

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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 8年 6月10日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 5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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市河東町八田字漆沢 |
| | 地 番 | 88番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市河東町八田字漆沢 |
| | 地 番 | 88番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 会津若松市河東町八田字漆沢 88番地 |
| | 家屋 番号 | 88番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.09平方メートル
2階 47.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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, 2】

本件所有者及び建物共有者Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件建物共有者両名が占有している。

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 会津若松市河東町八田字漆沢
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 195.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 会津若松市河東町八田字漆沢
地 番 88番3
地 目 宅地
地 積 2.34平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 会津若松市河東町八田字漆沢 88番地
家屋 番号 88番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 46.09平方メートル
2階 47.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 20号
令和 8年 1月23日受理
令和 8年 3月 6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 会津若松市河東町八田字漆沢

地 番 88番

地 目 宅地

地 積 195.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 会津若松市河東町八田字漆沢

地 番 88番3

地 目 宅地

地 積 2.34平方メートル

所有者 A

3 所 在 会津若松市河東町八田字漆沢 88番地

家屋 番号 88番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル

2階 47.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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、2
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □ (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A ■その他の者B □ 上記の者らが本各土地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	Bの敷地利用権は、使用借権と認める。 南東側付近にカーポート(工作物)が存するところ、同カーポートの南東端部分が88番2の土地に約1.2メートル跨っている。
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(□主たる建物 □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A、B 上記の者らが本建物を 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
<p>■ A</p>	<p>1 物件1、2の各土地の所有者及び物件3建物の共有者です。</p> <p>2 物件3建物には、私と共有者である妻Bを含めた家族が居住しています。</p> <p>物件3建物のBの持分について、物件1、2の各土地使用に関する金銭のやり取りはありません。</p> <p>3 物件1、2の各土地について</p> <p>(1) 本各土地は、実父が所有していた88番の土地を物件1土地、物件2土地及び88番2の土地に分筆した上、実父から贈与を受けたものであり、道路になっている物件2土地の西側部分を除き、周囲を実父所有の88番2の土地に囲まれています。</p> <p>なお、物件2土地は、物件3建物を建築するにあたって、西側の道路が狭いということでセットバックした土地ということになります。</p> <p>(2) 本各土地は、隣地が道路と実父の所有地ということもあり、隣地との間で境界が問題になったことはありません。しかし、物件3建物は物件1土地上に建っていますが、物件3建物の建築と合わせて私とBが設置したカーポートの設置部分を含めて、コンクリート敷にしている部分には、88番2の土地も含まれています。88番を分筆する際、地積測量図を作成したとはいえ、すべての境界に境界杭などがあるわけではないため、88番2との境界がこの点を結んだ線などと説明することはできません。</p> <p>(3) 本各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>4 物件3建物について</p> <p>(1) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(2) 本建物は、新築後、増改築はしておらず、屋根や外壁のメンテナンスなどもしていません。</p> <p>(3) 本建物は、床暖房の設備はありませんが、ソーラーパネルの設備を設置しています。ソーラーパネルの設置費用は、その分も組み込んだ住宅ローンから支払われているため、それ自体の残債はありません。</p> <p>なお、ソーラーパネルで発電した電気については、売電していません。</p> <p>(4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。</p> <p>(5) 本建物について、特に不具合と感じている箇所はありません。</p>
<p>■ C</p>	<p>1 物件1、2の本件各土地の所有者であるAの実父であり、本件各土地を囲んでいる88番2の土地の所有者です。AとBが物件3建物を建てることになり、本件各土地をAに贈与しました。</p> <p>2 贈与税などの関係があり、本件各土地のみをAに贈与したわけですが、コンクリート敷になっているカーポートを含めた駐車場などの部</p>

