

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 21 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	12,350,000 9,880,000		2,470,000	104,466	14,923



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番地 4

建物の名称 リビオシティ・ウイングフィールド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広野台一丁目 5 1 0 7 番 4 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 3 . 3 6 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 4

地 目 宅地

地 積 9 0 5 6 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 0 6 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 地上権

敷地権の割合 1 7 7 万 5 5 9 9 分の 7 8 0 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 4 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

なし

《 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番地 4

建物の名称 リビオシティ・ウイングフィールド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広野台一丁目 5 1 0 7 番 4 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 3 . 3 6 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 4

地 目 宅地

地 積 9 0 5 6 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 0 6 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 地上権

敷地権の割合 1 7 7 万 5 5 9 9 分の 7 8 0 6



令和 8 年(ヌ)第 9 号
令和 8 年 5 月 13 日受理
令和 8 年 6 月 22 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番地 4

建物の名称 リビオシティ・ウイングフィールド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広野台一丁目 5 1 0 7 番 4 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 3 . 3 6 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 4

地 目 宅地

地 積 9 0 5 6 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 0 6 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 地上権

敷地権の割合 1 7 7 万 5 5 9 9 分の 7 8 0 6

(1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県座間市広野台一丁目1番30-411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 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	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、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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) ☒ 地上権 (符号1、2) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり ☐ あり [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 ☐ あり (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(ヌ)第9号

担当執行官 中 嶋 耕 治

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5月15日現在

☒ 管理費	月額	10,100	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	10,540	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和	年	月分～	令和	年	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。

☒ CATV使用料	月額	315	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 町内会費	月額	300	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 原状回復 積立金	月額	2,150	円	☐ 滞納額	0	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 (債務者)	1 この部屋には私が1人で暮らしています。 2 体調が悪く、起きるのも困難です。
■ B (土地所有会社従業員)	1 目的物件土地の地代関係で、敷金について回答します。 2 最初の購入者は地代の60か月分を敷金として当社に預けてあります。 これは、居室が転売された際には返却せず、当事者間で清算し、旧所有者は預かり証を当社に返却し、当社は新規所有者に新たな預かり証を発行する方法で対応します。
■ C (マンション管理会社従業員)	1 当該マンションは、土地賃貸契約期間が満了した際、更地にして土地を返還する必要があります。 回答書記載の「原状回復積立金」は、土地を更地にする費用の積立金です。 2 ほかに各区分所有者は、毎月土地の賃料支払い負担がありますが、当社が回答した記載には含まれておらず、別途支払いがされています。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりである。

受命物件の状況は写真のとおりである。

2 物件1建物は、洋室2の床面の損傷、LDKの壁クロスの亀裂が確認されたほか、全体的に経年劣化が見られた。

3 債務者から連絡がなく、現況調査は解錠して立ち入ったところ同人は在室していた。債務者は体調が悪く、詳細な事情聴取をすることが困難であった。

また、現状では、同人の身体の安全にも問題があると判断し、協力を申し出られる人物について聴取したところ、ケアマネジャーを指定してきたことから、同ケアマネジャーに連絡し、臨場した同人に引き継いで調査を終了した。

4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第42条1項1号で認定される県道に、北東側、北西側及び南西側が同法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

5 敷地権について

本件建物の敷地権は「地上権」であり、登記事項証明書及び土地所有会社から提出された「定期借地権確認合意書」によると、符号1、2の土地につき、借地借家法22条に定める一般定期借地権（以下、「本件借地権」という。）が設定されており、本件借地権の存続期間は、平成85年（令和55年）3月31日までで、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなく、本件借地権者は、建物の買取りを請求することができないとされている。

また、本件借地権が満了する場合、本件借地権存続期間満了日までに更地にして本件土地を明渡さなければならないとされている。

各区分所有者の賃料は、本件借地権の月額賃料の総額に本件借地権の準共有持分割合を乗じて算出した金額によるところ、本件区分所有者が負担する現行の地代は、土地所有会社によると月額8,700円である。

各区分所有者は、本件借地権に関し、その負担する賃料その他の債務を担保するために、賃料月額60か月分に相当する金額を預託する責務が生じるものとされている。

本件借地権の準共有持分を譲渡する場合は、区分所有権と共に譲渡するものとし、地上権設定者に対し、引渡しの日前までに書面で通知しなければならないとされている。

マンション管理会社従業員Cによれば、地代の支払いは、毎月のマンション管理会社に支払う管理費、修繕積立金などとは別に支払うことになっており、土地所有会社からの回答によると、収納代行会社を通して毎月6日に口座振替にて支払うとされている。

