

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）
1～3	1,970,000 1,576,000	一括	394,000	18,973	0
1	1,210,000				
2	730,000				
3	30,000				



物件目録

- 1 所 在 会津若松市八日町
 地 番 136番
 地 目 宅地
 地 積 176.52平方メートル

- 2 所 在 会津若松市八日町 136番地
 家屋 番号 136番
 種 類 居宅
 構 造 木造鉄板葺2階建
 床 面 積 1階 65.41平方メートル
 2階 30.21平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約67平方メートル
 2階 約41平方メートル

- 3 所 在 会津若松市八日町
 地 番 140番
 地 目 公衆用道路
 地 積 19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

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 会津若松市八日町
 地 番 136 番
 地 目 宅地
 地 積 176.52 平方メートル

- 2 所 在 会津若松市八日町 136 番地
 家屋 番号 136 番
 種 類 居宅
 構 造 木造鉄板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
 2 階 30.21 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 67 平方メートル
 2 階 約 41 平方メートル

- 3 所 在 会津若松市八日町
 地 番 140 番
 地 目 公衆用道路
 地 積 19 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 33 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 1 月 27 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 | 会津若松市八日町 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市八日町 1 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 4 1 平方メートル
2階 3 0 . 2 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 会津若松市八日町 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 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	会津若松市八日町4番10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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	東側中央付近にある簡易物置は、目的外動産と認める。			
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：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階　約67㎡（概測） 2階　約41㎡（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 上記の者が本建物を　居宅（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			
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	☒ 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

(土地用)

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 3
現 況 地 目	☐ 宅 地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、本件所有者及び隣接地所有者らが公道に至るため、隣接地と一体的に道路として、使用されている。
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]
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）
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
■ 隣接地居住者	1 物件2建物には、現在、誰も住んでいません。 誰も住まなくなって、かなりの年月が経っていると思います。
■ 所有者会社代表者	1 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (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。 2 物件2建物について (1) 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。 (2) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (3) 本建物では、購入後、犬や猫を飼ったことはありません。 (4) 本建物は、増改築やリフォームをしたことはありません。 現状の状態で購入したため、1階北東端の床の間及び物置部分が 増築されたのかは分かりません。 3 物件3土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地は、同じく公衆用道路である隣接地と同様、公道に出るた めの道路として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

