

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 7年 8月19日から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 7年 9月16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 7年 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月 8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7年 7月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	22,903,000 18,322,400	一括	4,580,600	75,154	27,857
1	20,010,000				
2	40,000				
3	1,000				
4	20,000				
5	2,000				
6	60,000				
7	2,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番20

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番29

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番31

地 目 宅地

地 積 3.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1



物 件 目 録

4 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 63

地 目 公衆用道路

地 積 63 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

5 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 64

地 目 公衆用道路

地 積 5.86 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

6 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 110

地 目 宅地

地 積 178.24 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

7 所 在 横浜市港南区港南一丁目 1198 番地 20



物 件 目 録

家屋 番号 1198番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 54.65平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

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 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番20

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番29

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番31

地 目 宅地

地 積 3.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1



物 件 目 録

4 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番63

地 目 公衆用道路

地 積 63平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

5 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番64

地 目 公衆用道路

地 積 5.86平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

6 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番110

地 目 宅地

地 積 178.24平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

7 所 在 横浜市港南区港南一丁目1198番地20



物 件 目 録

家屋 番号 1198番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 54.65平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 451号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 2月21日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 20

地 目 宅地

地 積 195.04 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 29

地 目 宅地

地 積 92.56 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

3 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 31

地 目 宅地

地 積 3.56 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

4 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 63

地 目 公衆用道路

地 積 63 平方メートル

物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

5 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 64

地 目 公衆用道路

地 積 5.86 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

6 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198 番 110

地 目 宅地

地 積 178.24 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 24 分の 1
共有者 A 持分 24 分の 1

7 所 在 横浜市港南区港南一丁目 1198 番地 20

家屋 番号 1198 番 20

種 類 居宅

構 造 木造瓦垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 73.28 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市港南区港南一丁目20番35号			
土地	物件1～6			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2～6） ☐ （物件）			
形状	☒ ほぼ公図のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件3～6） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ ほぼ土地建物位置関係図①のとおり（物件1（ただし「執行官の意見」参照）			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 物件1土地共有者らが同土地に下記建物を共有し、占有している 物件2～6土地は公衆用道路として不特定多数の者が利用している			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件7			
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
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			
土地建物の位置関係	☒ 土地建物位置関係図①のとおり（ただし、主に物件1土地との位置関係）			

(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
■ B (申立人代理人弁護士 事務所事務員)	1 本件建物については、現在誰も住んでいません。 2 相手方Aには連絡が取れない状況です。 3 申立人から本件土地建物の不具合などについて聞いていることはありません。 4 鍵は申立人において所持していないため解錠による手続きをお願いします。 (令和7年1月31日電話聴取)
■ 氏名不詳者 (件外隣地1198番 33土地上建物居住 者)	私の土地と物件1土地との境界については、以前境界付近に共同出資でブロック塀を作る話もあったのですが、ブロックの設置費用について合意に至らず、簡易な柵を作っております。 (令和7年2月18日聴取)
■ 氏名不詳者 (件外隣地1198番 30土地上建物居住 者)	物件1土地の南東角付近の土地と私達の土地の北東側の土地の境界付近の形状が公図や同土地上の建物図面と異なっているとのことですが、以前から現在の利用状況のとおりです。境界石があるところが境界だと思います。 (令和7年2月18日聴取)
■ B (申立人代理人弁護士 事務所事務員)	物件1土地の南東角の地形については、特に申立人から聞いていることはありません。何か分かれば連絡します。 (令和7年2月18日電話聴取)

(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 受命物件の状況は、前記及び後記並びに添付の図面、写真等のとおりである
- 2 物件7建物の占有関係は、共有者A提出の陳述書には、平成17年8月以降、人が住んでいない旨記載されており、申立人（相共有者）側代理人弁護士事務員の陳述によっても人が住んでいない状況とのことであり、立入調査の結果においても人が居住している様子はなかった。ただし、3記載のとおり、動産類が多数残っており、同動産類は、現在の共有関係が生じるより前の住民（被相続人及びその家族と推定される。）の物と思料されるが、前記のとおり長期間にわたり人が使用している形跡が無いことから、前記記載のとおり共有者らが共同で占有しているものとして報告する。
- 3 物件7建物内には動産類が多数残置されていた。同建物内の天井等にシミが多数見られたほか、クロスの剥がれ、床の傾斜などが見られ、全体としてかなりの劣化が見られた。また、同建物の南東側の基礎部分と周囲のコンクリート敷き部分との間に隙間が出来ていた。北東側隣地との境界付近のブロックは補修跡が多数見られ、物件1土地の東側は、後記認定外道路と接する面において数十センチ程度の高低差（物件1土地が高位に位置する。）があり、北東角境界付近のブロックにずれが見られた。以上の状況から物件1土地の地盤が同地盤を囲んでいるブロック部分を押しでずれが生じている可能性も否定は出来ない。
- 4 物件1土地に北西側で接する物件2～6の一団土地は評価人の調査によれば、建築基準法上のいわゆる位置指定道路（私道）であり、現況も公衆用道路である。なお、物件1土地に東側で接する3記載の道路（通路）は建築基準法の道路に該当しない。
- 5 物件1土地の南西側付近に単管パイプを組んだ囲いのようなものが存在した。また、物件1土地の北東角付近に基礎の無いスチール製の物置が存在する。
- 6 物件2～6の一団土地（道路）上に電柱が存在する。近隣住民（道路共有者）から聴取したところ（関係人の陳述には不記載）、以前はお金を支払われていたが現在はよく分からないとのことであった。
- 7 物件1土地の形状については、法務局備え置きの公図及び物件7建物図面と現況が異なっているものとして報告する。現況を外観した形状は添付の土地建物位置関係図①のとおりであり、物件1土地と件外隣地（地番1198番30）との境界と思われる角に古い境界石と思われるものがあり、物件1土地の南東付近と件外隣地（地番1198番33）の北東付近の境界に同じく古い境界石と思われるものがある。前記各境界石を境界地点と認めた場合に、前記法務局備え置きの各図面と現況の形状が一致しない。ただし、法務局で取得した件外隣地の地積測量図及び隣地上の建物図面、物件7建物図面、物件1土地の公図などの物件1土地南東角付近の形状はまちまちであり、どれが正しい形状か本報告において確定することは出来ないため、本現況調査においては、現況の利用状況のとおり、物件1土地については、前記土地建物位置関係図①の形状として報告する。地積については前記事情から縄延び等の可能性もある。評価書を参照されたい。

