令和　８年（ヌ）第　　５号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　２日から<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１０時００分<br>横浜地方裁判所相模原支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分<br>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１２月２３日　午前１０時００分から<br>令和　８年１２月２３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。<br>（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。<br>（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１１月１８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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 11,070,000<br>8,856,000 | | 2,214,000 | 71,450 | 17,858 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　５号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市中央区小山二丁目７５４番地１０

建物の名称　　ライフプラザ相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小山二丁目７５４番１０の５１１

建物の名称　　５１１

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　６８．２５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　相模原市中央区小山二丁目７５４番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６４．３８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　５３９１万７０５６分の５１万５５９２

令和　８年（ヌ）第　　５号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　９月１８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。

令和　８年（ヌ）第　　５号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市中央区小山二丁目７５４番地１０

建物の名称　　ライフプラザ相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小山二丁目７５４番１０の５１１

建物の名称　　５１１

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　６８．２５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　相模原市中央区小山二丁目７５４番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６４．３８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　５３９１万７０５６分の５１万５５９２

令和８年(ヌ)第５号
令和８年４月８日受理
令和８年５月１２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

令和　８年（ヌ）第　　５号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市中央区小山二丁目７５４番地１０

建物の名称　　ライフプラザ相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小山二丁目７５４番１０の５１１

建物の名称　　５１１

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　６８．２５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　相模原市中央区小山二丁目７５４番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６４．３８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　５３９１万７０５６分の５１万５５９２

（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 | 相模原市中央区小山２丁目１１番１－５１１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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>管理費　　円<br>修繕積立金　　円<br>　　円<br>　　円<br>　　円<br>令和　年　月　日現在<br>□滞納はない<br>□滞納がある 令和　年　月分～　年　月分<br>計　　円<br>□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 |
| 現況地目 | ■宅地（符号１）　□　（符号　）　□　（符号　） |
| 形状 | □公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>■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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１）　□地上権（符号　）□賃借権（符号　）<br>□　（符号　） |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　┌地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>　　└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<br>□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（ヌ）第５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に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 4 月 10 日現在

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑管理費 | 月額 | 10,030 | 円 | ☑滞納額 | 190,570 | 円 |
| ☑修繕積立金 | 月額 | 14,320 | 円 | ☑滞納額 | 272,080 | 円 |
| ☑水道使用料 | 月額 | ——— | 円 | ☑滞納額 | 34,074 | 円 |
| ☑自治会費 | 月額 | 400 | 円 | ☑滞納額 | 7,600 | 円 |
| ☑損害金 | 年 | 14.6 | % | ☑金額 | 55,841 | 円 |
| □滞納期間 | 平成・令和 6 年 10 月分～平成・令和 8 年 4 月分 | | | | | |

弁護士費用　60万円＋消費税（着手金、報酬）

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　　□

（関係人の陳述等用）

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| | |

（執行官の意見用）

## 執行官の意見

■ 1　本土地・建物の状況等は，建物間取図及び添付写真のとおりである。

(1) 本建物内は，各部屋とも動産類（ペットボトルや廃棄するものをまとめたと思われるビニール袋等）が散乱し，山積みになっている状況である。

各部屋へ入るには，動産類が大量に置かれていることから，ドアの開閉ができず，立入が困難な状況であり，床面や部屋の詳細については確認をすることができない箇所があった。

(2) 本建物内において目視可能であった浴室及びトイレは，汚れ等が認められた。

(3) 本建物の洗面所の床面にたわみが認められた。

(4) 給湯設備やキッチン等の作動状況は不明である。

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。

(1) 集合ポストには，債務者宛の郵便物が存在するが，当職が臨場時に投函した封書，郵送した現況調査期日通知書の封書は残されていない。

室内には，債務者宛の郵便物や薬袋等の存在が認められた。当職が投函，郵送した封書は見当たらなかった。

(2) 本建物内は，上記のとおり，動産類が散乱しており，動産類は残されたままの状況であるところ，他に第三者が占有している徴表はなく，債務者が居宅として使用しているものと認めた。

3　評価人の調査によれば，本土地南側及び東側に接する道は，いずれも市道である。

4　本一棟の建物には，管理事務室及び集会所・管理人室・電気室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 9日(木)<br>10：50－11：00 | 目的物件所在地 | 外観調査(写真撮影)，占有調査<br>居住者不在（現況調査協力依頼文書投函） |
| 令和８年 4月10日(金)<br>9：25－　： | 書面照会（ＦＡＸ） | 日鉄興和不動産コミュニティ(株)に管理費等照会書送付 |
| 令和８年 4月17日(金)<br>11：00－11：05 | 目的物件所在地 | 居住者不在（現況調査協力依頼文書投函）<br>写真撮影，占有調査 |
| 令和８年 4月24日(金)<br>16：00－　： | 書面（郵送） | 債務者に現況調査期日通知書送付 |
| 令和８年 5月 1日(金)<br>13：10－13：15 | 横浜地方法務局<br>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 8日(金)<br>16：00－16：25 | 目的物件所在地 | 立入調査（解錠），写真撮影，占有調査<br>評価人同行<br>（通知書差し置く。） |
| 令和　年　月　日(　)<br>：　－　： | | |
| 令和　年　月　日(　)<br>：　－　： | | |

