令和　6年（ケ）第　　２９９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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　８年１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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	234, 080, 000 187, 264, 000	一括	46, 816, 000	2, 604, 322	558, 069
1	95, 970, 000				
2	138, 110, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　２９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市本町四丁目

　　地　　番　　１１７８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．６１平方メートル

２　所　　在　　船橋市本町四丁目１１７８番地１２

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２５８．４４平方メートル
　　２階　　８．２６平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２５８．４４平方メートル
　　２階　約１６５平方メートル

令和６年（ケ）第２９９号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　6年（ケ）第　　299号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　1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2】

賃借権

範　囲　　1階店舗A・店舗C及び2階（別紙間取略図参照）
賃借人　　株式会社栄華光
期　限　　定めなし
賃　料　　月額1，100，000円
賃料前払　なし
敷　金　　不明
保証金　　不明

・上記賃借権は最先の賃借権である。

・上記賃借人が耐震化工事費、大規模補強工事費、修繕費等を支出した旨陳述している。売却基準価額は上記工事費、修繕費等を考慮して定められている。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階店舗B（別紙間取略図参照）につき、転借人株式会社弘が占有している。同社の原賃借権（賃借人：株式会社ロップコーポレーション）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。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

東側隣地との境界が不明確である。

《　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。

令和　6年（ケ）第　　２９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市本町四丁目

　　地　　番　　１１７８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．６１平方メートル

２　所　　在　　船橋市本町四丁目１１７８番地１２

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２５８．４４平方メートル
　　２階　　８．２６平方メートル

（現況）

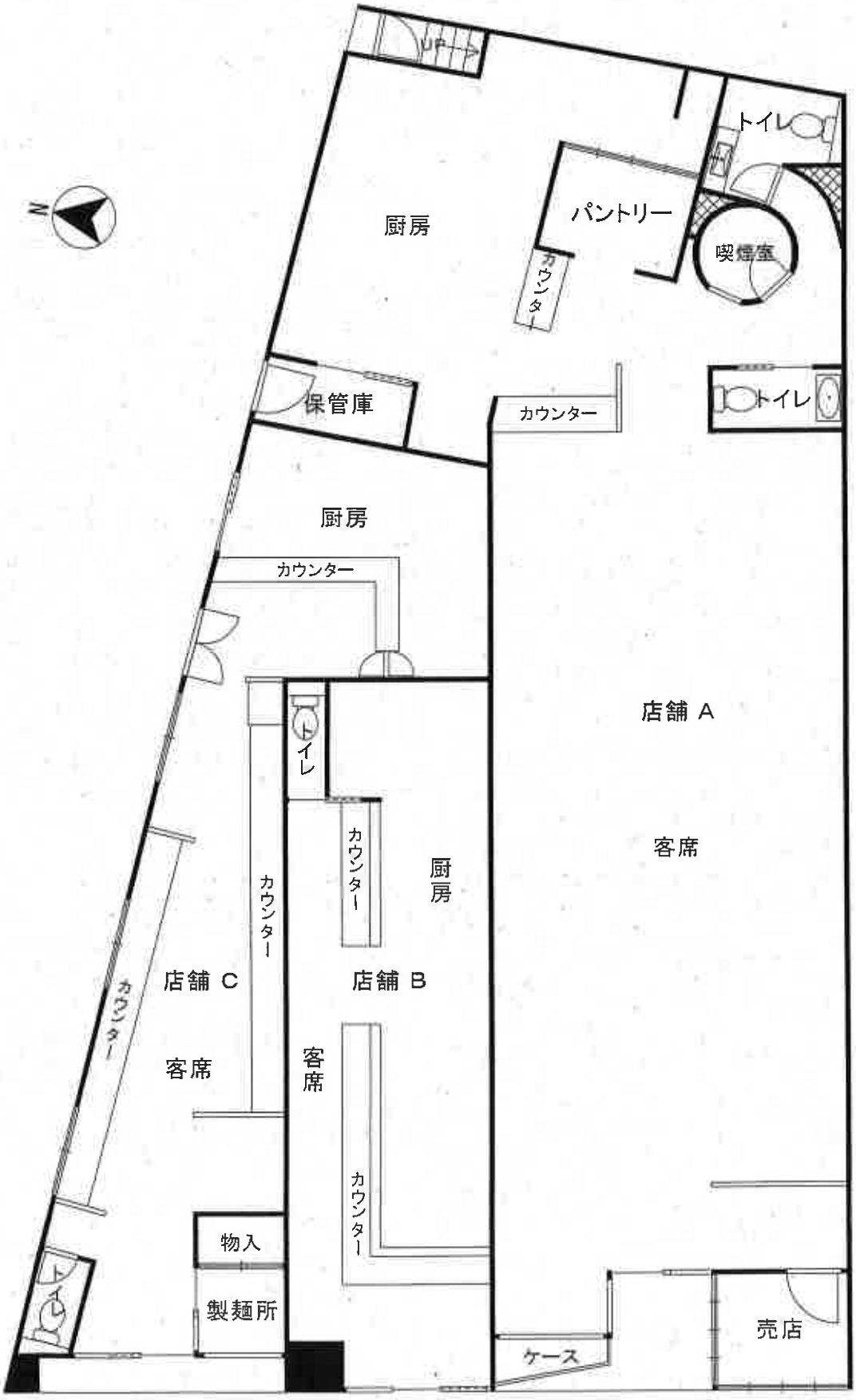
　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２５８．４４平方メートル
　　２階　約１６５平方メートル

