

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 西 村 克 己

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字耕地1241番地4
鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1241番4の82

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.06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 鎌倉市岡本字耕地1241番4

地 目 宅地

地 積 16369.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鎌倉市岡本字外耕地1343番6

地 目 宅地

地 積 12084.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の168

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンE棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1343番6の120

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階 68.21平方メートル
2階 210.42平方メートル

共有者 A 持分100000分の84

物件明細書

令和 8年 4月23日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

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】

本件共有者A及び申立外共有持分を有するBが占有している。

【物件番号2】

集会所、事務所として使用されている。

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。

【物件番号1, 2】

本件土地及び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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字耕地1241番地4
鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1241番4の82

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.06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 鎌倉市岡本字耕地1241番4

地 目 宅地

地 積 16369.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鎌倉市岡本字外耕地1343番6

地 目 宅地

地 積 12084.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の168

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンE棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1343番6の120

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階 68.21平方メートル
2階 210.42平方メートル

共有者 A 持分100000分の84



令和 7年(ヌ)第 206号
令和 8年 2月 6日受理
令和 8年 3月 24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 鎌倉市岡本字耕地1241番地4
鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1241番4の82

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.06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 鎌倉市岡本字耕地1241番4

地 目 宅地

地 積 16369.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鎌倉市岡本字外耕地1343番6

地 目 宅地

地 積 12084.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の168

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンE棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1343番6の120

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階 68.21平方メートル
2階 210.42平方メートル

共有者 A 持分100000分の84

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が異なる (<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	<input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら (=債務者A及び共有者B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額11,640円 修繕積立金 月額17,010円	令和8年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 6年8月分～8年1月分 計559,819円 (年15%の割合による損害金 58,219円を含む)	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等につき管理会社の回答書によると、上記損害金を含む滞納金のほかに弁護士費用及び督促・徴収に要した諸費用を請求することができる旨の付記がある。 <input type="checkbox"/>		
敷地権	符号1・2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
形状	<input 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・2) <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			
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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 (9枚目のもの) <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

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 2
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 集会所 事務所 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 年 月 日
敷 地	敷地権土地符号 2 の土地
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 (11 枚目のもの) <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 (1) 本件建物は、私と B が居宅として使用しています。B は私の母親ですが、母親は現在施設に居ります。でも、常住しているわけではなく住所も本件建物に置いてあるので今も本件建物が母親の住まいです。</p> <p>(2) 他人には貸していません。</p> <p>(3) 動物は飼っていません。</p> <p>(4) 本件建物は私と B との共有名義になっていますが、お互いの持分を賃貸するなどということはありません。</p> <p>2 (1) 私は間取りを変更したという認識はありませんが、現在のリビング・ダイニング (LD) は、以前、一部和室になっていたのかもしれない。</p> <p>(2) LD の中央部にあるロールカーテンは電動式ですが、壊れていて動きません。</p> <p>(3) 雨漏りや水漏れはありません。</p> <p>(4) でも、排水については、洗面所のシンクはご覧のとおり詰まっている状態です (写真⑤)。でも、これは排水管が詰まっているのではなく、シンク部分の排水の蓋が外れなくなってしまったため、排水管には問題ないと思っています。</p> <p>(5) それから、浴室について、浴槽が割れてしまっているため、使用できません。でも、お湯は出ると思います。</p> <p>(6) 床については、問題はありません。傾斜も感じません。</p>
<p>■ 管理人</p>	<p>1 物件 2 は、管理事務所と集会所になっています。</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、物件1は、債務者A及び共有者Bが居宅として使用しているものと認める。
(3) なお、本件の売却対象は、「物件目録」のとおり債務者(共有者)Aの持分2分の1のみである。
- 2 (1) 損傷等については、おおむね債務者Aの陳述のとおりと思われるが、排水等設備の動作・不具合の確認はしていない。
(2) 壁面及び床については、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、家財により見分できない部分が多く存していた。家財の状況からすると、何らの影響も無いとは限らないものと思われる。
(3) 浴槽については(写真⑥)、見分の限りでは損傷部分は見受けられなかったが、動産により内部を見分することができなかった。しかしながら、債務者の陳述からして破損しているものと思われる。
(4) 洗面所・浴室を中心に水回りについては汚損が酷く、入念な清掃を要するものと思われる。
(5) 洋室(2)のドアには、数か所で穴空きの損傷が認められた。
(6) 全体として、経年使用等による劣化の状況が認められた。
- 3 物件2は、現場の状況及び関係人の陳述からして、前記のとおり集会所・事務所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

