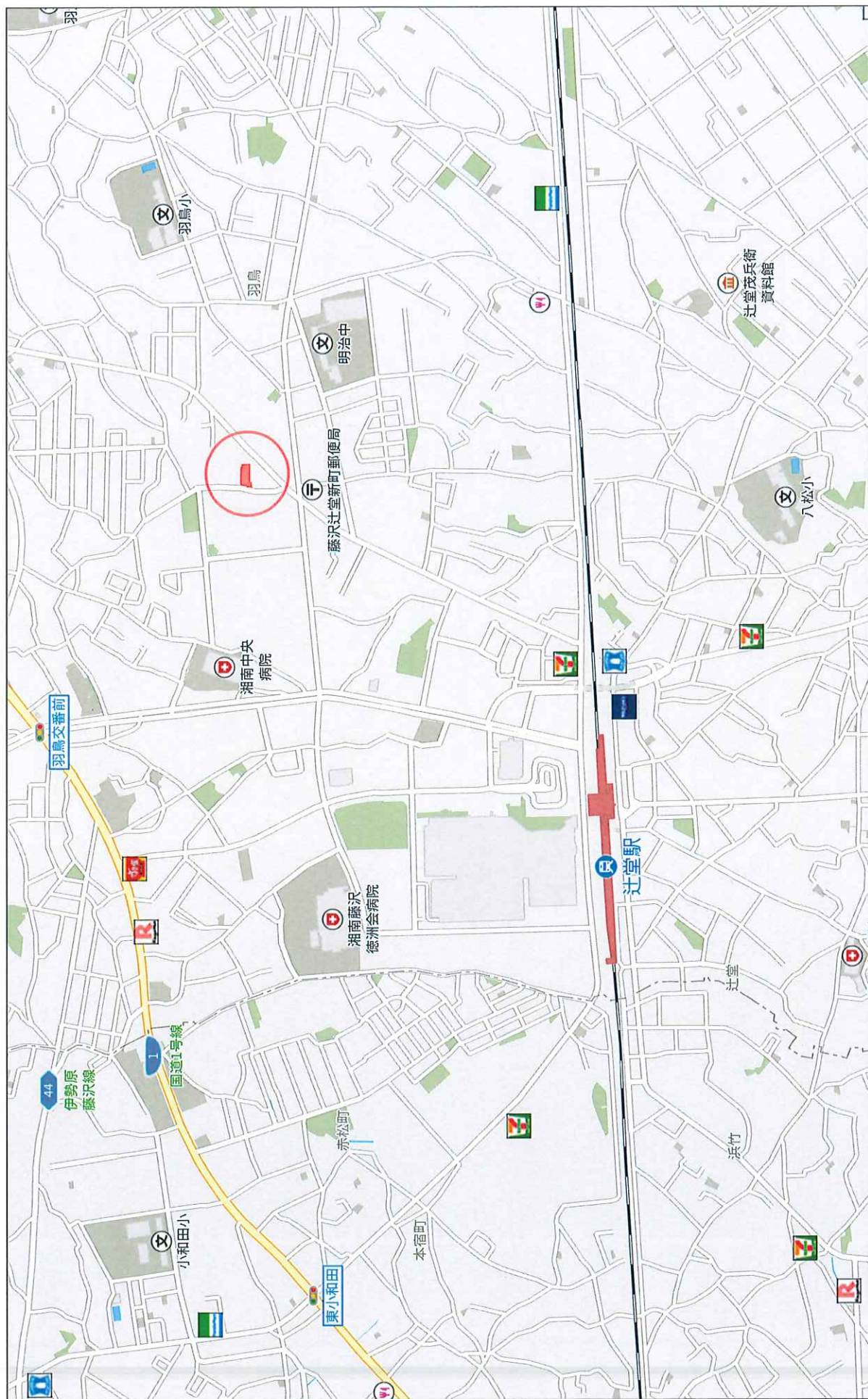


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：クリオ辻堂三番館				
所在地	住居表示	神奈川県藤沢市羽鳥2-1-26			
	地番	神奈川県藤沢市羽鳥2-1287-1、1288、1289-1			
交通	JR東海道線 辻堂駅 徒歩12分				
地積	777.19 m ² (235.09 坪) 公簿				
価格	3億7800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約6.1m（公道）接道約6.3m / 西側約6.6m（公道）接道約18.6m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	1269.21 m ² (383.93 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社森組	
備考 年額収入21,641,760円 月額収入1,803,480円 表面 利回り 5.72% 満室想定 2024年度固定資産評価額：土地75,333,026円 建物76,945,516円 2024年度固都税額：年額1,502,625円 ・総戸数：21戸（住居×21戸） ・駐車場無し ・自動販売機収入有り ※現在満室稼働中 ※修繕工事内容：シーリング工事、屋上防水工事、バルコニー防水工事 外壁補修工事、外壁塗装工事 物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