（別紙）

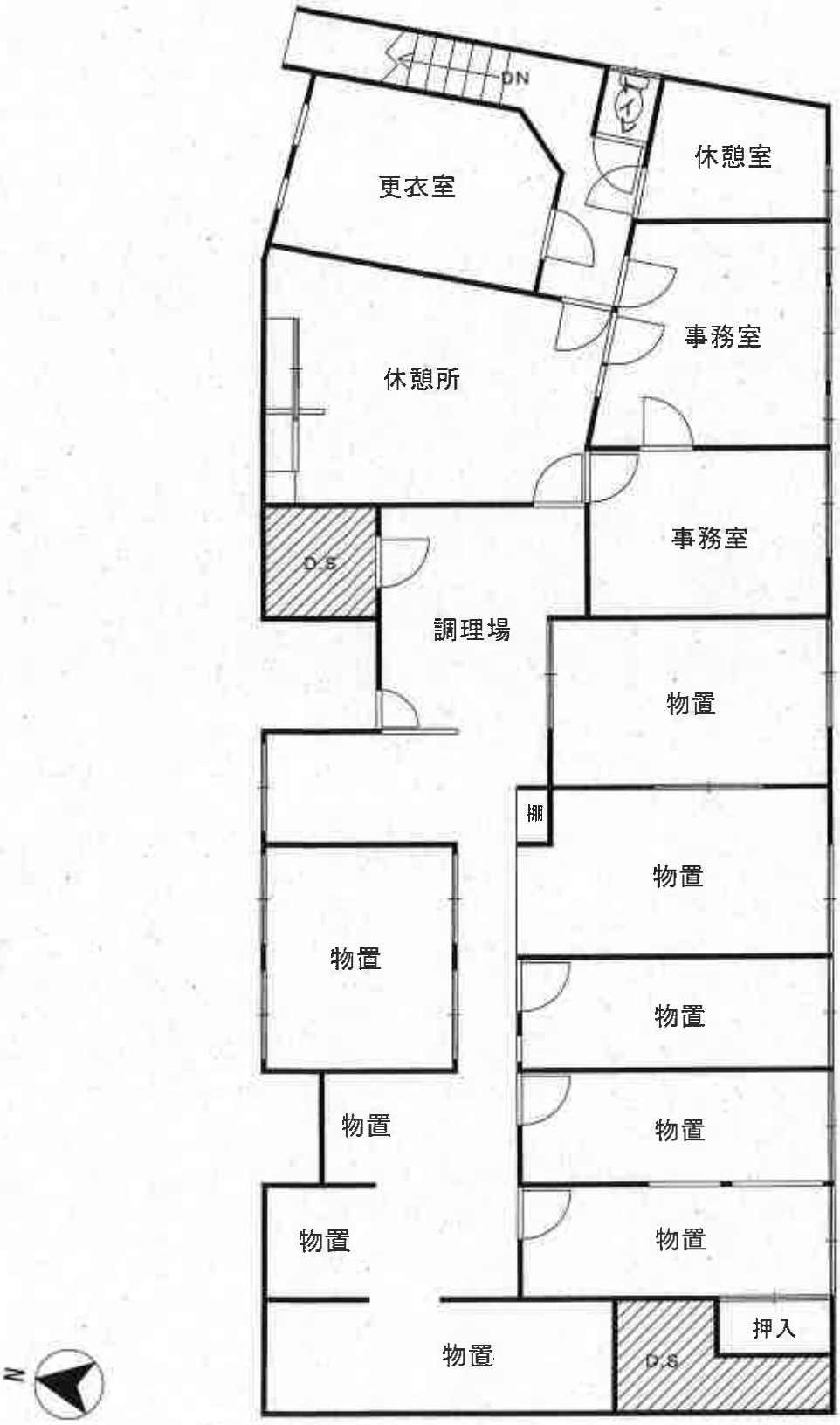
間取略図


N
厨房
パントリー
トイレ
喫煙室
カウンター
保管庫
カウンター
トイレ
厨房
カウンター
トイレ
店舗 A
客席
カウンター
厨房
カウンター
店舗 C
店舗 B
客席
客席
カウンター
カウンター
物入
製麺所
トイレ
ケース
売店

1階

（別紙）

間取略図


DN
トイレ
休憩室
更衣室
事務室
休憩所
事務室
D.S
調理場
物置
棚
物置
物置
物置
物置
物置
物置
物置
物置
押入
D.S
N
2階

令和６年（ケ）第２９９号
令和６年１１月２２日受理
令和７年　７月１４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

令和　6年（ケ）第　　２９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市本町四丁目

　　地　　番　　１１７８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．６１平方メートル

２　所　　在　　船橋市本町四丁目１１７８番地１２

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２５８．４４平方メートル
　　２階　　８．２６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市本町４－２－２１
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（　　）　□雑種地（　　）
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
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	５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：店舗・事務所 ■構　造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階：　２５８．４４㎡ ２階：約１６５㎡
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　■その他の者ら 上記の者が本建物を店舗・事務所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	５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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	□ 全部　■ １階店舗Ａ・店舗Ｃ及び２階
占有者	■ 株式会社栄華光　□
占有状況	□ 敷地　□ 駐車場　□ 工場 □ 居宅　■ 事務所（２階）　■ 店舗（１階）　□ 倉庫　□

■関係人（■株式会社栄華光の代表者 ）の陳述／
■ 提示文書（調停調書、家賃供託書、支払家賃一覧表、回答書）の要旨

占有権原		■ 賃借権　□ 使用借権　□
占有開始時期		昭和２８年頃
最初の契約等	契約日	賃借権確認の調停成立時は昭和５６年５月７日
	期間	遅くとも昭和５５年１月１日（調停条項第２項より）から ■ 期間の定めなし
更新の種別		□ 合意更新　□ 自動更新　□ 法定更新
現在の契約等	期間	平成　　年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □ 期間の定めなし
当事者	貸主	最初の契約：□ その他の者（　　）■ 元所有者ら 現在の契約：□ その他の者（　　）■ 現所有者
	借主	■ 株式会社栄華光　□ その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　１，１００，０００円（消費税込み）（毎月　末日限り　翌月分支払） □ 前払（　　分　　円） □ 相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ ない　□ ある　■不明（□ 敷金　　円　□ 保証金　　円）
特約等		□ 譲渡・転貸を認める　□
その他		建物補修や造作工事は全て賃貸人（所有者）の承諾を得て実施し、かつ、費用負担は全て賃借人が負担している。
執行官の意見		■ 上記のとおり　□ 下記のとおり　■ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		□全部　■　１階店舗Ｂ	□全部　■　１階店舗Ｂ
占有者		■ 株式会社ロップコーポレーション	□債務者　■ 株式会社弘
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（㈱ロップコーポレーション代表者の子及び船橋市役所債権管理課職員） ■文書（賃貸借契約証書、転借人宛の「確認書」、敷金の預かり証）	■陳述（■㈱ロップコーポレーション代表者の子及び㈱弘代表者） ■文書（■賃貸借契約証書、更新に関する覚書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借	□賃借 □使用借 ■転借 □その他
占有開始時期		平成１７年　８月　１日	平成２０年１０月　１日
最初の契約等	契約日	平成１７年　８月　１日	平成２０年　９月２７日
	期間	平成１７年　８月　１日から ■平成２０年　７月３１日まで □期間の定めなし	平成２０年１０月　１日から ■平成２３年　７月３１日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　５年　８月　１日から ■ 令和　８年　７月３１日まで □期間の定めなし	令和５年８月　１日から ■令和８年７月３１日まで ３ 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■前所有者（最初） ■所有者（現在）	■ 株式会社ロップコーポレーション （賃借人）
	借主	■株式会社ロップコーポレーション	■　株式会社弘　□その他（　　）
賃料・支払時期		月額２３４，２５９円（消費税込み） （毎月末日、翌月分払い） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月金４２７，７７７円（消費税込み） （毎月末日限り　翌月分払い） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない　■敷金　□保証金 ■ある　金４４０，０００円	□ない　■敷金　□保証金 ■ある　金１，０００，０００円
特約等		■転貸可（㈱弘宛の確認書より）　□	□譲渡転貸可　□
その他		本件賃料は船橋市が差押えている	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」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

■　物件１（本土地）について

１　本土地は、物件２の建物の敷地として使用されている。

２　本土地東側境界付近はフェンス等により目視・立入りが困難であり、東側隣地との境界の一部が不明瞭である。

３　評価人の調査によれば、本土地は約６％前後の縄伸びの可能性がある。ただし、正確な地積を査定するためには、隣接地所有者立ち会いのもと、境界確定と測量が必要とのことである。

■　物件２（本建物）について

１　本建物は、１階に３店舗が入り、２階は事務室・物置等となっている。

２　２階の小屋裏部分には未登記の増築部分があるが、既存部分との位置関係は不明である。また、２階は全体的に天井高が低い他、床に緩み・撓みが多く、傾きが感じられる箇所もあった。

