令和7年(ケ)第13号【物件7、9】

注 意 書

本件は、物件7、9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3～6、8は含まれていませんので、ご確認の上、入札をご検討ください。

令和　７年（ケ）第　　１３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１１月１１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）
7, 9	2, 130, 000 1, 704, 000	一括	426, 000	68, 284	0
7	810, 000				
9	1, 320, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項による価額変更				

令和　７年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

７　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８８．３０平方メートル

９　所　　在　　会津若松市慶山二丁目　３８８番地

　　家屋　番号　　３８８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８０．６５平方メートル
　　２階　５０．３２平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約３７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　13号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月29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7，9】
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7，9】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7，9】
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。

令和　７年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

７　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８８．３０平方メートル

９　所　　在　　会津若松市慶山二丁目　３８８番地

　　家屋　番号　　３８８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８０．６５平方メートル
　　２階　５０．３２平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約３７平方メートル

令和　７年（ケ）第　１３号
令和　７年１１月１１日受理
令和　７年１２月２３日提出

現況調査報告書
（物件３～９）

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

令和　7年（ケ）第　　13号

物　件　目　録

3　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．３９平方メートル

4　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８５番

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　２４０平方メートル

5　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８６番

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１０６平方メートル

6　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２５．７３平方メートル

7　所　　在　　会津若松市慶山二丁目

　　地　　番　　３８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８８．３０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　13号

物　件　目　録

8　所　　在　　会津若松市慶山二丁目　３８４番地

　　家屋　番号　　３８４番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　７７．６８平方メートル

9　所　　在　　会津若松市慶山二丁目　３８８番地

　　家屋　番号　　３８８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　８０．６５平方メートル
　　２階　５０．３２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市慶山二丁目９番３２号
土地	物件３～６
現況地目	■宅地（物件３～６）　□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 □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物件４の南西付近及び物件５の南東付近に物置（目的外動産）、物件５の南側中央付近に鶏小屋（目的外動産）、物件６の南側付近に自動販売機（目的外動産）が、それぞれ存する。
建物	物件８
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：８３㎡（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８建物の公簿上の所在は会津若松市慶山二丁目３８４番地であるが、物件６土地（３８７番）を敷地としている。
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市慶山二丁目９番３３号
土地	物件７
現況地目	■宅地（物件７）　□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 □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	南側（物件９未登記附属建物である車庫・物置の西側）にカーポートが存する。
建物	物件９
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：車庫・物置 構　造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３７㎡（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

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	（１２月５日物件所在地で面談し事情聴取） １　私は、物件３～物件７の各土地、物件８及び物件９の各建物の所有者です。私が物件９建物に居住し、物件８建物を空き家の状態で占有しています。 ２　物件３～物件７の各土地について ⑴　本各土地の隣接地との境界に何らかの問題はありません。 ⑵　本各土地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。 ⑶　物件４及び物件５土地上にある物置は、数十年前に設置された私のものです。 ⑷　物件７土地の南東付近にある車庫・物置は私が建てたものです。登記はされていません。 ⑸　本各土地は公道に面しておらず、公道に至るために第三者所有の３６２番、３６３番の各土地を通行していますが、各土地の所有者に使用料などを支払ったことはありません。 ⑹　物件６土地の南側に自動販売機１台があります。私が数十年前に設置したものです。 ３　物件８建物について ⑴　本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。 ⑵　太陽光発電や床暖房の設備はありません。 ⑶　食堂の天井が雨漏りによって穴が開いた状態です。 ４　物件９建物について ⑴　本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。 ⑵　太陽光発電や床暖房の設備はありません。 ⑶　これまで増改築をしたことはありません。降雪でポーチが壊れたことがありますが修繕しています。 ⑷　現在、室内でペットを飼っていません。

（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、建物図面各階平面図、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３から物件７の各土地について

ア　本各土地上の登記建物は、物件３土地上に物件８建物が、物件７土地上に物件９建物が登記されている。物件４～物件６の各土地上の登記建物はない。

イ　本各土地に地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　本各土地に隣接する３８２番１、３８３番、３８９番、３６４番、３６５番、３６６番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。３６２番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であるが、現況地目は通路として利用されている公衆用道路である。３７７番１の土地は、登記上、第三者所有の原野、３７１番の土地は、登記上、国所有の原野、３７０番の土地は、登記上、第三者所有の田であり、いずれの現況地目も同様である。３７０番２の土地は、登記上、第三者所有の用悪水路であり、現況地目も同様である。物件４に隣接し、公図上「水」と表記されている土地は水路である。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。

エ　本件物件から公道に至るため、第三者所有の３６２番と３６３番の各土地を無償で使用している。買受人は、本件物件の使用を開始するに先立ち、３６２番及び３６３番の各土地所有者と通行料に関する調整等をするのが相当である。

オ　物件６土地の南側に自動販売機１台が存し、物件所有者が設置した旨の説明がなされた。自動販売機の所有を示す表示等は確認できなかったので、買受人は、自動販売機の取扱いに注意を払うのが相当である。

(2)　物件８建物について

ア　本建物の公簿上の所在は会津若松市慶山二丁目３８４番地であるが、物件６土地（３８７番）を敷地としている。物件６土地は、昭和４４年８月１２日、丙４９８番１から分筆し丙４９８番６となり、その後、５３５番２、３８７番と変更された。建物図面によれば、物件８建物は、会津若松市東山町大字石山字稲荷山丙４９８－１に所在し、家屋番号が丙４９８－１のところ、その後所在地等が、会津若松市慶山二丁目３８４番地、家屋番号３８４－２と変更されている。

イ　建物外部

・　経年による汚損が見られた。

ウ　建物内部について

・　食堂の天井部分が毀損し穴が開いていた。

・　全体として経年による汚損が顕著に見られた。

(3)　物件９主である建物について

ア　建物外部

・　特段の損傷、汚損等は見られなかった。

イ　建物内部

・　１階階段脇壁面にクロスの剥がれが見られた。

・　和室については、動産類が山積みされ、床や壁の状態を目視することができなかった。

・　上記以外の部分について、損傷、汚損等は見られなかった。

(4)　物件９未登記附属建物について

ア　物件９主である建物の南東側にある平家建の車庫・物置は、物件９主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、車庫及び物置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９主である建物に附属する未登記附属建物と認める。

イ　建物外部、内部ともに特段の損傷箇所は見られなかった。

(5)　本各建物（物件８、物件９主である建物、物件９未登記附属建物）は、第三者による占有は認められず、物件所有者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

（調査経過用）

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12日（水） ：－　：	執行官室	会津若松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20日受領）
令和7年11月12日（水） 16：35 －16：50	物件所在地	物件確認、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	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
令和7年12月5日（金） 14：10 －14：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　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。

□ 令和　　年　　月　　日

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。

■ 令和７年１２月５日

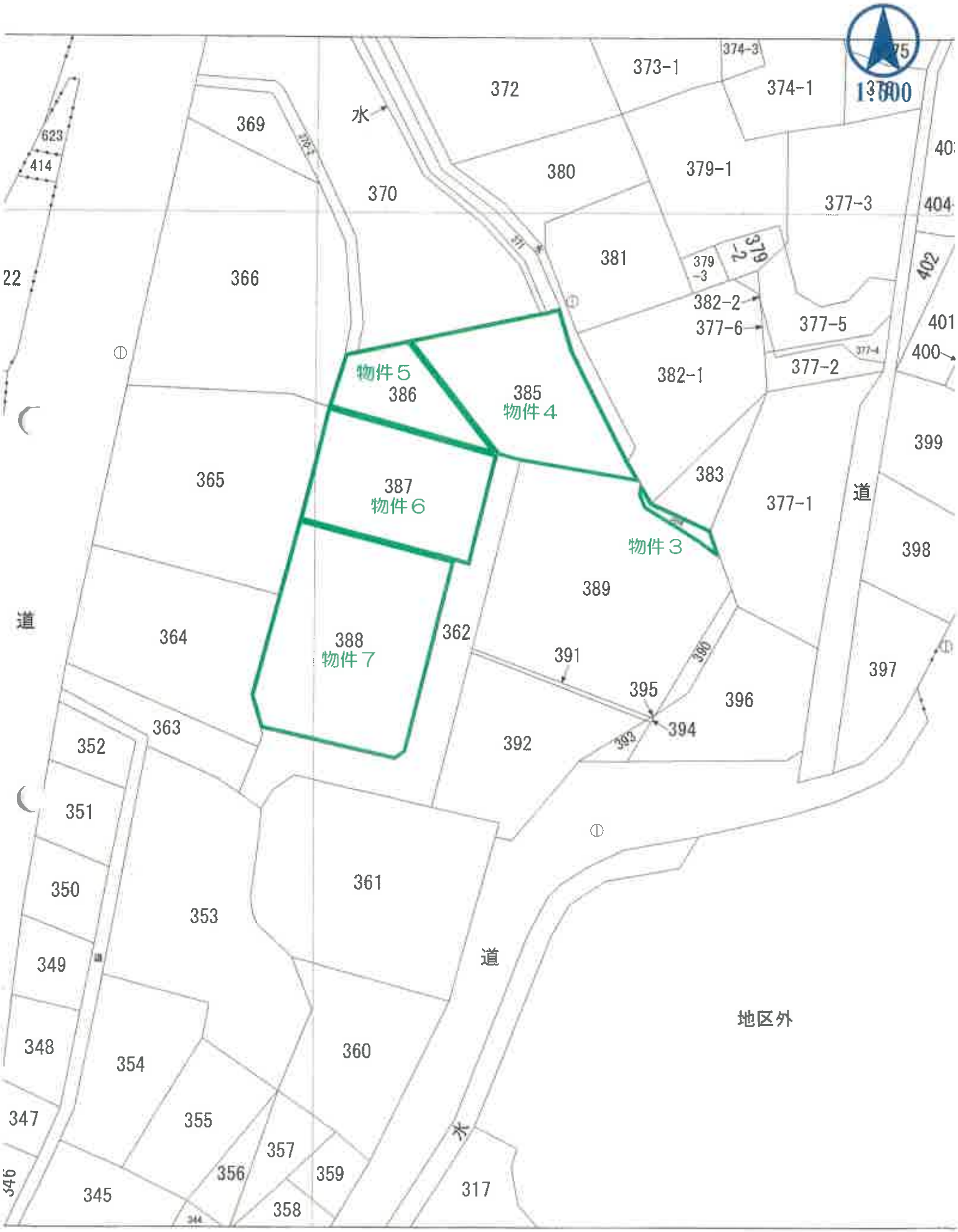
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

