

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月17日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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) 当裁判所所定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, 株式会社商工組合中央金庫, 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6年 4月18日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	28,660,000 22,928,000		5,732,000	94,927	20,341
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番地1

建物の名称 プリマシティD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田みなみ台四丁目1番1のD902

建物の名称 D902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 82.69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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 31110.10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 452万414分の8604

物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 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】
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
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全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」を御覧ください。
- 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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番地1

建物の名称 プリマンティD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田みなみ台四丁目1番1のD902

建物の名称 D902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 82.69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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 31110.10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 452万414分の8604

令和 5年(ケ)第 330号
令和 5年12月11日受理
令和 6年 1月 9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番地1

建物の名称 プリマシティD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田みなみ台四丁目1番1のD902

建物の名称 D902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 82.69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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 31110.10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 452万414分の8604



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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が異なる (<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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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5(ケ)第330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5年12月22日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	13,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	1,980	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 種別修繕積立金	月額	12,650	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 馬生車場使用料	月額	2,500	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	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
<input type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・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。

<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 この家には、購入した平成17年12月頃から住んでいます。 現在は私、子供ら家族で暮らしています。 ペットは飼っていません。2 所有者である夫は、令和5年8月上旬から所在が分からず、連絡も取れません。 よって、私家が家を使用することに関し、夫と契約を結んだり金銭の支払いなどはしていません。3 入居後、増改築や大掛かりな修繕などをしたことはありません。4 水回りを含め、使用上の問題点は特にありません。5 玄関外脇に専用のトランクルームがあり、無償で使えます。6 騒音について、特に気になることはありません。7 駐輪場は専用の場所があります。8 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用することができます。9 マンションは、管理人が平日の日中は常駐しているほか、警備員が24時間常駐しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

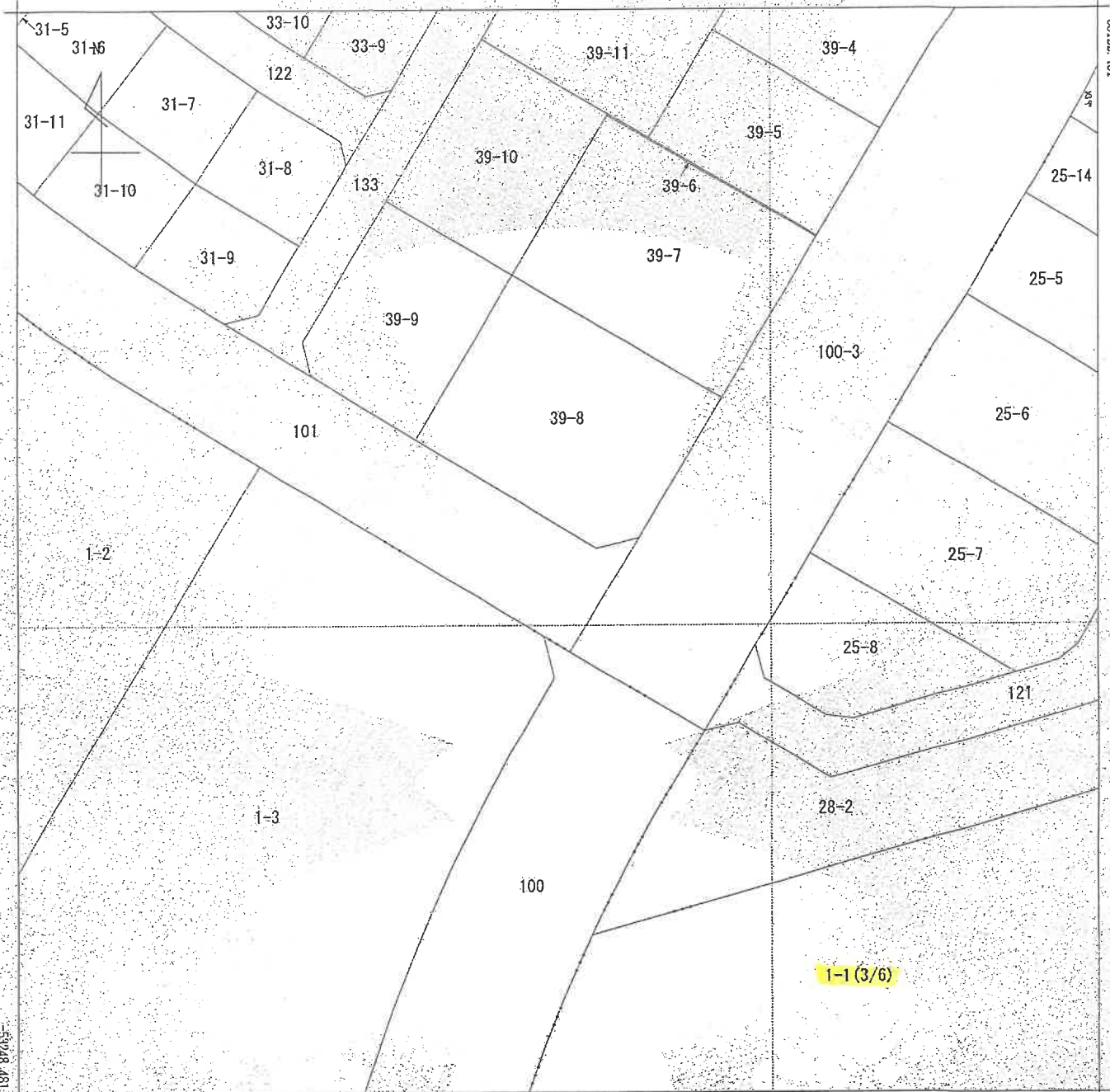
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、目立った損傷等はなく、比較的良好な状況であった。
- 3 Aによると、債務者兼所有者（以下「債務者」と示す）は所在不明の状況である。
この点、所在不明の期間は令和5年8月上旬から約5か月間であり長期間とまでは言えないこと、債務者は物件1建物の占有を明確に放棄した形跡はなく、他に債務者の占有を否定する事情も存しないことから、物件1建物は債務者が占有しているものと思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側、西側及び北東側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月13日 (水) 15:23 — 15:43	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書申請・受領
5年12月13日 (水) 16:24 — 16:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
5年12月18日 (月) 12:15 — 12:19	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
5年12月20日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
5年12月29日 (金) 10:50 — 11:15	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
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-30579.941 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



