

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, 2	520,000 416,000	一括	104,000	51,932	0
1	270,000				
2	250,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市高野町中前田
地 番 7 8 番
地 目 宅地
地 積 3 8 6 . 6 3 平方メートル

持分3分の1

- 2 所 在 会津若松市高野町中前田 7 8 番地
家屋 番号 7 8 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1 階 1 1 1 . 0 4 平方メートル
2 階 6 7 . 8 0 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1 階 6 2 . 0 8 平方メートル
2 階 4 3 . 4 0 平方メートル

持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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】

売却対象外の共有持分を有する共有者を含む共有者全員が占有している。

【物件番号2】

本件共有者A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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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物になっています。



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 会津若松市高野町中前田
地 番 78番
地 目 宅地
地 積 386.63平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 会津若松市高野町中前田 78番地
家屋 番号 78番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.04平方メートル
2階 67.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.08平方メートル
2階 43.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 7 年（ヌ）第 5 号
令和 7 年 3 月 1 0 日受理
令和 7 年 3 月 2 8 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 会津若松市高野町中前田
地 番 7 8 番
地 目 宅地
地 積 3 8 6. 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

- 2 所 在 会津若松市高野町中前田 7 8 番地
家屋 番号 7 8 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 1. 0 4 平方メートル
2 階 6 7. 8 0 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2. 0 8 平方メートル
2 階 4 3. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

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 ☒ 土地共有者全員 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			
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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（債務者）A 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
■ B (共有者)	1 物件1土地及び物件2建物については、所有していた実母Dが亡くなり、子である私とA及びCが持分3分の1ずつを相続しました。 2 物件2建物に住んでいるAが入院しているため、月に1、2回、同建物の状況を見に来ており、現況調査を実施する旨の通知を見て、執行官室に訪問しました。 3 物件1土地について (1) 本土地の隣接地は、道路と水路だけであり、隣接地との間で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、無償で使用させたりしていないはずです。 4 物件2主である建物について (1) 本建物は、Aのみが居宅として使用しています。本建物内に私の所有物はありません。また、Aのみが使用していることに関して、金銭のやり取りはありません。 (2) 本建物について、他人に賃貸したり、無償で使用させている部屋はないはずです。 (3) 本建物は、旧建物を取り壊して、建て直したのですが、内外のリフォームやメンテナンスなどは何もしていないと思います。 (4) 本建物には、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (5) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 5 物件2附属建物符号1について (1) 本建物は、主である建物を建てる前からあったものです。2階に和室のような部屋がありますが、いずれも物置として使用してきました。主である建物と同様、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいないはずです。 (2) 本建物のメンテナンスとしては、5、6年前に3人の兄弟だけで屋根の塗装をした程度です。 6 物件1土地及び物件2建物のAの持分の買受人に対し、金銭面等の折り合いが付いたときには、私の持分を売却しても構わないと思っています。
■ C (共有者)	1 物件2建物内に私の所有物はなく、Bが説明した内容に付け加えることはありません。 2 Bと同様、私の持分についても、Aの持分の買受人に売却しても構わないと思っています。

(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 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する74番の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であり、91番の土地は、登記上、会津若松市所有の用悪水路であり、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認められなかった。
また、本土地の北側と隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていない。現況地目は、道路として利用されている公衆用道路である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物
玄関前などの外壁に亀裂、階段などの内壁に汚損が見られるなど、経年劣化は認められたが、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 附属建物符号1
全体的に経年による汚損などは見られたが、特段の損壊箇所は見られなかった。
 - (3) 本建物は、第三者の占有を認める動産はなく、本件債務者のみ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3月10日(月) : - :	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(3月17日受領)
令和7年3月11日(火) 11:55-12:00	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年3月12日(水) 11:45-11:50 14:35-14:40	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3月14日(金) 9:10-9:15	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書交付申請(3月19日16:15 -16:20受領)
令和7年3月19日(水) 11:10-11:25	執行官室	来室した物件共有者B及びCから事情聴取
令和7年3月24日(月) 13:30-14:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和7年3月26日(水) 13:05-13:20	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 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。
在宅者により解錠されたが、在宅者の抵抗等が予想されたので、立会人を立ち会わせて、実施した。

