

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

福島地方裁判所会津若松支部

裁判所書記官 大河内 真 澄

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 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 30 日 午後 4 時 00 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 21 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	1, 220, 000 976, 000	一括	244, 000	28, 155	0
1	540, 000				
2	680, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行
地 番 2025番
地 目 宅地
地 積 1094.09平方メートル

2 所 在 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行 2025番地
家屋 番号 2025番
種 類 居宅
構 造 木造草葺2階建
床 面 積 1階 107.43平方メートル
2階 13.22平方メートル

(現況)

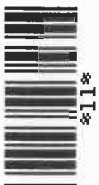
構 造 木造トタン葺2階建
床 面 積 1階 約165.62平方メートル
2階 約67.07平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
構 造 木造トタン葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 4 6 . 3 7 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 3 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約 7 7 . 0 1 平方メートル

符 号 3

種 類 畜舎

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

滅失



物 件 明 細 書

令和 6年12月11日

福島地方裁判所会津若松支部

裁判所書記官 大河内 真 澄

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, 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】

- ・ 本件土地の一部は町道用地（公衆用道路）として利用されている。
- ・ 隣地（2026番1）上の建物の一部が越境している可能性がある。
- ・ 隣地（寺入85番）上の建物の一部が越境している可能性がある。

《 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したものになっています。
ですので、必ず現況調査報告書・評価書をよく読み、詳細については「競売ファ

イル・競売手続説明書」の中の「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、買い受けた不動産の引渡しを占有者から受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

ただし、この書面や現況調査報告書・評価書の中で、「売却外」「目的外」「件外」などと記載された不動産はこの競売で売却していませんので、引渡命令を出すことができません。これら売却外不動産の明渡し等を求める場合は、別途訴訟等を提起しなければなりません。

- 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「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 「競売ファイル・競売手続説明書」は、閲覧コーナーに備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行
地 番 2025 番
地 目 宅地
地 積 1094.09 平方メートル
- 2 所 在 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行 2025 番地
家屋 番号 2025 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺 2 階建
床 面 積 1 階 107.43 平方メートル
2 階 13.22 平方メートル
(現況)
構 造 木造トタン葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 165.62 平方メートル
2 階 約 67.07 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 26.44 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
構 造 木造トタン葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 4 6 . 3 7 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 3 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約 7 7 . 0 1 平方メートル

符 号 3

種 類 畜舎

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

滅失



令和 6 年（ヌ）第 9 号
令和 6 年 10 月 7 日受理
令和 6 年 11 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所会津若松支部

執行官 佐 藤 武 男

（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 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行
 地 番 2025番
 地 目 宅地
 地 積 1094.09平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町旭寺入字奉行 2025番地
 家屋 番号 2025番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺2階建
 床 面 積 1階 107.43平方メートル
 2階 13.22平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 26.44平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 33.05平方メートル
 符 号 3
 種 類 畜舎
 構 造 木造草葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 16.52 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			
土地	物件 1			
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）			
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（「その他の事項」のとおり） □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」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（■主である建物 ■附属建物） □種類： □構造： 「その他の事項」のとおり □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 居宅（空き家） として占有している。 □「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				
執行官保管の仮処	■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			
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 物件1土地について

- (1) 本土地の西側一部が町道用地（公衆用道路）として利用されており、公課証明書において非課税扱いとされている当該部分の面積が55.40㎡であることを踏まえ、本土地の宅地部分の面積は、1038.69㎡となる。
- (2) 物件1土地の北側隣接地である亡A所有名義の2026番1土地上に存する目的外建物1の一部が物件1土地の北西側に越境している可能性がある。
- (3) 物件1土地の南側隣接地である亡A所有名義の寺入85番土地に存する目的外建物2の一部が物件1土地の中央部南側に越境している可能性がある。

2 物件2建物について

(1) 主である建物

構造：木造トタン葺2階建

床面積：1階 165.62㎡（概測）

2階 67.07㎡（概測）

(2) 附属建物符号1

種類：倉庫

構造：木造トタン葺平家建

床面積：46.37㎡（概測）

(3) 附属建物符号2

種類：倉庫

構造：木造トタン葺平家建

床面積：77.01㎡（概測）

(4) 附属建物符号3

現存していない（取壊し年月日不詳）。

(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

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査し、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 本土地には、雑草等により見分できなかった箇所があるが、見分できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 「その他の事項」記載のとおり、本土地の西側一部が町道用地（公衆用道路）として利用されている。
 - エ 登記上、本土地に隣接する2026番1及び寺入85番の各土地は亡A所有の畑、寺入86番土地は亡A所有の雑種地、2026番3土地は会津高田町（現会津美里町、以下同じ）所有の畑、寺入322番土地は会津高田町所有の公衆用道路、寺入387番土地は会津高田町所有の用悪水路であるところ、2026番3土地が町道用地（公衆用道路）であること、2026番1土地上に目的外建物1が、寺入85番土地上に目的外建物2がそれぞれ建っていることを除いて、いずれの現況地目も同様である。

各隣接地との境界などについては、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかったが、境界杭等を確認することができなかったこともあり、買受人は、使用に先立ち、隣接地所有者と境界の確認をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物の主である建物について
 - ア 建築年月日は不詳であるところ、公課証明書及び家屋見取図によれば、昭和41年に1階の一部が取り壊され、昭和55年11月頃に2階建の建物が増築されたものと推定される。

