

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 8 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 9 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 29 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 8 月 20 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 喜多方市松山町鳥見山字下前田

地 番 1933番1

地 目 宅地

地 積 207.00平方メートル

2 所 在 喜多方市松山町鳥見山字下前田 1933番地1、1
933番地2

家屋 番号 1933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 80.08平方メートル
2階 27.32平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約101.85平方メートル
2階 約52.16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 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 約17.32平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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2】

本件建物のために、その敷地（地番1933番2の一部、所有者本件建物所有者）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。

《 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。

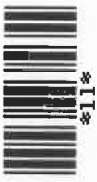


3 買受人が、買い受けた不動産の引渡しを占有者から受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

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 喜多方市松山町鳥見山字下前田

地 番 1 9 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 0 0 平方メートル

2 所 在 喜多方市松山町鳥見山字下前田 1 9 3 3 番地 1、1
9 3 3 番地 2

家屋 番号 1 9 3 3 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 8 0 . 0 8 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 1 . 8 5 平方メートル
2 階 約 5 2 . 1 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 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 約 1 7 . 3 2 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 7 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 7 月 10 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 定 能

（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 喜多方市松山町鳥見山字下前田
地 番 1 9 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 喜多方市松山町鳥見山字下前田 1 9 3 3 番地 1、1
9 3 3 番地 2
家屋 番号 1 9 3 3 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 8 0 . 0 8 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 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 1 9 . 8 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 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 □		
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 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） その他の事項に記載		
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

その他の事項

■公簿上の記載と次の点が異なる (■主である建物 ■附属建物)

■主である建物

■床面積：1階 101.85平方メートル (概測)
2階 52.16平方メートル (概測)

■附属建物符号1

■床面積：1階 19.87平方メートル
2階 17.32平方メートル (概測)

(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2 関係)			
所 在	喜多方市松山町鳥見山字下前田		
地 番	1 9 3 3 番 2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 1 4 . 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 9 . 8 7 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■ (建物所有者)) の陳述 / ■ (土地所有者) 照会回答書			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 2 9 年 2 月 1 3 日 (売買登記の日)		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (物件所有者)	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地及び物件2建物に、私は平成17年頃から居住し、現在、私と配偶者、子による家族で居住しています。 3 物件1土地及び物件2建物を誰かに賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 4 物件1土地及び物件2建物は、平成29年2月に、Bからの売買により私の名義となっています。 5 附属建物符号1が建っている土地については、覚書があり、Bから私が売買によって購入していますが、地目が畑であるため、所有権移転登記をしていません。 6 物件2主である建物内で、犬一匹、猫一匹を飼っています。 7 物件2主である建物の損傷の有無について、東日本大震災や台風による洪水、福島県沖地震などでの影響は無いと思っています。昨年来の降雪については、屋根や外壁などが傷んでいます。 8 近隣との間で、境界に関する紛争はありません。 9 物件1土地内に電柱が敷設されています。 10 物件2主である建物に太陽光発電、床暖房はありませんし、物件1土地上にカーポートはありません。 11 物件2主である建物について、私が所有してから、増改築をしたことはありません。 (6月18日物件所在地で面談し事情聴取)

