

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。	

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, 2	21,130,000 16,904,000	一括	4,226,000	77,118	27,166
1	7,070,000				
2	14,060,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鎌倉市材木座二丁目
- 地 番 2268番3
- 地 目 宅地
- 地 積 149.16平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地(一部(約14平方メートル)公衆用道路)
- 2 所 在 鎌倉市材木座二丁目2268番地3
- 家屋 番号 2268番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 67.49平方メートル
2階 65.31平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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 | 鎌倉市材木座二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 (一部 (約 1 4 平方メートル) 公衆用道路) |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市材木座二丁目 2 2 6 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 4 9 平方メートル
2 階 6 5 . 3 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 434号
令和 7年 1月21日受理
令和 7年 2月14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 所 在 鎌倉市材木座二丁目
地 番 2268番3
地 目 宅地
地 積 149.16平方メートル
- 2 所 在 鎌倉市材木座二丁目2268番地3
家屋 番号 2268番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.49平方メートル
2階 65.31平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県鎌倉市材木座二丁目2番3号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1の一部） ☒ 公衆用道路（物件1の一部） ☐ 雑種地（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 ☐ その他の者 上記の者が本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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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				
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
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 犬を1匹飼っています。3年くらい前（令和4年ころ）までは猫も1匹飼っていました。 2 (1) 増改築や間取りの変更はしていません。 (2) 雨漏り・水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。 (3) 壁面にも特に問題はありません。 (4) 床にも問題はありません。でも、玄関のドアは建付が悪く、開け閉めに多少困難があります。また、玄関のドアノブも壊れています。でも、床に傾斜は感じません。 (5) 屋根裏収納はありません。 (6) ソーラーパネルは設置していません。 3 (1) 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。 (2) 本件土地の北側にはJ R線が通っていますので、騒音がありますけど、振動はそれほど感じません。 (3) また、本件土地の北側部分に地域住民のためのゴミ集積場がありますが、そこは私の土地の一部です。本件土地建物を購入する際に、不動産屋さんから北側部分は下がる必要があると聞かされ、幅にして1メートル強くらい下がったところに、現在のように塀が設置されているわけです。私としては、どうして下がっているのかよく分からなかったのですが、不動産屋さんは必要だということでした。でも、これは通行等のため法律上必要なことだと伺い、分かりました。 (4) ただ、そこは今も私の土地なので、以前、町内会の方から依頼を受けたので、そこを一部ゴミ集積場として無償で提供しています。もちろん、私もそこにゴミを出しています。

(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、現場の状況及び所有者の陳述からして、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が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、所有者の陳述のほかに、キッチンの壁面に結露によるものと思われる損傷が認められ、西側のバルコニーの窓枠にも腐食と思われる損傷が認められた。同所からキッチンにかけては湿気が多いように見受けられた。
(2) 2階和室はダイニングとして使用されているところ、同所の畳にスリ切れの損傷が認められた。
(3) 東側のバルコニーに存する物置は基礎がなく、動産である。
(4) 本件建物には、全体としても経年使用等による汚損・劣化の状況が認められた。
- 3 (1) 本件評価人の調査によると、本件土地の北側に接する道路（以下「北側道路」という。）は建築基準法42条2項に該当する道路であるとのことである。また、本件土地の北側はそのため道路後退（いわゆるセットバック）されているとのことである。
(2) 北側道路については、現場において概測したところからしても、道路後退されているものと思われた。
(3) 本件土地上に存するカーポートには基礎が認められ、構築物と認める。

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
7 年 1月23日 (木) 13 : 56 - 14 : 01	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
7 年 1月23日 (木) 15 : 05 - 15 : 22	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (事情聴取, 期日提案)
7 年 1月23日 (木) : - :	期日通知書送付	所有者宛送付
7 年 2月 6日 (木) 12 : 30 - 13 : 28	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]
7 年 2月13日 (木) 13 : 22 - 13 : 30	目的物件所在地	接道調査, 写真撮影 所有者と面談 (接道関係調査 (補充))
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 を立ち会わせ, 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	2249-2	ハ	2251-24	ホ	2252-4	ト	223-6	リ	2277-2	ル	2270-26
ロ	2249-4	ニ	2252-14	ヘ	223-9	チ	2276-6	ス	2276-1	ツ	ツ



