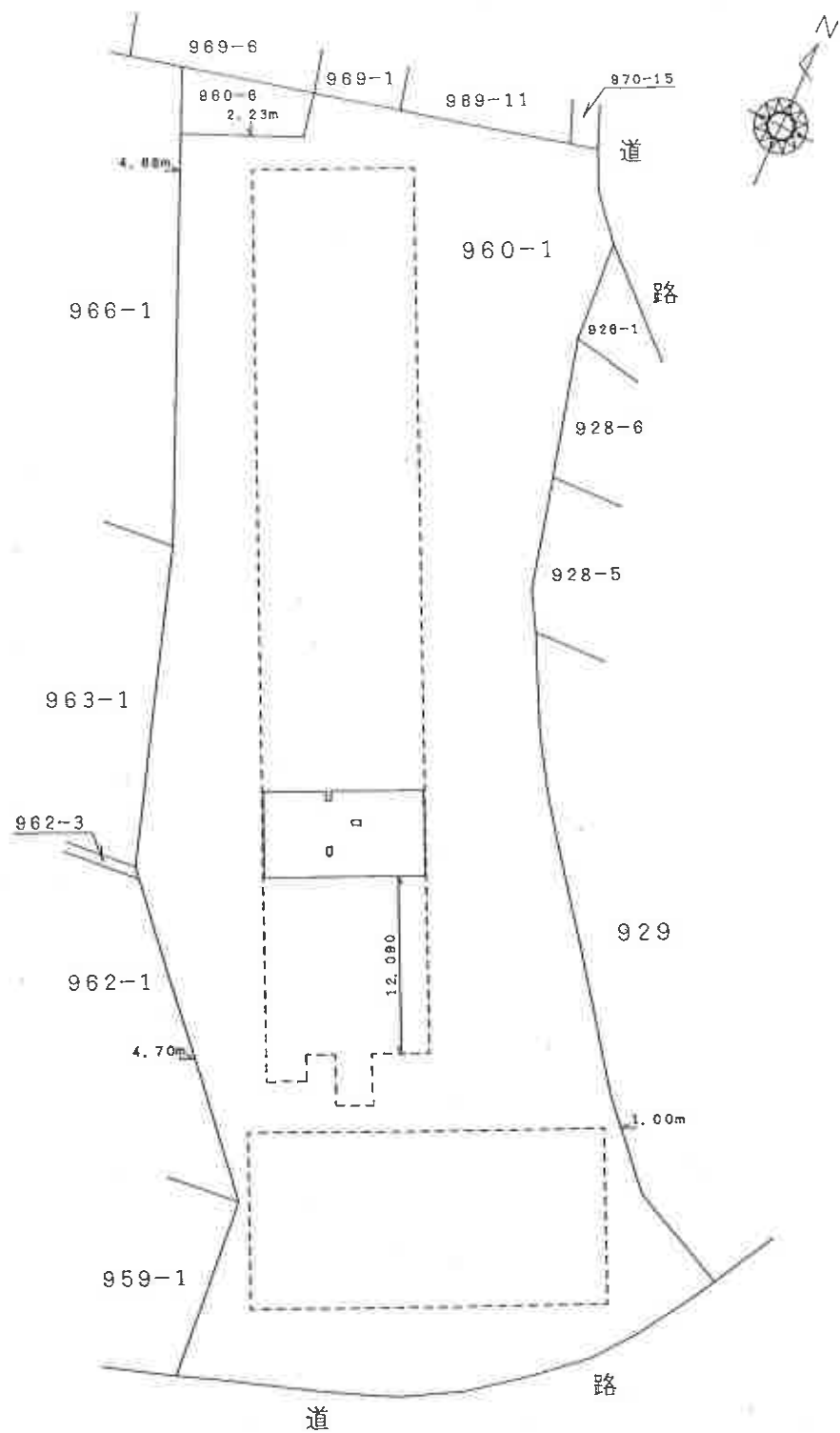
申請人

縮尺 1/500

- (1) 平成22年4月20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
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。

