

令和7年(又)第14号【物件1, 3】

注 意 書

本件は、物件1、3のみの売却です。
このファイルには売却対象外の物件についての記載が含まれていますが、物件2は含まれていないので、ご確認の上、入札をご検討ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	3, 320, 000 2, 656, 000	一括	664, 000	31, 443	0
1	1, 500, 000				
3	1, 820, 000				



物 件 目 録

1 所 在 喜多方市岩月町大都字東村
 地 番 4061番
 地 目 宅地
 地 積 769.70平方メートル

3 所 在 喜多方市岩月町大都字東村 4062番地
 家屋 番号 4062番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 122.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置
 構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約217.82平方メートル
 2階 約115.70平方メートル

附属建物符号1と合体

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 46.28平方メートル
 2階 46.28平方メートル

(現況)



物 件 目 録

主である建物と合体

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 6.61 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61 平方メートル

(現況)

種 類 便所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 7.14 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 1 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 約 5 9 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 4063 番 1, 4050 番）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号 3】

本件建物の所在は公簿上とは異なり、物件番号 1 の土地上である。

《 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

1 所 在 喜多方市岩月町大都字東村
 地 番 4 0 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 7 6 9. 7 0 平方メートル

3 所 在 喜多方市岩月町大都字東村 4 0 6 2 番地
 家屋 番号 4 0 6 2 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 1 2 2. 3 1 平方メートル
 (現況)

種 類 居宅・物置
 構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 1 7. 8 2 平方メートル
 2 階 約 1 1 5. 7 0 平方メートル

附属建物符号 1 と合体

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 6. 2 8 平方メートル
 2 階 4 6. 2 8 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

主である建物と合体

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 6.61平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61平方メートル

(現況)

種 類 便所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約7.14平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 1 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 約 5 9 . 5 0 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 14 号
令和 7 年 12 月 26 日受理
令和 8 年 2 月 6 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 定 能

（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 喜多方市岩月町大都字東村

地 番 4061 番

地 目 宅地

地 積 769.70 平方メートル
- 2 所 在 喜多方市岩月町大都字東村

地 番 4063 番 1

地 目 宅地

地 積 279.34 平方メートル
- 3 所 在 喜多方市岩月町大都字東村 4062 番地

家屋 番号 4062 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 122.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.28 平方メートル
2 階 46.28 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造草葺平家建
床 面 積	33.05 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル
符 号	4
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 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、2
現況地目	■宅地（物件 1、2） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐ 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異なる（「その他の事項」頁に記載） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 「その他の事項」頁に記載
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	物件 3 の登記上の所在は「喜多方市岩月町大都字東村 4 0 6 2 番地」であるが、現況を見分し、公課証明書等を参照したうえ、物件 1 である「喜多方市岩月町大都字東村 4 0 6 1 番」上に建てられていることを確認した。
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

そ の 他 の 事 項

種類、構造及び床面積の概略

■公簿上の記載と次の点が異なる

■主である建物（附属建物符号1と合体した建物 以下「合体建物」という）

■種 類：居宅・物置

■構 造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

■床面積：1階 217.82㎡（概測）

2階 115.70㎡（概測）

■附属建物符号1（主である建物と合体した建物 主である建物と同じ記載）

■種 類：居宅・物置

■構 造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

■床面積：1階 217.82㎡（概測）

2階 115.70㎡（概測）

■附属建物符号2

■存在しない

■附属建物符号3

■存在しない

■附属建物符号4

■種 類：便所・倉庫

■構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

■床面積：7.14㎡（概測）

物件目録にない附属建物

■未登記附属建物1

■種 類：車庫

■構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

■床面積：61.88㎡（概測）

■未登記附属建物2

■種 類：倉庫

■構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

■床面積：1階 59.50㎡（概測）

2階 59.50㎡（概測）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所	在	喜多方市岩月町大都字東村	
地	番	4050番	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	902平方メートル (☐ 全部 ☒ 約250平方メートル)	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
その他の事項		地積は、物件3未登記附属建物2の敷地部分である。	
☒ 関係人 (☒ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成25年5月7日 (相続による所有権移転)		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ 物件所有者	(1月21日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地建物の所有者です。本件土地建物は、平成25年5月7日相続により私が所有者となり、現在まで本件建物に私と家族が居住しています。 2 本件土地建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 3 隣接地との境界について、何らかの問題はありません。 4 本件建物のうち主である建物と附属建物符号1の建物が合体しているのかどうか、増改築によるものか、私には分かりません。 5 本件建物の登記上の所在地が4061番地ではなく4062番地である理由は分かりません。物件1を敷地として、物件3の主である建物等が建っています。 6 登記上、附属建物符号2とされている物置、附属建物符号3とされている倉庫は、現存しません。 7 本件建物内でペットを飼育したことはありません。 8 本件建物に太陽光発電、床暖房の設備はありません。 9 本件建物が相続により私の所有となって以降で、増改築等をしたことはありません。 10 主である建物の南西にある未登記附属建物は車庫として、主である建物の東側にある未登記附属建物は倉庫として使用しています。いずれも私の父が建て私が相続したのですが、建築時期等は不明です。 11 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

