

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 八 木 一 行

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 場 所 令和 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 18 日 午後 1 時 30 分 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番地 2

建物の名称 クラウドゥレーヴ馬橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬橋 1 8 6 9 番 2 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 1 . 9 7 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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 8 . 9 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 1 1 0 7 3 6 分の 4 5 0 6



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 八 木 一 行

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

なし

《 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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番地 2

建物の名称 クラウドゥレーヴ馬橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬橋 1 8 6 9 番 2 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 1 . 9 7 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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 8 . 9 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 1 1 0 7 3 6 分の 4 5 0 6



令和7年(ケ)第75号
令和7年7月3日受理
令和7年8月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番地 2

建物の名称 クラウドゥレーヴ馬橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 馬橋 1 8 6 9 番 2 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 1 . 9 7 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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 . 8 . 9 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 1 1 0 7 3 6 分の 4 5 0 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未 が 実施（千葉県松戸市馬橋1869番地の2クラドゥレーヴ馬橋301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住居（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	☒ 下記月額記載のとおり 管理費 12300円 修繕積立金 4100円 駐輪場使用料 300円 インターネット利用料 990円	令和7年7月11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	株式会社サジェストコミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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	・物件1建物の在るマンション棟及びその附属施設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

その他の事項

■

1 建物（物件1）について

① 占有

- ・ 1階集合郵便受箱に債務者兼所有者の苗字の表示があり、債務者兼所有者宛の郵便物がある。
- ・ 本建物の玄関に債務者兼所有者の苗字の表札がある。立入調査した建物内に簡易ベット、生活ゴミ等がある。主な家具、家財道具は無い。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、供給開始日：令和3年3月28日、契約終了日：令和3年11月3日、需用家の名義：債務者兼所有者である。
- ・ 以上の状況及び調査に立ち会った債務者兼所有者の陳述を総合判断し、債務者兼所有者が本建物を住居（空き家）として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による床の汚損、小傷等が認められる。
- ・ 債務者兼所有者の陳述から、雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。その他、目視する限り特記すべき不具合は見当たらない。

