

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	4,830,000 3,864,000	一括	966,000	130,959	0
1	870,000				
2	1,300,000				
3	480,000				
4	2,180,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田
地 番 5 6 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 9. 5 9 平方メートル
- 2 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田
地 番 5 6 5 7 番
地 目 宅地
地 積 6 2 4. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5 6 5 6 番地 1
家屋 番号 5 6 5 6 番 1
種 類 工場兼倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1. 3 0 平方メートル
2 階 5 1. 3 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 8. 5 3 平方メートル
2 階 5 1. 3 0 平方メートル
工場内に、別紙機械器具目録記載の機械器具が存在する。
- 4 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5 6 6 1 番地 1、
5 6 5 7 番地、5 6 5 6 番地 1
家屋 番号 5 6 6 1 番 1



物件目録

種類 工場・倉庫・事務所

構造 鉄骨造陸屋根2階建

床面積 1階 309.65平方メートル
2階 288.76平方メートル

(現況)

床面積 1階 約416.02平方メートル
2階 288.76平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約25.92平方メートル
2階 約25.92平方メートル



(別紙)

令和 6 年 (ケ) 第

2.5 号

機 械 器 具 等 目 録

名称	製造者	形式	取得年月	製造番号	備考
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S46.08	不詳	
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S50.06	不詳	
スピードメーターテスター	(株)バンザイ	SM-500	S46.08	不詳	
センシャキ	(株)アルティア	MAGA SHINE ECO 1200-II	H25.11	不詳	
サイドスリップテスター	不詳	不詳	H08.07	不詳	

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地共有者Aが占有している。

【物件番号2～4】

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】

隣地（地番5659番1）との境界が不明確である。

【物件番号4】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番5661番1、地積426平方メートル、所有者C）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。

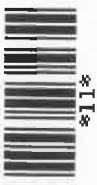
ですので、必ず現況調査報告書・評価書をよく読み、詳細については「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 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 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田

地 番 5 6 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 9 . 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田

地 番 5 6 5 7 番

地 目 宅地

地 積 6 2 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5 6 5 6 番地 1

家屋 番号 5 6 5 6 番 1

種 類 工場兼倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 0 平方メートル
2 階 5 1 . 3 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 8 . 5 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 0 平方メートル

工場内に、別紙機械器具目録記載の機械器具が存在する。

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5661番地1、
5657番地、5656番地1

家屋 番号 5661番1

種 類 工場・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 309.65平方メートル
2階 288.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約416.02平方メートル
2階 288.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約25.92平方メートル
2階 約25.92平方メートル

所有者 A



(別紙)

令和 6 年 (ケ) 第

25 号

機 械 器 具 等 目 録

名称	製造者	形式	取得年月	製造番号	備考
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S46.08	不詳	
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S50.06	不詳	
スピードメーターテスター	(株)バンザイ	SM-500	S46.08	不詳	
センシャキ	(株)アルティア	MAGA SHINE ECO 1200-II	H25.11	不詳	
サイドスリップテスター	不詳	不詳	H08.07	不詳	

令和 6 年（ケ）第 25 号
令和 6 年 9 月 17 日受理
令和 6 年 11 月 6 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 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田

地 番 5656番1

地 目 宅地

地 積 419.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田

地 番 5657番

地 目 宅地

地 積 624.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5656番地1

家屋 番号 5656番1

種 類 工場兼倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 51.30平方メートル
2階 51.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5661番地1、
5657番地、5656番地1

家屋 番号 5661番1

物 件 目 録

種 類	工場・倉庫・事務所
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積	1階 309.65平方メートル 2階 288.76平方メートル
所有者	A

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 ☒ 土地共有者 A 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	1 本土地は、A 及び B の共有名義の土地であり、各持分は 2 分の 1 である。 2 本土地は、物件 3 及び物件 4 建物の敷地として使用している。		
建物	物件 3		
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 68.53㎡（概測） 2 階 51.30㎡（登記）		
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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場兼倉庫 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「その他の事項」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

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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A（物件 2） ☐ その他の者 ☒ 土地共有者A（物件 1） 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「その他の事項」のとおり）		
その他の事項	1 物件 1 土地は、A 及び B の共有名義の土地であり、各持分は 2 分の 1 である。 2 物件 1 土地は、物件 3 及び物件 4 建物の敷地として使用している。 3 物件 2 土地の北側中央付近に物置（動産扱い）が存する。		
建物	物件 4		
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 416.02㎡（概測） 2 階 288.76㎡（登記）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 25.92㎡（概測） 2 階 25.92㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・倉庫・事務所 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

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所	在	南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田	
地	番	5 6 6 1 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	4 2 6 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)	
所	有	者	☐ ☒ その他の者 (C)
そ の 他 の 事 項		下郷町農業委員会から本目的外土地の現況地目は宅地であり、転用許可等の有無は不明であるが、原状回復命令は行わない旨の回答を受けている。	
■関係人 (■C (所有者) ■A (物件4建物所有者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占	有	権	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占	有	開	始 時 期 昭和42年7月2日
最	初	の	契 約 日 昭和42年7月2日
契	約	等	期 間 昭和42年7月2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 昭和42年7月2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 毎年 金240,640円 (毎年末日限り 当年分支払)
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 (令和6年10月7日現在 金481,280円)
契	約	解	除 ☒ ない ☐ ある ()
訴	訟	提	起 等 ☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()
そ	の	他	本目的外土地のほか、5660番の土地も物件4主である建物の敷地となっている可能性がある。
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	1 物件1土地の共有者、物件2土地及び物件3、4建物の所有者であり、債務者会社代表者兼債務者本人です。物件1土地の共有者Bは、私の妻です。 債務者会社は、事業をやめましたが、清算終了の登記などの手続はしていません。 2 物件1、2各土地については、隣接する5652番土地の所有者が設置したブロック塀が物件1、2各土地側に少しはみ出ている箇所があると思いますが、幾度か同所有者と話をした程度であり、裁判などの問題まで大きな問題になったことはありません。それ以外の隣接地とは境界等に関しては、問題になったことはありません。 3 物件4主である建物は、物件1、2各土地のほか、5661番1の土地に跨って建っています。5661番1の土地については、物件4主である建物を建てるに当たって、年末に地代を支払うという約定の賃貸借契約を結びました。令和4年分と5年分を支払っておらず、50万円くらい地代を滞納しています。 また、物件3建物と物件4主である建物を新築した以降、物件1土地の共有者であるBに地代を支払ったことは一度もありません。 4 物件4主である建物は、登記しているとおり、昭和44年7月に新築した後、昭和50年9月と昭和56年に増築しています。増築したのは、物件2土地と5661番1の北側に存する道路と物件4主である建物の2階とを接続するデッキの階下部分で、土留めも利用して外壁で囲んだ1階の北側部分です。その増築に併せて、内部のメンテナンスをしています。 物件4主である建物の西側に建っている建物は、私が建てたものですが、附属建物としての登記はしておらず、いつ建てたのか忘れました。また、その東側にある物置も私が所有しているものです。 5 物件3建物は、新築後、北側部分を増築していますが、いつ増築したのか覚えていません。雨漏りなどする箇所はありません。 6 物件3建物及び物件4建物は、工場等として使用はしていません。 また、物件4主である建物の事務所については、看板が残っている私が経営した下郷レンタカーの事務所としても使用しましたが、レンタカー業務もやめており、現在、本各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。 7 物件3建物は、登記上の種類が工場兼倉庫になっており、かつては下郷町の償却資産課税台帳の種類別明細書（増加資産・全資産用）に登載されている機械器具類がありましたが、債権者らが持って行ったため、現在残っているのは、持ち出すのが困難なものだけです。 8 物件4主である建物のシャッターには、手動のものと電動のものがあり、開け閉めに支障はないと思いますが、電気を停止しており、電動のシャッターを作動させることはできません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C	1 物件4建物の敷地として登記されており、物件4主である建物が建っている5661番1の土地の所有者です。祖父から父、父から私が相続したものです。 2 5661番1の土地は、昭和42年7月2日に所有者であった祖父がAに賃貸したものです。建物を建てる敷地として貸与したこともあり、期限は定めませんでした。現在の地代は、年額240,640円であり、毎年末日限り、当年分を支払ってもらうことになっていますが、Aは令和4年分と5年分の支払をしなかったため、合計481,280円を滞納していることになります。 Aの現状を考えると、令和6年分も支払ってもらえないかも知れないと思っていますが、契約解除はしていません。 3 5661番1の土地について、物件4主である建物の買受人と新たに賃貸借契約を締結して、これまでと同様、使用させても構わないと思っています。 4 5661番1の土地の登記上の地目が畑になっていることについては、知りませんでした。 5 物件1、2の各土地の西側隣接地である5652番の土地も所有していますが、境界に関して何らかの問題があるという認識はありませんでしたが、買受人とは境界等の確認をすることにします。

