

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 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 8 年 3 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 50 分 福島地方裁判所会津若松支部
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 8 年 2 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）
1～3	4,310,000 3,448,000	一括	862,000	18,687	0
1	2,450,000				
2	20,000				
3	1,840,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 199番
 地 目 宅地
 地 積 164.13平方メートル

2 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 207番
 地 目 宅地
 地 積 118.57平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分20分の2

3 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目 199番地
 家屋 番号 199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 56.72平方メートル
 2階 35.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 9.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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。

【物件番号2】

本件土地共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番208番)を通行のため利用している。

《 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。

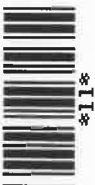
ですので、必ず現況調査報告書・評価書をよく読み、詳細については「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 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 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 199 番
 地 目 宅地
 地 積 164.13 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 207 番
 地 目 宅地
 地 積 118.57 平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 20 分の 2

3 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目 199 番地
 家屋 番号 199 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 56.72 平方メートル
 2 階 35.79 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建

床 面 積 9.83平方メートル

所有者 A



令和 7年（ケ）第 15号
令和 7年11月26日受理
令和 7年12月18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 定 能

（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 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 199 番
 地 目 宅地
 地 積 164.13 平方メートル

所有者 A

2 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目
 地 番 207 番
 地 目 宅地
 地 積 118.57 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 2

3 所 在 会津若松市花見ヶ丘一丁目 199 番地
 家屋 番号 199 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 56.72 平方メートル
 2 階 35.79 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建
 床 面 積 9.83 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	会津若松市花見ヶ丘一丁目7番23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 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			
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 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 ☒ 配置図のとおり		

(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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 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 ☒ 土地共有者ら ☐ 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、Aを含む共有名義の土地であり、Aの持分は、物件目録記載のとおりである。 2 本土地は、A及び他の共有者らが公道に至るための道路として使用している。
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
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
■ Aの親族	(1 2月8日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、Aの親族であり、Aと共に物件3建物に居住しています。 2 物件3建物を第三者に貸したり、他人に無償で使用させたりしていません。 3 物件3建物で猫を2匹飼っています。 4 物件3建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 5 物件3建物が増改築されているか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

