

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,010,000 7,208,000		1,802,000	56,603	8,086



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市南栗原四丁目 3 6 7 1 番地 1

建物の名称 クリオさがみ野 8 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南栗原四丁目 3 6 7 1 番 1 の 5 0 9

建物の名称 5 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 7 . 7 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 座間市南栗原四丁目 3 6 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 7 6 . 5 7 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 9 万 3 5 8 4 分の 6 1 2 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 18 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】

転借人 A が占有している。

原賃借人株式会社 D 2 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

【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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市南栗原四丁目3671番地1

建物の名称 クリオさがみ野8番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南栗原四丁目3671番1の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.77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 座間市南栗原四丁目3671番1

地 目 宅地

地 積 4376.57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 49万3584分の6123



令和7年(ケ)第53号
令和7年8月29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 君和田 久 史

(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 座間市南栗原四丁目 3 6 7 1 番地 1

建物の名称 クリオさがみ野 8 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南栗原四丁目 3 6 7 1 番 1 の 5 0 9

建物の名称 5 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 7 . 7 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 座間市南栗原四丁目 3 6 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 7 6 . 5 7 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 9 万 3 5 8 4 分の 6 1 2 3

(2 枚目)

事件番号：令和7年（ケ）第53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9月3日現在

☒ 管理費	☒ 月額	9,940 円	☒ 滞納額	149,100 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	13,010 円	☒ 滞納額	195,150 円
☐	☐ 月額	円	☐	円
☐	☐ 月額	円	☐	円
☒ 滞納期間	令和6年7月分(2024年) ～ 令和7年9月分(2025年)			
☒ 損害金	☒ 年	14.6 %	☒ 金額	29,515 円