３　株式会社栄華光の代表者によれば、所有者からお願いされたので、耐震化を始め、平成２９年頃に大規模に補強（梁の鉄骨を追加）をし、消防関係設備も実施している。また、雨漏りもあったので、屋根を張り替え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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ ㈱栄華光代表者	1　本建物の店舗Ａ及び店舗Ｃ並びに２階は、今から７０数年前に、私の父Ａ（平成１９年３月１８日死亡）が当時の所有者らから賃借し、飲食店（屋号：栄華光）やパチンコ店（屋号：グランドエイト）を営業していました。 2　その後法人化し、現在は飲食店２店舗（屋号：車や。屋号：栄華光）を営業しています。 3　賃借権等に関する資料を収集し、そのコピーを郵送します。 令和６年１２月２４日聴取 1　２階は、Ａが所有者の許可を得て、屋根を直すために柱を入れるなど補修に必要な範囲で適宜手を加えて現在のようになりました。 2　また、所有者からお願いされたので、耐震化を始め、平成２９年頃に大規模に補強（梁の鉄骨を追加）をし、消防関係設備も実施しています。また、雨漏りもあったので、屋根を張り替えています。
■ ㈱ロップコーポレーション代表者の子	1　㈱ロップコーポレーションが前所有者より店舗Ｂを借りています。 2　父が代表者であった時代のことですので絶対とは言えませんが、提出した平成１７年８月１日付の契約書が最初の賃貸借契約だと思います。 なお、前所有者が亡くなっているので、現在この契約は自動更新となっています。 3　上記契約に基づく賃料債権は、船橋市が差し押さえているので、賃料は船橋市に支払っています。現在の支払っている賃料額は船橋市に聞いてください。 4　上記賃貸借契約に基づく店舗Ｂは㈱弘に転貸しています。 5　この契約も父が代表者であった時代のことですので絶対とは言えませんが、提出した平成２０年９月２７日付の契約書が最初の賃貸借契約だと思います。 6　転貸借契約に付随する敷金１００万円は、㈱弘から預かっています。 7　現在の賃料は、４２７，７７７円（消費税３８，８８８円込み）です。
■ ㈱弘代表者	1　店舗Ｂは不動産会社から賃借しています。 2　店舗Ｂは改装をし、その費用に１０００万はかかっています。 3　年末年始は掻き入れ時なので、調査はその後にお願いしたいです。 以上、令和６年１２月６日聴取 1　店舗Ｂは、㈱弘が㈱ロップコーポレーションから賃借しています。 2　郵送した平成２６年７月３１日付契約書より２年半くらい前に私が店舗Ｂを借りていました。㈱ロップコーポレーションから提出された書面どおり、平成２０年から借りていたのかについては、覚えていません。 3　なお、私が借りる前の店舗Ｂは、別会社が借りて携帯電話を販売していたそうで、私が店舗Ｂを借りる際、居抜きで備品等を買取りました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	4　平成２０年９月２７日付契約書に賃借人として記載されている㈱弘〈私が代表を務めていた本店を若葉区大宮町とする㈱弘〉と平成２６年７月３１日付契約書に賃借人として記載されている㈱弘〈本店を船橋市夏見とする㈱弘〉は別法人ですが、店舗Ｂの賃貸借については、賃借人の地位が移転したものであり、それは㈱ロップコーポレーションと共通認識しています。 5　現在当社が㈱ロップコーポレーションへ支払っている金額は、振込手数料込みの４２８，１０７円で、その手数料の額を千葉銀行に確認したところ３３０円との回答がありました。 以上、令和７年７月４日聴取
■ 船橋市役所 債権管理課職員	所有者の㈱ロップコーポレーションに対する賃料債権を船橋市が差押え、同社から支払われている金額は、当初、消費税込みで２３０，０００円でしたが、消費税率が１０％になったことに伴って、現在は２３４，２５９円が支払われています。なお、振込手数料は発生していません。 以上、令和７年７月４日聴取

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

第１　１階店舗Ｂの占有者及び占有権原について

１　占有者

店舗前面に掲げられた看板・食品営業許可証及び食品衛生責任者票の記載や㈱弘の代表者の陳述並びに店舗内部の状況等から、１階店舗Ｂの占有者は、㈱弘と認められる。

２　占有権原

㈱ロップコーポレーション及び㈱弘から提出された各種資料や左の各法人の代表者等及び船橋市役所債権管理課職員の陳述から、㈱ロップコーポレーション及び㈱弘の占有権原は４枚目のとおりと思料される。

もっとも、㈱弘代表者の「平成２６年の２年半程前から私が賃借していた。」との陳述及び平成２０年９月２７日付賃貸借契約の借主である㈱弘の法人成立日が平成２３年４月５日であることから、転貸借の始期が平成２０年１０月１日ということについては、若干の疑義がある。

第２　１階店舗Ａ及びＣ並びに２階の占有者及び占有権原について

１　占有者

各店舗前面に掲げられた看板・食品営業許可証及び食品衛生責任者票の記載や㈱栄華光代表者の陳述並びに店舗内部の状況等から、１階店舗Ａ・Ｃ及び２階の占有者は、㈱栄華光と認められる。

なお、㈱栄華光の占有は、Ａ（最初の占有者。㈱栄華光代表者の亡父）が有していた占有を承継したものであり、その占有は提出された資料によれば昭和２８年頃と思料される。

２　占有権原

１）　提出された市川簡易裁判所昭和５４年（ユ）１２号の調停調書によれば、１階店舗Ｃに相当する部分及び２階（登記簿上の床面積）並びに１階店舗Ａに相当する部分の内、約２６．４㎡部分を除く部分（調停調書物件目録（２）。以下、この除かれる部分を「２６．４㎡部分」という。）につき、Ａの賃借権が確認され、また、２６．４㎡部分についてはＢに賃借権があるが、これをＡが使用し、その賃料についてはＡが支払うこととされている。

２）　調停成立時点において、２６．４㎡部分をＡが使用することについての権原が、ＢとＡとの転貸借契約に基づく転借権なのか若しくはＢの賃借権がＡに移転（賃借権の譲渡やＢのＡの為にする第三者のためにする契約等）したことに基づく賃借権なのかは不明であるが、当職の照会に対する㈱栄華光代表者作成の回答書（以下「回答書」という。）によれば、遅くとも調停成立時には２６．４㎡部分に対する賃借人の地位はＡに移転しており、このことを当時の所有者（賃貸人）は了解していたとのことである。

３）　また、提出された「松崎氏への支払家賃一覧表（個人）・（法人）」及び回答書によれば、１階店舗Ａ・Ｃ及び２階の賃料は直接賃貸人（所有者）へ支払われ続けている。とすると、Ｂが転貸人であったとしてもその地位に留まることのメリットは考えにくく、また、現況、２６．４㎡部分は店舗Ａとして使用されていることから、時期は不確定であるが、２６．４㎡部分の賃借人の地位はＢからＡに移転しているものと思料される。

４）　その後、Ａの営業は法人化されている（その経緯については９枚目占有者株式会社栄華光に関する法人の経緯参照。）が、回答書によれば、Ａの賃借人の地位が法人に移転したことに賃貸人（所有者）は了解しているとのことであり、また、上記支払家賃一覧表の記載によれば、その賃料は法人名で賃貸人に支払われているとのことであるから、Ａの賃借権は、合併等を経て最終的に㈱栄華光に移転しているものであり、それを所有者（賃貸人は）了解していたものと思料される。

なお、２階の増築小屋裏部分については、㈱栄華光代表者の陳述及び回答書によれば、所有者の許可を得て現状となったとのことであるから、賃貸借の目的物件の範囲であると思料される。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