その後、年月日は不詳であるが、さらに西側に増築されたと推定される。
 - イ 外部について
 - ・外壁に経年劣化又は地震によると思われるひび割れ、亀裂及び汚損等が見られた。
 - ウ 内部について
 - ・天井に腐食している箇所が見られた。
 - ・内壁に亀裂やキズが散見されたほか、全体的に汚損等が見られた。
 - ・床のきしみ、沈み及びフワフワと浮く箇所が各部屋や廊下の複数箇所に認められた。
 - エ 建物全体に経年劣化が見られた。
 - (3) 物件2建物の附属建物符号1について
 - ・屋根や外壁のトタンにサビのほか、破損や剥がれが見られた。
 - ・内壁に破損や汚損が見られ、サッシ戸がずれて開閉が困難な箇所が認められた。
 - ・全体的に著しい経年劣化が見られ、保全状況も不良である。
 - (4) 物件2建物の附属建物符号2について
 - ・外壁のトタンにサビのほか、剥がれが見られた。
 - ・内部の土壁が広範囲に剥がれ落ちているのが見られた。
 - ・既存部分と推定増築部分のつなぎ目と思われる箇所の天井等に隙間が見られた。
 - ・全体的に経年劣化が見られた。
 - (5) 物件2建物の附属建物符号3について
 - ・現存しない。
- 3 本件物件は、第三者による占有は認められず、所有者のみが占有していると認める。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月7日(月) : - :	執行官室	会津美里町に対する固定資産税に関して保有する 図面の交付申請(10月15日受領)
令和6年10月9日(水) 14:10-14:20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年10月10日(木) 9:00-9:05 16:25-16:30	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和6年10月11日(金) 11:05-11:20	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年10月23日(水) 10:00-11:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

■ 令和6年10月23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、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。

□ 令和 年 月 日

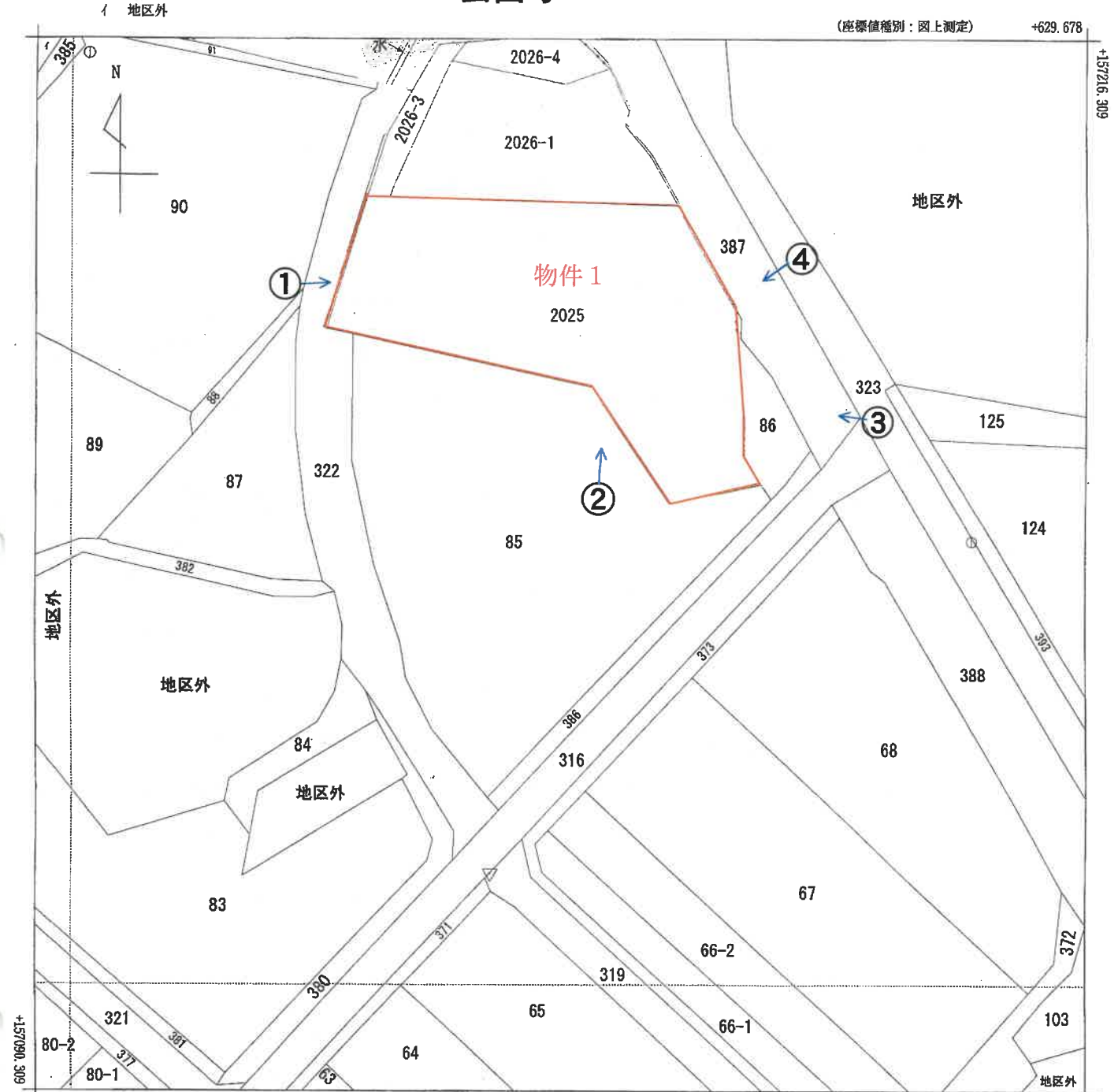
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人 を立ち会わせた。

