

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 22 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）
1～5	1,720,000 1,376,000	一括	344,000	48,784	0
1	160,000				
2	10,000				
3	290,000				
4	410,000				
5	850,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|---------------------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 | |
| | 地 | 番 | 1 1 7 7 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 4 2. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 | |
| | 地 | 番 | 1 1 7 7 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 5. 3 2 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 | |
| | 地 | 番 | 1 1 8 4 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 6 1. 6 9 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 | |
| | 地 | 番 | 1 1 8 5 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 6 7. 0 0 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 | 1 1 8 5 番地、1 |
| | | | 1 7 7 番地、1 1 8 4 番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 8 5 番 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |



11

物件目録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 122.00平方メートル
2階 72.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.10平方メートル
2階 72.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.06平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木・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 約53.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 4】

本件所有者及び建物共有者Bが占有している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件共有者全員が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

隣地(地番1188番1)の目的外建物の屋根部分が越境している可能性がある
ので、隣地所有者との確認作業を行うのが相当である。

《 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 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 7 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 2. 0 0平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 7 7 番 3
地 目 宅地
地 積 5. 3 2平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 8 4 番
地 目 宅地
地 積 2 6 1. 6 9平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 8 5 番
地 目 宅地
地 積 3 6 7. 0 0平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1185番地、1
177番地、1184番地

家屋 番号 1185番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 122.00平方メートル
2階 72.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.10平方メートル
2階 72.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.06平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約53.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 8 月 1 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 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 7 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 2. 0 0平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 7 7 番 3
地 目 宅地
地 積 5. 3 2平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 8 4 番
地 目 宅地
地 積 2 6 1. 6 9平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東
地 番 1 1 8 5 番
地 目 宅地
地 積 3 6 7. 0 0平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1185 番地、1
177 番地、1184 番地

家屋 番号 1185 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 122.00 平方メートル
2 階 72.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 60.06 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3、4） ☐ 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 A ☒ その他の者 B 上記の者らが本各土地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			
建物	物件 5		
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：1階 130.10㎡（概測） 2階 72.00㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫・物置 構造：木、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：53.30㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☒ 建物共有者 B ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 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

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2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分の	☒ 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
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）
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
■ 関係者 (建物共有者の親族)	(6月26日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件5建物共有者Aの子であり、建物共有者Bの妹です。 2 物件5建物には、A、Bその家族が居住しています。
■ A (建物共有者)	(7月11日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件1から物件4土地の所有者であり、物件5建物の共有者です。 2 物件5建物には、私と建物共有者B及びBの家族が居宅として、新築時の平成9年9月30日から生活しています。 3 未登記附属建物は、もともとタバコの乾燥場所として、昭和33年頃、私が建てたもので、現在は農機具などを収納しています。 4 附属建物符号1は、以前住居として使っていたもので、現在は物置として利用しています。

(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、公図写し、土地建物位置関係図、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1～4土地について
 - ア 物件1、3、4の各土地上の登記建物は、物件5建物及び附属建物符号1のみである。
 - イ 物件2土地上の登記建物はない。
 - ウ 物件1の南西側、物件2の南側に接する1177番2の土地は、登記上、A所有の畑であるが現況地目は宅地である。
 - エ 物件1、物件4、物件3の東側に接する1176番、1186番、1187番、1188番1は、登記上、第三者所有の畑、畑、畑、宅地であり、現況地目も同様である。
 - オ 物件1、物件4の西側に接する1180番、1181番は、登記上、いずれも第三者所有の畑であり、現況地目も同様である。
 - カ 物件3の西側に接する1182番、1183番は、登記上、いずれもA所有の宅地及び畑であり、現況地目も同様である。
 - キ 物件3は北側で道路に接しているが、物件3と道路との境界部分、道路の具体的な場所、幅、形状は不明確であり、確認等できなかった。
 - ク 物件1～4の土地は、キのとおり物件3が北側で道路に接しているがその境界等が不明確であり、物件2が南西側で道路と接しているが狭小のため、公道に至るためには、Aが所有する1177番2の土地を利用する必要がある。買受人は、1177番2の土地利用方法について協議するのが相当である。
 - ケ 物件4は北東側で、物件3は東側で、1188番1に接しているが、1188番1上の目的外建物の屋根部分が、物件4、物件3に越境して建築されている可能性がある。買受人は、測量等による隣接地所有者との確認作業を行うのが相当である。
 - コ 物件3に、Aの親族が所有するナンバープレートのない乗用車が1台駐車してある。
 - (2) 物件5建物について
 - ア 主である建物の屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 主である建物内部全体に、経年による汚れ、湿気が原因と思われるクロスの剥がれ、撓みが見られる。
 - ウ 主である建物の南側に、平成16年5月頃増築された部分(約8.1㎡)があり、物干し場に利用されている。
 - エ 附属建物符号1の北西側に井戸があり、井戸水ポンプ(工作物)が附属建物符号1北側に設置されている。
 - オ 主である建物の西側屋根、附属建物符号1の西側屋根は、それぞれ隣接する1181番(第三者所有)、1182番(A所有)に越境して建築されている可能性がある。買受人は、測量等による隣接地所有者との確認作業を行うのが相当である。
 - (3) 未登記附属建物について
 - 物件5附属建物符号1の北東側にある平家建の建物は、物件5主である建物の共有者Aによる建造物であり、物件5附属建物符号1と数メートルの距離を空けて存在し、農機具などが収納されて使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから、物件5建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - (4) 物件5建物について、第三者による占有は認められず、共有者A及び共有者Bが居宅として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6月24日（火） ： ー ：	執行官室	会津坂下町に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（7月3日受領）
令和7年6月24日（火） 9：00 ー 9：20	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7年6月26日（木） 13：20 ー 13：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、建物共有者の親族から事情聴取
令和7年7月11日（金） 9：30 ー 10：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 建物共有者から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

