令和　８年（ケ）第　　１１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 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前１０時００分から 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。 （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） 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	13,570,000 10,856,000		2,714,000	106,042	25,652
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番地１

建物の名称　　ライオンズステーションプラザ町田

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上鶴間本町三丁目２８９６番１の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．１６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　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９６６．５８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　３６０８７１分の６０００

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６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】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　Ａ
期　限　　令和９年１０月２５日
賃　料　　月額金１３５，０００円
賃料前払　なし
敷　金　　金１３５，０００円
保証金　　なし
特　約　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項
なし

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（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番地１

建物の名称　　ライオンズステーションプラザ町田

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上鶴間本町三丁目２８９６番１の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．１６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　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９６６．５８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　３６０８７１分の６０００

令和　８年(ケ)第　　１１号
令和　８年　４月　９日受理
令和　８年　７月１５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

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番地１

建物の名称　　ライオンズステーションプラザ町田

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上鶴間本町三丁目２８９６番１の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．１６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　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９６６．５８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　３６０８７１分の６０００

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	相模原市南区上鶴間本町三丁目１９番３－４０３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Ａ 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	株式会社大京アステージ
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１１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　24日現在

☑管理費	月額	11,700 円	☑滞納額	175,500 円
☑修繕積立金	月額	21,780 円	☑滞納額	326,700 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　7年　2月分～		令和　8年　4月分	

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　　□

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（■（占有者））の陳述／■提示文書（重要事項説明書、陳述書）等の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　元年１０月２６日
最初の契約等	契約日	令和　元年１０月１８日
	期間	令和　元年１０月２６日から　■令和　３年１０月２５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　７年１０月２６日から　■令和　９年１０月２５日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金１３５，０００円（毎月５日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金１３５，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
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
■　A （占有者）	1　この部屋は令和元年１０月頃から賃借し、私が家族と暮らしています。 賃貸借契約書は見当たりませんでした。 2　ペットは飼っていません。 喫煙はしません。 3　入居後に増改築や修繕をしたことはありません。 4　ＬＤに床暖房の設備があります。 5　浴室に乾燥機が設備されていますが、故障して使用できません。 6　入居した時から、玄関ドアが古いタイプで、ドアクローザーから油が漏れています。 聞いた話では、管理費、修繕積立金の滞納が原因で、マンション全体の交換工事の際、この部屋は交換されなかったとのことです。 7　最近、ベランダにカラスが入り込むようになりました。生ごみなどを置いておくと荒らされるので、気を付けています。 8　米軍基地から飛ぶ飛行機の音が聞こえますが、慣れました。 電車の駅や線路が近いので、窓を開けていると音が聞こえてきますが、閉めていれば気になりません。 9　敷地内に駐車場があり、空きがあれば契約して使用できます。
■　B （管理会社従業員）	1　回答した管理費等の滞納関係についてお答えします。 損害金の記載がないことについてですが、当該マンションは規約に損害金請求に関する条項がありません。 今後、管理組合の総会を開いて損害金を請求することが議決されると思われますが、議決前の時点では損害金請求の根拠がないため、現在の回答書には記載していません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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、重要事項説明書など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、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。

3　本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第４２条１項１号で認定される市道に、南西側が建築基準法上の道路ではない通路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4月10日（金）	執行官室	所有者へ照会書送付（回答なし）
8年4月13日（月） 13：44 ― 13：51	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年4月16日（木） 10：18 ― 10：26	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年4月20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4月23日（木） 9：35 ― 9：37	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年4月25日（土） 10：51 ― 11：00	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年5月8日（金） 17：01 ― 17：04	電話連絡	Bと電話連絡、管理費等について事情聴取
8年7月8日（水） 15：55 ― 16：52	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取

