

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番地 1、1 1 4 7 番地 7、1 1 4 7 番地 1 0

建物の名称 ライフレビュー相模の丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯部字根岸 1 1 4 7 番 1 の 6 0 8

建物の名称 6 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 6 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 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 8 1 . 1 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 7

地 目 宅地

地 積 3 8 8 . 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 1 0

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 419.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 536923分の9059

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



## 物件明細書

令和 8年 4月14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】  
本件共有者A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 相模原市南区磯部字根岸1147番地1、1147番地7、1147番地10

建物の名称 ライフレビュー相模の丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯部字根岸1147番1の608

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 86.67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 相模原市南区磯部字根岸1147番1

地 目 宅地

地 積 2681.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸1147番7

地 目 宅地

地 積 388.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸1147番10

地 目 宅地



\*11\*

## 物 件 目 録

地 積 419.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 536923分の9059

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 74号  
令和 7年12月25日受理  
令和 8年 2月 2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 相模原市南区磯部字根岸1147番地1、1147番地7、1147番地10

建物の名称 ライフレビュー相模の丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯部字根岸1147番1の608

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 86.67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 相模原市南区磯部字根岸1147番1

地 目 宅地

地 積 2681.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸1147番7

地 目 宅地

地 積 388.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸1147番10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 419.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 536923分の9059

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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"/> 別紙回答書記載のとおり 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 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社リビングコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2、3) <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、2、3) <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74号  
担当執行官 中嶋耕治

## 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12月31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	16,200円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	210,600円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	116,800円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	157,200円
<input checked="" type="checkbox"/> ポーチ使用料	月額	190円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,470円
<input checked="" type="checkbox"/> 馬主輪場使用料	月額	300円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	3,900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	14.6%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	29,738円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間		令和6年12月分～		令和7年12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。

<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

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 (債務者兼共有者)</p>	<p>1 この部屋には平成21年11月頃から住んでいます。 現在、私が家族と暮らしており、ペットは飼っていません。 喫煙はしません。</p> <p>2 この部屋の所有権の3分の1は娘であるBが所有しています。 現在、Bは別居しています。 私が部屋を使用することについて、契約や約束、金銭の支払いなどはしていません。</p> <p>3 入居後に増改築をしたことはありません。 2年くらい前に、外壁などの大規模修繕が実施されました。</p> <p>4 部屋の損傷は特にありませんが、窓ガラスが1ヶ所割れています。原因は、ベランダに飛来するカラスがぶつかったのではないかと思います。</p> <p>5 この部屋はオール電化ですが、IHコンロが故障しており、代わりのコンロを使用しています。</p> <p>6 3年くらい前に、電気温水器を自費で交換しています。</p> <p>7 敷地内の駐車場は、立体駐車場が各戸に1台分、無料で割り当てられていますが、高さが低いので大きい車は入れません。 平面駐車場は空きがあれば契約して使用できます。</p> <p>8 道路向かいにコンビニエンスストアがあり、出入りする車両の音や、人の話し声が聞こえます。</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

