

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 場 所	令和 8年 3月 18日 午前 10時00分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 4月 8日 午前 9時50分 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	2,180,000 1,744,000		436,000	14,572	3,122



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番地 2

建物の名称 相武台団地 2 7 0 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2 の 2 0

建物の名称 2 7 0 5 - 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 9 . 3 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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 3 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 8

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 7 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 8 0 番 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 7 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目1607番11

地 目 宅地

地 積 337.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1120分の10



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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】

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

【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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番地 2

建物の名称 相武台団地 2 7 0 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2 の 2 0

建物の名称 2 7 0 5 - 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 9 . 3 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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 3 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 8

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 7 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 8 0 番 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 7 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目1607番11

地 目 宅地

地 積 337.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1120分の10



令和7年(ヌ)第18号
令和7年10月28日受理
令和7年11月25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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番地 2

建物の名称 相武台団地 2 7 0 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2 の 2 0

建物の名称 2 7 0 5 － 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 9 . 3 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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 3 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 8

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 7 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 8 0 番 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 7 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 6 0 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 3 3 7. 8 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 1 2 0 分の 1 0

(3 枚目)

令和7年(ヌ)第18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 11 月 4 日現在

☒ 管理費	月額	7,000	円	☒ 滞納額	196,000	円
☒ 修繕積立金	月額	13,000	円	☒ 滞納額	364,000	円
☒ 升護工費用	月額	36,000	円	☒ 滞納額	36,000	円
☒ 損害金(管理費)	月額	14.6	円	☒ 滞納額	98,117	円
☒ 損害金(修繕積立金)	年	3	%	☐ 金額	887	円
☐ 滞納期間	平成・令和	5 年 7 月分	～平成・令和	7 年 10 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 ☒第2回口頭弁論調書(判決)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	1 本建物の前所有者であるAは、令和5年8月頃、本建物内で孤独死しています。 【令和7年10月28日通話による聴取】
■ 債権者代理人	1 管理費等の回答は、当事務所からしましたが、現況調査報告書に記載する管理費等照会先については、管理会社の一般社団法人かながわ土地建物保全協会と記載していただいて結構です。 【令和7年11月19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、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物は、床面にたわみが感じられる箇所が認められた。
設備等の稼働状況については、不明である。
- (2) 本建物内は、特に異臭等は感じなかった。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 集合ポストは、テープが貼られ塞がれているが、玄関ポストは、投函できる状態であり、A宛の郵便物が認められた。また当職が投函した封書も残されていた。
本建物内は、家財道具等がそのまま残置されている状況であり、A宛の公共料金関係書類（電気）、郵便物、通帳及びキャッシュカード等の存在が認められた。
電気の供給は停止し、トイレの溜まり水は涸れていることから、長期間出入りがないことが窺われる。
- (2) 登記簿によれば、本建物の前所有者であるAが亡くなった後、債務者Bが相続していることが認められる。
- (3) 立入調査及び関係人の陳述等によれば、本建物は、生前、Aが居住していたこと、同人が占有していた徴表が認められること、同人の家財道具等が残された状況であること、債務者Bが、Aの相続人であることが認められる。
よって、上記事情等を勘案した結果、本建物は、債務者Bが占有していると認めるのを相当であると思料する。
なお、債務者B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、本土地北東側、同南東側及び同南西側で接する道は、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10月28日(火) 12:05-12:15	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10月28日(火) 14:35-14:38	電話聴取(携帯電話)	一般社団法人かながわ土地建物保全協会に電話・担当者から事情聴取
令和 7 年10月28日(火) 14:40- :	書面照会(FAX)	一般社団法人かながわ土地建物保全協会に管理費等照会書送付
令和 7 年10月29日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者に照会書送付(連絡がない場合は立入調査する旨記載し, 連絡を待った。)
令和 7 年11月17日(月) 11:28-11:33	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11月18日(火) 10:00-11:20	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (解錠に時間を要した。通知書を差し置く。)
令和 7 年11月19日(水) 11:35-11:38	電話聴取(携帯電話)	債権者代理人に電話・事情聴取
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。