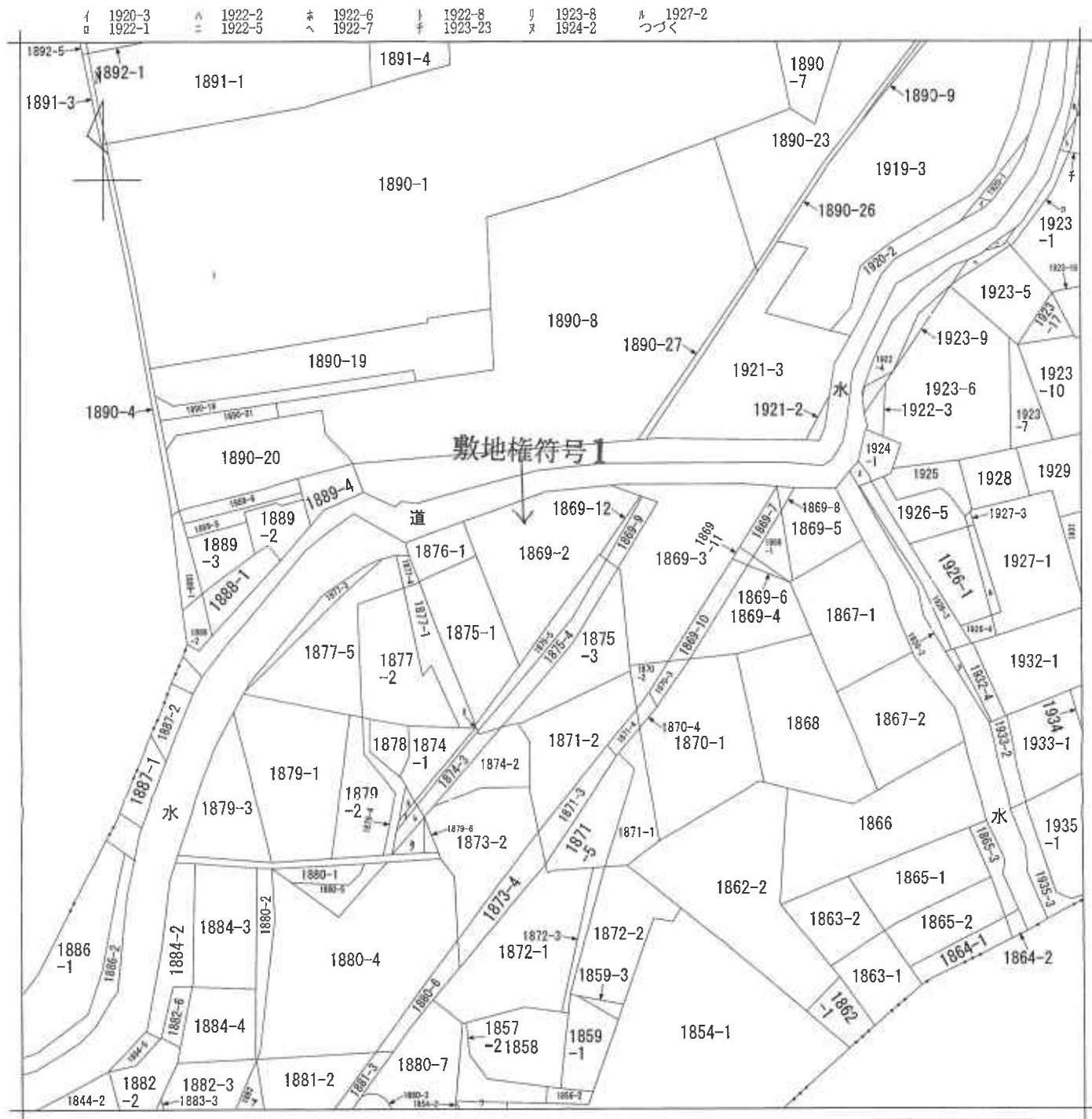
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社の担当者	(7月10日調査時) ① 当社が対象マンションの管理会社です。管理費等の調査照会書を貰えば回答できます。 ② 現在、債務者兼所有者は対象建物(物件1)に住んでいないと思われます。債務者兼所有者と連絡が取れますので、執行官に連絡するよう伝えます。
債務者兼所有者	(7月11日調査時) ① 私は物件1建物に住んでいましたが、今から2年程前に転居しました。以降、建物は空き家です。誰にも貸していません。 ② 立入調査日を調整して貰えば、調査に立ち会います。 ③ 立入調査日を7月31日14時と指定されたので、当日立ち会います。 (その後、7月30日、仕事の都合の理由で変更の申し出があり、8月8日11時30分に変更した。) (8月8日調査時) ① 本建物は空き家です。建物内に少しの家財道具や段ボール箱などの生活ゴミがあります。他人に貸していません。 ② 雨漏りのシミ跡、床の挠み、給排水の詰まり等の不具合はありません。 ③ 管理費等の滞納はありません。このマンションは、ペットは飼えないと思います。ペットの鳴き声を聞いたことはありません。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日（月） 16：30－16：40	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年7月8日（火）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（7月22日回答書 受理）
7年7月10日（木） 10：40－10：45	電話	管理会社担当者から電話聴取
7年7月11日（金）	F A X	管理費等調査照会書送付（7月11日回答書受理）
7年7月11日（金） 17：45－17：55	電話	債務者兼所有者から電話聴取 立入調査日指定告知（7月31日14時調査）
7年7月30日（水） 13：00－13：05	電話	債務者兼所有者から電話聴取（立入調査日変更の申し 出があり変更） 変更後の調査日を指定告知（8月8日11時30分調 査）
7年8月8日（金） 11：00－11：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
（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。 ☐		

(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	松戸市馬橋字東条				地番	1869番2			
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。

A 3 判を A 4 判に縮小

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局

請求番号：32-1

登記官

(1/2)

(6 枚 目)

ヲ 1932-3
リ 1854-4
ハ 1874-4
コ 1879-5
ノ 1879-7
レ 1879-8
ソ 1879-9

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：令和2年9月30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。