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。

※管理規約は、表紙及び当該部分のみで結構です。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)					
占有範囲		■全部 ☐		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社D 2		□債務者 ■A	
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■占有者会社担当者) ■文書(■陳述書・契約書等)		■陳述(■A(占有者(居住者))) ■文書(■陳述書・契約書等)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		□賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	
占有開始時期		令和 5年 6月17日		令和 5年 6月17日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 6月11日		令和 5年 6月11日	
	期間	令和 5年 6月17日から ■令和 7年 6月16日まで2年間 □期間の定めなし		令和 5年 6月17日から ■令和 7年 6月16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		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 6月17日から ■令和 9年 6月16日まで2年間 □期間の定めなし		令和 7年 6月17日から ■令和 9年 6月16日まで2年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()		□所有者 ■その他(株) D 2)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()		■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 賃料・管理費等の5パーセント (最低5,000円) (毎月15日限り 当月分支払) □前払(年 月分～ 年 月分)		毎月 金 82,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払(年 月分～ 年 月分)	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 □ある [金 円		□ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金 164,000円	
特約等		■転貸可 ☐		□譲渡転貸可 ☐	
その他		債務者兼所有者と株式会社D 2 (旧名称: 株式会社ダーウィン) との間に、管理業務委託契約及び賃貸借契約が締結されている。同契約書によれば、賃貸借契約の条件について、賃貸借契約は、転貸借締結日からとし、転借人との契約が更新された場合は、転貸借契約と同一期間だけ賃貸借契約も更新されたものとする。		別途、管理費・共益費として月額4,000円の支払い	
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		■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(居住者))	1 本建物は、私が、株式会社D 2から賃借して、妻と居住しています。契約関係は、提示した契約書のとおりです。 本建物からは、10月末日までに引っ越しをする予定です。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 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 リフォーム等はしていません。
■ 株式会社D 2 担当者 (管理受託会社兼賃借人会社)	1 本建物は、弊社が債務者兼所有者の間において、管理業務委託契約及び賃貸借契約を締結しています。 当初、上記契約は、株式会社ダーウィンが契約していましたが、組織変更に伴い、株式会社D 2が承継しており、現在も管理業務を行っています。 ご指摘のとおり、管理業務委託契約は、1年ごとに自動更新されており、現在の契約期間は、令和6年9月3日から1年間になると思います。 2 上記契約は、弊社と転借人との契約が発生した際に債務者兼所有者と弊社との賃貸借契約が発生する契約になっています。 同契約における賃貸借契約については、転貸借締結日からとなります。転借人との契約が更新された場合は、転貸借契約と同一期間だけ賃貸借契約も更新されたものとなります。 弊社と転借人との間の転貸借契約が終了した場合、同時に債務者兼所有者と弊社との間の賃貸借契約も終了することになりますが、債務者兼所有者から弊社に対し、転借人の再募集を希望した場合は、債務者兼所有者と弊社との間の業務委託契約は、別途存続することになります。 3 転借人は、10月に退去を予定しています。 【令和7年9月26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。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び4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、Aが令和5年6月17日から現在に至るまで居宅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 本建物は、株式会社D2（旧名称：株式会社ダーウィン）と債務者兼所有者の間において、令和元年9月3日付けで管理業務委託契約及び賃貸借契約が締結されている。
- 管理業務委託契約は、1年ごとに自動更新されており、現在の契約期間は、令和6年9月3日から1年間である。
- 上記契約書及び関係人の陳述によれば、株式会社D2と転借人との間に転貸借契約が発生した際に債務者兼所有者と株式会社D2との間における賃貸借契約が発生する契約になっている。
- 同契約における賃貸借契約は、転貸借締結日からとなり、転借人との契約が更新された場合は、転貸借契約と同一期間だけ賃貸借契約も更新されたものとなる。
- また株式会社D2と転借人との間の転貸借契約が終了した場合は、同時に債務者兼所有者と株式会社D2との間の賃貸借契約も終了することになる。
- イ よって、上記事情等から、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D2との間に賃貸借契約が締結され、同社が占有者（A）に転貸しているものとして報告する。
- 3 本一棟の建物には、集会室の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1南側、同北西側及び同北側に接する道は、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 8月29日(金) 15:55-16:05	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 9月 1日(月) 16:45- :	書面照会(FAX)	明和地所コミュニティ(株)に管理費等照会書送付
令和7年 9月 2日(火) 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 9月 3日(水) 11:25-11:30	電話聴取(携帯電話)	占有者(居住者)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 9月 8日(月) 9:20- 9:50	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者(居住者)と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年 9月 8日(月) 13:30-13:35	電話聴取(携帯電話)	(株)D2に電話, 社員から事情聴取 (照会書を送付いただければ回答する。)
令和7年 9月 8日(月) 14:55-15:00	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和7年 9月 9日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)D2に照会書送付
令和7年 9月26日(金) 12:05-12:10	電話聴取(携帯電話)	(株)D2に電話, 担当者から事情聴取
(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。 ☐ 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 3659-3 ハ 3670-2 ム 3432-12 ト 3432-6 ヌ 3433-4
ロ 3668-3 ニ 69-2 ヘ 3432-5 テ 3433-2 ャ 3433-7 ル 3441-4
つつく



(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
A 南栗原3丁目
B 南栗原3丁目
C 南栗原3丁目
南栗原4丁目
座間市

請求部	所在	座間市南栗原四丁目				地番	3671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		

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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年6月19日

東京法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/2)

(8 枚目)



3443-3
3443-4
3551-12
3551-14
3571-4
3573-5
3574-6
3576-5
3683-2
3427-4
3427-6
3552-27
3432-8
3579-3
3595-2

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

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。
(横浜地方支務局大和出張所蔵)
令和7年6月19日 東京支務局

(10 枚目)

登記証

建物図面
各階平面図

790844 各階平面図

家屋番号 南栗原四丁目
3671番10500

建物の所在

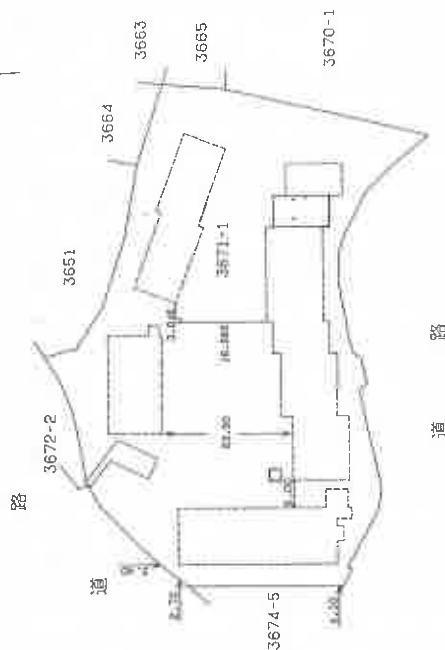
南栗原四丁目3671番地1

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。



求積表

5.835 × 5.670	=	33.084450
0.310 × 5.310	=	1.646100
4.105 × 5.670	=	23.275350
-(0.420 × 0.310)	=	-0.130200
-(0.310 × 0.310)	=	-0.096100
合計		57.779600
床面積		57.77 m ²



