

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 11 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 28 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 9 月 16 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	5,030,000 4,024,000		1,006,000	32,255	6,911



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 810 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク七街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 810 番 1 の 634

建物の名称 7-6 号 102

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 64.45 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 740 番 1

地 目 宅地

地 積 43546.33 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 810 番 1

地 目 宅地

地 積 61272.49 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 740 番 5

地 目 宅地

地 積 91.81 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26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 相模原市南区新磯野四丁目 8 1 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク七街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 8 1 0 番 1 の 6 3 4

建物の名称 7 - 6 号 1 0 2

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 6 4 . 4 5 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

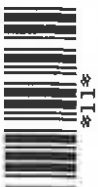
地 積 6 1 2 7 2 . 4 9 平方メートル

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4月17日付 上申書あり

令和7年(ヌ)第40号
令和8年3月4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

(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 相模原市南区新磯野四丁目 810 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク七街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 810 番 1 の 634

建物の名称 7-6 号 102

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 64.45 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 740 番 1

地 目 宅地

地 積 43546.33 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 810 番 1

地 目 宅地

地 積 61272.49 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 740 番 5

地 目 宅地

地 積 91.81 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

(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		相模原市南区新磯野4丁目7番6-102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 修繕積立金	円 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	相武台グリーンパーク管理組合		
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

(3 枚目)

令和7年(ヌ)第40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 2 月 28 日現在

☒ 管理費	月額	5,480 円	☒ 滞納額	182,030 円
☒ 修繕積立金	月額	10,960 円	☒ 滞納額	263,080 円
☒ 馬主会費(利用料)	月額	8,000 円	☒ 滞納額	192,000 円
☒ 専用地代金(利用料)	月額	570 円	☒ 滞納額	13,680 円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 6 年 3 月分～平成・令和 8 年 2 月分			
☒ 組合費	月額	170 円	☒ 滞納額	3,520 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。

☒ 自治会費	月額	180 円	☐ 滞納額	3,750 円
☐	月額	(200) 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 本建物の所有者であったAとその妻のBは、令和4年11月頃、本建物内で亡くなっています。

(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 本土地・建物の状況等は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物の玄関ドアの周囲に養生テープにより目貼りがされているが、室内に特に臭気等は感じられない。
 - (2) 本建物の壁面クロスに汚れや変色等が認められる。
 - (3) 和室の襖に汚れが認められる。
 - (4) キッチンのレンジ台に汚れが認められる。
 - (5) 浴室のドア下部に損傷が認められる。また天井にカビが発生している。
 - (6) トイレのドアが取り外されている。
 - (7) トイレ前の廊下からLDにかけて、バリアフリーのためと思われるボードが敷かれている。トイレ前のボードに液体が固着した汚損が認められる。
 - (8) 設備等の稼働状況については、不明である。
 - (9) 本建物内は、家財道具等が残置されており、床面、壁面等の状況を確認することができない箇所があった。
 - (10) 専用庭に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれており、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 当初臨場した際、集合ポスト及び玄関ポストは、テープが貼られ塞がれていたが、調査時には、集合ポストのテープは剥がされていた。その理由は不明である。
本建物内は、家財道具等がそのまま残置されている状況であり、A宛の郵便物等及びB宛の郵便物等の存在が認められた。
 - (2) 登記簿によれば、本建物の所有者であるAが亡くなった際、B及びCが2分の1ずつ相続し、Bが亡くなった後、同人の持分を債務者Cが相続していることが認められる。
 - (3) 立入調査及び関係人の陳述等によれば、本建物は、生前、A及びBが居住していたこと、同人らが占有していた徴表が認められること、同人らの家財道具等が残された状況であること、債務者Cが、A及びBの相続人であることが認められる。
よって、上記事情等を勘案した結果、本建物は、債務者Cが占有していると認めるのを相当であると思料する。
なお、債務者Cに対し、照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号2の全周に亘り、市道に接する。
- 4 本一棟の建物には、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 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 5日(木) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(集合ポスト及び玄関ポストはテープで塞がれている。)
令和8年 3月 6日(金) 12:55-13:00	電話聴取(携帯電話)	相武台グリーンパーク管理事務所に電話・担当者から事情聴取
令和8年 3月 6日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債権者に照会書送付(連絡がない場合は立入調査する旨記載し, 連絡を待った。)
令和8年 3月 6日(金) 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18日(水) 11:15-11:20	電話聴取(携帯電話)	相武台グリーンパーク管理事務所に電話・担当者から事情聴取
令和8年 4月 1日(水) 13:00-14:20	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 (解錠に時間を要した。通知書を差し置く。)
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8年4月1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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

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8月29日 横浜地方支庁相模原支局 登記官

(8 枚目)

