

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8月 4日から 令和 8年 8月 12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 18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 8月 31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 8月 24日 午前 10時00分から 令和 8年 8月 24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 7月 2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 所 在 鎌倉市長谷三丁目
地 番 629番59
地 目 宅地
地 積 122.58平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 鎌倉市長谷三丁目629番地59
家屋 番号 629番59
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分3分の2



物件明細書

令和 8年 2月20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2】

本件共有者A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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 1 所 在 鎌倉市長谷三丁目
地 番 629番59
地 目 宅地
地 積 122.58平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 鎌倉市長谷三丁目629番地59
家屋 番号 629番59
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分3分の2



令和7年(ヌ)第195号
令和7年12月15日受理
令和8年1月28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 鎌倉市長谷三丁目
地 番 629番59
地 目 宅地
地 積 122.58平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 鎌倉市長谷三丁目629番地59
家屋 番号 629番59
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分3分の2

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民 ■B (申立債権者代理人弁 護士)	物件2にはAさんが住んでいますが、あまり帰ってない様子です。 申立債権者Cは、令和2年に物件2から退去し、その後Aと離婚しました。 Cが物件2に戻ることはないので、物件2はAが単独で占有していると理解し ていただいて結構です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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の洋室(2)上部にロフトが存在するが、天井高が低いため床面積には算入しない。
- 3 物件2につき、ロフトの天井クロスに亀裂が入っているなど、経年相応の劣化が見られた。
- 4 物件2は、表札の記載、郵便受け及び室内にAあての郵便物が存在すること、その他の建物内外の状況並びに関係人の陳述から、Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 5 物件1上に基礎のない物置1個が存在する。
- 6 評価人の調査によると、物件1の南側及び北側に接する道路はいずれも市道である。ただし、北側の市道は建築基準法上の道路ではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

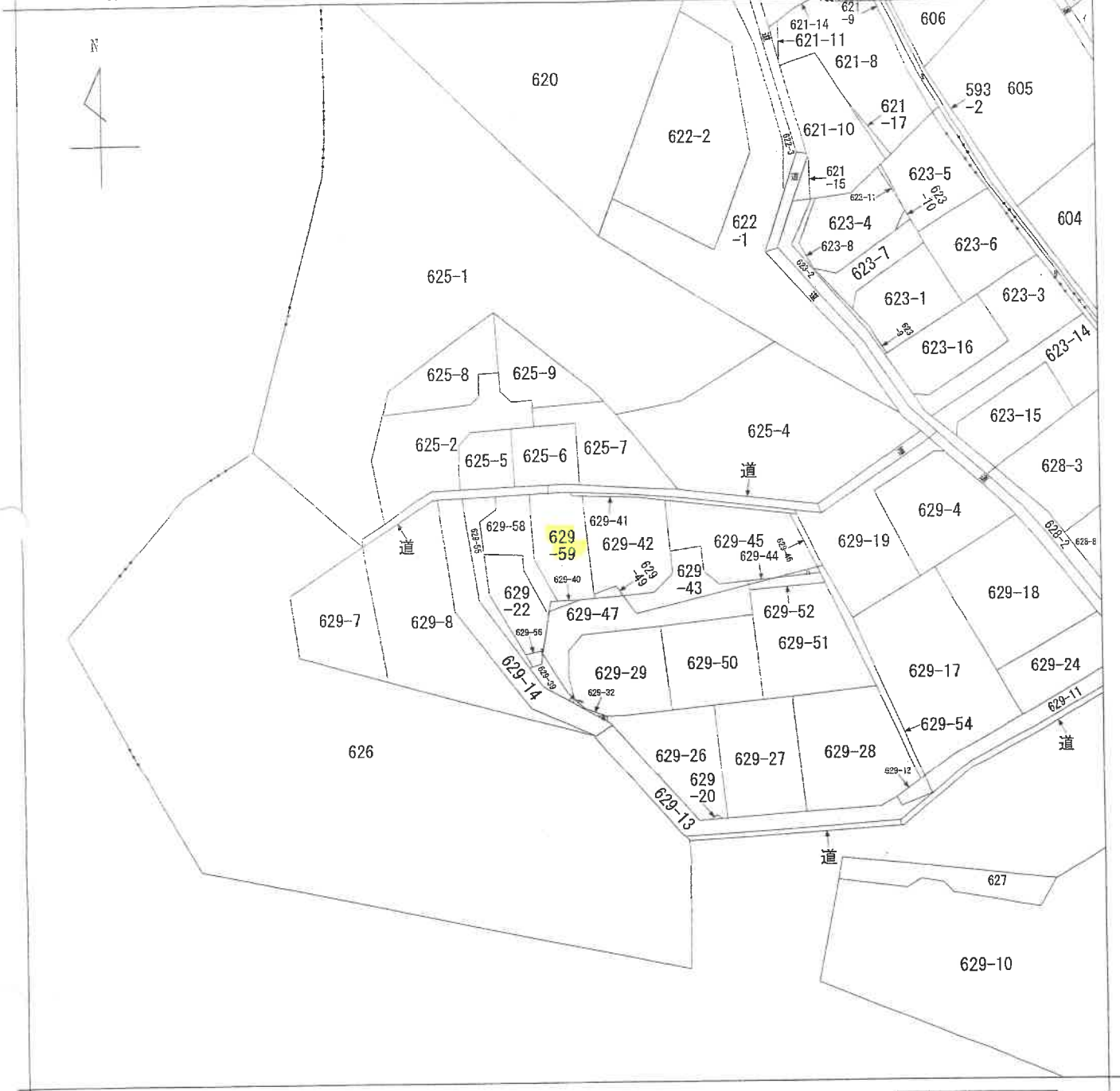
(4枚目)

