

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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番地 1

建物の名称 エクレール第貳相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上溝二丁目 3 7 3 5 番 1 の 5 8

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 3 4 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 0 . 4 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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 1 . 9 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 6

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 178.20 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目3735番9

地 目 宅地

地 積 442.67 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 所有権

敷地権の割合 35万4000分の6629

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35万4000分の6629



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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】

A が占有している。同人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

【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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番地 1

建物の名称 エクレール第貳相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝二丁目 3 7 3 5 番 1 の 5 8

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 3 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 0 . 4 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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 1 . 9 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 6

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 178.20 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3735 番 9

地 目 宅地

地 積 442.67 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 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629



令和8年(ケ)第13号
令和8年6月11日受理
令和8年7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

(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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番地 1

建物の名称 エクレール第貳相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝二丁目 3 7 3 5 番 1 の 5 8

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 3 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 0 . 4 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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 1 . 9 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 6

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 178.20 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3735 番 9

地 目 宅地

地 積 442.67 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 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市中央区上溝2丁目9番1-510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(月額) 円 修繕積立金(月額) 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	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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(符号3は、地積測量図を参照)	

(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13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5月31日現在

☒ 管理費	月額	10,300	円	☒ 滞納額	106,311	円
☒ 修繕積立金	月額	12,560	円	☒ 滞納額	130,498	円
☒ 組合費	月額	200	円	☒ 滞納額	20,725	円
☒ 違約金等	月額		円	☒ 滞納額	1390,356	円
☒ 損害金	年	14.6	%	☒ 金額	612,001	円
☒ 滞納期間	平成・令和29年10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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

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 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者の妻) ☐)の陳述／■提示文書(契約書等)の要旨		
占有権原	■貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成28年 3月28日	
最初の契約日	平成28年 3月24日	
契約等	期間 平成28年 3月28日から ■平成30年 3月27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 平成30年 3月28日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金64,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある(■敷金 64,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 転貸を認める ☐	
その他	別途、共益費(管理費)月額3,000円の支払い 更新手続はしていない。更新契約はなく、更新料の支払いはされていない。	
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
■ C (相手方)	1 申立人と話をしたい。話し合いの経緯については連絡します。 【令和8年6月16日通話による聴取】 2 申立人代理人と話をしましたが、金額に納得できません。 調査の協力はできません。裁判所の方で手続きを進めていただいて結構です。 【令和8年6月23日通話による聴取】
■ B (占有者の妻)	1 本建物は、Aが相手方から賃借し、夫婦で居住しています。 Aは、私の夫です。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 更新手続はしていません。更新契約書はなく、更新料の支払いもしていません。 2 リビング・ダイニングの壁面に穴が空いている所があり、修繕している箇所があります。 その他に水回り等不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 隣室の生活音は聞こえますが、許容範囲です。

(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。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目及び5枚目記載のとおり報告する。
相手方に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1及び同2北東側に接する道並びに土地の符号3南東側に接する道は、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 6月11日(木) 15:20-15:30	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 6月12日(金) 10:15- :	書面照会 (FAX)	ホームライフ管理(株)に管理費等照会書送付
令和8年 6月12日(金) 16:00- :	書面照会 (郵送)	相手方に照会書送付
令和8年 6月16日(火) 9:00- 9:05	電話聴取 (執行官室)	相手方から電話・事情聴取
令和8年 6月23日(火) 9:15- 9:20	電話聴取 (執行官室)	相手方から電話・事情聴取
令和8年 6月23日(火) 14:25-14:30	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年 6月23日(火) 16:50-16:55	電話聴取 (携帯電話)	占有者の妻から電話・事情聴取(現況調査協力依頼・ 調査期日調整)
令和8年 7月13日(月) 10:13-10:18	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 7月14日(火) 16:00-16:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者の妻と面談・事情聴取 評価人同行
(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。 ☐		

(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。

3729-5
4205-6
4207-9
4207-15
4207-3
4207-7
4207-16
4207-17
4207-10
4205-5

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。
令和8年1月9日 横浜地方協同相模原支局 登記官

245004

求積計算表

④ 3735 - 9	④ 3735 - 1
7.79 X 2.25 =	17.5275
5.24 X 2.00 =	10.4800
9.65 X 3.60 =	34.7400
9.65 X 0.67 =	6.4655
8.40 X 3.72 =	31.2480
12.32 X 4.81 =	59.2592
12.32 X 4.60 =	56.6720
20.65 X 4.85 =	100.1525
20.65 X 3.08 =	63.6020
13.04 X 2.03 =	26.4712
13.04 X 2.79 =	36.3816
18.88 X 3.73 =	70.4224
18.88 X 4.58 =	86.4704
19.14 X 4.83 =	92.4462
19.14 X 0.72 =	13.7808
15.10 X 1.14 =	17.2140
11.10 X 1.99 =	22.0890
7.14 X 3.37 =	24.0618
12.54 X 4.68 =	58.6872
12.54 X 4.56 =	57.1824
	885.3537
1/2 442.67685 M ²	

地積

④ 4 4 2 . 6 7 m²
④ 1 4 5 1 . 9 3 m²

3742-3



1/500

3720-2

3733-2

④ 3735 - 1

4202-5

4190-2

3735-6

3735-4

3735-5

-5

3736-3

3737-2

3738-2

3739-3

3740-3

3741-3

-5

3743

-3

3735-7

境界標の種類
市：市石
市：市プレート
ビ：鉄釘
コ：コンクリート標

(日経標準)

