

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 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 50 分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,300,000 1,840,000	一括	460,000	52,356	0
1	1,560,000				
2	740,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 耶麻郡西会津町野沢字田町
 地 番 乙 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 3 7. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 耶麻郡西会津町野沢字田町 乙 3 6 番地 1
 家屋 番号 乙 3 6 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 9 4. 2 7 平方メートル
 2 階 6 9. 5 6 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 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3. 0 4 平方メートル
 2 階 5 3. 0 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 3. 3 0 平方メートル
 2 階 5 3. 0 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31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

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。



物件目録

1 所 在 耶麻郡西会津町野沢字田町
 地 番 乙36番1
 地 目 宅地
 地 積 537.00平方メートル

2 所 在 耶麻郡西会津町野沢字田町 乙36番地1
 家屋 番号 乙36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 94.27平方メートル
 2階 69.56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2階建
 床 面 積 1階 53.04平方メートル
 2階 53.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約63.30平方メートル
 2階 53.04平方メートル



令和 6 年（又）第 14 号
令和 6 年 12 月 12 日受理
令和 7 年 1 月 23 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 耶麻郡西会津町野沢字田町
 地 番 乙36番1
 地 目 宅地
 地 積 537.00平方メートル

2 所 在 耶麻郡西会津町野沢字田町 乙36番地1
 家屋 番号 乙36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 94.27平方メートル
 2階 69.56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2階建
 床 面 積 1階 53.04平方メートル
 2階 53.04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		
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	中央付近及び南角付近に鉄塔（工作物）、中央付近にプレハブ物置及びゴミ焼却炉（いずれも動産扱い）が存する。		
建物	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 63.30㎡（概則） 2階 53.04㎡（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 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
■ 債務者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物は、私が居宅として使用しています。 (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。 (3) 本建物は、主である建物も附属建物も増築していますが、その時期は覚えておらず、登記されているのであれば、そのとおりだと思います。増築以外には、外部も内部もメンテナンスなどをしたことはありません。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備は設置していません。 (5) 本建物について、不具合等と感じている箇所はありません。

(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、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 地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する乙36番2の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、字本町402番の土地は、登記上、建設省（国土交通省）所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、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。
なお、本土地の東側隣接地は、公図上、「水」との標記がされているところ、現況地目は用悪水路である。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁に経年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。
 - イ 建物内部
 - ・1階の南側及び西側の和室2部屋には、衣類や動産が幾重にも多数積み重なって置かれており、床面や壁面の下部の損傷等を見分することができなかった。見分できた各室の内壁には、汚損のほか、剥がれやヒビ割れが散見された。
 - ・2階南側及び西側の増築部分を除き、全体的に経年劣化が認められた。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 建物外部
 - ・特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・1階コンクリートや土間に特段の損傷は見られなかったが、階段前の床面に腐食による破損が見られた。
 - ・天井や内壁等には、経年劣化は認められるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
- 3 本件物件については、所有者である債務者のみ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12月12日(木) : - :	執行官室	西会津町に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(12月23日受領)
令和6年12月13日(金) ① 9:05-9:20 ② 9:05-9:10	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(①同日受領、②12月17日13:05-13:10受領)
令和6年12月18日(水) 14:05-14:15	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年12月24日(火) 9:00-9:15	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12月25日(水) 13:00-14:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 債務者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■令和6年12月25日

目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

目的物件は債務者により解錠されたが、同人に抵抗等の可能性があったので、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。

