

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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11月 4日から<br>令和 7年11月11日 午後 5時00分まで                                                                                           |
| 開札期日                                                             | 日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                       | 日 時 令和 7年12月 1日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                     | 令和 7年11月25日 午前10時00分から<br>令和 7年11月25日 午後 3時00分まで                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月 2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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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  | 15, 590, 000<br>12, 472, 000 | 一括       | 3, 118, 000 | 69, 515  | 14, 895  |
| 1    | 2, 360, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 180, 000                     |          |             |          |          |
| 3    | 13, 050, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      | </                           |          |             |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 72.31平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3                  |
|   | 家屋 番号 | 780番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.41平方メートル<br>2階 42.27平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

---

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   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 72.31平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3                  |
|   | 家屋 番号 | 780番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.41平方メートル<br>2階 42.27平方メートル |



令和 7年(ケ)第 112号  
令和 7年 5月 2日受理  
令和 7年 6月23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   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 72.31平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地                        |
|   | 地 番   | 780番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3                  |
|   | 家屋 番号 | 780番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.41平方メートル<br>2階 42.27平方メートル |



( 2 枚目):

## 執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況からして、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。  
(3) 本件建物臨場に際し、所有者宛に通知書を差し入れ連絡を求めたが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 本件建物について、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、家財が雑然として存しているなど、目視することができない壁面・床部分が存していた。

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                         |
| 7 年 5 月 7 日 (水)<br>10 : 55 - 11 : 00  | 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 5 月 13 日 (火)<br>14 : 00 - 14 : 05 | 目的物件所在地     | 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ              |
| 7 年 6 月 17 日 (火)<br>8 : 00 - 8 : 20   | 目的物件所在地     | 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影<br>通知書差置 [評価人同行] |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                    |             |                                     |

(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。

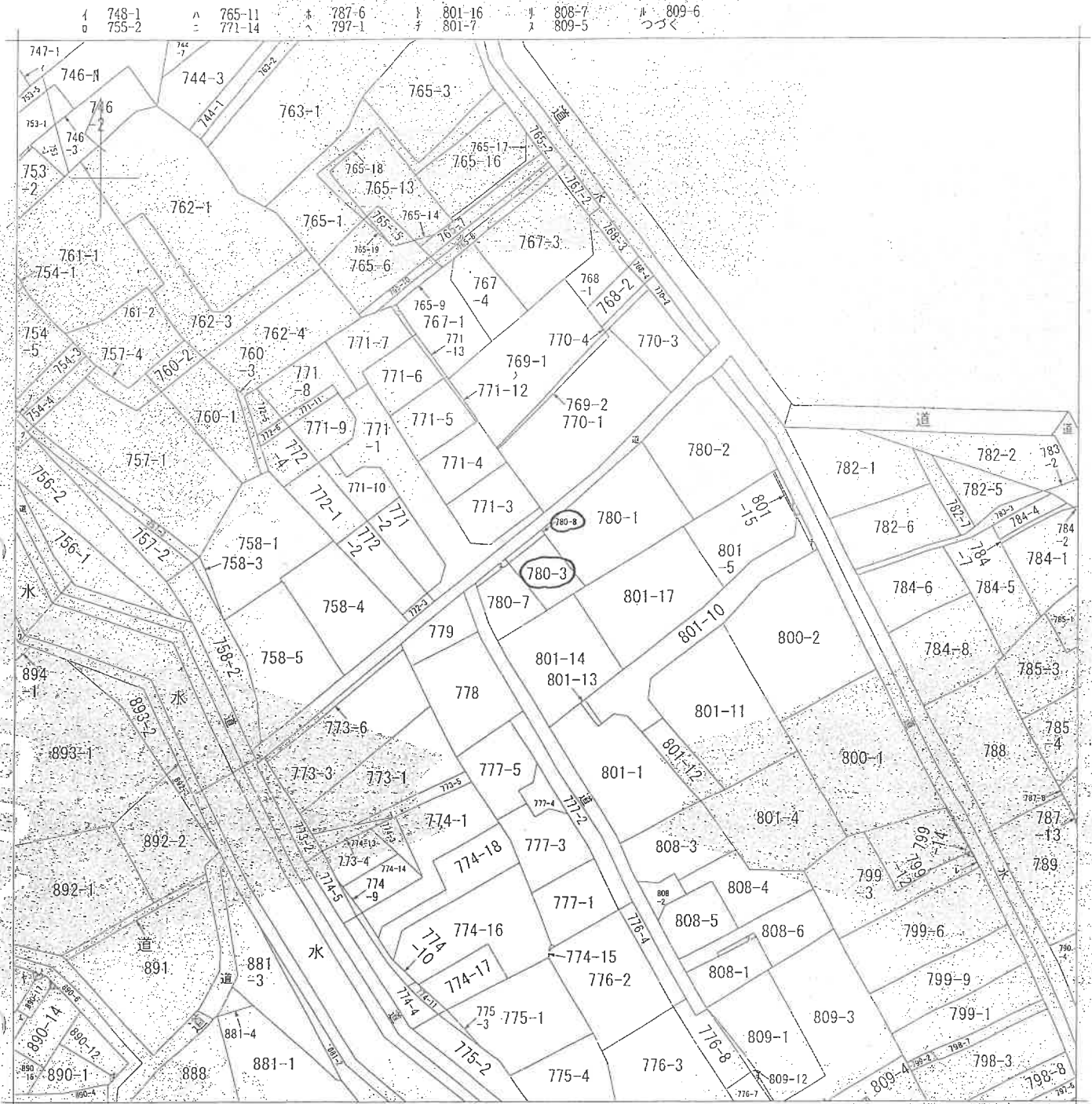
☒ 令和 7 年 6 月 17 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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    | 鎌倉市岩瀬字内耕地 |  |           |  | 地番   | 780番3        |  |  |  |
| 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     |  |  |  |
| 作成年月日 |       |           |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 | 種類 旧土地台帳附属地図 |  |  |  |

