

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番地 1 1

建物の名称 ライフコート相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山二丁目 7 5 4 番 1 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 4 . 5 7 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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 9 3 5 . 8 0 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 6 1 3 万 4 6 5 6 分の 3 3 万 2 0 6 4

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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】

本件共有者 B 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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番地 1 1

建物の名称 ライフコート相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山二丁目 7 5 4 番 1 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 4 . 5 7 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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 9 3 5 . 8 0 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 6 1 3 万 4 6 5 6 分の 3 3 万 2 0 6 4

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5



令和8年(ケ)第8号
令和8年3月19日受理
令和8年4月27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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番地 1 1

建物の名称 ライフコート相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山二丁目 7 5 4 番 1 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 4 . 5 7 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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 9 3 5 . 8 0 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 6 1 3 万 4 6 5 6 分の 3 3 万 2 0 6 4

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5

(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		相模原市中央区小山2丁目11番2ー605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	☒ 建物共有者（B） ☐ 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 修繕積立金	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	円 円 円 円 円
管理費等照会先	日鉄興和不動産コミュニティ株式会社		
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8年(ケ)第8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 25 日現在

☐ 管理費	月額	12,450	円	☐ 滞納額	398,400	円
☐ 修繕積立金	月額	14,530	円	☒ 滞納額	464,960	円
☒ 馬車場使用料	月額	8,000	円	☒ 滞納額	224,134	円
☒ 自転車置き場使用料	月額	300	円	☒ 滞納額	9,600	円
☒ 損害金	年	14.6	%	☒ 金額	199,424	円
☒ 滞納期間	平成・令和	5 年 9 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。

☒ テレビ視聴料	月額	110	円	☒ 滞納額	2,750	円
☒ 水道使用料	月額	—	円	☒ 滞納額	107,386	円
☒ 町内会費	月額	400	円	☒ 滞納額	10,000	円
☒ 米客用馬車場使用料				☒	200	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
■ C (債務者兼所有者の妻)	1 私は、債務者兼所有者Bの妻です。 本建物は、夫が家族と居住しています。 2 共有者のAは、夫の前妻です。 Aは、本建物に居住していません。同人との間に約束や金銭の授受はありません。 3 本建物は、オール電化です。 キッチンの電気コンロの調子がよくありません。3口のうち1口は通電しません。 浴室の浴槽の一部が割れています。水が漏れるので、防水テープを貼って対処しています。 浴室のドアノブが壊れています。 廊下からリビング・ダイニングに入るドアのガラスが割れているので、紙で塞いでいます。 洋室2の天井壁面に穴が開いています。 洋室1は、特に冬場は結露が発生します。 4 建物の傾きは感じません。 5 5年位前まで犬を二匹飼っていましたが、その後、一匹になり、その犬は昨年亡くなりました。犬の影響による大きな損傷等はありません。 6 一昨年に温水器を交換しています。 私が結婚する前のことはわかりませんが、他にリフォーム等はしていません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、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、経年による壁面クロスの汚れや剥がれが認められる。また湿気の影響と思われるが、壁面等にカビのような汚れが認められる。
- (2) リビング・ダイニングのバルコニー側のフローリングの一部に傷み等が認められる。
- 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。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南側、同西側及び同北西側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、集会室・管理事務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24日(火) 11:10-11:25	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25日(水) 9:00- :	書面照会 (FAX)	日鉄興和不動産コミュニティ(株)に管理費等照会書送付
令和8年 3月31日(火) 13:40-13:45	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 4月10日(金) 16:00- :	書面(郵送)	所有者兩名宛で現況調査期日通知書送付
令和8年 4月20日(月) 14:45-14:50	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年 4月22日(水) 10:45-10:50	相模原市役所	住民票交付申請 (所有者Aについては、本建物住所地に住民票は見当たらなかった。)
令和8年 4月23日(木) 16:30-18:00	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査, 評価人同行 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取 (臨場した際、債務者兼所有者の子のみが在室していたため、母に電話をしてもらった。当職から調査協力の依頼をしたところ、帰宅するとのことから、同人の帰宅を待ったため、調査に時間を要した。)
(特記事項) ☒ 令和8年4月23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

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

756-1
756-33

756-72

N

754-11

754-38

754-39

754-35

(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

小山
2丁目

請求部	所在	相模原市中央区小山二丁目				地番	754番11			
出力縮	1/600	精度区分		地番系番号又は記号		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		