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 12月 17日 (水) 9 : 00 — 9 : 15	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査、近隣住民から聴取
令和 7年 12月 17日 (水) 12 : 50 — 13 : 00	横浜地方法務局金沢出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 12月 26日 (金) 15 : 15 — 15 : 25	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 8年 1月 20日 (火) 12 : 50 — 13 : 35	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和 8年 1月 26日 (月) 11 : 22 — 11 : 31	当職携帯電話	Bから聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

イ 598-2
607
ハ 629-53
629-2
ヘ 629-21
629-33
ト 629-34
629-57
リ 621-2
水



(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	鎌倉市長谷三丁目			地番	629番59		
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11月11日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成19年7月19日

352113

地積測量図

629-22,
-58,-59

鎌倉市長谷三丁目

地番

土地の所在

2/2

平成19年7月19日登記

点名	座標リスト		Y
	標識	X	
K. 29	プレート	530.586	510.988
K. 30	市石	532.212	511.273
K. 31	市石	533.997	506.533
K. 32	市石	531.146	489.815
K. 33	市石	528.696	486.403
K. 34	プレート	526.270	484.342
K. 36	市石	521.942	479.770
K. 37	市石	503.708	494.159
K. 38	プレート	499.367	498.647
K. 23	プレート	501.667	507.287
K. 24	プレート	503.829	505.729
K. 25	プレート	503.142	507.034
K. 26	プレート	511.078	509.329
K. 27	プレート	512.052	521.568
K. 28	プレート	516.613	519.636
K. 40	プレート	506.475	501.527
K. 39	金庫扉	505.746	499.035

(任意座標)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(印刷)

縮尺 1/

申請人

平成19年7月13日作成

作成者

土地家屋

(2/2)

請求番号：19-2

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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年11月11日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成20年9月17日

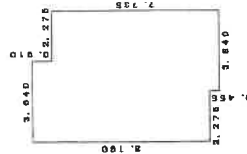
150118

各階平面図

家屋番号 629-59

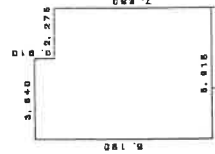
建物図面

建物の所在 鎌倉市長谷3丁目629番地59



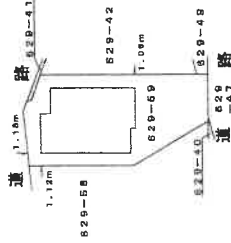
1階求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
5.916 X 7.280	=	43.061200
3.640 X 0.456	=	1.658200
合計		48.028800
床面積		48.02 m ²



2階求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
5.916 X 7.280	=	43.061200
合計		46.373600
床面積		46.37 m ²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成20年九月十七日

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

月12日作成

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。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

