

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 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 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 場 所	令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所相模原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番地 2

建物の名称 アンビシヤス相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川町 7 0 9 番 2 の 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 2 . 2 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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 8 . 2 7 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 9 6 2 9 6 分の 7 7 3 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番地 2

建物の名称 アンビシヤス相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川町 7 0 9 番 2 の 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 2 . 2 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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 8 . 2 7 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 9 6 2 9 6 分の 7 7 3 3



令和8年(ケ)第14号
令和8年5月25日受理
令和8年7月2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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番地 2

建物の名称 アンビシヤス相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 氷川町 7 0 9 番 2 の 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 2 . 2 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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 8 . 2 7 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 9 6 2 9 6 分の 7 7 3 3

(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		相模原市中央区氷川町8番7-901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 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	株式会社大京アステージ 町田支店		
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 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 8 年 (ケ) 第 1 4 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 6 月 24 日現在

☒ 管理費	月額	19595 円	☒ 滞納額	628850 円
☒ 修繕積立金	月額	25210 円	☒ 滞納額	806720 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	平成・(令和) 5 年 11 月分～平成・(令和) 8 年 6 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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が子供と居住しています。 2 本建物の浴室の乾燥機が壊れています。 本建物の洗面所の蛇口から水がポタポタ落ちて止まりません。 3 犬を1匹、子豚を1匹、インコ等の鳥を15羽、ミーアキャットを1匹、モルモットを5匹、チンチラを9匹、トカゲを4匹飼っています。 犬は室内を自由に往き来しています。子豚は私が留守にしている時は、ケージの中ですが、在室している時は、自由にさせています。 その他の動物は、ケージの中で飼っています。 前に飼っていた犬の影響が大きいのですが、壁面クロス等には傷や汚れがあります。 4 建物の傾きは感じません。 5 リフォームはしていません。 6 上階の部屋の音はしますが、許容範囲です。隣の部屋の音は、特に聞こえません。

(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

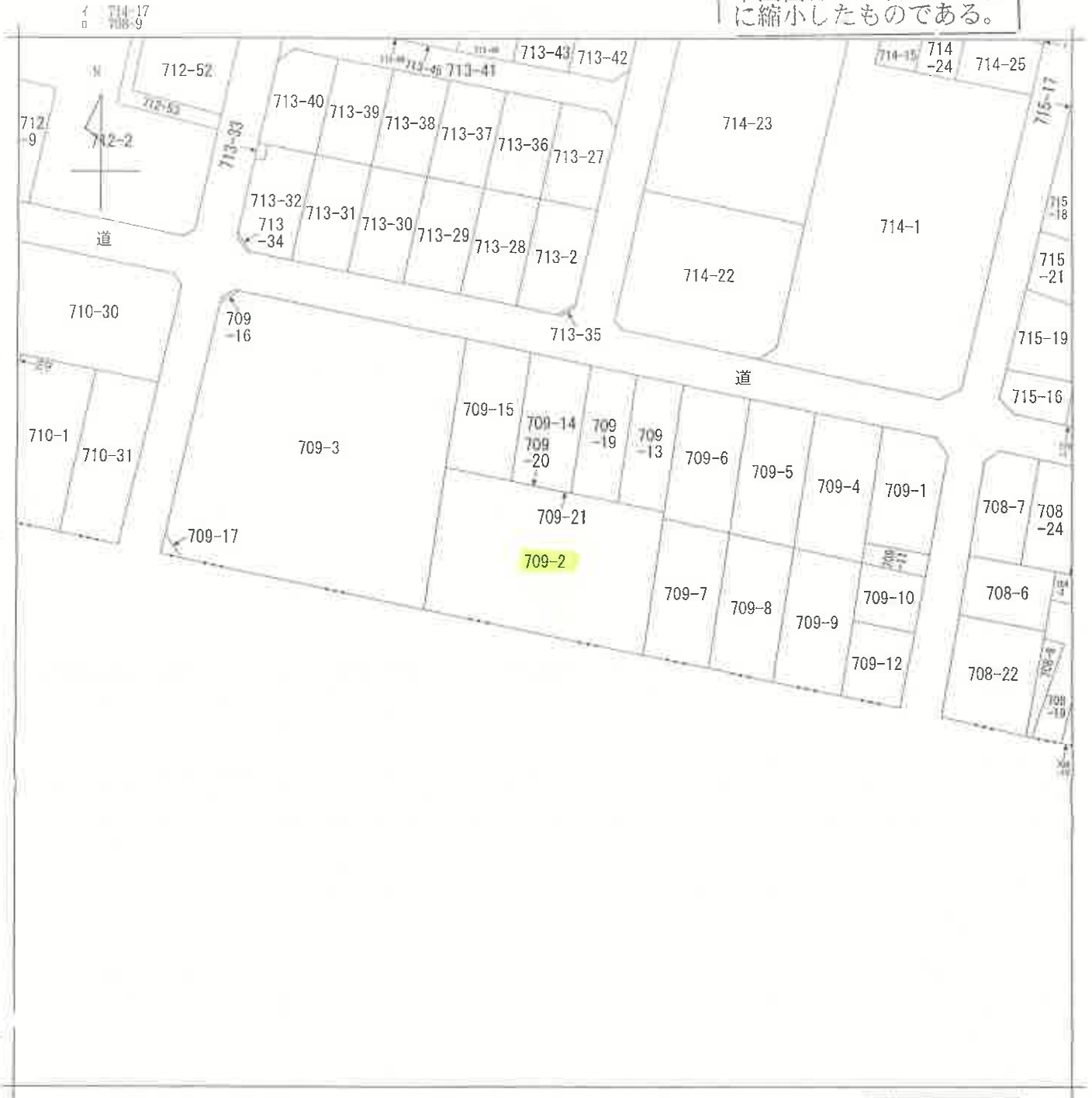
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、経年による劣化に加えて、室内でペットを多数飼育していることもあり、汚れ等が認められる。
ケージは、ほとんどLDに置かれているが、洋室2においても鳥をケージの中で飼育している。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、管理人室、自転車置場及びゴミ置場の規約設定共用部分がある。

