

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	45, 615	0
1	1, 430, 000				
2	1, 580, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 喜多方市関柴町上高額字広面 |
| | 地 番 | 674番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 喜多方市関柴町上高額字広面 674番地18 |
| | 家屋 番号 | 674番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 81.15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1】

売却対象外の土地(地番674番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 喜多方市関柴町上高額字広面

地 番 674番18

地 目 宅地

地 積 234.60平方メートル

共有者	亡A	相続人	B	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	C	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	D	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	E	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	F	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	G	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	H	持分15分の3

2 所 在 喜多方市関柴町上高額字広面 674番地18

家屋 番号 674番18

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 81.15平方メートル

共有者	I	持分1500分の270
共有者	亡A	相続人 B 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 C 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 D 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 E 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 F 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 G 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 H 持分1500分の246



令和 6 年（ケ）第 36 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 2 月 13 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 喜多方市関柴町上高額字広面

地 番 674 番 18

地 目 宅地

地 積 234.60 平方メートル

共有者	亡A	相続人	B	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	C	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	D	持分15分の1
共有者	亡A	相続人	E	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	F	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	G	持分15分の3
共有者	亡A	相続人	H	持分15分の3

2 所 在 喜多方市関柴町上高額字広面 674 番地 18

家屋 番号 674 番 18

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 84.46 平方メートル
2階 81.15 平方メートル

共有者	I	持分1500分の270
共有者	亡A	相続人 B 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 C 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 D 持分1500分の82
共有者	亡A	相続人 E 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 F 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 G 持分1500分の246
共有者	亡A	相続人 H 持分1500分の246

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 ☒ 土地共有者全員 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	各共有者の持分は、物件目録記載のとおり Aが使用していたと思われる軽自動車が止められている。 南西角付近に簡易物置及び犬小屋（いずれも目的外動産）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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 ☒ 建物共有者全員 上記の者らが本建物を 居宅（空き家） として占有している。 ☐ 「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	各共有者の持分は、物件目録記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
■ 近隣居住者	1 物件2建物には、令和6年4月に前所有者のAが亡くなった以降、誰も住んでいないと思います。 2 物件2建物に出入りしている人を見たことがありません。 3 物件1土地に止められている軽自動車は、ずっと放置されているので、Aが乗っていたものだと思います。
■ 近隣居住者	1 Jから物件1土地の近隣の土地を買い受けて、その地上建物に住んでいる者です。 2 公道に出るために、J所有名義の674番1の土地を道路として使用していますが、これまで通行料などを支払ったことはなく、請求されたこともありません。Jが亡くなったとき、その相続人が通行料を支払えと言ってくるのではないかと心配しています。 3 Jが674番1の土地の持分を有限会社テクノハウスに売却していたことは、聞いたことがなく、有限会社テクノハウスからも通行料などの請求等をされたことはありません。
■ Jの家族	1 674番1の土地の所有名義人であるJの家族です。 2 674番1の土地は、物件1土地を含めて分譲したときに道路として整備したものであり、これまでどおり、今後も通行される隣接地の方々に通行料を請求することはありません。 3 物件1土地の買受人については、674番1の土地を利用することになるわけなので、どういう人が住むことになったのか関心があります。
■ 有限会社テクノハウス担当者	1 当社は、674番1の土地に隣接する土地を取得した際、674番1の土地の持分を取得しました。 2 当社としては、674番1の土地の隣接地を所有されている方々に通行料を請求することは考えていません。