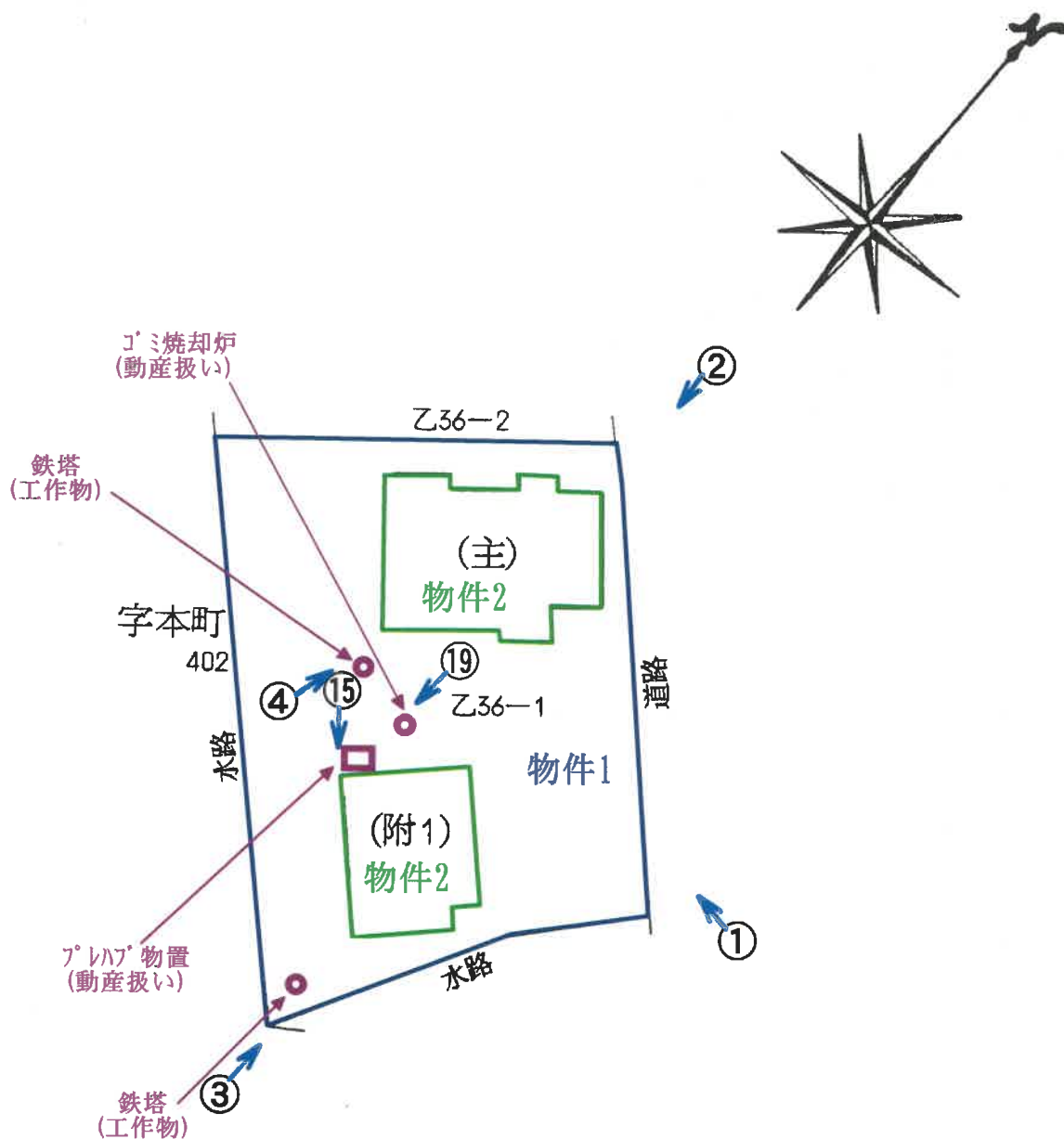
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	耶麻郡西会津町野沢字田町				地番	乙36番1			
出力縮	縮尺不明	精度		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付 年月日 (原図)	平成5年10月1日			補記 事項		

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



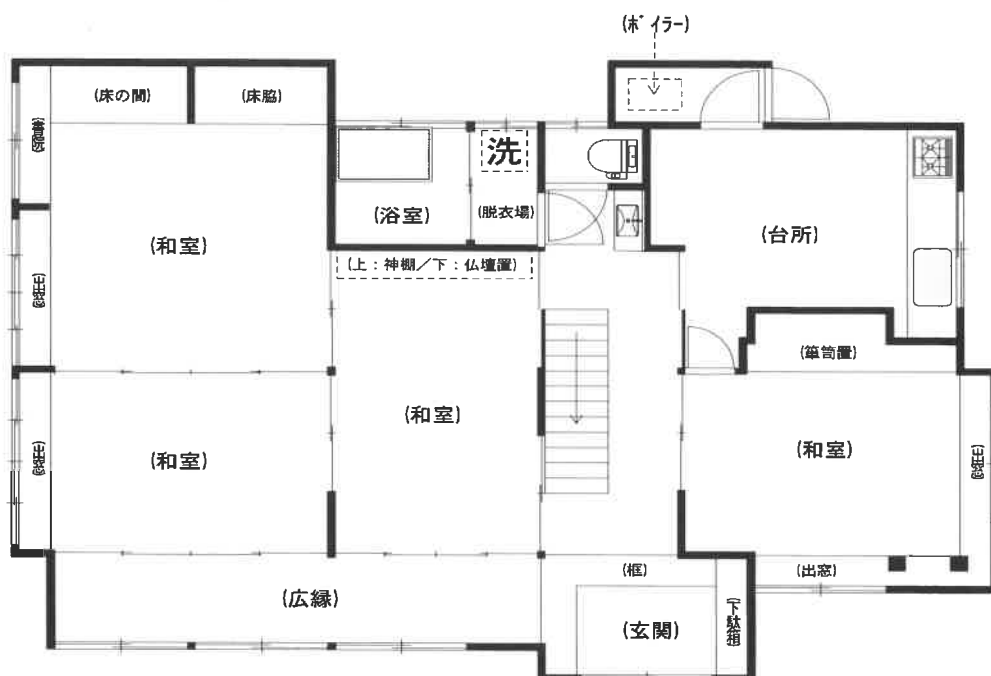
←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

