

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 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 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 5月13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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 喜多方市字青葉台 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 6 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市字青葉台 |
| | 地 番 | 1 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 喜多方市字青葉台 |
| | 地 番 | 1 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 喜多方市字青葉台 1 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 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 1 4 7 . 8 8 平方メートル
2 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 喜多方市字青葉台 1 2 9 番地、1 2 8 番地、1 3 0 番地 |



物 件 目 録

家屋 番号 129番
種 類 倉庫・作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 49.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68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1～5】

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】

所有者及びBが占有している。Bの占有権は使用借権である。

【物件番号2, 3, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件建物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】

隣地(地番130番2)との境界が不明確である。

《 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 喜多方市字青葉台
地 番 1 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 8 5 6 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 喜多方市字青葉台
地 番 1 2 9 番
地 目 宅地
地 積 8 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 喜多方市字青葉台
地 番 1 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 5 . 7 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 喜多方市字青葉台 1 2 8 番地
家屋 番号 1 2 8 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 1 4 7 . 8 8 平方メートル
2 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル



※11※

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

5 所 在 喜多方市字青葉台 129番地、128番地、130番地

家屋 番号 129番

種 類 倉庫・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 49.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 9月11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 喜多方市字青葉台
地 番 128番1
地 目 宅地
地 積 856.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 喜多方市字青葉台
地 番 129番
地 目 宅地
地 積 80.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 喜多方市字青葉台
地 番 130番1
地 目 宅地
地 積 55.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 喜多方市字青葉台 128番地
家屋 番号 128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 147.88平方メートル
2階 105.99平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

5 所 在 喜多方市字青葉台 129番地、128番地、130番地

家屋 番号 129番

種 類 倉庫・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 49.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68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
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 A ■その他の者 B 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	その他の者 B の占有権原は、使用借権と認める。
建物	物件 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 ■建物共有者 A、B 上記の者らが本建物を 居宅（空き家） として、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 □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
■ 隣接地居住者	<p>1 本件物件の西側隣接地131番の土地上の建物に居住している者です。</p> <p>2 131番の土地は、日商興産株式会社の仲介でAから買い受けたものであり、駐車場がなかったため、コンクリート敷になっていた128番2と130番2の各土地も一緒に買い受けました。買い受けたのは、コンクリート敷の駐車場部分全部だと思っていましたが、物件5附属建物符号1の2階西側底部分が130番2の土地に跨っている可能性があるということは、これまで話題になったこともなく、知りませんでした。</p> <p> 本当の境界がどこなのか、仲介してくれた日商興産株式会社に聞いてください。</p>
■ 日商興産株式会社 代表者	<p>1 当社は、本件所有者が所有していた130番2等の土地を売却するに当たっての仲介をしました。</p> <p>2 売却時点において、物件5附属建物符号1の2階西側底部分が売却する130番2に跨ることがないように分筆して売却したはずですが、</p> <p>3 130番2等の土地の売却の際、現況平面図を作成しているので、提出します。</p> <p> なお、この現況平面図は、株式会社青葉測量設計に作成してもらったものであり、物件3土地と130番2の土地の境界線がどの線になるのかは、同社に確認してください。</p>
■ 株式会社青葉測量設計 代表者	<p>1 提示された現況平面図は、当社が作成したものです。</p> <p>2 当社に残されているデータ等で確認したところ、物件3土地と130番2の土地との境界は、k2、k7及びk3を順に結んだ線になります。</p> <p>3 コンクリート敷の駐車場全部が130番2の土地ではなく、k2とk7には境界釘、k3には境界プレートが設置されていますので、それを結んだ線が境界ということになります。</p> <p> 2階西側底部分を含め、物件5附属建物符号1が130番2の土地に跨っているということはありません。</p>
■ A	<p>1 物件1から3土地及び物件5建物の所有者であり、物件4建物の共有者です。物件4建物の共有者Bは、妻です。</p> <p>2 物件4建物は、私とBが私の土地である物件1土地に建てたということであり、Bとの間で物件1土地に関する金銭のやり取りなどはありません。</p> <p>3 物件1から3土地並びに物件4、5建物を他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>4 物件1から3土地について、隣接地との境界が問題になったことは</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>ありません。</p> <p>5 物件5主である建物の2階にある木材で囲っている物は、収穫した 粃を貯蔵していたものです。現在は、何も入っていません。</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、土地建物位置関係図、地積測量図、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から3の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、物件4建物と物件5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127番1、127番3、128番2、130番2、131番、135番10及び135番11の各土地は、登記上、いずれも第三者所有の宅地であり、また、166番及び168番の各土地は、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。

130番2の土地を除いた隣接地との間では、境界などに関して問題となる状況は認められなかった。

物件3土地と130番2の土地との境界については、地積測量図のk2、k7及びk3を順に結んだ線と認められるところ、130番2の土地の所有者側はそれと異なる認識であるため、買受人は、使用を開始するにあたって、同土地の所有者側と確認等をするのが相当である。
 - (2) 物件4建物について
 - ア 外部について
 - ・軒天全体に汚損のほか、破損箇所が見られた。
 - ・外壁に経年による汚損のほか、ひび割れが散見された。
 - イ 内部について
 - ・玄関前廊下の天井に汚損が見られた。
 - ・1階和室①の土壁及びダイニングキッチンのカロス並びに2階和室⑤の土壁に汚損が見られた。
 - ・クロスが貼られている各室や廊下のクロスにひび割れが散見された。
 - ・浴室の天井の縁にカビによる汚損が見られた。
 - ・2階物置（屋根裏部屋）の天井の下地材に雨漏り跡のような汚損が見られた。
 - ・2階サンルームに出るサッシ戸が施錠できないことが認められた。
 - ウ 本建物は、第三者の占有は認められず、本件所有者及び共有者が占有していると認める。
 - (3) 物件5建物について
 - ア 主である建物
 - ・外壁に経年による汚損が見られた。
 - ・1階部分には、多くの動産類が積み重ねられるなどして置かれていたが、見分できた限りにおいて、コンクリート敷の床に破損等は見られなかった。
 - ・1階天井及び内壁に汚損が散見された。
 - ・2階天井及び内壁は、仕上げ材が施工されている箇所はなく、下地材も施工されていない箇所が広範囲に見られた。
 - ・2階「閉鎖された空間」については、内部を見分することができなかった。
 - イ 附属建物符号1
 - ・外壁に経年による汚損が見られた。

