

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 8 年 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 10 月 30 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）
1～4	31,990,000 25,592,000	一括	6,398,000	136,495	0
1	18,960,000				
2	1,290,000				
3	1,860,000				
4	9,880,000				



物 件 目 録

1 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815番35

地 目 宅地

地 積 224.46平方メートル

共有者 A 持分12分の9

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

2 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815番40

地 目 宅地

地 積 15.25平方メートル

共有者 A 持分12分の9

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

3 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815番41

地 目 宅地

地 積 21.95平方メートル

共有者 A 持分12分の9

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分12分の1

4 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目1815番地35



11

物 件 目 録

家屋 番号 1815番35

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.77平方メートル
2階 81.77平方メートル

所有者 D



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番35
地 目 宅地
地 積 224.46平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

2 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番40
地 目 宅地
地 積 15.25平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

3 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番41
地 目 宅地
地 積 21.95平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

4 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目1815番地35



物 件 目 録

家屋 番号 1815番35

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.77平方メートル
2階 81.77平方メートル

所有者 D



令和7年(ケ)第107号
令和7年5月28日受理
令和7年7月1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番35
地 目 宅地
地 積 224.46平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

2 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番40
地 目 宅地
地 積 15.25平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

3 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目
地 番 1815番41
地 目 宅地
地 積 21.95平方メートル
共有者 A 持分12分の9
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分12分の1

4 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目1815番地35

物 件 目 録

家屋 番号 1815番35

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.77平方メートル
2階 81.77平方メートル

所有者 D

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県鎌倉市鎌倉山二丁目13番11号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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D ☐ 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4		
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D ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (債務者・物件4建物所有者・物件1・2・3土地共有者)	1 私は、本件建物の所有者、本件土地の共有者です。本件建物には、私と妹Cと一緒に住んでいます。 2 父Aは現在施設に入っており会話ができません。 3 本件土地の共有持分権は母Eの死亡により法定相続により取得しました。なお、遺産分割協議の予定はありません。 4 本件建物について、雨漏り、排水・水回りのトラブル、床のゆるみ、建物の傾斜、壁穴・大きなひび等ありません。 隣地との境界の争いはありません。 ペットは飼っていません。 5 本件建物及び本件土地について、固定資産税・都市計画税の滞納状況が続いています。
■C (物件1・2・3土地共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。 2 本件建物の隣が竹やぶになっていて静かです。冬は寒いですが、別荘気分を味わえます。

(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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、3枚目記載のとおりと認めた。特に、Cのリビング・ダイニング・キッチン・浴室の使用状況がいわゆる二世帯住宅のような独立したものではなく、Dの家族としてCは生活を営んでいると認めたので、独立の占有者ではなく占有補助者として認定した。
- 3 本件建物の敷地利用権は、関係人の陳述からDの土地共有持分権によるものと認めた。
- 4 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 5 Bの住所地に照会書を郵送したが、回答期限までに回答は無かった。
- 6 評価人の調査によれば、本件土地は北側で市道（建築基準法42条1項1号道路）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
令和7年6月2日(月) 12:07-12:15	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年6月3日(火)		Bへ照会書郵送
令和7年6月9日(月) 14:50-15:08	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項要約書等申請受領
令和7年6月17日 (火) 17:20-18:16	目的物件所在地	C、Dから事情聴取 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人
技術者に

