

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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10月 7日から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 4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10月27日 午前10時00分から 令和 7年10月27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 9月 4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	28,140,000 22,512,000		5,628,000	148,201	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市本町一丁目860番地1

建物の名称 リコットハウス藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目860番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤沢市本町一丁目860番1

地 目 宅地

地 積 911.97平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 175605分の7000



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

転借人有限会社三九ビルが占有している。ネクストライズ株式会社の原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。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市本町一丁目860番地1

建物の名称 リコットハウス藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目860番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤沢市本町一丁目860番1

地 目 宅地

地 積 911.97平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 175605分の7000



令和7年(ケ)第51号
令和7年4月2日受理
令和7年5月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青 木 清 二

(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 藤沢市本町一丁目 8 6 0 番地 1

建物の名称 リコットハウス藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 8 6 0 番 1 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 6 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤沢市本町一丁目 8 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 1 . 9 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 7 5 6 0 5 分の 7 0 0 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県藤沢市本町一丁目2番9-402号	
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: ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	株式会社メイプルリビングサービス 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

令和 7 年 (4)・ヌ) 第 51 号
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ()

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 7 年 4 月 11 日現在

☒ 管理費	月額	16,500 円	☒ 滞納額	28,251 円
☒ 修繕積立金	月額	3,500 円	☒ 滞納額	57,983 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	1.46 %	☒ 金額	15,740.0 円
☒ 滞納期間	2018 年 8 月分 ~ 2025 年 4 月分			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■ネクストライズ株式会社	☐ 債務者 ■有限会社三九ビル
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (賃借会社役員)) ■文書 (■建物賃貸借契約書)	■陳述 (■B (転借会社代表者)) ■文書 (■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成31年4月24日	令和元年5月20日
最初の契約等	契約日	平成31年4月25日	令和元年5月17日
	期間	平成31年4月24日から ■令和7年4月30日まで6年と7日間 ☐ 期間の定めなし	令和元年5月20日から ■令和3年5月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年5月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和7年5月20日から ■令和9年5月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (ネクストライズ株式会社)
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金145,800円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金148,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金296,000円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費月額14,000円
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	■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
■ B (転借会社代表者)	1 物件1は、私が代表者をしている有限会社三九ビルが、令和元年からネクストライズ株式会社より賃借しています。有限会社三九ビルの社宅として使用しており、私が家族と住んでいます。 2 賃貸借の内容は、建物賃貸借契約書記載のとおりです。 3 物件1に、不具合は特にありません。 4 室内で猫を1匹飼っています。
■ C (所有者(債務者))	1 物件1は、私がネクストライズ株式会社に賃貸していますが、同社が現在誰に転貸しているかは分かりません。 2 目的物件については全て弁護士に委任しています(その弁護士から直接当職あてに電話してもらうよう要請したが、未だ電話はない。) 3 ネクストライズ株式会社との賃貸借期間は令和7年4月30日までですが、弁護士からは放っておくようにとされています。
■ A (賃借会社役員)	1 物件1は、私が役員をしているネクストライズ株式会社が平成31年4月24日からCより転貸目的で賃借し、令和元年5月20日から有限会社三九ビルに転貸しています。原賃貸借及び転貸借の各契約内容は提示した契約書記載のとおりです。 2 Cと当社との賃貸借は、令和7年5月1日からは法定更新の状態と理解しています。

(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 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。廊下のドア下部に損傷が見られた。
- 2 物件1の占有関係については、建物内の状況、提示された資料及び関係人の陳述から、前記のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の南東側は県道に、西側から南側は市道に接している。なお、西側から南側はセットバック済みとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

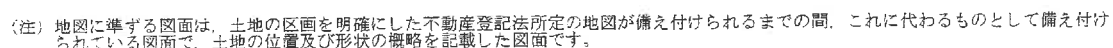
(6枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月 3日 (木) 9 : 40 — 10 : 10	目的物件所在地	Bと面談、照会書手交、外観調査
令和 7年 4月 3日 (木) 10 : 55 — 11 : 15	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 4月 3日 (木) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (4月11日回答書受領)
令和 7年 4月 4日 (金) : — :	郵便	Cへ照会書送付 (4月14日陳述書受領)
令和 7年 4月 16日 (水) : — :	執行官室	Aへ照会書ファックス (同日資料受領)
令和 7年 4月 17日 (木) 15 : 35 — 15 : 40	横浜地方法務局湘南支局	会社登記事項証明書受領
令和 7年 5月 2日 (金) 9 : 35 — 9 : 40	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 5月 2日 (金) 9 : 50 — 10 : 10	目的物件所在地	Bと面談、立入調査 (評価人同行)
令和 7年 5月 2日 (金) 13 : 44 — 13 : 45	当職携帯電話	Aから聴取
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