(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、公図写し、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 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 本件土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地は、東側、南側、西側をそれぞれ水路に、北側を登記上第三者であるB所有の土地に接している。本件土地の東側を水路と水路に隣接する道路に接道され、本件土地からの通り抜け通行が可能である。
 - エ 本件土地に隣接する1933番2の土地は、登記上B所有の畑であるが、AとBとの間では、当該土地を売買によりAが取得し所有している旨の合意がある。
 - オ 本件土地に隣接する1933番2の土地との境界について、境界標等を確認することができなかった。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 建物北側の敷地部分及び屋根部分が、隣接する1933番2の土地に越境して建っている。
 - ・ 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。雪害での損傷被害について、目視による確認はできなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階及び2階部分に未登記増築部分が存する。
 - ・ 建物全体に経年による壁、床の汚れが見られる。
 - ・ 1階廊下部分に床の撓みが複数箇所在る。
 - ・ 1階洋室の壁、柱には、犬、猫による引っ掻き傷がある。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 物件1土地の北側に隣接する1933番2の土地上に建っている。
 - イ 2階床部分が一部吹き抜けとなっている。
 - ウ 建物内部に動産類が多数置かれており、床面や壁等の損傷は確認できなかった。
 - エ 電動の巻き上げ式による扉シャッターが設置されている。
 - (4) 物件2主である建物及び附属建物符号1について、第三者による占有は認められず、所有者が居宅・物置として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5月28日（水） ： ー ：	執行官室	喜多方市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（6月4日受領）
令和7年5月29日（木） 9：00－9：10 11：45－11：50	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7年5月29日（木） 10：10－10：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年6月18日（水） 10：00－10：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者Aから事情聴取
令和7年6月18日（水） ： ー ：	執行官室	利害関係人あて照会書発送（6月27日回答書受領）
令和7年6月18日（水） 13：35－13：40	福島地方法務局若松支局	登記全部事項証明書交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年6月18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。 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、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

イ 地区外
ロ 1741-2

公図写

(座標値種別：図上測定)

+4262.802

+186098.614



+186741.614

+4012.802 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

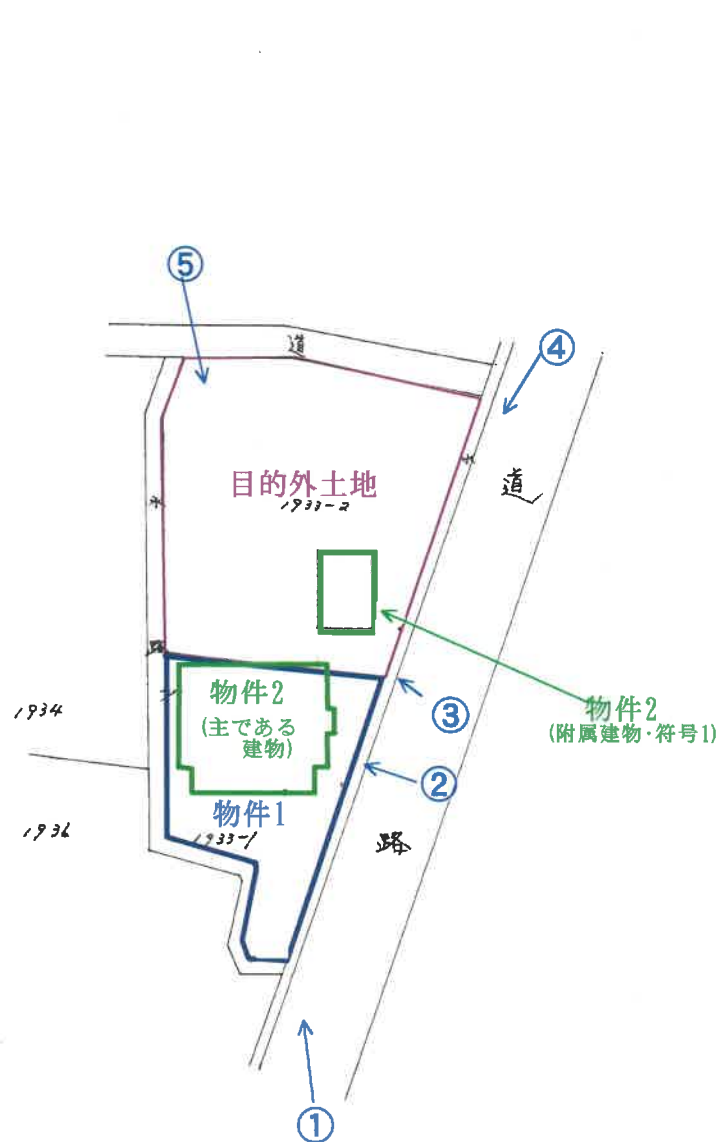


A 松山町鳥見
山字権現堂
B 松山町鳥見
山字下前田

請求部	所在	喜多市松山町鳥見山字下前田				地番	1933番1			
出力縮	1/1000	精度分	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和57年10月25日			補記事項		