（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。

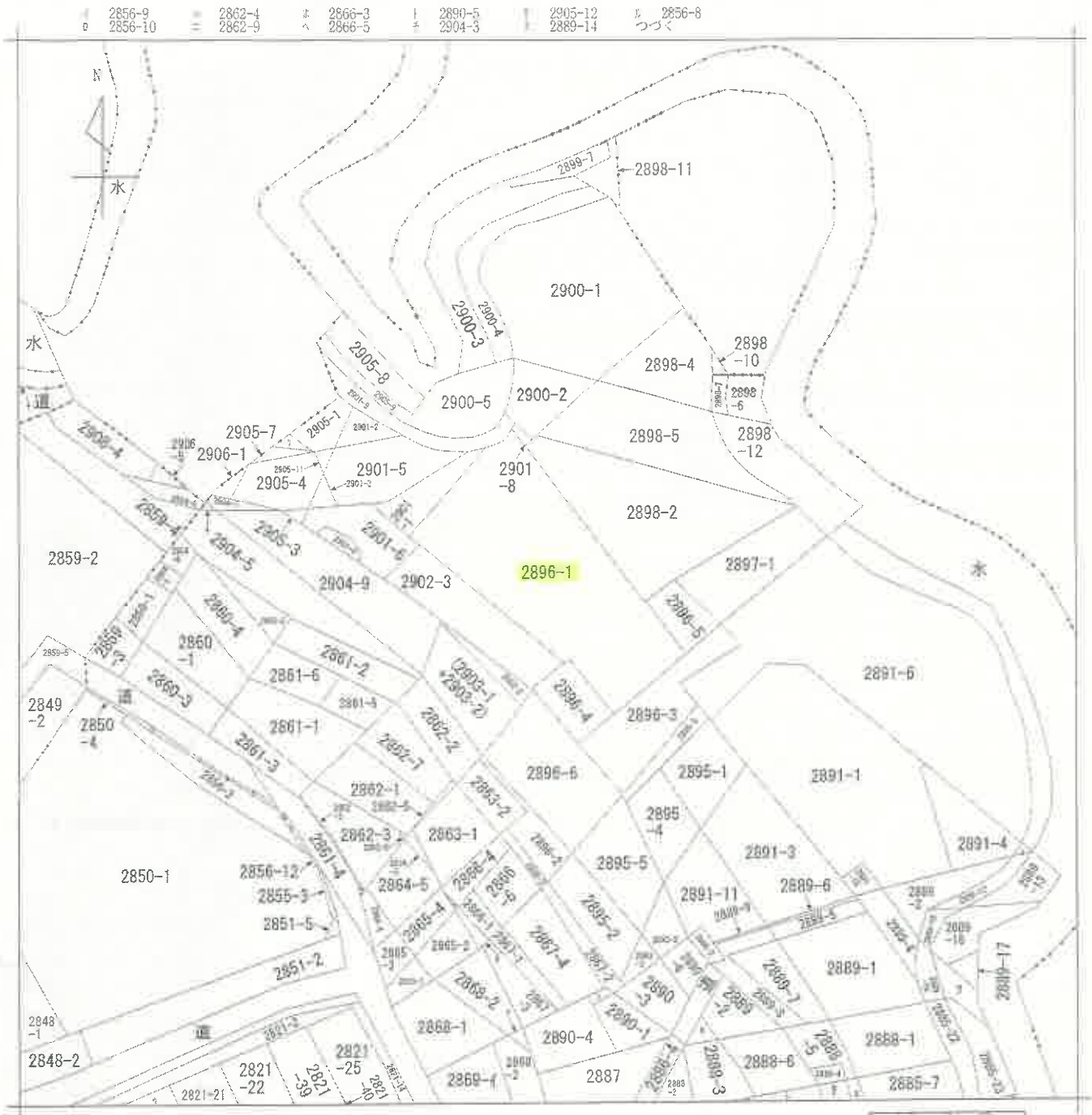
□　令和　　年　　月　　日

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



（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



A 上鶴間
B 上鶴間本町3丁目
C 上鶴間本町3丁目
D 上鶴間本町2丁目
E 上鶴間本町2丁目

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

請求部分	所在	相模原市南区上鶴間本町三丁目			地番	2896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8年1月16日

東京法務局豊島出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M34750

（1/2）

（８枚目）

登記年月日：平成10年8月10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。
（横浜地方法務局相模原支局管轄）
令和8年1月16日　東京法務局豊島出張所
登記官

