

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 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 8 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 8 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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 7 月 1 5 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	1, 320, 000 1, 056, 000	一括	264, 000	83, 090	0
1	690, 000				
2	630, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市河東町東長原字空也原
地 番 1 1 2 番
地 目 宅地
地 積 6 6 4. 3 2 平方メートル
- 2 所 在 会津若松市河東町東長原字空也原 1 1 2 番地
家屋 番号 1 1 2 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 9. 6 6 平方メートル
2 階 4 6. 2 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫 (一部和室)



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 8 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 3 4 番）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 3 6 番, 1 3 7 番, 1 1 0 番 2, 1 1 0 番 1 等）を通行のため利用している。

《 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 会津若松市河東町東長原字空也原
地 番 1 1 2 番
地 目 宅地
地 積 6 6 4. 3 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 会津若松市河東町東長原字空也原 1 1 2 番地
家屋 番号 1 1 2 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 9. 6 6 平方メートル
2 階 4 6. 2 3 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 車庫・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル

(現況)

- 種 類 倉庫 (一部和室)

所有者 A



令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 3 月 18 日受理
令和 8 年 5 月 8 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 会津若松市河東町東長原字空也原
 地 番 1 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 6 6 4. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 会津若松市河東町東長原字空也原 1 1 2 番地
 家屋 番号 1 1 2 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 9. 6 6 平方メートル
 2 階 4 6. 2 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
 2 階 5 4. 6 5 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 ☐		
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			
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：倉庫（一部和室） ☐ 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	会津若松市河東町東長原字空也原		
地 番	1 3 4 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 1 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 9 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	地積は、物件2附属建物符号1の建物越境部分である。		
■関係人 (■A (建物所有者) ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成20年12月13日 (建物相続時)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ A (物件所有者)	(3月19日及び4月15日 各日に物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地建物の所有者です。本件土地建物は、平成20年12月13日相続により私が所有者となり、現在まで本件建物に私と親族が居住しています。 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。 3 隣接地との境界について問題はありません。 4 本件建物のうち附属建物符号1の車庫・倉庫が、本件土地の隣接地である134番に越境しているかどうか分かりませんが、134番の土地も私が所有する畑であり、問題となる状況はありません。 5 本件土地から公道へ至るために、本件土地の南側の土地、その土地に接続する土地を使用しています。第三者所有の土地が含まれていると思いますが、昔からの慣例で使用しており、通行料を支払うようなことはありません。土地の使用に関する協議がされているということも聞いたことはありません。 6 本件建物内で猫一匹を飼育しています。 7 本件建物に太陽光発電、床暖房の設備はありません。 8 本件建物が相続により私の所有となって以降で、増改築等をしたことはありません。 9 本件土地建物に、東日本大震災、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は特にありません。

