

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 50 分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部
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 10 月 15 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）
1～6	3,120,000 2,496,000	一括	624,000	340,367	0
1	880,000				
2	650,000				
3	510,000				
4	190,000				
5	90,000				
6	800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 喜多方市字長内
 地 番 7 8 2 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 2. 1 8 平方メートル

- 2 所 在 喜多方市字長内
 地 番 7 8 2 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5. 1 4 平方メートル

- 3 所 在 喜多方市字長内 7 8 2 0 番地 3、7 8 2 6 番地 8
 家屋 番号 7 8 2 0 番 3
 種 類 旅館
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 5. 1 5 平方メートル
 2 階 2 3 0. 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 4 5 9 平方メートル
 2 階 約 3 5 4 平方メートル
 3 階 約 1 0 1 平方メートル



物 件 目 録

物件 4 と合体

4	所 在	喜多方市字長内	7 8 2 6 番地 8
	家屋 番号	7 8 2 6 番 8	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	
	床 面 積	1 階 9 8 . 7 5 平方メートル	
		2 階 1 2 3 . 2 6 平方メートル	

(現況)

物件 3 と合体

5	所 在	喜多方市字長内	
	地 番	7 8 2 1 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	2 8 . 2 1 平方メートル	
6	所 在	喜多方市字長内	
	地 番	7 8 2 6 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	2 7 7 . 9 2 平方メートル	



物 件 明 細 書

令和 7年10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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号7821番の主である建物及び附属建物
符号1並びに家屋番号7821番の2）の登記が存在する。

【物件番号3】

隣地（地番7820番4）所有者から、一部、解体撤去等を求められている。

《 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 喜多方市字長内
 地 番 7820番3
 地 目 宅地
 地 積 262.18平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

2 所 在 喜多方市字長内
 地 番 7821番
 地 目 宅地
 地 積 195.14平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

3 所 在 喜多方市字長内 7820番地3、7826番地8
 家屋 番号 7820番3
 種 類 旅館
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2
 階建
 床 面 積 1階 345.15平方メートル
 2階 230.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗
 構 造 木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛
 メッキ鋼板・瓦葺3階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約459平方メートル
 2階 約354平方メートル
 3階 約101平方メートル

物件4と合体

所有者 A

4 所 在 喜多方市字長内 7826番地8

家屋 番号 7826番8

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 98.75平方メートル
 2階 123.26平方メートル

(現況)

物件3と合体

所有者 有限会社佐藤屋

5 所 在 喜多方市字長内

地 番 7821番2

地 目 宅地

地 積 28.21平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

6 所 在 喜多方市字長内

地 番 7826番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 277.92 平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 22 号
令和 6 年 9 月 13 日受理
令和 6 年 12 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 喜多方市字長内
地 番 7820番3
地 目 宅地
地 積 262.18平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

2 所 在 喜多方市字長内
地 番 7821番
地 目 宅地
地 積 195.14平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

3 所 在 喜多方市字長内 7820番地3、7826番地8
家屋 番号 7820番3
種 類 旅館
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
床 面 積 1階 345.15平方メートル
2階 230.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 喜多方市字長内 7826番地8
家屋 番号 7826番8
種 類 旅館

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 98.75平方メートル
2階 123.26平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

5 所 在 喜多方市字長内

地 番 7821番2

地 目 宅地

地 積 28.21平方メートル

所有者 有限会社佐藤屋

6 所 在 喜多方市字長内

地 番 7826番8

地 目 宅地

地 積 277.92平方メートル

所有者 A

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、2、5、6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、5、6） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	物件5土地につき、7820番4土地に跨ってカーポートが設置されている。		
建物	物件3、4		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・店舗 ☒ 構造：木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺3階建 ☒ 床面積：1階 約459㎡（概測） 2階 約354㎡（概測） 3階 約101㎡（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 ☒ 建物共有者ら 上記の者らが本建物を 居宅・店舗 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	物件3建物及び物件4建物は、合体していると認める。合体の登記は、未了である。 物件3・4合体建物1階中庭及び物件4建物屋上にそれぞれ簡易物置（目的外動産）が存する。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 物件6土地及び物件3建物の所有者であり、物件1、2、5の各土地及び物件4建物の所有者である有限会社佐藤屋の代表者でした。 なお、物件3建物と物件4建物は合体しており、正確には、別の1棟の建物になるということですが、物件3建物等と説明します。 2 佐藤屋は、物件3建物及び物件4建物の店舗部分において、令和4月まで、旅館及びそばカフェの営業をしており、営業継続中、物件1土地の地代分を控除した物件3建物の使用料と物件4建物の敷地である物件6土地の地代の合計10万円を物件3建物及び物件6土地の所有者である私個人に支払うという賃貸借契約のとおり、遅滞なく賃料を支払っていました。 佐藤屋は、すべての営業をやめた令和4年5月以降、その賃料を私個人に一切支払っていません。物件3建物内には、佐藤屋所有の動産類がかなり残っていますが、無償で置かせていることになります。 3 物件1、2、5、6の各土地について (1) 本各土地は、隣地との間で境界争いが起き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。 なお、物件5土地にあるカーポートは、その西側隣接地の7820番4に跨って設置されていると思います。 (3) 物件2土地については、手入れをしていないため、雑草等が伸び放題になっていますが、井戸とかはなく、また、地割れや陥没などありません。 4 物件3建物について (1) 本建物は、1階の店舗部分や旅館業をやめた後の2階の居宅部分など、これまで何度も増築や内装のリフォームを繰り返してきました。増築の都度、増築の登記をしていたのかは覚えていません。 (2) 本建物2階東側の居宅部分をリフォームしたのは、正確には覚えていませんが、10年は経っていないと思います。 また、本建物北西側の1階居間、台所・食堂部分と2階洋室、浴室等部分のリフォームは、5年ほど前だったと思います。 (3) 現在、本建物1階店舗部分に佐藤屋の動産類が残っていますが、そばカフェの営業をやめており、また、2階居宅部分からは家財道具のほとんどを運び出しています。本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (5) 本建物2階東側の居宅部分では、令和4年末までサークル内で犬1匹を5、6年飼っていました。 (6) 本建物は、令和4年8月3日の豪雨で1階北側の大広間の畳が浮く床下浸水の被害を受けたのですが、浸水の高さが40センチメートルに達していないとかで保険適用されませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(7) 東日本大震災による本建物の被害として確認しているのは、玄関脇の内壁に亀裂が入ったことくらいですが、見えないところや気づいていない被害があるとは思っています。 5 物件4建物について (1) 本建物は、物件3建物の1、2階から行き来できるように新築したものであり、新築当初から物件3建物と合体したと言える形状だったと思います。物件3建物の増築ということもできたのかも知れませんが、金融機関等の助言もあって、別の建物として登記したと聞いていました。 (2) 本建物は、平成12年頃に旅館の経営をやめ、そばカフェのみに切り替えることにしたとき、そばカフェの客室として使用する関係もあり、1階の客室をメインとする内装などのリフォームをしました。 2、3階部分については、屋上から雨水が浸水して雨漏りするようになったため、2階和室22の天井の一部を取り払い、雨漏りした雨水がその部屋のユニットバスに流れ込むよう応急措置をした以外には、手を加えたことはありません。 (3) そばカフェの営業をやめた以降、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 なお、佐藤屋の動産類は、そのまま残っています。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (5) 本建物内で犬や猫を飼ったことはありません。

(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し、実地に見分した結果は、次のとおりである。

物件3建物及び物件4建物は、その間に隔壁などがなく、合体していると認められるが、合体登記をしていないことなどを踏まえ、説明上、物件3建物又は物件4建物と表記する。

 - (1) 物件1、2、5及び6の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件3建物のみである。

物件6土地上の登記建物は、物件3及び4の各建物である。

物件2土地上の登記建物は、家屋番号7821番の主である建物及び附属建物符号1並びに家屋番号7821番の2があるところ、いずれも現存していないと認める。

物件5土地上の登記建物は、ない。
 - イ 物件1、6の各土地は、ほとんどが物件3、4の各建物の敷地として使用されているところ、各建物の周辺に地割れや陥没などは見られなかった。

物件2土地は、南端部分に物件3建物が跨って建っているほか、繁茂している草木などのため、ほとんどの地面部分を見分することができなかったが、物件1土地に隣接する付近など、見分できた部分に地割れや陥没などは見られなかった。

