

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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 4月 1日から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 4月28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 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4月21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 2月27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	24,690,000 19,752,000		4,938,000	107,549	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む				



## 物件目録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市川名字森久181番地18

建物の名称 セントラルウイング

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川名181番18の10304

建物の名称 W304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.58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 藤沢市川名字森久181番18

地 目 宅地

地 積 45938.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市川名字市場113番3

地 目 宅地

地 積 1469.18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 607万8313分の7724



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 607万8313分の7724



## 物件明細書

令和 6年12月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

---

---

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件申立ての請求債権は、その一部である。

### 《 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 藤沢市川名字森久181番地18

建物の名称 セントラルウイング

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川名181番18の10304

建物の名称 W304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.58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 藤沢市川名字森久181番18

地 目 宅地

地 積 45938.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市川名字市場113番3

地 目 宅地

地 積 1469.18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 607万8313分の7724



## 物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 607万8313分の7724



令和6年12月20日付電話聴取書参照

令和6年(ヌ)第76号  
令和6年7月17日受理  
令和6年8月20日提出

## 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤久雄

(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 藤沢市川名字森久181番地18

建物の名称 セントラルウイング

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川名181番18の10304

建物の名称 W304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.58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 藤沢市川名字森久181番18

地 目 宅地

地 積 45938.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市川名字市場113番3

地 目 宅地

地 積 1469.18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 607万8313分の7724

( 1 枚目)

## 物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 607万8313分の7724

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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	パークアリーナ管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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6年(又)第76号  
担当執行官 遠藤久雄

## 回 答 書

(該当事項の口に「✓」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6年8月 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	241,500 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金(団地)月額		3,560 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	81,880 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金(棟)月額		9,270 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	213,210 円
<input checked="" type="checkbox"/> ゴミ収集袋使用料	月額	300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	6,900 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14. %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	103,667 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	<input type="checkbox"/> 平成 年 月分~令和 年 月分 <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年9月分~令和6年8月分。			

~~上記以外の特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。~~

<input checked="" type="checkbox"/> 沿17N757会費	月額	300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	6,900 円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	10,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	232,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> マイカルサ社+ サービス料	月額	350 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,100 円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用			<input checked="" type="checkbox"/>	251,000 円

8 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      判決

(回答者) 住所・所在地

神奈川県藤沢市川名181番地の18  
パークアリーナ管理組合

回答者名・会社名

パークアリーナ管理費等滞納金・遅延損害金一覧

延滞金起算日 2024年8月8日

W棟304号室

遅延損害金

14%

請求月	管理費	修繕積立金 (団地)	修繕積立金 (棟)	駐車場 使用料	駐輪場 使用料	ゴミ収集機 使用料	エアコン フィルター サービス料	シャワー クリーニング費	小計	遅延損害金	合計	損害金発生日	経過日 数
2022年9月				2,800					2,800	759	3,559	2022年9月1日	707
2022年10月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	8,901	43,181	2022年10月1日	677
2022年11月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	8,493	42,773	2022年11月1日	646
2022年12月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	8,099	42,379	2022年12月1日	616
2023年1月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	7,691	41,971	2023年1月1日	585
2023年2月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	7,284	41,564	2023年2月1日	554
2023年3月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	6,916	41,196	2023年3月1日	526
2023年4月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	6,442	40,372	2023年4月1日	495
2023年5月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	6,051	39,981	2023年5月1日	465
2023年6月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	5,648	39,578	2023年6月1日	434
2023年7月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	5,257	39,187	2023年7月1日	404
2023年8月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	4,854	38,784	2023年8月1日	373
2023年9月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	4,450	38,380	2023年9月1日	342
2023年10月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	4,060	37,990	2023年10月1日	312
2023年11月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	3,657	37,587	2023年11月1日	281
2023年12月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	3,266	37,196	2023年12月1日	251
2024年1月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	2,963	36,793	2024年1月1日	220
2024年2月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	2,459	36,389	2024年2月1日	189
2024年3月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	2,082	36,012	2024年3月1日	160
2024年4月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	1,678	35,608	2024年4月1日	129
2024年5月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	1,288	35,218	2024年5月1日	99
2024年6月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	884	34,814	2024年6月1日	68
2024年7月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	494	34,424	2024年7月1日	38
2024年8月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300			33,930	91	34,021	2024年8月1日	7
合計	241,500	81,880	213,210	232,800	0	6,900	2,100	6,900	785,290	103,667	888,957		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 本件建物には、私が居住しています。 2 ペットは飼っていません。 3 このマンションについて、区分所有者に無償で割り当てられている駐車場はありません。

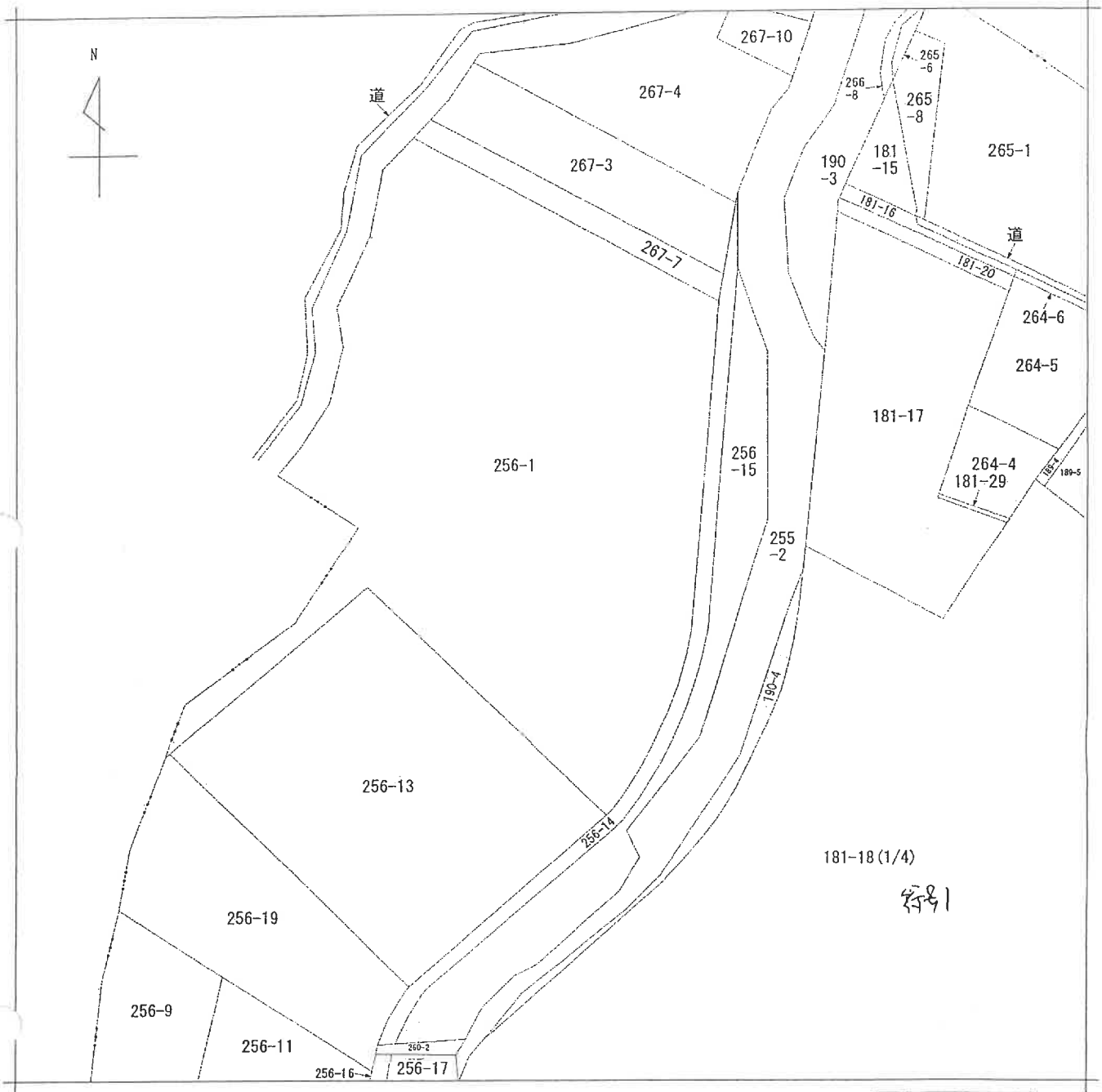
執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。 3 本件建物は平成13年10月新築であることから、経年による傷みや汚れが認められる。

