

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 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 1 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午前 9 時 5 0 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 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 9 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 0 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	6,160,000 4,928,000	一括	1,232,000	106,519	0
1	3,620,000				
2	2,540,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市七日町
地 番 5 7 5 番
地 目 宅地
地 積 2 5 1. 0 4 平方メートル
- 2 所 在 会津若松市七日町 5 7 5 番地
家屋 番号 5 7 5 番
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建
床 面 積 1 9 4. 5 7 平方メートル
(現況)
種 類 車庫・物置



物件明細書

令和 7年 7月16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】

本件土地共有者全員が占有している。

【物件番号2】

本件債務者及び本件土地共有者全員が占有している。

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。

- 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 会津若松市七日町

地 番 575番

地 目 宅地

地 積 251.04平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 会津若松市七日町 575番地

家屋 番号 575番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建

床 面 積 194.57平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

共有者 亡 A 相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 5 月 2 0 日受理
令和 7 年 6 月 1 2 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 会津若松市七日町
地 番 575番
地 目 宅地
地 積 251.04平方メートル
共有者 亡 A 相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 会津若松市七日町 575番地
家屋 番号 575番
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建
床 面 積 194.57平方メートル
共有者 亡 A 相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	会津若松市七日町13番33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 ☒ 土地共有者全員 上記の者らが本土地に下記建物を共有して、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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：車庫・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積： ☐ 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： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者） ☒ 建物共有者全員 上記の者らが本建物を車庫・物置（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	債務者の占有権原は、使用借権と認める。			
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]			
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
■B	1 物件1土地及び物件2建物の共有者です。同じく共有者であり、本件債務者である有限会社白虎最中本舗の代表者をして亡Aは、実兄です。有限会社白虎最中本舗は、破産の手続開始後、手続廃止の決定がされました。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣接地との境界に問題が起きたことはありません。 (2) 本土地については、そのほとんどが物件2建物の敷地であり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいないはずです。 3 物件2建物について (1) 本建物は、有限会社白虎最中本舗が車庫、事務所及び物置として使用していました。Aが代表者をしていたこともあり、有限会社白虎最中本舗には無償で貸しており、家賃等の金銭のやり取りはありません。現在、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 (2) 本建物は、亡くなった実母が購入したときにリフォームしましたが、その後に増改築はもとより、屋根や外壁の外部及び内部について、特段のメンテナンスをしたことがないと思います。 (3) 本建物内にある動産類は、有限会社白虎最中本舗のものがほとんどだと思いますが、実母の遺品なども置いてあるかも知れません。

(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 ほとんどが物件2建物の敷地であるところ、雑草等に覆われている東端部分は確認することができなかったが、確認できた限りにおいて、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565番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、557番の土地は、登記上、共有者B所有の宅地であり、564番の土地は、登記上、第三者共有の公衆用道路であり、570番の土地は、登記上、会津若松市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。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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 本建物の外部は、東側外壁にツル性植物が広範囲に張り付いているのが見られたほか、全体的に経年による劣化、汚損が見られた。
 - イ 本建物の内部は、車庫と西側物置を除き、段ボール箱などの動産類が山積みされており、広範囲にわたって床面や内壁を確認できなかった。確認できた限りにおいて、各室とも内壁に汚損が見られたほか、車庫の内壁に長めのひび割れが散見された。
車庫や東側物置のコンクリートのたたきに特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ウ 本建物内部には、第三者の占有を認める物はなく、本件債務者又は本件共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5月22日(木) 10:50-10:55	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年5月22日(木) 13:00-13:05 15:35-15:40	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和7年5月28日(水) 16:05-16:20	執行官室	共有者Bから電話による事情聴取
令和7年6月2日(月) 10:00-10:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月2日 目的物件は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、立ち入った。 □ 令和 年 月 日 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