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



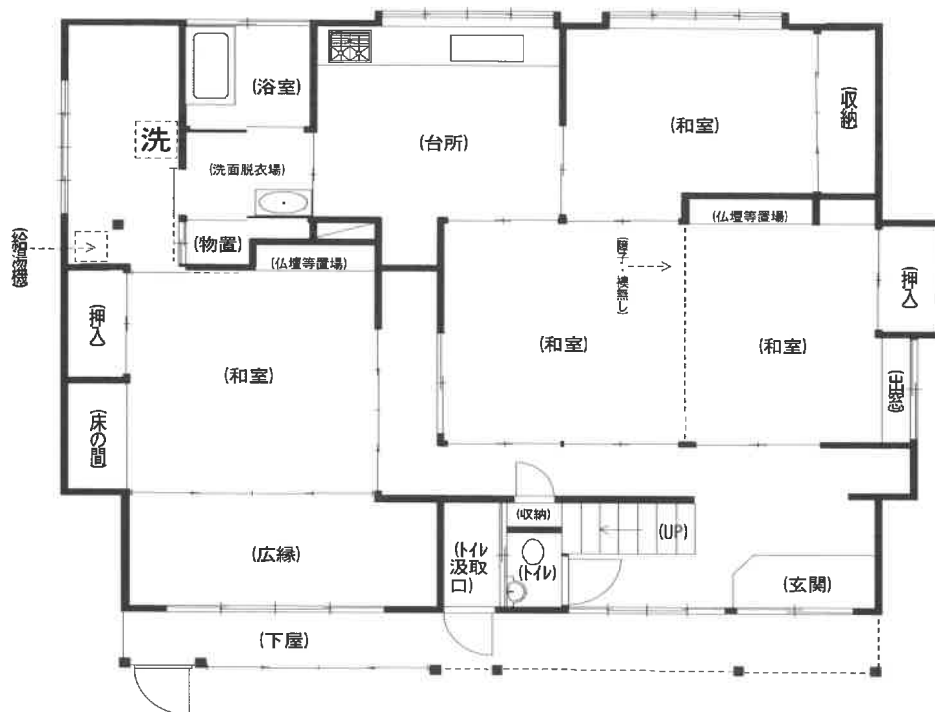
←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

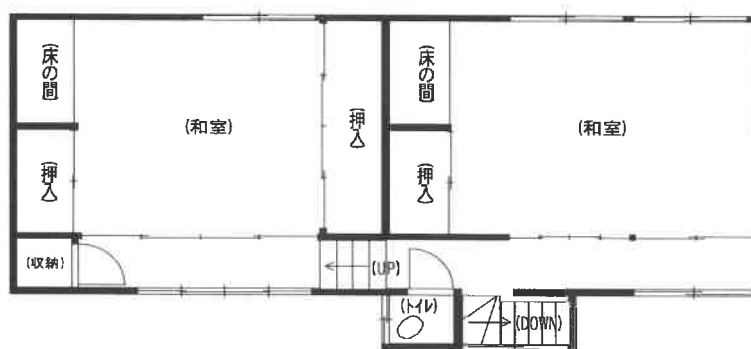
物件2・主である建物



(1F)



(2F)



