

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 8 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 18 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	10,500,000 8,400,000		2,100,000	60,296	12,920
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区東林間六丁目5745番地3

建物の名称 ライオンズマンション東林間第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東林間六丁目5745番3の103

建物の名称 103

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 48.02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 相模原市南区東林間六丁目5745番3

地 目 宅地

地 積 1148.70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 18万1315分の5157



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 3 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】

株式会社トラスト・フォーが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 相模原市南区東林間六丁目 5 7 4 5 番地 3
 建物の名称 ライオンズマンション東林間第 3

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東林間六丁目 5 7 4 5 番 3 の 1 0 3
 建物の名称 1 0 3
 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 4 8 . 0 2 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 相模原市南区東林間六丁目 5 7 4 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 8 . 7 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 1 8 万 1 3 1 5 分の 5 1 5 7



令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 9月29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 相模原市南区東林間六丁目 5 7 4 5 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション東林間第 3

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東林間六丁目 5 7 4 5 番 3 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

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 4 8 . 0 2 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 相模原市南区東林間六丁目 5 7 4 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 1 4 8 . 7 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 1 8 万 1 3 1 5 分の 5 1 5 7

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	相模原市南区東林間六丁目1番1-103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	☐ 別紙回答書記載のとおり 管 理 費 14,700円 修繕積立金 11,140円 円 円	令和 7 年 9 月 1 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	株式会社大京アステージ町田支店	
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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有権限		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社トラスト・フォー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人（ ☒ A（占有者従業員） ☒ B（管理会社従業員））の陳述／ ☒ 提示文書（契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2 年 2 月 2 5 日	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期 間	令和 2 年 2 月 2 5 日から ☒ 令和 4 年 2 月 2 4 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 6 年 2 月 2 5 日から ☒ 令和 8 年 2 月 2 4 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（	
賃料・支払時期等		毎月金 1 0 3, 0 0 0 円（毎月 2 7 日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金 2 0 6, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
そ の 他			
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	
契約日について、契約書への記載がないことから不明とした。 賃料・支払時期等について、占有者の陳述書から翌月分支払であると思料するが、日付は契約書の記載から認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者従業員)	1 この部屋は、私が勤務する法人が賃借し、契約書記載の通り令和2年2月頃から事務所として使用しています。 住居としては使用しておらず、動物も飼っていません。 事務所内での喫煙はしません。 2 入居してから増改築やリフォームなどはしていません。 3 使用上の問題点も特にありません。 4 マンション敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。 5 騒音については、角部屋のため、壁の外からの音が聞こえるほか、エントランスの人の声も聞こえます。 また、年に2回くらい規模の大きなお祭りがあり、その音も大きく聞こえます。 6 マンション全体で年に1回、排水管のメンテナンスが行われているほか、数年前に外壁の塗り替えもありました。
■ B (管理会社従業員)	1 目的物件について回答します。 2 最初の賃貸借契約成立後、管理会社が当社に変更となりました。 最初の契約書面の内容を今、電話でお話しいただきましたが、賃料など契約内容に変更はありません。 3 更新の種別は、契約書記載のとおり、当事者から解約の申出がなければ更新される自動更新になります。 4 契約書に記載の使用目的が「住居として」となっていますが、現入居者の方が会社事務所として使用することは所有者、入居者、当社で承知しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

