

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7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 8年 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市常盤字下耕地18番地3
鎌倉市梶原字外耕地7番地3、7番地3地先、66番
地3

建物の名称 湘南常盤マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤1.8番3の79

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番3

地 目 宅地

地 積 740.98平方メートル

土地の符号 2



物 件 目 録

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番3

地 目 宅地

地 積 1817.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地6番3

地 目 宅地

地 積 409.81平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番5

地 目 宅地

地 積 183.61平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番4

地 目 宅地

地 積 97.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の1080

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の540



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の30

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の15

所有者 A

2 所 在 鎌倉市梶原字外耕地

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 50.11平方メートル

共有者 A 持分99410分の1110



物件明細書

令和 8年 1月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

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1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番3

地 目 宅地

地 積 1817.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地66番3

地 目 宅地

地 積 409.81平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番5

地 目 宅地

地 積 183.61平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番4

地 目 宅地

地 積 97.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の1080

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の540



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の30

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の15

所有者 A

2 所 在 鎌倉市梶原字外耕地

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 50.11平方メートル

共有者 A 持分99410分の1110



令和 7年(ヌ)第 174号
令和 7年11月18日受理
令和 7年12月26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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市常盤字下耕地18番地3
鎌倉市梶原字外耕地7番地3、7番地3地先、6.6番地3

建物の名称 湘南常盤マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤18番3の79

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番3

地 目 宅地

地 積 740.98平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番3

地 目 宅地

地 積 1817.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地66番3

地 目 宅地

地 積 409.81平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番5

地 目 宅地

地 積 183.61平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番4

地 目 宅地

地 積 97.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の1080

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の540

物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の30

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の15

所有者 A

2 所 在 鎌倉市梶原字外耕地

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 50.11平方メートル

共有者 A 持分99410分の1110

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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (=債務者A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

事件番号：令和 7年（ 又 ）第 174号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 年 月 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,180 2023年8月 10,340	円	滞納額	336,580	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	16,020 2024年4月 11,730	円	滞納額	564,570	円
<input checked="" type="checkbox"/> 組合費	月額	200	円	滞納額	6,600	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場使用料	月額	350	円	滞納額	11,550	円
<input checked="" type="checkbox"/> トランクルーム使用料	月額	200	円	滞納額	6,600	円
<input checked="" type="checkbox"/> 固定資産税	月額		円	滞納額	45,124	円

滞納期間 平成・令和 5年 4月分 ~ 令和 7年 12月分
損害金 年 12 % 金額 円

- 2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

月額 円
 月額 円
 月額 円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

管理規約 集会決議等の議事録

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■管理会社社員</p>	<p>1 本件マンションの管理費等の状況について、過日、回答書を提出しましたが、それは令和7年12月1日現在の回答となります。</p> <p>2 回答書のうち管理費については、令和5年7月分までは月額9,180円でしたが、翌8月分から月額10,340円になりました。</p> <p>3 修繕積立金については、令和6年3月分までは月額16,020円でしたが、翌4月分から月額17,730円になりました。</p> <p>4 固定資産税というのは、本件マンションの共用部分について、鎌倉市より当マンション管理組合に課税されている税金の事です。そこで、管理組合としては、これを各居室（専有部分）の所有者に持分の割合でご負担いただくため徴収しているものです。</p> <p>5 管理費等の滞納金の遅延損害金は、未だ確定額を計上しておりませんが、回答書のとおり滞納金に対する年12%の割合で請求します。</p>
<p>■C (申立債権者代理人弁護士)</p>	<p>1 今回、管理会社より提出させていただいた管理費等の回答書については組合費、駐輪場使用料、トランクルーム使用料及び固定資産税については特定承継人行使できる債権ではありません。</p> <p>2 ですから、特定承継人行使できる債権としては、管理費及び修繕積立金並びにこれらの遅延損害金のみです。</p>

