

期 間 入 札 の 公 告

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 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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 4 日 午後 1 時 1 0 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 8 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 6 月 5 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	17,970,000 14,376,000		3,594,000	97,488	22,937



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市梶原二丁目 9 8 2 番地 5

建物の名称 バームステージ鎌倉梶原ヴィエント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶原二丁目 9 8 2 番 5 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 5 . 2 2 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 鎌倉市梶原二丁目 9 8 2 番 5

地 目 宅地

地 積 4 2 6 6 . 8 4 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 8 3 万 8 1 7 0 分の 7 8 4 6

共有者 A 持分 1 0 0 分の 8 5

共有者 B 持分 1 0 0 分の 1 5



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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】

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

【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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市梶原二丁目 9 8 2 番地 5

建物の名称 バームステージ鎌倉梶原ヴィエント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶原二丁目 9 8 2 番 5 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 5 . 2 2 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 鎌倉市梶原二丁目 9 8 2 番 5

地 目 宅地

地 積 4 2 6 6 . 8 4 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 8 3 万 8 1 7 0 分の 7 8 4 6

共有者 A 持分 1 0 0 分の 8 5

共有者 B 持分 1 0 0 分の 1 5



令和 6年(ケ)第 416号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 2月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市梶原二丁目982番地5

建物の名称 バームステージ鎌倉梶原ヴィエント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶原二丁目982番5の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 75.22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 鎌倉市梶原二丁目982番5

地 目 宅地

地 積 426.6.84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 83万8170分の7846

共有者 A 持分100分の85

共有者 B 持分100分の15

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県鎌倉市梶原二丁目26番1-604号		
建物	物件1		
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A ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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 年 () 第 号 [保管開始日 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

事件番号：令和6年（ケ）第418号

（ 担当執行官 小早川 健 造 様 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 7 年 1 月 6 日現在

☒ 管理費	月額	16,006 円	滞納額	304,114 円
☒ 修繕積立金	月額	令和6年5月 10,357 円	滞納額	271,471 円
☒ 自転車置き場利用料	月額	令和6年6月～19,693 円	滞納額	3,500 円
☒ 平置き自転車置き場使用料	月額	2,500 円	滞納額	2,800 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☒ 滞納期間	平成	令和 5 年 7 月分	～	令和 7 年 1 月分
☒ 損害金	年	14 %	金額	56,587 円

- 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。

☐	月額	円
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☒ パンフレット

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 共有者 B は本件建物には住んでいません。B は元妻です。 2 本件建物は私と B との共有名義になっていますが、お互いの持分について賃貸借などの契約は一切ありません。 3 間取りの変更はしていません。 4 (1) 水回りに不具合はありません。 (2) 床については、現在は問題ないのですが、入居したころ、床に傾きを感じたので業者に見てもらって、リビングダイニングの床を全部張り替えてもらいました。その後、問題は生じていません。 (3) トイレのドアノブが壊れています。
■ B (共有者)	1 私は本件建物には住んでいないし、一切使用していません。 2 私と A との間で、本件建物（お互いの持分）を貸し借りするなどということはしていません。（書面陳述要旨）

(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、現場の状況及び共有者らの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
また、共有者Bの占有も認められない。
- (2) よって、本件建物は、共有者Aが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物には、Aの陳述のとおり損傷以外には、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかった。
- (2) 全体として、経年相応の劣化が認められた。

以上

(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
6年12月27日(金) 10:55-11:05	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ(連絡なし)
6年12月27日(金) : -: :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6年12月27日(金) : -: :	B宛照会書送付	占有関係調査
7年 1月 8日(水) : -: :	A宛通知書送付	立入調査のための連絡要請(連絡なし)
7年 1月27日(月) 7:45- 8:25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談(占有等調査) [評価人同行]
7年 1月29日(水) 12:02-12:20	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領 公図申請・受領
年 月 日 () : -: :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 1月27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。

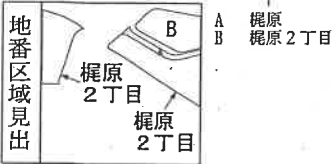
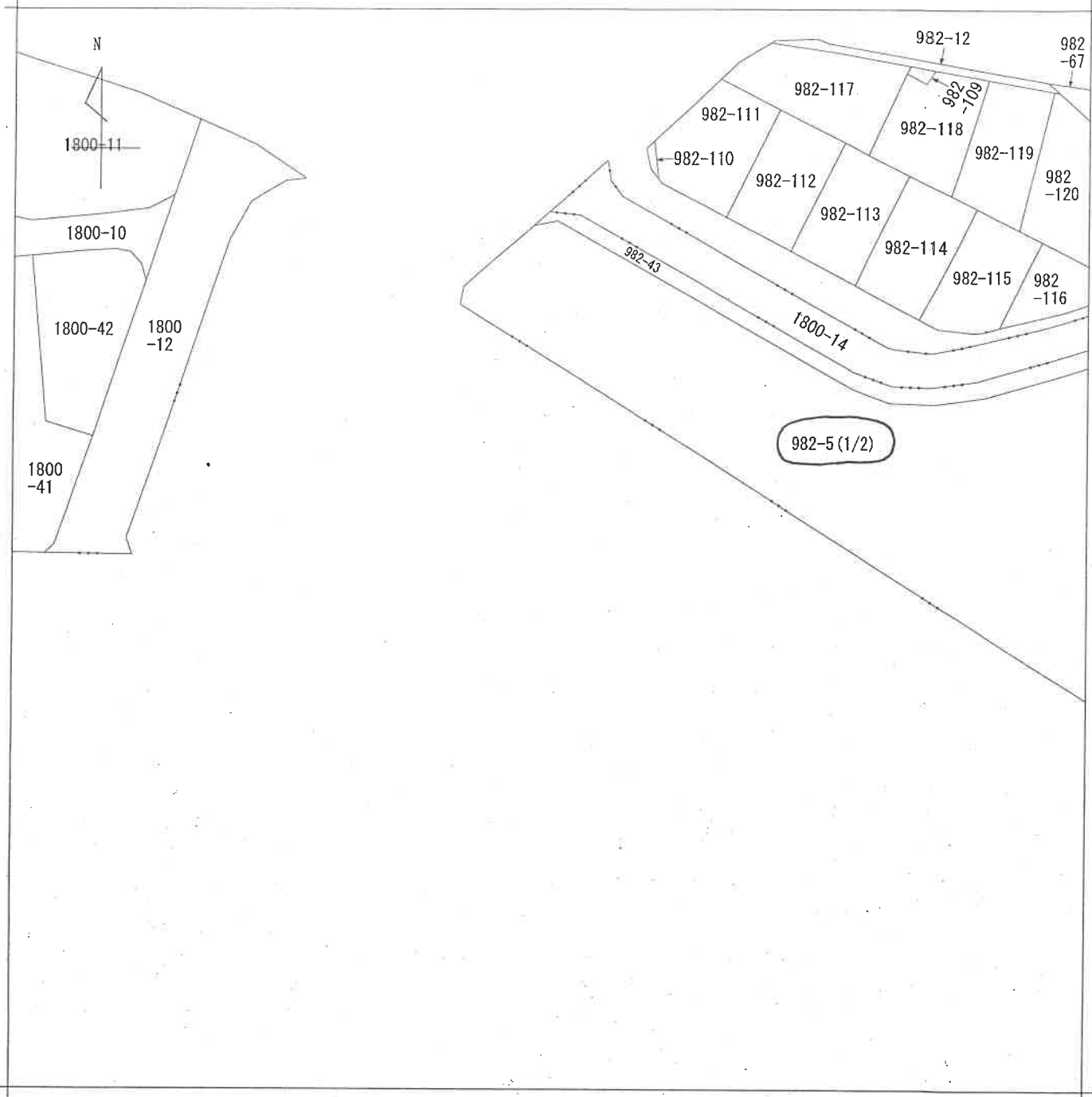
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	鎌倉市梶原二丁目				地番	982番5			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



