

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）
1～3	1,070,000 856,000	一括	214,000	35,749	0
1	290,000				
2	190,000				
3	590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出
地 番 772 番 1
地 目 宅地
地 積 226.08 平方メートル
- 2 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出
地 番 772 番 2
地 目 宅地
地 積 174.21 平方メートル
- 3 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出 772 番地 1、77
2 番地 2、770 番地 1
家屋 番号 772 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 77.82 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約54.17平方メートル
 2階 37.26平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.29平方メートル

(現況)

床 面 積 約24.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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1～3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番770番4)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

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。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 南会津郡只見町大字小林字外出
 地 番 772 番 1
 地 目 宅地
 地 積 226.08 平方メートル

- 2 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出
 地 番 772 番 2
 地 目 宅地
 地 積 174.21 平方メートル

- 3 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出 772 番地 1、77
 2 番地 2、770 番地 1
 家屋 番号 772 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 77.82 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 54.17 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.29 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 24.29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 23 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 18 号
令和 7 年 1 月 31 日受理
令和 7 年 6 月 6 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 南会津郡只見町大字小林字外出
 地 番 772 番 1
 地 目 宅地
 地 積 226.08 平方メートル

- 2 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出
 地 番 772 番 2
 地 目 宅地
 地 積 174.21 平方メートル

- 3 所 在 南会津郡只見町大字小林字外出 772 番地 1、77
 2 番地 2、770 番地 1
 家屋 番号 772 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 77.82 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	21.29 平方メートル

(3 枚目)

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況 (物件3 関係)			
所 在	南会津郡只見町大字小林字外出		
地 番	770番4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	96.46平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	物件3附属建物符号2の敷地であり、登記上、物件3建物の所在と記載されている770番地1から分筆された土地である。		
☒ 関係人 (☐ (建物所有者) ☒ B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 物件1、2土地及び物件3建物の所有者であるAの実妹です。平成5年6月に亡くなった実父Cの相続人は、A、私及び実弟であるDの3人でしたが、Aが物件1、2土地及び物件3建物を相続しました。 2 物件1、2の各土地について (1) 本各土地は、隣地との間で境界争いはありません。 なお、物件2土地の西側隣接地について、只見町が所有していることは知っていましたが、本各土地の北側及び北東側の隣接地について、公図上、同町所有の公衆用道路になっていることは知りませんでした。これまで本各土地と一体として使用してきましたが、同町から苦情などを言われたことはありません。 (2) 本各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3建物について (1) 物件1土地に建っている建物が主である建物、物件2土地上に建っているのが附属建物符号1です。主である建物の北東側に建っているのが附属建物符号2ですが、この建物は、登記上、本建物の所在として登載されている770番地1から分筆されたA所有の770番4の土地に建っています。 (2) 本建物は、10年ほど前から私と家族が居宅として使用しています。本建物を使用することに関して、Aと金銭のやり取りはなく、無償で使用していることとなりますが、固定資産税等は私が支払っています。本建物内にAの所有物はありません。 (3) 主である建物は、亡Cが昭和51年頃に新築したものであり、私と兄弟もここで育ちましたが、新築後、増築やリフォームはもとより、内外のメンテナンスなどは何もしたことがないと思います。 主である建物には、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 主である建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 (4) 附属建物符号1の物置は、主である建物を新築するとき、台所や浴室を設置するなどして、仮住まいとしたことがありました。この物置がいつ建てられたものか、分かりません。また、増築についても、分かりません。この物置には、この数年は、出入りしたことがありません。 なお、シャッターは、壊れており、開けることができません。 (5) 附属建物符号2の物置については、符号1と同様、いつ建てられたのか、いつ増築されたかなど、分かりません。この物置にも、この数年は、出入りしたことはありません。 (6) 車庫については、主である建物と一緒に建てられたものです。登記されていないことについては、知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、2の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する772番3の土地は、登記上、只見町所有の雑種地であり、772番5の土地は、登記上、只見町所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。これら隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は認められなかった。また、734番3及び772番6の各土地は、登記上、只見町所有の公衆用道路であるところ、現況地目は道路としての形状は認められない雑種地であるほか、本各土地及び770番4の土地との境界も不明確であり、買受人は、使用を開始するにあたり、只見町及びAと境界に関する確認等をするのが相当である。

本各土地の南西側及び西側と隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていない。現況は、公衆用道路である。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 主である建物
 - 1、2階ともに多数の動産等が積み重なって置かれている部屋が多く、見分することができない箇所が広範囲にあるが、建付けの悪いところや床全体にたわみや沈みなどが認められたほか、内壁の損傷及び汚損などが広範囲に見られるなど、全体的に経年以上の著しい劣化が認められた。
 - イ 附属建物符号1
 - 1、2階ともに多数の動産等が積み重なって置かれている部屋が多く、見分することができない箇所が広範囲にあるところ、入口ドアの建付けが悪くて全開することができず、見分できた床や天井に破損箇所が見られた。また、雪害によると思われる屋根の歪曲や軒天の破損などが見られた。全体的に著しい老朽化による危険性が認められた。
 - ウ 附属建物符号2
 - 入口付近から多数の動産が積み重ねられており、内部に立ち入っての見分ができなかったが、見分できた範囲では、内部及び外部ともに著しい経年劣化が見られた。
 - エ 未登記附属建物（車庫）
 - Bの陳述及び形状等から未登記附属建物と認める。
 - コンクリートの汚損は見られるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - オ 本建物は、すべてBが占有しており、占有権原は使用借権と認める。