解錠させて建物内に立ち入った。

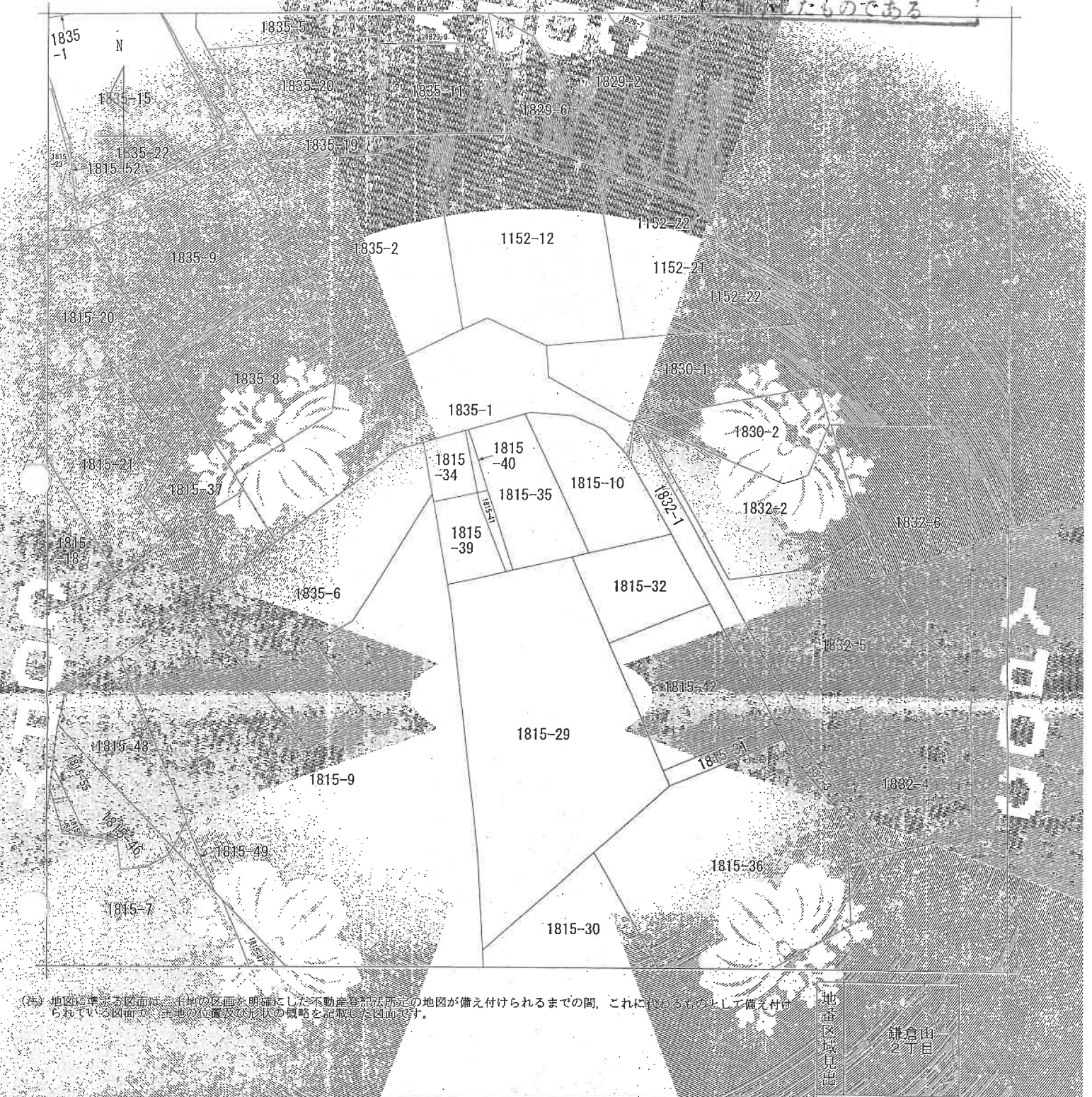
□ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

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。

請求部分	所在地鎌倉市鎌倉山二丁目				地番	1815番35		
出図縮尺	1/500	精度区分	座標系 市県支庁記号	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。

令和7年3月6日
横浜地方法律局湘南支局
登記官

6.7.28

062205

圖
面
平
陸
父

又星番号 1815-35

鎌倉市鎌倉山2丁目1815番地35

卷之四

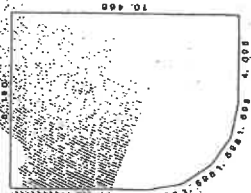
鎌倉市鎌倉山2丁目1815番地35

卷之四

本図面は B₄判を A₄判に縮小したものである。

平成七年貳月 貳日 登記

・○は写真撮影位置・方向



暗 2 暗 (各暗同型)

求積表

3.130 X 6.370	=	62.1703
(2.723 + 4.096)	=	6.1241
4.096 X 3.996	=	16.7890
3.130 X 3.996	=	3.71692
2.723 X 3.996	=	3.35665
3.130 X 3.996	=	0.5841
2.723 X 3.996	=	0.5841

