

## 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 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 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 相模原市南区相南三丁目5340番地375

建物の名称 ドラゴンマンション中央林間1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相南三丁目5340番375の105

建物の名称 老〇五

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 64.78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 相模原市南区相南三丁目5340番375

地 目 宅地

地 積 2024.51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 187470分の6815



## 物件明細書

令和 8年 5月15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 相模原市南区相南三丁目5340番地375

建物の名称 ドラゴンマンション中央林間1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相南三丁目5340番375の105

建物の名称 老〇五

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 64.78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 相模原市南区相南三丁目5340番375

地 目 宅地

地 積 2024.51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 187470分の6815



令和7年(ケ)第92号  
令和8年2月26日受理  
令和8年4月6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 相模原市南区相南三丁目5340番地375

建物の名称 ドラゴンマンション中央林間1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相南三丁目5340番375の105

建物の名称 壱〇五

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 64.78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 相模原市南区相南三丁目5340番375

地 目 宅地

地 積 2024.51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 187470分の6815

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区相南3丁目2番5-105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	株式会社ライフポート西洋	
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92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 7 年 3 月 4 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	13,600	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	20,308	円	<input checked="" 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"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・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 checked="" type="checkbox"/> 専用庭使用料	月額	640	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	11,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> バイク置場使用料	月額	500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場使用料	月額	100	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	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 本建物は、私が家族と居住しています。</p> <p>2 浴室のシャワーヘッド部分から水がポタポタ落ちて止まりません。 5年位前に給湯器を交換していますが、交換に伴い、浴室乾燥機と床暖房を使用できない状態にしています。故障ということではないので、使用することはできると思います。 2年半位前にキッチンの換気扇とコンロを交換しています。 キッチンにある浄水器は、フィルターを交換していないので、5年位前から使用していません。交換すれば使用できると思います。 キッチンの蛇口のレバーが折れています。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 猫を一匹飼っています。猫の引っかき傷が、壁面クロスや畳等、各所にあります。</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 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。
- 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば，土地の符号1北西側に接する道は，市道である。
- 4 本一棟の建物には，管理人室の規約設定共用部分がある。

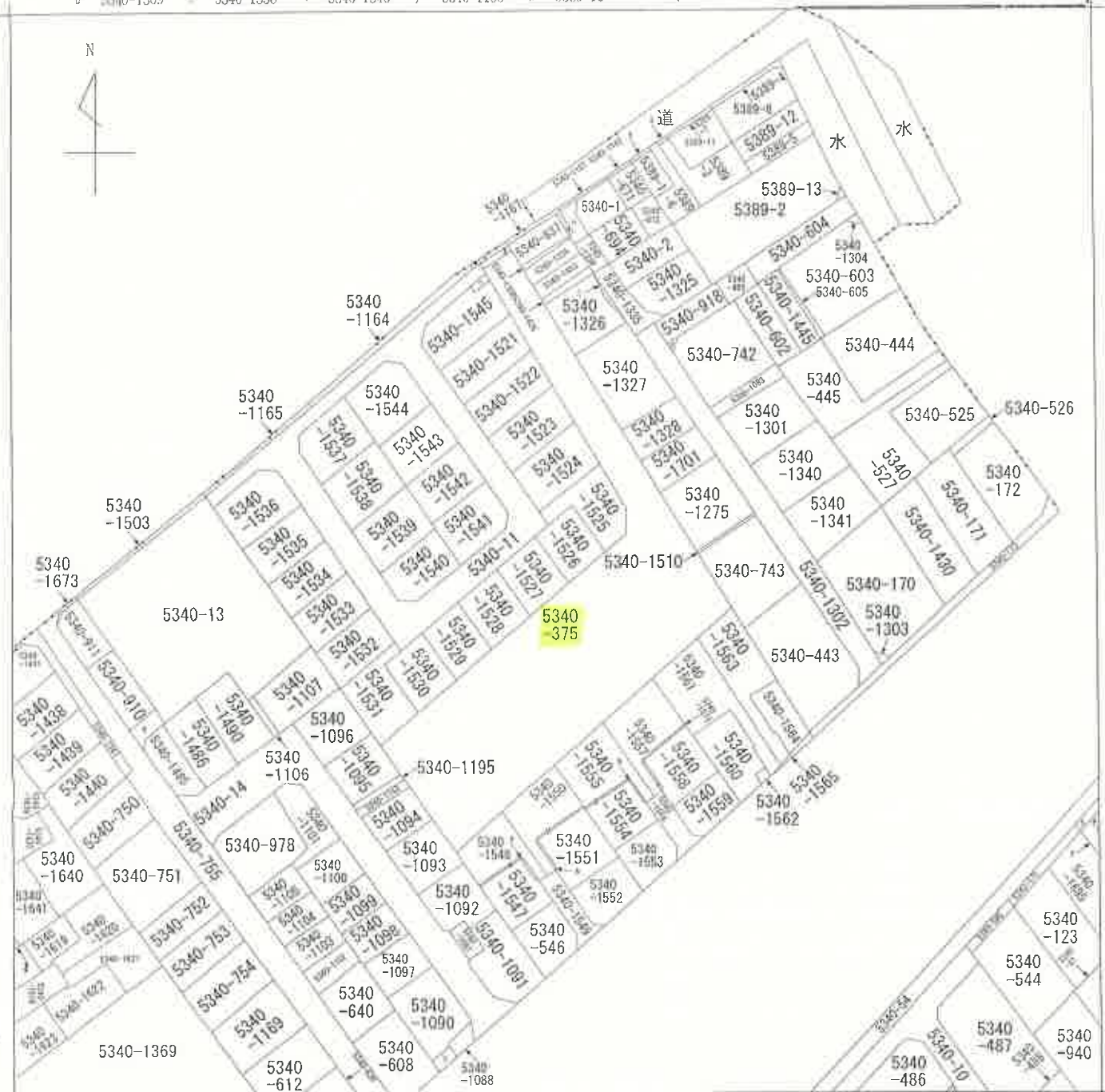
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月26日(木) 15:45-15:55	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3月2日(月) 11:15-11:20	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(任意売却を進めている。債権者と話をするので, その経過を明日連絡する。)
令和8年3月3日(火) 13:15- :	書面照会(FAX)	(株)ライフポート西洋に管理費等照会書送付
令和8年3月16日(月) 15:05-15:10	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) (債務者兼所有者に電話しても応答がないため, 臨場した。)
令和8年3月16日(月) 19:50-19:55	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和8年3月24日(火) 10:20-10:25	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年3月27日(金) 9:50-10:20	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 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

