

## 期間入札の公告

令和 8年 4月21日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 上野 裕介

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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月17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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 8年 4月21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 所 在 船橋市小室町  
地 番 3318番5  
地 目 宅地  
地 積 107.76平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市小室町3318番地5、3318番地4  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 166.14平方メートル  
2階 173.38平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小室町3318番5の1  
建物の名称 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.85平方メートル  
2階 85.39平方メートル

### (現況)

種 類 寄宿舍



## 物件明細書

令和 8年 2月19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2】

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, 2】

本件土地・建物はいわゆる縦割り型区分所有建物であるところ、売却基準価額は、現況が寄宿舎(シェアハウス)という特殊な用途であることなど市場性の減退を考慮して定められている。

### 《 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 所 在 船橋市小室町  
地 番 3318番5  
地 目 宅地  
地 積 107.76平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市小室町3318番地5、3318番地4  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 166.14平方メートル  
2階 173.38平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小室町3318番5の1  
建物の名称 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.85平方メートル  
2階 85.39平方メートル

### (現況)

種 類 寄宿舍



令和7年（ケ）第335号  
令和7年10月24日受理  
令和8年 2月 2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 船橋市小室町  
地 番 3318番5  
地 目 宅地  
地 積 107.76平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市小室町3318番地5、3318番地4  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 166.14平方メートル  
2階 173.38平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小室町3318番5の1  
建物の名称 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.85平方メートル  
2階 85.39平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物の表示 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：寄宿舍 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を寄宿舍（空家）として使用している <input type="checkbox"/> 枚目「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	一棟の建物の管理規約及び管理費の定めはない
管理費等照会先	一棟の建物を管理する管理会社はない
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 本土は、上記の者が本建物（物件2）を含む一棟の建物の敷地として使用されている（敷地は分有） <input type="checkbox"/> 枚目「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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)

## その他の事項

### ■ 物件1について

- 1 物件1は、南東側隣地（地番：3318番4。以下「目的外土地」という。）と一体となって、物件2の建物を含む一棟の建物の敷地として使用されている。
- 2 物件1の地勢は概ね平坦である。

### ■ 物件2（本建物）について

- 1 経年程度の老朽化、損耗、損傷、汚れが認められる他、以下の点が見受けられた。
  - 1) 洋室（1）、洋室（2）にクロスが剥がれがあり、喫煙所のクロスが傷み、破れている。
  - 2) 洋室（1）の北西端天井付近に、雨漏り跡のようなシミがある。
  - 3) 喫煙所の窓のパッキンが浮いており、周辺クロスに雨漏りによるシミがある（写真番号⑩参照）。
  - 4) 1階北東側玄関のタイルが剥がれている（写真番号⑦参照）
- 2 本建物南西端に設置された庇が南西側市道に越境している（写真番号③参照）。
- 3 2階廊下の洋室（5）へ通じる部分の幅が約0.4mと狭くなっている（写真番号⑮参照）。
- 4 ベッドやダンス、複数のテーブル・椅子・ソファ・冷蔵庫・スチールラック・洗濯機・乾燥機等が残置されている。
- 5 住設設備の稼働状況、水回り等の不具合については不明である。
- 6 本建物南東側（登記上、「昭和62年7月日不詳増築」部分の一部）が僅かに目的外土地に越境していると思料される（建物図面及び写真番号④参照）。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的外土地所有者兼 一棟の建物の本建物以 外の専有部分の区分所 有者の妻	1 私は、地番：3318番4の土地及び本建物を含む一棟の建物の本建物 以外の専有部分の区分所有者の妻です。 2 夫に代わりに私が知っていることをお話しします。 3 夫が所有者している区分所有建物の前所有者は、夫が経営していた法人 です。 4 本建物が増築される際に、増築することに同意をしたか否かは記憶にあ りません。 5 本建物の南東側増築部分が、夫が所有する地番3318番4の土地に越 境していることを認識していないので、そのことについて、何らの契約や 金銭の授受はありません。また、このことについて何か言うつもりはあり ません。 6 夫が所有する区分所有建物については管理会社に管理をしてもらって いますが、一棟の建物全体についての管理会社はなく、管理費の定めや管理 規約はありません。
■ 本建物近隣の方	1年位前だと思いますが、本件建物は売却物件として内覧に供されて いました。

