

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 林 光太郎

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 座間市ひばりが丘一丁目5508番地2、5505番地1、5505番地6

建物の名称 グリーンヒルズひばりが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘一丁目5508番2の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.21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 座間市ひばりが丘一丁目5505番1

地 目 宅地

地 積 798.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5505番6

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5508番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1086.70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 395794分の6696

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696



物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 林 光太郎

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

なし

《 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 座間市ひばりが丘一丁目5508番地2、5505番地1、5505番地6

建物の名称 グリーンヒルズひばりが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘一丁目5508番2の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.21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 座間市ひばりが丘一丁目5505番1

地 目 宅地

地 積 798.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5505番6

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5508番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1086.70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 395794分の6696

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696



32

令和 7年(ケ)第 56号
令和 7年12月26日受理
令和 8年 2月 4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 座間市ひばりが丘一丁目5508番地2、5505番地1、5505番地6

建物の名称 グリーンヒルズひばりが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘一丁目5508番2の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.21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 座間市ひばりが丘一丁目5505番1

地 目 宅地

地 積 798.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5505番6

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5508番2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1086.70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 $395794分の6696$

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 $395794分の6696$

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 $395794分の6696$

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市ひばりが丘一丁目47番7-208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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <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	株式会社ウイツコミュニティ	
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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 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	
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56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2026年 1月6日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,700 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円		
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,050 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 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 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"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円		
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和	年	月分～	令和	年	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"/> 〆し	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 (債務者兼所有者)</p>	<p>1 目的物件には1年位前まで住んでいましたが、現在は別の所に住んでいます。</p> <p>立入調査については、日程の調整が困難のため、鍵を貸すので執行官で行ってください。</p> <p>2 居住時の使用状況などについてお話しします。</p> <p>3 平成10年3月頃から住んでいました。</p> <p>以前、犬を飼っていたので、犬が原因でフローリングに傷みがあります。</p> <p>4 入居後に増改築や修繕をしたことはありません。</p> <p>5 出窓がありますが、台風などで横殴りの雨が降ると水が染み込みます。</p> <p>ほかのフロアも同様の状態で、全体の修繕があったのですが、私の部屋は修繕をしていません。</p> <p>6 入居時から、キッチンの床面に音がする所があります。</p> <p>7 使用上の問題点は特にありません。</p> <p>8 敷地内の駐車場は、私は使用したことがありません。</p> <p>抽選で選ばれた人が使っていると聞いています。</p> <p>9 生活していて騒音が気になることはありません。</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

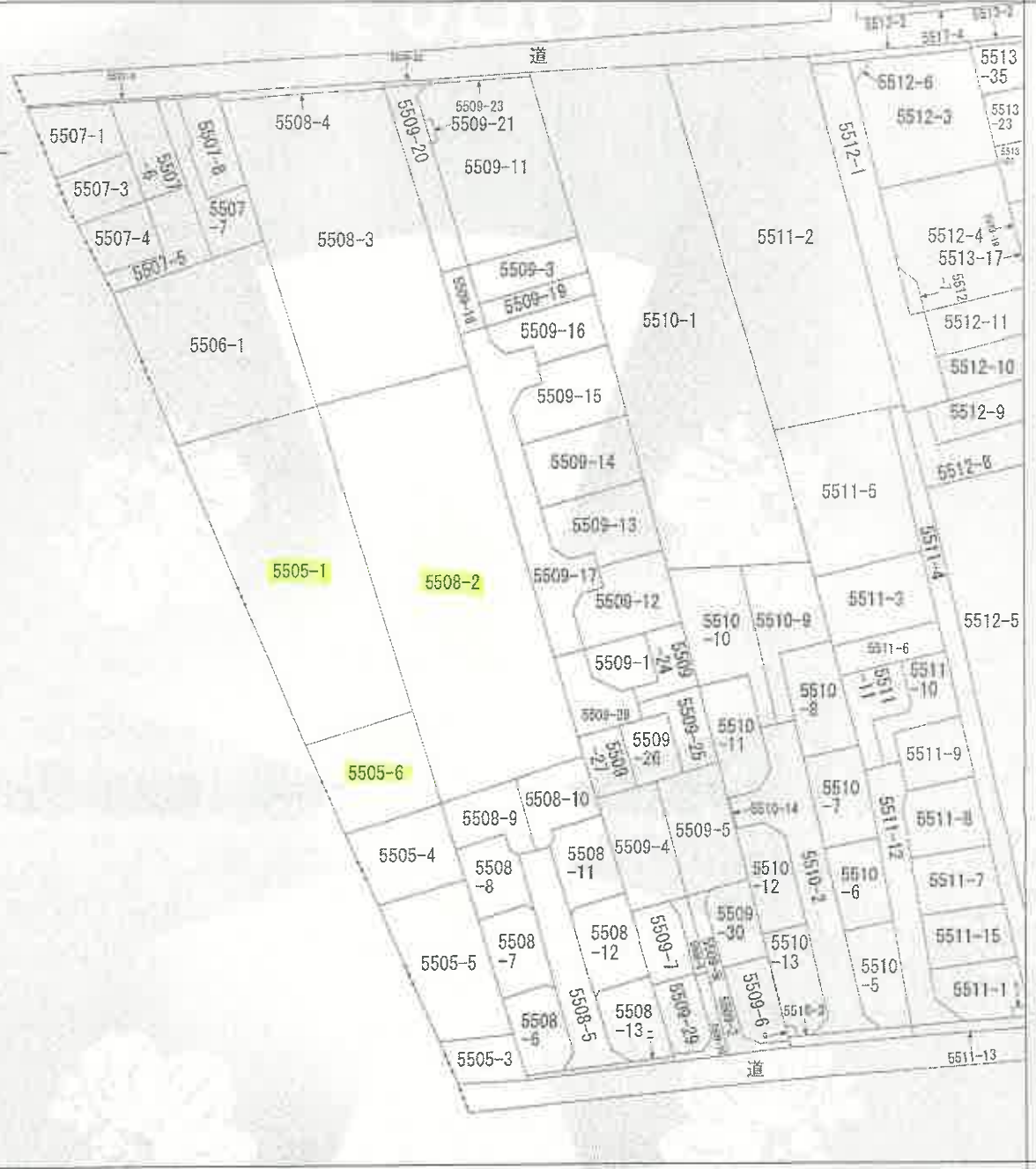
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、経年劣化が見られた。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に、東側が同法第42条1項2号、一部同条1項5号で認定される私道に接しているとのことである。

