

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 2 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 21 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	4,490,000 3,592,000		898,000	36,005	7,715



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番地 2

建物の名称 成和スカイハイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺三丁目 9 6 7 番 2 の 3 0

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 6 . 0 5 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 7 8 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 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 3 0 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 分の 1

共有者 A 持分 4 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 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、符号 2】

地役権

原 因 昭和 44 年 4 月 25 日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 1 5

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】

1 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を
当然に使用収益できるとは限らない。

2 管理費等の滞納あり。

【物件番号 1、符号 2】

地番 9 6 7 番 1 5 を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番地 2

建物の名称 成和スカイハイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺三丁目 9 6 7 番 2 の 3 0

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 6 . 0 5 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 7 8 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 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 3 0 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 分の 1

共有者 A 持分 4 分の 3



令和 7 年(ヌ)第 20 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 9 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番地 2

建物の名称 成和スカイハイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺三丁目 9 6 7 番 2 の 3 0

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 6 . 0 5 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 7 8 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 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 3 0 分の 1

物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 30 分の 1
共有者 A 持分 4 分の 3

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区淵野辺三丁目17番7-703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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋（多湖総合法律事務所から回答）	
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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(ヌ)第20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7年8月7日現在

1	☒ 管理費	月額	10000	円	☒ 滞納額	293000	円
2	☒ 修繕積立金	月額	18000	円	☒ 滞納額	522000	円
3	☒ 管理費(共有)	月額	220000	円	☒ 滞納額	220000	円
4	☒ 管理費(共有)	月額	220000	円	☒ 滞納額	220000	円
5	☒ 管理費(共有)	月額	30000	円	☒ 滞納額	30000	円
	☐	月額		円	☐ 滞納額		円
	☒ 損害金(上記1.2)年		14.6	%	☒ 金額	139,124	円
	☒ 滞納期間		令和5年2月分～			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。

☐	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 ☒委任状の裏書き
(55条2項) (管理費の委託)

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)	1 この建物には昭和63年頃から住んでいます。 現在は私1人で暮らしており、ペットは飼っていません。 私は喫煙をしますが、以前、家族が室内で喫煙をしていました。 2 建物は、兄Bとの共有物です。 私が1人で使用することで、Bと契約や約束、金銭の支払などはしていません。 3 入居後、増改築や修繕などをしたことはありません。 4 使用上の問題点も特にありません。 5 騒音については、人の声は聞こえますが、自動車などの騒音は気になることはありません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、動産が多数存したため、床面等を中心に目視できない部分が多いが、調査した範囲で目立った損傷などは確認されなかった。
- 3 共有者Bから返送された陳述書には「所有者が使用・占有している」との記載に留まり詳細の記載はない。Aは自らが1人で居住している旨陳述し、これに矛盾する状況は見当たらず、目的物件はAが単独で占有しているものと認めた。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側及び東側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。
- 5 符号2土地は、以下の地役権設定登記がされている。

原因：昭和44年4月25日設定

目的：通行

範囲：全部

要役地：相模原市淵野辺三丁目967番15

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日 (月) 13 : 43 — 14 : 23	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談、立入調査の説明及び立入日時等調整
7年8月5日 (火)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信（弁護士法人から回答あり）
7年8月5日 (火)	執行官室	目的物件共有者Bへ照会書発送（回答あり）
7年8月5日 (火) 15 : 14 — 15 : 20	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領（規約共用設定登記は不見当）
7年8月28日 (木) 11 : 00 — 11 : 21	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
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

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。

(横浜地方支務局相模原支局発給)

令和7年6月13日

東京法務局町田出張所

登記官

(9枚目)

請求番号：25-3

121740 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
967-2の30

建物の所在
相模原市瀬野辺3丁目967番地2

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

建物の番号
703号

建物の存する部分
7階



建物床面積計算表

5.65 x 0.75	=	4.2375
7.05 x 5.80	=	40.8900
2.07 x 0.45	=	0.9315
計		46.0590
床面積		46.05 m ²