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

## 執行官の意見

- 1 本建物には、「株式会社森脇総業」と表示された据え置き型郵便受け及び7個の投函口（いずれも占有者を示す表示はない。）がある金属製の郵便受けがあるが、いずれの郵便受けもチラシ等が満杯の状態であった。
- 2 玄関には「フラットシェア小室」の表示があるが、現況、建物内には人が居住している徴表は見られなかった。
- 3 本建物内には、株式会社森脇総業宛ての郵便物等が少数あった。
- 4 本建物の電気は通電（契約名義は株式会社森脇総業。契約年月日は2025年7月25日。）しているものの、ガス・水道の供給は停止されていた。なお、通電していることは、本件建物が売却物件として内覧に供されていたことに関連すると思料される。
- 5 トイレ・浴室・キッチン等の水回りは濁ききっていた。
- 6 本建物内のカレンダーは、2023年版であった。
- 7 以前は、1階を店舗として使用していた形跡もあるが、現況、店舗として使用している様子はいかがわれない。
- 8 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を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

( 5 枚目)

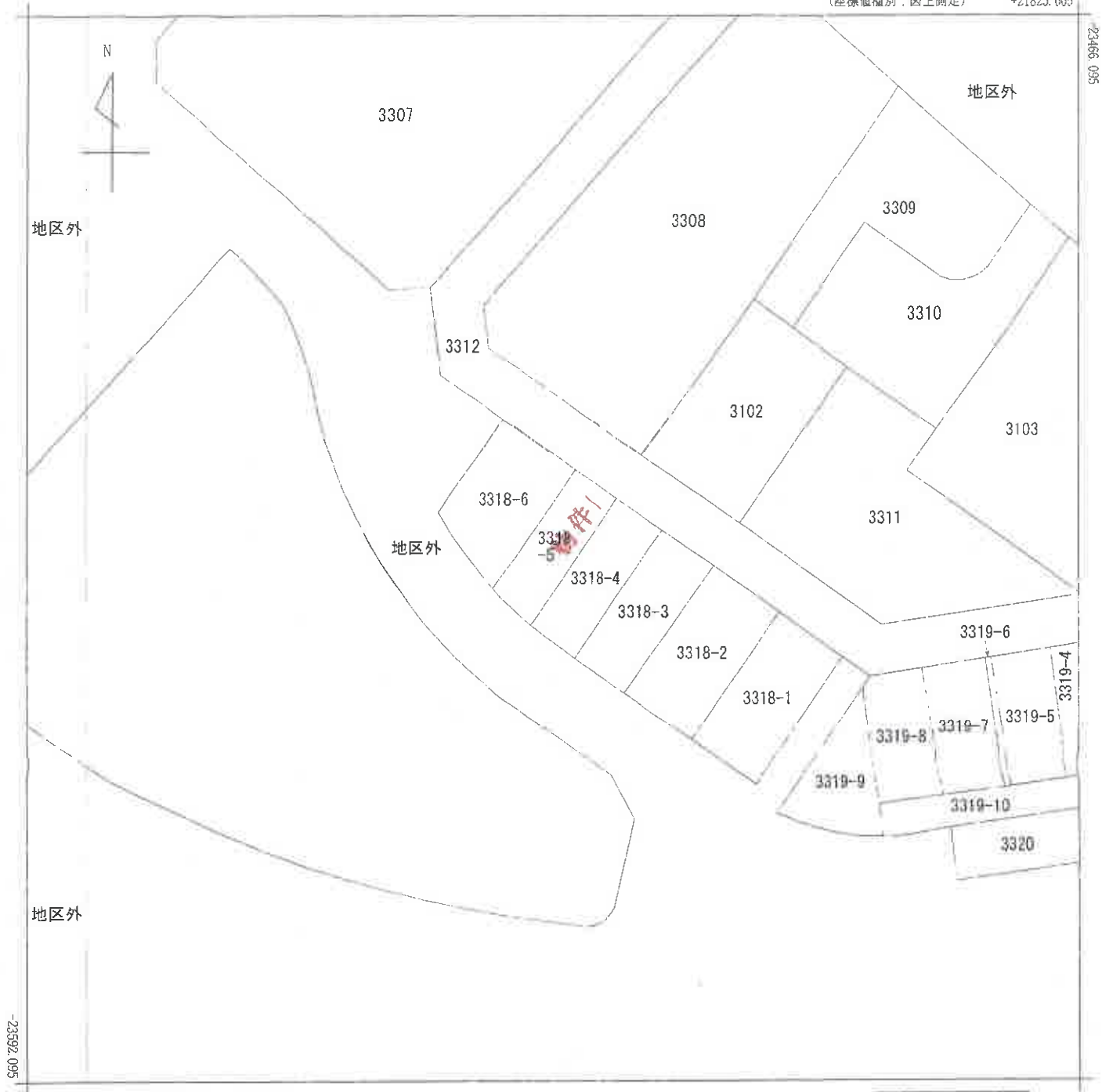
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金) 13:22 - 13:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年10月31日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者会社へ調査協力依頼書を郵送 (本報告書提出時点で応答なし) 電気照会書郵送(11月19日東京電力パワーグリッド株式会社へ照会する様回答あり)
令和7年11月11日(火) 9:57 - 10:09	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を差し置き
令和7年11月18日(火)	千葉地方法務局	一棟の建物の本建物以外の専有部分の全部事項証明書取得
令和7年11月21日(金)	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書郵送 (12月15日回答あり)
令和7年12月4日(木) 12:15 - 12:25	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を差し置き、 近隣の方と面談聴取
令和7年12月22日(月) 12:00 - 12:03	物件所在地	全戸不在、立入調査予告書を差し置き