872-18	872-9	802-7	865-4	860-8	861-7
872-17	872-15	795-13	804-4	865-12	つづく



本町1丁目

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7年2月4日

福岡法務局

地圖整理番号：M68235

登記官

(8 枚目)

(1/2)

本図面はA³判をA4判
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。

(横濱地方法務局 湖南支局 管轄)

令和7年2月4日

福岡法務局

登記官

(10 枚目)

地積測量図 1/2

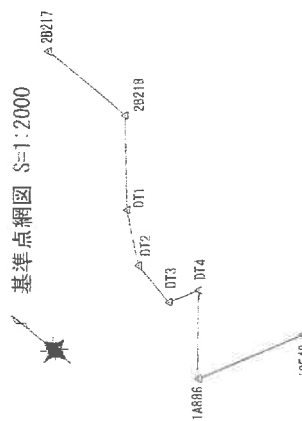
地番 860-1, -11, -12

土地の所在 藤沢市本町一丁目

拡大図 1/50



基準点網図 S=1:2000



座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
2B217	-72562.177	-31641.613	街区補助点
2B218	-72599.274	-31641.673	街区補助点
1A886	-72681.900	-31698.659	街区多角節点
10E48	-72700.866	-31661.761	街区多角点
DT1	-72622.166	-31667.834	多角トラバース点
DT2	-72638.413	-31680.340	多角トラバース点
DT3	-72655.610	-31683.517	多角トラバース点
DT4	-72661.107	-31673.124	多角トラバース点
4489	-72605.231	-31648.200	市コンクリート杭
4503	-72660.364	-31674.484	市金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	平成28年3月4日

作成者

申請人

縮尺 1/250

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。
 (横濱地方法務局湘南支局管轄)
 令和7年2月4日 福国法務局

登記官

(〃 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地 番 860-1,-11,-12

土地の所在 藤沢市本町一丁目

座 標 求 積 表

地 番	③ 860-12	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
筆界点	4520	境界線	-72636.107	-31678.251	-0.917	29048.956167
	4497	計算点	-72637.967	-31678.686	-0.078	297579.111508
	4498	市コンクリート杭	-72645.185	-31679.993	-16.451	521167.564843
	4499	市コンクリート杭	-72654.418	-31682.811	-9.812	310871.741532
	4500	市コンクリート杭	-72654.997	-31681.575	-1.382	43789.936850
	4501	市コンクリート杭	-72655.800	-31679.861	-4.074	129063.753714
	4502	計算点	-72659.071	-31672.864	-2.525	79973.981600
	823	計算点	-72654.824	-31679.403	3.645	-134510.686710
	838	計算点	-72654.680	-31679.712	2.886	-91427.648832
	825	計算点	-72645.430	-31678.943	9.250	-293048.602500
	826	計算点	-72638.172	-31677.630	13.766	-436092.329338
	827	計算点	-72637.050	-31677.367	8.380	-265458.539400
		倍面積			2.065	-65413.762855
		地 積				66.052444
		合 計				981.8255635
						33.02

地 番	① 860-1	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
筆界点	107	境界線	-72644.894	-31655.098	18.924	-59041.074552
	105	金属橋	-72639.401	-31648.221	15.540	-491813.354340
	115	コンクリート杭	-72629.354	-31646.801	12.398	-392357.038798
	116	コンクリート杭	-72627.003	-31647.254	7.859	-248715.769186
	117	計算点	-72621.495	-31649.050	16.810	-532020.530800
	9002	計算点	-72610.193	-31653.064	8.969	-283396.331016
	833	計算点	-72612.526	-31656.323	-9.801	310263.621723
	832	計算点	-72619.994	-31665.172	-9.477	300090.835044
	831	計算点	-72622.003	-31667.088	-5.031	159317.119728
	830	計算点	-72625.025	-31669.386	-7.374	233530.052364
	829	計算点	-72629.377	-31672.711	-10.264	325088.705704
	828	計算点	-72635.289	-31676.767	-6.321	200728.844207
	4518	計算点	-72635.698	-31676.826	-1.823	57746.853798
	4519	計算点	-72637.112	-31677.309	-1.352	42827.721768
	827	計算点	-72637.050	-31677.367	-1.060	33578.009020
	826	計算点	-72638.172	-31677.630	-8.380	265458.539400
	825	計算点	-72645.430	-31678.943	-13.766	436092.329338
	839	計算点	-72651.938	-31680.930	-9.250	293048.602500
	838	計算点	-72654.880	-31679.712	-2.886	91427.648832
	823	計算点	-72654.824	-31679.403	-3.645	115471.423935
	822	計算点	-72658.325	-31671.930	9.930	-314502.264900
		倍面積				1823.944069
		地 積				911.9720345
						911.97

