

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月21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 3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 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4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 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目1852番地1 |
| | 家屋 番号 | 1852番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 47.61平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目1852番地1 |
| | 家屋 番号 | 1852番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 47.61平方メートル |

令和7年(ケ)第389号
令和8年1月16日受理
令和8年2月16日提出

現況調査報告書

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 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1852番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目1852番地1 |
| | 家屋 番号 | 1852番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 47.61平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (Bの破産管財人)	1 私は、令和7年12月24日付け決定(破産手続開始)によりBの破産管財人に選任されました。 2 本件土地・建物について、破産財団からの放棄をするかどうかは現在未定です。
■B (債務者・破産者)	1 私は、令和5年4月末頃から現在に至るまで本件建物に居住しています。 2 本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。雨漏りもありません。建物の傾斜や壁穴・大きなひび等もありません。隣地との境界の争い等トラブルもありません。ペットも飼っていません。 3 床暖房、屋根裏収納及びソーラーパネルといった設備はありません。 4 本件建物のすぐ脇に水路がありますが、ここに居住してから現在に至るまで大雨で氾濫したことはありません。 5 駐車場に三角地(物件2の土地)がありますが、これはお隣の方が自動車の出入庫をしやすいするために設けられました。お隣の方との取り決めにより無償でこの三角地を使わせることになっています。同様に、私が自動車の出入庫をしやすいよう無償でお隣の土地を使用させて頂いています。 6 本件建物の周辺の道が狭いことくらいで、他に住んでいて気になる点は特にありません。

(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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から破産管財人Aが管財業務の一環として、破産者Bを居住させて管理して占有している、と認める。
- 3 本件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、本件建物内部は総じてきれいな状態が保たれており、躯体に関わる大きな損傷等も認められなかった。
- 4 評価人の調査によれば、本件土地は西側で市道（建築基準法42条1項道路）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8年1月19日(月) 10:24-10:37	横浜地方法務局	全部事項証明書申請受領
令和8年1月19日(月) 11:50-12:04	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Bに事情説明
令和8年2月2日(月) 11:27-11:28	当庁	電話にてAから事情聴取
令和8年2月9日(月) 7:50-8:30	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Bから事情聴取

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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。