(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 積雪のために地割れや陥没などの有無を確認することができなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する674番16、674番17及び675番2の各土地は、第三者所有の宅地であり、674番1の土地は、第三者共有の公衆用道路(私道)であり、いずれの現況も同様である。また、57番の土地は、建設省(国土交通省)所有の用悪水路であるが、現況は50番と共に公衆用道路(市道)の一部となっている。
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、公道に出るために674番1の私道が無償で使用しているところ、買受人は、使用にあたって、私道の共有者と調整等をするのが相当と考える。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
雨樋等の破損が見られたほか、全体的に経年による劣化等が見られた。
 - イ 建物内部
内壁のクロスの一部に亀裂が見られたほか、全体的に経年による劣化や使用による汚損等が見られた。
- 3 本件物件については、第三者による占有は認められず、共有者全員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7年1月9日(木) 11:40-11:45	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(1月14日9:00-9:05受領)
令和7年1月9日(木) : - :	執行官室	喜多方市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(1月22日受領)
令和7年1月15日(水) 9:00-9:05	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7年1月28日(火) 14:00-14:10	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7年2月5日(水) 10:00-11:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和7年2月5日(水) 11:50-12:00	隣接地共有者宅	隣接地共有者Jの家族から事情聴取
令和7年2月7日(金) 9:10-9:15	執行官室	有限会社テクノハウス担当者から電話による事情聴取
(特記事項) ■令和7年2月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 □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