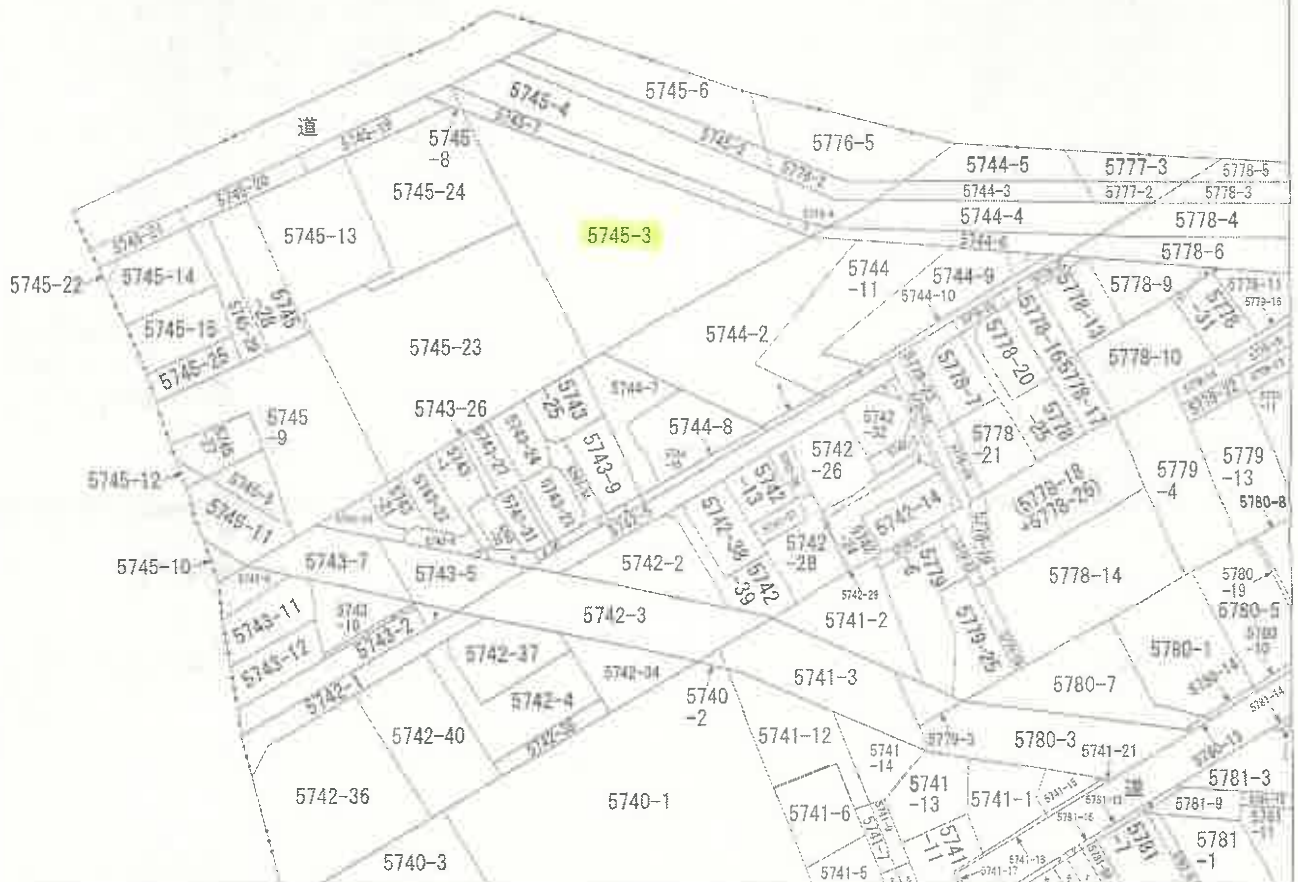
執 行 官 の 意 見

- 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、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から2及び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、建築時の図面と構造が異なっており、時期は不明であるがリフォーム工事がされたと思われる。
また、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、建築当時に北西側が建築基準法第43条但し書き（現同条2項2号）で認定される空地に接しているとのことである。

(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
7年8月25日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
7年8月25日 (月) 15 : 23 — 15 : 26	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年8月26日 (火)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年8月26日 (火) 10 : 47 — 10 : 54	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
7年8月26日 (火) 13 : 27 — 13 : 32	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年9月8日 (月)	執行官室	不動産会社へ契約書写し送付依頼送信 (回答未着、電話で内容聴取)
7年9月19日 (金) 10 : 00 — 11 : 15	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
7年9月24日 (水) 10 : 18 — 10 : 23	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書 (法人登記) 申請・受領
7年9月26日 (金) 15 : 50 — 15 : 58	電話連絡	Bから電話で事情聴取
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	相模原市南区東林間六丁目				地番	5745番3		
出力縮尺	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		
作成年月日	昭和47年11月				備付年月日 (原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