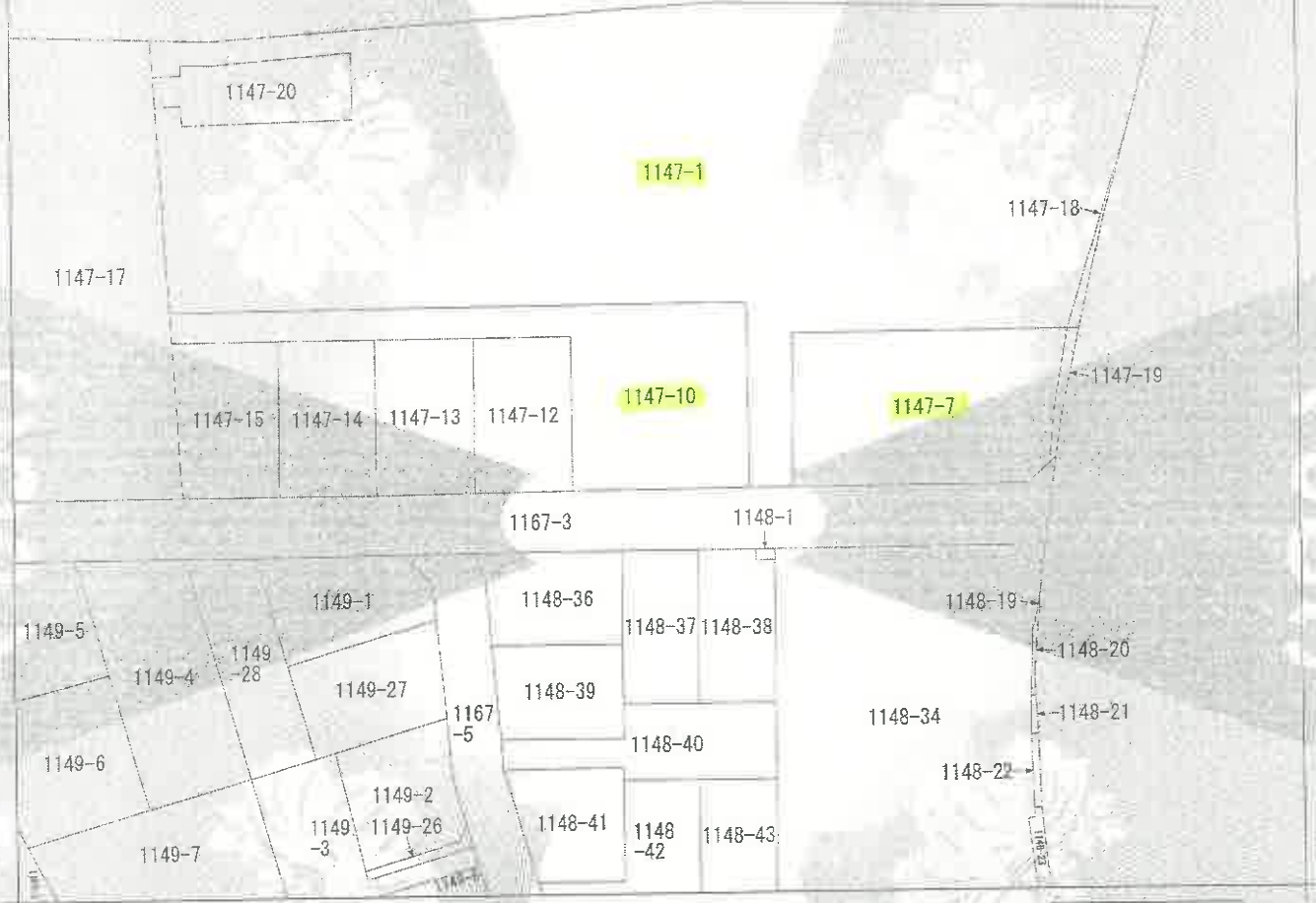
## 執行官の意見

- 1 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及び立入調査の結果から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、A陳述のとおりガラスのひび割れが確認された。  
その他、経年劣化は見られるが、大規模な損傷は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第42条1項1号で認定される県道に、南側が同法第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

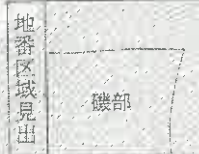
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月25日 (木)	執行官室	共有者Bへ照会書送付 (回答あり)
8年1月5日 (月) 11:04 — 11:10	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年1月5日 (月) 17:12 — 17:15	物件所在地	外視調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年1月8日 (木) 16:09 — 16:12	電話連絡	Aから電話連絡、立入口時等調整
8年1月13日 (火)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年1月15日 (木) 9:57 — 10:58	物件所在地	評価人同行、外視調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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



(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。



請求部分	所在	川崎市南区磯部字根岸		地番	1147番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	標準精度	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		
					種別 土地区画整理所在図	

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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年10月14日  
福岡法務局

地図整理番号：M78015

登記官

(1/1)

(8枚目)



登記年月日：平成21年1月16日

これは図面に記録されている内容を正確に示した書面である。  
(横浜地方法務局用紙印刷局管轄)  
令和7年10月14日 横浜法務局 登記官

登記官

(9枚目)