（9枚目）

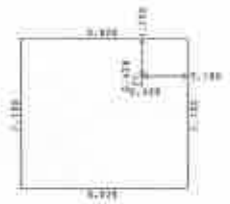
059314 各階平面図

上鶴間本町三丁目

建物図面 各階平面図

家屋番号	~~上鶴間~~ 2896番1の403
建物の所在	相模原市~~上鶴間字壱町五反田~~2896番地1

上鶴間本町三丁目

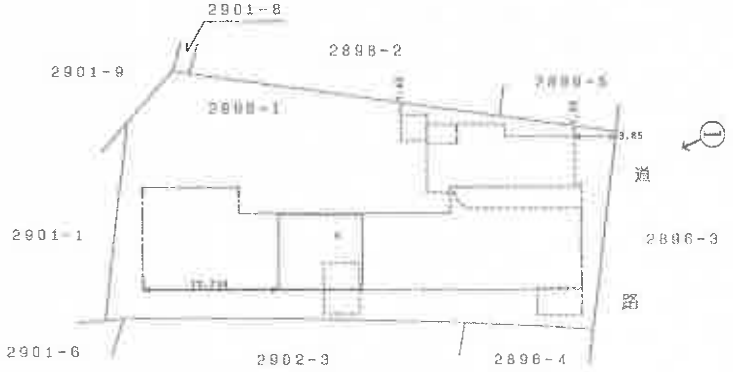


求積表

7.150	X 8.020	=	57.343000
- 0.420	X 0.420	=	-0.176400
合計			57.166600
床面積			57.16 ㎡



ライオンズステーションプラザ町田
建物番号　403



建物の存する部分４階

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

（日本工業規格A列12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

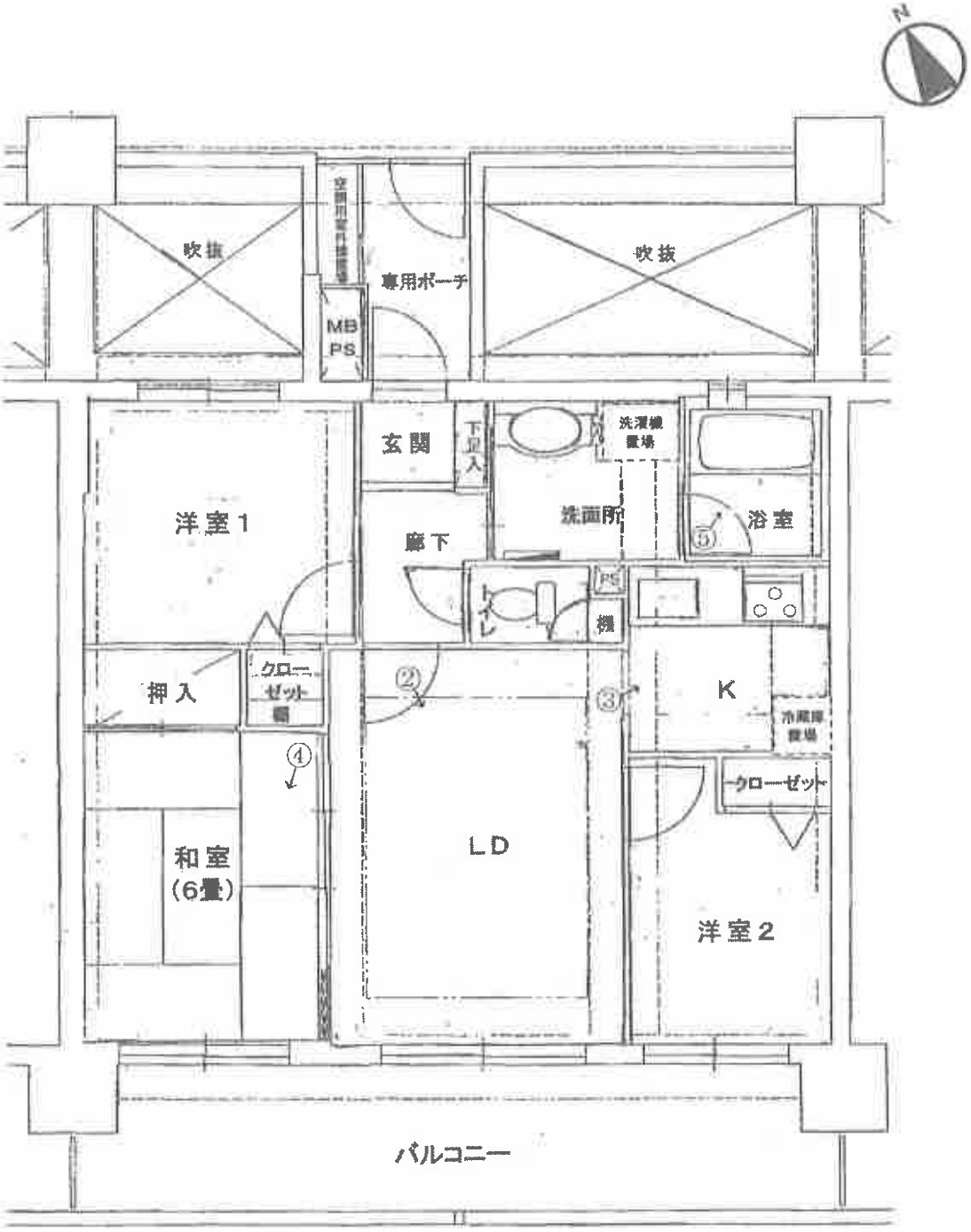
（日加納）

地図整理番号：M34752　(1/2)

A

建物概略間取図

令和８年(ケ) 第11号



←○は写真撮影位置・方向

①



②



③



④



⑤



令和　８年　（ケ）　第　１１　号
令和　８年　７月　８日　現地調査
令和　８年　８月１５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１３，５７０，０００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） 「相模原市南区上鶴間本町三丁目19番3－403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。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番地１

建物の名称　　ライオンズステーションプラザ町田

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上鶴間本町三丁目２８９６番１の４０３

建物の名称　　４０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．１６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　相模原市南区上鶴間本町三丁目２８９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９６６．５８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　３６０８７１分の６０００

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	ＪＲ横浜線「町田」駅の南西方約100ｍ（道路距離）に位置している。	
付近の状況	店舗、事務所、共同住宅が混在する商業地域	
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）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	防火地域
画地条件（規模，形状等）	規模	966.58㎡（公簿面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約19ｍ、奥行約47ｍ
