

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 4月15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 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2746番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2747番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2798番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 2747番地 |
| | 家屋 番号 | 2747番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.76平方メートル
2階 26.44平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約148平方メートル |



物 件 目 録

2階 約29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約49平方メートル
	2階 約43平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月16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1～4】

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4】

賃借権

範囲 主である建物（1階東側及び西側各物置を除く）

賃借人 B

期限 定めなし

賃料 月額3万円

賃料前払 あり（翌月分を当月末日支払）

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

物件番号4の賃借権の存在する範囲を除き、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

2階 約29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約49平方メートル 2階 約43平方メートル



令和 7年(ケ)第 12号
令和 7年11月20日受理
令和 7年12月23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 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2746番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2747番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 |
| | 地 番 | 2798番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.80平方メートル |
| 4 | 所 在 | 喜多方市松山町村松字常盤町 2747番地 |
| | 家屋 番号 | 2747番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.76平方メートル
2階 26.44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から3
現況地目	■宅地(物件1から3) □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 □仮換地図のとおり
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 □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:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 148㎡(概測) 2階 29㎡(概測)
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階 49㎡(概測) 2階 43㎡(概測)
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	■主である建物(1階東側及び西側各物置を除く) □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(■B (占有者) ■A (所有者))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	平成17年 4月 日
最初の契約日	平成17年 4月 日
契約等期間	平成17年 4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	毎月 金30,000円(毎月末日限り 翌月分支払) □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	契約時の貸主は、当時の所有者であるCである。 主である建物の東側及び西側の各物置及び未登記附属建物は、所有者が占有している。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 物件1から3の各土地及び物件4建物の所有者です。</p> <p>2 本土地建物には、私が相続する前から賃借人であるBとその家族が住んでいました。Bが住み始めたのは、平成16年10月に起きた新潟県中越地震の翌年からだと思いますが、実父の亡Cが所有者であったこともあり、詳しい月日までは覚えておらず、亡CとBが作成したはずの賃貸借契約書も見ることがありません。</p> <p>3 本土地建物の家賃は、Bが入居した当初から月3万円であり、これまで値上げをしたことがありません。現時点において、家賃の滞納はありません。</p> <p>4 本各土地について、隣接地との境界が問題になったことはありません。また、B以外の他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>5 物件4主である建物については、老朽化が進み、不具合があるとBから言われたことがありましたが、自由に修繕等して構わないとBに言ってきており、また、家賃が3万円ということもあり、賃貸人側が費用を負担する修繕等をしたことがありませんでした。そのため、不具合等については、Bから聞いてください。</p> <p>6 物件4未登記附属建物は、物置であり、主である建物と同様、亡Cから相続したのですが、これまで登記してきませんでした。中に入ったことはなく、Bも使用してこなかったということであり、中にある動産類は、建物と同様、私が相続したものになります。</p> <p>7 物件4主である建物及び未登記附属建物の増改築等の時期については、草葺からトタン葺にしたことを含め、分かりません。</p>
