

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 16 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 8 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 8 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 16 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	2, 720, 000 2, 176, 000	一括	544, 000	32, 106	0
1	1, 510, 000				
2	1, 210, 000				



物 件 目 録

1 所 在 喜多方市字大坪
 地 番 7 6 1 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 4 6. 5 6 平方メートル

2 所 在 喜多方市字大坪 7 6 1 8 番地 5
 家屋 番号 7 6 1 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4. 2 8 平方メートル
 2 階 3 3. 0 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 5. 6 6 平方メートル
 2 階 約 4 1. 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1. 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 3. 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 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

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

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 喜多方市字大坪
 地 番 7 6 1 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 4 6 . 5 6 平方メートル

2 所 在 喜多方市字大坪 7 6 1 8 番地 5
 家屋 番号 7 6 1 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 . 2 8 平方メートル
 2 階 3 3 . 0 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 5 . 6 6 平方メートル
 2 階 約 4 1 . 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1 . 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 3 . 2 4 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 16 号
令和 7 年 2 月 14 日受理
令和 7 年 3 月 19 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 喜多方市字大坪
 地 番 7 6 1 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 4 6 . 5 6 平方メートル

- 2 所 在 喜多方市字大坪 7 6 1 8 番地 5
 家屋 番号 7 6 1 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 . 2 8 平方メートル
 2 階 3 3 . 0 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1 . 1 4 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 ☐ 仮換地図のとおり		
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			
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 ☒ 床面積：1 階 1 3 5 . 6 6 m ² （概測） 2 階 4 1 . 8 1 m ² （概測） ☒ 附属建物符号 1 ☒ 床面積 1 3 . 2 4 m ² （概測）		
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 として使用し、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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、昭和54年に南東側、昭和63年に北西側の一部を取り壊した後、それぞれの箇所の増改築をしていますが、その関係の登記はしていなかったようです。 (3) 本建物のメンテナンスとしては、昭和63年頃に外壁の塗装をしたほか、平成28年頃に屋根とベランダの塗装、大雪で壊れた雨樋の修理をした程度です。内部のメンテナンスは、これまで何もしてきませんでした。 (4) 本建物には、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (5) 本建物内では、犬や猫を飼ったことがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 建物敷地以外の部分は積雪に覆われており、地割れや陥没の有無を見分することができなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する7618番4及び7618番10の各土地は、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。

本土地の東側隣接地は、公図上、「道」と表記されている公衆用道路であり、現況も同様である。また、西側隣接地は、公図上、「水」と表記されているところ、積雪のため、現況を確認することができなかった。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部

積雪により土台や外壁の下部を見分することができなかった。見分できた外壁の上部等には、経年相当の汚損等が見られた。
 - イ 建物内部

内部については、段ボール箱等が積み重なっているために1階北側洋室及び南側洋室に立ち入ることができず、入口上部の隙間から見分することしかできなかった。また、1階ダイニングキッチンの西側の部屋については、ダイニングキッチンの中央付近から部屋入口前までゴミ袋や様々な動産がうず高く積み上げられているためにまったく内部を見分することができなかった。

その他の各室については、立ち入ることができたが、床面に衣類等の動産が幾重にも多数積み重なって置かれているため、床面の損傷等を見分することがまったくできず、また、床面に近い壁面も同様に見分できなかった。見分することができた壁面のクロスには、経年相当の汚損のほか、ひびや剥がれなどの損傷など、全体的に劣化が見られた。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 建物外部