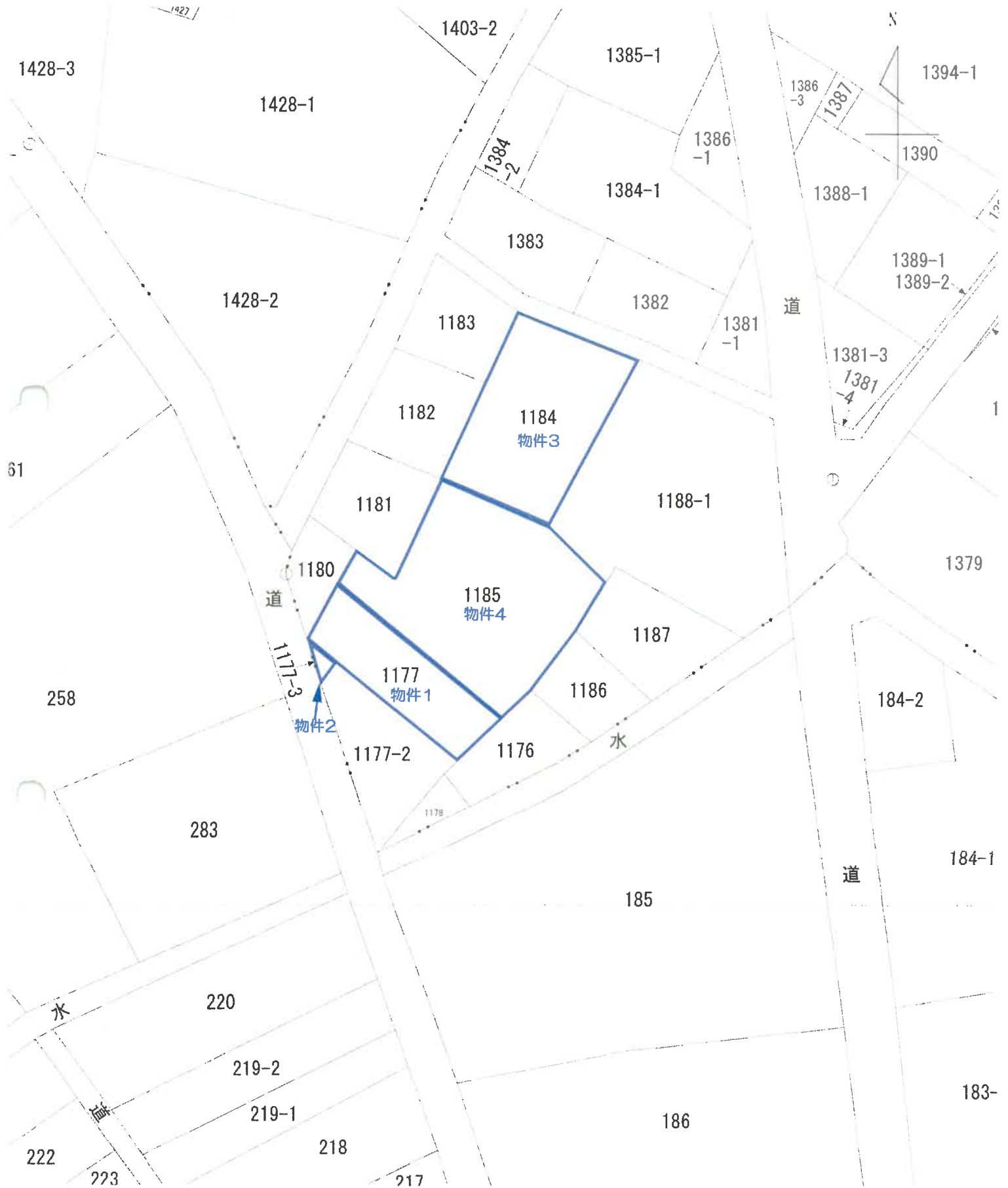
☒ 令和7年7月11日

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

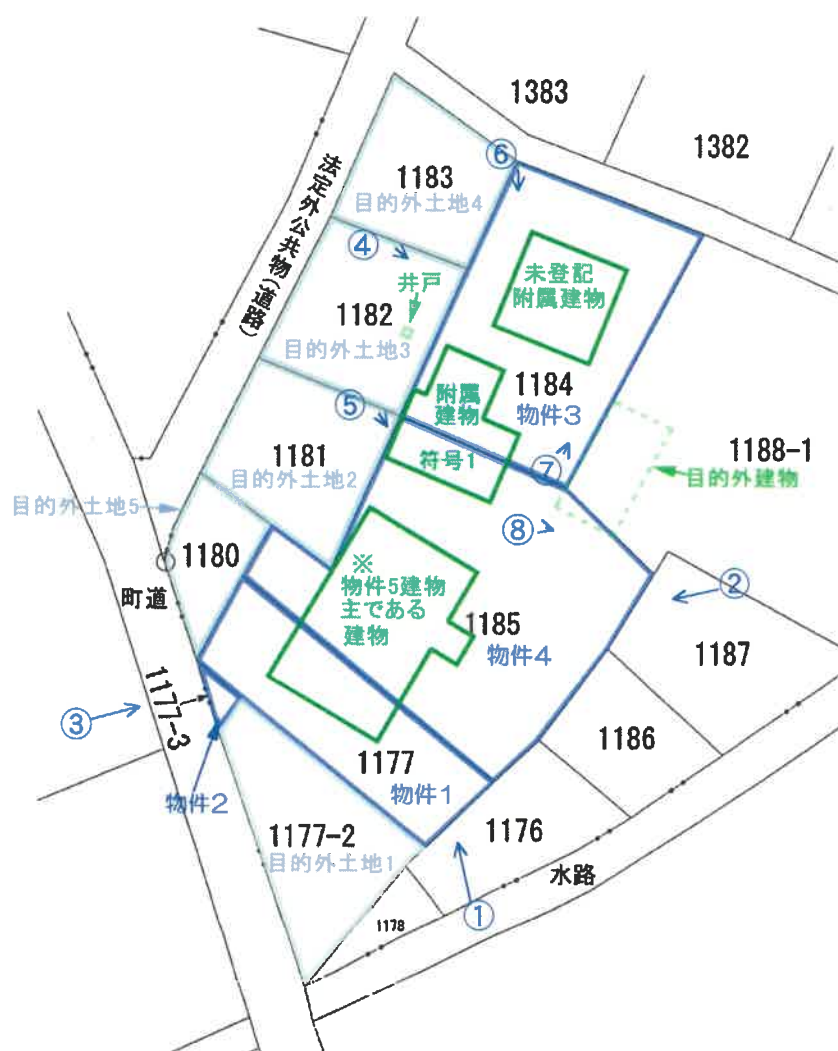
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

