

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 1 月 2 0 日から 令和 8 年 1 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 1 6 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 8 年 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 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 1 2 月 1 8 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, 2	13, 070, 000 10, 456, 000	一括	2, 614, 000	46, 909	15, 106
1	4, 210, 000				
2	8, 860, 000				

物 件 目 録

1 所 在 鎌倉市二階堂字四ッ石

地 番 117番8

地 目 宅地

地 積 100.13平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

2 所 在 鎌倉市二階堂字四ッ石117番地8

家屋 番号 117番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.05平方メートル

2階 39.66平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 鎌倉市二階堂字四ッ石

地 番 117番8

地 目 宅地

地 積 100.13平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

2 所 在 鎌倉市二階堂字四ッ石117番地8

家屋 番号 117番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.05平方メートル
2階 39.66平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

令和7年(ケ)第163号
令和7年6月18日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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 鎌倉市二階堂字四ッ石

地 番 117番8

地 目 宅地

地 積 100.13平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

2 所 在 鎌倉市二階堂字四ッ石117番地8

家屋 番号 117番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.05平方メートル
2階 39.66平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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
■C (共有者(債務者))	1 物件2は家族と住んでいる。 2 今、娘を外出させるから、2階への立入調査はその後にして欲しい。 3 ほかに話すことはない。陳述を拒否する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2に屋根裏収納が存在するが、天井の高さから、床面積には算入しない。
- 3 物件2につき、天井及び壁面のクロスに所々亀裂が見られるなど、全体的に経年相応の劣化を認めた。
- 4 物件2は、表札、室内の状況及び関係人の陳述等から、共有者A B Cが居宅として占有しているものと認めた。
- 5 物件1上に簡易物置（動産）1個が存在する。
- 6 評価人の調査によると、物件1は南東側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

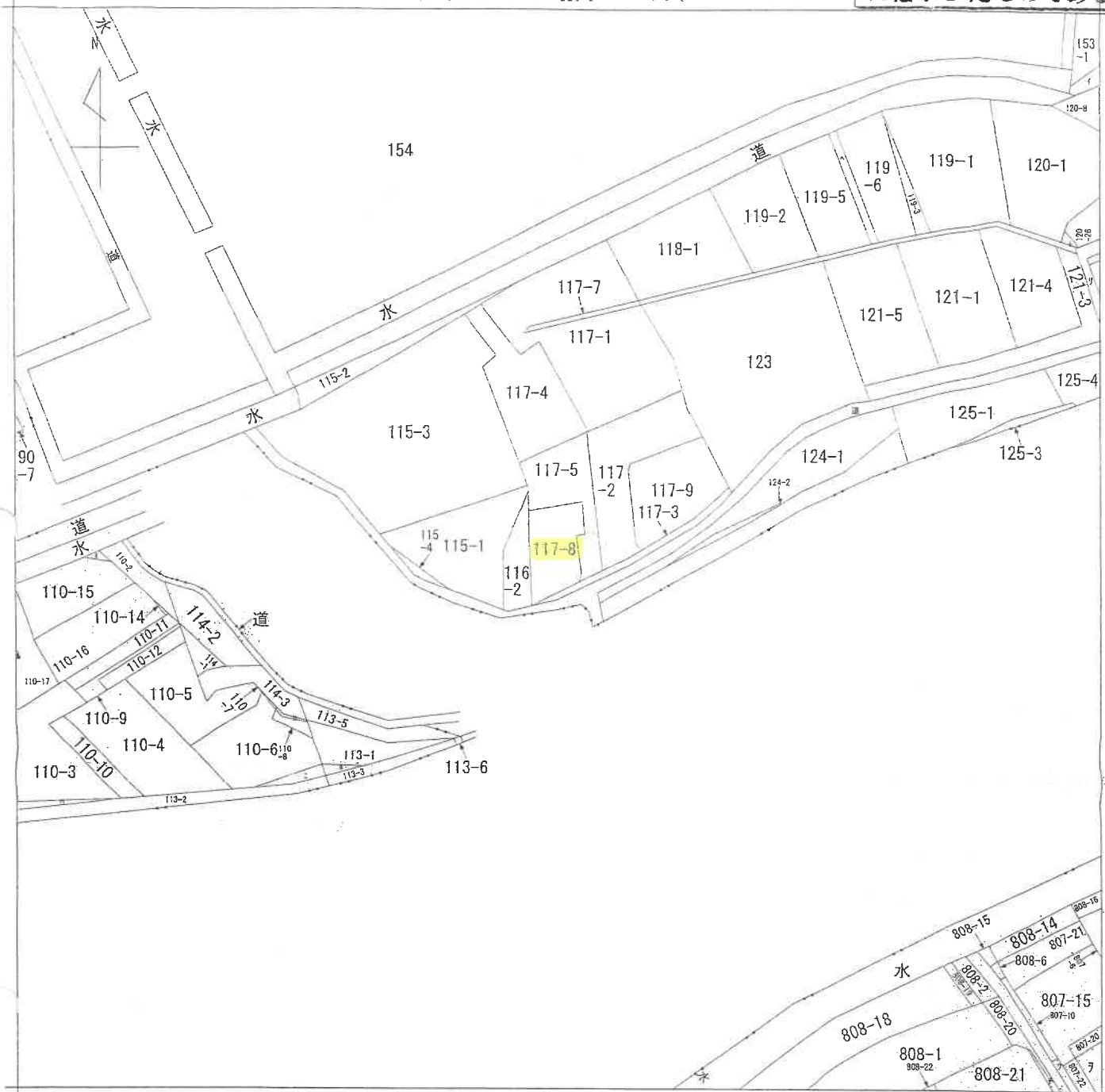
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 6月 19日 (木) 9 : 10 — 9 : 15	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 6月 19日 (木) 11 : 00 — 11 : 10	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 6月 24日 (火) 15 : 40 — 15 : 45	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 7月 12日 (土) 10 : 35 — 11 : 00	目的物件所在地	Cと面談、立入調査（評価人同行）
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月 12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 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