卡面積

未而積 8177. 日

著

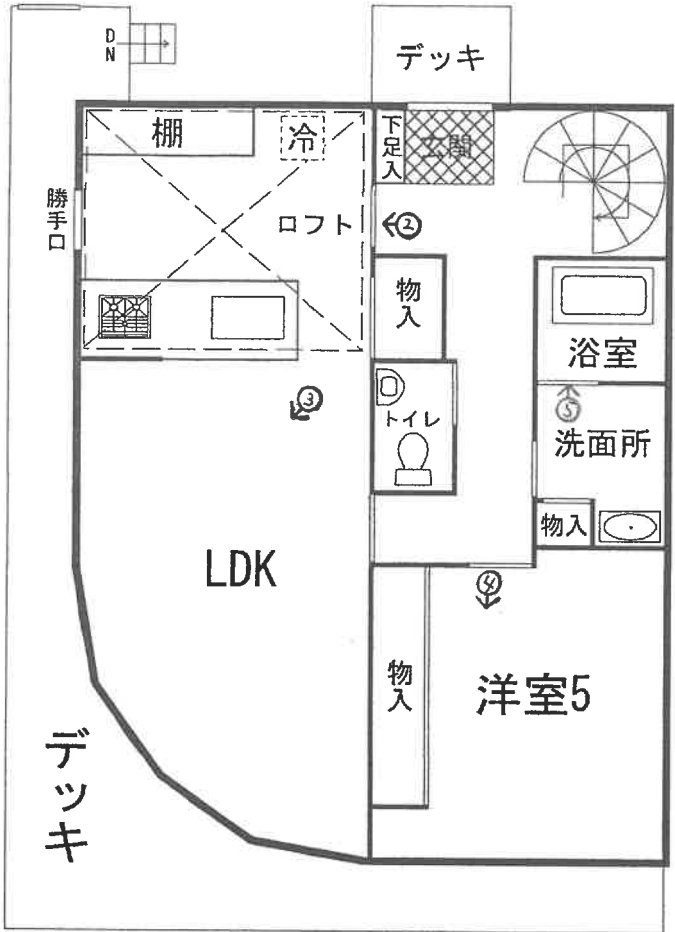


人 工 智 能

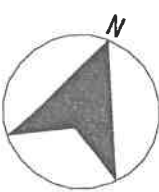
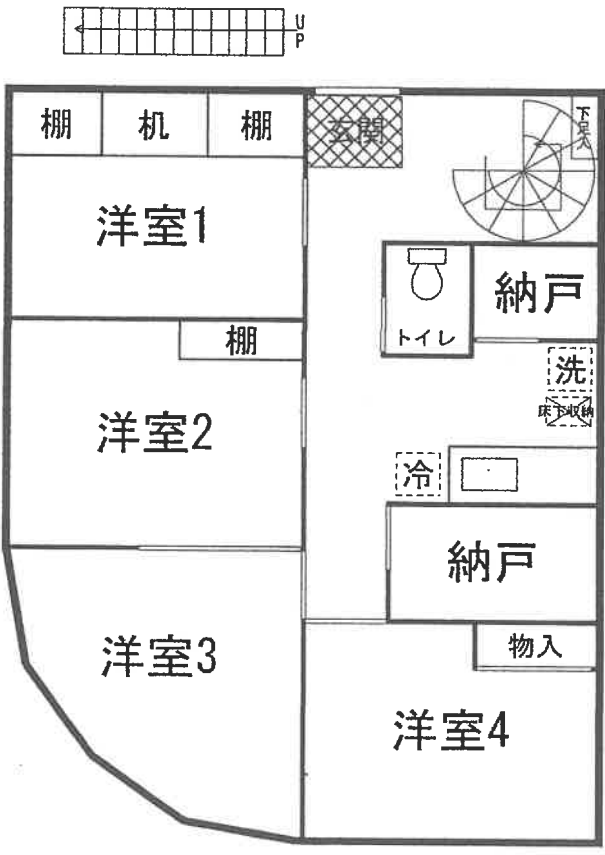
地圖張理番号: M40665

←○ は写真撮影位置・方向

2階



1階



①



②



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 107 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 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

一括価格（合計）	
金 31,990,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 18,960,000 円
物 件 2（土地）	金 1,290,000 円
物 件 3（土地）	金 1,860,000 円
物 件 4（建物）	金 9,880,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 乃至 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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、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通り	
2		
3		
4		住居表示：鎌倉市鎌倉山 二丁目13番11号
特 記 事 項		
—		

