

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。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000 8,000		2,000	18,428	2,632
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市相模が丘一丁目 248 番地 1

建物の名称 クリオ小田急相模原 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 248 番 1 の 208

建物の名称 208

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 15.09 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 座間市相模が丘一丁目 248 番 1

地 目 宅地

地 積 690.44 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相模が丘一丁目 248 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 61 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万 1790 分の 1755



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 會 澤 勝 敬

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】

Bが占有している。同人の占有権原は不明である。

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 座間市相模が丘一丁目248番地1

建物の名称 クリオ小田急相模原2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目248番1の208

建物の名称 208

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 15.09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 座間市相模が丘一丁目248番1

地 目 宅地

地 積 690.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相模が丘一丁目248番4

地 目 公衆用道路

地 積 61平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万1790分の1755



令和 7 年(ケ)第 14 号
令和 7 年 6 月 24 日受理
令和 7 年 8 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 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 座間市相模が丘一丁目 2 4 8 番地 1

建物の名称 クリオ小田急相模原 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 2 4 8 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

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 1 5 . 0 9 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 座間市相模が丘一丁目 2 4 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6 9 0 . 4 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相模が丘一丁目 2 4 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 6 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万 1 7 9 0 分の 1 7 5 5

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市相模が丘一丁目36番55-208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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居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	☒ 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	弁護士法人相模原法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 公衆用道路(符号2) ☐ (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、2) ☐ 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

横浜地方裁判所 相模原支部：令和7年（ケ）第14号

担当執行官 中嶋 耕 治 様

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に行使できる債権と決められたものを記載してください。

☒ 令和7年7月31日現在

☒ 管理費	☒ 月額	6,330 円	☒ 滞納額	643,730 円
---	--	---------	---	-----------

☒ 修繕積立金	☒ 月額	4,650 円	☒ 滞納額	469,650 円
---	--	---------	---	-----------

☒ 弁護士費用等	☐ 月額	円	☒ 滞納額	484,275 円
--	-----------------------------	---	---	-----------

☐	☐ 月額	円	☐	円
--------------------------	-----------------------------	---	--------------------------	---

☐ 滞納期間	平成29年2月分(2017年) ～ 令和7年7月分(2025年)
-------------------------------	----------------------------------

☒ 損害金	☒ 年	14.6 %	☒ 金額	730,142 円
---	---------------------------------------	--------	--	-----------

2.上記1以外の特定承継人に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
--------------------------	-----------------------------	---	------------------------------	---

3.管理費、修繕積立金以外について、特定承継人に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。

※管理規約は、表紙及び当該部分のみで結構です。

☒ 管理規約	☐ 議事録	☒ 債務名義
--	------------------------------	--

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (管理会社従業員)	目的物件の玄関ドアについてお答えします。 目的物件の玄関ドアが他の居室と違うタイプのものがついていますが、これは全体で一斉に交換する際、所有者の方の協力が得られずそのままになっているからです。 交換用のドアは弊社で保管しているので、新たに入居された方はこのドアをご自分で業者を手配して頂くか、知り合いの業者がいなければ弊社が紹介するなどして交換して頂きます。 この交換の工事費用は新しい入居者の方に自己負担していただくことになります。

(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 目的物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、表札はなく、室内のライフライン関係の書面からBの氏名が判明した。
Bが転居した可能性も否定できないが、室内には衣類やベッドが存し、Bの占有を完全に否定する事情もないため、占有権原は不明であるが、物件1建物はBが占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、物が多数置かれており、床面を中心に確認できない部分があったほか、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条2項で認定される市道に、北西側が同法第42条1項5号で認定される私道（位置指定道路）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
7年6月24日 (火)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし)
7年6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)
7年6月25日 (水) 17 : 42 — 17 : 48	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年6月26日 (木) 15 : 36 — 15 : 42	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年7月1日 (火) 11 : 50 — 11 : 58	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年7月23日 (水) 15 : 39 — 16 : 00	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 7年 7月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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