(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1月31日(金) : - :	執行官室	南会津郡只見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(2月28日受領)
令和7年2月3日(月) 13:00-13:05 14:55-15:00	福島地方法務局若松支局	登記事項証明書交付申請(同日受領)
令和7年5月21日(水) 13:30-14:55	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 占有者B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5月21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。

占有者が在宅で解錠されたが、占有者等の抵抗等が予想されたので、立会人を立ち会わせて、実施した。

□ 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

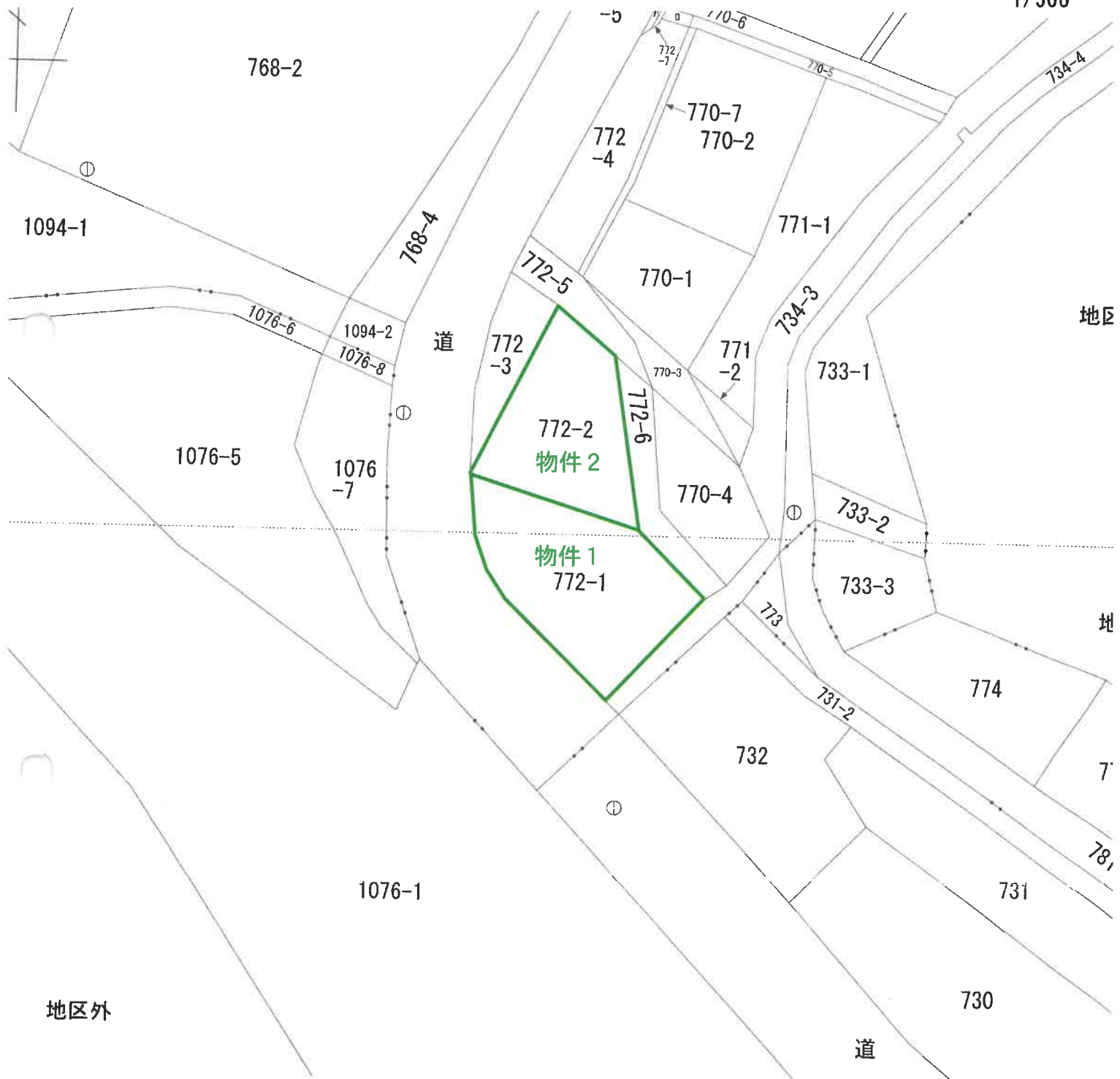
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

