

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	日 時 令和 8年 3月25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 8年 4月 8日 午前 9時50分 場 所 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, 2	1, 980, 000 1, 584, 000	一括	396, 000	39, 158	0
1	1, 340, 000				
2	640, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大沼郡会津美里町字川添
 地 番 1661番
 地 目 宅地
 地 積 411.00平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町字川添 1661番地
 家屋 番号 1661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 87.05平方メートル
 2階 30.63平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 12.42平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9.93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, 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, 2】

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1】

売却対象外の土地(地番1663番8、同番7及び字高田甲2725番14)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 大沼郡会津美里町字川添
 地 番 1661番
 地 目 宅地
 地 積 411.00平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町字川添 1661番地
 家屋 番号 1661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 87.05平方メートル
 2階 30.63平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 12.42平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9.93平方メートル



令和 7年（ケ）第 17号
令和 7年12月 4日受理
令和 7年12月25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 大沼郡会津美里町字川添
地 番 1 6 6 1 番
地 目 宅地
地 積 4 1 1. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町字川添 1 6 6 1 番地
家屋 番号 1 6 6 1 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 8 7. 0 5 平方メートル
2階 3 0. 6 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 2. 4 2 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9. 9 3 平方メートル

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 ☐ 仮換地図のとおり		
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 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： ☐ 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（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
■ 近隣居住者	1 物件2建物には、しばらく前から所有者であるAやその家族は住んでおらず、また、出入りする人を見かけたこともありません。 2 Aや私を含めた近隣居住者らは、公道に出入りするため、1663番8、1663番7及び字高田甲2725番14の各土地を利用していますが、利用料などを支払ったことはなく、そもそも近隣居住者らに各土地を分譲するにあたって道路として整備されたものであり、請求されたこともありません。 3 かつて近隣居住者らが利用している道路部分について、近隣居住者らに名義変更してくれるという話があり、代表になってくれた人から言われて署名・押印したことがあったのですが、名義変更されないままの状態が続いています。
■ C	1 1663番8、1663番7及び字高田甲2725番14の各土地の所有者であるBの長男です。Bが高齢であるため、各土地の管理等を任されています。 2 この各土地については、Bの夫である亡くなった実父が周りの土地を宅地として分譲した際、道路として利用してもらうために整備したものであり、本来は、各分譲地を購入してくれた方々の共有名義に移転登記をすべきだったところ、実父がその手続をしないまま亡くなってしまい、今日に至っています。これまで利用料などを請求したことはなく、今後も請求する考えはまったくありません。 3 この各土地については、今後、公衆用道路に地目変更した上、各分譲地を購入してくれた方々やその承継人の方々の共有名義に無償で変更したいと考えていることもあり、物件1土地及び物件2建物の買受人になった方には、私が経営している会津美里町富川にある株式会社東部まで連絡をいただきたいと思います。

(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、建物図面（各階平面図）、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1663番2の土地は、登記上、第三者所有の雑種地であるところ、現況地目は宅地である。1662番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、字西裏屋敷添甲2208番2の土地は、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。また、登記上、1663番8の土地は、第三者所有の雑種地であるところ、同土地から順次隣接する雑種地である1663番7及び宅地である字高田甲2725番14の各土地と一体的に道路として利用されており、現況地目は、公衆用道路である。
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。
なお、本土地は袋地であり、買受人は、囲繞地である1663番8、1663番7及び字高田甲2725番14の各土地の通行を開始するに先立ち、同各土地の所有者に連絡をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物について
 - 建物外部
 - ・雨樋の一部には、破損箇所が見られた。
 - ・外壁や軒天には、剥がれや汚損が見られた。
 - 建物内部
 - ・天井、柱上部及び内壁には、雨漏り跡が散見された。
 - ・内壁、剥がれが散見されたほか、経年による汚損が全体的に見られた。
浴室の内壁全体にカビによる汚損が見られた。
 - ・床には、沈む箇所が数箇所認められた。
 - イ 附属建物符号1について
 - 建物外部
 - ・特段の損傷箇所や汚損は見られなかった。
 - 建物内部
 - ・動産類が積み重ねられて置かれており、床や内壁の下部など、見分できない箇所が多かったが、見分できた限りにおいて、特段の損傷箇所は見られなかったが、内壁に落書きやそれを消した跡のようなものが見られた。
 - ウ 附属建物符号2について
 - 建物外部
 - ・経年による汚損のほか、破損している箇所も見られた。
 - 建物内部
 - ・入口の戸は、建付けが悪く、ほとんど開けることができず、内部に立ち入ることができなかった。
なお、入口の戸のガラスが2箇所破損しているのが見られた。
 - ・入口付近から確認したところ、動産類が積み重ねられて置かれており、床や内壁の下部など、見分できない箇所が多かったが、見分できた限りにおいて、内壁に汚損等が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- (3) 本件物件は、所有者ではない第三者の占有を認める物などがなく、所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12月5日(金) : - :	執行官室	会津美里町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11日受理)
令和7年12月8日(月) 9:00-9:15 11:35-11:40	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7年12月8日(月) 10:30-10:35	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年12月17日(水) 11:00-11:50	物件所在地	立入調査、現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和7年12月17日(水) 12:30-12:50	C経営会社	Cから事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
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。 ☒ 令和7年12月17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、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

