

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月31日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 2日から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16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29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22日 午前10時00分から 令和 7年 9月22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31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	17, 220, 000 13, 776, 000	一括	3, 444, 000	87, 918	31, 551
1	5, 360, 000				
2	11, 860, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌倉市台四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 8 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市台四丁目 1 3 4 8 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 8 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 . 0 5 平方メートル
2階 6 8 . 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 鎌倉市台四丁目
地 番 1 3 4 8 番 3 6
地 目 宅地
地 積 1 8 5 . 5 8 平方メートル
- 2 所 在 鎌倉市台四丁目 1 3 4 8 番地 3 6
家屋 番号 1 3 4 8 番 3 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 8 . 0 5 平方メートル
2階 6 8 . 0 5 平方メートル



令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年 2月10日受理
令和 7年 3月19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 鎌倉市台四丁目
地 番 1348番36
地 目 宅地
地 積 185.58平方メートル
- 2 所 在 鎌倉市台四丁目1348番地36
家屋 番号 1348番36
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.05平方メートル
2階 68.05平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県鎌倉市台四丁目11番42号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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	☒ 建物所有者 ☐ 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			
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 年()第 号 保管開始日 年 月 日 ☐ ある			
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 (1) 本件建物は、所有者である夫をはじめ私ども家族の者で居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。今、私の姉が居りますが、姉はたまたま遊びに来ているだけで住んでいるわけではありません。 (3) 犬を1匹飼っています。 2 (1) 本件建物は元はアパートでしたが、夫が購入後、現在のように居宅として改築しました。ですから、本件土地の擁壁のところに「フォルグランツ」とありますが、これはその当時のアパートの名称です。改築しても、そのまま残してあるだけです。 (2) 雨漏り・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、穴空きやクロスが剥がれがあります。 (4) 床については、道路側（南西側）に少し傾斜しているように感じています。それに、軋みが生じているように思いますし、ドアの建付が悪いところもあります。 (5) 屋根裏収納はありません。 (6) ソーラーパネルも設置していません。ただ、屋根は葺き替えなければいけない時期になっていると思いますが、替えていません。 3 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) 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、債務者の陳述のとおり損傷が認められた。特に床の傾斜について、ボールを置いてみたところ、概ね南西側への動きが認められた。そうすると、本件建物は南西側に傾斜している恐れがあると思われる。
(2) 本件建物には、全体としても経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められた。
- 3 (1) 本件土地と接面道路との高低差（本件土地（有効宅地部分）の方が高くなっている。）からすると、本件土地自体も南西側に傾斜している恐れがあると思われる。
(2) 本件土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

