

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 50 分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部
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 10 月 15 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 南会津郡南会津町番屋 24番地

家屋 番号 24番の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 319.88平方メートル
2階 90.40平方メートル

(現況)

工場内に、別紙機械器具等目録記載の機械器具が存在する。



(別紙)

令和 7 年 (ケ) 第

2 号

機 械 器 具 等 目 録

番号	設置個所	種類	型式	個数	製作者名	製造年月	その他
1	物件 1 建物 1 F 作業場	定置式サイド スリップテス ター (大型)	G-2521	1	NISSALCO (日産自動車販 売株式会社)	不明	許容重量-片輪3000kg 電源-交流100V 乗込有効幅 (最大) 2430~ (最小) 730mm

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

債務者株式会社湯田モータースが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番24番，地積16654平方メートルの一部，共有者C外）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり

《 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 南会津郡南会津町番屋 24番地

家屋 番号 24番の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 319.88平方メートル
2階 90.40平方メートル

(現況)

工場内に、別紙機械器具等目録記載の機械器具が存在する。



(別紙)

令和 7 年 (ケ) 第

2 号

機 械 器 具 等 目 録

番号	設置個所	種類	型式	個数	製作者名	製造年月	その他
1	物件 1 建物 1 F 作業場	定置式サイド スリップテス ター (大型)	G-2521	1	NISSALCO (日産自動車販 売株式会社)	不明	許容重量-片輪3000kg 電源-交流100V 乗込有効幅 (最大) 2430~ (最小) 730mm

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 4 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 25 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	南会津郡南会津町番屋 24 番地
家屋 番号	24 番の 2
種 類	工場
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 319.88 平方メートル 2 階 90.40 平方メートル

(建物用(単独))

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
建物	物件1
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:
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工場(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 ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処	☒ 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
剪取地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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1関係）									
占有範囲			■全部 □						
占有者			■債務者 株式会社湯田モータース □						
占有状況			□敷地 □駐車場 □						
			□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■工場						
■関係人（■所有者）□（ ）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4年12月9日（建物新築時）						
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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	南会津郡南会津町番屋		
地 番	24番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 原野(登記上の地目) ☒ 原野		
地 積	16654平方メートル(☐ 全部 ☒ 約2238平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(共有者C外)		
その他の事項			
■関係人(■A(建物所有者) ■D(土地共有者Cの親族))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書、照会回答書)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	平成3年10月5日		
最初の契約日	平成3年10月5日		
契約等期間	平成3年10月5日から ☒ 平成6年10月4日まで3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	令和6年10月5日から ☒ 令和9年10月4日まで3年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(土地共有者B)		
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35,000円(毎月末日限り)		
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(令和7年6月2日現在 金840,000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	契約時の地代は毎月40,000円であるところ、数年前から、毎月35,000円と減額して合意変更された。		
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
■ 株式会社アケボノ 担当者	1 私は、目的外土地の共有者である株式会社アケボノの担当者です。 2 目的外土地の一部について、誰かに貸しているかどうか、その状況を把握していません。 (5月15日及び5月23日電話により事情聴取)
■ A (物件所有者)	1 私は、本件建物の所有者です。 2 本件建物は、私が平成4年に新築しましたが、私が代表者である株式会社湯田モータースが自動車修理工場として使用するもので、私が会社に賃貸するなどの手続きはとっていません。工場を閉鎖することとなり、数年前から施錠し、会社の代表者として私が、空き家として管理しています。 3 本件建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 4 本件建物の敷地は、平成3年10月5日、貸主を土地共有者であるB、借主を私とした土地賃貸借契約を締結しました。当初の約定は、地代を坪年700円の割合、月40,000円、契約は3年ごと更新、第三者への転貸不可としてあります。契約の更新は、口頭によっており、貸主である土地共有者Bが死去後は、貸主の地位をCが承継したため、Cと私との間で継続して契約されています。新たな契約書の作成はしておらず、口頭での更新であり、現在の地代は、数年前から、月35,000円と減額されています。地代の未払いがあります。賃貸借契約書写しを提出します。 (5月23日A自宅で面談し事情聴取)
■ D (目的外土地共有者の 親族)	1 私は、目的外土地の共有者Cの子です。Cは高齢のため、私が事情等を述べます。 2 目的外土地について、共有者Cは、本件建物の敷地部分である600坪から700坪くらいの部分をAに賃貸しています。地代として、毎月35,000円、年間で42万円を受け取る約定ですが、令和5年7月から2年分の地代が支払われていません。貸している部分は、目的外土地全体のうち共有者Cが維持管理している部分であり、土地の端にブロックが置かれているはずです。 3 上記賃貸借について、地代の未払いを理由とする貸主からの契約解除の意思表示は、現在までしていません。 4 今後、目的外土地のうち、本件建物の敷地等として賃貸していた部分を、第三者に賃貸することは考えていません。 (6月2日電話により事情聴取)
■ 目的外土地共有者	5 土地の賃貸借契約に関連する資料がありましたので説明します。目的外土地は、昭和63年頃、南会津郡南会津町番屋地番1番、2番、4番などから国土調査によって分筆されたものですが、当時、各共有者らの個別所有部分を定める話し合いがなされ、1番、2番、4番などを含めて目的外土地のいわば割り振りがなされ、本件建物敷地部分は、Bの所有とされました。他の共有者らも、各自の所有部分が定められています。この所有に関しては、分筆の登記手続きが進まず、現在に至っているとの内容を親族等から聞き取りました。 (7月18日D自宅で事情聴取) 1 Dが述べた目的外土地の共有者による個別所有について、経過などそのとおりです。 2 私は、いわば割り振り後の自分が所有する部分を把握し、管理等しています。 (7月18日土地共有者自宅で事情聴取)

