

令和7年(ケ)第21号【物件1、2】

注 意 書

本件は、物件1、2のみの売却です。
このファイルには売却対象外の物件についての記載が含まれていますが、物件3～5は含まれていないので、ご確認の上、入札をご検討ください。

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 大沼郡会津美里町字高田
地 番 甲 2 8 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 5 9 8 . 0 2 平方メートル

2 所 在 大沼郡会津美里町字高田 甲 2 8 5 1 番地
家屋 番号 甲 2 8 5 1 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 9 3 平方メートル
2 階 1 1 9 . 8 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 5 平方メートル
2 階 1 1 9 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 7 2 平方メートル
2 階 約 2 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4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

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】

株式会社横山組が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号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

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 大沼郡会津美里町字高田
地 番 甲 2 8 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 5 9 8 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大沼郡会津美里町字高田 甲 2 8 5 1 番地
家屋 番号 甲 2 8 5 1 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 9 3 平方メートル
2 階 1 1 9 . 8 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 5 平方メートル
2 階 1 1 9 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 7 2 平方メートル
2 階 約 2 9 平方メートル

所有者 株式会社横山組



令和 7年(ケ)第 21号
令和 8年 1月23日受理
令和 8年 3月 4日提出

現況調査報告書 (物件1～5)

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 大沼郡会津美里町字高田
地 番 甲 2 8 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 5 9 8 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大沼郡会津美里町字高田 甲 2 8 5 1 番地
家屋 番号 甲 2 8 5 1 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 9 3 平方メートル
2 階 1 1 9 . 8 8 平方メートル

所有者 株式会社横山組

3 所 在 大沼郡会津美里町字高田
地 番 甲 2 8 5 3 番
地 目 宅地
地 積 2 2 7 . 7 0 平方メートル

所有者 B

4 所 在 大沼郡会津美里町字高田
地 番 甲 2 8 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 0 7 . 9 7 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 大沼郡会津美里町字高田 甲2853番地
家屋 番号 甲2853番
種 類 居宅・倉庫・事務所
構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
床 面 積 1階 245.85平方メートル
2階 125.11平方メートル

所有者 B

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（株式会社横山組） 上記の者が本土地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	株式会社横山組の本土地の占有権原は、土地所有者 A に対する使用借権と認める。
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：1階 約 55 平方メートル（概測） 2階 119.88 平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：物置 構造：木造瓦葺 2 階建 床面積：1階 約 72 平方メートル（概測） 2階 約 29 平方メートル（概測）
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事務所（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

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3、4
現況地目	■宅地(物件3、4) □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	物件3土地と物件4土地は、物件5建物の敷地として一体利用されている。
建物	物件5
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: 居宅・倉庫 □構造: ■床面積: 1階 約254平方メートル(概測) 2階 125.11平方メートル
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・倉庫として使用し、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	<p>(1月27日及び2月13日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、物件3及び物件4の各土地、物件5建物の所有者であり、物件2建物の所有者株式会社横山組の代表取締役であった者です。物件1土地の所有者Aは、私の親族です。</p> <p>2 物件2建物は、株式会社横山組が、鍵を私が保管する方法で事務所として空き家の状態で占有しています。物件5建物は、私が親族と居住し占有しています。</p> <p>3 物件1土地について</p> <p>(1) 本件土地を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(2) 本件土地について隣接地との境界に問題等ありません。</p> <p>4 物件2建物について</p> <p>(1) 本件建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(2) 本件建物の北側にある建物は、70、80年前から存在し、株式会社横山組で使用していた建物で、未登記です。この建物も第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>5 物件3及び物件4の各土地について</p> <p>(1) 本件各土地を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(2) 本件各土地について隣接地との境界に問題等ありません。</p> <p>6 物件5建物について</p> <p>(1) 本件建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(2) 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>(3) 本件建物は、数十年前に増改築により現在の間取りになったもので、登記事項上の床面積等と現状は異なっています。</p> <p>(4) 東日本大震災の被害の部分を含めて、本件建物には、不具合箇所が多数生じています。屋根が損壊した部分があり、雨漏りが複数箇所ありますし、瓦が落ちているところがあります。建物内には、床が沈み込む不具合が数箇所あり、床下にはシロアリも発生しているのではないかと思います。本件建物内には、ハクビシンが入り込んで住み着き汚損した場所がありました。</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、建物図面各階平面図、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 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 本件土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地に隣接する甲2857番3、甲2857番1、甲2857番2、甲2850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。甲2851番2の土地は、登記上、大沼郡会津美里町所有の宅地であるが、現況地目は、その北側に隣接する公図上「道」と表記されている土地と一体として利用されている公衆用道路である。本件土地の南側に隣接する土地は、公図上、「水」「道」と表記されている土地があり、その土地の現況地目は、水路と公衆用道路である。各隣接地との間で、境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2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
 - ・ 全体的に特段の損傷箇所は見られず、保全状況は良好と認められた。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が事務所（空き家）として占有していると認める。
 - (3) 物件2未登記附属建物について
 - ア 物件2主である建物の北側にある2階建ての建物は、物件2主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、物置として使用されている。建築者、建築時期は不詳であるが、第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから、物件2主である建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 建物外部
 - ・ 経年による汚損が見られた。
 - ウ 建物内部
 - ・ 全体的に経年による損傷、汚損等が見られた。
 - エ 本件建物は、第三者による占有は認められず、株式会社横山組が物置（空き家）として占有していると認める。
 - (4) 物件3、物件4の各土地について
 - ア 物件3土地上の登記建物は、物件5建物のみである。物件4土地上の登記建物はない。
 - イ 本件各土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件3土地に隣接する甲2855番1、甲2854番1、物件4土地に隣接する甲2852番2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。物件4土地に隣接する甲2852番3の土地は、登記上、大沼郡会津美里町所有の宅地であるが、現況地目は、その南側に隣接する公図上「道」と表記されている土地と一体として利用されている公衆用道路である。物件4土地の東側で隣接する土地には、公図上、「水」「道」と表記されている土地があり、その土地の現況地目は、水路と公衆用道路である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (5) 物件5建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根部分、瓦部分の損傷は確認できなかった。
 - ・ 壁面にひび割れが複数箇所見られた。

(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

イ 建物内部

- ・ 2階洋室④に雨漏りによる天井の損壊、剥がれが見られた。
- ・ 本件建物1階床面に沈み込む不具合が複数箇所見られた。
- ・ 全体に経年による損傷、汚損等が見られた。

ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が居宅・倉庫として占有していると認める。

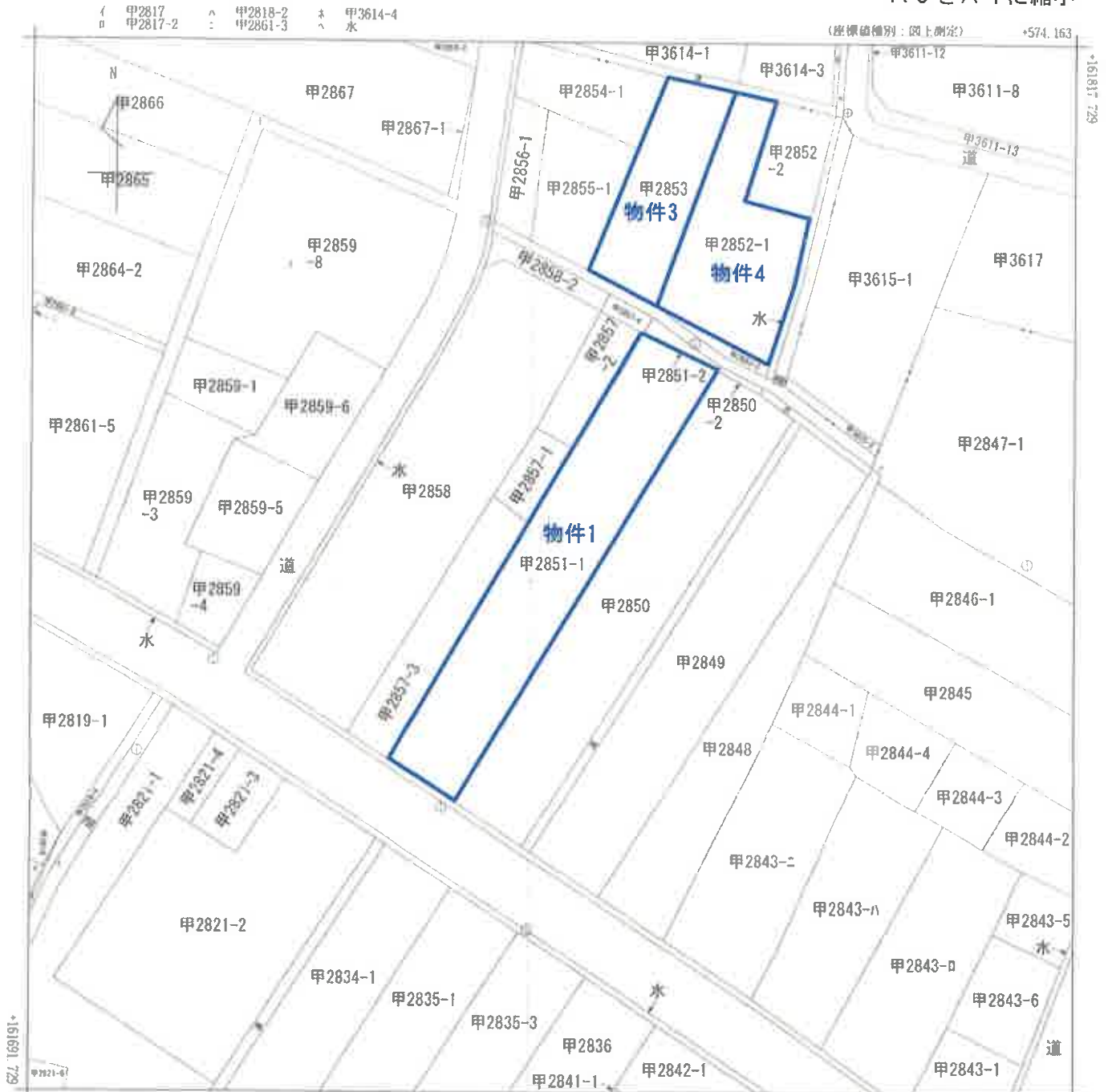
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) : - :	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)
令和8年1月26日(月) : - :	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(2月2日受領)
令和8年1月27日(火) 9:30 - 10:40 (別物件と重複)	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 Bから事情聴取
令和8年2月13日(金) 10:00 - 13:30 (別物件と重複)	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Bから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月13日</p> <p>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。</p> <p>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。</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