積雪のため、土台及び外壁の下部を見分することができなかった。見分できた外壁上部等には、経年相当の汚損等が見られた。
 - イ 建物内部

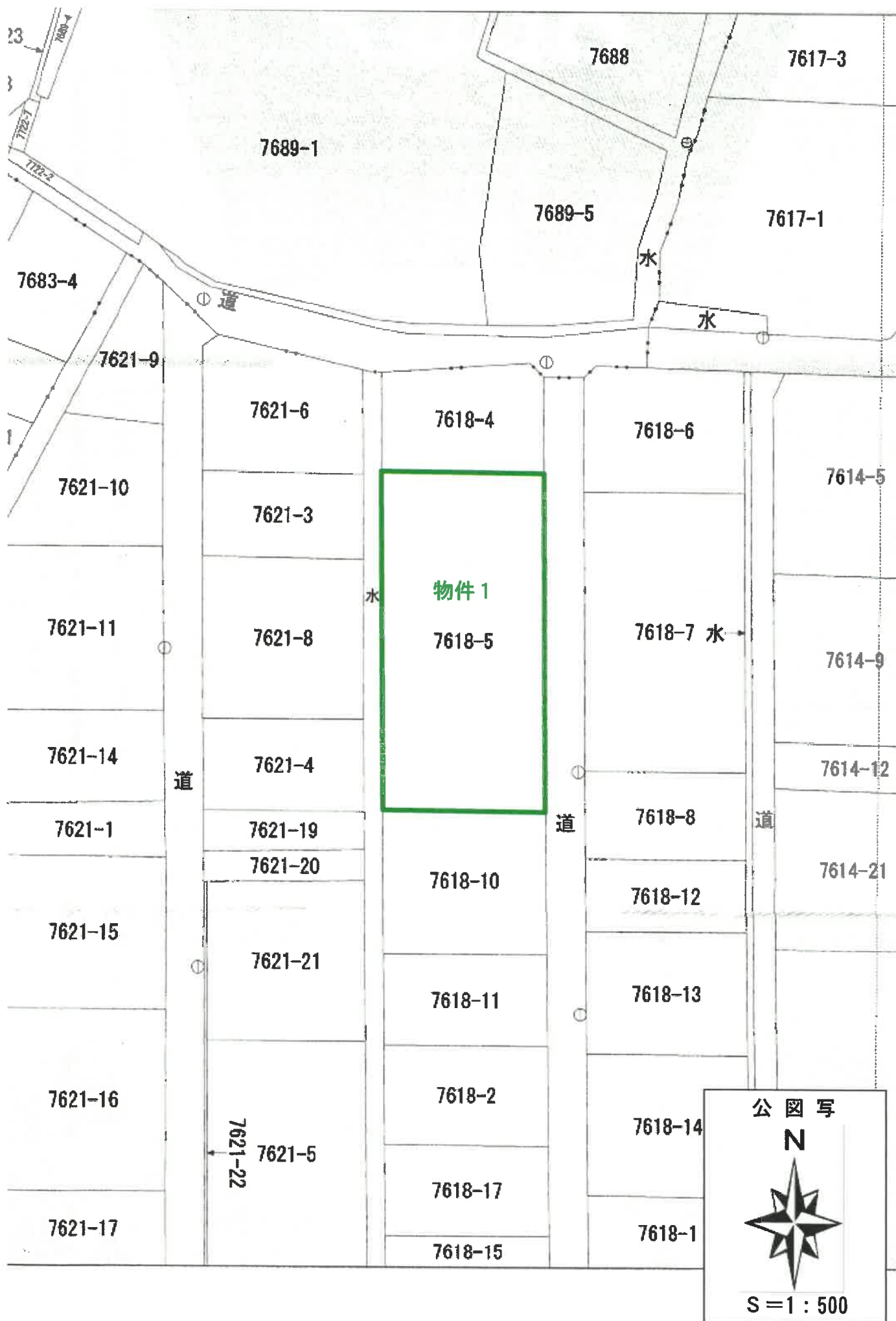
入口のサッシ戸は積雪によって破損しており、内部を実地に確認することができず、破損している入口サッシ戸及び開けられていた東側窓から写真の撮影をした。

なお、入口サッシ戸は、雪解け後も開けることが困難な状況が認められた。
- 3 本件物件については、所有者が居宅として使用し、占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月14日(金) : - :	執行官室	喜多方市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(2月25日受領)
令和7年2月17日(月) 9:00-9:15	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7年3月3日(月) 14:00-15:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ■令和7年3月3日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行した。 目的物件は在宅者により解錠されたが、同人に抵抗等の可能性があったので、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