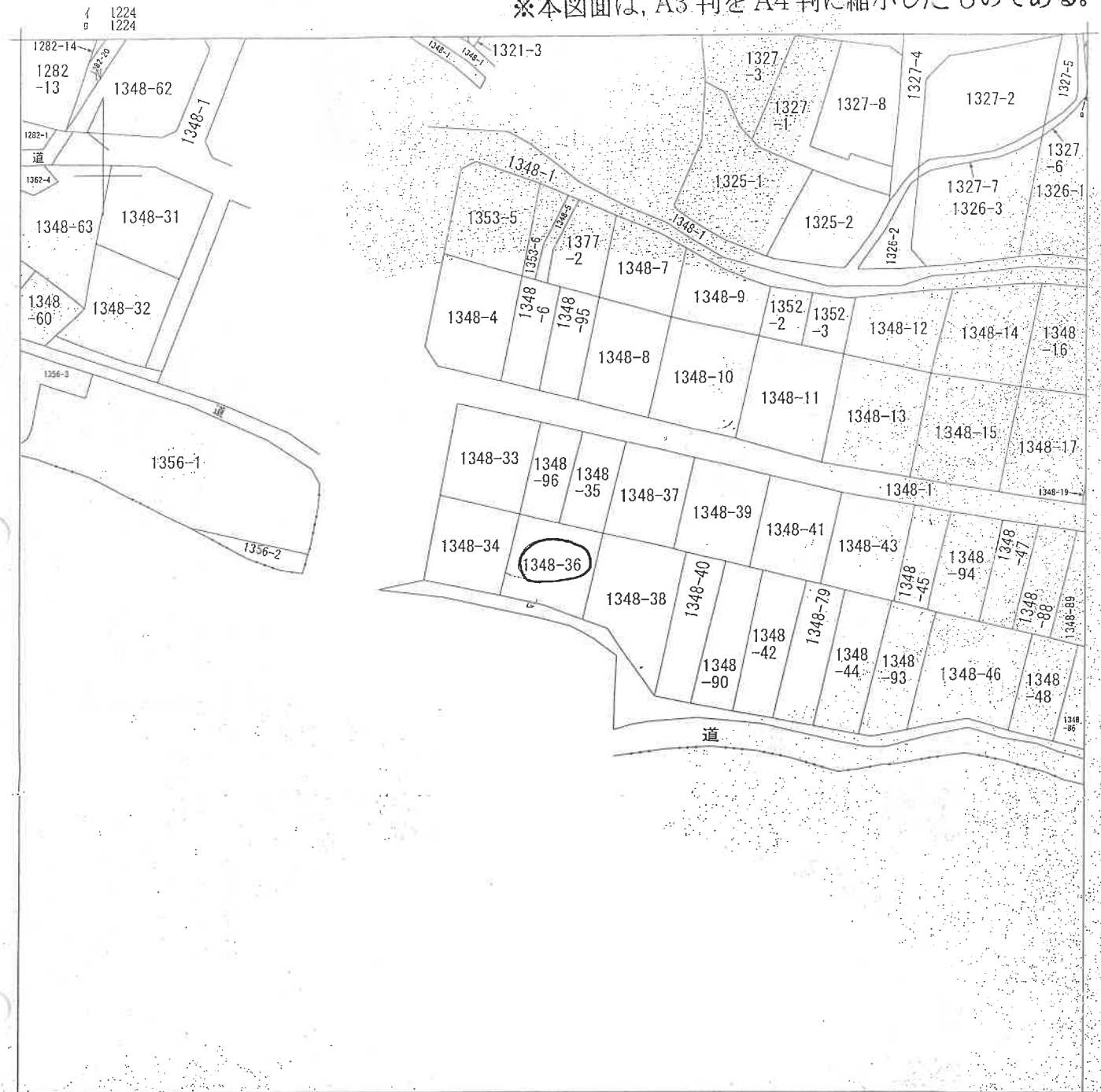
以上

(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
7 年 2月13日 (木) 14 : 00 - 14 : 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
7 年 2月18日 (火) 17 : 25 - 17 : 30	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影 所有者の妻と面談 (事情聴取, 通知書交付)
7 年 2月21日 (金) 17 : 20 - 17 : 23	執行官事務室	所有者と通話 (期日調整)
7 年 3月10日 (月) 12 : 40 - 13 : 45	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻と面談 (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 年 月 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。



(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。



請求部	所在	鎌倉市台四丁目				地番	1348番36			
出力縮尺	1/600	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		

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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和6年10月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54186

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日 平成1年2月16日

（これは図面に記録されている内容と証明した書面である。）
（横浜地方支務局湘南支局管轄）
令和6年10月8日 東京法務局新神田支所 登記部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

114475 各階平面図

家屋番号 1348番36

建築物図面 各階平面図

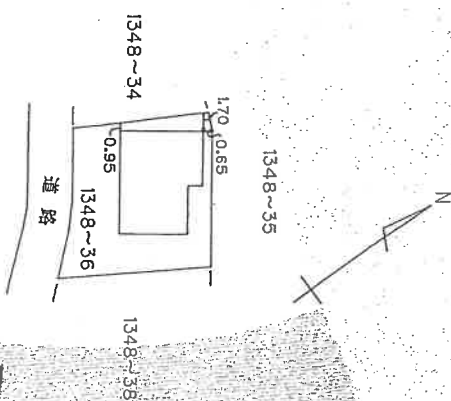
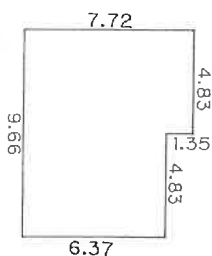
建築物の所在 鎌倉市台四丁目1348番地36

