

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 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 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 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 10 分 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。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 鎌倉市今泉台四丁目
地 番 1136番415
地 目 宅地
地 積 98.60平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市今泉台四丁目1136番地415、1136番
地416、1136番地414、1136番地417、
1136番地418
構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 305.81平方メートル
2階 251.42平方メートル
3階 10.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉台四丁目1136番415
種 類 店舗 作業所 居宅
構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.27平方メートル
2階 65.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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2】

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 鎌倉市今泉台四丁目
地 番 1136番415
地 目 宅地
地 積 98.60平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市今泉台四丁目1136番地415、1136番地416、1136番地414、1136番地417、1136番地418
構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 305.81平方メートル
2階 251.42平方メートル
3階 10.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉台四丁目1136番415
種 類 店舗 作業所 居宅
構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.27平方メートル
2階 65.54平方メートル



令和 6年(ケ)第 352号
令和 6年11月20日受理
令和 7年 1月 6日提出

現況調査報告書（2の1）

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 所 在 鎌倉市今泉台四丁目

地 番 1136番415

地 目 宅地

地 積 98.60平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市今泉台四丁目1136番地415、1136番地416、1136番地414、1136番地417、1136番地418

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 305.81平方メートル
2階 251.42平方メートル
3階 10.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉台四丁目1136番415

種 類 店舗 作業所 居宅

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 74.27平方メートル
2階 65.54平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県鎌倉市今泉台四丁目11番4号		
建物	物件2		
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 作業所 居宅 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ 管理費 ☐ 修繕積立金	円 円 円 円	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 (A) ☐ 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、一棟の建物のうち専有部分である本件建物の敷地として使用している ☒ 「執行官の意見」参照		
上記以外の建物 (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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 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

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 (1) 本件建物では、私が昨年（令和5年）7月31日までクリーニング店を営んでいましたが、同日をもって閉店しました。 (2) 以後は使用していませんし、誰にも貸していません。 (3) 1階の店舗は「山手ハイクリーナー」という名称のクリーニング店で、店舗の奥には作業所も設置してあります。この店舗は、私の姉から平成10年4月に引き継いだものですが、姉はその夫から引き継いだのです。姉の夫が創業したのは昭和55年ころだと聞いています。 (4) 私が引き継いでからは、法人化した時期もありますが、平成28年ころから閉店までは個人経営に戻っていました。でも、いずれの時期も「山手ハイクリーナー」という店舗名を使用していました。 (5) 今言ったように、1階は店舗と作業所になっています。それから、2階は作業所と居宅になっていて、居宅のほうは従業員の住まいとして使用していた時期もありますが、もう何年前から誰も住んでいません。 2 本件建物は隣接の建物などとともに連棟になっていますが、管理組合はできていませんので管理費などの支払いや修繕費の積立ではありません。 3 (1) 1階も2階も、私が引き継ぐ前に増築してあると聞いています。 (2) 1階と2階の作業所部分には、クリーニングのための洗濯機や乾燥機やアイロンのほか2階へのリフト（EV）などの業務用の機械を置いてありますが、いずれも30年以上使用していますので、どれもこれも劣化しています。 (3) クリーニング業としてはドライクリーニングも行っていたので薬剤を使用していました。使用後の薬剤は所定のドラム缶に集めて廃棄処理していましたが、地面に漏れ出してしまったこともあると思います。もしかすると、姉やその夫が操業していた時代も漏泄していたかもしれません。 (4) 2階には雨漏りがありますので、天井も壁面も劣化しています。 (5) それから、2階のドアの建て付けが良くありません。でも、床の傾斜は感じません。 4 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。