(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3及び物件4の各主である建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する5656番3の土地は、第三者所有の宅地であり、5652番及び5661番1の各土地は、第三者所有の畑であり、5656番2の土地は、建設省（国土交通省）所有の公衆用道路であるところ、現況地目は、5656番3及び5652番の各土地はガソリンスタンドとして使用されている雑種地であり、5661番1の土地は物件4建物の敷地として使用されている宅地であり、5656番2の土地は登記上の地目と同様である。また、本土地の南側隣接地は、登記されておらず、公図上「道」と表記されている国道である。

各隣接地との間で境界などに関して問題となっている状況までは確認できなかったが、買受人は、使用に先立ち、5652番の土地所有者と境界の確認等をするのが相当である。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件4の主である建物のみである。

本土地上には、物件4の主である建物のほか、物件4の未登記附属建物である物置が建っている。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。北側の擁壁については、雑草等により、損傷の有無を確認することはできなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する5658番の土地は、第三者所有の畑であり、5659番1の土地は、第三者所有の宅地であるところ、本土地に接する部分の現況地目は、いずれも私道（公衆用道路）である。5660番の土地は、登記上、第三者所有の畑であるが、公図上の位置関係に照らすと、現況地目は、5661番1と同様、物件4建物の敷地として使用されている宅地である可能性があるが、上記私道（公衆用道路）に含まれている可能性もあり、いずれ明確に特定できない旨、報告する。

5652番の土地については、(1)、ウのとおりである。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 本建物の外部は、外壁に経年劣化による多数の破損や汚損等があり、また、屋根の塗膜の剥がれ、錆びている箇所が広範囲に見られた。
 - イ 本建物の内部は、内壁の損傷のほか、経年劣化による内壁の汚損等が見られた。

なお、床面について、設置されていた機械器具類を取り外したと思われる箇所に損傷が散見された。
 - ウ 本建物内には、所有者が下郷町に提出した償却資産申告書（償却資産課税台帳）添付の種類別明細書（増加資産・全資産用）に記載されている機械器具等のうち、別紙機械器具目録記載の機械器具等が備え付けられているものと認める。
 - エ 本建物内部には、所有者以外の者の占有を認めるものはなく、機械器具類等の存在により所有者が占有していると認める。
 - (4) 物件4建物について
 - ア 主である建物の外部は、外壁に経年劣化による破損や汚損等が見られた。また、屋上にコンクリートの剥がれなどが見られた。
 - イ 主である建物の内部は、経年劣化による内壁の多数の汚損、ひび割れ等が見られた。
 - ウ 主である建物の西側に建てられている倉庫は、定着性及び近接性等から未登記附属建物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

未登記附属建物は、外部及び1階の内部とも経年劣化等による破損及び汚損箇所が見られた。

1階床面については、動産等が多数積み重なっており、見分することができなかった。

なお、外階段の老朽化が著しく、危険性が認められたため、2階部分に立ち入ることができなかった。

エ 本建物は、所有者が占有していると認める。

(5) 機械器具について

ア 物件3建物が自動車整備等の工場として使用されている建物であるところ、工場内にある別紙機械器具目録記載の機械器具については、工場抵当法に該当する機械器具であると認める。

(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6年9月19日(木) 13:10-13:15	下郷町役場	下郷町に対する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(9月26日受領)
令和6年9月19日(木) 13:25-13:50	物件所在地	占有調査、写真撮影 南側隣接地店舗従業員から事情聴取
令和6年9月19日(木) : - :	執行官室	隣接地所有者Cに対する照会書面送付(10月7日受領)
令和6年9月20日(金) : - :	執行官室	下郷町農業委員会に対する農地の変動等に関する照会書面送付(10月7日受領)
令和6年9月24日(火) 11:30-11:35	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(9月26日13:05-13:10受領)
令和6年10月7日(月) 10:00-12:45	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6年10月7日(月) 12:55-13:05	隣接地所有者宅	隣接地所有者Cから事情聴取

(特記事項)