公 図 写



地区外

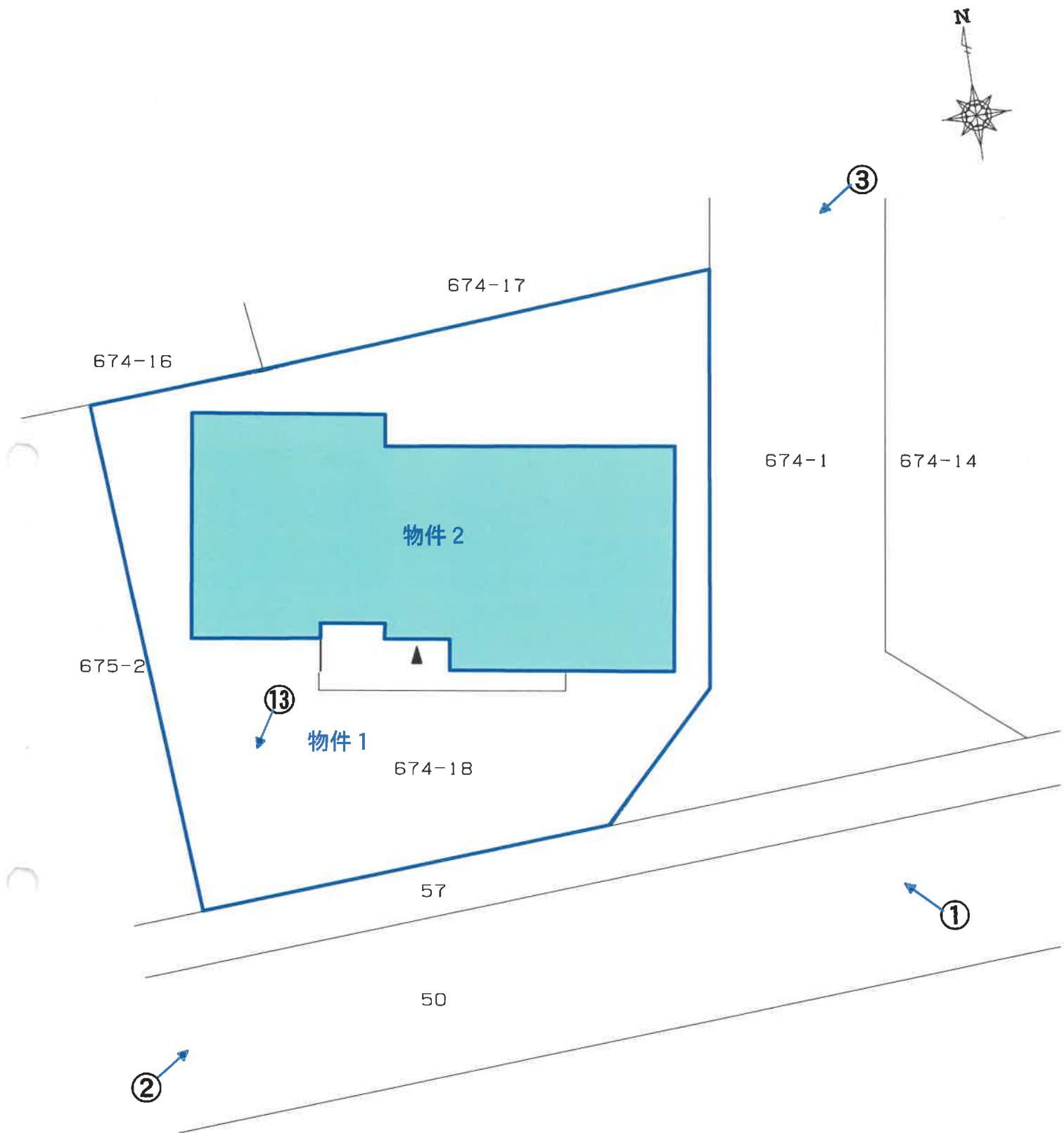
地区外

地区外

地区外

1:500

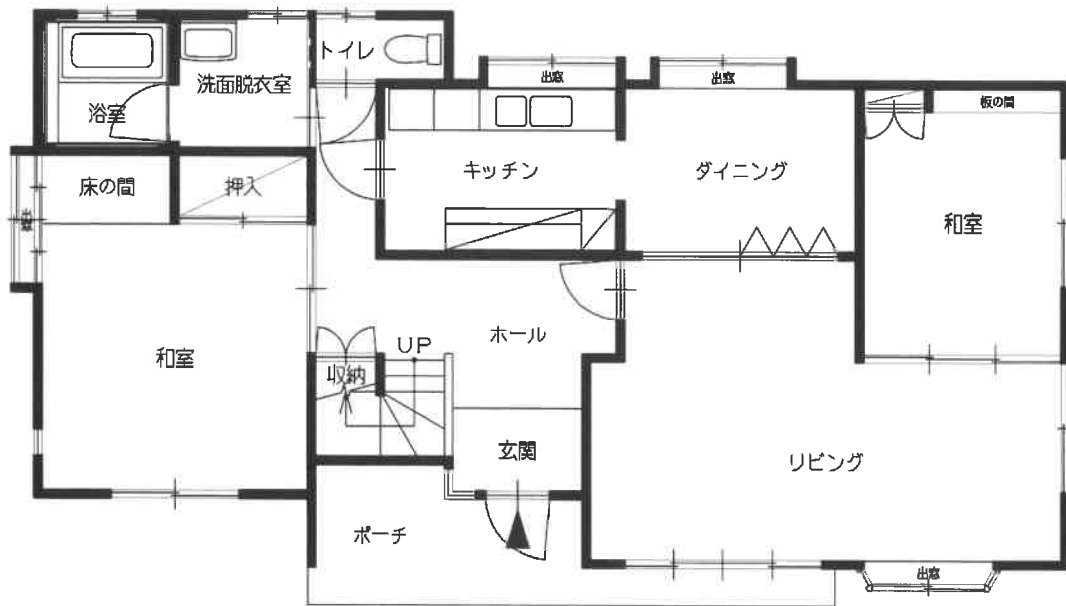
土地建物位置関係図



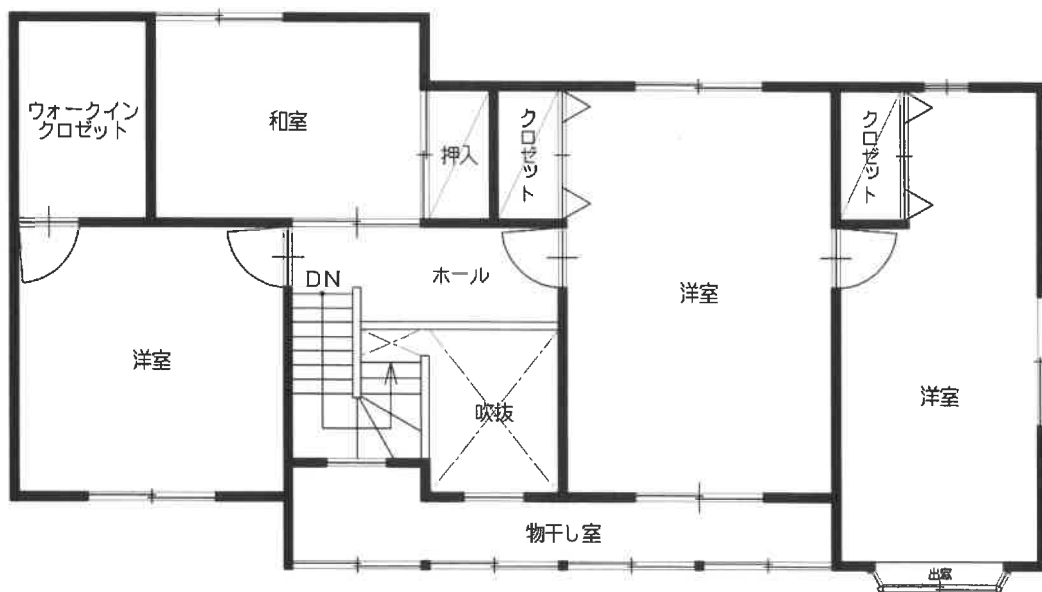
←○写真撮影位置方向・写真番号

※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物ではない。

物件 2 建物 間取図



1 階



2 階



物件1

No. 1



物件1

No. 2



物件1

No. 3



物件2: 1階リビング・東側和室の状況

No. 4



物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階ダイニングの状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:1階西側和室の状況

No. 8



物件2:2階西側洋室の状況

No. 9



物件2:2階和室の状況

No. 10



物件2:2階中央洋室の状況

No. 11



物件2:2階東側洋室の状況

No. 12

犬小屋(目的外動産)

簡易物置(目的外動産)



物件1

No. 13

令和 6(ケ) 第 36 号
令和 7 年 2 月 5 日 現地調査
令和 7 年 2 月 21 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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金3,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,430,000円
物件2（建物）	金1,580,000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き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	喜多方市関柴町上高額字広面 674番18 宅地 234.60㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多方市関柴町上高額字広面674番地18 674番18 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 84.46㎡ 2階： 81.15㎡ 計： 165.61㎡	