■ B	<p>1 物件4建物を所有していた亡Cと賃貸借契約を締結して、家族と居住している者です。</p> <p>賃貸借契約書を探し出せなかったため、正確な契約日や占有開始日をお答えすることができませんが、平成16年10月に起きた新潟県中越地震の被害を受け、会津地方に避難してきてから半年間は知人宅に世話になった後の春に亡Cから借りることができたので、いずれも平成17年4月であることは間違いありません。契約期間の定めはなく、家賃は毎月3万円を月末に翌月分を支払うという契約です。家賃は、きちんと振り込んで支払っており、滞納分はありません。</p> <p>2 物件1から3の各土地の隣接地所有者らから、境界のことで何か言われたことはありません。</p> <p>3 物件4建物も物件1から3の各土地も他人に転貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>4 物件4建物の全部を借りているわけですが、東側と西側の両端にある各物置と車庫の奥にある動産類は、借りた当初からあった所有者方のものであり、実際に使用しているのは、それらを除いた部屋と駐車</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>部分ということになります。</p> <p>5 物件4主である建物について</p> <p>(1) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。</p> <p>(2) 本建物では、猫や犬を飼ったことがありませんが、天井裏によその猫が入り込み、ネズミを追いかけていることがよくあります。猫がいる場所の天井が沈むため、猫がいる場所が分かります。</p> <p>(3) 本建物は、私が居住して以降、増築等のもとより、何もメンテナンスなどはしてもらっていません。雨漏りまではしませんが、2階南側物置の天井に染みができています。</p> <p>また、居住したときから、各部屋や廊下の床が北側に傾斜しており、1階の和室3部屋の襖がすべて中途半端に開いているのは、それ以上開けることも閉めることもできないためです。隙間風がひどく、各室の窓枠に自分で目張りをしています。冬場の室内は非常に寒く、温まりません。</p> <p>亡CやAに連絡しても、一切、修理等をしてくれたことはありませんでした。</p> <p>(4) 本建物は、東日本大震災の後、内壁に多数のひびが入ったほか、襖、障子、ドア、そして、押入の引き戸の開閉がますます困難になり、開け閉めができなくなった箇所が増えました。</p> <p>6 物件4未登記附属建物については、動産類が多数置かれており、子供らが小さいときは中に入って遊んだりしていましたが、物置として借りているという認識はなく、これまで使用したことはありませんでした。中に残置されているのは、所有者方のものであり、所有者が占有していることになると思います。</p> <p>現在は、柱などが傾いているためか、入口の戸や窓の開閉が困難であり、内部に入ることができず、全体的に老朽化が進んでいると思います。なお、1階の床は、2階と同様、板敷です。</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、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土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、物件4建物のみである。
物件2土地の西端及び物件3土地の東端に跨って建っている物置は、定着性及び近接性等から物件4建物の未登記附属建物と認める。
 - イ 積雪により確認できない箇所もあるが、確認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。
 - ウ 本各土地に隣接する2746番1、2747番1及び2797番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、2796番及び2800番の各土地は、登記上、第三者所有の田であり、2799番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、いずれの現況地目も同様である。2755番3の土地は、登記上、喜多方市所有の宅地であるところ、現況地目は、その東側の公図上「道」と表記されている土地と一体的に利用されている公衆用道路である。
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかったが、南東角にコンクリート製境界杭らしきものがあるのみであり、それ以外に境界標などを確認できなかったため、買受人は、使用を開始するに先立ち、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
 - (2) 物件4主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・屋根の一部に錆・汚損が見られた。
 - ・外壁に張り付けているトタン板が破損している箇所があるほか、錆・汚損が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・1階東側和室及び西側和室の床の一部に沈みのほか、中央付近から北側方向に傾斜が認められた。床の傾斜は、玄関前廊下にも認められた。
 - ・開閉できない戸が複数あり、全体的に建付けが不良であることが認められた。
 - ・1階東側、中央北側及び西側の和室の窓に隙間風防止の目張りが施されていたが、隙間風は確認できなかった。
 - ・1階車庫の内壁の一部にひび割れが見られた。
 - ・1階東側及び西側の物置には、動産類が多数積み重ねられており、床と内壁の下部の状況を確認することができなかった。確認できた内壁の上部には剥がれや汚損が見られた。
 - ・2階南側物置の南西角の天井に雨漏り跡が見られたが、雨漏りは確認できなかった。
 - ・全体的に老朽化が認められた。
 - (3) 物件4未登記附属建物について
 - ア 建物外部
 - ・北側屋根全体に錆が見られた。
 - ・東側外壁の一部に剥がれ、西側外壁の一部に穴、南側1階外壁の一部にへこみ、北側外壁の全体に錆・汚損が見られた。
 - ・1階南側及び北側並びに2階東側及び西側の窓ガラスの一部が破損しているほか、2階西側の南側窓枠が破損しているのが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・出入口戸等から建物内に立ち入ることができず、南側及び北側の窓ガラスが割れていると

(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

ころからの目視調査しかできなかったところ、1階には動産類が多数積み重ねられており、床と内壁を確認することができなかった。2階の状況は、確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