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7年3月21日

広島法務局

地図整理番号: M03771

登記官

( 5 枚目)

※本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

民國七年三月二十日  
廣東法務局

(橫濱地方事務局湘南支局管轄)

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。

עליון

地图登记号: M03774

登記年月日：令和4年11月24日

### 求積表

| 地 番   | (1)         | 750-3   |   |
|-------|-------------|---------|---|
|       | X           |         | Y |
| J66   | 469.035     | 503.955 |   |
| J65   | 480.928     | 511.910 |   |
| J63   | 472.745     | 513.717 |   |
| PR33  | 493.055     | 515.358 |   |
| M024  | 464.056     | 516.687 |   |
| Pa    | 503.721     | 507.757 |   |
| 80    | 499.415     | 504.258 |   |
| 延 面 積 | -144.630607 |         |   |
| 延 尺 寸 | 72.5135035  |         |   |
| 延 尺 寸 | 72.51       |         | m |

| 地 点   | (3)      | 780°-8  |
|-------|----------|---------|
| 副点    | X        | Y       |
| J87   | 488.949  | 503.320 |
| J86   | 489.033  | 503.923 |
| J85   | 489.415  | 504.268 |
| P8    | 503.721  | 507.737 |
| P810  | 504.398  | 507.068 |
| K812  | 500.918  | 504.331 |
| 座 而 緯 | -10.9826 |         |
| 座 而 經 | 8.488630 |         |
| 第 1   | 5 4 7    | 6       |

| 地 點   | (2) 7.80-7 |         |
|-------|------------|---------|
| 附 點   | X          | Y       |
| P9    | 466.236    | 501.091 |
| 88    | 498.466    | 503.487 |
| JD6   | 489.035    | 503.885 |
| JD85  | 480.945    | 511.510 |
| KS34  | 484.941    | 504.160 |
| KS26  | 482.906    | 503.363 |
| 度 南 緯 | 130.503682 |         |
| 經 緯   | 68.265820  |         |
| 附 註   | 3. 68.26   | m       |

| 地 点  | (4) 780-S | X              | Y |
|------|-----------|----------------|---|
| MS14 | 485.781   | 500.757        |   |
| P9   | 485.236   | 501.091        |   |
| 08   | 486.466   | 503.427        |   |
| JS56 | 490.035   | 503.928        |   |
| 787  | 489.649   | 503.720        |   |
| PL13 | 489.033   | 502.829        |   |
| 五 坡  | -1.853024 |                |   |
| 五 坡  | 2.9265120 |                |   |
| 地 带  | 2.95      | m <sup>2</sup> |   |

