

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月18日 午後 1時30分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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28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	15,730,000 12,584,000		3,146,000	90,017	15,586
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市根木内字城ノ内11番地11

建物の名称 グーディッシュ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根木内11番11の403

建物の名称 403

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 71.94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 松戸市根木内字城ノ内11番11

地 目 宅地

地 積 2827.45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 608594分の7552



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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」をご覧ください。
- 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 松戸市根木内字城ノ内 1 1 番地 1 1

建物の名称 グーディッシュ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根木内 1 1 番 1 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 7 1 . 9 4 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 松戸市根木内字城ノ内 1 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 8 2 7 . 4 5 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 6 0 8 5 9 4 分の 7 5 5 2



令和7年(ケ)第68号
令和7年6月4日受理
令和7年7月11日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 松戸市根木内字城ノ内 1 1 番地 1 1

建物の名称 グーディッシュ北小金

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根木内 1 1 番 1 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 7 1 . 9 4 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 松戸市根木内字城ノ内 1 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 8 2 7 . 4 5 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 6 0 8 5 9 4 分の 7 5 5 2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
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が異なる（ ☐ 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		
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（空き家）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	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 13,590円 修繕積立金 14,950円	令和7年5月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年8月分～R7年5月分 計620,400円 遅延損害金（年15%）	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項	上記管理会社から「違約金として弁護士費用・督促諸費用を請求する場合があります。」との回答がある。 住宅設備機器の作動状況は不明である。 室内に、所有者が契約者になっている保険証券並びに所有者が代表を務める会社宛の郵便物（宛先は本建物ではない）及び名刺が存在した。電気、ガス及び水道の各供給が停止されてあった（ガスの供給停止日は令和6年3月15日、水道の供給停止日は令和5年10月24日）。トイレの便器内の封水が干上がっていた。		
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 ）		
その他の事項	物件1の建物を含む1棟の建物及びその附属施設等の敷地として利用されている。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	本マンションは、室内でペットを飼うことができます。 (令和7年6月13日に面談聴取)

(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6月13日(金) 10:46-11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、管理人面談聴取、 居住者への協力依頼書投函
令和7年6月13日(金)	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書FAX (令和7年7月1日、同月2日回答書等受領) 所有者に協力依頼書郵送(応答なし)
令和7年7月4日(金) 10:35-11:13	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行

(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7月4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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求 部 分	所 在	松戸市根木内字城ノ内				地 番	11番11			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 番 号	系 又 号 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		

令和7年4月30日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

登記年月日：平成18年2月27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。
令和7年4月30日 千葉県地方税局松戸支局

(6 次画)