(千葉地方支務局松戸支局管轄)

令和7年4月30日 東京法務局

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：32-2

地積測量図

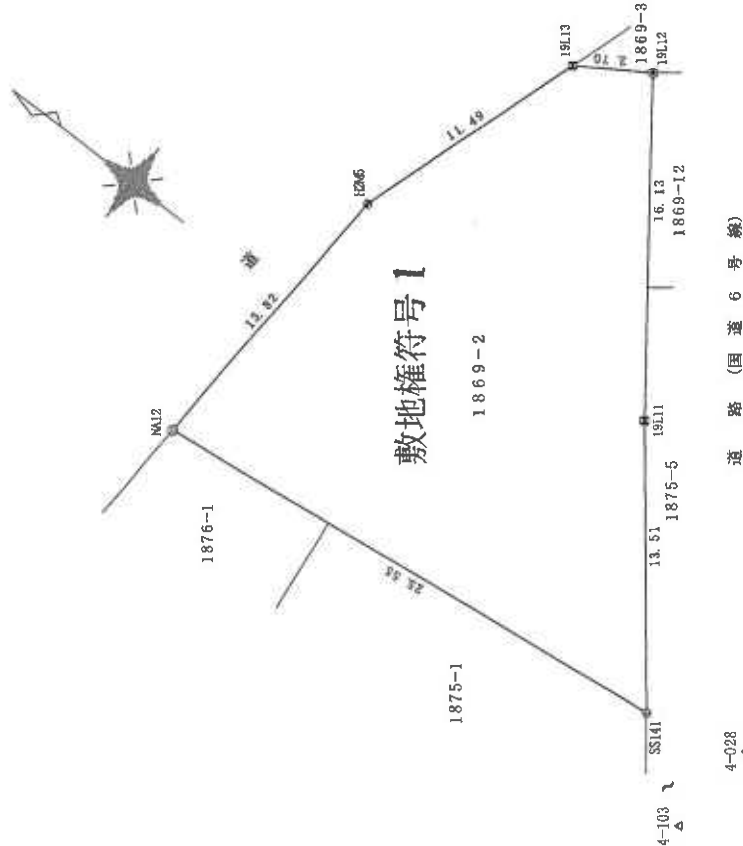
地番	1869-2
土地の所在	松戸市馬橋字東条

敷地権符号1 座標求積表

地番	1869-2		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
NA12	-21140.036	7799.898	-192446.883354
SS141	-21165.389	7803.064	-132402.389952
19L11	-21157.004	7813.664	140575.629024
19L12	-21147.398	7826.622	99601.591572
19L13	-21144.278	7824.634	52284.204388
H2M5	-21140.716	7813.703	33145.728126
		倍面積	757.879804
		面積	378.939020
		地積	378.93㎡

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
4-028	-21223.469	7759.978
4-031	-21124.771	7883.635
4-103	-21191.608	7772.693



4-031
A

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭 (国)
②	コンクリート杭 (民)
③	プレート杭 (国)
④	金目杭 (市)
⑤	金目杭 (民)

測地系	世界測地系2011 JCS
測量年月日	令和2年8月6日

作製者 (令和2年9月17日作製)

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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)
令和7年4月30日 東京法務局

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図
建物図面
各階平面図

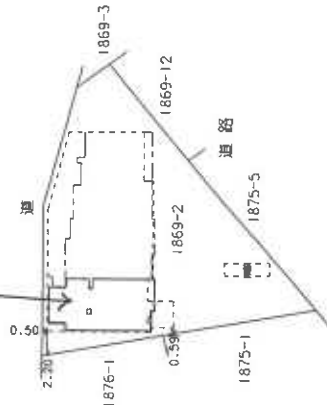
家屋番号
馬橋
1869番2の301

建物の所在
松戸市馬橋字東条1869番地2

物件番号1

物件番号1

床面積表	
0.884 × 5.660	= 5.003440
0.785 × 2.120	= 1.664200
0.099 × 3.705	= 0.366795
1.951 × 9.735	= 18.992985
0.690 × 9.435	= 6.510150
0.425 × 9.170	= 3.897250
0.035 × 9.435	= 0.330225
0.685 × 7.850	= 5.377250
0.445 × 0.379	= -0.168655
合計	41.973640
床面積	41.97 m ²



