

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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7年 3月27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 鎌倉市腰越五丁目683番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 814.26平方メートル
2階 925.05平方メートル
3階 925.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目683番1の18
建物の名称 214
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市片瀬三丁目
地 番 2776番5
地 目 宅地
地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬目白山
地 番 2768番7
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

6 所 在 鎌倉市腰越五丁目

地 番 683番1

地 目 宅地

地 積 2829.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号64番で登記した持分)

物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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1～6】

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1～6】

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。

《 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 鎌倉市腰越五丁目683番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 814.26平方メートル
2階 925.05平方メートル
3階 925.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目683番1の18
建物の名称 214
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市片瀬三丁目
地 番 2776番5
地 目 宅地
地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬目白山
地 番 2768番7
地 目 宅地

物 件 目 録

- 地 積 191.25平方メートル
- 共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)
- 4 所 在 藤沢市片瀬目白山
- 地 番 2772番6
- 地 目 宅地
- 地 積 3.98平方メートル
- 共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)
- 5 所 在 藤沢市片瀬目白山
- 地 番 2776番8
- 地 目 宅地
- 地 積 8.17平方メートル
- 共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)
- 6 所 在 鎌倉市腰越五丁目
- 地 番 683番1
- 地 目 宅地
- 地 積 2829.17平方メートル
- 共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号64番で登記した持分)

令和6年(ケ)第150号
令和6年7月8日受理
令和6年9月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤久雄

(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 鎌倉市腰越五丁目683番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 814.26平方メートル
2階 925.05平方メートル
3階 925.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目683番1の18
建物の名称 214
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市片瀬三丁目

地 番 2776番5
地 目 宅地
地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2768番7
地 目 宅地

(1 枚 目)

物 件 目 録

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

6 所 在 鎌倉市腰越五丁目

地 番 683番1

地 目 宅地

地 積 2829.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号64番で登記した持分)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県鎌倉市腰越五丁目3番19-214号	
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	
下記以外の敷地(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)	
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 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー湘南支店	
その他の事項		
土地	物件2～6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (物件2, 4, 5) <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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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

令和6年(ケ)第150号
担当執行官 遠藤久雄

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和6年8月14日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	20,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	402,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	22,940	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	454,800	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	18	%	<input type="checkbox"/> 金額	129,757	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和4年12月分~令和6年7月分					

合計 986,257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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円

3 管理費、修繕積立金以外について、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(コピー)を提出する。

管理規約 議事録

(回答者) 住所・所在地 神奈川県藤沢市南藤沢5-9
朝日生命藤沢ビル2階
会社名 株式会社東急コミュニティー - 相南支店

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input type="checkbox"/>	

(執行官の意見用)

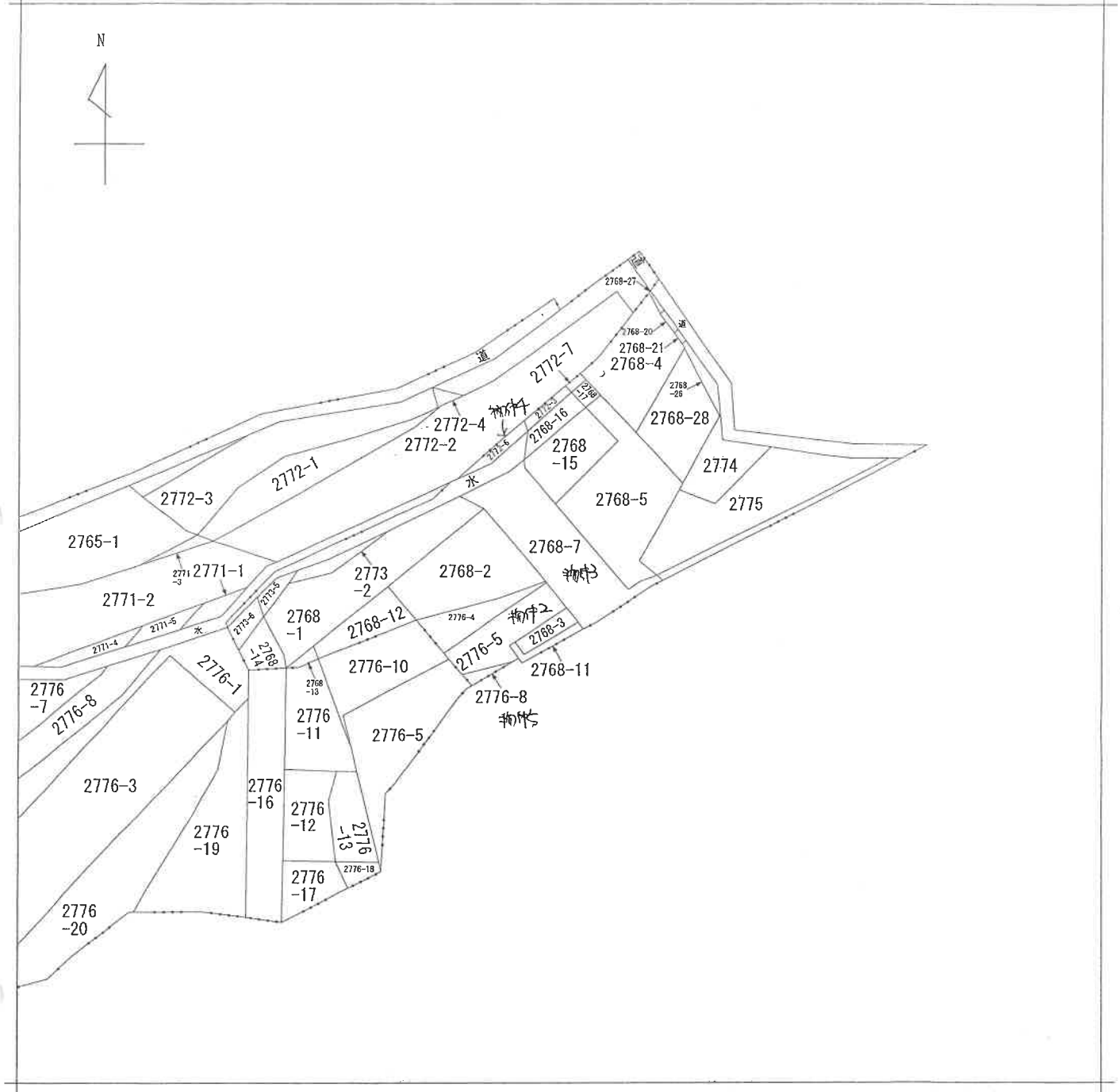
執行官の意見
<p>1 本件建物の状況は間取見取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>2 本件建物の占有者及び占有状況は、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認める。債務者兼所有者であるAは室内に動産類を残した状態で占有している。</p> <p>3 本件建物は昭和56年11月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。</p> <p>4 評価人の調査によれば物件4の土地は北西側で市道（建築基準法42条1項道路）に、物件6の土地は南東側で市道（建築基準法42条1項道路、一部同条2項道路）に接している。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月18日(木) 11:40-12:00	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 債務者兼所有者の自宅訪問 (応答無し)
令和6年8月6日(火)	F A X	管理会社に対し照会書送付 (8月14日回答書到着)
令和6年8月8日(木) 12:40-12:50	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 債務者兼所有者の自宅訪問 (応答無し)
令和6年9月3日(火) 16:00-16:05	横浜地方法務局 大和出張所	登記事項証明書交付申請
令和6年9月4日(水) 13:10-13:45	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 外観調査 写真撮影 債務者兼所有者の自宅訪問 (応答無し)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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	藤沢市片瀬目白山			地番	2768番7		
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。