(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
	<p>分には、Aに贈与しなかった88番2の土地が含まれています。</p> <p>そして、公道から本件各土地に車を乗り入れするためには、北西側の道では物件3建物の配置などの関係で厳しく、88番2の土地の南東角付近の南側にある道を使用するしかないわけですが、実際には、88番2の土地を通らなければ、その道も使用できないこととなります。</p> <p>3 これまでは、親子関係でもあり、いずれは贈与又は相続させることになるAが、88番2の土地を使用して公道から車を乗り入れすることを了承してきましたが、本件土地建物の買受人には、88番2の土地を有償、無償を問わず、使用させるつもりはありません。</p> <p>買受人が88番2の土地を使用したいのであれば、同土地を適正価格で買い取っていただきたいと思っています。仮に同土地を買い取ってくれないときには、同土地にはみ出ているカーポートの南東端部分を撤去していただくこととなります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

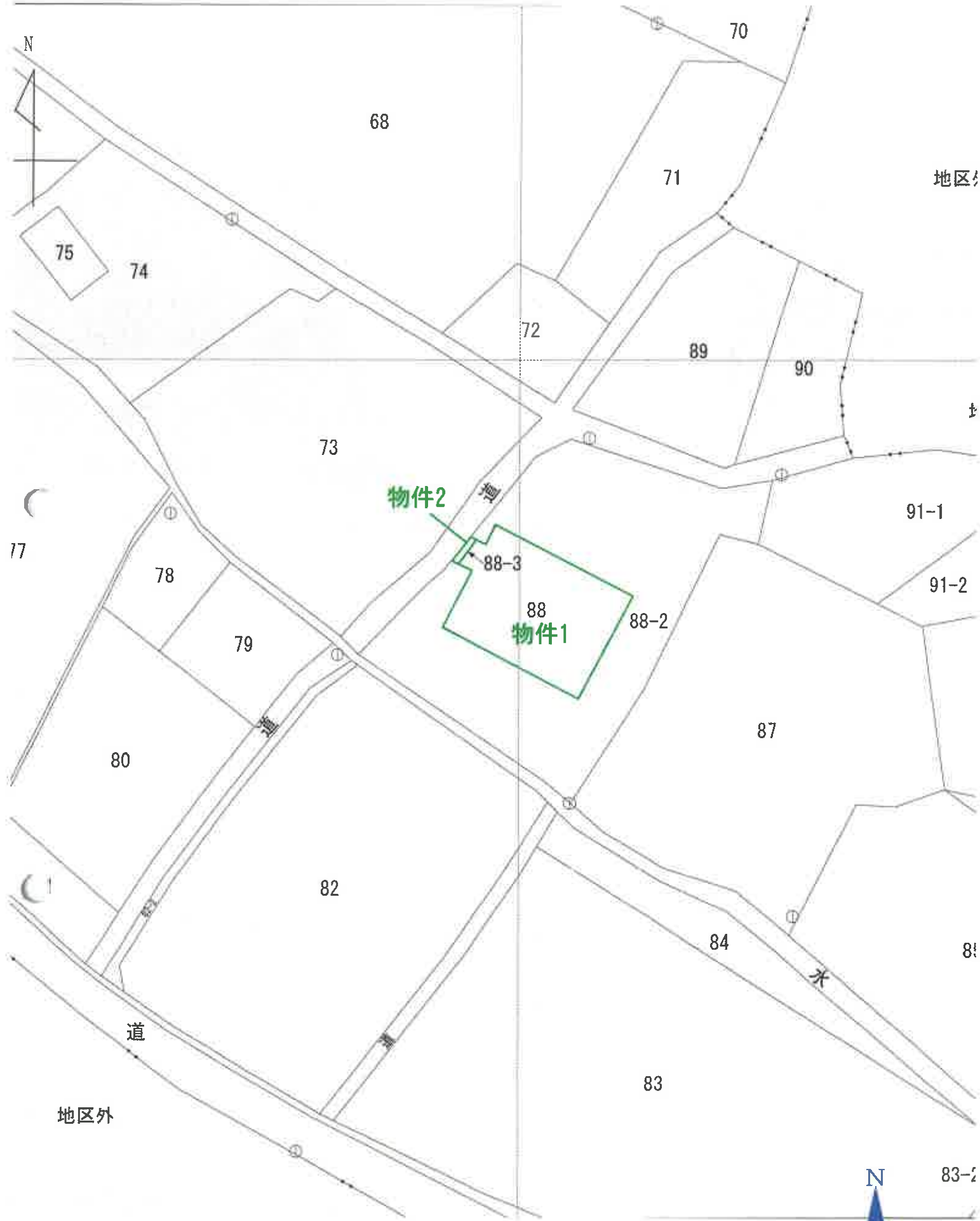
執行官の意見

- 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、2の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
物件2土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地に地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する88番2の土地は、登記上、第三者(Aの実父)所有の宅地であり、現況地目も同様である。物件2土地の北西側隣接地は、公図上、「道」と表記されている公衆用道路である。
これまで各隣接地との間で境界などに関して問題はなかったということであるが、物件1土地上に設置されているカーポートの南東端部分が88番2の土地に約1.2メートル跨っていると見られるほか、自動車で公道に出入りするためには、88番2の土地を使用せざるを得ないため、買受人は、本各土地の使用を開始するにあたり、88番2の土地の所有者と使用等に関する調整等をする必要があると認める。
なお、88番2の土地所有者は、買受人に同土地の買取りを希望しており、買取りされな
いときは、同土地に跨っているカーポートの南東端部分の撤去を求める可能性がある。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 建物外部
建物の外部に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
内壁クロスに汚損や剥がれが散見された程度であり、全体的に保全状況は良好と認める。
- 3 本件物件については、所有者又は共有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8年1月23日(金) 15:25-15:30	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(1月28日受領(11時5分から11時10分))
令和8年1月26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(2月2日受領)
令和8年1月28日(水) 10:00-10:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年2月17日(火) 10:00-11:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 土地所有者兼建物共有者Aから事情聴取
令和8年3月6日(金) 8:45-8:55	執行官室	隣接地所有者Cから電話による事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 調査途中に共有者Aが帰宅し、調査に立ち会った。		
<input type="checkbox"/> 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

