

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	4,250,000 3,400,000		850,000	31,222	7,963



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区上鶴間本町五丁目1927番地1

建物の名称 ベルトピア町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目1927番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 34.57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 相模原市南区上鶴間本町五丁目1927番1

地 目 宅地

地 積 376.59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 5万8162分の3457



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番地 1

建物の名称 ベルトピア町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 5 9 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 5 万 8 1 6 2 分の 3 4 5 7



令和7年(ヌ)第42号
令和8年3月6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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番地 1

建物の名称 ベルトピア町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 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 相模原市南区上鶴間本町五丁目 1 9 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 5 9 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 5 万 8 1 6 . 2 分の 3 4 5 7

(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		相模原市南区上鶴間本町5丁目17番20-401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 ☐ 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 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	株式会社トラストコンセルジュ		
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

(2 枚目)

令和7年(ヌ)第42号

担当執行官 君和田 久 史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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11日現在

☒ 管理費	月額	8,500	円	☒ 滞納額	662,500	円
☒ 修繕積立金	月額	9,100	円	☒ 滞納額	873,600	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	18.25	%	☒ 金額	1,077,903	円
☒ 滞納期間	平成・令和30年4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
■ 管理会社担当者	1 管理費等の照会に対して送付した回答書に添付した敷地配置図・平面図についてのお問い合わせですが、ご指摘のとおり、本建物の401号室は、送付した平面図の位置関係とは逆になっていて、階段から一番奥の部屋が、401号室です。 2 送付した図面は、弊社が引き継いだものを送付しています。位置関係についての経緯はわかりません。法務局に備え付けられている建物図面も上記平面図のようになっているとお話ですが、現状は先ほど申し上げたとおりです。 3 401号室は、一番奥の部屋で、所有者が債務者であり、この部屋は、現在入居されていないことを確認しています。 【令和8年4月7日通話による聴取】

執行官の意見	
■	1 本土地・建物の状況等は、建物概略間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物のフローリング等には埃が認められる状況であり、長期間立ち入った様子が窺われない。 (2) 本建物洋室のバルコニー側の窓枠に傷みがあり、フローリングの表面に一部変色が認められる。 (3) 設備関係の動作状況については不明である。 (4) 本建物玄関横には、「401」の標示が認められる。 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。 (1) 集合ポストには、チラシ等が大量に詰め込まれている状態であった。その中に第三者宛ての郵便物が存在した。 また玄関ポストにもチラシ等が詰め込まれている状態であった。その中に第三者宛ての郵便物が存在した。 (2) 上記郵便物の二人の名前について、相模原市役所に対し、住民票の交付申請を行ったところ、両名とも本建物住所地から転出されていることが認められた。 (3) 債務者に照会書を送付したところ、現時点において回答を得られていない。 (4) 本建物内は、エアコン及び照明器具が一部残置されているが、その他の主要な家財道具等は存在しない。 (5) 本建物トイレの溜まり水は涸れている状況から、長期間出入りがされていないものと思われる。また電気及び水道の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。 (6) 上記事情等により、本建物内は、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南西側及び同北東側で接する道は、いずれも市道である。