A 梶原

請求部	所在	鎌倉市梶原二丁目				地番	982番5			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

055629

各階平面図

舞場図

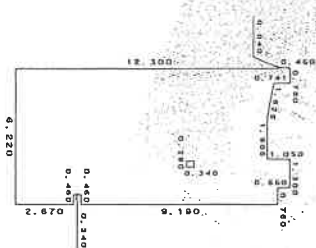
604

家屋番号

梶原二丁目
982番5の604

建物の所在

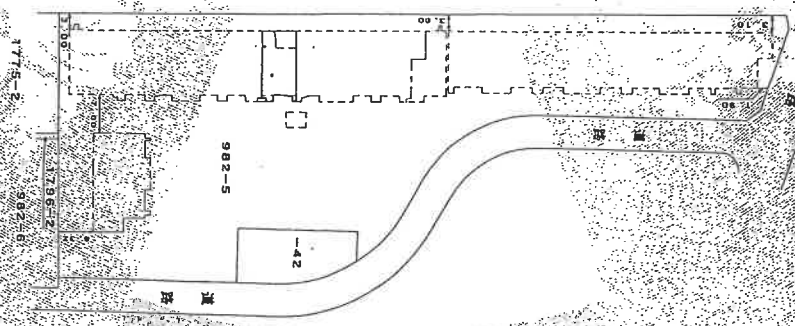
鎌倉市梶原二丁目9番地5



求 値 表			
0.450	X	0.040	0.01800
12.750	X	0.660	0.41500
(11.700 + 12.000)	X	1.895	18.097275
1.700	X	1.505	22.286500
1.750	X	1.700	16.575000
1.200	X	0.700	3.660000
1.200	X	0.600	4.327400
1.200	X	0.450	1.228200
1.400	X	0.250	-0.098600

合計	75.2214275
床面積	75.22 m

◀◎は写真撮影位置・方向



建物の存する部分6階

作者

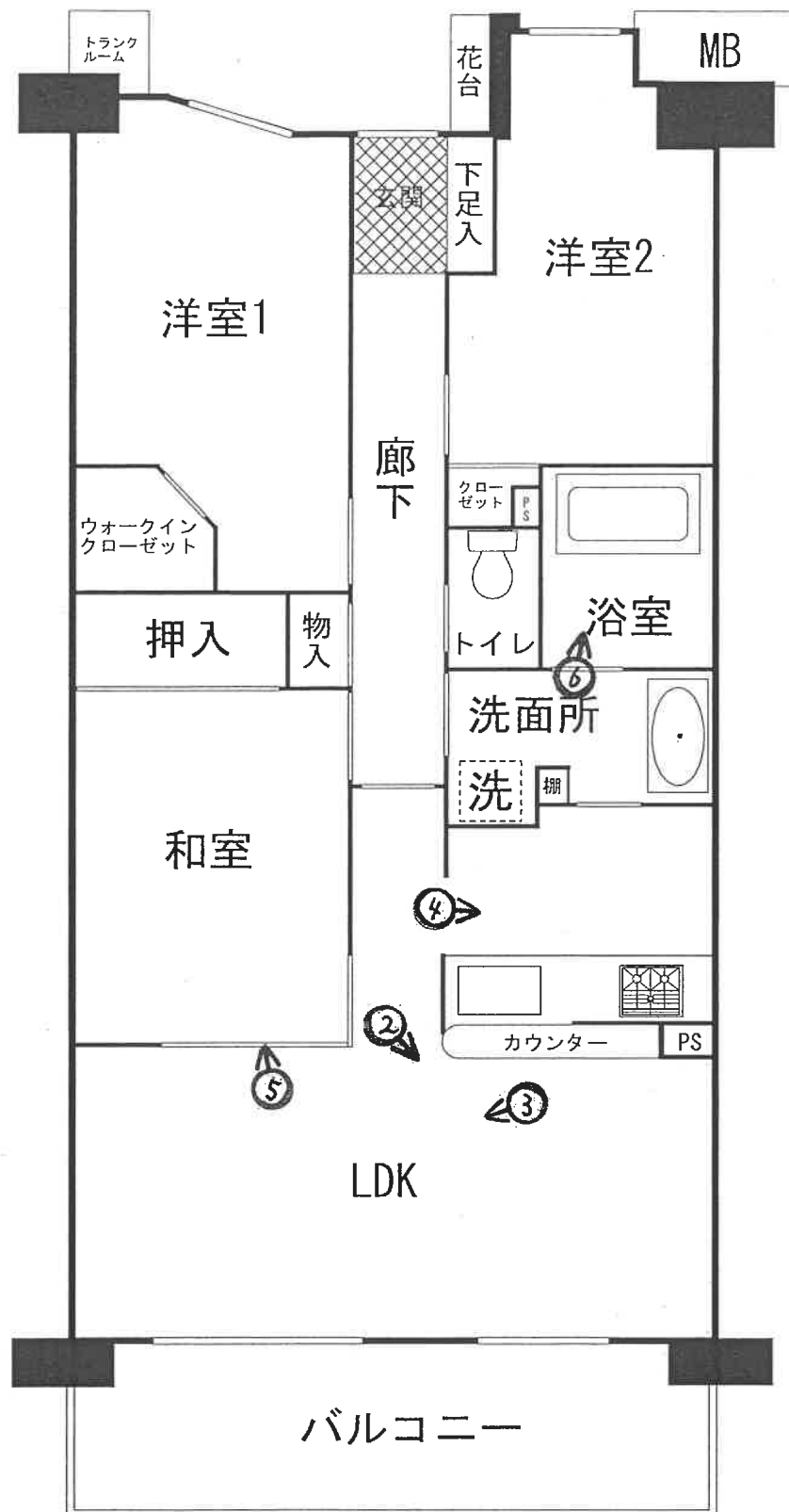
縮尺 250

人請申

1000 尺

平成五年八月七日 登記

(9 枚目)



