

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

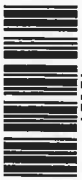
福島地方裁判所会津若松支部

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。	



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, 2	980,000 784,000	一括	196,000	12,605	0
1	290,000				
2	690,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |    |      |   |                 |
|----|------|---|-----------------|
| 1. | 所    | 在 | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|    | 地    | 番 | 40番             |
|    | 地    | 目 | 宅地              |
|    | 地    | 積 | 332.55平方メートル    |
|    | (現況) |   |                 |
|    | 地    | 目 | 雑種地             |
| 2. | 所    | 在 | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|    | 地    | 番 | 41番             |
|    | 地    | 目 | 宅地              |
|    | 地    | 積 | 672.72平方メートル    |



## 物件明細書

令和 6年 3月27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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号41番及び未登記建物（種類：倉庫、構造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約81.81平方メートル2階約33.54平方メートル））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, 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, 2】

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  | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|   | 地 番  | 40番             |
|   | 地 目  | 宅地              |
|   | 地 積  | 332.55平方メートル    |
|   | (現況) |                 |
|   | 地 目  | 雑種地             |
| 2 | 所 在  | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|   | 地 番  | 41番             |
|   | 地 目  | 宅地              |
|   | 地 積  | 672.72平方メートル    |



令和 5年(ヌ)第 16号  
令和 6年 1月10日受理  
令和 6年 2月 9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 | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|   | 地 | 番 | 40番             |
|   | 地 | 目 | 宅地              |
|   | 地 | 積 | 332.55平方メートル    |
| 2 | 所 | 在 | 南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 |
|   | 地 | 番 | 41番             |
|   | 地 | 目 | 宅地              |
|   | 地 | 積 | 672.72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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
<b>建 物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(土地用)

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 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 2 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	南会津郡下郷町大字南倉沢字居平41番地
家 屋 番 号	41番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
構 造	木造草葺平家建 (現況) 木造草・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概略)	105.78㎡ (現況) 169.14㎡ (概測)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>登記上の所有者は、Eである。</p> <p>登記記録全部事項証明書の表題部には、建築時期に関する記載はなく、権利部 (甲区) には、昭和30年3月31日受付の所有権保存の登記がある。</p> <p>その他に以下の目的外未登記建物が南西角付近に存する。</p> <p>種 類: 倉庫</p> <p>構 造: 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積: 1階 81.81㎡ (概測)</p> <p>2階 33.54㎡ (概測)</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	<p>1 物件2土地上の建物には、A及びAの妹とその子供が住んでいます。</p> <p>2 本各土地をA及びAの妹ら以外の誰かが使用しているのを見たことはありません。</p>
■A（債務者）	<p>1 物件1及び物件2の本各土地について、実父のBが亡くなったとき、実母のCや実妹のDと相続関係の話をしたことはありませんでしたが、CとDが相続放棄して、私だけが相続する所有権移転登記をしていたのだと思います。</p> <p>2 本各土地は、隣地所有者との間で境界に関して問題となったことはありません。</p> <p>なお、物件1土地の北側隣接地の家ノ下109番1の土地も私が所有しているわけですが、これまで物件1土地との境界を意識したことがなかったため、買受人には境界の確認をしてもらいたと思っています。</p> <p>また、本各土地を買い受けた人には、109番1の土地を売却してもよいと考えています。</p> <p>3 本各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>4 本各土地に地割れや陥没などしている箇所はありません。</p> <p>5 物件2土地にある家屋番号41番の目的外建物には、私のほか、Dとその子供だけが住んでおり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>6 目的外建物の登記上の所有者であるEは、Bの実父である私の祖父であり、Eが亡くなった際、本各土地と異なり、Bに相続登記していなかったため、私名義にする所有権移転登記もしなかったのだと思います。物件2土地の南西角付近にある未登記の建物は、私が物心ついたときからEやBが使用していたものです。目的外建物及び目的外未登記建物の所有者は、私で間違いありません。</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

