

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 会津若松市幕内南町 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市幕内南町 1 2 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 1 平方メートル
2 階 5 2 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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

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 所在地 会津若松市幕内南町
地番 126番8
地目 宅地
地積 253.85平方メートル
- 2 所在地 会津若松市幕内南町 126番地8
家屋番号 126番8
種類 居宅
構造 木造ルーフィングぶき2階建
床面積 1階 57.91平方メートル
2階 52.24平方メートル



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 4月 3日受理
令和 8年 5月22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 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 | 会津若松市幕内南町 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市幕内南町 1 2 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 9 1 平方メートル
2階 5 2. 2 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市幕内南町1番31号
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 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	南東角に簡易物置(動産)が存する。
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:
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>(4月23日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、本件土地建物の所有者です。本件土地を令和2年9月に売買で取得して以降現在まで、本件土地建物に私が居住しています。</p> <p>2 本件土地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>3 物件1土地について</p> <p>(1) 本件土地と隣接地との境界に何らかの問題はありません。</p> <p>(2) 本件土地の南東角に簡易物置を私が置いています。</p> <p>4 物件2建物について</p> <p>(1) 本件建物を新築後、増改築をしたことはありません。</p> <p>(2) 本件建物に、太陽光発電の設備を、建物新築後1年後くらいに設置しました。設置工事の工事代金、支払状況等の詳細は分かりません。</p> <p>(3) 本件建物に床暖房の設備はありません。</p> <p>(4) 本件建物内の乾燥機にはプロパンガスを使用しており、それ以外の設備は電気によっています。</p> <p>(5) 本件建物の使用に支障のある部分はありません。2階の北西側洋室、南西側洋室の出入口ドアに、穴を補修した部分があります。</p> <p>(6) 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害と考えられる事象はありません。</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 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126番20、136番32、136番33、150番3、126番17の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目もそれぞれ同様である。126番16の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であり、現況地目は、126番16の東側に隣接する土地と一体となった公衆用道路である。本件土地に隣接する各土地との境界に関して、境界杭等により明確にされ、問題となる状況は確認されなかった。
 - (2) 物件2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
 - ・ 令和3年8月頃、住宅用太陽光発電システムが設置され、その後、太陽光受給契約がなされている。設置された太陽光発電システムの製品等及び電力受給契約の概要は次のとおりであるが、太陽光発電システムの所有者が本件建物の所有者であるか（所有権留保の事情があるか）は、不明である。

（製品等）

パナソニック株式会社

太陽電池モジュール VBHN250SJ33 数量20

パワーコンディショナ VBPC255GM2 数量1

モジュール取付架台 パナソニック標準品 数量1

（電力受給契約概要 東北電力ネットワーク株式会社からの回答要旨）

契約名義人	本件建物所有者
電力受給開始日	令和3年8月26日
契約期間	令和3年8月26日～令和13年9月検針日前日
最大受電電力	5.0kW
定格出力	5.5kW
売電単価	19円00銭（1キロワット時あたり、税込）

 - ・ 2階の北西側洋室及び南西側洋室の出入口ドアに、穴が開いた部分を補修した形跡が見られた。
 - ・ 上記のほか、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、所有者が居宅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4月7日（火） 11：30 - 11：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年4月8日（水）11 ：40 - 11：45 4月15日 （水）9：10 - 9：15	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書交付申請（4月15日受領）
令和8年4月23日（木） 10：00 - 11：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者から事情聴取
令和8年5月8日（金） ： - ：	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社あて電力受給契約に関 する照会書発送（5月19日回答書受領）
令和8年5月8日（金） ： - ：	執行官室	所有者に対する太陽電池モジュール等に関する照会書 発送（回答書の提出なし）
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和8年4月23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て立ち入った。</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



(6 枚目)