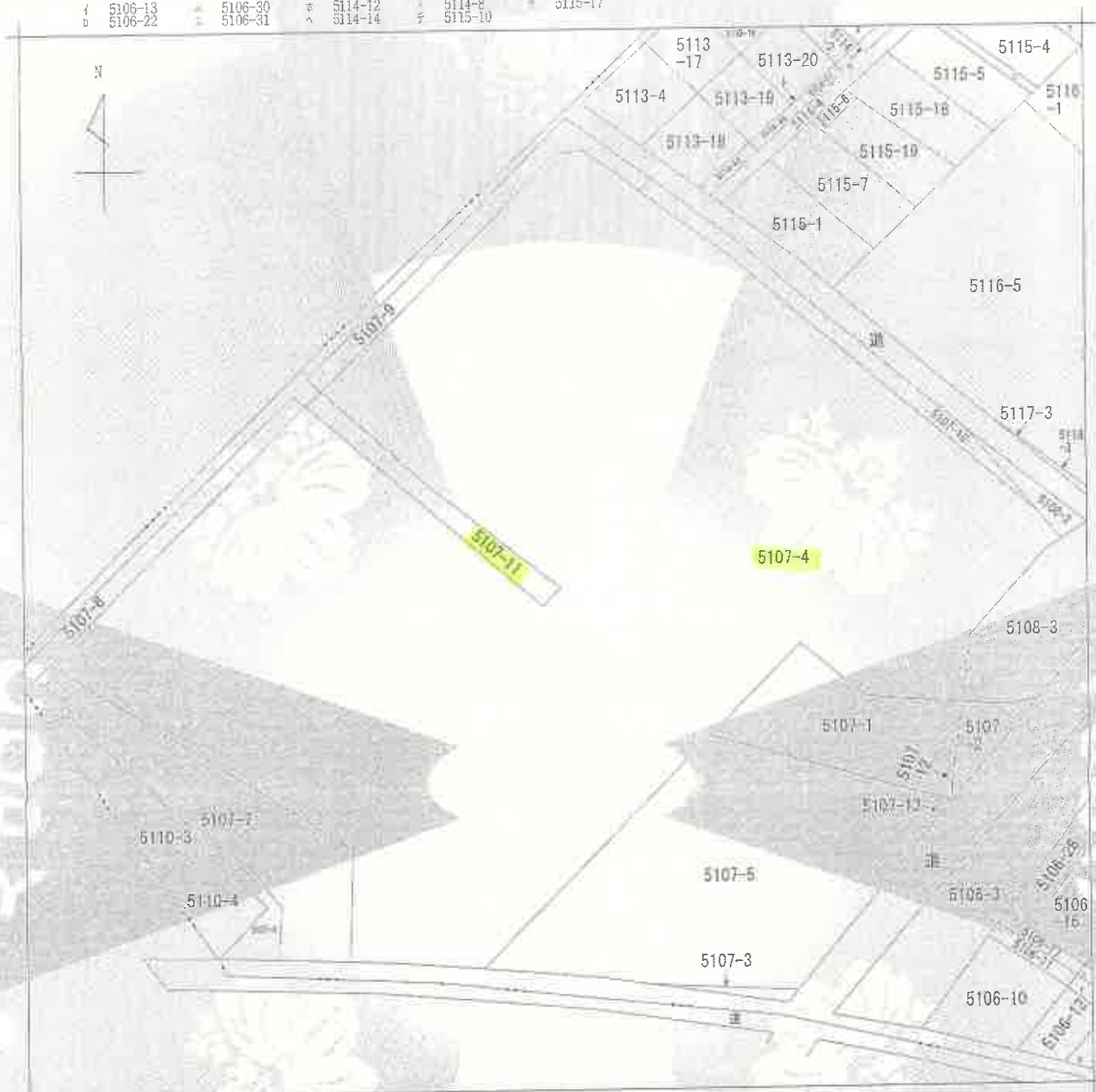
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

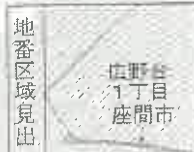
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月15日 (金) 9 : 53 — 10 : 08	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年5月15日 (金)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年5月19日 (火) 15 : 30 — 15 : 36	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年5月25日 (月) 9 : 43 — 9 : 45	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年6月3日 (水)	執行官室	解錠立入調査通知発送 土地所有会社へ照会書発送
8年6月12日 (金) 10 : 56 — 11 : 51	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
8年6月19日 (金) 11 : 54 — 11 : 57	電話連絡	土地所有会社従業員Bから事情聴取
8年6月19日 (金) 11 : 57 — 11 : 59	電話連絡	マンション管理会社従業員Cから事情聴取
(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 6月12日 目的物件は呼びかけに回答がなく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ところ、Aが在室していた。 ☐ 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