(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

- ・ 1階部分には、動産類が多く、見分できない箇所が広範囲にあったが、見分できた限りにおいて、コンクリート敷の床に破損等は見られなかった。
 - ・ 2階天井及び内壁には、下地材が施工されていないのが見られた。
- ウ 本建物は、第三者の占有は認められず、本件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7年8月1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(8月7日受領)
令和7年8月4日(月) 9:00-9:05 9:40-9:45	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8月5日(火) 12:15-12:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年8月22日(金) 10:00-12:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 隣接地居住者から事情聴取
令和7年8月22日(金) 13:00-13:10	日商興産株式会社事務所	日商興産株式会社代表者から事情聴取(現況平面図受領)
令和7年8月22日(金) 13:25-13:50	株式会社青葉測量設計事務所	株式会社青葉測量設計代表者から事情聴取
令和7年8月28日(木) 13:35-13:40	執行官室	所有者Aから電話による事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。 在宅者により解錠されたが、在宅者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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月22日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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

A 3 を A 4 に縮小

(座標値種別：図上測定) +3097.462



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoketaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
字青葉台
字清水台二丁目

請求部分	所在	喜多方市字青葉台				地番	128番1			
出縮	方尺	1/500	精度区分	Ⅱ	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月				備付年月日(原図)	平成12年1月31日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

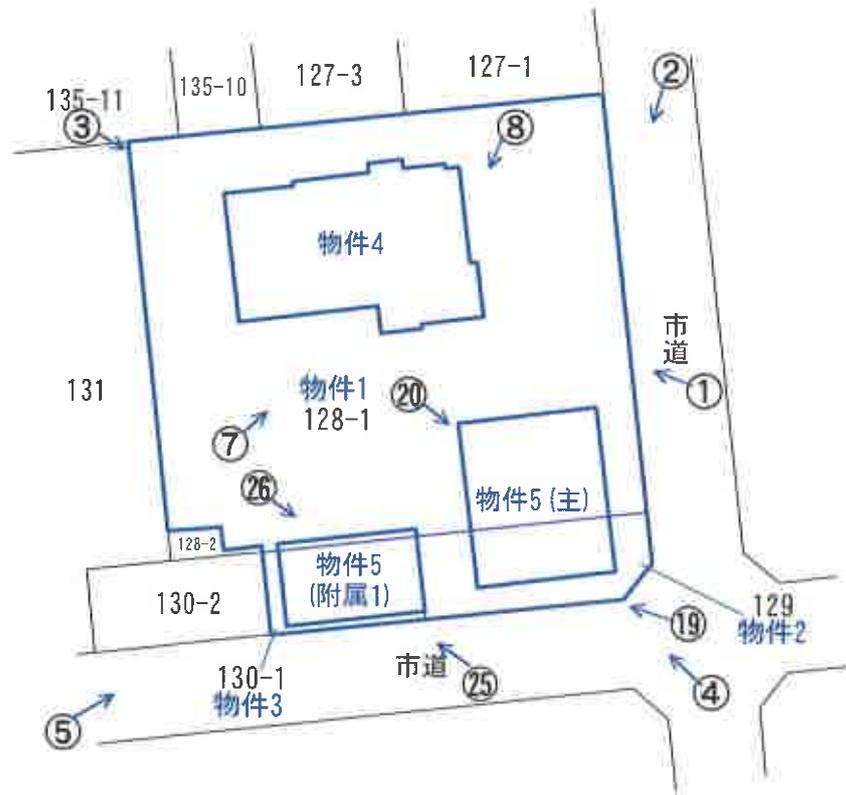
令和7年5月8日
福島地方法務局若松支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(10 枚目)

土地建物位置関係図

1/500



←○写真撮影位置方向・写真番号

登記年月日：令和4年6月21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7年5月8日 福島地方建設局若松支局 登記官

地積測量図

地番 128-1, 128-2
 土地の所在 喜多方市青葉台

基準点の名称と種類 (測地成果2011)

測点名	文種	V座標	概測	備考
B.239	185105.421	3049.342	金属板	区画調整基準点
B.241	185081.344	3058.111	金属板	区画調整基準点
T.241-1	185002.942	3075.333	金属板	多角点
TA.1	185097.218	3049.111	金属板	多角点
TA.2	185095.251	3022.111	プラスチック	多角点
TA.3	185086.111	2995.111	プラスチック	多角点
TR.1	185086.111	3007.111	金属板	多角点

Patch(0)による変換
 (採用パラメータ: tohokuta-ho-lyouki2011.par ver3.0)

物件1 求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
B.239	185089.680	3048.947	-16.898	-2942713.122840
B.241	185088.179	3038.021	-22.264	-4121088.957856
B.241-1	185087.174	3026.683	-14.034	-2690202.329916
B.241-2	185086.614	3021.487	-8.836	-1526643.302864
B.241-3	185086.243	3018.087	-6.603	-122718.609100
B.241-4	185079.993	3020.824	6.209	1148103.311837
B.241-5	185079.908	3024.266	3.641	673845.176028
B.241-6	185088.383	3024.905	2.627	486177.180231
B.241-7	185089.678	3026.893	2.481	489197.871118
B.241-8	185088.202	3028.946	10.128	1874380.872955
B.241-9	185079.280	3037.021	24.873	4621760.308170
B.241-10	185071.800	3051.918	11.826	2207167.478400
合計				-1713.249848
面積				859.6248220
面積				859.62

