

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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12月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 400, 000 1, 120, 000	一括	280, 000	35, 521	0
1	530, 000				
2	870, 000				



物 件 目 録

1 所 在 南会津郡只見町大字只見字宮前
 地 番 1 3 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 5 . 1 9 平方メートル

2 所 在 南会津郡只見町大字只見字宮前 1 3 2 1 番地 1
 家屋 番号 1 3 2 1 番 1
 種 類 居宅兼工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 7 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 8 4 . 6 9 平方メートル
 2 階 約 4 5 . 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 約 2 0 . 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1】

隣地(地番1321番2)との境界が不明確である。

《 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 南会津郡只見町大字只見字宮前
 地 番 1 3 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 5 . 1 9 平方メートル

2 所 在 南会津郡只見町大字只見字宮前 1 3 2 1 番地 1
 家屋 番号 1 3 2 1 番 1
 種 類 居宅兼工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 7 7 平方メートル
 2 階 4 0 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 8 4 . 6 9 平方メートル
 2 階 約 4 5 . 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 約 2 0 . 3 4 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 10 号
令和 7 年 9 月 12 日受理
令和 7 年 10 月 17 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 | 南会津郡只見町大字只見字宮前 |
| | 地 番 | 1 3 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 5 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南会津郡只見町大字只見字宮前 1 3 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅兼工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 7 7 平方メートル
2 階 4 0 . 4 9 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 84.69㎡（概測） 2階 45.11㎡（概測）ただし、2階サンルームを含む。 ☐ 公簿上の記載と異なる（「その他の事項」頁のとおり）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫・倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 21.27㎡（概測） 2階 20.34㎡（概測）		
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
■所有者	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) 本土地の隣接地との境界が問題になったことは、ありません。 (2) 本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2主である建物について (1) 本建物は、私が居宅として使用しており、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、前所有者から買い受けた後、居宅兼工場だった2階建部分を居宅にする内外のリフォームのほか、風呂がなかったので、浴室、脱衣所及び和室がある東側及び南側平家建部分を増築しました。 その後も何度か増改築をしましたが、令和4年9月に食堂を始めるにあたっては、建物北西側の平家部分を改築し、客用のトイレ、リビングダイニング等を設け、外観も現在のように変更しました。 (3) 本建物は、太陽光パネルによる発電設備や床暖房設備を設置していません。 (4) 本建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 (5) 本建物は、雨漏りや隙間風はなく、玄関扉の建付けが悪いことを除き、特に気になる箇所はありません。 (6) 増築した南西側平家部分の庇が水路に跨っている可能性があるとのことですが、これまで只見町などから何か言われたことはありません。 4 物件2未登記附属建物について (1) 本建物は、平成25年頃に私が車庫・倉庫として建てたものですが、附属建物としての登記をしていませんでした。 (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、動産類を雑然と置いていますが、特に気にな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、擁壁の損傷など、目立つものは確認できなかった。
 - ウ 本土地に隣接する1321番2の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。また、北西側隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、現況は、公衆用道路であり、南東側及び南西側の隣接地は、公図上、「水」と表記されているところ、現況は、用悪水路である。