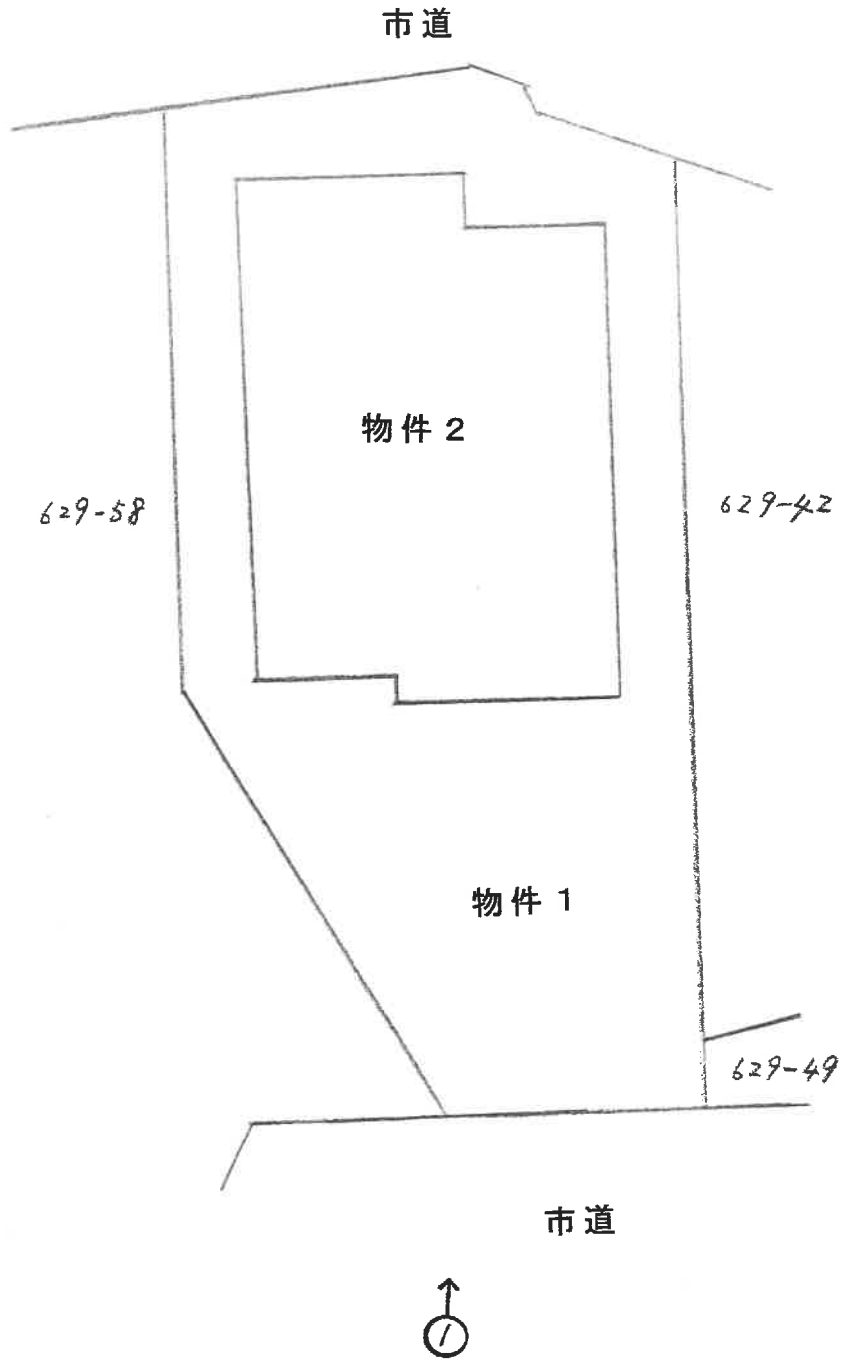
令和7年11月11日

横浜地方務局川崎支局

登記官 (9枚目)