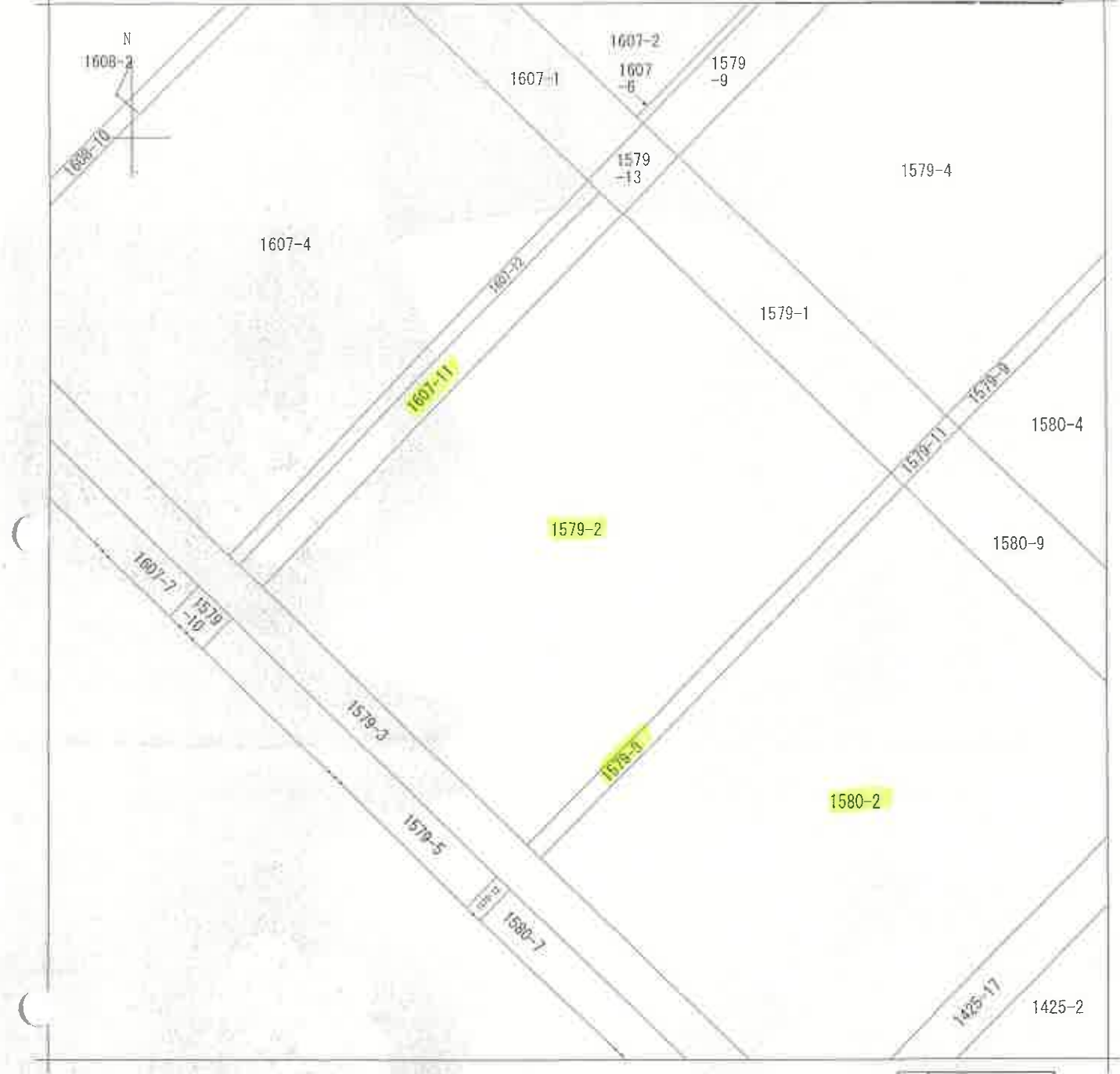
☒ 令和 7 年 1 1 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
相武台団地
2丁目

請求部	所在	相模原市南区相武台団地二丁目				地番	1579番2			
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。