1/500
公 図 写

地積測量図

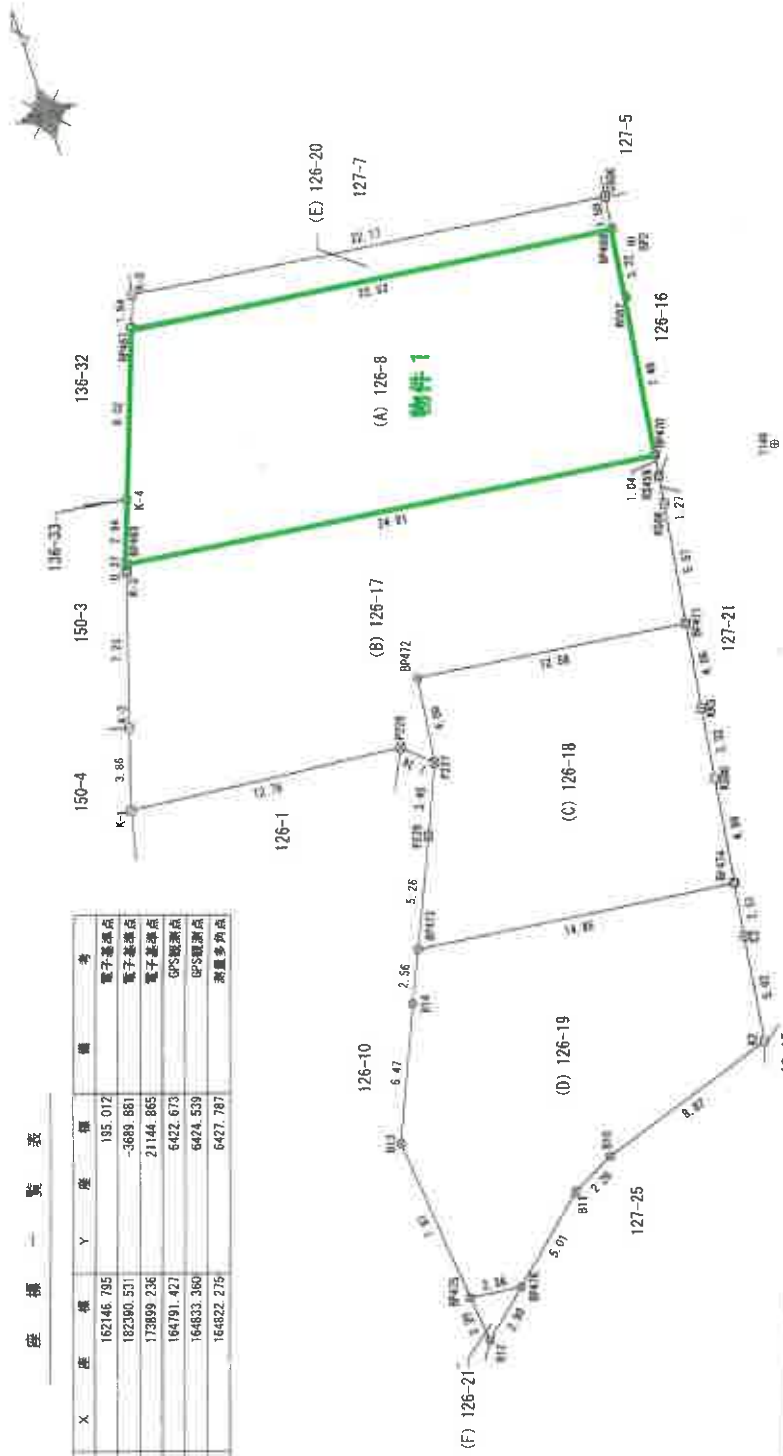
地番 125-8、126-17乃至126-21

土地の所在 会津若松市幕内南町

世界測地系 測地成果2011

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
会津富田	162146.795		185.012		電子基準点
山部	182390.511		-3689.881		電子基準点
栢苗代1	173899.236		21144.865		電子基準点
GF1	164791.427		6422.673		GPS観測点
GF2	164833.360		6474.539		GPS観測点
T149	164822.275		6427.787		測量多角点



凡例	説明
①	プラスチック板
②	金属板
③	金属板
④	金属板
⑤	金属板
⑥	コンクリート版

測量年月日 令和元年10月3日
 平面直角座標系 第二区系

(単位: m)

縮尺 250

申請人

作製者

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。
 (福島地方務局若松支庁管轄)
 令和8年2月6日 東京法務局

(7枚目)

地積測量図

地番 126-8、126-17乃至126-21

土地の所在 会津若松市幕内南町

世界測地系 測地成果2011

座標求積表

Table (A) 126-8 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points BP467, BP468, B507, BP470, BP469, K-4.