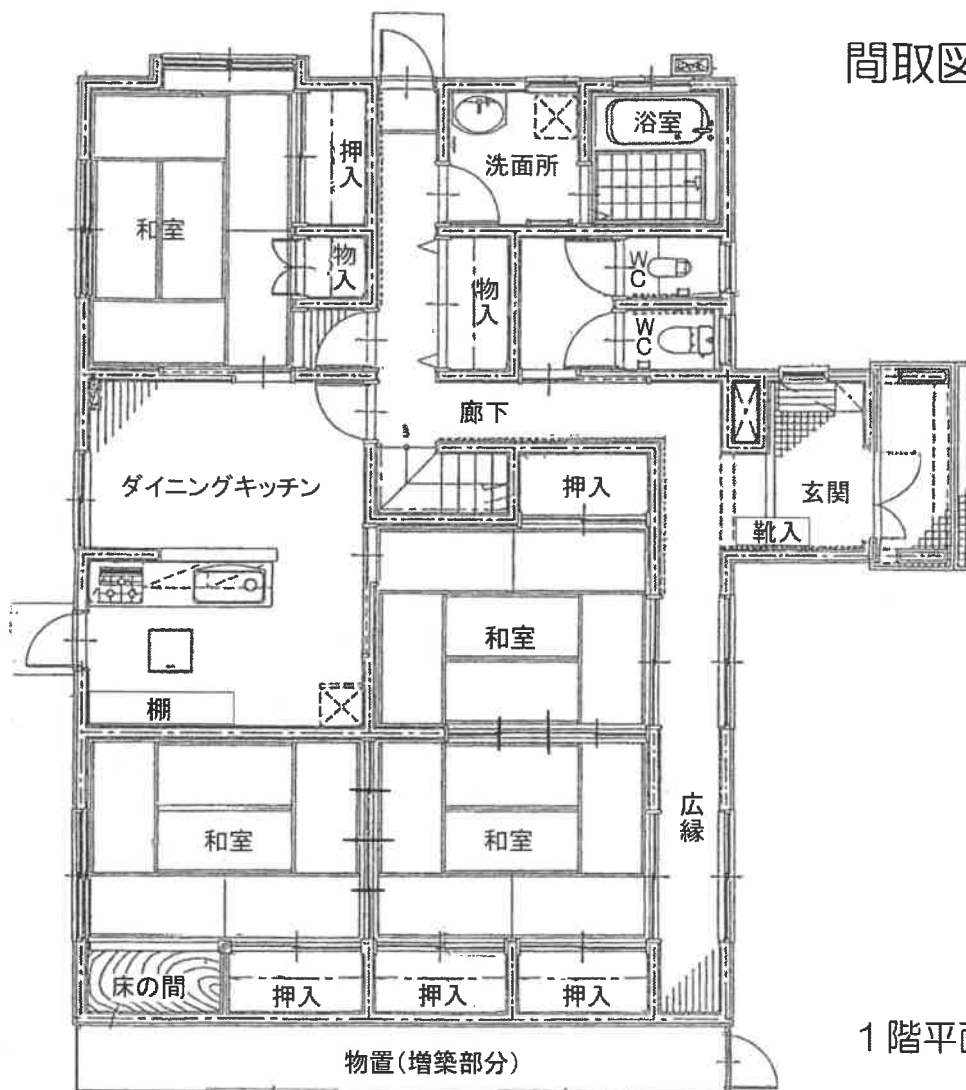


土地建物位置関係図 S=1/500

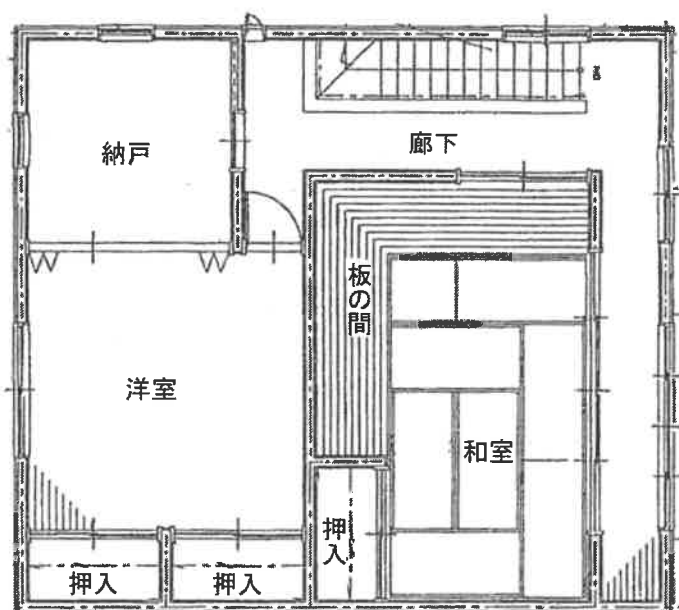
←○写真撮影位置方向・写真番号



間取図S=1/100

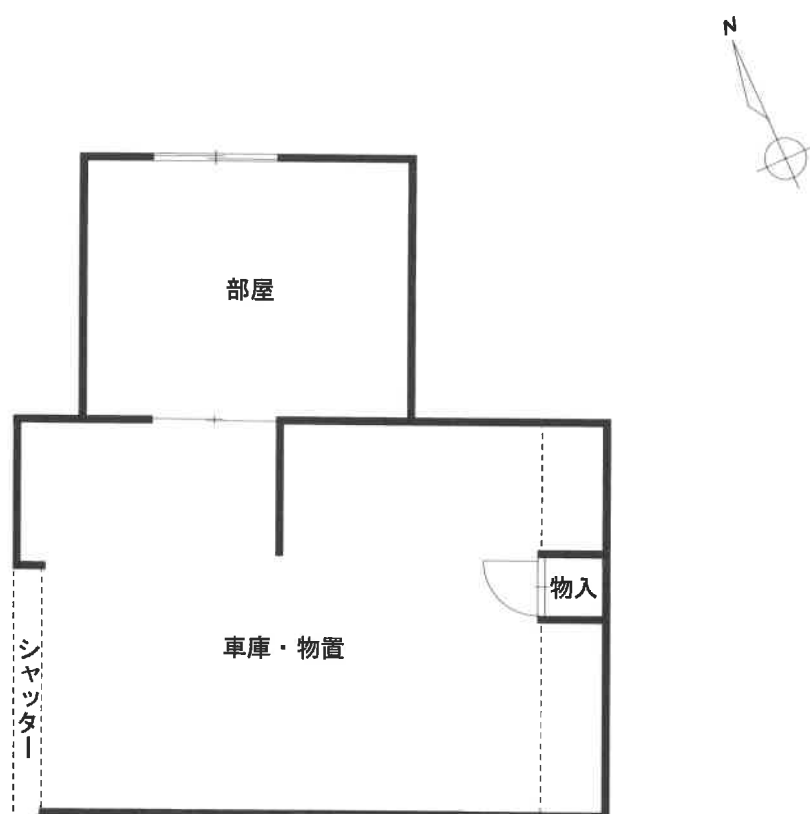


1階平面図



2階平面図

間取図S=1/100
(物件5附属建物 符号1)



