

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19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 7年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 7年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- 1 所 在 喜多方市字北町  
地 番 2928番1  
地 目 宅地  
地 積 239.89平方メートル
- 2 所 在 喜多方市字北町 2928番地1  
家屋 番号 2928番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 117.78平方メートル  
2階 72.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 17.07平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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

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, 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。

---

---

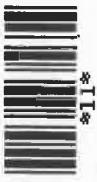
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2930番、2927番及び2928番2)との境界について、確認するのが相当である。

### 《 注 意 書 》

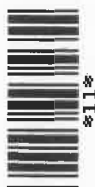
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も、要点のみを簡潔に記載したものになっています。  
ですので、必ず現況調査報告書・評価書をよく読み、詳細については「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、買い受けた不動産の引渡しを占有者から受ける方法として、引渡命令



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 喜多方市字北町  
地 番 2928番1  
地 目 宅地  
地 積 239.89平方メートル
- 2 所 在 喜多方市字北町 2928番地1  
家屋 番号 2928番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 117.78平方メートル  
2階 72.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 17.07平方メートル



令和 6年(ケ)第 17号  
(物件1、2)  
令和 6年 8月15日受理  
令和 6年 9月26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 喜多方市字北町  
地 番 2928番1  
地 目 宅地  
地 積 239.89平方メートル
- 2 所 在 喜多方市字北町 2928番地1  
家屋 番号 2928番1  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階 117.78平方メートル  
2階 72.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 17.07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: □公簿上の記載と異なる(「その他の事項」頁のとおり)
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・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
■隣接地所有者	<p>1 物件1土地の北側隣接地である2930番土地の所有者であり、地上建物に居住しています。</p> <p>物件1土地と2930番土地の境界については、訴訟になったり、大騒ぎになったことはなく、争いはないと言うこともできますが、お互いに本当ならこの線という考えを持っているのではないかと思います。</p> <p>2 物件2建物には、Aとその子供らが住んでいます。他人と思われる人が日常的に出入りしているのを見たことはありません。</p>
■B	<p>1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者Aの長男です。Aは、現在、破産手続中であり、破産管財人が選任されています。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、南側隣接地の2927番土地とは公図上で屈折している箇所付近について、また、北側隣接地の2930番土地とは境界線について、それぞれ長い間、何かのはずみで考えの違いが表面化することがあったようですが、訴訟にまでなったことはないと思います。また、本土地の西側にある水路が本土地の一部なのか、西側隣接地の一部なのか、わかりません。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 本土地の西端に白山様の石塔があり、毎年6月1日に神主にお祓いをしてもらっています。</p> <p>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物には、Aのほか、私と妹と一緒に居住しています。</p> <p>(2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(3) 本建物は、登記簿にも記載されていると思いますが、主である建物の道路側一部を取り壊し、1階の店舗部分とその西側玄関部分及び2階の洋室2部屋部分を増築しました。店舗部分は、道路ぎりぎりまで増築してあると思います。</p> <p>また、増築した2階部分の東側に店舗の屋上に出られる出入口があり、その屋上から2階の屋根に上がれる階段が設置してありましたが、その階段は3、4年前に取り外し、その際に店舗の屋上の防水シートを張り替えました。それ以外には、屋根や外壁について、特段のメンテナンスはしていません。</p> <p>(4) 1階店舗の北側天井や北東角付近のクロスが剥がれている内壁などは、強い雨が降ったり、屋上に積もった雪が解けたりしたときに雨漏りします。張り替えた屋上の防水シートの破れているところから、漏水するのだと思います。</p> <p>また、1階の浴室や洗濯場、2階の廊下の天井にも雨漏りする箇所があり、1階台所の出窓の窓枠からも雨漏りします。</p> <p>(5) 1階台所にある床下収納は開けることができない状態であり、地下水の点検口はしっかり閉まらない状態です。</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、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1土地について
    - ア 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
    - イ 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
    - ウ 本土地に隣接する2927番、2928番2及び2930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。また、公図上、本土地の東側隣接地は「道」と表記されている公道である。