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9月30日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M57940

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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。
(横濱地方法務局相模原支庁管轄)

令和7年9月30日 東京法務局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

012683

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
小山2丁目
754-11-605

建物の所在
相模原市小山2丁目754番地11

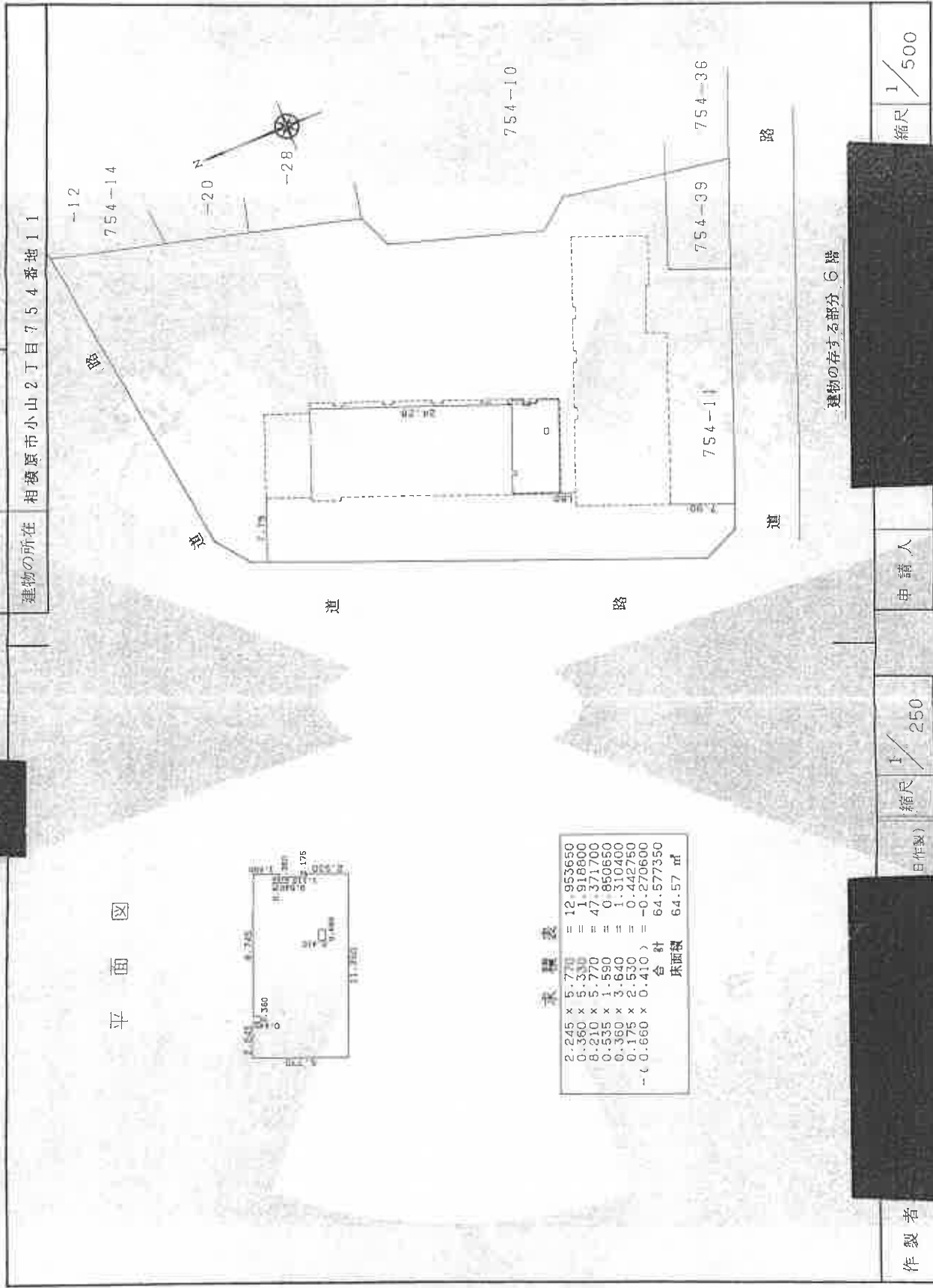
平面図



求積表

2.245 x 5.770	=	12.953650
0.360 x 5.330	=	1.918800
8.210 x 5.770	=	47.371700
0.535 x 1.590	=	0.850650
0.360 x 3.840	=	1.382400
0.175 x 2.530	=	0.442750
-(0.660 x 0.410)	=	-0.270600
合計		64.577350
床面積		64.57 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(日録連12)