(長原地)

作製者

日作製)

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

63.3.28

- (1) 平成22年5月25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日
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。

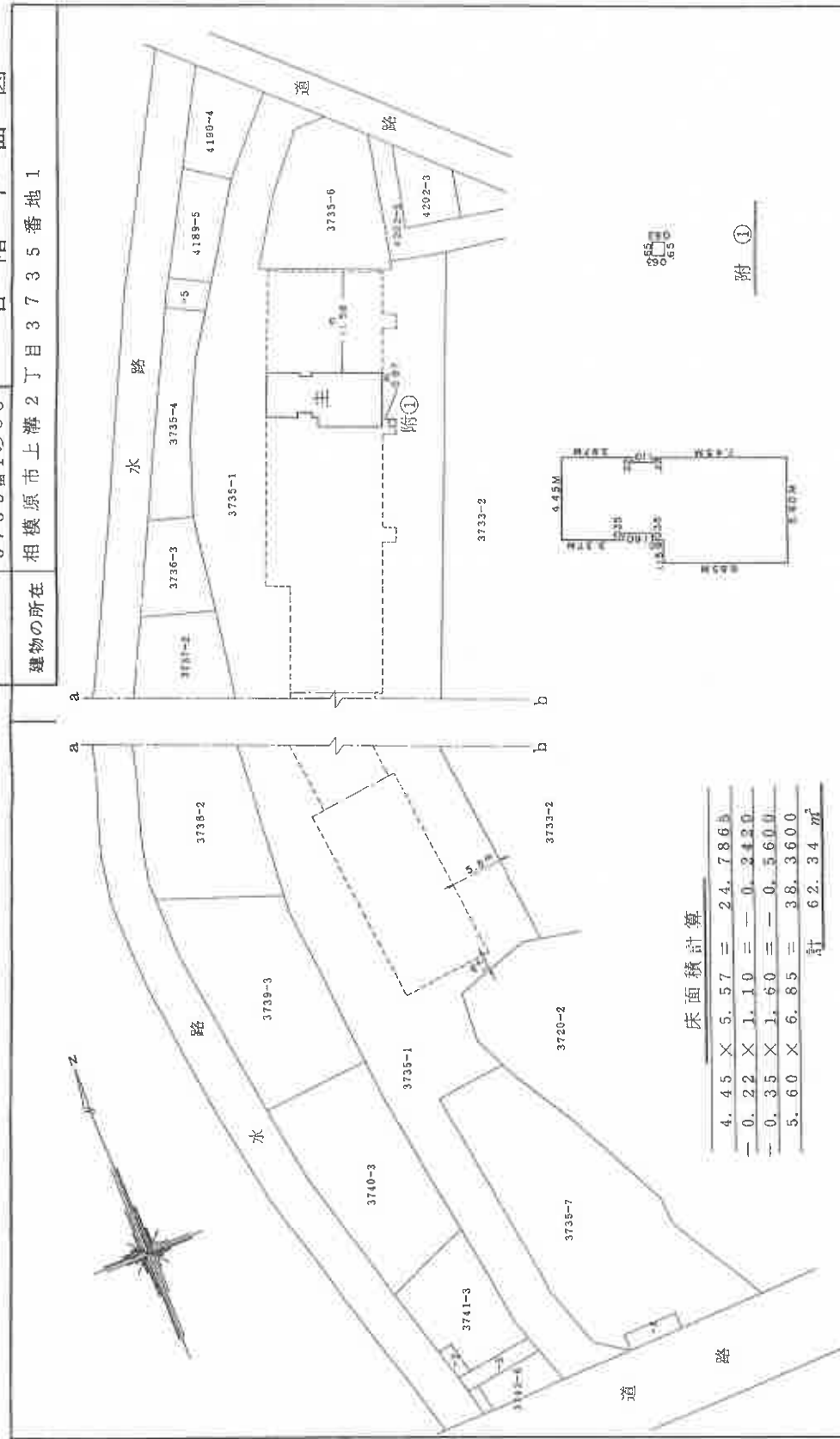
登記年月日：昭和58年12月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
令和8年1月9日 横浜地方方法務局相模原支局 登記官

014045 各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 上溝2丁目 3735番地の58
建物の所在 相模原市上溝2丁目3735番地1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

58. 12. 6

(尺貫法)

床面積計算

4.45	×	5.57	=	24.7865
- 0.22	×	1.10	=	- 0.2420
- 0.35	×	1.60	=	- 0.5600
5.60	×	6.85	=	38.3600
計				62.34 m ²

附①床面積計算

0.63	×	0.65	=	0.4095
計				0.40 m ²

区分建物の存する部分 5階 (510)