イ 5106-13 5106-30 ホ 5114-12 5114-8 5115-17
ロ 5106-22 5106-31 ニ 5114-14 5115-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした、土地の位置及び形状の概略を示す図面である。この図面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示す図面である。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	座間市広野台一丁目				地番	5107番4			
出力 縮尺	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	

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。

(横浜地方法律局大和出張所管轄)

令和8年2月25日

東京法律局台東出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(7枚目)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(横浜地方裁判所大田出張所管轄)
令和8年2月25日 東京地方法院 東京出張所

登記官

(8枚目)

262355

式積表

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	備
① 5107-4				
K.1	-54937.401	-37808.754	-545748.1415	国土交通省
D.1	-54933.839	-37812.641	97218.0620	国土交通省
D.2	-54924.203	-37826.343	2387774.8012	国土交通省
D.3	-54903.860	-37856.115	2638185.3769	国土交通省
D.4	-54892.157	-37874.594	1104439.1988	国土交通省
D.5	-54891.126	-37876.235	686633.0951	国土交通省
2286	-54882.720	-37887.103	1018098.6781	国土交通省
D.6	-54876.004	-37894.749	630052.6001	国土交通省
D.7	-54877.204	-37898.730	753957.3054	国土交通省
D.8	-54886.505	-37908.488	1368315.5411	国土交通省
D.9	-54906.009	-37923.859	929833.2624	国土交通省
M.5	-54907.969	-37925.423	-2077607.7310	国土交通省
K.24A	-54942.578	-37888.821	-2043918.8442	国土交通省
K.25	-54945.325	-37888.222	2310121.2443	国土交通省
M.4	-54910.683	-37927.865	2178142.0626	国土交通省
D.10	-54910.710	-37927.889	678421.0221	国土交通省
D.11	-54924.851	-37940.220	1445237.6044	国土交通省
D.12	-54940.716	-37954.202	1193092.5887	国土交通省
M.1	-54949.576	-37961.936	-1898837.5483	国土交通省
M.2	-54985.110	-37919.646	-2361809.9789	国土交通省
M.3	-55000.412	-37918.946	-1171068.7723	国土交通省
K.19	-55000.009	-37898.354	-1467455.2401	国土交通省
K.20	-54992.213	-37892.265	-823508.3897	国土交通省
K.21	-54981.326	-37883.379	-1865681.3352	国土交通省
K.22	-54951.540	-37858.332	-3341273.4382	国土交通省
K.23	-54958.222	-37822.575	-2724718.7303	国土交通省
合計			-18113.2051	
合計			9056.60305	
合計			8056.60	

地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	備
① 5107-7				
M.1	-54849.576	-37961.936	2498556.2122	国土交通省
D.13	-54953.242	-37985.136	-118061.2471	国土交通省
M.6	-54962.234	-37959.824	-365993.5162	国土交通省
K.15	-54961.438	-37958.477	-115902.9786	国土交通省
N.5	-54960.813	-37957.697	-1054543.0407	国土交通省
N.4	-54953.795	-37939.268	-1039640.3822	国土交通省
N.3	-54953.483	-37938.808	-574467.4304	国土交通省
M.1	-54956.040	-37928.840	-558044.8179	国土交通省
N.2	-55000.603	-37928.751	-544175.9661	国土交通省
M.3	-55009.412	-37918.946	-500778.7513	国土交通省
M.2	-54985.110	-37919.646	-2363809.8783	国土交通省
合計			-1242.0194	
合計			621.00570	
合計			621.00	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

土地の所在 座間市広野台一丁目

1

縮尺 1/200

相模原市相武台三丁目

座間市広野台一丁目

座間市
相武台一丁目

申請人

縮尺 1/1000

作製者

癸卯年九月：平成13年10月9日

前 5/07-11後・新同一・新

262357

圖量尺續地

平成七年正月九日

地番	5107-11
土地の所在	座間市広野台一丁目

我讀我

他	番	5107-11
符	底	52.721
号	边	52.721
	高	3.645
	点	3.645
	度	192.160045
	量	191.957161
	合	384.125206
	計	192.0526030
	面	192.0526030
	積	192.0526030
	地	m 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蔵書)

令和8年2月25日

東京法務局台東出張所

登記室

(9枚目)

作者

人中

縮尺 $\frac{1}{500}$

请求番号: 10-4

人々

1. *Staphylococcus aureus* (10⁸ CFU/ml)