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



±449.163 (座標値種別：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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 字文棟西
 字高田
 A 字宮林

請求部	所在	大沼郡会津美里町字高田			地番	甲2851番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (福島地方法務局若松支局管轄)
 令和7年11月19日
 福島地方法務局

請求番号：7-3
 (1/1)

登記官

(9 枚目)

H11.4.26

各階平面図
建築物平面図

家屋番号 第甲 2851 番.
建築物の所在 京都府京都市東山区梅田町字高田甲 2851 番地

2111748 各階平面図

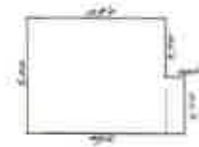
2 階



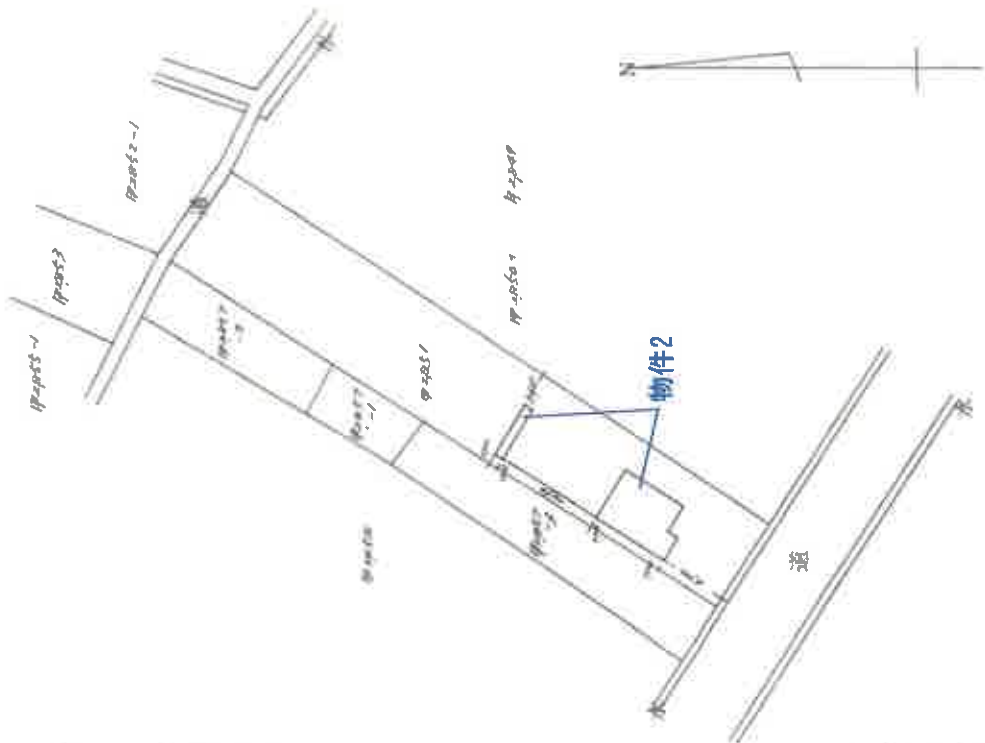
床面積計算

600×1800=10800
650×180=11700
11970㎡
(3626 坪)

階段



540×990= 486
540×660=3564
270×990= 243
4293㎡
(1300 坪)



作成者 土屋謙士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年4月26日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(福島地方公務局 支庁支局 登録)

令和7年11月19日 福島地方公務局

登記官

請求番号：7-6

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年5月21日

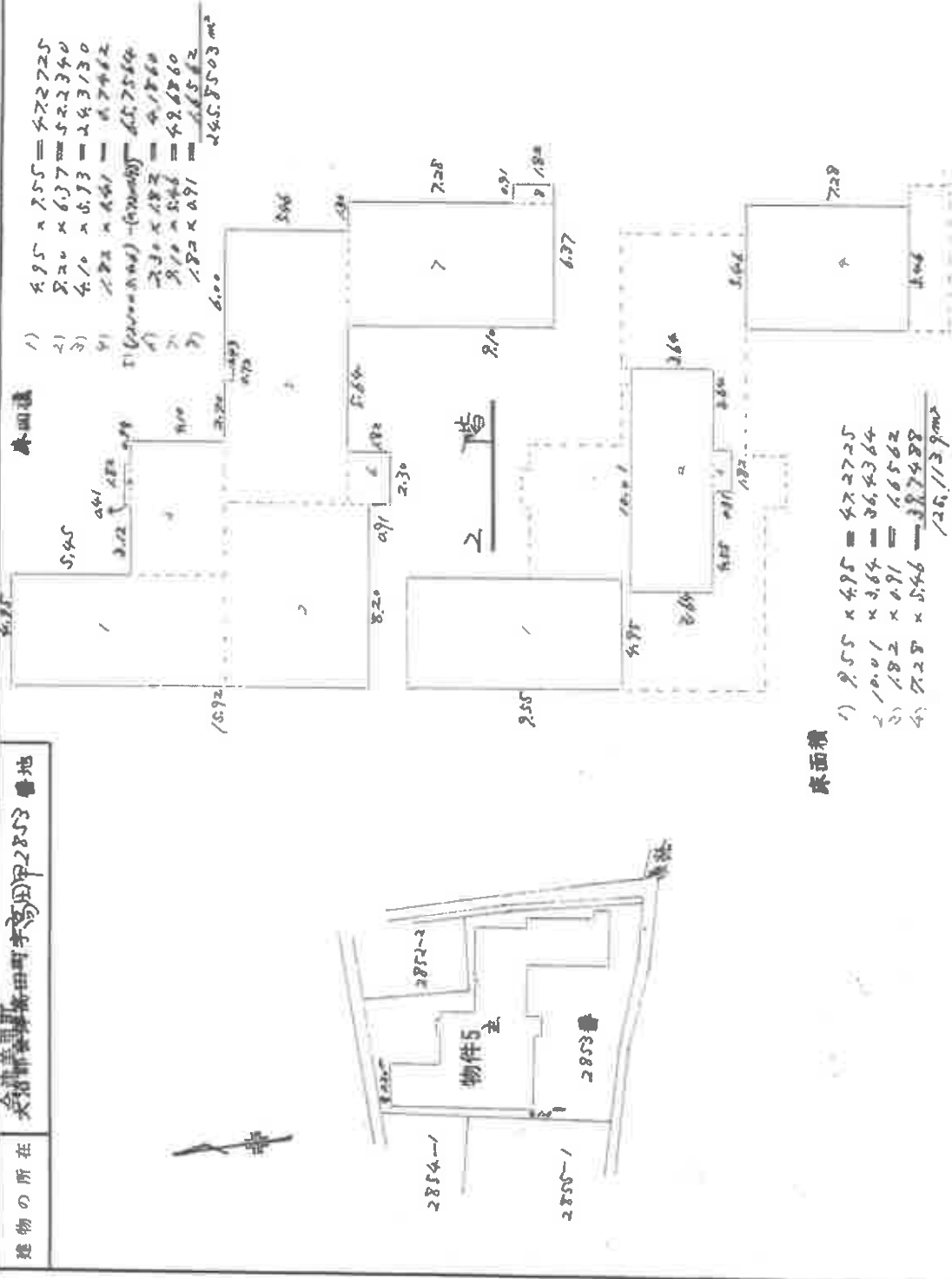
S51.5.21

2111749

家屋番号 甲 2853 番
 建物の所在 大田郡赤松町赤松甲2853番地

建各階平面図

甲 2853



昭和51年5月21日	作製年月日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/50

これは図面に記録されている内容を証明した簿冊である。
 (福島地方方法務局若松支局管轄)
 令和7年11月19日 福島地方方法務局

登記簿

登記年月日：平成21年8月13日

0622942

甲2852-1 甲2852-2 甲2852-3 21.8.13 地積測量図

地番 甲2852-1, 甲2852-3

土地の所在 大沼都会津美里町字高田

求積表

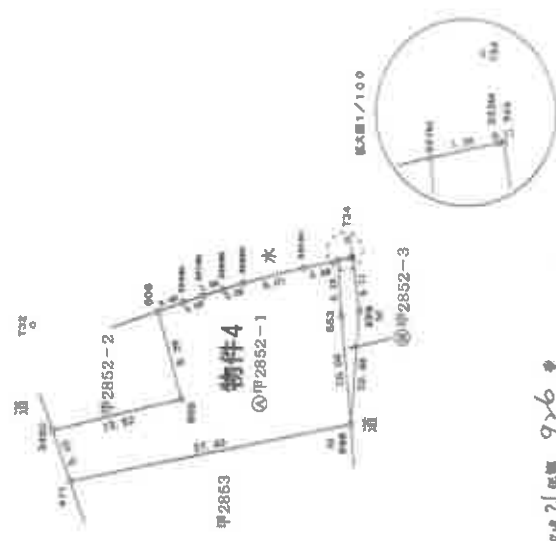
地番	① 甲2852-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
567	161779.509	536.530	-5.732	-927320.145688	
563	161781.919	532.043	-13.589	-2198454.497291	
598	161786.486	523.041	0.505	81702.160280	
471	161612.188	532.548	14.491	2344819.981578	
349	161811.079	537.532	0.997	161325.645783	
605	161799.105	533.545	4.051	655448.174355	
608	161796.888	541.583	7.526	1217681.873888	
326	161794.250	541.071	-0.998	-161470.551500	
327	161792.305	540.555	-0.971	-151100.328155	
328	161790.370	540.100	-0.994	-150819.627780	
329	161788.419	539.591	-2.325	-378158.074175	
332	161782.590	537.775	-2.961	-479038.545090	
			併加積	615.955255	
			面積	307.971425	
			坪数	307.97坪	
			坪数	93.16坪	

