

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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番地 1 9

建物の名称 セザール第二相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

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 6 2 . 0 0 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 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 7 4 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 3 7 4 1 4 分の 6 6 0 2



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】

転借人 A が占有している。賃借人株式会社レリーフコンサルティングの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番地 1 9

建物の名称 セザール第二相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

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 6 2 . 0 0 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 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 7 4 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 3 7 4 1 4 分の 6 6 0 2



令和 8 年(ケ)第 20 号
令和 8 年 5 月 29 日受理
令和 8 年 7 月 6 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 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番地 1 9

建物の名称 セザール第二相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

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 6 2 . 0 0 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 相模原市南区相模台二丁目 4 7 0 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 7 4 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 3 7 4 1 4 分の 6 6 0 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	相模原市南区相模台二丁目11番3-402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 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	株式会社穴吹ハウジングサービス			
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20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6月22日現在

☒ 管理費	月額	20090	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	22850	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。

☐	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 ☐

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社レリーフコンサルティング	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (()) ☒ 文書 (☒ 所有者から送付された「サブリース建物賃貸借契約書」)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 4 月 1 9 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 4 月 1 9 日	
	期間	令和 6 年 4 月 1 9 日から ☒ 令和 8 年 4 月 1 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8 年 4 月 1 9 日から ☒ 令和 1 0 年 4 月 1 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社レリーフコンサルティング) ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金 1 0 7 , 0 0 0 円 (毎月 1 5 日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		賃料のほかに借主は管理・共益費として月額 9 , 0 0 0 円の負担あり。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有補助者)	1 この部屋は、私の妻Aが契約して賃借しています。 令和6年8月頃から私たち家族で住んでいます。 室内での喫煙はしません。 ペットは犬を1匹飼っています。 2 入居後に増改築をしたことはありません。 3 玄関ドアの閉まりが悪かったので、入居後1年くらいで交換してもらいました。 4 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。 5 生活していて騒音が気になることはありません。

(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 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、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から 2、4 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、ふすまの損傷が見られたが、その他目立った損傷は確認されなかった。
- 3 本件は転貸借されているサブリース物件である。サブリース会社の管理業者に連絡の上、照会書を送したが、回答は得られなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側及び南西側がそれぞれ、建築基準法第 4 2 条 2 項で認定される市道に接しているとのことである。

(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
8年5月29日（金）	執行官室	所有者へ照会書送付（回答あり）
8年5月29日（金） 16：55 — 17：12	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談、立入調査協力依頼
8年6月1日（月）	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
8年6月8日（月） 13：54 — 14：01	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書（土地登記）交付申請・受領
8年6月13日（土） 13：00 — 13：58	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
8年6月15日（月）	執行官室	サブリース会社管理業者へ管理費照会書送信（回答なし）
8年6月17日（水） 9：35 — 9：43	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書（法人登記）交付申請・受領