□ 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

公図写



(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

←○写真撮影位置方向・写真番号



請求部	所在	大沼郡津美里町旭寺入字寺入				地番	85番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図	
作成 年月日	平成3年2月				備付 年月日 (原図)	平成11年6月22日			補記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月10日
福島地方方法務局若松支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 → A 4 縮小

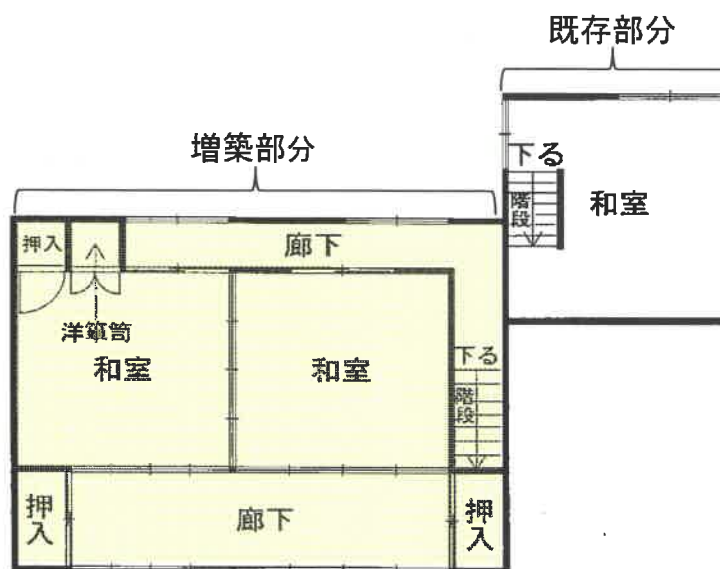
公用

土地建物位置関係図

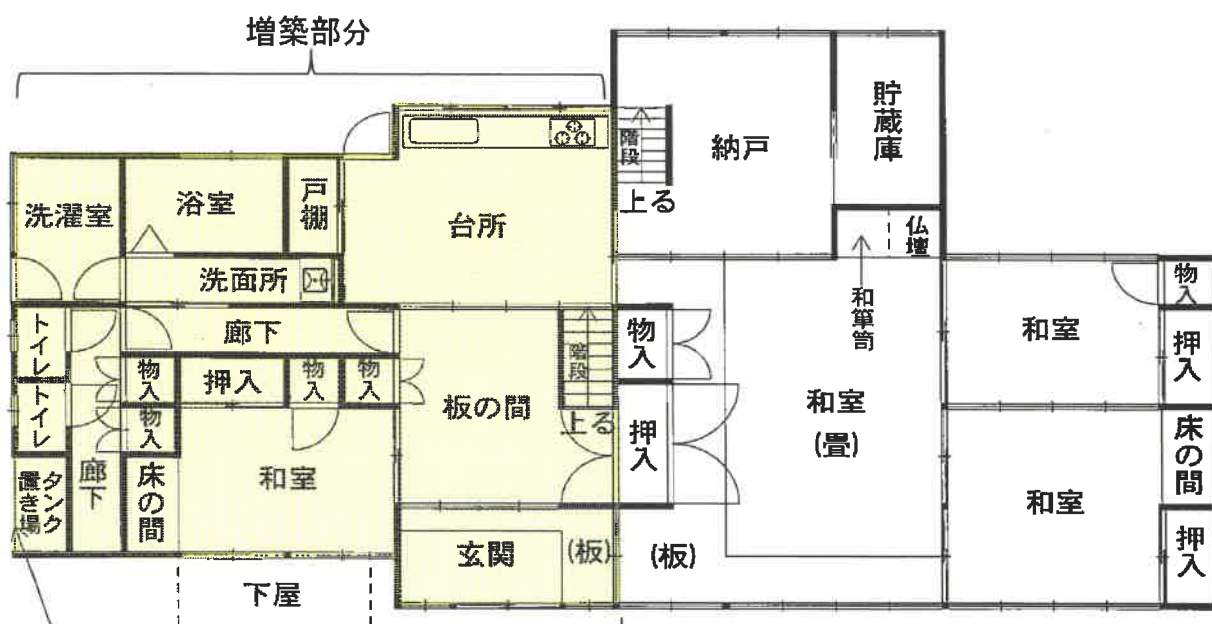


建 物 間 取 図

(物件2)
主である建物



2階平面図



シャッター

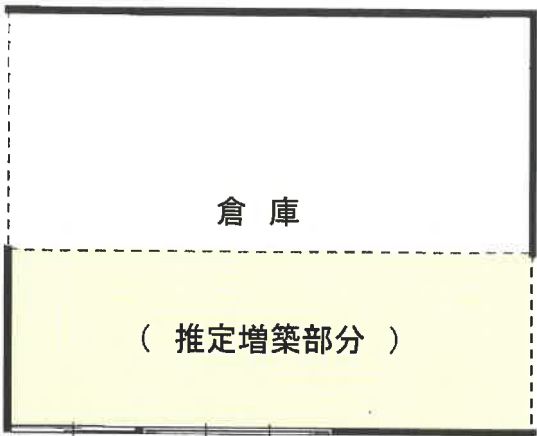
1階平面図

既存部分

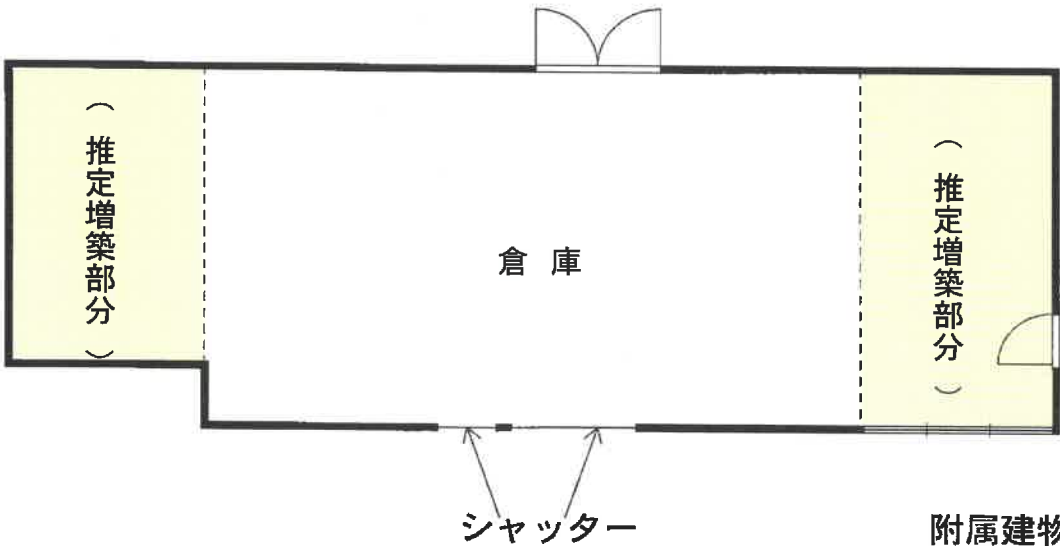


建 物 間 取 図

(物件2)
附属建物



附属建物符号 1



附属建物符号 2







物件2主である建物



物件1

No. 5

物件2主である建物

目的外建物1



2026番1

物件1

No. 6



物件2主である建物:既存部分1階和室(畳)の状況

No. 7



物件2主である建物:増築部分1階台所の状況

No. 8



物件2主である建物:増築部分1階浴室の状況

No. 9



物件2主である建物:既存部分1階南東側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:既存部分1階北東側和室の状況

No. 11



物件2主である建物:既存部分1階納戸の状況

No. 12



物件2主である建物: 既存部分2階和室の状況

No. 13



物件2主である建物: 増築部分1階和室の状況

No. 14



物件2主である建物:増築部分2階東側和室の状況

No. 15



物件2主である建物:増築部分2階西側和室の状況

No. 16



物件2主である建物: 1階増築部分タンク置き場の状況

No. 17

物件2附属建物符号1



物件1

No. 18

物件2附属建物符号2

物件2附属建物符号1



物件1

No. 19



物件2附属建物符号1の内部の状況

No. 20

物件2附属建物符号2



物件1

No. 21



物件2附属建物符号2の内部の状況

No. 22



物件2附属建物符号2の内部の状況

No. 23



物件2附属建物符号2の内部の状況

No. 24



物件2附属建物符号2の内部の状況

No. 25



No. 26

目的外建物2



寺入85番

物件1

No. 27



令和6年(ヌ)第9号
令和6年10月23日 現地調査
令和6年11月21日 評価
.

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