登記証

請求番号 6-2

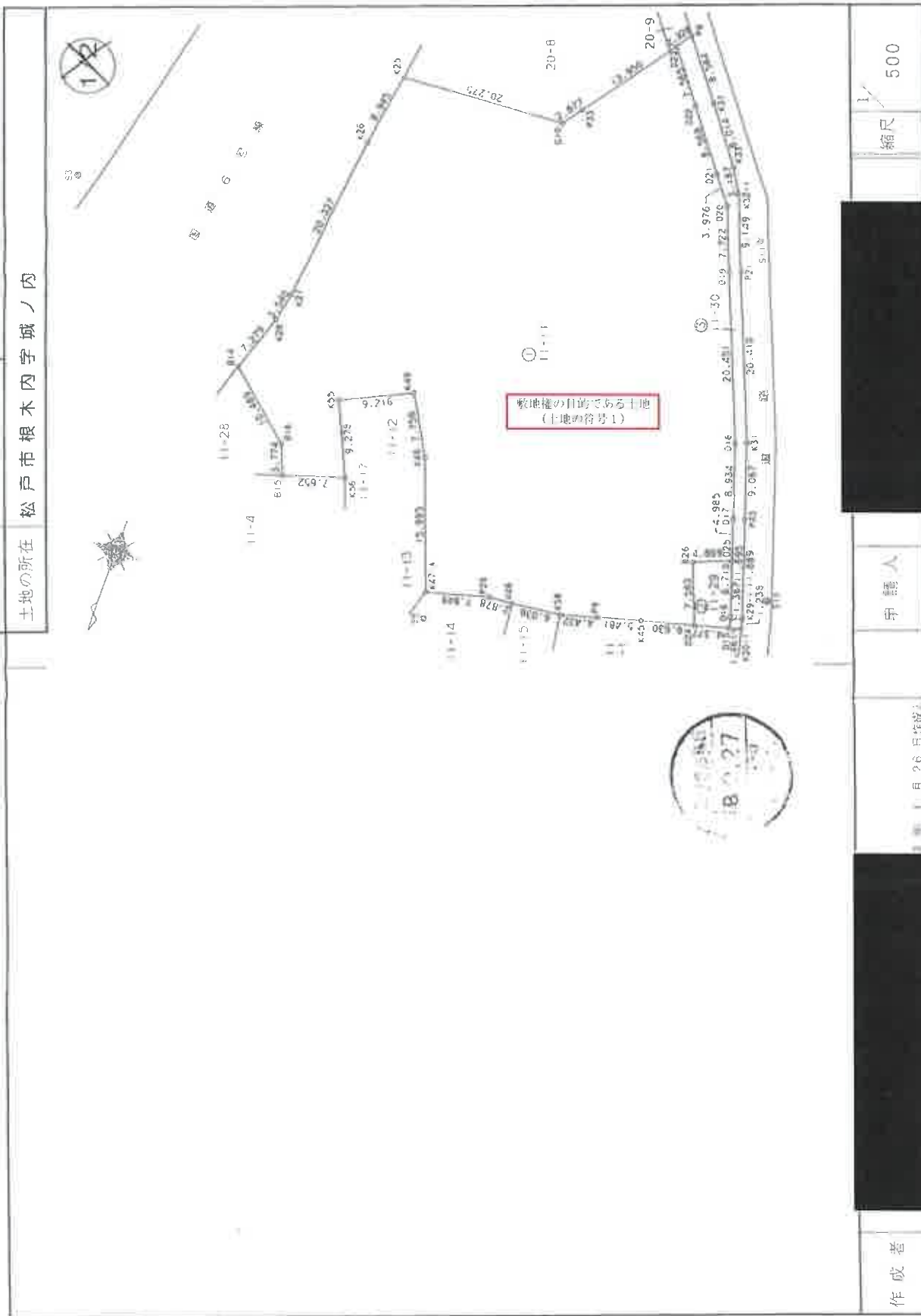
413972

1/2

地積測量図

地番 11-11-29-30

土地の所在 松戸市根本内字城ノ内



A3判をA4判に縮小

(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

令和7年4月30日
千葉県地方支局 松戸支局

登記官

413973

1枚目と同様

11-11.-29.-30

地積測量図

地番

土地の所在
松戸市根本内字城ノ内

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	境界線
D24		-18973.020	9767.451	56944.23330	4.377	C
D15		-18974.239	9763.247	-24518.173874	1.367	C
D16		-18975.562	9763.593	-74974.630647	6.710	C
D25		-18981.918	9765.743	-44014.203701	4.869	C
D26		-18980.069	9770.247	86935.657806	7.583	C
		倍面積		72.885914		
		面積		36.4444570		
		地積		36.44		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	境界線
D15		-18974.239	9763.247	8952.897459	1.461	C
K20-1		-18974.645	9761.844	-15648.235932	1.238	C
K29-1		-18975.842	9762.159	-121607.214653	11.889	C
P43		-18987.102	9765.976	-193825.325672	9.057	C
K31		-18985.688	9768.887	-268263.405907	20.410	C
P21		-19014.563	9776.655	-267235.087770	9.149	C
K32-1		-19023.023	9780.137	-109341.931660	3.187	C
K33		-19025.743	9781.798	-87918.300424	8.014	C
K37		-19032.011	9786.791	-126944.465061	8.584	C
P8		-19038.714	9792.153	-47198.177460	2.328	B
D23		-19036.831	9793.522	76428.645688	7.565	B
D22		-19030.910	9788.813	123534.820060	8.568	C
D21		-19024.211	9783.471	95437.759605	3.976	C
D20		-19021.155	9780.927	99736.112619	7.722	C
D19		-19014.014	9777.988	254745.321364	20.451	C
D18		-18995.102	9770.205	267449.591670	8.934	C
D17		-18986.640	9767.341	190853.843140	11.695	C
D16		-18975.562	9763.593	121078.316793	1.367	C
		倍面積		235.262889		
		面積		117.6314445		
		地積		117.63		