地図整理番号：N78040

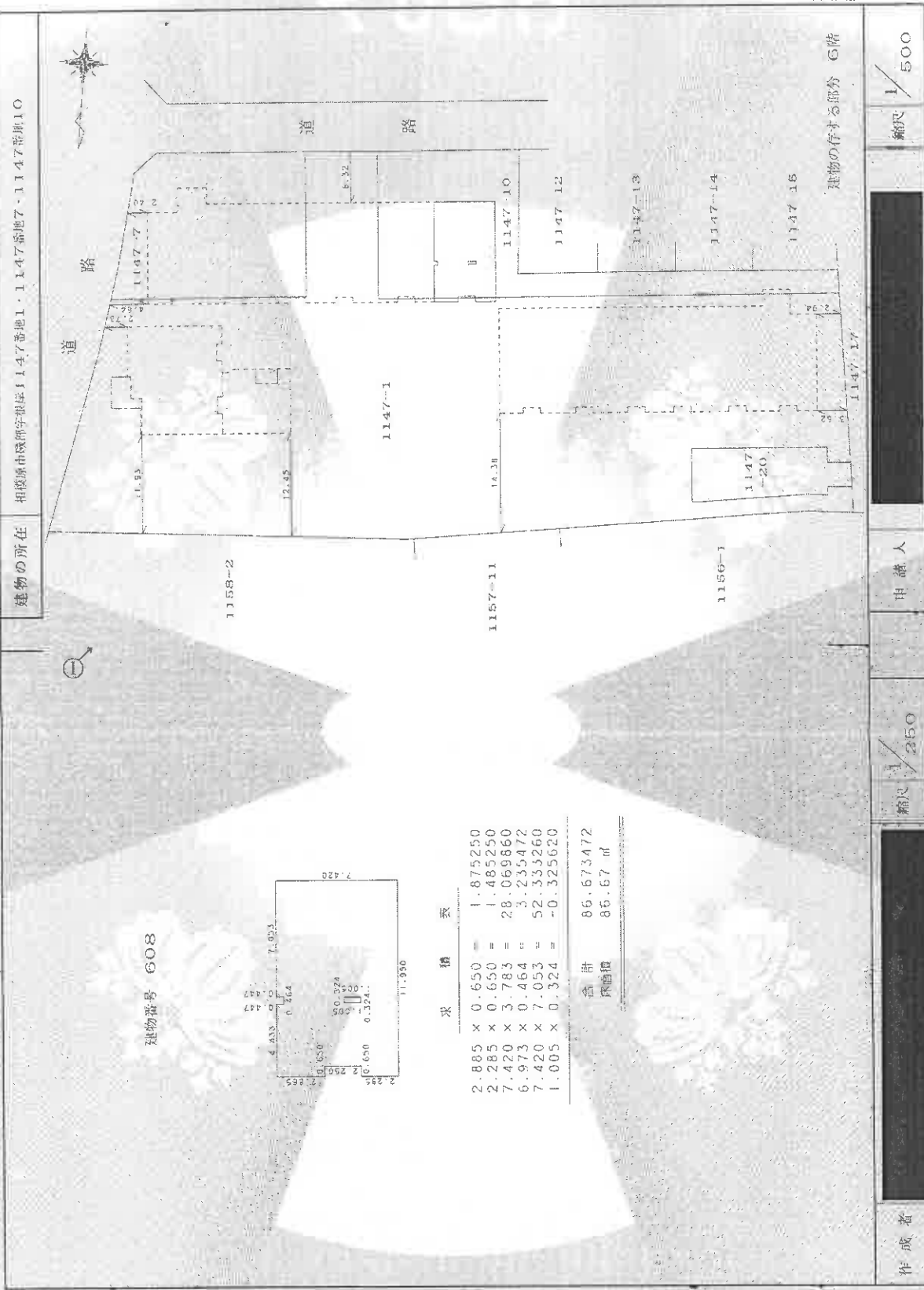
(1/2)

(神奈川県土地家屋調査士会)

# 建築物図面 各階平面図

家原番号 1147番1の508  
建物番号 1147番1の508

建物の所在 相模原市緑部字根岸1147番地1・1147番地7・1147番地10



建物番号 608



求積表	合計
2.885 x 0.650 = 1.875250	合計 86.673472
2.285 x 0.650 = 1.485250	床面積 86.67 ㎡
7.420 x 3.783 = 28.069860	
6.973 x 0.464 = 3.235472	
7.420 x 7.053 = 52.333260	
1.005 x 0.324 = -0.325620	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
←○は写真撮影位置・方向