附①

作製者

縮尺 1/500

申請人

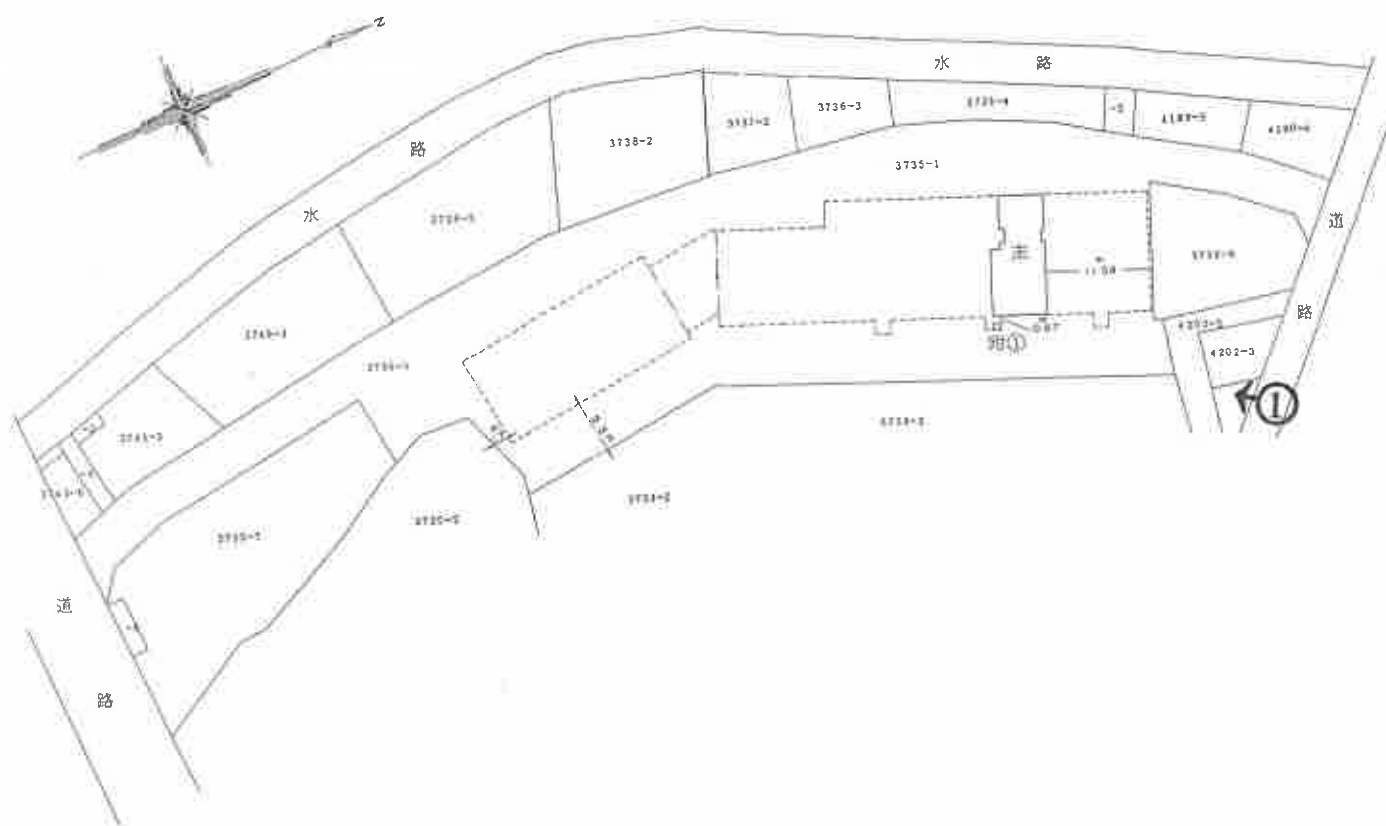
縮尺 1/250

(日調第12)

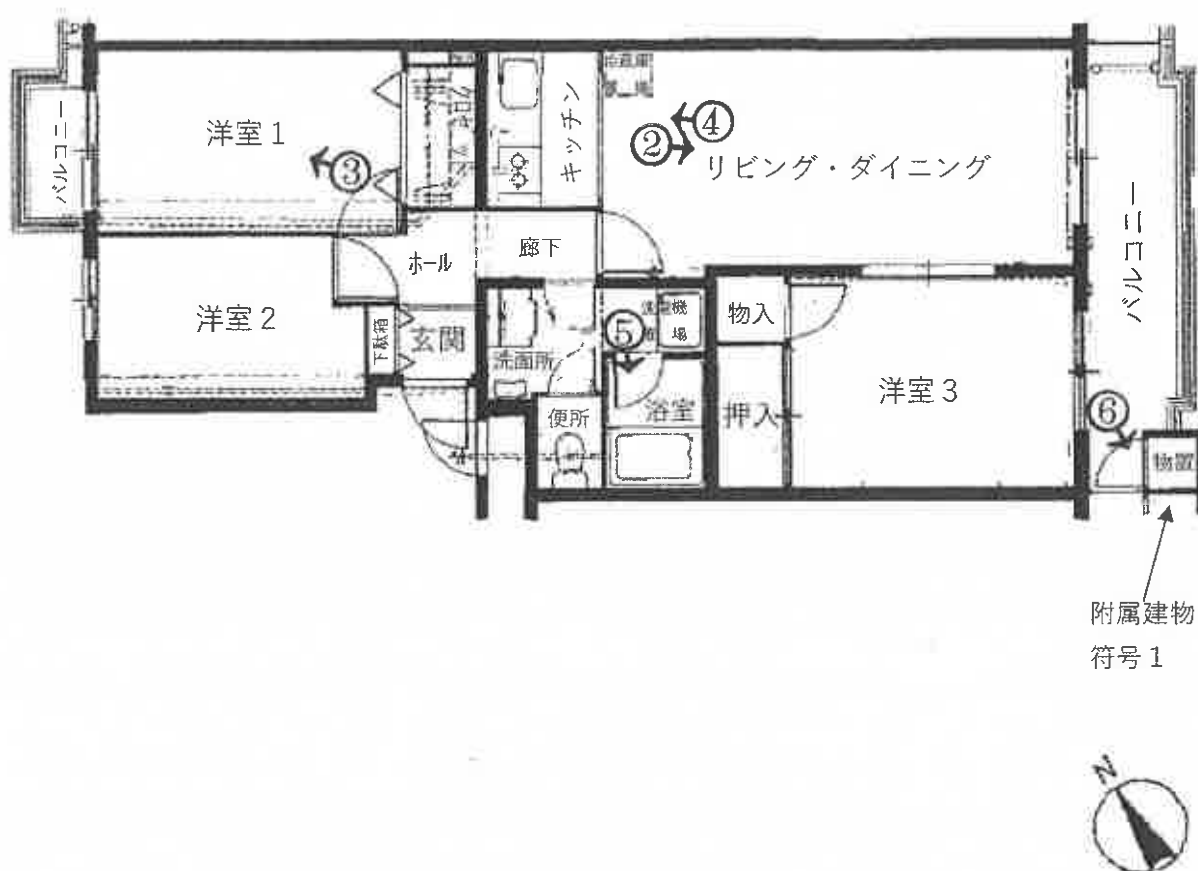
(1) 平成29年5月25日
この図面に記載されている建築物の全部又は一部に
ついてその所管又は管理番号が変更された。た日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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13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1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 附属建物の状況



