

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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

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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 16 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	5,870,000 4,696,000	一括	1,174,000	不明	0
1	4,300,000				
2	1,240,000				
3	330,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 喜多方市字西四ツ谷 |
| | 地 番 | 9 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 7. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番の 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 2. 6 2 平方メートル
2 階 1 2 3. 8 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 6 5 平方メートル
2 階 約 1 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 8 平方メートル
2 階 2 1. 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 5 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】

本件建物所有者（債務者）が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

- ・ 居宅部分を A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 店舗部分を本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- 1 所 在 喜多方市字西四ツ谷
地 番 9 6 番
地 目 宅地
地 積 6 6 7. 6 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地
家屋 番号 9 6 番の 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 2. 6 2 平方メートル
2 階 1 2 3. 8 9 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 1 6 5 平方メートル
2 階 約 1 3 9 平方メートル

所有者 有限会社パリー

- 3 所 在 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地
家屋 番号 9 6 番の 2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8. 8 8 平方メートル
2 階 2 1. 2 5 平方メートル

所有者 有限会社パリー



令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 4 月 24 日受理
令和 8 年 5 月 27 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 喜多方市字西四ツ谷

地 番 9 6 番

地 目 宅地

地 積 6 6 7 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地

家屋 番号 9 6 番の 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 2 . 6 2 平方メートル
2 階 1 2 3 . 8 9 平方メートル

所有者 有限会社パリー

3 所 在 喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地

家屋 番号 9 6 番の 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 8 8 平方メートル
2 階 2 1 . 2 5 平方メートル

所有者 有限会社パリー

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 ☒ 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 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 1 6 5 m ² （概測） 2 階 1 3 9 m ² （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 建物所有者が本建物の店舗部分を 店舗（空き家） として、占有している。 その他の者が本建物の居宅部分を 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	物件 2 の建物間取図の中央付近にある螺旋階段を含めた西側部分を店舗部分、東側部分を居宅部分とする。		
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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2建物敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（物件1土地所有者兼債務者会社代表者）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		昭和61年7月24日（物件2建物新築登記の日）	
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 金 円（毎 限り 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		占有開始時点における物件1土地の共有者は、B及びCであり、Bは、債務者会社兼物件2建物所有者会社の代表者であった。Aは、B及びCの相続人である。	
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

占有者及び占有権原（物件 2 関係）	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 居宅部分
占有者	☐ 債務者 ☒ A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人（■A（占有者兼物件2建物所有者会社代表者）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	昭和61年7月24日（新築登記の日）
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	毎金 円（毎 限り 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	占有開始時点における占有者は、物件1土地共有者であり、債務者会社兼物件2建物所有者会社代表者であったBである。Aは、Bの相続人である。
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

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 ☒ その他の者 上記の者が本土地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 上記の者が本建物を 店舗（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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3建物敷地部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（物件1土地所有者兼債務者会社代表者））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	昭和61年7月24日（物件3建物新築登記の日）	
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 金 円（毎 限り 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	占有開始時点における物件1土地の共有者は、B及びCであり、Bは、債務者会社兼物件3建物所有者会社の代表者であった。Aは、B及びCの相続人である。	
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者兼物件3建物所有者会社代表者) 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28年3月頃	
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 金 円 (毎 限り 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		
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

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 物件1土地の所有者であり、物件2、3の各建物所有者会社兼本件債務者会社の代表者です。本件債務者会社は、破産手続中です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との境界がブロック塀等で明確になっており、境界が問題になったことはありません。 (2) 本土地には、本件債務者会社が所有する物件2、3の各建物が建っているところ、各建物を建てたときの本件債務者会社の代表者は亡父のBであり、Bと亡母のCが本土地の共有者でした。各建物に関する本土地の地代等については、新築当初のことは分かりませんが、私が本土地の所有者となり、債務者会社の代表者になって以降は、債務者会社と地代等のやり取りはなく、無償による貸し借りの状態できました。 (3) 本件債務者会社を除き、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。 3 物件2建物について (1) 本建物は、行き来することができる店舗部分と居宅部分に分かれており、店舗部分で債務者会社が着付けもする美容室を経営し、居宅部分にはBとC、そして、私が居住して使用していました。Bが亡くなって、私が債務者会社の代表者を引き継いだわけですが、現在、債務者会社は破産手続中で美容室を廃業し、私も居宅部分から転居しており、また、他人に賃貸したり、無償で使用させていないため、本建物は空き家状態です。 (2) 本建物は、新築後に増築はもとより、屋根や外壁のメンテナンスをしたことがないはずですが。登記の床面積が現況と異なる理由はわかりません。また、店舗部分の内部についてもメンテナンスをしたことがありませんが、居宅部分の内部については、2階の洋室2にあった壁を撤去する工事をしたほか、その工事と合わせて2回ほど内壁クロスの張り替えをしています。 (3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (4) 本建物内では、かなり前に猫1匹を飼ったことがありました。 (5) 本建物で気になる箇所としては、居宅部分の1階和室2の床がシロアリの被害を受けているくらいであり、雨漏りや隙間風がある箇所はないと思います。 4 物件3建物について (1) 本建物は、飲食店をやりたいという親戚のために債務者会社名義でBが建てたものであり、これまで何人かが借りて飲食店をやってきたのですが、誰も借り手がなくなり、平成28年3月頃から私が自分でバーを経営したのですが、その営業もやめました。 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。本建物内にある動産類は、私のものであるため、現在は、私個人が無償で債務者会社から借りているということになると思います。