登記年月日：平成5年4月28日

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。
（横浜地方方法務局大和出張所管轄）
平成7年2月4日 横浜地方方法務局相模原支局

(8枚目)

登記官

請求番号：17-1

223084

前248-1 後・新同一・新
地番 248番10-1 地積測量図

土地の所在 座間市相模が丘1丁目

登記簿

道路



三斜求積表

地番	B 248-10			
NO.	底辺	高さ	底面	積
イ	14.67	0.67		9.8289
ロ	15.31	0.68		10.4108
		管面	管積	20.2397
		面積		10.11985
		地積		10.11
		坪数		3.05

地番	A 248-1	
公積	700.5695	総計
		10.11985
		残地
		690.44965
		地積
		690.44 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日調第9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成五年四月式八日 (日調第)

(日本土地建物株式会社相模原支局)

223082

前 248- (後・新同...新)

地 積 測 量 図

相模が丘一丁目

地

番 248番-3-4,-1

土地の所在

座間市相模が丘北東野

相模が丘一丁目

昭和 51 年 11 月 29 日 作製者

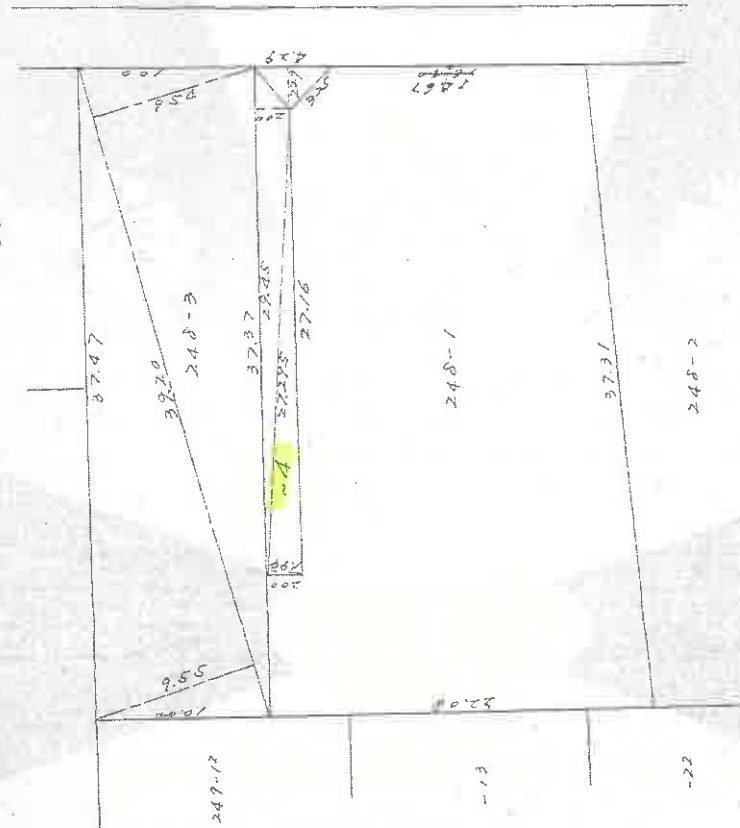
申請人

申請人

1976. 12. 1 北 東 野 日

25.0

25.0



水積表
248-3 $39.20 \times (9.86 + 9.54) \times \frac{1}{2} = 374.1640M^2$
248-4 $22.45 \times 20.0 \times \frac{1}{2} = 224.50M^2$
248-5 $27.28 \times 2.99 \times \frac{1}{2} = 40.7120M^2$
248-6 $4.29 \times 2.29 \times \frac{1}{2} = 4.9120M^2$
合計 $61.5205M^2$

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図面である。
(横濱地方方法務局大和出張所管轄)
令和7年2月4日 横濱地方方法務局相模原支局

登記官

(9枚目)

