

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月20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 場 所	令和 8年 6月10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 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27日 午後 3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。
<p>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 4月22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時から午後3時までの間(午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。</p>	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区新磯野二丁目1770番地1

建物の名称 ユニベル相武台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野二丁目1770番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.19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 相模原市南区新磯野二丁目1770番1

地 目 宅地

地 積 974.47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 1万分の313



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月13日

横浜地方裁判所相模原支部執行係

裁判所書記官 平 岡 久美子

---

---

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 定めなし

賃 料 月額7万円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

---

---

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



\*11\*

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 相模原市南区新磯野二丁目1770番地1

建物の名称 ユニベル相武台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野二丁目1770番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.19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 相模原市南区新磯野二丁目1770番1

地 目 宅地

地 積 974.47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 1万分の313



令和7年(ケ)第49号  
令和7年8月26日受理  
令和7年10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 君和田 久 史

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 相模原市南区新磯野二丁目1770番地1

建物の名称 ユニベル相武台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野二丁目1770番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.19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 相模原市南区新磯野二丁目1770番1

地 目 宅地

地 積 974.47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 1万分の313

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	相模原市南区新磯野2丁目25番13-103号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ユニベル相武台管理組合代理人 弁護士法人子浩法律事務所	
その他の事項	上記事務所からの管理費等の回答にあたり、ユニベル相武台管理組合は、滞納管理費等について、遅延損害金の付加を停止する総会の決議をしている旨の事務連絡がある。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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7年(ケ)第49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7年9月19日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	11,360 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	3,145,057 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	18,400 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,645,085 円
<input checked="" type="checkbox"/> 自治会費	月額	350 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	90,284 円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	656302 円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和12年4月分～平成・令和7年9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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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        
第10回定期総会議事録

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者の妻) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(陳述書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成12年8月頃
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者 借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
最初の 契約日	平成12年 8月頃
契約等 期間	平成12年 8月頃 から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の 契約等 期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
賃料・支払時期等	毎月 金 70,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (平成 年 月分から平成 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (占有者の妻)</p>	<p>1 本建物は、私の夫であるAが賃借し、居宅として使用し、家族が居住しています。</p> <p>夫は、株式会社石久開発の代表者が経営していた店舗の従業員として働いていたことから、本建物を社宅として借りることになりました。最初に契約したのは、平成12年8月頃だと思います。契約書の作成はしていません。口頭での契約です。期間の定めはありません。</p> <p>社宅といっても特に負担が少ないということではなく、通常通りに賃料の支払いをしていました。</p> <p>賃料は、月額6万5,000円で、支払いは、毎月末日限り翌月分払いだと思います。賃料は、途中から月額7万円になっており、現在も同額の賃料です。敷金はありません。</p> <p>勤めていた会社は、2007年(平成19年)3月頃に辞めていますが、引き続き、本建物に居住しています。</p> <p>夫の体調が悪かったこともあり、賃料は今年の2月分以降の支払いが滞っています。所有者には、事情を説明して了承していただき、待ってもらっています。契約の解除はされていません。</p> <p>2 本建物は、経年による汚れや傷み等はあると思います。</p> <p>水回りに不具合な所はありません。</p> <p>トイレと浴室のドアの鍵に不具合があります。</p> <p>洗面所の電気のスイッチが壊れています。</p> <p>洋室1の電気がつきません。また湿気の影響で壁面にカビが発生しています。この部屋は、夫がたばこを吸っているため、天井等は黄ばんでいます。</p> <p>家財道具等があるので、お見せすることはできませんが、洋室2のバルコニー側の窓ガラスにひびが入っています。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 15年位前だと思いますが、私たちの負担で給湯器を交換しています。</p>

(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。
  - (1) 本建物の洋室2及び和室は、動産類が多量に置かれていることから、バルコニーへの立入が困難な状況である。また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) 本建物の洋室1は、壁面クロスにカビが発生しており、たばこの影響により黄ばんでいる箇所が認められる。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び4枚目記載のとおり報告する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北西側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、管理室の規約設定供用部分がある。

