

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 50 分 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 11 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	690,000 552,000	一括	138,000	19,078	0
1	380,000				
2	310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 喜多方市字常盤台 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市字常盤台 1 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 9 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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】

- ・ 本件土地の南東付近（自動販売機設置部分）を株式会社サン・ベンディング福島が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
- ・ その余の部分を所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号1319番1）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

A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 | 喜多方市字常盤台 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市字常盤台 1 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 . 9 0 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 10 月 2 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 定 能

（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 | 喜多方市字常盤台 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市字常盤台 1 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 9 0 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が本件土地の南東付近に自動販売機 1 台を設置して、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 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 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 その他の者が本件建物を事務所として使用し、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 [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

(占有關係用 (單獨))

占有者及び占有権原（物件１関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南東付近（自動販売機設置部分）	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社サン・ベンディング福島	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自動販売機設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ 株式会社サン・ベンディング福島（占有者） ☒ A）の陳述／■提示文書（自動販売機設置契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成２９年４月２１日	
最初の	契約日	平成２９年３月１０日	
契約等	期間	平成２９年４月２１日から令和２年４月２０日まで３年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和７年４月２１日から令和８年４月２０日まで１年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者（A）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎年金３０，５５６円 ☐ 前払（ ）円 ☐ 相殺（ ）円	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		途中解約 貸主は、契約締結１年経過後以降、解約の申し入れを行うことができる。借主は、契約期間内に、１か月前に解約の申し入れを行うことができる。	
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	
占有者が、土地所有者から承諾を得たAと自動販売機設置契約を締結し、Aに対し、年間３０，５５６円の販売手数料を支払う約定による契約であり、使用の対価としての実質を有していると考えられ、自動販売機設置部分の占有権原は賃貸借と認める。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	不明(数年前)	
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	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	Aが扇屋石油株式会社の亡代表者の親族から口頭で承諾を得て、建物出入口の鍵を預かる方法により、無償で使用している。	
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

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	喜多方市松山町村松字石田1319番地1
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 1319番1
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概略)	1階 105.78㎡ 2階 26.44㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物 符号1 倉庫 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 46.28㎡ 符号2 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 3.30㎡

(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
■ 株式会社サン・ベンディング福島（会津若松営業所担当者）	（8月15日電話により事情聴取） 1 物件1土地上に自動販売機があるということですが、設置場所を喜多方市松山町村松石田1319-7とした契約に基づく自動販売機となります。物件1土地上に設置されています。 2 契約当事者（甲）を鈴木工業ことA（契約書上、鈴木工業代表者Aの表示）、（乙）を当社とした自動販売機設置契約に基づく設置であり、土地の賃貸借契約等によるものではありません。 3 契約の内容は、当該場所に自動販売機を設置し、当社は鈴木工業ことAに対し、年間30,556円（税込み）を販売手数料として支払うという内容です。 4 物件1土地の所有者が変わる、鈴木工業ことAからの解約の申出があるなど、事情の変更等があれば、自動販売機は速やかに撤去いたします。
■ A	（8月21日物件所在地で事情聴取） 1 私は、鈴木工業との商号を使用し、物件1土地の北西側に隣接する土地、喜多方市松山町村松石田1319番7、同1321番2などを、扇屋石油株式会社の亡代表者の親族（以下「関係者」という）から賃貸している者です。 2 賃貸している土地は、主にトラックの車庫として利用しています。 3 賃貸している土地の明渡しについて、関係者から、令和7年11月末までには本件土地等の競売手続が進行するため、賃貸している土地を明け渡すことになるであろうと説明されており、私も了解し、令和7年11月末までに明け渡す準備をしています。 4 私が賃貸している土地からトラックが道路へ出るために物件1土地を通行しています。物件1土地を通行するにあたっての取り決め等は特にありません。 5 物件1土地内に自動販売機1台が設置されています。関係者から了承を受け、私が株式会社サン・ベンディング福島と契約しました。販売手数料を受け取っています。令和7年11月末までに自動販売機を撤去できるよう連絡することになっています。 6 物件2建物について、関係者から了承を受け、建物出入口の鍵を預かる方法で、物件2建物が無償で利用しています。私の動産類を置いていますが、自動販売機と同様に、令和7年11月末までに動産類を撤去することになっています。今後、動産類を搬出します。

