

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月17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 7年 8月19日から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 9月16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 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月 8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 7月17日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,110,000 15,288,000	一括	3,822,000	234,869	50,326
1	13,130,000				
2	1,900,000				
3	170,000				
4	3,910,000				



物 件 目 録

1 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂959番地8、959番地7、953番地2

家屋 番号 959番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.97平方メートル
2階 72.97平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 約170平方メートル
2階 約110平方メートル
3階 約20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 茶室 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6.31平方メートル
2階 6.31平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.47平方メートル

(現況)

不存在

2 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 953番2

地 目 宅地

地 積 84.48平方メートル

3 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 959番7

地 目 宅地

地 積 7.88平方メートル

4 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 959番8

地 目 宅地

地 積 173.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・1階東側部分（別紙建物間取図記載の東側部分を示す矢印より右側に位置するホール、客室及び厨房等を含む部分）につき、有限会社美麗社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・上記部分の2階部分につき、本件所有者及び有限会社美麗社が占有している。有限会社美麗社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その余の部分につき、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、関係者の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 鎌倉市常盤字仲ノ坂959番地8、959番地7、953番地2

家屋 番号 959番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.97平方メートル
2階 72.97平方メートル

(現況)

種 類 店舗・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 約170平方メートル
2階 約110平方メートル
3階 約20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 茶室 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6.31平方メートル
2階 6.31平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.47平方メートル

(現況)

不存在

2 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 953番2

地 目 宅地

地 積 84.48平方メートル

3 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 959番7

地 目 宅地

地 積 7.88平方メートル

4 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 959番8

地 目 宅地

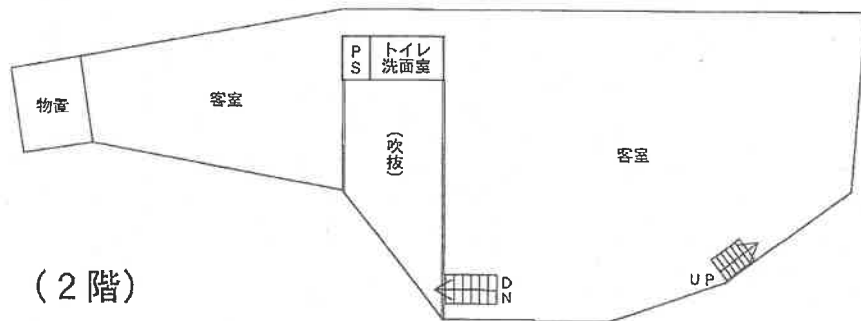
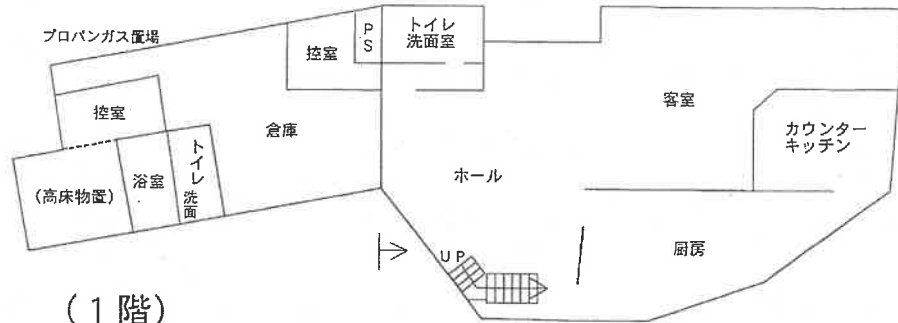
地 積 173.73平方メートル



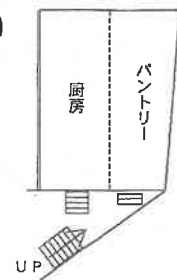


建物間取図

→ 東側部分



(3階)



令和 6年(ケ)第 406号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 3月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂 9 5 9 番地 8、9 5 9 番地 7、9 5 3 番地 2

家屋 番号 9 5 9 番 8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2. 9 7 平方メートル
2 階 7 2. 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 茶室 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6. 3 1 平方メートル
2 階 6. 3 1 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 6. 4 7 平方メートル

2 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 9 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 8 4. 4 8 平方メートル

3 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂



物 件 目 録

地 番 959番7
地 目 宅地
地 積 7.88平方メートル

4. 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 959番8
地 目 宅地
地 積 173.73平方メートル



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)	
土地	物件2ないし4	
現況地目	☒ 宅地(物件2ないし4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が受命各土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・倉庫 ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積: 1階 170平方メートル 2階 110平方メートル 3階 20平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物のうち1階東側部分を店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物のうち1階東側部分を除く部分を店舗・倉庫として使用している	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	附属建物符号1及び同2は、主である建物の増築により滅失	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階東側部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社美麗社 (以下「美麗社」という。)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者), B(美麗社取締役)の陳述 / ■提示文書(店舗賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年10月 1日ころ	
最初の契約等	契約日	令和 2年 8月17日	
	期間	令和 2年10月 1日から ☒ 令和 4年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年10月 1日から ☒ 令和 8年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者(美麗社) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		賃料(月額) 金180,000円(毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 前払(令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(■敷金720,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		店舗賃貸借契約書上の賃貸人は, 有限会社Yummy's International (以下「Yummy's International」という。)	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(1) 受命物件1の建物（以下「本件建物」という。）の1階東側部分については、私が美麗社との間の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき同社に店舗として賃貸しています。 (2) 本件賃貸借契約の契約書である店舗賃貸借契約書における賃貸人は、私が代表者を務めるYummy's Internationalとなっていますが、これは契約の締結に当たり、会社の名義を使用しただけで、実質の賃貸人は私自身に他なりません。私と会社との間に本件建物の賃貸に関する契約は一切ありません。また、会社は現在企業活動をしていません。 (3) 受命各物件は、私が飲食店を経営するために取得したもので、取得直後に本件建物を現況のとおり増改築しました。 (4) 飲食店は、令和元年ころに閉店し、それ以降、現在賃貸している1階東側部分を除く部分は、空き室の状態で、第三者に賃貸している部分はありません。
■ B (美麗社取締役)	(1) 本件建物の1階東側部分は、提出した店舗賃貸借契約書記載のとおり、当社がYummy's Internationalとの間の賃貸借契約に基づき、店舗として使用しています。 (2) 本件賃貸借契約は期間満了の都度、自動により更新しています。 (3) 本件賃貸借契約に記載があるとおり、賃貸借部分の他に2階東側部分の一部を物置場として無償で使用しています。ただし、電気料金は負担しています。 (4) 本件建物の1階東側部分については、店舗として使用するために当社において、内装工事を行いました。 (5) 本件建物には、雨漏り、漏水等の損傷等が複数箇所あります。 (6) また、白蟻やネズミが発生しています。今は見かけなくなりましたが、以前は、狸やハクビシンも本件建物内に侵入してきました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