家屋番号	88番
------	-----

建築物図面 各階平面図

建物の所在	会津若松市河東町八田字漆沢88番地
-------	-------------------



←○写真撮影位置方向・写真番号

申請人



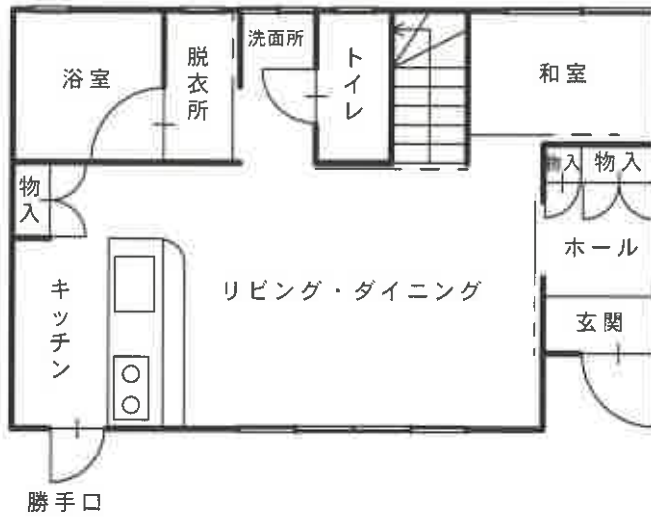
縮尺

1 / 500

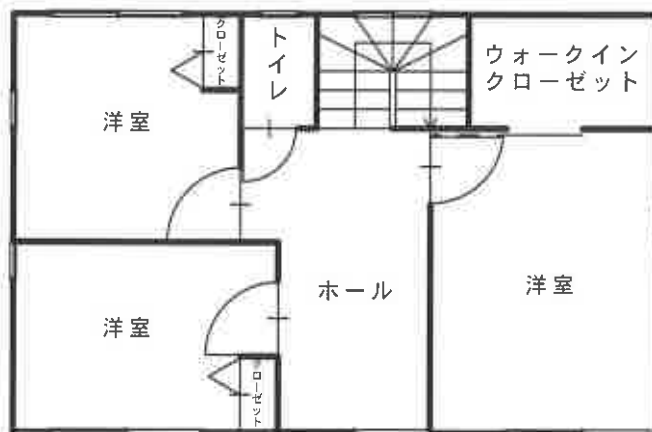
土地建物位置関係図

物件 3

1 F



2 F



建物間取図







88番2の土地

物件1

物件2

No. 3



物件2

物件1

88番2の土地

No. 4

物件3



88番2の土地

物件1

物件2

No. 5

物件3



88番2の土地

物件2

物件1

No. 6



物件3:1階リビング・ダイニングの状況

No. 7



物件3:1階キッチンの状況

No. 8



物件3:1階浴室の状況

No. 9



物件3:1階和室の状況

No. 10



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 11



物件3:2階西側洋室の状況

No. 12



物件3:2階北西側洋室の状況

No. 13

令和7年(ケ)第20号
令和8年2月17日現地調査
令和8年3月16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

船山克彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,522,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金180,000円
物件2 (土地)	金2,000円
物件3 (建物)	金2,340,000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	会津若松市河東町八田字漆沢 88番 宅地 195.82m ²	
2	所在地 地目 地積	会津若松市河東町八田字漆沢 88番3 宅地 2.34m ²	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市河東町八田字漆沢 88番地 88番 居宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラー パネルぶき2階建 1階： 46.09m ² 2階： 47.59m ² 計： 93.68m ²	
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）

位置・交通	JR磐越西線「広田」駅の東方約2.7km(直線距離、以下同じ。) 最寄バス停「漆沢」の北東方約200m 磐梯河東IC約750m 会津若松市立河東学園まで約3km 会津若松市役所まで約7km 会津若松市役所河東支所まで約3.3km リオン・ドール河東店まで約3km	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、農地等が見られる集落地域。都市計画法上の市街化調整区域の法規制を受けるが、国道49号や磐梯河東ICへ接近性は比較的良好である。	
主な公法上の規制 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般)	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 用途無指定 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3m、奥行約17.2m、地積195.82㎡ やや不整形、概ね平坦、中間画地 北西側道路より0～1m程高く接面
接面道路の状況	北西側幅員2.3m～3.1m舗装及び未舗装市道及び私道 ※建築基準法第42条2項道路に指定
土地の利用状況等	土地所有者Aとその他の者Bが、目的土地上に物件3建物を共有し、占有している。 隣地は、低層住宅の敷地及び農地となっている。
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、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、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	<p>① 物件3建物共有者Bと物件1土地所有者Aとの間に契約や地代の支払いはなく、Bの物件1土地に対する占有権原は使用借権である。</p> <p>② 物件3建物の東側にカーポート(工作物)が存し、隣接地番88番2(登記地目:宅地・所有者:C・地積:598.02㎡)に一部跨っている。</p> <p>③ 物件3建物は都市計画法第34条第12号分家住宅の許可(開発許可日:平成24年7月17日・許可番号:会津若松市指令都第637-2号・建築物の用途:自己の居住用住宅)により建築されている。上記許可は属人性があり、買受人が建物利用する場合には都市計画法の用途変更(使用主体の変更)の許可が必要になるとのことである。 尚、地番88番2に跨っているカーポートについては、買受人は撤去を求められる可能性が高いとのことである(会津若松市建設部開発管理課調べ)。</p> <p>④ 物件1土地への車での進入については、南側市道から物件1南方の法定外道路(公団上の道及び水)及び隣接地番88番2を経由して行っている状況にあり、買受人は上記隣接所有者との間で土地使用等に関する協議が必要となる。</p>
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