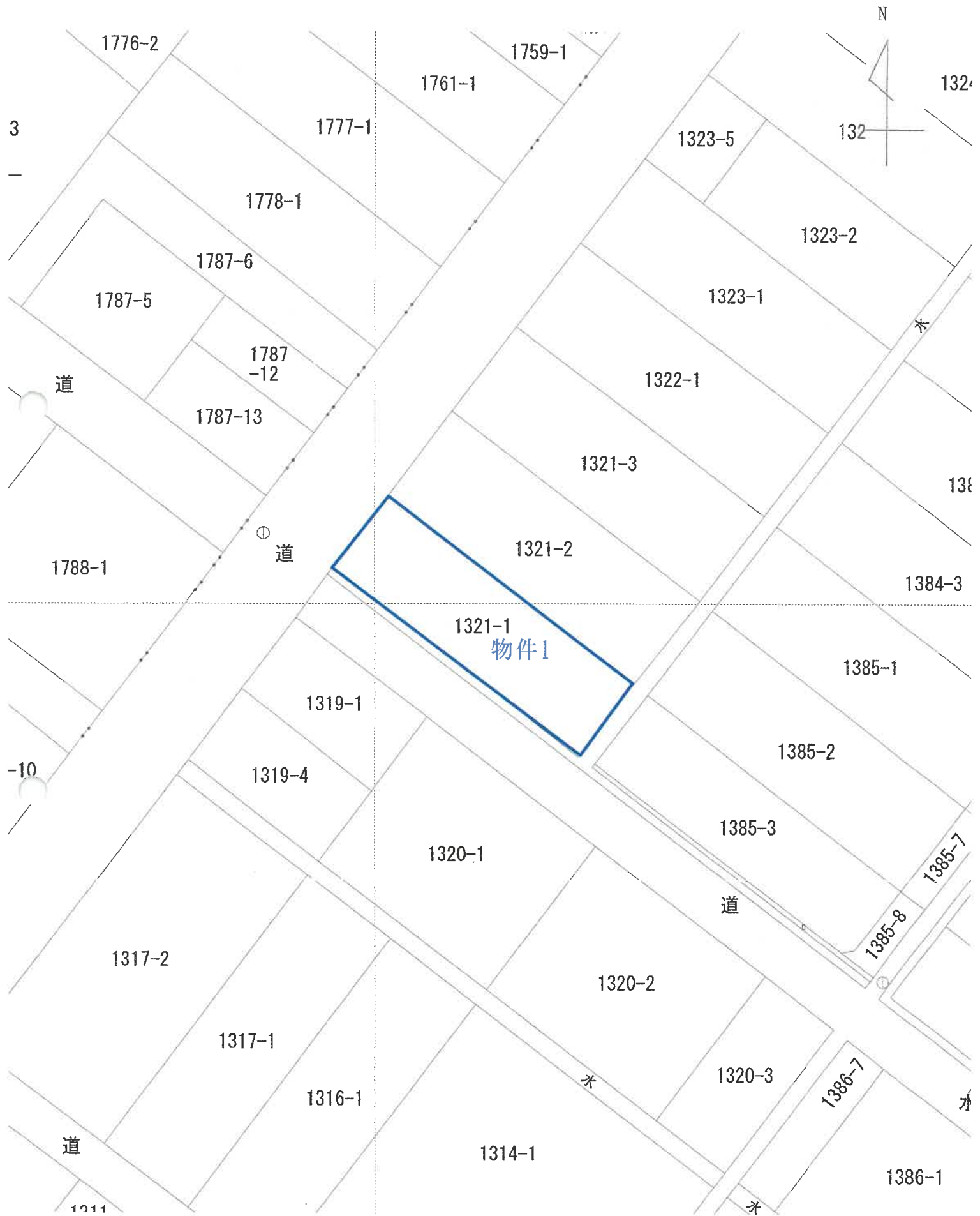
なお、南西側の用悪水路には、コンクリートやグレーチングの蓋があるU字構が設置されて、その南西側隣接地である公図上「道」と表記されている公衆用道路と一体的に使用されているところ、物件2主である建物の南西側平家建部分の底部分が用悪水路に跨っている可能性があり、また、北東側の隣接地との境界も不明確であるため、買受人は、使用を開始するにあたって、只見町や隣接地所有者などと境界等の確認をするのが相当である。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 外部について
 - ・経年による汚損が散見される程度であり、特段の損傷などは見られなかった。
 - イ 内部について
 - ・1階玄関扉の建付けが悪く、開け閉めにかなりの力を要するのが認められた。
 - ・1階キッチン向かいの前室は、内壁にカビ等によると思われる汚損が見られ、その奥のトイレの床に水たまりが見られた。
 - ・2階和室は、天井及び内壁には下地材及び仕上げ材が施工されていないほか、経年劣化が見られた。
 - ・2階納戸については、室内に吊り下げられている洋服によって、内部の状況を確認することができなかった。
 - (3) 物件2未登記附属建物について
 - ア 外部について
 - ・特段の汚損、損傷箇所は見られなかった。
 - イ 内部について
 - ・1階部分には、動産類が多く、見分できない箇所が広範囲にあったが、見分できた限りにおいて、コンクリート敷の床に破損等は見られなかった。
 - ・2階天井及び内壁には、下地材が施工されていないのが見られた。
 - (4) 本件物件について、第三者の占有は認められず、所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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月12日(金) : - :	執行官室	福島地方法務局田島出張所に対する閉鎖登記簿謄本交付申請(9月19日受領)
令和7年9月12日(金) : - :	執行官室	只見町に対する固定資産税に関して保有する図面等の交付申請(9月24日受領)
令和7年9月17日(水) 10:10-10:15	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年9月18日(木) 10:10-10:20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年10月7日(火) 13:00-14:35	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年10月7日 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。 目的物件は在宅で解錠されたが、所有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。 □ 令和 年 月 日 □ 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