□令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写


1:600
373-1
374-3
374-1
372
水
369
370
380
379-1
377-3
404
381
379-2
379-3
402
382-2
377-6
377-5
401
400
377-4
377-2
382-1
物件５
386
385
物件４
399
365
387
物件６
383
377-1
道
398
物件３
389
道
364
388
物件７
362
391
380
397
395
396
394
392
363
352
351
350
361
353
道
349
348
354
360
地区外
347
355
357
356
359
水
345
358
317
22
366
623
414

（　8　枚目）

0124318

㋑385 ㋺385 ㋩385 857.K.9

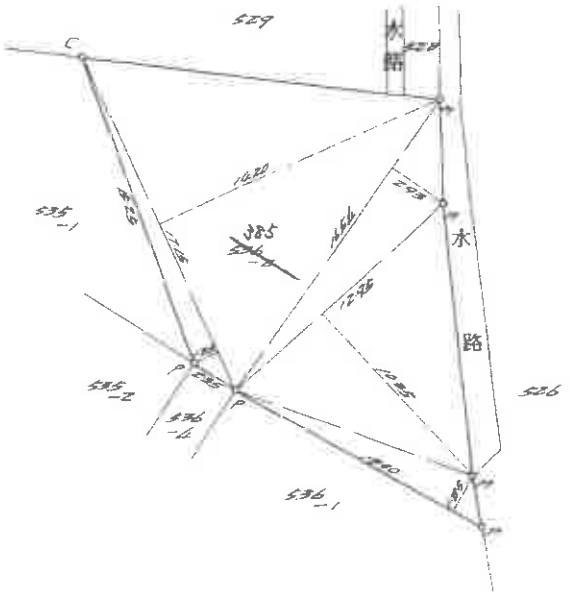
地積測量図

地番	5-3-6番-385
土地の所在	会津若松市東山町大字石山字東山 → 東山二丁目

385

1715 × 1.25 = 21.4375
1715 × 16.20 = 263.5300
16.54 × 2.93 = 48.4622
12.95 × 10.35 = 134.0325
18.00 × 1.85 = 33.3000
680.7622
1/2 = 340.3811

地積 340.38 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年 2 月 4 日作製	申請人 [redacted]

（福島県土地家屋調査士会用紙）

C……コンクリート杭　P……プラスチック杭　R……鉄筋棒　M……鋲

縮尺 1/240

昭和五七年四月九日

物件4

A3→A4縮小

（9枚目）

(2/2)

登記年月日：昭和57年4月9日

0124320

㋑386 ㋺386 ㋩386 257.4.9

地積測量図

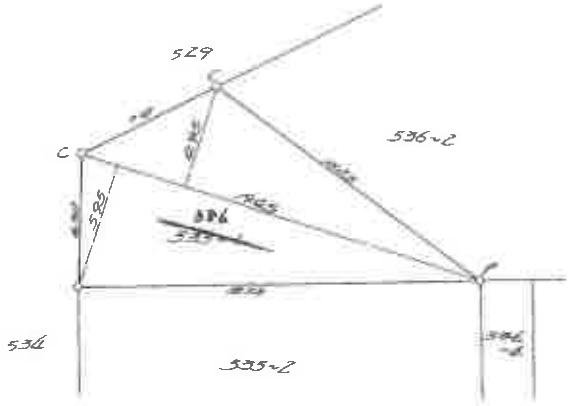
地番	~~535番1~~ 386
土地の所在	会津若松市東山町大字石山字慶山

慶山二丁目

386
~~535-1~~

1) 19.65 × 3.95 — 115.7275
2) 19.65 × 4.85 — 96.2775
212.0050
1/2 — 106.0025

地積 106.00㎡



境界標略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金鋲標
M	刻ミ

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	53年 2月 4日作製
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会所属）

物件5

昭和五七年四月九日

（10枚目）

A3→A4縮小

(2/2)

G124322

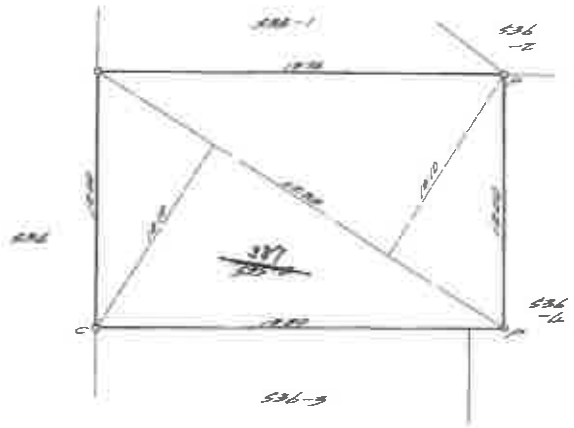
地積測量図

地番	5-3-5番2 387
土地の所在	慶山二丁目 会津若松市東山町大字石山字慶山

387

225.735 ㎡ × 1010 ＝ 225735
225.735 ㎡ × 1010 ＝ 225735
451470
∴ 225.735

地積 225.73 ㎡



境界標略 C……コンクリート杭 P……プラスチック杭 R……金属標 M……刻

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	昭和57年2月4日作製	申請人 [redacted]	縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会用紙）

物件6

昭和五七年四月九日

A3→A4縮小

（11枚目）

登記年月日：昭和57年4月9日

0124324

㋑388㋺388㋩388 557.9

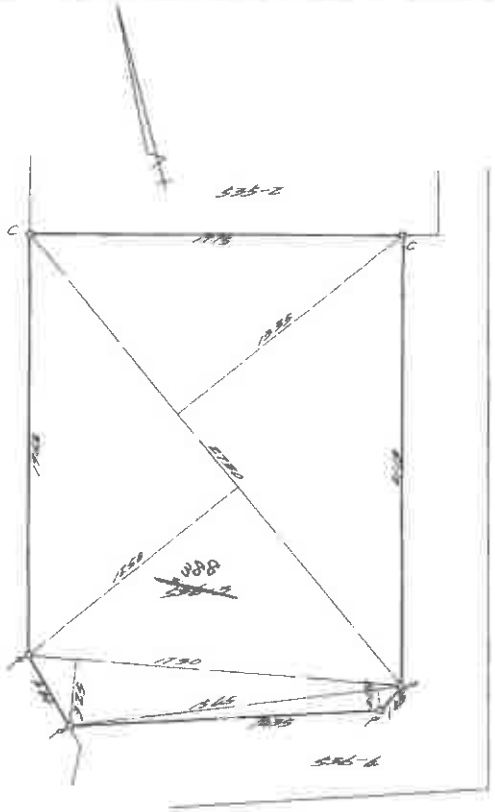
地積測量図

地番	~~5-3-6番3-~~ 388
土地の所在	~~会津若松市東出町大字石山字慶山~~ 慶山二丁目

388
~~376-3~~

2730 × 1325 = 361.6250
2730 × 1250 = 341.2500
1730 × 925 = 16.0050
1565 × 875 = 12.6775
776.6075
½ = 388.30375

地積 388.30 ㎡



物件7

昭和五七年四月九日

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年 2 月 6 日作製	申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会用紙）

（12枚目）

A3→A4縮小

(2/2)

