

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 9 時 30 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 30 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 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 10 月 8 日から当庁物件明細書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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,700,000 16,560,000		4,140,000	91,186	20,749



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 アブ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1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 60.23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 643.43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 383604分の6453



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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。

《 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1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 60.23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 643.43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 383604分の6453



令和7年（ケ）第137号
令和7年 5 月 23 日受理
令和7年 7 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 千葉県中央区中央二丁目 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 1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 60.23 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 千葉県中央区中央二丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 643.43 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 383604 分の 6453



(2 枚目)

その他の事項

■ 2枚目「管理費等の状況」欄について

その他、自転車使用料（月額200円）の滞納額合計400円（滞納期間：令和7年5月分～6月分及びこれに対する年14.6%の割合による遅延損害金についても買受人に請求する旨の回答（主張）がある。

（以上、管理会社提出の回答書による。）

■ 本建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取略図」参照）

- 1 13階建の集合住宅の12階部分に位置する西向きの中間住戸（1203）であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、リビング・ダイニングにエアコン及び照明器具が残置されている程度である。
- 3 築後約24年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

■ 本建物を含む一棟の建物（アプレ千葉センターコート）について

規約設定共用部分として以下のものがあり、登記されている。

「駐輪場」（家屋番号：中央二丁目 9番1の103）

「ゴミ置場」（家屋番号：中央二丁目 9番1の104）

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1（敷地権の割合383604分の6453））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（アプレ千葉センターコート）及び附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」において、高潮浸水深（想定最大規模）1m以上3m未満の区域として公表されているとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物を含む一棟の建物の集合郵便受けに表示はなく、投函口はガムテープで塞がれていた。
- 3 マンションエントランスからのインターホンによる呼び出しにはエラーメッセージが表示され、本建物の玄関ドアからの呼びかけにも応答がなかったため、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。
- 4 室内は空家の状況であり、リビング・ダイニングにエアコン及び照明器具が残置されている程度であった。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、水道メーターには閉栓処理票（閉栓年月日「6年4月11日」）が差し置かれていた。
- 5 本建物の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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26日 (月) 11:25 - 11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理員と面談
令和7年5月26日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和7年5月26日 (月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAX で送信 (令和7年5月26日、FAXで回答あり。)
令和7年5月26日 (月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する回答書の補充 (遅延損害金の額及び修繕積立金の合計額) 並びに 管理規約の追加提出をFAXで依頼 (本現況調査報告書提出日までに回答はなかった。)
令和7年6月13日 (金) 15:40 - 16:10	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、管理員と面談
年 月 日 () : - :		
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 7 年 6 月 1 3 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(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 分	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 乙	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	昭和54年4月10日			備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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。

