

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	42, 340, 000 33, 872, 000	一括	8, 468, 000	640, 780	163, 251
1	12, 490, 000				
2	29, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 82番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 599.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目82番地8 |
| | 家屋 番号 | 82番8 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.91平方メートル
2階 240.71平方メートル
3階 240.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

・別紙間取略図中、「駐車場No.1」～「駐車場No.8」と記載部分は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 2】

- ・201号室につき、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。
 - ・204号室につき、B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。
 - ・211号室につき、C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。
 - ・302号室につき、D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。
 - ・311号室につき、E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。
 - ・その余の部分につき、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。



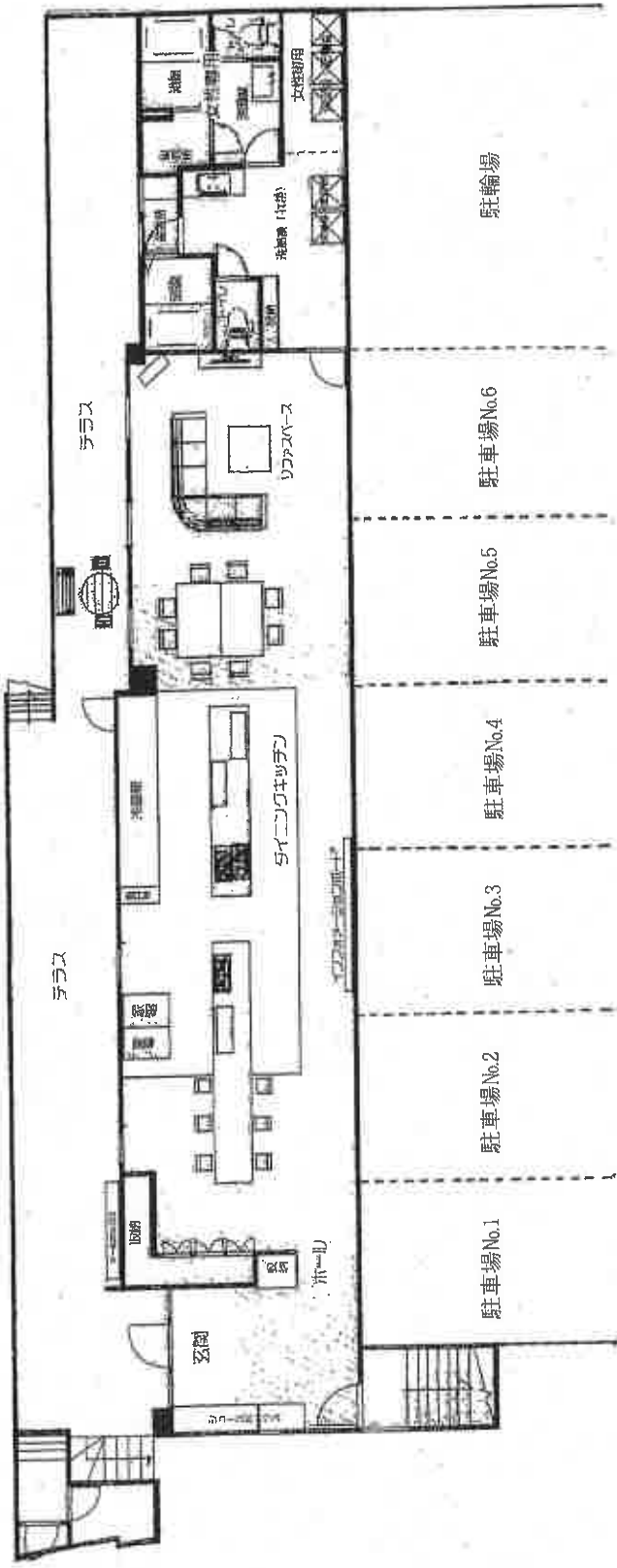
物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市二宮二丁目
 - 地 番 82 番 8
 - 地 目 宅地
 - 地 積 599.19 平方メートル

- 2 所 在 船橋市二宮二丁目 82 番地 8
 - 家屋 番号 82 番 8
 - 種 類 寄宿舍
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 - 床 面、積
 - 1 階 140.91 平方メートル
 - 2 階 240.71 平方メートル
 - 3 階 240.71 平方メートル



《 間 取 略 図 》 (物件 2)



(駐車場No.7)
(車止めはあるが、現況はNo.8
区画と一体利用されている)

駐車場No.8

令和6年（ケ）第421号
令和6年12月12日受理
令和7年 3月18日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 8 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 9. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 8 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 8 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0. 9 1 平方メートル
2 階 2 4 0. 7 1 平方メートル
3 階 2 4 0. 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市二宮 2-34-2		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 1 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 2 その他の者が本土地上の区画番号 1、4、5、8 を駐車場として、建物所有者が区画番号 2、3、6 を駐車場（空き）として使用している（区画番号 7 は欠番とした）		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	7 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 1 その他の者が 2 階の 201、204、211 の各号室、3 階の 302、311 の各号室を居宅として使用している 2 建物所有者が 2 階の 202、203、205～210、212～214 の各号室及び 3 階の 301、303～310、312～314 の各号室を居宅（空室）として使用している 3 建物所有者が 1 階全部、2・3 階の洗面室・シャワールーム・トイレを共用（シェア）施設として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	7 枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・7・20 自 2023・7・20 至 2025・7・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：2,000円 光熱費：13,241円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ☒ 203号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	空室
2	☐ 全部 ☒ 204号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2021・1・4 自 2025・1・4 至 2027・1・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：2,000円 光熱費：13,241円
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ~210号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保	空室
2	☐ 全部 ☒ 211号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・7・31 自 2023・7・31 至 2025・7・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：2,000円 光熱費：13,241円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 212号室 ～214号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 301号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 302号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・11・8 自2024・11・8 至2026・11・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費・共益費 14,500円
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ～310号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 311号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・9・30 自2024・9・30 至2026・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：2,000円 光熱費：13,241円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 312号室 ～314号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	1階全部、2・3階の洗面室・シャワールーム・トイレ 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は共用(シェア)施設
1	駐車区画1 F 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2016・4・29 自2024・4・29 至2026・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場
1	駐車区画2 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場(空き)
1	駐車区画3 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は駐車場(空き)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主 貸主 種別	更新 更新 種別	賃料 賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	駐車区画4 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2015・12・1 自2023・12・1 至2025・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 7,700円 □敷 □保 円	占有状況は駐車場
1	駐車区画5 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2019・7・31 自2023・7・31 至2025・7・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 6,600円 □敷 □保 円	占有状況は駐車場
1	駐車区画6 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	占有状況は 駐車場（空き）
1	駐車区画8 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	2021・1・4 自2025・1・4 至2026・1・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 6,600円 □敷 □保 円	占有状況は駐車場
								1 駐車区画7は欠番 2 管理会社によれば 211号室及び駐車 区画4の占有者Gか ら、令和7年4月3 0日をもって、解約 するとの連絡が入っ たとのこと

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は、物件2の建物及び駐車スペース（区画番号1～6、8。）・駐輪場として使用されている。なお、駐車区画としては番号1～8までであるが、7と8は近接しており、また、物件2の建物の柱があることから、1台しか駐車することができない（写真番号②参照）。したがって、本報告書では駐車区画7番を欠番とした。
- 2 本土地の東側部分の一部、西側部分の一部及び南側部分の一部には、RC擁壁（詳細は評価書を参照されたい。）が築造されており、約0～約3.7mの高低差がある（写真番号①～③参照）。また、北側接面市道との間に約1.1m低い部分がある（写真番号⑤参照）。
- 3 本土地は南側隣接地より約1.7m低く（写真番号④参照）、東側隣接地より約0～約1.9m低く、西側隣接地より約0～約1.7m低い。
- 4 本土地の北西側には、清涼飲料水の自動販売機がある（写真番号①参照）。

■ 物件2（本建物）について

- 1 本建物はいわゆる事業者運営型のシェアハウスであり、建物内部は居宅部分（201～214号室、301～314号室。写真番号⑪～⑳参照。）及び共用施設部分（1階：ダイニングキッチン・ソファスペース・洗面室・浴室・トイレ・洗濯室等、2、3階：シャワールーム・洗面室・トイレ。写真番号⑥～⑨参照。）に概ね分けられる。
なお、313号室、314号室には収納スペースがない（写真番号㉔参照）。
- 2 建物外部は、経年による老朽化や汚れ、損耗・損傷等が見られる程度であり、特段の不具合等は確認できなかった。
- 3 建物内部及び各居室内部は、経年による老朽化や汚れ、損耗・損傷等がみられる他、201号室の入口ドアガラス及びベランダ側サッシのガラスにひび割れが見られた（写真番号⑩、⑫参照）。