- A 長津田みなみ台3丁目
- B 長津田みなみ台4丁目
- C 長津田みなみ台5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	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目			地番	1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	平成17年1月10日			備付年月日(原図)	平成17年1月17日		補事項	
							種類	土地区画整理所在図

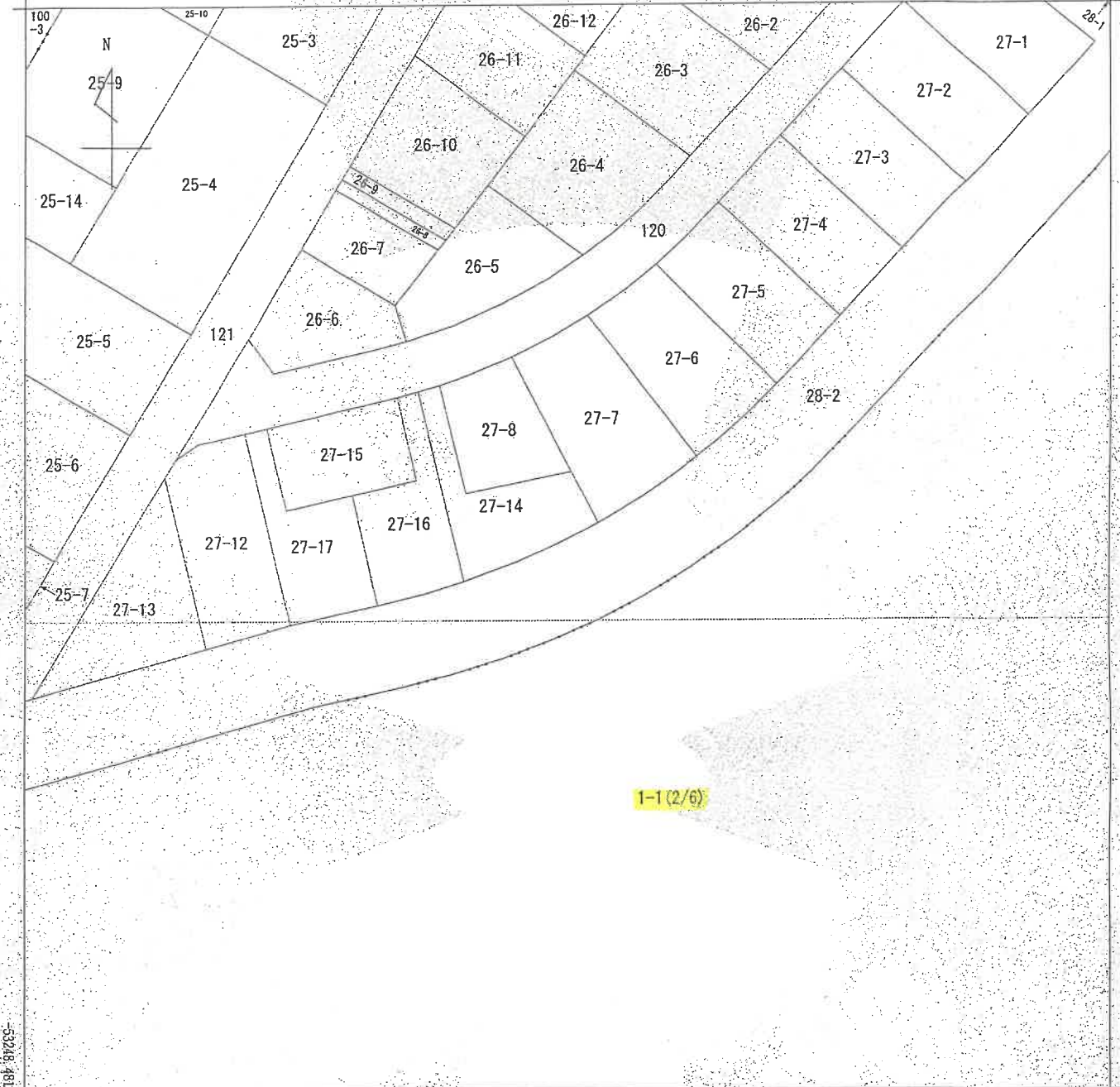
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日
 東京法務局板橋出張所
 登記官

地図整理番号：M20720
 (1/6)

(7 枚目)

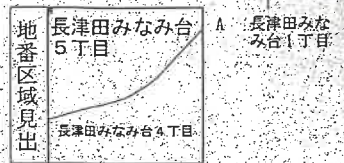




-30454.941 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目				地番	1番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	平成17年1月10日			備付年月日(原図)	平成17年1月17日		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。