（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。

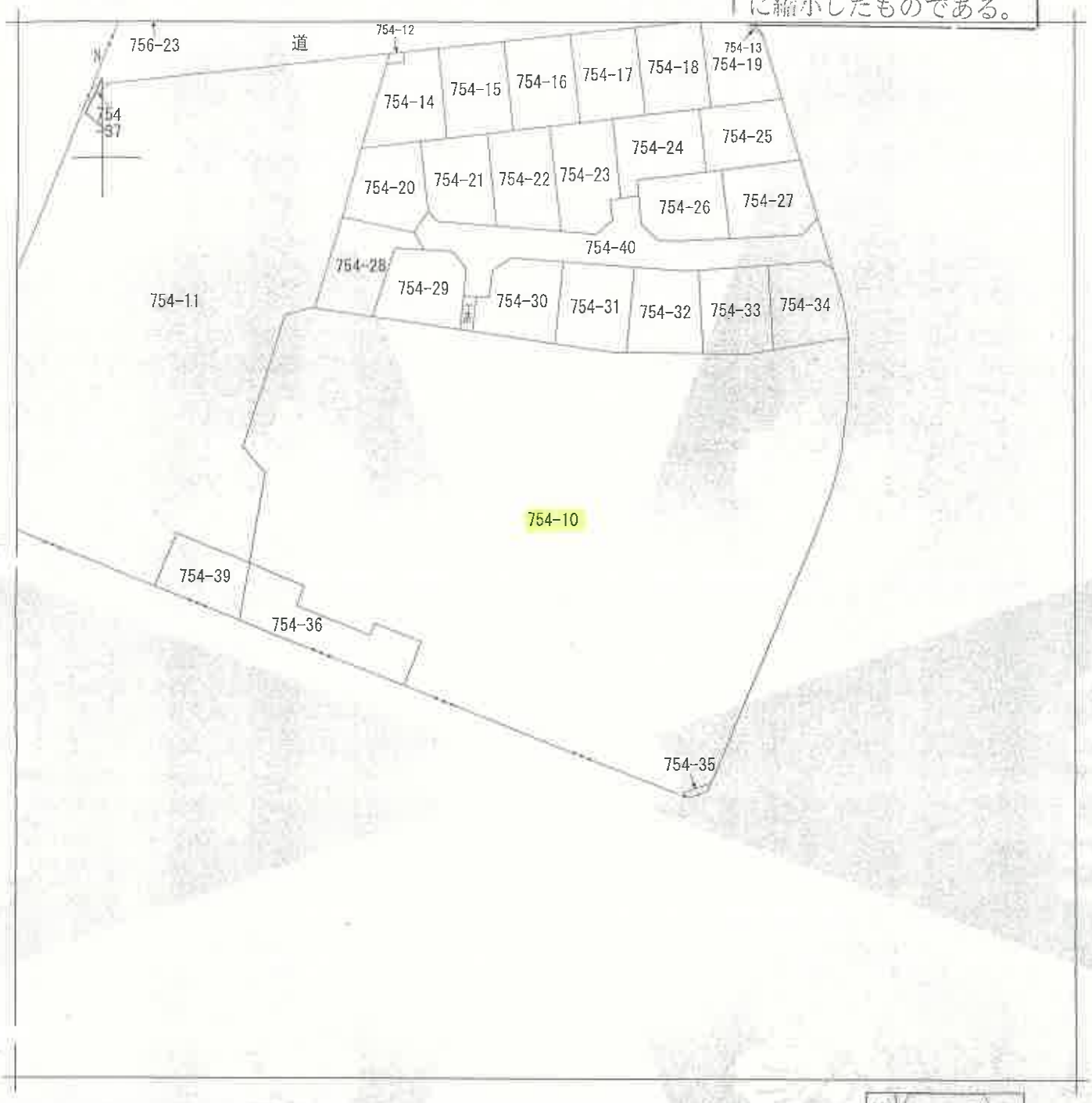
■　令和８年５月８日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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 | 相模原市中央区小山二丁目 | | | | 地番 | 754番10 | | |
| 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25日

東京法務局

請求番号：32-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

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。
（横浜地方法務局相模原支局管轄）
令和7年12月25日　東京法務局
登記官
（7枚目）