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
(7 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
■ 占有者A	1 私は、本建物の201号室を賃借して居住しています。 2 契約内容は賃貸借（更新）契約書記載のとおりです。 3 貸主が変更する通知は受け取っていないと思います。 4 駐車場使用契約は解約済みです。 5 居室入口のドアガラスが割れています。 6 入居当時からベランダ側サッシのガラスが割れていました。 7 1階及び2・3階の共用施設は、外部業者が清掃しています。
■ 占有者B	1 私は、本建物の204号室を賃借して居住しています。また、駐車区画8を賃借しています。 2 契約内容は賃貸借（更新）契約書記載のとおりです。 3 貸主が変更する通知は受け取っていないと思います。
■ 占有者C	1 私は、本建物の211号室を賃借して居住しています。また、駐車区画5を賃借しています。 2 契約内容は賃貸借（更新）契約書記載のとおりです。 3 貸主が変更する通知は受け取っていないと思います。
■ 占有者D	1 私は、本建物の302号室を賃借して居住しています。 2 契約内容は賃貸借契約書記載のとおりです。
■ 占有者E	1 私は、本建物の311号室を賃借して居住しています。 2 契約内容は賃貸借（更新）契約書記載のとおりです。 3 貸主が変更する通知は受け取っていないと思います。
■ 占有者F	1 私は、駐車区画1を賃借しています。 2 契約内容は賃貸借（更新）契約書記載のとおりです。
■ 占有者G	1 私は、駐車区画4を月額7,700円で賃借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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
■ 管理会社（㈱アルプス建設）担当者	1 当社は本建物の管理（所有者会社の貸主代理として賃貸借契約の締結業務を含む。）しています。 2 所有者会社とファイブブリッジ㈱の間でどのような契約が締結されていたのかについてはわかりません。ただ、両会社の代表者は同一人物です。 3 管理の委託を、所有者会社から受けたり、ファイブブリッジ株式会社から受けたりしています。 4 各居室及び駐車場の賃貸に関する契約書及び所有者会社との管理委託契約書の写しを提出します。なお、駐車場区画4はGに賃貸（自動更新）しています。 5 本建物の1階にある冷蔵庫・洗濯機・乾燥機等は設備品です。 1 211号室及び駐車区画4番の賃借人から、令和7年4月30日をもって解約するとの連絡がありました。
■ ㈱リビングギャラリー（旧貸主（ファイブブリッジ㈱）代理人）従業員	1 本建物に関するブレインシェア合同会社とファイブブリッジ株式会社との間でどのような契約があったのか等については、データがなく、また、当時の社員もいないのでわかりません。
■ 所有者会社従業員	1 本物件に関することは、代表者しかわかりません。 2 折り返し電話の依頼があったことは伝えます（折り返しの電話なし。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

執行官の意見

- 1 本建物は、概ね居宅部分と共用施設部分に分けることができる、いわゆる事業者運営型のシェアハウスである。
 - 2 居宅部分の占有者及び占有権原について
 - 1) 居宅部分（201、204、211、302、311の各号室）の占有者は、提出された賃貸借契約書等及び各号室の居住者・管理会社担当者の陳述から、それぞれ各号室の順にA乃至Eと認められる。
 - 2) ① 提出された最初の各賃貸借契約書を見ると、Eの賃貸人は所有者会社であるが、A乃至Dの賃貸人はファイブブリッジ株式会社となっている。また、A乃至Dの契約当初の重要事項説明書を見ると、当該賃貸借契約の貸主が建物所有者ではなく、その理由が「転貸借」となっている。
 - ② とすると、契約当初のA乃至Dの占有権原は転借権であったと史料される。
 - ③ もっとも、A乃至Dの各契約更新の覚書を見ると賃貸人が所有者会社に代わっている。なお、株式会社アルプス建設（以下「管理会社」という。）担当者によれば、所有者会社とファイブブリッジ株式会社の代表者は同一人物とのことである。
 - ④ また、所有者会社と管理会社は、契約期間を2023年5月1日より2025年4月30日までとする「不動産管理委託契約書」により管理委託契約を締結し、その契約の中で所有者会社は、徴収した賃料の支払い先を所有者会社の口座に指定している。なお、当該委託契約には、所有者会社の貸主代理として、管理会社が賃貸借契約の締結する業務が含まれている。
 - ⑤ 以上からすると、本建物全体について、賃貸人を所有者会社・賃借人をファイブブリッジ株式会社とするサブリースが締結されていたと思われるが、上記管理委託契約が締結された2023年5月頃にサブリース契約は終了し、賃貸人の地位を所有者会社が引き継いだと思料される。よって、所有者会社及びファイブブリッジ株式会社の各関係者と連絡はとれないが、Eは勿論のこと、A乃至Dの占有権原も貸主を所有者会社とする賃借権であると認定した。
 - なお、東京電力エナジーパートナー㈱及び東京電力パワーグリッド㈱の回答書によれば、電気供給契約の名義人はファイブブリッジ株式会社から所有者会社へ変更手続きはとられていないようであるが、所有者会社とファイブブリッジ株式会社の代表者が同一人物であることから上記認定を覆すまでのものではないと思料した。
- 3 共用施設部分（1階全部、2・3階の洗面室・シャワールーム・トイレ）の占有者について
 - 1) 管理会社担当者によると、1階にある洗濯機・乾燥機・キッチン設備等は、各居住者の所有物ではなく本建物の設備品（設置者は不明。）とのことである。
 - 2) また、管理会社は、外部業者に共用施設部分の定期清掃を委託し、これを受けて当該外部業者は定期清掃を実施している。これは、個々の居住者の承諾を得ることなく、当該外部業者が共用施設に立ち入ることが予定されているといえ、共用施設部分に個々の居住者の独立した占有はないものと思料した。
 - 3) 以上から、共用施設部分の占有者は所有者会社であると思料する。
- 4 各駐車区画の占有者及び占有権原について
各当事者及び管理会社の陳述によれば、駐車区画1、4、5、8について、それぞれの占有者は、順にF、G、B、Cであると思料する。また、その占有権原は、本建物居宅部分と同様に所有者会社を賃借人とする賃借権であると思料する。

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

(10 枚目)