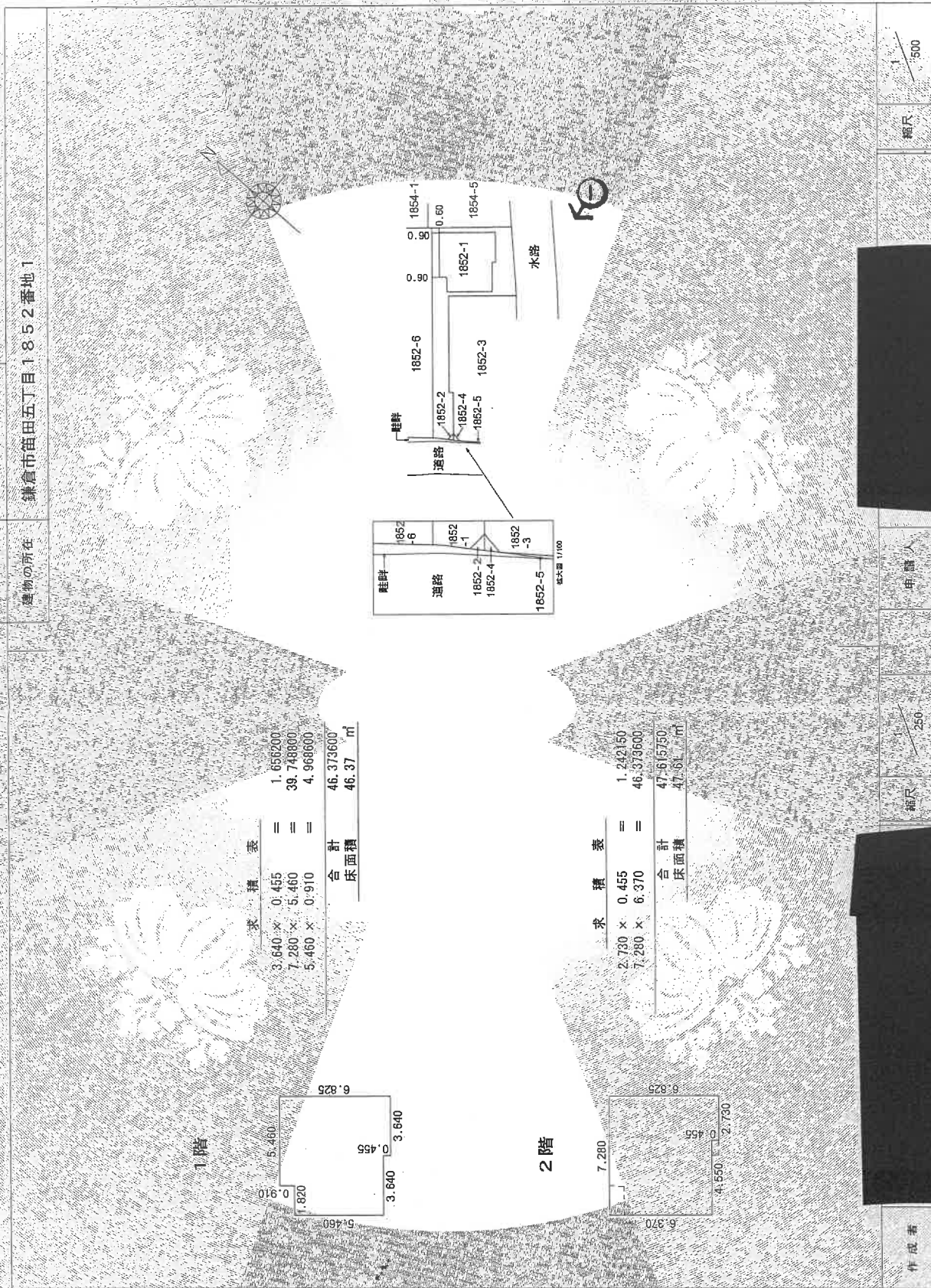
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

各階平面図 建築物図面

家屋番号 1852番1

建築物の所在 鎌倉市笹田五丁目1852番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

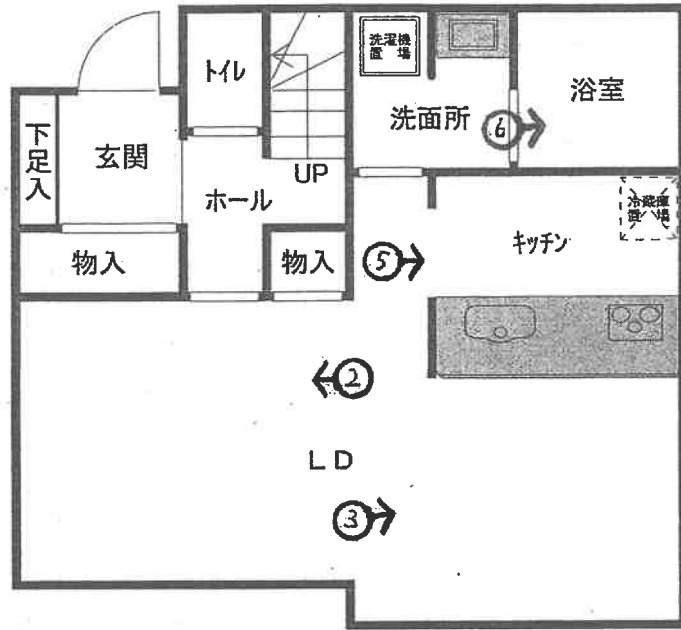
登記年月日：令和5年4月18日

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
 (横浜地方事務局湘南支庁管轄)
 令和7年11月5日 福岡法務局