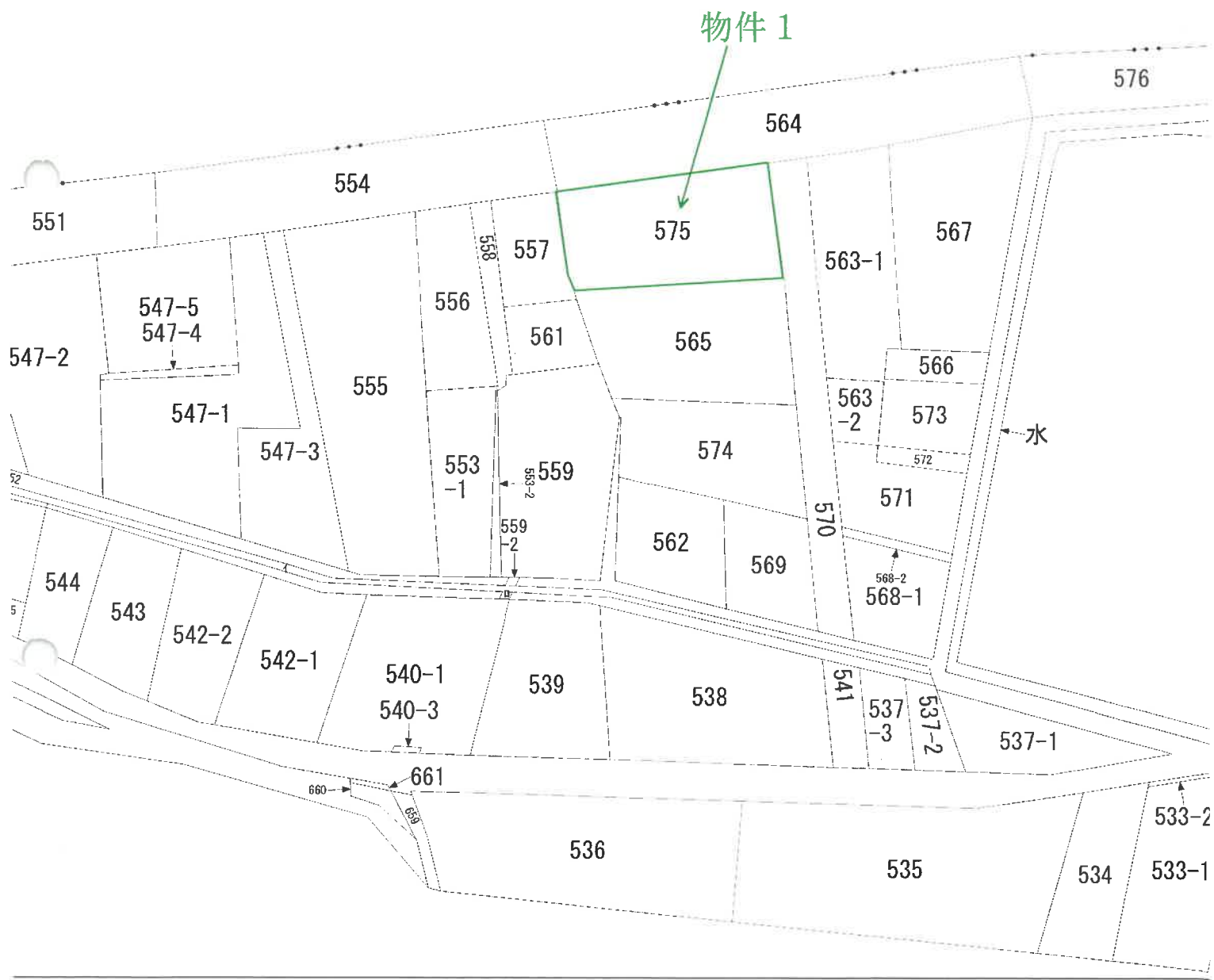
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



