

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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23日から<br>令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日<br>場 所  | 令和 8年 7月 7日 午前10時00分<br>横浜地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日<br>場 所  | 令和 8年 7月21日 午後 1時10分<br>横浜地方裁判所第3民事部  |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 7月13日 午前10時00分から<br>令和 8年 7月13日 午後 3時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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21日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。 |   |





物 件 目 録

2 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番2  
地 目 宅地  
地 積 326.21平方メートル

所有者 A

4 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番5  
地 目 宅地  
地 積 9.73平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

6 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目940番地2  
家屋 番号 940番2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 93.57平方メートル  
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の9





物 件 目 録

2 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番2  
地 目 宅地  
地 積 326.21平方メートル

所有者 A

4 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番5  
地 目 宅地  
地 積 9.73平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

6 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目940番地2  
家屋 番号 940番2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 93.57平方メートル  
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の9



令和7年(ヌ)第171号  
令和7年11月21日受理  
令和8年1月27日提出

## 現況調査報告書 2 - 2

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 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番1  
地 目 宅地  
地 積 339.49平方メートル  
所有者 A~~

2 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番2  
地 目 宅地  
地 積 326.21平方メートル  
所有者 A

~~3 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番4  
地 目 宅地  
地 積 7.97平方メートル  
所有者 A~~

4 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番5  
地 目 宅地  
地 積 9.73平方メートル  
所有者 A

物 件 目 録

~~5 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目940番地~~

~~家屋 番号 940番~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレートぶき2階建~~

~~床 面 積 1階 60.24平方メートル  
2階 52.17平方メートル~~

~~共有者 A 持分3分の1~~

6 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目940番地2

家屋 番号 940番2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 93.57平方メートル  
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の9



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)  |  |
|--|--|
| 占有範囲   | ■全部 <input type="checkbox"/>   |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C  |
| 占有状況   | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) ■C (Aの妻)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |  |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 占有開始時期   | 平成30年5月ころ  |
| 最初の契約等   | 契約日 年 月 日  |
|  | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 更新の種別  | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新  |
| 現在の契約等   | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等当事者   | 貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )  |
|  | 借主 ■占有者(建物共有者) <input type="checkbox"/> その他の者( )   |
| 賃料・支払時期等   | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)   |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>  |
| その他  |  |
| 執行官の意見   | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■C (Aの妻)          | <ol style="list-style-type: none"><li>1 物件6の建物には、Aと私と私たちの家族が居住しています。私たちは平成30年5月頃から現在に至るまでここに居住しています。</li><li>2 Aの所有する物件2の土地の上にAと私が共有する物件6の建物が建っていますが、私が夫であるAの所有する物件2の土地を利用するにあたって特に契約書は交わしていません。取決めもありません。</li><li>3 ライフラインの支払いは、一部をAが残りを私がそれぞれ支払っています。</li><li>4 ソーラーパネルの設備は、ありません。</li><li>5 ペットは飼っていません。</li><li>6 住んでいて気になる点は、ありません。</li></ol> |

(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 物件6の建物の状況は、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 当職が物件6の建物に立会人を同行して立入ったところ、Aの妻であるCが在宅していたので、C立会いの下、立入調査を実施した。
- 3 物件2の土地の占有者及び占有状況は、3枚目、4枚目記載のとおり物件6の建物の共有者A及びCが占有しているものと認め、Cの占有権原は、夫婦関係を前提とする使用借権と解する。
- 4 物件6の建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、住民票の記載及び立入調査の結果から物件6の建物の共有者A及びCが、それぞれ自己の持分権に基づいて住居として共同占有しているものと認めた。
- 5 物件6の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ものの、全体的に経年劣化による損耗が見られた。
- 6 評価人の調査によれば、物件4の土地は物件2の土地の北西側で市道（建築基準法42条2項道路）を構成している。