建物の存する部分 6階

(日録連)

作製者

申請人

日作製)

縮尺 1/250

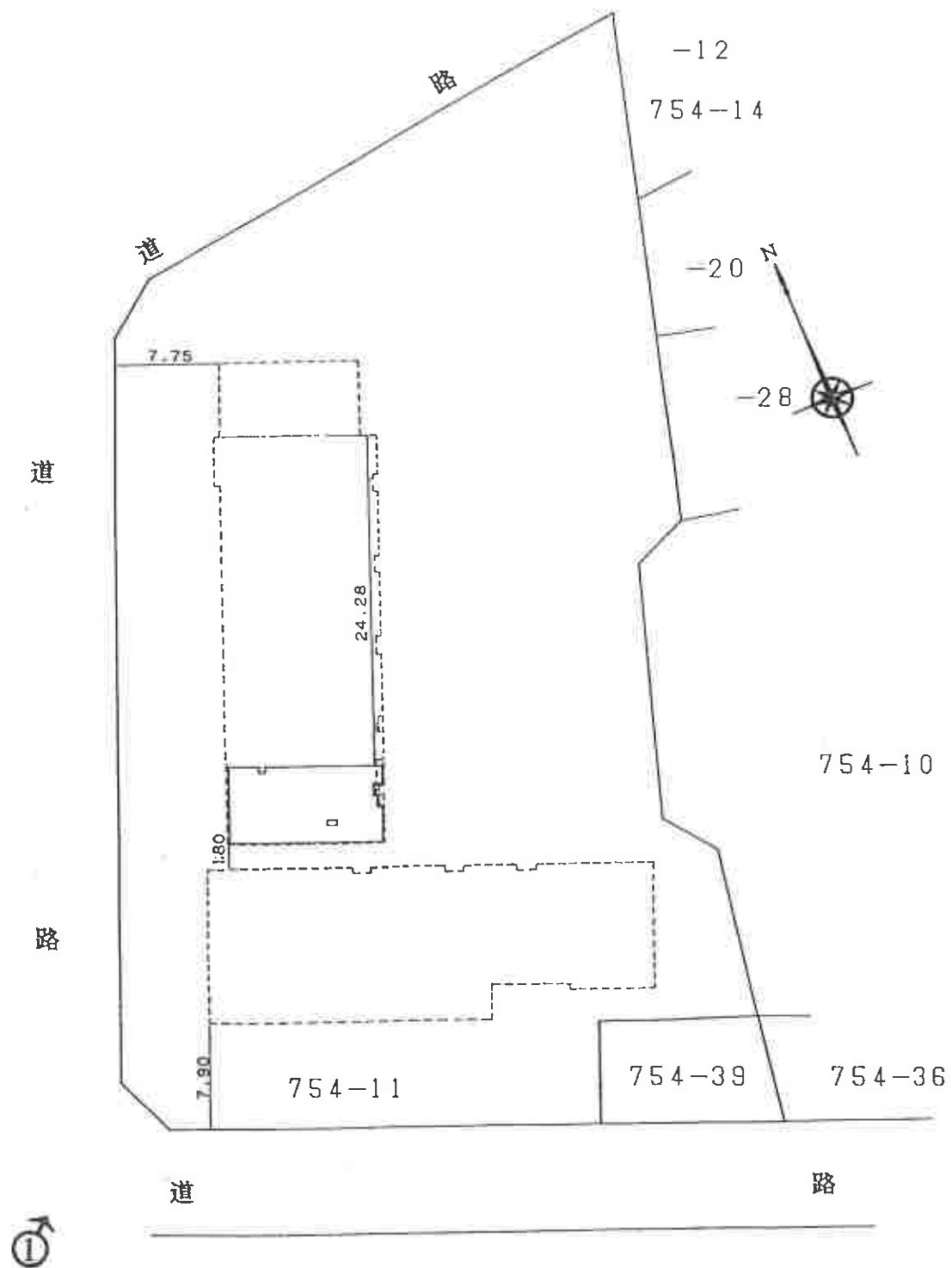
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