3　以上から、１階店舗Ａ・Ｃ及び２階の占有者及び占有権原は３枚目のとおりと思料するが、賃料の支払い期については、調停調書と回答書の各記載に齟齬があり不明である。

占有者株式会社栄華光に関する法人の経緯。

平成２年１０月１日	有限会社栄華光設立（代表者は亡Ａの子）。
平成７年４月５日	有限会社グランドエイト設立（設立時代表者は亡Ａ）
平成２６年３月１８日	有限会社グランドエイトは、株式会社グランドエイトに商号変更し、移行したことにより解散。
平成２６年７月１日	有限会社栄華光は、株式会社グランドエイトに合併し解散。
平成２９年１月１９日	株式会社グランドエイトは株式会社栄華光に商号変更。

以上

（調査経過用）

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5日（木） 15：00 － 15：30	物件所在地	物件確認、各店舗の従業員に調査協力依頼書を手渡し
令和6年12月6日（金）	① 電話 ② 当庁執行官室	① 占有者㈱弘の代表者と占有関係につき聴取、年末年始は掻き入れ時なので、調査日の調整は年明けとなる。 ② 所有者に調査協力依頼書を郵送
令和6年12月24日（火） 14：55 － 15：50	物件所在地	㈱栄華光の代表者と面談、占有関係について聴取、資料郵送依頼
令和6年12月27日（金）	千葉地方法務局	㈱栄華光の履歴事項全部証明書取得（後日、㈲グラントエイト、㈲栄華光の閉鎖事項全部証明書取得）
令和7年2月20日（木）	千葉地方法務局 船橋支局	物件２の閉鎖登記簿の謄本取得
令和7年3月6日（木） 5：54 － 6：30	物件所在地	店舗Ｂに立入調査、評価人同行、写真撮影、聞取り確認、㈱弘の取締役と面談
令和7年3月10日（月）	千葉地方法務局	㈱弘の履歴事項全部証明書取得（後日、㈱弘（別法人）の履歴事項全部証明書取得
令和7年4月14日（月）	千葉地方法務局	㈱ロップコーポレーションの履歴事項全部証明書取得（後日、同社の閉鎖事項全部証明書取得）

（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　7年　3月　6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

（調査経過用）

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4月25日（金） 4：54 － 8：04	物件所在地	店舗Ａ・Ｃ及び２階に立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、㈱栄華光の代表者と面談聴取
令和7年6月3日（火）	当庁執行官室	㈱栄華光代表者へレターパックにて照会書レターパックにて郵送（レターパックにて回答書受領）
令和7年6月9日（月）	当庁執行官室	㈱ロップコーポレーションへ賃貸借関係書類郵送依頼書を郵送（普通郵便１８０円。返送はレターパック）
令和7年7月4日（金）	電話	㈱ロップコーポレーション代表者の子から賃貸借契約の内容につき聴取 ㈱弘の代表者から賃貸借契約の内容につき聴取 船橋市役所債権管理課の担当者から差押え賃料の額につき聴取

（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。

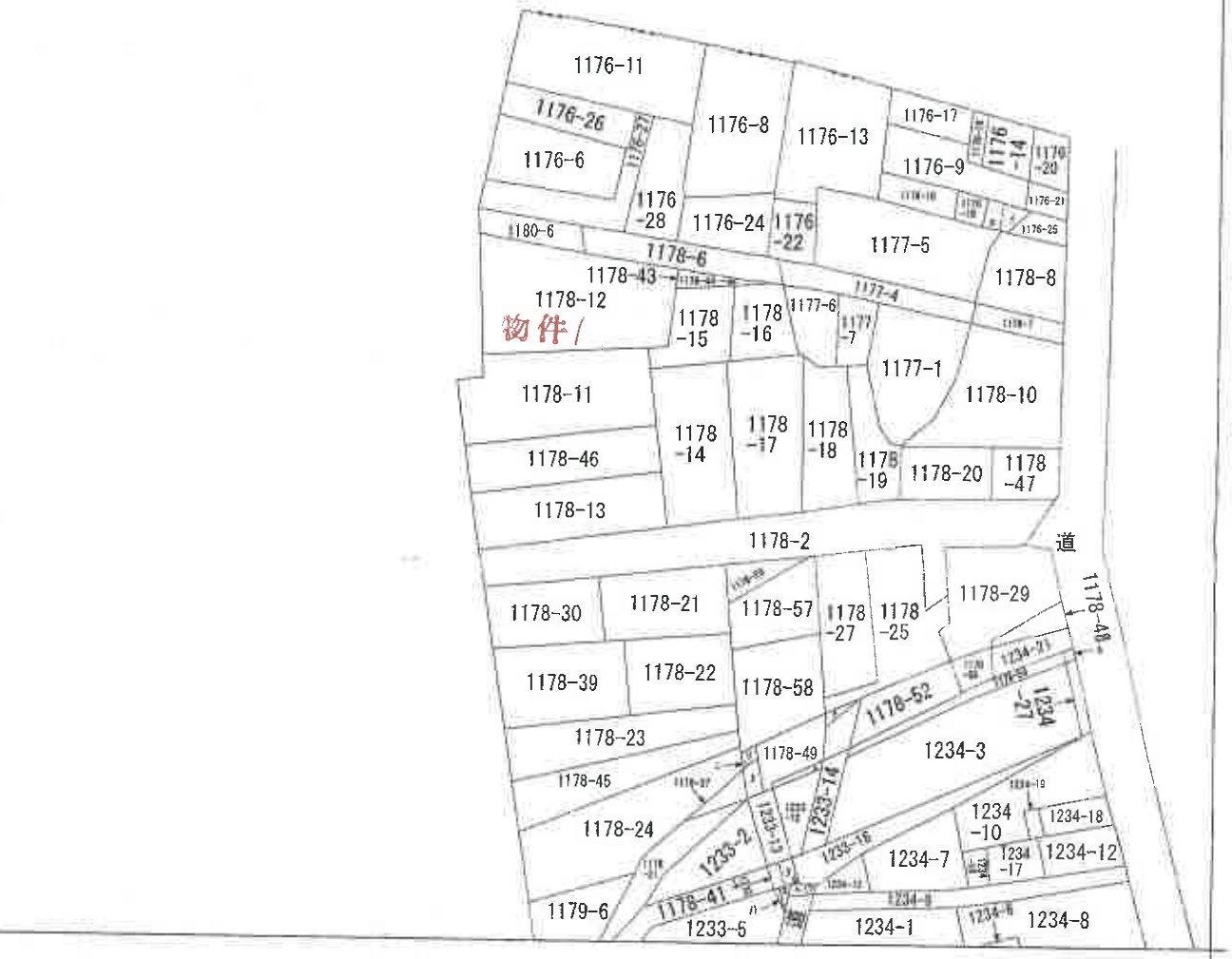
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和　７年　４月２５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

イ 1176-15　ロ 1176-29　ハ 1233-11　ニ 1178-51　ホ 1233-8　ヘ 1234-23　ト 1178-59　チ 1178-53　リ 1178-50　ヌ 1178-36　ル 1234-14　つづく



（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	船橋市本町四丁目				地番	1178番12		
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。