合計 2981.5346530

境界	境界線の種類
A	計算点
B	コンクリート杭
C	金属標
D	合成樹脂杭

作成者

年 月 日作成

申請人

縮尺

縮尺
1/

A3判をA4判に縮小

登記官

2

602104

各 階 平 面 図

家屋番号
根木内
11番11の403

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在
松戸市根木内字城ノ内11番地111

1棟の建物の名称：ゲーディッシュ北小金



求 積 表

7.190 × 6.220	=	44.721800
4.460 × 5.795	=	25.845700
4.090 × 0.425	=	1.738250
0.970 × 0.370	=	-0.358900
合 計		71.946850
床面積		71.94 m²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 次)

A3判をA4判に縮小

平成18年3月20日登記

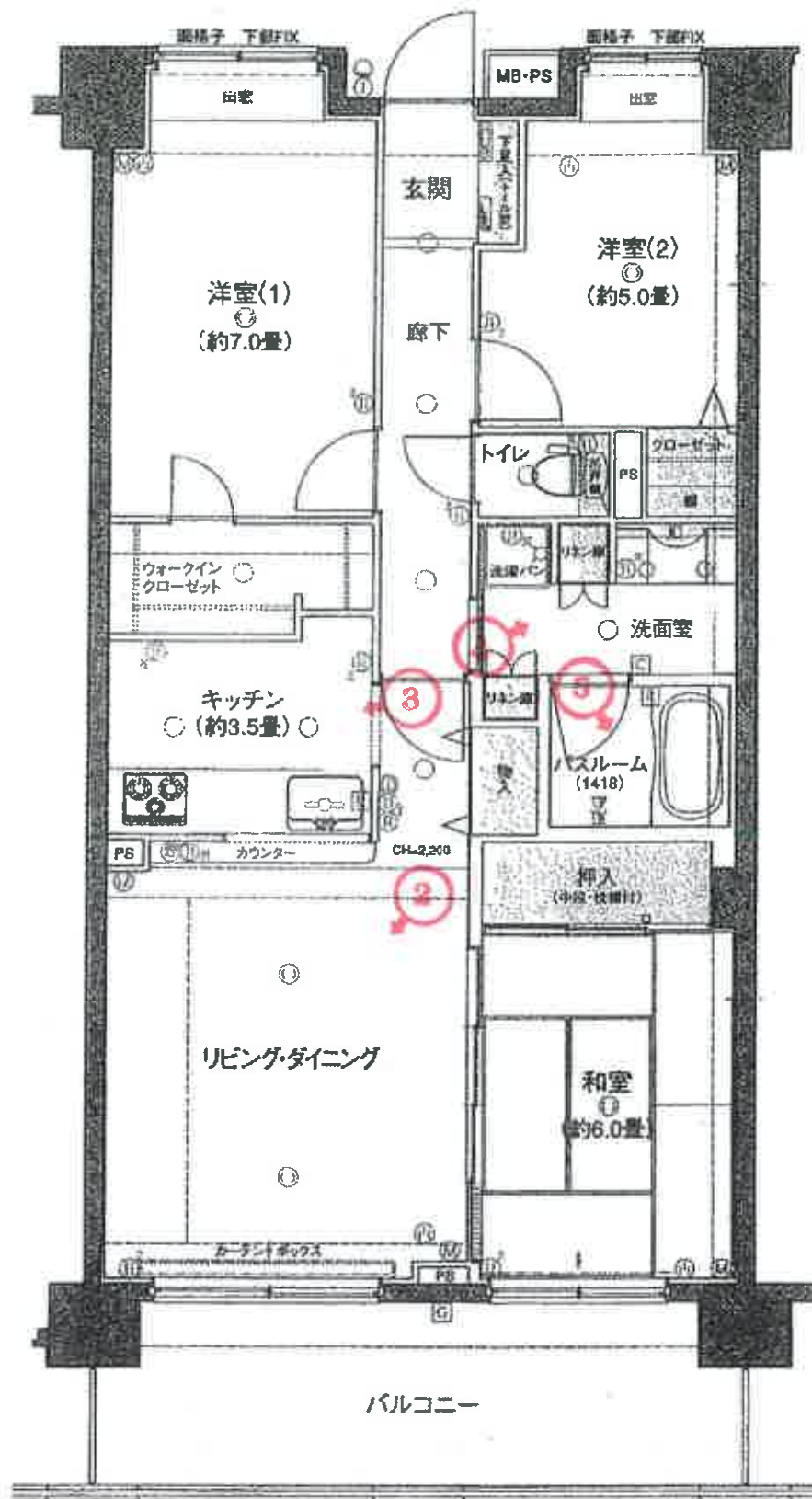
作成者

縮尺
1/250
10日作成

申請人

縮尺
1/500

間取図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。



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



バスルーム ⑤



北東側から臨む ⑥



(BIT用)

令和 7 年 (ケ) 第 6 8 号

令和 7 年 7 月 4 日 現地調査

令和 7 年 7 月 7 日 評価

第 3 2 8 0 号 発行番号

令和 7 年 7 月 9 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

増 間 真

一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金15,730,000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 住居表示未実施
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 松戸市根木内字城ノ内11番地11

建物の名称 グーディッシュ北小金

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 根木内11番11の403

建物の名称 403

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 71.94平方メートル 75.5㎡

（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 松戸市根木内字城ノ内11番11

地 目 宅地

地 積 2827.45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 608594分の7552

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(土地の符号1)

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「北小金駅」の東方・道路距離約800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道6号沿いには事業所，飲食店，住宅等が混在し，背後は一般住宅と共同住宅が混在している。		