0-1305 5340-1333 5340-1465 5340-1163 5389-9 5340-1566  
 0-1309 5340-1338 5340-1546 5340-1166 5389-10 つづく



(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	相模原市南区相南三丁目		地番	5340番375		
出力縮	1/600	精度区	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	昭和47年11月		備付年月日(原図)			補事項	

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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年12月3日  
 東京法務局

請求番号：67-1

登記官

( 7 枚目)

1 5340-1507  
2 5340-1568  
3 5340-1569  
4 5340-1570  
5 5340-1571  
6 5340-1572  
7 5340-485  
8 5340-1089  
9 5340-553  
10 5340-1574  
11 5340-551  
12 5340-455  
13 5340-1155  
14 5340-1617  
15 5340-1618

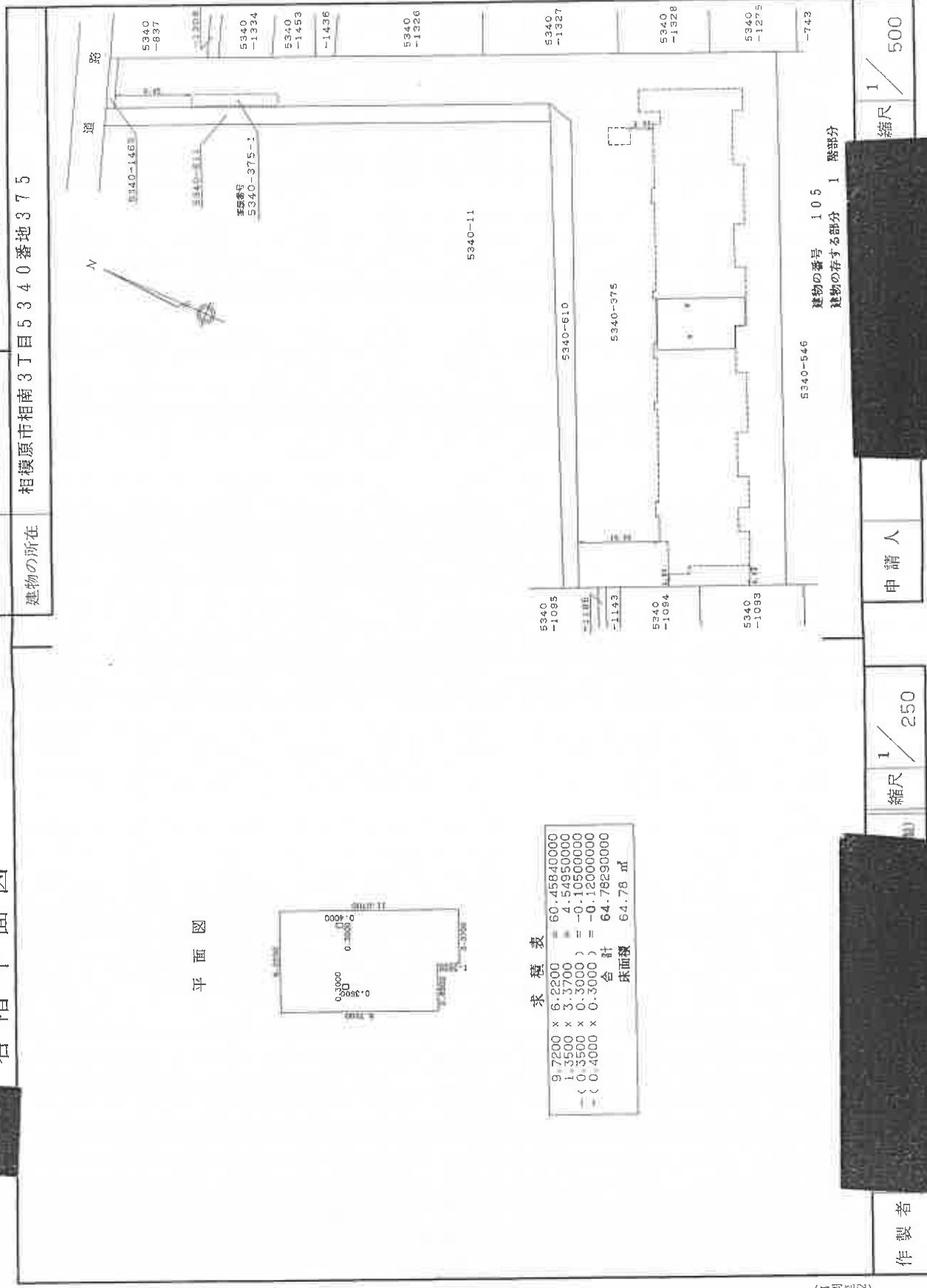
本図面は A3 判を A4 判  
に縮小したものである。

# 174722 各階平面図

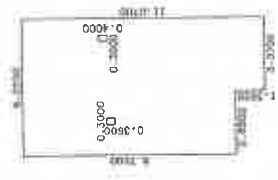
# 建物図面 各階平面図

家屋番号  
相模3丁目  
5340番375の105

建物の所在  
相模原市相南3丁目5340番地375



平面図



求積表

9.7200 x 6.2200	=	60.45840000
1.3500 x 3.3700	=	4.54950000
( 0.3500 x 0.3000 )	=	-0.10500000
( 0.4000 x 0.3000 )	=	-0.12000000
合計		64.78290000
床面積		64.78 m <sup>2</sup>

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日加影)

(日製費出)