本土地の南側隣接地2927番及び北側隣接地2930番の各隣接地については、従前から境界に関する問題が認められ、また、西側にある公図上記載のない水路が本土地内にあるのか、西側隣接地2928番2土地内にあるのか明確ではないことなども含め、買受人は、使用を開始するに先立ち、各隣接地所有者らと境界について確認するのが相当であると認める。
  - (2) 物件2建物について
    - ア 外部について
      - ・東側に設置されている看板は、公道上にはみ出ていると認められた。
      - ・外壁及び土台には、経年による汚損等のほか、損傷箇所が数か所に見られた。
    - イ 内部について
      - ・1階店舗北側、浴室や脱衣所、2階の旧建物と増築部分のつなぎ付近の廊下の各天井に雨漏り痕が見られたが、雨漏りは確認できなかった。
      - ・内壁にクロスは使用されておらず、増築部分は板張り、新築部分は塗り壁であり、塗り壁には、経年による汚損等が見られた。
      - ・1階台所の床、2階廊下に軋みが見られた。
    - ウ 本建物内部には、債務者兼所有者ではない第三者の占有を認める物はなく、占有者及び占有権原に記載したとおり、建物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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月19日(月) 10:25-10:35	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)
令和6年8月21日(水) 15:10-15:15	喜多方市役所	喜多方市役所に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(8月26日受領)
令和6年8月21日(水) 15:30-15:45	物件所在地	占有調査、写真撮影 隣接地所有者から事情聴取
令和6年9月4日(水) 10:00-11:10	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者の子Bから事情聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月4日</p> <p>目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 公図写

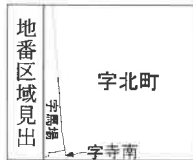
(座標値種別：図上測定)

+4108.103



+3983.103 (座標値種別：図上測定)

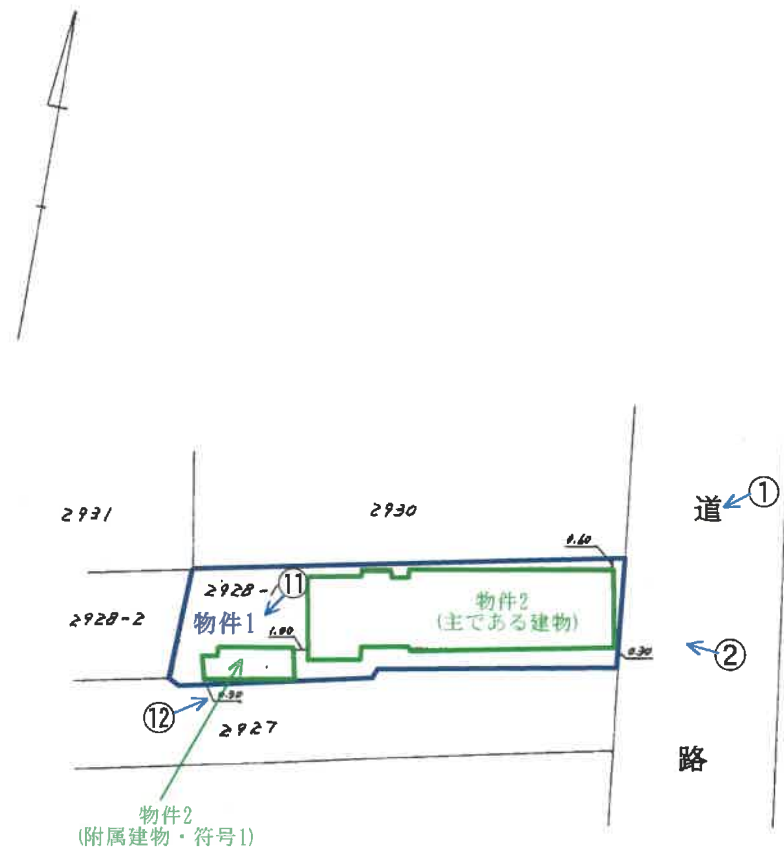
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	喜多方市字北町			地番	2928番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3→A4縮小