(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。

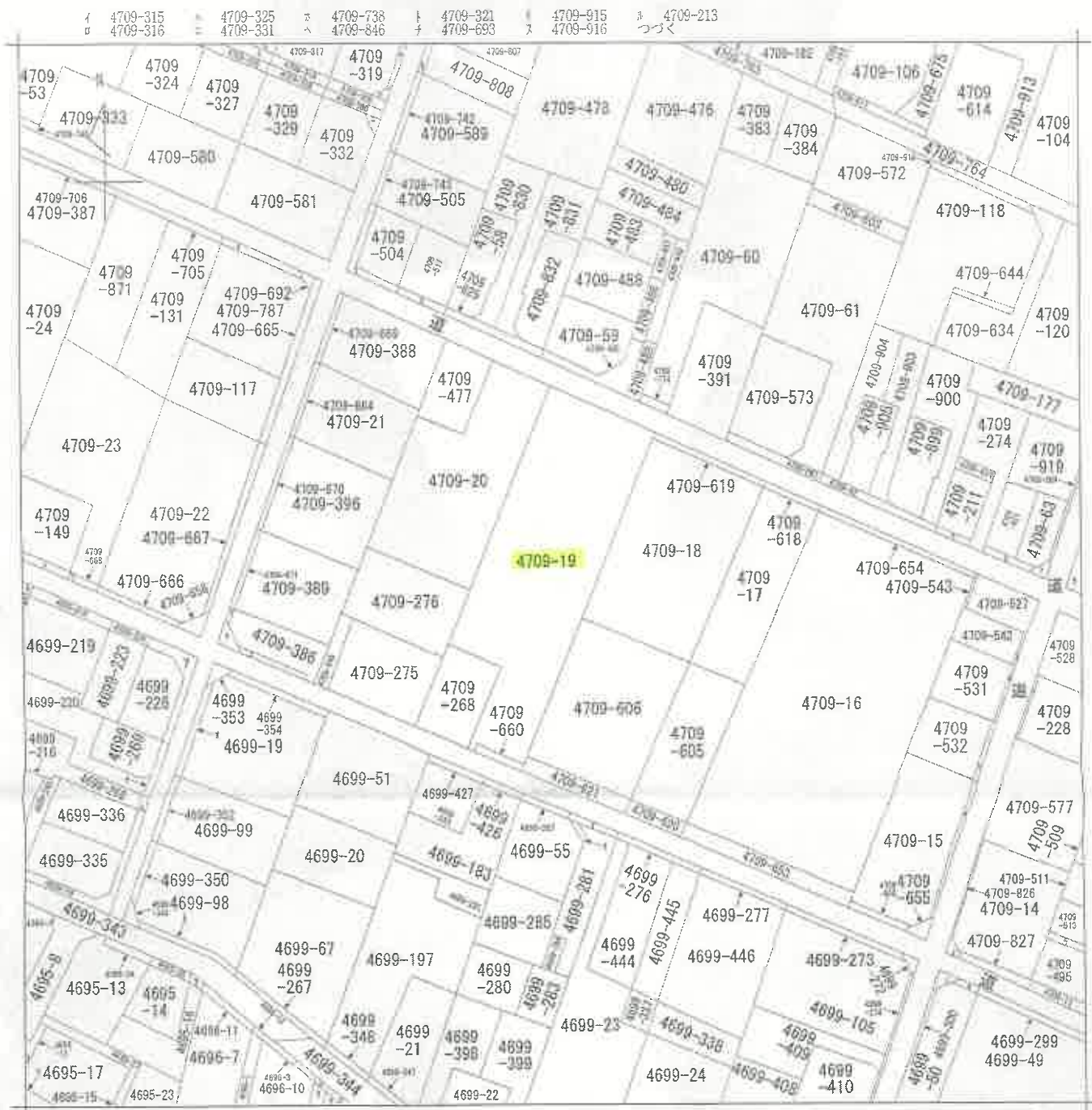
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

9

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



(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。

地番区域見出し
相模台2丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	相模原市南区相模台二丁目			地番	4709番19		
出力縮	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8年3月9日
横浜地方支局相模原支局
登記官

請求番号：60-6
(1/2)

(8枚目)



登記年月日：平成8年8月28日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

310513

前 4709-19 後 新 4709-19

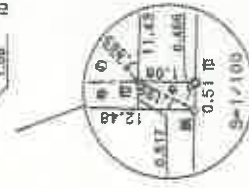
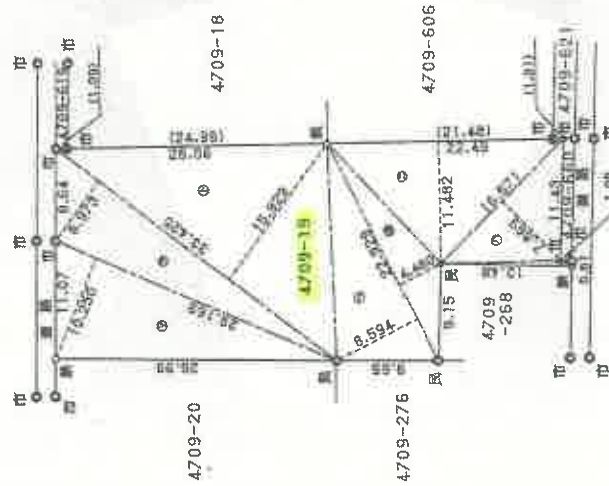
地積測量図