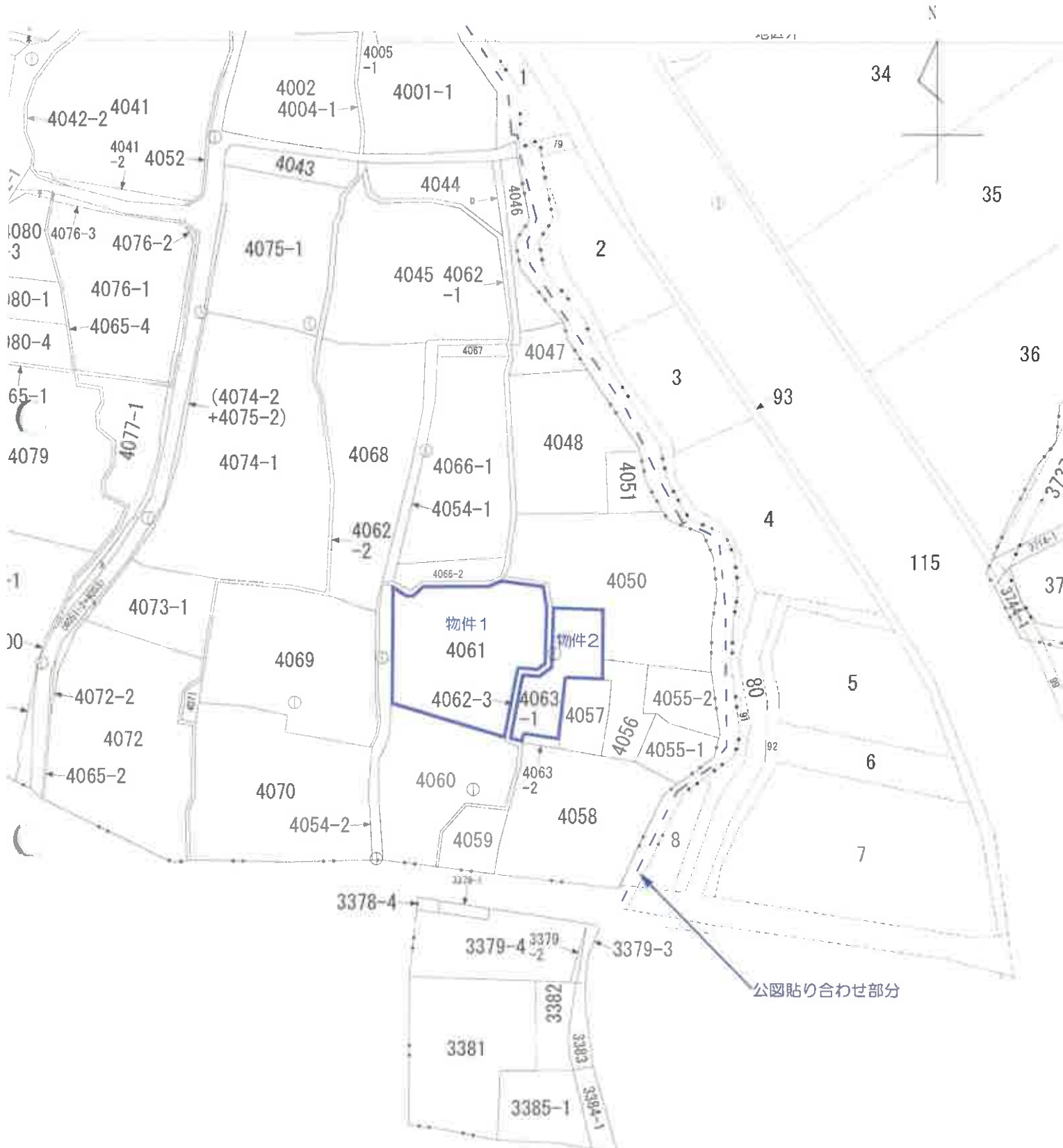
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、地積測量図、土地建物位置関係図、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、2 の各土地について
 - ア 物件 1、2 の各土地の登記建物は、ない。土地の建物について 2(2)イ記載のとおり。
 - イ 物件 1、2 の各土地の地割れや陥没等について、積雪により、確認できなかった部分もあるが、見分できた範囲において、損傷している部分は見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する 4062 番 3 の土地は、登記上、国所有の用悪水路であり、現況地目も同様である。4066 番 2、4050 番の各土地は、登記上、本件物件所有者の畑であり、現況地目も同様である。4057 番、4056 番の各土地は、登記上、第三者所有の畑であり、現況地目も同様である。4063 番 2、4060 番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件 3 主である建物及び附属建物符号 1 について
 - ア 主である建物と附属建物符号 1 は合体している。種類、構造、床面積について「その他の事項」頁に記載したとおりであり、「合体建物」と表記する。
 - イ 物件 3 の登記上の所在は「喜多方市岩月町大都字東村 4062 番地」であるが、現況を見分し、物件所有者から事情聴取を行い、喜多方市発行の公課証明書を参照したところ、物件 1 土地である「喜多方市岩月町大都字東村 4061 番」上に、合体建物が建てられていることを確認した。
 - ウ 建物外部
 - ・ 屋根について損傷等は見られなかった。
 - ・ 建物西側壁面（土蔵の外壁にあたる部分）にひび割れが見られた。その他の部分に特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - エ 建物内部
 - ・ 経年による損傷や汚損等が見られた。
 - (3) 物件 3 附属建物符号 2 及び物件 3 附属建物符号 3 について
 - ・ いずれも存在しなかった。
 - (4) 物件 3 附属建物符号 4 について
 - ・ 建物外部、建物内部に、経年による汚損が見られた。
 - (5) 物件 3 未登記附属建物 1 について
 - ア 物件 3 合体建物の南西側にある平家建ての建物は、物件 3 合体建物と数メートルの距離を空けて存在し、車庫として使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから物件 3 合体建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 建物外部、建物内部に、経年による汚損が見られた。
 - (6) 物件 3 未登記附属建物 2 について
 - ア 物件 3 合体建物の東側にある 2 階建ての建物は、物件 3 合体建物と数メートルの距離を空けて存在し、倉庫として使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから物件 3 合体建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 本建物は、本件物件所有者が所有する 4050 番の土地に跨って建築されている。
 - ウ 建物外部、建物内部に、経年による汚損が見られた。
 - エ 買受人は、使用を開始するにあたって、境界等を確認し、4050 番の土地の使用に関する調整等を予め行う必要がある。
 - (7) 本建物（物件 3 合体建物、物件 3 附属建物符号 4、物件 3 未登記附属建物 1、物件 3 未登記附属建物 2）は、第三者による占有は認められず、本件物件所有者が居宅として使用し、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12月26日（金） ： ー ：	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（令和8年1月9日受領）
令和8年1月5日（月） 10：30－10：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年1月7日（水） 9：20－9：25 13：05－13：10	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
令和8年1月21日（水） 10：00－11：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
令和8年1月23日（金） 10：25－10：30 15：25－15：30	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和8年1月21日 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。 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：昭和55年12月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月7日 福島地方方法務局若松支局

