

## 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

- 6 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 2 6 0 . 6 2 平方メートル
- 7 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東 甲 3 6 2 4 番地 1  
家屋 番号 甲 3 6 2 4 番 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 8 3 . 0 6 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 4 8 . 8 0 平方メートル
- 8 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 5 番 4  
地 目 宅地  
地 積 8 1 . 2 0 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6～8】

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6～8】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件土地共有者Bが占有している。

【物件番号7, 8】

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

6 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 2 6 0 . 6 2 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

7 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東 甲 3 6 2 4 番地 1  
家屋 番号 甲 3 6 2 4 番 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 8 3 . 0 6 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 4 8 . 8 0 平方メートル  
所有者 B

8 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 5 番 4  
地 目 宅地  
地 積 8 1 . 2 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



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6～8)

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

6 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 2 6 0 . 6 2 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

7 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東 甲 3 6 2 4 番地 1  
家屋 番号 甲 3 6 2 4 番 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 8 3 . 0 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 4 8 . 8 0 平方メートル

所有者 B

8 所 在 大沼郡会津美里町字文珠東  
地 番 甲 3 6 2 5 番 4  
地 目 宅地  
地 積 8 1 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

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 6
現況地目	■宅地（物件 6） □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	■土地共有者（B） □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	北側中央付近に簡易物置が存する。 東側中央付近及び西側中央付近に投光器が存する。
建物	物件 7
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物置（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
<p>■ B (物件所有者)</p>	<p>(1月27日及び2月13日物件所在地近接地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、物件6土地の共有者であり、物件7建物及び物件8土地の所有者です。物件6土地の共有者Aは、私の親族です。</p> <p>2 物件6、物件8の各土地について</p> <p>(1) 本件各土地について、第三者に賃貸していません。</p> <p>(2) 本件各土地の隣接地居住者らは、本件各土地を通らないと公道に出ることができませんが、本件各土地を通行することは、隣接地居住者らを含め第三者であっても妨げず、無償で許可しています。</p> <p>(3) 本件各土地について、隣接地との境界に問題等はありません。</p> <p>(4) 物件6土地の北側中央付近に、私が簡易物置を置いています。</p> <p>3 物件7建物について</p> <p>(1) 主である建物、附属建物符号1の各建物は、物置であり、動産類を置いて私が空き家として占有しています。</p> <p>(2) いずれの建物も経年相応に屋根や壁が劣化しています。</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、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6土地について
    - ア 本件土地上の登記建物は、物件7建物のみである。
    - イ 積雪により詳細な確認はできなかったが、見分できた部分について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3629番1、甲3625番5、甲3624番2、甲3621番1、甲3622番1、文殊西甲3611番1、宮北3175番1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。本件土地の北西側隣接地には、公図上、「道」と表記されている土地があり、その土地の現況地目は、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。
    - エ 本件土地及び物件8土地について、所有者は、第三者が通行することを無償で認めている。本件土地及び物件8土地は、隣接地居住者らが、公道に通じるために通行することができる土地と考えられるので、買受人は、通行することができる隣接地に該当する土地、通行できる場所及び方法に留意する必要がある。
  - (2) 物件7主である建物、同附属建物符号1の各建物について
    - ア 建物外部は、屋根、壁に経年相当の毀損、劣化が見られた。
    - イ 建物内部は、動産類が多数積み重ねられており、確認できない床、壁面があったが、見分できた部分には経年相当の毀損が見られた。
    - ウ 本件各建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。
  - (3) 物件8土地について
    - ア 本件土地上の登記建物は無い。
    - イ 積雪により詳細な確認はできなかったが、見分できた部分について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3625番5、甲3625番6、甲3624番2、甲3621番1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。本件土地の東側隣接地には、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。
    - エ 本件土地の通行に関する買受人の注意等について、(1)エ記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