(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、建物図面各階平面図、土地建物位置関係図、間取図、機械器具目録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建物について
 - ア 建物外部について
 - ・ 1階南側トイレ外部壁面部分、1階東側玄関出入口部分、2階東側部分に壊みが見られる。
 - ・ 1階東側玄関出入口部分水切りが捲れた状態で歪んでいる。
 - イ 建物内部について
 - ・ 全体的に特段の損傷箇所は見られない。
 - ・ 1階事務室内に、書類、帳簿が残置されている。
 - ウ 機械器具について
 - ・ 1階作業場に機械器具があり、その配置箇所は、間取図及び添付写真のとおりである。
 - ・ 機械器具の種類、型式、個数、製作者名、製造年月は、機械器具目録記載のとおりである。
 - (2) 目的外土地について
 - ア 目的外土地は、登記上、Cを含む全26名の共有である。
 - イ 目的外土地には、登記上、物件1建物と第三者所有の居宅（家屋番号24番 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）が存在する。
 - ウ 目的外土地は、北側を道路に接しており、地割れや陥没などは見られなかった。
 - エ 目的外土地のうち物件1建物敷地及びその周囲の土地はCの所有であると、C及び目的外土地共有者の一部が主張している。
 - オ 物件1建物の敷地及びその周囲の土地は、目的外土地共有者Cを貸主、本件建物所有者Aを借主とする借地であり、地代は月35,000円である。借地の面積は、契約書からは不明であるが、地代額、土地の利用状況、建築計画概要書、照会回答書、Dからの電話聴取要旨、自宅での事情聴取から、約2238平方メートルと考えられる。本件建物の買受人は使用を開始するにあたり、賃貸借の対象となる目的外土地の正確な場所、範囲、隣接地との境界について、目的外土地共有者及び隣接地所有者と認識を共有するのが相当である。
 - (3) 物件1建物の外部には「(株)湯田モータース館岩工場」の表示がなされ、出入口付近の郵便受には「株式会社湯田モータース」「株式会社湯田モータース 代表者 A」あて郵便物が、1階事務室には「湯田モータース」「A」あて書類が残置されていた。目視した状況、Aの陳述から、物件1建物につき、第三者による占有は認められず、株式会社湯田モータース（代表者A）が工場（空き家）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4月24日（木） ： ー ：	執行官室	南会津郡南会津町に対し、固定資産税に関して保有する図面及び償却資産課税台帳の交付申請書を送付（5月7日図面受領、償却資産課税台帳該当なしの回答）
令和7年4月25日（金） 14：40ー15：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年5月1日（木） 9：00ー9：15	福島地方法務局若松支局	履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
令和7年5月2日（金） ： ー ：	執行官室	関係人（目的外土地共有者）あて照会書発送
令和7年5月15日（木） 15：00ー15：10	執行官室	関係人（目的外土地共有者）から電話による事情聴取
令和7年5月23日（金） 8：45ー8：55	執行官室	関係人（目的外土地共有者）から電話による事情聴取
令和7年5月23日（金） 11：00ー12：10 ：	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
（特記事項） ■ 令和7年5月23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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

