

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	4,010,000 3,208,000	一括	802,000	154,661	0
1	610,000				
2	150,000				
3	970,000				
4	130,000				
5	430,000				
6	350,000				
7	1,370,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 喜多方市熊倉町新合字家ノ北
地 番 丙 1 5 7 番 2
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 7 番
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 7 5 9 . 1 7 平方メートル
- 4 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 喜多方市熊倉町新合字家ノ北 丙 1 5 7 番地 2
家屋 番号 丙 1 5 7 番 2
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 119.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 約139.12 平方メートル

6 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙177番地、丙179番地2、丙179番地1、丙179番地1先

家屋 番号 丙177番

種 類 居宅

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 186.72 平方メートル
2階 17.49 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1階 約180.25 平方メートル
2階 17.49 平方メートル

7 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙179番地1

家屋 番号 丙179番1

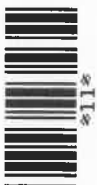
種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 242.86 平方メートル
2階 129.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 242.86 平方メートル
2階 約138.91 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付平家建
床 面 積	1階 約2.48平方メートル 地下1階 約4.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

B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7】

本件共有者全員が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件建物増築部分のために、その敷地(地番金沢88番、地積25平方メートルのうち約10平方メートル、地番金沢89番、地積375平方メートルのうち約14平方メートル、両物件とも所有者A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要するが、所有権移転登記未了で、農業委員会の許可を受けていない状況にある。また、使用にあたっては、各隣地所有者と境界等の確認を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 喜多方市熊倉町新合字家ノ北
地 番 丙 1 5 7 番 2
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 6 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 7 番
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 7 5 9 . 1 7 平方メートル

所有者 佐藤 マスエ

- 4 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙 1 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 喜多方市熊倉町新合字家ノ北 丙 1 5 7 番地 2

家屋 番号 丙 1 5 7 番 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 3 9 . 1 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 7 番地、丙 1 7 9 番地 2、丙 1 7 9 番地 1、丙 1 7 9 番地 1 先

家屋 番号 丙 1 7 7 番

種 類 居宅

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 6 . 7 2 平方メートル

2 階 1 7 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 1 階 約 1 8 0 . 2 5 平方メートル

2 階 1 7 . 4 9 平方メートル

所有者 A

7 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 9 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 丙 1 7 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 2 . 8 6 平方メートル
2 階 1 2 9 . 7 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 2 4 2 . 8 6 平方メートル
2 階 約 1 3 8 . 9 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付平家建

床 面 積 1 階 約 2 . 4 8 平方メートル
地下 1 階 約 4 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 6 年（ケ）第 4 号
令和 6 年 7 月 26 日受理
令和 6 年 10 月 24 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 喜多方市熊倉町新合字家ノ北
地 番 丙157番2
地 目 宅地
地 積 469.69平方メートル
所有者 A

2 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙177番
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
所有者 A

3 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙179番1
地 目 宅地
地 積 759.17平方メートル
所有者 A

4 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢
地 番 丙179番2
地 目 宅地
地 積 104.00平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 喜多方市熊倉町新合字家ノ北 丙 1 5 7 番地 2

家屋 番号 丙 1 5 7 番 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 7 番地、丙 1 7 9 番地 2、丙 1 7 9 番地 1、丙 1 7 9 番地 1 先

家屋 番号 丙 1 7 7 番

種 類 居宅

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 6 . 7 2 平方メートル
2 階 1 7 . 4 9 平方メートル

所有者 A

7 所 在 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 9 番地 1

家屋 番号 丙 1 7 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 2 . 8 6 平方メートル
2 階 1 2 9 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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 5			
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：139.12㎡（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 ■債務者 上記の者が本建物を 車庫 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

(占有關係用 (單獨))

占有者及び占有権原（物件 5 関係）									
占有範囲			☒ 全部 ☐						
占有者			☒ 債務者 ☐						
占有状況			☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 車庫 ☐						
☒ 関係人（ ☒ B（債務者代表者）（占有者） ☐ （ ））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 3年 4月20日（物件5新築登記日）						
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							
更新の種類別			☐ 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

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況 (物件 5 関係)			
所 在	喜多方市熊倉町新合字金沢		
地 番	88番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	25平方メートル (☐ 全部 ☒ 約10平方メートル (概測))		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	登記上の所有者は亡Dであり、建物所有者Aへの相続登記が未了である。 金沢89番土地にも跨って建っている物件5建物の増築部分の敷地であり、喜多方市農業委員会の回答では、現況地目は非農地であり、転用許可を得ることが必要であるが、許可を受けておらず、状況により原状回復命令を行うことがあるとのことである。		
☒ 関係人 (☐ (建物所有者) ☒ B (債務者代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日 ☒ 不明 (物件5増築日)		
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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況 (物件 5 関係)			
所 在	喜多方市熊倉町新合字金沢		
地 番	89番		
地 目	☒ 宅地(一部) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	375平方メートル(☐ 全部 ☒ 約14平方メートル(概測))		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()		
そ の 他 の 事 項	登記上の所有者はEであり、交換を原因とする亡Cへの所有権移転登記及び建物所有者Aへの相続登記が未了である。ただし、交換につき、農業委員会の許可を受けていない。 金沢88番土地にも跨って建っている物件5建物の増築部分の敷地であり、喜多方市農業委員会の回答では、当該敷地部分の現況地目は非農地であり、転用許可を得ることが必要であるが、許可を受けておらず、状況により原状回復命令を行うことがあるとのことである。		
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ B (債務者会社代表者) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日 ☒ 不明(物件5増築日)		
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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円(毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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 2、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件 2、3、4） ☐ 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 6		
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：物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 180.25㎡（概測） 2 階 17.49㎡（登記）		
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、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	登記上の所在として、上記の敷地のほか、丙 179 番地 1 先と記載されている。		
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

(8 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 本件債務者会社の代表者であり、物件7建物の共有者です。物件1から物件4の各土地及び物件5と物件6の各建物の所有者であり、物件7建物の共有者であるAは、実母です。Aが本件土地建物を所有又は共有することになったのは、債務者会社の代表者をしていた実父Cの相続財産をすべて相続したためです。 2 物件1から物件4の各土地について (1) 本各土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 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。 3 物件5建物について (1) 本建物は、元々債務者会社の配送センターの車庫として建てたものですが、債務者会社が破産した後、債務者会社の動産類を運び入れ、無償で使用しています。本建物を債務者会社以外の他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、登記簿には記載されておらず、また、時期もはっきりしませんが、平成6年か7年頃にCが北側の車庫部分を増築しています。 その増築以外には、外部も内部も何もメンテナンスをしていません。 (3) 本建物の東面のシャッターは、増築部分を含めて全部で9枚ありますが、南から3枚目と4枚目だけが電動であり、その他は手動です。各シャッターは、いずれも問題なく稼働及び使用できます。 4 物件6建物について (1) 本建物は、債務者会社のかつての作業場であり、また、物件7建物が完成するまで、CとAの夫婦が仮住まいしていたところです。仮住まいのための造作が残っていますが、それ以外に何らかのメンテナンスをしたことがあるかどうか、覚えていません。 (2) 本建物は、債務者会社の作業場を移転した以降、出入りしたことがなく、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 5 物件7建物について (1) 主である建物について ア 本建物には、A及び私と妻が居住して使用しており、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。 イ 本建物は、増築やメンテナンスをしたことがありません。 ウ 本建物には、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 エ 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 (2) 未登記附属建物について ア この地下付き倉庫は、Cが建てたいと言って主である建物と一緒に建てたものですが、これまでメンテナンスなどはしたことがないと思います。また、Cが亡くなった後、中に入ったこともありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	イ この地下付き倉庫は、他人に賃貸したり、無償で使用させては いません。 6 物件5建物の増築部分の敷地について (1) この増築は、Cが行ったものですが、物件1土地内に納まっている と思ってきており、金沢88番土地と金沢89番土地に建っている 可能性があることは知りませんでした。 (2) 金沢88番土地の登記上の所有者であるDは、曾祖父だと思います。 Aが相続している土地と同様に考えれば、金沢88番土地につ いても、Dから祖父、祖父からCと順次、相続登記をしておくべき だったところ、祖父もCも金沢88番土地のことを見落としていた のだと思います。 金沢88番土地の現在の所有者は、Aということになります。 (3) 金沢89番土地の登記上の所有者であるEは、物件1及び物件3 の各土地の西側隣接地に居住しています。 物件1土地とその西側との境界には、その境界線に沿って、北側 道路付近までブロック塀が設置されていますが、その塀が設置され た経緯などの詳細については、分かりません。
■ F	1 金沢89番土地の登記上の所有者であるEの夫です。 2 平成4年か5年頃、Cから、E所有の金沢89番土地の東側部分と C所有の家ノ北丙157番3土地を交換してほしいと頼まれ、了承し ました。 3 物件1土地と家ノ北丙157番3の境界には、その境界線に沿って 北側道路付近までブロック塀が設置されており、また、そのブロック 塀によって金沢89番土地が西側部分と東側部分に分けられたことにな ります。 そのブロック塀の設置費用はすべてCが負担しました。土地交換に 伴う様々な手続等もCがすることになっていました。 4 金沢89番土地の分筆登記も所有権移転登記もしないままCが亡く なってしまいましたが、同土地のブロック塀の東側部分の所有者は、 Cを相続したA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