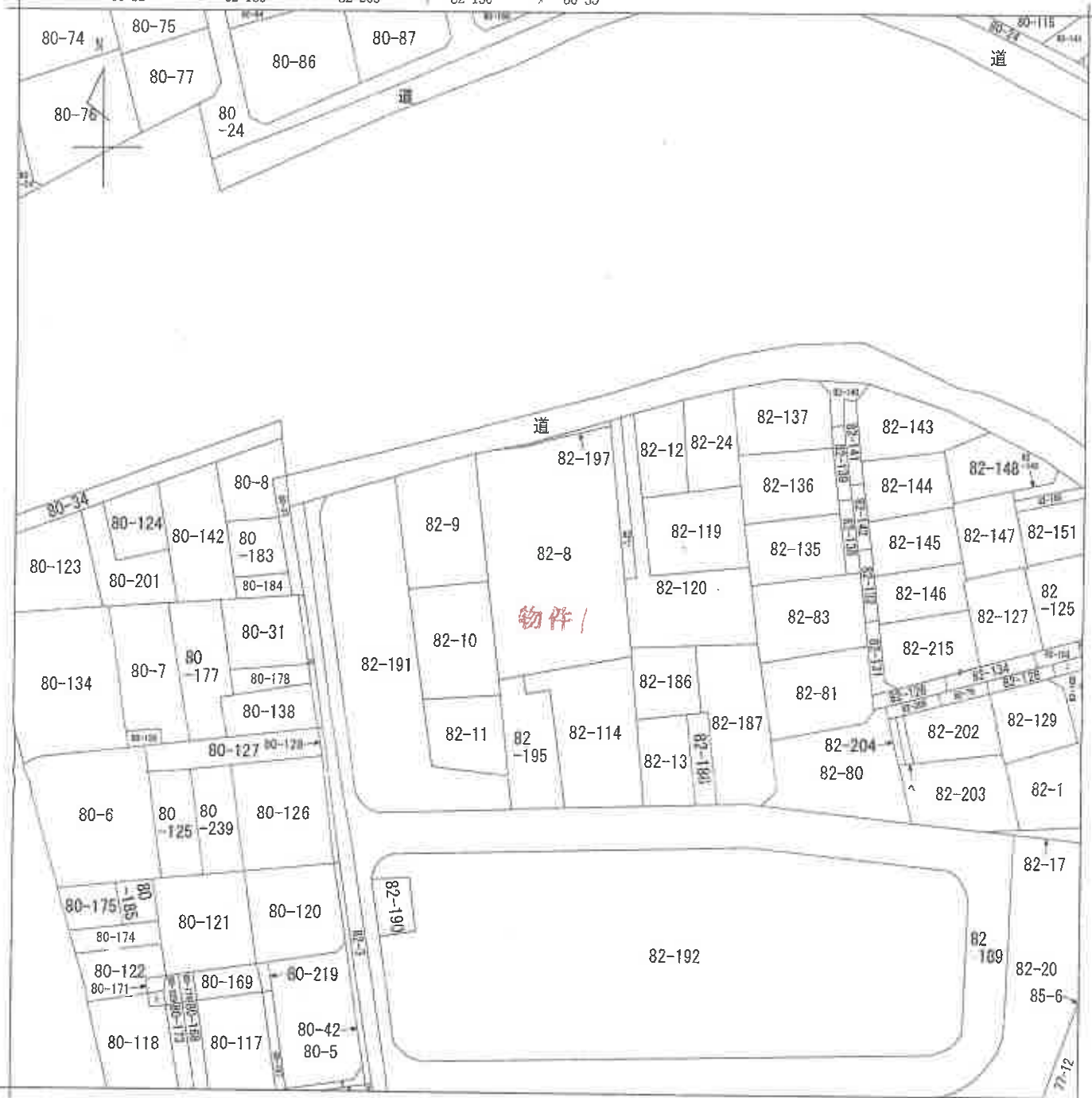
調 査 の 経 過 (1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月15日 (日)	当庁執行官室	ブレインシェア合同会社へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし)
令和6年12月25日 (水) 13:50 - 14:03	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年1月7日 (火)	当庁執行官室	管理会社へ調査協力依頼書 (賃貸借契約書の郵送等) をレターパックにて送付 (1月11日返信用レターパックにて返送あり)
令和7年1月9日 (木)	電話	管理会社担当者と調査日を1月27日午前11時で調整
令和7年1月17日 (金)	千葉地方法務局 船橋支局	ファインブリッジ株式会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年1月27日 (月) 11:00 - 13:06	物件所在地	① 204号室、211号室、302号室、311号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、各号室占有者と面談聴取 ② 上記号室及び201号室を除く本件建物内立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、管理会社担当者と面談聴取
令和7年1月28日 (火)	当庁執行官室	ファイブブリッジ株式会社へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし)
(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 に休日・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
(11 枚目)

調 査 の 経 過 (2)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月29日 (水)	電話	駐車区画1の占有者Fから占有関係につき聴取
令和7年1月31日 (金)	当庁執行官室	駐車区画4の占有者Gに調査協力依頼書を郵送
令和7年2月5日 (水)	電話	駐車区画4の占有者Gから占有関係につき聴取
令和7年2月6日 (木)	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナーへ照会書郵送 (2月19日回答あり) 東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送 (2月27日回答あり)
令和7年2月13日 (木)	電話	ファイブブリッジ株式会社の貸主代理であった株式会社リビングギャラリー従業員からサブリース契約等につき聴取しようとしたが回答得られず
令和7年2月18日 (火) 15:53 - 16:12	物件所在地	201号室立入調査、評価人同行、占有調査、間取確認、写真撮影、占有者Aと面談聴取
令和7年3月4日 (火)	電話	管理委託契約書に記載されている所有者会社の電話番号へ電話
令和7年3月17日 (月)	電話	管理会社担当者から211号室及び駐車区画4の賃貸借解約についての連絡あり
(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

(12 枚目)



請 求 部 分	所 在	船橋市二宮二丁目				地 番	82番8			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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 圖)			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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日

大阪法務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

(13 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小)

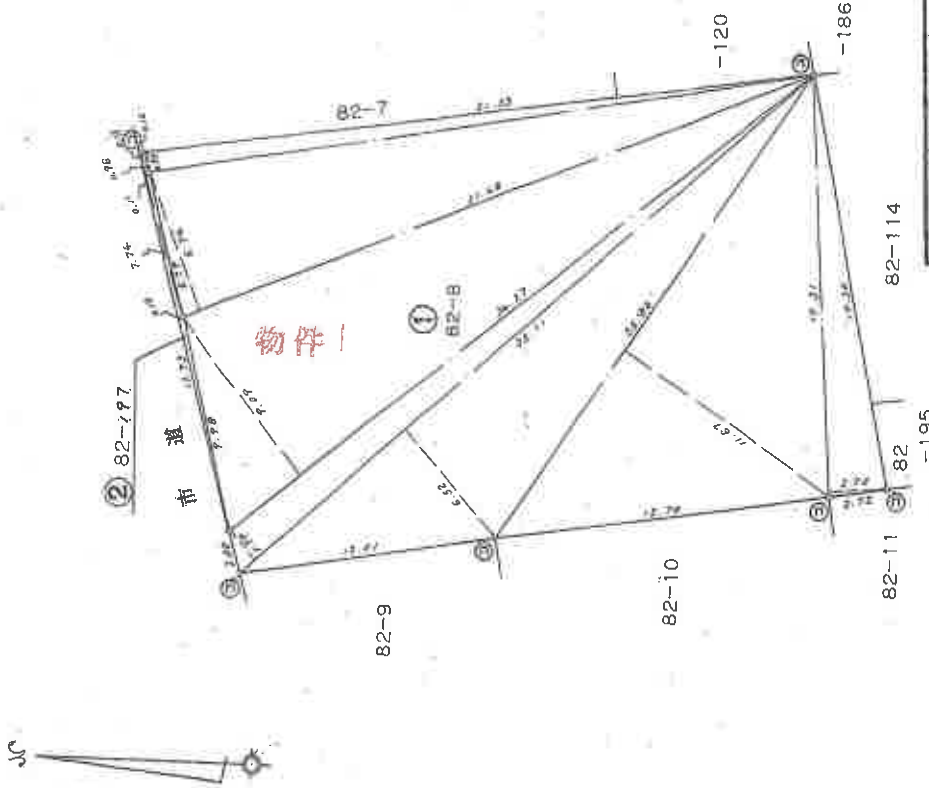
542704

地番	82-8-197
土地の所在	船橋市二宮2丁目

地積測量図 2.8.30

① 地番 82-8			地目
所有者			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	19.31	2.70	52.1370
ロ	25.86	11.67	301.7862
ハ	35.11	6.52	228.9172
ニ	35.11	1.79	62.8469
ホ	34.27	9.09	311.5143
ヘ	31.48	6.74	212.1752
ト	31.53	0.92	29.0076
合計			1198.3844
1/2			599.19220
地積			599.19 m ²

② 地番 82-197			地目
所有者			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	0.96	0.12	0.1152
ロ	7.74	0.11	0.8514
ハ	17.73	0.13	2.3049
合計			3.2715
1/2			1.63575
地積			1.63 m ²



境界地積の種別
③
コンクリート杭

作製者

平成2年8月17日作製

申請人

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

(日調連印)

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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日 大阪法務局

登記官 (14枚目)

(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。)

(千葉地方支務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日 大阪法務局

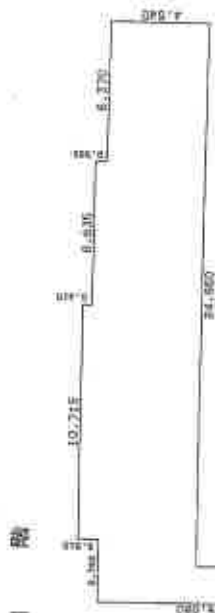
登記官
(15枚目)

155414 各階平面図

建物各階平面図 2.10.3

家屋番号	82-8
建物の所在	船橋市二宮2丁目82番地8

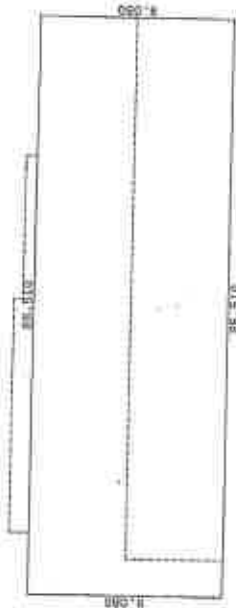
船橋市二宮2丁目82番地8



求積表

1.650 x 9.080	=	14.982000
1.140 x 4.540	=	5.175600
10.715 x 5.450	=	58.396750
6.635 x 5.040	=	33.440400
6.370 x 4.540	=	28.919800
合計		140.914550
床面積		140.91