1階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 9.66 &= 61.5342 \\ 1.35 \times 4.83 &= 6.5205 \\ \hline 68.0547 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

2階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 9.66 &= 61.5342 \\ 1.35 \times 4.83 &= 6.5205 \\ \hline 68.0547 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



◀○は写真撮影位置・方向

(日調連12)

作製者

縮尺

1/250

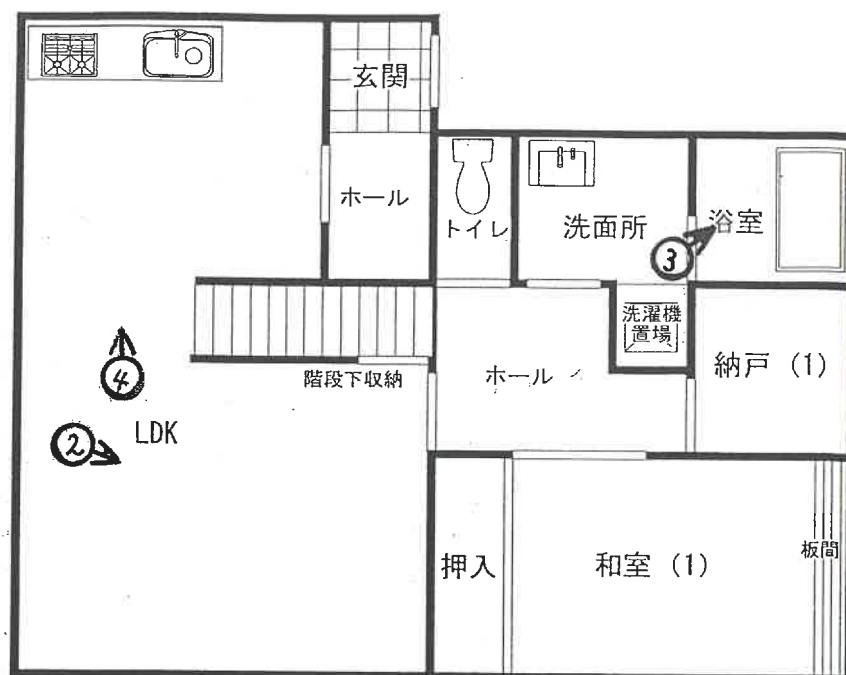
申請人

縮尺

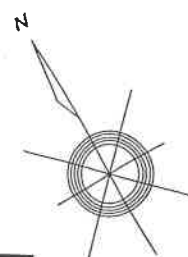
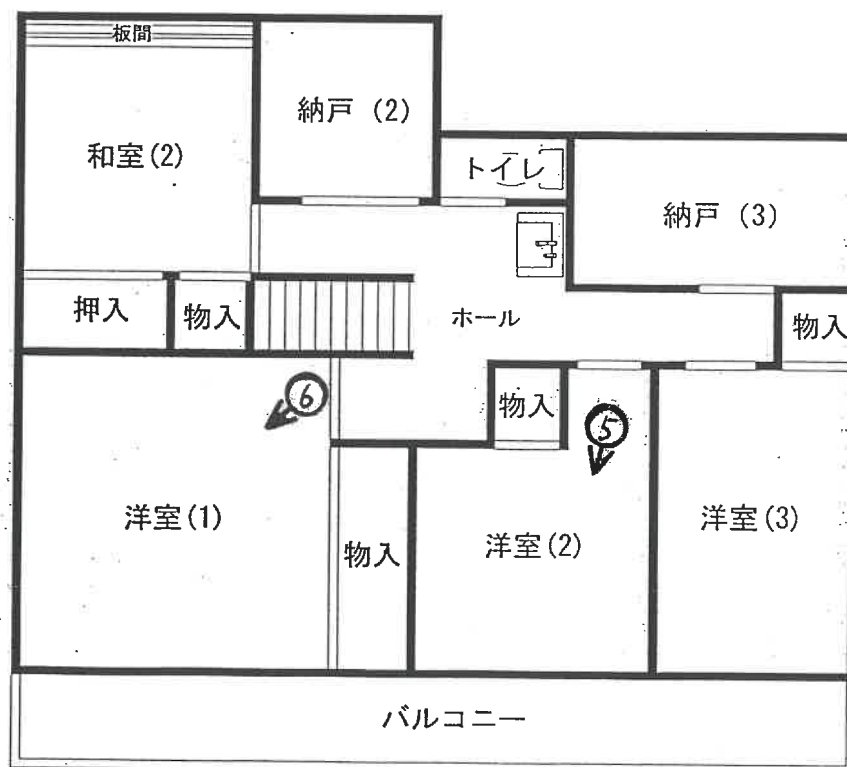
1/500

(追加)

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

①

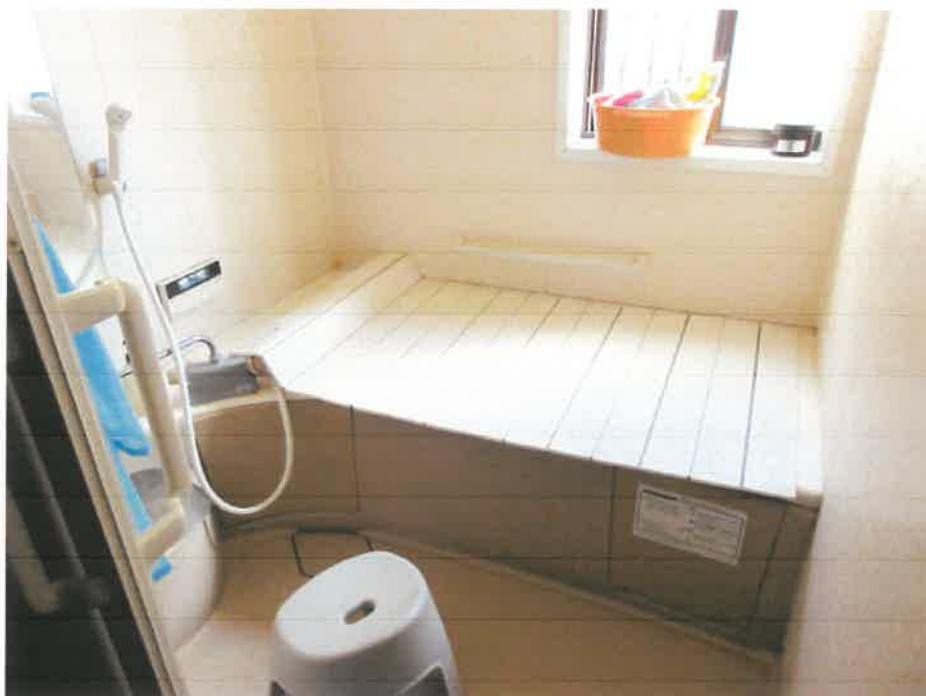
物件 2



②



③



④



⑤



⑥





令和7年(ケ)第16号
令和7年3月10日 現地調査
令和7年3月26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 1 7 , 2 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5 , 3 6 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 1 , 8 6 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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		住居表示：台4－11－42
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 | 鎌倉市台四丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 8 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市台四丁目 1 3 4 8 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 8 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 0 5 平方メートル
2 階 6 8 . 0 5 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）