登記年月日：昭和41年9月21日

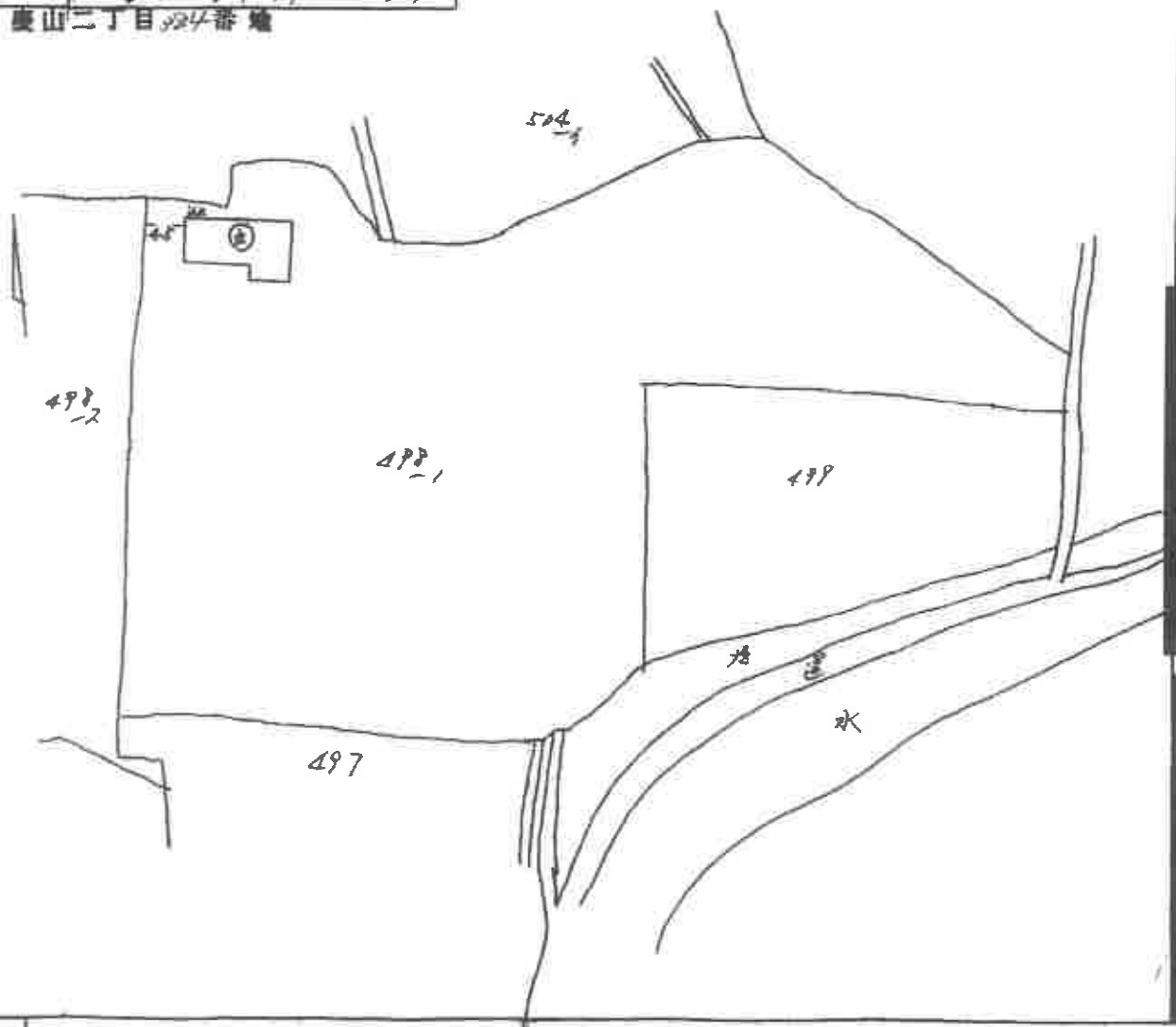
2010050

建　物　図　面

384-2

家屋番号	498-1　384-2
建物の所在	会津若松市栄町大字若山字稲荷山498-1 慶山二丁目384番地

S41、9、21



昭和四十年一月大日	作製年月日
作成者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/600

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

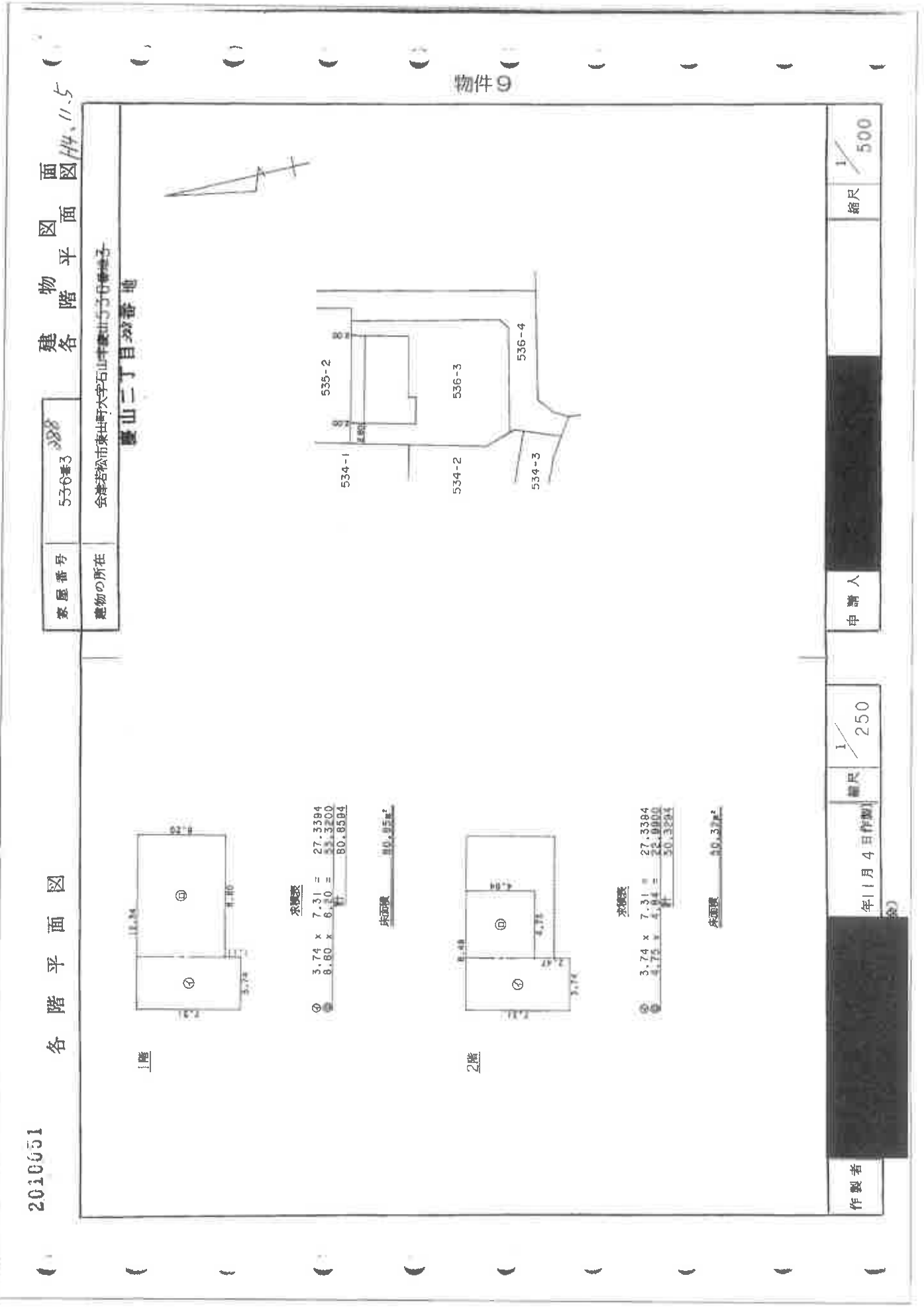
物件8

A3→A4縮小

（13枚目）

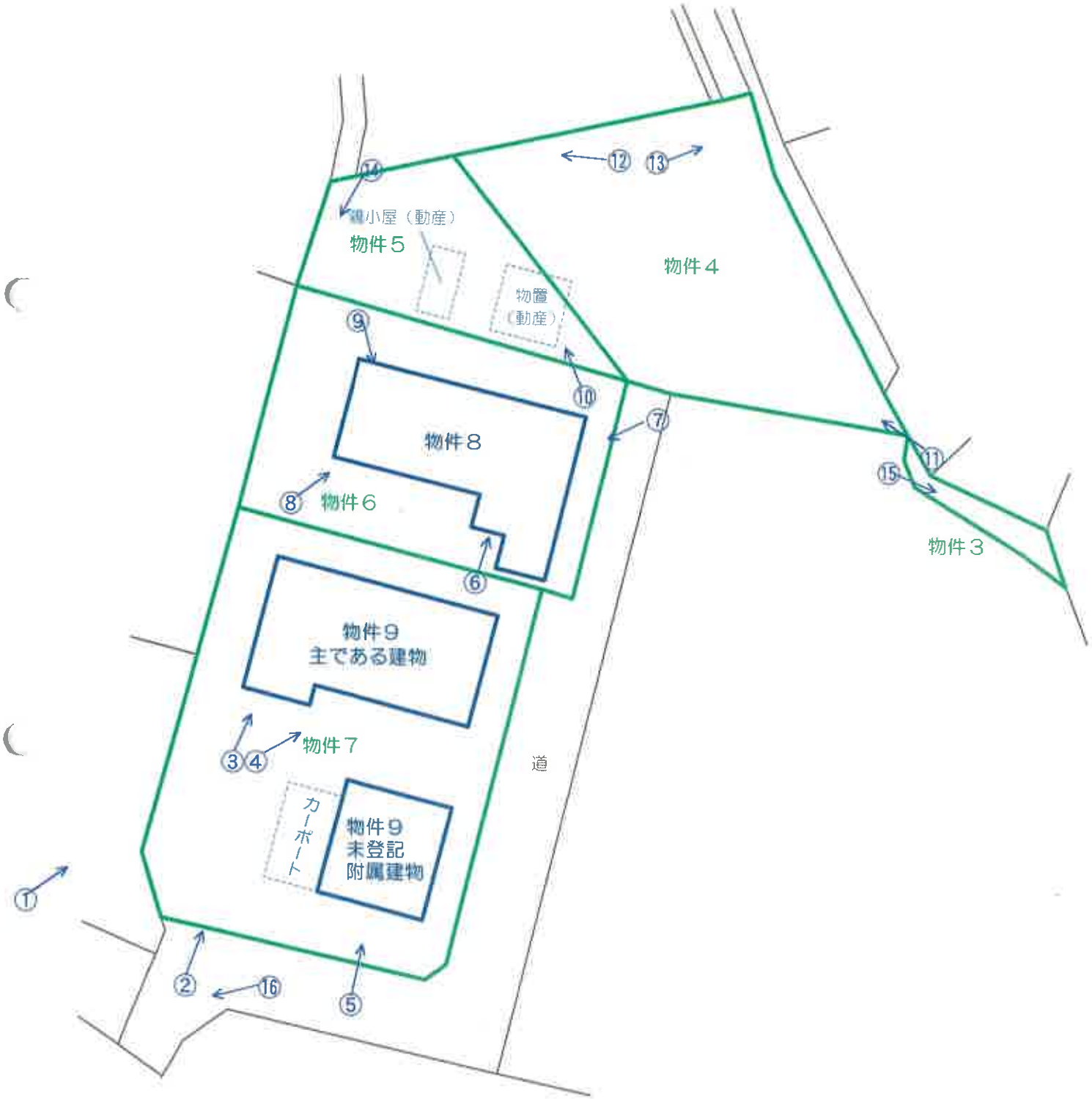
A３→A４縮小

物件９



（　14　枚目）

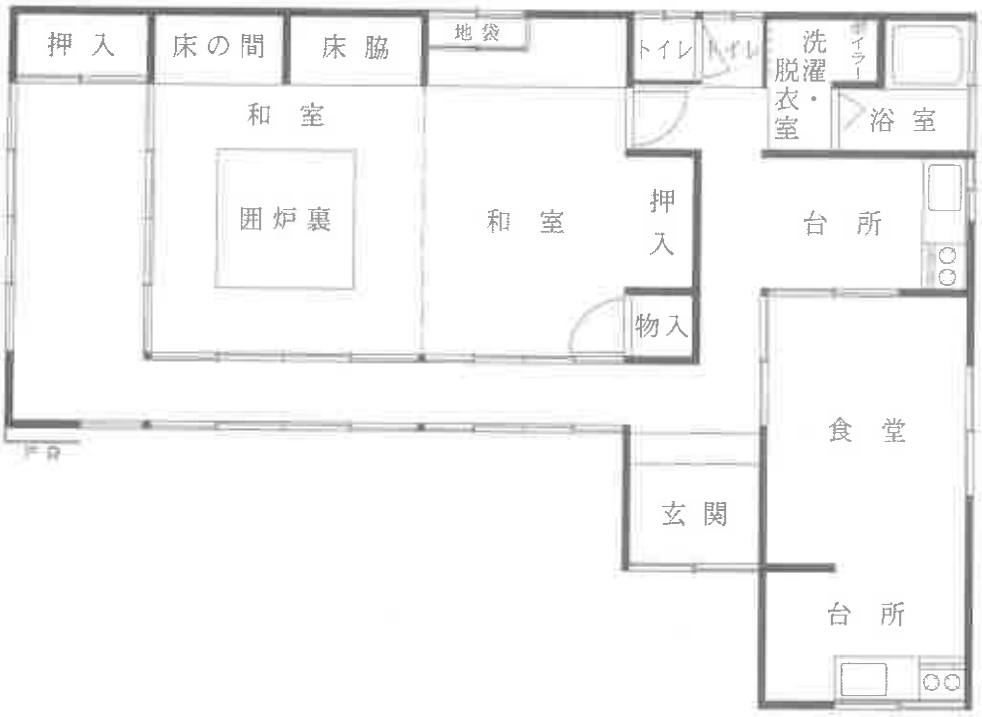
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件8



現況
床面積：約83㎡（概測）