間取図S=1/100
(未登記附属建物)



物件5主である建物



物件1

物件4

No. 1

物件5主である建物



物件4

No. 2

物件5主である建物



物件2

物件1

No. 3

物件5未登記附属建物

物件5附属建物符号1



物件3

No. 4



物件5未登記附属建物



物件3

No. 7

目的外建物



物件4

No. 8



物件5主である建物:1階北東側和室の状況

No. 9



物件5主である建物:1階南東側和室の状況

No. 10



物件5主である建物:1階南西側和室の状況

No. 11



物件5主である建物:1階ダイニングキッチンの状況

No. 12



物件5主である建物:1階北西側和室の状況

No. 13



物件5主である建物:1階洗面所の状況

No. 14



物件5主である建物:2階和室の状況

No. 15



物件5主である建物:2階洋室の状況

No. 16



物件5附属建物符号1:車庫・物置の状況

No. 17



物件5附属建物符号1:部屋の状況

No. 18



物件5未登記附属建物:車庫・物置の状況

No. 19

令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金160,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金290,000円
物件4（土地）	金410,000円
物件5（建物）	金850,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は、物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1～4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 地番 地目 地積	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,177番 宅地 142.00㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,177番 3 宅地 5.32㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,184番 宅地 261.69㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,185番 宅地 367.00㎡	
5	主 所 在 で 家屋番号 あ 種 類 る 種 類 建 構造 物 床 面積	河沼郡会津坂下町大字長井字道東1185番地、1177番地、1184番地 1,185番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 122.00㎡ 2階： 72.00㎡ 合計 194.00㎡	130.10㎡ (概測) ← 202.10㎡ (概測)
	附 符 号 属 種 類 建 構造 物 床 面積	1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 60.06㎡	

番号	特 記 事 項		
	次の目的外土地が存する（５ページ「特記事項」参照）。		
目的外土地 1	所在地	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,177番 2 畑 123㎡	
目的外土地 2	所在地	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,181番 畑 109㎡	
目的外土地 3	所在地	河沼郡会津坂下町大字長井字道東 1,182番 宅地 115.00㎡	
目的外土地 4	所在地	河沼郡会津坂下町大字長井字道東1185番地、1177番地、1184番地 1,183番 畑 96㎡	
目的外土地 5	所在地	河沼郡会津坂下町大字長井字道東1185番地、1177番地、1184番地 1,180番 畑 49㎡	
未登記附属建物	次の未登記附属建物が存する。		
	番号	未登記附属建物	
	種類	居宅	
	構造	木・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	1階： 53.30㎡（概測）	

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～物件4）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「山都」駅の南東方約4.8km 最寄バス停「よしの屋前」の北方約0.2km 町立坂下南小学校まで約8.7km ヨークベニマル会津坂下店約7.1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、会津坂下町北西方部の塊状の集落地域である。 会津坂下町の市街地から旧喜多方市山都町に向かう街道沿いに発展した、比較的大きな集落地域である。阿賀川沿いにあるが、町のハザードマップでは、一部除き洪水危険性は指摘されていない。	
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 該当なし - - 該当なし 特になし

(物件1～4)

画 地 条 件	間口 5m 、 奥行 46.0m 、 地積 776.01㎡ やや不整形、二方路、概ね平坦 道路とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員 約3.3m 舗装町道 (建築基準法45条非適用) 北東側 幅員 約2.0m 未舗装法定外公共物 (建築基準法45条非適用) 北西側 幅員 約3.0m 未舗装法定外公共物 (建築基準法45条非適用) 各道路とほぼ等高 北西側道路とは、目的外土地2～5を介して接面する(特記事項①参照)。 また、南西側町道とは目的外土地1を介しても接面する(特記事項①参照)。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4土地は、物件1～4土地の所有者らが、物件5建物(附属建物を含む)を物件1～4土地上に所有し占有している。また、目的外土地3も、物件5建物の敷地として利用されている(特記事項①参照)。
供給処理施設	上 水 道 特記事項②のとおり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 特記事項②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物件１～４土地及び目的外土地３は一体として、物件５建物（附属建物を含む）の敷地として使用されている。 物件５建物（附属建物を含む）は物件１～４土地に存するが、目的外土地２、３に越境している可能性がある。また、目的外建物が物件３土地、物件４土地に越境している可能性がある。越境等の事実を確定するには測量する必要がある。 物件２土地が南西側町道と接面しているが、目的外土地１が当該町道からの出入りや駐車場として利用されている。 目的外土地３には井戸があり、物件３土地に水が引き込まれている（飲用には使用されていない）。また、目的外土地３は北西側の道路（法定外公共物）と接しており、物件１～５への立ち入りが可能である。（以上、後掲「土地建物位置関係図」参照） ②上下水道は、北西側の法定外公共物に存する共同管（本管は当該法定外公共物の北東側の町道に存する）から、物件１～４土地に引き込まれている。目的外土地３に上水道のメーターと下水の公共樹が存するが、配管等の詳細は不明である。 ③目的外土地１、２、４、５は登記地目が「畑」（「農振法上」の農用地の指定はない）である。農地転用許可等はなされていない。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) : 平成9年9月 新築 平成16年5月 増改築 経 過 年 数 : 約27.8年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス、目透し天井板、バスリブ等 内 壁 : クロス 床 : フローリング、畳、CFシート、コンクリート叩き等 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: 130.10㎡ 2階: 72.00㎡ 計: 202.10㎡ *床面積は、1階が登記と異なる。
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	やや劣る

区 分	物件5 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(登記記載) : 昭和49年5月 新築 平成9年11月 増築 経過年数 : 約51.2年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 : カラートタン 外壁 : サイディング、モルタル 天井 : 京壁、目透かし 内壁 : 京壁 床 : コンクリート叩き、畳 設備 : 電気 その他 : シャッター
床面積 (現況)	1階 : 60.06㎡ *床面積は登記とほぼ同様。
現況用途等	現況用途 : 車庫・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

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33年頃 経 過 年 数 : 60年～70年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : 板貼り、小波トタン、土壁 天 井 : 現し 内 壁 : 土壁、現し 床 : コンクリート叩き 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 53.30㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 : 車庫、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	やや劣る