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	・南東側幅員約12ｍ舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）とほぼ等高に約19ｍ接面している。 ・画地南西側に幅約4ｍ内外の河川管理用通路が存する（境川；管理は東京都南多摩東部建設事務所、建築基準法上の道路ではない）。	
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	360,871分の6,000
特記事項	・本件敷地は相模原市ハザードマップの洪水浸水想定区域（境川）、及び家屋倒壊等氾濫想定区域（境川）内にある。	

2．建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズステーションプラザ町田	
建物の用途	住宅等（総戸数61戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成10年8月3日（登記記載）
	経過年数	約28年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺12階建 延床面積3,803.23㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル	
設備	オートロック、エントランスホール、エレベーター、集合郵便受、宅配ロッカー、管理事務室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、植栽等	
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
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・一棟の建物新築時における確認台帳（建築物）記載証明書の概要は以下のとおり。 確認済証番号：第H09認建相模000140号 確認年月日：平成9年4月14日 検査済証番号：第H10証建相模000442号 検査済証発行年月日：平成10年8月21日	

（2）専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位置	4階(403号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	57.16㎡（登記面積）	
間取り	３ＬＤＫ（附属資料「建物概略間取図」参照）	
バルコニー等	あり	
仕様	天井	ビニールクロス貼、化粧合板 等
	床	フローリング、カーペット、畳 等
	内壁	ビニールクロス貼 等
	設備	キッチン、トイレ、洗面所、浴室 等
	その他	ＬＤに床暖房が設置されている。
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４月24日現在	

	月額	滞納額
管理費	11,700円	175,500円
修繕積立金	21,780円	326,700円
その他		
備考		

専有部分の利用状況等	令和8年7月8日：内部立入調査 賃借人Ａが住居として使用している。賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃貸人：本件所有者 賃借人：Ａ 占有開始時期：令和元年10月26日 最初の契約期間：令和元年10月26日から令和3年10月25日まで2年間 現在の契約期間：令和7年10月26日から令和9年10月25日までの2年間（自動更新）