1:500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

1788-1

道

1787-13

1787-12

①

道

②



1319-1

道

水

1321-2

物件2
主である建物

物件1

1321-1

1320-1

物件2 未登記
附属建物

③

1385-3

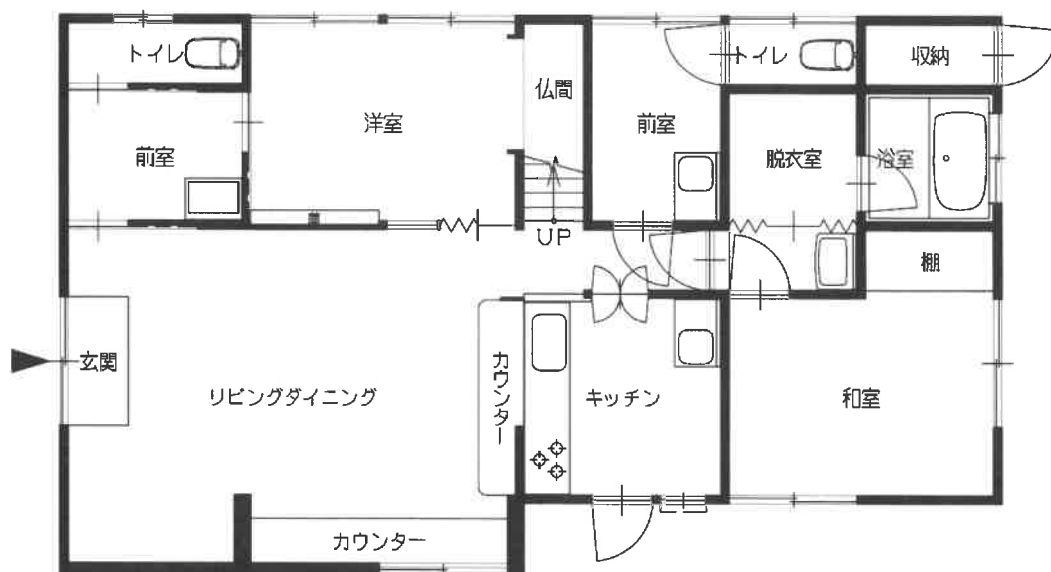
1385-2

※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。

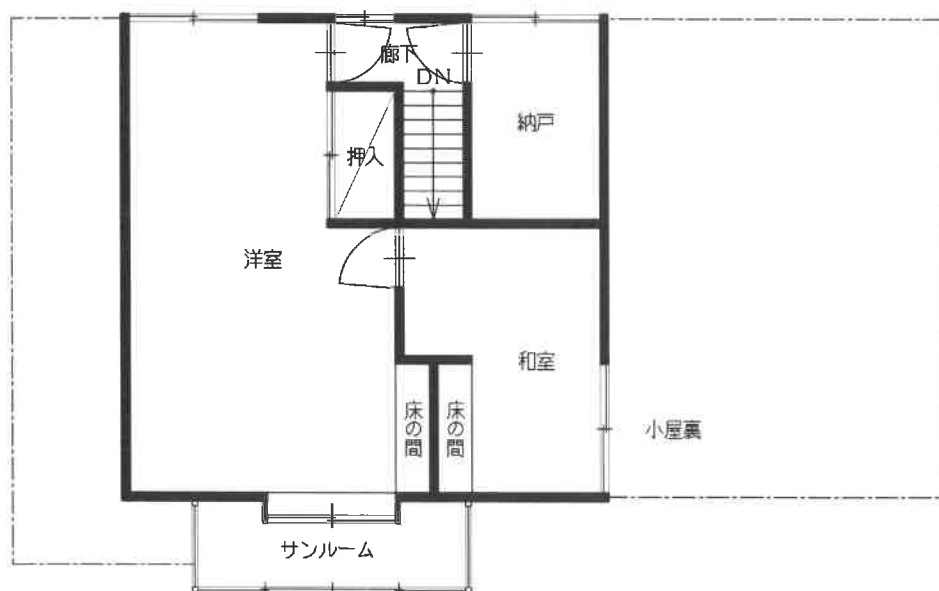
④

(7 枚目)

