

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 7月22日 午前10時00分から 令和 8年 7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。
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 6月17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 相模原市南区新磯野四丁目740番地1

建物の名称 相武台グリーンパーク貳街区五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目740番1の176

建物の名称 2-5号106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.60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 相模原市南区新磯野四丁目740番1

地 目 宅地

地 積 43546.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番1

地 目 宅地

地 積 61272.49平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目740番5

地 目 宅地

地 積 91.81平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番13

地 目 宅地

地 積 1388.22平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番14

地 目 宅地

地 積 6541.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1612分の1



物件明細書

令和 8年 4月28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 相模原市南区新磯野四丁目740番地1

建物の名称 相武台グリーンパーク貳街区五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目740番1の176

建物の名称 2-5号106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.60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 相模原市南区新磯野四丁目740番1

地 目 宅地

地 積 43546.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番1

地 目 宅地

地 積 61272.49平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目740番5

地 目 宅地

地 積 91.81平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番13
地 目 宅地
地 積 1388.22平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番14
地 目 宅地
地 積 6541.64平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1612分の1



令和7年(ケ)第75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 君和田 久史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区新磯野四丁目740番地1

建物の名称 相武台グリーンパーク貳街区五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目740番1の176

建物の名称 2-5号106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 64.60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 相模原市南区新磯野四丁目740番1

地 目 宅地

地 積 43546.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番1

地 目 宅地

地 積 61272.49平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目740番5

地 目 宅地

地 積 91.81平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番13

地 目 宅地

地 積 1388.22平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番14

地 目 宅地

地 積 6541.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1612分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区新磯野4丁目2番5-106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 <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	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物等配置概略図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <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	土地建物等配置概略図のとおり	

(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75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 8 年 / 月 26 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,680 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	66,100 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,960 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	131,520 円
<input checked="" type="checkbox"/> 組合費	月額	0 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,700 円
<input checked="" type="checkbox"/> 専用庭使用料	月額	570 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	6,840 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	18.25 %	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和 7 年 / 月分		～平成・令和 8 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 checked="" type="checkbox"/> 自治会費	月額	200 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,900 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

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

執行官の意見
<p>■ 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。</p> <p>(1) トイレ、洗面所及びキッチンの床面に汚れと劣化が認められた。</p> <p>(2) 洋室1のバルコニー側の壁面クロス及び床面は、結露の影響と思われるカビの発生が認められた。</p> <p>(3) 本一棟の建物は、土地の符号1上に存する。</p> <p>2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>集合ポストには、債務者兼所有者宛の郵便物の存在が認められた。また1回目及び2回目に臨場した際に、当職が集合ポストに投函した封書及び郵送した封書（現況調査期日通知書）が残されていた。</p> <p>室内には債務者兼所有者宛の公共料金関係書類及び郵便物等の存在が認められた。郵便物等は、LDのテーブル上に大量に置かれていた。</p> <p>集合ポスト及び表札には、債務者兼所有者の姓が表示されている。</p> <p>上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として使用しているものと認めた。</p> <p>3 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側、同南西側、同北東側、同北西側及び北側に接する道は、いずれも市道である。</p> <p>4 本一棟の建物は、集会所及び休憩室の規約設定共用部分がある。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日(火) 10:55-11:15	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8年1月8日(木) 16:00- :	書面照会(郵送)	相武台グリーンパーク管理事務所に管理費等照会書送付
令和8年1月13日(火) 13:05-13:10	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年1月20日(火) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和8年1月27日(火) 11:05-11:10	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年1月28日(水) 14:00-14:35	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 (通知書差し置く。)
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 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A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

(1) 平成22年4月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
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。

これは図面に記載されている内容を証明した簿面である。

(横浜地方司法務局相模原支局管轄)