縮尺不明



地番区域見出

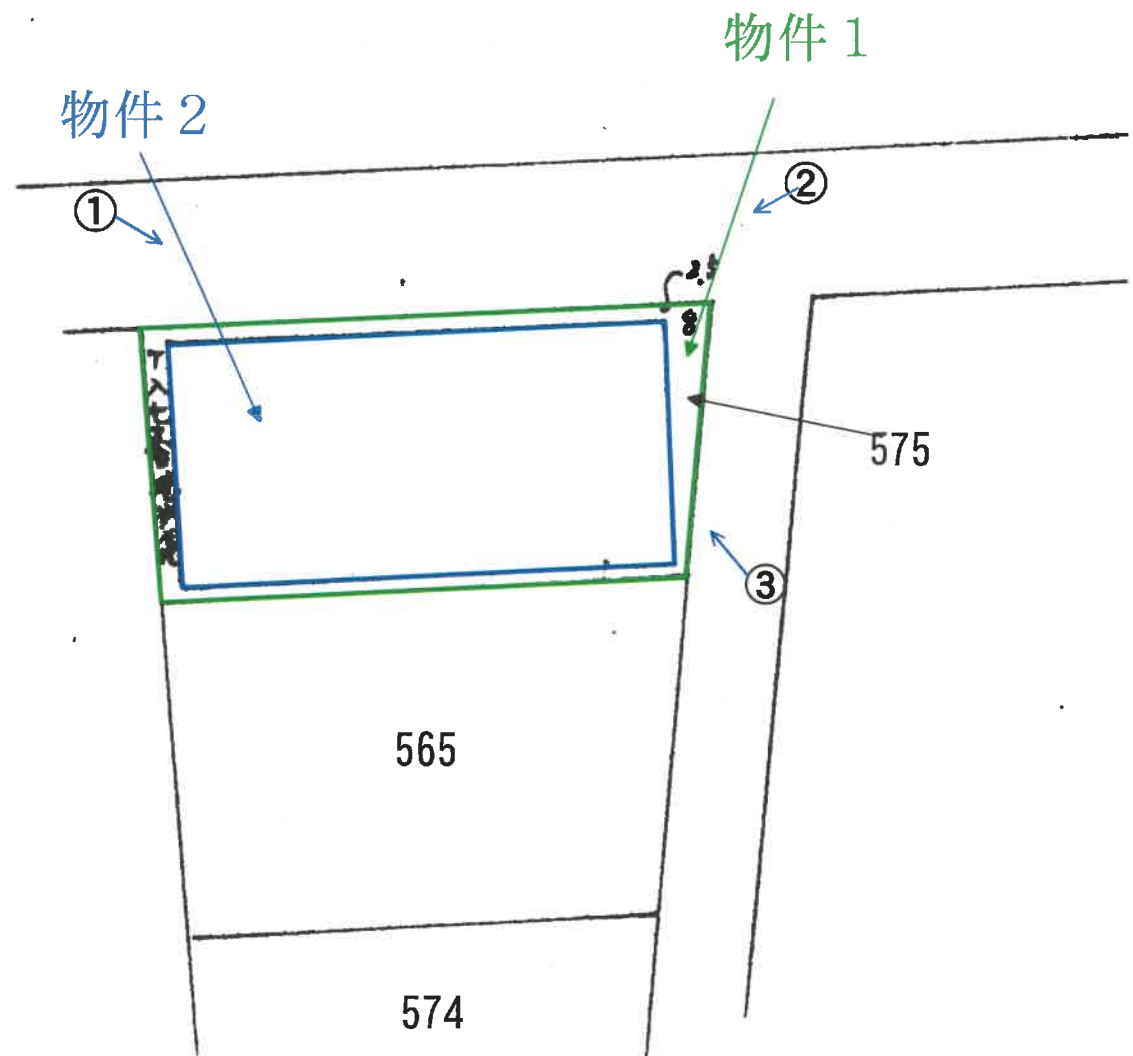
七

所在地 会津若松市七日町

(6 枚目)