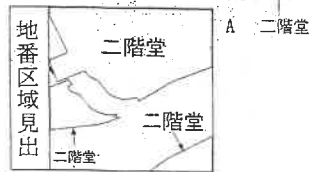
000001
2023/05/01
000001

153-3 110-13 ハ 111-3 112-2 ホ 113-4 119-4 ト 120-27 808-25 リ 道 110-1 110-18 つづく

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	鎌倉市二階堂字四ッ石				地 番	117番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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7年4月23日

東京法務局

請求番号：7-1

(1/2)

登記官

(6 枚目)



341216

前 117-5 後・新同一・新
地 番 117-5-1, -3

地積測量図

土地の所在 鎌倉市二階堂四ツ石

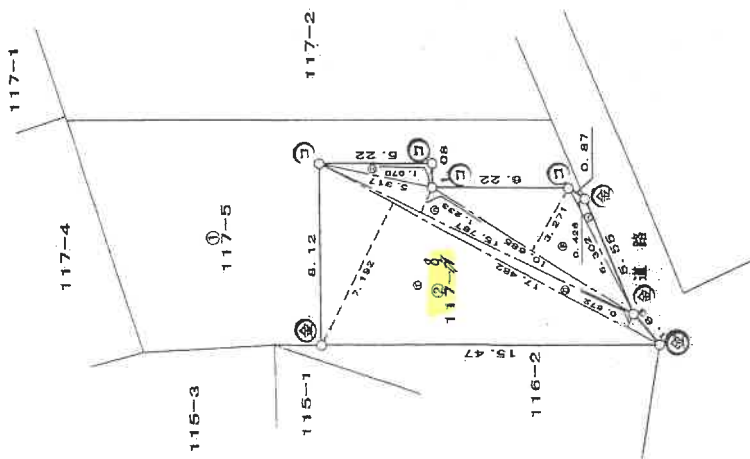
三斜求積表

地番 NO.	② 底辺	高さ	倍面積
イ	17.482	7.192	125.730544
ロ	17.482	0.672	11.747904
ハ	15.787	1.233	19.485371
ニ	5.317	1.070	5.689190
ホ	10.685	3.271	34.950635
ヘ	6.302	0.426	2.684652
倍面積積			200.268296
面積積			100.1341480
地積			100.13 m ²

残地番 公簿	① 117-5	231.4122	総計	100.1341480
			残地積	131.2780520
			地積	131.27 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成九年十二月八日
（長瀬約）