令和8年1月5日(月)	千葉地方法務局	目的外土地(地番3318番4)の全部事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日(火) 15:08 - 16:04	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、間取り確認、写真撮影
令和8年1月22日(木)	当庁執行官室	目的外土地所有者兼一棟の建物の他の専有部分の区分所有者へ調査協力依頼書を郵送
令和8年1月26日(月)	電話	目的外土地所有者兼一棟の建物の本建物以外の専有部分の区分所有者の妻と一棟の建物の管理及び敷地に関する事項について聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 6日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて本建物内に立ち入った。 なお、解錠に備え、解錠技術者を同行した。</p>		

(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)



+21700.005 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki:2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	船橋市小室町			地番	3318番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和53年11月17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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月1日

千葉地方務局佐倉支局

登記官

請求番号：11-4

(1/1)

( 8 枚目)



登記年月日 昭和58年7月9日

478130

地番 3318-5-6

土地の所在 船橋市小室町

地積測量図 58.7.9

\*\*\* 寸法単位 \*\*\*

⑤	子ハコ	3318-5	X	Y	X-X	Y-Y	㎡
13	-875.289	58.107	10.253	595.71071			
12	-878.840	63.189	-18.125	-1145.300625			
14	-893.414	53.005	-13.319	-705.973595			
7	-892.159	51.530	3.479	179.272870			
6	-889.935	49.229	3.066	150.936114			
15	-889.093	48.461	14.646	709.759806			
13	-875.289	58.107			111111	1/2	215.534359
							107.767179M <sup>2</sup>