(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和6年4月1日
東京法務局

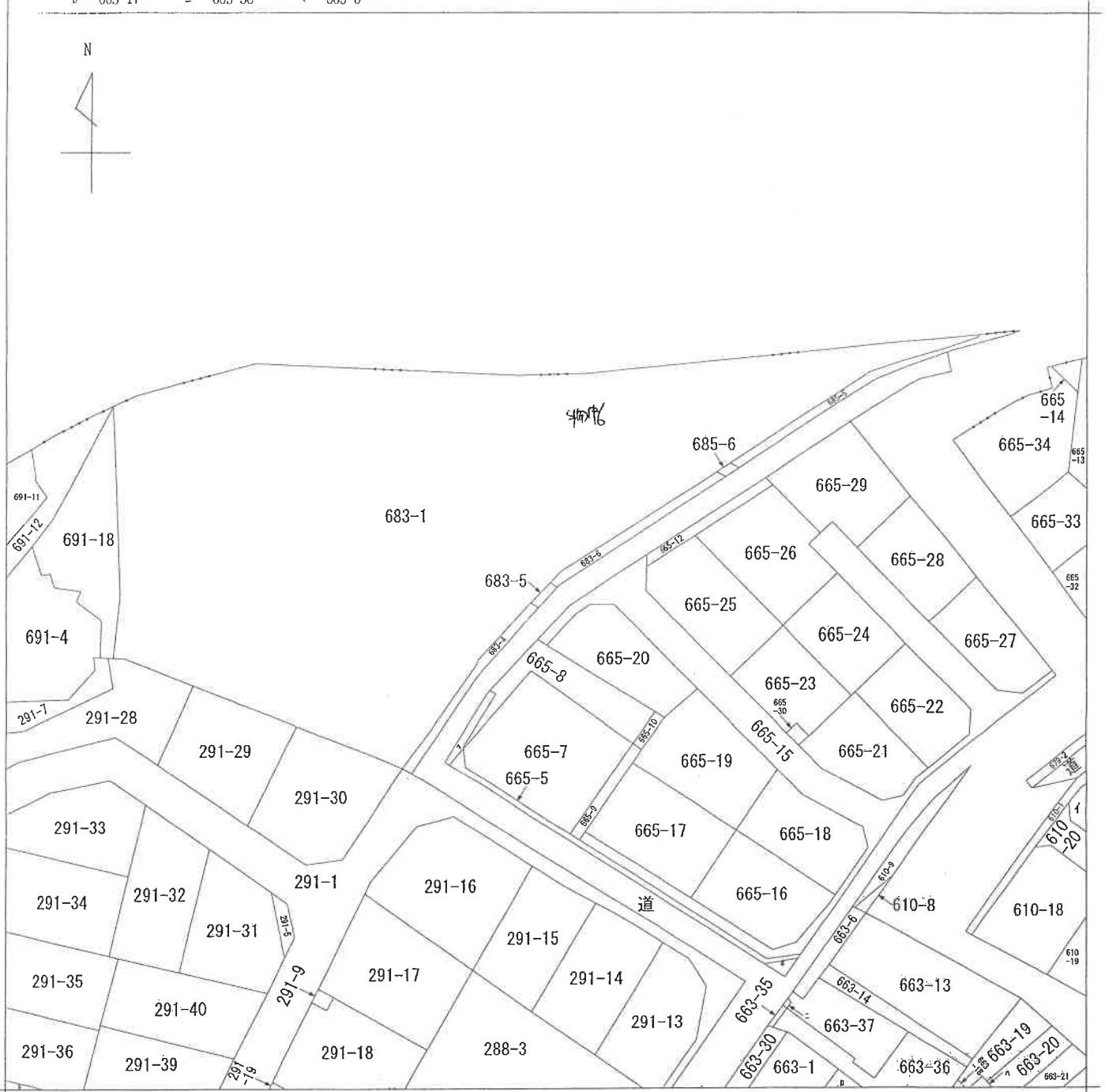
請求番号：52-3
(1/1)

登記官



(7 枚目)

※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	鎌倉市腰越五丁目			地番	683番1		
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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和6年4月1日
 東京法務局

請求番号：52-6

登記官

(1/1)

