

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	7,900,000 6,320,000		1,580,000	89,533	19,185



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区新磯野一丁目 8 9 7 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション相武台参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野一丁目 8 9 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 1 4 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一丁目 8 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 2 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 1 7 9 8 3 4 分の 6 0 9 0



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 14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一丁目 8 9 7 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション相武台参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野一丁目 8 9 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 1 4 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一丁目 8 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 2 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 1 7 9 8 3 4 分の 6 0 9 0



令和8年(ケ)第1号
令和8年4月17日受理
令和8年5月21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 相模原市南区新磯野一丁目 8 9 7 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション相武台参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野一丁目 8 9 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 1 4 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一丁目 8 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 2 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 1 7 9 8 3 4 分の 6 0 9 0

(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1丁目40番1-301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 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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1号

担当執行官 君和田 久 史

回 答 書

(談当事項の□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 々 月 27 日現在

☒ 管理費	月額 14,000	円	☒ 滞納額 546,560	円
☒ 修繕積立金	月額 22,780	円	☒ 滞納額 880,010	円
☒ 違約金としての 弁済士費用	月額 638,672	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年 14	%	☒ 金額 滞延損害金につき 年利金清算時に管理規約に基づき 請求いたします	円
☒ 滞納期間	平成・令和 年 月分～平成・令和 年 月分 令和4年11月分～令和5年11月分(公正証書締結済) 令和6年2月分～令和8年5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
■ A (相手方(所有者))	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 リビング・ダイニングの壁面クロスに亀裂が入っています。 リビング・ダイニングとキッチンに床暖房がありますが、キッチンの床暖房は使用していないので、現在稼働するかどうかについては、わかりません。 6年位前に洗面室の洗面台の排水管から水漏れがありました。排水管を自費で交換しています。 階下にも水漏れの影響がありましたが、修繕費用は、管理組合の方で負担したと思います。 原因はわかりませんが、キッチン台とキッチンのフローリングとの間に隙間ができています。 廊下壁面の玄関側の角の壁面クロスが剥がれています。 3 ペットは飼っていません。 4 本建物の傾きは感じません。 5 本建物を購入後20年位経った頃に、給湯器の交換、キッチンのガス台と換気扇の交換、リビング・ダイニングの床暖房の清掃をしています。またその1年後にトイレをリフォームしています。

(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、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。
本建物の各部屋とも動産類が多く置かれていることから、壁面や床面等の状況を確認することができない箇所があった。
- 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南東側に接する道は、市道である。
土地の符号1北西側に接する道は、農業用の用悪水路が昭和52年に公衆用道路へ地目変更されたものであるが、相模原市により市道認定されていない。建築基準法施行前から存在していた1.8メートル以上4メートル未満の道路として建築基準法42条2項道路に指定されている。
- 4 本一棟の建物には、駐車場及びトランクルームの規約設定共用部分がある。

