

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸・武 志

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 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 6 日 午後 4 時 3 0 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、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 3 3 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 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 千葉市中央区中央二丁目 9 番地 1

建物の名称 アプレ千葉センターコート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央二丁目 9 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 7 3 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 千葉市中央区中央二丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 3 . 4 3 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 3 8 3 6 0 4 分の 5 8 0 8



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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】

Aが占有している。同人の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】

自転車置場使用料月額200円（令和7年5月16日現在：合計400円）及び漏水事故の補修費用22万8140円の滞納があり、管理会社から買受人に対し請求する旨の回答がある。

《 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すべ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、閲覧室等に、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 千葉市中央区中央二丁目 9 番地 1

建物の名称 アプレ千葉センターコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 9 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 7 3 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 千葉市中央区中央二丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 3 . 4 3 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 3 8 3 6 0 4 分の 5 8 0 8



令和7年(ケ)第 74号
令和7年 4月16日受理
令和7年 6月 4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 千葉市中央区中央二丁目 9 番地 1

建物の名称 アプレ千葉センターコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 9 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 7 3 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 千葉市中央区中央二丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 3 . 4 3 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 3 8 3 6 0 4 分の 5 8 0 8



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市中央区中央2-9-1-401	
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 住居 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	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 10,800円 修繕積立金 8,900円 円 円 円	令和7年5月16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	エム・エフ・リビングサポート(株)	
その他の事項	自転車置場使用料月額200円を(合計400円)、漏水事故の補修費用合計228,140円の滞納があり、管理会社からは買受人に承継する旨回答がある。	
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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年12月 6日	
最初の契約等	契約日	令和2年12月 6日	
	期間	令和2年12月 6日から ■令和4年12月 5日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年12月 6日から ■令和8年12月 5日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金84,000円 (毎月 27日迄に 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■金84,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人)	<令和7年5月17日面談時に得られた陳述> 本件建物は私が家族と共に住居として使用している。 占有権原は賃貸借で令和2年12月6日から2年更新で借りている。 毎月の家賃は84,000円を支払っている。 雨漏りや水回りの不具合はないが、お風呂の追い焚き機能は作動しない。 令和5年頃に漏水事故が発生し階下に被害が及んだようであるが既に補修済みである。台所横の壁面のクロスが剥がれているのは、補修の際に壁面に穴を開ける為に剥がしたものである。穴はポスターを貼って隠している。 (写真⑥)
■ マンション管理会社 担当者	<令和7年6月2日電話にて得られた陳述> お送りした回答書について管理費等の月額滞納額は回答日(令和7年5月16日)現在のものと読み替えて頂きたい。 現在管理費及び修繕積立金の滞納はないが、自転車(置場)使用料は月額が200円で滞納が合計400円となっている。 上記の他に令和5年3月初旬に漏水事故が発生し階下に被害が及んだため、補修費用228,140円を立て替え現在所有者に請求している。 これらが未払いのまま競売が実施された場合は本件物件の落札者に請求する予定である。本件については弁護士に相談しており訴訟も辞さない方針である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は■ A ■が占有主体となり住居として使用しているものと認められる。
- 2 同人の占有権原は賃貸借で3枚目「占有者及び占有権原」に記載のとおりである。
- 3 漏水事故対応による台所横の壁面クロスの剥がれ及び穴（ポスター貼付済み）が認められるの
の、屋内を目視で確認した限りにおいて他に大きな損傷は見受けられなかった。
- 4 本件調査は占有する賃借人の要請により休日（土曜日）に調査を行った。

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
令和7年5月7日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年5月8日 (木) 12:35-12:40	電話	占有者より電話あり、占有関係確認、入室調査日打ち合わせ(5/17に決定)
令和7年5月8日 (木) : - :	郵便	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書出状
令和7年5月17日 (土) 12:55-13:43	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 占有者と面談
令和7年6月2日 (月) 12:20-12:25	電話	マンション管理会社に対し管理費等の滞納状況書面照会書の回答内容確認
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。 ☒ 令和 7年 5月17日 休日(土曜日)に調査を行った経緯は前頁に記載のとおり。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	千葉市中央区中央二丁目				地番	9番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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	昭和54年4月10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。
(千葉地方務局管轄)

令和7年2月10日
東京法務局

地図整理番号：M84367
(1/1)

登記官

建 物 間 取 図 (評価人作成)



◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第74号

令和7年 5月17日 現地調査

令和7年 6月 2日 評 価

第 7 - 2 2 号 発行番号

令和7年 6月 3日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 22,400,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却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	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり		同左 住居表示：「2-9-1-401」
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区中央二丁目 9 番地 1

建物の名称 アプレ千葉センターコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 9 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 7 3 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 千葉市中央区中央二丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 3 . 4 3 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 3 8 3 6 0 4 分の 5 8 0 8