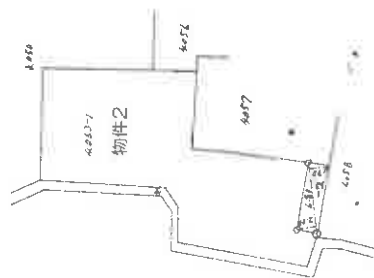
1319835

4063-1
4063-2
4063-2-1

地番
土地の所在

地積測量図

喜多市若月町大都子東村



求積

$$6.80 \times (2.00 + 1.90) = 26.52 \div 2 = 13.26 \text{ m}^2$$

作製者

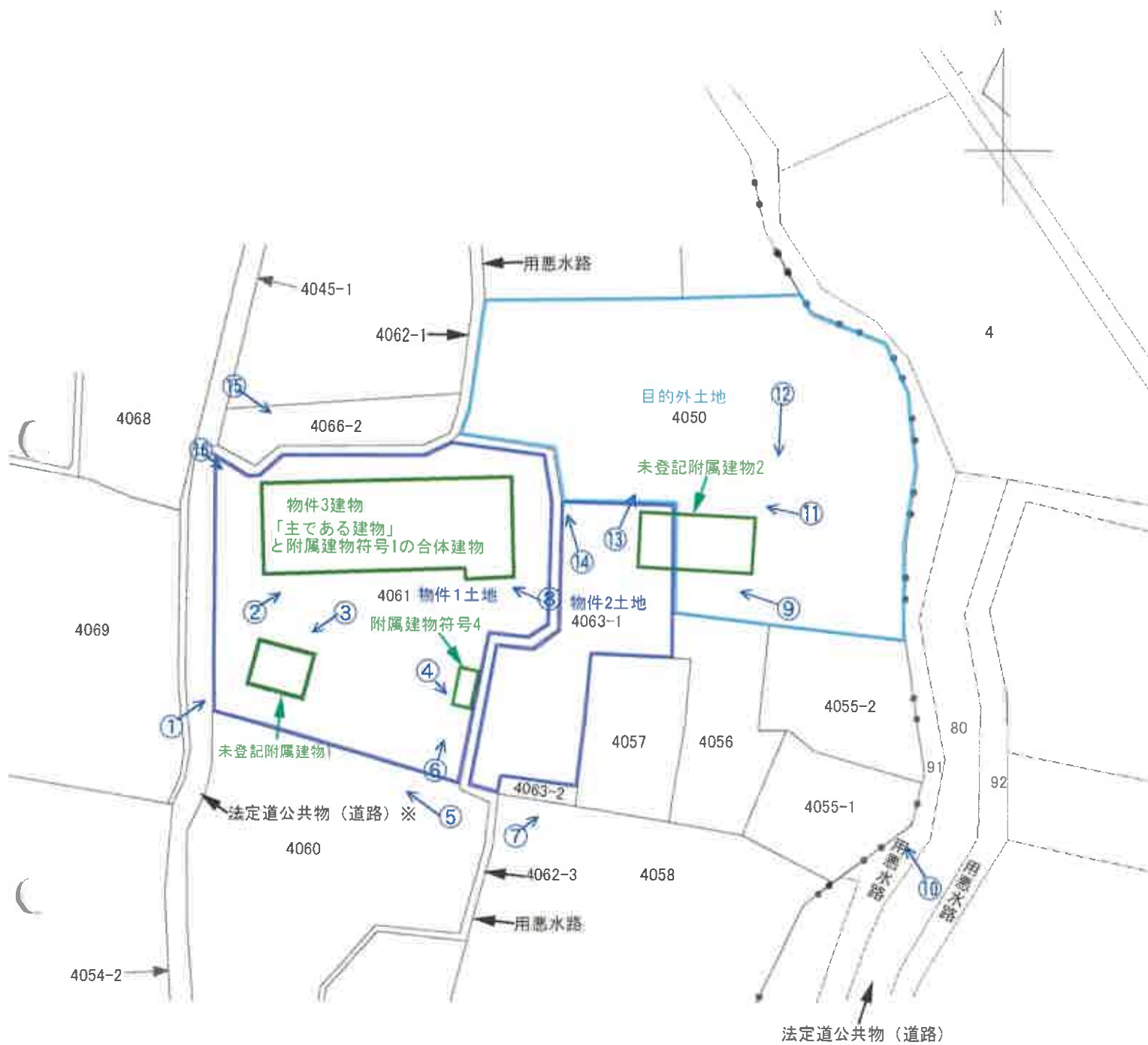
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号 M06420

「A3→A4縮小」

土地建物位置関係図S=1/500



※建築基準法第42条第2項道路

←○写真撮影位置方向・写真番号



間取図S=1/150

物件3建物

(主である建物と附属建物符号1の合体建物)

※  --- 附属建物符号1であった部分



1階平面図

附属建物符号1であった部分の

現況1階床面積 46.28㎡

主である建物であった部分の

現況1階床面積 171.54㎡



2階平面図

附属建物符号1であった部分の

現況2階床面積 46.28㎡

主である建物であった部分の

現況2階床面積 69.42㎡

番 号	物件3建物		
項 目	登記内容		現 況
家屋番号	4062番「主である建物」	4062番「附属建物符号1」	主である建物、附属建物符号1の合体建物
種 類	居宅	居宅	居宅・物置
構 造	木造草葺平家建	土蔵造瓦葺2階建	木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1F 122.31㎡	1F 46.28㎡	1F 217.82㎡(概測)
	延 122.31㎡	2F 46.28㎡	2F 115.70㎡(概測)
		延 92.56㎡	延 333.52㎡(概測)
新築年月	不明	不明	←
増築年月	不明	不明	←

間取図S=1/100

(附属建物符号4)



家屋番号	「附属建物符号4」	
項 目	登記内容	現 況
種 類	便所	便所・倉庫
構 造	木造瓦葺平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1F 6.61㎡	1F 7.14㎡(概測)
新築年月	不明	←
増築年月	不明	←

間取図S=1/100

(未登記附属建物1)