建物図面

戸野台-丁目
5107番4-411

家屋番号

建物の所在
座間市広野台-丁目5107番地4

縮尺 1/1000

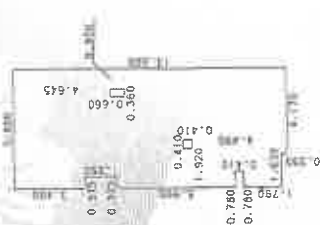
申請人

縮尺 1/250

作製者

777733 各階平面図

建物の存する部分4階
建物番号 411



床 積 表

3.400 x 0.575	1.955000
4.950 x 5.225	25.863750
5.595 x 5.800	32.451000
2.200 x 0.850	1.870000
2.455 x 4.170	10.237350
1.790 x 0.780	1.396200
0.660 x 0.360	-0.237500
0.410 x 0.410	-0.168100
合 計	73.367600
床面積	73.36 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

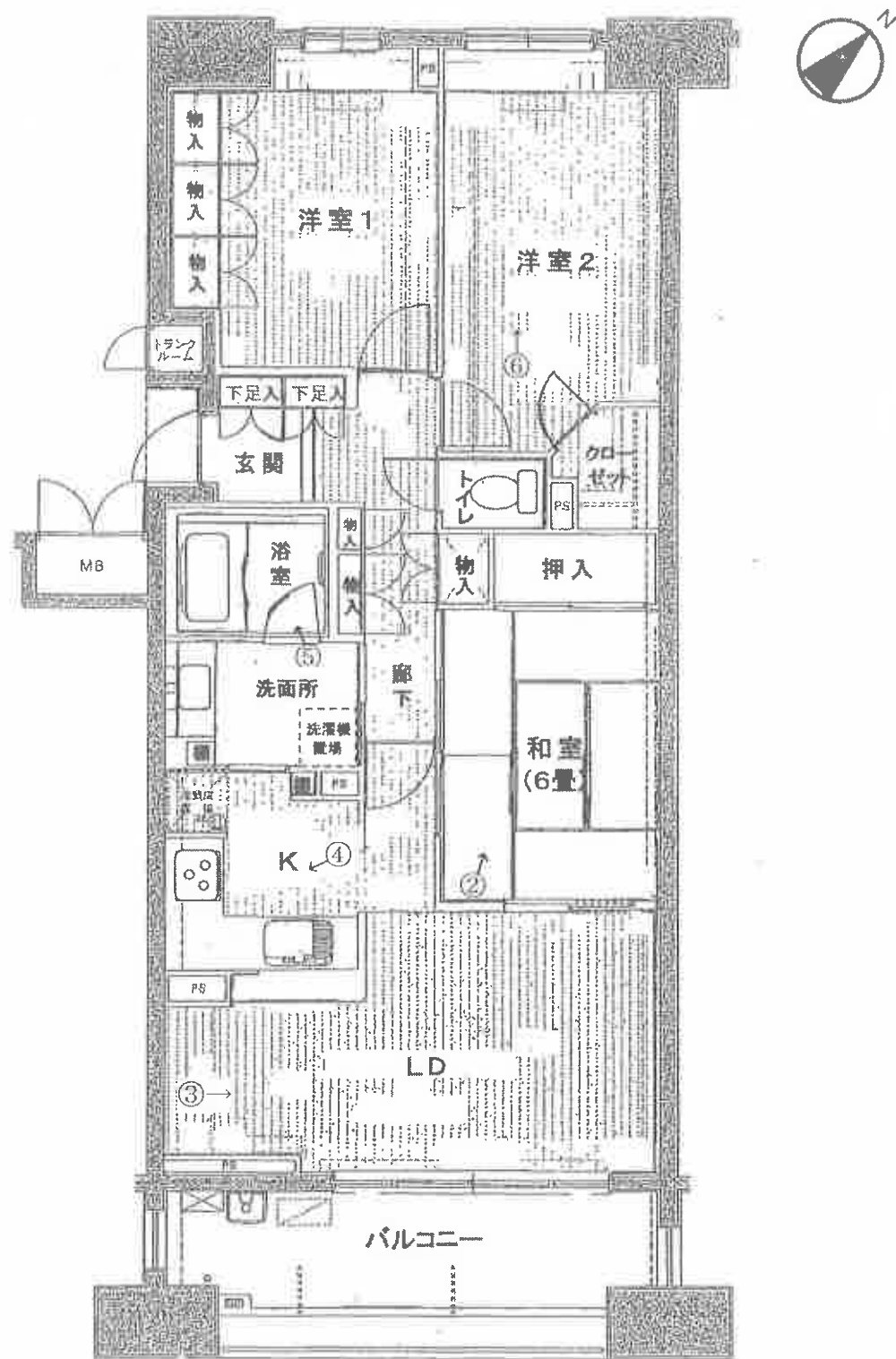
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所(出願所等))
令和8年2月25日 東京法律事務所