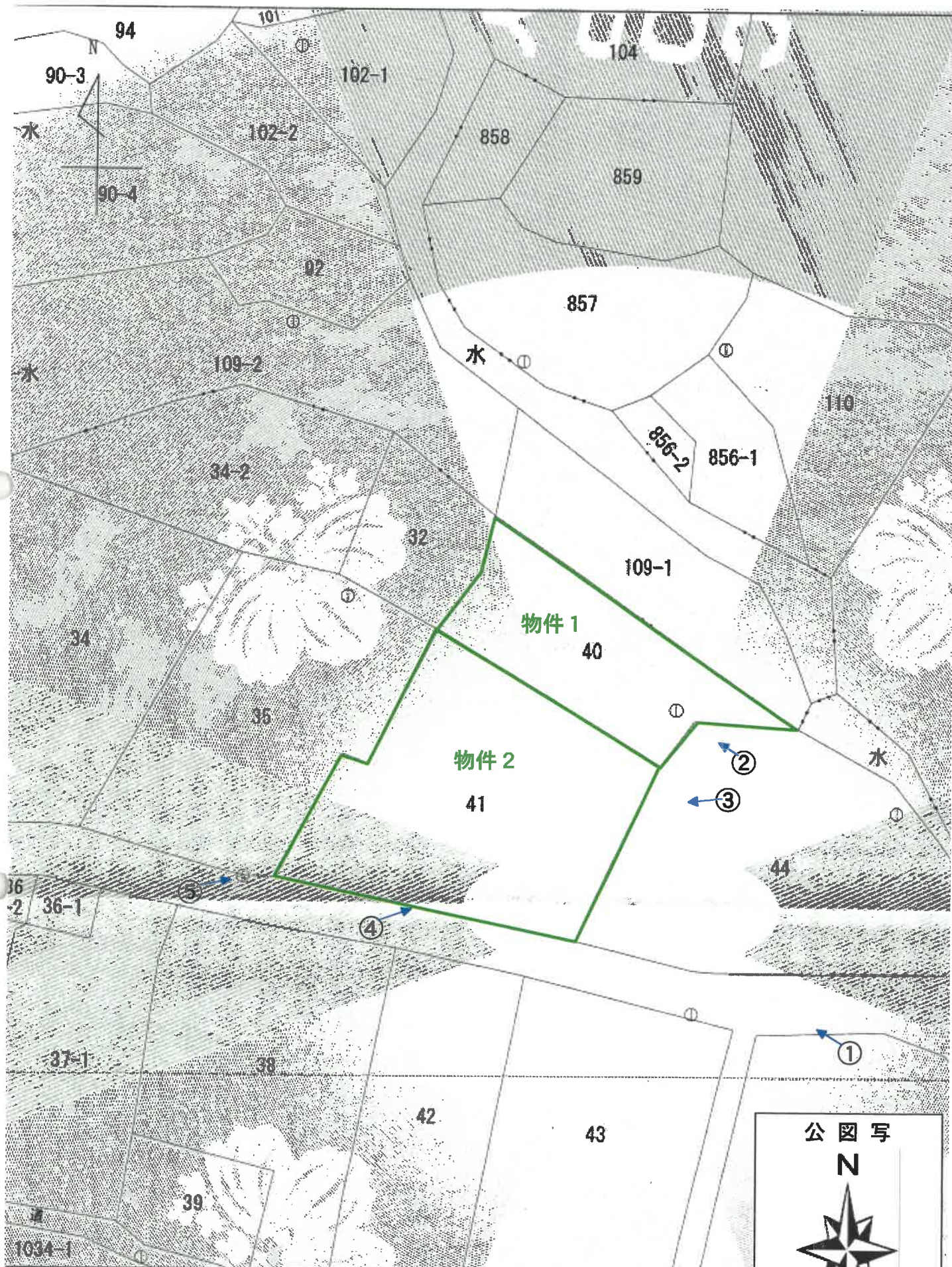
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、実地に見分した結果は、次のとおりである。
  - (1) 物件1及び物件2各土地について
    - ア 物件1土地上の登記建物は、ない。  
物件2土地上の登記建物は、目的外建物である家屋番号41番（居宅、木造草葺平家建、105.78㎡、所有者E）であり、現存している。
    - イ 積雪のため、地割れや陥没、擁壁の損傷などの有無及び境界標等を確認することはできなかった。
    - ウ 本各土地に隣接する35番及び44番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、32番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、家ノ下109番1の土地は、登記上、本件債務者所有の原野であり、また、公図上、本土地の南側隣接地は「道」と表記されている公道であり、いずれの現況地目も同様であるところ、物件1土地と物件2土地との境界を含めて、各隣接地との境界付近には高低差が認められ、境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。  
なお、買受人は、本各土地の使用を開始するに先立ち、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
    - エ 本各土地の所有者である本件債務者の陳述内容のほか、本土地の状況等を総合的に勘案して、本件債務者のみが占有しており、D及びその子供は占有補助者であると認める。
  - (2) 目的外建物について  
目的外建物及び目的外未登記建物の所有者は、本件債務者であると認めるのが相当である。