令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 29 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 1, 9 7 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：相模原市中央区上溝二丁目 9番1-510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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番地 1

建物の名称 エクレール第式相模原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上溝二丁目 3 7 3 5 番 1 の 5 8

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 3 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 0 . 4 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 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5 1 . 9 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3 7 3 5 番 6

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 178.20 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 相模原市中央区上溝二丁目 3735 番 9

地 目 宅地

地 積 442.67 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 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35 万 4000 分の 6629



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相模線「上溝」駅の北西方約1.6km（道路距離）に位置。 最寄りバス停留所「久保」からは西方へ約400m。 同バス停留所から上記「上溝」駅までの所要時間は4分程度。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	鳩川左岸に、低層戸建住宅を中心に、低層アパートのほか中層マンション等も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 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 北東端の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡No：124、種別：集落跡、時代：縄文、奈良～平安）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢	2,072.80㎡（土地の符号1～3の合計地積） 不整形（旗竿状） 南東側の間口約8m×奥行約137m 一部にやや起伏があるが、建物直下部分は概ね平坦に造成されている。
接面道路の状況	①南東側が幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約8m接面。 ②北東側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）と約13m接面。	
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 なし（プロパンガス利用） あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 354,000分の6,629
特 記 事 項	◇西側で準用河川・鳩川の河川敷（河川改修済）と隣接する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクレール第貳相模原	
建物の用途	共同住宅（総戸数60戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和58年7月12日（登記記載）
	経過年数	約44年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 4,090.67㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付	
設備	エレベーター：なし、管理人室、集会室、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場（4台）、自転車置場、テレビ共同視聴設備、プロパンガス貯蔵設備等	
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
	管理方法	委託管理
	管理会社	ホームライフ管理株式会社
	管理形態	日勤
	その他	
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	5階(510号室)・中間部屋 主要開口部の方位：ほぼ東向き				
床	面	積	62.34㎡（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		約9㎡				
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	なし	
保守管理の状態		普通程度				
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5月31日現在		
				区分	月額	滞納額
				管 理 費	10,300円	1,067,311円
				修繕積立金	12,560円	1,301,498円
				組 合 費	200円	20,725円
				違 約 金 等		1,390,356円
				備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 612,001円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年7月14日：内部立入調査 第三者へ賃貸され、賃借人が住居として利用している。賃貸借 契約の概要は次のとおり。 賃貸人：C 賃借人：A 契約期間：平成30年3月28日から期間の定めなし （占有開始時期：平成28年3月28日） 月額家賃：64,000円 別途、月額共益費（管理費）：3,000円				

	一時金の授受額：なし
特 記 事 項	◇附属建物・符号1はバルコニーに設置された物置であり、専有部分と一体として利用されている部分であり、附属建物が単独で独立した経済価値を有するものではない。 ◇ガス湯沸器は室内（洗面所）に設置されている。 ◇リビングダイニングの内壁に穴が空いており、穴をシールで塞いでいる。

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（附属建物を含む）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）
230,000	× 62.34	÷ 0.83	× 0.17	= 2,940,000

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44年、経済的残存耐用年数10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。

$$\begin{aligned}\text{現 価 率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数44年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.1)} \\ &= 0.17\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1～3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)
125,000	×0.70	= 87,500	× 2,072.80	×0.90	$\times \frac{6,629}{354,000}$	= 3,060,000

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 相模原中央-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ & & & & \text{補 正} & & & & \\ 115,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 125,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：規模大、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)
2,940,000	+ 3,060,000	× 0.95	= 5,700,000

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：0.95(5階)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
105,000	× 0.95	× 0.95	× 62.34	= 5,910,000