■ 令和6年10月7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。

目的物件は所有者により解錠されたが、所有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。

□ 令和 年 月 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建物内に立ち入った。

□ 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

表示年月日：2024/10/07

イ 5596-2 ハ 5603-2 ホ 5629 ト 5590-2
ロ 5596-3 ニ 5594-1 ヘ 5588-1 チ 5591

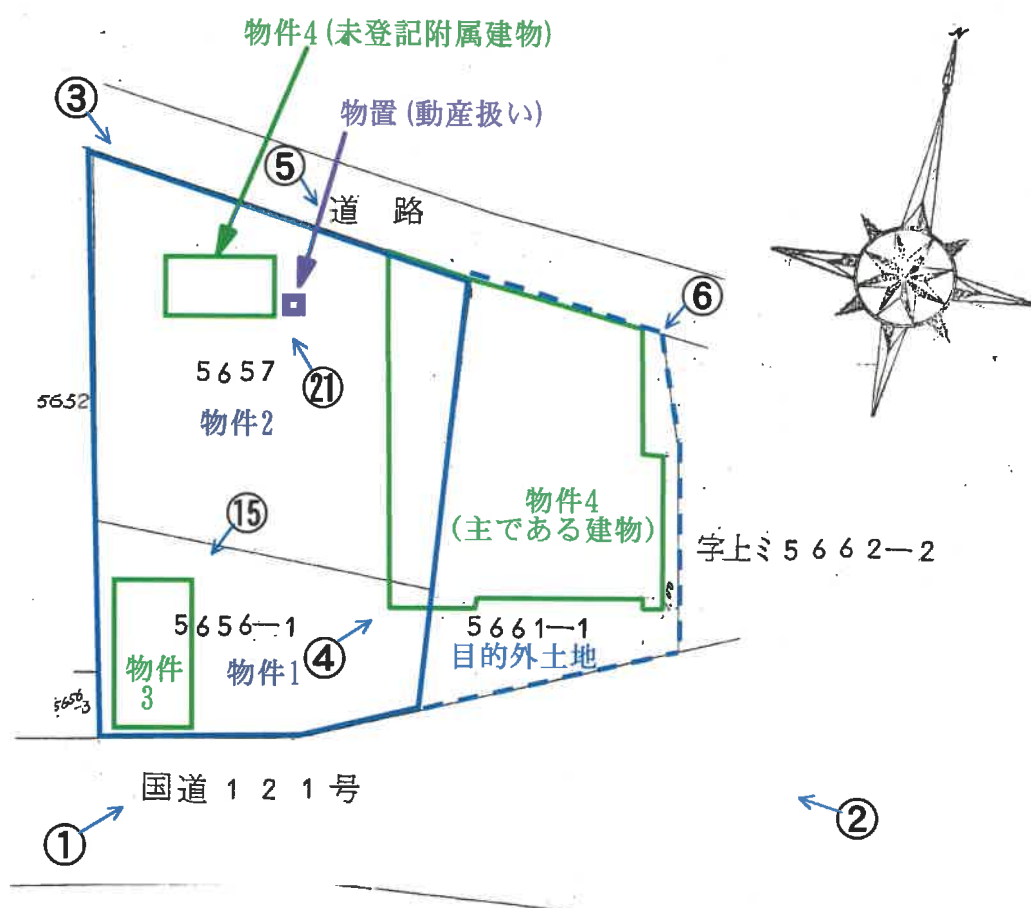


地番区域見出
大字豊成
字上ミ田

請求部	所在	南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田				地番	5656番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成6年2月1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3



(1F)



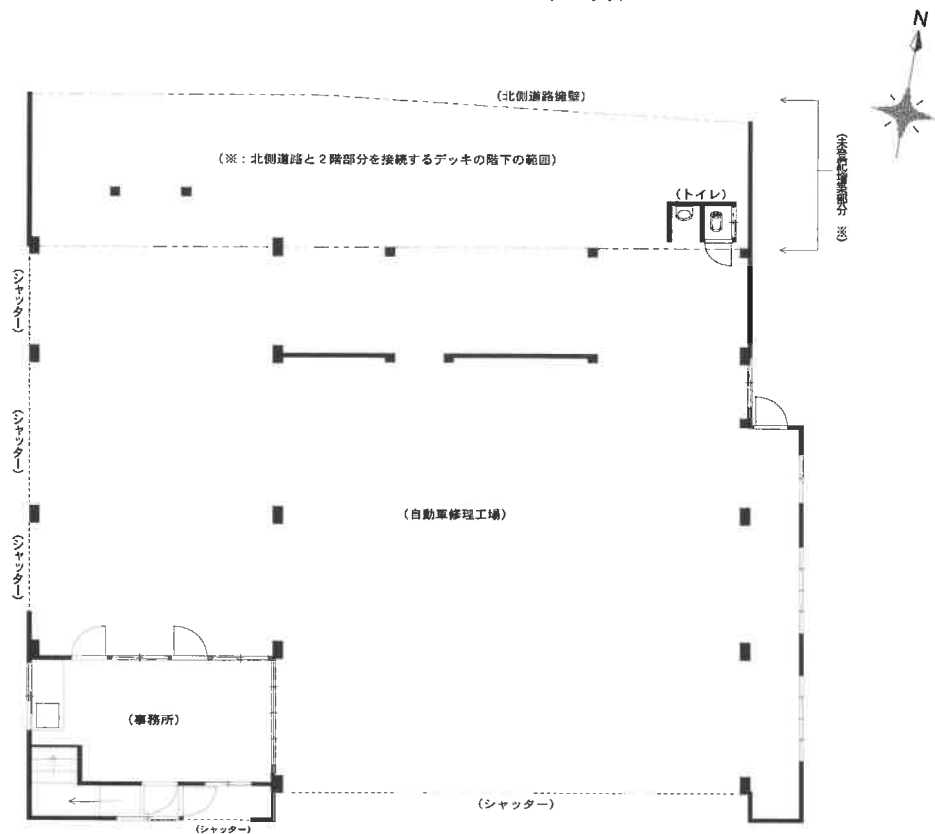
(2F)



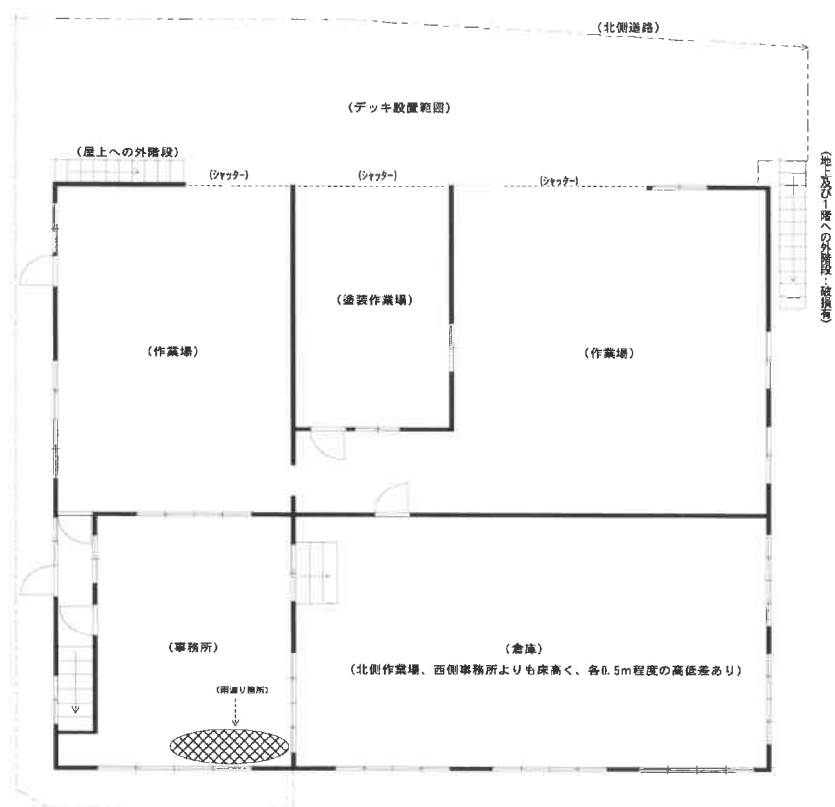
建 物 間 取 図

物件 4 （主である建物）

(1F)



(2F)

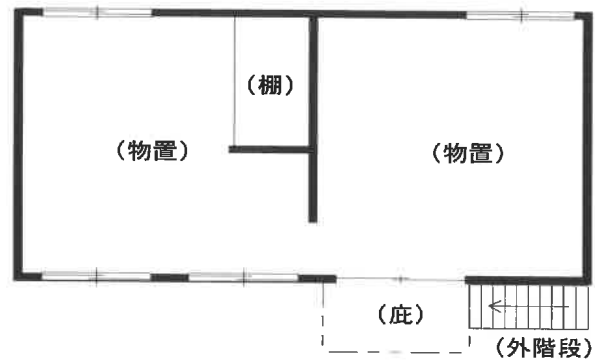


建 物 間 取 図

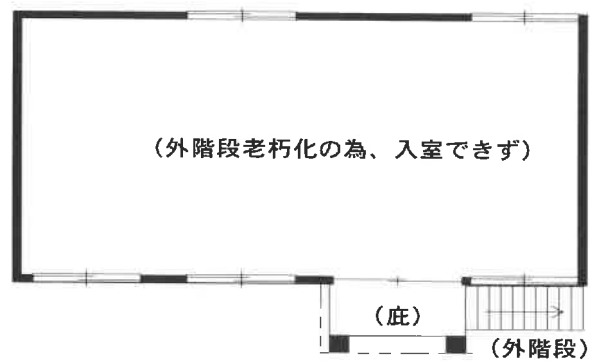
物件 4 （未登記附属建物）



(1F)