縮尺 1 / 500

縮尺 1 / 250

申請人

申請人

5340-546

建物の番号 105  
建物の存する部分 1 階部分

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。

(横浜地方法務局相模原支庁登記部)  
令和7年12月3日 東京法務局

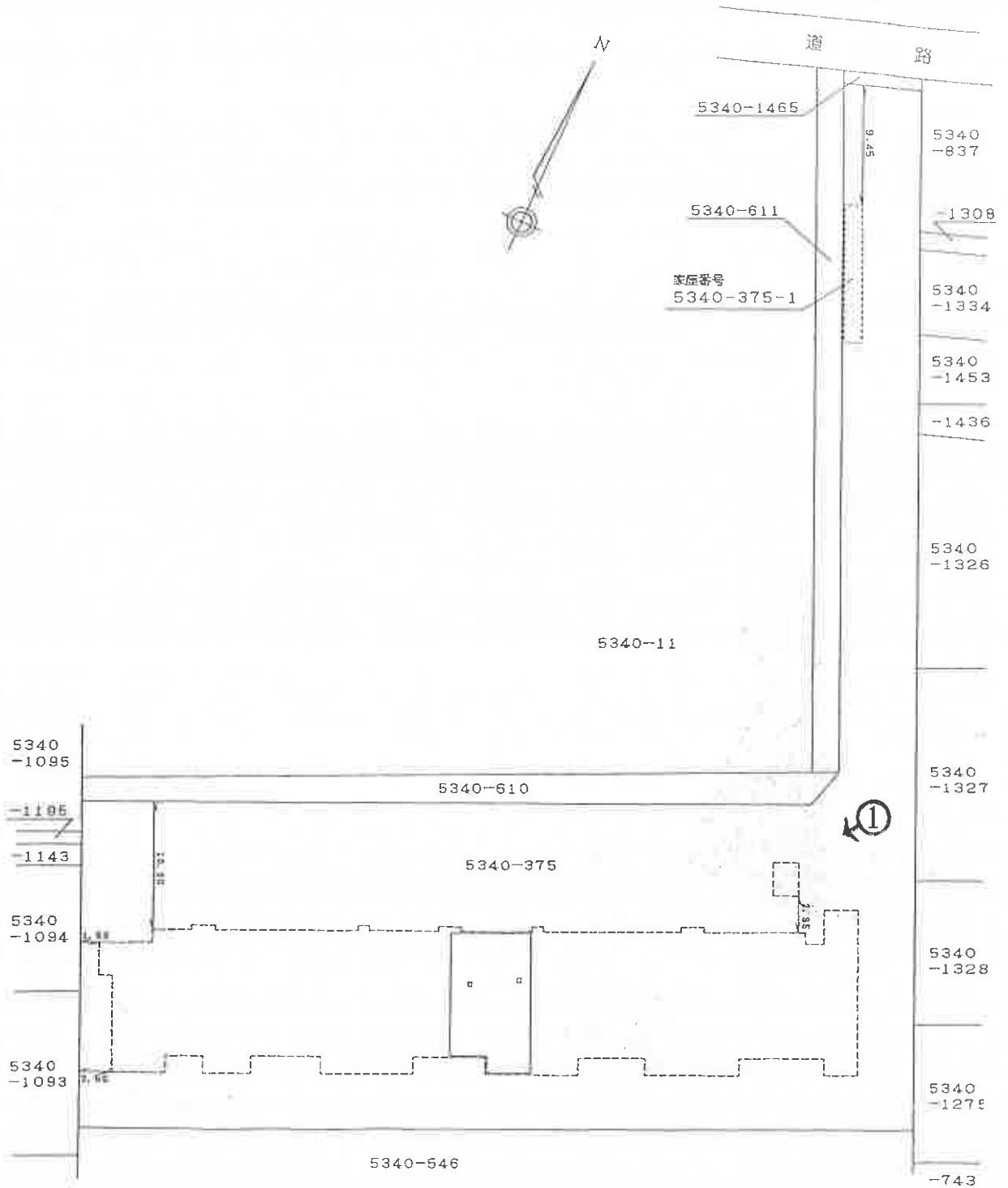
登記簿