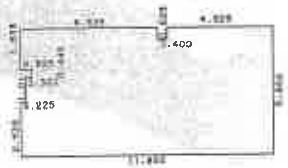
012575

# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

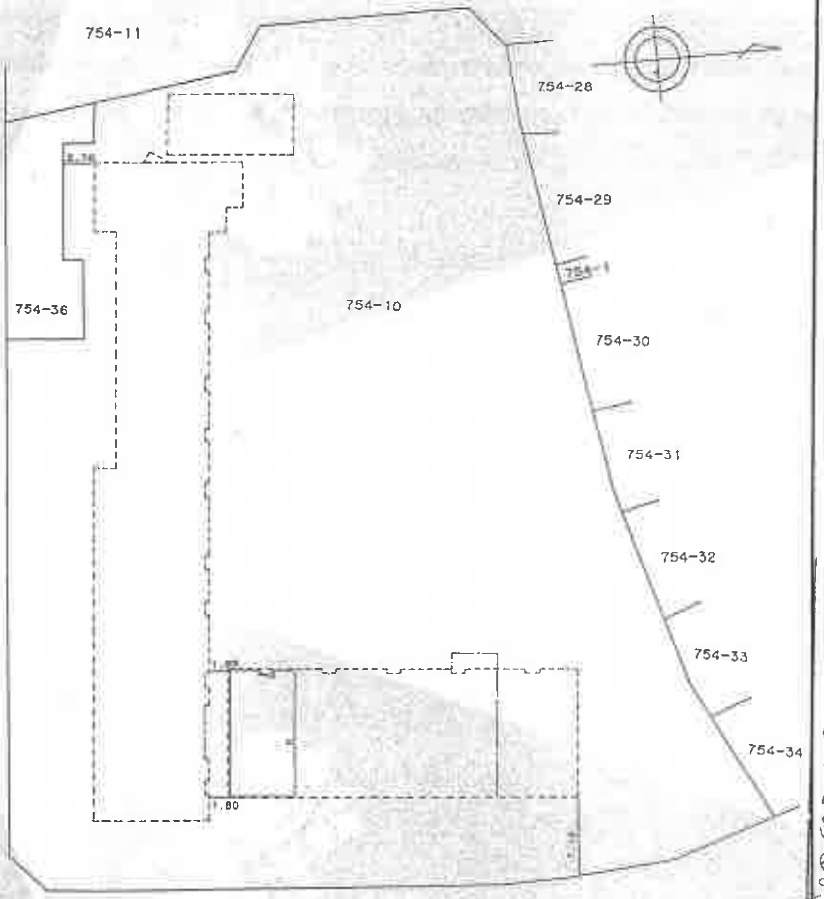
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 小山2丁目 754−10の511 |
| 建物の所在 | 相模原市小山2丁目754番地10 |

## 平面図



** ユカ メンセキ **

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4.925 | X | 0.625 | = | 3.078125 |
| 6.525 | X | 0.625 | = | 4.078125 |
| 11.850 | X | 1.210 | = | 14.338500 |
| 11.325 | X | 0.440 | = | 4.983000 |
| 11.625 | X | 1.010 | = | 11.741250 |
| 11.850 | X | 2.535 | = | 30.039750 |
| | | ケイ | = | 68.258750 |
| | | | | 68.25 |




