

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。	



物 件 目 録

- 1 所 在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯
 地 番 54番1
 地 目 宅地
 地 積 1382.80平方メートル
- 2 所 在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯 54番地1
 家屋 番号 54番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 109.30平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約115.92平方メートル
 2階 28.98平方メートル
- 3 所 在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯 54番地1
 家屋 番号 54番1の2
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 69.56平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約76.84平方メートル



物件明細書

令和 7年12月23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】

- ・ 東側町道用地部分を猪苗代町が占有している。同人は所有権を主張している。
- ・ その余を本件所有者が占有している。

【物件番号2、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

【物件番号1】

隣地（地番54番2、54番3等）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 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟
地 番 54番1
地 目 宅地
地 積 1382.80平方メートル
- 2 所 在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟 54番地1
家屋 番号 54番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 109.30平方メートル
2階 28.98平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約115.92平方メートル
2階 28.98平方メートル
- 3 所 在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟 54番地1
家屋 番号 54番1の2
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.56平方メートル
(現況)
床 面 積 約76.84平方メートル



令和 7年(ケ)第 14号

令和 7年11月11日受理

令和 7年12月10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 | 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟 |
| | 地 番 | 54番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1382.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟 54番地1 |
| | 家屋 番号 | 54番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 28.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平潟 54番地1 |
| | 家屋 番号 | 54番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 69.56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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 猪苗代町 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が本土地の町道用地部分の所有権を主張し、町道として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない(「その他の事項」のとおり) <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	下記建物の北西側にコンテナ(動産)が存する。 下記建物の西側に自動車2台が残置されている。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 115.92㎡(概測) 2階 28.98㎡(登記)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	床面積は、増築したサンルーム部分を加算したものである。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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（「その他の事項」のとおり） □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 3
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：76.84㎡（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 上記の者が本建物を 作業所（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	床面積は、増築した物置部分を加算したものである。
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
■ B	<p>1 物件1土地及び物件2、3各建物を所有していた亡Aの相続財産清算人です。令和7年5月21日に家庭裁判所から選任されました。</p> <p>2 物件1土地及び物件2、3の各建物については、相続財産清算人に選任された後、第三者に有償で貸したり、無償で使用を認めたことはありません。本土地建物は、誰も居住していない空き家です。</p> <p>なお、相続放棄した亡Aの子らが物件2建物に出入りしていることを現認していませんが、長女の夫名義で電気と上水道の再契約がされたことは分かっていました。なお、電気については、短期間の契約で先月に解約されており、上水道料の滞納があると聞いています。</p> <p>3 物件2、3の各建物の増改築やメンテナンスなど、建物保全関係については、分かりません。</p> <p>4 物件1土地上に残置されている自動車2台は、亡Aが所有していたものであり、これも相続財産の一部になりますが、車検が切れているなど、無価値物だと考えています。</p>
■ 猪苗代町役場建設課 担当者	<p>1 物件1土地については、町道に接する東端の22.84平方メートル部分につき、平成7年2月16日に亡Aの父である所有者であった亡Cとの間で売買契約を締結していますので、土地売買契約書の写を交付します。そして、売買契約時点において、1番から3番までの抵当権が設定されていたことなどから、分筆登記及び所有権移転登記の手続を進めることができなかったのですが、町道拡張のための近隣土地の売買契約等の手続が完了していたこともあり、登記手続は後回しにして、亡Cに売買代金を支払い、道路拡張工事を平成7年度中に終えて、現状のとおりコンクリート舗装した町道の一部として当町が管理等しています。</p> <p>2 当町が買い受けた物件1土地の町道部分については、売買契約時の抵当権が抹消されないばかりか、新たな抵当権等が設定されたこともあり、分筆登記の手続を進めることができない状況が続いていた中、亡C及びその後の相続人である亡Aまでが亡くなり、さらに亡Aの相続人がいないという状況になったことを知り、当町でもどのように対応すべきか困惑しているところです。</p> <p>3 当町としては、物件1土地の町道部分については、当町が所有者であると考えており、亡Aの相続財産清算人との間で移転登記手続ができないとしても、物件1土地の買受人には、分筆、所有権移転の登記手続に協力してもらいたいため、執行裁判所には、この町道部分を除外して期間入札を実施することが難しいとしても、町道部分を除いて売却基準価格を定めていただき、そのことを買受希望者に認識してもらえるようにしていただけないかと思っています。</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

