

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月27日 午後 4時00分まで
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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



59158

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,210,000 1,768,000	一括	442,000	36,961	0
1	1,340,000				
2	740,000				
3	130,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市北会津町上米塚字大道端  
 地 番 2281番2  
 地 目 宅地  
 地 積 448.12平方メートル
- 2 所 在 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2  
 家屋 番号 2281番2の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 104.04平方メートル  
 2階 34.78平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約117.29平方メートル  
 2階 34.78平方メートル
- 3 所 在 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2  
 家屋 番号 2281番2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 23.14平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 約33.12平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月22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1～3】

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

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 会津若松市北会津町上米塚字大道端  
地 番 2281番2  
地 目 宅地  
地 積 448.12平方メートル
- 2 所 在 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2  
家屋 番号 2281番2の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 104.04平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約117.29平方メートル  
2階 34.78平方メートル
- 3 所 在 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2  
家屋 番号 2281番2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 23.14平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約33.12平方メートル



令和 5年(又)第 14号  
令和 6年 1月16日受理  
令和 6年 2月 8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 穴 戸 真

(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   | 会津若松市北会津町上米塚字大道端                  |
|   | 地 番   | 2281番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 448.12平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2          |
|   | 家屋 番号 | 2281番2の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 104.04平方メートル<br>2階 34.78平方メートル |
| 3 | 所 在   | 会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2          |
|   | 家屋 番号 | 2281番2                            |
|   | 種 類   | 物置                                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                     |
|   | 床 面 積 | 23.14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
<b>土地</b>	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 □
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	
<b>建物</b>	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異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 117.29平方メートル（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 として使用している □「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

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
<b>土 地</b>	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 □
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	
<b>建 物</b>	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(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 33.12 平方メートル(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 物置 として使用している □「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
■ 債務者	<p>1 私は、本件の債務者です。</p> <p>2 令和3年9月に本件物件を購入し、それ以降、本件物件で暮らしています。その間、有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。</p> <p>(1月24日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■ 債務者	<p>1 本件物件2は昭和46年8月新築です。私が購入する以前のことは分かりませんが、購入後の令和3年10月には、業者に頼んで台所、トイレ、洗面所、浴室の水回りと玄関ホールの改修工事を行いました。</p> <p>2 そのほか、令和4年3月に、自分で1階和室4部屋をリビングルーム1部屋に改修し、2階各室の壁、床板、天井板の撤去をしました。今後は、リビングルームの床の張り替えと窓等の改修を行う予定です。2階は何にも使う予定がないので、そのままになっています。</p> <p>3 下屋部分を駐車場として使用しています。床暖房や太陽光発電設備はありません。</p> <p>4 建物の中で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 令和3年9月に購入した際に、隣接地所有者と境界について確認してあります。道路側(西側)には、それぞれ境界杭が埋められていましたし、東側の用悪水路部分まで縄を張ってあります。</p> <p>(1月31日物件所在地で面談し事情聴取)</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