物件5土地は、北側部分に物件3建物が跨って建っているほか、7820番4土地に跨っているカーポートが設置されており、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7820番4、7821番3、7824番2及び7825番2の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの土地の現況地目も同様であるところ、各隣接地との間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。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁、基礎、軒天に亀裂や損傷が見られた。
 - ・全体的に経年による外壁の汚損及び劣化が見られた。
 - イ 内部について
 - ・1階玄関脇内壁に大きめの亀裂が見られた。
 - ・1階の厨房の内壁に油污れや北東角の和室の内壁に汚損等が見られたほか、同和室手前の廊下に腐食によると思われる沈みなどが認められた。
 - ・全体的にリフォームが行われており、各室の保全状況は良好と認める。
 - (3) 物件4建物について
 - ア 外部について
 - ・西側部分は見分することができなかったところ、それ以外の外壁、基礎、軒天には、汚損のほか、亀裂や損傷が見られた。
 - イ 内部について
 - ・2階天井には、相当数の雨漏り跡が見られたほか、雨水を客室のユニットバスに流れるようにした応急措置とそのため天井等を取り外している箇所が見られた。
 - ・内壁の多くの箇所に亀裂、剥がれ、損傷及び汚損が見られた。
 - ・1階の客室部分の保全状況は良好であるが、それ以外の部分は、全体的に経年劣化が見られた。

(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

- (4) 物件3・4合体建物については、共有者であるAが使用し、佐藤屋が動産類を残置するなどして、いずれも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6年9月13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(9月24日受領)
令和6年9月17日(火) 14:10-14:20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年9月24日(火) 11:30-11:35	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(9月26日13:05-13:10受領)
令和6年9月30日(月) 13:30-17:50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者Aから事情聴取
令和6年11月6日(水) 10:00-11:25	物件所在地	立入現況調査(物件建物等の再調査)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

■ 令和6年9月30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。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

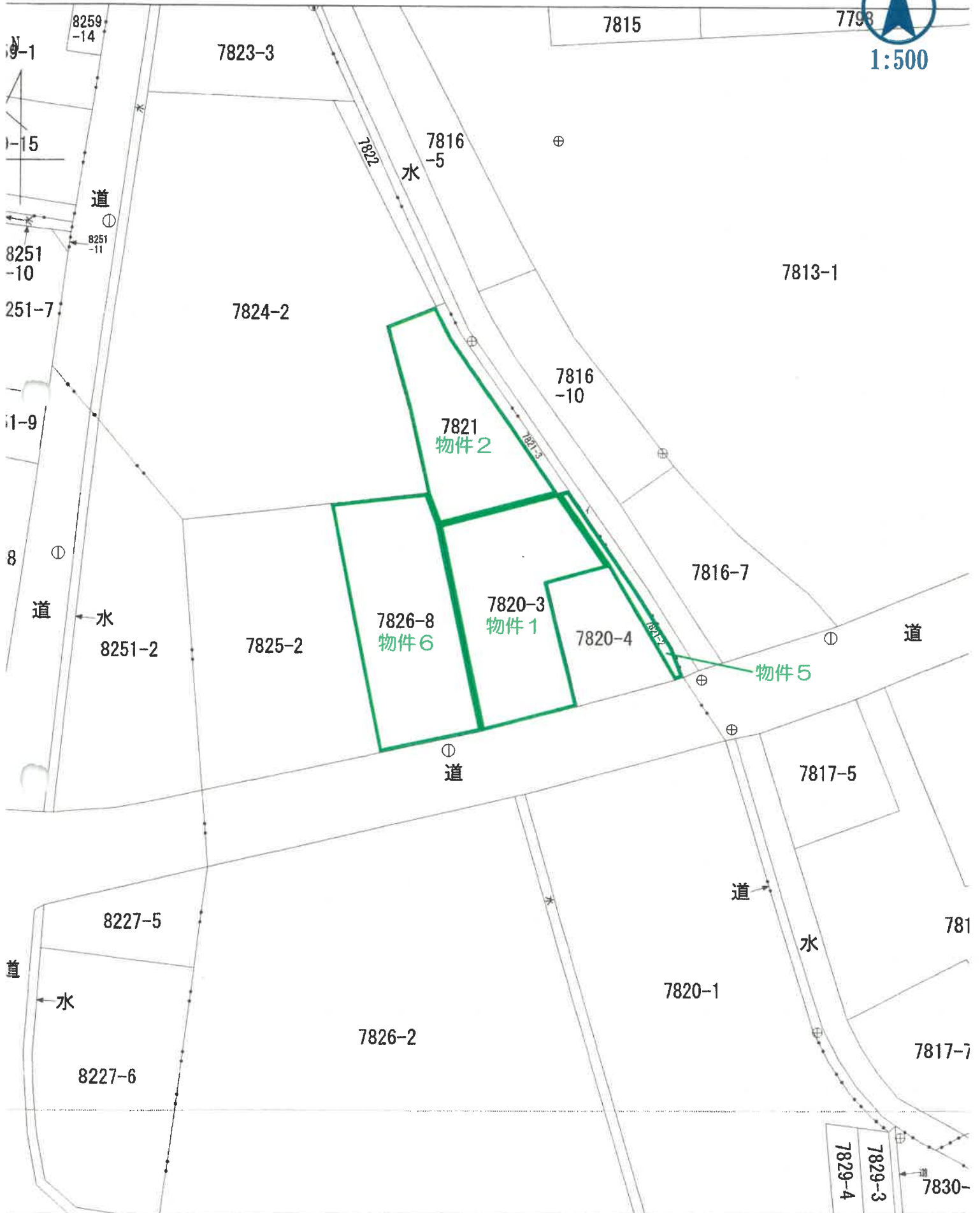
☐ 令和 年 月 日

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

公 図 写



物件 3

2142948

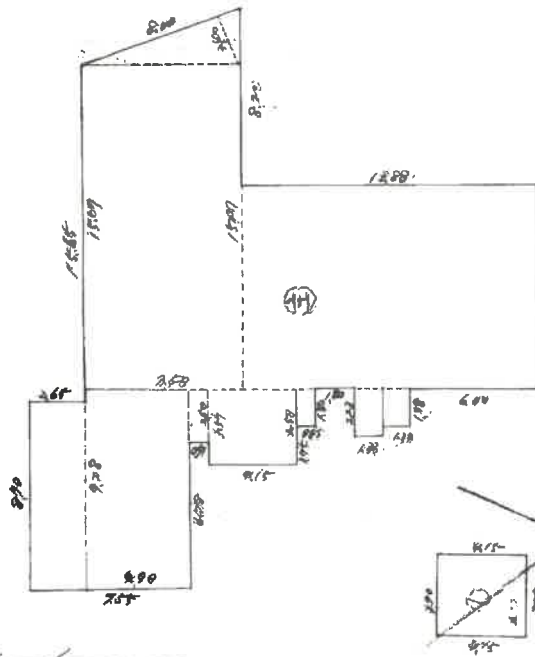
各 階 平 面 図

家 屋 番 号
7820-3

建 物 平 面 図
面 積 53.531
1/2

建物の所在
喜多摩市長内 7820番地3・7826番地8

一階



求積法

$8.70 \times 2.65 = 23.055$
 $4.90 \times 2.28 = 11.172$
 $0.91 \times 2.50 = 2.275$
 $4.15 \times 2.57 = 10.665$
 $0.45 \times 1.82 = 0.819$
 $1.33 \times 2.23 = 2.9659$
 $1.30 \times 1.78 = 2.314$
 $2.50 \times 15.07 = 37.675$
 $8.00 \times 2.40 = 19.20$
 $12.82 \times 9.65 = 123.693$
計 345.1595

求積法

$4.15 \times 1.70 = 7.055$
計 15.15

道

作製者
土地調査士
家屋

2013年5月26日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(福島県土地家屋調査士会印)

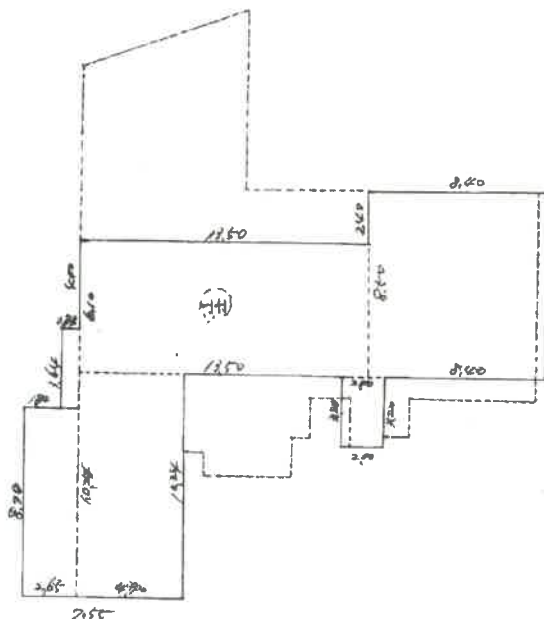
物件3

建物図面 1/2
各階平面図

家屋番号
7824-3

建物の所在
東京都中央区千代田 7824番地3 7824番地8

＝陽



床面積
2.65 × 2.70 = 7.17
5.90 × 1.024 = 6.04
3.64 × 0.83 = 3.02
6.10 × 1.350 = 8.24
8.40 × 0.50 = 4.20
計 23.00022 ㎡