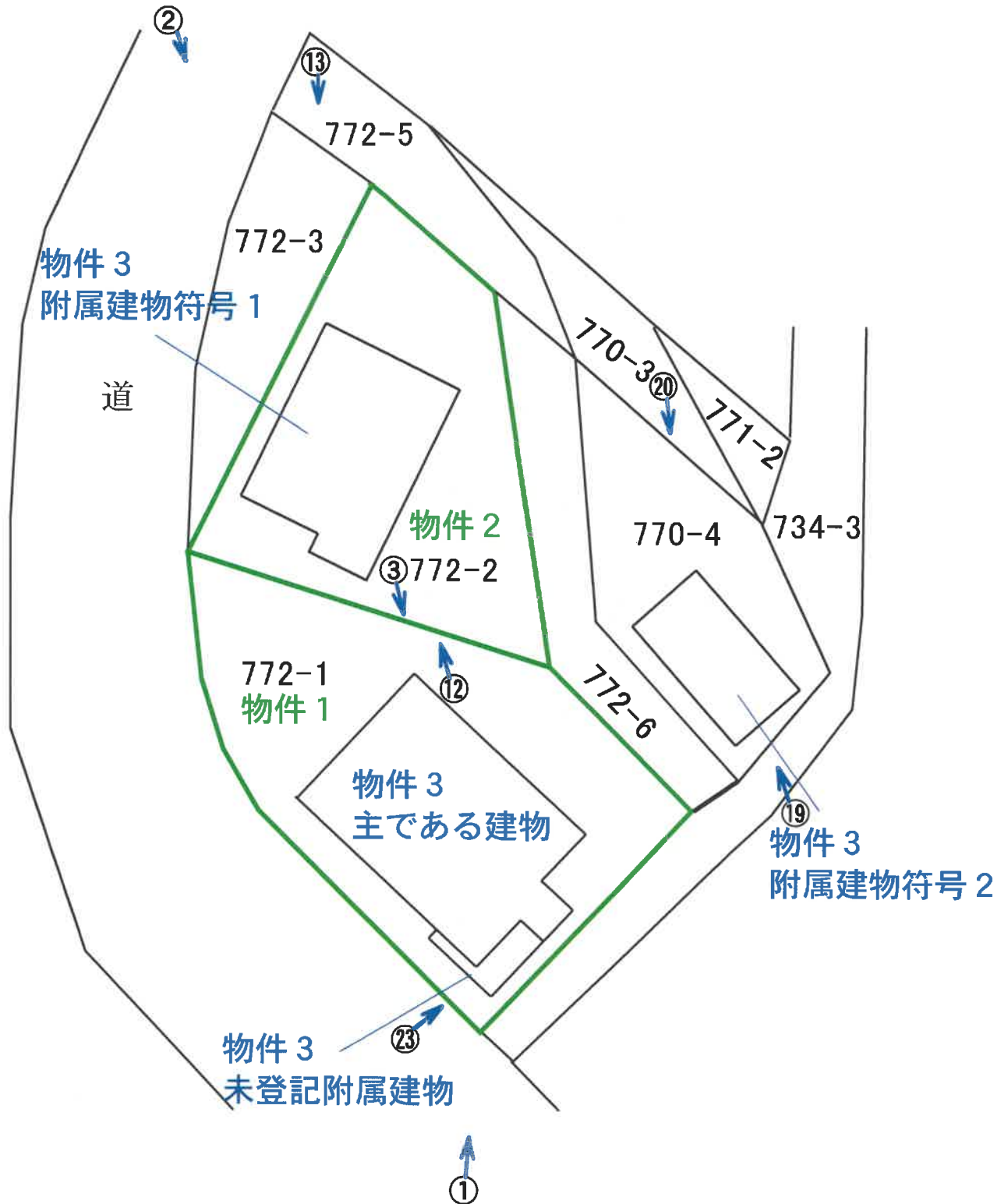
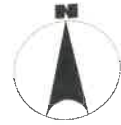