本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

（日調連12）

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（日加納）

(1)　平成22年5月20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。

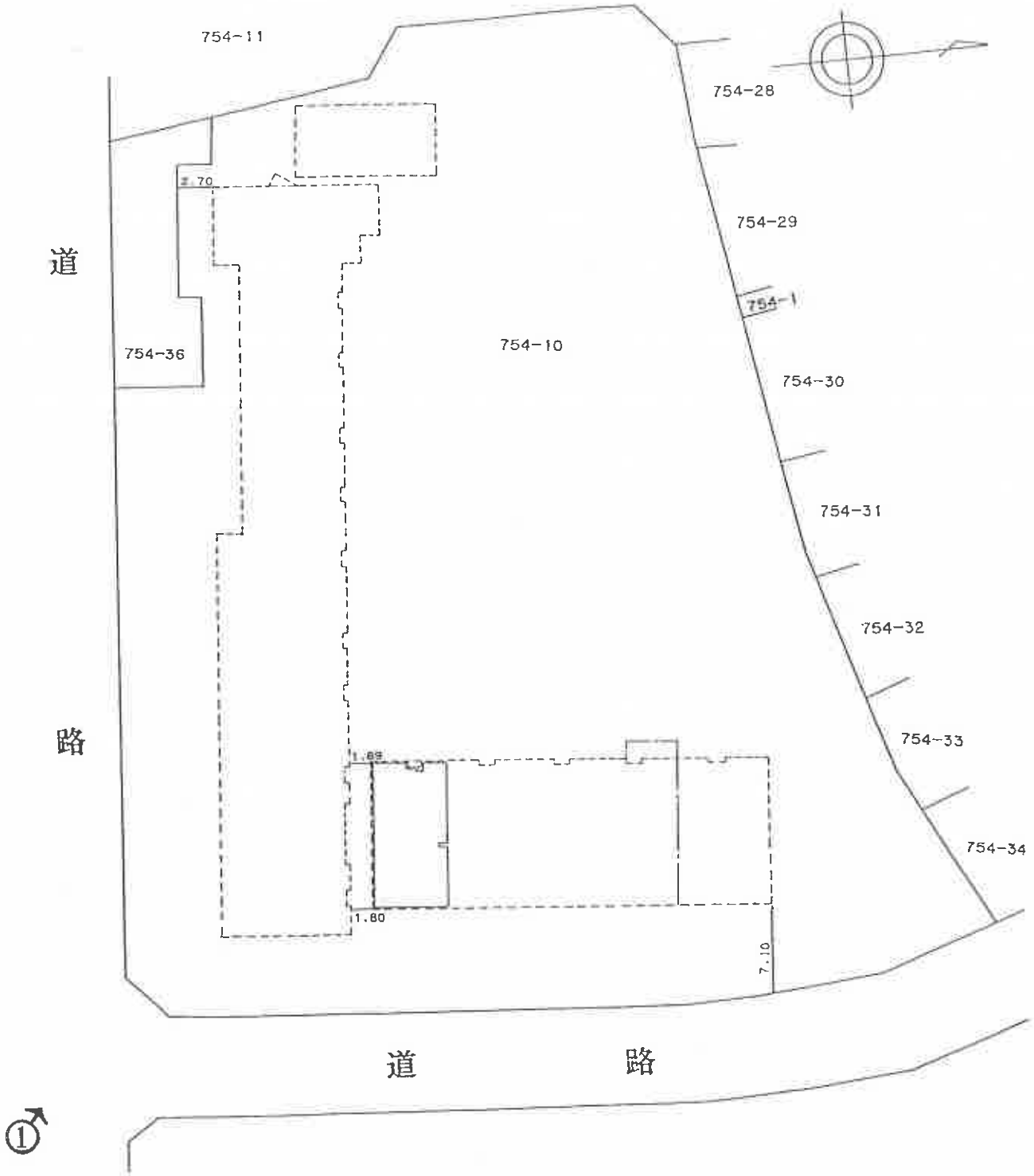
（８－１枚目）



(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

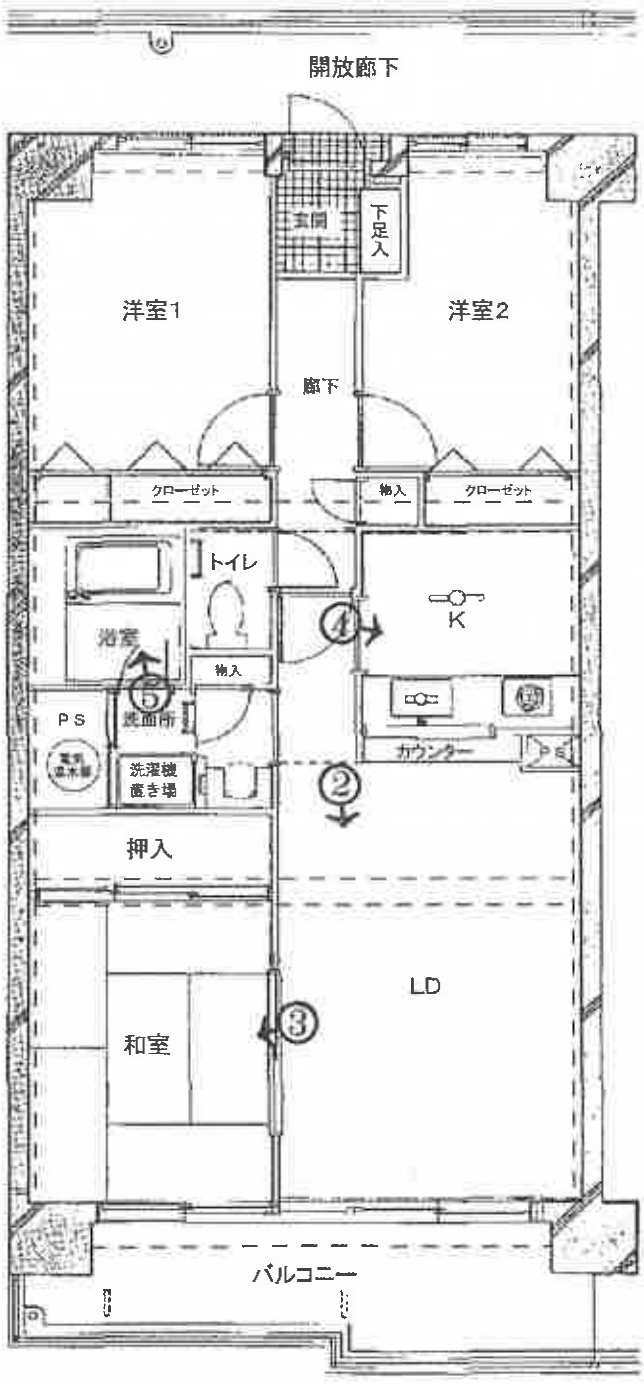
# 写真撮影位置図




←○は写真撮影位置・方向

# 建物間取図

５１１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－和室



④　建物内の状況－キッチン



⑤　建物内の状況－浴室



令和　８年　（ヌ）第　５　号
令和　８年　５月　８日 現地調査
令和　８年　５月１２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１１，０７０，０００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<br>相模原市中央区小山２－１１－１<br>－５１１ |
| 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。

令和　8年（ヌ）第　　5号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市中央区小山二丁目７５４番地１０

建物の名称　　ライフプラザ相模原

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　小山二丁目７５４番１０の５１１

建物の名称　　５１１

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　６８．２５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　相模原市中央区小山二丁目７５４番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６４．３８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　５３９１万７０５６分の５１万５５９２