(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
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) 17:53 — 17:55	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在
8年1月5日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
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) 16:28 — 16:36	電話連絡	Aへ電話連絡、事情聴取及び目的物件の鍵借用依頼
8年1月19日 (月)	執行官室	A宛、鍵借用依頼書送付 (返送あり)
8年1月28日 (水) 16:00 — 16:19	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
8年1月29日 (木)	執行官室	A宛に借用した鍵発送
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、Aから借用した合鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 5517-18 ハ 5511-14
 ウ 5510-4 ニ 5508-1



(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。

地番区域見出し
 ひばりが丘1丁目

請求部	所在	座間市ひばりが丘一丁目		地番	5508番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		係又記号	座番は記号	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
種類		旧土地台帳附属地図				
分類		地図に準ずる図面				

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。

(横浜地方支局大和出張所管轄)

令和7年7月16日
 東京法務局

地図整理番号：M90398

登記官

(8枚目)



登記年月日：昭和63年6月7日

254750

前番 5508
後・新同一・新番 5508~2.~3.~7

積測量図

土地の所在 藤岡市ひばりが丘一丁目

凡 座間市石標
○ 既存石標
● 既存木標
△ 境界点
例 K...石標設置2本

① 5508~2 地積計算
 $60,354 \times 16,785 = 1,013,0418$
 $60,354 \times 19,226 = 1,160,3660$
 $60,354 \times 2173,4078 = 1,321,7039$
 $\frac{1}{2} = 1,086,7039 \text{ m}^2$

② 5508~3 地積計算
 $48,252 \times 17,239 = 831,8162$
 $48,252 \times 18,257 = 880,9367$
 $48,252 \times 1712,7529 = 826,3764$
 $\frac{1}{2} = 856,3764 \text{ m}^2$

残地計算
畑 2反4畝28歩 = 74.6坪 = 2472.7271 m² - (① + ②) = 529.0468 m²



(日割縮)

製作者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

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。
(藤岡地方事務局長和出康所管轄)

令和7年7月16日 東条法務局

登記簿

(10枚目)

地図整理番号：M91399

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

登記年月日：平成10年3月12日

766337

各階平面図

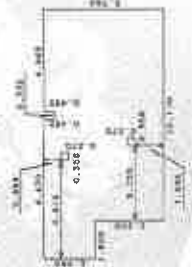
建築物各階平面図

家屋番号
ひばりが丘1丁目
5508番2の208

建築物の所在
座間市ひばりが丘1丁目5508番地2・5505番地1・同番地6

建築物の存する部分2階

建物番号 208



求積表

1	2.460	X	1.800	=	4.428000
2	5.760	X	4.870	=	28.051200
3	5.275	X	0.375	=	1.978125
4	5.760	X	4.865	=	28.022400
5	0.370	X	0.358	=	-0.132460
6	0.370	X	0.358	=	-0.132460
合計					62.214805
床面積					62.21㎡