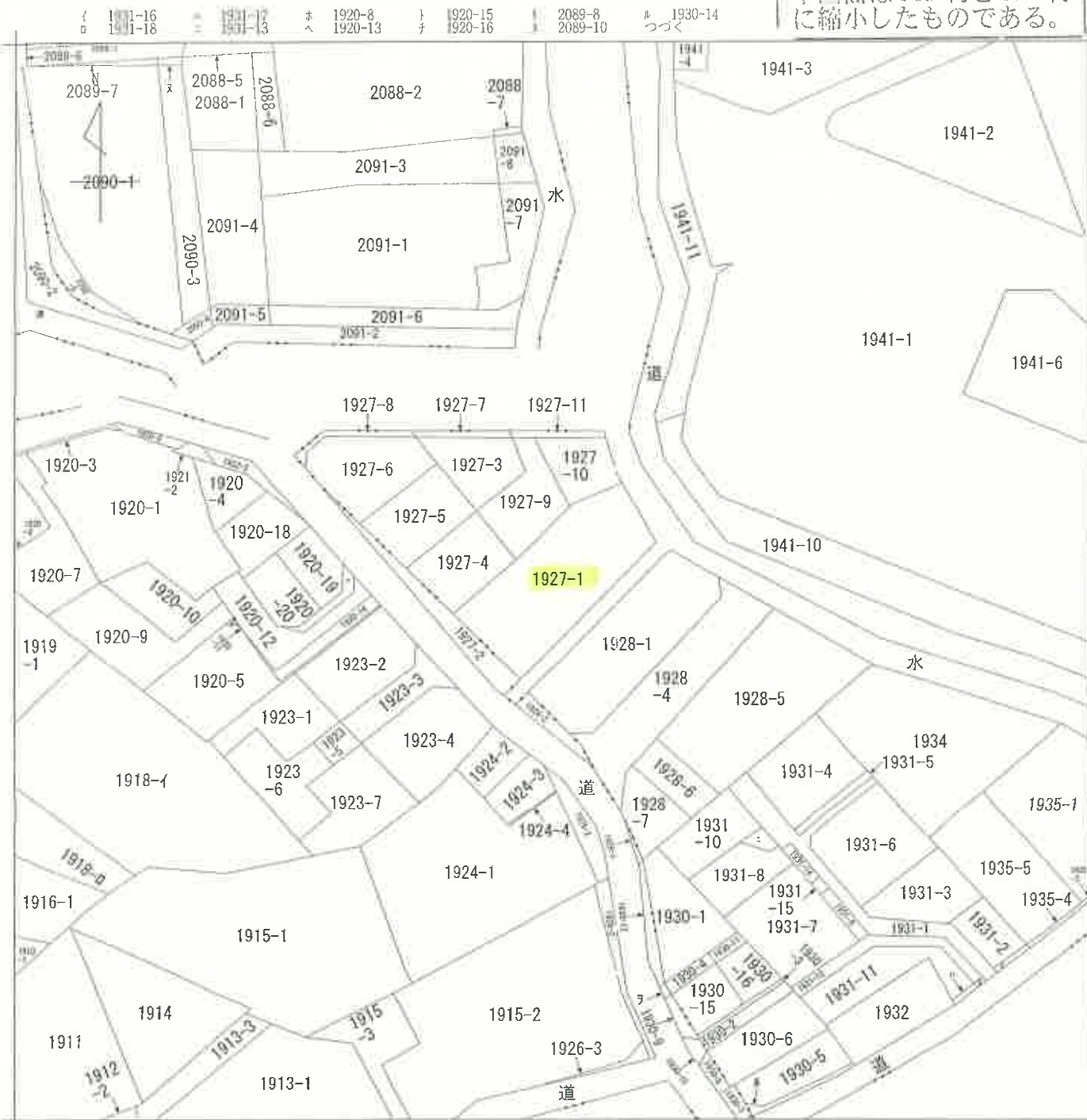
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和8年 3月 9日(月) 10:30-10:40	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11日(水) 14:25- :	書面照会(FAX)	(株)トラストコンセルジュに管理費等照会書送付
令和8年 3月11日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者に照会書送付(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31日(火) 14:55-14:58	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和8年 4月 1日(水) 11:50-12:10	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 (通知書を差し置く。)
令和8年 4月 3日(金) 11:10-11:15	相模原市役所	住民票交付申請
令和8年 4月 7日(火) 15:50-15:55	電話聴取(携帯電話)	管理会社担当者に電話・事情聴取
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A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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



A 上鶴間本町
5丁目
B 上鶴間本町
6丁目

請 求 部 分	所 在	相模原市南区上鶴間本町五丁目				地 番	1927番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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10日
横浜地方方法務局相模原支局
登記官

地図整理番号：M22254
(1/2)

(6 枚目)



