

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月17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 | 喜多方市山都町字西原 |
| | 地 番 | 2932番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 429.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市山都町字西原 2932番地9 |
| | 家屋 番号 | 2932番9 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.17平方メートル
2階 108.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 28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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者及び建物共有者Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

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

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 在 喜多方市山都町字西原
地 番 2932番9
地 目 宅地
地 積 429.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 喜多方市山都町字西原 2932番地9
家屋 番号 2932番9
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 134.17平方メートル
2階 108.50平方メートル

共有者 B 持分12分の5
共有者 A 持分12分の7



令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 6月20日受理
令和 7年 7月16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 喜多方市山都町字西原
地 番 2932番9
地 目 宅地
地 積 429.78平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 喜多方市山都町字西原 2932番地9
家屋 番号 2932番9
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 134.17平方メートル
2階 108.50平方メートル
共有者 B 持分12分の5
共有者 A 持分12分の7

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 □仮換地図のとおり
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	Bの占有権原は、使用借権と認める。 西角付近に物置(動産)が存する。
建物	物件2
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(□主たる建物 □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 ■建物共有者全員 上記の者らが本建物を 店舗・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
<p>■ B</p>	<p>1 物件2建物の共有者です。物件1土地の所有者及び物件2建物の共有者である妻Aは、施設に入居中です。物件1土地に関して、Aと地代等のやり取りはありません。また、私も完全に転居しており、同建物内及び物件1土地に私やAの物はほとんどありません。 今日は、たまたま草刈りに来ていました。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との境界に杭が打っており、これまで境界が問題になったことはありません。</p> <p>(2) 本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>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(2) 本建物は、これまで増改築はしておらず、屋根や外壁のメンテナンスなどもしていません。</p> <p>(3) 本建物は、太陽光発電や床暖房の設備を設置していません。</p> <p>(4) 本建物内では、数年、子犬1匹を飼ったことがありました。</p> <p>(5) 本建物について、特に不具合と感じていた箇所はありません。</p> <p>4 転居するまで、ボイラーの稼働状況に問題はありませんでした。</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

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土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する2932番8の土地は、第三者所有の宅地であり、2824番2の土地は、東日本旅客鉄道株式会社所有の鉄道用地であり、いずれの現況地目も同様である。2932番10の土地は、喜多方市所有の宅地であるところ、現況は駐車場として利用されている。また、南東側隣接地は、公図上、「道」と記載されている公衆用道路であり、現況地目も同様である。

雑草等で境界杭を確認することはできなかったが、各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は認められなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部