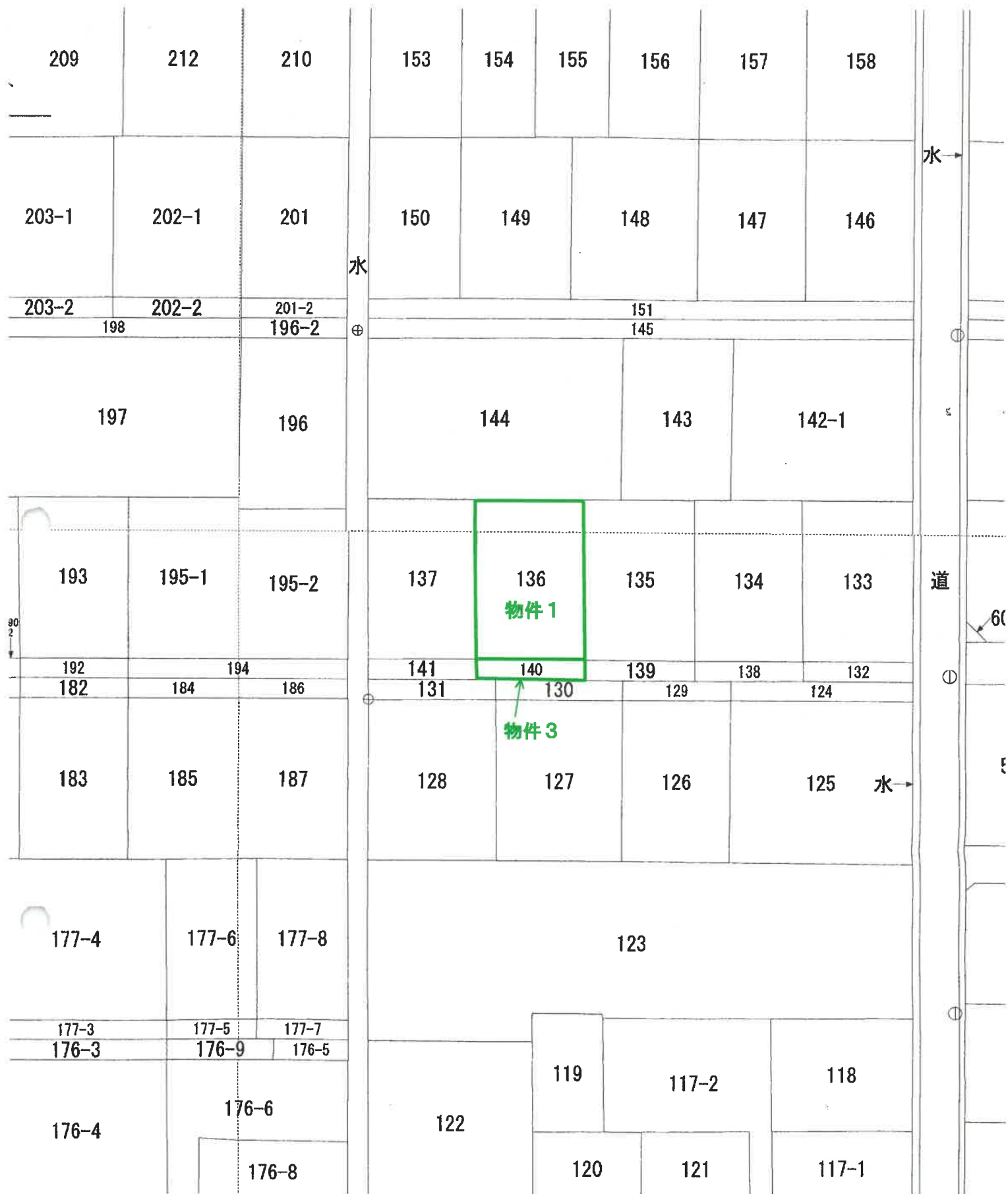
執 行 官 の 意 見

- 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2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する135番、137番及び144番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であるところ、いずれの現況地目も同様であり、各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 本建物外部
 - ・外壁の広範囲に剥がれやヒビ割れのほか、破損箇所が散見され、経年劣化が認められた。
 - (2) 本建物内部
 - ・1階玄関の天井に雨漏り痕、1階広縁の天井に剥がれが見られた。
 - ・内壁の各所に汚損のほか、剥がれやヒビ割れが見られた。
 - ・1階西側和室の床が腐食しているのか、かなり沈む箇所が認められた。また、1階廊下の床に軋む箇所が認められた。
 - ・1階台所勝手口のドアは、建付けが悪く、締め切ることができなかった。
 - ・1階広縁の窓ガラスの一部が欠損しており、2階北東側和室の窓ガラスに割れが見られた。本建物内に出入りしている猫を確認した。床に猫の糞が見られた。
 - ・全体的に経年劣化による老朽化が認められた。
 - (3) 本建物は、建物所有者が空き家の状態で占有していると認める。
- 4 物件3土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
 - イ 隣接地と一体として相互に使用されている公衆用道路であり、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130番、131番、139番及び141番の各土地は、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。これら各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年11月26日 (火) : - :	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 (12月5日受領)
令和 6 年11月26日 (火) 16:05-16:10	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 6 年11月27日 (水) 11:05-11:10 13:50-13:55	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12月12日 (木) 10:00-10:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 6 年12月16日 (月) 16:45-16:55	執行官室	所有者会社代表者から電話による事情聴取
令和 6 年12月25日 (水) : - :	執行官室	会津若松市に対する名寄帳の交付申請 (令和 7 年 1月14日受領)
(特記事項) ■ 令和 6 年 1 2 月 1 2 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。 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。 □ 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