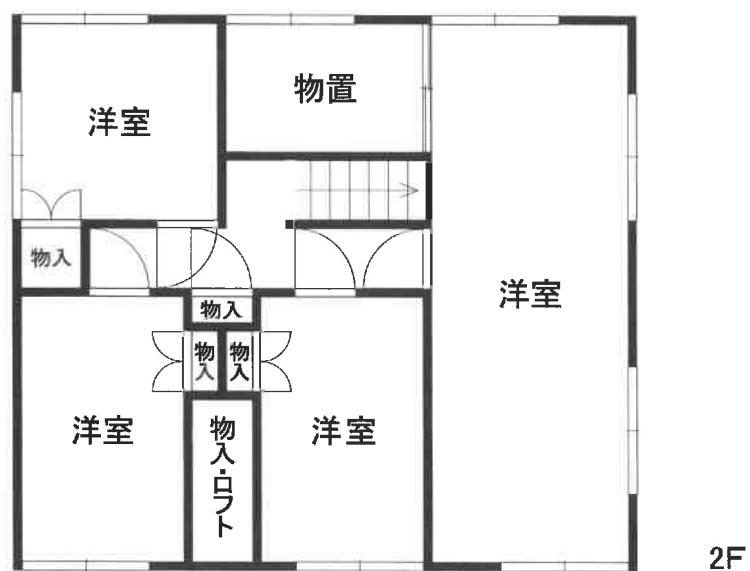
1/500



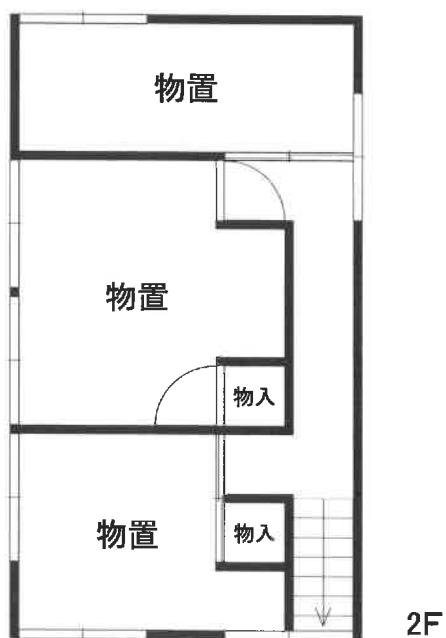
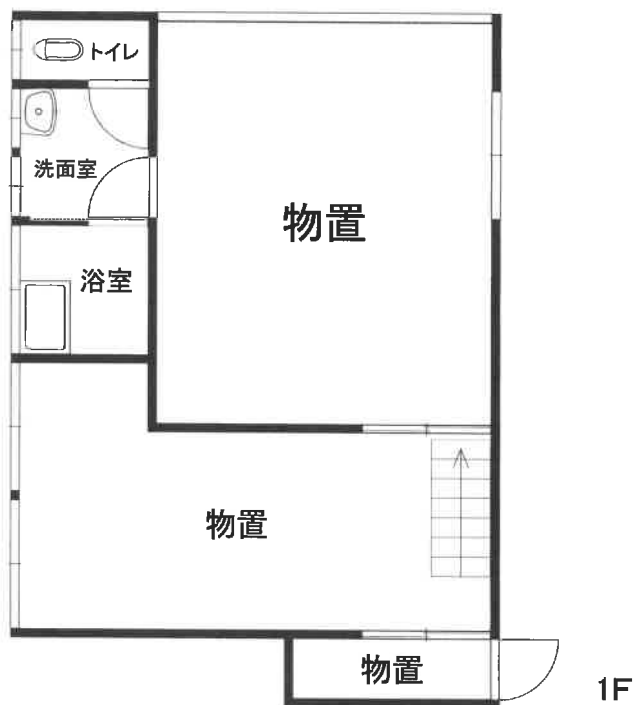
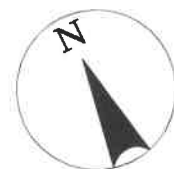
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

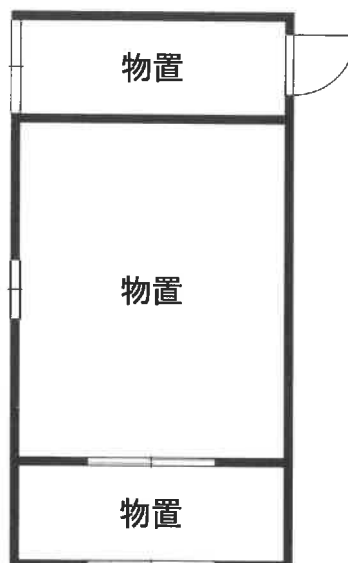
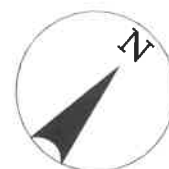




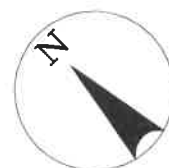
建物間取図 物件3 附属建物符号1



建物間取図
物件3 附属建物符号2



建物間取図
物件3 未登記附属建物



物件3主である建物

物件3附属建物符号2



物件1

物件3未登記附属建物

No. 1

物件3附属建物符号1

物件3主である建物



物件2

No. 2

物件3主である建物



物件1

No. 3



物件3主である建物: 1階西側和室2間の状況

No. 4



物件3主である建物: 1階台所の状況

No. 5



物件3主である建物: 1階浴室の状況

No. 6



物件3主である建物:1階北側和室の状況

No. 7



物件3主である建物:2階東側洋室の状況

No. 8



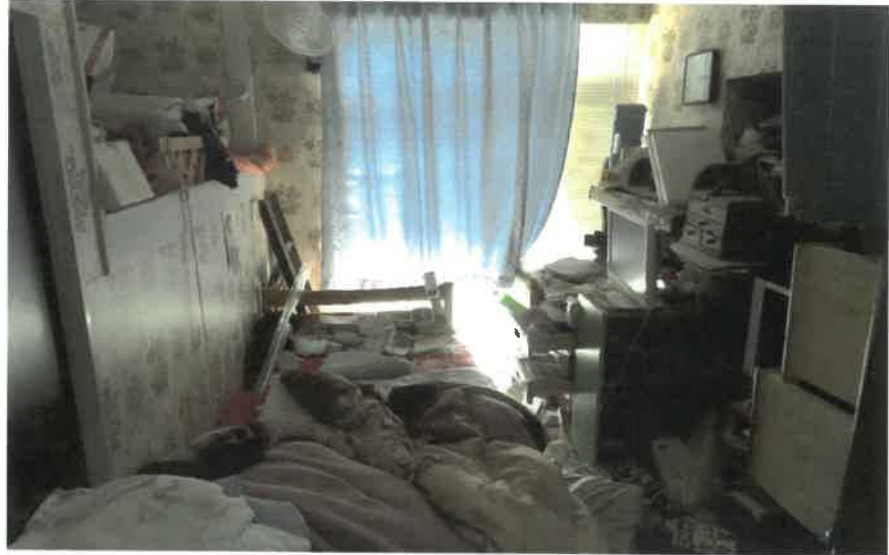
物件3主である建物:2階南側洋室の状況

No. 9



物件3主である建物:2階北側洋室の状況

No. 10



物件3主である建物:2階西側洋室の状況

No. 11

物件3附属建物符号1



物件2

No. 12

物件3附属建物符号2

物件3附属建物符号1



物件2

No. 13



物件3附属建物符号1:1階北側物置の状況

No. 14



物件3附属建物符号1:1階南側物置の状況

No. 15



物件3附属建物符号1:1階浴室の状況

No. 16



物件3附属建物符号1:2階南側物置の状況

No. 17



物件3附属建物符号1:2階中央物置の状況

No. 18

物件3附属建物符号1

物件3附属建物符号2



770番4

No. 19

物件3附属建物符号2



770番4

No. 20



物件3附属建物符号2:中央物置の状況

No. 21



物件3附属建物符号2:屋根裏の状況

No. 22



物件3未登記附属建物の内部の状況

No. 23

令和6年（ヌ）第18号
令和7年5月21日現地調査
令和7年6月17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