⑥	子ハコ	3318-6	X	Y	X-X	Y-Y	㎡
1	-869.206	49.402	4.784	236.333168			
13	-875.289	58.107	-19.887	-1155.573309			
15	-889.093	48.461	-12.282	-595.198002			
5	-887.571	47.074	4.019	189.190406			
4	-885.074	45.073	5.115	230.548395			
3	-882.456	43.233	5.001	216.208233			
2	-880.073	41.775	13.250	553.518750			
1	-869.206	49.402			111111	1/2	324.966959
							162.483479M <sup>2</sup>

⑦	子ハコ	3318-4	コウホ	ソウガイ	メソト	㎡
						381.489557
						270.250658
						111.238099M <sup>2</sup>



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。  
(千葉県地方務局 船橋支店 管理)

令和7年9月1日 千葉県地方務局佐倉支局

(9枚目)

登記官

作製者

申請人

(昭和58年7月9日作成)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号: 11-5

登記年月日：平成8年7月5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。  
(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和7年9月1日 千葉県地方事務局佐倉支局

登記書

(10枚目)

# 建物図面

# 71851 各階平面図

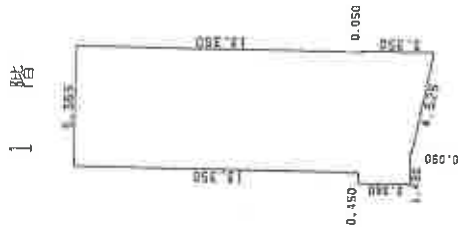
家屋番号 小室町3318-5-1

建物の所在 船橋市小室町331.8番地5; 331.8番地4

平成八年七月五日

米積表

2.360 X 0.450	= 1.062000
15.710 X 0.980	= 15.395800
(15.800 + 16.690) X 4.385 X 1/2	= 71.234325
( 3.340 + 3.350) X 0.050 X 1/2	= 0.167250
合計	87.859375
床面積	87.85 ㎡

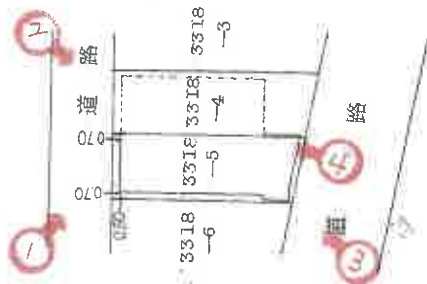


米積表

13.550 X 0.980	= 13.279000
(16.200 + 16.740) X 2.660 X 1/2	= 43.810200
(16.140 + 16.490) X 1.725 X 1/2	= 28.143375
( 3.340 + 3.350) X 0.050 X 1/2	= 0.167250
合計	85.399825
床面積	85.39 ㎡



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



製作者

平成8年6月5日作製

縮尺 250

申請人

縮尺

500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：11-6



①



②



一棟の建物の物件2以外の専有部分      物件2

③



④



物件2

物件1

境界標

目的外土地(地番:3318番4)

⑤



1階DK

⑥



1階共用スペース(1)

( 13 枚目)

⑦



1階北東側玄関タイル

⑧



1階洗面室

⑨



1階浴室

(14 枚目)

⑩

以下、写真番号⑩～⑱までは2階



洋室(1)

⑪



喫煙室の壁クロスの状態

⑫



洋室(2)

( 15 枚目)

⑬



洋室(3)

⑭



洋室(4)

⑮



洋室(5)へ通じる廊下

( 16 枚目)

①6



洋室(5)

①7



①8



( 17 枚目)

令和7年(ケ)第335号

令和8年1月6日 現地調査

令和8年2月2日 評価

第R7-30号 発行番号

令和8年2月3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

木下 浩二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,040,000 円
物件2 (建物)	金 4,690,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 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。  
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
2	物件目録記載のとおり。		(専有部分の建物) 種類：寄宿舍 住居表示「未実施区域」
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 所 在 船橋市小室町  
地 番 3318番5  
地 目 宅地  
地 積 107.76平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市小室町3318番地5、3318番地4  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 166.14平方メートル  
2階 173.38平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小室町3318番5の1  
建物の名称 1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.85平方メートル  
2階 85.39平方メートル