(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

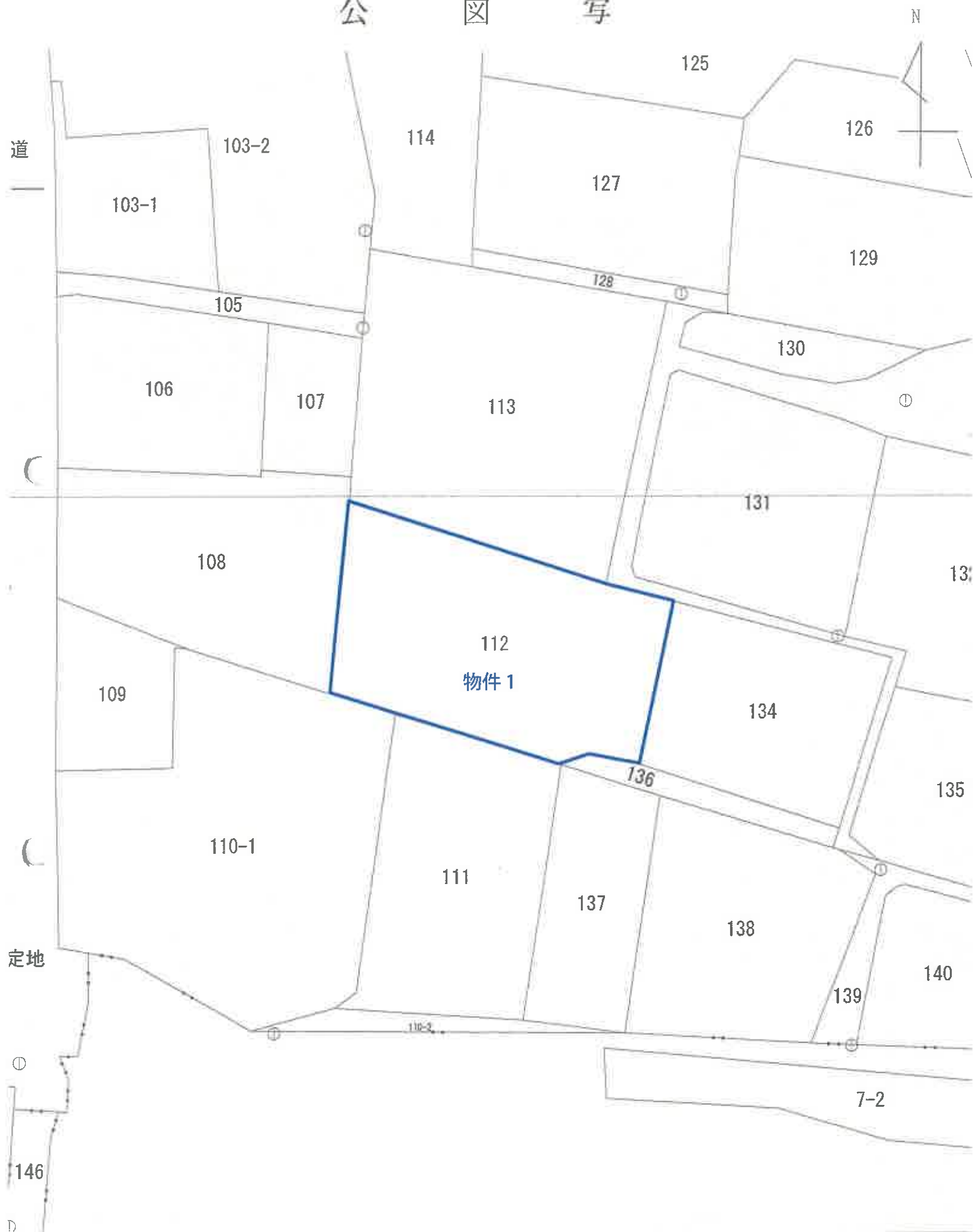
- 1 本件物件の状況は、公図写、建物図面各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 本件土地に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地に隣接する113番、108番、110番1、111番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目はいずれも同様である。133番の土地は、登記上、第三者所有の雑種地であり、現況地目は通路である。134番、137番の各土地は、登記上、A所有の畑であり、現況地目は、134番の土地について畑、137番の土地について雑種地一部通路である。136番の土地は、登記上、A所有の雑種地であり、現況地目は通路である。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 Aによれば、本件土地から公道へ至るためには、136番土地、137番土地、110番2土地、110番1土地の各一部を通行しているとのことである。110番2の土地は、登記上、第三者所有の雑種地で、現況地目は通路のところ、所有者からは「近所であるため無料で貸している」旨の回答が、110番1の土地は第三者所有の宅地で、所有者からは「使用に関する約束はない」旨の回答が、加えて無地番の鉄道用地の一部も通路敷きとなっており、所有者からは「使用に関する約束はない」旨の回答が、執行官からの照会に対して、それぞれ回答された。買受人は、本件土地から公道までの通行に関し、各土地所有者と協議を行うのが相当である。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根、壁面について、特段の損傷等は見られなかった。
 - ・ 全体として、経年による汚損が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 全体として、経年による劣化、汚損等が見られ、特に1階ダイニングキッチン、1階廊下部分には、猫による壁・床のキズ、臭気が見分された。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 本建物は、A所有の134番土地にまたがって建築されている。買受人は、使用を開始するにあたって、境界等を確認し、134番土地の使用に関する調整等を予め行う必要がある。
 - イ 建物外部
 - ・ 全体として、経年による劣化、汚損が見られた。
 - ウ 建物内部
 - ・ 1階階段部分に壁面の一部が陥没した箇所が見られた。
 - ・ 2階ガラス戸が破損している部分が見られた。
 - ・ 1階北側倉庫及び2階北側倉庫には、動産類が積み上げられており、床、壁面が確認できなかった部分があった。
 - ・ 全体として、経年による劣化、汚損が見られた。
 - (4) 本建物（物件2主である建物、物件2附属建物符号1）は、第三者による占有は認められず、所有者が居宅として使用し、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3月18日（水） ： ー ：	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（令和8年3月27日受領）
令和8年3月18日（水） 13：45－13：55	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和8年3月19日（木） 9：50－10：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 Aから事情聴取
令和8年3月27日（金） 9：10－9：30	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8年4月1日（水） ： ー ：	執行官室	隣接地等所有者らに照会書発送（令和8年4月8日に2名から、同年同月9日に1名から回答書受領）
令和8年4月15日（水） 13：30－15：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aから事情聴取
令和8年4月15日（水） ： ー ：	執行官室	会津若松市に対する道路使用に関する照会書発送（令和8年4月27回答書受領）
（特記事項） ■ 令和8年4月15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。 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。		

(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



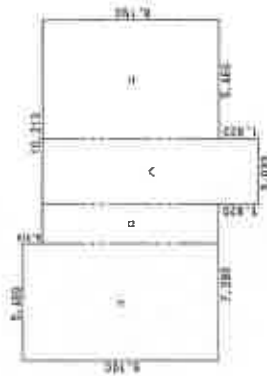
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号: 2-7

 $(1/2)$

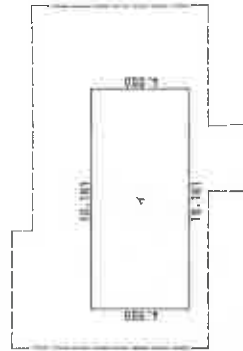
2078160 各階平面図

主 建物 1階



求積表	
イ	5.100 × 5.460 = 49.686000
ロ	8.190 × 1.820 = 14.905800
ハ	10.010 × 3.033 = 30.360330
ニ	8.190 × 5.460 = 44.717400
合計	139.669530
床面積	139.66m ²

主建物 2階



2	2.550	$\times 10.117$	求積表	46-232550
			合計	46-232550
			床面積	46.23m ²

2017年12月31日

45.12.9 圖面圖

建各階物面圖

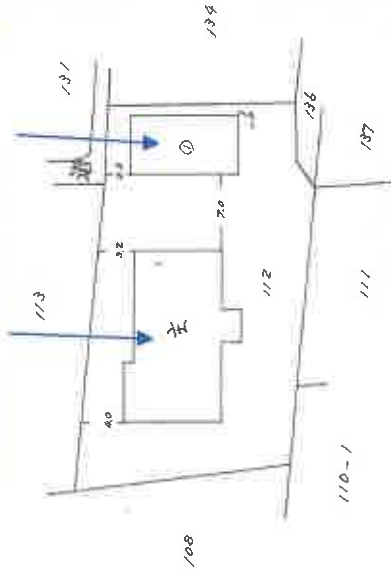
家屋番号 112 卷

建物の所在

東長原字空也原112番地



物件2主である建物



作毀者

人請中

1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4サイズに縮小

令和8年2月6日 福島地方法務局若松支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：2-7

(2/2)