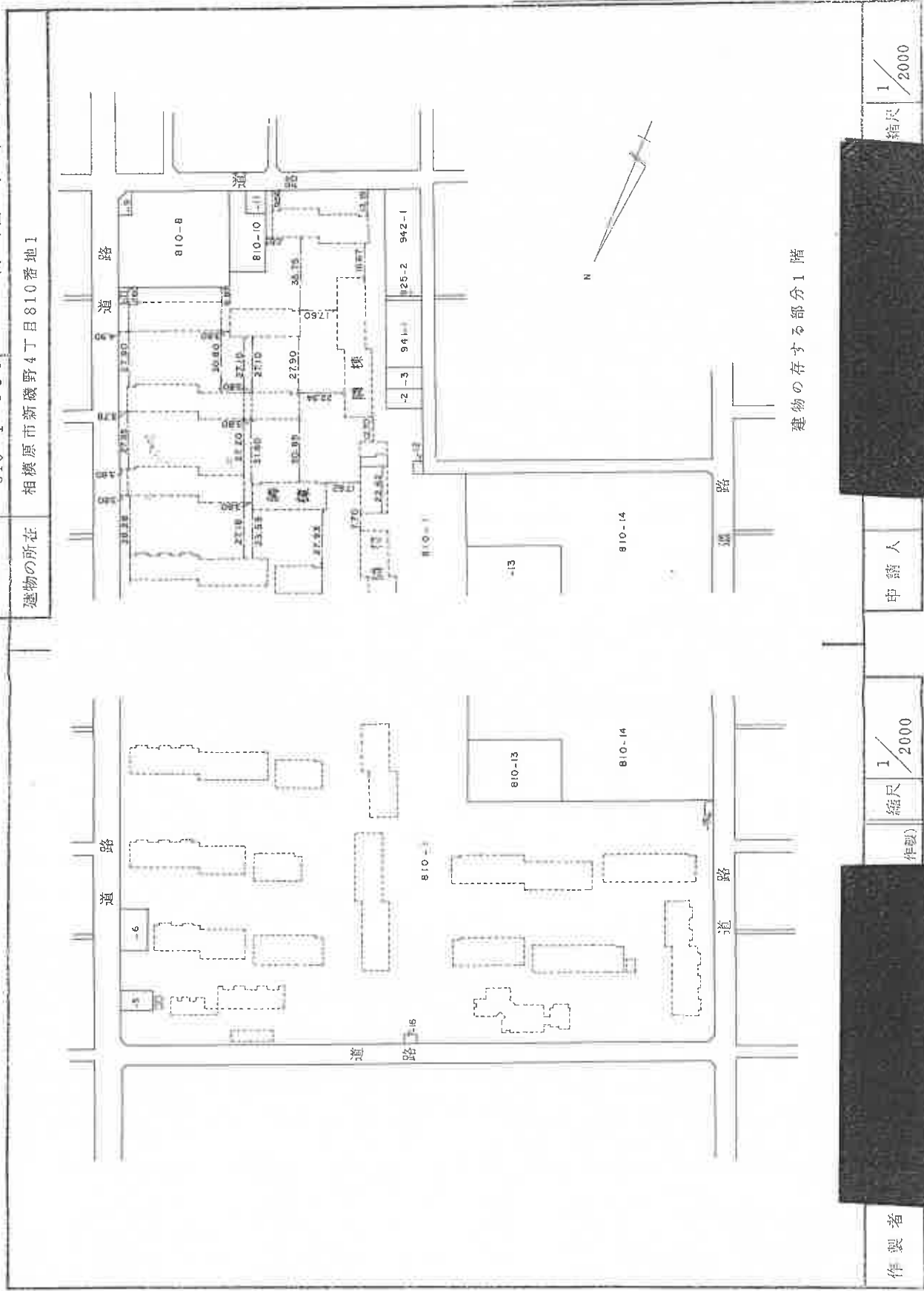
建物図面
各階平面図

建物番号 7-6号 102

家屋番号 新磯野4丁目
810-1-634

建物の所在 相模原市新磯野4丁目810番地1

073339 各階平面図



(正誤表)

縮尺 1/2000

申請人

縮尺 1/2000

(作製)

作製者

建物の存する部分 1 階

(日本土地建物株式会社)

(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数又は一部に
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。

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8月29日 横浜地方方法務局相模原支局

(10 枚目)