■ 令和7年3月24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



N
1/500
公図写

32

33

34

35

36-2

36-1

37-1

37-2 →

74

38-2

38-1

38-3 →

91

95

39-1

39-2 →

74

91

N

1/500

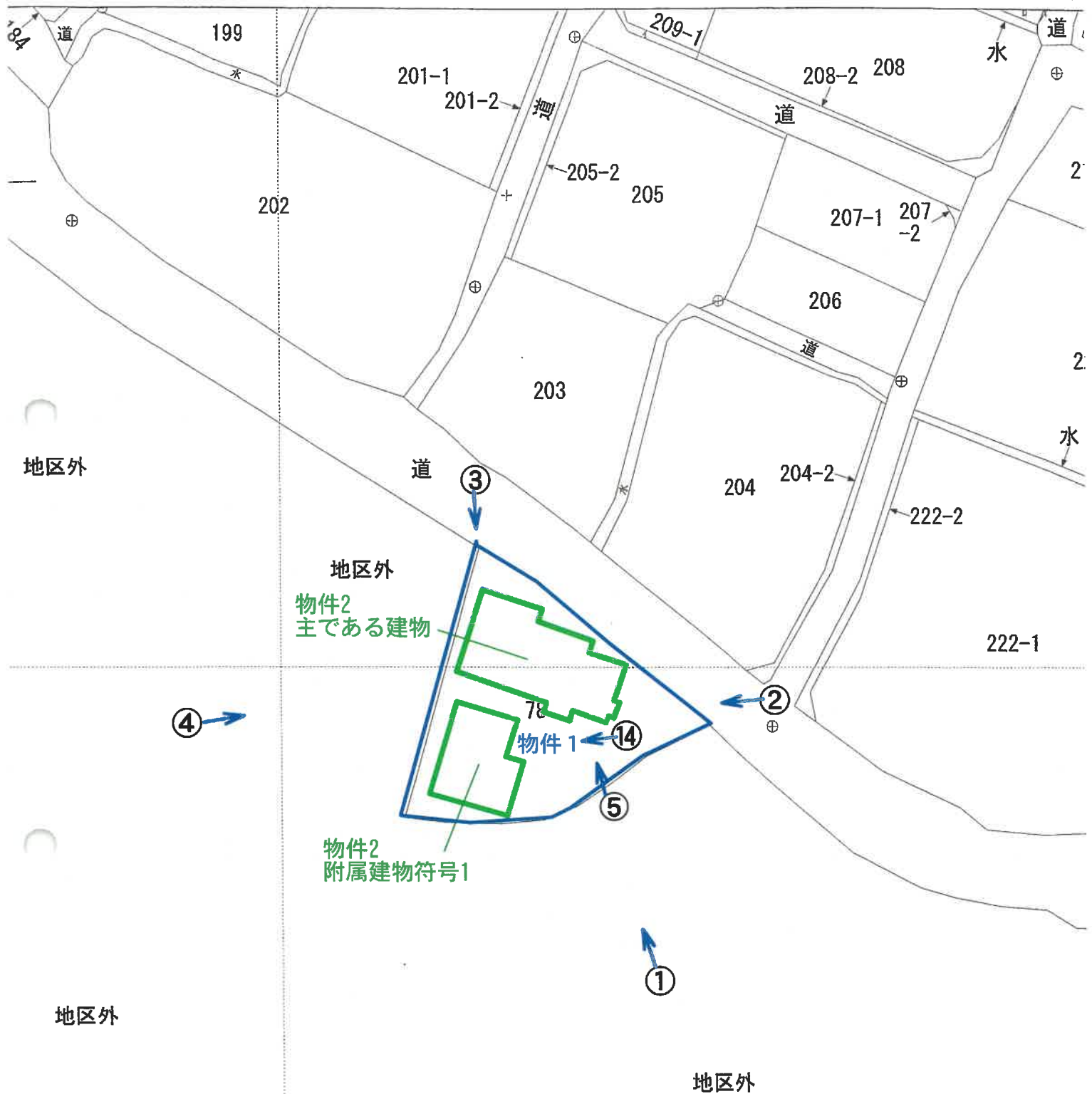
公図写

19-2
1-2

ハニ

211-4
199-2

(座標値種別：図上測定)