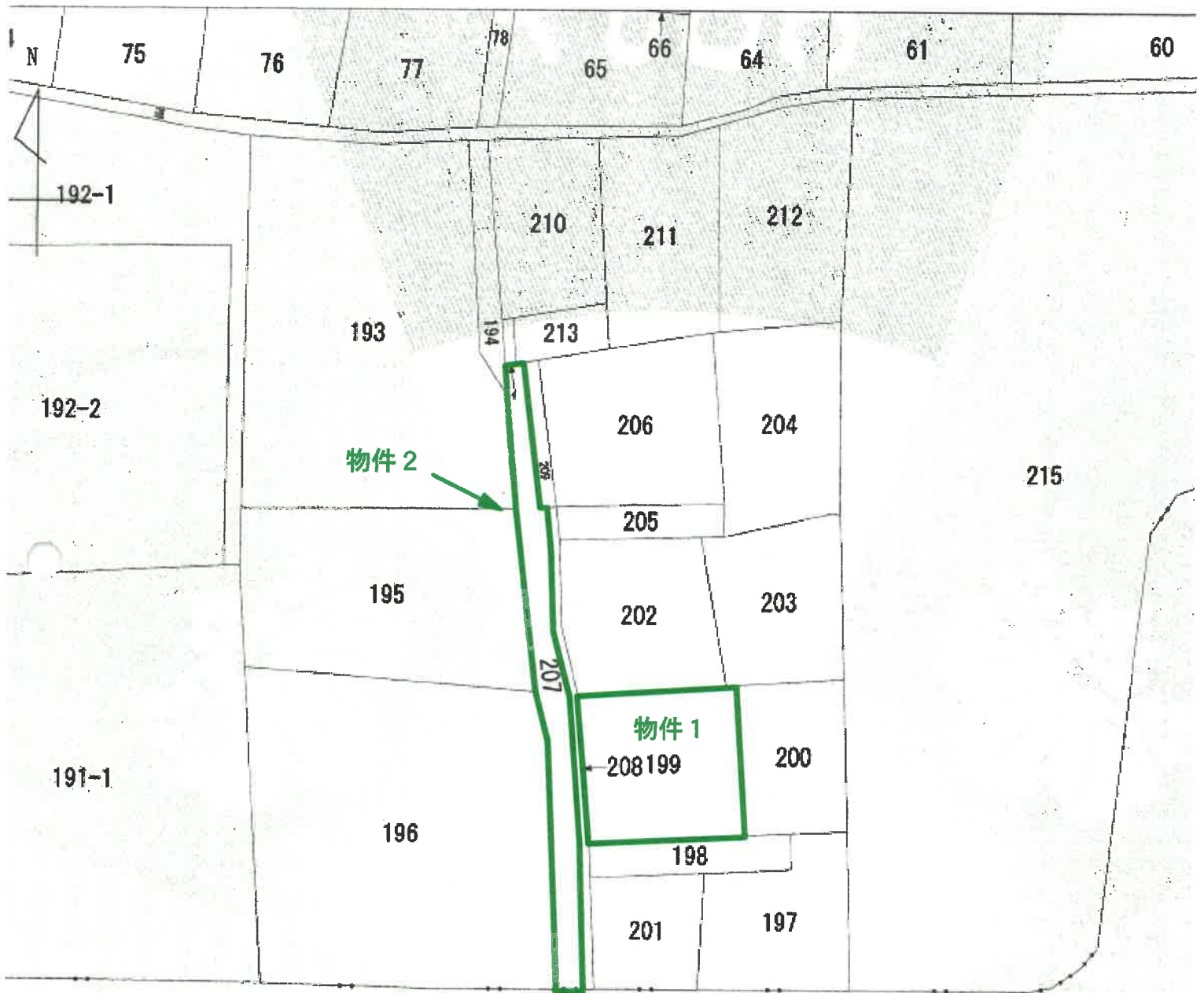
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、建物図面各階平面図、配置図、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建物のみである。
 - イ 本土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する202番、203番、200番、198番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。208番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目は、物件2土地と一体として通路として利用されている公衆用道路である。208番の土地所有者からは、同土地の利用に関し、Aに無料で通行を認めている旨の照会回答がある。買受人は、208番の土地の通行に関し、同土地所有者と協議するのが相当である。
 - (2) 物件3主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 特段の損傷、汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 太陽光発電や床暖房の設備は確認できなかった。
 - ・ 増改築がなされた形跡は見られなかった。
 - ・ 台風による洪水や福島県沖地震による損壊等、自然災害による建物への被害の形跡は見られなかった。
 - ・ 猫による壁面の引っ掻きキズが見られた。
 - ・ 1階西側和室、2階北西側洋室に、動産類が多数置かれており、壁や床面の状態は目視で確認できなかった。
 - ・ 上記以外の他の部分に特別な損傷箇所は見られなかった。
 - (3) 物件3附属建物符号1について
建物外部、建物内部に、特段の損傷、汚損等は見られなかった。
 - (4) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物はない。
 - イ 本土地は、208番の土地と一体として通路として利用されている公衆用道路であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する208番の土地については、(1)ウ記載のとおりである。

(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11月26日(水) : - :	執行官室	会津若松市役所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3日受領)
令和7年12月1日(月) 9:15 - 9:45	福島地方法務局若松支局	要約書等交付申請(同日受領)
令和7年12月4日(木) : - :	執行官室	隣接地所有者に対する土地利用に関する照会書送付(12月15日受領)
令和7年12月4日(木) 10:10 - 10:30	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年12月8日(月) 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aの親族から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年12月8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。 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：平成10年5月28日

2030401

各階平面図

家屋番号 199番

建物図面図

建物の所在 会津若松市花島、丘一丁目199番地

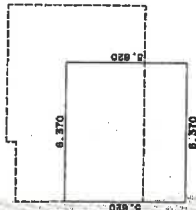
(主)1 階



求積表

$5.915 \times 2.730 =$	16.147950
$6.370 \times 6.370 =$	40.576900
合計	56.724850
床面積	56.72 m ²