道 路

建物の番号 509
建物の存する部分 5 階

単位：m

作製者

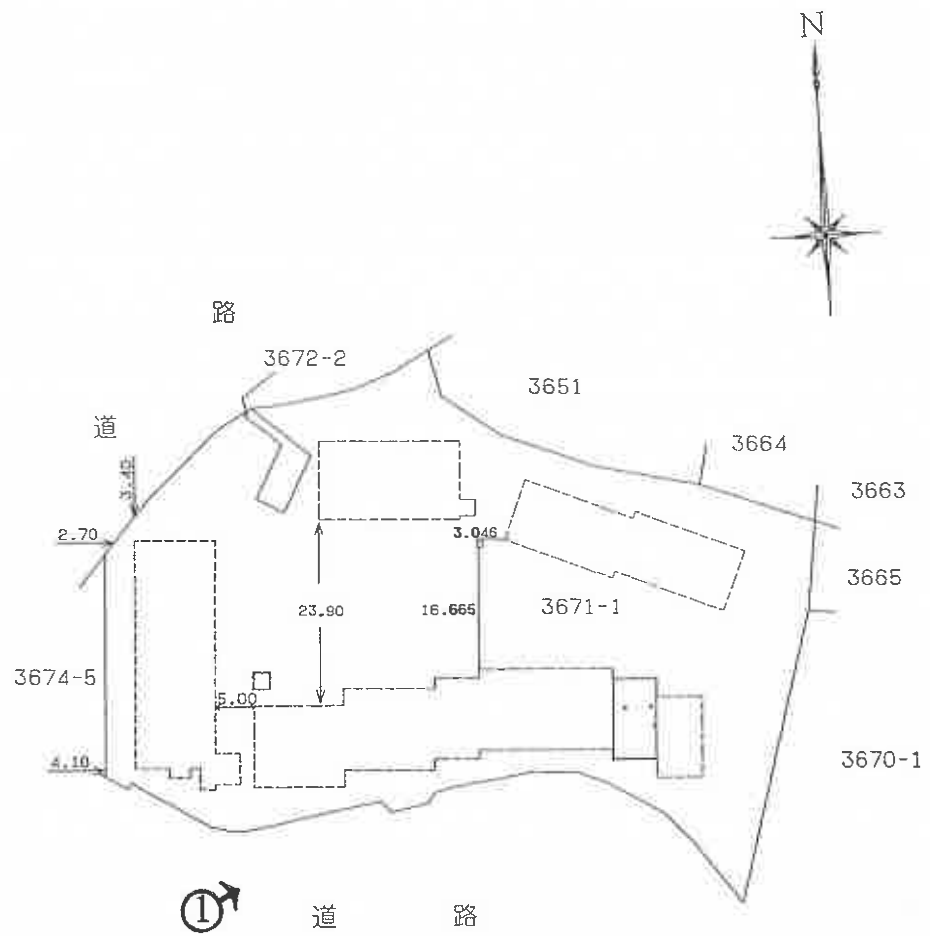
縮尺 1/250
(複製)