2階・3階同型

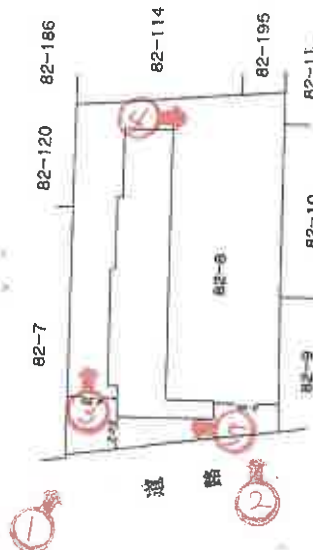


求積表

26.510 x 9.080	=	240.710800
合計		240.710800
床面積		240.71

(A3判をA4判に縮小)

(日産機以)



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

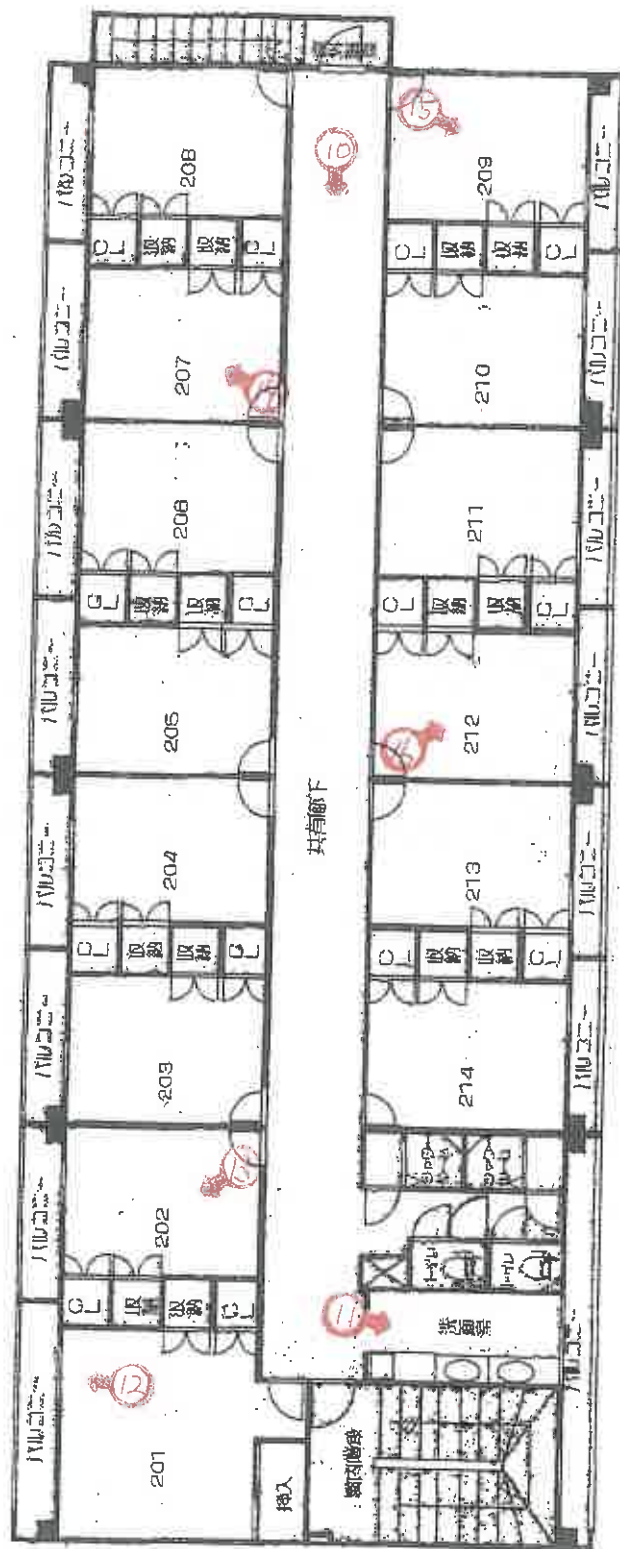
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



(16 枚目)

【1階 共用スペース部分】

《間取略図》（物件2）

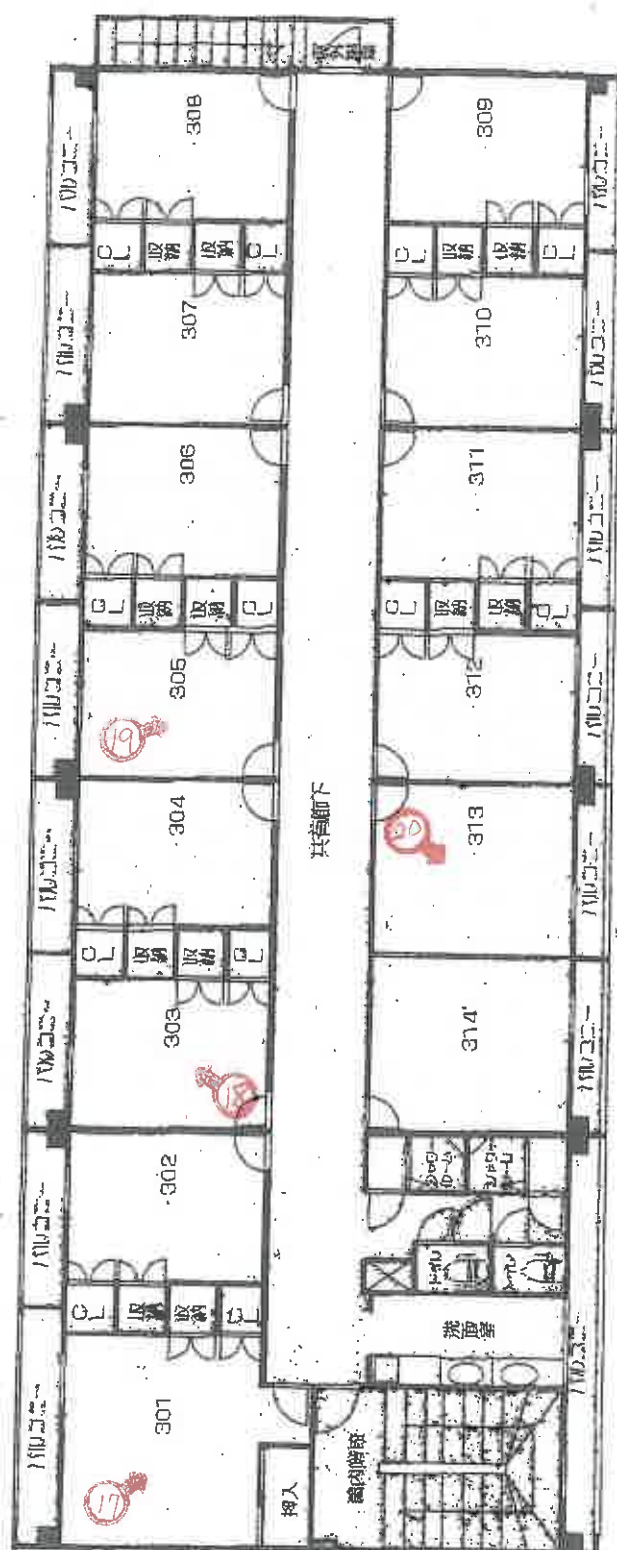


(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(17 枚目)

【 2 階 居室部分】

《間取略図》（物件2）



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(18 枚目)

【 3 階 居室部分 】

①



②



駐車区画7、8

③



④



南側隣地

物件1

⑤



北側市道より低い物件1の土地

物件2

⑥



1階ダイニングキッチン

(20 枚目)

⑦



1階ソファスペース

⑧



1階洗濯室

⑨



1階浴室

⑩



2階共有廊下

201号室ドアガラス割れ

⑪



2階洗面室

⑫



201号室サッシガラス割れ

(22 枚目)

⑬



202号室

⑭



207号室

⑮



209号室

①⑥



212号室

①⑦



301号室

①⑧



303号室

19



305号室

20



313号室(収納無し)

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 4 2 1 号
令和 7 年 1 月 27 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 10 日 評 価
第 2025 - 011 号 発 行 番 号
令和 7 年 3 月 14 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

一括価格	
金 42,340,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 12,490,000 円
物件2（建物）	金 29,850,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。
2	物件目録記載のとおり。		同 左。 (住居表示未) 「船橋市二宮2-34-2」
番 号	特 記 事 項		
2	1. 1階共用スペース部分：ダイニングキッチン，ソファスペース，浴室，トイレ，洗面室及び洗濯室等，2階居室部分：居室（1R）14室，洗面室（共用），シャワー室（共用）及びトイレ（共用）等，3階居室部分：居室（1R）14室，洗面室（共用），シャワー室（共用）及びトイレ（共用）等のシェアハウスとして利用されており，2階及び3階の居室部分に買受人に対抗出来ない占有権原が付着している。		