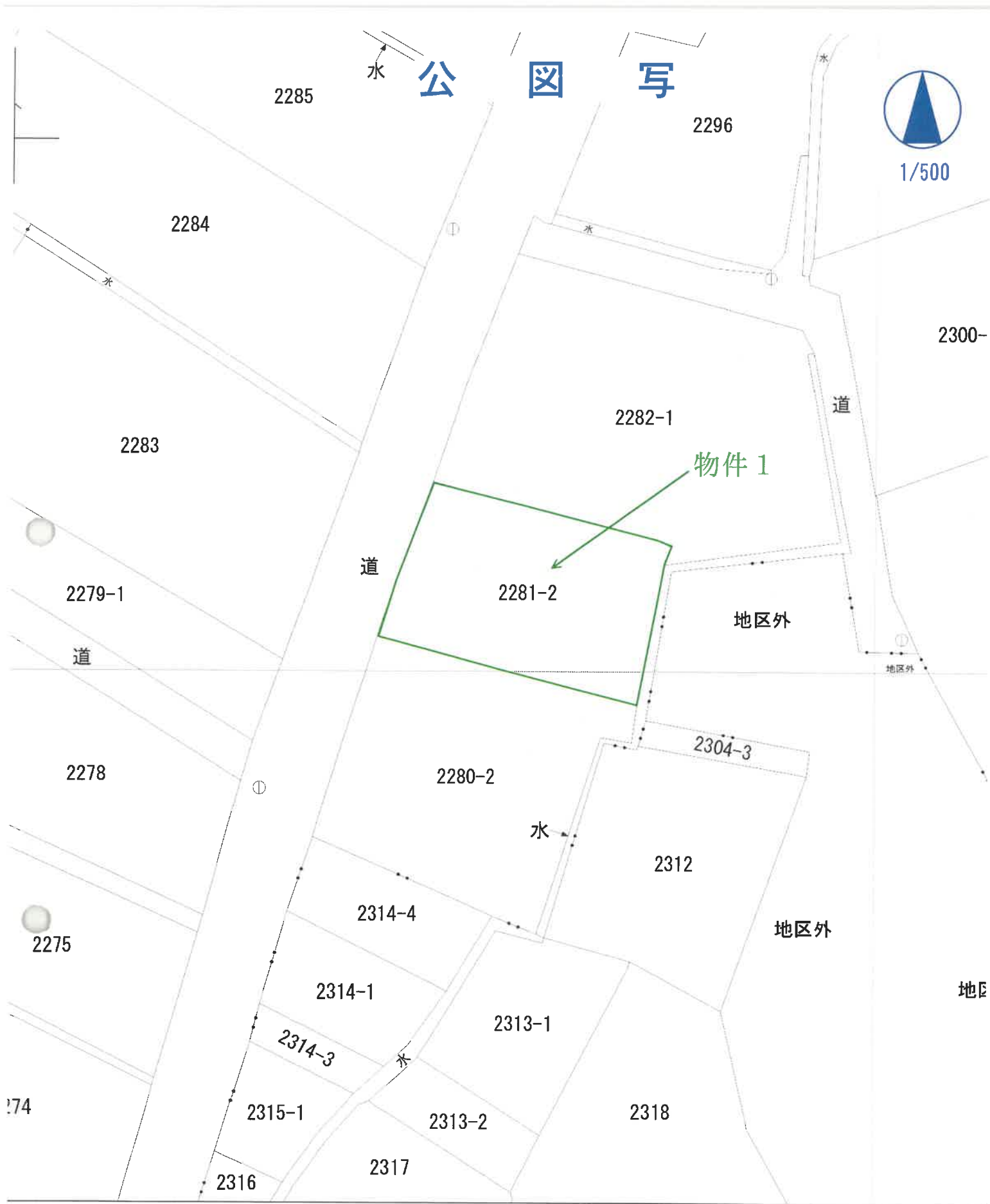
## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、2280番2及び2282番1の各地目は宅地となっているが、現況地目も同様である。
- 3 本件土地の西側は、会津若松市の市道、東側は用悪水路に接している。
- 4 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  
一部に舗装のひび割れが見られたが、陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
  - (2) 物件2建物（居宅）について
    - ア 台所、トイレ、洗面所、浴室の水回り及び玄関ホールは令和3年10月に改修されている。
    - イ 1階のその他の部屋は、それまで和室4部屋に仕切られていたものを、令和4年3月に債務者自ら、壁、床板、天井等を撤去し、リビングルーム1室に改修工事を行っている。まだ、床板の張り替え、クローゼットの扉設置、二重窓の設置等が残っており、今後改修する予定とのことである。
    - ウ 2階の各室は、老朽化が著しいため、令和4年3月に債務者自ら間仕切り壁、床板、天井板の撤去を行った。使用する予定がないので、そのままの状態になっている。
    - エ 昭和46年8月新築の建物であり、改修した部分以外には経年相当の老朽化が見られる。外壁の一部に亀裂が入っている他、玄関上部の外壁が剥離されたままになっている。
  - (3) 物件3建物（物置）について
    - ア 債務者が作業小屋として使用している。
    - イ 建築時期は不明であるが、登記上、昭和30年1月に所有権保存登記がされており、昭和46年5月に主である建物に変更されている。外壁を含め、経年相当の劣化は見られる。

(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
R6年1月17日(水) : - :	執行官室	会津若松市役所に対し、固定資産税に関して保有する 図面の交付申請書を送付(1月26日受領)
R6年1月23日(火) 9:20-9:35	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)
R6年1月24日(水) 13:15-13:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、現況調査通知書交 付、債務者から事情聴取
R6年1月31日(水) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、債務者から事情聴 取
R 年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入っ した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月31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、立会人を立ち合わせた。		
<input type="checkbox"/> 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



(座標値種別：図上測定)

土地地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

北会津町  
字大道端

B

( 7 枚目 )