(尺貫制)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

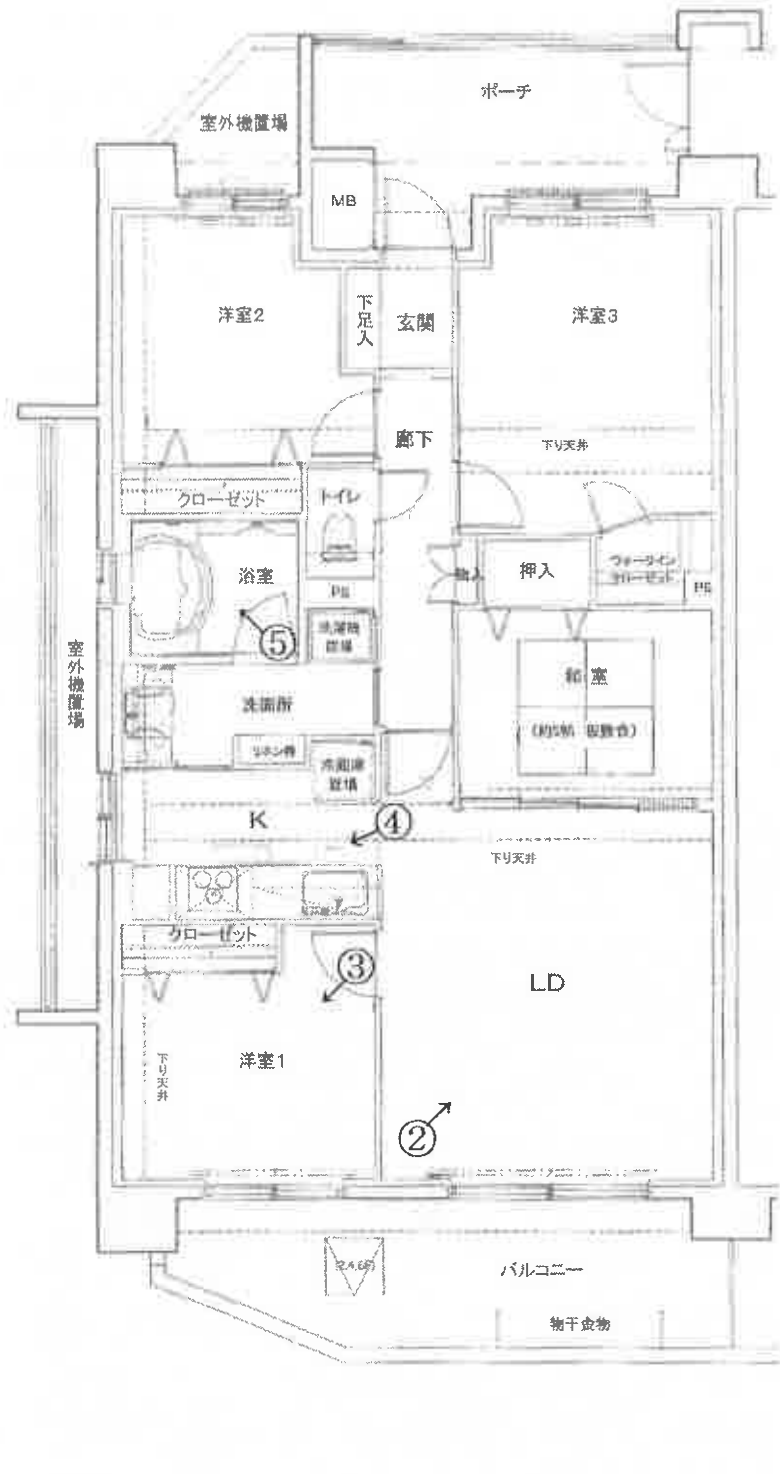
申請人

作成者

建物の存する部分 6階

建物間取図

608号室



←○は写真撮影位置・方向

(10枚目)

①



②



( 1 1 枚目 )

③



④



( 1 2 枚 目 )

⑤



( 1 3 枚目 )

令和 7年 (ケ) 第 74 号  
令和 8年 1月15日 現地調査  
令和 8年 1月29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14,920,000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	
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 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番地 1、1 1 4 7 番地 7、1 1 4 7 番地 1 0

建物の名称 ライフレビュー相模の丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯部字根岸 1 1 4 7 番 1 の 6 0 8

建物の名称 6 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 6 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 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 8 1 . 1 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 7

地 目 宅地

地 積 3 8 8 . 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区磯部字根岸 1 1 4 7 番 1 0

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 419.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 536923分の9059

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



#### 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「相武台下」駅の北方約 1.3km (道路距離)、バス停「勝坂入口」徒歩約 3分	
付近の状況	事業所、小売店舗、一般住宅、マンション等が混在して建ち並ぶ県道沿道の地域	
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)	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 第1種住居地域・第1種低層住居専用地域 60%・50% 200%・80% 準防火地域(第1種住居地域側) 絶対高さ制限 10m(第一種低層住居専用地域) 高さ制限(北側斜線制限・道路斜線制限・隣地斜線制限) 日影規制(4時間/2.5時間、4m)・ (3時間/2時間、1.5m) 立地適正化計画(居住誘導区域) 景観計画区域(川とまちの地域) 屋外広告物許可地域(沿道系許可地域)・ (自然系許可地域)
面地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,489.09m <sup>2</sup> (土地の符号1乃至物件3) 不整形 間口約 44.7m(東側、隅切り除く)・ 奥行約 98.4m(北側辺) 南及び西下り緩傾斜(建物敷地は平坦) 東側道路とほぼ等高。南側道路より約 1.2 ～約 2.4m高く接面。西側隣接地より0～ 約 2.7m高く、北側隣接地より約 1～約 1.6m低く接面。