「未登記附属建物1」		
番 号	登記内容	現 況
項 目		
種 類		
構 造		
床 面 積		
新築年月		
	未登記	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1F 61.88㎡(概測) 不明

間取図S=1/100
(未登記附属建物2)



1階平面図



2階平面図

番 号		未登記附属建物2	
項 目	類 別	登 記 内 容	現 況
種 類	造 型	未 登 記	倉庫
構 造			木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階 建
床 面 積			1F 59.50㎡(概測) 2F 59.50㎡(概測) 延 119.00㎡(概測)
新築年月			不明

物件3合体建物

物件3未登記附属建物1



物件1

No. 1

物件3合体建物



物件1

No. 2

物件3未登記附属建物1



物件1

No. 3

物件3附属建物符号4



物件1

No. 4

物件3合体建物



物件1

No. 5

物件3合体建物

物件3附属建物符号4



物件1

物件2

No. 6

物件3未登記附属建物2



物件2

No. 7

物件3合体建物



物件1

物件2

No. 8

物件3未登記附属建物2



物件2

目的外土地

No. 9

物件3未登記附属建物2



物件2

目的外土地

No. 10

物件3未登記附属建物2

物件3合体建物



物件2

No. 11

物件3未登記附属建物2



目的外土地

物件2

No. 12



目的外土地

No. 13

物件3合体建物



物件1

物件2

No. 14

物件3合体建物



物件1

No. 15

物件3合体建物



No. 16



物件3合体建物:1階北東側和室の状況

No. 17



物件3合体建物:1階南東側和室(広縁東側に接する)の状況

No. 18



No. 19

物件3合体建物:1階南中央側和室(広縁中央部分に接する)の状況



No. 20

物件3合体建物:1階北西側和室及び南西側和室の状況



物件3合体建物:1階洋室の状況

No. 21



物件3合体建物:1階台所の状況

No. 22



物件3合体建物:1階トイレ前手洗の状況

No. 23



物件3合体建物:1階トイレの状況

No. 24



物件3合体建物:1階洗面の状況

No. 25



物件3合体建物:1階浴室の状況

No. 26



物件3合体建物:1階土間隣物入部分の状況

No. 27



物件3合体建物:2階北側和室の状況

No. 28



物件3合体建物:2階南側和室の状況

No. 29



物件3合体建物:2階小屋裏の状況

No. 30



物件3合体建物:2階物置の状況

No. 31



物件3未登記附属建物1:車庫の状況

No. 32



物件3未登記附属建物2:1階倉庫の状況

No. 33



物件3未登記附属建物2:2階西側倉庫の状況

No. 34



物件3未登記附属建物2:2階東側倉庫の状況

No. 35

令和 7 年（ヌ）第 1 4 号
令和 8 年 1 月 21 日 現地調査
令和 8 年 2 月 18 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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金3,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,500,000円
物件2（土地）	金550,000円
物件3（建物）	金1,820,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は、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	喜多方市岩月町大都字東村 4061番 宅地 769.70㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	喜多方市岩月町大都字東村 4063番 1 宅地 279.34㎡	
3	主 で あ る 建 物	主 所 在 地 番 号 4062番 種 類 居宅 構 造 木造草葺平家建 床面積 1階： 122.31㎡ 合計 122.31㎡	同所4,061番地 主である建物と附属建物符号1は合体している。 種 類：居宅・物置 構 造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階： 217.82㎡ (概測) 2階： 115.70㎡ (概測) 合計 333.52㎡
	附 属 建 物	符 号 1 種 類 居宅 構 造 土蔵造瓦葺2階建 床面積 1階： 46.28㎡ 2階： 46.28㎡ 合計 92.56㎡	
	附 属 建 物	符 号 2 種 類 物置 構 造 木造草葺平家建 床面積 1階： 33.05㎡ 合計 33.05㎡	現存しない
	附 属 建 物	符 号 3 種 類 倉庫 構 造 木造草葺平家建 床面積 1階： 6.61㎡ 合計 6.61㎡	現存しない
	附 属 建 物	符 号 4 種 類 便所 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 1階： 6.61㎡ 合計 6.61㎡	便所・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階： 7.14㎡ (概測) 合計 7.14㎡

番 号	特 記 事 項	
3	①次の未登記附属建物が存する。	
未 登 記 附 属 建 物 1	所 在 種 類 構 造 床 面 積	喜多方市岩月町大都字東村 4061番地 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階： 61.88㎡ (概測) 合計 61.88㎡
未 登 記 附 属 建 物 2	所 在 種 類 構 造 床 面 積	喜多方市岩月町大都字東村 4063番地1、4050番地 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 59.50㎡ (概測) 2階： 59.50㎡ (概測) 合計 119.00㎡
3	②次の目的外土地が、物件3建物の未登記附属建物の敷地の一部として使用されている。	
目 的 外 土 地	所 在 地 番 地 目 地 積	喜多方市岩月町大都字東村 4050番 畑 902㎡