令和7年10月3日

東京法務局申請出発所

登記簿

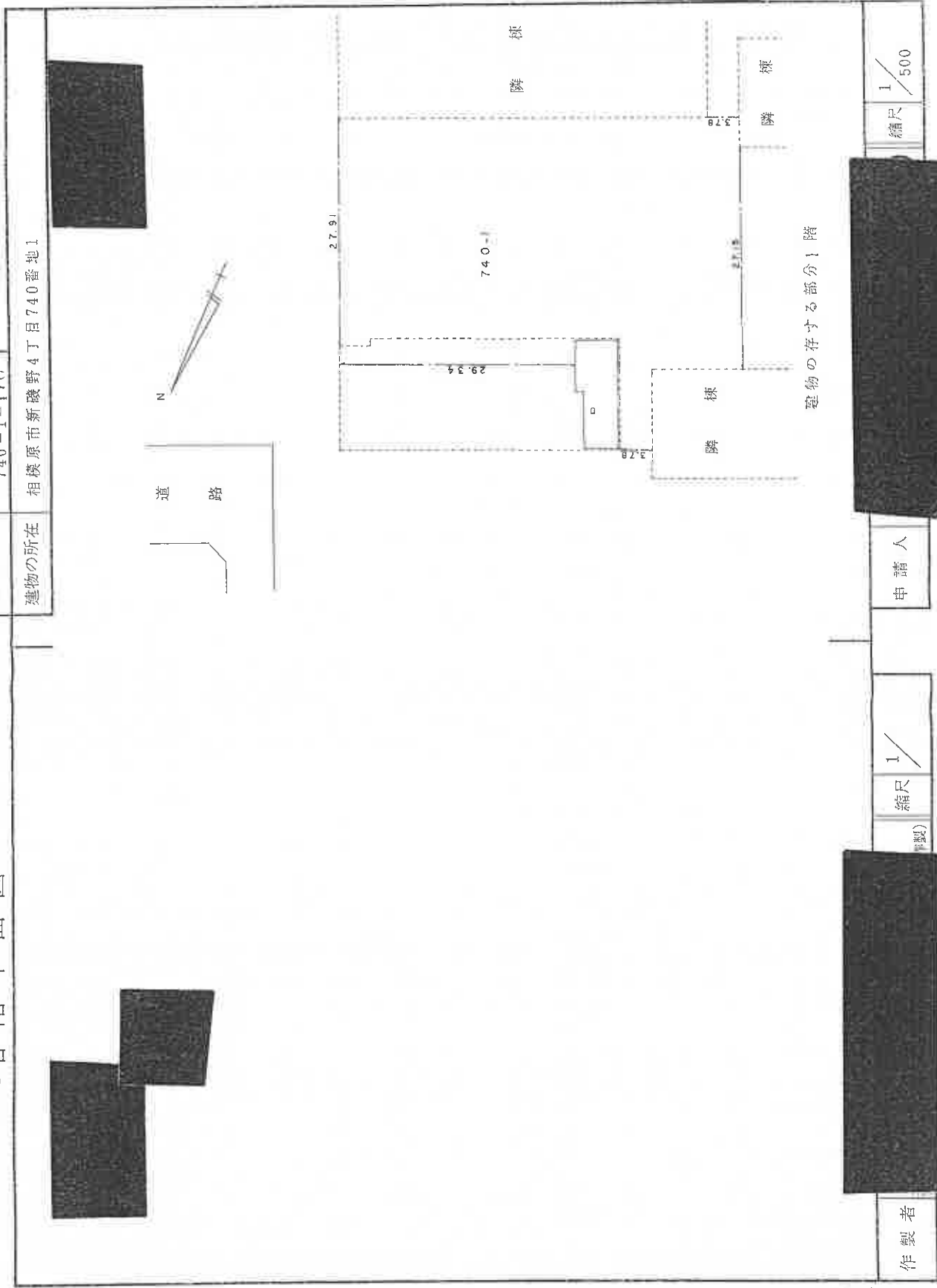
(9 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物番号 2-5号106
家屋番号 新磯野4丁目
740-1-176

建物の所在 相模原市新磯野4丁目740番地1

建物図面 各階平面図



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日加紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

製作者

(日加紙)

(1) 平成22年4月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在は、家屋番号が変更された。
上記の旨は、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。

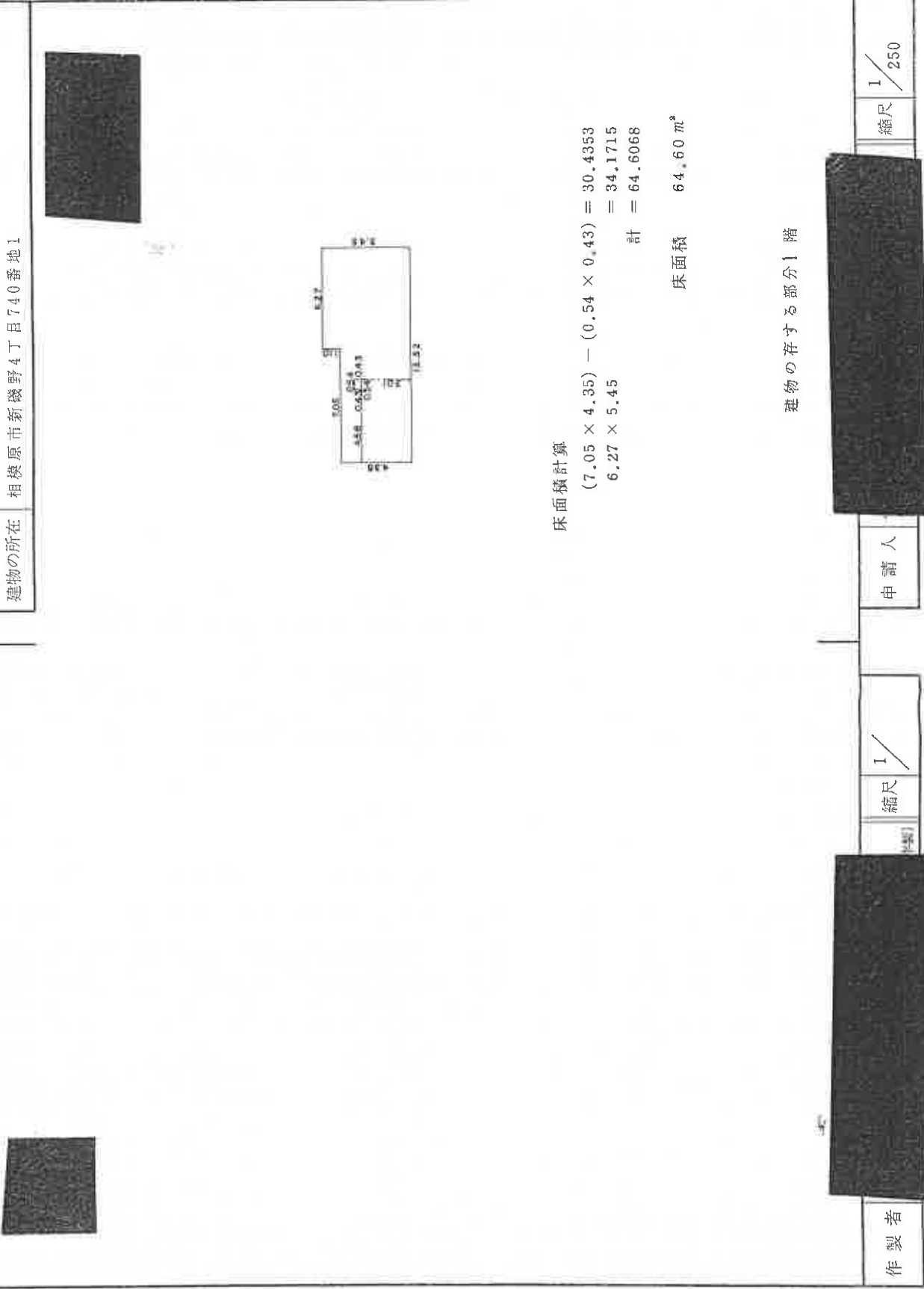
070533 各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号 2-5号 106

