

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 黒 田 哲

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月22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 目 録

1 所 在 相模原市中央区清新二丁目  
地 番 172番25  
地 目 宅地  
地 積 383.47平方メートル

共有者 A 持分15分の1

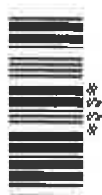
### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区清新二丁目172番地25  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 204.36平方メートル  
3階 204.36平方メートル  
4階 153.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清新二丁目172番25の5  
建物の名称 201  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 45.21平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 7年12月15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, 2】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地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。

### 《 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 所 在 相模原市中央区清新二丁目  
地 番 172番25  
地 目 宅地  
地 積 383.47平方メートル  
共有者 A 持分15分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区清新二丁目172番地25  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 204.36平方メートル  
3階 204.36平方メートル  
4階 153.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清新二丁目172番25の5  
建物の名称 201  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 45.21平方メートル  
所有者 A



令和 7年(ケ)第 37号  
令和 7年 7月 11日受理  
令和 7年 9月 1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 所 在 相模原市中央区清新二丁目  
地 番 172番25  
地 目 宅地  
地 積 383.47平方メートル

共有者 A 持分15分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区清新二丁目172番地25  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 204.36平方メートル  
3階 204.36平方メートル  
4階 153.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清新二丁目172番25の5  
建物の名称 201  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 45.21平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区清新二丁目4番21-201号	
建物	物件2	
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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の土地(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)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 8,800円 修繕積立金 7,200円 円 円	令和 7年 7月 7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ウイツコミュニティ	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼債務者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(陳述書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年 4月 頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金60,000円 <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>所有者Aによると、Cなる人物を介して平成31年4月頃から賃貸を開始したが、契約書が作成されておらず、現在Cとは連絡が取れていないとのことである。契約更新をした形跡もないが、毎月6万円の家賃の振込は継続されているとのことであり、契約状況の大部分が不明である。</p> <p>家賃の振込はC名義でされており、借主がCなのか占有者Bなのかも不明である。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 執行官から照会書が来たので、連絡しました。</li><li>2 目的物件は知人の知人であるCを介して賃貸しましたが、契約書の送付を依頼しても送られてこず、入居者が誰かも把握していません。 Cとも連絡がとれない状況です。</li><li>3 陳述書に記載して送付します。</li><li>4 追加してお話しします。 目的物件はリフォームされていますが、これは私が購入した時からこの状況です。</li><li>5 私は、物件に住んだことはありません。</li><li>6 毎月6万円がC名義で私の銀行口座に振り込まれていますが、未納の月が数か月分あります。</li><li>7 振込された家賃が翌月分なのか当月分なのかについても、契約書がないので正確には分かりません。</li></ol>

(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 目的物件の状況は、建物間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2建物は、室内及びポスト内にあったガス検針票や電力会社からの郵便物などからBの氏名が判明した。  
Bについて、住民票の調査を実施するも該当がなく、同人との接触もできていないが、他の占有者が存する徴表は確認できないため、物件2建物はBが占有しているものと認めた。
- 3 賃貸借契約関係について、本報告書3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおり、所有者Aは詳細が不明のまま賃貸し、契約書類は作成されておらず、仲介したとされるCとも現在連絡がつかない状況であり、おおよその賃貸開始時期と毎月6万円の賃料振込の事実以外は不明である。
- 4 物件2建物は全体がリフォームされているが、Aによると同人が物件を購入した時点でこの状況とのことであった。目立った損傷などはなく、比較的良好な状況であった。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第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。

(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7月15日 (火)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
7年7月15日 (火) 13:03 — 13:09	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7月16日 (水) 11:30 — 11:36	横浜地方法務局相模原支局	登記事項要約書交付申請・該当なし
7年7月17日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年7月22日 (火) 12:21 — 12:29	電話連絡	Aと電話連絡、事情聴取
7年7月23日 (水) 10:44 — 10:48	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年8月22日 (金) 12:41 — 13:05	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年8月26日 (火) 13:50 — 13:56	相模原市役所	住民票写し交付申請・該当なし
7年8月29日 (金) 15:47 — 15:54	電話連絡	Aと電話連絡、事情聴取
(特記事項)		
<p>■ 令和 7年 8月22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>■ 令和 7年 8月22日 目的物件は不在であったので、立会人Dを立ち合わせ建物内に立ち入った。</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

174-47 185-43  
185-22 185-21



(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	相模原市中央区清新二丁目		地番	172番25	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号は記号	分類	地図に準ずる図面
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7年4月9日  
横浜地方方法務局相模原支局  
登記官