区 分	物件5建物
建 物 の 利 用 状 況	①物件5の主たる建物の所有者が居宅として占有している。 ②附属建物符号1及び未登記附属建物は、建物の所有者が倉庫等として占有している。
特 記 事 項	物件5の主たる建物は、東日本大震災等によると思われる基礎と犬走の割れ、内壁クロスの割れ等が所々に見られ、その他、内壁やフローリングの汚れが目立つ。また、湿気が強いようであり、室内でカビ臭が感じられた外、2階の押入れ等のクロスがはがれていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1～4、目的外土地3)

目的土地等の建付地価格または更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／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,040	0.88	142.00	0.80	500,000
2	5,040	0.88	5.32	0.80	20,000
3	5,040	0.88	261.69	0.80	930,000
4	5,040	0.88	367.00	0.80	1,300,000
目的外 土地3	5,040	0.88	115.00	0.80	410,000
合 計					3,160,000

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。

地価調査価格 喜多方(県) - 4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 5,800\text{円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 95 & \times & 100 / 121 & = & 5,040\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 95% 北西側道路

◇ 地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 110% 幅員、系統・連続性

交通接近条件 : 110% 駅等への接近性

環 境 条 件 : 100%

行政的 条 件 : 100%

格 差 率 : 121%

イ 個 別 格 差

物 件 1 ～ 4 : 街 路 条 件 : 100%

目 的 外 土 地 3 : 交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 100%

画 地 条 件 : 88% 間口狭い、二方路、不整形

行政的 条 件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 88%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 物件1～物件4、目的外土地3につき、建物と敷地との適応の状態等を考慮した

② 建物価格（物件５）

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。

番号	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
番号５主	220,000	202.10	0.025	1,110,000
符号１	150,000	60.06	0.010	90,000
未登記附属建物	60,000	53.30	0.010	32,000
合計				1,232,000

ウ 現 価 率 :

番号 ５主	経済的全耐用年数	25.0年
	経過年数	27.8年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	50%
	残価率	5%
	現価率 *	2.5%
符号 １	経済的全耐用年数	25.0年
	経過年数	51.2年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%
未 登 記 附 属 建 物	経済的全耐用年数	15年
	経過年数	60年から70年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%

$$* \quad \text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	500,000	1.00	0.25	法定地上権	130,000
2	20,000	1.00	0.25	法定地上権	5,000
3	930,000	1.00	0.25	法定地上権	230,000
4	1,300,000	1.00	0.25	法定地上権	330,000
目的外土地3	410,000	1.00	0.25	法定地上権	100,000
合計					795,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件5建物の敷地を、物件1～4土地及び目的外土地3の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件5建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を建付地価格の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	500,000	-130,000		0.70	0.60	160,000
2	20,000	-5,000		0.70	0.60	10,000
3	930,000	-230,000		0.70	0.60	290,000
4	1,300,000	-330,000		0.70	0.60	410,000
5	1,232,000	+795,000	1.00	0.70	0.60	850,000
一括価格(合計)						1,720,000

ウ 占有減価修正: 必要ない。

エ 市場性修正: 建物について、隣接地に越境している可能性があること等、測量等が必要となる可能性、隣接地の所有者等との協議の必要性等に基づく、市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格 喜多方（県）－4

所 在 : 喜多方市山都町字石堀古2220番1
価 格 : 5,800円/㎡
位 置 : JR「山都」駅まで道路距離で約600m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 347㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西6.8m市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中小規模の一般住宅の中に併用住宅、畑等が
混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