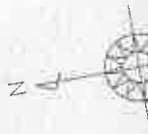
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

(目録参照)

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管轄)

令和7年7月16日 東京支務局

登記官



作製者

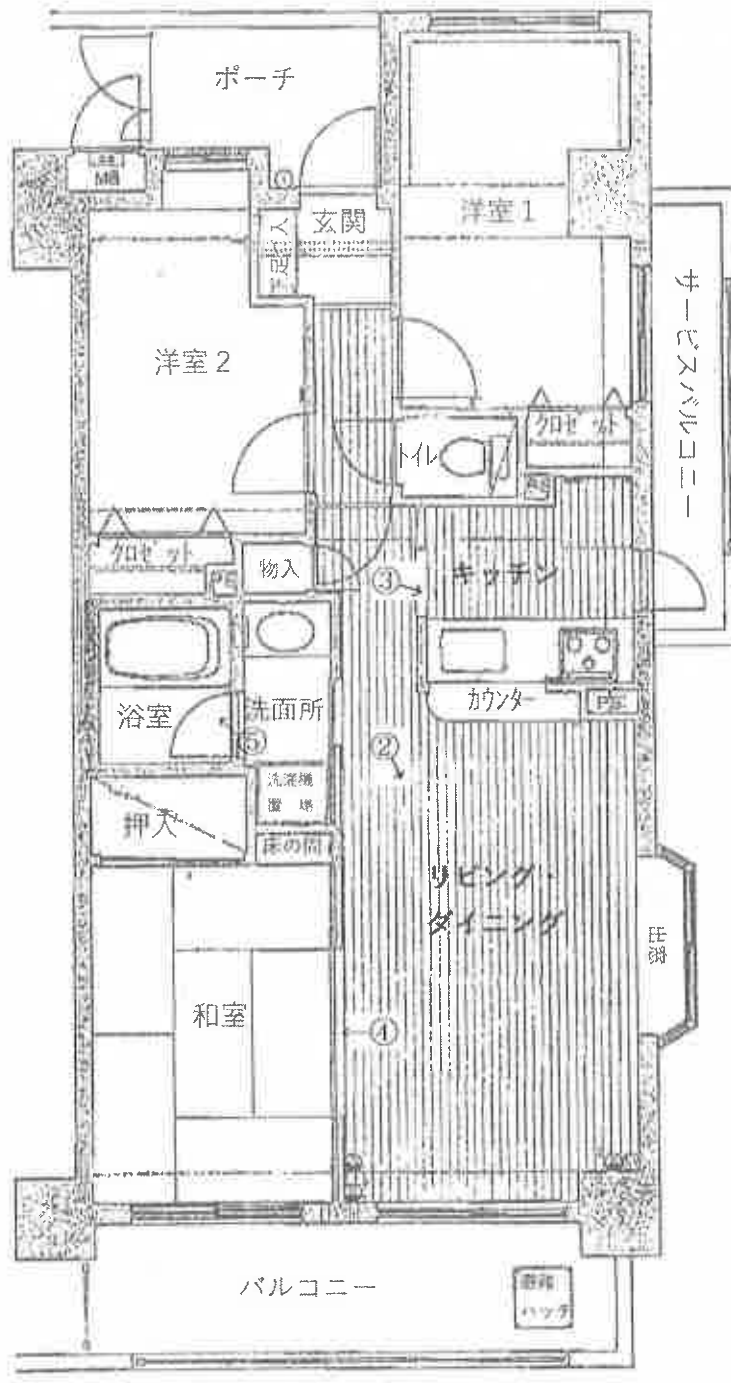
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連)

地図整理番号：M90400



←○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(ケ)第56号)

①



②



(1 3 枚 目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤



(1 5 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 5 6 号
令和 8 年 1 月 2 8 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 0 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10,170,000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：「座間市ひばりが丘一丁目 47番7-208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 座間市ひばりが丘一丁目5508番地2、5505番地1、5505番地6

建物の名称 グリーンヒルズひばりが丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ひばりが丘一丁目5508番2の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.21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 座間市ひばりが丘一丁目5505番1