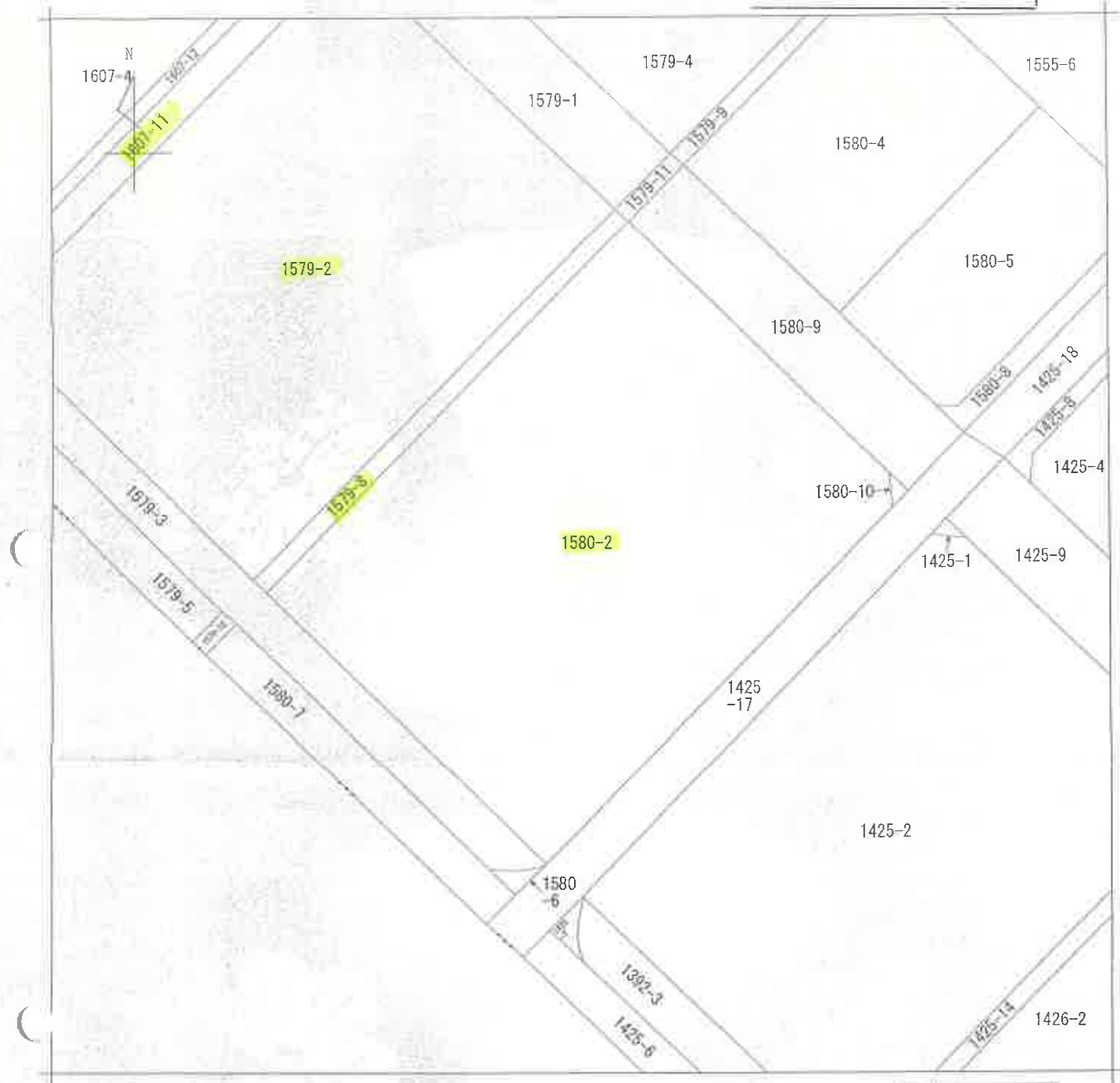
令和6年8月28日
横浜地方方法務局相模原支局
登記官

地図整理番号：M19831
(1/1)

(8 枚目)



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
相武台団地
2丁目

請求部	所在	相模原市南区相武台団地二丁目				地番	1580番2			
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		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。

令和6年9月26日

横浜地方法務局相模原支局

地図整理番号：M19967

登記官

(1/1)

(9 枚目)



これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年8月28日 横浜地方建設局相模原支局 登記官

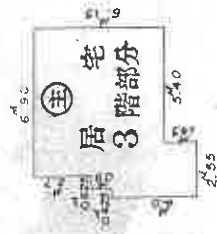
162885

各階平面図

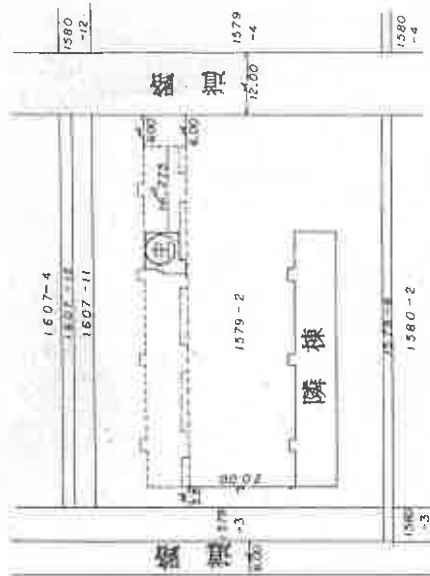
建物各階平面図

家屋番号 相模原市相模原区2丁目1579-2-20

建物の所在 相模原市相模原区2丁目1579-2



1	6.90	X	2.70	=	18.730
2	3.25	X	0.90	=	2.925
3	7.55	X	2.55	=	19.253
4	2.35	X	1.45	=	3.408
					49.316



建物の存する部分3階

作製者

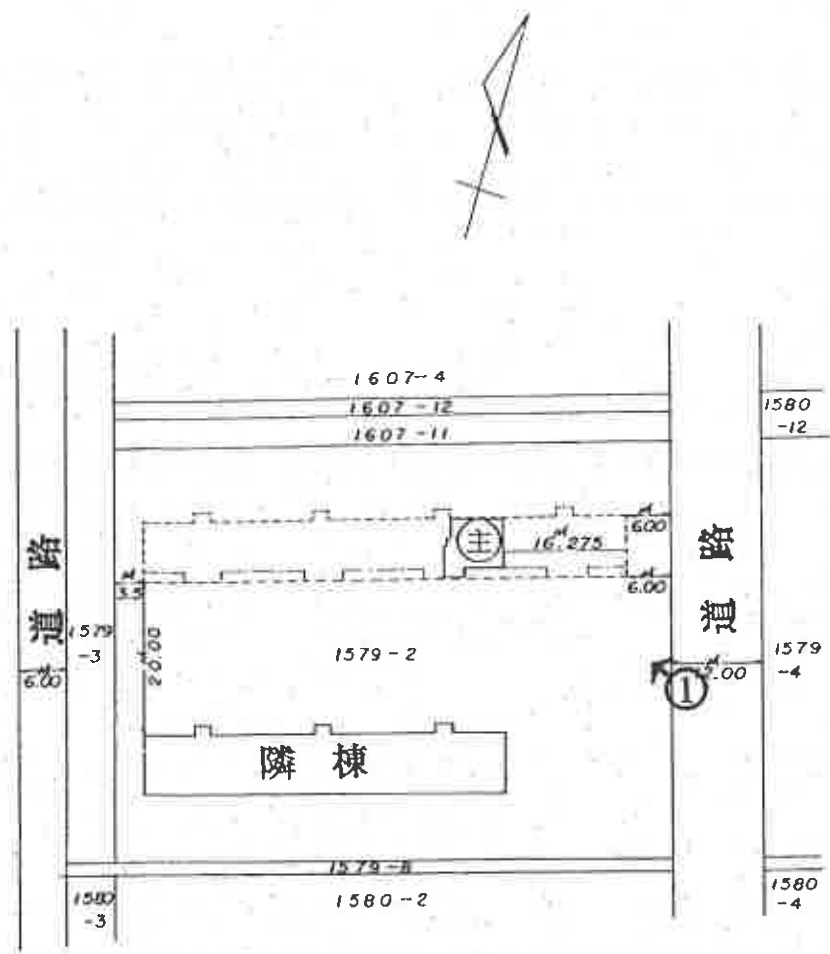
縮尺 1/250

申請人

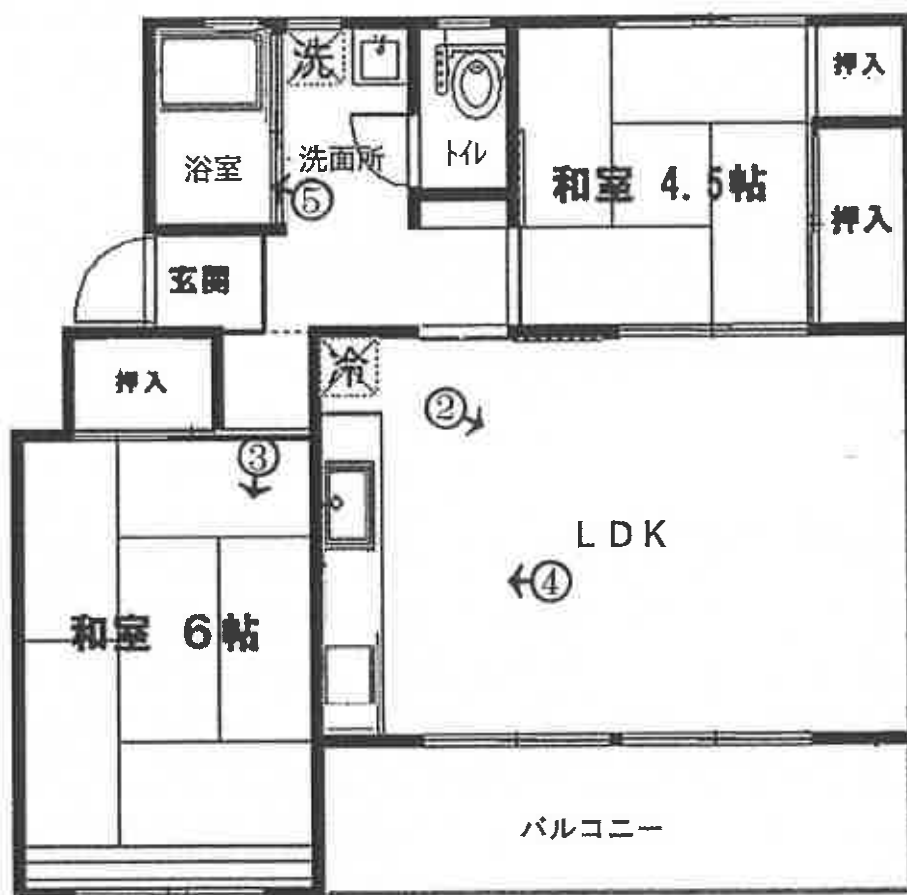
縮尺 1/1000

(神奈川県土木建築関係士会)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向



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(又)第18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－和室6帖



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 7 年（ヌ）第 18 号
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査
令和 7 年 11 月 26 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2,180,000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：相模原市南区相武台団地二丁目7番5-33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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番地 2

建物の名称 相武台団地 2 7 0 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2 の 2 0

建物の名称 2 7 0 5 - 3 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 9 . 3 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 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 3 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 7 9 番 8

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 7 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目 1 5 8 0 番 2

地 目 宅地

地 積 3 9 6 7 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区相武台団地二丁目1607番11

地 目 宅地

地 積 337.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1120分の10



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