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、物件2）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「喜多方」駅の北東方約6.4 k m 最寄バス停「有隣病院前」の南方約2.2 k m 市立第三小学校 3.1 k m ブイチェーン喜多方店 4.5 k m	
付 近 の 状 況	当該地域は、喜多方市の市街地中心から北方約4.5 k m（直線距離）に位置する農家集落地域である。 市内熱塩加納地区に近い岩月地区にある、周囲を区画整然とした美田に囲まれた中規模の塊村集落である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 特になし

(物件1・物件2 及び目的外土地の一体画地)

画 地 条 件	間口 24.0m 、 奥行 61.0m 、 地積 1,299.04㎡ ※ やや不整形、二方路、概ね平坦 ※物件1と物件2の公簿面積に目的外土地の内の約250㎡を加算した。 なお、物件1と物件2の間に水路（4062番3）を挟む。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員 約3.0m 舗装道路 （建築基準法42条2項） 東側 幅員 約3.0m 未舗装道路※（建築基準法42条該当なし） 西側及び東側道路とほぼ等高	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、物件2土地の所有者が、物件3建物を物件1、物件2土地及び目的外土地の一部の上に所有して占有している。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 あり 下 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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	上下水道は、西側道路にある上・下水道の本管から物件1土地内に引込まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物及び附属建物符号1の合体建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）： 土蔵部分：大正1年 新築 （公課証明より） 木造部分：大正9年 新築 （公課証明より） 経 過 年 数：約114年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：カラートタン 外 壁：漆喰、モルタル 天 井：バスバ、ジプトン、サバチ天井、目透し天井、化粧石膏ボード、現し等 内 壁：クロス、プリント合板、角タイル、漆喰、現し等 床：フローリング、コンクリート叩き、CFシート、畳、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：217.82㎡ 2階：115.70㎡ 計：333.52㎡ ＊床面積は登記と1階及び2階共に異なる。
現況用途等	現況用途：居宅・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	物件3建物の所有者が居住し占有している。
特 記 事 項	・建物の内部の管理が劣り、汚れが目立ち、建具等に歪み等が見られる。 ・附属建物符号1の土蔵部分の外壁にひびが見られたが、全体的に目立った 損傷等は見られなかった。

区 分	附属建物 符号 4
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 明治元年 新築 (公課証明より) 経 過 年 数 : 約159年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 便所・倉庫 屋 根 : カラートタン 外 壁 : 土壁、板張り 天 井 : 現し 内 壁 : 土壁、現し 床 : 板等 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階: 7.14㎡ *床面積は登記と1階が異なる。
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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	物件3建物の所有者が便所等として占有している。
特記事項	特にない。

区 分	未登記附属建物 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) : 登記なし 経過年数 : 約30.0年以上と推定 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : 角波トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 61.88㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫 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	物件3建物の所有者が車庫として占有している。
特記事項	特になし。

区 分	未登記附属建物 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 登記なし 経 過 年 数 : 約30.0年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : サイディング 天 井 : 現し 内 壁 : 雑木合板、角波トタン 床 : 土間コンクリート、コンパネ 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 59.50m ² 2 階 : 59.50m ² 計 : 119.00m ²
現況用途等	現況用途 : 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	物件 3 建物の所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	特にない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1、物件2)

目的土地等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	5,810	0.83	769.70	0.90	3,340,000
2	5,810	0.83	279.34	0.90	1,210,000
目的外 土地※	700	1.00	250	0.90	160,000

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。

地価調査価格 喜多方(県) - 5

公示価格等 7,040円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 120 = 規準とした価格 5,810円/㎡

◇ 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%

◇ 地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 100%

交通接近条件 : 120% 市中心との接近性

環 境 条 件 : 100%

行政的 条 件 : 100%

格 差 率 : 120%

※目的外土地については、農地(農用地除外)であり、宅地化の影響を受けた畑地の価格として査定した。

イ 個 別 格 差

物 件 1 : 街 路 条 件 : 90% 幅員・系統連続性

物 件 2 : 交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 100%

画 地 条 件 : 92% 形状、二方路

行政的 条 件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 83%

目 的 外 土 地 : 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 条 件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 100%