番号	特記事項		
1	共有者 亡A 相続人 B 持分15分の1 共有者 亡A 相続人 C 持分15分の1 共有者 亡A 相続人 D 持分15分の1 共有者 亡A 相続人 E 持分15分の3 共有者 亡A 相続人 F 持分15分の3 共有者 亡A 相続人 G 持分15分の3 共有者 亡A 相続人 H 持分15分の3		
2	共有者 I 持分1500分の270 共有者 亡A 相続人 B 持分1500分の82 共有者 亡A 相続人 C 持分1500分の82 共有者 亡A 相続人 D 持分1500分の82 共有者 亡A 相続人 E 持分1500分の246 共有者 亡A 相続人 F 持分1500分の246 共有者 亡A 相続人 G 持分1500分の246 共有者 亡A 相続人 H 持分1500分の246		

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	JR磐越西線「喜多方」駅の東方約1.4km（道路距離、以下同じ。） 喜多方市立喜多方第二小学校まで約0.9km ヨークベニマル喜多方店まで約0.6km		
付 近 の 状 況	当該地域は、喜多方市街地に位置する住宅地域で一般住宅を中心に共同住宅等が混在している。住宅地域の南端にあり、南側に隣接する地域には田が広がっている。公共機関、学校、商業施設への接近性は中庸を得ており、生活利便性が確保された地域である。		
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	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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画 地 条 件	東側間口約14m、奥行最大約18m、地積234.60㎡ 概ね台形、角地（特記事項の通り）、概ね平坦 東側私道にほぼ等高に接面		
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約5m 南側 幅員約5m	舗装私道 舗装市道	（建築基準法42条1項2号） （建築基準法42条1項1号）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地共有者全員らが、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地、私道、市道となっている。		