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

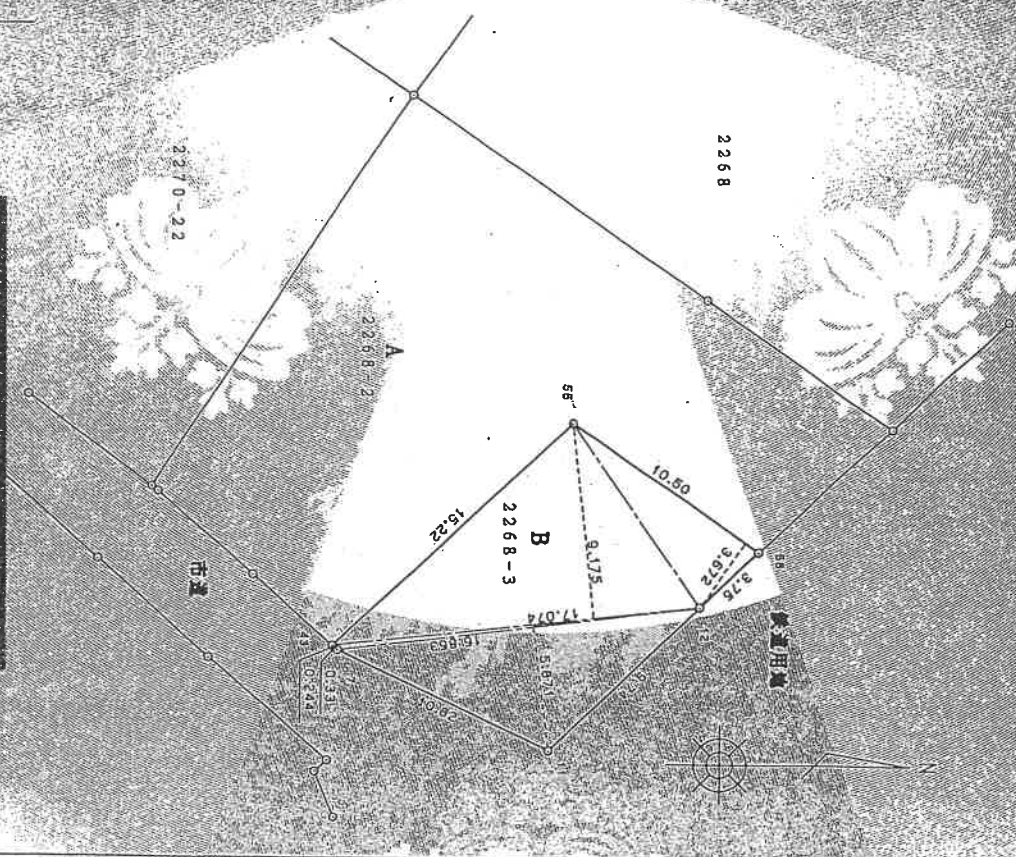
(6 枚目)

令和6年11月18日

請求番号: 30-2

地積測量

コシカギ-1枚 12.55.56
全頁綴 7.12.43



(7 枚目)

辛酉年九月廿六日

登記年月日：平成9年10月15日

084281

各階平面図

建物図面	各階平面図
家屋番号	2268番3
建物の所在	鎌倉市木匠二丁目2268番地3

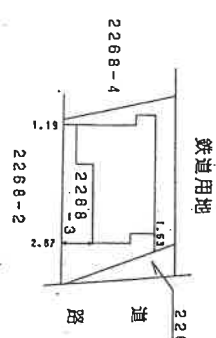
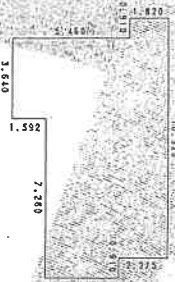
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