←○は写真撮影位置・方向

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

967-3

967-1

967-18

967-14

967-15

967-11

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-8

967-10

967-7

967-13

967-8

967-10

967-13

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-8

967-10

967-13

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-8

967-10

967-13

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-8

967-10

967-13

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-8

967-10

967-13

967-12

967-17

967-16

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-10

967-7

967-13

967-10

967-7

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

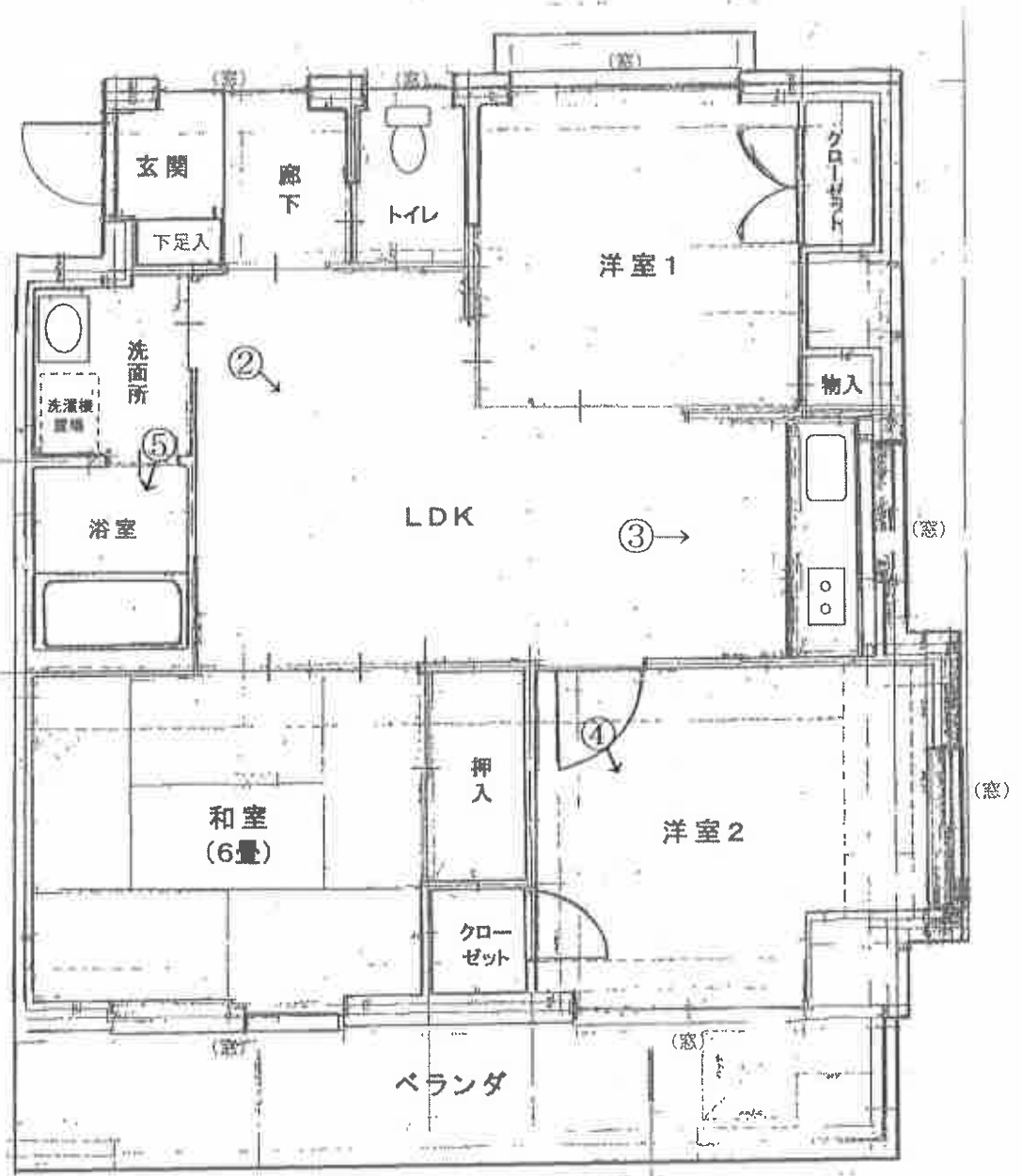
(日本建築士会連合会相模原支部発給)

(5階平面図)

(1階平面図)

建物概略間取図

令和7年(又) 第 20 号



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 20 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 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