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

7621-6

7618-4

7618-6

7621-3

7621-8

7621-4

7621-19

7621-20

水

物件2 附属建物 符号1

⑮

⑭

物件2 主である建物

物件1
7618-5

7618-10

配置図

②

①

道

7618-7

③

7618-8



物件 2 主である建物 間取図



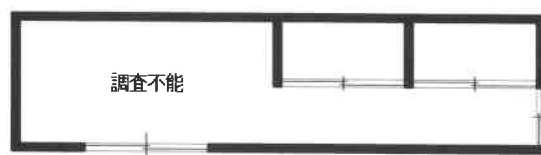
2階平面図



1階平面図



物件 2 附属建物符号 1 間取図



平面図



物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 1

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3



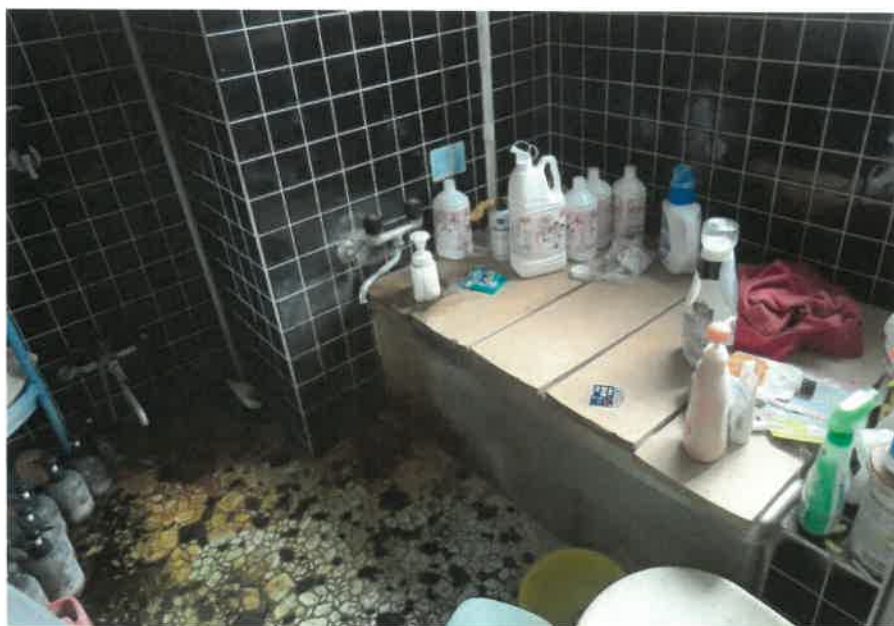
物件2主である建物:1階東側和室の状況

No. 4



物件2主である建物:1階ダイニングキッチン状況

No. 5



物件2主である建物:1階浴室状況

No. 6



物件2主である建物:1階西側和室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階北側洋室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階南側洋室の状況

No. 9



物件2主である建物:2階東側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階西側和室の状況

No. 11



物件2主である建物:2階物干し場の状況

No. 12



物件2主である建物:ボイラ室の状況

No. 13

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 14



物件2附属建物符号1の入口サッシ戸の状況

No. 15



物件2附属建物符号1:内部の状況(サッシ戸隙間から撮影)

No. 16



物件2附属建物符号1:内部の状況(東側窓から撮影)

No. 17

令和6年（ヌ）第16号
令和7年3月3日現地調査
令和7年4月1日評価

福島地方裁判所若松支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金4,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,330,000円
物件2（建物）	金1,860,000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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	喜多方市字大坪 7 6 1 8 番 5 宅地 546.56m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	喜多方市字大坪 7 6 1 8 番地 5 7 6 1 8 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 : 94.28m ² 2 階 : 33.05m ² 計 : 127.33m ²	1 階 : 135.66m ² 2 階 : 41.81m ² 計 : 177.47m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物> 符号 1 物置 木・ブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 11.14m ²	13.24m ²
番号	特 記 事 項		
	なし		

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 磐越西線「喜多方」駅の北東方約550m（道路距離、以下同じ。） 喜多方市役所まで約1.2km 喜多方市立第二小学校まで約270m	
付 近 の 状 況	喜多方市の中心市街地に存する県道背後の住宅地域。旧来からの住宅が建ち並ぶ地域で周辺には病院も見られる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約34m、奥行約16m 長方形、中間画地、概ね平坦 東側道路とほぼ等高。 西側、南側、北側隣地とほぼ等高。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4.0m 舗装市道（建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅、水路。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用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、対象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、前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をいう。	

特 記 事 項	① 道路について 喜多方市役所都市整備課への聴取によると、物件1土地が接面する路線の建築基準法上の扱いについて事前相談があり、令和4年9月6日付で建築基準法第42条2項道路として扱うとの回答をしたとの事である。 通常、幅員が4.0mに満たない建築基準法第42条2項道路に接面する土地にて建築確認申請が必要となる行為を行う際に道路中心より2.0mの後退を行う必要がある。 現地調査時、物件1土地及び対面側の道路境界を示す境界標は確認出来なかったため「接面道路の状況」記載の幅員は側溝等を基に計測したものである。将来、建築確認申請が必要となる行為を行う場合、改めて境界間の道路幅員について確認が必要となる。 ② 上水道について 東側道路内に上水道本管75mmが埋設されており、物件1土地内へ13mmの引込管が分岐しており、13mmの量水器が設置されている。 （喜多方市役所水道課） ③ 下水道について 東側道路内に下水道管が敷設されており、公共枿が物件1土地内に設置されている。 受益者負担金は納付済みとの事である。 ④ 庭部分に池が設置されていることを確認した。積雪により敷地内の大部分は地表面を確認することは出来なかった。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和38年11月5日 新築 経 過 年 数：61年 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ラスモルタル塗りの上、リシン吹付 天 井：化粧ボード張り、和風天井等 内 壁：プリント合板張り、京ジュラク塗り等 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積	1階：135.66㎡ 2階：41.81㎡ 計：177.47㎡ *現況概測による。
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、居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、階段天井に雨漏りらしきシミが付着していることを確認した。その他、経年相応の物理的な劣化のほかに特段の損傷は見られなかった。 ② 建物の内部は動産が堆積し、一部の部屋は内覧調査をすることができなかった。 ③ 課税資料及び所有者の陳述によると、昭和54年に南東側、昭和63年に北西側の一部を取り壊した後にそれぞれ増改築がされている。