横浜地方支庁国土地院

平成9年11月10日

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。

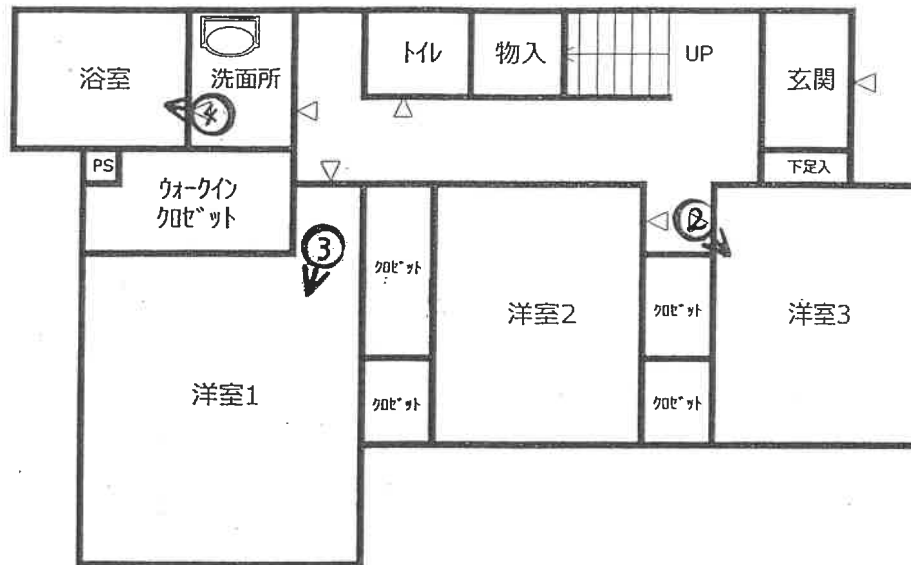


◀◀ は写真撮影位置・方向

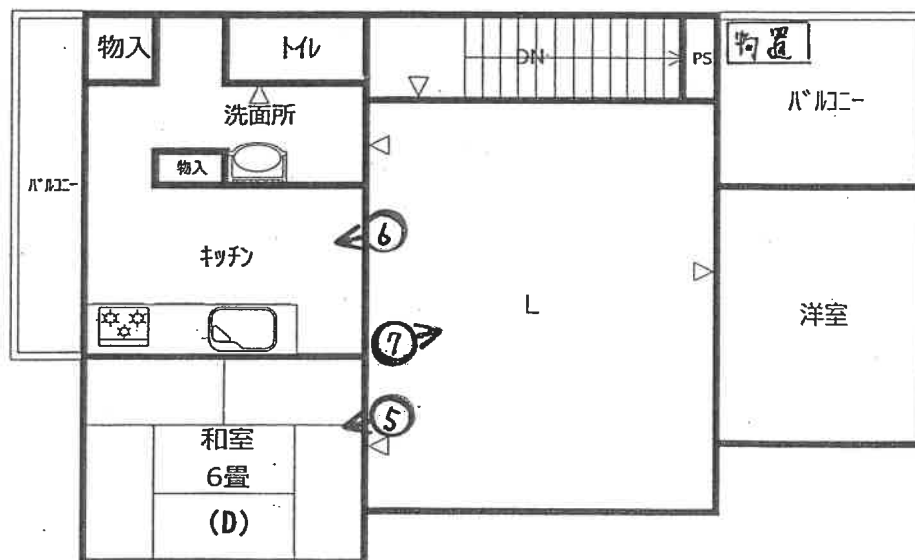
平成九年十月五日 (日加納)

間取見取図

1階



2階



◀○は写真撮影位置・方向



①

物件 2



②



③



④



⑤



⑥



⑦





令和6年（ケ）第434号
令和7年2月 6日現地調査
令和7年2月21日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金21,130,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金7,070,000円
物 件 2（建物）	金14,060,000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の内訳価格は物件2のための土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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地 一部（約14m ² ）公衆用道路
2		住居表示「材木座2-2-3」
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 | 鎌倉市材木座二丁目 |
| | 地 番 | 2268番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌倉市材木座二丁目2268番地3 |
| | 家屋 番号 | 2268番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 65.31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）