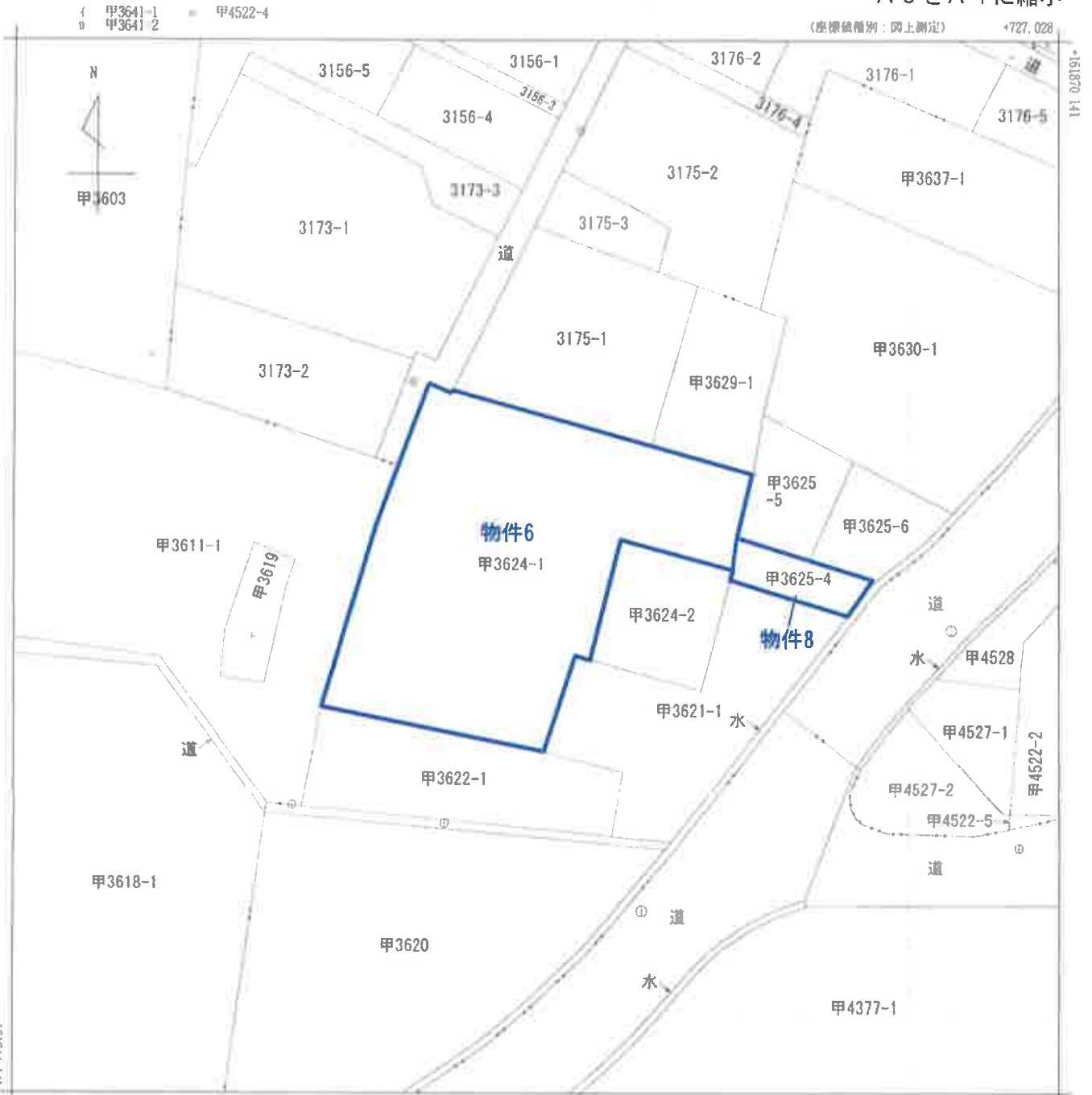
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月23日 (金) : - :	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請 (1月28日受領)
令和8年1月26日 (月) : - :	執行官室	会津美里町に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請 (2月2日受領)
令和8年1月27日 (火) 9:30 - 10:40 (別物件と重複)	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 物件所在地近接地でBから事情聴取
令和8年2月13日 (金) 10:00 - 13:30 (別物件と重複)	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所在地近接地で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>目的物件は解錠されていたが、不在であったため、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

(座標値種別：図上測定) +727.028



+602.028 (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。



請求部分	所在	大沼郡会津美里町字文珠東			地番	甲3624番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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11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。

(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：7-1

登記官

(1/1)

( 8 枚目)

登記年月日：令和4年7月22日

各階平面図

各階平面図

家屋番号 甲 3624 番 1

建物の所在 大沼郡会津美里町字文珠東甲 3624 番地 1

(主)



家 積 算

7 450 x 11 150	=	83.067500
合 計		83.067500
延 床 積		83.06 m <sup>2</sup>

(附身 1)