クリオ辻堂参番館

更新日／ 2024年12月12日
出力日／ 2024年12月16日

号 室	形態	床面積 (㎡)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	敷金	契約期間	備 考
101	住居	31.05	個人	¥52,000	¥0	¥52,000	¥104,000	2024年3月16日 ~ 2026年3月15日	
102	住居	63.24	法人	¥79,200	¥0	¥79,200	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
103	住居	63.24	法人	¥75,680	¥0	¥75,680	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
104	住居	63.44	個人	¥95,000	¥0	¥95,000	¥190,000	2023年2月1日 ~ 2025年1月31日	
105	住居	46.36	法人	¥64,240	¥0	¥64,240	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
106	住居	46.36	個人	¥75,000	¥0	¥75,000	¥75,000	2024年2月8日 ~ 2026年2月7日	
107	住居	75.50	個人	¥100,000	¥5,000	¥105,000	¥100,000	2023年5月1日 ~ 2025年4月30日	
201	住居	70.45	個人	¥95,000	¥5,000	¥100,000	¥95,000	2023年3月25日 ~ 2025年3月24日	
202	住居	63.24	法人	¥85,000	¥5,000	¥90,000	¥85,000	2024年4月23日 ~ 2026年4月22日	
203	住居	63.44	個人	¥95,000	¥0	¥95,000	¥190,000	2024年1月19日 ~ 2026年1月18日	
204	住居	63.44	法人	¥75,680	¥0	¥75,680	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
205	住居	46.36	法人	¥73,040	¥0	¥73,040	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
206	住居	46.36	個人	¥73,000	¥5,000	¥78,000	¥73,000	2024年3月31日 ~ 2026年3月30日	
207	住居	75.50	個人	¥102,000	¥0	¥102,000	¥102,000	2023年11月20日 ~ 2025年11月19日	
301	住居	70.45	個人	¥97,000	¥0	¥97,000	¥97,000	2023年9月25日 ~ 2025年9月24日	
302	住居	63.24	法人	¥85,360	¥0	¥85,360	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
303	住居	63.44	法人	¥100,000	¥0	¥100,000	¥200,000	2024年10月1日 ~ 2026年9月30日	
304	住居	63.44	個人	¥86,000	¥5,000	¥91,000	¥0	2023年6月20日 ~ 2025年6月19日	
305	住居	46.36	法人	¥71,280	¥0	¥71,280	¥0	2023年7月31日 ~ 2026年9月30日	※1
306	住居	46.36	個人	¥85,000	¥0	¥85,000	¥184,000	2023年3月20日 ~ 2025年3月19日	
307	住居	75.50	個人	¥114,000	¥0	¥114,000	¥228,000	2024年8月20日 ~ 2026年8月19日	
合 計						¥1,803,480	¥1,723,000		