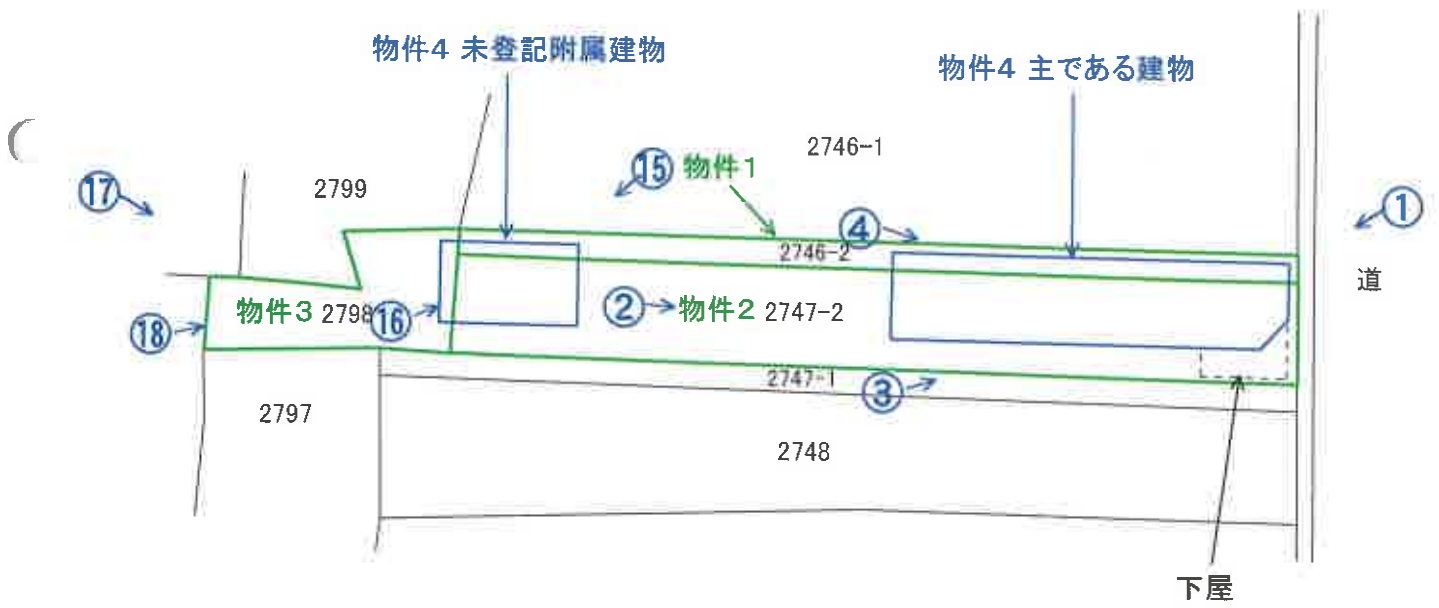
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月20日(木) : - :	執行官室	喜多方市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(11月28日受領)
令和7年11月21日(金) 14:30-14:40	物件所在地	占有調査、写真撮影 占有者の家族から事情聴取
令和7年11月26日(水) 9:00-9:20	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和7年12月8日(月) 13:30-15:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者及び占有者から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月8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。</p> <p>目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者らに抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。</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。</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> <p><input type="checkbox"/></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