家 積 算

4,600 x 12,200	=	48.800000
合 計		48.800000
延 床 積		48.80 m <sup>2</sup>



字 宮 北



作製者

月 7 日 作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

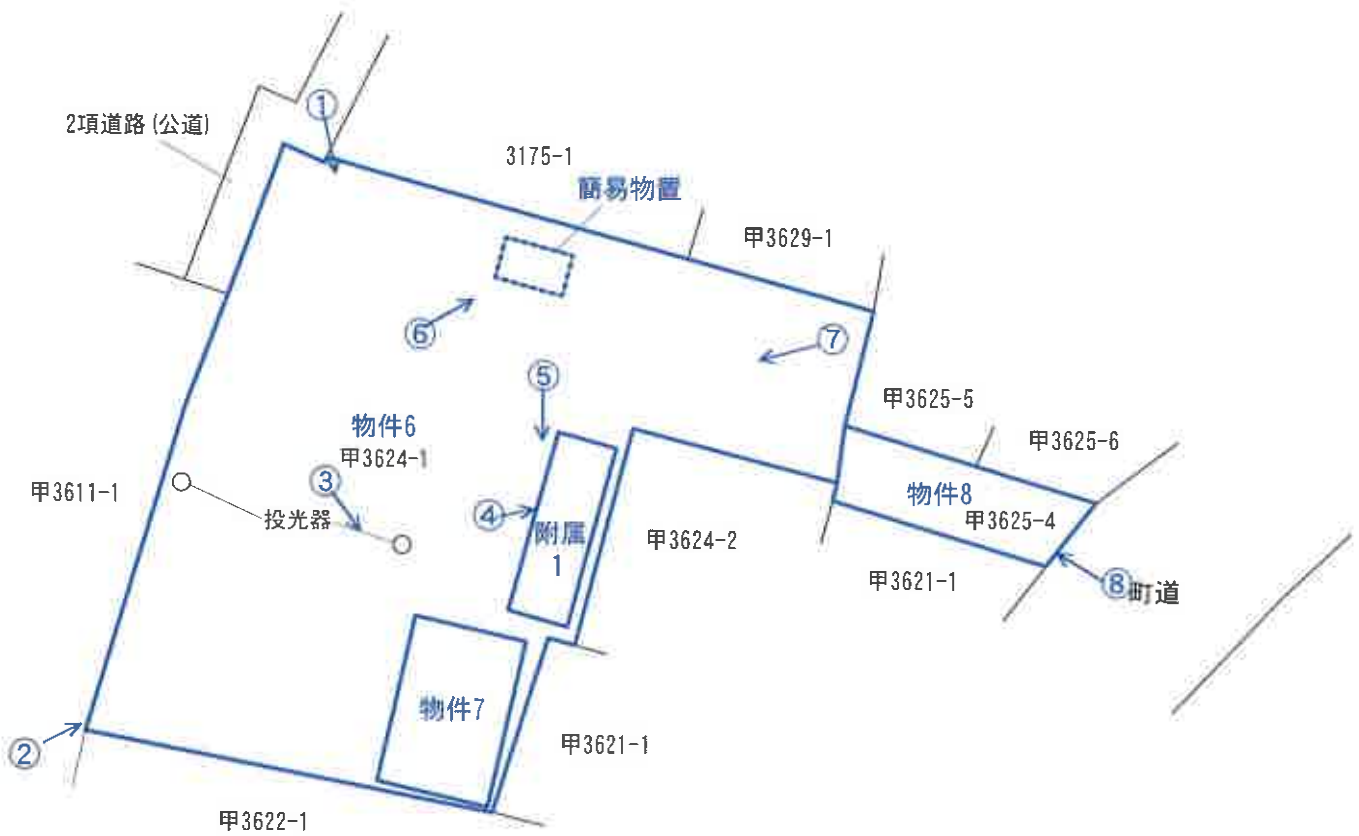
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(福島地方務局若松支局管理)

令和 7 年 11 月 19 日

福島地方務局

登記官

# 土地建物位置關係圖



←○写真撮影位置方向・写真番号



# 建物間取図

物件 7



種類 物置  
構造 木造かわらぶき平家建  
床面積 83.06㎡

附属建物符号 1



種類 物置  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき  
平家建  
床面積 48.80㎡



1/100

( 11 枚目)