請求番号：23-1  
(1/1)



(7枚H)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
令和7年4月9日 横浜地方支務局相模原支局

登記官

(8枚目)

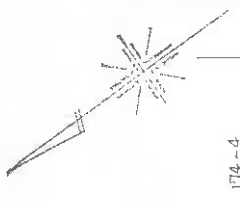
101723  
各階平面図

各階平面図

141722  
各階平面図

建物図面

家屋番号 172-172-25の5  
建物の所在 相模原市清瀬2丁目172番地25



求積

5,270 x 4,985 = 41,22537  
9,195 x 0,950 = 3,9852  
合計 = 45,211

面積 = 45.21 m<sup>2</sup>

建物の存する部分2階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

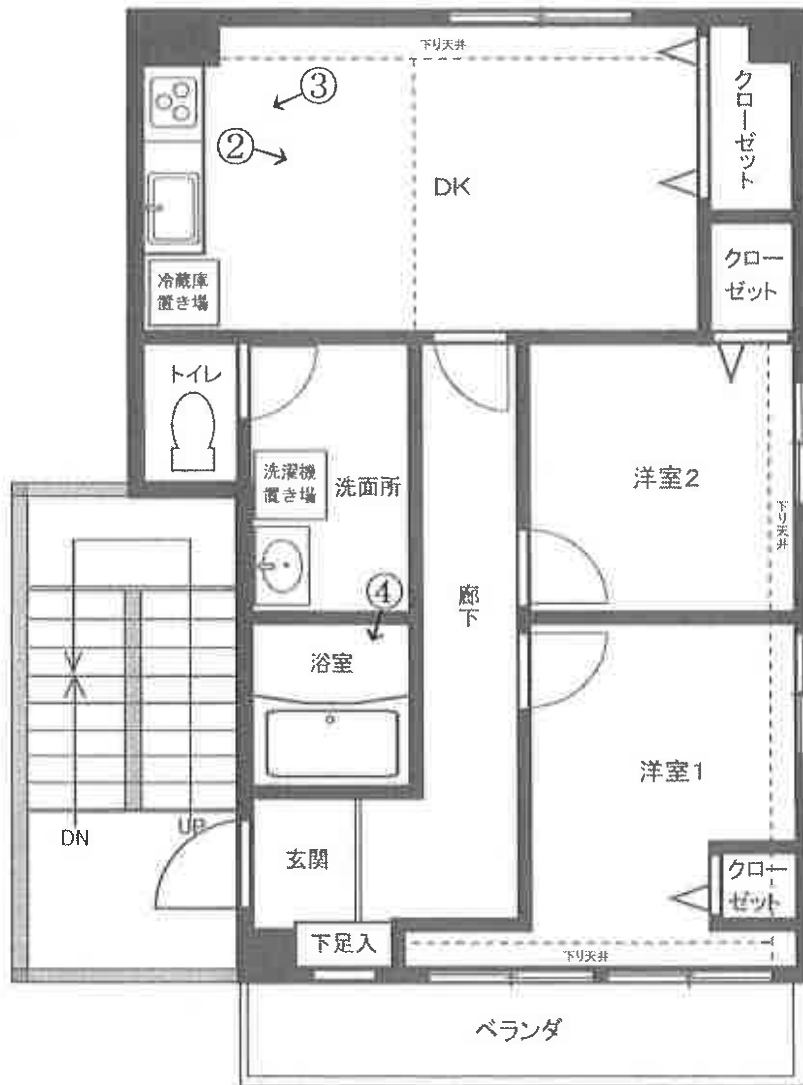
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号 23-2