本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

G60217 各階平面図

上鶴岡本町五丁目

家屋番号

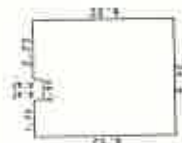
上鶴岡字中村
1927番1-405

建物の所在

相模原市土曜間字中村1927番地1

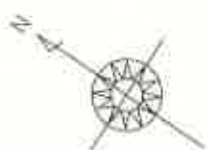
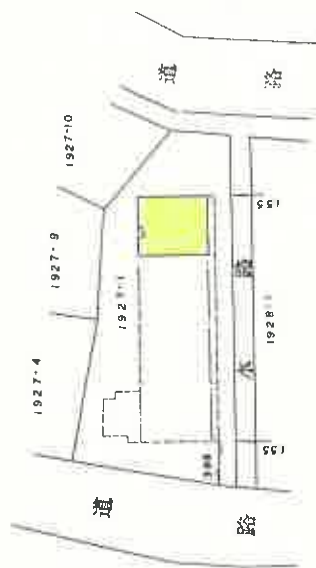
上鶴岡本町五丁目

建物図面



求積表

6.52	X	1.72	=	11.2144
6.05	X	0.93	=	5.6265
6.52	X	2.72	=	17.7344
合 計				34.5753
床 面 積				34.57 m ²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物の存する部分 4 階

作製者

申請人

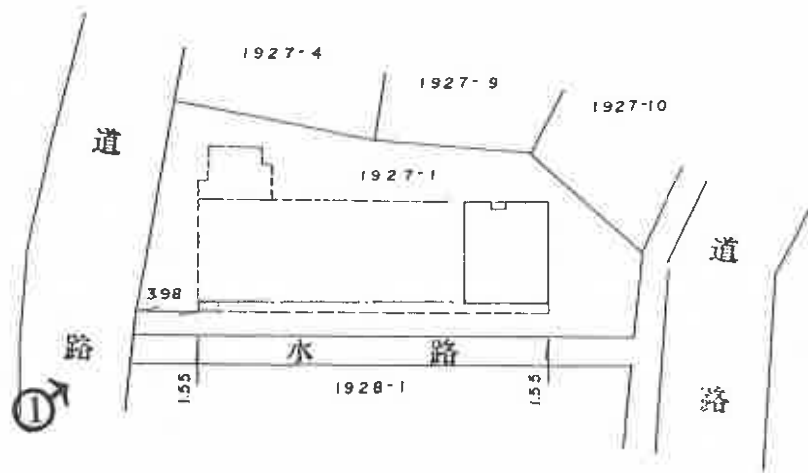
縮尺 1/250

縮尺 1/500

- (1) 平成22年4月19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。

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 (令和7年(ヌ)第42号)

←○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－洋室



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－洋室：窓枠の傷み及びフローリングの変色



令和 7 年 (又) 第 4 2 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 3 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 4, 2 5 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：相模原市南区上鶴間本町五丁目17番20-401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 相模原市南区上鶴間本町五丁目1927番地1

建物の名称 ベルトピア町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上鶴間本町五丁目1927番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 34.57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 相模原市南区上鶴間本町五丁目1927番1