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：平成6年3月10日

724629

各處圖書室

建 物 面 圖
各 階 平 面

402

208

摩間市相模方丘一丁目248番地1

建築物の所在:

2 随部分

建築物の存する部分2階

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。

(橫濱地方法務局大和出張所管轄)

全編7年の2冊・1冊

橫濱地方方法務局相模原支局

登記簿

(10枚目)

面積計算

5.100	x	0.625	=	3.1875
6.350	x	1.400	=	8.8900
5.750	x	0.525	=	3.0187
				床面積 15.0962

床面積！5.0962

Q 平成六年 参月 卷〇四

作者

縮尺

人 言 中

縮尺

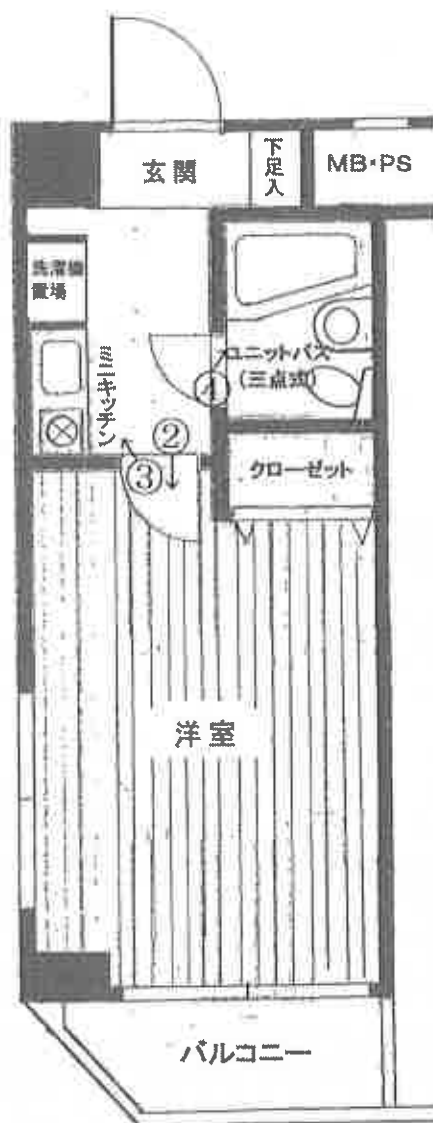
500

(東京三井物産株式會社)

乙丑 己丑 庚子

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 14 号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況



②

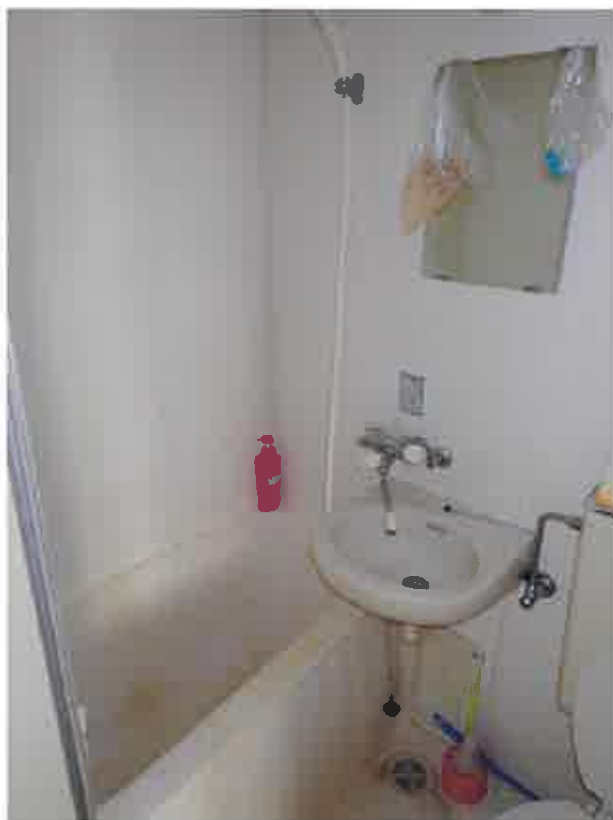


(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 10 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10,000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) 「座間市相模が丘一丁目36番55-208号」
特 記 事 項		
・滞納管理費等相当額を減価する前の価格は、滞納管理費等相当額を下回るため、減価後の価格はマイナスとなる。本件評価額については備忘価格として上記のとおりとした。		