(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6年1月11日(木) 14:30-14:40	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和6年1月12日(金) 14:15-14:30	物件所在地	占有調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和6年1月25日(木) 14:00-15:10	物件所在地	現況調査、写真撮影 債務者から事情聴取
令和6年1月26日(金) : - :	福島地方法務局田島出張所	閉鎖登記簿謄本交付申請(1月31日受領)
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た。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人 を立ち会わせた。		
<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





←○写真撮影位置方向・写真番号





# 土地建物位置関係図





目的外未登記建物

目的外建物

物件1



物件2

No. 1

目的外建物



物件2

物件1

No. 2

目的外建物



物件2

No. 3

目的外未登記建物

目的外建物



物件2

No. 4

目的外未登記建物



物件2

No. 5

令和5年(又)第16号  
令和6年1月25日現地調査  
令和6年2月26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

石田 英之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金290,000円
物件2 (土地)	金690,000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、2の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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	南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 40番 宅地 332.55㎡	雑種地
2	所在地 地目 地積	南会津郡下郷町大字南倉沢字居平 41番 宅地 672.72㎡	
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、2）

位置・交通	会津鉄道「会津下郷」駅の南東方約7.3km（道路距離、以下同じ。） 下郷町役場の南東方約6.7km 下郷町立旭田小学校の南東方約6.7km	
付近の状況	国道背後に形成された旧来からの農家住宅等が建ち並ぶ旧来からの集落地域。国道を西へ約2.4km進むと道の駅しもごうが存する。	
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 用途無指定 指定なし 指定なし 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
画地条件	間口約24m、奥行約60m、合計地積1005.27㎡ 不整形、中間画地、ほぼ平坦 南側道路より0～0.5m程度高い、東側隣地より1.0m程度低い。 西側隣地より0.5m程度高い、北側隣地とほぼ等高。	
接面道路の状況	南側 幅員約4.3m 舗装町道	
土地の利用状況等	物件1土地は土地所有者が更地の状態で占有している。 物件2土地は土地所有者が本土地上に目的外建物を所有して占有している。 隣地は、宅地、原野となっている。	
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 なし 下水道 なし  (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 上水道について</p> <p>南側町道内に上水道管100mmが敷設されている。物件2土地内に13mmの量水器が設置されている。引込管の口径については下郷町役場建設課に資料が無く不明との事。</p> <p>② 目的外建物について</p> <p>物件2土地上に以下の目的外建物、目的外未登記建物が存している。</p> <p>目的外建物  種類 : 居宅  構造 : 木造草・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  1階床面積 : 169.14㎡ (概測)</p> <p>目的外未登記建物  種類 : 倉庫  構造 : 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  1階床面積 : 81.81㎡ (概測)  2階床面積 : 33.54㎡ (概測)  延床面積 : 115.35㎡ (概測)</p> <p>③ 画地内高低差について</p> <p>物件1、2土地はそれぞれ平坦だが両土地境界付近には高低差が存し、物件1土地が物件2土地よりも約1.5~2m低くなっている。物件2土地上の目的外建物の北東端の一部が物件1土地にはみ出している可能性もあるが、物件1・2間の境界が不明瞭なため、詳細は不明である。</p>
----------------	--



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,270	0.55	332.55	1.00	600,000
2	3,270	0.97	672.72	0.90	1,920,000

#### 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 下郷-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 5,200\text{円/m}^2 & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 158 & = & 3,270\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：100%

◇地 域 格 差：街路条件：102%（幅員）  
 交通接近条件：115%（交通機関・中心部への接近性）  
 環境条件：135%（居住環境、周辺の利用の状態）  
 行政的条件：100%  
 格 差 率：158%

イ 個 別 格 差：本件では、目的土地1・2が一団の土地を形成しているため、一団の土地として共通の個別的要因を考慮した上で、個別の画地条件等が異なる程度に応じて個別格差に差を設けた。

物 件 1 街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：100%  
 画地条件：55%（無道路、形状、高低差等）  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%  
 格 差 率：55%

物 件 2 街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：100%  
 画地条件：97%（形状）  
 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 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外未登記建物に付着する土地利用権等価格を控除し、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	600,000	1.00	0.00		0
2	1,920,000	1.00	0.25	法定地上権	480,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外建物の土地利用権の及ぶ範囲を、物件2土地全てと判定した。

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	600,000	0	/	0.80	0.60	290,000
2	1,920,000	-480,000	/	0.80	0.60	690,000
一括価格(合計)						980,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件2土地上に目的外建物が存すること、下郷町の集落地域内における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると需要者が限定的で市場性が劣ると判断されることから、所要の修正を行った。

