

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 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。	



15

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 7 4 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク参街区六号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新磯野四丁目 7 4 0 番 1 の 4 5 0

建物の名称 3－6 号 2 1 0

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 5 9 . 6 3 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 7 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 5 4 6 . 3 3 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 8 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 1 2 7 2 . 4 9 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 7 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 9 1 . 8 1 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 8 1 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 2 2 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 8 1 0 番 1 4

地 目 宅地

地 積 6 5 4 1 . 6 4 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 1 6 1 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 6 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。



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 7 4 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク参街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 7 4 0 番 1 の 4 5 0

建物の名称 3 - 6 号 2 1 0

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 5 9 . 6 3 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 7 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 5 4 6 . 3 3 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 8 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 1 2 7 2 . 4 9 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 7 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 9 1 . 8 1 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 8 1 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 2 2 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 8 1 0 番 1 4

地 目 宅地

地 積 6 5 4 1 . 6 4 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 1 6 1 2 分の 1



令和8年(ケ)第9号
令和8年3月13日受理
令和8年4月14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 7 4 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク参街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 7 4 0 番 1 の 4 5 0

建物の名称 3-6 号 2 1 0

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 5 9 . 6 3 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 7 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 5 4 6 . 3 3 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 8 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 1 2 7 2 . 4 9 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 7 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 9 1 . 8 1 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 8 1 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 2 2 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 8 1 0 番 1 4

地 目 宅地

地 積 6 5 4 1 . 6 4 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 1 6 1 2 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3番6-210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	☒ 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	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	☒ 宅地 (符号1～5) ☐ 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 ☒ 土地建物等配置概略図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～5) ☐ 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	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8年(ケ)第9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 3 月 27 日現在	管理費等未収元金総額：360,280 円		
☒ 管理費	月額 5,260 円	☒ 滞納額	117,750 円
☒ 修繕積立金	月額 10,150 円	☒ 滞納額	235,500 円
☒ 組合費	月額 170 円	☒ 滞納額	3,230 円
☒ 自治会費	月額 200 円	☒ 滞納額	3,800 円
☒ 損害金	年 18.25 %	☒ 金額	67,009 円
☒ 滞納期間	平成・令和 5 年 11月分～平成・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 (相続財産清算人)	1 私は、亡B相続財産の清算人です。 2 亡Bは、令和6年8月1日に亡くなっています。孤独死です。 3 本建物は、亡Bが居住していましたが、その後、誰も居住していません。 4 本建物の不具合等の状況については、わかりません。 以前、本建物に来たことがあります。カビ臭いと思いますが、特に異臭は感じません。

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。 (1) 建築後47年となる建物であり、経年による劣化や汚れ等が認められる。 室内はカビ臭があるが、特に異臭等は感じない。 (2) 洋室1の壁面クロスが劣化し、変色や剥がれが認められる。 (3) 洋室2の壁面クロスが劣化し、変色や剥がれが認められる。また天井のコーナーが変色している。 (4) 和室の壁面クロスは劣化し、変色や剥がれが認められる。天井のクロスにシミや変色が認められる。 (5) LDの壁面クロスに変色が認められる。 (6) 設備等の稼働状況については不明である。 (7) 室内は、家財道具等が残置されており、多量の動産類が存する。 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。 集合ポストには、亡B宛の郵便物の存在が認められる。 室内には亡B宛の公共料金関係書類及び郵便物等の存在が認められる。 集合ポストには、亡Bの姓が表示されている。 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、建物所有者(亡B相続財産)が居宅として占有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の全周に亘り、市道に接する。 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。	

(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
令和8年 3月13日(金) 11:50-12:05	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18日(水) 11:35-11:40	電話聴取(携帯電話)	相続財産清算人事務所に電話, 清算人弁護士から事情 聴取(現況調査協力依頼)
令和8年 3月18日(水) 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 3月24日(火) 10:15-10:20	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24日(火) 13:20-13:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 相続財産清算人弁護士と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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

071353 各階平面図

建物番号 3-6号 210

家屋番号 新磯野4丁目
740-1-450

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

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。

(横浜地方方法務局相模原支局管轄)