地 目 宅地

地 積 376.59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 5万8162分の3457



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「町田」駅のほぼ南方約1.4km（道路距離）に位置している。また、同線「相模大野」駅からはほぼ東方へ約1.1km。 最寄りバス停留所「鶴園小学校前」からは北西方へ約700m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅、中層マンション、中低層アパート等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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 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	376.59㎡ 北西側の一部を欠いた若干不整形 間口約15m×奥行約32m 南西側及び南東側接面道路と等高、北東側接面道路と1.8m程度高く接面。 平坦
接面道路の状況	①南西側が幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約15m接面。 ②北東側が幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約5m接面。 ③南東側が幅員約2mの舗装道路（建築基準法上の道路ではない）と約32m接面。 三方で道路と接面するが、南東側接面道路は幅員が狭いうえ建築基準法上の道路ではないため、多方路地としての効用増は二方路地並みであると判定した。	
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 あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 58,162分の3,457
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	ベルトピア町田	
建物の用途	共同住宅（総戸数16戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年4月頃（家屋公課証明書記載）
	経過年数	約38年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 638.78㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼ほか	
設備	エレベーター：なし、集合郵便受、ゴミ置場、自転車駐輪スペース、受水槽等	
建物の品等	使用資材 施工	普通以下 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 株式会社トラストコンセルジュ 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	4階(401号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き			
床	面	積	34.57㎡（登記面積）		
間	取	り	2 K（後添の建物概略間取図参照）		
バルコニー等		概測4.5㎡			
仕	様	天	井	ビニールクロスほか	
		床		フローリング・畳ほか	
内	壁	内	壁	ビニールクロスほか	
		設	備	ユニットバス、トイレ、システムキッチン等	
保守管理の状況		普通以下			
管	理	費	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和8年3月11日現在		
			区分	月額	滞納額
			管 理 費	8,500円	662,500円
			修 繕 積 立 金	9,100円	873,600円
			そ の 他		
備	考	年18.25%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 1,077,903円			
専有部分の 利用状況等		令和8年4月1日：解錠・内部立入調査 室内にはエアコン・照明器具以外には、家具・電化製品等の家 財道具がない状態であった。本件は所有者が占有しているもの と認定した。			
特記事項		◇法務局備付の建物図面・各階平面図では家屋番号が1927番1- 405と表記してあるが、現況は4階の図中の位置にあるのは19 27番1-401であり、本図の家屋番号は誤記である。 ◇洋室のバルコニー側の窓枠に傷み、床のフローリングの一部 に変色が認められる。			

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）
240,000	× 34.57	÷ 0.91	× 0.17	= 1,550,000

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38年、経済的残存耐用年数12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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 12 年}}{(\text{経 過 年 数 38 年} + \text{経 済 的 残 存 耐 用 年 数 12 年})} \times \frac{\text{観 察 減 価}}{(1 - 0.3)} \\ &= 0.17\end{aligned}$$

(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)
283,000	×0.97	= 275,000	× 376.59	×0.90	$\times \frac{3,457}{58,162}$	= 5,540,000

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-10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 & & & & \text{補 正} & & & & \\
 345,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 283,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：二方路、若干不整形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)
1,550,000	+ 5,540,000	× 1.00	= 7,090,000

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：0.97(4階)

位置別補正：1.03(角部屋)

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 1.03 \times 1.00 = 1.00$

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	× 0.95	× 34.57	= 7,980,000

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 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
945,964 (17.3%)	551,915	9.2%	= 5,820,000	0.7786	4,531,452 (82.7%)	= 5,480,000 (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	7,090,000	×1.00	= 7,090,000
比準価格	7,980,000	×1.00	= 7,980,000
収益価格	5,480,000		
調整後の価格			7,370,000

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）
7,370,000	× 1.0	× 0.8	× 0.72	－ 0	= 4,250,000

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）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

標準地番号	相模原南－10
所 在	相模原市南区上鶴間本町4丁目2274番7 住居表示「上鶴間本町4－18－10」
価 格 時 点	令和8年1月1日
価 格	345,000円/㎡
地 積	111㎡
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 道 路	北東側幅員6m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相模大野」駅約600m
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）	1,805,730円
符号1（土地）	42,848,786円（敷地権割合58,162分の3,457）