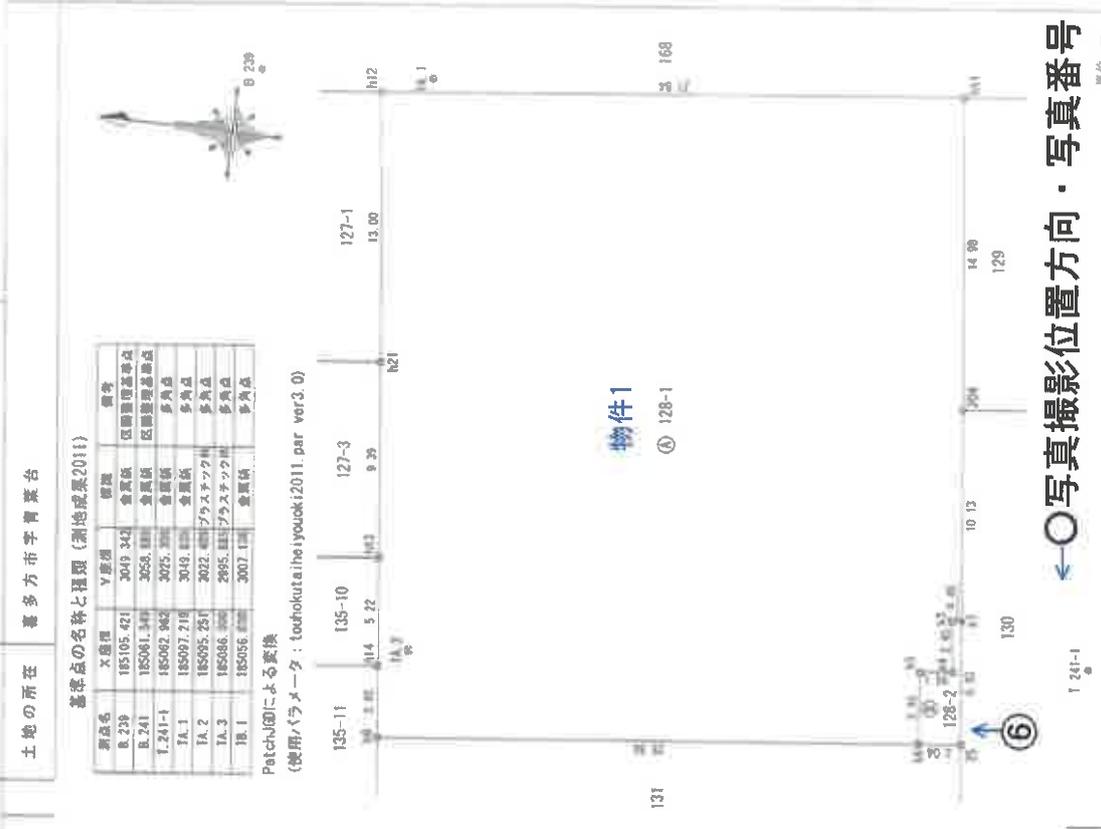
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
B.239	185076.883	3020.824	-3.223	-566482.821236
B.241	185068.604	3021.043	6.122	132986.748808
B.241-1	185069.204	3028.946	8.980	1082954.831700
B.241-2	185068.678	3026.893	-2.481	-459167.871118
B.241-3	185069.393	3024.485	-2.627	-488177.180231
B.241-4	185076.808	3024.266	-3.641	-673845.176028
合計				-16.178208
面積				8.081040
面積				8.08

総合計面積 864.7138260 m²

地番	面積
B.239	859.6248226 m ²
B.241	8.081040 m ²

測量年月日 令和4年6月9日
 測量者 区画

境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート
◎	金属板
◎	金属プレート
◎	刻印
◎	プラスチック
◎	ベンチ
○	無
△	積点



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250
 中請人 [Redacted] 縮尺 1/250
 令和4年6月16日(作成)

建物間取図

物件 4

種 類：居宅

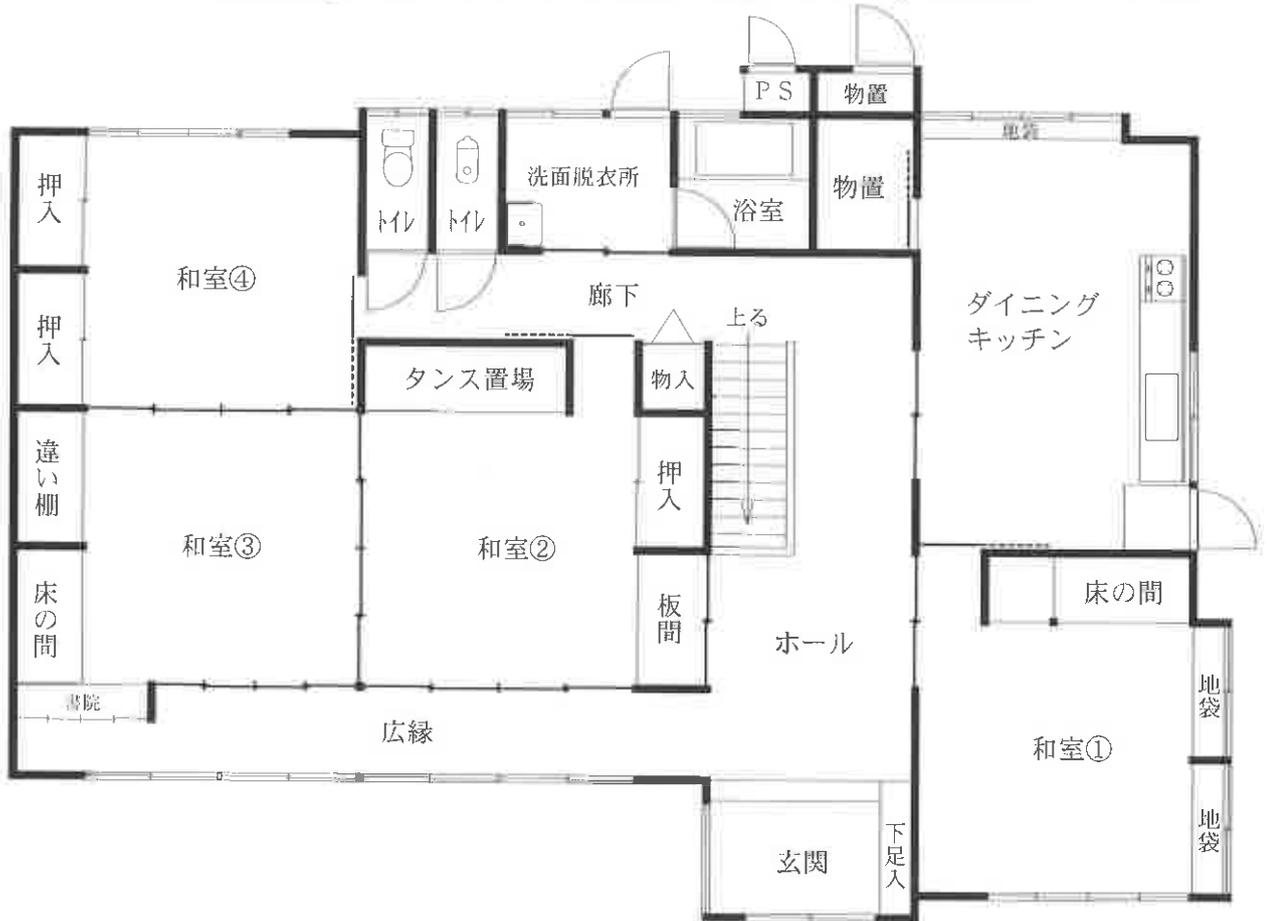
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 147.88㎡ 2階 105.99㎡