（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
	(2) 本建物は、私がバーの経営を始めるときも含め、これまで飲食店などをやってきた借主が変わる都度、内外の改装などが行われてきているため、どの部分がいつ改装等されたか具体的に説明することはできません。 1階カウンターの西側にある窓ガラスにひび割れが入ったり、東側にある窓ガラスが割れて、テーブルなどで補修されたりしていますが、ガラスが膨張して割れることがあると聞いています。 (3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (4) 本建物内で犬や猫を飼ったことはないはずです。

(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。

なお、物件2建物の建物間取図の中央付近にある螺旋階段部分を含めた西側部分を店舗部分、東側部分を居宅部分とする。

(1) 物件1土地について

ア 本土地上の登記建物は、物件2建物及び物件3建物のみである。

イ 地割れや陥没などは見られなかったが、南西側及び南東側の駐車場部分のコンクリートに大きめのひび割れが見られた。

駐車場部分と物件3建物の敷地部分との高低差は、最大約95センチメートルである。

ウ 本土地に隣接する94番、95番、97番1及び97番2の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、145番の土地は、登記上、喜多方市所有の公衆用道路、147番の土地は、登記上、建設省（現国土交通省）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ところ、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。

(2) 物件2建物について

ア 建物外部

- ・店舗部分の下屋の屋根に塗装の剥がれが見られた。
- ・外壁や軒天などに塗装の剥がれや浮きのほか、汚損が散見された。

イ 建物内部（店舗部分）

- ・1階天井クロスの一部に剥がれが見られた。
- ・1階床の一部に汚損とキズが見られた。
- ・2階洋室1の天井及び内壁に汚損が見られた。

ウ 建物内部（居宅部分）

- ・1階LDKと和室2の床にかなりの沈みが認められた。
- ・1階キッチン及び和室2並びに2階各室の内壁に汚損が見られた。
- ・1階洗面の内壁及び浴室の床にカビによる汚損が見られた。
- ・2階和室4前廊下の内壁クロスに剥がれが見られた。
- ・1階車庫部分のコンクリート床にひび割れが見られた。内壁クロスの剥がれや汚損が見られた。

(3) 物件3建物について

ア 建物外部

- ・外壁に塗装の剥がれのほか、汚損が全体的に見られた。
- ・西側入口の南側の下屋部分には、窓ガラスが破損しテープ等で補修している箇所やひび割れが見られた。また、その他の窓ガラスにもひび割れが見られた。

イ 建物内部

- ・2階天井の化粧パネルが数枚外れているのが見られた。
- ・内壁に塗装の浮きや汚損が見られた。
- ・厨房には、動産類が幾重にも積み重ねられて置かれており、内壁や床面には見分することができない部分が広範囲にわたったが、見分できた内壁には汚損のほか、破損箇所が見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月24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(5月7日受領)
令和8年4月30日(木) 14:00-14:05	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(5月8日(金)15:30-15:35受領)
令和8年5月1日(金) 11:45-11:55	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年5月12日(火) 10:00-12:05	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 Aから事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年5月12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Aにより解錠されたが、Aに抵抗等の可能性があったので、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