(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

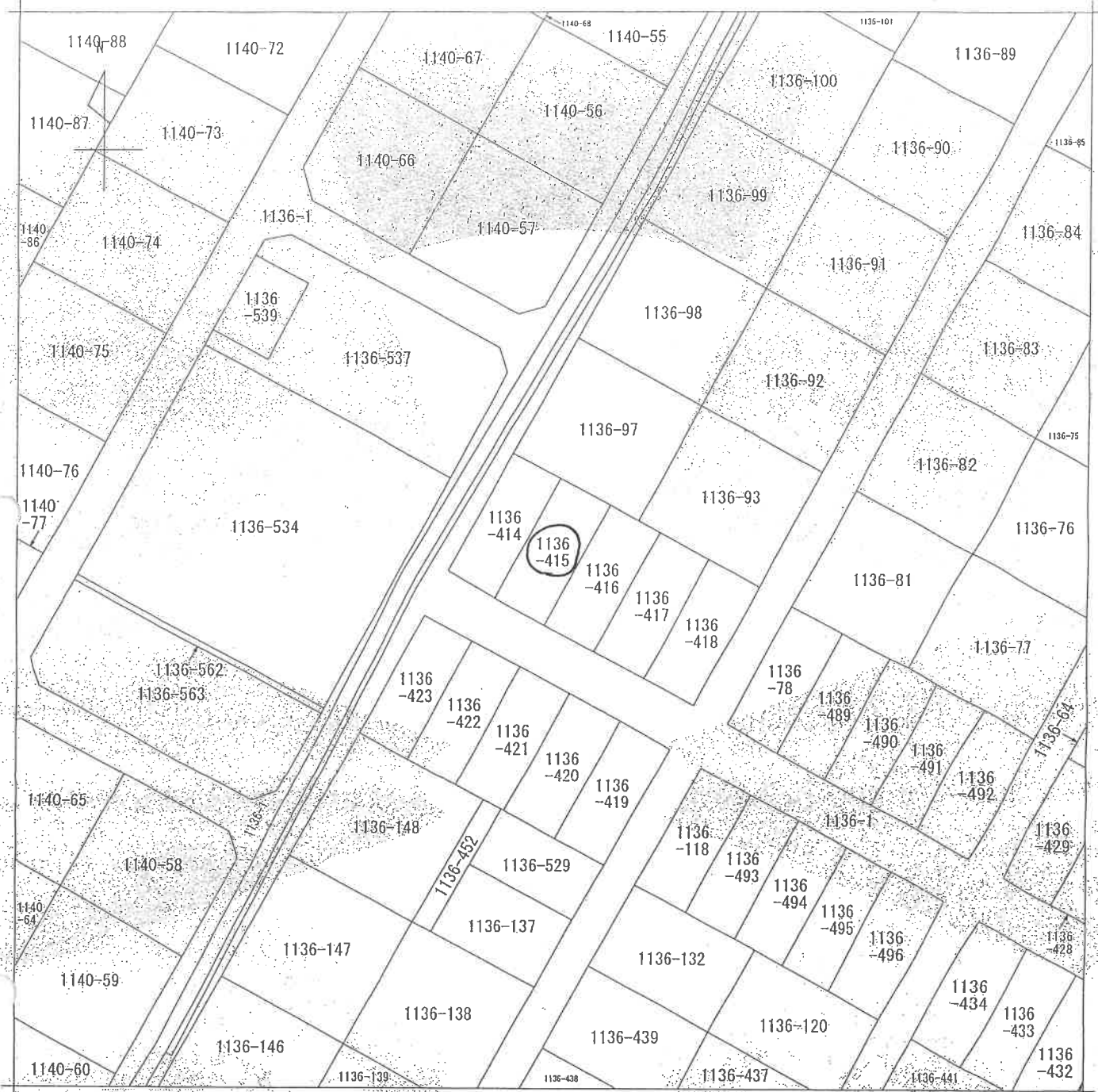
- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者であるAが店舗・作業所・居宅として占有しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、所有者の陳述のとおり雨漏り跡のほか、壁面の劣化も認められた。
(2) 全体として、経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められた。
(3) 本件建物内に存する洗濯機等の機械は所有者の陳述のとおり長期間使用されたものと見受けられるものであって、いずれも換価価値は見込めないものと思料する。
(4) また所有者の陳述からすると、薬剤による土壌汚染の恐れがあるものと思われる。
(5) なお、本件建物の増築については、概ね本件建物の登記に反映されているとおりであると思料する。
- 3 本件土地は本件建物を含む一棟の建物の敷地の一部を構成しているところ、本件土地には、その専有部分である本件建物のみが存している。

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
6年11月22日（金） 9：35－9：40	目的物件所在地	目的物件確認，外観調査，写真撮影
6年11月27日（水） 12：15－12：17	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6年11月28日（木） 16：30－16：35	目的物件所在地	外観調査，写真撮影，不在，通知書差入れ
6年12月 4日（水） 10：12－10：15	執行官事務室	所有者と通話（事情聴取，期日調整（土曜日希望））
6年12月 7日（土） 12：20－13：50	目的物件所在地	建物立入調査，外観調査，写真撮影 所有者と面談（占有等調査） [評価人同行]
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
(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



(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。

地番区域見出し
今泉台4丁目

請求部	所在	鎌倉市今泉台四丁目			地番	1136番415		
出力縮尺	1/500	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。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