地 目 宅地

地 積 798.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5505番6

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 座間市ひばりが丘一丁目5508番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1086.70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 395794分の6696

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 395794分の6696



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1～3）

位置・交通	小田急江ノ島線「南林間」駅の南西方約1.8km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「ひばりが丘一丁目」からは南西方へ約280m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	準幹線道路沿いに、事業所・店舗等の業務系用途と戸建住宅・共同住宅等の住居系用途とが混在する路線沿いの地域。	
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）	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 第一種住居地域 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	2,084.72㎡ ほぼ台形 西側の間口約59m×奥行約32～40m 概ね平坦
接面道路の状況	①西側が幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）とほぼ等高に約59m接面。 ②東側が幅員約4.8～4.9mの舗装私道（建築基準法第42条1項2号の開発道路、一部同法第42条1項5号の位置指定道路）と0.5m程度低く約54m接面。当該私道とは金網フェンスで遮られているため、本件マンション敷地から当該私道への出入りは出来ない。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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 395,794分の6,696
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	グリーンヒルズひばりが丘	
建物の用途	共同住宅（総戸数62戸） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 他に、規約共用部分で専有部分登記されたものとして次のものがある。 家屋番号：5508-2-109 管理人室 家屋番号：5508-2-110 倉庫 家屋番号：5508-2-209 集会室 </div>	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成10年2月25日（登記記載）
	経過年数	約28年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造銅板葺8階建、延4,154.31㎡	
仕 様	外壁：タイル貼 屋根：アスファルトシングル葺	
設 備	エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロックシステム、BS・CSアンテナ等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方法	委託管理
	管理会社	株式会社ウイツコミュニティ
	管理形態	巡回
	その他	
管理の状況	普通	
特記事項		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	2階(208号室)・角部屋 主要開口部の方位：東向き				
床	面	積	62.21㎡(登記面積)			
間	取	り	3LDK (後添の建物概略間取図参照)			
バルコニー等	バルコニー：約8.55㎡ サービスバルコニー：約4.05㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼・合板ほか		
		床		フローリング・カーペット・畳ほか		
		内	壁	ビニールクロス貼ほか		
		設	備	ユニットバス(浴室換気乾燥機付)、トイレ、システムキッチン等		
保守管理の状態	普通以下					
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。		
				令和8年1月6日現在		
				区分	月額	滞納額
				管理費	8,700円	0円
				修繕積立金	10,050円	0円
その他						
備	考					
専	有	部	分	の		
利	用	状	況	等		
令和8年1月28日：所有者から預かった鍵で内部立入調査 室内は家具・電化製品等の家財道具がない状態であった。本件 は所有者が占有しているものと認定した。						
特	記	事	項			
◇リビングダイニングのフローリング床の一部に損傷、また洋 室1、洋室2のカーペット床に汚損が認められる。 ◇和室の畳が変色している。						

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)
250,000	× 62.21	÷ 0.89	× 0.31	= 5,420,000

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28年、経済的残存耐用年数22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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数22年}}{(\text{経過年数28年} + \text{経済的残存耐用年数22年})} \times \text{観察減価} \\ &= 0.31 \end{aligned} \quad (1 - 0.3)$$

(2) 敷地権価格（土地の符号1～3）

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)
174,000	×0.86	= 150,000	×2,084.72	×0.90	× $\frac{6,696}{395,794}$	= 4,760,000

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 座間-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補正} & & & & \\ 168,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 174,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、二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)
5,420,000	+ 4,760,000	× 1.00	= 10,180,000

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：0.97(2階)

位置別補正：1.03(角部屋)

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 1.03 \times 1.00 = 1.00$$

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)
278,000	× 1.00	× 0.90	× 62.21	= 15,560,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,165,750 (13.7%)	777,499	8.2%	= 9,200,000	0.8005	7,364,600 (86.3%)	=8,530,000 (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。マンション取引が比較的多くみられることから、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通り求めた。

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	10,180,000	×1.00	=10,180,000
比準価格	15,560,000	×1.00	=15,560,000
収益価格			8,530,000
調整後の価格			12,710,000

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)
12,710,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 10,170,000

市場性修正：必要なし。

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：必要なし。

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

標準地番号	座間-11
所在地	座間市ひばりが丘1丁目5338番4 住居表示「ひばりが丘1-18-13」
価格時点	令和7年1月1日
価格	168,000円/㎡
地積	140㎡
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面道路	北西側幅員4m市道
交通接近条件	小田急江ノ島線「南林間」駅約1.4km
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）	4,625,200円
符号1（土地）	68,623,335円（敷地権割合395,794分の6,696）
符号2（土地）	17,198,400円（敷地権割合395,794分の6,696）
符号3（土地）	93,447,506円（敷地権割合395,794分の6,696）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判に縮小調製）