谷 口 洋 介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金4,490,000円

① 物件1の評価額は持分4分の3の価額である。

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) 「相模原市中央区淵野辺三丁目17番7-703号」
特 記 事 項		
・物件1について売却対象の共有持分は4分の3。		

* 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番地 2

建物の名称 成和スカイハイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 淵野辺三丁目 9 6 7 番 2 の 3 0

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 4 6 . 0 5 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 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 7 8 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区淵野辺三丁目 9 6 7 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 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 3 0 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30分の1

共有者 A 持分4分の3



3226

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1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線「淵野辺」駅の北西方約200m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	店舗付マンション、店舗併用住宅等が多い商業地域	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 商業地形成事業区域（淵野辺地区） まちづくり協定区域（白鳥座通り）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	511.99㎡（2筆合計の公簿面積） 不整形 間口約15m、奥行約55m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約15m接面する。 ・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1.8m接面する。	
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	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	30分の1
特 記 事 項	・土地の符号1～2の公簿面積合計は511.99㎡であるが、新築時の建築計画概要書に記載された敷地面積は479.576㎡とされている。土地の符号1については法務局備付けの地	

特記事項	積測量図がないため詳細は不明である。本件では2筆合計の公簿面積を採用するが、地積に不明瞭な点があり、相違する可能性があることを踏まえて評価を行った。 ・土地の符号2は、東側市道への出入りに常時利用できる状態にはなっていない。 ・土地の符号2には、南東側に隣接する带状地（地番967番15土地）と相互に承役地及び要役地として、通行を目的とする地役権設定の登記がなされている。登記の概要は以下のとおり。 〔土地の符号2の全部事項証明書より〕 順位番号1 登記の目的：要役地地役権 承役地：相模原市淵野辺三丁目967番15 目的：通行 範囲：全部 昭和44年4月30日登記 順位番号2 登記の目的：地役権設定 受付年月日：昭和44年4月30日 原因：昭和44年4月25日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：相模原市淵野辺三丁目967番15 ・新築時の建築計画概要書の記載では、土地の符号2は本件一棟の建物の建築敷地の一部とされている。
------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	成和スカイハイツ淵野辺	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数30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59年10月31日（登記記載） 約41年（1年未満の端数切り上げ） 約15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7階建 延床面積 1,610.22㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：吹付タイル	
設 備	エレベーター、集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場 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 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社ライフポート西洋 巡回管理
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を受けている。検査済証の発行はない。 確認済証番号：第 S 58確認建築相模原相03335号 確認年月日：昭和59年2月29日 検査済証番号：検査済証発行年月日 記載なし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	7階(703号室)、角部屋（採光は南東、北東、北西の三面） 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	46.05㎡（登記面積）	
間	取	り	3LDK（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 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、化粧合板 等 CFシート、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		管理組合代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和7年8月7日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	10,000 円	293,000 円
		修 繕 積 立 金	18,000 円	522,000 円
		弁護士費用・実費 （ 合 計 額 ）	—	470,000 円
		備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：139,124 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年8月28日：内部立入調査 建物共有者Aが住居として使用している。 売却対象外の共有持分権者の占有はなく、金銭の支払等もない とのことである。		
特 記 事 項		・売却対象の共有持分は4分の3。		

特 記 事 項	・室内は全体的に老朽化と使用に伴う汚損等が見られた。各室に多量のゴミや家財道具、衣類等が積み上げられており、確認困難な箇所があった。細部にわたる損傷の有無等の詳細は不明である。 ・壁面・天井のクロスに過去の喫煙による汚れが見られた。
---------	---

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	× 46.05	÷ 0.83	× 0.19	= 2,640,000

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 41 年、経済的残存耐用年数 15 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

観察減価率は検査済証の発行がないこと等をも考慮して査定。

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.19 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 ～ 2）

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	272,000	×0.85	231,000	× 478.91	×0.90	$\times \frac{1}{30}$	= 3,320,000
2	272,000	×0.30	81,600	× 33.08	×0.90	$\times \frac{1}{30}$	= 80,000
土地の符号 1 ～ 2 合計							= 3,400,000