接面道路の状況	①東側約 13～ 18.5m舗装県道（建築基準法第 42条 1項 1号）に約 44.7m（隅切り除く）接面 ②南側約 6.0m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）に約 48.5m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	なし（本物件はオール電化）
	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	536,923分の 9,059
特記事項	受命物件のマンションの敷地は都市計画法上 2 つの用途地域に跨がる。東側に位置する県道から西方へ 50mの範囲が第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%、準防火地域）に指定され、それ以遠は第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）に指定されている。なお、受命物件における用途地域の構成割合は、第 1 種住居地域が約 67%、第 1 種低層住居専用地域が約 33%である（建築計画概要書）。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライフレビュー相模の丘	
建物の用途	共同住宅（総戸数 65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 21 年 1 月 13 日（登記記載） 約 18年 約 27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 6 階建 延べ 5,530.76㎡	
仕 様	屋 根：外断熱アスファルト防水陸屋根 外 壁：タイル、一部吹付タイル そ の 他：特にない	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場、エレベーター、 オートロック、管理員室等	
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 株式会社リビングコミュニティ 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	①建築後 18年となる建物であり、補修等を要する著しい損傷は見られず、経年相応の劣化と認められた。2年ほど前に大規模修繕が行われた模様である。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(608号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	86.67㎡(登記面積)		
間 取 り	4LDK		
バルコニー等	バルコニー 約12.86㎡、ポーチ 約9.72㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼り、合板等 フローリング貼り、畳、タイル、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、IHクッキングヒーター、ヒートポンプ等 2重サッシ(洋室1～3、K、LD)	
保守管理の状態	やや劣る		
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12月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	16,200円	210,600円
	修繕積立金	16,800円	157,200円
	そ の 他	ポーチ使用料 190円 駐輪場使用料 300円	2,470円 3,900円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 29,738円		

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和 8年 1月 15日：内部立入調査 共有者Aが家族とともに住居として占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①建築後 18年となる建物であり、経年による劣化のほか使用に伴う損傷、破損、劣化等が認められた。目視出来ない箇所においても汚損、破損、劣化等が存する可能性がある。</p> <p>②受命物件はオール電化である。但し、IHクッキングヒーターは故障している。</p> <p>③3年ほど前にヒートポンプ（DIAHOT：三菱電機）が故障し、自費で交換している。</p> <p>④洋室1の2重サッシの外側のガラスに亀裂がある。</p> <p>⑤玄関ドア（ポーチ側）に細かい凹みがある。</p> <p>⑥浴室の2箇所所有電灯の一つが点灯しない。</p> <p>⑦浴室のシャワーフックが破損している。</p> <p>⑧洋室2及び3の北側サッシに結露が発生する。</p> <p>⑨バルコニーにガラスが飛来することがある。</p> <p>⑩販売パンフレットでは、駐車場は敷地内に65台（平置き28台、機械式37台）ある。共有者Aの陳述によると機械式駐車場は無料で使用できるとのことであるが、管理会社による確証は得られていない。</p> <p>⑪マンション敷地の道路を隔てた南側にコンビニエンスストアがあり、時折騒音がある。</p> <p>⑫共有者Bは受命物件には居住していない。共有者Aの共有者Bの持分の使用に当たっては、賃料の授受その他特段の取り決めはない。</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

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)
240,000	× 86.67	÷ 0.93	× 0.54	= 12,080,000

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 18年、経済的残存耐用年数 27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 27年}}{(\text{経過年数 18年} + \text{経済的残存耐用年数 27年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.54 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1乃至符号3）

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）
108,000	×0.98	106,000	× 3,489.09	× 0.9	× $\frac{9,059}{536,923}$	= 5,620,000

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 相模原南-18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 95,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{89} & = & & 108,000\text{円}/\text{㎡} & 
 \end{array}$$

◇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、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：不整形で劣り、角地で優り、画地条件の総合格差で上記の通り。

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)
12,080,000	+ 5,620,000	× 1.11	= 19,650,000

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：1.06（6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 1.06 × 1.05 × 1.00 = 1.11

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)
252,000	× 1.11	× 0.90	× 86.67	= 21,820,000

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 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
278,081 (4.2%)	566,525	7.2%	7,632,351 = 7,630,000	0.8232	6,281,016 (95.8%)	= 6,560,000 (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	19,650,000	× 1.00	= 19,650,000
比準価格	21,820,000	× 1.00	= 21,820,000
収益価格			6,560,000
調整後の価格			19,430,000