令和8年1月6日

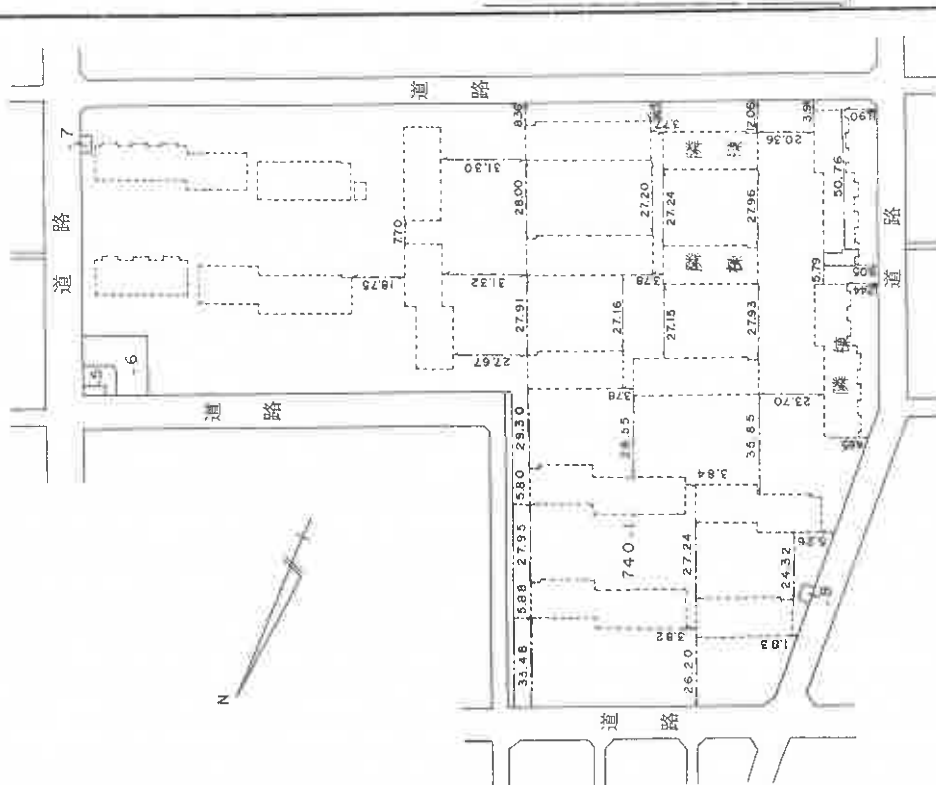
相模原支局

登記簿

(7 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(目録表)



建物の存する部分 2階

申請人

縮尺

(作製)

作製者

縮尺 1/2000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

- (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
ついてその所在又は登録番号が変更された。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。

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。
(横底地方務局用(横原支局管轄))
令和8年1月6日 福岡法務局

(9 枚目)

登記官

071360

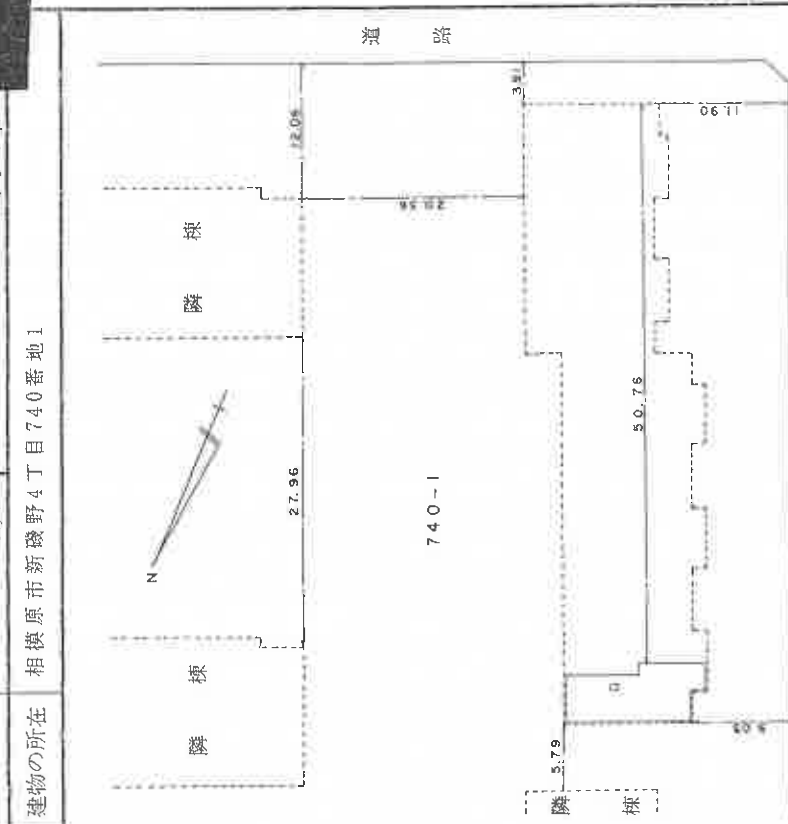
各階平面図

建物番号 3 - 6 号 210

家屋番号
新磯野4丁目
740-1-450

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。

(印刷済)

建物の存する部分2階

作製者

縮尺
1/500

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(印刷済12)

- (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文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。

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8年1月6日 福岡法務局

(11 枚目)

樂記

請求番号：28-4

$$(9/5)$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目錄連12)

著
製
作

10

民權

人請單

縮尺 1/250

0.56

0.56

建築物の存する部分2階

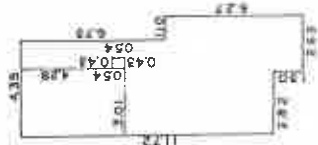
(口加納)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

床面積計算

$$\begin{aligned}(4.35 \times 6.75) - (0.43 \times 0.54) &= 29.1303 \\ (5.45 \times 4.97) + (2.63 \times 1.30) &= 30.5055 \\ \text{計} &= 59.6358\end{aligned}$$