専有部分の利用状況等	月　額　賃　料：135,000円 敷　　金：135,000円
特　記　事　項	・玄関ドアが他の居室と異なり旧式のままとなっている。マンション全体で一斉に玄関ドアの交換工事が行われた際、何らかの理由により本件専有部分については交換が実施されなかった模様である。 ・浴室の乾燥機が故障しているとのことである。 ・小田急線とＪＲ横浜線の線路が交差する付近に位置するため窓を開けていると電車の走行音が聞こえるとのことである。

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 （円／㎡）	専有面積 （㎡）	専有率	現価率	建物価格 （円）
250,000	× 57.16	÷ 0.90	× 0.34	＝ 5,400,000

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。

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

$$=0.34$$

(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。

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）
715,000	×1.01	722,000	× 966.58	×0.90	$\times\frac{6,000}{360,871}$	=10,440,000

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５－３

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
488,000 円/㎡	×	$\frac{102.5}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{70}$	=	715,000 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：南西側に通路が存すること、形状、規模等を考慮のうえ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）
5,400,000	＋ 10,440,000	× 0.98	＝ 15,520,000

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：0.98（4階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積　0.98　×　1.00　×　1.00　＝　0.98

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）
620,000	× 0.98	× 0.97	× 57.16	＝ 33,690,000

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：目的物件の内装の状況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） ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格（円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益（円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格（円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (7.3%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
2,368,302 (19.9%)	949,240	7.8%	＝ 11,804,651 ＝ 11,800,000	0.8095	9,552,100 (80.1%)	11,920,402 ＝ 11,920,000 (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。目的物件は第三者に賃貸されているマンションであるので、収益性を反映した収益価格及び市場の実勢を反映した比準価格をやや重視し、積算価格を関連づけ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：20　比準価格：40　収益価格：40

	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	15,520,000	× 0.80	= 12,420,000
比準価格	33,690,000	× 0.80	= 26,950,000
収益価格			11,920,000
調整後の価格			18,030,000

占有減価修正：賃借人との契約内容及び占有状態等の事情を考慮した占有減価率を20%と査定した。

(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）
18,030,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95	− 135,000	= 13,570,000

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5%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金の預り金を控除。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格：相模原南５－３

所　　在：相模原市南区上鶴間本町３丁目 2821 番 21
「相模原市南区上鶴間本町３－10－7」

価　　格：488,000 円／㎡

位　　置：ＪＲ横浜線「町田」駅約 200m

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：135 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：北西側 12m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）
防火地域

地域の概要：店舗、事務所、共同住宅が混在する商業地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１（建物）　　6,597,941 円