区 分	物件2 附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定）：昭和38年11月5日 新築 経過年数：61年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構造：木・ブロック造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：金属サイディング張り 天井：木板張り 内壁：木板張り 床：土間コンクリート 設備：なし その他：
床 面 積	1階：13.24㎡ ＊現況概測による。
現況用途等	現況用途：物置 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、物置として使用して占有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、建物が全体的に傾いていること、外側に面している窓や扉が損壊しており、扉については開閉できないことを確認した。 ② 上記の損壊及び積雪により扉が開閉できず、内覧調査をすることができなかった。

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,500	0.93	546.56	0.90	6,630,000

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。

地価調査 喜多方-1

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
 $15,800\text{円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 105 = 14,500\text{円/㎡}$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：105%（居住環境、周辺の利用の状態等）

行政的條件：100%

格 差 率：105%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：93%（方位、規模大）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：93%

ウ 地 積：登記地積

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	177.47	0.03	1,060,000
附属1	150,000	13.24	0.03	60,000
合計				1,120,000

ウ 現 価 率 :

物件 2 主	a 経過年数	61年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

未 登 記 附 属 建 物	a 経過年数	61年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	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 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

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	6,630,000	1.00	0.35	法定地上権	2,320,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

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35%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×カ
1	6,630,000	- 2,320,000		0.90	0.60	2,330,000
2	1,120,000	+ 2,320,000	1.00	0.90	0.60	1,860,000
一括価格（合計）						4,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市 場 性 修 正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件2主である建物の内部に動産が堆積しており、目的物件を通常に使用するためには撤去費用が発生すること、内部の状況が確認できない部屋があることによる抵抗感を勘案考慮すると、土地建物一体として目的物件全体としての市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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 参考価格資料

1 地価調査価格 喜多方-1

所 在 : 福島県喜多方市字天満前8923番5
価 格 : 15,800円/㎡
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 5,957,504円
物件2 : 591,783円

第7 附属資料

公 図
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

登記年月日 昭和38年11月9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。

(福島地方公務局若松支局管轄)