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール1号線「葭川公園駅」の北東方道路距離約440m（徒歩約6分）、J R 総武本線ほか「千葉駅」の南東方同約1,020m（徒歩約13分）。 （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	目的物件の周囲は中高層店舗事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ市内中心部にある佐倉街道沿いの商業地域。主な生活利便施設への接近性は、千葉市中央区役所まで道路距離約400m、市立小学校まで同約560m、最寄り日用品店舗まで同約40m。		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80％（指定） 600％（指定） 防火地域 格別なものはない	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 敷 地 権 の 種 類 接面道路との関係	643.43㎡ ほぼ台形 北間口約18m×奥行約27m 383,604分の5,808 所有権 角地	
接 面 道 路 の 状 況	北側国道（14号・佐倉街道）、幅員（約26m）、連続性（良好）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高） 西側市道（中央2号線）、幅員（約16m）、連続性（良好）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高）		
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号該当	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可	
土地の利用状況等	物件1の区分所有建物を含む一棟の建物の区分所有者らが、区分所有建物の敷地等として使用し占有している。		
供 給 処 理 施 設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり	
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法及び市環境保全条例に基づく特定事業場の届出はない。現況は店舗付共同住宅敷地であり、土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・ 同じく地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
特 記 事 項	1. 千葉市地震・風水害ハザードマップ(WEB版)に高潮に関する浸水想定情報あり。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アプレ千葉センターコート
建物の用途	店舗・住居用（総戸数58戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成13年1月18日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約31年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根：陸屋根アスファルト防水等 外壁：タイル貼・一部御影石・吹付タイル等 その他：－
設備等	供給処理施設：電気・上水道・都市ガス・公共下水道 エレベーター：あり（9人乗1基） 駐車場：敷地内にあり（2段式・立体駐車場） 集会室等：なし オートロック：あり その他：宅配ロッカー・自転車置場あり
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 管理会社：エム・エフ・リビングサポート(株) 管理形態：管理員室あり
管理の状況	普通
特記事項	〈管理会社からの回答事項〉 ・負担決議された工事負担金等：回答なし ・修繕積立金合計額：回答なし ・修繕計画の有無：無 ・修繕計画の予定年月日：回答なし ・駐車場：有（有料） ・トランクルーム：無 ・規約共用部分：有と回答。箇所は回答なし。 ・規約共用部分の以外の附属施設で独立の登記があり、本件所有者が共有持分を有しているもの：回答なし

(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	4 階（401 号室） 主要開口部の方位：西向・三面採光	
床 面 積	53.73 m ² （登記面積）， 57.68 m ² （壁芯面積）	
間 取 り	3DK（別添間取図参照）・バルコニー西側にあり	
仕 様	天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング・畳・長尺塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 その他：格別なものはない	
保守管理の状態	普通。下記特記事項 1 のとおり設備の不具合が認められるが、内装の汚損の程度は概ね経年相応と認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 自転車置場使用料 滞 納 額 備 考	10,800円／月（令和7年5月16日現在・以下同じ） 8,900円／月 200円／月 400円（自転車置場使用料2ヶ月分） 遅延損害金申告なし（年14.6%）。管理会社担当者によると令和5年3月に漏水事故が発生し階下に被害が及んだため補修費用228,140円の立替金があり所有者に請求しているが、未払いのまま落札された場合は買受人に請求する予定とのこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 居住者によると令和5年に給湯器付近から漏水事故が発生し、階下に被害が及んだようだが既に補修済みであり、工事の際にキッチンシンク横の壁に穴が開いたため壁紙を貼って補修したが、風呂の追い炊き機能は作動しないとのことである。継続使用にあたっては給湯器及び状況によっては配管の交換が必要と認められる。 2. 居住者によると上記以外に設備の不具合・漏水・雨漏り等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と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。

I 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
540,000	0.97	53.73	1.00	28,144,000

ア 基準階中間室の比準価格：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・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：①4階 －3% ②西・東・北三面採光 ＋2%
③維持管理状況（設備の取替費用等を考慮） －2%
 $(1-0.03) \times (1+0.02) \times (1-0.02) = 0.97$

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし。

Ⅱ 収益価格

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況のうち支払賃料はやや低廉と認められるので適正な水準に補正し、その他は現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

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)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定 of 賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

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、かつ買受人に保証しているものではない)

3年間の有効 純収益現価の 合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純利益 イ	最 終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 (4.7%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,373,870円 (11.2%)	1,093,500 円	4.9%	21,646,837円	0.8713	18,860,889円 (88.8%)	21,235,000円 (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 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 4.7\%)^3} = 0.8713$$

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：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

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等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価格である。

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：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上より

比準価格 28,144,000円

収益価格 21,235,000円

の両価格が試算された。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては居住の快適・利便性の諸要因を重視して価格形成されているファミリータイプのマンションであることから、比準価格を重視のうえ収益価格を比較考量して、調整後の価格を28,000,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及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。

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 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
28,000,000	1.0	0.8	1.0	—	22,400,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