(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

1 本件物件の状況は、公図写、建物図面各階平面図、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 本件土地の北側に隣接する 117 番は、登記上、第三者所有の田であり、南側に隣接する 116 番 1 は、登記上、第三者所有の宅地であり、本件土地の西側に隣接する喜多方市松山町村松字石田 1319 番 7、同 1321 番 2 の各土地は、登記上、いずれも本件所有者の宅地であり、現況地目も同様である。東側に隣接する 121 番 1 は、登記上、福島県所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。

イ 本件土地上の登記建物は、物件 2 建物のみである。

ウ 本件土地上に、「目的外建物の概況」記載の主である建物の下屋部分が越境している。

エ 本件土地上に、ガソリンスタンドの設備として、キャノピー（フィールド上に設置された屋根）1 基、給油機（燃料を給油するポンプ）2 台、注油口（タンクローリーから地下タンクへガソリンを注入するところ）、オイルピット（分離槽、油を捕捉し水を排出するところ）が存在する。

オ 本件土地を含む周辺一帯の土地について、喜多方地方広域市町村圏組合に、扇屋石油株式会社から、危険物貯蔵設置許可及び危険物貯蔵所の届出がなされており、本件土地内には、次のタンクが埋設されている。

区分	類・品名	数量 (ℓ)	許可年月日	設置許可番号
給油取扱所（地下タンク）	第二石油類 軽油	9,500	S41.12.24	喜消本第80号
給油取扱所（地下タンク）	第一石油類 ガソリン	9,500	S41.12.24	喜消本第80号
給油取扱所（地下タンク）	第一石油類 ガソリン	9,500	S41.12.24	喜消本第80号

カ オによる届出に関して、休止または廃業の届出はなされておらず、喜多方地方広域市町村圏組合からは、オのタンクは腐食のおそれが特に高い地下タンクであり、危険物の流出を防止するため、内面コーティングや電気防食等の措置が必要と指摘されている。危険物施設を廃止する場合には、危険物が残存しない措置（洗浄等）が必要であり、法定点検等も未実施という状況のため、買受人は、危険物製造所等の譲渡・引渡届出をはじめ、各種申請や届出を喜多方地方広域市町村圏組合喜多方消防署に行う必要がある。

キ 本件土地南東付近に設置されている自動販売機 1 台は、株式会社サン・ベンディング福島が管理する目的外動産であるが、鈴木工業こと A と販売手数料の授受があり、使用の対価としての実質を有していると考えられたため、本件土地の自動販売機設置部分の占有権原は賃借権と認める。

(2) 物件 2 建物について

ア 建物外部

損傷はないが、全体として経年による汚損が見られる。

イ 建物内部

建物四方の壁面に動産類が積まれて、壁面、床面の確認ができなかったが、目視できた範囲では、建物全体に経年相当の汚損が見られた。

ウ 物件 2 建物の A の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

(調査経過用)

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8月1日（金） ： ー ：	執行官室	喜多方市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（8月7日受領）
令和7年8月4日（月） 9：00 ー 9：05 9：40 ー 9：50	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7年8月5日（火） 12：30 ー 12：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月5日（火） ： ー ：	執行官室	喜多方地方広域市町村圏組合に対し、危険物貯蔵設置許可等に関する照会書を送付（8月15日回答書受領）
令和7年8月15日（金） 14：15 ー 14：45	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請（登記地上建物なしの回答）
令和7年8月18日（月） 10：15 ー 10：20	福島地方法務局若松支局	法人履歴事項証明書交付申請（同日受領）
令和7年8月20日（水） ： ー ：	執行官室	株式会社サン・ベンディング福島会津若松営業所から書類送付

(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7年8月21日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等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

(調査経過用)

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8月21日（木） 15：00－16：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aから物件所在地隣接地で事情聴取
令和7年8月22日（金） 15：15－15：20	福島地方法務局若松 支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）

（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 年 月 日
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等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



地区外

118

48

117

47-1

地区外

116-2
物件 1

121-1

47-2

44

116-1

121-3

115

114-2

15

地区外

113
-2

14

13-2

13-1

113
-1

(10 枚目)