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 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 8 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 9 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 8 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 8 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0 . 9 1 平方メートル
2 階 2 4 0 . 7 1 平方メートル
3 階 2 4 0 . 7 1 平方メートル |

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄線 「 葉園台 」 駅の 南西方 約 750m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅やアパートの外，駐車場等も見られる住宅地域である。やや起伏のある地勢で，対象土地周辺は，概ね緩やかな北下り及び東下り傾斜であり，日照・通風等は普通である。船橋市ハザードマップによれば，対象土地は，「洪水・内水浸水想定区域」，「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。		
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	第1種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定： 60%	
	容 積 率	指定： 200%	
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高限20m），建築基準法22条区域，景観計画区域，千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）	
画 地 条 件	形 状 ： （ 長方形形状の画地 ） 地 勢 ： （ 敷地内に高低差がある，特記事項2参照 ） 間 口 ： （ 北 ） （ 約 19.7m ） 奥 行 ： （ 約 29.7～31.5m ） 地 積 ： （ 599.19㎡ ）（ 登記数量とほぼ同じ ） 接面道路との関係： （ 角地 ） （ 北西側市道；ほぼ等高 ） （ 北東側私道；約0～1.4m低 ）		
接面道路の状況	北側 （ 市道 ）	路線名 （ 49－021号線 ）	幅員 （ 約 6.3～6.5m ）
	連続性 （ 普通 ）	舗装 （ 舗装 ）	歩道 （ 無 ） 側溝 （ 両側 ）
	東側 （ 私道 ）	路線名 （ － ）	幅員 （ 約 4m ）
	連続性 （ 普通 ）	舗装 （ 舗装 ）	歩道 （ 無 ） 側溝 （ 無 ）
	（特記事項3参照）		
	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 東側： 建築基準法42条1項5号 昭和45年4月3日・第29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	物件1	物件2建物及び関連施設の敷地（特記事項4参照）	
	隣 地	・ 東側：私道を介して一般住宅 ・ 西側：一般住宅 ・ 南側：一般住宅 ・ 北側：市道を介して一般住宅	

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（物件2建物は個別浄化槽を利用しているものと推測される。特記事項5参照）
土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は独身寮として開発された敷地等であり、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、物件1土地は、3階建のシェアハウス及び関連施設等の敷地のため、地下埋設物の存否は確認出来ないが、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. 船橋市教育員会での調査によれば、物件1土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 物件1土地は、都市計画法による開発行為により整備された土地である。船橋市建設局建築部宅地課で入手した開発登録簿によれば、開発許可の概要は次の通りである。 ・ 開発許可番号：平成元年9月20日 船橋市指令第6号の35 ・ 開発区域に含まれる地域の名称：船橋市二宮2-82-8 ・ 予定建築物の用途：独身寮 ・ 検査済証：平成2年9月27日、第2004号 2. 物件1土地の東側部分の一部、西側部分の一部及び南側部分の一部には、RC擁壁が築造されており、約0～3.7mの高低差がある。築造されているRC擁壁は、建築基準法の手続きが取られているが、船橋市建設局建築部建築指導課で入手した築造計画概要書（写）及び台帳記載事項証明書（工作物）によれば、建築基準法による手続きの概要は次の通りである。また、北側接面市道との間に約1.1m低い部分がある。物件1土地は、南側隣接地より約1.7m低く、東側隣接地より約0～1.9m低く、西側隣接地より約0～1.7m低い。 ・ 工作物の種類：擁壁 ・ 工作物の高さ：1.3～3.67m ・ 工作物の構造：鉄筋コンクリート造 ・ 確認年月日・番号：平成元年11月13日・第H01認一船橋000077号 ・ 検査済証交付年月日・番号：平成2年9月25日・第H01証一船橋000077号 3. 東側私道については、物件1土地の所有者は、所有権の持分等は有しておらず、また、物件1土地と高低差もあるため、物件1土からは出入りが出来る構造にはなっていない。 4. 物件2建物の1階部分に6台分の駐車場スペース（高さ約3.5m）が、物件1土地の南西部分に1台分（車止めは2台分あるが、現況は一体利用され、1台分となっている）の露天駐車場があり、居住者に2台を、居住者以外に2台を賃貸している。占有状況は、別表1「建物の占有者等の状況一覧」の通りである。また、6台分の駐車場の南側には、居住者用の駐輪場がある。

特 記 事 項	5. 船橋市建設局下水道部下水道河川管理課での調査によれば、北側市道には、公共下水道本管（分流）が敷設（供用開始日：平成27年2月1日）されているが、物件1土地については、接続申請の履歴が確認出来ないとのことである。従って、当初の個別浄化槽から、公共下水道への切り替えが行なわれているか否かは不明である。 6. 物件1土地の北側のほぼ中央の北側市道に接面する部分に、飲料水の自動販売機が1台存している。 7. 外観目視調査では、物件1土地並びに周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和元年9月及び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測される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成2年9月28日 新築（登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼外
	内 壁	1階共用スペース部分：クロス，タイル外 2階・3階居室部分：クロス外
	天 井	1階共用スペース部分：クロス，コンクリート外 2階・3階居室部分：ボード外
	床	1階共用スペース部分：フローリング，ビニール床材外 2階・3階居室部分：フローリング外
	設 備	システムキッチン，ユニットバス，シャワー室，化粧洗面台，水洗トイレ，冷蔵庫，洗濯室，オートロックキー，集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場（敷地内）外 （電気，都市ガス，水道，個別浄化槽と推測（特記事項2参照））
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	140.91㎡
	2 階	240.71㎡
	3 階	240.71㎡
	延 べ	622.33㎡（登記数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	シェアハウス（登記上は「寄宿舎」）
	間 取 り	1階共用スペース部分：ダイニングキッチン，ソファスペース，浴室，洗面室，トイレ，洗濯室外 2階・3階居室部分：居室（1R）各階14室（計28室），洗面室（共用），シャワー室（共用），トイレ（共用）外
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による老朽化や汚れ，損耗・損傷等が見られる程度であり，特段の不具合等は確認出来なかった。建物内部及び各室の内部も，経年による老朽化や汚れ，損耗・損傷等が見られる外，①201号室の扉のガラス部分が破損しており，段ボール紙とガムテープで仮補修されている②201号室のバルコニーに面したガラス戸の一部にひびが見られる。入居者及び管理会社の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等はない②住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。白蟻被害の有無は不明である。保守管理の状態は，概ね普通程度であると思料される。	

建物の利用状況	1階：共用スペース部分（ダイニングキッチン、リビング、浴室、トイレ、洗面室及び洗濯室）等、2階・3階居室部分：居室（1R）各階14室（計28室）、洗面室（共用）、シャワー室（共用）及びトイレ（共用）等のシェアハウスとして利用されている。1階及び2階・3階の共用スペースは入居者全員の共用部分として利用されており、2階・3階の各居室部分はそれぞれ賃貸の用に供されている。現在、居室28室の内、23室が空室となっている。提出の契約書（写）及び占有者の陳述によれば、5室の占有状況は、別表1「建物の占有者等の状況一覧」の通りである。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成元年11月14日，第H01認建船橋002000号 完了検査：平成2年9月27日，第H01証建船橋002000号 2. 船橋市建設局建築部建築指導課で入手し建築計画概要書（写）によれば，建築時は，公共下水道が整備されていなかったため，排水は，個別浄化槽で処理していたものと推測される。船橋市建設局下水道部下水道河川管理課での調査によれば，現在，北側市道には，公共下水道本管（分流）が敷設（供用開始日：平成27年2月1日）されているが，物件1土地については，接続申請の履歴が確認出来ないとのことである。従って，当初の個別浄化槽から，公共下水道への切り替えが行なわれているか否かは不明である。 3. 3階の313号室及び314号室には，CL及び収納が無い。 4. 物件2建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ない部分もあると推測されるが，アスベスト調査を行なっていないので，詳細は不明である。

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2; Arne (アルネ)