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 （8.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
189,071 （5.4%）	407,003	9.2%	= 4,290,000	0.7786	3,340,194 （94.6%）	=3,530,000 （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	5,700,000	×1.00	= 5,700,000
比準価格	5,910,000	×1.00	= 5,910,000
収益価格	3,530,000		
調整後の価格			5,590,000

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）
5,590,000	× 1.0	× 0.8	× 0.44	— 0	= 1,970,000

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56%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 相模原中央－27
所 在 相模原市中央区上溝字乙四号3905番7外
価格時点 令和8年1月1日
価 格 115,000円/㎡
地 積 150㎡
地域の概要 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接面道路 南西側幅員4m市道
交通接近条件 JR相模線「上溝」駅約1.6km
供給処理施設 上水道、ガス、公共下水道
公法上の規制 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,699,781円
符号1（土地） 53,698,179円（敷地権割合354,000分の6,629）
符号2（土地） 6,590,548円（敷地権割合354,000分の6,629）
符号3（土地） 16,371,707円（敷地権割合354,000分の6,629）

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）

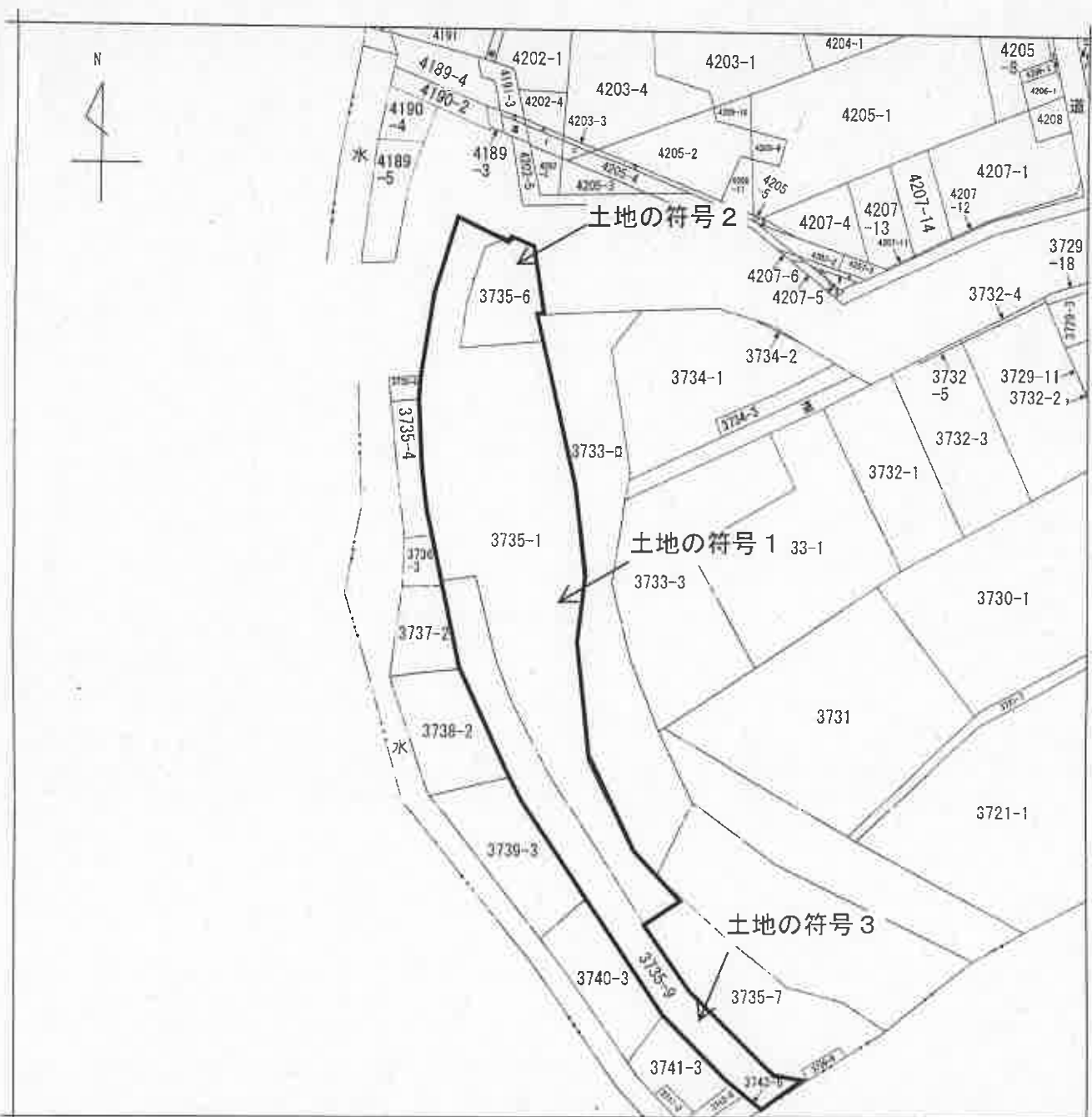
建物概略間取図

以 上

神奈川県相模原市中央区上溝3丁目 付近



イ 4202-2	ホ 4210-7	ミ 4191-4	ワ 4205-6	レ 4207-3
ロ 4203-2	ヘ 4202-7	ヤ 4209-3	カ 4207-10	ソ 4207-7
ハ 4209-4	ト 4205-7	ル 4206-2	コ 4207-9	ツ 4207-16
ニ 4210-1	チ 水	ラ 3729-5	ク 4207-15	ネ 4207-17