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日

東京法務局板橋出張所

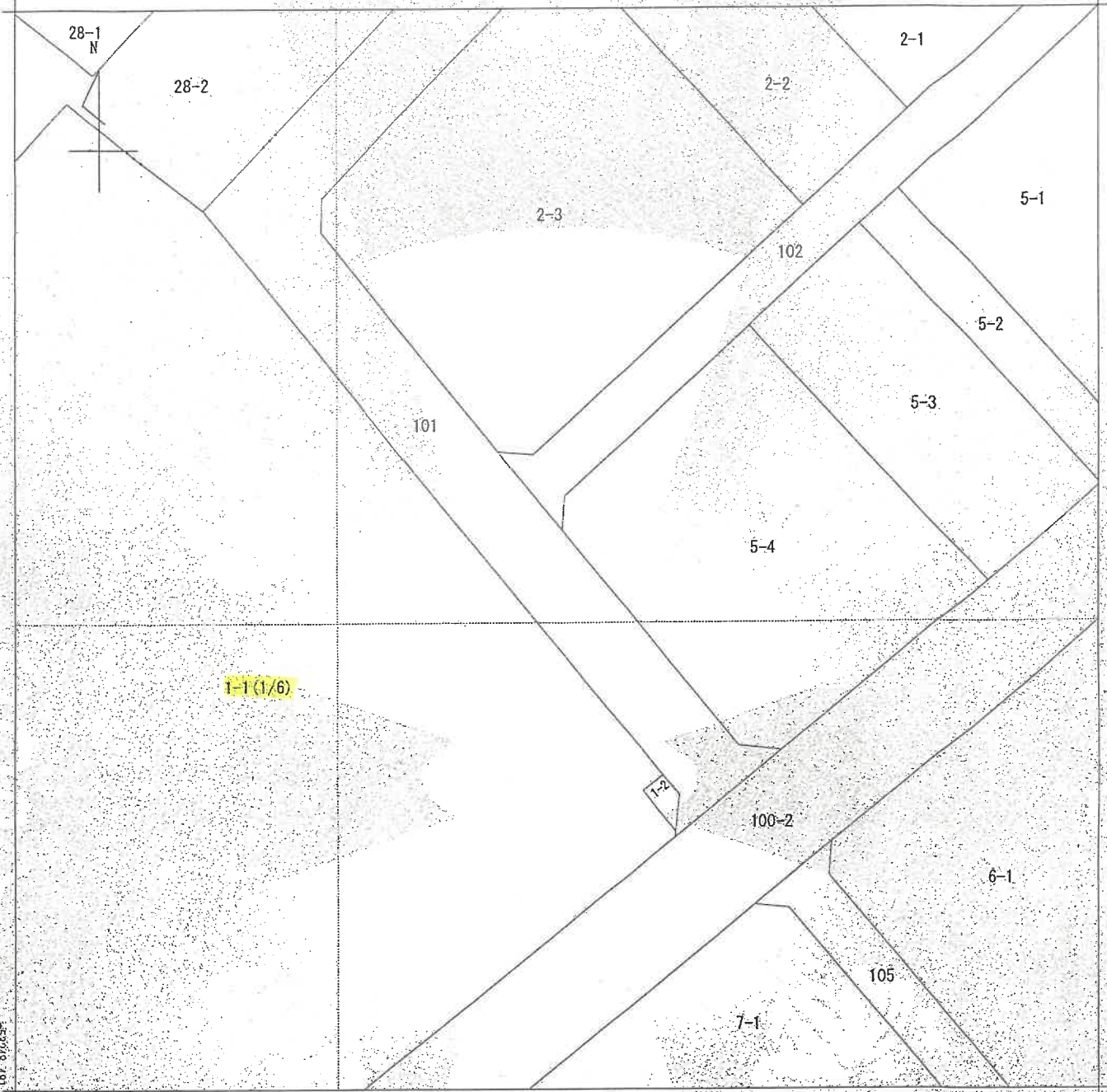
地図整理番号：M20720

登記官

(2/6)

(9 枚目)





-30329.941 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku_taiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

長津田みなみ台
5丁目
長津田みなみ台
4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	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目				地番	1番1		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成17年1月10日			備付 年月日 (原図)	平成17年1月17日			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。