(2F)



機械器具目録

名称	製造者	形式	取得年月	製造番号	備考
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S46.08	不詳	
ブレーキテスター	(株)バンザイ	ローラ駆動型A型	S50.06	不詳	
スピードメーターテスター	(株)バンザイ	SM-500	S46.08	不詳	
センシャキ	(株)アルティア	MAGA SHINE ECO 1200-II	H25.11	不詳	
サイドスリップテスター	不詳	不詳	H08.07	不詳	





No. 3



No. 4

物件4主である建物



物件2

No. 5

物件4主である建物



No. 6



物件4主である建物:1階事務所の状況

No. 7



物件4主である建物:1階自動車修理工場の状況

No. 8



物件4主である建物:1階自動車修理工場の状況

No. 9



物件4主である建物:2階事務所の状況

No. 10



物件4主である建物:2階倉庫の状況

No. 11



物件4主である建物:2階西側作業場の状況

No. 12



物件4主である建物:2階塗装作業場の状況

No. 13



物件4主である建物:2階東側作業場の状況

No. 14



No. 15



物件3:1階工場の状況

No. 16



物件3:2階倉庫の状況

No. 17



ブレーキテスター

スピードメーターテスター

No. 18



ブレーキテスター

サイドスリップテスター

No. 19



センシャキ

No. 20

物件4未登記附属建物

物置(動産扱い)



物件2

No. 21



物件4未登記附属建物:1階西側物置の状況

No. 22



物件4未登記附属建物:1階東側物置の状況

No. 23

令和6年（ケ）第25号
令和6年10月7日 現地調査
令和6年11月25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4,830,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金870,000円
物件2（土地）	金1,300,000円
物件3（建物）	金480,000円
物件4（建物）	金2,180,000円
機械器具等	金0円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産及び機械器具等について、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及び2の内訳価格は、物件3及び4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び4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	南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5656番1 宅地 419.59㎡	
2	所在地 地目 地積	南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5657番 宅地 624.00㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5656番地1 5656番1 工場兼倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 51.30㎡ 2階： 51.30㎡ 102.60㎡	1階： 68.53㎡ (概測) 2階： 51.30㎡ 119.83㎡ (概測)
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5661番地1、5657番地、5656番地1 5661番1 工場・倉庫・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階： 309.65㎡ 2階： 288.76㎡ 598.41㎡	1階： 416.02㎡ (概測) 2階： 288.76㎡ 704.78㎡ (概測)
	所在地 種類 構造		<未登記附属建物> 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 5657番地 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建

	床面積	1階： 25.92㎡（概測） 2階： 25.92㎡（概測） 51.84㎡（概測）
番号	特記事項	
	① 物件3について、1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）。 ② 物件4について、物件1、2及び目的外土地（5661番1）上に所在している。 ③ 物件4について、1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）。 このほか、未登記附属建物が存する（所在、種類、構造及び床面積等の概要は、上記記載の通り）。 ④ 対象建物（物件3及び4）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。 尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑤ 対象建物（物件3及び4）について、南会津地方振興局県民環境部県民環境課で物件にかかる照会を行ったところ、「物件内にPCB含有コンデンサーを複数台所有している可能性がある。令和4年10月6日に立ち入り調査を行ったが、コンデンサーのPCB不使用についての確認ができなかった。蛍光灯のPCB不使用については確認済み。」との回答を得た。 尚、現地調査ではコンデンサーの存在自体が確認できず、物件4の建物2階北東側外壁面に設置されている「低圧変流器」の計器箱の存在のみが確認できた。但し、計器箱を開けることができなかったため、計器箱の中に「低圧変流器」が存するか否かについては不明。計器箱の表面には「製造年月昭和55年」との記載があり、「低圧変流器」が存する場合には昭和59年以前に製造された可能性があることから、PCB含有の恐れがある。 ⑥ 対象建物（物件3及び4）の用途（車検場及び自動車整備工場）及び、物件3の建物の北東側隣接箇所に複数個の廃油入りドラム缶が屋外設置されている状況から、物件1、2及び目的外土地（5661番1）について、土壤汚染の可能性は否定できない。 尚、土壤汚染の有無及びその詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。 但し、南会津地方振興局県民環境部県民環境課で物件にかかる照会を行ったところ、上記⑤記載のPCBに関する情報を除き、土壤汚染等に係る情報は確認できなかった。 ⑦ 対象建物（物件3）には、附属資料「機械器具目録」に記載の機械器具等が備え付けられているものと認める。	

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、2及び目的外土地）

物件1、2及び目的外土地は、その利用の現況及び建物配置の状況から、一体の画地として評価することが妥当と判断した。

位 置 ・ 交 通	会津鉄道会津線「会津下郷」駅の南西方約800m（道路距離、以下同じ。）、町立檜原小学校まで約1.3km、町立下郷中学校まで約2.0km、ブイチェーン下郷店まで約2.1km		
付 近 の 状 況	下郷町大字豊成の区域内に位置し、周囲を山林等に囲まれた中に国道121号沿いに農家住宅、店舗及び事業所等が見られる沿道集落地域。		
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	都市計画区域外 指定なし 60%（特記事項のとおり） 200%（特記事項のとおり） 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	地積（登記記載）： 物件 1 419.59㎡ 物件 2 624.00㎡ 目的外土地 426.00㎡ (合計) 1,469.59㎡ 南側間口約42m、南北奥行23～42m（目的外土地を含んだ一体画地として）。略台形地。二方路地であるが、北側で接道する幅員約4m林道との間には高低差があり、林道側が4m程度高く位置し、道路敷地との境界部分には擁壁が設けられている。南側で接道する国道とは略等高に接道する。		
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約9.3m舗装国道（建築基準法42条1項1号） 北側幅員約4m舗装林道		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1、2 及び目的外土地が一体画地として、物件 3 及び 4 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、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：南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田 地 番：5661番1 地 目：畑（現況は宅地、詳細については、現況調査報告書記載の通り。） 地 積：426.00㎡ 所 有 者：C そ の 他：5661番1のほか、公図上においてその北側に所在する5660番の土地も、物件4・主である建物の敷地となっている可能性がある。 ② 目的外土地の占有権限等 占 有 権 限：賃借権 占有開始時期：昭和42年7月2日 契 約 期 間：昭和42年7月2日から期間の定め無し 地代・支払時期等：年額240,640円・毎年末日限り当年分支払い（詳細については、現況調査報告書記載の通り。） ③ 都市計画区域外に所在するが、下郷町の指導に基づき、建ぺい率60%、容積率200%を目安とする。 但し、当該指導には法的な裏付けは無く、あくまで指導上の目安であって強制力はない。 ④ 上水道について、現地での所有者Aからの聴聞によれば「井戸を使用しており、井戸及び汲上ポンプが物件4の1階事務室の南西隅の床下に存する」とのことである。 尚、建物の電気が止められており、当該井戸が使用可能か否かは確認できなかった。 また、下郷町役場での調査によれば水道管の敷地内引込は確認できなかった。 ⑤ 対象建物（物件3及び4）の用途（車検場及び自動車整備工場）及び、物件3の建物の北東側隣接箇所に複数個の廃油入りドラム缶が屋外設置されている状況から、物件1、2及び目的外土地（5661番1）について、土壤汚染の可能性は否定できない。 尚、土壤汚染の有無及びその詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。 但し、南会津地方振興局県民環境部県民環境課で物件にかかる照会を行ったところ、建物（物件3及び4）に係るPCBに関する情報を除き、土壤汚染等に係る情報は確認できなかった。 ⑥ 物件2の北側中央部分付近に物置が存し、動産として扱う。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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46年12月1日 新築 経 過 年 数：53年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン波板鉄板 天 井：表し 内 壁：表し 床：コンクリート土間（1階）、板張り（2階） 設 備：電気設備一式 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：68.53㎡ 2階：51.30㎡ 計：119.83㎡ （概測） （概測） ＊1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：工場兼倉庫 （1階に「車検場」、2階に「部品庫」の表示あり。） 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、その南側の一部に未登記増築部分が存在すると認められることから、概測床面積を登記床面積に加算して、現況床面積を算定した。 ② 対象建物（物件3）には、附属資料「機械器具目録」に記載の機械器具等が備え付けられているものと認める。 ③ 対象建物（物件3及び4）について、南会津地方振興局県民環境部県民環境課で物件にかかる照会を行ったところ、「物件内にPCB含有コンデンサーを複数台所有している可能性がある。令和4年10月7日に立ち入り調査を行ったが、コンデンサーのPCB不使用についての確認ができなかった。蛍光灯のPCB不使用については確認済み。」との回答を得た。 尚、現地調査では物件3にコンデンサーの存在自体が確認できなかった。