令和7年4月17日
千葉地方法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成13年1月30日

この図面に記載されたものは、公衆の利益のために公開されたものである。
平成13年4月1日 千葉県建設局

登記証

図式番号：111

26939 各階平面図

家屋番号
中央二丁目
9-1-1203

建物の所在

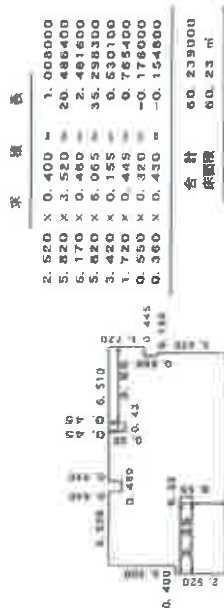
千葉県中央区中央二丁目9番地1 アブレ千葉センターコート

建物図面図

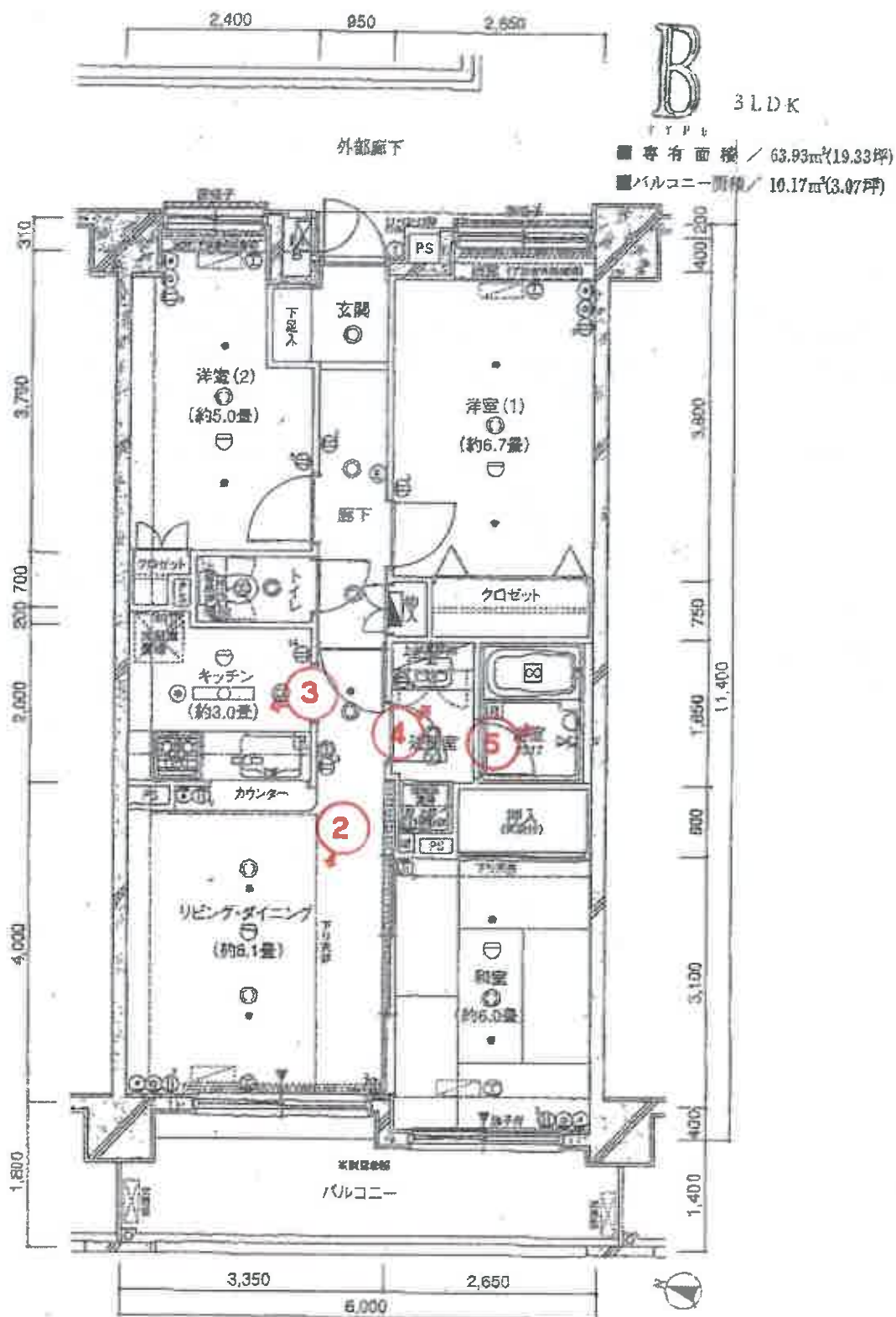
建物の存する部分12階

建物番号 1203

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



《 間 取 略 図 》



販売時パンフレットに基づき作成

評価人より受領

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物を含む一棟の建物 ①



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



副 本

令和 7 年 （ ケ ） 第 137 号

令和7年6月13日 現 地 調 査

令和7年6月18日 評 価

第 2025 - 021 号 発 行 番 号

令和7年6月23日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 20,700,000 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。
従って、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) 「千葉市中央区中央2丁目9番1－1203号」
番 号	特 記 事 項		
1	1. 管理費等の滞納がある。		

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。

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1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 60.23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 643.43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 383604分の6453