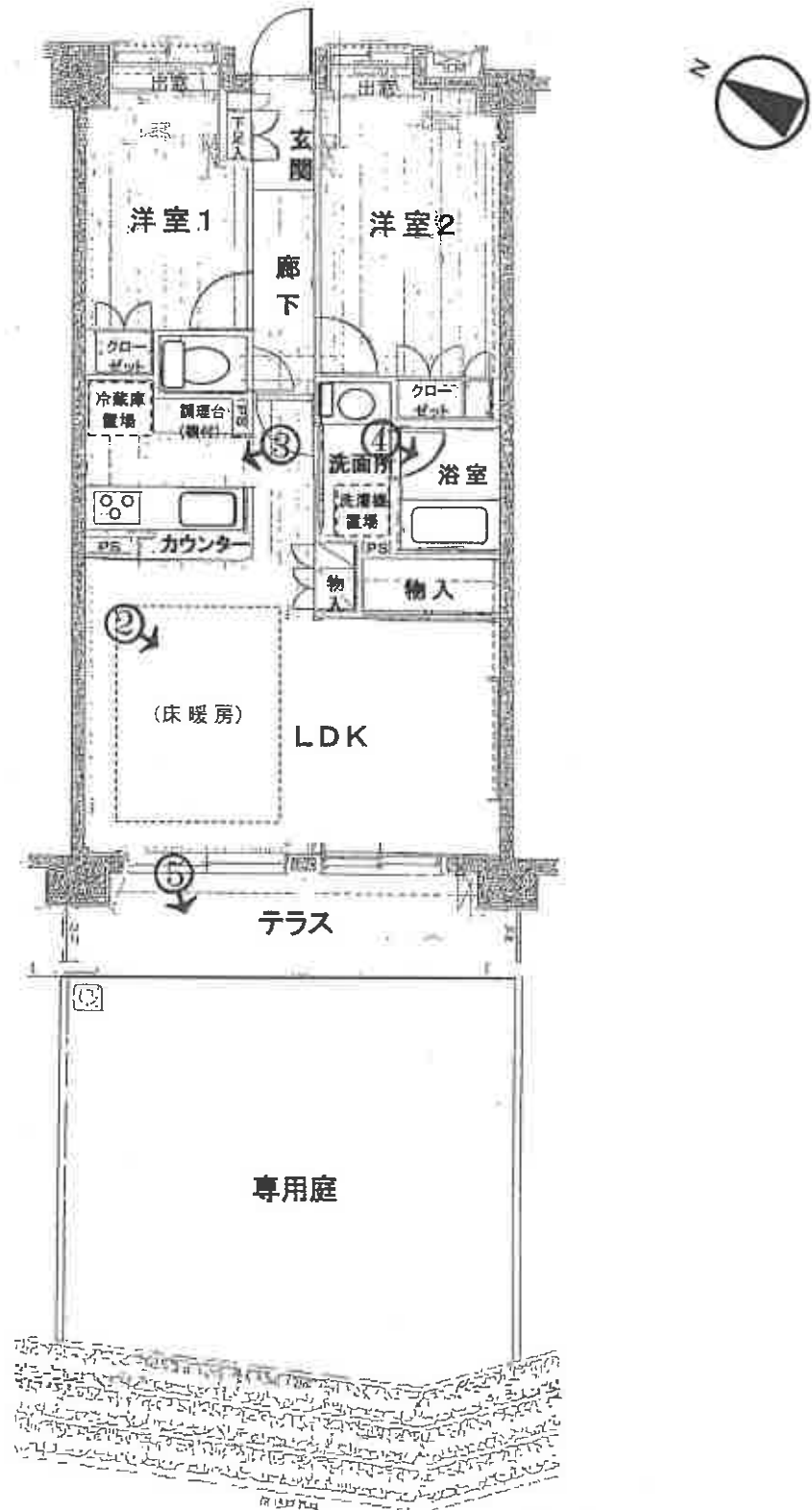
写真撮影位置図



①
←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ)第44号



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



⑤ 建物内の状況ーテラス・専用庭



令和 7 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 30 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

物件番号	評 価 額
1	金 11,830,000 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	(住居表示) 「相模原市南区上鶴間本町九丁目 41 番 15-208 号」
特 記 事 項		
なし		

* 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 相模原市南区上鶴間本町九丁目 960 番地 1

建物の名称 サンクレイドルつきみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町九丁目 960 番 1 の 208

建物の名称 208

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 63.16 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九丁目 960 番 1

地 目 宅地

地 積 2366.20 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 46 万 7 4 7 0 分の 6 6 6 0