(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 5月26日(火) 11:15-11:25	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 5月26日(火) 13:15- :	書面照会(FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和8年 6月 1日(月) 14:15-14:20	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 6月 4日(木) 10:40-10:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 都合の良い日の連絡待ち)
令和8年 6月16日(火) 12:30-12:35	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(日程調整) (当職からの電話に対し, 折り返しの連絡)
令和8年 6月24日(水) 11:50-11:55	横浜地方法務局 相模原支局	要約書交付申請
令和8年 6月29日(月) 9:50-10:25	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
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。



請 求 部 分	所 在				相模原市中央区氷川町		地 番	709番2		
出 力 尺 寸	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 是 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。

(横浜地方司法務局相模原支局管轄)

令和8年1月30日

東京司法務局品川出張所

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)



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。
(横浜地方支務局相模原支局管轄)
令和8年1月30日 東京法務局品川出張所

(8 枚目)

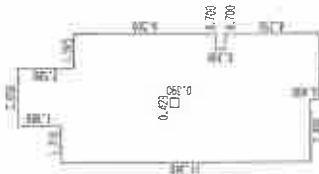
登記号

140960 100961 各階平面図

建物図面 各階平面図

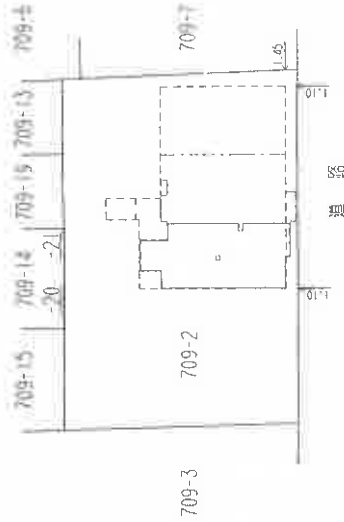
家屋番号 氷川町 709番2の901

建物の所在 相模原市氷川町709番地2



求 積 表

4.250 x 0.700	=	2.975000
6.500 x 0.700	=	4.550000
1.140 x 0.865	=	9.636100
13.720 x 1.470	=	20.168400
43.320 x 1.180	=	51.117600
11.340 x 1.710	=	19.391400
0.390 x 0.429	=	-0.167310
合 計		72.271190
床面積		72.27 m ²