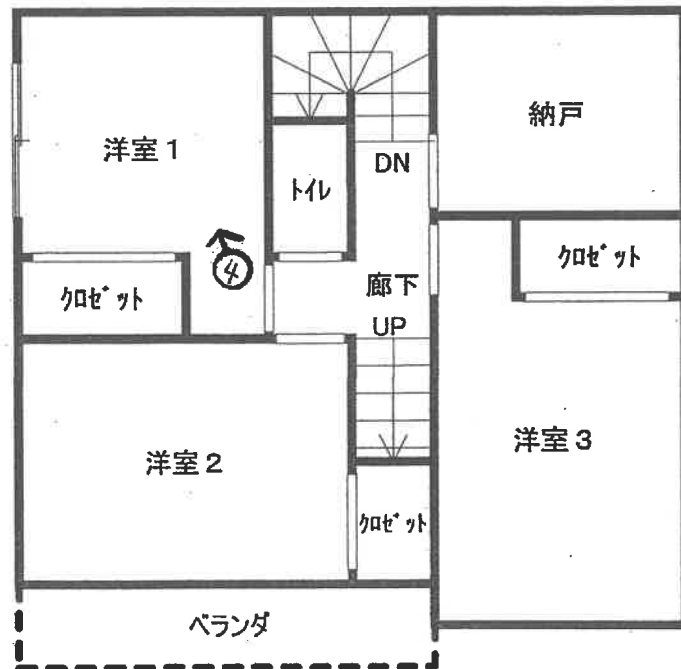
間取図

←○は写真撮影位置・方向

1階



2階



令和7年(ケ)第389号

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 389 号
令和 8 年 2 月 9 日 現地調査
令和 8 年 3 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂本 圭一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金23,970,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,900,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(建物)	金20,060,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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		
3		住居表示 笛田五丁目 5 番 3 号
特 記 事 項		

*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 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1 8 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目 |
| | 地 番 | 1 8 5 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌倉市笛田五丁目 1 8 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6. 3 7 平方メートル
2階 4 7. 6 1 平方メートル |

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、2）

位置・交通	湘南モノレール「湘南深沢」駅の南東方約1.4km（道路距離） 「常盤口」バス停徒歩約3分	
付近の状況	中小規模、アパート等の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 一部土砂災害警戒区域、 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	121.42㎡（合計） 旗竿地 間口約2m、奥行約25.6m（最深部） 敷地内平坦
接面道路 の状況	西側約4m市道（建築基準法第42条1項）に約3m接面。	
土地の利用 状況等	物件1、2は、物件3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	◇物件2土地は、隣接地番1852番4とともに自動車の出入庫 しやすいように相互に無償で使用している、 ◇目的物件1、2の西側道路を挟んで、反対側が急傾斜地と なっている。また、南東側が水路となっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	令和5年3月9日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 3年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：46.37㎡、2階：47.61㎡ 延べ93.98㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK+納戸 （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2月9日内部立入調査。 破産管財人Aが占有している。	
特 記 事 項	<p>◇本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から破産管財人Aが管財業務の一環として、破産者Bを居住させ、管理して占有していると認められる。</p> <p>◇建物の屋上にバルコニーが設置されている。</p> <p>◇建物内部は総じてきれいな状態が保たれており、躯体に関わる大きな損傷等も認められなかったが、経年相応の摩耗・損傷等は認められた。</p> <p>◇検査済証交付済。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、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 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	164,000	89	146,000	×121.14	×0.9	= 15,920,000
		100				
2	164,000	89	146,000	× 0.28	×0.9	= 40,000
		100				
						= 15,960,000

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。

公示地 鎌倉-16

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 164,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 164,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：形状、一部土砂災害警戒区域、一部敷地の利用状況等で劣り、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 3 (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)
3	270,000	× 93.98	× 0.72	= 18,270,000

現価率

- ・ 経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 27 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.2) = 0.72$$

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 敷土地利用権等価格

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	15,920,000	×	0.65	法定地上権 = 10,350,000
2	40,000	×	0.65	法定地上権 = 30,000
(合計)				= 10,380,000