(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

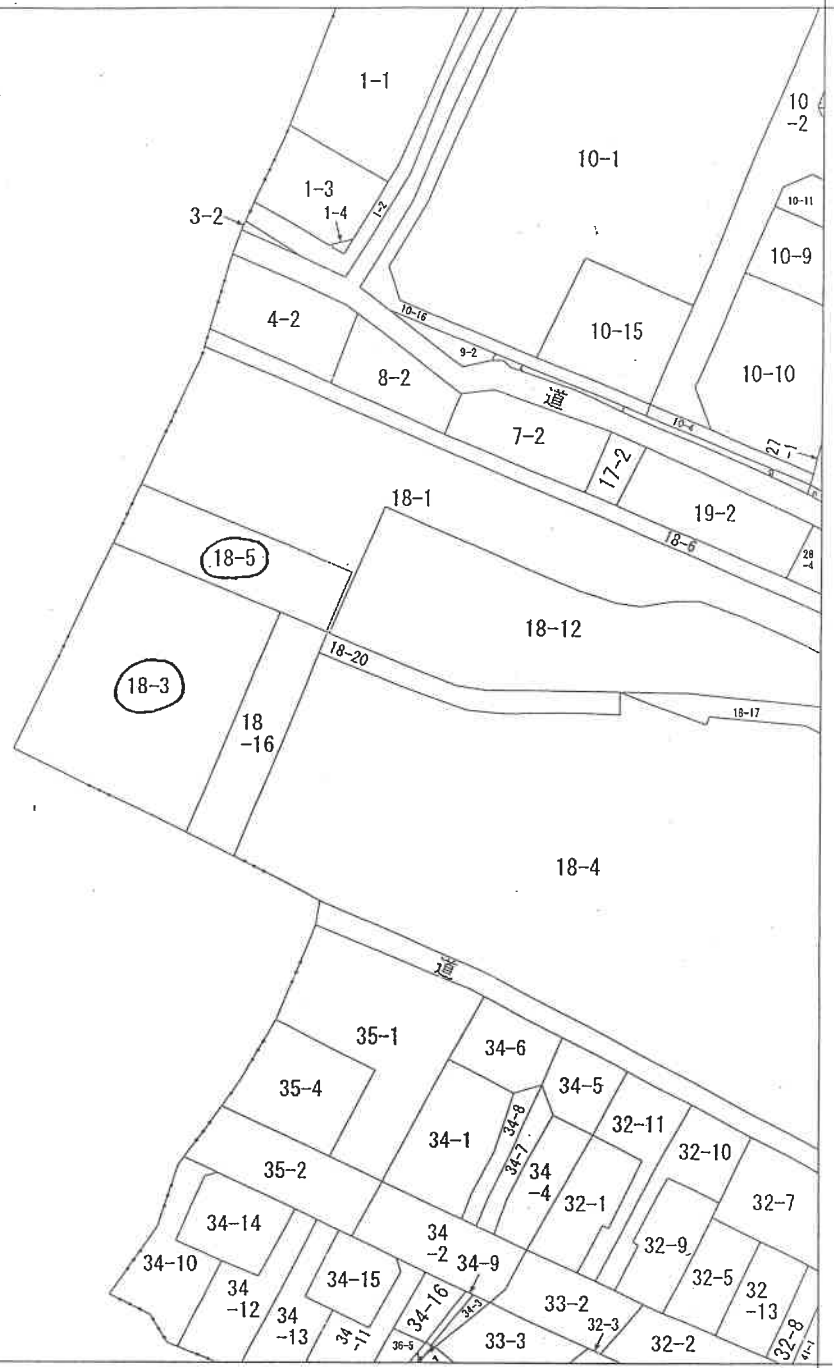
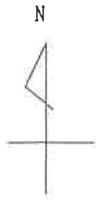
- 1 (1) 物件1建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) 電気及びガスの供給は停止されているなど、物件1建物は現に生活の用に供されているものとは思われない。
(3) よって、物件1建物は、債務者Aが居宅として占有しているものと認める。
- 2 (1) 物件1建物は、ほぼ全スペースで衣類等の雑多な家財が堆積しており(写真②～④)、床は一切見分できなかつたものの、大きく劣化している恐れがあると思われる。
(2) 壁面についても、ほぼ同様に一部しか見分することができなかつたが、どの居室についてもクロスが大きく剥がれた状態となっていた(写真⑤はその一例)。
(3) トイレ及び洗面台は、著しく汚損・劣化している状況が認められ、しかも見分の限りではあるが、いずれも汚物により排水に詰まりが生じている恐れがある。
(4) 以上、物件1建物は全体的に汚損しており、のみならず、大きく劣化している可能性が高いものと思われる。
(5) 附属建物(符号1)である物置は、添付写真⑦のとおりである。
- 3 物件2土地は、前記のとおり物件1建物の存する一棟の建物の敷地として使用されている。
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11月28日(金) 15:00-15:15	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12月2日(火) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年12月12日(金) 10:45-11:15	横浜地方法務局湘南支局	公図・建物図面申請・受領 登記事項証明書申請・受領
7年12月17日(水) 11:05-11:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7年12月25日(木) 13:15-13:22	当職携帯電話	管理会社社員と通話(管理費関係調査)
7年12月26日(金) 11:10-11:13	執行官事務室	申立人債権者代理人弁護士Cと通話(管理費関係調査)
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	鎌倉市常盤字下耕地			地番	18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		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12月12日
 横浜地方法務局湘南支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)

(10 枚目)

公用

※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	鎌倉市梶原字外耕地			地番	7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		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12月12日
 横浜地方法務局湘南支局
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)

(11 枚目)

公用

登記年月日：昭和52年2月9日

137369 29

建築物図面

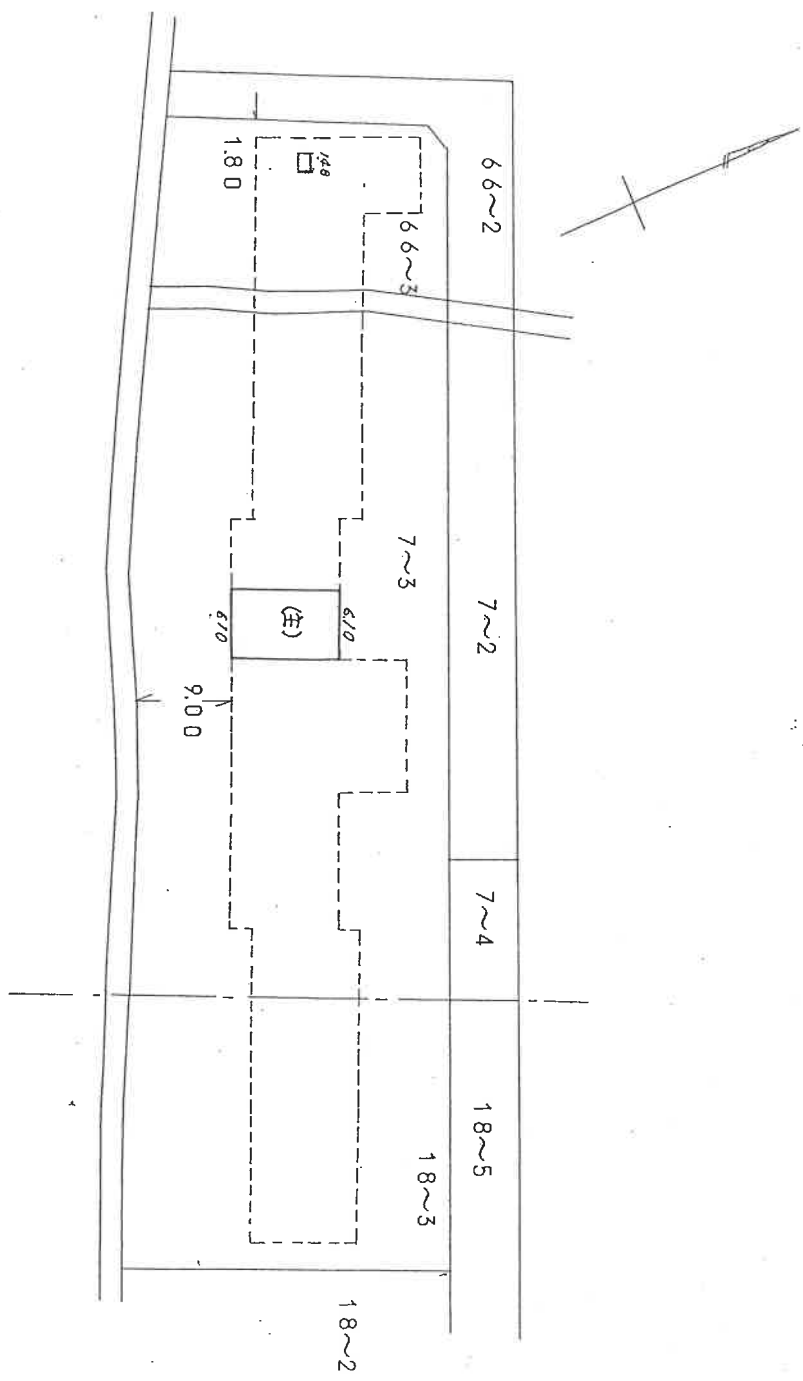
家屋番号 盤 18~3~79
 建築物の所在 鎌倉市神奈川下野地18-3 鎌倉市鹿島外野地7-3
 鎌倉市鹿島外野地7-3 鎌倉市鹿島外野地66-3