| 表一覽一標座 |  |
|--------|--|
|--------|--|

| 点    | 名 | 入座      | 出座      | 抗      | 種  |
|------|---|---------|---------|--------|----|
| K525 |   | 492.484 | 511.549 | 市コソカリー | 上場 |
| KP1  |   | 495.507 | 489.480 | 市余留堀   |    |
| KP3  |   | 500.744 | 501.212 | 市余留堀   |    |
| KP4  |   | 501.373 | 511.624 | 市並馬場   |    |
| KP5  |   | 508.873 | 508.042 | 市並馬場   |    |
| 1-1  |   | 500.000 | 500.000 | トラハバー  | 又点 |
| 1-2  |   | 504.595 | 506.284 | トラハバー  | 又点 |
| 1-3  |   | 485.875 | 502.717 | トラハバー  | 又点 |

|       |            |
|-------|------------|
| 測定年月日 | 令和4年 11月1日 |
| 座標系   | 任意         |

作者

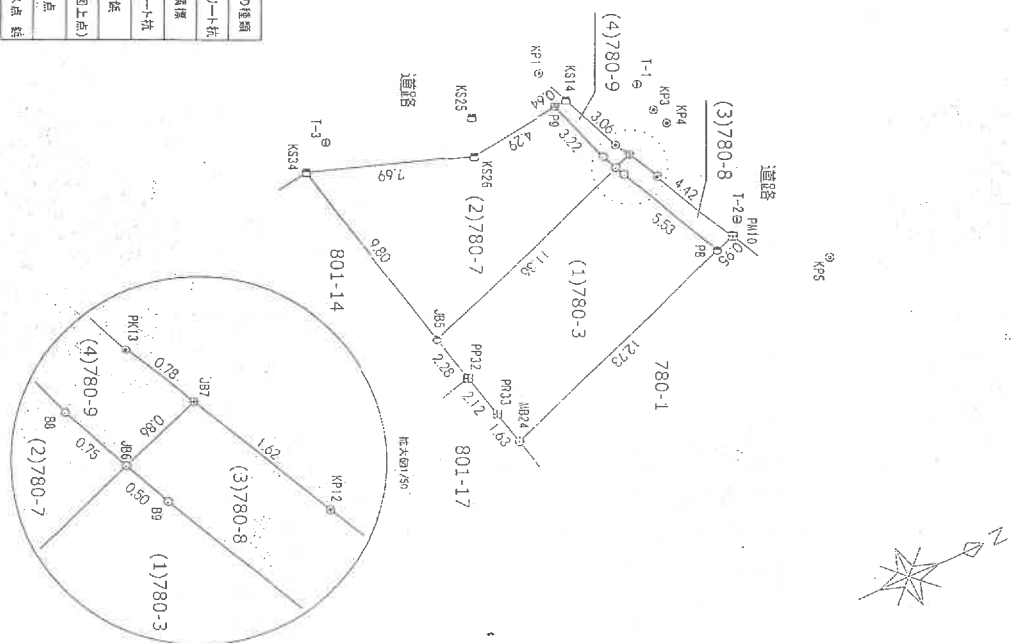
縮尺

申請人

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

| 地番                                         | 土地の所在     |
|--------------------------------------------|-----------|
| (1) 780-3, (2) 780-7, (3) 780-8, (4) 780-9 | 鎌倉市岩瀬字内新地 |