区分した建物の存する部分9階部分
建物番号901

平成 29 年 3 月 15 日 登記

作成者

縮尺 1/250

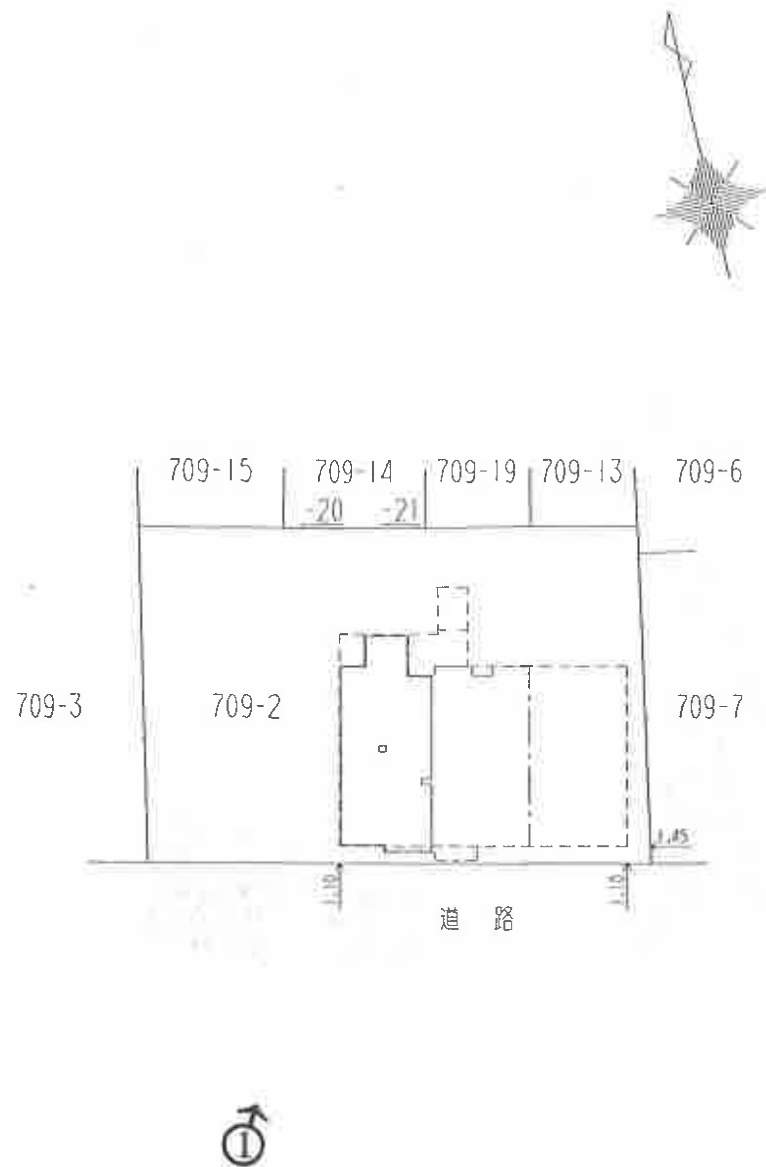
申請人

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会印紙

- (1) 平成22年6月3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。一部に
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。