登記書

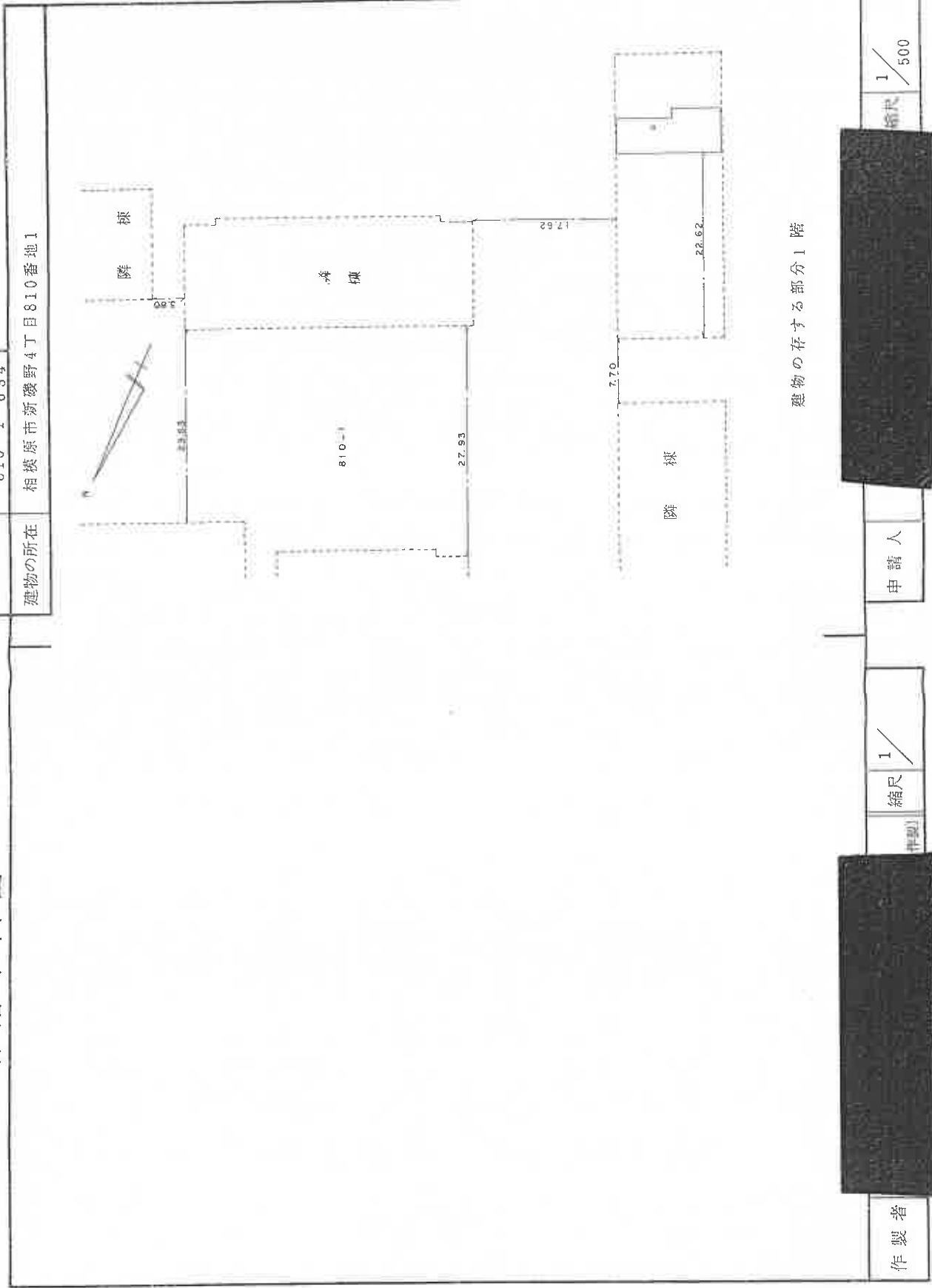


073900 各階平面図 建物図面 各階平面図

建物番号 7-6号 102

新磯野4丁目
810-1-634

建物の所在
相模原市新磯野4丁目810番地1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(目録表)

(目録表 12)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

- (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「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。

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8月29日 横浜地方支務局相模原支局 登記官

(12 枚目)

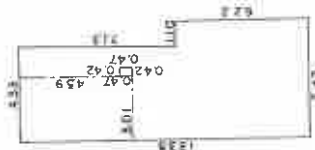
建物図面
各階平面図

建物番号 7-6号 102

家屋番号
新磯野4丁目
810-1-834

建物の所在
相模原市新磯野4丁目810番地1

07390i 各階平面図



床面積計算

$$(4.33 \times 7.13) - (0.42 \times 0.47) = 30.6755$$
$$= 33.7746$$
$$(5.43 \times 6.22)$$

計 = 64.4501

床面積 64.45m²

建物の存する部分1階

(目録12)

(目録1)

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

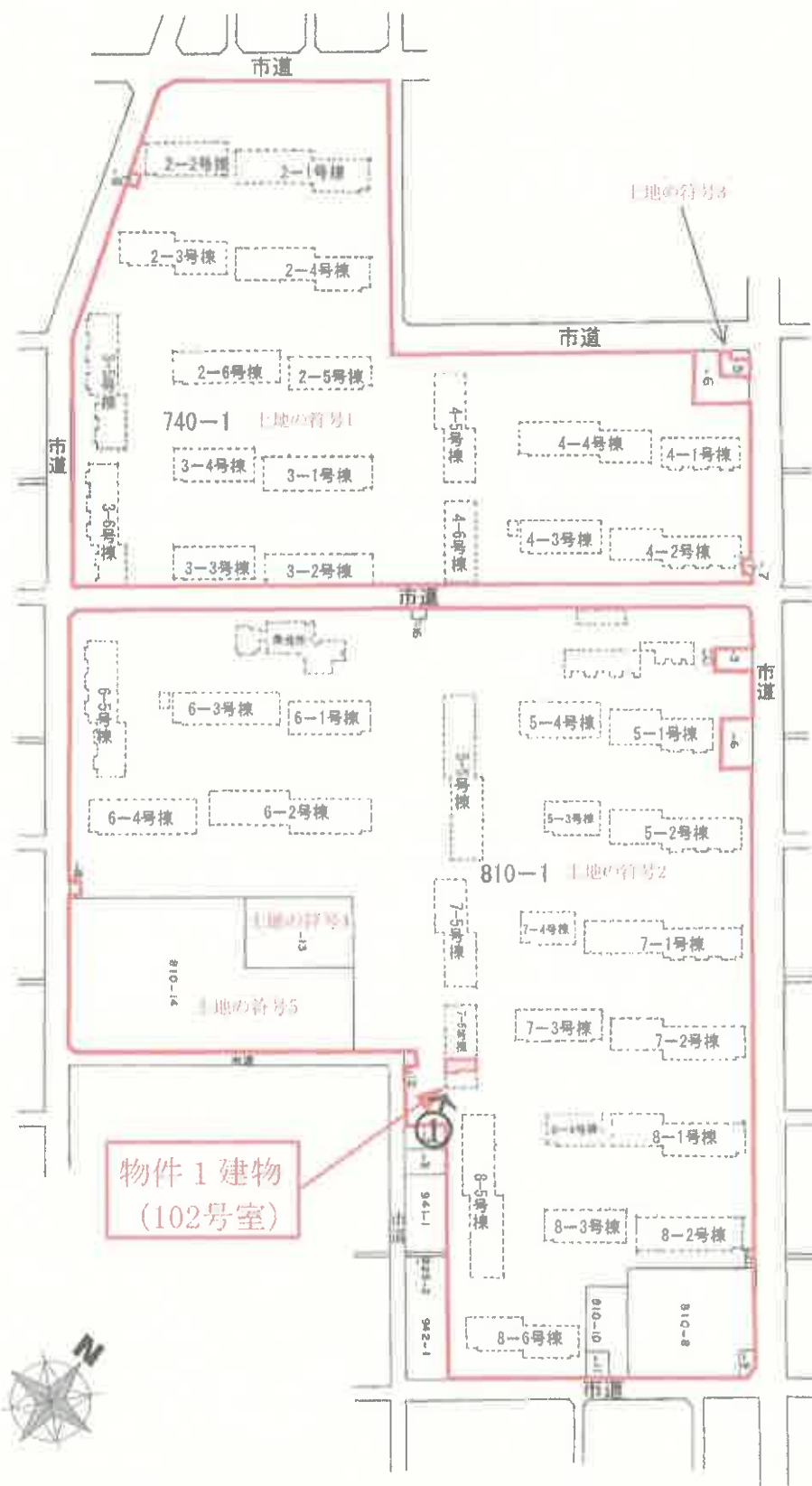
(日本土木建築調査士会連合会専用紙)