①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥





令和 6 年 (ケ) 第 4 1 6 号
令和 7 年 1 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 2 8 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 17,970,000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	住居表示：鎌倉市梶原二丁目26番1-604号
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 鎌倉市梶原二丁目982番地5

建物の名称 バームステージ鎌倉梶原ヴィエント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梶原二丁目982番5の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 75.22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 鎌倉市梶原二丁目982番5

地 目 宅地

地 積 4266.84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 83万8170分の7846

共有者 A 持分100分の85

共有者 B 持分100分の15

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	湘南モノレール線「湘南深沢」駅の南東方約1.2km及びバス停「西梶原」の北東方約190m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層マンション、戸建住宅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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域及び 梶原山自主まちづくり計画等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,266.84m ² (符号1の登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口約138m(南側)、奥行約49m(最大) 売却対象物件1の存する周辺は、南側緩傾 斜である。敷地も概ね南緩傾斜地である。 周囲の隣接地とは、東側は地勢に沿って、 概ね等高である。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	南側幅員約14m舗装市道(第046-000号線・建築基準法第42条1項1号)に約138m、西側幅員約8m舗装市道(第047-000号線・建築基準法第42条1項1号)に約16m及び北側幅員約6m舗装市道(第046-151号線・建築基準法第42条1項1号)に約120mに接道する三方路線画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	売却対象物件1の存するバームステージ鎌倉梶原ヴィエント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、南側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	83万8170分の7846
特記事項	1. 鎌倉市公表の土砂災害防災情報マップによれば、符号1の土地の南東側の一部が土砂災害警戒区域（土石流）に該当している。 2. 鎌倉市公表の内水防災情報マップによれば、符号1の土地の南側が浸水深 0.50m-1.00m又は浸水深 0.05m-0.30mに該当している。 3. 開発行為： 鎌倉市指令開指第7-9号・平成14年6月24日 宅地造成：許可番号第13-13号・平成14年6月24日	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	バームステージ鎌倉梶原ヴィエント（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数99戸・登記区分数）	
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15年7月9日新築（登記記載） 約22年 約28年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ 8,849.85㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：45二丁掛タイル（一部吹付タイル） その他：——	
設 備	駐車場、自転車置場、ゴミ置場、共同視聴用設備、オートロック、エレベーター及び集合郵便受等	
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 日本ハウズイング株式会社第一事業部 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・ 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 確認済証番号：BEEC02建第086号 交付年月日：平成14年8月2日 検査済証番号：第H15BEEC02建第086号 交付年月日：平成15年7月17日	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(604号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南向き）		
床 面 積	75.22㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約13㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 トランクルーム	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年1月6日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,006 円	304,114 円
	修繕積立金	19,693 円 ※1	271,471 円
	自転車置場兼ミニバイク使用料	250 円	3,500 円
	平置式自転車置場使用料	200 円	2,800 円
	備 考	※1 修繕積立金は、令和6年5月迄10,357円であり、令和6年6月から19,693円である。 ※2 損害金56,587円（滞納期間：令和5年7月分から令和7年1月分まで、年率：14%）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月27日：内部立入調査 共有者Aが占有している。		
特 記 事 項	1. 室内は、床、壁及び天井等に経年による劣化が認められた。 維持管理の状態はやや劣る。なお、トイレのドアノブが壊れている。 2. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、予期せぬ費用発生等の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)
300,000	× 75.22	÷ 0.91	× 0.45	= 11,160,000

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 22 年、経済的残存耐用年数 28 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{(\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年})} \times (1 - 0.2) = 0.45$$

(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)
178,000	× 0.95	169,000	× 4,266.84	× 1.0	$\times \frac{7,846}{838,170}$	= 6,750,000

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：「鎌倉（県）－ 1 7」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 147,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 178,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、形状、地勢及び敷地全体の規模（マンション敷地としての流動性含む））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）
(11,160,000	+ 6,750,000)	× 1.03	= 18,450,000

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（エレベーター有りの場合の3階を基準階に6階）

位置別補正：1.00（南開口1.00・中間住戸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）
380,000	× 1.03	× 1.00	× 75.22	= 29,440,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,983,500 (15.2%) ※3	1,166,812	8.2%	= 13,802,532 (13,800,000)	0.8005	11,046,900 (84.8%) ※3	= 13,030,400 (13,030,000) (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（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需で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、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、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	18,450,000	× 1.00	= 18,450,000
比準価格	29,440,000	× 1.00	= 29,440,000
収益価格	13,030,000		
調整後の価格	23,400,000		

占有減価修正：必要なし。

(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）
23,400,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 17,970,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として4%と求めた。

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：「鎌倉（県）－17」

所 在：鎌倉市梶原2丁目847番17「梶原2-5-4」
価 格：147,000 円／㎡
位 置：湘南モノレール線「湘南深沢」駅 1.1 km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：252 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東6m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%）
防火・準防火：－
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）