家屋番号 新磯野4丁目
740-1-176

建物の所在 相模原市新磯野4丁目740番地1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(日製)

(日本建築士会連合会)

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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

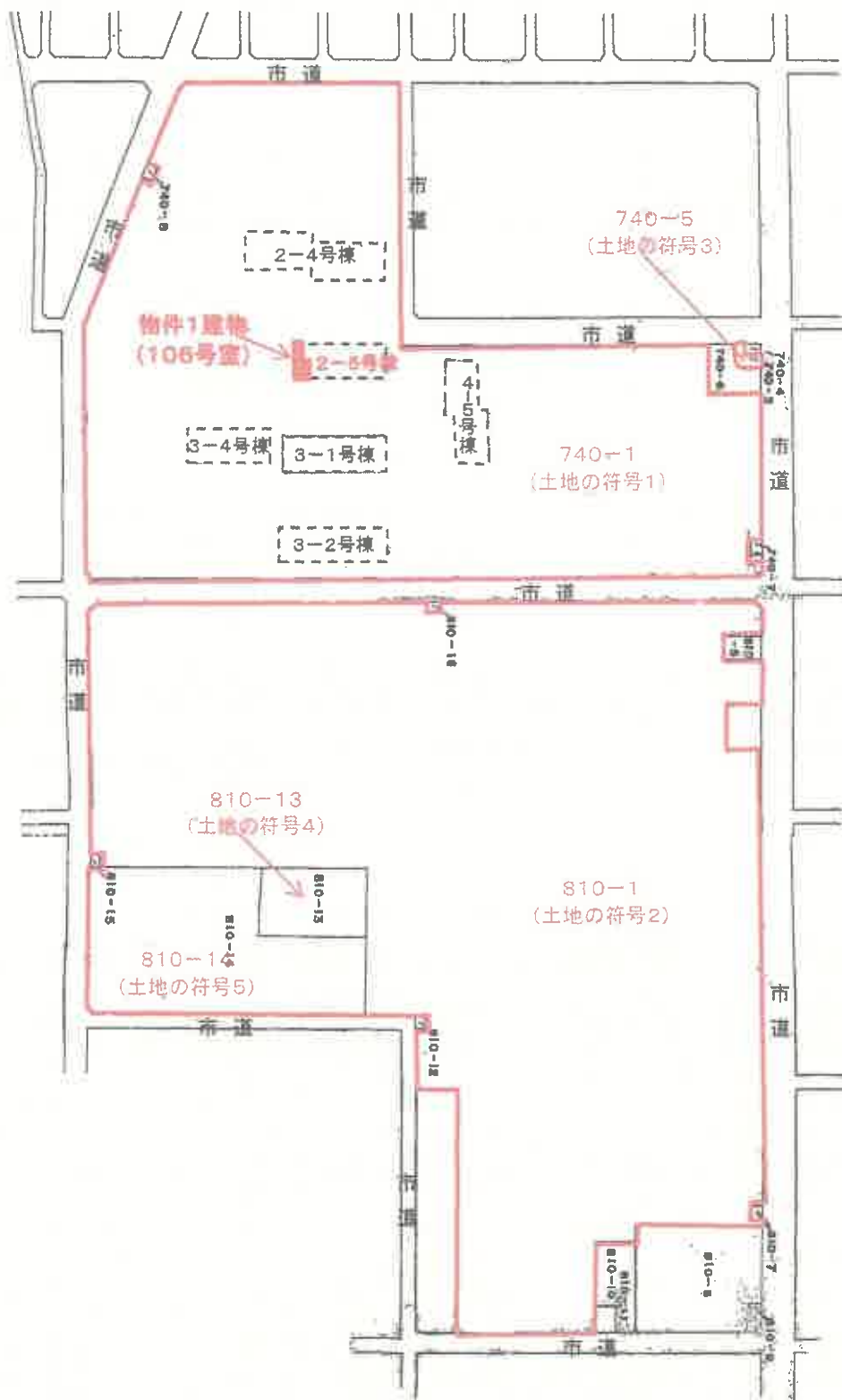
登記官

- (1) 平成22年4月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。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。

