

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,080,000 7,264,000	一括	1,816,000	55,265	0
1	1,220,000				
2	7,860,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 1 2 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 5 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】

- ・ 株式会社サン・ベンディング福島が北西角付近に自動販売機等を設置して占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
- ・ その余の部分为本件所有者が占有している。

【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 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 1 2 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 4 月 3 0 日受理
令和 8 年 6 月 3 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 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4. 5 8 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------|
| 2 | 所 在 | 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 | 1 2 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル | |
| | | 2 階 5 9. 6 2 平方メートル | |

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 ☐ 仮換地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が本土地の北西角付近に自動販売機 2 台、空き缶回収ボックス 1 台及び送電用支柱を設置して、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		
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 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北西角付近(自動販売機等設置部分)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社サン・ベンディング福島	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自動販売機等設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■担当者(占有者) ■(所有者))の陳述/■提示文書(自動販売機設置契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和7年7月4日	
最初の契約日	令和7年5月13日	
契約等期間	令和7年7月4日から ☒ 令和10年7月3日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和7年7月4日から ☒ 令和10年7月3日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	年間販売手数料として、毎年金18,182円(毎年10月20日限り 当年分支払) ☐ 前払()分()円 ☐ 相殺()分()円	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金()円 ☐ 保証金()円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☒ その他の欄記載のとおり	
その他	自動販売機で使用する使用電気料は、借主の負担とする。 年間販売手数料受領後、その対象期間満了前に自販機が撤去となったときは、貸主が未経過日数分を日割り計算にて返還する。 貸主の一方的な事由により撤去の申出があり解約になった場合には、自動販売機設置に係る設備・工事等、一切の費用を借主に支払う。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■所有者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地の北西角付近には、3年契約でサン・ベンディング福島に賃貸しており、同社が自動販売機と空き缶回収ボックスのほか、送電用支柱を設置しています。 その北西角付近部分を除いて、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 令和8年4月1日に物件2建物から転居しています。しかし、動産類を残置しているほか、電気及び水道も使用できる状態にして定期的に出入りしており、空き家ということではありません。 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。 (2) 本建物は、これまで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。 (3) 本建物は、オール電化住宅ですが、太陽光発電システムや床暖房の設備を設置していません。 (4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 (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。
■株式会社サン・ベンディング福島 会津営業所担当者	1 物件1土地の北西角付近に設置してある自動販売機及び空き缶回収ボックスは、当社が所有者との間で締結した自動販売機設置契約書に基づいて設置したものであり、当社の所有物です。また、自動販売機の使用電気料は当社が負担しているところ、東北電力から自動販売機に送電を受けるための支柱も当社が設置しました。 2 当初の契約では、令和7年10月から令和8年9月までの販売手数料については、前払ではなく、令和8年10月20日までに支払うことになっていましたが、実際は、令和7年10月20日に支払っています。そして、令和8年10月から令和9年9月までの販売手数料についても、令和8年10月20日に支払う予定にしています。