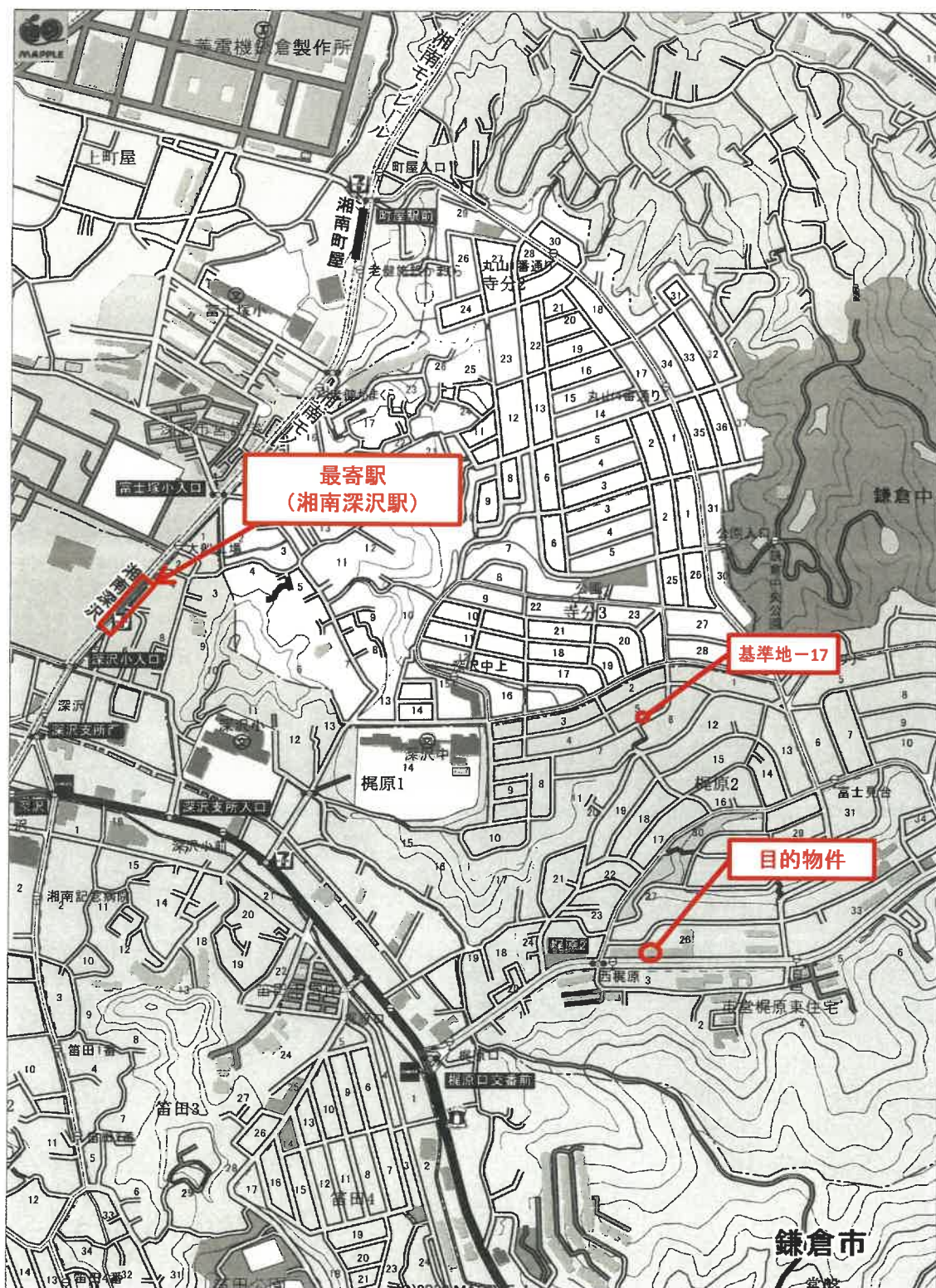
物件1（建物） 6,280,622 円
符号1（土地） 437,777,784 円（敷地権割合 83 万 8170 分の 7846）

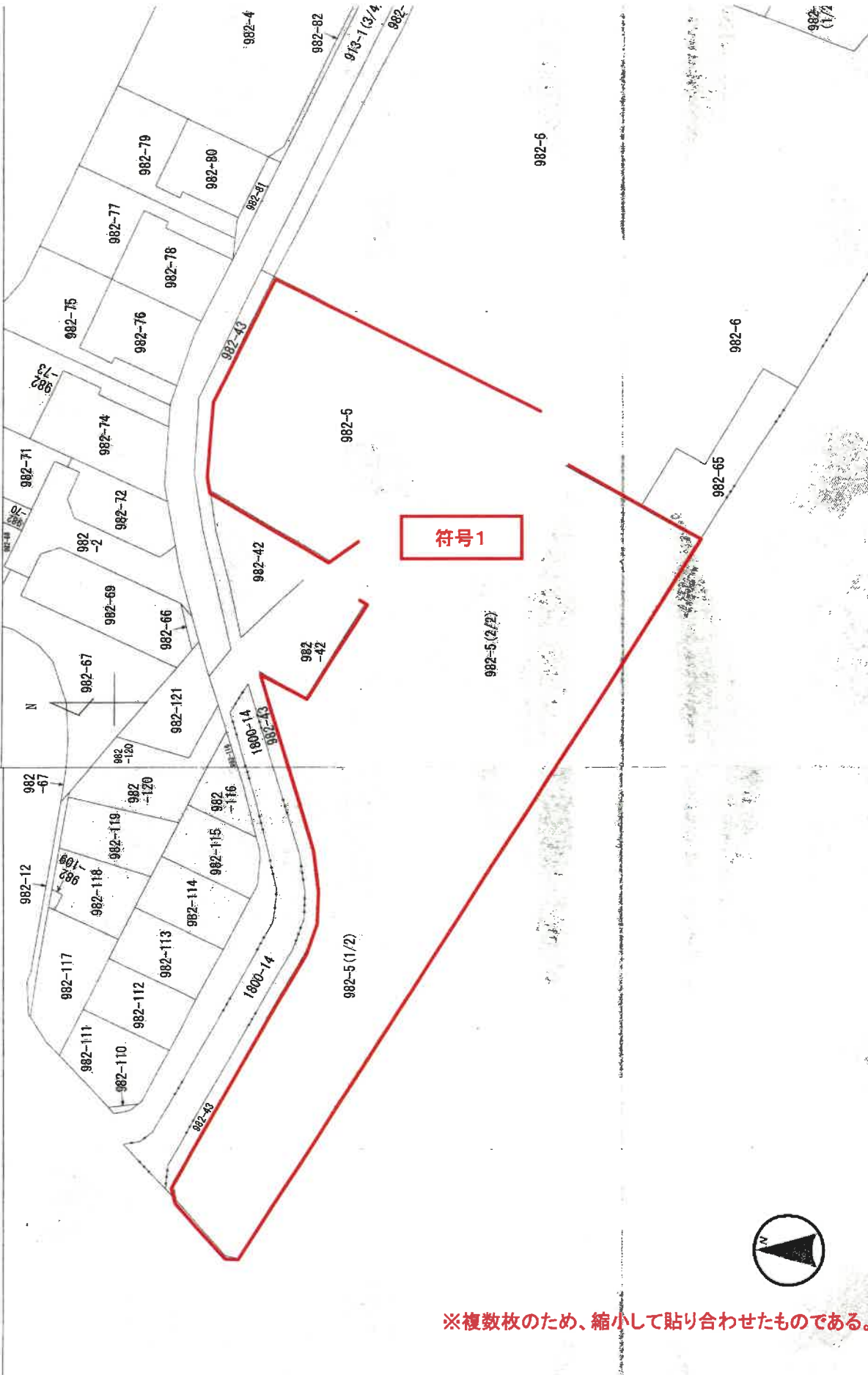
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
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5-201号)





