

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月 7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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月22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。
<p>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 3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。</p>	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区上溝五丁目3496番地14

建物の名称 ダイアパレス相模原上溝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝五丁目3496番14の502

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 50.57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 相模原市中央区上溝五丁目3496番14

地 目 宅地

地 積 393.51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 1万分の531



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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】

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 相模原市中央区上溝五丁目3496番地14

建物の名称 ダイアパレス相模原上溝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝五丁目3496番14の502

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 50.57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 相模原市中央区上溝五丁目3496番14

地 目 宅地

地 積 393.51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 1万分の531



令和7年(ケ)第62号
令和7年11月14日受理
令和7年12月15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 相模原市中央区上溝五丁目3496番地14

建物の名称 ダイアパレス相模原上溝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝五丁目3496番14の502

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 50.57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 相模原市中央区上溝五丁目3496番14

地 目 宅地

地 積 393.51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 1万分の531

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区上溝5丁目1番9-502号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 八王子支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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(ケ)第62号

担当執行官 若和田 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20日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	18,910	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	242,320	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	16,270	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	211,510	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	12	%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・令和	年	月分

別紙 未収月別明細書照

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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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

未収月別明細

月分 下	合計 上	管理費 上	修繕積立金 上
2023/09	31,670	15,400	16,270
2024/05	35,180	18,910	16,270
2024/07	35,180	18,910	16,270
2024/10	35,180	18,910	16,270
2024/11	35,180	18,910	16,270
2025/02	35,180	18,910	16,270
2025/03	35,180	18,910	16,270
2025/04	35,180	18,910	16,270
2025/07	35,180	18,910	16,270
2025/08	35,180	18,910	16,270
2025/09	35,180	18,910	16,270
2025/10	35,180	18,910	16,270
2025/11	35,180	18,910	16,270
前年合計	453,830	242,320	211,510

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本建物は、私が妻と二人で居住しています。</p> <p>2 本建物は、経年による汚れ等があります。 和室と洋室1のバルコニー側の窓ガラスにひびが入っています。 トイレのドアを閉めると開かなくなってしまう。 キッチン天井の照明の電気がつきません。入居当初からですが、原因はわかりません。業者には見てもらっていません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 今はペットは飼っていませんが、10年位前に猫を2、3か月預かったことがあります。 壁面クロス等に猫の引っかき傷が各所に残っています。</p> <p>5 入居して1年位経ってから、給湯器を交換しています。 トイレは、3年位前にリフォームしています。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>1 管理費等の照会に対する回答書の損害金についてお尋ねですが、弊社では、毎月未入金として出していますが、損害金を上乗せした金額ではなく、そのままの金額で出しており、請求はしていません。</p> <p>2 本一棟の建物前の私道の使用について、土地所有者の方と取り決めはなく、費用負担もありません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年12月9日通話による聴取】</p>

