

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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

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 7 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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, 400, 000 1, 920, 000	一括	480, 000	101, 292	0
1	810, 000				
2	1, 590, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市上町
地 番 5 番 2 3
地 目 畑
地 積 101.67 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 会津若松市上町 5 番 2 3
家屋 番号 5 番 2 3
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 80.75 平方メートル
2 階 63.75 平方メートル
3 階 56.57 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 80.75 平方メートル
2 階 80.75 平方メートル
3 階 約 74 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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】

以下に記載した部分を除き本件共有者全員が占有している。

- ・ 物件番号2の1階西側部分につき、Lが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 物件番号2の3階部分につき、Kが占有している。同人の占有権原は使用貸借である。

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 会津若松市上町

地 番 5 番 2 3

地 目 畑

地 積 101.67 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 24 分の 2

共有者 B 持分 24 分の 2

共有者 C 持分 24 分の 2

共有者 D 持分 24 分の 2

共有者 E 持分 24 分の 2

共有者 F 持分 24 分の 2

共有者 G 持分 24 分の 3

共有者 H 持分 24 分の 3

共有者 I 持分 24 分の 6

2 所 在 会津若松市上町 5 番 2 3

家屋 番号 5 番 2 3

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 80.75 平方メートル

2 階 63.75 平方メートル

3 階 56.57 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 80.75 平方メートル

2 階 80.75 平方メートル

3 階 約 74 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分24分の2
共有者	B	持分24分の2
共有者	C	持分24分の2
共有者	D	持分24分の2
共有者	E	持分24分の2
共有者	F	持分24分の2
共有者	G	持分24分の3
共有者	H	持分24分の3
共有者	I	持分24分の6



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年 8 月 7 日受理
令和 6 年 10 月 30 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 会津若松市上町

地 番 5番23

地 目 畑

地 積 101.67平方メートル

共有者 A 持分24分の2

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の2

共有者 F 持分24分の2

共有者 G 持分24分の3

共有者 H 持分24分の3

共有者 I 持分24分の6

2 所 在 会津若松市上町 5番23

家屋 番号 5番23

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 80.75平方メートル

2階 63.75平方メートル

3階 56.57平方メートル

共有者 A 持分24分の2

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の2

共有者 F 持分24分の2

共有者 G 持分24分の3

共有者 H 持分24分の3

共有者 I 持分24分の6

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	会津若松市上町1番4号		
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 ☒ 土地共有者 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	登記上の地目が畑であるところ、農業委員会の回答においても現況地目は宅地であり、同委員会としての関わりはなく、原状回復命令の可能性はないとのことである。		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 80.75㎡（登記） 2階 80.75㎡（増築部分を含めて1階と同じ床面積） 3階 約74㎡（概測）		
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 上記の者らが本建物を店舗・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	屋上にプレハブ小屋（動産扱い）が存する。		
執行官保管の仮処分の	☒ 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

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階西側 L	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 06. 09 自 H26. 06. 09 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約の期間終期、更新種別及び賃料等については、不明である。 当初の貸主はKと認める。
2	☐ 全部 ☒ 1階東側 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階店舗 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R05. 10. 16 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始日は、Jの亡くなった日である。
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■B	1 物件1土地及び物件2建物の共有者であるとして、裁判所及び執行官から郵便を受け取りましたが、それまでJの相続人になったことを知りませんでした。 他の共有者と連絡を取ったところ、裁判所や執行官からの郵便を受け取る前にJの相続人になったことを知っていた人はいませんでした。 2 Jの子であるKらが相続放棄したために共有者らがJの相続人になったことは理解しましたが、そもそもKと連絡を取ったことがなく、Jが亡くなった後もKが物件2建物の3階に住み続けていることについて、Kと何らかの契約をしたことはなく、Kから家賃などの金銭を受け取ったこともありません。 3 物件2建物の店舗部分については、誰が使っているのかさえも分かっておらず、貸借関係などはまったく分かりません。