矢 吹 博 則

第1 評価額

一括価格	
金2,880,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,280,000円
物件2（建物）	金1,600,000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き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である。
- 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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 番 地 目 地 積	大沼郡会津美里町旭寺入字奉行 2025番 宅地 1,094.09㎡	宅地及び公衆用道路
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大沼郡会津美里町旭寺入字奉行 2025番地 2025番 居宅 木造草葺2階建 1階 107.43㎡ 2階 13.22㎡	木造トタン葺2階建 1階 概測165.62㎡ 2階 概測67.07㎡
		(附属建物) 符 号 1 種 類 物置 構 造 木造杉皮葺平家建 床面積 26.44㎡	倉庫 木造トタン葺平家建 概測46.37㎡
		符 号 2 種 類 物置 構 造 木造杉皮葺平家建 床面積 33.05㎡	倉庫 木造トタン葺平家建 概測77.01㎡
		符 号 3 種 類 畜舎 構 造 木造草葺平家建 床面積 16.52㎡	現存せず。
番号	特 記 事 項		
1 2	地 目 種 類 構 造 床 面 積	物件1土地の西端部は町道の一部として利用されている。 増改築等により物件2建物の種類、構造、床面積は上記「現況」記載の通り。附属建物符号3は取り壊されており現存していない。	

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	J R 只見線「会津高田」駅の南方約7km（道路距離、以下同じ。） 会津美里町役場本庁舎まで約6.2km リオンドール高田店まで約5.7km 町立宮川小学校まで約3.4km	
付 近 の 状 況	当該地域は、会津美里町中心部の南方郊外に位置する農家集落で、農家住宅のほか公民館や神社等が見られる。当該集落は会津美里町と下郷町とを結ぶ旧街道筋（県道大内会津高田線）近くに所在しており、周囲には耕地整理された農地が広がっている。また、南方には山林が迫っている。	
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	都市計画区域外 - - - 防火・準防火地域の指定なし。 なし
画 地 条 件	間口約17m、奥行約46m 地 積 1,094.09㎡ 不整形 中間画地 東側隣接地より約2m、北側隣接地より約1mそれぞれ高い。 西側及び南側隣接地とは概ね等高 画地内は概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約5.5m 舗装町道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。西端部は町道（会津美里町）の一部として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合	