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/

昭和53年5月26日作成

（国土庁国土調査士会印）

作製者
国土調査士
調査士

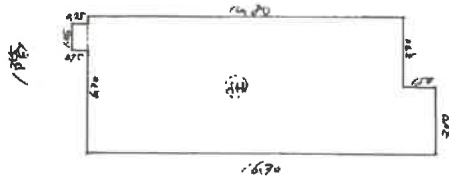
物件 4

建物平面図 55.6.13

家屋番号 7820番-8

建物の所在 長野県長野市大字内 7820番地8

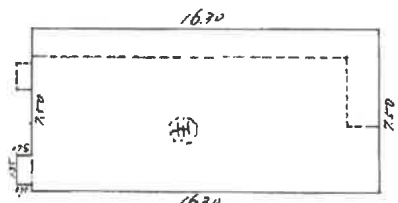
2142959 各階平面図



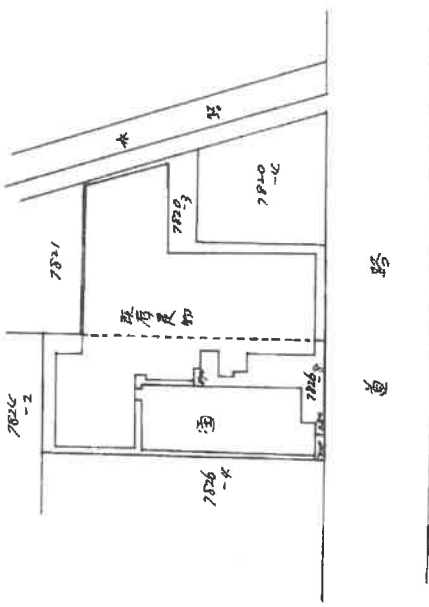
注

$0.75 \times 13.5 = 10.125$
 $6.30 \times 16.80 = 106.224$
 $1.50 \times 3.00 = 4.50$
計 123.2625
床面積 123.26 m^2

2階



$0.75 \times 13.5 = 10.125$
 $6.30 \times 16.80 = 106.224$
計 123.2625
床面積 123.26 m^2



道路

作製者

(昭和57年6月12日作成)

縮尺

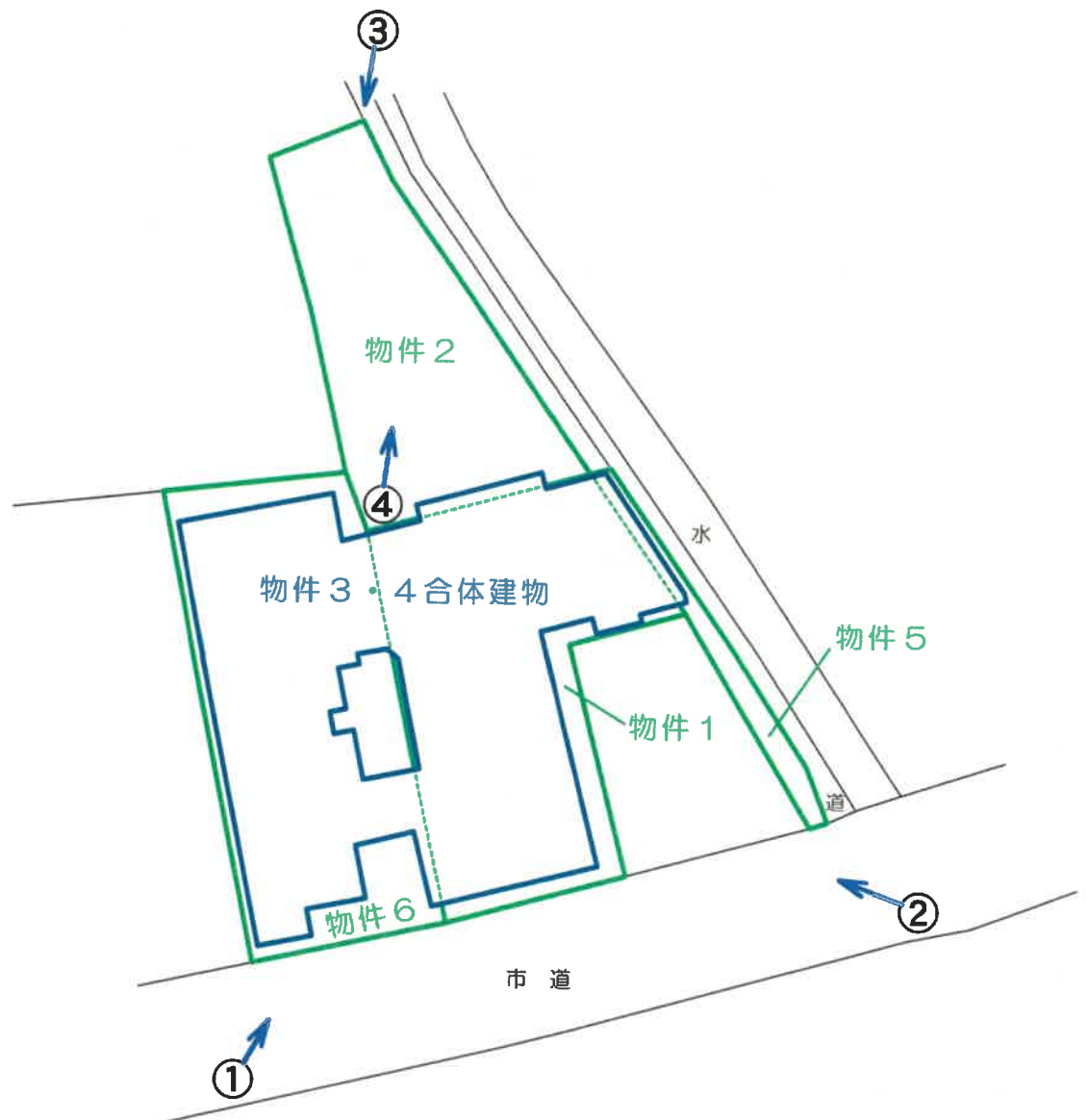
$\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{500}$

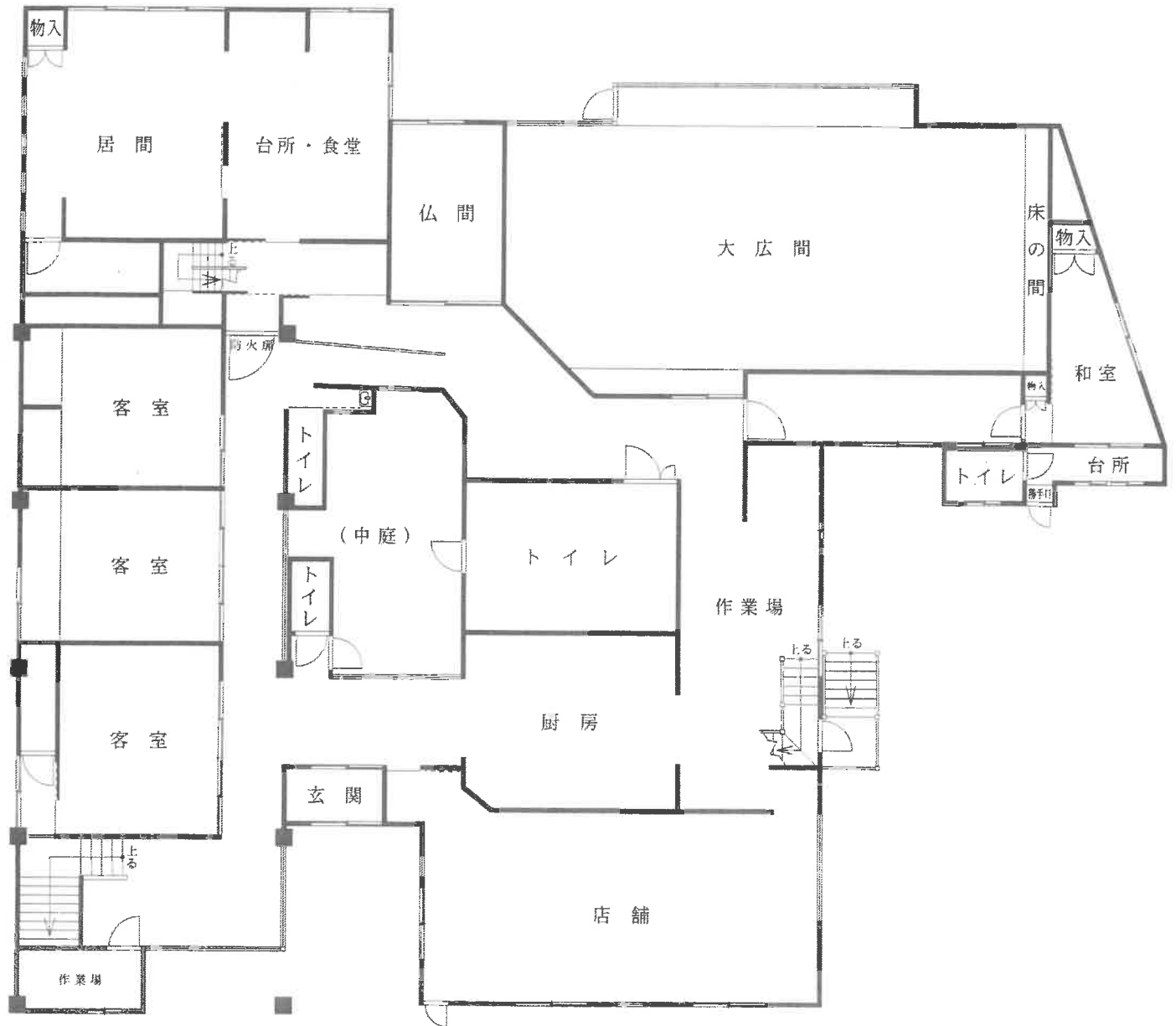
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