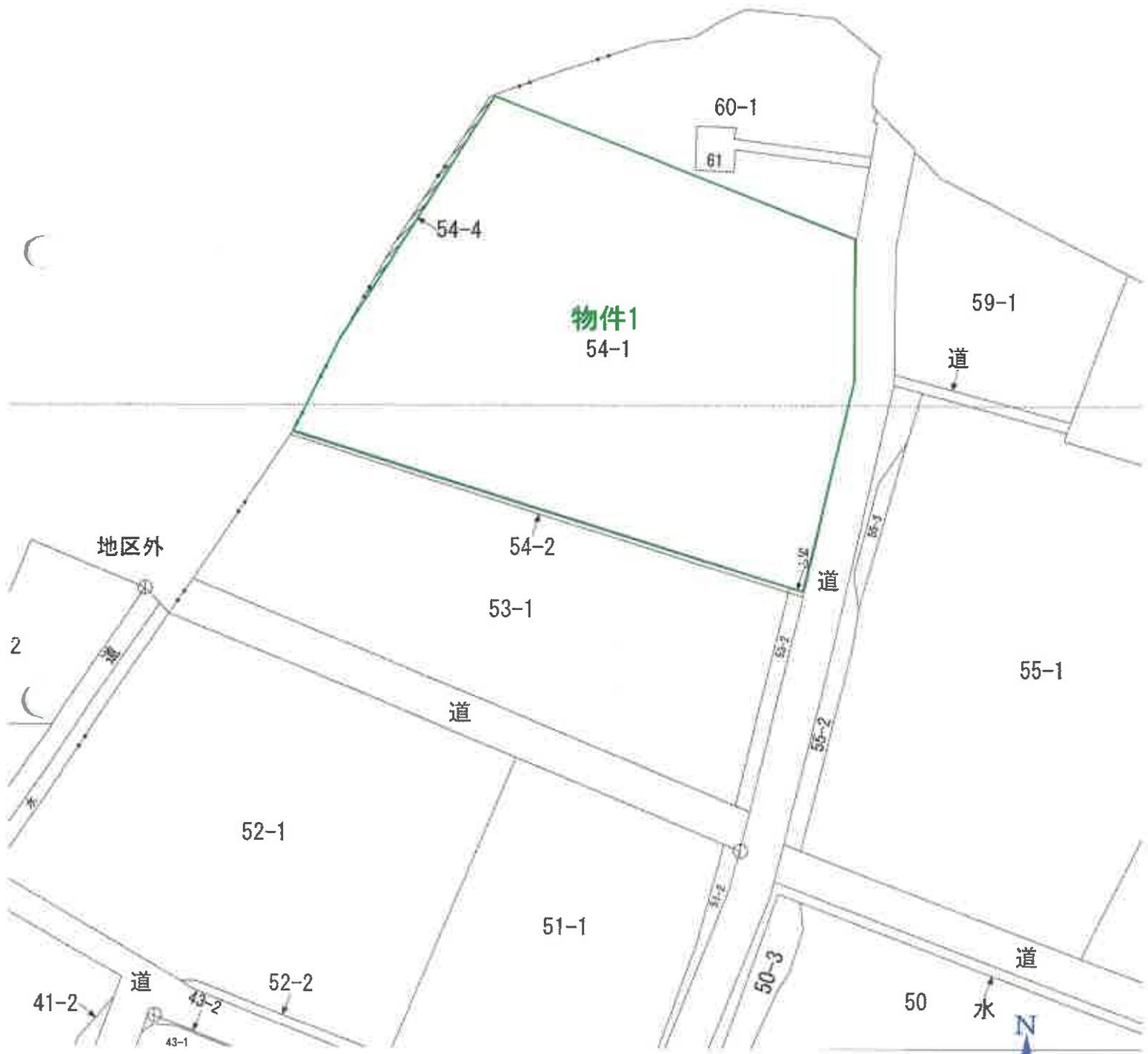
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査し、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地の登記建物は、物件2、3各建物のみである。
 - イ 本土には、雑草等により見分できなかった箇所があるが、見分できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
 猪苗代町が所有権を主張する土地建物位置関係図に表記した町道用地部分は、その東側隣接地である町道と一体的にコンクリート舗装されているのが見られた。
 - ウ 本土地に隣接する54番2土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、60番1土地は、登記上、亡A相続財産所有となっている原野であり、現況地目も同様である。54番3土地は、登記上、猪苗代町所有の宅地であるところ、現況地目はその東側隣接地である公図上、「道」と表記されている町道と一体的に利用されている公衆用道路である。公図上、54番4と表記されている土地は、法務局に登記事項要約書交付申請をした際、土地改良により地番なしとの回答を得たものであり、現況地目は用悪水路である。
 各隣接地との境界などについては、上記町道用地部分を猪苗代町が所有権を主張しているほか、他の隣接地との境界杭等についても確認することができなかつたこともあり、買受人は、使用に先立ち、猪苗代町及び隣接地所有者と境界等の確認等をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁に経年劣化及び汚損等が見られた。
 - ・サンルームの天井付近が破損しているのが見られた。
 - イ 内部について
 - ・台所などの内壁クロスに汚損が見られた。
 - ・引き戸及びドアの開閉が困難な箇所が数箇所に認められた。
 - ・2柱の遺骨が残置されているのが見られた。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁に経年劣化及び汚損等が見られた。
 - イ 内部について
 - ・動産類が山積みされている箇所があるなど、内壁の下部や床面を確認できない箇所があったが、確認できた限りにおいて、内壁に汚損等は見られたが、特段の損傷は見られなかつた。
- 3 本件物件は、上記町道用地部分を除き、第三者による占有は認められず、所有者のみ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11月11日(火) : - :	執行官室	猪苗代町に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(11月19日受領)
令和7年11月11日(火) 16:00-16:10	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年11月13日(木) 11:20-11:25 14:35-14:40	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12月2日(火) 14:30-15:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 亡A相続財産清算人Bから事情聴取
令和7年12月9日(火) 15:50-16:10	猪苗代町役場	猪苗代町役場建設課担当者から事情聴取(土地売買契約書写受領)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月2日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 調査開始後、亡A相続財産清算人Bが臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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</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