申請人

縮尺 1/1000

8.3.28

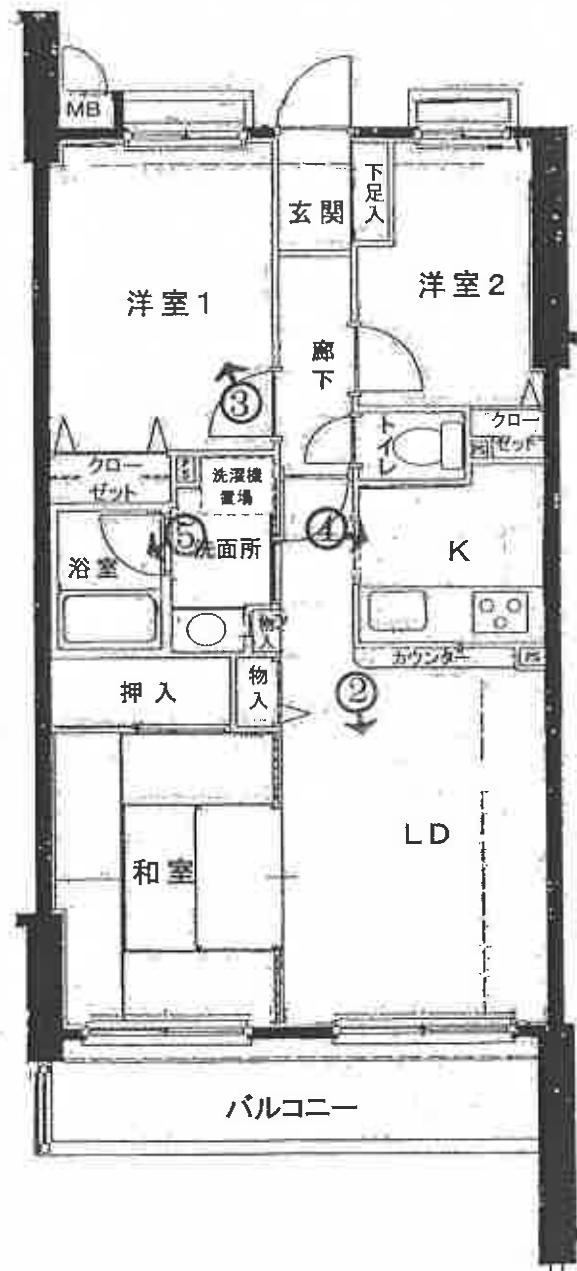
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(々) 第 53 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—LD



③ 建物内の状況－洋室1



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 53 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 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9,010,000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) 「座間市南栗原四丁目2番42-509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 座間市南栗原四丁目3671番地1

建物の名称 クリオさがみ野8番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南栗原四丁目3671番1の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.77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 座間市南栗原四丁目3671番1

地 目 宅地

地 積 4376.57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 49万3584分の6123



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	・相鉄本線「かしわ台」駅の北東方、東口改札から約750m（道路距離）に位置する。なお同駅東口改札からホームまで約300mの距離がある。 ・同線「さがみ野」駅の西方約900m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかマンションも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種低層住居専用地域（画地北側の一部；第1種住居地域） 50%（同；60%） 100%（同；200%） 指定なし（同；準防火地域）
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,376.57㎡（公簿面積） やや不整形 間口（南側）約90m、奥行約57m 全体的には概ね平坦であるが、西向きに緩やかな傾斜が認められる。
接 面 道 路 の 状 況	・南側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高～約6m高く、約90m接面。 ・北西側幅員約5.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高～約5m高く、約25m接面。 ・北側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路であるが本件敷地についてセットバックは不要）とほぼ等高に、約25m接面。	
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	493,584分の6,123
特記事項	・土地の符号1の公簿面積は4,376.57㎡であるが、新築時の建築確認対象敷地面積は4,167.04㎡（建築計画概要書及び分譲時パンフレットの記載）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積測量図がないため詳細は不明である。本件では公簿面積を採用するが、地積に不明瞭な点があり、相違する可能性を踏まえて評価を行った。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	クリオさがみ野8番館	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数81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	平成8年3月4日（登記記載） 約30年（1年未満の端数切り上げ） 約15年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 5,099.13㎡	
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、管理事務室、集会室、駐車場、駐輪場、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 明和地所コミュニティ株式会社 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（台帳記載事項証明書より）。 建築確認年月日：平成7年8月18日 確認済証番号：第H07認建央二000581号 検査済証発行年月日：平成8年3月5日 検査済証番号：第H07証建央二000391号	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(509号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	57.77㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼 等 フローリング、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9月3日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,940 円	149,100 円
	修繕積立金	13,010 円	195,150 円
	そ の 他		
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：29,515 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月8日：内部立入調査 賃借人の株式会社D 2 からの転借人である A が居宅として使用している。 原賃貸借契約及び転賃貸借契約の概要は次のとおり。 〔原賃貸借契約〕 賃 貸 人：本件所有者 賃 借 人：株式会社D 2 占有開始時期：令和5年6月17日 最初の契約期間：令和5年6月17日から令和7年6月16日まで 2年間		