(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7月22日(月) 11:30-11:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函 債務者から事情聴取
令和6年8月6日(火)	F A X	債権者代理人事務所に照会書送付(8月13日回答書到着)
令和6年8月13日(火) 8:30-9:00	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項証明書交付申請
令和6年8月13日(火) 9:35-10:15	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 債務者から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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て、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可を示した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
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	

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4月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47451

登記官

(1/6)



( 8 枚目)

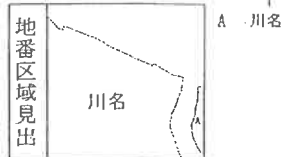


※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 184-7      ハ 264-6  
 0 184-8      ニ 184-15



(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。



請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
出力尺	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	

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4月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47451

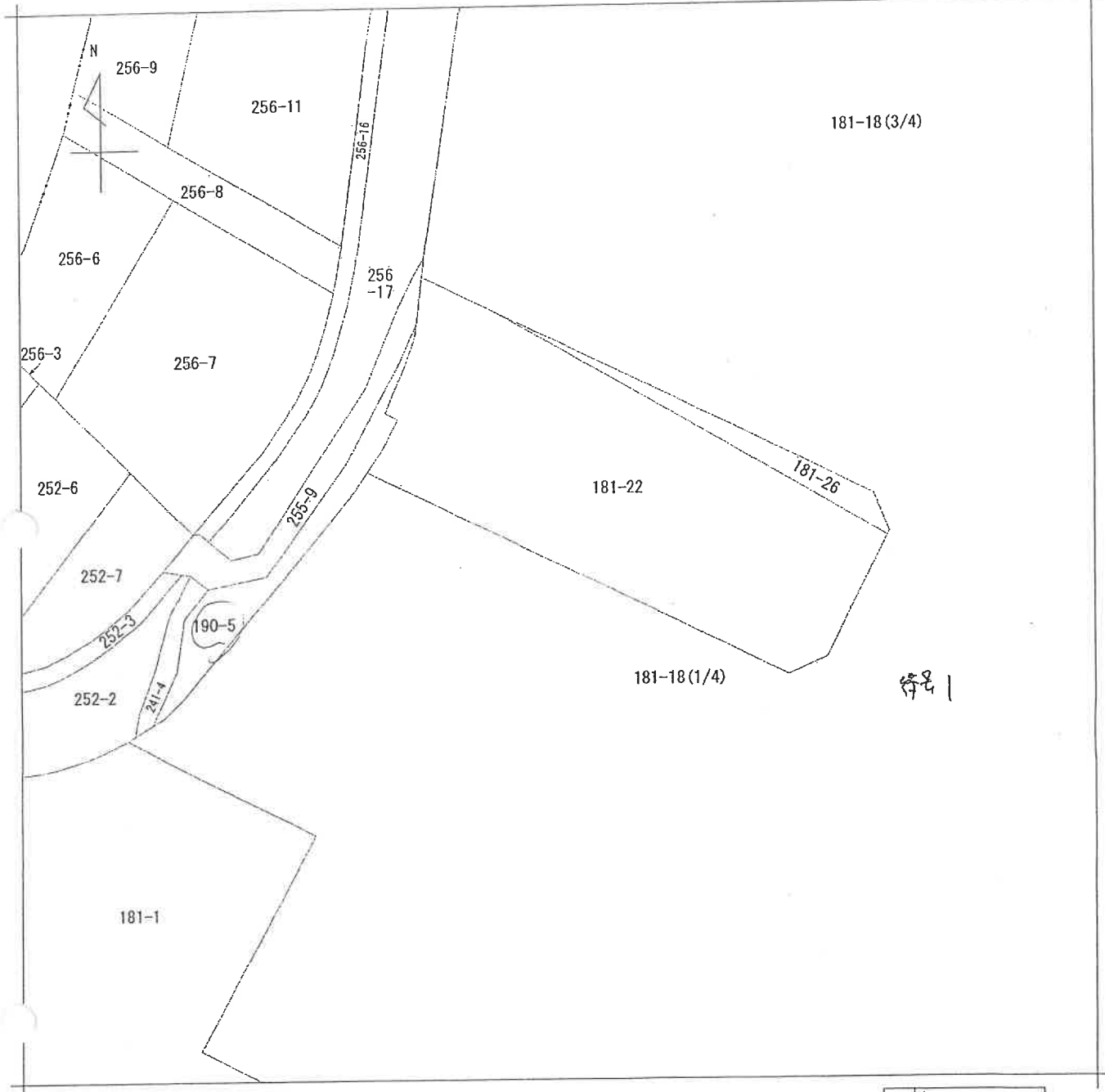
登記官

(2/6)

( 9 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 255-2



(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	川名
--------	----

請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和6年4月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47451

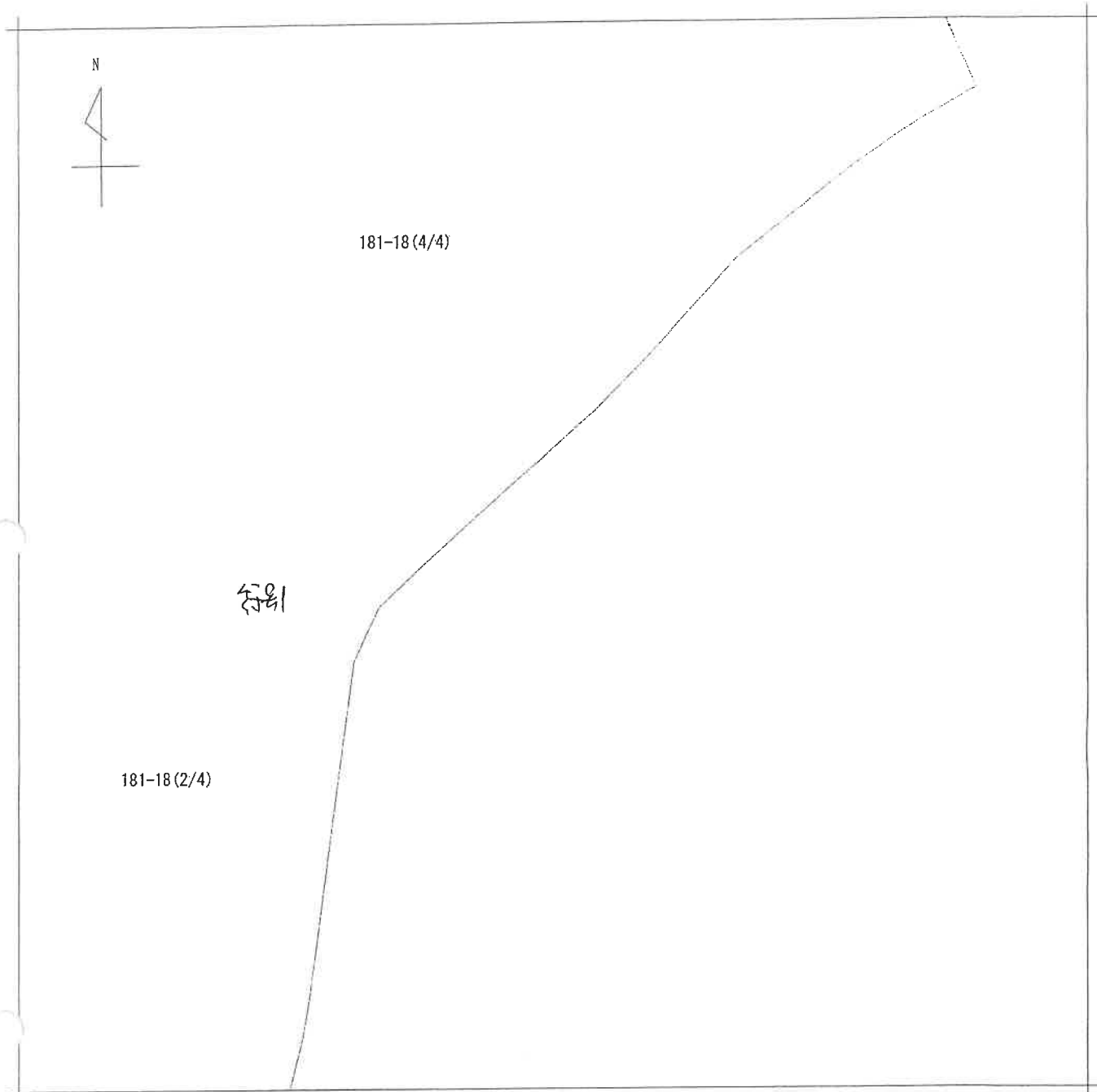
登記官

(3/6)

