

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 8 月 21 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, 2	29, 170, 000 23, 336, 000	一括	5, 834, 000	187, 254	72, 354
1	24, 010, 000				
2	5, 160, 000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市旭区東希望が丘

地 番 47番10

地 目 宅地

地 積 374.74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 横浜市旭区東希望が丘47番地10

家屋 番号 47番10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 62.71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 6月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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 横浜市旭区東希望が丘

地 番 47番10

地 目 宅地

地 積 374.74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 横浜市旭区東希望が丘47番地10

家屋 番号 47番10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 62.71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 450号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 3月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市旭区東希望が丘
地 番 47番10
地 目 宅地
地 積 374.74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 横浜市旭区東希望が丘47番地10
家屋 番号 47番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 62.71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	住居表示未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A及び株式会社クランピーリアルエステート） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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 2			
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	☒ 建物共有者（A） 上記の者が本建物を住居として占有し管理している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
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

(関係人の陳述等用)

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)	1 本建物は、Aの家族が暮らしてきた家ですが、今は誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より、以前居住していたAが家財道具を置いたまま占有しているものと思料し、2枚目記載のとおりと認めた。
- 本土地上に土地に定着していない簡易物置が置かれている。(位置は「土地建物位置関係図」のとおり)
- 本土地は、北西側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月5日 (水) 17:00—17:10	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在
7年3月6日 (木) 9:55—10:10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年3月6日 (木) 13:20—13:23	電 話	申立人代理人より占有状況聴取
7年3月10日 (月)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 7年 3月 6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。

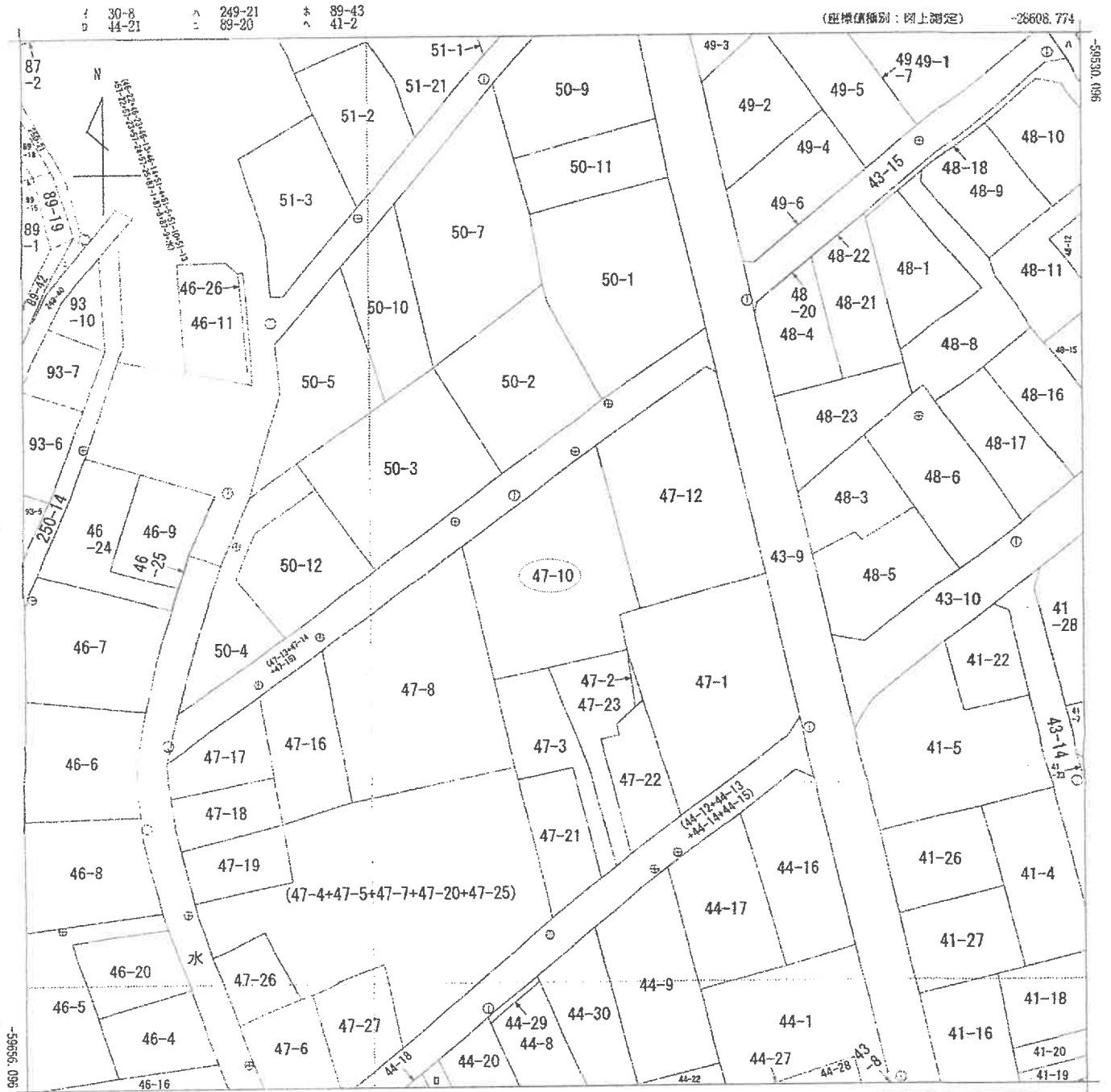
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