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3月6日
横浜地方務局相模原支局
登記官

請求番号：33-1
(1/2)

(7枚目)



143905 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
東林間6丁目
5745番3の103

建物の所在
相模原市東林間6丁目5745番地3

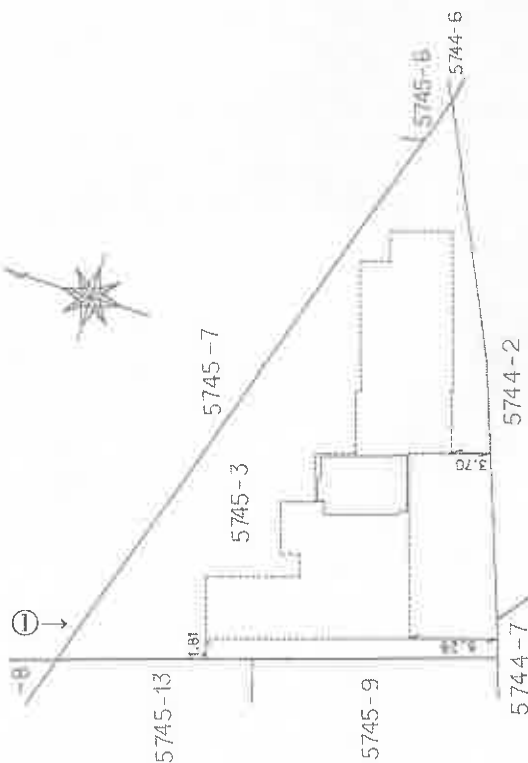
建物の番号 1 0 3
建物の存する部分

1 階

平面図



7.14	x	0.37	=	2.6418
8.00	x	1.02	=	8.1600
8.75	x	2.31	=	20.2125
8.30	x	2.05	=	17.0150
合 計				48.0293
床面積				48.02㎡



←○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。

(日 記 述 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

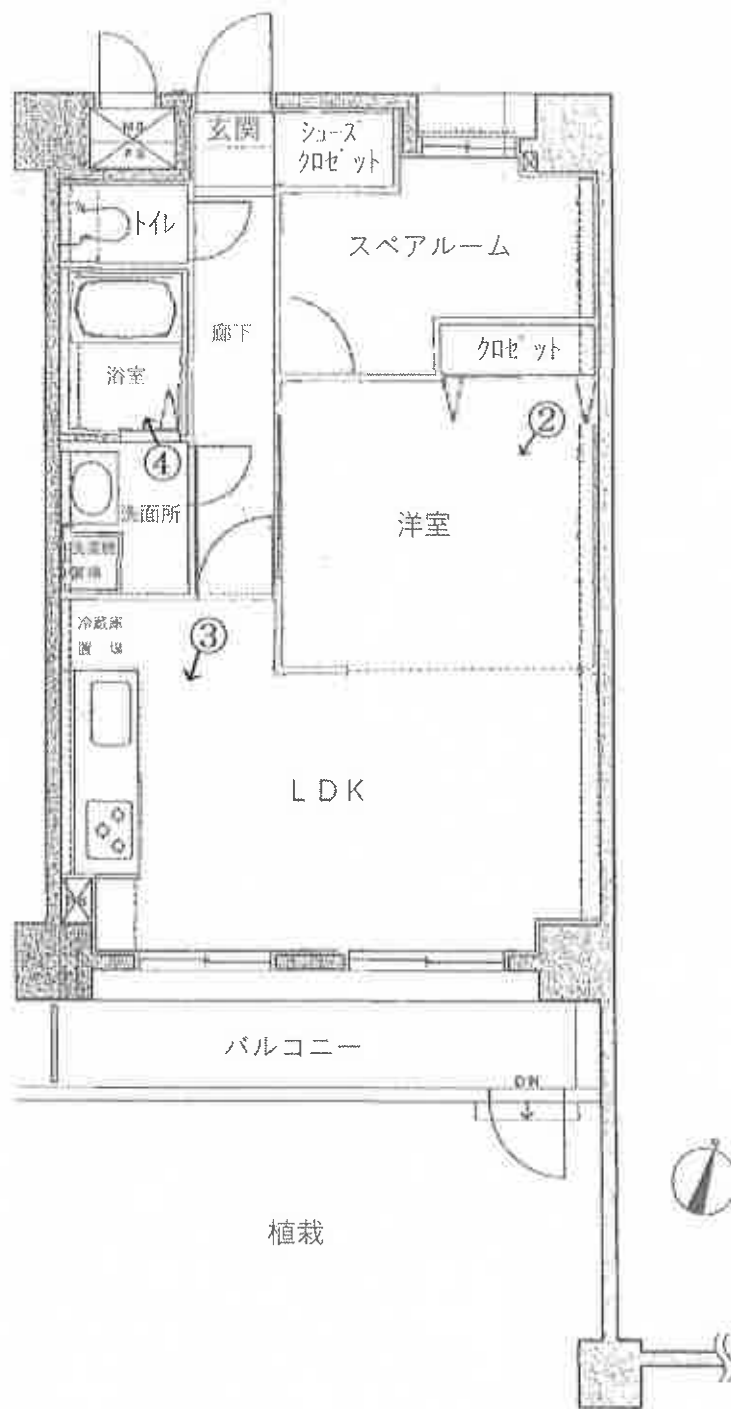
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年3月6日

