

令和7年(ケ)第13号【物件3～6、8】

注 意 書

本件は、物件3～6、8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7、9は含まれていませんので、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 6月17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 7月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月 5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 6月17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

3 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 384番
地 目 宅地
地 積 2.39平方メートル

4 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 385番
地 目 原野
地 積 240平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 386番
地 目 原野
地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 387番
地 目 宅地
地 積 225.73平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 会津若松市慶山二丁目 384番地

家屋 番号 384番の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 77.68平方メートル

(現況)

床 面 積 約83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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3～6, 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3～6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6, 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

【物件番号6, 8】

物件8の建物の所在は公簿上と異なり、物件6の土地を敷地としている。

《 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

3 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 384番
地 目 宅地
地 積 2.39平方メートル

4 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 385番
地 目 原野
地 積 240平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 386番
地 目 原野
地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 会津若松市慶山二丁目
地 番 387番
地 目 宅地
地 積 225.73平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 会津若松市慶山二丁目 384番地

家屋 番号 384番の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 77.68平方メートル

(現況)

床 面 積 約83平方メートル



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月23日提出

現況調査報告書 (物件3～9)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 会津若松市慶山二丁目
384番
宅地
2.39平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 会津若松市慶山二丁目
385番
原野
240平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 会津若松市慶山二丁目
386番
原野
106平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 会津若松市慶山二丁目
387番
宅地
225.73平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 会津若松市慶山二丁目
388番
宅地
388.30平方メートル
(1枚目) |

物 件 目 録

- 8 所 在 会津若松市慶山二丁目 384番地
家屋 番号 384番の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 77.68平方メートル
- 9 所 在 会津若松市慶山二丁目 388番地
家屋 番号 388番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 80.65平方メートル
2階 50.32平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市慶山二丁目9番32号
土地	物件3～6
現況地目	■宅地(物件3～6) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4の南西付近及び物件5の南東付近に物置(目的外動産)、物件5の南側中央付近に鶏小屋(目的外動産)、物件6の南側付近に自動販売機(目的外動産)が、それぞれ存する。
建物	物件8
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 83㎡(概測)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	物件8建物の公簿上の所在は会津若松市慶山二丁目384番地であるが、物件6土地(387番)を敷地としている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	会津若松市慶山二丁目9番33号
土地	物件7
現況地目	■宅地(物件7) □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	南側(物件9未登記附属建物である車庫・物置の西側)にカーポートが存する。
建物	物件9
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:車庫・物置 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約37㎡(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>■ 物件所有者</p>	<p>(12月5日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、物件3～物件7の各土地、物件8及び物件9の各建物の所有者です。私が物件9建物に居住し、物件8建物を空き家の状態で占有しています。</p> <p>2 物件3～物件7の各土地について</p> <p>(1) 本各土地の隣接地との境界に何らかの問題はありません。</p> <p>(2) 本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>(3) 物件4及び物件5土地にある物置は、数十年前に設置された私のものです。</p> <p>(4) 物件7土地の南東付近にある車庫・物置は私が建てたものです。登記はされていません。</p> <p>(5) 本各土地は公道に面しておらず、公道に至るために第三者所有の362番、363番の各土地を通行していますが、各土地の所有者に使用料などを支払ったことはありません。</p> <p>(6) 物件6土地の南側に自動販売機1台があります。私が数十年前に設置したものです。</p> <p>3 物件8建物について</p> <p>(1) 本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) 太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>(3) 食堂の天井が雨漏りによって穴が開いた状態です。</p> <p>4 物件9建物について</p> <p>(1) 本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) 太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>(3) これまで増改築をしたことはありません。降雪でポーチが壊れたことがあります但し修繕しています。</p> <p>(4) 現在、室内でペットを飼っていません。</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、地積測量図、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3から物件7の各土地について
 - ア 本各土地の登記建物は、物件3土地上に物件8建物が、物件7土地上に物件9建物が登記されている。物件4～物件6の各土地の登記建物は無い。
 - イ 本各土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する382番1、383番、389番、364番、365番、366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。362番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であるが、現況地目は通路として利用されている公衆用道路である。377番1の土地は、登記上、第三者所有の原野、371番の土地は、登記上、国所有の原野、370番の土地は、登記上、第三者所有の田であり、いずれの現況地目も同様である。370番2の土地は、登記上、第三者所有の用悪水路であり、現況地目も同様である。物件4に隣接し、公図上「水」と表記されている土地は水路である。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。
 - エ 本件物件から公道に至るため、第三者所有の362番と363番の各土地を無償で使用している。買受人は、本件物件の使用を開始するに先立ち、362番及び363番の各土地所有者と通行料に関する調整等をするのが相当である。
 - オ 物件6土地の南側に自動販売機1台が存し、物件所有者が設置した旨の説明がなされた。自動販売機の所有を示す表示等は確認できなかったため、買受人は、自動販売機の取扱いに注意を払うのが相当である。
 - (2) 物件8建物について
 - ア 本建物の公簿上の所在は会津若松市慶山二丁目384番地であるが、物件6土地(387番)を敷地としている。物件6土地は、昭和44年8月12日、丙498番1から分筆し丙498番6となり、その後、535番2、387番と変更された。建物図面によれば、物件8建物は、会津若松市東山町大字石山字稲荷山丙498-1に所在し、家屋番号が丙498-1のところ、その後所在地等が、会津若松市慶山二丁目384番地、家屋番号384-2と変更されている。
 - イ 建物外部
 - ・ 経年による汚損が見られた。
 - ウ 建物内部について
 - ・ 食堂の天井部分が毀損し穴が開いていた。
 - ・ 全体として経年による汚損が顕著に見られた。
 - (3) 物件9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
 - ・ 1階階段脇壁面にクロスの剥がれが見られた。
 - ・ 和室については、動産類が山積みされ、床や壁の状態を目視することができなかった。
 - ・ 上記以外の部分について、損傷、汚損等は見られなかった。
 - (4) 物件9未登記附属建物について
 - ア 物件9主である建物の南東側にある平家建の車庫・物置は、物件9主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、車庫及び物置として使用されている。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9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、内部ともに特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (5) 本各建物(物件8、物件9主である建物、物件9未登記附属建物)は、第三者による占有は認められず、物件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11月12日(水) : - :	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(11月20日受領)
令和7年11月12日(水) 16:35 - 16:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月13日(木) 11:20 - 11:25 14:35 - 14:40	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和7年12月5日(金) 14:10 - 14:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