地 番	② 860-11	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
筆界点	9002	境界線	-72610.193	-31653.064	3.413	-108031.907432
	9001	計算点	-72609.113	-31653.448	1.013	-32064.942824
	4490	市コンクリート杭	-72609.180	-31653.538	2.596	82172.584648
	4491	計算点	-72611.709	-31657.043	-9.999	316538.772957
	4492	市コンクリート杭	-72619.179	-31665.891	-9.608	304245.880728
	4493	市コンクリート杭	-72621.317	-31667.910	-5.063	160334.628330
	4494	計算点	-72624.242	-31670.144	-7.282	230621.988608
	4495	市コンクリート杭	-72628.599	-31673.476	-8.643	273753.853068
	4517	計算点	-72632.885	-31676.417	-6.690	211915.229730
	828	計算点	-72635.289	-31676.767	3.508	-111122.088636
	829	計算点	-72629.377	-31672.711	10.264	-325088.705704
	830	計算点	-72625.025	-31669.386	7.374	-233530.052364
	831	計算点	-72622.003	-31667.088	5.031	-159317.119728
	832	計算点	-72619.994	-31665.172	9.477	-300090.835044
	833	計算点	-72612.526	-31656.323	9.801	-310263.621723
		倍面積				73.654614
		地 積				36.8273070
						36.82

作成者

申請人

縮尺

250

(2/2)

地図整理番号 M68236

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。

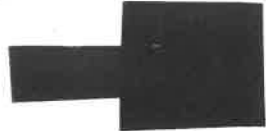
(横浜地方支務局湘南支局管轄)

令和7年2月4日

横須賀支務局

(12 枚目)

登記官

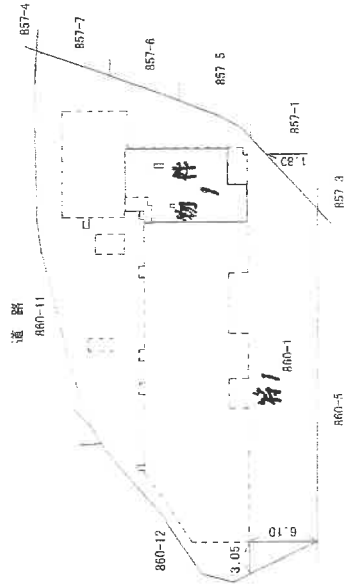
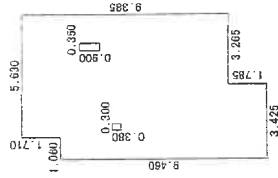


各階平面図 建築物図面

家屋番号
本町一丁目
860番1の402

建築物の所在
藤沢市本町一丁目860番地1

求積表	
3.425×1.785	$= 6.113625$
0.690×7.675	$= 51.345750$
5.630×1.710	$= 9.627300$
0.350×0.900	$= 0.315000$
0.300×0.380	$= 0.114000$
合 計	66.657675
床面積	66.65 m ²