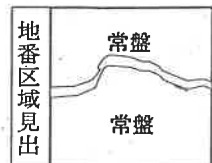
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物のうち1階東側部分は飲食店として使用していることが認められる。同部分の占有関係については、B提出の店舗賃貸借契約書及びA、Bの各陳述ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。なお、本件賃貸借契約の賃貸人は、Aの陳述のとおり、A個人であると認めるのを相当と思料する。
- (3) 本件建物のうち1階東側部分を除く部分のうち、1階西側部分には家具類及び家庭用動産類が積み置かれており、2階部分にはテーブル、椅子、調理器具及び食器等が存した。しかしながら、美麗社が使用している2階東側部分の一部を除き埃が堆積しているなど、1階東側部分を除く部分は長期にわたって使用された形跡が認められない。よって、3枚目記載のとおり認めた。
- (4) 本件建物のうち1階西側部分の壁面、天井及び床面には破損等の損傷が認められ、黒黴が発生している箇所が存するなど、雨漏りや漏水の痕跡が認められた。
- (5) また、2階にはネズミ駆除剤が複数箇所において設置されているなど、Bの陳述のとおり被害等による被害等が認められる。
- (6) 受命各土地は、北側において河川（殿入川 地番959番4の土地は建設省（登記簿上）所有の用悪水路である。）を介して市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番950番1の土地は鎌倉市所有の現況公衆用道路である。）に接する。
- (7) 受命各土地と前記市道との間には、コンクリート橋梁が2箇所設置されている。橋梁の設置にあたり、鎌倉市から河川占有許可（有償）を得ている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月12日(木) 9:00ー 9:10 10:10ー10:20 : ー :	横浜地方法務局湘南支局 目的物件所在地 書面照会(郵送)	全部事項証明書・履歴事項全部証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 所有者に対して照会書送付
令和 7年 1月23日(木) 13:30ー13:40	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月30日(木) 15:00ー16:55	目的物件所在地	美麗社取締役から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 2月25日(火) 8:45ー 8:50	横浜地方法務局	履歴全部事項証明書交付申請
令和 7年 3月10日(月) 14:40ー14:45	電話聴取(執行官室)	Aから事情聴取
令和 年 月 日() : ー :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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

イ	656-2	ハ	649-1	ホ	937-258	ト	726-2
ロ	720-5	ニ	654-5	ヘ	937-40	チ	952-2



請 求 部 分	所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂				地 番 959番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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 記 項	

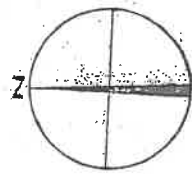
340350

前 953 後・新同一 /

地 番 953-2, 1

土地の所在 鎌倉市常盤字仲坂

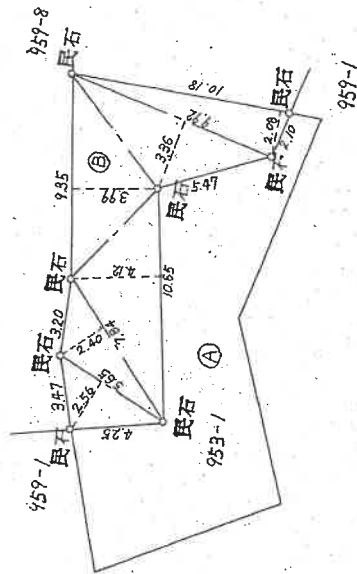
地 積 測 量 図



求積表

底辺	高さ	倍面積
5.65	2.56	14.4640
7.84	2.40	18.8160
10.65	4.12	43.8780
9.35	3.99	37.3065
9.92	3.36	33.3312
10.18	2.08	21.1744
②		倍面積 168.9701 面積 84.48㎡

$$① = 99 - 84.48 = 14.52 \text{ m}^2$$



59 4 3 (日尺)

(日調連)

作製者

土地家屋調査士

3 月 3 日 作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和56年12月10日

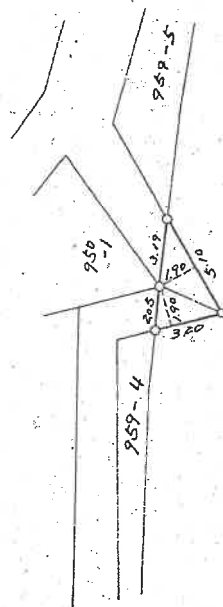
340361

前 959-7 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番	959-7
土地の所在	鎌倉市常盤寺付坂

320 x	1.90 =	608.00
510 x	1.90 =	969.00
31	15.7700	
1/2	7.88	



56
12
10

鎌倉市常盤寺付坂

作 製 者	土地家屋調査士	申請 人	縮 尺	1/250
土地家屋調査士				

昭和56年8月7日作成

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和59年4月3日

340363

新 同 界 後

地積測量図 2/2

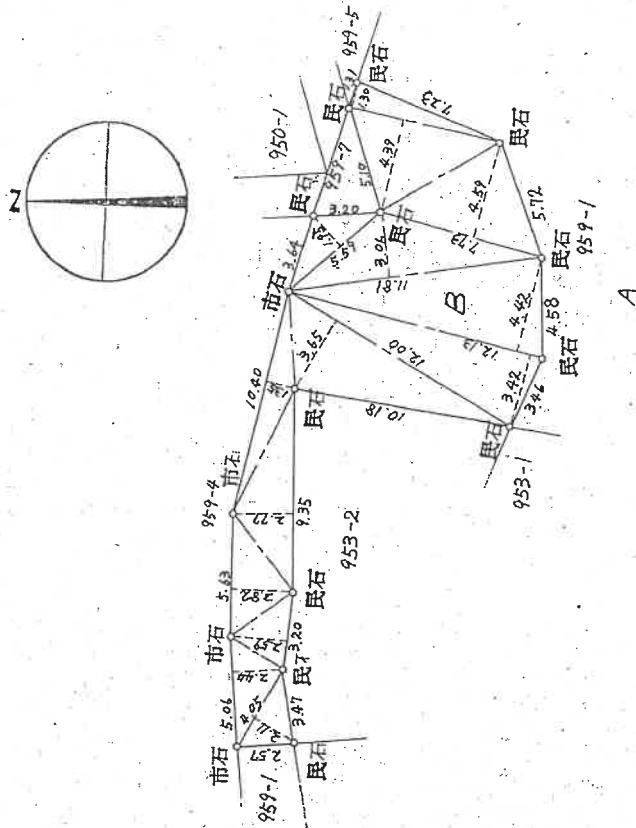
番 959-8, -1

土地の所在 鎌倉市常盤字仲坂

求積表

底辺	高さ	倍面積
4.05	2.11	8.5455
5.06	2.44	12.3464
3.20	2.59	8.2880
5.63	2.82	15.8766
9.35	2.77	25.8995
10.40	1.35	14.0400
12.00	3.65	43.8000
12.13	3.42	41.4846
12.13	4.42	53.6146
11.81	3.06	36.1386
5.59	1.95	10.9005
7.73	4.59	35.4807
7.21	4.39	31.6519
7.23	1.30	9.3990
B		倍面積 347.4659
		面積 173.73㎡