(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11月25日<br>(火)15:55-15:59 | 目的物件所在地 | 外観調査 占有調査 写真撮影<br>Aの家族に事情説明  |
| 令和7年12月26日<br>(金)12:55-13:20 | 目的物件所在地 | Cから事情聴取 立入調査(評価人<br>同行) 写真撮影 |
|                              |         |                              |
|                              |         |                              |

(特記事項)

■ 令和7年12月26日  
目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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 を立ち合わせ、  
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

登記年月日：平成30年5月15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。  
 (横浜地方支務局湘南支局管轄)  
 令和7年9月24日 横浜地方支務局

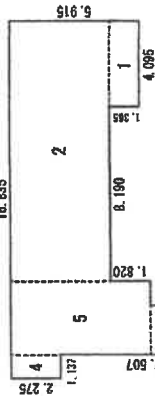
建各階平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 940番2            |
| 建物の所在 | 鎌倉市極楽寺二丁目 940番地2 |

各階平面図

|     |       |
|-----|-------|
| 作成者 |       |
| 縮尺  | 1/250 |
| 申請人 |       |
| 縮尺  | 1/500 |

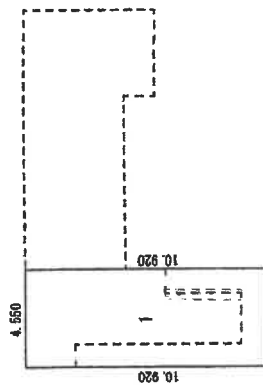
1階



求積表

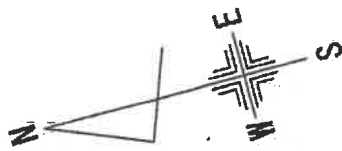
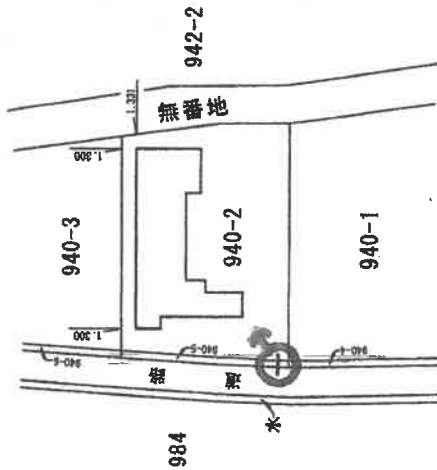
|     |                |   |                     |
|-----|----------------|---|---------------------|
| 1   | 4.095 X 1.365  | = | 5.589675            |
| 2   | 12.285 X 4.550 | = | 55.896750           |
| 3   | 2.275 X 3.412  | = | 7.762300            |
| 4   | 1.137 X 2.275  | = | 2.586675            |
| 5   | 3.413 X 6.370  | = | 21.740810           |
| 合計  |                |   | 93.576210           |
| 床面積 |                |   | 93.57m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|     |                |   |                     |
|-----|----------------|---|---------------------|
| 1   | 4.550 X 10.920 | = | 49.686000           |
| 床面積 |                |   | 49.68m <sup>2</sup> |