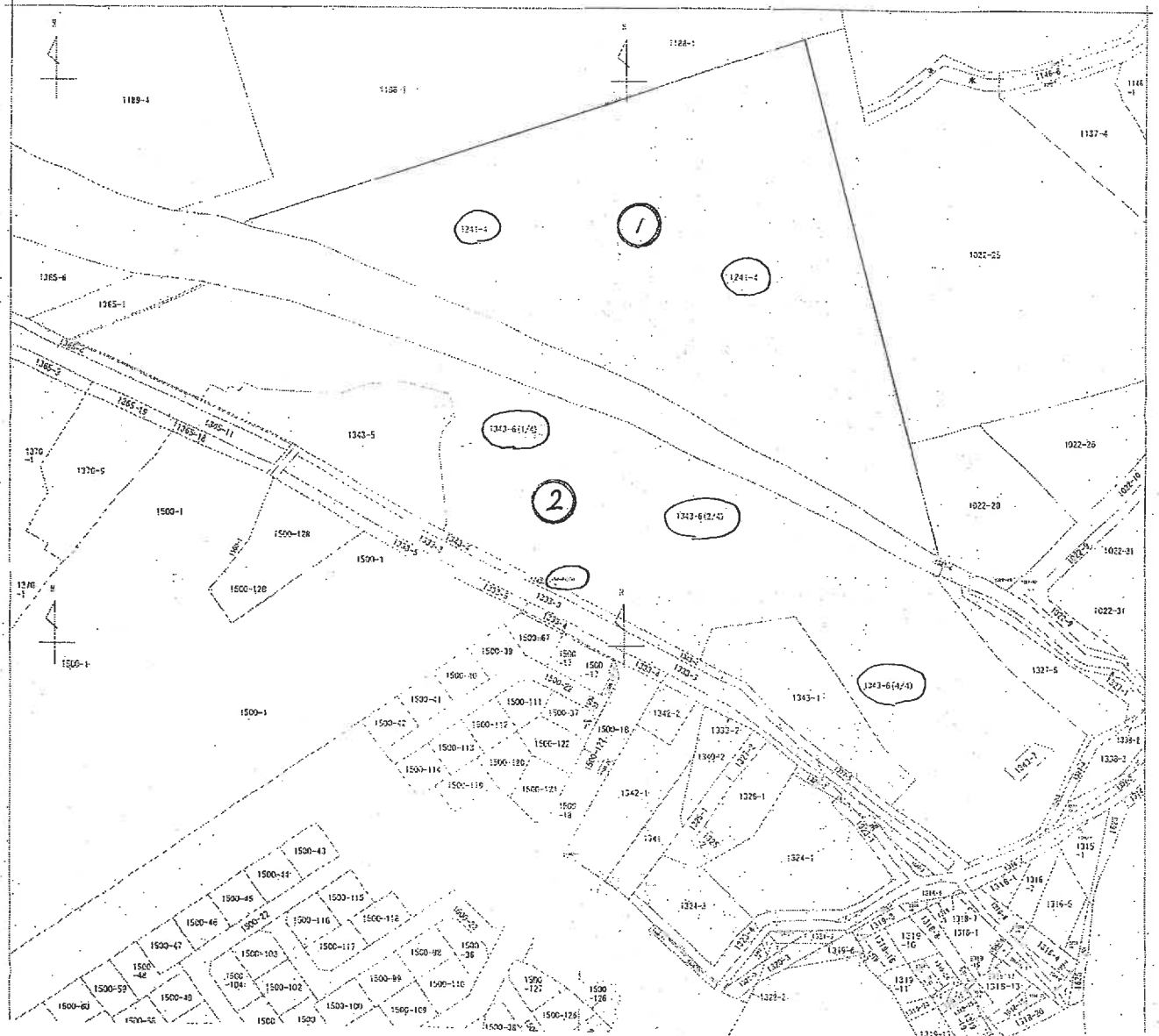
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月9日(月) 9:35-10:00	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 物件1につき不在・通知書差入れ, 物件2につき管理人と面談(事情聴取)・立入調査
8年2月9日(月) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
8年2月18日(水) 9:40-9:50	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 物件1につき不在・通知書差入れ
8年2月20日(金) 14:25-14:36	執行官事務室	Aと通話(事情聴取)
8年3月16日(月) 13:00-13:40	目的物件所在地	物件1につき立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談(占有等調査) [評価人同行]
8年3月18日(水) 14:04-14:09	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
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 type="checkbox"/> 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。</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