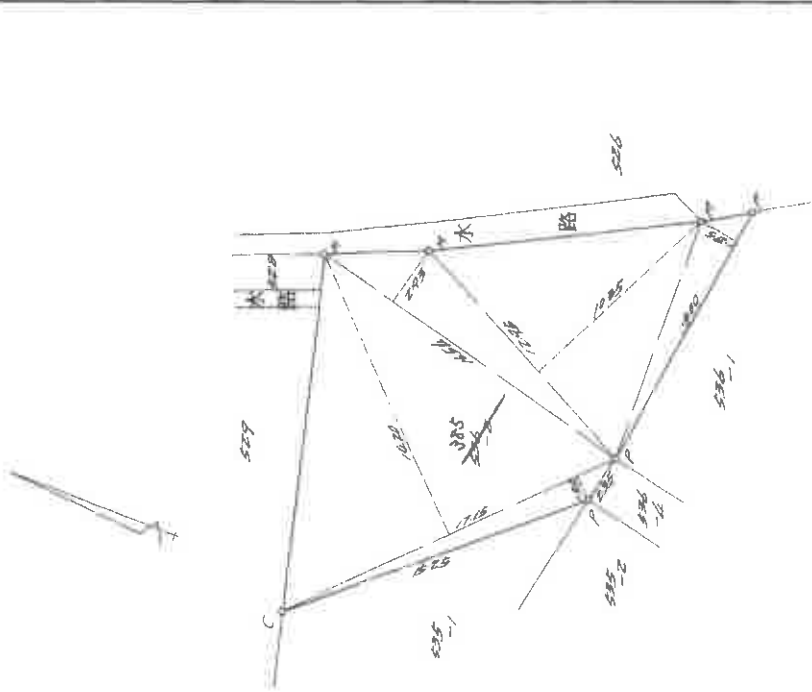
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 4

昭和五十七年四月九日

①375②775③785 9.57.4.9
地積測量図

地番	5-3-6番 385
土地の所在	会津若松市 藤山町 大字五山本藤山



385

$1715 \times 125 = 214375$
 $1715 \times 1420 = 2445300$
 $1656 \times 293 = 485028$
 $1295 \times 1035 = 1340325$
 $1800 \times 105 = 189000$
 4807422
 $1/5 = 2603811$

総積 260.38 m²

0124318

測量士 (P.....) 測量士 (R.....) 測量士 (M.....) 測量士 (M.....)
 測量士 (P.....) 測量士 (R.....) 測量士 (M.....) 測量士 (M.....)

申請人

年 月 日 作製

土地家屋調査士
 作製者

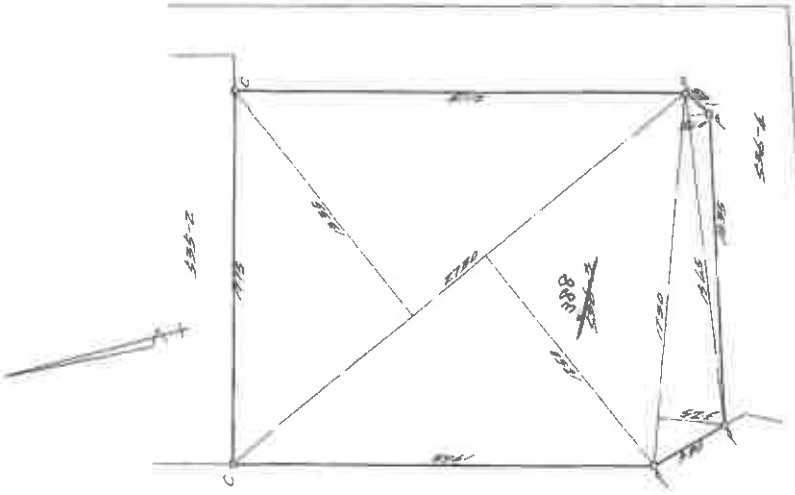
(福島県土地家屋調査士会)

物件 7

昭和五十七年四月九日

③3388(7)388(3)388 F57.4.9
地積測量: ☑

地番	5-3-6番号- 388
土地の所在	藤山三丁目 会郡若松市東中町天字石出字藤山



388
388-2

2730 × 1250 = 3412.500
 2730 × 1250 = 3412.500
 1730 × 525 = 905.250
 1515 × 625 = 948.750
 776.6075
 776.6075

地積 388.30 m²

金調製 M.....列

製作者	土地家屋調査士	申請人	250
土地家屋調査士	年 月 日 作製		

(福島県土地家屋調査士会用品)