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

⊙は写真撮影位置・方向

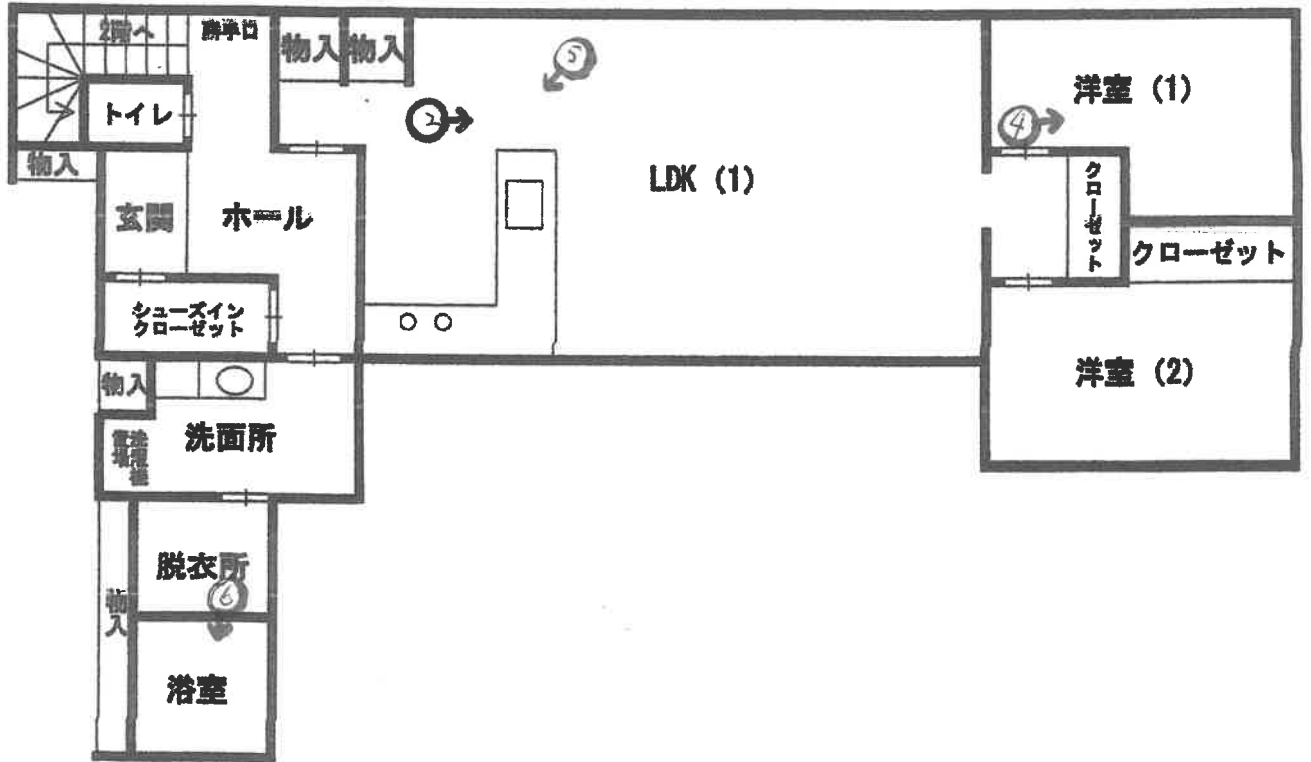
(改築前)

登記官

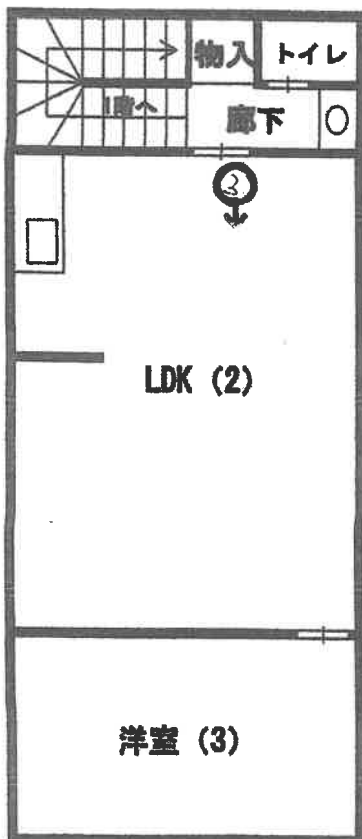
地図整理番号：M55027



1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥





令和 7 年 (又) 第 171 号  
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 23 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書  
2-2

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 28,330,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物 件 2 (土地)    | 金 7,250,000円  |
| 物 件 4 (土地)    | 金 40,000円     |
| 物 件 6 (建物)    | 金 21,040,000円 |

- ① 一括価格は、物件2、4、6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2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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<br>番号               | 登 記          | 現 況             |
|------------------------|--------------|-----------------|
| 2                      | 次頁物件目録記載のとおり |                 |
| 4                      |              | 地目 公衆用道路        |
| 6                      |              | 住居表示 極楽寺二丁目9番6号 |
| 特 記 事 項                |              |                 |
| 物件6建物は、Aの共有持分のみが対象である。 |              |                 |