地区外



物件1
54-1

59-1

道

地区外

54-2

53-1

道

55-1

道

52-1

51-1

道

50

水

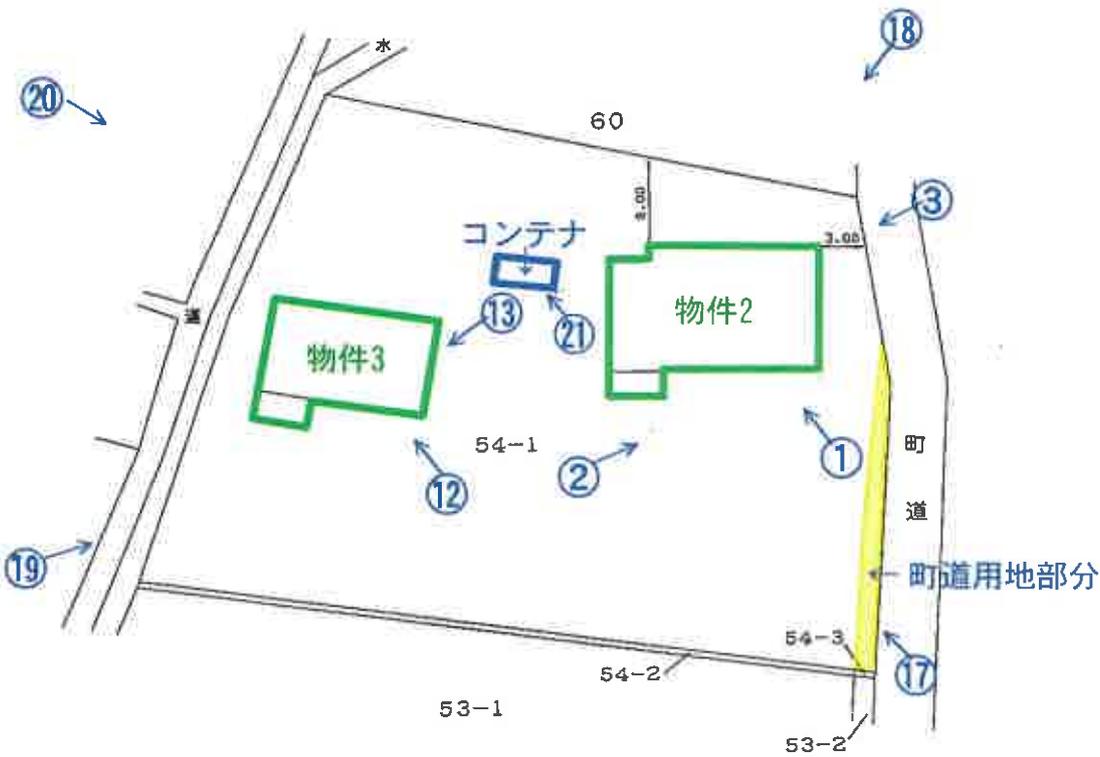
N

1/500
公図写

建築物図面
各階平面図 H9.8.14

家屋番号 54番1

建物の所在 耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平瀧54番地1



←○写真撮影位置方向・写真番号

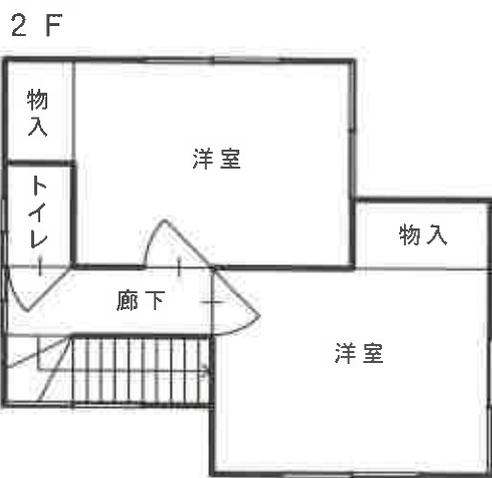


申請人

縮尺

1 / 500

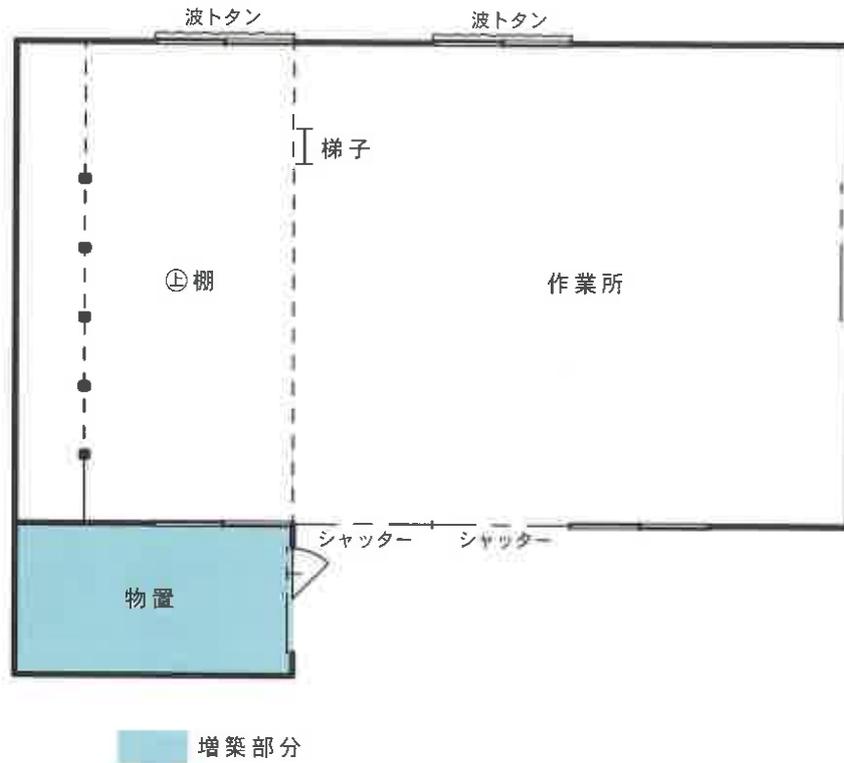
物件 2



建物間取図



物件 3



建物間取図



物件3 サンルーム 物件2



物件1

No. 1

サンルーム 物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2:1階リビングの状況

No. 4



物件2:1階DKの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階南側和室の状況

No. 7



物件2:1階北側和室の状況

No. 8



物件2:1階南側洋室の状況

No. 9



物件2:2階南側洋室の状況

No. 10



物件2:2階北側洋室の状況

No. 11

物件3



物件1

No. 12

物件3



物件1

No. 13



物件3:作業所の状況

No. 14



物件3:作業所・㊦棚の状況

No. 15



物件3:物置の状況

No. 16

物件3

物件2



物件1

町道用地部分

No. 17

物件2



町道用地部分

物件1

No. 18

物件3

物件2



物件1

No. 19

物件3



物件1

No. 20

コンテナ(動産)



物件1

No. 21

令和7年(ケ)第14号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月11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
渡 邊 真 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,560,000円
物件2 (建物)	金1,120,000円
物件3 (建物)	金320,000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。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2・3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2・3の内訳価格は、当該土地利用権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 地目 地積	耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯 54番1 宅地 1,382.80㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯 54番地1 54番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 109.30㎡ 2階： 28.98㎡ 計： 138.28㎡	115.92㎡ (概測) 28.98㎡ 144.90㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平湯 54番地1 54番1の2 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 69.56㎡	76.84㎡ (概測)
番号	特記事項		
1	物件1の東端一部は町道用地として猪苗代町が占有している。		