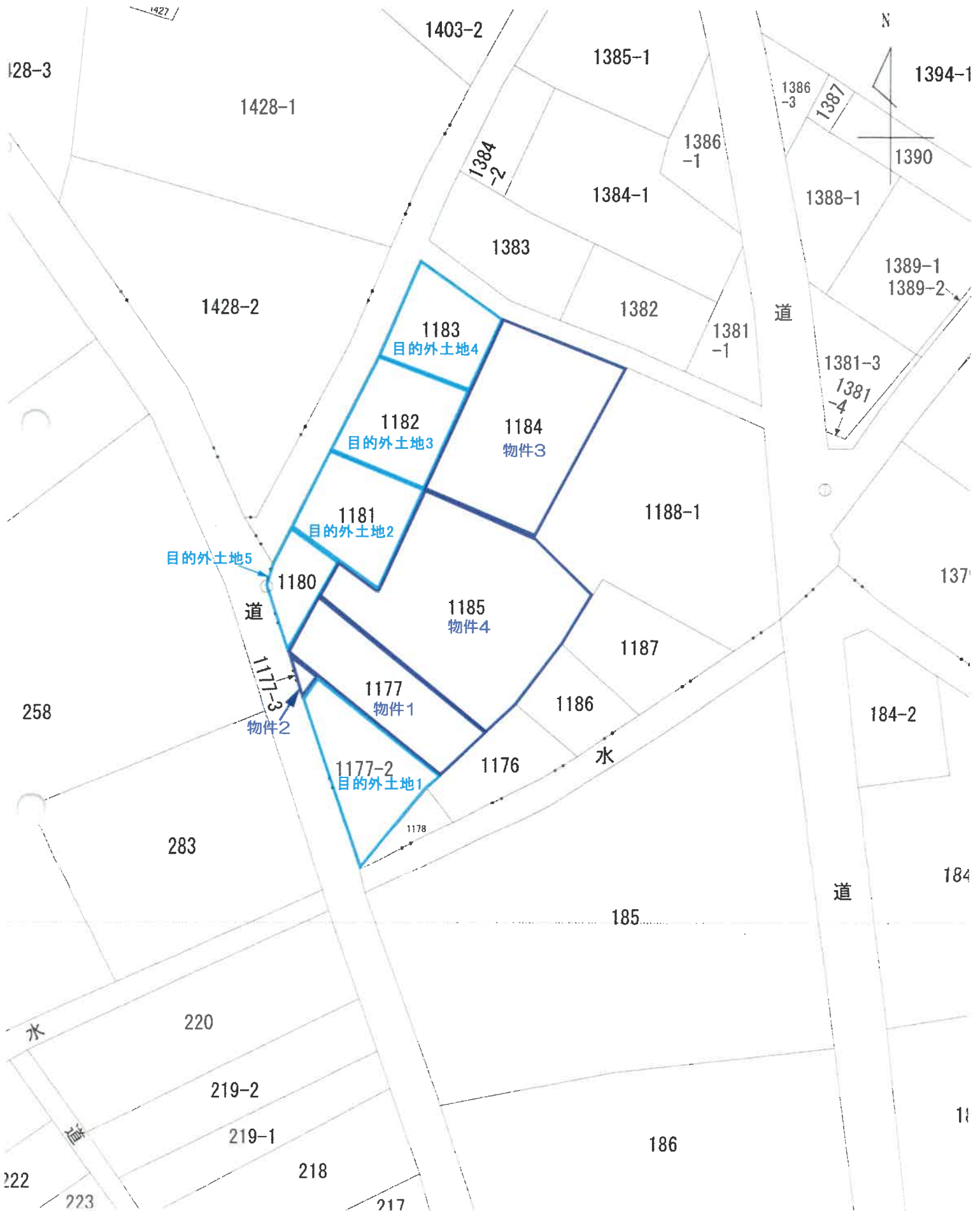
固定資産税課税標準額

物件1 : 125,946円
物件2 : 4,721円
物件3 : 232,104円
物件4 : 325,509円
物件5 : 主である建物 2,703,788円
 附属建物 92,578円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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：平成9年12月25日

2189430

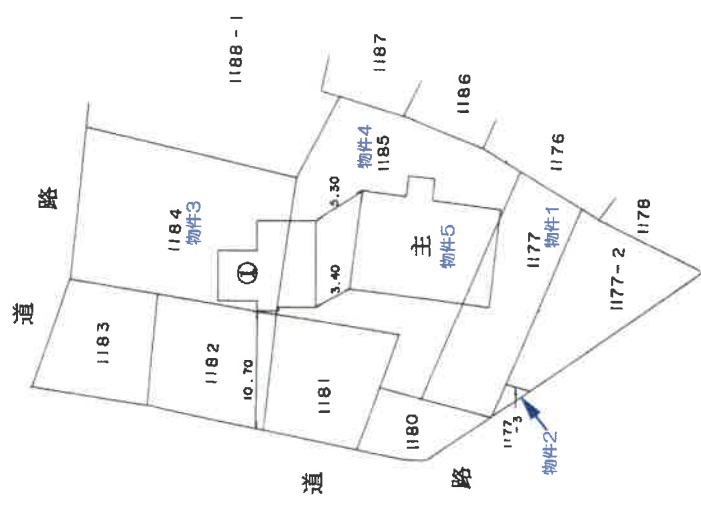
各階平面図

家屋番号
1185番

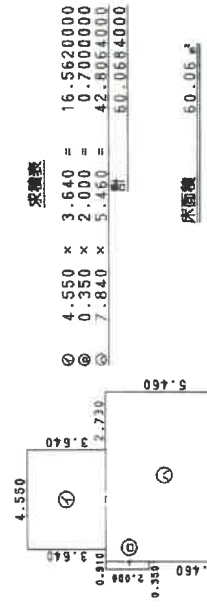
建物平面図

H9.12.25

建物の所在
河沼郡会津坂下町大字最井字道東1185番地・1177番地・1184番地



附属建物①



作製者

縮尺 1/250

申請人

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。
(福島地方支務局右松支局管轄)
令和7年4月1日 東京法務局中野出張所 登記官

「A3→A4縮小」

請求番号：10-3

登記年月日：平成9年10月14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。
「福島地方検務局若松支局管轄」
令和7年4月1日 東京検務局中野出張所

登記簿

16

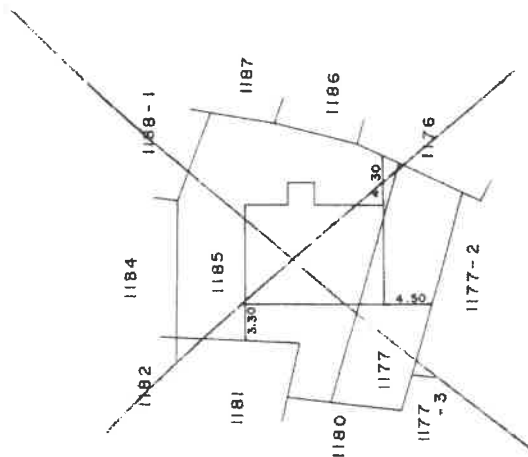
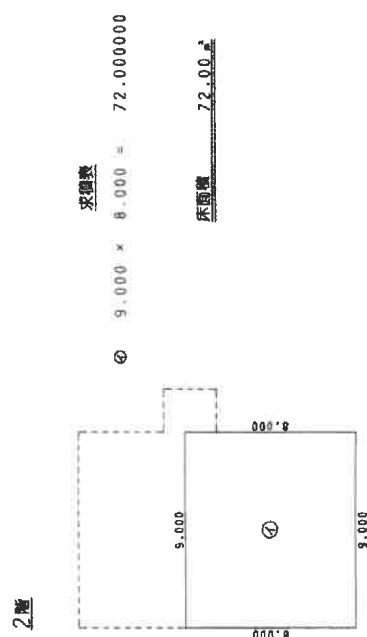
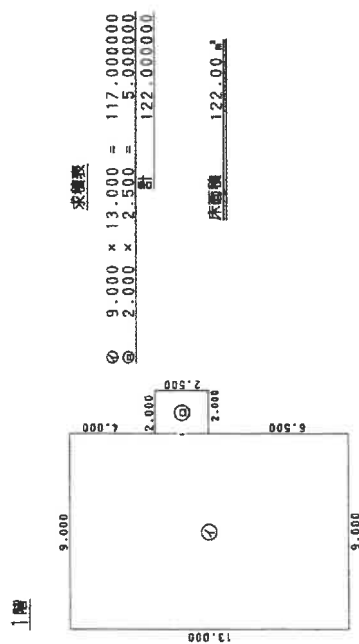
2189431