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「つきみ野」駅の北方約1.6km（道路距離）に位置する。または小田急小田原線「相模大野」駅の南東方約2.1km（道路距離）、バス停留所「上鶴間本町九丁目」から徒歩約2分に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかマンション等が見られる傾斜地の住宅地域	
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	市街化区域 第1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	2,366.20㎡ ほぼ整形 間口約38m、奥行約88m 概ね北東～東向きに傾斜しており、画地内に高低差がある。
接 面 道 路 の 状 況	・ 南東側幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と傾斜に沿ってほぼ等高に約38m接面する。 ・ 北東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約6.6m接面する。 ・ 北西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約6m接面する。当該市道に本件敷地は接面しているものの出入りはできない状態になっている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
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	467,470分の6,660
特記事項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サンクレイドルつきみ野	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数61戸、分譲時パンフレットの記載による）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成13年8月31日（登記記載）
	経 過 年 数	約24年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約21年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建 延床面積 5,971.57㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル	
設 備	オートロック、エントランスホール、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、管理員室、駐車場、駐輪場、プレイロット、ゴミ置場、植栽 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 式	委託
	管 理 会 社	株式会社カシワバラ・デイズ
	管 理 形 態	日勤管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件一棟の建物は新築時に下記概要の建築確認及び検査済証の発行を受けている。 確認済証番号：第H12認建相模003053号 確認年月日：平成12年12月15日 検査済証番号：第H13確済建築相模原市01073号 検査済証発行年月日：平成13年9月4日 ・ 本件敷地は概ね北東～東向きに傾斜しており、画地内に高低差がある。一棟の建物の主要な出入り口は、登記上の地下2階部分（一棟の建物南東側）にある。	

(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(208号室)、中間部屋：南西向き		
床 面 積	63.16㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	テラス、専用庭あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等 床暖房	
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22日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,660 円	0 円
	修 繕 積 立 金	8,540 円	0 円
	駐車場使用料	7,000 円	0 円
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月1日：内部立入調査 建物所有者（破産管財人）が居宅として使用している。		
特 記 事 項	・L D Kに床暖房設備が備えられているが、長期間使用していないとのことである。		

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)
220,000	× 63.16	÷ 0.75	× 0.37	= 6,850,000

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 24 年、経済的残存耐用年数 21 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む)20%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.37 \end{aligned}$$

(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とおり求めた。

土地 の 符号	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)
1	188,000	×0.91	171,000	×2,366.20	×0.90	$\times \frac{6,660}{467,470}$	= 5,190,000

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 5-9

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 205,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{110} & = & 188,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地は三方路地であることを考慮して上記のとおり補正した。

◇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、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：地勢、画地内高低差があること、規模、三方路地であること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)
6,850,000	+ 5,190,000	× 1.00	= 12,040,000

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：0.98(1階；標準3階)

位置別補正：1.00(南西向き中間部屋；標準南西向き)

その他補正：1.02(専用庭あり)

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.02 = 1.00$

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)
301,000	× 1.00	× 0.95	× 63.16	= 18,060,000

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 エ	複利 現価率 （7.1%） ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,341,491 （14.2%）	778,600	7.6%	= 9,937,395 ÷ 9,940,000	0.8140	8,091,160 （85.8%）	（9,432,651） = 9,430,000 （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	12,040,000	× 1.00	= 12,040,000
比準価格	18,060,000	× 1.00	= 18,060,000
収益価格	9,430,000		
調整後の価格			14,790,000

占有減価修正：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）
14,790,000	×1.00	×0.80	× 1.00	— 0	= 11,830,000

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：なし

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5-9

所 在：相模原市南区上鶴間本町9丁目818番1

「相模原市南区上鶴間本町9-1-12」

価 格：205,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相模大野」駅約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：754㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側29m国道、三方路