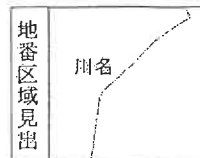
(10枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
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	

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4月26日

東京法務局港出張所

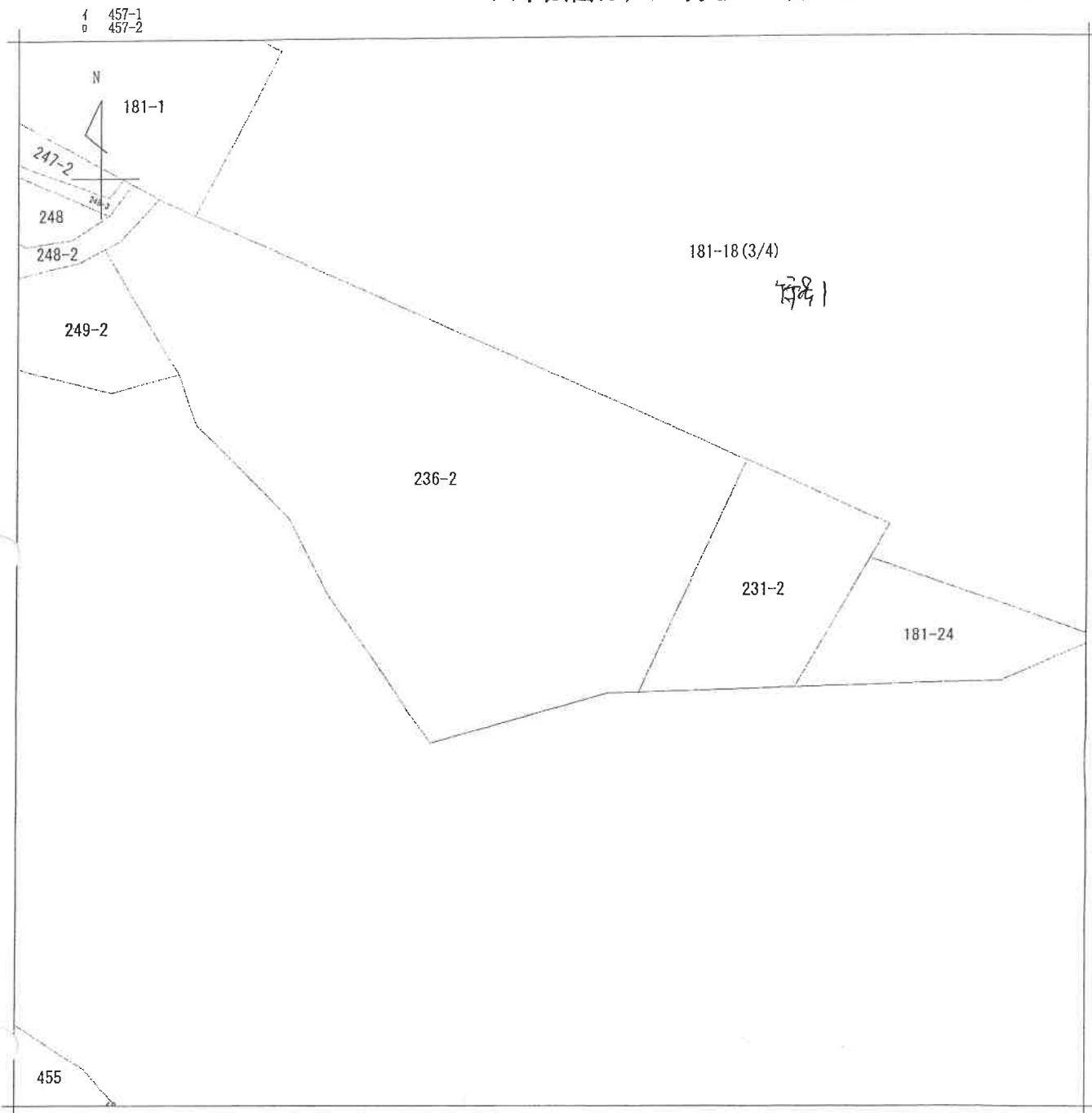
地図整理番号：M47451

登記官

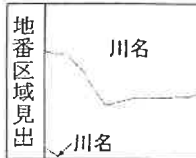
(4/6)

( ( ( 枚目) ) )

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
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	

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4月26日

東京法務局港出張所

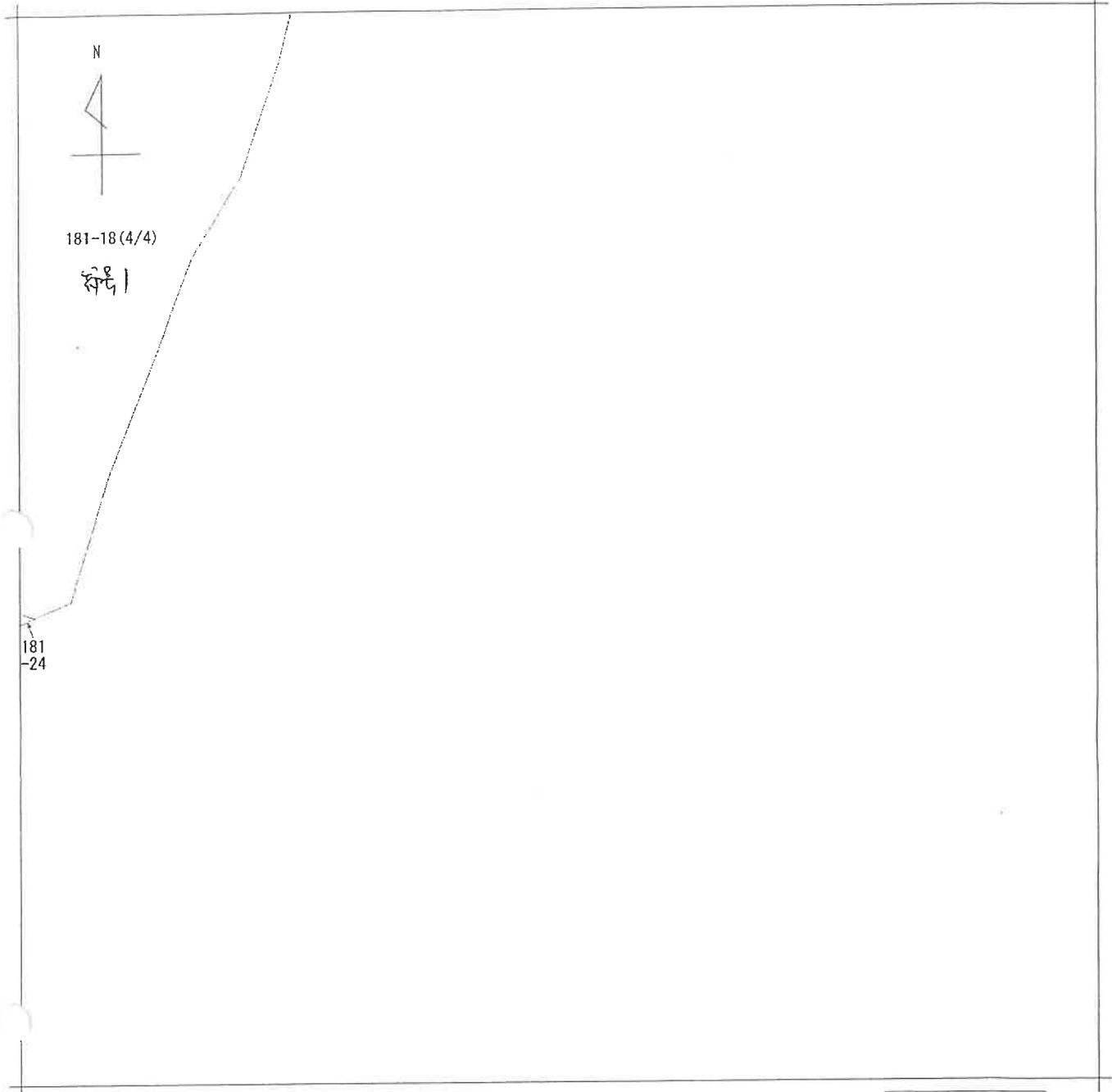
地図整理番号：M47451

登記官

(5/6)