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）

位置・交通	JR磐越西線「猪苗代」駅の南東方約3.4km （直線距離、以下同じ。） 最寄駅「関都」駅の北西方約1.9km 猪苗代第二小学校まで約3.3km ヨークベニマル猪苗代店まで約4.2km 猪苗代町役場まで約4.4km	
付近の状況	国道49号南西側背後の農家住宅を主に農地等も見られる地域。 国道49号に比較的近接するが、町中心部から離れ、商業施設等が 周辺に所在せず利便性に劣る。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 — 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	間口約32m、奥行約43m、地積 1,382.80㎡ ほぼ台形、概ね平坦、二方路 東側道路とほぼ等高に接面 北西側道路より0～0.5m高く接面	
接面道路の状況	東側 幅員5.5m～5.8m 北西側 幅員3.5m～4m	舗装町道（建築基準法42条1項1号） 未舗装道路
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地に物件2・3建物を所有し、占有している。尚、東端一部は町道用地になっている。 隣地は、農家住宅の敷地や農地、山林となっている。	
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、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	<p>① 福島県会津若松振興局県民環境部によると、物件1周辺は福島県景観形成重点地域になっており、下記の行為等に着手する30日前までに届出が必要になり、また、一定規模を超えると更に事前協議が必要になるとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none">・建築物の新築、増築、改築又は移転・建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更・工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 等 <p>尚、専ら自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更等については適用除外行為となり、届出を要しないとのことである。</p> <p>② 猪苗代町の洪水・土砂災害ハザードマップによると、物件1周辺は洪水浸水想定区域0.5m未満になっている。</p> <p>③ 猪苗代町役場建設課によると、本物件の東端22.84㎡は町道松橋小平湯線集落道整備工事により平成7年2月16日付けの売買契約書で買収しているが、登記は未了になっているとのことであり、買受人には分筆・所有権移転の登記手続きに協力してもらいたいとのことである。</p>
------	--

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) : 平成9年8月8日 新築 経 過 年 数 : 28年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、合板、ボード等 内 壁 : ビニールクロス、ボード等 床 : フローリング、畳、シート、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 115.92㎡ 2階 : 28.98㎡ 計 : 144.90㎡ *概測
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	建物所有者が、居宅（空家）として占有している。
特 記 事 項	① 1階廊下の下部に汚れが見られ、2階物入の壁クロスの一部にしみや洋室の壁クロスに剥がれや損傷等が見られる。外壁にも経年劣化などがある。尚、動産類が置かれ床や壁が見れない所もある。 ② 物件2建物の南西側にサンルーム（増築）があるが、屋根が破損している。 ③ 物件2建物の北西側にコンテナ（車載用）があるが、土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。

(物件3)

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47年6月1日 新築 経 過 年 数 : 53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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛鉄板、合成樹脂板 天 井 : 板等 内 壁 : ベニヤ板、板、表し等 床 : コンクリート叩き、ベニヤ板等 設 備 : 電気
床 面 積 (現 況)	76.84㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 作業所 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	建物所有者が、作業所(空家)として占有している。
特 記 事 項	① 北側内壁の一部に滲み等が見られるほか、外壁にも経年劣化などがある。尚、動産類が置かれ床や壁が見れない所もある。 ② 物件3建物の南西側に物置(増築)がある。

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とおり求めた。
尚、町道用地部分は公道として道路減価（除外）した。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,860	0.82	1,382.80	0.90	4,960,000

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 猪苗代-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,450\text{円/m}^2 & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 173 & \approx & 4,860\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：100%（方位）

◇地域格差：街路条件：98%（幅員）

交通接近条件：118%（駅、地区中心部）

環境条件：150%（周辺の利用状態）

行政的條件：100%

格 差 率：173%

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：82%（形状、二方路、道路減価）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：82%

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2・3 (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
2	220,000	144.90	0.06	1,910,000
3	170,000	76.84	0.02	260,000

ウ 現 価 率 :

物件2

- a 経過年数 28年
- b 経済的残存耐用年数 2年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 6%

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

物件3

- a 経過年数 53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 60%
- 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

番号	建付地価格 (円)	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		0.25	法定地上権	ア×イ×ウ
1	4,960,000	1.00	0.25	法定地上権	1,240,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

物件2・3建物については、次の通り各建築面積に応じた利用面積比で敷地利用権の及ぶ範囲を按分した。

区分	建築面積	利用面積比
物件2	115.92m ²	115.92m ² / 192.76m ² ≒ 60.1%
物件3	76.84m ²	76.84m ² / 192.76m ² ≒ 39.9%
合計	192.76m ²	100.00%

物件2建物の敷地利用権：1,240,000円×60.1% ≒ 750,000円

物件3建物の敷地利用権：1,240,000円×39.9% ≒ 490,000円

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。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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				(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,960,000	-1,240,000		0.70	0.60	1,560,000
2	1,910,000	+750,000	1.00	0.70	0.60	1,120,000
3	260,000	+490,000	1.00	0.70	0.60	320,000
一括価格(合計)						3,000,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：農村部の農家住宅であり、市街地に比べ利便性に劣り需要者が少ないこと、敷地に町道用地部分を含み町との手続きを要することなどを勘案し、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2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 猪苗代-4