物件 / 道路
区分1の建物の存する部分4階
建物の名称402



←○は撮影位置及び方向

作成者

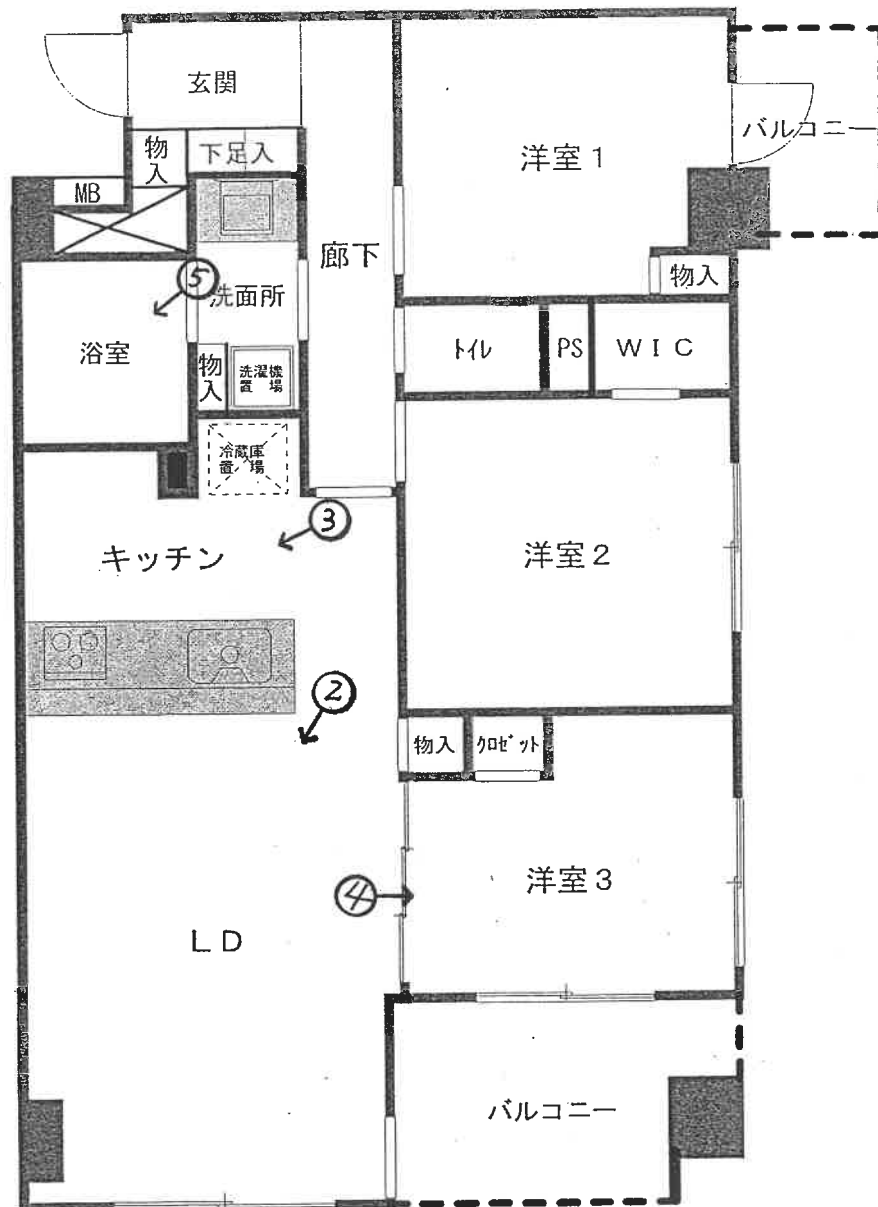
申請人

縮尺

1/500

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



(14 枚目)

③



④



⑤



(16 枚目)

令和 7 年（ケ）第 51 号

令和 7 年 5 月 2 日 現地調査

令和 7 年 5 月 14 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

物件番号	評 価 額
1	金 28,140,000 円

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	住居表示「本町1-2-9-402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 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市本町一丁目 8 6 0 番地 1

建物の名称 リコットハウス藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 8 6 0 番 1 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 6 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤沢市本町一丁目 8 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 1 . 9 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 7 5 6 0 5 分の 7 0 0 0



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 (土地の符号 1)

位 置 ・ 交 通	東海道本線「藤沢」駅の北方約800m (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が見られる幹線道路沿いの住宅地域	
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 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 一部(南東側)都市計画道路あり
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	911.97㎡ 不整形 間口 約30m 、 奥行 約26m (最深部) 敷地内平坦
接面道路の状況	南東側 約15m 西～南側 約3m	県道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 30 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 2項) に約 63 m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	175,605 分の 7,000
特 記 事 項	◇物件1建物(専有部分)を含む1棟建物敷地の一部(南東側)は、都市計画道路3・5・1(戸塚茅ヶ崎線:代表幅員27.5m)の拡幅予定地(計画決定)に該当する。拡幅予定地面積は、現地確認及び建築確認資料より、現況機械式駐車場の出入口及び当該駐車場・エントランスのアプローチ部分等(台形に近い形状)の約230㎡前後と推定される。なお、当該幹線道路は交通量が多く、居住環境に一定の影響を与えている。 ◇西～南側市道の目的土地側はセットバック後退済みである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リコットハウス藤沢	
建物の用途	住宅等（総戸数30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	平成29年4月5日（登記記載）
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,868.33㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、ゴミ置場、管理室、駐車場、自転車置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	(株)メイプルリビングサービス
	管理形態	巡廻
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造			1階建
位 置	4階 (402号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋			
床 面 積	66.65㎡ (登記面積)			
間 取 り	3LDK			
バルコニー等	バルコニー 5.65㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)			
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他			
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とおり。			
	令和 7 年 4 月 11 日 現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	16,500円	282,511円	
	修繕積立金	3,500円	57,983円	
	そ の 他			
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。 157,400円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 7 年 5 月 2 日：内部立入調査			
	ネクストライズ株式会社がサブリースとして賃借し、転借人有限会社三九ビルに使用占有させている。 執行官の調査によると、以下のとおり。 賃貸人 所有者 賃借人 ネクストライズ株式会社 占有開始時期 平成31年4月24日 当初の契約等 平成31年4月24日から令和7年4月30日(法定更新) 現行賃料 月額145,800円			
特 記 事 項	転貸人 ネクストライズ株式会社 転借人 有限会社三九ビル 占有開始時期 令和1年5月20日 現在の契約等 令和7年5月20日から令和9年5月19日(2年間) 現行賃料 月額148,000円 管理費 月額 14,000円 敷 金 296,000円			
	◇室内は、特段の損傷等は見られず、経年相応の劣化、摩耗等が認められる。			