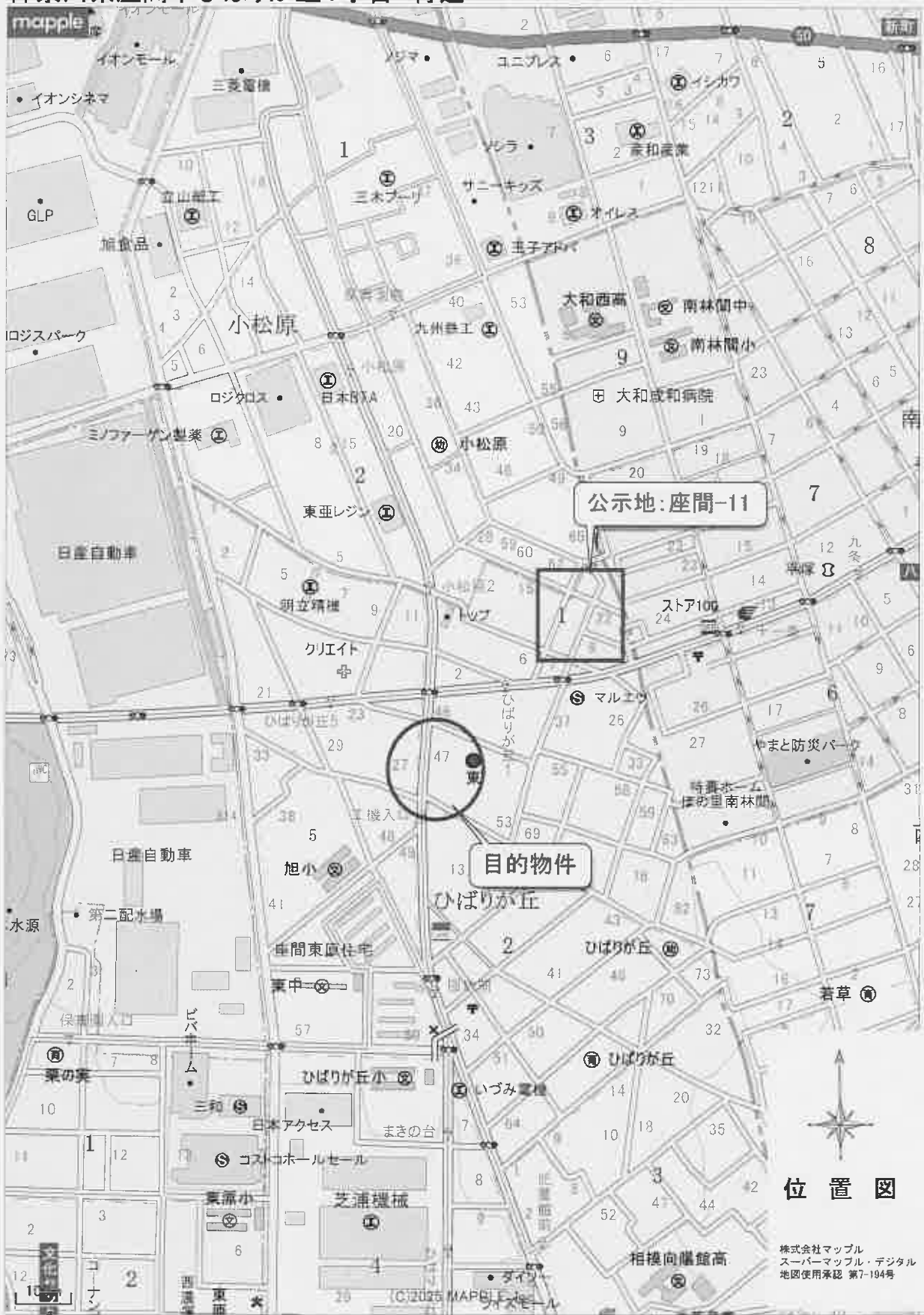
地積測量図写（A3判からA4判に縮小調製）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小調製）