$A = 192 - 173.73 = 18.27 \text{ m}^2$



(日調連)

作製者

土地家屋調査士

3月3日(作製)

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

登記年月日：平成2年3月7日

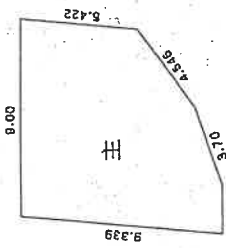
138089

各階平面図

建物各階平面図

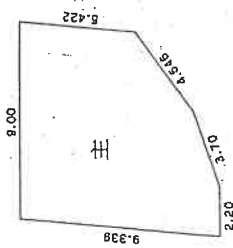
家屋番号 959-8

建物の所在 鎌倉市常盤字仲ノ坂959番地8・959番地7
959番地2



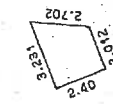
1 階

求積表	5.59	2	4.6740000
(2.200)	1.20	2	19.6978500
(5.59)	2.70	2	48.6027000
(9.001)	5.40	2	72.9745500
合計			72.97
床面積			72.97 m ²



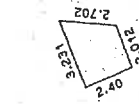
2 階

求積表	5.59	2	4.6740000
(2.200)	1.20	2	19.6978500
(5.59)	2.70	2	48.6027000
(9.001)	5.40	2	72.9745500
合計			72.97
床面積			72.97 m ²



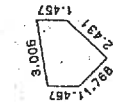
1 階

求積表	2.167	2	0.7574560
(2.167)	2.167	2	3.7762520
(4.334)	2.167	2	1.7376000
合計			6.3107080
床面積			6.31 m ²



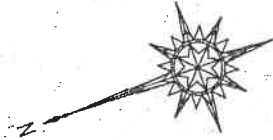
1 階

求積表	2.167	2	0.7574560
(2.167)	2.167	2	3.7762520
(4.334)	2.167	2	1.7376000
合計			6.3107080
床面積			6.31 m ²

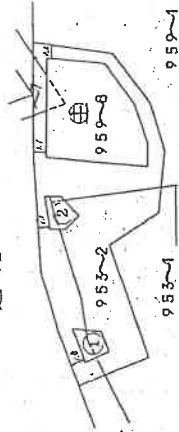


2 階

求積表	2.50	2	1.5625000
(2.50)	2.50	2	1.2824805
(5.00)	2.50	2	2.833372
(7.50)	2.50	2	0.6962305
合計			6.4745830
床面積			6.47 m ²



道路



2.3.7

(長源納)

(日調連12)

作製者

土浦謙士
家屋

(平成2年2月20日作製)

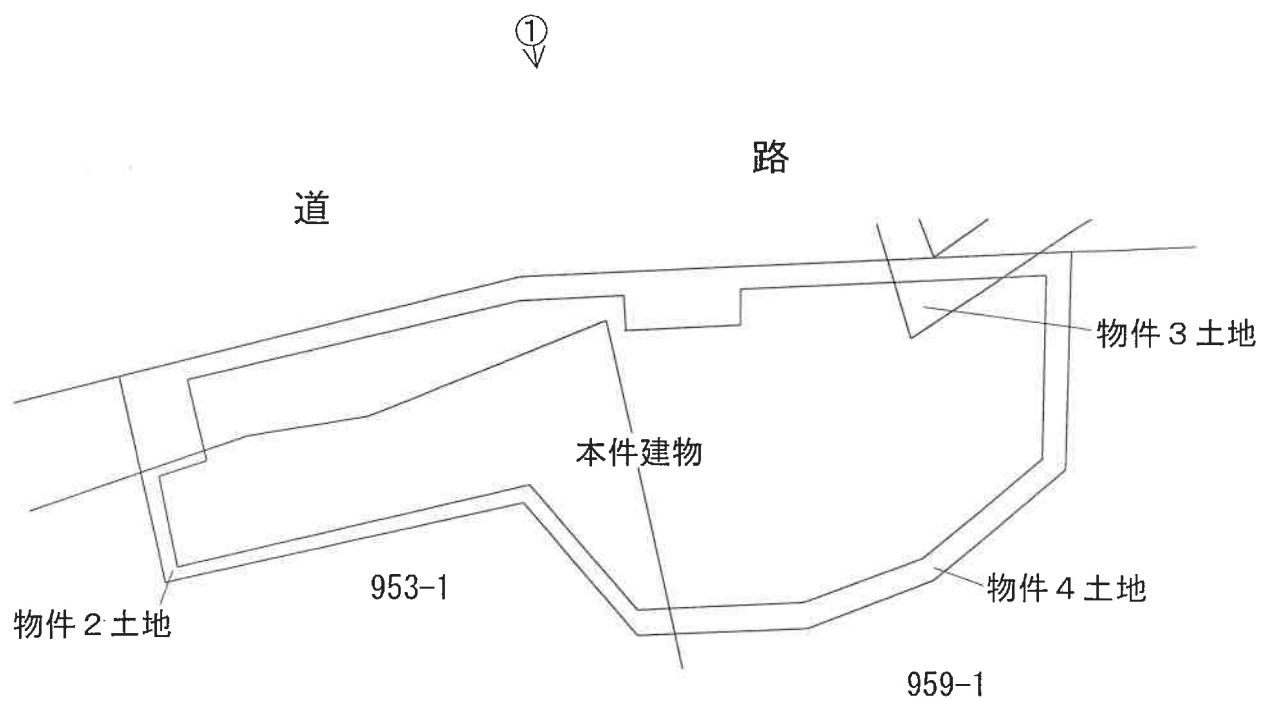
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