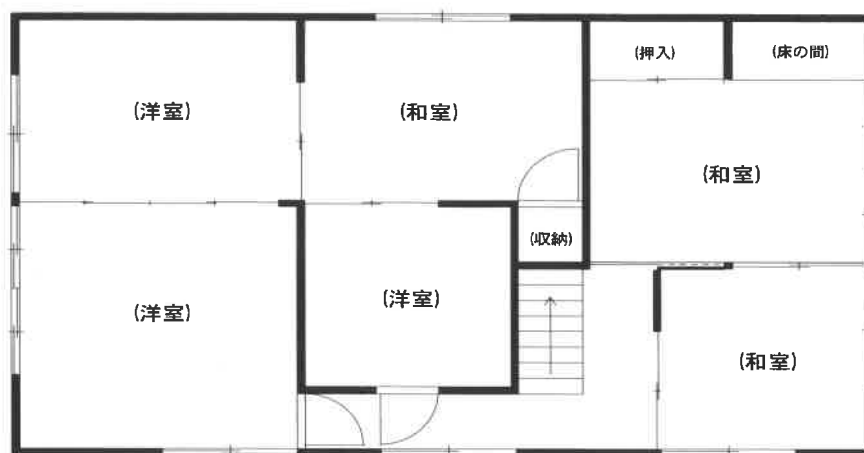
物件2/主である建物



(1F)



(2F)

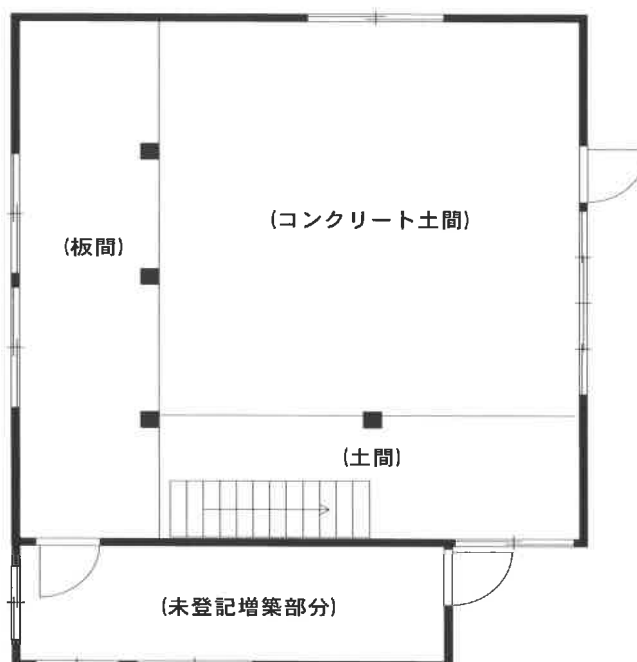


建 物 間 取 図

物件2/附属建物・符号1



(1F)



(2F)





No. 1



No. 2

鉄塔(工作物) 物件2主である建物 物件2附属建物符号1



物件1

No. 3

鉄塔(工作物) 物件2主である建物 ゴミ焼却炉(動産扱い)



物件1

No. 4



物件2主である建物:1階東側和室の状況

No. 5



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 6



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階中央和室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階南側和室の状況