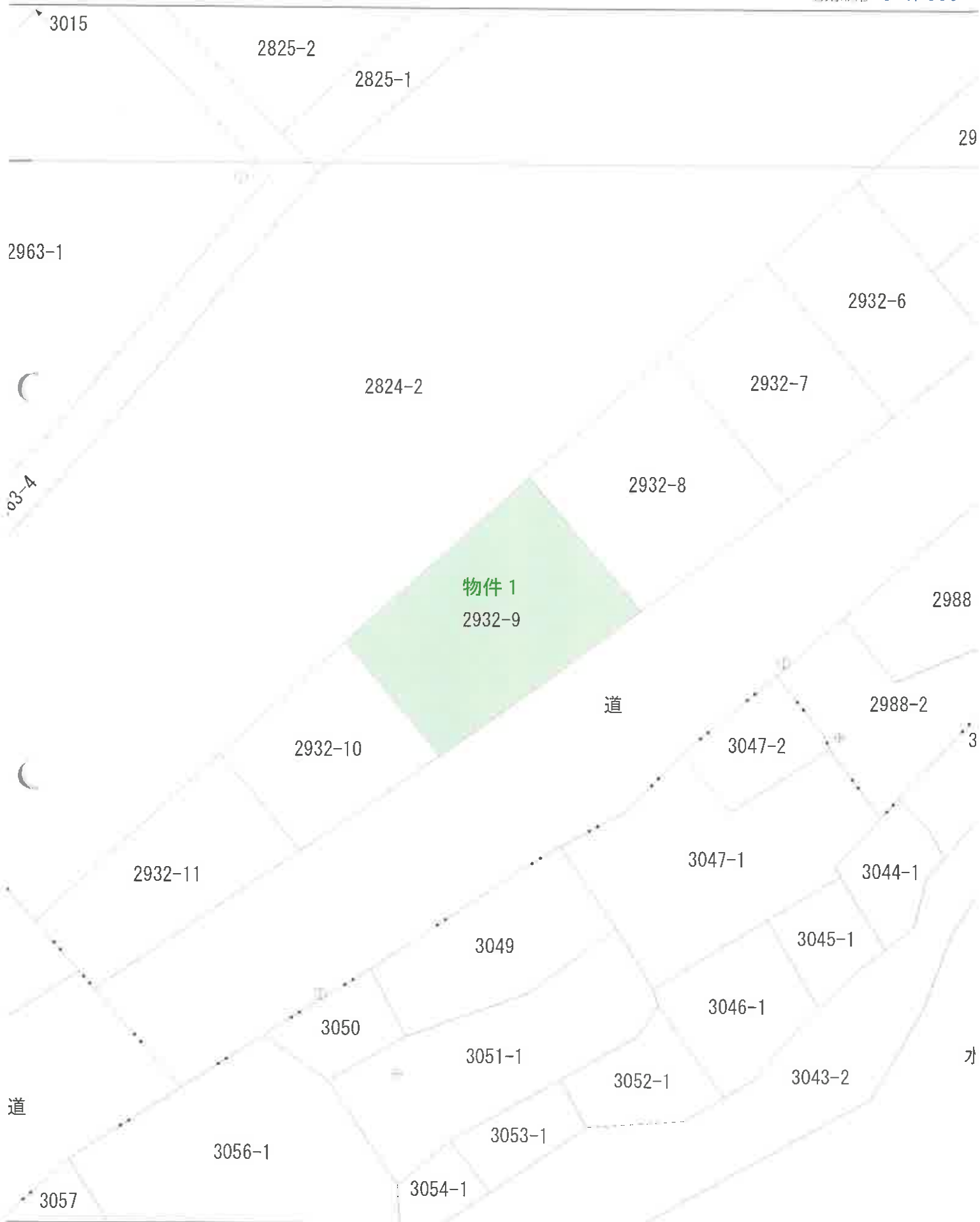
店舗部分の西側屋根が凹損しているのが見られた。
雨樋のほとんどが損壊又は欠落しているのが見られた。
外壁に剥がれや劣化が散見されたほか、全体的に汚損が見られた。
玄関扉に錆が見られた。
 - イ 建物内部

1階和室2の天井に雨漏り跡が見られた。
各室及び廊下等の天井や内壁のクロスにヒビや浮きが散見された。
1階ダイニング・キッチンフローリングについて、カウンターの一部が張り替えられているほか、壁面付近の一部がひどく汚損しているのが見られた。2階洋間2の窓際のフローリングに色褪せが見られた。また、2階洋間4と洋間5の前の廊下に不陸が認められた。
1階ポイラー室は、施錠されていたため、確認することができなかった。
- 3 本件物件については、第三者の占有は認められず、物件2建物の共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6月23日(月) : - :	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(6月30日受領)
令和7年6月24日(火) 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6月25日(水) 11:25-11:40	物件所在地	占有調査、写真撮影 物件2建物共有者Bから事情聴取
令和7年7月7日(月) 13:30-14:45	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和7年7月15日(火) 16:00-16:05	執行官室	物件2建物共有者Bから電話による事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月7日 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人を立ち会わせて、立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