物件2

画地条件	間口約3m、奥行約0.8m、地積2.34㎡ ほぼ長方形、北西方に傾斜、中間画地 北西側道路と等高
接面道路の状況	北西側 幅員約2.3m 舗装市道 (建築基準法42条2項)
土地の利用状況等	平成24年7月4日付みなし道路協議済みのセットバック後退用地(会津若松市建設部建築住宅課調べ)であり、市の管理はされていないが、現況は未舗装の専用私道として利用されている。 隣地は、低層一般住宅の敷地、会津若松市道となっている。
特記事項	なし

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) : 平成24年10月23日 新築 経 過 年 数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 17年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦・ソーラーパネル葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング、畳、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 46.09㎡ 2階 : 47.59㎡ 計 : 93.68㎡ *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	優る
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	物件3建物共有者AとBが、居宅として使用している。
特 記 事 項	① 建物内部については、経年の内壁クロスの汚損や剥がれ、床の傷等が見られる程度である。 ② 建物共有者によれば、屋根にソーラーパネルが設置されているとのことであるが、パネルの枚数や売電契約については確認できなかった。

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）

目的土地の更地及び建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,830	0.81	195.82	0.95	1,030,000
2	6,830	0.20	2.34		3,000

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-24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 7,500\text{円/m}^2 & \times & 98.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & \doteq & 6,830\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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%（方位、形状）

◇地域格差：街路条件：108%（幅員、連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：108%

イ 個別格差：

番号1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：81%（間口と奥行、高低差）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：81%

番号2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：20%（道路減価）

格 差 率：20%

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	290,000	93.68	0.35	9,510,000

ウ 現 価 率：

a 経過年数 13年

b 経済的残存耐用年数 17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 35%

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

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	1,030,000	1.00	0.25	法定地上権	260,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1土地の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権を法定地上権と判定、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)	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	1,030,000	- 260,000	/	0.40	0.60	180,000
2	3,000	/	/	1.00	0.60	2,000
3	9,510,000	+ 260,000	1.00	0.40	0.60	2,340,000
一括価格 (合計)						2,522,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 需要の少ない市街化調整区域内の一般住宅で買受人が限定され、建物使用には都市計画法の用途変更の許可手続き等が必要となること、物件3建物東側のカーポートが隣接の88番2に跨っており、買受人は撤去を求められる可能性が高いこと、更には物件1土地への車での進入に際して隣接地の借地乃至取得が必要になることを勘案して、市場性修正を行なった。

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 地価公示価格 会津若松-24
- 所 在 : 会津若松市河東町八田字八田野443番
価 格 : 7,500円/m²
位 置 : 「磐梯町」駅まで道路距離で約3.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 753m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側6m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ほか畑も見られる住宅地域