圖 3-1-1 土地所在量地

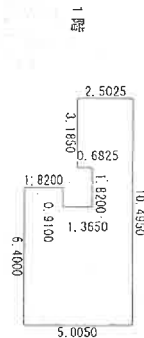


登記年月日：令和5年2月6日

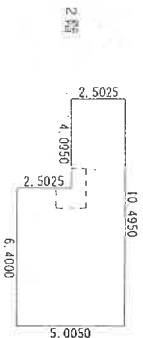
各階平面図

建物図面

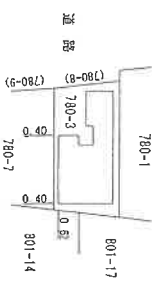
|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 780番3           |
| 建物の所在 | 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3 |



| 求積表             |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 0.9100 × 1.8200 | = 1.65620000               |
| 5.4800 × 5.0050 | = 27.47745000              |
| 3.1850 × 2.5025 | = 7.97046250               |
| 1.8200 × 1.8200 | = 3.31240000               |
| 合 計             | 40.41651250 m <sup>2</sup> |
| 床面積             | 40.41 m <sup>2</sup>       |



| 求積表             |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 6.4000 × 5.0050 | = 32.03200000              |
| 4.0950 × 2.5025 | = 10.24773750              |
| 合 計             | 42.27973750 m <sup>2</sup> |
| 床面積             | 42.27 m <sup>2</sup>       |



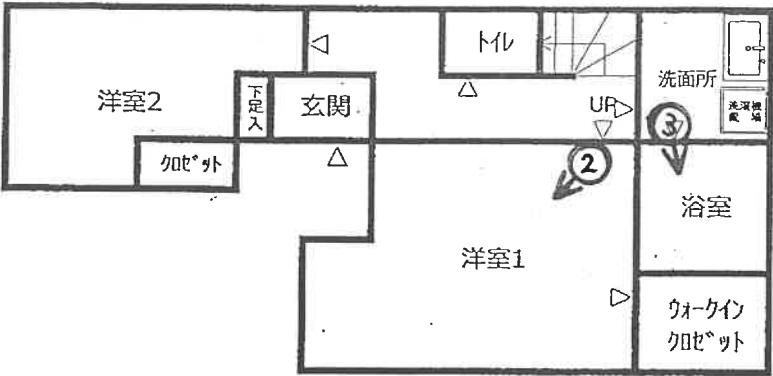
⊙は写真撮影位置・方向

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(横浜地方裁判所南支庁管轄)  
令和7年3月21日  
広島法務局  
登記官

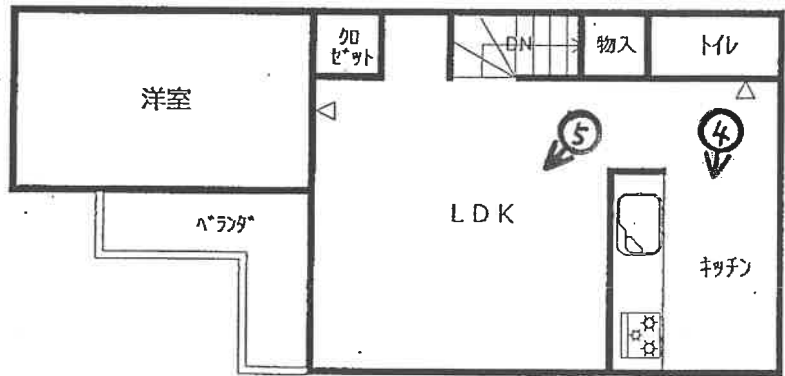
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間 取 図

