

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 日 午後 零時 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 8 月 19 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 時から午後零時までの間に行います。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区南橋本一丁目1番地5

建物の名称 ディナ・スカーラ南橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南橋本一丁目1番5の211

建物の名称 211

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 71.94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 相模原市中央区南橋本一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 3524.68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 67万9032分の7535



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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

【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、関係者の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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区南橋本一丁目 1 番地 5

建物の名称 ディナ・スカーラ南橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南橋本一丁目 1 番 5 の 2 1 1

建物の名称 2 1 1

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 7 1 . 9 4 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 相模原市中央区南橋本一丁目 1 番 5

地 目 宅地

地 積 3 5 2 4 . 6 8 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 6 7 万 9 0 3 2 分の 7 5 3 5



令和7年(ケ)第90号
令和8年2月20日受理
令和8年4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 君和田 久 史

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 相模原市中央区南橋本一丁目1番地5

建物の名称 ディナ・スカーラ南橋本

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南橋本一丁目1番5の211

建物の名称 211

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 71.94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 相模原市中央区南橋本一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 3524.68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 67万9032分の7535

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区南橋本1丁目1番1-211号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 町田支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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90号
担当執行官 若和田 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 3 月 6 日現在

☒ 管理費	月額	15,050 円	☒ 滞納額	1,836,100 円
☒ 修繕積立金	月額	13,490 円	☒ 滞納額	1,528,060 円
☒ 専用使用料	月額	6,350 円	☒ 滞納額	6,350 円
☒ 駐車料	月額	6,350 円	☒ 滞納額	768,350 円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	2,891,422 円
☒ 滞納期間	☒ 平成 令和 28 年 2 月分～平成 ☒ 令和 8 年 3 月分			
※ ☒ 違約金としての弁護士費用等			☐ 金額	805,780 円

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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
■ 管理会社担当者	1 管理費等の照会に対して送付した回答書に「専用使用料」と「駐車料」と二つ記載していますが、「専用使用料」は、実際には、「駐車料」のことで、規約が変更になっています。 したがって、「専用使用料」と「駐車料」の滞納額の合計が、明細表の「駐車場使用料」の合計額になっています。

執行官の意見
■ 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。 (1) 本建物は、壁面クロス等に経年による汚れ等が認められる。 (2) キッチンの換気扇フードが外れているものと思われる。 (3) 管理人から聴取したところ、本建物地下1階に、各戸に一つトランクルームがある。 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。 集合ポストには、所有者宛の公共料金関係書類及び郵便物の存在が認められた。また臨場した際に、当職が集合ポストに投函した封書1通及び郵送した封書（現況調査期日通知書）が残されていた（2回目に臨場した際、集合ポストの郵便物が取られている様子が窺われた。）。室内には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。また家財道具の他、バイク数台、タイヤ及び車関連の部品等が置かれている。 電気及び水道の供給は停止されている。 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、所有者が居宅として使用しているものと認めた。 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南側及び同東側に接する道は、いずれも市道である。また土地の符号1北側に接する道は、国道及び側道の市道である。 4 本一棟の建物は、集会室及び物置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) 10:25-10:35	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 3日(火) 13:00- :	書面照会(FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和8年 3月 6日(金) 13:30-13:35	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 3月13日(金) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和8年 3月26日(木) 11:36-11:40	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26日(木) 12:20-12:25	電話聴取(携帯電話)	(株)大京アステージに電話, 担当者から事情聴取
令和8年 3月30日(月) 16:00-16:25	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() : - :		

(特記事項)