物件 2 主である建物 間取図

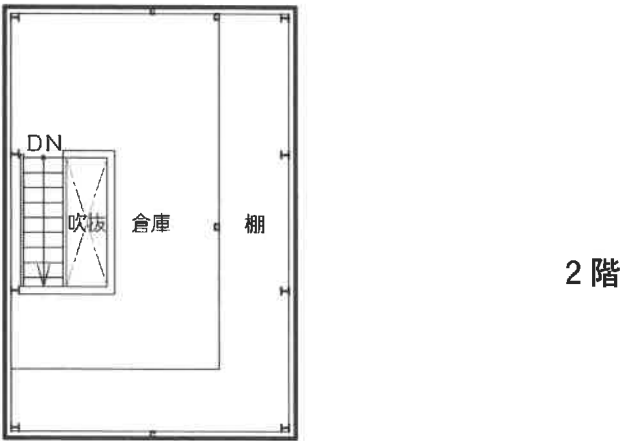
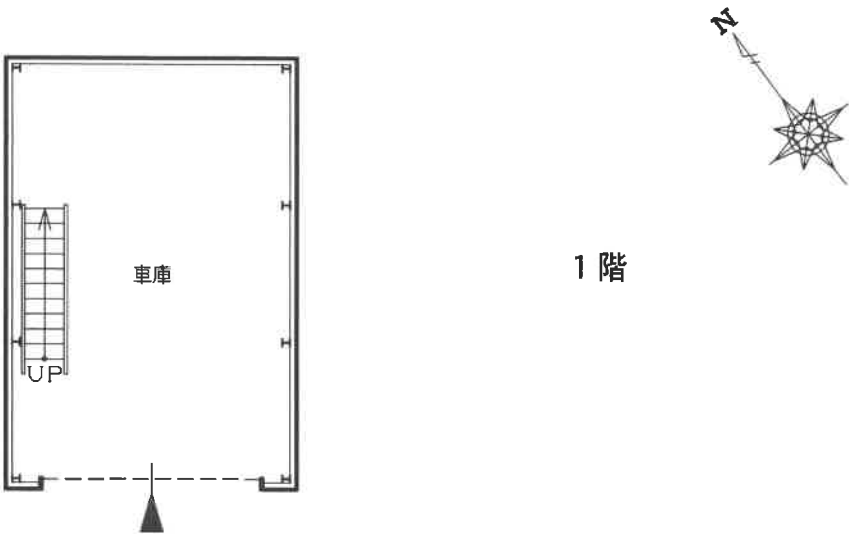


1 階



2 階

物件 2
 未登記附属建物
 間取図



物件2主である建物

物件2未登記附属建物



物件1

No. 1

物件2未登記附属建物

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未登記附属建物



物件1

No. 3

物件2未登記附属建物

物件2主である建物



物件1

No. 4



物件2主である建物:1階リビングダイニングの状況

No. 5



物件2主である建物:1階キッチンの状況

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階洋室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階和室の状況

No. 9



物件2主である建物:2階洋室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階和室の状況

No. 11



物件2未登記附属建物:1階車庫の状況

No. 12



物件2未登記附属建物:2階倉庫の状況

No. 13

令和7年（ヌ）第10号
令和7年10月7日 現地調査
令和7年10月31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1,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（建物）	金870,000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	南会津郡只見町大字只見字宮前 1321番1 宅地 305.19㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南会津郡只見町大字只見字宮前1321番地1 1321番1 居宅兼工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 86.77㎡ 2階 40.49㎡ 延 127.26㎡	居宅 1階 84.69㎡ (概測) 2階 45.11㎡ (概測) 延 129.80㎡ (概測)
	種類 構造 床面積		<未登記附属建物> 車庫・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2家建 1階 21.27㎡ (概測) 2階 20.34㎡ (概測) 延 41.61㎡ (概測)

番号	特記事項
2	主である建物の現況面積には2階サンルームの面積を含んでいる。

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	JR只見線線「只見」駅の東方約0.3km(道路距離、以下同じ) 只見町立只見小学校まで約0.3km ブイチェーン只見店まで約0.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、只見町の中心部近くに位置する商住混在地域である。只見駅や小学校等、公共施設への接近性が良く、町内では利便性が確保されているが、繁華性は希薄であり、閉店している店舗や空き家と思われる建物も多く見受けられる。	
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	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の指定無し
画 地 条 件	間口約9.5m、奥行約32m、地積305.19㎡ ほぼ長方形、角地、概ね平坦地。南西側及び南東側に水路が有るが、南西側の水路にはコンクリート製の蓋等が施されており、公衆用道路と一体的に使用されている。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約10m 南西側 幅員約6.5m	舗装国道 舗装町道
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は住宅、農地、国道を介して空家、町道を介して自動車整備工場である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (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 只見町役場農林建設課建設係への聴取によると、町道としての管理区域は南西側の蓋がされている水路部分を含んでいるとの事である。尚、物件2主である建物の南西側平家部分の庇が一部水路に跨っている可能性がある。また北東側の隣接地との境界も不明確であるため、買受人は使用を開始するにあたって、只見町や隣接地所有者などと境界の確認をするのが相当である。 ② 所有者の陳述によると前所有者は鉄工所を営んでいたとの事である。この件について南会津地方振興局県民環境部環境課に問い合わせたが、土壌汚染に関する情報は無いとの回答であった。
---------	---