( 9 枚目)

- (1) 平成22年4月28日  
この図面に記録されている建物の全額又は一部に  
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。

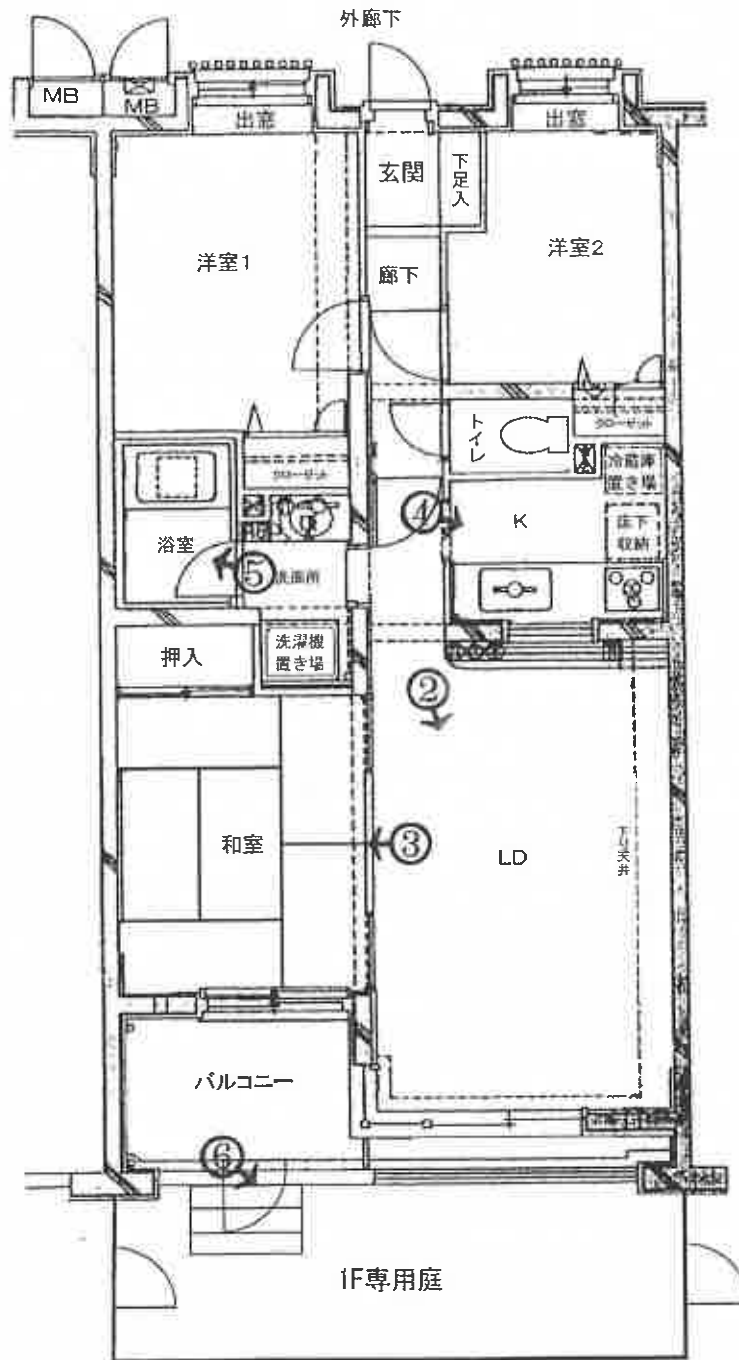
# 写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図