(8 枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十四年三月十五日

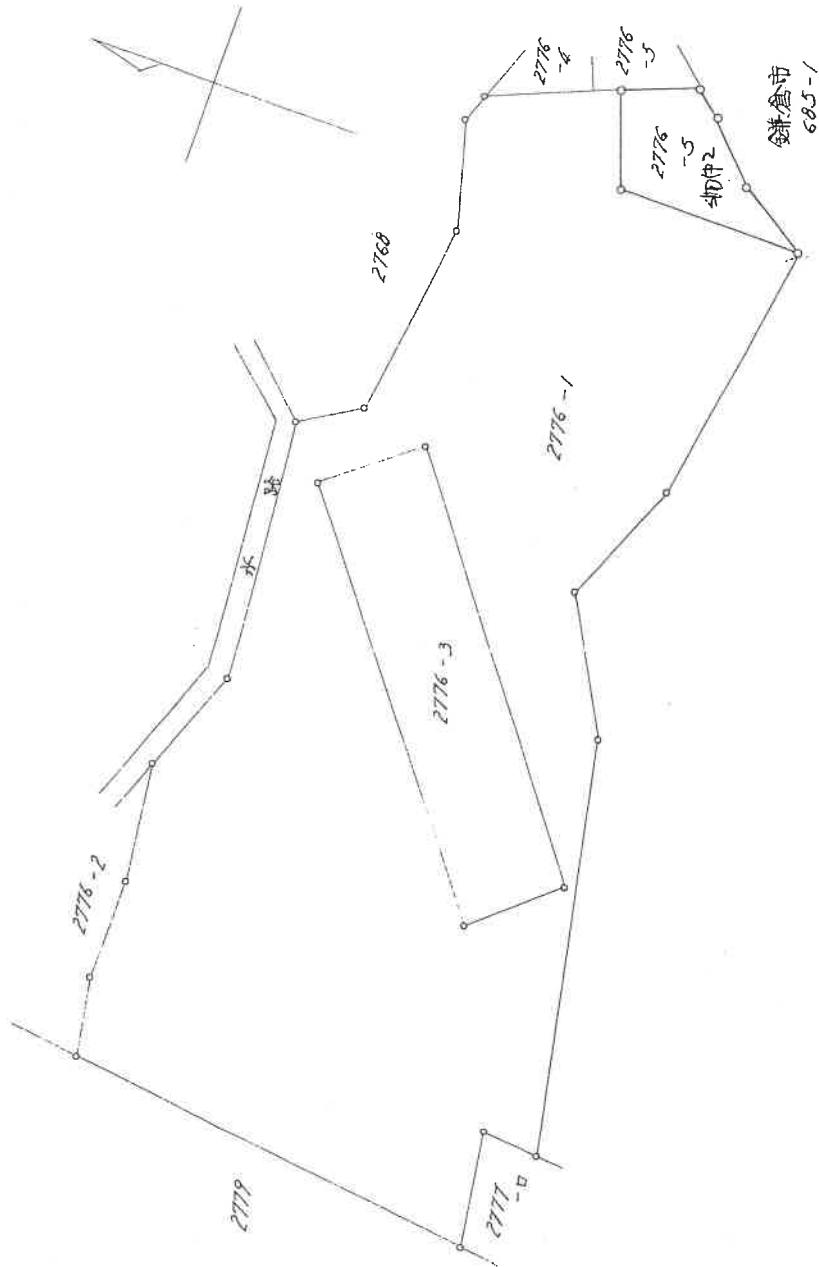
登記年月日：昭和54年3月19日

433397

土地積測量図

地番 2776-1-5
土地の所在 藤沢市津島

土地積測量図



縮尺 1/500

申請人

54年3月13日(作製)

土地積測量士

作製者

（株）東京川東土地測量株式会社

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。

（横浜地方方法務局湘南支局管轄）

令和6年4月1日 東京法務局

登記簿

(9 枚目)

登記年月日：昭和54年3月19日

433398

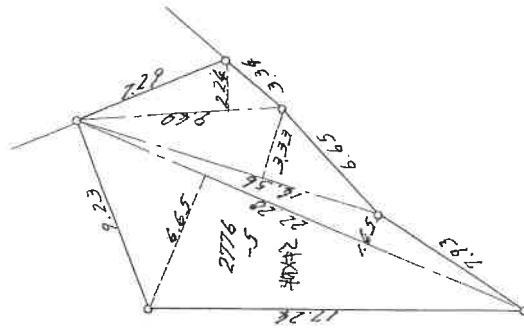
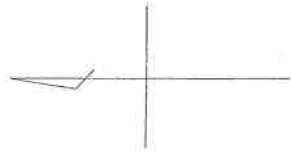
地積測量図

2776-1-5

藤沢市片瀬分丁目 井瀬田白山片瀬3丁目

地番

土地の所在



求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
2776-1-5 棟内2	9.60	2.26	21.0560	1250062
	14.56	3.33	48.6868	
	22.28	1.65	32.3060	
	4	6.65	14.81670	
			250.0088	

申請人

54年3月19日(作製)

土地家屋課

作製者

縮尺 1/250

神奈川県土地家屋課測量士局

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十四年三月十九日

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局管轄)
令和6年4月1日 東京法務局

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和54年2月16日

439179

地番 2772-3

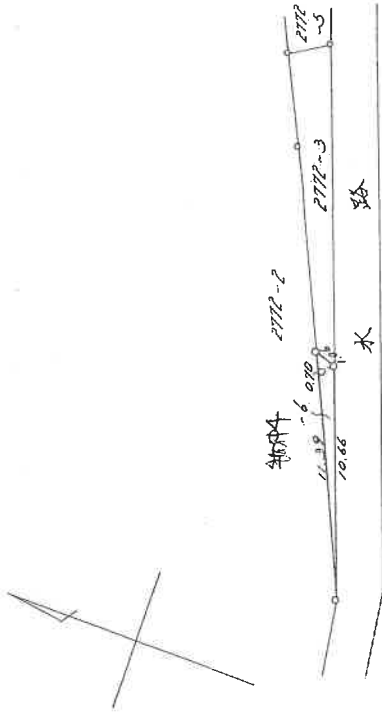
2772-3-1-6

土地の所在 藤沢市平瀬谷 田代山

地積測量図

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和五十四年貳月 16 日



求積表

地番	高さ	積面積	面積
2772-6	11.38	7,923.0	5,986.5
		7,923.0	

計

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和54年2月7日作製

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局管轄)

令和6年4月1日 東京法務局

登記官

(1枚目)

請求番号：52-4

登記年月日：昭和56年6月8日

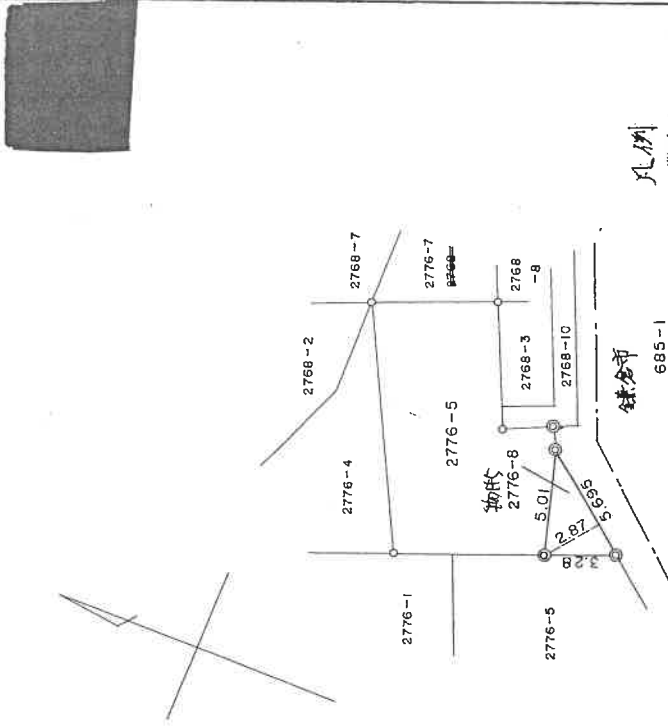
439186

地番 2776-5

土地の所在 藤沢市片瀬白山

地積測量図

藤沢市片瀬白山



求積表

地番	底辺	高さ	乗積	面積
2776-8	5.695	2.870	16.344650	8.1723
			16.344650	
				8.1723

物件

(日製)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

58-00 (日加納)