←○写真撮影位置方向・写真番号

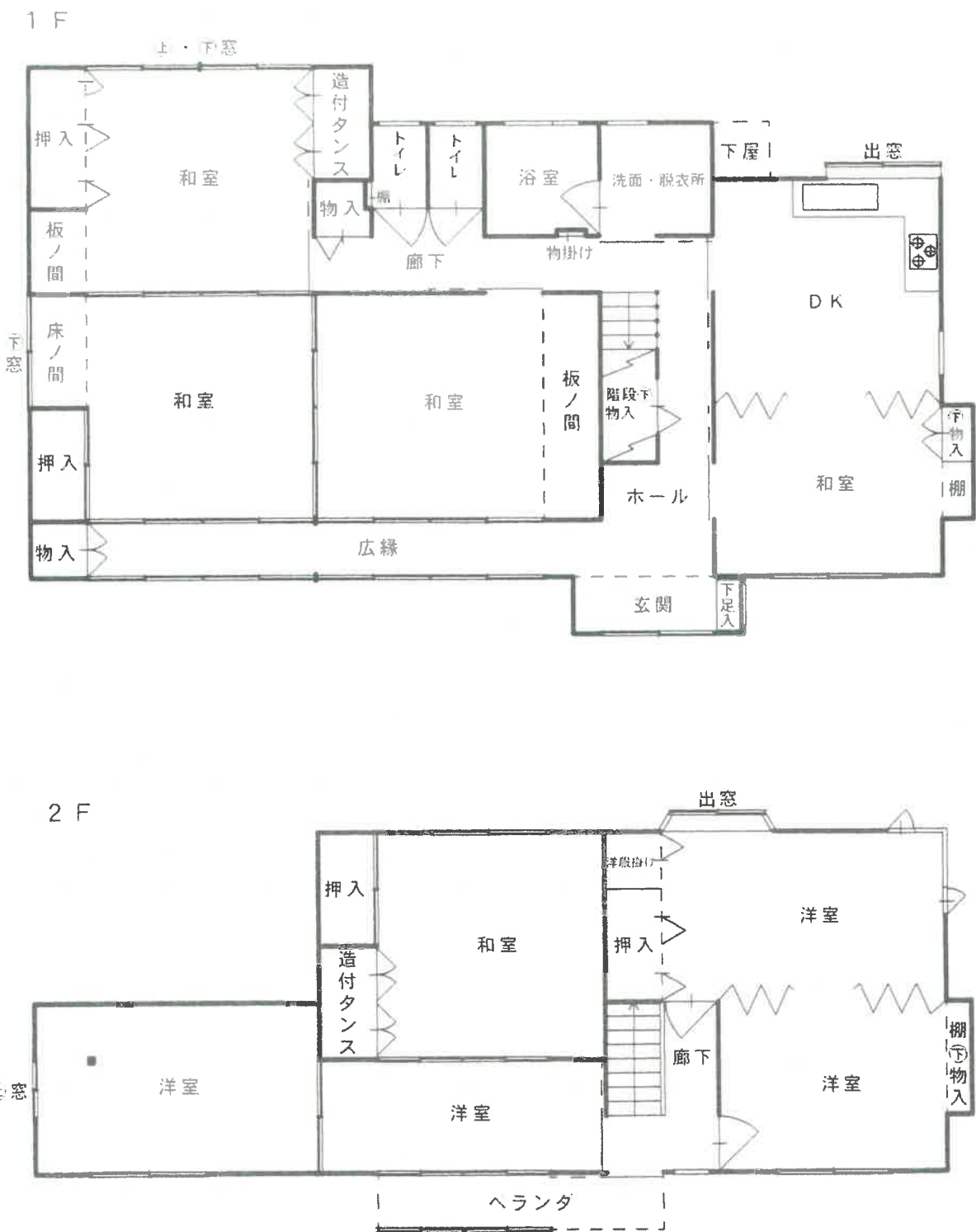
土地建物位置関係図

(座標値種別：図上測定)

(8 枚目)

1:1000

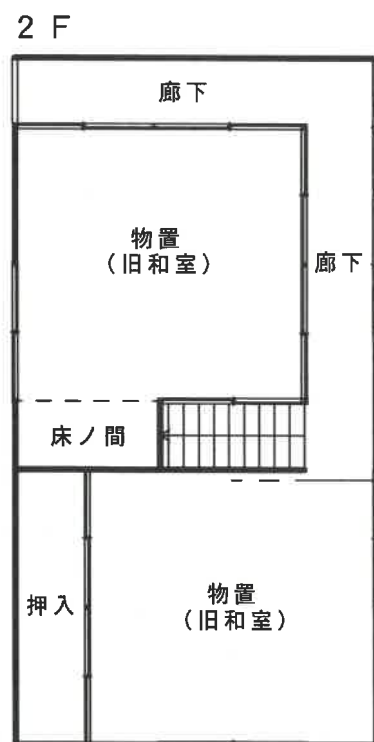
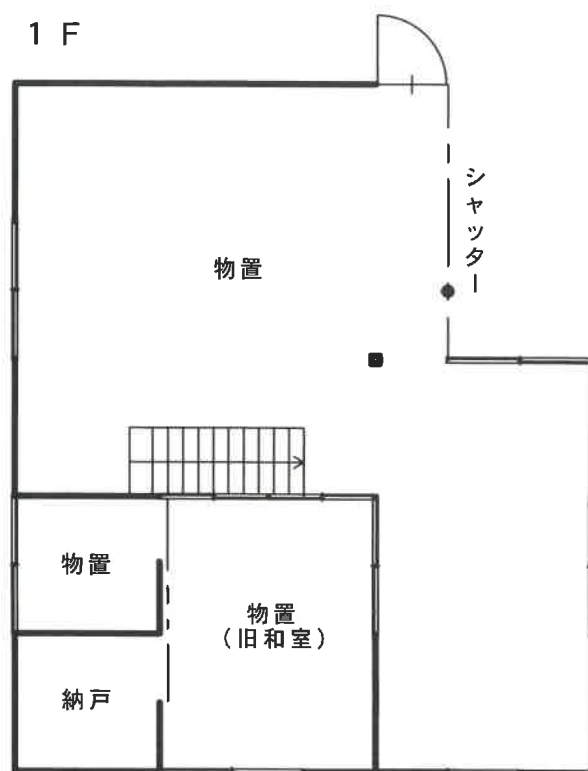
物件 2 主である建物