位置・交通	湘南モノレール「富士見町」駅の南東方約750m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅が多く見られる丘陵地の住宅地域。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地内（水道山遺跡）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	185.58㎡ ほぼ長方形 間口約15m、奥行約14m 画地内市道沿いに擁壁があり道路と高低差がある。
接面道路の状況	南西側幅員約4m市道（建築基準法第43条2項の許可、認定を要する市道）と約15m接面（擁壁及び階段で接面）している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として一体的に使用されている。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	・市道沿いに擁壁があり建物は道路より約4mから約5m高く位置する。建物の出入りは階段による昇降となる。 ・定着性が認められない物置（動産）がある。 ・接する市道は建築基準法上の第43条2項の許可、認定を要するものとされており、再築等の際は許可等を要する。 ・擁壁の一部に亀裂がみられる。将来、擁壁の修理等の費用を要する可能性がある。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年1月25日新築（登記記載） 約37年 残価率10%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 スレート葺 モルタル吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、押入等 特になし
床面積（現況）	1階：68.05㎡、2階：68.05㎡、延べ136.10㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 5LDK＋納戸3（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7年3月10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	・以前は共同住宅（名称：フォルグランツ、賃貸戸数：4戸）として使用されていたが、現所有者が建物購入時に改築を行い専用住宅として使用している。改築時の建築確認の取得は鎌倉市での聴取では確認できなかった。 ・室内で犬を1匹飼っている。 ・球体が南西方に転がることから床が南西側に傾斜していると思われる。 ・経年劣化による汚損、劣化が室内各所に見られる。一部ドアの建付けが悪く開閉しにくい箇所がある。 ・占有者は雨漏り等の不具合がないことを陳述している。	

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	193,000	68	131,000	×185.58	×0.90	= 21,880,000
		100				

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 鎌倉－2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 212,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 193,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：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：法地、擁壁等の状況、道路との高低差等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物は建築後約37年を経過する建物であること、改築時期、内部の管理状況等も考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の10%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)
2	200,000	× 136.10	× 0.10	= 2,720,000

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	21,880,000	×	0.65 法定地上権	= 14,220,000

(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	21,880,000	－ 14,220,000		×1.0	×0.7	= 5,360,000
2	2,720,000	＋ 14,220,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 11,860,000
一括価格 (合計)						17,220,000

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 鎌倉－2

所 在：鎌倉市台4丁目1348番13、「台4－12－28」
価 格：212,000 円／㎡
位 置：湘南モノレール「富士見町」駅 約750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：172 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西4.5m 市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60、容積率150%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1	25,424,460 円
物件 2	2,042,570 円

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
間取図

以 上

最寄駅

目的物件

公示地



S=1/5,000



S=1/600

地 積 測 量 図

7/10

1348-31-30, -4-30
1348-31-33, -35-54

鎌倉市 中 丁 台 4 丁目

昭和 拾 七 年 六 月 拾 日

作 製 年 月 日

申 請 人

作 製 者



1348-31
 8.07 x 2.00 = 16.140
 12.55 x 2.00 = 25.100
 16.55 x 2.00 = 33.100
 16.55 x 2.00 = 33.100
 計: 107.440

1348-32
 13.65 x 5.09 = 69.497
 15.85 x 5.09 = 80.485
 16.12 x 5.09 = 82.170
 計: 232.152

1348-33
 17.93 x 3.09 = 55.383
 16.59 x 3.09 = 51.261
 計: 106.644

原図より81%に縮小

1348-34
 13.82 x 2.00 = 27.640
 13.71 x 1.64 = 22.484
 6.77 x 3.85 = 25.965
 計: 76.089

1348-35
 17.96 x 8.66 = 155.534
 15.807 x 8.66 = 136.885
 5.82 x 1.18 = 6.868
 計: 299.287

1348-36
 16.80 x 6.02 = 101.336
 17.52 x 5.23 = 91.642
 16.62 x 3.85 = 64.177
 8.97 x 1.65 = 14.801
 6.25 x 3.91 = 24.538
 計: 297.494