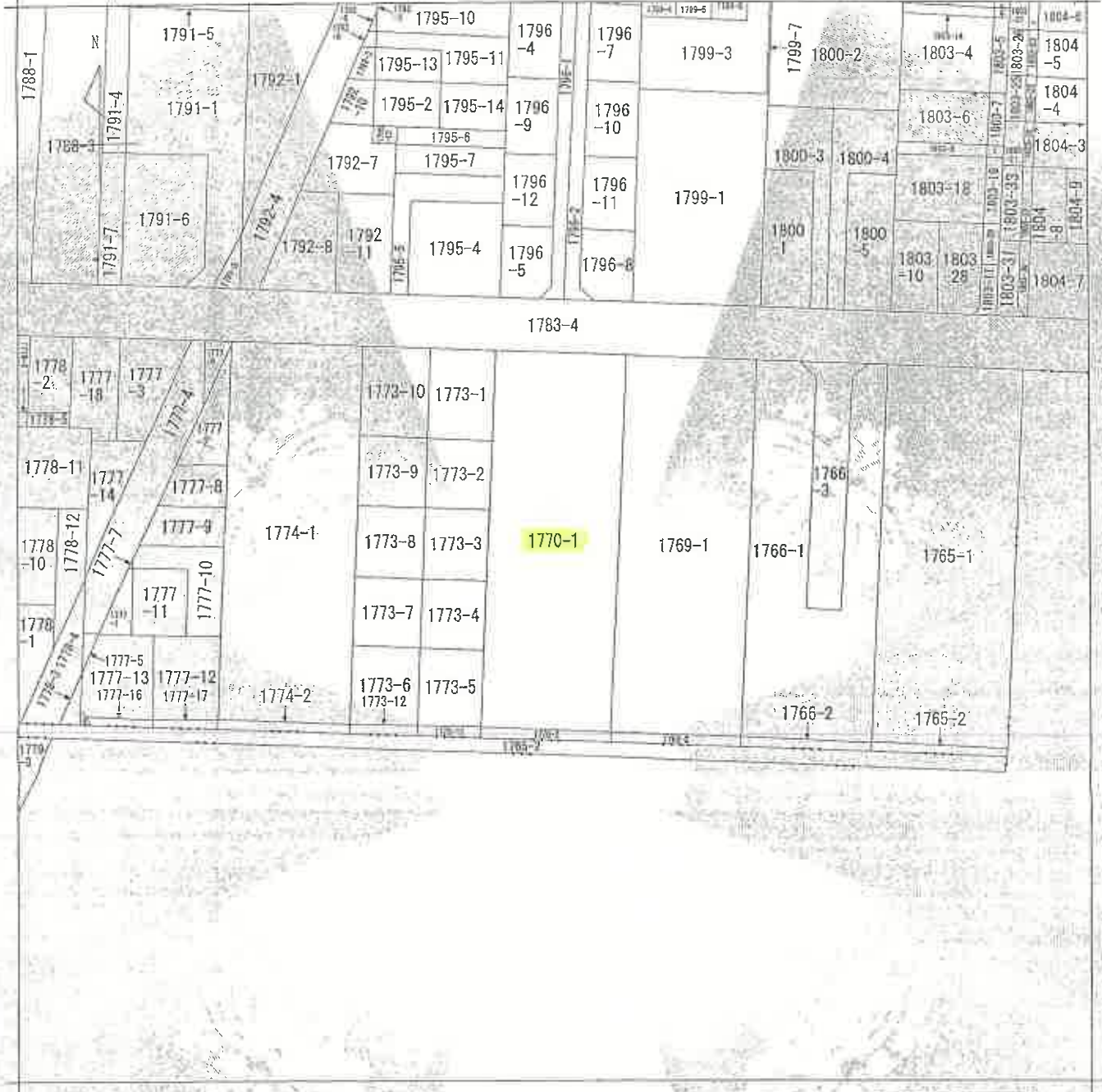
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月26日(火) 14:00-14:10	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7年8月28日(木) 9:50- :	書面照会(FAX)	クラシテ(株)に管理費等照会書送付 (ユニベル相武台管理組合代理人弁護士法人子浩法律事務所から回答書送付)
令和7年8月28日(木) 16:00- :	書面照会(郵送)	相手方に照会書送付(あて所に尋ねあたらず返戻)
令和7年9月2日(火) 15:25-15:30	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7年9月3日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー(株)に照会書送付 (契約はない旨の回答あり)
令和7年9月9日(火) 10:00-10:05	横浜地方法務局 相模原支局	要約書等交付申請
令和7年9月9日(火) 15:10-15:15	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書及び立入調査予告案内文書並びに照会書投函)
令和7年9月9日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	相手方に照会書送付(債務名義上の送達場所に送付)
令和7年9月11日(木) 9:15-9:20	電話聴取(執行官室)	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7年9月30日(火) 17:00-17:50	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