横浜地方支庁相模原支局

登記官



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19号)

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 0 枚 目)

③



④



(1 1 枚目)

令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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10,500,000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：相模原市南区東林間六丁目 1番1-103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 相模原市南区東林間六丁目5745番地3

建物の名称 ライオンズマンション東林間第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東林間六丁目5745番3の103

建物の名称 103

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 48.02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 相模原市南区東林間六丁目5745番3

地 目 宅地

地 積 1148.70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 18万1315分の5157



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「東林間」駅の南西方約430m（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	準幹線市道沿いの通称：シャンテ大通り商店街の西端付近に立地し、低層店舗・事業所、店舗共同住宅、中層マンション等が混在する近隣型の商業地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 大部分：第一種住居地域（一部近隣商業地域） 第一種住居地域：60%（近隣商業地域：80%） 第一種住居地域・近隣商業地域ともに200% 準防火地域 南相模原第5地区土地区画整理事業施行区域 →昭和44年3月に事業化の中止が決定したが、土地区画整理事業の都市計画決定は廃止されていないため、建築物の建築をする場合は都市計画法第53条の建築許可が必要。
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	1,148.70㎡ 不整形（三角形） 下記の通路状空地との接面間口約7m×奥行最大約42m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	符号1の土地は単独では無道路地であるが、マンション建築当時に、北西側の一部が建築基準法第43条但書が適用された幅員約6mの通路状の空地（横浜水道道用地の一部）を介して、北西方で幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と接続する。	
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されている。	
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 敷 地 権 の 割 合	所有権 181,315分の5,157
特 記 事 項	◇マンション建築当時に、北西側の一部が建築基準法第43条但書（現在は法改正により同条2項2号）が適用された幅員約6mの通	

路状の空地（横浜水道道用地の一部）を介して、市道（建築基準法第42条1項1号）と接続するが、本件マンションの建て替え時には、再度、建築審査会の同意を得たうえで再建築の許可が必要である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション東林間第3	
建物の用途	共同住宅（総戸数28戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年12月21日（登記記載）
	経過年数	約31年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積2,040.22㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼ほか	
設備	エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、 自転車置場、オートロックシステム等	
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
	管理方法	委託管理
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	巡回
	その他	
管理の状況	普通	
特記事項		