建物の存する部分3階
建物の名称301

写真撮影位置と方向

作成者

申請人

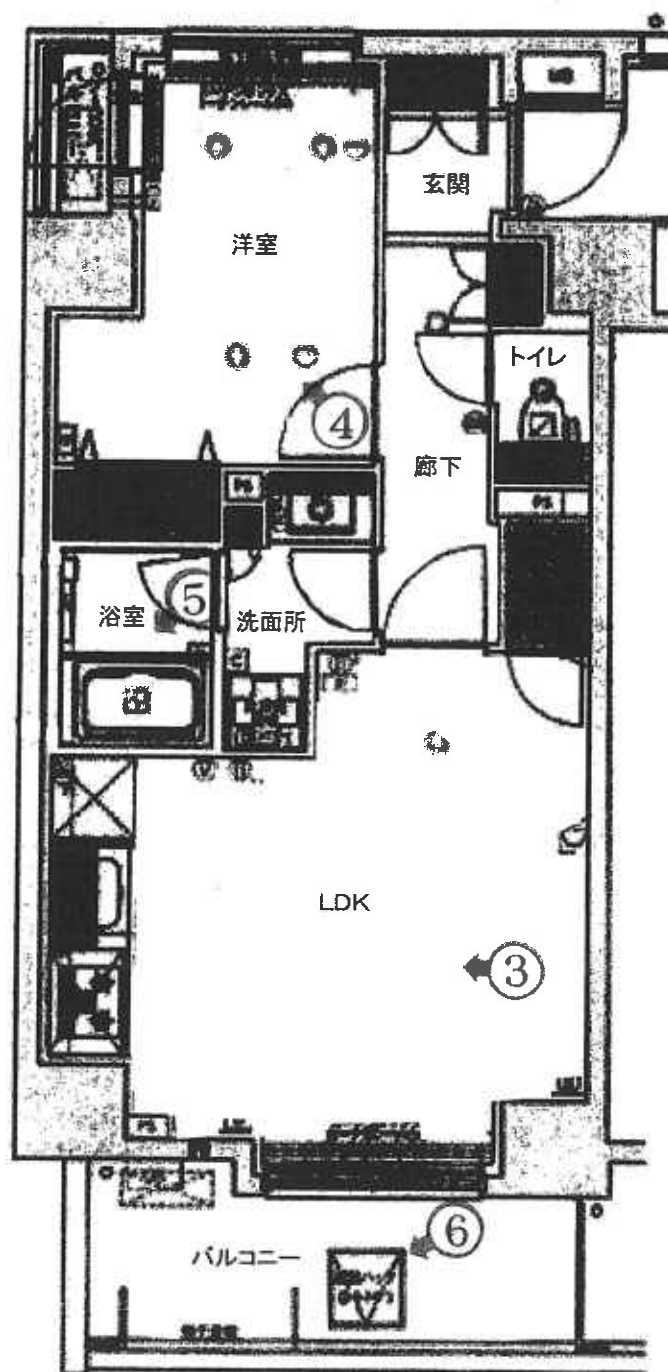
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会)

間取図

←○ 写真撮影位置と方向



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。



1



2



3



4



5



6



(B I T用)

令和 7 年 (ケ) 第 7 5 号

令和 7 年 8 月 8 日 現地調査

令和 7 年 8 月 9 日 評 価

第 3 2 9 0 号 発行番号

令和 7 年 8 月 ~~13~~ 日 提 出 日

12

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19,680,000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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番地 2

建物の名称 クラウドゥレーヴ馬橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 馬橋 1 8 6 9 番 2 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 1 . 9 7 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 松戸市馬橋字東条 1 8 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 7 8 . 9 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 1 1 0 7 3 6 分の 4 5 0 6