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

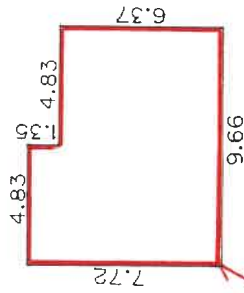
114475

各階平面図

建物図面

家屋番号 1348番36

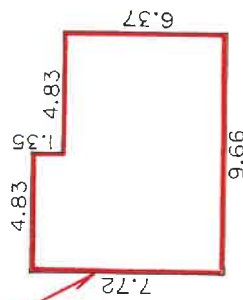
建物の所在 鎌倉市台四丁目1348番地36



1階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 9.66 &= 61.5342 \\ 1.35 \times 4.83 &= 6.5205 \\ \hline 68.0547 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

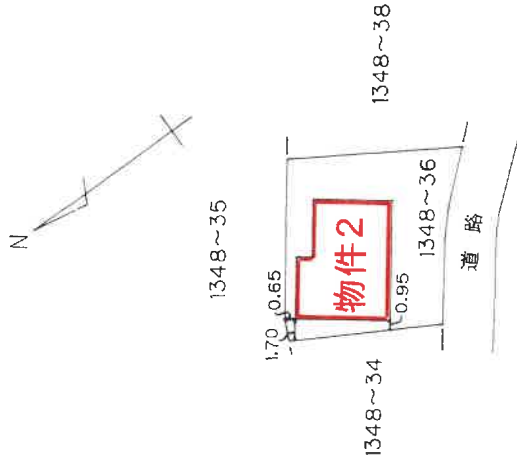
物件2



2階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 9.66 &= 61.5342 \\ 1.35 \times 4.83 &= 6.5205 \\ \hline 68.0547 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

原図より81%に縮小



作製者

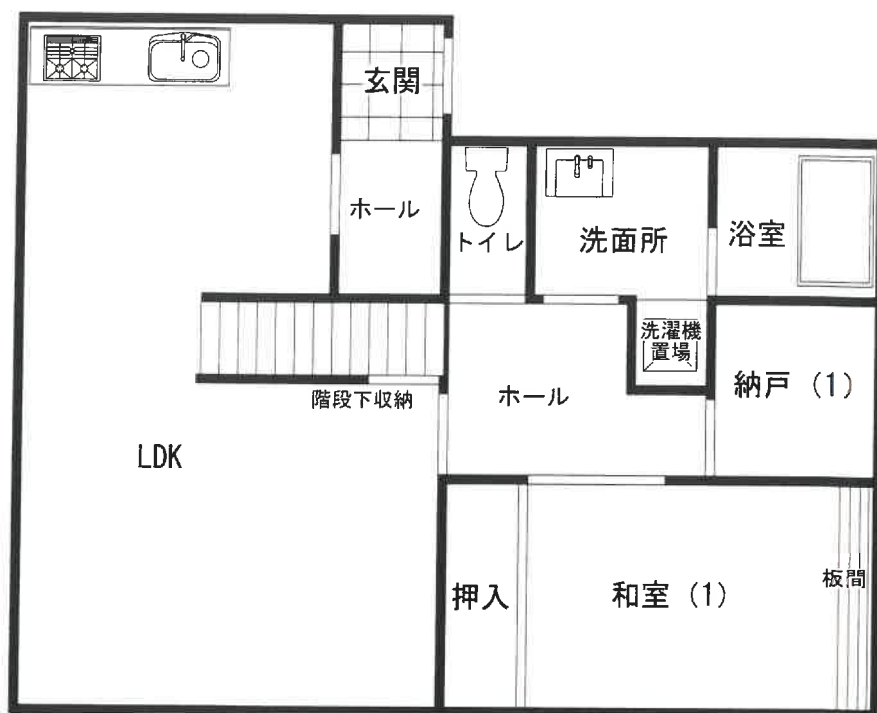
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