土地建物等配置概略図

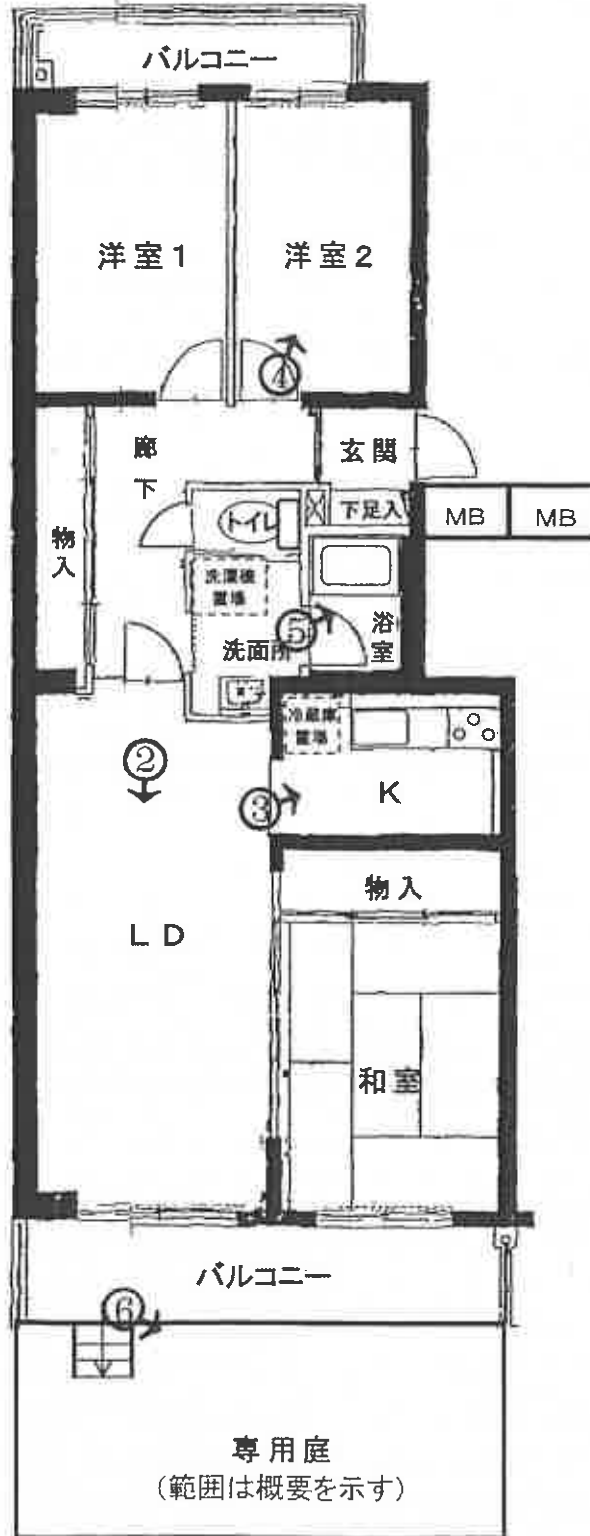
令和7年(ケ)第75号



※ 土地・建物等の位置・形状・範囲等の概略を示す。

建物概略間取図

令和7年(ケ)第75号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



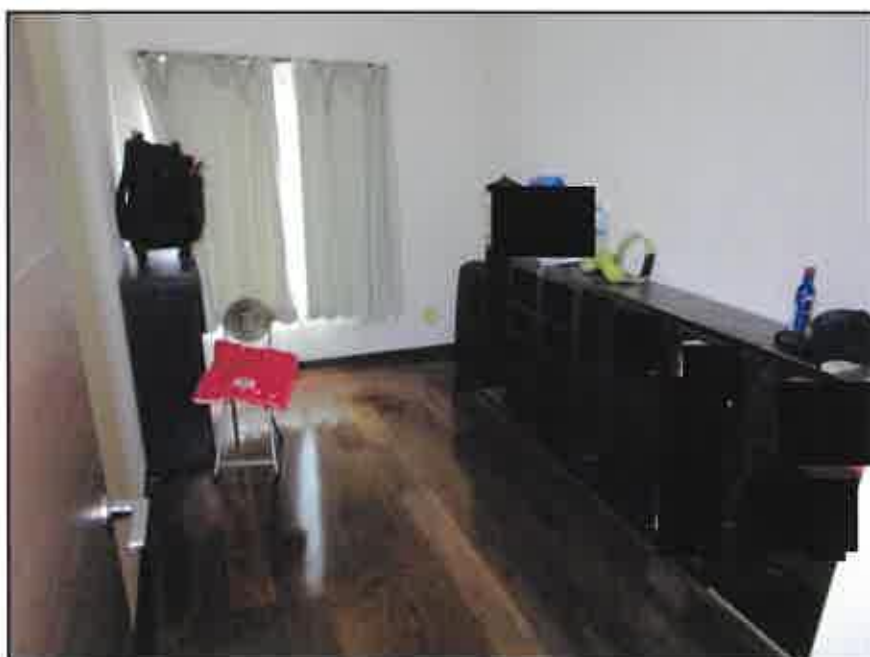
② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－洋室2



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 専用庭



令和 7年 (ケ) 第 75 号
令和 8年 1月28日 現地調査
令和 8年 2月12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

谷 口 洋 介

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金7,080,000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、民事執行法第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) 「相模原市南区新磯野四丁目2番5-106号」
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 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区新磯野四丁目740番地1
 建物の名称 相武台グリーンパーク貳街区五号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目740番1の176
 建物の名称 2-5号106
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 64.60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 相模原市南区新磯野四丁目740番1
 地 目 宅地
 地 積 43546.33平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番1
 地 目 宅地
 地 積 61272.49平方メートル

土地の符号 3
 所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目740番5
 地 目 宅地
 地 積 91.81平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番13