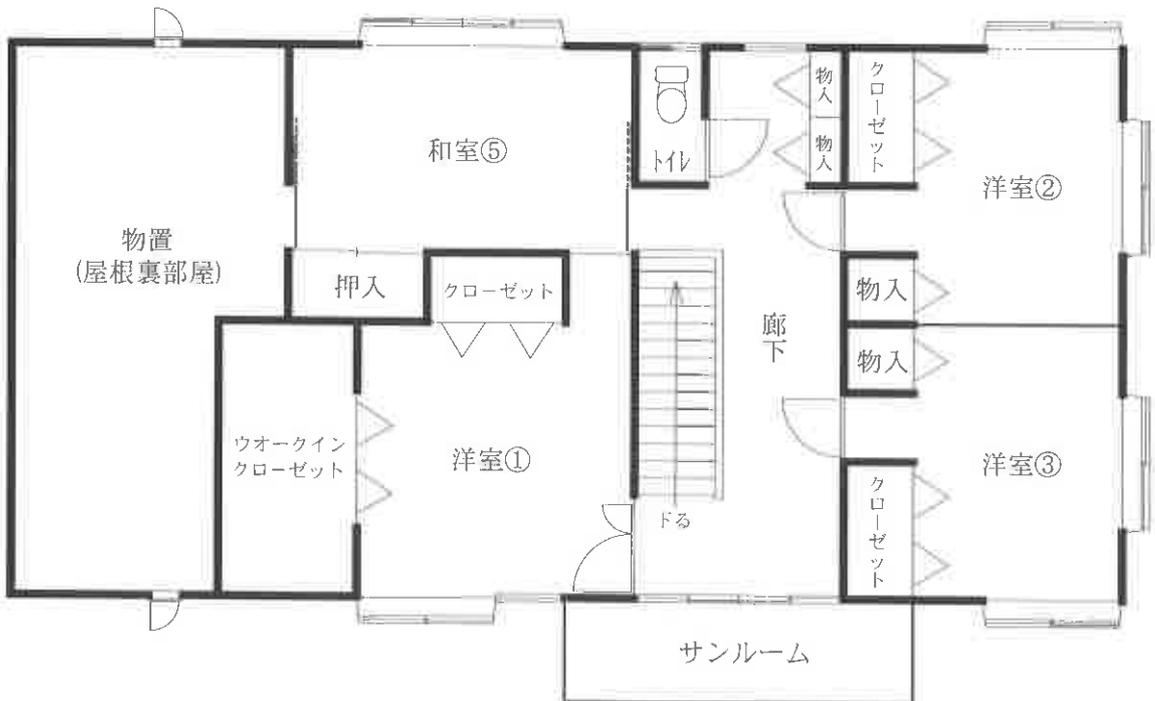
1/100



1 階



2 階



建物間取図

物件5 主である建物

種類：倉庫・作業所

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 99.37㎡ 2階 49.68㎡



1/100

1階



2階



建物間取図

物件5 附属建物 符号1

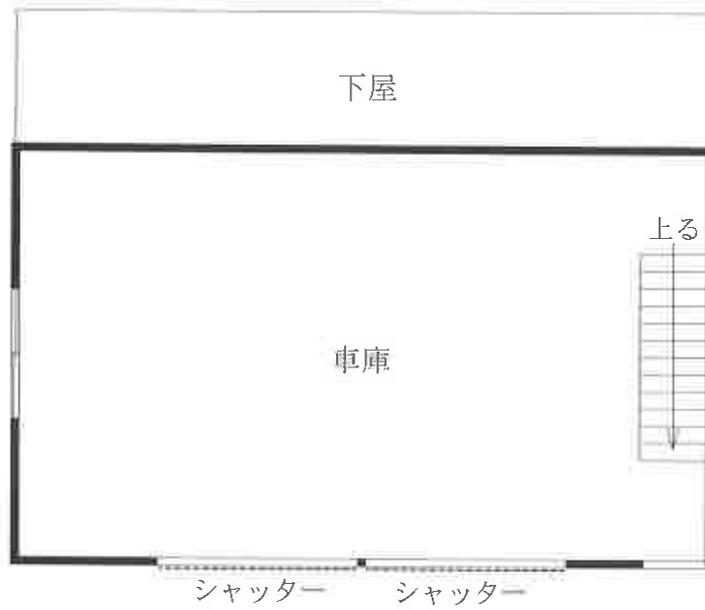
種類：車庫・倉庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡


1/100

1階



2階



物件4



物件1

No. 1

物件5主である建物

物件4



物件2

物件1

No. 2

物件4



物件1

No. 3

物件5附属建物符号1

物件5主である建物



物件3

物件2

物件1

No. 4

物件4 物件5附属建物符号1 物件5主である建物



物件1 130番2 物件3 物件2

No. 5



131番

物件1

130番2

No. 6

物件4



物件1

No. 7

物件4



物件1

No. 8



物件4:1階和室①の状況

No. 9



物件4:1階ダイニングキッチン状況

No. 10



物件4:1階浴室の状況

No. 11



物件4:1階和室②、③の状況

No. 12



物件4: 1階和室④の状況

No. 13



物件4: 2階洋室①、ウオークインクローゼットの状況

No. 14



物件4:2階洋室③の状況

No. 15



物件4:2階和室⑤の状況

No. 16



物件4:2階物置(屋根裏部屋)の状況

No. 17



物件4:2階サンルームの状況

No. 18

物件5主である建物



物件2

物件1

No. 19

物件5主である建物



物件1

物件2

No. 20



物件5主である建物:1階北側倉庫の状況

No. 21



物件5主である建物:1階応接室の状況

No. 22



物件5主である建物:1階南側倉庫の状況

No. 23



物件5主である建物:2階作業所・閉鎖された空間の状況

No. 24

物件5附属建物符号1



130番2

物件3

物件2
No. 25

物件5附属建物符号1



物件1

No. 26



物件5附属建物符号1:1階車庫の状況

No. 27



物件5附属建物符号1:2階倉庫の状況

No. 28

令和7年(ケ)第7号
令和7年8月22日現地調査
令和7年9月16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