物件7附属建物符号1

物件7主である建物



投光器

物件6

No. 3

物件7附属建物符号1

物件7主である建物



物件6

No. 4

物件7附属建物符号1

物件7主である建物



物件6

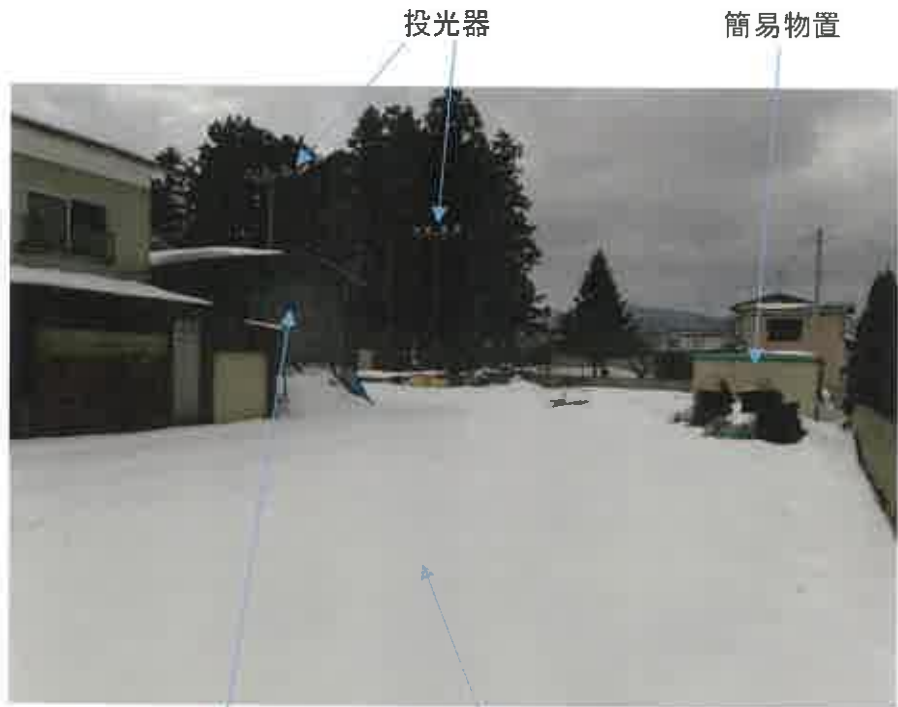
No. 5

簡易物置



物件6

No. 6



物件7附属建物符号1

物件6

No. 7



物件6

簡易物置

物件8

No. 8



物件7主である建物:物置の状況

No. 9



物件7主である建物:物置の状況

No. 10

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6～8)

評価人 不動産鑑定士

館 輝 政 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金2,460,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金2,230,000円
物件7 (建物)	金80,000円
物件8 (土地)	金150,000円

- 1 一括価格は、物件6～8の不動産について、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6・8の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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

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)
6	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町字文珠東 甲3624番1 宅地 1,260.62m <sup>2</sup>	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大沼郡会津美里町字文珠東 甲3624番地1 甲3624番1 物置 木造かわらぶき平家建 83.06m <sup>2</sup>	
	種類 構造 床面積	<附属建物符号1> 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 48.80m <sup>2</sup>	
8	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町字文珠東 甲3625番4 宅地 81.20m <sup>2</sup>	
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6・8一体地）

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」バス停の東方約400m 会津美里町役場まで約1.1km 磐越自動車道新鶴スマートICまで約9.5m	
付近の状況	当該地域は、会津美里町高田地区の市街地付近に位置し、一般住宅、倉庫、寺院等が混在する地域である。地域南方を県道会津高田会津本郷線が通過しており、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種中高層住居専用地域 50% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接
画地条件	間口約5m、奥行約57m、地積1,341.82㎡（登記地積の合計） 不整形、二方路、概ね平坦 南東側道路及び西側道路と等高	
接面道路の状況	南東側 幅員約12m 西側 幅員約3m	舗装町道（建築基準法42条1項1号） 舗装道路（建築基準法42条2項）
土地の利用状況等	物件6共有者の一人で物件7建物を所有するBが、土地に物件7建物を所有し、占有している。隣地は、一般住宅、寺院等となっている。	
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

① 要セットバック

町役場に確認したところ、物件6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。

② 土地の利用状況等について

物件6土地には物件7建物及び附属建物が存するほか、北側に簡易物置（動産）が存する。簡易物置の横には古タイヤが多数放置されている。また、物件6の西端及び中央付近に投光器が建っている。物件8土地は舗装された路地状地となっている。