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5建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する金沢88番の土地は、登記上、本土地所有者の被相続人所有の畑、金沢89番の土地は、登記上、第三者所有の畑、家ノ北丙157番3の土地は、登記上、本土地所有者所有の田である。家ノ北丙157番3の土地と金沢89番の土地のブロック塀の東側部分が農地法の許可を受けずに交換されていることなどを含め、買受人は、使用を開始するにあたって、各隣接地所有者と境界等の確認をするのが相当である。

金沢155番の土地は、登記上、建設省（国土交通省）所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。
 - (2) 物件5建物について
 - ア 建物外部について

外部には、経年による劣化や汚損は見られるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部について
 - ・動産類が多数置かれており、コンクリート面など見分することができない部分があるが、見分することができた内壁やコンクリート面には、経年劣化による汚損が見られる程度であり、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ・電動及び手動のシャッターの開閉状況に問題は認められなかった。
 - ウ 増築部分の敷地について
 - ・本建物は、北側部分が増築されているところ、増築部分の敷地は物件1土地ではなく、金沢88番及び金沢89番の各土地の一部であると認められる。
 - ・金沢88番の土地は、登記上、D所有の畑であるところ、現況地目については、照会した喜多方市農業委員会の回答は非農地であり、違反転用状態の原状回復の必要があるとして、状況により原状回復命令を行う可能性があるとのことである。

なお、金沢88番の土地の現在の所有者については、物件1土地などと同様、Aであると認めるのが相当であると考え。
 - ・金沢89番の土地は、登記上、第三者であるE所有の畑であるところ、現況地目については、照会した喜多方市農業委員会の回答は一部非農地であり、物件5建物の増築部分の敷地になっている部分が非農地ということであろうが、違反転用状態の原状回復の必要があるとして、状況により原状回復命令を行う可能性があるとのことである。
 - ・本建物の買受人は、増築部分の敷地について、農業委員会から原状回復命令が行われる可能性を認識しておく必要がある。
 - (3) 物件2から4までの各土地について
 - ア 物件2及び4の各土地上の登記建物は、物件6建物のみである。

物件3土地上の登記建物は、物件6建物及び物件7建物である。
 - イ 本各土地に地割れや陥没などは見られなかった。

物件2と4の各土地と物件3土地の境界付近、物件3土地と物件1土地の境界付近には、公図上、「水」と表記されている用悪水路がある。

物件3土地の北東角付近に祠が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

ウ 本各土地に隣接する丙188番、丙189番2及び丙189番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地あり、現況地目も同様である。

本各土地と東側及び南側と隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていない。現況は、公衆用道路である。

(4) 物件6建物について

ア 建物外部について

- ・屋根の損傷等については、確認できなかった。
- ・外壁は、全体的に経年劣化による汚損のほか、さびが見られた。

イ 建物内部について

- ・天井板が落下していたり、大きく剥がれているのが数箇所に見られた。
- ・内壁は、そのほとんどに経年劣化による汚れのほか、広範囲にわたってひび割れや剥がれが見られた。
- ・動産類が積み重ねられているため、確認できない床及び壁面があったが、見分できた床板の一部には、腐って抜け落ちていたり、たわんでいるなど、危険性が認められた。

ウ 本建物は、全体的に著しい老朽化が認められた。

(5) 物件7主である建物について

ア 建物外部について

- ・外壁や犬走りに経年によるひび割れや汚損は見られるが、特段の損傷箇所は見られなかった。

イ 建物内部について

- ・天井や内壁のクロスにひび割れが見られた。
- ・2階リビングの床に軋みが認められた。
- ・全体的に良好な保全状況にあると認められた。

(6) 物件7未登記附属建物について

ア 建物外部について

- ・経年による汚損等は見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。

イ 建物内部について

- ・特段の損傷・汚損等の箇所は見られず、良好な保全状況にあると認められた。

3 本各物件は、第三者による占有は認められず、所有者及び共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6年7月29日(月) 14:25-14:30 16:10-16:15	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6年7月30日(火) 9:30-9:35	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)
令和6年7月30日(火) 14:15-14:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年7月30日(火) 14:40-14:45	喜多方市役所	固定資産税に関して保有する図面の交付申請(8月2日受領)
令和6年8月8日(木) 9:30-13:20	物件所在地	現況調査、写真撮影 債務者会社代表者兼物件共有者Bから事情聴取
令和6年8月8日(木) 15:30-15:35 16:10-16:15	福島地方法務局若松支局	閉鎖登記簿謄本交付申請(同日受領)
令和6年8月9日(金) 9:00-9:15	福島地方法務局若松支局	閉鎖登記簿謄本交付申請(同日受領)
令和6年8月9日(金) :-:	執行官室	喜多方市農業委員会に対する農地(金沢88番)の権利の変動などに関する照会(9月2日受領)
令和6年8月16日(金) :-:	執行官室	喜多方市農業委員会に対する農地(金沢89番)の権利の変動などに関する照会(9月2日受領)
令和6年10月9日(水) 13:10-13:25	物件隣接地(金沢丙189番地)	隣接地所有者の夫Fから事情聴取
令和6年10月11日(金) 17:35-17:45	執行官室	債務者会社代表者兼物件共有者Bから電話による事情聴取
(特記事項) ■ 令和6年8月8日 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