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）：不詳 経 過 年 数：不詳 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：金属系サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼、和風天井、化粧石膏ボード張り等 内 壁：ビニールクロス貼、京ジュラク塗りの上塗装、漆喰塗り ベニヤ張り等 床：フローリング張り、畳敷き、カーペット敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 84.69㎡ 2階： 45.11㎡ 計： 129.80㎡ ＊概測面積であり登記とは異なる。
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	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 閉鎖登記簿によると所有権保存が昭和33年になされているが、新築年月日が記載されていない。固定資産公課証明書においては最も古い家屋は昭和30年と記載されており、その頃に建てられたものと推測されるが判然としない。 ② 所有者の陳述によると、前所有者から買受けた後に2階建部分を居宅にする内外のリフォームのほか、浴室、脱衣所及び和室がある東側及び南側平家建部分を増築したとの事。更にその後も何度は増改築を行い令和4年9月に食堂を始めるにあたって、建物北西側の平家部分を改築し、客用のトイレやリビングダイニング等を設け、外観も現在のように変更したとの事。 ③ 建物外部は経年による汚損が散見される程度であり、特段の損傷などは見られなかった。建物内部は1階玄関扉の建付けが悪く、開け閉めにかんりの力を要する状態である。1階キッチン向かいの前室は、内壁にカビ等による汚損が見られ、その奥のトイレの床に水たまりが見られた。2階和室は、天井や内壁の下地材や仕上げが施工されていないほか、経年劣化が見られた。2階納戸は、室内に吊り下げられている洋服によって、内部の状況を確認する事ができなかった。

特記事項	④ 建物の南西側平家部分の底が一部が水路（町道と一体的に使用されている）に跨っている可能性がある。
------	---

区分	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25年頃 経過年数：12年 経済的残存耐用年数：17年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板張り、ポリカーボネート板張り 天井：1階：木床組現し 2階：屋根鉄骨下地現し 内壁：外壁鉄骨下地現し 床：1階：コンクリート金ゴテ仕上 2階：コンパネ張り 設備：特に無し
床面積 （現況）	1階：21.27㎡ 2階：20.34㎡ 計：41.61㎡ 上記の通り
現況用途等	現況用途：車庫・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	やや劣る
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を車庫・倉庫として使用し、占有している。
特記事項	① 建物所有者の陳述によると、平成25年頃に建てたものであるとの事。 ② 建物外部は特段の破損は認められなかった。建物内部については動産が散乱する状態であったため、観察できない部分があったが、ある程度の汚損が認められるものの、観察できる範囲において、特段の破損は認められなかった。

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	7,080	1.01	305.19	0.90	1,960,000

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 只見(県)5-1

公示価格等 10,900円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 152 ÷ 規準とした価格 7,080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：101%（角地）

◇地域格差：街路条件：101%（幅員）

交通接近条件：100%（最寄駅）

環境条件：150%（建物連坦性）（繁華性）

行政的條件：100%

格 差 率：152%

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：101%（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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	主である建物	150,000	129.80	0.02	390,000
	未登記附属建物	100,000	41.61	0.37	1,540,000
	計				1,930,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

経済的全耐用年数 30年
 経過年数 不詳
 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 残価率 5%
 現価率 * 2%

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

(未登記附属建物)

経済的全耐用年数 30年
 経過年数 12年
 経済的残存耐用年数 18年
 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 残価率 5%
 現価率 * 37%

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

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	1,960,000	1.00	0.25	法定地上権	490,000

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	1,960,000	- 490,000		0.60	0.60	530,000
2	1,930,000	+ 490,000		1.00	0.60	0.60
一括価格（合計）						1,400,000

エ 占有減価修正：特に必要ないと判断した。

オ 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主である建物の建築時期が古いことから建物の解体等も視野に入り、また本物件の前所有者が鉄工所を営んでいたことから土壌汚染の可能性を完全に否定することが出来ない。これらを考慮すると、更に市場性は減退すると考えられるため、市場性修正を施した。

