

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 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 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 0 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 00 分から午後 0 時 00 分までの間に行います。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,460,000 1,168,000		292,000	16,055	3,440



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 相模原市中央区鹿沼台一丁目 1990 番地 22

建物の名称 ビッグヴァンステイツ淵野辺

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鹿沼台一丁目 1990 番 22 の 203

建物の名称 203

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 15.21 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 相模原市中央区鹿沼台一丁目 1990 番 22

地 目 宅地

地 積 126.37 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 2 万 8 0 9 7 分の 1 7 1 0



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区鹿沼台一丁目1990番地22

建物の名称 ビッグヴァンステイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿沼台一丁目1990番22の203

建物の名称 203

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 15.21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 相模原市中央区鹿沼台一丁目1990番22

地 目 宅地

地 積 126.37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 2万8097分の1710



令和 7 年(ケ)第 95 号
令和 8 年 2 月 20 日受理
令和 8 年 3 月 25 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 相模原市中央区鹿沼台一丁目 1990 番地 22

建物の名称 ビッグヴァンステイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿沼台一丁目 1990 番 22 の 203

建物の名称 203

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 15.21 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 相模原市中央区鹿沼台一丁目 1990 番 22

地 目 宅地

地 積 126.37 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 2 万 8 0 9 7 分の 1710

(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	相模原市中央区鹿沼台一丁目8番3-203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が異なる（ ☐ 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ポートハウジングサービス		
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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95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、基金決議等で、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19日現在

☒ 管理費	月額	10,600 円	☒ 滞納額	228,600 円
☒ 修繕積立金	月額	4,770 円	☒ 滞納額	147,870 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.0 %	☒ 金額	87,493 円
☒ 滞納期間	令和5年8月分～ 令和8年3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。

☐	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
☒ A (弁護士)	1 私は、目的物件所有者の破産管財人です。 2 執行官から、目的物件は、第三者が占有している徴表はなかったと聞きました。 よって、目的物件は私が管財業務の一環として管理、占有しています。 3 所有者によれば、目的物件は、以前、管理会社を通じて賃貸していました。 その後、会社が閉鎖され連絡がつかなくなり、目的物件の鍵も渡されていないとのことです。 関係する書類もないことから、所有者自身は目的物件が現在、どのような状況なのか分かりません。