用 途 指 定 等：準住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,246,135円

符号1（土地960-1） 221,336,714円（敷地権割合467,470分の6,660）

第7 附属資料の表示

位置図

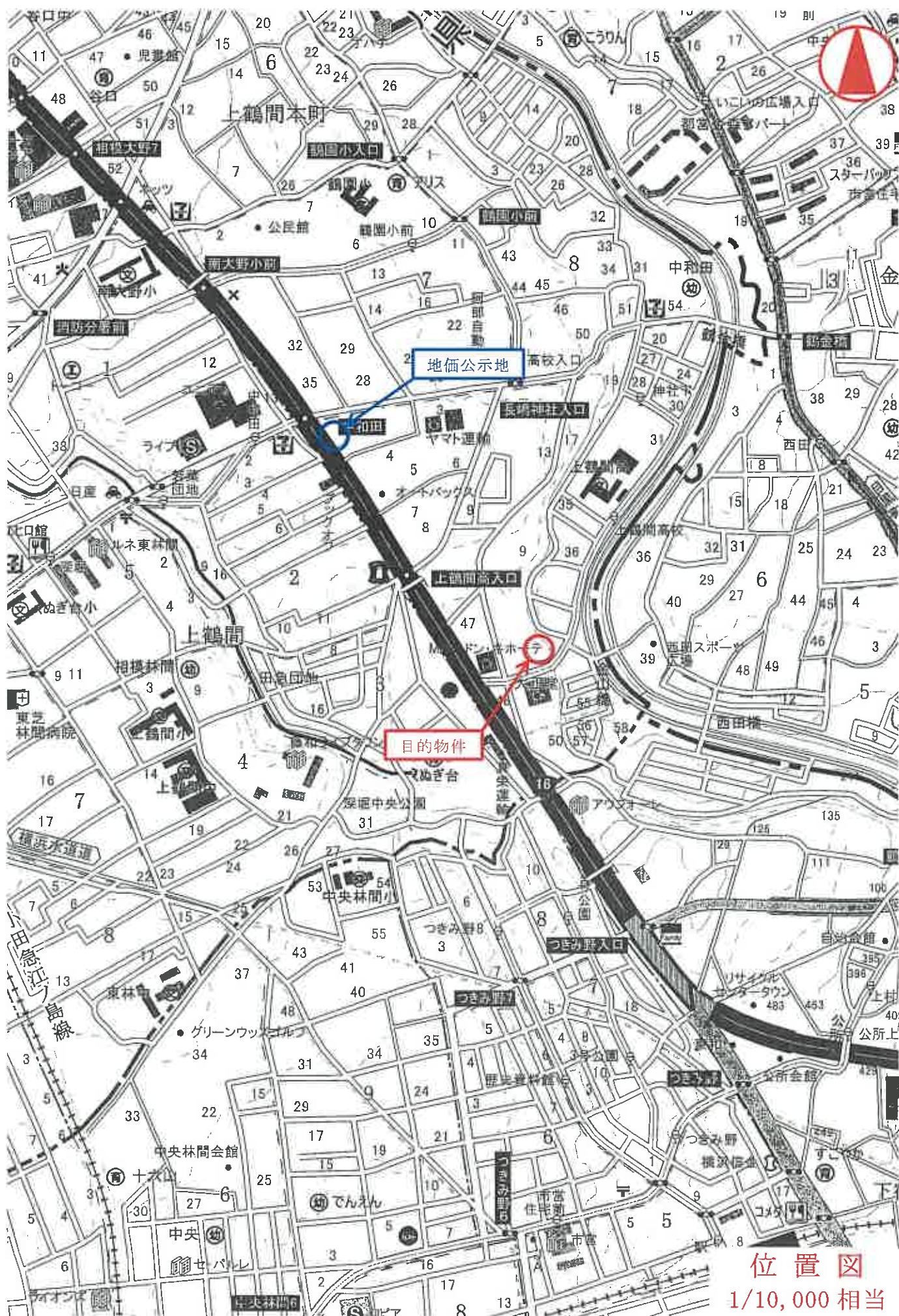
公図写(A3判からA4判へ縮小)