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	ＪＲ常磐線「馬橋駅」の南東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道6号沿いに事業所、共同住宅等が混在している。	
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 近隣商業地域 指定80% 指定300% 準防火地域 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ) 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 都市計画道路3・4・10(計画決定)
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	378.93㎡ 略三角形 約29.6m×約21m 110,736分の4,506(所有権) 一方路
接面道路の状況	南東側国道(6号), 幅員(約19.2m), 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
	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(クラーウドゥレーヴ馬橋)が建在している。 北側隣地は長津川である。西側隣地は2階建家屋である。東側隣地 は通路である。	
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	従前は長らく駐車場又は空地等であった。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には指定されていない。	

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	クラウドウレーヴ馬橋
建物の用途	居住用(総戸数24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) 令和2年9月28日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約42年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：陸屋根(外断熱アスファルト防水等) 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(3台) 集会場等：管理人室 オートロック：有
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通(株式会社ウラタ)
管理の形態等	管理組合：有り名称(クラウドウレーヴ馬橋管理組合) 管理方式：全部委託 管理会社：株式会社サジェストコミュニティ 管理形態：巡回
管理の状況	普通
特記事項	建築確認：令和元年8月21日・第UHEC建確310329号 修繕積立金の合計額：10,800,412円(令和7年1月31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, 空き次第抽選) トランクルーム：無 規約共用部分：無

(2) 専有部分の概要

構造	RC造1階建
位置	3階(301号室) 主要開口部の方位：南

床面積	41.97㎡(登記面積), 45.06㎡(カタログによる壁芯面積)	
間取り	1LDK(別添間取図参照), バルコニー面積(約6.88㎡+約1.12㎡)	
仕様	天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 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)	
保守管理の状況	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 駐輪場使用料 インターネット使用料 滞納額 備考	月12,300円 月4,100円 月300円 月990円 0円(令和7年7月11日現在) 滞納期間: —— 遅延損害金: —— 上記に対する遅延損害金: ——
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。	
特記事項	メインバルコニー側は二重サッシュ	

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
550,000	1.07	41.97	1.0	24,699,000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：3階±0%，角部屋+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 (6.8%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
ア	イ	ウ				ア＋カ＝キ
1,922,738円 (18.5%)	776,200円	7.3%	10,313,890円	0.8209	8,466,672円 (81.5%)	10,389,000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

$$\frac{1}{(1+6.8\%)^3} = 0.8209$$

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 24,699,000円

収益価格 10,389,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起し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24,600,000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×エーオ
ア	イ	ウ	エ		
24,600,000	1.0	0.8	1.0	1.0	19,680,000