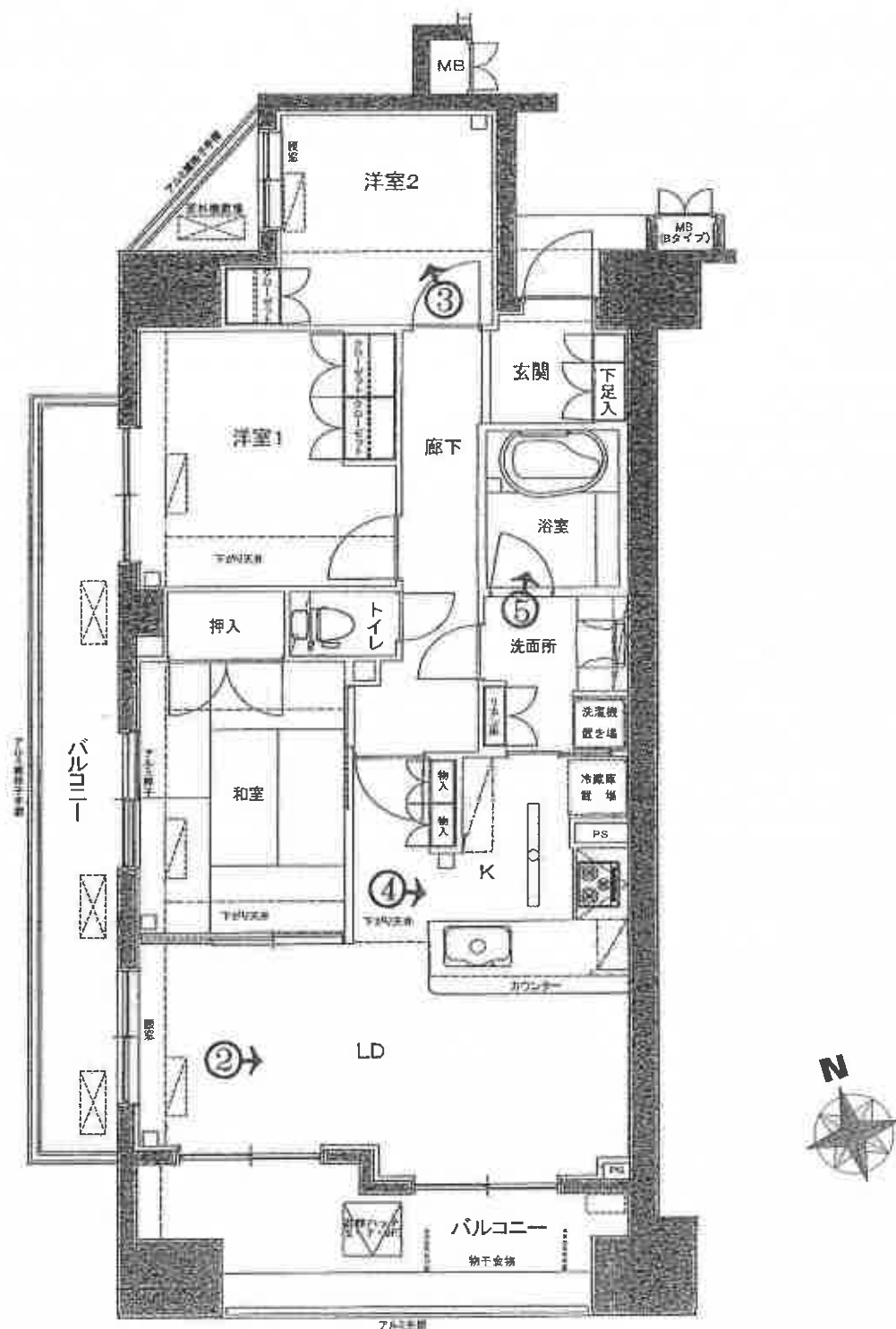
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図

901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－洋室2



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 14 号
令和 8 年 6 月 29 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 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 13,660,000 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 相模原市中央区氷川町8－7－901
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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番地 2

建物の名称 アンビシヤス相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川町 7 0 9 番 2 の 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 2 . 2 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 相模原市中央区氷川町 7 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 8 . 2 7 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 9 6 2 9 6 分の 7 7 3 3



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 650m（道路距離）、徒歩約 9分	
付 近 の 状 況	中低層の店舗、マンションが多い路線商業地域	
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)	区 域 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 相模原駐車場整備地区 地区計画区域（氷川通り地区） 高さ制限（道路斜線制限・隣地斜線制限） 日影規制（10m超、5時間／3時間、4m） 立地適正化計画（都市機能誘導区域内・居住誘導区域内） 商業地形成事業区域（相模原駅周辺地区） まちづくり協定区域（氷川道り沿道） 景観計画区域（まちの地域） 屋外広告物許可地域（近隣商業系許可地域） 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	688.27㎡ ほぼ長方形 間口約 32.3m・奥行約 21.5m 地勢は平坦。道路及び隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	南側約 15m舗装市道（建築基準法第 42条 1項 1号）と ほぼ等高に約 32.3m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む 1 棟の建物の敷地等として利用	