(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

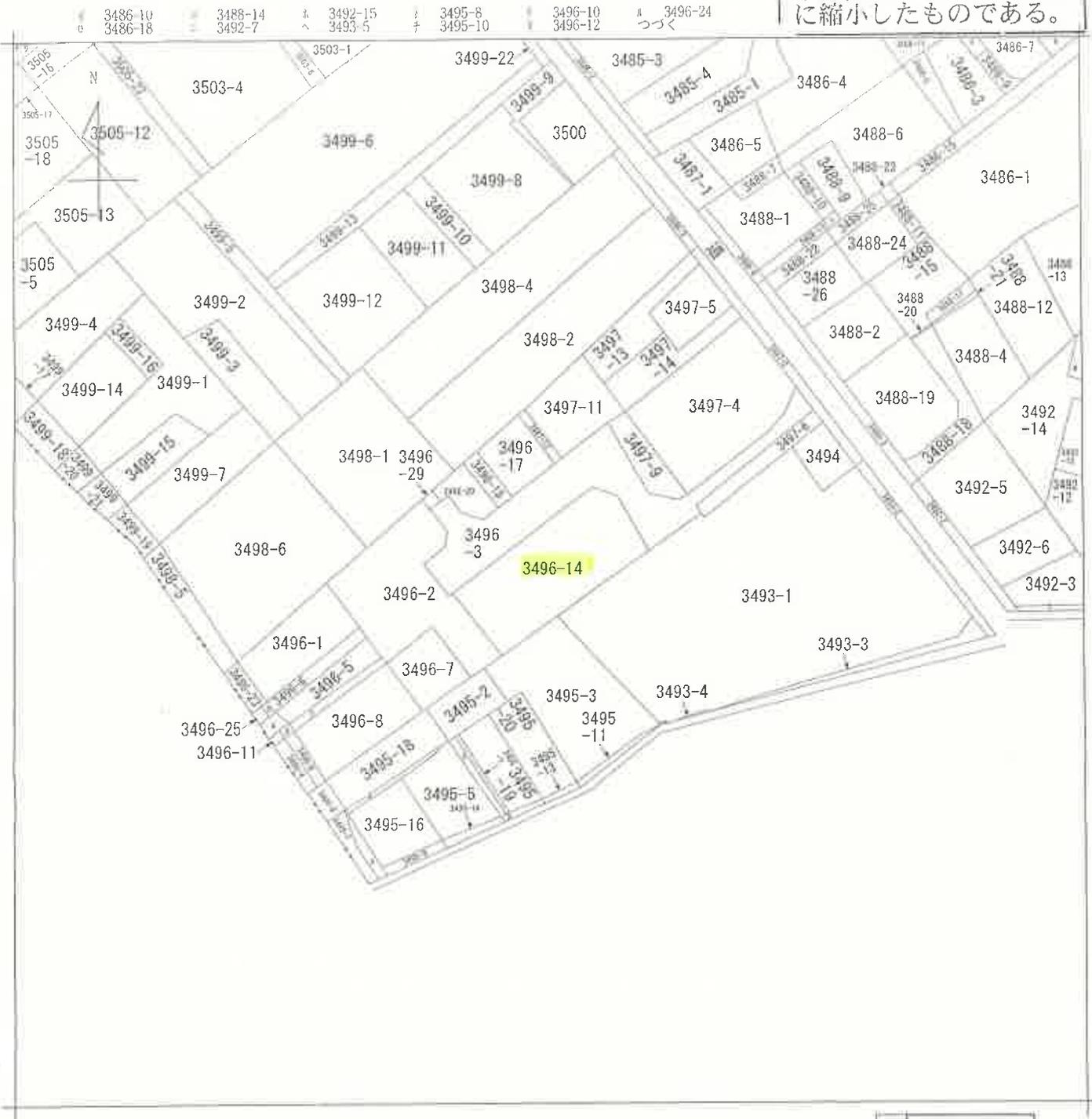
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物は、全体的に壁面クロス等に汚れが認められた。
 - (2) 本建物の壁面クロスの各所に猫の引っかき傷があり、壁紙を貼り修繕している箇所が認められた。
 - (3) 本建物内は動産類が多く、壁面及び床面等を確認することができない箇所があった。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北西側及び同北東側に接する道は、いずれも私道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

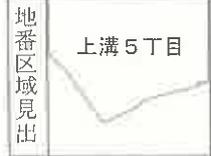
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月18日(火) 13:50-14:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年11月19日(水) 9:00- :	書面照会(FAX)	株式会社東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和7年11月19日(水) 12:50-12:55	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼・調査期日調整)
令和7年12月4日(木) 10:05-10:07	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請(規約設定供用部分なし)
令和7年12月7日(日) 13:00-13:35	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年12月9日(火) 10:45-10:48	電話聴取(携帯電話)	管理会社担当者に電話・事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月7日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



請求部	所在	相模原市中央区上溝五丁目			地番	3496番14		
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。
(横浜地方務局相模原支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34021

(1/2)

(8 枚目)