1/500

公 図 写



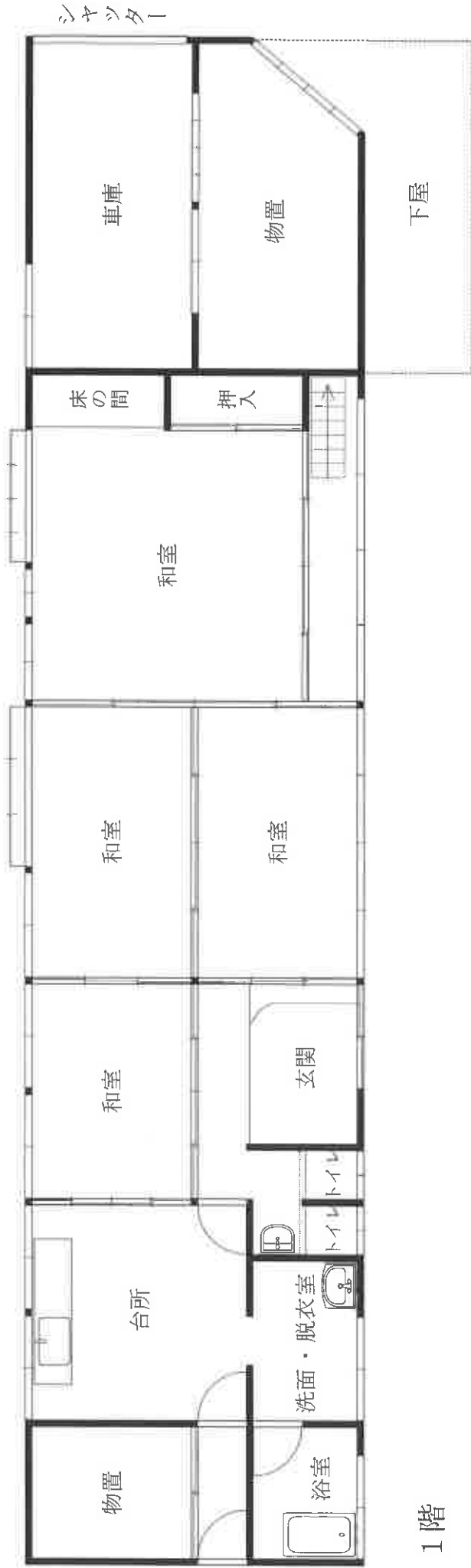
←○写真撮影位置方向・写真番号



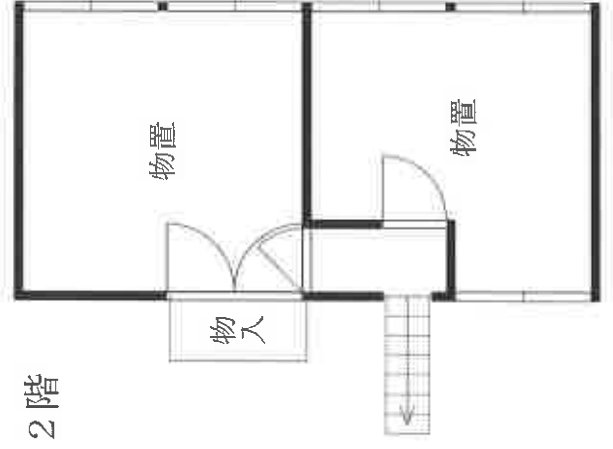
1/500

土地建物位置関係図

物件4 主である建物



1階



建物間取図

物件 4 未登記附属建物

1階



2階



建物間取図

物件4主である建物



物件2

物件1

No. 1

物件4主である建物



物件1

物件2

No. 2

物件4主である建物



物件2

No. 3

物件4主である建物



物件1

No. 4



物件4主である建物: 1階西側和室の状況

No. 5



物件4主である建物: 1階台所の状況

No. 6



物件4主である建物:1階浴室の状況

No. 7



物件4主である建物:1階中央南側和室の状況

No. 8



物件4主である建物:1階東側和室の状況

No. 9



物件4主である建物:1階西側物置の状況

No. 10



物件4主である建物:1階東側物置の状況

No. 11



物件4主である建物:1階車庫の状況

No. 12



物件4主である建物:2階南側物置の状況

No. 13



物件4主である建物:2階北側物置の状況

No. 14

物件4未登記附属建物



物件2

物件1

No. 15

物件4未登記附属建物



物件3

物件2

No. 16

物件4未登記附属建物



物件3

No. 17

物件4未登記附属建物



物件3

No. 18



物件4未登記附属建物:1階内部の状況

No. 19



物件4未登記附属建物:1階内部の状況

No. 20

令和7年(ケ)第 12 号
令和7年12月8日現地調査
令和8年1月7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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金150,000円
物件2 (土地)	金560,000円
物件3 (土地)	金150,000円
物件4 (建物)	金690,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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	喜多方市松山町村松字常盤町 2746番2 宅地 95.00㎡	
2	所在地 地目 地積	喜多方市松山町村松字常盤町 2747番2 宅地 362.90㎡	
3	所在地 地目 地積	喜多方市松山町村松字常盤町 2798番 宅地 96.80㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市松山町村松字常盤町2747番地 2747番 居宅 木造草葺2階建 1階 148.76㎡ 2階 26.44㎡ 計 175.20㎡	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積：1階 148㎡(概測面積) 2階 29㎡(概測面積) 計 177㎡(概測面積)
	未登記附属建物		
	種類 構造 床面積	物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 49㎡(概測面積) 2階 43㎡(概測面積) 計 92㎡(概測面積)	
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は一体で物件4建物の敷地として利用されていることから、物件1～3一体の概要等を記述する。