横山 進也

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金290,000円
物件2（土地）	金190,000円
物件3（建物）	金590,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、瑕疵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	南会津郡只見町大字小林字外出 772番1 宅地 226.08m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南会津郡只見町大字小林字外出 772番2 宅地 174.21m ²	
3	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南会津郡只見町大字小林字外出772番地1、772番地2、770番地1 772番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 77.82m ² 2階： 59.62m ² 計： 137.44m ²	
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 52.17m ² 2階： 37.26m ² 計： 89.43m ²	1階： 54.17m ² (概測) 計： 91.43m ² (概測)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 21.29m ²	24.29m ² (概測)

	未登記附属建物		
	種 類 構 造 床 面 積	車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 23㎡（概測）	
	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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 只見線「只見」駅の南東方約15.3km（道路距離、以下同じ。） 町立明和小学校まで約800m ブイチェーン只見店まで約15.2km	
付 近 の 状 況	当該地域は、只見町の南東側に位置し、山間部の伊南川沿いに農地を主体に戸建住宅、事業所等が見られる地域である。	
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 ぺ い 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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり
画 地 条 件	間口約23m、奥行約13m、地積226.08㎡ やや不整形、角地、南西側県道より0～約1.4m高い、南東側道路より0～約2.0m高い	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約6m 舗装県道 南東側 幅員約2m 舗装道路	
土 地 の 利 用	土地所有者が、本件土地上に物件3主である建物を所有し、占有している。隣地は、物置、雑種地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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、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をいう。	
特 記 事 項	① 目的土地の北東側隣接地地番772番6は、登記では只見町所有の公衆用道路であるが、現況は雑種地状となっている。 ② 只見町教育委員会からの調査より、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：外出遺跡、種別：散布地、時代：縄文）に含まれている。試掘調査は行われておらず、目的土地内で建物の新築等を行う場合には只見町教育委員会と事前協議が必要である。	

	③ 目的外土地の概要 地 番：770番4（目的土地と地番772番6を介して接している） 地 目：登記地目、現況地目共に宅地 所 有 者：A 登記地積：96.46㎡ 利用状況：物件3附属建物符号2の敷地 ④ 目的物件及び周辺地域は洪水浸水想定区域0m～3.0mに存する。
--	---

(2) 物件2

位 置 ・ 交 通	物件1の北側に隣接	
付 近 の 状 況	物件1と同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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	都市計画区域外 — — — 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あり
画 地 条 件	間口約7m・奥行約15m、地積174.21㎡ やや不整形、ほぼ平坦、町道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員約3m 舗装町道	
土 地 の 利 用	土地所有者が本件土地上に物件3附属建物符号1を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅の敷地、物置、雑種地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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をいう。	
特 記 事 項	① 目的土地の東側隣接地地番772番6は、登記では只見町所有の公衆用道路であるが、現況は雑種地状となっている。	

② 周知の埋蔵文化財包蔵地については、前記物件 1 の特記事項に記載と同様である。

③ 目的物件及び周辺地域は洪水浸水想定区域0m～3.0mに存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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51年8月29日 新築 経過年数 : 49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 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス、ボード、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス、京壁等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階: 77.82㎡ 2階: 59.62㎡ 計: 137.44㎡ *登記と概ね合致
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	Bが居宅として使用し、占有している。
特記事項	① Bの目的建物に対する占有権原は、使用借権である。 ② 本件建物は1、2階共に多数の動産等が積み重なっている部屋が多く目視出来ない部分が多かったが、確認できた範囲において、建付不良や床のたわみ、汚損、損傷等による経年以上の劣化がみられた。

区 分	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 : 昭和42年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約58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 : サイディング、モルタル等 天 井 : ボード、表し等 内 壁 : ビニールクロス、板張り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 54.17㎡ 2 階 : 37.26㎡ 計 : 91.43㎡ * 1 階床面積は概測含む
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	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	B が物置として使用している。
特 記 事 項	① B の目的建物に対する占有権原は、使用借権である。 ② 目的建物の登記上の新築年月日は不詳であるが、固定資産税家屋評価概況調査書より昭和42年月日不詳新築と判断した。 ③ 目的建物の増築部分は1階南側入口部分で、増築時期は不明である。 ④ 本件建物は1、2階共に多数の動産等が積み重なっている部屋が多く目視出来ない部分が多かったが、確認できた範囲において、天井や床の破損、雪害によると思われる屋根の歪曲や軒天の破損等、経年以上の著しい劣化がみられた。

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和21年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約79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 : 漆喰、モルタル等 天 井 : 表し等 内 壁 : 板張り等 床 : 板張り等 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	24.29㎡ *概測含む
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	Bが物置として使用している。
特 記 事 項	① Bの目的建物に対する占有権原は、使用借権である。 ② 目的建物の登記上の新築年月日は不詳であるが、固定資産税家屋評価概況調査書より昭和21年月日不詳新築と判断した。 ③ 目的建物の増築部分は北側部分で、増築時期は不明である。 ④ 本件建物は多数の動産等が積み重なっており目視出来ない部分が多かったが、確認できた範囲において、内部及び外部ともに経年以上の著しい劣化がみられた。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和51年8月29日 新築 経 過 年 数 : 約49年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート現し 天 井 : コンクリート現し 内 壁 : コンクリート現し 床 : コンクリート現し 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	約23m ² *概測
現況用途等	現 況 用 途 : 掘込車庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	Bが車庫として使用している。
特 記 事 項	① Bの目的建物に対する占有権原は、使用借権である。 ② 目的建物の新築年月日はBの陳述による。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件3建物の敷地部分（土地）