2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日
2011年11月11日

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

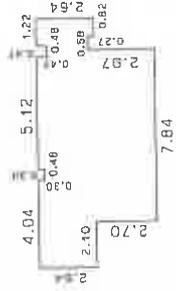
015313

各階平面図

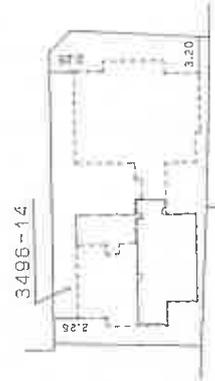
家屋番号 3496-14-502

建物の所在 相模原市上溝5丁目3496番地14

建物各階平面図



道路



求積表

2.10 x 2.64	=	5.5440
1.94 x 5.34	=	10.3596
0.48 x 5.04	=	2.4192
5.12 x 5.34	=	27.3408
0.30 x 4.87	=	1.4610
0.18 x 1.90	=	0.3420
0.40 x 2.37	=	0.9480
0.82 x 2.64	=	2.1548
合計		50.5794
床面積		50.57 m ²

建物の存する部分 5階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(改竄図)

製作者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日属理12)

これは図面に記載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管轄)

令和7年9月5日

東京法務局豊島出張所

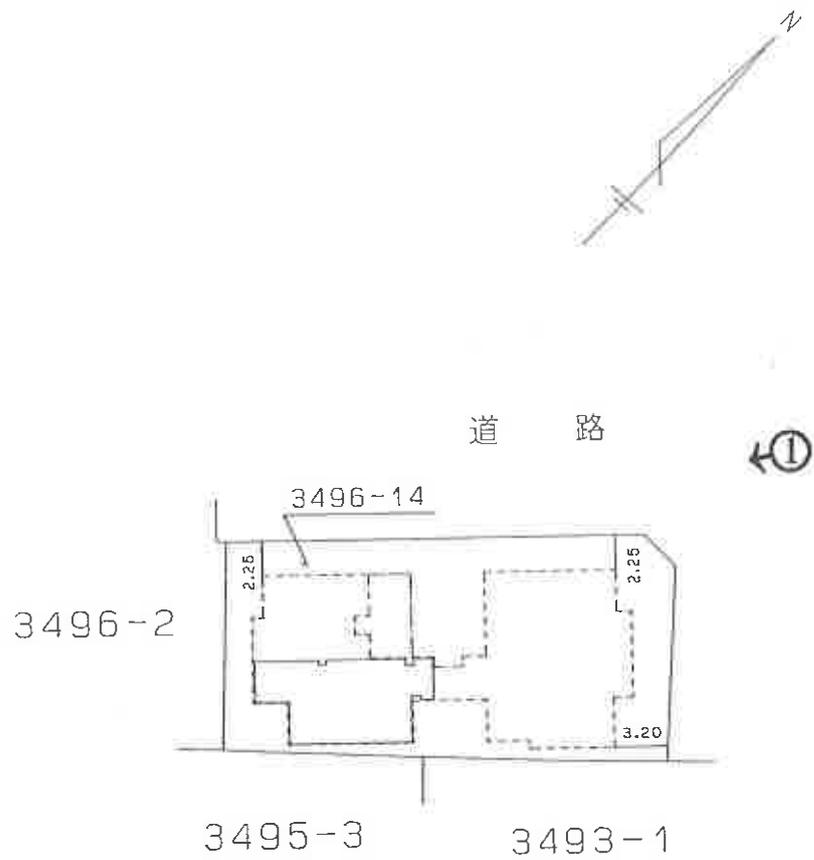
登記官

- (1) 平成22年5月25日
この図面に記録されている建物の会部又は一部に
ついてその所在又は築年数が変更された。
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。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

