

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,380,000 3,504,000		876,000	36,901	7,907
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区相武台一丁目3246番地22

建物の名称 藤和相武台コープ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台一丁目3246番22の27

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 35.98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一丁目3246番22

地 目 宅地

地 積 396.92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 10万分の2797



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社相武セキュリティ

期 限 定めなし

賃 料 6万5000円

敷 金 6万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件賃借人株式会社相武セキュリティが占有している。

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 相模原市南区相武台一丁目3246番地22

建物の名称 藤和相武台コープ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台一丁目3246番22の27

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 35.98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一丁目3246番22

地 目 宅地

地 積 396.92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 10万分の2797



令和7年(ケ)第39号
令和7年7月14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 相模原市南区相武台一丁目 3 2 4 6 番地 2 2

建物の名称 藤和相武台コープ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台一丁目 3 2 4 6 番 2 2 の 2 7

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 5 . 9 8 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一丁目 3 2 4 6 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 . 9 2 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 0 万分の 2 7 9 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区相武台1丁目24番7-801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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所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	管理費(月額) 10,190円 修繕積立金(月額) 14,130円	令和7年8月1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	三菱地所コミュニティ株式会社	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社相武セキュリティ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐)の陳述 ■提示文書(契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年 9月16日	
最初の契約日	平成25年 9月16日	
契約等	期間	平成25年 9月16日から ■平成27年 9月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和 3年 9月16日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 65,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 転貸を認める ☐	
その他	当初、前所有者Bと株式会社相武セキュリティとの間において、貸室賃貸借契約が締結されていた。 その後、契約期間中に所有者が変更になり、令和元年8月7日付けで債務者兼所有者と株式会社相武セキュリティとの間において、協議が成立し、賃貸借契約更新覚書が作成されている。 上記賃貸借契約更新覚書にある契約期間満了後、債務者兼所有者から更新の案内が来ないため、更新契約はしていないが、賃料の支払いは継続している。	
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	

(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 (占有者代表者)	1 本建物は、私が代表を務めている株式会社相武セキュリティが賃借し、事務所として使用しています。 最初の契約書と最新の賃貸借契約更新覚書を提示しますが、契約期間中、所有者は変わっています。 契約関係は、契約書のとおりですが、上記覚書にある契約期間満了後、債務者兼所有者から更新の案内が来ないため、更新契約はしていません。ただし、賃料の支払いは継続しています。 敷金は、返還されていないので、債務者兼所有者に引き継がれていると思います。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 ただし、浴室は荷物を置いてあるため使用していないので、稼働するかどうか、わかりません。 キッチンやトイレは使用しています。 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

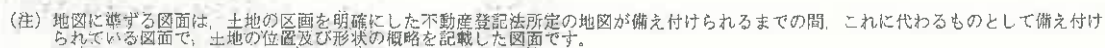
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、事務所として使用されているところ、室内は特に事務所仕様にリフォーム等はされておらず、居宅として使用可能な状態であることから、建物の種類は、登記簿のとおり、居宅とした。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、株式会社相武セキュリティが、平成25年9月16日から現在に至るまで事務所として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 契約書及び関係人の陳述によれば、最初の契約関係については、前所有者Bと株式会社相武セキュリティとの間に貸室賃貸借契約が締結されていた。
- イ 契約期間中に所有者が変更になり、令和元年8月7日付けで債務者兼所有者と株式会社相武セキュリティとの間において、協議が成立し、賃貸借契約更新覚書が作成されている。上記覚書にある契約期間満了後、債務者兼所有者から更新の案内が来ないため、更新契約は締結されていないが、賃料の支払いは継続していることが認められる。
(登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも平成30年5月31日である。)
- ウ 本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と株式会社相武セキュリティとの間において、契約の解除はされていないこと、契約当事者の一方が相手方に対して更新拒絶等の通知をしたような事情はないこと、更新契約書の作成はされていないこと、賃料の支払いが継続されてきたことの事情等を勘案し、上記当事者間の契約は、法定更新されているものとして報告する。
なお、債務者兼所有者に対し、照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南西側及び同南東側に接する道は、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14日(月) 14:35-14:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 占有者従業員と面談・事情聴取(現況調査協力依頼・日程調整)
令和7年 7月16日(水) 13:05- :	書面照会 (FAX)	三菱地所コミュニティ(株)に管理費等照会書送付
令和7年 7月16日(水) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 7月31日(木) 14:50-14:55	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 8月 1日(金) 9:50-10:25	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 占有者代表者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
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

イ 3249-12
ロ 4994-14



相武台
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。

(7 枚目)