登記官

(10枚目)

建物概略間取図

令和8年(又)第9号



←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

①



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



⑥床面損傷の状況



(1 4 枚目)

令和 8 年 (又) 第 9 号
令和 8 年 6 月 1 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 4 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 12,350,000 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) 「座間市広野台一丁目1番30-411号」
特 記 事 項		
・一般定期借地権（地上権の準共有持分）付の区分所有建物		

* 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番地 4

建物の名称 リビオシティ・ウイングフィールド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広野台一丁目 5 1 0 7 番 4 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 住宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 3 . 3 6 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 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 4

地 目 宅地

地 積 9 0 5 6 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 座間市広野台一丁目 5 1 0 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 0 6 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 地上権

敷地権の割合 1 7 7 万 5 5 9 9 分の 7 8 0 6



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「相武台前」駅の北東方約1.1km(道路距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中にマンション、アパート、店舗等が見られる県道背後の住宅地域		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	〔画地北西側部分〕 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域	〔画地南東側部分〕 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 都市計画道路 (3・5・1号)町田厚木線
土 地 の 利 用 権	地上権		
借 地 権 の 存 する 土 地 の 表 示	・座間市広野台一丁目5107番4 宅地 9,056.60㎡ ・座間市広野台一丁目5107番11 宅地 192.06㎡ ・土地所有者(土地賃貸人) 日鉄興和不動産株式会社 (登記上の記載：新日鉄興和不動産株式会社)		
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	9,248.66㎡ (2筆合計の公簿面積) 不整形 間口(北東側接道面の長さ)約109m、奥行約100～116m 全体的には概ね平坦であるが、画地内に一部高低差や緩やかな傾斜が認められる。	
接 面 道 路 の 状 況	・北東側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高～約3m低く、約109m接面。 ・南東側幅員約13m舗装県道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高～約2.5m高く、約25m接面。 ・北西側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)と傾斜に沿ってほぼ等高～約2m高く、約96m接面。		

接 面 道 路 の 状 況	・南西側幅員約4.8～5.1m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に、約21m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として一体利用	
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	地上権
	敷地権の割合	1,775,599分の7,806
借 地 契 約 の 概 要	◇本件建物の敷地権は地上権である。土地全部事項証明書及び土地所有者会社から提出された「定期借地権確認合意書」によると、土地の符号1～2土地につき、借地借家法に定める一般定期借地権(以下、「本件借地権」という。)が設定されており、本件借地権の存続期間は平成85年(令和55年)3月31日までで、契約の更新及び建物築造による存続期間の延長はなく、建物買取請求権の行使もできないとされている。そのほか同合意書に記載された取決めの概要は以下のとおり。 ・本件借地権の存続期間満了日までに、更地にして本件土地を明け渡さなければならないとされている。 ・各区分所有者の賃料は、本件借地権の月額賃料の総額に、各区分所有者の地上権の準共有持分割合を乗じて算出した金額による。 ・各区分所有者は、本件借地権に関し、その負担する賃料その他の債務を担保するために、賃料月額60ヶ月分に相当する金額を預託する責務が生じるものとされている。 ・本件借地権の準共有持分を譲渡する場合は、区分所有権と共に譲渡するものとし、地上権設定者に対し、引渡しの日前までに書面で通知しなければならないとされている。 ・マンション管理会社従業員によると、地代の支払いは、マンション管理会社に対して毎月支払う管理費・修繕積立金等とは別に支払うことになっている。	