イ 1796-6 803-2 ハ 1803-3 1803-9 ケ 1803-15 1803-24 コ 1804-1 1778-7 サ 1777-15



(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添付されるまでの間、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略略を記載した図面です。

地番区帳見出し  
 新磯野2丁目  
 新磯野1丁目  
 A 新磯野2丁目

請求部	所在	相模原市南区新磯野二丁目		地番	1770番1	
縮尺	1/600	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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7年6月9日  
 横浜地方務局相模原支局  
 登記官

請求番号：45-1  
 (1/1)

令和7年6月9日 横濱地方支務局 横濱支局 登記官

建物各階平面図

新磯野2丁目  
1770番1の1.0.3

相模原市新磯野2丁目1770番地1

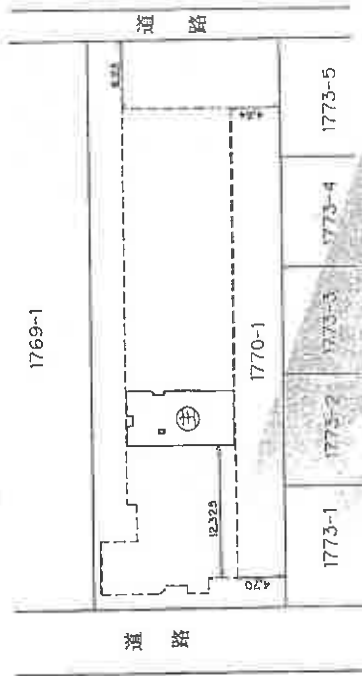
各階平面図S≒1:250

建物図面S≒1:500



申請表

0.570 x 2.270	=	1.293900
0.570 x 1.850	=	1.054500
1.960 x 5.100	=	9.996000
1.040 x 4.790	=	4.991600
6.880 x 5.100	=	33.048000
- 0.570 x 0.310	=	- 0.176700
合計		50.197300
床面積		50.19 ㎡



建物の存する部分 1階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

申請人

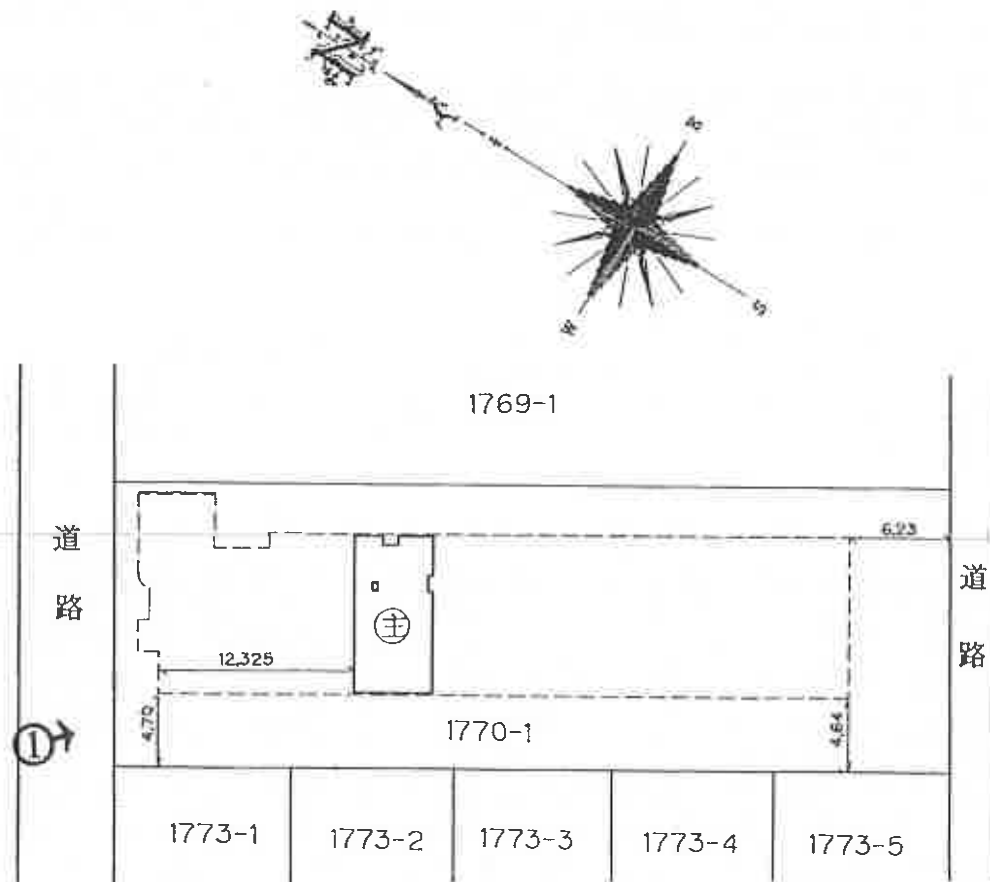
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(1) 平成22年4月7日  
この図面に記載されている建物の令制又は一部に  
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。