所 在 : 耶麻郡猪苗代町大字川桁字長町3543番2
価 格 : 8,450円/m²
位 置 : 「川桁」駅まで道路距離で約250m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 南側4m町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅の中に作業場等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

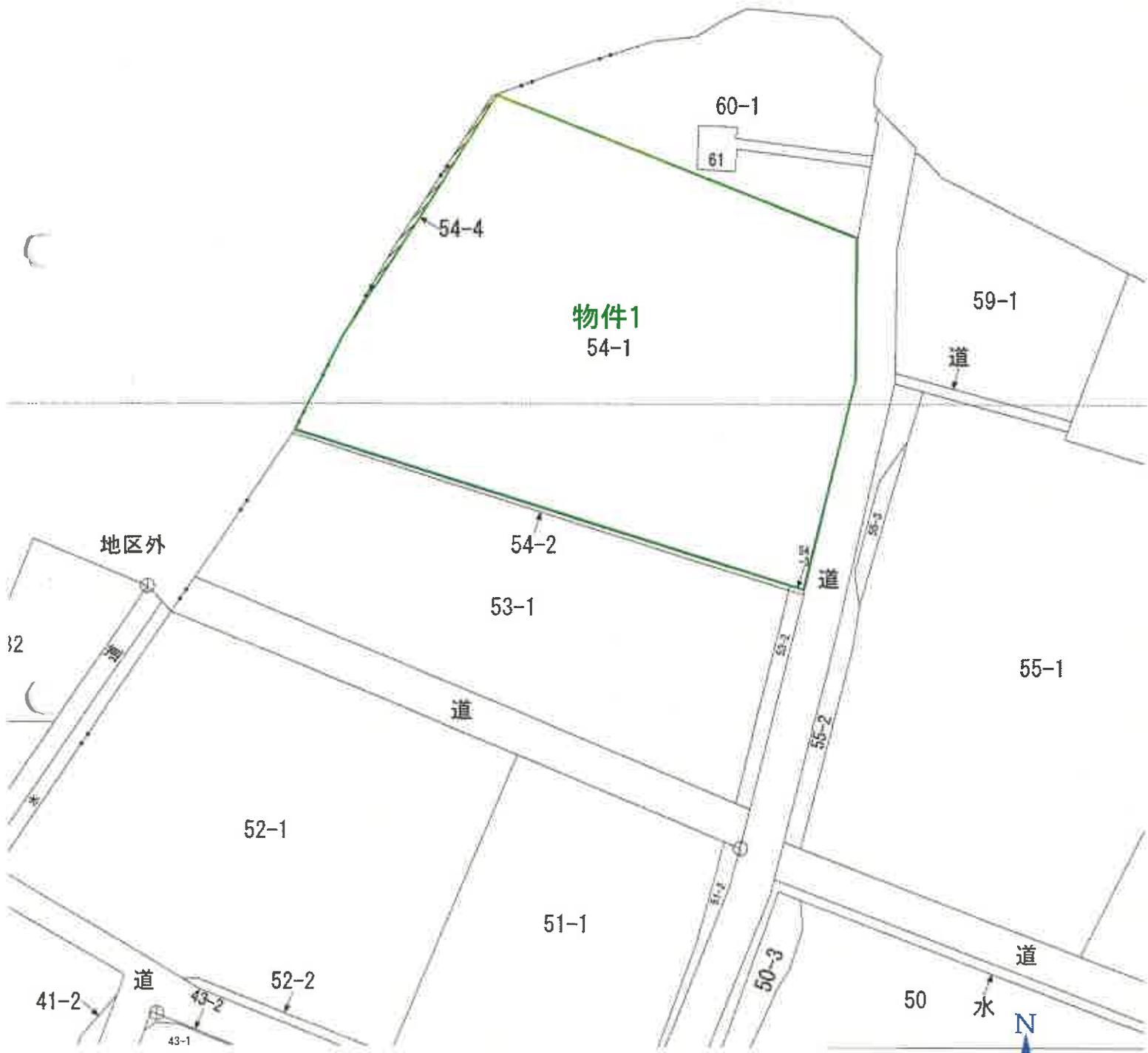
物件1 : 4,701,520円
物件2 : 2,052,625円
物件3 : 333,808円