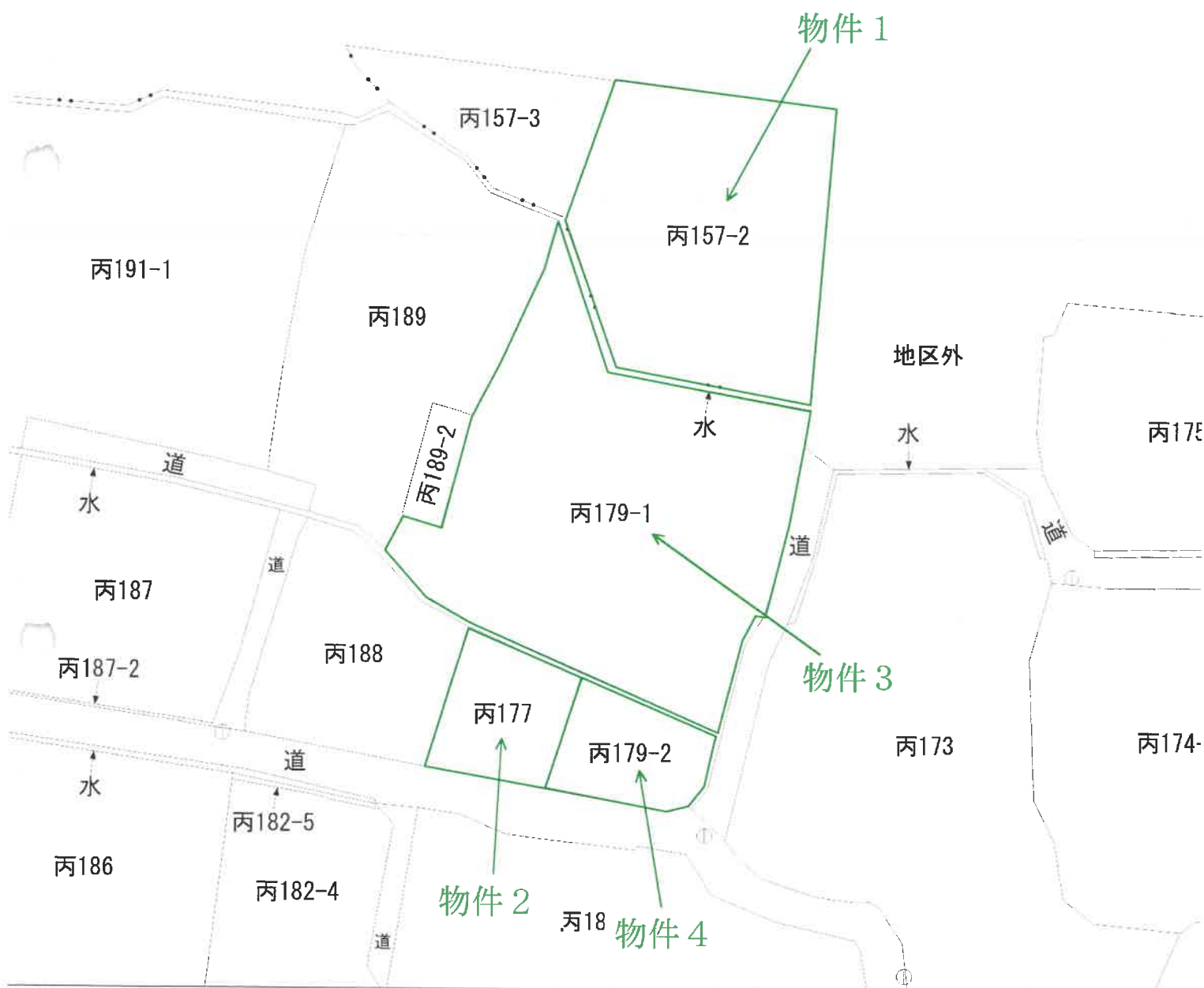
道

公 図 写



1/500

地区外

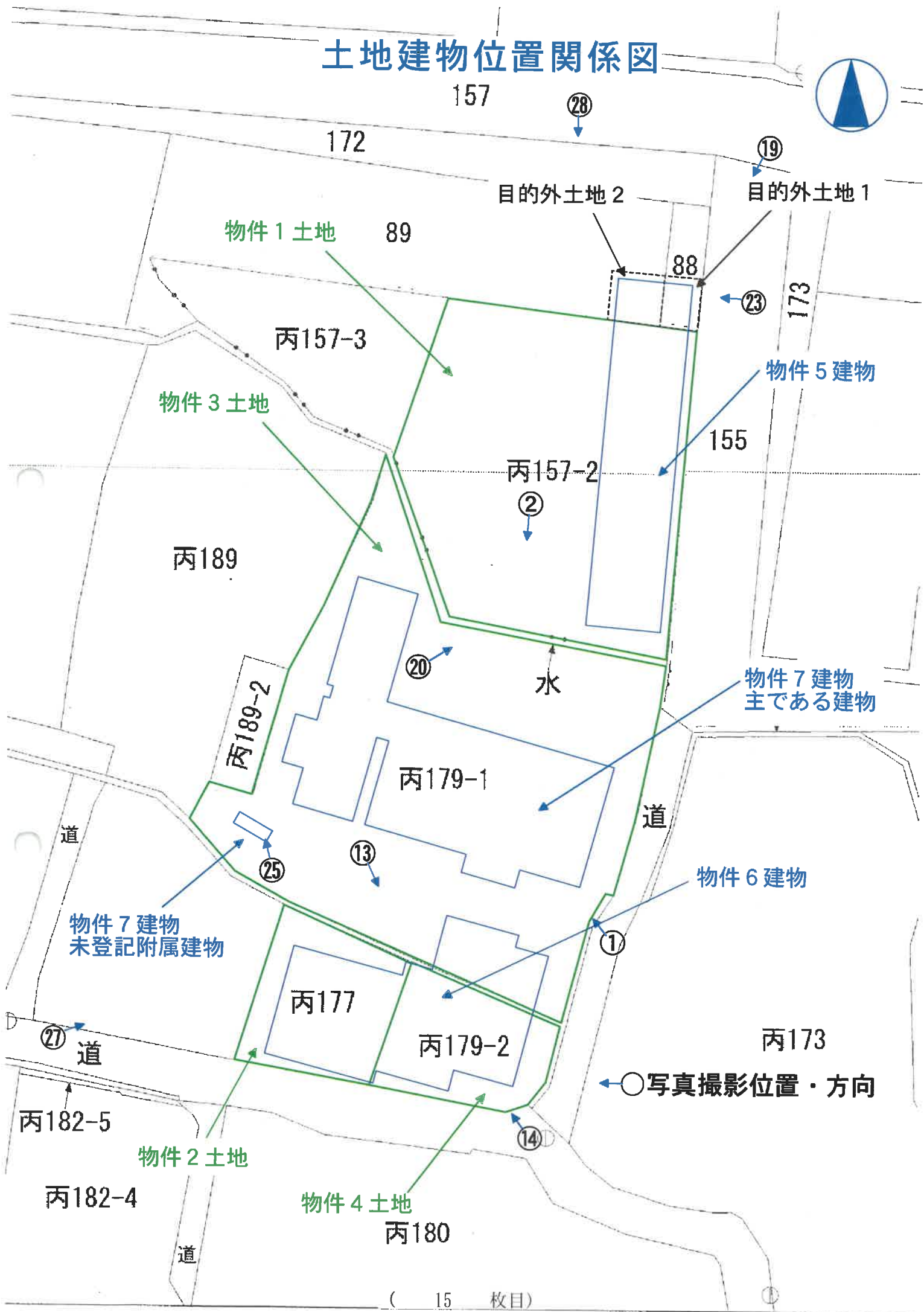


1.745 (座標値種別：図上測定)