(主)2 階



求積表

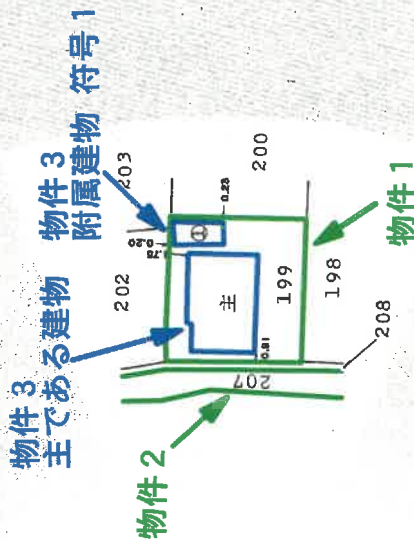
$5.620 \times 6.370 =$	35.799400
床面積	35.79 m ²

(付1)



求積表

$4.870 \times 2.020 =$	9.837400
床面積	9.83 m ²



作製者

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(福島県地方公務局若松支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局

(9枚目)



←○写真撮影位置方向・写真番号

物件3 附属建物符号1

物件3
主である建物

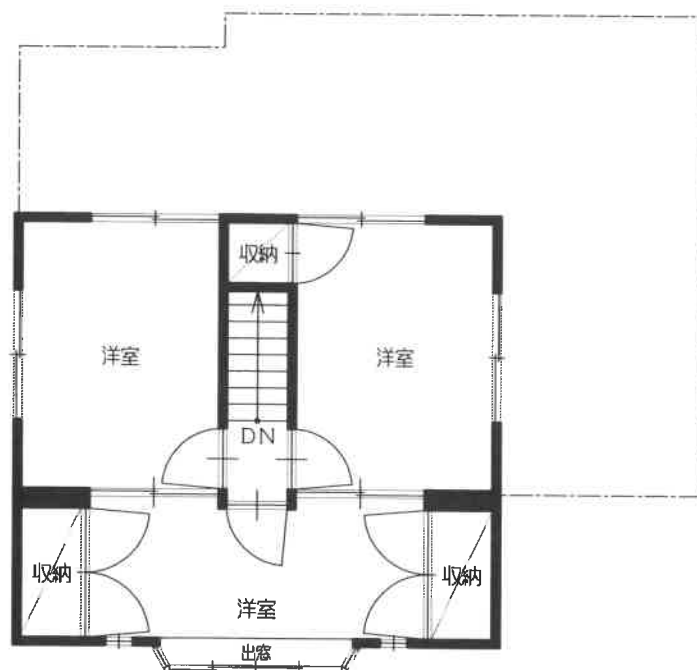
物件1
199

物件2
207

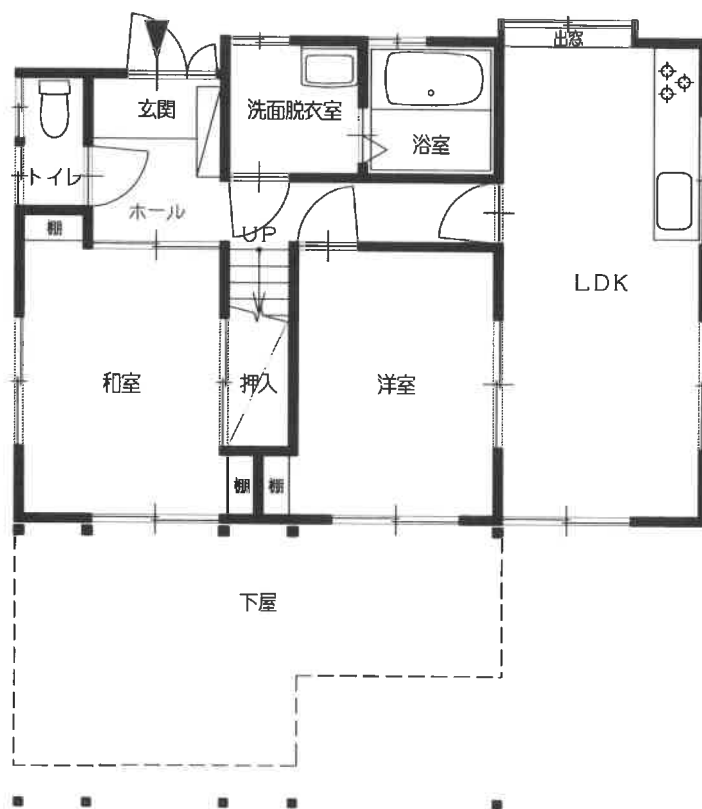
配置図

(10 枚目)