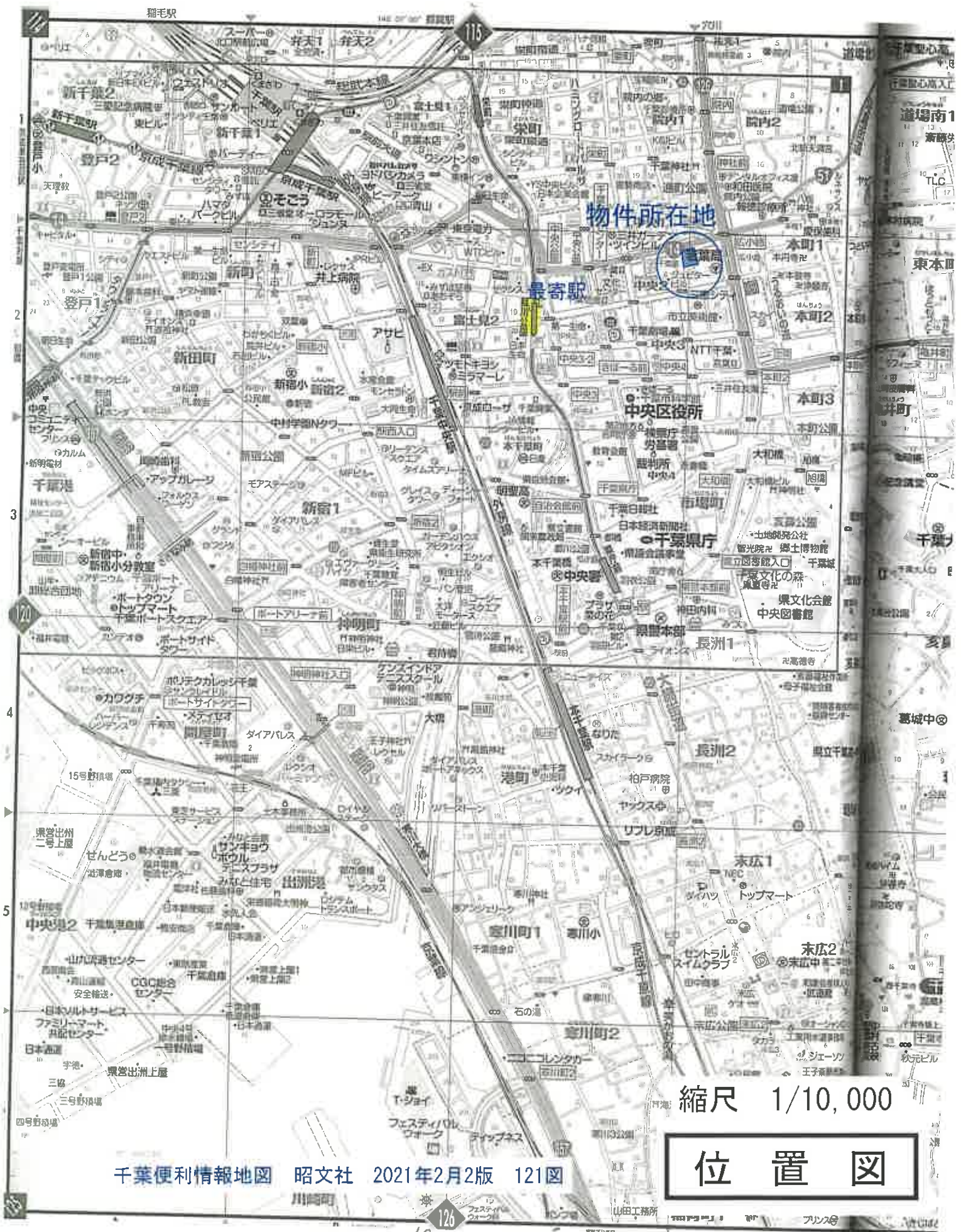
エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している補修費用立替金、滞納管理費等（自転車置場使用料）相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮したが、評価額に対して僅少であるため減価は行わなかった。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附屬資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上





N



評価対象不動産の所在する敷地符号1

9-1

9-3

9-4

9-5

9-6

9-10

9

9-21

9-19

9-17

10-8

8-3

8-4

8-5

8-6

8-7

縮尺 1/500

公 図 写

登記年月日：平成13年1月30日

20 李即除
26897 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
中央二丁目
9-1-201

建物の所在

千葉市中央区中央二丁目9番地1 アブレ千葉センターコート

建物の存する部分4階

建物番号 401

物件1

求積表

2.520 X 3.600 =	9.072000
5.620 X 0.490 =	2.756180
5.080 X 0.580 =	2.946400
5.620 X 3.600 =	20.232000
5.490 X 0.700 =	3.843000
5.620 X 0.450 =	2.529000
5.080 X 0.600 =	3.048000
4.020 X 1.000 =	4.020000
合計	53.732200
床面積	53.73 m ²



平成 13 年 1 月 30 日 登録

東京新地産産事務所
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
電話 03-5561-1111

申請人

縮尺 1/250

1:50 (作製)

製作者
土地調査
事務所

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

地籍図番号 184368

これは図面に記録されている内容を証明し、裏面に貼る。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年2月

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



間 取 図