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6年4月1日 東京法務局

登記官

(12枚目)

請求番号：52-5

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

58 5 13

建物図面
各階平面図

家屋番号
腰越5丁目
683番1の18
建物の所在
鎌倉市腰越5丁目683番地1

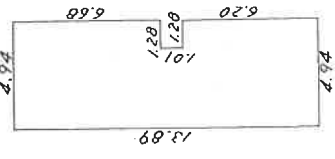
建物番号 214

各階平面図

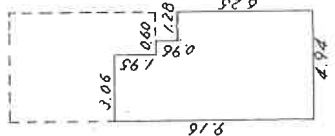
076824

建物番号 214

1 階部分



2 階部分



求積表

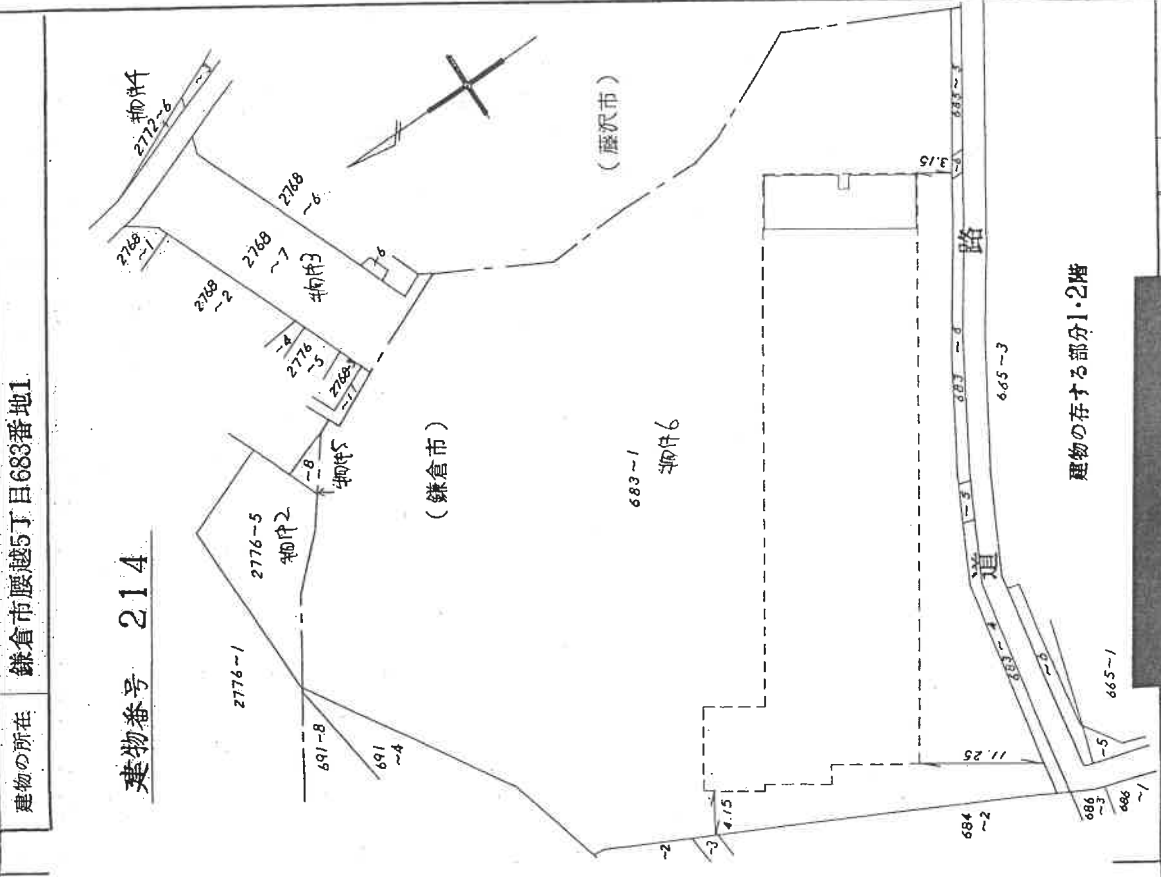
12.89 × 4.94 =	63.6272
1.01 × 3.66 =	3.6966
	67.3238

求積表

3.06 × 9.16 =	28.0296
0.60 × 7.21 =	4.3260
1.28 × 6.25 =	8.0000
	40.3556

床面積 67 m² 32

床面積 40 m² 35



建物の存する部分1・2階

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

7C 214

登記年月日：昭和58年5月13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 管理)