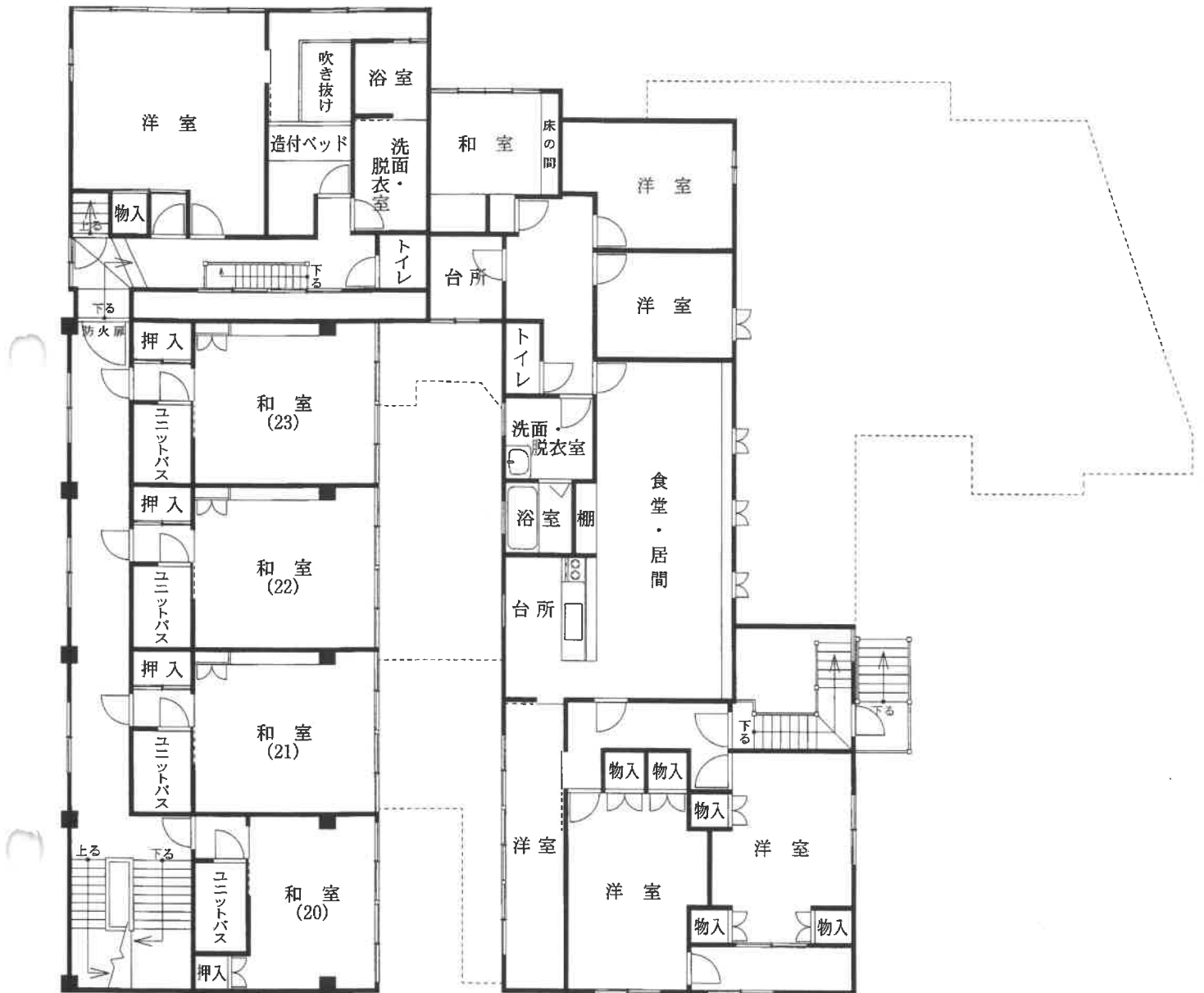
物件3・4合体建物



1 階

建物間取図

物件 3・4 合体建物



2 階

建 物 間 取 図

物件 3 ・ 4 合体建物



3 階

現 況

種 類：居 宅 ・ 店 舗

構 造：木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造
亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階 建

床 面 積：1 階 約 4 5 9 m² (概 測)

2 階 約 3 5 4 m² (概 測)

3 階 約 1 0 1 m² (概 測)

計 約 9 4 1 m² (概 測)





No. 3



No. 4



物件3:1階店舗の状況

No. 5



物件3:1階厨房の状況

No. 6



物件3:1階作業場の状況

No. 7



物件3:1階大広間の状況

No. 8



物件4:1階客室(北端)の状況

No. 9



物件3:1階台所・食堂の状況

No. 10



物件3:1階居間の状況

No. 11



物件3:1階和室の状況

No. 12



物件4:1階作業場の状況

No. 13



物件3:2階食堂・居間の状況

No. 14



物件3:2階台所(中央南側)の状況

No. 15



物件3:2階浴室(中央)の状況

No. 16



物件3:2階洋室(南東角)の状況

No. 17



物件3:2階洋室(食堂・居間の北側)の状況

No. 18



物件3:2階台所(中央北側)の状況

No. 19



物件3:2階和室(北側中央)の状況

No. 20



物件3:2階洋室(北西角)の状況

No. 21



物件3:浴室(北側)の状況

No. 22



物件4:2階各和室前廊下の状況

No. 23



物件4:2階和室(20)の状況

No. 24



物件4:2階和室(20)のユニットバスの状況

No. 25



物件4:2階和室(22)の状況

No. 26



物件4:2階和室(22)の状況

No. 27



物件4:3階洋室(2室)の状況

No. 28



物件4:3階台所の状況

No. 29



物件4:3階浴室の状況

No. 30



物件3:3階物置の状況

No. 31



物件3・4:建物の合体状況

No. 32



物件3・4:建物の合体状況

No. 33

簡易物置(目的外動産) 物件3



物件3・4:中庭の状況

No. 34

簡易物置(目的外動産)