登記年月日：昭和46年11月11日

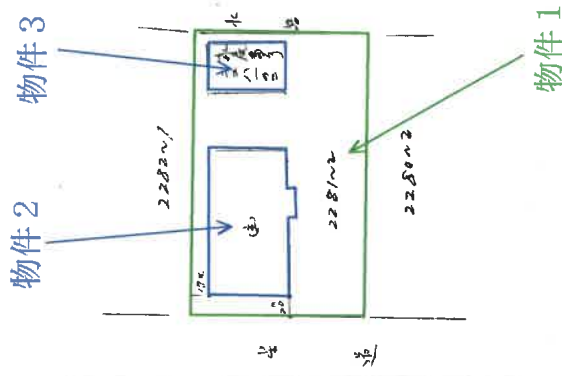
建物

平面  
基台階平面図

2083906

家屋番号 228/～2,2

建物の所在



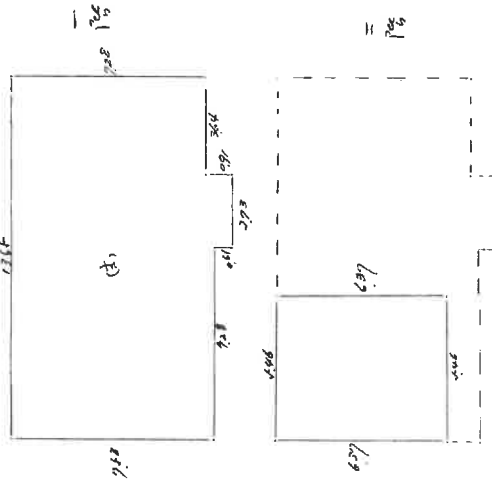
S46.11.11

製作年月日  
昭和四十六年十月一日

作成  
作威会

昭和四十六年 昭和 巻 日

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3からA4に縮小

登記年月日: 昭和46年11月11日

2083905

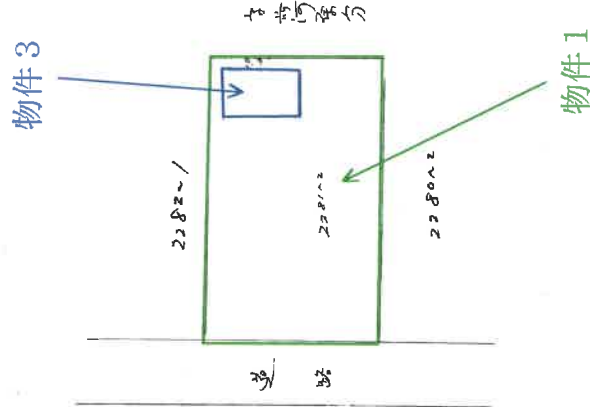
建築物図面

家屋番号	2281~2
建物の所在	北会津郡北会津町上米塚字大連地 228番地2 会津若松市 北会津町上米塚字大連地 228番地2

S46.11.11

製作年月日	昭和四十六年十月一日
作成者	会

申請人	
-----	--



昭和四十六年 昭 野 電 日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

A3からA4に縮小



# 土地建物位置関係図



2282-1

物件 2

下屋

物件 3

道

① →

地

⑩ ↑

② ↑

物件 1

2304-3

2280-2

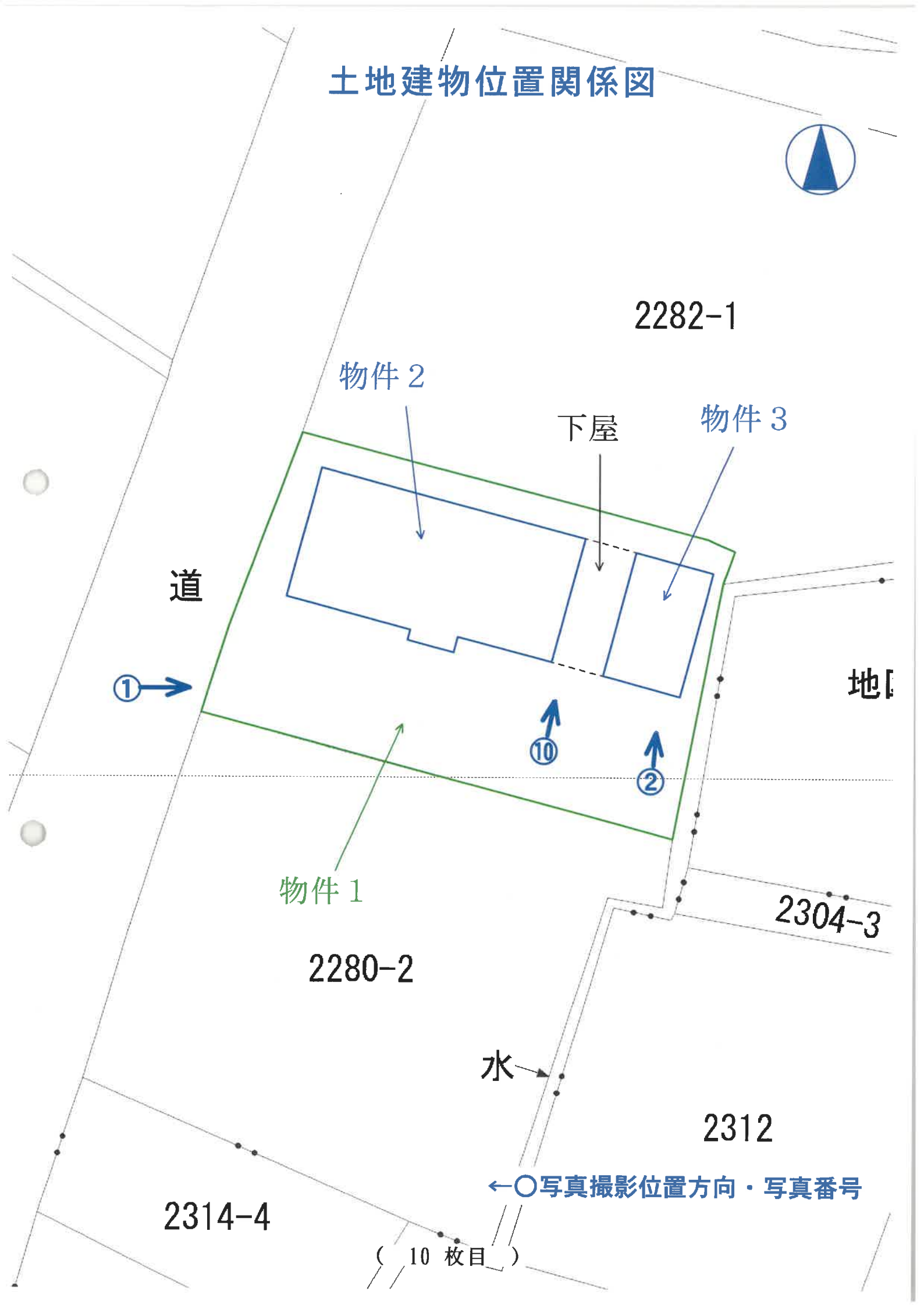
水

2312

2314-4

←○写真撮影位置方向・写真番号