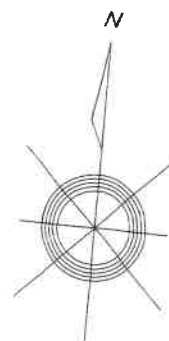
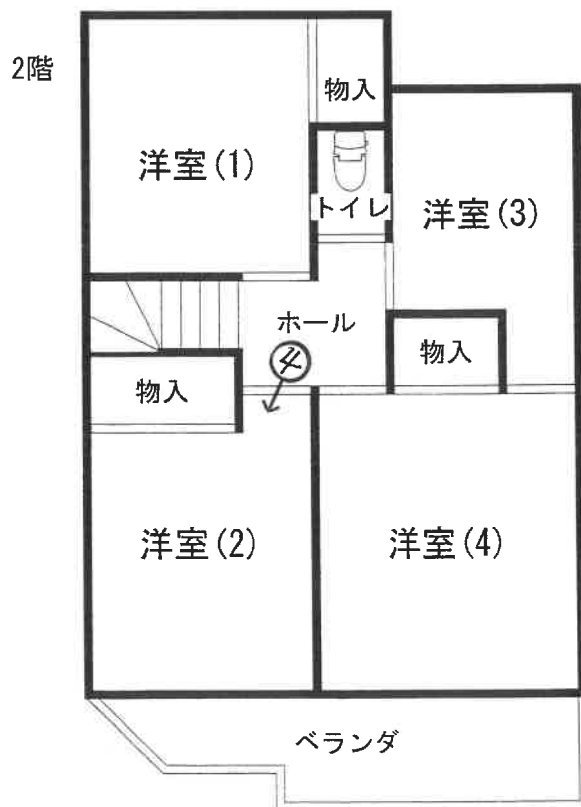
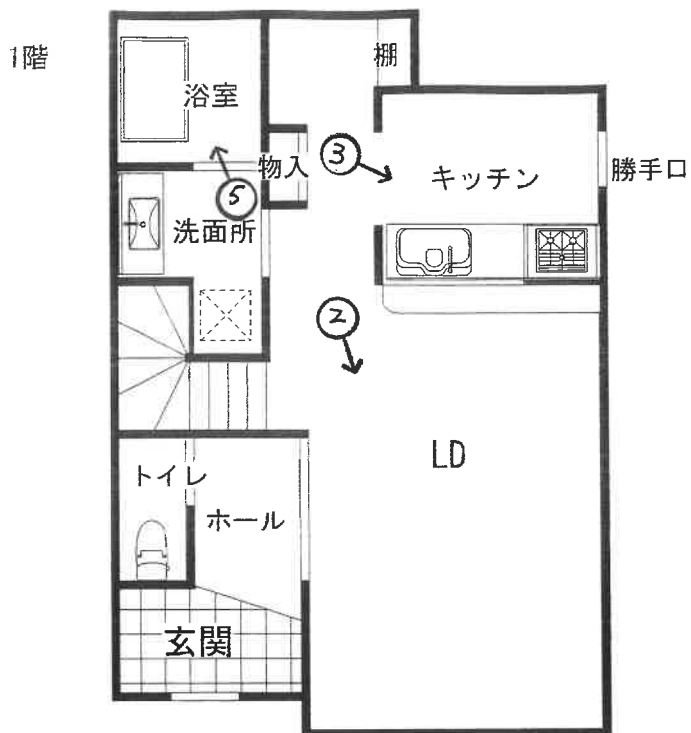
土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