(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

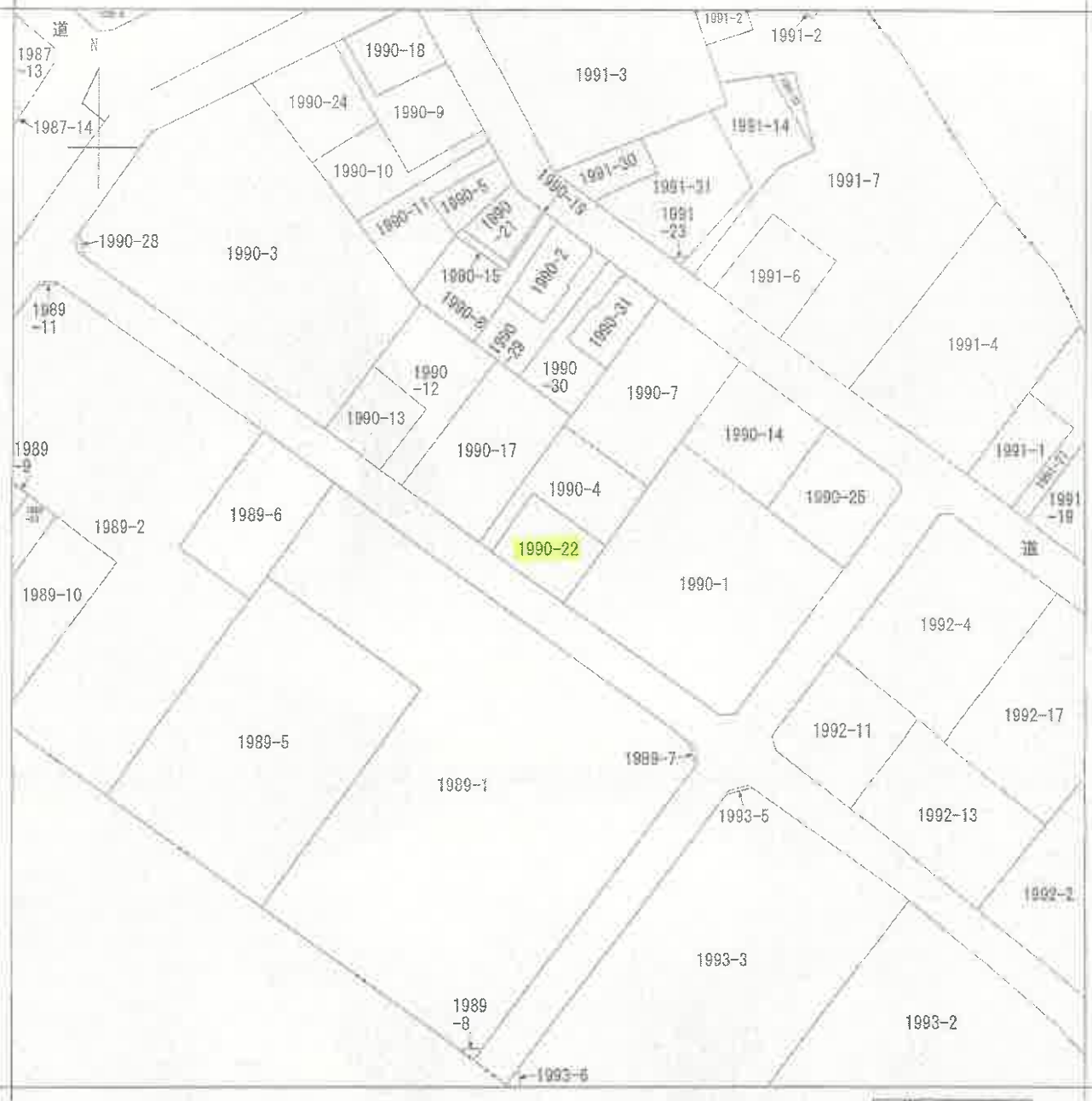
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、表札の表示及び建物内の動産はないが、第三者が占有している徴表はない。よって、占有状況は2枚目記載の通りと認めた。
- 3 玄関上の天井が崩落していた。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月20日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (弁護士Aから電話連絡あり)
8年2月25日 (水) 10 : 55 — 10 : 59	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年2月25日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年3月2日 (月) 11 : 08 — 11 : 15	横浜地方法務局相模原支局	登記事項要約書申請・規約共用設定登記該当なし
8年3月4日 (水) 12 : 14 — 12 : 18	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年3月16日 (月) 15 : 17 — 15 : 27	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
8年3月24日 (火) 10 : 51 — 10 : 55	電話連絡	Aから電話で事情聴取
(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 1 6 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、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



(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

鹿沼台1丁目

A 鹿沼台1丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市中央区鹿沼台一丁目				地番	1990番22			
出力	1/600	精度		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		

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。

令和7年12月4日

横浜地方裁判所相模原支部

地籍整理番号：M22202

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和63年12月20日

24232

地 番	1990-22
-----	---------

土地の所在

積善之家必餘慶

1004

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

我 獲 天 命

地番	1990-22	面	積
NO.	辺	積	積
	14.15 ×	126.3780	126.3780
	14.15 ×	99.6160	99.6160
	10.34 ×	23.7805	23.7805
		252.7561	252.7561
		126.3780	126.3780
		積	積

殘地語	①	1990-4	計
公	284.2975	126.37805	157.91945
地			157

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。
令和7年12月4日 横浜地方建設局相模原支局

令和7年12月4日

横浜地方支務局相模原支局

通知

(8枚目)

(曲 線 図)

著作

人語集

新編 中國 經濟 地理

● 市・町・村・区・支庁別

○ 民エンタリート校.

