

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 8 年 11 月 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 8 年 12 月 21 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 8 年 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 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 8 年 10 月 22 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,020,000 9,616,000	一括	2,404,000	46,649	14,448
1	1,840,000				
2	4,090,000				
3	6,090,000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目

地 番 2 4 1 7 番 4 0

地 目 宅地

地 積 7 6 . 0 2 平方メートル

2 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目

地 番 2 4 1 7 番 4 1

地 目 雑種地

地 積 5 9 3 平方メートル

3 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目 2 4 1 7 番地 4 0、2 4 1 7 番地 4 1

家屋 番号 2 4 1 7 番 4 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 3 6 平方メートル

2 階 4 8 . 6 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
地 番 2417番40
地 目 宅地
地 積 76.02平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
地 番 2417番41
地 目 雑種地
地 積 593平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目2417番地40、2417番地41
家屋 番号 2417番40
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 48.60平方メートル

令和 8年(ケ)第 60号
令和 8年 3月 26日受理
令和 8年 5月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
 地 番 2417番40
 地 目 宅地
 地 積 76.02平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
 地 番 2417番41
 地 目 雑種地
 地 積 593平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目2417番地40、2417番地41
 家屋 番号 2417番40
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 45.36平方メートル
 2階 48.60平方メートル



(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が妻と子供とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 有限会社日営建設は、現在、全く営業していません。ですから、本件建物はもっぱら居宅として使用しています。 (4) 動物は、現在、飼っていません。 2 (1) 本件建物は昭和61年の新築ですが、その後、増改築はしていません。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。 (3) 壁面については穴空きはありませんが、外壁にひび割れが数か所あります。 (4) 床については、緩みはありません。傾斜も感じません。 (5) シロアリを見たことはありません。 (6) 屋根裏収納はありません。 (7) ソーラーパネルはありません。 3 (1) 本件土地（物件1・2）の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件1と物件2の境界は決まっていらないようですが、私としては、現状のとおり本件建物の敷地部分が物件1だと思っています。この状況は、私が本件土地を購入したときから変わっていません。 (3) その敷地部分の土留めの状況は、特に気にしていません。地崩れの危険は無いと思っています。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) 有限会社日宮建設は本件建物住所地把本店として登記されているが、現場の状況からしても所有者の陳述からしても同社に独立の占有は認められない。
(3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、雨漏り跡が数か所で認められた（写真⑦はその一例）が、いずれも近時のものとは思われない。
(2) 外壁については、北東側の外壁に数か所でひび割れが認められた。また、同所下部の地盤は人工地盤となっているところ、見分の限りでは劣化が進んでいるように思われた。
(3) 玄関下のタイル張り部分に隙間が発生していた。この点、本件建物内の床にビー玉を置いたが特に有意的な動きは認められなかった。しかしながら、本件土地（物件１・２）の大半は大きく傾斜している土地であること、上記のとおり人工地盤が採用されていること、上記外壁の状況があること及び後記３の状況を考慮すると、本件土地建物に傾斜が生じている可能性は必ずしも否定できないものと思われる。
(4) その他、本件建物の襖に劣化が進んでいることなど、全体として、本件建物には経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められる。
- 3 (1) 本件土地（物件１・２）の筆界は、公図上、確定されていない。もっとも、現場の状況及び登記上の地積からすると、おおむね建物図面のとおりでであろうと推定されるが、判然とはしない。
(2) (1)の状況を前提とした上で、本件評価人の調査によると、物件１土地は土砂災害警戒区域に指定されており、物件２土地は同区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されているとのことである。
(3) 本件土地（現況宅地部分（人工地盤部分を含む））上に存する物置（２台）はいずれも基礎が無く、動産である。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 3 月 27 日 (金) 11:55-12:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (事情聴取, 期日調整)
8 年 4 月 8 日 (水) 12:27-12:33	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日変更)
8 年 4 月 9 日 (木) 10:33-10:37	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
8 年 4 月 28 日 (火) 13:00-13:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () :-		
年 月 日 () :-		
年 月 日 () :-		