( 12 枚目 )

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。

川名  
地番区域見出し

請求部	所在	藤沢市川名字森久			地番	181番18		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和6年4月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47451

登記官

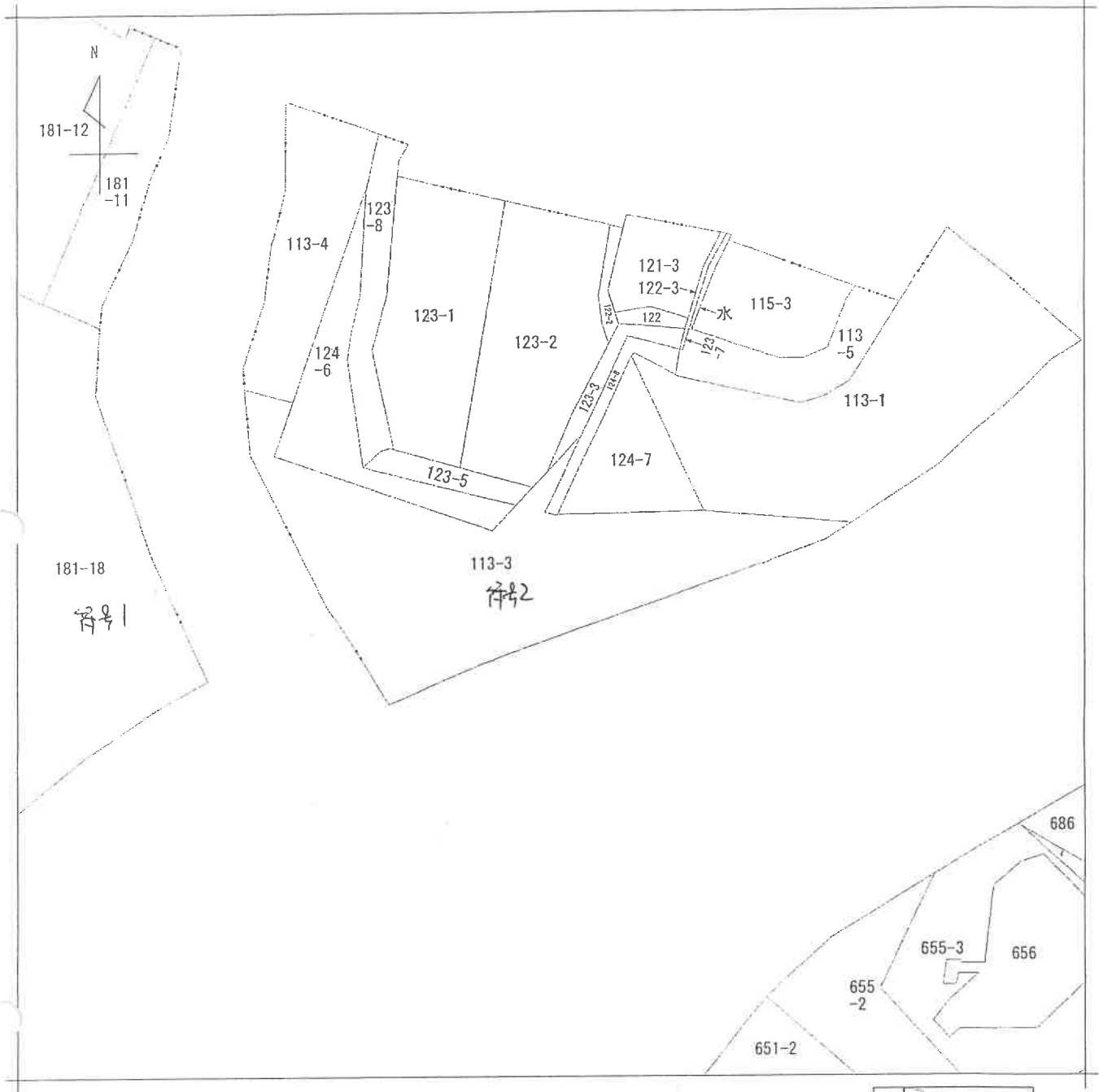
(6/6)

( 13 枚目)

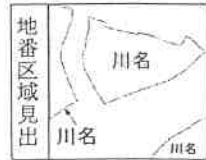


※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 655-1



(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。



請求部	所在	藤沢市川名字市場			地番	113番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和6年4月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47452

登記官

(1/1)

(4枚目)

登記年月日：平成13年11月8日

062777

各階平面図

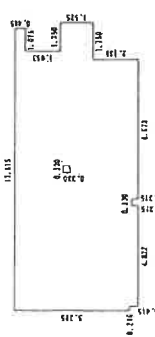
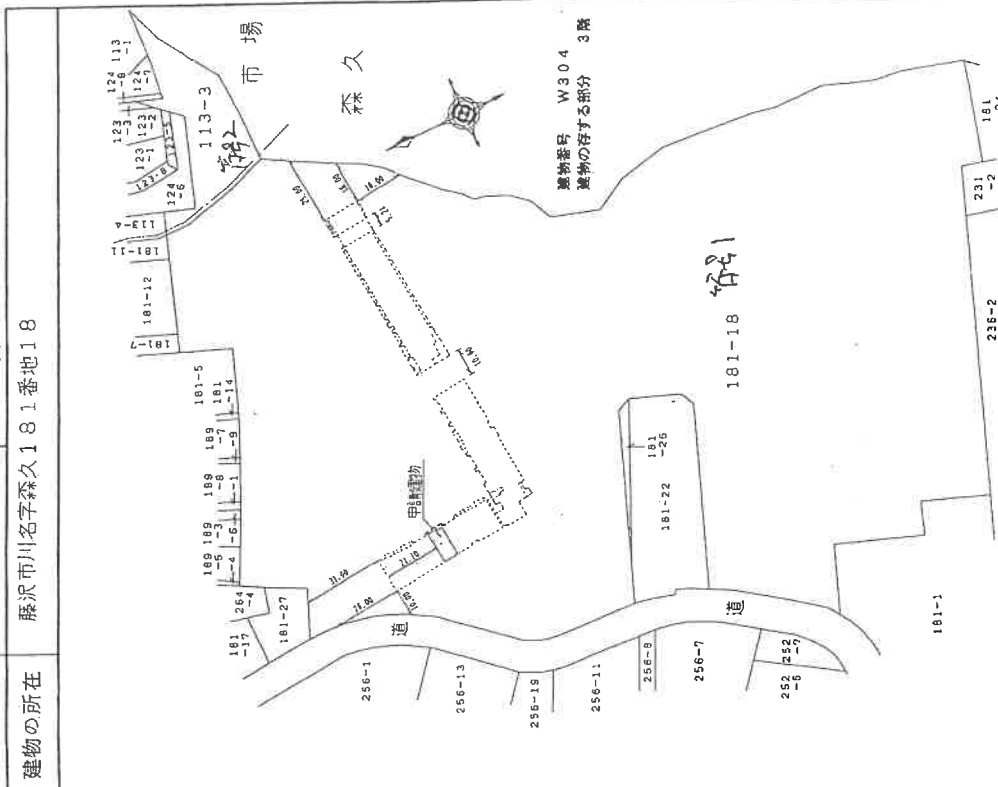
建物階平面図

家屋番号 川名 181番18の10304

建物の所在 藤沢市川名字森久181番地18

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成13年 11月 8日



求 積 表	
5.385	× 0.216
11.895	× 5.485
0.315	× 4.822
0.315	× 6.673
0.400	× 3.663
1.075	× 0.485
1.350	× 1.545
0.330	× 0.330
合 計 73.5807	