土地建物位置関係図



3

36

91

93

91-2

物件 2 建物

95

94

④

②

145

②④

②⑤

147

③

96

⑤

物件 3 建物

97-2

97-1

物件 1 土地

99

100-1

98-3

100-2

98-1

101

○写真撮影位置方向・写真番号

30

102

103

98-2

108

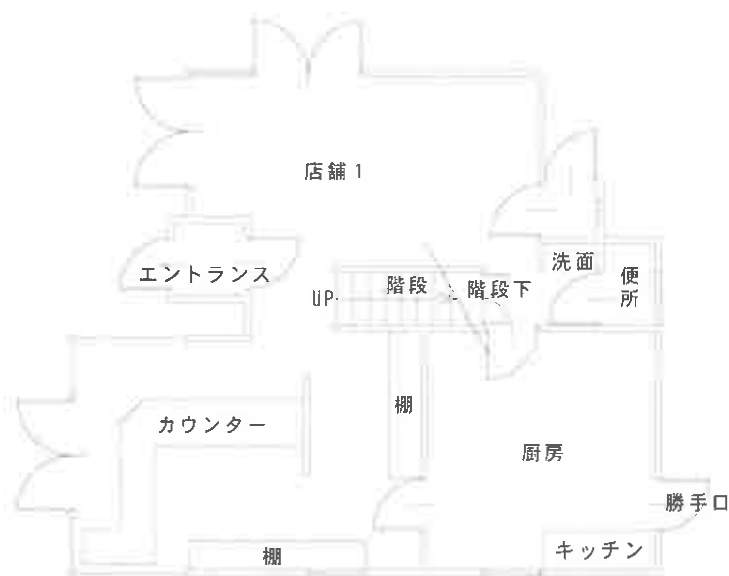
164-2

(10.13 枚目)



建物間取図

物件 3



物件2
(店舗部分) (居宅部分)

物件3



物件1

No. 1

物件2(店舗部分)



物件1

No. 2

物件3

物件2(居宅部分)



物件1

No. 3

物件2(居宅部分)



物件1

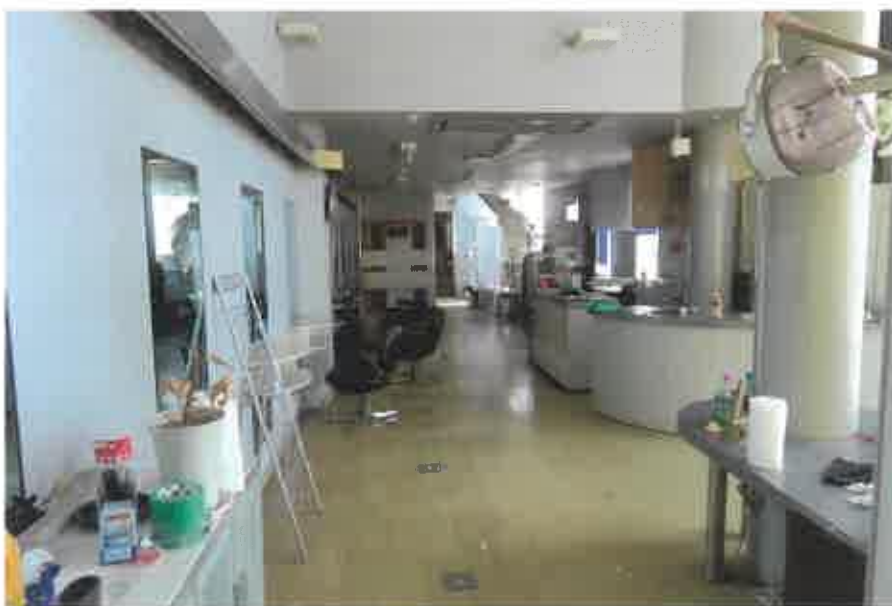
No. 4

物件2(店舗部分)