##### (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)
19,430,000	× 1.0	× 0.80	× 0.96	— 0	= 14,920,000

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4%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：相模原南－18  
所 在：相模原市南区磯部字上耕地1283番4  
価 格：95,500円／m<sup>2</sup>  
位 置：JR相模線「下溝」駅約1.6km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：123m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：東4.5m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80%）  
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	7,662,658円
符号1（土地）	153,212,602円（敷地権割合 536,923分の9,059）
符号2（土地）	22,201,403円（敷地権割合 536,923分の9,059）
符号3（土地）	23,970,041円（敷地権割合 536,923分の9,059）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上



# 位置図

地価公示

対象不動産

勝坂歴史公園

磯崎歴史公園

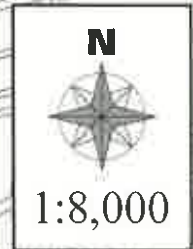
上磯部

下磯部

まちなか  
新徳小

-17-

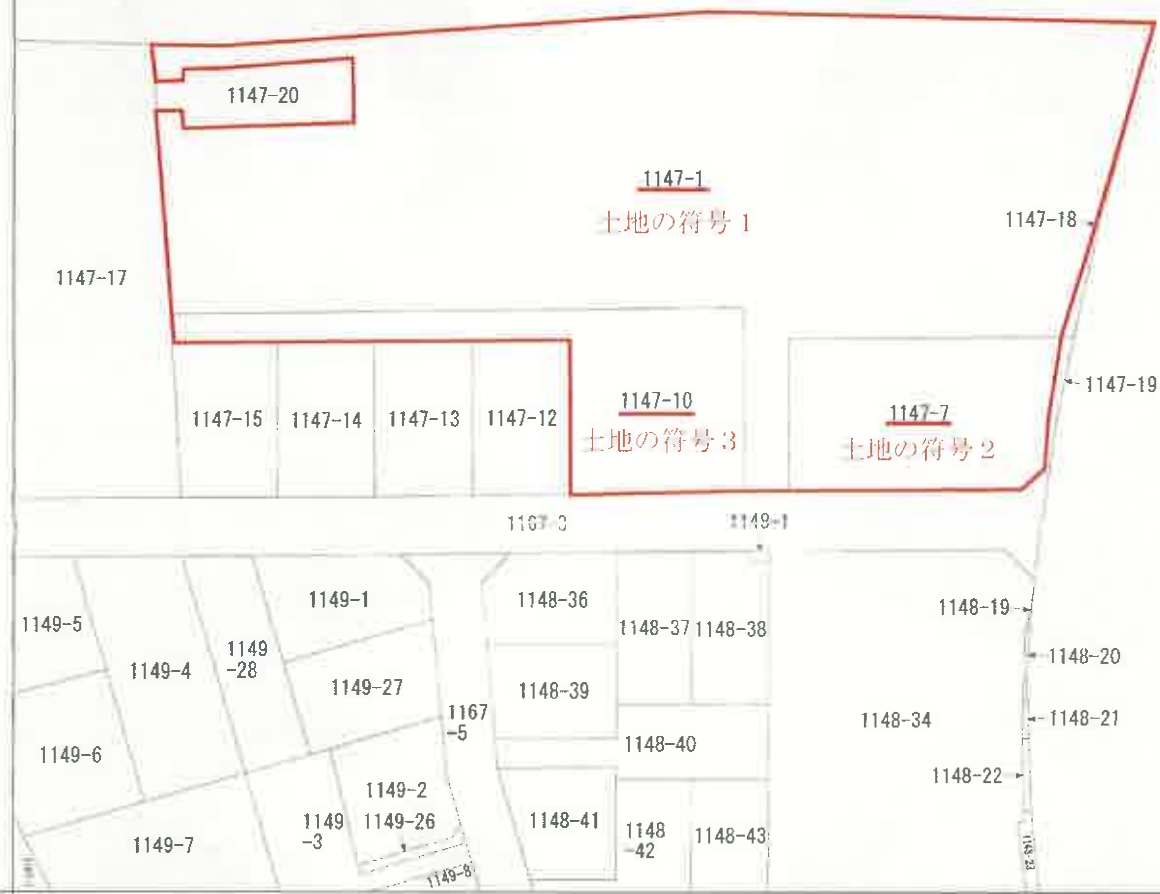
河原町  
©2022 Mapple, Inc.