符号１（土地 2896-1）　　352,412,168 円（敷地権割合 360,871 分の 6,000）

第７　附属資料の表示

位置図

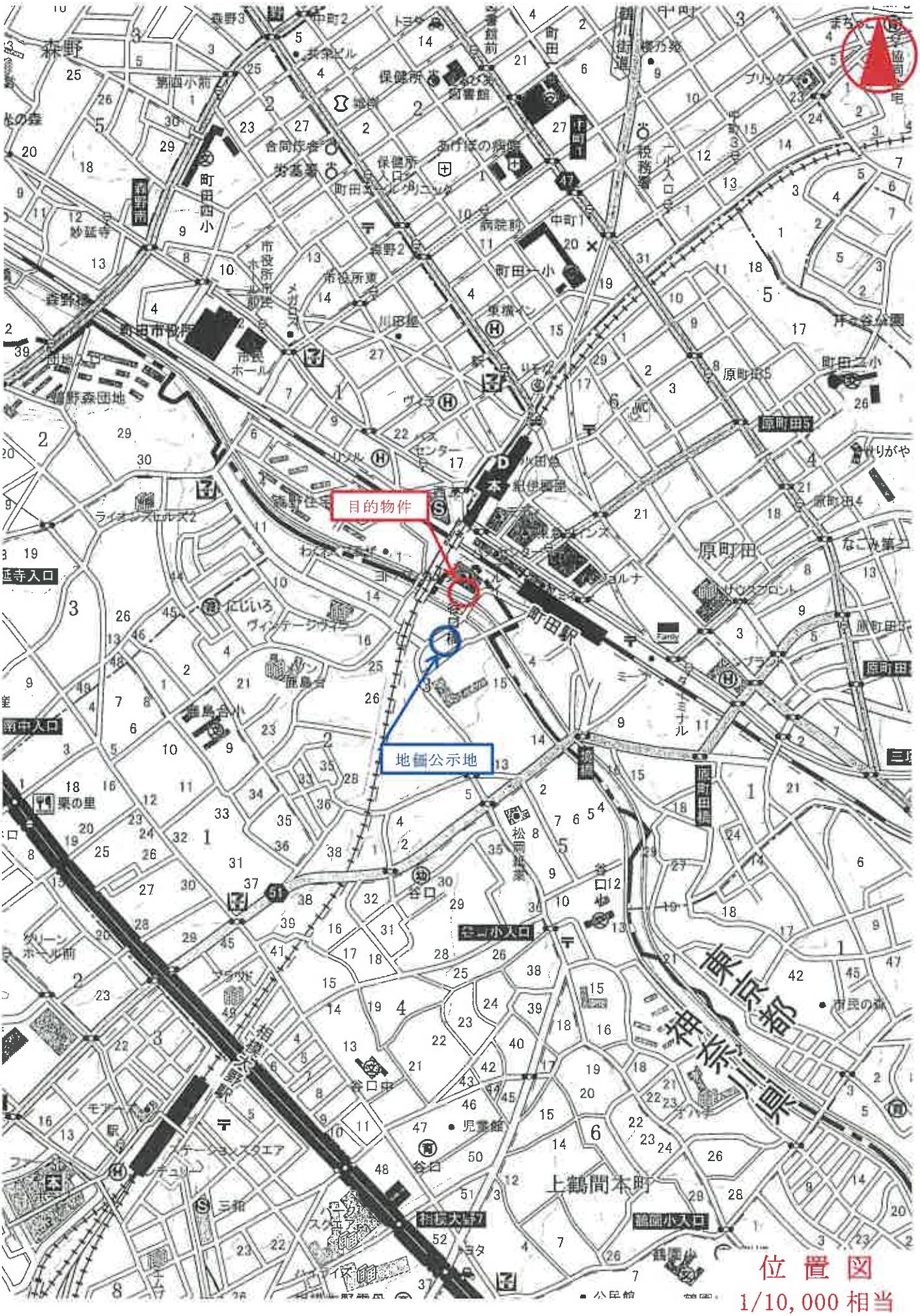
公図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