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向

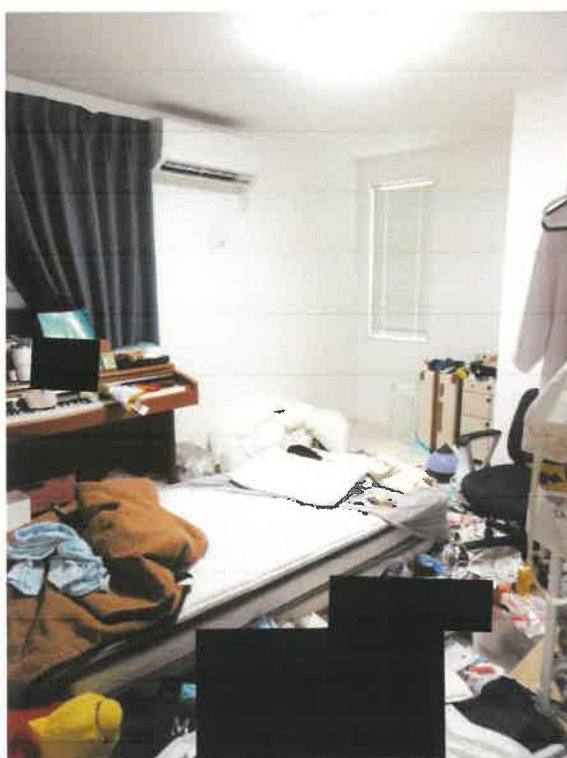


①

物件 3



②



③



④



⑤





令和7年（ケ）第112号  
令和7年6月17日現地調査  
令和7年6月20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15,590,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物 件 1（土地）    | 金2,360,000円  |
| 物 件 2（土地）    | 金180,000円    |
| 物 件 3（建物）    | 金13,050,000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、2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き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<br>番号 | 登 記 簿 上      | 現 況 |
|----------|--------------|-----|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |     |
| 2        |              |     |
| 3        |              |     |
| 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 鎌倉市岩瀬字内耕地  
 地 番 780番3  
 地 目 宅地  
 地 積 72.31平方メートル
- 2 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地  
 地 番 780番8  
 地 目 宅地  
 地 積 5.47平方メートル
- 3 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3  
 家屋 番号 780番3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 40.41平方メートル  
           2階 42.27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、2）

|                                        |                                                                    |                                                                       |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                  | J R 東海道本線「大船」駅の東方約1900m（道路距離）<br>「上岩瀬」バス停の東方徒歩約2分<br>（附属資料「位置図」参照） |                                                                       |
| 付近の状況                                  | 中小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域。                                           |                                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他                       | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>防火指定なし<br>第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                   | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                            | 物件1：72.31㎡ 物件2：5.47㎡<br>合計77.78㎡<br>ほぼ長方形<br>間口約6m、奥行約13m<br>ほぼ平坦     |
| 接面道路の状況                                | 北西側幅員約2.3mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約6m接面。                            |                                                                       |
| 土地の利用状況等                               | 物件3の建物敷地等として利用されている。<br>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<br>ガス<br>下水道                                                   | あり<br>あり<br>あり                                                        |
| 特記事項                                   | ◇鎌倉市の洪水・内水防災情報マップによると浸水想定区域内にある。<br>◇北西側にてセットバック約5.47㎡が必要である。      |                                                                       |

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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                              | 令和5年1月25日新築（登記簿記載）              |
|                  | 経 過 年 数                                | 約3年                             |
|                  | 経済的残存耐用年数                              | 約27年                            |
| 仕 様              | 構 造                                    | 木造2階建                           |
|                  | 屋 根                                    | スレート葺                           |
|                  | 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                                      | フローリング等                         |
|                  | 設 備                                    | トイレ、浴室、洗面所、ウォークインクローゼット等        |
| 床面積（現況）          | 1階：40.41㎡      2階：42.27㎡      延べ82.68㎡ |                                 |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                    | 居宅                              |
|                  | 間 取 り                                  | 1階 2室、 2階 1LDK<br>（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6月17日内部立入調査。<br>所有者が占有している。        |                                 |
| 特 記 事 項          | ◇なし                                    |                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画<br>地 価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------------|-----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 164,000               | 90        | 148,000       | ×72.31     | ×0.9     | = 9,630,000  |
|          |                       | 100       |               |            |          |              |
| 2        | 164,000               | 90        | 148,000       | × 5.47     | ×0.9     | = 730,000    |
|          |                       | 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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 167,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 164,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：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：セットバック等で劣り、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 3 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 3        | 200,000        | × 82.68       | × 0.72 | = 11,910,000   |

現価率

- ・経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 27 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.72
 \end{aligned}$$

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)  | 土地利用権等割合<br>(注) |      | 土地利用権等価格<br>(円)      |
|----------|-----------|-----------------|------|----------------------|
| 1        | 9,630,000 | ×               | 0.65 | 法定地上権<br>= 6,260,000 |
| 2        | 730,000   | ×               | 0.65 | 法定地上権<br>= 470,000   |
| 合 計      |           |                 |      | = 6,730,000          |