(1) 物件1～3

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。） 最寄バス停「松山小学校入口」まで約90m 市立松山小学校まで約350m ブイチェーン喜多方店まで約1.2km	
付近の状況	本地域は市街地北側に位置し、戸建住宅を主体に事業所、JA施設等も存する県道沿いの住宅地域である。 周辺地域は県道東・西側背後は農地の中に戸建住宅等が、東側に市立松山小学校が、南東側に市立第二中学校が存し、前記県道沿いの南・北側は本地域と同様な住宅地域となっている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	間口約8.5m・最大奥行約72m、やや不整形、ほぼ平坦 地積：物件1～3合計・554.70㎡、県道と等高	
接面道路の状況	東側 幅員約11m 舗装県道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1～3上に物件4建物を所有し、占有している。 隣地は戸建住宅の敷地、農地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり（特記事項参照） 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 上水道は本物件が東面する県道内の市営上水道本管から敷地内に引込みし、止水栓が存する資料はあるが、給水設備及び市営上水道使用の記録はない。なお、買受人が当該止水栓を利用して市営上水道を使用する場合は担当課と協議が必要である(以上、喜多方市水道課より調査)。 居住者からの調査では自家用水道(井戸)を使用しているとのことである。</p> <p>② 喜多方市公表の洪水ハザードマップによると、本物件は洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)に入っている(喜多方市危機管理課より調査)。</p> <p>③ 現地調査時、積雪により本物件の土地の状況を調査できなかった部分がある。</p> <p>④ 添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺で測定し</p>
---------	--

(以下余白)

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) : 明治33年新築 経 過 年 数 : 約126年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、サイディング、塗壁等 天 井 : 竿縁、目透し、ボード等 内 壁 : 京壁、合板、ボード、土壁等 床 : 畳、フローリング、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階約148㎡(概測面積)、2階約29㎡(同左)、計約177㎡(同左)
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者及びその他の者が居宅として使用し、占有している。 なお、本物件の占有内容については現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	<p>① 建築時期は喜多方市税務課の資料による。</p> <p>② 所有者からの調査では、主である建物の建築時期、増改築の有無等について不明であり、また、主である建物の登記上の屋根は草葺となっているが、現在の亜鉛メッキ鋼板葺に葺替えした時期も不明とのことである。</p> <p>③ 全体的に損傷、汚れが見られ、また、下記の主な劣化が見られた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の一部に錆・汚れ ・車庫の内壁の一部にひび割れ ・床の間のある和室及び台所東側の和室の床の一部に沈み ・開閉ができない戸があるなど全体的に建付不良 ・1階東・西端の物置には多数の動産類が存し、床と内壁の下部の仕上げ及び劣化等を確認できなかった。 ・2階南側の天井の一部に雨漏り跡と思われるシミが見られた。 ・居住者からの調査より床が北側に傾斜しているとのことであるが、正確には専門家の調査が必要である。

- ④ 主である建物の南東端に木造の下屋約12㎡が存する。当該下屋は建物価格に含めて評価した。
- ⑤ 本物件の賃貸借は最先順位の抵当権設定(平成17年12月20日受付)より前の賃貸借(占有開始：平成17年4月)であることから、買受人に対抗できる。

(以下余白)

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 : 昭和43年新築 経 過 年 数 : 約58年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
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 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 板張り 設 備 : 電気(特記事項参照) その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階約49㎡(概測面積)、2 階約43㎡(同左)、計約92㎡(同左)
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物置として使用し、占有している。
特記事項	<p>① 建築時期は喜多方市税務課の資料による。</p> <p>② 所有者からの調査では、本物件の建築時期、増改築の有無等について不明である。</p> <p>③ 本物件については出入口戸等から建物内部に入ることができず、建物内部に入っての現地調査ができなかった。 建物の内部状況及び間取図等については、建物南・北側の割れている窓からの目視調査、居住者からの調査及び喜多方市税務課からの資料による可能な限りの調査に基づくものである。</p> <p>④ 建物外部からの調査では電線等の電気設備があるように見えるが、居住者からの調査より通電していないので電気は使用できないとのことである。</p> <p>⑤ 目視できた主な劣化は次のとおりである。 ・北側の屋根全体的に錆</p>