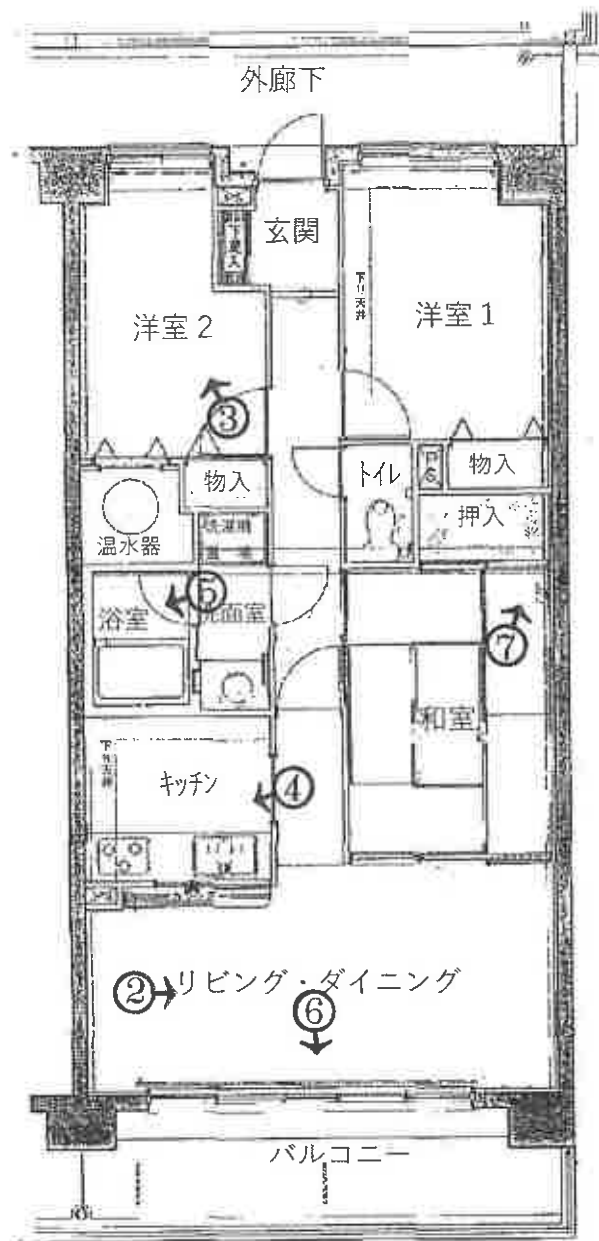
(1) 平成22年5月30日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

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



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

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況ーリビング・ダイニング



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



⑥ 建物内の状況－リビング・ダイニングのフローリングの傷み



⑦ 建物内の状況－和室：壁面の状況



令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 4 月 23 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 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 9, 7 1 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：相模原市中央区小山二丁目 11番2－605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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番地 1 1

建物の名称 ライフコート相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山二丁目 7 5 4 番 1 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 4 . 5 7 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 相模原市中央区小山二丁目 7 5 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 9 3 5 . 8 0 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 6 1 3 万 4 6 5 6 分の 3 3 万 2 0 6 4

