

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 3 月 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 3 月 27 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 8 年 3 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 8 年 1 月 29 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	12, 620, 000 10, 096, 000	一括	2, 524, 000	54, 936	18, 412
1	3, 820, 000				
2	8, 800, 000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地
- 地 番 7 7 8 番
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 5 . 5 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地 7 7 8 番地
- 家屋 番号 7 7 8 番
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 9 . 9 6 平方メートル
2 階 6 0 . 9 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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 鎌倉市岩瀬字内耕地
地 番 778番
地 目 宅地
地 積 135.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地778番地
家屋 番号 778番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.96平方メートル
2階 60.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7 年(ヌ)第 7 4 号
令和 7 年 8 月 1 2 日受理
令和 7 年 9 月 2 6 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 7 7 8 番

地 目 宅地

地 積 1 3 5 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地 7 7 8 番地

家屋 番号 7 7 8 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 9 6 平方メートル

2 階 6 0 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 (1) 本件建物には、私と B が住んでいる。 (2) B は私の妹である。 2 (1) いいか、天があり神があり、その下に横浜地方裁判所がある。だから 0 % なんだ。 (2) 競売など関係ない。 (以上、令和 7 年 8 月 1 2 日陳述要旨)
■ A (債務者)	1 (1) 本件建物には、私と妹の B が住んでいる。 (2) 他に住んでいる者は居ない。 2 増改築はしていない。 3 (1) アンセルムスを知っているか。大黒様が見ているぞ。 (2) 競売など関係ない。 (以上、令和 7 年 9 月 1 9 日陳述要旨)

(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、現場の状況及び債務者A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、前記のとおり債務者らが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 2階天窓には小規模であるが、雨漏り跡が見受けられた。
(2) 全体として、経年使用等による汚損・劣化の状況が認められた。
- 3 (1) 本件土地と北西側隣接地（地番779番）との境界は、判然としなかった。
(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 8月12日 (火) 11:50-12:00	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 債務者Aと面談 (事情聴取, 占有調査)
7 年 8月22日 (金) 9:30-9:35	神奈川県大船警察署	援助要請
7 年 9月19日 (金) 10:35-11:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 債務者Aと面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () :-:		
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。