※1 サブリース

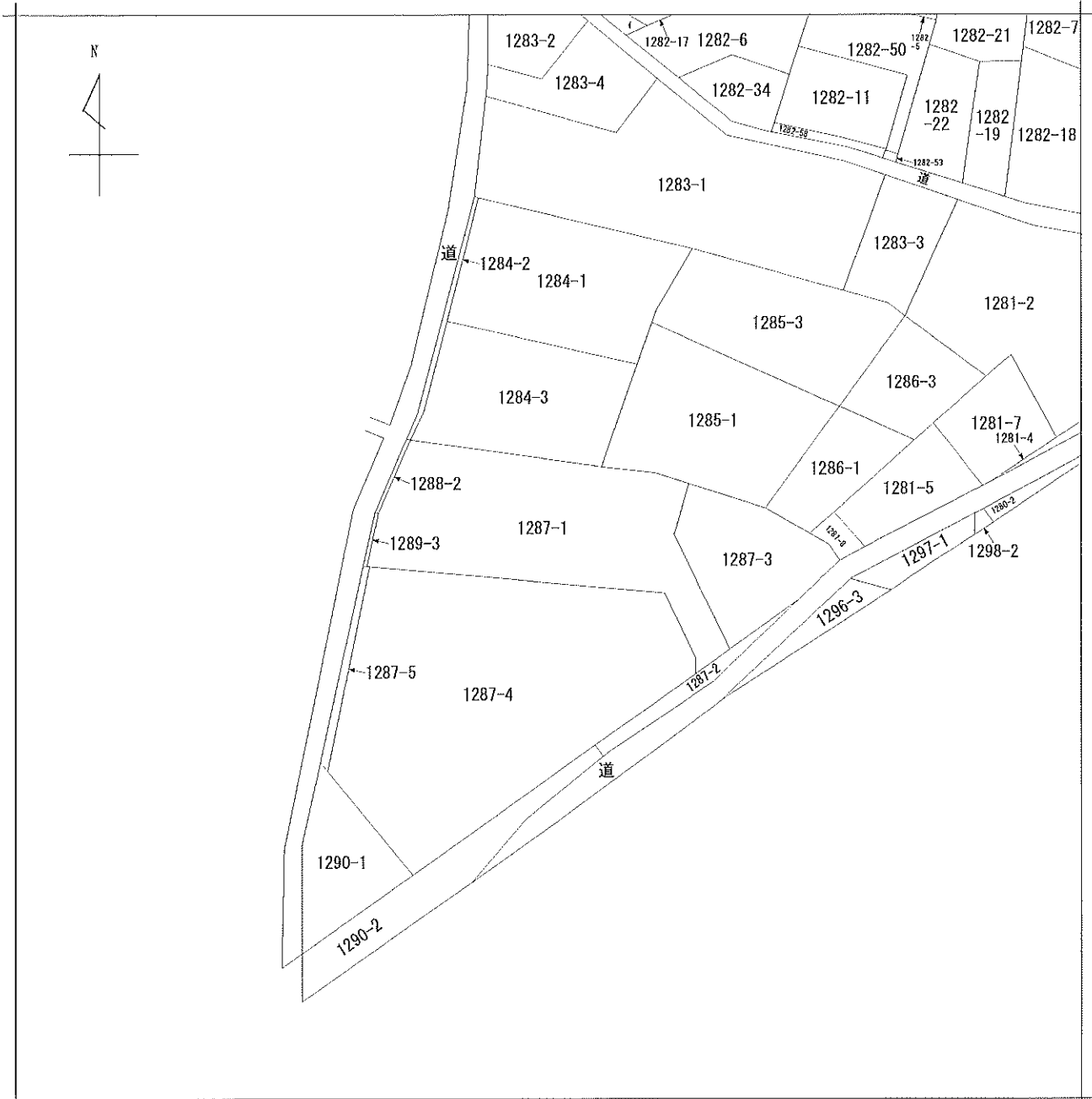
総室数	空室数	稼働率
21	0	100.0%

満室収入 (住居部分)	
満室収入 (住居部分)	現状収入 (住居部分)
¥1,803,480	¥1,803,480

＜固定資産税・都市計画税 2024年度＞	
建物	¥1,269,585
土地	¥233,040

＜評価額 2024年度＞	
建物	¥76,945,516
土地	¥75,333,026

1282-35



請求部分	所在	藤沢市羽鳥二丁目				地番	1287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		



管理番号 : H01確申建築藤沢市002131

建築確認台帳記載事項証明書

【1. 建築主】

(1) 【イ. 氏名】 明和地所株式会社 代表取締役 原田 利勝
【ロ. 住所】 横浜市神奈川区鶴屋町2-21-8

【2. 敷地の位置】

【イ. 地名地番】 神奈川県藤沢市羽鳥2丁目1287-1, 1288, 1289-1

【3. 建築物の概要】

【イ. 主要用途】 共同住宅
【ロ. 工事種別】 新築
【ハ. 敷地面積】 777.06 m²
【ニ. 建築面積】 459.88 m²
【ホ. 延べ面積】 1,296.12 m²
【ヘ. 構造】 鉄筋コンクリート造
【ト. 階数】 地上 3 階 地下 1 階