物件3 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図

(11 枚目)



物件 3 附属建物 符号 1 間取図



平面図



物件3主である建物



物件1

物件2

No. 1

物件3主である建物



物件2

物件1

No. 2

物件3主である建物

物件3附属建物符号1



No. 3

物件3主である建物



物件2

No. 4

物件3主である建物



物件2

No. 5

物件3附属建物符号1

物件3主である建物



物件1

No. 6



物件3主である建物

物件3附属建物符号1

No. 7



No. 8

物件3主である建物:1階リビングダイニングキッチン の状況



No. 9

物件3主である建物:1階リビングダイニングキッチンの状況



No. 10

物件3主である建物:1階キッチンの状況



物件3主である建物:1階和室の状況

No. 11



物件3主である建物:トイレの状況

No. 12



物件3主である建物:1階洗面脱衣室の状況

No. 13



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 14



物件3主である建物:2階南側洋室の状況

No. 15



物件3主である建物:2階北西側洋室の状況

No. 16



物件3主である建物:2階北東側洋室の状況

No. 17



物件3附属建物符号1:物置の状況

No. 18

令和7年（ケ）第15号
令和7年12月8日 現地調査
令和8年1月9日 評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金4,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,450,000円
物件2（土地）	金20,000円
物件3（建物）	金1,840,000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3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	会津若松市花見ヶ丘一丁目 199番 宅地 164.13㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	会津若松市花見ヶ丘一丁目 207番 宅地 118.57㎡ 20分の2	公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市花見ヶ丘一丁目 199番地 199番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 56.72㎡ 2階： 35.79㎡ 計： 92.51㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物> 1 物置 コンクリートブロック造 コンクリート板葺平家建 9.83㎡	
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、2）

物件1、2		
位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「会津若松」駅の南方約3.7km（道路距離、以下同じ。） 会津若松市役所まで約2.4km 会津若松市立鶴城小学校まで約2.0km	
付 近 の 状 況	小田橋通り背後に形成された住宅地域。旧来からの住宅が立ち並ぶ地域で周辺には神社やお寺も見られる。	
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種中高層住居専用地域 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

（物件1）

画 地 条 件	間口約13m、奥行約13m ほぼ台形、中間画地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高、周囲の隣接地とほぼ等高。
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約3.0m 未舗装私道 （建築基準法42条1項5号）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が、物件1土地上に物件3建物を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅。
供給処理施設	上 水 道 前面道路に私設管あり 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、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	① 上水道について 西側道路内に上水道私設管 30 mm が敷設されている。個人管より物件 1 土地内へ 13 mm の引込み管が分岐しており 13 mm の量水器が設置されている。 ② 通行権について 物件 1 土地と物件 3 土地の間に民有地 208 番が存している。208 番土地所有者への聴取によると、無償で通行を了解した経緯があるとの事である。 ③ 道路について 物件 1 土地西側道路は位置指定道路となっている。 位置指定道路指定日：昭和 37 年 7 月 31 日 番号：第 23 号 指定幅員：4.0 m 指定延長：55.0 m 指定時期が古く図面等の詳細な資料が会津若松市役所建築住宅課では保管されていなかった。現況から 207 番（物件 2）、208 番、209 番の 3 筆で位置指定道路が構成されていると推定されるが、上記の通り詳細な資料がなく定かではない。 また、現況の幅員が約 3 m となっており、指定幅員に満たない状態にある可能性がある。対面側については C B 塀が敷設されており、所々に境界と推定される杭も設置されていた。物件 1 土地側については、物件 1 土地南西方角付近にコンクリート杭が存することを確認したが、これが物件 1 土地と隣接地 198 番、208 番との境を示すものであるかは判然としなかった。
---------	---