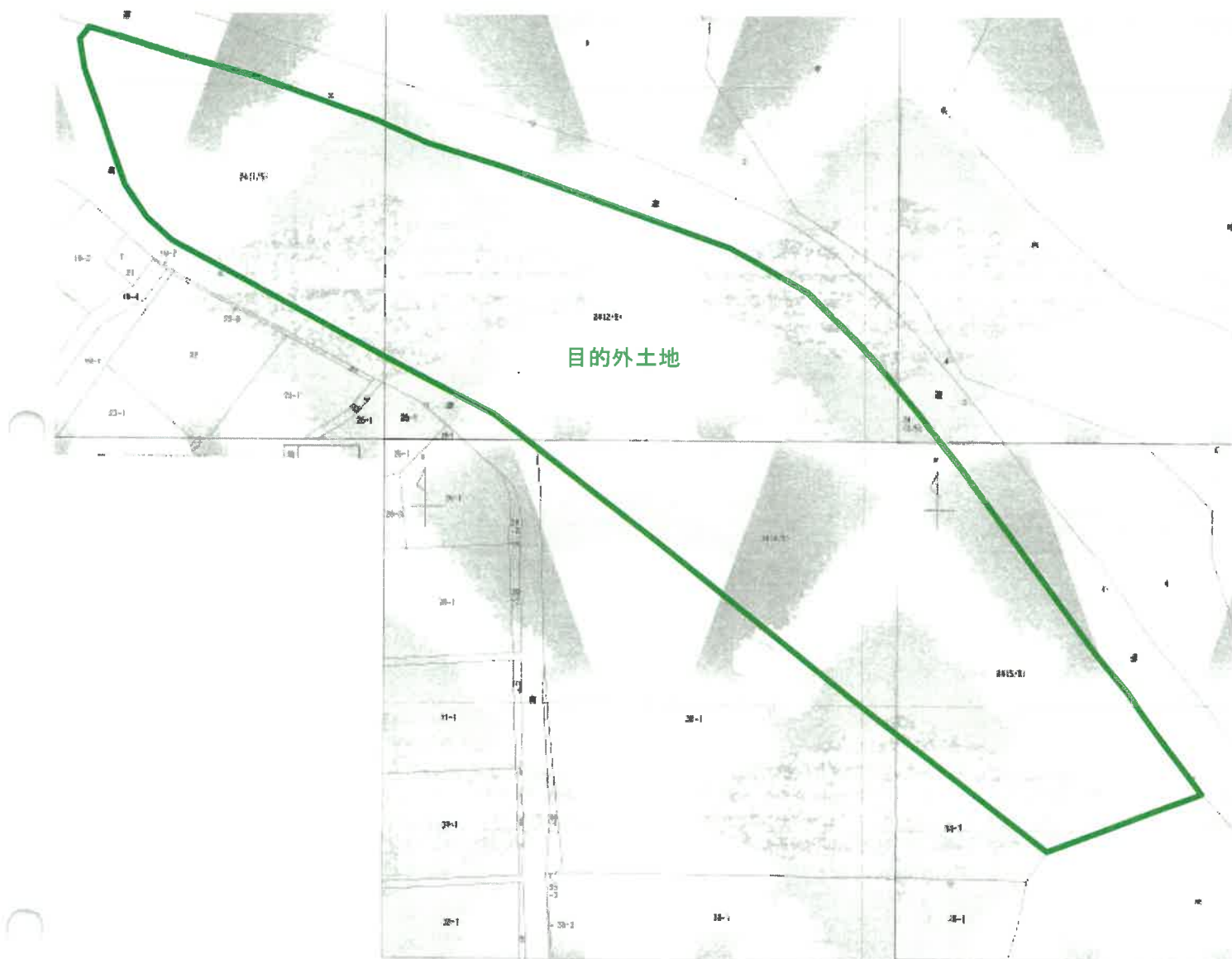
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月23日（金） 13：00－13：30	物件所在地近隣	関係人（目的外土地共有者）から口頭による事情聴取
令和7年5月23日（金） 13：30－13：35	福島地方法務局若松支局	登記事項証明書交付申請（同日受領）
令和7年5月23日（金） 15：00－16：00	本件建物所有者自宅	本件建物所有者から事情聴取 契約書の提示及び同写し受領
令和7年5月26日（月） ：－：	執行官室	関係人（建物所有者、目的外土地共有者）あて照会書 発送（5月30日、6月5日受領）
令和7年6月2日（月） 10：15－10：30	執行官室	関係人（目的外土地共有者）から電話による事情聴取
令和7年7月15日（火） ：－：	執行官室	関係人（目的外土地共有者ら）あて照会書発送（7月 18日等受領）
令和7年7月17日（木） 9：30－9：40	福島地方法務局若松支局	登記事項証明書交付申請（同日受領）
（特記事項）		

(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7年7月18日（金） 10：00－11：20	福島地方法務局田島出張所	閉鎖登記簿等交付申請（同日受領）
令和7年7月18日（金） 12：00－13：00	目的外土地共有者ら自宅	目的外土地共有者ら3名から事情聴取 資料写し受領
令和7年7月19日（土） 12：10－12：30	執行官室	執行官室
令和 年 月 日（ ） ： － ：		
令和 年 月 日（ ） ： － ：		
令和 年 月 日（ ） ： － ：		
令和 年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項）		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日 平成4年12月18日