2078161

各 階 平 面 図

112 号

建 物 階 平 面 図

井 2/2

河津町河津大字東長原字空也原112番地

家屋番号

建物の所在

付属建物1 1階



求 積 表

イ	10.010 × 5.460	=	54.654600
合 計			54.654600
床面積			54.65㎡

付属建物1 2階



求 積 表

イ	10.010 × 5.460	=	54.654600
合 計			54.654600
床面積			54.65㎡

作製者

縮尺

1/250

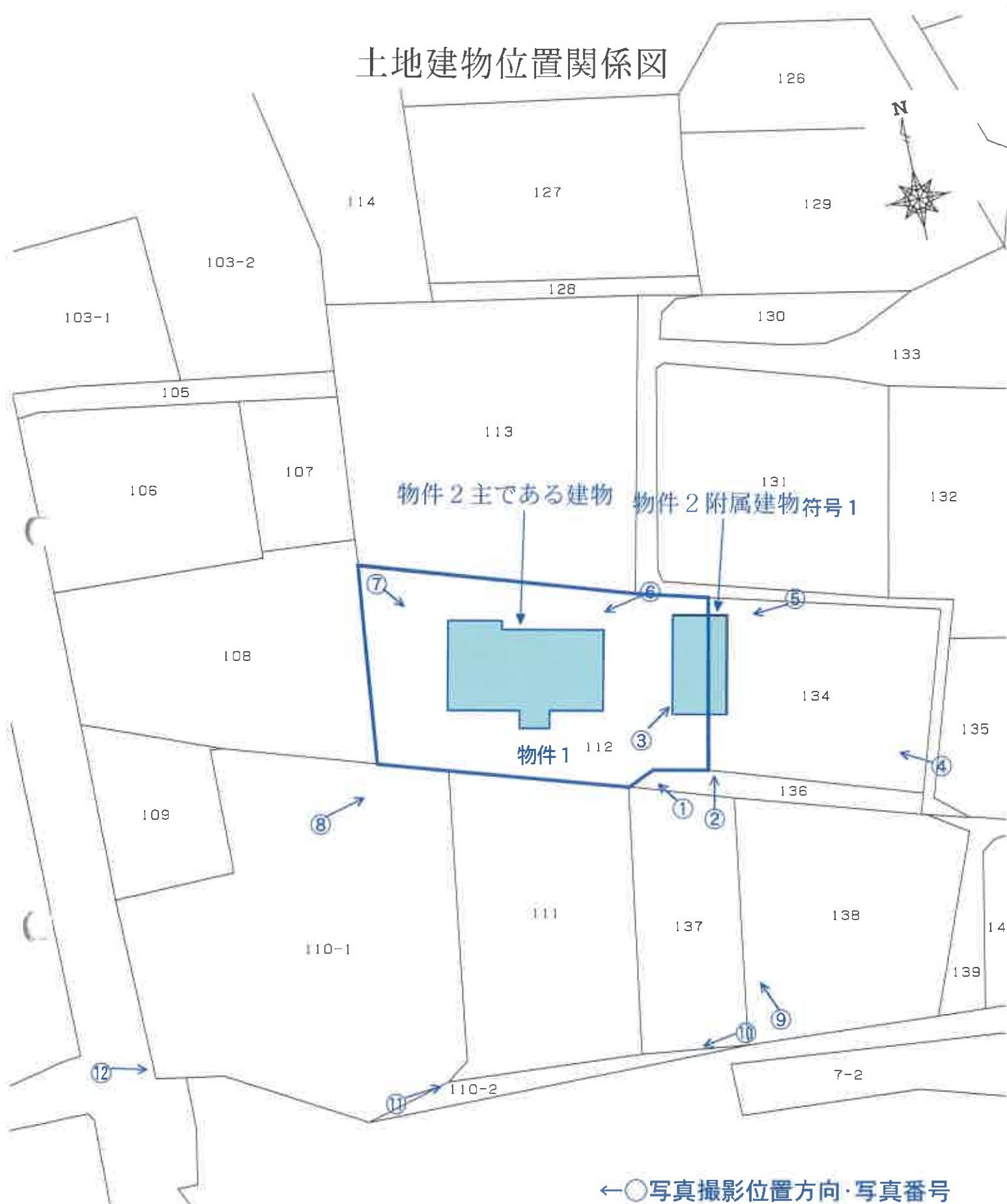
申請人

縮尺

1/

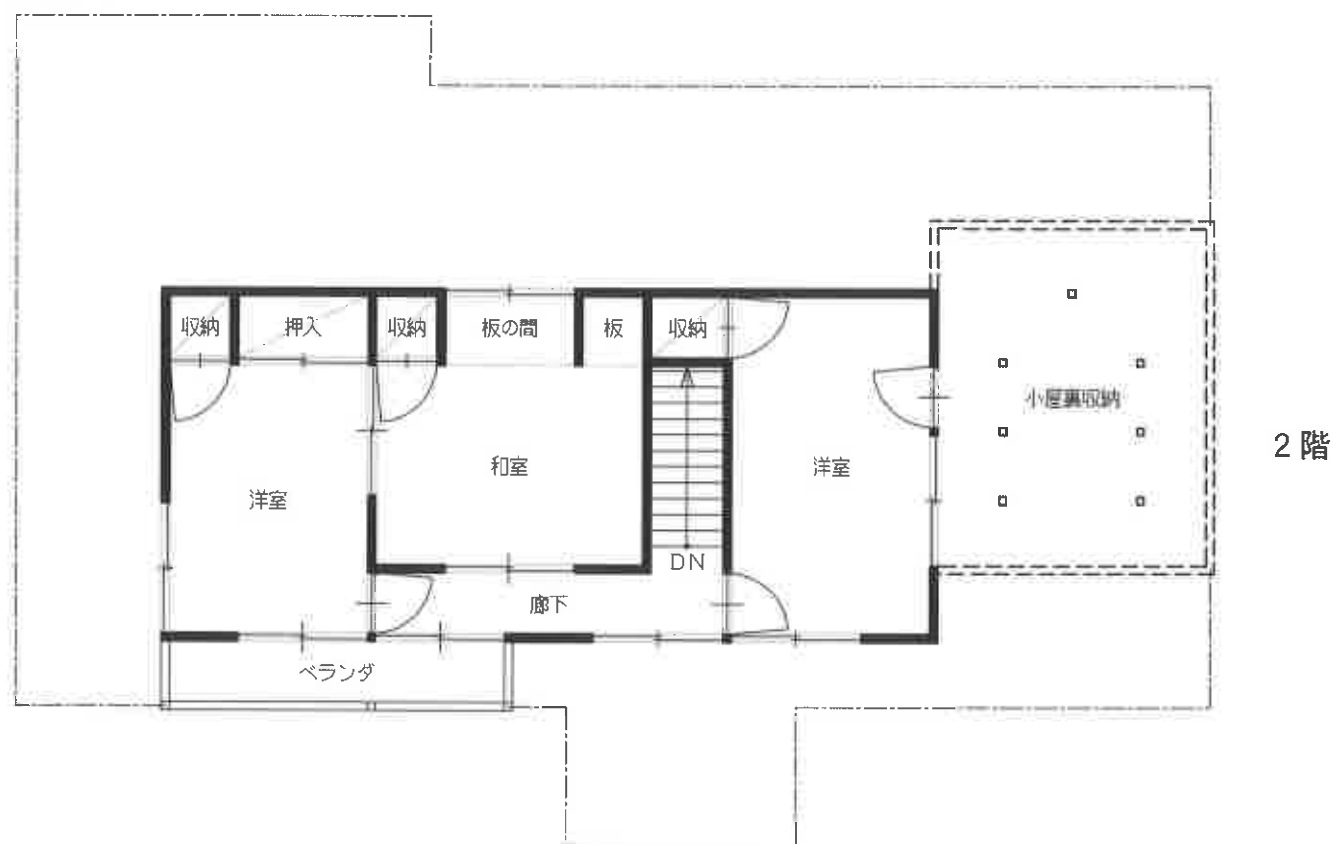
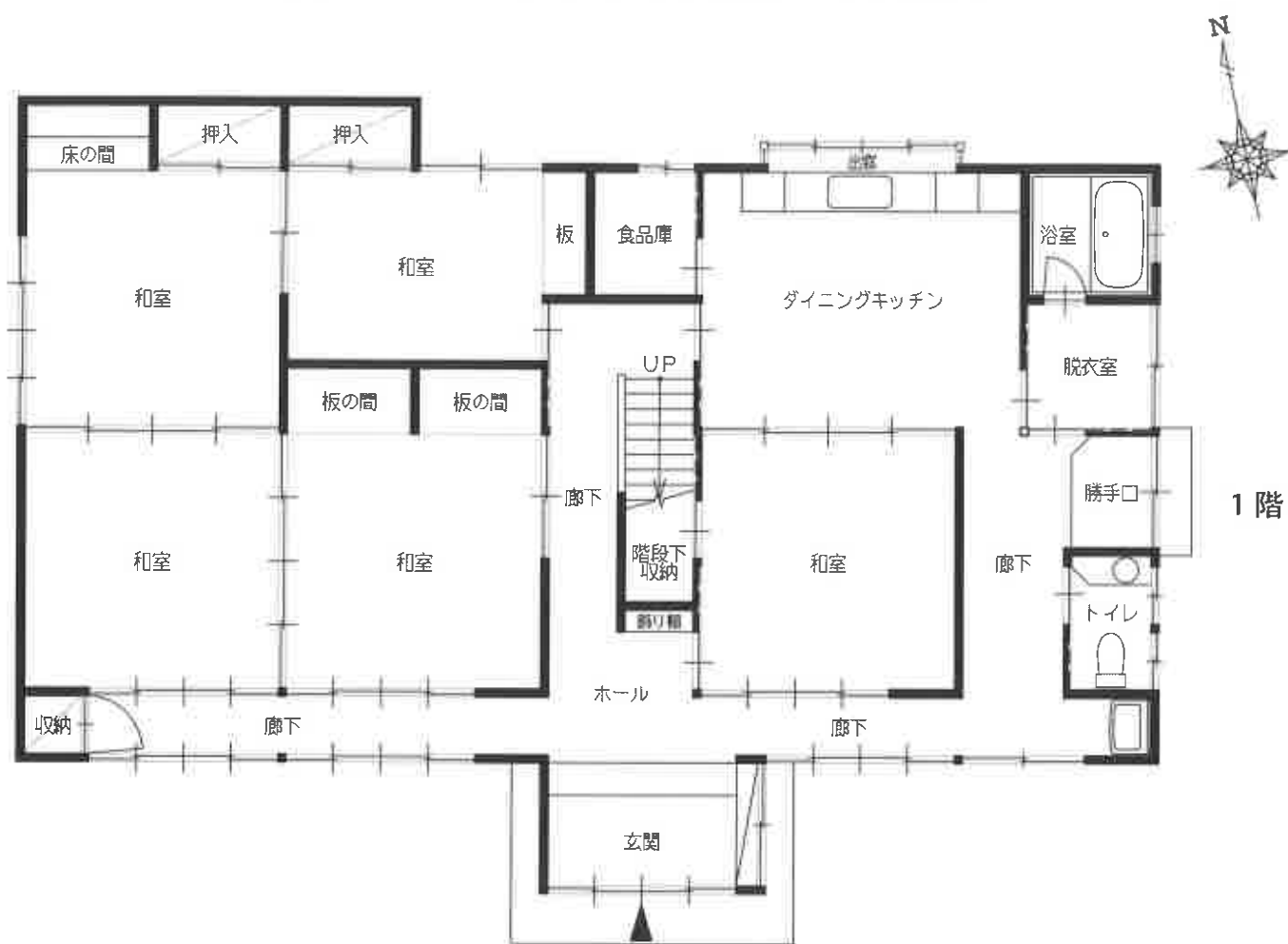
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