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	所有権
	敷地権の割合	196,296分の 7,733
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アンビシャス相模原	
建物の用途	共同住宅・店舗（住戸 25戸＋店舗2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	平成 19 年 3 月 3 日（登記記載） 約 20年 約 25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地上 1 2 階建 延床面積 2,138.85㎡	
仕 様	屋 根：外断熱アスファルト露出防水陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：特になし	
設 備	集合郵便受、宅配ボックス、機械式駐車場、駐輪場、ゴミ置場、 エレベーター、オートロックシステム、防犯用監視カメラ等	
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 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社大京アステージ町田支店 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①建築後 20年となる建物であり、経年相応の劣化と認められた。 目視できない箇所における汚損、破損、劣化等の可能性がある。 ②規約共有部分として、管理人室、自転車置場、ゴミ置場等がある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	9 階（901号室）・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	72.27㎡（登記面積）	
間	取	り	3 L D K	
バルコニー等		バルコニー 約 21.75㎡ ・ポーチ 約 1.81㎡		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼り等 フローリング貼り、畳、塩ビシート等 ビニールクロス貼り等 バス、トイレ、システムキッチン等	
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 6 月 2 4 日現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	19,595円	628,850円
		修繕積立金	25,210円	806,720円
		そ の 他	—	—
		備 考	特にない。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8年 6月 29日：内部立入調査 債務者兼所有者が子供とともに住居として占有している。		

特 記 事 項	①建築後 20年となる区分建物であり、経年による劣化に加え室内でペットを多数飼育していることもあり、使用に伴う、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浴室乾燥機が不具合で作動しない。 ③洗面所の蛇口から水がポタポタ漏れ出している。 ④ペットとしては、犬が1匹、子豚が1匹、インコ等の鳥が15羽、ミーヤキャットが1匹、モルモットが5匹、チンチラが9匹、トカゲが4匹飼育されている。 ⑤犬は室内を自由に行き来している。子豚は所有者が外出中はケージの中に、在室時は室内で自由にさせている。他の動物はケージの中で飼育している。 ⑥以前に飼っていた犬の影響が大きく、壁紙クロス等には傷や汚れがある。 ⑦洋室2においても鳥類を飼育しており、やや臭気がある。 ⑧騒音については隣家、上層階とも許容範囲に感じられる。 ⑨トイレドアの化粧材に剥離が見られる。 ⑩和室の障子紙が剥離している。 ⑪建物の傾きは感じられない。 ⑫リフォームは行っていないものと見られた。
----------------	---

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	× 72.27	÷ 0.86	× 0.50	= 10,500,000

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 20年、経済的残存耐用年数 25年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 25年}}{(\text{経過年数 20年} + \text{経済的残存耐用年数 25年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.50\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

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)
324,000	×1.00	324,000	× 688.27	× 0.9	$\times \frac{7,733}{196,296}$	= 7,910,000

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 相模原中央 5－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 322,000\text{円/㎡} \times \frac{104.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 324,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準的な画地であり、補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示の所在する地域は対象地域に比べ、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：補正を要する個別格差はない。

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)
10,500,000	+ 7,910,000	× 1.06	= 19,510,000

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：1.03（12階建の9階）

位置別補正：1.03（南角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.03 \times 1.03 \times 1.00 = 1.06$

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)
276,000	× 1.06	× 0.95	× 72.27	= 20,090,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,749,682 (13.1%)	1,043,853	7.2%	14,063,020 = 14,060,000	0.8232	11,574,192 (86.9%)	= 13,320,000 (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	19,510,000	× 1.00	= 19,510,000
比準価格	20,090,000	× 1.00	= 20,090,000
収益価格	13,320,000		
調整後の価格	19,180,000		

(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）
19,180,000	× 1.0	× 0.80	× 0.89	— 0	= 13,660,000

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：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 11%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：相模原中央5－5

所 在：相模原市中央区清新1丁目145番7、「清新1－1－14」

価 格：322,000円／㎡

位 置：JR横浜線「相模原」駅約500m

価格時点：令和8年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：北15m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域

地域の概要：中低層の店舗、マンションが多い路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 8,165,657円