A3 → A4に縮小



公 図 写



(注) 地籍に準ずる図面は、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	相模原市南区磯部字根岸		地番	1147番1		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(横浜地方方法務局相模原支局管轄)

令和7年10月14日

福岡法務局

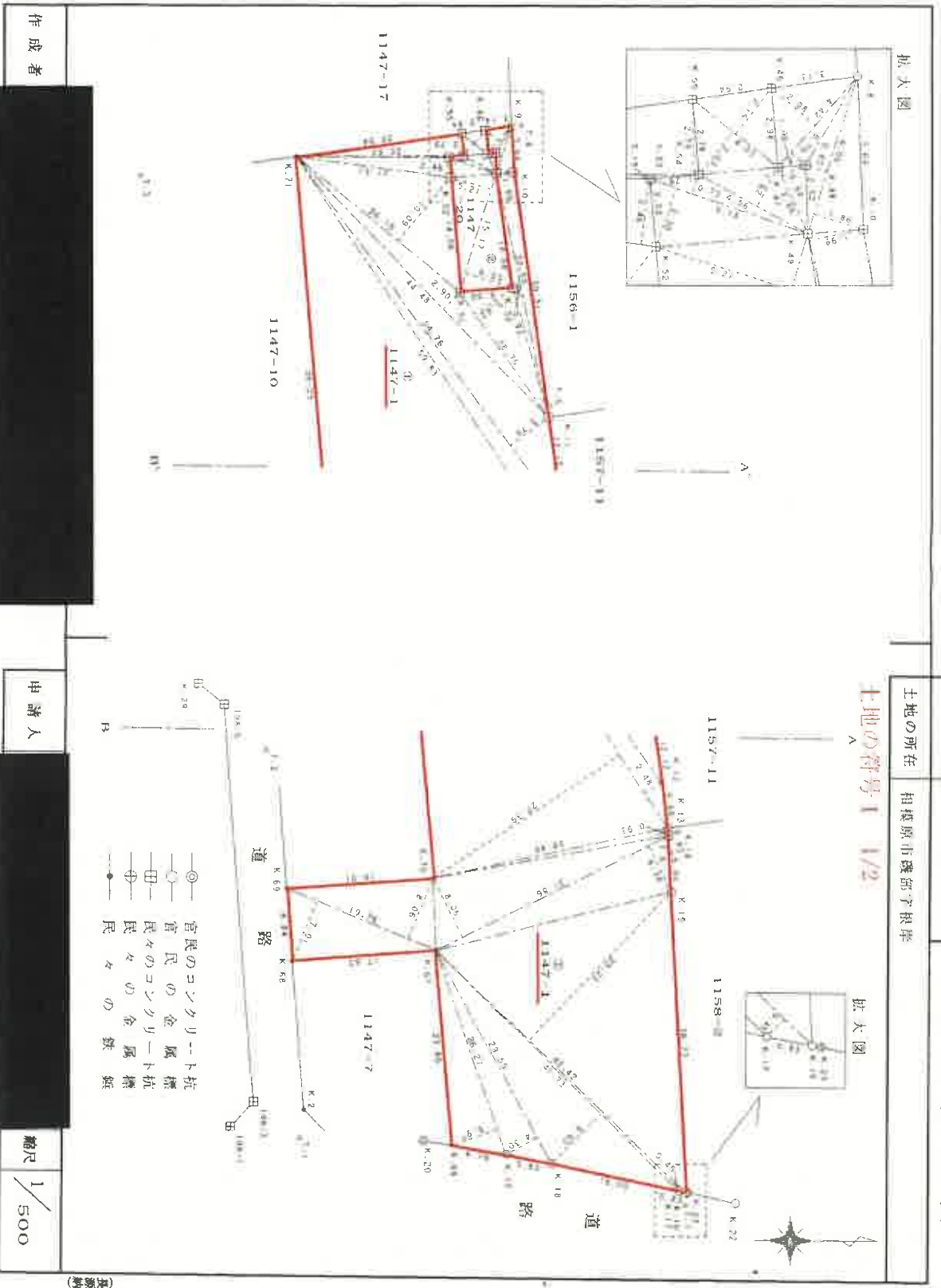


写

地番	1147番1・20
土地の所在	相模原市磯部字根岸

地積測量図

土地の番号 1 1/2



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。  
令和5年8月31日 横浜地方支務局相模原支所 係長 〇〇〇