登記年月日：平成15年6月25日

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。
令和5年10月31日 建築地方官 福岡市支局

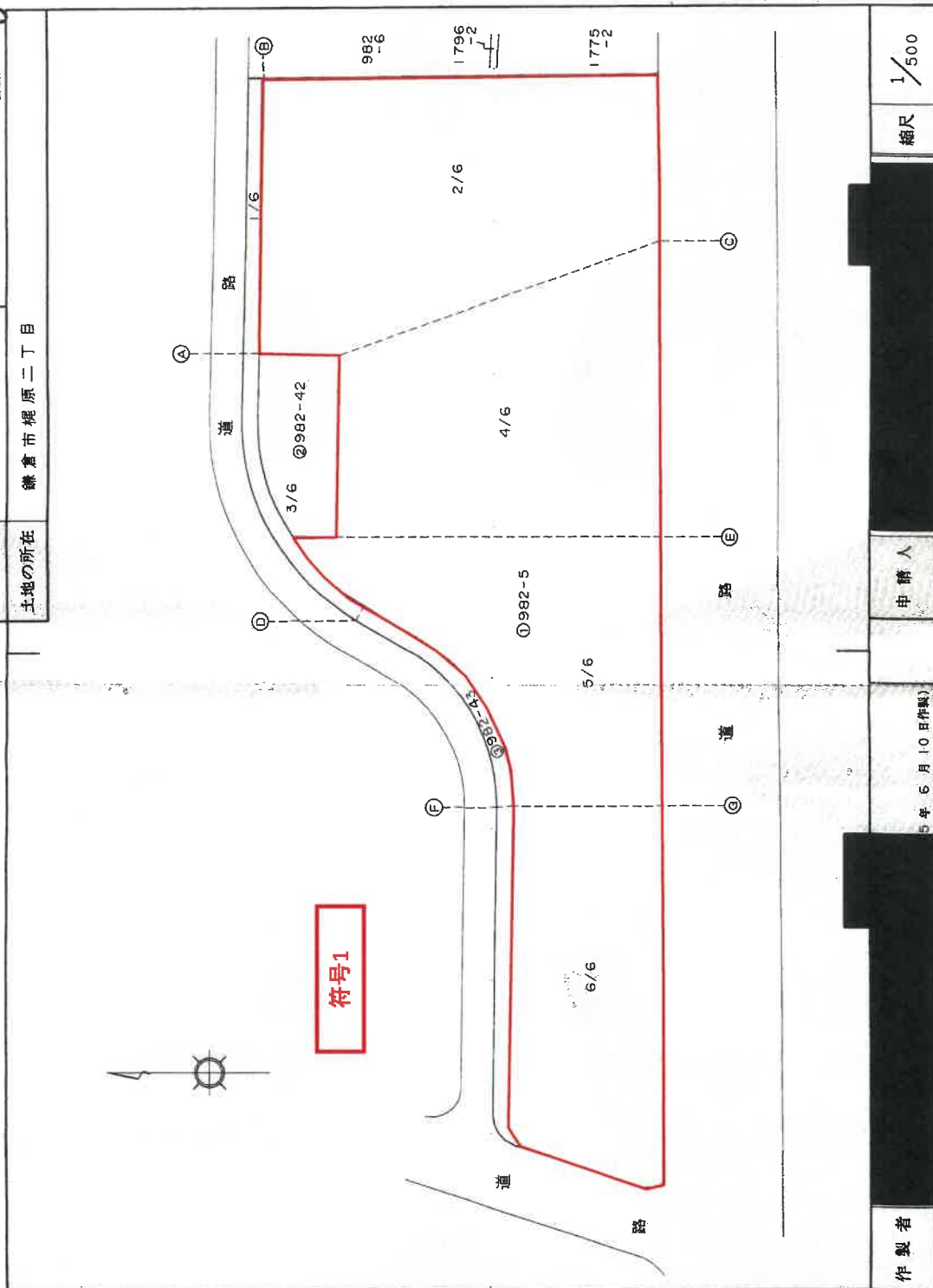
登記官

請求番号：24-2 (1/6)

249267

前 982-5 後・新田 1
土地 新田 1
土地 新田 1

地 番	982-5, -42, -43
土地の所在	鎌倉市堀原二丁目



縮尺 1/500

申請人

作製者

5年6月10日(作製)