\* 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

2 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番2  
地 目 宅地  
地 積 326.21平方メートル  
所有者 A

4 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目  
地 番 940番5  
地 目 宅地  
地 積 9.73平方メートル  
所有者 A

6 所 在 鎌倉市極楽寺二丁目940番地2  
家屋 番号 940番2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 93.57平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
共有者 A 持分10分の9

#### 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2）

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | 江ノ島電鉄線「極楽寺」駅の北方約350m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。   |  |
| 付近の状況                                    | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>—<br>第2種風致地区、歴史的風土保存区域（長谷・極楽寺地区）、埋蔵文化財包蔵地（市遺跡No291）、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢   | 326.21㎡（※特記事項①参照）<br>やや不整形<br>間口約15m、奥行約22m内外<br>ほぼ平坦（※特記事項②参照）  |
| 接面道路の状況                                  | 北西側幅員約3.6mの舗装市道（（一部私道を含む）建築基準法第42条2項）に約15m、ほぼ等高に接面。   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 物件6の建物敷地等として利用されている。<br>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<br>都市ガス<br>下水道  | あり<br>なし（LPガス）<br>あり   |
| 特記事項                                     | ① 全ての境界標は確認出来なかったが、地積測量図等の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。<br>② 受命地の東側隣地等は西方下り急傾斜地である。<br>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。 |  |

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| 画地条件<br>(規模、形状等) | 幅約0.6m、長さ約15mの带状地。<br>地積 9.73㎡       |
| 土地の利用状況等         | 北西側市道と一体として、建築基準法第42条2項道路として利用されている。 |
| 特記事項             | 非課税である。                              |

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

|                  |   |                         |
|------------------|---|-------------------------|
| 区分               | 主である建物  |                         |
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建築年月日   | 平成30年4月18日 新築（登記記載）     |
|                  | 経過年数  | 約8年                     |
|                  | 経済的残存耐用年数   | 約22年                    |
| 仕様               | 構造  | 木造2階建                   |
|                  | 屋根  | 合金メッキ鋼板ぶき               |
|                  | 外壁  | 外壁ボード等                  |
|                  | 内壁  | クロス貼等                   |
|                  | 天井  | クロス貼等                   |
|                  | 床   | フローリング等                 |
|                  | 設備  | キッチン、ユニットバス、トイレ等        |
| 床面積（現況）          | 1階：93.57㎡、2階：49.68㎡<br>延べ143.25㎡  |                         |
| 現況用途等            | 現況用途  | 居宅                      |
|                  | 間取り   | 3LDK×2（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12月26日内部立入調査<br>共有者A及びCが居宅として使用し占有している。   |                         |
| 特記事項             | <p>① 検査済証発行済の建物である。</p> <p>② 関係人より、水廻り設備を含む建物使用上の不具合箇所は存在しない旨の陳述を得ている。</p> <p>③ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。</p> <p>④ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</p> |                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件2（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<br>(円/㎡) | 個別格差      | 更地価格<br>(円/㎡) | 地積<br>(㎡) | 建付減価  | 建付地価格<br>(円) |
|------|-----------------|-----------|---------------|-----------|-------|--------------|
| 2    | 171,000         | 84<br>100 | 144,000       | ×326.21   | ×0.90 | = 42,280,000 |

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 鎌倉－33

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 242,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{143} & = & 171,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、地勢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4（土地）

物件4は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 価値率    | 地積<br>(㎡) | 土地価格<br>(円) |
|------|-----------------|--------|-----------|-------------|
| 4    | 171,000         | × 0.05 | × 9.73    | = 80,000    |

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 6 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|-------------|--------|----------------|
| 6        | 270,000        | × 143.25    | × 0.66 | = 25,530,000   |