105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—LD



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



⑥ 専用庭



令和 7年 (ケ) 第 92 号  
令和 8年 3月27日 現地調査  
令和 8年 3月30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15,980,000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らるものである。  
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 相模原市南区相南3-2-5-105
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 相模原市南区相南三丁目5340番地375

建物の名称 ドラゴンマンション中央林間1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相南三丁目5340番375の105

建物の名称 壹〇五

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 64.78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 相模原市南区相南三丁目5340番375

地 目 宅地

地 積 2024.51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 187470分の6815



#### 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	小田急江ノ島線「東林間」駅の南西方約 950m（道路距離）、徒歩約 12分	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート、マンション等が混在する住宅地域	
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)	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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 高さ制限（道路斜線制限・北側斜線制限） 日影規制（7m超又は3階以上、3時間/2時間、1.5m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 特定都市河川流域 景観計画区域（まちの地域） 自然系許可地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,024.51㎡ 旗形状 間口約 6m・奥行約 83m 地勢は平坦。道路及び各隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	北西側約 5m舗装市道（建築基準法第 42条 2項）とほぼ等高に約 6m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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	187,470分の6,815
特記事項	<p>符号1の土地が北西側で接する市道は建築基準法第42条2項に該当するいわゆる「2項道路」となっている。建物建築の際には、当該道路が4mとなるように必要に応じて敷地の後退が求められている。但し、符号1の土地の接道部分は既に敷地後退がなされており、符号1の土地は敷地後退を要しない。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドラゴンマンション中央林間1番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数 27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 9 年 4 月 17 日（登記記載） 約 29年 約 16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 延べ 1,900.20㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：特にない	
設 備	集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、エレベーター、管理員室、オートロックシステム等	
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 株式会社ライフポート西洋 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	①建築後 29年となる建物であり、経年相応の劣化と認められた。 目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性がある。 ②規約共有部分として、管理人室がある。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(105号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	64.78㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー 約 5.55㎡、専用庭 約 12.80㎡		
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、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、床下収納 床暖房(LD)	
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 8年 3月 4日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,600円	0円
	修繕積立金	20,308円	0円
	そ の 他	専用庭使用料 640円 駐車場使用料 11,000円 バイク置場使用料 500円 駐輪場使用料 100円	0円 0円 0円 0円
	備 考	なし	

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和 8年 3月 27日：内部立入調査 債務者兼所有者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 29年となる区分建物であり、経年相応の減価のほか使用に伴う汚損、破損、劣化等が認められた。目視できない箇所においても劣化等が存する可能性がある。</p> <p>②室内随所に壁紙の汚損、破損等がある。</p> <p>③猫を 1 匹飼育している。室内各所の壁面及びコーナーにおいてそれによるとみられる引っ掻き疵がある。また、和室の畳にも引っ掻き疵があり、ビニールシートを敷いている。</p> <p>④浴室のシャワーのヘッド部分から水が漏れる。</p> <p>⑤ 5年ほど前に給湯器の交換を行った。それに伴い、浴室乾燥機及び床暖房は使えない状態にしている。所有者によると使用は可能との陳述を得たが、実際に稼働するか否かは不明である。</p> <p>⑥ 2年ほど前にキッチンの換気扇及びコンロ、洗面所の蛇口を交換している。</p> <p>⑦キッチンの水道の蛇口レバーが破損しており、養生テープで応急的に補修している。</p> <p>⑧キッチンシンクには浄水器が取り付けられているが、フィルター付きのポンペを交換していないので使用していない状態にある。所有者によると、ポンペを交換すれば使用可能との陳述を得たが、実際に稼働するか否かは不明である。</p> <p>⑨壁面上部にインターネットケーブルを這わせている。</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)
240,000	× 64.78	÷ 0.89	× 0.32	= 5,590,000

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 29年、経済的残存耐用年数 16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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16年}}{\text{経過年数 29年} + \text{経済的残存耐用年数 16年}} \times (1 - 0.10) = 0.32$$

(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)
232,000	×0.85	197,000	× 2,024.51	× 0.9	× $\frac{6,815}{187,470}$	= 13,050,000

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。

神奈川県地価調査 相模原南（県）－11

標準化

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 209,000\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{103.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 232,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：神奈川県地価調査の所在する地域は対象地域に比べ、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：形状で劣り、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)
5,590,000	+ 13,050,000	× 1.00	= 18,640,000

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：0.97（1階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.03（専用庭）

相乗積  $0.97 \times 1.00 \times 1.03 = 1.00$

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)
392,000	× 1.00	× 0.90	× 64.78	= 22,850,000