ウ 地 積 : 登記数量(目的外土地は概測数量)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件３）

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 3	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
主である建物 と附属符号1 の合体建物	237,000	333.52	0.020	1,580,000
附属 符号4	100,000	7.14	0.020	14,000
未登記 附属1	35,000	61.88	0.020	43,000
未登記 附属2	90,000	119.00	0.020	214,000
合計				1,851,000

ウ 現 価 率

主である建物 と附属符号1 の合体建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	114年 以上
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	60%
	残価率	5%
	現価率 *	2.0%
附属 符号4	経済的全耐用年数	20年
	経過年数	114年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	60%
	残価率	5%
	現価率 *	2.0%
未登記 附属1	経済的全耐用年数	20年
	経過年数	30年 以上（推定）
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	60%
	残価率	5%
	現価率 *	2%
未登記 附属2	経済的全耐用年数	20年
	経過年数	30年 以上（推定）
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	60%
	残価率	5%
	現価率 *	2%

$$* \quad \text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \} \times (1 - \text{観察減価})$$

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

・物件3建物の敷地

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	3,340,000	1.00	0.25	法定地上権	840,000
2	1,210,000	1.00	0.25	法定地上権	300,000
目的外 土地	160,000	1.00	0.25	法定地上権	40,000
				合計	1,180,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件3建物の敷地を、物件1、2土地の全範囲及び目的外土地の約250㎡の範囲と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 物件3建物の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	3,340,000	-840,000	1.00	1.00	0.60	1,500,000
2	1,210,000	-300,000	1.00	1.00	0.60	550,000
3	1,851,000	+1,180,000	1.00	1.00	0.60	1,820,000
一括価格 (合計)						3,870,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 必要ない。

エ 市 場 性 修 正 : 特に必要ない。

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

所 在 : 喜多方市慶徳町豊岡字今町5 1 4 番
価 格 : 7,040円/㎡
位 置 : J R「喜多方」駅まで道路距離で約3.7 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 800㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途地域等の指定なし
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