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（敷地権の目的である符号1土地）

位 置 ・ 交 通	JR総武線「千葉」駅の南東方 約 950m（道路距離、以下同じ） 京成千葉線「千葉中央」駅の北東方 約 750m 千葉都市モノレール1号線「葭川公園」駅の北東方 約 400m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地周辺は、千葉市の中心商業地の東部に位置し、中層の店舗・事務所ビルの外、共同住宅や駐車場等も混在する商業地域である。商業施設等の生活利便施設はほぼ徒歩圏内にある。地勢はほぼ平坦で、日照・通風は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば、対象土地は、高潮浸水深（想定最大規模）1m以上3m未満の区域として公表されている。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建 蔽 率	指定： 80%
	容 積 率	指定： 600%
	防 火 地 域	防火地域
	その他の規制	景観計画区域、都市機能誘導区域内、居住促進（居住誘導）区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 地 勢 敷 地 権 の 割 合 接面道路との関係	643.43㎡（登記数量とほぼ同じ） 北西角部分に隅切りのある長方形の画地 （北）約 24.5m × 約 27m 敷地内ほぼ平坦 383,604 分の 6,453（所有権） 角地、北側国道：ほぼ等高、西側市道：ほぼ等高
接面道路の状況	北側（国道）	路線名（国道14号） 幅員（約 25.7m）
	連続性（優）	舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（両側）
	西側（市道）	路線名（中央2号線） 幅員（約 16m）
	連続性（普通）	舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（両側）
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北側：建築基準法42条1項1号 西側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	対象地	アプレ千葉センターコート及び関連施設の敷地
	隣 地	・北側：国道を介して店舗・事務所ビル ・南側：事務所ビル ・東側：共同住宅 ・西側：市道を介して共同住宅

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地はマンション開発された敷地であり、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、対象土地は現在、地上13階建の店舗・共同住宅、立体駐車場及び関連施設の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育員会での調査によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。

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・共同住宅（総戸数 61戸）（店舗 3戸, 住宅 58戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成13年1月18日 新築（登記記載）
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕様	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋根	コンクリート直押えの上アスファルト露出防水
	外壁	タイル貼、一部吹付タイル
	内壁	大理石貼、吹付タイル、ビニールクロス貼外
	天井	岩綿吸音板貼、化粧石膏ボード、アクリルリシン吹付外
	床	御影石貼、ノンスリップシート貼、長尺塩ビシート貼外
	その他	ー
設備等	供給処理設備	電気, 上水道, 都市ガス, 公共下水道
	エレベーター	9人乗り1基
	駐車場	無（特記事項3参照）
	集会所	無
	その他	管理員室, 自転車置場, 防犯・防災設備, 消火設備, 電気室, 共同視聴用アンテナ, メールボックス, 宅配ボックス等
建物の品等	使用資材	中位程度
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	アプレ千葉センターコート管理組合
	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	日勤 月～金；8：00～16：00, 土；8：00～11：00
管理の状況	普通	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成12年11月16日，第H12確更建築千葉市01392号 完了検査：平成13年1月11日，第H12確済建築千葉市02223号 2. 次の規約設定による共用部分を有する。 ① 家屋番号：中央2丁目9番1の103 建物の名称：103 種類：駐輪場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 6.70m² ② 家屋番号：中央2丁目9番1の104 建物の名称：104 種類：ゴミ置場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 9.12m² 3. 管理会社からのヒアリングによれば、当該マンション内の機械式駐車場及び立体駐車場は何れも専有部分として、別途分譲等が行われているため、マンション全体の共用設備ではないとのことである。 4. 管理会社からのヒアリングによれば、ペットの飼育は不可とのことである。 5. 管理会社からのヒアリングによれば、第1回目の大規模修繕工事を平成26年8月に着工したとのことである。今後については、現状未定とのことである。 6. 管理会社からのヒアリングによれば、平成23年3月11日の東日本大震災による被害は、特に無かったとのことである。
---------	---