☐ 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。

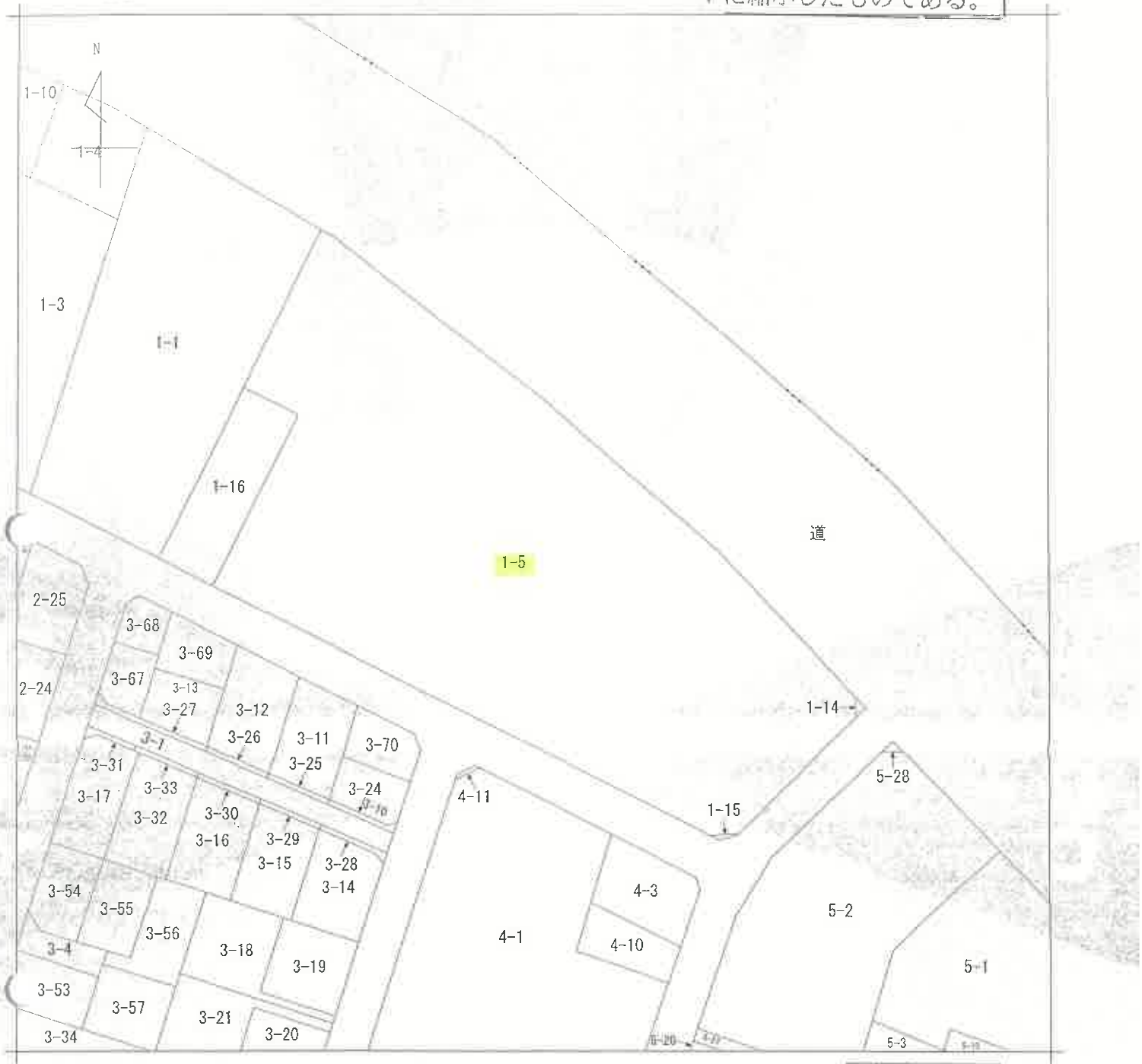
☒ 令和8年3月30日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

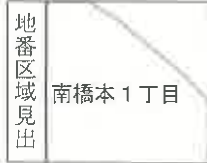
☐

(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。



(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 分	所 在	相模原市中央区南橋本一丁目				地 番	1番5			
出 力 縮 尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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11月26日

横浜地方法務局

登記官



請求番号：9-1

(1/1)