床面積 59.63 m²

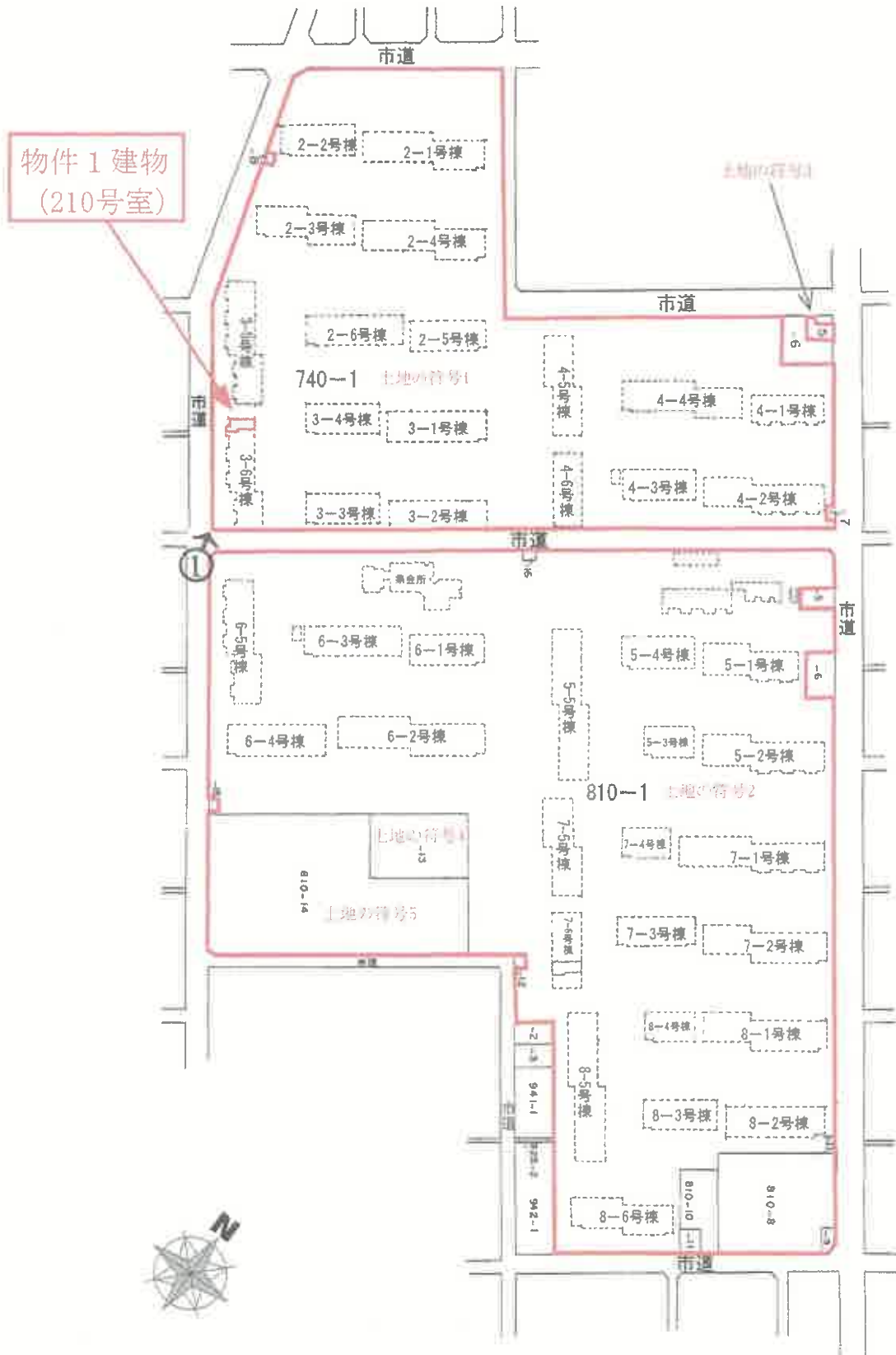


(1) 平成22年4月8日
この図面に記録されている建物の金部又は一部に
ついてその所在文は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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