借地契約の概要	・敷金について、土地所有者会社従業員によると、最初の購入者は、地代の60か月分を敷金として同社に預けている。この敷金は居室が他者に売却された際には返却せず、当事者間で清算し、旧所有者は預かり証を同社に返却し、新規所有者には同社が新たな預かり証を発行する方法で対応することである。 ◇本件所有者Aが負担する現行の地代等、定期借地権(地上権)設定契約の概要は以下のとおり(土地所有者会社記載の陳述書による；令和8年6月11日現在) 土地の賃主：日鉄興和不動産株式会社 土地の借主：A 契 約 日：2002年5月17日 契 約 期 間：2001年(平成13年)8月1日から2073年(平成85年)3月31日まで(71年8ヶ月間) 地 代：月額8,700円(年額104,400円) 敷 金：486,000円 地代滞納の有無：なし
特 記 事 項	・画地南東側の県道接道面の一部が都市計画道路(3・5・1号)町田厚木線の計画区域に含まれる。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	リビオシティ・ウイングフィールド	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数190戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成15年2月14日（登記記載）
	経 過 年 数	約24年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約21年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積 19,231.28㎡	
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、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、管理人室、集会室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、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	日鉄興和不動産コミュニティ株式会社
	管 理 形 態	日勤管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 本件一棟の建物は新築時に下記概要の建築確認及び検査済証の発行を受けている（台帳記載事項証明書より）。 建築確認年月日：平成13年10月16日 確認済証番号：第H13認建相土000403号 検査済証発行年月日：平成15年2月24日 検査済証番号：第H14確済建築神奈川県04461号	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建			
位 置	4階(411号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き			
床 面 積	73.36㎡（登記面積）			
間 取 り	3 L D K（附属資料「建物概略間取図」参照）			
バルコニー等	バルコニーあり			
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等		
保守管理の状態	やや劣る			
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 5 月 16 日現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	10,100 円	0 円	
	修繕積立金	10,540 円	0 円	
	そ の 他	C A T V使用料	315 円	0 円
		町内会費	300 円	0 円
		原状回復積立金	2,150 円	0 円
	備 考	上記の原状回復積立金は、将来の定期借地期間の満了時に、土地を更地にするための費用の積立金とのこと（管理会社による）。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月12日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。			
特 記 事 項	・経年と使用による汚損が認められる。洋室2の床面に損傷が見られた。LDKの壁クロスに亀裂が見られた。			

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)
250,000	× 73.36	÷ 0.87	× 0.33	= 6,960,000

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 24 年、経済的残存耐用年数 21 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.33 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1～2；地上権の準共有持分の価格）

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。

a. 建付地価格（敷地全体）

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (敷地全体) (円)
261,000	×0.83	217,000	× 9,248.66	×0.90	= 1,806,260,000

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 5-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 310,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{120} & = & 261,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：二方路であることを考慮して上記のとおり補正。

◇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、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：不整形地であること、規模が大きいこと、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を 10%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

b. 敷地利用権等価格（地上権の準共有持分の価格）

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

建付地価格 (敷地全体) (円)	敷地利用権等割合 (定期借地権割合)		敷地権割合 (準共有持分割合)	敷地利用権等 価格 (円)
1,806,260,000	×	0.56	定期借地権 (地上権) $\times \frac{7,806}{1,775,599}$	= 4,450,000

(注) 定期借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、定期借地権の種類内容、存続期間、残存期間等を考慮して以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{借地権割合} & \text{定期借地権補正} & & \text{定期借地権割合} & & \\ \text{相乗積} & 80\% & \times & (1-0.30) & = & 56\% \end{array}$$

(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)
6,960,000	+ 4,450,000	$\times 0.98$	= 11,180,000

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：0.98（4階；標準7階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$$

2 比準価格の試算

本件で取引事例比較法を適用するに当たっては、土地利用権が一般定期借地権（地上権）である区分所有建物の取引は市内及び隣接市で僅少であり、また比較可能な類似する借地契約内容の取引事例が得られないため、一般的な敷地権付マンションの取引事例を採用して比較を行い、目的物件が定期借地権付マンションであることを考慮した補正を行って比準価格を試算した。

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)
286,000	× 0.98	× 0.93	× 73.36	= 19,120,000

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：目的物件特有の汚損、破損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 エ	複利 現価率 （7.2%） ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,887,743 （13.4%）	1,189,940	7.7%	$= 14,990,153$ $\div 14,990,000$	0.8117	12,167,383 （86.6%）	$(14,055,126)$ $= 14,060,000$ （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、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：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	11,180,000	× 1.00	= 11,180,000
比準価格	19,120,000	× 1.00	= 19,120,000
収益価格	14,060,000		
調整後の価格			15,440,000

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）
15,440,000	×1.00	×0.80	× 1.00	— 0	= 12,350,000

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格：座間 5-2

所 在：座間市相武台 1 丁目 4507 番

「座間市相武台 1-35-7」

価 格：310,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約 90m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：455 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 13m 県道、背面道

用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率 80%、容積率 400%)

防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の中層店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1（建物） 7,461,900 円

符号 1（土地 5107-4） 814,052,491 円

符号 2（土地 5107-11） 17,263,313 円

（符号 1 ～ 2 の敷地権割合(地上権の準共有持分割合)：1,775,599 分の 7,806)