(6 枚目)

123817 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	南橋本一丁目 1番5の211
建物の所在	相模原市南橋本一丁目1番地5

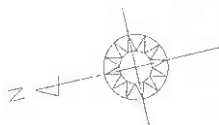
建物の存する部分2階
建物番号 211



求 積 表

2.393	0.492	1.177356
8.093	0.492	3.981756
10.850	6.178	67.031300
0.664	0.364	-0.241696

合 計	71.948716
床面積	71.94 m ²



道 路

1-5

5-2

道 路

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

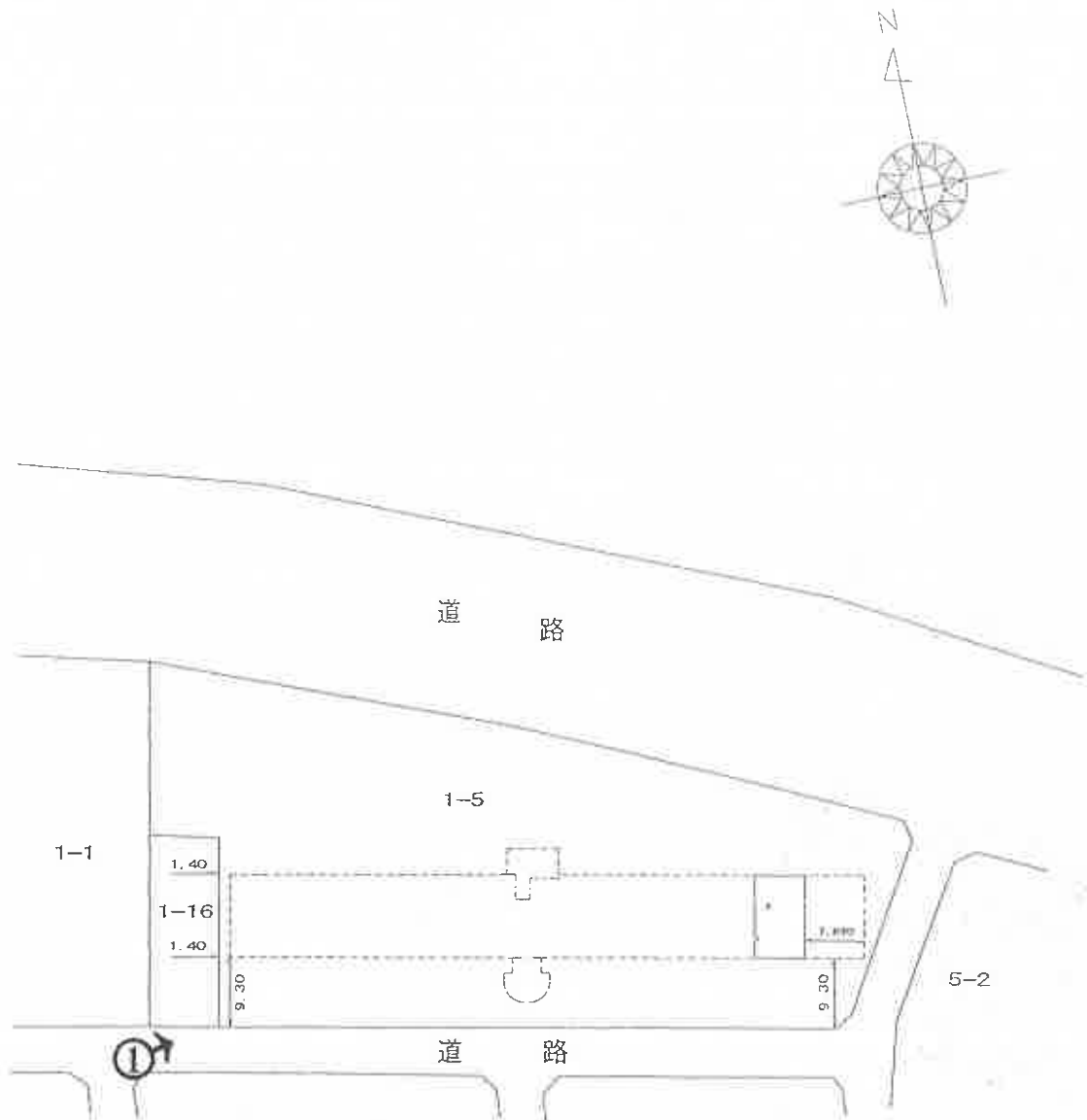
作 製 者

(東京土地家屋調査士会相模)

- (1) 平成22年6月10日
この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。た日