(表家計)

~~1/250~~

中国图书馆分类号 422.203

302275F

是第 1 号

008064

各階平面図

家屋番号
第22の203

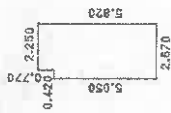
建築物の所在

相模原市鹿沼台1丁目1990番地22

建築物の各階平面図

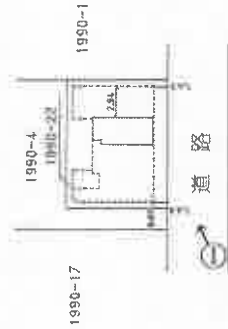
(建築物の存する部分 2階)

建物番号 203



求積表

0.420 x 2.250	5.050	2.121000
2.250 x 5.820	13.095000	
合 計	15.216000	
床面積	15.21	㎡



(口図速22)

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

作製者

縮尺 1/250

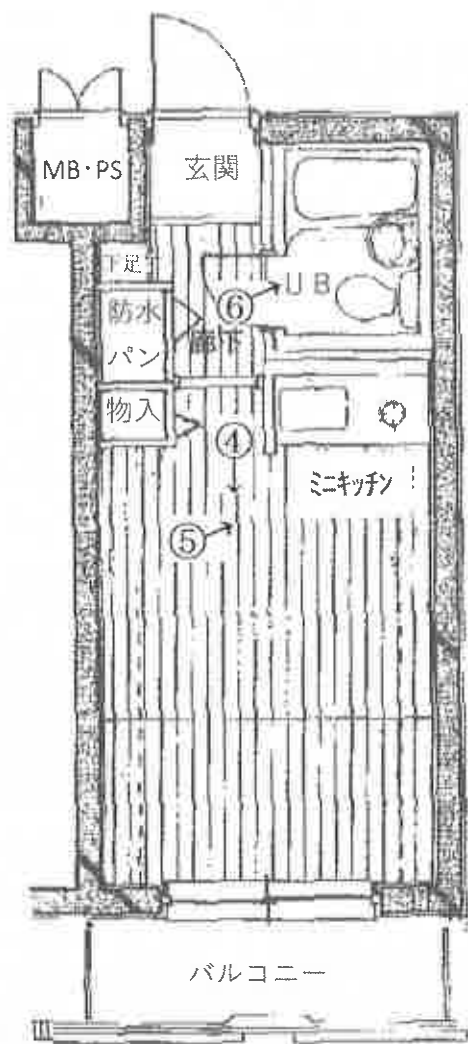
申請人

縮尺 1/500

(日本建築学会建築士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年12月4日 横浜地方建設局相模原支局

登記簿



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95号)

←○は写真撮影位置・方向

①



②天井の損壊状況



(1 1 枚目)

③ 崩落した天井部材の状況



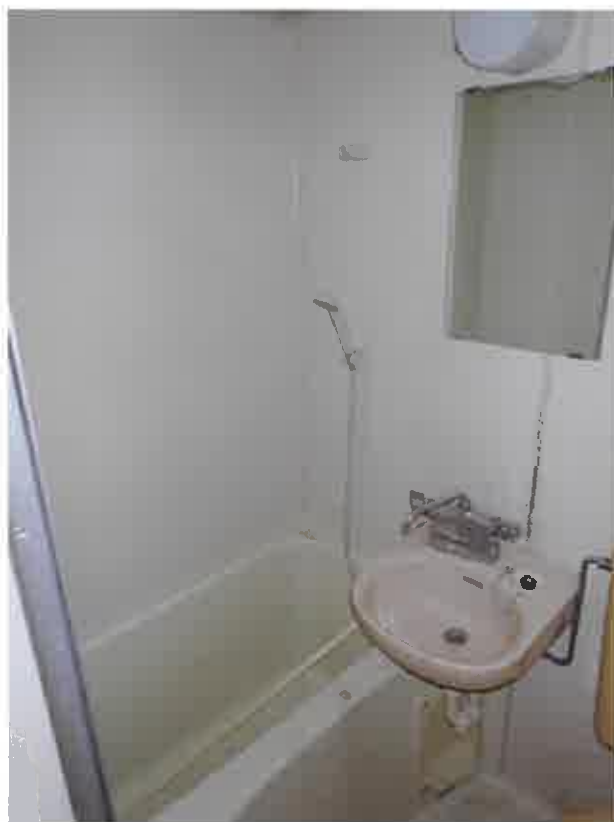
④



⑤



⑥



(1 3 枚 目)