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
201号室	所有者	占有者 （個人）	R1. 7. 20	（自）	R5. 7. 20	60, 241 円	—
				（至）	R7. 7. 19		
・ 月額賃料には、共益費2, 000円及び水道光熱費13, 241円を含む。 ・ 駐車場は利用していない。 ・ 占有権原は対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
202号室	所有者	—	—	（自）	—	—	—
				（至）	—		
・ 空室							
203号室	所有者	—	—	（自）	—	—	—
				（至）	—		
・ 空室							
204号室	所有者	占有者 （個人）	R3. 1. 4	（自）	R7. 1. 4	53, 241 円	—
				（至）	R9. 1. 3		
・ 月額賃料には、共益費2, 000円及び水道光熱費13, 241円を含む。 ・ No.8区画の駐車場を利用（駐車料は6, 600円（税込））している。 ・ 占有権原は対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
205号室	所有者	—	—	（自）	—	—	—
				（至）	—		
・ 空室							
206号室	所有者	—	—	（自）	—	—	—
				（至）	—		
・ 空室							
207号室	所有者	—	—	（自）	—	—	—
				（至）	—		
・ 空室							

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2；A r n e （アルネ）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
208号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
209号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
210号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
211号室	所有者	占有者 (個人)	R1. 7. 31	(自)	R5. 7. 31	53, 241 円	—
				(至)	R7. 7. 30		
・ 月額賃料には、共益費2,000円及水道光熱費13,241円を含む。 ・ №5区画の駐車場を利用（駐車料は6,600円（税込））している。 ・ 占有権原は対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。							
212号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
213号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							
214号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
・ 空室							

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2；A r n e （アルネ）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
301号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
302号室	所有者	占有者 (個人)	R6. 11. 8	(自)	R6. 11. 8	49,500 円	—
				(至)	R8. 11. 7		
	・ 月額賃料には、管理費・共益費14,500円を含む。 ・ 駐車場は利用していない。 ・ 占有権原は対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。						
303号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
304号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
305号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
306号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
307号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2；Arne（アルネ）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
308号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
309号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
310号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
311号室	所有者	占有者 (個人)	R2. 9. 30	(自)	R6. 9. 30	50, 241 円	—
				(至)	R8. 9. 29		
	・ 月額賃料には、共益費2, 000円及び水道光熱費13, 241円を含む。 ・ 駐車場は利用していない。 ・ 占有権原は対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。						
312号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
313号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						
314号室	所有者	—	—	(自)	—	—	—
				(至)	—		
	・ 空室						

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2；A r n e （アルネ）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期		契約期間		月額賃料（円）	敷金等（円）
駐車場 No.1	所有者	占有者 (個人)	H28. 4. 29	(自)	R6. 4. 29	6,600 円	—	
				(至)	R8. 4. 28			
	・ 物件2建物の占有者以外が使用している。 ・ 占有権原は民法上の賃借権であり，買受人に対抗出来ない。							
駐車場 No.2	—	—	(自) (至)	—	—	—	—	
				—	—			
	・ 空き							
駐車場 No.3	—	—	(自) (至)	—	—	—	—	
				—	—			
	・ 空き							
駐車場 No.4	所有者	占有者 (個人)	H27. 12. 1	(自)	R5. 12. 1	7,700 円	—	
				(至)	R7. 11. 30			
	・ 物件2建物の占有者以外が使用している。 ・ 占有権原は民法上の賃借権であり，買受人に対抗出来ない。							
駐車場 No.5	所有者	占有者 (個人)	R1. 7. 31	(自)	R5. 7. 31	6,600 円	—	
				(至)	R7. 7. 30			
	・ 211号室の占有者が使用している。 ・ 占有権原は民法上の賃借権であり，買受人に対抗出来ない。							
駐車場 No.6	所有者	占有者 (個人)	R1. 7. 20	(自)	R5. 7. 20	0 円	—	
				(至)	R7. 7. 19			
	・ 空き							
駐車場 No.7	—	—	(自) (至)	—	—	—	—	
				—	—			
	・ 車止めは設置されているが，現況は，No.8区画と一体で利用されている。							
駐車場 No.8	所有者	占有者 (法人)	R3. 1. 4	(自)	R7. 1. 4	6,600 円	—	
				(至)	R8. 1. 3			
	・ 204号室の占有者が使用している。 ・ 占有権原は民法上の賃借権であり，買受人に対抗出来ない。							

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算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。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	149,000	0.75	599.19	0.90	60,264,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （船橋（県）－23）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $146,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 = 149,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位； + 2

◇地域格差： 街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口，奥行，規模，接面方位等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差： 規模； $\Delta 10$ 方位； ± 0 角地； ± 0
（相乗積） 敷地内高低差・隣接地との高低差； $\Delta 15$ 下水道接続が無い可能性； $\Delta 2$

ウ 地 積： 599.19m^2 （登記数量による）

エ 建付減価： $\Delta 10$ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	622.33	0.254	31,614,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 34年、経済的残存耐用年数 11年、合計年数 45年、残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 28.2% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。尚、観察法による減価は、物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.282 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.254 \end{aligned}$$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地（物件1乃至3）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件4）については土地利用権等価格を加算し、下記の通り積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	60,264,000	0.55	法定地上権	33,145,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比 ウ÷エ=オ
1	60,264,000	△ 33,145,000	27,119,000	0.295
2	31,614,000	+ 33,145,000	64,759,000	0.705
積 算 価 格 (合 計) エ			91,878,000	1.000

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家 賃 等 補正(%) イ	粗 利 回 り (%) ウ	そ の 他 補正(%) エ	収 益 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
11,921,818	100	15.0	90	71,531,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料（含む駐車場賃料）を基礎に目的物件の存する近隣地域及び類似地域における収益物件の賃料動向等を検討して、総収益を査定した。

尚、空室である202号室、203号室、205号室、206号室、207号室、208号室、209号室、210号室、212号室、213号室、214号室、301号室、303号室、304号室、305号室、306号室、307号室、308号室、309号室、310号室、312号室、313号室及び314号室については、査定賃料を付して査定した。

①年額支払賃料	1,419,264 円／月 × 12か月 = 17,031,168 円
②空室損失	① × 30 % = 5,109,350 円
③総収益	① - ② = 11,921,818 円

イ 家賃等補正

現行の実際支払賃料は、周辺の市場水準から判断してほぼ妥当な水準であること及び査定した賃料水準も適正であることから、家賃補正は不要と判断した。

ウ 粗利回りの査定

周辺地域の取引利回り、金融市場の動向、対象建物の個別的要因等を検討し、15.0 %を採用した。

エ その他補正

保守管理状況を勘案し、リフォーム、その他修繕に要する費用等を考量した。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることから、現在の賃貸状況及び賃借人との賃貸借契約の内容並びに建物の保守管理状況、仕様及び経済的残存耐用年数等を総合的に検討した結果、本件においては、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて（積算価格と収益価格を概ね2：8のウエイトで考慮）、調整後の目的物件の価格を 75,600,000 円 と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額等の減価を考慮して、評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 (円) ア	構成比 (Ⅰ2②オ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額等 (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	75,600,000	0.295	0.80	0.70		12,490,000
2		0.705	0.80	0.70	—	29,850,000
一 括 価 格 (合 計)						42,340,000

ウ 市場性修正率： △ 20 % 投資用不動産としての構造・仕様・市場性等及び中古の収益物件の需給動向等を考慮して決定した。

エ 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 70% を乗じた。

オ 引受債務相当額等： — 円 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 参考価格資料

1 基準地 (船橋(県)－23)

所 在 : 船橋市二宮2丁目80番113 「二宮2－32－6」

価 格 : 146,000円/㎡

位 置 : 新京成電鉄線 「薬園台」駅 南西方 約700m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 236㎡

供給処理施設 : 上水道 , 都市ガス , 下水道

接 面 街 路 : 北東側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 指定建蔽率 : 60% 指定容積率 : 200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 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 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取略図