地 番 4709-19

土地の所在 相模原市相模台二丁目

平成8年8月28日登記

(目加納)



凡 例

- 市コンクリート杭
- 市コンクリート杭
- 民コンクリート杭
- 民コンクリート杭
- 民コンクリート杭
- 民コンクリート杭

地番	4709-19	種別	高さ	面積
イ	1.199	0.466		0.558734
ロ	12.486	0.517		6.456262
ハ	16.571	7.869		130.397199
ニ	22.494	11.482		258.276108
ホ	22.929	4.460		102.263340
ヘ	22.929	8.594		197.051826
ト	33.425	15.929		532.426825
チ	33.425	6.973		233.072525
リ	29.169	10.250		298.982250
		面積		1759.494069
		高さ		879.740345
		面積		879.740345

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

(目加納)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

令和8年3月9日

国土地院事務局相模原支局

登記官

(9枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：60-7

(1/2)

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

078616 各階平面図

家屋番号
4709番19の402

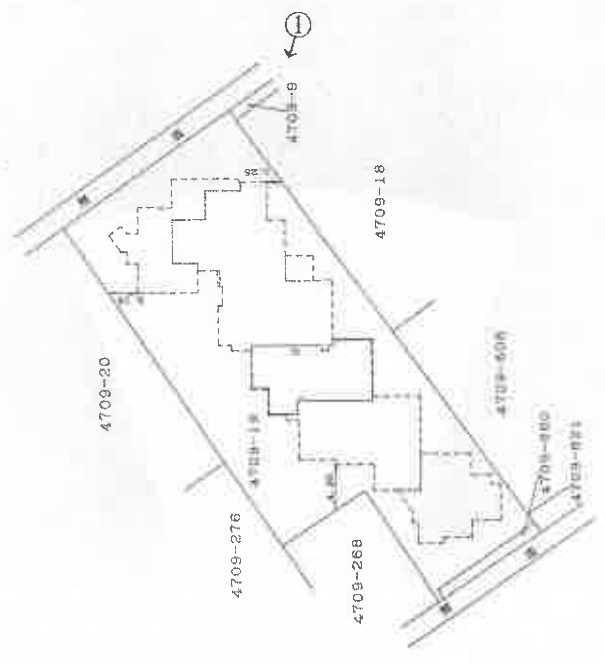
建物図面
各階、平面図

建物の所在
相模原市相模台二丁目4709番地19

建物の番号 402



建物の存する部分 4階部分
建物の番号 402



求 積 基	
3.970 x 1.800 =	6.352000
5.650 x 2.240 =	12.337600
0.360 x 0.440 =	0.158400
0.360 x 0.570 =	0.205200
4.450 x 0.130 =	0.578500
5.220 x 0.045 =	0.234900
4.930 x 0.410 =	2.021300
5.220 x 1.775 =	9.265500
4.730 x 0.670 =	3.169100
5.220 x 0.450 =	2.349000
5.720 x 3.620 =	20.706400
合 計	
床面積	
62.005500	
62.00㎡	