(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	13階建の12階部分（1203号室）（西向き，中間住戸）	
床 面 積	（公簿） 60.23㎡ （壁芯） 63.93㎡ （パンフレットによる）	
間 取 り	3LDK（別添「間取略図」参照）	
バルコニー等	バルコニー：10.17㎡（パンフレットによる）	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼外
	床	フローリング貼，畳外
	内 壁	ビニールクロス貼
	設 備	システムキッチン，化粧洗面台，ユニットバス，水洗トイレ外（電気，水道，都市ガス，公共下水道）
	そ の 他	－
保守管理の状態	経年による汚れや損耗・損傷等が認められる程度であり，室内は，退室時に清掃等がされたものと推察される。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況等は不明である。保守管理状況は普通程度であると思料される。	
管 理 費 等	管理費	12,000円／月
	修繕積立金	9,800円／月
	自転車使用料	200円／月
	滞 納 額	令和7年5月26日：44,000円 （令和7年5月分～令和7年6月分） 《内訳》 ・管理費：24,000円 ・修繕積立金：19,600円 ・自転車使用料：400円 遅延損害金：年14.6%
専有部分の 利用状況等	解錠調査のため，詳細は不明であるが，債務者兼所有者が空家の状態で占有しているものと推察される。室内には，エアコンが1台及び照明器具が1基残っている程度である。	
特 記 事 項	特に無し。	

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、評価額を後記の通り決定した。

1 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
453,000	1.03	60.23	1.00	28,103,000

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㎡当たり比準価格を査定した。

イ 個別格差： 階数；＋6 改修費用等；△3
(相乗積)

ウ 専有面積： 登記面積を採用した。

エ 占有減価修正： ±0% 債務者兼所有者が占有していると推察されることから、不要と判断した。

2 収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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通り求めた。

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もので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法の価格査定表

（※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					収益価格 (千円未満四捨五入)	
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価		
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(6.9%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	$\text{ア} + \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
3,004,473 円 (17.7 %)	1,267,300 円	7.2 %	17,073,347 円	0.8186	13,976,242 円 (82.3 %)	16,980,715 円 =16,981,000 円 (100 %)	

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ ÷ ウ）の 3% と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 6.9\%)^3} = 0.818590847$$

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：保有期間中の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。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、次の通り試算価格が求められた。

比準価格 28,103,000 円

収益価格 16,981,000 円

両試算価格を検討の上、目的物件は収益性より、居住の快適性・利便性等を重視する自用物件としての取引が中心であると判断されることから、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて（比準価格：収益価格＝8：2）、調整後の価格を 25,879,000 円 と算出した。

(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性修正を施し、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 (敷金等) (円)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
25,879,000	1.00	0.80	1.00	—	20,700,000

イ 市場性修正： 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 滞納管理費等については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため控除しない。