地番	② 甲2852-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
598	161786.456	523.041	0.551	90762.201816	
563	161781.919	532.043	13.589	2188454.497291	
567	161779.508	526.530	4.131	688311.151679	
333	161778.240	535.174	-0.495	-80080.228800	
348	161778.136	536.135	-4.692	-759063.014112	
599	161780.237	531.482	-13.094	-21118350.423278	
			併加積	34.184596	
			面積	17.0922980	
			坪数	17.09坪	
			坪数	5.17坪	

① 甲2852-1	面積	307.97坪
② 甲2852-3	面積	17.09坪

引当点	面積	X	Y	V
T36	面積	161785.518	502.471	
T34	面積	161777.613	537.737	
T32	面積	161807.553	546.781	

測量図



平成21年8月13日登記

SK: 測量所 C: コンクリート杭 P: ... M: 測量 M: 測量 A: 測量プレート

縮尺 1/500

申請人

成21年8月7日作成

大沼都会津美里 土地家屋調査士

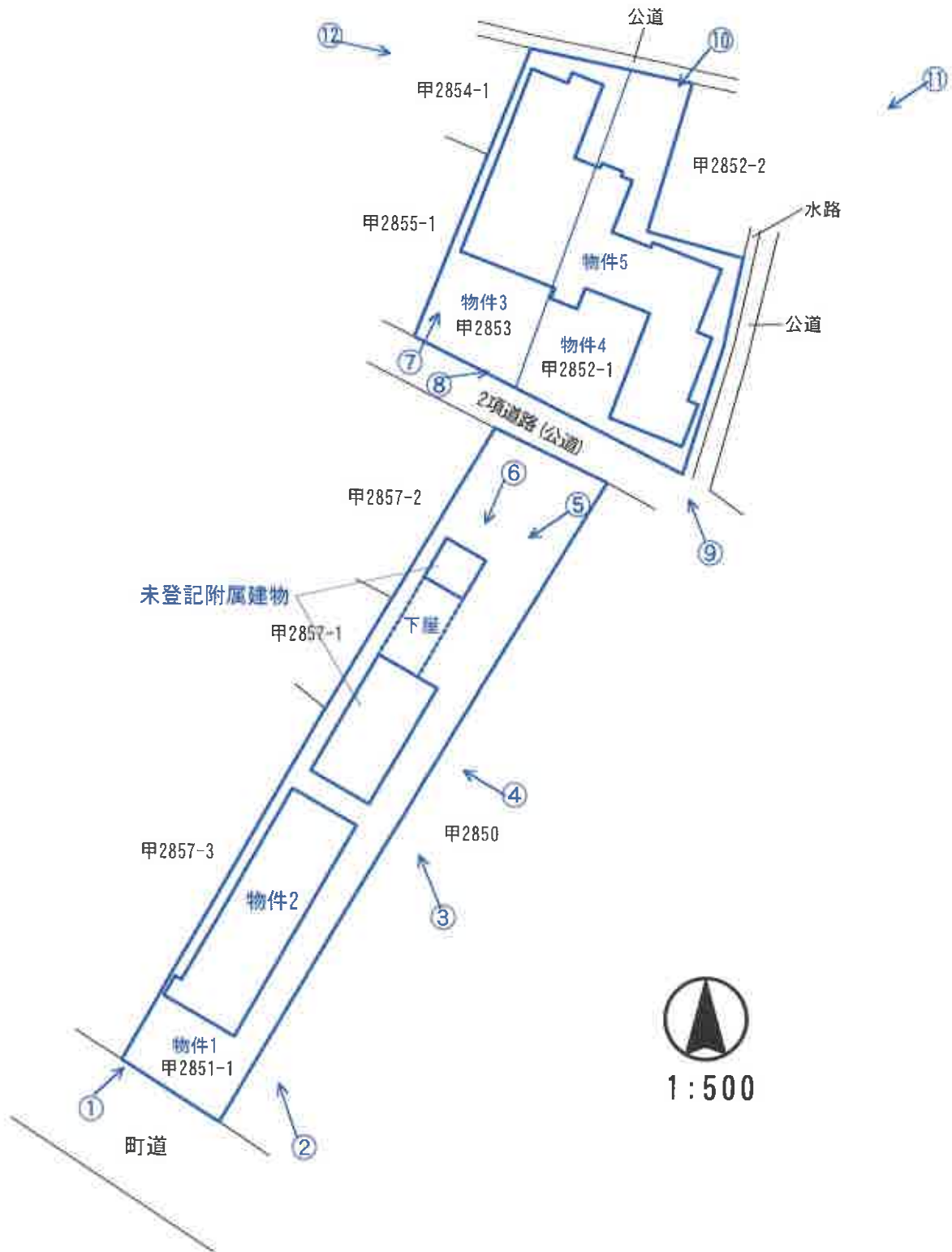
(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：7-4