(特記事項)

☒ 令和 8 年 4 月 28 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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 を立ち合わせ, 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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略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(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
小菅ケ谷3丁目

請求部	所在	横浜市栄区小菅ケ谷三丁目				地番	2417番40			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)			
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。

(横浜地方方法務局栄出張所管轄)

令和8年2月5日

横浜地方方法務局川崎支局

地図整理番号: M17865

登記官

(6 枚目)

(1/1)



108568

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

2417番40

建物の所在

横浜市中区小菅ケ谷三丁目
横浜市中区小菅ケ谷町字和田2417番地40

横濱市栄区小菅ケ谷三丁目

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。

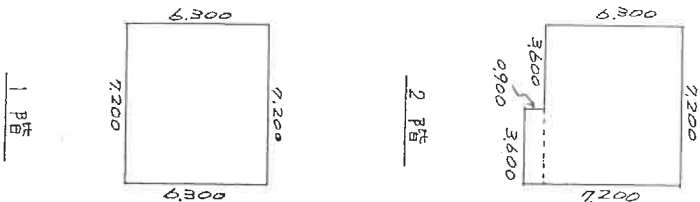
(横浜地方検察局栄出張所管轄)

令和8年2月5日

横浜地方検察局川崎支局

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



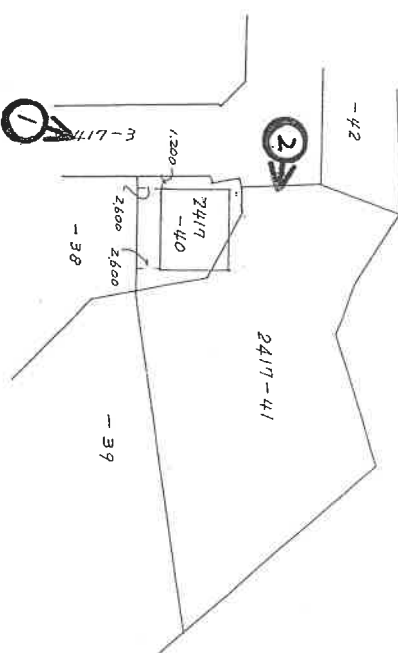
求積
 $7,200 \times 6,300 = 45,3600$
 $3,600 \times 3,600 = 12,9600$

合計 48,6000

48.60 m^2

求積
 $7,200 \times 6,300 = 45,3600$

45.36 m^2



⊙は写真撮影位置・方向

作製者

縮尺

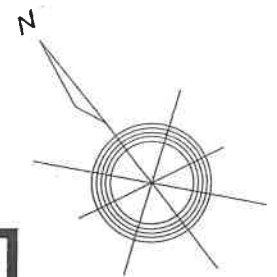
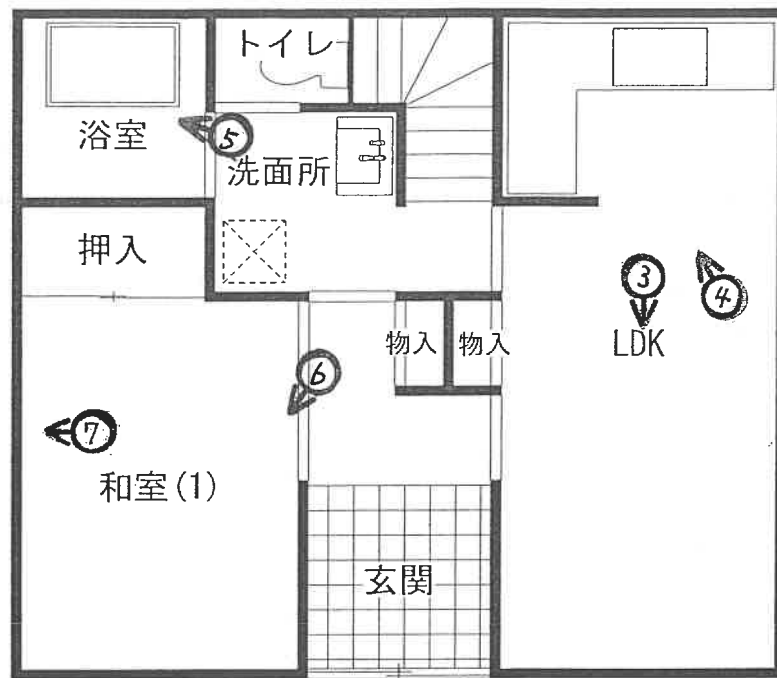
1/250