# 土地建物位置関係図

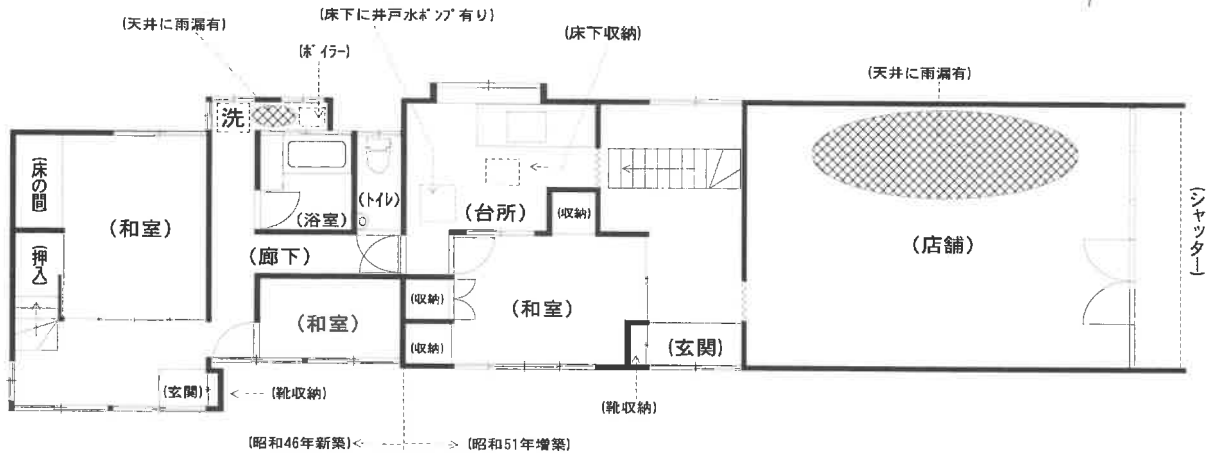


←○写真撮影位置方向・写真番号

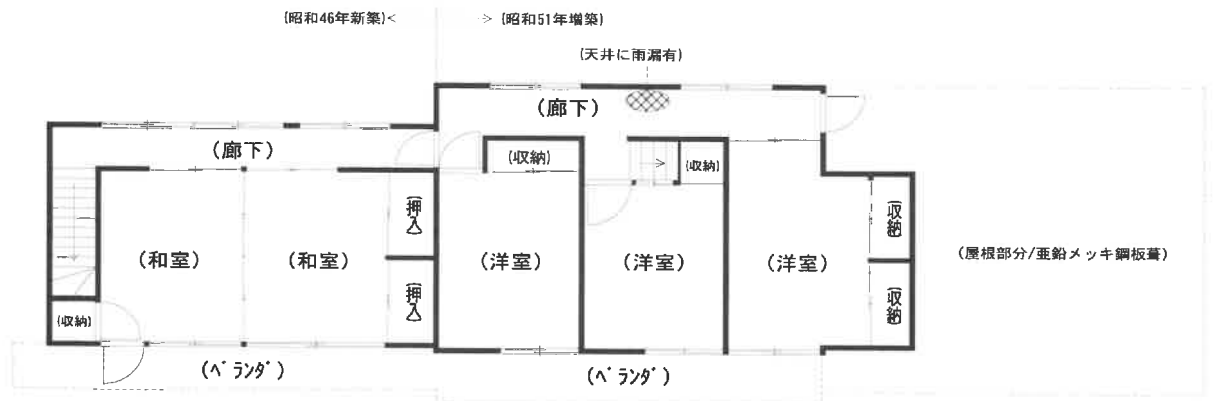
# 建物間取図

## 物件2（主である建物）

(1F)



(2F)



## 物件2（附属建物・符号1）



物件2主である建物 看板



2927番

物件1

2930番

No. 1

物件2附属建物符号1 物件2主である建物 看板



2927番

物件1

2930番

No. 2





物件2主である建物: 1階和室(東側)の状況

No. 3



物件2主である建物: 1階台所の状況

No. 4



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 5



物件2主である建物:1階和室(西側)の状況

No. 6



物件2主である建物:1階店舗の状況

No. 7



物件2主である建物:2階和室(西側)の状況

No. 8



物件2主である建物:2階洋室(西側)状況

No. 9



物件2主である建物:2階洋室(中央)の状況

No. 10

物件2附属建物符号1

石塔



物件1

No. 11

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



水路

物件1

2927番

No. 12



物件2附属建物符号1:内部の状況

No. 13

令和6年(ケ)第17号  
令和6年9月4日 現地調査  
令和6年10月4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

澁 川 義 満 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,650,000円
物件2 (建物)	金1,070,000円
物件3 (土地)	金1,990,000円
物件4 (建物)	金710,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。  
また、物件3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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)
1	所在地 地目 地積	喜多方市字北町 2928番1 宅地 239.89㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<p>&lt;主である建物&gt;</p> 喜多方市字北町2928番地1 2928番1 店舗・居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・ 陸屋根2階建 1階： 117.78㎡ 2階： 72.87㎡ <hr/> 190.65㎡	
	符号 種類 構造 床面積	<p>&lt;附属建物&gt;</p> 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 17.07㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	喜多方市字加登 2971番8 宅地 361.76㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<p>&lt;主である建物&gt;</p> 喜多方市字加登2971番地8 2971番8 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 66.24㎡	
番号	特記事項		
	① 物件3について、その北東側の一部には、その東側隣地上に所在する建物の為のコンクリート造の犬走りが設けられている。		

② 対象建物（物件2及び4）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。

尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

#### 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	磐越西線「喜多方」駅の北東方約2.4km（道路距離、以下同じ。）、市立第一小学校まで約800m、市立第三中学校まで約1.2km。コープベスタひがし店まで約600m	
付近の状況	喜多方市の既成市街地の区域内に位置し、市道（おたづぎ蔵通り）沿いに店舗、店舗兼住宅、酒造工場等が混在する商住工混在地域。	
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 喜多方市小田付伝統的建造物群保存地区
画地条件	東側間口約7.5m、奥行31m、登記地積239.89㎡ 略整形地。概ね平坦地。 東側で市道に接道する中間画地。	
接面道路の状況	東側幅員約11.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 占有者及び占有権原は現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） 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、目的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	①物件1及び2の所有者親族で居住者であるBから現地で聴聞したところ、井戸水を利用しており、物件2の台所床下から井戸水を取水している、とのことである。 また、喜多方市水道課において、公共上水道の引込が第三者所有地である南側隣地（2927番）を経由して為されていること、及び公共上水道を使用中であることを確認した。水道課の記録上では、南側隣地（2927番）を経由して引込が為された経緯と、その権利関係は不明であった。	