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 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 国道6号端から25m以内：準住居地域 同上から25m超：第1種住居地域 共に指定60% 共に指定200% 共に指定無 第1種高度地区 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接面道路上の関係	2,827.45㎡ 不整形 約60m×約55m 608,594分の7,552(所有権) 二方路	
接面道路の状況	東側市道(6号)，幅員(約18m)，連続性(良)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	南西側市道(1ー335号線)，幅員(約5m)，連続性(やや否)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)		
	建築基準法上の種類	第42条2項	
	セットバック	済(セットバック相当部分は松戸市に帰属済)	
	再建築の可否	可能であると推定する。	
土地の利用状況等	マンション(グーディッシュ北小金)が建在している。 北側隣地は共同住宅，一般住宅である。南側隣地は飲食店である。		
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 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり		
土 壌 汚 染 等	1986年及び1995年のゼンリン住宅地図ではアパート，広葉樹林等の		

	様子である。その後、本件マンションが建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 既存建物にかかる以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地(根木内城跡)に指定されていたが、平成16年に本調査が実施された。将来土工事等に際して文化財保護法第93条の届出は不要である。(松戸市社会教育課)
特 記 事 項	—

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グーディッシュ北小金
建物の用途	居住用(総戸数80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18年2月27日新築 経 過 年 数 約19年 経済的残存耐用年数 約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕 様	屋 根：陸屋根(外断絶アスファルト防水) 外 壁：RC造(タイル貼等) その他：—
設 備 等	供給処理設備：電気，上下水道，都市ガス エレベーター：有(1基) 駐 車 場：平置，機械式 集 会 場 等：管理人室，集会室 オートロック：有
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通(三平建設株式会社)
管理の形態等	管理組合：有り名称(グーディッシュ北小金管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	建築確認：平成17年1月28日・第eHo. 04. A-9359-02号 修繕積立金の合計額：39,506,632円(令和7年2月28日現在) 修繕計画の有無：有 修繕計画の予定年月日：未定 駐車場：有(有料，順番待ち) トランクルーム：無 規約共用部分：有