③ 供給処理施設について

町役場で確認したところ、下水道の本管が、物件6から物件8にかけて埋設されており、南東側の町道の本管に接続している。また、上水道の共同管（私設管）が物件6に埋設されている。

④ 隣接地居住者の通行権について

物件6・8の隣接地甲3624番2及び甲3625番5は無道路地であり、甲3624番2居住者は物件6・8を通行することにより、甲3625番5居住者は物件8を通行することにより、公道と出入りしている。物件所有者Bの陳述によると、無償で通行することを許可している。ただし、無道路地であることから、囲繞地通行権が認められる可能性がある。

⑤ その他

町の教育委員会に確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地「清龍寺跡」に隣接している。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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50年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 51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 : 瓦 外 壁 : モルタル 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気 その他 : なし
床 面 積 ( 現 況 )	83.06㎡ *登記と概ね一致。
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	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	①建物の損傷・劣化の程度 特段大きな損傷等は見られないが、経年劣化が進んでいる。  ②その他 業務用の動産が多数残置されている。

(物件7)

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47年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 波板トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : なし その他 : なし
床 面 積 ( 現 況 )	48.80㎡ *登記と概ね一致。
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	劣る
保守管理の 状 態	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	①建物の損傷・劣化の程度 大きな損傷等は見られないが、経年劣化が進んでいる。  ②その他 ・建物西側に壁がなく、外部に開放状態となっている。 ・内部に業務用の動産が多数残置されている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件6・物件8（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
6	9,890	0.51	1,260.62	0.75	4,770,000
8	9,890	0.51	81.20	0.75	310,000

#### 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 15,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 96.0 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 140 & = & 9,890\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：93%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：150%（居住環境等）

行政的條件：100%

格差率：140%

#### イ 個別格差：

街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：95%（敷地内を下水道本管等が埋設）

画地条件：60%（地積過大、不整形、間口奥行、セットバック等）

行政的條件：100%

その他の条件：90%（隣接地居住者の通行権）

格差率：51%

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7 (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
7	50,000	83.06	0.01	40,000
附属 符号1	25,000	48.80	0.01	10,000
合 計				50,000

ウ 現 価 率 :

<物件7>

a 経過年数	51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%

<附属建物符号1>

a 経過年数	54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%

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

## 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
6	4,770,000	0.50	0.05	場所的利益	120,000
8	310,000	0.00	0.05	場所的利益	0
合 計					120,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の床面積に対して敷地面積が大きいため、物件6土地の50%の範囲とし、物件8には及ばないと判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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
6	4,770,000	- 120,000	/	0.80	0.60	2,230,000
7	50,000	+ 120,000	1.00	0.80	0.60	80,000
8	310,000	-	/	0.80	0.60	150,000
一括価格 (合計)						2,460,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の劣化の状態、第三者の通行権等により市場性が劣るので、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/m<sup>2</sup>

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 : 371m<sup>2</sup>

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 : 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6 : 5,982,540円