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 (6.2%)	正味復帰 価格の現価 （円）  エ × オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,239,484 (11.3%)	807,144	6.7%	11,685,518 = 11,690,000	0.8349	9,759,981 (88.7%)	= 11,000,000 (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	18,640,000	× 1.00	= 18,640,000
比準価格	22,850,000	× 1.00	= 22,850,000
収益価格			11,000,000
調整後の価格			19,980,000

##### (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）
19,980,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	— 0	= 15,980,000

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 地価調査：相模原南（県）－11

所 在：相模原市南区相南2丁目5225番4、「相南2－8－27」

価 格：209,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西4m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100%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,166,687円

符号1（土地） 137,383,248円（敷地権割合 187,470分の 6,815）

## 第7 附属資料の表示

位置図

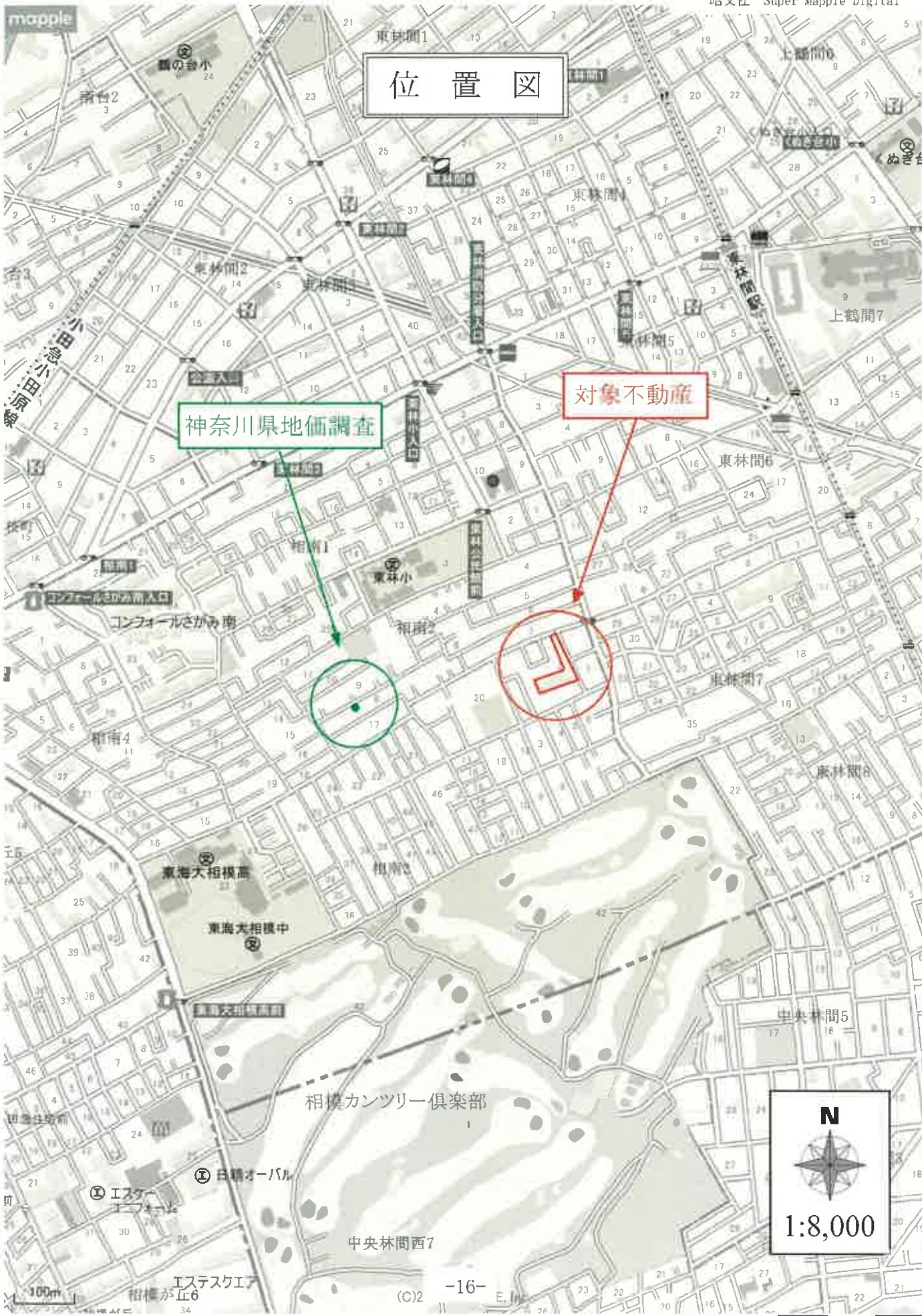
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである）