符号1（土地） 118,382,440円（敷地権割合 196,296分の7,733）

第7 附属資料の表示

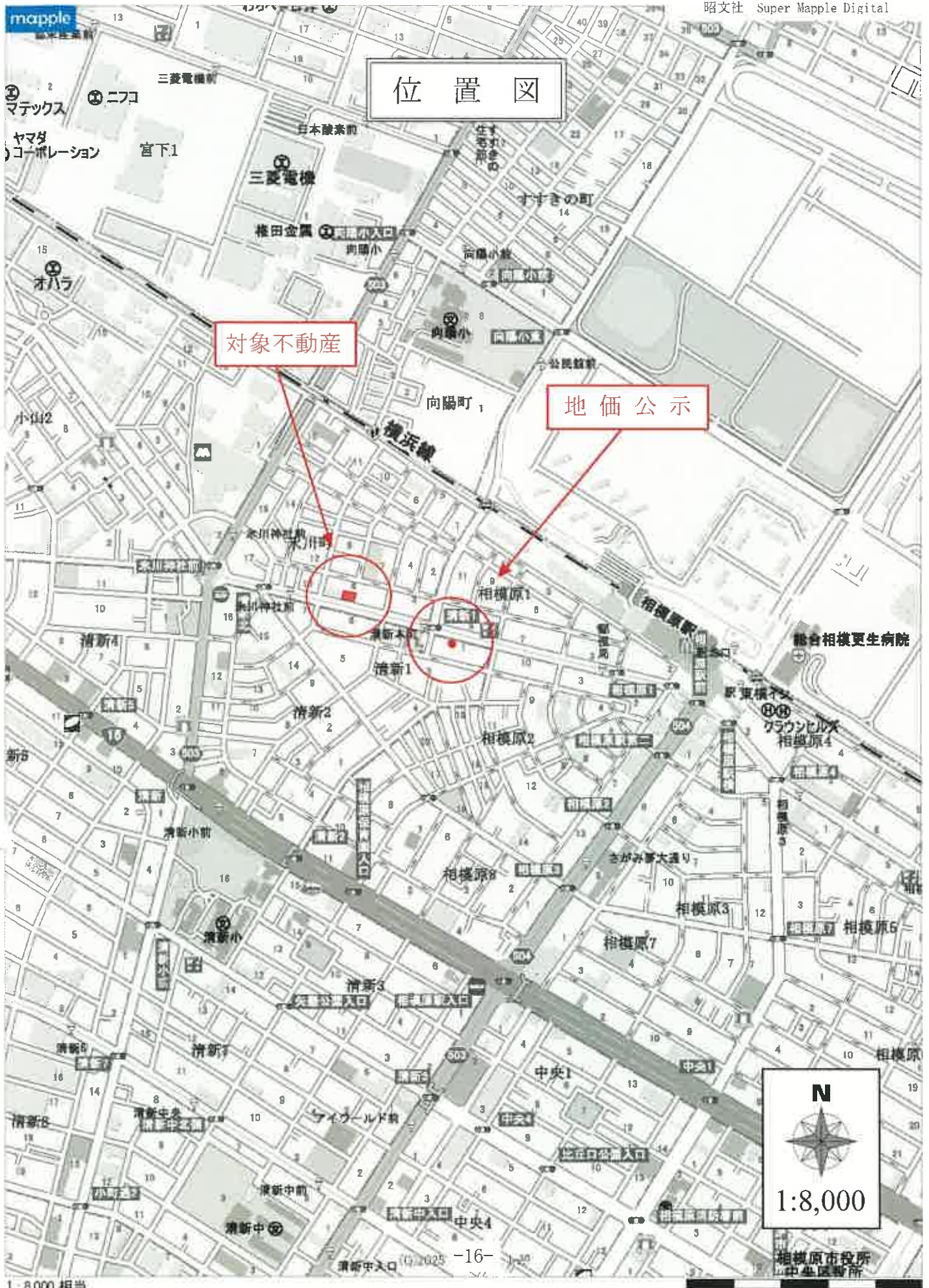
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである）