物件1

No. 5



物件2店舗部分: 1階理容店の状況

No. 6



物件2店舗部分:1階理容店の状況

No. 7



物件2店舗部分:1階乾燥室の状況

No. 8



物件2店舗部分:2階事務室の状況

No. 9



物件2店舗部分:2階浴室の状況

No. 10



物件2店舗部分:2階洋室1の状況

No. 11



物件2居宅部分:1階LDKの状況

No. 12



物件2居宅部分:1階キッチンの状況

No. 13



物件2居宅部分:1階浴室の状況

No. 14



物件2居宅部分:1階和室1の状況

No. 15



物件2居宅部分:1階和室2の状況

No. 16



物件2居宅部分:2階和室4の状況

No. 17



物件2居宅部分:2階和室5の状況

No. 18



物件2居宅部分:2階洋室3の状況

No. 19



物件2居宅部分:2階和室3の状況

No. 20



物件2居宅部分:2階洋室2の状況

No. 21



物件2居宅部分:1階車庫の状況

No. 22



物件2居宅部分:1階ボイラー室の状況

No. 23



物件3

物件1

No. 24

物件3



物件1

No. 25



物件3: 1階店舗1の状況

No. 26



物件3:1階カウンター外の状況

No. 27



物件3:1階カウンター内の状況

No. 28



物件3:1階厨房の状況

No. 29



物件3:2階店舗2の状況

No. 30

令和8年（ケ）第4号
令和8年5月12日 現地調査
令和8年6月10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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金2,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,610,000円
物件2（建物）	金1,910,000円
物件3（建物）	金510,000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の内訳価格は、物件2、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2、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 番 地 目 地 積 所 有 者	喜多方市字西四ツ谷 9 6 番 宅地 667.67㎡ A	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地 9 6 番の 1 店舗・居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 162.62㎡ 2階： 123.89㎡ 計： 286.51㎡ 有限会社パリー	1階： 165.00㎡ (概測) 2階： 139.00㎡ (概測) 計： 304.00㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	喜多方市字西四ツ谷 9 6 番地 9 6 番の 2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 58.88㎡ 2階： 21.25㎡ 計： 80.13㎡ 有限会社パリー	
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	J R磐越西線「喜多方」駅の北東方約1.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「ほっときらり前」の北西方約140m 喜多方市役所の東方約350m 喜多方市立第二小学校まで約550m 喜多方市立第一中学校まで約750m ヨークベニマルコスモス喜多方店まで約550m	
付 近 の 状 況	小売店舗のほか戸建て住宅等も見られる区画整理済みの商業地域	
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 近隣商業地域、東側一部は第1種住居地域 約75% 近隣商業地域（80%）、第1種住居地域（60%） 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約17m、奥行約39.3m、地積667.67㎡ 長方形、二方路画地、平坦 西側道路と等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約20m 舗装市道 東側 幅員約6m 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	債務者が物件1土地上に、物件2、3建物を所有し、占有している。 隣接土地は、事業所、歯科医院、駐車場等である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり (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	①占有者及び占有権限（物件1） ・占有範囲：物件2建物敷地部分 ・占有者：債務者 ・占有状況：敷地 ・占有権限：使用借権 ・占有開始時期：昭和61年7月24日（物件2建物新築登記の日） ・その他： 占有開始時点における物件1土地の共有者は、B及びCであり、Bは、債務者会社兼物件2建物所有者会社の代表者であった。Aは、B及びCの相続人である。 ②占有者及び占有権限（物件1） ・占有範囲：物件3建物敷地部分 ・占有者：債務者 ・占有状況：敷地 ・占有権限：使用借権 ・占有開始時期：昭和61年7月24日（物件2建物新築登記の日） ・その他： 占有開始時点における物件1土地の共有者は、B及びCであり、Bは、債務者会社兼物件3建物所有者会社の代表者であった。Aは、B及びCの相続人である。 ③現地調査の結果、物件1土地には地割れや陥没等は見られなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

・物件 2

区 分	主である建物 家屋番号 9 6 番の 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) : 昭和61年7月24日 新築 経 過 年 数 : 40年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : カラー鋼板 外 壁 : タイル貼り、サイディング等 天 井 : ビニールクロス、目透し等 内 壁 : ビニールクロス、板張り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 螺旋階段、ボイラー室が設置されている。
床 面 積 (現 況)	1 階 : 165.00㎡ 2 階 : 139.00㎡ 計 : 304.00㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 店舗・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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が本建物の店舗部分を店舗(空き家)として、占有している。Aが本建物の居宅部分を居宅として、占有している。
特 記 事 項	①物件2の建物間取図の中央付近にある螺旋階段を含めた西側を店舗部分、東側を居宅部分とする。 ②占有者及び占有権限(物件2関係) ・占有範囲: 居宅部分 ・占有者: A ・占有状況: 居宅 ・占有権限: 使用借権 ・占有開始時期: 昭和61年7月24日(新築登記の日) ・その他: 占有開始時点における占有者は、物件1土地共有者であり、債務者会社兼物件2建物所有者会社代表者であったBである。Aは、Bの相続人である。

③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

④目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。

ア建物外部

- ・店舗部分の下屋の屋根に塗装の剥がれが見られた。
- ・外壁や軒天などに塗装の剥がれや浮きのほか、汚損が散見された。

イ建物内部（店舗部分）

- ・1階天井クロスの一部に剥がれが見られた。
- ・1階床の一部に汚損とキズが見られた。
- ・2階洋室1の天井及び内壁に汚損が見られた。

ウ建物内部（居宅部分）

- ・1階LDKと和室2の床にかなりの沈みが認められた。
- ・1階キッチン及び和室2並びに2階各室の内壁に汚損が見られた。
- ・1階洗面の内壁及び浴室の床にカビによる汚損が見られた。
- ・2階和室4前廊下の内壁クロスに剥がれが見られた。
- ・1階車庫部分のコンクリート床にひび割れが見られた。内壁クロスの剥がれや汚損が見られた。

・ 物件 3

区 分	主である建物 家屋番号 9 6 番の 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) : 昭和61年7月24日 新築 経 過 年 数 : 40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 : カラー鋼板 外 壁 : サイディング、板張り等 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : タイル、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 : 58.88㎡ 2 階 : 21.25㎡ 計 : 80.13㎡ * 登記と概ね合致
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 店舗 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	A が物件 3 建物を店舗 (空き家) として、占有している。
特 記 事 項	② 占有者及び占有権限 (物件 3 関係) ・ 占有範囲 : 全部 ・ 占有者 : A ・ 占有状況 : 店舗 ・ 占有権限 : 使用借権 ・ 占有開始時期 : 平成28年3月頃 ⑤ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

