

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日 午前 8時30分から<br>令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 4月22日 午前10時00分<br>場 所 福島地方裁判所会津若松支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月13日 午前 9時50分<br>場 所 福島地方裁判所会津若松支部  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |  |





## 物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目  |
|   | 地 | 番 | 44番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 188.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目  |
|   | 地 | 番 | 45番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 144.50平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目  |
|   | 地 | 番 | 46番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 222.46平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月13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  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1～3】  
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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>44番<br>宅地<br>188.19平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>45番<br>宅地<br>144.50平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>46番<br>宅地<br>222.46平方メートル |



令和 7年(ケ)第 18号  
令和 7年12月25日受理  
令和 8年 1月21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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>44番<br>宅地<br>188.19平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>45番<br>宅地<br>144.50平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 喜多方市東桜ガ丘一丁目<br>46番<br>宅地<br>222.46平方メートル |



| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| <p>■ 所有者</p>      | <p>1 物件1から3までの各土地の所有者です。</p> <p>2 本各土地は、隣地所有者との間で境界に関して問題となったことはありません。</p> <p>なお、本各土地は、区画整理を終えているとのことですが、その際の境界確認などに立ち会っていないため、境界杭などについてはわかりません。本各土地の境界についても同様ですが、物件1及び物件2の各土地、物件2と物件3の各土地の間にある太い木がそれぞれの境界だろうと思っています。</p> <p>3 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。</p> <p>4 物件1土地にある2台の軽自動車は、私の物ですが、廃車後に物置代わりに使用してきました。以前は軽自動車が3台あったのですが、1台は業者に廃棄処分してもらったので、2台になりました。その2台の廃棄処分も依頼しているのですが、ルーフを突き抜けている木を切ることができないということで、延び延びになっています。買受人が決まるまでに2台の軽自動車を処分できないときは、その他の動産類とともに所有権を放棄しますので、買受人に処分していただきたいと思います。</p> <p>5 本各土地は、雑草や積雪に覆われていますが、地割れや陥没などしている箇所はありません。</p> |

(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、公図写及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、実地に見分した結果は、次のとおりである。
  - (1) 物件1から3の各土地について
    - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
    - イ 本各土地は、雑木が数本あるほか、平坦な土地であり、確認できた限りにおいて地割れや陥没などはみられなかった。

物件1土地及び物件2土地の西側部分には、両土地に跨って建物の土台らしきブロックが設置されているほか、本各土地上に動産類が残置されているのが見られた。
    - ウ 本各土地に隣接する28番2、29番、30番1、30番2及び43番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、214番の土地は、登記上、喜多方市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。また、47番の土地は、登記上、原野であるところ、現況地目は整地された宅地である。

各隣接地との境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
    - エ 本各土地の状況等を総合的に勘案して、第三者による占有は認められず、所有者が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