## 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 | ＪＲ横浜線「相模原」駅の西方約 1.3 ｋｍ（道路距離）、バス停「大河原」徒歩約 4 分 | |
| 付近の状況 | マンションが多く見られるなか中小規模一般住宅も混在する住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第１種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>準防火地域<br>高さ制限（道路斜線制限・隣地斜線制限）<br>日影規制（10 ｍ超、4 時間/2.5 時間、4 ｍ）<br>立地適正化計画（居住誘導区域内）<br>景観計画区域（まちの地域）<br>屋外広告物許可地域（住居系許可地域）<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件<br>（規模，形状等） | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br><br>地勢 | 4,164.38 ㎡（土地の符号１）<br>ほぼ台形<br>間口約 72 ｍ（東側、隅切り含む）・奥行約 82.5 ｍ（最長部）<br>地勢は平坦。各道路及び隣接地とほぼ等高。 |
| 接面道路の状況 | ①東側約 8 ｍ舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）とほぼ等高に約 72 ｍ接面（隅切り含む）<br>②南側約 8 ｍ舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）とほぼ等高に約 44 ｍ接面（隅切り除く） | |
| 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 |

| | | |
|---|---|---|
| 供給処理施設 | 都市ガス | なし（電気給湯等） |
| | 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 | 53,917,056分の 515,592 |
| 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 | ライフプラザ相模原 | |
| 建物の用途 | 共同住宅（総戸数 125 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 | 平成 3 年　7 月 23 日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約 35 年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約 15 年 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造地上１０階建<br>延べ　7,875.88 ㎡ | |
| 仕様 | 屋　　根：シート防水陸屋根<br>外　　壁：吹付タイル<br>そ の 他：特にない | |
| 設備 | 集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、エレベーター、管理員室、集会室等。但し、オートロックシステムはない | |
| 建物の品等 | 使用資材 | 普通 |
| | 施　　工 | やや劣る |
| 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 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | ①建築後 35 年となる建物であり、経年相応の劣化と認められた。<br>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。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ②規約共有部分として、一棟の建物内に管理事務室が、土地の符号１に別棟として集会所、管理人室、電気室がある。 |

(2) 専有部分の概要

| | | | |
|---|---|---|---|
| 構造 | 鉄筋コンクリート造１階建 | | |
| 位置 | ５階（511 号室）・角部屋（但し、側面の開口部はない）<br>主要開口部の方位：東向き | | |
| 床面積 | 68.25 ㎡（登記面積） | | |
| 間取り | ３ＬＤＫ | | |
| バルコニー等 | バルコニー　約 9.09 ㎡ | | |
| 仕様 | 天井<br>床<br>内壁<br>設備 | ビニールクロス貼り、合板等<br>フローリング貼、畳等<br>ビニールクロス貼り等<br>ユニットバス、トイレ、システムキッチン、電気給湯器、ＩＨクッキングヒーター等 | |
| 保守管理の状態 | 劣る | | |
| 管理費等 | 管理会社の回答によれば下記のとおり。<br>令和 ８年 ４月１０日現在 | | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 管理費 | 10,030 円 | 190,570 円 |
| | 修繕積立金 | 14,320 円 | 272,080 円 |
| | その他 | 水道使用料　－<br>自治会費　400 円 | 34,074 円<br>7,600 円 |
| | 備考 | ・年 14.6 %の遅延損害金の規定あり。<br>遅延損害金 55,841 円あり。<br>・弁護士費用 60 万円＋消費税 | |

| | |
|---|---|
| 専有部分の利用状況等 | 令和８年５月８日：内部立入調査<br>建物所有者が住居として占有している。 |
| 特記事項 | ①建築後 35 年となる区分建物である。経年による劣化に加え、維持管理の状態が良くないので、室内の汚損、破損、劣化等が認められた。目視出来ない箇所においても汚損、破損、劣化等があるものと見られる。<br>②室内は家財道具類、日用雑貨等のほかほぼ全体に亘って夥しい量の塵芥が積まれており、足の踏み場がないほどである。主として食材等のパッケージ及びそれを詰めたコンビニ袋、ペットボトル等が山積みにされている。<br>③塵芥類は、洋室１、洋室２は身丈前後からそれ以上に山積され、キッチン及び和室は胸丈前後、廊下とＬＤは膝丈程度と見られ、いずれも往来は容易ではない。<br>④各室ともゴミのためにドアの開閉、室内への出入りが困難な状態にある。<br>⑤トイレ、浴室等において汚損、黒ずみ等が存する。また、トイレには、し尿臭がある。<br>⑥洗面所の床面に撓みがある。<br>⑦上記の通り、室内に塵芥が山積されているため、床、壁面を含め、室内における仕様、劣化、汚損、損傷等の状態をつぶさに確認することは困難で限定的な範囲にとどまらざるを得なかった。<br>⑧照明は点灯、換気扇は作動するが、給湯設備、クッキングヒーター等の作動状況は不明である。 |

## 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<br>（円／㎡） | 専有面積<br>（㎡） | 専有率 | 現価率 | 建物価格<br>（円） |
|---|---|---|---|---|
| 250,000 | × 68.25 | ÷ 0.90 | × 0.21 | = 3,980,000 |