建物間取図



物件 2 附属建物符号1



建物間取図



物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2附属建物符号1

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1

No. 3

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 4

物件2主である建物



物件1

No. 5



物件2主である建物：1階東側和室の状況

No. 6



物件2主である建物:1階DKの状況

No. 7



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階中央和室の状況

No. 9



物件2主である建物:1階南西側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階東側洋室二間の状況

No. 11



物件2主である建物:2階中央北側和室の状況

No. 12



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 13

物件2附属建物符号1



物件1

No. 14



物件2附属建物符号1:1階北側及び南東側物置の状況

No. 15



物件2附属建物符号1:1階南側中央物置(旧和室)及び南西側物置の状況

No. 16



物件2附属建物符号1:2階北側物置(旧和室)の状況

No. 17



物件2附属建物符号1:2階南側物置(旧和室)の状況

No. 18

令和7年（ヌ）第5号
令和7年3月24日 現地調査
令和7年3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

渡 邊 眞 宏

第1 評価額

一 括 価 格	
金790,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金410,000円
物件2（建物）	金380,000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の建物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	会津若松市高野町中前田 78番 宅地 386.63m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市高野町中前田78番地 78番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 111.04m ² 2階： 67.80m ² 計： 178.84m ²	
	符号 種類 構造 床面積	附属建物 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 62.08m ² 2階： 43.40m ² 計： 105.48m ²	
番号	特記事項		
1・2	共有の土地及び建物であり、本件債務者兼所有者の共有持分は3分の1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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「会津若松」駅の北方約2.2km （直線距離、以下同じ。） 永和小学校まで約1.6km ヨークベニマル町北店まで約1.2km 会津若松市役所まで約3.7km	
付 近 の 状 況	県道北山会津若松線西側背後の農家住宅を主に農地等も見られる地域。 市街地の北方近郊に位置し、市街化調整区域の法規制を受けるが、国道49号沿いの郊外型店舗等に比較的近接する。	
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	市街化調整区域 — 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27m、奥行（最長）約25m、地積 386.63㎡ 不整形、概ね平坦、角地 北東側道路とほぼ等高に接面 東側道路と等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員約6m 東側 幅員約4.7m	舗装市道（建築基準法42条1項1号） 舗装市道（建築基準法42条1項1号）
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が物件1土地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣地は、農地や農家住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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 現況では北東側にコンクリートブロック塀があり、主に東側市道から出入りしている。 ② 会津若松市建築住宅課によると、物件2建物の主である建物は建築計画概要書（確認済証の番号：第10543号平成元年10月11日、建築場所：78番地、敷地面積：436.37㎡、主要用途：専用住宅（農家）、建築面積：110.69㎡、延べ面積：165.34㎡）では、都市計画法の線引き以前の建物の（除去）建替えによる建築物（検査は未実施）とのことである。また、開発管理課によると、同一敷地・同一用途で同規模の建物の建替え等が可能とみられる。但し、建替え等の適否については線引き以前の建物の閉鎖登記簿等の確認書類が必要になるので、詳細は当該部署で確認を要するとのことである。
---------	---

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) : 平成2年3月日不詳 新築 経 過 年 数 : 35年 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 : サイディング 天 井 : 合板、ビニールクロス、ボード等 内 壁 : 砂壁、ビニールクロス、ボード、タイル等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 111.04㎡ 2階 : 67.80㎡ 計 : 178.84㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	① 共有者Bによると、物件2建物については兄弟3人で相続し、共有者Aが住んでいる（兄弟間の使用貸借）とのことである。 玄関外壁の一部に亀裂が見られ、階段内壁クロスの一部に汚損等が見られる。 ② 物件2主である建物のDKの北側に下屋がある。