( 10 枚目 )

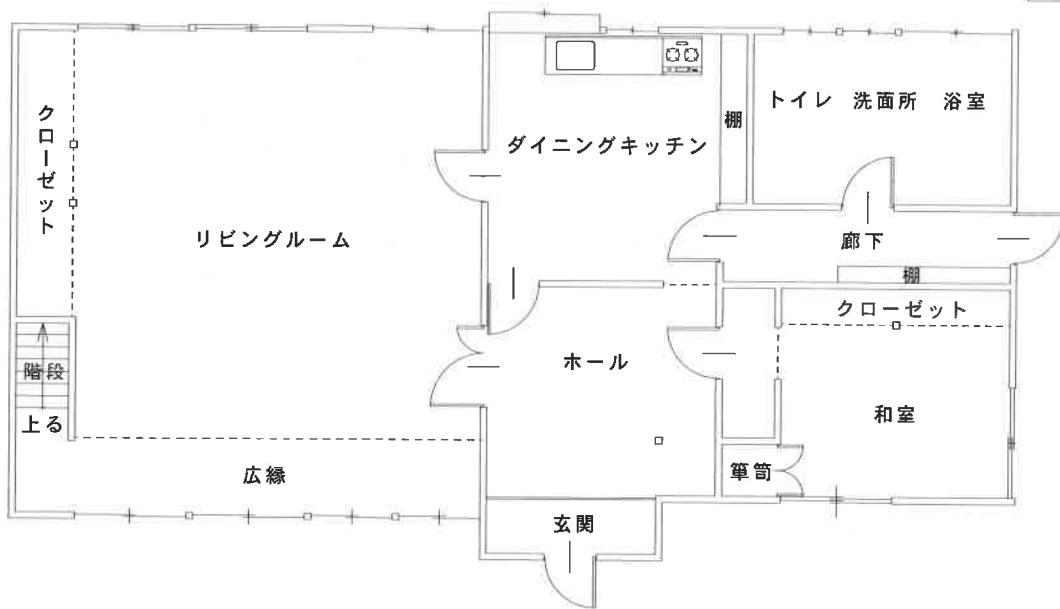


# 建物間取図

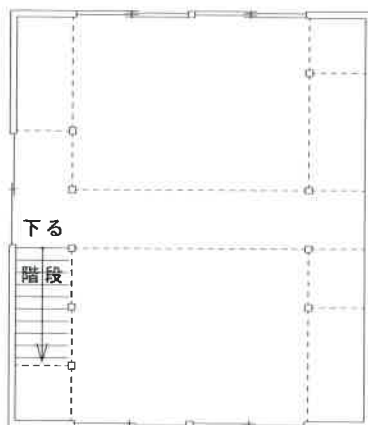
## 物件 2



1 階



2 階



# 建物間取図

## 物件 3







物件2:1階リビングルームの状況

No. 3



物件2:1階和室の状況

No. 4



物件2:1階ダイニングキッチン No. 5  
の状況



物件2:1階浴室 No. 6  
の状況



物件2:1階リビングルームの床の状況

No. 7



物件2:2階北側の状況

No. 8



No. 9

物件2:2階南側の状況



No. 10

物件2と物件3の間の下屋の状況





No. 11

物件3:内部の状況



No. 12

物件3:内部(屋根裏)の状況



物件2:外壁の亀裂

No. 13



物件2:玄関上部の外壁の剥離

No. 14

令和5年(又)第14号  
令和6年1月31日現地調査  
令和6年2月15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2,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,340,000円
物件2 (建物)	金740,000円
物件3 (建物)	金130,000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