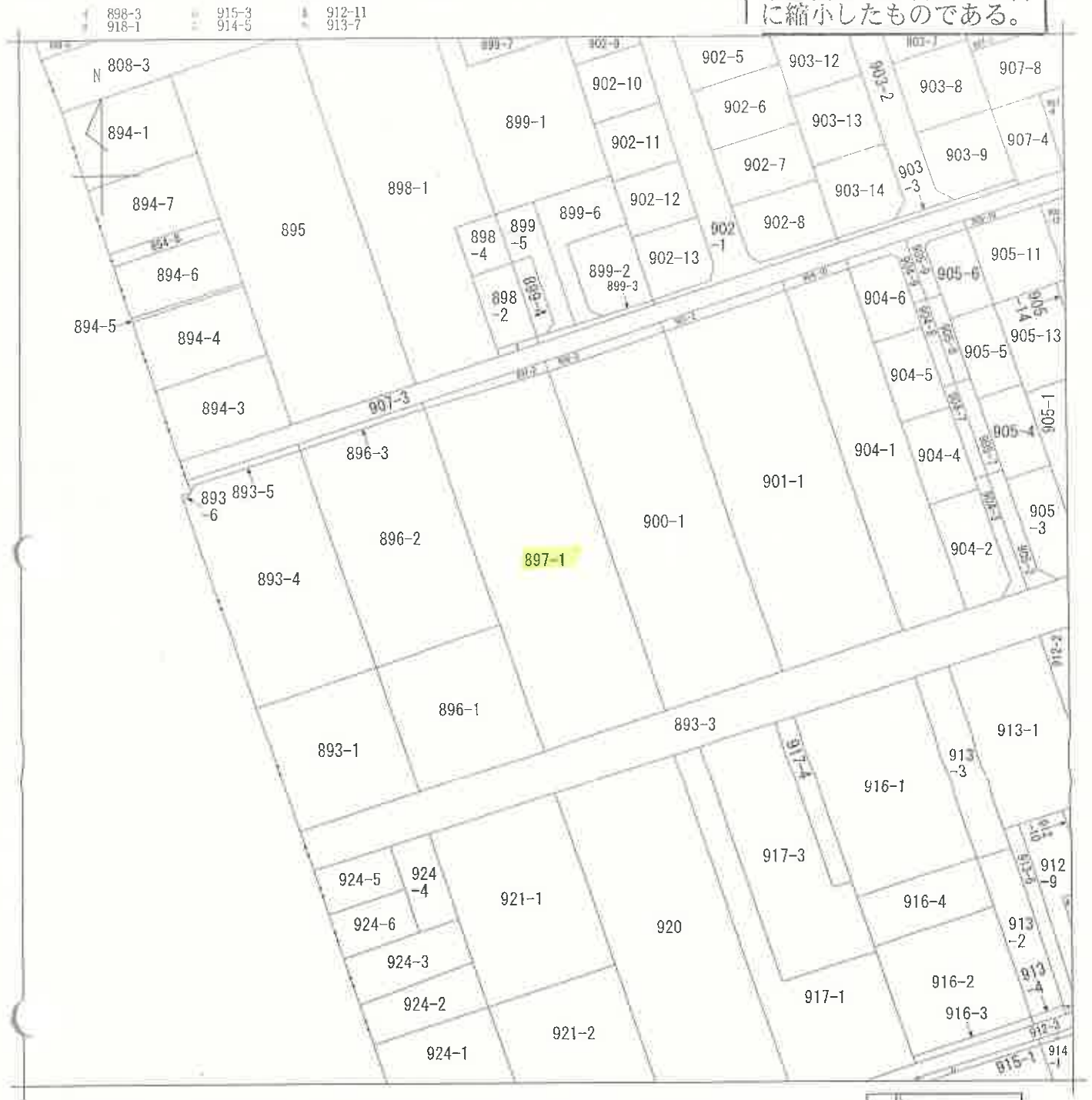
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 4月20日(月) 11:20-11:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 相手方(所有者)が体調不良のため, インターフォン越しに話をした。(現況調査協力依頼, 連絡待ち)
令和8年 4月20日(月) 13:30- :	書面照会 (FAX)	(株)ライフポート西洋に管理費等照会書送付
令和8年 4月22日(水) 16:10-16:15	電話聴取(携帯電話)	相手方(所有者)から電話・事情聴取(調査期日調整) (調査期日: 令和8年5月13日午後1時00分と指定)
令和8年 5月 7日(木) 9:00- 9:05	横浜地方法務局 相模原支局	要約書及び全部事項証明書交付申請
令和8年 5月13日(水) 9:10- 9:15	電話聴取(携帯電話)	相手方(所有者)から電話・事情聴取(調査期日変更申出, 調査期日調整)
令和8年 5月18日(月) 10:05-10:40	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 相手方(所有者)と面談・事情聴取 評価人同行
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 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。