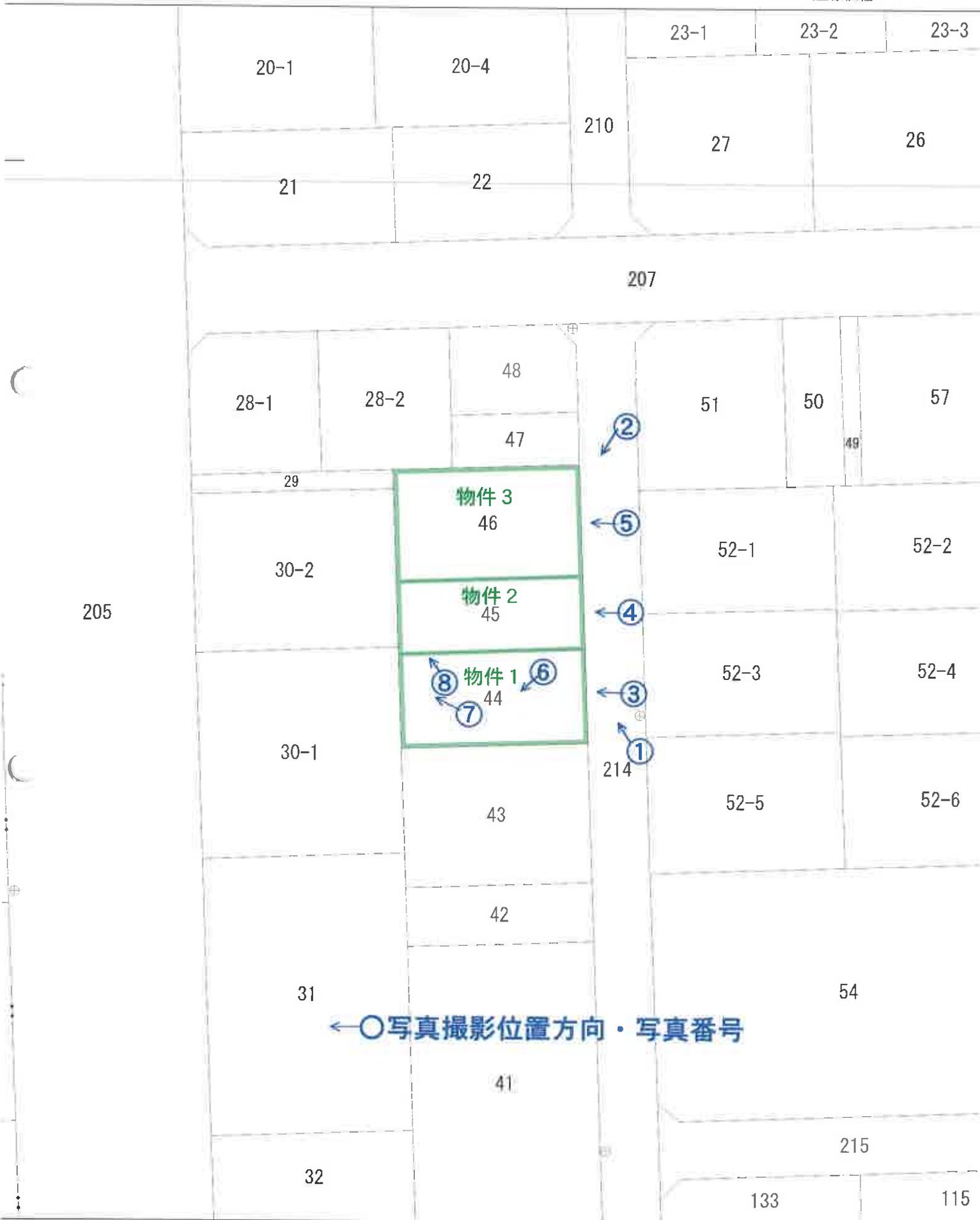
| 調査の経過   |             |                        |
|---|-------------|------------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所等      | 調査の方法等                 |
| 令和8年1月5日(月)<br>11:20-11:25  | 物件所在地       | 占有調査、写真撮影              |
| 令和8年1月7日(水)<br>9:20-9:25<br>13:05-13:10   | 福島地方法務局若松支局 | 登記事項要約書交付申請(同日受領)      |
| 令和8年1月15日(木)<br>13:30-14:10   | 物件所在地       | 現況調査、写真撮影<br>所有者から事情聴取 |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             |                        |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             |                        |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             |                        |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |             |                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人 を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                        |

(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



(座標値種) S=1/500



軽自動車2 軽自動車1



物件1

物件2

物件3

No. 1



物件1

物件2

物件3

No. 2



物件1

物件2

No. 3



物件1

物件2

物件3

No. 4



物件2

物件3

No. 5

軽自動車1



物件1

No. 6

軽自動車2



物件1

No. 7

ブロック



物件1

物件2

No. 8

令和7年(ケ)第18号  
令和8年1月15日 現地調査  
令和8年2月6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

佐藤 栄一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金4,890,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1 (土地)    | 金1,660,000円 |
| 物件2 (土地)    | 金1,270,000円 |
| 物件3 (土地)    | 金1,960,000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。

## 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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|-----------------|--|--------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積 | 喜多方市東桜ガ丘1丁目<br>44番<br>宅地<br>188.19m <sup>2</sup> |                          |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積 | 喜多方市東桜ガ丘1丁目<br>45番<br>宅地<br>144.50m <sup>2</sup> |                          |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積 | 喜多方市東桜ガ丘1丁目<br>46番<br>宅地<br>222.46m <sup>2</sup> |                          |
| 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1～3）