(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(103号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南向き				
床	面	積	48.02㎡（登記面積）			
間	取	り	1LDK＋S（後添の建物概略間取図参照）			
バルコニー等		8.40㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロスほか		
		床		フローリングほか		
内	設	壁		ビニールクロスほか		
		備		ユニットバス(浴室乾燥機付)、トイレ、システムキッチン等		
保守管理の状態		普通以上				
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9月1日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	14,700円	0円
				修繕積立金	11,140円	0円
				備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年9月19日：内部立入調査 第三者へ賃貸され、賃借人が事務所として利用している。 ＜賃貸借契約の概要＞ 賃貸人：本件所有者 賃借人：株式会社トラスト・フォー 契約期間：令和6年2月25日から令和8年2月24日までの2年間 （占有開始日：令和2年2月25日） 月額家賃：103,000円 敷金：206,000円				
特 記 事 項		特になし				

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	× 48.02	÷ 0.83	× 0.35	= 4,450,000

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31年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）10%

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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年}}{(\text{経 過 年 数 31 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 20 年})} \times \frac{\text{観 察 減 価}}{(1 - 0.1)} \\ &= 0.35\end{aligned}$$

(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)
297,000	×0.73	= 217,000	× 1,148.70	×0.90	$\times \frac{5,157}{181,315}$	= 6,380,000

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。

基準地 相模原南(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 257,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 297,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：不整形（三角形）、接道状況、規模大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)
4,450,000	+ 6,380,000	× 0.95	= 10,290,000

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：0.95(1階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
420,000	× 0.95	× 1.00	× 48.02	= 19,160,000

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：必要なし。

(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 （7.7%）	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,381,072 （15.7%）	784,511	8.2%	= 9,280,000	0.8005	7,428,640 （84.3%）	=8,810,000 （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。マンション取引が比較的多くみられることから、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通り求めた。

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	10,290,000	×1.00	=10,290,000
比準価格	19,160,000	×1.00	=19,160,000
収益価格	8,810,000		
調整後の価格	14,580,000		

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）
14,580,000	× 0.9	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 10,500,000

市場性修正：本件マンション敷地は、単独では無道路地であるが、マンション建築当時に、北西側の一部が建築基準法第43条但書（現在は法改正により同条2項2号）が適用された幅員約6mの通路状の空地（横浜水道道用地の一部）を介して、市道（建築基準法第42条1項1号）と接続することにより建築許可が得られたものであり、本件マンションの建て替え時には、再度、建築審査会の同意を得たうえで再建築の許可が必要であり、不確定要素がある。この不確定要素による不動産流通市場における市場性減価を10%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：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 基準地価格

標準地番号	相模原南（県）－4
所 在	相模原市南区東林間2丁目4番17 住居表示「東林間2－4－3」
価格時点	令和7年7月1日
価 格	257,000円／㎡
地 積	132㎡
地域の概要	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域
接面道路	北東側幅員6m市道
交通接近条件	小田急小田原線「小田急相模原」駅約1.1km
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）	4,306,898円
符号1（土地）	107,518,320円（敷地権割合181,315分の5,157）