(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

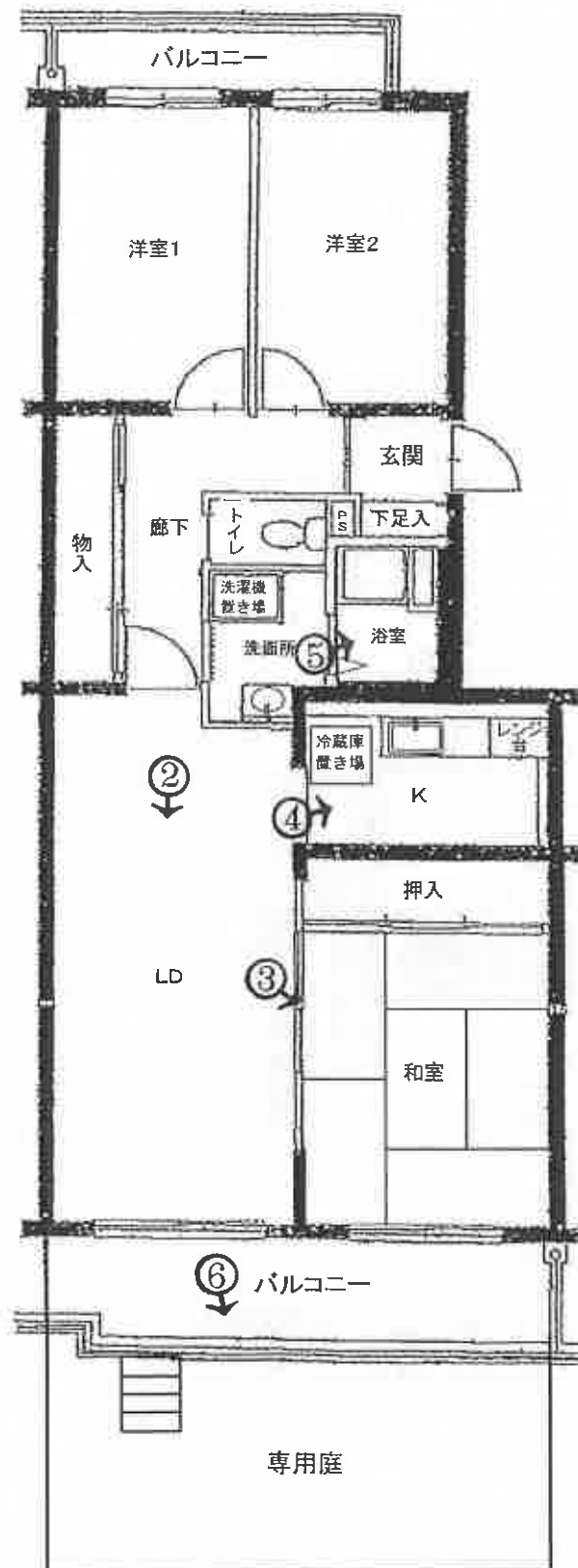
令和7年(又)第40号



4. (1) 写真撮影位置・方向

建物間取図

102号室



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



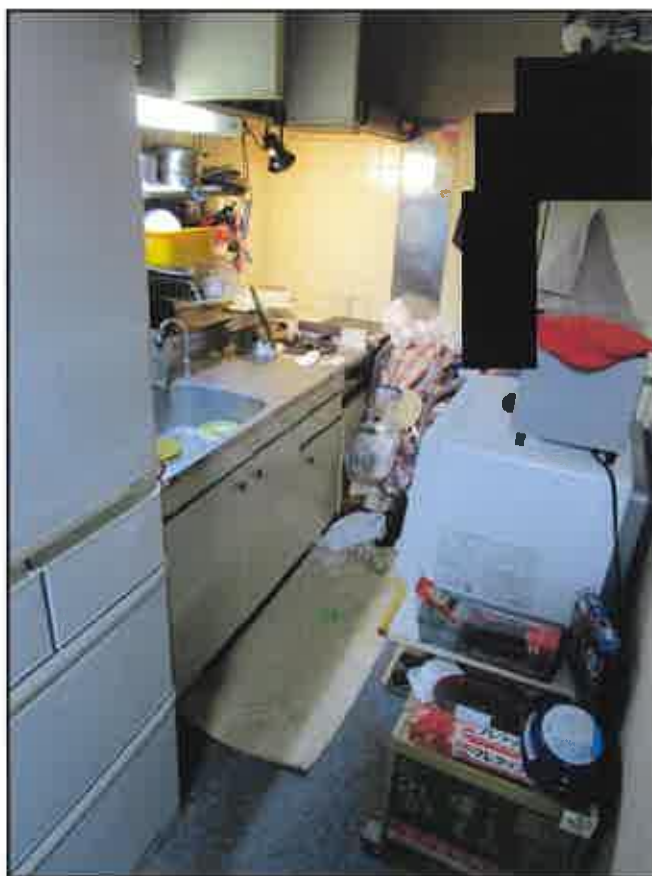
② 建物内の状況－LD



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



事件番号 令和7年(ヌ)第40号

上 申 書

横浜地方裁判所相模原支部
裁判官 殿

令和8年4月17日

横浜地方裁判所相模原支部

執 行 官 君和田 久 史

標記事件について、下記のとおり訂正されたく上申します。

記

申立債権者相武台グリーンパーク管理組合の代理人から、令和8年4月16日現在の管理費等の回答書が提出されたため、現況調査報告書4枚目の回答書を、別添回答書に訂正する。

令和 7 年 (又) 第 40 号
担当執行官 君和田 久史 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4月16日現在