物件4:屋上の状況

No. 35

令和 6 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 25 日提出

補 充 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

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土地と物件5土地に挟まれている7820番4の目的外土地（以下「目的外土地1」という。）及び物件2土地の東側隣接地である7821番3の目的外土地（以下「目的外土地2」という。）の所有者です。 2 目的外土地1及び目的外土地2については、Aの父に月2万円で賃貸し、その父が亡くなった後はAに賃貸していました。そして、Aが旅館業をやめることになったので、両土地の賃貸借契約を解約するという通知をAの代理人から受けたのですが、通知を受ける前の令和5年5月分と6月分の地代の滞納があります。 3 物件1土地上の建物は同土地の東側ぎりぎりに建てられており、目的外土地1の西側と物件1土地の東側との境界は、同建物の東側外壁だと思っています。そのため、同建物の東側外壁の東側に設置等されている外階段部分やその上方の2階軒先部分のほか、タンクなどが置かれている下屋部分などは、目的外土地1にはみ出しています。さらに、目的外土地1の北側と物件1土地の南との境界は、元からあった建物の外壁だと思っており、トイレや台所になっているという建物の増築部分についても、目的外土地1にはみ出ていると思っています。 4 目的外土地1の東側に並んで立っている3本の支柱は、物件5土地に設置されているものですが、1本だけある支柱は、目的外土地1に設置されているものであり、さらにそれら4本の支柱によって支えられている屋根の西側部分は、目的外土地1にはみ出しています。 5 物件2土地の東端付近にある板塀は、同土地ではなく、目的外土地2上に設置されています。地代の滞納がある状況において、賃貸借契約を解約したAには、板塀の撤去を求めたいと思います。 6 目的外土地1にはみ出ている部分については、Aの父から何ら断りもなく外階段の設置等や増築されていたわけですが、目的外土地1を賃貸しているということもあり、特に苦情等を申入れたりしてきませんでした。しかし、賃貸借契約を解約したAには、板塀と同様、解体及び撤去を求めたいと思います。 7 本件物件の買受人に対し、目的外土地1及び目的外土地2を売却する考えはありません。買受人には、外階段部分、増築部分及び板塀などを解体及び撤去してもらうか、新たに賃貸借契約を締結してもらいたいと思っています。
■ A	1 目的外土地1と物件1土地との境界については、測量をして確認したことはないと父などから聞いており、また、目的外土地1及び目的外土地2を賃借してきたという経緯もあって、これまで意識したことがないため、外階段部分等がはみ出しているかどうか分からないというのが正直なところです。 なお、トイレや台所がある増築部分は、目的外土地1にはみ出しているとは思っていましたが、外階段部分を含め、解体及び撤去すること

(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
	は、金銭的に困難です。 2 物件2土地の東端付近にある板塀は、物件2土地上ではなく、父が目的外土地2上に設置したものです。 3 先の事情聴取における物件5土地に関して、細長い通路として使用していること、目的外土地1にカーポートが跨って設置されていることなどを説明しましたが、次のとおり訂正します。 細長い通路として使用しているのは、物件5土地の東側隣接地である公図上、「道」と表記されている部分であり、カーポートの東側の3本の柱は、物件5土地上に設置されており、西側の1本の柱は、目的外土地1上に設置されています。そのため、カーポートの屋根にも目的外土地1に跨っている部分があることになります。 なお、カーポートは、Bが代表者をしている建設会社に設置工事をしてもらったものです。

(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

本件建物等の隣地（７８２０番４等）への越境の状況について補充調査を命じられたので、Ａ及びＢの陳述に基づき、以下のとおり報告する。

- １ 本件建物等の隣地（７８２０番４、７８２１番３）への越境の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりであるほか、以下のとおりである。
 - (1) 物件３建物の東側に設置されている外階段、その北側にある軒や下屋のほか、タンクなどの動産は、７８２０番４の土地にはみ出している可能性がある。
 - (2) ７８２０番４の土地の北側にある物件３建物の増築部分（トイレ、台所及び勝手口）の一部は、同土地に跨って建っている可能性がある。
 - (3) 物件５土地には、同土地所有者が設置したカーポートの柱が３本立てられている。
なお、カーポートの柱の１本は、７８２０番４の土地に立てられており、同土地に跨っている屋根部分があると認める。
 - (4) ７８２０番４土地に関する賃貸借契約は、既に解約されており、同土地所有者は、本件所有者に対し、同土地にはみ出している部分や跨っている部分について、解体撤去等を求めているため、買受人は、使用を開始するにあたり、同土地所有者と新たな賃貸借契約を締結するなどの調整をするのが相当であると考える。
 - (5) 物件２土地の東端付近に設置されている板塀は、物件２土地上ではなく、７８２１番３の土地に設置されていると認める。

(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4月9日(水) 10:00-11:10	物件所在地	隣接地所有者Bから事情聴取、写真撮影
令和7年4月18日(金) 9:50-10:05	執行官室	所有者Aから電話による事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
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 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。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

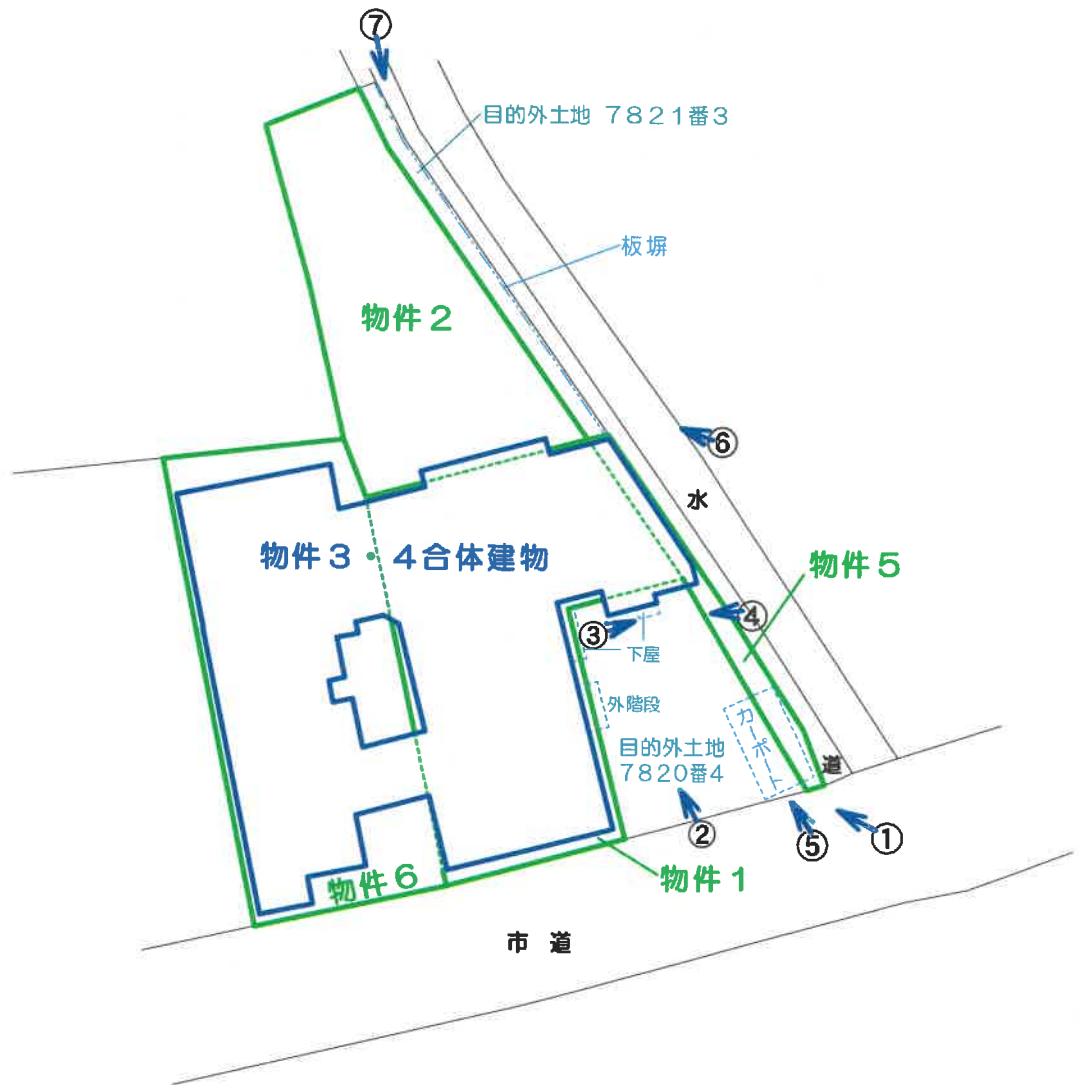
☐ 令和 年 月 日

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

物件3

外階段

カーポート



7820番4

物件5

道
No. 1

1

物件3

外階段

トイレ・勝手口



7820番4

No.