(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<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>(円)        |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|---------------------|
| 1        | 9,630,000      | - 6,260,000                | —              | ×         | 1.0        | ×          | 0.7<br>= 2,360,000  |
| 2        | 730,000        | - 470,000                  | —              | ×         | 1.0        | ×          | 0.7<br>= 180,000    |
| 3        | 11,910,000     | + 6,730,000                | ×              | 1.0       | ×          | 1.0<br>×   | 0.7<br>= 13,050,000 |
| 一括価格(合計) |                |                            |                |           |            |            | = 15,590,000        |

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 鎌倉－3

所 在：鎌倉市岩瀬字内耕地 789 番

価 格：167,000 円／㎡

位 置：J R 東海道本線「大船」駅約 2.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 3.9m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 150%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅にアパートが混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1            7,350,311 円

物件 2            556,025 円

物件 3            なし

## 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。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

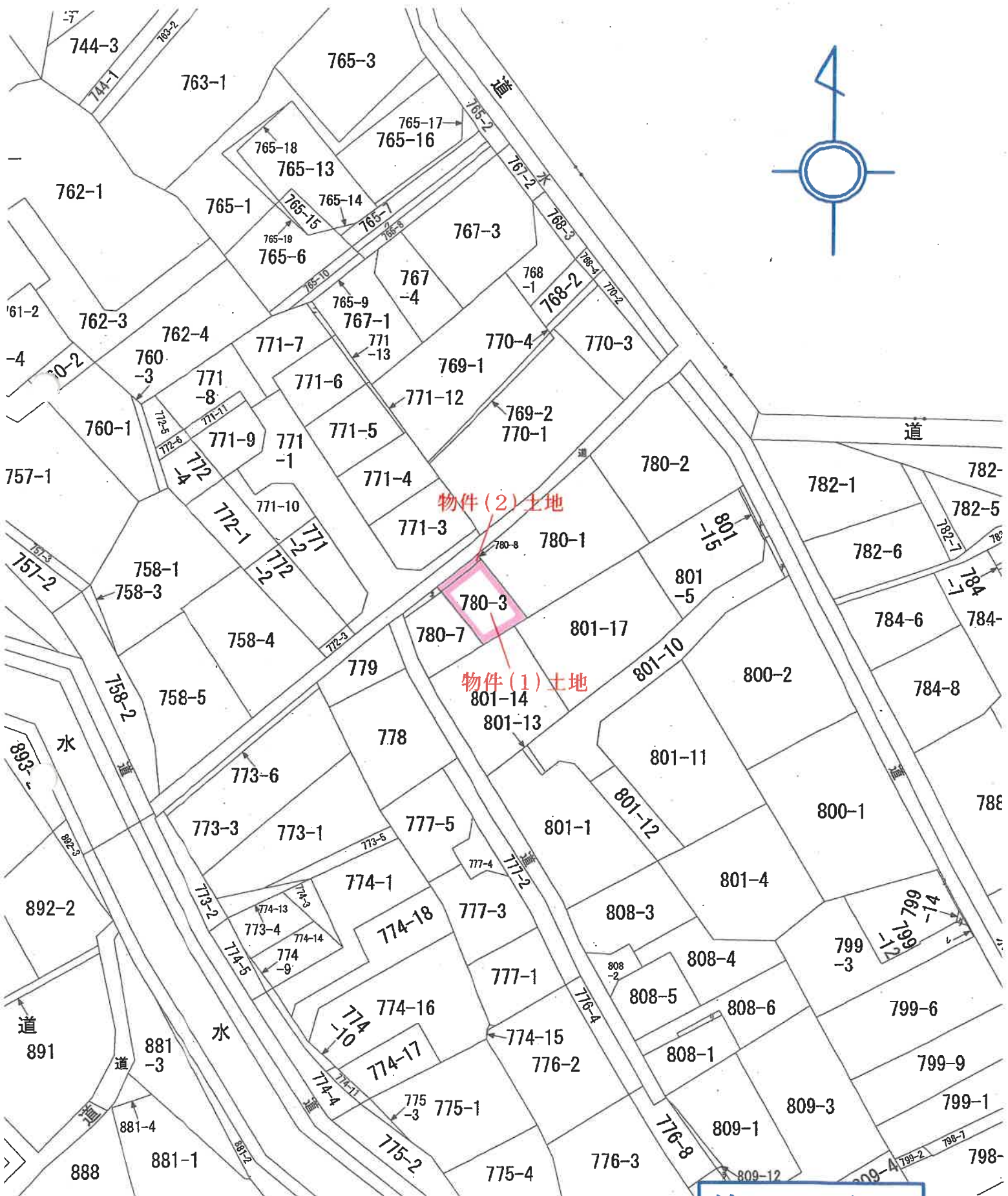
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上