0124324

物件8

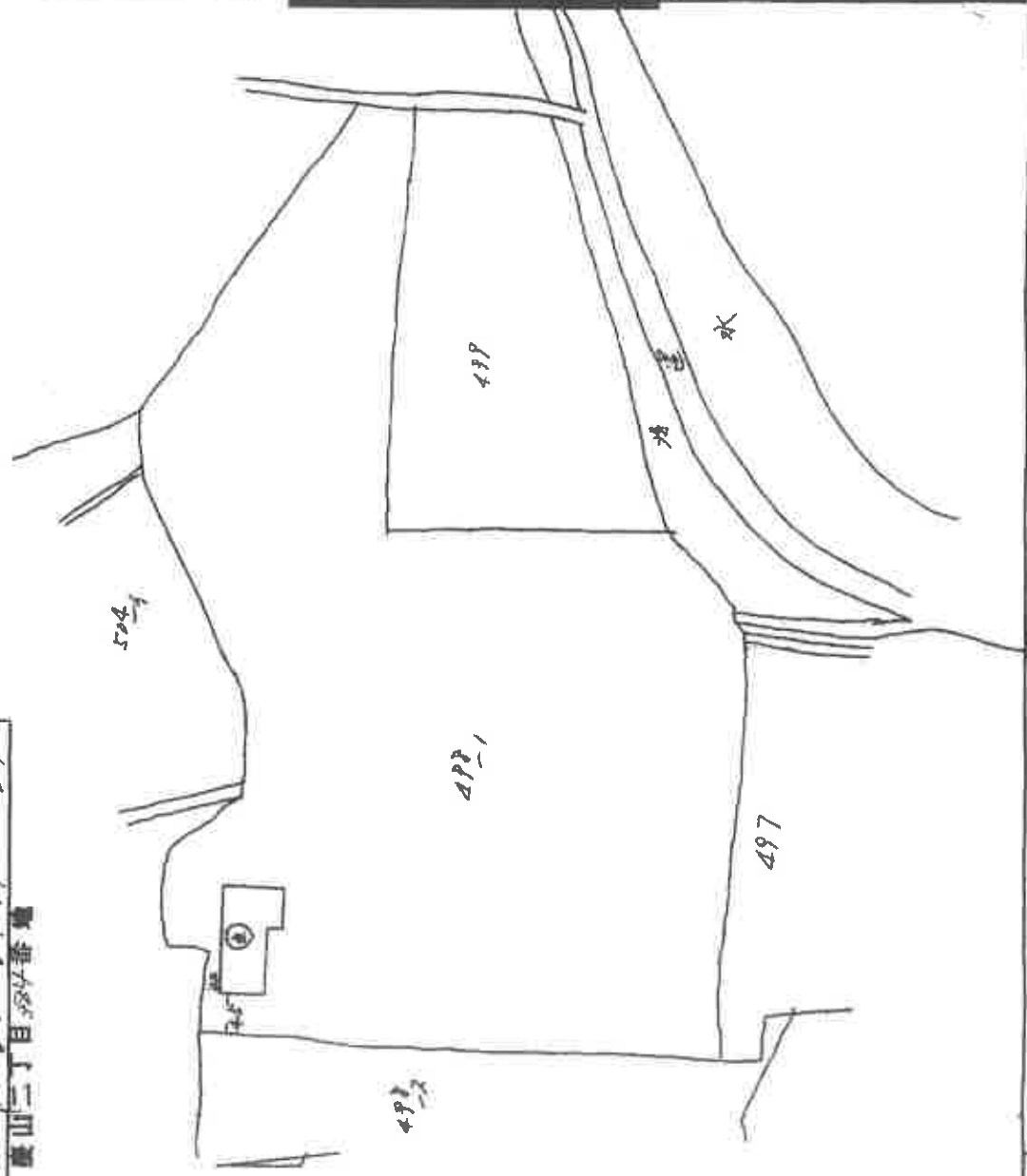
S4/9.2/

作製年月日	昭和 〇〇 年 〇 月 〇 日
作成者	申請人

384-2 図 面

建 物

家屋番号	498-1
建物の所在	合津郡秋吉町栗山石山寺指原山498-1 栗山三丁目384番地



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600
----	-------

2010050

物件 9

登記年月日：平成4年11月5日

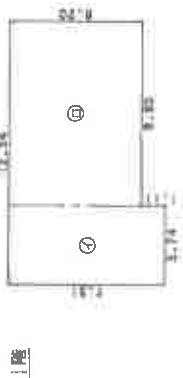
2010051

各階平面図

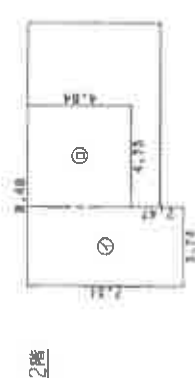
家屋番号 530番3

建各階平面図 縮尺 1/11.5

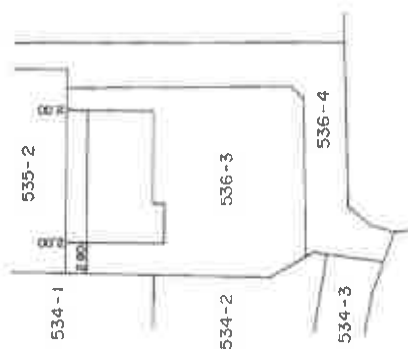
建物の所在 会津若松市東山町大字石山字豊山530番地3
 慶山三丁目御番地



床面積
 ① 3.74 x 7.31 = 27.3394
 ② 8.80 x 6.70 = 58.9600
 計 86.3000
 床面積 86.30m²



床面積
 ① 3.74 x 7.31 = 27.3394
 ② 4.75 x 4.84 = 23.0000
 計 50.3394
 床面積 50.34m²



製作者

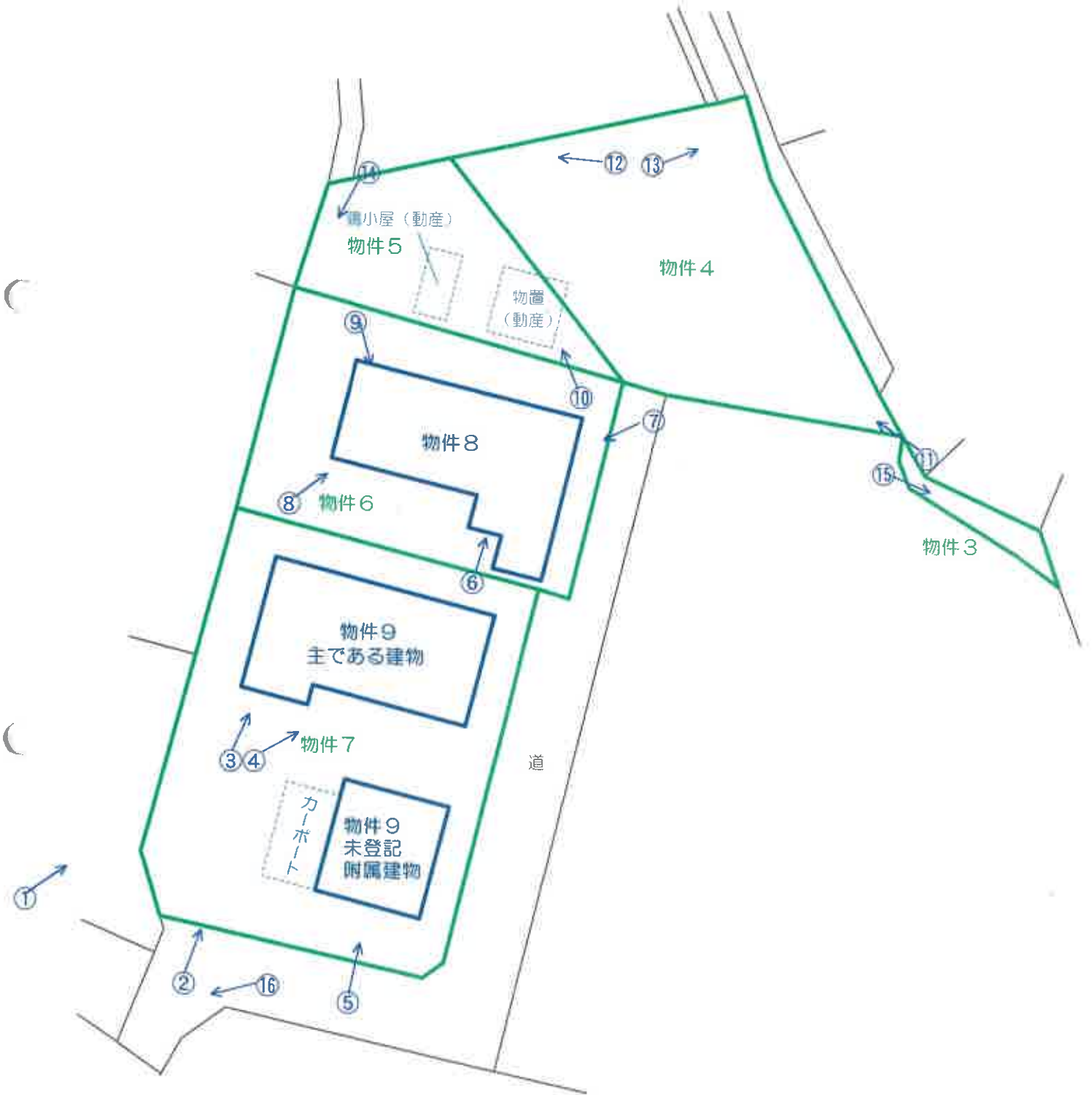