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。

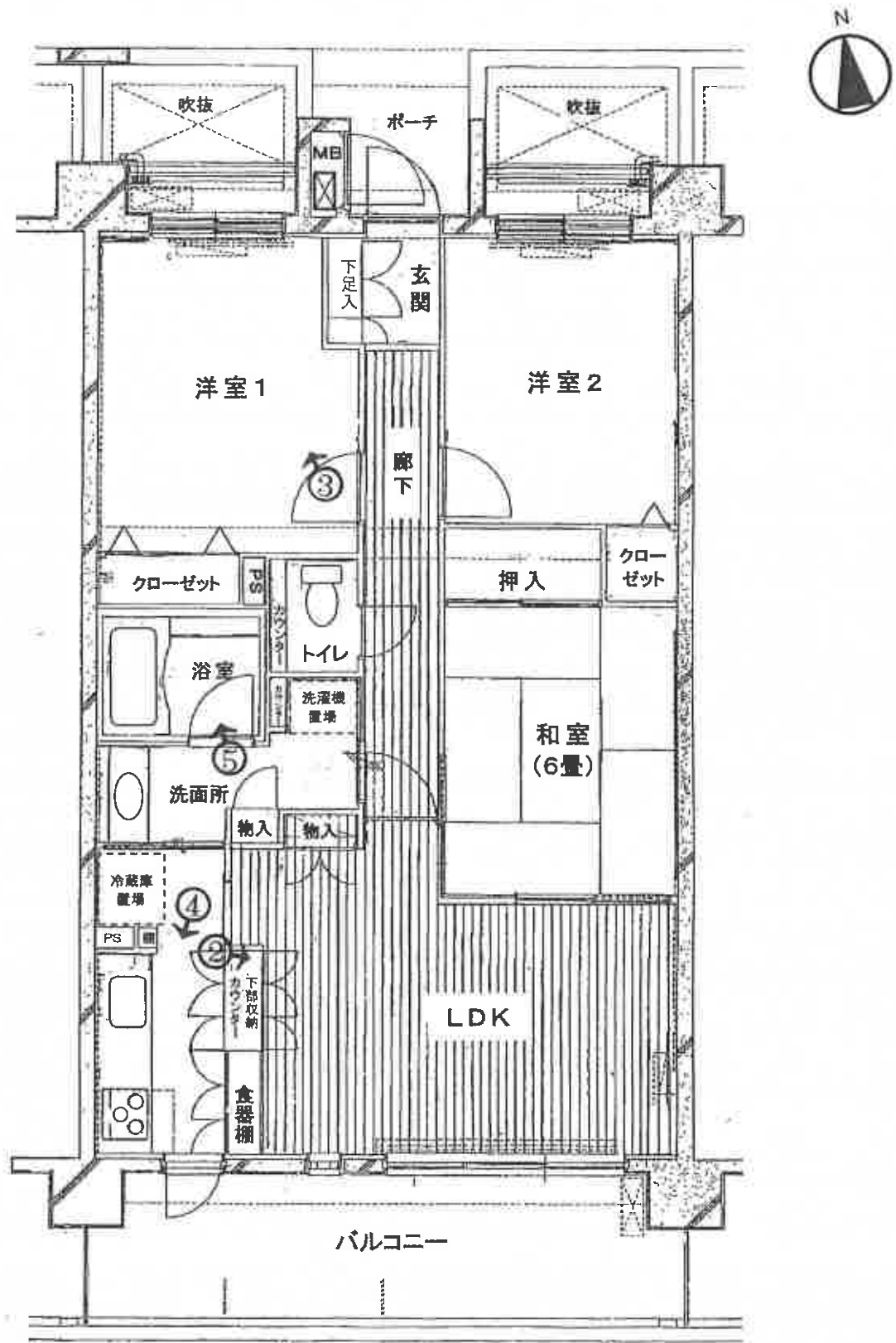
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 90 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－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 7 年 (ケ) 第 90 号
令和 8 年 3 月 30 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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6,370,000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) 「相模原市中央区南橋本一丁目1番1-211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 相模原市中央区南橋本一丁目1番地5