座標値補正：図上測定) +479.416



+354.416 (座標値補正：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

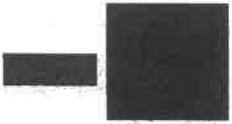
A	字西真屋敷
B	字西真屋敷
C	字西真屋敷
D	字西真屋敷
E	字西真屋敷
F	字西真屋敷

請求部	所在	大沼郡会津美里町字川添				地番	1661番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	以	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年9月			備付年月日(原図)	昭和55年8月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日
福島地方税務局若松支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)



A 3 → A 4 縮小

登記年月日：平成18年4月11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。
令和7年8月12日 福島地方方法務局若松支局 登記官

2113202 各階平面図

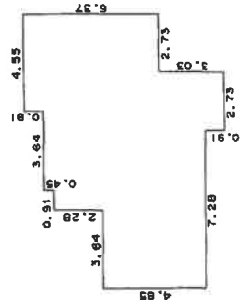
家屋番号 1661番

建物図面

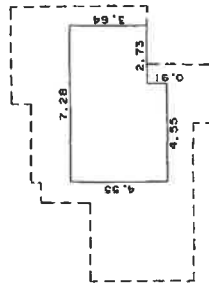
H18.4.11

大沼郡会津美里町字川添1661番地

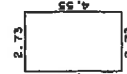
主たる建物1階



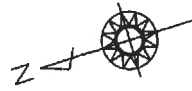
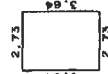
主たる建物2階



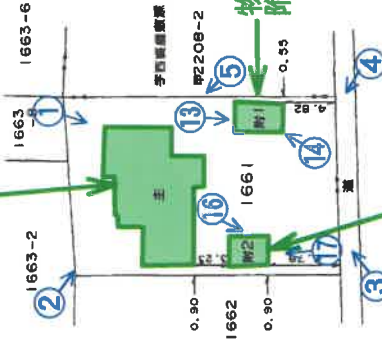
附属建物(附1)



附属建物(附2)