<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。</li> <li>2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。</li> <li>3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。</li> </ol>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北東側及び南西側市道により判別される。北西側は隣地境界を仕切るブロック等は設置されていないが、建物図面と概ね一致しており、判別可能である。南東側隣地(地番:3318-4)とは、一体で一棟の建物の敷地として使用されている。</li> <li>2. 北東側市道は、自転車歩行者専用道である。</li> <li>3. 船橋市ハザードマップ参照。</li> </ol>

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	-
建 物 の 用 途	店舗・寄宿舍（総区画数：2区画） ※2戸の2階建の専有部分が一体化された建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和58年7月31日 新築 昭和62年7月日不詳 増築 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
構 造	鉄骨造2階建
仕 様	屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 その他：-
設 備 等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：なし 駐 車 場：1台分の駐車スペースあり （地番：3318-4） 集 会 所 等：なし オートロック：なし
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：特記事項2参照 管理方式：- 管理会社：- 管理形態：-
管 理 の 状 況	普通 外観からは特筆すべき損傷，損耗等は見られない。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和58年3月31日／第S57個人公庫1268号 （新築） 検査済証：なし ※増築時の建築確認の記録は見当たらない。 2. 一棟の建物の他の専有部分の区分所有者の妻への聴取によれば，一棟の建物全体について管理会社はなく，管理費の定めや管理規約はないとのことである 3. 一棟の建物の新築時の建築計画概要書によれば，物件1土地及び地番：3318-4の境界を中心として，概ね線対称に一棟の建物が建築されている。現況は，一棟の建物の南西部が突き出した形状をしており，当該突き出した部分が増築部分と推定される。なお，当該増築によって，基準建蔽率及び基準容積率の超過はない。また，増築について，他方の区分所有者の同意があったかどうかは不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
位 置	1-2階 (2区画のうちの西側部分)	
床 面 積	1階	87.85 m <sup>2</sup>
	2階	85.39 m <sup>2</sup>
	延べ	173.24 m <sup>2</sup> (登記面積)
種 類	寄宿舍 (間取りは、別添間取略図参照)	
仕 様	天 井：ビニールクロス、板貼り等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、洗面台、水洗トイレ、キッチン等 (電気、上下水道、都市ガス) そ の 他：ガス給湯器	
保守管理の状態	劣る 経年程度の老朽化、損耗、損傷、汚れ等が認められるほか、全体的にフローリングに傷が目立つ。確認できた事項は以下のとおり。 ・洋室(1)、洋室(2)にクロスの剥がれがある。喫煙所のクロスが傷み、破れている。 ・洋室(1)の北西端天井付近に、雨漏り跡のようなシミが見られた。 ・喫煙所の窓のパッキンが浮いており、周辺のクロスには雨漏り跡のようなシミが見られた。 ・1階北東側玄関のタイルが剥がれている。	
管 理 費 等	管 理 費	不明
	修繕積立金	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況は空家であり、債務者兼所有者の占有下にあるものと考えられる。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関横に7個の郵便受けBOXが設置されており、「フラットシェア小室」との看板がある。</li> <li>・建物の登記記録によれば、昭和62年7月に増築となっている。新築時の建築計画概要書及び現在の建物図面とを照合すると、本件専有部分の南西部分が増築されたものと推定される。なお、当該増築部分が一棟の建物の敷地である地番：3318-4に僅かに越境していると思料される。</li> <li>・本件専有部分の南西端に設置された庇が、南西側市道に越境している。船橋市道路管理課での調査によれば、道路占用許可が必要になるが、高さの制限等があるため、現状では許可が下りないとのことである。</li> <li>・空家であり、住設設備の稼働状況、水漏れ・排水の詰まり等の不具合については不明である。</li> <li>・現地調査時では、ソファ、ベッド、冷蔵庫等の家具・家電のほか、美容系の機器等が残置されていた。</li> <li>・2階廊下の最も狭い部分(洋室(5)に通じる部分)は幅が約0.4mと狭くなっている。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 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とおり求めた。