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。

地番区域見出
前号
後号

土地建物位置関係図



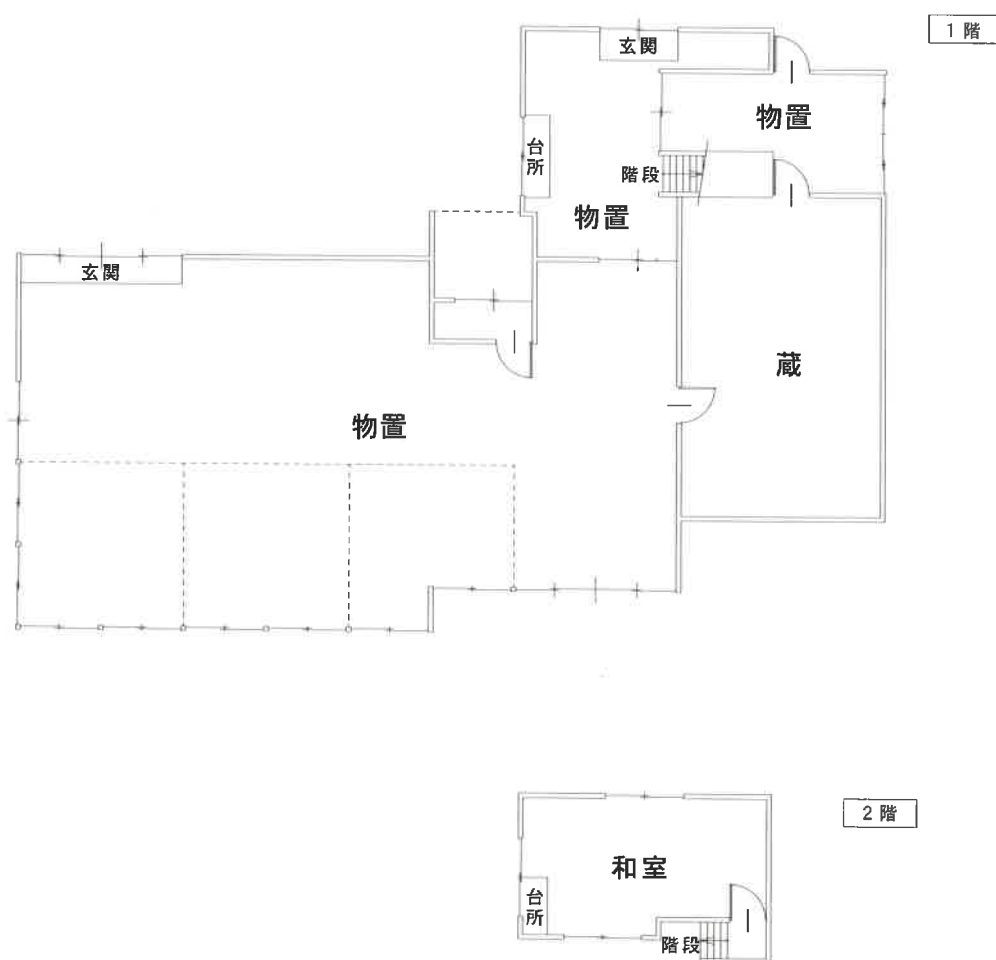
建物間取図

物件 5



建 物 間 取 図

物件 6

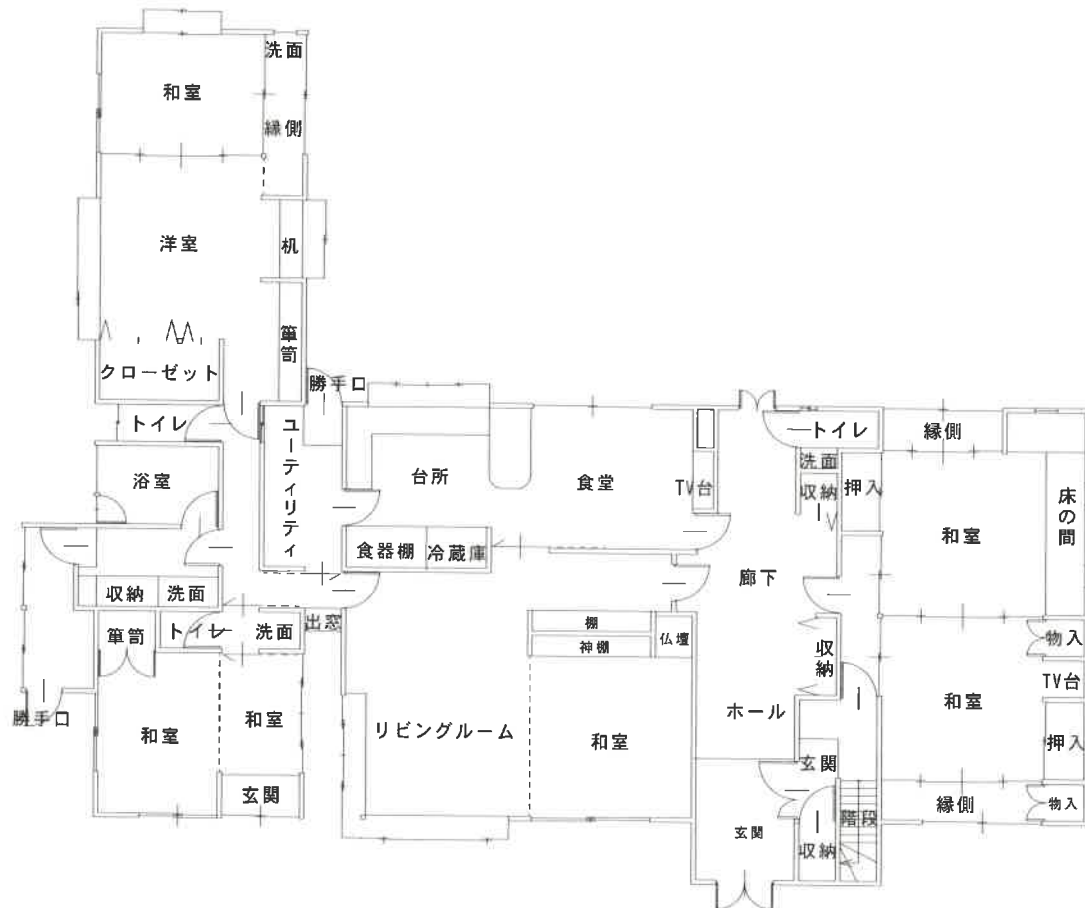


建物間取図

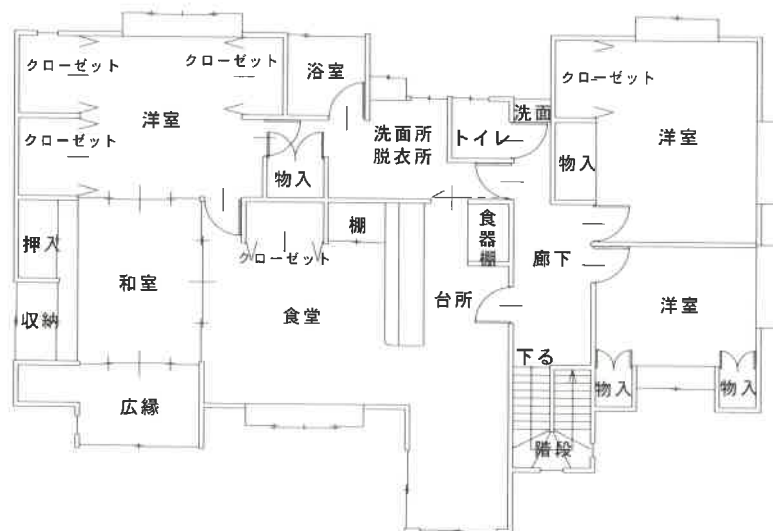
物件7主である建物



1 階



2 階

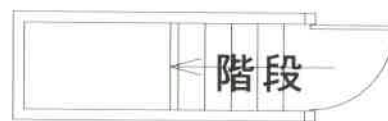


建物間取図

物件 7 未登記付属建物



1 階



地下 1 階



物件7主である建物



物件3

No. 1

物件5

物件7主である建物



物件3

物件1

No. 2



物件7主である建物: 1階リビングルームの状況

No. 3



物件7主である建物: 1階食堂・台所の状況

No. 4



物件7主である建物: 1階浴室の状況

No. 5



物件7主である建物: 1階南西側和室の状況

No. 6



物件7主である建物: 1階北西側洋室・和室の状況

No. 7



物件7主である建物: 2階食堂の状況

No. 8



物件7主である建物:2階台所の状況

No. 9



物件7主である建物:2階浴室の状況

No. 10



物件7主である建物:2階北西側洋室の状況

No. 11



物件7主である建物:2階南東側洋室の状況

No. 12





物件6:1階物置の状況

No. 15



物件6:1階物置の状況

No. 16



物件6:1階蔵の状況

No. 17



物件6:2階和室の状況

No. 18





物件5:車庫の状況

No. 21



物件5:車庫の状況

No. 22

物件5増築部分



物件1

金沢88番

No. 23



物件5増築部分:事務室の状況

No. 24

物件7未登記附属建物

物件7主である建物



物件3

No. 25



物件7未登記附属建物:地下1階倉庫の状況

No. 26

物件7未登記附属建物 物件7主である建物 物件6



物件3

物件2

No. 27

物件5増築部分 物件5 物件7主である建物



金沢88番

金沢89番

物件1

No. 28

令和6年（ケ）第4号
令和6年8月8日現地調査
令和6年10月30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4,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金610,000円
物件2（土地）	金150,000円
物件3（土地）	金970,000円
物件4（土地）	金130,000円
物件5（建物）	金430,000円
物件6（建物）	金350,000円
物件7（建物）	金1,370,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は、物件1、目的外土地1、2に係る敷地利権付建物としての価格である。
- 4 物件2、4の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の価格は、物件2、3、4に係る敷地利権付建物としての価格である。
- 5 物件3の内訳価格は、物件6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の価格は、物件3に係る敷地利権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 番 地 目 地 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字家ノ北 丙 1 5 7 番 2 宅地 469.69m ² A	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 7 番 宅地 115.00m ² A	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 9 番 1 宅地 759.17m ² A	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字金沢 丙 1 7 9 番 2 宅地 104.00m ² A	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字家ノ北 丙 1 5 7 番地 2 丙 1 5 7 番 2 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 119.24m ² A	139.12m ² (概測)

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	喜多方市熊倉町新合字金沢 丙177番地、丙179番地2、 丙179番地1、丙179番地1 先 丙177番 居宅 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 1階： 186.72㎡ 2階： 17.49㎡ 計： 204.21㎡ A	物置 1階： 180.25㎡（概測） 2階： 17.49㎡ 計： 197.74㎡
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	<主である建物> 喜多方市熊倉町新合字金沢 丙179番地1 丙179番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 242.86㎡ 2階： 129.76㎡ 計： 372.62㎡ A持ち分2分の1 B持ち分2分の1	<未登記附属建物> 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付平 家建 1階： 2.48㎡（概測） 地下1階： 4.97㎡（概測） 計： 7.45㎡

番号	特 記 事 項
5	物件5建物は、目的外土地1、2に跨って建てられている。

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

① 物件1

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「姥堂」駅の東方約4.6km（道路距離、以下同じ。） 喜多方市立熊倉小学校まで約2.8km 喜多方市立第三中学校まで約6.0km 喜多方市役所まで約6.1km ヨークベニマル喜多方店まで約5.4km	
付 近 の 状 況	農家住宅が建つ郊外の小規模農家集落地域。	
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 用途指定無し 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画 地 条 件	間口約25m 奥行約19m 地積469.69㎡ ほぼ台形、中間画地、概ね平坦 東道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約5m 舗装道路 （建築基準法42条1項3号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件5建物を所有し、占有している。 隣接地は、戸建住宅、道路、農地である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に私設管あり（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。	