(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
新磯野
1丁目

請求 部分	所在	相模原市南区新磯野一丁目				地番	897番1			
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。

(横浜地方法務局相模原支局管轄)

令和7年12月16日

東京法務局

地図整理番号：M95407

登記官

(1/1)

(7 枚目)

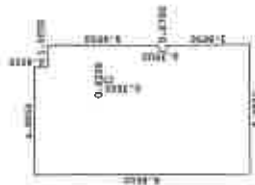


各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	新磯野1丁目 897-1の301
建物の所在	相模原市新磯野1丁目897番地1

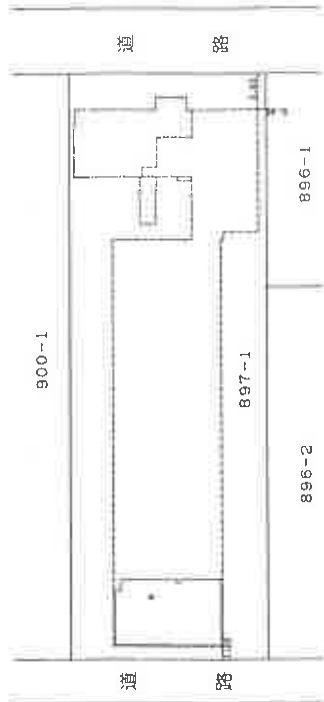
平面図



算 算 表

0.6200 x 4.9850	=	3.078300000
5.0350 x 5.9850	=	30.25417500
0.3500 x 5.7100	=	1.998500000
3.8250 x 5.9850	=	22.89262500
-(0.3500 x 0.2300)	=	-0.08050000
合 計		58.14310000
床面積		58.14 m ²

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



建物の番号 301
建物の存する部分 3 階部分

(日 製 鋼 鉄)

(日 加 納)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1 / 250

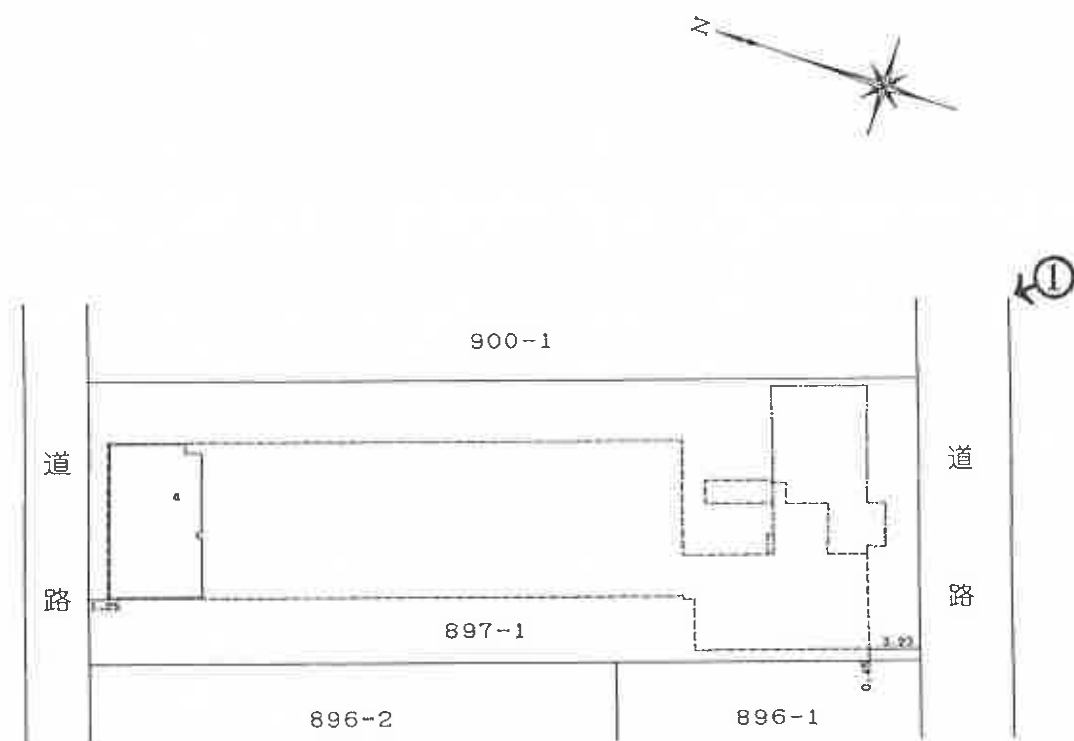
縮尺 1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