A3をA4に縮小

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

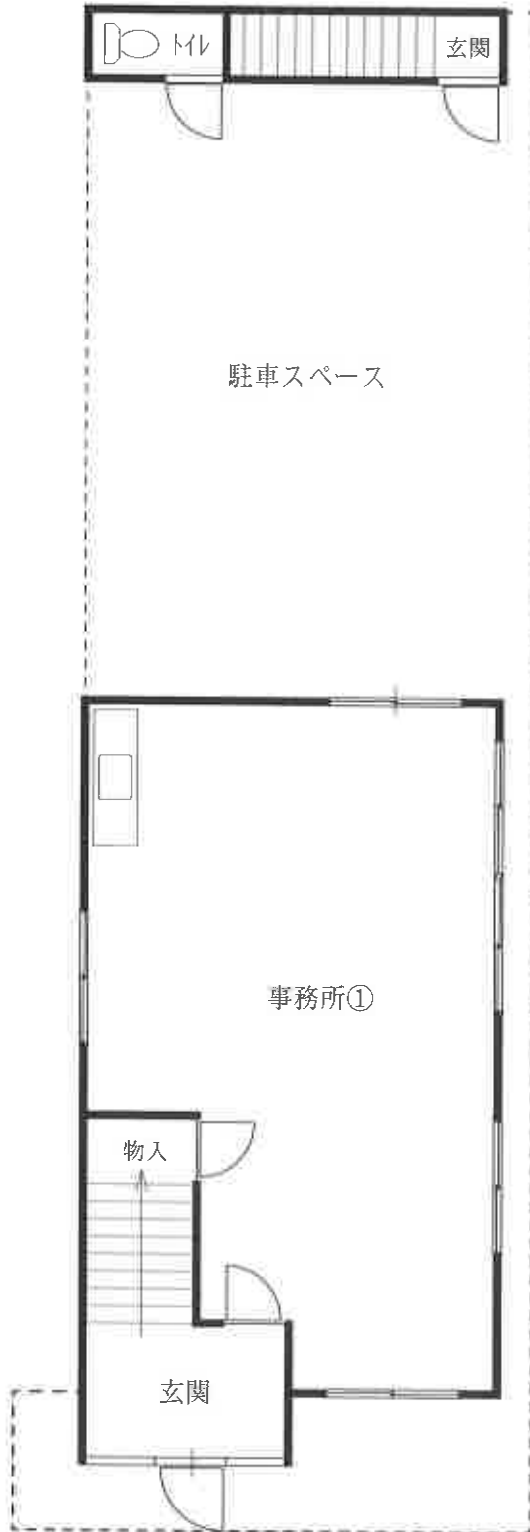
物件 2

種類	事務所
構造	鉄骨造陸屋根 2階建
床面積	1階 約 55m ² (概測)
	2階 約 119.88m ²
	計 約 174.88m ²

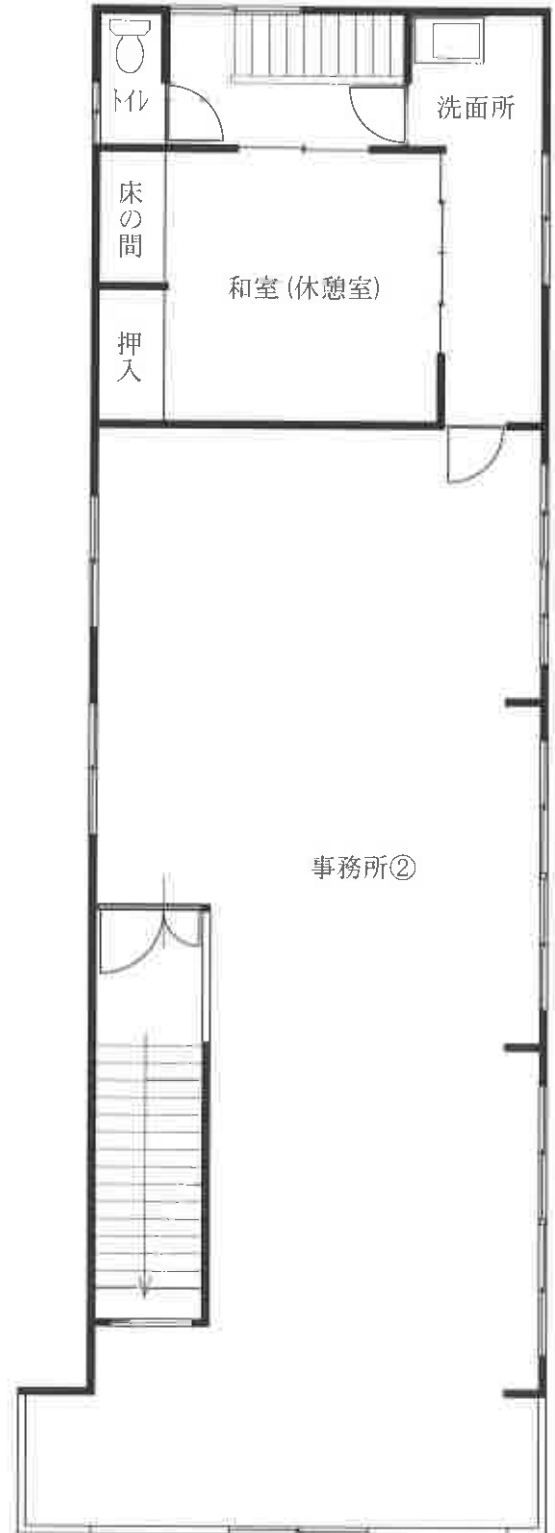


1/100

1階



2階



建物間取図

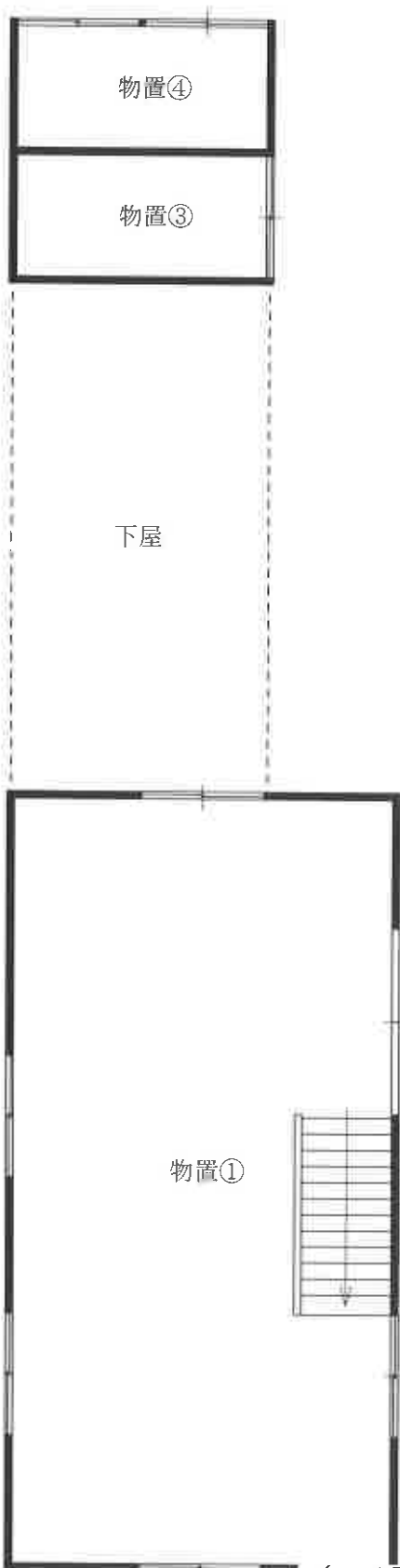
物件 2 未登記附属建物

種類	構造	物置	面積
		木造瓦葺 2階建	
		1階	約 7.2 m ² (概測)
		2階	約 2.9 m ² (概測)
		計	約 10.1 m ² (概測)



1/100

1階



2階



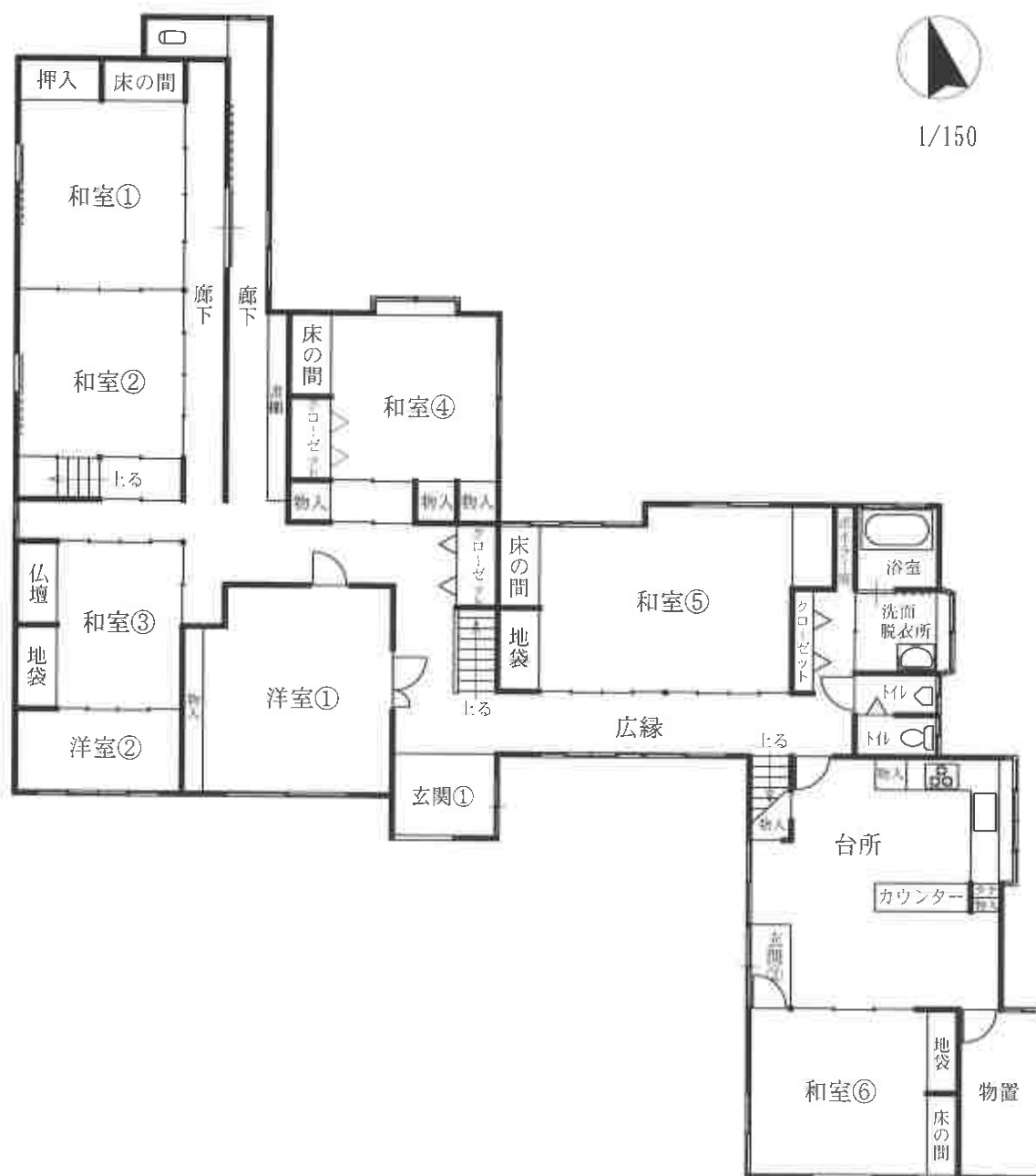
(15 枚目)

建物間取図

物件 5

種類	居宅・倉庫	
構造	木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建	
床面積	1階	約254㎡(概測)
	2階	125.11㎡
	計	約379.11㎡