第7 附属資料の表示

位置図

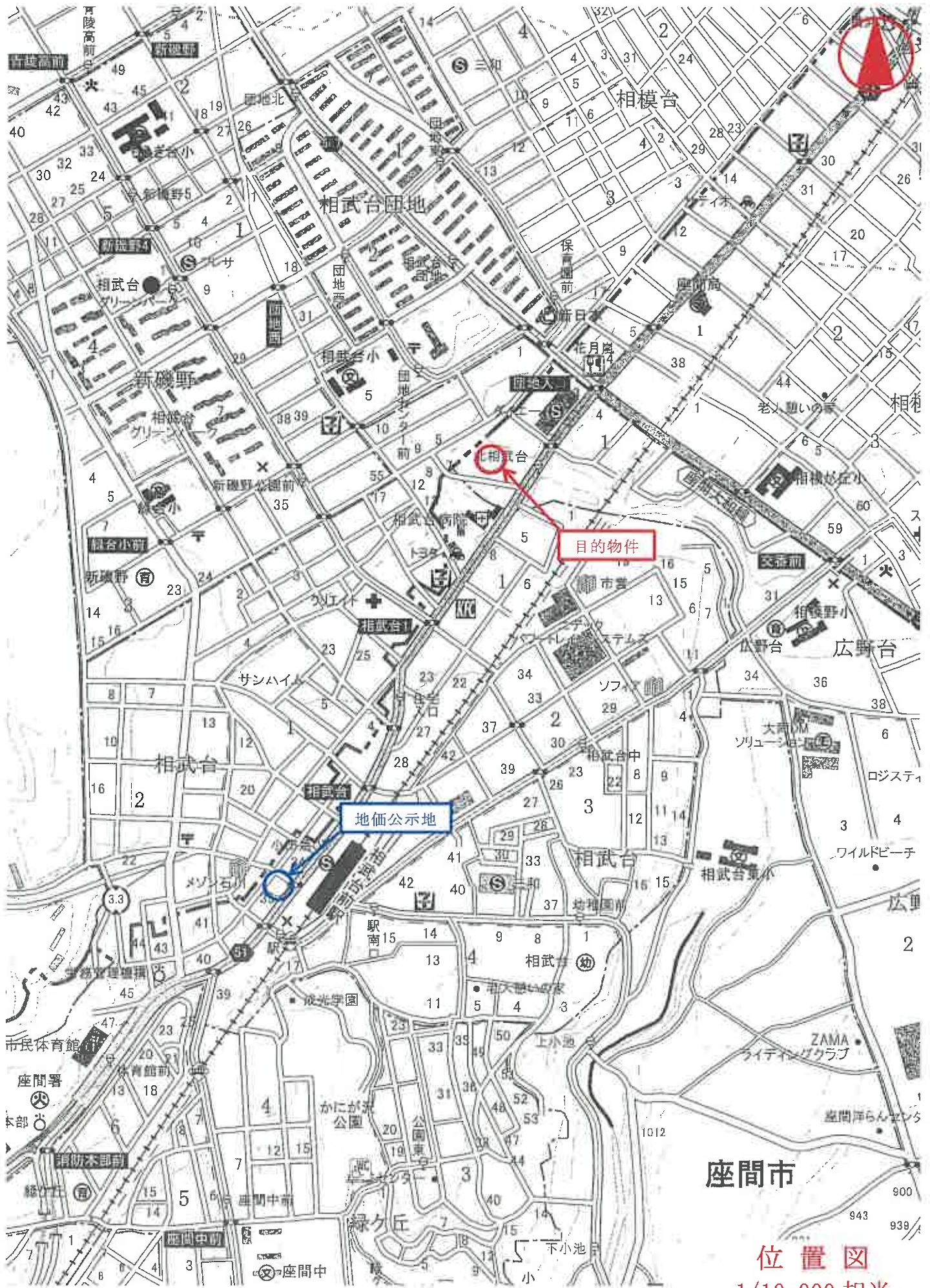
公図写(A 3 判を A 4 判へ縮小)