(2) 専有部分の概要

構 造	R C 造 1 階建	
位 置	4 階(403号室) 主要開口部の方位：南西	
床 面 積	71.94㎡(登記面積), 75.52㎡(カタログによる壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K (別添間取図参照), バルコニー面積約12.8㎡	
仕 様	天 井 ビニールクロス等 床 フローリング, 畳等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 ユニットバス, 洗面化粧台, 水洗WC, キッチン等 (上下水道, 都市ガス)	
保 守 管 理 の 状 態	良 不具合は見られなかった。概ね良好な状態が維持されている。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	月13,590円 月14,950円 620,400円(令和7年5月31日現在) 滞納期間：令和5年8月分から令和7年5月分まで 遅延損害金：年15% 上記に対する遅延損害金：88,506円 遅延損害金とは別に違約金として弁護士費用及び督促諸費用を請求する場合がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	エアコン等家財が若干残置された空家のまま所有者が占有していると推定する。	
特 記 事 項	——	

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各々求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

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
270,000	1.07	71.94	1.0	20,783,000円

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：4階+2%, 内部状況考慮+5% =計(相乗積)+7%

ウ 専 有 面 積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：減価はないと判定±0%

II 収益価格

本件は第三者への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、更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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ＊ 2 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
ア	イ	ウ				ア＋カ＝キ
2,019,609円 (20.5%)	862,720円	8.5%	9,845,158円	0.7938	7,815,086円 (79.5%)	9,835,000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

$$\frac{1}{(1+8.0\%)^3} = 0.7938$$

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である。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 20,783,000円

収益価格 9,835,000円

の両価格が算定された。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、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に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を考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を20,700,000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 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評価額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ		
20,700,000	1.0	0.8	0.95	1.0	15,730,000

イ 市場性修正率：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 競売市場修正率：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のうえ、競売市場修正率として0.8を乗じた。

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滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮して減価を行った。

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 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 5 間取図

以上

位置図



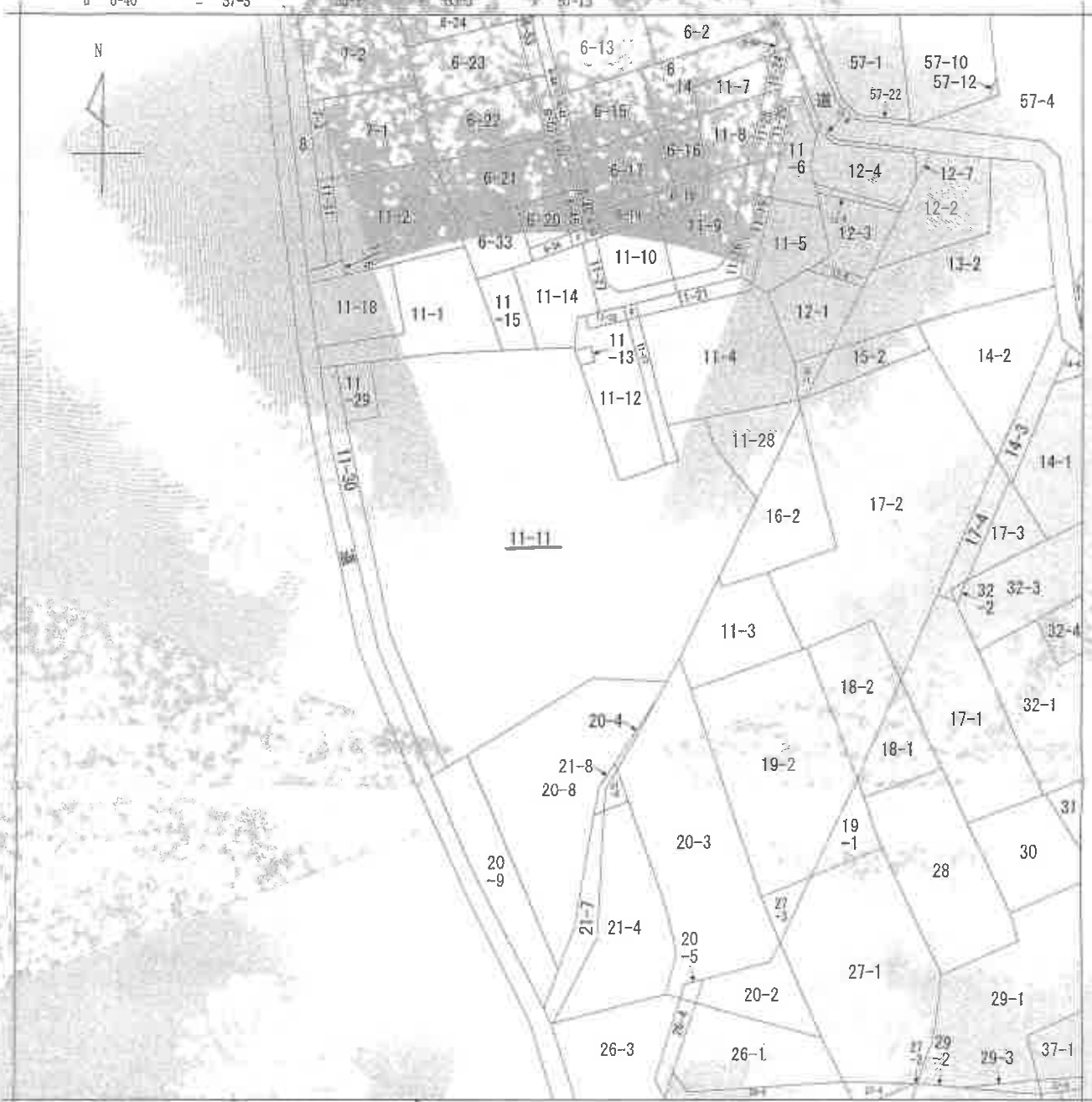
S=1/10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