(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	15,920,000	- 10,350,000		×	1.0	×	0.7 = 3,900,000	
2	40,000	- 30,000		×	1.0	×	0.7 = 10,000	
3	18,270,000	+ 10,380,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7 = 20,060,000
一括価格(合計)						= 23,970,000		

占有減価等：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. 公示地価格 鎌倉-16

所 在：鎌倉市笛田4丁目1152番143
「笛田4-8-12」

価 格：164,000円/㎡

位 置：湘南モノレール「湘南深沢」駅 1200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：西側6m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,455,440円

物件2 17,232円

物件3 8,973,123円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ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。）

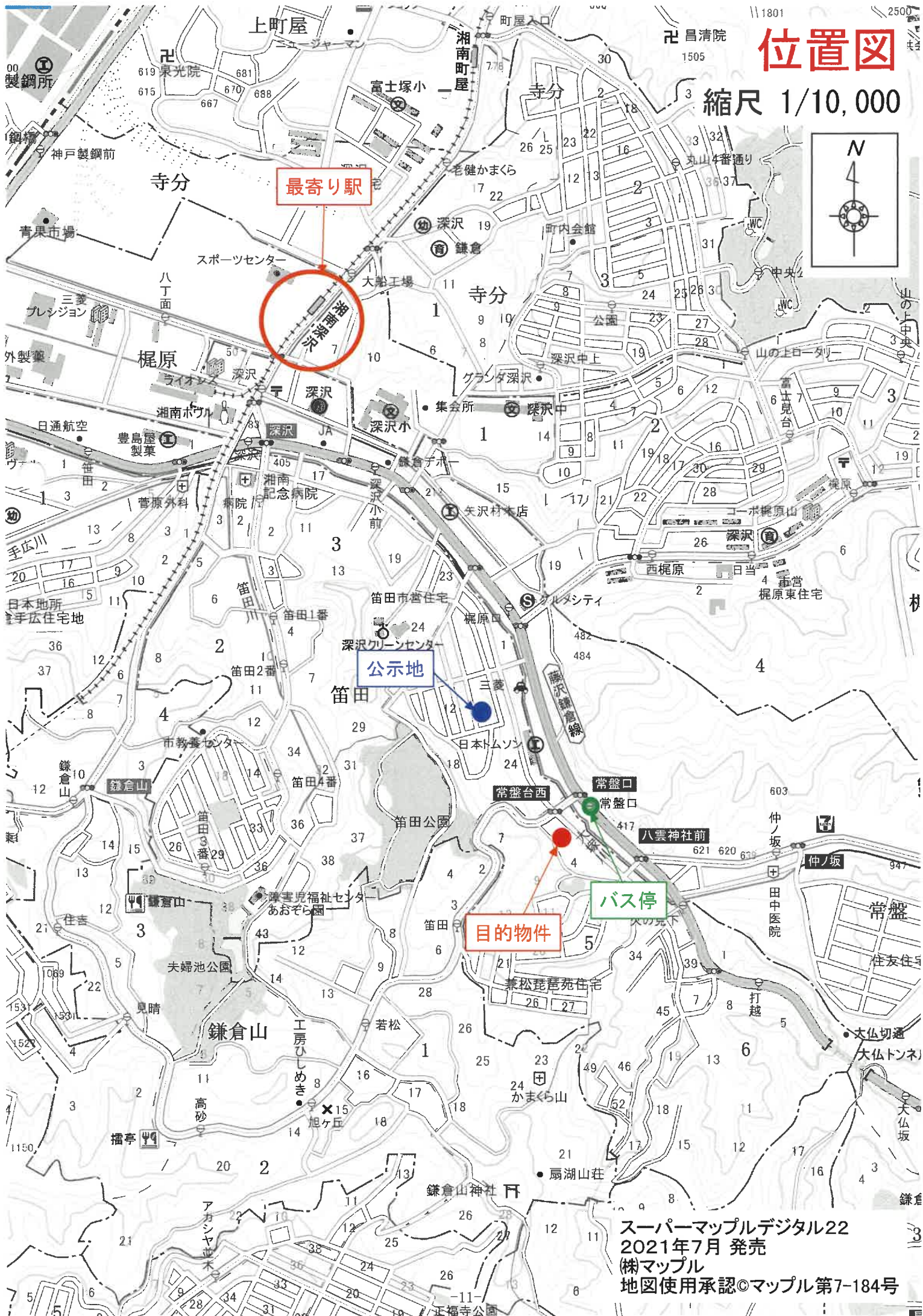
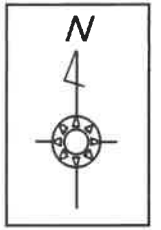
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