(横浜地方務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日

東京法務局板橋出張所

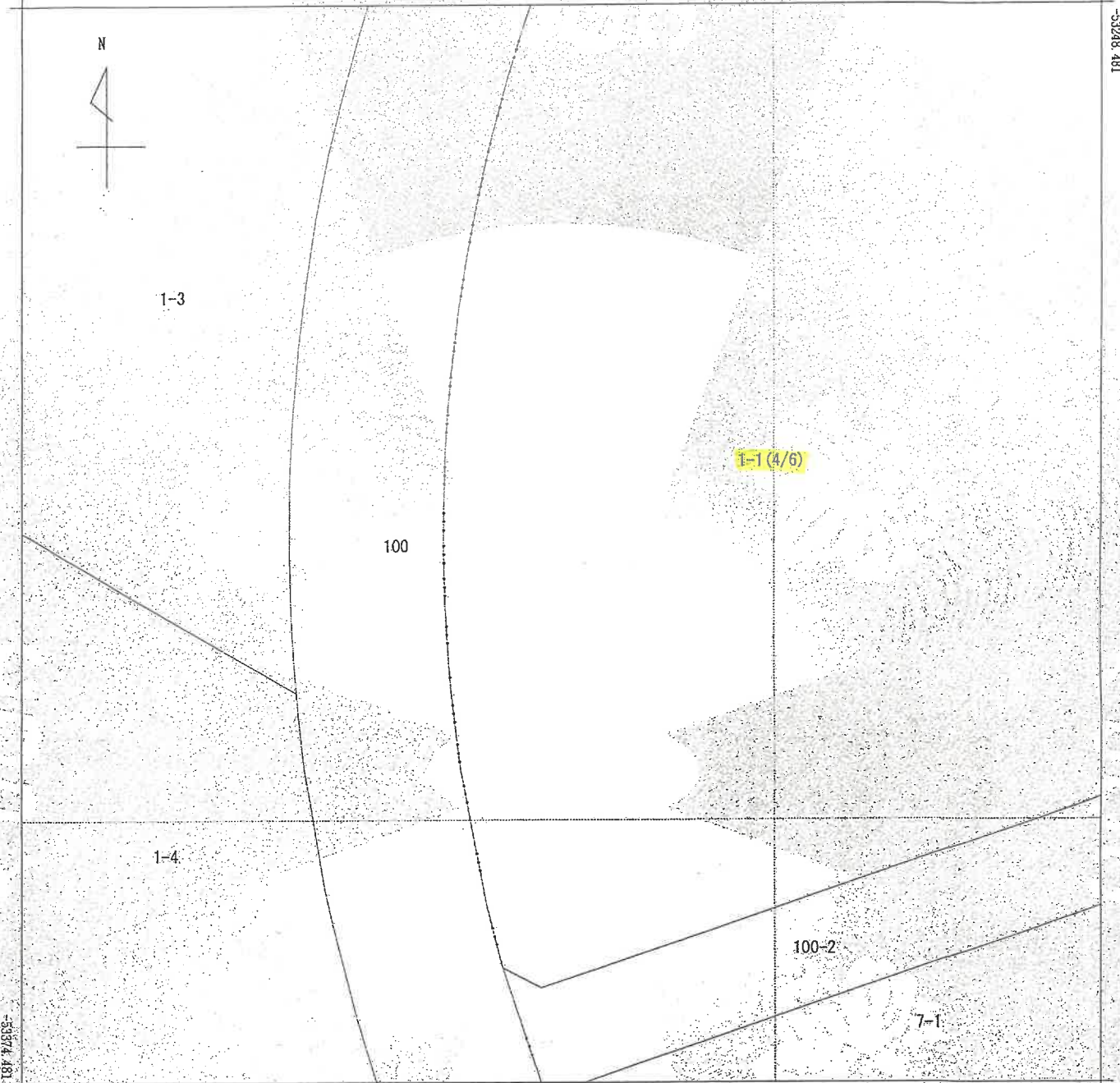
地図整理番号：M20720

登記官

(3/6)

(9 枚目)





-30579.941 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 長津田みなみ台
 四丁目
 1番1

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目				地番	1番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	平成17年1月10日			備付年月日(原図)	平成17年1月17日		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。

(横浜地方務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日

東京法務局板橋出張所

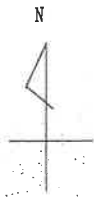
地図整理番号：M20720

登記官

(4/6)

(10 枚目)





1-1 (5/6)

100-2

7-1

-30454.941 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
長津田みなみ台
4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	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目			地番	1番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成17年1月10日			備付年月日(原図)	平成17年1月17日		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。

(横浜地方務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日

東京法務局板橋出張所

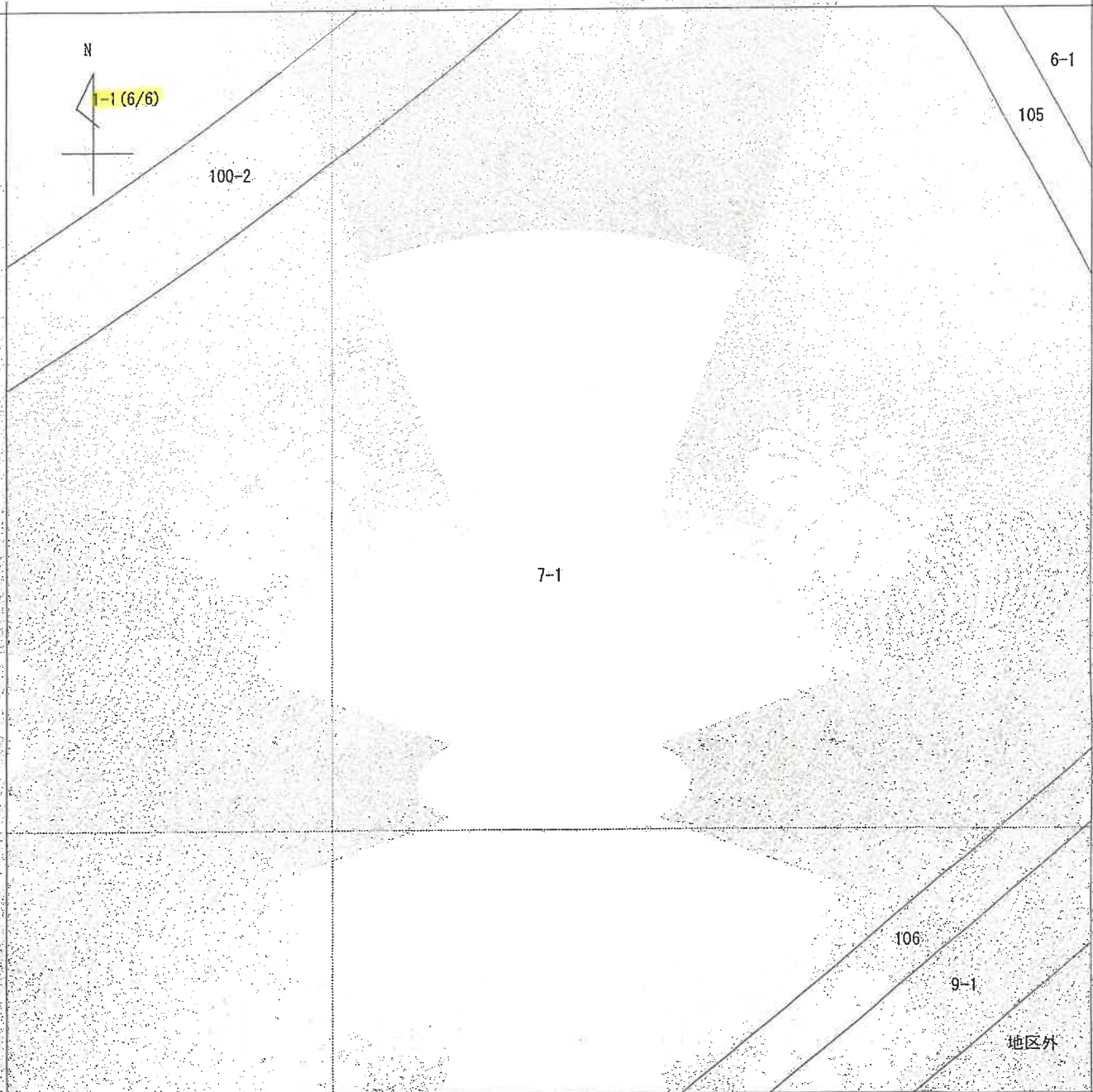
登記官

地図整理番号：M20720

(5/6)

(11 枚目)





-30329.941 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
長津田みなみ台
4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	横浜市緑区長津田みなみ台四丁目				地番	1番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成17年1月10日			備付年月日(原図)	平成17年1月17日		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。

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和5年10月27日

東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M20720

登記官

(6/6)