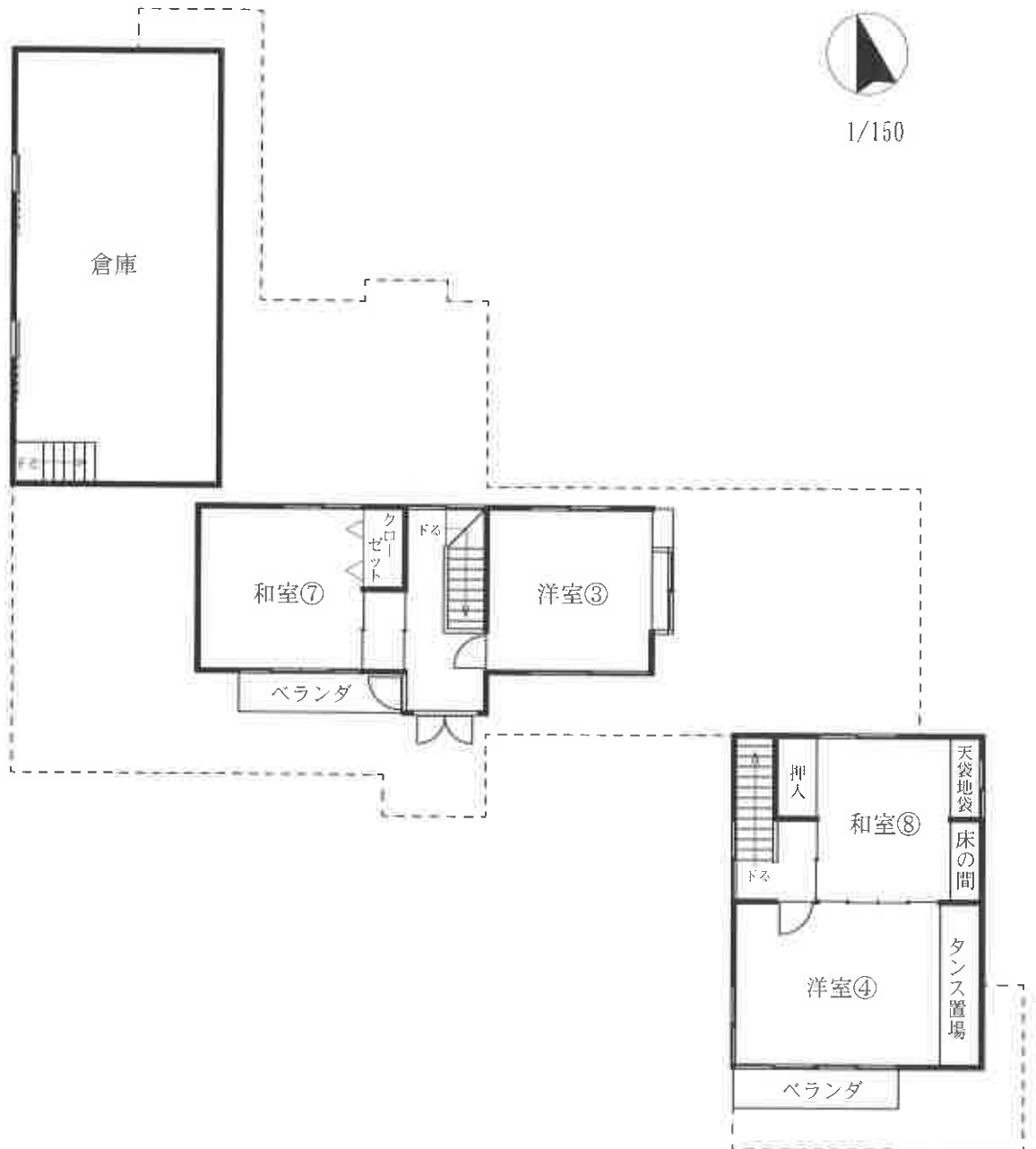
1階



建物間取図

物件 5

2 階



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2未登記附属建物



物件1

No. 2

物件2主である建物

物件2未登記附属建物



No. 3



物件2未登記附属建物

No. 4

物件2未登記附属建物



物件1

No. 5

物件2未登記附属建物



物件1

No. 6

物件5



物件3

物件4

No. 7

物件5



物件4

No. 8

物件5



物件4

No. 9

物件5



物件4

No. 10

物件5



No. 11

物件5



No. 12



物件2主である建物:1階事務所①の状況

No. 13



物件2主である建物:1階トイレの状況

No. 14



物件2主である建物:2階事務所②の状況

No. 15



物件2主である建物:2階事務所②(北側)の状況

No. 16



物件2主である建物:2階和室(休憩室)の状況

No. 17



物件2主である建物:2階洗面所の状況

No. 18



物件2主である建物:2階トイレの状況

No. 19



物件2未登記附属建物:1階物置①の状況

No. 20



物件2未登記附属建物:1階下屋の状況

No. 21



物件2未登記附属建物:1階物置③の状況

No. 22



物件2未登記附属建物:1階物置④の状況

No. 23



物件2未登記附属建物:2階物置②の状況

No. 24



物件5:1階和室⑥の状況

No. 25



物件5:1階台所の状況

No. 26



物件5:1階トイレの状況

No. 27



物件5:1階洗面脱衣所の状況

No. 28



物件5:1階浴室の状況

No. 29



物件5:1階和室⑤の状況

No. 30



物件5:1階和室①の状況

No. 31



物件5:1階和室④の状況

No. 32



物件5:1階和室③の状況

No. 33



物件5:1階和室②和室①の状況

No. 34



物件5:2階洋室④の状況

No. 35



物件5:2階洋室④の天井部分の状況

No. 36



物件5:2階和室⑧の状況

No. 37



物件5:2階洋室③の状況

No. 38



物件5:2階和室⑦の状況

No. 39



物件5:2階倉庫の状況

No. 40

令和7年(ケ)第21号
令和8年2月13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

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士

舘 輝 政 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,010,000円
物件2 (建物)	金250,000円

一 括 価 格	
金1,230,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金360,000円
物件4 (土地)	金490,000円
物件5 (建物)	金380,000円

- 1 一括価格は、物件1・2及び物件3～5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の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。同様に、物件3・4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は、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	大沼郡会津美里町字高田 甲2851番1 宅地 598.02㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大沼郡会津美里町字高田 甲2851番地 甲2851番 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階： 42.93㎡ 2階： 119.88㎡ 計： 162.81㎡	1階： 約55㎡ (概測) 2階： 119.88㎡ 計： 約174.88㎡ (概測)
	種類 構造 床面積	<未登記附属建物> 物置 木造瓦葺2階建 1階： 約72㎡ (概測) 2階： 約29㎡ (概測) 計： 約101㎡ (概測)	
3	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町字高田 甲2853番 宅地 227.70㎡	
4	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町字高田 甲2852番1 宅地 307.97㎡	

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大沼郡会津美里町字高田 甲 2 8 5 3 番地 甲 2 8 5 3 番 居宅・倉庫・事務所 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2階建 1階： 245.85㎡ 2階： 125.11㎡ 計： 370.96㎡	居宅・倉庫 1階： 約254㎡ (概測) 2階： 125.11㎡ 計： 約379.11㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「会津高田」駅の南方約1.6km（道路距離、以下同じ） 会津バス「横町」バス停の南東方約200m 会津美里町役場まで約1.2km 磐越自動車道新鶴スマートICまで約9.2m	
付近の状況	当該地域は、会津美里町高田地区の市街地に位置し、事務所、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成市街地である。地域西方を国道401号が通過しており、幹線道路との系統性は普通程度である。近隣には、由緒ある伊佐須美神社が存する。	
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	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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約9m、奥行 約60m、地積 598.02㎡ 長方形、二方路、概ね平坦 南西側道路及び北東側道路と等高	
接面道路の状況	南西側 幅員約8.5m 舗装町道 北東側 幅員約3.6m 舗装道路	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法42条2項）
土地の利用状況等	物件2建物所有者が、物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、一般住宅、駐車場等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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	<p>① 要セットバック 町役場に確認したところ、物件1北東側の道路は2項道路に指定されており、道路幅員も4m未満であることから、セットバックが生じる可能性がある。</p> <p>② 土地の利用状況等について 物件1土地には物件2建物（事務所）が存するほか、物件2建物の北隣に未登記附属建物（物置）が存する。</p> <p>③ 土地の占有権原について 物件2建物所有者は、物件1土地を無償で利用しており、占有権原は使用借権である。</p>
---------	---

(物件3・4一体地)

位置・交通	JR只見線「会津高田」駅の南方約1.5km（道路距離、以下同じ） 会津バス「横町」バス停の南東方約250m 高田小学校まで約500m リオンドール高田店まで約700m	
付近の状況	当該地域は、会津美里町高田地区の市街地に位置し、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成市街地である。地域西方を国道401号が通過しており、幹線道路との系統性は普通程度である。また、同国道沿いには店舗等が見られ、生活利便性は比較的良好である。また、近隣には、由緒ある伊佐須美神社が存する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約24m、奥行 約28m、地積 535.67㎡（登記地積の合計） 不整形、三方路、概ね平坦 各道路とほぼ等高	
接面道路の状況	南西側 幅員約3.6m 舗装道路 （建築基準法42条2項） 東側 幅員約1.3m 未舗装道路 （建築基準法上の道路ではない） 北側 幅員約1m 未舗装道路 （建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件3・4土地上に物件5建物を所有し、占有している。隣地は、事務所、一般住宅等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 あり (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	<p>① 要セットバック</p> <p>町役場に確認したところ、物件3・4南西側の道路は2項道路に指定されており、道路幅員も4m未満であることから、セットバックが生じる可能性がある。</p> <p>② 供給処理施設について</p> <p>町によると、上水道については、町の本管ではなく、南西側道路の共同管から引き込んでいる。</p>
---------	--

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59年8月10日 新築 経 過 年 数 : 42年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : アスファルトルーフィング 外 壁 : A L C版等 天 井 : 化粧吸音板、目透し等 内 壁 : ボード張、ビニールクロス、塗壁等 床 : 木質系床材、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約55㎡ 2階 : 119.88㎡ 計 : 約174.88㎡ * 1階は未登記の増築あり。2階は登記と概ね一致。
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	物件所有者が、事務所（空家）として占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷・劣化の程度 特段大きな損傷・劣化は見られないが、内壁のクロスの剥がれや劣化等、経年程度の劣化状況である。 ②床面積について 1階事務所部分の床面積は建物図面よりも実際は大きく、登記数量と異なる。 ③アスベスト使用の可能性 物件2所有者である法人の代表者Bの陳述によると、吹付アスベストが鉄骨の耐火被覆材として使用されている。鉄骨が壁で囲まれているため、目視で確認することはできなかったが、建築時期からするとアスベストが使用されている可能性は高い。

(物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不詳 経過年数 : 不詳 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 : 瓦 外壁 : 角波トタン、モルタル 天井 : 現し 内壁 : 現し、ベニヤ 床 : 土間コンクリート、板張 設備 : 電気 その他 : なし
床面積 (現況)	1階 : 約72m ² 2階 : 約29m ² 計 : 約101m ²
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	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	物件所有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	建物の損傷・劣化の程度 大きな損傷・劣化は見られないが、Bの陳述によると建築後70～80年以上経っており、経年劣化が進んでいる。

(物件5)