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5



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 「 相 模 原 」 駅 の 西 方 約 1.4 k m （ 道 路 距 離 ） に 位 置 し て いる。また、J R 相 模 線 「 南 橋 本 」 駅 か ら は 北 東 方 へ 約 600m。最 寄 り バ ス 停 留 所 「 大 河 原 」 か ら は 北 東 方 へ 約 250m。 （ 附 属 資 料 「 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	低 層 戸 建 住 宅 、 中 高 層 マ ン シ ョ ン 等 が 混 在 す る シ ョ ッ ピ ン グ モ ー ル （ コ ー ナ ン 相 模 原 小 山 モ ー ル ） 至 近 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	市 街 化 区 域 第 一 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	2,935.80㎡ 南 東 側 の 一 部 を 方 形 に 欠 い た 若 干 不 整 形 西 側 の 間 口 約 62m × 奥 行 約 37～47m 接 面 道 路 と 等 高 、 平 坦
接 面 道 路 の 状 況	① 西 側 が 幅 員 約 8m の 舗 装 市 道 （ 建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 1 号 該 当 ） と 約 62m 接 面。 ② 南 側 が 幅 員 約 8m の 舗 装 市 道 （ 建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 1 号 該 当 ） と 約 35m 接 面。 ③ 北 西 側 が 幅 員 約 8m の 舗 装 市 道 （ 建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 1 号 該 当 ） と 約 43m 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 （ オ ー ル 電 化 ） た だ し 、 各 接 面 市 道 沿 い に 都 市 ガ ス 本 管 が 埋 設 さ れ て いる。 あ り
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所 有 権 26,134,656 分 の 332,064
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	ライフコート相模原	
建物の用途	共同住宅（総戸数80戸） 他に規約共用部分として専有部分登記されたものとして次のものがある。 家屋番号754番11の110：集会室、管理事務室	
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5年7月15日（登記記載） 約33年（1年未満の端数切り上げ） 約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 5,705.74㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付ほか その他：オール電化	
設備	エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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 管理方法 管理会社 管理形態	あり 委託管理 日鉄興和不動産コミュニティ株式会社 日勤
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	6階(605号室)・中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	64.57㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K（後添の建物概略間取図参照）		
バルコニー等	9.69㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロスほか フローリングほか ビニールクロスほか ユニットバス、トイレ、システムキッチン、電 気温水器等	
保守管理の状態	やや劣る		
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25日現在		
	区分	月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,450円	398,400円
	修繕積立金	14,530円	464,960円
	駐車場使用料	8,000円	224,134円
	自転車置場使用料	300円	9,600円
	テレビ視聴保守費	110円	2,750円
	水道使用料		107,386円
	町 内 会 費	400円	10,000円
	来客用駐車場使用料		200円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 199,424円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月23日：内部立入調査 債務者兼所有者Bが住居として利用している。 共有者Aは居住していない。AとBとの間に約束や金銭の授受		

	はない。
特 記 事 項	◇オール電化マンションである。 ◇洗面室は廊下より13cm程度高く段差がある。 ◇リビング・ダイニングの床は経年以上に劣化が認められる。 ◇バルコニー側のアルミサッシの木製窓枠下部に損傷が認められる。 ◇内壁の数カ所に穴が空いている。また、洋室2の天井に穴が空いている。 ◇キッチンの電気コンロは調子が良くなく、3口のうち1口は通電しない。 ◇廊下からリビング・ダイニングへ至るドアのガラスが割れており、紙で塞いでいる。 ◇浴室のドアノブが壊れている。 ◇浴室のバスタブの一部が割れており防水テープで応急処置をしている。 ◇洋室1は、特に冬期に結露が発生し、黒カビが認められる。 ◇過去に犬を最大で2匹居飼育していたが、現在は飼っていない。 ◇Cの陳述では、電気温水器は一昨年に変更している。

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）
270,000	× 64.57	÷ 0.91	× 0.24	= 4,600,000

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33年、経済的残存耐用年数17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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.3)} \\ &= 0.24\end{aligned}$$

(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)
227,000	×0.90	= 204,000	×2,935.80	×0.90	$\frac{332,064}{26,134,656}$	= 6,850,000

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-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 203,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：規模大、若干不整形、三方路等を勘案して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)
4,600,000	+ 6,850,000	× 0.95	= 10,880,000

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(6階)

位置別補正：0.95(西向き)

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

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)
302,000	× 0.95	× 0.90	× 64.57	= 16,670,000

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） イ÷ウ×（1-0.03） ※1 エ	複利 現価率 ※2 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,029,461 （12.8%）	738,742	8.2%	= 8,740,000	0.8005	6,996,370 （87.2%）	=8,030,000 （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。マンション取引が比較的多くみられることから、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通り求めた。

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	10,880,000	× 1.00	= 10,880,000
比準価格	16,670,000	× 1.00	= 16,670,000
収益価格	8,030,000		
調整後の価格			13,490,000

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）
13,490,000	× 1.0	× 0.8	× 0.90	－ 0	= 9,710,000

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10%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

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－15
所 在	相模原市中央区小山3丁目785番36 住居表示「小山3－29－16」
価格時点	令和8年1月1日
価 格	203,000円／㎡
地 積	128㎡
地域の概要	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面道路	北東側幅員6m市道
交通接近条件	JR横浜線「相模原」駅約1.6km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種住居地域（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）	3,835,962円
符号1（土地）	389,325,245円（敷地権割合26,134,656分の332,064）