第7 附属資料の表示

位置図

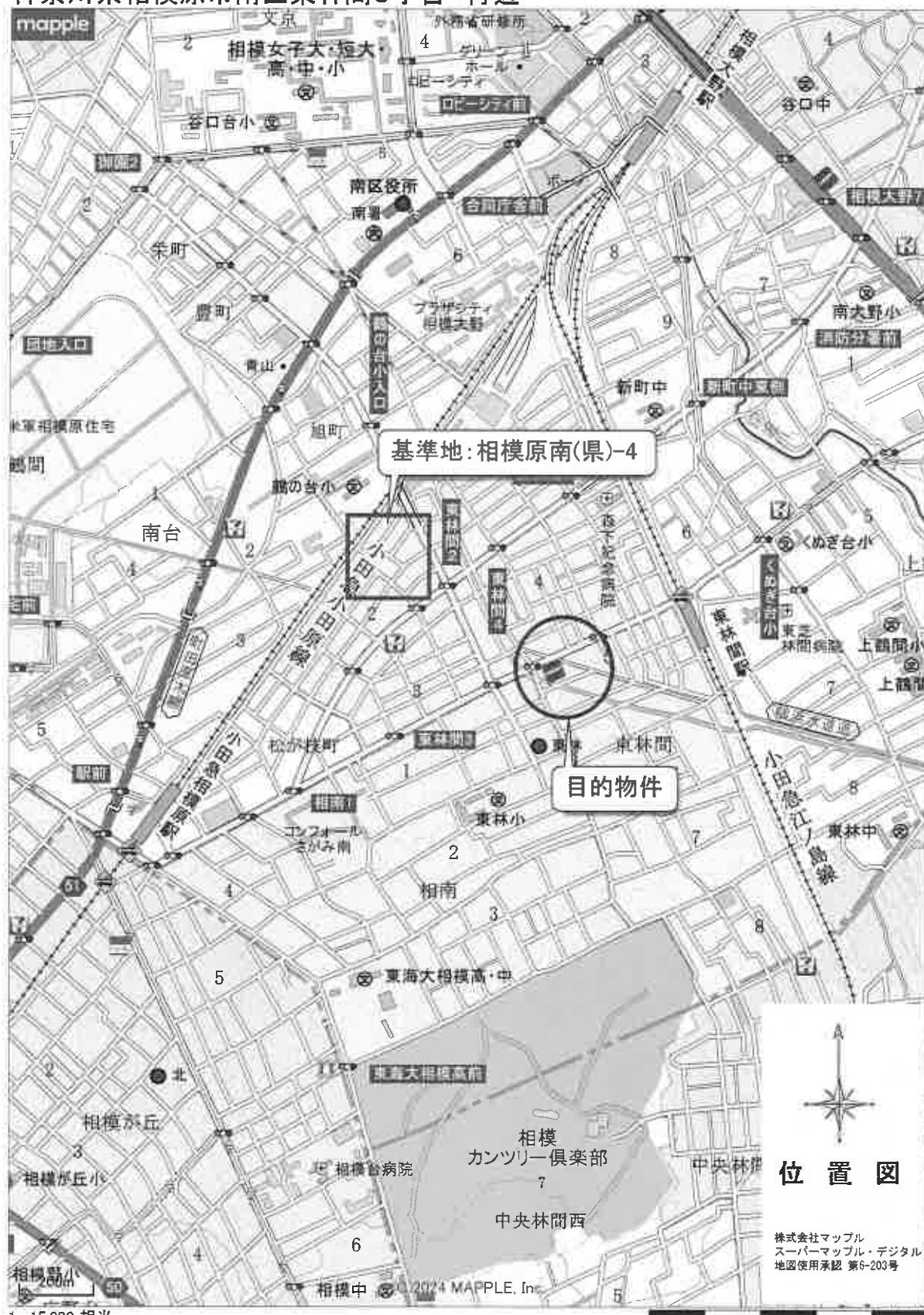
公図写（A3判からA4判に縮小）

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

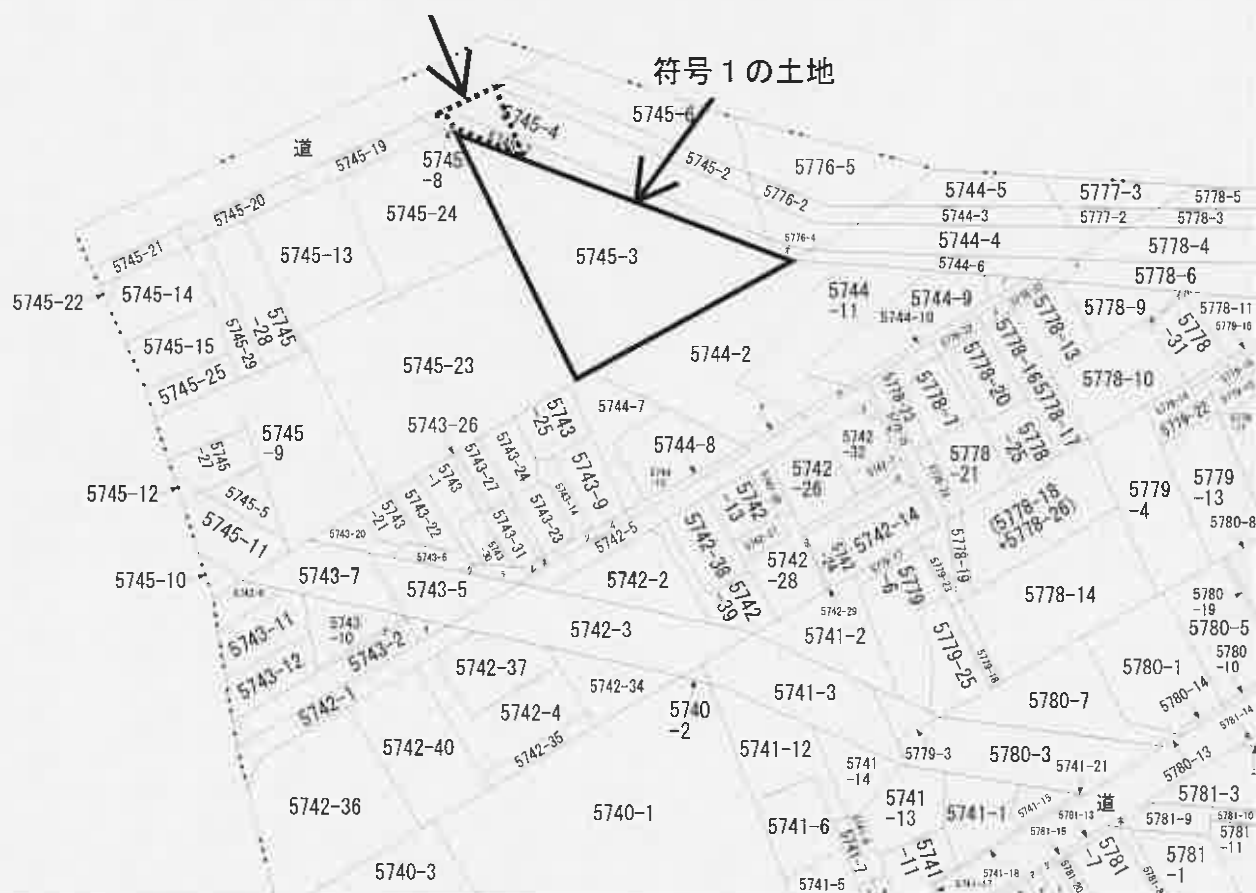
神奈川県相模原市南区東林間3丁目 付近



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150メートル
印刷中心は 東経 139度25分58秒 北緯 35度31分 9秒

符号1の土地



地番区域見出

東林間
6丁目

請求部	所在地	相模原市南区東林間六丁目			地番	5745番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号 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	昭和47年11月			備考 年月日 (原図)			補記事項	

- 17 -