④ 対象建物（物件３）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。
--

[illegible]

尚、当該デッキ下の東西側面を壁で囲うことで、建物1階部分が増築されており、未登記増築部分と認められることから、概測床面積を登記床面積に加算して、現況床面積を算定した。

- ③ 上水道について、現地での所有者Aからの聴聞によれば「井戸を使用しており、井戸及び汲上ポンプが物件4の1階事務室の南西隅の床下に存する」とのことである。

尚、建物の電気が止められており、当該井戸が使用可能か否かは確認できなかった。

また、下郷町役場での調査によれば水道管の敷地内引込は確認できなかった。

- ④ トイレは汲み取り式。

- ⑤ 対象建物（物件3及び4）について、南会津地方振興局県民環境部県民環境課調査で物件にかかる照会を行ったところ、「物件内にPCB含有コンデンサーを複数台所有している可能性がある。令和4年10月7日に立ち入り調査を行ったが、コンデンサーのPCB不使用についての確認ができなかった。蛍光灯のPCB不使用については確認済み。」との回答を得た。

尚、現地調査ではコンデンサーの存在自体が確認できず、物件4の建物2階北東側外壁面に設置されている「低圧変流器」の計器箱の存在のみが確認できた。

但し、計器箱を開けることができなかったため、計器箱の中には「低圧変流器」が存するか否かについては不明。計器箱の表面には「製造年月昭和56年」との記載があり、「低圧変流器」が存する場合には昭和60年以前に製造された可能性があることから、PCB含有の恐れがある。

- ④ 対象建物（物件4）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。

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 : 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : カラー鉄板 天 井 : カラー合板 (1F部分、2Fは不詳) 内 壁 : ベニヤ板 (1F部分、2Fは不詳) 床 : 土間、畳 (1F部分、2Fは不詳) 設 備 : 無し その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 25.92㎡ (概測) 2 階 : 25.92㎡ (概測) 計 : 51.84㎡ (概測) *未登記建物であるため概測床面積を計上した。
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 本件未登記附属建物の2階部分は、入室するための外階段が老朽化の為に使用することができず、入室できなかった。 ② 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、2及び件外土地（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	11,300	0.57	419.59	0.90	2,430,000
2	11,300	0.57	624.00	0.90	3,620,000
件外 土地	11,300	0.57	426.00	0.90	2,470,000
計					8,520,000

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 下郷5-1

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
 $18,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 164 \div 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：108%

環 境 条 件：145%

行政的 条 件：100%

格 差 率：164%

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：57%

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：57%

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3及び4（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
3（主である建物）		120,000	119.83	0.03	430,000
4	（主である建物）	150,000	704.78	0.03	3,170,000
	（未登記附属建物）	60,000	51.84	0.00	0
物件3（主である建物）及び4（主である建物＋未登記附属建物）					3,600,000

ウ 現価率：

（ア）物件3（主である建物）

- a 経過年数 53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%

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

（イ）物件4（主である建物）

- a 経過年数 50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%

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

（ウ）物件4（未登記附属建物）

- a 経過年数（推定） 不明
- 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 0%
- d 残価率 0%
- e 現価率 0%

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

(3) 機械器具等

物件3には、附属資料「機械器具目録」に記載の機械器具等が備え付けられているものと認めるが、市場価格等を参考に再調達原価を求め、減価修正を行って評価する。

減価修正にあたっては、

- ①稼働の状況
- ②維持管理及び損傷の程度
- ③当該工場を営む業に係る経済環境
- ④機械器具等自体の他事業への用途の転換性
- ⑤搬出の危険性及び費用

等を総合的に考慮し、更に最近の経済情勢等を考慮して評価した。

機械器具等の使用履歴が確認できず、かつ、稼働可能な状態にあるかについての確認もできないことから保守的視点から減価修正を行って市場価値を検討することになる。

本件においては、自動車整備関係の専用機械器具等が主であり、また長期間使用されておらず再稼働が可能かどうか不明で、仮に再稼働が可能な場合でも保守点検費用や修繕費、移設費用等が必要と判断され、経過年数についても全て法定耐用年数を超過している。因って、汎用性・流通性、維持管理及び経過年数の観点から検討するに、物件に存する機械器具等については市場価値が認められないものと判断されることから、機械器具等の価格は0円と評価した。

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	2,430,000	1.00	0.25	法定地上権	610,000
2	3,620,000	1.00	0.25	法定地上権	910,000
件外 土地	2,470,000	1.00	0.18	借地権	440,000
計					1,960,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1、2及び件外土地の全範囲とした。

なお、物件3と物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は、下記（イ）（ロ）の通りとし、また物件1に係る各土地利用権等価格内訳を査定した。

（イ）物件3：物件1の一部とし、その土地利用権等価格内訳は、物件1に存する各建物の延床面積割合に基づき下記の通り査定。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(物件1全体の土地)} & \text{(延床面積割合※)} & \\
 \text{利用権等価格)} & \div \text{①} \div (\text{①} + \text{②}) & \\
 610,000\text{円} & \times & 0.9478 \quad \div \quad \underline{580,000\text{円}}
 \end{array}$$

(※机上概測 ①物件1上に所在する物件3の延床面積部分：119.83㎡
②物件1上に所在する物件4の延床面積部分：6.60㎡)

（ロ）物件4：物件1の一部と、物件2及び件外土地の全範囲とした。
物件1の一部の土地利用権等価格は、物件1に存する各建物の延床面積割合に基づき下記の通り査定。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(物件1全体の土地)} & \text{(延床面積割合※)} & \\
 \text{利用権等価格)} & \div \text{②} \div (\text{①} + \text{②}) & \\
 610,000\text{円} & \times & 0.0522 \quad \div \quad \underline{30,000\text{円}}
 \end{array}$$

(※机上概測 ①物件1上に所在する物件3の延床面積部分：119.83㎡
②物件1上に所在する物件4の延床面積部分：6.60㎡)