(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し、実地に見分した結果は、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 本土地は、そのほとんどが物件2建物の敷地として利用されており、敷地以外の部分に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する5番6、5番22及び5番24の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、5番1の土地は、登記上、第三者所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との間の境界などについては、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁には、経年劣化によると思われるひび割れ、亀裂及び汚損等が見られた。
 - ・屋上のコンクリートに亀裂が多数見られるほか、防水シートが剥がれていたり、全体的にふかふかしている状況が認められた。
 - ・階段などの広範囲に鳩の糞や羽根が散乱しているのが見られた。
 - イ 内部について
 - ・1階西側店舗は、リフォーム済みであり、保守管理状況も良好である。
 - ・1階東側店舗及び2階店舗は、天井、内壁及び床面に損傷や汚損が見られるなど、全体的に経年劣化が見られた。
 - ・3階居宅は、天井が雨漏りによって腐食し、崩落している箇所が北側和室を除く各部屋及び廊下にそれぞれ複数見られた。
 - ・3階居宅は、雨漏り対策と思われるペットシートが北側和室を除く各部屋及び廊下の床にそれぞれ複数箇所敷き詰められているが、いずれの床も浮き沈みがあるなど、腐食している可能性が認められた。
 - ・3階居宅について、動産が積み重ねて置かれて確認できない内壁があったが、確認できた範囲では、クロスの剥がれ、亀裂、汚損が見られた。
 - ・3階居宅は、全体的に経年以上に劣悪な保全状況であることが認められた。
 - ウ 1階西側店舗のLの占有権原については、同人に対する書面照会への回答がなく、店舗の番号に電話しても応答がなく、契約内容の詳細は不明ではあるが、会津若松市上下水道事業管理者及び東北電力株式会社の各照会回答書に西側店舗前に表示された店名と同じ記載があることなどを踏まえ、また、買受人に不測の損害が生じないよう賃借権と報告する。
3階居宅のKの占有権原については、相続放棄した亡Jの子であること、共有者の陳述などを踏まえ、使用借権と報告する。

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 8 月 8 日（木） 15：30－15：35 16：10－16：15	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 8 月 8 日（木） ： ： ：	執行官室	会津若松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（8月21日受領：保有なし）
令和 6 年 8 月 13 日（火） 16：00－16：10	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 6 年 8 月 21 日（水） 14：10－14：15	会津若松地方広域市町村圏整備組合	会津若松地方広域市町村圏整備組合消防本部に対する図面の交付申請（8月23日受領）
令和 6 年 8 月 22 日（木） 13：15－13：20	執行官室	共有者Bから電話による事情聴取
令和 6 年 8 月 28 日（水） 13：30－15：10	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 6 年 9 月 4 日（水） 17：15－17：20	物件所在地	占有者に対する占有権原等に関する照会書の投函（回答なし）
令和 6 年 9 月 17 日（火） ： ： ：	執行官室	会津若松市上下水道局に対する水道利用契約に関する照会（9月24日受領）
令和 6 年 9 月 17 日（火） ： ： ：	執行官室	東北電力株式会社に対する電気供給契約に関する照会（10月1日、7日受領）

(特記事項)

■ 令和6年8月28日

目的物件の居宅及び各店舗はいずれも不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、各部屋内に立ち入った。