0 250 500m

イ 6-36
ロ 6-40
ハ 6-61
ニ 37-3



（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
域見出
根木内

請求部	所在	松戸市根木内字城ノ内				地番	11番11			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	種類	地図に準ずる図面	種類	日土地台帳附属地図			
作成 年月日				補正 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。

令和7年4月30日
千葉地方方法務局松戸支局

請求番号：6-1

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

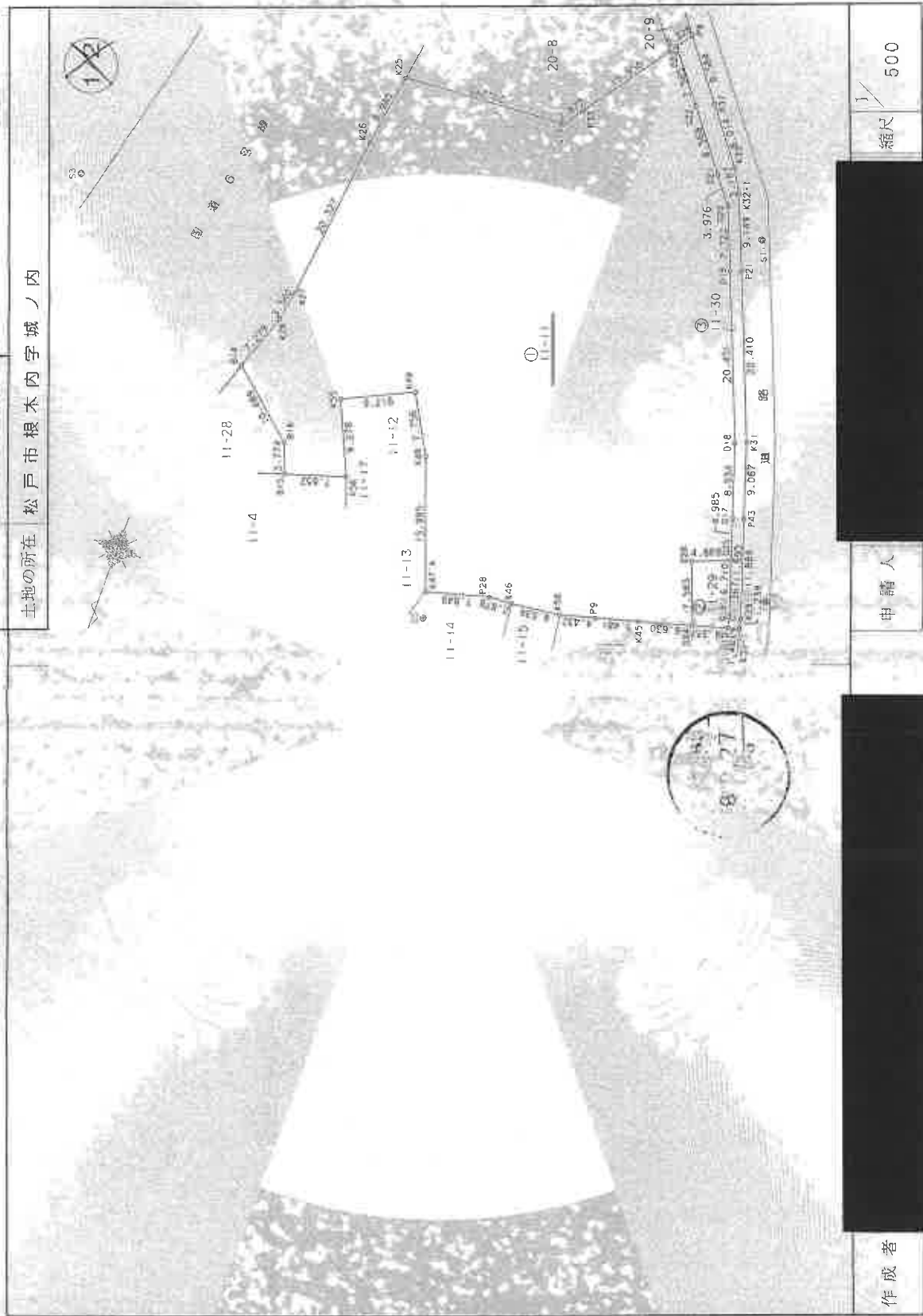
登記年月日：平成18年2月27日

413972

地番 11-11、-29、-30

地積：測量図

土地の所在 松戸市根本内字城ノ内



作成者

申請人

縮尺 500