令和6年4月1日 東京支務局

登記官

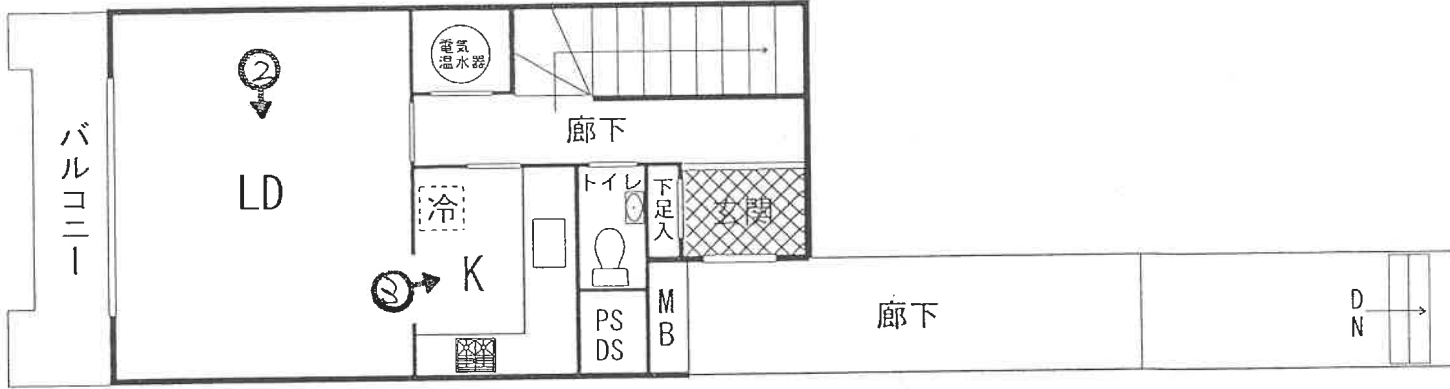
(2) 枚印

請求番号：52-7

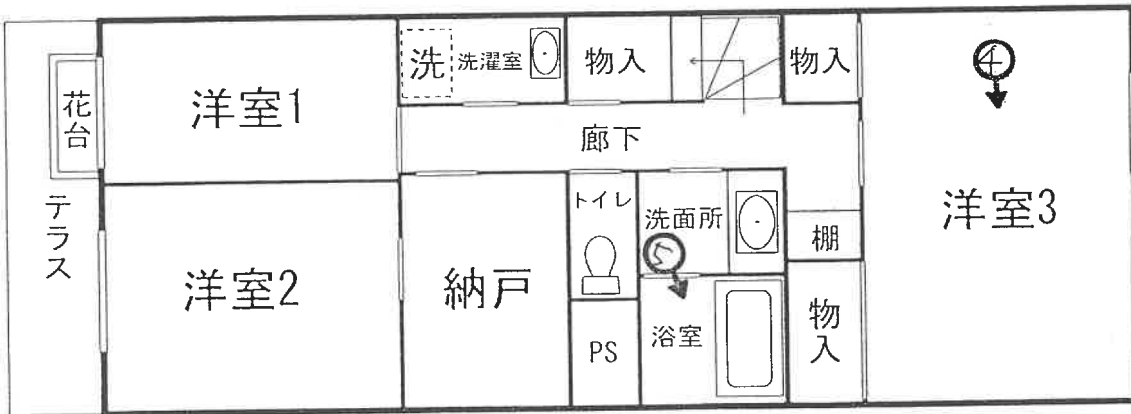
間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)

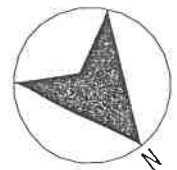
2階



1階



214号



(14 枚目)

① 一棟の建物の外観（西側から撮影）



②



③



④



(16 枚目)

⑤



(1) 枚目



令和 6 年 (ケ) 第 150 号
令和 6 年 9 月 4 日 現地調査
令和 6 年 9 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格(合計)	
金17,690,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金8,310,000円
物件2(土地)	金380,000円
物件3(土地)	金570,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(土地)	金20,000円
物件6(土地)	金8,390,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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乃至6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通り	住居表示：鎌倉市腰越五丁目 3番19-214号
2		
3		
4		
5		
6		
特記事項		
<p>※1 売却対象物件2乃至6の対象は、共有者Aの持分10,000分の462である。</p> <p>※2 売却対象物件2及び5は、課税地目は、山林であるが、現況は、マンションとして一体開発し、その擁壁等の部分であることからマンション敷地の一部と判断し、登記地目通り宅地と判断した。</p> <p>※3 売却対象物件3及び4は、課税地目は、公衆用道路であるが、本件マンションの敷地は、当該部分を敷地の一部として接道し、進入路となっていることから、マンション敷地の一部と判断し、登記地目通り宅地と判断した。</p>		

*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 鎌倉市腰越五丁目683番地1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 814.26平方メートル
 2階 925.05平方メートル
 3階 925.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目683番1の18
 建物の名称 214
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造2階建
 床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
 2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤沢市片瀬三丁目
 地 番 2776番5
 地 目 宅地
 地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
 (甲区順位番号58番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬目白山
 地 番 2768番7
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

6 所 在 鎌倉市腰越五丁目

地 番 683番1

地 目 宅地

地 積 2829.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号64番で登記した持分)

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乃至6）

位置・交通	湘南モノレール「目白山下」駅の北東方約60m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	傾斜地にマンションと戸建住宅が見られる住宅地域。	
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） （特記事項1参照）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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% — 第2種風致地区、宅地造成工事規制区域等
画地条件 （規模，形状等）	規模	3,157.57㎡（物件2乃至6の合計登記面積）
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約8m（北西側・隅切り除く） 奥行約100m（最長）
	地勢	地勢は、総じて南東側に下り傾斜地である。周辺一帯が地勢を有することから、隣接地との高低差は、約+2mから-5mの高低差を生じている。接面街路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約8m市道（竜口寺下通り線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約10m（隅切り部分含む）で等高及び南東側幅員約3.1mから4.5m市道（019-015号線・建築基準法第42条2項（一部、建築基準法第42条1項1号））に接道長約75mで約+2mから-5mの高低差で接している二方路線画地である。 （特記事項2参照）	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（ヴァンヴェール鎌倉）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば南東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面によれば南東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり

評価対象持分	10,000分の462（Aの共有持分）
特記事項	<p>1. 売却対象物件の北西側の路地状敷地部分及び北西端の一部は、藤沢市に所在し、下記概要の都市計画規制になる。</p> <p>区域区分：市街化区域 用途地域：第1種低層住居専用地域 建蔽率・容積率：（40%, 80%） 風致地区：片瀬山風致地区 その他：路地状敷地部分の北西端が都市施設公園（7.4.1片瀬山公園・神奈川県告示第974号・昭和45年11月2日）に該当している。</p> <p>2. 売却対象物件が路地状敷地部分で接道する北西側市道から、当該路地状敷地部分の東側で幅員約3.5m市道（片瀬307号線・建築基準法第42条2項）が売却対象物件の北部に到達している。但し、約-3mの高低差を有し、出入り口もないことから接道の効用を認めなかった。</p> <p>3. 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、売却対象物件は、西側の一部が、警戒区域急傾斜地に該当している。</p> <p>4. 売却対象物件の南東側が周知の埋蔵文化財包蔵地（No.393・遺跡名：腰越長山横穴群・種別：横穴）に該当している。</p> <p>5. 路地状敷地部分から隣接宅地の車庫の出入り口が存している。その契約関係等については、不明である。</p>