(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1月29日(水) 11:25-11:40	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年1月29日(水) 13:23-13:31	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年1月31日(金) 10:29-10:33	電話聴取	申立人代理人弁護士事務所事務員から事情聴取
令和7年1月31日(金) :-:	書面照会(郵送)	共有者Aへ賃貸借関係等照会
令和7年2月13日(木) 14:15-15:13	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年2月17日(月) 12:41-13:00	横浜地方法務局港北出張所	件外隣地地積測量図等交付申請
令和7年2月18日(火) 10:12-10:40	目的物件所在地	近隣住民と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
(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 7 年 2 月 1 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

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2月18日(火) 17:10-17:15	電話聴取	申立人代理人弁護士事務所事務員から事情聴取
令和7年2月18日(火) 17:20-17:20	架電	相手方(共有者A)に架電(繋がらず)
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		

(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。

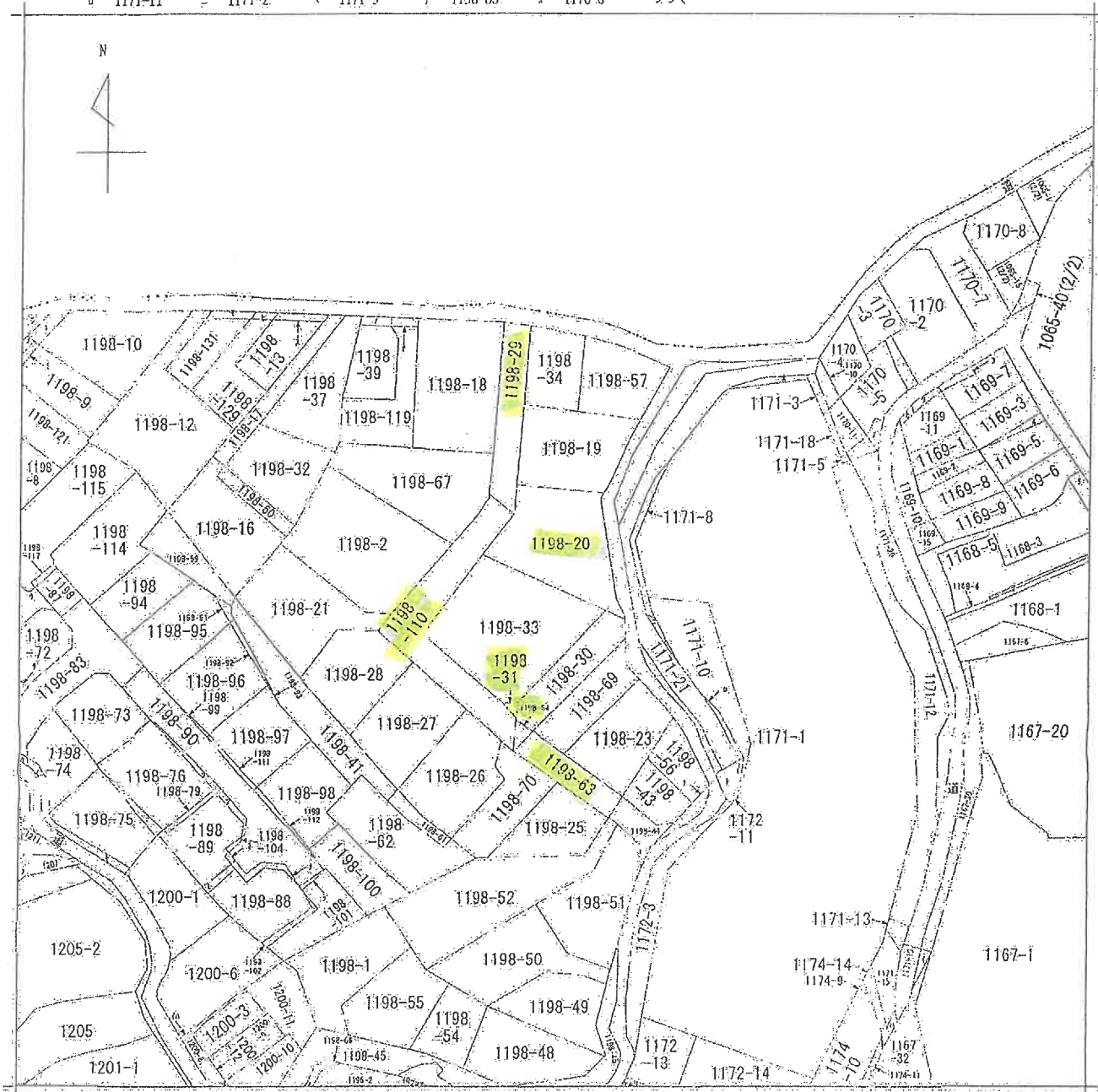
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ	1167-31	ア	1171-16	カ	1171-7	キ	1172-7	ク	1172-14	ケ	1169-4
ロ	1171-11	ナ	1171-2	ネ	1171-9	ノ	1198-65	ハ	1170-6	ヘ	235



港南1丁目

請求部	所在地	横浜市港南区港南一丁目			地番	1198番20		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号記号	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				備考 年月日 (原図)			補記事項	

(枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ヲ 1169-12
ワ 1169-13
カ 1169-14
コ 1168-8
タ 1168-6
レ 1198-103
ソ 1198-105
ツ 1198-106
ネ 1198-107
ナ 1198-108
ラ 1198-109
ム 1198-113
ウ 1198-116
ノ 1198-118
オ 1198-120
ウ 1198-71
ヤ 1198-77
マ 1198-80
カ 1198-82
フ 1208
コ 1209
エ 1172-5
テ 1172-1
ス 1172-16
サ 1172-16
キ 1200-13
エ 1198-122
ノ 1198-125
ミ 1198-125
シ 1198-7
セ 1198-130
モ 1198-132
道 1198-132
ス 1198-128
ン 1196-5
イ 1196-8
加 1196-7
イ 1200-14
仁 1198-78