公図（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。

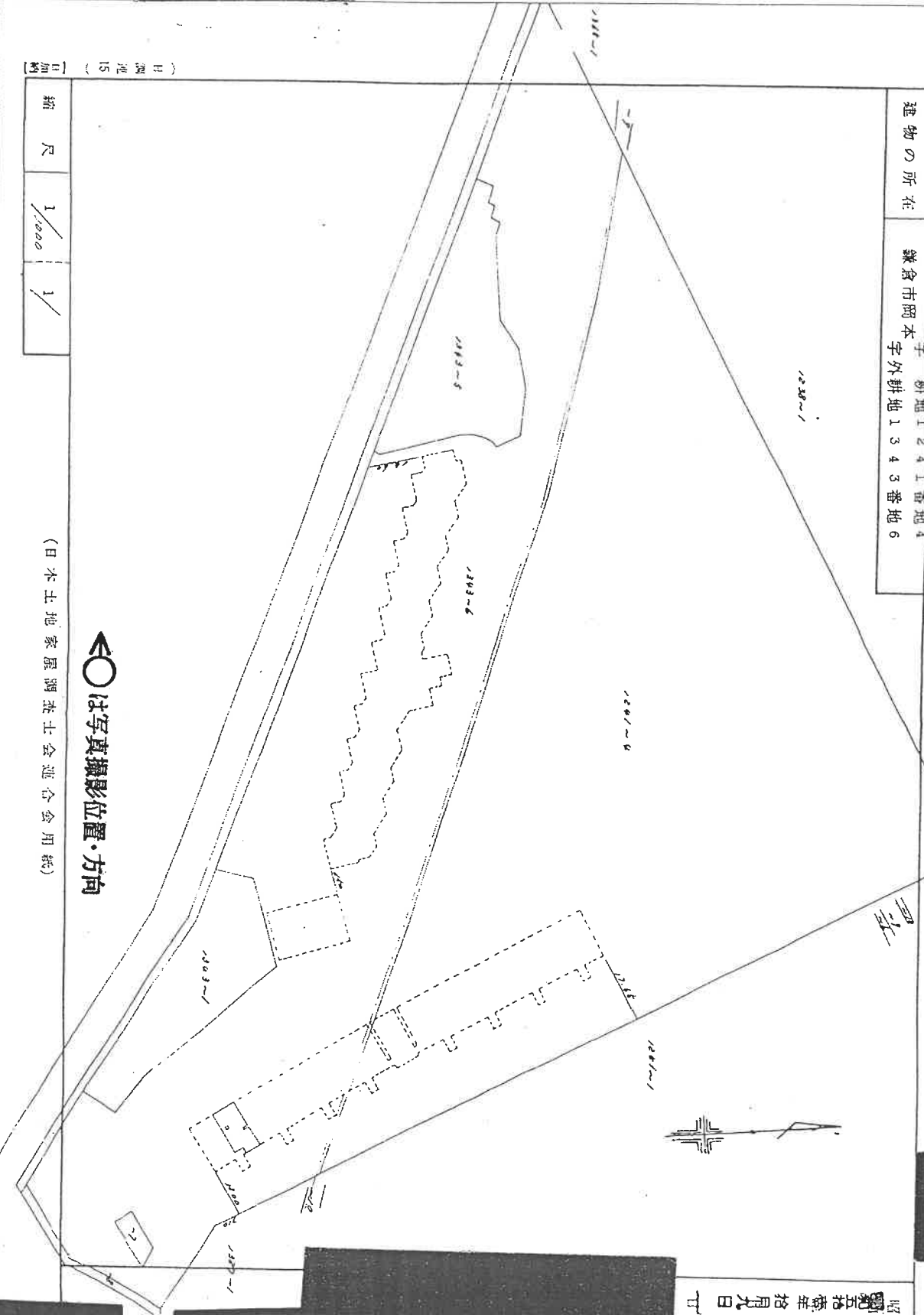
（○内の数字は敷地権土地の符号である。）



047823

家屋番号	岡本1241番4の82
建物の所在	鎌倉市岡本 字新地1241番地4 字外辨地1343番地6

建築物平面図



◀は写真撮影位置・方向

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000 1/

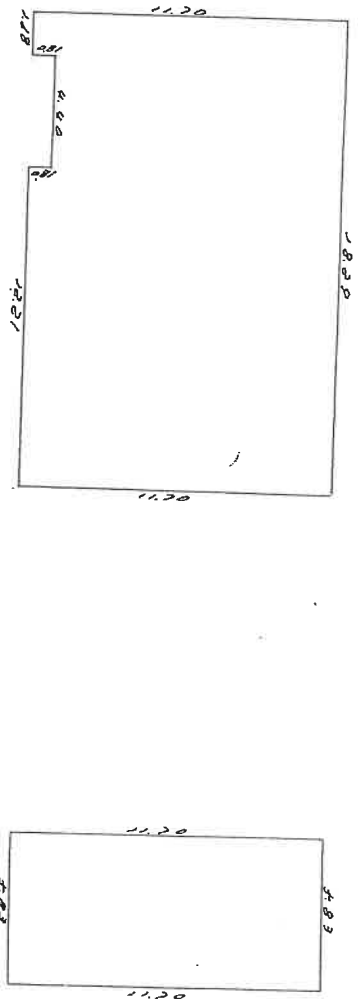
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和五拾九年九月廿
作製年月日

048707

家屋番号	岡本1343番6の120
建物の所在	鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建築物平面図



2階部分求積表

11.20 x 18.20 x (0.81 x 0.60) = 210.4208^m3

1階部分求積表

11.20 x 4.83 = 54.096^m2

昭和	年	月	日
作製	年	月	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。

令和7年11月11日 建築地方務局湘南支局

登記官

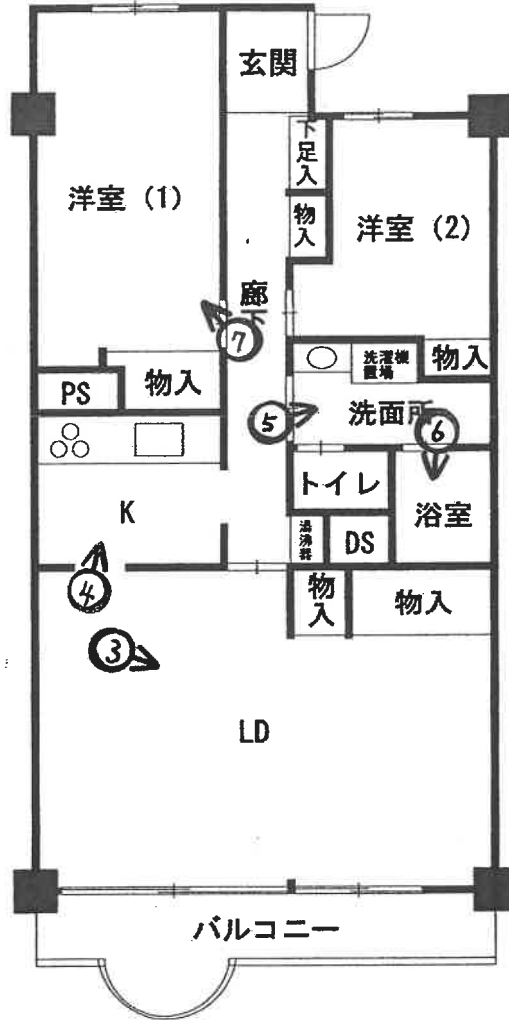
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日測連 15) [目加納]

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図



◀○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 2



③

物件 1



④



(15 枚目)

⑤

排水の詰まりの状況



⑥



(16 枚目)

⑦



(17 枚目)



令和 7 年 (又) 第 206 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地 調査
令和 8 年 3 月 27 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 3,382,000円	
内訳価格	
物件1	金 3,380,000円
物件2	金 2,000円

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。

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		
物件 1 建物及び物件 2 建物ともにAの共有持分のみが評価対象である。		

* 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 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字耕地1241番地4
鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1241番4の82

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.06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 鎌倉市岡本字耕地1241番4

地 目 宅地

地 積 16369.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鎌倉市岡本字外耕地1343番6

地 目 宅地

地 積 12084.80平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の168

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

建物の名称 鎌倉ロジユマンE棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡本1343番6の120

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階 68.21平方メートル
2階 210.42平方メートル

共有者 A 持分100000分の84

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・2）

位置・交通	JR東海道線「大船」駅の南西方約1.5km(道路距離)、最寄りバス停「南岡本」より徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	大規模団地が存する住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2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	28,453.87㎡（符号1・2の合計） 不整形 東西約330m、南北最大約200m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約14mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約40m、南西側現況幅員約10mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約200m（3箇所で見通し）、それぞれほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	物件1建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物のほか、物件2建物及びこれらに付随する施設等の敷地として利用されている。	
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	10万分の168

特 記 事 項	① 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 共有者 A 持分 2 分の 1
---------	--