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）

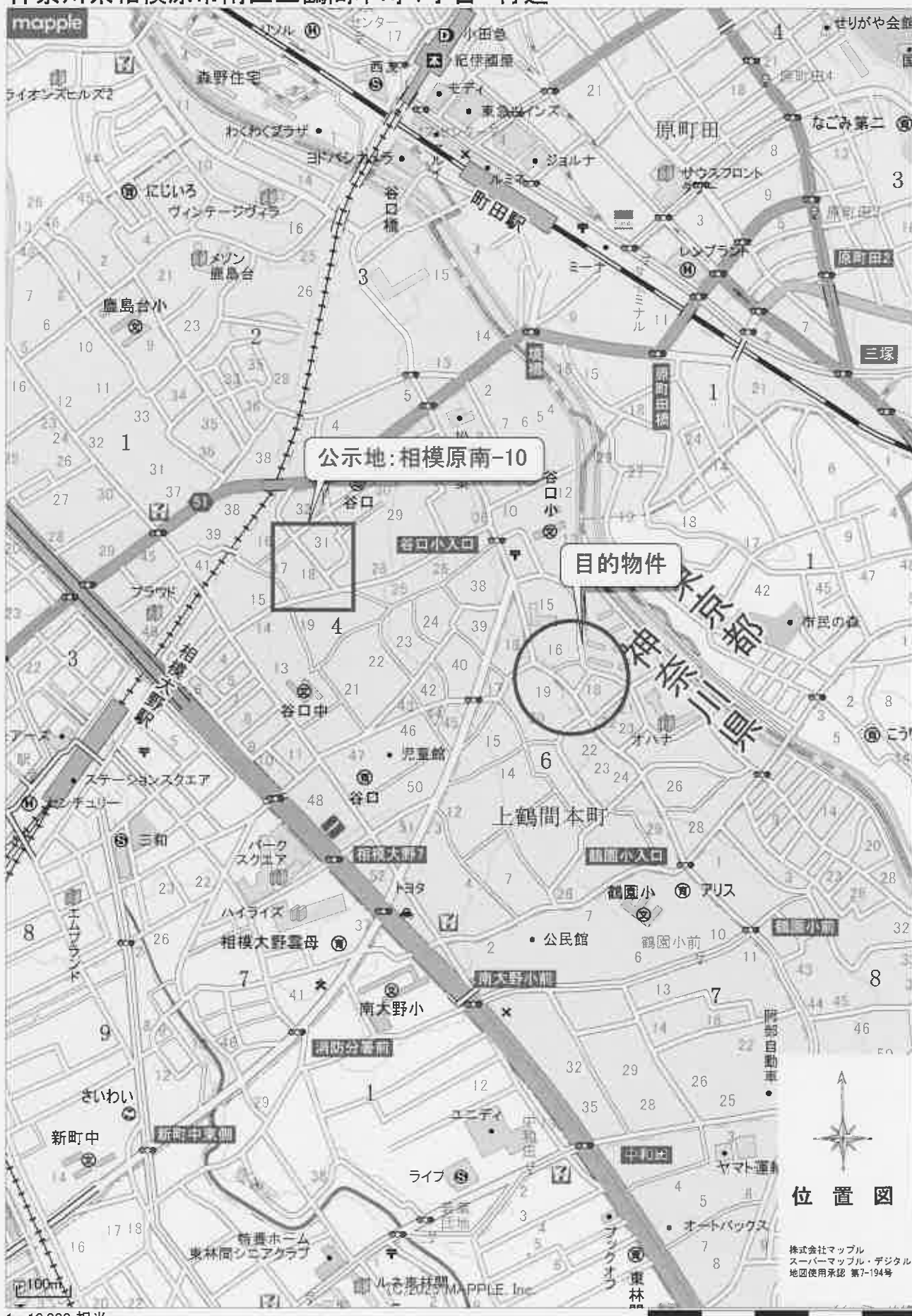
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）