←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

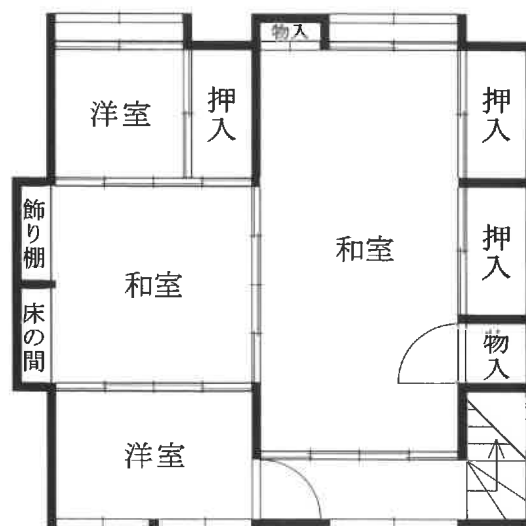
土地建物位置関係図

物件 2

1 階



2 階



建物間取図

物件2



物件1

物件3

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件2:1階中央和室の状況

No. 3



物件2:1階台所の状況

No. 4



物件2:1階浴室の状況

No. 5



物件2:1階北東側和室の状況

No. 6



物件2:1階西側和室の状況

No. 7



物件2:1階広縁の状況

No. 8



物件2:2階東側和室の状況

No. 9



物件2:2階西側和室・南側洋室の状況

No. 10

簡易物置(目的外動産)



物件1

No. 11

令和6年(ケ)第 33 号
令和6年12月12日現地調査
令和7年1月27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

安達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,970,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,210,000円
物件2（建物）	金730,000円
物件3（土地）	金30,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	会津若松市八日町 136番 宅地 176.52㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市八日町136番地 136番 居宅 木造鉄板葺2階建 1階 65.41㎡ 2階 30.21㎡ 計 95.62㎡	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階：約67㎡(概測面積) 2階：約41㎡(概測面積) 計：約108㎡(概測面積)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市八日町 140番 公衆用道路 19.00㎡	
番号	特 記 事 項		
3	物件3は建築基準法第42条1項5号道路である。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 只見線「七日町」駅の南西方約600m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「若宮」まで約550m 市立日新小学校まで約800m リオン・ドール七日町店まで約700m	
付 近 の 状 況	本地域は市街地西側、J R 只見線西側に位置し、一般住宅を主体に共同住宅等が混在する住宅地域である。 周辺地域は、東側に J R 只見線、南側に旧湯川が流れるほかは、一般住宅を主体に共同住宅、県営住宅等が混在する住宅地域となっている。	
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	市街化区域 第1種住居地域 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	間口約11m・奥行約16m、長方形、平坦 私道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4m 舗装私道 (建築基準法42条1項5号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項参照） ガ ス 配 管 あり（特記事項参照） 下 水 道 あり （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 上水道は南側私道内の個人所有の上水道本管から引込みしている（会津若松市上下水道局より調査）。 ② 都市ガスの引込はないが、南側私道内の都市ガス本管から引込可能である（若松ガス㈱より調査）。 ③ 物件２の南東側に簡易物置（木造、約1.2㎡）が存する。当該簡易物置は土地への固着性の程度より見て、動産扱いのものと判断した。 ④ 会津若松市公表の洪水ハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域（浸水深0～0.5m未満）内に存する（会津若松市危機管理課より調査）。
---------	--

（以下余白）

(2) 物件3

位 置 ・ 交 通	物件 1 の南側に隣接		
付 近 の 状 況	物件 1 と同じ		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第 1 種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし	
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画 地 条 件	長方形、平坦、私道と等高		
接 面 道 路 の 状 況	東側	幅員約4m	舗装私道 (建築基準法42条1項5号)
	西側	幅員約4m	舗装私道 (建築基準法42条1項5号)
	南側	幅員約2m	舗装私道 (建築基準法42条1項5号)
土 地 の 利 用 状 況 等	本件所有者及び隣接地所有者等が、隣接地等と一体で道路として使用している。 隣地は一般住宅の敷地、私道敷となっている。		
特 記 事 項	① 本物件を含む道路部分(130番・131番・139番・141番等)は建築基準法第42条1項5号の位置指定(指定年月日：昭和40年10月4日、指定番号：福島県指令建第807号)を受けた道路である(会津若松市建築住宅課より調査)。 ② 本物件の利用形態は個人所有の私道であるが、不特定多数の人が利用する道路となっている。 ③ 本物件の固定資産税は非課税である。		

(以下余白)