令和6年9月6日

横浜地方務局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和41年9月20日

209316

前1136-1 後・新同一・新

地番 1136-1/4の54.23

地積測量図

土地の所在 鎌倉市今泉4丁目

今泉4丁目

分筆地形図

昭和41.9.20
1/2
製作年月日

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。

(横浜地方支務局湘南支局登録)

横浜地方支務局

登記部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

036	078	016	020
077	079	019	033
081	080	034	033
	018	049	013
	017	020	017
	010	021	
	010	022	014
	010	023	

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和41年9月20日

209317

地番 1136-1/136-4から423

地積測量図

土地の所在 鎌倉市青葉区矢沢

今泉台4丁目

1136-414

$17.10 \times (6.20 + 6.10) = 210.330$
+ 105.16 m^2

~415
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
+ 98.60 m^2

~416
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
+ 98.60 m^2

~417
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
+ 98.60 m^2

~418
 $17.20 \times (6.50 + 6.30) = 220.160$
+ 110.08 m^2

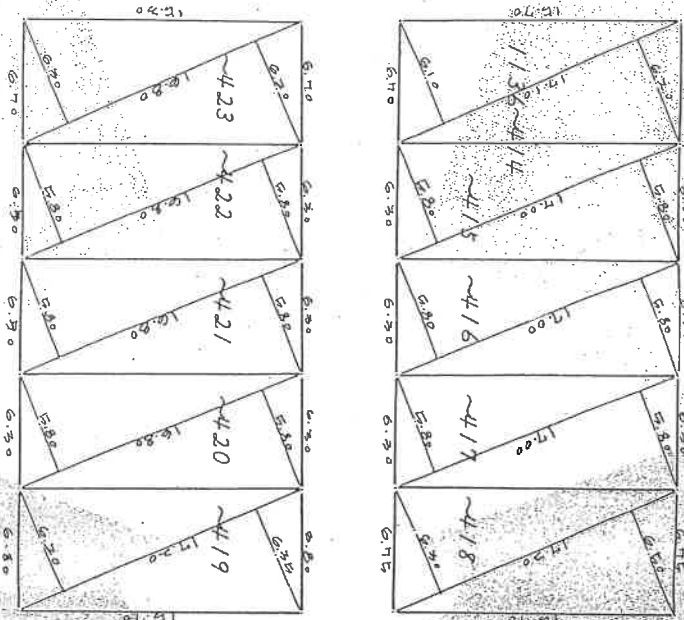
~419
 $17.20 \times (6.35 + 6.20) = 215.860$
+ 107.93 m^2