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 相模原中央 5-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 308,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{112} & = & 272,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：土地の符号 1 の個別格差については、不整形であること、二方路地であること、間口と奥行の関係、規模、地積に不明瞭な点があること等の総合格差で上記のとおり査定した。

土地の符号 2 の個別格差については、通行地役権が隣地と相互に設定されていること等を考慮し、上記のとおり査定した。

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)
2,640,000	+ 3,400,000	× 1.06	= 6,400,000

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（7階；標準4階）

位置別補正：1.03（角部屋；三面採光）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.03 \times 1.03 \times 1.00 = 1.06$

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)
322,000	× 1.06	× 0.90	× 46.05	= 14,150,000

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 エ	複利 現価率 （8.8%） ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
640,576 （12.5%）	551,500	9.3%	$= 5,752,204$ $\div 5,750,000$	0.7764	4,464,300 （87.5%）	$(5,104,876)$ $= 5,100,000$ （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	6,400,000	× 1.00	= 6,400,000
比準価格	14,150,000	× 1.00	= 14,150,000
収益価格	5,100,000		
調整後の価格			10,150,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	共有 持分	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）
10,150,000	$\times \frac{3}{4}$	× 0.90	× 0.80	× 0.82	— 0	= 4,490,000

市場性修正：共有持分の売却であること等が市場性に及ぼす影響を考慮して査定。

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18%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 地価公示価格：相模原中央 5-3

所 在：相模原市中央区淵野辺 3 丁目 951 番 14

「相模原市中央区淵野辺 3-19-9」

価 格：308,000 円／ m^2

位 置：J R 横浜線「淵野辺」駅約 130m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：194 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 15m 県道、北側道

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：店舗が多く、共同住宅等も見られる駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 2,571,849 円