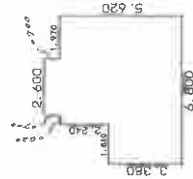
163470

各階平面図

家屋番号 3246番22-27

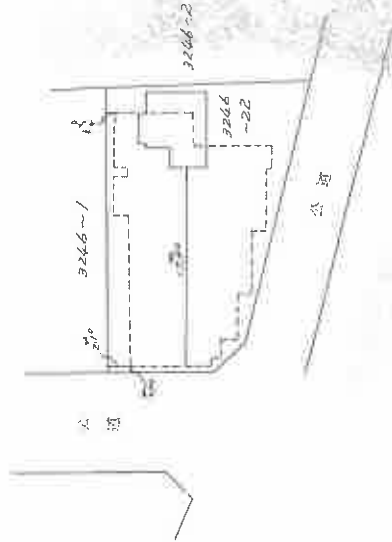
建物図面
各階平面図

建物の所在 柏模原市相武台1丁目3・2・4・6番地2・2



求積表

1.810 X 3.380	=	6.117800
0.420 X 5.620	=	2.360400
2.600 X 6.320	=	16.432000
1.970 X 5.620	=	11.071400
合 計		35.981600
床 面 積		35.98 ㎡



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

(日 冊 別)

作 製 者

縮 尺 1/500

申 請 人

縮 尺 1/500

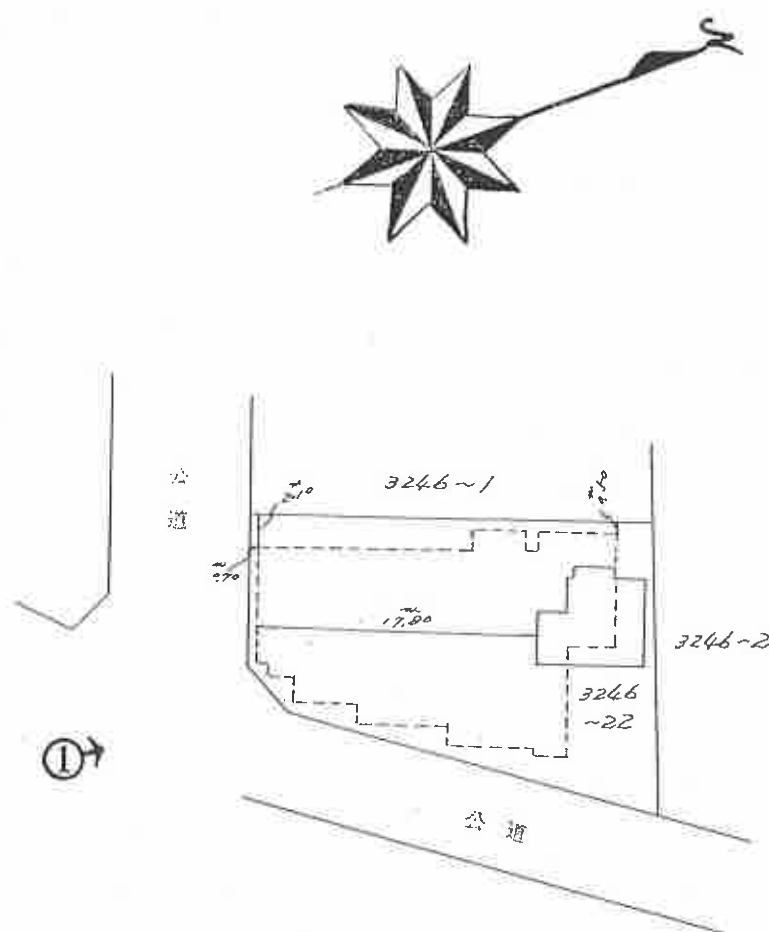
建築物の存する部分 8 階
建築物番号 3246

(千葉県国土交通省建築部)