令和 7 年（ケ）第 9 5 号
令和 8 年 3 月 1 6 日 現地調査
令和 8 年 4 月 8 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 1, 4 6 0, 0 0 0 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：相模原市中央区鹿沼台一丁目 8番3-203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 相模原市中央区鹿沼台一丁目1990番地22

建物の名称 ビッグヴァンステイツ淵野辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿沼台一丁目1990番22の203

建物の名称 203

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 15.21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 相模原市中央区鹿沼台一丁目1990番22

地 目 宅地

地 積 126.37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 2万8097分の1710



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	J R 横浜線「淵野辺」駅の西方約240m（道路距離）に位置している。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層マンション、低層戸建住宅等が混在する駅徒歩圏内の住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	126.37㎡ 長方形 間口約12.6m×奥行約10m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	南西側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約12.6m接面。	
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 なし（プロパンガス利用） あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 28,097分の1,710
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	ビッグヴァンステイツ淵野辺	
建物の用途	共同住宅（総戸数14戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年5月2日（登記記載）
	経過年数	約35年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建 延床面積 299.64㎡	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼ほか	
設備	エレベーター：なし、集合郵便受、オートロックシステム、ゴミ置場、管理員室、ポンプ室等	
建物の品等	使用資材	普通以下
	施工	普通以下
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方法	委託管理
	管理会社	株式会社ポートハウジングサービス
	管理形態	巡回
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(203号室)中間部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	15.21㎡（登記面積）			
間	取	り	ワンルーム（後添の建物概略間取図参照）			
バルコニー等		2.65㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロスほか		
		床		フローリングほか		
		内	壁	ビニールクロスほか		
		設	備	ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等		
保守管理の状態		劣る				
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3月19日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	10,600円	328,600円
				修繕積立金	4,770円	147,870円
				そ の 他		
		備	考	年14.0%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 87,493円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年3月16日：解錠・内部立入調査 室内はエアコン以外は家財道具等の動産がない状態であった。 本件は破産管財人が管理・占有しているものと認定した。				
特 記 事 項		◇玄関から廊下にかけての天井が天井板ごと崩落している。 崩落の原因は外観上不明であるが、崩落した天井板の裏側には湿気と黒カビが認められた。				

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）
300,000	× 15.21	÷ 0.84	× 0.21	= 1,140,000

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35年、経済的残存耐用年数15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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 15 年}}{(\text{経 過 年 数 35 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 15 年})} \times \text{観 察 減 価} \\ &= 0.21\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

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)
281,000	×1.00	= 281,000	× 126.37	×0.90	$\times \frac{1,710}{28,097}$	= 1,950,000

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 相模原中央-33

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 253,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 281,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：個別格差はない。

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)
1,140,000	+ 1,950,000	× 1.00	= 3,090,000

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：1.00(2階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 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)
243,000	× 1.00	× 0.85	× 15.21	= 3,140,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
282,545 (17.2%)	193,037	10.4%	= 1,800,000	0.7534	1,356,120 (82.8%)	= 1,640,000 (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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格を勘案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：20 比準価格：40 収益価格：40

	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	3,090,000	×1.00	= 3,090,000
比準価格	3,140,000	×1.00	= 3,140,000
収益価格	1,640,000		
調整後の価格	2,530,000		

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）
2,530,000	× 1.0	× 0.8	× 0.72	－ 0	= 1,460,000

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：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28%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

標準地番号	相模原中央－33
所 在	相模原市中央区共和4丁目1890番15 住居表示「共和4－15－7」
価格時点	令和8年1月1日
価 格	253,000円/㎡
地 積	125㎡
地域の概要	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接面道路	南東側幅員6m市道
交通接近条件	JR横浜線「淵野辺」駅約700m
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第二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）	1,146,801円
符号1（土地）	18,877,150円（敷地権割合28,097分の1,710）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判に縮小）