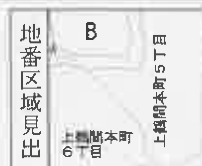
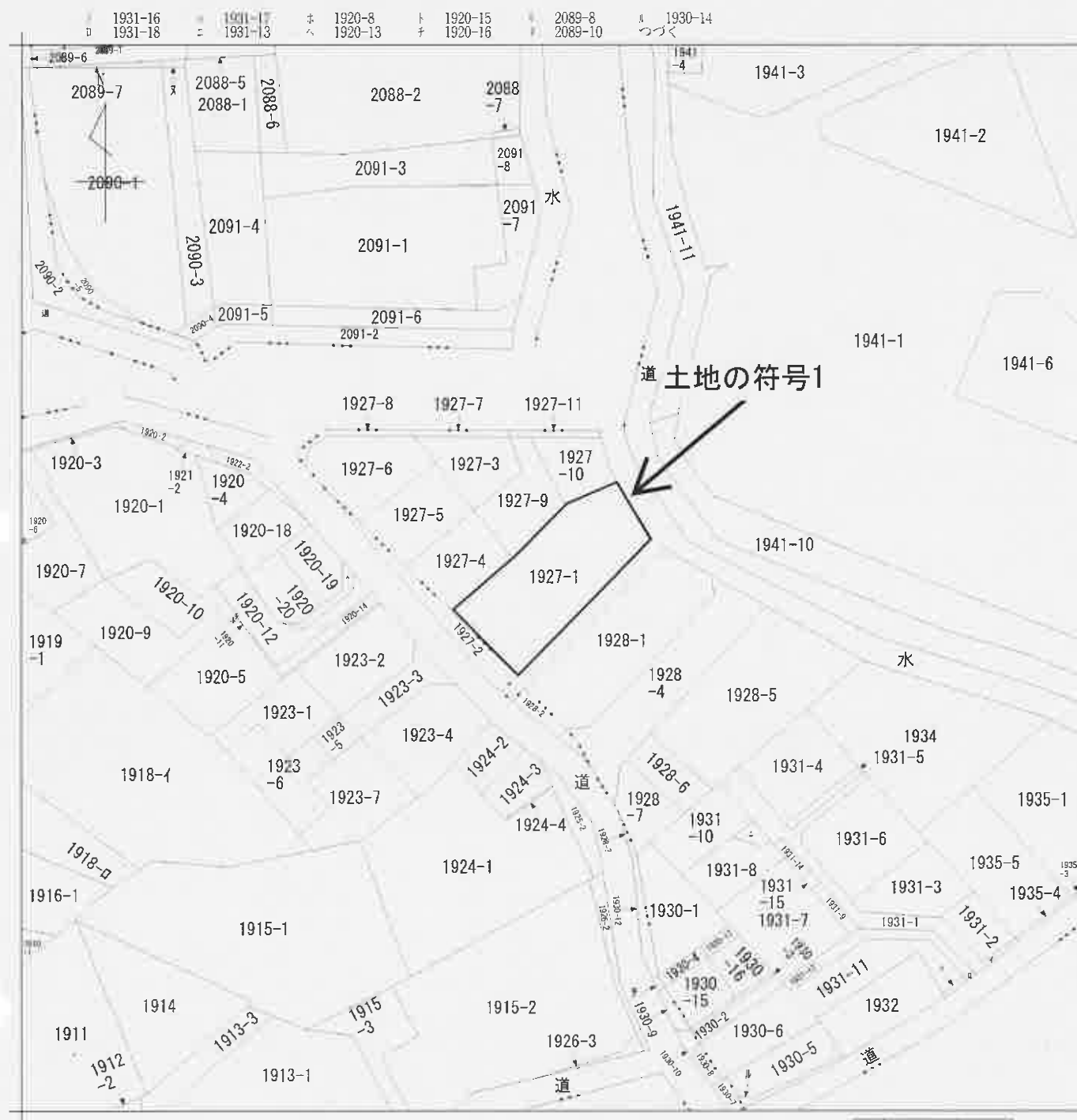
→本図では家屋番号が1927番1-405と表記してあるが、現況は4階の図中の位置にあるのは1927番1-401であり、本図の家屋番号は誤記である。

建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市南区上鶴間本町4丁目 付近





上鶴間本町
6丁目
上鶴間本町
5丁目

請求部	所在	相模原市南区上鶴間本町五丁目				地番	1927番1			
出力縮	1/600	精度区分	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。