No. 9



物件2主である建物:1階西側和室の状況

No. 10



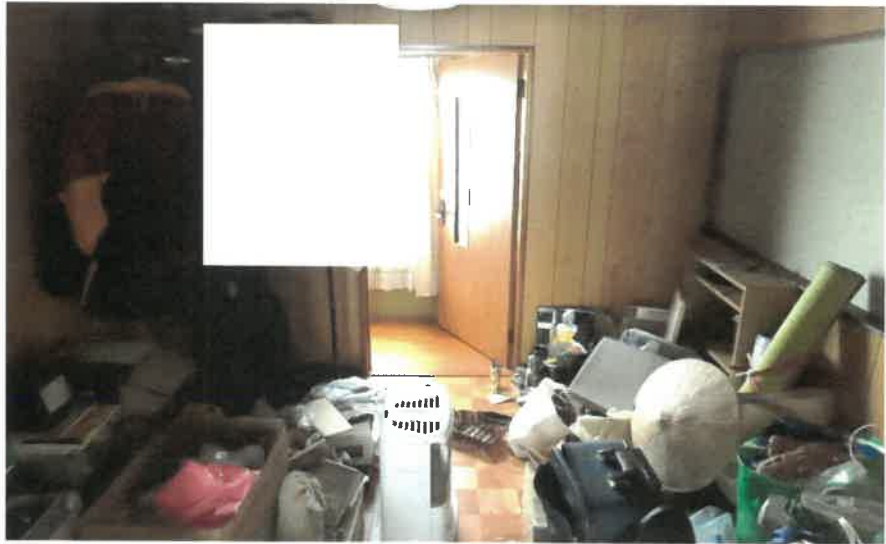
物件2主である建物:2階南側・西側の各洋室の状況

No. 11



物件2主である建物:2階中央和室の状況

No. 12



物件2主である建物:2階中央洋室の状況

No. 13



物件2主である建物:2階北側和室の状況

No. 14

物件2附属建物符号1

プレハブ物置(動産扱い)



ゴミ焼却炉(動産扱い)

物件1

No. 15



物件2附属建物符号1:1階内部の状況

No. 16



物件2附属建物符号1:1階未登記増築部分の状況

No. 17



物件2附属建物符号1:2階内部の状況

No. 18

物件2附属建物符号1

プレハブ物置(動産扱い)



物件1

ゴミ焼却炉(動産扱い)

No. 19

令和6年（ヌ）第14号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年1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

澁川 義満 印

第1 評価額

一括価格	
金2,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,560,000円
物件2（建物）	金740,000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。

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	耶麻郡西会津町野沢字田町 乙36番1 宅地 537.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> 耶麻郡西会津町野沢字田町 乙36番地1 乙36番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 94.27m² 2階： 69.56m² 計： 163.83m²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物> 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 53.04m² 2階： 53.04m² 計： 106.08m²	1階： 63.30m² (概測) 2階： 53.04m² 計： 116.34m² (概測)
番号	特 記 事 項		
	① 対象建物について、主である建物の1階及び2階南西側部分に登記済増築部分が存し、登記上、当該増築部分は平成11年10月1日増築との記載あり。 また、附属建物・符号1の1階南東側部分には未登記増築部分が存する。		

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「野沢」駅の南東方約1.1km（道路距離、以下同じ。）、 町立西会津小学校及び町立西会津中学校まで約1.1km リオン・ドール野沢店まで約600m	
付 近 の 状 況	西会津町中心部の野沢地区内・西会津町役場の南東方約650mに位置しており、周囲を山林及び農地に囲まれた西会津町野沢の市街地に所在する住宅地域。	
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 指定なし 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なし
画 地 条 件	南西側間口約26m、奥行22m、登記地積537.00㎡ 略台形地。概ね平坦地。 北東側で町道に接道する中間画地。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約6.5m舗装町道（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（特記事項のとおり） （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 上水道につき、北西側隣地（乙36番2）の敷地を経由して水道管の引込がなされている。 尚、当該水道管引込に係る敷地利用権の詳細は不明である。 ② 下水道につき、北東側町道に公共下水道管が敷設されており、敷地内には公共下水枳も設置済みであるが未接続の状態にあり、現況、浄化槽を使用している。	

③ 物件1の北端、北東側で接道する町道との接道付近に東北電力が設置した電柱が1本存する。

また、物件1の東端、北東側で接道する町道との接道付近にも西会津町ケーブルテレビが設置した電柱が1本存する。

④ 物件1の略中央部付近に鉄塔が1本、南端に鉄塔が1本それぞれ存する（各鉄塔の用途は不明）。

⑤ 物件1の略中央部付近、物件2（附属建物・符号1）の北西端にプレハブ物置が1台存する（動産扱い）。

⑥ 物件1の略中央部付近に家庭用焼却炉が1台存する（動産扱い）ことから、物件1に土壤汚染がある可能性は否定できない。

尚、土壤汚染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。

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55年11月29日 新築 平成11年10月1日 増築 経 過 年 数：45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：サイディング 天 井：化粧石膏ボード、目透、竿縁、板張、ビニールクロス 内 壁：塗り壁、ビニールクロス、化粧合板 床：畳、フローリング 設 備：電気・給排水衛生設備一式 その他：
床 面 積 (現 況)	1階：94.27㎡ 2階：69.56㎡ 計：163.83㎡ *登記と概ね合致。
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	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、1・2階南西側部分に登記済増築部分が存し、登記上、当該増築部分は平成11年10月1日増築との記載あり。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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57年6月30日 新築 経 過 年 数：43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：金属サイディング 天 井：表し 内 壁：表し 床：コンクリート、板張り、土間 設 備：電気設備 その他：
床 面 積 (現 況)	1階：63.30㎡ 2階：53.04㎡ 計：116.34㎡ *1階に増築部分があり、登記床面積に概測床面積を加算した。
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、附属建物・符号1の1階南東側部分には未登記増築部分が存する。 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	7,190	1.00	537.00	0.90	3,470,000