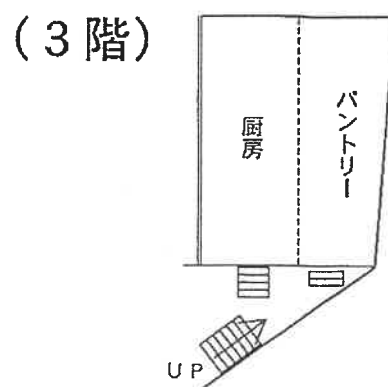
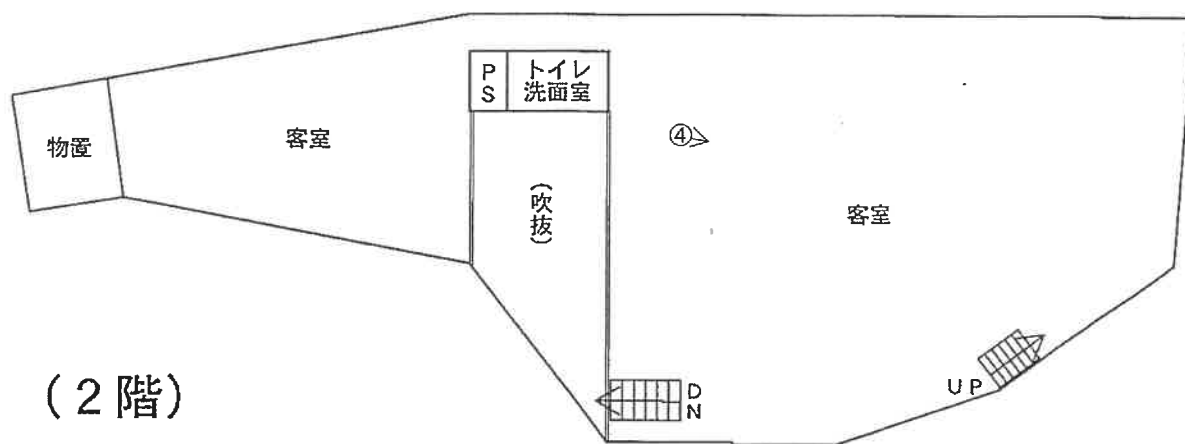
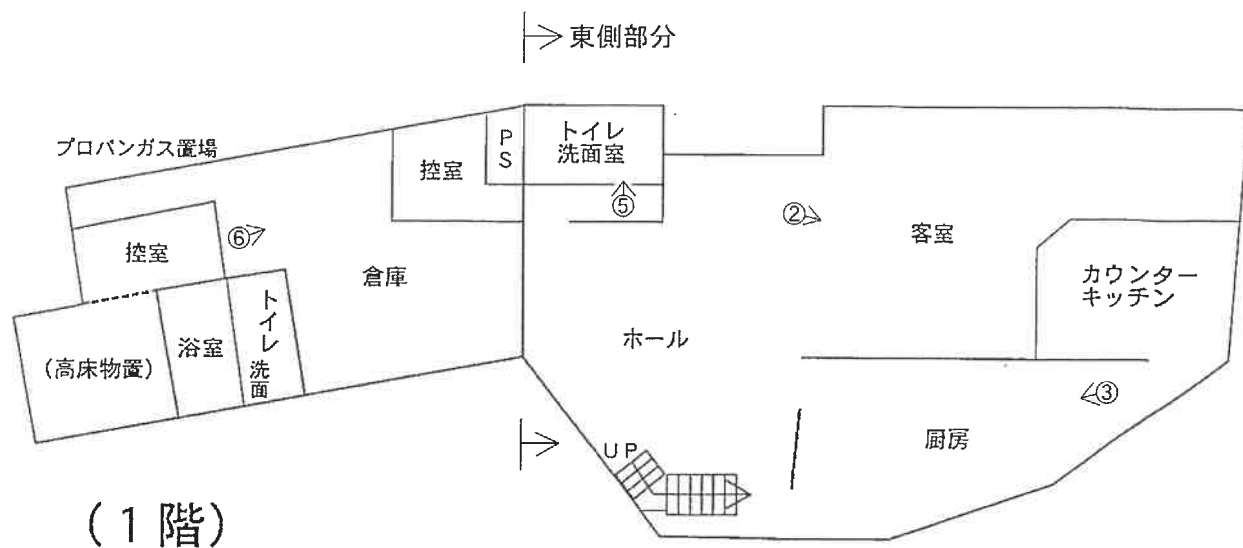
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 客室



3 厨房



4 客室



5 洗面室



6 建物内の損傷状況



令和 6 年 (ケ) 第 406 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 19,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 13,130,000円
物件2（土地）	金 1,900,000円
物件3（土地）	金 170,000円
物件4（土地）	金 3,910,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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2～4の内訳価格は物件1のための土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 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	種類：店舗 倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 床面積：1階 概測 170㎡ 2階 概測 110㎡ 3階 概測 20㎡ 附属建物：主である建物の増築 により滅失
2		
3		
4		
特 記 事 項		
① 物件1の主である建物は、目的土地（物件2～4）のうち隣接地との境界部以外の大部分を敷地とする大規模な増築が行われている。この増築により、附属建物（符号1・2）は改装された後、主である建物と合体されたものと思料される。 ② 建物への立入調査は、店舗が営業中である等の事情により、短時間で行ったが、一部の区画は照明が無く動産類が散乱しているような状況であった。したがって、上記各階の床面積は、概測の数値に止まり、多少相違している可能性がある。 ③ 立入調査時における前記の事情・状況により、建物間取図についても若干相違している可能性があり、「概略」と記載した。		

* 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 鎌倉市常盤字仲ノ坂959番地8、959番地7、953番地2

家屋 番号 959番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.97平方メートル
2階 72.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 茶室 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6.31平方メートル
2階 6.31平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 6.47平方メートル

2 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂

地 番 953番2

地 目 宅地

地 積 84.48平方メートル

3 所 在 鎌倉市常盤字仲ノ坂



物 件 目 録

	地 番	9 5 9 番 7
	地 目	宅地
	地 積	7. 8 8 平方メートル
4	所 在	鎌倉市常盤字仲ノ坂
	地 番	9 5 9 番 8
	地 目	宅地
	地 積	1 7 3. 7 3 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（一体利用地としての物件2～4）