以 上

位置図

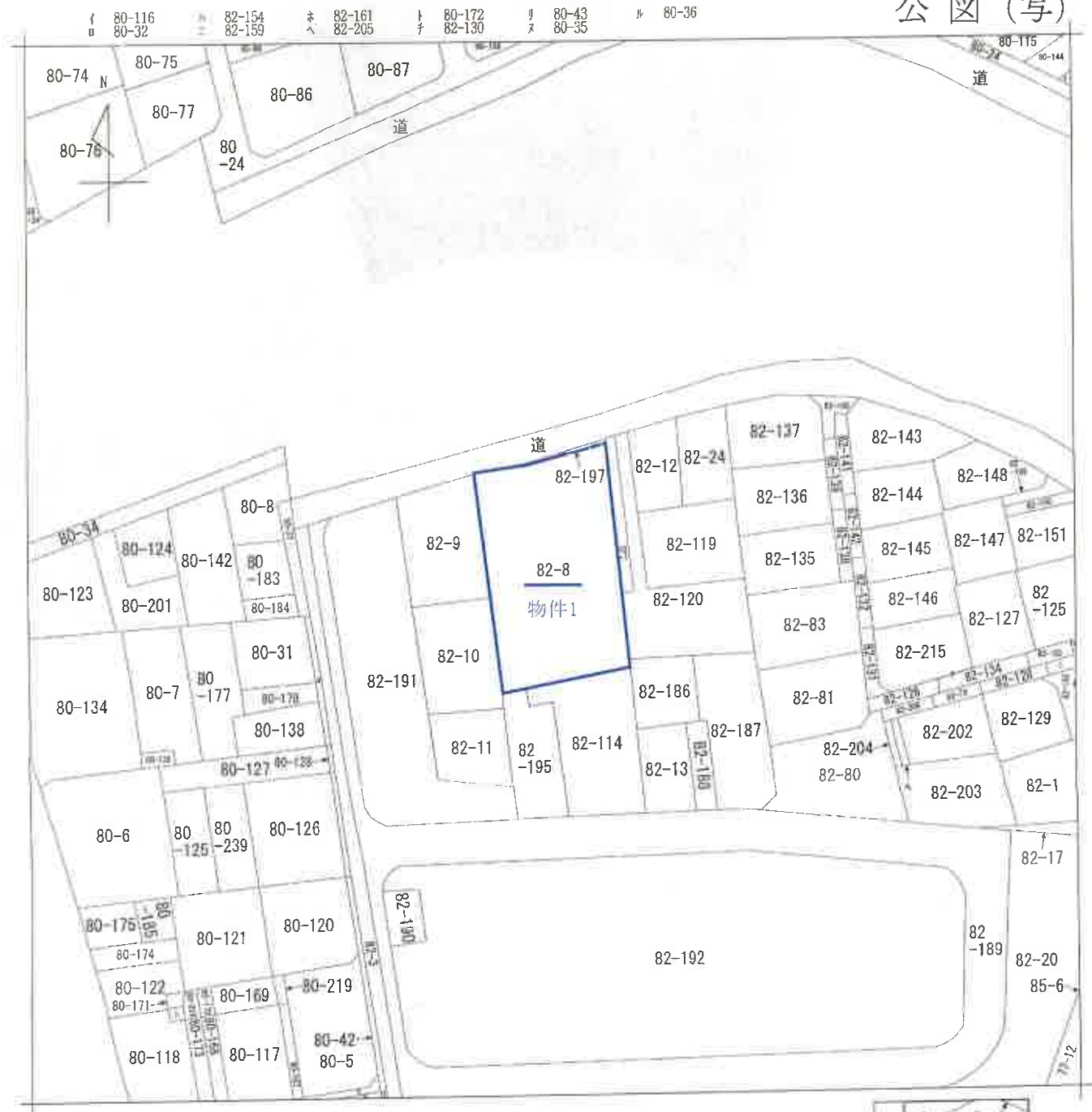


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成



公 図 (写)



(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	船橋市二宮二丁目				地番	82番8			
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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和6年10月21日
大阪法務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成2年8月30日

542704

地番 82-8-197

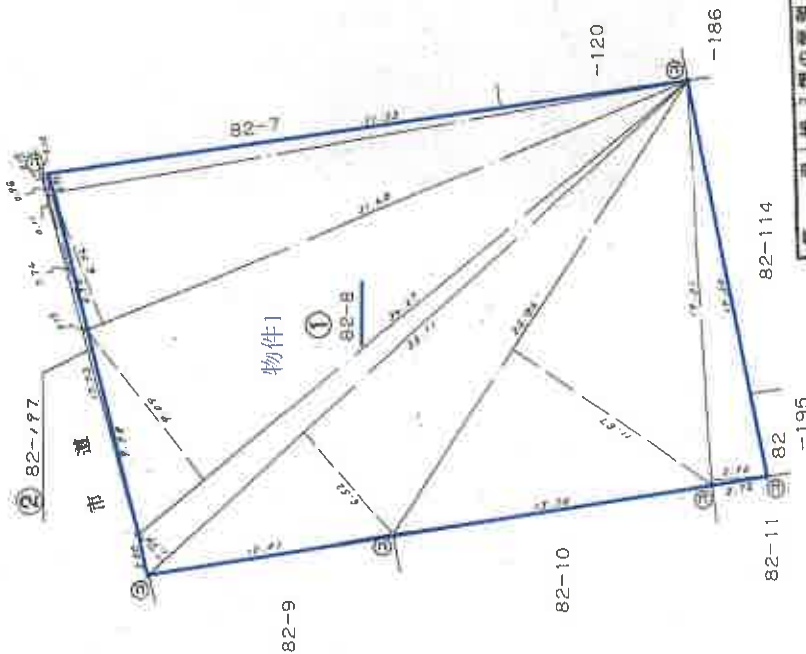
土地の所在 船橋市三宮2丁目

地積測量図 2.8-30



① 地番 82-8				地目
所有者				
NO	底辺	高さ	倍面積	
イ	19.31	2.70	52.1370	
ロ	25.86	11.67	301.7862	
ハ	35.11	6.52	228.9172	
ニ	35.11	1.79	62.8469	
ホ	34.27	9.09	311.5143	
ヘ	31.48	6.74	212.1752	
ト	31.53	0.92	29.0076	
合計			1198.3844	
1/2			599.19220	
地積			599.19 ㎡	

② 地番 82-197				地目
所有者				
NO	底辺	高さ	倍面積	
イ	0.96	0.12	0.1152	
ロ	7.74	0.11	0.8514	
ハ	17.73	0.13	2.3049	
合計			3.2715	
1/2			1.63575	
地積			1.63 ㎡	



境界地積の算出	コンクリート杭
③	

縮尺 1/250

申請人

平成2年8月17日作製

作製者

土地家屋調査士

複写機にてA3をA4に縮小

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。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)
令和6年10月21日 大塚法務局

登記官

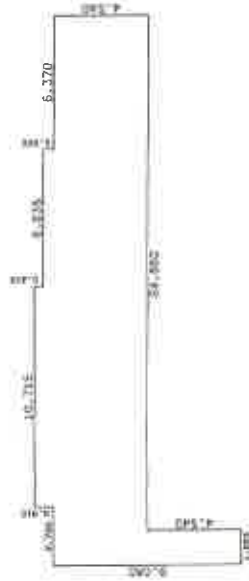
登記年月日：平成2年10月3日

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。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)
令和6年10月21日 大阪法務局

登記官

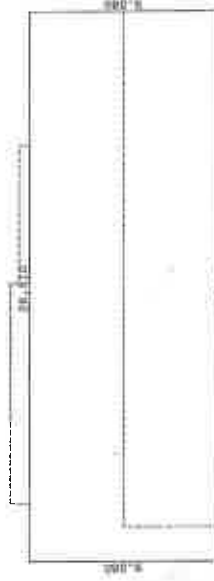
155414 各階平面図

1階



2階・3階 同型

2階・3階 同型



求積表

26.510 × 9.080 = 240.710800
合計 240.710800
床面積 240.71

(日調連12)