特 記 事 項	①上水道について 物件 1 土地の南方に共有の私設管(物件 3 土地南側市道に埋設する本管より分岐した私設管)が存する。但し引込には共有者承諾が必要である。喜多方市水道課より聴取 ②土砂災害警戒区域土石流に存する。喜多方市ハザードマップより
---------	---

② 物件 2、4

位 置 ・ 交 通	物件 1 の南側約40mにあつて、交通接近条件は物件 1 と概ね同様である。	
付 近 の 状 況	物件 1 土地と同様である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無し 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画 地 条 件	物件 2、4 土地は一体として利用されている。 間口約22m 奥行約10m 地積219㎡ ほぼ台形 角地 南道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約3.8m 舗装道路 (建築基準法42条1項1号) 東側 幅員約2.5m 未舗装道路 (法定外道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件 6 建物を所有し、占有している。 隣接地は、戸建住宅、道路、空地である。	
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 なし	
特 記 事 項	土砂災害警戒区域土石流に存する。喜多方市ハザードマップより	

③ 物件 3

位 置 ・ 交 通	物件 1 の南側近くに位置し、物件 1 と概ね同様である。	
付 近 の 状 況	物件 1 土地と同様である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無し 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画 地 条 件	間口約28m、奥行約27m、地積759.17㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 東道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4.5m 舗装道路 東側 幅員約3.8m 舗装道路	(建築基準法42条1項3号) (法定外道路)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者と物件 7 建物共有者 B は物件 7 建物を共有し、占有している。なお、南側には物件 6 建物の一部も存する。隣接地は、戸建住宅、道路である。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に私設管あり なし なし
特 記 事 項	①上記接面道路の状況の通り、物件 3 土地は東側に 2 種類の道路に接面している。 幅員約4.5m道路「字金沢 1 5 5 番公衆用道路 3 1 2 ㎡」 幅員約3.8m道路「道」 ②北東角付近に祠が設置されている。 ③土砂災害警戒区域土石流に存する。喜多方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 5

区 分	主である建物 家屋番号丙 1 5 7 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) : 平成3年4月20日 新築 経 過 年 数 : 34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 : サイディング等 天 井 : スレートボード等 内 壁 : スレートボード等 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 119.24㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 車庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	債務者が物件 5 建物を車庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原(物件 5 関係) 占有範囲;全部 占有者;債務者 占有状況;車庫 占有権限;使用借権 占有開始時期;平成3年4月20日(物件 5 新築登記日) ②増築部分の敷地について 物件 5 建物の北側部分が増築されており、増築部分の敷地は物件 1 土地ではなく、字金沢 8 8 番(目的外土地 1)及び字金沢 8 9 番(目的外土地 2)の各土地の一部である。 ③目的外土地 1 の概要 所在;喜多方市熊倉町新合字金沢 地番;88番のうち 地目;宅地 地積;約10㎡(概測) 所有者;建物所有者 占有権限;所有権 占有開始時期;不明(物件 5 増築日)

喜多方市農業委員会の回答

現況地目：非農地

転用許可等の有無とその内容

：無 許可を得ることが必要であるが許可を受けていない。

喜多方市農業委員会からの指示事項

：状況により原状回復命令を行うことがある。

農振法関係：農用地区域内

その他, 結論：作業所については、違反転用状態であることから、
原状回復の必要がある。

④目的外土地2の概要

所在；喜多方市熊倉町新合字金沢

地番；89番のうち

地目；宅地（一部）

地積；約14m²（概測）

所有者；建物所有者

占有権限；所有権

占有開始時期；不明（物件5増築日）

喜多方市農業委員会の回答

現況地目：一部非農地

転用許可等の有無とその内容

：無 許可を得ることが必要であるが許可を受けていない。

喜多方市農業委員会からの指示事項

：状況により原状回復命令を行うことがある。

農振法関係：農用地区域内

その他, 結論：農地の交換については、農地法の許可を受けてない
ことから、登記はできない状態である。なお、農地
の交換については、当事者同士はどちらも了承して
いることから、違反転用状態を解消した後、農地法
の許可を得る必要がある。

⑤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。

・建物外部、内部とも経年による劣化や汚損は見られるが、特段
の損傷は箇所は見られなかった。

②物件 6

区 分	主である建物 家屋番号丙177番
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 記載なし 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 : サイディング等 天 井 : 化粧石膏ボード等 内 壁 : プリント合板、表し等 床 : タイルカーペット、コンクリート叩き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 186.72m ² 2 階 : 17.49m ² 計 : 197.74m ² *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	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物件6を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	①登記には、昭和53年6月15日合体、変更、増築とあるだけで、建築時期の記載がなく経過年数は不明であるが、現況、公課証明書等から経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判定した。 ②本建物は、物件2、3、4及び物件3と4の間に介在する公図上「水」と表記されている用悪水路上に跨って建っている。 ③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。 ・天井板が落下したり、大きく剥がれているのが数箇所に見られた。 ・内壁は、広範囲にわたってひび割れや剥がれが見られた。 ・床板の一部には、腐って抜け落ちたり、たわんでいるなど、危険性が認められた。

③物件7

区 分	主である建物 家屋番号丙179番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) : 平成4年10月23日 新築 経 過 年 数 : 32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、磁器タイル 天 井 : ビニールクロス、目透し等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 242.86㎡ 2階 : 138.91㎡ 計 : 381.77㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物共有者全員が物件7主である建物を居宅として所有し、占有している。
特 記 事 項	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。 ・天井や内壁のクロスにひび割れが見られた。 ・2階リビングの床に軋みが認められた。

区 分	物件 7 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 : 平成4年10月 (Bの陳述による) 経 過 年 数 : 32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 天 井 : コンクリート打放し等 内 壁 : コンクリート打放し等 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)	1 階 : 2.48㎡ 地下 1 階 4.97㎡ 計 : 7.45㎡ *概測
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	普通
保守管理の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者が物件 7 未登記附属建物を倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	Bの陳述によれば、これまでメンテナンスをなどはしたことがなく、Cが亡くなった後は、中に入ったこともない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4、目的外土地1、2（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	4,600	1.00	469.69	0.90	1,940,000
2	4,600	0.99	115.00	0.90	470,000
3	4,600	0.98	759.17	0.90	3,080,000
4	4,600	0.99	104.00	0.90	430,000
目的外土地1	4,600	0.80	10.00	0.90	30,000
目的外土地2	4,600	0.80	14.00	0.90	50,000

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－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,750\text{円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & = & 4,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（角地、セットバック）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：103%（道路幅員）

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：103%

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：100%

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

◇物件 2、4 ※一体として評価

街 路 条 件 : 99% (道路の系統、幅員等)
交通接近条件 : 100%
環 境 条 件 : 100%
画 地 条 件 : 100% (角地)
行政的 条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格 差 率 : 99%

◇ 物 件 3

街 路 条 件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環 境 条 件 : 100%
画 地 条 件 : 98% (不整形)
行政的 条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格 差 率 : 98%

◇目的外土地 1、2 ;

街 路 条 件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環 境 条 件 : 100%
画 地 条 件 : 80% (規模小)
行政的 条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格 差 率 : 80%

ウ 地 積 : 物件 1、2、3、4 は登記数量、目的外土地 1、2 は概測

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5、6、7（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
5		170,000	139.12	0.03	710,000
6		140,000	197.74	0.02	550,000
7	主である建物	220,000	381.77	0.03	2,520,000
	未登記附属建物	200,000	7.45	0.03	40,000
物件7計					2,560,000

ウ 現 価 率 :

・物件5

- a 経過年数 34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6

- 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 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

・物件 7 主である建物

- | | |
|------------------|-----------|
| a 経過年数 | 32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 7 未登記付属建物

- | | |
|------------------|-----------|
| a 経過年数 | 32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% |

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

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	1,940,000	1.00	0.25	法定地上権	490,000
2	470,000	1.00	0.25	法定地上権	120,000
3	3,080,000	0.08	0.25	法定地上権	60,000
3	3,080,000	0.92	0.25	法定地上権	710,000
4	430,000	1.00	0.25	法定地上権	110,000
目的外 土地1	50,000	1.00	0.10	所有権	5,000
目的外 土地2	30,000	1.00	0.10	所有権	3,000