2144586

建築物平面図

116番2

建築物の所在 喜多方市宇常盤台116番地2

55.10.15

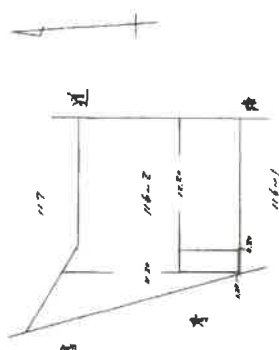
昭和51年10月7日 製作
製作年月日

製作者

申請人

建築物平面図

各階平面図



求積

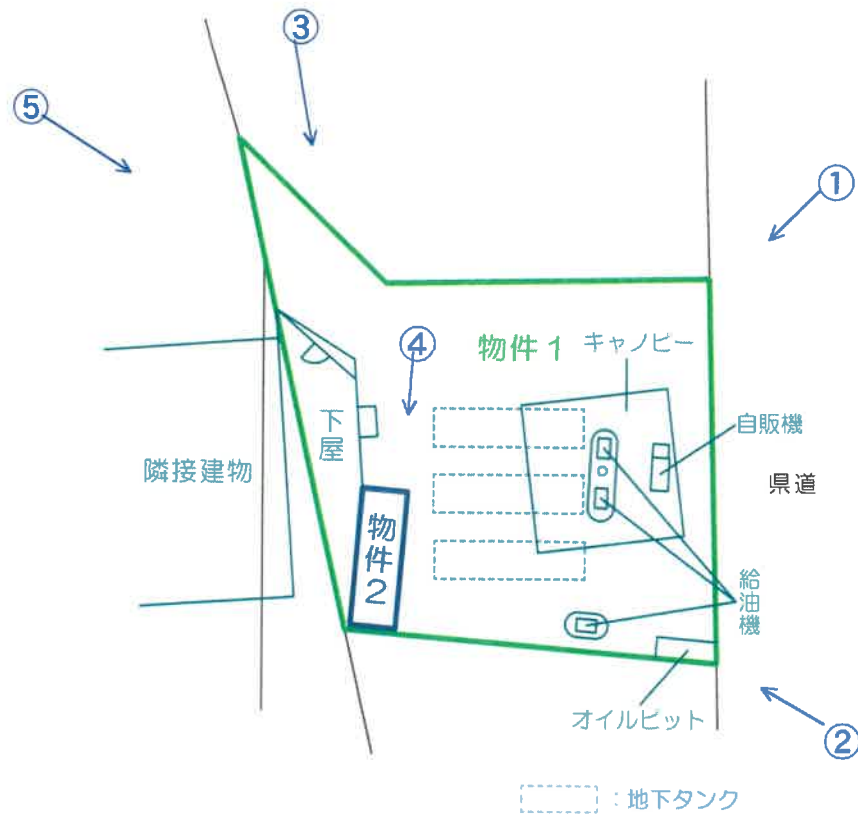
5.50 x 1.80 = 9.90

床面積 9.90㎡

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/500

土地建物位置関係図

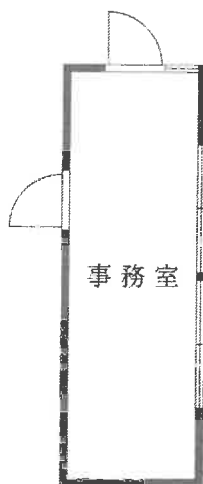


←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図



物 件 2



現況：公簿に同じ



物件1

物件2

No. 1



物件2

物件1

No. 2



物件1

物件2

目的外建物

No. 3



物件1

物件2

目的外建物

No. 4



物件1

目的外建物

No. 5



物件1:北東側給油機の状況

No. 6



物件1:南東側給油機の状況

No. 7



物件1:オイルピットの状況

No. 8



物件1:北西側給油口の状況

No. 9



物件2:事務室の状況

No. 10



目的外建物:主である建物下屋部分内部の状況

No. 11

令和7年（ケ）第8号

令和7年8月21日 現地調査

令和7年10月14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

小 椋 満 幸

第1 評価額

一括価格	
金 6 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 3 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 3 1 0 , 0 0 0 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 6 1 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 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 5 8 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	喜多方市字常盤台 116番2 宅地 217.89㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市字常盤台 116番地2 116番2 事務所 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 9.90㎡	