【4. 建築確認】

【イ. 確認済証交付者】
【ロ. 確認済証番号】 第 2131 号
【ハ. 交付年月日】 平成2年2月5日

【5. 完了検査】

【イ. 検査済証交付者】
【ロ. 検査済証番号】 第 2131 号
【ハ. 交付年月日】 平成3年3月27日

上記の事項は藤沢市で保管する記載事項証明と相違ないことを証明します。

2023年(令和5年) 4月 24日

藤 沢 市 長 鈴 木 恒 夫



整理番号 2023042440048 1/1



N0. 2131

建築計画概要書

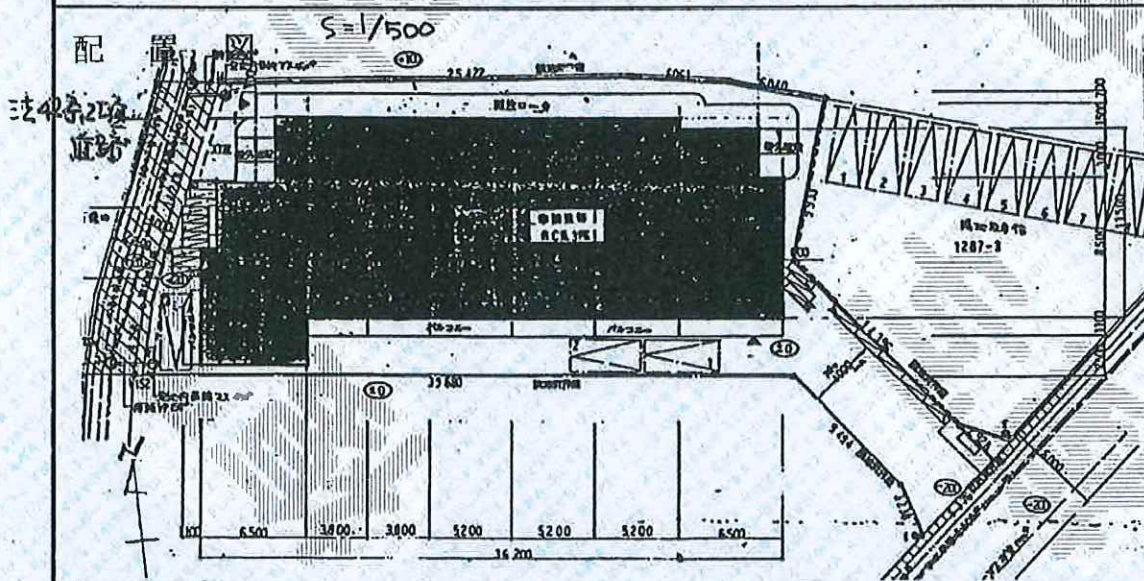
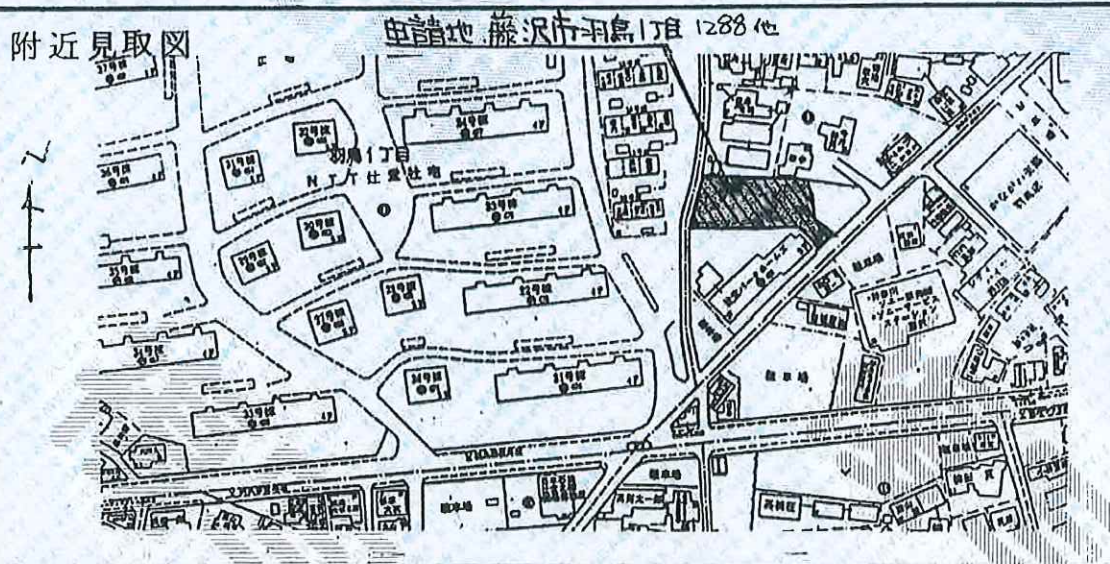
建築主	氏名	明和地所株式会社		
	住所	代表取締役 原田利勝 横浜市神奈川区鶴屋町2丁目21番地8		
敷地の位置	地名地番	藤沢市羽鳥 2丁目 1287-1, 1288, 1289-1		
	用途地域	住居地域	その他の区域・地域・地区・街区	60 住居 容200
	防火地域	防火・準防火・指定なし		
主要用途		共同住宅	工事種別	新築
申請にかかる物	高さ	地上 9.4	地下	
	階数	地上 3 階	地下	0 階
	構造	鉄筋コンクリート 造 一部 造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		776.12 ^{M²}		776.12 ^{M²}
建築面積		459.88 ^{M²}		459.88 ^{M²}
延べ面積		1296.12 ^{M²}		1296.12 ^{M²}
設計者	事務所	有限会社 福家設計事務所		
	所在	横浜市神奈川区青木町 7-6-404		
	氏名	岸野安夫 TEL (045-451-3790)		
施工者	事務所	株 森組東京支店		
	所在	未定 東京都中央区京橋 2-8-18		
	氏名	山本 馨 TEL (03-567-3335)		
代理者	事務所	有限会社 福家設計事務所		
	所在	横浜市神奈川区青木町 7-6-404		
	氏名	岸野安夫 TEL (045-451-3790)		