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンヴェール鎌倉	
建物の用途	住宅（総戸数24戸）（登記区分数を記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残価率	昭和56年11月5日（登記記載） 約43年 約7年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ 2,664.36㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水等 外 壁：磁器タイル貼 その他：特になし	
設 備	テレビ共同視聴設備、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、防火 水槽等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社名 管理形態	有り 委託 株式会社東急コミュニティー湘南支店 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. エレベーター及びオートロックが無い。</p> <p>2. 建築確認申請台帳等記載事項証明書の記載内容は以下の通りである。 確認年月日・番号：昭和56年2月23日第1-1451号 検査済証年月日：昭和56年11月16日</p> <p>3. 売却対象物件1は、建築年から旧耐震基準による建築物と推定される。</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	1階及び2階(214号室)・2階部分は中間住戸である。 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	1階：67.32㎡、2階：40.35㎡ 合計107.67㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LD+K+納戸		
バルコニー等	バルコニー：約6.5㎡、専用庭：約10㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塗装等 コンクリート床に塗装等 塗装等 キッチン、浴室、トイレ及び物入等 特になし	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和6年8月14日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	20,100 円	402,000 円
	修繕積立金	22,740 円	454,800 円
	—	—	—
備 考	損害金 129,454 円 (利率：年 18%, 滞納期間：令和4年12月分から令和6年7月分)		
専有部分の 利用状況等	令和6年9月4日：内部立入調査 所有者の占有である。		
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1 専有部分は2階建であり、玄関は、2階部分に有り、室内階段がある。 2 電気温水器がある。 3 目立った損傷等は見受けられなかった。概ね経年劣化と判断する。 4 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不具合発生の可能性を有している。 		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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乃至6）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	170,000	×0.80	136,000	× 125.00	×1.00	$\times \frac{462}{10,000}$	= 790,000
3	170,000	×0.80	136,000	× 191.25	×1.00	$\times \frac{462}{10,000}$	= 1,200,000
4	170,000	×0.80	136,000	× 3.98	×1.00	$\times \frac{462}{10,000}$	= 30,000
5	170,000	×0.80	136,000	× 8.17	×1.00	$\times \frac{462}{10,000}$	= 50,000
6	170,000	×0.80	136,000	×2,829.17	×1.00	$\times \frac{462}{10,000}$	=17,780,000

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。

地価公示地等：鎌倉（県）－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 170,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地等の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、形状、地勢、二方路画地）及び周知の埋蔵文化財包蔵地及び隣家の車庫への通行を許可しているものと推定され

ること等を考慮し、総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率 0%と判定した。

◇共有持分：区分所有建物の対象として、共有者 A の登記上の持分 10,000 分の 462

② 建物価格（物件 1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 107.67	÷ 0.87	× 0.11	= 4,080,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 43 年、経済的残存耐用年数 7 年

：観察減価率(中古マンションの市場性(旧耐震と推定)及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

(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。

物件 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	790,000	× 0.4	場所的利益	= 320,000
3	1,200,000	× 0.4	場所的利益	= 480,000
4	30,000	× 0.4	場所的利益	= 10,000
5	50,000	× 0.4	場所的利益	= 20,000
6	17,780,000	× 0.4	場所的利益	= 7,110,000
			計	= 7,940,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	4,080,000	+ 7,940,000	× 0.89	= 10,700,000	50.2%
2	790,000	- 320,000		= 420,000	2.0%
3	1,200,000	- 480,000		= 640,000	3.0%
4	30,000	- 10,000		= 20,000	0.1%
5	50,000	- 20,000		= 30,000	0.1%
6	17,780,000	- 7,110,000		= 9,500,000	44.6%
一括価格 (合計)				21,310,000	100.0%

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通り

階層別補正：1.00 (1階及び2階 (メゾネット)

・エレベーターなし)

位置別補正：0.99 (2階部分は中間住戸 1.00・南東開口 0.99)

その他補正：0.90 (規模等)

相乗積：1.00 × 0.99 × 0.90 = 0.89

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)
320,000	× 0.89	× 0.90	× 107.67	= 27,600,000

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：規模等。

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通り査定した。

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) イ	最終 還元 利回り ウ	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						ア+カ=キ キ
2,027,926 (17.1%)	1,398,220	10.4%	13,041,090 ≒13,040,000	0.7534	9,824,336 (82.9%)	11,852,262 ≒11,850,000 (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

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、間取り、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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上、調整後の価格を以下の通り求めた。

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	21,310,000	× 1.00	= 21,310,000
比準価格	27,600,000	× 1.00	= 27,600,000
収益価格			11,850,000
調整後の価格			23,510,000

※ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	23,510,000	50.2%	= 11,800,000
2		2.0%	= 470,000
3		3.0%	= 710,000
4		0.1%	= 20,000
5		0.1%	= 20,000
6		44.6%	= 10,490,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後 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	評 価 額 (円)
1	11,800,000	× 1.00	× 0.8	× 0.88	= 8,310,000
2	470,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 380,000
3	710,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 570,000
4	20,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 20,000
5	20,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 20,000
6	10,490,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 8,390,000
	一 括 価 格 (合 計)				17,690,000

市場性修正：必要なし。

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：管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物価格(競売市場修正後)の12%と求めた。

第6 参考価格資料

1 地価公示等：鎌倉（県）－12

所 在：鎌倉市腰越3丁目6番1「腰越3-19-17」
価 格：173,000円/㎡
位 置：江ノ島電鉄線「江ノ島」駅500m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西側3.8m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域
高度地区
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