館 輝 政 印

第1 評価額

一括価格	
金7,020,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,730,000円
物件2 (土地)	金350,000円
物件3 (土地)	金240,000円
物件4 (建物)	金1,770,000円
物件5 (建物)	金930,000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1～3の内訳価格は、物件4・5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4・5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	喜多方市字青葉台 128番1 宅地 856.62m ²	
2	所在地 地目 地積	喜多方市字青葉台 129番 宅地 80.00m ²	
3	所在地 地目 地積	喜多方市字青葉台 130番1 宅地 55.71m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市字青葉台128番地 128番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 147.88m ² 2階： 105.99m ² 計： 253.87m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市字青葉台129番地、 128番地、130番地 129番 倉庫・作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 99.37m ² 2階： 49.68m ² 計： 149.05m ²	
	種類 構造 床面積	<附属建物 符号1> 車庫・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 49.68m ² 2階： 49.68m ² 計： 99.36m ²	
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1～3一体画地）

位置・交通	JR磐越西線「喜多方」駅の北方約3km(道路距離、以下同じ) 会津バス「ウエルシア喜多方常盤店前」バス停の北西方約460m 松山小学校まで約1km リオンドール喜多方仲町店まで約2.1km		
付近の状況	当該地域は、喜多方市役所の北方約2km(直線距離)に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした普通住宅地域である。周辺にはコンビニエンスストア等の便利施設が見られ、市街地まで車で5分程度であり、生活利便性は普通程度である。		
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 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	東側間口 33m、奥行 31.5m 地積合計 992.33m ² やや不整形、角地、概ね平坦 道路とほぼ等高接面		
接面道路の状況	東側 幅員約6m 南側 幅員約6m	舗装市道 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号)
土地の利用状況等	土地所有者Aが、目的土地上に物件5建物を所有し、物件4建物についてはBと共有して、占有している。 隣地は、一般住宅等の敷地等となっている。		
供給処理施設	上水道 あり(特記事項のとおり) 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、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 西側隣接地との境界について

西側隣接地130番2との境界ラインが判然としないことから、現地にて当該隣接地の居住者から聴き取りを行った。隣接地居住者の陳述によると、130番2の土地は駐車場用地として物件所有者Aから取得したものであり、駐車場としてコンクリート舗装された全ての領域が130番2の範囲（自己の所有地の範囲）との認識であった。ただし、そうした場合、物件5附属建物符号1の軒先が隣接地130番2に越境することになる。

執行官が、130番2の土地の売買の仲介等をした不動産業者及び設計事務所に確認したところ、境界は駐車場としてコンクリート舗装された全ての領域ではなく、境界鉾が打たれたところまでで、物件5附属建物符号1が越境していることはないとの陳述であった。現地調査では、不動産業者等の陳述の通りに境界鉾が打たれていることを確認している。ただし、その場合、隣接地所有者は物件3土地の西側の一部を駐車場として利用していることになる。

このように隣接地130番2との境界については、隣接地所有者側と土地を売った所有者側とで認識を異にしており、買受人は買受後に隣接地所有者と協議する必要がある。

② 利用現況について

物件1～3は、物件4建物及び物件5建物の敷地として一体利用されている。

③ 供給処理施設について

目的物件が接面する市道には市の上水道本管が埋設されているが、市によると、目的物件は上水道を利用していない。ただし、引き込みは可能とのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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2年11月9日 新築 経 過 年 数：35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：着色亜鉛鉄板 外 壁：リシン吹付 天 井：目透し、岩綿吸音板、ビニールクロス等 内 壁：塗壁、ビニールクロス、ボード等 床：畳、フローリング等 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：147.88㎡ 2階：105.99㎡ 計：253.87㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷・劣化の程度 ・経年劣化が進んでおり、外壁や軒下の汚れやひび割れ、内壁の汚れや亀裂等が随所に見られる。 ・浴室の天井にカビによる汚れあり。 ・1階和室①の畳に焦げ跡あり。 ・2階物置（天井裏部屋）に雨漏り跡のようなシミが残っている。 ・2階サンルームに出るサッシ戸の鍵が壊れており、施錠できない。 ②その他 ・2階洋室②と洋室③の間の仕切り壁は、簡易な造りであり、比較的容易に撤去可能と思われる。 ・2階サンルームは、バルコニーを囲っただけの簡易な造りである。

(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3年3月8日 経 過 年 数 : 35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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング 天 井 : 化粧石膏ボード、現し等 内 壁 : 合板、現し等 床 : 土間コンクリート、合板等 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 : 99.37㎡ 2階 : 49.68㎡ 計 : 149.05㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 倉庫・作業所 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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、倉庫・作業所として占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷・劣化の程度 ・全体として経年劣化による内外壁の汚れ等が見られる。 ・2階は内壁がない現しの状態であるが、雨漏り跡のようなシミが見られる。 ②その他 ・2階南西端に木板等で上下左右を囲んだ閉鎖された空間があり、内部を確認することができなかった。執行官が所有者Aに確認したところ、内部にアスベスト等の有害物質はなく、現在は何も入っていないという陳述であった。 ・内部に事業用の動産が多数残置されたままである。

(物件5)

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(登記記載) : 平成5年6月1日 経 過 年 数 : 32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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間コンクリート、合板等 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 49.68㎡ 2階 : 49.68㎡ 計 : 99.36㎡ *登記と概ね合致。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、車庫・倉庫として占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷・劣化の程度 ・2階は内壁がない現しの状態であるが、雨漏り跡のようなシミが見られる。 ②その他 ・内部に動産が残置されたままである。 ・1階北側に下屋が設けられており、下屋の一部がみそ小屋となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（土地）

目的土地の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	13,400	0.85	856.62	0.85	8,290,000
2	13,400	0.85	80.00	0.85	770,000
3	13,400	0.85	55.71	0.85	540,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 116 & = & 13,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：105%（駅、中心部等との接近性）

環境条件：110%（居住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：116%

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：85%（角地、形状、地積過大等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

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4・5 (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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	230,000	253.87	0.03	1,750,000
5	70,000	149.05	0.02	210,000
附属1	70,000	99.36	0.02	140,000
物件5合計				350,000

ウ 現 価 率 :

(i) 物件4

a 経過年数	35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	40%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

(ii) 物件5

	主である建物	附属建物符号1
a 経過年数	35年	32年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	60%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	2%	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

a. 物件4

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		8,290,000	0.58	0.25
2	770,000	0.00	0.25	法定地上権	0
3	540,000	0.00	0.25	法定地上権	0
合 計					1,200,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3の土地について、物件4・5建物の建築床面積、建物配置等を勘案して、上記の通り判定した。

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。

b. 物件5

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		8,290,000	0.42	0.25
2	770,000	1.00	0.25	法定地上権	190,000
3	540,000	1.00	0.25	法定地上権	140,000
合 計					1,200,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3の土地について、物件4・5建物の建築床面積、建物配置等を勘案して、上記の通り判定した。