建物の名称 ディナ・スカーラ南橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南橋本一丁目1番5の211

建物の名称 211

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 71.94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 相模原市中央区南橋本一丁目1番5

地 目 宅地

地 積 3524.68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 67万9032分の7535



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）

位 置 ・ 交 通	J R相模線「南橋本」駅の北東方約400m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にマンション等も見られる住宅地域	
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	市街化区域 第2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	3,524.68㎡ ほぼ整形 間口（南側接道面の長さ）約85m、奥行約30～52m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約85m接面。 ・ 東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約27.6m接面する。 ・ 北側幅員約26～36m舗装国道及び市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約101m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
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	679,032分の7,535
特 記 事 項	・ 北側接面道路の幅員については、国道16号及びその側道である市道（南橋本16号、小山22号）の幅員を合計した。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ディナ・スカーラ南橋本	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数91戸、分譲時パンフレットの記載による）	
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15年12月15日（登記記載） 約23年（1年未満の端数切り上げ） 約22年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 延床面積 7,362.88㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼 等	
設 備	オートロック、エントランスホール、エントランスロビー、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、トランクルーム室、管理事務室、集会室、駐車場、駐輪場、バイク置場、ゴミ置場、植栽 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 株式会社大京アステージ町田支店 日勤管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件一棟の建物は新築時に下記概要の建築確認及び検査済証の発行を受けている。 確認済証番号：第H15確更建築相模原市00046号 確認年月日：平成15年7月23日 検査済証番号：第H15確済建築相模原市01122号 検査済証発行年月日：平成15年12月15日 ・ 本件一棟の建物に所在する専有部分のうち集会室（家屋番	

特 記 事 項	号1番5の1) 及び物置（家屋番号1番5の2）について、規約 共用部分である旨の登記がなされている。 ・ 一棟の建物の地下1階にトランクルームが設けられており、 各戸ごとにスペースが割当てられている。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建			
位	置	2階（211号室）、中間部屋 主要開口部の方位：南向き			
床	面	積	71.94㎡（登記面積）		
間	取	り	3 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等		バルコニーあり			
仕	様	天井 床 内 設	井 壁 備	ビニールクロス貼 等 カーペット、フローリング、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等	
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 8 年 3 月 6 日現在			
			月 額	滞 納 額	
		管 理 費	15,050 円	1,836,100 円	
		修繕積立金	13,490 円	1,528,060 円	
		そ の 他	専用使用料	6,350 円	6,350 円
			駐車場	6,350 円	768,350 円
備 考		年 14%の遅延損害金の規定あり。 ・遅延損害金：2,891,422 円 ・違約金としての弁護士費用等：805,780 円 管理会社担当者によると、上記項目の「専用使用料」とは、実際には「駐車料」のことであり、規約の変更により項目名称が変わったとのことである。			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年3月30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		・室内には、経年と使用に伴う汚損に加え、清掃不十分による			