5566515

各階平面図

物階平面図

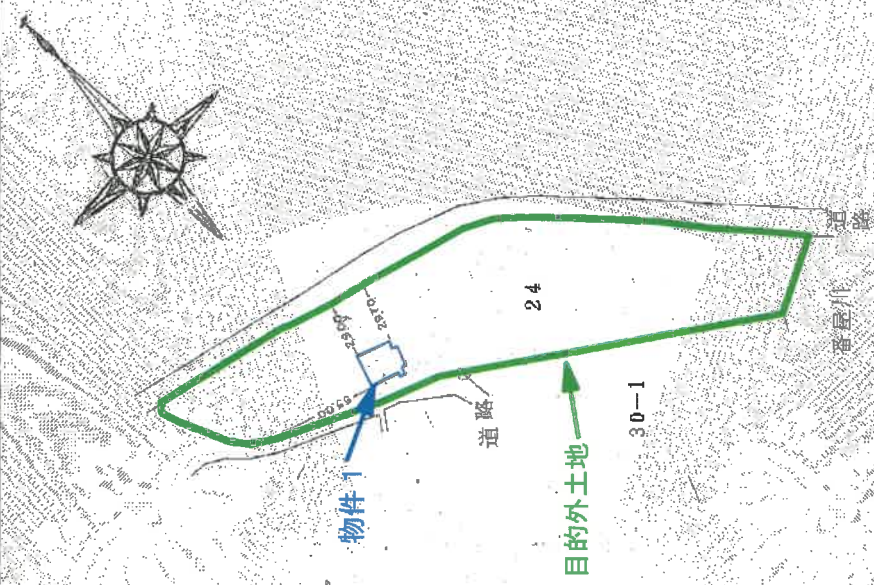
家屋番号 24 番の2
建築物の所在 南会津郡喜望峯町道屋24番地

床面積
 $16.55 \times 17.77 = 293.9935$
 $9.95 \times 1.80 = 17.9100$
 $2.55 \times 3.09 = 7.8795$
 計 = 319.8830

床面積 319.88 m²

水積
 $4.50 \times 17.77 = 79.9650$
 $5.80 \times 1.80 = 10.4400$
 計 = 90.4050

床面積 90.40 m²



縮尺 1/2500	申請人
-----------	-----

縮尺 1/2500	作業者
-----------	-----

この図面に記載されている内容は正確であると証明する
 令和7年1月10日 建築地方自治体建築指導課

土地建物位置関係図

4



目的外土地の内、
物件1建物の敷地として
利用されていると推定される部分

道

①

②

物件1

2 4

④

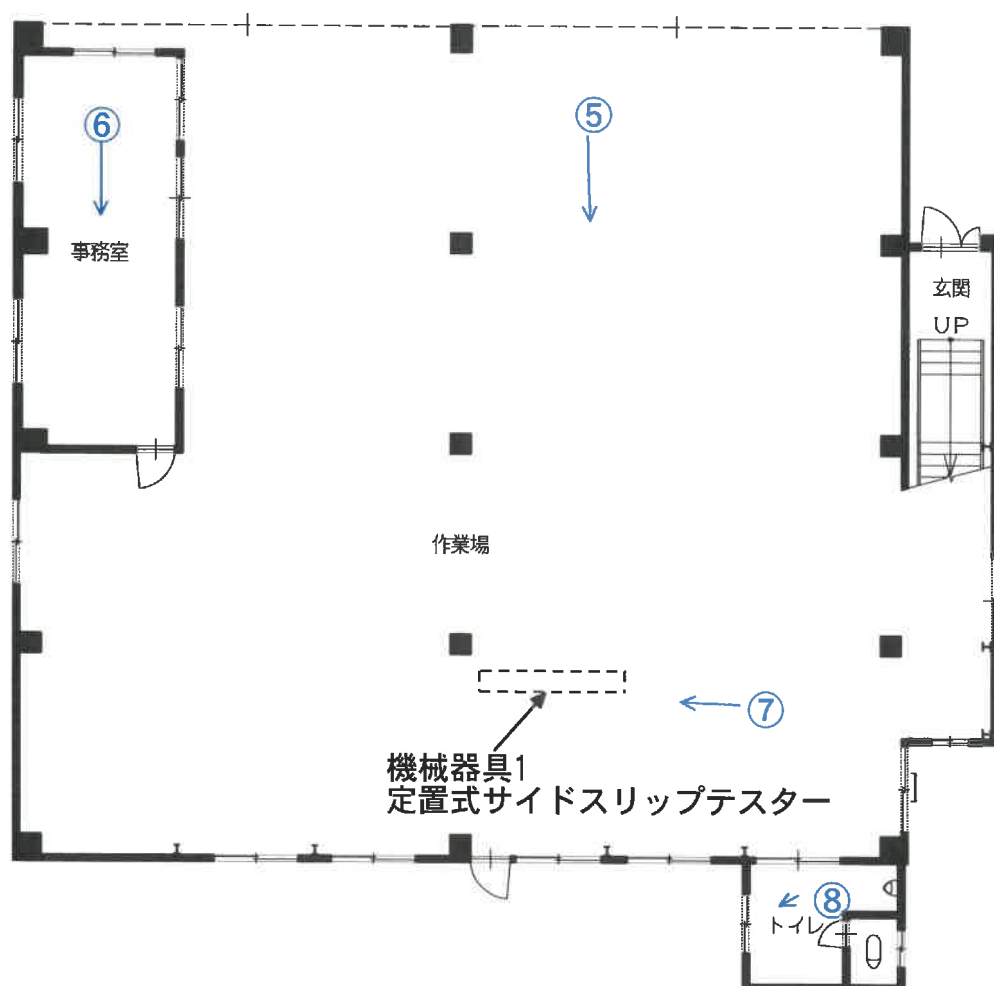
道

③

←○写真撮影位置方向・写真番号

配置図
(12 枚目)