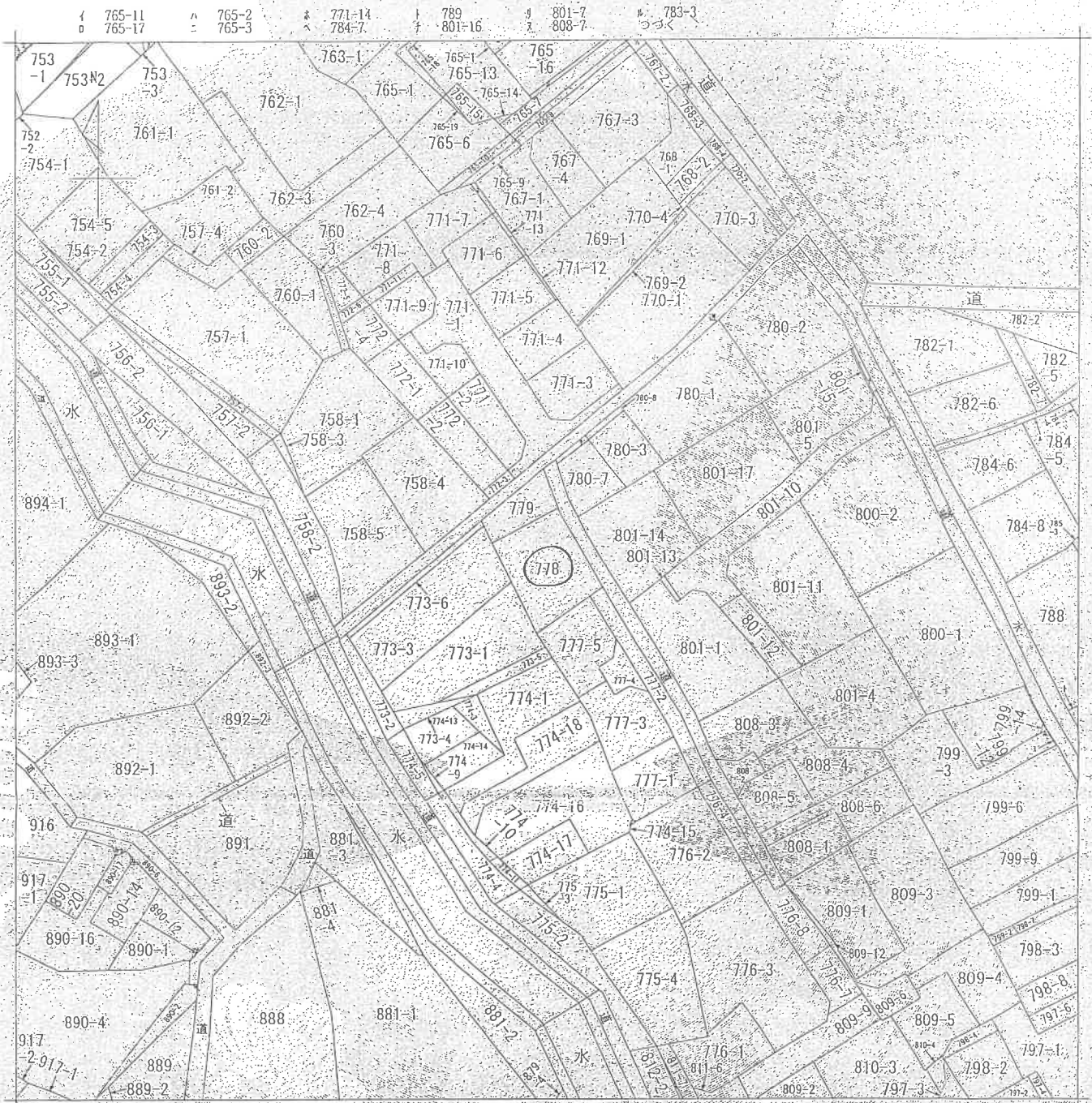
☒ 令和 7 年 9 月 1 9 日
債務者Aは意味不明な陳述をしたので, 立会人Cを立ち会わせて立ち入った。なお, 施錠されている場合に備えて, 解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 本件は, 神奈川県大船警察署警察官の援助を得て実施した。

☐

(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 分	所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地				地 番 778番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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)			

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4月25日

横浜地方方法務局湘南支局

地図整理番号：M41068

登記官

(1/2)

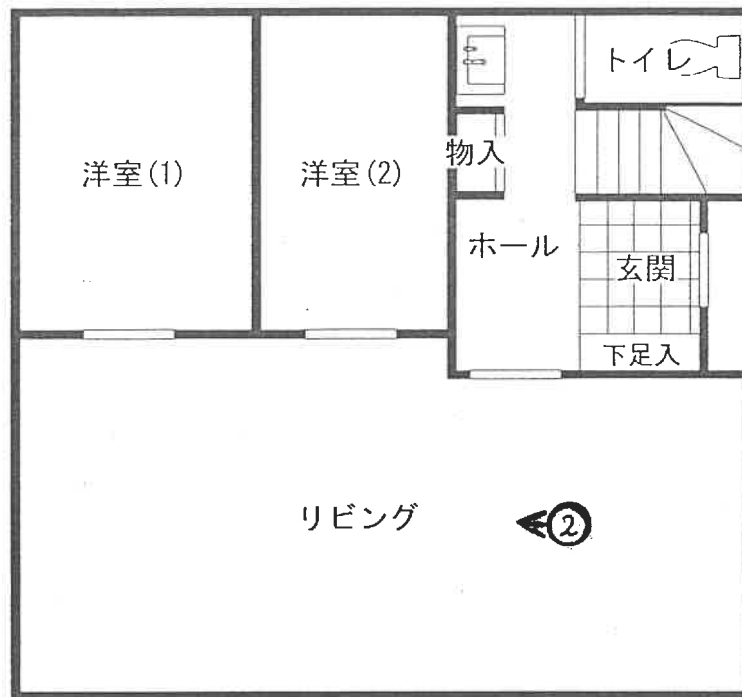
(6 枚目)