（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

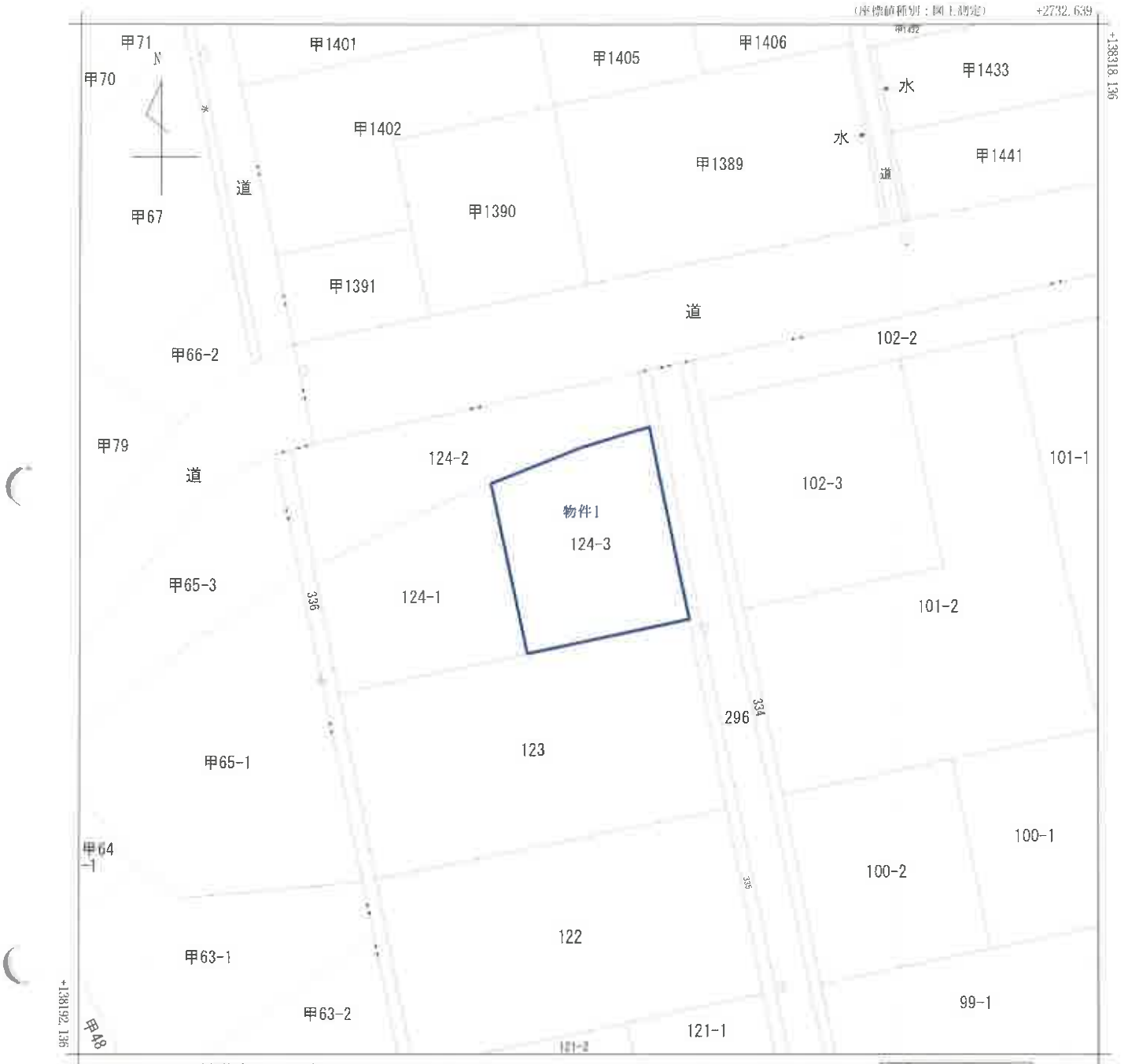
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件 1 土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件 2 建物のみである。
 - イ 地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する 1 2 3 番及び 1 2 4 番 1 の各土地は、第三者所有の宅地、1 2 4 番 2 の土地は、福島県所有の公衆用道路、3 3 5 番の土地は、南会津郡下郷町所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 なお、3 3 5 番の土地の東側隣接地である 2 9 6 番の土地は、登記上、南会津郡下郷町所有の公衆用道路であり、1 2 4 番 2 の土地と同様、本土地の接面道路である。
 - エ 本土地の北西角付近には、株式会社サン・ベンディング福島の自動販売機、空き缶回収ボックス及び送電用支柱が設置されている。
 - (2) 物件 2 建物について
 - ア 建物外部
 建物の外部に特段の汚損や損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 内壁クロス及びドアに落書きが散見されたことを除き、特段の汚損や損傷箇所は見られなかった。
- 3 本件物件については、株式会社サン・ベンディング福島が物件 1 土地の北西角付近に自動販売機等を設置して占有しており、その占有権原は賃借権と認める。その他の部分については、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。

（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30日(木) : :	執行官室	下郷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(5月12日受領)
令和8年4月30日(木) 14:00-14:05	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(5月8日15:30-15:35受領)
令和8年5月1日(金) 11:20-11:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年5月12日(火) 14:00-14:45	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和8年5月20日(水) 14:15-14:30	株式会社サン・ベンディング福島会津営業所	担当者から事情聴取及び関係書類写受領
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■令和8年5月12日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して、臨場した。 目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。 □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