Table (B) 126-17 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points BP469, BP470, KS459, K508, BP471, BP472, P227, P228, K-1, K-2, K-3.

Table (C) 126-18 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points BP472, BP471, KK5, K500, BP474, BP473, P229, P227.

Table (D) 126-19 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points BP473, BP474, C3, K2, B10, B11, BP476, BP475, B13, B14.

Table (E) 126-20 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points K-5, C506, BP468, BP467.

Table (F) 126-21 with columns: 地番測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes points BP475, BP476, B12.

測量年月日 令和元年10月3日
平面直角座標系 第4区系

(単位：m)

申請人

縮尺

作製者

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。
(福島地方務務局若松支店管轄)
令和8年2月6日 東京法務局

登記年月日：令和2年9月18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。
(福島地方司法務局若松支局管轄)
令和8年2月6日 東京法務局

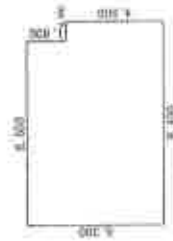
(9 枚目)

建物図面図

家屋番号	126番8
建物の所在	会津若松市幕内南町126番地8

各階平面図

1階



求積表

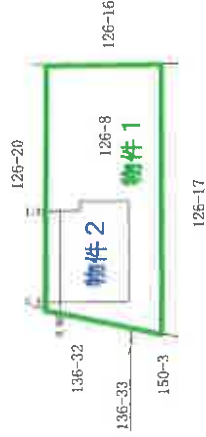
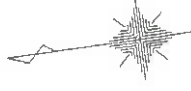
9,450 × 4,500	42,525000
8,550 × 1,800	15,390000
合計	57,915000
床面積	57.91 m ²

2階



求積表

6,750 × 2,700	18,225000
9,450 × 3,600	34,020000
合計	52,245000
床面積	52.24 m ²



作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

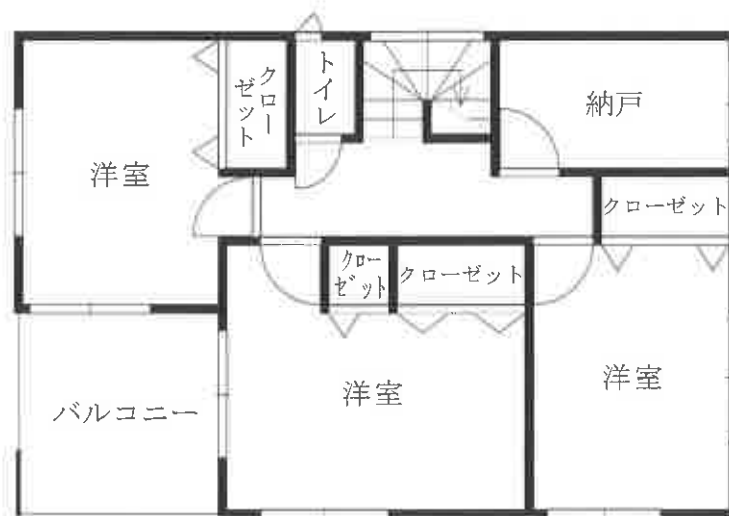
500

物件 2

1階



2階



建物間取図

物件2



簡易物置(動産)

物件1

No. 1

物件2



簡易物置(動産)

物件1

No. 2



物件2

No. 3



簡易物置(動産)

物件1

No. 4



物件2:1階リビング・ダイニングの状況

No. 5



物件2:1階リビング・ダイニングの状況

No. 6



物件2:1階キッチンの状況

No. 7



物件2:1階和室の状況

No. 8



物件2:1階浴室の状況

No. 9



物件2:1階洗面・脱衣室の状況

No. 10



物件2:1階トイレの状況

No. 11



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 12



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 13



物件2:2階南西側洋室出入口ドアの状況

No. 14



物件2:2階北西側洋室の状況

No. 15



物件2:2階北西側洋室出入口ドアの状況

No. 16



物件2:2階納戸の状況

No. 17



物件2:2階トイレの状況

No. 18



物件2:2階バルコニーの状況

No. 19

令和8年(ケ)第 5 号
令和8年4月23日現地調査
令和8年5月27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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,490,000円
物件2 (建物)	金7,370,000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。

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	会津若松市幕内南町 126番8 宅地 253.85㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市幕内南町126番地8 126番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 57.91㎡ 2階 52.24㎡ 計 110.15㎡	
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)