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

作製者

縮尺 1/250

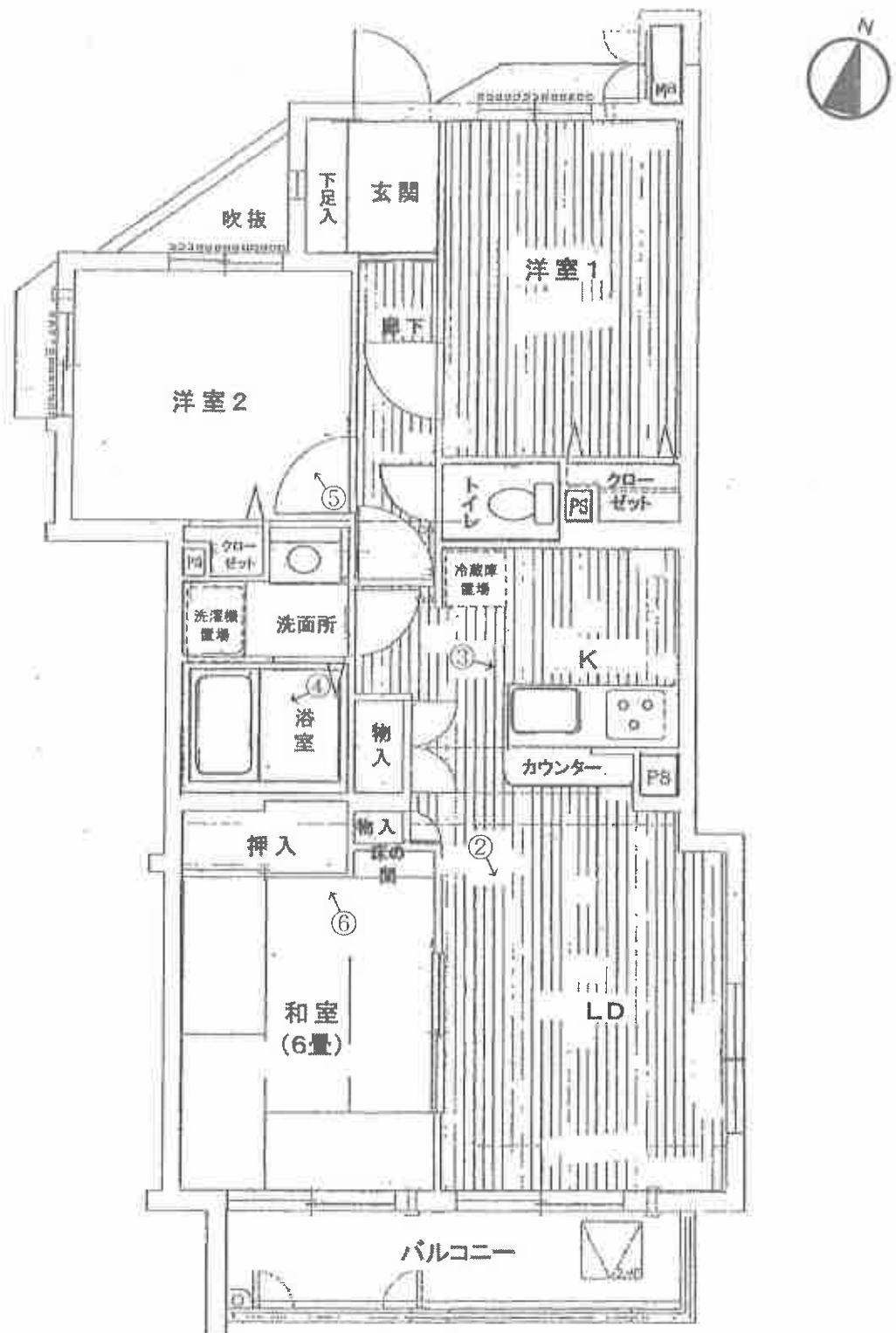
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館用紙)

建物概略間取図

令和 8 年(ケ) 第 20 号



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



⑥ふすまの損傷状況



(1 4 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 6 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 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14,320,000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) 「相模原市南区相模台二丁目11番3-402号」
特 記 事 項		
なし		

* 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 相模原市南区相模台二丁目4709番地19

建物の名称 セザール第二相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相模台二丁目4709番19の402

建物の名称 402

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 62.00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 相模原市南区相模台二丁目4709番19