本図はA 3判から
A 4判へ縮小した
ものである。

295805

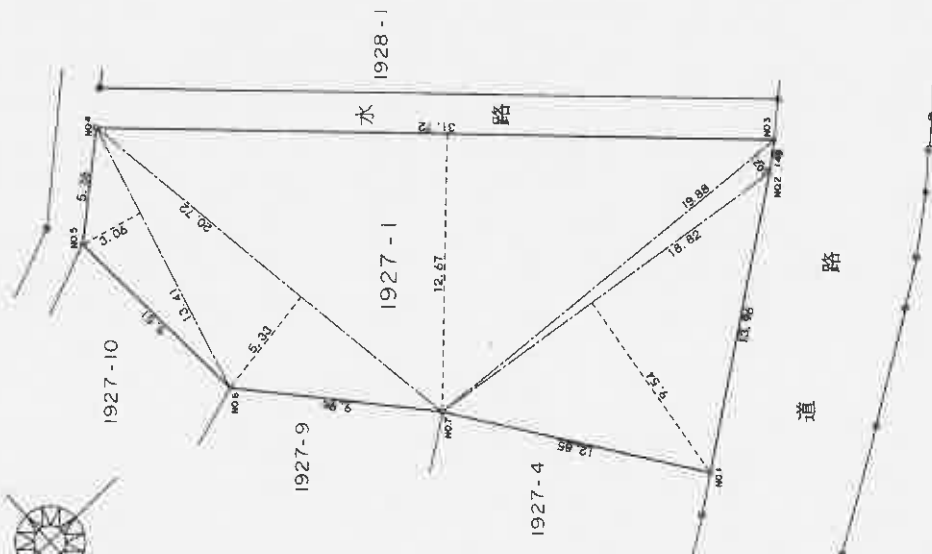
前 後 1927-1 後新同一

地 積 測 量 図

地 番 1927-1

土地の所在 相模原市上野国等中村

上鶴岡本町五丁目



三斜求積表

地番 NO.	1927-1	高さ	倍 面 積
底辺	18.82 X	9.54 =	179.5428
	19.88 X	1.02 =	20.2776
	31.72 X	12.67 =	401.8924
	20.72 X	5.33 =	110.4376
	13.41 X	3.06 =	41.0346
		倍面積	753.1850
		地 面 積	376.59250
			376.59 m²

境界標の内訳	種 類	測 点
市石標	№2	
民石標	№1.6.7	
金属鉄	№	
水路石標	№4.5	
雨プレート	№3	

(日 記 簿 9)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(日 加 納)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年4月19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地番が変更された。上記の日は、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。

060217 各階平面図

上鶴岡本町五丁目

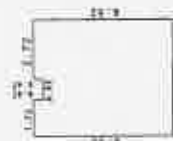
建物図面

家屋番号	上鶴岡本町五丁目 1927番1-403
建物の所在	相模原市土鶴岡本町五丁目1927番地1

上鶴岡本町五丁目

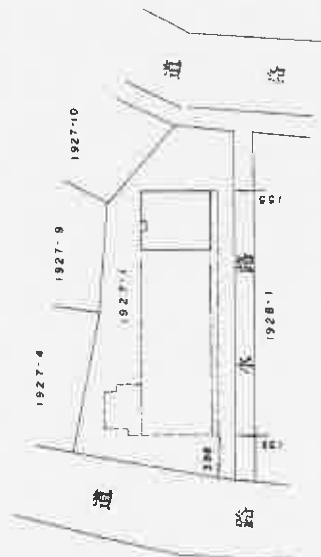


本図では家屋番号が1927番1-405と表記してあるが、現況は4階の下記の位置にあるのは1927番1-401であり、本図の家屋番号は誤記である。



求積表

6.52	X	1.72	=	11.2144
6.05	X	0.93	=	5.6265
6.52	X	2.72	=	17.7344
合 計				34.5753
床面積				34.57 m ²



建物の存する部分 4 階

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4月19日
この図面に記録されている建物の全置又は一部に
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7年(ヌ)第42号)