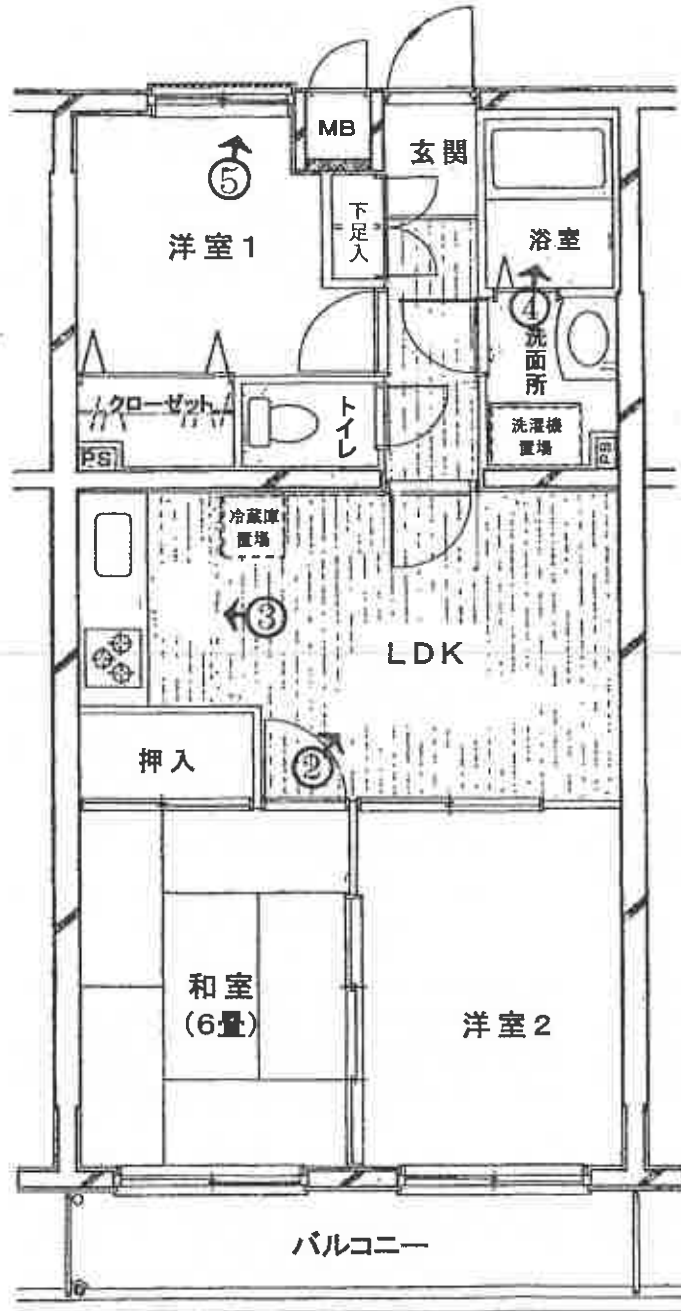
# 写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