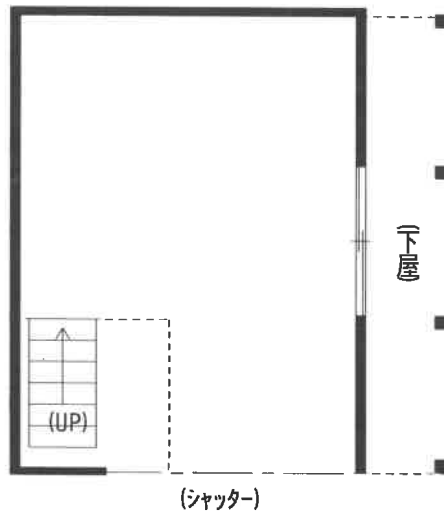
建 物 間 取 図

物件2・

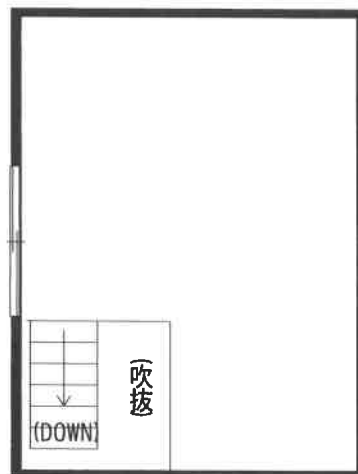
附属建物符号 1



(1F)



(2F)



物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

目的外土地

No. 3

物件2附属建物符号1



目的外土地

No. 4

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



目的外土地

No. 5



物件2主である建物: 1階建物中央和室と北東側和室の状況

No. 6



物件2主である建物:1階南西側和室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階北側和室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 9



物件2主である建物:2階西側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階東側和室の状況

No. 11



物件2附属建物符号1:1階の状況

No. 12



物件2附属建物符号1:2階の状況

No. 13

令和7年（ヌ）第7号
令和7年6月18日 現地調査
令和7年7月14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810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金340,000円
物件2（建物）	金470,000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 番 地 目 地 積	喜多方市松山町鳥見山字下前田 1933番1 宅地 207.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> 喜多方市松山町鳥見山字下前田 1933番地1、1933番地2 1933番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 80.08㎡ 2階： 27.32㎡ 107.40㎡	1階： 101.85㎡ (概測) 2階： 52.16㎡ (概測) 154.01㎡ (概測)
	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： 19.87㎡ 2階： 19.87㎡ 39.74㎡	1階： 19.87㎡ 2階： 17.32㎡ (概測) 37.19㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	①物件2の「主である建物」の一部と、「附属建物・符号1」の全部について、物件1北側に存する目的外土地（1933番2、地目：畑、登記地積：414.00㎡）上に存する（目的外土地の占有の経緯及びその権限等の概要は、現況調査報告書記載の通り）。 ②物件2の「主である建物」について、1階及び2階部分に未登記増築部分が存する（増築床面積の概測は、上記記載の通り）。 ③物件2の「附属建物・符号1」について、2階部分の床の一部が吹抜けになっており、当該吹抜け部分の概測床面積を控除した。 尚、当該吹抜け部分に階段が設置されている。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「喜多方」駅の北東方約5.0km（道路距離、以下同じ。） 市立松山小学校まで約1.7km、市立第二中学校まで約2.2km リオンドール喜多方仲町店まで約4.1km 会津縦貫北道路「喜多方」インターチェンジから約6.0km	
付 近 の 状 況	喜多方市松山町鳥見山の区域内に位置し、周囲を農地等に囲まれた中に農家住宅等が見られる喜多方市北方郊外の農村集落地域。	
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 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	南東側間口約21m、東西奥行3～15m、地積207.00㎡ 不整形地。南東側で幅員約5.4m舗装市道と略等高に接道する中間 画地。概ね平坦地。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	その北側に隣接する目的外土地（1933番2）と併せた一画地として、 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 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目的外土地の概要（登記記載事項） 所 在：喜多方市松山町鳥見山字下前田 地 番：1933番2 地 目：畑（現況、物件2の敷地として利用されている南東部分 は宅地、その他は非耕作の畑。）	

地 積：414.00m²

所 有 者：B

そ の 他：物件2の使用権原は、無償での使用貸借となっている
(詳細については現況調査報告書記載のとおり)。

尚、喜多方市農業振興課で確認したところ、目的外土地は農地(畑)として農地台帳に登録されており、農地法上の農地に該当する。

②上水道の引込管について、目的外土地の北側に存する未舗装農道から、目的外土地の敷地西端部分付近を経由して物件1の敷地内に敷設されており、使用権原は無償での使用貸借となっている。