符号 1（土地 967-2） 71,784,298 円（敷地権割合 30 分の 1）

符号 1（土地 967-14） 非課税（敷地権割合 30 分の 1）

第7 附属資料の表示

位置図

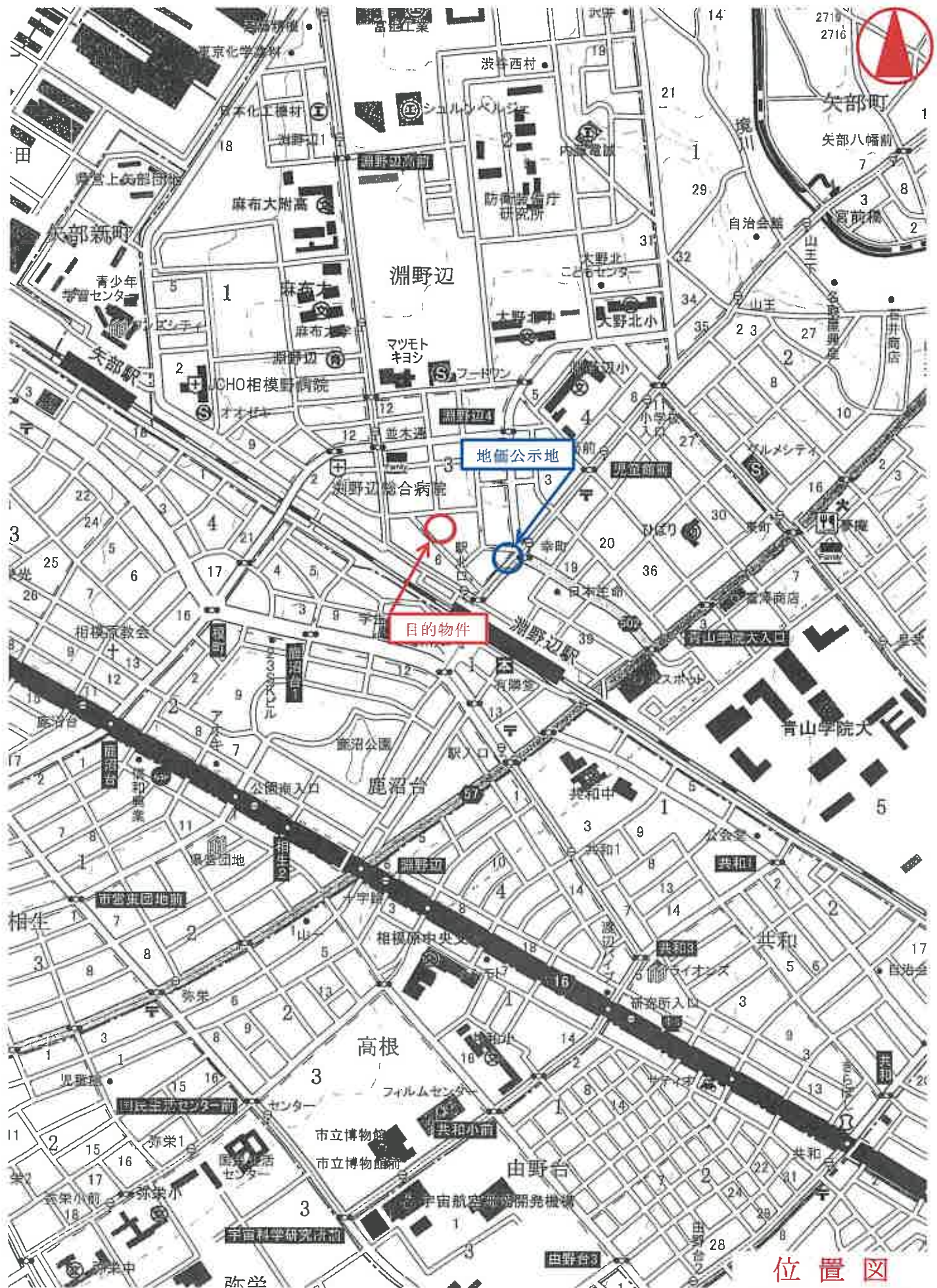
公図写（A 3 判を A 4 判へ縮小）

地積測量図写（A 3 判を 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）

建物概略間取図

以 上



位置図
1/10,000 相当

登記年月日：昭和44年3月14日

332498

地番

967-14-15

土地の所在

相模原市刺野辺3丁目

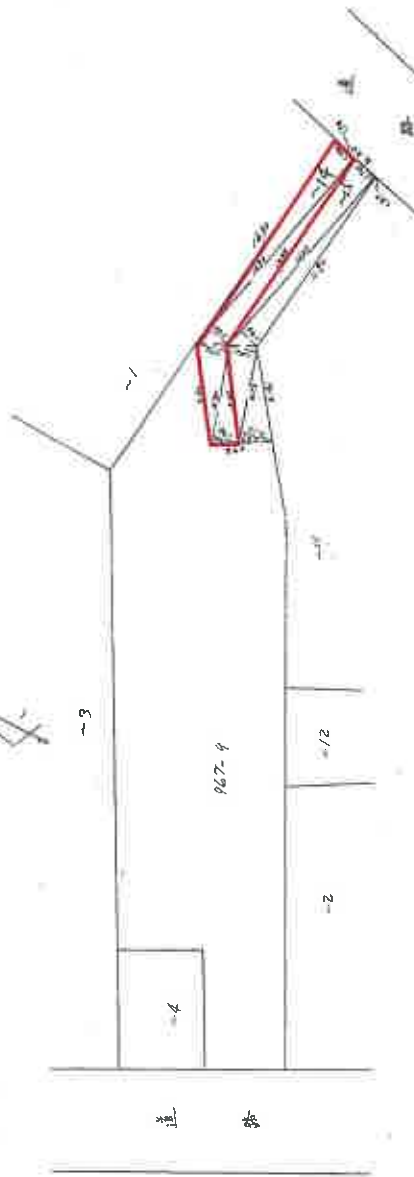
地積測量

前967-9 新 967-2-14, 15

昭和44年3月10日
作製年月日

作製者

申請人



$$\sim 14 \quad \frac{580 \times (134 + 172) \times \frac{1}{2} = 88740}{15.93 \times (134 + 174) \times \frac{1}{2} = 262136} \quad \frac{33.0874}{33.0874} = 33.08 \text{ m}^2$$

$$\sim 15 \quad \frac{602 \times (217 + 185) \times \frac{1}{2} = 121002}{13.35 \times (136 + 178) \times \frac{1}{2} = 208595} \quad \frac{33.0597}{33.0597} = 33.05 \text{ m}^2$$

縮尺

1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図 (土地の符号2)

(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(又) 第 20 号