# 建物概略間取図

令和7年(ケ)第49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—LD



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－洋室1:カビ・壁面クロス剥離の状況



令和 7年 (ケ) 第 49 号  
令和 7年 9月30日 現地調査  
令和 7年10月19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70,000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) 「相模原市南区新磯野二丁目25番13-103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 相模原市南区新磯野二丁目1770番地1

建物の名称 ユニベル相武台

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新磯野二丁目1770番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.19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 相模原市南区新磯野二丁目1770番1

地 目 宅地

地 積 974.47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 1万分の313



#### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小田急小田原線「小田急相模原」駅の西方約1.8km（道路距離）、バス停留所「新磯野」から徒歩約4分に位置している。</li> <li>・小田急小田原線「相武台前」駅の北方約1.9km（道路距離）、バス停留所「団地北」から徒歩約2分、またはバス停留所「相武台グリーンパーク」から徒歩約7分に位置している。</li> </ul>	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が多い住宅地域	
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	974.47㎡ 長方形 間口（北西側接道面の長さ）約18.2m、奥行約53.6m 概ね平坦
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約18.2m接面。</li> <li>・南東側幅員約2.9m舗装道路（建築基準法第42条2項道路、市道認定外の準市道）とほぼ等高に約18.2m接面する。本件敷地についてセットバックは不要。</li> </ul>	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物等の敷地として利用	
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	10,000分の313
特記事項	なし	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニベル相武台	
建物の用途	住宅（総戸数32戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成7年1月30日（登記記載）
	経過年数	約31年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積 1,953.44㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	オートロックシステム、エントランスホール、エレベーター ホール、エレベーター、集合郵便受、管理人室、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	クラシテ株式会社
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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H06確認建築相模原相00396号 確認年月日：平成6年5月27日 検査済証番号：第H06確済建築相模原相00396号 検査済証発行年月日：平成7年1月31日</li> <li>・ 本件専有部分が所在する一棟の建物1階部分の床面は、接面道路や隣接地の地盤面より約1～1.5m低く位置する。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建			
位 置	1階(103号室)、中間部屋：南西向き			
床 面 積	50.19㎡ (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	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、カーペット、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	概ね普通と判断した。			
	管理組合代理人弁護士法人の回答によれば下記のとおり。 令和7年9月19日現在			
管 理 費 等		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	11,360 円	3,145,057 円	
	修繕積立金	18,400 円	2,645,085 円	
	そ の 他	自治会費	350 円	90,284 円
		弁護士費用	—	656,302 円
備 考				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和7年9月30日：内部立入調査          賃借人Aが居宅として使用している。賃貸借契約の概要は以下のとおり。契約書は作成していない。なお令和7年2月分以降の賃料支払いが滞っているとのことである。</p> <p>賃 貸 人：本件所有者          賃 借 人：A          占有開始時期：平成12年8月頃          最初の契約期間：平成12年8月頃～期間の定めなし          月 額 賃 料：70,000円          敷 金：なし</p>			

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・室内は全体的に老朽化と使用に伴う汚損、損傷等が認められた。</li><li>・トイレと浴室入口のドアノブが壊れており、開閉に不具合が生じている。</li><li>・洗面所の照明スイッチが壊れている。</li><li>・洋室2の窓ガラスにひびが入っている。</li><li>・洋室1の壁クロスと天井に喫煙等による汚損、湿気によるカビの発生等が見られた。また電気がつかない状態である。</li><li>・和室及び洋室2には多量の衣類等が積み上げられており、バルコニー等への立入や目視確認が困難な箇所があったため、室内の細部にわたる損傷等の状況は不明である。</li></ul>
---------	---

## 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	× 50.19	÷ 0.82	× 0.22	= 2,960,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 14 年

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

観察減価率は目視確認困難な箇所があったこと等をも考慮して査定。

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年}} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.22 \end{aligned}$$

(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	186,000	×0.95	177,000	× 974.47	×0.90	$\times \frac{313}{10,000}$	= 4,860,000

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-26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 169,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 186,000 \text{ 円/㎡} & \\
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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街路条件、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、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)
2,960,000	+ 4,860,000	× 0.95	= 7,430,000

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(1階；標準3階)

位置別補正：1.00(南西向き中間部屋；標準南西向き)