特 記 事 項	汚れが全体的に認められた。 ・室内にはスクーター数台が運び込まれているほか、ヘルメット、タイヤ、自動車・オートバイ関連の部品・工具等が多量に置かれていた。また衣類や家財道具、ゴミ等も含めた多量の物が各室に置かれていた。かかる状況により目視による確認が困難な箇所もあり、細部の損傷状況等について詳細は不明である。 ・キッチンの換気扇フードが取り外されていた。
---------	--

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)
220,000	× 71.94	÷ 0.89	× 0.34	= 6,050,000

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 23 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

(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とおり求めた。

土地 の 符号	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)
1	215,000	×1.04	224,000	×3,524.68	×0.90	$\times \frac{7,535}{679,032}$	= 7,890,000

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 相模原中央－24

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 218,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 215,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 8 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：標準画地で補正の必要なし。

◇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、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：三方路地であること、形状、規模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)
6,050,000	+ 7,890,000	× 0.98	= 13,660,000

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：0.98(2階；標準4階)

位置別補正：1.00(南向き中間部屋；標準南向き)

その他補正：1.00(必要なし)

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
349,000	× 0.98	× 0.93	× 71.94	= 22,880,000

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とおり。

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とおり査定した。

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 （7.0%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,275,788 （10.6%）	1,021,920	7.5%	$= 13,216,832$ $\div 13,220,000$	0.8163	10,791,486 （89.4%）	$(12,067,274)$ $= 12,070,000$ （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とおり求めた。

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	13,660,000	× 1.00	= 13,660,000
比準価格	22,880,000	× 1.00	= 22,880,000
収益価格	12,070,000		
調整後の価格			18,110,000

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）
18,110,000	×1.00	×0.80	× 0.44	— 0	= 6,370,000

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・修繕積立金等の滞納額等を基礎に56%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：相模原中央－24

所 在：相模原市中央区南橋本1丁目4番17

「相模原市中央区南橋本1－4－24」

価 格：218,000 円／m²

位 置：JR相模線「南橋本」駅約320m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：106 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西側6m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：一般住宅の中にマンション等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,310,680 円