公 図 写



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。  
(横浜地方支務局湘南支局管轄)  
令和7年3月21日 広島法務局 登記官

土地所在図  
土地積測量図

地番 (1)780-3, (2)780-7, (3)780-8, (4)780-9

土地の所在 鎌倉市岩瀬字内耕地

求積表

物件(1)土地

| 地番       | 点    | X       | Y              |
|----------|------|---------|----------------|
| (1)780-3 | JB6  | 499.436 | 503.925        |
|          | JB7  | 499.444 | 503.930        |
|          | JB8  | 499.085 | 503.924        |
|          | JB9  | 499.475 | 504.238        |
|          | P8   | 503.724 | 507.737        |
|          | PM10 | 504.998 | 507.046        |
|          | KP12 | 500.918 | 504.321        |
|          | 併面積  | -10.93  | 504.321        |
|          | 面積   | 5.478   | 504.321        |
|          | 地積   | 6.47    | m <sup>2</sup> |

物件(2)土地

| 地番       | 点    | X       | Y              |
|----------|------|---------|----------------|
| (3)780-8 | JB7  | 499.444 | 503.930        |
|          | JB8  | 499.085 | 503.924        |
|          | JB9  | 499.475 | 504.238        |
|          | P8   | 503.724 | 507.737        |
|          | PM10 | 504.998 | 507.046        |
|          | KP12 | 500.918 | 504.321        |
|          | 併面積  | -10.93  | 504.321        |
|          | 面積   | 5.478   | 504.321        |
|          | 地積   | 6.47    | m <sup>2</sup> |
|          | 地積   | 6.47    | m <sup>2</sup> |

| 地番       | 点    | X       | Y              |
|----------|------|---------|----------------|
| (2)780-7 | P9   | 496.236 | 501.091        |
|          | B8   | 498.466 | 503.427        |
|          | JB6  | 499.036 | 503.925        |
|          | JB7  | 499.444 | 503.930        |
|          | KS34 | 484.941 | 504.160        |
|          | KS26 | 492.596 | 503.303        |
|          | 併面積  | 136.530 | 503.303        |
|          | 面積   | 68.266  | 503.303        |
|          | 地積   | 68.26   | m <sup>2</sup> |
|          | 地積   | 68.26   | m <sup>2</sup> |

| 地番       | 点    | X       | Y              |
|----------|------|---------|----------------|
| (4)780-9 | KS14 | 496.781 | 500.761        |
|          | P9   | 496.236 | 501.091        |
|          | B8   | 498.466 | 503.427        |
|          | JB6  | 499.036 | 503.925        |
|          | JB7  | 499.444 | 503.930        |
|          | KS13 | 499.033 | 502.828        |
|          | 併面積  | -5.853  | 502.828        |
|          | 面積   | 2.926   | 502.828        |
|          | 地積   | 2.92    | m <sup>2</sup> |
|          | 地積   | 2.92    | m <sup>2</sup> |