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。
件外土地については借地権と判定し、その割合を20%と査定した上で、ここから名義書換料相当率として借地権割合の10%を控除した。
(20% × (1-10%) = 18%)

(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	2,430,000	- 610,000		0.80	0.60	870,000
2	3,620,000	- 910,000		0.80	0.60	1,300,000
3	430,000	+ 580,000	1.00	0.80	0.60	480,000
4	3,170,000	+ 1,380,000	1.00	0.80	0.60	2,180,000
機械器具 等	0			0.80	0.60	0
一括価格 (合計)						4,830,000

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、築年数が古く、維持管理の状態も劣る工場、倉庫、事務所であり、沿道集落地域内に所在する立地条件からも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 下郷5-1

所 在 : 南会津郡下郷町大字豊成字林中6085番外
価 格 : 18,800円/㎡
位 置 : 「会津下郷」駅まで道路距離で約250m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側18m国道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ町中心部の商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 3,524,556円
物件2 : 3,099,600円
物件3 : 615,865円
物件4 : 1,256,919円（昭和50年9月1日建築部分と推定）
2,955,085円（昭和56年7月16日増築部分と推定）

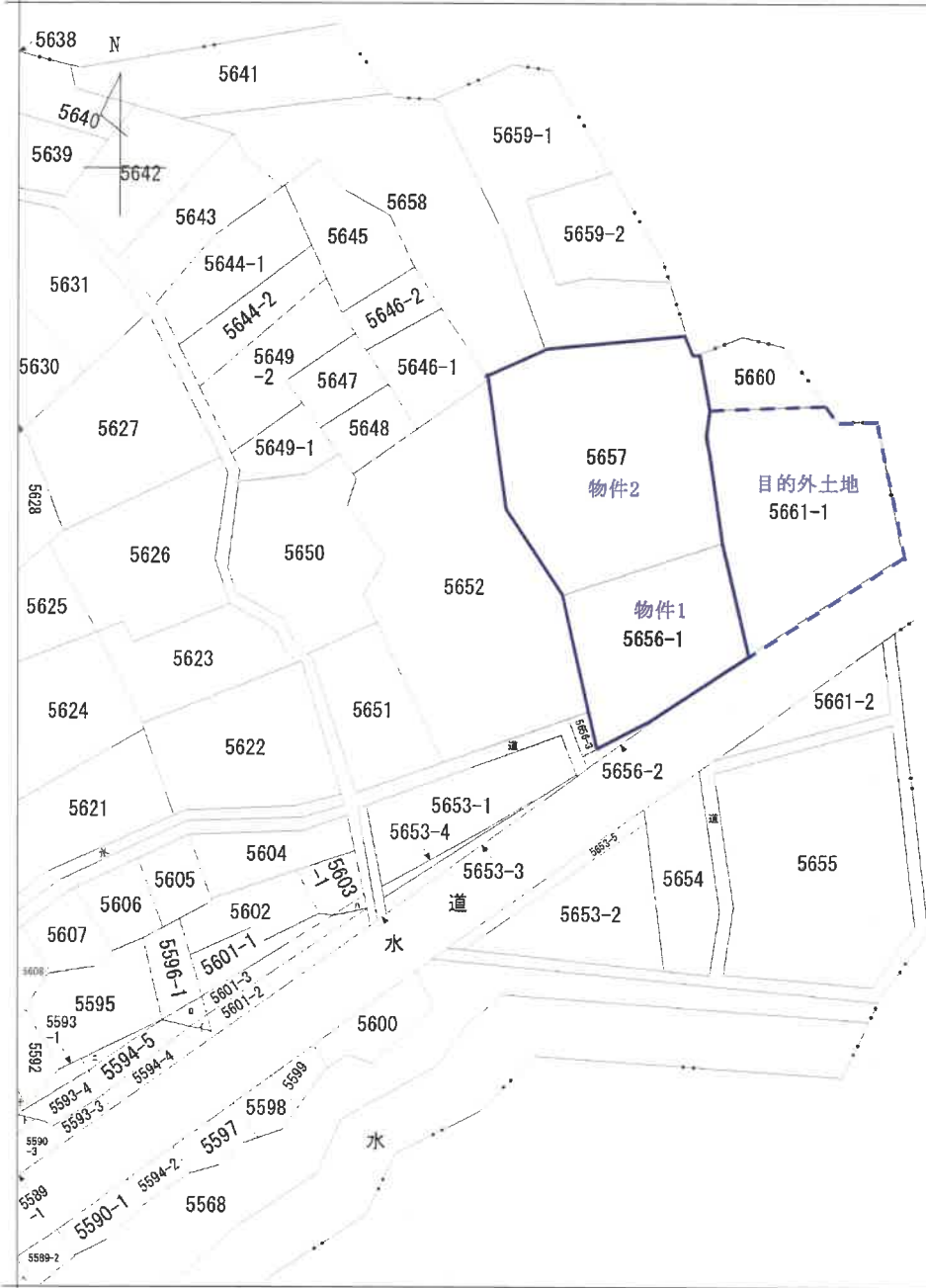
第7 附属資料

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
機械器具目録

以 上

表示年月日：2024/10/07

イ 5596-2 ハ 5603-2 ホ 5629 ト 5590-2
ロ 5596-3 ニ 5594-1 ヘ 5588-1 チ 5591



請 求 部 分	所 在	南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田				地 番	5656番1			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年2月1日		補 記 項		