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 66.65	÷ 0.89	× 0.66	= 14,830,000

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 9年 、 経済的残存耐用年数 41年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 41\text{年}}{(\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 41\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.66$$

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
271,000	× 1.20	325,000	× 911.97	× 1.0	$\times \frac{7,000}{175,605}$	= 11,810,000

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 藤沢(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 248,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & & 271,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：マンション適地、道路条件等で優り、形状、一部都市計画道路、車の騒音等で劣り、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 0% と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
14,830,000	+ 11,810,000	× 1.02	= 27,170,000

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：1.01（4階 部分）402号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.01 \times 1.00 = 1.02$$

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)
670,000	× 1.02	× 1.00	× 66.65	= 45,550,000

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：なし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 $\times 2$ (5.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
3,025,473 (13.4%)	1,470,100	6.2%	22,999,952 = 23,000,000	0.8468	19,476,400 (86.6%)	= 22,500,000 (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対象不動産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対象不動産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、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	27,170,000	× 1.0	= 27,170,000
比準価格	45,550,000	× 1.0	= 45,550,000
収益価格			22,500,000
調整後の価格			35,890,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
35,890,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 28,140,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 2% と求めた。

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：藤沢(県)5-3
所在：藤沢市藤沢1丁目738番1外
「藤沢1-1-5」
価格：248,000円/㎡
位置：東海道本線「藤沢」駅900m
価格時点：令和6年7月1日
地積：295㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：南西側 17 m 国道
用途指定等：近隣商業地域、準防火地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 200%)
地域の概要：小売店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 (建物) 7,792,290円
符号1 (土地) 155,513,684円 (敷地権の割合 175,605分の7,000)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

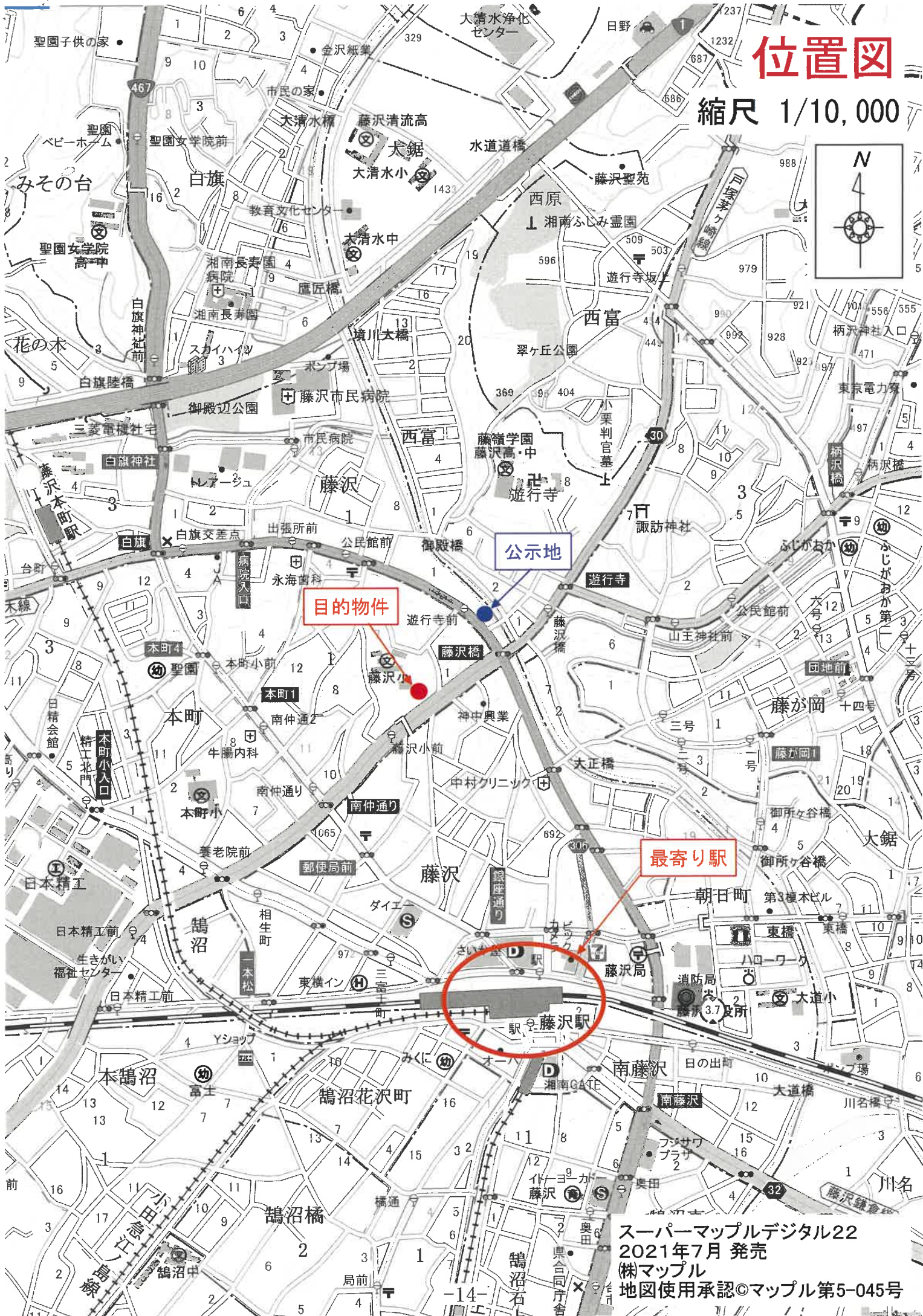
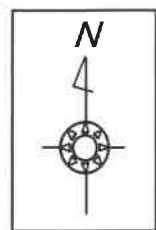
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