位置・交通	J R横須賀線「鎌倉」駅の南東方約1100m（道路距離） 「水道路」バス停の北東方徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	J R横須賀線沿いの中小規模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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 防火指定なし 埋蔵文化財包蔵地 鎌倉NO. 261
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	149.16㎡ ほぼ台形 間口約10.8m、奥行約15m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4.5～10.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約10.8m接面。北東側幅員約4.0mの未舗装私道（建築基準法第42条第2項に該当）に約13.4m接面。	
土地の利用状況等	物件2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	◇北東側にてセットバックを約14㎡要する。 ◇セットバック部分の一部は地域住民のごみ集積場として利用されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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9年10月10日新築（登記簿記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造2階建 スレート葺 モルタル、タイル貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 トイレ×2、浴室、洗面所×2、ウォークインクロ ゼット等
床面積（現況）	1階：67.49㎡、2階：65.31㎡ 延べ：132.80㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	1階：3室+ウォークインクロゼット 2階：LDK+1室 （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7年2月6日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特記事項	◇犬1匹を飼っている。 ◇キッチンの内壁クロスの剥がれがある。 ◇JR横須賀線の騒音がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	239,000	90 100	215,000	×149.16	×0.9	= 28,860,000

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－18

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 250,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 239,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優れ、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地で優れ、セットバック等で劣り、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2（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)
2	200,000	× 132.80	× 0.05	= 1,330,000

現価率

・経過年数28年、経済的残存耐用年数2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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.2) \\ \qquad \qquad \qquad = 0.05 \end{array}$$

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 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	28,860,000	×	0.65	法定地上権 = 18,760,000

(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	評 価 額 （円）
1	28, 860, 000	－ 18, 760, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 7, 070, 000
2	1, 330, 000	+ 18, 760, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 14, 060, 000
一括価格（合計）							= 21, 130, 000

占有減価修正：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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 鎌倉－18

所 在：鎌倉市材木座4丁目249番4「材木座4-1-6」

価 格：250,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「鎌倉」駅約1.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側3.8m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 21,395,510円

物件2 1,961,155円

第7 附属資料の表示

位置図

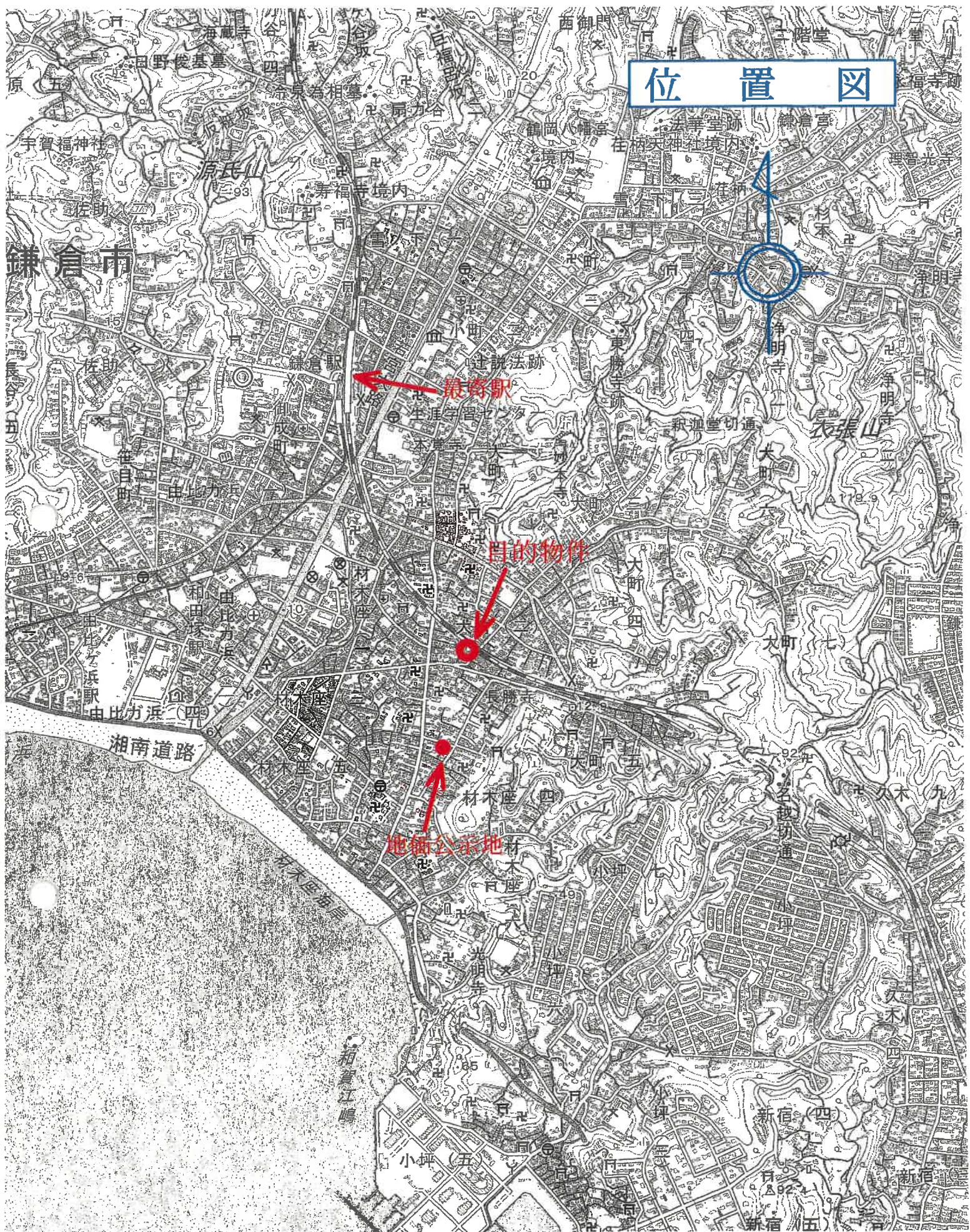
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