(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	所 在	相模原市中央区上溝二丁目				地 番	3735番1		
出 力 縮 尺	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	

公図写

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

245004

求積計算表

土地の符号3			土地の符号1		
③ 3735-9			④ 3735-1 (残地)		
7.79	X	2.25 =	17.5275		
5.24	X	2.00 =	10.4800		
9.65	X	3.60 =	34.7400		
9.65	X	0.67 =	6.4655		
8.40	X	3.72 =	31.2480		
12.32	X	4.81 =	59.2592		
12.32	X	4.60 =	56.6720		
20.65	X	4.85 =	100.1525		
20.65	X	3.08 =	63.6020		
13.04	X	2.03 =	26.4712		
13.04	X	2.79 =	36.3816		
18.88	X	3.73 =	70.4224		
18.88	X	4.58 =	86.4704		
19.14	X	4.83 =	92.4462		
19.14	X	0.72 =	13.7808		
15.10	X	1.14 =	17.2140		
11.10	X	1.99 =	22.0890		
7.14	X	3.37 =	24.0618		
12.54	X	4.68 =	58.6872		
12.54	X	4.56 =	57.1824		
885.3537			④ 442.67685 M ²		

地 積

③ 4 4 2 . 6 7 m²

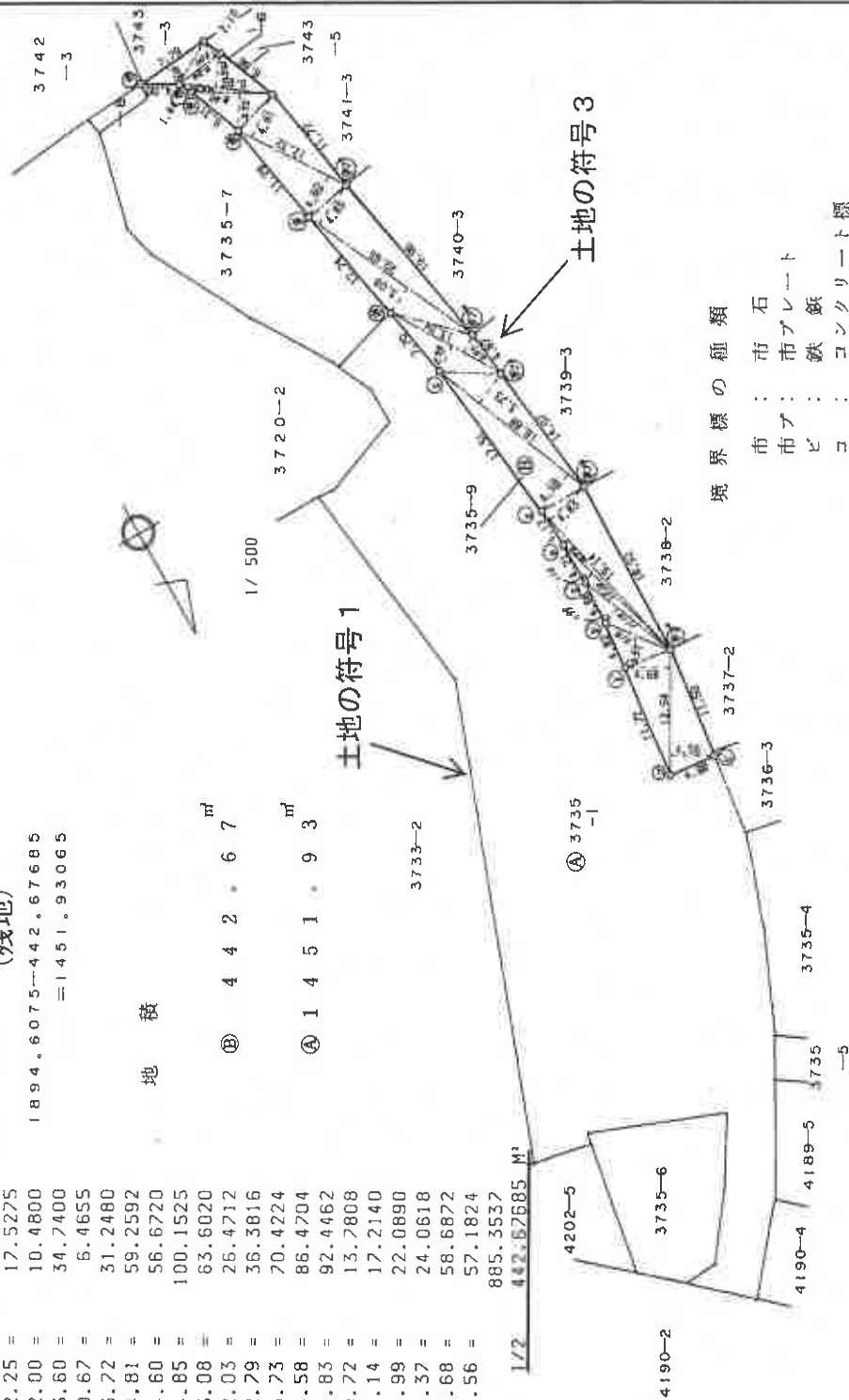
④ 1 4 5 1 . 9 3 m²

地 積 測 量 図

地 番 3735番9-1

土地の所在 相模原市上溝二丁目

前3735-1 後新3735-1-9



境界標の種類
市：市石
市ア：市プレート
市ビ：鉄釘
市コ：コンクリート標

作製者

申請人

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月25日
この図面に記載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。