## 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	会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番2 宅地 448.12m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2 2281番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建 1階： 104.04m <sup>2</sup> 2階： 34.78m <sup>2</sup> 計： 138.82m <sup>2</sup>	1階： 117.29m <sup>2</sup> 概測 2階： 34.78m <sup>2</sup> 計： 152.07m <sup>2</sup>
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市北会津町上米塚字大道端 2281番地2 2281番2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板平家建 23.14m <sup>2</sup>	33.12m <sup>2</sup> 概測
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

位置・交通	JR只見線「会津本郷」駅の南東方約300m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「上米塚」の南西方約240m 会津若松市立川南小学校まで約1.6km 会津若松市立北会津中学校まで約5.1km 会津若松市役所まで約6.9km ブイチェーン本郷バイパス店まで約700m	
付近の状況	当該地域は、主として農家住宅が建つJR会津美里駅に近い小規模農家集落地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定無し 60% 200% 指定無し 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件	間口約17m、奥行約26.5m、地積448.12㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 北西道路とほぼ等高に接面する	
接面道路の状況	北西側幅員約8.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2、3建物を所有し、占有している。 隣接地は、戸建住宅、水路等である。	
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（農業集落排水） （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	洪水浸水想定区域（浸水深1～2m未満）会津若松市ハザードマップより
------	-----------------------------------

2 建物の概況及び利用状況

① 物件2

区 分	主である建物 家屋番号2281番地2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46年8月1日 新築 経過年数 : 53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 : カラー瓦棒長尺トタン等 外 壁 : 吹付タイル等 天 井 : ビニールクロス、目透し等 内 壁 : ビニールクロス、京壁等 床 : 無垢フローリング、Pタイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 117.29㎡      2階 : 34.78㎡      計 : 152.07㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物件2建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	①台所、トイレ、洗面所、浴室の水回りと玄関ホールは令和3年9月に改修されている。  ②令和4年3月に債務者自ら、それまで和室4部屋に仕切られていたものをリビングルーム1部屋に改修し、2階各室の壁、床板、天井板の撤去を行った。  ③改修した部分以外には経年相当の老朽化がみられる。外壁の一部に亀裂が入っている他、玄関上部の外壁が剥離されたままになっている。



## ② 物件3

区 分	主である建物 家屋番号2281番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) : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : 波形トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き 設 備 : 電気設備 その他 : なし
床 面 積 ( 現 況 )	33.12m <sup>2</sup> *概測
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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物件4建物を物置として使用している。
特記事項	建築時期は不明であるが、登記上、昭和30年1月に所有権保存登記がされており、昭和46年5月に主である建物に変更されている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

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	9,280	1.00	448.12	0.90	3,740,000

#### 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 会津若松-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,820\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 94 & = & 9,280\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：98% (幅員)

交通接近条件：98% (駅距離等)

環境条件：98% (居住環境等)

行政的条件：100%

格 差 率：94%

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%

行政的条件：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、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。

物件番号	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	180,000	152.07	0.03	820,000
3	70,000	33.12	0.03	70,000

ウ 現 価 率 :

・物件 2

- a 経過年数 53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 40%
- 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

- a 経過年数 不明
- 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 40%
- 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
			0.25	法定地上権	
1	3,740,000	0.78	0.25	法定地上権	730,000
1	3,740,000	0.22	0.25	法定地上権	210,000
合計					940,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地に、物件2建物、物件3建物が存するが土地利用権等の及ぶ範囲を建築面積割合で算定した。  
 $117.29\text{m}^2$ (物件2)、 $33.12\text{m}^2$ (物件3)  
 $117.29\text{m}^2 \div (117.29\text{m}^2 + 33.12\text{m}^2) \approx 78\%$   
 $33.12\text{m}^2 \div (117.29\text{m}^2 + 33.12\text{m}^2) \approx 22\%$

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	3,740,000	- 940,000		0.80	0.60	1,340,000
2	820,000	+ 730,000	1.00	0.80	0.60	740,000
3	70,000	+ 210,000	1.00	0.80	0.60	130,000
一括価格(合計)						2,210,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：郊外の農家集落に存し不動産市場が低調であること等を勘案して市場性等を総合的に考慮した。

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 会津若松一6

所 在 : 会津若松市北会津町中荒井字稻荷2 1 番 1  
価 格 : 8,820円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約6.6km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 938m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南側5m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域  
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体に市役所支所も見られる住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額 (令和5年度)