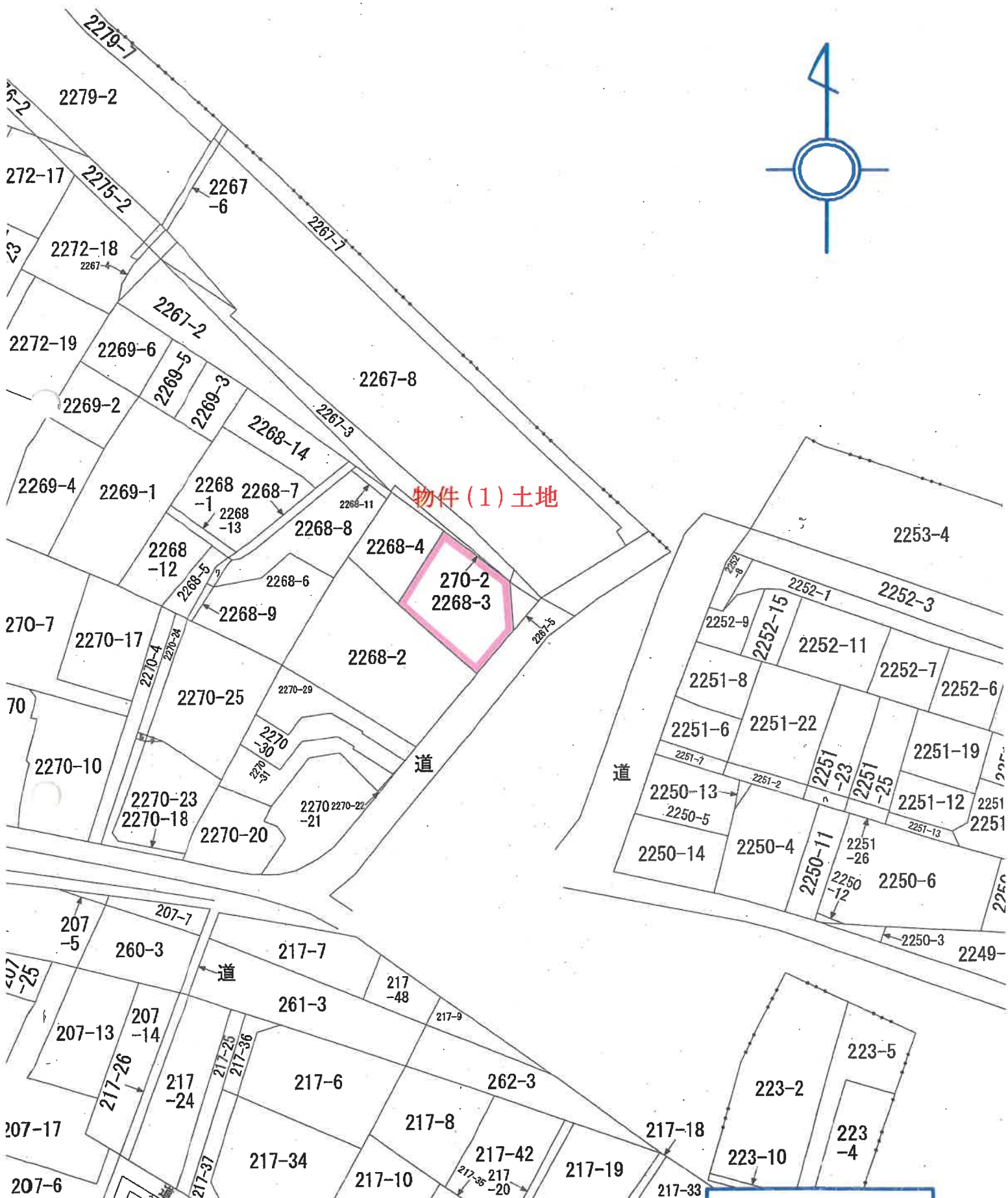
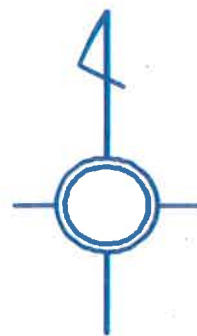
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：平成8年9月24日