- ・ 1階南側外壁の一部にへこみ、北側外壁全体に錆・汚れ、東側外壁の一部に剥がれ、西側外壁の一部に穴
- ・ 1階南・北側及び2階東・西側の窓ガラスに割れ

⑥ 窓から目視できる範囲で確認したところ、1階に多数の動産類が存する。

(以下余白)

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	15,100	0.75	95.00	0.70	750,000
2			362.90		2,880,000
3			96.80		770,000
合 計					4,400,000

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 喜多方(県)-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 12,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 79 & = & 15,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 : 99% (幅員)

交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 80% (居住環境等)

行政的 条 件 : 100%

格 差 率 : 79%

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 : 75% (地積、間口狭小、奥行長大、形状)

行政的 条 件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 75%

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 (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、建物の価格を求めた。

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
4 主である建物	260,000	177.00	0.02	920,000
4 未登記 附属建物	100,000	92.00	0.02	180,000
合 計				1,100,000

ウ 現 価 率 :

・ 物件4 主である建物

a 経過年数	約126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	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

・ 物件4 未登記附属建物

a 経過年数	約58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	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

(以下余白)

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	750,000	1.00	0.35	法定地上権	260,000
2	2,880,000				1,010,000
3	770,000				270,000
合 計					1,540,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3の土地の全範囲とした。

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35%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	750,000	-260,000		0.50	0.60	150,000
2	2,880,000	-1,010,000		0.50	0.60	560,000
3	770,000	-270,000		0.50	0.60	150,000
4	1,100,000	+1,540,000	0.87	0.50	0.60	690,000
一括価格 (合計)						1,550,000

ウ 占有減価修正：物件4建物に占める借家面積割合及び買受人に対抗できる賃借権であることなどを勘案して判定した。

エ 市場性修正：本物件は建築年の相当古い管理の程度が劣る建物及びその敷地であること、物件1～3及び物件4主である建物の1階物置部屋は調査できなかつた部分があること並びに物件4未登記附属建物は建物内部に入って実地調査ができなかつたこと等の理由により、市場性が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：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)-2

所 在 : 喜多方市松山町村松字常盤町2720番

価 格 : 12,300円/m²

位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約3.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 454m²

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 東側約8m舗装県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

第1種住居地域

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 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 784,890円

物件2 : 2,998,279円

物件3 : 799,761円

物件4 : 主である建物・701,988円

未登記附属建物・171,797円

第7 附属資料

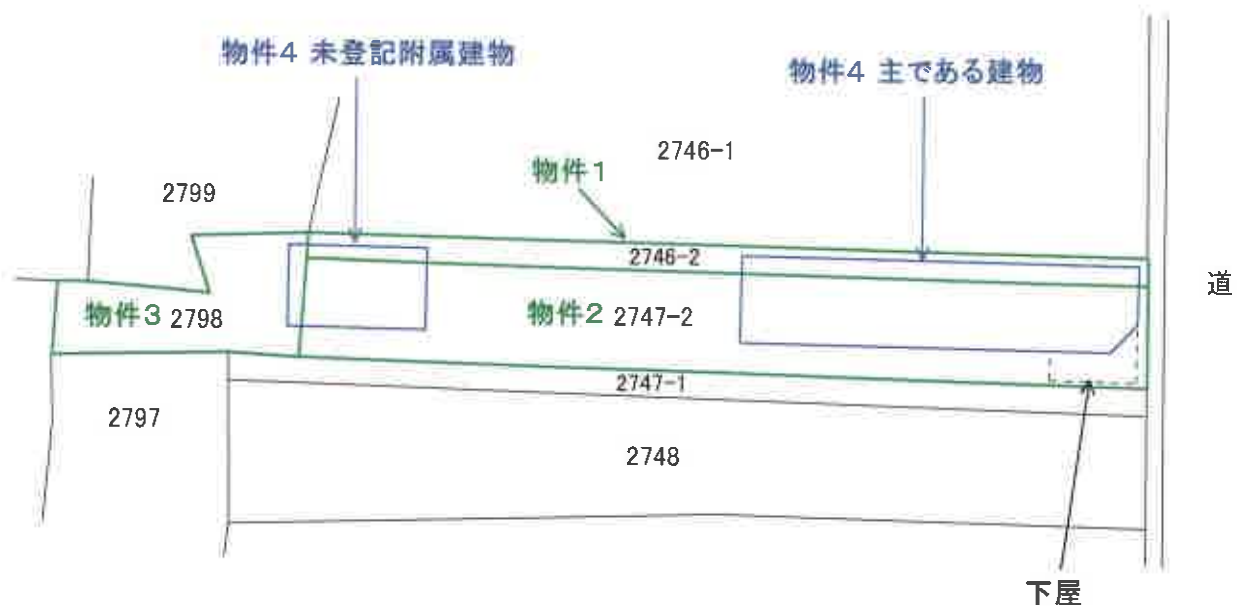
公 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