年 11 月 4 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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 8



現況
床面積：約83㎡(概測)

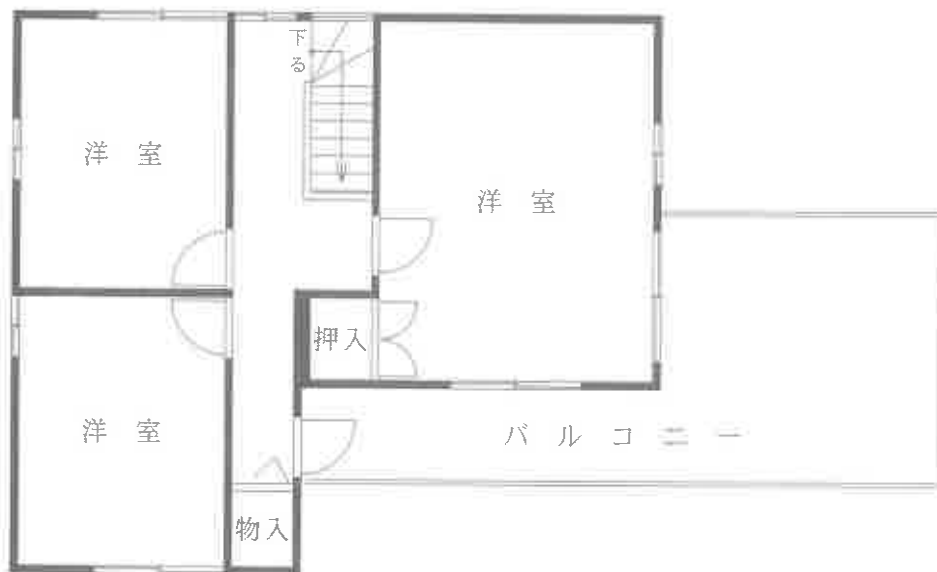
建物間取図



物件 9 主である建物



1 階



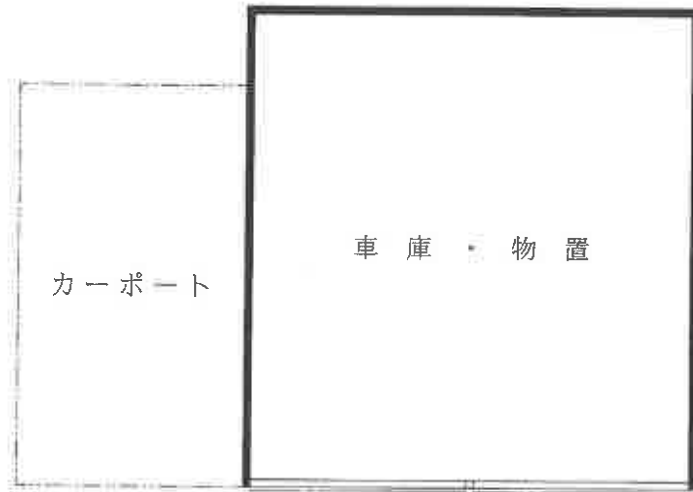
2 階

現況：公簿に同じ

建物間取図



物件 9 未登記附属建物



現況

種類：車庫・物置

構造：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板平家建

床面積：約37㎡(概測)

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



No. 1

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



物件7

No. 2

物件9主である建物



物件7

No. 3

物件9主である建物



物件7

No. 4

物件9未登記附属建物



物件7

No. 5

自動販売機



物件8

No. 6

物件8



物件6

No. 7

物件8



物件6

No. 8

物件8



物件6

No. 9

物置(動産)