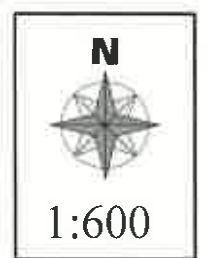
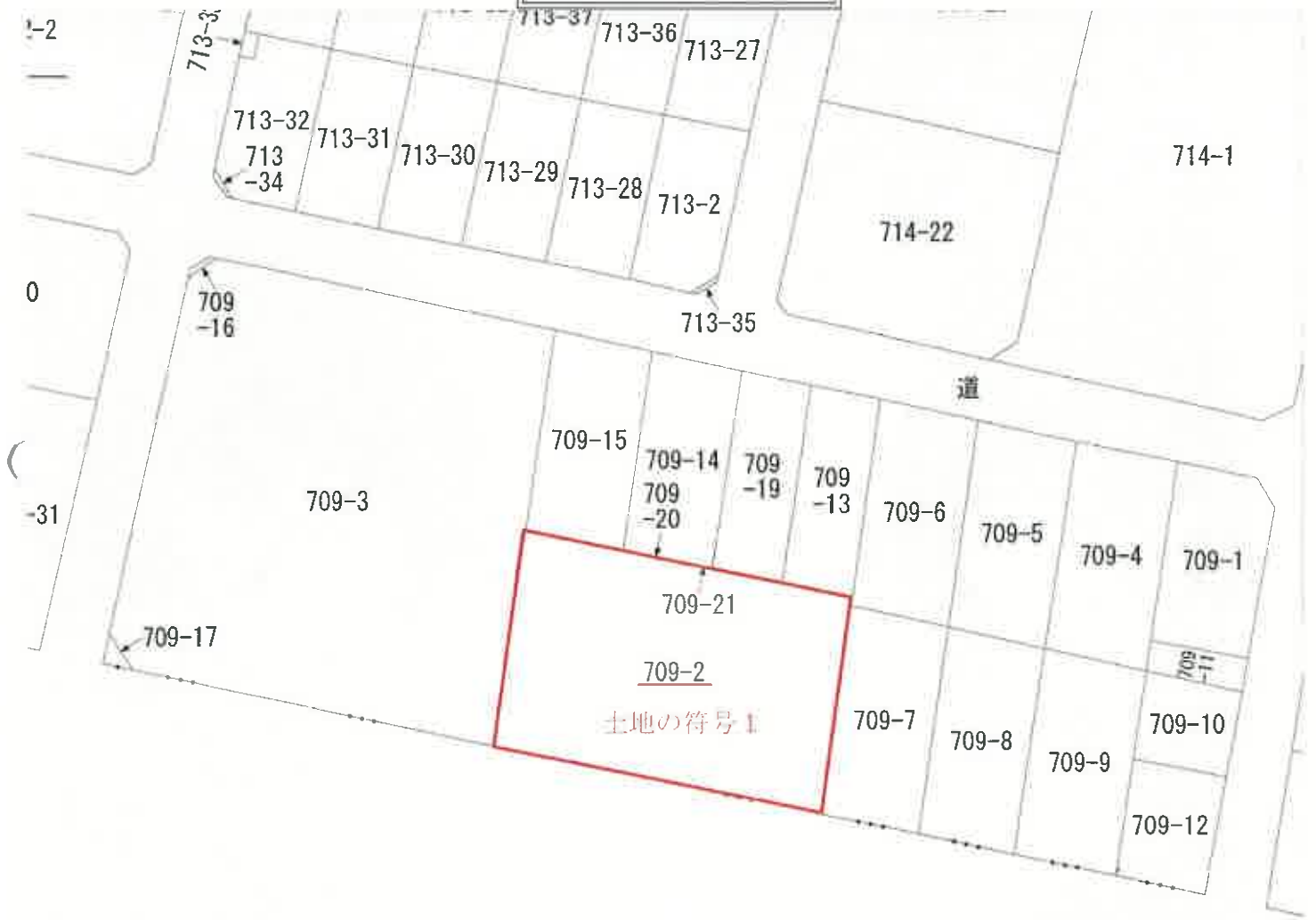
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上



公 図 写



100961
各階平面図

建物図面
各階平面図

写

家屋番号	米川町 709番2の901
建物の所在	相模原市米川町709番地2

物件1 901号室



求	積	表
4.250 × 0.700	2.975000	
6.500 × 0.700	4.550000	
1.140 × 0.865	9.636100	
3.720 × 1.470	20.168400	
3.320 × 1.160	15.717600	
1.340 × 1.710	19.391400	
0.390 × 0.429	-0.167310	
合計	72.271190	
床面積	72.27	㎡

区分した建物の存する部分9階部分
建物番号901



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成九年参月参五日登記

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。
二階法務局相模原支局管轄
令和8年1月30日 東京法務局品川出張所

登記官