⑥目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。

イ、建物外部

- ・外壁に塗装の剥がれのほか、汚損が全体的に見られた。
- ・西側入口の南側の下屋部分には、窓ガラスが破損しテープ等で補修している箇所やひび割れが見られた。また、その他の窓ガラスにもひび割れが見られた。

ロ、建物内部

- ・2階天井の化粧パネルが数枚外れているのが見られた。
- ・内壁に塗装の浮きや汚損が見られた。
- ・厨房には、動産類が幾重にも積み重ねられて置かれており、内壁や床面には見分けすることができない部分が広範囲にわたったが、見分けできた内壁には汚損のほか、破損箇所が見られた。

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。

物件番号	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	27,000	0.97	667.67	0.70	12,240,000

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 31,400\text{円/㎡} & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 27,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：115%（住環境、集落の規模等）

行政的条件：100%

格 差 率：115%

イ 個 別 格 差：物件1

街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：97%（二方路、地積過大）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：97%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	304.00	0.03	2,280,000
3	220,000	80.13	0.03	530,000

ウ 現 価 率：

・物件 2 建物

- a 経過年数 40年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- 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 3%

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

・物件 3 建物

- a 経過年数 40年
- b 経済的⁽⁴⁾耐用年数 ほぼ満了している。
- 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 3%

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

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 (物件2)	12,240,000	0.74	0.10	使用借権	910,000
1 (物件3)	12,240,000	0.26	0.10	使用借権	320,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地上に、物件2建物、物件3建物が存しているため土地利用権の及ぶ範囲を建築面積割合で査定する。
物件2の建築面積165㎡、物件3の建築面積58.88㎡、合計223.88㎡
 $165 \div 223.88 \approx 74\%$
 $58.88 \div 223.88 \approx 26\%$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	12,240,000	- 1,230,000		1.00	0.60	6,610,000
2	2,280,000	+ 910,000	1.00	1.00	0.60	1,910,000
3	530,000	+ 320,000	1.00	1.00	0.60	510,000
一括価格（合計）						2,420,000

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：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 地価公示価格 喜多方5-3

所在地 : 喜多方市字西四ツ谷183番2
価格 : 31,400円/㎡
位置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約1.4km
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 472㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 西20m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
近隣商業地域
準防火地域
建ぺい率 80% 容積率 200%
地域の概要 : 小売店舗等が建ち並ぶ区画整理済みの商業地域

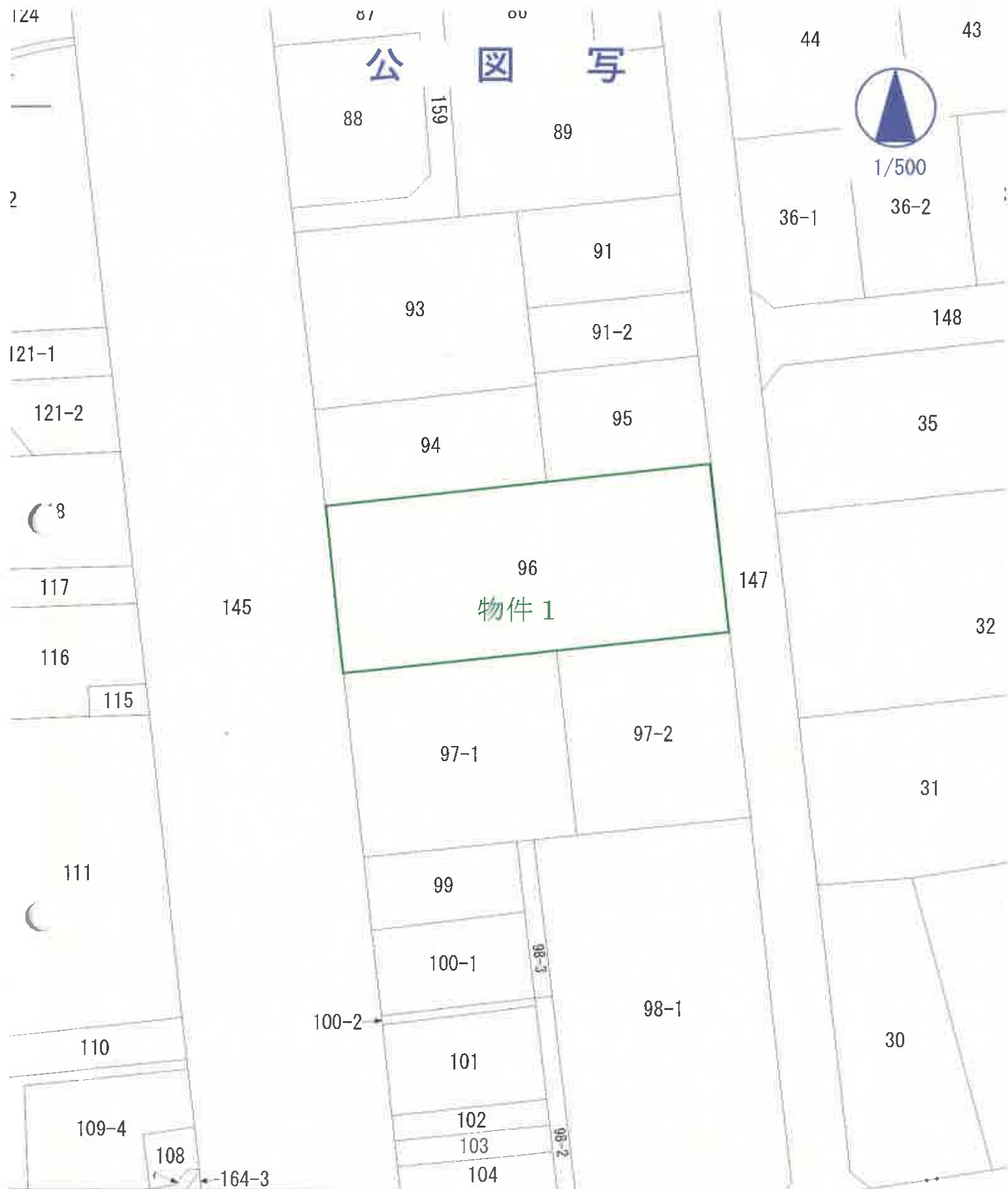
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 6,074,940円
物件2,3 : 2,077,594円（店舗用）
6,132,362円（専用住宅）