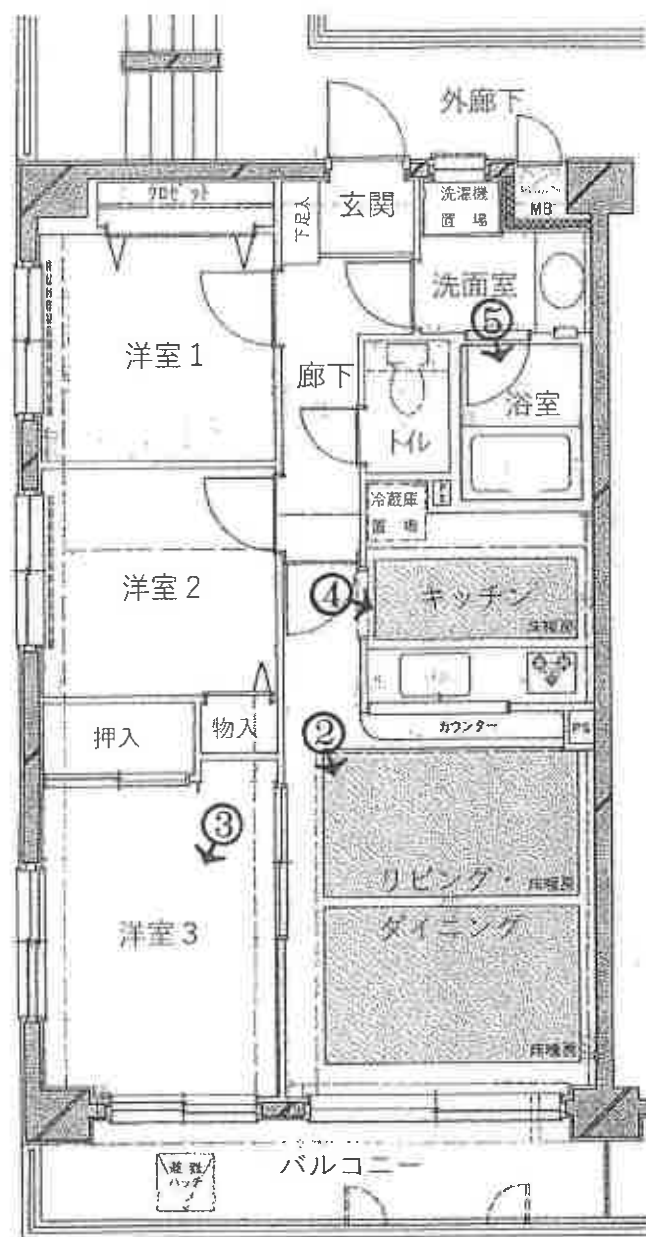
- (1) 平成22年4月7日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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8年(ケ)第1号)

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況ーリビング・ダイニング



③ 建物内の状況－洋室3



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 5 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 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7,900,000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一丁目 40番1-301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 相模原市南区新磯野一丁目 8 9 7 番地 1

建物の名称 ドラゴンマンション相武台参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野一丁目 8 9 7 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 1 4 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一丁目 8 9 7 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 2 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 1 7 9 8 3 4 分の 6 0 9 0