*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 座間市相模が丘一丁目 248 番地 1

建物の名称 クリオ小田急相模原 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模が丘一丁目 248 番 1 の 208

建物の名称 208

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 15.09 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 座間市相模が丘一丁目 248 番 1

地 目 宅地

地 積 690.44 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市相模が丘一丁目 248 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 61 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万 1790 分の 1755



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1～2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「小田急相模原」駅の南西方約900m（道路距離）に位置している。		
付 近 の 状 況	一般住宅等の中にアパート、マンション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）	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種住居地域 60% 200% 準防火地域	
画 地 条 件 （規模，形状等）		土地の符号1	土地の符号2
	規 模	690.44㎡（公簿面積）	61㎡（公簿面積）
	形 状	ほぼ長方形	帯状地
	間 口 ・ 奥 行	・間口約15.5m（北東側 接道面の長さ） ・奥行約36.5m	・幅約2m ・長さ約29.5m
	地 勢	概ね平坦	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・北東側幅員約4.3m舗装市道とほぼ等高に約15.5m接面する。当該市道は建築基準法第42条2項道路に指定されているが、本件敷地についてセットバックは不要である。 ・北西側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路；土地の符号2及び隣接する地番248番9土地が形成する私道）にほぼ等高に約30m接面している。		
土地の利用状況等	・土地の符号1（690.44㎡）は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。 ・土地の符号2（61㎡）は、上記北西側私道の一部として利用されており、特定多数の通行の用に供されている。		
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	101,790分の1,755
特記事項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ小田急相模原2番館		
建物の用途	住宅（総戸数58戸）		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年2月18日（登記記載）	
	経過年数	約32年（1年未満の端数切り上げ）	
	経済的残存耐用年数	約13年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延床面積1,098.51㎡		
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル		
設 備	オートロック、エントランスホール、集合郵便受、宅配ボックス、管理事務室、駐車場、駐輪場、植栽等。		
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	明和地所コミュニティ株式会社	
	管理形態	巡回管理	
管理の状況	普通		
特記事項	・ 一棟の建物の新築時における台帳記載事項証明書の概要は次のとおり。 確認年月日：平成3年3月26日 確認番号：第4-938号 地名地番：座間市相模が丘1丁目248-1 検査済証発行年月日：平成6年2月25日 （検査済証番号はない）		

(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(208号室)、角部屋 主要開口部の方位：南西向き（採光は南西と北西）		
床 面 積	15.09㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼 等 カーペット、塩ビシート 等 ビニールクロス貼 等 ユニットバス（トイレ・洗面台と一体の3点式） ミニキッチン 等	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,330 円	643,730 円
	修繕積立金	4,650 円	469,650 円
	弁 護 士 費 用		484,275 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：730,142 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月23日：内部立入調査 占有権原不明者Bが住居として使用している。		
特 記 事 項	・ 室内は床面等の目視確認が困難なほど多量のゴミ等が散乱した状態にあり、全体に汚損が認められた。細部にわたる損傷汚損等の詳細は不明である。 ・ ミニキッチンに多量の物が積まれており状況の確認ができなかった。 ・ 玄関内の壁面に著しい汚損が認められた。		

特 記 事 項	・ 本件専有部分の玄関ドアが他の居室と異なっていることについて、管理会社従業員によると、全体で一斉にドア交換をした際に本件所有者の協力が得られなかったため交換ができなかったものであり、新たな所有者・入居者は当該ドアを工事費用自己負担で交換してもらうことになるとのことである。
---------	---