□令和 年 月 日

目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があるため、立会人を立ち会わせた。

令和 年 月 日

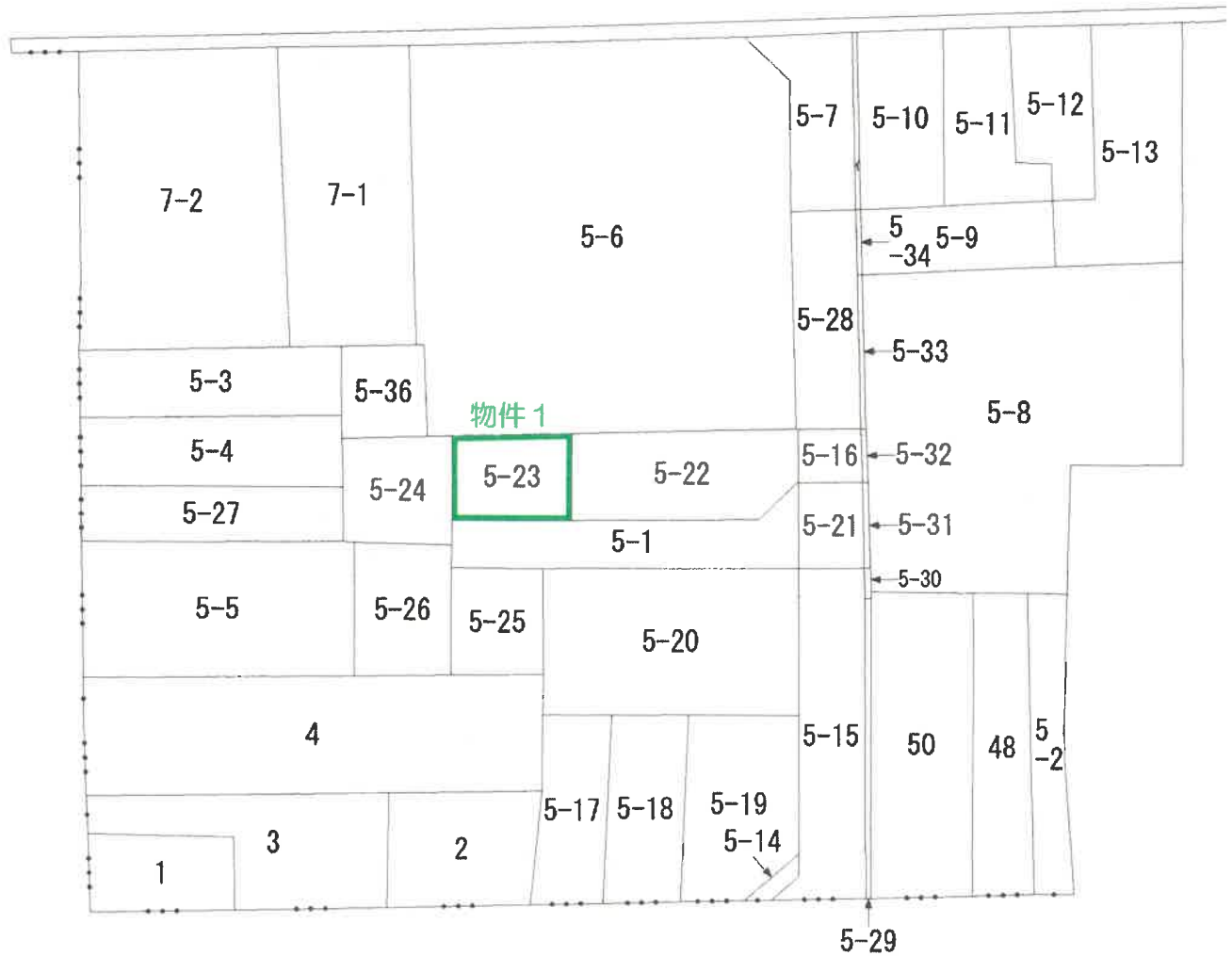
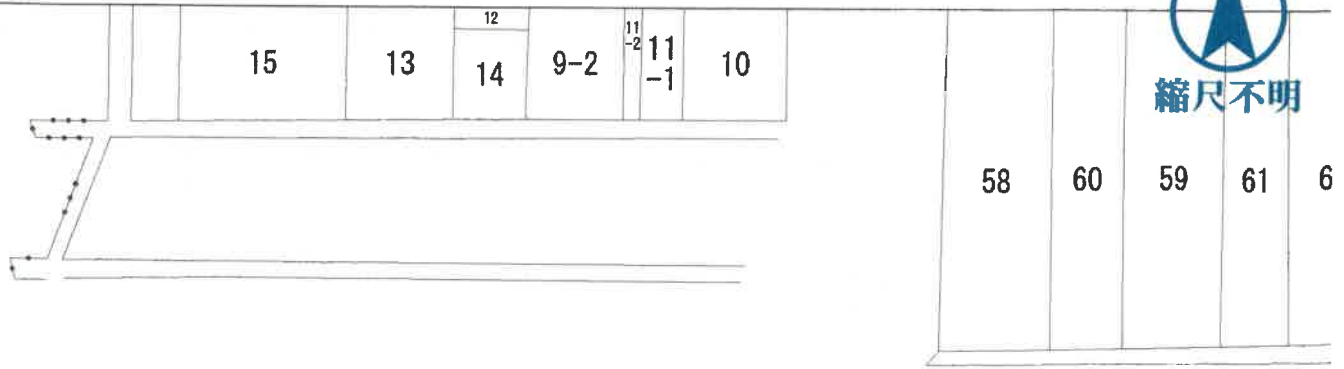
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