物件 番号	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	122,000	1.02	107.76	1/1	0.90	12,069,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (白井5-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\ 137,000 & \times & \frac{(100.9)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(110)} = 122,000 \end{array}$$

◇ 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 : 二方路+3% (格差率) 103

◇ 地域格差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

標準面地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間面地を想定した。

イ 個別格差 : 【物件1】

(相乗積) 二方路+2% (格差率) 1.02

ウ 地積 : 登記簿数量による。

エ 持分 : 登記簿のとおり

オ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	250,000	173.24	0.040	1/1	1,732,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による現価率		
2	5 %	ほぼ満了している。	43年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[ 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率  
 B. 経済的残存耐用年数  
 C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 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		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	12,069,000	0.55	法定地上権	6,638,000

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,069,000	- 6,638,000		0.70	0.80	3,040,000
2	1,732,000	+ 6,638,000	1.00	0.70	0.80	4,690,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,730,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 寄宿舍という特殊な用途であること、一棟の建物の管理の実態が不明であること、新築及び増築の検査済証を取得しておらず、遵法性に問題があること、増築部分が僅かに越境していること等に起因する市場性の減退を考慮した。

オ 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。

## 第6 参考資料

基準地価格（白井5-1）

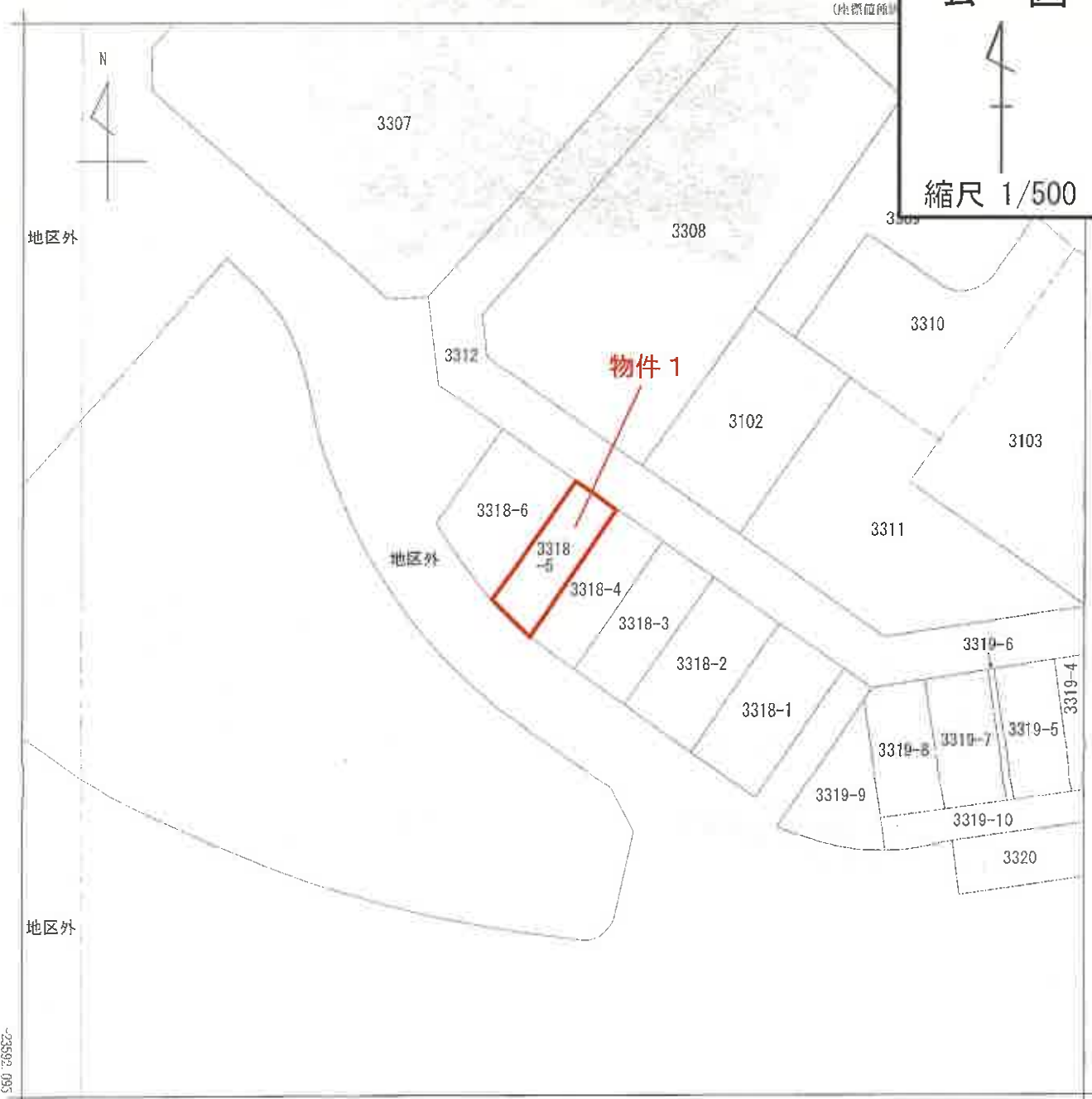
所在	千葉県白井市堀込1丁目611番24
価格	137,000 円/㎡
位置	北総鉄道「白井」駅の南西方・約190m
価格時点	令和7年7月1日
地積	156 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接面街路	北側 15m 市道 背面道あり
用途指定等	近隣商業地域（指定建蔽率80%，指定容積率200%）
地域の概要	駅に近い小規模な店舗が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