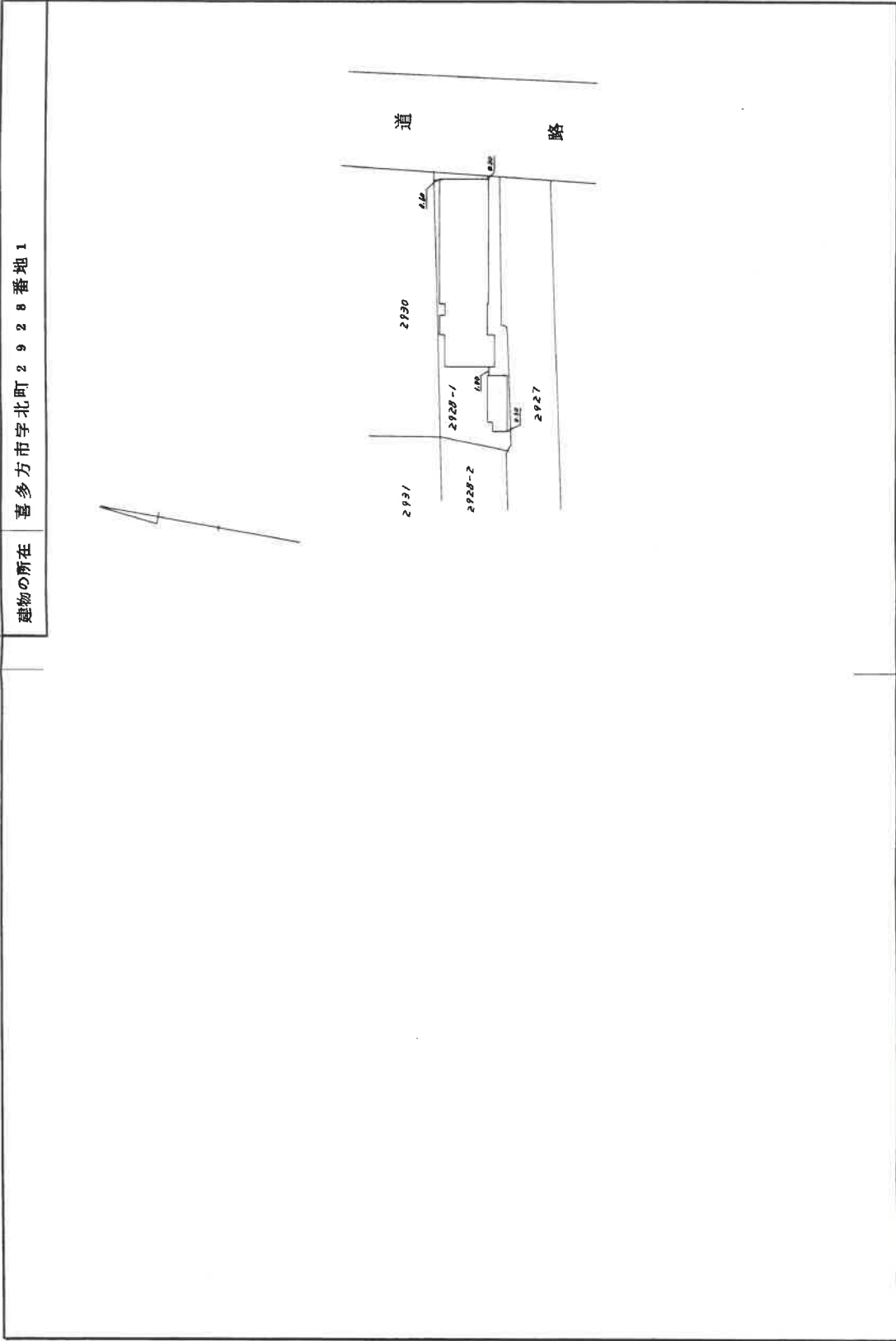
A3→A4縮小

登記年月日：昭和55年12月16日

2136413 各階平面図

建物図面 各階平面図 S55.12.16

家屋番号	2928-1
建物の所在	喜多方市字北町2928番地1



作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/500	1/500

A3→A4縮小

登記年月日：昭和55年12月16日

2136414

各階平面図

建物各階平面図 S55.12.16

家屋番号 2928-1

建物の所在 喜多方市宇北町2928番地1

附属建物符号1

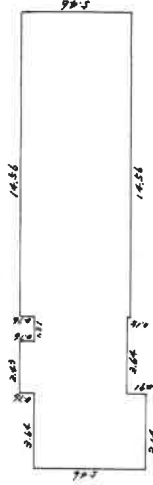


床面積計算

$$\begin{aligned} 0.60 \times 6.37 &= 3.8220 \\ 1.82 \times 7.28 &= 13.2496 \\ \hline &17.0716 \end{aligned}$$

床面積 17.07㎡

主たる建物



1階床面積計算

$$\begin{aligned} 0.76 \times 2.43 &= 1.8468 \\ 4.55 \times 7.28 &= 33.1240 \\ 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\ 5.46 \times 1.456 &= 7.94976 \\ \hline &112.7808 \end{aligned}$$

床面積 112.78㎡



2階床面積計算

$$\begin{aligned} 4.55 \times 7.28 &= 33.1240 \\ 5.46 \times 7.28 &= 39.7488 \\ \hline &72.8728 \end{aligned}$$

床面積 72.87㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A3→A4縮小

登記年月日：昭和56年8月6日

0924513

各階平面図

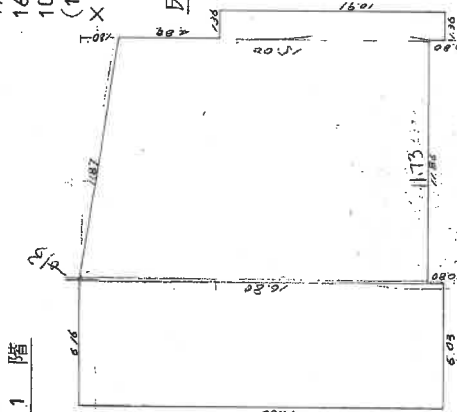
家屋番号 5661-1

物階平面図

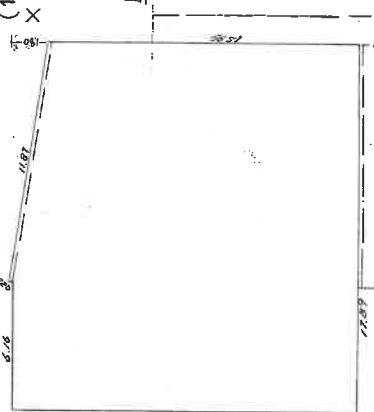
556.8.6.

建物の所在 南会津郡下郷町大字豊成字上ミ田5661地1 5656第1 5657第地

求積
 $17.60 \times 6.03 = 106.1280$
 $16.80 \times 0.13 = 2.1840$
 $10.91 \times 1.36 = 14.8376$
 $(15.00 + 16.80) \times 11.73$
 $\quad \times \frac{1}{2} = 186.5070$
計 = ~~307.6666~~
床面積 ~~307.66~~ 307.66M^2



求積
 $16.60 \times 6.16 = 102.2560$
 $(15.00 + 16.80) \times 11.73$
 $\quad \times \frac{1}{2} = 186.5070$
計 = 288.7630
床面積 288.76M^2



道路

5657

5652

字上ミ5662-2

5656-1

5661-1

国道121号

作製者

縮尺 1/250

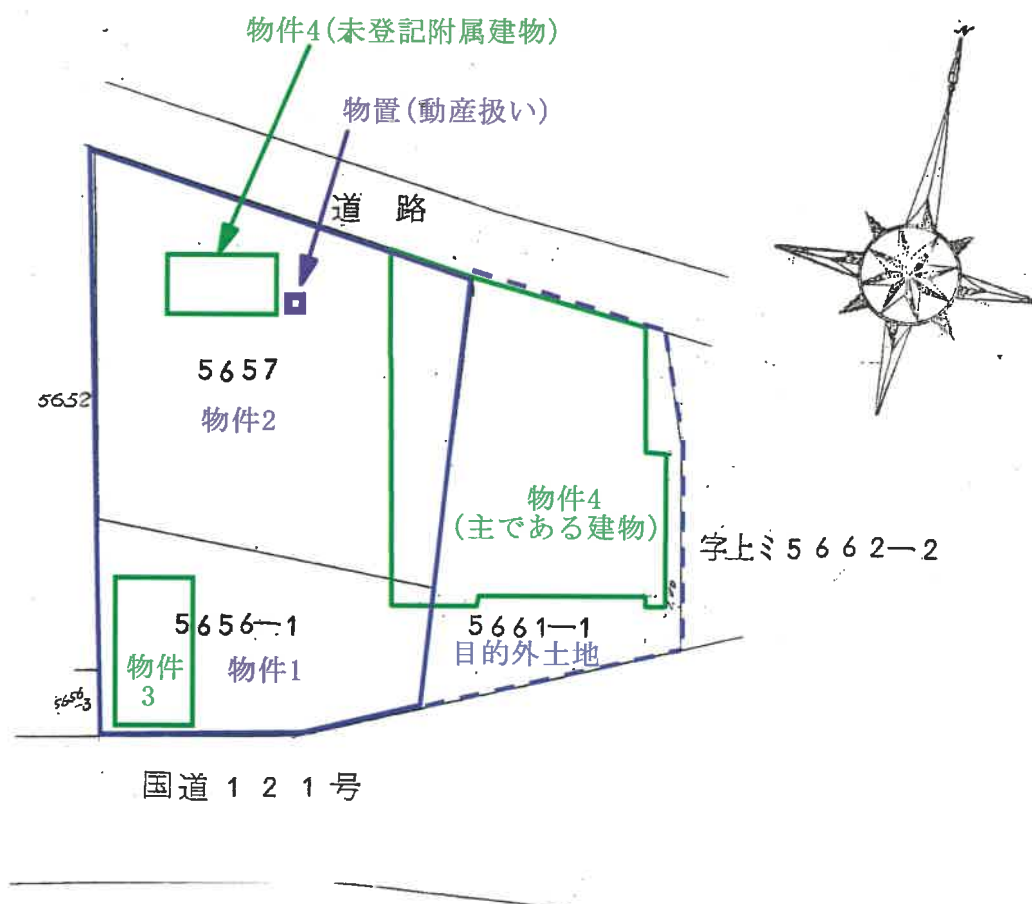
申請人

縮尺 1/500

(信越県土地家屋調査士会印)