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、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 出入りしている東側の私道（674番1）は開発行為による道路（建築基準法42条1項2号）であるが、第三者らが共有の状態で所有しており、本件土地建物共有者は持分を有していない。尚、近隣居住者等への聴取によると、今まで通行料の授受は無かったとのことであるが、買受人は使用にあたって、私道の共有者を調整を行うのが相当と思料する。 ② 喜多方市上水道課への聴取によると東側私道に埋設されている本管に接続して宅内に引き込んでいるとのこと。 ③ 喜多方市下水道課への聴取によると南側市道に本管が埋設されているが、接続していないとのこと。公共樹も設置されておらず、接続する場合には受益者負担金も納付する必要があるとのこと。 ④ 本件土地の南西隅付近に、簡易物置と犬小屋（いずれも目的外動産）が存する。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：昭和62年9月26日 新築 ：平成11年6月8日 一部取毀、増築
経済的残存 耐用年数	経 過 年 数：38年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺き 外 壁：1階：タイル貼り 2階：スレートボードの上、塗装仕上 天 井：ビニールクロス貼、和風天井 内 壁：ビニールクロス貼、京ジュラク塗り 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階：84.46㎡ 2 階：81.15㎡ 計：165.61㎡ ＊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	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	物件2建物共有者全員が、本建物を居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	①建物外部は雨樋等の破損が見られる他、全体的に経年による劣化等が見られた。 ②建物内部は内壁のクロスの一部に亀裂が見られる他、全体的に経年による劣化や使用による汚損等が見られた。 ③本建物について、建築時期、構造、種類、仕様を踏まえて現地調査を行ったが、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、アスベスト使用の詳細については専門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	16,900	1.04	234.60	0.90	3,710,000