物件5

No. 10



物件4

No. 11



物件5

No. 12



物件4

No. 13



物件6

No. 14



物件3

No. 15

363番土地



362番土地

No. 16



物件9主である建物:1階食堂・居間の状況

No. 17



物件9主である建物:1階食堂・居間の状況

No. 18



物件9主である建物:1階台所の状況

No. 19



物件9主である建物:1階南側和室の状況

No. 20



物件9主である建物:1階北側和室の状況

No. 21



物件9主である建物:1階トイレの状況

No. 22



物件9主である建物:1階洗面・脱衣室の状況

No. 23



物件9主である建物:1階ユニットバスの状況

No. 24



物件9主である建物:1階階段脇壁面の状況

No. 25



物件9主である建物:2階北西側洋室の状況

No. 26



物件9主である建物:2階南西側洋室の状況

No. 27



物件9主である建物:2階北東側洋室の状況

No. 28



物件8:食堂の状況

No. 29



物件8:食堂の天井の状況

No. 30



物件8:南東側台所の状況

No. 31



物件8:北東側台所の状況

No. 32



物件8:浴室の状況

No. 33



物件8:トイレの状況

No. 34



物件8:和室二間の状況

No. 35



物件8:和室二間の南側廊下の状況

No. 36



物件9未登記附属建物:車庫・物置の内部の状況

No. 37



物置(動産)の内部の状況

No. 38

令和 7 年 (ケ) 第 13 号

令和 7 年 12 月 5 日 現地調査

令和 8 年 1 月 10 日 評 価

福島地方裁判所 会津若松支部 御中

評 価 書

(物件 3 ~ 9)

評価人 不動産鑑定士

小 椋 満 幸

第1 評価額

合 計 価 格	
金 11,350,000円	
一 括 価 格	
物件3～6・8	金 3,560,000円
物件7・9	金 7,790,000円
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 20,000円
物件4（土地）	金 1,640,000円
物件5（土地）	金 720,000円
物件6（土地）	金 750,000円
物件7（土地）	金 2,970,000円
物件8（建物）	金 430,000円
物件9（建物）	金 4,820,000円

- 1 一括価格は、物件3～6・8、物件7・9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合計価格である。
- 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、物件7の内訳価格は物件8、物件9のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件8、物件9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)
3	所在地 地積	会津若松市慶山二丁目 384番 宅地 2.39㎡	
4	所在地 地積	会津若松市慶山二丁目 385番 原野 240㎡	地目：宅地
5	所在地 地積	会津若松市慶山二丁目 386番 原野 106㎡	地目：宅地
6	所在地 地積	会津若松市慶山二丁目 387番 宅地 225.73㎡	
7	所在地 地積	会津若松市慶山二丁目 388番 宅地 388.30㎡	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市慶山二丁目 384番地 384番の2 居宅 木造瓦鉛メッキ鋼板葺平家建 77.68㎡	床面積：約83㎡(概測)

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
9	所在 家屋番号 種類 構造 地積	会津若松市慶山二丁目 388番地 388番 居宅 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 80.65㎡ 2階 50.32㎡	
番号	特記事項		
9	物件9建物には未登記附属建物が1棟存する。		
	種類 構造 床面積	〈未登記附属建物〉 車庫・物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約37㎡(概測)	

供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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。</p>
特記事項	<p>◇上水道について 上水道は接面する私道に本管の敷設は無く、南東方の市道より隣接する私有地を介して私設管で引き込んでいる。 (会津若松市上下水道局上水道施設課にて聴取)</p> <p>◇西側及び北側の石積み擁壁について 物件4～6土地の西側及び北側は隣接地約と2～3m(目測)の高低差があり石積み擁壁が施工されているが、都市計画法の開発により施工された擁壁ではなく、強度や安全性の確認がなされていないと思われる。 よって、建築確認を伴う建築工事等の際には福島県建築基準法施行条例に基づく規制・制限等が発生する可能性がある。 (会津若松市建設部建設指導課にて聴取)</p> <p>◇接道する私道4m未満の部分について 接道する私道のうち4m未満の部分についてはセットバックが発生する可能性がある。</p> <p>◇物件8建物北側の物置、鶏小屋 物件8建物の北側に物置、鶏小屋が存するが、土地に定着しておらず、動産として扱う。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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41年11月10日構造変更 経 過 年 数…60年以上 経済的残存耐用年数… 1年
仕 様	構 造…木造 屋 根…カラー鋼板葺 外 壁…漆喰、角波鋼板 等 天 井…竿縁、ボード、バスリブ 等 内 壁…漆喰、ボード塗装、モルタル塗装、磁器タイル、 ビニールクロス 等 床 …畳、合板、クッションフロア、磁器タイル 等 設 備…電気・給排水衛生設備 その他…汲み取りトイレ
床 面 積 (現 況)	約83㎡(概測)
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	中品等
保守管理の状態	やや劣る 食堂の天井に穴が開いているほか、掃除等の維持・管理行為 がなされている様子は無く、雑然と家財が各所に散在してい る。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	◇建築時期について 当該建物の登記全部事項証明書の原因及びその日付欄は 昭和41年11月10日構造変更から始まっており、建築時期は これ以前と推定される。

特記事項

◇登記上の所在・家屋番号について

当該建物の昭和41年8月6日作成の建物図面は、物件3土地の旧地番(丙498番1)が付された敷地の北西端に建物が位置している。敷地は相当程度広く、現在の物件3～7のほか隣接する土地も含んでいるように見受けられる。物件3の昭和44年8月12日付け分筆により物件6・7が生じている。物件4・5については、登記上、物件3から生じた直接の記載は無いが、物件4の旧地番が丙498番3であること及び物件8建物図面から、物件3から分筆された土地であると推測される。

これらの経緯から物件8建物は、かつて相当程度の面積を有した物件3土地上に所在していたが、土地の分割の結果、現在は物件6の地番上に所在する結果となったと推測される。