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

縮尺 1/600

872-18	ハ	872-9	ホ	802-7	ト	865-4	リ	860-8	ル	861-7
872-17	ニ	872-15	ヘ	795-13	チ	804-4	ヌ	865-12	ツヅク	



登記年月日：平成29年4月11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。

(横浜地方気象局湘南支局管轄)

令和7年2月4日

福岡気象局

登記号

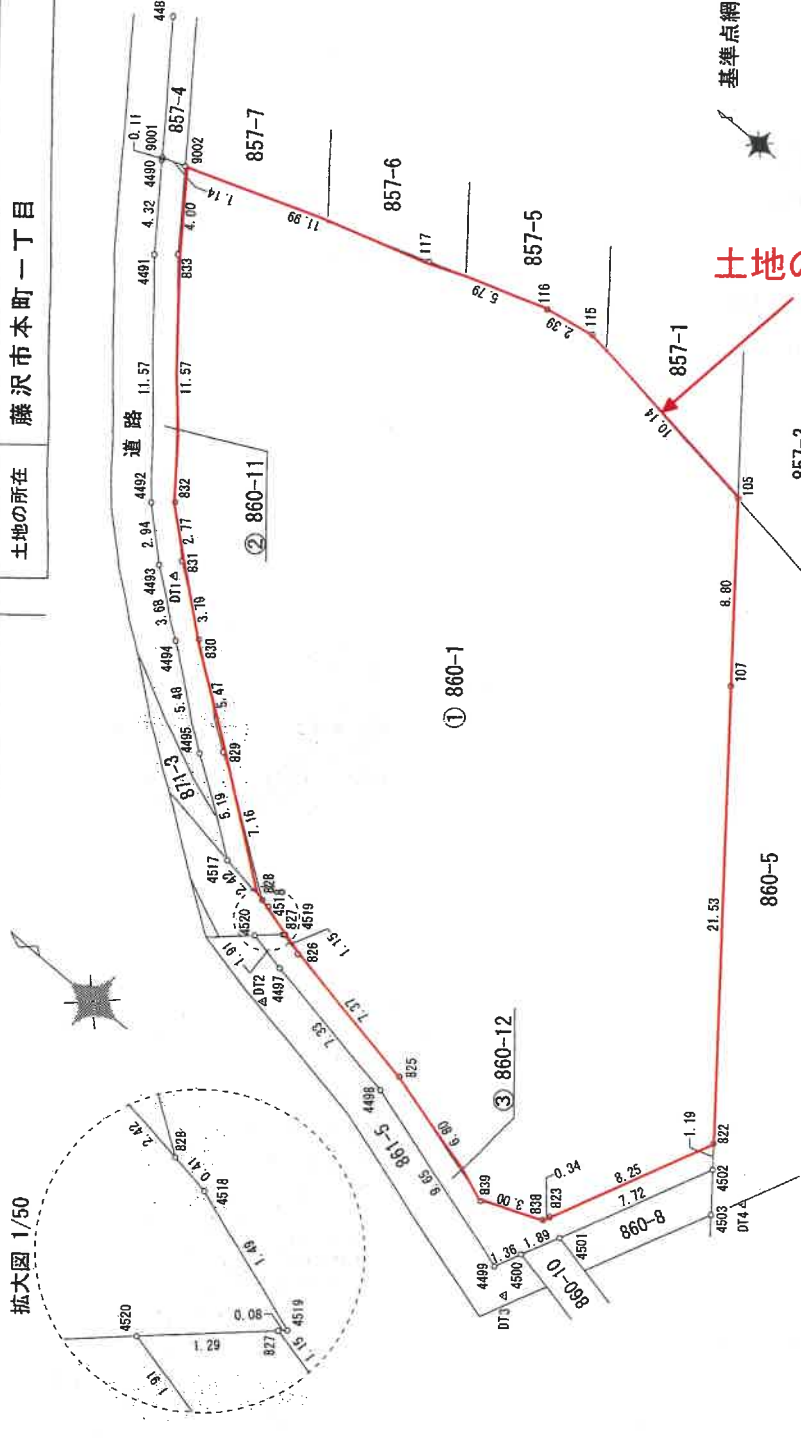
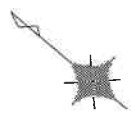
地積測量図(写)1/2