特 記 事 項

ア 土地の利用状況等について

- a 物件1土地の西端部 (55.40㎡) は町道として利用されている。当該部分の固定資産税については非課税扱い(会津美里町町民税務課にて確認)。物件2建物の敷地として利用されている面積は以下の通り。

i 物件1登記面積	ii 町道部分の面積	iii= i - ii 物件2敷地面積
1,094.09㎡	55.40㎡	1,038.69㎡

- b 物件1土地の北側に隣接する土地(地番：字奉行2026番1)上に存する目的外建物1の一部が物件1土地の北西側に越境している可能性がある。
- c 物件1土地の南側に隣接する土地(地番：字寺入85番)上に存する目的外建物2の一部が物件1土地の中央部南側に越境している可能性がある。

イ 隣接地の利用状況等について

- ・ 東 側 ： 水路
- ・ 西 側 ： 町道
- ・ 南 側 ： 畑(休耕地)及び目的外建物2の敷地
- ・ 北 側 ： 畑(休耕地)及び目的外建物1の敷地

ウ 下水道について

農業集落排水を利用している。

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）：年月日不詳 経過年数：40年以上経過と推定 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：トタン葺2階建 外 壁：漆喰、リシン吹付け、サイディングボード 天 井：目透かし、竿縁、化粧石膏ボード 内 壁：漆喰、土壁、繊維壁、板 床：フローリング、畳 設 備：電気・給排水衛生設備等
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 概測165.62㎡ 2階 概測67.07㎡ 合計 概測232.69㎡ *登記と異なる。
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	物件2建物所有者が本物件を居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	ア 建物の増改築等及び経済的残存耐用年数について 物件2建物に関する登記記録上の建築年月日は不詳。会津美里町作成の公租公課証明書及び家屋見取り図によれば、本建物は昭和36年頃に建築され、その後昭和41年頃に減築、昭和55年頃に増築された経緯がうかがわれる。その間に屋根の葺き替え等も行われたものと推定される。左の資料を参考に現地調査も踏まえ本物件の経過年数及び経済的残存耐用年数を上記の通り判定した。 イ 保守管理状態について 本建物の内外壁や犬走りに亀裂が生じている部分が数箇所認められた。また、歩くと畳が撓む箇所も認められた。本建物は老朽化が進行している。 ウ アスベストについて 物件2建物について、建築（増改築等を含む）時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベストの使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物符号1及び2		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 経 過 年 数：60年以上と推定 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。		
仕 様	部 位 等	附属建物符号1	附属建物符号2
	構 造	木造平家建	木造平家建
	屋 根	トタン葺	トタン葺
	外 壁	板、波板トタン	板、波板トタン、土壁
	天 井	表し	表し
	内 壁	表し	表し
	床	コンクリート、土間	コンクリート、土間
	設 備	無し。	電気
床 面 積 (現 況)	附属建物符号1 概測46.37㎡ 附属建物符号2 概測77.01㎡ *附属建物符号1及び2はいずれも登記と異なる。		
現況用途等	現 況 用 途：附属建物符号1及び2はいずれも倉庫 間 取 り：別添間取図のとおり		
品 等	劣る		
保守管理の 状 態	劣る		
建 物 の 利 用 状 況	物件2建物所有者が本物件を倉庫(空き倉庫)として占有している。		
特 記 事 項	ア 建物の増改築等及び経済的残存耐用年数について 附属建物符号1及び2に関する建築年月日及び増改築等年月日は不詳。会津美里町作成の公租公課証明書及び家屋見取り図によれば、附属建物符号1及び2は昭和36年頃に建築されその後増築されたものと推定される。左の資料を参考に現地調査も踏まえ附属建物符号1及び2の経過年数及び経済的残存耐用年数を上記の通り判定した。 イ 保守管理状態について 附属建物符号1及び2はいずれも屋根や外壁のトタンが錆びている。また、内外壁に破損箇所が見られた。このほか、附属建物符号1にはサッシ戸の建て付けに不具合が生じ開閉が困難な箇所が認められた。附属建物符号2には天井に隙間が生じている箇所が認められた。 両建物は全体的に老朽化が進行している。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

物件1土地の現況利用区分毎にそれぞれの土地価格を次のとおり求めた。

基 礎 価 格

物件 番号 (注)	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地・更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-a	4,130	0.80	1,038.69㎡	0.85	2,920,000
1-b		0.20	55.40㎡		50,000

(注) 物件番号1-a…物件1土地のうち物件2建物の敷地部分

物件番号1-b…物件1土地のうち町道(公衆用道路)用地部分

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 会津美里-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $5,230\text{円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 126 = 4,130\text{円/㎡}$

◇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 : 画 地 条 件 : 100%

◇地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 100% (幅員)

交通接近条件 : 102% (駅距離)

環 境 条 件 : 130% (居住環境)

行政的 条件 : 95% (都市計画法上の規制)

格 差 率 : 126%

イ 個 別 格 差 :	要 因 項 目	1-a (建付地)	1-b (更地)
	街 路 条 件	100%	100%
	交通接近条件	100%	100%
	環 境 条 件	100%	100%
	画 地 条 件	80% (規模、形状)	100%
	行政的 条件	100%	100%
	その他の条件	100%	20% (公衆用道路)
	格 差 率 計	80%	20%

ウ 地 積 : 登記数量及び公租公課証明書記載数量

区 分	物件1 (全体)	1-a (建付地)	1-b (更地)
地 積	1,094.09㎡	1,038.69㎡	55.40㎡

エ 建 付 減 価 : 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。

① 主である建物 (居 宅)

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280, 000	概測232. 69㎡	0. 03	1, 950, 000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 40年以上経過と推定。
b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
d 残価率 5%
e 現価率 3%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