☒ 管理費	月額	5,650 円	☒ 滞納額	146,900 円
☒ 修繕積立金	月額	10,960 円	☒ 滞納額	284,960 円
☒ 駐車場使用料	月額	8,000 円	☒ 滞納額	208,000 円
☒ 専用庭使用料	月額	570 円	☒ 滞納額	14,820 円
☒ 自治会費	月額	200 円	☒ 滞納額	4,150 円
☒ 違約金 (弁護士費用)			☒ 金額	525,000 円
☒ 損害金	年	18.25 %	☒ 金額	126,886 円
☒ 違約金損害金	年	3.00 %	☒ 金額	12,995 円
☒ 滞納期間	令和6年3月分～令和8年4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 ☐

※本件競売申立時に提出済のため、割愛いたします。

令和 7 年 (ヌ) 第 40 号
令和 8 年 4 月 1 日現地調査
令和 8 年 4 月 16 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, 0 3 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 4－7－6－102
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 8 1 0 番地 1

建物の名称 相武台グリーンパーク七街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野四丁目 8 1 0 番 1 の 6 3 4

建物の名称 7-6 号 1 0 2

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 6 4 . 4 5 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 4 0 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七街区六号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 30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 55 年 9 月 30 日（登記記載） 約 46年 約 9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 6 階建 延床面積 2,600.53㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水 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 46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	1 階（102号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床	面	積	64.45㎡（登記面積）	
間	取	り	3 L D K	
バルコニー等		バルコニー約 11.92㎡、専用庭約 20㎡		
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 ユニットバス、トイレ、キッチン等 特になし	
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等		管理組合代理人の回答によれば下記のとおり。 令和 8年 4月 16日現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	5,650円	146,900円
		修繕積立金	10,960円	284,960円
		そ の 他	駐車場使用料 8,000円 専用庭使用料 570円 自治会費 200円	208,000円 14,820円 4,150円
		備 考	・年 18.25%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 126,886円 ・違約金（弁護士費用） 525,000円 違約金損害金 12,995円	

専有部分の 利用状況等	令和 8年 4月 1日：内部立入調査 建物所有者Cが占有している。
特記事項	①建築後 46年となる建物であり、経年による劣化のほか、維持管理等の状態が良くないので、室内随所に汚損、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玄関ドアの周囲及び玄関ポストに養生テープによる目貼りがなされている。但し、室内に特に臭気等は感じられない。 ③室内随所の壁面クロスが経年及び湿気等により汚損、変色等がある。 ④和室の襖に汚れが認められる。 ⑤キッチンシンク周り、レンジ台等の汚損が著しい。 ⑥浴室のドア下部に損傷がある。また、天井にカビが発生している。 ⑦トイレのドアが取り外されている。 ⑧バリアフリーのためとみられるボードがトイレ前の廊下からLDにかけて敷かれている。 ⑨トイレ前に敷かれたバリアフリーのためのボードに液体が固着した汚損が存する。 ⑩水道は開栓しているが、給湯器、ガスコンロ等の設備が稼働するかは不明である。 ⑪室内各所の天井のコーナーに変色が見られ、損傷、腐食している可能性がある。 ⑫室内に家財道具、生活雑貨、日用品等が大量にあり、床面、壁面、サッシ等の状態を詳細に確認することはできなかった。 ⑬専用庭にスチール製の物置がコンクリートブロック上に置かれており、土地との定着性は認められない。 ⑭現所有者Cが本物件を相続する前の所有者ら（A及びB）は令和 4年 11月頃、相次い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	× 64.45	÷ 0.86	× 0.10	= 1,570,000

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 46年、経済的残存耐用年数 9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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 9年}}{(\text{経過年数 46年} + \text{経済的残存耐用年数 9年})} \times (1 - 0.40) \\ &= 0.10\end{aligned}$$

(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)
1,570,000	+ 10,020,000	× 1.00	= 11,590,000

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（南西向き・中間部屋）

その他補正：1.03（必要なし）

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)
91,600	× 1.00	× 0.90	× 64.45	= 5,310,000

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (9.3%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
511,150 (10.9%)	551,279	9.8%	5,456,537 ≒ 5,460,000	0.7658	4,181,268 (89.1%)	= 4,690,000 (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	11,590,000	× 1.00	= 11,590,000
比準価格	5,310,000	× 1.00	= 5,310,000
収益価格	4,690,000		
調整後の価格	7,760,000		

(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）
7,760,000	× 0.90	× 0.80	× 0.90	— 0	= 5,030,000

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 10％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）	2,303,988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）