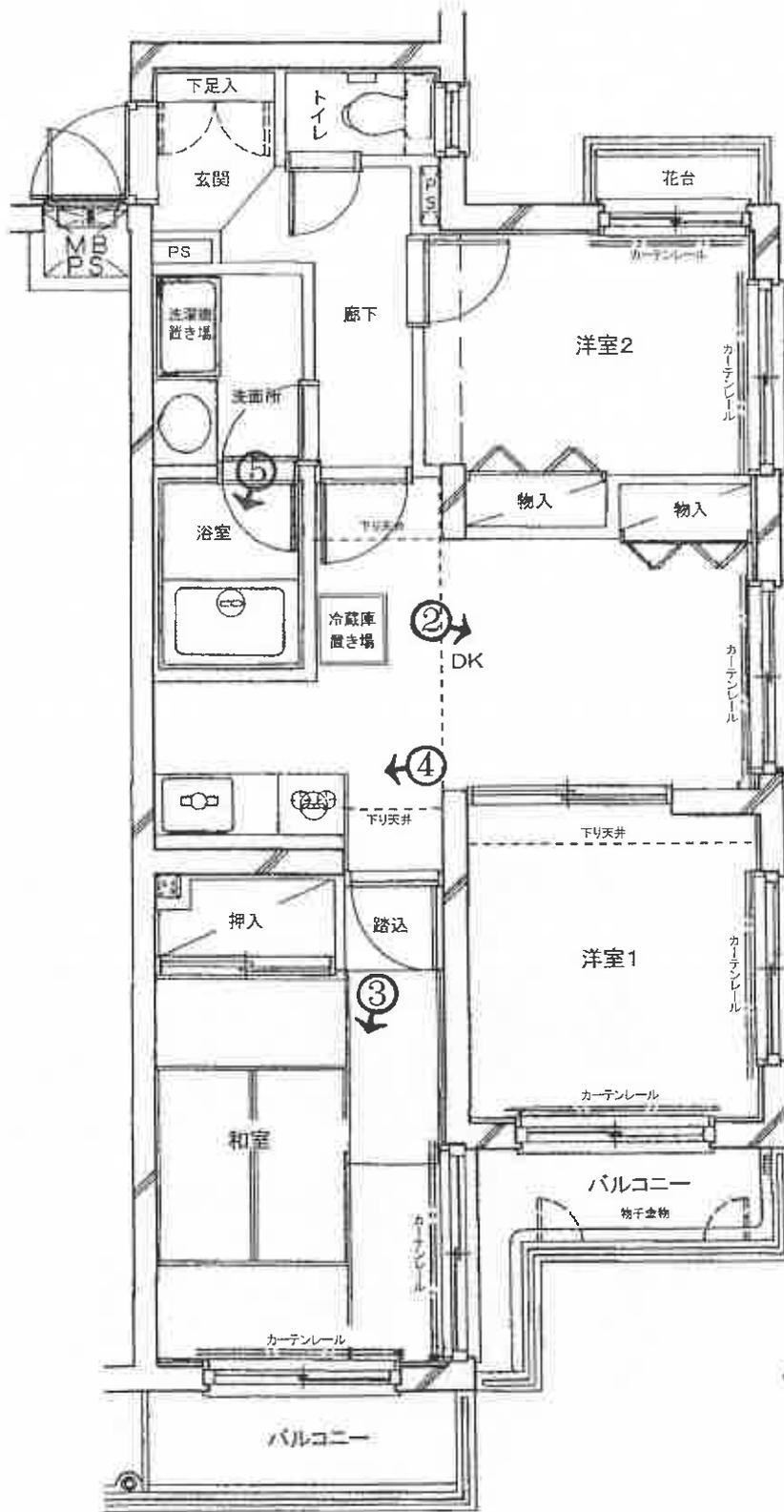
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図