地 目 宅地

地 積 879.74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 137414分の6602



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）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「小田急相模原」駅の西方約650m（道路距離）に位置している。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1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	879.74㎡ やや不整形 間口（北東側接道面の長さ）約19.7m、奥行 約48.6m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	・北東側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）とほぼ等高に約19.7m接面。 ・南西側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）とほぼ等高に約11.9m接面する。	
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	
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	137,414分の6,602
特 記 事 項	・土地の符号1は北東側及び南西側で建築基準法第42条2項道路に接面しており、北東側接道面の幅約1.1mの範囲、及び南西側接道面のごく一部が、後退部分として道路に供されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	セザール第二相模原	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数20戸）	
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10年9月10日（登記記載） 約28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4階建 延床面積 1,479.34㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：吹付タイル、一部タイル貼 等	
設 備	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、管理員室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽 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 株式会社穴吹ハウジングサービス 巡回管理
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。 確認済証番号：第H09認建相模002393号 確認年月日：平成9年11月10日 検査済証番号：第H10証建相模000477号 検査済証発行年月日：平成10年8月31日	

(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(402号室)、中間部屋：南向き		
床 面 積	62.00㎡（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	普通		
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22日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	20,090 円	0 円
	修繕積立金	22,850 円	0 円
	そ の 他		
	備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月13日：内部立入調査 賃借人の株式会社レリーフコンサルティングからの転借人であるAが住居として使用している。 原賃貸借契約及び転賃貸借契約の概要は次のとおり。 〔原賃貸借契約〕 賃 貸 人：本件所有者 賃 借 人：株式会社レリーフコンサルティング 占有開始時期：令和6年4月19日 最初の契約期間：令和6年4月19日から令和8年4月18日まで 2年間		

特 記 事 項	現在の契約期間：令和8年4月19日から令和10年4月18日まで 2年間 月 額 賃 料：107,000 円 敷 金：なし 特 約 等：転貸可 〔転貸借契約〕 賃 貸 人：株式会社レリーフコンサルティング 賃 借 人：A 占有開始時期：令和6年8月19日 最初の契約期間：令和6年8月19日から令和8年8月18日まで 2年間 月 額 賃 料：100,000円 敷 金：100,000円 そ の 他：賃料のほか別途、管理・共益費として月額 9,000円の支払いあり。 ・室内で犬を1匹飼っている。 ・和室の襖紙に破れがあった。
---------	---

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)
220,000	× 62.00	÷ 0.87	× 0.34	= 5,330,000

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 28 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

(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とおり求めた。

土地 の 符号	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)
1	254,000	×0.94	239,000	× 879.74	×0.90	$\times \frac{6,602}{137,414}$	= 9,090,000

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 相模原南－5

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 255,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 254,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地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とおり。

個別格差：二方路地であること、間口と奥行の関係、形状、規模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。

(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)
5,330,000	+ 9,090,000	× 1.02	= 14,710,000

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：1.02(4階最上階；標準3階)

位置別補正：1.00(必要なし)

その他補正：1.00(必要なし)

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
373,000	×1.02	× 0.96	× 62.00	= 22,640,000

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 （7.5%） ※2 オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
792,557 （11.3%）	635,820	8.0%	$= 7,709,318$ $\div 7,710,000$	0.8050	6,206,550 （88.7%）	$(6,999,107)$ $= 7,000,000$ （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	14,710,000	× 1.00	= 14,710,000
比準価格	22,640,000	× 1.00	= 22,640,000
収益価格	7,000,000		
調整後の価格			17,900,000

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）
17,900,000	×1.00	×0.80	× 0.00	— 0	= 14,320,000

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：相模原南－5

所 在：相模原市南区相模台2丁目4699番195

「相模原市南区相模台2－17－8」

価 格：255,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「小田急相模原」駅約500m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側4m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,598,358円