間取見取図

←○は撮影位置及び方向



①

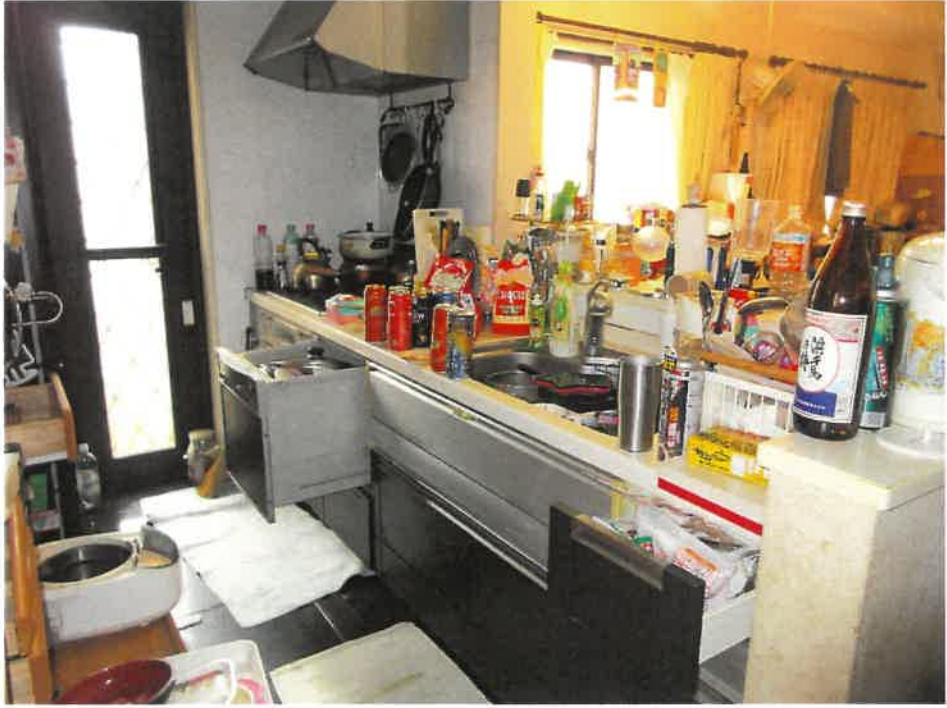
物件 2



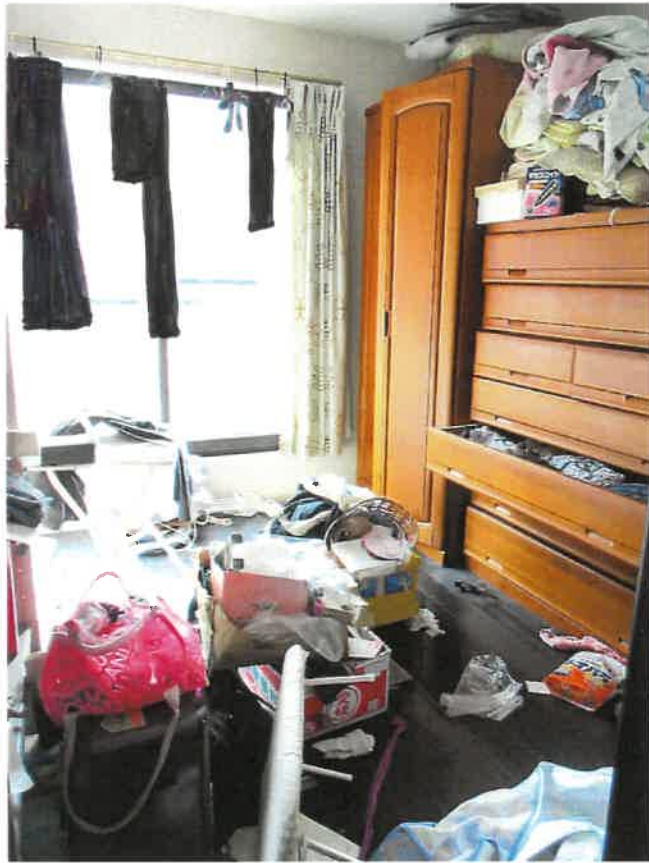
②



③



④



(13 枚目)

⑤



(14 枚目)



令和7年(又)第195号
令和8年1月20日 現地調査
令和8年2月2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12,890,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金9,830,000円
物件2(建物)	金3,060,000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、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		住居表示：長谷3-5-22
特 記 事 項		
・物件1及び物件2のAの持分3分の2が売却対象である。		

*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 鎌倉市長谷三丁目
地 番 629番59
地 目 宅地
地 積 122.58平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 鎌倉市長谷三丁目629番地59
家屋 番号 629番59
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分3分の2