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

地区外



N
1/500
公図写

登記年月日：平成9年8月14日

各階平面図 建物平面図 面図 H19.8.14

2300209

家屋番号 54番1

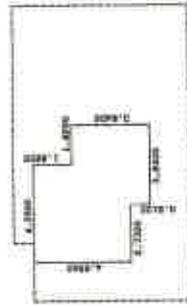
建物の所在 耶麻郡清苗代町大字小松字小平湯54番地1



1 階

求積表

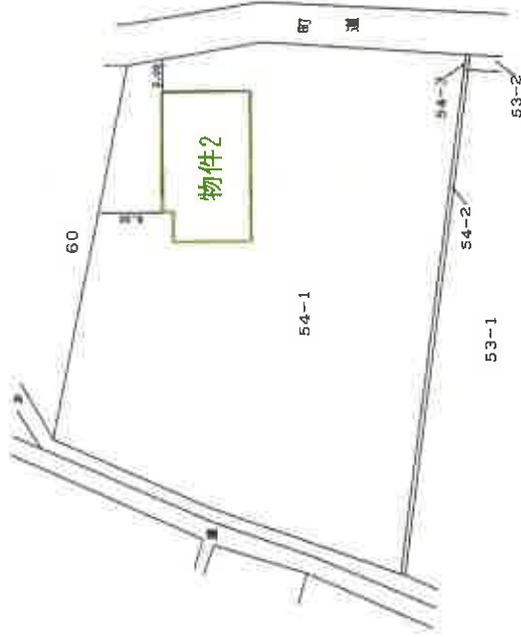
0.9100 x 10.9200 =	9.93720000
7.2800 x 13.6500 =	99.37200000
合計	109.30920000
床面積	109.30 ㎡



2 階

求積表

1.8200 x 4.5500 =	8.28100000
2.7300 x 6.3700 =	17.39010000
0.9100 x 3.6400 =	3.31240000
合計	28.98350000
床面積	28.98 ㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

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。
 (福島地方務局若松支局管轄)
 令和7年9月16日 東京法務局中野出張所

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：19-2

登記年月日：平成9年9月30日

各階平面図

2300210

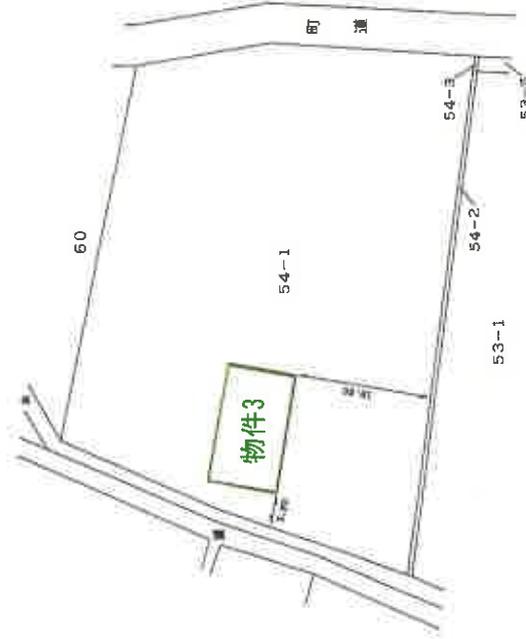
家屋番号 54番1の2

建物の所在

耶麻郡耶麻町大字中川松字小平湯 54番地1

建各階平面図

面図 H19.9.30



床面積

6.370 x 10.920 = 69.560400
合計 69.560400
床面積 69.56 ㎡

作製者

(印)

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。
(福島地方方法務局若松支局債権)