地番 575番

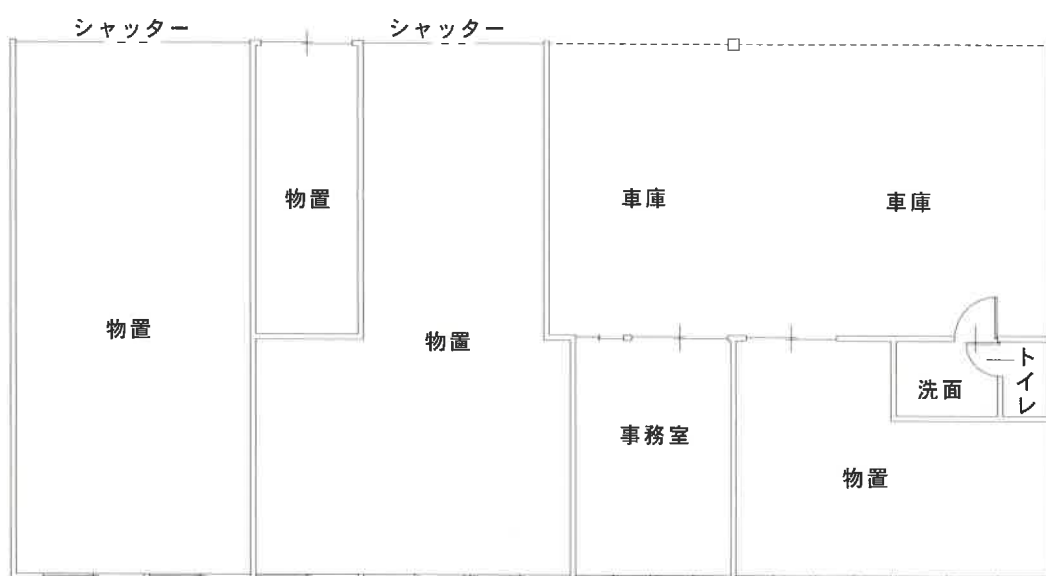
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

物件 2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2: 西側物置の状況

No. 4



物件2: 中央西側物置の状況

No. 5



物件2: 中央東側物置の状況

No. 6



物件2:事務室の状況

No. 7



物件2:東側物置の状況

No. 8



物件2:洗面の状況

No. 9



物件2:車庫の状況

No. 10

令和7年（ケ）第4号
令和7年6月2日 現地調査
令和7年6月26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
遠藤 盛英

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,620,000円
物件2（建物）	金2,540,000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 共有者 共有者	会津若松市七日町 575番 宅地 251.04m ² 亡 A 相続財産 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	会津若松市七日町 575番 575番 車庫 軽量鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 194.57m ² 亡 A 相続財産 持分2分の1 B 持分2分の1	車庫・物置
番号	特記事項		
	なし		