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、ただし残地）

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清新5丁目 付近



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度21分25秒 北緯 35度34分52秒



地番区域見出
小山
2丁目

請求部	所在	相模原市中央区小山二丁目				地番	754番11			
出力縮尺	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)			補事項		

公図写

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

3908

754-11 後新 754-11 754-37

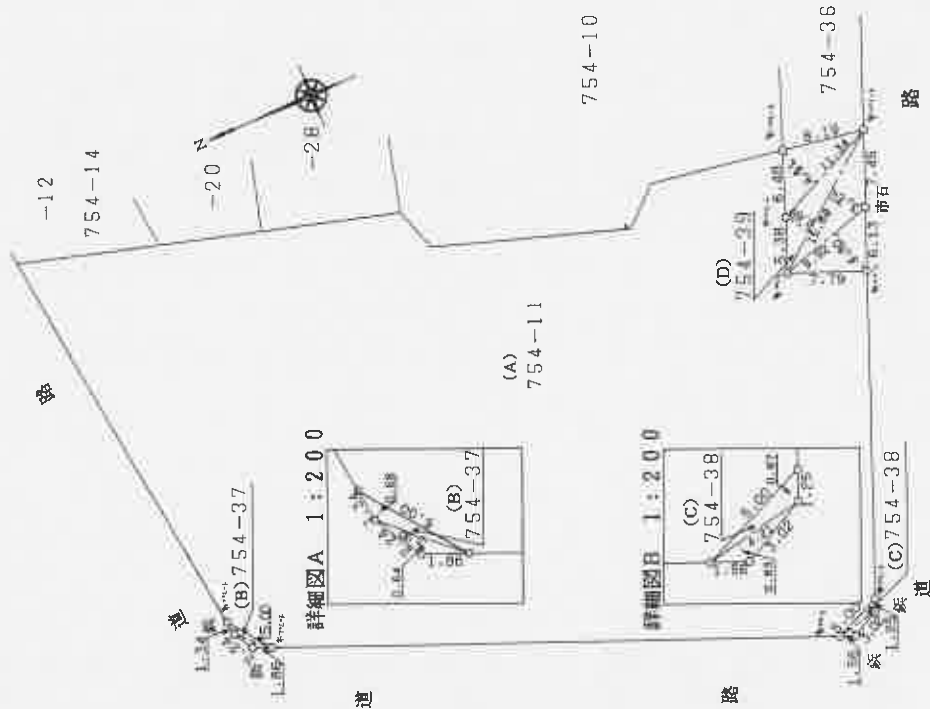
地積測量図

地番 754-37-38
-39

土地の所在 相模原市小山2丁目

三斜求積表

NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1	3.90 X	0.64 =	2.4960	
2	5.00 X	0.68 =	3.4000	
	合計		5.8960	
	面積		2.94800	2.94 m ²
1	5.00 X	0.87 =	4.3500	
2	4.21 X	0.83 =	3.4943	
	合計		7.8443	
	面積		3.92215	3.92 m ²
1	9.92 X	4.80 =	47.6160	
2	15.68 X	3.70 =	58.0160	
3	15.68 X	2.69 =	42.1792	
4	11.34 X	4.61 =	52.2774	
	合計		200.0886	
	面積		100.04430	100.04 m ²
合計			3042.72000	
面積			106.914500	
面積			2935.805500	2935.80 m ²



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。

(注) 平成29年5月20日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は冊番が変更された。記録された日
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。