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。

c. 各土地上に成立する敷土地利用権価格の合計額

番号	物件4の 敷土地利用権価格 (円)	物件5の 敷土地利用権価格 (円)	敷土地利用権価格 の合計 (円)
1	1,200,000	870,000	2,070,000
2	0	190,000	190,000
3	0	140,000	140,000

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	8,290,000	- 2,070,000		1.00	0.60	3,730,000
2	770,000	- 190,000		1.00	0.60	350,000
3	540,000	- 140,000		1.00	0.60	240,000
4	1,750,000	+ 1,200,000	1.00	1.00	0.60	1,770,000
5	350,000	+ 1,200,000	1.00	1.00	0.60	930,000
一括価格 (合計)						7,020,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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 : 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 : 7,790,504円
物件2 : 727,557円
物件3 : 506,652円
物件4 : 4,014,168円
物件5 : 1,108,700円 (主である建物)
物件6 : 590,305円 (附属建物符号1)

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

公 図 写

A3をA4に縮小

(座標値種別：国上測定) *3097.462



*2972.462 (座標値種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
字青葉台
字清水台二丁目

請求部	所在	喜多方市字青葉台			地番	128番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月			備付年月日(原図)	平成12年1月31日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月8日
福島地方務局若松支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

登記年月日：令和4年6月21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7年5月8日 福島地方裁判所若松支局

地積測量図

地番 128-1, 128-2

土地の所在 喜多方市青葉台

基準点の名称と種別(測地成果2011)

測点名	X座標	Y座標	種別	備考
B.239	185105.421	3048.248	金属標	区画管理基準点
B.241	185061.541	3058.111	金属標	区画管理基準点
T.241-1	185097.211	3076.111	多角点	多角点
TA.1	185097.211	3049.111	金属標	多角点
TA.2	185095.251	3072.111	プラスチック	多角点
TA.3	185068.111	3065.111	プラスチック	多角点
TA.1	185056.111	3007.111	金属標	多角点

Patch(国)による変換
(使用パラメータ：tochokutaiheiyouki2011.par ver3.0)

求積表

所番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
h1	185070.520	3048.947	-16.898	-2942713.128840
h2	185068.178	3038.021	-22.884	-4181028.957889
h3	185037.174	3026.023	-14.034	-2630202.328810
h4	185038.014	3021.487	-8.826	-1659648.303866
h5	185038.243	3016.057	-0.693	-122718.808108
h6	185070.520	3020.024	6.209	1148103.311927
h7	185070.908	3024.200	3.441	973848.178028
h8	185038.383	3024.455	2.627	485177.180231
h9	185039.578	3028.993	2.431	489187.871116
h10	185058.202	3026.946	10.126	1874880.877826
h11	185070.290	3037.021	24.873	4621760.383170
h12	185071.900	3051.918	11.920	2407187.479400
合計				-1718.248648
合計				806.6248228

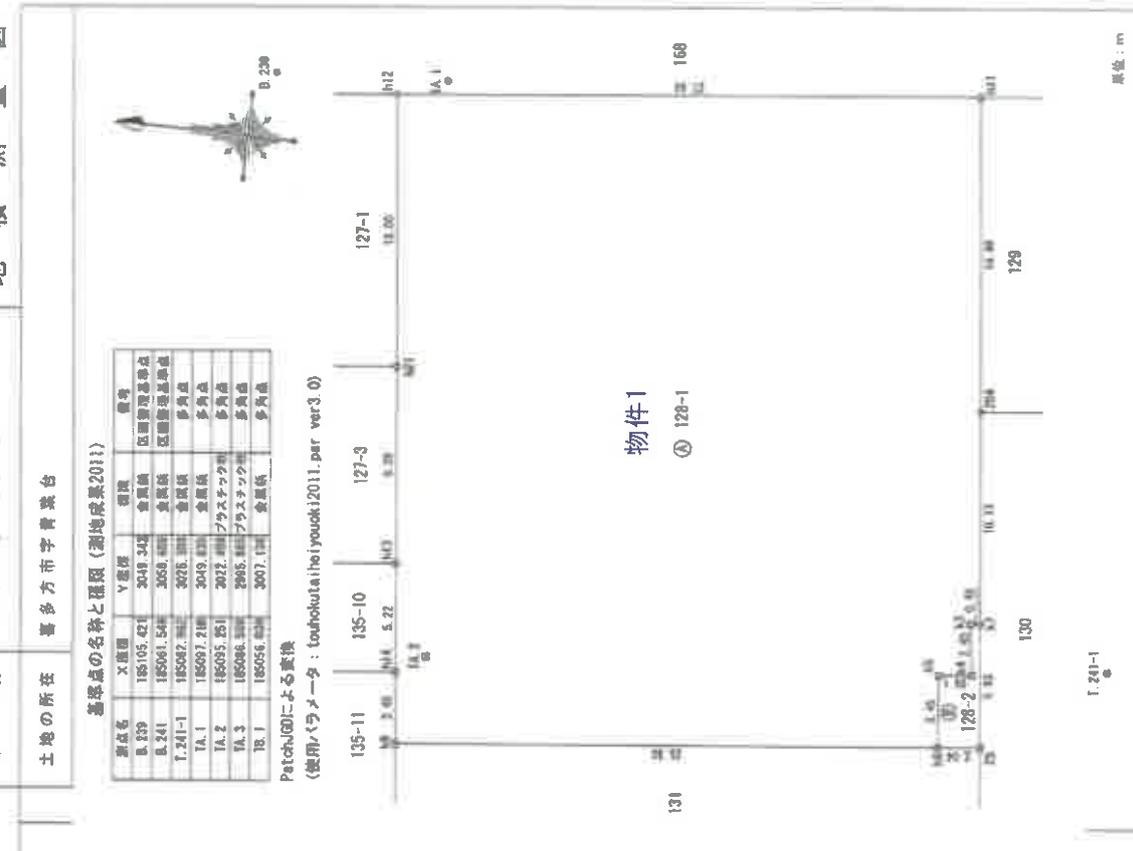
所番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
h1	185070.983	3020.824	-2.223	-606482.621230
h2	185038.364	3021.043	6.122	1132989.748308
h3	185039.202	3026.848	8.850	1662654.851700
h4	185038.578	3026.893	-2.481	-465187.871118
h5	185038.383	3028.488	-2.027	-378177.180231
h6	185070.808	3034.288	-2.041	-373842.178028
合計				-16.178208
合計				8.0891940