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 地価調査価格 下郷-1

所 在 : 福島県南会津郡下郷町大字落合字下ノ原848番9外  
価 格 : 5,200円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 「養鱒公園」駅まで道路距離で約200m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 1,088m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南西6.0m町道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
建ぺい率 - 容積率 -  
地域の概要 : 農家住宅等が建ち並ぶ駅前の住宅地域

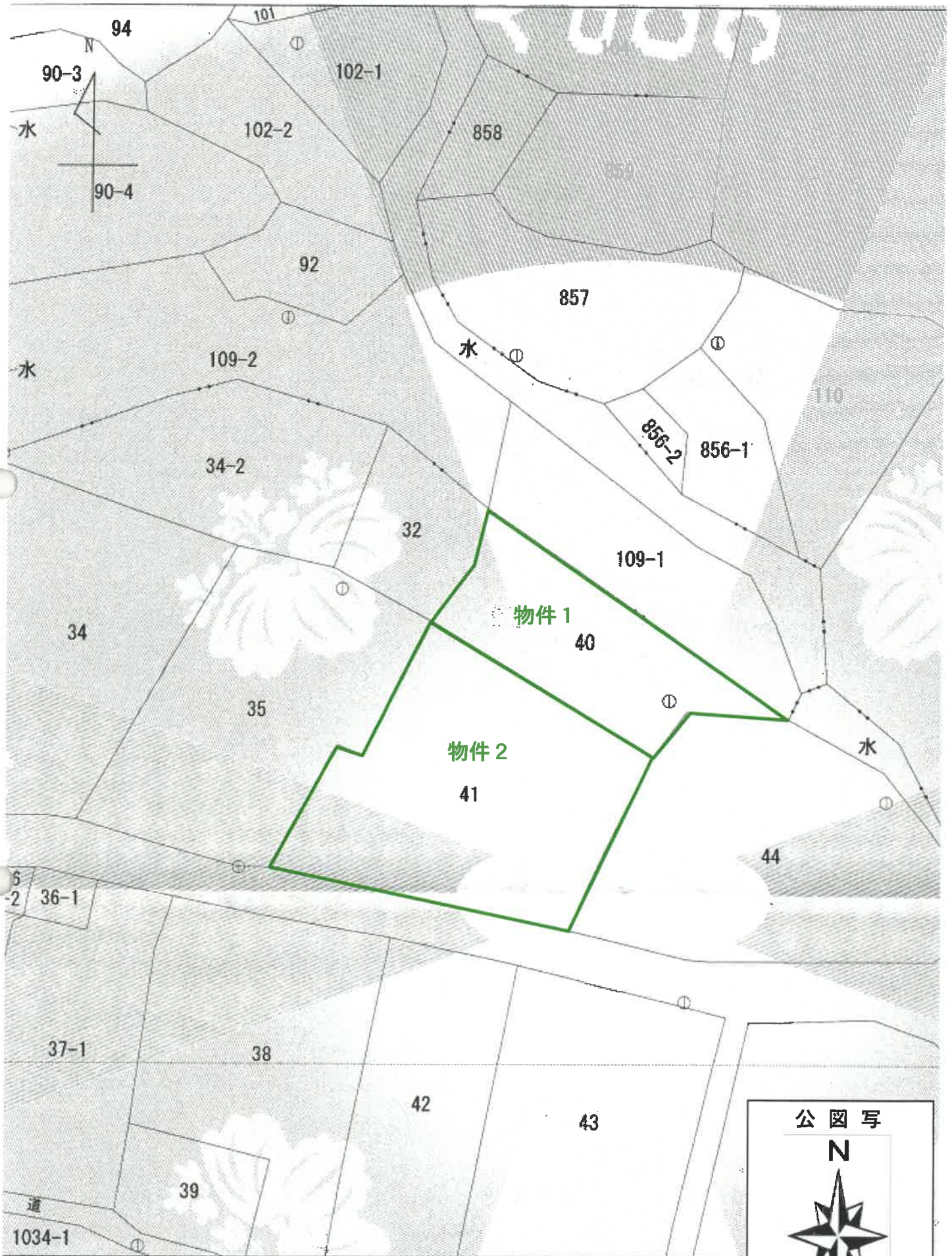
### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 731,610円  
物件2 : 1,479,984円

## 第7 附属資料

公 図 写  
土地建物位置関係図

以 上



# 土地建物位置關係圖