建物概略間取図

以上

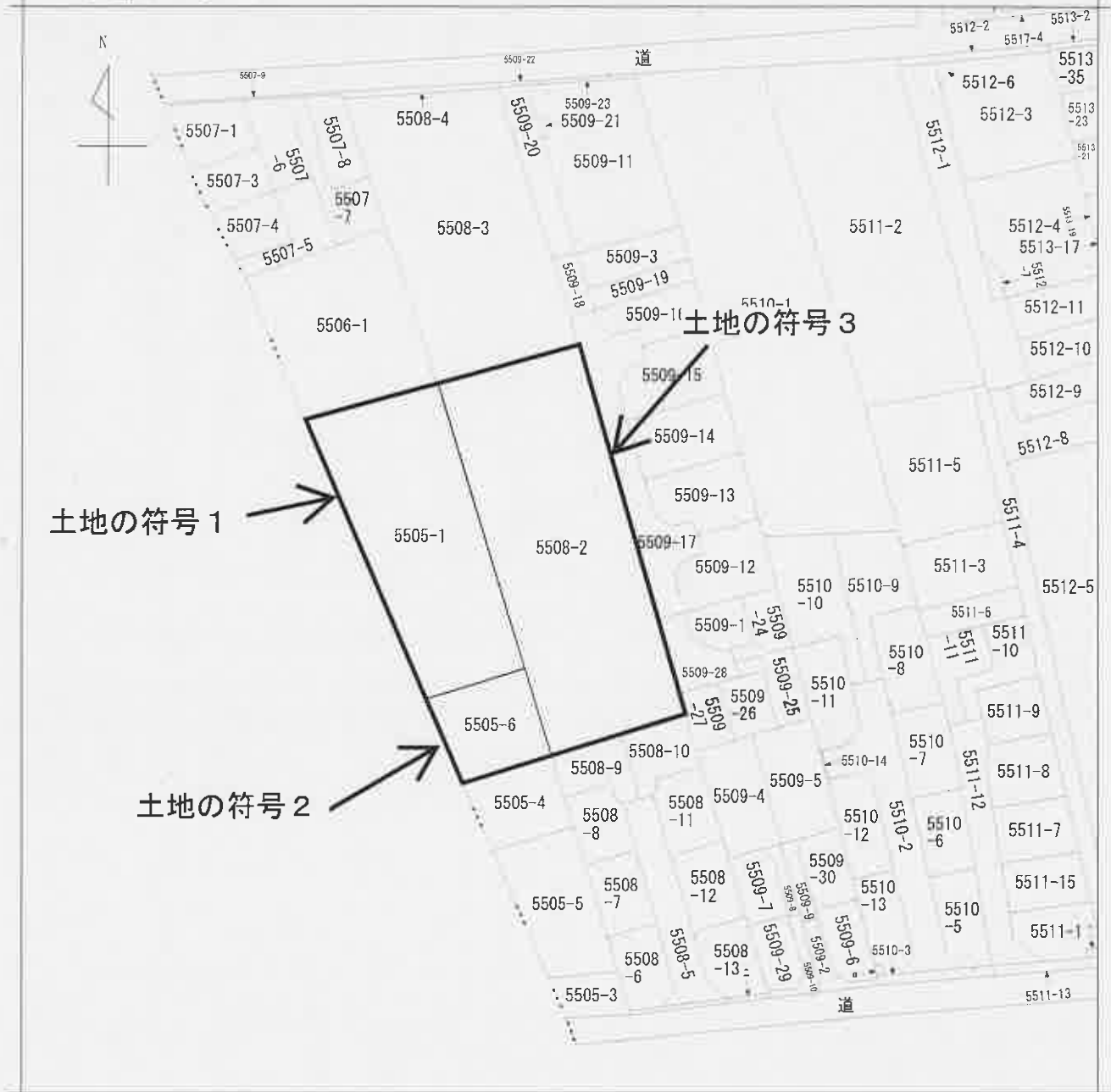
神奈川県座間市ひばりが丘1丁目 付近



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 139度25分54秒 北緯 35度29分26秒

7-18 5511-14
 10-4 5508-1



地番区域見出
 ひばりが丘
 1丁目

請求部	所在	座間市ひばりが丘一丁目			地番	5508番2	
出縮力尺	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