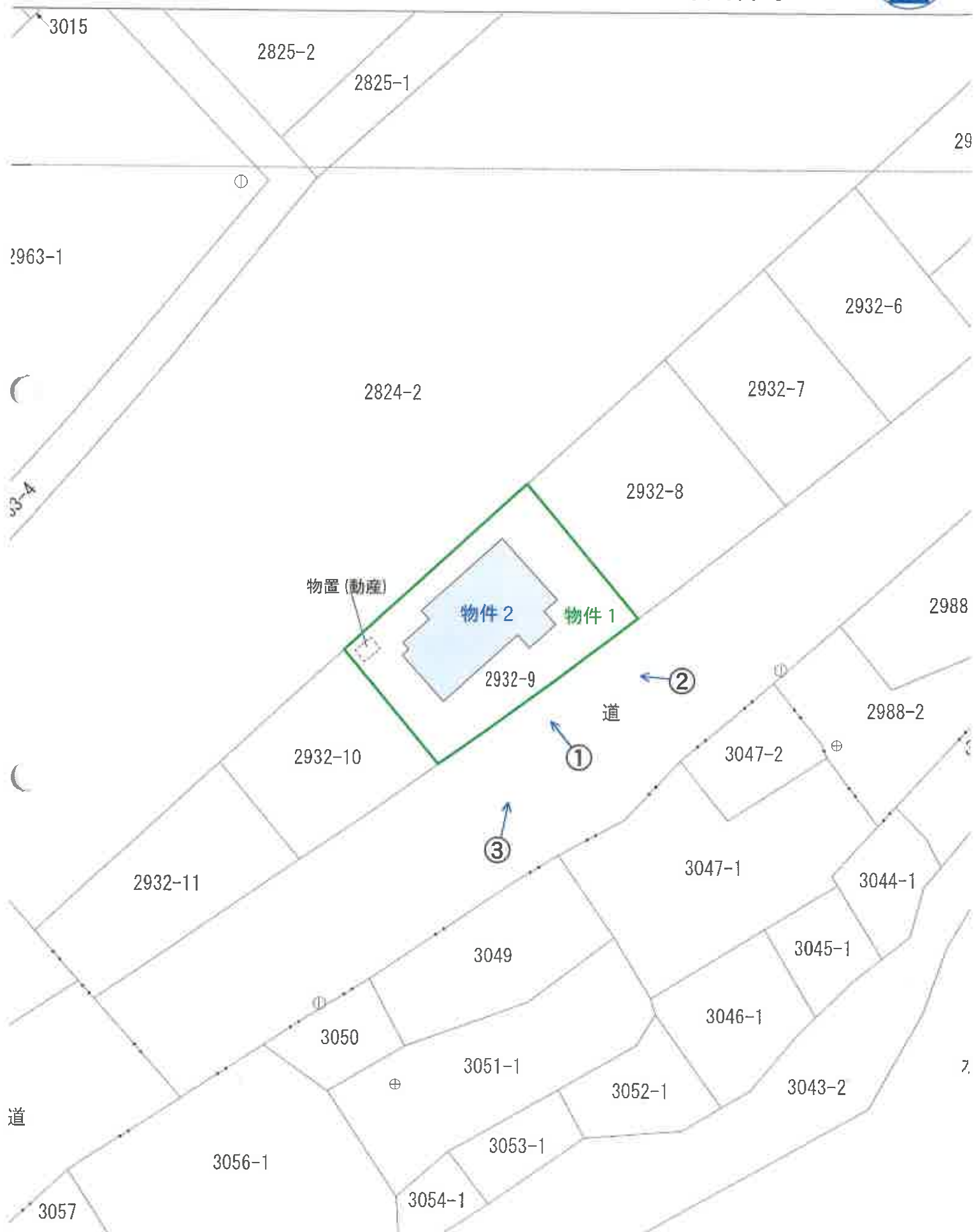
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