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年12月10日
東京建設局
(横浜地方建設局 土木部 測量課)

これは図面に記載されている尺巻を説明した書面である。

登記年月日：平成9年8月18日

144643

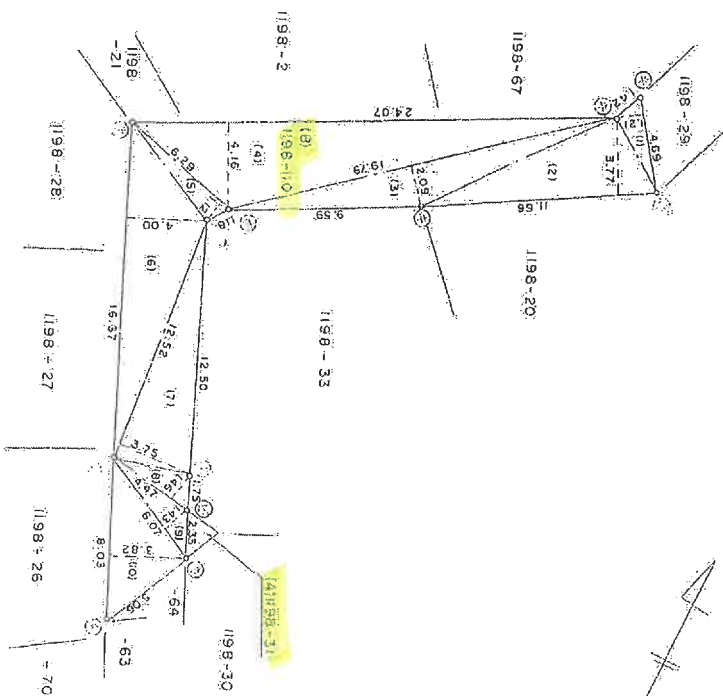
前1198-31 後1198-31-110 新1198-31
地 番 1198-110-31
地 積 測 量 図
土地の所在 横浜市港南区港南一丁目

求 積 表

(1)	4.69 x 1.21 =	5.6749
(2)	11.66 x 3.77 =	43.9562
(3)	19.79 x 2.09 =	41.3611
(4)	24.07 x 4.16 =	100.1312
(5)	6.29 x 1.12 =	7.0448
(6)	16.37 x 4.09 =	66.9600
(7)	12.52 x 3.75 =	46.9500
(8)	4.47 x 1.46 =	6.5262
(9)	5.07 x 1.43 =	7.2501
(10)	8.03 x 3.82 =	30.6746
計		355.4811
1/2		177.7405
求積		178.2405 m ²

$$\begin{aligned} & 1198-31 \\ & (4) 181.61 - (78.2405) = 3.5695 \\ & \text{求積 } 3.5695 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

申請人



(田積換算)

作製者

申請人

④ 金 旗
⑤ 緑 旗
縮尺 1/250

(追加図)

校目)

總冊號：H14746-1

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮小加

縮小減除

令和5年10月10日

(測量地は、測量員米田政司氏)

これは図面に記載された内容と説明した範囲である。

登記年月日： 昭和50年10月22日

地番 1198-30 1198-30-54

地積測量図 141612

土地の所在 横浜市港南区港南1丁目



地積計算表

11.98m	11.98m	11.98m	11.98m
11.98m	11.98m	11.98m	11.98m
11.98m	11.98m	11.98m	11.98m
11.98m	11.98m	11.98m	11.98m

日 測 通 9

縮 尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年10月10日
作製者 米田政司

登記年月日：昭和59年9月25日

624452

各階平面図

家屋番号 1198-20

建物図面
各階平面図

建物の所在 横浜市港南区港南一丁目1198番地20

S
59.
9.
25

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和6年12月16日 横浜地方法務局（登記部）

登記台

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 階

求積

$8.545 \times 6.070 = 51.6685$
 $7.705 \times 1.820 = 14.0217$
 $5.550 \times 0.910 = 5.0505$
 74.2885