位置・交通	JR只見線「西若松」駅の西方約800m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「幕の内」まで約230m 市立城西小学校まで約1.2km ヨークベニマル西若松店まで約300m	
付近の状況	本地域は市街地南西側、JR只見線西側に位置し、一般住宅を主体に事業所等も見られる住宅地域である。 周辺地域は南側に大規模複合商業施設、東側に大型スーパーが存するほかは、一般住宅、共同住宅、事業所等が混在している。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約10.7m・奥行約24.5m、台形、平坦 市道と等高	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地等となっている。	
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 上水道は東側市道内の市営上水道本管から引込みしている(会津若松市水道局より調査)。</p> <p>② 本物件敷地の南東側に簡易物置(スチール製・W約2.3m×D約1.4m×H約2.1m)が存する。当該簡易物置は土地への固着性の程度より見て、動産扱いのものと判断した。</p> <p>③ 会津若松市公表のハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域(大部分・浸水深2m～5m未満・一部1m～2m未満)及び内水ハザードマップの浸水想定区域(浸水深30cm～50cm未満及び浸水深10cm～30cm未満)内に存する(会津若松市危機管理課及び都市計画課より調査)。</p>
---------	--

(以下余白)

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) : 令和2年8月17日新築 経 過 年 数 : 6年 経済的残存耐用年数 : 24年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 57.91m ² 2階 : 52.24m ² 計 : 110.15m ² *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	概ね普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	<p>① 所有者からの調査及び目視調査の結果、特段の大きな損傷等は見られなかったが、建物内部に下記の劣化等が見られた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階北西・南西側洋室入口戸の一部に穴(簡易補修済) <p>② 本物件の屋根に屋根置き型の太陽光発電設備のソーラーパネルが設置されている。</p> <p>東北電力ネットワーク(株)からの電力売電等についての回答及び太陽光受給契約確認書(発行日・令和3年8月25日)によると、電力売電の主な内容は次のとおりである。</p> <p>契約名義人 : 本件建物所有者 電力受給開始日 : 令和3年8月26日 契約期間 : 電力受給開始日 ~ 令和13年9月検針日前日 最大受電電力 : 5.0k w 定格電力 : 5.5k w 売電単価 : 19円00銭(1キロワット時あたり、税込)</p> <p>なお、当該太陽光発電設備の所有者については、本件建物所有者からの調査では、当該発電設備の所有者に係る資料が得られなかった</p>

特記事項	<p>こと、また、担当執行官によると、当該発電設備の工事会社と連絡が取れないことから判断すると、当該設備の所有権留保の可能性もあり、可能な限りでの調査では、当該設備の所有者は不明である。本件では、本件建物と当該設備一体としての価格を算出し、太陽光発電設備について所有者が不明であることを市場性修正で減価した。</p> <p>③ 所有者からの調査よりオール電化であるが、乾燥機のみプロパンガスを使用している。</p>
------	---

(以下余白)

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	35,600	0.98	253.85	0.90	7,970,000

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 会津若松(県)-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 31,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 86 & = & 35,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：103% (形状、方位)

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：101% (公共施設)

環境条件：85% (居住環境等)

行政的條件：100%

格 差 率：86%

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：98% (地積)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：98%

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。

(以下余白)

(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
2	200,000	110.15	0.57	12,560,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 6年
- b 経済的残存耐用年数 24年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 30%
- d 残価率 5%
- e 現価率 57%

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

(以下余白)

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	7,970,000	1.00	0.35	法定地上権	2,790,000

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：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	7,970,000	-2,790,000		0.80	0.60	2,490,000
2	12,560,000	+2,790,000	1.00	0.80	0.60	7,370,000
一括価格 (合計)						9,860,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：本物件には、所有者が不明の太陽光発電設備が存すること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 会津若松(県)-9
所 在 : 会津若松市住吉町8番10「住吉町14-29」
価 格 : 31,500円/㎡
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約4.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 190㎡
供給処理施設 : 上水道・下水道
接 面 街 路 : 東側約6m舗装市道
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 : 一般住宅が多い道路の系統がやや劣る住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和7年度)