令和6年11月18日
横濱地方支庁税務局 税務士局

278346

前 2268-2 後 新同一新

地積測量図

地番 2268-3-2

土地の所在 鎌倉市材木座二丁目

物件(1)土地

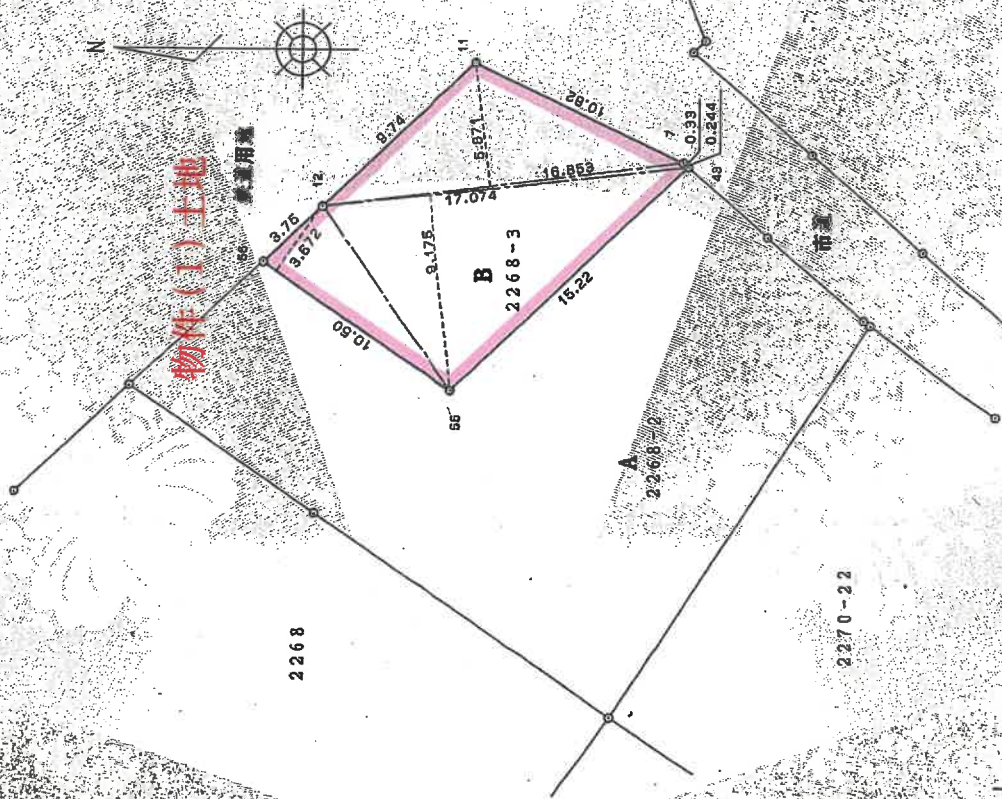
地番	面積	積算
2268-3-2	3.672	38.567016
2268-3-3	9.175	156.653950
2268-3-4	5.871	98.943953
2268-3-5	0.244	4.166056
2268-3-6	298.330985	149.1654925
2268-3-7	149.16	45.12