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42年5月25日新築 経 過 年 数 : 新築時から 58年 (特記事項参照) 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 : 吹付タイル、サイディング 天 井 : 目透し、竿縁、ボード等 内 壁 : 京壁、漆喰等 床 : 畳、化粧合板、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 約67㎡(概測面積) 2 階 : 約41㎡(同前) 計 約108㎡(同前)
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	概ね普通
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	① 昭和56年及び増築時期不明の増築がある。昭和56年の増築は2階北東端の押入から北側西端の洋室までの部分である。増築年は会津若松市税務課からの資料による。また、増築時期不明の部分は1階北東端の床の間及び物置部分である。 ② 屋根の仕上げは目視可能な範囲の外観調査による。 ③ 目視調査の結果、損傷等主な劣化は下記のとおりである。 ア 建物外部 ・外壁に複数カ所のひび割れ及び剥がれ イ 建物内部 ・1階玄関の天井に雨漏りのシミ及び1階広縁天井に剥がれ ・1階玄関・北東側和室・台所・浴室・2階東側和室・廊下の内壁の一部にひび割れ及び剥がれ ・1階台所勝手口の戸の閉まりが悪い ・1階広縁窓ガラスの一部欠損及び2階北東側窓ガラスに割れ ・2階東側和室及び北側洋室の障子に破れ ④ 1階南側に木造の下屋約7㎡、西側に木造の下屋約5㎡が存する。また、北西端に木造の下屋(ボイラー置場)約0.8㎡が存する。当該下屋は建物価格に含めて評価した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・3（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	35,300	1.04	176.52	0.80	5,180,000
3		0.10	19.00	—	70,000
合 計					5,250,000

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 会津若松(県)-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 39,000\text{円/㎡} & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 112 & = & 35,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（標準的）

◇地域格差：街路条件：102%（幅員、種別）

交通接近条件：100%（駅、最寄商業施設）

環境条件：110%（居住環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：112%

イ 個別格差

① 物件1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：104%（方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：104%

② 物件3：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：10%（私道減価）

行政的条件：100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 10%

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。

(以下余白)

(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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	108.00	0.01	220,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 58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 80%

d 残価率 5%

e 現価率 1%

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

(以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	5,180,000	1.00	0.35	法定地上権	1,810,000

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35%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	5,180,000	-1,810,000		0.60	0.60	1,210,000
2	220,000	+1,810,000	1.00	0.60	0.60	730,000
3	70,000			0.60	0.60	30,000
一括価格（合計）						1,970,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は、保守管理の状態が劣る古い建物及び敷地等の売却であること等の理由により、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：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 会津若松(県)-12
- 所 在 : 会津若松市金川町627番「金川町10-86」
- 価 格 : 39,000円/㎡
- 位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約1.3km
- 価格時点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 165㎡
- 供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道
- 接面街路 : 北側約6m舗装市道
- 用途指定等 : 市街化区域
第2種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
- 地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 711,964円