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線・相武台前駅の北方約1.6km（道路距離）に位置している。同駅を経由するバス停留所・団地西から北東方へ約250m。 また、小田急小田原線・小田急相模原駅からは南西方へ約1.8km。同駅を経由するバス停留所・新磯野から南東方へ約640m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	分譲総戸数2,080戸・賃貸住宅総戸数448戸からなる中層共同住宅団地である相武台団地の西部に位置する住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第一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	土地の符号1～4合計：8,489.63㎡ ほぼ台形 間口約113m×奥行約51～87m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	①北東側が幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約105m接面。 ②南東側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約105m接面。 ③南西側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約75m接面。	
土地の利用状況等	土地の符号1～4は一体で、相武台団地のうち2705号棟～2708号棟の計4棟の建物の敷地等として利用されている。 対象専有部分は2705号棟にある。	
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 1,120分の10
特 記 事 項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	相武台団地2705号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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42年（家屋公課証明書記載） 約59年（1年未満の端数切り上げ） 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 1,857.84㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	エレベーター：なし、集合郵便受、ゴミ置場、、自転車置場等	
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 管理方法 管理会社 管理形態	あり 委託管理 一般社団法人かながわ土地建物保全協会 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件一棟の建物は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて旧耐震基準に基づいて建築されたものである。 ◇令和元年に大規模修繕（外壁・バルコニー・玄関ドア等）を実施済。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(33号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	49.37㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK（後添の建物概略間取図参照）		
バルコニー等	約7㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	吹付材ほか フローリング・畳ほか ビニールクロスほか 浴室、洗面所、トイレ、システムキッチン等	
保守管理の状態	劣る		
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11月4日現在		
	区 分	月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,000円	196,000円
	修 繕 積 立 金	13,000円	364,000円
	そ の 他		
	備 考	弁護士費用 36,000円 遅延損害金（管理費・修繕積立金） 年14.6% 98,117円 遅延損害金（弁護士費用） 年3% 887円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月18日：解錠・内部立入調査 室内には、家具・電化製品・寝具等の家財道具類があった。 本件は債務者Bが占有しているものと判定した。詳細は現況調査報告書のとおり。		
特 記 事 項	◇給排水設備・給湯設備・電気設備等の住宅設備の稼働状況は不明である。		