公 図

(座標値種別：図上測定) -28608.774



-28733.774 (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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (topokutaiheiyouuki2011.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

地番区域見出し
 東希望が丘

に縮小したものである																			
請求部		所在地			横浜市旭区東希望が丘			地番		47番10									
出力尺		1/500		精度区分		甲三		座標系番号又は記号		IX		分類		地図に準ずる図面		種類		地籍図	
作成年月日		昭和53年3月						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。
 (横浜地方法務局旭出張所管轄)
 令和6年12月16日
 東京法務局

整理番号：H14742-1
 (1/1)

登記官

(6枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

290671

各 階 平 面 図

家屋番号

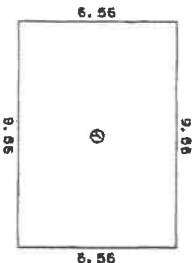
47番10

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在

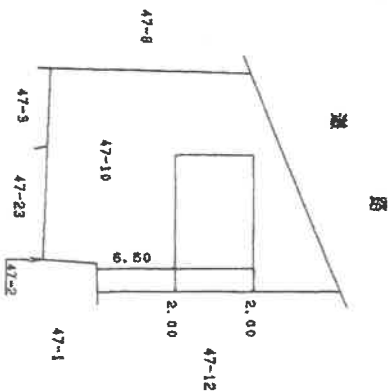
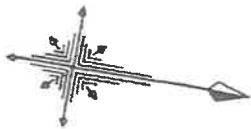
横浜市旭区東希望が丘47番地10

1 階



① 9.56 x 6.56 求積数 = 62.7136

床面積 62.71 ㎡



作 製 者

土地調査士
家屋調査士

(平成15年3月17日作)