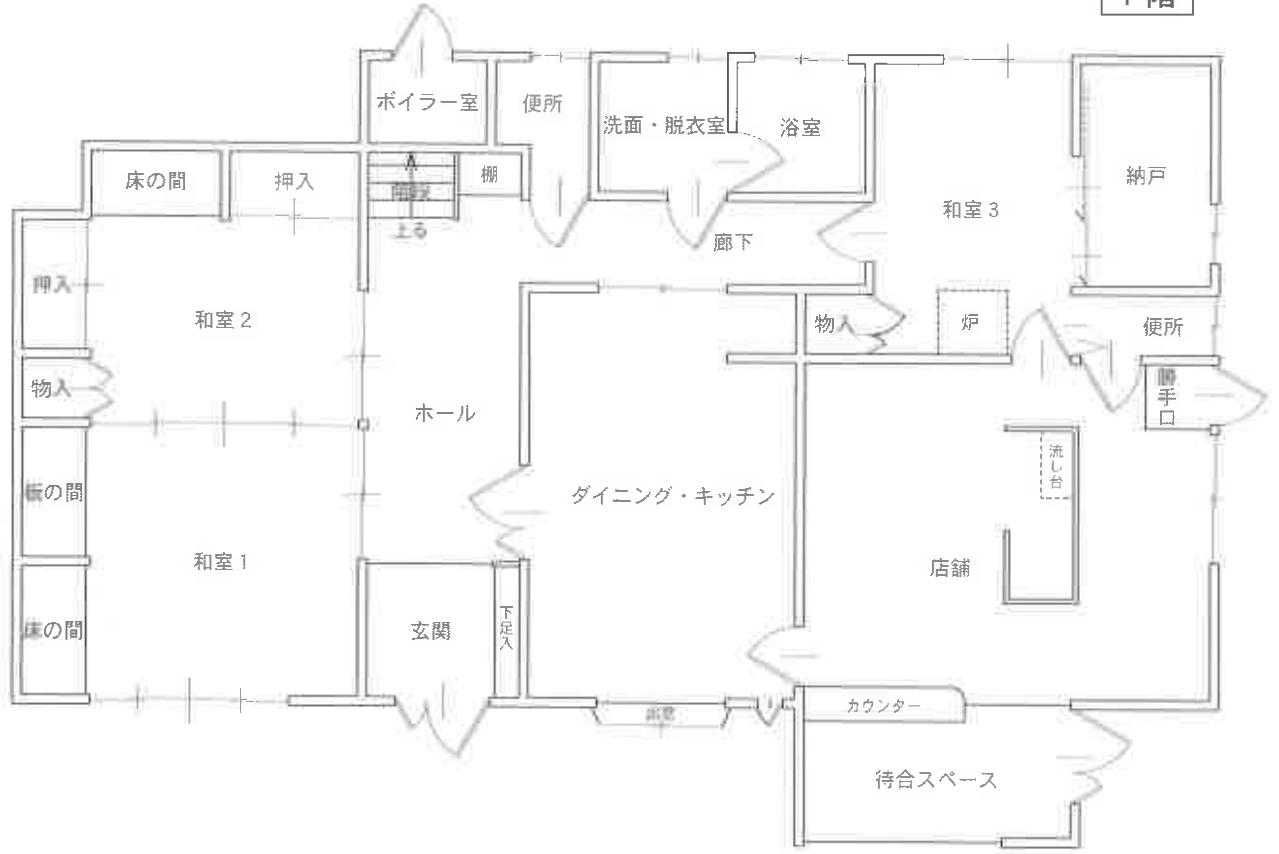


建物間取図

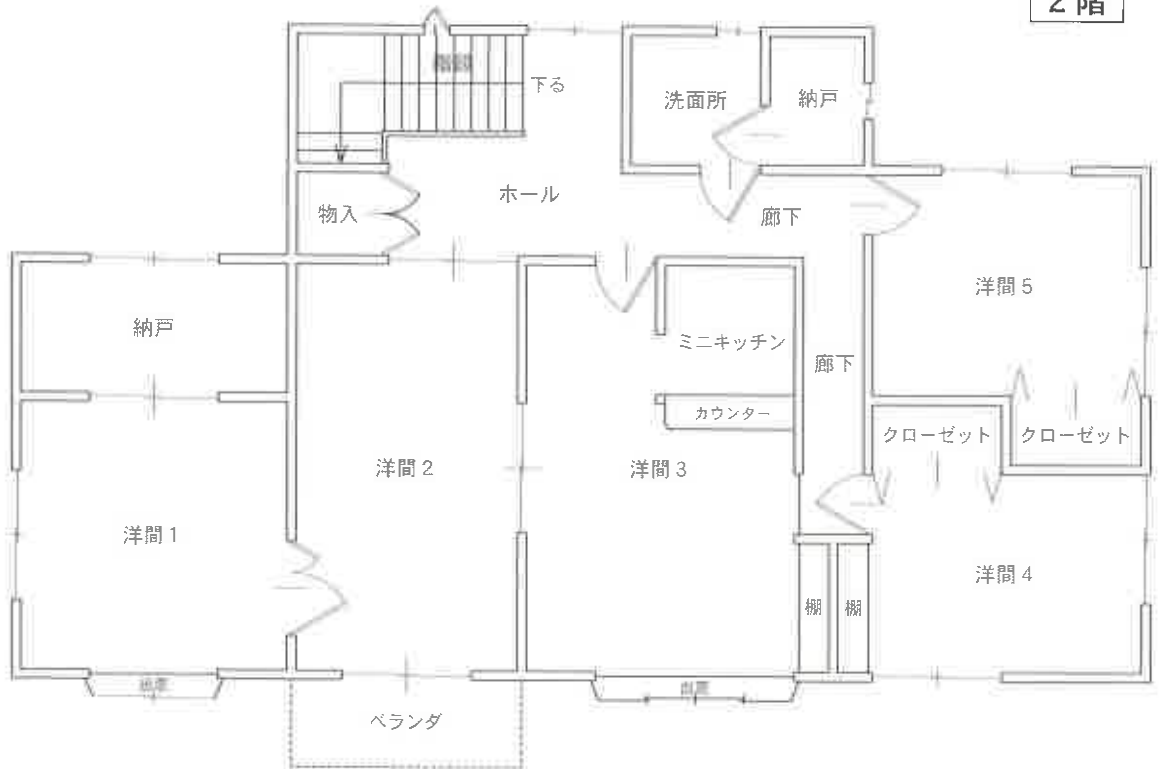
物件 2



1階



2階





物件2

物件1

No. 1



物件2

物件1

No. 2



物件1

No. 3



物件2: 1階ダイニング・キッチンの状況

No. 4



物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階和室1の状況

No. 7



物件2:1階和室2の状況

No. 8



物件2:1階和室3の状況

No. 9



物件2:1階店舗の状況

No. 10



物件2:2階洋間1・納戸の状況

No. 11



物件2:2階洋間2の状況

No. 12



物件2:2階洋間3の状況

No. 13



物件2:2階ミニキッチンの状況

No. 14



物件2:2階洋間4の状況

No. 15



物件2:2階洋間5の状況

No. 16



物件2: 店舗の南西側屋根及び南東面外壁の状況

No. 17



物置(動産)

物件1

No. 18

令和7年(ケ)第5号
令和7年7月7日現地調査
令和7年8月4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 菜一

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,120,000円
物件2 (建物)	金2,290,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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 所有者	喜多方市山都町字西原 2932番9 宅地 429.78㎡ A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	喜多方市山都町字西原 2932番地9 2932番9 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 134.17㎡ 2階： 108.50㎡ 計： 242.67㎡ B 持分12分の5 A 持分12分の7	
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）

位置・交通	JR磐越西線「喜多方」駅の西方約12.5km（道路距離、以下同じ） JR磐越西線「山都」駅の南西方約150m 喜多方市役所山都総合支所の南西方約1.4km 喜多方市立山都小学校まで約900m 喜多方市立山都中学校まで約1.1km スーパー「山都ショッピングセンター」まで約800m	
付近の状況	当該地域は、喜多方市の西方郊外、JR山都駅近くの県道喜多方西会津線沿いに、店舗や一般住宅が見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — — 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約26m、奥行 約15～18m、地積 429.78㎡ ほぼ整形、中間画地 地勢は平坦 南東側県道に等高に接面 北東側、南西側の隣接地とほぼ等高	