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物件3

(1F)



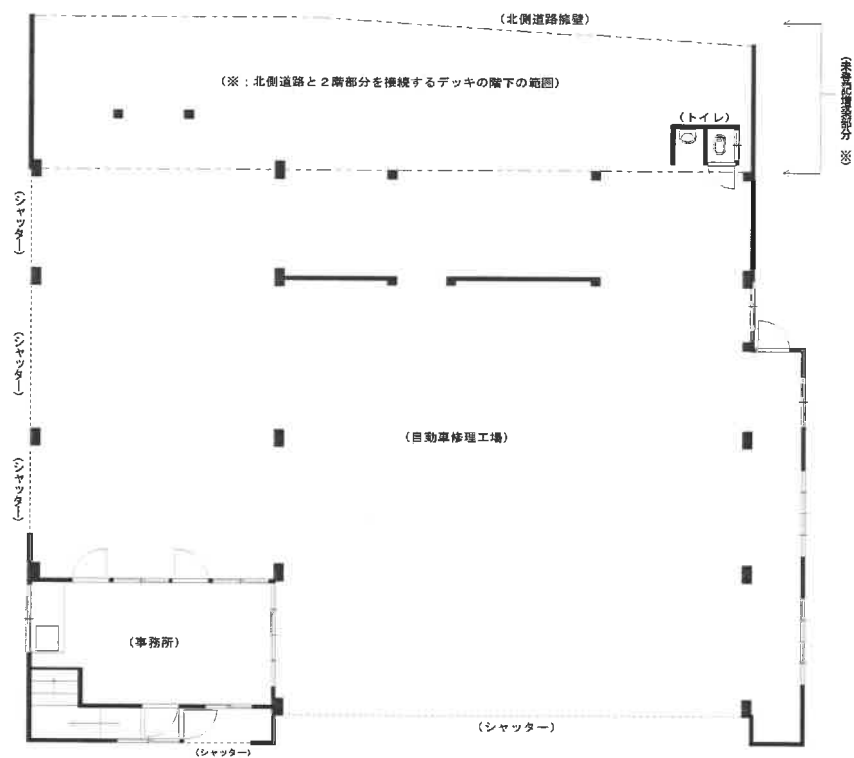
(2F)



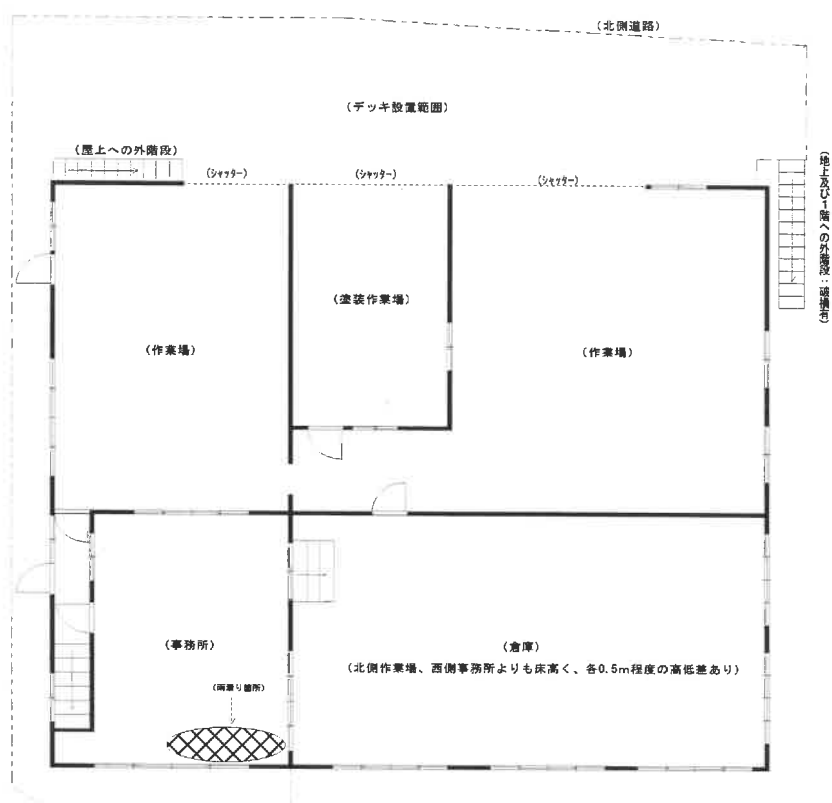
建 物 間 取 図

物件 4 （主である建物）

(1F)



(2F)

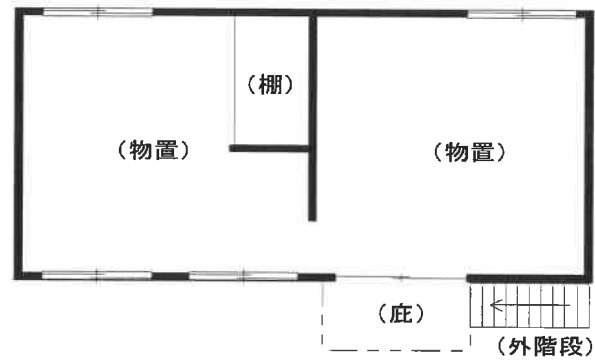


建 物 間 取 図

物件 4 （未登記附属建物）



(1F)



(2F)



機械器具等目録

番号	種類・名称	数量	製造者	償却資産 課税台帳 上の 取得年月	型式	備考
					製造番号	
1	ブレーキテスター	1	(株) バンザイ	S46. 8	ローラ駆動型A型	償却資産課税台帳上の 取得価格950,000円、令 和6年度価額47,500円
					不詳	
2	ブレーキテスター	1	(株) バンザイ	S50. 6	ローラ駆動型A型	償却資産課税台帳上の 取得価格700,000円、令 和6年度価額35,000円
					不詳	
3	スピードメーターテスター	1	(株) バンザイ	S46. 8	SM-500	償却資産課税台帳上の 取得価格640,000円、令 和6年度価額32,000円
					不詳	
4	センシャキ	1	(株) アルティア	H25. 11	MEGA SHINE ECO 1200-II	償却資産課税台帳上の 取得価格315,000円、令 和6年度価額15,750円
					不詳	
5	サイドスリップテスター	1	不明	H8. 7	不詳	償却資産課税台帳上の 取得価格567,000円、令 和6年度価額28,350円
					不詳	