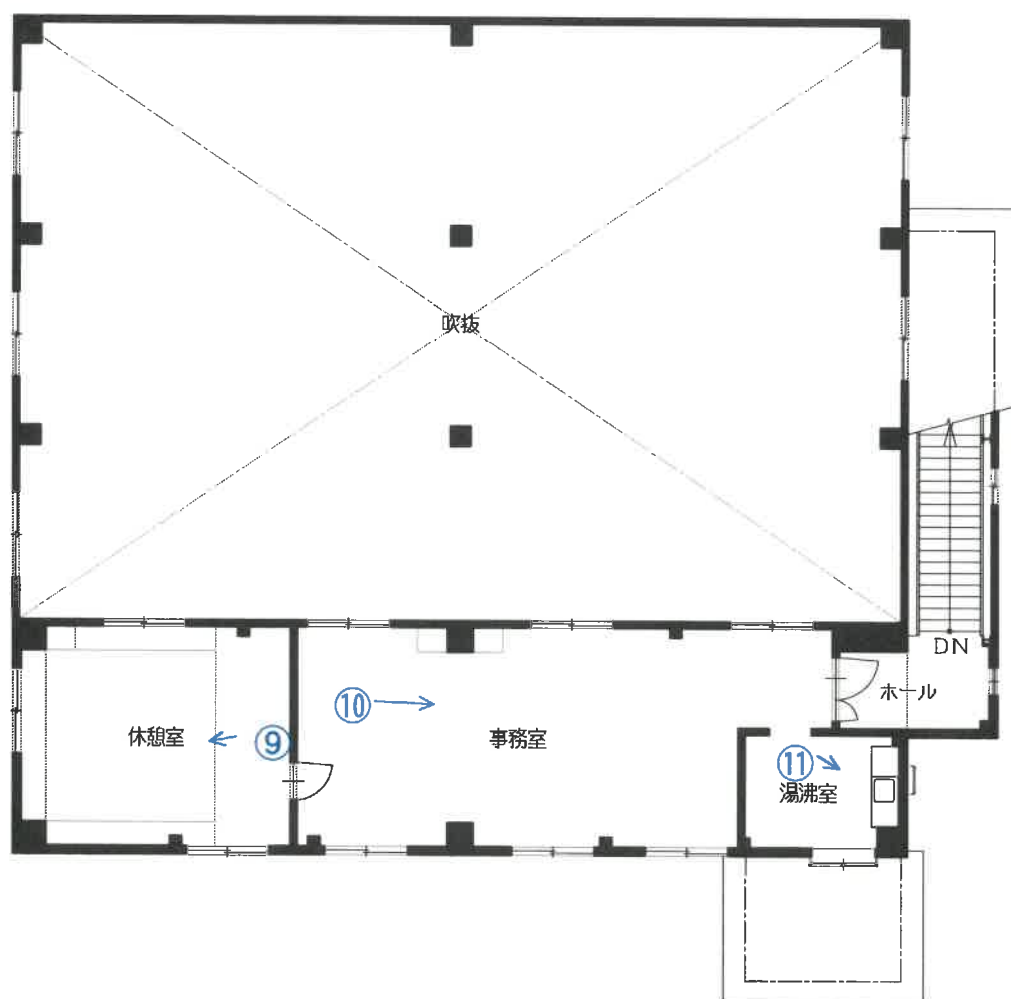
物件 1 間取図



1 階平面図



物件1 間取図



2階平面図

機械器具目録

番号	設置個所	種類	型式	個数	製作者名	製造年月	その他
1	物件1建物1F 作業場	定置式サイド スリップテス ター（大型）	G-2521	1	NISSALCO （日産自動車販 売株式会社）	不明	許容重量-片輪3000kg 電源-交流100V 乗込有効幅 （最大）2430～ （最小）730mm

物件1



目的外土地

No. 1

物件1



目的外土地

No. 2

物件1



目的外土地

No. 3

物件1



目的外土地

No. 4



物件1:1階作業場の状況

No. 5



物件1:1階事務室の状況

No. 6



物件1:1階作業場の状況

機械器具目録番号1

No. 7



物件1:1階トイレの状況

No. 8



物件1:2階休憩室の状況

No. 9



物件1:2階事務室の状況

No. 10



物件1:2階湯沸室の状況

No. 11

令和7年（ケ）第2号
令和7年5月23日 現地調査
令和7年8月5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

石 田 英 之

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金1,400,000円

- 1 物件1の価格は、目的外土地利用権等価格を加算した価格である。

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> 南会津郡南会津町番屋 2 4 番地 2 4 番の 2 工場 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階： 319.88㎡ 2 階： 90.40㎡ 計： 410.28㎡	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