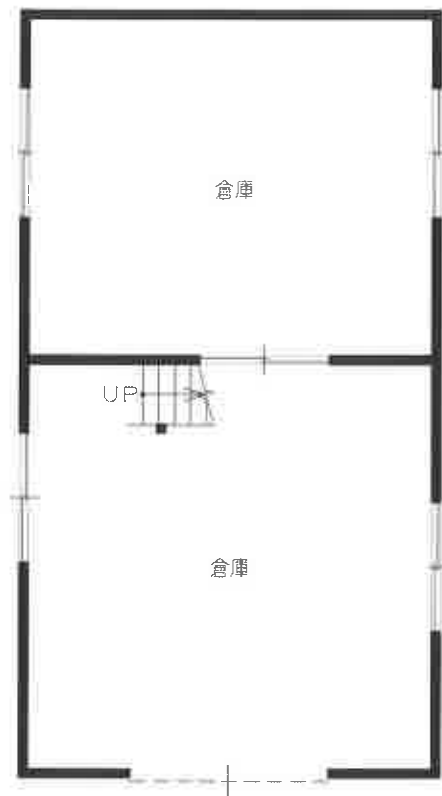


※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 主である建物 間取図



物件 2 附属建物 符号 1 間取図



1 階



2 階

(12 枚目)

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 1

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 2

物件2附属建物符号1



物件1

No. 3

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



No. 4

物件2附属建物符号1



No. 5

物件2主である建物



物件1

No. 6

物件2主である建物



物件1

No. 7

物件2主である建物



No. 8

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

137番(目的外土地)

No. 9



110番2(目的外土地)

No. 10



110番2(目的外土地)

No. 11



110番1(目的外土地)

No. 12



物件2主である建物: 1階北西側和室の状況

No. 13



物件2主である建物: 1階南西側和室の状況

No. 14



物件2主である建物:1階北東側和室の状況

No. 15



物件2主である建物:1階南中央側和室の状況

No. 16



物件2主である建物:1階南東側和室の状況

No. 17



物件2主である建物:1階ダイニングキッチン状況

No. 18



物件2主である建物:1階洗面台の状況

No. 19



物件2主である建物:1階トイレの状況

No. 20



物件2主である建物:1階脱衣室の状況

No. 21



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 22



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 23



物件2主である建物:2階和室の状況

No. 24



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 25



物件2主である建物:2階小屋裏収納の状況

No. 26



物件2附属建物符号1:1階南側倉庫の状況

No. 27



物件2附属建物符号1:1階北側倉庫の状況

No. 28



物件2附属建物符号1:2階和室の状況

No. 29



物件2附属建物符号1:2階倉庫の状況

No. 30

令和8年（ケ）第3号
令和8年4月15日現地調査
令和8年6月4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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金1,320,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金690,000円
物件2（建物）	金630,000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の価格は、当該土地利用権等及び後述する目的外土地1の一部の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	会津若松市河東町東長原字空也原 112番 宅地 664.32㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市河東町東長原字空也原112番地 112番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 139.66㎡ 2階 46.23㎡ 延 185.89㎡	
	符号 種類 構造 床面積	<附属建物> 1 車庫・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.65㎡ 2階 54.65㎡ 延 109.30㎡	倉庫（一部和室）

番号	特記事項
2	物件2建物の附属建物符号1は物件1土地とAが所有する目的外土地（会津若松市河東町東長原字空也原134番：以後目的外土地1と記載）の一部に跨って建築されている。

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	磐越西線「東長原」駅の北西方約0.3km(道路距離、以下同じ) 会津若松市立河東学園まで約3.1km リオンドール河東店まで約2.8km	
付 近 の 状 況	当該地域は、磐越西線東長原駅近くに位置する住宅地域である。鉄道駅や線路南側に存する工業地域への連絡性は良好であるが、公共施設や商業施設まではやや距離を置き、生活利便性ははやや劣る地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 東長原地区計画 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	長辺約35m、短辺約20m、地積664.32㎡ 南東側を一部欠くが概ね長方形地。概ね平坦地。物件1単独では公道に接面しておらず、車両はA所有の136番、137番を介して南側に位置する第三者らが所有する通路より出入りしている。	
接 面 道 路 の 状 況	南東隅でA所有の幅約2mの現況未舗装通路(136番：登記地目は雑種地)に接するが、建築基準法上の道路には接面していない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は住宅、通路、畑、雑種地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 会津若松市建設部建築住宅課への聴取によると、A所有の目的外土地137番の南側に位置している通路は平成4年10月22日に河東町との間でみなし道路事前協議が行われているとのこと。但し、物件1のみでは当該みなし道路には接しておらず、建築基準法の接道義務を満たさない。尚、公道に至るには第三者らの土地やAの所有地を通行することになるため、本件土地から公道までの通行に関し、各土地所有者と協議を行うのが相当である。（詳細は「現況調査報告書」の「執行官の意見」を参照） ② 物件2建物の附属建物符号1は物件1の東側に隣接する下記目的外土地1の一部に跨って建築されており、法務局備付の建物図面とは齟齬があると思料する。 尚、目的外土地1の内、土地利用権が及ぶ範囲については附属建物が越境している部分とその外側を囲む部分を合わせた概ね長方形の範囲、約35㎡と推定した。 目的外土地1の概要 ・所在地番：会津若松市河東町東長原字空也原134番 ・登記地目：畑 ・登記地積：413㎡
---------	---

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）：平成5年10月10日 経過年数：33年 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張り、一部金属系サイディング張り、一部漆喰塗り 天 井：ビニールクロス貼、和風天井、化粧ボード張り等 内 壁：ビニールクロス貼、京ジュラク塗り等 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：139.66㎡ 2階：46.23㎡ 計：185.89㎡ *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	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	① 建物外部は屋根、壁面について、特段の損傷は見られなかったが、全体的に経年による劣化や積雪による雨樋の変形等が認められる。 ② 建物内部は全体的に経年や使用による汚損が認められ、特に1階のダイニングキッチンや廊下部分には猫による壁や床の傷、臭気が認められた。壁紙は汚損のほか、亀裂や剥離が認められる。2階西側の洋室の内壁や建具に陥没等の破損が認められる。 ③ 2階東側の洋室の東側には小屋裏収納がある。 ④ 会津若松市建築住宅課への聴取によると、建築確認申請の履歴は存在したものの、完了検査の履歴は存しないとの回答であった。