総合計面積 804.7198208 m²

地番	128-1	面積	806.6248228 m ²
地番	128-2	面積	8.0891940 m ²

測量年月日 令和4年6月9日
測量員 氏名

境界点	境界線の種別
□	石
田	コンクリート
◎	金属標
◎	金属プレート
◎	銅印
◎	プラスチック
○	ベンチ
○	無標点



中請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted] 令和4年6月16日作成

登記年月日：平成33年11月18日

2148352

各階平面図

家屋番号 333-128

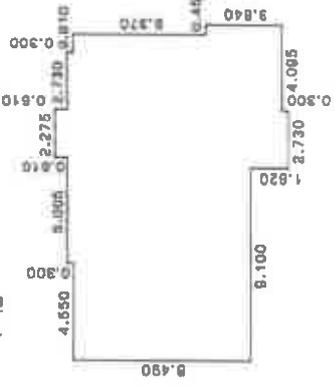
建築物平面図 H 3, H, 18

建築物の所在
 所在地 東京都中央区本町三丁目1番1号
 区別地 東京都中央区本町三丁目1番1号
 東京都中央区本町三丁目1番1号

東京都中央区本町三丁目1番1号 128番地

物件4

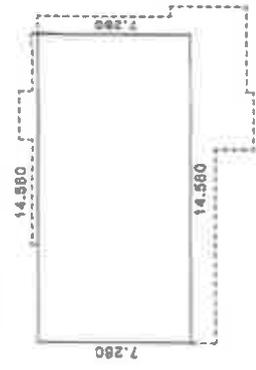
1階



求積表

0.300 x 2.730	=	0.819000
1.520 x 6.825	=	10.374000
2.120 x 15.925	=	33.761000
6.370 x 15.470	=	98.543900
0.300 x 10.010	=	3.003000
0.810 x 2.275	=	1.387750
合計		147.888650
床面積		147.88 m ²

2階



求積表

7.280 x 14.560	=	105.986800
床面積		105.98 m ²



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7年5月8日 福島地方裁判所若松支局 登記官

作製者

11月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成3年11月8日

2148353

各階平面図

各階平面図、建物図面

家屋番号 9-6-2 → 129

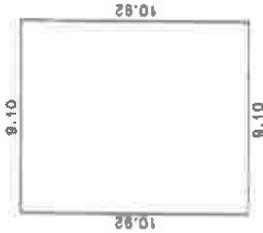
建物の所在

所在地 喜多市松山町松野原道下5-7-7番地
区域 喜多市松山町松野原道下5-7-7番地
区域 喜多市松山町松野原道下5-7-7番地

喜多方市青葉台129番地、128番地、130番地

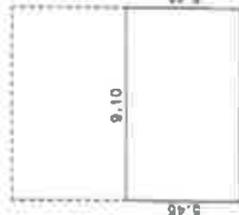
物件5主である建物

1階

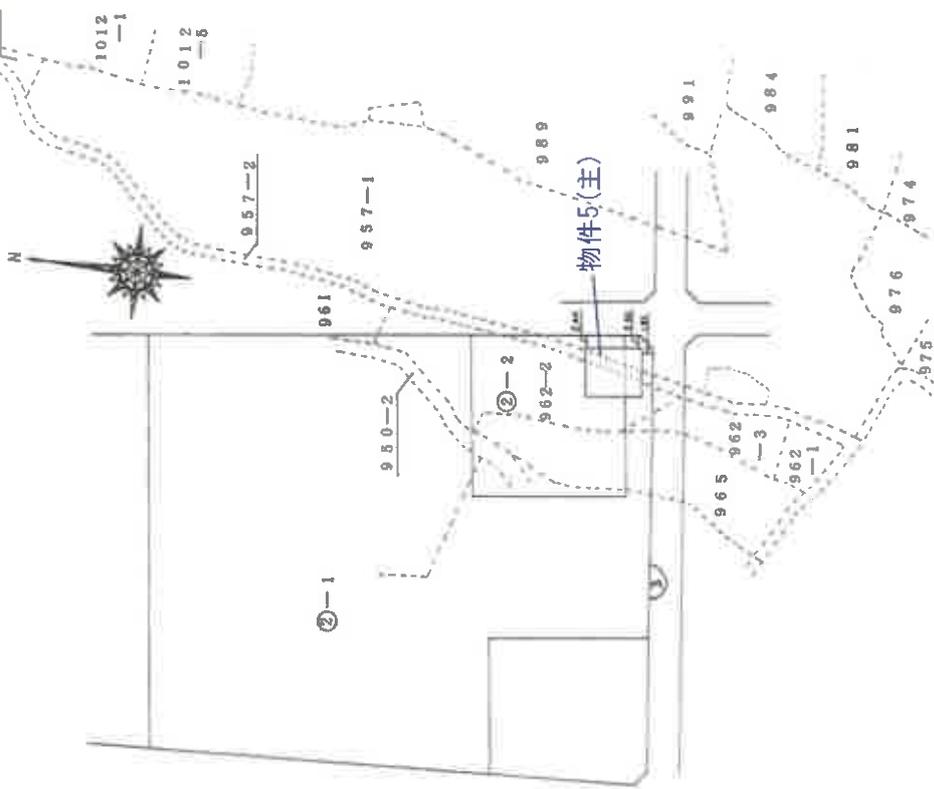


求積表
10.92 x 9.10 = 99.3720
床面積 99.37㎡

2階



求積表
5.46 x 9.10 = 49.6860
床面積 49.69㎡



物件5(主)