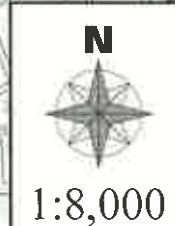
建物間取図

以 上

位置図

対象不動産

地価公示

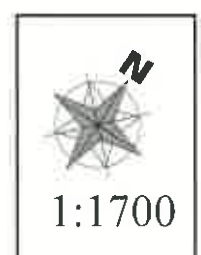
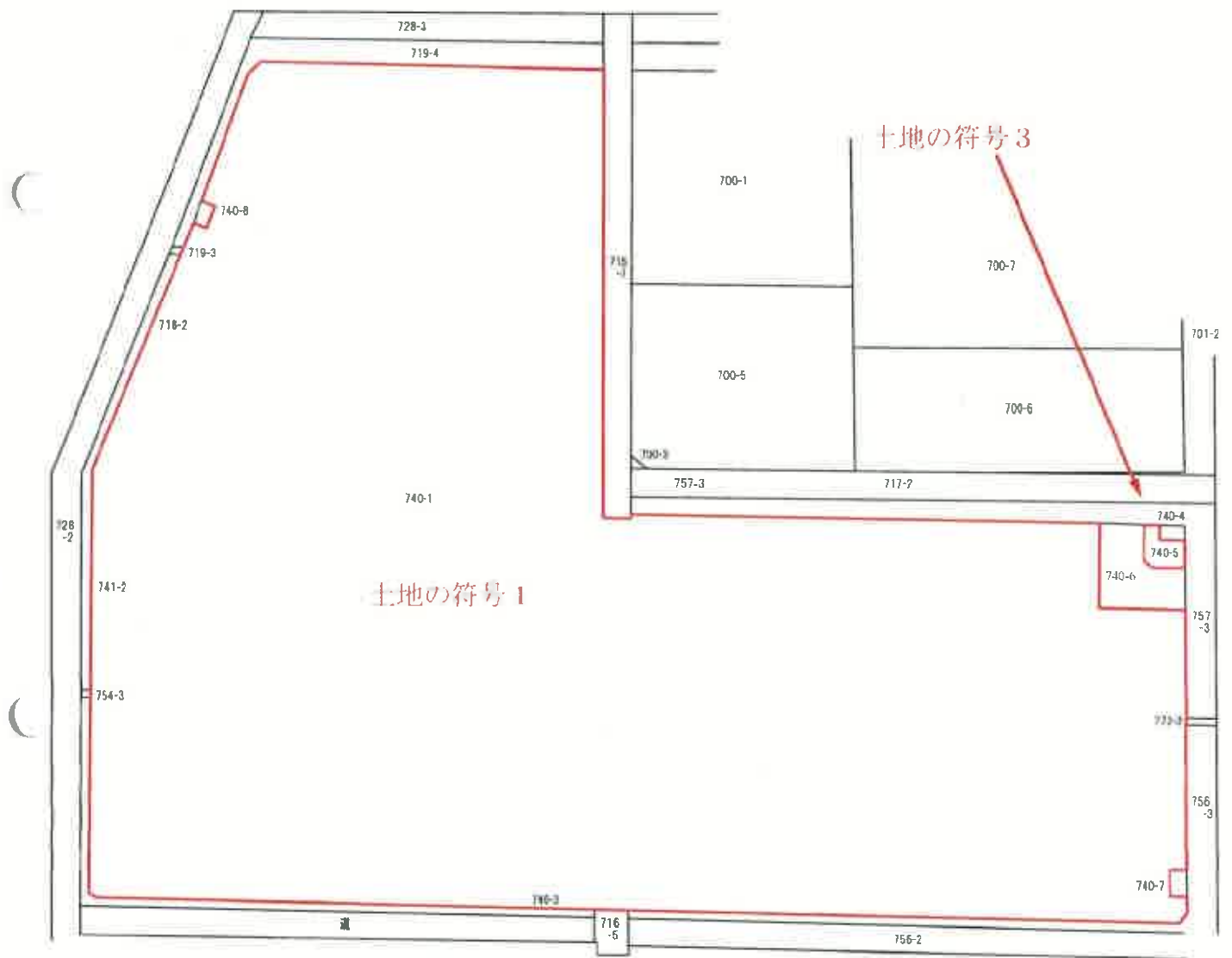


100m
1:8,000 相当

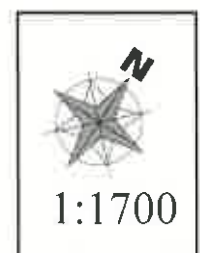
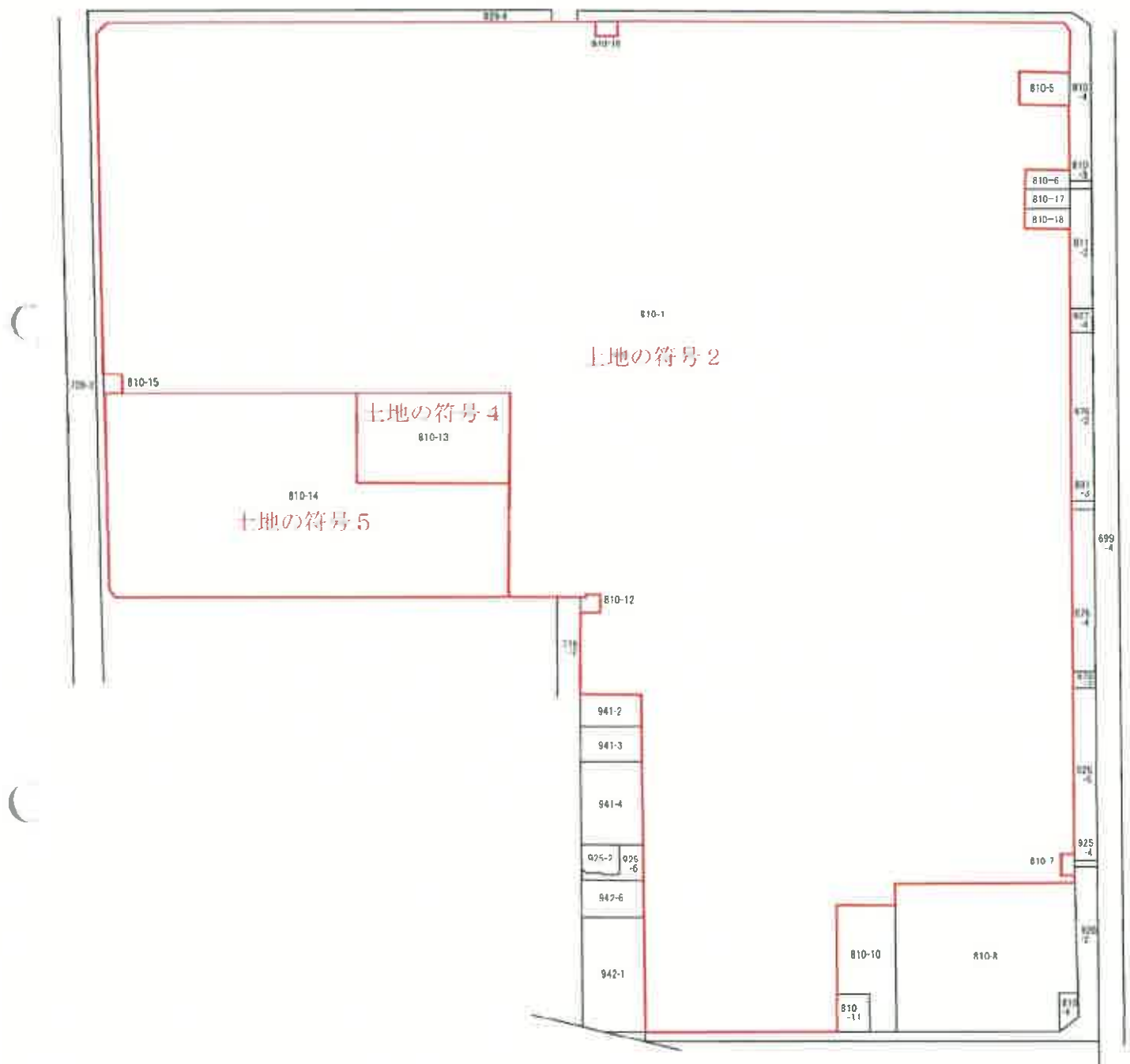
©2025 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 80 メートル