（物件 2）

画 地 条 件	幅約 1.6 ～ 2.4 m の帯状地（附属資料公図参照） 概ね平坦 南側道路、周囲の隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約 6.0 m 舗装市道 （建築基準法 42 条 1 項 1 号）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 土地共有者らが、公衆用道路として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 物件 2 土地は、共有名義であり、債務者兼所有者の持分は 20 分の 2 である。物件 2 土地は、上記物件 1（土地）の特記事項に記載したとおり、私道で位置指定道路（建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路）の一部となっている。

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42年10月10日 新築 経 過 年 数：58年 経済的残存耐用年数：5年と判定した
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼り、和風天井、化粧ボード張り 内 壁：ビニールクロス貼り 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積	1階：56.72㎡ 2階：35.79㎡ 計：92.51㎡ *登記面積と概ね合致。
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	普通
建物の利用 状 況	物件3建物所有者が、居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物理的損傷について 経年に伴う床や内壁の汚損・損傷の他に、内壁に飼い猫による引っ掻き傷があることを確認した。 ②内装リフォーム等について 物件3建物の前所有者が平成27年6月に取得し、新築当時の間取りから現在の間取りへ変更、内装仕上げや水廻り設備等の更新を行った上で、現所有者が取得したものと推定される。 登記上の新築年月日からは58年が経過しているが、内部仕上げ等を見る限りにおいては、経過年数程の経年劣化は生じていないと思料する。

区 分	物件3 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 : 昭和42年10月日不詳新築と推定 経 過 年 数 : 58年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : コンクリート板葺 外 壁 : モルタル塗り 天 井 : 繊維ボード 内 壁 : コンクリートブロック 床 : コンクリート金ゴテ仕上げ 設 備 : なし その他 :
床 面 積	1 階 : 9.83㎡ *登記面積と概ね合致。
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	普通
建物の利用 状 況	物件3建物所有者が、物置として使用し、占有している。
特記事項	①目視した限りにおいて物理的な損傷は見られなかった。 ②建築年月日について 物件3主である建物と同時期に新築されたものと推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	0.94	164.13	1.00	5,450,000
2	35,300	0.10	118.57	0.90	380,000

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-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 43,000\text{円/㎡} & \times & 100.5 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 119 & = & 35,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：120%（居住環境、周辺の土地利用の状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：119%

イ 個別格差

物 件 1：街路条件：100%

交通接近条件：92%（幅員、舗装の状態、系統）

環境条件：100%

画地条件：102%（方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：94%

物 件 2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：10%（公衆用道路）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：10%

ウ 地 積：登記地積

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（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
3 主	200,000	92.51	0.09	1,670,000
附属1	150,000	9.83	0.03	40,000
合計				1,710,000

ウ 現 価 率：

物件 2 主	a 経過年数	58年
	b 経済的残存耐用年数	5年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
	d 残価率	5%
	e 現価率	9%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

未登記附属建物	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	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	5,450,000	1.00	0.25	法定地上権	1,360,000
2	380,000	0.00	0.00	法定地上権	0

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3建物の土地利用権の及ぶ範囲を、建物の配置、道路との位置関係等を考慮し、物件1土地の全てと判定した。

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 割合 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	5,450,000	- 1,360,000			1.00	0.60	2,450,000
2	380,000	0	2/20		1.00	0.60	20,000
3	1,710,000	+ 1,360,000			1.00	0.60	1,840,000
一括価格（合計）							4,310,000

ウ 持 分 割 合：物件2について売却対象となっている債務者共有分20分の2とした。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

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 地価公示価格 会津若松-12

所 在 : 会津若松市宝町158番
価 格 : 43,000円/m²
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約3.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 168m²
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 : 第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅に事務所等が混在する住宅地域