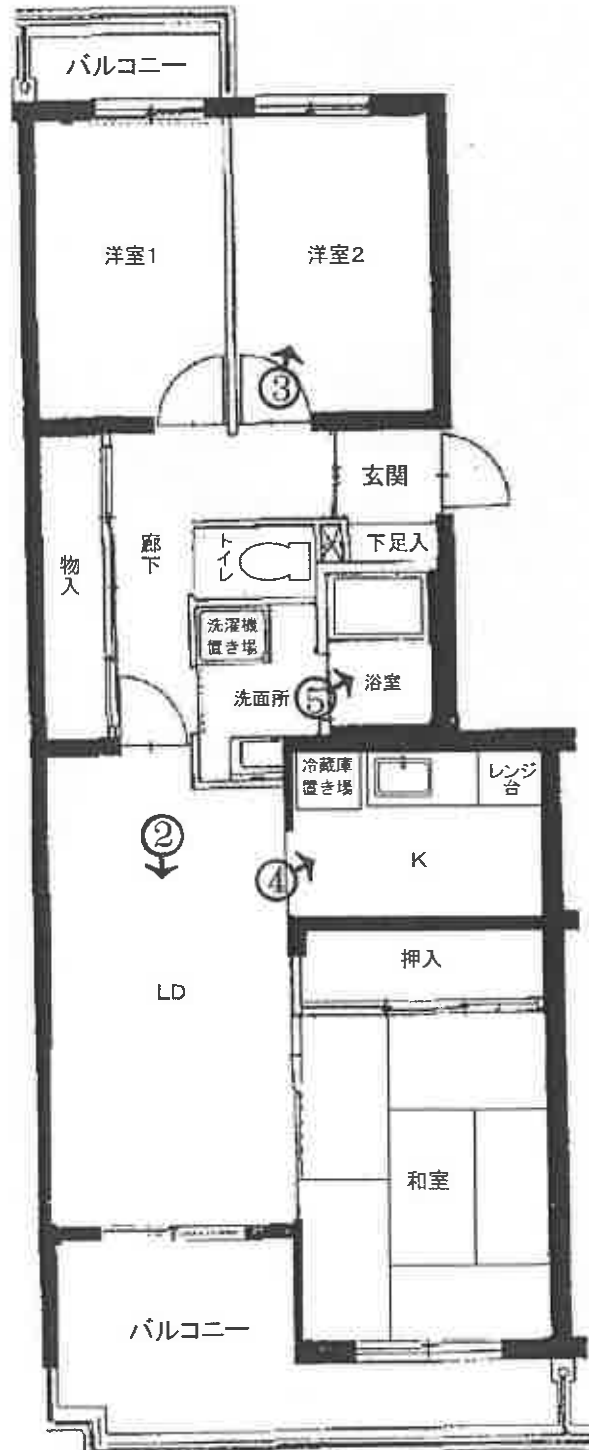
令和8年（ケ）第9号



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図

210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－洋室2



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 2 4 日現地調査
令和 8 年 4 月 1 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

西 田 利 寛

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金5,040,000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) 相模原市南区新磯野 4－3－6－2 1 0
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 相模原市南区新磯野四丁目 7 4 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク参街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 7 4 0 番 1 の 4 5 0

建物の名称 3-6 号 2 1 0

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 5 9 . 6 3 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 7 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 5 4 6 . 3 3 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 8 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 6 1 2 7 2 . 4 9 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 7 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 9 1 . 8 1 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 8 1 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 2 2 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 8 1 0 番 1 4

地 目 宅地

地 積 6 5 4 1 . 6 4 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 1 6 1 2 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

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「相武台前」駅の北方約 1.2 k m（道路距離）、最寄バス停「相武台グリーンパーク」より徒歩約 5分	
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶ大規模マンション地域	
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 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限） 日影規制（10m超、3時間／2時間、4m） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（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	112,840.49㎡（土地の符号 1 乃至 5） やや不整形 間口約 400m（北東側）、奥行約 300m 地勢はほぼ平坦。接面道路とほぼ等高にそれぞれ接面。
接 面 道 路 の 状 況	①土地の符号 1 及び 3 の土地にあつては、幅員約 6～ 15.5m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）に全周に亘って接する。 ②土地の符号 2、4、5 の土地にあつては、幅員約 6～15m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）に全周に亘って接する。	
土地の利用状況等	土地の符号 1～5 の土地は一体として、対象専有部分を含む「相武台グリーンパーク」の住宅 40 棟（1,600戸）、店舗（12戸）の建物及び管理施設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	①土地の符号 2 に規約共用部分として以下の建物が存する。 家屋番号：810番 1の 904・種類：集会所・構造：鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根平家建・床面積： 593.33㎡ ②土地の符号 4 に規約共用部分として以下の建物が存する。 家屋番号：810番 13・種類：休憩室、構造：鉄骨造陸屋根 平家建・床面積： 26.46㎡ ③敷地内に未登記建物污水处理機械室（現在使用されていない） 及び未登記ポンプ室（5ヶ所）が存し、相武台グリーンパーク の共用施設として利用されている。	

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参街区六号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 50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	昭和 54 年 11 月 2 日（登記記載） 約 47年 約 8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 5 階建 延床面積 3,539.85㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水陸屋根 外 壁：アクリルリシン吹き付け等 そ の 他：特になし	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等 （エレベーターなし、オートロックなし）	
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
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 相武台グリーンパーク管理組合管理受託者 住友不動産建物サービス株式会社 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	建築後 47年になるマンションであり、設計、デザイン等に旧式化が認められ、減価の発生は経年以上と認めた。目視できない箇所についても劣化等の可能性はある。	

特 記 事 項	但し、定期的な大規模修繕は行われている模様で、外壁塗装、共用部分の防水処理等の維持管理は相応に行われている。なお、昭和 56年施行の新耐震基準に適合しているか否かは不明である。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2 階（210号室）・角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	59.63㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー 約 11.30㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	モルタル吹付の上塗料塗布等 カーペット、ビニールクロス、畳等 ビニールクロス貼り等 バス、トイレ、キッチン等 特にない	
保守管理の状態	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 27日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,260円	117,750円
	修繕積立金	10,150円	235,500円
	そ の 他	組合費 170円 自治会費 200円	3,230円 3,800円
	備 考	・年 18.25%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 67,009円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8年 3月 24日：内部立入調査 建物所有者 B が占有している。		

特 記 事 項

- ①建築後 47年となる建物であり、経年による劣化のほか、室内随所に使用に伴う汚損、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あるものと見られる。
- ②室内はカビ臭があるが、特に異臭等は感じられない。
- ③室内随所の壁面クロスが経年及び湿気等により剥離、変色、シミ等が存する。特に著しい箇所は次の通り。
 - ・洋室1の壁面クロスが劣化、変色、剥離等している。
 - ・洋室2の壁面クロスが劣化、変色、剥離等している。天井のコーナーが変色しており、損傷、腐食している可能性がある。
 - ・和室の壁面のクロスが劣化、変色、剥離等している。天井のクロスに多数のシミ、変色等がある。天井のコーナーが変色しており、損傷、腐食している可能性がある。
 - ・LDの壁面クロスが変色、浮き上がり等している。
- ④水道は開栓しているが、給湯器等の設備が稼働するか不明である。
- ⑤物入の扉が一部外されている。外されていない扉は開閉が窮屈である。
- ⑥室内に家財道具、生活雑貨、日用品等が大量に存する。
- ⑦サッシは防音ガラスとなっている。
- ⑧建物所有者Bは令和6年8月頃、本建物内で亡くなったとのことであるが、事件性はない模様である。詳細は執行官作成の現況調査報告書の通りである。