物件2主である建物



物件2
附属建物符号1

物件2
附属建物符号2

←○写真撮影位置方向・写真番号

A3→A4縮小

作製者

申請人

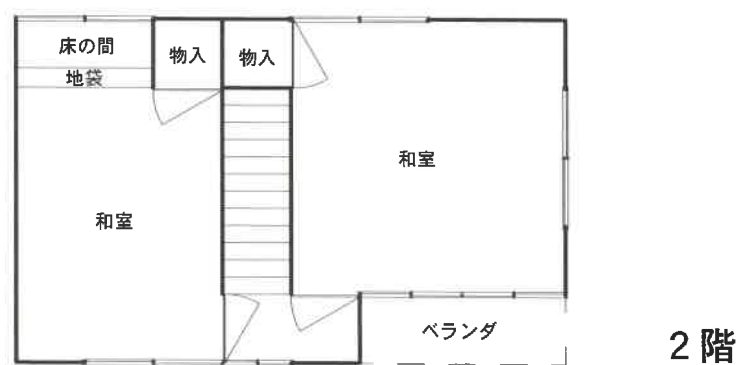
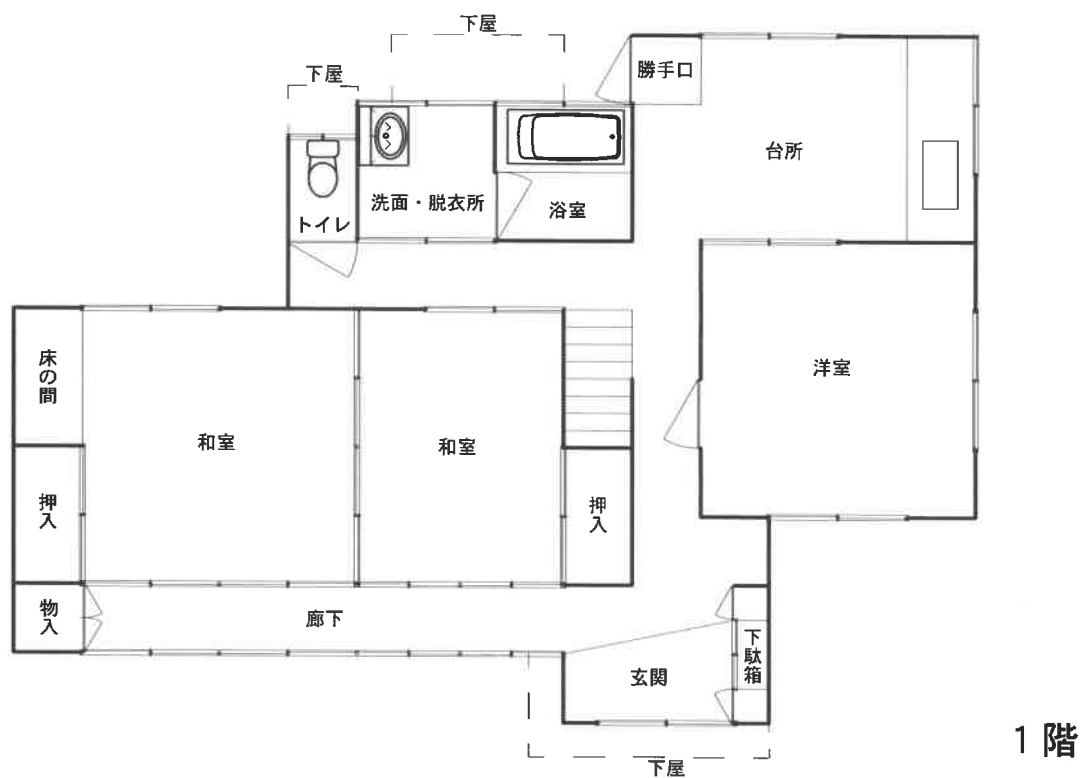
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

平成18年四月十七日登記

物件 2 主である建物



建物間取図

物件 2 附属建物符号 1



物件 2 附属建物符号 2



建物間取図

物件2主である建物



物件1

No. 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. 5



物件2主である建物: 1階洋室の状況

No. 6



物件2主である建物: 1階台所の状況

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階東側和室の状況

No. 9



物件2主である建物:1階西側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階東側和室の状況

No. 11



物件2主である建物:2階西側和室の状況

No. 12

物件2附属建物符号1



物件1

No. 13

物件2主である建物

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:内部の状況

No. 15

物件2附属建物符号2



物件1

No. 16

物件2附属建物符号2

物件2主である建物



物件1

No. 17



物件2附属建物符号2:内部の状況

No. 18

令和7年（ケ）第17号
令和7年12月17日現地調査
令和8年1月5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
大久保 元弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,340,000円
物件2（建物）	金640,000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土地の内訳価格は、物件2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瑕疵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	大沼郡会津美里町字川添 1661番 宅地 411.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大沼郡会津美里町字川添1661番地 1661番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 87.05m ² 2階： 30.63m ² 計 117.68m ²	
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物符号1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 12.42m ²	
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物符号2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.93m ²	
番号	特 記 事 項		
1	土地所有者は位置指定道路の共有持分を有していないが、当該道路の管理者によれば、今後、現在の登記地目である「宅地」を「公衆用道路」へ変更し、共有名義への変更も無償で行う意向がある。		