（A３判をA４判に縮小）

令和6年8月20日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

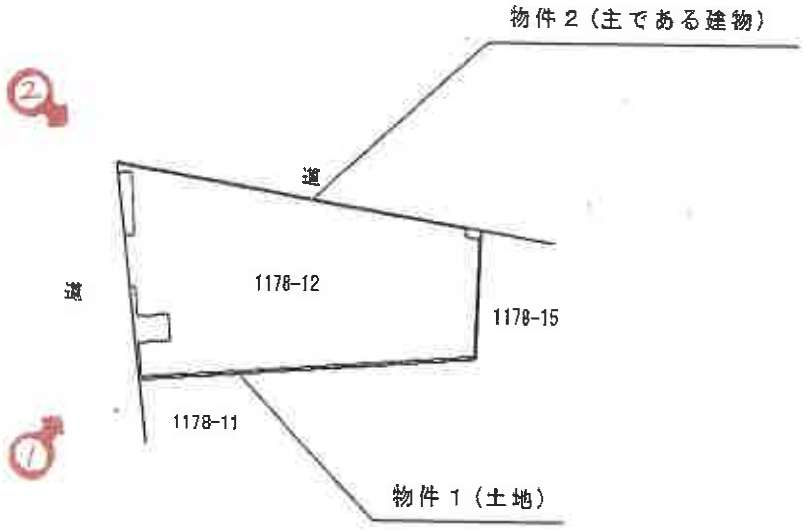
請求番号：11-1
(1/2)

（12枚目）

ヲ　1233-10
ワ　1234-22
カ　1234-20

（A３判をA４判に縮小）

土地建物位置関係図

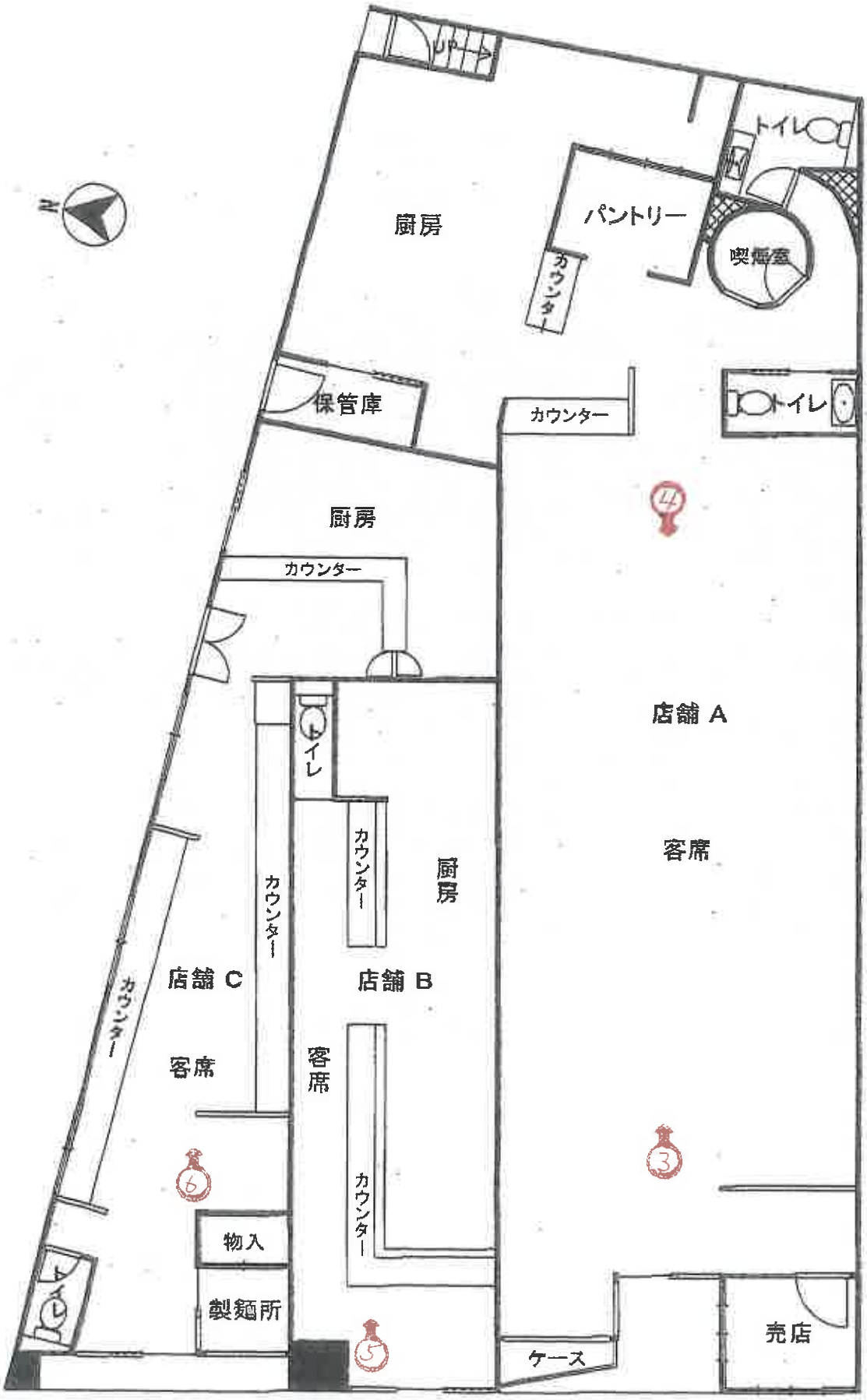


これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものでない。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