502号室

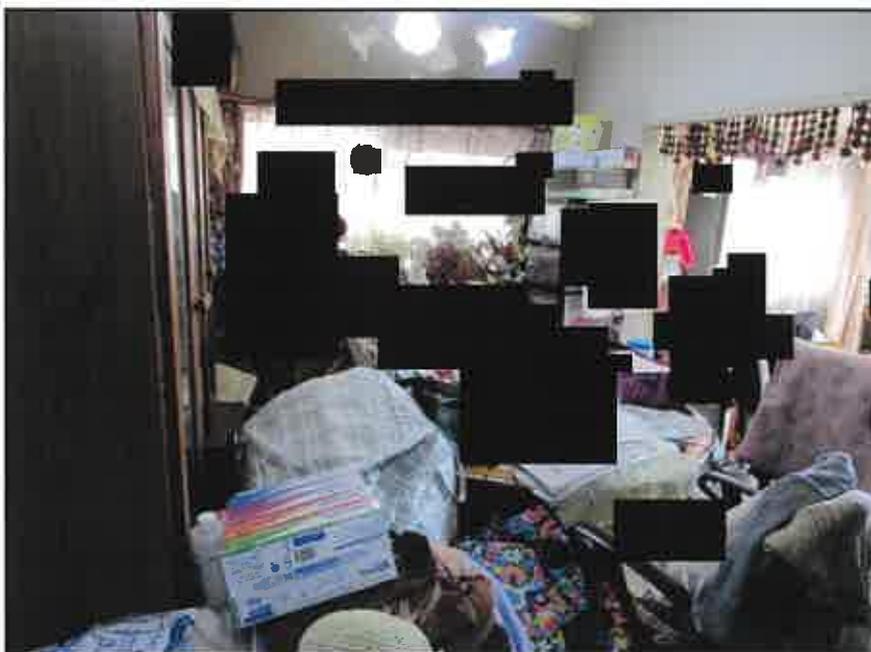


←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－ダイニング



③ 建物内の状況－和室



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 62 号
令和 7年12月 7日 現地調査
令和 7年12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

西田利寛

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金4,050,000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の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き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 相模原市中央区上溝5-1-9- 502
特 記 事 項		
なし		

※現況欄に記載がない場合については、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 相模原市中央区上溝五丁目3496番地14

建物の名称 ダイアパレス相模原上溝

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝五丁目3496番14の502

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 50.57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 相模原市中央区上溝五丁目3496番14

地 目 宅地

地 積 393.51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 1万分の531



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	JR相模線「上溝」駅の西方約 600m（道路距離）、徒歩約 8分	
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制)	区域区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 高さ制限（道路斜線制限・隣地斜線制限） 立地適正化計画（都市機能誘導区域内・居住誘導区域内） 商業地形成事業区域（上溝地区） 景観計画区域（川とまちの地域） 屋外広告物許可地域（商業系許可地域）
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	393.51㎡ ほぼ長方形 間口約 27m（北西側、隅切り除く）・ 奥行約 15m（最長部） 地勢は概ね平坦。各道路及び隣接地とはほぼ等高接面
接面道路の状況	①北西側約 4.5m舗装私道（建築基準法第 42条 1項 2号）とほぼ等高に約 27m接面（隅切り除く） ②北東側約 4.5m舗装私道（建築基準法第 42条 1項 2号）とほぼ等高に約 16m接面（隅切り含む）	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む 1 棟の建物の敷地等として利用	
供給処理施設	上水道	あり

供給処理施設	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	10,000分の 531
特記事項	北西側及北東側道路は同一路線の私道である。当該道路の通行等に当たっては、通行料の支払い、その他特段の取り決めはないものとみられる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイヤパレス相模原上溝	
建物の用途	共同住宅（総戸数 20戸）（販売パンフレット記載）	
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 1 年 8 月 25 日（登記記載） 約 37年 約 8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 5階建 延べ 1,048.95㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト防水陸屋根 外壁：磁器質タイル貼り、一部吹付タイル その他：特になし	
設備	集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場、管理員室、エレベーター （オートロックはない）	
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 株式会社東急コミュニティ八王子支店 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	建築後 37年となる建物であり、経年相応の劣化等と認めた。 目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性がある。	