- 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 間取図

以上

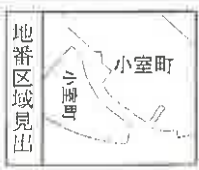




+21700.005 (座標値種別：図上測定)

(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略略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	船橋市小室町			地番	3318番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和53年11月17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。  
(千葉県地方務局船橋支局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年9月1日  
千葉県地方務局佐倉支局

請求番号：11-4  
(1/1)

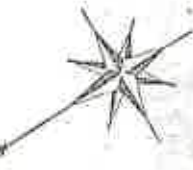
登記官

登記年月日：昭和58年7月9日

476190

地積測量図 58.7.9

地番	331875-6
土地の所在	船橋市小釜町



\*\*\* 寸法表 \*\*\*

NO	チハウ	3318-5	X	X-X	チ	チ
13	-875.289	58.107	10.253	595.771071		
12	-878.840	63.189	-18.125	-1145.300625		
14	-893.414	53.005	-13.319	-705.973595		
7	-892.159	51.530	3.479	179.272870		
6	-889.935	49.229	3.066	150.936114		
15	-889.093	48.461	14.646	709.759806		
13	-875.289	58.107		215.534359		
					1/2	107.767179M <sup>2</sup>

NO	チハウ	3318-6	X	X-X	チ	チ
1	-869.206	49.402	4.784	236.359168		
13	-875.289	58.107	-19.887	-1155.573909		
15	-889.093	48.461	-12.282	-595.198002		
5	-887.571	47.074	4.019	189.190406		
4	-885.074	45.073	5.115	230.548395		
3	-882.456	43.233	5.001	216.208233		
2	-880.073	41.775	13.250	553.518750		
1	-869.206	49.402		324.966959		
					1/2	162.483479M <sup>2</sup>

NO	チハウ	3318-4	X	チ	チ
1	-489.557	381.489557			
2	-250.658	270.250658			
3	-238.899	111.238899			