~420
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
+ 97.44 m^2

~421
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
+ 97.44 m^2

~422
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
+ 97.44 m^2

~423
 $16.80 \times (6.20 + 6.30) = 210.000$
+ 105.00 m^2



縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

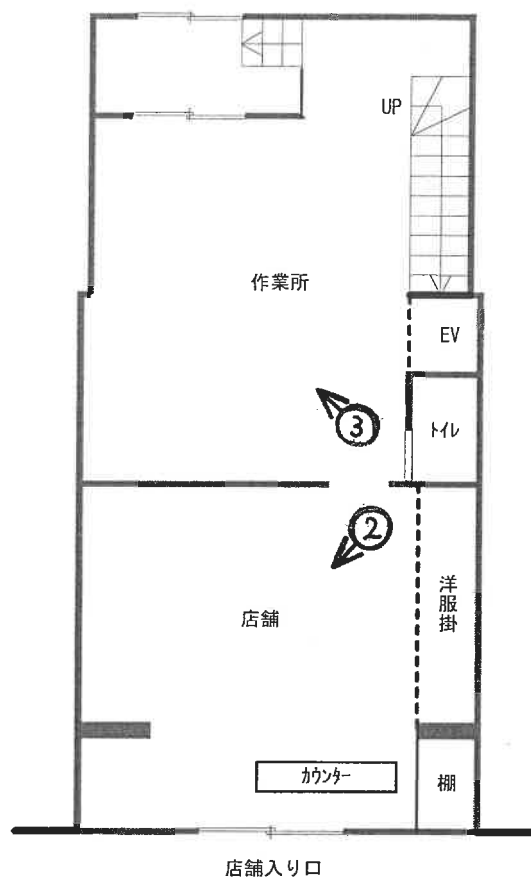
昭和四十四年九月廿日
作製年月日

2/2

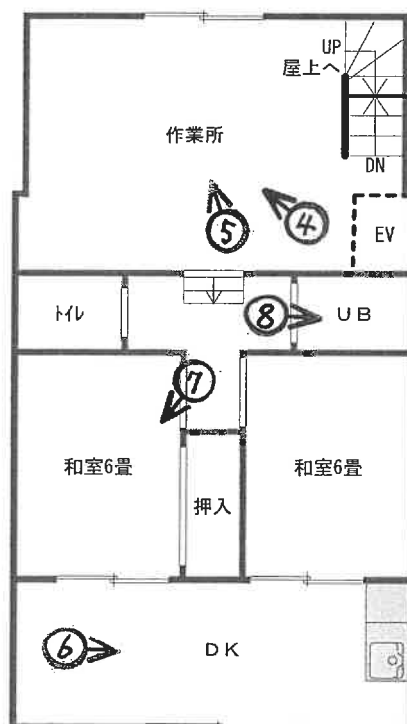
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
（横浜地方支務局湘南支庁管理課）
昭和41年9月6日
横浜地方支務局
登記部

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第352号(1/2)

◀○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①

物件 2



②



③



④



⑤

雨漏り跡の状況



⑥



⑦



⑧



令和6年（ケ）第 352 号(2の1)

令和 6 年 12 月 7 日 現地調査

令和 7 年 2 月 20 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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,170,000 円
物件2（建物）	金 1,310,000 円

- 1 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1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、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		住居表示：鎌倉市今泉台四丁目 11番4号
特 記 事 項		
なし		

*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 鎌倉市今泉台四丁目
地 番 1136番415
地 目 宅地
地 積 98.60平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市今泉台四丁目1136番地415、1136番地416、1136番地414、1136番地417、1136番地418

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 305.81平方メートル
2階 251.42平方メートル
3階 10.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉台四丁目1136番415

種 類 店舗 作業所 居宅

構 造 コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 74.27平方メートル
2階 65.54平方メートル

所有者 A

3 所 在 鎌倉市今泉台七丁目

地 番 906番156

地 目 宅地

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）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線、東海道線「大船」駅南東方約4.1km（道路距離） バス停「北鎌倉台」より徒歩約2分	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした中にある店舗併用住宅が存する地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第3種風致地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積	98.60㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約6.3m 、 奥行 約15.7m
	地 勢	敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約5.7m	市道（建築基準法第42条1項）に 約6.3m 接面
土地の利用状況等	物件1を含む5区画の連棟式店舗併用住宅の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇物件1土地は、隣接する地番1136番414、同番416、同番417、同番418と一体利用されており、それぞれその土地の上に区分所有建物が存する。 ◇現地調査（物件1土地及び物件2建物）及び所有者の陳述により、目的物件1土地が、ドライクリーニング（閉鎖）跡地であるため、土壤汚染の端緒が認められる。本件土地は、土壤汚染に関する法令・条例での調査義務はないが、土壤汚染の可能性は否定できない。また、ドライクリーニング跡地であったことによるスティグマ(心理的瑕疵)が存在する。加えて一般不動産取引では、宅地建物業法における重要事項説明義務としてドライクリーニング跡地であった旨の説明が必要である。 ◇土壤汚染調査会社による土壤調査（概況調査）の見積金額は1,100,000円、さらに規準不適合検出された場合の詳細調査（深度調査）の見積金額は2,090,000円（いずれも消費税込み）が得られた。本件では、これに関する減価を土地の個別格差及び市場性修正において考慮した。 ◇第3種風致地区により、建築物の高さ10m、建蔽率40%、壁面後退距離、緑化率10分の2等の規制がある。 ◇住民協定(今泉台町内会)により、敷地の分割、宅盤の変更、共同住宅が禁止されている。	

2. 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	店舗等（総戸数 5 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43年2月12日（登記記載）
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	当面の間現状維持可能
構造・延床面積	コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建 延べ 567.92㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付 その他：なし	
設 備 等	なし	
建物の品等	使用資材	劣る
	施工	劣る
管理の形態等	管理組合	なし
	管理方式	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	◇エレベーターなし。 ◇オートロックなし。 ◇検査済証交付記載なし。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根2階建		
位	置	1～2階 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	139.81㎡	
間	取	り	1階：店舗、作業所、2階：作業所、2DK	
バルコニー等		屋上に一部バルコニー（概測約15㎡）あり		
仕	様	天	井	化粧石膏ボード、合板等
		床		畳、塩ビシート、コンクリート塗装仕上等
		内	壁	合板等
		設	備	トイレ、流し台等
		そ	の	他
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等		なし		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年12月7日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇室内は経年劣化、使用態様等による汚損等が見受けられ、現在未利用のため、設備関係及び機械類等の動作は不明である。 ◇洗濯機等の機械は長期間使用されたものと見受けられ、換価価値は見込まれないものと思料する。 ◇1階と2階の作業部分には、クリーニングのための洗濯機や乾燥機やアイロンのほか2階へのリフト（EV）などの業務用の機械が残置してある。 ◇2階には雨漏りの為、天井と壁面の劣化が認められる。		