床面積 73.58 ㎡



申請人

申請人

縮尺 1/2000



3年10月15日(作製)

縮尺 1/250

作製者

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 南支局 管理)

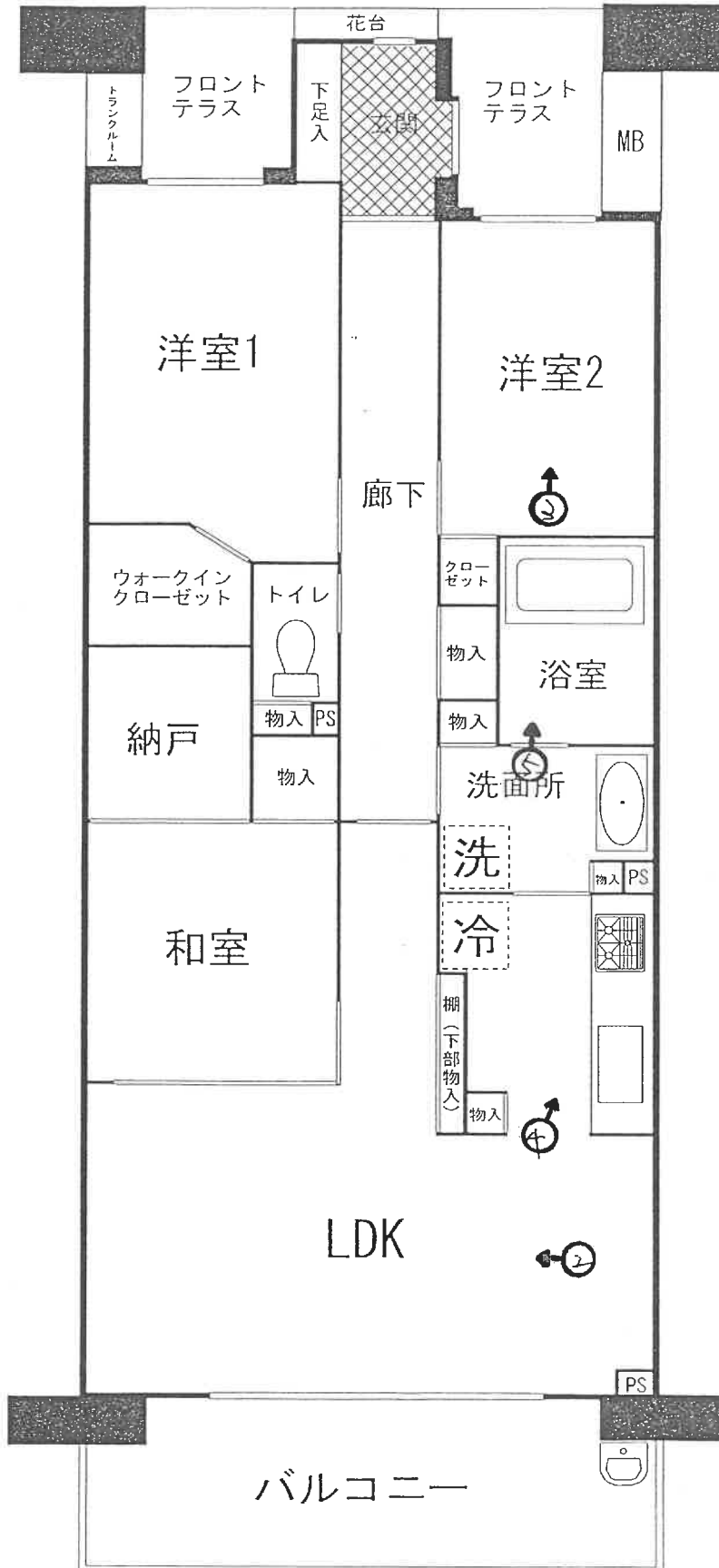
令和6年4月26日 東京支務局 南支局 出発所

登記官

( 4 枚目 )

# 間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



W304号

(16枚目)



① 一棟の建物の外観（西側から撮影）



②



③



④



( 8 枚目 )

⑤



(19 枚目)

電話聴取書	
聴取年月日	令和6年12月20日(金)午後2時10分
被聴取者	債権者代理人事務所の担当者
聴取者	横浜地方裁判所第3民事部 裁判所書記官 佐藤 雅一
件名	管理費等の状況について
聴取内容	パークアリーナ管理組合の回答書(現況調査報告書4枚目、5枚目)には内容に誤りがあり、令和6年10月24日現在の管理費等の額及び滞納額等を計算して提出したことを同年11月19日にお知らせしたところですが、その計算にも誤りがありましたので、さらに計算し直したものを別紙のとおり提出します。 <p style="text-align: right;">以上</p>

令和6年(ヌ)第76号  
横浜地方裁判所第3民事部

## 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6年10月24日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,500円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	336,000円		
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金(団地)	月額	3,560円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	113,920円		
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金(棟)	月額	9,270円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	296,640円		
<input checked="" type="checkbox"/> ゴミ収集機使用料	月額	300円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	9,600円		
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	153,405円		
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	<input type="checkbox"/> 平成	年	月分	~令和	年	月分
	<input checked="" type="checkbox"/> 令和	4年	2月分	~令和	6年	10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。~~

<input checked="" type="checkbox"/> ジョイフルクラブ会費	月額	300円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	9,600円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	10,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	320,350円
<input checked="" type="checkbox"/> メディカルサポートサービス料	月額	350円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	4,550円
<input type="checkbox"/> 弁護士費用			<input type="checkbox"/>	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      判決

延滞金起算日 2024年10月24日  
 延滞損害金 14%

パークアリアーナ管理費等滞納金・延滞損害金一覧

W棟304号室

請求月	管理費	修繕積立金 (団地)	修繕積立金 (構)	駐車場 使用料	駐輪場 使用料	ゴミ取集機 使用料	行カドカボト サービス料	シャワール ーム 利用料	小計	延滞損害金	合計	損害金発生日	経過日 数
2022年2月				350					350	0	350	2022年2月1日	996
2022年3月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	0	34,280	2022年3月1日	968
2022年4月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	0	34,280	2022年4月1日	937
2022年5月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	0	34,280	2022年5月1日	907
2022年6月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	0	34,280	2022年6月1日	876
2022年7月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	5,376	39,656	2022年7月1日	846
2022年8月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	10,716	44,996	2022年8月1日	815
2022年9月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	10,308	44,588	2022年9月1日	784
2022年10月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	9,913	44,193	2022年10月1日	754
2022年11月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	9,506	43,786	2022年11月1日	723
2022年12月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	9,111	43,391	2022年12月1日	693
2023年1月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	8,704	42,984	2023年1月1日	662
2023年2月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	8,296	42,576	2023年2月1日	631
2023年3月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	34,280	7,928	42,208	2023年3月1日	603
2023年4月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	7,444	41,374	2023年4月1日	572
2023年5月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	7,053	40,983	2023年5月1日	542
2023年6月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	6,650	40,580	2023年6月1日	511
2023年7月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	6,259	40,189	2023年7月1日	481
2023年8月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	5,856	39,786	2023年8月1日	450
2023年9月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	5,452	39,382	2023年9月1日	419
2023年10月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	5,062	38,992	2023年10月1日	389
2023年11月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	4,659	38,589	2023年11月1日	358
2023年12月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	4,268	38,198	2023年12月1日	328
2024年1月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	3,865	37,795	2024年1月1日	297
2024年2月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	3,461	37,391	2024年2月1日	266
2024年3月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	3,084	37,014	2024年3月1日	237
2024年4月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	2,680	36,610	2024年4月1日	206
2024年5月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	2,290	36,220	2024年5月1日	176
2024年6月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	1,887	35,817	2024年6月1日	145
2024年7月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	1,486	35,428	2024年7月1日	115
2024年8月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	1,093	35,023	2024年8月1日	84
2024年9月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	689	34,619	2024年9月1日	53
2024年10月	10,500	3,560	9,270	10,000	0	300	350	300	33,930	299	34,229	2024年10月1日	23
合計	338,000	113,920	296,640	320,350	0	9,600	4,550	9,600	1,090,660	153,405	1,244,065		

令和6年11月21日付上申書参照

令和6年12月23日付上申書参照



令和6年(又)第76号

令和6年8月13日現地調査

令和6年8月14日評価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

**高橋 芳明**

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 24,940,000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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	—
特 記 事 項		
・特になし		