作製者

申請人

縮尺 1/250
3日作動

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月8日 福島地方裁量局若松支局 登記官

登記年月日：平成5年12月6日

2148354

各階平面図

家屋番号 982番2-129

建物の所在

高崎市市山地区東区下082番地2-06-7番地1、057番地2、085番地、082番地3、
喜多方市字青葉台129番地、130番地

建各階平面図

H5.12.6

物件5 附属建物 符号1

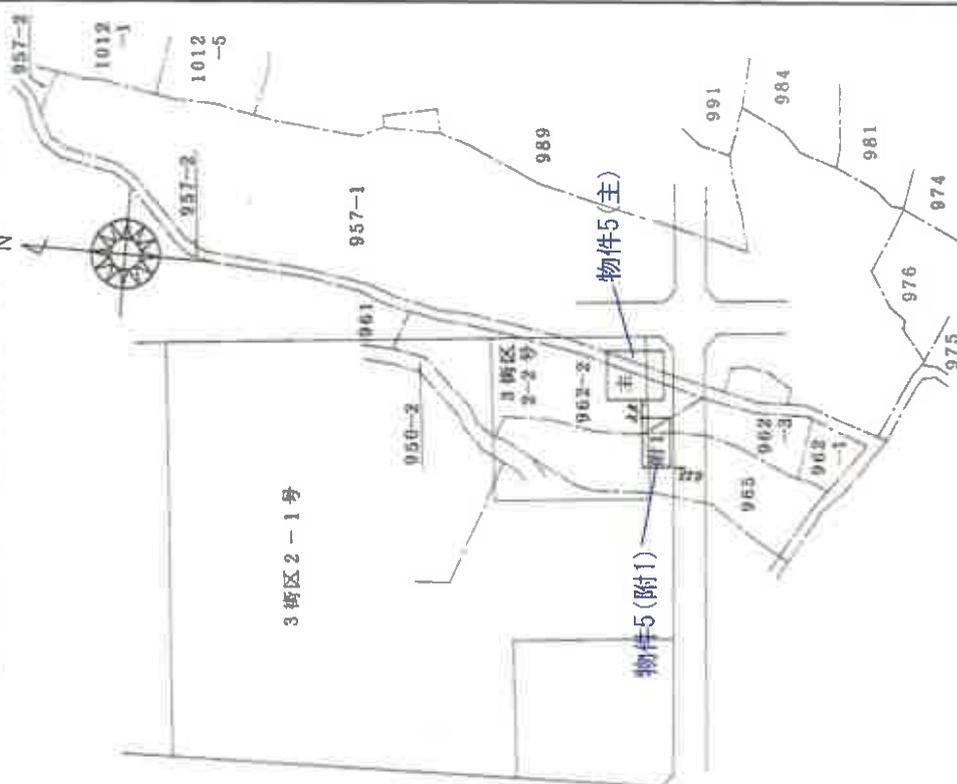
(附1) 1・2階同型



求積表

5.46 x 9.10	=	49.8860
床面積		49.88 m ²

3街区2-1号



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7年5月8日 福島地方裁判所若松支局 登記官

登記官

作成者

1月29日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

↑
1/500



建物間取図

物件 4

種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

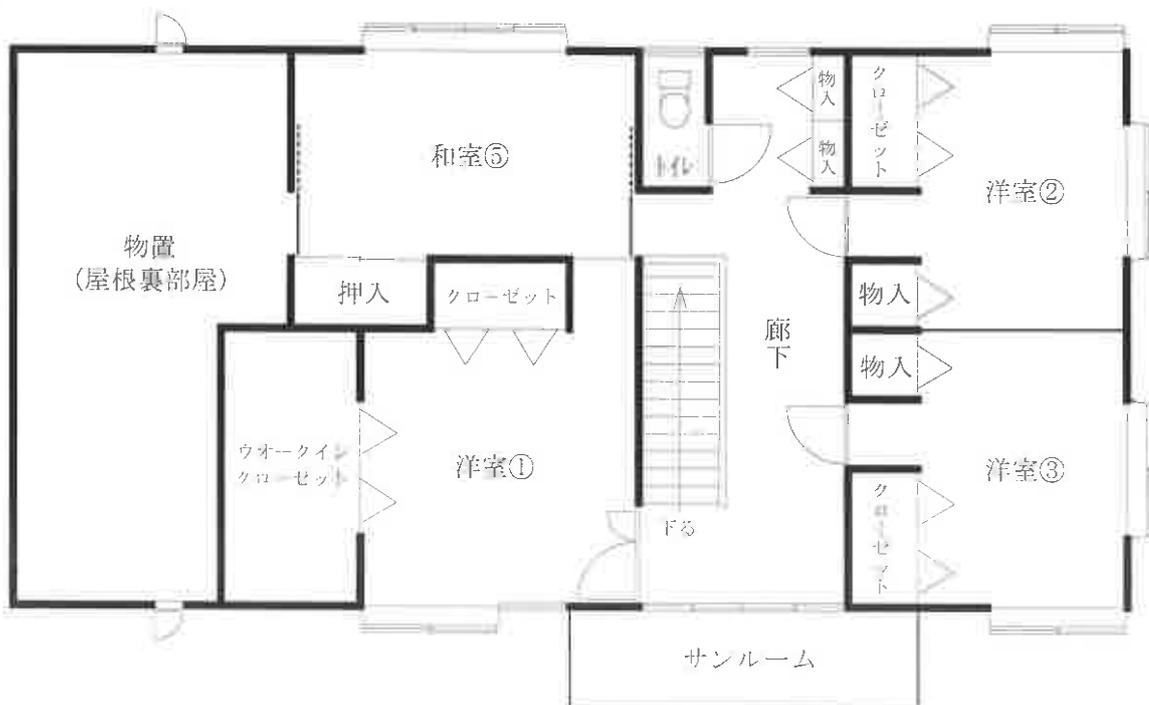
床面積：1階 147.88㎡ 2階 105.99㎡

1/100

1階



2階



建物間取図

物件5 主である建物

種類：倉庫・作業所

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 99.37㎡ 2階 49.68㎡



1/100

1階



2階



建物間取図

物件 5 附属建物 符号 1

種 類：車庫・倉庫

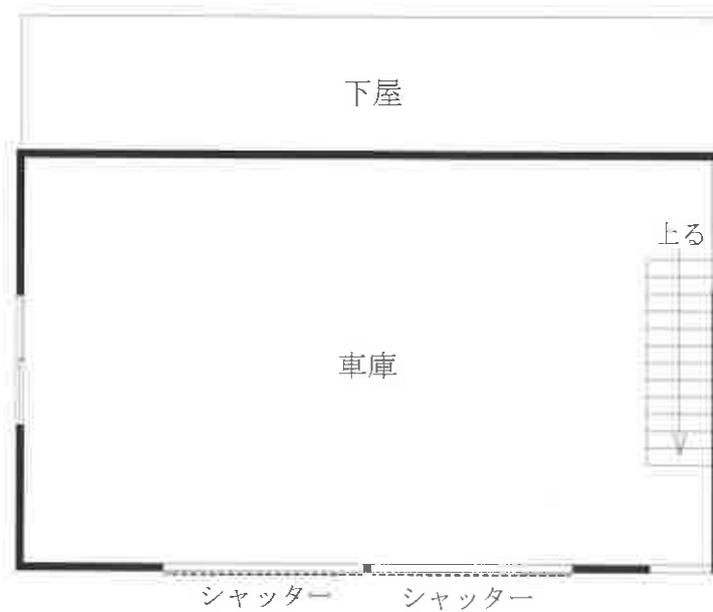
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積：1 階 49.68㎡ 2 階 49.68㎡



1/100

1 階



2 階