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 只見線「会津高田」駅の南方約1.0km（道路距離、以下同じ。） 会津美里町立高田小学校まで約500m 会津美里町立高田中学校まで約500m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財の指定無し
画 地 条 件	間口約16.5m、奥行約25m 長方形 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約6m舗装位置指定道路 （建築基準法42条1項5号） 当該位置指定道路を介し、幅員約4.5m舗装町道に接続。 南側 幅員約1.2m未舗装法定外道路 （法定外公共物）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が、物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 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	土地所有者は位置指定道路の共有持分を有していないが、当該道路の管理者によれば、今後、現在の登記地目である「宅地」を「公衆用道路」へ変更し、共有名義への変更も無償で行う意向がある。	

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)：昭和53年11月8日 新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 天 井：目透 内 壁：京壁、化粧合板 床：畳、フローリング 設 備：電気・給排水衛生設備一式
床 面 積 (現 況)	1階：87.05㎡ 2階：30.63㎡ 計：117.68㎡ *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	劣る 建物外部：雨樋の一部に破損、外壁・軒天に剥がれ、汚損等。 建物内部：天井・内壁等の雨漏り跡、内壁の剥がれ、浴室の カビ等が散見され、床の沈みも数箇所認められる。
建物の利用 状 況	建物所有者が、居宅(空き家)として占有している。
特記事項	特にない。

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53年11月15日 新築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : トタン 天 井 : 板張 内 壁 : 合板 床 : コンクリート叩き 設 備 : _____
床 面 積 (現 況)	1 階 : 12.42㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 車庫 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	建物所有者が、車庫として占有している。
特 記 事 項	特にない。

区 分	附属建物符号2
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53年11月15日 新築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : トタン 天 井 : 板張 内 壁 : 合板 床 : コンクリート叩き 設 備 : _____
床 面 積 (現 況)	1階: 9.93㎡ *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	劣る 出入り口のガラスが破損している。
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として占有している。
特記事項	特にない。

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	12,700	1.00	411.00	0.60	3,130,000

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 会津美里-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,000\text{円/㎡} & \times & 96.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 114 & = & 12,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：99% 幅員、系統連続性

交通接近条件：100%

環境条件：115% 周辺土地の状態

行政的条件：100%

格 差 率：114%

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：100%

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
主である 建物	220,000	117.68	0.01	260,000
附属建物 符号1	100,000	12.42	0.01	10,000
附属建物 符号2	70,000	9.93	0.01	10,000
物件2 建物合計				280,000

ウ 現 価 率 :

物件2

a 経過年数	47年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

附属建物符号1

a 経過年数	47年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

附属建物符号2

a 経過年数	47年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	3,130,000	1.00	0.25	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	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	3,130,000	- 780,000	1.00	0.95	0.60	1,340,000
2	280,000	+ 780,000	1.00	1.00	0.60	640,000
一括価格（合計）						1,980,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1土地は位置指定道路の共有持分がなく、不測のリスクがある。

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 会津美里-1

所 在 : 大沼郡会津美里町字鹿島3033番
価 格 : 15,000円/㎡
位 置 : 「会津高田」駅まで道路距離で約1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 371㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側3.6m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ幹線町道背後の既成住宅地域。

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 843,525円
物件2 : 1,807,819円
附属建物符号1 : 42,309円
附属建物符号2 : 103,498円

第7 附属資料

法 14 条 地 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上

702-3

1664-3

1664-1

位置指定道路
(共有持分無し)