符号1（土地4709-19） 108,270,481円（敷地権割合137,414分の6,602）

第7 附属資料の表示

位置図

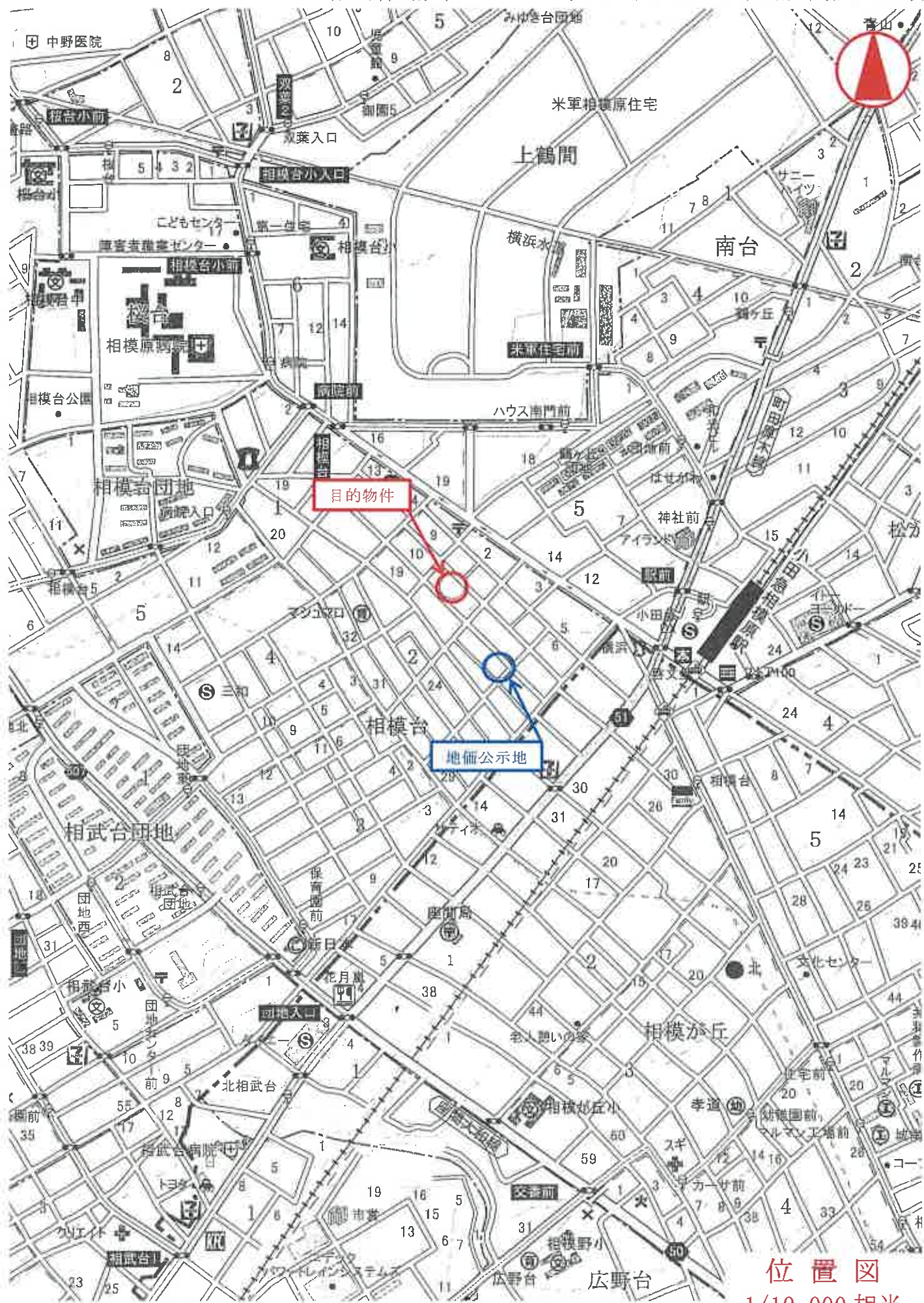
公図写(A3判からA4判へ縮小)

地積測量図写(A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

以 上





(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。

地番区域見出し
相模台2丁目

請求部	所在	相模原市南区相模台2丁目				地番	4709番19		
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