(12 枚目)
の ①



建築物図面

家屋番号
建築物の所在

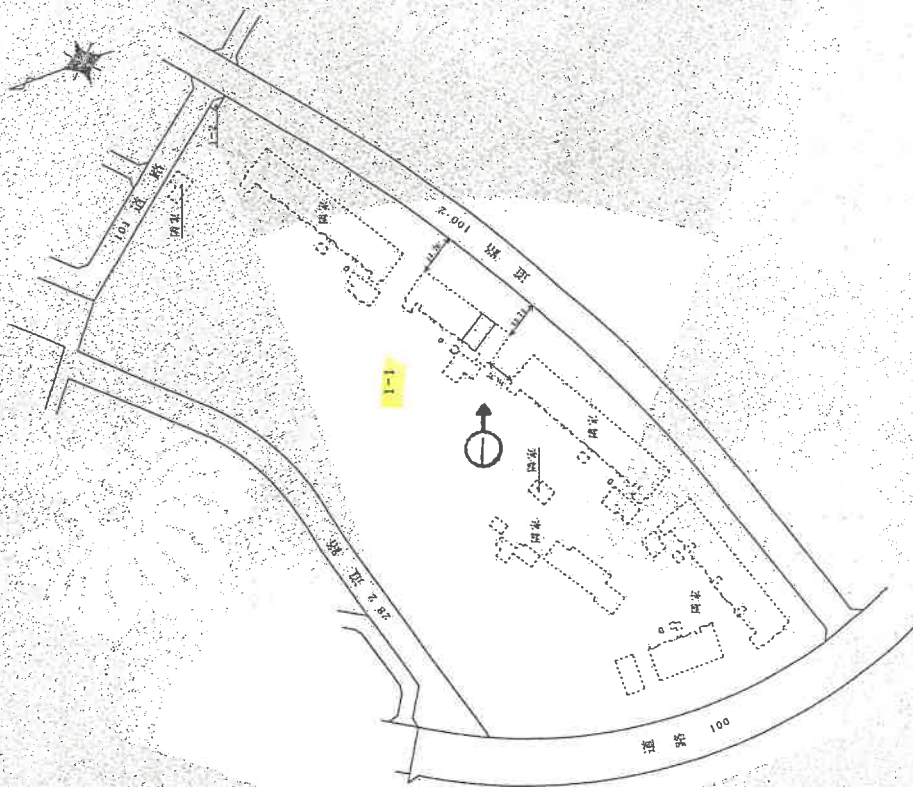
豊後田五郎台4丁目
1番109902

横浜市長津田みなみ台4丁目1番地1

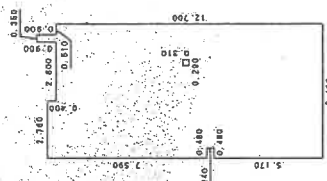
各階平面図

463458

登記年月日：平成17年12月1日



建築物の存する部分 9階



求積表

6.420 × 5.170	=	33.191400
5.940 × 0.340	=	2.019600
6.420 × 7.190	=	46.159800
2.760 × 0.400	=	1.104000
0.360 × 0.900	=	0.315000
0.290 × 0.310	=	-0.089900
合計		82.699900
床面積		82.68㎡

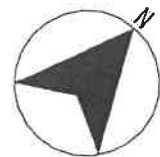
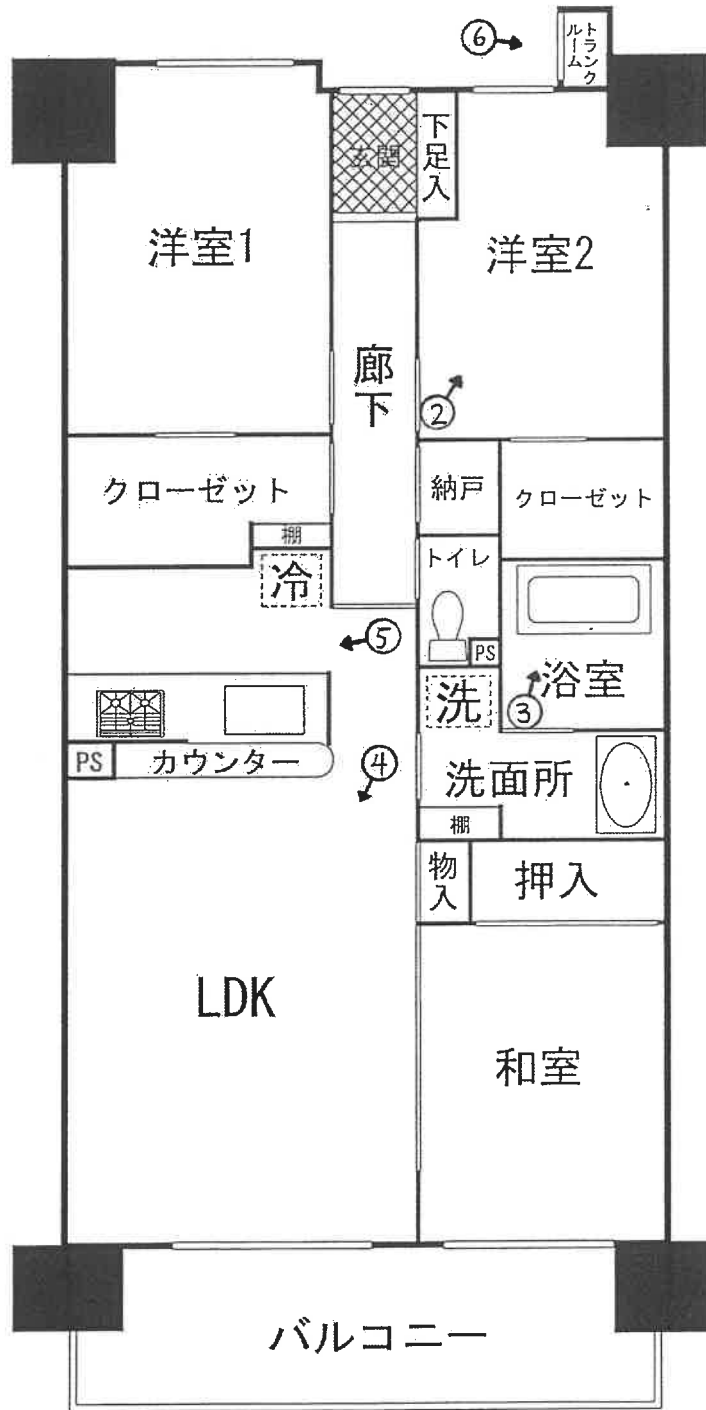
←○は写真撮影位置・方向
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮尺	1/2000
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
作製者	[Redacted]