作成者

申請人

縮尺 1/500

本図は図面に記録されて、内心内容を明示した書面である  
 令和5年8月31日  
 横浜地方裁判所横浜支局  
 審判部

字

地積測量図

地番 1147番1・20  
 土地の所在 相模原市磯部字根岸

土地の符号 1 2/2

取得表

取得順	取得日	取得者	取得面積	取得価格
1	4.42	2.95	11.1370	
2	4.42	6.70	3.0140	
3	4.06	0.82	4.9620	
4	4.06	1.86	11.2716	
5	30.50	1.99	40.6950	
6	30.53	0.93	2.3650	
7	18.76	5.62	105.4312	
8	44.48	2.90	123.3820	
9	54.76	5.79	117.0604	
10	59.83	2.48	148.3784	
11	59.83	27.39	16.1174	
12	29.46	0.93	27.3420	
13	31.56	8.08	246.7916	
14	19.76	8.06	159.2656	
15	19.76	7.91	156.3016	
16	26.10	0.09	263.3490	
17	19.17	2.46	47.1582	
18	10.57	0.15	3.0859	
19	20.57	2.79	57.3903	
20	31.86	6.34	201.9924	
21	42.42	25.23	1070.2966	
22	41.73	8.63	360.1299	
23	28.55	4.30	127.0650	
24	26.27	5.97	156.8319	
25			5352.2427	
			2681.1213	
			1213500	

取得順	取得日	取得者	取得面積	取得価格
1	4.03	2.15	8.6645	
2	4.03	2.07	6.1809	
3	4.56	1.52	7.3872	
4	2.66	0.94	2.5004	
5	6.14	0.73	4.4822	
6	6.14	2.20	14.2266	
7	15.18	5.21	79.0357	
8	15.18	6.0	91.4751	
			275.6486	
			107.9240	
			107.92	

壁 二 属 表

測点名	X	Y	Z	標高
K.0	-5018.539	-40457.826		
K.10	-53018.321	-40452.190		
K.11	-53013.973	-40422.188		
K.12	-53013.210	-40410.179		
K.13	-53013.444	-40404.447		
K.14	-53011.338	-40403.617		
K.15	-53010.983	-40396.683		
K.16	-53009.063	-40360.018		
K.17	-53009.882	-40360.154		
K.18	-53025.559	-40363.360		
K.19	-53031.078	-40364.484		
K.20	-53037.765	-40365.493		
K.21	-53039.786	-40389.272		
K.22	-53058.113	-40396.666		
K.23	-53057.600	-40387.848		
K.24	-53040.154	-40398.117		
K.25	-53044.916	-40394.992		
K.26	-53024.546	-40456.986		
K.27	-53024.546	-40454.206		
K.28	-53026.125	-40454.050		
K.29	-53025.922	-40451.538		
K.30	-53024.140	-40437.323		
K.31	-53018.314	-40438.080		
K.32	-53020.114	-40452.028		
K.33	-53020.416	-40454.543		
K.34	-53021.412	-40454.452		
K.35	-53021.649	-40457.593		
K.36	-53064.802	-40367.937		
K.37	-53062.677	-40370.935		
K.38	-53065.966	-40419.354		
K.39	-53069.133	-40421.813		
K.40	-53008.893	-40359.979		
K.41	-53002.951	-40358.748		
K.42	-53041.258	-40366.020		
K.43	-53055.936	-40369.728		
K.44	-53056.440	-40366.268		
K.45	-53060.812	-40413.815		
K.46	-53063.983	-40451.815		
K.47	-53017.329	-40458.612		
K.48	-53013.273	-40423.582		
K.49	-53011.00	-40401.470		
K.50	-53009.64	-40358.420		

(任意座標)

作製者

申請人

縮尺

301291

地番 1147-19  
土地の所在 相模原市磯部字根岸

前1147-7 後新1147-7-19  
地積測量図

写

この図面に記載されている内容は、相模原市地籍課による測量結果に基づき作成されたものである。相模原市地籍課 相模原市地籍課

\*\*\*三斜求積表\*\*\*

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
1147-19	1	3.75	0.61	2.2875	8.29㎡
	2	13.98	0.61	8.5278	
	3	15.41	0.35	5.3935	
	4	1.71	0.22	0.3762	
		1/2	16.9850	8.2925	
1147-7		公簿地積		396.8100	
		実地積		8.2925	
				388.5175	388.51㎡

境界標の内訳		
種別	種類	測点
木	杭	No
金属	鉄	No
民有	標	No
		No

(日附簿9)

製作者

申請人

250

(日附簿)



各階平面図

建築物平面図

写

家屋番号	1147番11608号
建築物の名称	附設型共同住宅1147番11608号1-1147番地1-1147番地1

平面基準：GOS



床面積

2.445	×	0.1600	=	1.48520
2.245	×	0.4700	=	1.48520
1.420	×	1.1784	=	38.00060
0.973	×	0.4814	=	1.85418
1.420	×	1.0553	=	52.53280
1.005	×	0.1234	=	12.52520
合計				96.07342
容積				40.67 m <sup>3</sup>



(床面積は国土建設計算方式)

図尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物間取図

608号室