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

370513

地積測

番	4709-19
---	---------

土地の所在
相模原市相模台二丁目

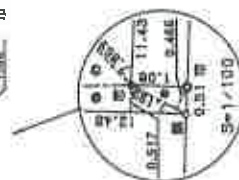
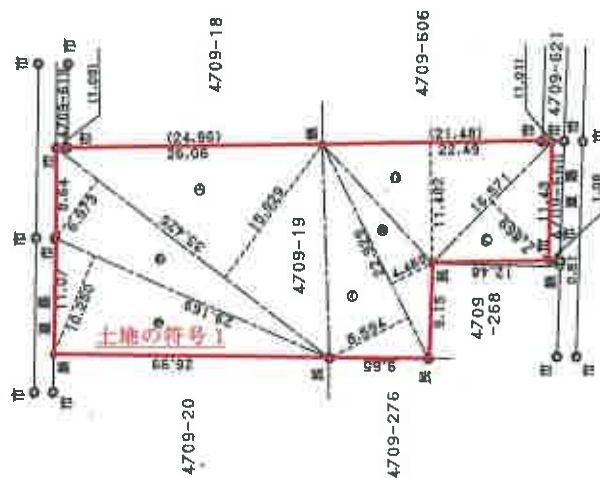
2020年4月28日 星期三

(日加納)

$$\frac{1}{500}$$

人請申

作者



22

[illegible]

測 定 年	4709-19	底 辺	高 さ	容 積
イ	1.99	0.466		0.558734
ロ	12.486	0.517		6.455262
ハ	16.571	7.069		130.397199
ニ	22.494	11.482		250.276108
ホ	22.929	4.450		102.263340
ヘ	22.929	8.954		197.051826
ト	33.425	15.929		532.426625
チ	33.425	6.973		233.072525
リ	29.159	10.250		298.982250
		貯 蓄 額		1759.484069
		底 面		879.7420345
		容 積		879.74 [※]

(日 期 9)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成10年9月30日

078618 各階平面図

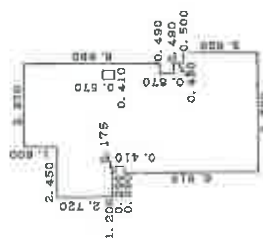
建物図面
各階平面図

家屋番号 4709番19の402

建物の所在 相模原市相模台二丁目4709番地19

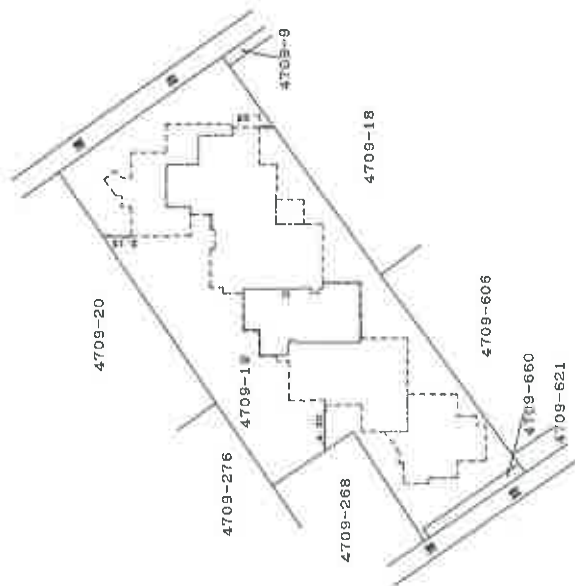
建物の番号 402

建物の存する部分 4階部分
建物の番号 402



面積表

3.970	x	1.600	=	6.352000
5.420	x	2.280	=	14.637600
0.960	x	0.440	=	2.486400
0.960	x	0.570	=	0.255200
4.450	x	0.130	=	0.244900
4.820	x	0.470	=	2.021300
5.220	x	1.775	=	9.265500
4.730	x	0.670	=	3.169100
5.220	x	0.450	=	2.349000
5.720	x	3.620	=	20.706400
合計				62.005500
床面積				62.00㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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(々) 第 20 号