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む）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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{\text{（経過年数 35 年＋経済的残存耐用年数 15 年）}} \times (1 - 0.3)$$

$$= 0.21$$

(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） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 235,000 | × 1.02 | 240,000 | × 4,164.38 | × 0.9 | × 515,592 / 53,917,056 | = 8,600,000 |

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－１５

| 地価公示価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 203,000 円／㎡ × | 102.0 / 100 | × 100 / 100 | × 100 / 88 | = 235,000 円／㎡ |

◇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、街路条件、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：形状で劣り、角地で優り、画地条件の総合格差で上記の通り。
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） |
|---|---|---|---|
| 3,980,000 | ＋ 8,600,000 | × 0.97 | ＝ 12,200,000 |

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：1.00 （５階）
位置別補正：0.97 （角部屋、但し側面開口部なし・東向き）
その他補正：1.00 （なし）
相乗積 1.00 × 0.97 × 1.00 ＝ 0.97

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） |
|---|---|---|---|---|
| 344,000 | × 0.97 | × 0.90 | × 68.25 | ＝ 20,500,000 |

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、塵芥等状況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）<br>ア | 正味復帰価格の現価 | | | | | ＤＣＦ法による価格（円）<br>ア＋カ<br>キ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4年目期首有効純収益（円）<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格（円）<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>※1<br>エ | 複利現価率<br>※2<br>(7.7%)<br>オ | 正味復帰価格の現価（円）<br>エ×オ<br>カ | |
| 1,509,418<br>(14.4%) | 946,092 | 8.2% | 11,191,576<br>= 11,190,000 | 0.8005 | 8,957,595<br>(85.6%) | = 10,470,000<br>(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 | 12,200,000 | × 1.00 | = 12,200,000 |
| 比準価格 | 20,500,000 | × 1.00 | = 20,500,000 |
| 収益価格 | | | 10,470,000 |
| 調整後の価格 | | | 16,180,000 |

(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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 16,180,000 | × 0.90 | × 0.80 | × 0.95 | − 0 | = 11,070,000 |

市場性修正：多量の塵芥等が存する中古マンションの市場性を考慮して、上記の通り。

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５％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

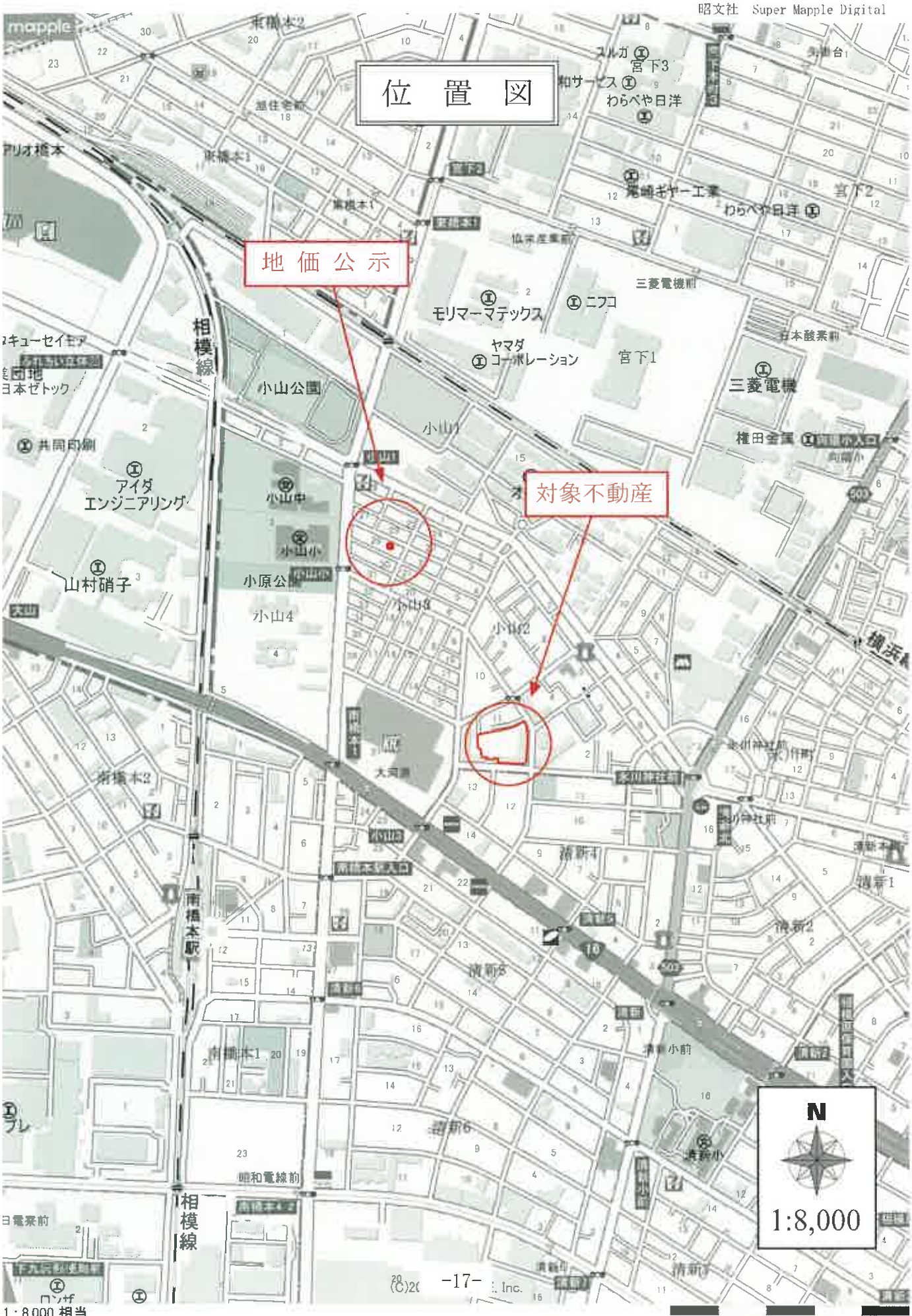
１ 地 価 公 示：相模原中央－１５
所　　在：相模原市中央区小山３丁目７８５番３６、「小山３－２９－１６」
価　　格：203,000 円／㎡
位　　置：ＪＲ横浜線「相模原」駅約 1.6 ｋｍ
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地　　積：128 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東 6ｍ市道
用 途 指 定 等：第１種住居地域（建蔽率 60 %, 容積率 200 %）、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和 7 年度）
物件１（建物）　　4,254,388 円
符号１（土地）　　532,840,749 円（敷地権割合 53,917,056 分の 515,592）