- イ 土地利用権等の及ぶ範囲：
- ・ 物件1の土地の全範囲とした。
 - ・ 物件2の土地の全範囲とした。
 - ・ 物件3土地上に、物件7主である建物、未登記附属建物のほか、物件6建物の一部（概測33㎡）が存するので土地利用権の及ぶ範囲を建築面積割合で算定する。
 $381.77\text{㎡} + 2.48\text{㎡} = 384.25\text{㎡}$ （物件7）
 33㎡ （物件6） $+ 384.25\text{㎡} = 417.25\text{㎡}$
 $33\text{㎡} \div 417.25\text{㎡} \approx 8\%$
 $384.25\text{㎡} \div 417.25\text{㎡} \approx 92\%$
 - ・ 物件4の土地の全範囲とした。
 - ・ 目的外土地1、2の土地の全範囲とした。

- ウ 土地利用権等割合：
- ・ 物件1、2、3、4の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。
 - ・ 目的外土地1、2の土地利用権等を所有権と判定し、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	1,940,000	- 490,000	1.00	0.70	0.60	610,000
2	470,000	- 120,000	1.00	0.70	0.60	150,000
3	3,080,000	- 770,000	1.00	0.70	0.60	970,000
4	430,000	- 110,000	1.00	0.70	0.60	130,000
5	710,000	+ 498,000	1.00	0.60	0.60	430,000
6	550,000	+ 290,000	1.00	0.70	0.60	350,000
7	2,560,000	+ 710,000	1.00	0.70	0.60	1,370,000
一括価格 (合計)						4,010,000

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、加えて物件5については、増築部分の敷地について農業委員会から原状回復命令が行われる可能性があること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 地価調査価格 喜多方ー8

所 在 : 喜多方市塩川町五合字中屋敷乙306番
価 格 : 4,750円/㎡
位 置 : 「塩川」駅まで道路距離で約3.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,012㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側9m市道、西側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1 : 589,081円
物件2 : 144,233円
物件3 : 952,152円
物件4 : 130,437円
物件5 : 991,473円
物件6 : 853,010円
物件7 : 7,006,314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

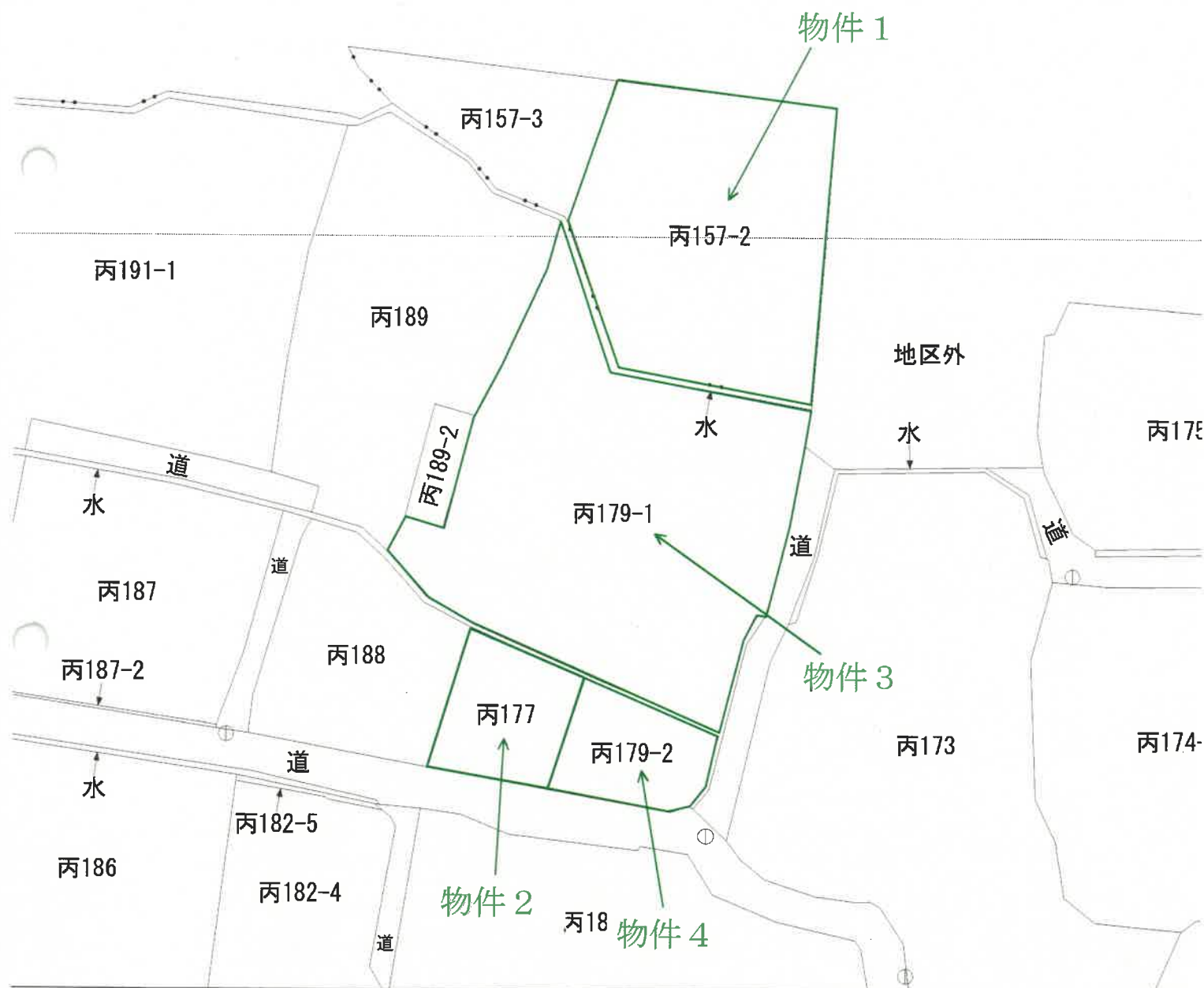
道

公 図 写



1/500

地区外



i.745 (座標値種別：図上測定)

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。

地番区域見出

登記年月日：平成35年5月17日

2154985

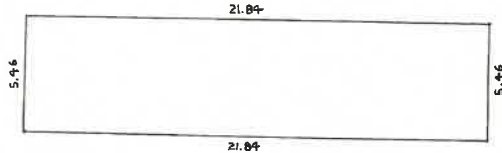
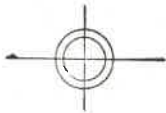
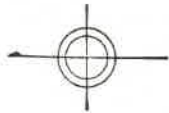
各階平面図

建物各階平面図

H35.5.17

家屋番号 丙157-2

建物の所在 喜多方市熊倉町新合字家ノ北丙157番地2



物件1

丙157-1

丙157-2

丙157-3

物件5

道路

$$21.84 \times 5.46 = 119.2464$$

床面積 119.24㎡

作製者

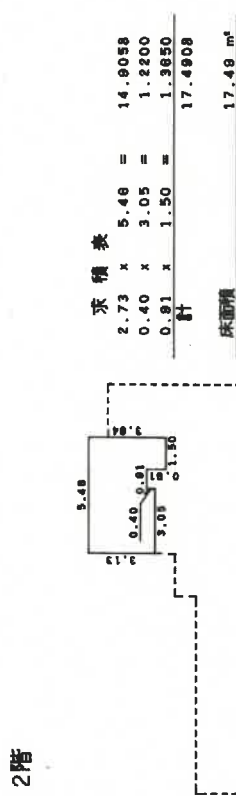
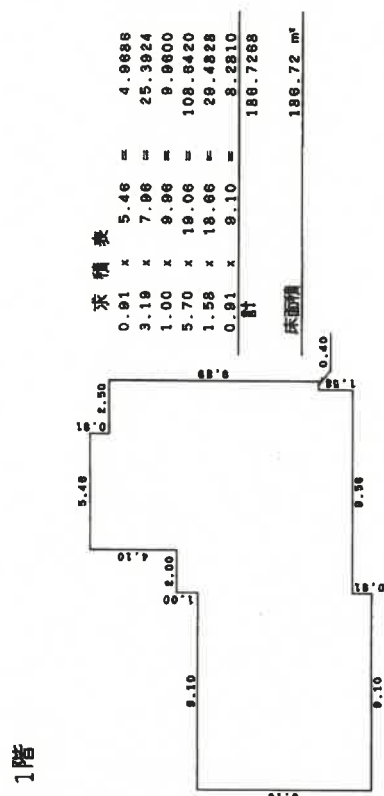
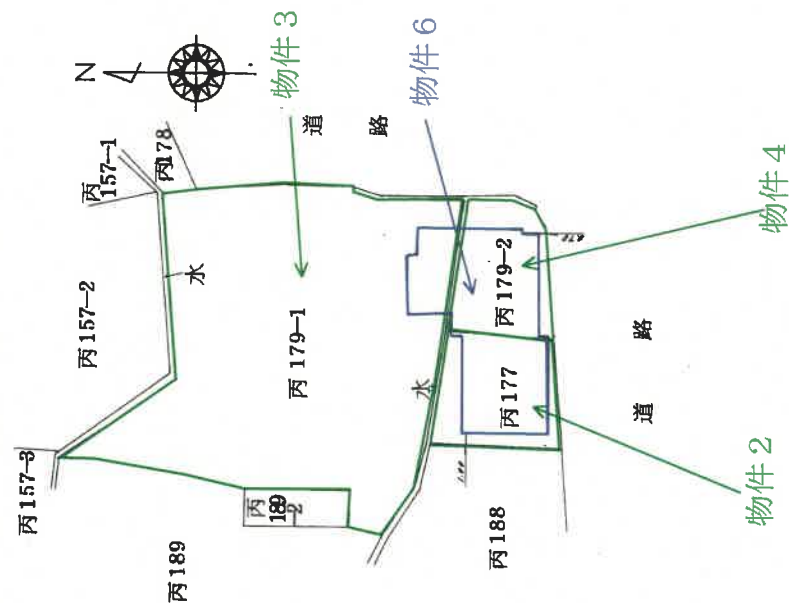
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(建築士) 熊倉町新合字家ノ北丙157番地2