2

物件3

トイレ・勝手口



7820番4

No. 3

物件3

勝手口・台所



7820番4

物件5

道

No. 4

カーポート



7820番4

物件5

道

No. 5

物件3

板塀



7821番3

道

No. 6

板塀



道

7821番3

No. 7

令和 6 年（ケ）第 2 2 号

令和 7 年 4 月 9 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 1 日 評 価

福島地方裁判所 会津若松支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 椋 満 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,350,000 円
物件 2 (土地)	金 1,000,000 円
物件 3 (建物)	金 790,000 円
物件 4 (建物)	金 290,000 円
物件 5 (土地)	金 140,000 円
物件 6 (土地)	金 1,230,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～6 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合計価格である。
- 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、物件 5・6 の内訳価格は物件 3・4 のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件 3・4 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 地目 地積	喜多方市字長内 7820番3 宅地 262.18㎡	
2	所在地 地目 地積	喜多方市字長内 7821番 宅地 195.14㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市字長内 7820番地3、7826番地8 7820番3 旅館 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 1階 345.15㎡ 2階 230.00㎡	【物件3・4合体建物】 種類：居宅・店舗 構造：木・コンクリート ブロック・鉄筋コ ンクリート造亜鉛 メッキ鋼板・瓦葺 ・陸屋根3階建 床面積：1階約459㎡(概測) 2階約354㎡(概測) 3階約101㎡(概測)
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市字長内 7826番地8 7826番8 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階 98.75㎡ 2階 123.26㎡	
5	所在地 地目 地積	喜多方市字長内 7821番2 宅地 28.21㎡	

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
6	所 在 地 番 地 目 地 積	喜多方市字長内 7 8 2 6 番 8 宅地 2 7 7 . 9 2 m ²	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2・5・6土地：一体画地）

位置・交通	J R磐越西線「喜多方」駅の北東方約150m(直線距離：以下同じ) 会津縦貫北道路喜多方インターチェンジの北西方約1.9km 喜多方市役所の南西方約850m リオン・ドール喜多方仲町店の南方約900m	
付近の状況	J R喜多方駅に近接し、市道沿いに一般住宅と事務所・事業所等が混在する地域。	
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% 準防火地域 なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	不整形（間口約10.5m・奥行約43m） 地積：物件1 262.18㎡ 物件2 195.14㎡ 物件5 28.21㎡ 物件6 277.92㎡ 763.45㎡ 南・東角地、平坦地	
接面道路 の状況	南側 幅員約7m 舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 東側 幅員約1m 未舗装道（建築基準法の道路でない）	
土地の利用 状況等	物件1・2・5・6土地を一体画地とし、土地所有者及びA が物件3・4合体建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	
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、対象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物件３・４合体建物と目的外土地：7820番4の位置関係 ◇目的外土地：7820番4の西部分 物件３・４合体建物の東端部分外階段、下屋部分、タンク等の動産は目的外土地にはみ出している可能性がある。 ◇目的外土地：7820番4の北部分 物件３・４合体建物の東部分の増築部分（トイレ、台所、勝手口）の一部は目的外土地にはみ出している可能性がある。 ◇目的外土地：7820番4の東部分 当該目的外土地南東部に4本の支柱によるカーポートが存するが、南北方向に並ぶ3本の支柱は物件５土地上に存するものの、カーポートの北西部を支える支柱及びカーポートの屋根の相当部分は当該目的外土地上に存する可能性がある。 ◇これら物件３・４合体建物と目的外土地：7820番4の正確な位置関係及びはみ出している面積等は専門家による測量を要する。 ②板塀と目的外土地：7821番3の位置関係 物件２土地の東端付近に存する板塀は物件２土地上ではなく目的外土地：7821番3上に存すると思われる。

2 建物の概況及び利用状況（物件３・４合体建物）

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)…〈物件３〉 昭和43年10月30日種類・構造・床面積 変更、合棟 〈物件４〉 昭和55年4月30日新築 経 過 年 数…57年(物件３合棟時より) 経済的残存耐用年数…3年
仕 様	構 造…木・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造 屋 根…カラー鋼板・瓦葺・陸屋根 外 壁…モルタル塗装、磁器タイル、鋼製サイディング 等 天 井…ビニールクロス、目透かし、ボード、モルタル塗装 等 内 壁…ビニールクロス、京壁、合板、磁器タイル 等 床 …塩ビシート、畳、合板、磁器タイル、コンクリート 等 設 備…電気設備、給排水衛生設備設備、火災報知機 等 その他…なし
床 面 積 (現 況)	1階：約459㎡(概測) 2階：約354㎡(概測) 3階：約101㎡(概測) 計：約914㎡(概測)
現 況 用 途 等	現況用途…居宅・店舗 間 取 り…別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 合体建物のうち物件４建物部分２階和室(２２号)は雨漏りのため天井の一部を取り払い、雨水がその部屋のバスタブに流れるよう処置してある。
建物の利用状況	建物所有者Ａ及び有限会社佐藤屋が空き家のまま管理している。

特 記 事 項	物件 3 建物について、公課証明書には、建築年：大正3年～昭和50年まで6項にわたり記載されており、現存する建物の建築年が判然としないため、建物登記簿「原因及びその日付」の先頭に記載された日付をもって建築時期とする。 物件 4 建物は物件 3 建物の増築部分としての性格を有するが、金融機関等の助言により別建物として登記したとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・5・6一体画地（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,000	0.68	262.18	0.70	2,500,000
2			195.14		1,860,000
5			28.21		270,000
6			277.92		2,650,000
計			763.45		7,280,000

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。

地価調査基準地：喜多方(県)5-1

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
 $26,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 19,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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 106%

交通接近条件 100%

環境条件 120%

行政的條件 102%

格差率計 130%

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 68%

行政的條件 100%

その他条件 100%

格差率計 68%

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。

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並びに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。

◇物件 3 建物

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	250,000	691.99	0.02	3,460,000

ウ 現 価 率 :

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 57年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 3年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 80% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 2% |

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

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
4	330,000	222.01	0.02	1,470,000

ウ 現 価 率 :

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 45年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 3年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 80% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 2% |

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

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

(2) 物件1・2・5・6土地

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	2,500,000	1.00	0.10	使用借権	250,000
2	1,860,000	1.00	0.10	使用借権	190,000
5	270,000	1.00	0.10	使用借権	30,000
6	2,650,000	101㎡／ (101㎡+98.75㎡)	0.35	法定地上権	470,000
		98.75㎡／ (101㎡+98.75㎡)	0.10	使用借権 (物件4)	130,000
		計			600,000
物件3建物敷地利用権					940,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2・5・6土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：合体建物のうち、物件3建物部分の物件6土地に係る(1階床面積約101㎡：概測)土地利用権等を法定地上権、物件4建物部分の物件6土地に係る(1階床面積98.75㎡)土地利用権を使用借権、これ以外の物件1・2・5土地に係る物件3建物の敷地利用権等を使用借権と判定し、法定地上権を35%、使用借権を10%と査定した。

② 内訳価格及び合計価格

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	2,500,000	－250,000		1.00	0.60	1,350,000
2	1,860,000	－190,000		1.00	0.60	1,000,000
5	270,000	－30,000		1.00	0.60	140,000
6	2,650,000	－600,000		1.00	0.60	1,230,000
3	3,460,000	＋940,000		0.30	0.60	790,000
4	1,470,000	＋130,000		0.30	0.60	290,000
合計価格						4,800,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件３・４合体建物について、居宅・店舗（旧旅館部分含む）の延べ床面積が大きく、間取りが複雑な建物であること、さらに当該合体建物の一部が目的外土地にはみ出している可能性、付属するカーポートの支柱や屋根、板塀が目的外土地にはみ出している可能性を市場性の減価要因として考慮した。

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 地価調査基準地 喜多方(県)5-1

所 在：喜多方市字町田8257番5

価 格：26,100円/㎡

位 置：JR磐越西線「喜多方」駅まで道路距離150m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：297㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側20m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域、建ぺい率80%・容積率400%、準防火地域

地 域 の 概 要：駅前県道沿いに店舗、事務所のほか一般住宅等も見られる商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1：1,390,210円