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」駅のほぼ北方約1.2km（道路距離）に位置している。 最寄りバス停留所「新磯野公園前」からは北方へ約190m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模中層住宅団地「相武台グリーンパーク」の東方に位置し、低層戸建住宅と中層マンションのほかドラッグストア・医院等が見受けられる住宅地域。	
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
面 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	970.72㎡ 長方形 南側の間口約18m×奥行約53m 接面道路とほぼ等高、ほぼ平坦
接面道路の状況	①南東側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約18m接面。 ②北西側が幅員約2.9～4mの舗装道路（建築基準法第42条2項該当）と約18m接面。 当該道路は、用悪水路が昭和52年に公衆用道路へ地目変更されたものであるが、相模原市により市道認定されていない。建築基準法施行前から存在していた1.8m以上4m未満の道路として42条2項道路に指定されている。	
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 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 179,834分の6,090
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	ドラゴンマンション相武台参番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数29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897番1の1：駐車場(地下1階) 家屋番号879番1の2：トランクルーム(地下1階)	
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9年1月8日（登記記載） 約30年（1年未満の端数切り上げ） 約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積 2,472.02㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼ほか	
設 備	エレベーター（9人乗）1基、管理人室、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、宅配ボックス、オートロックシステム等	
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 株式会社ライフポート西洋 日勤（火・木・土の9：00～13：00）
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	3階(301号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	58.14㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK（後添の建物概略間取図参照）			
バルコニー等		バルコニー：7.68㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロスほか		
		床		フローリングほか		
		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		
		そ	の	他	床暖房（リビング・ダイニング、キッチン）	
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4月27日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	14,000円	546,560円
				修繕積立金	22,780円	880,010円
				備 考	違約金としての弁護士費用 638,672円 年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金につき滞納金清算時に管理規約に基づき請求。 令和4年11月分から令和5年11月分（公正証書締結済） 令和6年2月～令和8年5月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年5月18日：内部立入調査 所有者が住居として使用している。				
特 記 事 項		◇各部屋ともに新聞等の動産類が積み上げられているため、床面や壁等の状況を確認出来ない箇所があった。				

◇所有者の陳述によると、リビング・ダイニングの床暖房は清掃済で稼働中であるが、キッチンの床暖房は清掃しておらず使用もしていないので稼働するか否かは不明。

◇内壁の一部に亀裂や剥がれが認められる。
洗面室の内壁上部に黒カビが発生している。

◇キッチンの流し台とフローリング床との間に隙間が生じているが原因は不明。

◇所有者の陳述によると、目的物件を購入後20年位経過した頃に、給湯機・キッチンのガス台・換気扇の交換、リビングダイニングの床暖房の清掃を実施した。また、その1年後にトイレをリフォームしている。

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	× 58.14	÷ 0.69	× 0.34	= 7,740,000

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30年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）15%

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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数20年}}{(\text{経過年数30年} + \text{経済的残存耐用年数20年})} \times (\text{観察減価} \\ &= 0.34\end{aligned}$$

(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)
190,000	×0.86	= 163,000	× 970.72	×0.90	$\times \frac{6,090}{179,834}$	= 4,820,000

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-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 175,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 190,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、二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)
7,740,000	+ 4,820,000	× 1.03	= 12,940,000

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(3階)

位置別補正：1.03(角部屋)

その他補正：1.00

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

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)
222,000	× 1.03	× 0.95	× 58.14	= 12,630,000

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
260,131 （6.3%）	407,457	8.2%	= 4,820,000	0.8005	3,858,410 （93.7%）	=4,120,000 （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	12,940,000	× 1.00	= 12,940,000
比準価格	12,630,000	× 1.00	= 12,630,000
収益価格	4,120,000		
調整後の価格			11,900,000

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）
11,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.83	－ 0	= 7,900,000