A3からA4に縮小



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(附錄係士知家國貴查士發用狀)

A3からA4に縮小

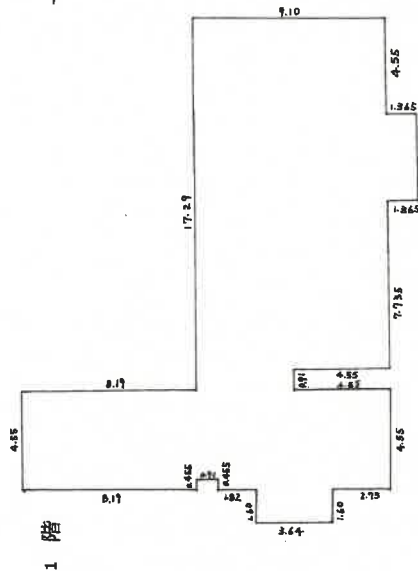
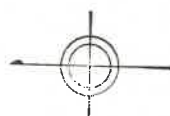
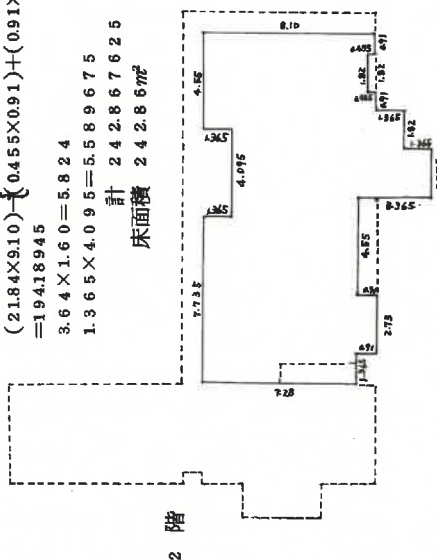
H4.10.28

面圖
面圖
物階
建各

丙179-1

喜多方市熊倉町新合字金澤丙179番地1

2154994 各階平面図


$$\left. \begin{array}{l} 8.19 \times 4.55 = 37.2645 \\ (2.184 \times 9.10) = 0.455 \times 9.1 + (0.91 \times 4.55) \\ = 194.18945 \\ 3.64 \times 1.60 = 5.824 \\ 1.365 \times 4.905 = 5.589675 \end{array} \right\}$$

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 7.735 = 56.3108 \\ 0.91 \times 2.73 = 2.4843 \\ 5.915 \times 4.095 = 24.221925 \\ 3.365 \times 2.275 = 7.655375 \\ \hline \text{床面積 } 129.76m^2 \\ \text{計 } 129.76145 \\ (4.55 \times 8.10) - (0.455 \times 1.82) = 36.0269 \\ 0.91 \times 1.365 = 1.24215 \end{array}$$

作製者

人請申

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

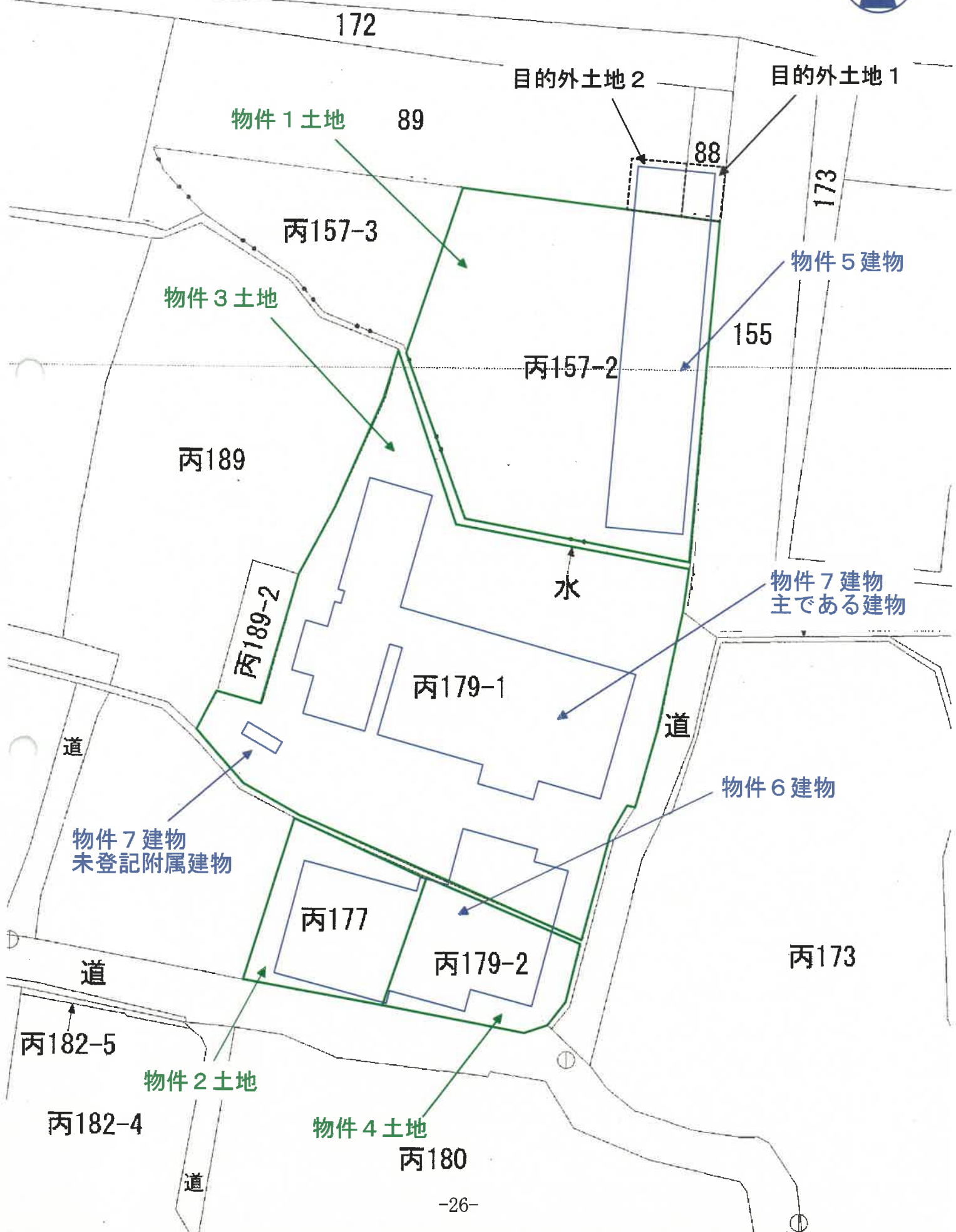
縮尺 $\frac{1}{500}$

（五十五）
（五十六）
（五十七）
（五十八）
（五十九）
（六十）
（六十一）
（六十二）
（六十三）
（六十四）
（六十五）
（六十六）
（六十七）
（六十八）
（六十九）
（七十）
（七十一）
（七十二）
（七十三）
（七十四）
（七十五）
（七十六）
（七十七）
（七十八）
（七十九）
（八十）
（八十一）
（八十二）
（八十三）
（八十四）
（八十五）
（八十六）
（八十七）
（八十八）
（八十九）
（九十）
（九十一）
（九十二）
（九十三）
（九十四）
（九十五）
（九十六）
（九十七）
（九十八）
（九十九）
（一百）