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横須賀線「鎌倉」駅の西方約2.1km（道路距離）、最寄バス停「長谷観音」より徒歩約5分	
付近の状況	一般住宅の周囲に山林、崖もみられる住宅地域。	
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種低層住居専用地域 40% 80% 防火指定なし 第2種風致地区、歴史的風土保存区域：長谷・極楽寺地区、周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号294）、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	122.58㎡ やや不整形 間口約4m、奥行最長約17m 隣接地と概ね等高。画地内については駐車場部分が南側道路と等高で、建物玄関は道路より約2m高く位置し、画地内高低差がある。
接面道路の状況	南側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約4m接面し、北側幅員約1.3m市道（建築基準法上の道路ではない）と等高から約1m高く約8.5m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	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区の指定により建物の高さの最高限度（8m）、壁面後退距離等の制限がある。 ・土地に定着していない物置が1個ある。 ・売却対象持分は3分の2である。 ・土砂災害警戒区域の指定がある。 	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成20年6月17日新築（登記記載） 約18年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 吹付塗装コテ仕上等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし
床面積（現況）	1階：48.02㎡、2階：46.37㎡、延べ94.39㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK（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8年1月20日：内部立入調査。 共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・洋室（2）に床面積に算入されない天井高の低いロフトがある。 ・ロフトの天井クロスに亀裂がある。 ・経年相応の汚れ、床の傷等の劣化が見られる。 ・売却対象持分は3分の2である。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	326,000	93	303,000	×122.58	×0.90	= 33,430,000
		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。

地価調査地 鎌倉（県）－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 364,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 326,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査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：形状、画地内高低差等で劣り、接道条件等でやや優り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 94.39	× 0.32	= 6,040,000

現価率

- ・ 経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価率 20%と判定。
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.32 \end{aligned}$$

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	33,430,000	×	0.10 場所的利益	= 3,340,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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)	共有持分	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)			
1	(33,430,000	- 3,340,000)	$\times \frac{2}{3}$	—	×	0.70	×	0.70	= 9,830,000	
2	(6,040,000	+ 3,340,000)	$\times \frac{2}{3}$	×	1.0	×	0.70	×	0.70	= 3,060,000
一括価格(合計)							12,890,000			

共有持分：登記記載の共有持分3分の2。

占有減価等：必要なし。

市場性修正：共有持分の売却であること、市場性を考慮して-30%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 鎌倉（県）－19

所 在：鎌倉市長谷1丁目227番30、「長谷1-11-41」
価 格：364,000円/m²
位 置：JR横須賀線「鎌倉」駅1.5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：222m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北5.2m市道
用途指定等：第1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閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 21,431,151円