縮尺

1/250

申 請 人

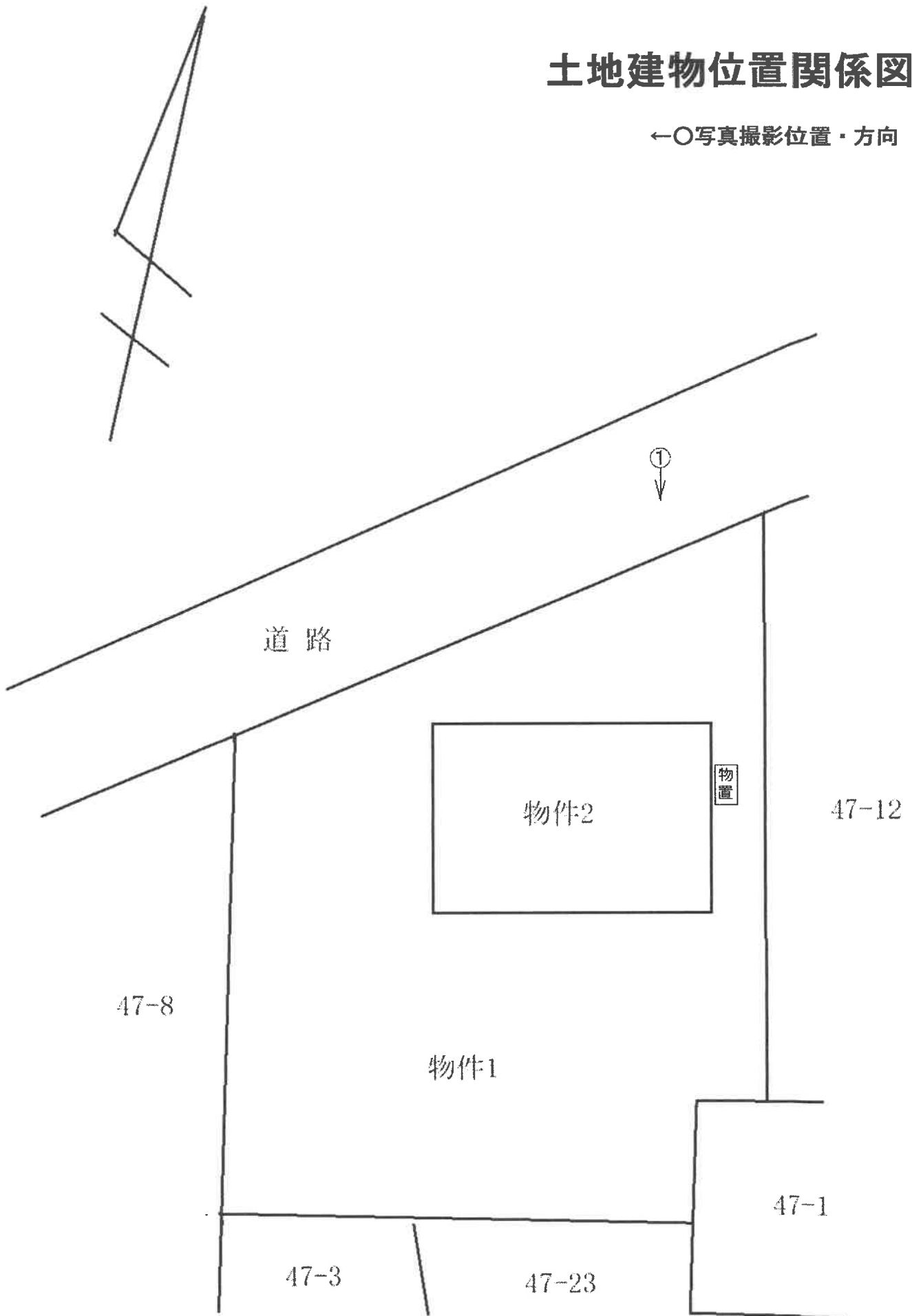


縮尺

1/500

土地建物位置関係図

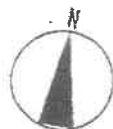
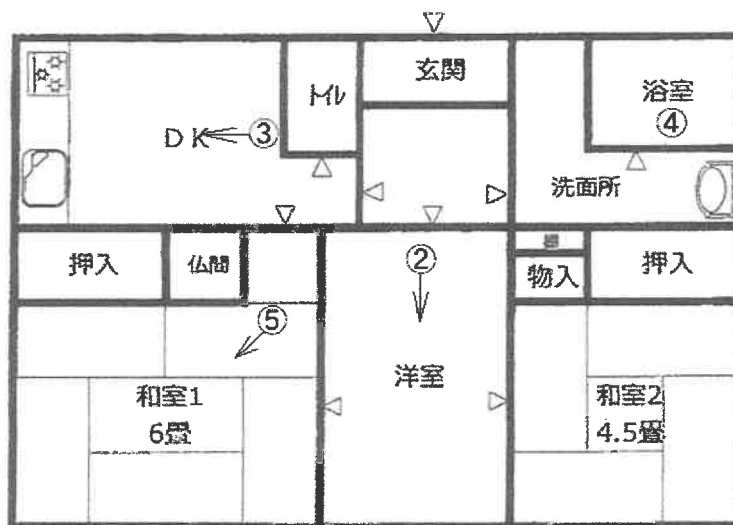
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和6年（ケ）第450号
令和7年3月 6日現地調査
令和7年3月10日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金29,170,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金24,010,000円
物 件 2（建物）	金5,160,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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续をとらなければならない場合があること、競売の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

物件 番号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 横浜市旭区東希望が丘
地 番 47番10
地 目 宅地
地 積 374.74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 横浜市旭区東希望が丘47番地10
家屋 番号 47番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 62.71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	相模鉄道本線「希望ヶ丘」駅の北東方約450m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 敷地面積最低限度：125平方メートル
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	374.74㎡ ほぼ台形 間口約20m、奥行約23.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約3.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約20m接面。	
土地の利用状況等	物件2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。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇敷地南側は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇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. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成14年12月16日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	62.71㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3DK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年3月6日内部立入調査。 共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	◇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	201,000	56 100	113,000	×374.74	×0.9	= 38,110,000

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。

地価公示地 横浜旭－20

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 211,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 201,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優れ、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状、規模等で劣り、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（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	210,000	× 62.71	× 0.27	= 3,560,000

現価率

- ・経過年数23年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率20%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数12年}}{\text{経過年数23年} + \text{経済的残存耐用年数12年}} \times (1 - 0.2) \\ \hspace{15em} = 0.27 \end{array}$$

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 土地利用権等価格

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	38,110,000	×	0.10 場所的利益	= 3,810,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	38, 110, 000	－ 3, 810, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 24, 010, 000
2	3, 560, 000	＋ 3, 810, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 5, 160, 000
一括価格（合計）							= 29, 170, 000

占有減価修正：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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 横浜旭一20

所 在：横浜市旭区東希望ヶ丘 48 番 14

価 格：211,000 円／ m^2

位 置：相模鉄道本線「希望ヶ丘」駅約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：125 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 40%，容積率 80%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 43,968,618 円