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

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	建付地価格 (円)
1	111,000	× 0.60	66,600	× 98.60	× 0.90	= 5,910,000

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。

基準地 鎌倉(県)-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 111,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和6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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：連棟式店舗併用住宅の敷地の一部、土壤汚染の可能性等で劣り、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 10% と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

目的建物は建築後約58年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り220,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	220,000	× 139.81	÷ 0.95	× 0.05	= 1,620,000

専有率

： 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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。

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）
1	5,910,000	×0.4 場所的利益	= 2,360,000

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、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

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	5,910,000	－ 2,360,000	× 1.00	= 3,550,000	47.1%
2	1,620,000	＋ 2,360,000	× 1.00	= 3,980,000	52.9%
合 計				= 7,530,000	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（1～2階）（連棟式のため不要と判定）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
108,000	× 1.00	× 0.50	× 139.81	= 7,550,000

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：特殊な建物による減価

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) ※1$ エ	複利 現価率 (11.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
-3,417,396 (-122.4%)	1,076,900	12.1%	8,633,000 = 8,630,000	0.7195	6,209,285 (222.4%)	= 2,790,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。区分所有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、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うえ、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	7,530,000	× 1.00	= 7,530,000
比準価格	7,550,000	× 1.00	= 7,550,000
収益価格			= 2,790,000
調整後の価格			7,070,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円) (端数調整)
1	7,070,000	47.1%	= 3,330,000
2		52.9%	= 3,740,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

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	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1	3,330,000	× 0.50	× 0.70		—	= 1,170,000
2	3,740,000	× 0.50	× 0.70	× 1.00	—	= 1,310,000
一括価格(合計)						= 2,480,000

市場性修正 : 買主が限定される撤去困難か又は多額な費用を要すると見込まれる残置物の存在による市場性修正-20%、ドライクリーニング跡地の特殊物件(ステイグマ(心理的瑕疵)、土壌汚染の可能性等)による市場性修正土壌汚染の可能性による市場性修正-20%、築後約58年経過した連棟式の店舗併用住宅で、管理組合がない区分所有建物による市場性修正-10%計-50%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 : 不要と判定した。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地 鎌倉(県)-8
所 在 : 鎌倉市今泉台6丁目900番575
住 居 表 示 : 「今泉台6-5-8」
価 格 : 109,000円/㎡
位 置 : JR東海道線 「大船」駅 約4,400m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側 6.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (土地) 7,099,200円
物件2 (建物) 2,673,028円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