\*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 藤沢市川名字森久181番地18

建物の名称 セントラルウイング

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川名181番18の10304

建物の名称 W304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.58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 藤沢市川名字森久181番18

地 目 宅地

地 積 45938.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市川名字市場113番3

地 目 宅地

地 積 1469.18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 607万8313分の7724



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 607万8313分の7724



#### 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（符号1及び2の土地）

位置・交通	JR東海道本線「藤沢」駅の南東方約1.0km及びバス停「富士見ヶ丘」の南東方約240m(各道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	県道背後に高層マンションが建ち並ぶ大規模マンション地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 (特記事項1参照) 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	47,407.81㎡ (符号1及び2合計登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約200m (西側)、奥行 約160m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1及び2の敷地内は、宅地造成上部分的に高低差を生じているが概ね平坦である。隣接地との高低差は、南側及び東側に山林を抱えているが、北側及び西側の宅地とは、概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	西側が幅員約12m舗装市道(村岡第402号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約200m及び北側が幅員約9m舗装市道(村岡第405号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約9mで各等高に接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するセントラルウイングの敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	607万8313分の7724
特記事項	<p>1 符号1及び2の土地の南側から南西側に掛けて(約33.5%)、第1種低層住居専用地域、建蔽率30%、容積率50%、片瀬山風致地区に該当する。なお、建築計画概要書では、両地域に跨がることから加重平均により、基準建蔽率49.9%、基準容積率149.7%となる。</p> <p>2 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、符号1及び2の土地の東側から南側に掛けて、土砂災害警戒区域(急傾斜地)に指定されており、その中でも所々、土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)に指定されているところもある。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 1棟の建物の概要

マンション名	セントラルウイング（登記記載）	
建物の用途	住宅等（総戸数349戸・新築販売時の概要書記載の販売戸数による）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成13年10月19日新築（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建付14階建 延べ 39,528.15㎡	
仕様	屋根：外断熱露出アスファルト防水 外壁：磁器質45角タイル貼、一部吹付タイル その他：――	
設備	エレベーター（5基）、オートロック、宅配ロッカー、テレビ 共同視聴用設備、駐車場、自転車置場、集合郵便受、トラン クルーム及びゴミ集積所等	
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	委託
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1 共用部分に温水プール、大浴場がある。</p> <p>2 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>【新築】          確認済証番号：第H13認建藤沢001257号          交付年月日：平成13年9月13日          検査済証番号：第H14証建藤沢001206号          交付年月日：平成15年2月19日</p> <p>【増築】          確認済証番号：第H16認建藤沢000382号</p>	

	<p>交付年月日：平成16年7月9日</p> <p>3 開発登録簿の概要</p> <p>許可番号：指令開調第11号-124</p> <p>許可年月日：1999年（平成11年）11月11日</p> <p>開発区域に含まれる地域の名称：藤沢市川名181番18他</p> <p>開発区域の総面積（㎡）：47,407.78㎡</p> <p>予定建築物の用途：共同住宅</p> <p>工事完了検査</p> <p>〔工区号：1〕</p> <p>検査済証 番号・開業第118号  交付年月日・2001年（平成13年）11月02日</p> <p>完了公告 番号・藤沢市公告第305号  公告年月日・2001年（平成13年）11月02日</p> <p>〔工区号：2〕</p> <p>検査済証 番号・開業第48号  交付年月日・2002年（平成14年）07月10日</p> <p>完了公告 番号・藤沢市公告第154号  公告年月日・2002年（平成14年）07月12日</p> <p>〔工区号：3〕</p> <p>検査済証 番号・開業第158号  交付年月日・2003年（平成15年）02月14日</p> <p>完了公告 番号・藤沢市公告第489号  公告年月日・2003年（平成15年）02月17日</p>
--	--

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(W304号室)・中間住戸(主要開口部の方位:西向き)		
床 面 積	73.58㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK+納戸 (建物間取り図参照)		
バルコニー等	約12㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ及び洗面所等 -	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和6年8月13日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,500 円	241,500 円
	修繕積立金 (団地)	3,560 円	81,880 円
	修繕積立金 (棟)	9,270 円	213,210 円
	ゴミ収集機 使用料	300 円	6,900 円
	ジョイフル クラブ会員	300 円	6,900 円
	駐車場使用料	10,000 円	232,800 円
	メディカルサポ ートサービス料	350 円	2,100 円
	弁護士費用	—	251,000 円



	備考	損害金 103,667 円（年率：14%、滞納期間：令和 4 年 9 月分から令和 6 年 8 月分）
専有部分の 利用状況等	令和 6 年 8 月 13 日：内部立入調査 所有者が占有している。	
特記事項	1 所有者の話では、LDKに床暖房があり、故障はしていないとのことである。 2 室内は、喫煙による変色が認められた。 3 水道、電機設備等、動作確認等が出来ていないので、不具合発生の可能性を有している。 4 売却対象物件玄関付近に専用のトランクルームが存する。	

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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)
350,000	× 73.58	÷ 0.91	× 0.47	= 13,300,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 32 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.47$$

(2) 敷地権価格（符号1及び2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)
228,000	× 0.80	182,000	× 47,407.81	× 1.0	$\times \frac{7,724}{6,078,313}$	= 10,960,000

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。

地価公示等：「藤沢（県）－17」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 239,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 228,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：標準的である。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（二方路、マンション地の流動性、形状、規模及び東側から南側に掛けて土砂災害特別警戒区域に該当）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1及び2の合計登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
（13,300,000	+ 10,960,000）	× 0.93	= 22,560,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.98（5階（エレベーター有り）を基準に3階）

位置別補正：0.95（西開口0.95・中間住戸1.00）

その他補正：必要なし

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.93$$

## 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）
614,000	× 0.93	× 1.00	× 73.58	= 42,020,000

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：必要なし。

### 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）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,675,933 (18.4%) ※3	1,443,840	9.2%	= 15,223,096 (15,220,000)	0.7786	11,850,292 (81.6%) ※3	=14,526,225 (14,530,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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現在価値に割り引いた額の合計である。

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。間取りを考慮すると、ファミリー向けによる実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮される積算価値の関連付け、収益価格を比較考慮し、所要の調整を行った上、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	22,560,000	× 1.00	= 22,560,000
比準価格	42,020,000	× 1.00	= 42,020,000
収益価格			14,530,000
調整後の価格			31,490,000

※ 占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格 （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）
31,490,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	—	= 24,940,000

市場性修正：必要なし。

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「藤沢（県）－17」

所 在：藤沢市川名1丁目168番3「川名1-6-20」

価 格：239,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「藤沢」駅850m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西5.4m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,780,266円

符号1（土地） 2,932,170,875円（敷地権割合607万8313分の7,724）

符号2（土地） 93,774,821円（敷地権割合607万8313分の7,724）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA4判に収まるように合成したものである）