位置・交通	J R横須賀線・江ノ島電鉄「鎌倉」駅の北西方約1.8 km (道路距離)、「仲ノ坂」バス停より徒歩約2分。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市役所通り沿いに共同住宅・一般住宅と店舗や事業所等が建ち並ぶほか、駐車場等の未利用地も多い住商混在地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 第3種風致地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、周知の埋蔵文化包蔵地（#87 鎌倉城 中世城館跡）
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件2土地 84.48㎡ 物件3土地 7.88㎡ 物件4土地 173.73㎡ 計 266.09㎡ 鍵形状の不整形地 間口：約31m、奥行：約6.5～12m 目的土地はほぼ平坦地であるが、北側以外の背後は下り急傾斜地で崖地状を呈している。
接面道路の状況	殿入川を挟んで、北側の約31mが幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。（特記事項①を参照）	
土地の利用状況等	物件2～4は、物件1の建物敷地等として利用されている。 現況建物は、隣接地との境界部に若干の空間・隙間があるが、土地全体に及んで建てられている。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用） あり
特記事項	① 市道と目的土地に挟まれた殿入川の河川区域の幅は約 3.6m。 目的土地との間に幅 3 m程度のコンクリート橋梁が 2 箇所設置されており、鎌倉市から有償での河川占有許可を得ている。 ② 目的土地を含む周辺一帯は、鎌倉市の内水防災情報マップに記載されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成2年2月28日 新築（登記記載） 大規模な増築が行われているが、増築時期は不明である。
	経 過 年 数	新築後約36年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺 等
	外 壁	吹付仕上、鋼板張、モルタル塗 等
	内 壁	塗装仕上、クロス貼、板貼 等
	天 井	ボード貼、格子天井、塗装仕上、クロス貼 等
	床	板張、タイル貼、コンクリート打放 等
	設 備	1階・3階に厨房、1階・2階に店舗付設のトイレ・洗面室、1階の倉庫内に洗面台付トイレ・浴室 等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：概測 170㎡、2階：概測 110㎡、 3階：概測 20㎡、延べ：概測 300㎡	
現 況 用 途 等	種 類	1階のうち、中央のホール以东の部分：飲食店舗 1階のうち、上記以外の西寄り部分：倉庫 2階・3階：飲食店舗
	間 取 り	附属資料「概略間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。賃貸借に供されている1階店舗は概ね普通程度であるが、他の部分は、内壁・天井・建具等に破損箇所や雨漏り・漏水跡が散見される。また、動産類等が散乱している区画もあり、照明が無いため、内部の状態について十分な確認ができない。 なお、1階店舗の賃借人からは、白蟻や害獣も存在している旨を聴取した。	

建物の利用状況	令和7年1月30日 内部立入調査。 A. 1階のうち、中央のホール以東の部分 賃借人が飲食店舗として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：有限会社 Yummy's International （目的物件の所有者が代表取締役） 賃 借 人：有限会社 美麗社 占有開始時期：令和2年10月1日 当初契約：令和2年10月1日～令和4年9月30日の2年間 現 契 約：令和6年10月1日～令和8年9月30日の2年間 月額賃料：180,000 円 敷 金：720,000 円 そ の 他：2階の東半部を物品置き場として無償で利用できる。 但し、光熱費等は負担する。 B. 他の部分 所有者が占有している。
特 記 事 項	① 新築時における建築確認の際には、完了検査の検査済証は交付されていない。 ② 現況の建築面積は指定建蔽率を若干超過している模様である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2～4（土地）

目的土地（一体利用地としての物件2～4）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)
2	193,000	$\times \frac{70}{100}$	= 135,000	$\times 84.48$	$\times 0.85$	= 9,690,000
3	193,000	$\times \frac{70}{100}$	= 135,000	$\times 7.88$	$\times 0.85$	= 900,000
4	193,000	$\times \frac{70}{100}$	= 135,000	$\times 173.73$	$\times 0.85$	= 19,940,000

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－42

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 151,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = & 193,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、環境条件（用途の多様性）、及び行政的条件（容積率等）が劣り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状・地勢・接道状況が劣るほか、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内に存することも考慮して、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を15％と判定した。

② 物件 1（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)
1	200,000	× 300	× 0.06	= 3,600,000

現価率

- ・ 経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、
観察減価率（中古飲食店舗としての市場性も含む）40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - 0.4) \\
 &= 0.06
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件2～4土地については土地利用権等価格を控除し、物件1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	9,690,000	×	0.65	法定地上権	= 6,300,000
3	900,000	×	0.65	法定地上権	= 590,000
4	19,940,000	×	0.65	法定地上権	= 12,960,000
合 計					= 19,850,000

(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	その他 の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
1	(3,600,000	+ 19,850,000)		×	×	0	= 13,130,000
2	(9,690,000	− 6,300,000)		×	×		= 1,900,000
3	(900,000	− 590,000)		×	×		= 170,000
4	(19,940,000	− 12,960,000)	×	×	×		= 3,910,000
一括価格(合計)							= 19,110,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：繁華街から外れた地域に立地する飲食店舗であることによる市場性の低下を−20%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－42

所 在 : 鎌倉市常盤字仲ノ坂 937 番 168
価 格 : 151,000 円/m²
位 置 : J R 横須賀線ほか「鎌倉」駅 約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 280 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 5 m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1 (建物) 1,465,813 円 (附属建物を含む合計額)
物件 2 (土地) 7,687,680 円
物件 3 (土地) 717,080 円
物件 4 (土地) 15,809,430 円