K 6 : 0 (建指) B 5

22表



(裏面)



- 〔注意〕
- 1 附近見取図に明示すべき事項
方位、道路及び目標となる地物
 - 2 配置図に明示すべき事項
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、並びに敷地の接する道路の位置及び幅員





管理番号 : H01確申建築藤沢市002131 交付 : 2023年(令和5年) 4月 24日

この用紙には、複製の不正防止処理を施してあります。

この用紙には、複製の不正防止処理を施してあります。

これは、藤沢市で保管する建築計画概要書の写しであることを証明します。

2023年(令和5年) 4月 24日

藤 沢 市 長 鈴 木 恒 夫



令和 6年度 固定資産(家屋) 評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエステート

物件の所在地 家屋番号	建築年月・新築区分 種別・構造		登記簿上の 現況面積㎡	評価額	備考
	建築年月	新築区分 種別・構造			
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-101	平成 3年 3月 新築 住宅 鉄筋コンクリート・陸屋根・地上3階建		*****47.69 *****50.20	41,831,083	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-102	平成 3年 3月 新築 住宅 鉄筋コンクリート・陸屋根・地上3階建		*****59.30 *****64.08	43,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-103	平成 3年 3月 新築 住宅 鉄筋コンクリート・陸屋根・地上3階建		*****59.30 *****64.68	43,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-104	平成 3年 3月 新築 住宅 鉄筋コンクリート・陸屋根・地上3階建		*****59.30 *****64.68	43,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-105	平成 3年 3月 新築 住宅 鉄筋コンクリート・陸屋根・地上3階建		*****42.78 *****46.46	42,829,084	

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。

令和 6年度

固定資産(家屋)評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエスケー

2

物件の所在地 家屋番号	建築年月・新築区分 種別・用途		登記床面積㎡ 現床面積㎡	評価額	備考
	建築年月	新築区分 種別・用途			
羽鳥2丁目 1287-1	平成 33年 3月 新築 住宅	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****42.78 *****48.86	42,829,084	
羽鳥2丁目 1287-1	平成 33年 3月 新築 住宅	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****71.68 *****77.10	44,674,750	
羽鳥2丁目 1287-1	平成 33年 3月 新築 住宅	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****66.68 *****72.74	44,410,365	
羽鳥2丁目 1287-1	平成 33年 3月 新築 住宅	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****59.30 *****64.68	43,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1	平成 33年 3月 新築 住宅	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****50.30 *****64.68	43,921,671	