床面積

73.28

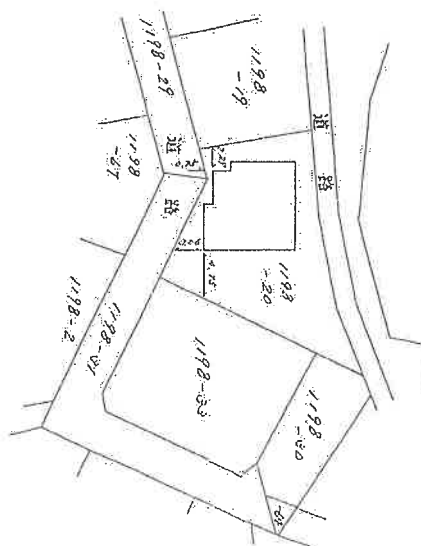
2 階

求積

$7.280 \times 6.070 = 44.1896$
 $4.550 \times 1.820 = 8.2810$
 54.4706

床面積

54.47



製作者

縮尺 1/250

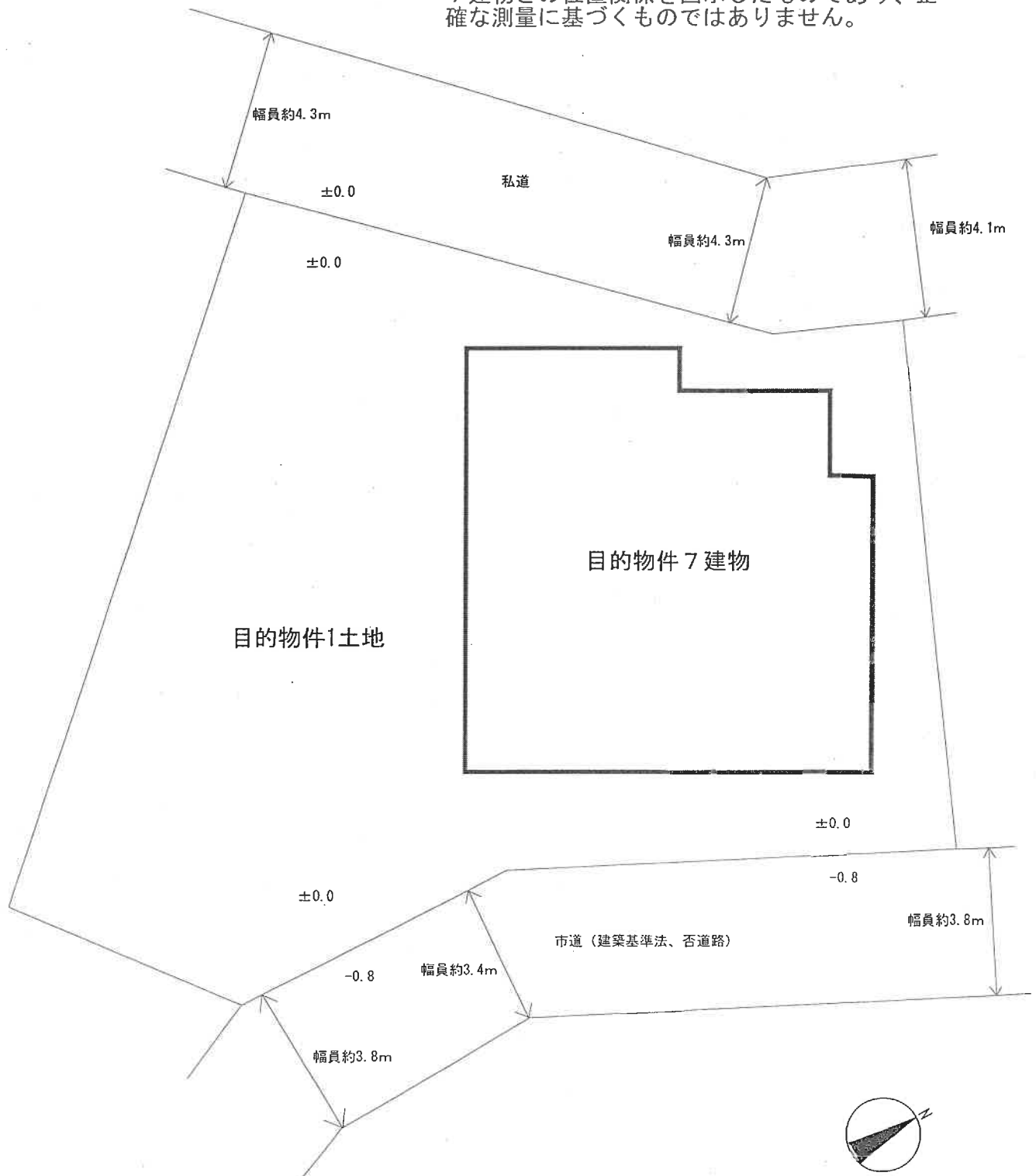
申請人

縮尺 1/500

←○は写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図①

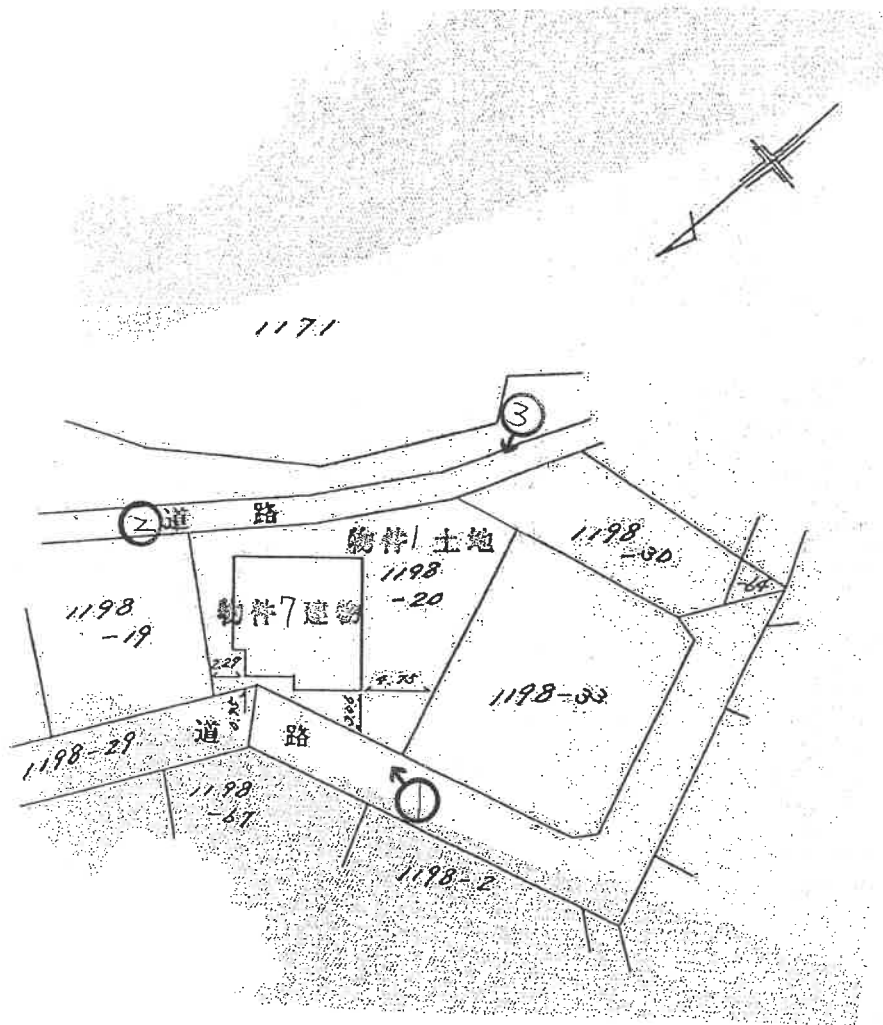
(注)この図面は、目的物件1土地と目的物件7
7建物との位置関係を図示したものであり、正
確な測量に基づくものではありません。