* 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 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815 番 35

地 目 宅地

地 積 224.46 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 9

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 12 分の 1

2 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815 番 40

地 目 宅地

地 積 15.25 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 9

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 12 分の 1

3 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目

地 番 1815 番 41

地 目 宅地

地 積 21.95 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 9

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 12 分の 1

4 所 在 鎌倉市鎌倉山二丁目 1815 番地 35

物 件 目 録

家屋 番号 181.5番35

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.77平方メートル
2階 81.77平方メートル

所有者 D

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乃至3）

位置・交通	湘南モノレール「西鎌倉」駅の南東方約1.6km及びバス停「高砂」の至近（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	鎌倉山の中心通り（バス通り）に中規模戸建住宅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	市街化調整区域 － 40% 80% － 宅地造成等工事規制区域、第2種風致地区及びまちづくり計画（鎌倉山地区）等 （特記事項1参照）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	261.66㎡（物件1乃至3の合計登記地積） ほぼ整形地（物件1乃至3の形状） 間口約12m（北側）、奥行約23m（最長） （物件1乃至3の宅地について） 周囲の地勢は、概ね南下り傾斜である。物件1乃至3の敷地内は、造成によって概ね平坦である。周囲の隣接地とは、東側とは約-1.5m、南側とは約+2mから+3.0m及び西側の竹林とは、約+3mの高低差を生じている。接面道路との状況は以下の通りである。
接面道路の状況	本件売却対象物件1乃至3は、北側幅員約7.2m舗装市道（第025-000号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約12mで2階部分が等高（宅地位置は、道路より約-3mの高低差）に接するほぼ整形の中間画地である。	
土地の利用状況等	本件売却対象物件1乃至3は、物件4の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では北側市道に本管あり。
	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。
特 記 事 項	1. 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、売却対象物件 1 乃至 3 は、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当している。また、対象地の西側隣接は、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当している。 2. 売却対象物件 1 乃至 3 は、市街化調整区域内の宅地であるため、本件売却対象物件 4 の新築時には、下記概要の開発許可を得ている。 許可番号：第 7-6 号 許可年月日：平成 16 年 6 月 8 日 開発区域に含まれる地域の名称：鎌倉市鎌倉山二丁目 1815 番 35、1815 番 40、1815 番 41、1815 番 38 の一部 開発区域の総面積：275.81 m² 予定建築物の用途：専用住宅 変更許可番号：第 8-10 号 変更許可年月日：平成 16 年 8 月 31 日 変更理由：設計の変更 工事完了検査 検査済証番号：第 7-6 号 検査済証年月日：平成 16 年 10 月 12 日 完了公告日：平成 16 年 10 月 12 日 摘要：鎌倉市公告第 114 号 3. 上記の通り、売却対象物件 1 乃至 3 は、市街化調整区域内の土地であるが、鎌倉市開発審査課の話では、同種・同等の建替は可能であるとのことである。但し、事前相談が必要であるとのことである。 4. 小型車であれば、2 台程度の自動車駐車スペースがある。 5. 売却対象物件 1 乃至 3 の北西側に浄化槽がある。しかし、7, 8 年程前に排水ポンプで、北側の市道の高さまで上げ、下水道本管に直接つなぐ工事が行われた。そのため、現在は使用していないとのことである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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17年1月24日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約21年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約9年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル吹き付け
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	板張り等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等
	そ の 他	玄関が2箇所
床面積（現況）	1階：81.77㎡、2階：81.77㎡ 延べ163.54㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	5LDK＋納戸2室（附属資料建物間取図の通り）
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 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 建物内の壁、天井及び床については、目視可能な範囲では、目立った損傷等は認められなかった。 2. 2階キッチンの天井に天井高が低く床面積に含めないロフトが存する。 3. 売却対象物件4は、下記建築確認等を行っている。 確認年月日・番号： 平成16年10月15日・第H16確認建築鎌倉市00327号 検査済証年月日：記載なし 4. 所有者の話では、不具合等は特にないとのことであった	