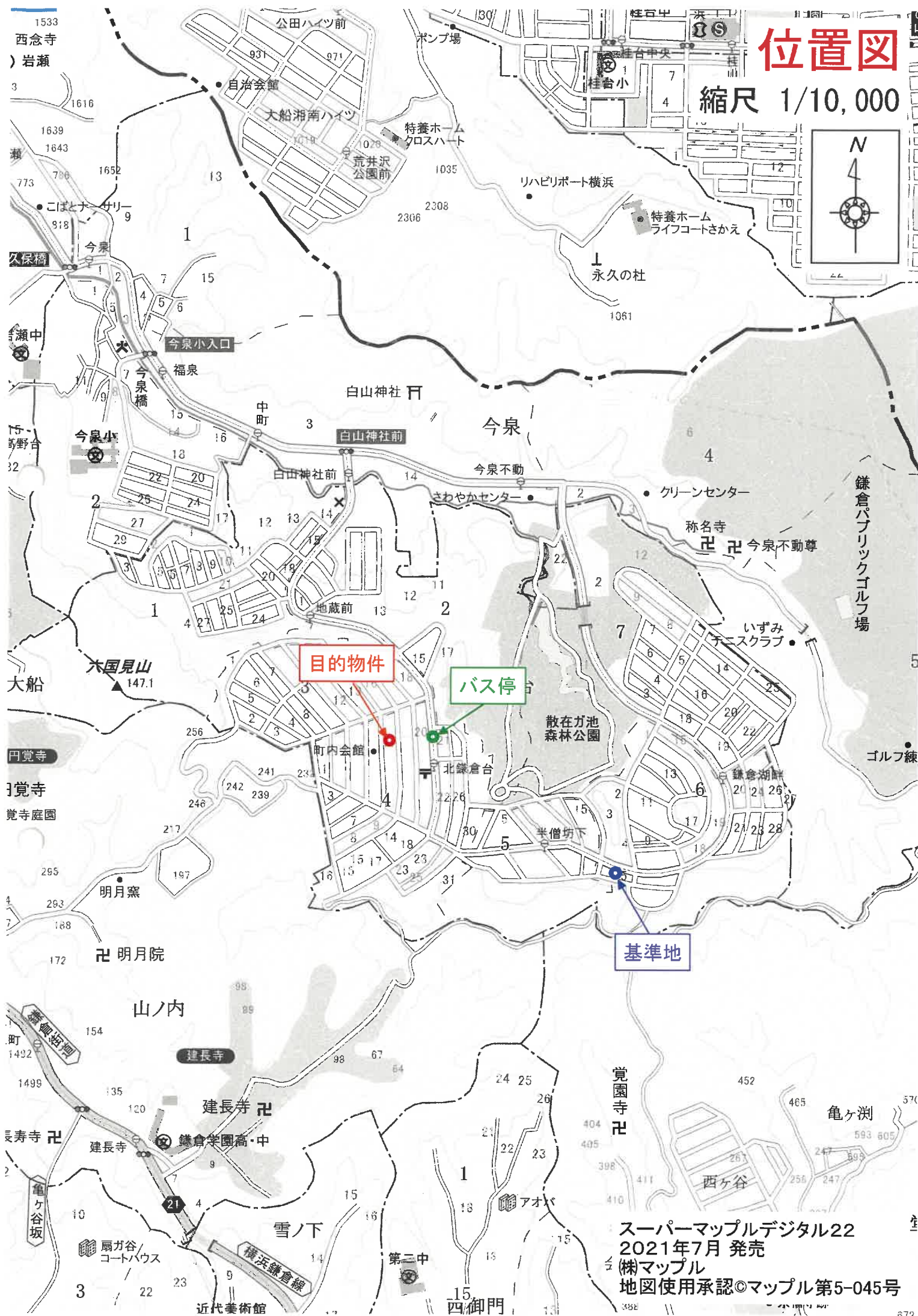
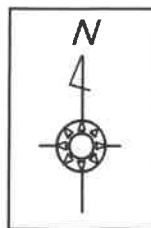
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