令和6年(ケ)第451号

土地建物位置関係図②

(は写真撮影位置)



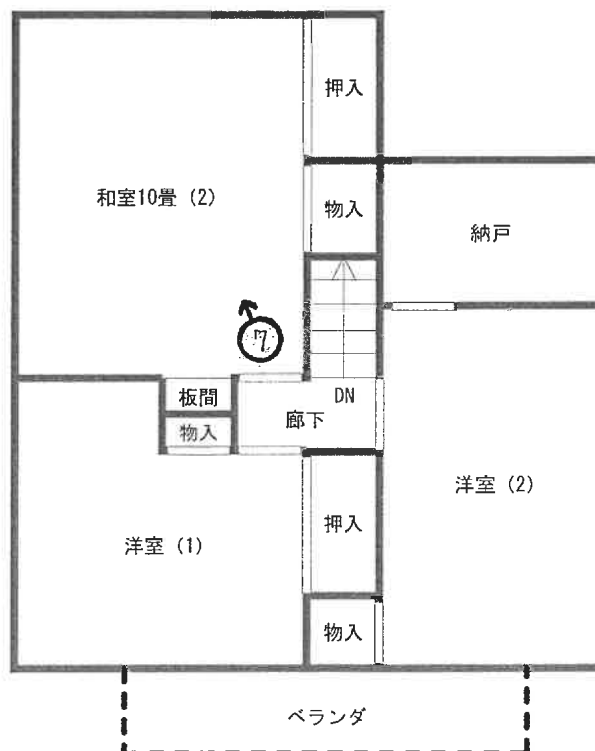
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第451号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ (物件7建物の基礎部分と周囲のコンクリート敷きとの隙間の状況)

令和 6 年 (ケ) 第 451 号
令和 7 年 2 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金22,903,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金20,010,000円
物件2（土地）	金40,000円
物件3（土地）	金1,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（土地）	金2,000円
物件6（土地）	金60,000円
物件7（建物）	金2,770,000円

- ① 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、瑕疵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

物件 番号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		地目 公衆用道路
3		地目 公衆用道路
4		
5		
6		地目 公衆用道路
7		住居表示 港南 1－20－35
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 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番20

地 目 宅地

地 積 195.04平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番29

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番31

地 目 宅地

地 積 3.56平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1

共有者 A 持分24分の1

4 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番63

地 目 公衆用道路

地 積 63平方メートル

物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

5 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番64

地 目 公衆用道路

地 積 5.86平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

6 所 在 横浜市港南区港南一丁目

地 番 1198番110

地 目 宅地

地 積 178.24平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分24分の1
共有者 A 持分24分の1

7 所 在 横浜市港南区港南一丁目1198番地20

家屋 番号 1198番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 54.65平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

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（物件1）

位置・交通	京急本線「上大岡」駅の南西方約800m（道路距離）	
付近の状況	低層の中小規模一般住宅、アパート等が混在する高台の既成住宅地域	
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1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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	195.04㎡ 不整形 間口約14.2m、奥行約11m 北西側道路及び敷地内でほぼ平坦 （東側道路より約0.8m高く接面）
接面道路の状況	北西側約4.1～4.3m私道（建築基準法第42条1項）に約14.2m接面 東側約3.4～3.8m市道（建築基準法非該当）に約12.3m接面	
土地の利用状況等	物件1は物件7の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写のとおりのとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇北東側隣地との境界付近のブロックは補修跡が多数見られ、物件1土地の東側で接する市道には、約0.8mの高低差があり、北東角境界付近のブロックにずれが見られた。 ◇物件1土地の南西側付近に単管パイプを組んだ囲いのようなものが存在した。また、物件1土地の北東角付近に基礎のないスチール製の物置が存在する。 ◇物件1土地の形状については、法務局備え置きの方図及び物件7建物図面と現況が異なる。地積については、縄伸び、縄縮みのいずれの可能性もあり判然としない。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2～6）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	幅約4.1～4.3m、長さ約80m、規模343.22㎡(合計) (建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路に指定されている。)
土地の利用状況等	・ 公衆用道路として利用されている。 ・ 不特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。
特 記 事 項	◇令和6年度固定資産課税台帳記載では非課税となっている。持分は共有者 株式会社クランピーリアルエステート持分24分の1、共有者 A持分24分の1。

3. 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和40年7月25日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約60年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦垂鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	合板、繊維壁等
	天 井	合板等
	床	畳、合板等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン、洗面所等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：73.28㎡、2階：54.65㎡ 延べ127.93㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸（附属資料間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和7年2月13日内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内には、動産類が多数残っており、長期にわたり人が使用している形跡がない。 ◇当初の建築後約60年が経過しており、天井等のシミが多数みられたほか、クロスの剥がれ、床の傾斜などが見られ、全体としてかなりの劣化が見られた。また、同建物の南東側の基礎部分と周囲のコンクリート敷き部分との間に隙間ができていた。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	199,000	91 100	181,000	×195.04	×0.9	= 31,770,000

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。

基準地 港南(県)－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 193,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 199,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7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：地価調査地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：二方路等で優り、高低差（ブロック擁壁の劣化等）、規模、形状、縄伸び、縄縮みの可能性等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2～6 (土地)

物件 2～6 は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	199,000	× 0.03	× 92.56	× $\frac{2}{24}$	= 50,000
3	199,000	× 0.03	× 3.56	× $\frac{2}{24}$	= 2,000
4	199,000	× 0.03	× 63	× $\frac{2}{24}$	= 30,000
5	199,000	× 0.03	× 5.86	× $\frac{2}{24}$	= 3,000
6	199,000	× 0.03	× 178.24	× $\frac{2}{24}$	= 90,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件 7 (建物)