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)
210,000	× 59.63	÷ 0.85	× 0.09	= 1,330,000

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 8年、
観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）40%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 8年}}{(\text{経過年数 47年} + \text{経済的残存耐用年数 8年})} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.09 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至符号 5 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)
189,000	× 0.84	159,000	× 112,840.49	× 0.9	$\times \frac{1}{1,612}$	= 10,020,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 193,000\text{円/㎡} \times \frac{100.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} & = & 189,000\text{円/㎡} & & & &
 \end{array}$$

◇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あり、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通り。

個 別 格 差：地積過大で劣り、多方路線接面で優り、画地条件の総合格差で上記の通り。

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)
1,330,000	+ 10,020,000	× 1.03	= 11,690,000

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：1.00（2階）

位置別補正：1.03（南西向き・角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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)
90,200	× 1.03	× 0.90	× 59.63	= 4,990,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.3%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
491,736 (11.1%)	518,428	9.8%	5,131,379 ≒ 5,130,000	0.7658	3,928,554 (88.9%)	= 4,420,000 (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	11,690,000	× 1.00	= 11,690,000
比準価格	4,990,000	× 1.00	= 4,990,000
収益価格	4,420,000		
調整後の価格	7,610,000		

(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）
7,610,000	× 0.90	× 0.80	× 0.92	— 0	= 5,040,000

市場性修正：設計デザイン等が旧式化したマンションの市場性を考慮して－10%と判定した。

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 8%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：相模原南 - 22

所 在：相模原市南区新磯野1丁目1041番9、「新磯野1-53-6」
価 格：193,000円／㎡
位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1.0km
価 格 時 点：令和8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）	2,121,016円
符号1（土地）	3,170,172,824円（敷地権割合 1,612分の1）
符号2（土地）	4,460,637,272円（敷地権割合 1,612分の1）
符号3（土地）	9,559,624円（敷地権割合 1,612分の1）
符号4（土地）	101,062,416円（敷地権割合 1,612分の1）
符号5（土地）	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