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

神奈川県地価調査

対象不動産

N

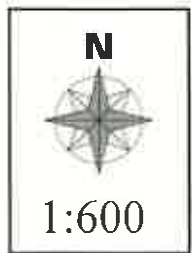
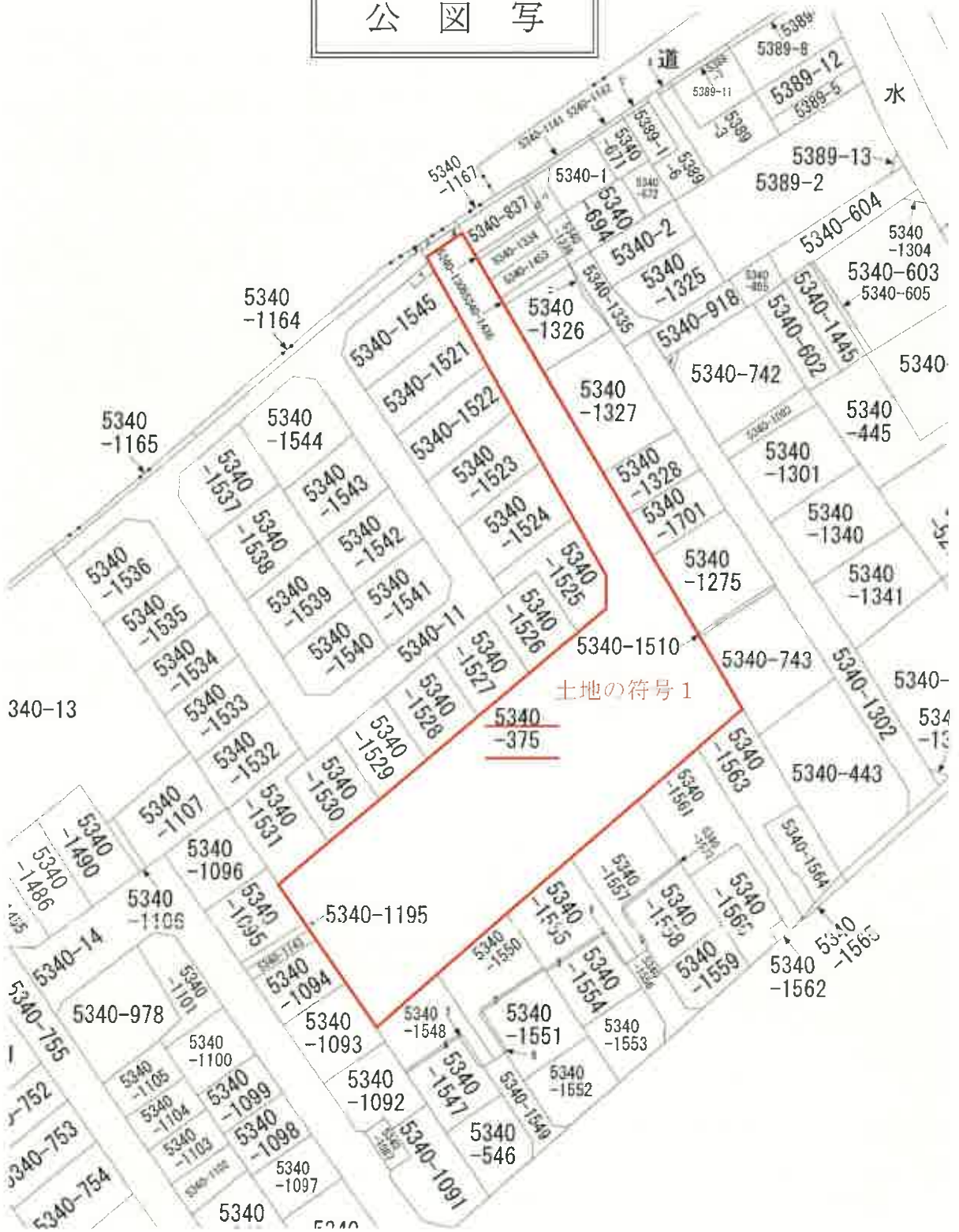
1:8,000