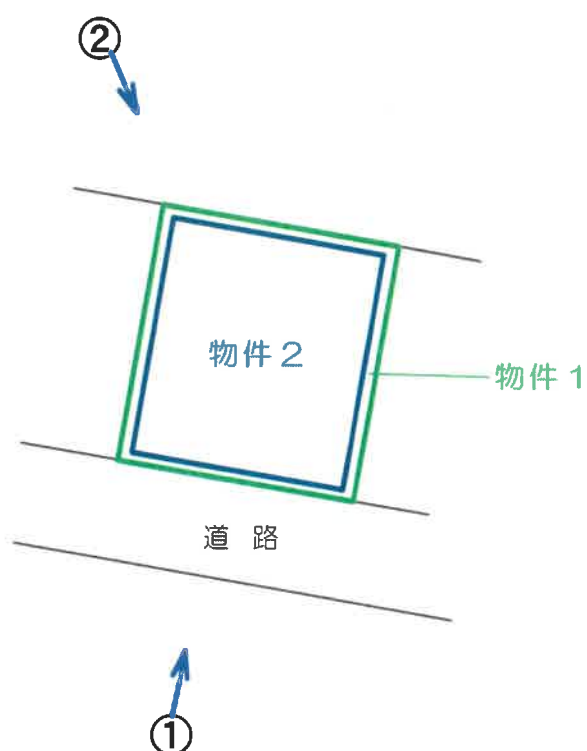
公 図 写



縮尺不明



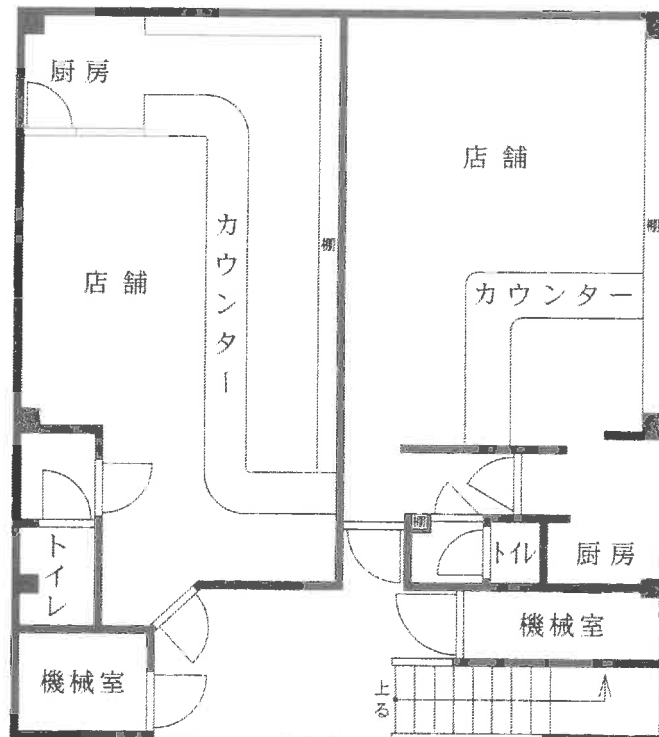
土地建物位置関係図



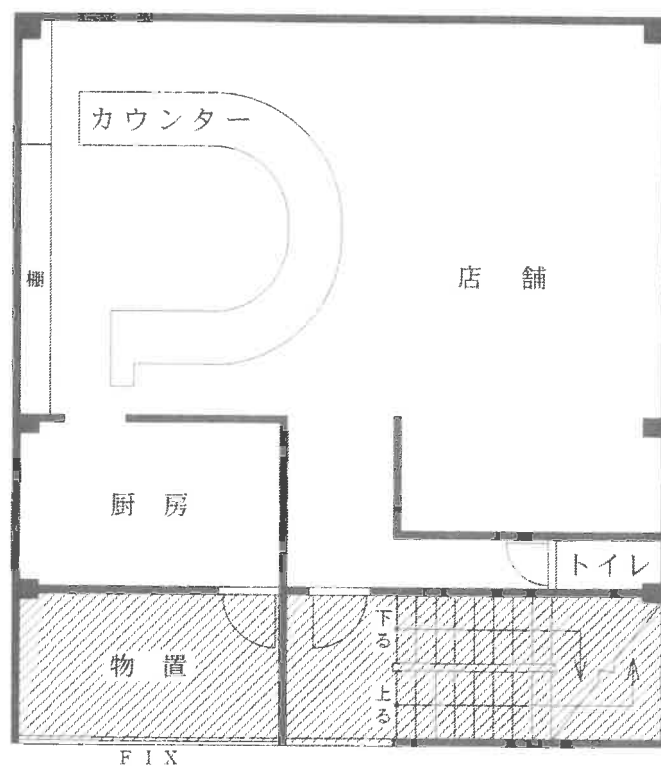
←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