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。
(横浜地方法務局青葉出張所管轄)
令和5年10月27日 東京法務局桜橋出張所 登記官

間取図

令和5年(ケ)第330号



D902号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(14枚目)

③



④



(15枚目)

⑤



⑥



(16枚目)



令和 5 年 (ケ) 第 3 3 0 号
令和 5 年 12 月 29 日 現地調査
令和 6 年 1 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 28,660,000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通り	
特 記 事 項		
・特になし		

*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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番地1

建物の名称 プリマシティD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田みなみ台四丁目1番1のD902

建物の名称 D902号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 82.69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 横浜市緑区長津田みなみ台四丁目1番1

地 目 宅地

地 積 31110.10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 452万414分の8604



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（符号1の土地）

位置・交通	東急田園都市線及びJR横浜線（以下、単に「東急田園都市線等」という）「長津田」駅の南東方約1.6km及びバス停「玄海田」の南方約450m（各道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	最寄り駅よりやや距離があるが、ショッピングセンター及び公園に近接し、環境条件良好な高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域及び緑長津田地区地区計画等
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	31,110.10㎡（符号1の登記地積） ほぼ長方形（別添公図写参照） 間口 約320m（南東側） 奥行 約120m（最長） 売却対象物件1の存する周辺は、北下り傾斜である。符号1の敷地内は平坦である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南東側が幅員約12m舗装市道（長津田中部第43号線・建築基準法第42条1項1号）に高低差約+1.0mで接道長約320m、西側が幅員約18m舗装市道（長津田第361号線・建築基準法第42条1項1号）に高低差約+1.5mから+5.0mで接道長約140m及び北東側が幅員約9m舗装市道（長津田中部第142号線・建築基準法第42条1項1号）に高低差約+2mで接道長約90m 接面する三方路線画地である。（特記事項1参照）	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するプリマシティD棟を含むA、B、C、共用棟及び駐車場棟の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり

	都市ガス	事業者提供図面では、南東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	452万414分の8,604
特記事項	<p>1 北側が幅員約3m舗装通路（長津田みなみ台緑道・建築基準法外）に高低差約+5mで接道長約200m接面している。</p> <p>2 西側市道が都市計画道路（3・4・42 霧が丘長津田線、代表幅員約18m、決定年月日（当初決定）・S63.2.5、告示番号・市21）に該当するが整備済みである。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	プリマシティD棟（登記記載）	
建物の用途	住宅（D棟・85戸・登記共用部分含む登記記載区分数）	
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17年11月7日新築（登記記載） 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造14階建 延べ 7,802.45㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト防水 外壁：45二丁掛タイル・吹付 その他：—	
設 備	エレベーター、オートロック、テレビ共同視聴設備、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、集合郵便受及びゴミ置場等	
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 株式会社長谷工コミュニティ 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： TBTC04A0270・平成16年9月7日 変更確認済証番号・年月日： TBTC05A5241・平成17年11月1日 検査済証番号・年月日： TBTC05C5236・平成17年11月11日</p> <p>2. 令和5年度家屋課税台帳登録事項証明書（公課証明、相当税額記載あり）によれば、登記共用部分がある。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階(902号室)・中間住戸(主要開口部の方位:南向き)		
床 面 積	82.69㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー:約13㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン及び物入等	
	そ の 他	トランクルーム	
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通り。		
	令和5年12月22日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,100 円	0 円
	修繕積立金	1,980 円	0 円
	D棟修繕積立金	12,650 円	0 円
	駐車場使用料	2,500 円	0 円
備 考	—		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年12月29日:内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 室内は、経年相応の減価と認められる。しかし、設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費用及び更新費用の発生可能性を有している。 		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 82.69	÷ 0.92	× 0.50	= 11,240,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 31 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 31 年}}{(\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 31 年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(2) 敷地権価格（符号1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)
230,000	× 1.00	230,000	× 31,110.10	× 1.0	$\times \frac{8,604}{4,520,414}$	= 13,620,000

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 等：「横浜緑－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 242,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 230,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：特に必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（三方路、敷地全体の規模及び立地を考慮したマンション敷地としての流動性（希少性））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
（11,240,000	+ 13,620,000）	× 1.03	= 25,610,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（5階を基準に9階）

位置別補正：1.00（南開口1.00・中間部屋1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$$

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）
570,000	× 1.03	× 1.00	× 82.69	= 48,550,000

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：必要なし。

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	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,060,241 (15.8%) ※3	1,244,640	8.7%	= 13,877,021 (13,880,000)	0.7894	10,956,872 (84.2%) ※3	=13,017,113 (13,020,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（3LDK）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、築年、品等が考慮されている積算価格を関連付け、更に収益価格を参考として所要の調整を行った上、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	25,610,000	× 1.00	= 25,610,000
比準価格	48,550,000	× 1.00	= 48,550,000
収益価格			13,020,000
調整後の価格			35,820,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

(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）
35,820,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	— 0	= 28,660,000

市場性修正：特になし。

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示等：「横浜緑－6」

所 在：横浜市緑区长津田みなみ台5丁目14番7外

価 格：242,000円/m²

位 置：東急田園都市線等「長津田」駅1.1km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：214m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 6,780,521円