縮尺：約１／５００

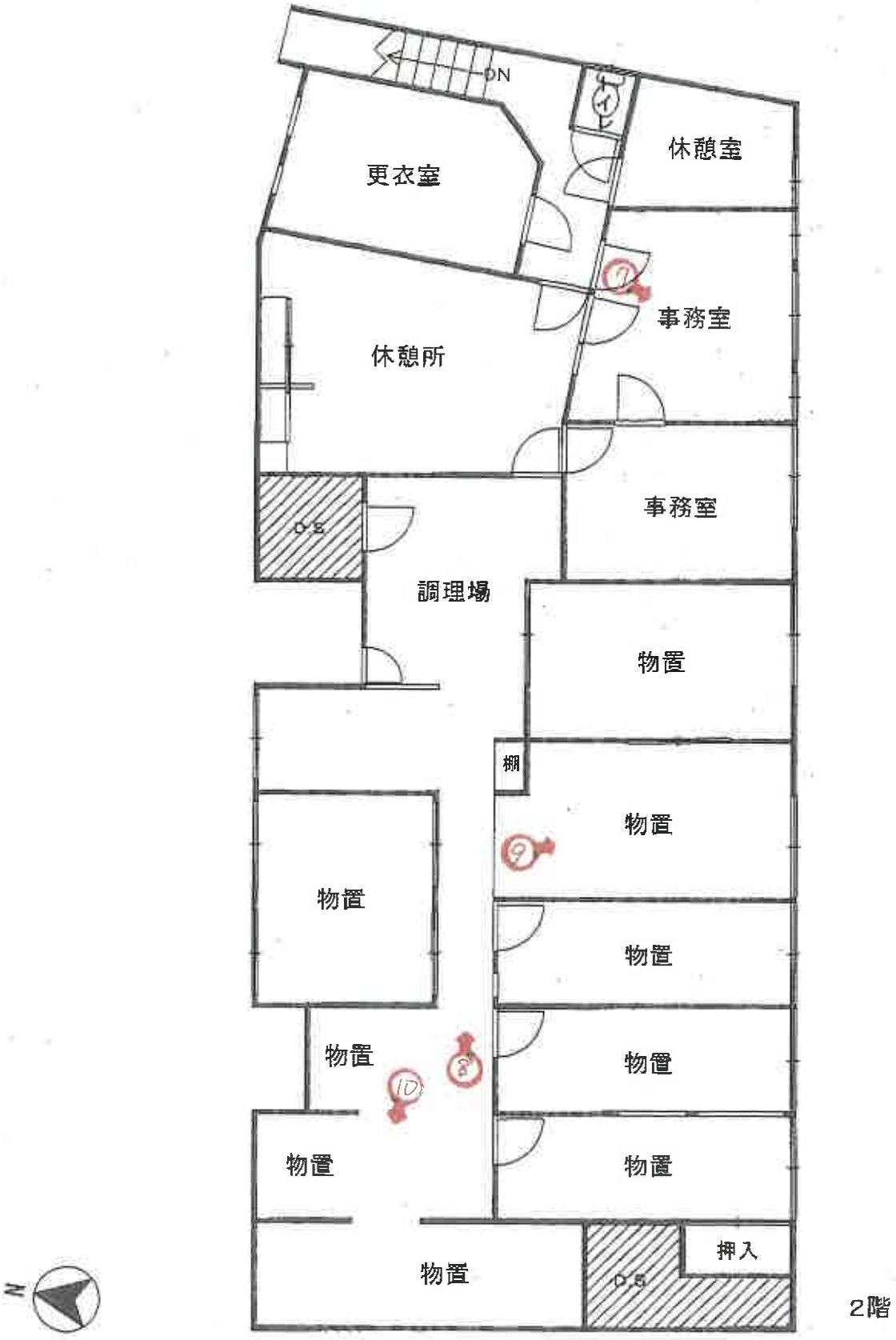
間取略図



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(15 枚目)

間取略図



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



③



1階店舗A（栄華光）

④



1階店舗A（栄華光）

⑤



1階店舗B（弘）

⑥



1階店舗C（車や）

⑦

以下、写真番号⑩までは2階



⑧



⑨



⑩



令和６年（ケ）第２９９号
令和７年４月２５日ほか　現地調査
令和７年７月９日　評　価
小調第９９０号　発行番号
令和７年７月１１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
小　畑　昌　也

第１　評価額

一　括　価　格	
金２３４，０８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９５，９７０，０００円
物件２（建物）	金１３８，１１０，０００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　本件価格は，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。		住居表示「本町４－２－２１」 種　類：店舗・事務所 構　造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 ２階建 床面積：２階　約１６５㎡
番　号	特　　記　　事　　項		
１，２	第４目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　6年（ケ）第　　２９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市本町四丁目

　　地　　番　　１１７８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．６１平方メートル

２　所　　在　　船橋市本町四丁目１１７８番地１２

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２５８．４４平方メートル
　　２階　　８．２６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	ＪＲ総武本線「船橋」駅の南方・道路距離約50m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中低層，高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ駅前の中心的商業地域である。	
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 商業地域 指定８０％ 指定６００％ 防火地域 駐車場整備地区
画地条件	形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（西・北）， 間口（約15m），奥行（約25m）， 地積（257.61㎡（登記，特記事項参照））	
接面道路の状況	①西側市道（第00－070号線），幅員（駅前広場），連続性（優る），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北側市道，幅員（約2.6～3.0m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（有・車両通行不可），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①：第４２条１項１号 ②：第４２条２項
	セットバック	②：要（約22㎡，特記事項参照）
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件１は，物件２の建物の敷地として利用されている。 隣地は，南側・東側が店舗，北側は道路を介してパチンコ店等，西側は駅前広場である。	
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 なお，船橋市下水道法特定事業場一覧によれば，南東側近接地（住居表示：本町4-2-15）はドライクリーニング工場跡地であるが，下水道法上の有害物質使用履歴の記録はない。 ○ 現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在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	○ 東側境界付近はフェンス等により目視・立入困難であり，東側隣地との境界の一部が不明瞭である。 ○ 現況の利用状況，航空写真，道路境界確定図等に基づき簡易概測した結果，約6%前後の縄延びの可能性がある。 ただし，正確な地積を査定するためには，隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ セットバック面積については，道路境界確定図上の査定幅員約2.2mの中心線からの後退距離に基づき算定した。 ○ 船橋市ハザードマップによると，洪水・高潮氾濫の浸水想定区域にあり，内水氾濫の浸水想定区域に近接する。また，液状化危険性は高い乃至やや高いと判定されている。

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（登記記載）	不詳（特記事項参照）
	経過年数	約73年以上
	経済的残存耐用年数	約15年
仕　　様	構　造	木・鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	サイディング張り，タイル貼り，鋼板張り，吹付等
	内　壁	ビニールクロス貼り，Ｐタイル，ステンレス板，合板，モルタル塗り，ボード等
	天　井	ビニールクロス貼り，合板，ボード，塗装仕上げ等
	床	フローリング張り，土間コンクリート，Ｐタイル，ＣＦ，カーペット，塩ビシート等
	設　備	給排水，厨房，空調，衛生等（電気，上水道，下水道，都市ガス）
	その他	―
床面積（現況）	２階の小屋裏部分に未登記の増築（増築時期等は不詳（特記事項参照））があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積　１階　258.44㎡ ２階　約165　㎡ 延べ　約423.44㎡	
現況用途等	現況用途	店舗・事務所
	間取り	１階：店舗，厨房，パントリー，喫煙室，トイレ，売店，製麺所等 ２階：事務室，調理場，休憩室，更衣室，休憩所，物置等 （別添間取図参照）
品　　等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	賃借人法人並びに転借人法人らが，店舗（飲食店）を経営して占有中。 本件賃貸借契約の概要については，特記事項参照。	
特記事項	○ 建築確認：記録なし 完了検査：記録なし	

特　記　事　項	○ 閉鎖登記簿には昭和44年8月16日付の保存登記がある。また，賃借人（㈱栄華光）提示の写真によれば，昭和28年頃には既に建物は建在したと見られ，築後73年以上は経過していると推察される。 なお，船橋市資産税課によれば，昭和元年建築の記録も残っているが，おそらく当事者からの聴取によるものであり詳細は不明であるとのこと。 ○ ㈱栄華光代表者によれば，２階の増築時期及び既存部分との位置関係等の詳細は不明とのこと。 また，平成29年頃に耐震工事で梁の鉄骨を追加し補強したとのこと。 ○ ２階は小屋裏部分に増築されたものであり，全体的に天井高が低いほか，床に緩み・撓みが多く，傾きが感じられる箇所もある。 ○ 新築時・増築時の建築確認の記録がないほか，本件建物は，現況上，法定建蔽率を超過しているとみられ，違反建築物の疑いがある。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。 ○ 賃貸借契約の概要は以下のとおりで，詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。 ・ 貸　　主：本件債務者兼所有者 借　　主：株式会社栄華光 占有範囲：１階店舗Ａ，店舗Ｃ及び２階 占有開始：昭和28年頃 原契約日：昭和56年5月7日（賃借権確認の調停成立時） 契約期間：期間の定めなし 賃　　料：1,100,000円／月 共 益 費：なし 敷　　金：不明 占有権原：賃借権 ・ 貸　　主：本件債務者兼所有者 借　　主：株式会社ロップコーポレーション（賃借人兼転貸人） 占有範囲：１階店舗Ｂ（賃貸借契約書上約37.90㎡） 占有開始：平成17年8月1日 原契約日：平成17年8月1日 契約期間：令和5年8月1日～令和8年7月31日（自動更新） 賃　　料：234,259円／月（税込） 共 益 費：なし 敷　　金：440,000円 占有権原：賃借権