(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 (502号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	50.57㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー 約 6.44㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼り、合板等 フローリング、畳、カーペット、塩ビシート等 ビニールクロス貼り、合板等 バス、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	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 7年 11月20日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	18,910円	242,320円
	修繕積立金	16,270円	211,510円
	そ の 他	なし	なし
備 考	年 12%の遅延損害金の規定あり。 但し、現時点では請求はない。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7年 12月 7日：内部立入調査 所有者が家族とともに住居として占有している。		

<p>特 記 事 項</p>	<p>①建築後 37年となる区分建物であり、かつ維持修繕の状態がよくないので、室内随所に汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性もある。</p> <p>②和室の南西側及び南東側のサッシのガラスに亀裂が存する。</p> <p>③洋室1の南西側のサッシのガラスに亀裂が存する。</p> <p>④洋室2の南東側及び北東側、DKの南東側のガラス窓の破損等の有無については、家財道具、衣類、雑貨類が積まれており確認できなかった。</p> <p>⑤室内で10年ほど前一時的に猫を室内で飼っていた。室内随所のコーナー、壁面において、猫によるとみられる損傷がある。一部においては壁紙を貼るなど応急的に補修している。</p> <p>⑥総じて室内の壁紙に汚損、破損、剥離、くすみ等が存する。</p> <p>⑦トイレを3年程前にリフォームを行っている。</p> <p>⑧トイレのドアに不具合があり、ドアを閉めるとハンドルに連動するラッチボルトが固定され、開けることができない。そのためトイレのドアを半開きにしている。</p> <p>⑨給湯器を入居後（平成11年頃）交換している。その後現在まで稼働しているが、交換時期が近いとみられる。</p> <p>⑩キッチンの電灯が購入時から点灯しない。業者に点検してもらったことはなく、点灯なし炊事している。</p> <p>⑪網戸の枠、網が破損している。</p> <p>⑫管理会社によると、現時点では遅延損害金は請求していないとのことである。</p>
----------------	--

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	× 50.57	÷ 0.91	× 0.12	= 1,670,000

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 37年、経済的残存耐用年数 8年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）30%

：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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{\text{経過年数 37年} + \text{経済的残存耐用年数 8年}} \times (1 - 0.30) \\ \equiv 0.12$$

(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)
154,000	×0.97	149,000	× 393.51	× 0.9	× $\frac{531}{10,000}$	= 2,800,000

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 相模原中央－6

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補 正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 126,000\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{106.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{87} & = & 154,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：標準的な画地であり、補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示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、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：道路の連続性で劣り、準角地で優り、画地条件で上記の通り。

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)
1,670,000	+ 2,800,000	× 1.10	= 4,920,000

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通り。

階層別補正：1.05（5階：最上階）

位置別補正：1.05（角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 1.05 × 1.05 × 1.00 = 1.10

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)
178,000	× 1.10	× 0.70	× 50.57	= 6,930,000

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・破損等を考慮して上記の通り。

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） $イ \div ウ \times (1-0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
563,833 (12.3%)	491,571	9.2%	5,182,868 = 5,180,000	0.7786	4,033,148 (87.7%)	= 4,600,000 (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対象不動産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、評価額を以下のとおり決定した。

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	4,920,000	× 1.00	= 4,920,000
比準価格	6,930,000	× 1.00	= 6,930,000
収益価格			4,600,000
調整後の価格			5,890,000

(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）
5,890,000	× 1.0	× 0.80	× 0.86	— 0	= 4,050,000

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 14%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：相模原中央－6
所 在：相模原市中央区上溝3丁目3665番6、「上溝3－17－2」
価 格：126,000円／m²
位 置：JR相模線「上溝」駅約1.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：158m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東4.0m市道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1（建物） 3,155,852円
符号1（土地） 30,635,540円（敷地権割合10,000分の531）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