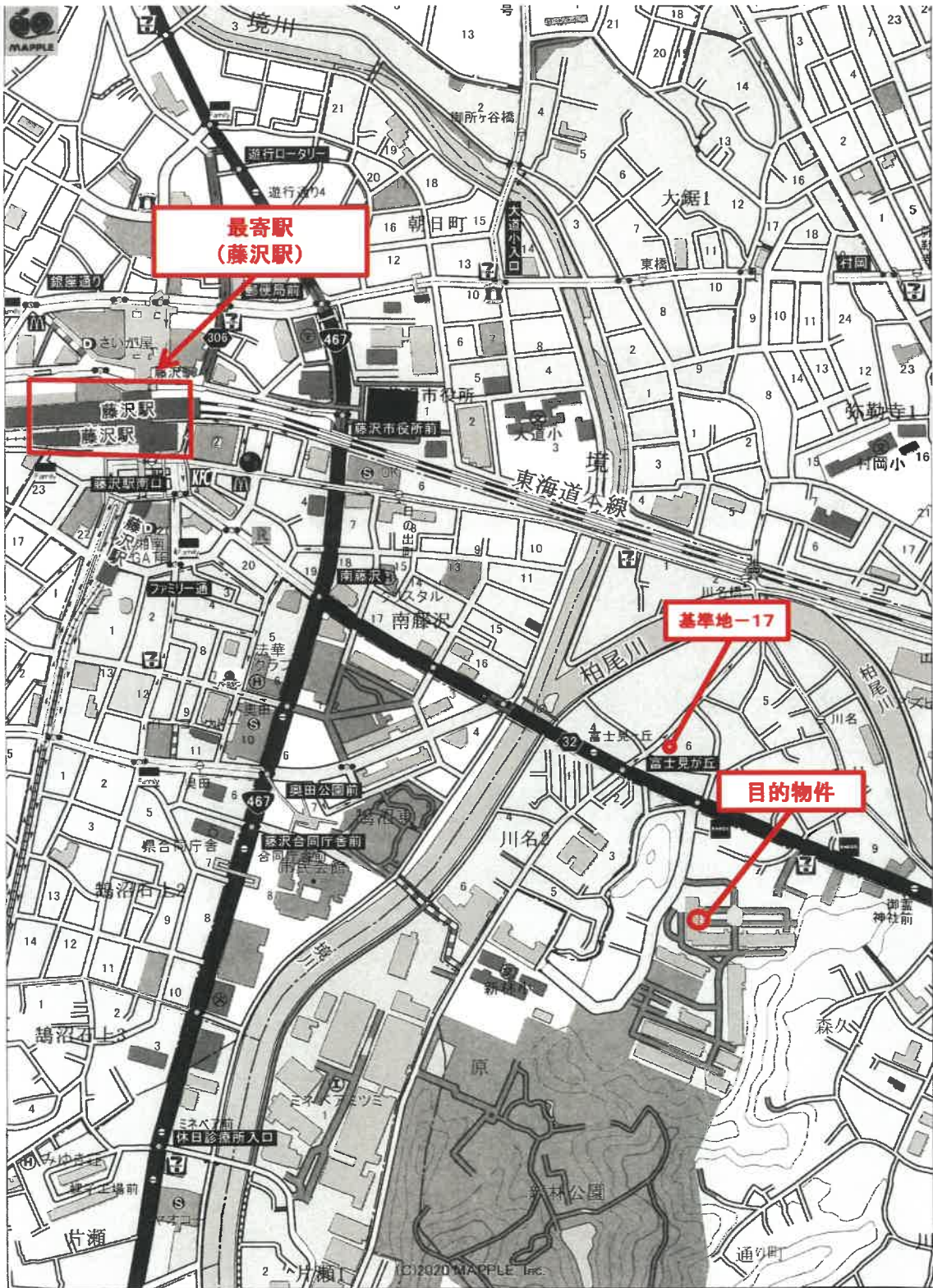
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである）

建物間取図

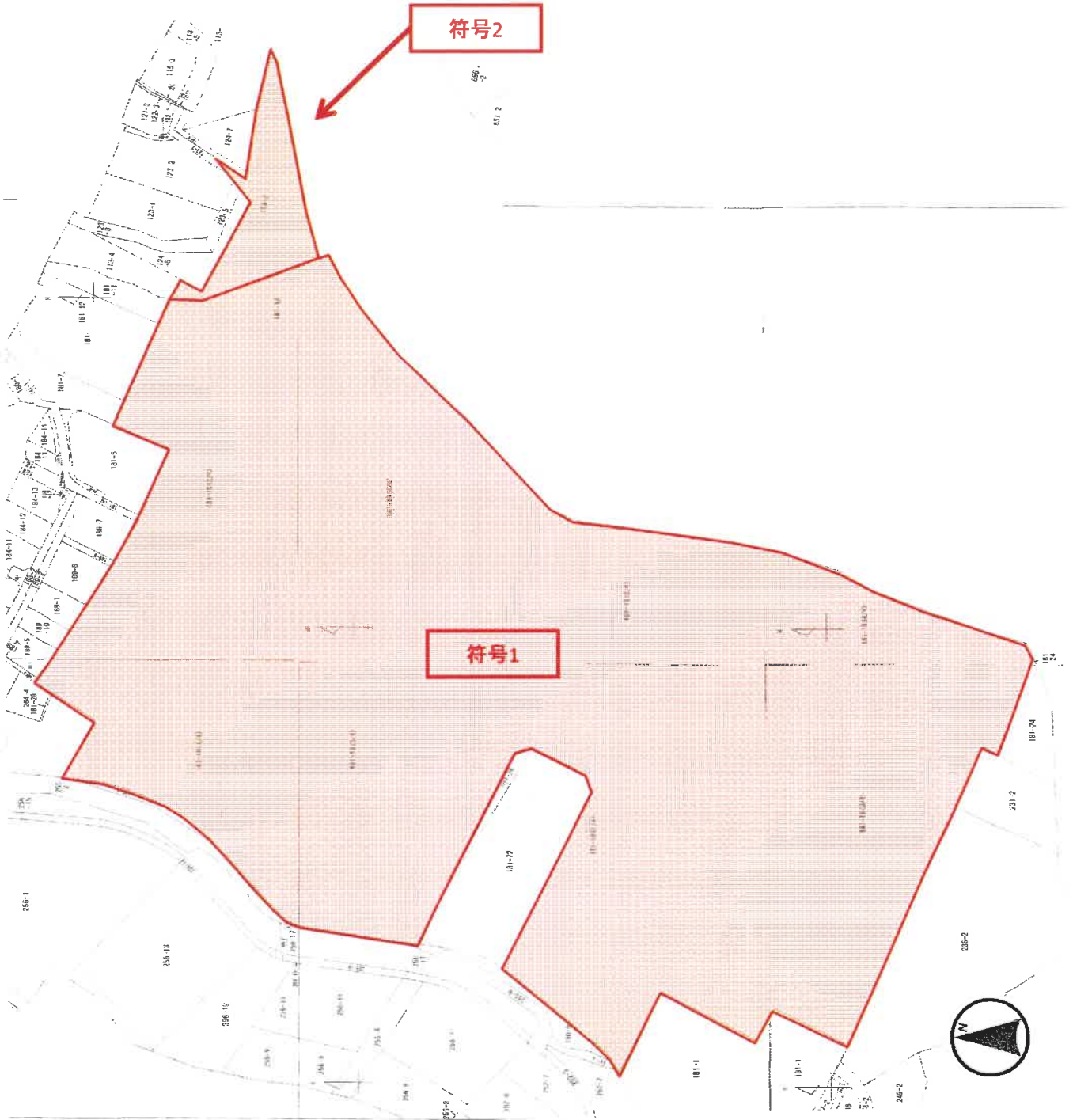
以 上



株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)







※本図面は複数枚のため、合成したものである。

登記年月日：平成13年11月8日

062777

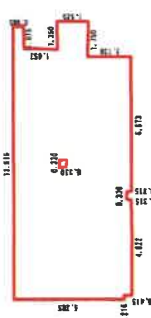
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 川名 181番18の10304