公 図 写

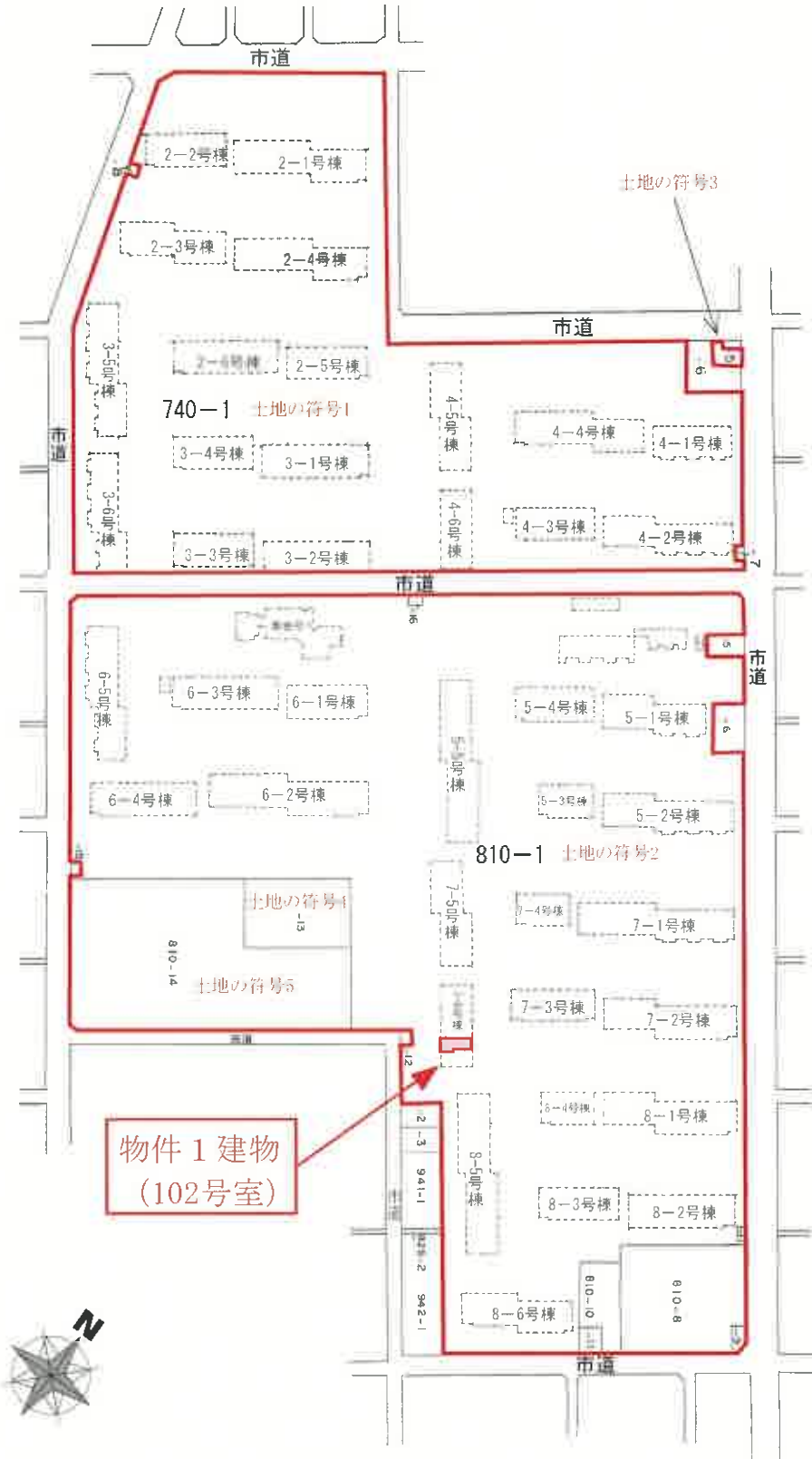


公 図 写



土地建物等配置概略図

令和7年(又)第40号



登記年月日：昭和55年10月25日 A3→A4に縮小

図面は図面に用いる変更内容を示す。

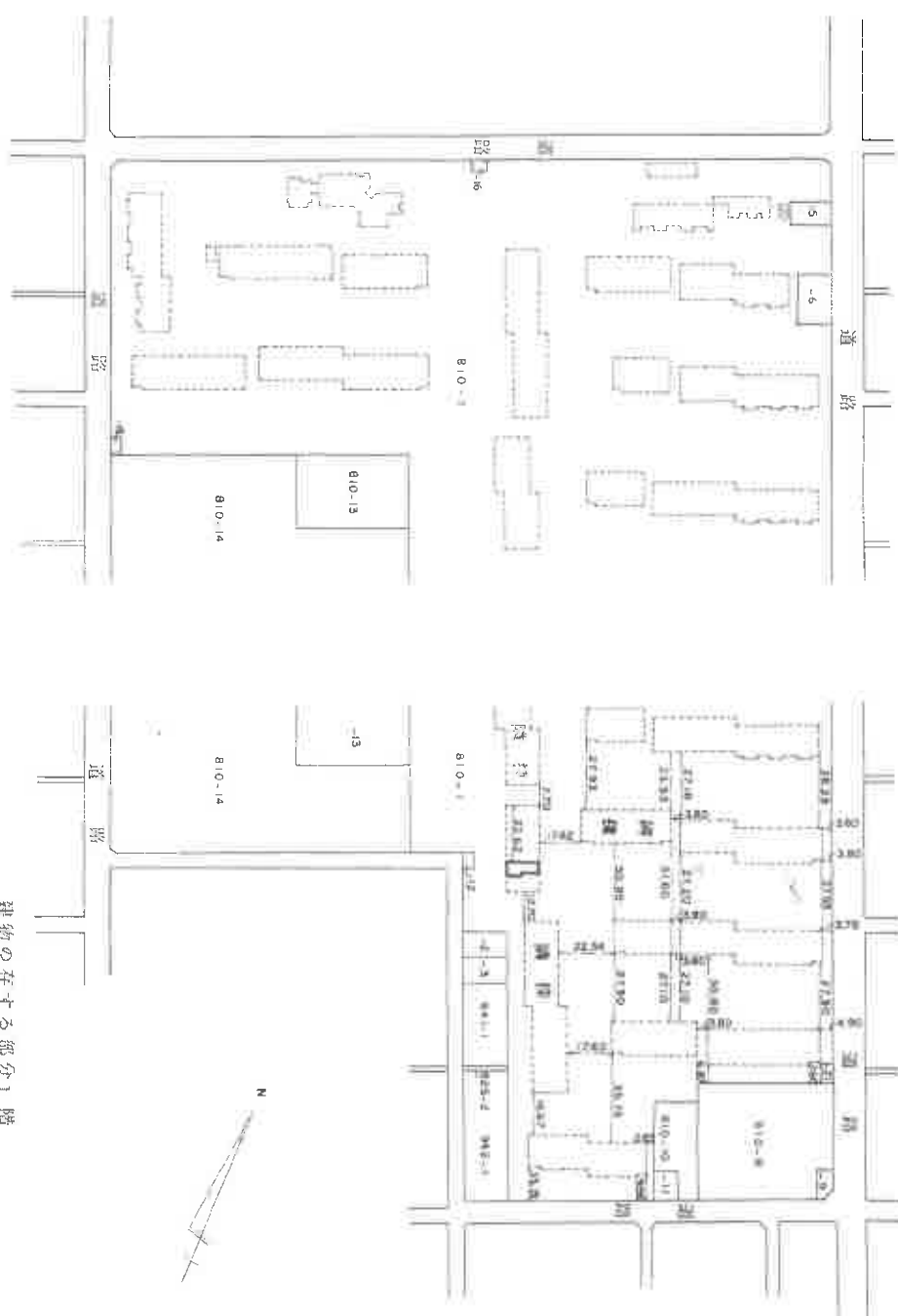
073333 各階平面図

物件1 102号室

建物番号7-6号102	建物図面
本図番号 新築野4丁目 810-1-634	各階平面図
建物の所在 相模原市新築野4丁目810番地1	

写

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8月29日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官



建物の存する部分1階

作製者

縮尺 1/2000

申請人

縮尺 1/2000

地図管理番号：地1706

(1/6)

登記年月日：昭和55年10月25日

A3→A4に縮小

必要に図面に關する変更内容を提出す。

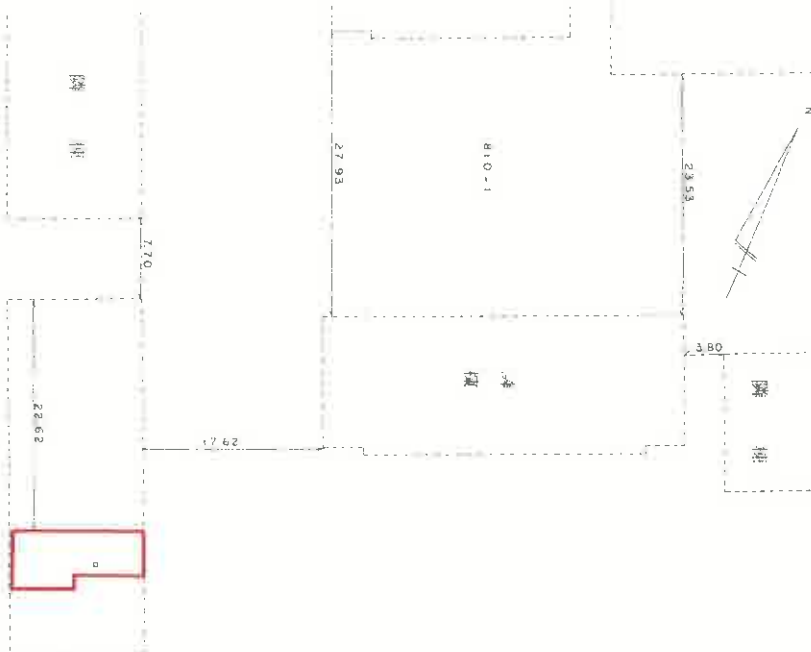
073900 各階平面図

物件 1 102号室

建物図面
各階平面図

写

建物番号	7-6 102
家屋番号	新磯野4丁目 810-1-634
建物の所在	相模原市新磯野4丁目810番地1



建物の付する部分1階

(日調連 12)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(追加略)

登記官

横浜地方支務局相模原支局

令和7年8月29日

(これは図面に記載されている内容と図面に記載されている内容と一致するものと見做す。)

登記年月日 昭和55年10月25日

A3→A4に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

073901 各階平面図

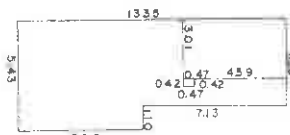
建物図面 各階平面図

建物番号 7-6号 102

家屋番号 新築野4丁目
810-1-634

建物の所在 相模原市新築野4丁目810番地1

物件1 102号室



床面積 64.45㎡

建物の存する部分1階

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

写

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。
令和7年8月25日 相模原市法務局相模原支局

建物間取図

102号室