本図はA3判から
 A4判へ縮小した
 ものである。

254755

前 5505-1/後・新同一・第

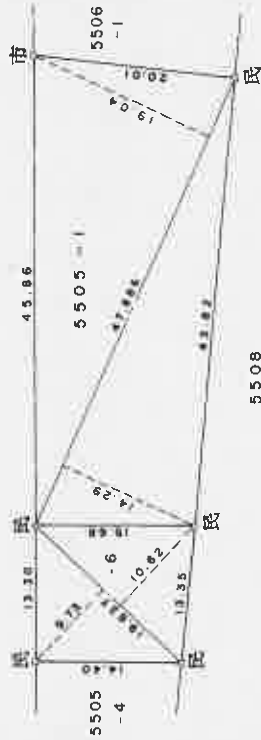
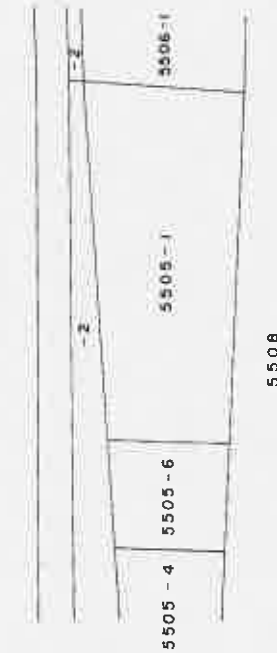
地番 5505-1, -6

土地の所在 座間市ひばりが丘1丁目

地積測量図

公 図 写 S-1:600

登記所 施1



市 市境界標コンタクト状

民 民間境界標コンタクト状

求積表			
地番	底辺	高さ	面積
5505-1	47.886	14.29	1596.0403
5505-6	19.637	9.75	400.0056
			200.00284

土地の符号 1 →
土地の符号 2 →

製作者

申請人

結尺 1/500

(日 欄 留)

(日 加 納)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

254760

前 5508 後・新同一・新

地 番 5508~2, ~3, 7

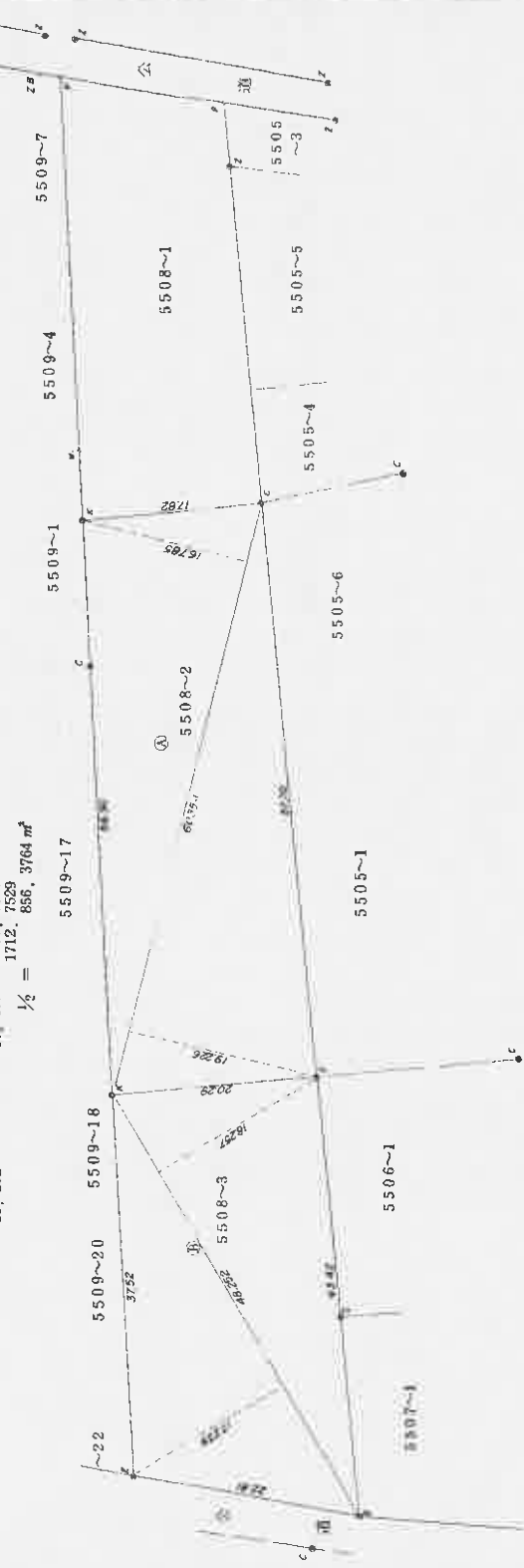
土地の所在 陸門市ひばりが丘一丁目

積測量図

- 凡 例
- z 陸門市石標
 - c 既存石標
 - w 既存木標
 - p 基準点
 - K...石標設置2本

① 5508~2 地積計算
 $60.354 \times 16.785 = 1013.0418$
 $60.354 \times 19.226 = 1160.3660$
 $\frac{1}{2} = 2173.4078$
 $\frac{1}{2} = 1086.7039 \text{ m}^2 \rightarrow \text{土地の符号3}$