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) : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造、一部土蔵造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板、瓦 外 壁 : モルタルリシン吹付、タイル、トタン、土壁等 天 井 : 目透し、竿縁天井、化粧石膏ボード、現し等 内 壁 : 塗壁、漆喰、ビニールクロス、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、カーペット、板間等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約254㎡ 2階 : 125.11㎡ 計 : 約379.11㎡ * 1階は未登記の増築あり。2階は登記と概ね一致。
現況用途等	現況用途 : 居宅・倉庫 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	物件所有者が、居宅・倉庫として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷・劣化の程度 所有者の陳述及び目視調査による主な損傷・劣化は以下の通りである。 ・2階洋室④の天井が雨漏りにより落下している。1階廊下も雨漏りが見られる。 ・1階で床がたわむ箇所が複数箇所ある。 ・外壁のモルタルや土壁に亀裂が見られる。 ・所有者の陳述によると、瓦が損傷している部分がある。 ・全体として損傷劣化が激しく、継続使用するためには、かなりの修繕費用を要する。 ②その他(床面積等)について ・建物の北西側部分は土蔵造であるが、土蔵部分の外側に廊下が設けられており、未登記増築と思われる。また、南東端の物置部分も建物図面と比べ床面積は大きい。 ・建築時期については、所有者は80年以上前と陳述している。

第5 評価額算出の過程

A 物件1及び物件2

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	11,200	0.70	598.02	0.50	2,340,000

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。

地価調査 会津美里-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.8 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 134 & = & 11,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：101% (方位)

◇地域格差：街路条件：103% (系統性)

交通接近条件：100%

環境条件：130% (居住環境等)

行政的條件：100%

格差率：134%

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：70% (間口奥行の関係、二方路、セットバック)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：70%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	174.88	0.01	260,000
未登記 附属	40,000	101	0.01	40,000
合 計				300,000

ウ 現 価 率 :

<物件2>

a 経過年数	42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	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

<未登記附属建物>

a 経過年数	不詳
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	80%
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、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	2,340,000	1.00	0.10	使用借権	230,000

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：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,340,000	- 230,000	/	0.80	0.60	1,010,000
2	300,000	+ 230,000	1.00	0.80	0.60	250,000
一括価格 (合計)						1,260,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：アスベスト使用リスクがあるので、土地及び建物双方に市場性減価を行った。

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。

B 物件3・4及び物件5

1 基礎となる価格

(1) 物件3・物件4（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
3	10,100	0.88	227.70	0.50	1,010,000
4	10,100	0.88	307.97	0.50	1,370,000

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。

地価調査 会津美里-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,500\text{円/㎡} & \times & 97.8 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 149 & = & 10,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：101%（方位）

◇地域格差：街路条件：110%（幅員、系統性）

交通接近条件：100%

環境条件：135%（居住環境等）

行政的條件：100%

格差率：149%

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：88%（方位、不整形、セットバック等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：88%

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5 (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
5	180,000	379.11	0.003	200,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	不詳
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	95%
d 残価率	5%
e 現価率	0.3%

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

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
3	1,010,000	1.00	0.25	法定地上権	250,000
4	1,370,000	1.00	0.25	法定地上権	340,000
合 計					590,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3・4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	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
3	1,010,000	- 250,000	/	0.80	0.60	360,000
4	1,370,000	- 340,000	/	0.80	0.60	490,000
5	200,000	+ 590,000	1.00	0.80	0.60	380,000
一括価格 (合計)						1,230,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の損傷劣化の程度が激しく市場性が劣るので、土地及び建物それぞれについて市場性修正を施した。

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 地価調査価格 会津美里-1

所 在 : 大沼郡会津美里町字高田甲4425番
価 格 : 15,500円/m²
位 置 : 「会津高田」駅まで道路距離で約1.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 645m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側9m国道、背面道あり
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 : 中規模一般住宅に小売店舗等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 : 4,086,690円
物件2 : 6,343,491円（主である建物）
物件3 : 521,431円
物件4 : 705,266円
物件5 : 3,070,992円

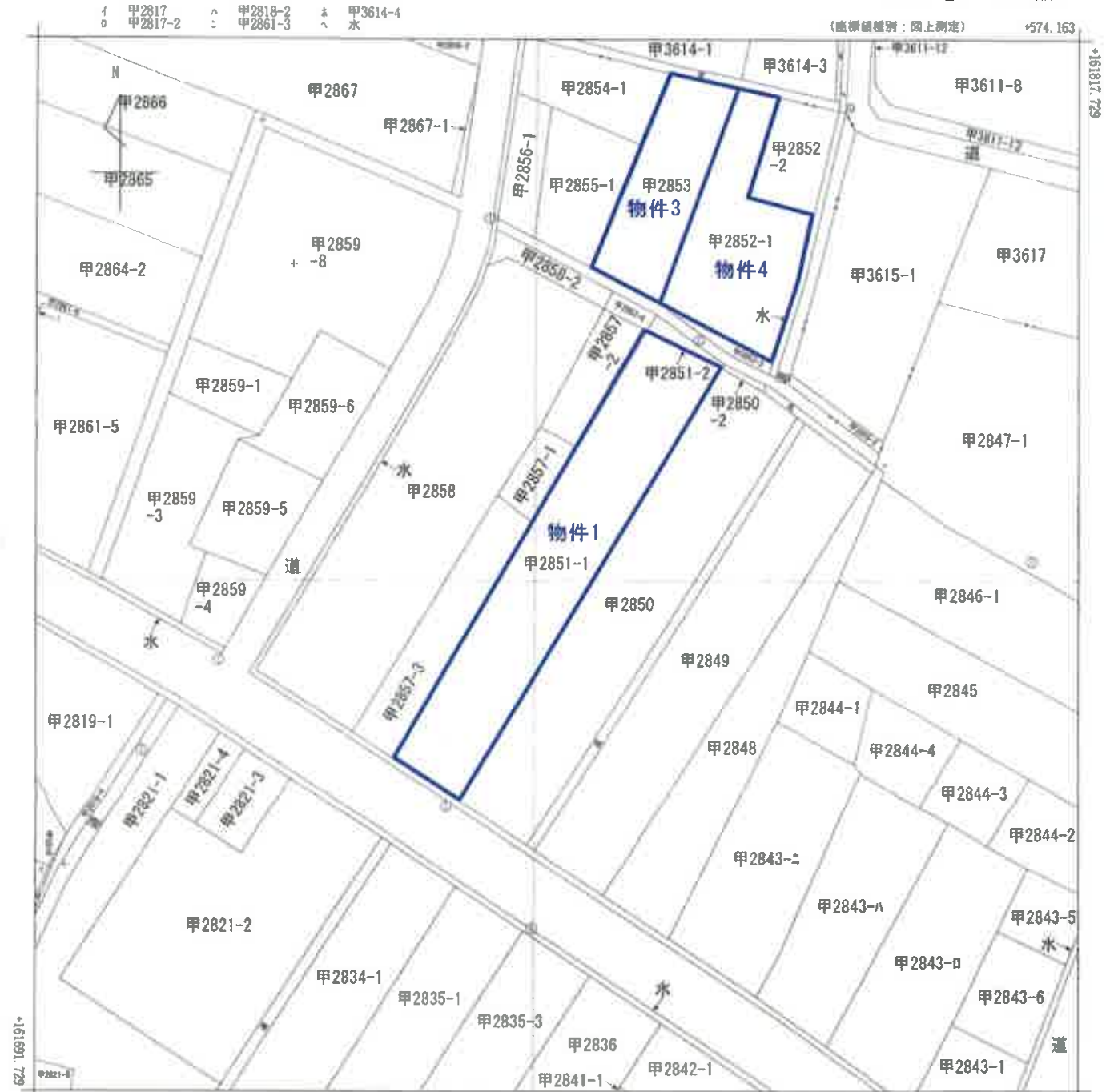
第7 附属資料

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

A 3 を A 4 に縮小



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 宇文珠西
 字高田
 A 字宮林

請求部分	所在 大沼郡会津美里町字高田				地番	甲2851番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福島地方務局若松支局管轄)

令和7年11月19日

福島地方務局

請求番号：7-3

登記官

(1/1)