その他補正：1.00(必要なし)

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/m <sup>2</sup> )	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
243,000	× 0.95	× 0.90	× 50.19	= 10,430,000

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 m<sup>2</sup>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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 （7.8%） ※2	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
-41,242 （-1.2%）	360,780	8.3%	= 4,216,345 ≒ 4,220,000	0.7983	3,368,826 （101.2%）	(3,327,584) = 3,330,000 （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	7,430,000	× 1.00	= 7,430,000
比準価格	10,430,000	× 1.00	= 10,430,000
収益価格			3,330,000
調整後の価格			8,520,000

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）
8,520,000	×1.00	×0.80	× 0.01	－ 0	= 70,000

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・修繕積立金滞納額等を基礎に99%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 地価公示価格：相模原南-26

所 在：相模原市南区新磯野2丁目673番16  
「相模原市南区新磯野2-38-3」

価 格：169,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「相武台前」駅約1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側4.5m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） 3,964,777円

符号1（土地1770-1） 92,213,121円（敷地権割合10,000分の313）

## 第7 附属資料の表示

位置図

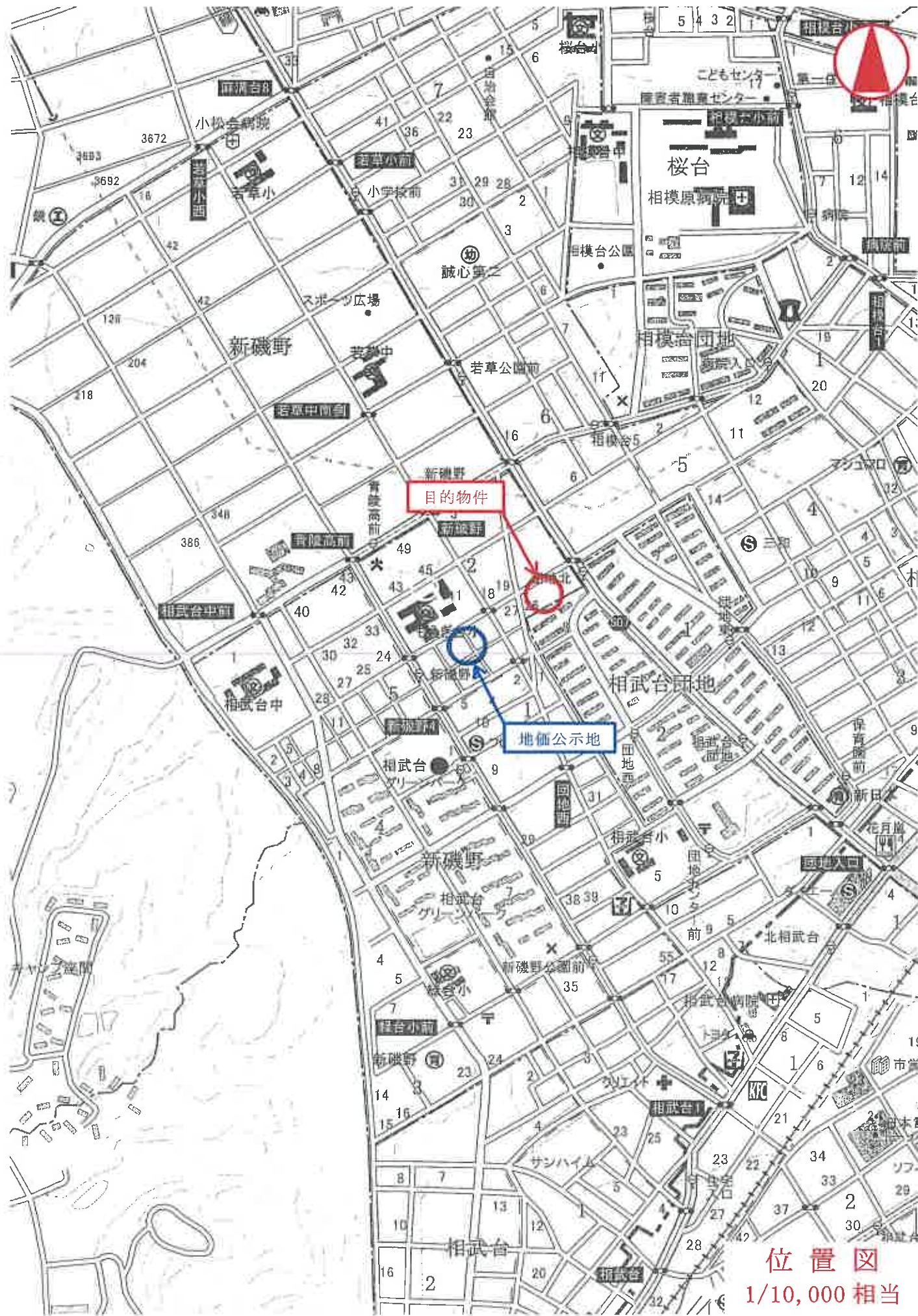
公図写(A3判からA4判へ縮小)