区 分	附属建物符号1
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44年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 56年 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 : モルタル 天 井 : 合板、表し等 内 壁 : 合板、繊維壁、表し等 床 : 畳、合板、モルタル叩き等 設 備 : 電気
床 面 積 (現 況)	1階 : 62.08㎡ 2階 : 43.40㎡ 計 : 105.48㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	① 共有者Bによると、本建物は主である建物を建てる前からあったもので、2階に和室のような部屋があるが、いずれも物置として使用してきたとのことである。また、5・6年前に兄弟だけで屋根の塗装を行ったとのことである。 西側外壁の一部に亀裂等が見られるほか、全体的に経年による汚損などがある。 ② 固定資産税に関する図面からみると、本建物は主である建物の建替え以前は、取壊した旧建物と一体利用されており、2階は旧和室として使用されていたみられるが、建替え後は物置として利用されている。

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	10,100	0.97	386.63	0.90	3,410,000

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－17

公示価格等 8,720円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 86 ≒ 標準とした価格 10,100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：100%（方位）

◇地域格差：街路条件：98%（幅員）

交通接近条件：98%（市中心部）

環境条件：90%（周辺の利用状態）

行政的条件：100%

格 差 率：86%

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：97%（形状、角地）

行政的条件：100%

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 主	220, 000	178. 84	0. 03	1, 180, 000
2 附	170, 000	105. 48	0. 02	360, 000
物件2 合計				1, 540, 000

ウ 現 価 率 :

物件2 主である建物

- a 経過年数 35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%

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

物件2 附属建物符号1

- a 経過年数 56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 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

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	3,410,000	1.00	0.25	法定地上権	850,000

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	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,410,000	- 850,000	1/3		0.80	0.60	410,000
2	1,540,000	+ 850,000	1/3	1.00	0.80	0.60	380,000
一括価格 (合計)							790,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市 場 性 修 正：市街化調整区域内の農家住宅であり、共有持分のみの売却であることから周辺の居住者等に需要者が限定的にならざるを得ないことを勘案し、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格 会津若松－17

所 在 : 会津若松市高野町大字界沢字界沢112番
価 格 : 8,720円/㎡
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約7.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 西側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ市郊外の農家集落地域

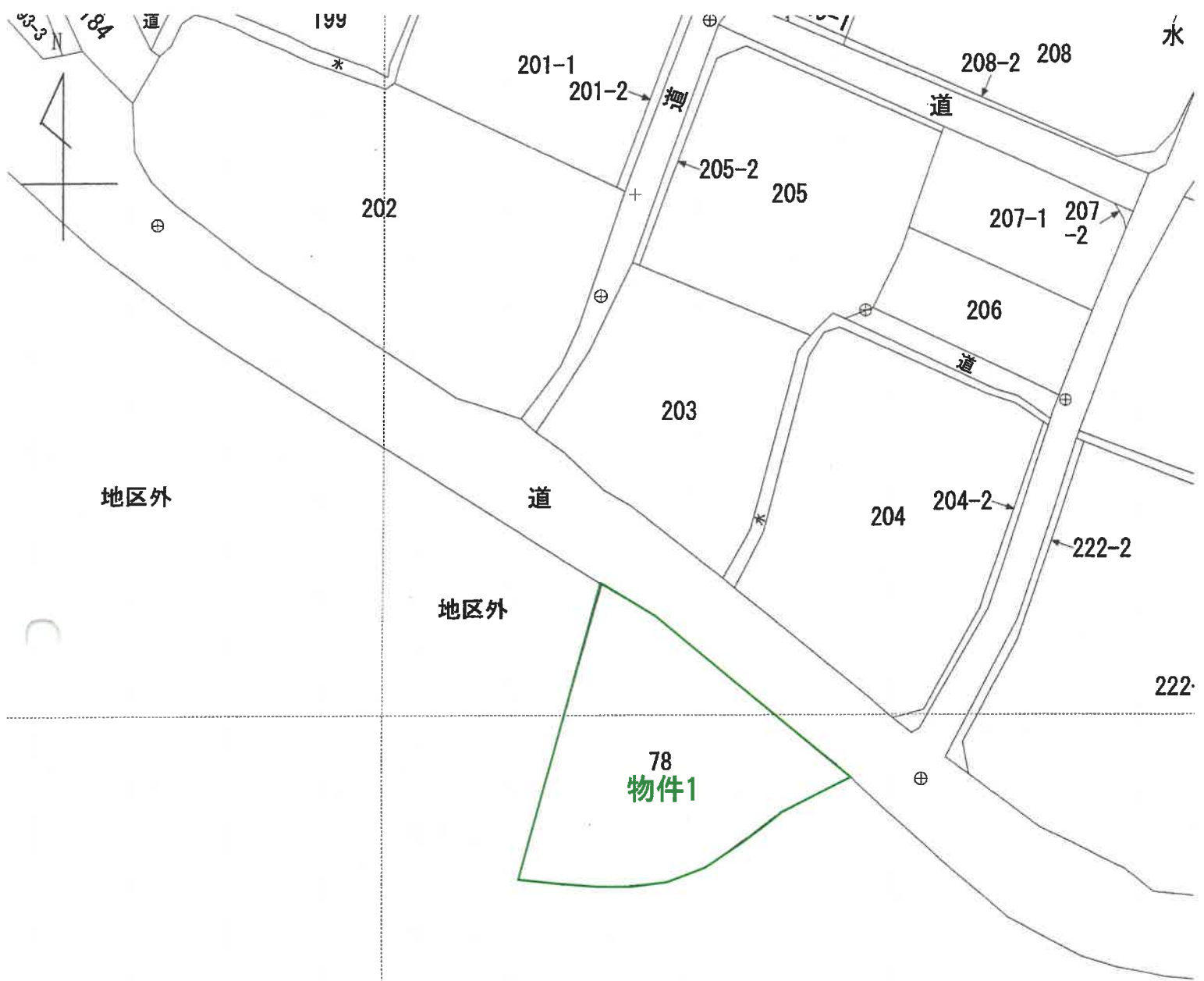
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 726,129円
物件2 : 2,736,119円