符号1（土地） 3,495,635,365円（敷地権割合452万414分の8,604）

第7 附属資料の表示

位置図

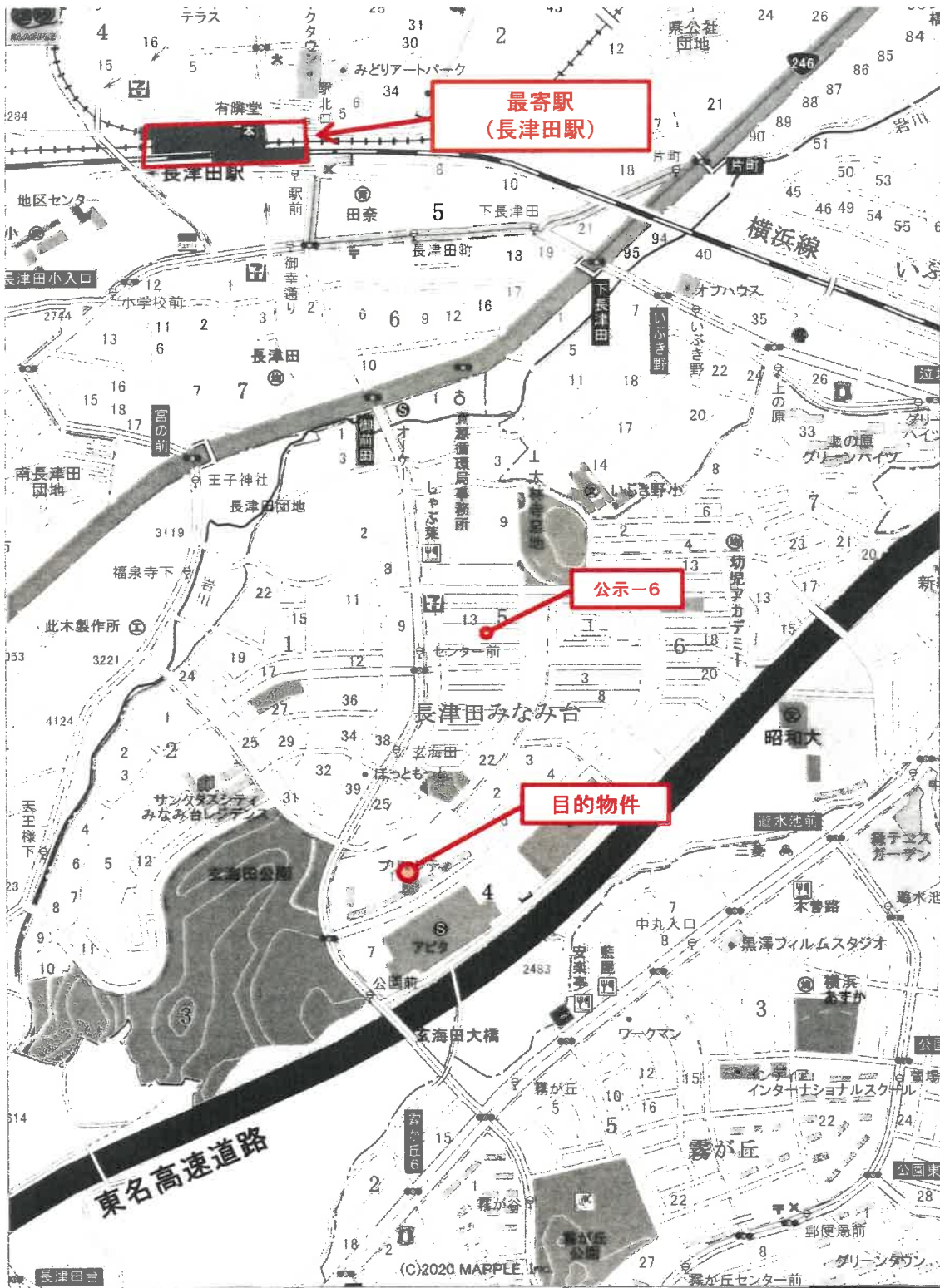
公図写

建物図面・各階平面図写

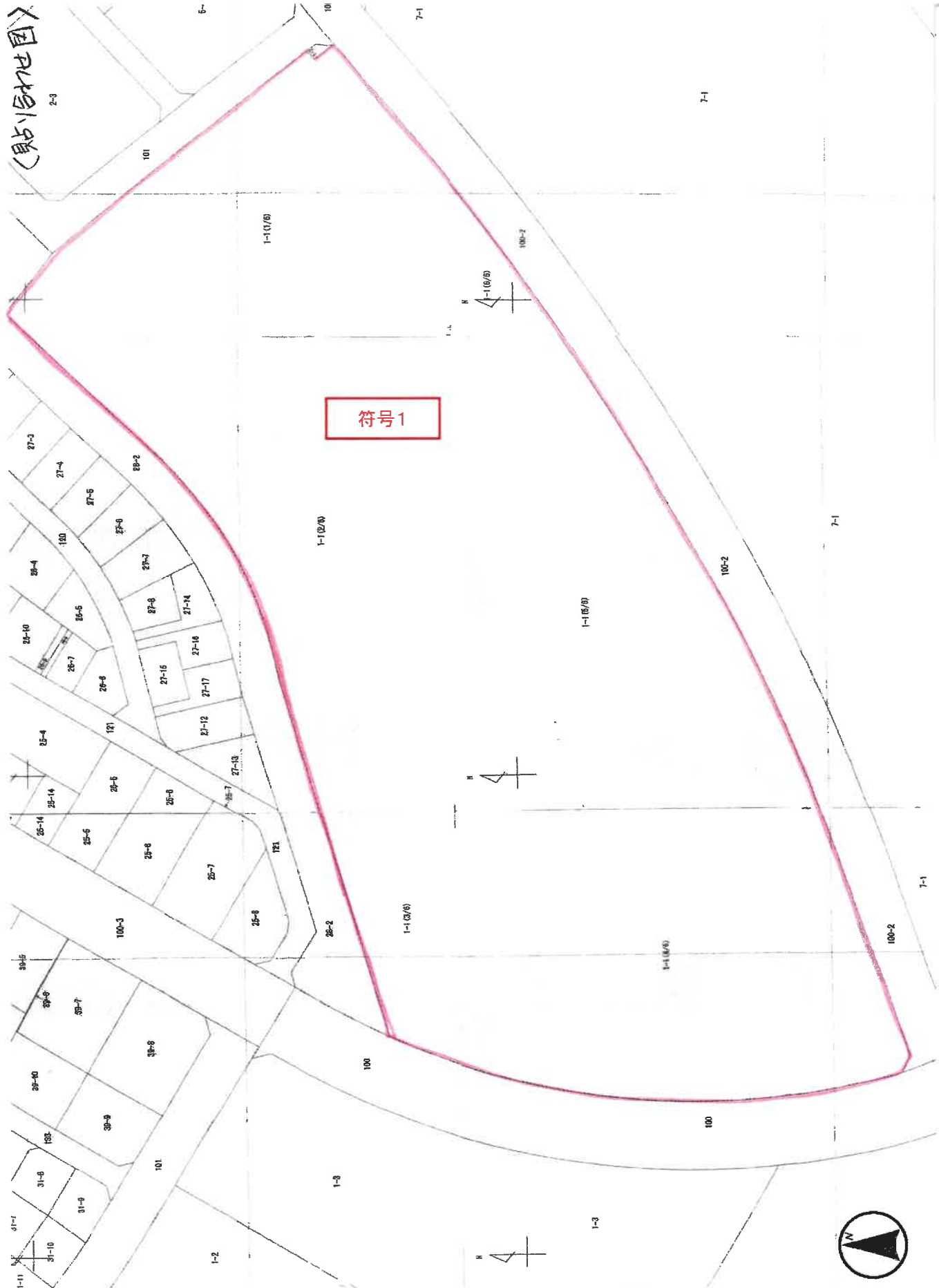
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第4-144号)