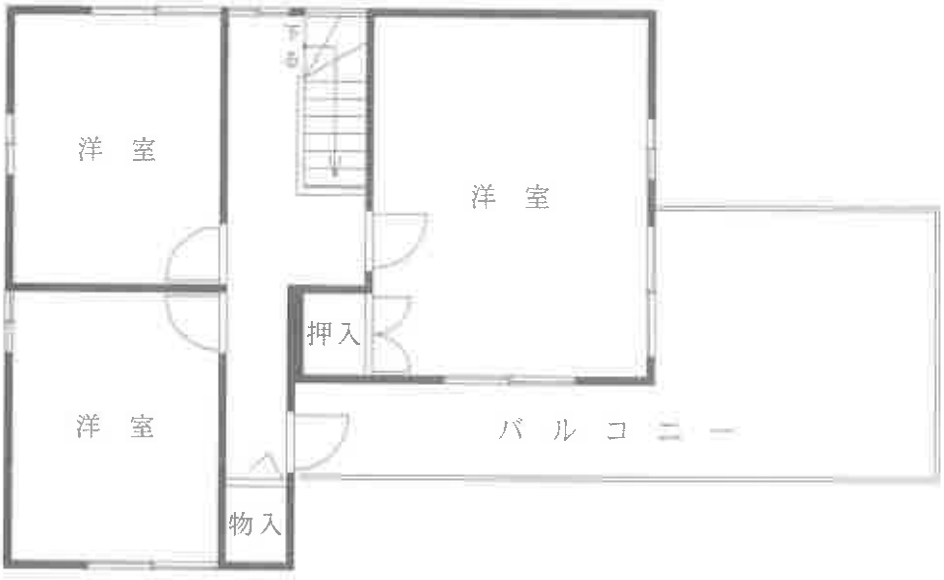
建物間取図

物件9

主である建物



1　階



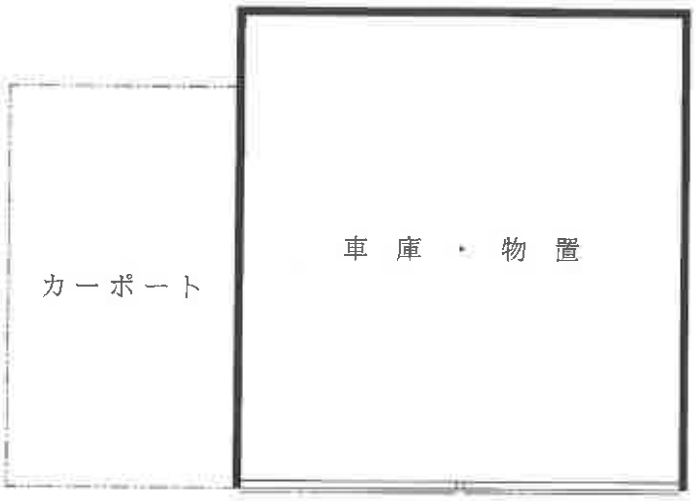
2　階

現況：公簿に同じ

建物間取図

物件9

未登記附属建物



現況
種類：車庫・物置
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板平家建
床面積：約37㎡（概測）

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



No. 1

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



物件7

No. 2

物件9主である建物



物件7

No. 3

物件9主である建物



物件7

No. 4

物件9未登記附属建物



物件7

No. 5

自動販売機



物件8

No. 6

物件8



物件6

No. 7

物件8



物件6

No. 8

物件8



物件6

No. 9

物置(動産)