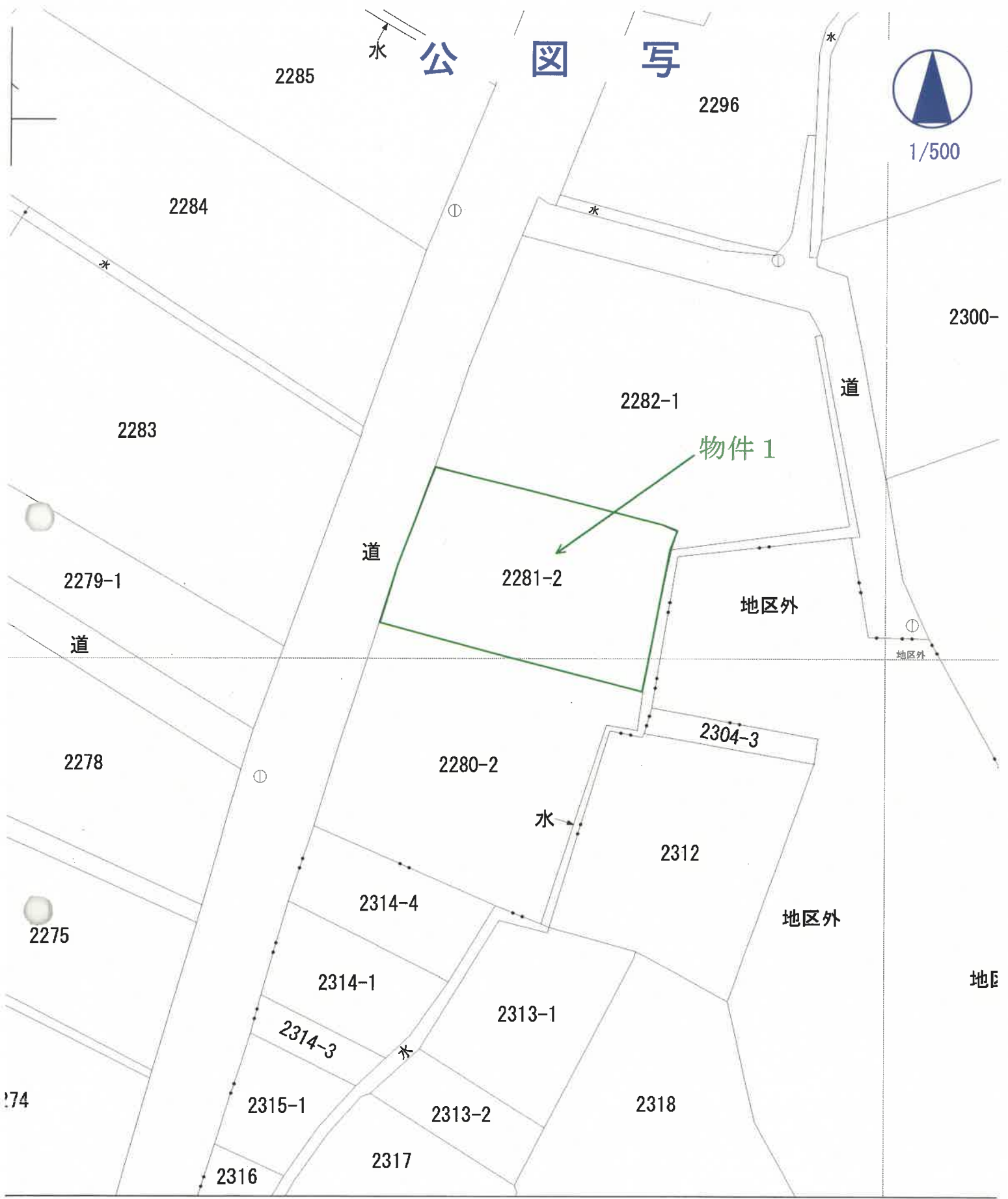
物件1 : 771,665円  
物件2 : 1,649,656円  
物件3 : 42,925円

## 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

# 写 図 公 水



(座標値種別：図上測定)