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



地番区域見出
字西四

表示年月日：令和6年8月6日

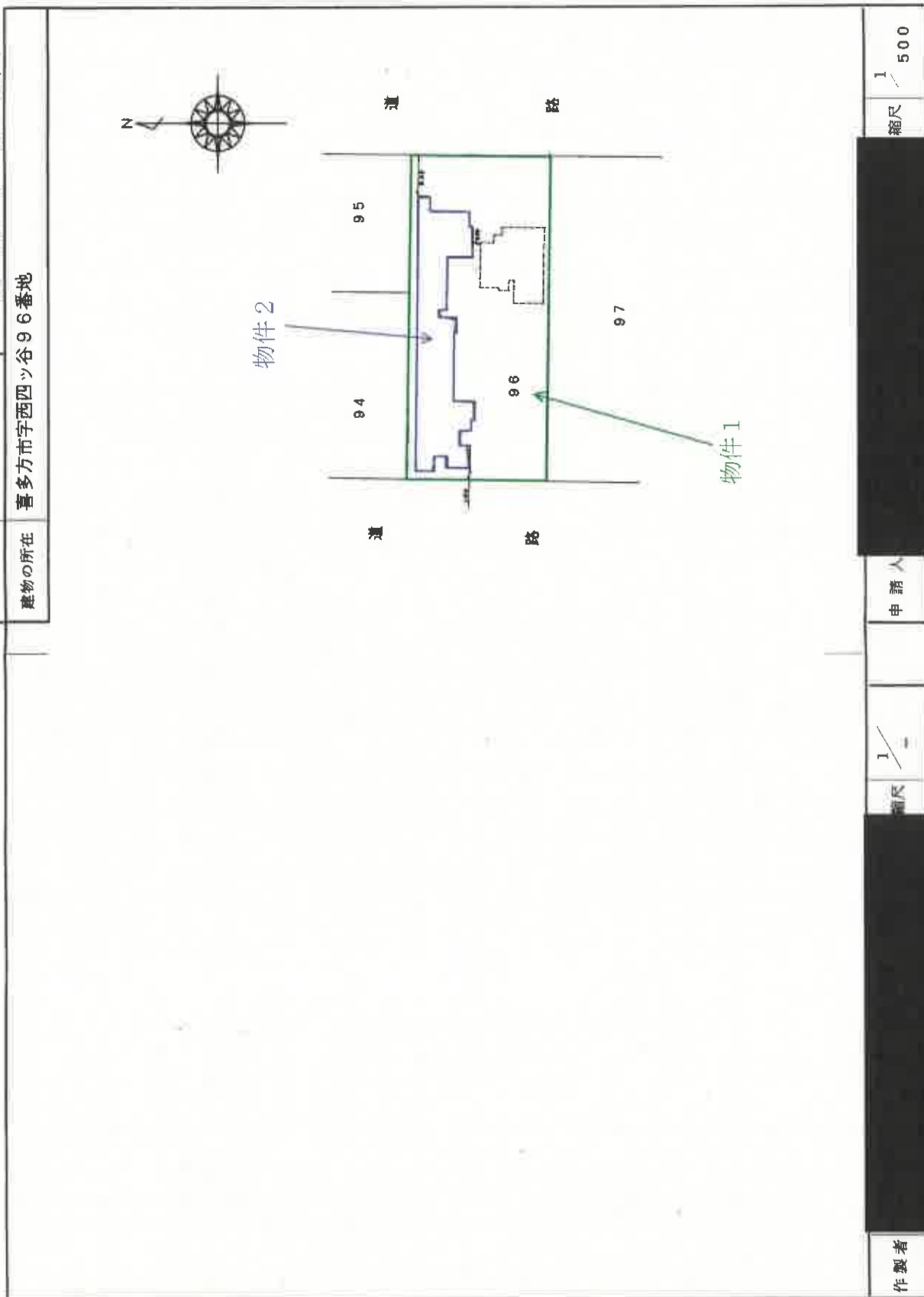
2147731

各階平面図

家屋番号 96番の1

建物の所在 喜多方市宇西四ッ谷96番地

建物図面
各階平面図 S61.8.6



2147732

各階平面図

家屋番号 96番の1

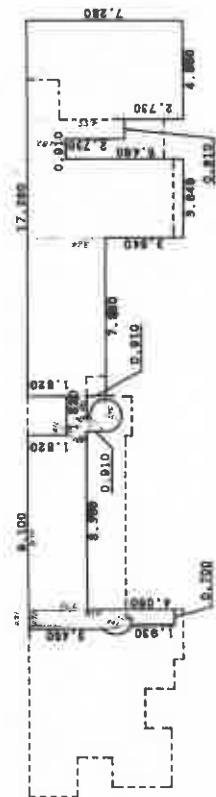
建物平面図 S61.8.6

建物の所在 喜多力市宇西四ツ谷96番地

物件2

2階

1階



求積表

A=0.7311 -	0.3939 =	0.337200
B=1.3254 +	0.2813 =	1.808700
1.400 x	0.210/2 =	0.147000
0.750 x	0.750/2 =	0.281250
0.210 x	3.450 =	0.724500
0.700 x	6.780 =	4.746000
8.180 x	2.730 =	22.338700
0.180 x	0.910 =	0.145800
0.750 x	1.070 =	0.802500
0.910 x	0.910 =	0.828100
7.280 x	3.640 =	26.499200
3.640 x	7.280 =	26.499200
0.910 x	1.820 =	1.656200
0.910 x	4.550 =	4.140500
4.550 x	7.280 =	33.124000