1/2

地積測量図

地番	860-1.-11.-12
土地の所在	藤沢市本町一丁目

拡大図 1/50



土地の符号1

基準点網図 S=1:2000

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
25217	-72562.177	-31641.613	街区補助点
25218	-72599.274	-31641.673	街区補助点
1A886	-72661.900	-31698.659	街区多角点
10E48	-72700.866	-31661.761	街区多角点
DT1	-72622.166	-31667.834	多角トラバース点
DT2	-72638.413	-31680.340	多角トラバース点
DT3	-72655.610	-31683.517	多角トラバース点
DT4	-72661.107	-31673.124	多角トラバース点
4489	-72605.231	-31648.200	市コンクリート杭
4503	-72660.364	-31674.484	市金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	平成28年3月4日

作成者

A101号室

4月7日作成

縮尺 1/250

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。
(横浜地方支務局湘南支局管轄)
令和7年2月4日 福岡支務局 登記官

2/2

地積測量図

860-1.-11.-12

地番

土地の所在 藤沢市本町一丁目

座標求積表

地番	③ 860-12	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
境界点	4520	計算点	-72636.107	-31678.251	-0.917	29048.956167
	4497	市コンクリート杭	-72637.967	-31678.686	-9.078	287579.111508
	4498	市コンクリート杭	-72645.185	-31679.993	-16.451	521167.564843
	4499	市コンクリート杭	-72654.418	-31682.811	-9.812	310871.741532
	4500	市コンクリート杭	-72654.997	-31681.575	-1.382	43783.936660
	4501	市コンクリート杭	-72655.800	-31679.861	-4.074	129063.753714
	4502	計算点	-72659.071	-31672.864	-2.525	79973.981600
	822	計算点	-72658.325	-31671.930	4.247	-134510.686710
	838	計算点	-72654.824	-31679.403	3.645	-115471.423935
	839	計算点	-72651.938	-31680.930	2.886	-91427.648832
	825	計算点	-72651.938	-31680.930	9.250	-293048.602500
	826	計算点	-72645.430	-31678.712	13.766	-435092.329338
	827	計算点	-72638.172	-31677.630	8.380	-265458.539400
		計算点	-72637.050	-31677.367	2.065	-65413.762855
		倍面積				66.052444
		面積				33.0262220
		地積				33.02
		合計				981.8255635 m ²

地番	① 860-1	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
境界点	107	県金庫	-72644.894	-31655.098	18.924	-590041.074552
	105	金庫	-72639.401	-31648.221	15.540	-491813.354340
	115	コンクリート杭	-72629.354	-31646.801	12.398	-392357.038798
	116	コンクリート杭	-72627.003	-31647.254	7.859	-248715.799186
	117	計算点	-72621.495	-31649.050	16.810	-532020.505000
	9002	計算点	-72610.193	-31653.064	8.969	-283896.331016
	833	計算点	-72612.526	-31656.323	-9.801	310263.621723
	832	計算点	-72619.994	-31665.172	-9.477	300090.835044
	831	計算点	-72622.003	-31667.088	-5.031	159317.119728
	830	計算点	-72625.025	-31669.386	-7.374	233530.052364
	829	計算点	-72629.377	-31672.711	-10.264	325088.705704
	828	計算点	-72635.289	-31676.767	-6.321	200228.844207
	4518	計算点	-72635.698	-31676.826	-1.823	57746.853798
	4519	計算点	-72637.112	-31677.309	-1.352	42827.721768
	827	計算点	-72637.050	-31677.367	-1.060	33578.009020
	826	計算点	-72638.172	-31677.630	-8.380	265458.539400
	825	計算点	-72645.430	-31678.943	-13.766	436092.329338
	839	計算点	-72651.938	-31680.930	-9.250	293048.602500
	838	計算点	-72654.824	-31679.712	-2.886	91427.648832
	823	計算点	-72654.824	-31679.403	-3.645	115471.423935
	822	計算点	-72658.325	-31671.930	9.930	-314502.264900
		倍面積				1823.944069
		面積				911.9720345
		地積				911.97
		合計				981.8255635 m ²