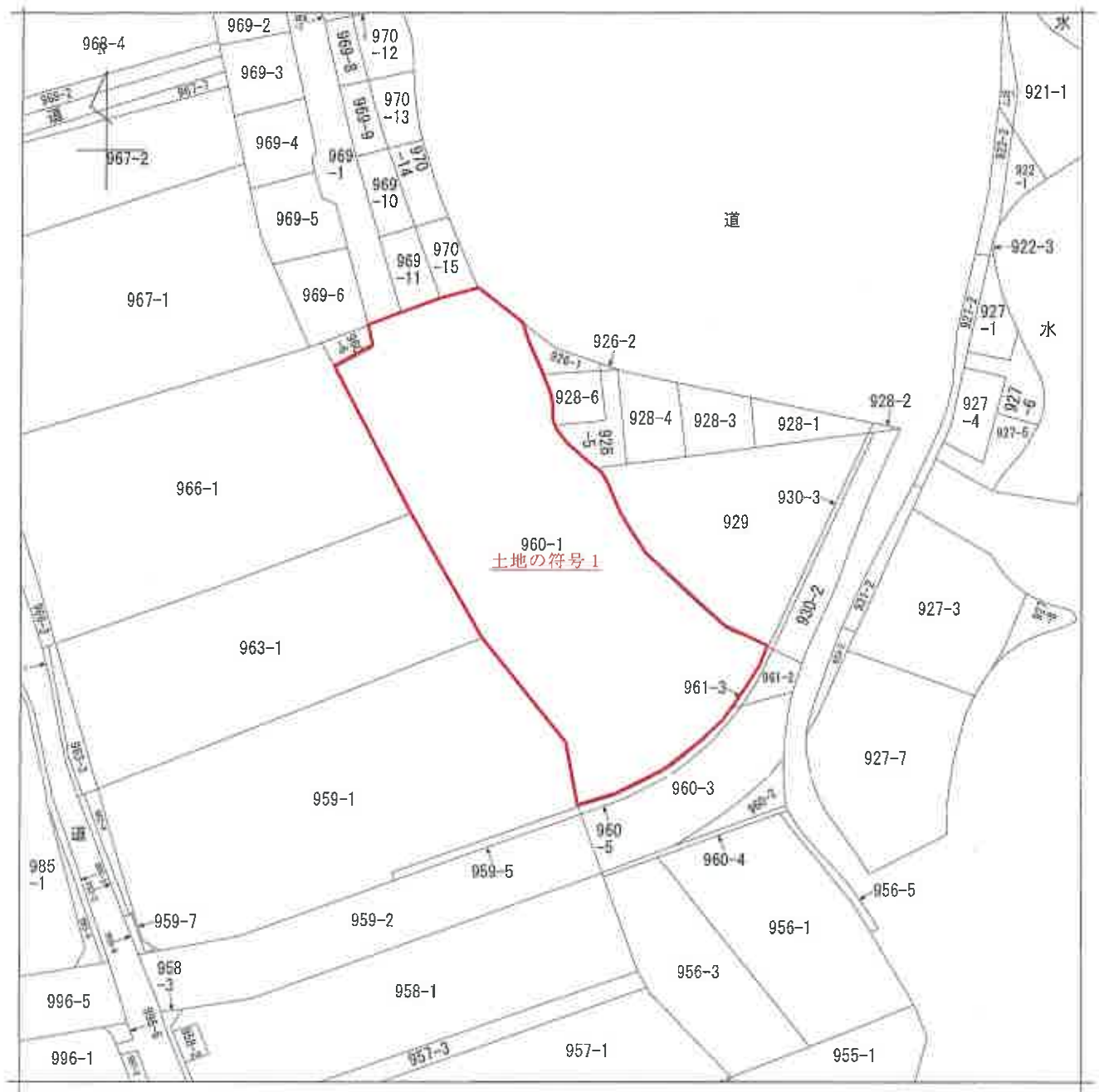
地積測量図写(A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

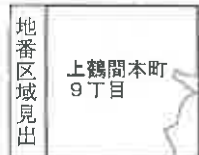
建物概略間取図

以 上





(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	相模原市南区上鶴間本町九丁目				地番	960番1			
出力縮	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		