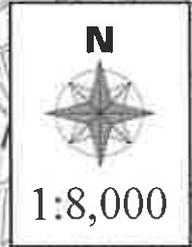
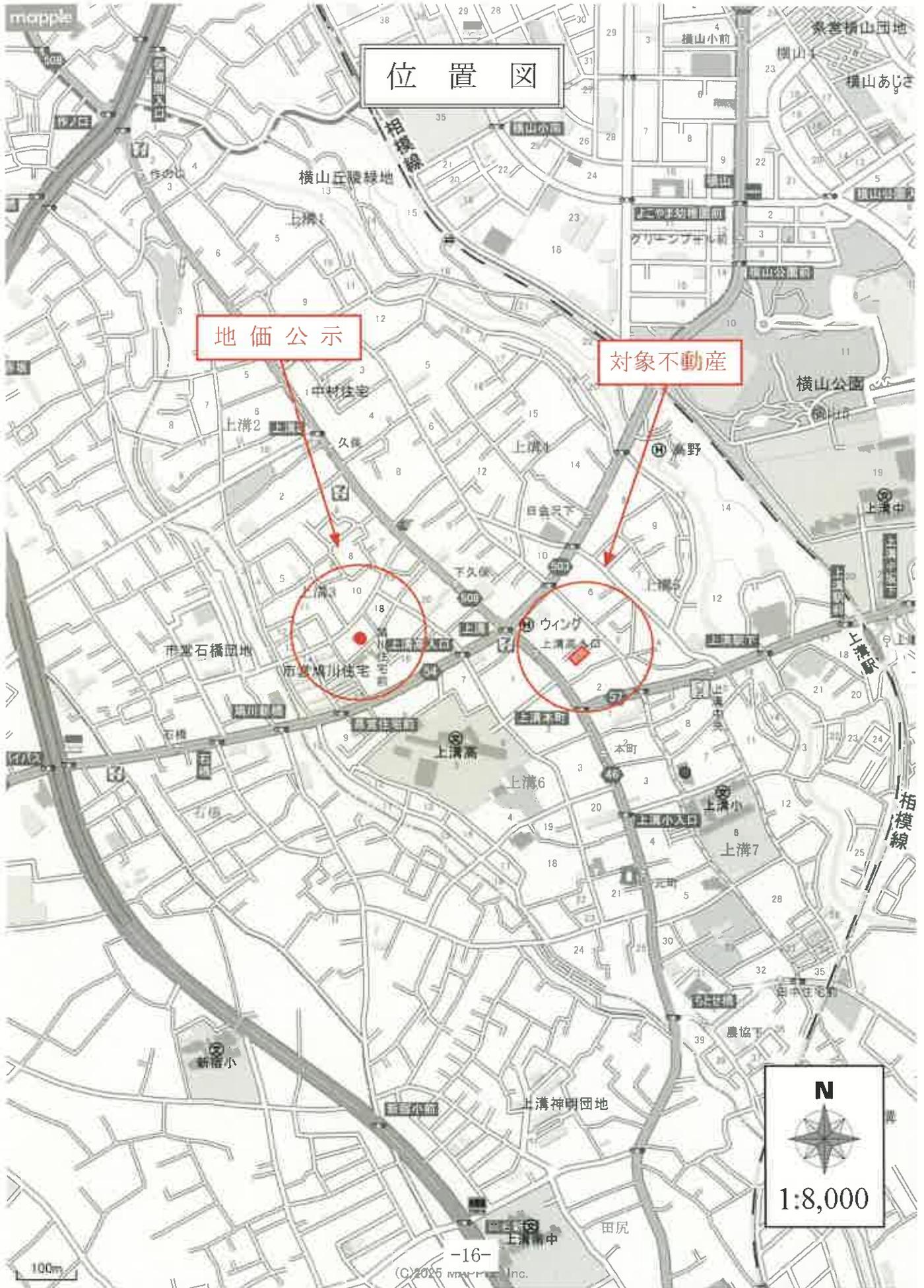
建物間取図

以 上

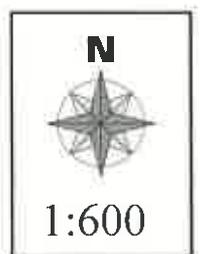
位置図

地価公示

対象不動産



公 図 写



建物間取図

502号室