2 建物の概況

(1) 物件1

① 一棟の建物の概要

マンション名	鎌倉ロジュマンA棟	
建物の用途	住宅等（総戸数176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51年9月29日新築（登記記載）
	経過年数	約50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11階建 延べ15,356.19㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付け塗装等	
設備	エレベーター、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ごみ置場等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① 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> <p>② オートロック設備は無い。</p> <p>③ エレベーターは1階、4階、7階、10階の4フロアのみ昇降可能となっており、他の階に存する専有部分へは階段の利用が必要である。</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	6階(602号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	70.06㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー約7.68㎡ (パンフレット記載面積)		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年1月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,640 円	209,520 円
	修繕積立金	17,010 円	292,080 円
	備 考	年15%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：58,219 円 管理会社の回答書によると、上記損害金を含む滞納金のほかに弁護士費用及び督促・徴収に要した諸費用を請求することができる旨の付記がある。	
専有部分の利用状況等	令和8年3月16日：内部立入調査 建物共有者らが居宅として使用し、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一部不可能であった。 ② Aの陳述によると、浴槽の一部が破損しており、湯貼りが出来ないとの事である。尚、浴室内には動産類が大量に存しており、損傷等の状況を確認する事は出来なかった。		

	<p>③ Aの陳述によると、洗面所シンクの排水蓋の不具合により排水に支障が存するとの事であり、水が溜まっている状況は確認したが、排水状況等の確認はしていない。</p> <p>④ 各所経年相当の汚れ・損傷箇所が見受けられるが、浴室及び洗面所については著しい汚損状況を確認した。</p> <p>⑤ 洋室（2）のドアに複数箇所の穴空きが認められる。</p> <p>⑥ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</p> <p>⑦ 共有者 A 持分2分の1</p>
--	--

(2) 物件2

建物の用途	集会所 事務所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和51年新築（固定資産評価証明書記載）
	経過年数	約50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2階建 延べ278.63㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① マンション名は鎌倉ロジュマンE棟である。</p> <p>② 目的土地のほぼ中央南東側付近に位置する。</p> <p>③ 共有者Aの持分100000分の84が本件評価対象であるが、物件1専有部分に対応する共有持分は100000分の168である。</p>	

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。

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

① 物件1

本件建物は築後約50年を経過する建物であり、管理状態についても劣ることから、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。

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 70.06	÷ 0.93	× 0.05	= 1,130,000

② 物件2建物

本件建物は築後約50年を経過する建物であり、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250,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

(注) 目的物件の共有者持分合計

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持分割合 (注)	建物価格 (円)
2	250,000	× 278.63	× 0.05	× $\frac{168}{100000}$	= 6,000

(2) 敷地権価格 (符号1・2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。

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)
272,000	× 0.96	261,000	× 28,453.87	× 1.0	× $\frac{168}{100000}$	= 12,480,000

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-39

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 163,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{60} & = & 272,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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、接面状況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。

(3) 積算価格（物件1の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）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
1,130,000	+ 12,480,000	× 0.97	= 13,200,000

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：1.00（6階・エレベーター有（一部階段使用））

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

相乗積 1.00 × 0.97 × 1.00 = 0.97

2 比準価格の試算（物件1）

基準階の比準 価格（円/m ² ）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
253,000	× 0.97	× 1.00	× 70.06	= 17,190,000

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1m²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：なし。

3 収益価格（DCF法による・物件1）

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 (10.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,453,691 (18.6%)	961,900	10.9 %	8,560,028 ≒ 8,560,000	0.7432	6,361,792 (81.4%)	= 7,820,000 (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。

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、物件2について積算価格が求められた。物件1は主として自己居住目的のファミリータイプマンションであり、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、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い、また物件2についても所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

物件1の加重平均割合 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	13,200,000	× 0.90	= 11,880,000
比準価格	17,190,000	× 0.90	= 15,470,000
収益価格			7,820,000
調整後の価格			13,270,000

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。

(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）	共有 持分	評 価 額 （円）
1	13,270,000	× 0.7	× 0.8	× 0.91		× $\frac{1}{2}$	= 3,380,000
番号	積算価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正				評 価 額 （円）
2	6,000	× 1.0	× 0.8			× $\frac{1}{2}$	= 2,000
一括価格（合計）							3,382,000

市場性修正：物件1について、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：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9%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-39

所 在：鎌倉市植木字植谷戸 156 番 3

価 格：163,000 円/m²

位 置：JR 横須賀線「大船」駅より約 1.6 k m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：170 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北西 6.5m 市道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 3,019,091 円（共有持分 A 2 分の 1）