区 分	物件1 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) : 平成4年12月9日 新築 経 過 年 数 : 約33年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 金属サイディング張り、CBの上モルタル塗り 天 井 : 屋根折板現し、化粧石膏ボード張り等 内 壁 : 外壁・鉄骨胴縁現し等 床 : コンクリート金ゴテ仕上げ、ビニール床タイル貼り等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積	1階 : 319.88㎡ 2階 : 90.40㎡ 計 : 410.28㎡ *登記面積と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 工場 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	その他の者(債務者法人)が工場(空家)として占有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、経年相応の物理的な劣化のほか、2階東側の外壁上部、1階南側トイレ外部壁面部分、1階東側玄関出入口部分にたわみが見られること、1階東側出入口付近の水切りが歪んでいること、損壊している引き戸があったことを確認した。 ②建築確認について 建築確認 : 平成4年6月1日 第3011号 検査済証 : 平成4年12月9日 第46号 ③機械器具について 物件1建物内に機械器具目録記載の機械器具が存する。 ④建物の占有権限 平成4年12月9日(建物新築時)から債務者法人が使用借権に基づき占有している。

2 機械器具の概要

物件1建物に備え付けられている機械器具の概略は以下のとおり。
長期間使用されずに放置されていると推定され、作動するかは不明である。

番号	設置個所	種類	型式	個数	製作者名	製造年月	その他
1	物件1建物 1F作業場	定置式サイドスリップ テスター (大型)	G-2521	1	NISSALCO (日産自動車 販売株式会 社)	不明	許容重量-片輪3000kg 電源-交流100V 乗込有効幅 (最大) 2430~ (最小) 730mm

3 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	会津鉄道「会津高原尾瀬口」駅の西方約10.5km（道路距離、以下同じ。） 南会津町役場館岩支所まで約10.3km 南会津町役場まで約25.8km	
付 近 の 状 況	山間部を通る国道沿いに小規模な集落が見られる地域。	
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	都市計画区域外 - - 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
画 地 条 件	目的外土地の一部が物件1の敷地として利用されている。 ○全体 間口約340m、奥行約58m 地積 16,654㎡ （登記地積） 登記地目 原野 ○物件1建物の敷地として利用されている部分 間口約41m、奥行約58m （現況概測） 地積 2,238.02㎡ （建築計画概要書記載の地積） 現況地目 宅地 ほぼ長方形、二方路、概ね平坦 北側道路より0～1m程度高い。南側道路より2.5～3m程度低い。 東側、西側隣接地とほぼ等高。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約9.0m 舗装国道 南側 幅員約5.5m 舗装町道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1建物所有者が、物件1建物を目的外土地上に所有して占有している。隣地は原野。	
供給処理施設	上 水 道 なし（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 物件 1 建物は、以下の目的外土地上に存する。 目的外土地に関する登記上の概要は以下のとおり。 ＜目的外土地 1＞ 所 在：南会津郡南会津町番屋 地 番：24番 地 目：原野（現況は原野一部宅地） 地 積：16,654㎡ 所 有 者：C、外25名 ② 目的外土地に係る賃貸借の概要 占有権限：賃借権 賃 貸 人：目的外土地共有者C 賃 借 人：建物所有者A 契約始期：平成3年10月5日 契約期間：期間の定め無し 契約面積：不明（契約書に記載なし） 賃 料：毎月 金 35,000円 備 考：詳細については、現況調査報告書のとおり。 ③ 上水道について 国道内に上水道本管は敷設されていない。目的外土地24番の南西側町道内に上水道本管75mmが敷設されているが、目的外土地24番内西側に存する建物付近より東方向に上水道管が伸びていない。物件1建物への引込み管は無く、井戸を利用している。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

① 目的外土地（物件1建物の敷地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

	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
目的外土地	3,440	0.81	2,238.02	0.90	5,610,000

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 南会津-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,390\text{円/㎡} & \times & 96.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 123 & = & 3,440\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：98%（幅員）

交通接近条件：105%（中心部への接近性等）

環境条件：120%（居住環境、周辺の土地利用状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：123%

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：81%（二方路、規模）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：81%

ウ 地 積：概測地積（建築計画概要書記載の地積）

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 1（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、建物の価額を求めた。

なお、物件 1 建物内に存する機械器具については、老朽化し長期間使用されずに放置されていると推定され、その動作確認ができないことから、市場価値は認められないものと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
1	180,000	410.28	0.03	2,220,000

ウ 現 価 率

a 経過年数	33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%

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

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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
目的外1	5,610,000	1.00	0.20	賃借権	1,120,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1建物の土地利用権の及ぶ範囲を目的外土地の内、現況建物の敷地として使用している範囲（建築計画概要書記載の地積）全てと判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、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	2,220,000	+ 1,120,000		0.70	0.60	1,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、南会津町の館岩地区における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、地代の滞納があり今後の土地賃借の継続が不明であることから、さらに市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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 南会津-4

所 在 : 南会津郡南会津町松戸原216番
価 格 : 4,390円/㎡
位 置 : 「会津高原尾瀬口」駅まで道路距離で約21.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南7.8m国道、中間画地
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建ぺい率 - 容積率 -
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗兼住宅等が混じる国道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 6,226,412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

登記年月日：平成4年12月18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7年1月10日 福島地方方法務局印島出張所