現価率

- ・ 経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.10) = 0.66$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6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)           |
|------|------------|-------------|------|-----------------------|
| 2    | 42,280,000 | ×           | 0.65 | 法定地上権<br>= 27,480,000 |

(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) | 共有持分 | 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)     |             |     |              |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|-------|--------|--------|------------|-------------|-----|--------------|
| 2        | 42,280,000 | - 27,480,000       |      |                | ×     | 0.7    | ×      | 0.7        | = 7,250,000 |     |              |
| 4        | 80,000     |                    |      |                | ×     | 0.7    | ×      | 0.7        | = 40,000    |     |              |
| 6        | 25,530,000 | + 27,480,000       | ×    | $\frac{9}{10}$ | ×     | 0.9    | ×      | 0.7        | ×           | 0.7 | = 21,040,000 |
| 一括価格(合計) |            |                    |      |                |       |        |        | 28,330,000 |             |     |              |

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者の占有があることから、▲10%と判定した。

市場性修正：不完全な所有権（共有持分）の売却であることを考慮し、▲30%と判定した。

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—33

所 在：鎌倉市坂ノ下 307 番 16 「坂ノ下 28-2」  
価 格：242,000 円/㎡  
位 置：江ノ島電鉄線「長谷」駅より約 600m  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：188 ㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 街 路：北東 5.4m 市道  
用 途 指 定 等：第二種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅に共同住宅等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 2 (土地) | 23,063,047 円 |
| 物件 4 (土地) | 非課税          |
| 物件 6 (建物) | 9,665,776 円  |

## 第7 附属資料の表示

位置図

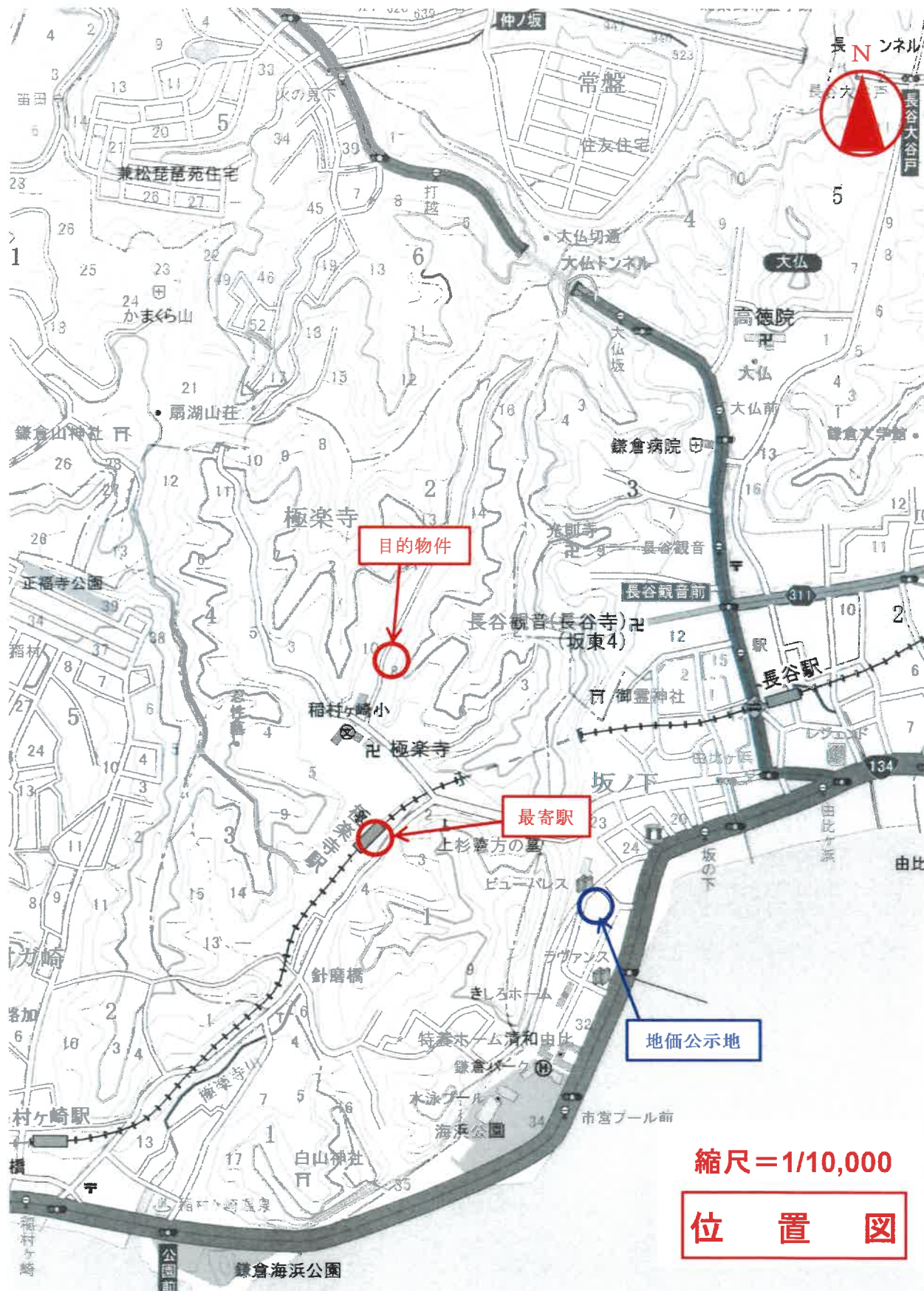
公図写 (本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。)