公図写



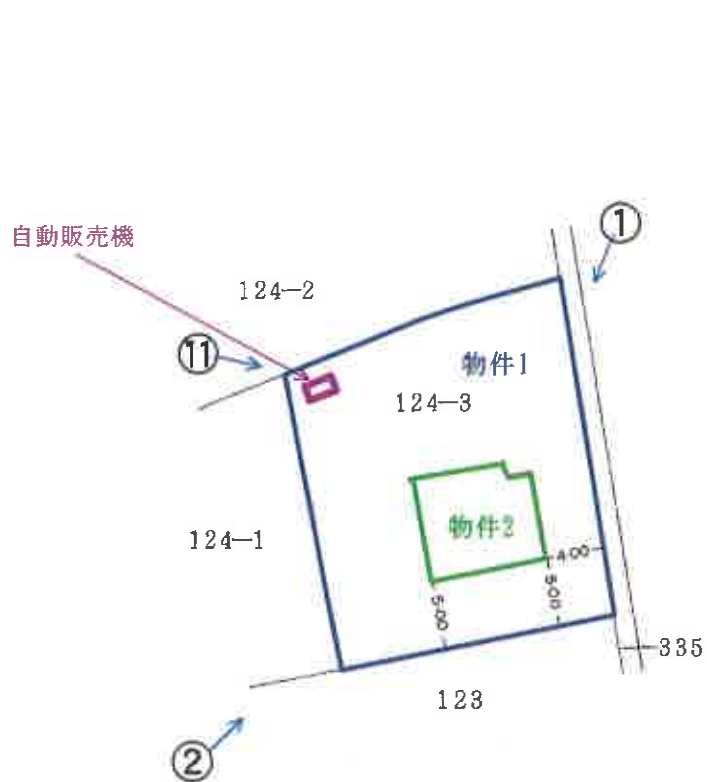
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

大字沢田
字若林
大字沢田
字検原

請求部	所在	南会津郡下郷町大字沢田字検原				地番	124番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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60年2月			備付年月日(原図)	平成1年5月18日			補記事項		

A3→A4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

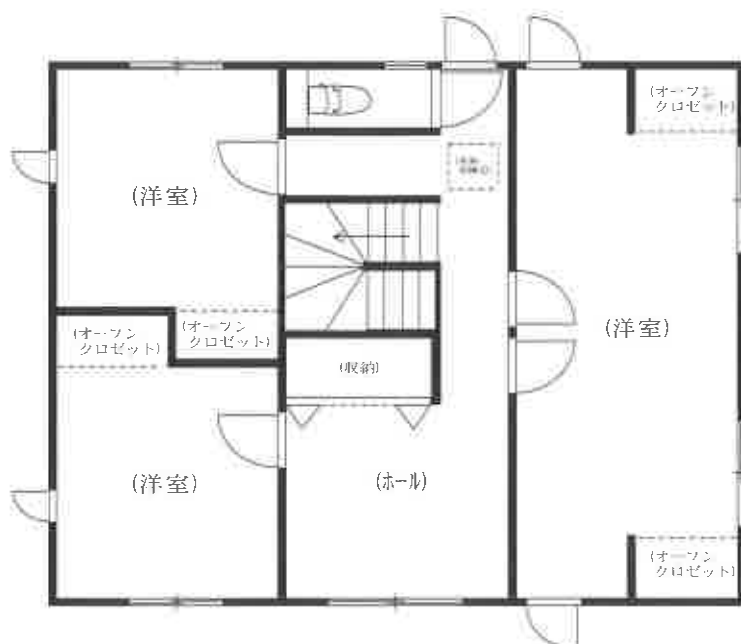
物件 2



(1F)



(2F)



物件2

自動販売機等



物件1

No. 1

自動販売機等

物件2



物件1

No. 2



物件2:1階LD(リビングダイニング)の状況

No. 3



物件2:1階K(キッチン)の状況

No. 4



物件2:1階浴室の状況

No. 5



物件2:1階洋室の状況

No. 6



物件2:2階東側洋室の状況

No. 7



物件2:2階ホールの状況

No. 8



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 9



物件2:2階北西側洋室の状況

No. 10

自動販売機

空き缶回収ボックス 物件2

送電用支柱



物件1

No. 11

令和8年（ケ）第6号
令和8年5月12日 現地調査
令和8年6月12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