物件2：1,034,730円

物件3：353,381円、366,060円、334,845円、764,659円、103,203円、
1,619,401円

物件4：15,884,114円

物件5：149,615円

物件6：1,473,671円

第7 附属資料

公 図 写

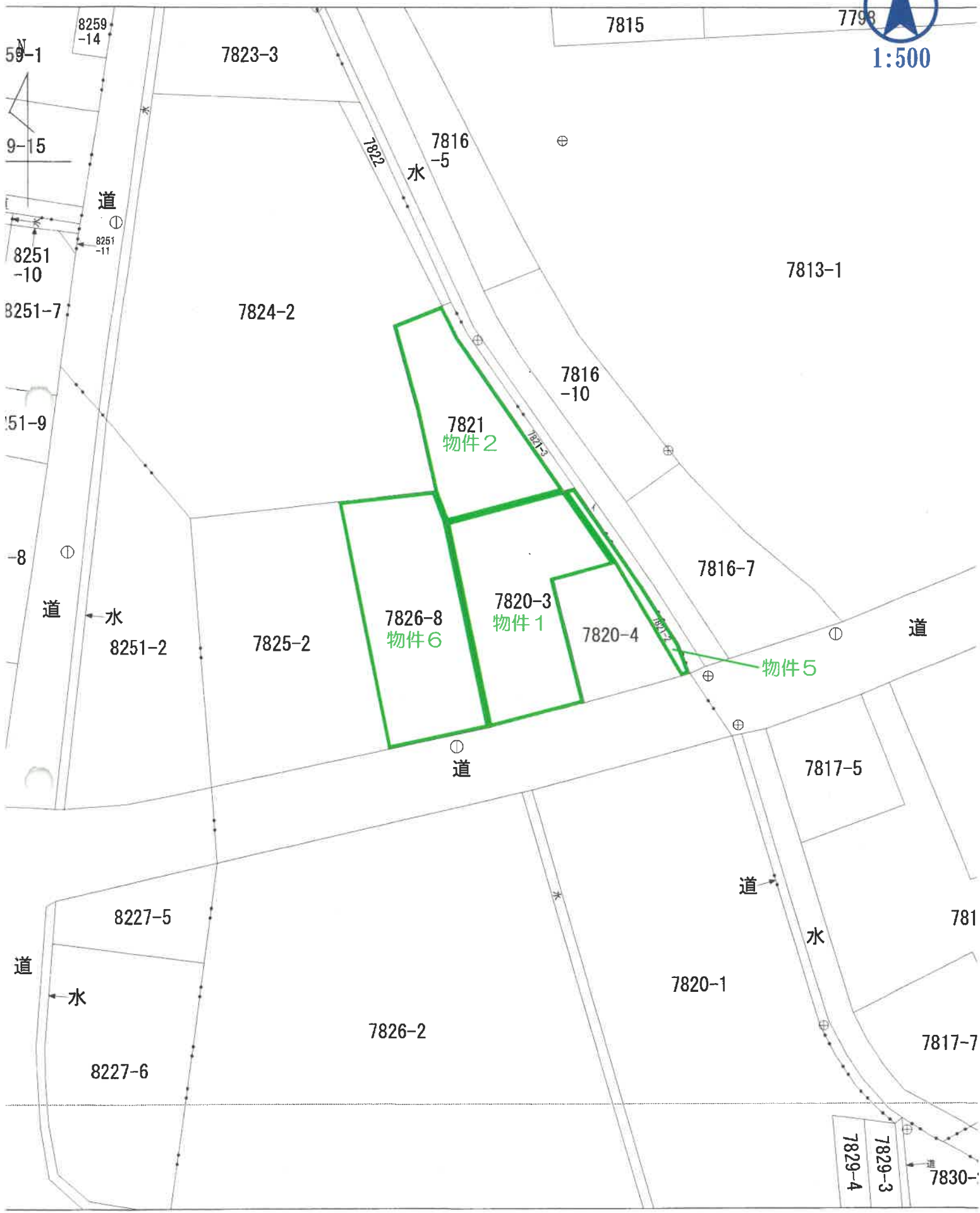
各階平面図・建物図面写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

公 図 写



建各階物面圖

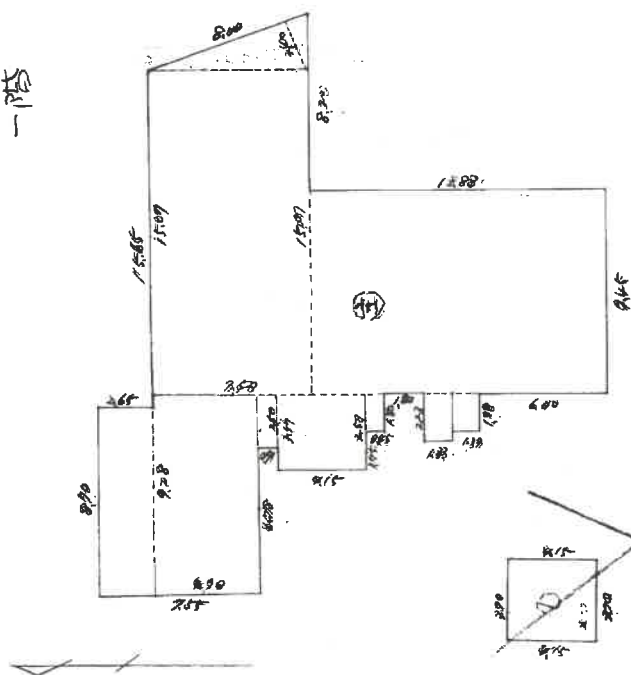
圖面階各

号
番
屋
家

7820-3

建物の所在

吉野林字長内 7820番地3. 7826番地8



卷七

$$415 \times 70 = 29050$$

神像

功績

$$8.70 \times 2.65 = 23.055$$

$$.490 \times 9.28 = 4.5472$$

$$0.91 \times 2.50 = 2.275$$

$$415 \times 3.57 = 1481.55$$

$$0.45 \times 1.82 = 0.819$$

$$1.33 \times 2.23 = 2.9659$$

$$1.37 \times 10^8 = 2.4380$$

$$250 \times 15.07 = 3767.5$$

$$\frac{8,00 \times 2,40}{2} = 9,60$$

$$13.82 \times 9.65 = 130.69$$

 $\frac{1}{110}$

作製者

年5月26日作製)

轉尺

$$\frac{1}{250} m$$

人請早

縮尺

$$\frac{1}{\sqrt{2}}$$

(福島県土地家屋調査士会用紙)

2142949

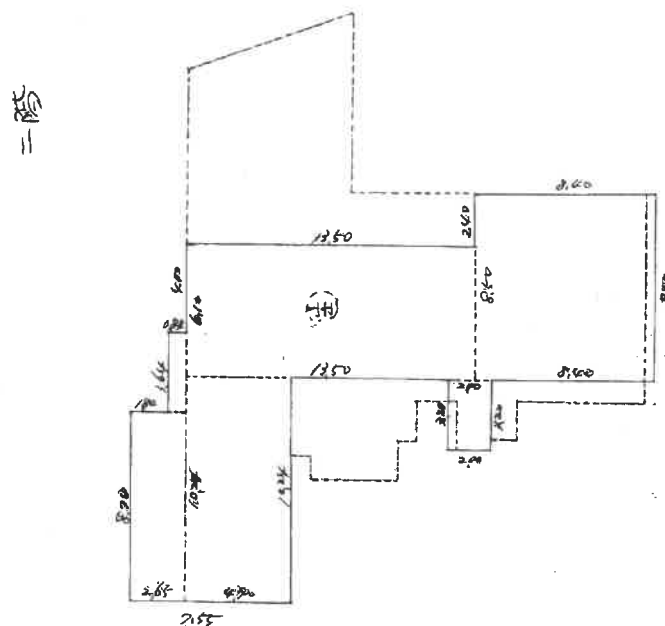
各階平面圖

家屋番号	7820-3
------	--------

建各階平面圖

建物の所在

書字長内 7820番地 7826番地 8



求鑒

$$2.65 \times 8.70 = 23.055$$

$$490 \times 1026 = 50176$$

$$3.6K \times 0.83 = 3,021.2$$

$$610 \times 258 = 157380$$

$$0.5 \times 10^{-3} = 0.5 \times 10^{-3}$$

計	230.0022	面積 230.00 m ²
---	----------	--------------------------

作製者

和57年5月26日作製)

縮尺

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250m}$$

(福島県土地家屋調査士会用紙)

物件4

登記年月日：昭和55年6月13日

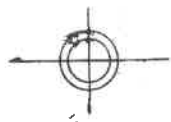
2142959

各階平面図

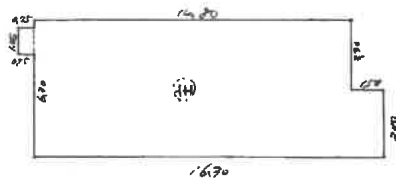
建物各階平面図 55-6-13

家屋番号 78226番-8

建物の所在 香取市大字内 78226番地8



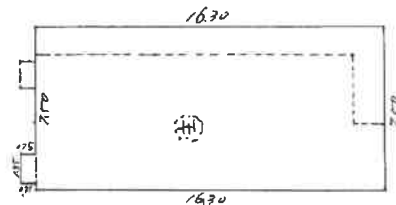
1階



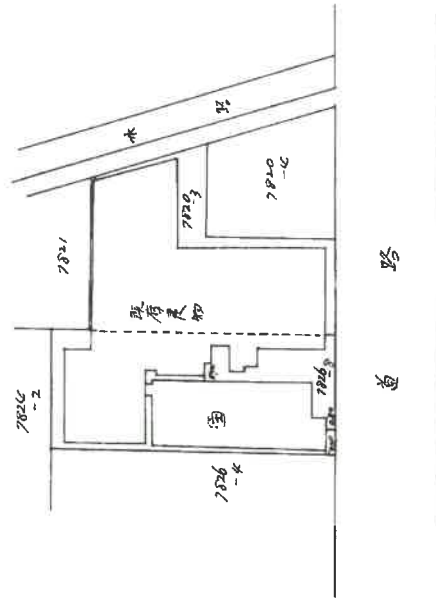
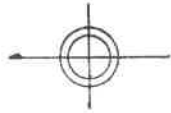
計算

$$\begin{aligned} 0.75 \times 13.5 &= 10.125 \\ 6.30 \times 14.80 &= 93.24 \\ 1.50 \times 3.00 &= 4.50 \\ \text{計} &98.7125 \\ \text{床面積} &98.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned} 0.75 \times 13.5 &= 10.125 \\ 16.30 \times 7.50 &= 122.25 \\ \text{計} &123.2625 \\ \text{床面積} &123.26 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