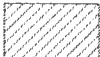
物 件 2



1 階

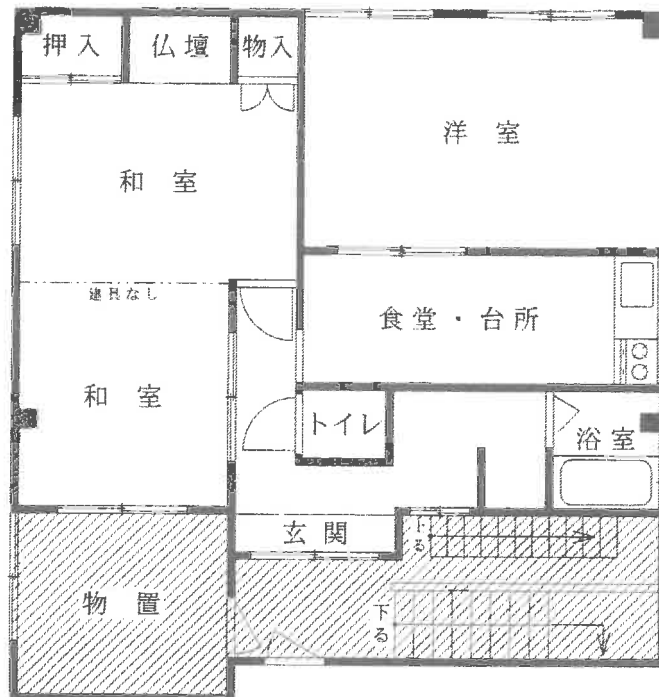


2 階

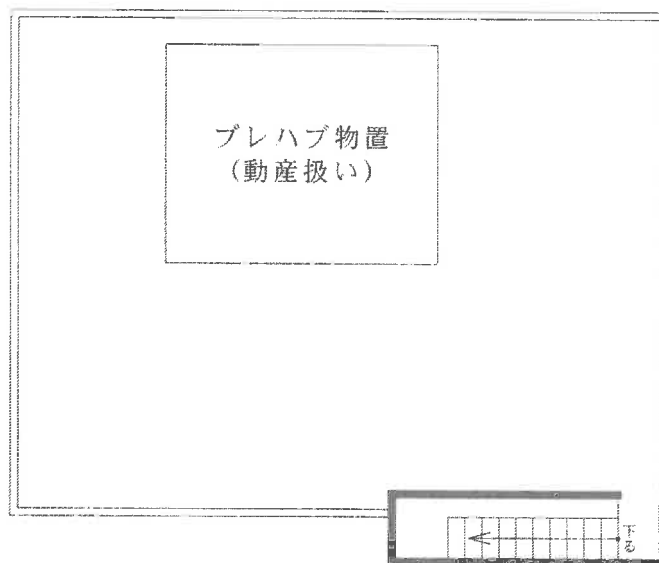
 : 増築部分

建 物 間 取 図

物 件 2



3 階



屋 上

現 況
床面積： 1階 80.75㎡
2階 80.75㎡
3階 約74㎡ (概測)
延 約235.50㎡ (概測)
(10 枚目)

物件2



物件1

No. 1

物件2



No. 2



物件2:1階西側店舗の状況

No. 3



物件2:1階西側店舗(厨房)の状況

No. 4



物件2:1階東側店舗の状況

No. 5



物件2:1階東側店舗の状況

No. 6



物件2:1階東側店舗(厨房)の状況

No. 7



物件2:2階店舗の状況

No. 8



物件2:2階店舗の状況

No. 9



物件2:2階店舗(厨房)の状況

No. 10



物件2:2階店舗(物置)の状況

No. 11



物件2:3階和室2部屋の状況

No. 12



物件2:3階食堂・台所の状況

No. 13



物件2:3階浴室の状況

No. 14



物件2:3階洋室の状況

No. 15



物件2:3階和室の天井の状況

No. 16

プレハブ物置(動産扱い)



物件2:屋上の状況

No. 17

令和6年（ケ）第13号

令和6年8月28日 現地調査

令和6年12月6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

小 椋 満 幸

第1 評価額

一括価格	
金3,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,250,000円
物件2（建物）	金2,450,000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合計価格である。
- 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 地目 地積	会津若松市上町 5番23 畑 101.67m ²	地目：宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市上町 5番地23 5番23 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 80.75m ² 2階 63.75m ² 3階 56.57m ²	床面積：1階80.75m ² 2階80.75m ² (概測) 3階 約74m ² (概測)
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「会津若松」駅のほぼ南方約1.3km(直線距離：以下同じ) バス停留所「甲賀町」南東方約50m 会津若松市役所の北東方約350m 神明通り北交差点の南東方約400m	
付 近 の 状 況	市街地中心部、飲食店・飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域 商業地域 8 0 % 4 0 0 % 準防火地域 なし
画 地 条 件	ほぼ正方形（間口約9.5m・奥行約10.5m） 地 積：101.67㎡ 南一方路、平坦地 道路と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4m 舗装私道（建築基準法第42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物共有者が、物件1土地を物件2建物の敷地として 利用している。 隣地は、飲食店舗ビルの敷地である。	

供給処理施設	上水道 あり(私設管) ガス配管 あり 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	◇登記地目が畑であることについて 物件1土地が分筆された上町5番1の土地は、昭和52年9月12日の分筆時の地目は宅地であり、物件1土地の地目が畑である理由は不明である。

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7月1日 新築 経 過 年 数…45年 経済的残存耐用年数…3年
仕 様	構 造…鉄骨造 屋 根…陸屋根・シート防水、カラー鋼板、折板鋼板 外 壁…モルタル吹付け塗装、セメント質タイル 天 井…目透かし(プリント)、ビニールクロス、 吸音ボード、バスリブ 等 内 壁…ビニールクロス、京壁、合板、吹付け塗装 等 床 …合板、畳、磁器タイル、クッションフロア、 塩ビシート 等 設 備…電気・給排水衛生設備 その他…水洗トイレ(浄化槽設置)
床 面 積 (現 況)	1 階：80.75㎡ 2 階：80.75㎡(概測) 3 階：約74㎡(概測) 計：235.50㎡(概測)
現 況 用 途 等	現況用途…店舗・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 3階居宅部分は雨漏りが各所にみられ、一部、天井が崩落している。また、床も雨漏りを原因とすると思われる腐食がみられる。 屋上の防水シートは剥がれがあり、歩くとシート下のコンクリートがふかふかしている。
建物の利用状況	Kが使用借権により居宅として利用している。 1階西側店舗(約34㎡)Lの占有権原について確認することができなかったが、賃借権として評価する。
特 記 事 項	屋上のプレハブ建物は動産扱いとする。

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通り求めた。

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	45,000	1.00	101.67	0.70	3,200,000