作製者

申請人

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)作成)  
 昭和58年9月1日 千葉地方法務局 佐佐木高

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成8年7月5日

7185i 各階平面図

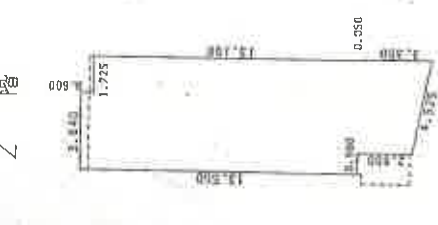
1 階

2.360 X 0.450	1.062000
15.710 X 0.980	= 15.395800
(15.800 + 16.690) X 4.585 X 1/2	= 71.254325
( 3.340 + 3.350) X 0.050 X 1/2	= 0.167250
合計	87.859375
床面積	87.85 ㎡



2 階

13.550 X 0.980	13.279000
(16.200 + 16.740) X 2.660 X 1/2	= 43.810200
(16.140 + 16.490) X 1.725 X 1/2	= 28.143375
( 3.340 + 3.350) X 0.050 X 1/2	= 0.167250
合計	85.399825
床面積	85.39 ㎡



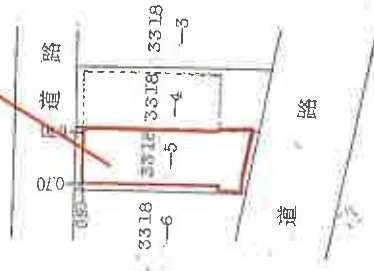
建物各階平面図

家屋番号 小室町 3318-5-1  
 建物の所在 船橋市小室町 3318番地 5, 3318番地 4

平成 八年 七月 五日



物件 2



製作者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会局監)

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。  
 (千葉土地家屋調査士会局監)  
 令和7年9月1日 千葉土地家屋調査士会局

登記官

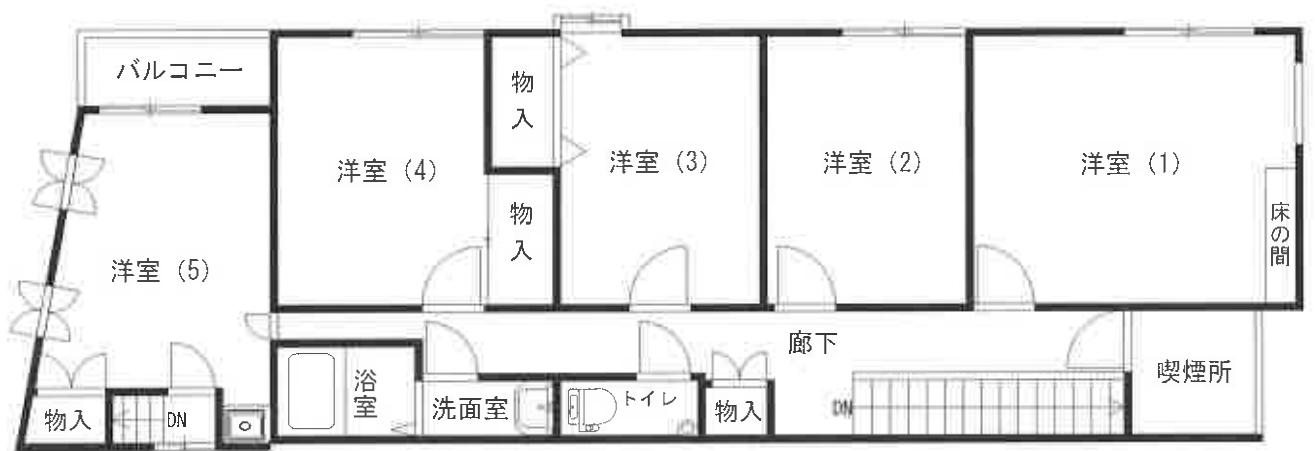
請求番号：11-6

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

# 間取図



1階平面図



2階平面図