地積測量図写(A3判からA4判へ縮小)

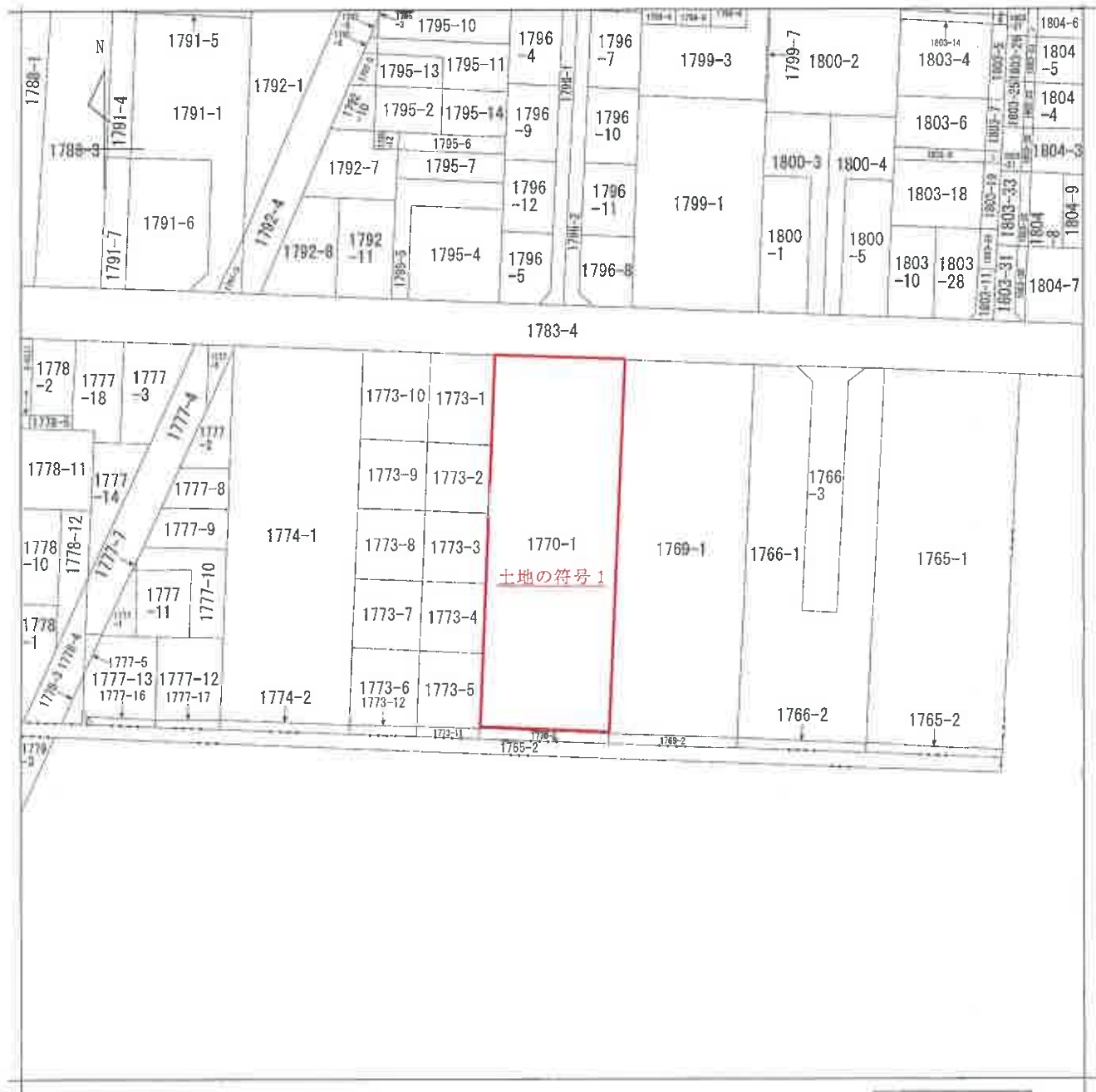
建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