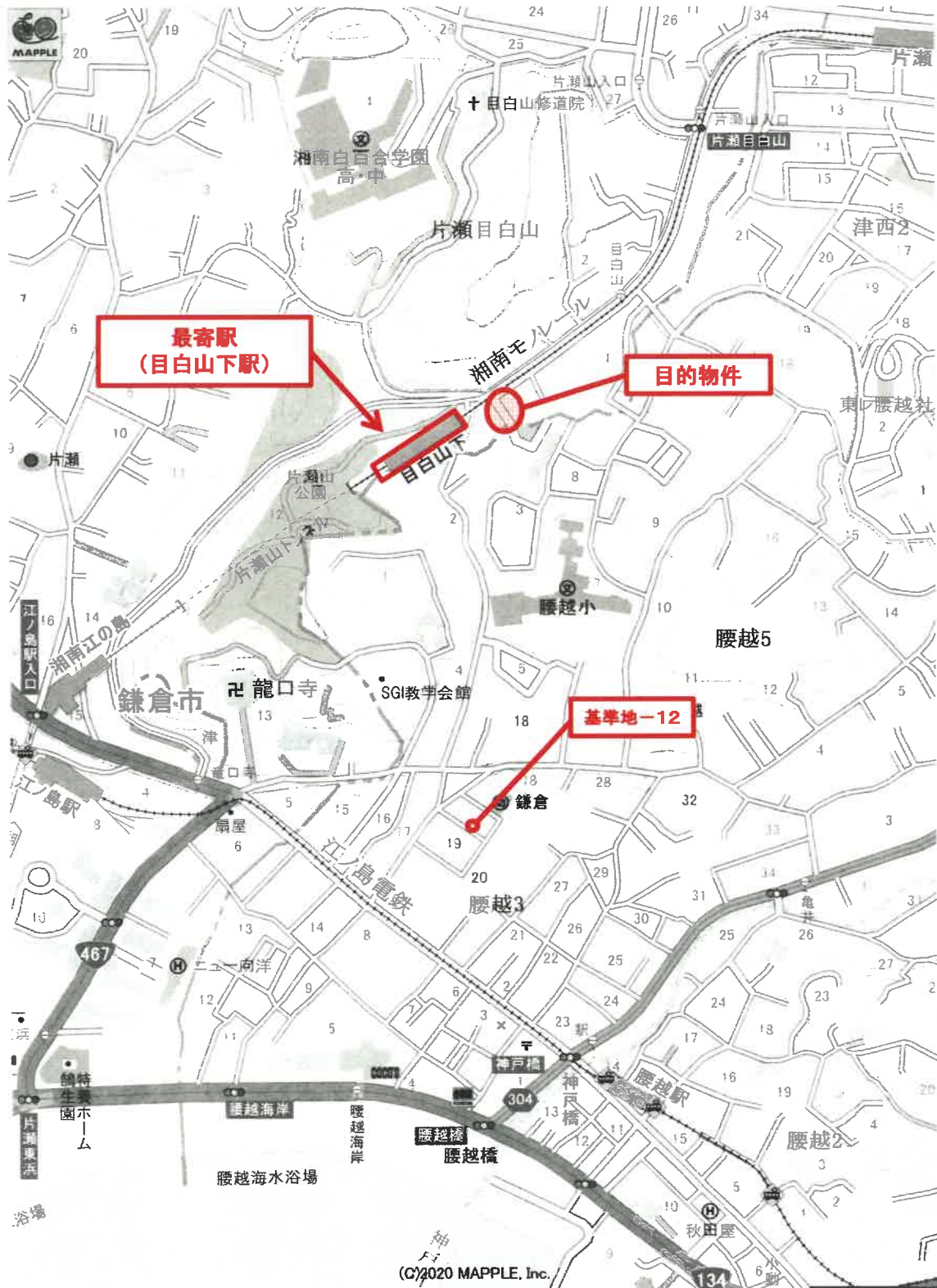
物件1（建物）	5,674,314円
物件2（土地）	150,000円（A共有持分10,000分の462）
物件3（土地）	0円（A共有持分10,000分の462）
物件4（土地）	0円（A共有持分10,000分の462）
物件5（土地）	9,395円（A共有持分10,000分の462）
物件6（土地）	342,329,570円（A共有持分10,000分の462）

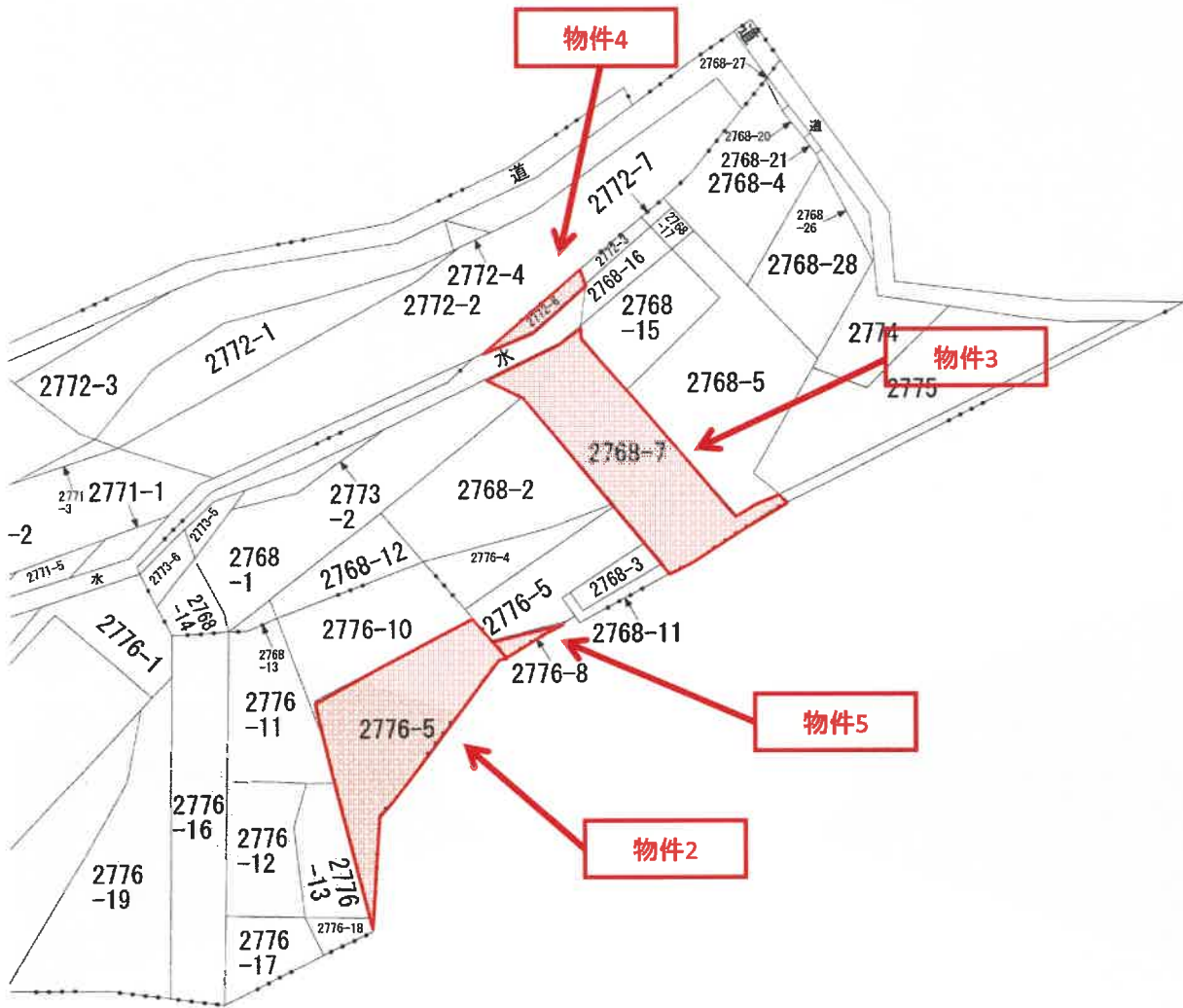
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