A3からA4に縮小

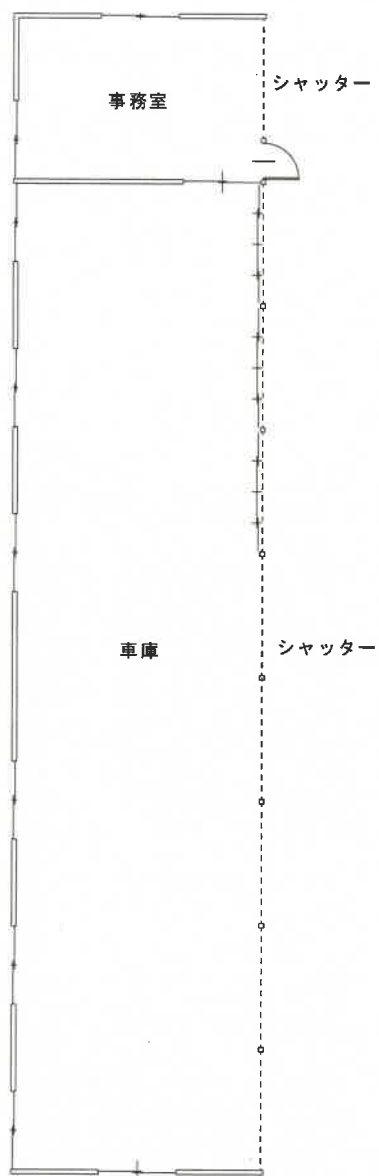
土地建物位置関係図

157



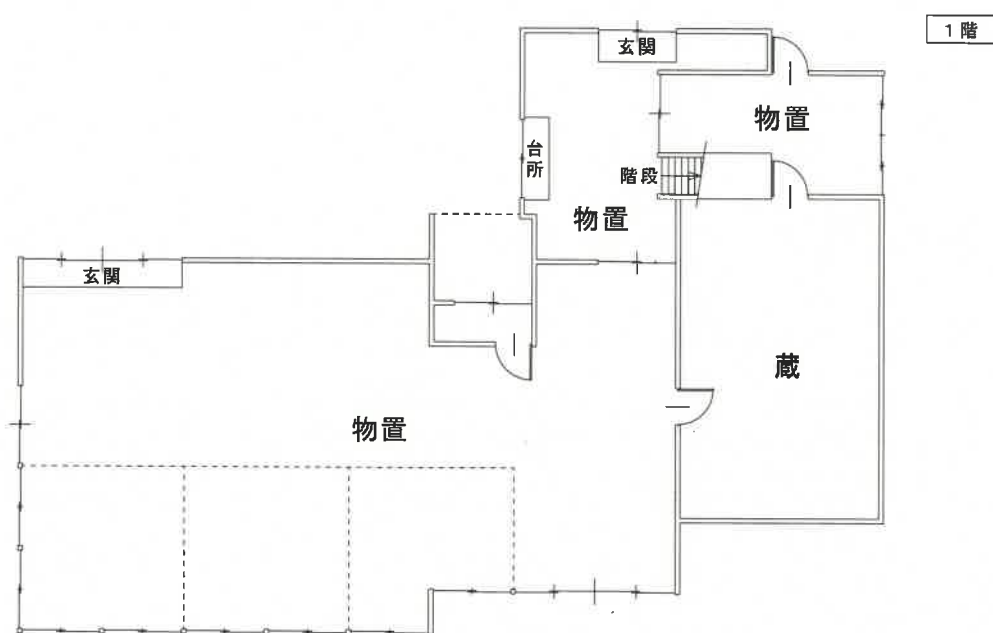
建物間取図

物件 5



建 物 間 取 図

物件 6

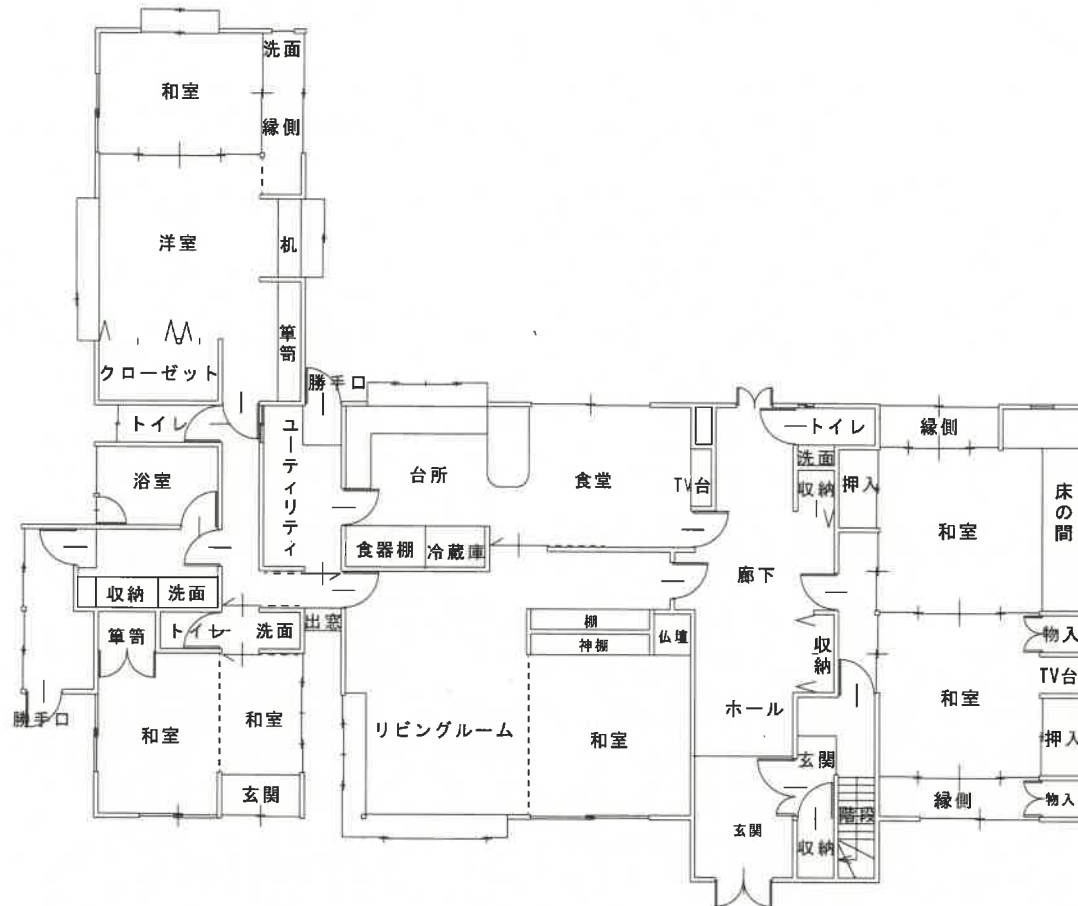


建物間取図

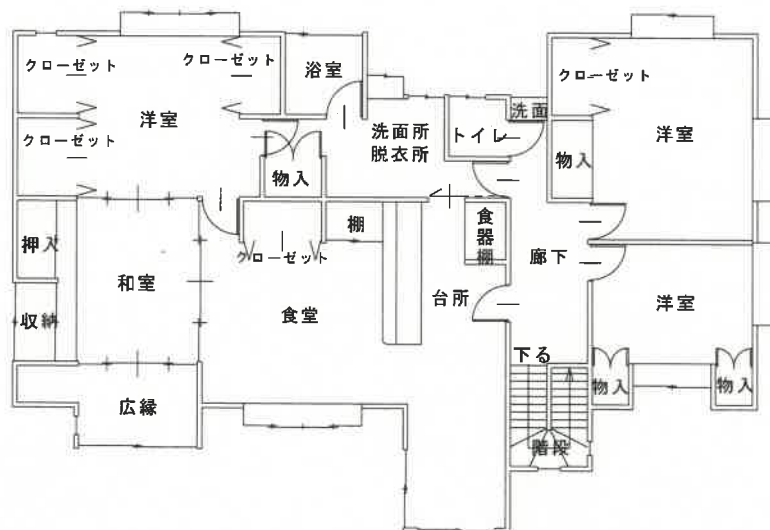
物件7主である建物



1 階



2 階

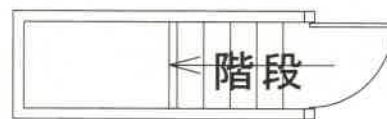


建物間取図

物件 7 未登記付属建物



1 階



地下 1 階