特　記　事　項	・ 貸　　主：株式会社ロップコーポレーション（賃借人兼転貸人） 借　　主：株式会社弘（転借人） 占有範囲：１階店舗Ｂ（賃貸借契約書上約37.90㎡） 占有開始：平成20年10月1日 原契約日：平成20年9月27日 契約期間：令和5年8月1日～令和8年7月31日（合意更新） 賃　　料：427,777円／月（税込） 共 益 費：なし 敷　　金：1,000,000円 占有権原：転借権

第５　評価額算出の過程

本件においては，積算価格及び収益価格をそれぞれ求め，試算価格を調整のうえ，評価額を後記のとおり決定した。

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とおり求めた。

物件番号	標準画地価格（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	3,340,000	0.94	257.61	1/1	0.70	566,155,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋5－1）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
2,700,000円/㎡	×	105 /100	×	100 /100	×	100 /85	＝	3,340,000円/㎡

◇ 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 ：形状±0%

◇ 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 ：角地＋3%，要セットバック－9%　　計（相乗積）－6%

ウ　地　　積 ：登記数量による。

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。－30%

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	200,000	約423.44㎡	0.126	1/1	10,671,000

ウ　現　価　率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D)×(1－(E))
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)		
2	0.05	約15年	約73年以上	0.21	0.40	0.126

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D)\text{現価率} = 1 - (1 - (A)\text{残価率}) \times \frac{(C)\text{経過年数}}{(B)\text{経済的残存耐用年数} + (C)\text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率　：建築・増築時期が不詳なこと及び保守管理状況等を考慮した。

エ　持　　分　：登記簿のとおり。

2　土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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
1	566,155,000	0.70	法定地上権	396,309,000

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70%と査定した。

3　積算価格

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，下記のとおり積算価格を求めた。

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) (2 ｳ) イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ｱ±ｲ)×ｳ=ｴ	価格割合 ｴ÷Σｴ=ｵ
1	566,155,000	－ 396,309,000		169,846,000	0.410
2	10,671,000	＋ 396,309,000	0.60	244,188,000	0.590
合 計				414,034,000	1.000

ウ　占有減価修正 ：最先順位の抵当権に優先する賃借権の存在を考慮した。

Ⅱ　収益価格の試算

単年度の有効総収益を取引利回りから導かれる還元利回り（粗利回り）で還元して，総収益還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

潜在総収益 （円） ア	空室損失等 補　正 イ	有効総収益 （円） ア×イ＝ウ	還元利回り （粗利回り） エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） ウ÷エ＝オ
16,800,000	0.97	16,296,000	5.0%	325,920,000

（※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）

ア　潜在総収益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に潜在総収益を求めた。

なお，最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した１階店舗Ａ，店舗Ｃ及び２階については，現行の賃貸条件を所与として査定した。１階店舗Ｂについては，当該占有は買受人の引受けとならないため，標準的な賃貸借を想定することにより査定した。

（ 1,000,000円 ＋ 400,000円 ）× 12ヶ月 ＝ 16,800,000円（税別）

イ　空室損失等補正：地域の趨勢，賃貸市場動向及び目的物件の個別性を考慮して，97%（空室率3%）を採用した。なお，貸倒損失は計上しない。

エ　還元利回り：一般市場及び競売市場における収益用不動産の取引利回りから利回りを求め，これに立地状況，建物状況，テナント・賃料状況及び将来の変動状況・土地の高度利用の可能性等の個別リスクを検討して採用還元利回り（粗利回り）を査定した。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

以上により

積算価格　414,034,000円

収益価格　325,920,000円

の２価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。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。

２価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが，目的物件は実際使用容積率の低い，最先順位の抵当権に優先する賃借権等が付着した貸家及びその敷地であることを考慮して，収益価格を標準とし，積算価格を比較考量のうえ，調整後の価格を352,000,000円と求めた。

2　調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し，下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	352,000,000	0.410	144,320,000
2		0.590	207,680,000

3　評価額の判定

案分後の価格に，市場性修正及び競売市場修正を施し，さらに引受債務相当額の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件番号	案分後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	引受債務相当額の控除減価（円）（敷金等） エ	評価額（円）（1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ－エ
1	144,320,000	0.95	0.70	－	95,970,000
2	207,680,000	0.95	0.70	－	138,110,000
一括価格（合計）					234,080,000

イ　市場性修正：本件建物は，現況，違反建築物の疑いがあること，引受となる賃借人が耐震化工事費，大規模補修工事費，修繕費等を支出した旨陳述していること等を考慮して市場性修正を施した。

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慮した。

エ　引受債務相当額の控除減価（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　参考資料

○　地価公示価格（船橋5－1）

所　　在：船橋市本町4丁目1178番23外「本町4－3－20」
価　　格：2,700,000円/㎡
位　　置：ＪＲ総武本線「船橋」駅の南方約100ｍに位置する。
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：237㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接面街路：西側幅員21.5ｍ市道
用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率600%），防火地域
地域の概要：中高層店舗ビルが建ち並ぶ駅前の中心的商業地域