第7 附属資料の表示

位置図

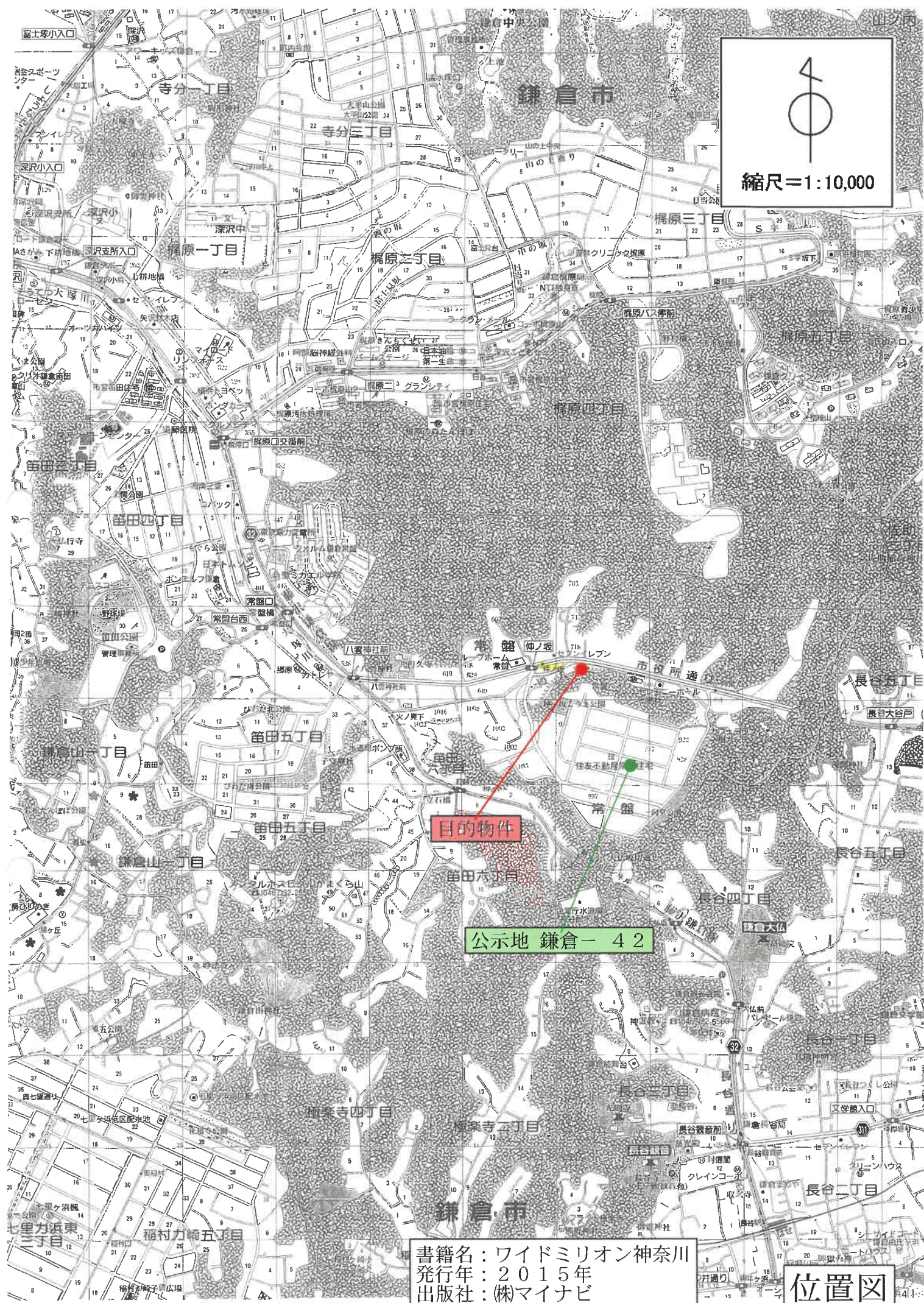
公図写 (目的物件を A 4 判へ抜粋)

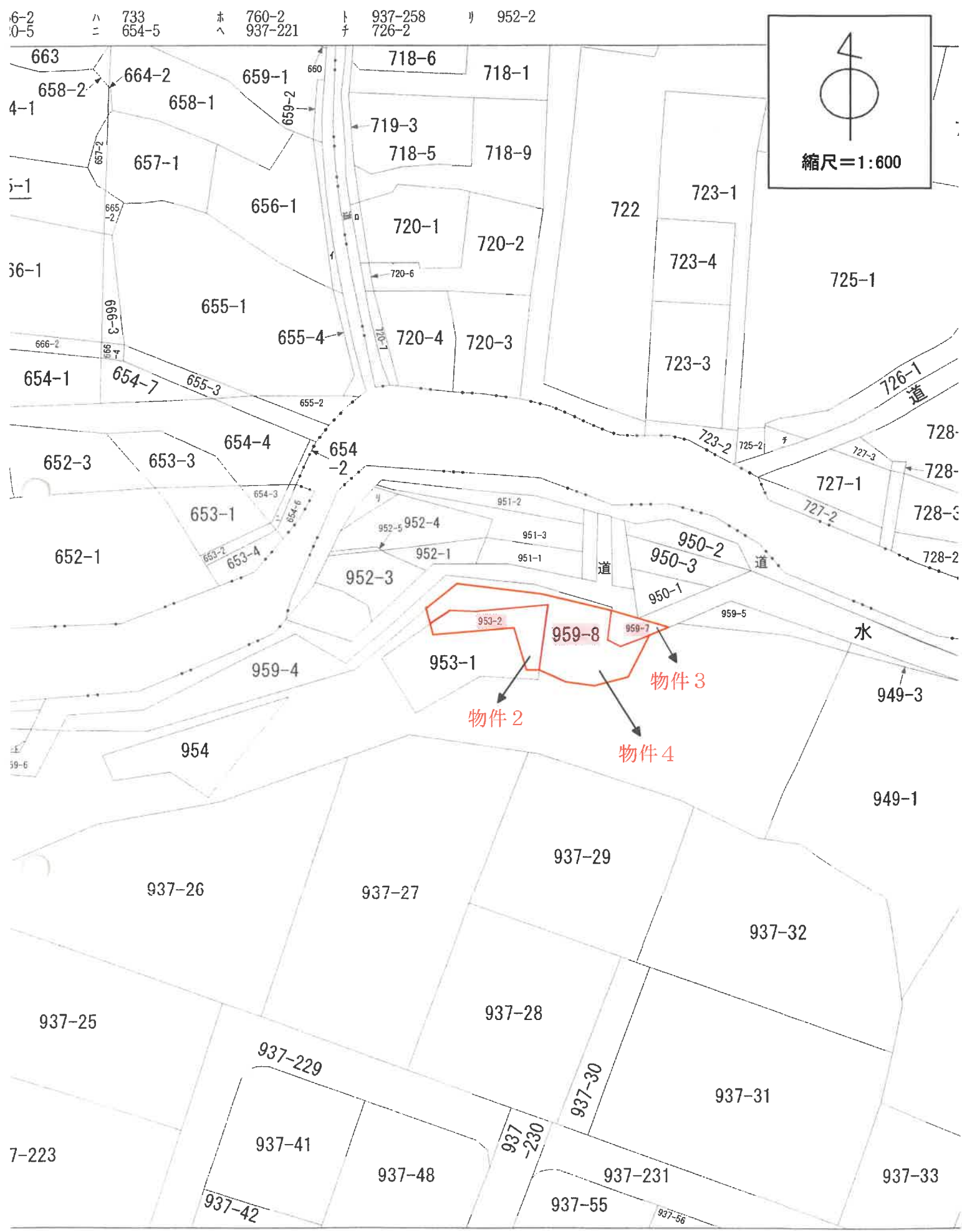
地積測量図写 (B 4 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (B 4 判から A 4 判へ縮小)