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。

地価公示標準地：会津若松5-4

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
 $47,900\text{円}/\text{m}^2 \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 44,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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 105%

交通接近条件 100%

環境条件 103%

行政的條件 100%

格差率計 108%

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%

その他条件 100%

格差率計 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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	235.50	0.05	3,180,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 45年
- b 経済的残存耐用年数 3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 5%

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

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	3,200,000	1.00	0.35	法定地上権	1,120,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	3,200,000	-1,120,000		1.00	0.60	1,250,000
2	3,180,000	+1,120,000	0.95	1.00	0.60	2,450,000
一括価格（合計）						3,700,000

ウ 占有減価修正：1階西側店舗について賃借権減価を考慮した。

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 地価公示標準地 会津若松 5－4

所 在：会津若松市上町 5 9 番「上町 2－3 5」
価 格：47,900円/㎡
位 置：J R 磐越西線「会津若松」駅まで道路距離1.6km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：320㎡
供給処理施設：水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路：南側8m県道
用 途 指 定 等：市街化区域
商業地域
建ぺい率80%・容積率400%、準防火地域
地 域 の 概 要：飲食店ビル、店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件 1：1,356,553円
物件 2：5,396,327円

第 7 附属資料

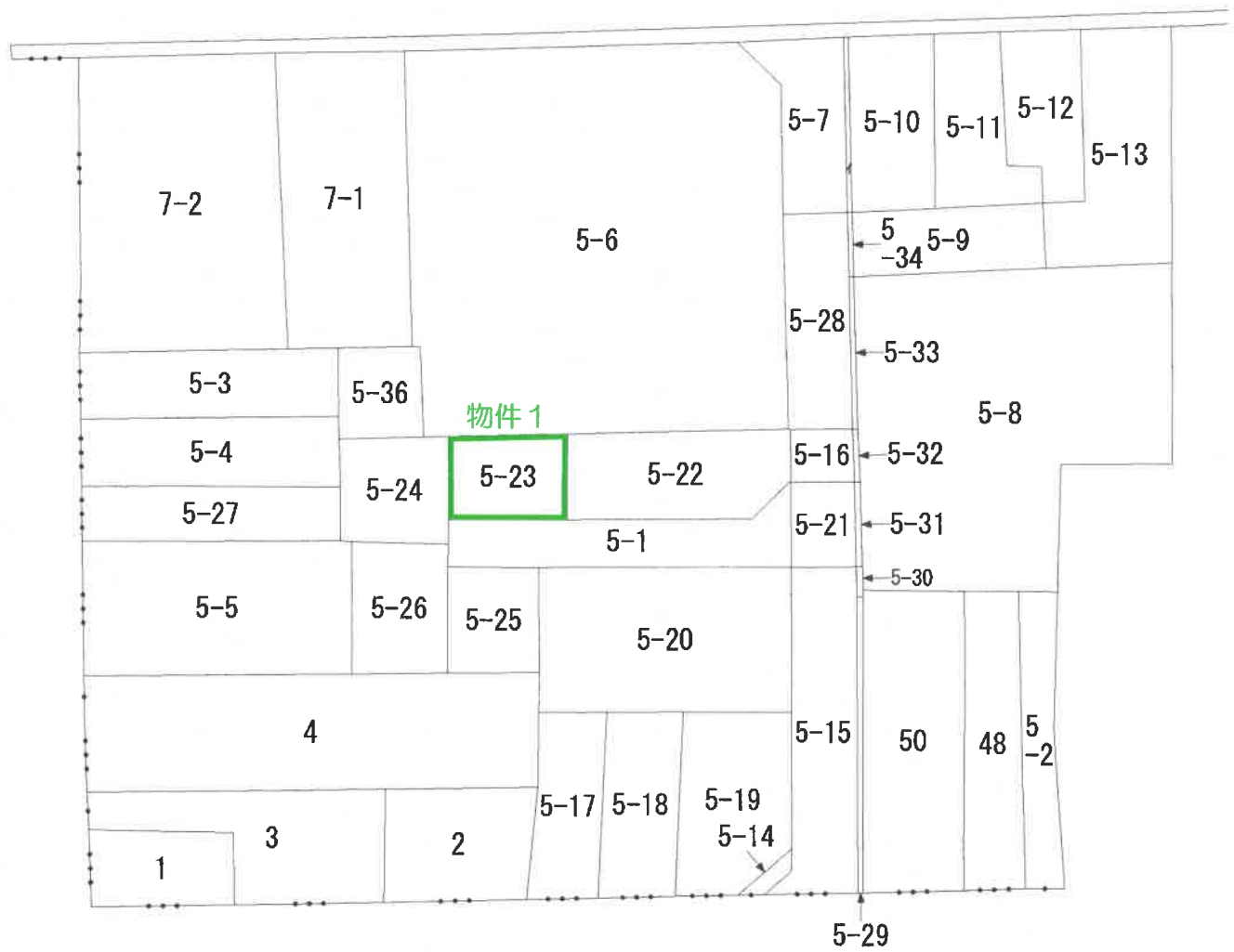
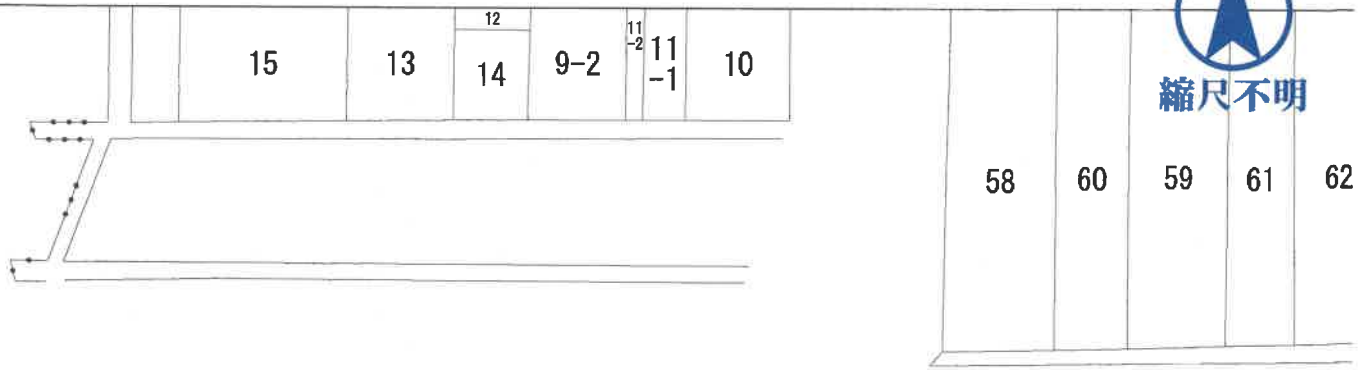
公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