第７　附属資料

1　目的物件の位置図
2　公図写
3　土地建物位置関係図
4　間取略図

以　上

地理院地図
GSI Maps

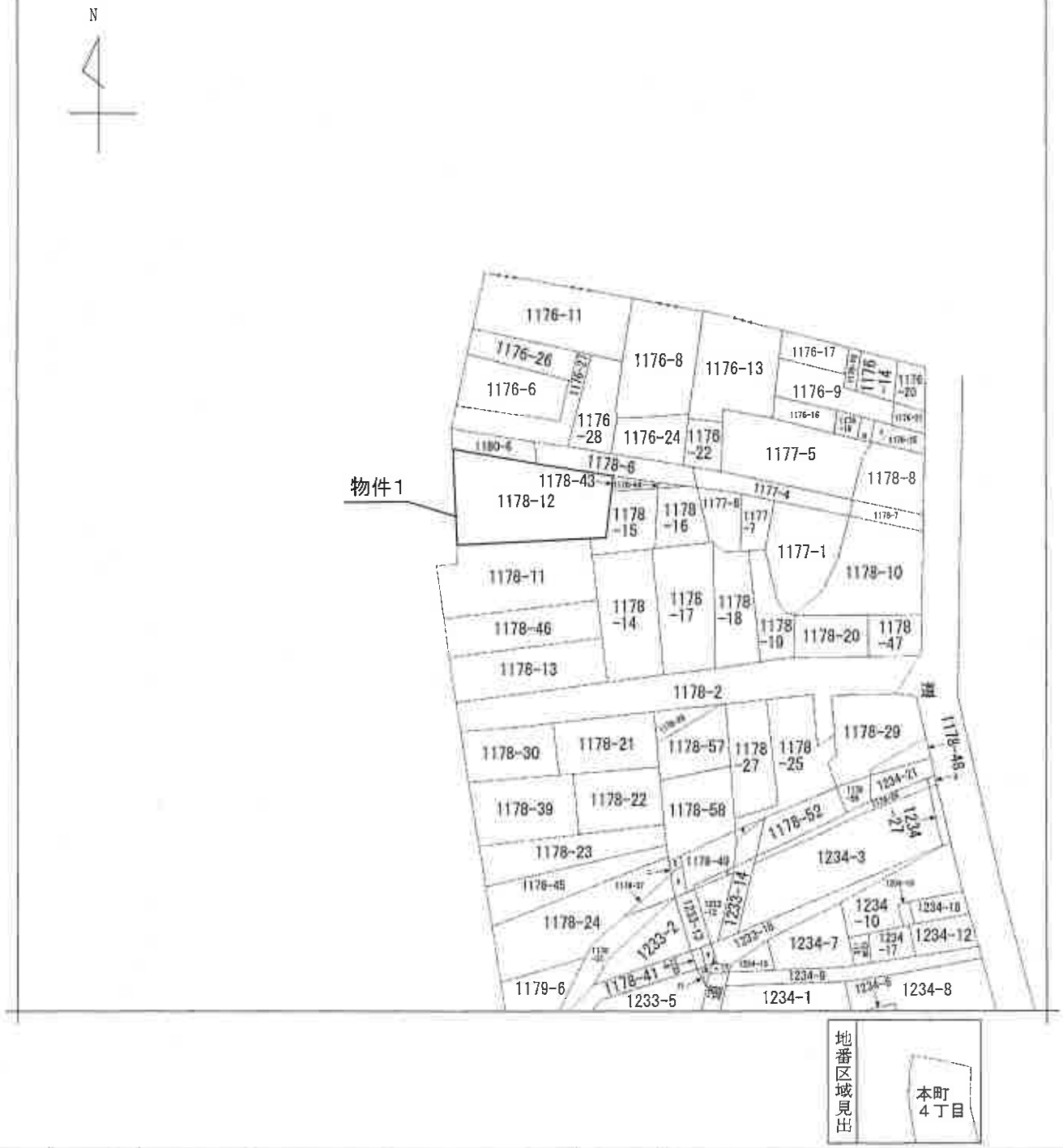
位置図



公図写

表示年月日：２０２４／０７／３０

イ	1176-15	ハ	1233-11	ホ	1233-8	ト	1178-59	リ	1178-50	ル	1234-14
ロ	1176-29	ニ	1178-51	ヘ	1234-23	チ	1178-53	ヌ	1178-36	つづく	

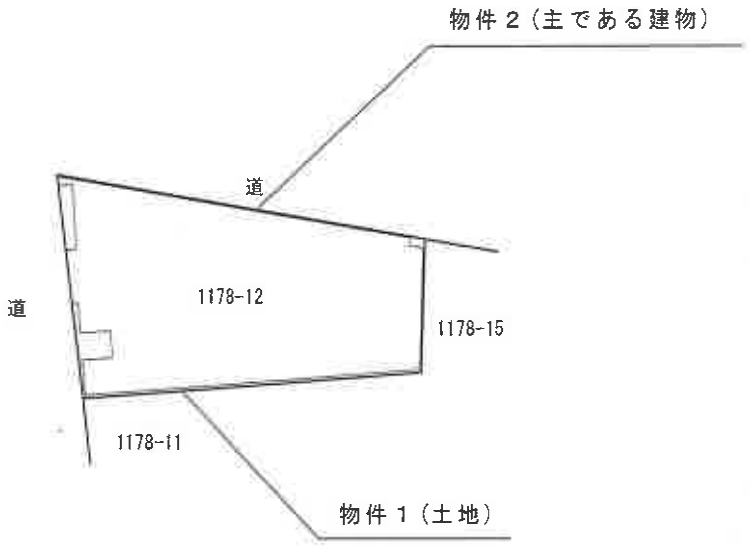


請求部分	所在	船橋市本町四丁目			地番	1178番12			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

（A3判をA4判に縮小）

(1/2)

土地建物位置関係図

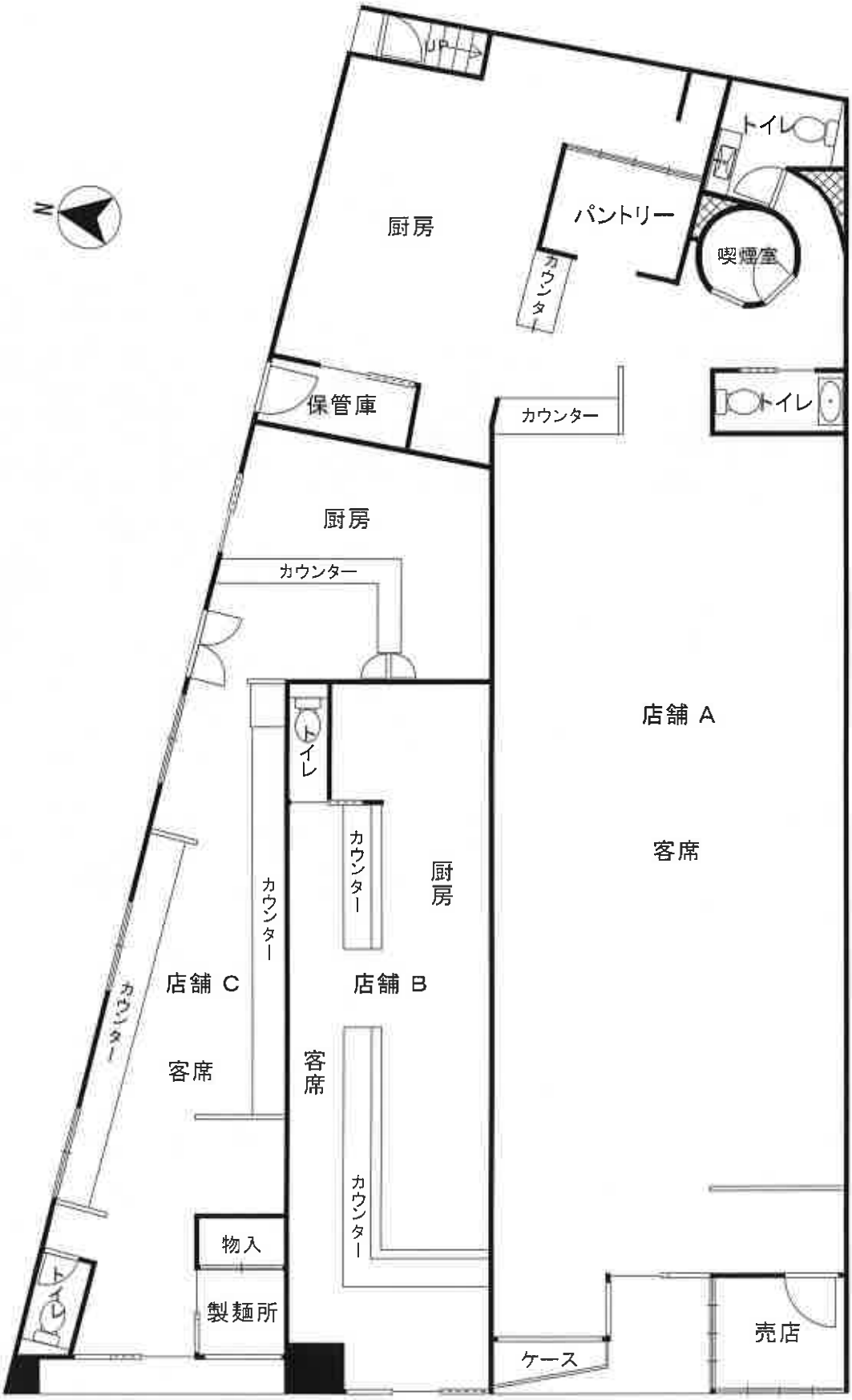


これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものでない。



縮尺：約１／５００

間取略図


N
UP
トイレ
厨房
パントリー
喫煙室
カウンター
保管庫
カウンター
トイレ
厨房
カウンター
店舗 A
客席
トイレ
カウンター
厨房
カウンター
店舗 C
店舗 B
カウンター
客席
客席
カウンター
物入
トイレ
製麺所
売店
ケース

1階

間取略図