種類	種類
コンクリート杭	杭
石	杭
プラスチック杭	杭
金	杭
金	杭
金	杭
金	杭

製作者

年 11月 2日 作製

申請人

縮尺

1/250

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4月23日

東京法務局

（7 枚目）

登記年月日：平成11年3月17日

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。
(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年4月23日 東京法務局

(8 枚目)

登記簿

139199

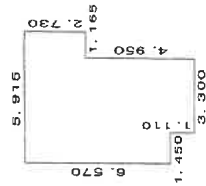
各階平面図

家屋番号 117番8

建物各階平面図

建物の所在 鎌倉市二階堂字四ツ石117番地8

1 階

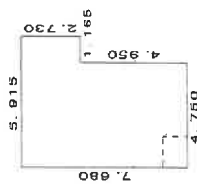


求 積 数

$6.570 \times 1.450 = 9.526500$
 $7.680 \times 3.300 = 25.344000$
 $2.730 \times 1.165 = 3.180450$

合 計 38.050950
床面積 38.05 m²

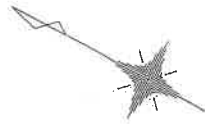
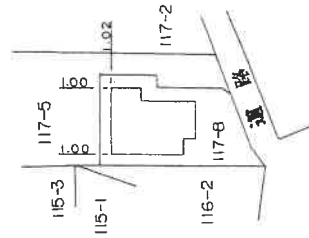
2 階



求 積 数

$7.680 \times 4.750 = 36.480000$
 $2.730 \times 1.165 = 3.180450$

合 計 39.660450
床面積 39.66 m²



(日積連12)

作製者 土家

1/250

申請人

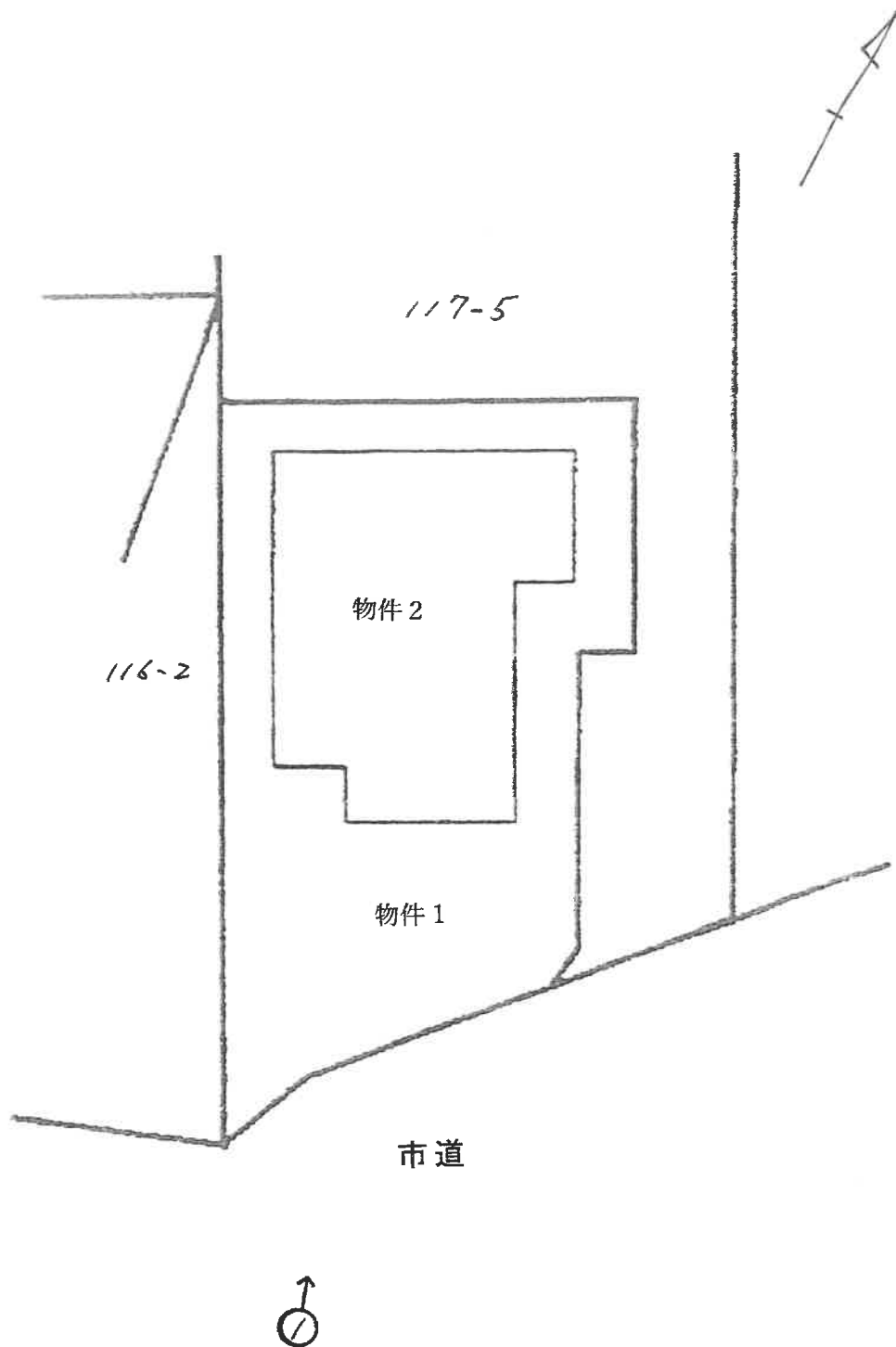
縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(出図表)