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：滞納管理費等はない。

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。

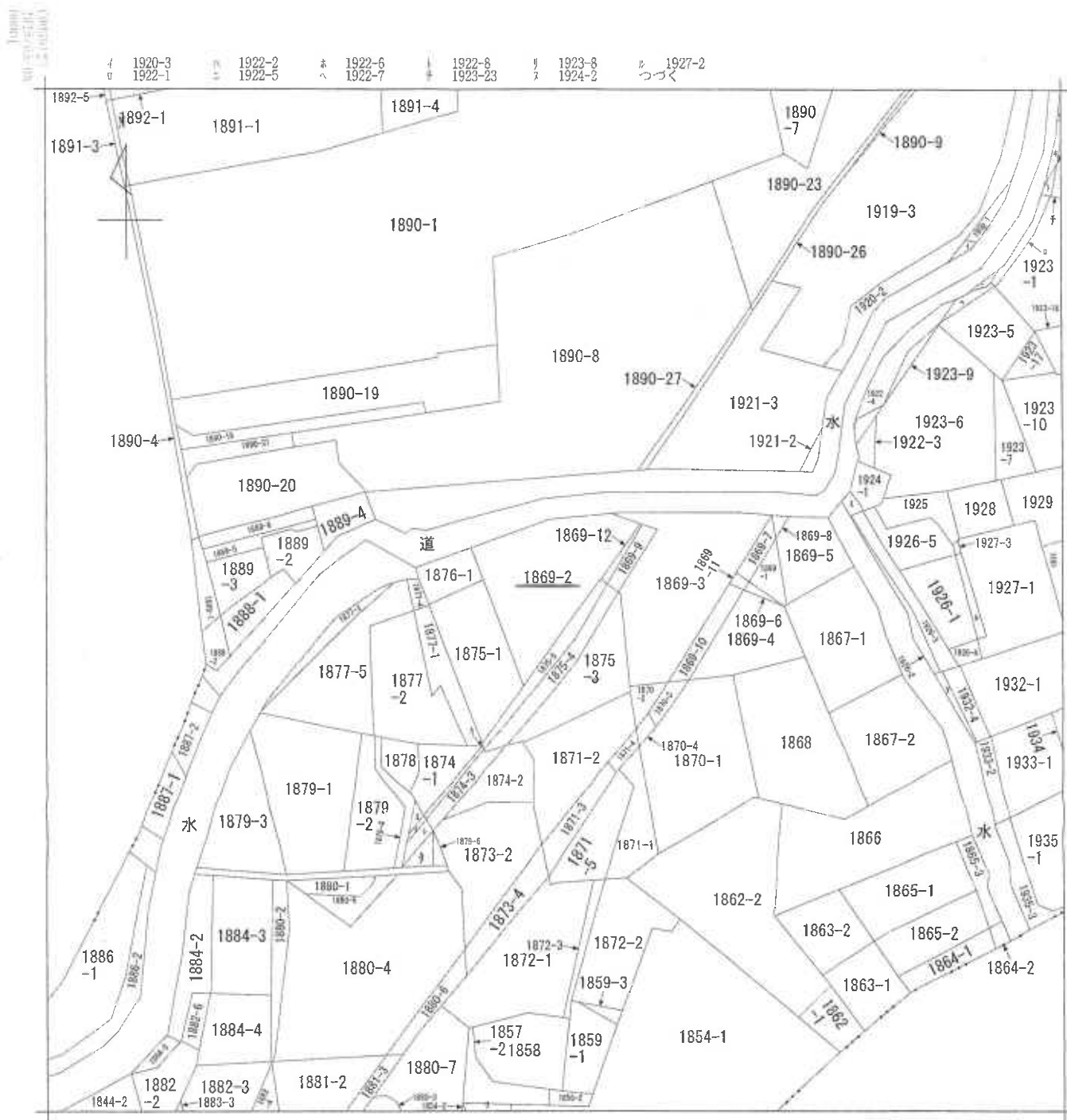
第6 附属資料の表示

- 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





(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 部 分	所 在				松戸市馬橋字東条				地 番		1869番2							
出 縮	力 尺		1/600		精 度 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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局

請求番号：32-1

(1/2)

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

10

登記年月日：令和2年9月30日

（千葉地方方法務局松戸支局管轄）
令和7年4月30日 東京法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

地積測量図

新 1869-2

土地の所在
松戸市馬橋字東桑

座標求積表

地番	1869-2			
測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)	Y _n
NA12	-21140.036	7799.898	-19246.883	54
SS141	-21165.389	7803.064	-132402.389	52
19L11	-21157.004	7813.664	140575.629	24
19L12	-21147.398	7826.822	99601.591	572
19L13	-21144.278	7824.694	52284.204	388
H2M5	-21140.716	7813.703	33145.728	126
		倍面積	757.879	804
		面積	378.939	020
		地積	378.93	m ²

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
4-028	-21223.469	7759.978
4-031	-21124.771	7883.635
4-103	-21191.608	7772.693



4-031
A

境界点の種別	境界点の種別
コンクリート杭 (国)	コンクリート杭 (国)
コンクリート杭 (民)	コンクリート杭 (民)
プレート杭 (国)	プレート杭 (国)
金 属 杭 (民)	金 属 杭 (民)
金 属 杭 (民)	金 属 杭 (民)