地 目 宅地

地 積 1388.22平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 相模原市南区新磯野四丁目810番14

地 目 宅地

地 積 6541.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1612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（土地の符号1～5）

位置・交通	小田急小田原線「相武台前」駅の北方約1.5km（道路距離）、バス停留所「相武台グリーンパーク」より徒歩約2分に位置する。	
付近の状況	中層共同住宅40棟、店舗棟2棟ほかが建ち並ぶ大規模住宅団地（相武台グリーンパーク）	
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	市街化区域 第1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	112,840.49㎡（公簿地積） これらの土地5筆は市道等を介して概ね隣接して位置しており、形状は不整形である（附属資料「土地建物等配置概略図」参照）。 東西最大約500m、南北最大約500mの範囲に広がる大規模画地 概ね平坦。周辺地とほぼ等高。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本件一棟の建物が所在する符号1の土地について、接面道路の状況は下記のとおり。 南東側幅員約10m舗装市道とほぼ等高に約296m接面。 南西側幅員約11m舗装市道とほぼ等高に約216m接面。 北東側幅員約15m舗装市道とほぼ等高に約73m接面。 北西側幅員約12m舗装市道等にとほぼ等高に約98m接面。 北側（画地の屈折した凹部分）幅員約6～12m舗装市道とほぼ等高に約249m接面。 （いずれも建築基準法第42条1項1号に該当する道路）。 ・上記のほか符号1～5の土地が形成する画地の間及び周囲に幅員約6～15mの舗装市道が配置されている。 	

土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（相武台グリーンパーク武街区五号棟）のほか、同2街区～8街区に所在する共同住宅39棟、店舗棟、管理センター等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	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	1,612分の1
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件の住宅団地は昭和52年9月に総合的設計による一団地の建築物の認定（建築基準法第86条1項）を受けて、上記共同住宅棟その他が建築されたものである。 ・ 敷地権の目的である土地上に所在する集会所（家屋番号810番1の904、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、593.33㎡）、及び休憩室（家屋番号810番13、鉄骨造陸屋根平家建、26.46㎡）について、規約共用部分である旨の登記がなされている。 	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	相武台グリーンパーク 貳街区五号棟	
建物の用途	住宅（総戸数30戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和54年11月2日（登記記載）
	経過年数	約47年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 2,339.70㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付仕上げ等	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等 エレベーターなし	
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
	管理方式	委託
	管理会社	住友不動産建物サービス株式会社
	管理形態	常駐管理
管理の状況	普通	
特記事項	・本件一棟の建物を含む複数棟の新築時、昭和54年11月13日に検査済証の発行がなされている（検査済証番号：第S53確済建築相模原相00545号ほか）。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建			
位 置	1階(106号室)、角部屋 (採光は南東・北西の二面。南西側に開口部はなく角部屋の効用は僅少) 主要開口部の方位：南東向き			
床 面 積	64.60㎡ (登記面積)			
間 取 り	3LDK (附属資料「建物概略間取図」参照)			
バルコニー等	南東側及び北西側にバルコニーがあり、南東側には専用庭もある。			
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、CFシート、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等		
保守管理の状態	概ね普通と判断した。			
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年1月26日現在			
		月 額	滞納額	
	管 理 費	5,680 円	66,100 円	
	修 繕 積 立 金	10,960 円	131,520 円	
	そ の 他	組合費	0 円	1,700 円
		専用庭使用料	570 円	6,840 円
自治会費		200 円	1,900 円	
備 考	年 18.25%の遅延損害金の規定あり。			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年1月28日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ、洗面所、キッチンの床面は、汚れと劣化が目立っていた。 ・洋室1のバルコニー側の壁クロスと床面には、結露の影響と推察されるカビの発生が確認された。 			

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)
210,000	× 64.60	÷ 0.85	× 0.07	= 1,120,000

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 47 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1～5）

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)
203,000	×0.50	102,000	×112,840.49	×0.90	$\times \frac{1}{1,612}$	= 6,430,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規(比)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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 203,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：規模、形状、画地周囲に市道が配置されていること等の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)
1,120,000	+ 6,430,000	× 1.04	= 7,850,000

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：1.02（エレベーターなしの1階）

位置別補正：1.00（角部屋であるが開口部はなく、効用は僅少）

その他補正：1.02（専用庭あり）

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.02 = 1.04$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
182,000	× 1.04	× 0.92	× 64.60	= 11,250,000

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：目的物件特有の汚損、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÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 （9.8%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
521,091 （11.5%）	562,180	10.3%	= 5,294,317 ÷ 5,290,000	0.7554	3,996,066 （88.5%）	（4,517,157） = 4,520,000 （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、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	7,850,000	× 1.00	= 7,850,000
比準価格	11,250,000	× 1.00	= 11,250,000
収益価格			4,520,000
調整後の価格			9,220,000

占有減価修正：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）
9,220,000	×1.00	×0.80	× 0.96	— 0	= 7,080,000

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・専用庭使用料等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 地価公示価格：相模原南-22

所 在：相模原市南区新磯野1丁目1041番9

「相模原市南区新磯野1-53-6」

価 格：186,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側4.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)