専有部分の 利用状況等	現在の契約期間：令和7年6月17日から令和9年6月16日まで 2年間 月額賃料：賃料・管理費等の5%（最低額5,000円） 敷金：なし 特約等：転貸可 〔転貸借契約〕 賃貸人：株式会社D2 賃借人：A 占有開始時期：令和5年6月17日 最初の契約期間：令和5年6月17日から令和7年6月16日まで 2年間 現在の契約期間：令和7年6月17日から令和9年6月16日まで 2年間 月額賃料：82,000円 敷金：164,000円 その他の：賃料のほか別途、管理費・共益費として月額 4,000円の支払いあり。
特記事項	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	× 57.77	÷ 0.91	× 0.30	= 4,190,000

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 30 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) 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.30 \end{aligned}$$

(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)
154,000	×0.88	136,000	× 4,376.57	×0.90	$\times \frac{6,123}{493,584}$	= 6,650,000

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 座間－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 143,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{94} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇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：形状、規模、道路との高低差、地積に不明瞭な点があること、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)
4,190,000	+ 6,650,000	× 1.01	= 10,950,000

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：1.01(5階；標準4階)

位置別補正：1.00(中間部屋)

その他補正：1.00(必要なし)

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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)
244,000	× 1.01	× 0.95	× 57.77	= 13,520,000

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	複利 現価率 （7.7%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,160,603 （16.3%）	630,100	8.2%	= 7,453,622 ≒ 7,450,000	0.8005	5,963,725 （83.7%）	（7,124,328） = 7,120,000 （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	10,950,000	× 1.00	= 10,950,000
比準価格	13,520,000	× 1.00	= 13,520,000
収益価格	7,120,000		
調整後の価格			11,850,000

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）
11,850,000	×1.00	×0.80	× 0.95	－ 0	= 9,010,000

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 地価公示価格：座間－10

所 在：座間市南栗原6丁目4147番35

「座間市南栗原6-8-22」

価 格：143,000円/㎡

位 置：相鉄本線「かしわ台」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：130㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西側4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,043,100円