申請人

縮尺

1/500

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 3



②

物件 1 及び 2



③



④



⑤



⑥



⑦

雨漏り跡の状況



⑧





令和8年(ケ)第60号
令和8年4月28日 現地調査
令和8年5月13日 評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 12,020,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,840,000 円
物 件 2 (土地)	金 4,090,000 円
物 件 3 (建物)	金 6,090,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 及び物件 2 の一部の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		住居表示：小菅ヶ谷3－26－13
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 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
 地 番 2 4 1 7 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 7 6 . 0 2 平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目
 地 番 2 4 1 7 番 4 1
 地 目 雑種地
 地 積 5 9 3 平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区小菅ケ谷三丁目 2 4 1 7 番地 4 0、2 4 1
 7 番地 4 1
 家屋 番号 2 4 1 7 番 4 0
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5 . 3 6 平方メートル
 2 階 4 8 . 6 0 平方メートル

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及び物件2）

位置・交通	J R根岸線「本郷台」駅の北東方約700m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。	
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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	76.02㎡（物件1）、593㎡（物件2） 不整形 間口約17m、奥行最長約42m 接面道路と等高から低く接する。画地内のほぼ全域が傾斜地で高低差がある。建物建築部分は、コンクリートの人工地盤が造られほぼ平坦である。
接面道路の状況	西側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から傾斜部分は低く約17m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2の一部は物件3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	・公図によれば物件1及び物件2の筆界は未定である。 ・傾斜地でほぼ全域が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・土地に定着していない物置が2台ある。 ・物件2は、概ね東方への下り傾斜地で草木が繁茂している。所有者は3年程前に自ら草刈り等の管理をした旨を述べている。また、物件2には地表に土留めと思われる簡易なコンクリートが塗られている部分があるが、ひび割れ等がみられる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和61年11月12日新築（登記記載） 約40年 残価率5%と査定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 吹付タイル等 羽目板、クロス貼等 化粧石膏ボード、クロス貼等 フローリング、畳、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし
床面積（現況）	1階：45.36㎡、2階：48.60㎡、延べ93.96㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年4月28日：内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・所有者は北東側の外壁にひびがあることを述べている。実際に目視したところ複数のひび割れが確認できる。 ・築後40年を経過し人工地盤の劣化が進んでいると思われる。 ・全体的に襖の汚れ、損傷、畳の擦り切れ等の経年使用等による劣化がある。古い雨漏り跡が複数ある。 ・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、水漏れ等の不具合がないことを陳述している。 ・地積が広いが、建物の敷地利用権の範囲は、人工地盤の範囲、建物の床面積、建蔽率、容積率から求められる合法的な敷地の範囲等を考慮して125㎡と判定した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	218,000	72 100	157,000	×76.02	×0.90	= 10,740,000
2の宅地 部分	218,000	72 100	157,000	×48.98	×0.90	= 6,920,000
2の雑種 地部分	218,000	5 100	10,900	×544.02	×1.00	= 5,930,000

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 横浜栄－10

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 229,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 218,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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変動なしと判定した。

◇標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：人工地盤管理の困難性、筆界未定地等で劣り、総合格差で上記の通り。物件2の雑種地部分は傾斜角度、利用状況等を考慮して5%と判定した。