(1) 平成22年4月28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。

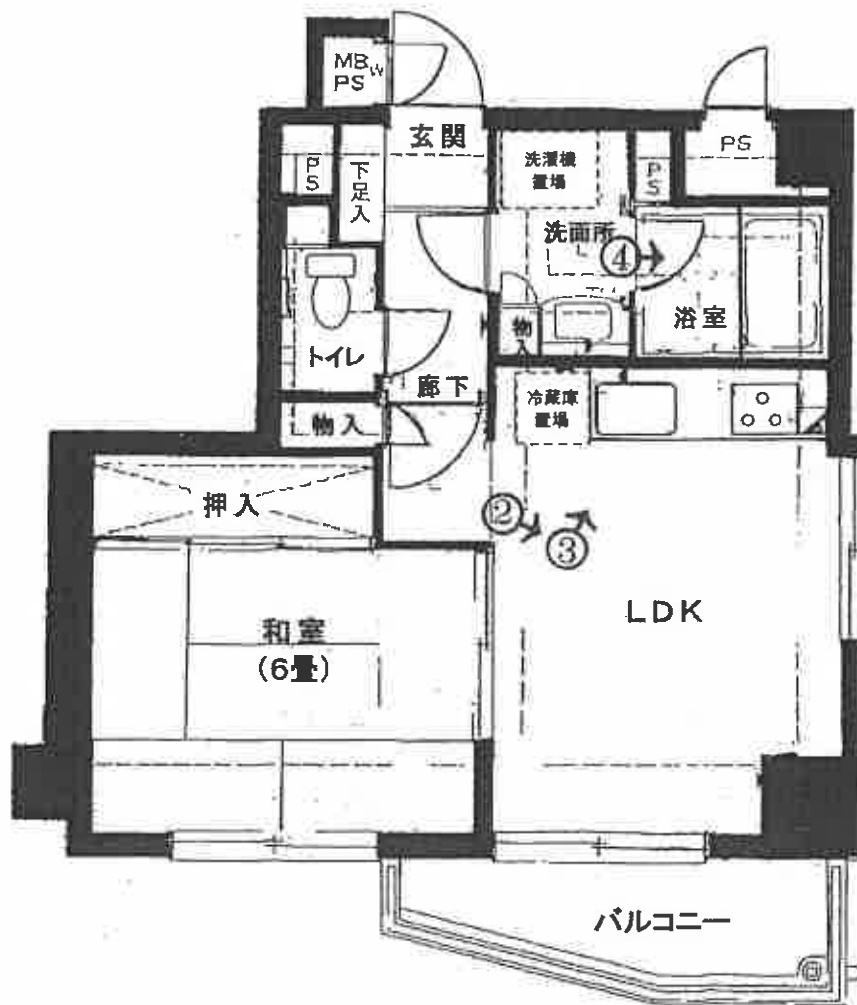
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 39 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－LDK



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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4,380,000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) 「相模原市南区相武台一丁目24番7-801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 相模原市南区相武台一丁目 3 2 4 6 番地 2 2

建物の名称 藤和相武台コープ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台一丁目 3 2 4 6 番 2 2 の 2 7

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 5 . 9 8 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一丁目 3 2 4 6 番 2 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 . 9 2 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 0 万分の 2 7 9 7



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	小田急小田原線「相武台前」駅の北西方約110m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	店舗ビル、店舗付マンション等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	防火地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	そ の 他	商業地形成事業区域（相武台地区） まちづくり協定区域（新戸相武台沿道地区）
	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	396.92㎡（公簿面積） 台形 間口（南西側接道面の長さ）約9.6m、奥行約25.8m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・ 南西側幅員約9m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9.6m接面している。 ・ 南東側幅員約6m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28.6m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンガス）
	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	100,000分の2,797
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	藤和相武台コープ	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数29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61年2月15日（登記記載） 約40年（1年未満の端数切り上げ） 約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積1,527.53㎡	
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、管理室、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 三菱地所コミュニティ株式会社 巡回管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・一棟の建物新築時における確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第S59確認建築相模原相02607号 確認年月日：昭和59年12月17日 敷地の位置：相模原市相武台1-3246-1、-3 検査済証番号：第S59確済建築相模原相02607号 検査済証発行年月日：昭和61年2月25日	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	8階(801号室)、角部屋(採光は東、北) 主要開口部の方位：東向き	
床	面	積	35.98㎡(登記面積)
間	取	り	1LDK(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 床 内 設 その他	ビニールクロス貼、化粧合板等 カーペット、畳等 ビニールクロス貼等 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8月1日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,190 円	0 円
	修 繕 積 立 金	14,130 円	0 円
	そ の 他		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月1日：内部立入調査 株式会社相武セキュリティが事務所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：所有者 賃 借 人：株式会社相武セキュリティ 占有開始時期：平成25年9月16日 最初の契約期間：平成25年9月16日から平成27年9月15日まで 2年間 現在の契約期間：令和3年9月16日から期間の定めなし (法定更新)		

専有部分の 利用状況等	月 額 賃 料：65,000円 敷 金：65,000円 そ の 他：
特 記 事 項	・事務所として利用されているが、室内は特に事務所仕様にリフォーム等はされておらず、居宅として利用可能な状態である。建物の種類は登記のとおり、居宅とした。 ・浴室は備品等の置場となっており、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)
250,000	× 35.98	÷ 0.87	× 0.16	= 1,650,000