②物件1の西側敷地境界付近に幅約1.0mの水路が存するが、当該水路は公図上に記載は無く、物件1及び2の所有者親族で居住者であるBから現地で聴聞したが、その詳細は不明であった。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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9月5日 新築 昭和51年10月10日 増築 経過年数 : 54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 : 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁 : モルタル、サイディング 天井 : 板張、目透、化粧石膏ボード 内壁 : 塗り壁、ビニールクロス、化粧合板 床 : 畳、フローリング、タイル 設備 : 電気・給排水衛生設備一式 その他 :
床面積 (現況)	1階 : 117.78㎡      2階 : 72.87㎡      計 : 190.65㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 居宅・店舗 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	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	① 対象建物は、当初建築した建物に対して、1階及び2階の東側部分が増築されており、当初建築した建物の構造は木造、東側増築部分は鉄骨造となっている。 ② 物件1及び2の所有者親族で居住者であるBから現地で聴聞したところ、1～2年程前にトイレの水洗化リフォームを行った、とのことである。 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。 尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物・符号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46年9月5日 新築 経 過 年 数 : 54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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル 天 井 : 表し 内 壁 : 表し、ボード 床 : コンクリートたたき 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 17.07㎡ *登記と概ね合致。
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	劣る
建物の利用 状 況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	① 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。 尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査 機関の分析調査を要する。

3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	磐越西線「喜多方」駅の北東方約2.4km（道路距離、以下同じ。）、市立第一小学校まで約700m、市立第三中学校まで約1.0km。コープベスタひがし店まで約800m	
付近の状況	喜多方市の既成市街地の区域内、おたづぎ蔵通りの東側背後に位置し、戸建住宅のほか店舗、駐車場等も見られる地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし なし
画地条件	南東側間口約18m、奥行19m、地積361.76㎡ 略正方形地。概ね平坦地。 南東側で市道に接道する中間画地。	
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 占有者及び占有権原は現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道 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、目的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	①敷地北東端付近に、東側隣地（2971番9）上の建物の犬走りが設置されている。  ②喜多方市水道課において、公共上水道の引込が西側隣地所有者と共同でその西側隣地（2971番7）を經由して行われていること、及び対象敷地において現状公共上水道の利用実績が無いことを確認した。水道課の記録上では、西側隣地（2971番7）と共同で引込が為された経緯と、その権利関係は不明であった。  ③敷地南西端の道路接道部分付近に東北電力の電柱が1本存する。	

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

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49年3月21日 新築 経 過 年 数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属サイディング、モルタル 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリートたたき 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 66.24㎡ *登記と概ね合致。
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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	① 電気メーター撤去済みで電気引込も為されておらず、現況、 電気が通電していない状況である。 尚、建物内部には照明器具が残置されている。 ② 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。 尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査 機関の分析調査を要する。



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (土地)

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/㎡) 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	21,700	1.00	239.89	0.90	4,690,000

#### 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 喜多方5-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 22,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.4 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 103 & \ni & 21,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：100%

環境条件：103%

行政的條件：100%

格 差 率：103%

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%

行政的條件：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 (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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主である建物)	170,000	190.65	0.01	320,000
2 (附属建物・符号1)	100,000	17.07	0.01	20,000
物件2 (主である建物+附属建物・符号1)				340,000

ウ 現価率:	主である建物	附属建物・符号1
a 経過年数	54年	54年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	75%	75%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	1%	1%

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

(3) 物件3 (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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	12,900	1.05	361.76	0.90	4,410,000

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 喜多方-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 13,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 98 & \simeq & 12,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：103%

◇地域格差：街路条件：98%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：98%

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：105%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：105%

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。

(4) 物件4 (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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	140,000	66.24	0.01	90,000

ウ 現価率：

- |                  |     |
|------------------|-----|
| a 経過年数           | 51年 |
| b 経済的残存耐用年数      | 0年  |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 75% |
| d 残価率            | 5%  |
| e 現価率            | 1%  |

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

## 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（物件1）

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	4,690,000	1.00	0.35	法定地上権	1,640,000
計					1,640,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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35%と査定した。

### (2) 土地利用権等価格（物件3）

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
3	4,410,000	1.00	0.25	法定地上権	1,100,000
計					1,100,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3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25%と査定した。