原図より70%縮小

平成15年6月25日登記

登記年月日：平成15年6月25日

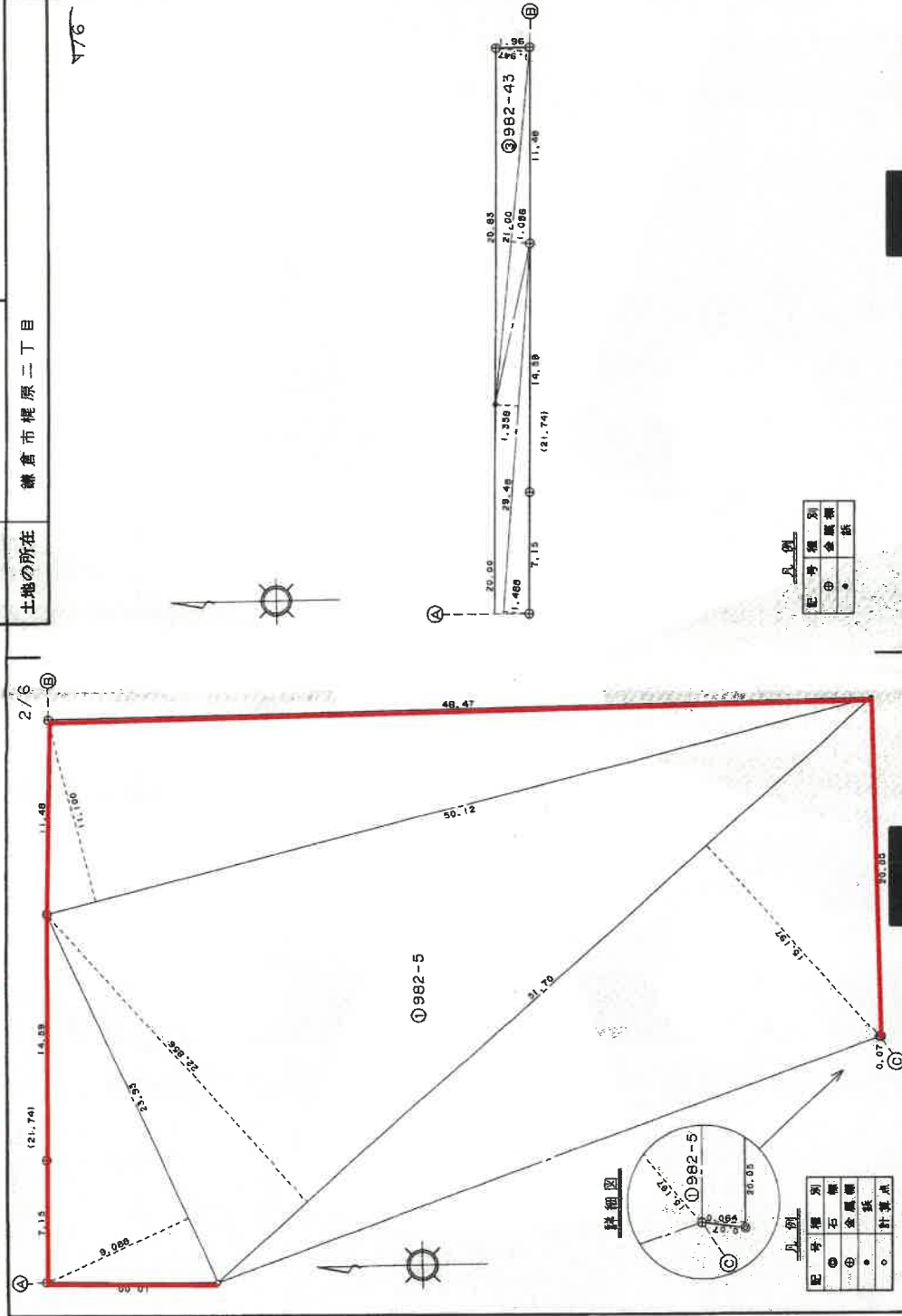
符号1

249268

地番 982-5, -42, -43

地積測量図

土地の所在 鎌倉市梶原二丁目



平成15年6月25日登記

記号	種類	面積
①	金庫	1.086
②	金庫	1.086

記号	種類	面積
①	金庫	1.086
②	金庫	1.086

申請人

縮尺 1/250

作製者

年6月10日作成

請求番号：24-2

(2/6)

原図より70%縮小

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。

令和6年10月31日

横浜地方裁判所調停部

登記簿

登記年月日：平成15年6月25日

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。
令和6年10月31日 横浜地方方法務局湘南支局

登記官

請求番号：24-2
(3/6)