建 物 間 取 図

以 上

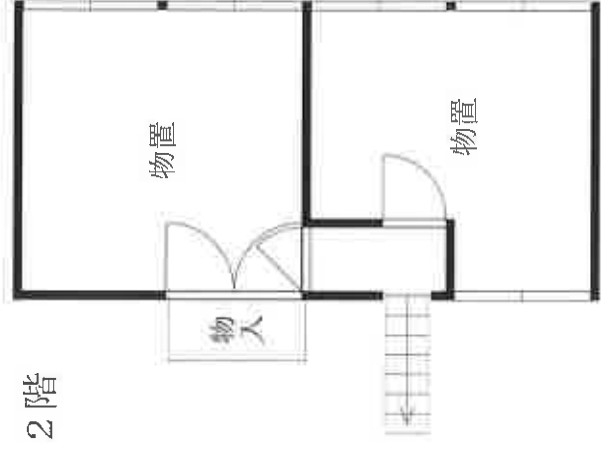
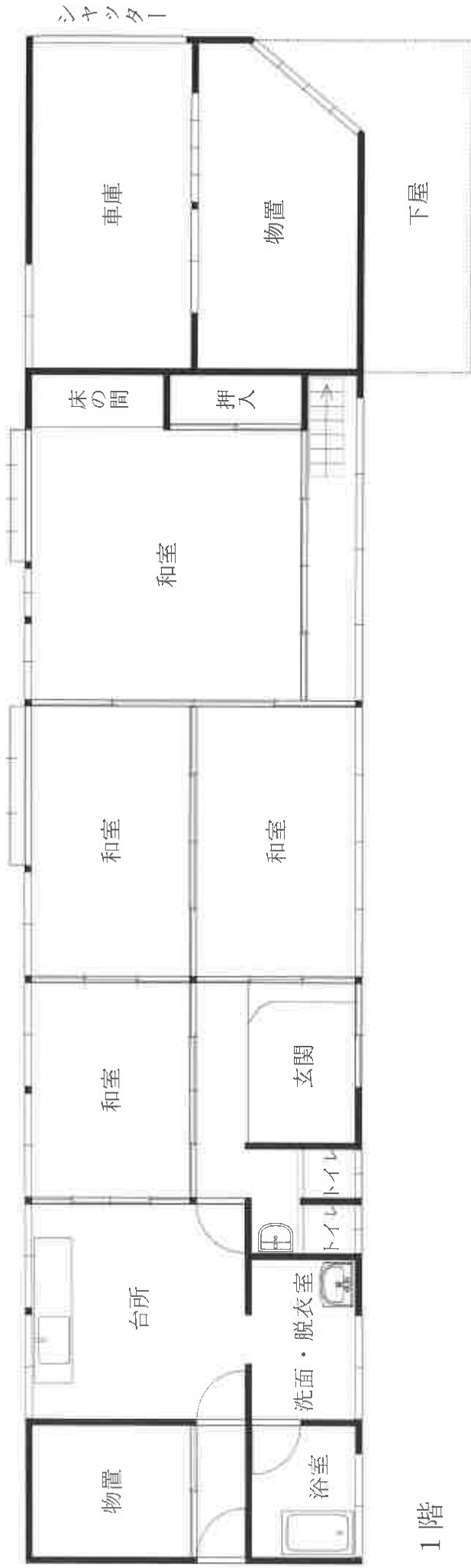




1/500

土地建物位置関係図

物件4 主である建物



物件 4 未登記附属建物

1 階



2 階



建物間取図