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17%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－26
所 在	相模原市南区新磯野2丁目673番16 住居表示「新磯野2－38－3」
価格時点	令和8年1月1日
価 格	175,000円/㎡
地 積	124㎡
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4.5m市道
交通接近条件	小田急小田原線「相武台前」駅約1.8km
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水道
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域（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）

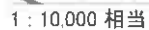
物件1（建物）	6,395,238円
符号1（土地）	91,834,965円（敷地権割合179,834分の6,090）

第7 附属資料の表示

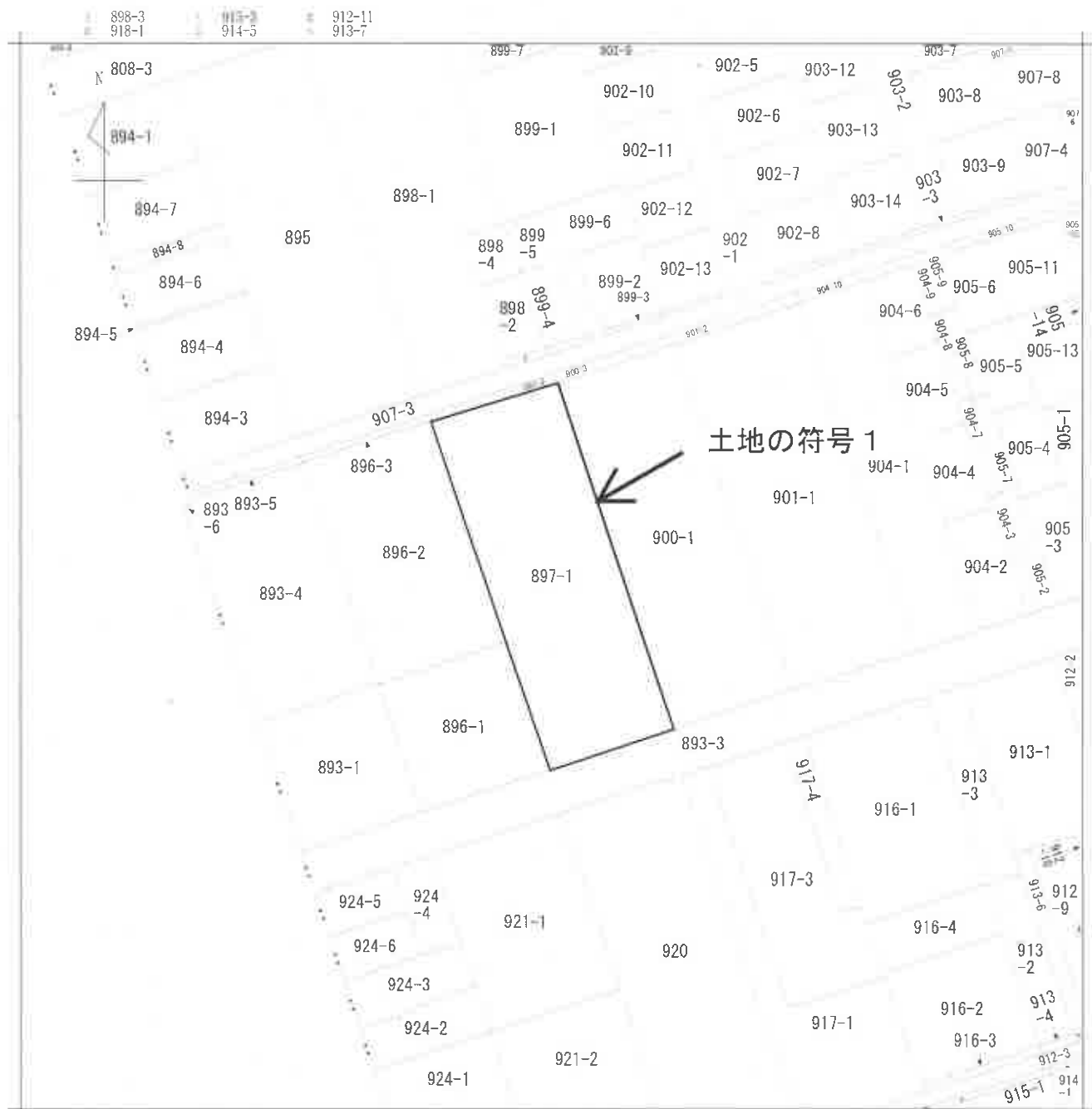
位置図
公図写（A3判からA4判に縮小）
地積測量図写（A3判からA4判に縮小）
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判に縮小）
建物概略間取図