509

昭和 年 月 日
 作製 年 月 日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
昭和7年12月12日 横浜地方送務局押印之局 登記官



◀ ⊙ は写真撮影位置・方向

(日附連 13) (目加納)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.2.9

登記年月日：昭和52年2月9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。
昭和7年12月12日
横浜地方建設局測量室
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

137370

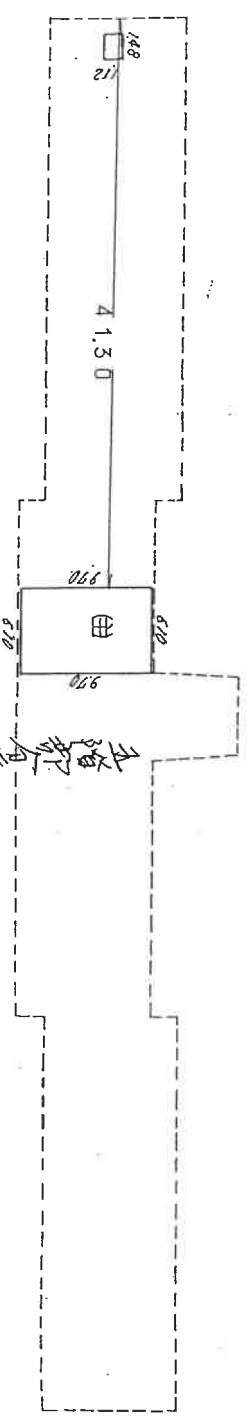
18~3~79

各階平面図

509

家屋番号	18~3~79
建築物の所在	鎌倉市梶原字外耕地7-3 鎌倉市梶原字外耕地7-3地先 鎌倉市梶原字外耕地 66-3

昭和	年	月	日
作製	年	月	日



求積表

主たる建物 9.70 × 6.10 = 59.17
 附属建物 1.48 × 1.12 = 1.65

縮尺	1/400
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

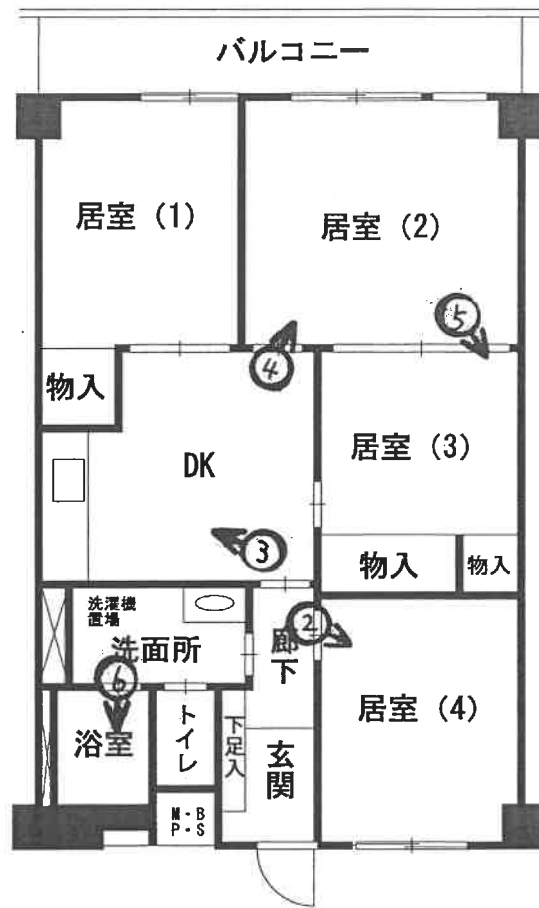
(日 鶴 進 14)

請求番号：14-2

(2/2)

52-2-9

建物間取図



附属建物



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件1の存する一棟の建物



②

物件1



(15枚目)

③



④



⑤

クロスの損傷状況



⑥



⑦

附属建物（物置）





令和 7 年 (又) 第 174 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 25 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 5,900,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 5,860,000円
物件2(土地)	金 40,000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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷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、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原則として考慮していない。
- 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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市常盤字下耕地18番地3
鎌倉市梶原字外耕地7番地3、7番地3地先、66番地3