100m  
1:8,000 相当

(C)2 -16-

地図上の1センチは 約 80メートル

公 図 写



378231

5340-375 新 新 同  
 地番 5340-1465  
 375  
 土地の所在 相模原市相南3丁目

地積測量図

字

平成22年4月1日区制施行により、  
 相模原市南区に変更

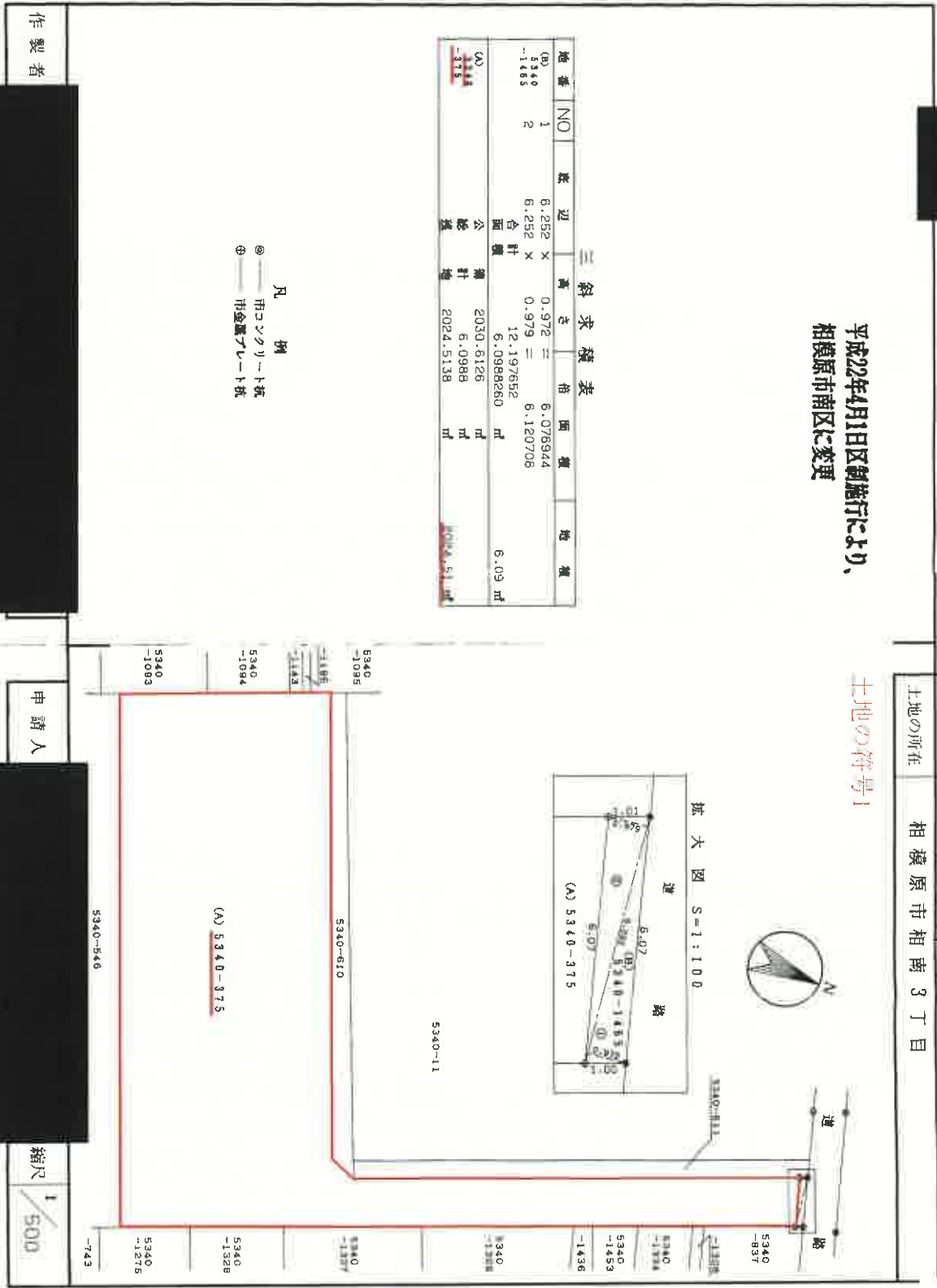
土地の符号1

これは圖面に記録されている内容を証明した書類である。  
 『横浜地方裁判所相模原を高等裁判所  
 令和7年12月3日 東京法務局  
 登記官』

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
(B) 5340-1465	1	6.252 X	0.972 三	6.076944	
	2	6.252 X	0.979 三	6.120708	
		合計	12.197652		
(A) 5340-375		公積地	2030.6126	㎡	6.09 ㎡
		總計	6.0988	㎡	
		總計	2024.5138	㎡	6.0988 ㎡

凡例  
 ⊙ 市コンクリート杭  
 ⊕ 市金属プレート杭



製作者

申請人

縮尺 1/500

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。  
 (横浜地方法務局相模原支局管轄)  
 令和7年12月3日 東京法務局 登記官

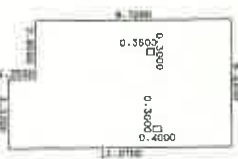
174722  
各階平面図

建物図面  
各階平面図

字

家屋番号 相模3丁目 5340番375の105  
 5340番375の105  
 建物の所在 相模原市相模3丁目5340番地375

物件 1 105号室



平面図

求積表

9.7200 x 6.2200	60.45840000
1.3500 x 3.3700	4.54950000
0.3500 x 0.3000	-0.10500000
0.4000 x 0.3000	-0.12000000
合 計	64.78290000
求積額	64.78 m <sup>2</sup>



建物の番号 105  
 建物の存する部分 1階部分

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

105号室