3 対象土地の概況及び利用状況等（物件7土地）

位置・交通	物件6の南側に隣接	
付近の状況	会津若松市街地東部、幹線市道背後のやや街路条件の劣る既存住宅地域。地域内は4m未満や行き止まり道路も多く街路条件の点でやや劣っている。主に一般住宅が建ち並び小学校以外は徒歩圏としてはやや遠いが、生活利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域 第2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	ほぼ長方形（間口約16m・奥行約22m） 地積：物件388.30㎡ 南・東準角地、平坦地	
接面道路の状況	南～東側 幅員約4m 舗装私道 （建築基準法第42条1項3号若しくは同第42条2項）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件9建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	
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、対象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>◇上水道について</p> <p>上水道は接面する私道に本管の敷設は無く、南東方の市道より隣接する私有地を介して私設管で引き込んでいる。 (会津若松市上下水道局上水道施設課にて聴取)</p> <p>◇西側の石積み擁壁について</p> <p>物件7土地の西側は隣接地と約3m(目測)の高低差があり石積み擁壁が施工されているが、都市計画法の開発により施工された擁壁ではなく、強度や安全性の確認がなされていないと思われる。</p> <p>よって、建築確認を伴う建築工事等の際には福島県建築基準法施行条例に基づく規制・制限等が発生する可能性がある。(会津若松市建設部建設指導課にて聴取)</p>
---------	---

4 建物の概況及び利用状況（物件9）

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4年11月2日新築 経 過 年 数…33年 経済的残存耐用年数…10年
仕 様	構 造…軽量鉄骨造 屋 根…シート防水 外 壁…アルミ板吹付塗装 天 井…ビニールクロス、目透かし、バスリブ 等 内 壁…ビニールクロス 等 床 …合板、塩ビシート、畳 等 設 備…電気・給排水衛生設備 その他…水洗トイレ、ユニットバス
床 面 積 (現 況)	1 階 : 80.65㎡ 2 階 : 50.32㎡ 計 : 130.97㎡
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	中品等
保守管理の状態	普通 現在は飼っていないが、かつて猫を飼っていたとのことであり、壁の角に爪とぎ傷が認められた。動物臭は感じられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居宅として利用している。
特 記 事 項	なし

区 分	物件 9 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)…主たる建物と同時期と推定 経 過 年 数…33年 経済的残存耐用年数…10年
仕 様	構 造…鉄骨造 屋 根…折板鋼板 外 壁…鋼製サイディング 天 井…鋼板表し 内 壁…鋼板表し 床 …コンクリート 設 備…なし その他…カーポート付設(約16㎡)
床 面 積 (現 況)	約37㎡(概測)
現況用途等	現況用途…車庫・物置 間 取 り…別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が車庫・物置として利用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・4・5・6一体画地（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	27,700	0.41	2.39	—	30,000
4			240		2,730,000
5			106		1,200,000
6			225.73	0.70	1,790,000
計			574.12		5,750,000

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。

地価調査基準地：会津若松（県）－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $30,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/110 \quad \approx \quad 27,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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%

◇地域格差：街路条件 100%

交通接近条件 100%

環境条件 110%

行政的條件 100%

格差率計 110%

イ 個別格差：街路条件 98%

交通接近条件 100%

環境条件 100%

画地条件 52%

行政的條件 80%

その他条件 100%

格差率計 41%

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 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	27,700	0.73	388.30	0.90	7,070,000

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。

地価調査基準地：会津若松(県)－8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 30,900\text{円/m}^2 & \times 99.5/100 & \times 100/101 & \times 100/110 & \doteq & 27,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 101%(方位1.01)

◇地域格差：街路条件 100%
交通接近条件 100%
環境条件 110%(住環境+10%)
行政的條件 100%

格差率計 110%

イ 個別格差：街路条件 98%(系統連続性-2%)

交通接近条件 100%
環境条件 100%
画地条件 93%(規模 0.90、準角地1.03)
行政的條件 80%(がけ条例摘要の可能性-20%)
その他条件 100%

格差率計 73%

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。

③ 物件 8 (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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8	210,000	83	0.01	170,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 60年
- b 経済的残存耐用年数 1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%

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

④ 物件 9 (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並びに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。

◇物件 1 主である建物

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
9	300,000	130.97	0.14	5,500,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 33年
- b 経済的残存耐用年数 10年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 14%

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

◇物件 9 未登記附属建物

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
9	80,000	37	0.14	410,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 33年
- b 経済的残存耐用年数 10年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 14%

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

◇物件 9 ・建物価格

$$\begin{array}{l} \text{主である建物} \quad \text{未登記附属建物} \quad \quad \quad \text{建物価格} \\ (5,500,000\text{円} \quad + \quad 410,000\text{円} \quad) \quad = \quad 5,910,000\text{円} \end{array}$$

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

◇ 物件6 土地

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	1,790,000	1.00	0.30	法定地上権	540,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件6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30%と査定した。

◇ 物件7 土地

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
7	7,070,000	1.00	0.30	法定地上権	2,120,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件7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30%と査定した。

② 内訳価格及び合計価格

◇ 物件3～6土地・物件8建物

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	30,000			1.00	0.60	20,000
4	2,730,000			1.00	0.60	1,640,000
5	1,200,000			1.00	0.60	720,000
6	1,790,000	-540,000		1.00	0.60	750,000
8	170,000	+540,000		1.00	0.60	430,000
一括価格						3,560,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

◇ 物件7土地・物件9建物

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
7	7,070,000	-2,120,000		1.00	0.60	2,970,000
9	5,910,000	+2,120,000		1.00	0.60	4,820,000
一括価格						7,790,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価調査基準地 会津若松(県)－8

所 在：会津若松市東山町大字石山字天寧262番2

価 格：30,900円/m²

位 置：J R磐越西線「会津若松」駅まで道路距離3.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：276m²