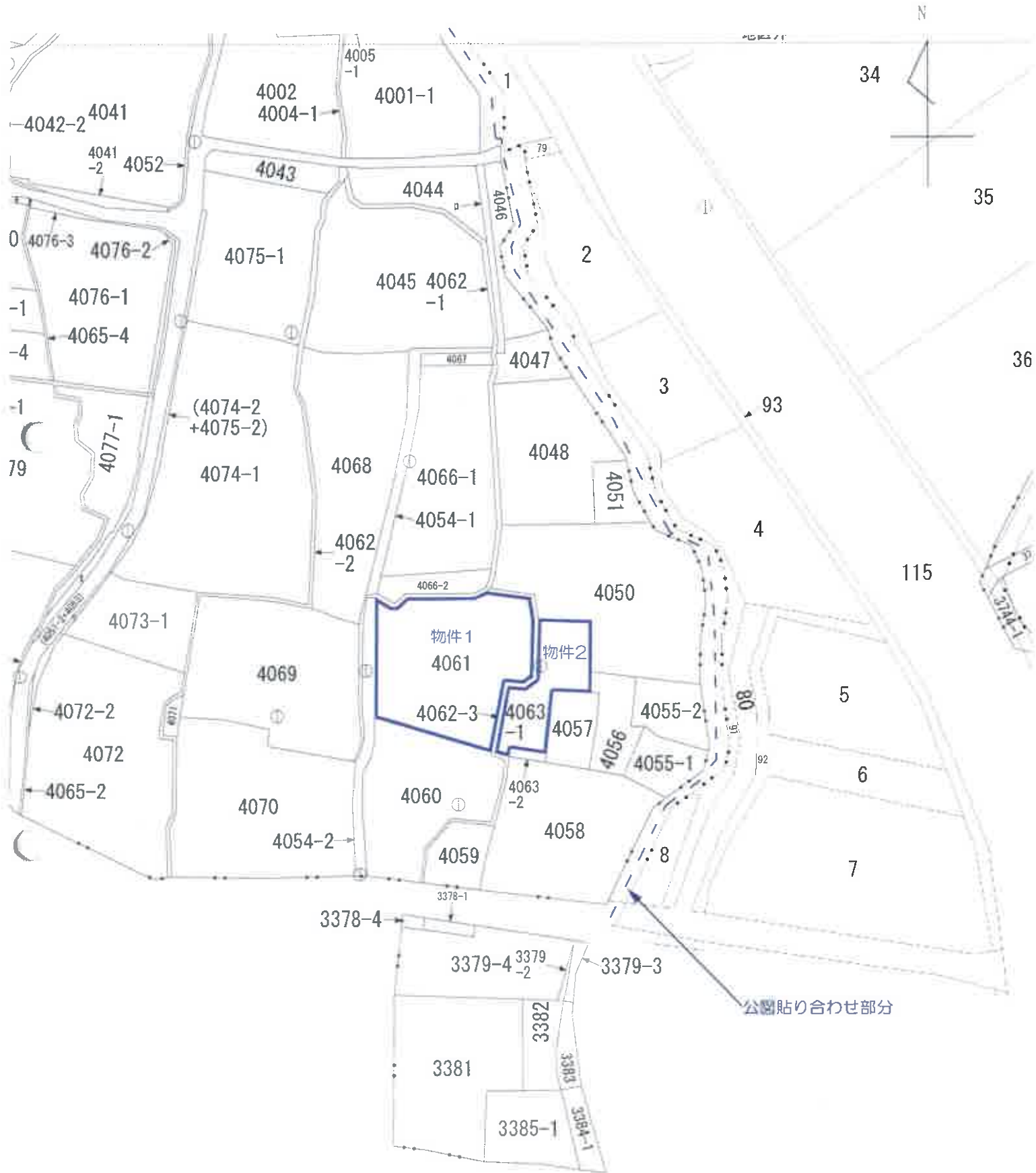
2 固定資産税評価額（令和7年度）

	固定資産税評価額	固定資産税課税標準額
物件1 :	2,654,176円	799,198円
物件2 :	981,880円	295,658円
物件3 :	(主である建物) 939,348円	939,348円
	(附属建物符号1) 410,363円	410,363円
	(附属建物符号4) 11,466円	11,466円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

以 上



登記年月日：昭和55年12月18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11月7日 福島地方方法務局若林支局

登記官

14

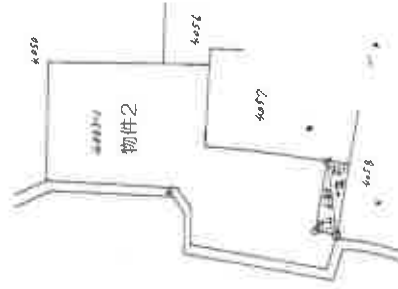
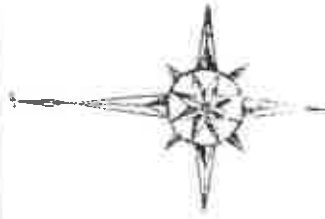
1319835

③ 4063-1 4063-1 4063-1 255 (2.18)

地番 4063-2-1

地積測量図

土地の所在 喜多市若月町大都幸東村



求積

$$6.80 \times (2.00 + 1.90) = 26.52 \div 2 = 13.26 \text{ m}^2$$

作製者

1955年12月17日作製

申請人

縮尺

1/500

間取図S=1/150

物件3建物

(主である建物と附属建物符号1の合体建物)

※  --- 附属建物符号1であった部分



1階平面図

附属建物符号1であった部分の
現況1階床面積 46.28㎡

主である建物であった部分の
現況1階床面積 171.54㎡



2階平面図

附属建物符号1であった部分の
現況2階床面積 46.28㎡

主である建物であった部分の