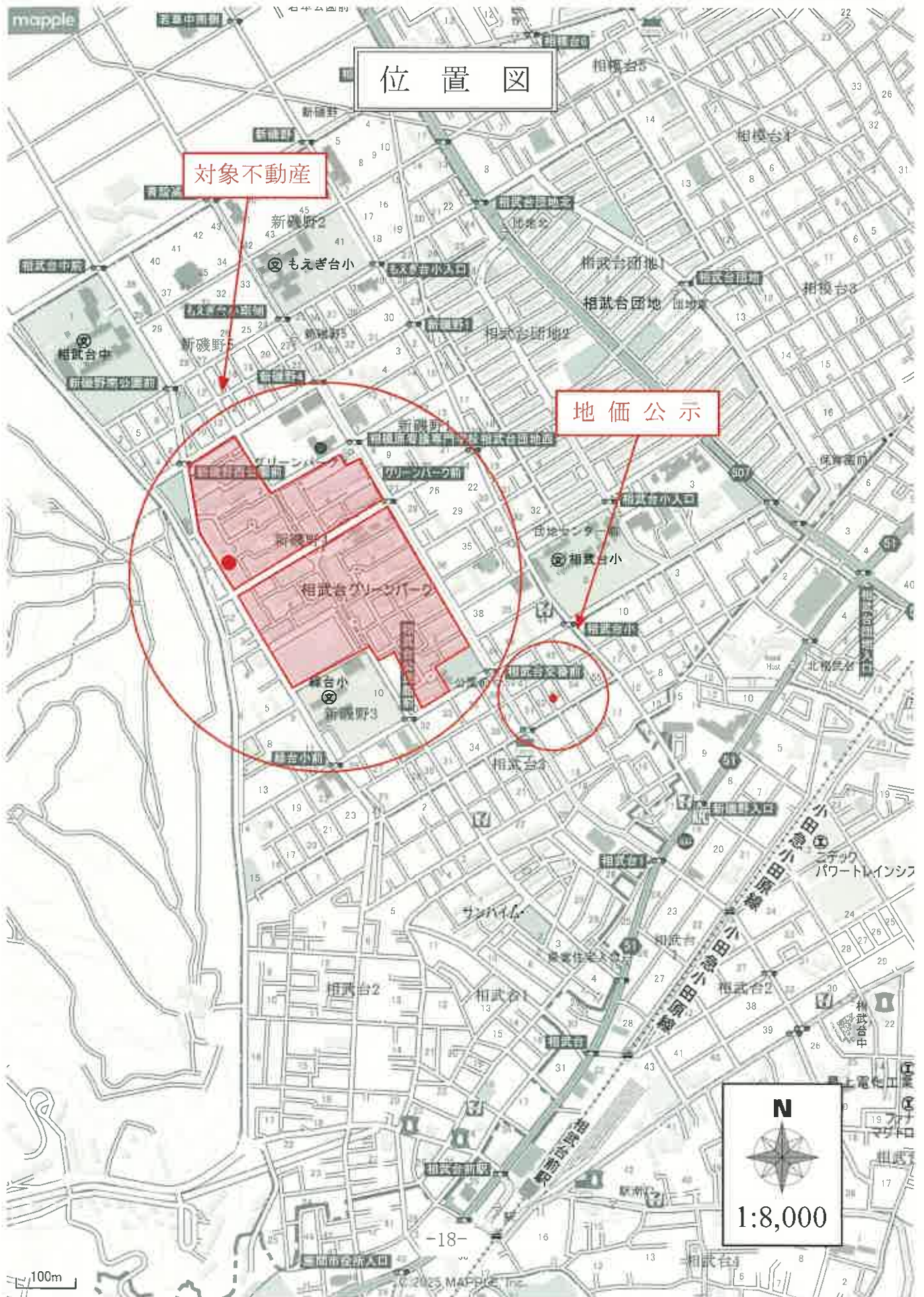
公図写（目的物件を縮小しA4判へ抜粋したものである。）

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）

建物間取図

以 上



位置図

対象不動産

地価公示

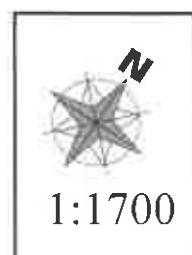
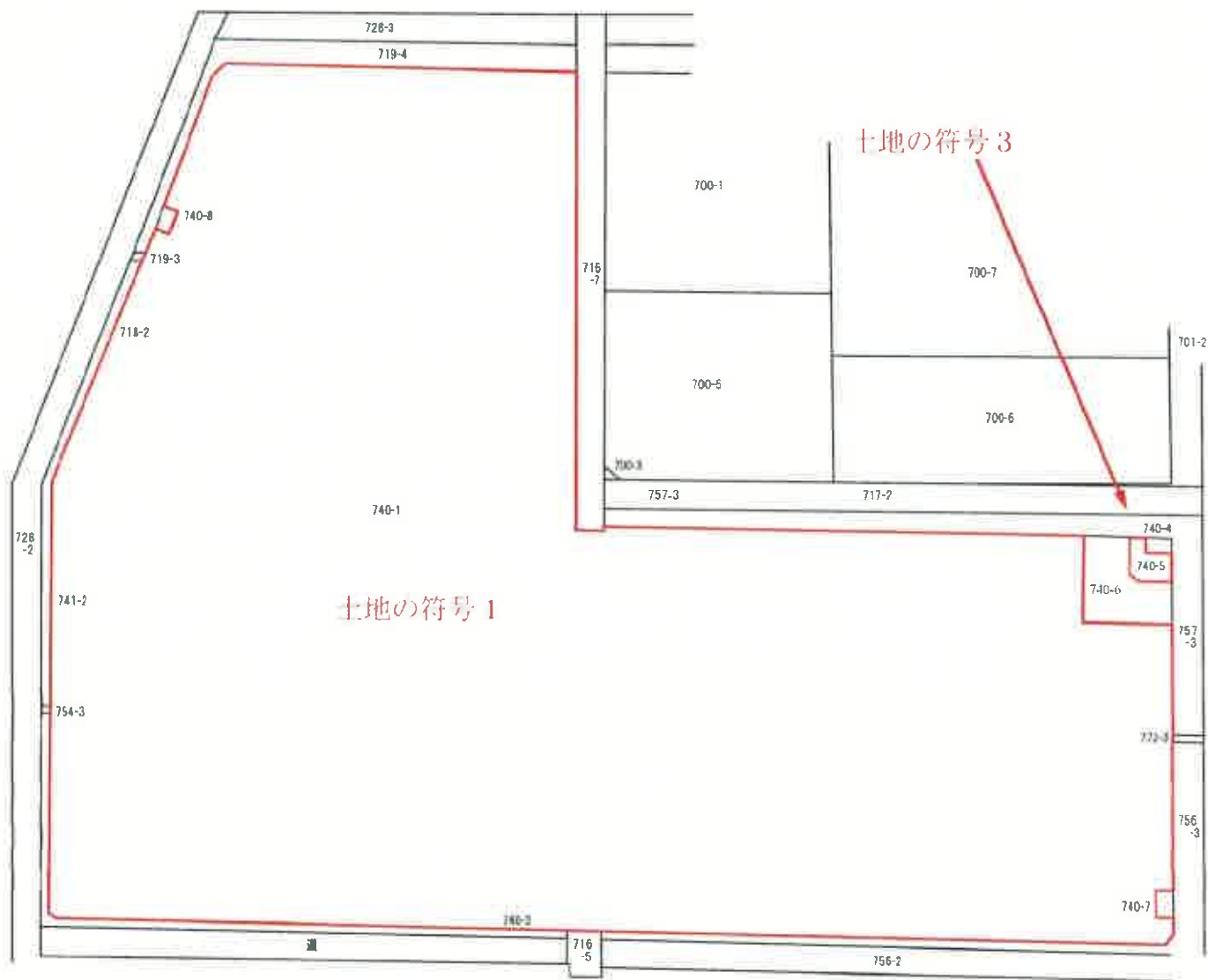
N