甲2724-3

701-4

物件1

甲2214

1663-5

甲2725-16

11-3

1663-9

1663-1

1663-3

甲2725-15

700-3

1663-2

1663-7

甲2725-14

甲2725-8

甲2725-3

水

1662

1661

甲2208-2

1663-6

甲2725-1 水

-2

699-3

甲2204-6

甲2204-3

甲2730-4

甲2730-7
甲2729-2

甲2204-4

甲2730-3

甲2730-5

甲2204-1

甲2731-3

道 甲2730-1

甲2198-1

甲2204-2

甲2731-5

甲2731-4

甲2732-1

甲2198-9

甲2198-7

甲2198-6

甲2198-5

甲2201-1

水

道

甲2201-4

甲2733-2

1659-2

1660

N

1/500

法14条地図写

登記年月日：平成18年4月11日

令和7年8月12日 福島県土地家屋調査士会

登記号

請求番号：28-2

2113202 各階平面図

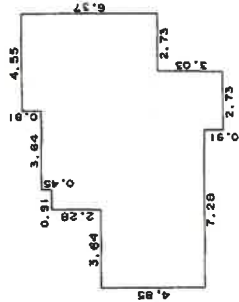
建物階平面図

家屋番号 1661番

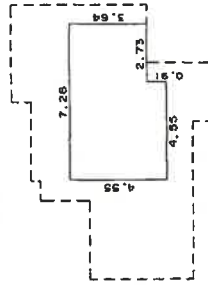
建物の所在 大沼郡会津美里町字川添1661番地

平成18年4月11日登記

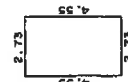
主たる建物1階



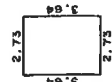
主たる建物2階



附属建物(附1)



附属建物(附2)



物件2主である建物



製作者

申請人

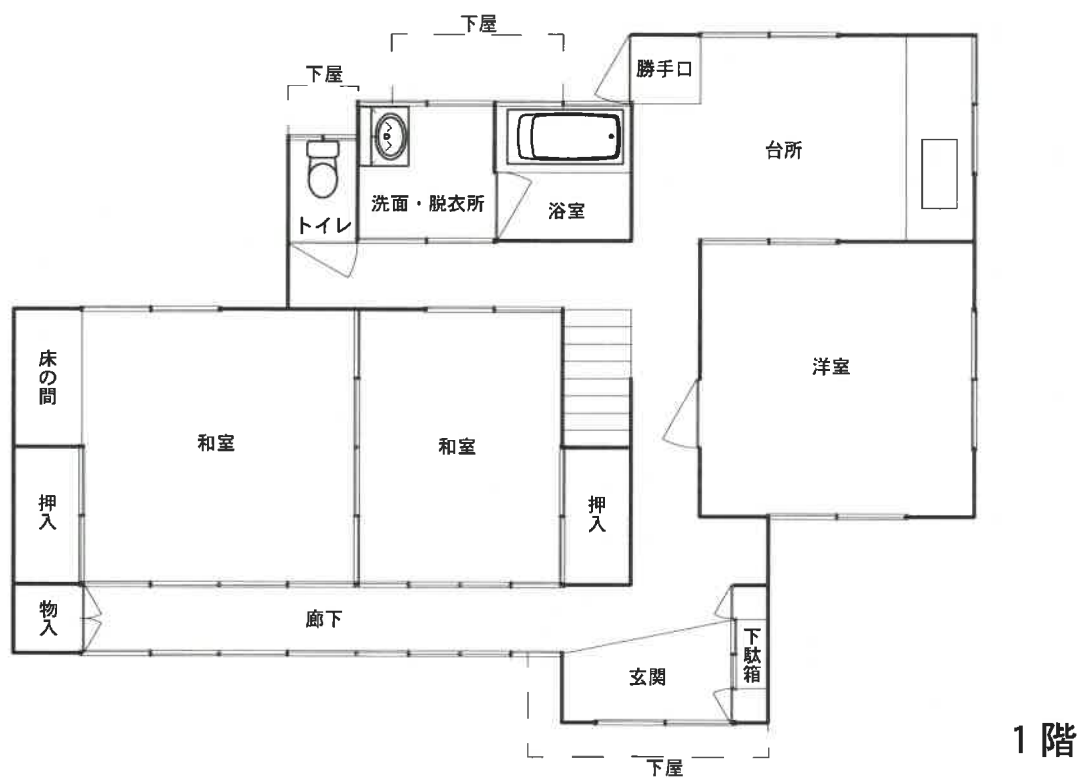
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

物件 2 主である建物

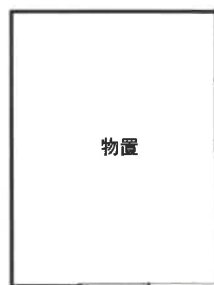


建物間取図

物件 2 附属建物符号 1



物件 2 附属建物符号 2



建物間取図