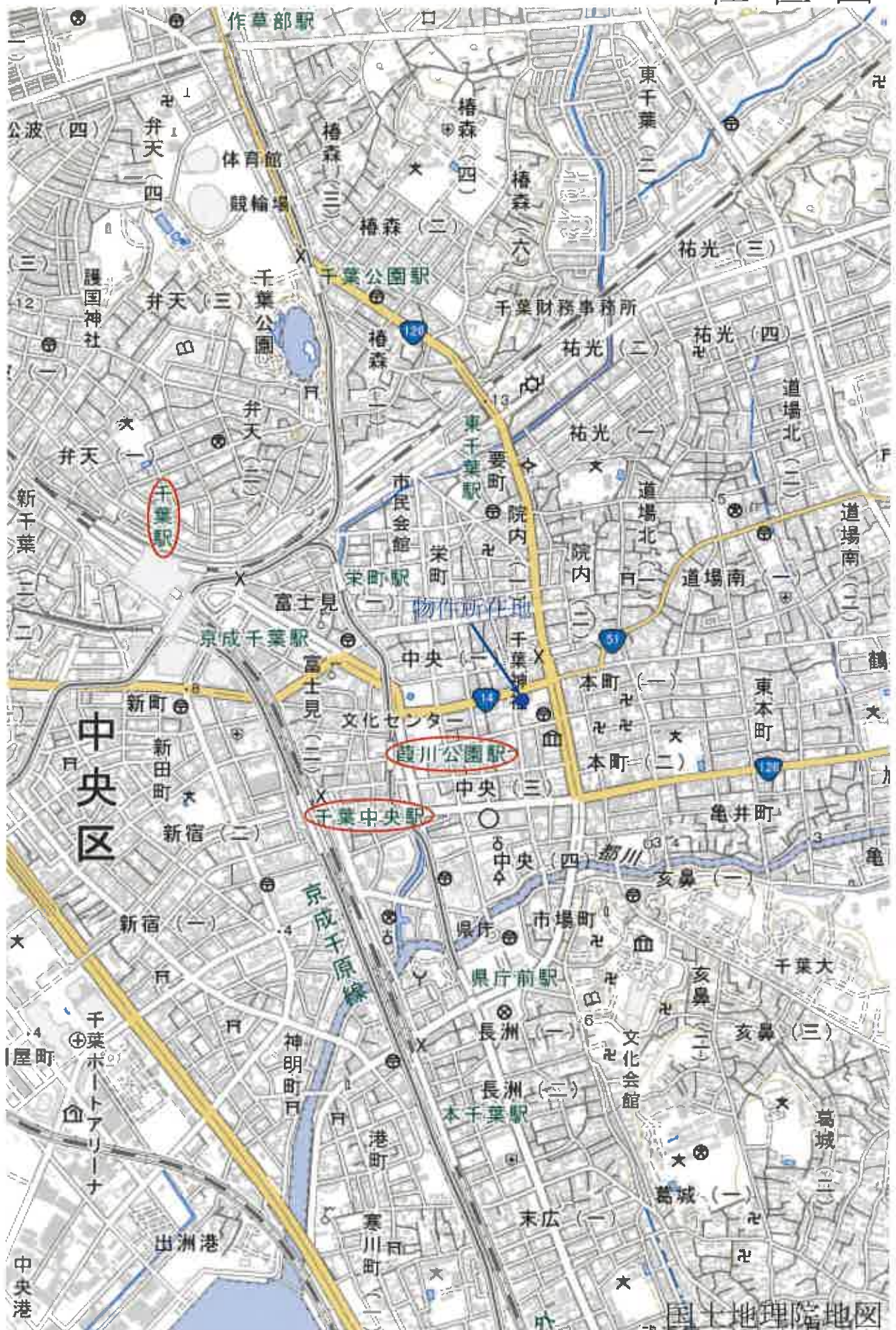
オ その他の控除減価（敷金等）： 買受人が引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合はない。

第6 附属資料

- 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 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 12,500