物件2 3,964,677円

(物件1及び2 共有者 A 持分3分の2)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以上

位置図



200m

スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

S=1/14,000

1:14,000 相当

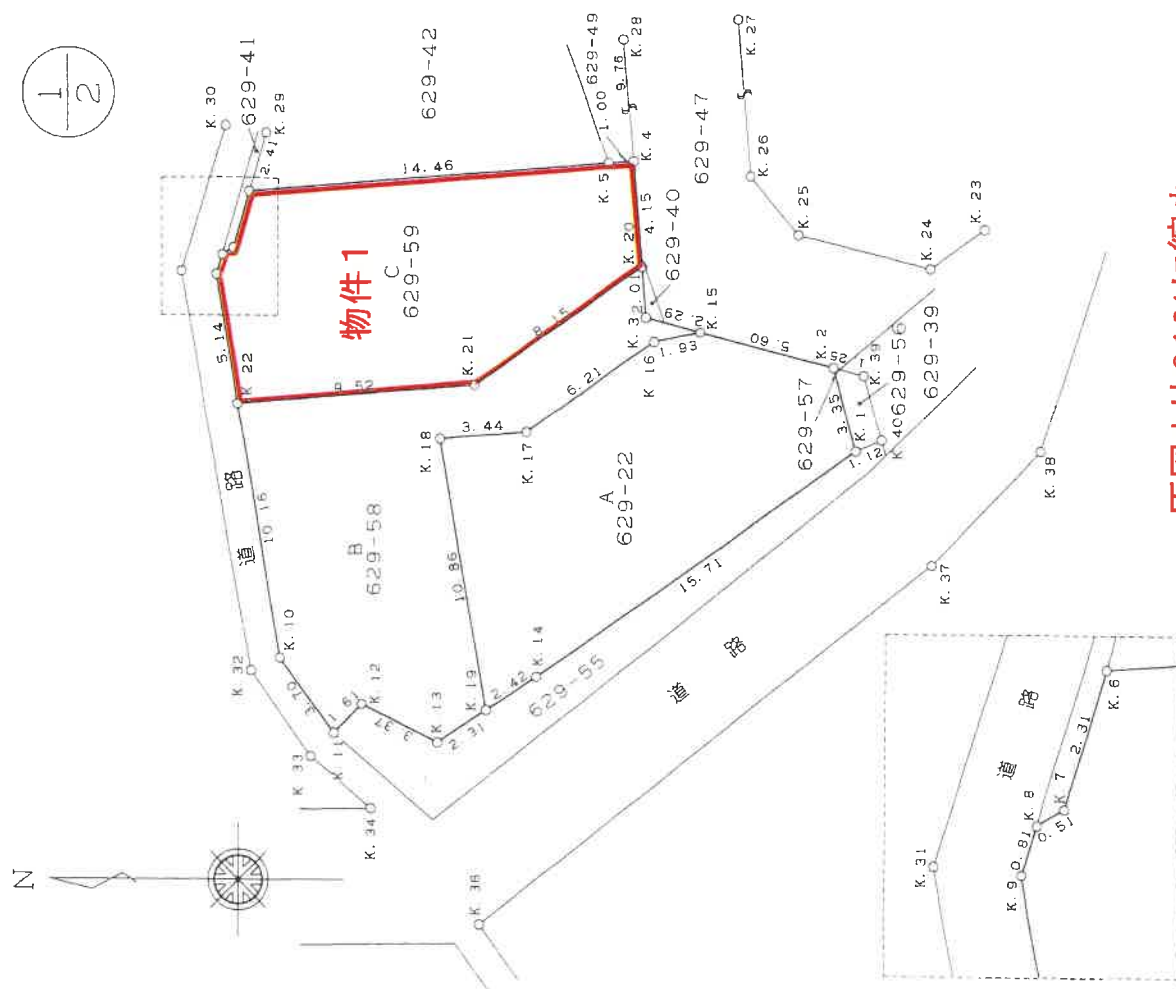
地図上の1センチは約140メートル

地番 629-22-58
土地の所在 鎌倉市長谷三丁目

座標求積表

地番	A 629-22	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名	629-22				
K.1	金属板	506.786	498.598	-11.978	-5972.206844
K.2	金属板	507.696	501.831	6.344	3183.615864
K.15	金属板	513.130	503.188	7.329	3687.864852
K.16	プラスチック板	515.025	502.801	6.992	3515.584592
K.17	プラスチック板	520.122	499.246	8.532	4259.566872
K.18	金属板	523.557	498.973	1.573	784.884529
K.19	プラスチック板	521.695	488.269	-3.883	-1895.948527
K.14	金属板	519.674	489.610	-14.909	-7299.595490
				倍面積	263.765848 m ²
				地面積	131.882924 m ²
				地積	131.88 m ²
地番	B 629-58	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名	629-58				
K.20	金属板	515.514	505.752	6.844	3461.366688
K.21	プラスチック板	522.200	501.089	16.185	8110.125465
K.22	プラスチック板	531.699	500.332	7.758	3881.575656
K.10	金属板	529.958	490.319	-3.934	-1928.914946
K.11	市石	527.765	487.336	-3.311	-1613.569496
K.12	金属板	526.647	488.494	-4.140	-2022.365160
K.13	金属板	523.625	486.989	-4.952	-2411.569528
K.19	プラスチック板	521.695	488.269	-0.068	-33.202292
K.18	金属板	523.557	498.973	-1.573	-784.884529
K.17	プラスチック板	520.122	499.246	-8.532	-4259.566872
K.16	プラスチック板	515.025	502.801	-6.992	-3515.584592
K.15	金属板	513.130	503.188	0.331	166.555228
K.3	プレート	515.356	503.745	2.384	1200.928080
				倍面積	250.893702 m ²
				地面積	125.446851 m ²
				地積	125.44 m ²
地番	C 629-59	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名	629-59				
K.4	民石	515.842	509.897	1.325	675.613525
K.5	金属板	516.839	509.818	15.414	7858.334652
K.6	プレート	531.256	508.673	15.062	7661.632726
K.7	プレート	531.901	506.451	1.083	548.486433
K.8	金属板	532.339	506.181	0.680	344.203080
K.9	金属板	532.581	505.403	-0.640	-323.457920
K.22	プラスチック板	531.699	500.332	-10.381	-5193.946492
K.21	プラスチック板	522.200	501.089	-16.185	-8110.125465
K.20	金属板	515.514	505.752	-6.358	-3215.571216
				倍面積	245.169323 m ²
				地面積	122.584661 m ²
				地積	122.58 m ²
					合計 379.31 m ²