建物概略間取図

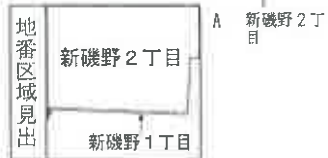
以 上



位置図  
1/10,000 相当



(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	相模原市南区新磯野二丁目		地番	1770番1	
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

公 図 写

(本図面は A 3 判を A 4 判に縮小したもの)

登記年月日：昭和63年8月8日

303694

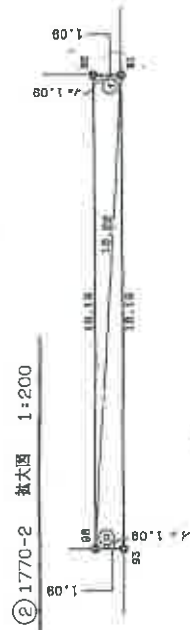
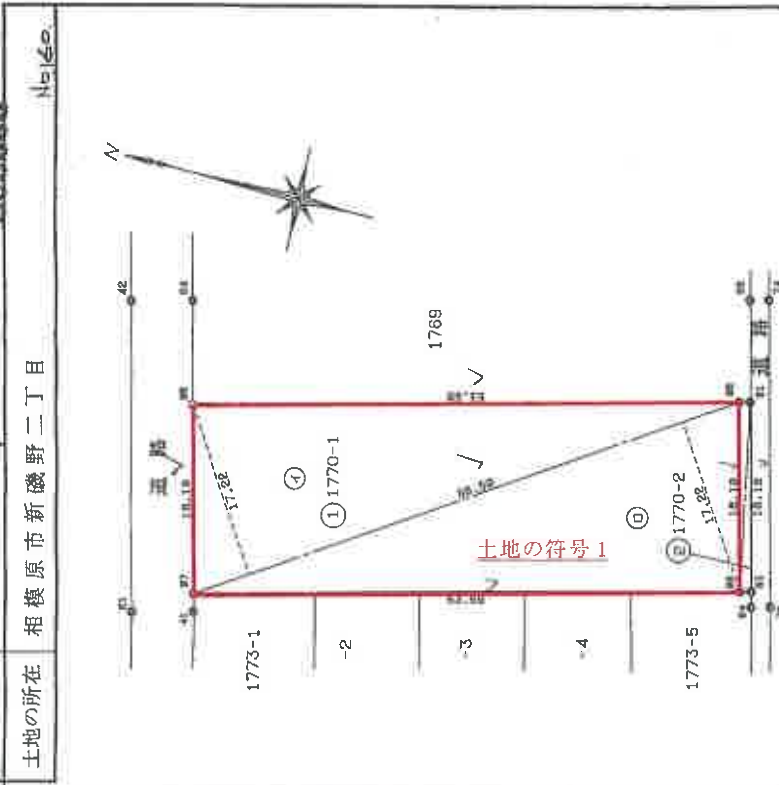
前 1770 後 1770-1-2 新同  
地 番 1770-1-2  
土地の所在 相模原市新磯野二丁目

地積測量図

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
① 1770-1	56.59 X	17.22 =	974.4798	974.47
	56.59 X	17.22 =	974.4798	
合 計			1948.9596	974.47
② 1770-2	18.22 X	1.08 =	19.8598	19.85
	18.22 X	1.08 =	19.8598	
合 計			39.7196	19.85
合 計 積 算			19.8598	19.85
合 計 積 算			994.3396	m <sup>2</sup>

種 類	測 点
市石標	M 92.98. 92. 91.
民石標	N 96. 97.
金属標	Na
	Nb



(日 冊 第)

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

(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7年(ケ) 第 49 号