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 西会津-2

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
 9,100円/㎡ × 98.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 125 ≒ 7,190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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：125%

行政的條件：100%

格 差 率：125%

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主である建物)	180,000	163.83	0.01	290,000
2 (附属建物・符号1)	60,000	116.34	0.01	70,000
物件 2 (主である建物+附属建物・符号1)				360,000

ウ 現価率：

(ア) 主である建物

- a 経過年数 45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%
- $$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

(イ) 附属建物・符号1

- a 経過年数 43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

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	3,470,000	1.00	0.25	法定地上権	870,000
計					870,000

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	3,470,000	- 870,000		1.00	0.60	1,560,000
2	360,000	+ 870,000	1.00	1.00	0.60	740,000
一括価格（合計）						2,300,000

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 地価調査価格 西会津-2

所 在 : 耶麻郡西会津町野沢字本町甲1161番

価 格 : 9,100円/㎡

位 置 : 「野沢」駅まで道路距離で約1,300m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 548㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側8.5m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

用途地域指定なし

建ぺい率 70% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶほか、店舗等も介在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 2,792,400円

物件2 : 固定資産課税台帳上、主である建物は二分割して評価額が記載されており、記載床面積から新築時及び増築部分の各評価額と判断した。

1,291,726円（昭和55年11月29日新築部分と推定）

1,203,404円（平成11年10月1日増築部分と推定）

487,570円（附属建物部分）

第7 附属資料

公 図 写

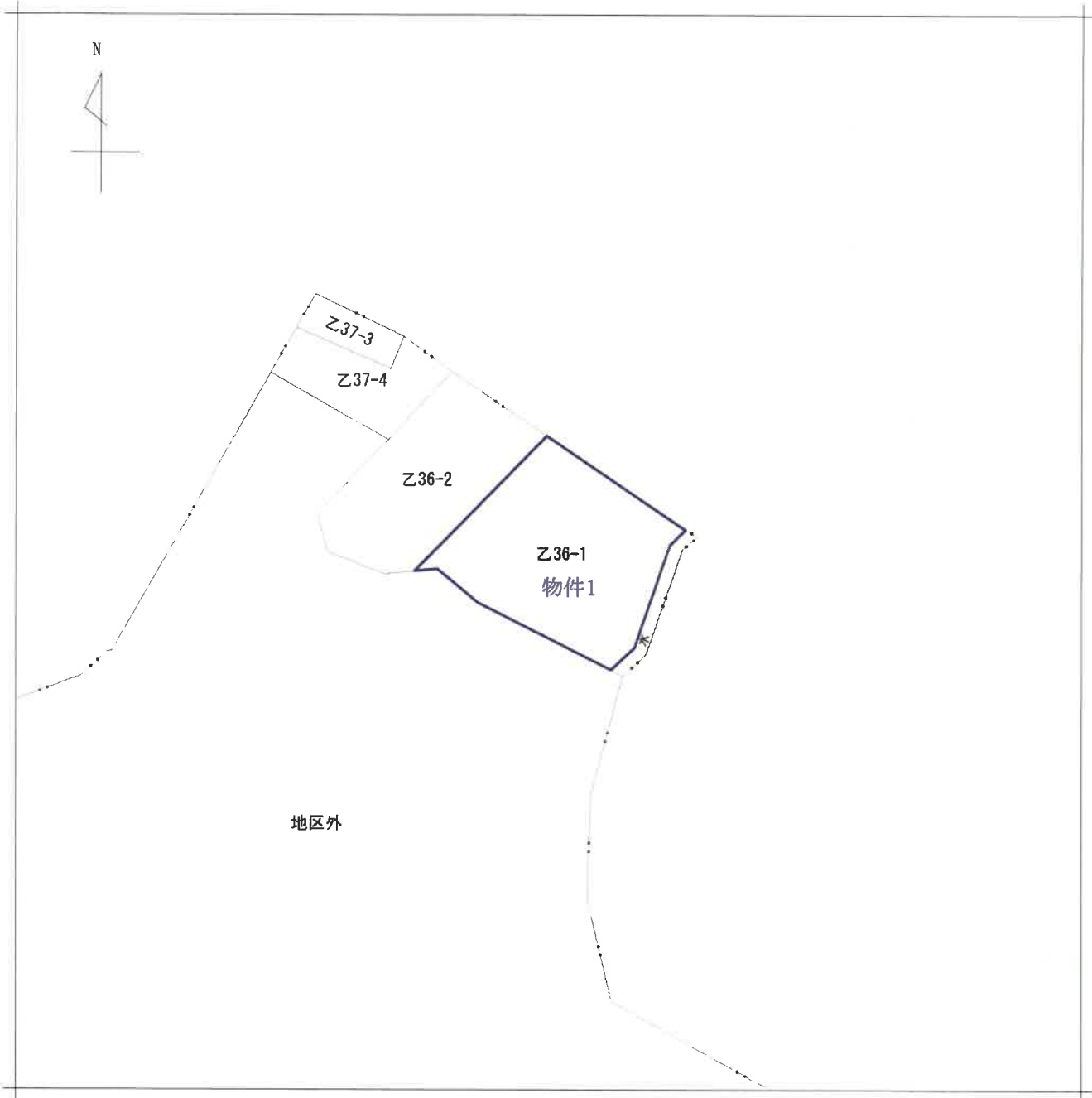
地 積 測 量 図 写

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



請求部分	所在	耶麻郡西会津町野沢字田町				地番	乙36番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日			補記事項		

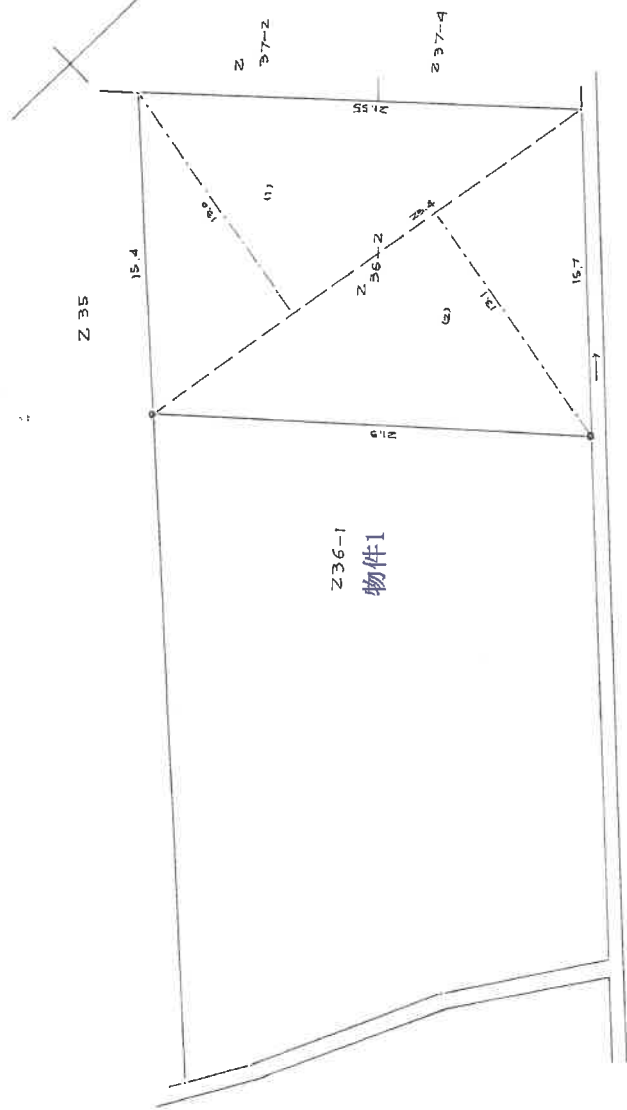
A3→A4縮小

0812674

地 番	乙 36-2-1	地 積 測 量	図 号
③ Z36	乙 36-1 ④ 乙 36-2	236-1 ⑤ 236-2	555.5.31

地積測量圖

土地の所在



鹽 類

求積

236-2

$$(1) 25.4 \times 13.0 = 330.2$$
$$2) 25.4 \times 13.1 = 332.74$$
$$\frac{662.94}{2} = 331.47 \text{ M}^2$$

236-1

$$869 - 331,47 = 537,53 \text{ m}^2$$

④ 抗一リニコ

作製者

申請人

(昭和5年5月5日作製)

$\frac{1}{250}$
縮尺

(福島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成11年10月5日

2105178
(~~2105177~~)

各階平面図

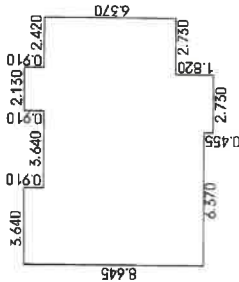
家屋番号 乙36番1

建物各階平面図

H11.10.5

建物の所在 耶麻郡西会津町野沢字田町乙36番地1

(主) 1階平面図

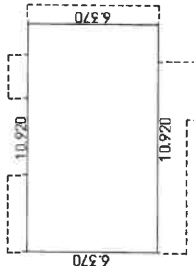


求積

$3.640 \times 0.910 = 3.312400$
 $2.130 \times 0.910 = 1.938300$
 $11.830 \times 6.370 = 75.357100$
 $2.730 \times 1.820 = 4.968600$
 $6.370 \times 1.365 = 8.695050 (+)$
94271450