建物の名称 湘南常盤マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常盤18番3の79

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番3

地 目 宅地

地 積 740.98平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番3

地 目 宅地

地 積 1817.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地66番3

地 目 宅地

地 積 409.81平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 鎌倉市常盤字下耕地18番5

地 目 宅地

地 積 183.61平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鎌倉市梶原字外耕地7番4

地 目 宅地

地 積 97.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の1080

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の540

物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の30

土地の符号 4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9410分の15

所有者 A

2 所 在 鎌倉市梶原字外耕地

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 50.11平方メートル

共有者 A 持分99410分の1110

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（土地の符号1～5）

位置・交通	湘南モノレール「湘南深沢」駅の南西方約350m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	共同住宅、事業所等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化区域 工業地域 60% 200% — 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,249.43㎡（土地の符号1～5の合計） 符号1～3の合計：2,968.53㎡ 符号4・5の合計：280.90㎡ やや不整形（※特記事項①参照） 南東側間口約6m、奥行約110m（※特記事項①参照） ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側現況幅員約4.5～6mの舗装道路（建築基準法第42条1項）に約6m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1の専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権

	敷地権の割合	物件1・2・3 9万9410分の1110
		物件4・5 9万9410分の555
特記事項	① 符号2土地と符号3土地の間に物件2土地が介在しており、物件2土地を含めた画地の形状、間口・奥行である。 ② 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。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2土地）

画地条件 (規模, 形状等)	規 模	50.11㎡
	形 状	やや不整形（※特記事項①参照）
	間 口 ・ 奥 行	南東側間口約40m、奥行約110m（※特記事項①参照）
	地 勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件1の専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
共有持分	共有者A 持分99410分の1110	
特記事項	① 物件2土地は符号2と符号3の土地の間に位置しており、各々を含めた画地の形状、間口・奥行である。 ② 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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	湘南常盤マンション	
建物の用途	住宅等（総戸数88戸、登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和50年5月15日新築（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	既に経過している。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ6,260.87㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場、駐輪場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	大成有楽不動産株式会社
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① オートロック設備はない。</p> <p>② 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(509号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	59.17㎡（登記面積）		
間 取 り	4DK		
バルコニー等	バルコニー6.30㎡（パンフレット記載）		
仕 様	天井	クロス貼等	
	床	フローリング等（※特記事項①参照）	
	内 壁	クロス貼等（※特記事項①参照）	
	設 備	ユニットバス、キッチン、トイレ等	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	劣る（各所汚損箇所が存在）		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年12月1日現在		
		月額	滞納額
	管理費	10,340円	336,580円
	修繕積立金	17,730円	564,570円
	組合費	200円	6,600円
	駐輪場使用料	350円	11,550円
	トランクルーム使用料	200円	6,600円
	固定資産税	—	45,124円
	備 考	年12%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：不詳	
専有部分の 利用状況等	令和7年12月17日：内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 専有部分内部には、家財及び廃棄物等が堆積しており、床面及び壁面等の詳細調査が不可能であった。尚、ほぼ全ての居室について、壁クロスが大きく剥がれている箇所が認められる。 ② 上記管理費（月額）は2023年8月以降の金額であり、当該年月前は9,180円である。さらに、修繕積立金（月額）は		

	<p>2024年4月以降の金額であり、当該年月前は16,020円である。</p> <ul style="list-style-type: none">③ トイレ及び洗面台について、著しく汚損及び劣化している状況を確認した。④ 符号1の附属建物（種類：物置）が5階西端付近に存在する（出入口ドアにE13の表示有）。⑤ 建物内外装について、経年相当の損傷箇所等が存在する。⑥ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。
--	--

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

【物件1】

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

(主である建物)

本件建物は築後約51年を経過する建物であり、また各所汚損及び損傷箇所が存在し、管理状況が劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり300,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 59.17	÷ 0.87	× 0.05	= 1,020,000

(附属建物)

経過年数及び現地調査を踏まえ、同種の倉庫の再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり230,000円と査定）の5%をもって附属建物の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
230,000	× 1.65	× 0.05	= 20,000

(建物価格)

主である建物 1,020,000円 + 附属建物 20,000円 = 1,040,000円

(2) 敷地権価格（符号1～5の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

① 符号1～3の土地

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
184,000	× 0.92	169,000	× 2,968.53	× 1.0	× $\frac{1110}{99410}$	= 5,600,000

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5-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 250,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{137} & = 184,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、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、間口奥行の関係等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

② 符号4・5の土地

標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
184,000	×0.92	169,000	× 280.90	×1.0	× $\frac{555}{99410}$	= 270,000

標準画地価格：前記①のとおり。

個別格差：前記①のとおり。

地積：登記数量

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

③ 敷地権価格

符号1～3土地の敷地権価格と符号4及び5土地の敷地権価格を合算して、本件敷地権価格を以下のとおり算定した。

$$5,600,000 \text{ 円} + 270,000 \text{ 円} = 5,870,000 \text{ 円}$$

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格及び敷地利用権価格（後記物件2積算価格を参照）を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	敷地利用権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
1,040,000	+ 5,870,000	+ 40,000	× 0.99	= 6,880,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.02（5階）

位置別補正：0.97（主要開口部：南西側、中間住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/ ㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格(円)
166,000	× 0.99	× 0.91	× 59.17	= 8,850,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：トランクルーム有、目的物件固有の汚損及び損傷箇所が存在を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
392,172 (10.6%)	472,860	10.4 %	4,410,329 ≒ 4,410,000	0.7534	3,322,494 (89.4%)	= 3,710,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

【物件 2】

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件 2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	184,000	×0.92	169,000	× 50.11	×1.0	× $\frac{1110}{99410}$	= 90,000

標準画地価格：前記物件 1 積算価格のとおり。

個 別 格 差：前記物件 1 積算価格のとおり。

地 積：登記数量

共有持分：登記上の持分による。

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	90,000	× 0.4	場所的利益	= 40,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益（収去されない利益）と判定し、

その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、敷地利用権等価格を控除し、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	積算価格 (円)
2	90,000	－ 40,000	= 50,000

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により、物件1について積算価格、比準価格、収益価格が求められ、物件2について積算価格が求められた。居住目的のマンション取引が多くみられることから、物件1について市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