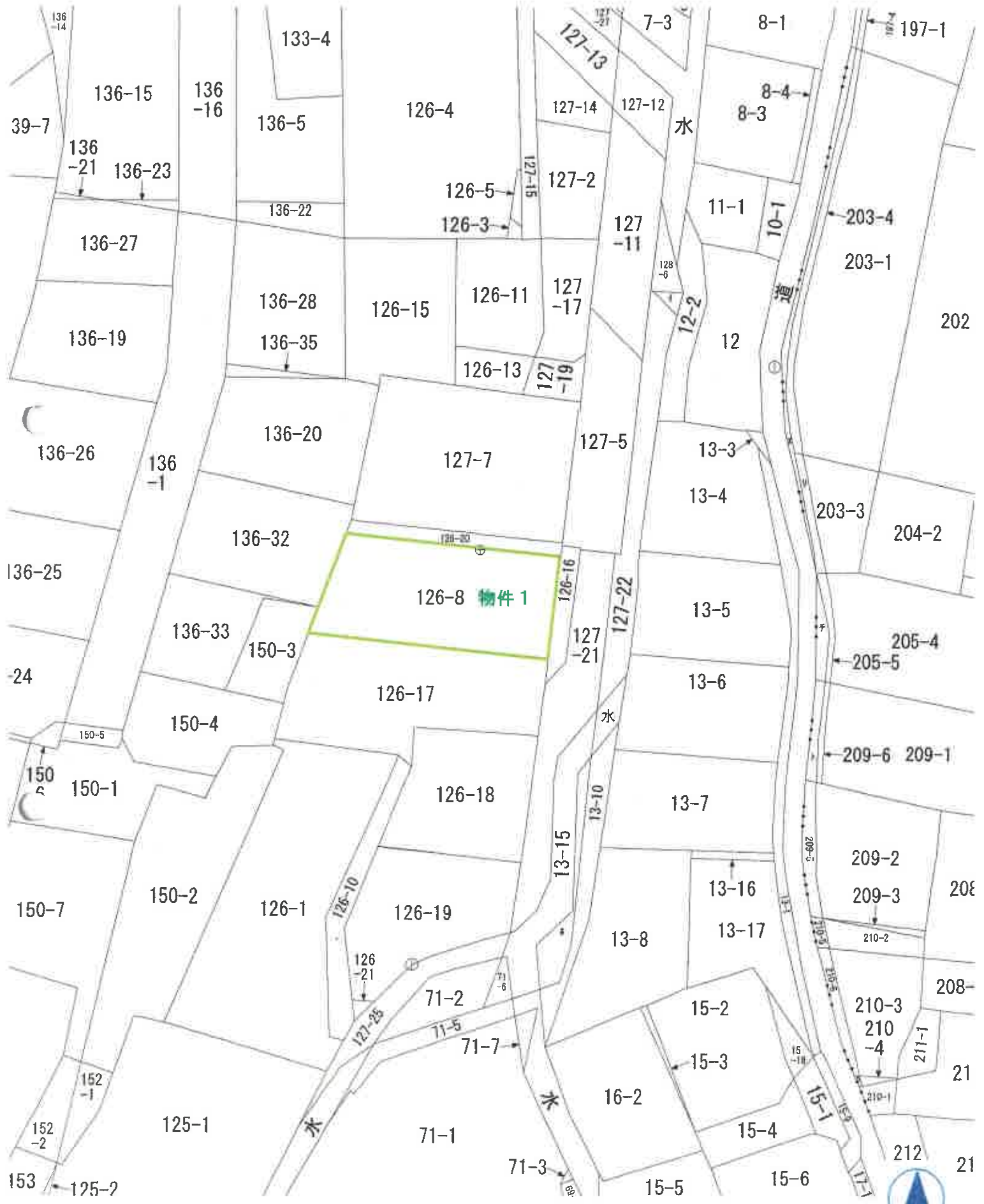
物件1 : 1,204,081円

物件2 : 5,843,845円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
建 物 間 取 図

以 上



1 / 500
公 图 写

地積測量図

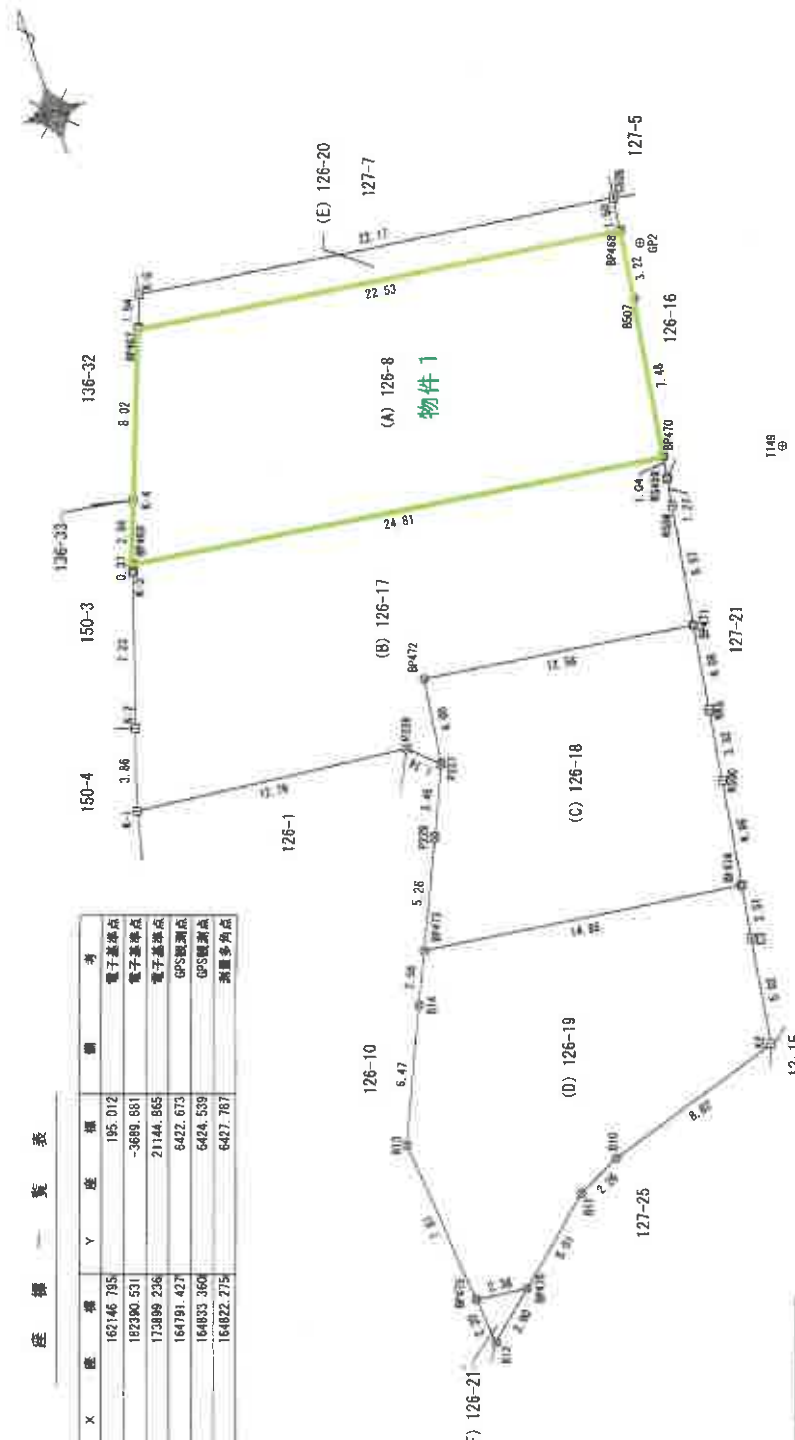
地番 126-8、126-17乃至126-21

土地の所在 会津若松市幕内南町

世界測地系 測地成果2011

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
会津高田	162146.795		195.012		電子基準点
山崎	182390.531		-3689.881		電子基準点
瀬笹代1	173889.236		2144.865		電子基準点
GP1	164781.427		6422.673		GPS観測点
GP2	164833.360		6424.539		GPS観測点
1149	164822.275		6427.787		測量多角点



測量年月日 令和元年10月3日
平面直角座標系 第1区系

(単位：m)

製作者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

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8年2月6日 東京法務局

地積測量図

地番 126-8、126-17乃至126-21

土地の所在 会津若松市幕内南町

世界測地系 測地成果2011

座標求積表

Table (A) 126-8 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points BP467, BP468, B507, BP470, BP469, K-4.