地積測量図写 (本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。)

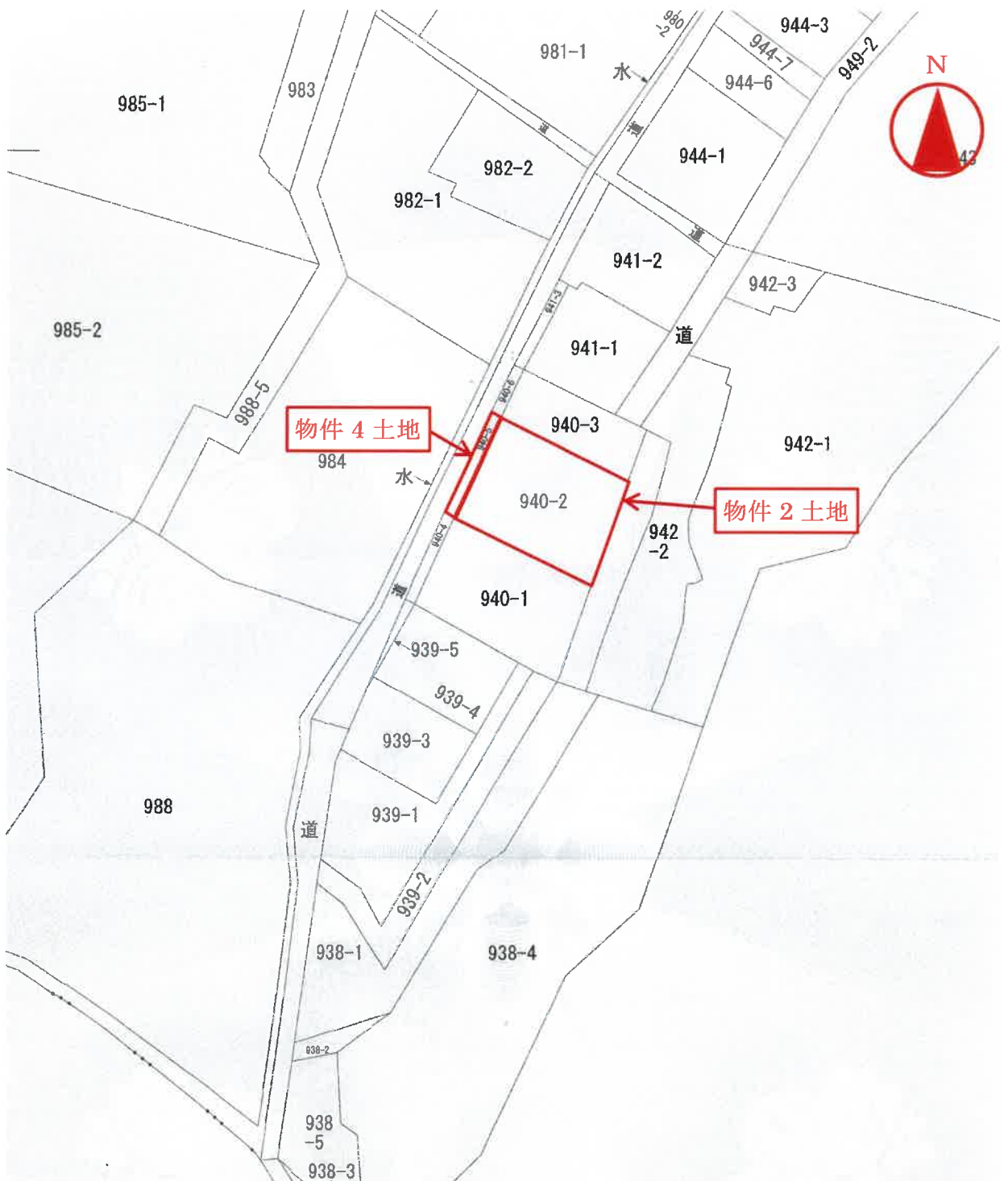
建物図面・各階平面図写 (本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。)