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 : 平成5年2月20日 経 過 年 数 : 33年 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング張り 天 井 : 1階:木床組現し 2階:石膏ボード張り 内 壁 : 1階:石膏ボード張り (外壁下地現し) 2階:プリント合板張り、石膏ボード張り (外壁下地現し) 床 : 1階:コンクリート金ゴテ仕上、畳敷き 2階:畳敷き、ベニヤ張り 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 54.65㎡ 2 階 : 54.65㎡ 計 : 109.30㎡ *登記と概ね合致。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉庫 (一部和室) 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	建物所有者が本建物を倉庫 (一部和室) として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 建物外部は全体的に経年による劣化等が認められる。 ② 内部については動産が積み上げられたり散乱する状態であり、観察できない部分があったが、全体的に経年や使用による劣化や汚損が認められ、見分できる範囲では、階段部分の壁面に大きな陥没が見られた。2階南側は和室となっているが、壁面には落書きが見られた。北側の倉庫の出入口のガラス戸には破損が見られた。 ③ 前記の通り、附属建物符号1は目的外土地1に跨っており、越境部分の面積は判然としないものの、簡易計測により約19㎡と推定した。尚、土地利用権の及ぶ範囲については前記の通り約35㎡と推定した。 ④ 会津若松市建築住宅課への聴取によると、主である建物の建築計画概要書に既存建物との図示があるものの、本附属建物符号1についての建築確認及び完了検査の履歴は無いとの回答であった。

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	7,130	0.60	664.32	0.90	2,560,000

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 磐梯(県)-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
 $10,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 143 \approx 7,130\text{円}/\text{㎡}$

◇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：110%（幅員：近隣地域の標準的幅員を2mと判定）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（居住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：143%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%（接道条件については「画地条件」で考慮）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：60%（建築基準法上の道路に接面していない）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：60%

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 目的外土地 1 の内、土地利用権が及ぶ範囲

目的外土地 1 の内、土地利用権が及ぶ範囲の建付地価格を次のとおり求めた。

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
7,130	0.60	35	0.90	130,000

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 磐梯(県)-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
 $10,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 143 \div 7,130\text{円}/\text{㎡}$

◇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：110%（幅員：近隣地域の標準的幅員を2mと判定）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（居住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：143%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%（接道条件については「画地条件」で考慮）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：60%（建築基準法上の道路に接面していない）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：60%

ウ 地 積：推定数量

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 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	主である建物	230,000	185.89	0.02	860,000
	附属建物 符号 1	100,000	109.30	0.02	220,000
	計				1,080,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

経済的全耐用年数 30年
 経過年数 33年
 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 残価率 5%
 現価率 * 2%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

(附属建物 符号 1)

経済的全耐用年数 20年
 経過年数 33年
 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 残価率 5%
 現価率 * 2%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	2,560,000	1.00	0.25	法定地上権	640,000
※	130,000	1.00	0.25	法定地上権	30,000
合計					670,000

※ 目的外土地1の内、土地利用権が及ぶ範囲

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。
目的外土地については、予め土地利用権が及ぶと判定した部分の建付地価格を求めているため、1.00となる。

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	2,560,000	- 640,000		0.60	0.60	690,000
2	1,080,000	+ 670,000	1.00	0.60	0.60	630,000
一括価格 (合計)						1,320,000

エ 占有減価修正 : 特に必要ないと判断した。

オ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件土地のみでは建築基準法の接道要件を満足しておらず、建物の建替えの可否について不確実性を有すること、今後も公道へ接続する通路を利用する場合にはその所有者らと協議等を要すると考えられること、建物については主である建物の完了検査と附属建物の建築確認の履歴が無いこと、居住が可能となる状態までの清掃、修繕等に相当の費用を要すること、附属建物は目的外土地に越境しており、法定地上権が成立すると考えられるものの、権利の不安定性を内在すること等から市場流通性は更に減退すると考えられるため、上記の通り市場性修正を施した。

カ 競売市場修正 : 第2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 磐梯(県)-1

所 在 : 耶麻郡磐梯町大字磐梯字南道割堂182番39
価 格 : 10,200円/㎡
位 置 : 「磐梯町」駅まで道路距離で約400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道 下水
接 面 街 路 : 北東5.8m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に事務所等も見られる既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