物件3建物の敷地部分に係る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	4, 140	0. 96	226. 08	0. 90	810, 000
2		0. 92	174. 21	0. 80	530, 000
目的外 土地		0. 85	96. 46	0. 80	270, 000
合 計					1, 610, 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 只見(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,400\text{円/㎡} & \times & 97.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 4,140\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件：100%

◇地域格差：街路条件：103%（幅員等）

交通接近条件：101%（公共施設等への距離）

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：104%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

物件1 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：97%（形状等）

行政的条件：100%

その他の条件：99%（埋蔵文化財）

格 差 率：96%

物件2	街路条件 :	95% (幅員、系統・連続性等)
	交通接近条件 :	100%
	環境条件 :	100%
	画地条件 :	98% (形状等)
	行政的条件 :	100%
	その他の条件 :	99% (埋蔵文化財)
	格差率 :	92%

目的外土地	街路条件 :	95% (幅員、系統・連続性等)
	交通接近条件 :	100%
	環境条件 :	100%
	画地条件 :	90% (地積過小、形状等)
	行政的条件 :	100%
	その他の条件 :	99% (埋蔵文化財)
	格差率 :	85%

ウ 地 積 : 登記数量

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 3 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	220,000	137.44	0.02	600,000
3 附属建物符号 1	120,000	91.43	0.01	110,000
3 附属建物符号 2	100,000	24.29	0.01	20,000
未登記 附属建物	150,000	23	0.03	100,000
合計				830,000

ウ 現 価 率 :

	物件 3 主である建物	物件 3 附属建物符号 1	物件 3 附属建物符号 2
a 経過年数	49年	58年	79年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	80%	80%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	2%	1%	1%

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

	物件 3 未登記附属建物
a 経過年数	49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%

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	810,000	1.00	0.25	法定地上権	200,000
2	530,000	1.00	0.25	法定地上権	130,000
目的外 土地	270,000	1.00	0.25	法定地上権	70,000
合 計					400,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1、2、目的外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 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	810,000	-200,000		0.80	0.60	290,000
2	530,000	-130,000		0.80	0.60	190,000
3	830,000	+400,000	1.00	0.80	0.60	590,000
一括価格 (合計)						1,070,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市 場 性 修 正：物件3建物内部で目視調査出来た部分が限られていたこと及び目的物件は取引の少ない農家集落地域に存すること等が目的物件の市場性に与える影響を考慮した。

カ 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 地価調査価格 只見(県)-3

所 在 : 南会津郡只見町大字小林字上照岡811番1

価 格 : 4,400円/㎡

位 置 : 「只見」駅まで道路距離で約15km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 498㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 南西側約9m舗装国道 南東 側道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建 ぺ い 率 — 容 積 率 —

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅のほか、店舗等もみられる国道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 178,080円