土地建物位置関係図

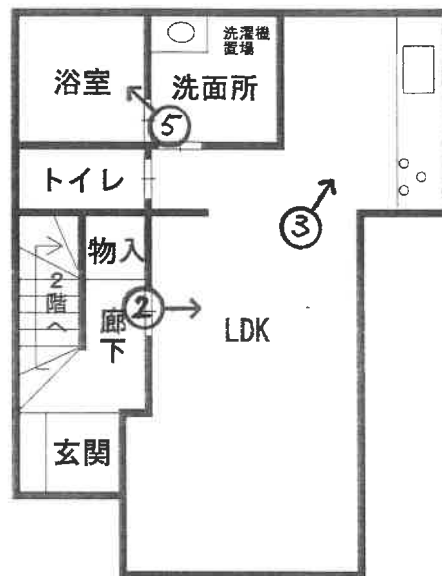
←○は撮影位置及び方向



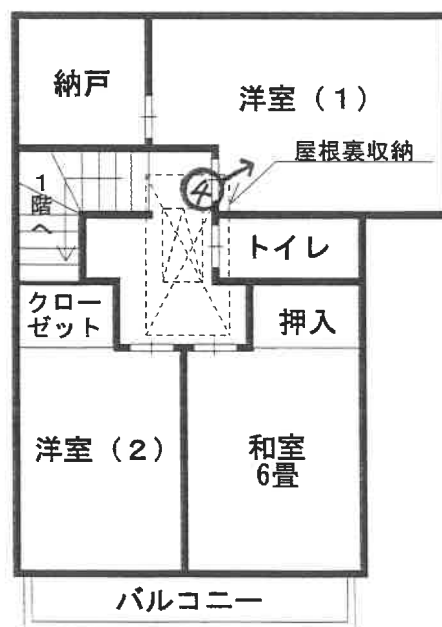
間 取 見 取 図

1階

←○は撮影位置及び方向



2階



(10 枚目)

①

物件 2



②



(// 枚目)

③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 163 号
令和 7 年 7 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 13,070,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,210,000円
物 件 2（建物）	金 8,860,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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、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		
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 鎌倉市二階堂字四ッ石

地 番 117番8

地 目 宅地

地 積 100.13平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

2 所 在 鎌倉市二階堂字四ッ石117番地8

家屋 番号 117番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 38.05平方メートル

2階 39.66平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の1

共有者 C 持分100分の98

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	JR横須賀線「鎌倉」駅の北東方約1.9km（道路距離）、最寄りバス停「大塔宮」より徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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種低層住居専用地域 40% 80% — 宅地造成等工事規制区域、第2種風致地区、埋蔵文化財包蔵地（No259）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	100.13㎡ 概ね台形状 間口約7m、奥行約15m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約3mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約7m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	物件2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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況と地積測量図との確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 受命地は道路後退地である。 ③ 目的土地は、鎌倉市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ④ 目的土地に定着性の認められない鋼板製の物置が1基存する。	