物件7 : 0円（主である建物）

〃 : 131,819円（附属建物符号1）

物件8 : 89,863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

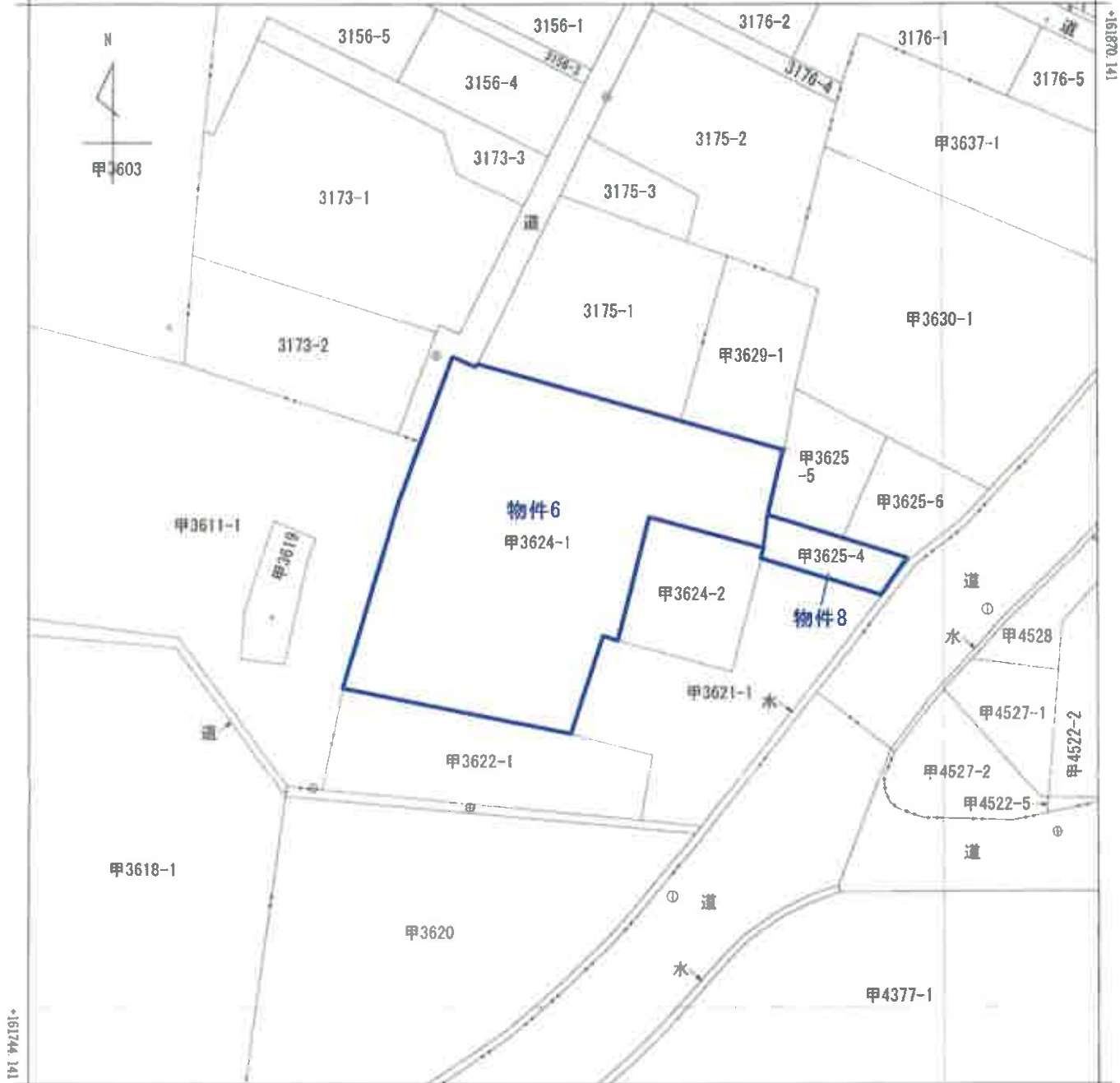
以 上

# 公 図 写

A 3 を A 4 に縮小

甲3641-1 甲3641-2 甲4522-4

(座標値種別：図上測定) \*727.028



+602.028 (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(touhokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。



A 字文殊東

請求部	所在	大沼郡会津美里町字文殊東				地番	甲3624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：7-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和4年7月22日

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。  
 (福島地方支務局若松支局管轄)  
 令和7年11月19日 福島地方支務局 登記官

建物図面

甲 3624 番 1

家屋番号

大沼郡会津美里町字文殊東甲 3624 番地 1

建物の所在

各階平面図

(主)



面積表

7.450 X 11.150	=	83.067500
合計		83.067500
床面積		83.06 m <sup>2</sup>

(符号1)