貼り合わせ図



符号1

※複数枚のため、貼り合わせ図となります

D902

平成 27 年 7 月 27 日

建物図面

家屋番号 長津田みなみ台4丁目1番1のD902
建物の所在 横浜市緑区長津田みなみ台4丁目1番地1

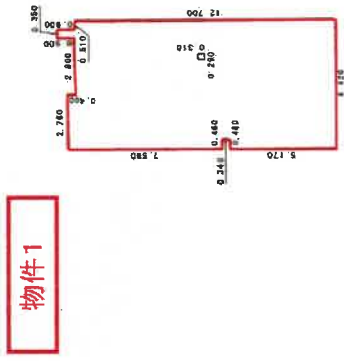
各階平面図

463458

登記年月日：平成17年12月1日



建物の存する部分 9 階



求積表

6.420 × 5.170	=	33.191400
5.940 × 0.340	=	2.019600
6.420 × 7.190	=	46.169800
2.760 × 0.400	=	1.104000
0.350 × 0.900	=	0.315000
0.290 × 0.310	=	-0.089900
合計		82.699900
床面積		82.69 ㎡

縮尺 1/2000

申請人

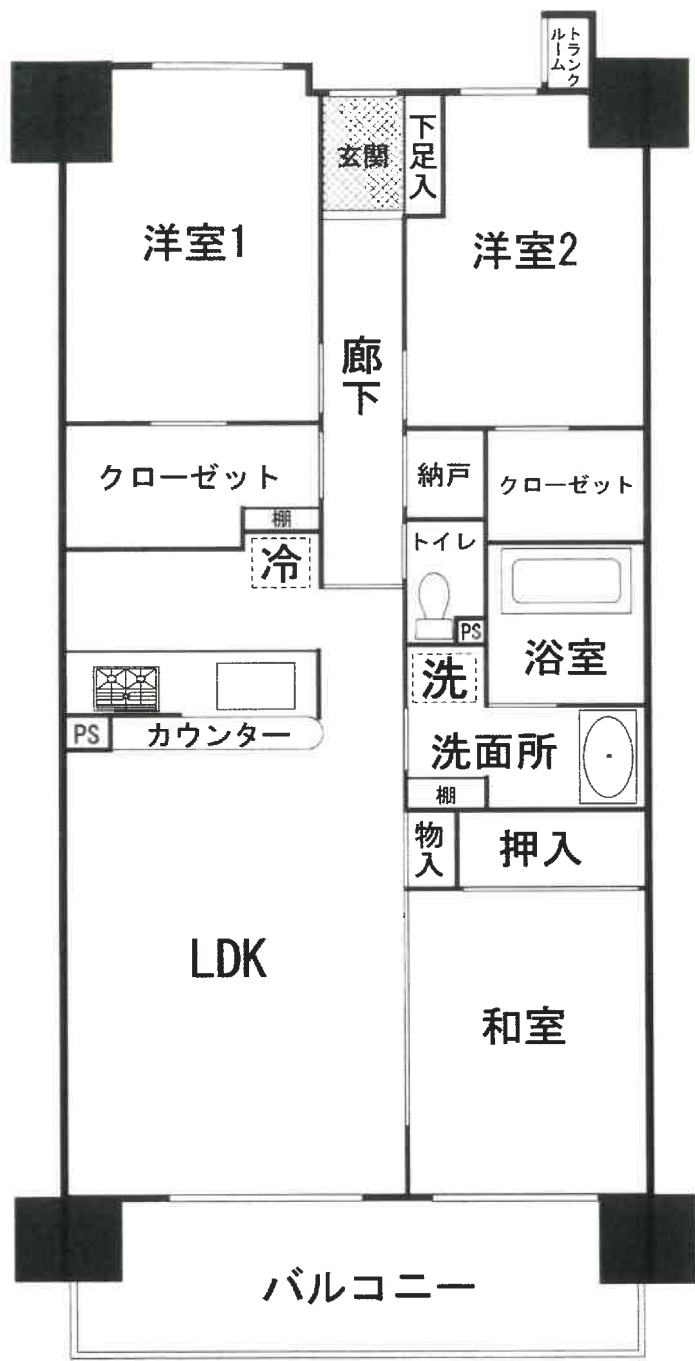
縮尺 1/250

作製者

原図より70%縮小

地図整理番号：M20719

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。
 (横浜地方支務局商業出版所會社)
 令和5年10月27日 東京法務局印刷出版所 登記官



D902号