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	平成11年3月13日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：38.05㎡、2階：39.66㎡ 延べ77.71㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK＋納戸 （附属資料「建物間取図」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7月12日内部立入調査 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 占有者が調査に非協力的であったため、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ③ 2階に屋根裏収納が存在するが、天井高等より本件建物床面積には算入しない。 ④ 室内全般について経年相当の傷等損傷箇所及び汚れ等が存在する。	

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	199,000	96 100	191,000	×100.13	×0.90	= 17,210,000

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。

地価公示地 鎌倉－7

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 213,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 199,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、形状、埋蔵文化財包蔵地等の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2（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 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 77.71	× 0.07	= 1,470,000

現価率

- ・ 経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年}} \times (1 - 0.30) \\ \hspace{15em} = 0.07 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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	17,210,000	×	0.65 法定地上権	= 11,190,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	17,210,000	－ 11,190,000		× 1.0	× 0.7		= 4,210,000
2	1,470,000	＋ 11,190,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 8,860,000
一括価格（合計）							= 13,070,000

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. 地価公示価格 鎌倉－7

所 在：鎌倉市雪ノ下5丁目686番11「雪ノ下5-4-11」
価 格：213,000 円／m²
位 置：JR 横須賀線「鎌倉」駅より約 1.8 km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：176 m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南 4m 市道
用 途 指 定 等：第一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高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 10,109,625 円
物件2（建物） 1,665,763 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

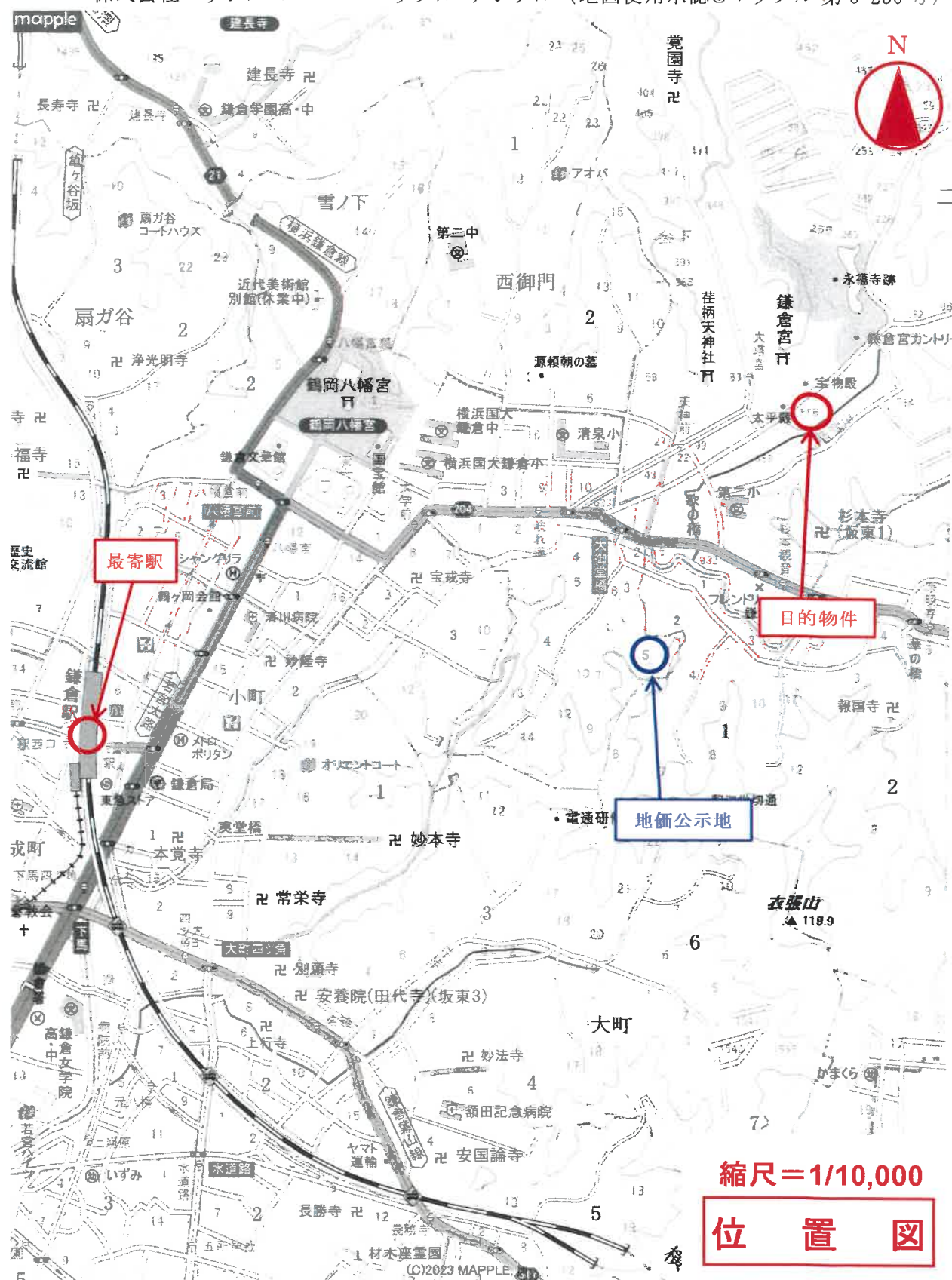
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