	。 5. 2階西側から南側に掛けてコンクリート製のデッキが存する。当該デッキから階段で、1階の玄関前に降りることが出来る。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1乃至3の建付地価格を査定する。
次いで②物件4の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1乃至3は、物件4（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	166,000	90	149,000	× 224.46	×0.90	= 30,100,000
		100				
2	166,000	90	149,000	× 15.25	×0.90	= 2,050,000
		100				
3	166,000	90	149,000	× 21.95	×0.90	= 2,940,000
		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。

地価公示等：鎌倉（県）－20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 115,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{70} & = & 166,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：物件1乃至3の画地条件（道路との高低差（造成後宅地であることから、今後再建築時に再造成必要の可能性はある）、浄化槽の残置及び周囲の状態等）を考慮し、総合格差で上記の通り判定した。

◇地積（㎡）：登記数量（現況数量同じ）採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件4（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	270,000	× 163.54	× 0.24	= 10,600,000

現価率

- ・ 経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価率 -20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（建物維持管理の状態等を考慮）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1乃至3）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件4）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

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	30,100,000	× 0.10	場所的利益	= 3,010,000
2	2,050,000	× 0.10	場所的利益	= 210,000
3	2,940,000	× 0.10	場所的利益	= 290,000
計				= 3,510,000

（注）土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（非堅固建物の場合）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	評 価 額 (円)
1	30,100,000	－ 3,010,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 18,960,000
2	2,050,000	－ 210,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	1,290,000
3	2,940,000	－ 290,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 1,860,000
4	10,600,000	＋ 3,510,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 9,880,000
一括価格（合計）						31,990,000

占有減価等：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. 地価公示価格等：鎌倉（県）－20

所 在：鎌倉市鎌倉山1丁目1628番8「鎌倉山1-20-6」

価 格：115,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「鎌倉」駅3.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：283㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率40%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅が見られる丘陵地の山林に囲まれた住宅地域

防火・準防火：-

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地）	26,261,820円
物件2（土地）	1,784,250円
物件3（土地）	2,568,150円
物件4（建物）	3,445,025円