公 図 写



縮尺不明



5卷1. 5卷16

100



4

5-5

5-21

$$\begin{array}{r} (1) \ 9.24 \times 4.55 = 42.0420 \\ (2) \ 9.24 \times 4.55 = 42.0420 \\ \hline 84.0840 \\ 1/2 = 42.0420 \end{array}$$

地積 22.04 m²

5-22

$$\begin{array}{r} (11) \quad 24.45 \times 9.49 = 232.0305 \\ (12) \quad 24.45 \times 7.30 = 178.4850 \\ (13) \quad 21.90 \times 2.57 = 56.2830 \\ \hline 466.7985 \\ \frac{1}{11} = 239.39925 \end{array}$$

地積 259.39^坪

5-2-93

$$\begin{array}{r} (1) \quad 14.22 \times 7.24 = 102.9528 \\ (2) \quad 14.22 \times 7.06 = 100.3932 \\ \hline 203.3460 \\ 1/4 = 101.6730 \end{array}$$

地積 101.67 m^2

5-26

$$\begin{array}{lll} (11) & 12.26 & \times 4.98 = 61.0548 \\ (12) & 12.26 & \times 7.28 = 89.2528 \\ (13) & 10.98 & \times 0.57 = 6.2586 \\ (14) & 9.08 & \times 2.98 = 27.0584 \end{array}$$

地積 91.8 / 1000000

5-27

$$\begin{aligned} (1) \quad 23.12 \times 6.93 &= 160.2216 \\ (2) \quad 23.12 \times 6.87 &= 158.8344 \end{aligned}$$

319.0560
1/2 = 159.5280

地積 159.52 m²

地積 110.36 m^2

5-25

$$\begin{array}{r} (1) \quad 12.12 \times 6.09 = 73.8108 \\ (2) \quad 12.12 \times 6.37 = 77.2044 \\ \hline 151.0152 \\ \frac{1}{2} = 75.5076 \end{array}$$

地 積 75.50 m²

縮尺 $\frac{1}{300}$

(日) 本 土 地 家 庭 調 査 會 合 會 用 (錄)