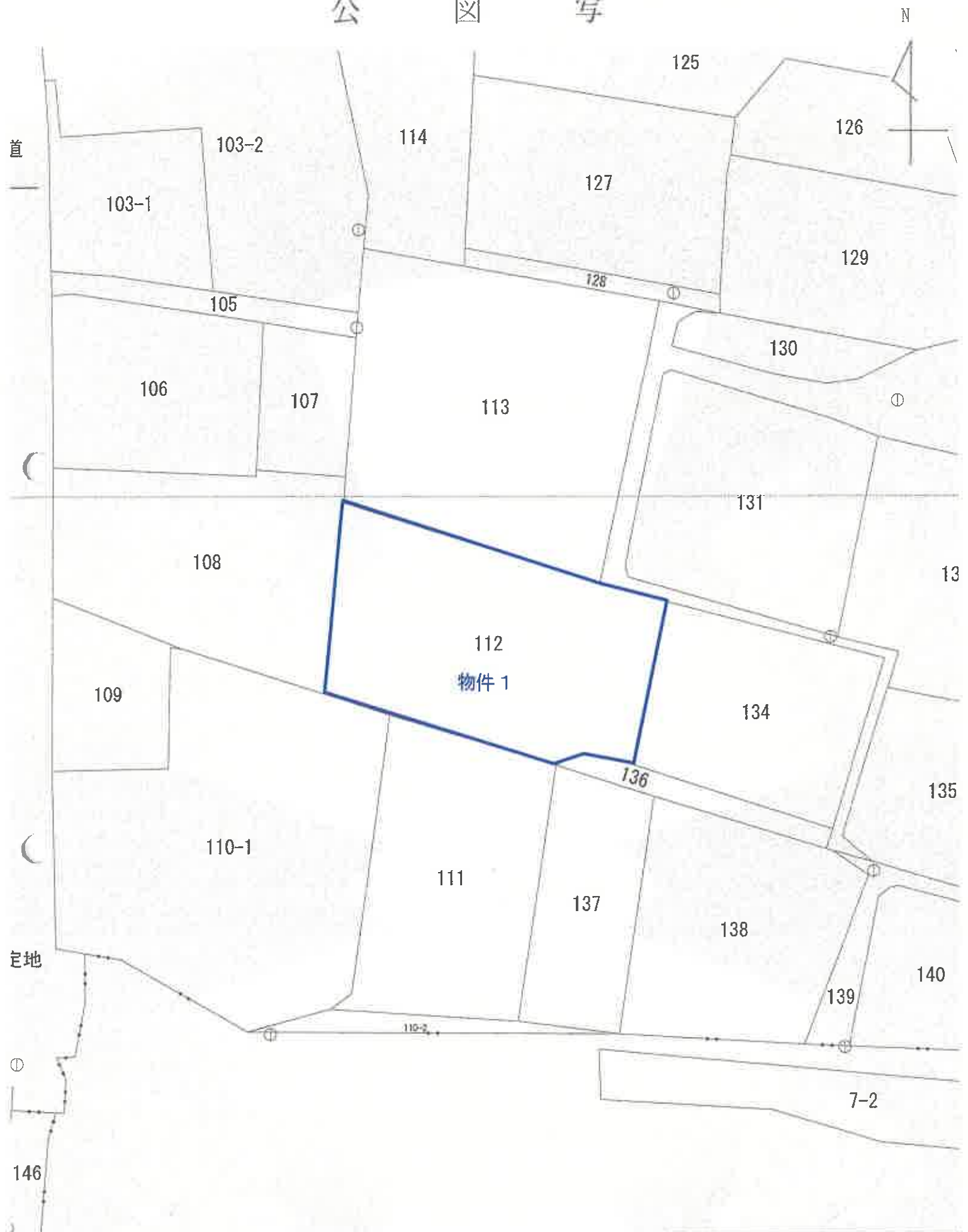
物件1 : 1,513,588円
物件2 : 3,305,645円 主である建物
720,213円 附属建物符号1

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



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。

2078161

各階平面図

112 番

建築物階平面図

井面図 2/2

会津若松市河井町東長原字空也原112番地

家屋番号

建物の所在

付属建物1 1階



求積表

イ	10.010 × 5.460	=	54.654600
合計			54.654600
床面積			54.65㎡

付属建物1 2階



求積表

イ	10.010 × 5.460	=	54.654600
合計			54.654600
床面積			54.65㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