物件2 : 137,223円

物件3主である建物 : 1,762,884円

物件3附属建物符号1 : 133,248円

物件3附属建物符号2 : 23,059円

第7 附属資料

公 図 写

土地建物位置関係図

各階平面図・建物図面写

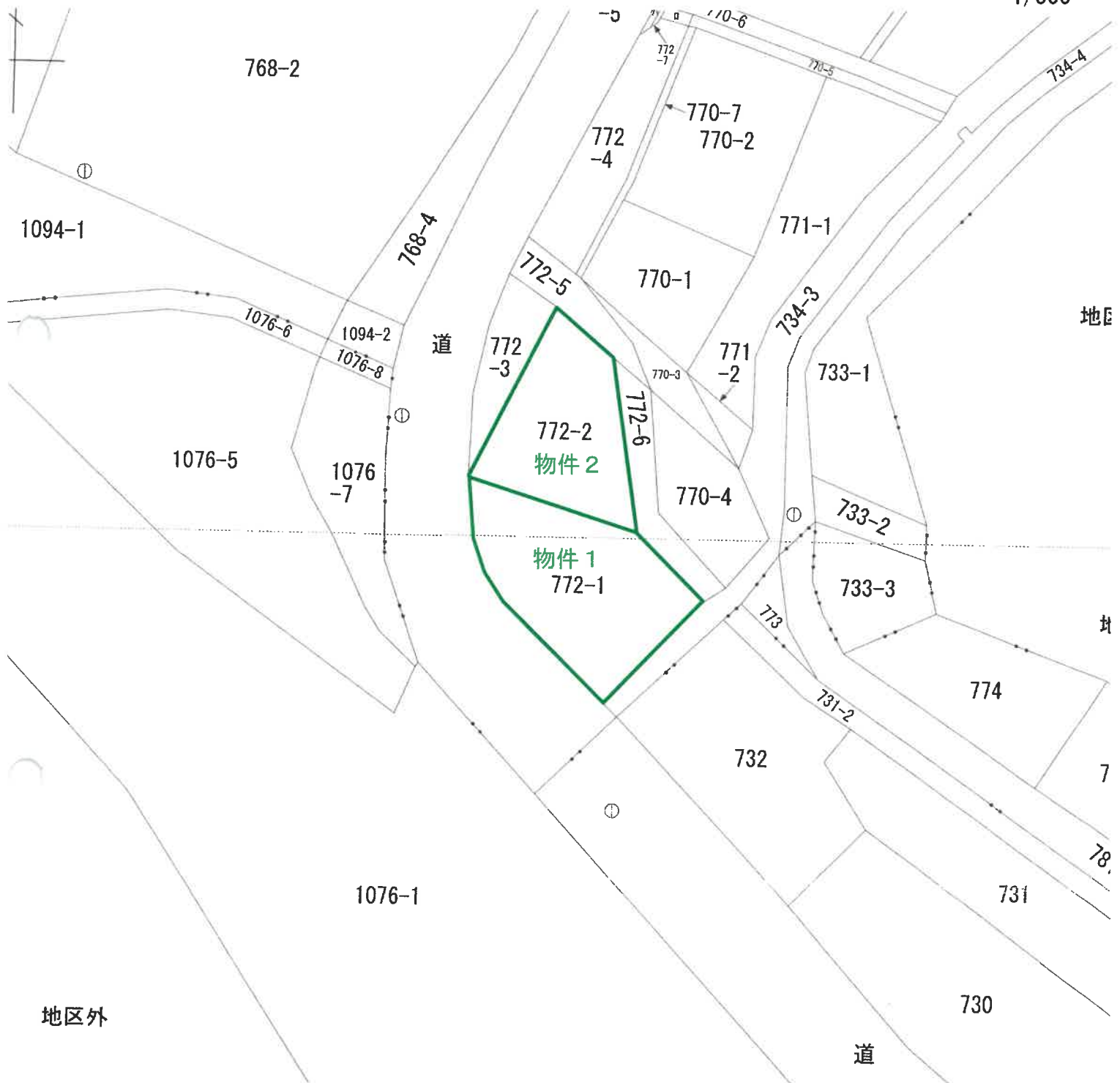
建 物 間 取 図

以 上

公図写



1/500



土地建物位置関係図



登記年月日：平成5年11月2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。
令和6年11月14日 福島地方方法務局田島出張所