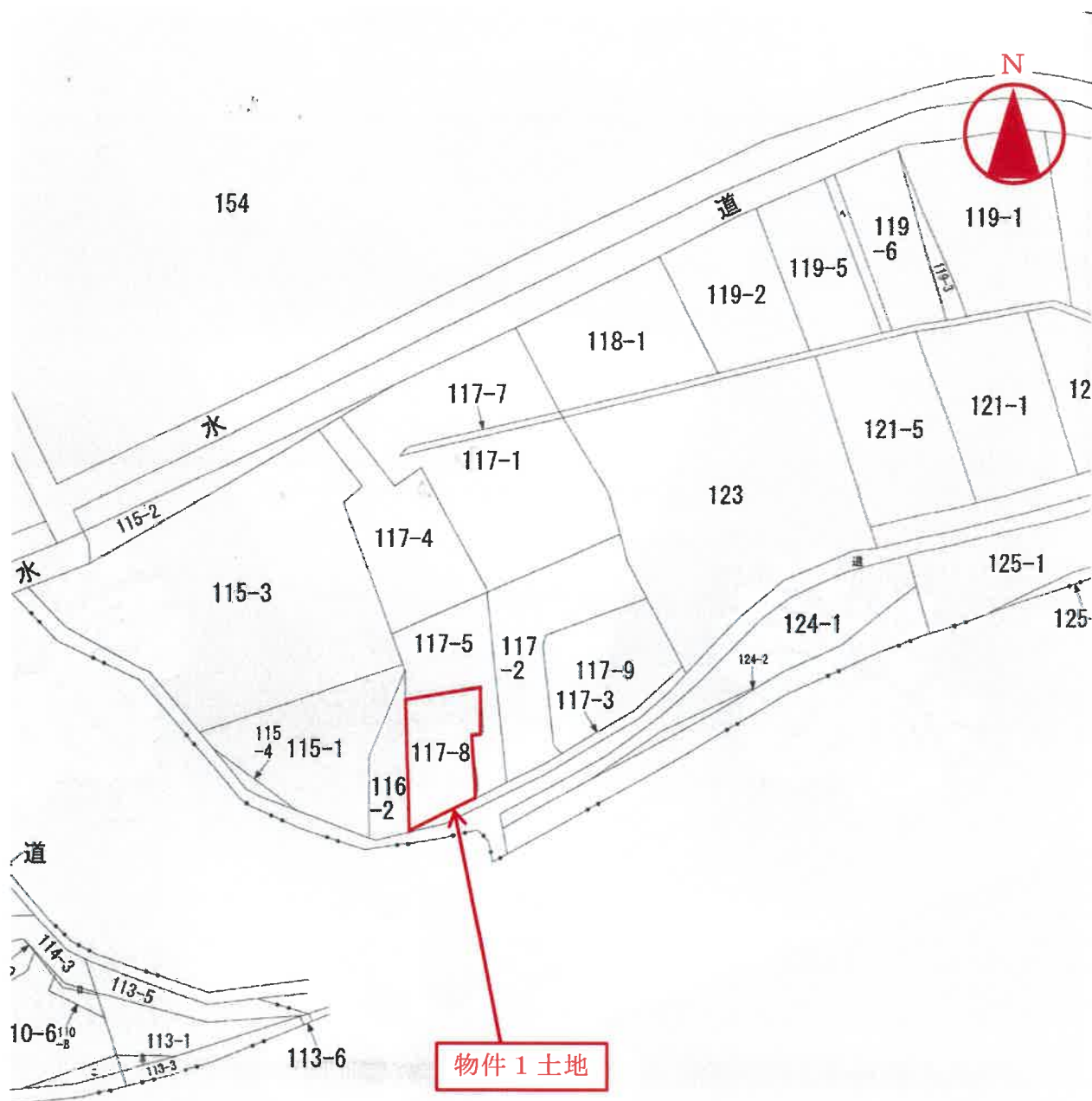
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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 6-230 号）