245002

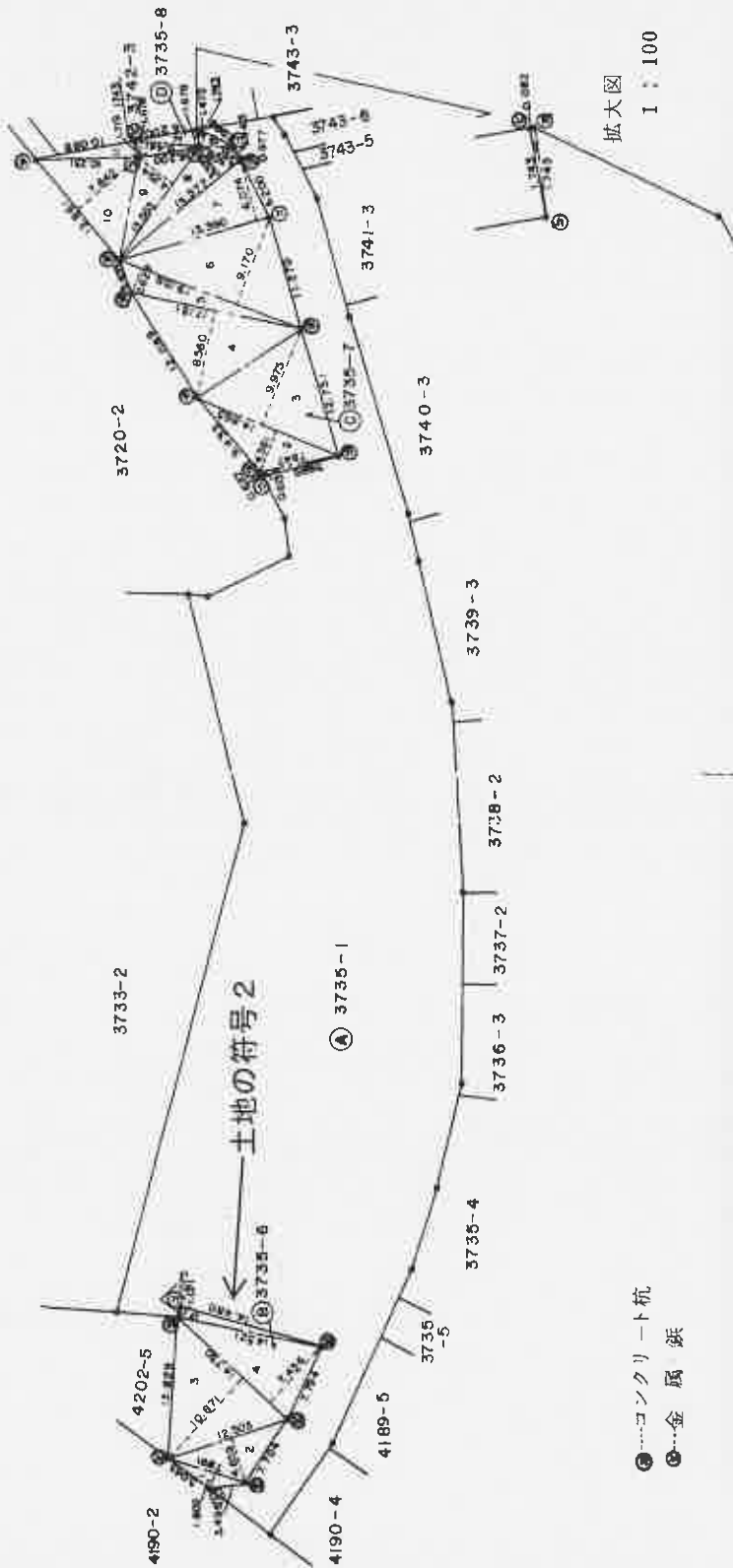
前 3735-1 後 3735-1-6~8 新 3735-1-6~8

地積測量図 1/2

地 番	3735-6-7-8
土地の所在	相模原市上溝二丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

1/2



●...コンクリート杭
○...金属 鉄

拡大図
1 : 100

1/500

作製者

記入

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

245003

地 番 3735-6-7-8-1

地 積 測 量 図

土地の所在 相模原市上溝三丁目

平成22年4月1日区制施行により、
相模原市中央区に変更

2/2

※ 算入 延べ面積 ※

区分	NO	延べ	面積	坪数	延べ
① 3735-6	1	6.441	1.678	10.807998	10.80
	2	6.441	1.678	10.807998	
			4	21.615996	
			1/2	10.807998	

※ 算入 延べ面積 ※

区分	NO	延べ	面積	坪数	延べ
② 3735-6 土地の符号 2	1	7.891	1.802	12.641382	178.20
	2	12.905	4.859	58.260796	
	3	14.730	10.871	180.129830	
	4	14.730	7.456	109.824840	
	5	14.521	1.071	15.561991	
		4		356.410878	
		1/2		178.205439	