福島地方法務局田島出張所

5566515

各階平面図

24番の2

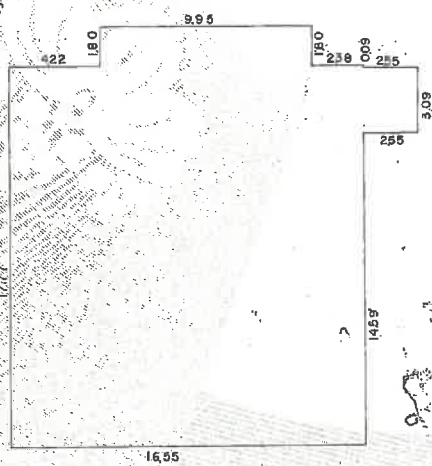
家屋番号

建物の所在
南会津郡
津島町
番屋24番地

面
面
平
物

44-1218

增



積求

$$\begin{array}{r} 6.55 \times 17.77 = 294.0935 \\ 9.55 \times 1.80 = 17.1900 \\ 2.55 \times 3.09 = 7.8795 \\ \hline \text{計} = 319.8830 \end{array}$$

未面積: 319.88 m²

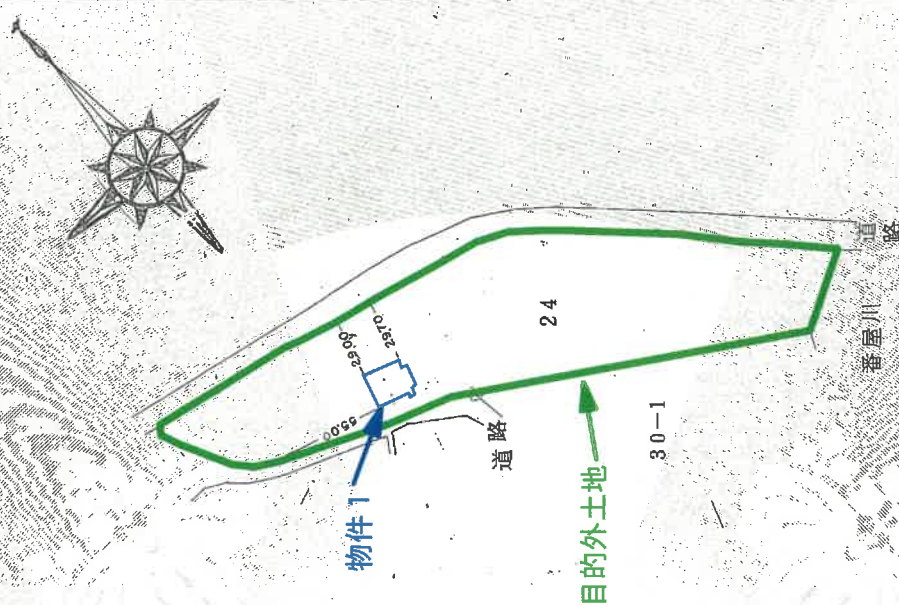
2. 賭



求積

$$\begin{array}{r} 4.50 \times 17.77 = 79.9650 \\ 5.80 \times 1.80 = 10.4400 \\ \hline \text{計} = 90.4050 \end{array}$$