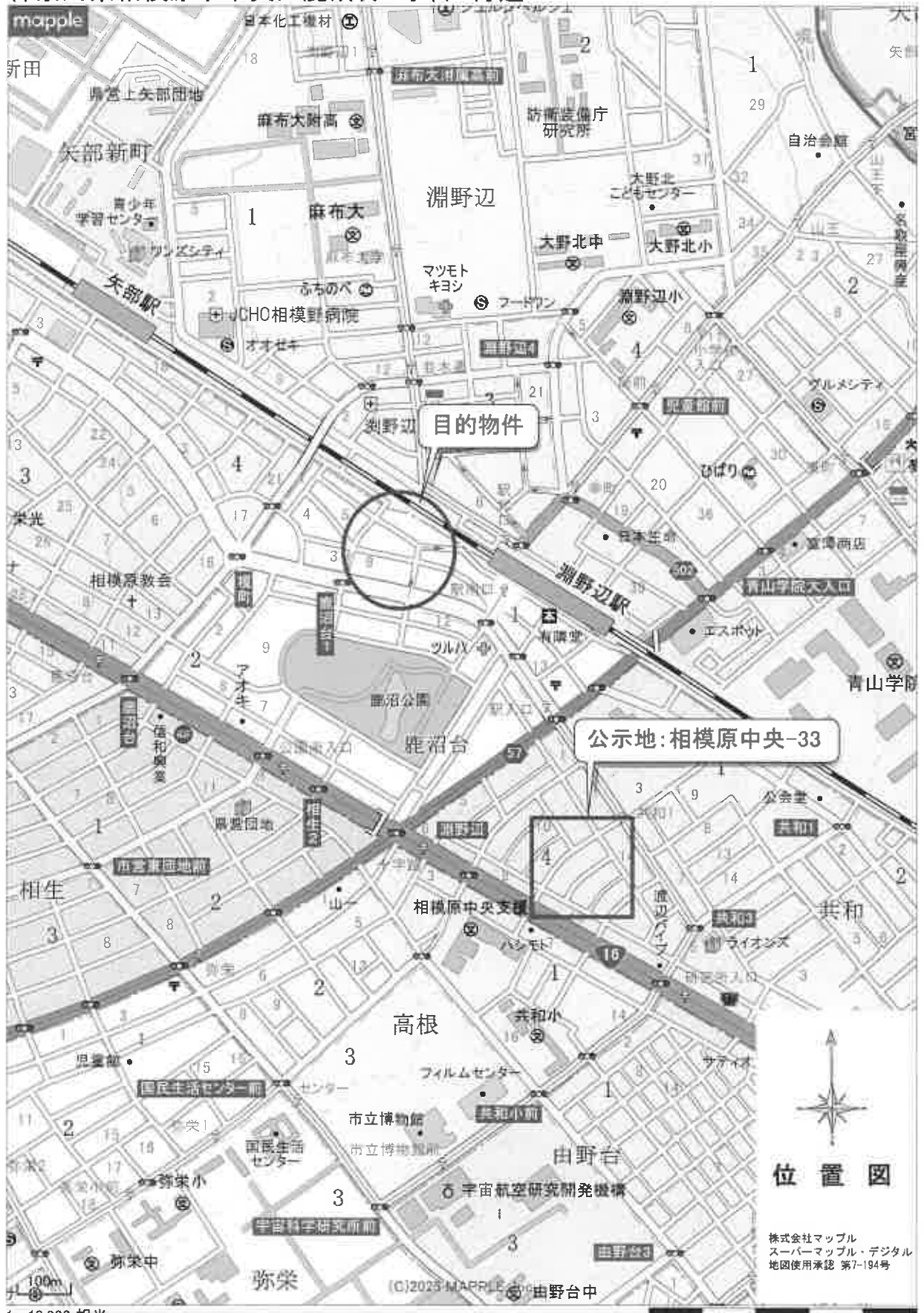
地積測量図写（A3判からA4判に縮小）

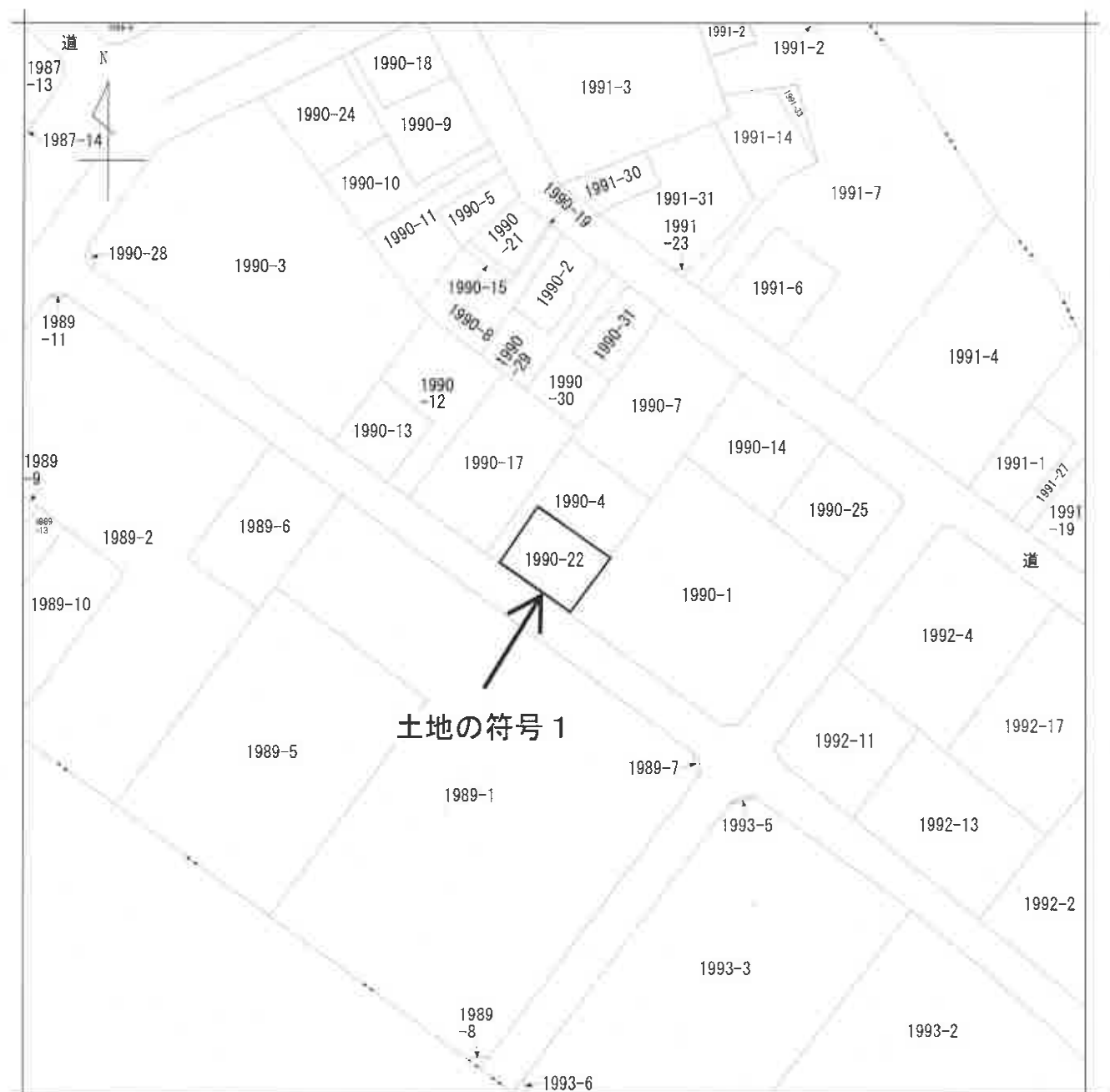
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市中央区鹿沼台2丁目 付近





土地の符号 1

地番
区域見出

鹿沼台 1 丁目

鹿沼台 1 丁目

請求部	所在	相模原市中央区鹿沼台一丁目				地番	1990番22			
出縮	力尺 1/600	精度	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。