地積測量図(A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物概略間取図

以 上



登記年月日：平成13年8月23日

262355

前5107-4 後・新同一・新

地番 5107-4 5107-5 5107-6 5107-7 5107-8 5107-9 5107-10 5107-11 5107-12

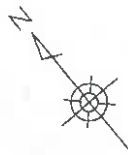
地積測量図

土地の所在 座間市広野台一丁目

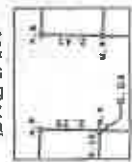
求積表

順番	地番	X _n	Y _n	X _n ・Y _{n+1} -Y _n ・X _{n+1}	積算点
K.1	5107-4	-54937.401	-37809.754	-545748.1415	座間市相武台三丁目
D.1		-54933.839	-37812.641	977218.0520	座間市相武台三丁目
D.2		-54924.203	-37826.543	2387774.8012	座間市相武台三丁目
D.3		-54903.860	-37856.115	2638185.3769	座間市相武台三丁目
D.4		-54892.157	-37874.594	1104430.1988	座間市相武台三丁目
D.5		-54881.126	-37876.235	686633.0951	座間市相武台三丁目
D.6		-54882.720	-37887.103	1016098.8781	座間市相武台三丁目
D.7		-54875.804	-37894.749	638052.6001	座間市相武台三丁目
D.8		-54877.204	-37898.730	753957.9058	座間市相武台三丁目
D.9		-54886.505	-37908.468	1368315.5411	座間市相武台三丁目
D.10		-54906.009	-37923.659	929833.2624	座間市相武台三丁目
D.11		-54907.969	-37925.423	-2077607.7310	座間市相武台三丁目
D.12		-54942.578	-37888.821	-2043918.8442	座間市相武台三丁目
D.13		-54945.325	-37888.222	2310121.2443	座間市相武台三丁目
D.14		-54910.603	-37927.889	2176142.0626	座間市相武台三丁目
D.15		-54924.251	-37940.220	1452337.6044	座間市相武台三丁目
D.16		-54940.716	-37954.202	1193092.5687	座間市相武台三丁目
D.17		-54949.576	-37961.036	-1898837.5483	座間市相武台三丁目
D.18		-54985.110	-37919.646	-2363809.7723	座間市相武台三丁目
D.19		-55000.412	-37918.946	-1457455.2401	座間市相武台三丁目
D.20		-54992.213	-37892.255	-923508.3697	座間市相武台三丁目
D.21		-54981.326	-37893.379	-1865661.3352	座間市相武台三丁目
D.22		-54951.540	-37858.332	-3241273.4382	座間市相武台三丁目
D.23		-54958.222	-37822.575	-2724718.7303	座間市相武台三丁目
	合計			-18113.2061	
	面積			9056.60305	
	面積			9056.60	

順番	地番	X _n	Y _n	X _n ・Y _{n+1} -Y _n ・X _{n+1}	積算点
M.1	5107-7	-54949.576	-37961.936	2498656.2122	座間市相武台三丁目
D.13		-54953.242	-37966.136	-116061.2471	座間市相武台三丁目
N.6		-54962.234	-37959.824	-365993.5162	座間市相武台三丁目
K.15		-54961.438	-37958.477	-116902.9786	座間市相武台三丁目
N.5		-54960.813	-37957.697	-1054643.0407	座間市相武台三丁目
N.4		-54983.765	-37939.258	-1033640.3622	座間市相武台三丁目
N.3		-54883.483	-37938.896	-574467.4304	座間市相武台三丁目
N.1		-54936.040	-37928.840	-550044.8179	座間市相武台三丁目
N.2		-55000.603	-37928.751	-544175.9661	座間市相武台三丁目
M.3		-55000.412	-37918.946	-500778.7513	座間市相武台三丁目
M.2		-54985.110	-37919.646	2363809.8789	座間市相武台三丁目
	合計			-1242.0194	
	面積			621.00970	
	面積			621.00	



拡大図 1/200



相模原市相武台三丁目



座間市広野台一丁目

座間市
相武台一丁目

道

作製

申請人

縮尺

1/1000

土地の符号 1・地積測量図

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

前 5107-11 後・新同・部

262357

地 積 測 量 図

地 番	5107-11
土地の所在	座間市広野台一丁目

素 積 表

地 番	5107-11	面 積	合 計
①	52.721	3.645	192.16045
②	52.721	3.641	191.957161
合 計			384.125206
面 積			192.0626030
地 積			192.06
			m ²



平成13年10月9日

作製者

申請人

縮尺 1/500

土地の符号 2・地積測量図

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

登記年月日：平成15年3月12日

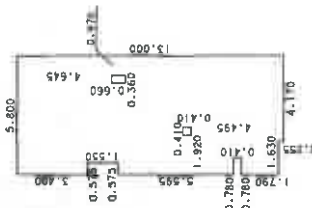
777733 各階平面図

建物図面

家屋番号	広野台一丁目 5107番4-411
建物の所在	匠間市広野台一丁目5107番地4



建物の建つる部分4階
建物番号 411



求 積 表

3.400 × 0.575	1.955000
4.950 × 5.225	25.863750
5.595 × 5.800	32.451000
2.200 × 0.850	1.870000
2.455 × 4.170	10.237350
1.790 × 0.780	1.395200
0.660 × 0.360	-0.237600
0.410 × 0.410	-0.168100
合 計	73.367600
床面積	73.36 m ²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/1000

平成15年3月12日

建物図面・各階平面図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物概略間取図

令和 8 年(又) 第 9 号