各階平面圖

家屋番号	1185番
建物の所在	河沼郡会津坂下町大

建各階平面圖 H9 10.14

河沼郡会津坂下町大字長井字道康1185番地, 1177番地



作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

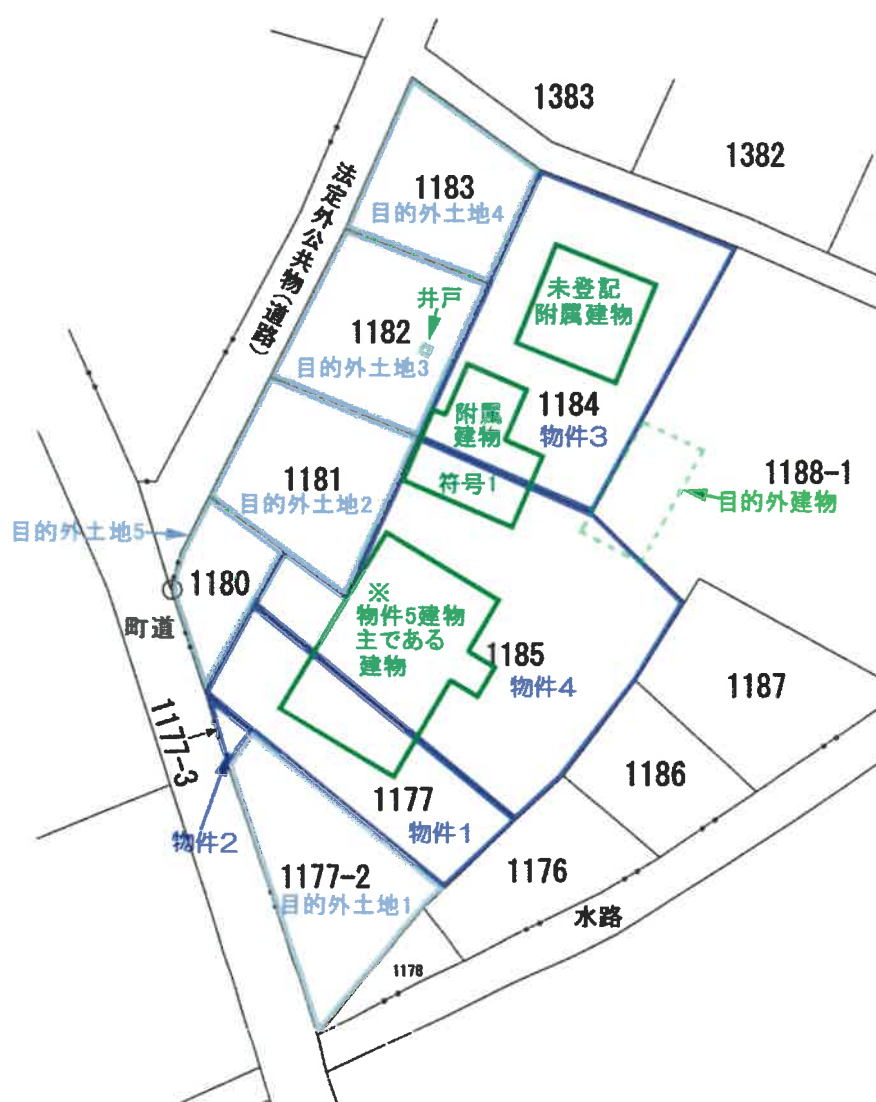
申請人

縮尺 1/500

请求番号: 10-4

「A3→A4縮小」

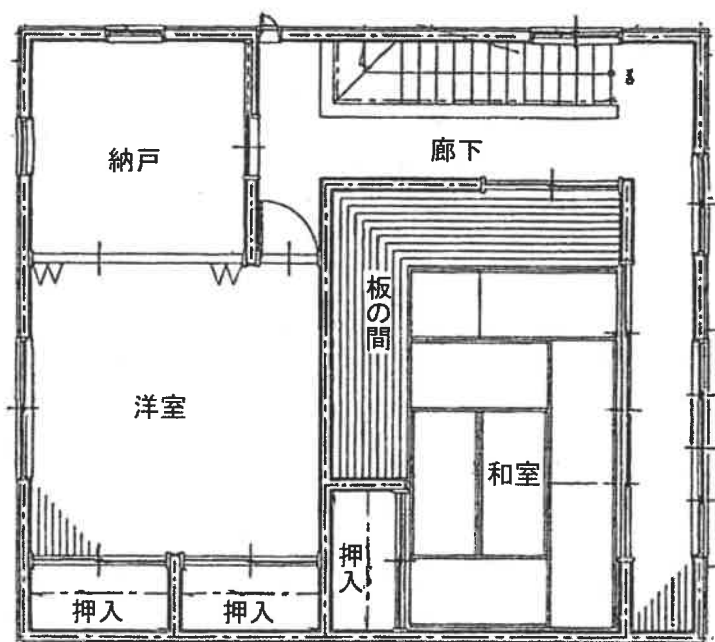
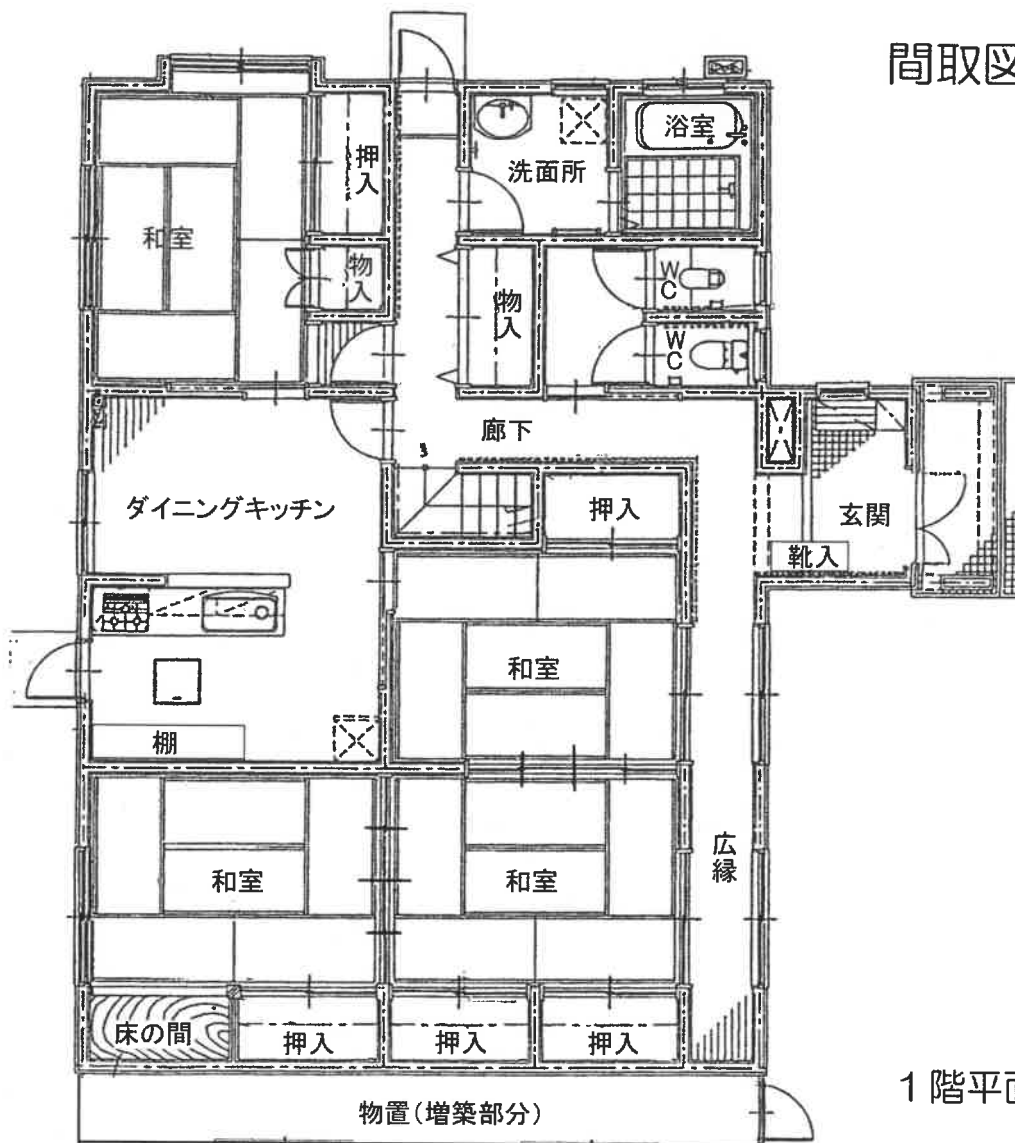
土地建物位置関係図 S=1/500