242332

1990-22

地積測量區

相模原市鹿沼台1丁目

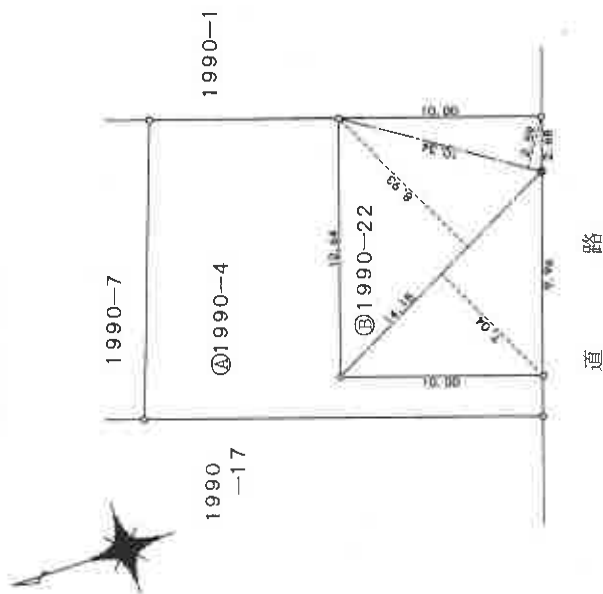
404

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

附录 求积表

↑土地の符号1

地番	④	1990-22	高	ざ	積	面	積
NO.			14.15 ×	8.93 =		126.3595	
			14.15 ×	7.04 =		99.6160	
			10.34 ×	2.59 =		26.7806	
					面積	252.7561	
			筈	面積	地	126.37805	㎡
地番	④	1990-4	高	計	積	126.37805	
NO.			14.15 ×	7.04 =		157.91945	
			14.15 ×	2.59 =		157	㎡
			10.34 ×				
					面積	252.7561	
			筈	面積	地	126.37805	㎡



道略

(五、六、七)

(五) 注意

境界線の種類	市・町・村・一市
--------	----------

クリート杭
クリート杭

作者

申請人

1/250

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

008064

各階平面図

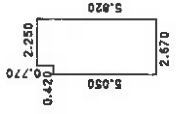
建物図面
各階平面図

家屋番号
鹿沼台1丁目1990番地22の203

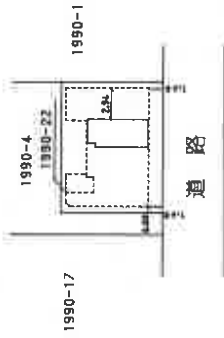
建物の所在
相模原市鹿沼台1丁目1990番地22

(建物の存する部分 2階)

建物番号 203



求積表		
0.420 × 5.050 =	2.121000	
2.250 × 5.820 =	13.095000	
計	15.216000	
床面積	15.21 m ²	



(日数減12)

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

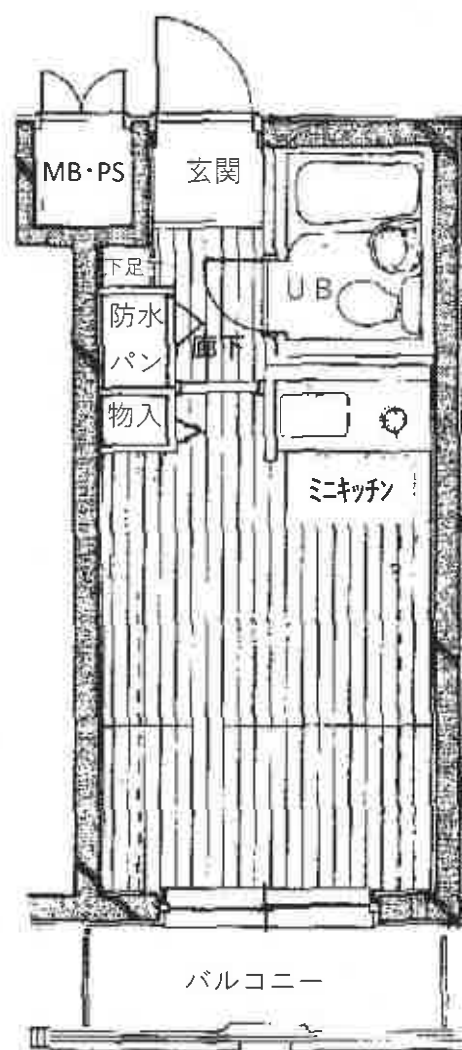
本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月20日
この図面に記録されている建物の全戸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。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)



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95号)