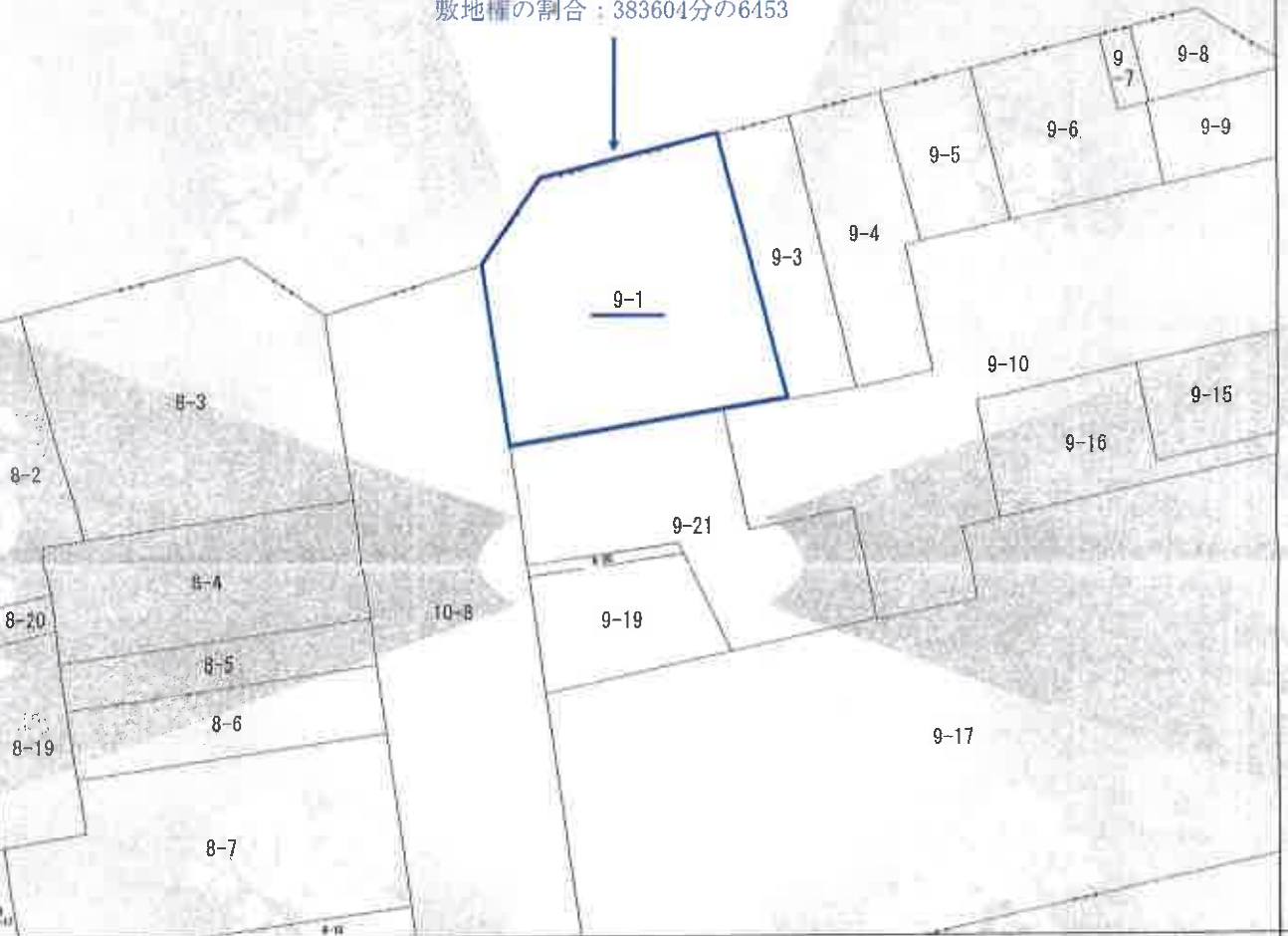
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



敷地権の目的である符号1土地
敷地権の割合：383604分の6453

9-1



(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す。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

中央2丁目

請 求 部 分	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	座標系又は 番号は記号	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 考 付年月日 (原図)	補 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を確認した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年4月17日
千葉地方方法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成13年1月30日

平成 拾陸年 正月 拾日 丑時

26939 各階平面 図

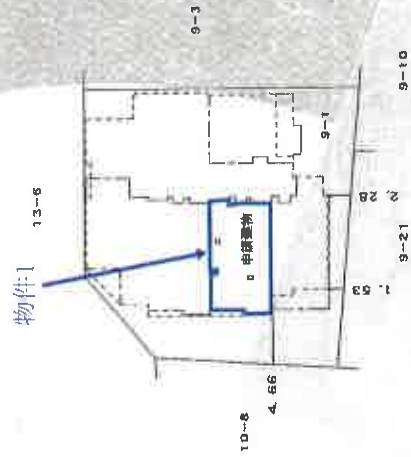
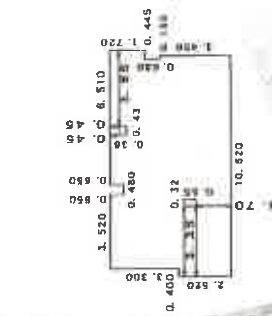
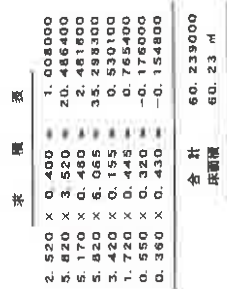
面区
面区
物平
階平
建各

中央二丁目
9-1-1203

千葉市中央区中央二丁目9番地1 アプル千葉センターコート

建物の存する部分12階

建物番号 1203



作者

3
月15日作製)

權尺 $\frac{1}{250}$

人語中

1 500
—
尺

(東京土地家屋調査士会用品)

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。
令和7年4月17日 千葉地方方法務局

改訂品目表

複写機にてA3をA4に縮小

9-2 呋喃树脂