## 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）
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）
建物間取図

以　上






1：8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

# 公　図　写


754-14
754-24
754-25
754-20
754-21
754-22
754-23
754-26
754-27
754-40
754-28
754-29
754-30
754-31
754-32
754-33
754-34
754-11
土地の符号 1
754-10
754-39
754-36
754-35
N
1:600

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。
一橋地方法務局相模原支局(登録)
令和7年12月25日　東京法務局
登記官

登記年月日：平成3年6月18日　Ａ３→Ａ４に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

243906

[redacted]

# 地積測量図

| 地番 | 754-35 -10<br>-36 |
|---|---|
| 土地の所在 | 相模原市小山2丁目 |

写

377

土地の符号1

## 境界標の内訳

| 種類 | 測点 |
|---|---|
| コンクリート石標 | ● |
| 金属鋲 | ⊕ |
| 公共石標 | ◎ |
| プレート | ○ |

## 面積計算表

| 地番 | 底辺 | 高さ | 倍積 | 面積 |
|---|---|---|---|---|
| 754-35 Ⓑ | 4.17 | 0.79 | 3.2943 | |
| | 5.91 | 0.95 | 4.7595 | |
| | | | 8.0538 | 4.0269 |
| 754-36 Ⓒ | 8.27 | 3.71 | 0.75 | 36.8842 |
| | 14.10 | 3.93 | 3.92 | 110.6850 |
| | 7.46 | | 1.84 | 13.7264 |
| | 11.61 | 2.77 | 5.58 | 96.9435 |
| | | | 258.2391 | 129.1195 |
| 754-34 Ⓐ | 公簿 4297.5316<br>地積 133.14645 ㎡<br>差異 4164.38515 | | | 4164.38 |

754-11　754-28　754-29　754-30　754-31　754-32　754-33　754-34　753-11　24　753-25　753-5　754-35　131-1　132-9　132-1　132-14

拡大図

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(日調連(9))

(令和7年12月25日)

-19-

請求番号：32-2　(1/4)　A

登記年月日：平成3年7月29日　Ａ３→Ａ４に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

012575
各階平面図

# 建物図面
# 各階平面図

写

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 小山2丁目<br>754-10の511 |
| 建物の所在 | 相模原市小山２丁目７５４番地10 |