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36年月日不詳 新築 （*固定資産税評価証明書では昭和28年 建築と記載あり。） 昭和52年6月30日 増築 経過年数：65年（登記記載の年を採用） 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：目透し貼り、化粧石膏ボード、ビニールクロス、 内 壁：塗壁、化粧合板張 床：フローリング、畳、クッションフロア 設 備：電気・給排水衛生設備一式 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：101.85㎡ 2階：52.16㎡ 計：154.01㎡ *1階及び2階の一部が増築されており概測床面積を加算した。
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	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 1階部分について、その南西側周辺が金属サッシのガラス扉、波板ポリカ等で囲ってあるが、風雪除け等を目的とした簡易な囲いであり、かつ東側部分が開口していることから、外気分断性及び定着性を欠いており増築部分には該当しないものと判断した。 ② その北東端の一部が、物件1北側に存する目的外土地（地番：1933番2、登記地目：畑、登記地積：414.00㎡）上に存する。（目的外土地の占有の経緯及びその権限等の概要は、現況調査報告書記載の通り）。

- | | |
|--|---|
| | <p>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。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |
|--|---|

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52年6月30日 新築 経 過 年 数 : 49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、コンクリートブロック 天 井 : 表し 内 壁 : ベニヤ板貼、コンクリートブロック表し 床 : (1階部分)コンクリート土間 (2階部分)板貼 設 備 : 電気設備一式 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 19.87m² 2 階 : 17.32m² 計 : 37.19m² *2階に吹抜け部分があり概測床面積を控除した。
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 その全部が、物件1北側に存する目的外土地(地番:1933番2、登記地目:畑、登記地積:414.00m²)上に存する。 (目的外土地の占有の経緯及びその権限等の概要は、現況調査報告書記載の通り)。 ② 2階に吹抜け部分があることから、登記床面積から概測床面積を控除して現況床面積を算定した。 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。なお、アスベスト使用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	6,290	0.80	207.00	0.90	940,000
計					940,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,610\text{円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 72 & \rightleftharpoons & 6,290\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：110%

交通接近条件：100%

環境条件：65%

行政的条件：100%

格 差 率：72%

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：80%

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：80%

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)	140,000	154.01	0.03	650,000
2 (附属建物・符号1)	70,000	37.19	0.03	80,000
物件2 (主である建物+附属建物・符号1)				730,000

ウ 現価率：

(ア) 主である建物

- a 経過年数 65年 と推定
- 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 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 3%

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

(イ) 附属建物・符号1

- a 経過年数 49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 50%
- 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	940,000	1.00	0.25	法定地上権	240,000
計					240,000

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	940,000	- 240,000		0.80	0.60	340,000
2	730,000	+ 240,000	1.00	0.80	0.60	470,000
一括価格 (合計)						810,000

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、物件2の一部が目的外土地に存すること等の状況にあり、農村集落地域内に所在する立地条件と併せて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。

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 喜多方ー7

所 在 : 喜多方市熱塩加納町熱塩字西勝原丙133番1
価 格 : 4,610円/㎡
位 置 : 「喜多方」駅まで道路距離で約10.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 729㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側12m県道、南側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
用途地域指定なし
地 域 の 概 要 : 農家住宅、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

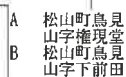
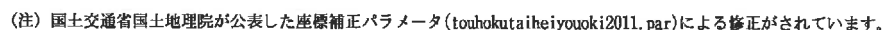
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 :	890,824円	
物件2 : 主である建物	438,591円	（昭和28年建築部分）
	111,991円	（昭和52年増築部分）
附属建物・符号1	120,081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