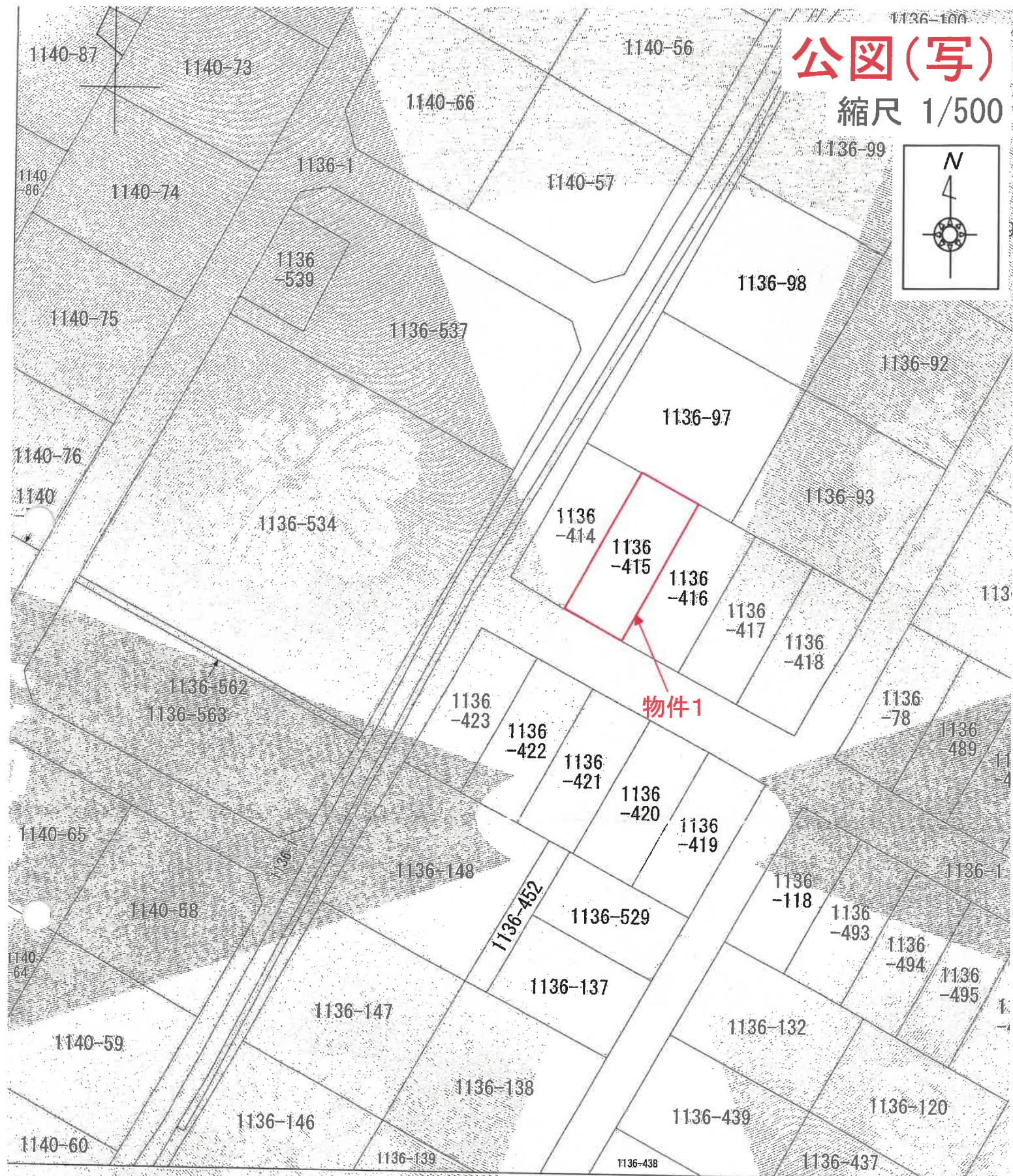
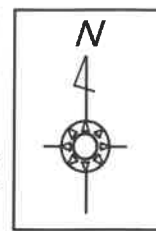
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
（株）マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/500



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。

所 在	鎌倉市今泉台四丁目	地 番	1136番415
-----	-----------	-----	----------

登記年月日：昭和41年9月20日

209316

前1136-1 後・新同一新

1136-1
1136番414から423

鎌倉市今泉字吉々沢

今泉台4丁目

地積測量図

昭和41-9-20

1/2

昭和四拾壹年九月廿日

作製者

作製年月日

申請人

分筆地形状図



物件1

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記録されている図案を証明した書面である。
(横浜地方事務所 南支局 管轄)

令和6年9月6日

横浜地方事務所

登記簿

地積測量図(写)2/2

登記年月日：昭和41年9月20日

209317

地番	1136-414から423
土地の所在	鎌倉市本泉字吉ヶ沢 今泉台4丁目

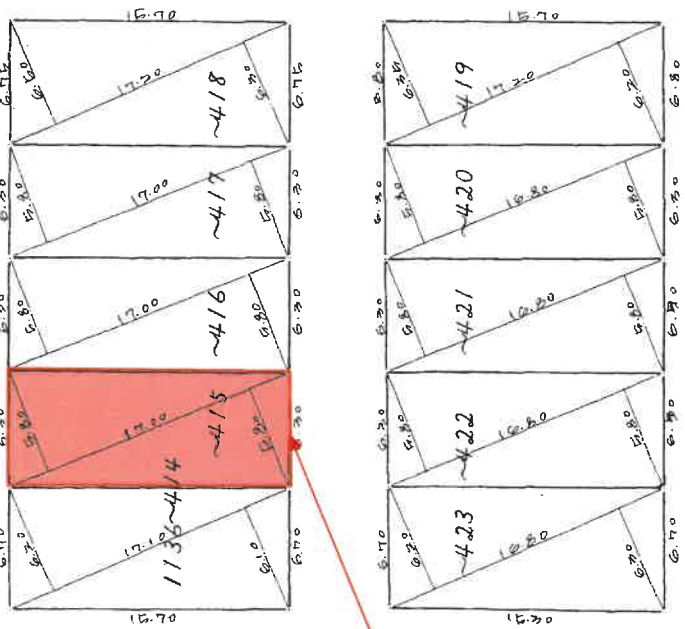
地積測量図

2/2

昭和四十一年九月廿日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

1136~414
 $17.10 \times (6.20 + 6.10) = 210.330$
± 105.16㎡
~415
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
± 98.60㎡
~416
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
± 98.60㎡
~417
 $17.00 \times (5.80 + 5.80) = 197.200$
± 98.60㎡
~418
 $17.20 \times (6.50 + 6.30) = 220.160$
± 110.08㎡
~419
 $17.20 \times (6.35 + 6.20) = 215.860$
± 107.93㎡
~420
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
± 97.44㎡
~421
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
± 97.44㎡
~422
 $16.80 \times (5.80 + 5.80) = 194.880$
± 97.44㎡
~423
 $16.80 \times (6.20 + 6.30) = 210.000$
± 105.00㎡