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）
190,000	× 49.37	÷ 0.88	× 0.05	= 530,000

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59年、経済的残存耐用年数5年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）40%

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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数59年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.4)} \\ &= 0.05\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1～4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)
182,000	×0.61	= 111,000	× 8,489.63	×0.80	$\times \frac{10}{1,120}$	= 6,730,000

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。

地価公示地 相模原南-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 186,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 182,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示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：規模大、三方路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20%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)
530,000	+ 6,730,000	× 0.98	= 7,110,000

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(3階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

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

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)
100,000	× 0.98	× 0.80	× 49.37	= 3,870,000

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・破損、設備不具合等の減価
(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 エ	複利 現価率 ※2 （8.9%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
175,621 （6.2%）	334,855	9.4%	= 3,460,000	0.7743	2,679,078 （93.8%）	=2,850,000 （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。老朽化した大規模共同住宅団地で、自己利用目的の取引が多い中に、短中期での投資目的でのマンション取引も見受けられることから、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、積算価格を参考にし、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：10 比準価格：60 収益価格：30

	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	7,110,000	×1.00	= 7,110,000
比準価格	3,870,000	×1.00	= 3,870,000
収益価格	2,850,000		
調整後の価格			3,890,000

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）
3,890,000	× 0.7	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 2,180,000

市場性修正：築後約59年が経過し、老朽化・旧式化している点、前所有者が室内で孤独死している点等による市場性の減退が認められる。本件ではこの市場性減価を－30%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：滞納管理費等回収のための競売申立事件であり減価は不要。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

○地価公示価格

標準地番号	相模原南－22
所 在	相模原市南区新磯野1丁目1041番9 住居表示「新磯野1－53－6」
価格時点	令和7年1月1日
価 格	186,000円/㎡
地 積	133㎡
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面道路	南西側幅員4.5m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相武台前」駅約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7年度）

物件1（建物）	1,040,916円
符号1（土地）	275,863,700円（敷地権割合1,120分の10）
符号2（土地）	9,955,408円（敷地権割合1,120分の10）
符号3（土地）	270,946,100円（敷地権割合1,120分の10）
符号4（土地）	23,076,521円（敷地権割合1,120分の10）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判に縮小）