A3→A4縮小

登記年月日：昭和55年3月27日

2163366

各階平面図

1933-1

建物平面図

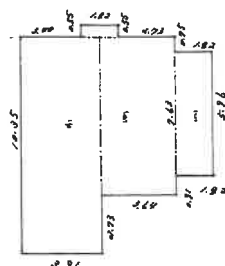
55.3.27

家屋番号

建物の所在

東京都千代田区豊島山下町1933番地1、1933番地2

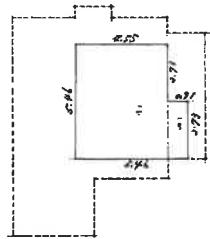
②1階



床面積

27.3273 m²

②2階



床面積

27.3273 m²

将号1.1階2階同型

1階 床面積 5.46 × 3.64 = 19.8744 m²

2階 床面積 5.46 × 3.64 = 19.8744 m²

作製者

土地調査士
家屋

月26日作製

縮尺 1/250

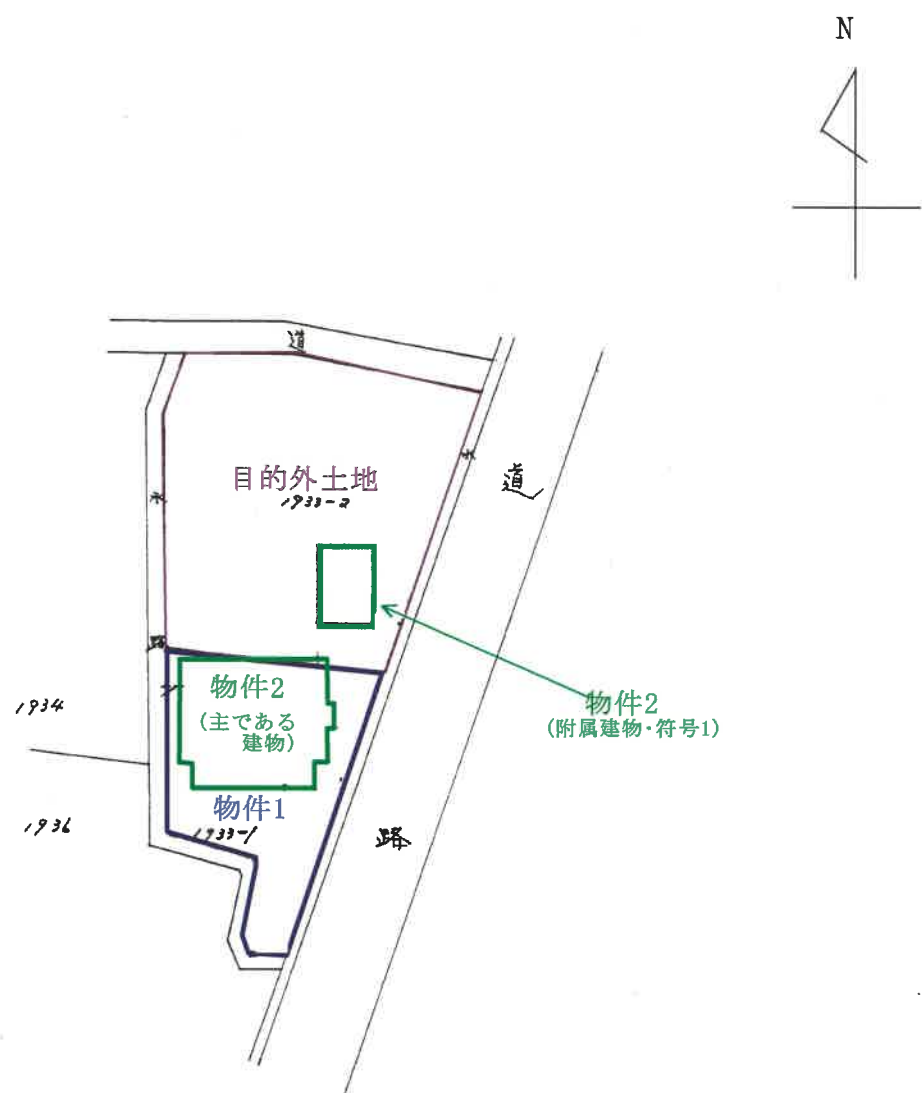
申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