物件5

No. 10



物件4

No. 11



物件5

No. 12



物件4

No. 13



物件6

No. 14



物件3

No. 15

363番土地



362番土地

No. 16



物件9主である建物：1階食堂・居間の状況　　No.　17



物件9主である建物：1階食堂・居間の状況　　No.　18



物件9主である建物：1階台所の状況　　No. 19



物件9主である建物：1階南側和室の状況　　No. 20



物件9主である建物：1階北側和室の状況　　No. 21



物件9主である建物：1階トイレの状況　　No. 22



物件9主である建物：1階洗面・脱衣室の状況　　No. 23



物件9主である建物：1階ユニットバスの状況　　No. 24



物件9主である建物：1階階段脇壁面の状況　　No. 25



物件9主である建物：2階北西側洋室の状況　　No. 26



物件9主である建物：2階南西側洋室の状況　　No. 27



物件9主である建物：2階北東側洋室の状況　　No. 28



物件8:食堂の状況　　No. 29



物件8:食堂の天井の状況　　No. 30



物件8:南東側台所の状況　　No. 31



物件8:北東側台所の状況　　No. 32



物件8:浴室の状況　　No. 33



物件8:トイレの状況　　No. 34



物件8:和室二間の状況　　No. 35



物件8:和室二間の南側廊下の状況　　No. 36



物件9未登記附属建物:車庫・物置の内部の状況　　No. 37



物置(動産)の内部の状況　　No. 38

令和 7 年（ケ）第１３号
令和 7 年１２月 5 日　現地調査
令和 8 年 1 月１０日　評　　価

福島地方裁判所 会津若松支部　御中

評　　価　　書
（物件３～９）

評価人　不動産鑑定士
小　椋　満　幸

第１　評価額

合　計　価　格	
金１１，３５０，０００円	
一　括　価　格	
物件３～６・８	金３，５６０，０００円
物件７・９	金７，７９０，０００円
内　訳　価　格	
物件３（土地）	金２０，０００円
物件４（土地）	金１，６４０，０００円
物件５（土地）	金７２０，０００円
物件６（土地）	金７５０，０００円
物件７（土地）	金２，９７０，０００円
物件８（建物）	金４３０，０００円
物件９（建物）	金４，８２０，０００円

１　一括価格は、物件３～６・８、物件７・９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合計価格である。

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６、物件７の内訳価格は物件８、物件９のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件８、物件９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)
3	所在 地番 地目 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８４番 宅地 ２．３９㎡	
4	所在 地番 地目 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８５番 原野 ２４０㎡	地　目：宅地
5	所在 地番 地目 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８６番 原野 １０６㎡	地　目：宅地
6	所在 地番 地目 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８７番 宅地 ２２５．７３㎡	
7	所在 地番 地目 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８８番 宅地 ３８８．３０㎡	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市慶山二丁目 ３８４番地 ３８４番の２ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ７７．６８㎡	床面積：約83㎡(概測)

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
9	所在 家屋番号 種類 構造 地積	会津若松市慶山二丁目 ３８８番地 ３８８番 居宅 軽量鉄骨造陸屋根２階建 １階　８０．６５㎡ ２階　５０．３２㎡	

番号	特記事項
9	物件９建物には未登記附属建物が１棟存する。

	〈未登記附属建物〉
種類	車庫・物置
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約３７㎡(概測)

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件３～６土地：一体画地）

位置・交通	ＪＲ磐越西線「会津若松」駅の南東方約2.1km(直線距離：以下同じ) バス停留所「和田」の南方約100m 会津若松市役所のほぼ東方約1.8km 会津若松市立東山小学校の北東方約450m 会津若松市立第二中学校の北東方約1.6km リオンドール滝沢店の南方約850m	
付近の状況	会津若松市街地東部、幹線市道背後のやや街路条件の劣る既成住宅地域。地域内は4m未満や行き止まり道路も多く街路条件の点でやや劣っている。主に一般住宅が建ち並び小学校以外は徒歩圏としてはやや遠いが、生活利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	不整形（間口約2m・奥行約27m） 地　積：物件３　2.39㎡ 物件４　240㎡ 物件５　106㎡ 物件６　225.73㎡ 574.12㎡ 南東一方路、平坦地	
接面道路の状況	南東側　幅員約2.4～4m　舗装私道 （建築基準法第42条1項3号若しくは同第42条2項）	
土地の利用状況等	物件３～６土地を一体画地とし、土地所有者が物件８建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	

供給処理施設	上 水 道　あり ガス配管　なし 下 水 道　あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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	◇上水道について 上水道は接面する私道に本管の敷設は無く、南東方の市道より隣接する私有地を介して私設管で引き込んでいる。 （会津若松市上下水道局上水道施設課にて聴取） ◇西側及び北側の石積み擁壁について 物件４～６土地の西側及び北側は隣接地約と2～3m（目測）の高低差があり石積み擁壁が施工されているが、都市計画法の開発により施工された擁壁ではなく、強度や安全性の確認がなされていないと思われる。 よって、建築確認を伴う建築工事等の際には福島県建築基準法施行条例に基づく規制・制限等が発生する可能性がある。（会津若松市建設部建設指導課にて聴取） ◇接道する私道4m未満の部分について 接道する私道のうち4m未満の部分についてはセットバックが発生する可能性がある。 ◇物件８建物北側の物置、鶏小屋 物件８建物の北側に物置、鶏小屋が存するが、土地に定着しておらず、動産として扱う。

2　建物の概況及び利用状況（物件８）

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41年11月10日構造変更 経　過　年　数…60年以上 経済的残存耐用年数…　1年
仕　　様	構　造…木造 屋　根…カラー鋼板葺 外　壁…漆喰、角波鋼板　等 天　井…竿縁、ボード、バスリブ　等 内　壁…漆喰、ボード塗装、モルタル塗装、磁器タイル、ビニールクロス　等 床　…畳、合板、クッションフロア、磁器タイル　等 設　備…電気・給排水衛生設備 その他…汲み取りトイレ
床　面　積（現況）	約83㎡(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	中品等
保守管理の状態	やや劣る 食堂の天井に穴が開いているほか、掃除等の維持・管理行為がなされている様子は無く、雑然と家財が各所に散在している。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で管理している。
特記事項	◇建築時期について 当該建物の登記全部事項証明書の原因及びその日付欄は昭和41年11月10日構造変更から始まっており、建築時期はこれ以前と推定される。

特記事項	◇登記上の所在・家屋番号について 当該建物の昭和41年8月6日作成の建物図面は、物件３土地の旧地番(丙498番1)が付された敷地の北西端に建物が位置している。敷地は相当程度広く、現在の物件３～７のほか隣接する土地も含んでいるように見受けられる。物件３の昭和44年8月12日付け分筆により物件６・７が生じている。物件４・５については、登記上、物件３から生じた直接の記載は無いが、物件４の旧地番が丙498番3であること及び物件８建物図面から、物件３から分筆された土地であると推測される。 これらの経緯から物件８建物は、かつて相当程度の面積を有した物件３土地上に所在していたが、土地の分割の結果、現在は物件６の地番上に所在する結果となったと推測される。

3　対象土地の概況及び利用状況等（物件７土地）

位置・交通	物件６の南側に隣接	
付近の状況	会津若松市街地東部、幹線市道背後のやや街路条件の劣る既成住宅地域。地域内は4m未満や行き止まり道路も多く街路条件の点でやや劣っている。主に一般住宅が建ち並び小学校以外は徒歩圏としてはやや遠いが、生活利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	ほぼ長方形（間口約16m・奥行約22m） 地　積：物件388.30㎡ 南･東準角地、平坦地	
接面道路の状況	南～東側　幅員約4m　舗装私道 （建築基準法第42条1項3号若しくは同第42条2項）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件９建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり （注） 供給処理施設における「あり」とは、対象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	◇上水道について 上水道は接面する私道に本管の敷設は無く、南東方の市道より隣接する私有地を介して私設管で引き込んでいる。 （会津若松市上下水道局上水道施設課にて聴取） ◇西側の石積み擁壁について 物件７土地の西側は隣接地と約3m（目測）の高低差があり石積み擁壁が施工されているが、都市計画法の開発により施工された擁壁ではなく、強度や安全性の確認がなされていないと思われる。 よって、建築確認を伴う建築工事等の際には福島県建築基準法施行条例に基づく規制・制限等が発生する可能性がある。（会津若松市建設部建設指導課にて聴取）

4　建物の概況及び利用状況（物件９）

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4年11月2日新築 経　過　年　数…33年 経済的残存耐用年数…10年
仕　　様	構　造…軽量鉄骨造 屋　根…シート防水 外　壁…アルミ板吹付塗装 天　井…ビニールクロス、目透かし、バスリブ　等 内　壁…ビニールクロス　等 　床　…合板、塩ビシート、畳　等 設　備…電気・給排水衛生設備 その他…水洗トイレ、ユニットバス
床　面　積（現況）	１階：80.65㎡　　２階：50.32㎡　　計：130.97㎡
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	中品等
保守管理の状態	普通 現在は飼っていないが、かつて猫を飼っていたとのことであり、壁の角に爪とぎ傷が認められた。動物臭は感じられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居宅として利用している。
特記事項	なし

区　　分	物件９未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)…主たる建物と同時期と推定 経　過　年　数…33年 経済的残存耐用年数…10年
仕　　様	構　造…鉄骨造 屋　根…折板鋼板 外　壁…鋼製サイディング 天　井…鋼板表し 内　壁…鋼板表し 床　…コンクリート 設　備…なし その他…カーポート付設(約16㎡)
床　面　積（現況）	約37㎡(概測)
現況用途等	現況用途…車庫・物置 間取り…別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が車庫・物置として利用している。
特記事項	なし