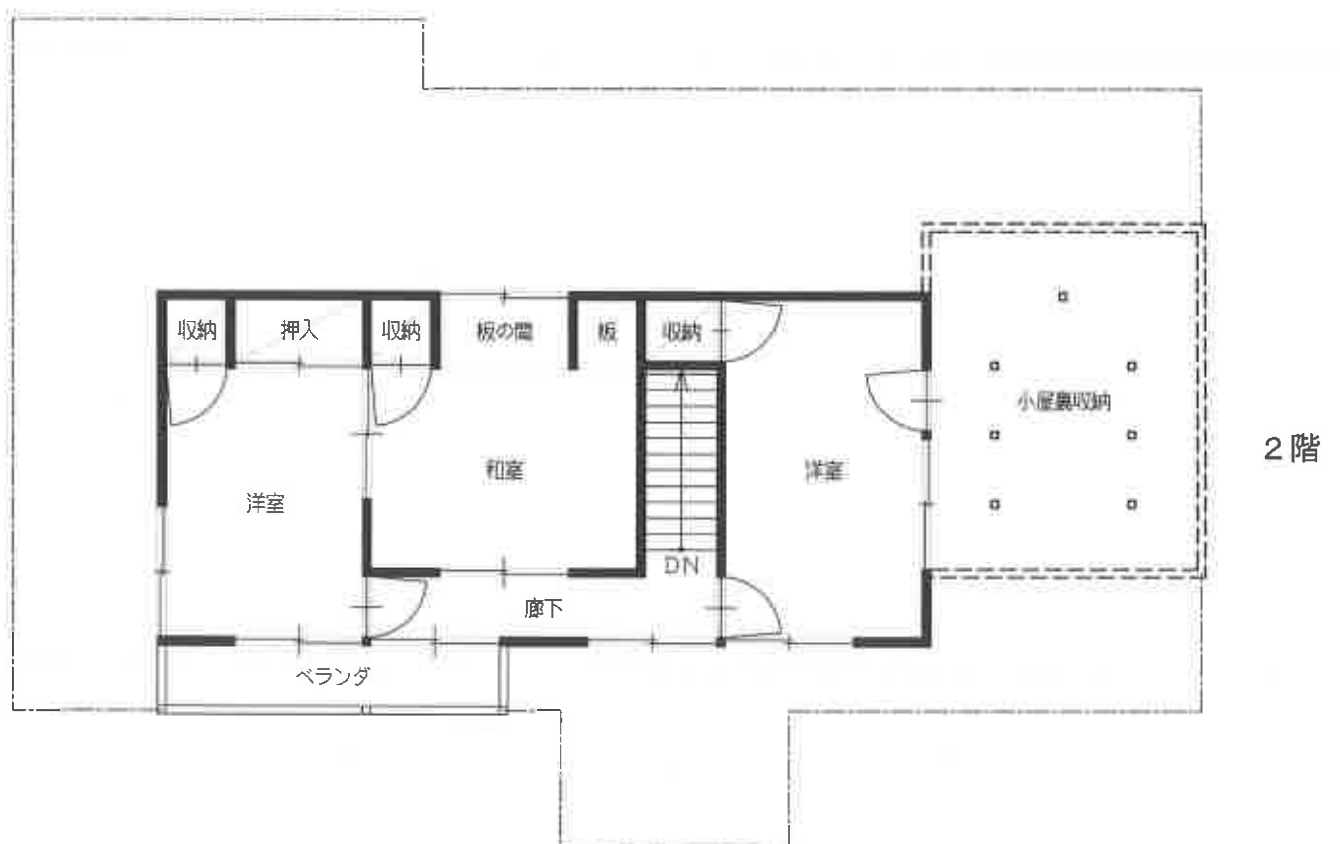
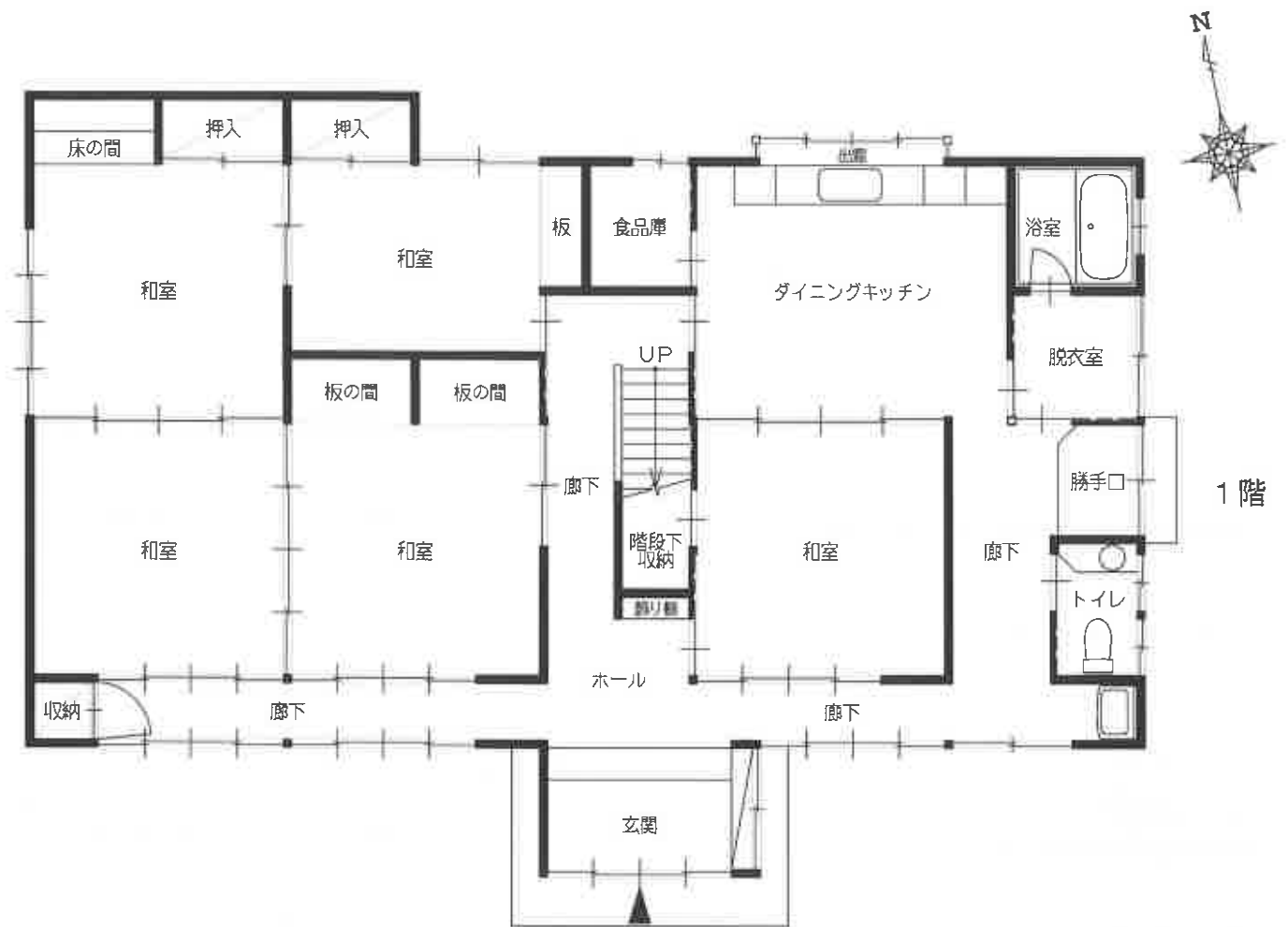
1/

A3をA4サイズに縮小

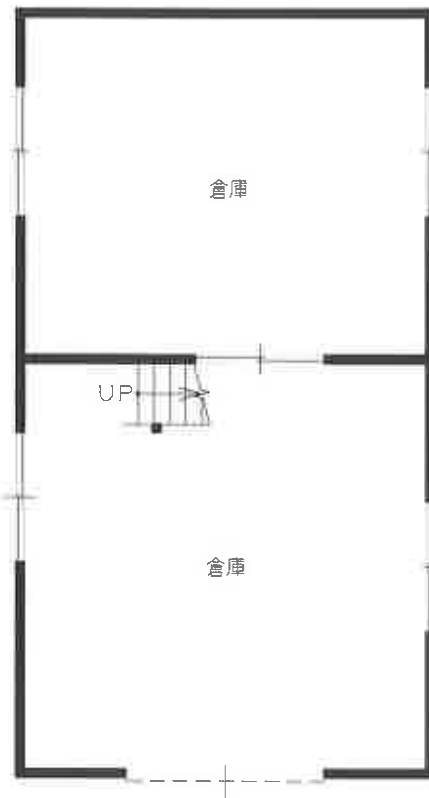
土地建物位置関係図



物件2 主である建物 間取図



物件 2 附属建物 符号 1 間取図



1階



2階