澁川 義満 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,220,000円
物件2（建物）	金7,860,000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	南会津郡下郷町大字沢田字桧原 124番3 宅地 464.58㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 南会津郡下郷町大字沢田字桧原 124番地3 124番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 57.96㎡ 2階： 59.62㎡ 計： 117.58㎡	
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	会津鉄道会津線「ふるさと公園」駅の北東方約600m(道路距離、以下同じ)。町立檜原小学校まで約2.2km、町立下郷中学校まで約3.1km、ブイチェーン下郷店まで約3.2km	
付 近 の 状 況	当該地域は、大字沢田字桧原の区域に所在し、周囲を農地及び山林に囲まれ、県道高崎田島線沿いに農家住宅及び一般住宅等が見られる農家集落地域に位置している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (特記事項の通り) (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	都市計画区域外 — — — — なし
画 地 条 件	北西側間口約20.8m、奥行約24.3m、登記地積464.58㎡、略台形、概ね平坦地。 北西側で幅員約20m舗装県道と、北東側では幅員約1.5m水路を介在して幅員約4m舗装町道とそれぞれ略等高に接面する角地。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約20m 舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 北東側 幅員約4m 舗装町道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物敷地等として利用されている。 占有者及び占有権原は現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし（特記事項のとおり） (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物件1の北西端付近に、自動販売機、空き缶回収ボックス及び送電用支柱が存する。 ②現況、浄化槽を利用している。	

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5年2月16日新築 経 過 年 数：4年 経済的残存耐用年数：26年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス貼 内 壁：ビニールクロス貼 床：フローリング、クッションフロア 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積 (現 況)	1階：57.96㎡ 2階：59.62㎡ 計：117.58㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①オール電化住宅

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	6,290	1.03	464.58	0.90	2,710,000
計					2,710,000

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 下郷-1

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
 $5,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 78 \div 6,290\text{円}/\text{㎡}$

◇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：100%

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：78%

行政的 条 件：100%

格 差 率：78%

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：103%

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：103%

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	117.58	0.44	12,420,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 4年
- b 経済的残存耐用年数 26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 44%

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

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	2,710,000	1.00	0.25	法定地上権	680,000
計					680,000

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
1	2,710,000	- 680,000		1.00	0.60	1,220,000
2	12,420,000	+ 680,000	1.00	1.00	0.60	7,860,000
一括価格（合計）						9,080,000

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 地価調査価格 下郷一1

所 在 : 南会津郡郡下郷町大字落合字下ノ原848番9外
価 格 : 5,000円/㎡
位 置 : 「養鱒公園」駅まで道路距離で約200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,088㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側6m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ駅前の住宅地域