土地地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

北会津町  
字大道端

地番区域見出

B

登記年月日: 昭和46年11月11日

2083906

家屋番号 228/～272

建物の所在地

建物

図面  
並居階平面図

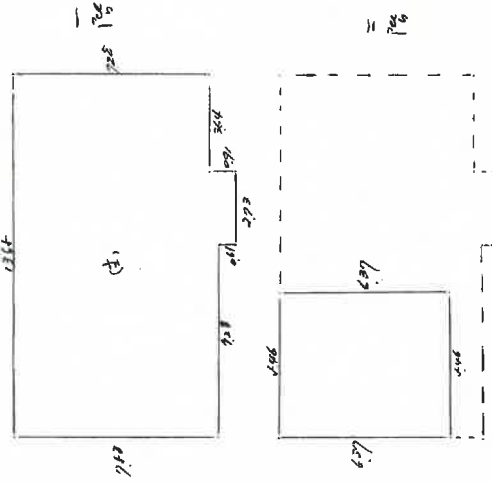
S46.11.11

昭和四十六年十一月一日  
作成

作成

申請人

昭和四十六年 昭 46 年 11 月 11 日

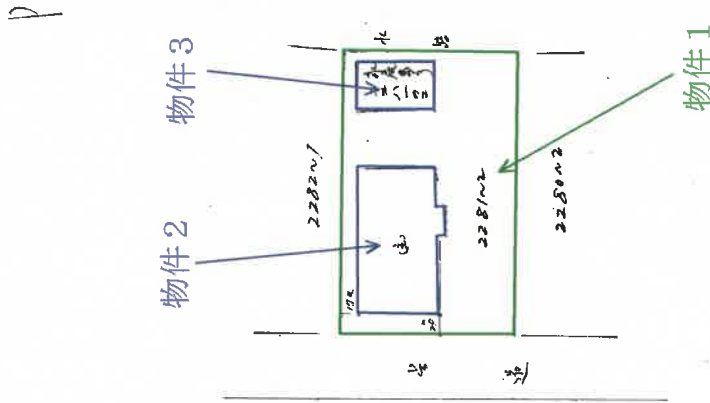


1階

7.28 x 7.28	=	53.1224
7.28 x 0.71	=	5.1688
7.28 x 6.37	=	46.3736
計		104.6648

2階

6.27 x 4.46	=	27.9642
-------------	---	---------



物件2

物件3

物件1

縮尺 1/200 M. / 500 M.