概略間取図

以 上





図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地

公図写

域

目

340350

物件(2)土地:953番2

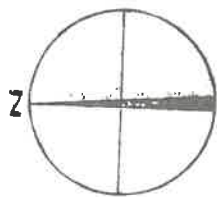
同 953 後 同一

地番 953-2, -1

地積測量図

鎌倉市常盤字仲坂

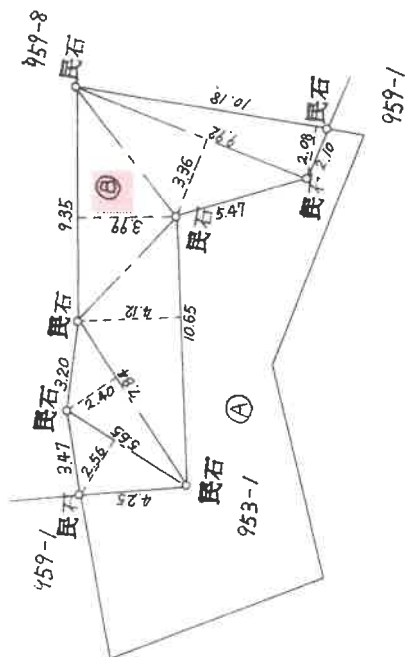
土地の所在



求積表

底辺	高さ	倍面積
5.65	2.56	14.4640
7.84	2.40	18.8160
10.65	4.12	43.8780
9.35	3.99	37.3065
9.92	3.36	33.3312
10.18	2.08	21.1744
倍面積		168.9701
(B) 面積		84.48㎡

$$\textcircled{A} = 99 - 84.48 = 14.52 \text{ m}^2$$



(目録連9)

作製者

申請人

B 4 を A 4 (81%) に縮小

縮尺 1/250

59

4

3

(目録連9)

前 959-7 後 同 一・新

地積測量區

物件(3)土地

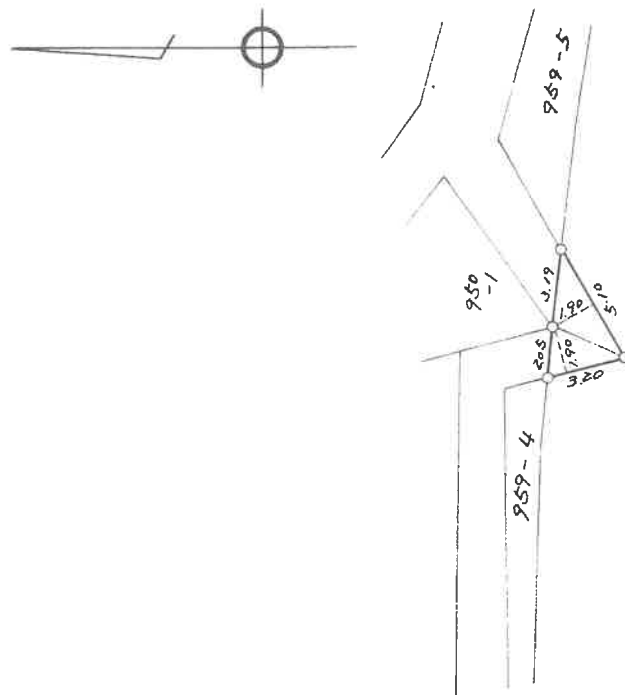
蘇聯專家小組

939-7

番

土地の所在

$320 \times 1.90 = 608.00$	
$510 \times 1.90 = 969.00$	
	$\$1577.00$
	$\frac{1}{2} 7.88$



959-1

13. 金2. 金3.

B4をA4 (81%) に縮小

作者

人請申

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

340363

物件(4) 土地: 959番8

地 番 959-8, -1

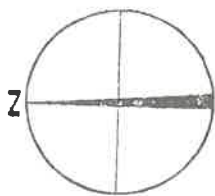
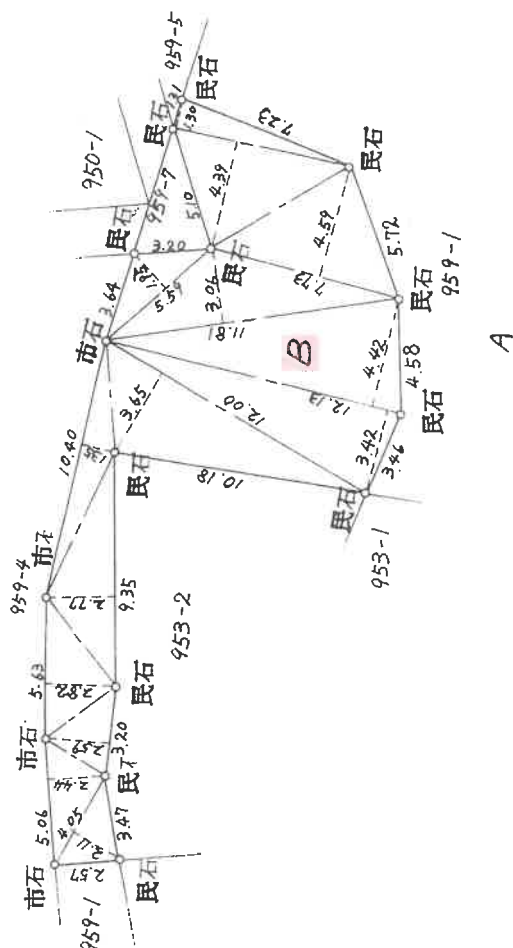
地積測量図 2/2

鎌倉市常盤字仲坂

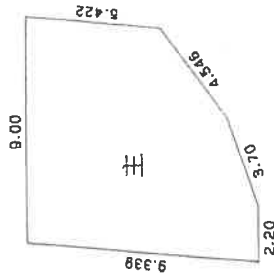
求積表

底辺	高さ	倍面積
4.05	2.11	8.5455
5.06	2.44	12.3464
3.20	2.59	8.2880
5.63	2.82	15.8766
9.35	2.77	25.8995
10.40	1.35	14.0400
12.00	3.65	43.8000
12.13	3.42	41.4846
12.13	4.42	53.6146
11.81	3.06	36.1386
5.59	1.95	10.9005
7.73	4.59	35.4807
7.21	4.39	31.6519
7.23	1.30	9.3990
倍面積		347.4659
B 面積		173.73㎡

$$A = 192 - 173.73 = 18.27 \text{ m}^2$$

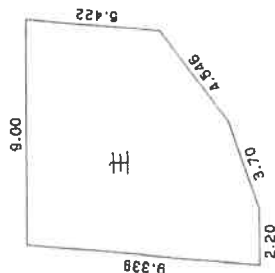


1 階



求積表			
(2.200)	×	5.59)	/2 =
(5.59)	×	1.20)	/2 =
(9.001)	×	9.001)	/2 =
(2.70)	×	3.10)	/2 =
(9.001)	×	9.00)	/2 =
(5.40)	×	5.40)	/2 =
合 計			
床面積			72.9745500
			72.97 m ²