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件３・４・５・６一体画地（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	更地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
3	27,700	0.41	2.39	―――	30,000
4			240		2,730,000
5			106		1,200,000
6			225.73	0.70	1,790,000
計			574.12		5,750,000

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。

地価調査基準地：会津若松(県)－８

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
30,900円／㎡	×	99.5／100	×	100／101	×	100／110	≒	27,700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　101%

◇地域格差：街路条件　100%
交通接近条件　100%
環境条件　110%
行政的条件　100%
格差率計　110%

イ　個別格差：街路条件　98%
交通接近条件　100%
環境条件　100%
画地条件　52%
行政的条件　80%
その他条件　100%
格差率計　41%

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７（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	更地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
7	27,700	0.73	388.30	0.90	7,070,000

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。

地価調査基準地：会津若松(県)－８

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
30,900円／㎡	×	99.5／100	×	100／101	×	100／110	≒	27,700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　101%(方位1.01)

◇地域格差：街路条件　100%
交通接近条件　100%
環境条件　110%(住環境+10%)
行政的条件　100%
格差率計　110%

イ 個別格差：街路条件　98%(系統連続性-2%)
交通接近条件　100%
環境条件　100%
画地条件　93%(規模 0.90、準角地1.03)
行政的条件　80%(がけ条例摘要の可能性-20%)
その他条件　100%
格差率計　73%

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。

③　物件８（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並びに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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
8	210,000	83	0.01	170,000

ウ　現　価　率：

a　経過年数	60年
b　経済的残存耐用年数	1年
c　観察減価及び中古物件の市場性	80%
d　残価率	5%
e　現価率	1%

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

④　物件９（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並びに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。

◇物件１主である建物

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
9	300,000	130.97	0.14	5,500,000

ウ　現　価　率：

a　経過年数	33年
b　経済的残存耐用年数	10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	14%

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

◇物件９未登記附属建物

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
9	80,000	37	0.14	410,000

ウ　現　価　率　：

a	経過年数	33年
b	経済的残存耐用年数	10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	14％

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

◇物件９・建物価格

主である建物		未登記附属建物		建物価格
（ 5,500,000円	＋	410,000円	）	＝ 5,910,000円

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６土地

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
6	1,790,000	1.00	0.30	法定地上権	540,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件６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30％と査定した。

◇ 物件７土地

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
7	7,070,000	1.00	0.30	法定地上権	2,120,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件７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30％と査定した。

② 内訳価格及び合計価格

◇ 物件３～６土地・物件８建物

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
3	30,000			1.00	0.60	20,000
4	2,730,000			1.00	0.60	1,640,000
5	1,200,000			1.00	0.60	720,000
6	1,790,000	－540,000		1.00	0.60	750,000
8	170,000	＋540,000		1.00	0.60	430,000
一括価格						3,560,000

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。

◇ 物件７土地・物件９建物

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
7	7,070,000	－2,120,000		1.00	0.60	2,970,000
9	5,910,000	＋2,120,000		1.00	0.60	4,820,000
一括価格						7,790,000

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　地価調査基準地　会津若松(県)－８

所　　在：会津若松市東山町大字石山字天寧262番2
価　　格：30,900円/㎡
位　　置：ＪＲ磐越西線「会津若松」駅まで道路距離3.4km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：276㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接面街路：北西側4m市道
用途指定等：市街化区域
　　第１種住居地域、建ぺい率60％・容積率200％
地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和7年度）

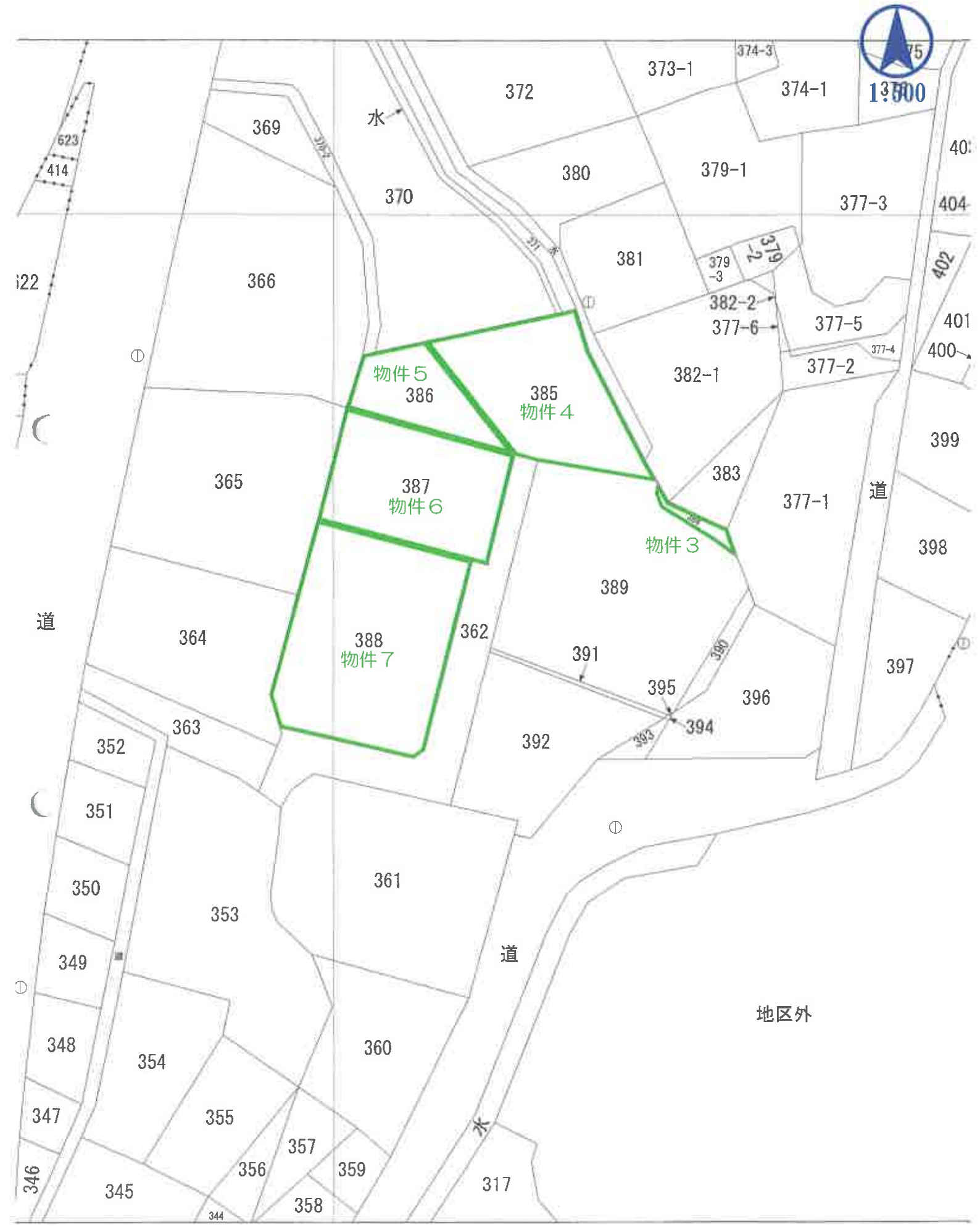
物件３：　7,847円
物件４：2,874,480円
物件５：　486,285円
物件６：1,035,484円
物件７：1,950,636円
物件８：　185,949円
物件９：2,601,699円

第７　附属資料

公図写
地積測量図写
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

公　図　写


1:500
物件５
386
385
物件４
387
物件６
388
物件７
物件３
道
水
地区外
622
623
414
369
372
373-1
374-3
374-1
375
水
380
379-1
370
377-3
404
381
379-3
379-2
402
366
382-2
377-6
377-5
401
377-4
400
377-2
382-1
399
365
383
377-1
道
398
389
364
362
391
397
395
396
394
363
392
352
351
350
361
353
道
349
348
354
360
347
355
357
356
359
346
345
358
317
344

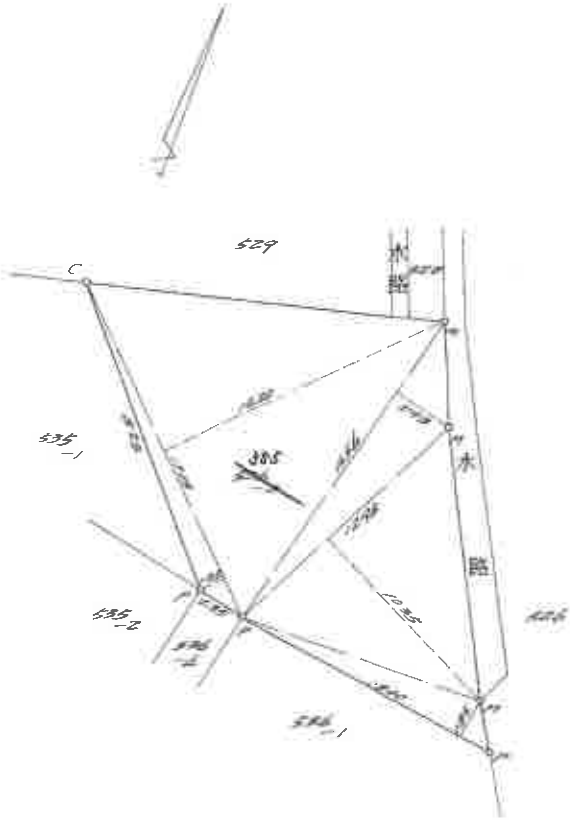
登記年月日：昭和57年4月9日

0124318

㋑385 ㋺385 ㋩385 857.49

地積測量図

地番	5-3-6番385
土地の所在	会津若松市慶山三丁目 旧大字石山字鼻山



385

17.15 × 1.25 ＝ 21.4375
17.15 × 16.20 ＝ 263.5300
16.54 × 2.93 ＝ 48.4622
12.95 × 10.35 ＝ 134.0325
18.00 × 1.35 ＝ 33.3000
680.7622
½ ＝ 260.3811