接面道路の状況	南東側 幅員約12m 舗装県道	
土地の利用状況等	土地所有者A及びその他の者Bが、目的土地上に物件2建物を共有し、占有している。 北東側隣接地は一般住宅の敷地 北西側隣接地はJR磐越西線の鉄道敷 南西側隣接地は砂利敷の駐車場 南東側隣接地は上記県道	
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 あり（特記事項のとおり）	

	<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"> ○ <上水道について> 喜多方市上下水道課の管理用図面で確認したところ、目的土地の南東側県道に水道本管が埋設されており、当該本管より共同給水管にて目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ <下水道について> 喜多方市上下水道課の管理用図面で確認したところ、公共下水道供用区域で、目的土地の南東側県道に下水道本管が埋設されており、当該本管から目的土地内の公共ますに配管されている。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った限りでは、地割れや陥没等は見られなかった。 ○ Bの目的土地に対する占有権原は、使用借権と認められる。 ○ 目的土地の北西角に物置（動産）が存する。

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11月15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 : カラー鋼板 外 壁 : 窯業系サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス、京壁等 床 : フローリング、畳、床シート、磁器タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは水洗、浴室はユニットバス
床 面 積 (現 況)	1階: 134.17㎡ 2階: 108.50㎡ 計: 242.67㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 店舗兼居宅(店舗部分の用途は理容店) 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	建物共有者らが、店舗・居宅(空き家)として占有している。
特記事項	○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が確認された。 <建物外部> ・店舗部分の西側屋根に凹損しているのが見られた。 ・雨樋のほとんどが損壊または欠落し、機能していない。 ・外壁の劣化が目立ち、剥がれや汚損が散見された。 ・玄関扉の下部に錆が見られた。 <建物内部> ・全体的に天井や内壁のクロスによじれやヒビが散見され、一部剥がれかかっている箇所も見られた。 ・1階和室2の天井に雨漏り跡が見られた。 ・1階ダイニング・キッチン流し台前のフローリング部分に補修板とみられる板が張ってあった。