測地系	世界測地系2011 Ⅲ系
測量年月日	令和2年8月6日

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

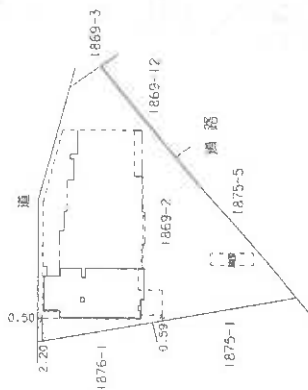
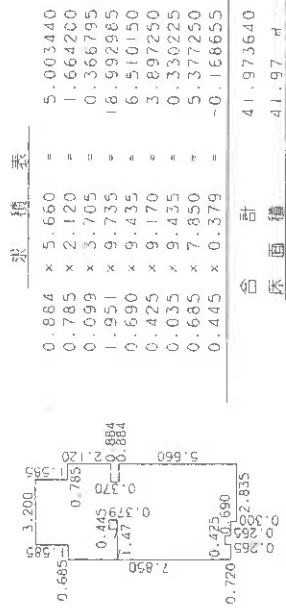
登記年月日：令和2年10月23日

各階平面図

建築物階平面図

家屋番号
馬橋1869番2の301

建築物の所在
松戸市馬橋字東条1869番地2



建築物の存する部分3階
建築物の名称301

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

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。

(千葉県地方事務局松戸支局登録)

令和7年4月30日

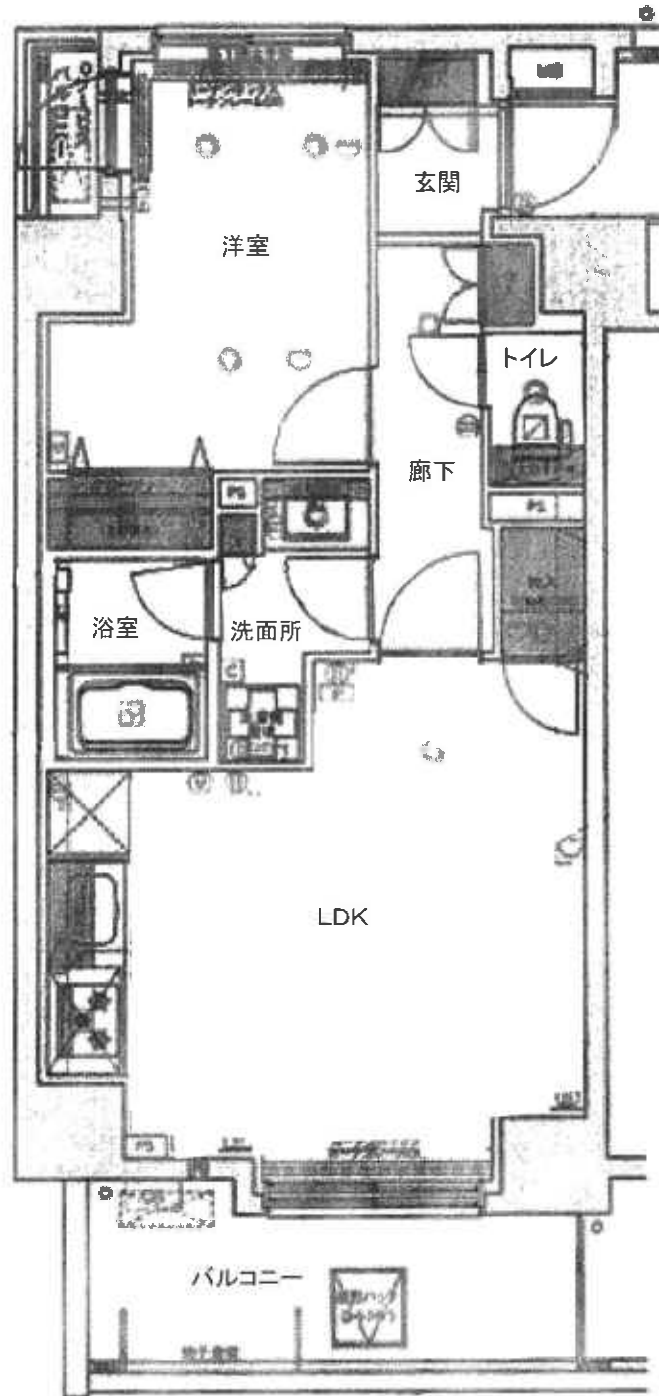
東京法務局

土地建物位置関係図

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

間取図



評価人が分譲時のカタログをベースに作成した。