以 上

mapple



- 15 -



地番区域見出

新磯野
1丁目

請求部	所在	相模原市南区新磯野一丁目				地番	897番1			
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		

公図写

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

299418

第 897 号 897-1-2 新 897-1-2

地 積 測 量 図

地 番 897-2-197-1

土地の所在 相模原市新磯野1丁目

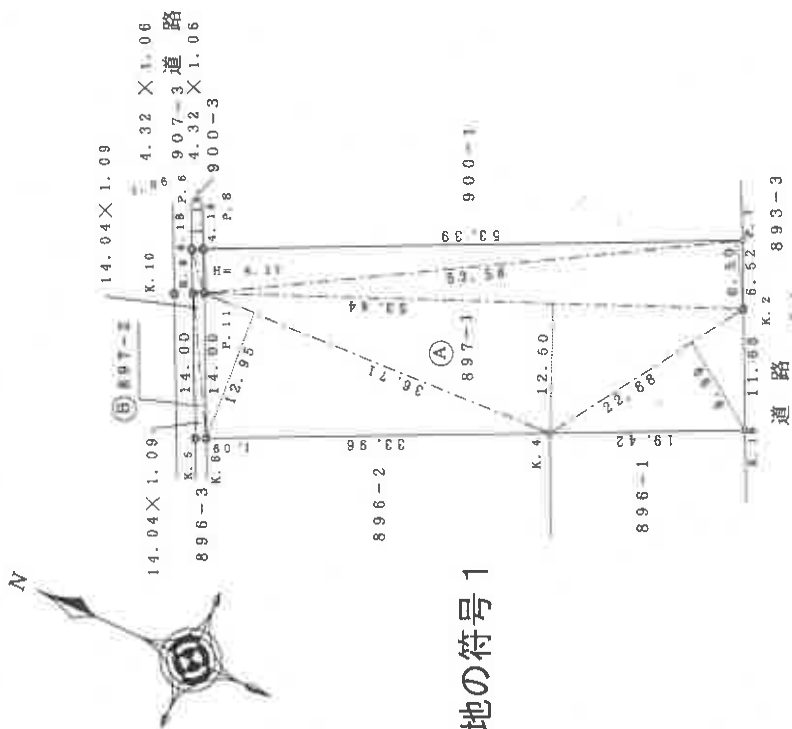
求 積 表

地番	(A) 897-1	底 辺	高 さ	倍 面 積
		36.71	12.95	475.3945
		53.44	12.50	668.0000
		22.68	9.99	226.5732
		53.56	8.50	348.1400
		53.56	4.17	223.3452
		倍面積合計		1941.4529
		合計面積		970.72645
		地 積		970.72 m ²

地番	(B) 897-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
		14.04	1.09	15.3036
		14.04	1.09	15.3036
		4.32	1.06	4.5792
		4.32	1.06	4.5792
		倍面積合計		39.7656
		合計面積		19.88280
		地 積		19.88 m ²

合計面積 990.60925 m²

→土地の符号1



境界線

コンクリート杭 ○ K.4 K.16 P.7

市コンクリート杭 ● K.2 K.5 K.6 K.9 P.11 P.6 P.8

作製者

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7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所有又は地権が変更された。記録した日
付である。