Table (B) 126-17 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points BP469, BP470, KS459, KS08, BP471, P227, P228, K-1, K-2, K-3.

Table (C) 126-18 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points BP472, BP471, KS5, K500, BP474, BP473, P229, P227.

Table (D) 126-19 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points BP473, BP474, C3, K2, B10, B11, BP476, BP475, B13, B14.

Table (E) 126-20 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points K-5, C506, BP468, BP467.

Table (F) 126-21 with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 距離. Includes data for points BP475, BP476, B12.

合計 894.0030055

測量年月日 令和元年10月3日
平面座標系 東京系

(単位：m)

申請人 欄

作製者 欄



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8年2月6日 東京法務局



1 / 500

土地建物位置関係図

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 126番8

建物の所在 会津若松市幕内南町126番地8

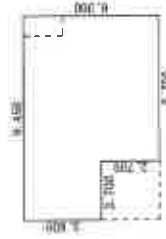
1階



床積算表

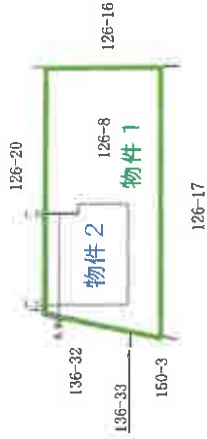
9.450 × 4.500	42.525000
8.550 × 1.800	15.390000
合計	57.915000
床面積	57.91 m ²

2階



床積算表

6.750 × 2.700	18.225000
9.450 × 3.600	34.020000
合計	52.245000
床面積	52.24 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

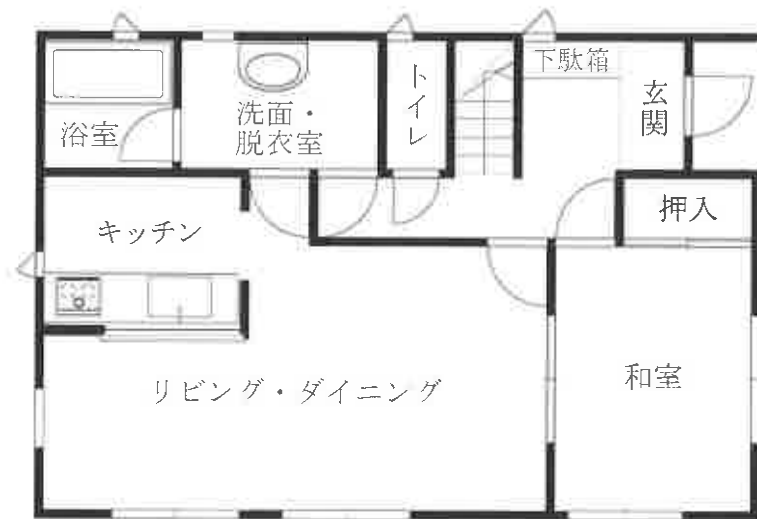
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方支務局若松支庁管轄)

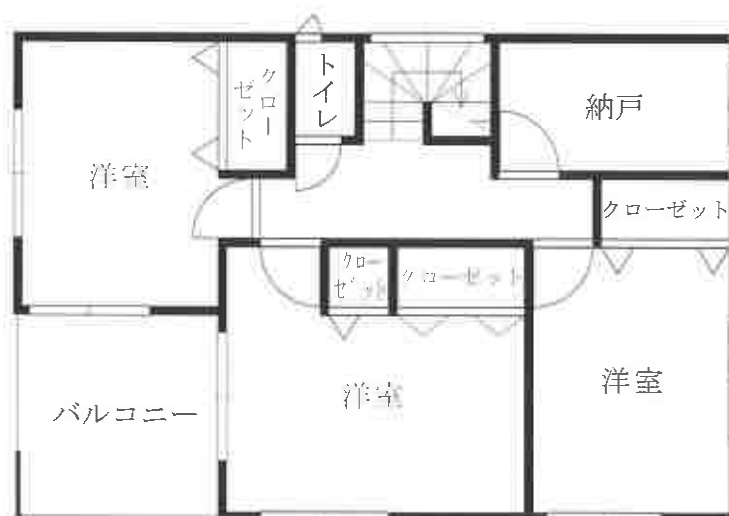
令和8年2月6日 東京法務局

物件 2

1階



2階



建物間取図