公図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

298802

24-96-1-8-1000

4/960-1 46 960-1-6

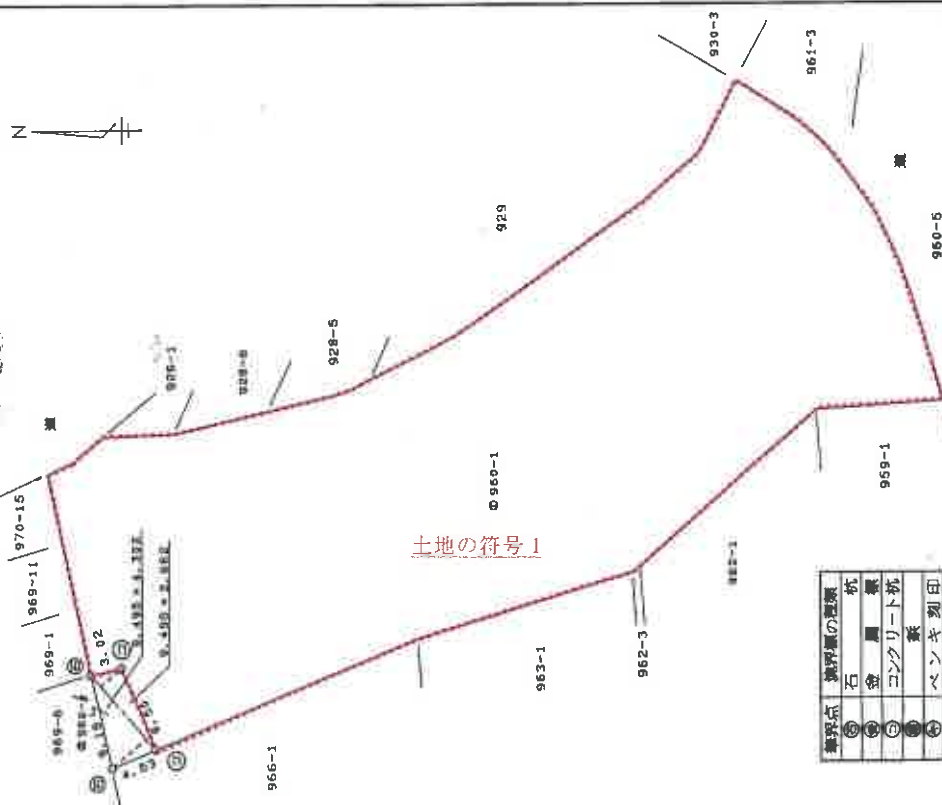
地積測量図

地	番	950-1.-6
---	---	----------

土地の所在

相撲原市

上巻問本町九丁目



境界点	境界風の種類
⑤	石杭
④	金網
③	コンクリート杭
②	鉄線
①	バネ

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成 壹貳年 拾月 四日 登記

系 續 采

抵 摩 車	950	車 名	結 算 費
符 號	9.495	4.302	40.847490
	9.495	2.652	25.275590
		合 計	55.123180
		合 計 烟 類	33.061590
			33.06

編號	0950-1	日期	2366.2005.210
金額	33,000.00	金額	2366.2005.210
金額	33,000.00	金額	2366.2005.210

地積測量図写（残地求積）
（本図面はA3判をA4判に縮小したもの）

登記年月日：平成13年9月6日

664200

各階平面図

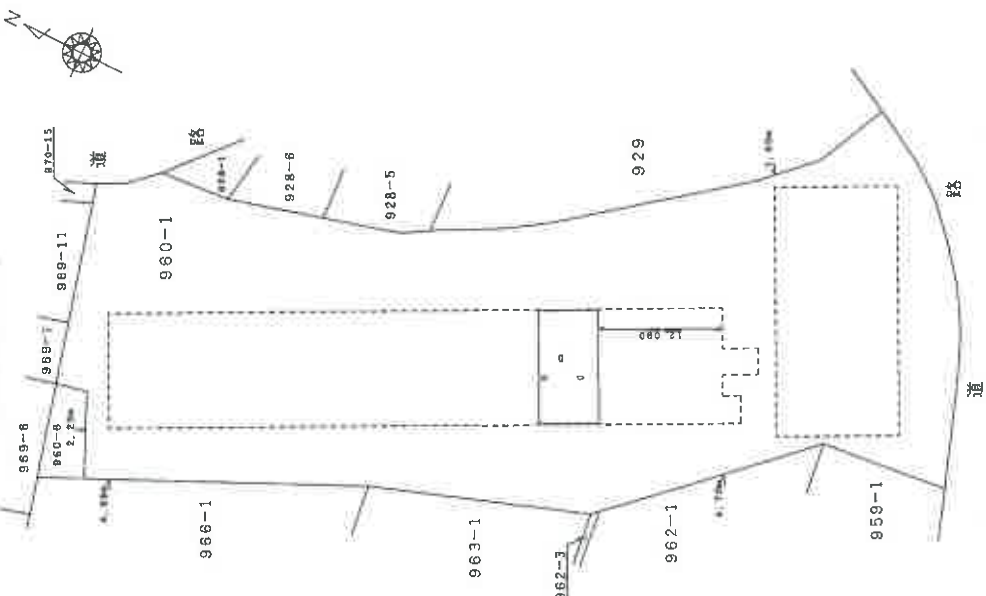
上総岡本町九丁目

家屋番号 上総960番1の208

建物図面

建物の所在 相模原市上総岡本町九丁目960番地1

上総岡本町九丁目



求積表

4.280 X 0.685	2.931800
10.950 X 5.115	56.228250
6.320 X 0.885	4.329200
0.300 X 0.530	-0.159000
0.535 X 0.300	-0.160500
合計	63.18750
床面積	63.18㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面 各階平面図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 44 号