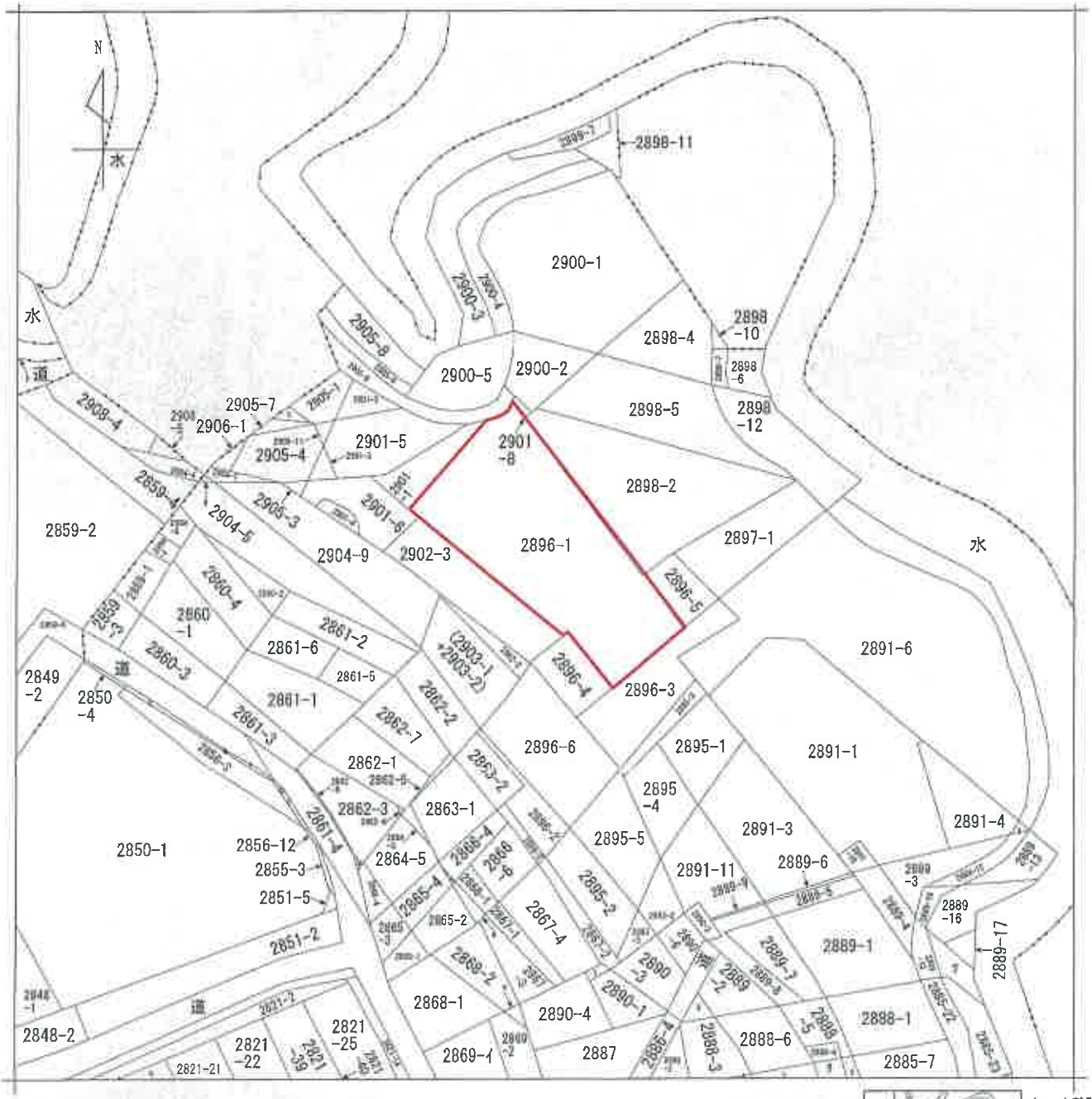
建物図面・各階平面図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

建物概略間取図

以　上

株式会社昭文社 スーパーマップル・デジタル 26（©昭文社第 8-005 号）





(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	相模原市南区上鶴間本町三丁目			地番	2896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

(本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの)

登記年月日：平成10年8月10日

059314 各階平面図

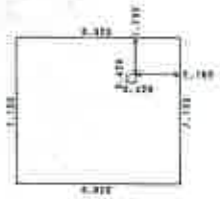
上鶴間本町三丁目

家屋番号	~~上鶴間~~ 2896番1の403
建物の所在	相模原市~~上鶴間本町~~五反田2896番地1

建物図面 各階平面図

上鶴間本町三丁目

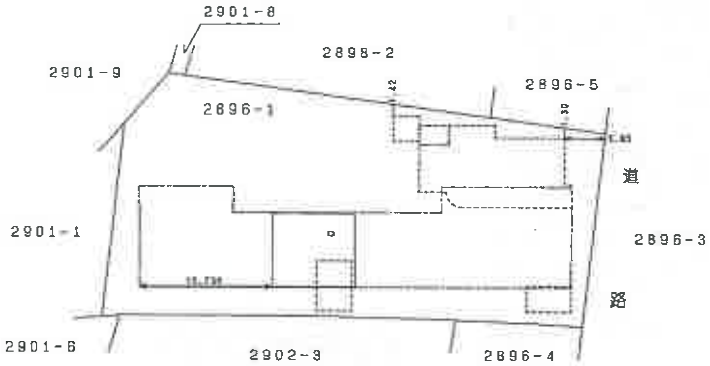
ライオンズステーションプラザ町田
建物番号 403



求積表

	7.150	X 8.020	= 57.343000
-	0.420	X 0.420	= -0.176400
	合計		57.166600
	床面積		57.16 ㎡





建物の存する部分４階

(日調連12)

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日加納)

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(ケ) 第 11 号