建物間取図

201号室



←○は写真撮影位置・方向

①



②

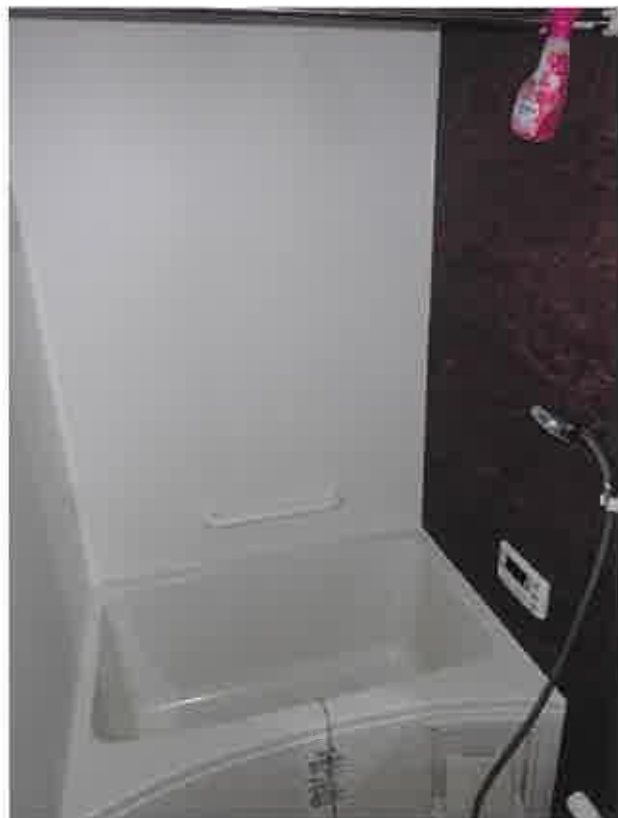


(10枚目)

③



④



( 1 1 枚目 )

令和7年3月3日付意見書あり

令和 7年 (ケ) 第 37 号

令和 7年 8月 22日 現地調査

令和 7年 9月 3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

一括価格(合計)	
金7,960,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,400,000円
物件2(建物)	金4,560,000円

- 1 一括価額は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

## 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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		(住居表示) 相模原市中央区清新 2-4-21- 201
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 所 在 相模原市中央区清新二丁目  
地 番 172番25  
地 目 宅地  
地 積 383.47平方メートル

共有者 A 持分15分の1

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区清新二丁目172番地25  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 204.36平方メートル  
3階 204.36平方メートル  
4階 153.26平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清新二丁目172番25の5

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 45.21平方メートル

所有者 A



#### 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横浜線「相模原」駅の南西方約 850m（道路距離）、徒歩約 11分	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート、マンション等も存する住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超、4時間／2.5時間、4m） 立地適正化計画（都市機能誘導区域内・居住誘導区域区域内） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物規制地域（沿道系許可地域）
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	383.47㎡ 長方形 間口約 15m・奥行約 26m 地勢は平坦。道路及び各隣接地とほぼ等高に接面。
接面道路の状況	北東側約 6m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）に約 15m、等高に接面	
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
	都市ガス	あり

供給処理施設	下水道	あり
共有持分	持分割合	15分の1
特記事項	特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	清新マンション（看板掲示）	
建物の用途	共同住宅（総戸数 15戸）（登記記載）	
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	昭和 57年 2月 28日（登記記載） 約 44年 約 6年
構造・延床面積	鉄骨造4階建 延床面積 766.34㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：ALCパネル、モルタル吹付等 そ の 他：特になし	
設 備	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等 但し、エレベーター及びオートロックはない	
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託管理 株式会社ウイツコミュニティ 巡回
管理の状況	やや劣る	
特記事項	建築後 44年となる区分建物であり、設計・デザイン等に陳腐化が認められ、減価の発生は経年以上と認めた。目視できない箇所において汚損、破損、劣化等があるものとみられる。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造 1 階建		
位 置	2 階 ( 201 号室 ) ・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	45.21m <sup>2</sup> (登記面積)		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー 約 4m <sup>2</sup>		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス貼り等 バス、トイレ、システムキッチン等 特にない	
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 7 月 7 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,800円	—
	修繕積立金	7,200円	—
	そ の 他	特にない	—
備 考	年 15% の遅延損害金の規定あり		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 8 月 22 日：内部立入調査 占有者 B が住居として占有している。		

<p>特 記 事 項</p>	<p>①建築後 44年となる区分建物であるが、室内は全面的にリフォームが行われ、比較的きれいな状態で使用されており、補修等を要する損傷は認められない。但し、配管、配線等の内部的に目視できない箇所においては劣化等の可能性はある。なお、リフォームが行われた明確な時期は不明であるが、所有者Aによると、本物件を購入した当時（平成 31年）、リフォーム済であったとのことである。</p> <p>マンション全体の経済的残存耐用年数は 6年であると判定したが、リフォームされており、室内の状況を考慮すると専有部分の経済的残存耐用年数は 10年ほど延びるものと認めた。</p> <p>②所有者Aによると、Cという人物を介して平成 31年 4月頃から賃貸を開始したが、契約書が作成されていない。契約を更新した形跡はないが、毎月 60,000円の家賃の振込は継続されている。家賃の振込はC名義でなされており、賃借人がCなのか占有者Bなのかは不明である。</p> <p>③賃貸借契約の概要は次のとおりである。</p> <p>賃貸人：所有者A  賃借人：不明  占有開始時期：平成 31年 4月頃  契約日：不明  期 間：不明  賃料（月額）：60,000円  敷 金：ない</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