登記年月日：平成14年4月26日

2111748

各階平面図

家屋番号 第甲 2851 番

建築物各階平面図

H1.4.26

建築物の所在 千葉県千葉市美浜区高田甲 2851 番地

2 階



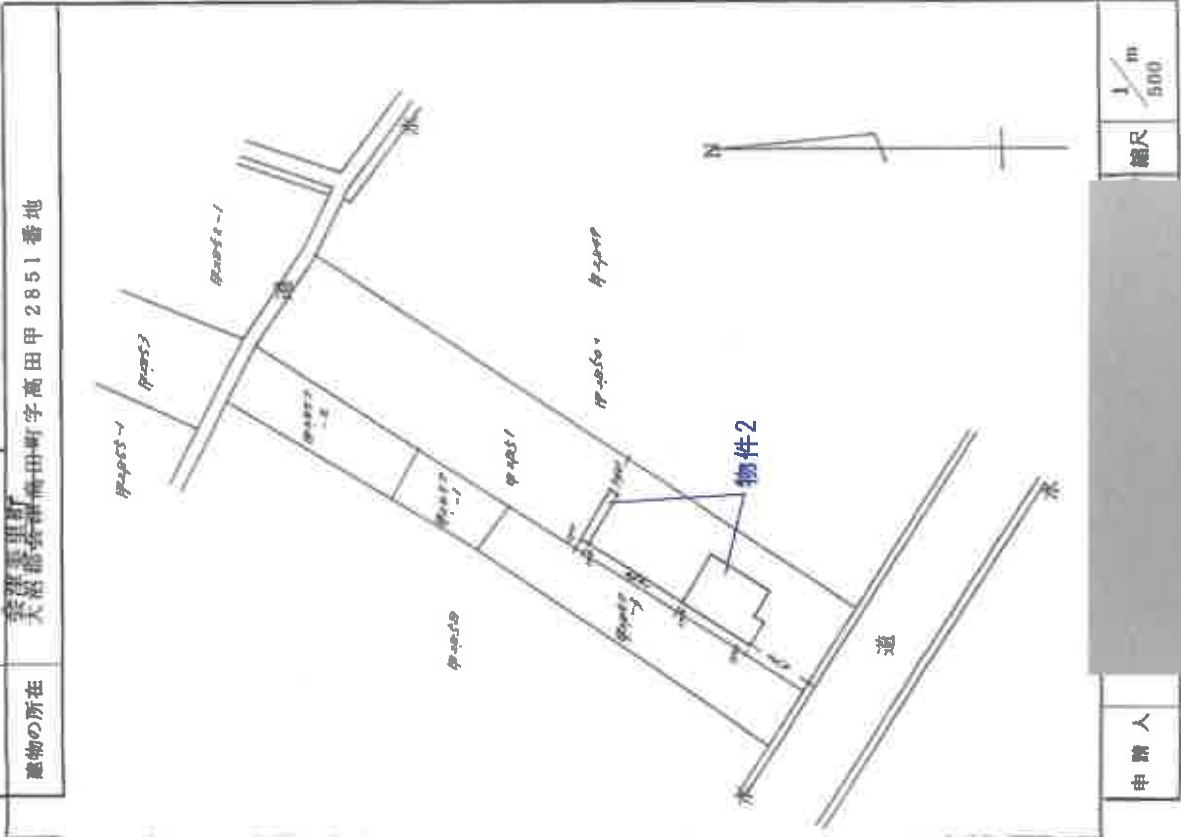
床面積計算

600×1800=10800
600×180=1188
11988㎡
(1026 坪)

1 階



540×090=486
540×660=3564
270×090=243
4293㎡
(1300 坪)



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 土佐測量士

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。
(福島地方方法務局若松支局管轄)

令和7年11月19日

福島地方方法務局

登記官

請求番号：7-6

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年5月21日

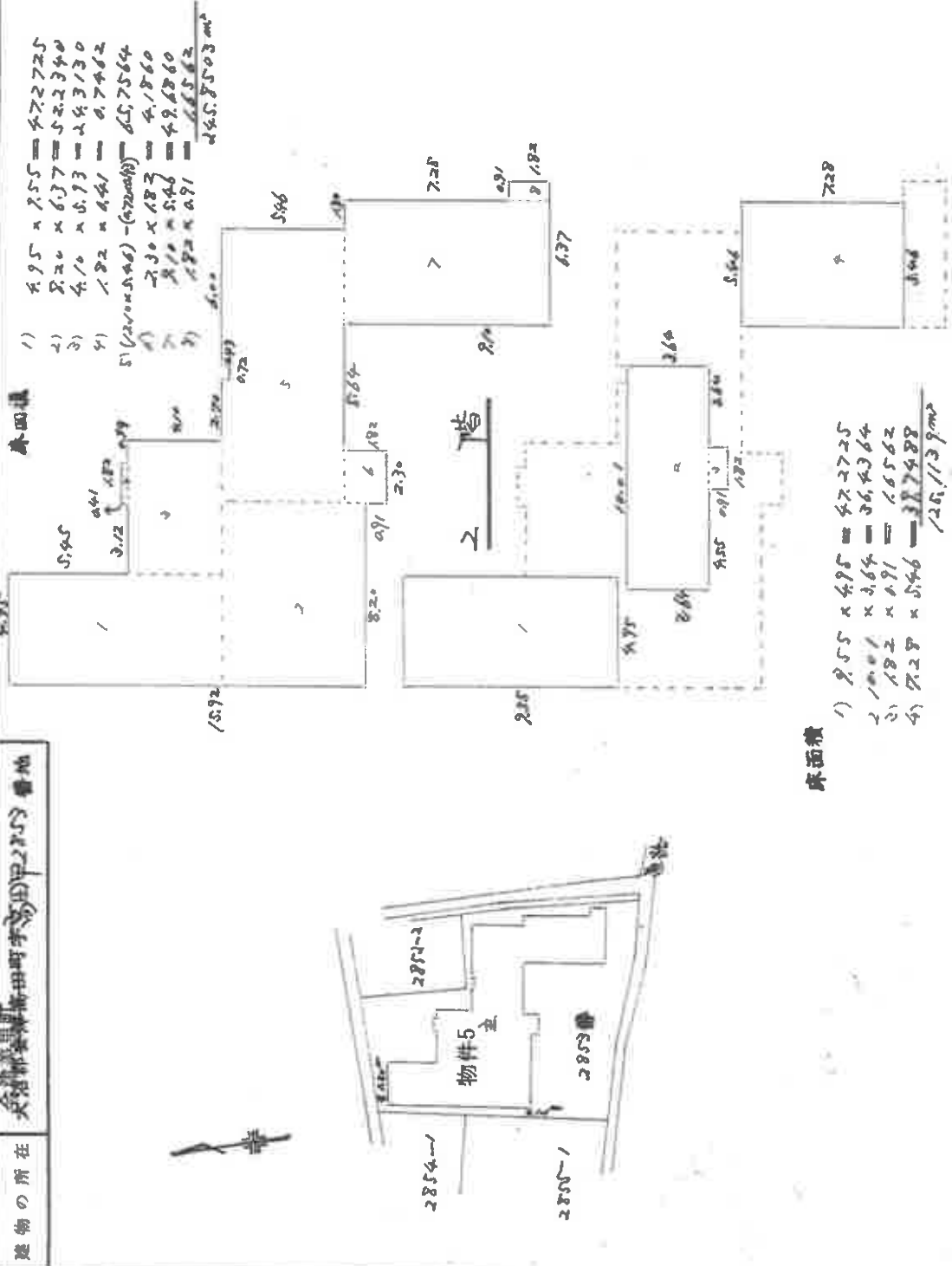
2111749

甲 2853 番

大沼郡美濃町大字高田甲2853番地

建物各階平面図

甲 2853



昭和51年5月21日 製作
 昭和51年5月21日 製作
 申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

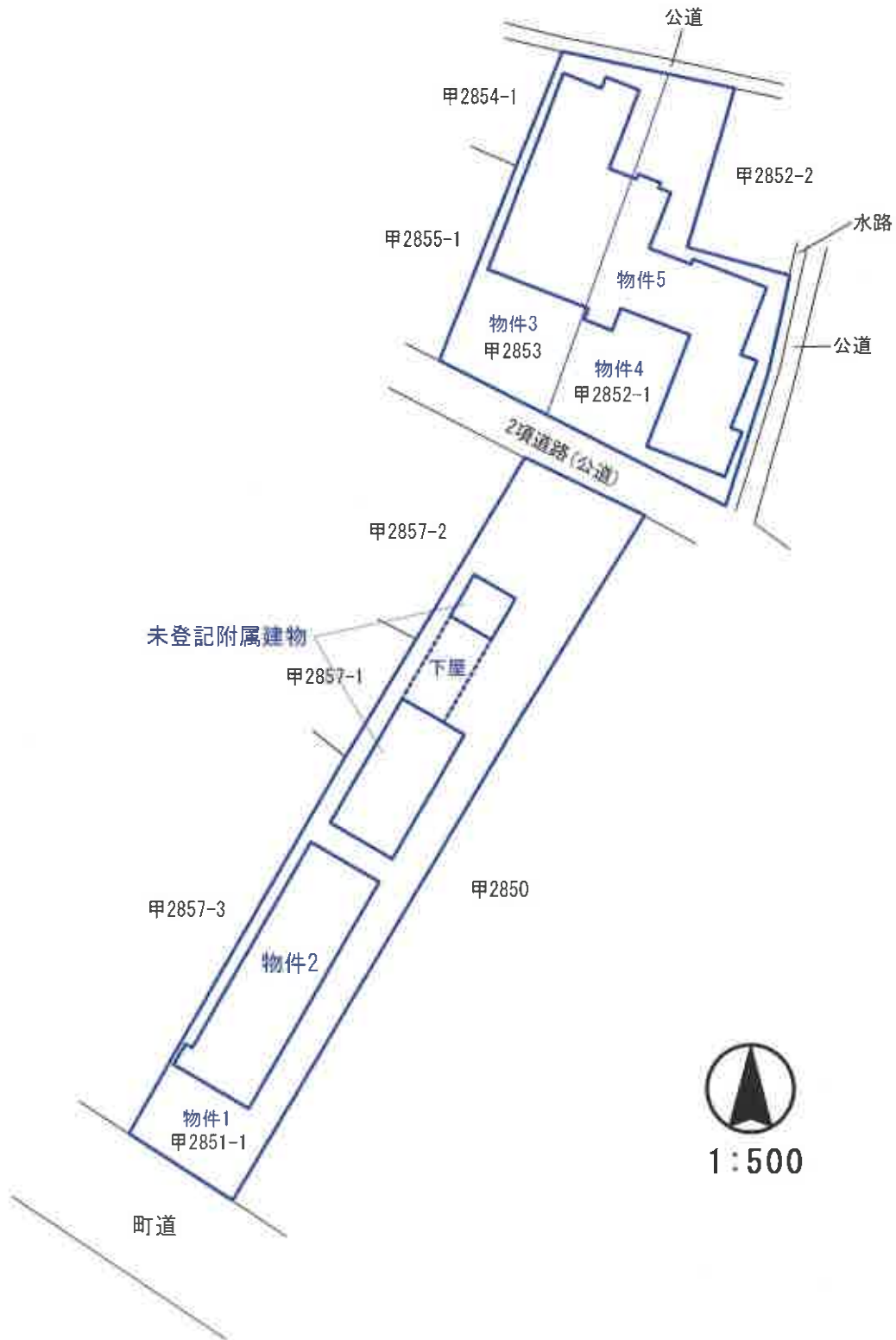
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島県地方務局発給文書用紙)