複写機にてA3をA4に縮小

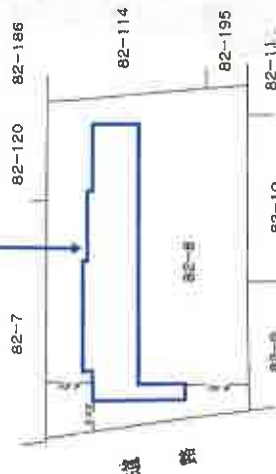
建物各階平面図 2.10.3

家屋番号 82-8

建物の所在 船橋市二宮2丁目82番地8



物件2



道路

作製者

2020年9月28日作製

縮尺 1/250

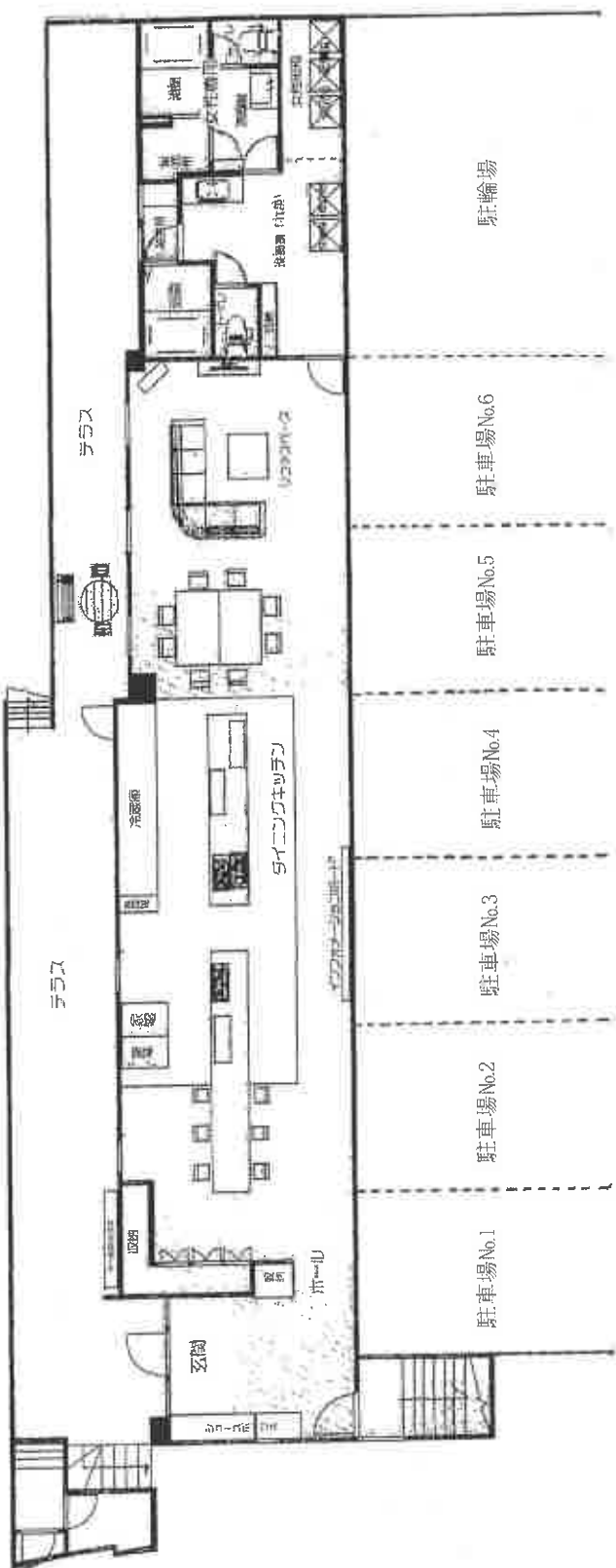
申請人

縮尺 1/500

平成2年10月3日



《 間 取 略 図 》 (物件 2)

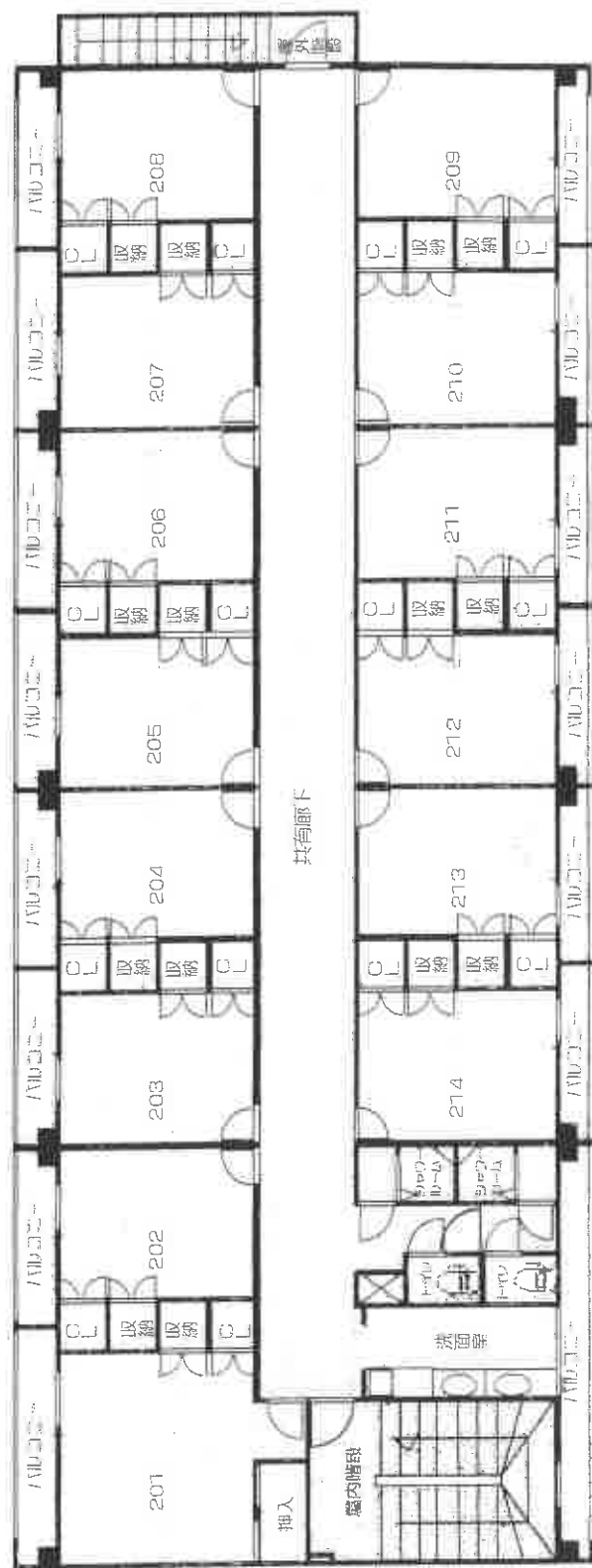


(駐車場No.7)
(車止めはあるが、現況はNo.8
区画と一体利用されている)

駐車場No.8

【 1 階 共用スペース部分】

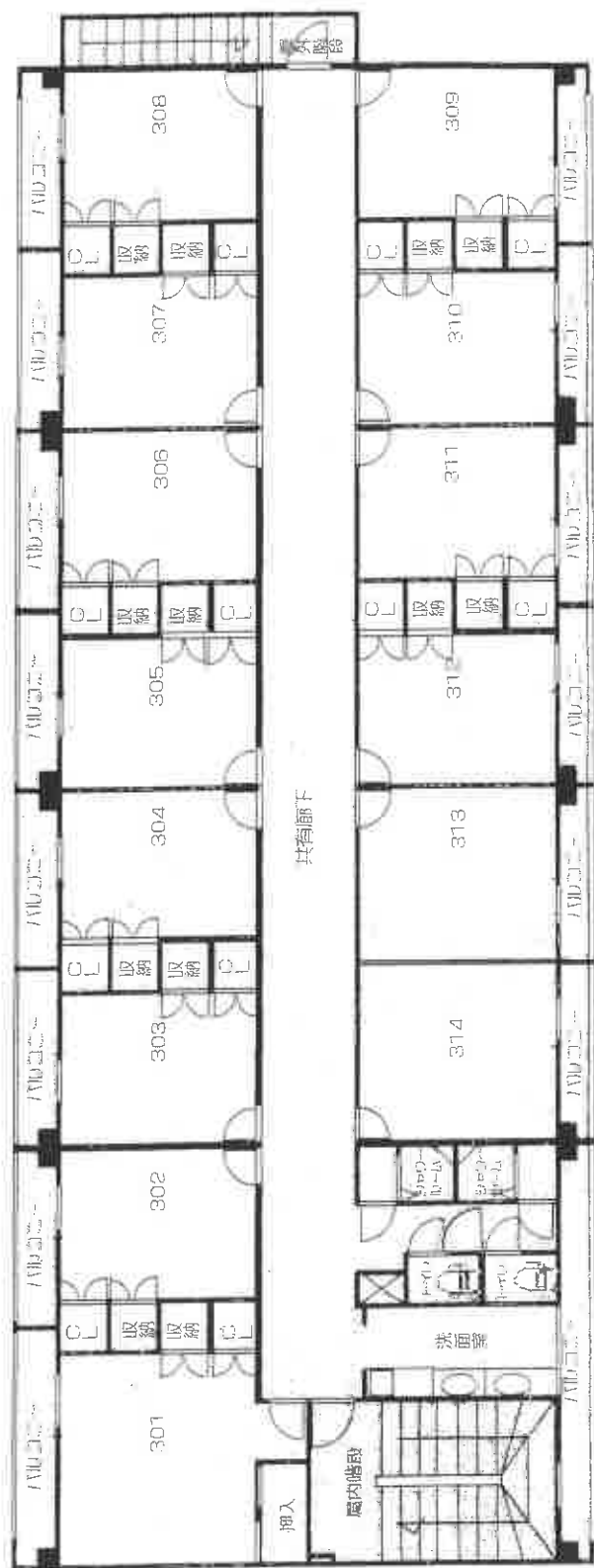
《 間 取 略 図 》 (物件 2)



【 2 階 居室部分 】



《 間 取 略 図 》 (物件 2)



【 3 階 居室部分 】