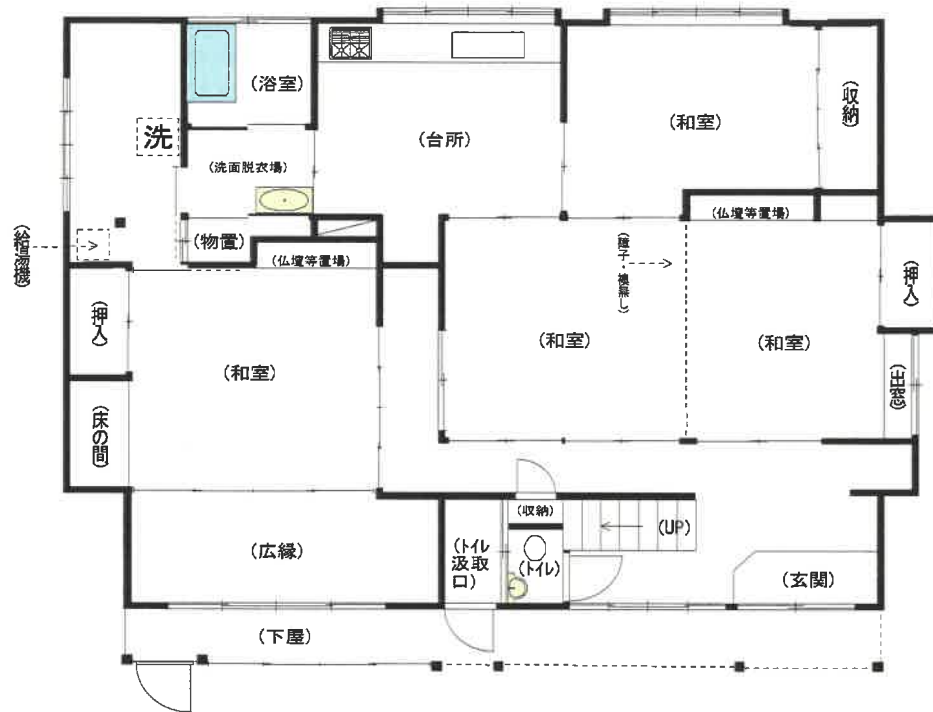


建 物 間 取 図

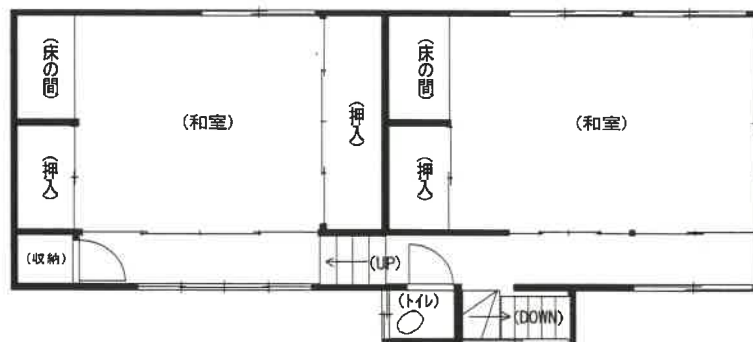
物件2・主である建物



(1F)



(2F)

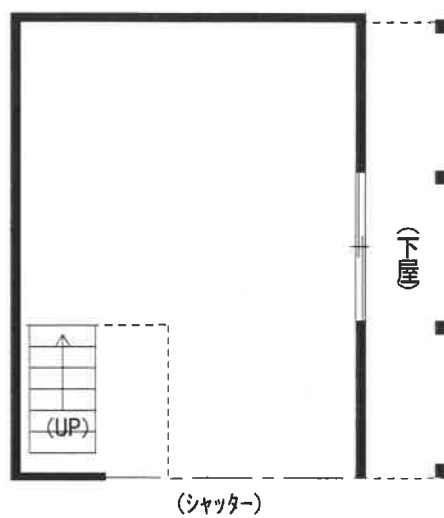


建 物 間 取 図

物件2・主である建物



(1F)



(2F)