目的建物は建築後約 60 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 200,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
7	200,000	× 127.93	× 0.03	= 770,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	31,770,000	×	0.10 場所的利益	= 3,180,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格（ 円）	土地利用権等 価格の控除及び加算 （円）	占有減 価修正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 （円）
1	31,770,000	－ 3,180,000		× 1.0	× 0.7	= 20,010,000
2	50,000			× 1.0	× 0.7	= 40,000
3	2,000			× 1.0	× 0.7	= 1,000
4	30,000			× 1.0	× 0.7	= 20,000
5	3,000			× 1.0	× 0.7	= 2,000
6	90,000			× 1.0	× 0.7	= 60,000
7	770,000	＋ 3,180,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 2,770,000
一括価格（合計）						22,903,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 港南(県)－8

所 在：横浜市港南区港南2丁目1320番4

「港南2－30－7」

価 格：193,000円/㎡

位 置：港南中央駅 約1.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.5m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)、
高度地区

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 23,506,220円

物件2 非課税 (持分24分の2)

物件3 非課税 (持分24分の2)

物件4 非課税 (持分24分の2)

物件5 非課税 (持分24分の2)

物件6 非課税 (持分24分の2)

物件7 1,450,546円

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 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

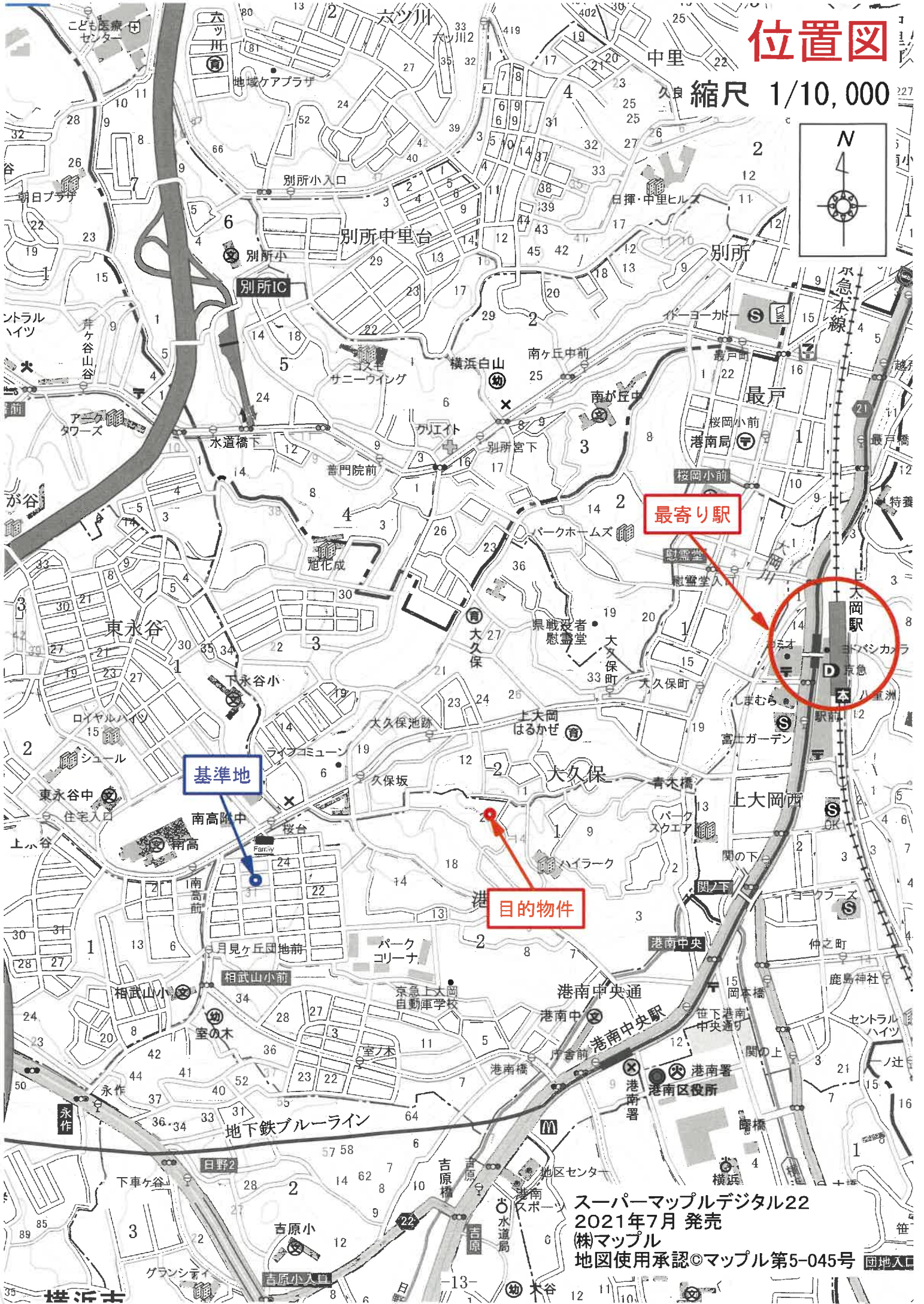
建物図面・各階平面図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