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)
260,000	× 15.09	÷ 0.81	× 0.20	= 970,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.20 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 ～ 2）

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	216,000	×1.01	218,000	× 690.44	×0.90	$\times \frac{1,755}{101,790}$	= 2,340,000
2	216,000	×0.10	21,600	× 61		$\times \frac{1,755}{101,790}$	= 20,000
土地の符号 1 ～ 2 合計							= 2,360,000

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 座間－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 229,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 216,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的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：土地の符号 1 の個別格差については、角地であること等の総合格差で上記のとおり査定した。

土地の符号 2 の個別格差については、私道に供されていること等を考慮し、上記のとおり査定した。

地積：登記数量

建付減価：土地の符号 1 について建付減価率を 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)
970,000	+ 2,360,000	× 1.03	= 3,430,000

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：0.99（2階；標準3階）

位置別補正：1.04（南西・北西の角部屋；標準北西）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $0.99 \times 1.04 \times 1.00 = 1.03$

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)
203,000	× 1.03	× 0.80	× 15.09	= 2,520,000

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：目的物件の内装の状況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 ※2 (9.9%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
465,219 (18.0%)	301,140	10.4%	$= 2,808,710$ $= 2,810,000$	0.7534	2,117,054 (82.0%)	2,582,273 $= 2,580,000$ (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、取引は比較的活発に行われているので、収益性を反映した収益価格及び市場の実勢を反映した比準価格をやや重視し、積算価格を関連づけ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	3,430,000	× 1.00	= 3,430,000
比準価格	2,520,000	× 1.00	= 2,520,000
収益価格	2,580,000		
調整後の価格			2,730,000

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）
2,730,000	× 1.00	× 0.80	× (▲0.10)	— 0	= 10,000

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・修繕積立金滞納額及び遅延損害金等を基礎に110%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

評価額：滞納管理費等相当額の減価前の価格（2,730,000×0.80=2,184,000円）

は、滞納管理費等相当額を下回るため、減価後の価格はマイナスとなる。

よって本件評価額については備忘価格として10,000円と決定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格：座間－7

所 在：座間市相模が丘2丁目587番2

「座間市相模が丘2－33－58」

価 格：229,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約580m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側4m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：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,316,300円