※注意事項

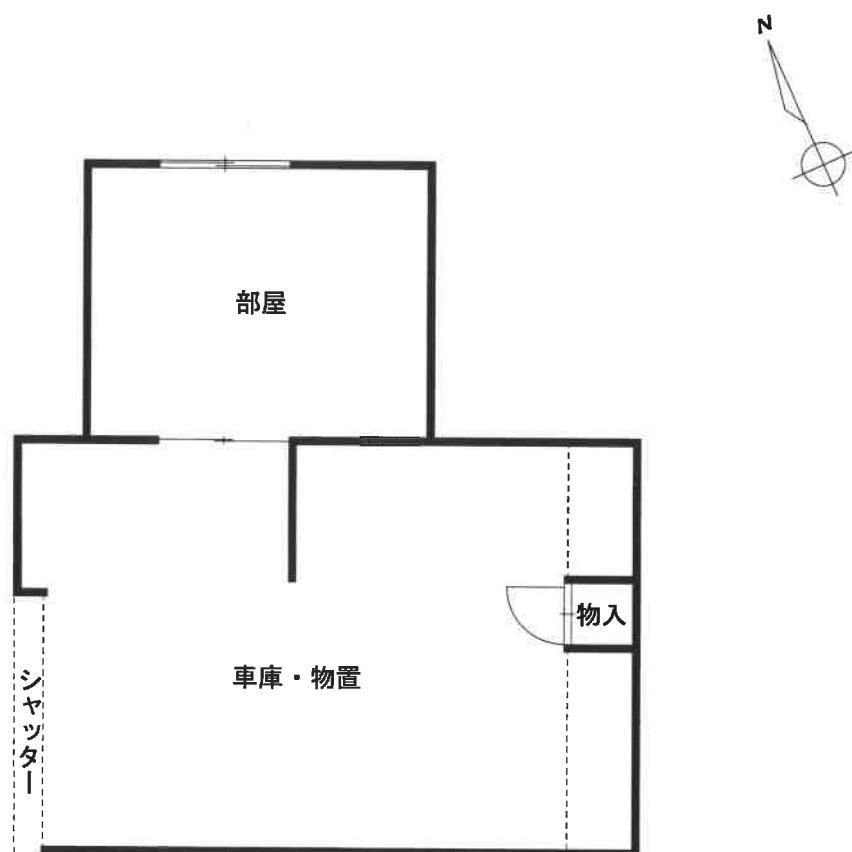
- ①物件5建物 主である建物は、目的土地の境界付近にあって、一部が目的外土地2に越境して建築されている可能性がある。
- ②物件5建物 附属建物符号1は、目的土地の境界付近にあって、一部が目的外土地2及び目的外土地3に越境して建築されている可能性がある。
- ③目的外建物(上記図上で点線で表示)は、一部が物件3土地及び物件4土地に越境して建築されている可能性がある。
- ④上記①～③の事項を確定するためには、測量が必要である。

間取図S=1/100

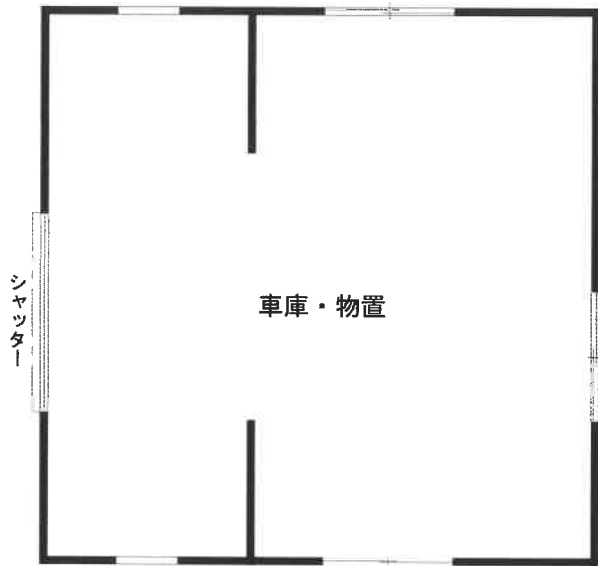


番 号	物件5 主である建物	
家屋番号	1185番	
項 目	登記内容	現 況
種 類	居宅	←
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建	←
床 面 積	1F 122.00㎡ 2F 72.00㎡ 延 194.00㎡	1F 130.10㎡(概測) ← 延 202.10㎡(概測)
新築年月	平成9年9月30日	←
増築年月	平成16年5月頃	←

間取図S=1/100
(物件5附属建物 符号1)



間取図S=1/100
(未登記附属建物)



番 号	未登記附属建物
家屋番号	—
項 目	登記内容
種 類	車庫・物置
構 造	木、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	1F 53.30㎡(概測)
増築年月	昭和33年頃