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

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 40 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

(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。

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)
286,000	×1.04	297,000	× 396.92	×0.90	$\times \frac{2,797}{100,000}$	= 2,970,000

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 5－6

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 247,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.5}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{85} & = & 286,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地は角地であること等を考慮して上記のとおり補正。

◇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：角地であること、形状、規模等を考慮のうえ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)
1,650,000	+ 2,970,000	× 1.05	= 4,850,000

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：1.03（8階）

位置別補正：1.02（角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.03 \times 1.02 \times 1.00 = 1.05$

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)
289,000	× 1.05	× 0.95	× 35.98	= 10,370,000

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：目的物件の内装の状況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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
828,815 (22.6%)	345,560	9.2%	$= 3,643,404$ $= 3,640,000$	0.7786	2,834,104 (77.4%)	3,662,919 $= 3,660,000$ (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。目的物件は第三者に賃貸されているマンションであるので、収益性を反映した収益価格及び市場の実勢を反映した比準価格をやや重視し、積算価格を関連づけ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：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	4,850,000	$\times 0.80$	$= 3,880,000$
比準価格	10,370,000	$\times 0.80$	$= 8,300,000$
収益価格	3,660,000		
調整後の価格	5,560,000		

占有減価修正：賃借人との契約内容及び占有状態等の事情を考慮した占有減価率を20%と査定した。

(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）
5,560,000	$\times 1.00$	$\times 0.80$	$\times 1.00$	$- 65,000$	$= 4,380,000$

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）：買受人の引受となるべき敷金の預り金を控除。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格：相模原南 5-6

所 在：相模原市南区相武台 1 丁目 3246 番 9 外

「相模原市南区相武台 1-24-16」

価 格：247,000 円／ m^2

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約 190m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：171 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側 6m 市道、北西側道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）

防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、マンション等が混在する近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 2,635,843 円

符号 1（土地 3246-22） 67,900,310 円（敷地権割合 100,000 分の 2,797）

第7 附属資料の表示

位置図

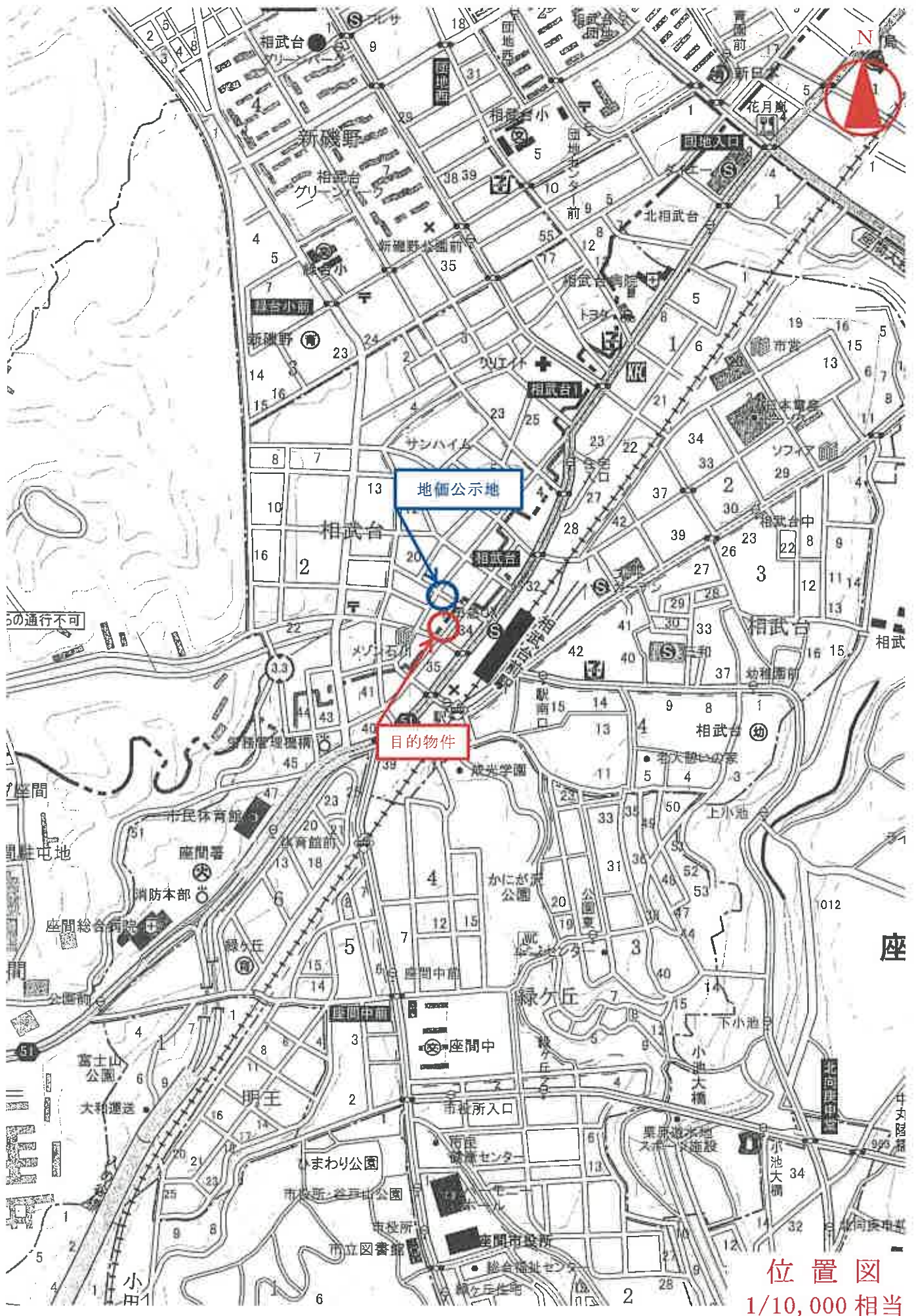
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