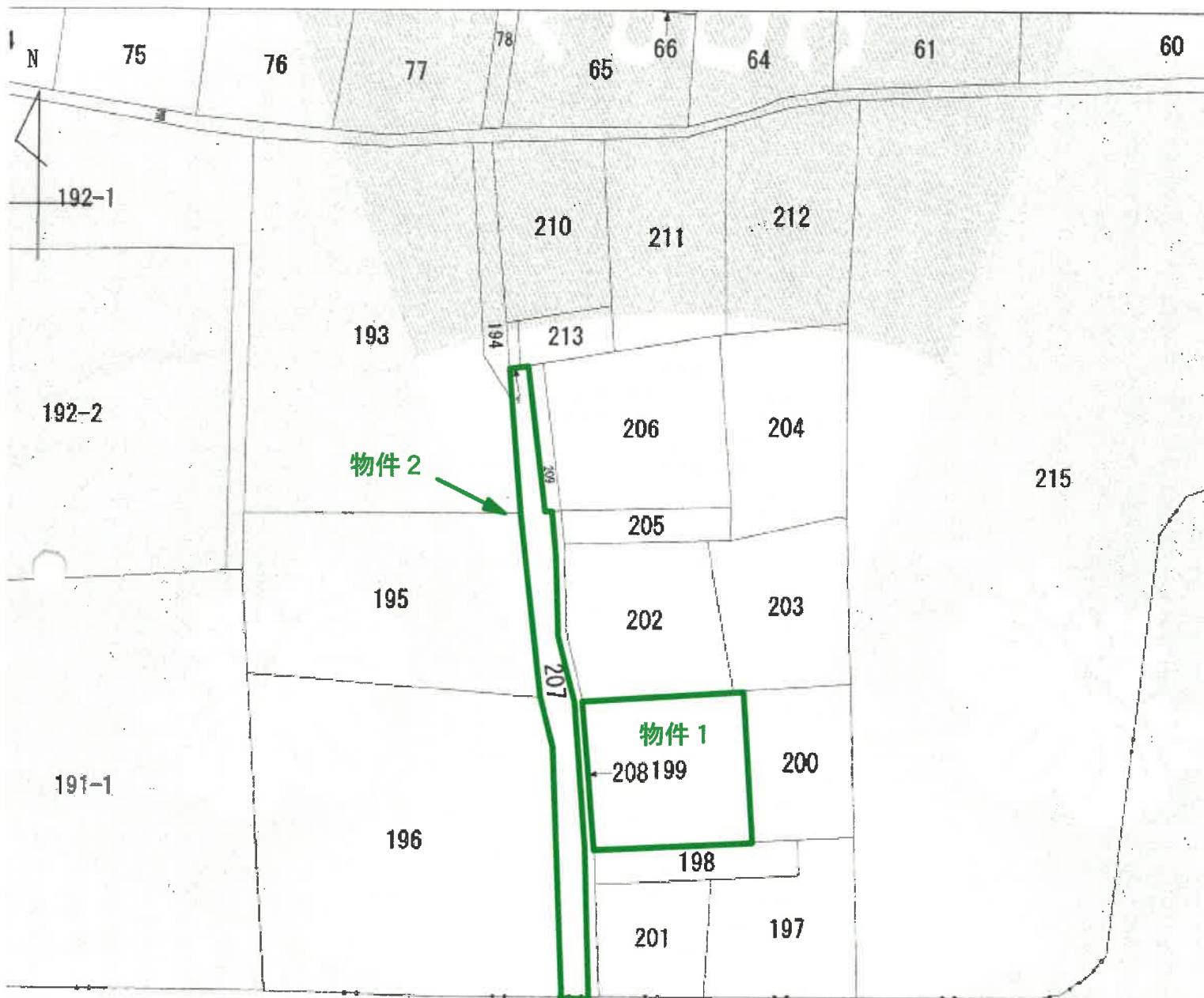
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 593,603円
物件2 : 0円
物件3 : 652,224円