地積 260.38 ㎡

物件4

昭和五七年四月九日

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年 2 月 4 日作製	申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和57年4月9日

㋐386 ㋑386 ㋒386 257.8.9

地積測量図

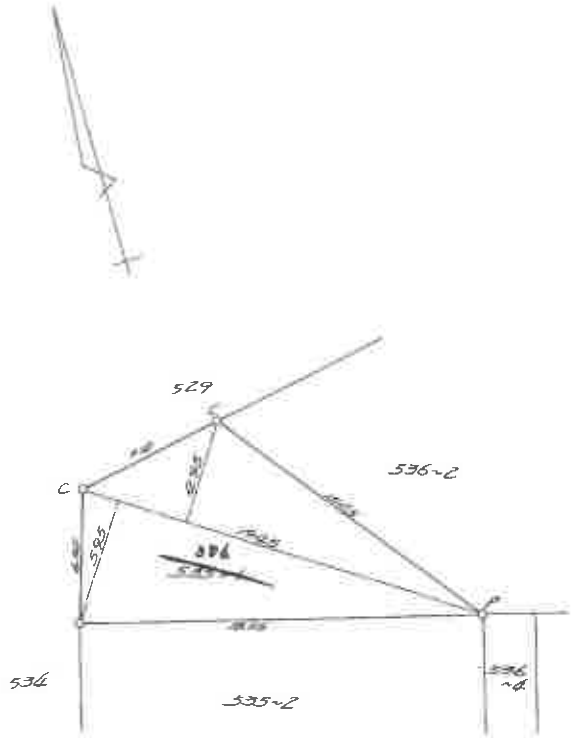
0124320

地番	535番1 ~~386~~
土地の所在	会津若松市東山町大字石山字慶山 ~~慶山二丁目~~

~~386~~
535-1

イ) 19.65 × 5.95 — 115.7275
ロ) 19.65 × 4.85 — 96.2775
212.0050
1/2 — 106.0025

地積 106.00 ㎡



境界標略号	
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	刻ミ

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	57年 2月 4日作製
申請人	[redacted]	縮尺 1/1250

（福島県土地家屋調査士会用紙）

物件5

昭和五七年四月九日

A3→A4縮小

(2/2)

登記年月日：昭和57年4月9日

0124322

㋐387㋑387㋒387 ㎡57.44

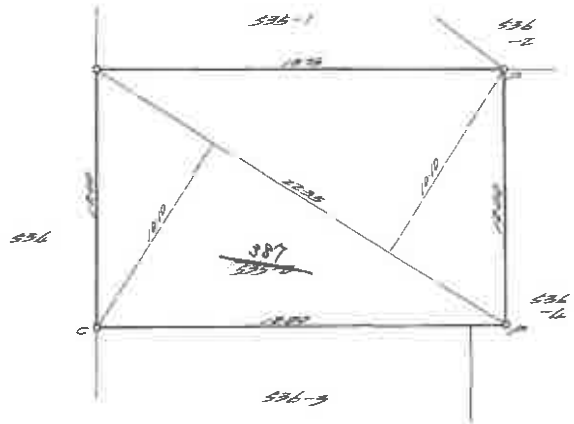
地積測量図

地番	5-3-5番2 387
土地の所在	慶山二丁目 会津若松市東山町大字石山字慶山

387
~~387-2~~

2255 × 1010 ＝ 225735
2235 × 1010 ＝ 225735
451470
1/2 ＝ 225.735

地積 225.73 ㎡



物件6

昭和五七年四月九日

境界標識　C……コンクリート杭　P……プラスチック杭　R……金属標　M……鋲

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	昭和55年2月4日作製	申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4縮小

登記年月日：昭和57年4月9日

0124324

㋑388 ㋺388 ㋩388 昭57.4.9

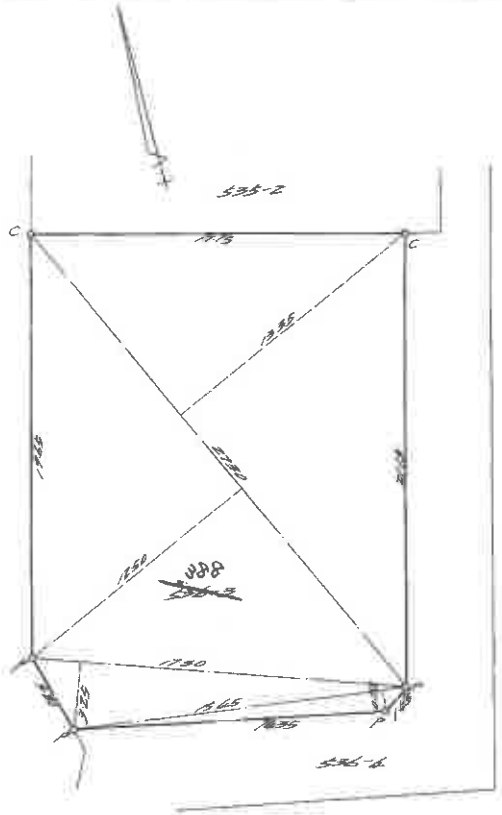
地積測量図

地番	388 ~~5-3-6番3~~
土地の所在	~~会津若松市東山町大字石山字慶山~~ 慶山二丁目

388
~~396-3~~

2730 × 1325 = 361.6250
2730 × 1250 = 341.2500
1730 × 325 = 56.2250
1565 × 075 = 16.6775
776.6075
1/2 = 388.30375

地積 388.30 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年 2 月 6 日作製	
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

C……コンクリート杭　P……プラスチック杭　K……金属標　M……刻み

物件 7

昭和五七年四月九日

（福島県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4縮小

登記年月日：昭和41年9月21日

2010050

建　物　図　面

384-2

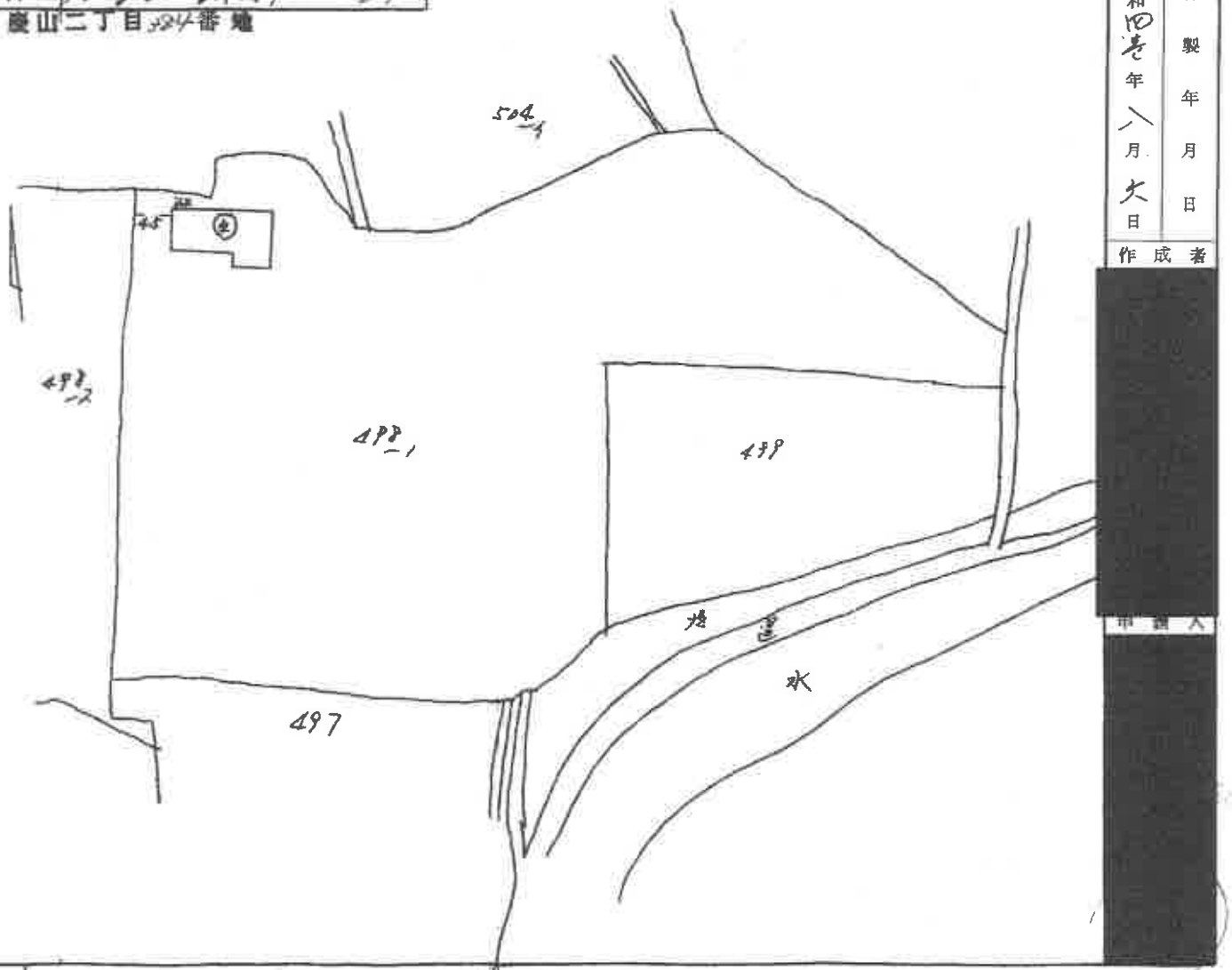
家屋番号	丙478-1　384-2
建物の所在	会津若松市東山字大亭石山字稲荷山西甲五, 東山二丁目384番地