カ 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 只見(県)5-1

所 在 : 南会津郡只見町大字只見字宮前1302番3外

価 格 : 10,900円/㎡

位 置 : 「只見」駅まで道路距離で約380m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 432㎡

供給処理施設 : 水道 下水

接 面 街 路 : 南西11.5 m 国道 南東側道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 — 容積率 —

地 域 の 概 要 : 店舗兼住宅、銀行、旅館等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 349,096円

物件2 : 325,187円 S30年

156,028円 S56年

252,457円 S61年

1,137,467円 H25年 附属家

第7 附属資料

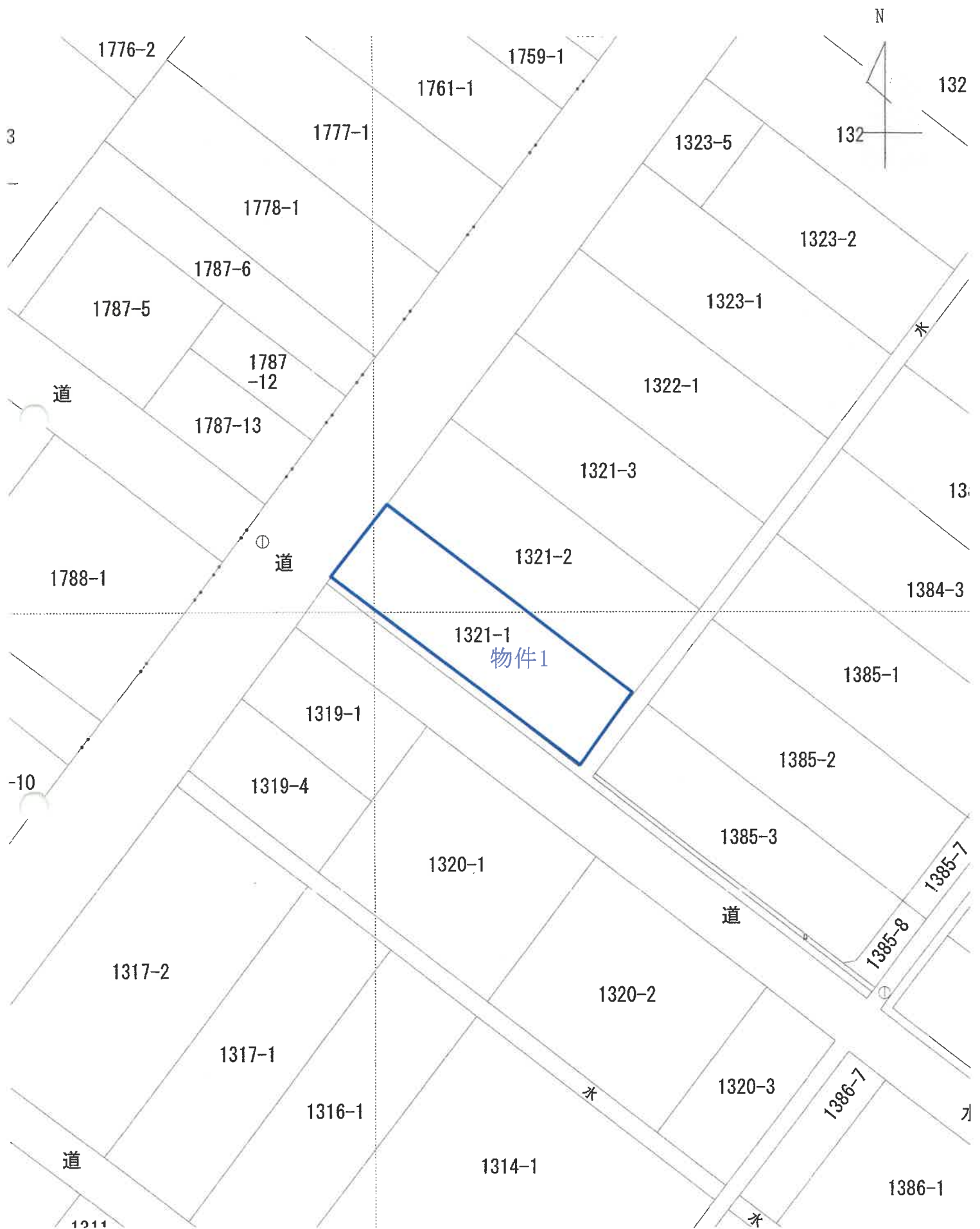
公 図 写

土地建物位置関係図

建物間取図

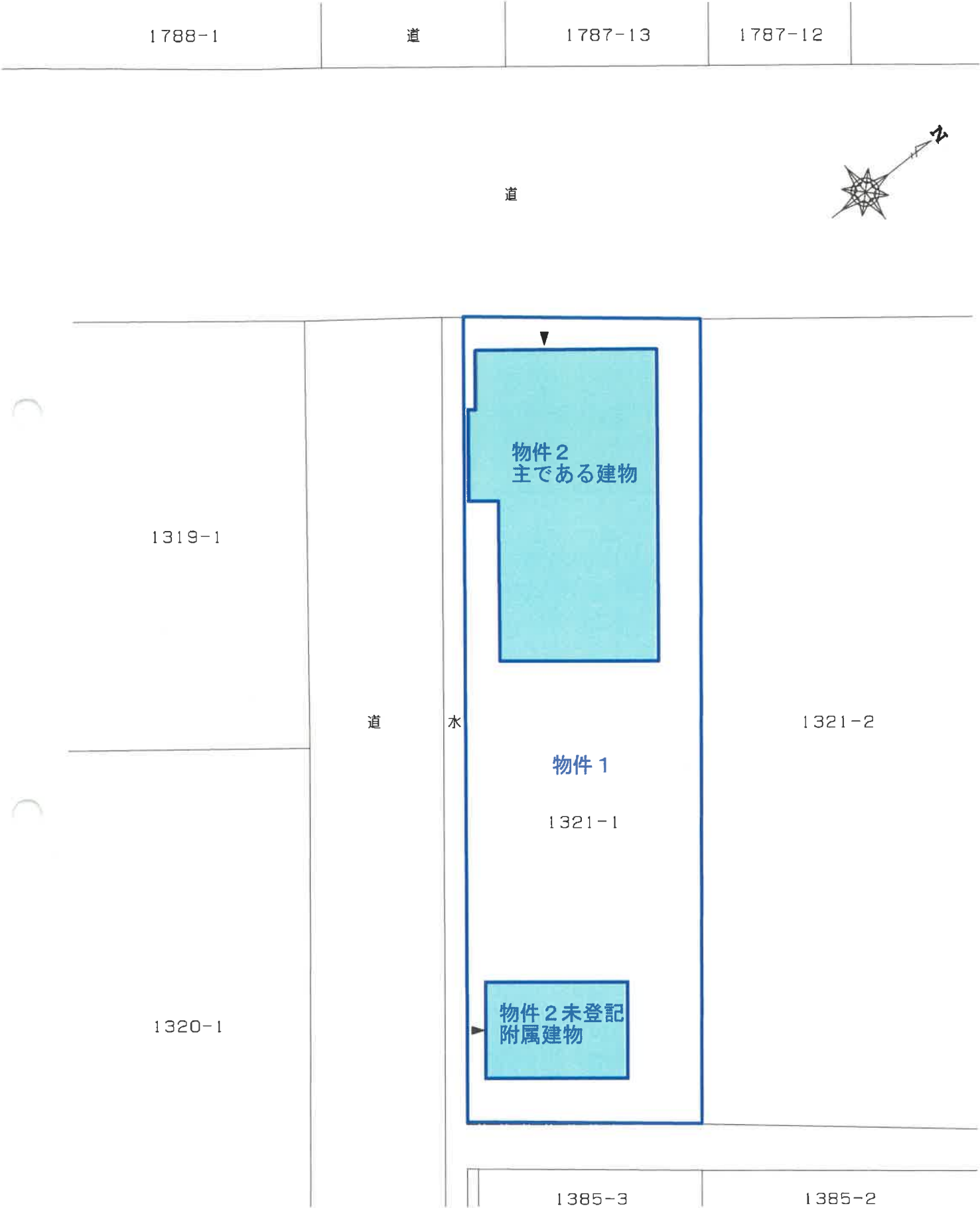
以 上

公 図 写