令和6年12月5日

若松務局

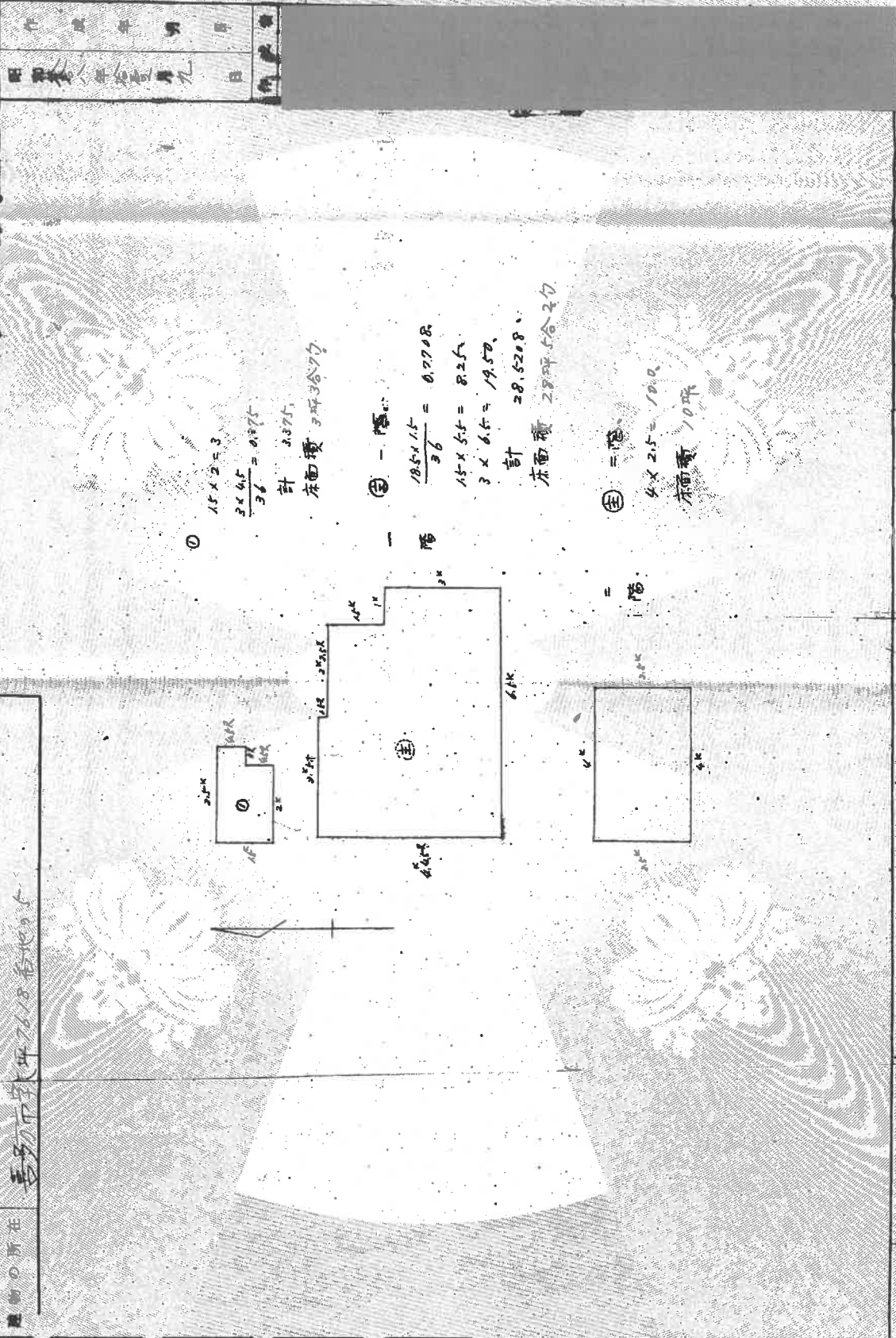
登記書

各 階 平 面 図

2142373

家 屋 番 号	7618-5
建物の所在	喜多川市大字7618番地9-5

7618-5
538.11.9



(全国士業協議会士会連合会採用版)

1/200

登記年月日：令和3年11月9日

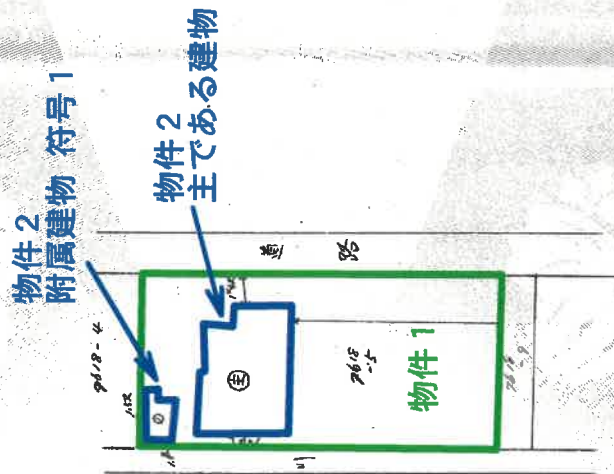
2142372

家屋番号	7618-5
建物の所在	高松市大字大坪7618番地95

建物図面

S38.11.9

作成年月日	令和3年11月9日
作成者	



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(福島地方支庁若松支庁管轄)

令和6年12月5日

高松法務局

登記官

土地建物位置関係図

7621-6

7618-4

7618-6

7621-3

物件2 附属建物 符号1

物件2

7621-8

水

道

7618-7

物件1
7618-5

7621-4

7618-8

7621-19

7618-10

7621-20

配置図



物件2 主である建物 間取図



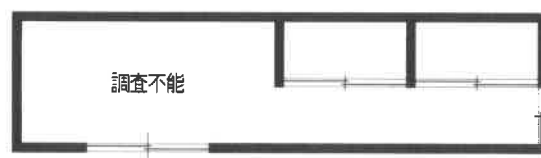
2階平面図



1階平面図



物件 2 附属建物符号 1 間取図



平面図