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「七日町」駅の北東方約550m（道路距離、以下同じ。） JR磐越西線「会津若松」駅の南西方約1.1km バス停「七日町中央」の北方約350m 会津若松市役所まで約1.5km 会津若松市立城北小学校まで約450m 会津若松市立第一中学校まで約1.4km リオンドール七日町店まで約1.1km		
付近の状況	当該地域は、住宅、店舗等が混在する既成住宅地域である。		
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 商業地域 80% 400% 準防火地域	物件1土地のほぼ全部が都市計画道路「稻荷山七日町線」に含まれており、建築物を建築するには、都市計画法第53条許可の申請が必要となる。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件	間口約23m、奥行約11m、地積251.04㎡ ほぼ長方形、角地、概ね平坦 北側道路とほぼ等高接面する。		
接面道路の状況	北側 幅員約7m 東側 幅員約4m	舗装市道 舗装市道	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法42条1項1号）
土地の利用状況等	土地共有者全員が物件1土地上に物件2建物を共有し、占有している。隣接土地は、戸建住宅、旅館、駐車場等である。		
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり （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	確認できた限り、地割れや陥没などは見られなかった。
---------	---------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号575番
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）： 登記記載はないが「各階平面図及び建物図面」の作成日が昭和40年7月12日である。 経 過 年 数： 上記より約60年程度と推定される。 経済的残存耐用年数： 満了している。
仕 様	構 造： 軽量鉄骨・コンクリートブロック造 屋 根： カラー瓦棒長尺トタン 外 壁： コンクリート、波形トタン等 天 井： ビニールクロス等 内 壁： ビニールクロス等 床： フロアタイル、カラーモルタル等 設 備： 電気・給排水衛生設備 その他： 特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	194.57㎡ ※登記と概ね合致
現況用途等	現況用途： 車庫・物置 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
建物の利用 状 況	建物共有者全員、債務者らが、物件2建物を車庫・物置として、占有している。
特 記 事 項	①債務者の占有権原は、使用借権である。 ②目視による外観調査の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ・本建物の外部は、全体的に経年による劣化、汚損が見られた。 ・本建物の内部は、各室とも内壁に汚損が見られたほか、車庫の内壁に長めのひび割れが散見された。なお、段ボール箱等が山積みになっていた箇所についての確認はできなかった。 ③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地調査を行った結果、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（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	47,600	0.97	251.04	0.80	9,270,000

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 会津若松-7

公示価格等 47,100円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 96 = 標準とした価格 47,600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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：98%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：98%（用途地域等）

格 差 率：96%

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：102%（方位、角地）

行政的条件：95%（都市計画道路内の建築制限）

その他の条件：100%

格 差 率：97%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	194.57	0.03	990,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 約60年程度
- b 経済的残存耐用年数 満了している。
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 3%

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

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	9,270,000	1.00	0.35	法定地上権	3,240,000

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	9,270,000	- 3,240,000		1.00	0.60	3,620,000
2	990,000	+ 3,240,000	1.00	1.00	0.60	2,540,000
一括価格 (合計)						6,160,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価公示価格 会津若松-7

所 在 : 会津若松市大町2丁目131番
価 格 : 47,100円/㎡
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第2種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 住宅、店舗、作業所等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