541.9.21

昭和四五年八月大日　作製年月日

作成者

申請人



縮尺　1/600

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

A3→A4縮小

物件8

登記年月日：平成4年11月5日

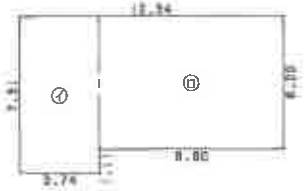
20010051

各階平面図

建物図面 各階平面図 H4.11.5

家屋番号	536番3 388
建物の所在	会津若松市東山町大字石山字慶山~~536番地3~~ 慶山二丁目388番地

1階

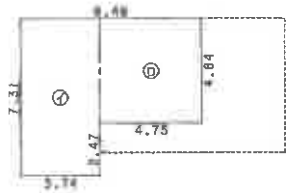


求積表

㋑	3.74	× 7.31 =	27.3394	
㋺	8.60	× 6.20 =	53.3200	
		計	80.6594	

床面積 80.65㎡

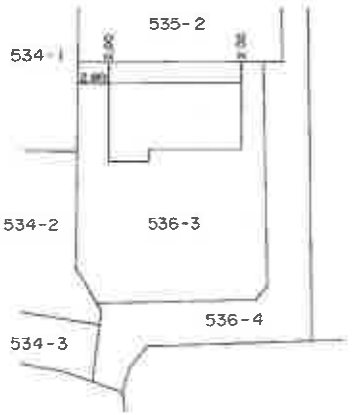
2階



求積表

㋑	3.74	× 7.31 =	27.3394	
㋺	4.75	× 4.84 =	22.9900	
		計	50.3294	

床面積 50.32㎡





作製者	[redacted]	年11月4日作製	縮尺 1/250
申請人	[redacted]		縮尺 1/500

物件9

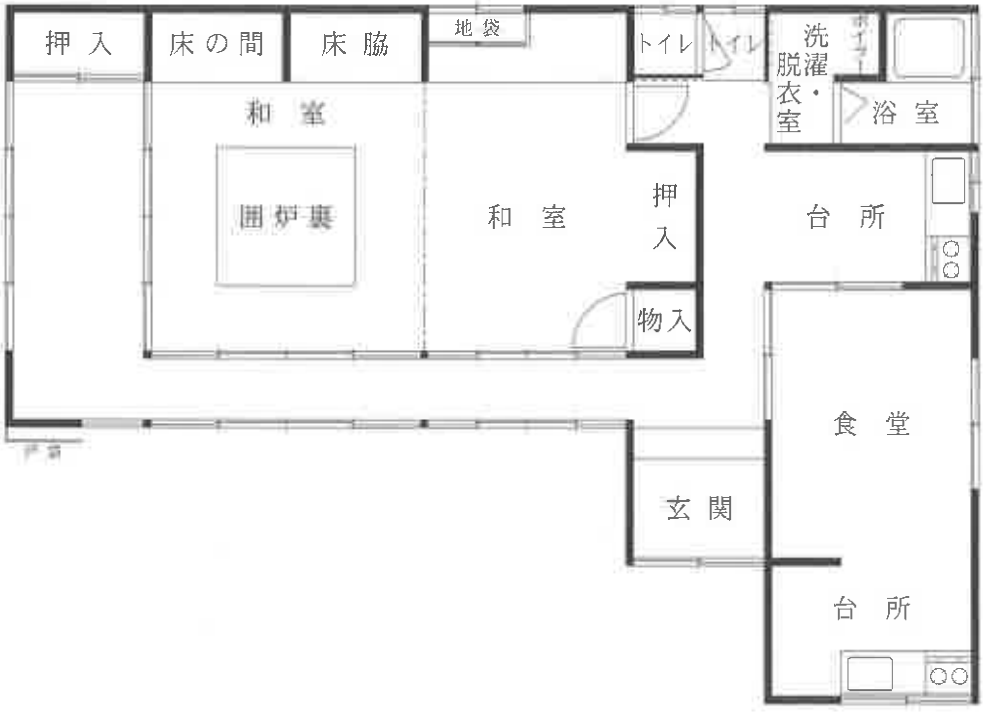
A3→A4縮小

土地建物位置関係図


鶏小屋（動産）
物件５
物置
（動産）
物件４
物件８
物件６
物件３
物件９
主である建物
物件７
道
カーポート
物件９
未登記
附属建物

建物間取図

物件8



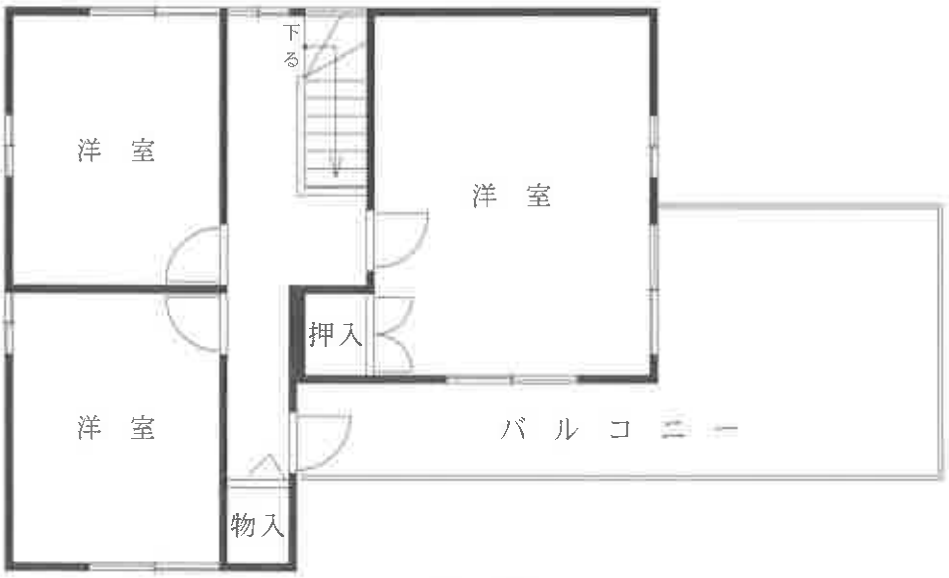
現況
床面積：約83㎡（概測）

建物間取図

物件9
主である建物



1階

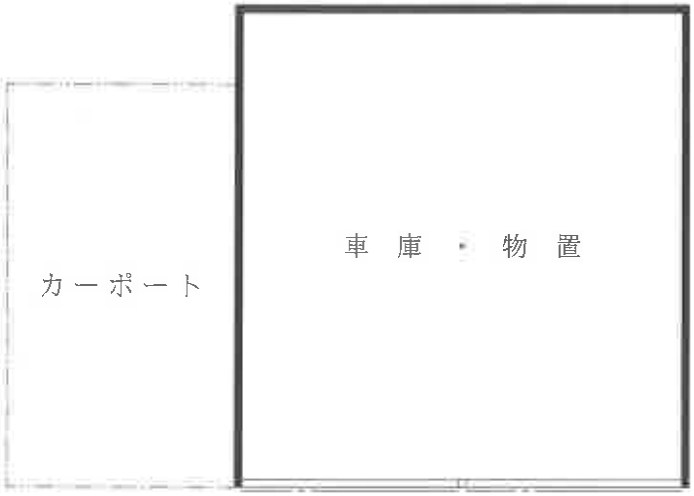


2階

現況：公簿に同じ

建物間取図

物件9
未登記附属建物



現況
種類：車庫・物置
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約37㎡（概測）