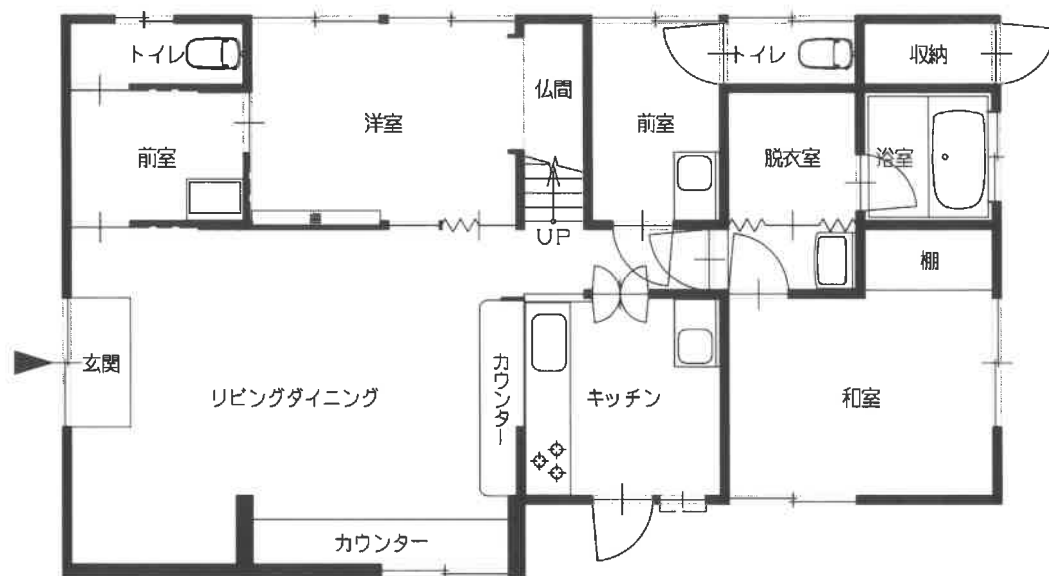
1:500

土地建物位置関係図

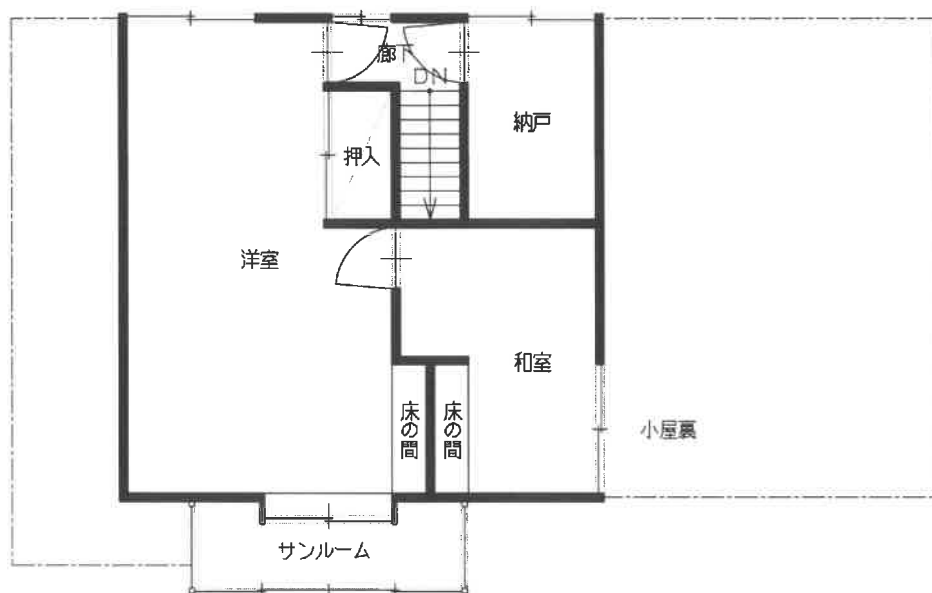


※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件2 主である建物 間取図

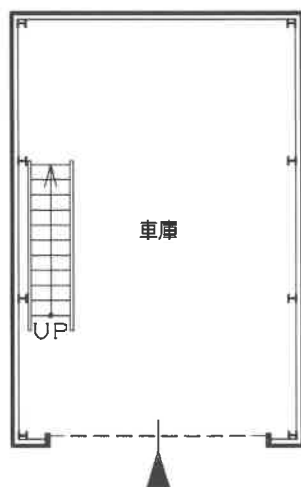


1階

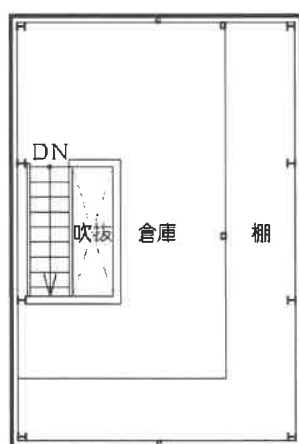


2階

物件 2 未登記附属建物 間取図



1 階



2 階