◇建 付 減 価：10%と判定した。物件2の雑種地部分は減価の必要なし。

$$\text{物件2の宅地相当部分の地積：} 125 \text{ ㎡} - 76.02 \text{ ㎡} = 48.98 \text{ ㎡}$$

$$\text{物件2の雑種地部分の地積：} 593 \text{ ㎡} - 48.98 \text{ ㎡ (2の宅地部分)} = 544.02 \text{ ㎡}$$

$$\text{物件2の建付地価格：} 6,920,000 \text{ 円} + 5,930,000 \text{ 円} = 12,850,000 \text{ 円}$$

② 物件3（建物）

目的建物は建築後約40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、劣化の状況を考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の5%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)
3	200,000	× 93.96	× 0.05	= 940,000

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 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	10,740,000	×	0.65	法定地上権 = 6,980,000
2の宅地 部分	6,920,000	×	0.65	法定地上権 = 4,500,000
合 計				11,480,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%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	10,740,000	－ 6,980,000		×0.7	×0.7	= 1,840,000
2	12,850,000	－ 4,500,000		×0.7	×0.7	= 4,090,000
3	940,000	＋ 11,480,000	×1.0	×0.7	×0.7	= 6,090,000
一括価格 (合計)						12,020,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：今後の傾斜地部分の管理、安全確保の必要性等を考慮し
－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜栄－10

所 在：横浜市栄区小菅ケ谷3丁目2555番26、「小菅ケ谷3－43－13」
価 格：229,000円／㎡
位 置：JR根岸線「本郷台」駅 約800m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：222㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6.5m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)
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7年度）