【物件1】

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	6,880,000	× 1.00	= 6,880,000
比準価格	8,850,000	× 1.00	= 8,850,000
収益価格			3,710,000
調整後の価格			7,550,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

番号	調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
1	7,550,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	— 0	= 5,860,000
2	50,000	× 1.0	× 0.8			= 40,000
一括価格（合計）						5,900,000

市場性修正：要しない。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金
滞納額元本のみを基礎に本件請求債権及び配当要求
債権を考慮して3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鎌倉 5-5

所 在：鎌倉市常盤字下耕地 58 番 3

価 格：250,000 円/㎡

位 置：湘南モノレール「湘南深沢」駅約 100m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：東 9.5m 市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）、準防火地域

地域の概要：小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 2,661,851 円

符号 1（土地） 113,332,891 円（敷地権割合 9 万 9410 分の 1110）

符号 2（土地） 278,023,333 円（敷地権割合 9 万 9410 分の 1110）

符号 3（土地） 62,680,439 円（敷地権割合 9 万 9410 分の 1110）

符号 4（土地） 4,434,181 円（敷地権割合 9 万 9410 分の 555）

符号 5（土地） 2,349,553 円（敷地権割合 9 万 9410 分の 555）

物件 2（土地） 7,664,324 円（共有持分 99410 分の 1110）

第7 附属資料の表示

位置図

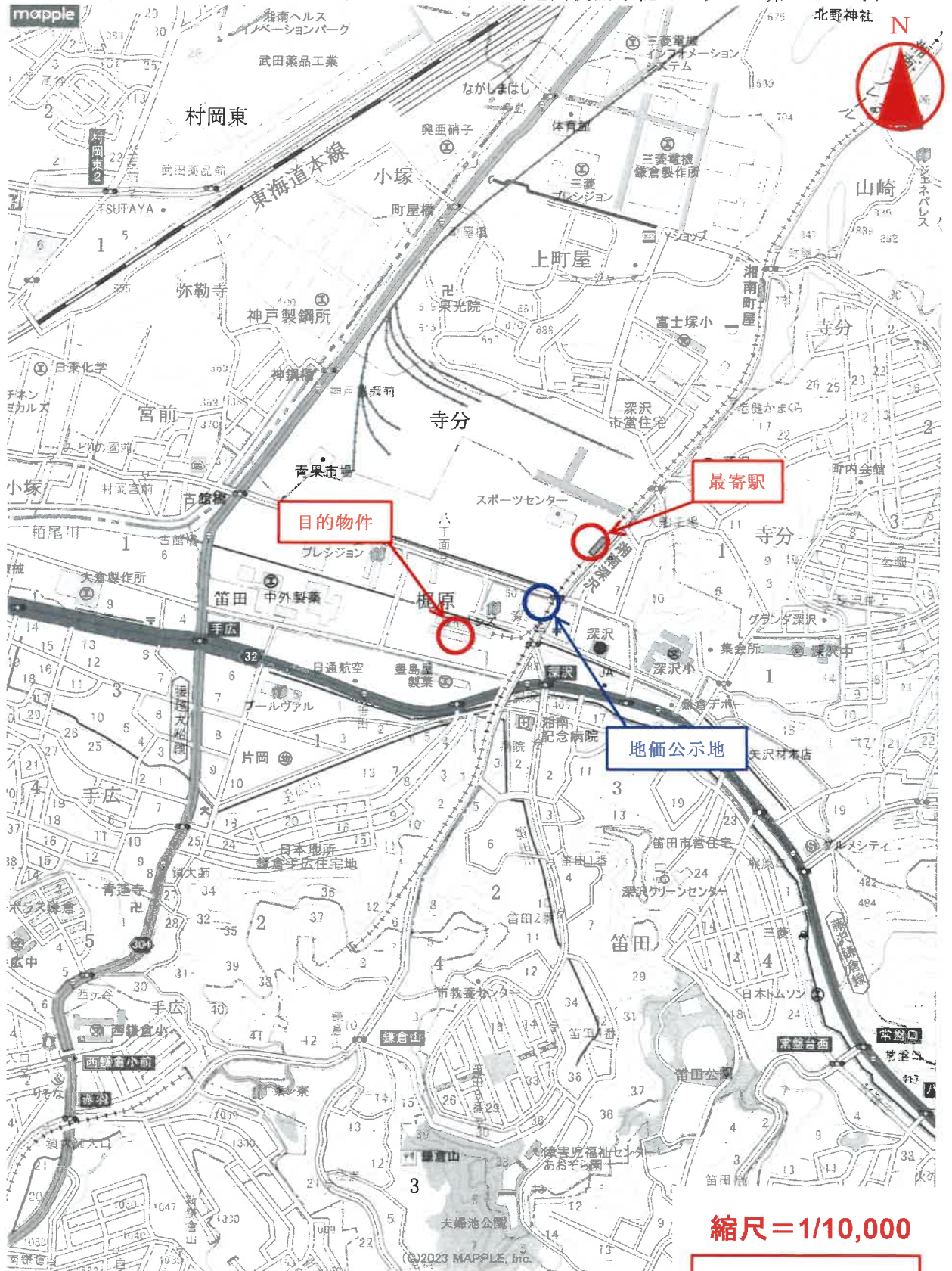
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