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

以 上



地区外

地区外

N
1/500
公図写

32

33

34

35

36-2

36-1

37-1

37-2

74

91

38-3

95

38-2

38-1

95

39-1

39-2

74

91

N

1/500

公図写

登記年月日：平成10年6月10日

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。
(福島地方裁判所 松支部管轄)
令和7年1月7日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M83121

2058692 各階平面図

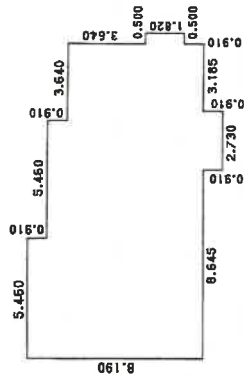
家屋番号 78番

建物名 階平面図

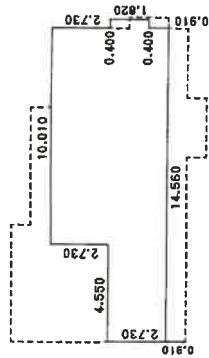
H10.6.10

建物の所在 会津若松市高野町中前田78番地

主 1 階



主 2 階



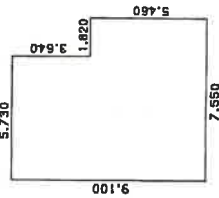
求積表

0.910 × 5.460 =	4.968600
0.910 × 10.920 =	9.937200
3.640 × 14.560 =	52.998400
1.820 × 15.060 =	27.409200
0.910 × 14.560 =	13.249600
0.910 × 2.730 =	2.484300
合計	111.047300
床面積	111.04 m ²

求積表

2.730 × 10.010 =	27.327300
1.820 × 14.960 =	27.227200
0.910 × 14.560 =	13.249600
合計	67.804100
床面積	67.80 m ²

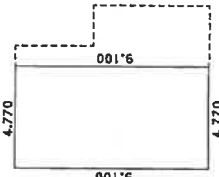
符号 1 1 階



求積表

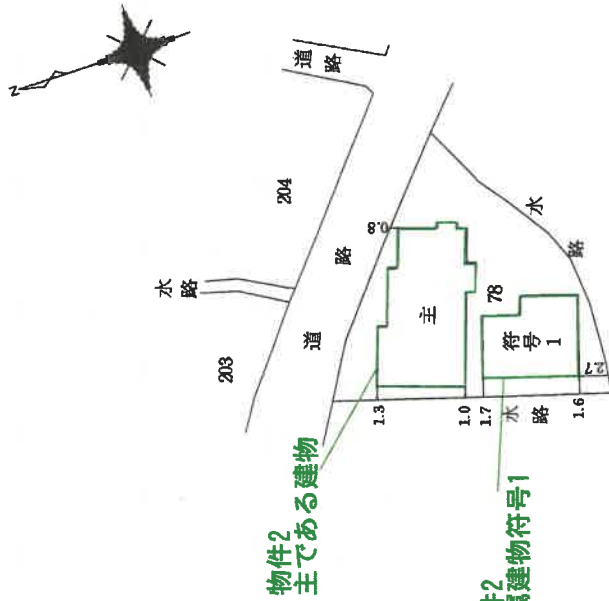
3.640 × 5.730 =	20.857200
5.460 × 7.550 =	41.223000
合計	62.080200
床面積	62.08 m ²