④ 3735-1 2547.42 652.812845 1894.607155

※ 算入 延べ面積 ※

区分	NO	延べ	面積	坪数	延べ
⑤ 3735-7	1	7.847	0.813	4.810211	463.79
	2	14.865	4.381	65.123665	
	3	14.865	9.975	148.278375	
	4	17.151	8.560	146.812560	
	5	19.159	2.829	50.369611	
	6	19.159	9.170	175.688030	
	7	15.590	6.074	94.693660	
	8	15.577	3.555	54.908925	
	9	13.565	4.254	58.248110	
	10	12.861	7.842	100.865962	
	11	10.231	1.719	17.587089	
	12	4.309	0.977	4.209893	
	13	3.988	1.472	5.870336	
	14	1.745	0.082	0.143090	
		4		927.598817	
		1/2		463.799408	

0.58 7.28

作製者

申請人

1-

本図はA3判から
A4判へ縮小した
ものである。

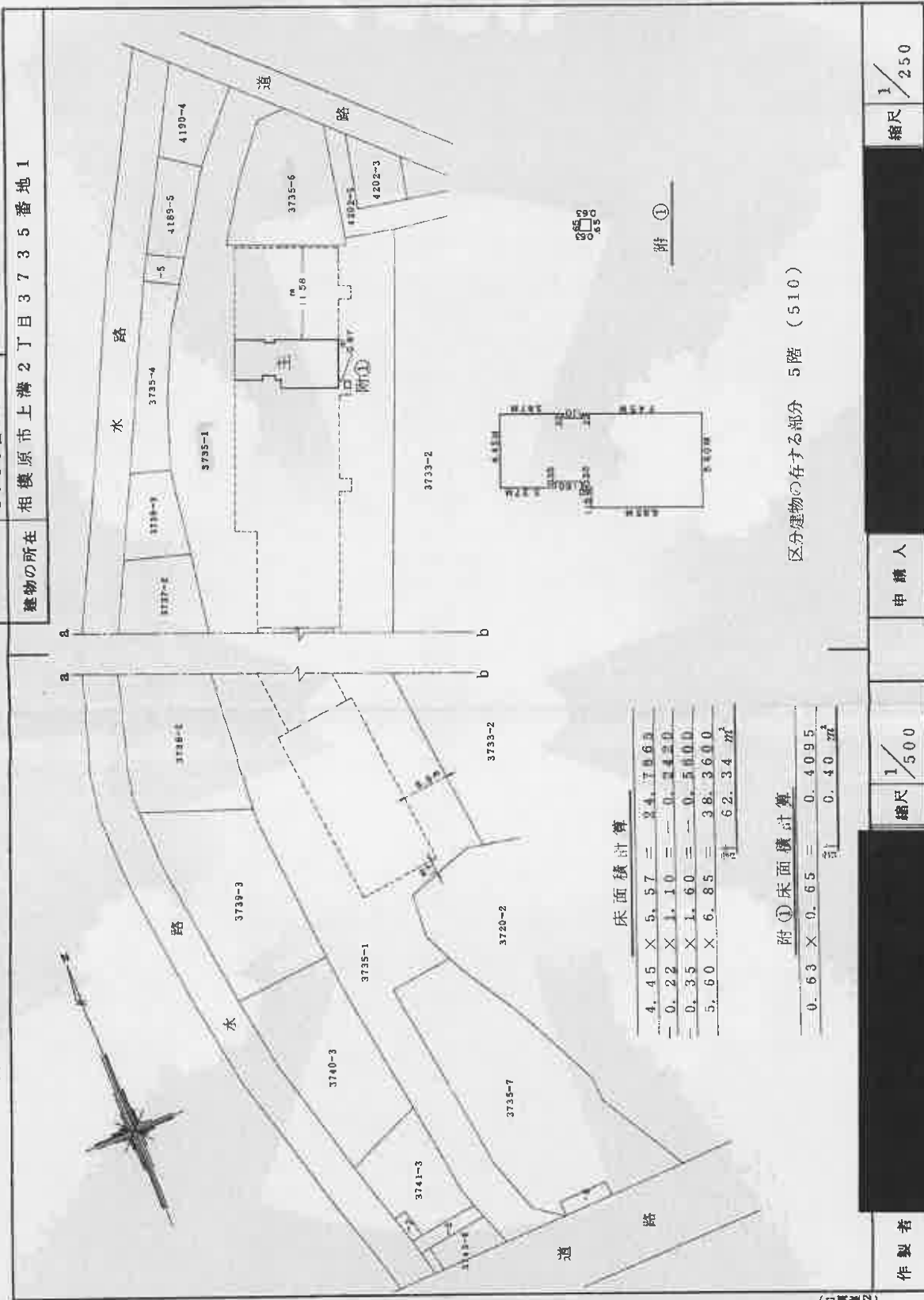
014045

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 上溝2丁目
3735番1の58

建物の所在 相模原市上溝2丁目3735番地1



床面積計算

4.45	×	5.57	=	24.7865
-0.22	×	1.10	=	-0.2420
-0.35	×	1.60	=	-0.5600
5.60	×	6.85	=	38.3600
計				62.34 m ²

附①床面積計算

0.63	×	0.65	=	0.4095
計				0.40 m ²

区分建物の存する部分 5階 (510)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(口蓋裏面)

(口蓋裏面)

本図はA3判からA4判へ縮小したものである。

(1) 平成22年5月25日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその用途又は築年数が変更された、
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した口
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。



附属建物
符号 1



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13号)