原土地家屋調査士会用品

請求番号：6-2

(1/2)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年4月30日

千葉県地方法務局松戸支局

登記官

登記年月日：平成18年3月20日

令和7年4月30日

千葉県地方自治体協会の登録

登記簿

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

12

602104 各階平面図

建物図面図

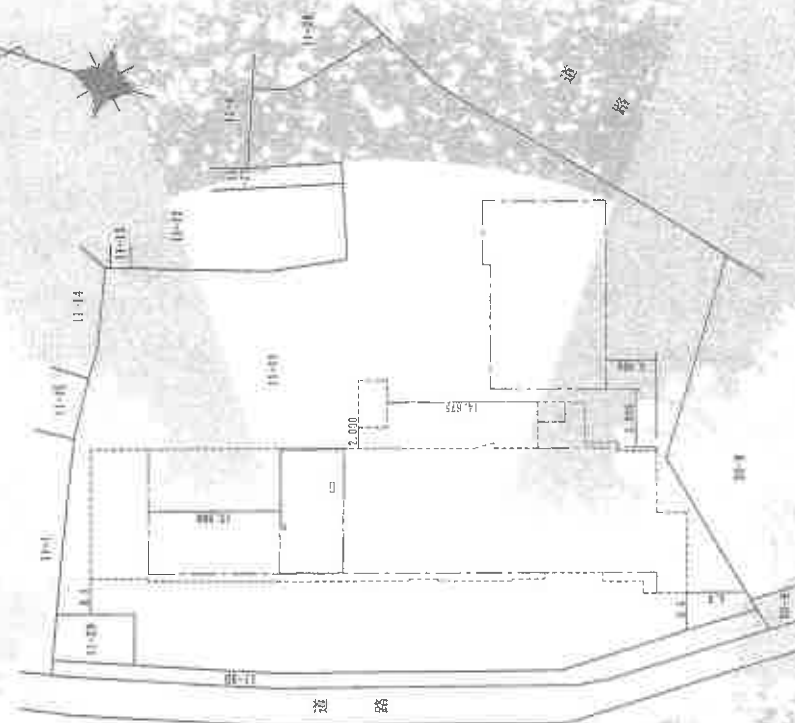
家屋番号

建物内
11-11-103

建物の所在

松戸市根木内字城ノ内11番地11

1棟の建物の名称：ゲーディッシュ北小金



区分した建物の存する部分4階
建物の名称403

求積表

2.190 × 6.220	=	44.721800
4.460 × 5.795	=	25.845700
4.090 × 0.425	=	1.738250
0.970 × 0.310	=	-0.358900
合計		71.946850
床面積		71.94 m ²