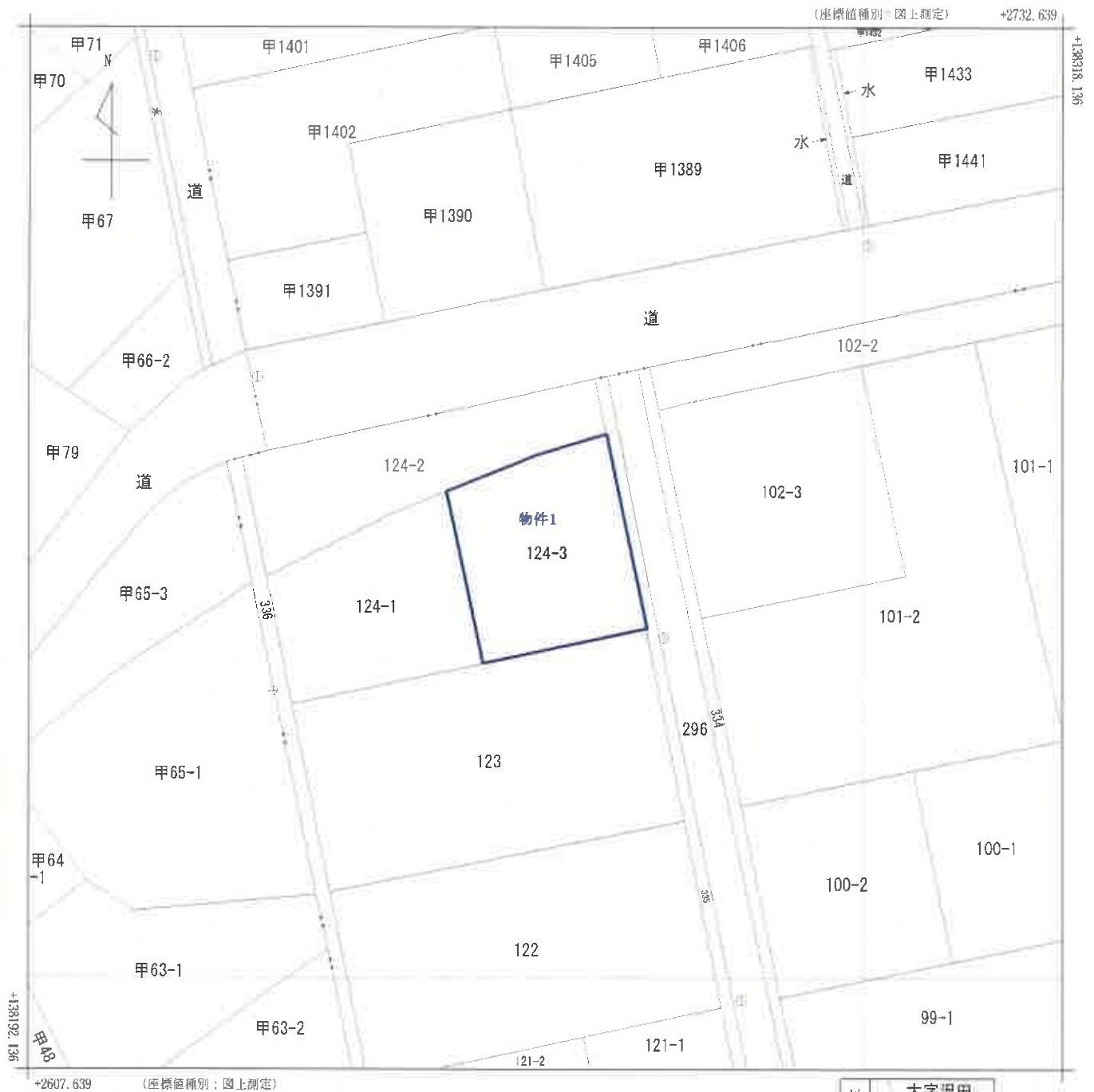
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,137,068円
物件2 : 6,777,026円

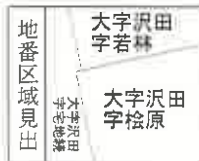
第7 附属資料

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



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南会津郡下郷町大字沢田字松原					地番	124番3			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和60年2月				備付年月日(原図)	平成1年5月18日			補記事項		

A3→A4縮小

登記年月日：令和4年6月13日

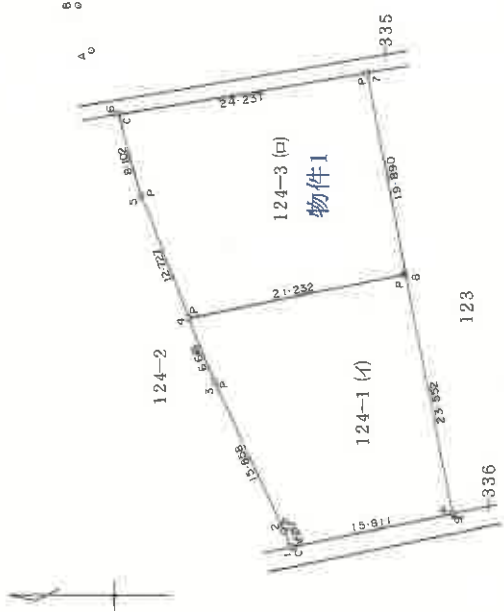
地積測量図

地番 124-1, 124-3

土地の所在 南会津郡下郷町大字沢田字絵原

求積表(任意座標)