準防火地域

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

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,189,741円

符号1（土地740-1） 3,170,172,824円（敷地権割合1,612分の1）

符号2（土地810-1） 4,460,637,272円（敷地権割合1,612分の1）

符号3（土地740-5） 9,559,624円（敷地権割合1,612分の1）

符号4（土地810-13） 101,062,416円（敷地権割合1,612分の1）

符号5（土地810-14） 47,623,139円（敷地権割合1,612分の1）

第7 附属資料の表示

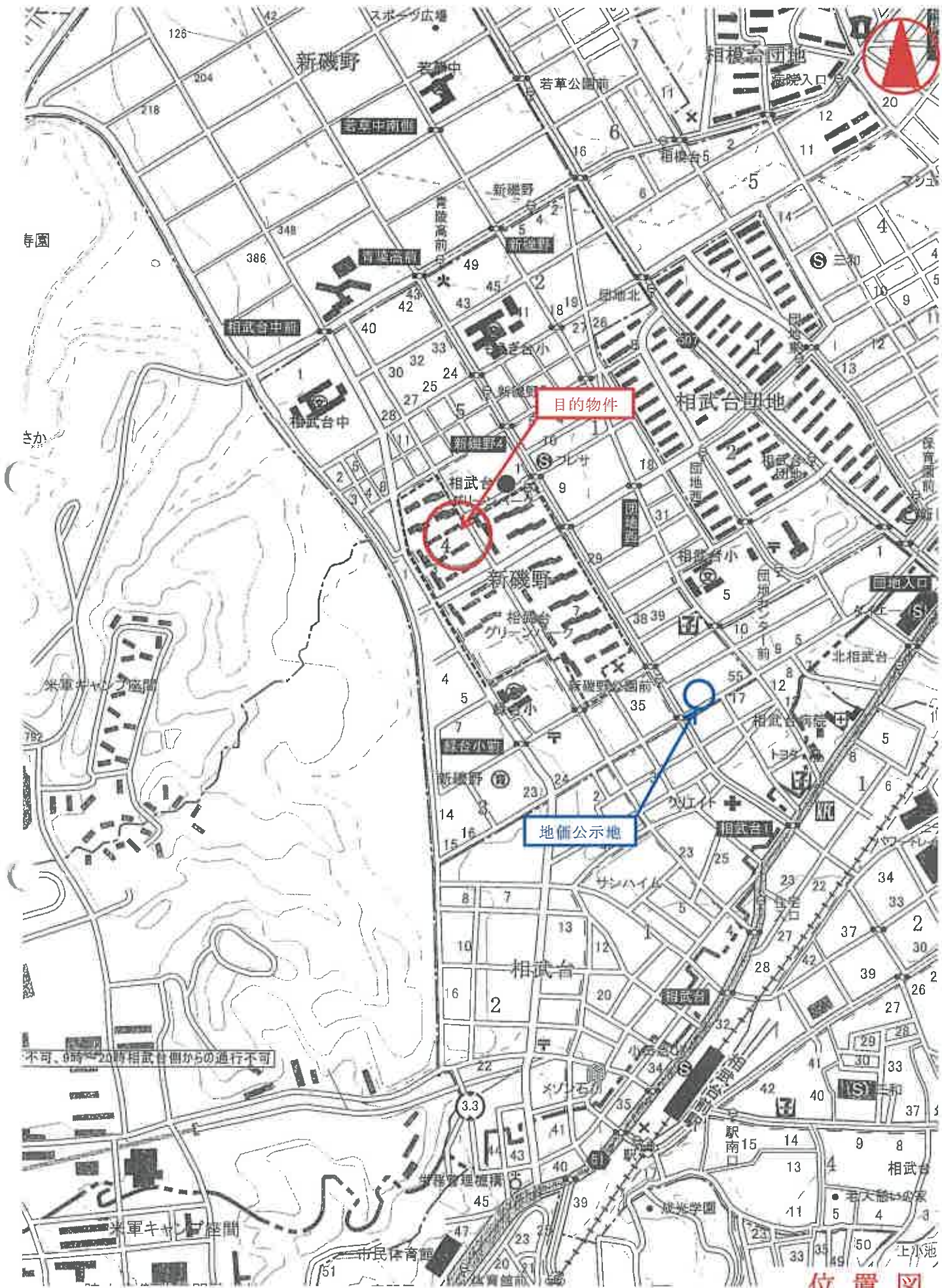
位置図

土地建物等配置概略図

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上

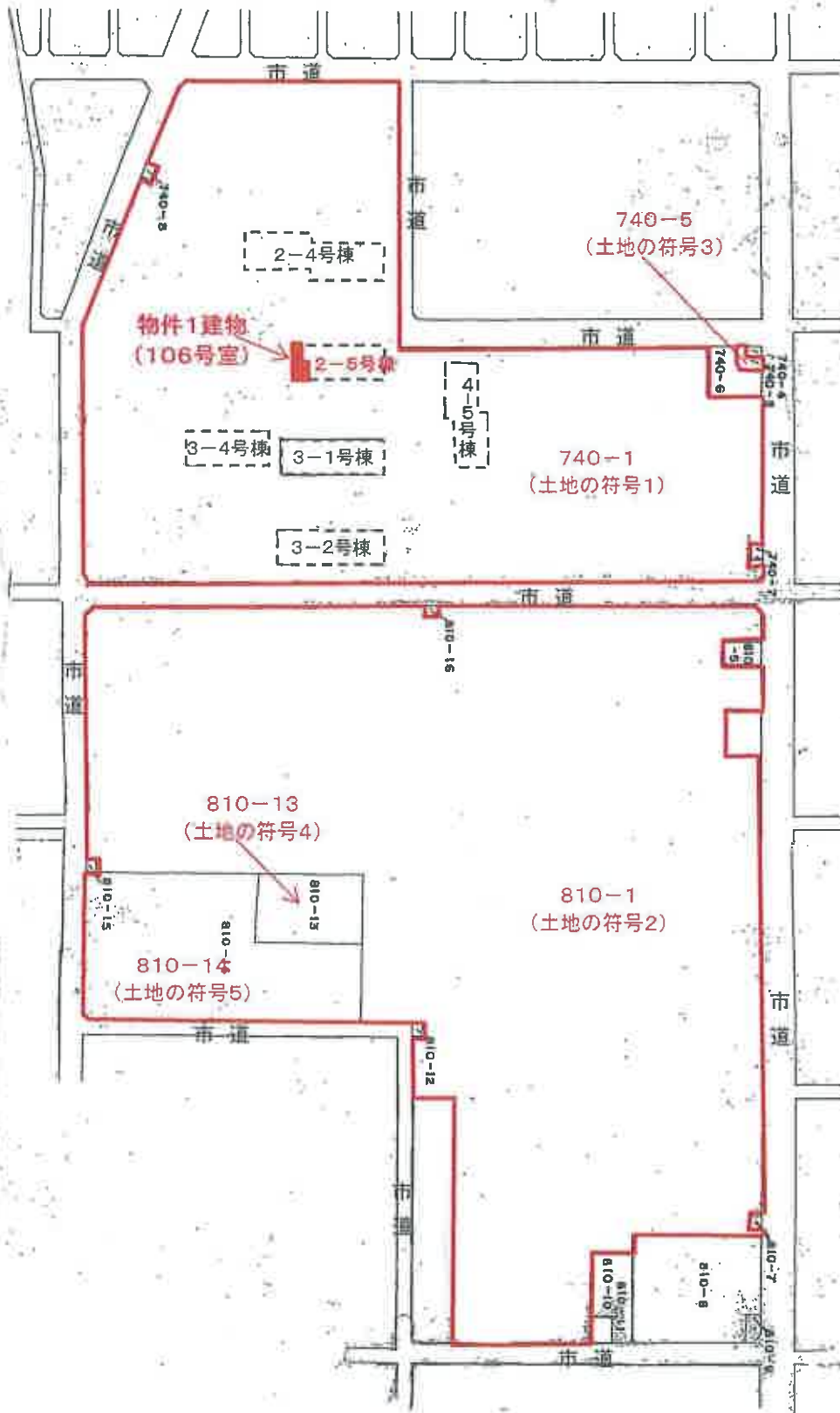


※建物・敷地等の概略を示したもの

位置図
1/10,000 相当

土地建物等配置概略図

令和7年(ケ)第75号



※ 土地・建物等の位置・形状・範囲等の概略を示す。

登記年月日：昭和54年11月30日

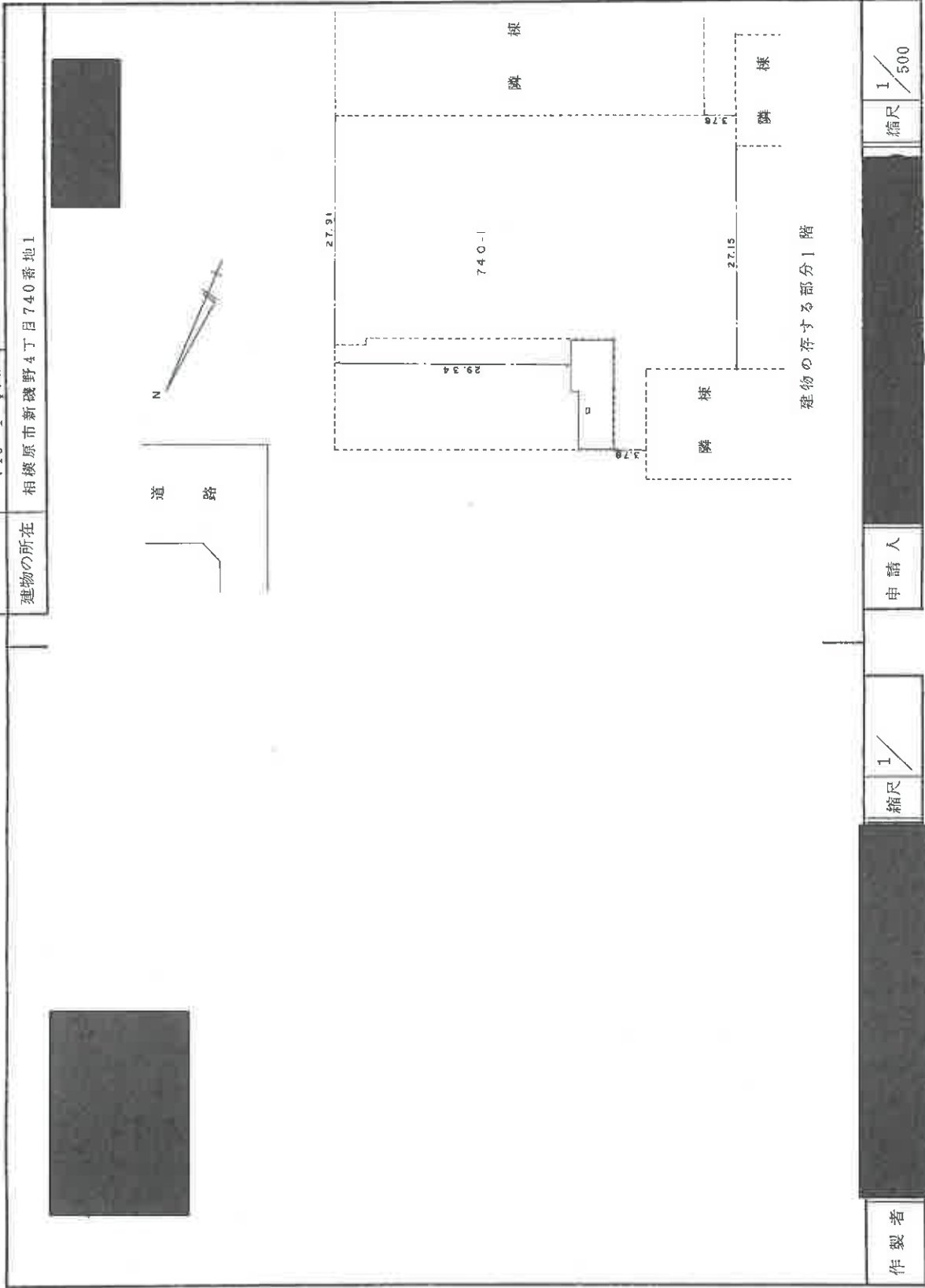
建築物各階平面図

建物番号 2-5号106

家屋番号 新磯野4丁目
740-1-176

建物の所在 相模原市新磯野4丁目740番地1

070533各階平面図