床面積 90.40 m²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
糖
母

縮尺 1/2500

恒盛隆工地各區圖頁十五

請求番号: 3-2

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

4

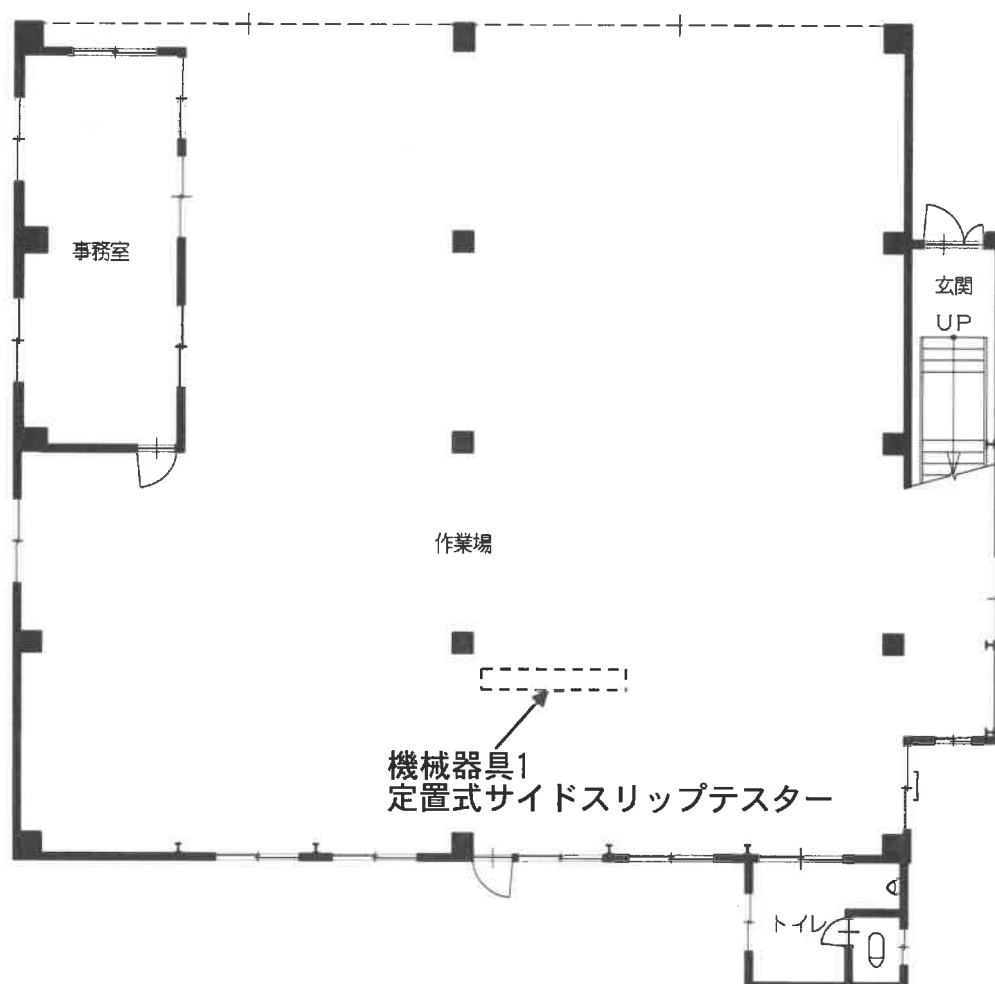


目的外土地の内、
物件1 建物の敷地として
利用されていると推定される部分



配置図

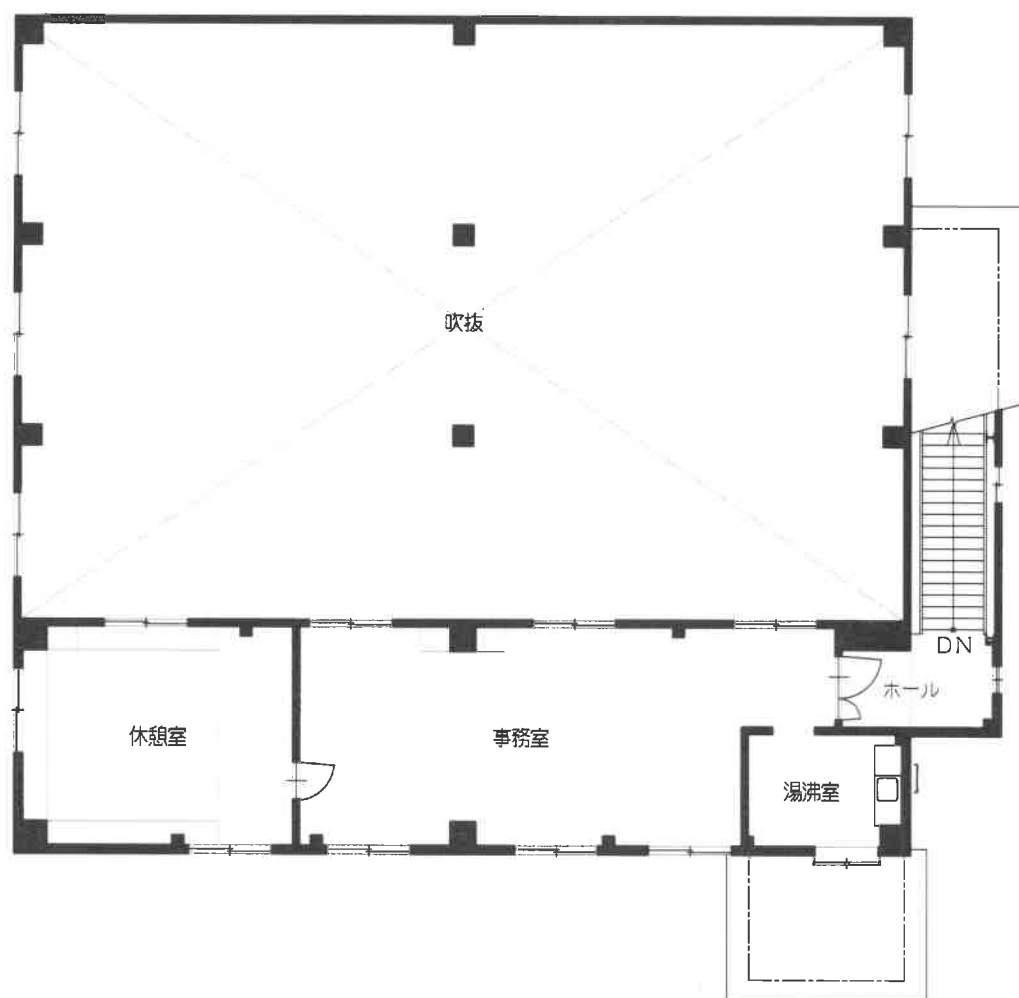
物件 1 間取図



1 階平面図



物件1 間取図



2階平面図