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）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「喜多方」駅の北方約2.6km(直線距離：以下同じ) バス停留所「ウェルシア喜多方常盤店前」近接 喜多方市役所の北方約1.8km 会津縦貫北道路・喜多方インターチェンジの北西方約3.6km	
付 近 の 状 況	喜多方市街地北部、県道日中喜多方線沿いに店舗・事業所のほか一般住宅も見られ農地も介在する地域。当該地域は喜多方地区市中心部から熱塩加納町へ至る県道沿い、松山岩月第一土地区画整理事業地内に所在しているが、国道121号バイパスの開通により交通量は同バイパスに移行しており繁華性は低下している。	
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 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	ほぼ台形（間口約15.5m・奥行最大約17m） 地 積：217.89㎡ 東一方路、平坦地 道路と等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約12m 舗装県道（建築基準法第42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が物件2建物の敷地と利用しており、Aが南東部に自動販売機1台を設置している。 北西側に隣接する喜多方市松山町村松字石田1319番7・同1321番2等を利用する鈴木工業ことAが物件1土地の北部分を当該土地と東側県道との通路として利用している。 地上にガソリンスタンドの設備としてキャノピー、給油ポンプ2基等が、地下に地下貯蔵タンク3基が存する。 隣地は、店舗、工場の敷地である。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	◇ガソリンスタンド(給油取扱所)に係る概要 物件1土地を含む隣接する土地について、扇屋石油株式会社から危険物貯蔵設置許可及び危険物貯蔵所の届出がなされており、物件1土地について以下のタンクが埋設されている。 <table><tr><td>区分</td><td>類・品名</td><td>数量(ℓ)</td><td>許可年月日</td></tr><tr><td>・給油取扱所(地下タンク)</td><td>第二石油類・軽油</td><td>9,500</td><td>S41.12.24</td></tr><tr><td>・給油取扱所(地下タンク)</td><td>第一石油類・ガソリン</td><td>9,500</td><td>S41.12.24</td></tr><tr><td>・給油取扱所(地下タンク)</td><td>第一石油類・ガソリン</td><td>9,500</td><td>S41.12.24</td></tr></table> これらの地下タンクは、喜多方地方広域市町村圏組合から腐食の恐れが特に高く、危険物の流出を防止するため、内面コーティングや電気防食等の措置が必要と指摘されている。また、これら地下タンクを廃止する場合には、危険物が残存しない措置(洗浄等)が必要であり、法定点検等も未実施のため、買受人は危険物製造所等の譲渡・引渡届けをはじめ、各種申請や届出を同組合喜多方消防署に行う必要がある。 ◇自動販売機設置契約について 物件1土地県道沿いに設置されている自動販売機は、鈴木工業ことAと株式会社サン・ベンディング福島との間で設置契約が結ばれているが、株式会社サン・ベンディング福島によると、物件1土地の所有者が変わる、Aから解約の申出がある等、事情の変更があれば当該自動販売機は速やかに撤去する旨の陳述があることから、減価要因としない。	区分	類・品名	数量(ℓ)	許可年月日	・給油取扱所(地下タンク)	第二石油類・軽油	9,500	S41.12.24	・給油取扱所(地下タンク)	第一石油類・ガソリン	9,500	S41.12.24	・給油取扱所(地下タンク)	第一石油類・ガソリン	9,500	S41.12.24
区分	類・品名	数量(ℓ)	許可年月日														
・給油取扱所(地下タンク)	第二石油類・軽油	9,500	S41.12.24														
・給油取扱所(地下タンク)	第一石油類・ガソリン	9,500	S41.12.24														
・給油取扱所(地下タンク)	第一石油類・ガソリン	9,500	S41.12.24														

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50年4月20日新築 経 過 年 数…51年 経済的残存耐用年数…3年
仕 様	構 造…コンクリートブロック造 屋 根…鋼板(折版鋼板)葺 外 壁…モルタル吹付け塗装 天 井…ボード 内 壁…モルタル塗装 床 …コンクリート 設 備…電気・給排水設備 その他…なし
床 面 積 (現 況)	9.90㎡
現 況 用 途 等	現況用途…事務所 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
建物の利用状況	鈴木工業ことAが使用借権により、各種動産を置いている。
特 記 事 項	◇鈴木工業ことAの利用権原について Aによると物件2建物所有者会社の関係者から了承を得て建物出入口の鍵を預かり、当該建物を実賃で利用しているとのことである。なお、令和7年11月末までに動産類を撤去するとのことであり、当該建物に係るAの使用借権は減価要因としない。 ◇キャノピーについて 物件2建物に関連する工作物として、物件2建物価格に含めて考慮する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1土地