### (3) 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	4,690,000	- 1,640,000	/	0.90	0.60	1,650,000
2	340,000	+ 1,640,000	1.00	0.90	0.60	1,070,000
3	4,410,000	- 1,100,000	/	1.00	0.60	1,990,000
4	90,000	+ 1,100,000	1.00	1.00	0.60	710,000
一括価格（合計）						5,420,000

エ 市場性修正：（物件1, 2）この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、築年数が古く、老朽化が進んだ駐車場設備の無い店舗兼住宅であり、立地条件等からもその需要は限定的と判断されることから、所要の市場性減価を行った。  
（物件3, 4）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 地価調査価格 喜多方5-4  
所 在 : 喜多方市関柴町上高額字宮越537番3  
価 格 : 22,500円/㎡  
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約1,800m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 725㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側12m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
準工業地域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
地域の概要 : 店舗、営業所、中規模一般住宅等が混在する地域
- 2 地価調査価格 喜多方-3  
所 在 : 喜多方市字加登2978番7  
価 格 : 13,100円/㎡  
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約2,300m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 124㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側4m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
第1種住居地域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 3 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件1 : 3,667,438円  
物件2 : 711,119円 (主である建物、昭和46年建築部分)  
2,043,869円 (主である建物、昭和51年増築部分)  
56,462円 (附属建物・符号1)  
物件3 : 3,357,132円  
物件4 : 621,630円

## 第7 附属資料

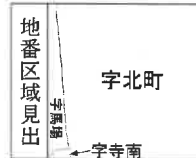
公 図 写  
各階平面図・建物図面写  
土地建物位置関係図  
建物間取図

以 上



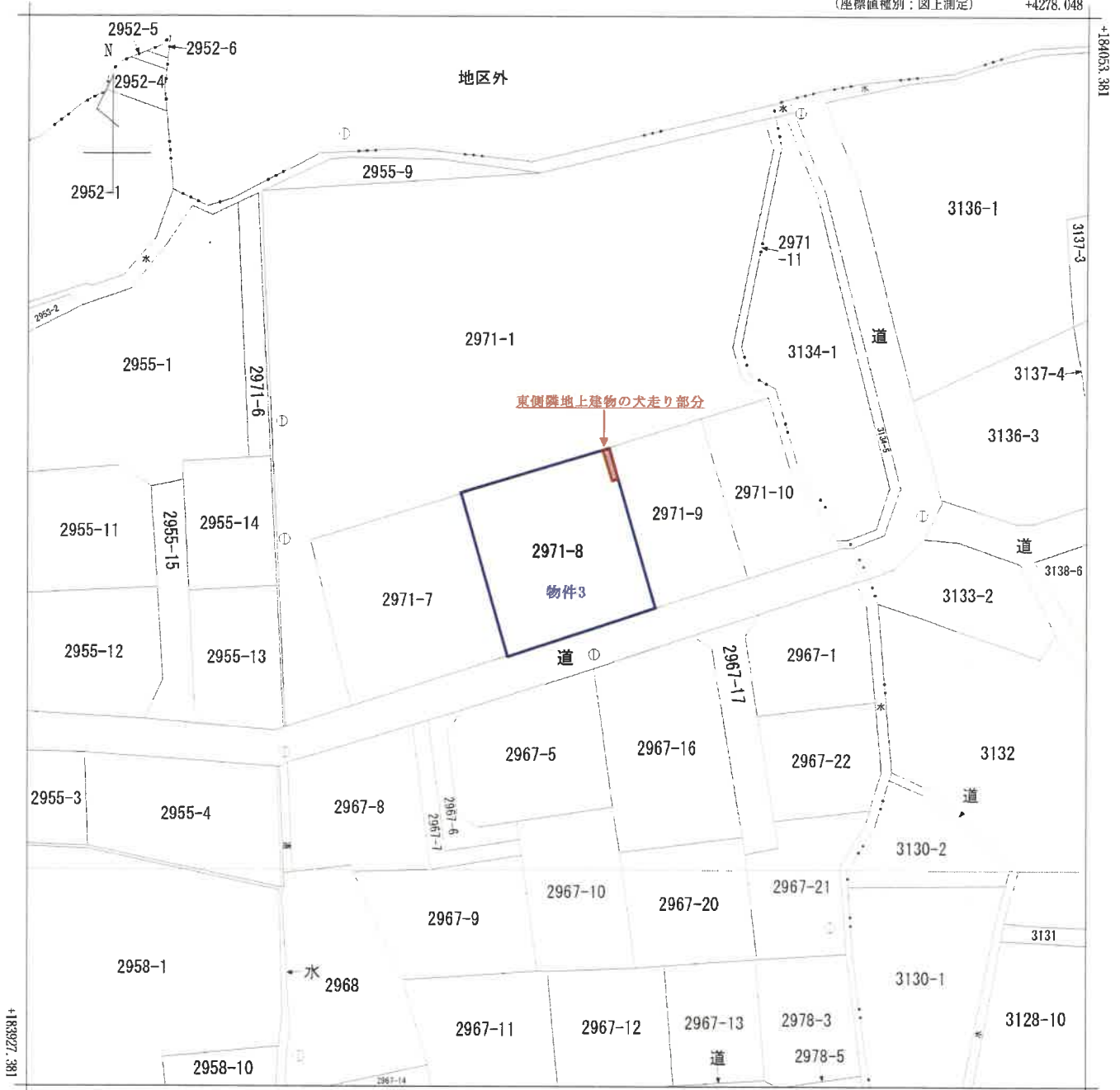
+3983.103 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。