(目録)

(目録)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作者

物件1建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和54年11月30日

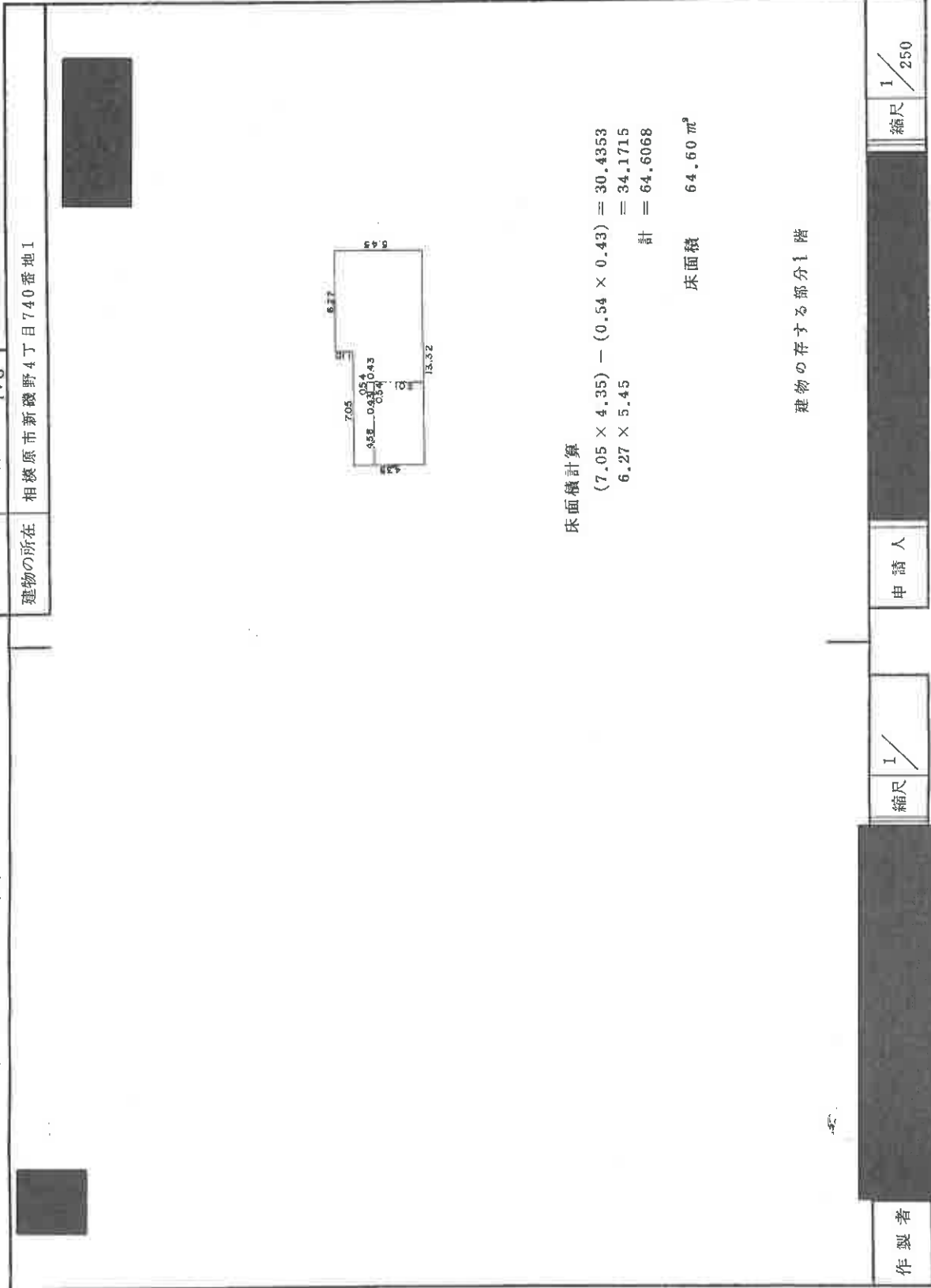
07053J 各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号 2-5号 106

家屋番号 新磯野4丁目
740-1-176

建物の所在 相模原市新磯野4丁目740番地1



物件1建物

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第75号