#### (1) 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	264,000	×1.00	264,000	× 383.47	× 0.9	× $\frac{1}{15}$	= 6,070,000

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－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & \\
 269,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 264,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示は標準的画地で補正の必要はない。

◇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、環境条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：補正を要する個別的要因はない。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件2）

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。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	200,000	× 45.21	÷ 0.92	× 0.25	= 2,460,000

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 44年、経済的残存耐用年数 6年、延長期間 10年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）5%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{（経済的残存耐用年数 6年 + 延長期間 10年）}}{\text{（経過年数 44年 + 経済的残存耐用年数 6年 + 延長期間 10年）}} \\ &\times (1 - 0.05) = 0.25 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
1	6,070,000	× 0.40	場所的利益	= 2,430,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

### (3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別的要因を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個 別 格 差	積 算 価 格 (円)	価格割合
1	6,070,000	- 2,430,000	× 1.03	= 3,750,000	42.7%
2	2,460,000	+ 2,430,000		= 5,040,000	57.3%
一括価格 (合計)				= 8,790,000	100.0%

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：1.00 (2階)

位置別補正：1.03 (角部屋)

その他補正：1.00 (必要なし)

相乗積 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

## 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)
257,000	× 1.03	× 1.00	× 45.21	= 11,970,000

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ イ÷ウ×(1-0.03) ※1	オ ※2 (8.6%)	カ エ×オ	ア+カ キ
571,090 (12.8%)	466,263	9.1%	4,970,056 = 4,970,000	0.7807	3,880,079 (87.2%)	= 4,450,000 (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	8,790,000	× 1.00	= 8,790,000
比準価格	11,970,000	× 1.00	= 11,970,000
収益価格	4,450,000		
調整後の価格			9,950,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する割合

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた

物件	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	9,950,000	42.7%	= 4,250,000
2		57.3%	= 5,700,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件	案分後の価格 (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)
1	4,250,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 3,400,000
2	5,700,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 4,560,000
一括価格 (合計)						= 7,960,000

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：管理費・修繕積立金の滞納がないので減価の必要なし。

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 - 9

所 在 : 相模原市中央区相模原2丁目163番35、「相模原2-20-4」  
価 格 : 269,000円/㎡  
位 置 : JR横浜線「相模原」駅約560m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 134㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路 : 北東5m市道  
用途指定等 : 第2種住居地域(建蔽率60%,容積率200%)、準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1(土地) 59,886,509円(共有持分15分の1)  
物件2(建物) 995,963円