現況2階床面積 69.42㎡

番 号	物件3建物		
項 目	登記内容		現 況
家屋番号	4062番「主である建物」	4062番「附属建物符号1」	主である建物、附属建物符号1の合体建物
種 類	居宅	居宅	居宅・物置
構 造	木造草葺平家建	土蔵造瓦葺2階建	木・土蔵造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1F 122.31㎡	1F 46.28㎡	1F 217.82㎡(概測)
		2F 46.28㎡	2F 115.70㎡(概測)
	延 122.31㎡	延 92.56㎡	延 333.52㎡(概測)
新築年月	大正9年	大正1年	←
増築年月	不明	不明	←

間取図S=1/100

(附属建物符号4)



家屋番号	「附属建物符号4」	
項 目	登記内容	現 況
種 類	便所	便所・倉庫
構 造	木造瓦葺平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1F 6.61㎡	1F 7.14㎡(概測)
新築年月	明治1年	←
増築年月	不明	←

間取図S=1/100

(未登記附属建物1)



番 項 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年 月	「未登記附属建物1」	
	登記内容	現 況
	未登記	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1F 61.88㎡(概測) 不明

間取図S=1/100

(未登記附属建物2)



1階平面図



2階平面図

番号		未登記附属建物2	
項目	種類	登記内容	現況
構造	床面積	未登記	倉庫 木造垂鉛メッキ鋼板葺 2階 建 1F 59.50㎡(概測) 2F 59.50㎡(概測) 延 119.00㎡(概測)
新築年月			不明