床面積 94.27㎡

(主) 2階平面図

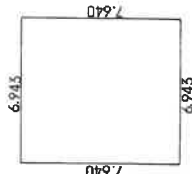


求積

$10.920 \times 6.370 = 69.560400$

床面積 69.56㎡

(附1) 1階・2階平面図 (各階同型)



求積

$6.943 \times 7.640 = 53.044520$

1階床面積 53.04㎡

2階床面積 53.04㎡

物件2

作製者

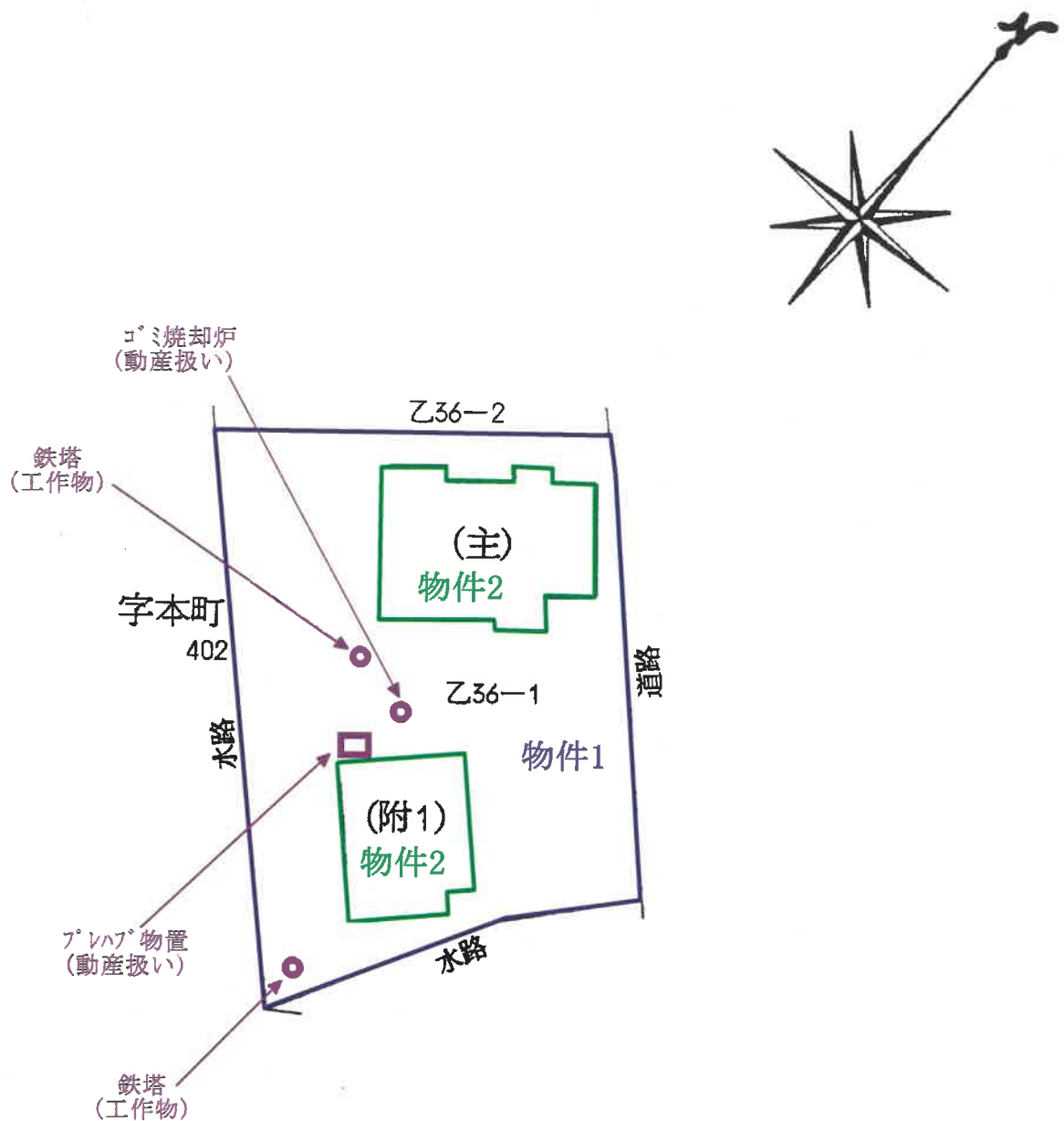
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