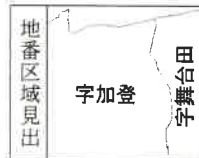
請求部	所在	喜多方市宇北町			地番	2928番1			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3→A4縮小



+4153.048 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土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。



請求部	所在	喜多方市字加登			地番	2971番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3→A4縮小



登記年月日：昭和55年12月16日

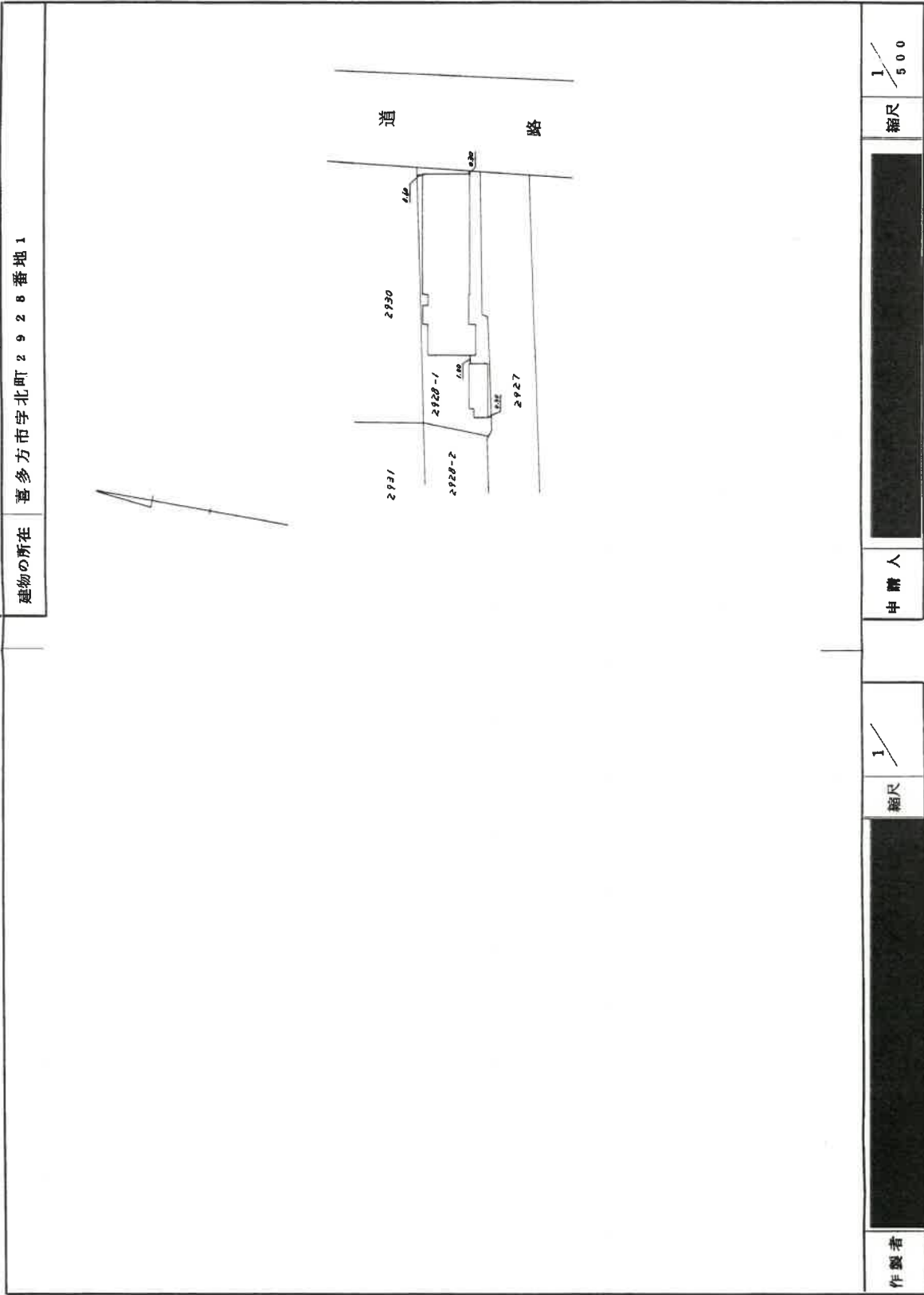
2136413 各階平面図

家屋番号 2928-1

建物の所在 喜多方市宇北町2928番地1

建物図面

各階平面図 55-12-16



製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和55年12月16日

2136414 各階平面図

建物各階平面図 S.55.12.16

家屋番号 2928-1

建物の所在 喜多方市宇北町2928番地1

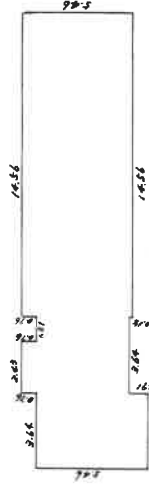
附風建物符号 1



床面積計算  
 $0.60 \times 6.37 = 3.8220$   
 $1.82 \times 7.28 = 13.2496$   
17.0716

床面積 17.07㎡

主たる建物



1階床面積計算  
 $0.76 \times 2.43 = 1.8468$   
 $4.55 \times 7.28 = 33.1240$   
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$   
 $5.46 \times 1.456 = 7.94976$   
117.7808

床面積 117.78㎡



2階床面積計算  
 $4.55 \times 7.28 = 33.1240$   
 $5.46 \times 7.28 = 39.7488$   
72.8728

床面積 72.87㎡

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和49年4月17日

2136492

家屋番号	2971-8
建物の所在	喜多市序加隆 2971-8

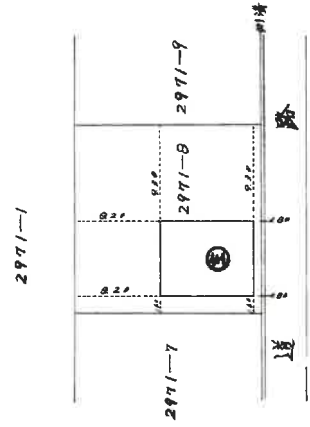
建物図面

2971-8

松崎

549.4.17

昭和49年4月13日	製作年月日
製作者	
申請人	



縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会用品)

縮尺	1/500
----	-------

A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和49年4月17日

2136491

家屋番号	2971-8
建物の所在	喜多市字加登2971-8

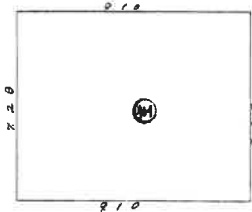
各階平面図 2971-8

(縮)