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。

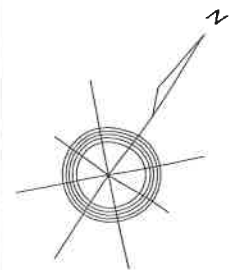
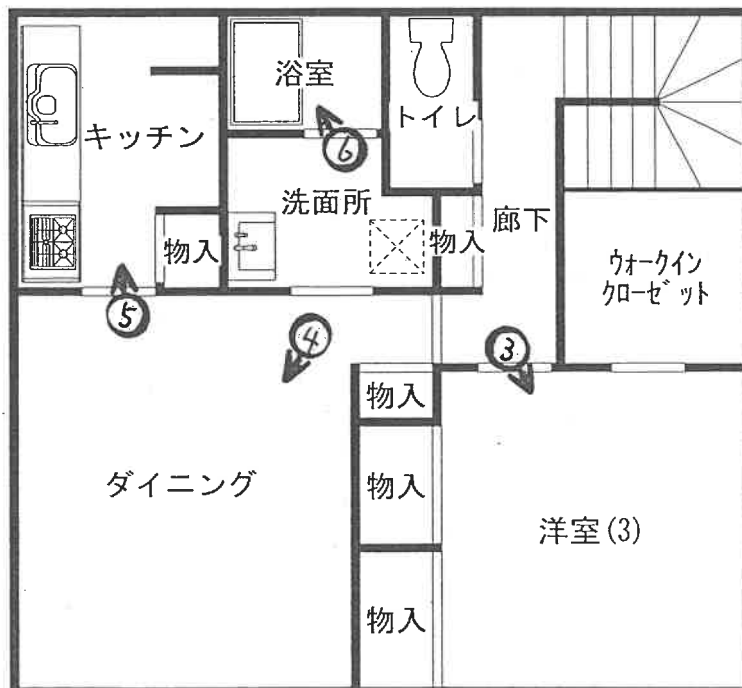
(7 枚目)

令和7年(又)第74号

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 (ヌ) 第 7 4 号
令和 7 年 9 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 3 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 2, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 8 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 8, 8 0 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		
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 鎌倉市岩瀬字内耕地
- 地 番 778 番
- 地 目 宅地
- 地 積 135.53 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 鎌倉市岩瀬字内耕地 778 番地
- 家屋 番号 778 番
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 59.96 平方メートル
2 階 60.93 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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	J R 東海道本線「大船」駅の東方約1.8km（道路距離）、最寄バス停「上岩瀬」より徒歩約2分	
付近の状況	中小規模一般住宅にアパート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、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	135.53㎡ 長方形 間口約2.1m、奥行約12m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）と約0.3m高く約2.1m接面し、北東側で幅員約1.8m市道（建築基準法上の道路ではない）と約0.5m高く約12m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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・上水道管は目的外の地番779番の地下を通り物件1土地に配管されている。 ・北東側市道は建築基準法上の道路ではないので、南東側の市道との接道により建築確認を取得することになる。道水路管理課の図面によれば当該接道部分は2.19mと記載がある。 ・地積測量図がなく隣接地779番との境界が判然としない。 ・土地にある物置は定着性が認められない。	

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2月10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	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 モルタル吹付塗装等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、ジュータン、クッションシート等 キッチン、トイレ2か所、浴室、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：59.96㎡、2階：60.93㎡、延べ120.89㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK（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9月19日：内部立入調査。 建物共有者A及びBが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	・Aは、増改築はしていない旨を述べている。 ・2階天窓（明かり採り）に雨漏り跡がみられる。また、経年により壁紙の汚れやシミ等がみられる。	

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	158,000	81 100	128,000	×135.53	×0.90	= 15,610,000