符号 1 2 階



求積表

9.100 × 4.770 =	43.407000
床面積	43.40 m ²



作製者

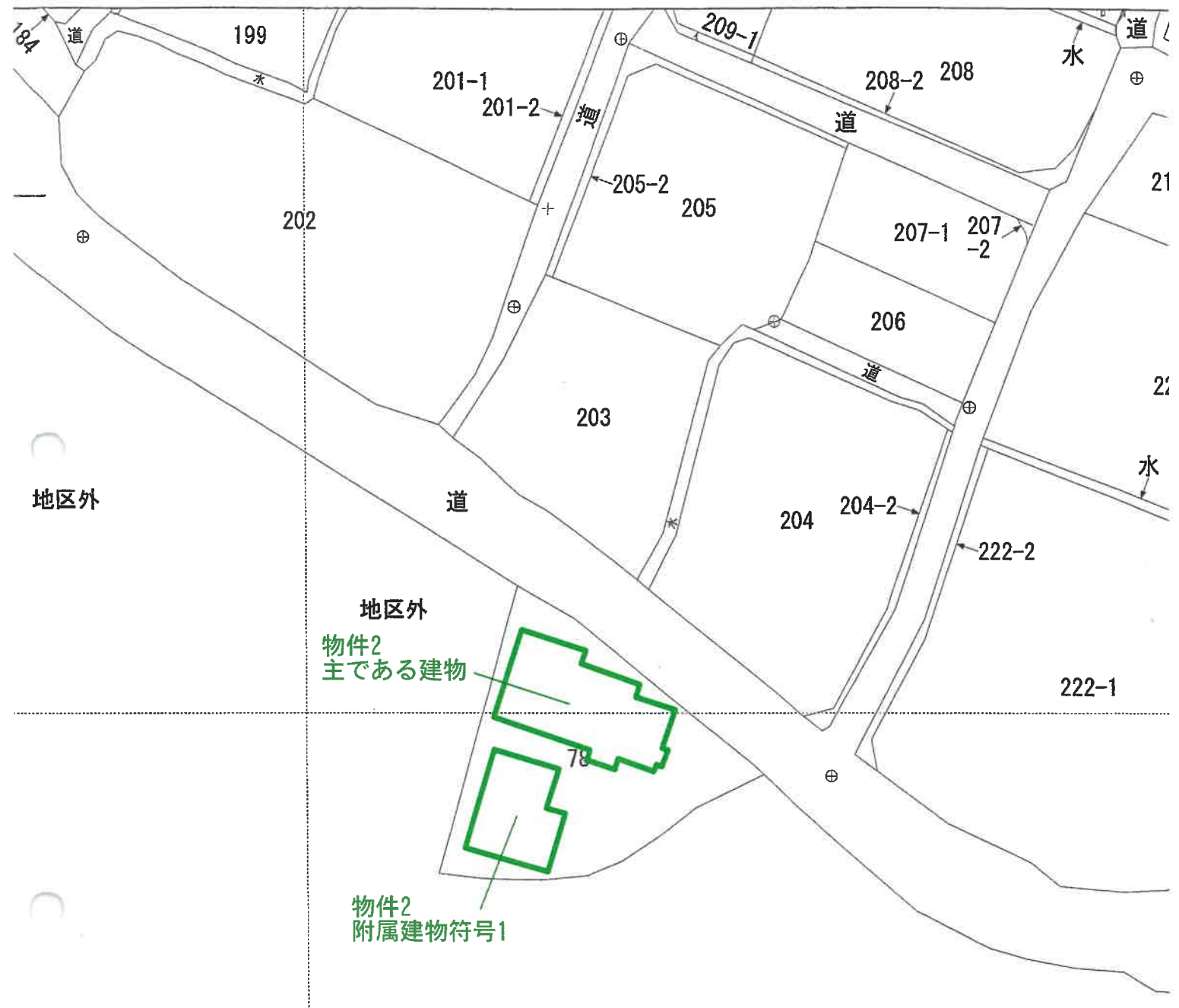
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