作成者

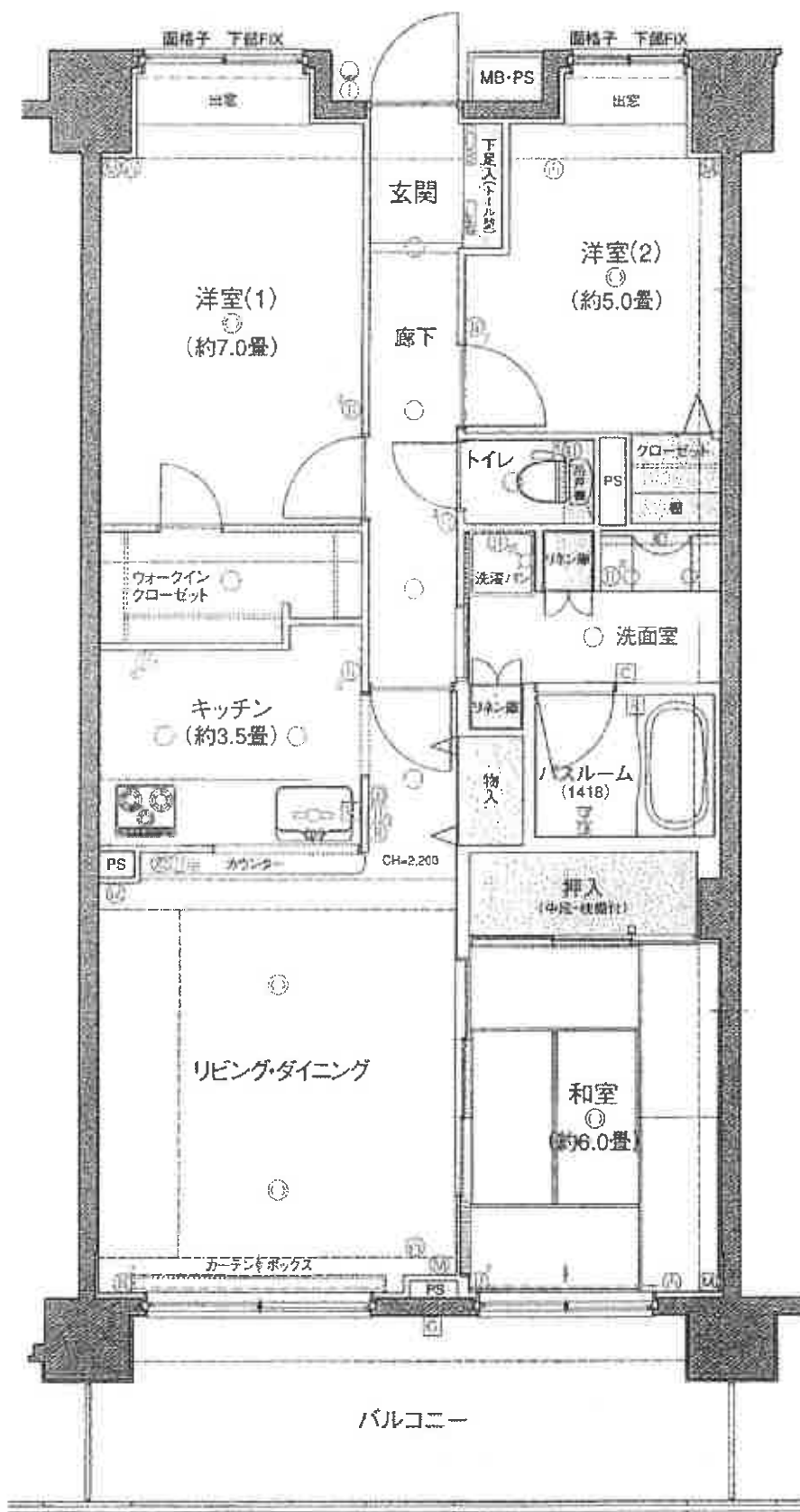
申請人

縮尺 1/500

平成18年3月20日登記

縮尺1/500

問取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