地番	面積	積算
2268-2	547.17	149.1654925
2268-3	398.0045075	398.0045075
2268-4	120.39	120.39

地番	面積	積算
2268-2	398.00	398.00
2268-3	149.16	149.16

コンクリート杭 12.55.56

全面積 7.12.43



作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：30-2

70%に縮小

平成八年九月二十四日

登記年月日：平成9年10月15日

令和6年11月18日
横浜地方建設局 湘南支局

登記官

084284

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2268番3

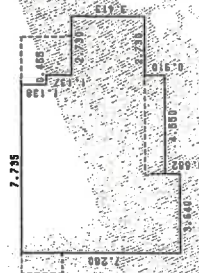
建物の所在 鎌倉市材木座二丁目2268番地3

物件(2)建物



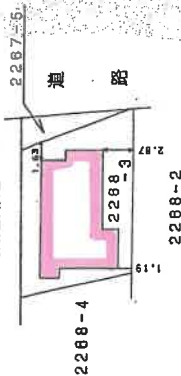
求積表		
1.820	X	0.910
= 1.656200		
7.280	X	3.640
= 26.499200		
5.688	X	6.370
= 36.232560		
3.413	X	0.910
= 3.105830		
合 計		67.493790
床面積		67.49 m ²

2 階



求積表		
7.280	X	3.640
= 26.499200		
5.598	X	4.095
= 22.918810		
3.450	X	0.455
= 1.568250		
3.413	X	2.730
= 9.317490		
合 計		65.319800
床面積		65.31 m ²

黄通用地



作製者

縮尺 1/250

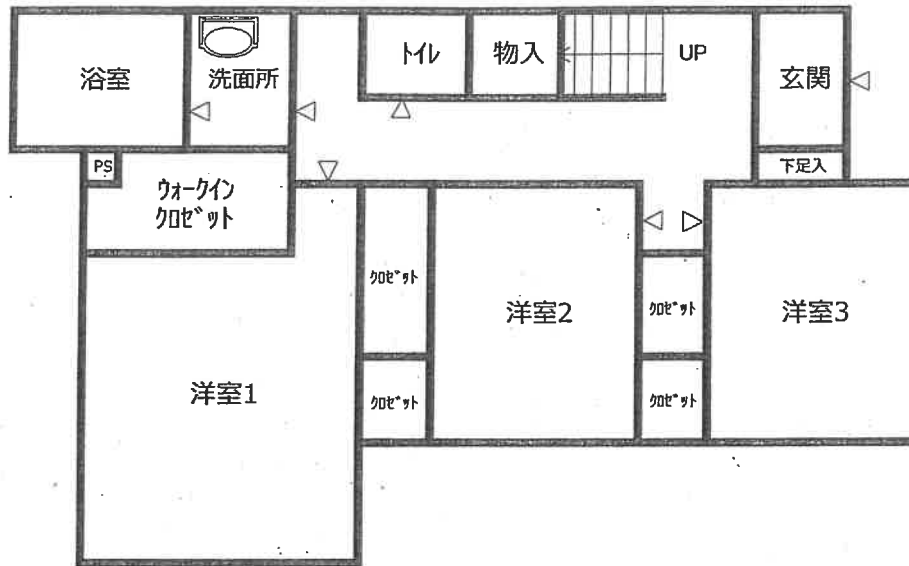
申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