第7 附属資料の表示

位置図

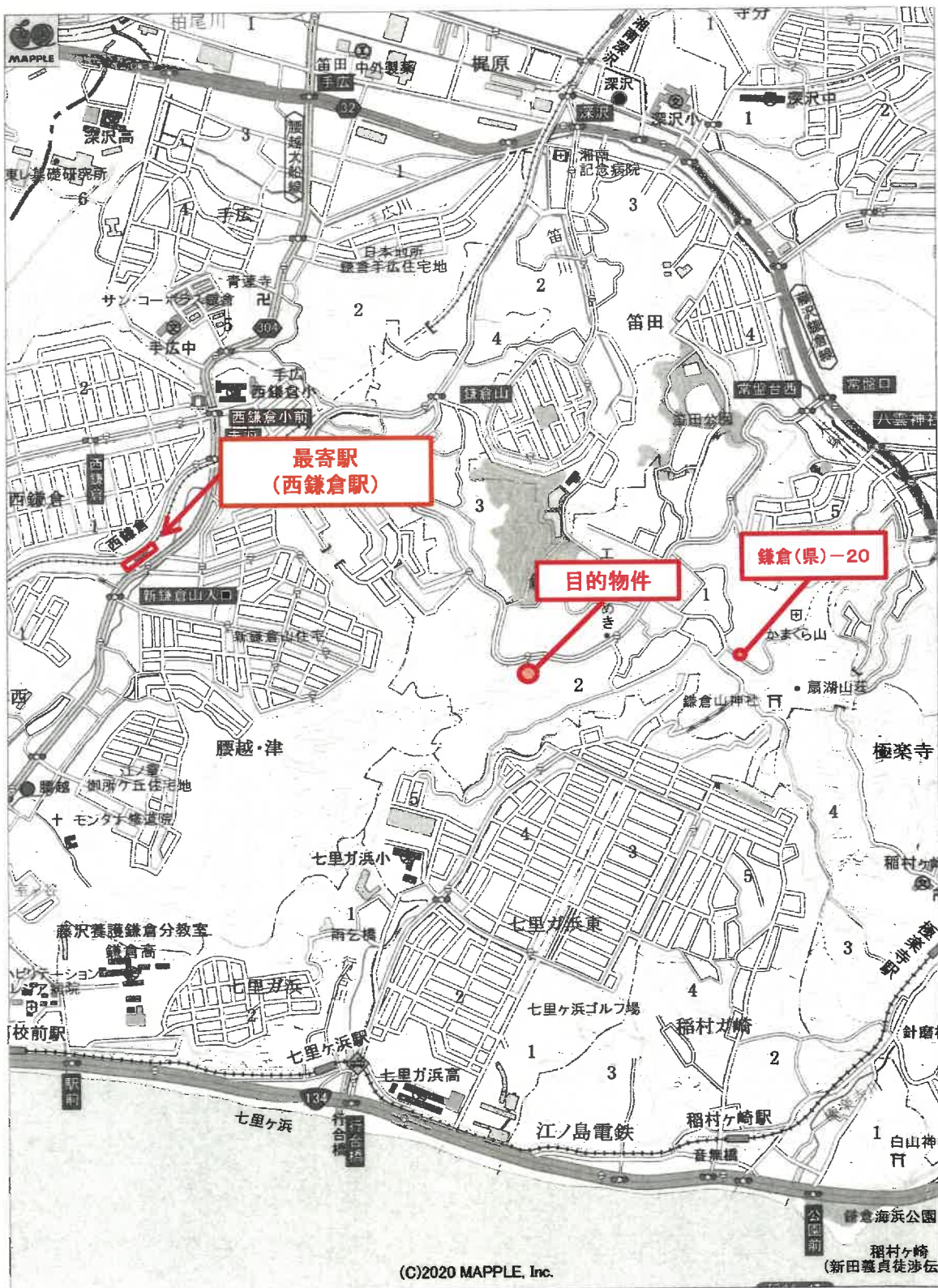
公図写

建物図面・各階平面図写

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6-278号)



1: 15,000 相当

※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：平成17年2月2日

062205

各階平面圖

建各階平面圖

1815-35

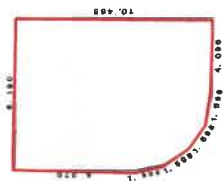
鎌倉市鎌倉山2丁目1815番地35

号番屋家

運物の所在

物件4

1階 2階 (各階同型)



胡德夫

8.190 x 6.370	=	52.1703
(3.733 x 4.095	=	6.7321
X 1.567	=	16.090
4.095 x 4.095	=	5.7162
X 2.316	=	3.6689
(1.567 x 2.316	=	0.6941
X 1.329	=	81.7736
0.567 x 1.329	=	

81. 77369

床面積	81.77	m ²
-----	-------	----------------

床面積	81.77	m ²
-----	-------	----------------

作者

24 日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

地图整理番号：M40665

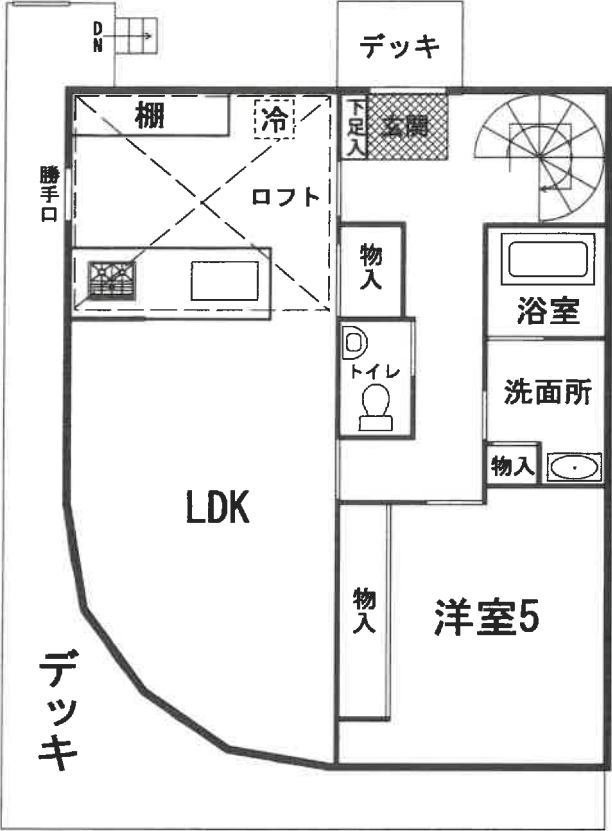
原図より70%縮小

平成七年九月 武日登記

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7年3月6日 横浜地方方法務局湘南支局

銅品價

2階



1階