建物の所在 藤沢市川名字森久181番地18

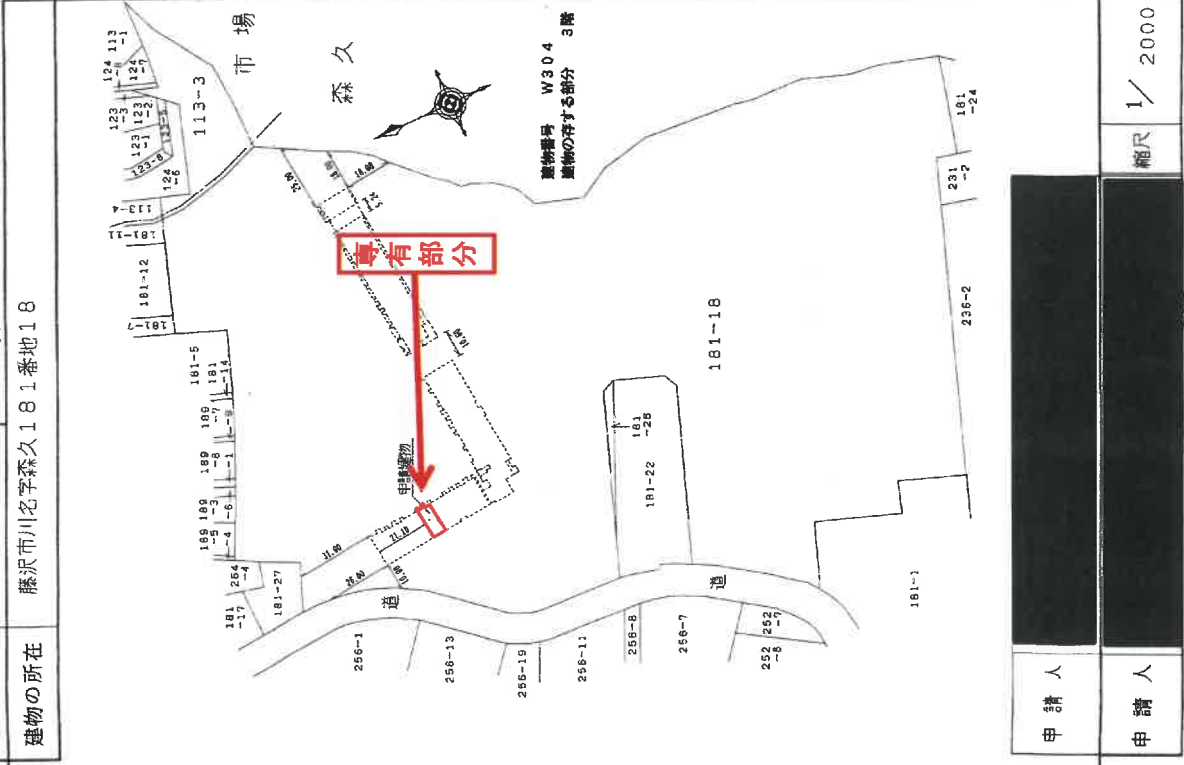
物件1



求積表

5.395	×	0.216	=	1.1632
11.825	×	5.485	=	64.8601
0.315	×	4.822	=	1.5189
0.315	×	6.873	=	2.1020
0.400	×	3.663	=	1.4652
1.075	×	0.485	=	0.5214
1.350	×	1.525	=	2.0588
0.830	×	0.830	=	-0.1089
合計				73.5807

床面積 73.58 ㎡



平成13年11月8日

作製者

縮尺 1/250

申請人

申請人

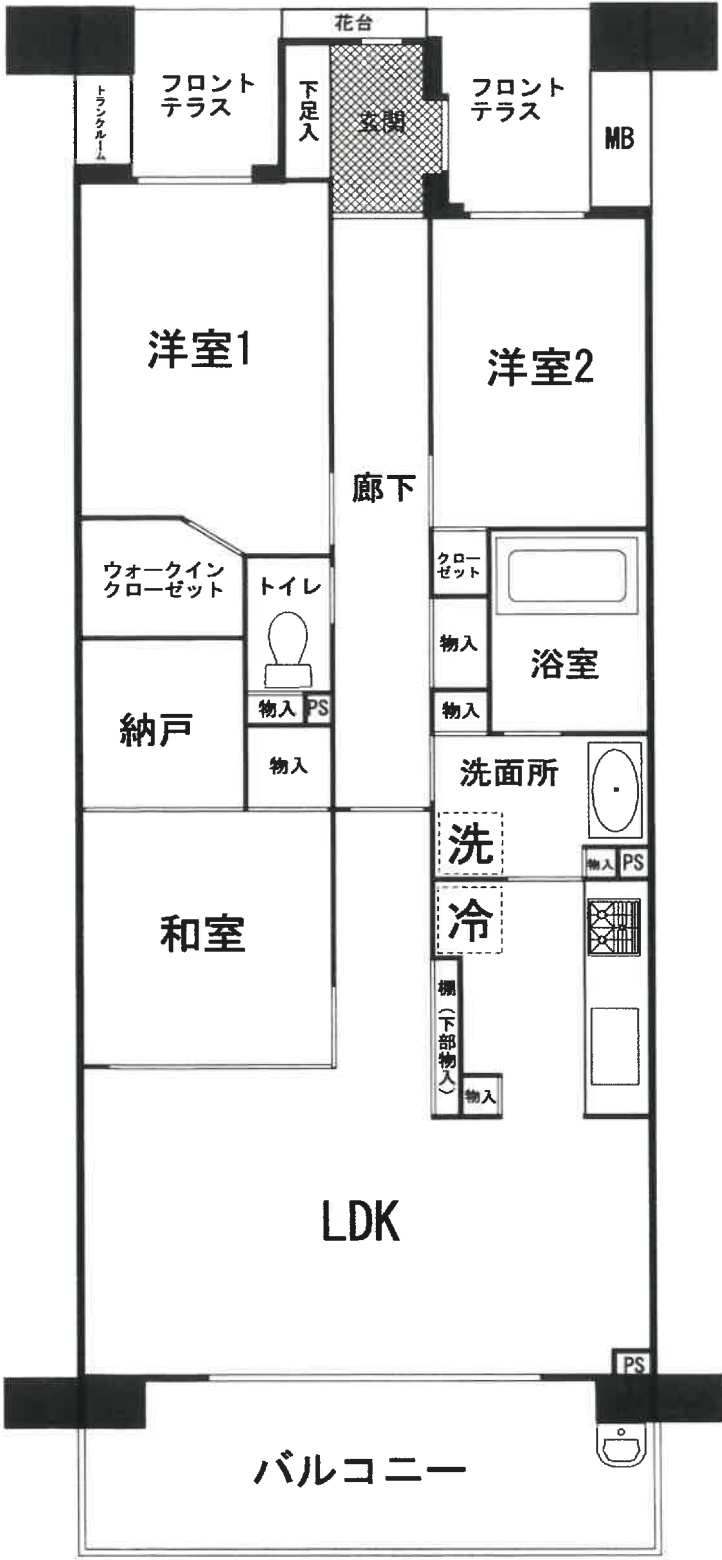
縮尺 1/2000

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。  
 (横浜地方事務所湘南支局管理)  
 令和6年4月26日 東京法律局湘南支所

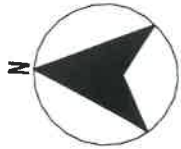
登記官

地図整理番号：M47453

原図より70%縮小



W304号



# 上 申 書

横浜地方裁判所  
第三民事部御中

令和6年11月21日  
評価人 高橋 芳 明

令和6年(又)第76号の評価書につきましては、下記の通り上申致します。

## 記

1. 訂正箇所：本文2ページ。第1評価額を下線の通り訂正する。

物件番号	評 価 額
1	<u>金 24,690,000円</u>

2. 訂正箇所：本文 10 から 11 ページ。第 4 目的物件の位置・環境等、2 建物の概況、(2) 専有部分の概要、管理費等の箇所を下線の通り修正する。

管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和 6 年 10 月 24 日現在	
		月 額 滞 納 額
	管 理 費	10,500 円 <u>336,000 円</u>
	修繕積立金 (団地)	3,560 円 <u>113,920 円</u>
	修繕積立金 (棟)	9,270 円 <u>296,640 円</u>
	ゴミ収集機 使用料	300 円 <u>9,600 円</u>
	ジョイフル クラブ会員	300 円 <u>9,600 円</u>
	駐車場使用料	10,000 円 <u>320,350 円</u>
	メディカルサポ ートサービス料	350 円 <u>4,550 円</u>
	弁護士費用	— 251,000 円
	備 考	損害金 <u>207,775 円</u> (年率:14%、滞納期間: 令和 4 年 2 月分から令和 6 年 10 月分)

3. 訂正箇所：本文 16 ページ。第 5 評価額算出の過程 4. 評価額の判定、(2) 評価額の判定を下線の通り訂正する。

調整後の価格 (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)
31,490,000	× 1.0	× 0.8	× <u>0.98</u>	—	= <u>24,690,000</u>

市場性修正：必要なし。

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として 2% と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

以上

# 上 申 書

横浜地方裁判所  
第三民事部御中

令和6年12月23日  
評価人 高橋 芳明

令和6年(ヌ)第76号の上申書(令和6年11月21日付)につきましては、  
下記の通り上申致します。

## 記

- 訂正箇所：上申書2ページ。管理費等の表のうち、弁護士費用及び備考の欄  
を下線の通り訂正する。

管 理 費 等	弁護士費用	—	二
	備 考	損害金 <u>153,405 円</u> (年率:14%、滞納期間: 令和4年2月分から令和6年10月分)	

以上