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 2階洋間2の掃き出し窓際の床に色褪せ等が見られた。・ 2階洋間4と洋間5の前の廊下に不陸が見られた。・ 1階ボイラー室は施錠されていたため、内部を確認することはできなかった。 |
|--|---|

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。

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	6,400	1.00	429.78	0.90	2,480,000

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) 5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 9,500\text{円/m}^2 & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 143 & = & 6,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：102% (角地)

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：110% (山都地区中心部、各種施設への接近性等)

環境条件：130% (周囲の状況、土地の利用度、繁華性等)

行政的條件：100%

格差率：143%

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：100%

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 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	242.67	0.06	3,200,000

ウ 現 価 率 :

- 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%

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

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	2,480,000	1.00	0.25	法定地上権	620,000

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。

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) 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	2,480,000	- 620,000	/	1.00	0.60	1,120,000
2	3,200,000	+ 620,000	1.00	1.00	0.60	2,290,000
一括価格 (合計)						3,410,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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) 5-3

所 在 : 喜多方市山都町字広野 2 4 4 3 番 2
価 格 : 9,500円/m²
位 置 : 「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 : 347m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 南側9.5m県道、東側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

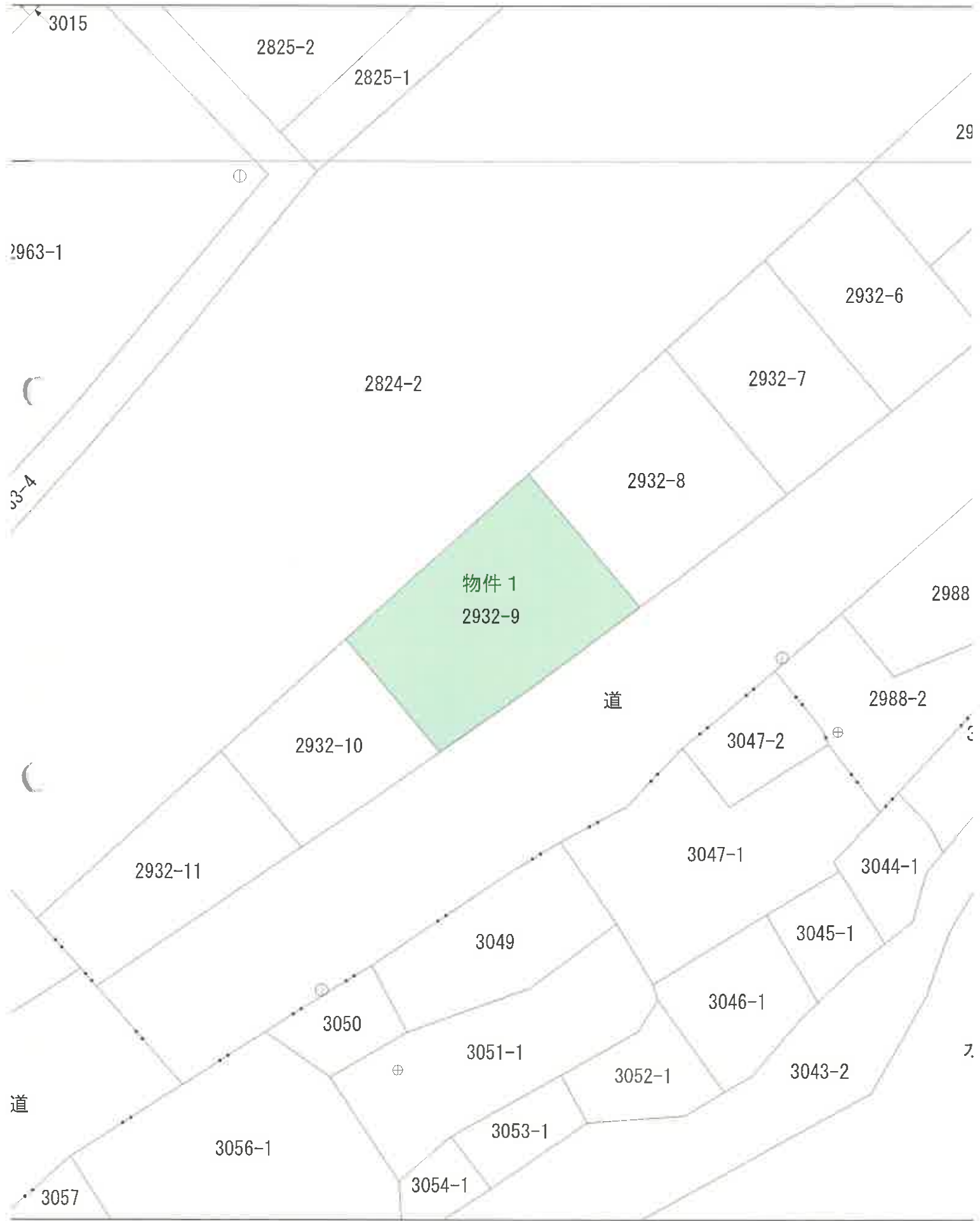
2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,918,967円
物件2 : 3,371,717円