物件 2 2,632,359 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。）

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

位置図

旭区

目的物件

地価公示地

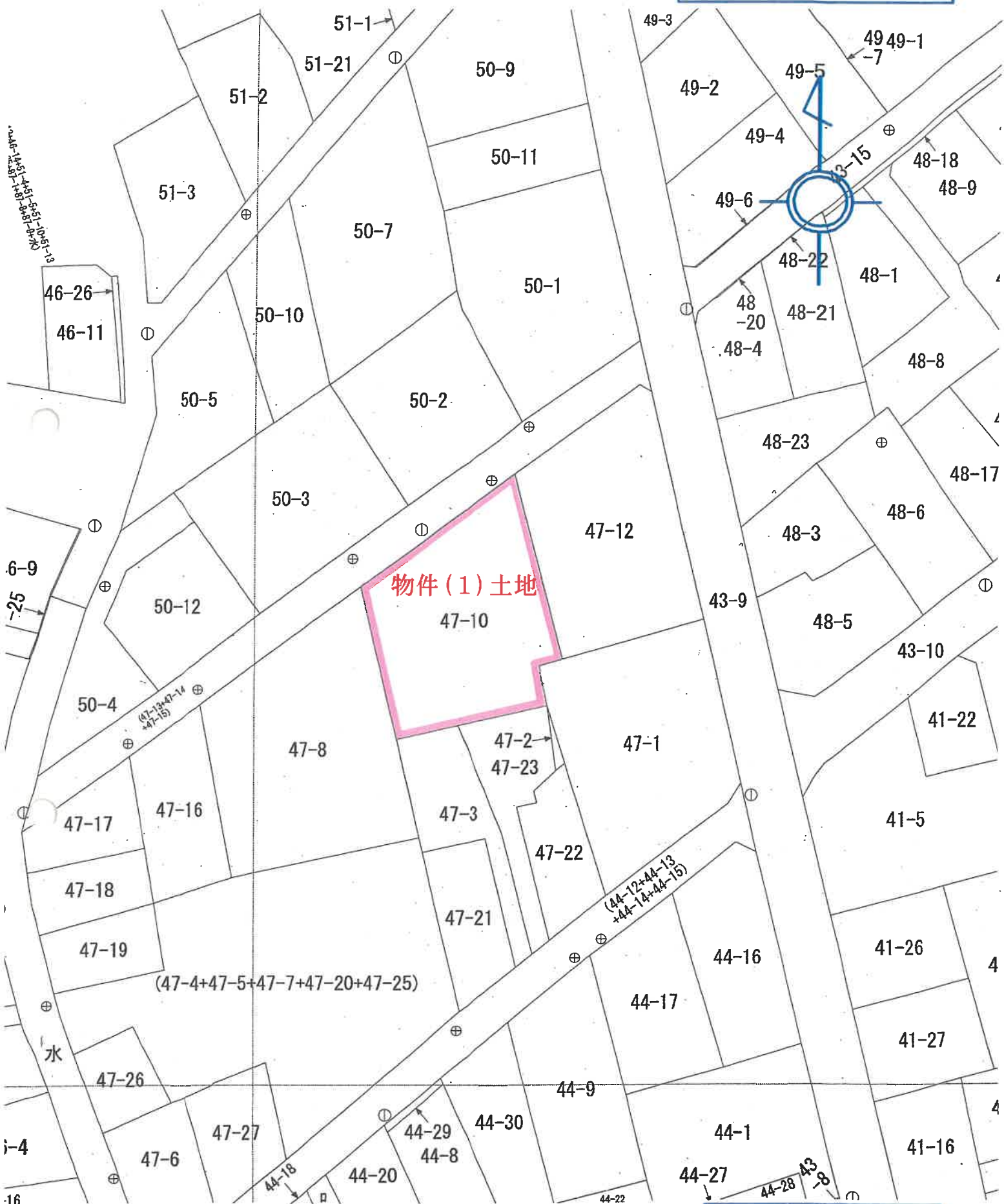
東

最寄駅

南希望ヶ丘

柏町

公 図 写



縮尺 : 1/500

290671

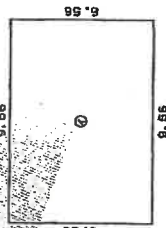
各階平面図

建物平面図

家屋番号 47番10

建物の所在 横浜市旭区東希望が丘47番地10

物件(2)建物

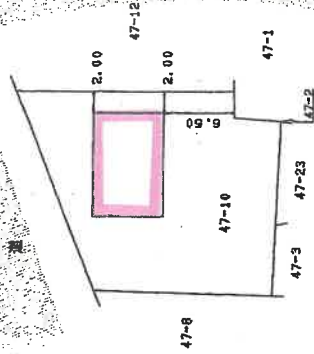


建築面積

9.56 x 6.66 = 62.7136

床面積 62.71 m²

物件(2)建物



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

70%に縮小

間 取 図

1階