総計面積 148.9855695 m<sup>2</sup>

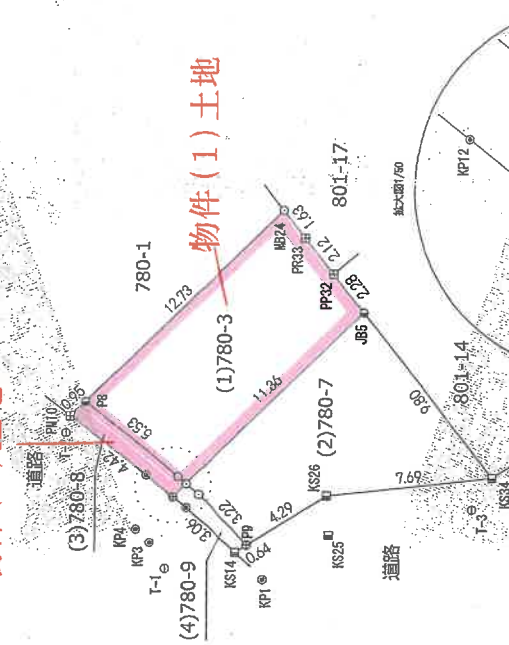
座標一覧表

| 点名       | X       | Y       | 座標       |
|----------|---------|---------|----------|
| KS25     | 492.494 | 501.549 | 市コンクリート杭 |
| RP1      | 495.507 | 499.480 | 市金目録     |
| RP3      | 500.744 | 501.212 | 市金目録     |
| RP4      | 501.379 | 501.824 | 市金目録     |
| RP5      | 508.873 | 508.042 | 市金目録     |
| トラバース点 銀 | 500.000 | 500.000 | トラバース点 銀 |
| トラバース点 鉄 | 504.596 | 506.284 | トラバース点 鉄 |
| トラバース点 鉄 | 485.875 | 502.717 | トラバース点 鉄 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量年月日 | 令和4年11月1日 |
| 座標系   | 任意        |



物件(2)土地



| 凡例       | 地番 | 境界線の種類 |
|----------|----|--------|
| 市コンクリート杭 | ■  | 境界線の種類 |
| 市金目録     | ●  | 境界線の種類 |
| コンクリート杭  | 田  | 境界線の種類 |
| 金目録      | ⊕  | 境界線の種類 |
| 金目録(図上)  | ⊙  | 境界線の種類 |
| 計算点      | ○  | 境界線の種類 |
| トラバース点   | ⊗  | 境界線の種類 |

作成者

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年3月21日 広島法務局

登記号

各 階 平 面 図 建 物 図 面

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 780番3           |
| 建物の所在 | 鎌倉市岩瀬字内耕地780番地3 |

物件(3)建物

求 積 表

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| $0.9100 \times 1.8200$ | $= 1.65620000$  |
| $5.4900 \times 5.0050$ | $= 27.47745000$ |
| $3.1850 \times 2.5025$ | $= 7.97040250$  |
| $1.8200 \times 1.8200$ | $= 3.31240000$  |

合 計 40.41651250 m<sup>2</sup>  
床面積 40.41

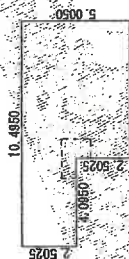


1階

求 積 表

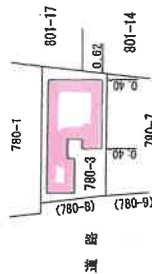
|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| $6.4000 \times 5.0050$ | $= 32.03200000$ |
| $4.0950 \times 2.5025$ | $= 10.24737500$ |

合 計 42.27937500 m<sup>2</sup>  
床面積 42.27



2階

物件(3)建物



作成者

縮尺 250

申請人

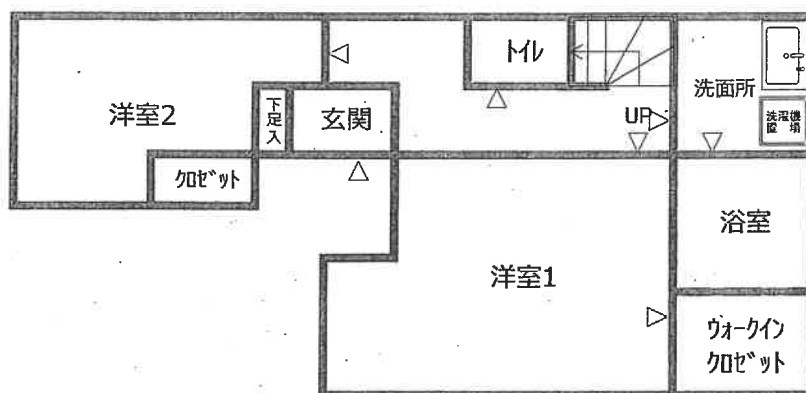
縮尺

500

70%に縮小

# 間 取 図

1階



2階