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。

令和 6年度 固定資産 (家屋) 評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者

氏名又は名称 株式会社ムゲンエスデーズ

3

物件の所在地 家屋番号	建築年月・築年数 種類・構造	登記簿面積㎡		評価額	備考
		登記簿面積㎡	実積面積㎡		
羽鳥2丁目 1287-1	平成 3年 3月 新築 居宅 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****59.30	*****59.30	¥3,921,671	
1287-1-204		*****44.68	*****44.68		
羽鳥2丁目 1287-1	平成 3年 3月 新築 居宅 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****42.78	*****42.78	¥2,829,084	
1287-1-205		*****46.66	*****46.66		
羽鳥2丁目 1287-1	平成 3年 3月 新築 居宅 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****42.78	*****42.78	¥2,829,084	
1287-1-206		*****46.66	*****46.66		
羽鳥2丁目 1287-1	平成 3年 3月 新築 居宅 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****70.68	*****70.68	¥4,674,720	
1287-1-207		*****77.10	*****77.10		
羽鳥2丁目 1287-1	平成 3年 3月 新築 居宅 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上3階建	*****66.09	*****66.09	¥4,410,365	
1287-1-301		*****72.74	*****72.74		

※備考欄に図庫番号が記載されている場合、実際の図庫番号と異なることがあります。



令和 6 年度 固定資産 (家屋) 評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエステーター

4

物件の所在地 家屋番号	建築年月・新増区分 地 積 積 造	登記床面積㎡		評 価 額	備 考
		登記床面積㎡	現況床面積㎡		
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-302	平成 3 年 3 月 新築 居住 鉄筋コン造・陸屋根・地上3階建	*****59.30	*****64.68	¥3,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-303	平成 3 年 3 月 新築 居住 鉄筋コン造・陸屋根・地上3階建	*****59.30	*****64.68	¥3,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-304	平成 3 年 3 月 新築 居住 鉄筋コン造・陸屋根・地上3階建	*****59.30	*****64.68	¥3,921,671	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-305	平成 3 年 3 月 新築 居住 鉄筋コン造・陸屋根・地上3階建	*****42.78	*****65.66	¥2,829,084	
羽鳥2丁目 1287-1 1287-1-306	平成 3 年 3 月 新築 居住 鉄筋コン造・陸屋根・地上3階建	*****42.78	*****65.66	¥2,829,084	

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。





令和 6 年度

固定資産(家屋)評価証明書

住所又稱所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンステア

物件の所在地		建築年月・新増区分		用途	登記床面積㎡	計画価額	備考
家屋番号		建築年月	新増区分				
羽鳥2丁目 1287-1		平成33年3月	新築	住宅	*****70.68	¥4,674,720	
1287-1-307				鉄筋コンクリート造・地上3階建	*****77.10		
** 以下空白 **							

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なる場合があります。

上記のとおり課税台帳に登録されている事項について証明します。

令和 6年 4月 4日

藤沢市長

鈴木恒夫



二、問題二：建設的批評

令和 6年度 固定資産(土地) 評価証明書

所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエスケー

物件の所在地 取扱い地番	登記地目 現況地目	登記地積 ㎡	評価額	備考
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:102
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:103
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:104
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:105
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:106
	宅地	*****777.19		

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。



国土交通省
国土利用政策局

令和 6 年度 固定資産 (土地) 評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエスケー

2

物件の所在地 区画地番	登記地目 現況地目	登記地番 現況地番	評価額	備考
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:107
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:201
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:202
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:203
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号:204
	宅地	*****777.19		

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。



令和 6年度 固定資産(土地)評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号

所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエーステート

3

物件の所在地 仮換地行号	登記地目 地目	登記地番		評価額	備考
		*****777.19	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,026	区分所有 部屋番号:205
	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,026	区分所有 部屋番号:206
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,028	区分所有 部屋番号:207
	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,028	区分所有 部屋番号:301
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,028	区分所有 部屋番号:302
	宅地	*****777.19	*****777.19	475,333,028	区分所有 部屋番号:302

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。



令和 6年度 固定資産(土地) 評価証明書

住所又は所在地 東京都千代田区大手町1丁目9番7号
所有者 氏名又は名称 株式会社ムゲンエスケー

物件の所在地 仮換地符号	登記地目		評価額	備考
	登記地目	登記地目		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号: 303
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号: 304
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号: 305
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号: 306
	宅地	*****777.19		
羽鳥2丁目 1287-1	宅地	*****777.19	¥75,333,026	区分所有 部屋番号: 307
	宅地	*****777.19		

※備考欄に部屋番号が記載されている場合、実際の部屋番号と異なることがあります。

上記のとおり課税台帳に登録されている事項について証明します。

令和 6年 4月 4日

藤沢市長

鈴木 恒夫