949.4.17

昭和49年4月13日	作製年月日
------------	-------

作製者	申請人
-----	-----



床面積

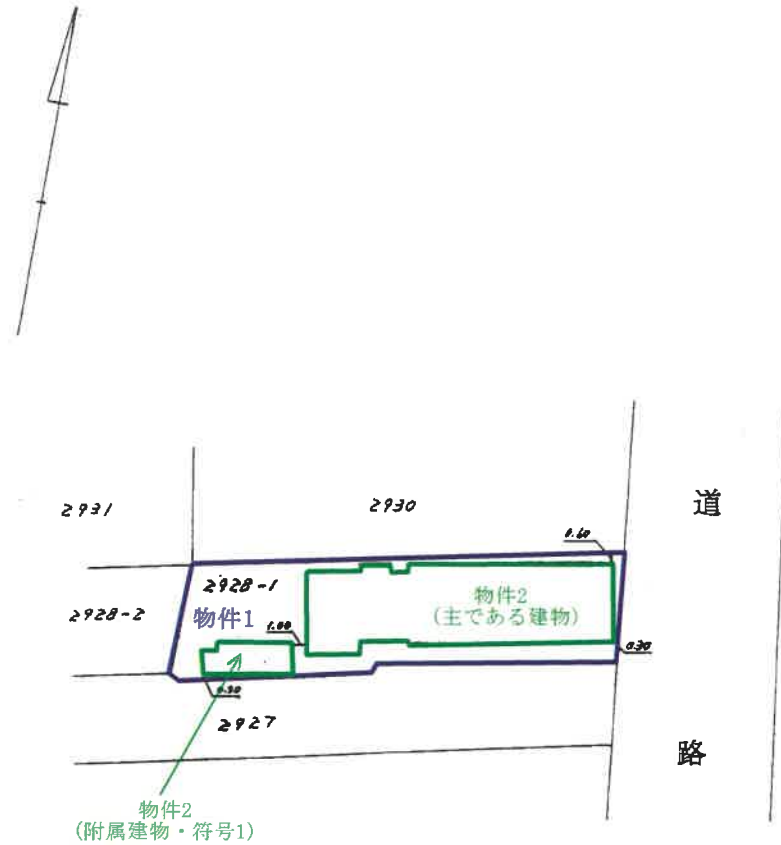
2.0 x 2.0 = 4.00

縮尺 1/200

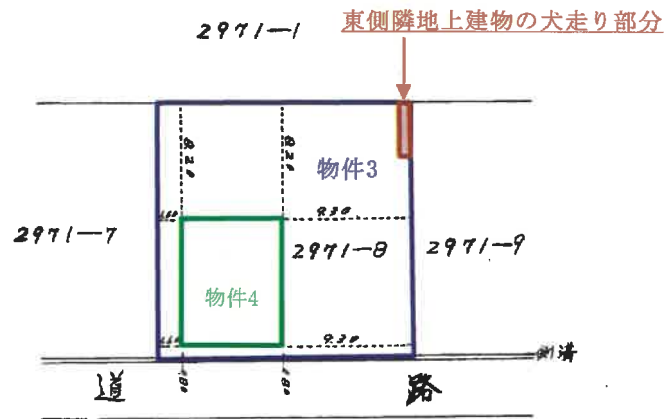
(日本土地家屋調査士会用品)