符号1（土地1-5） 376,337,132 円（敷地権割合 679,032 分の 7,535）

第7 附属資料の表示

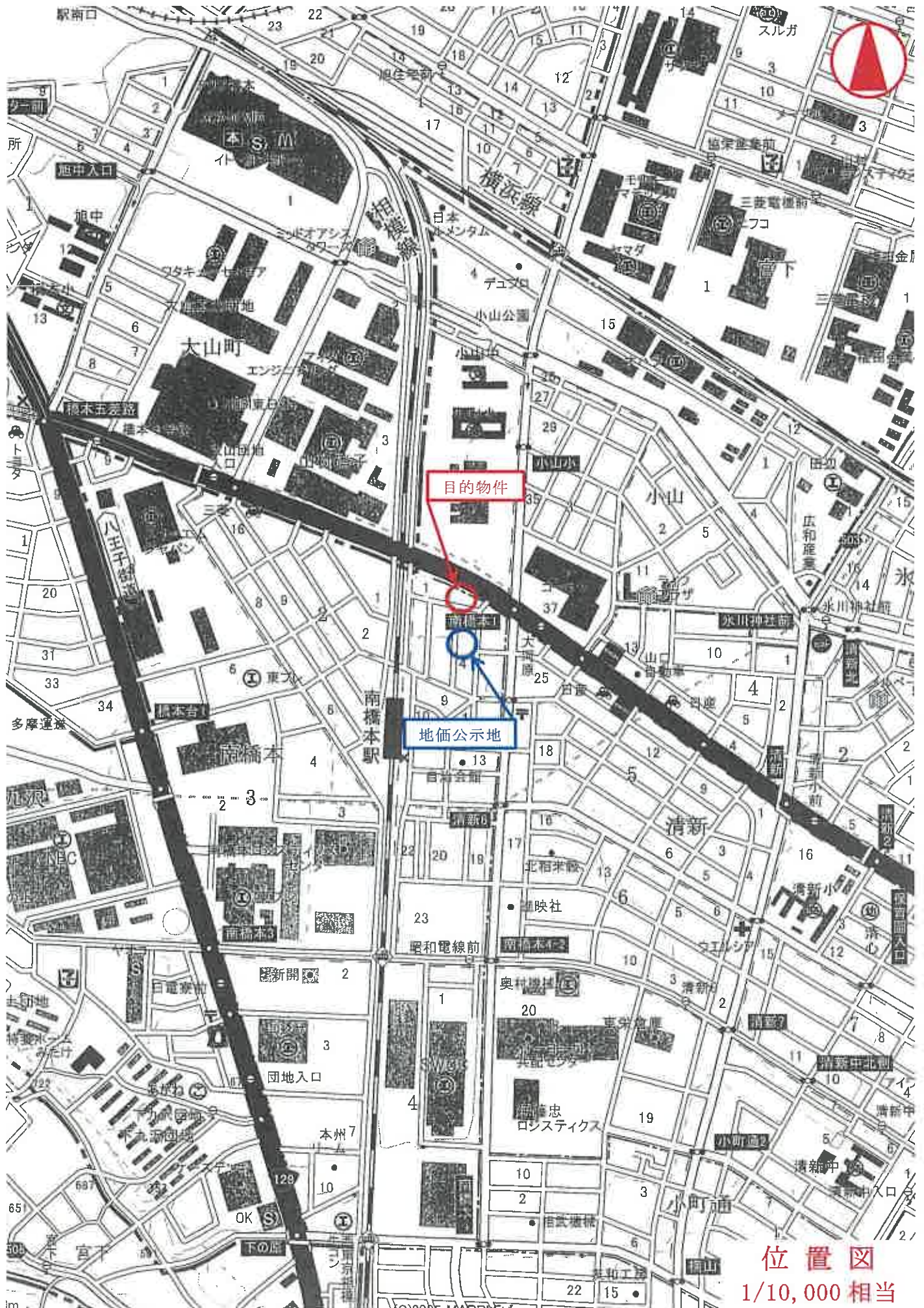
位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