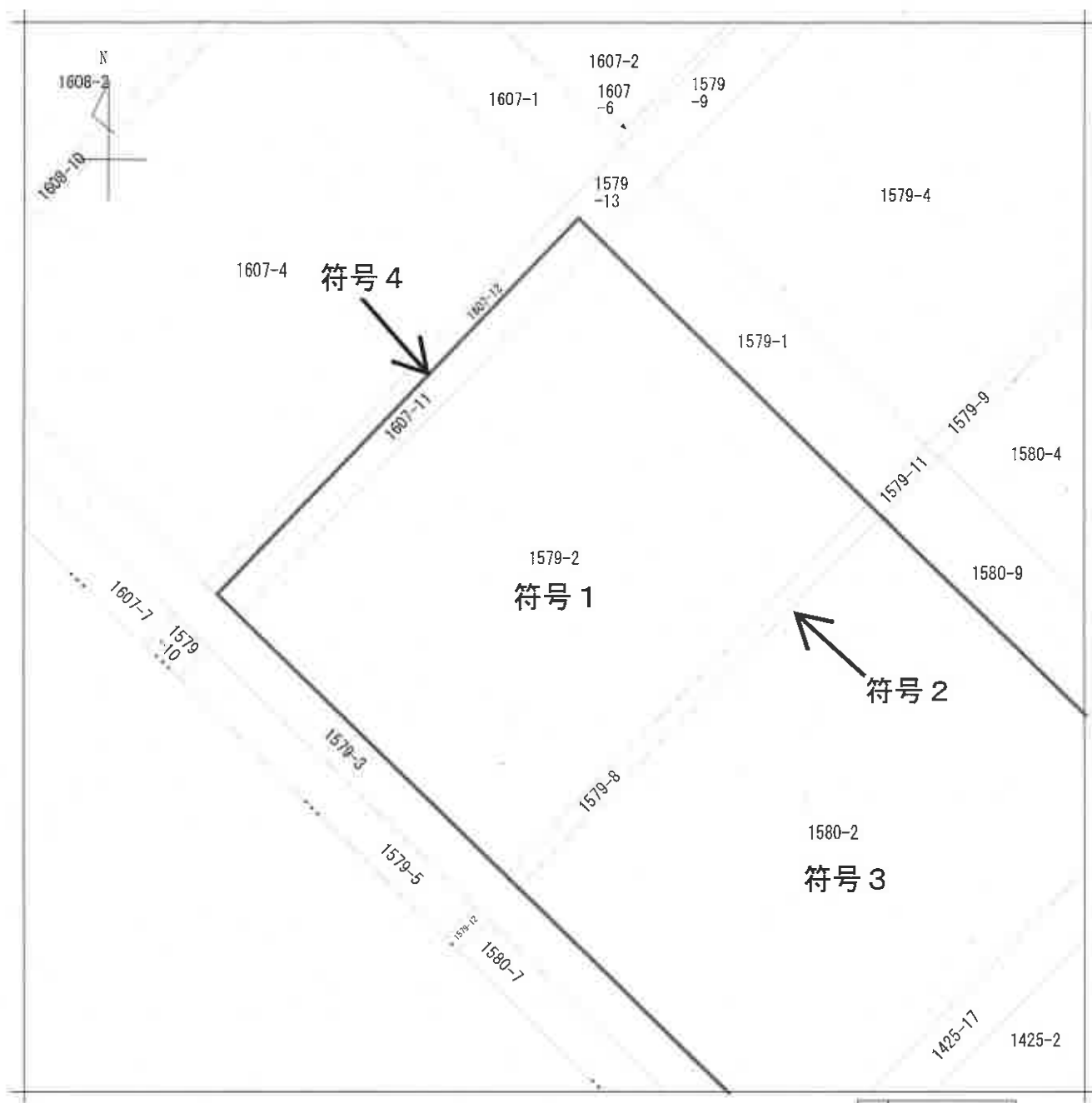
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市南区新磯野1丁目 付近