(座標系は任意座標によるものとする。) 合計



原図より81%に縮小

作成者 土地家屋調査士

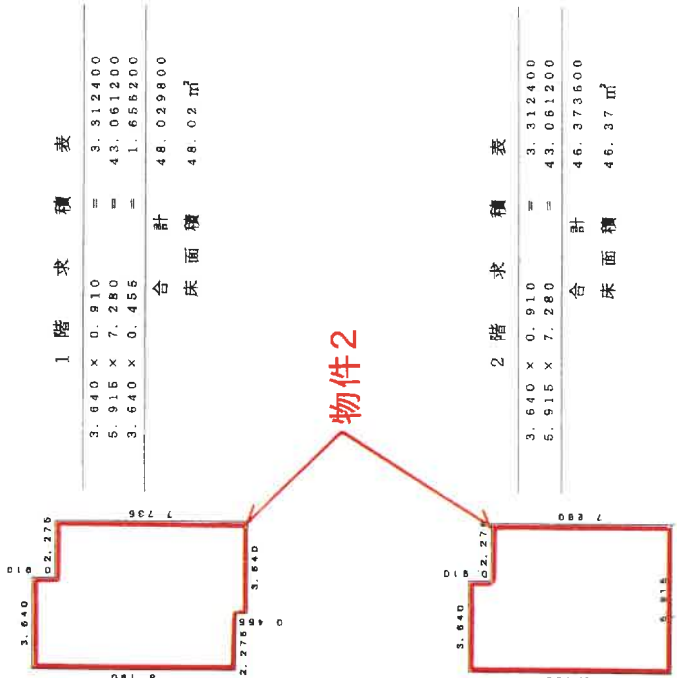
(平成19年7月13日作成)

申請人

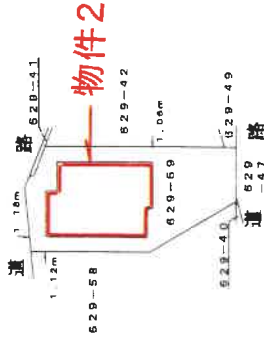
縮尺 1/250

家屋番号 62-59

建物の所在 鎌倉市長谷3丁目629番地59



物件2



原図より81%に縮小

作成者

2日作成

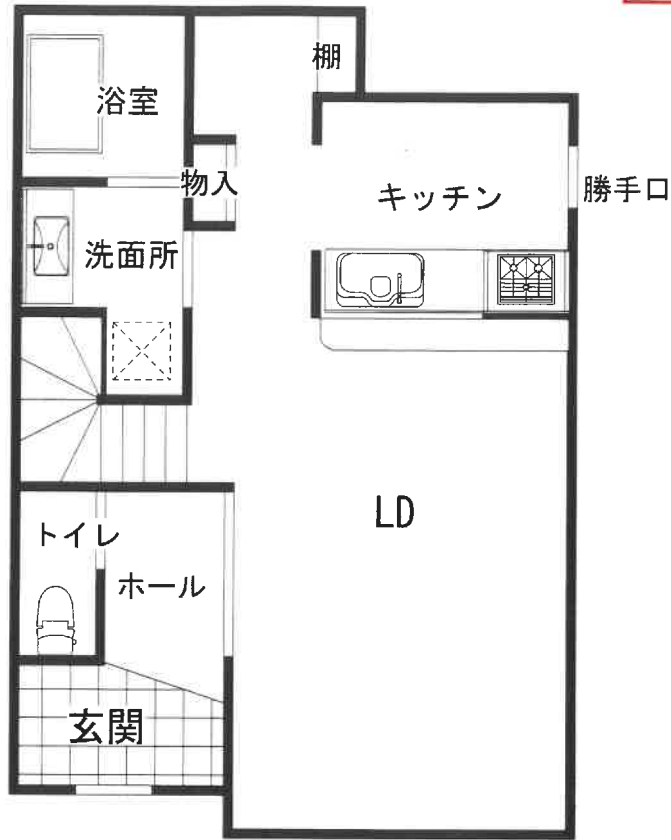
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