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	16,100	0.95	217.89	0.50	1,670,000

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)－2

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
 $12,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/76 \div 16,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 97%(幅員-3%)
 交通接近条件 98%(中心部への接近性-2%)
 環境条件 80%(用途の多様性-20%)
 行政的条件 100%
 格差率計 76%

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 95%(形状0.95)
 行政的条件 100%
 その他条件 100%
 格差率計 95%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態及び地下埋設物が存すること等を考慮した。

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。

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
2	300,000	9.90	0.03	90,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 51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 70%
- 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	1,670,000	1.00	0.25	法定地上権	420,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	1,670,000	-420,000		0.50	0.60	380,000
2	90,000	+420,000		1.00	0.60	310,000
一括価格（合計）						690,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土壌汚染に係る負担発生の可能性を減価要因として考慮する。

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)－2

所 在：喜多方市松山町村松字常盤町2720番

価 格：12,300円/㎡

位 置：JR磐越西線「喜多方」駅まで道路距離3.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：454㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側8m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途の指定なし

建ぺい率60%・容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に小売店舗等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1：1,176,221円

物件2：138,887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



1:500

地区外

118

48

117

47-1

121-1

116-2
物件 1

47-2

44

地区外

116-1

121-3

115

114-2

15

地区外

113
-2

14

13-2

13-1

113
-1

物件2

登記年月日：昭和51年10月15日

2144586

建物図面図面図面
各階平面図

116番2

建物の所在
喜多方市字常盤台116番地2

55.10.15

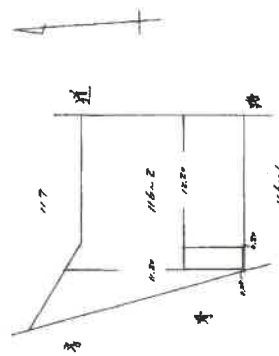
作	製	年	月	日
昭	和	51	年	10月7日

作	製	者
[Redacted]		

申	請	人
[Redacted]		

建物図面

各階平面図



求 積

5.50 × 1.80 = 9.90

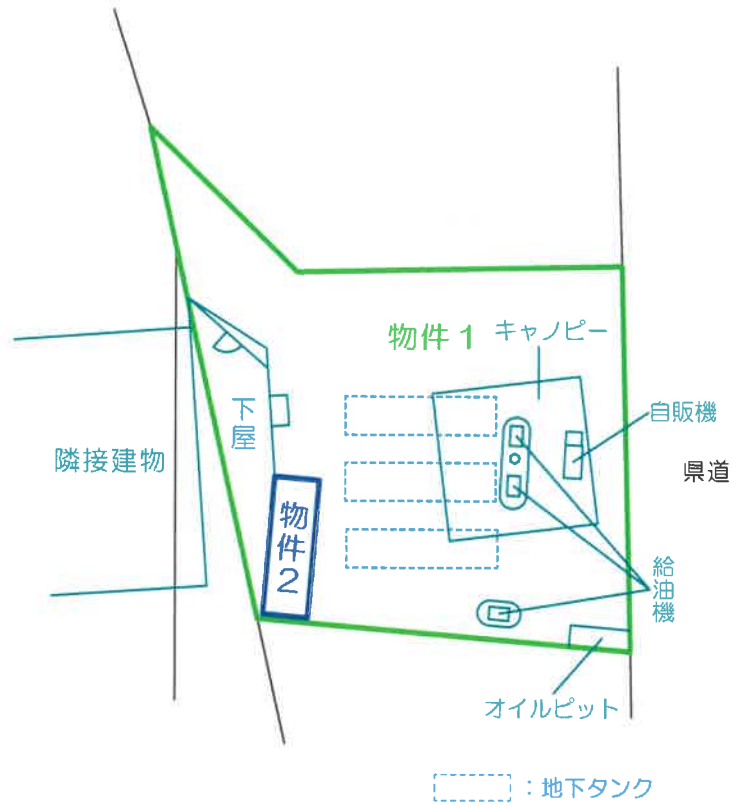
床面積 9.90 m²

(最 大 値)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/100 1/500

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



物 件 2



現況：公簿に同じ