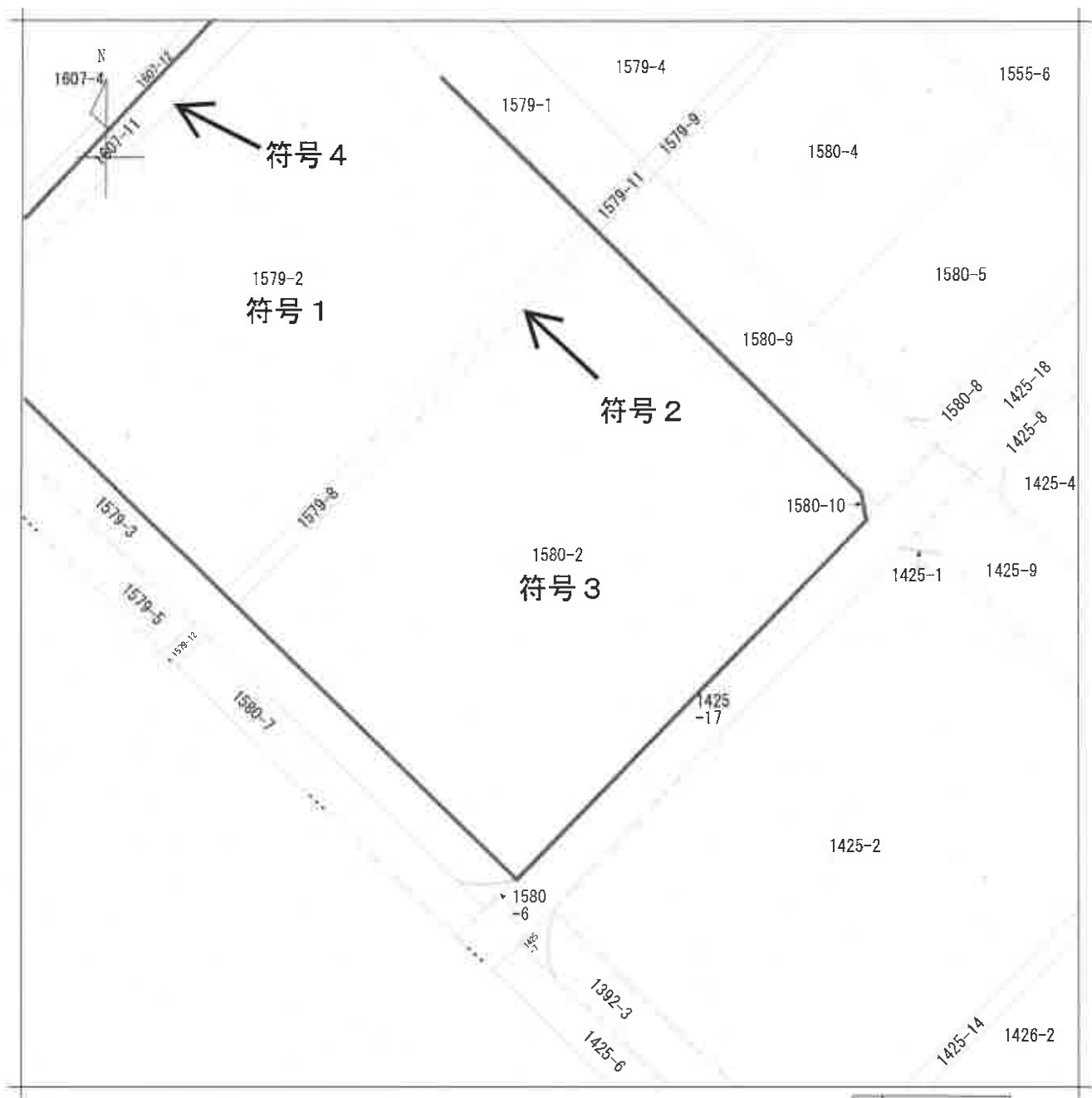


地番区域見出
相武台団地
2丁目

請求部	所在	相模原市南区相武台団地二丁目				地番	1579番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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 (1/2)

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。



地番区域見出

相武台団地
2丁目

請求部分	所 在 相模原市南区相武台団地二丁目					地 番	1580番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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 (2/2)
- 17 -

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

162885

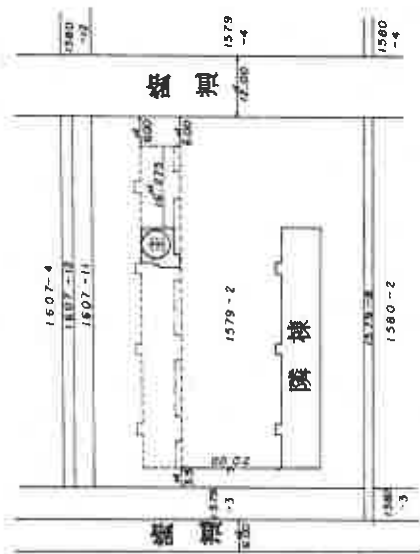
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	相武台団地2丁目 1579-2-20
建物の所在	相模原市相武台団地2丁目1579-2



1	6.90	x	2.70	=	18.6300
2	7.325	x	0.90	=	6.5925
3	7.35	x	2.55	=	18.7425
4	2.55	x	1.45	=	3.6975
					49.0625



建物の存する部分3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

本図はA3判からA4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(又)第18号)