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA 4 版に抜粋したもの)

341216

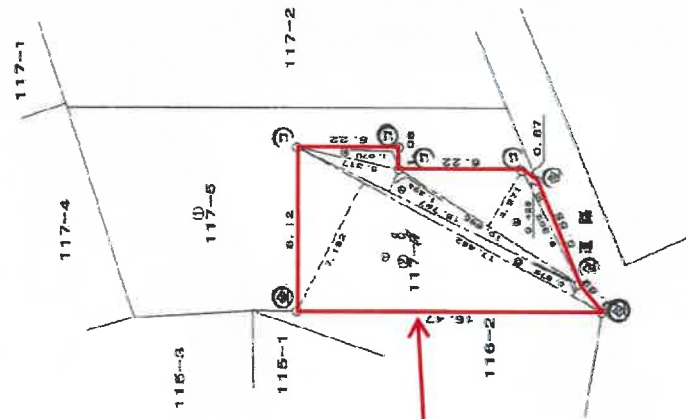
前 117-5 後・新同一・解
 地 番 117-5-5
 土地の所在 鎌倉市二階堂四ツ石

三 斜 求 積 表

地番 NO.	辺 長	辺 高	高 さ	倍 面	積
1	17.482	7.182	125.730544		
2	17.482	0.672	11.747604		
3	16.787	1.233	19.486371		
4	6.317	1.070	5.889190		
5	10.885	3.271	34.950635		
6	6.302	0.428	2.684652		
倍 面 積				200.286296	
倍 面 積				100.1941490	
地 積				100.12	m ²

地 番	117-5	公 積	231.4122	総 計	100.1341480
				地 積	131.2780620
				地 積	131.27 m ²

物件 1 土地



地積の算出
① コンクリート
② 石
③ プラスチック
④ 土
⑤ 砂
⑥ 砂利
⑦ 全面積

地 積 測 量 図 写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

作製者

11月 25日(作製)

申請人

縮尺

1/250

139199

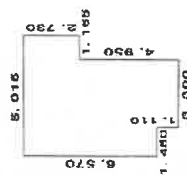
各階平面図

建物図面

家屋番号 117番8

建物の所在 鎌倉市二階堂字四ツ石117番地8

1 階

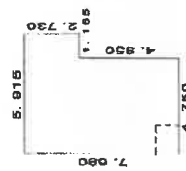


床面積

6.870 x 1.480 = 9.826500
7.880 x 3.300 = 25.344000
2.730 x 1.155 = 3.150150

合計 38.050650
床面積 38.05 m²

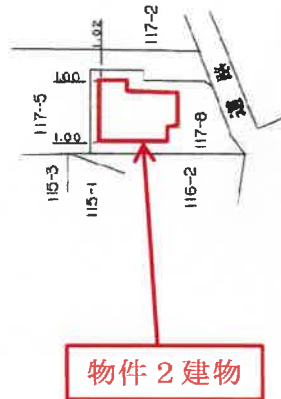
2 階



床面積

7.660 x 4.750 = 36.400000
2.730 x 1.155 = 3.150450

合計 39.000450
床面積 39.00 m²



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