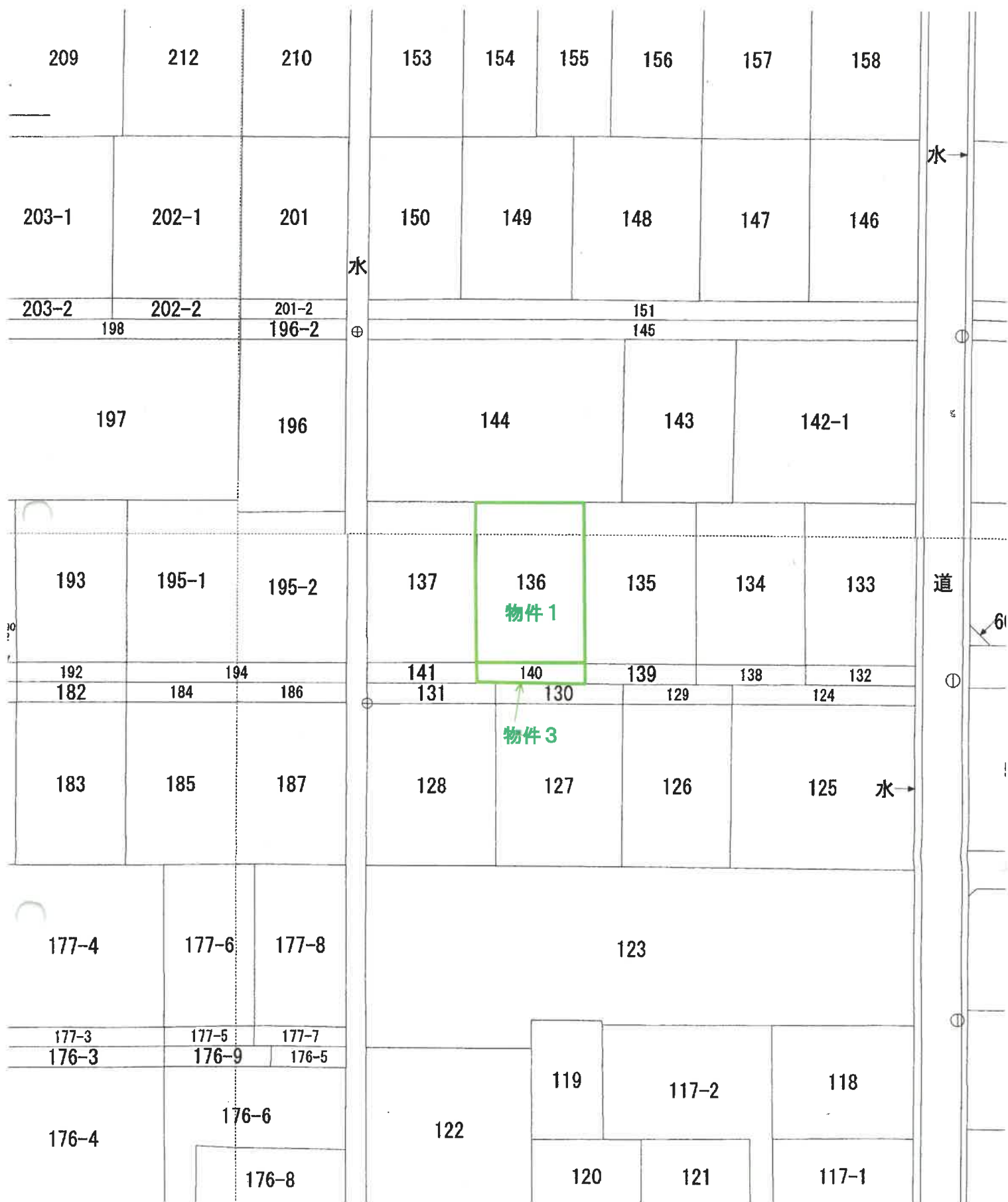
物件2 : 694,430円

物件3 : 0円

第7 附属資料

公 図 写
土地建物位置関係図
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上



1/500

公 図 写



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：昭和42年10月26日

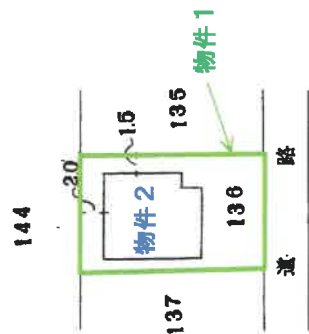
2043206

建物図面

家屋番号	136
建物の所在	会津若松市八日町/36

842.10.26

昭和四十二年八月廿二日	作製年月日
作成者	
申請人	



(土地家屋調査士会郡山支部用紙)

縮尺 1/500m

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6年10月2日

福島地方方法務局若松支局

登記官

2043207

各階平面図

家屋番号	/ 36
建物の所在	会津若松市八日町 / 36

S42.10.26

昭和四十二年八月廿二日	作製年月日
作成者	
申請人	

1階床面積

$8.19 \times 6.37 = 52.1703$
 $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
計--- $65.4199m^2$

2階床面積

$2.73 \times 0.45 = 1.2285$
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
計--- $30.2120m^2$

(土地家屋調査士会郡山支部用紙)

縮尺 1/200m

物件2

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6年10月2日

福島地方支務局若松支局

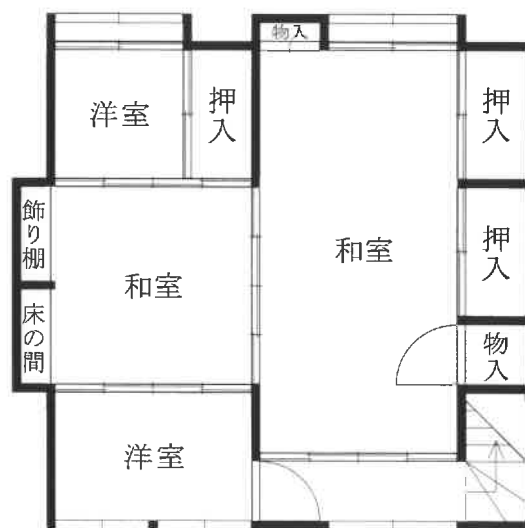
登記官

物件 2

1 階



2 階



建物間取図