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

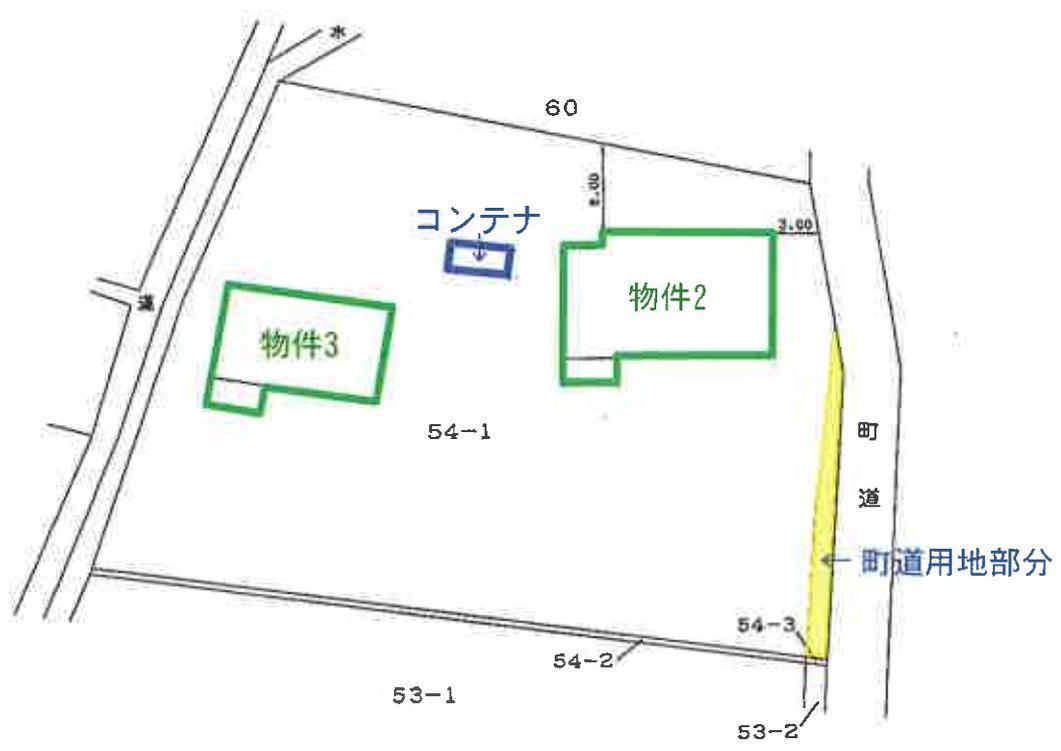
登記官

A3をA4に縮小

家屋番号	54番1
------	------

建 物 階 平 面 図 H9.8.14

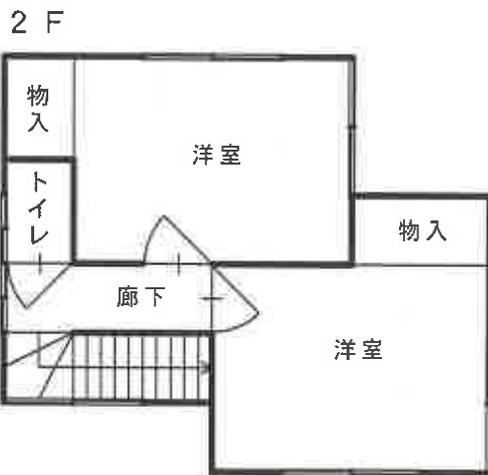
建物の所在	耶麻郡猪苗代町大字中小松字小平瀨54番地1
-------	-----------------------



申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------

土地建物位置関係図

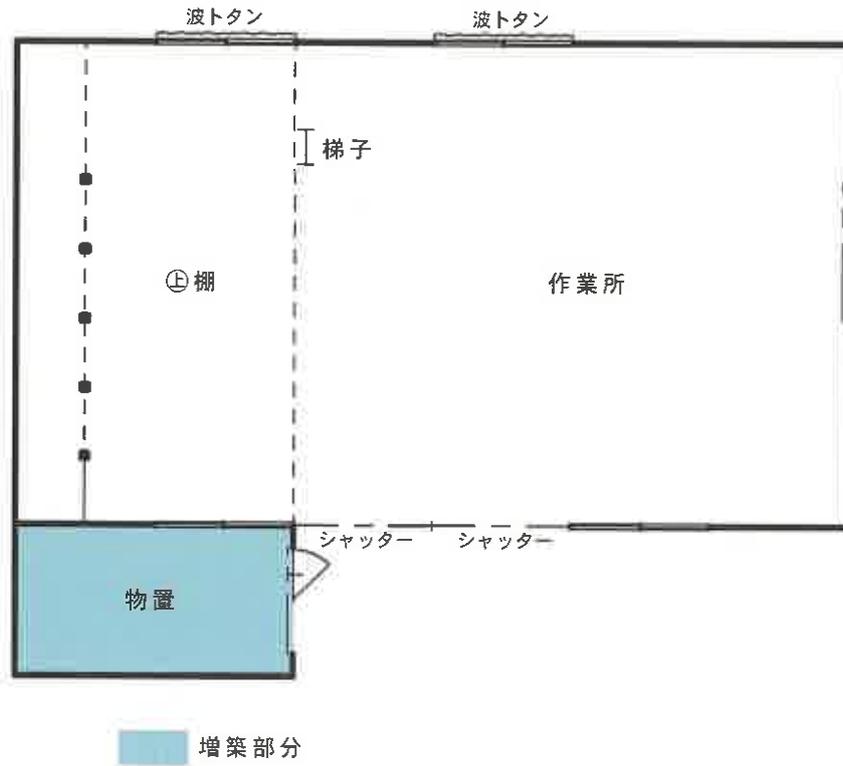
物件 2



建物間取図



物件 3



建物間取図



物件2:2階物入の壁のしみ



1

物件2:2階洋室の壁の剥がれ



2

物件2: サンプルムの屋根の破損



3

物件3: 作業所の壁のしみ



4

コンテナ



5