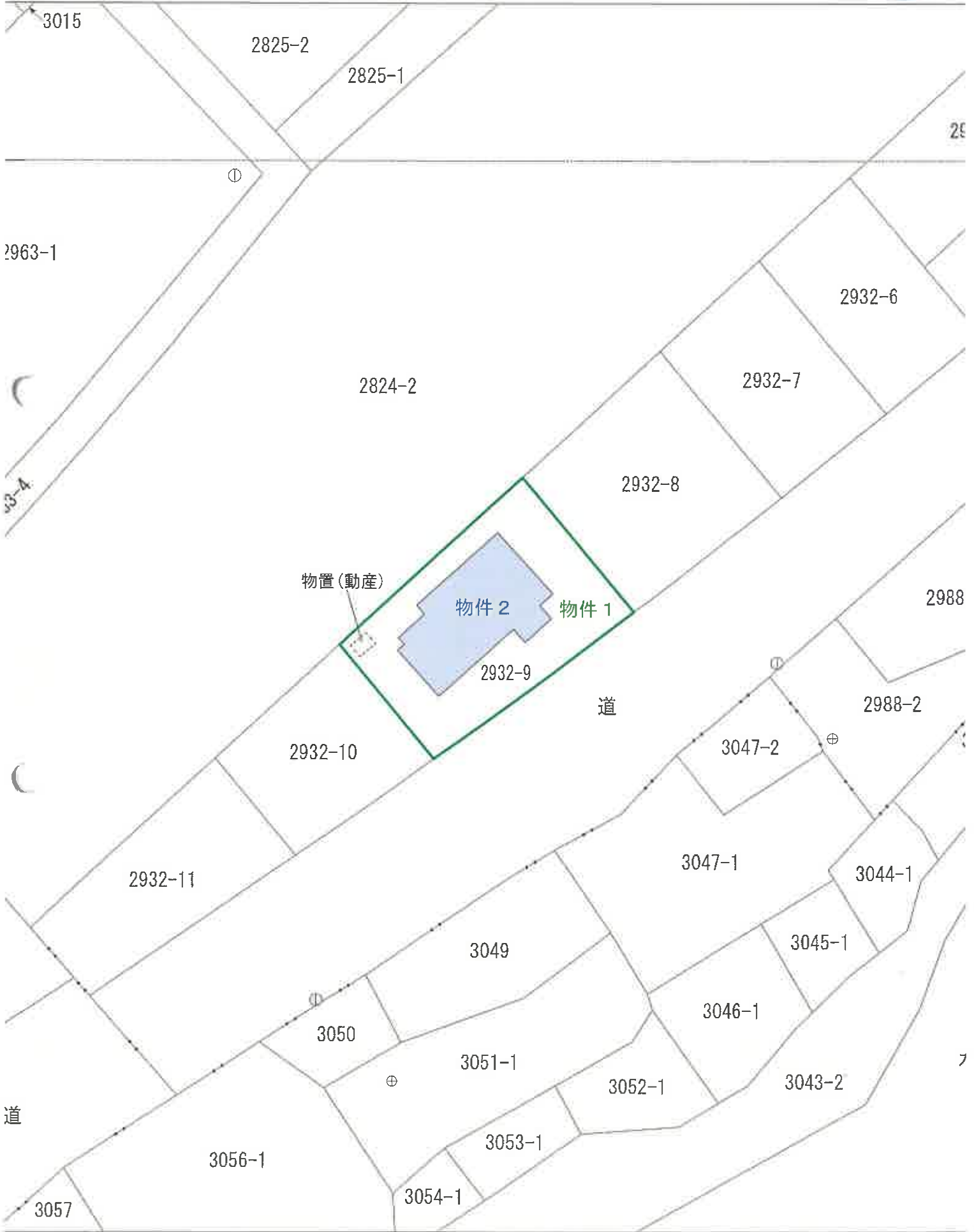
第7 附属資料

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