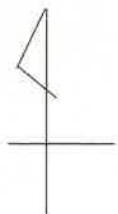
物件1 : 5,570,577円

物件2 : 1,530,762円

第7 附属資料

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

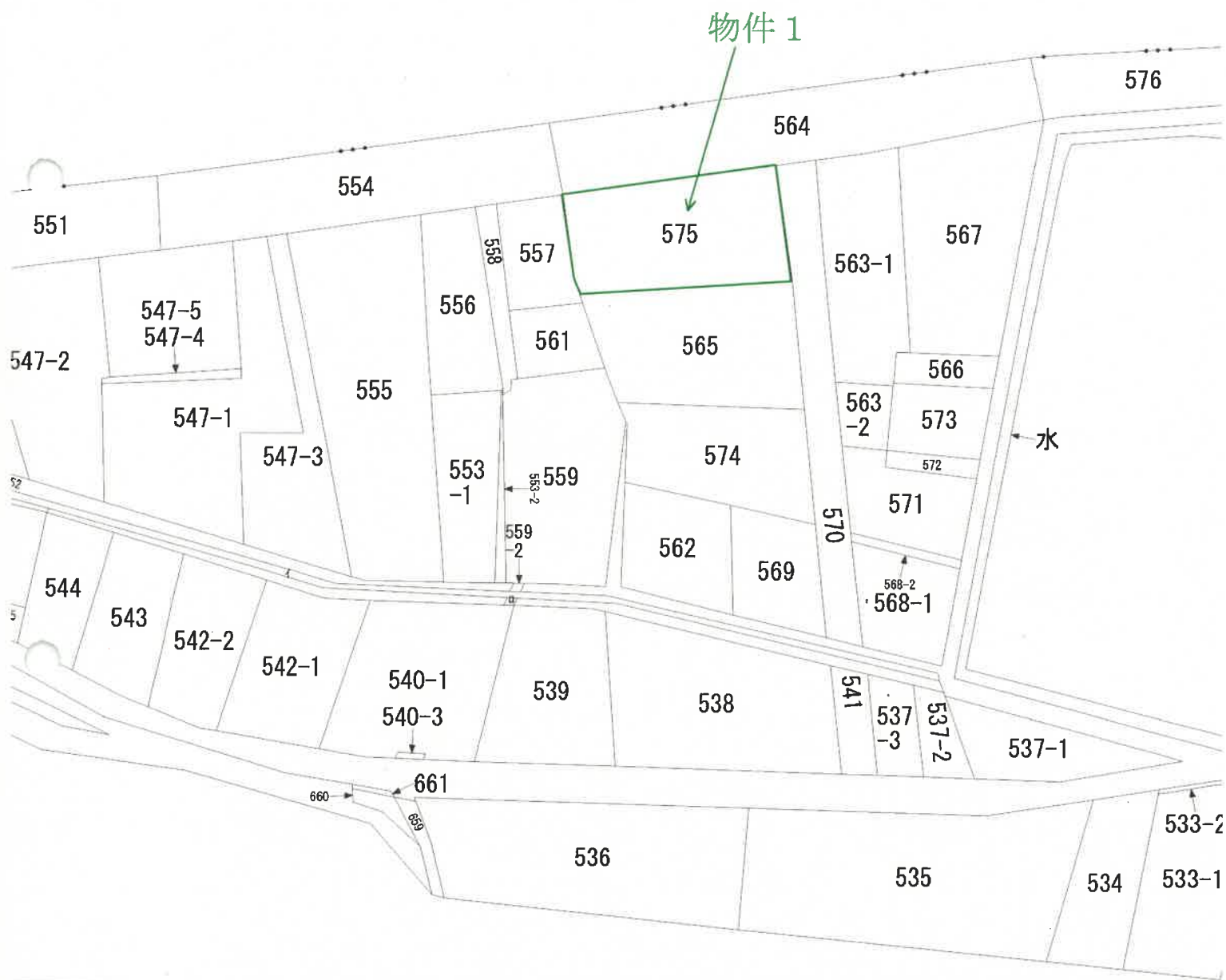
以 上



公 図 写



縮尺不明



地番区域見出

七

0110626

地積測量區

575

審判

土地の所在

油日

天津岩松市野北野大宇藤屋宇金川道止

物件 1



$$\begin{array}{r} 11) \quad 12.15 \times 6.0 = 78.90 \\ 12) \quad 12.15 \times 5.55 = 72.9825 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 151.2825 \\ \hline 2 \end{array} \quad \begin{array}{r} 75.94125 \\ \hline 1.7594 \end{array}$$