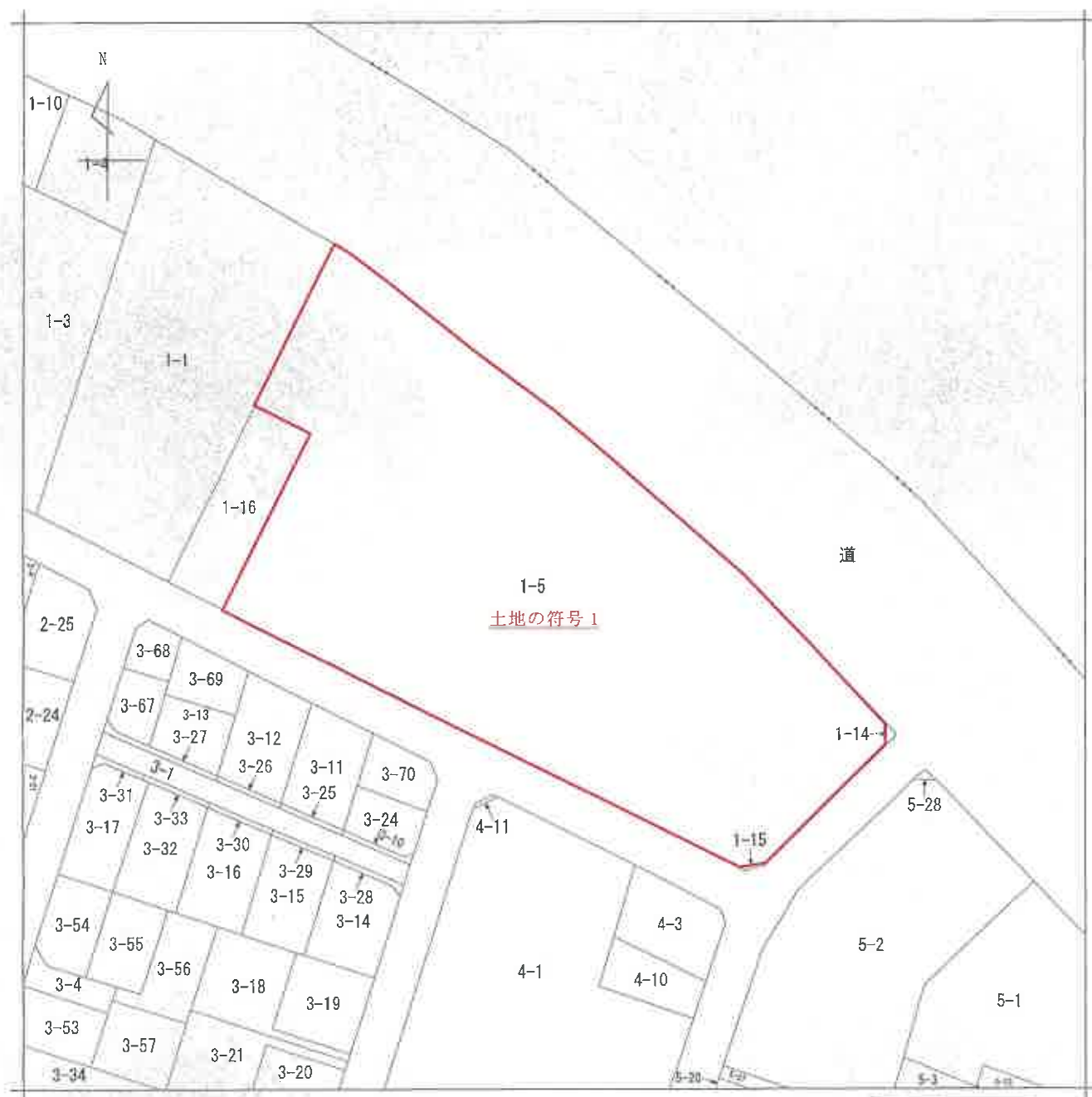
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上



位置図
1/10,000 相当



(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。

地番区域見出し
南橋本1丁目

請 求 部 分	所 在				相模原市中央区南橋本一丁目				地 番	1番5		
出 力 縮 小 率	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 事 記 項			

公 図 写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

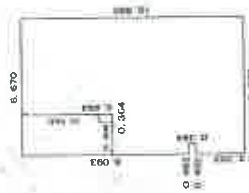
登記年月日：平成16年1月19日

123817 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	南橋本一丁目 1番5の211
建物の所在	相模原市南橋本一丁目1番地5

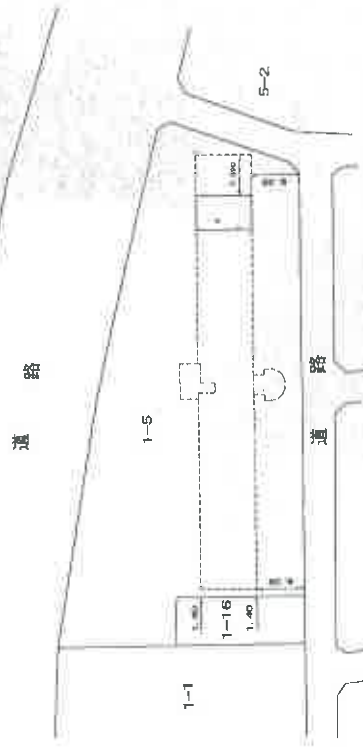
建物の存する部分2階
建物番号 211



求 積 表

2.393 x	0.492 =	1.177356
8.093 x	0.492 =	3.981756
10.850 x	6.178 =	67.031300
0.664 x	0.364 =	-0.241696

合 計	71.948716
床面積	71.94 m



平成16年1月19日登記

作 製 者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物図面 各階平面図写

(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 90 号