土地建物位置関係図

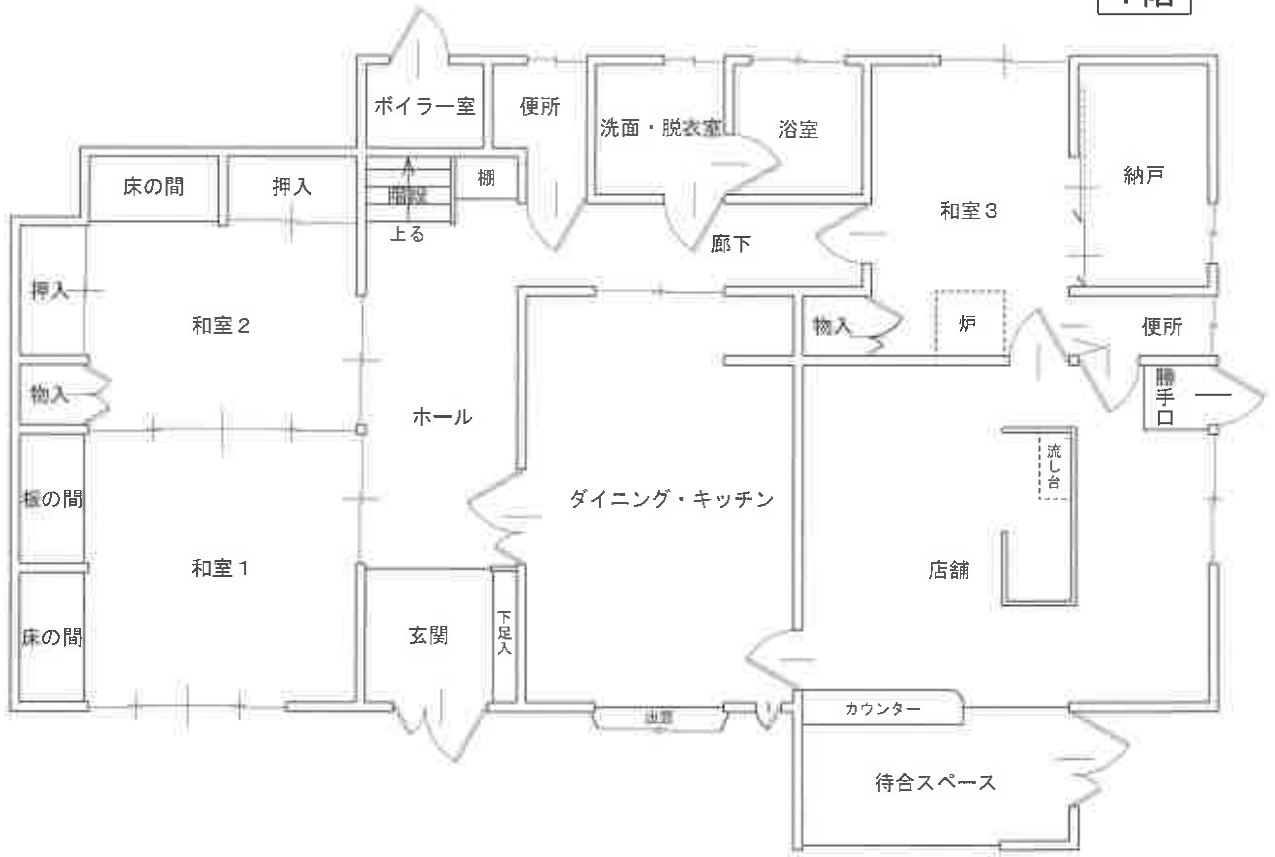


建物間取図

物件 2



1階



2階