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 喜多方(公)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 16,300\text{円/㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 96 & = & 16,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：101%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：95%（居住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：96%

イ 個 別 格 差：街路条件：97%（私道）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：107%（方位）（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：104%

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	165.61	0.07	2,550,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数	40年
経過年数	38年
経済的残存耐用年数	2年
観察減価及び中古物件の市場性	30%
残価率	5%
現価率 *	7%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	3,710,000	1.00	0.20	法定地上権	740,000

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。

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20%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	3,710,000	- 740,000		0.80	0.60	1,430,000
2	2,550,000	+ 740,000	1.00	0.80	0.60	1,580,000
一括価格（合計）						3,010,000

ウ 占 有 減 価 修 正：特に必要ないと判断した。

エ 市 場 性 修 正：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、出入りしている私道の持分を有さないことに対するリスクや下水道処理区域に在りながら公共下水道に接続していないことによる将来的な接続工事や浄化槽の撤去等のコスト等を勘案すると、市場流通性は更に減退すると考えられるため、上記の通り市場性修正を施した。

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 喜多方(公)-2

所 在 : 福島県喜多方市字越巻3748番53
価 格 : 16,300円/㎡
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約2.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 150%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 2,642,459円
物件2 : 2,118,478円 (昭和62年建築)
522,202円 (平成11年建築)

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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

公 図 写



地区外

地区外

地区外

地区外

1:500

登記年月日：昭和62年5月20日

1322612

地 番 674-1, 674-7~674-18
(674-14~18)

土地の所在 喜多方市関柴町上高瀬字広面

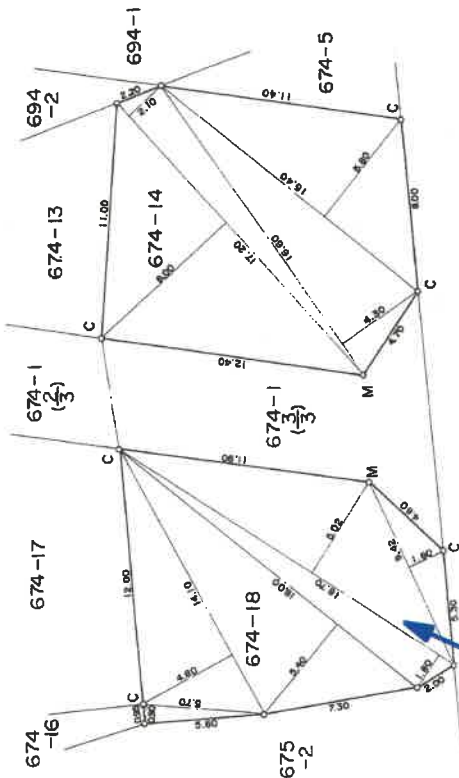
地 積 測 量 図 3/3

土地の所在 喜多方市関柴町上高瀬字広面



地 番	面 積 計 算 表			面 積 (M2)
	底 辺	高	倍 面 積	
674-14	17.20	8.00	2.10	173.7200
	16.60		4.30	71.3800
	15.40		5.80	89.3200
	5.70		0.90	5.1300
674-18	14.10		4.80	67.5800
	18.00		5.40	97.2000
	18.70	1.80	5.02	127.5340
	9.42		1.80	16.9560
合 計	(674-7 ~ 674-18)			157.2500
				1909.4742