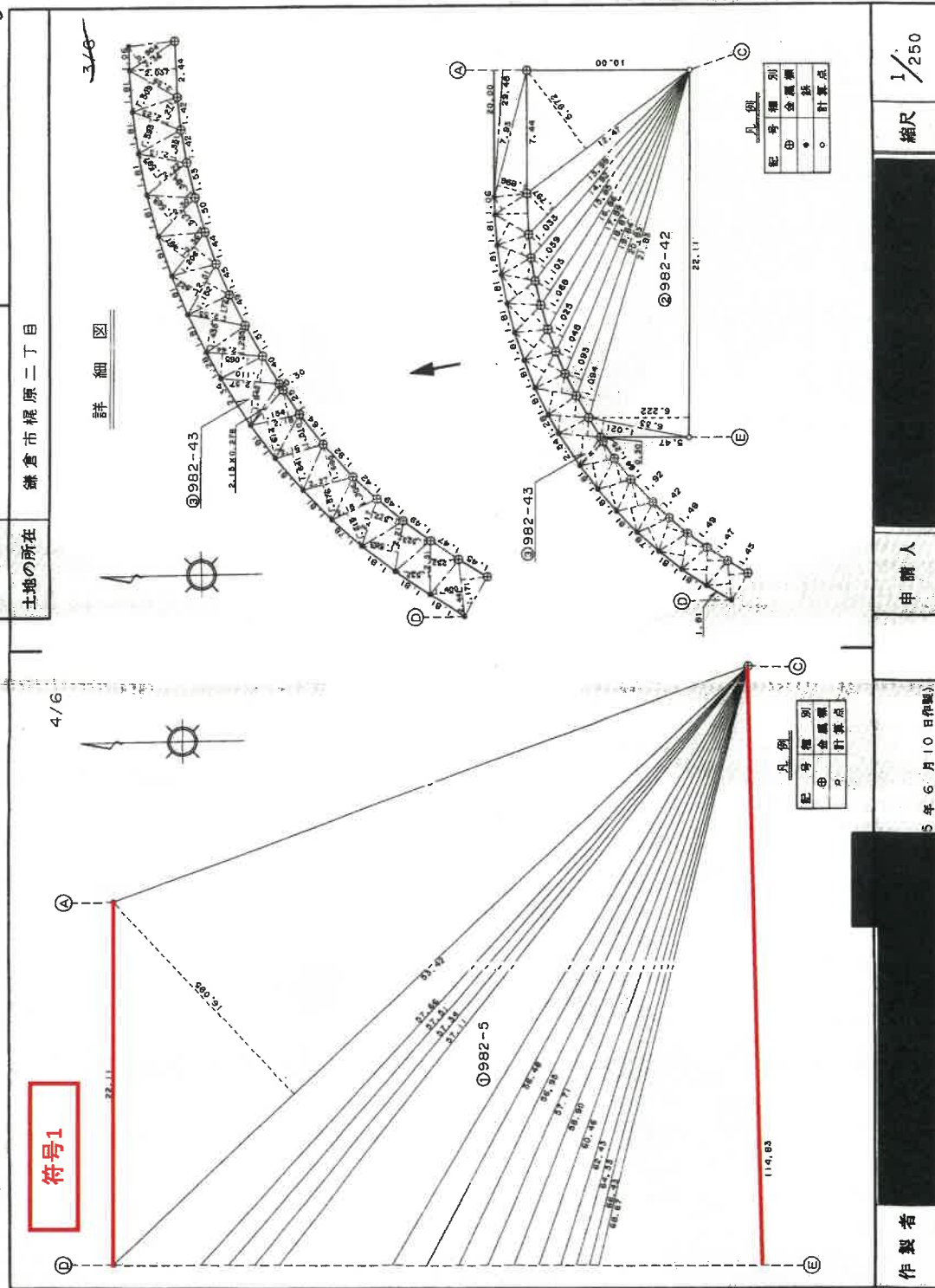
249269

符号1

地番 982-5, -42, -43

土地の所在 鎌倉市梶原二丁目

地積測量図 3/6



原図より70%縮小

登記年月日：平成15年6月25日

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。
令和6年10月31日 横浜地方気象庁南支局

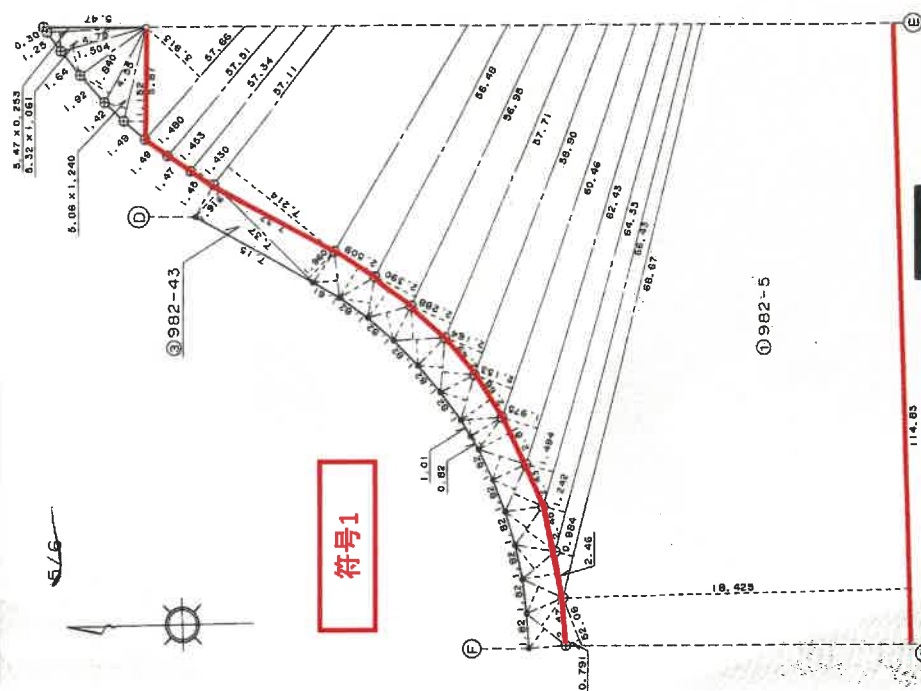
登記官

請求番号：24-2
(4/6)

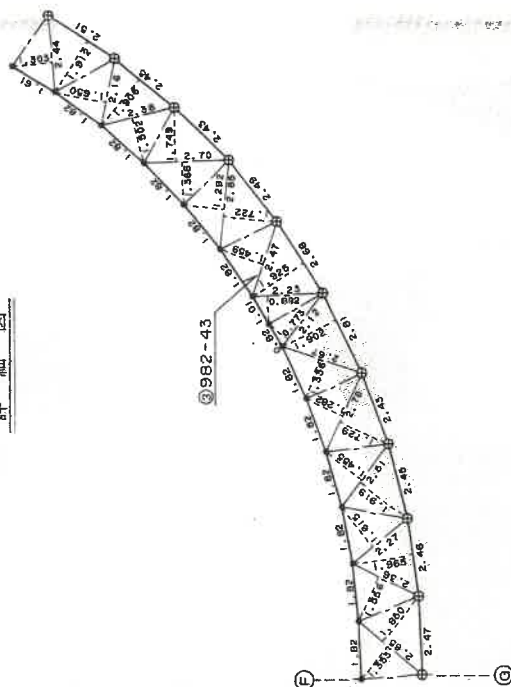
地積測量図 4/6

地番 982-5, -42, -43
土地の所在 鎌倉市梶原二丁目

249270



詳細図



記号	種類	面積	計算式
①	地積	114.53	
②	地積	114.53	
③	地積	114.53	

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成15年六月二十五日登記

原図より70%縮小

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。
令和6年10月31日 横浜地方方法務局湘南支局

昭和6年10月31日 横滨地方法務局湘南支局

登記証

請求番号：24-2

(5/5)

249271

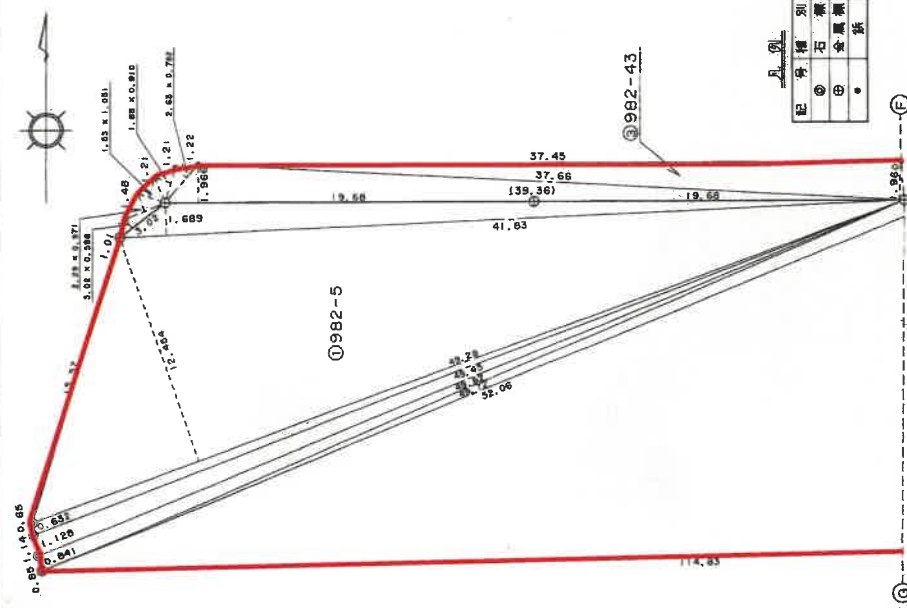
6/0

地積測量図

番 982-5, -42, -43

土地の所在

第1号



平成五年六月二十五日登記

記	号	種	別
⑤		石	標
田		金	属標
●			銘

製作者

年 6 月 10 日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

原図より70%縮小

登記年月日：平成15年6月25日

249272

地積測量図

地番 982-5, -42, -43

土地の所在 鎌倉市梶原二丁目

三斜求積表

底辺	高さ	倍	面積
2.16	1.641	3.54456	
2.16	1.510	3.26160	
2.18	1.614	3.51852	
2.18	1.154	2.51572	
2.15	0.278	0.59770	
2.57	1.842	4.73394	
2.57	1.110	2.85270	
2.44	1.065	2.59860	
2.44	1.255	3.06220	
2.53	1.435	3.63055	
2.53	1.172	2.96516	
2.51	1.152	2.89152	
2.51	1.422	3.56922	
2.36	1.206	2.84616	
2.36	1.497	3.53292	
2.30	1.312	3.01760	
2.30	1.565	3.59950	
2.22	1.384	3.07248	
2.22	1.597	3.54934	
2.13	1.331	2.83903	
2.23	1.593	3.55239	
2.23	1.271	2.83433	
2.39	1.509	3.60651	
2.44	2.037	4.97028	
2.36	0.904	2.13344	
7.93	1.896	15.03528	
29.48	1.488	43.86824	
29.48	1.358	40.03384	
21.00	1.096	23.01600	
21.00	1.947	40.88700	
合計		582.70108	
面積		281.330540	
地積		281.33	m ²

総計 4748.195970 m²

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
982-42	6.33	1.021	6.46293	
	22.11	6.222	137.56842	
	21.83	1.094	23.86202	
	20.85	1.093	22.76719	
	19.84	1.048	20.79232	
	18.87	1.025	19.34175	
	17.89	1.068	19.10652	
	16.86	1.103	18.59658	
	15.85	1.039	16.46815	
	14.92	1.033	15.41236	
	13.99	1.797	25.14033	
	12.47	5.972	74.47084	
合計			400.00911	
面積			200.004555	
地積			200.00	m ²