符号1（土地3671-1） 344,072,803円（敷地権割合493,584分の6,123）

第7 附属資料の表示

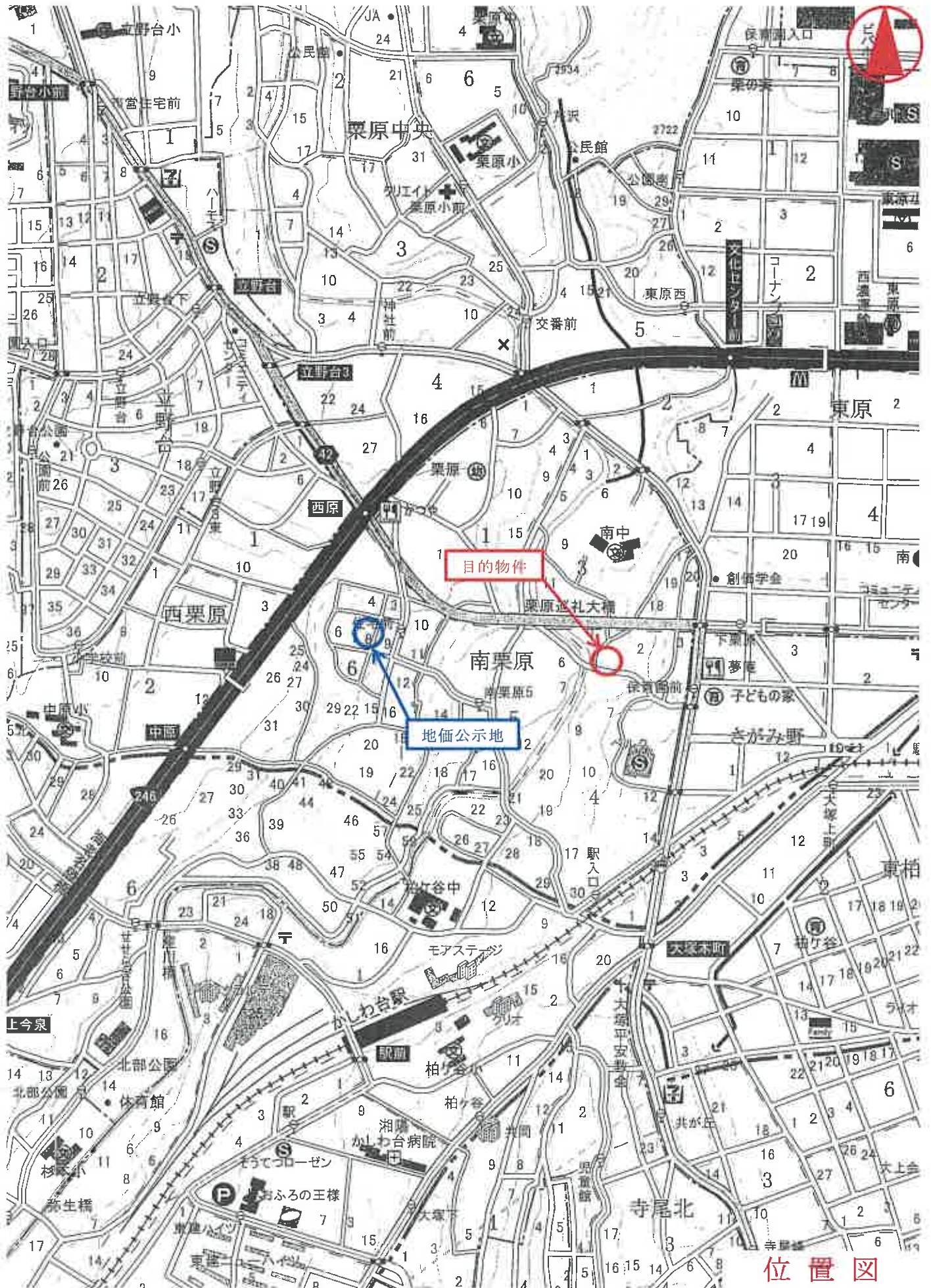
位置図

公図写(A3判を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



位置図
1/10,000 相当

790844

各階平面図

建物図面

家屋番号

南栗原四丁目
3671番10509

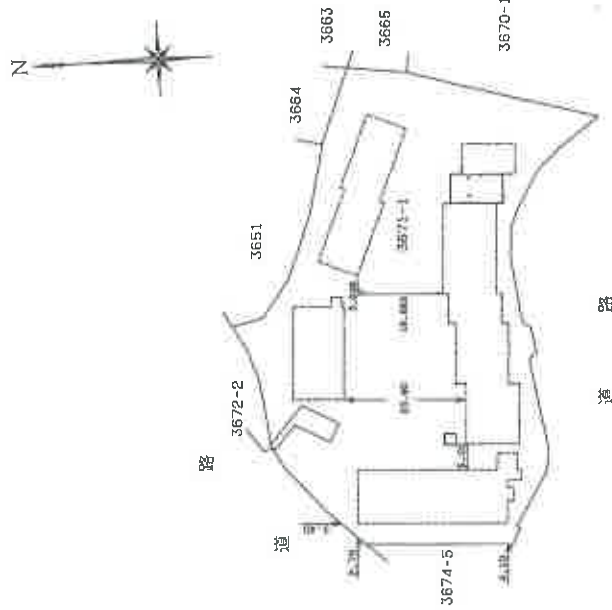
建物の所在

宮城県南栗原市南栗原四丁目3671番地1



求積表

5.835 x 5.670	= 33.084450
0.310 x 5.670	= 1.646100
0.105 x 5.670	= 0.595350
0.420 x 0.310	= 0.130200
0.310 x 0.310	= 0.096100
合計	57.779600
取面積	57.77 ㎡



建物の番号 509
建物の存する部分 5 階

単位: m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

8.3.28

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 53 号