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

5742-6
 5742-12
 5742-25
 5742-33
 5743-4
 5743-15
 5743-16
 5743-18
 5743-28
 5743-29
 5743-32
 5743-3
 5744-12
 5744-14
 5775-6
 5775-23
 5781-4
 5781-12
 5744-13

143905 各階平面図

建物、図面 各階平面図

家屋番号
東林間6丁目
5745番3の103

建物の所在
相模原市東林間6丁目5745番地3

建物の番号 1 0 3

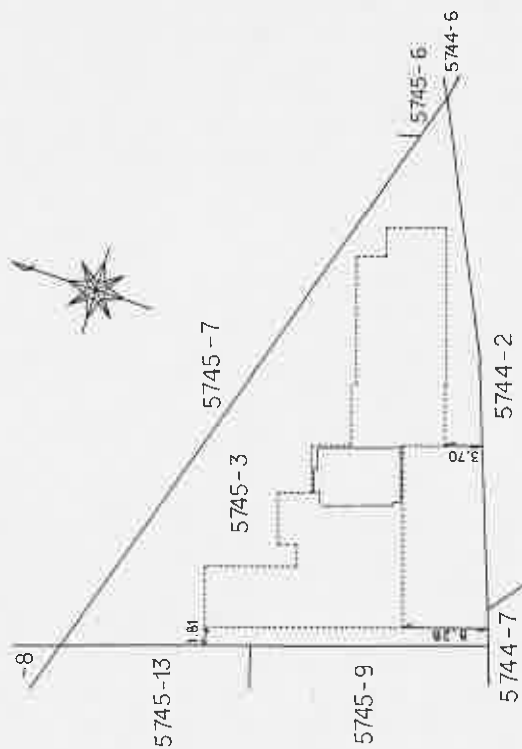
建物の存する部分

1 階

平面図



7.14	x	0.37	=	2.6418
8.00	x	1.02	=	8.1600
8.75	x	2.31	=	20.2125
8.30	x	2.05	=	17.0150
合 計				48.0293
床面積				48.02m ²