② 附属建物符号1(倉庫) 及び附属建物符号2(倉庫)

符号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現価率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
1	50, 000	概測46. 37㎡	0. 02	50, 000
2	50, 000	概測77. 01㎡	0. 02	80, 000

カ 現 価 率 :

- a 経過年数 60年以上と推定
b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
c 観察減価及び中古物件の市場性 70%
d 残価率 5%
e 現価率 2%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

③ 物件2 建物価格の合計は以下の通り。

物件2	建物価格
① 主である建物	1, 950, 000円
② 附属建物符号1	50, 000円
③ 附属建物符号2	80, 000円
合 計	2, 080, 000円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1-a	2,920,000	1.00	0.25 法定地上権	730,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地のうち町道として利用されている部分以外の土地(1-a)とした。

ウ 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25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1-a	2,920,000	- 730,000	1.00	0.95	0.60	1,250,000
1-b	50,000		1.00	1.00	0.60	30,000
1	小計 (1-a + 1-b)					1,280,000
2	2,080,000	+ 730,000	1.00	0.95	0.60	1,600,000
一括価格 (合計：1 + 2)						2,880,000

ウ 占有減価修正：無し。

エ 市場性修正：隣接地に所在する目的外建物の一部が物件1土地内へ越境している可能性があることにより本物件(物件2及びその敷地部分)の市場性が低下することを考慮して修正を行った。

オ 競売市場修正：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 参考価格資料

1 地価公示価格 会津美里-5

所 在 : 大沼郡会津美里町福重岡字桜ノ下甲995番1外
価 格 : 5,230円/㎡
位 置 : 「会津本郷」駅まで道路距離で約4,500m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 386㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 南側5m町道
東側道
角地
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
用途無指定
防火・準防火の指定無し
建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農地に囲まれた中規模住宅の多い住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

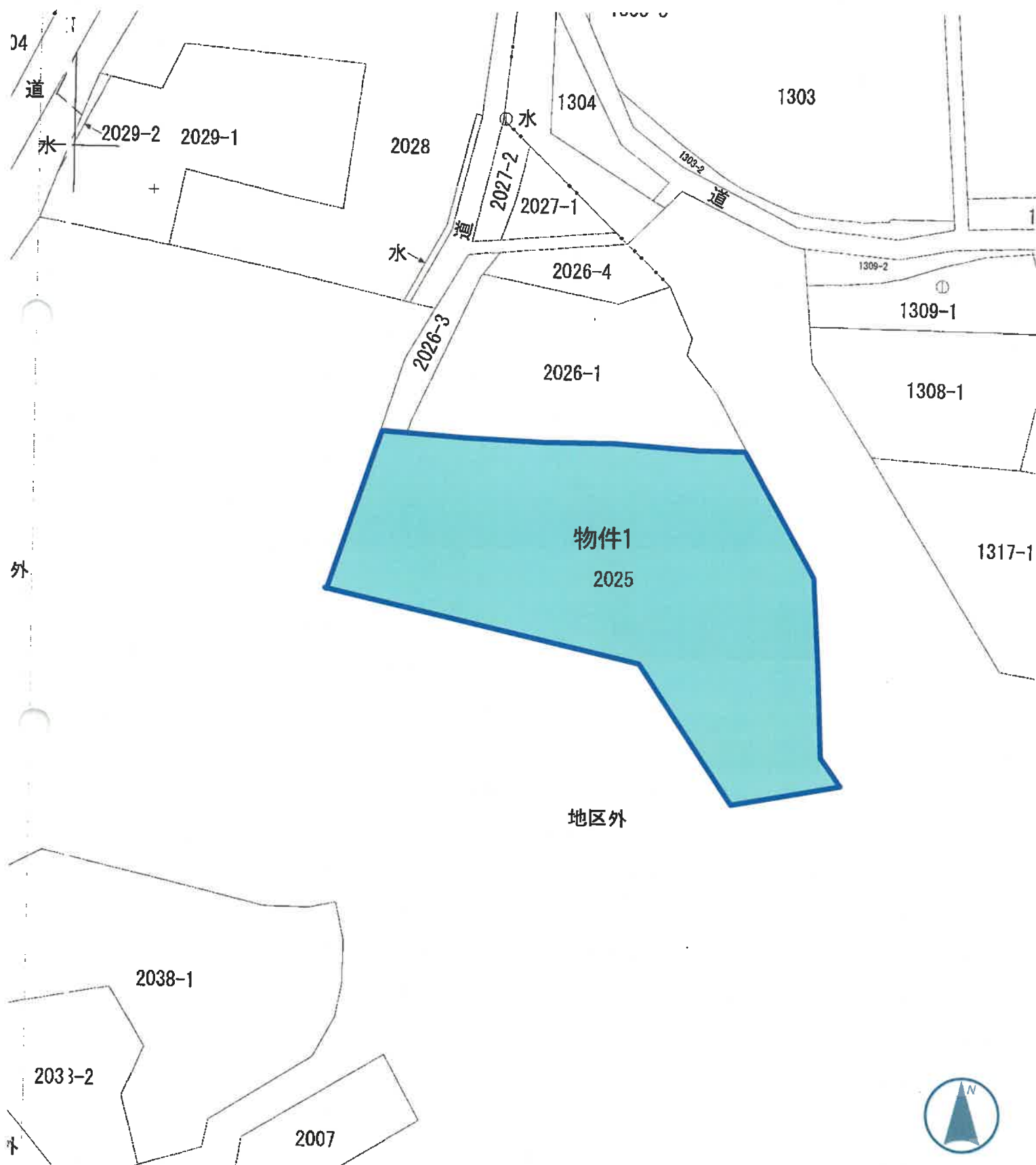
物件1 : 975,176円（2025番-1）
0円（2025番-2）
物件2 : 1,025,747円（主である建物）
3,261円（附属建物符号1）
7,134円（附属建物符号2）