合計		123.898850
床面積		123.89 m ²

円弧の面積計算

$$\pi \times R \times R \times C \div 180 = \pi \times 103.4256 \times 103.4256 \times 103.4256 \div 180$$

$$A = \pi \times 103.4256 \times 103.4256 \times 103.4256 \div 180 = 0.7311 - 0.3939$$

$$B = \pi \times 103.4256 \times 103.4256 \times 103.4256 \div 180 = 1.3254 + 0.2813$$

14159

作製者

1/250

申請人

1/250

登記年月日：昭和61年8月6日

2147733

各階平面図

家屋番号 96番の2

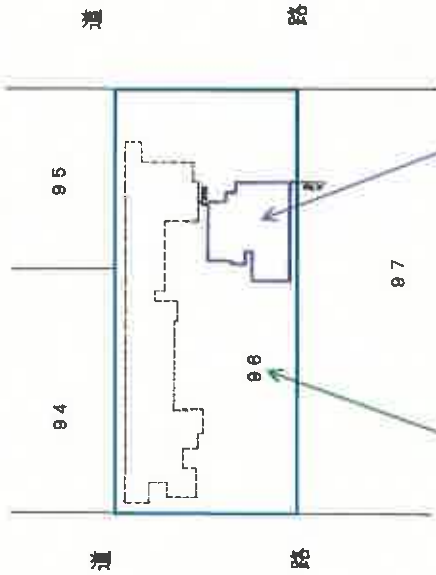
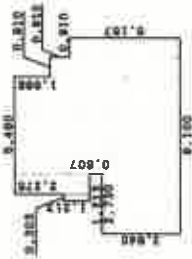
建物平面図 561.8.6

建築物の所在 喜多方市宇西四ツ谷96番地

物件3

1階

求積表			
2.730 x	3.940 =	9.937200	
0.303 x	1.213 =	0.367539	
0.910 x	3.488 =	3.174080	
4.550 x	7.735 =	35.184250	
0.910 x	8.067 =	5.520870	
0.910 x	5.157 =	4.692870	
合計		58.888909	
床面積		58.88	m ²