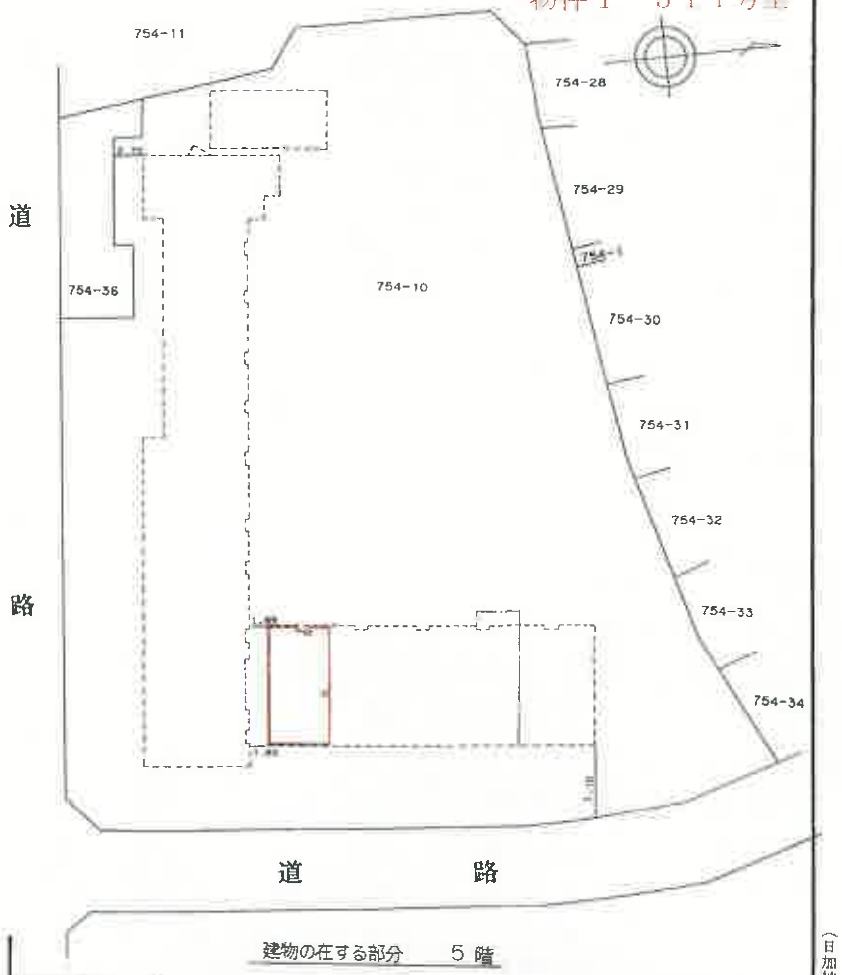
物件１　５１１号室

平面図



** ユカ メンセキ **

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4.925 | X | 0.625 | = | 3.078125 |
| 6.525 | X | 0.625 | = | 4.078125 |
| 11.850 | X | 1.210 | = | 14.338500 |
| 11.325 | X | 0.440 | = | 4.983000 |
| 11.625 | X | 1.010 | = | 11.741250 |
| 11.850 | X | 2.535 | = | 30.039750 |
| | | ケイ | = | 68.258750 |
| | | | | 68.25 |




建物の在する部分　５階

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

(日調連12)

(日加納)

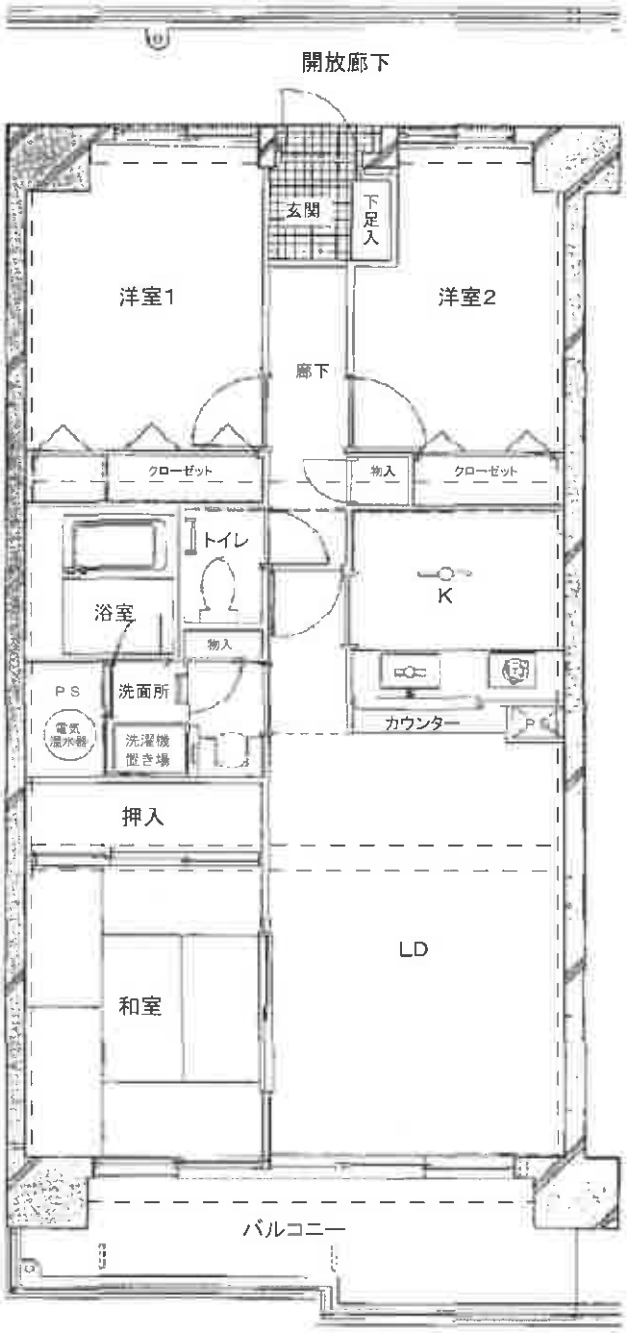
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局相模原支局管轄）
令和７年12月25日　東京法務局
登記官 [redacted]

請求番号：32-3

(1/2)

# 建物間取図

５１１号室


開放廊下
玄関
下足入
洋室1
洋室2
廊下
クローゼット
物入
クローゼット
トイレ
浴室
K
物入
PS
洗面所
電気温水器
洗濯機置き場
カウンター
PS
押入
LD
和室
バルコニー
N