(日測法による)

(基準納)

作製者

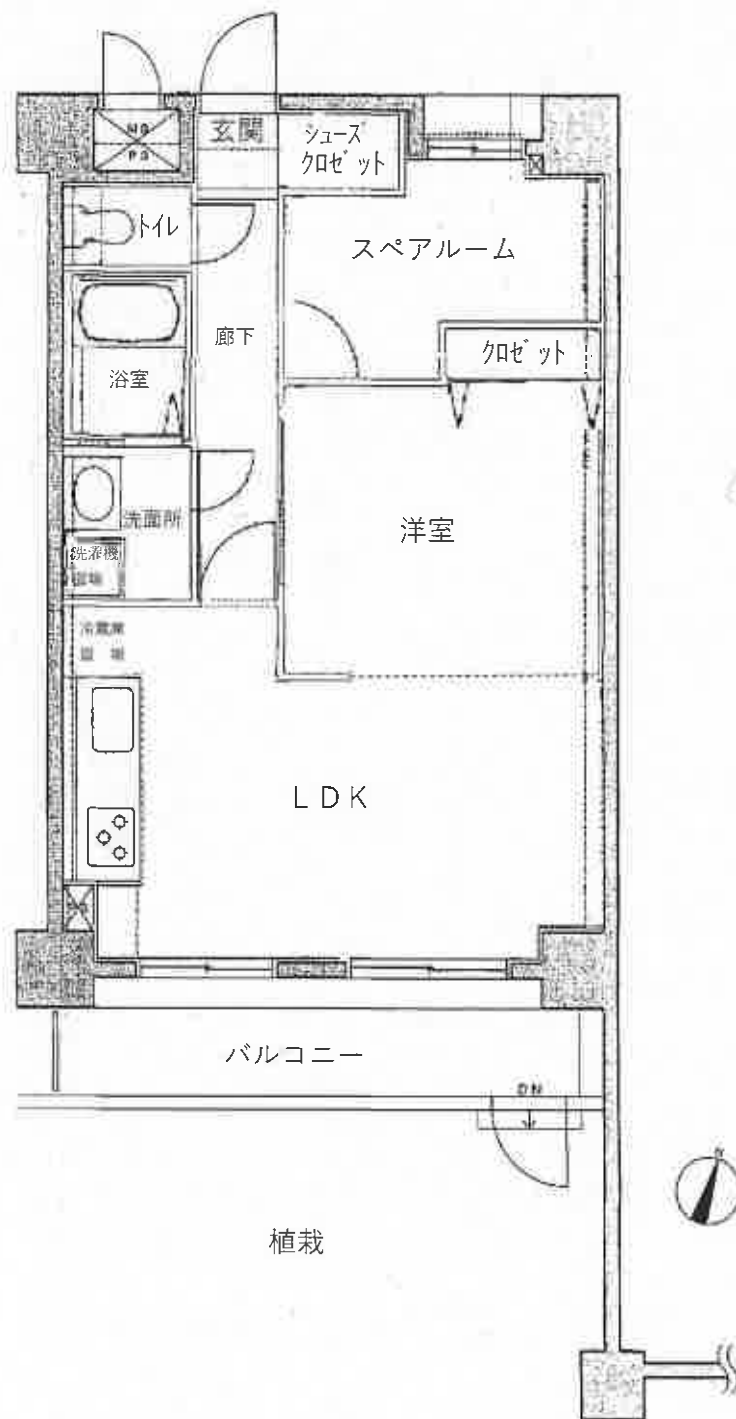
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成22年5月11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。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。



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19号)