1:8,000

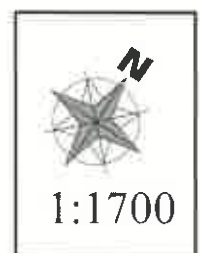
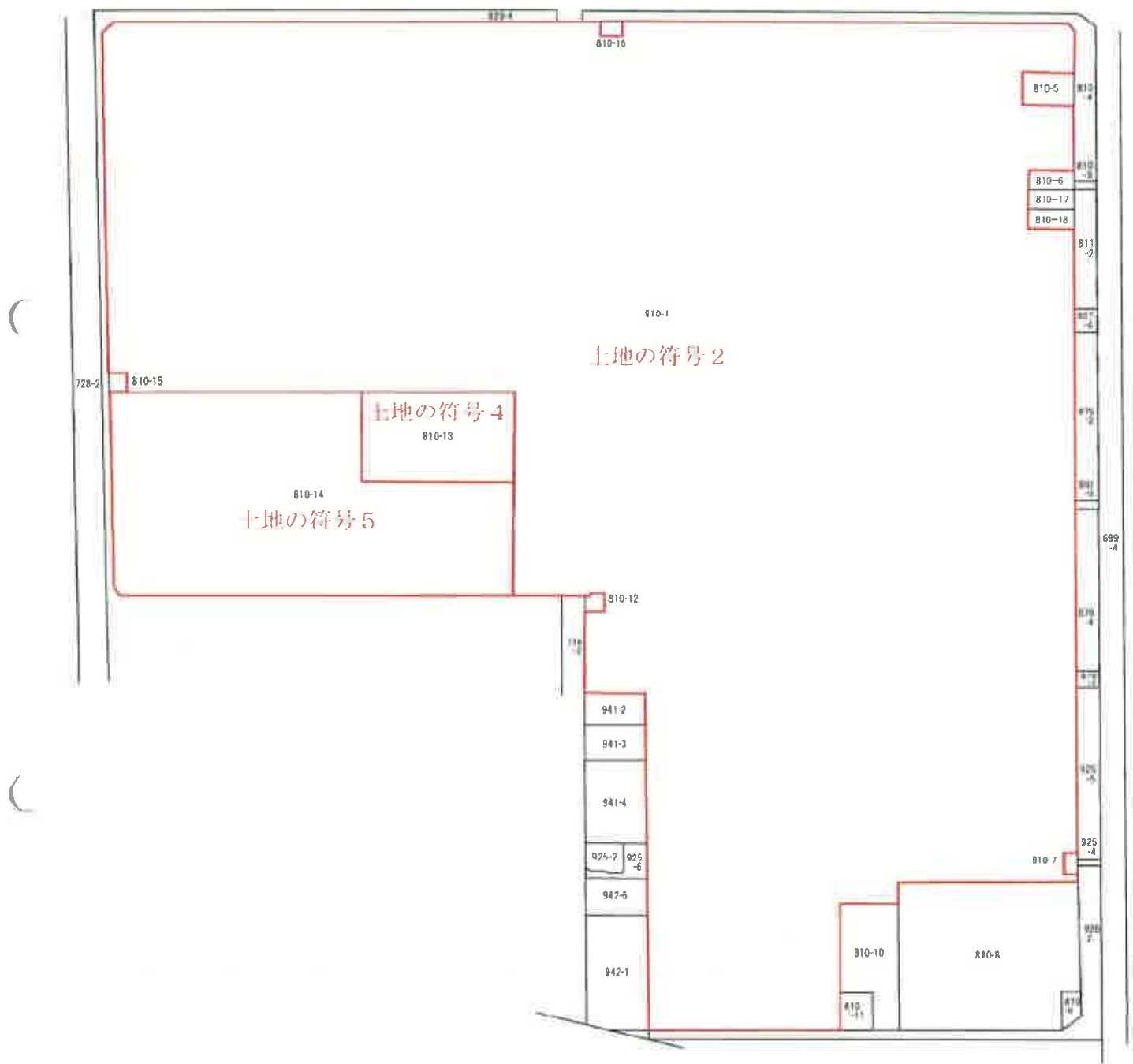
100m
1:8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

公 図 写



公 図 写



土地建物等配置概略図

令和8年（ケ）第9号



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。
「横浜地方支庁登録地籍図（縮小）」
昭和54年11月6日 国土院（地籍課）

登記
官

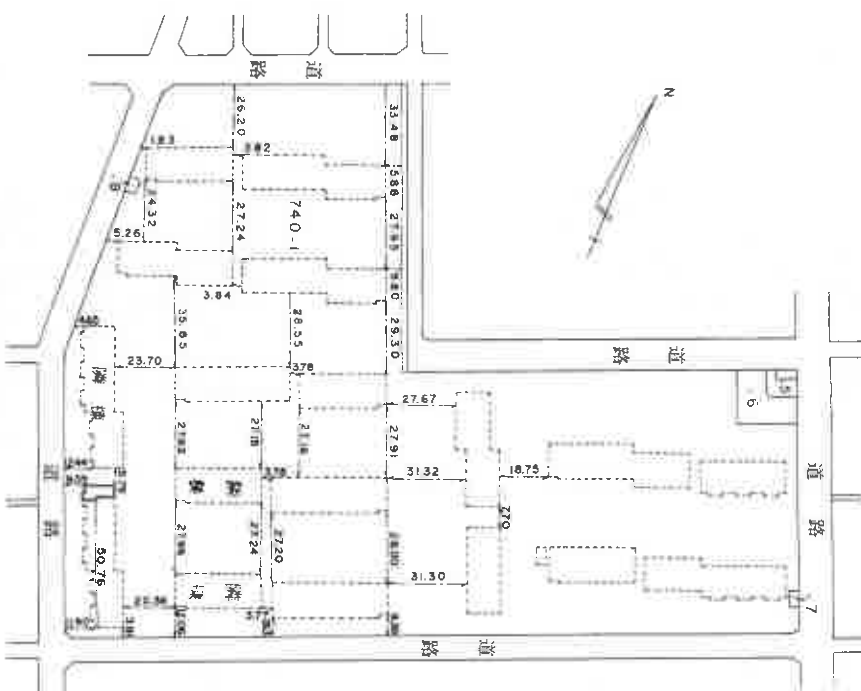
071355 各階平面図

建物番号	3-6号210
家屋番号	新磯野4丁目 740-1-450
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