登記官

各階平面図

3462503

772番1

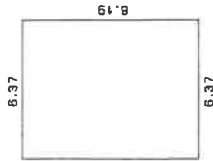
建物階平面図

家屋番号

建物の所在

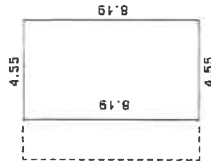
南会津郡只見町大字小林字外出772番地1、772番地2
770番地1

符1 1階



求積表
 $6.37 \times 8.19 = 52.1703$
床面積
52.17 m²

符1 2階



求積表
 $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
床面積
37.26 m²

符2



求積表
 $3.64 \times 5.85 = 21.2940$
床面積
21.29 m²

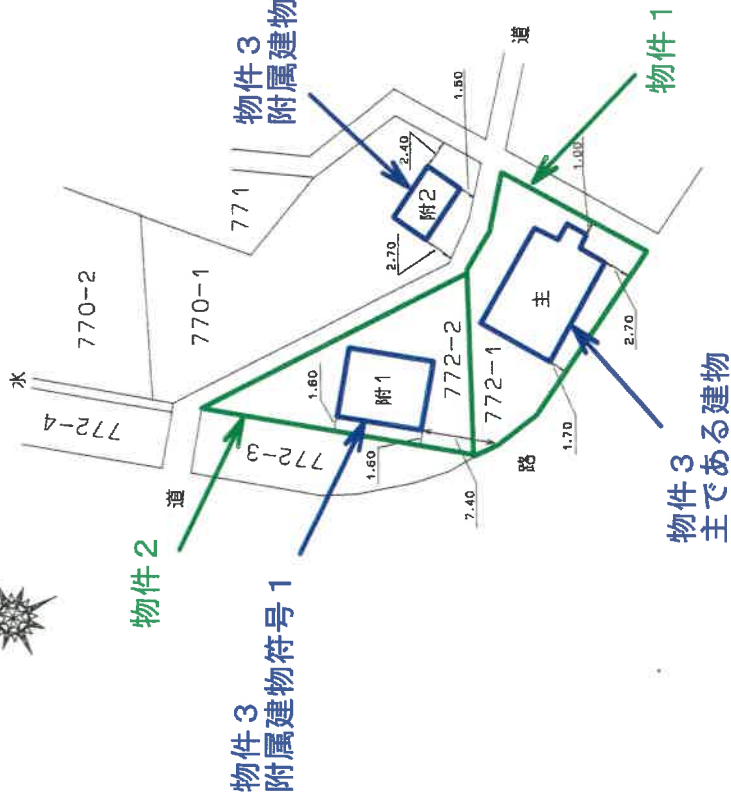
作製者

(福島県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



登記年月日：昭和51年8月30日

3462504

各階平面図

家屋番号 772~1

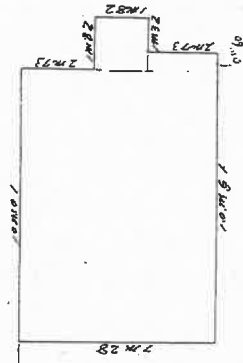
建物の所在 南会津郡只見町大字小林字外出772番地1

55/8.30

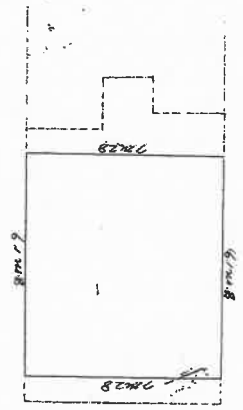
昭和五十年八月三十日	製作年月日
作製者	
申請人	

物件3
主である建物

一階



二階



床面積

10.01×7.28=72.8728
1.82×1.82=3.3124
0.60×2.73=1.6380
計 77.8232

床面積

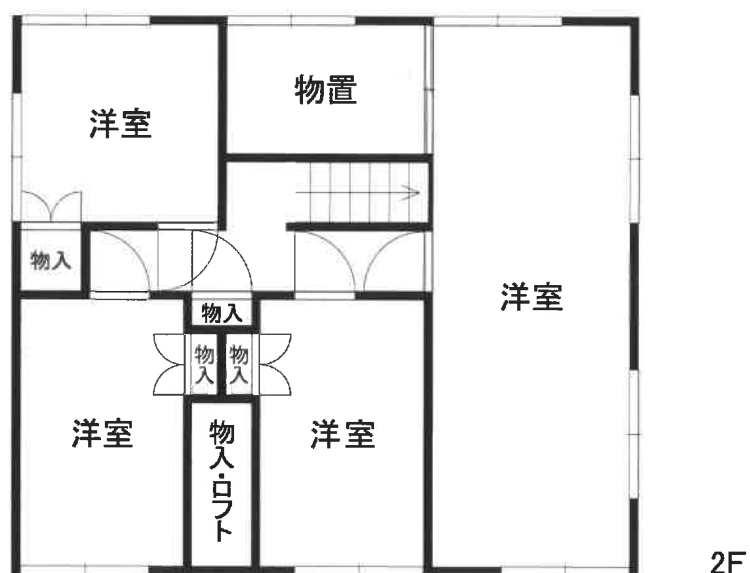
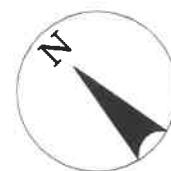
8.19×7.28=59.6232

縮尺 1/200

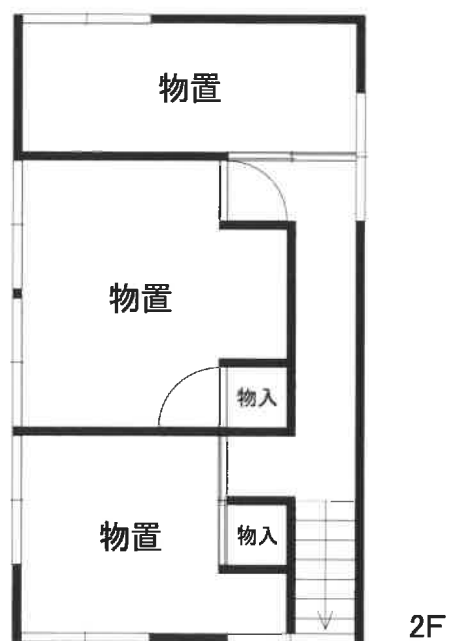
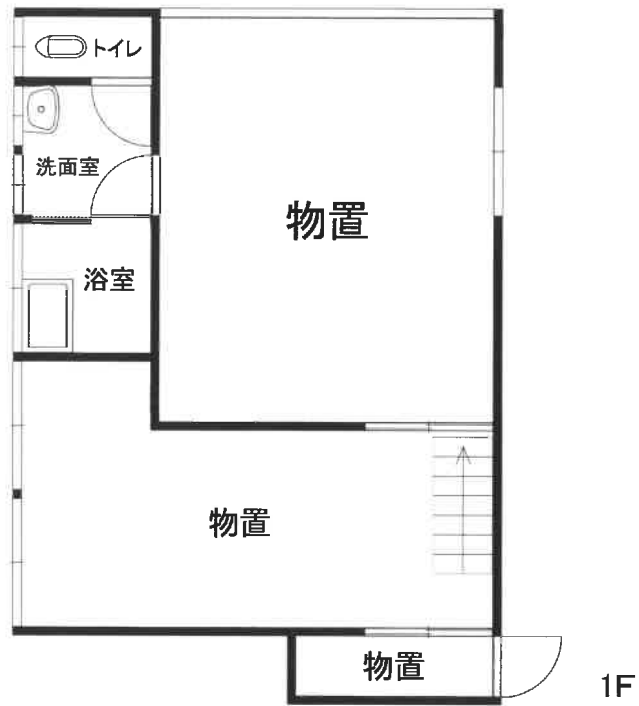
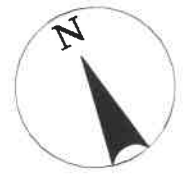
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

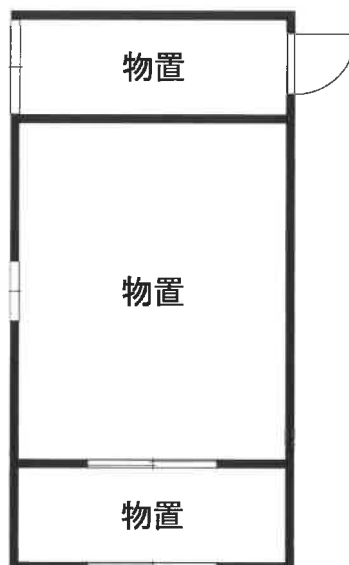
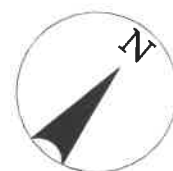
建物間取図 物件3 主である建物



建物間取図
物件3 附属建物符号1



建物間取図
物件3 附属建物符号2



建物間取図
物件3 未登記附属建物