物件1



(全開土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
(横浜地方裁判所湖南支局審判)
令和6年9月6日 横浜地方裁判所

登記官

建物図面・各階平面図(写)

建 物 面 圖

今泉台四丁目
1136番415

家屋番号

1136番地416、1136番地417、1136番地418、
鎌倉市小栗四丁目1136番地414、1136番地415、

圖面附各

009321

物件 2
専有部分

求情表

④	$5.820 \times 4.245 =$	24.7059
⑤	$5.090 \times 8.140 =$	49.5726
	計	74.2785

床面積 74.27 m²

熱海氏

求積表			
④	$5.820 \times$	$2.745 =$	15.9759
⑤	$6.090 \times$	$8.140 =$	49.5726
		計	65.5485

床面積 65.54 m²

建築物の存する部分1階、2階

申請人

1/250

作者

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9月6日 横浜地方法務局

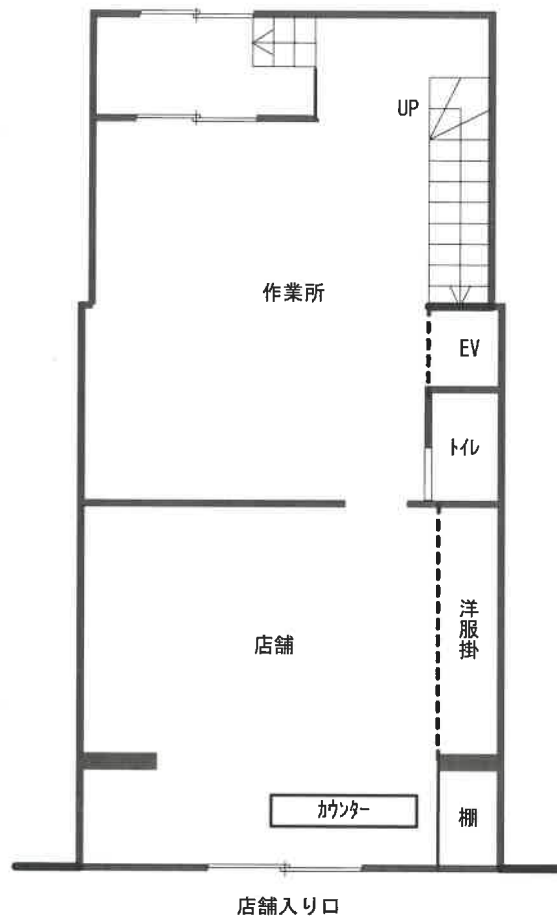
令和6年9月6日 横浜地方法務局

强品包

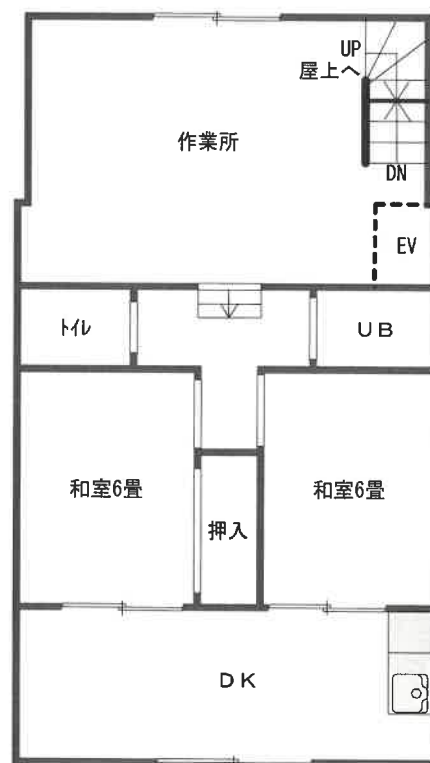
請求番号：26-5

間取図

1 階



2 階



令和6年(ケ)第352号(2の1)