符号1（土地248－1） 78,195,091円（敷地権割合101,790分の1,755）

符号2（土地248－4） 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

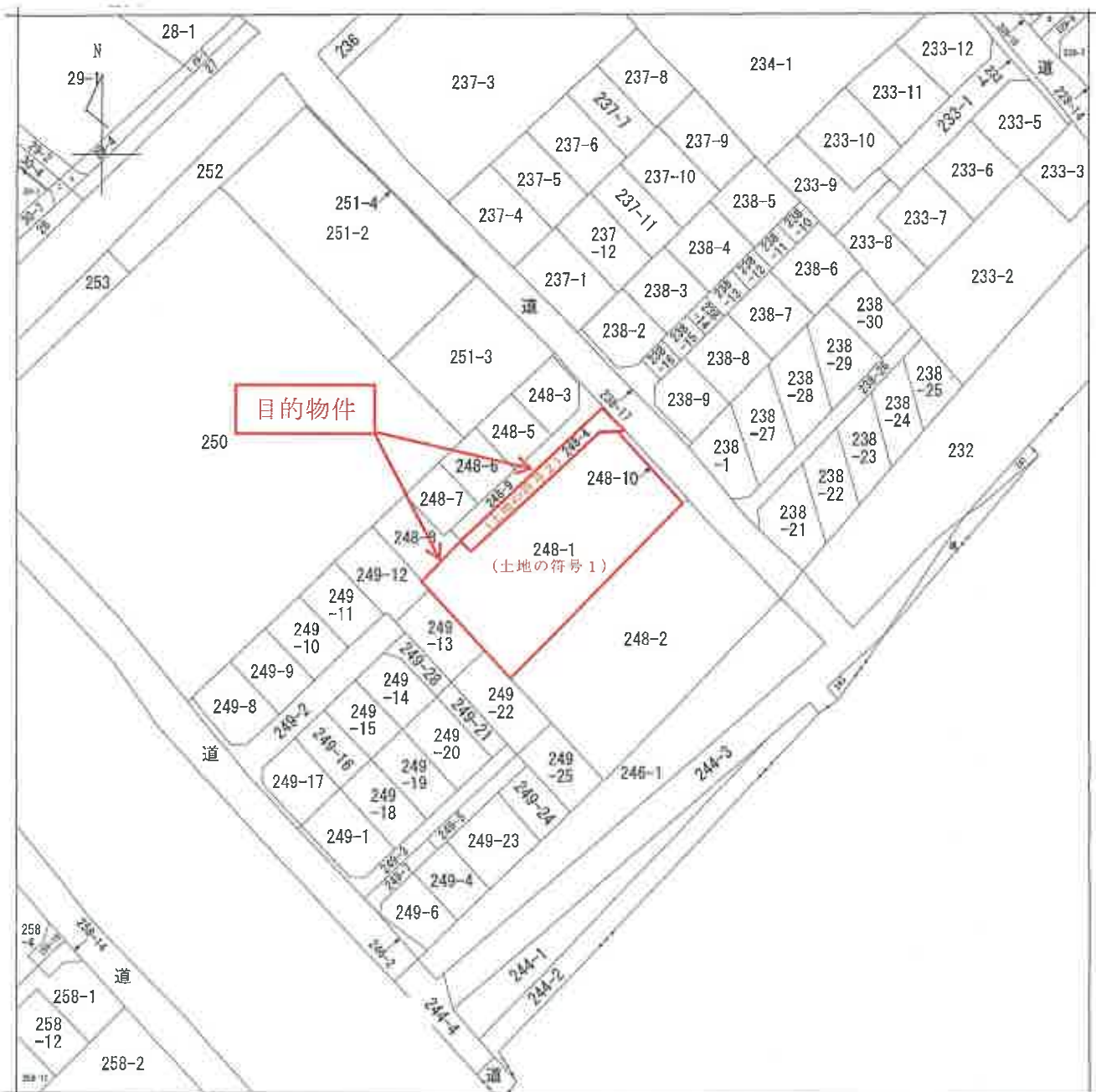
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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





(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 座間市相模が丘一丁目					地 番	248番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

724629

各階平面図

建各階平面圖

相模が丘一丁目
248-1-208

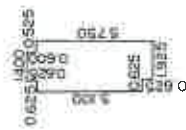
建物の所在

座間市相模が丘一丁目248番地1

208

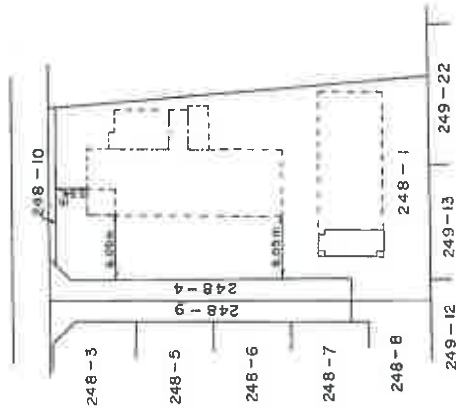
2 階部分

建物の存する部分 2 階



面積計算

5.100	x	0.625	=	3.1875
6.350	x	1.400	=	8.8900
5.750	x	0.525	=	3.0187
				床面積 15.0962



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請甲

又

$$\frac{1}{500}$$

建物図面・各階平面図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

○ 平成六年參月壹〇日

建物概略間取図

令和7年(ケ) 第 14 号