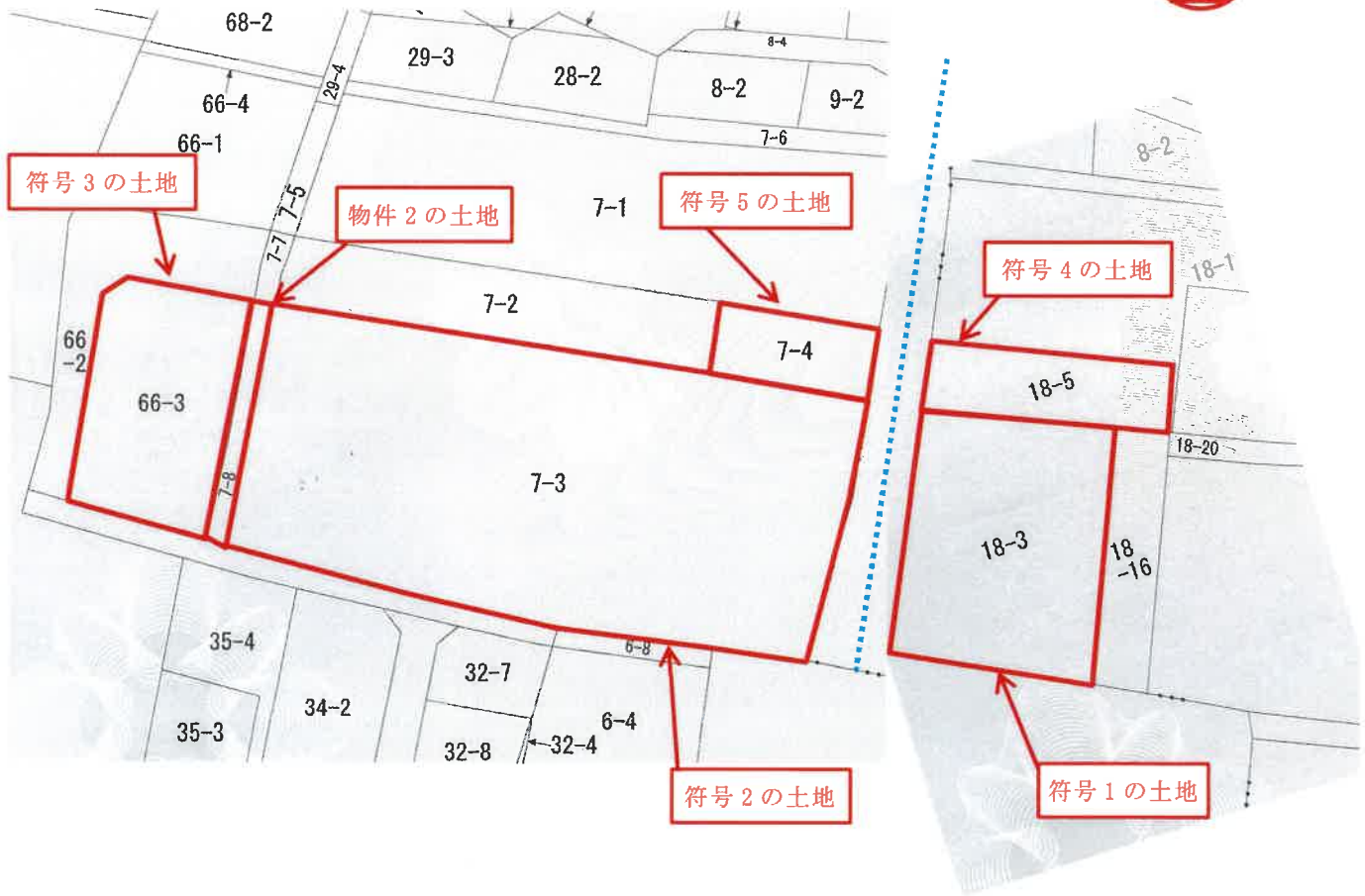
建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



位置図



縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

登記年月日：昭和50年1月13日

前 18-2 後・新向一・新 18-1, 18-5

1/2



土地積測量所

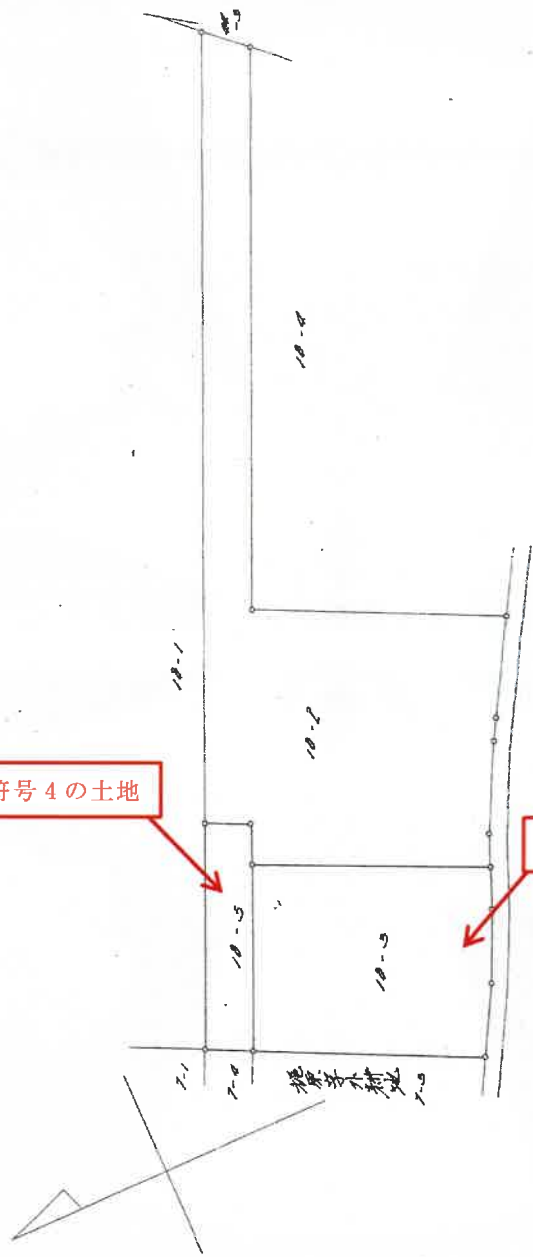
作製年月日	作製者
昭和50年10月8日	[Redacted]
申請人	[Redacted]