第7 附属資料

公 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



登記年月日：平成10年5月28日

2030401

各階平面図

H10528

建物階平面図

家屋番号	199番
建物の所在	会津若松市花見、丘1丁目199番地

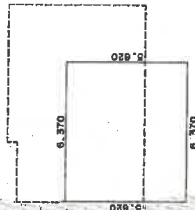
(主)1階



求積表

5.915×2.730	≈ 16.147950
6.370×6.370	≈ 40.576900
合計	56.724850
床面積	56.72 m^2

(主)2階



求積表

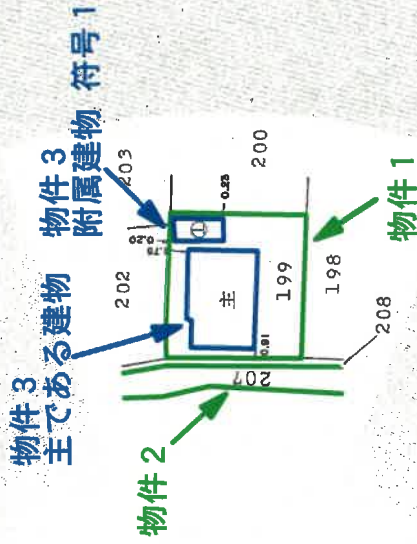
5.920×6.370	≈ 35.799400
床面積	35.79 m^2

(付1)