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側4m市道

用途指定等：市街化区域

第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件3：7,847円

物件4：2,874,480円

物件5：486,285円

物件6：1,035,484円

物件7：1,950,636円

物件8：185,949円

物件9：2,601,699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

土地建物位置関係図

建 物 間 取 図

以 上

公 图 写

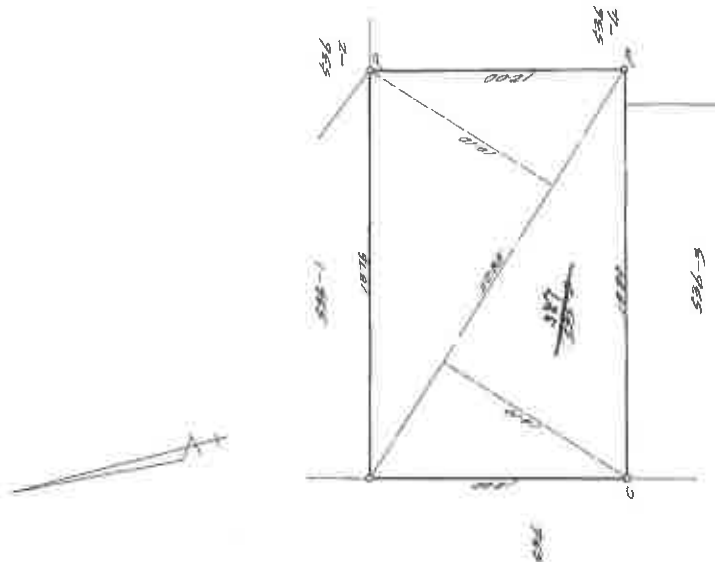


物件6

昭和五十七年四月九日

③ 387(3)387(3)387 557.4.9
地積測量図

地番	5.3.5 番.2
土地の所在	山形県山形市五山字藤山 会津若松市五山町五山字藤山



387
 $\frac{225.735}{19.10} = 11.81835$
 $\frac{225.735}{19.10} = 11.81835$
 $\frac{1}{2} = 11.81835$

地積 225.73 ㎡

縮尺 1/500
 縮尺 1/500
 縮尺 1/500

縮尺 1/500

昭和57年2月2日作製

土地家屋調査士
 土地家屋調査士
 (福島県土地家屋調査士会川尻)

登記年月日：昭和57年4月9日

0124322

物件8

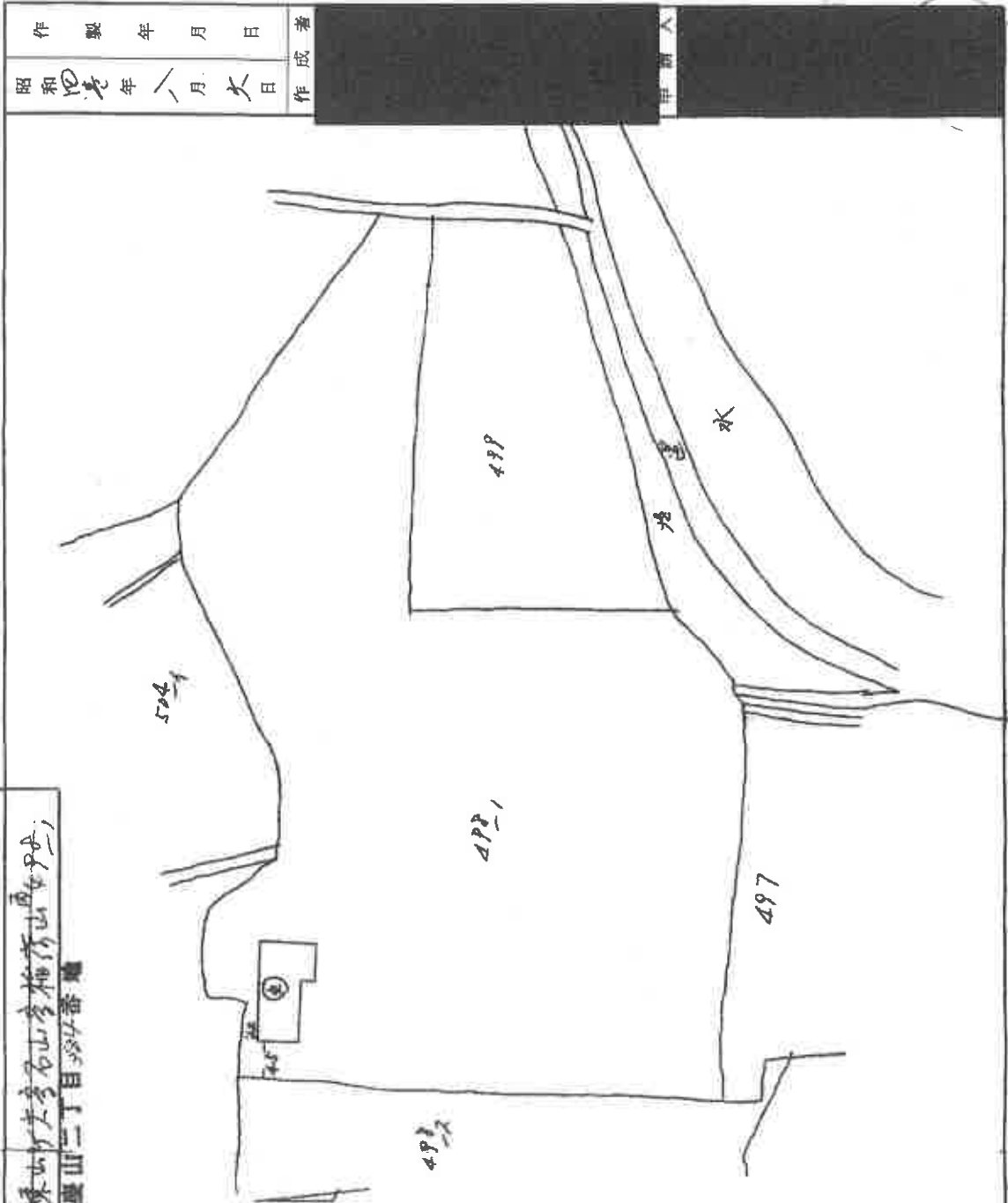
登記年月日：昭和41年9月21日

2010050

建物 図面 384-2

S41.9.21

家屋番号	498-1
建物の所在	会津若松市桑山町大字石山寺梅原山498-1 桑山二丁目384番地



作成者	甲斐人
昭和41年8月21日	作 取 年 月 日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600m
----	--------