124-1				
No	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
1	2657.802	138229.366	-1.793	-4765.438986
2	2658.373	138230.775	-15.718	41784.306814
3	2665.209	138246.084	20.461	54532.841349
4	2657.642	138251.236	10.590	28250.328780
8	2646.879	138255.674	-18.668	-49411.937172
9	2642.319	138232.588	-26.308	-69514.128252
			倍面積	875.972533 m ²
			面積	437.9862665 m ²
			地積	437 m ²
物件1				
124-3				
No	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
4	2667.642	138251.236	7.397	19732.547874
6	2672.323	138263.071	19.606	52393.564738
6	2674.615	138270.842	12.108	32384.238420
7	2650.775	138275.179	-15.168	-40206.965200
8	2646.879	138255.674	-23.943	-63374.223897
			倍面積	929.171935 m ²
			面積	464.5859675 m ²
			地積	464 m ²



恒久的地物

- A 県道境界線(コンクリート杭) × 2677.163 Y138276.908 田
中心
B 県道境界線(コンクリート杭) × 2678.395 Y138281.400 田
中心

令和4年5月25日測量

測量者氏名
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:銅印 R:鉄 A:金属プレート

作成者

令和
平成4年6月3日作成

申請人

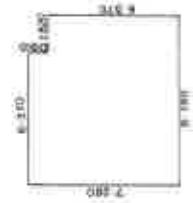
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

各階平面図 建物図面

家屋番号	124番3
建物の所在	南会津郡下郷町大字沢田字松原124番地3

1階平面図

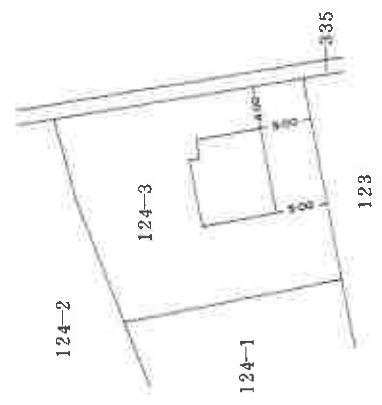


求積
 $8.190 \times 6.370 = 52.170300$
 $6.370 \times 0.910 = 5.796700$
計 $57.967000m^2$
床面積 $57.96m^2$

2階平面図



求積
 $8.190 \times 7.280 = 59.623200m^2$
床面積 $59.62m^2$



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

令和5年2月20日作成

(福島県土地家屋調査士会)

物件2

土地建物位置関係図

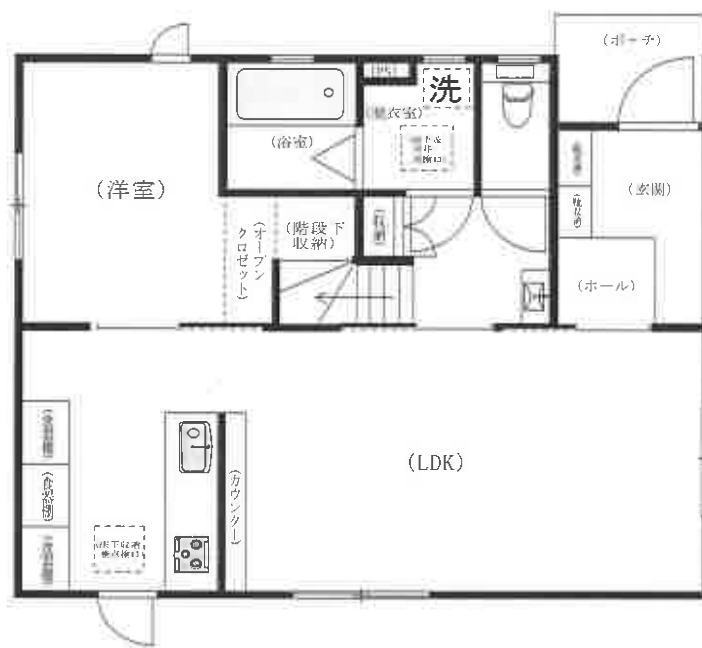


建 物 間 取 図

物件 2



(1F)



(2F)