建物間取図

以 上



縮尺=1/10,000  
位置図



縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)



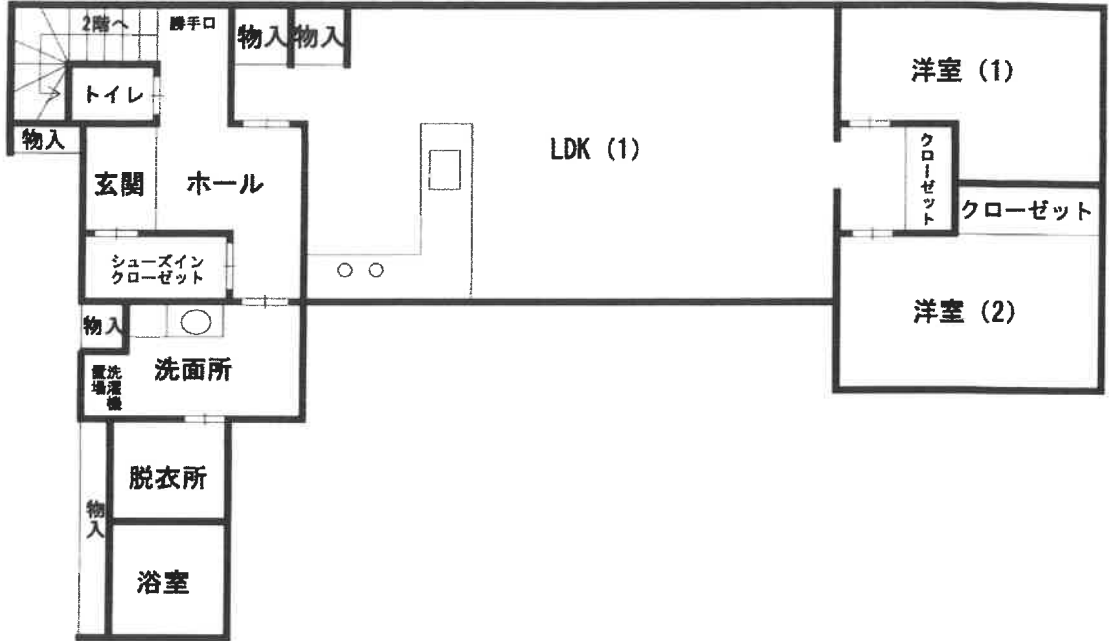


# 建物間取図

家屋番号 (940番2)



1階



2階