50.1.8

地番	18-1-3-5
土地の所在	鎌倉市学鑑字下井地

符号4の土地

符号1の土地



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

1/

1/6000

縮尺

(日測基10)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和50年1月13日

土地積測量図

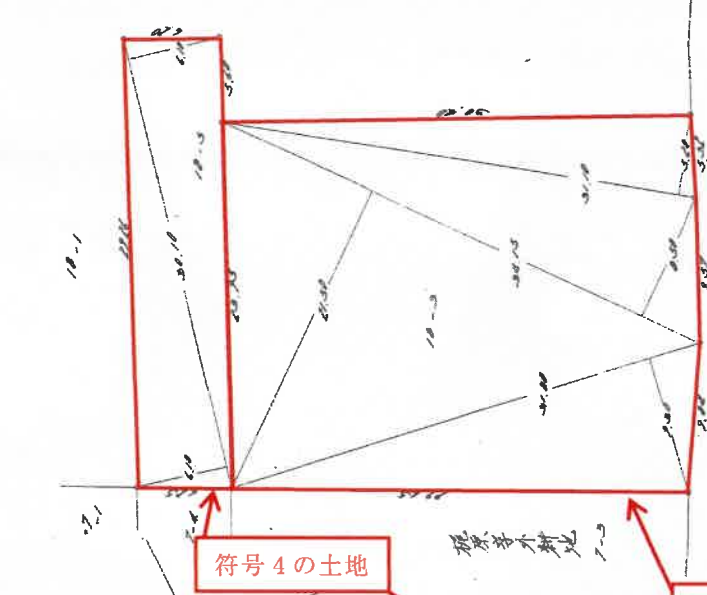
2/2

地番	10-1-3-5
土地の所在	鎌倉市磯子区下新地

昭和五十年八月八日
作製年月日

作製者

50.1.13



求積表

地番	幅	高さ	寸	倍面積	面積
10-5	30.10	6.10		183.6100	
	6.10			183.6100	
10-3	31.80	2.30		73.1400	
	30.15	2.30		69.3450	
	31.10	0.80		24.8800	
	31.10	5.10		158.7210	

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

登記年月日・昭和49年12月2日

土地積測量図

地番	7-2-3-4
土地の所在	鎌倉市梶原寺小耕地

2/2

作製年月日	昭和49年12月6日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

49
12
2

求積表

地番	底辺	高さ	面積	積
7-3	35.17	1.00	35.17	35.17
	36.70	6.253	230.51	266.68
	39.40	7.400	291.96	558.64
	42.10	18.40	774.56	1333.20
	44.80	4.30	193.52	1526.72
	45.10	5.00	225.50	1752.22
	47.20	4.00	188.80	1941.02
	48.50	6.10	373.71	2314.73
	49.70	7.70	598.49	2913.22
	51.00	6.00	366.00	3279.22
	52.30	6.00	366.00	3645.22
	53.60	2.570	661.70	4306.92
	54.90	0.60	366.00	4672.92
7-4	17.10	5.12	87.55	4760.47
			194.5000	4954.97

符号2の土地

符号5の土地

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/1
----	-----

(日測法 10)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和50年1月13日

前 66-2 後・新附一・新

土地積測量所存在

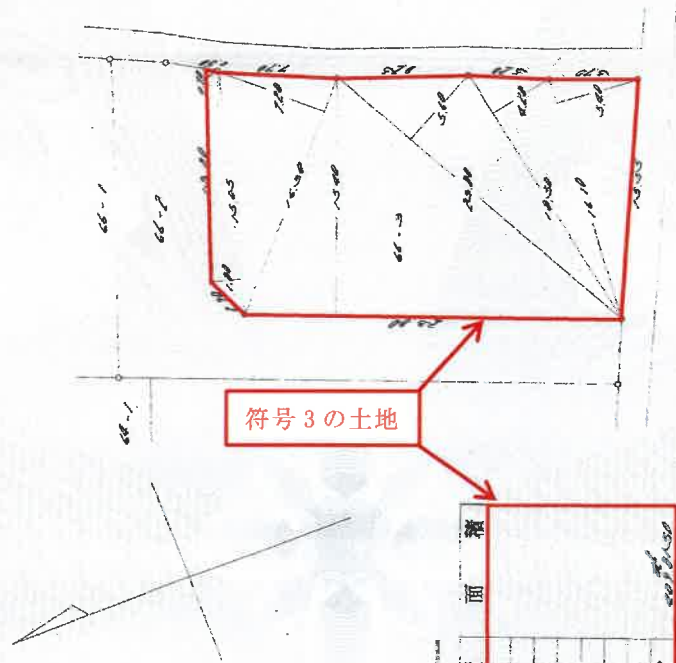
地番	66-2-3
土地の所在	鎌倉市権原寺外新地

昭和五〇年〇月〇日
作製年月日

作製者

申請人

50 / 13



符号3の土地

求積表

地番	辺長	高さ	倍面積	面積
66-2-3	12.00	0.00	0.0000	807.630
	13.55	1.00	19.1700	
	15.00	1.00	17.0600	
	23.00	1.00	9.6100	
	23.00	0.00	15.0300	
	14.50	0.00	17.7000	
	14.10	5.00	81.1000	
			817.6300	
			807.630	