求積表

4.870×2.020	≈ 9.837400
床面積	9.83 m^2



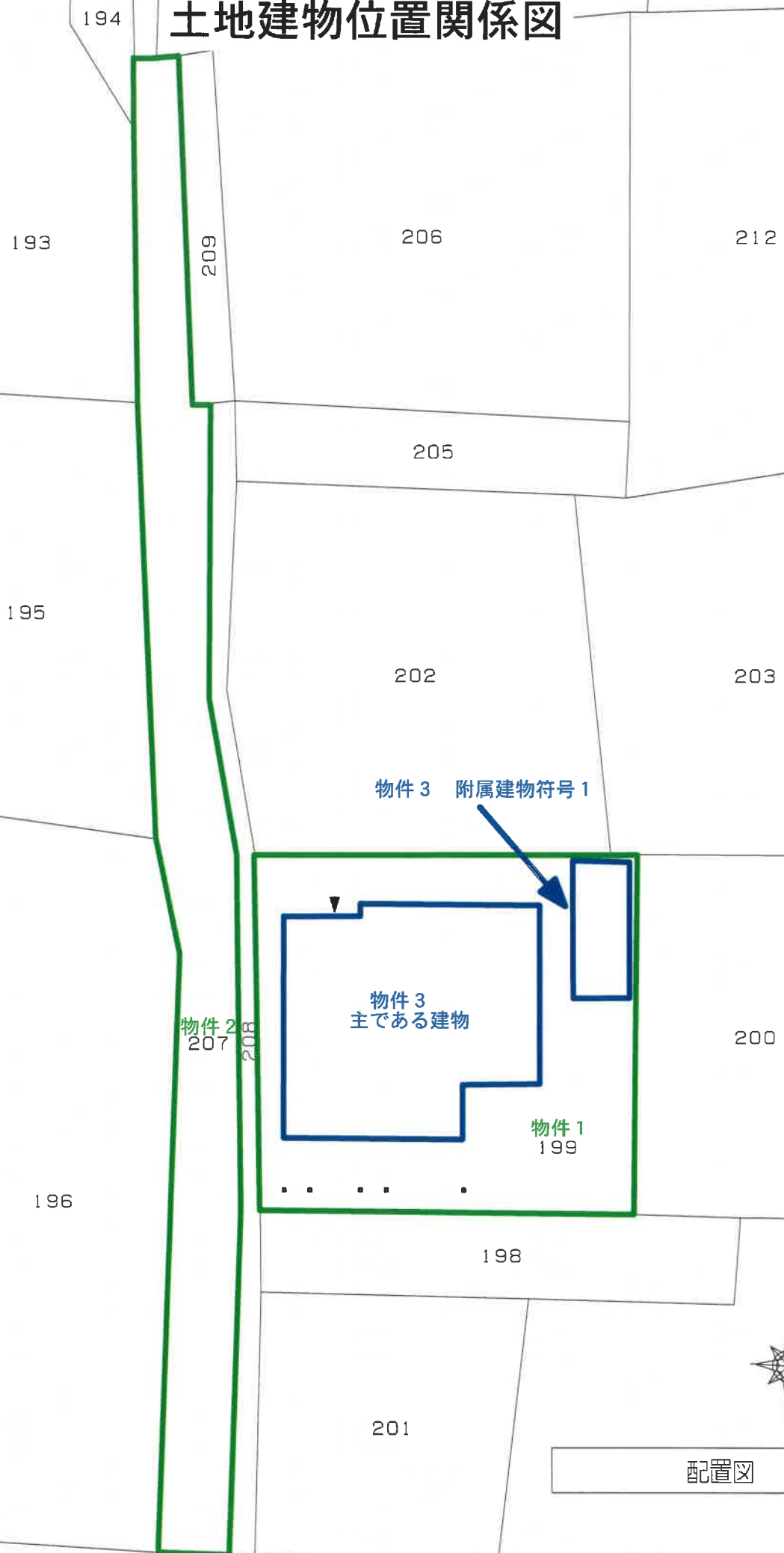
作製者

縮尺 1/250

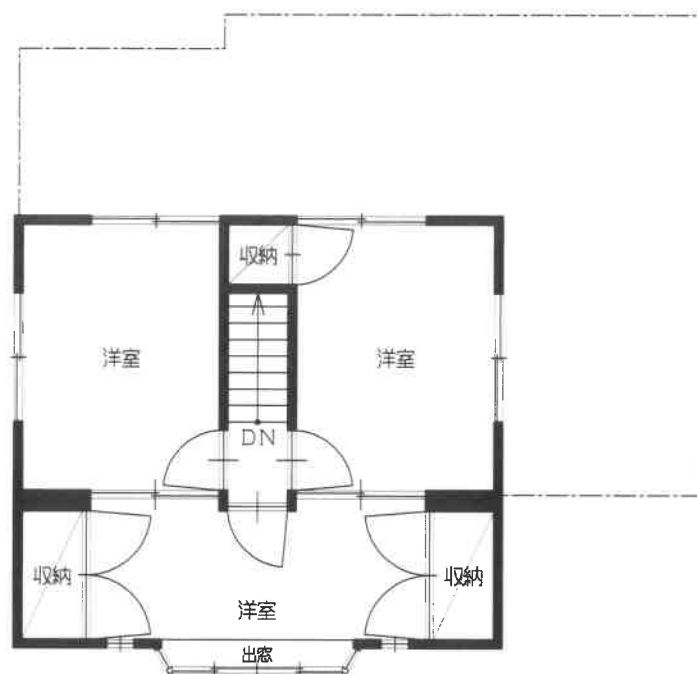
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

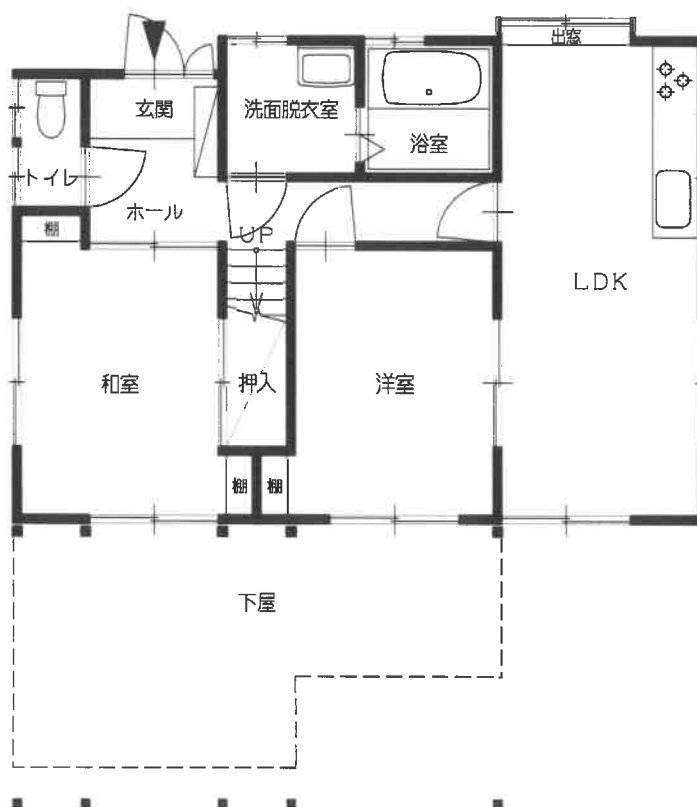
土地建物位置関係図



物件3 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図



物件 3 附属建物 符号 1 間取図



平面図