地番	② 860-11	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
境界点	9002	計算点	-72610.193	-31653.064	3.413	-108031.907432
	9001	市コンクリート杭	-72609.113	-31653.448	1.013	-32064.942824
	4490	市コンクリート杭	-72609.180	-31653.538	-2.596	82172.584648
	4491	計算点	-72611.709	-31657.043	-9.999	316538.772957
	4492	市コンクリート杭	-72619.179	-31665.891	-9.608	304245.880728
	4493	市コンクリート杭	-72621.317	-31667.910	-5.063	160334.628330
	4494	計算点	-72624.242	-31670.144	-7.282	230621.988608
	4495	市コンクリート杭	-72628.599	-31673.476	-8.643	273753.853068
	4517	計算点	-72632.885	-31676.417	-6.690	211915.229730
	828	計算点	-72635.289	-31676.767	3.508	-111122.088636
	829	計算点	-72629.377	-31672.711	10.264	-325088.705704
	830	計算点	-72625.025	-31669.386	7.374	-233530.052364
	831	計算点	-72622.003	-31667.088	5.031	-159317.119728
	832	計算点	-72619.994	-31665.172	9.477	-300090.835044
	833	計算点	-72612.526	-31656.323	9.801	-310263.621723
		倍面積				73.654614
		面積				36.8273070
		地積				36.82
		合計				981.8255635 m ²

作成者 A101号室
4月 7日(作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成29年4月17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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年2月4日 福岡法務局

食品類

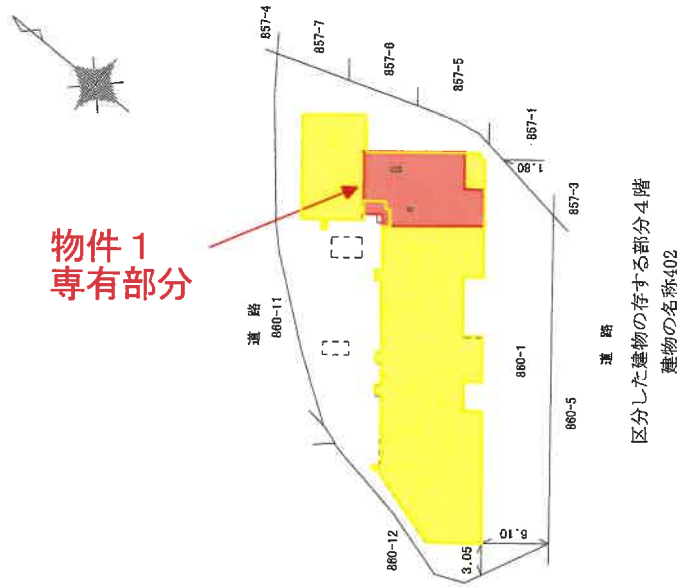
-18-

地区图整理番号: M68237

各階平面図 各階平面図 本町一丁目 860番1の402 家屋番号

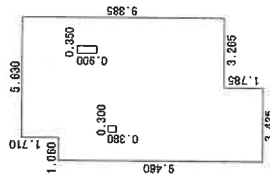
家屋番号	本町一丁目 860番1の402
------	--------------------

建物の所在



物件 1
専有部分

物件 1
一棟の建物



求	積	表	
3.425×1.785	$=$	6.113625	
6.690×7.675	$=$	51.345750	
5.630×1.710	$=$	9.627300	
0.350×0.900	$=$	-0.315000	
0.300×0.380	$=$	-0.114000	
合 計		66.657675	
床面積		66.65	m^2

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

者
成
作

日作成)

縮尺

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

人
體
母

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

This floor plan shows a 1K apartment with three bedrooms (洋室) and a living area (LD). The layout includes:

- LD (Living/Dining):** Located at the bottom left, featuring a kitchen with a stove and a sink.
- 洋室 1 (Bedroom 1):** Located at the top right, with a closet (物入) and access to a balcony (バルコニー).
- 洋室 2 (Bedroom 2):** Located in the middle right, with a closet (物入) and a wardrobe (クローゼット).
- 洋室 3 (Bedroom 3):** Located at the bottom right.
- Common Areas:** A hallway (廊下) runs vertically in the center. The bathroom (浴室) is on the left, with a linen closet (MB) and a closet (物入). The laundry area (洗濯機置場) is adjacent to the bathroom, with a storage room (冷蔵庫置場) below it.
- Entrance:** The entrance (玄関) is at the top left, with a closet (物入) and a storage area (下足入).



-19-