物件 2

昭和五十五年十月二十九日

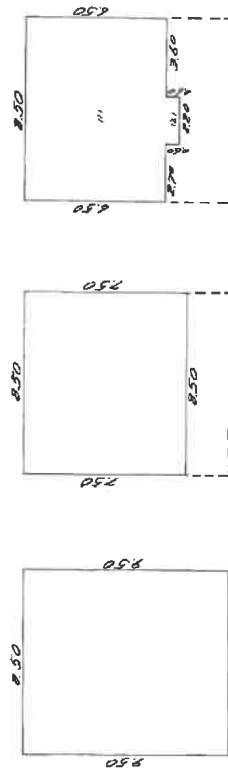
55.7.29

建物各階平面図

家屋番号	5番 23
建物の所在	会津若松市上町 5 番地 23

2002260 各階平面図

1 階 2 階 3 階



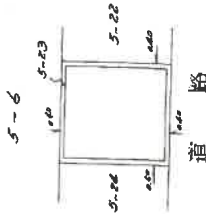
$$8.60 \times 8.50 = 80.7500$$

$$7.50 \times 8.50 = 63.7500$$

$$11.650 \times 8.50 = 55.2500$$

$$11.060 \times 2.20 = 24.3200$$

$$56.5700$$



作製者

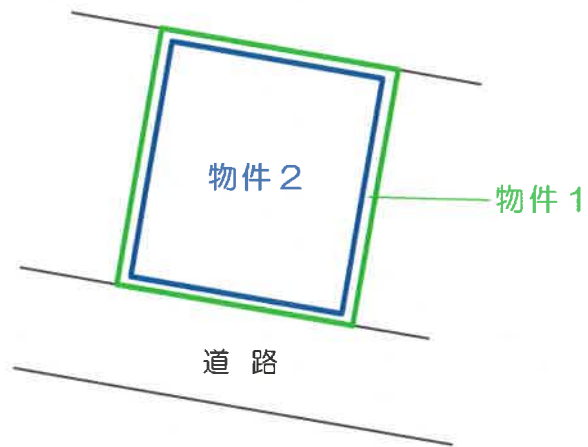
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

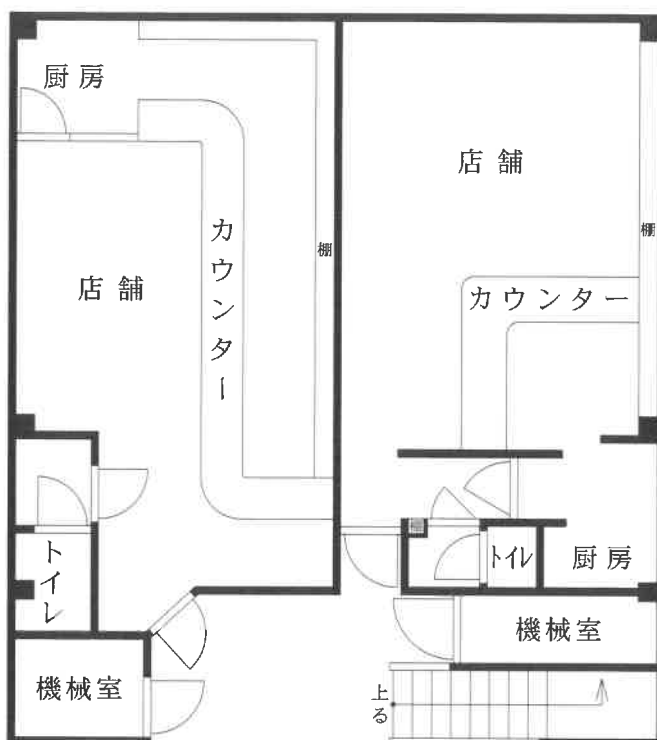
(福島県土地家屋調査士会紙)

土地建物位置関係図

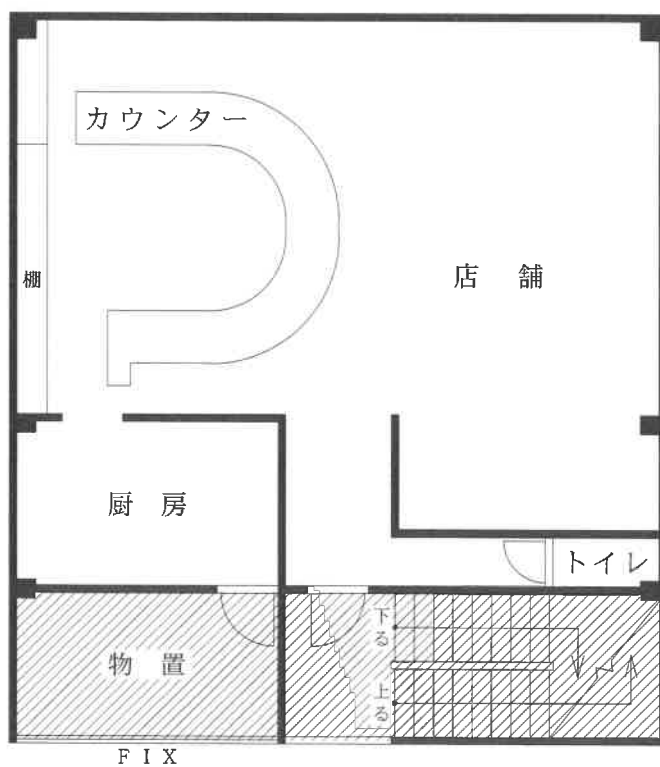


建 物 間 取 図

物 件 2



1 階



2 階

建 物 間 取 図

物 件 2



3 階



屋 上

現 況

床面積： 1階 80.75m²
 2階 80.75m² (概測)
 3階 約74m² (概測)
 延 約235.50m² (概測)