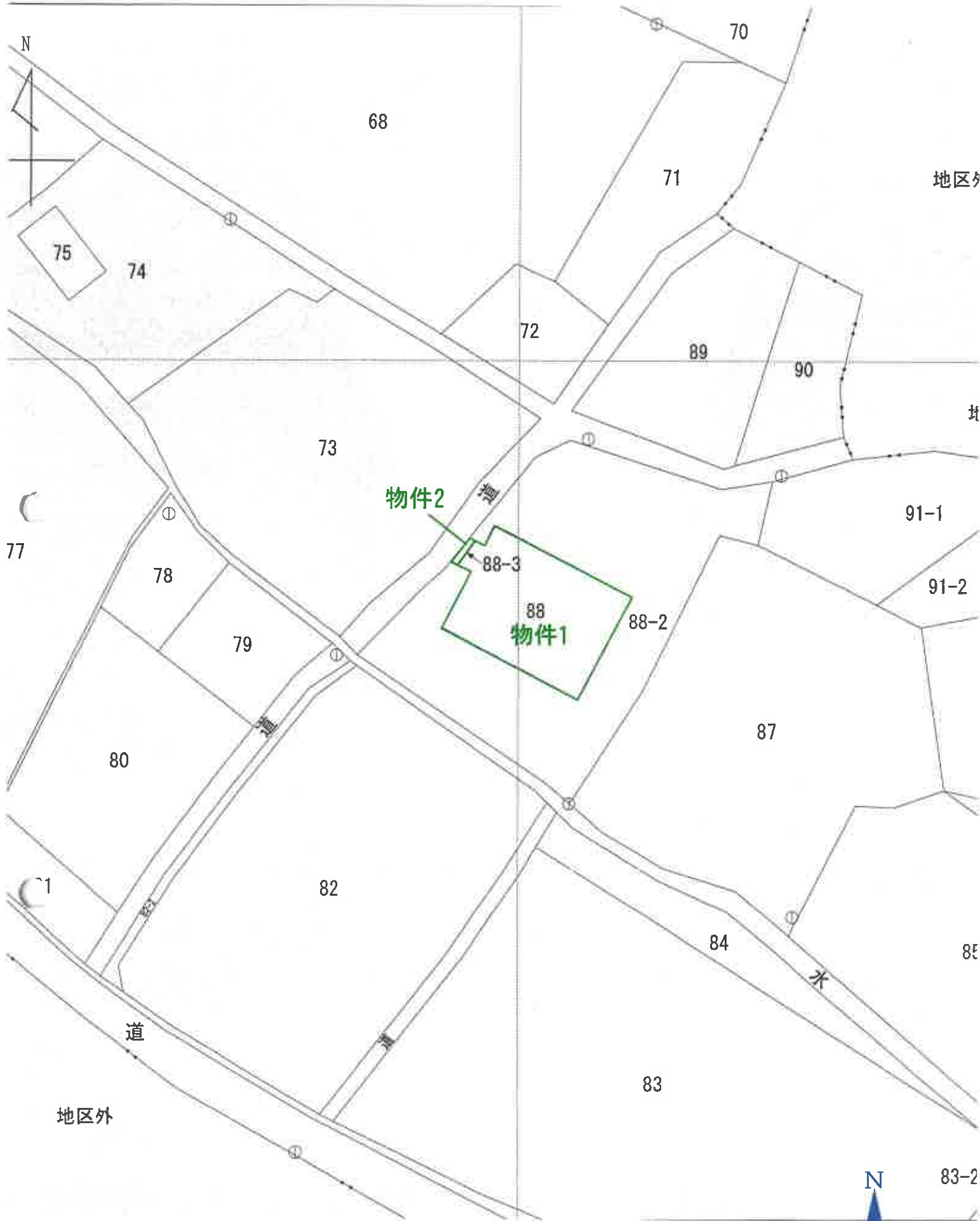
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

- 物件1 : 276,250円
物件2 : 3,306円
物件3 : 5,978,511円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上