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

A3からA4に縮小

登記年月日: 昭和46年11月11日

2083985

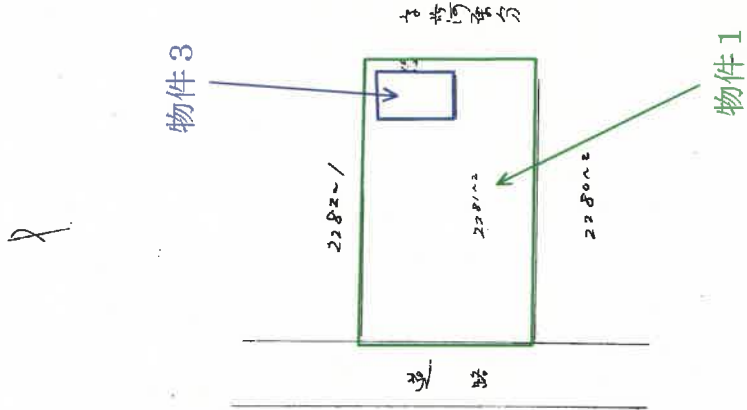
建物図面

家屋番号	228102
建物の所在	北会津郡北会津町上津原大字津原228番地2 会津若松市 北会津町上津原字大道路 228番地2

S46.11.11

制作年月日	昭和46年10月1日
作成者	会津

申請人



昭和四十六年十月一日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

A3からA4に縮小



# 土地建物位置関係図



2282-1

物件 2

下屋

物件 3

道

地

物件 1

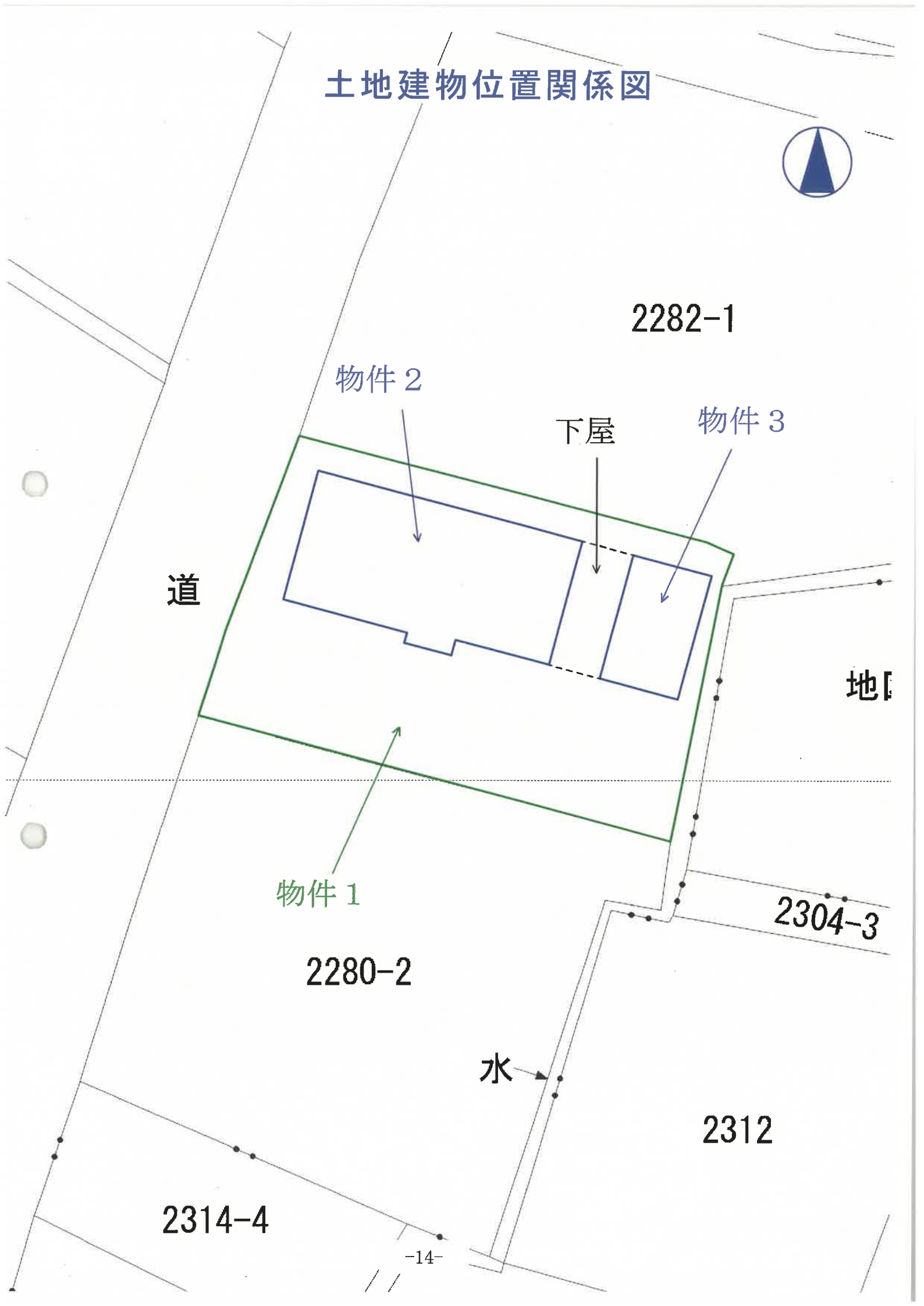
2280-2

2304-3

水

2312

2314-4

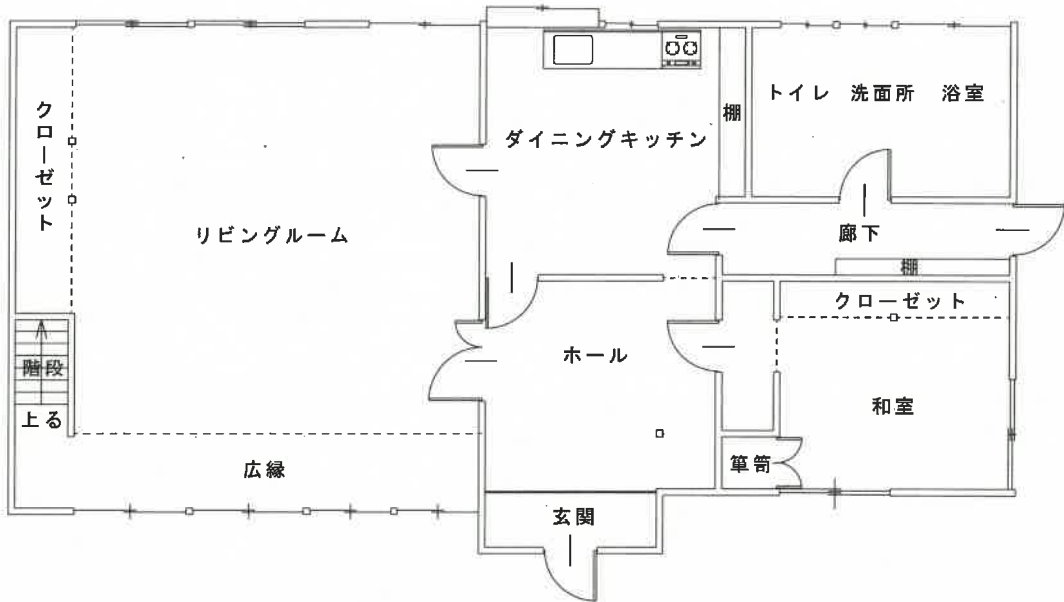


# 建物間取図

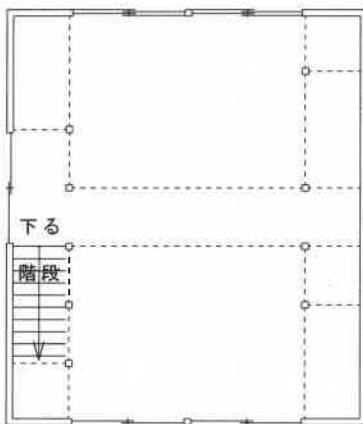
## 物件 2



1階



2階



# 建物間取図

物件 3