2 階



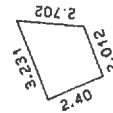
求積表			
(2.200)	×	5.59)	/2 =
(5.59)	×	1.20)	/2 =
(9.001)	×	9.001)	/2 =
(2.70)	×	3.10)	/2 =
(9.001)	×	9.00)	/2 =
(5.40)	×	5.40)	/2 =
合 計			
床面積			72.9745500
			72.97 m ²

付 1



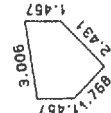
求積表			
(0.736)	×	2.167)	/2 =
(2.167)	×	2.895)	/2 =
(1.492)	×	1.492)	/2 =
(1.20)	×	2.895)	/2 =
合 計			
床面積			6.3107080
			6.31 m ²

付 1

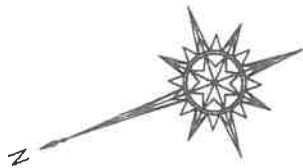


求積表			
(0.736)	×	2.167)	/2 =
(2.167)	×	2.895)	/2 =
(1.492)	×	1.492)	/2 =
(1.20)	×	2.895)	/2 =
合 計			
床面積			6.3107080
			6.31 m ²

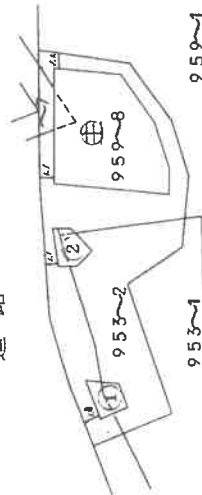
付 2



求積表			
(1.25)	×	2.50)	/2 =
(2.50)	×	2.969)	/2 =
(0.988)	×	0.469)	/2 =
(0.469)	×	2.969)	/2 =
合 計			
床面積			6.4745830
			6.47 m ²



道路



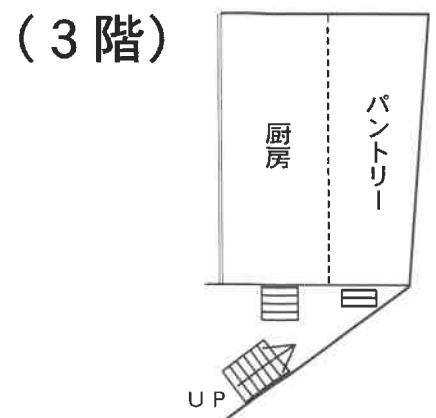
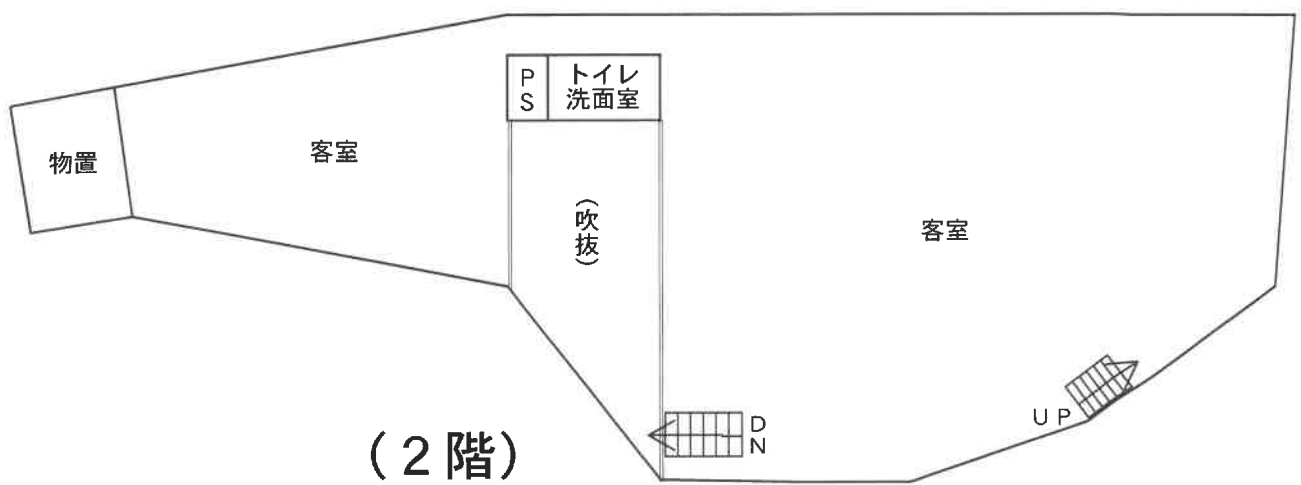
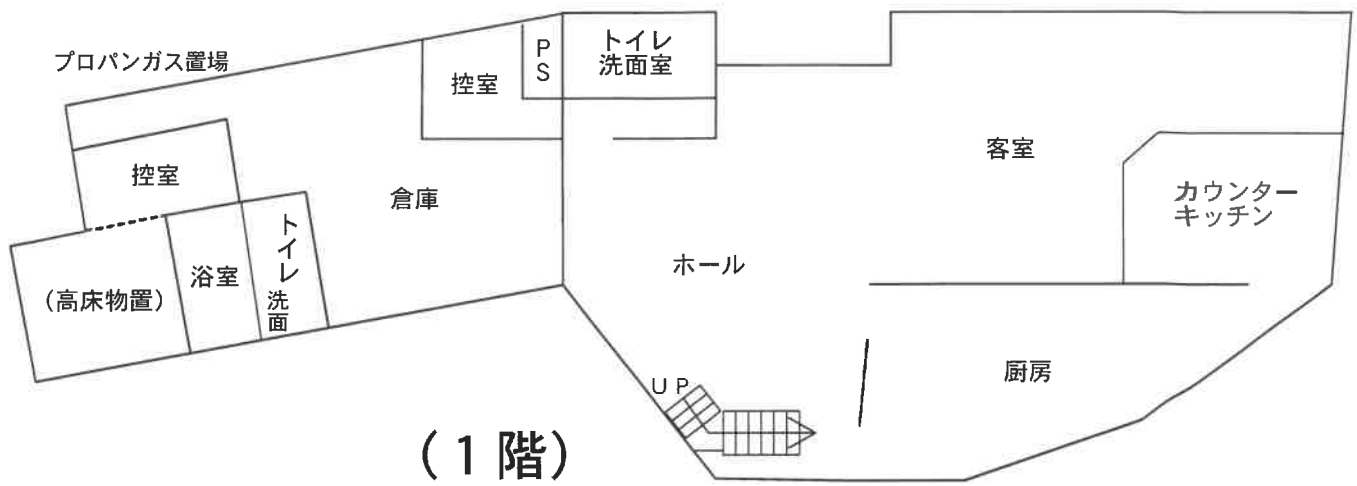
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



概略間取図