作製年月日	者
昭和四〇年七月 ^五 日	作成者

作者

人語申

（全）國土地家屋調査會應用（基）

A3からA4に縮小

箱	尺	1	K 300
---	---	---	-------

登記年月日：昭和40年7月14日

2023936

各階平面図

家屋番号

于87-21-575

建物の所在

全津若松市新北町三丁目五番地21

及び建物図面

575

昭和40年7月14日

製作年月日

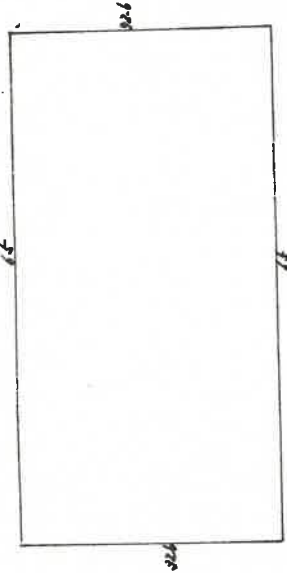
作成者

申請人

建物図面

物件1

物件2



12.6 x 12.6 = 211.90

211.90 / 36 = 58.861

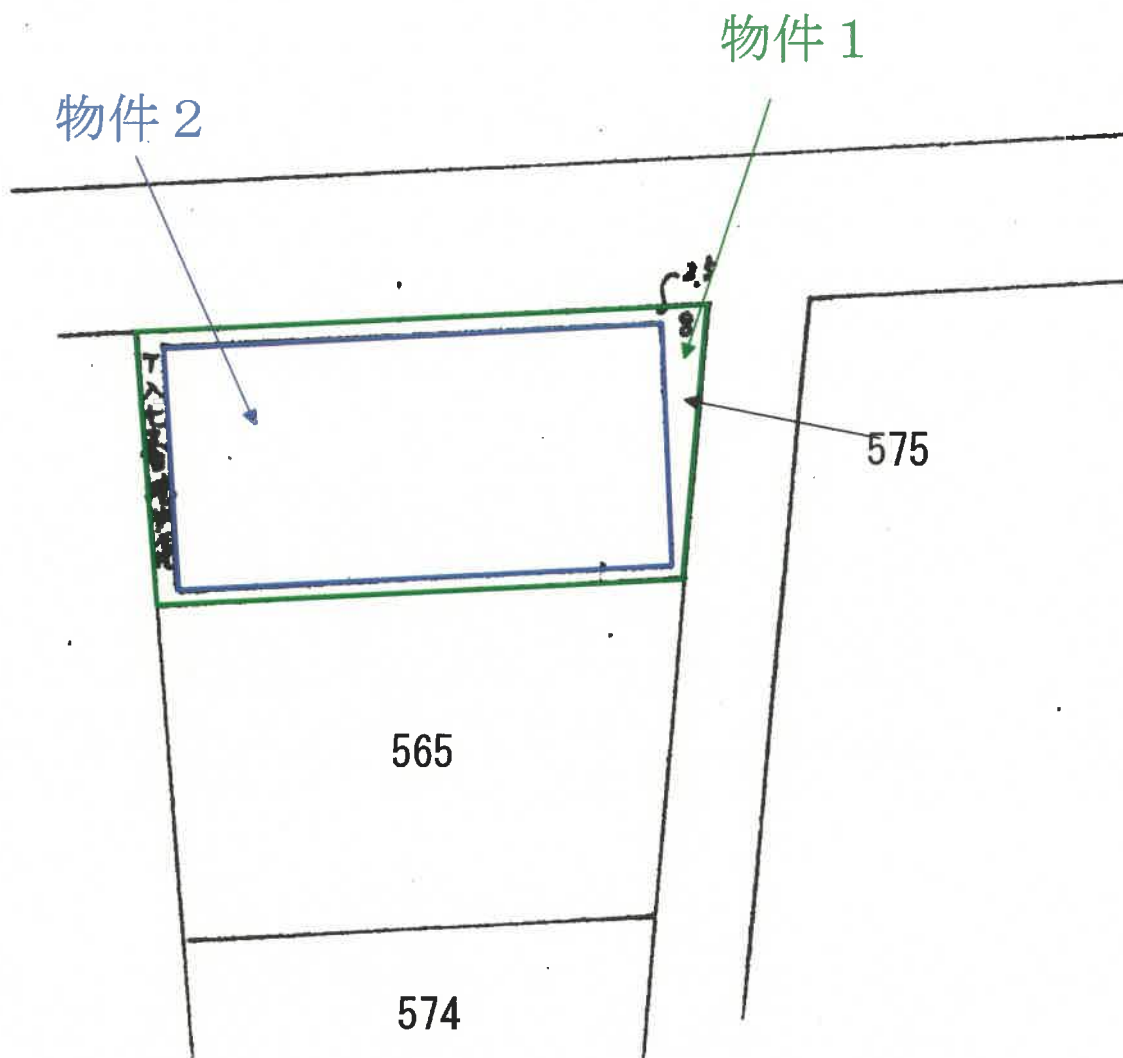
縮尺

1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物件 2