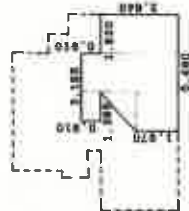


物件1

物件3

2階

求積表			
1.670 x	1.820/2 =	1.519700	
1.820 x	1.970 =	3.585400	
1.365 x	0.910 =	1.242150	
1.820 x	4.550 =	8.281000	
1.820 x	3.640 =	6.624800	
合計		21.253050	
床面積		21.25	m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会館)

A3からA4に縮小

88

土地建物位置関係図



3

36

91

93

91-2

物件 2 建物

95

94

145

96

147

物件 3 建物

97-2

97-1

物件 1 土地

99

100-1

100-2

98-1

101

102

103

-17-

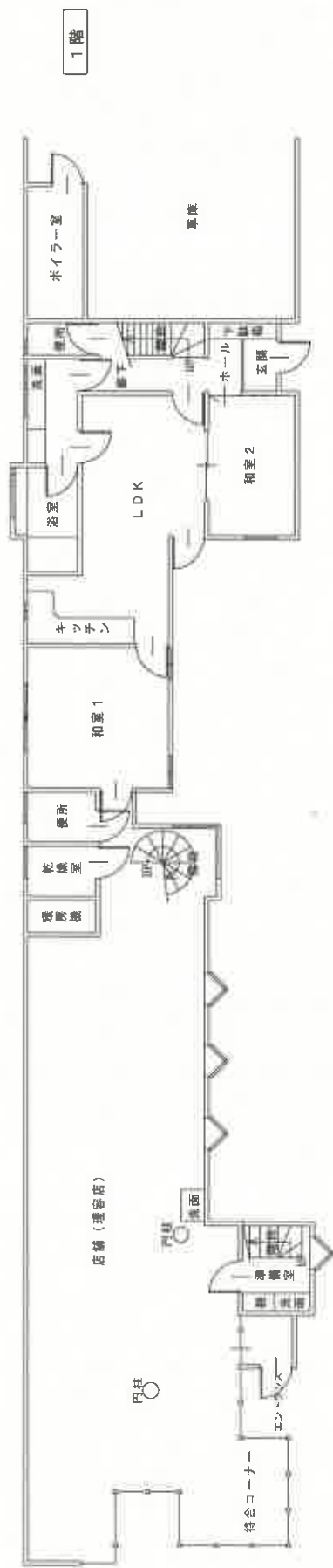
108

164-2

30

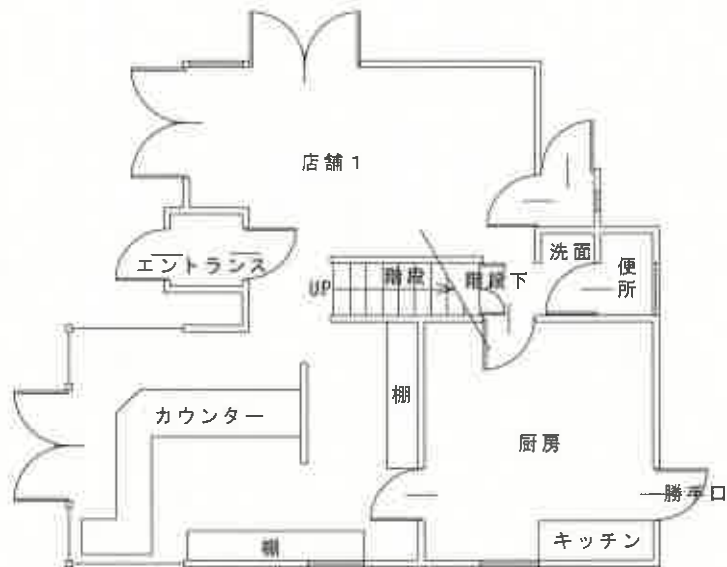
建物間取図

物件2

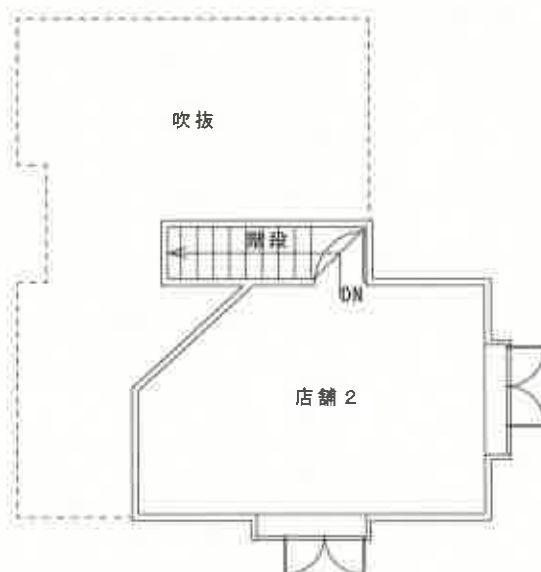


建物間取図

物件3



1 階



2 階