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－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 167,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 158,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：建築基準法上の道路との接面状況（間口狭小）、上水道配管の状況等で劣り総合格差で上記のとおり判定した。

◇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り、その市場価値は残り少ないことを考慮し、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	× 120.89	× 0.10	= 2,420,000

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	15,610,000	×	0.65 法定地上権	= 10,150,000

(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	15,610,000	－ 10,150,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 3,820,000
2	2,420,000	＋ 10,150,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 8,800,000
一括価格 (合計)						12,620,000

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－3

所 在：鎌倉市岩瀬字内耕地 789 番
価 格：167,000 円／ m^2
位 置：J R 東海道本線「大船」駅 2 k m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：158 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西 3.9m 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	13,281,940 円
物件 2	1,710,366 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
間取図

以 上

公函写


$$S=1/600$$

013570

各階平面図

建物図面
各階平面図

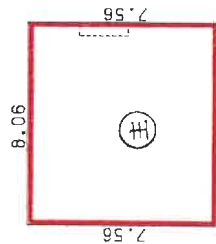
家屋番号

778番

建物の所在

鎌倉市岩瀬字内耕地778番地

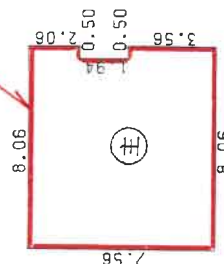
2階



求積表

8.06 X 7.56 =	60.9336
床面積	60.93 m ²

1階

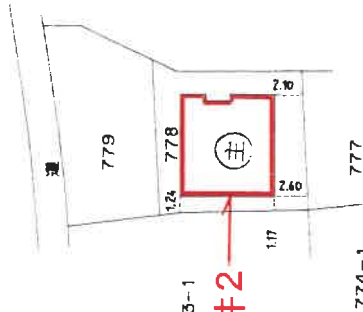


求積表

8.06 X 2.06 =	16.6036
7.56 X 1.94 =	14.6664
8.06 X 3.56 =	28.6936
合計	59.9636
床面積	59.96 m ²

物件2

物件2



原図より81%に縮小

作製者

縮尺 1/250

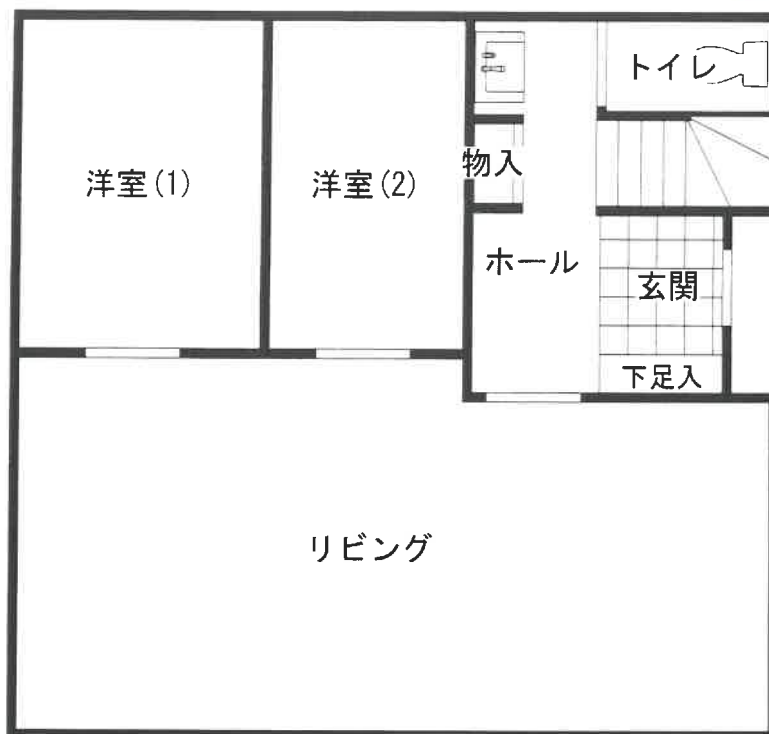
申請人

縮尺 1/500

(日加納)

建物間取図

1階



2階