674-1 674-7-18 残 地
2299.80 - 1909.4742 = 390.3258 m²



物件1の一部 (昭和62年6月12日675番8を合筆)

作製

(昭和62年4月10日作製)

申請

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属標 M.....測シ

1/250

登記年月日：昭和62年5月20日

令和6年11月5日
福島地方方法務局若松支局

登記号

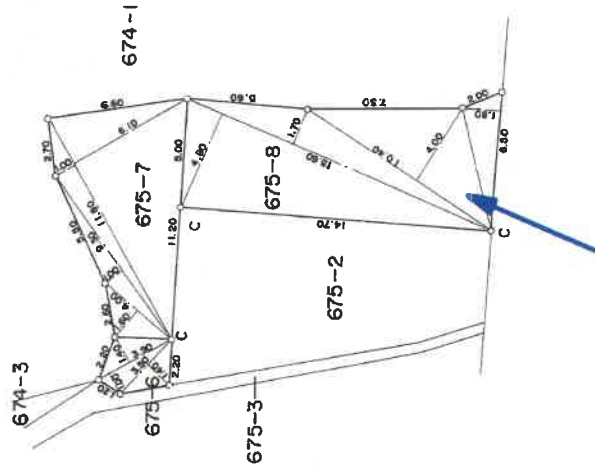
1322626

⑦ 675-2 ⑤ 675-2 ⑤ 675-6, -7, -8, -2 ⑤ 675-8 ⑤ 675-2 562.5.20
地 番 675-6, -7, -8, -2 地 積 測 量 図

土地の所在 喜多方市関柴町上高瀬字広面

面積計算表				
地 帯	底 辺	高 さ	借 面 積	面積 (M2)
675-6	3.90	1.40	9.3600	71300
	3.50	1.40	4.9000	
	4.00	1.60	14.2600	
675-7	9.30	1.00	9.3000	497400
	11.80	1.00	83.7800	
	15.60	4.80	101.4000	
675-8	10.40	4.00	41.6000	773500
	6.50	1.80	11.7000	
	合 計		154.7000	134.2200

675-2 675-6--8 残 地
230.59 134.22 = 96.37 m²



物件1の一部 (昭和62年6月12日674番18に合筆)

筆界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属標 M.....刻ミ

申請

(昭和62年4月10日作製)

作製

1/250

A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成11年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月5日 福島地方支務局若松支局

登記官

13

請求番号：5-3

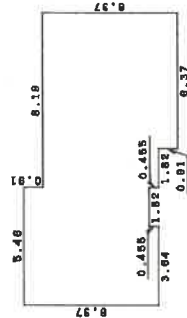
2156358 各階平面図 建物平面図 面H 面H.8.12

家屋番号 674番18

建物の所在 喜多方市関柴町上高嶺字広面674番地18



1階



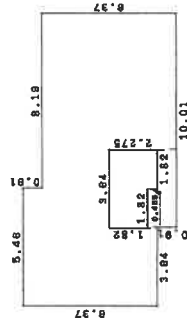
求積表

0.91 x 5.46	=	4.9886
5.005 x 13.85	=	68.31825
0.455 x 3.84	=	1.65820
0.455 x 8.19	=	3.72845
0.91 x 6.37	=	5.7867
計		84.48920

床面積

84.46 m²

2階

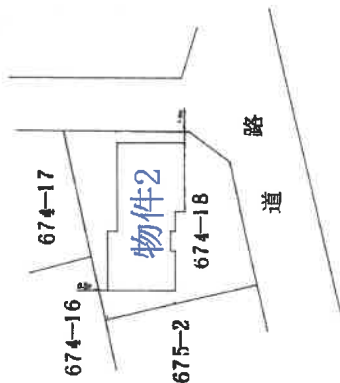


求積表

0.91 x 5.46	=	4.9886
5.46 x 13.85	=	74.5290
0.91 x 10.01	=	9.1091
1.82 x 3.84	=	-8.6248
0.455 x 1.82	=	-0.82810
計		81.15380