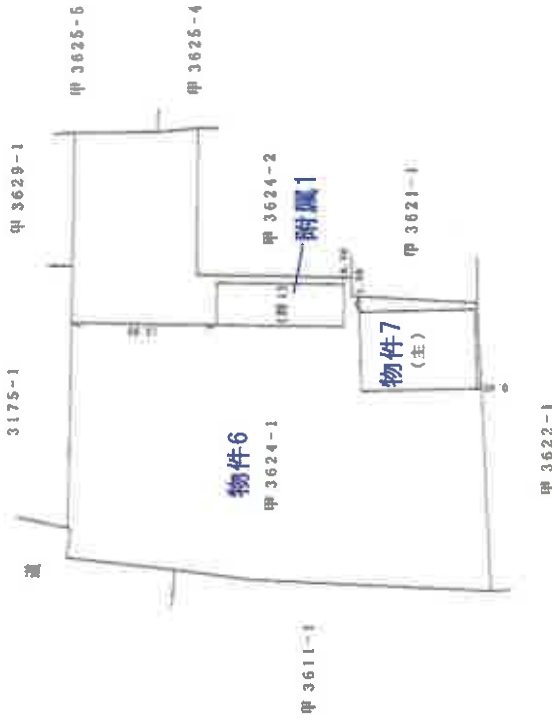


面積表

4.908 X 12.200	=	41.896800
合計		41.896800
床面積		41.90 m <sup>2</sup>



字宮北



作製者

月 7 日 作製

縮尺 250

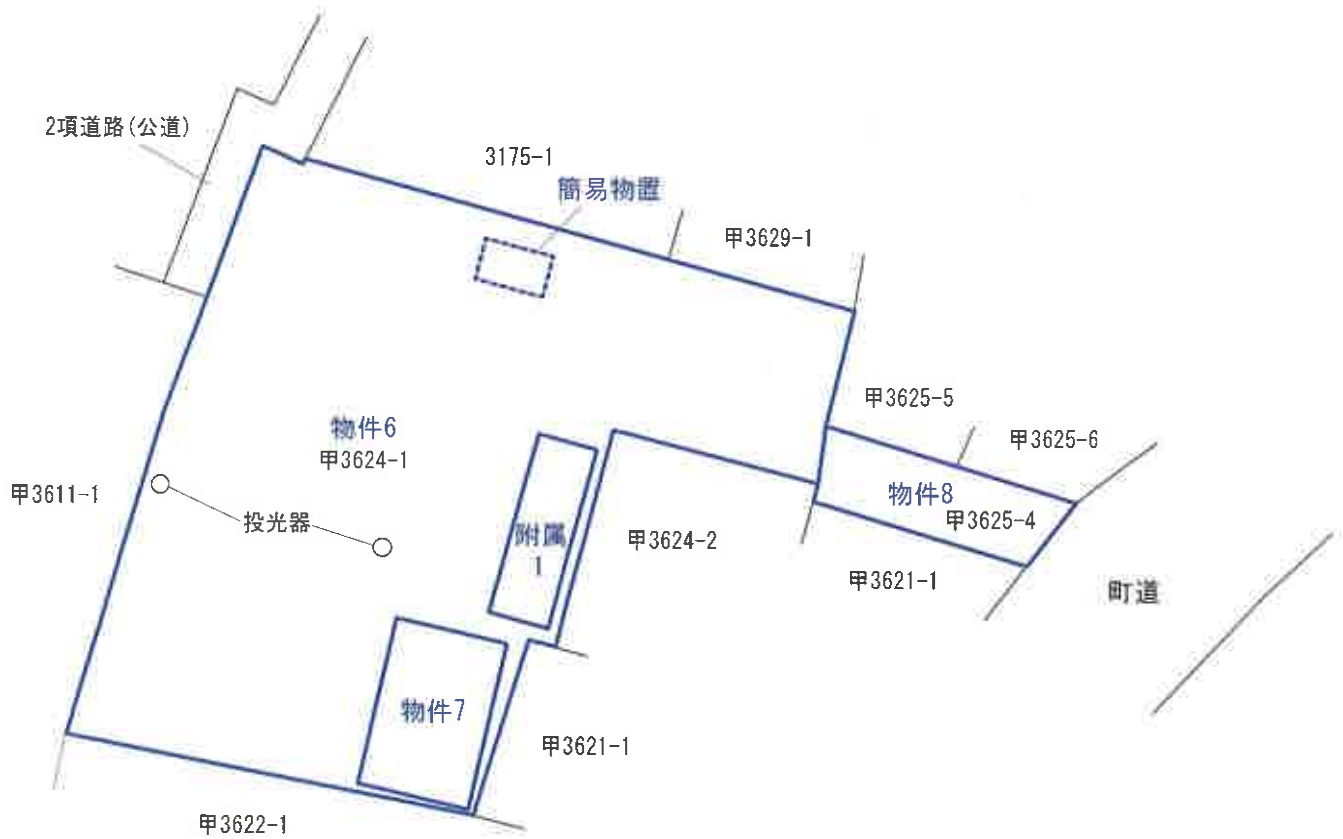
甲 請 入

縮尺 500

請求番号：7-8

A 3 を A 4 に 縮 小

# 土地建物位置關係圖



1:500

# 建物間取図

物件 7



種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床面積	83.06㎡

附属建物符号 1



種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	48.80㎡



1/100