間取図

以 上

1/10,000

縮尺 1/10,000

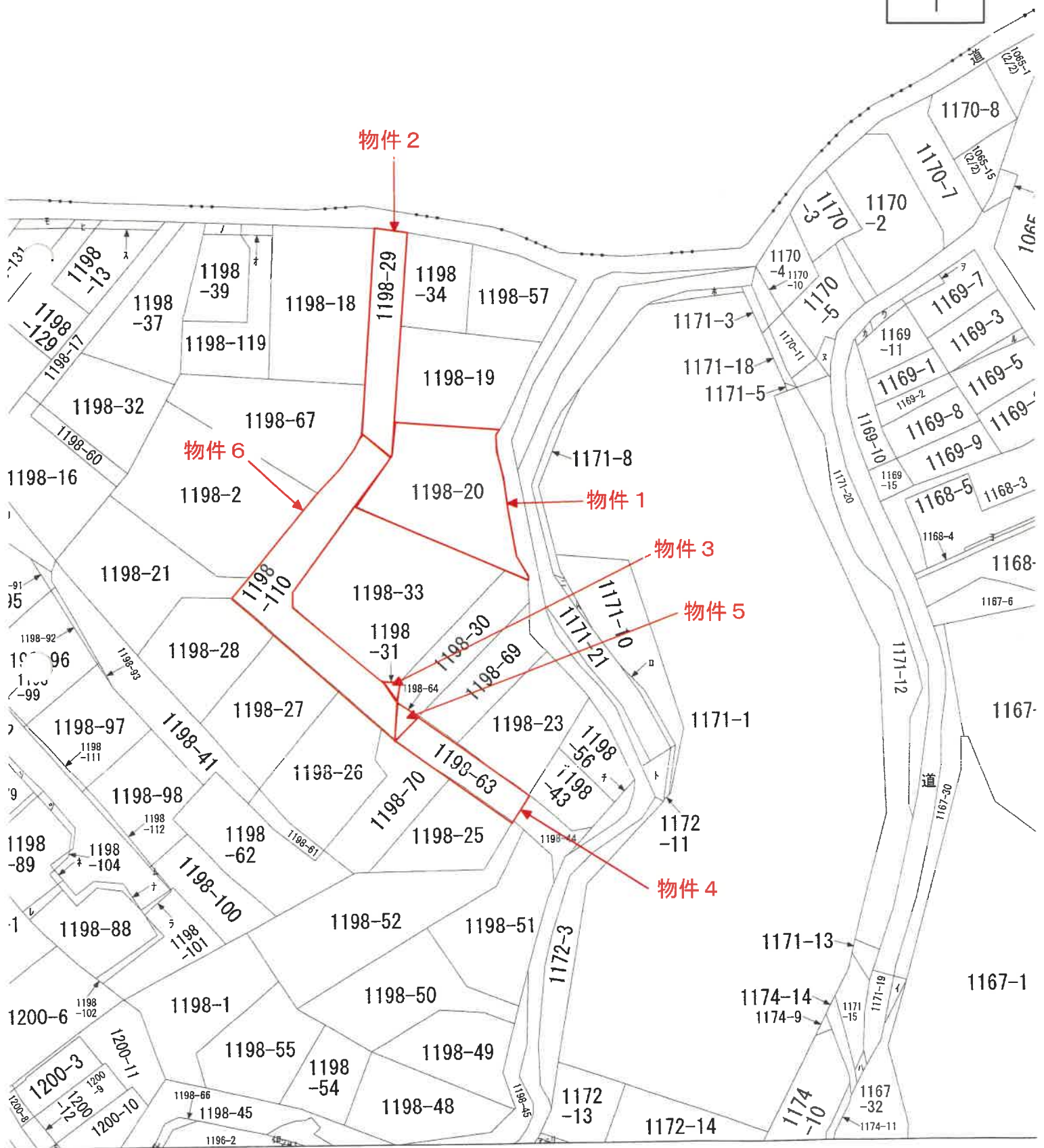


目的物件

地図使用承認©マッフル第5-045号

团地入口

縮尺 1/600



登記年月日：平成9年8月18日

（横浜地方方法務局栄出所管轄）

令和6年12月16日

東京法務局

登記官

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。

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

前1198-31 後1198-31、110 新1198-31

141643

地積測量図

地番 1198-110-31

土地の所在 横浜市港南区港南一丁目

申請人



求積表

(B) 1198-110

- | | | |
|------|-----------------------|----------|
| (1) | $4.69 \times 1.21 =$ | 5.6749 |
| (2) | $11.66 \times 3.77 =$ | 43.9582 |
| (3) | $19.79 \times 2.09 =$ | 41.3611 |
| (4) | $24.07 \times 4.16 =$ | 100.1312 |
| (5) | $6.29 \times 1.12 =$ | 7.0448 |
| (6) | $16.37 \times 4.00 =$ | 65.4800 |
| (7) | $12.52 \times 3.75 =$ | 46.9500 |
| (8) | $4.47 \times 1.46 =$ | 6.5262 |
| (9) | $6.07 \times 1.43 =$ | 8.6801 |
| (10) | $8.03 \times 3.82 =$ | 30.6746 |

計

356.4811

1/2

178.2405

地積 178.2405㎡

1198-31

(A) 181.81 - 178.2405 = 3.5695

地積 3.5695㎡

申請人



作製者

8年12月3日作製

申請人

縮尺 1/250

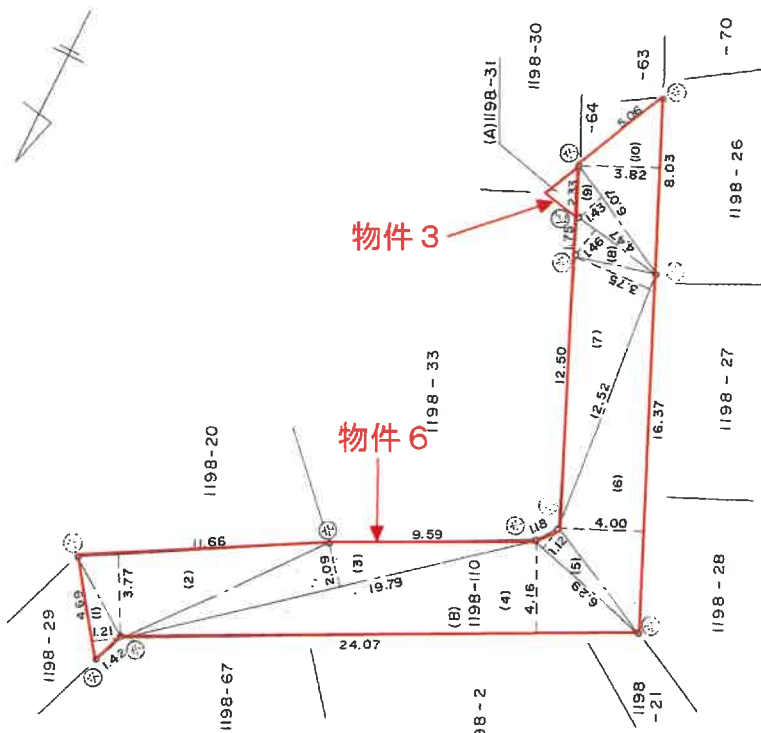
(日積算)

金属杭
鉄杭

(日加納)