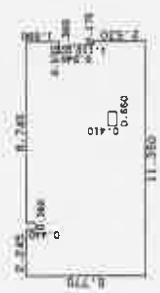
012683 各階平面図

建物図面
各階平面図

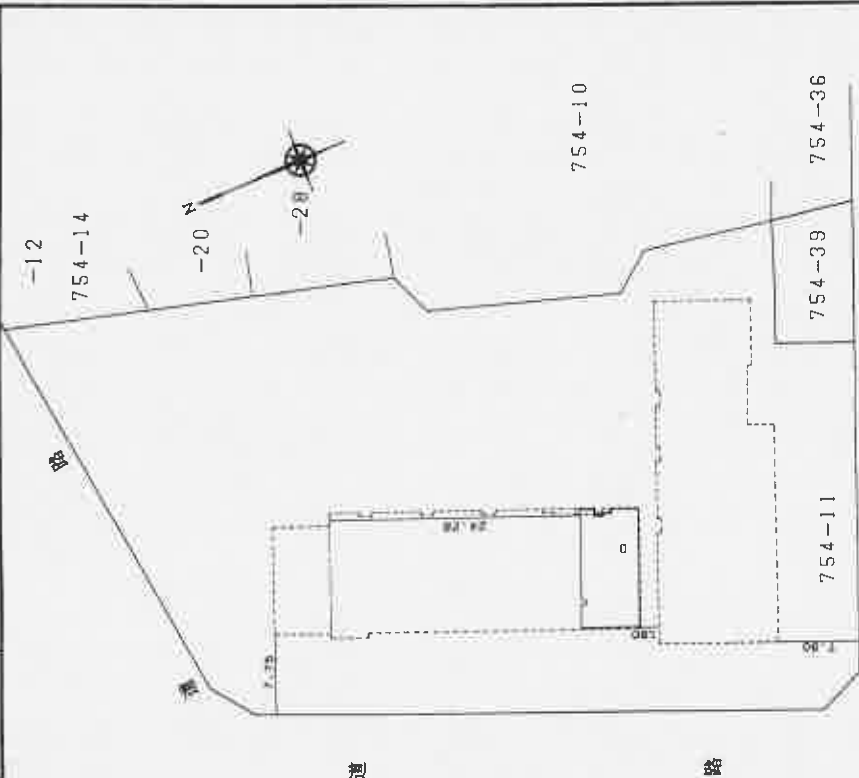
家屋番号
小山2丁目
754-11-605

建物の所在
相模原市小山2丁目754番地11

平面図



2.245 x 5.711	= 12.815550
8.360 x 5.711	= 47.757700
0.515 x 1.500	= 0.772500
0.360 x 3.530	= 1.270800
0.375 x 2.530	= 0.948750
(0.560 x 0.410)	= -0.229600
合計	64.577350
床面積	64.57 m ²



(日測連12)

建物の存する部分 6階

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

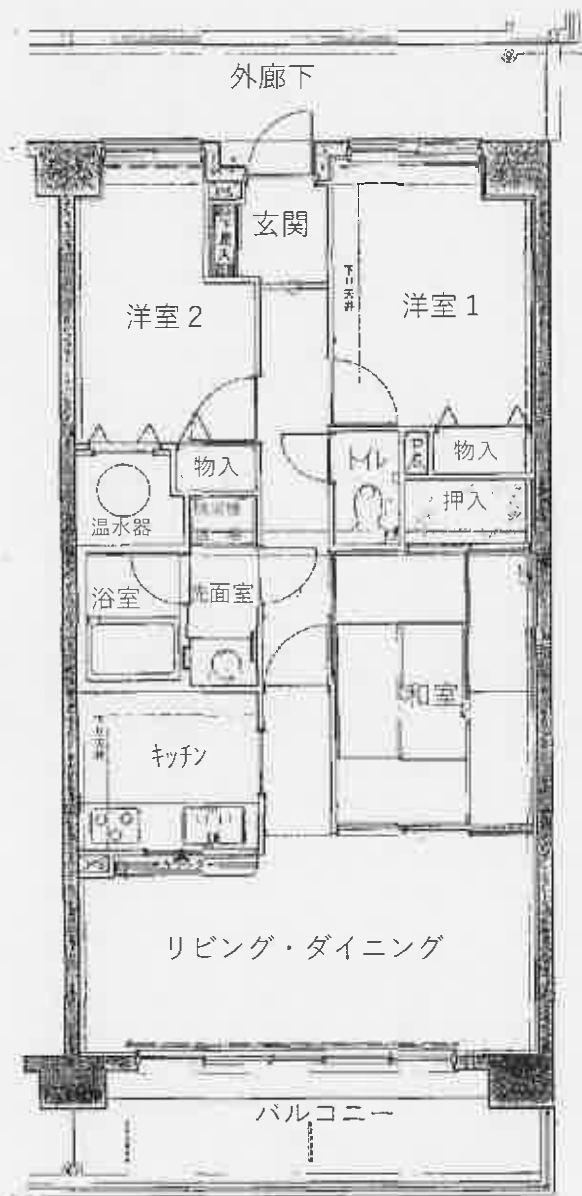
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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こと、
上記の旨付は、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：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8年(ケ)第8号)