登記年月日：昭和58年5月13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。
 (横浜地方裁判所湘南支局管轄)

令和6年4月1日 東京法務局 登記官

請求番号：52-7

076524

各階平面図

建物各階平面図

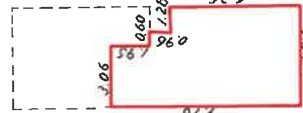
家屋番号 厩越5丁目 683番1の18
 建物の所在 鎌倉市厩越5丁目683番地1

建物番号 214

物件1 建物番号 214

1 階部分

2 階部分



求積表

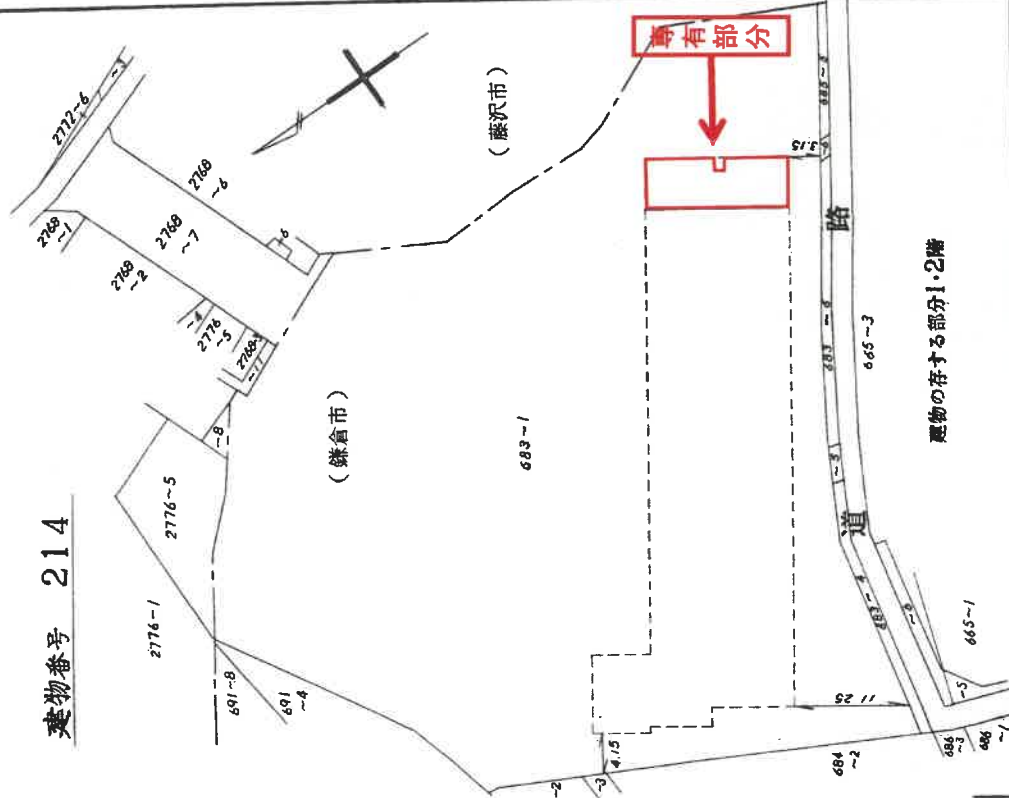
12.88 x 4.94 = 63.6272
 1.01 x 3.66 = 3.6966
 67.3238

求積表

3.06 x 9.16 = 28.0296
 0.60 x 7.21 = 4.3260
 1.28 x 6.25 = 8.0000
 40.3556

床面積 67 m² 32

床面積 40 m² 35



申請者

縮尺 1/250

申請人

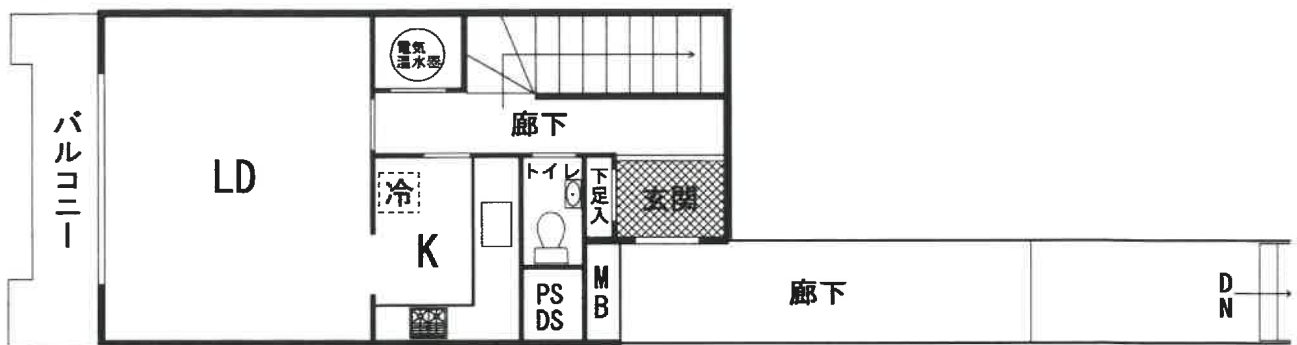
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

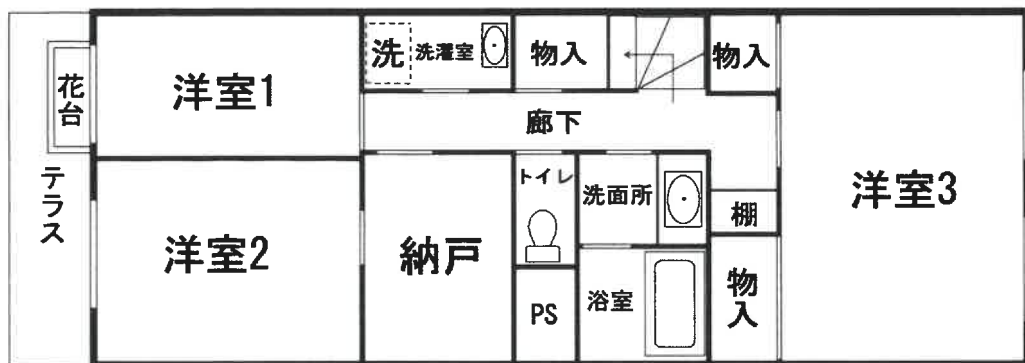
7C 214

原図より70%縮小

2階



1階



214号