符号 1（土地） 1,866,073,980 円（敷地権割合 10 万分の 168）

符号 2（土地） 1,377,667,200 円（敷地権割合 10 万分の 168）

物件 2（建物） 4,623,619 円（共有持分 A 100000 分の 84）

第7 附属資料の表示

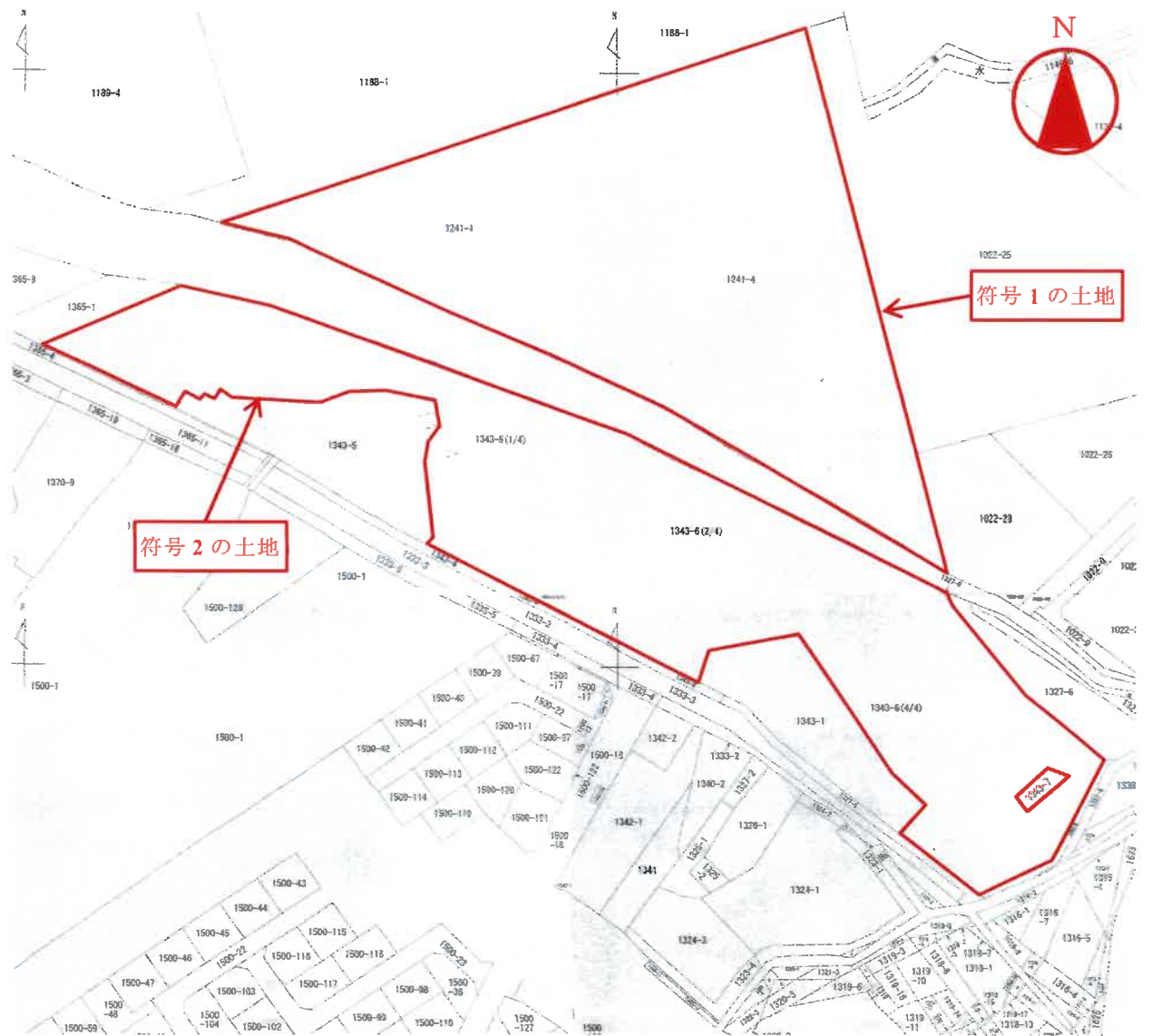
位置図

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。）

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



縮尺 = 1/600

公 図 写

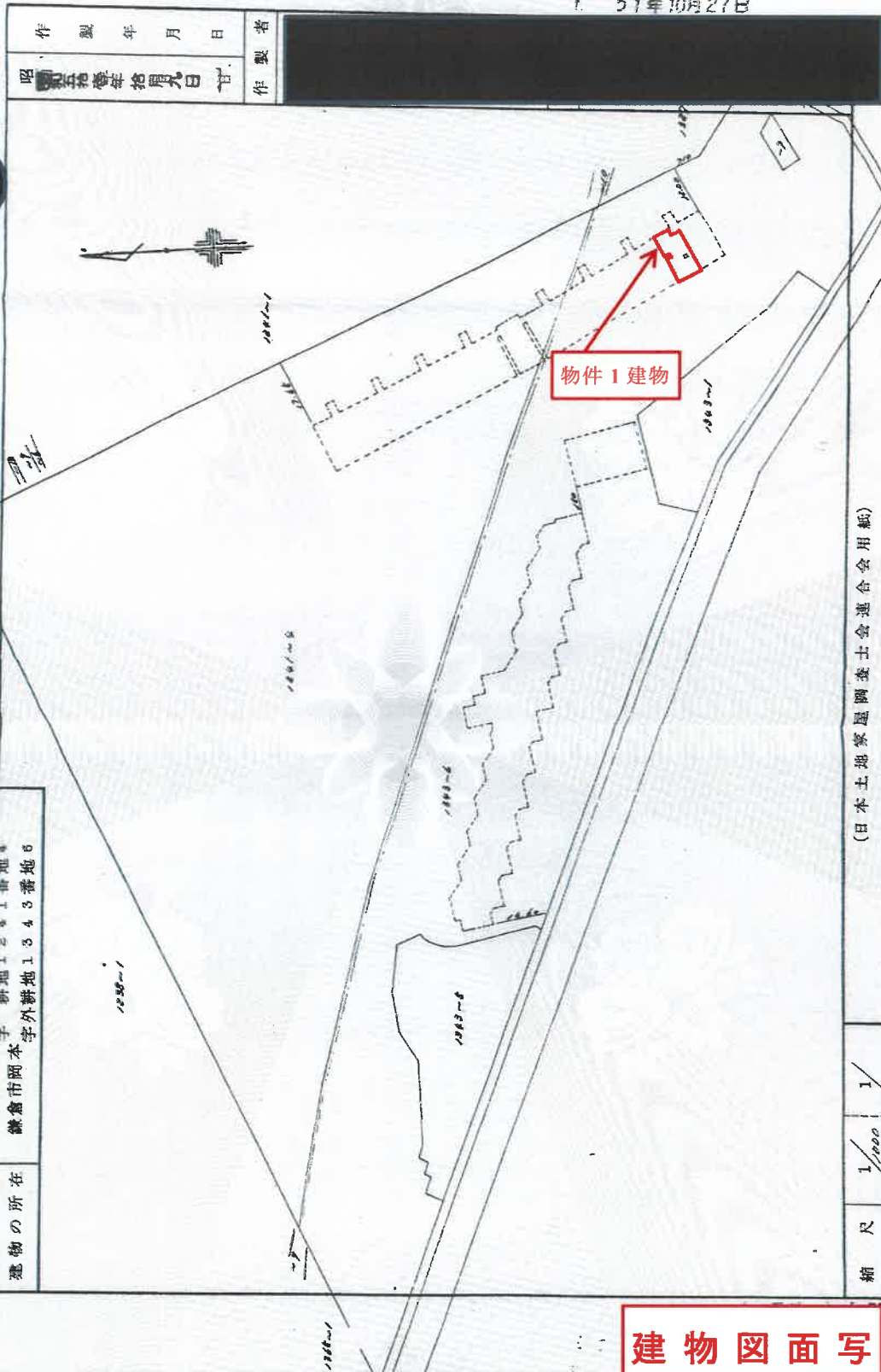
(本図面は目的物件を A 4 版に抜粋したもの)

登記年月日：昭51年10月27日

047823

家屋番号	岡本1241番4の82
建物の所在	字野田1241番地4 鎌倉市岡本 字外耕地1343番地6

建物階平面図



製作年月日	昭51年10月27日
製作者	[Redacted]

51年10月27日

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺	1/1000
	1/

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和三十九年十月二十七日

047824

建築物階平面図

図本1241番4のB2

建築物の所在
鎌倉市岡本字 耕池1241番地4
字外新地1343番地6

603A

製作者
昭和五十九年九月九日

製作年月日
51年10月27日



物件I建物

6 階部分求積表

1. 階	1.200.000
2. 階	1.200.000
3. 階	1.200.000
4. 階	1.200.000
5. 階	1.200.000
6. 階	1.200.000
合計	7.200.000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建築物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和三十五年十一月二十九日