(日割速10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和54年7月6日

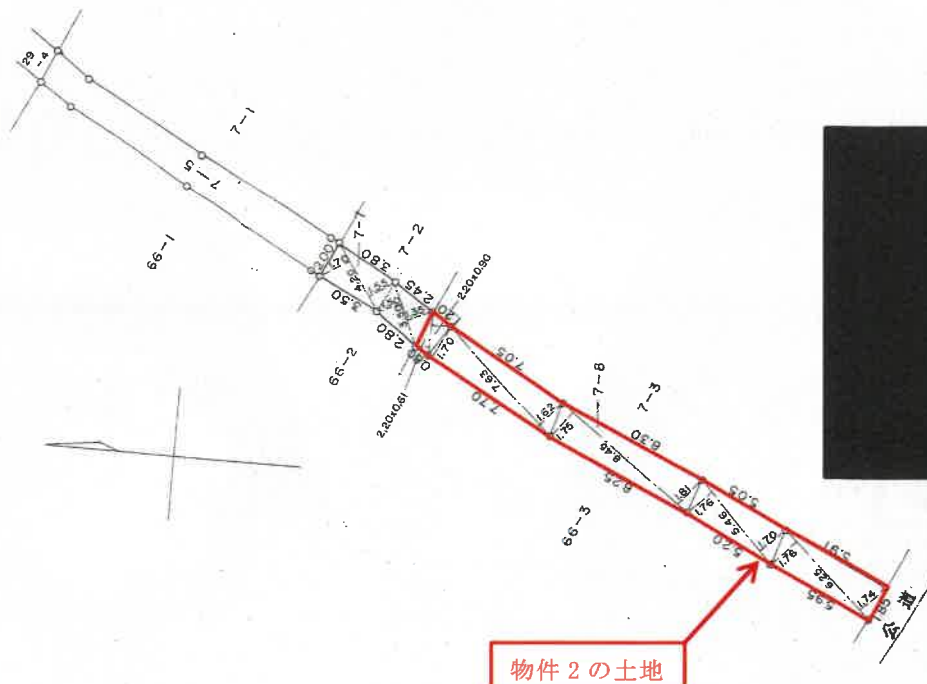
247016

地積測量図

前 7-5 後 新同一・新

地番 7-5, 7-7, 7-8

土地の所在 金沢市橋原字外新地



昭和54年7月4日

求積表

地番	底辺	高さ	乗積	面積
7-7	4.20	1.67	7.0140	11.6866
	3.50	1.52	5.3200	
	3.50	1.50	5.2500	
	1.35	1.35	1.8225	
7-8	2.20	0.61	1.3420	50.1186
	7.70	0.80	6.1600	
	7.63	1.78	13.7060	
	6.45	1.62	10.4490	
	6.45	1.75	11.2875	
	5.46	1.81	9.8826	
	6.25	1.76	11.0000	
	6.25	1.70	10.6250	
	6.25	1.76	11.0000	
	6.25	1.74	10.8750	
			100.2375	

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

縮尺 1/250

申請人

(神奈川県土地家屋調査士会)

作製者

登記年月日：昭和52年2月9日

~~137368~~

137369

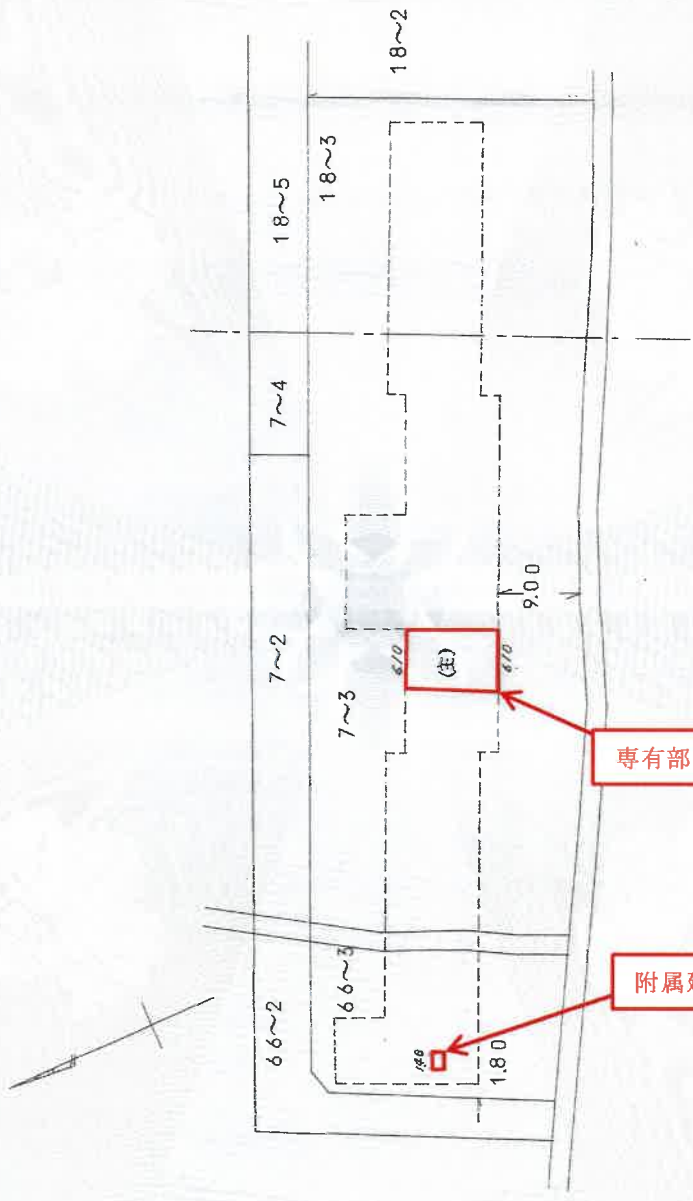
509

家屋番号 18~3~79
 建築物の所在 鎌倉市磯原字下新田7-3 鎌倉市磯原字外新田7-3 鎌倉市磯原字外新田 66-3

昭和 年 月 日 作製
 作製 年 月 日 指

申請人 52.2.9

建築物図面



専有部分

附属建物

建築物図面写

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和52年2月19日

137370

家屋番号 常盤 18-3-79

建物の所在 千葉県千葉市下野区下野地70-3・千葉市稲葉区外野地7-3
千葉市稲葉区外野地7-3地先 雑倉市橋原字外野地 66-3

各階平面図

509

昭和	年	月	日	作製者

申請人 52.2.9

専有部分

附属建物



求積表

主たる建物	9.70	×	6.10	=	59.17
附属建物	1.48	×	1.72	=	1.65

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

各階平面図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図



附属建物