第7 附属資料

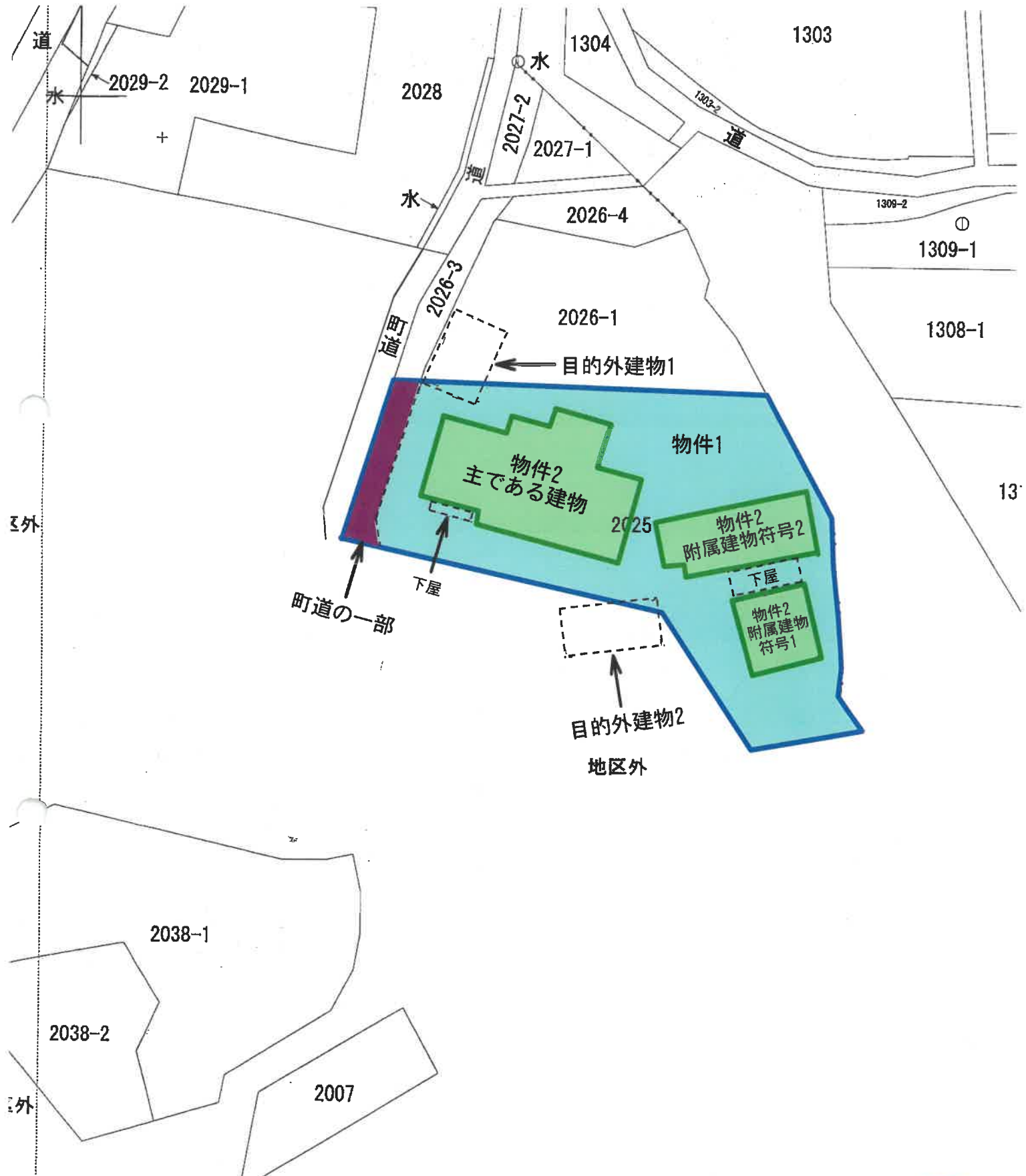
公 図 写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