② 5508~3 地積計算
 $48.252 \times 17.239 = 831.8162$
 $48.252 \times 18.257 = 880.9367$
 $\frac{1}{2} = 1712.7529$
 $\frac{1}{2} = 856.3764 \text{ m}^2$



残地計算
 畑 2区4畝28歩 = 74.8畝 = 2472.7271 m² - (① + ②) = 529.6468 m²

(日 加 算)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日 調 査 号)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

766337

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
ひばりが丘1丁目
5508番2の208

建築物の所在
座間市ひばりが丘1丁目5508番地2・5505番地1・同番地6

建築物の存する部分2階

建物番号 208



求積表

イ	2.460	X	1.800	=	4.428000
ロ	5.760	X	4.970	=	28.051200
ハ	5.275	X	0.375	=	1.978125
ニ	5.760	X	4.865	=	28.022400
ホ	0.370	X	0.358	=	0.132460
合計					62.214805
床面積					62.21㎡



製作者

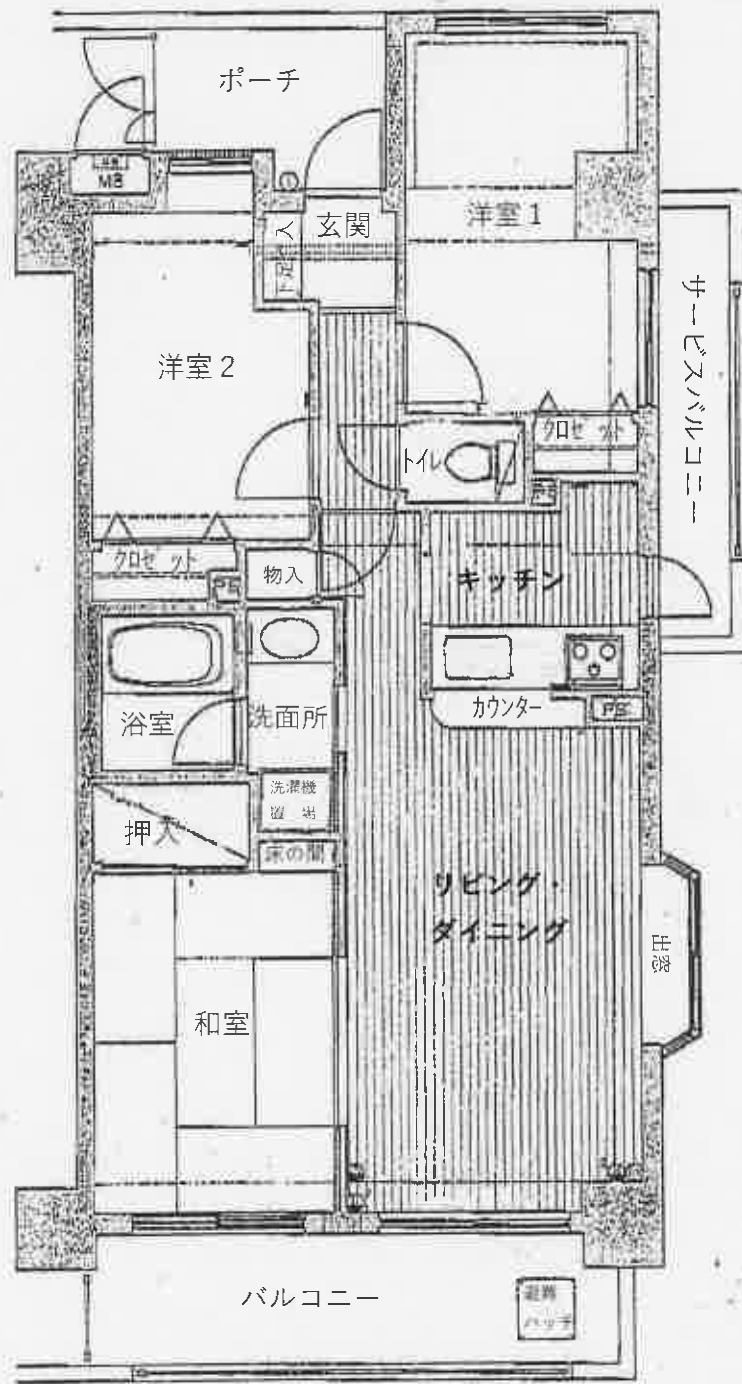
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日 欄 第 12)

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(ケ)第56号)