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

067

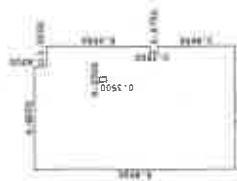
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
新磯野1丁目
897-1の301

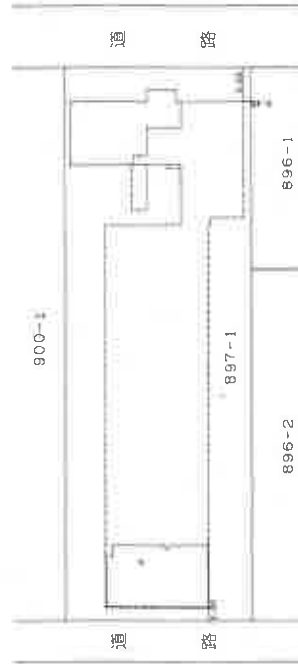
建物の所在
相模原市新磯野1丁目897番地1

平面図



求積表

0.6200 x 4.9650	3.07830000
5.0550 x 5.9850	30.25450500
0.3500 x 5.7500	2.01250000
3.9250 x 5.9850	23.48965500
0.3500 x 0.2300	0.08050000
合計	58.14310000
床面積	58.14 m ²



建物の番号 301
建物の存する部分 3 階部分

(日調第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

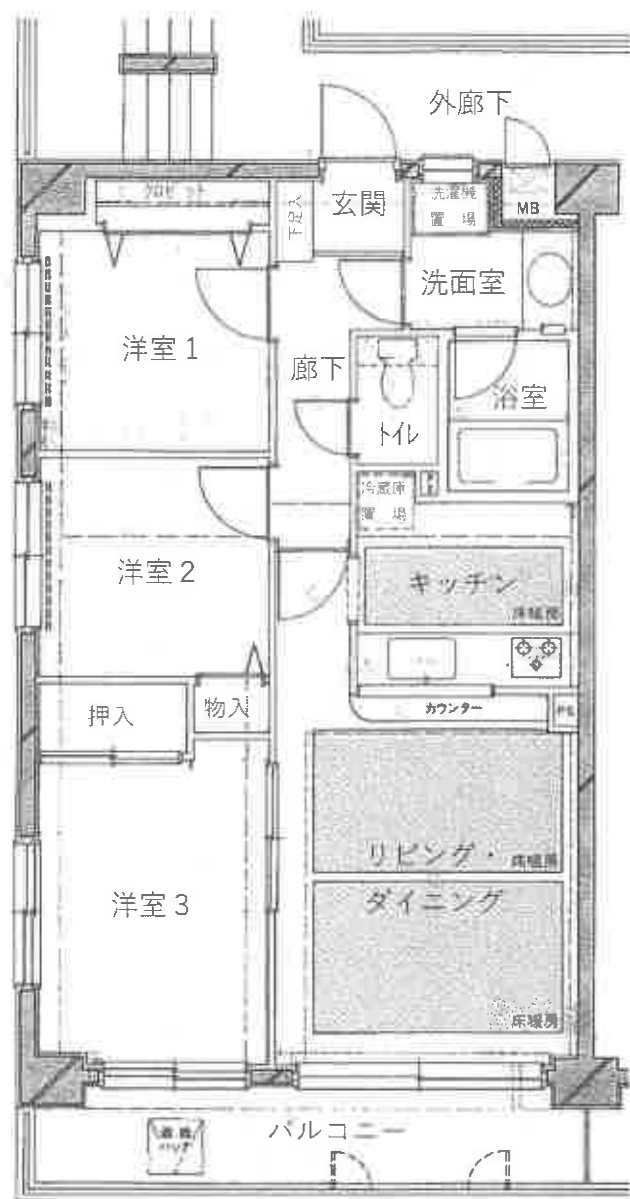
縮尺 1/500

(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4月7日
この図面に記録されている建物の全連又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た
し此の旨は、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1号)