写

物件1 210号室



建物の存する部分2階

(目録連12)

(目録連1)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/2000

071360 各階平面図

物件 1210号

建物番号 3-6号210

新機野4JH
740-1-450

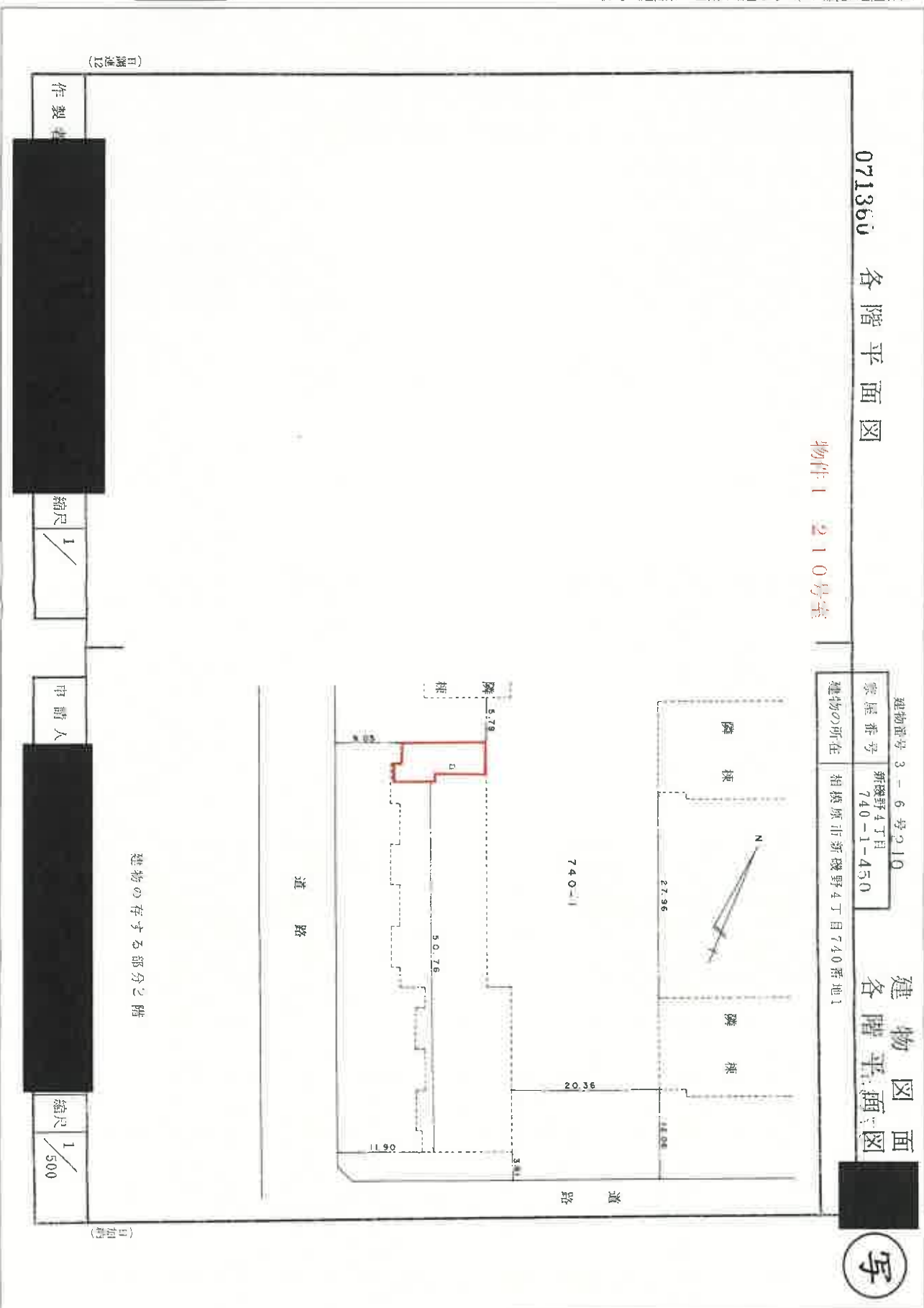
面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各

何

建築物の所在
相模原市新磯野4丁目740番地1

これは図面に記録されている内容を証
(横浜地方事務局相模原支局管轄)
令和8年1月6日 福岡法務局

登記



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。
(飯浜地方支務局相模原支局管轄)
福岡法務局
令和8年1月6日
登録官

071361 各階平面図

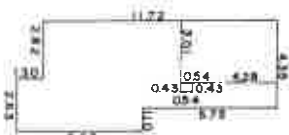
建物番号 3-6号210

家屋番号 新磯野4丁目
740-1-450

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

物件1 210号室



床面積計算

$$\begin{aligned} (4.35 \times 6.75) - (0.43 \times 0.54) &= 29.1303 \\ (5.45 \times 4.97) + (2.63 \times 1.30) &= 30.5055 \\ \text{計} &= 59.6358 \end{aligned}$$

床面積 59.63 m²

建物の存する部分2階

(目録表12)

(目録表12)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

写

建物間取図

210号室