縮尺

# 土地建物位置関係図



# 土地建物位置関係図

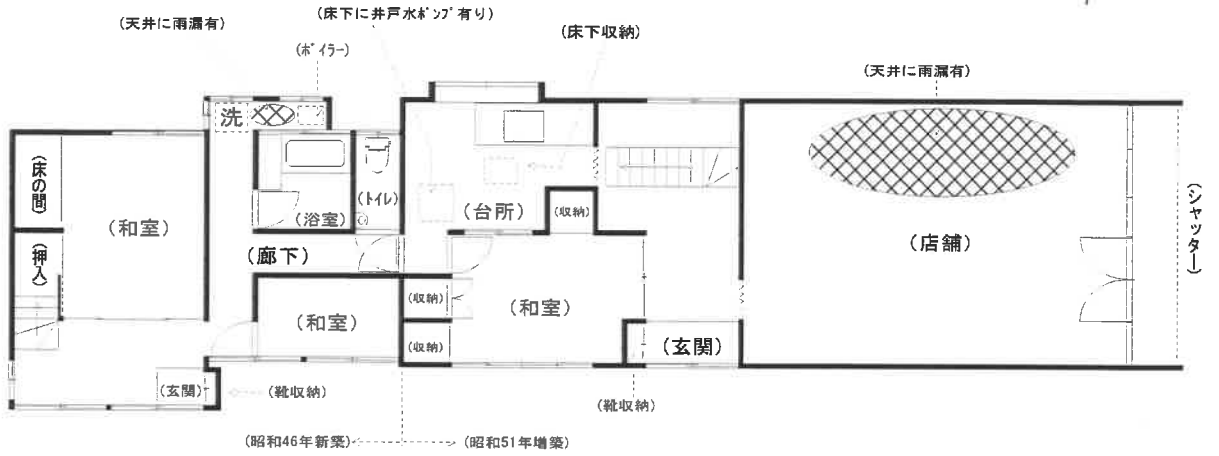


# 建 物 間 取 図

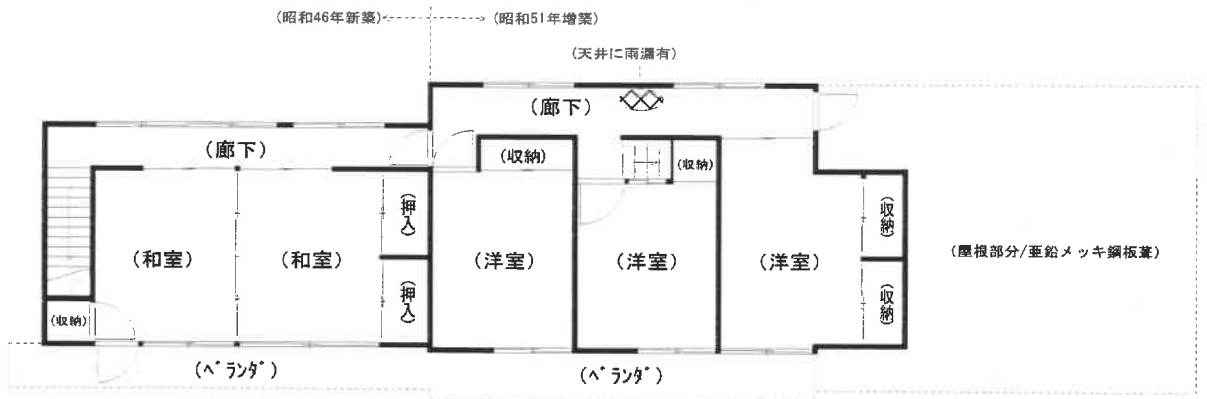
## 物件2 (主である建物)



(1F)



(2F)



## 物件2 (附属建物・符号1)



# 建 物 間 取 図

物件4