地積測量図(写)1/3

19.8.18



地積測量図(写)2/3

登記年月日：昭和50年8月7日

141611
新 1198-23 後 1198-23, -63 新 1198-23, -63,

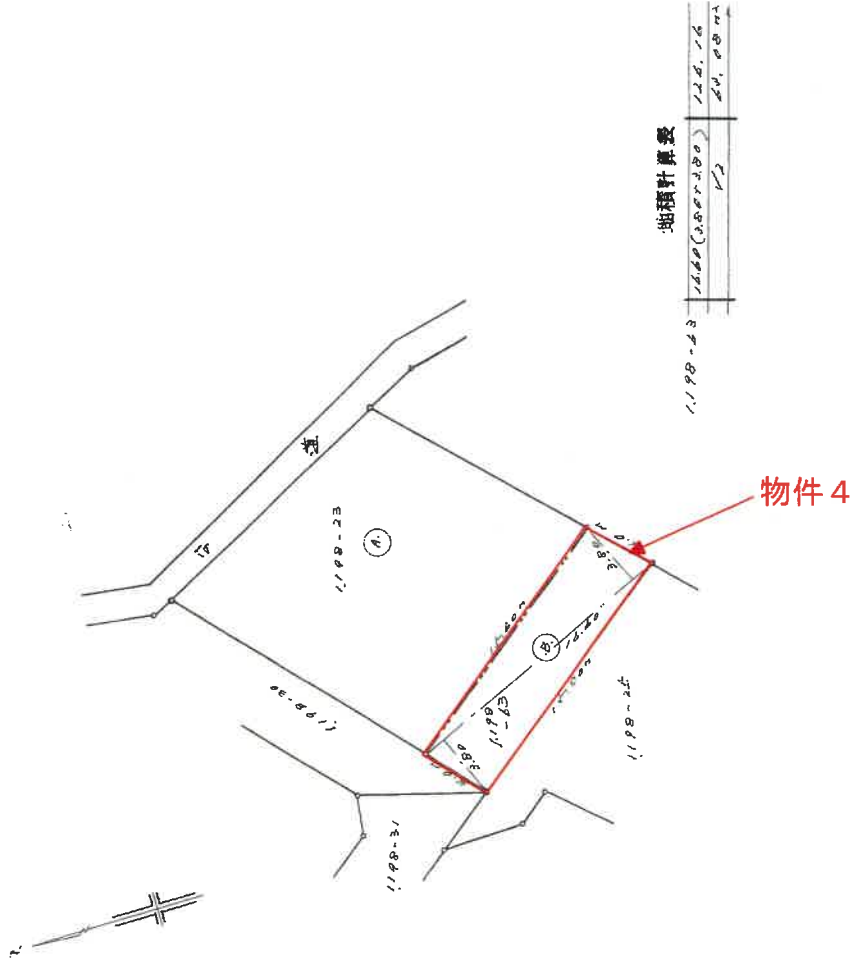
地 番 1198-23 1198-23

土地の所在 横浜市港南区港南1丁目

地 積 測 量 図

昭和50年7月20日
製作年月日
昭和50年7月20日
製作年月日

申請人
製作人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/400

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局発出所管轄)
令和6年12月16日 東京法務局

登記官

整理番号：H14746-1

登記年月日：昭和50年10月22日

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。

(横浜地方支務局発出簿所管轄)

令和6年12月16日 東京地務局

登記書

地積測量図(写)3/3

141612

地積測量図

前 1198-30 後新 1198-30-64

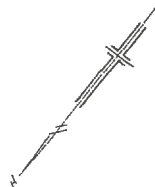
地番	1198-30 1198-64
土地の所在	横浜市港南区磯子1丁目

昭和50年10月20日	作製年月日
50	50
10	10
20	22

作製者

申請人

申請人



地積計算表

1198-64	5.10	1/2	11.73	5.86
1198-64	5.10	1/2	11.73	5.86

(日測連9)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

建物図面・各階平面図(写)

(長縮納)

建物図面
各階平面図

家屋番号
1198番20

建物の所在
横浜市港南区港南一丁目1198番地20

511452

各階平面図

1 階

求積

8.645	x	6.070	=	55.06865
7.705	x	1.820	=	14.0777
4.650	x	0.910	=	4.1205
				73.26685

床面積

73.28 m²

2 階

求積

7.280	x	6.070	=	46.0706
4.650	x	1.820	=	8.2810
				54.6576

床面積

54.65 m²

物件1土地

物件7建物

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(正測地2)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局米出張所管轄)

令和6年12月16日 東京支務局

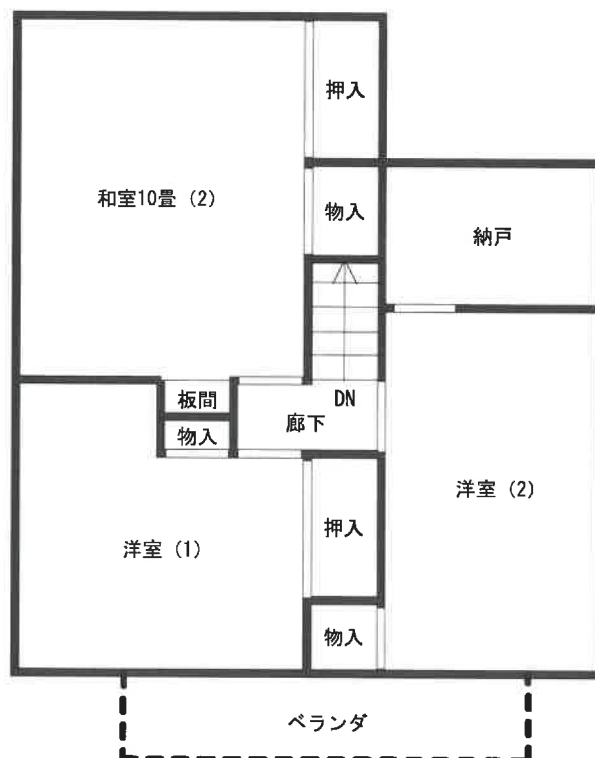
登記官

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第451号