建物図面・各階平面図(写)

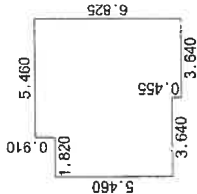
登記年月日：令和5年4月18日

各階平面図 建物図面

家屋番号 1852番1

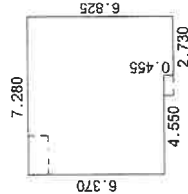
建物の所在 鎌倉市笛田五丁目1852番地1

1階

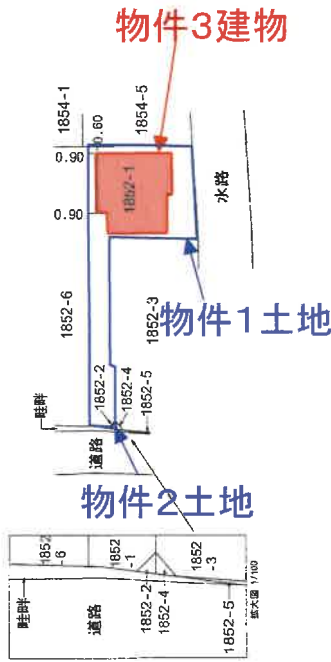


求積表	
3.640 × 0.455	= 1.656200
7.280 × 5.460	= 39.748800
5.460 × 0.910	= 4.968600
合計	46.373600
床面積	46.37 m ²

2階



求積表	
2.730 × 0.455	= 1.242150
7.280 × 6.370	= 46.373600
合計	47.615750
床面積	47.61 m ²



作成者

日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記載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11月5日 福岡法務局

登記簿

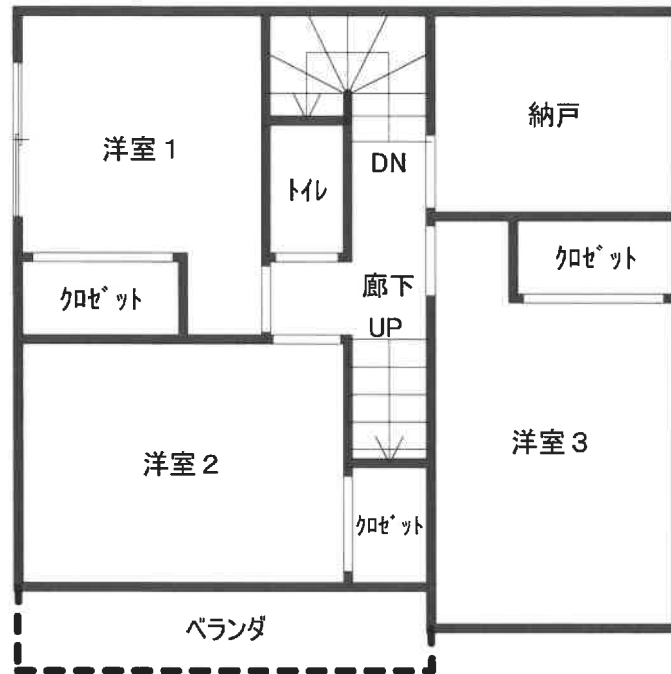
地図整理番号：M78864

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第389号