床面積

81.15 m²



作製者

縮尺

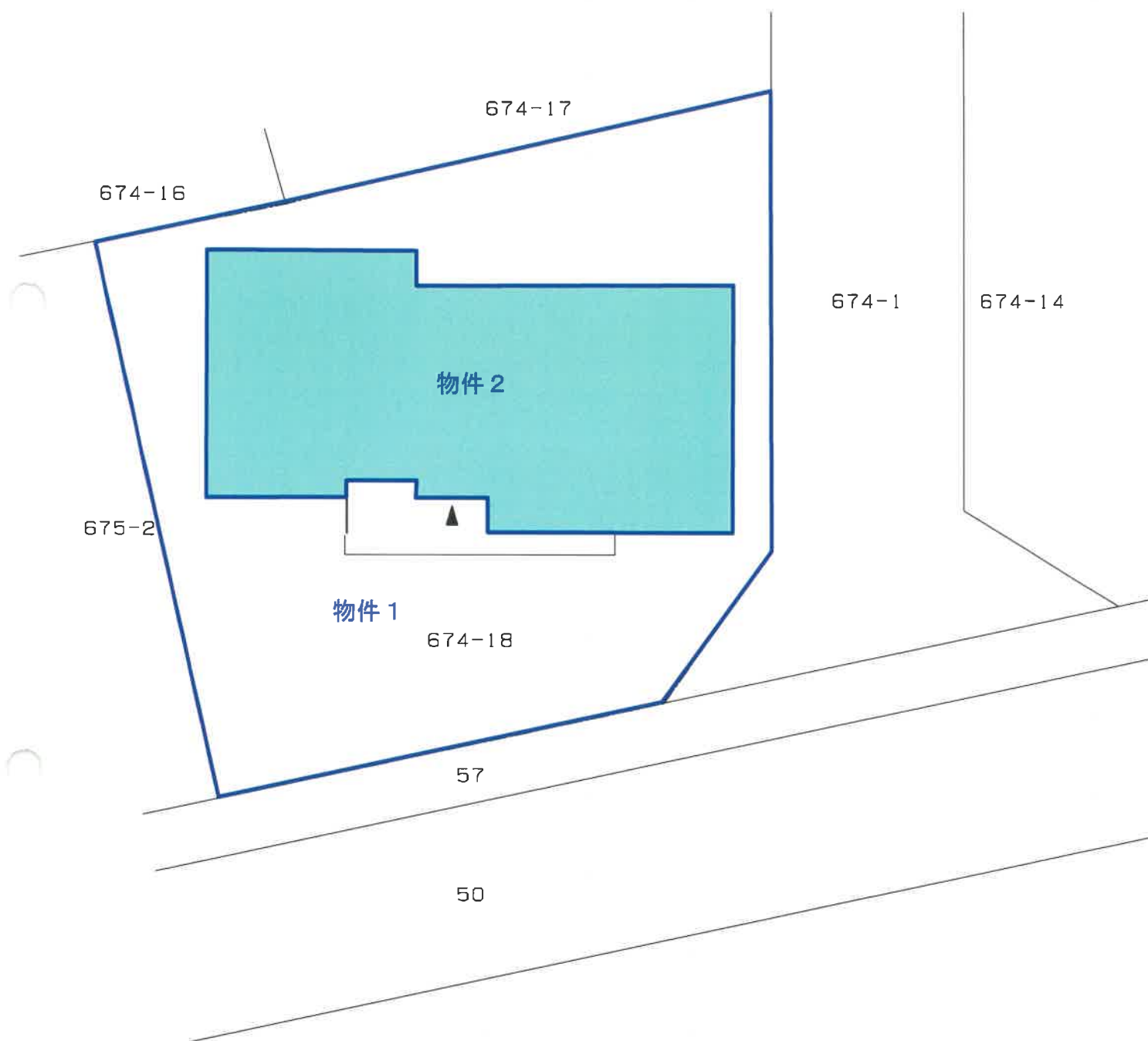
1/250

申請

1/500

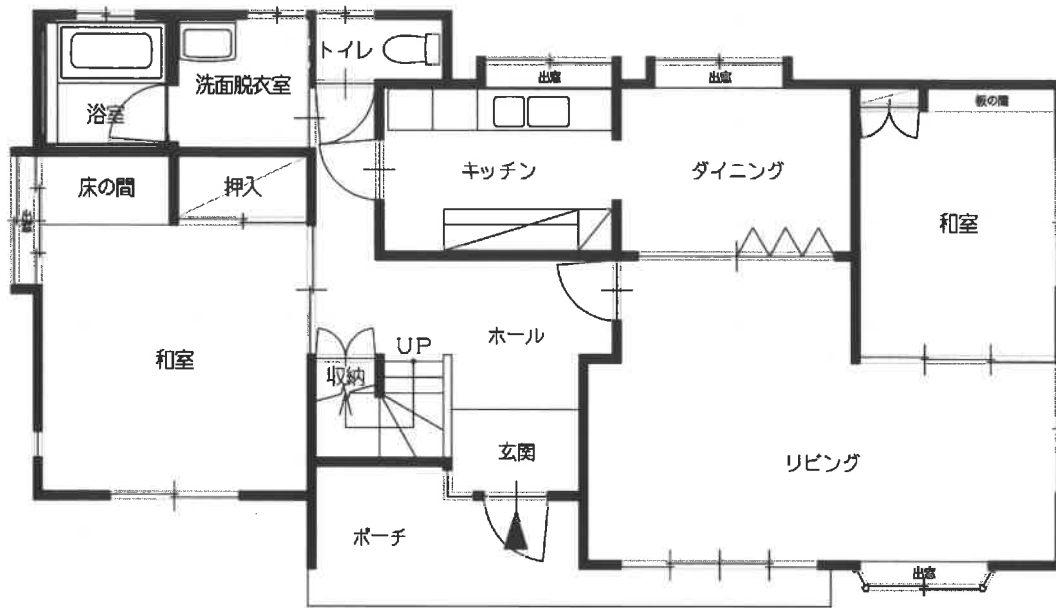
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

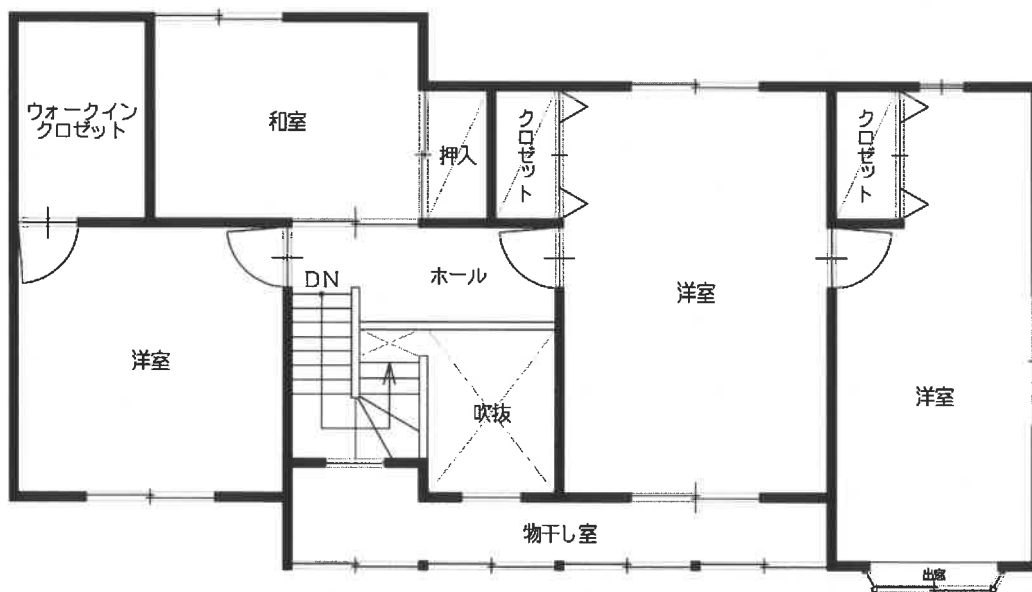


※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物では無い。

物件2建物 間取図



1階



2階