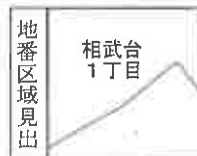
建物概略間取図

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	相模原市南区相武台一丁目				地番	3246番22			
出力縮	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		

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60年1月13日

368868

前 3246-1 後新田-

地積測量図

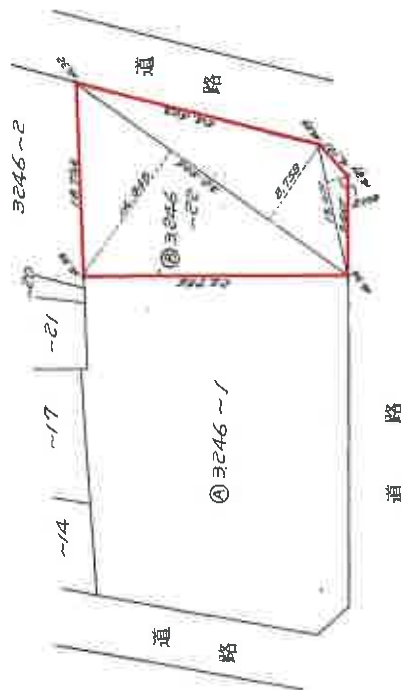
地 番 ③ 3246-22 -1

土地の所在 相模原市相武台1丁目

境界線の内訳	
種類	面積
市石	16.27 16.29
民石	16.32 16.33 16.34

サブリマ マンモネ ケイシン

NO.	X	Y	A	B	C	H	25
33	-55764.366	-38368.725					
34	-55789.057	-38376.056					
32	-55768.928	-38350.532	25.755	32.506	18.756	14.848	482.669088
29	-55789.976	-38363.077					
30	-55768.928	-38350.532					
34	-55789.057	-38376.056	24.503	32.506	13.011	8.758	284.687548
27	-55791.755	-38366.794					
28	-55789.976	-38363.077					
34	-55789.057	-38376.056	4.121	13.011	9.647	2.058	26.516418
合 計							793.853054
							396.926527



(日取第9)

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和61年2月25日

163470

各階平面図

建物図面

家屋番号 3246番22-27

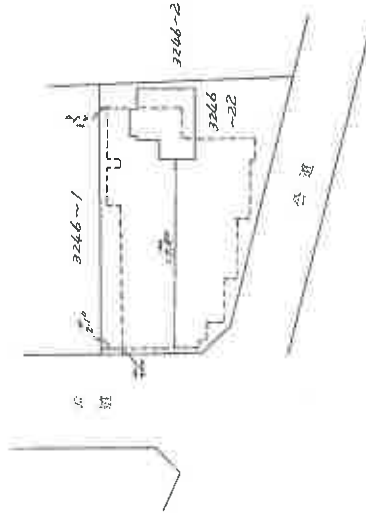
建物の所在 柏模原市相武台1丁目3246番地22



求積表

1.610 X 3.380	=	6.117800
0.420 X 5.620	=	2.360400
2.600 X 6.320	=	16.432000
1.970 X 5.620	=	11.071400

合 計 35.981600
床 面 積 35.98 ㎡



建物の存する部分 5 階
建物番号 501 号

(目録用紙)

作製者

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/100

(目録用紙)

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)

令和7年(ケ)第39号