公 図 写

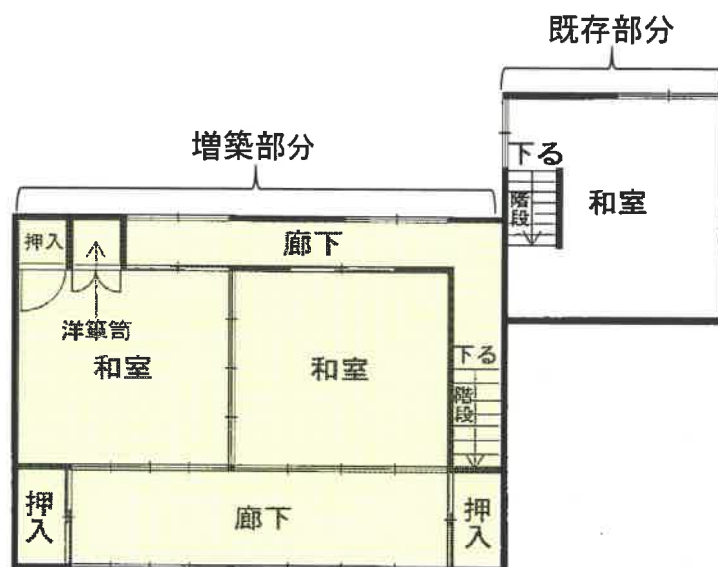


土地建物位置関係図

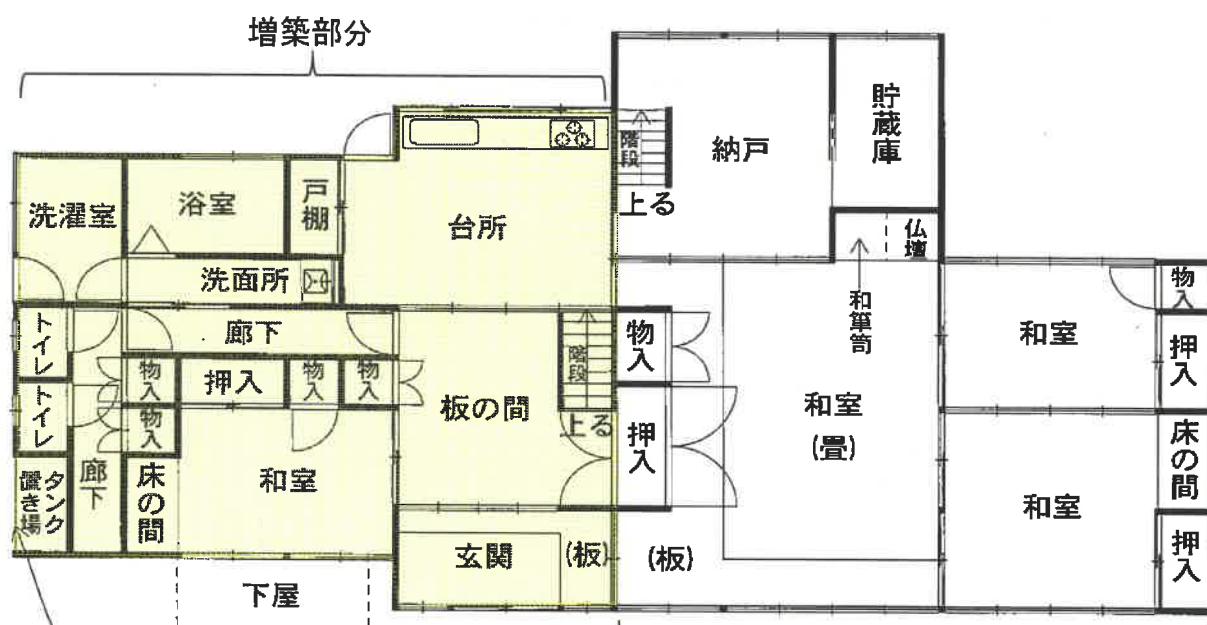


建 物 間 取 図

(物件2)
主である建物



2階平面図



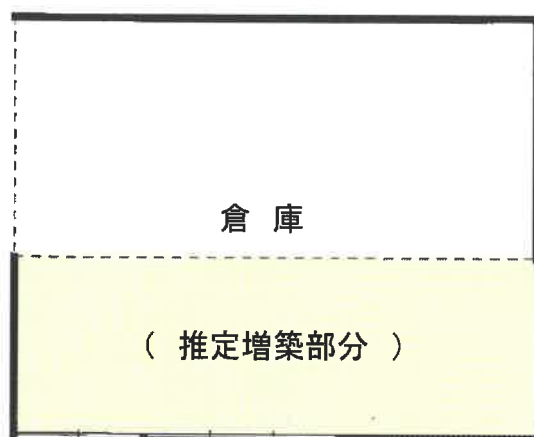
1階平面図

既存部分

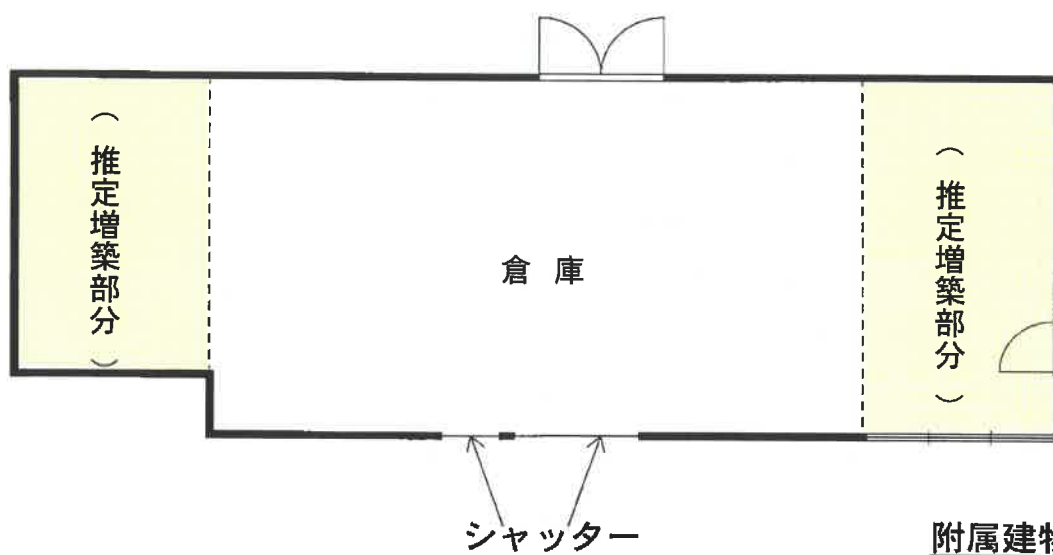


建 物 間 取 図

(物件2)
附属建物



附属建物符号 1



附属建物符号 2