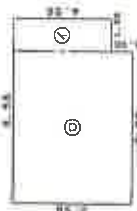


N
1/500
公図写

登記年月日：平成24年11月6日

各階平面図

1階

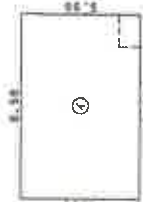


床面積

①	1.50 X 4.56	6.8400
②	7.06 X 5.56	39.2536
計		46.0936

床面積 46.09 m²

2階



床面積

①	6.55 X 7.35	47.5936
---	-------------	---------

床面積 47.59 m²

建物各階平面図

家屋番号	88番
建物の所在	会津若松市河東町八田字漆次88番地



作成者

年11月2日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

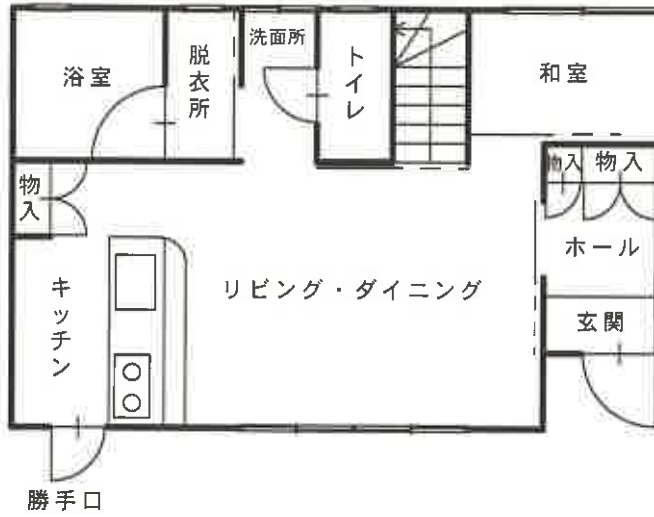
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (福島地方支務局若松支局管轄)
 令和7年11月13日 東京支務局台東出張所

登記官

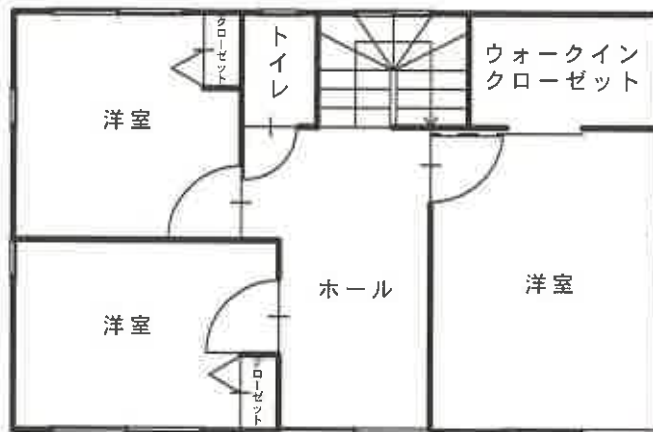
A3をA4に縮小

物件 3

1 F



2 F



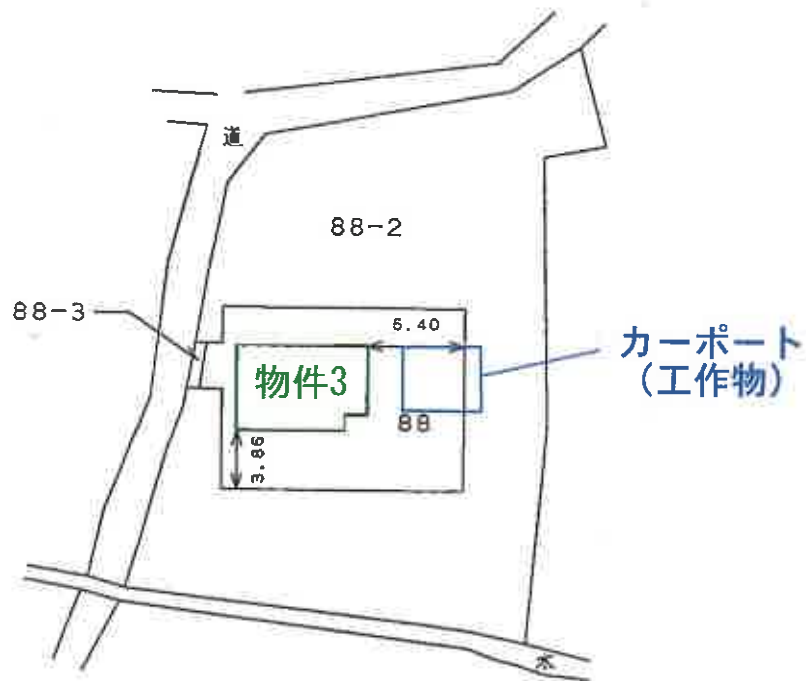
建物間取図



建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

家屋番号	88番
------	-----

建物の所在	会津若松市河東町八田字漆沢88番地
-------	-------------------



申請人	[Redacted Name]
-----	-----------------

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

土地建物位置関係図