物 件 1	8,907,719円
物 件 2	447,715円
物 件 3	1,578,959円

第7 附属資料の表示

位置図

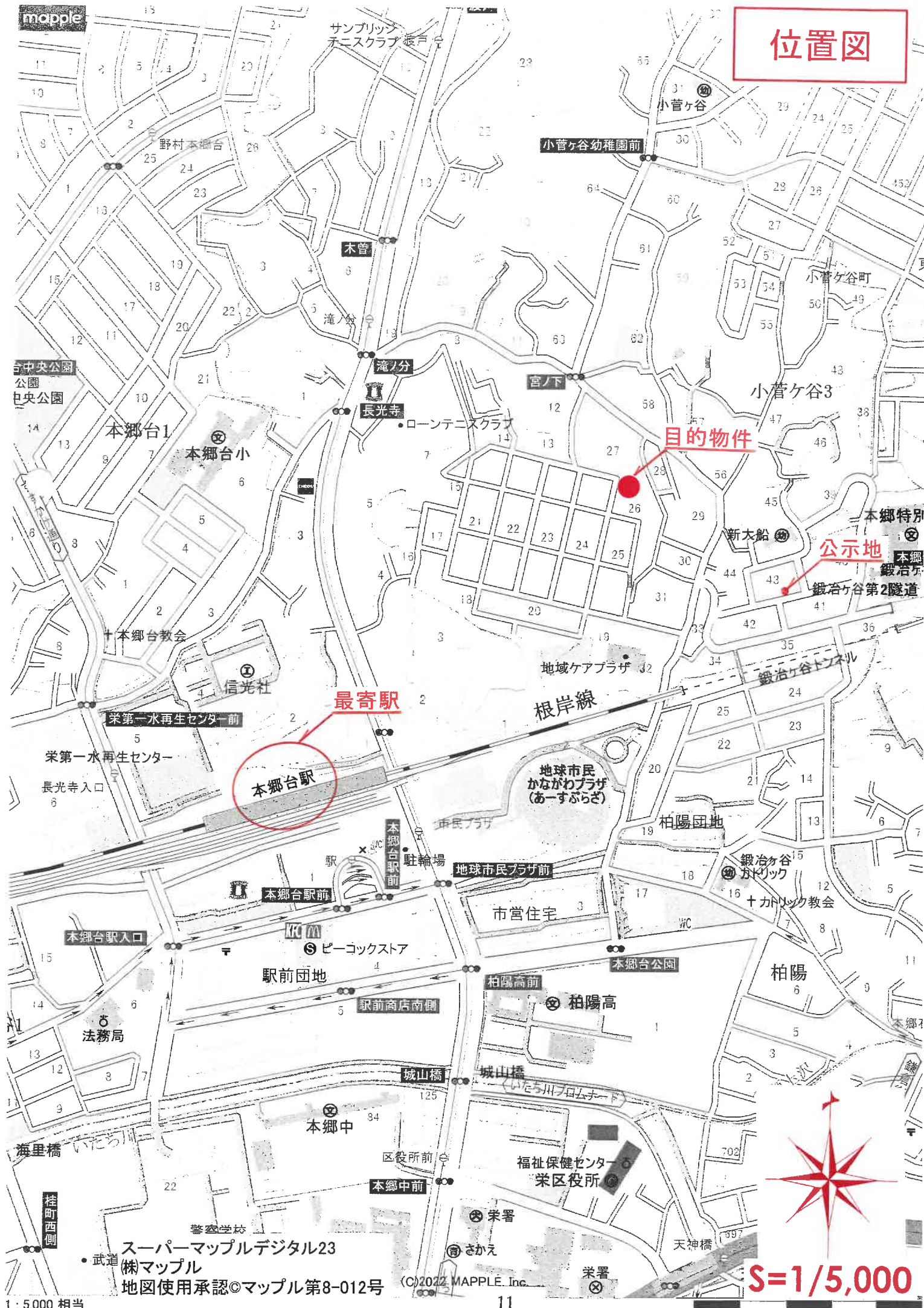
公図写

建物図面・各階平面図写

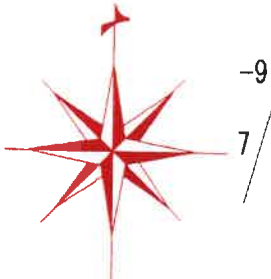
間取図

以 上

位置図



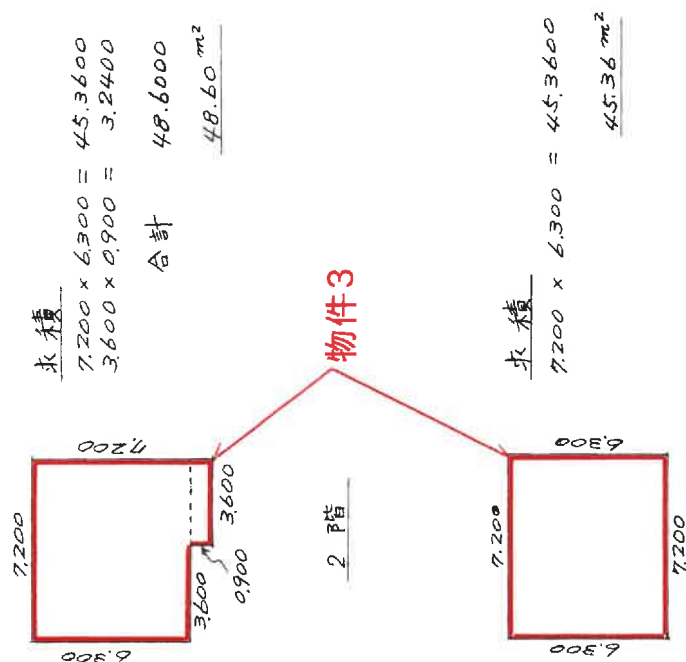
公函写



S=1/500

横濱市栄区小菅^ノ谷町字和田2417番地 40
41

横濱市栄区小菅ケ谷三丁目



隨

原図より81%に縮小

作者

土屋

2年11月12日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人
精
甲

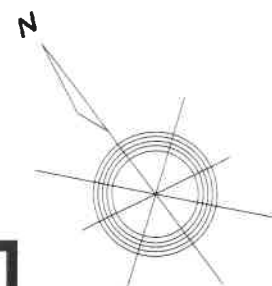
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

562.11.17

建物間取図

1階



2階