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
982-5	41.83	1.689	70.68087	
	49.28	12.454	613.75312	
	49.43	0.632	31.26240	
	49.62	1.128	55.97136	
	49.72	0.841	41.81432	
	52.06	0.791	41.17948	
	114.83	18.425	2115.74275	
	69.67	0.984	67.57128	
	66.43	1.242	82.50606	
	64.33	1.494	96.10902	
	62.43	1.975	123.29925	
	60.46	2.153	130.17038	
	58.90	2.164	127.45960	
	57.71	2.288	132.04048	
	56.95	2.390	136.11030	
	56.48	2.509	141.70832	
	57.11	7.214	411.99154	
	57.34	1.430	81.99620	
	57.51	1.453	83.56203	
	57.66	1.480	85.33680	
	53.42	3.913	225.62356	
	51.70	16.095	859.79490	
	23.93	15.197	785.68490	
	23.93	9.088	217.47584	
	51.70	22.856	1181.65520	
	50.12	11.100	556.33200	
	20.05	0.064	1.28320	
	5.87	1.152	6.76224	
	5.06	1.240	6.27440	
	4.55	1.840	8.37200	
	4.78	1.504	7.18912	
	5.32	1.061	5.64452	
	5.47	0.253	1.38391	
合計			8533.68175	
面積			4266.840875	
地積			4266.84	m ²

平成15年6月25日登記

作製者

申請人

縮尺

1/

請求番号：24-2

(6/6)

原因より70%縮小

登記年月日：平成15年8月7日

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。
令和6年10月31日 横浜地方支庁南支局 登記官

055629

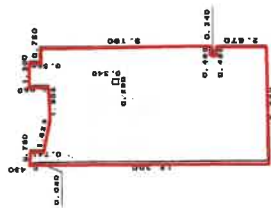
各階平面図

家屋番号
棟原二丁目
982番5の604

建築物図面

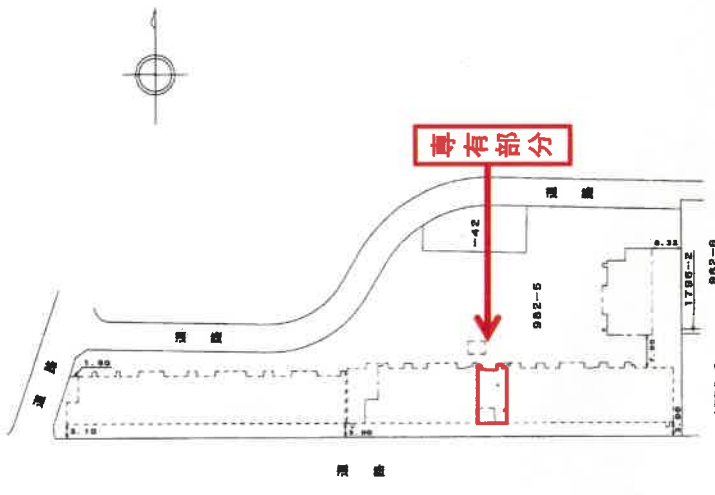
建築物の所在
鎌倉市堀原二丁目982番地5

物件1



床面積	
0.450 x 0.040	0.018000
12.750 x 0.050	0.637500
11.700 x 1.305 x 1/2	7.650000
18.780 x 1.305	24.515100
12.200 x 0.300	3.660000
9.190 x 0.450	4.135500
2.670 x 0.450	1.201500
0.340 x 0.290	0.098600
合計	75.2214275
床面積	75.22 m

専有部分



建物の存する部分6階

作製者

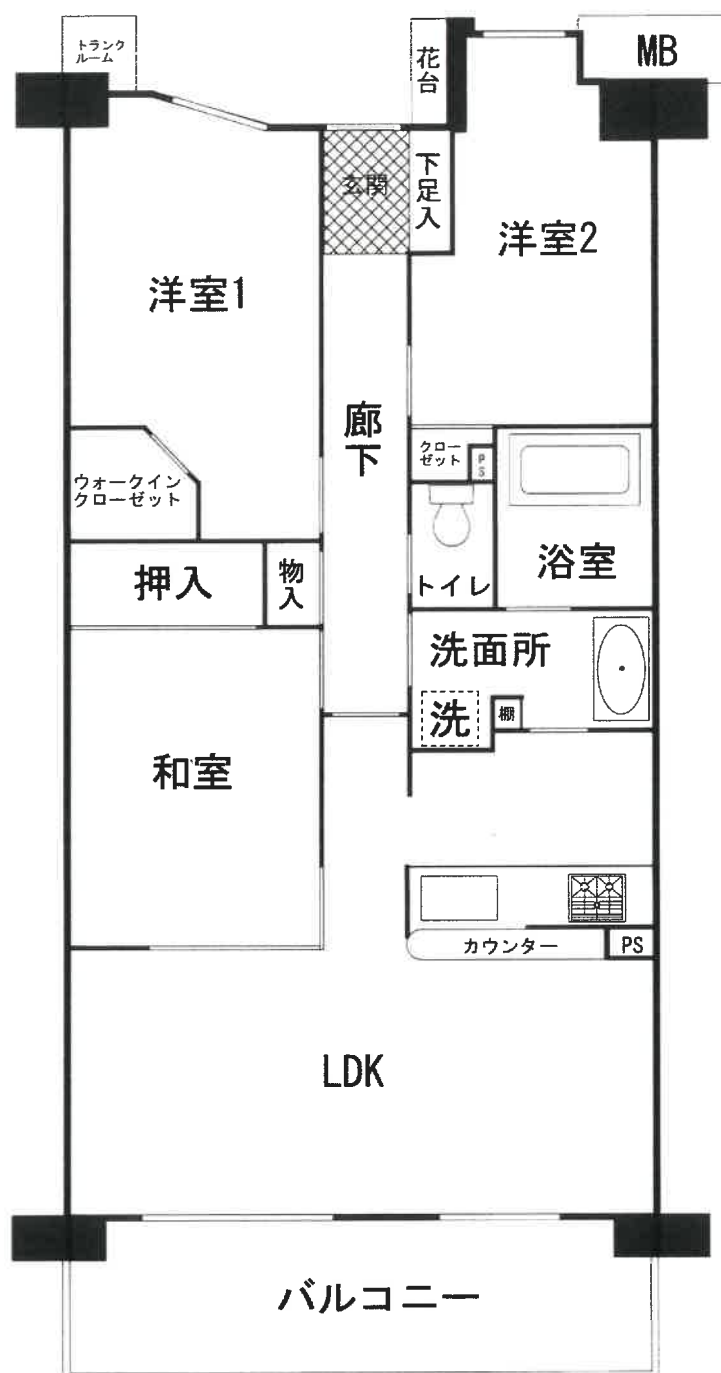
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

請求番号：24-3

原図より70%縮小



604号