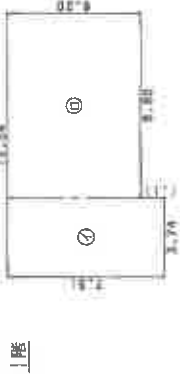
物件 9

各階平面図 建物平面図 縮尺 1/500

家屋番号 536番3 388

建物の所在 会津若松市東山町大字石山字東山536番3号
 慶山三丁目2番地

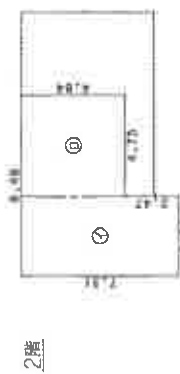
各階平面図



求積表

㊶ 3.74 x 7.31 = 27.3384
 ㊷ 8.80 x 6.20 = 54.5600
 計 80.8984

床面積 80.8984



求積表

㊸ 3.74 x 7.31 = 27.3384
 ㊹ 4.75 x 4.64 = 22.0000
 計 49.3384

床面積 49.3384

作製者	年11月4日(木)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-----------	----------	-----	----------

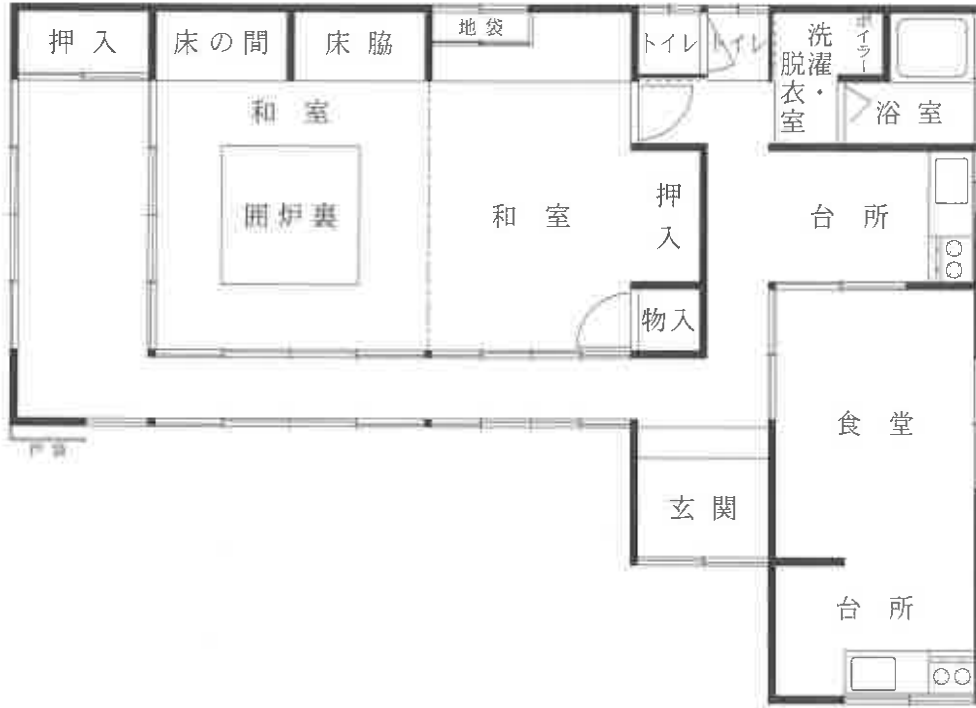
土地建物位置関係図



建物間取図



物件 8



現況
床面積：約83m² (概測)

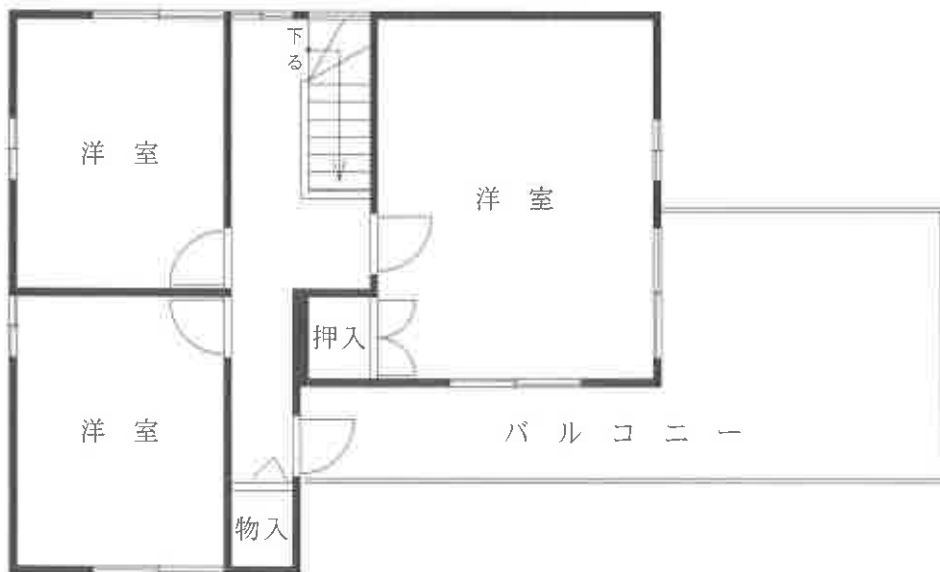
建物間取図



物件 9 主である建物



1 階



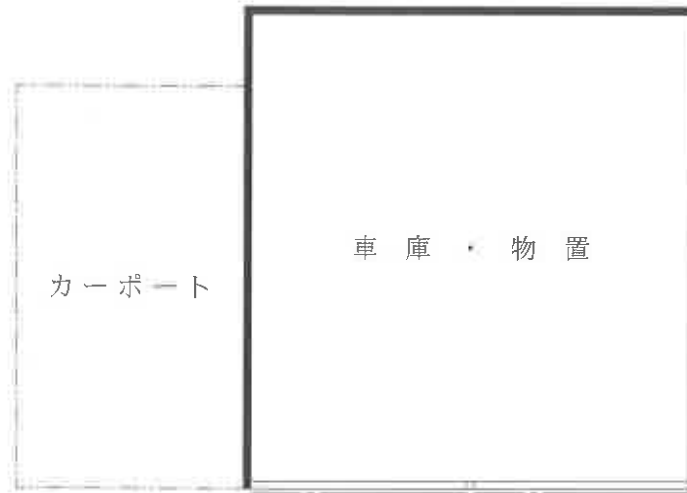
2 階

現況：公簿に同じ

建物間取図



物件 9 未登記附属建物



現況

種類：車庫・物置

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約37m²（概測）