048707

家屋番号	岡本1343番6の120
建物の所在	鎌倉市岡本字外耕地1343番地6

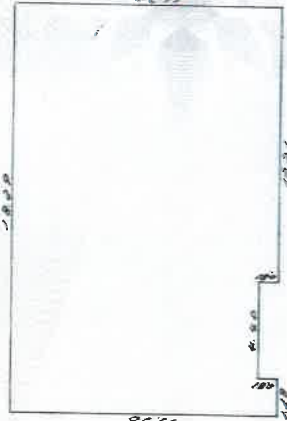
建築物各階平面図

昭和	年	月	日	製作者
作	製	年	月	日



1 階部分求積表

物件2建物



2 階部分求積表

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建築物図面写

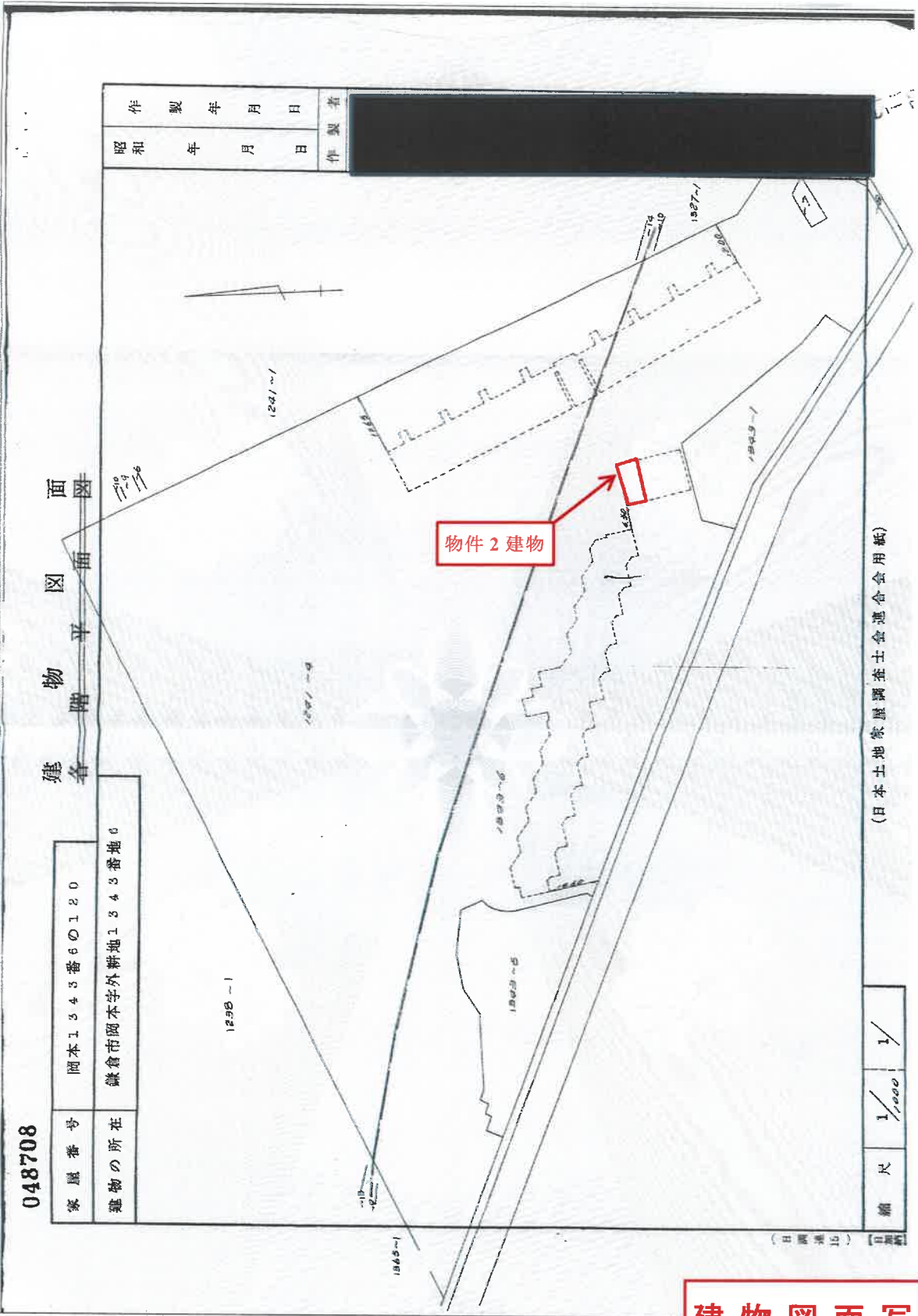
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和51年11月29日

048708

家屋番号	岡本1343番6の120
建物の所在	鎌倉市岡本字外新地1343番地0

昭和	年	月	日	作製者



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000	1/
----	--------	----

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