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | JR磐越西線「喜多方」駅の北東方約3km（道路距離、以下同じ）<br>喜多方市役所の北方約1.9km<br>喜多方市立第一小学校まで約1.2km<br>喜多方市立第二中学校まで約700m<br>スーパー「ブイチェーン喜多方店」まで約1.2km<br>スーパー「コープベスタひがし」まで約1.3km<br>最寄りバス停「東桜ガ丘」まで約100m |  |
| 付近の状況                                    | 当該地域は、喜多方市市街地の北東部に存し、一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域である。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 非線引都市計画区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件                                     | 物件1～3で一体地を構成している。<br>一体の間口約29m、奥行約19m<br>一体の地積 555.15㎡<br>整形、中間画地、平坦<br>東側市道とほぼ等高<br><br>なお、目的土地は、2画地又は3画地としての分割利用も可能である。   |  |
| 接面道路の状況                                  | 東側幅員約6m舗装市道 （建築基準法第42条1項1号）   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者が更地の状態で占有している。<br>周囲の状況は以下のとおり<br>北西側、西側及び南側隣接地は一般住宅の敷地<br>北側隣接地は宅地（空き地）<br>東側隣接地は上記市道   |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>ガス配管<br>下水道  | あり（特記事項のとおり）<br>なし（供給区域外）<br>なし（供用区域外）                                   |

|             |  |
|-------------|--|
|             | <p>(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。</p>  |
| <p>特記事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ &lt;水道について&gt;<br/>喜多方市上下水道課の管理用図面で確認したところ、目的土地の東側接面市道に水道本管が埋設されている。なお、同課の担当者によれば、当該本管より物件2付近に水道が引き込まれているが、水道メーターは設置されていないとのことであった。</li> <li>○ 目的土地は雑木や雑草が生い茂った状態であるうえに積雪もあり、十分な確認はできなかったが、目視できた範囲においては地割れや陥没等は見られなかった。</li> <li>○ 物件1及び物件2の西側部分には、両土地に跨って建物の土台らしきブロックが設置されているほか、各目的土地には動産類が残置されているのが見られた。</li> <li>○ 物件1上には軽自動車2台残置されている。<br/>目的土地所有者によれば、これらの廃棄処分を業者に依頼しているが、軽自動車のルーフを突き抜けている木を切ることができないということで、延び延びになっている。買受人が決まるまでに処分できないときは、その他の動産類とともに所有権を放棄するので、買受人に処分していただきたいと思っているとのことである。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|-----------|----------------|----------------------|
| 1  | 17,200               | 0.95      | 188.19         | 3,080,000            |
| 2  |                      |           | 144.50         | 2,360,000            |
| 3  |                      |           | 222.46         | 3,630,000            |

#### 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。

地価公示 喜多方-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 90 & = & 17,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：98%（各種施設への接近性等）

環境条件：92%（住居環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：90%

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%（方位+・規模-）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率 95%

ウ 地 積：登記数量

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 1         | 3,080,000           | 1.00            | 0.90           | 0.60            | 1,660,000             |
| 2         | 2,360,000           | 1.00            | 0.90           | 0.60            | 1,270,000             |
| 3         | 3,630,000           | 1.00            | 0.90           | 0.60            | 1,960,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                 |                |                 | 4,890,000             |

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：目的土地に、軽自動車、建物の土台らしきブロック、動産類が残置されているが、事実上、これらを買受人が処分せざるを得なくなる可能性が否定できないことを考慮した。

エ 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 地価公示価格 喜多方-3

所 在 : 喜多方市字清水台3丁目147番外  
価 格 : 15,900円/㎡  
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約2.3km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 301㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東側6m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
第1種中高層住居専用地域  
建ぺい率 50% 容積率 150%  
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,239,461円

物件2 : 1,719,550円

物件3 : 2,647,274円

## 第7 附属資料

公 図 写

以 上

# 公 図 写



(座標値種) S=1/500