道路

製作者

昭和55年6月12日作製

縮尺 1/250

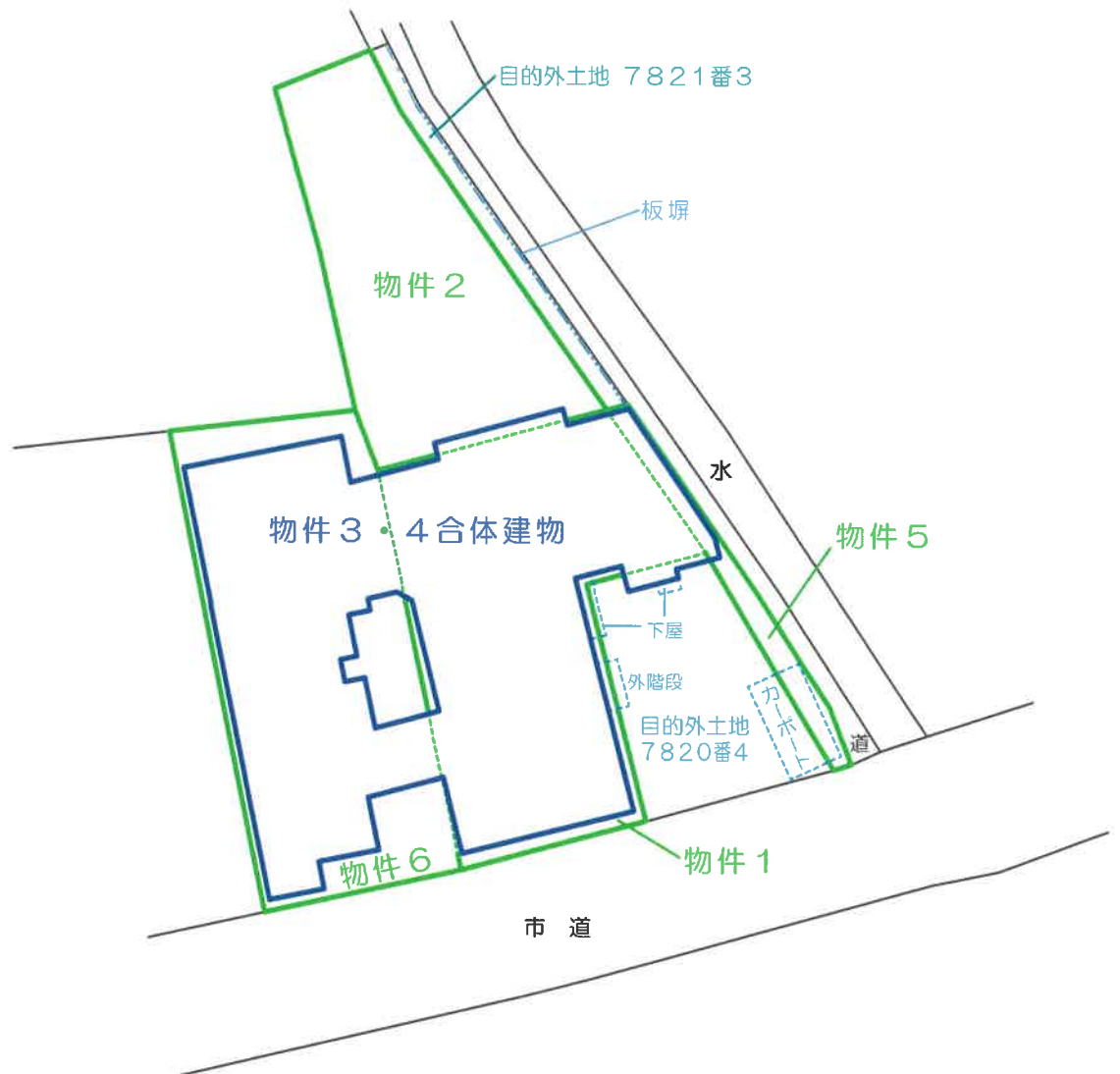
申請人

縮尺

1/500

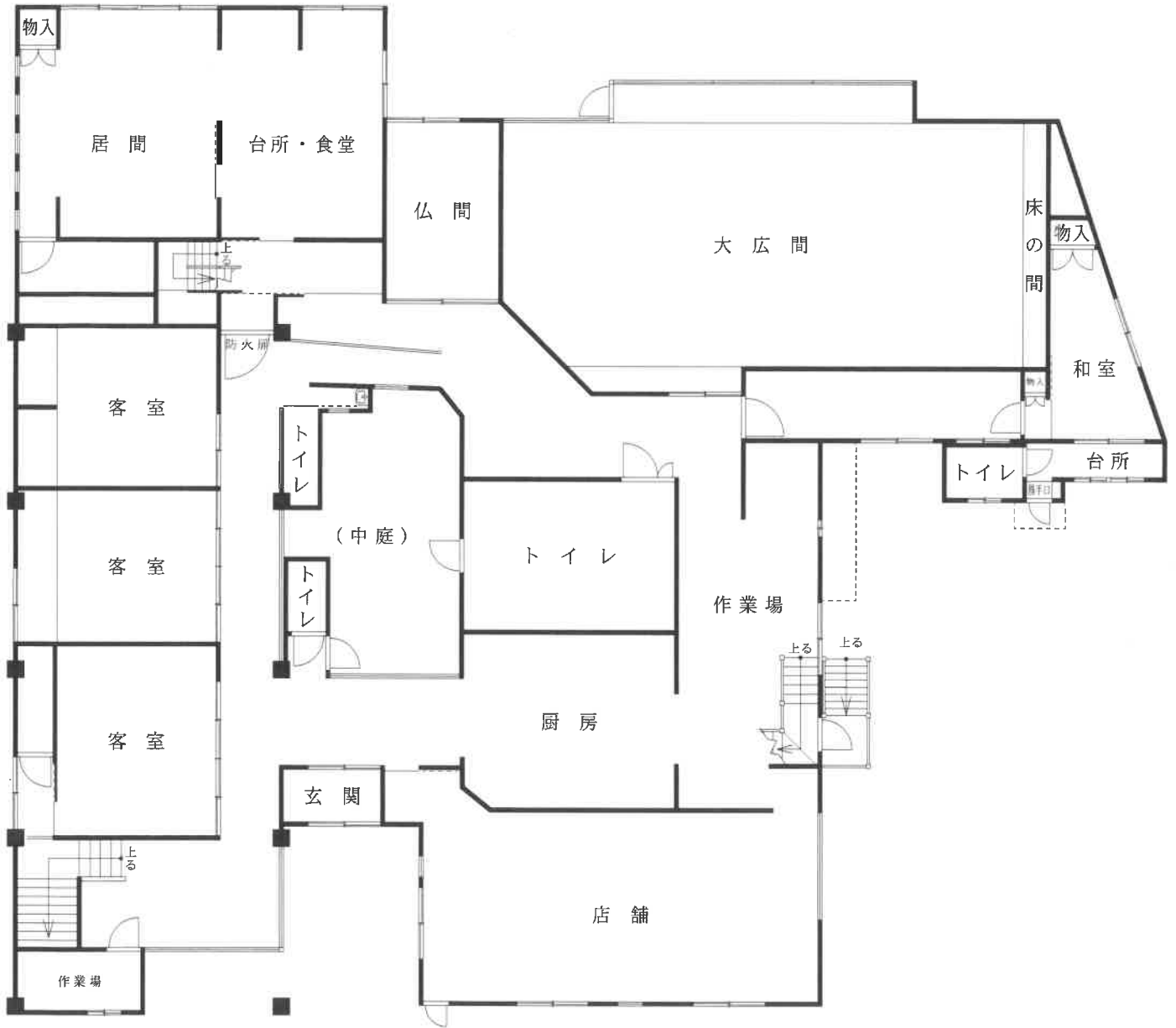
(福島県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図



建物間取図

物件 3・4 合体建物



1 階

建物間取図

物件3・4合体建物



2 階

建 物 間 取 図

物件 3 ・ 4 合体建物



3 階

現 況

種 類：居 宅 ・ 店 舗

構 造：木 ・ コンクリートブロック ・ 鉄筋コンクリート造
亜鉛メッキ鋼板 ・ 瓦葺 ・ 陸屋根 3 階建

床面積：1 階 約 4 5 9 m² (概 測)

2 階 約 3 5 4 m² (概 測)

3 階 約 1 0 1 m² (概 測)

計 約 9 1 4 m² (概 測)