## 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)

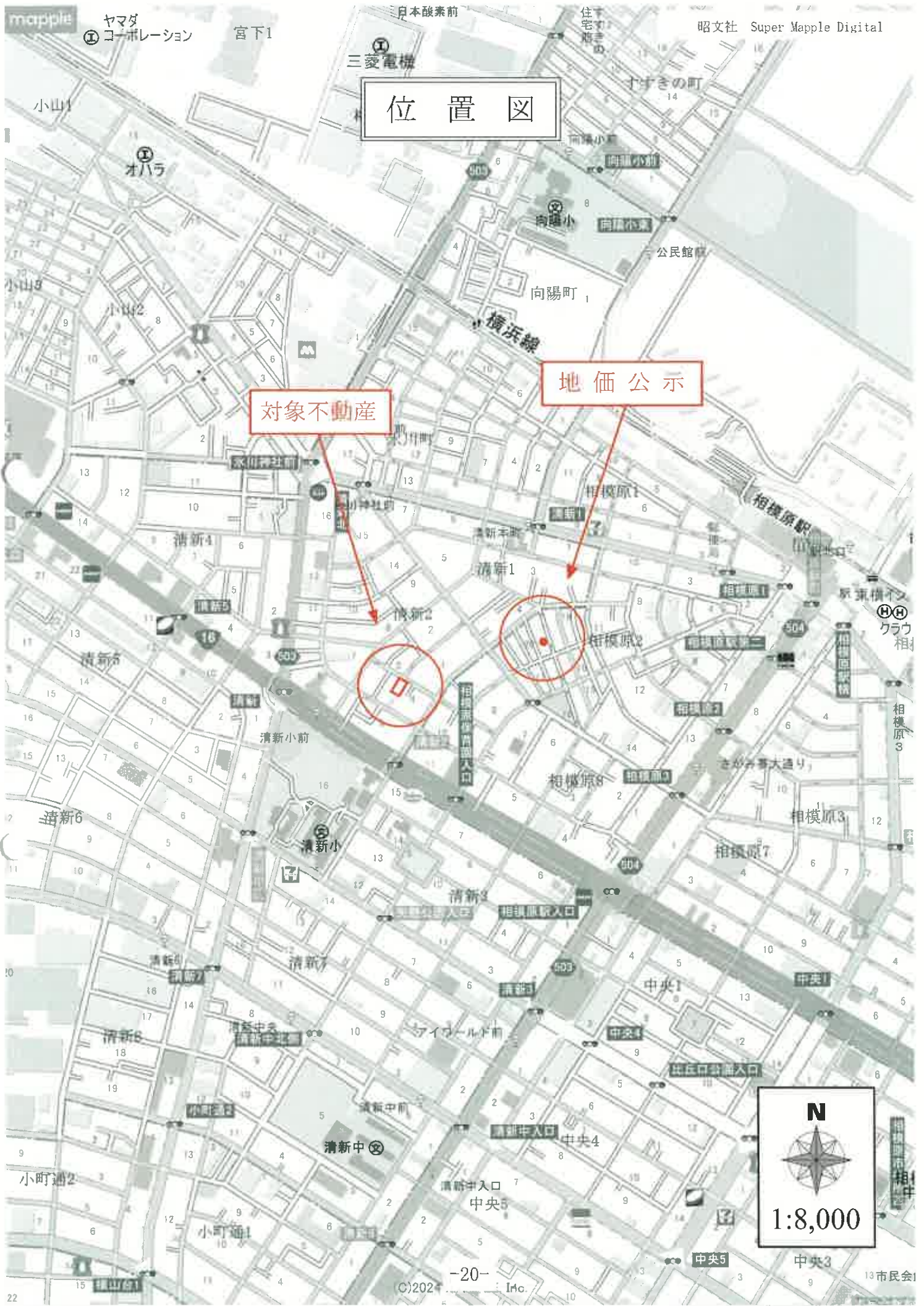
建物間取図

以 上

# 位置図

対象不動産

地価公示





これは圖面に記録されている内容を証明した書面である。  
 昭和7年4月9日  
 横浜地方支務局田代原支局  
 登記官

10172.3  
 各階平面図

家屋番号 清町2丁目172番地の5  
 建物所在 不明 田原市清町2丁目172番地25

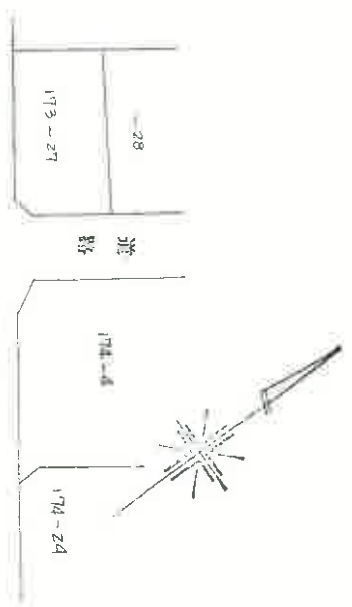
建物図面  
 各階平面図

各階平面図



建畵圖面

物件2  
 201号室



求積

8270 × 4 985 = 41,225.9  
 9,195 × 0,950 = 3 985.2  
 合計 = 45,211.1

求積 = 45.21㎡

建物の存する部分2階

(日測速12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日測速)

建物間取図

201号室



# 求 意 見 書

西 田 利 寛 殿

令和 8年 2月26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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、前回の売却基準価額から30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は括弧内に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
L

「  
|  
|  
|  
」

- (3) その他

「  
|  
|  
|  
L

「  
|  
|  
|  
」

令和 8年 〇 月 〇 日

評価人

西田利寛



## 物 件 目 録

1 所 在 相模原市中央区清新二丁目  
地 番 172番25  
地 目 宅地  
地 積 383.47平方メートル  
共有者 A 持分15分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区清新二丁目172番地25  
構 造 鉄骨造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 204.36平方メートル  
2階 204.36平方メートル  
3階 204.36平方メートル  
4階 153.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清新二丁目172番25の5  
建物の名称 201  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 45.21平方メートル  
所有者 A



※  
※  
※