令和7年11月19日 福島県地方務局

登記官

請求番号：7-7

土地建物位置関係図



建物間取図

物件 2

種類	事務所
構造	鉄骨造陸屋根2階建
床面積	1階 約 55 m ² (概測)
	2階 119.88 m ²
	計 約 174.88 m ²

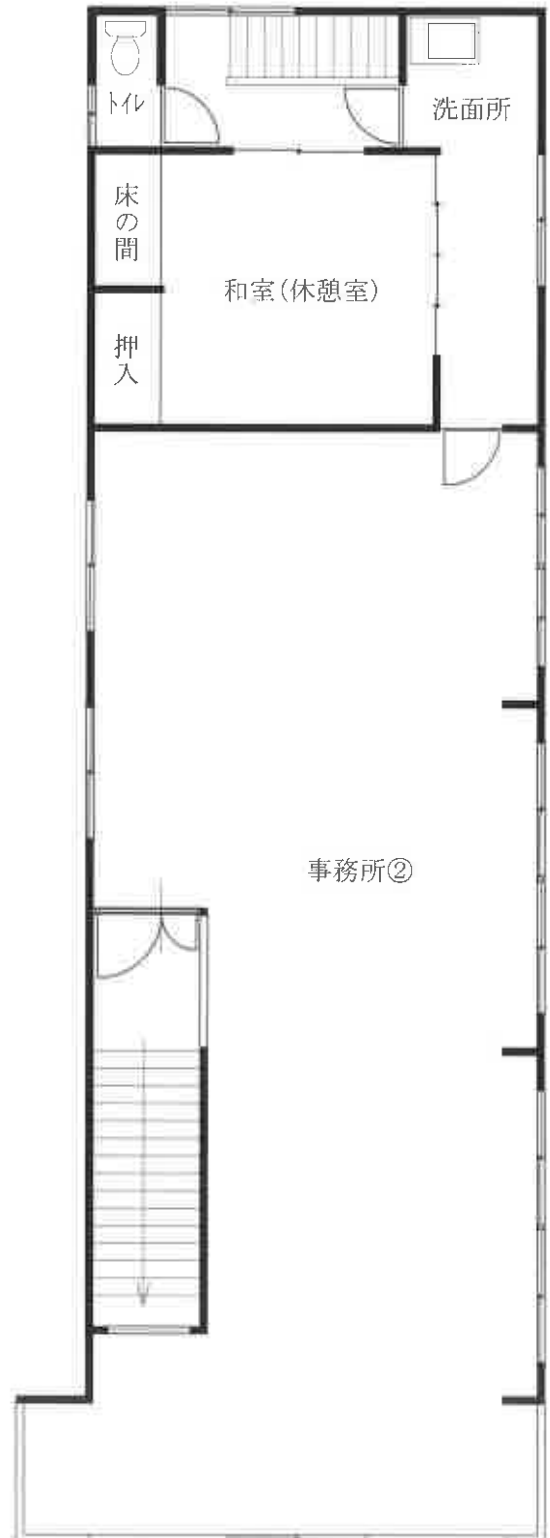


1/100

1階



2階



建物間取図

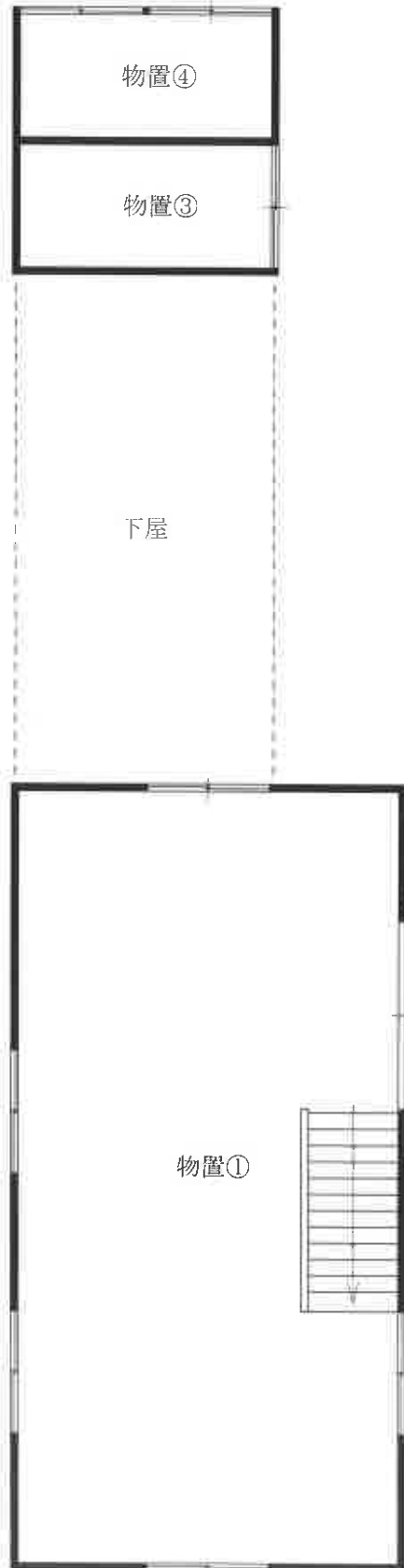
物件 2 未登記附属建物

種類	構造	物置	木造瓦葺 2階建
床面積		1階	約 72 m ² (概測)
		2階	約 29 m ² (概測)
		計	約 101 m ² (概測)



1/100

1階



2階

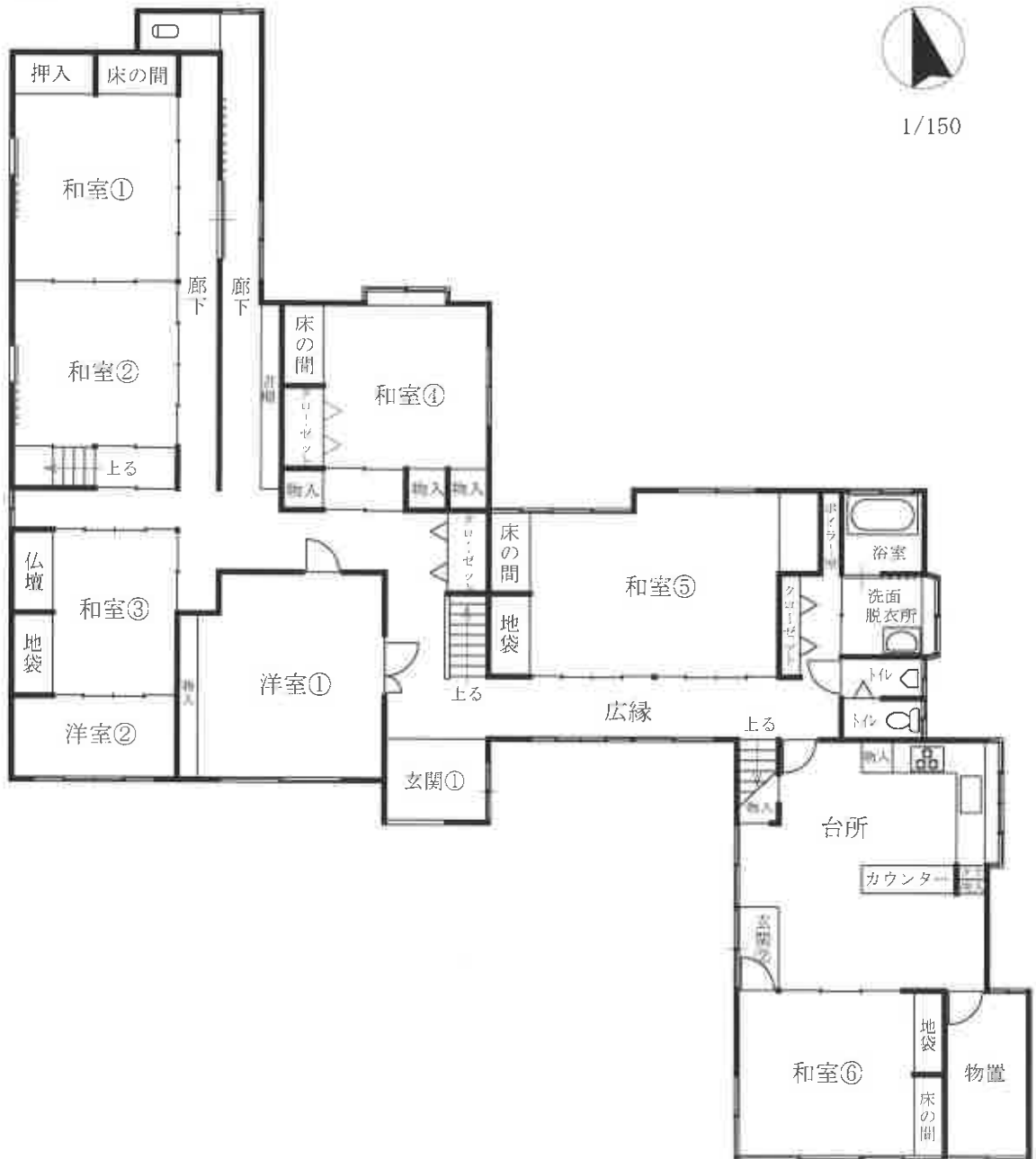


建物間取図

物件 5

種類	居宅・倉庫	
構造	木・土蔵造 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2階建	
床面積	1階	約 254 m ² (概測)
	2階	125.11 m ²
	計	約 379.11 m ²

1階



建物間取図

物件 5

2 階