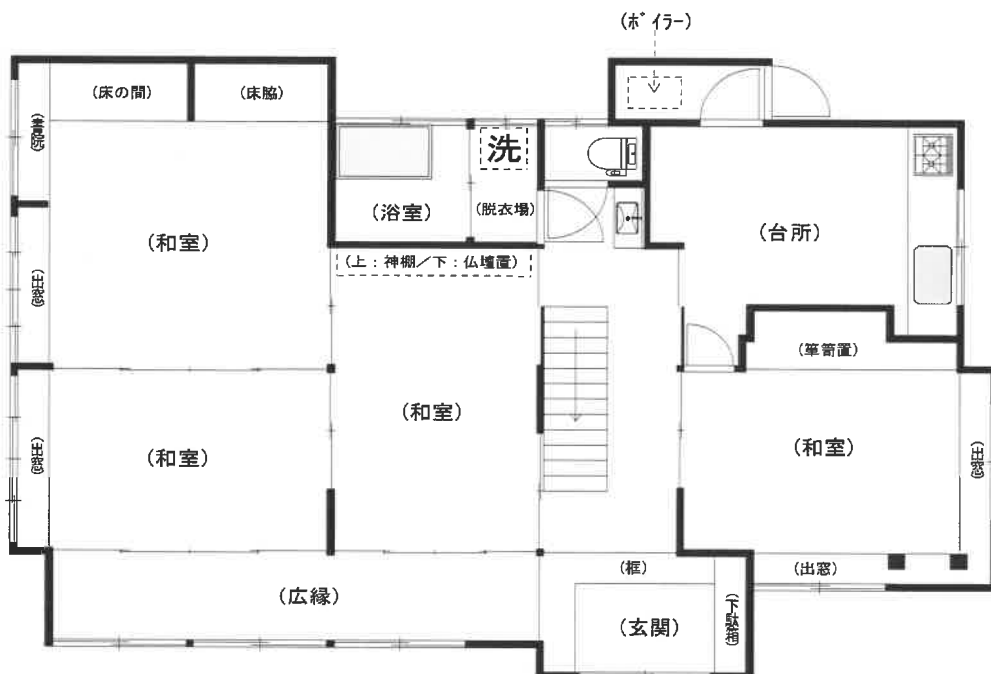


建 物 間 取 図

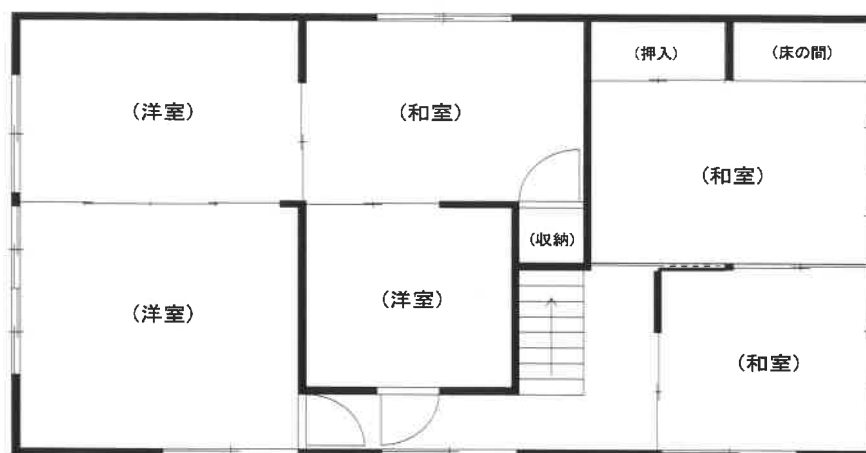
物件2/主である建物



(1F)



(2F)

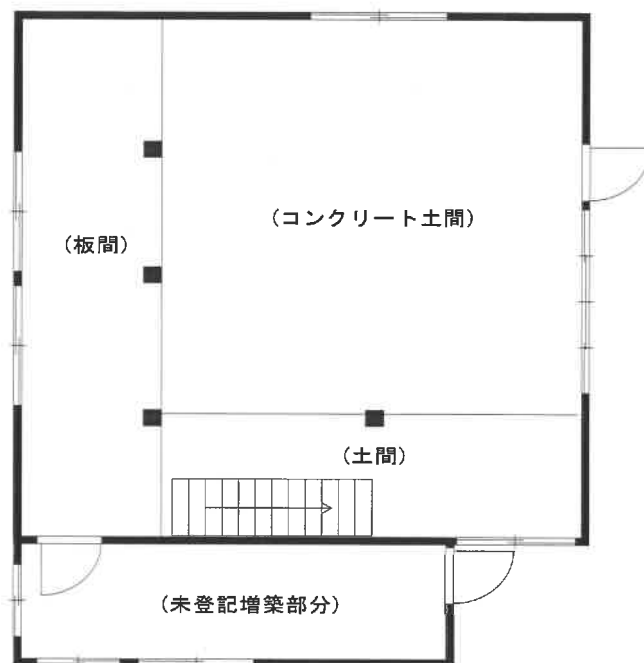


建 物 間 取 図

物件2/附属建物・符号1



(1F)



(2F)