19-2
11-2 ハ 211-4
 ニ 199-2

(座標値種別：図上測定)



地区外

地区外

物件2
主である建物

物件2
附属建物符号1

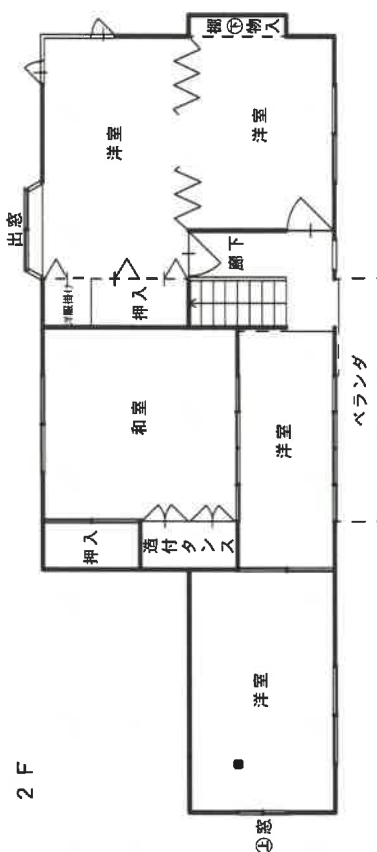
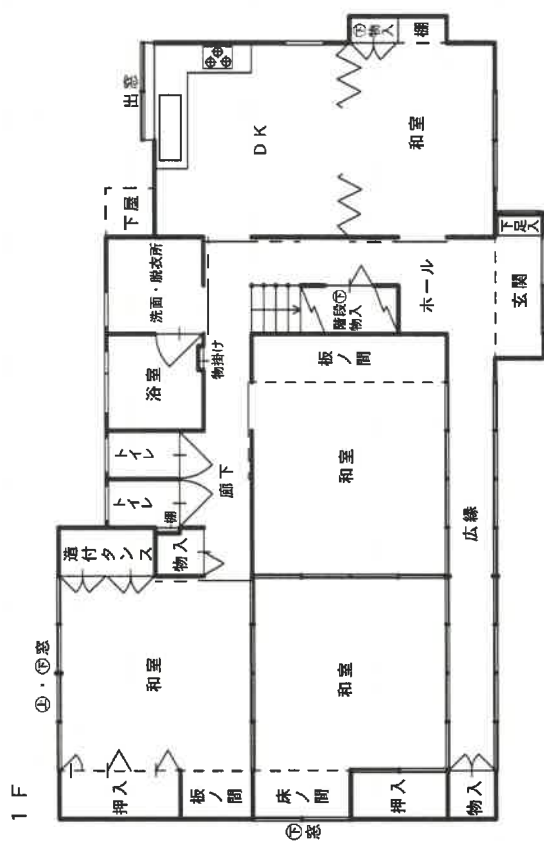
地区外

地区外

土地建物位置関係図

(座標値種別：図上測定)

物件 2 主である建物

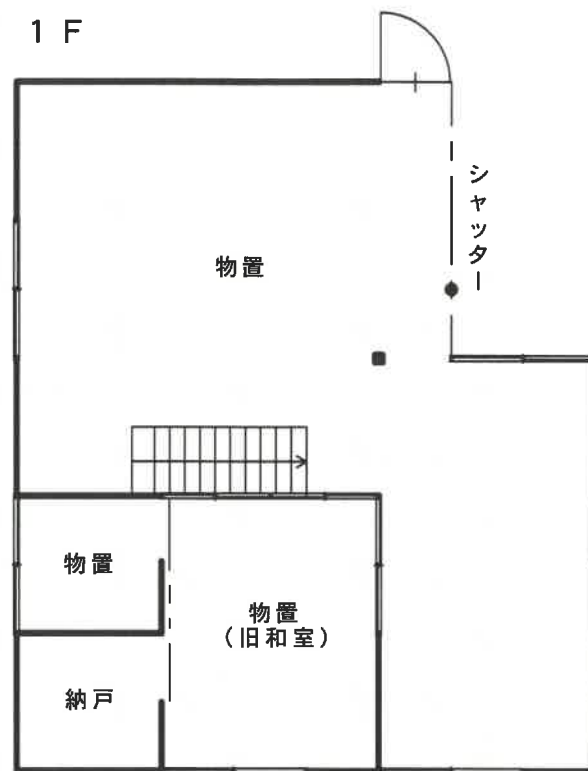


建物間取図



A3をA4に縮小

物件 2 附属建物符号1



建物間取図

