

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 200番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市金川町 200番地 |
| | 家屋 番号 | 200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 79.43平方メートル
2階 34.88平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約150.95平方メートル
2階 約46.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 194番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 会津若松市金川町 194番地1 |
| | 家屋 番号 | 194番1 |
| | 種 類 | 倉庫・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	82.81平方メートル
	2階	84.44平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約109.31平方メートル
	2階	約84.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 7 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 ～ 4】

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 4】

賃借権

・ 範 囲 2-1 号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 3 万 5 0 0 0 円

賃料前払 あり

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・ 範 囲 北 2 号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 3 万 8 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- ・ 1 階南側倉庫

株式会社須佐商会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

- ・ その他の部分

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

- ・ 2－1 号室及び北 2 号室を除いた 1 階部分

株式会社須佐商会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 200番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市金川町 200番地 |
| | 家屋 番号 | 200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 79.43平方メートル
2階 34.88平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約150.95平方メートル
2階 約46.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 194番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 会津若松市金川町 194番地1 |
| | 家屋 番号 | 194番1 |
| | 種 類 | 倉庫・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階	8 2. 8 1 平方メートル
	2 階	8 4. 4 4 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 1 0 9. 3 1 平方メートル
	2 階	約 8 4. 4 4 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 5 月 1 日受理
令和 8 年 6 月 12 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 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市金川町 2 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 0 0 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 7 9 . 4 3 平方メートル
2 階 3 4 . 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 会津若松市金川町 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 会津若松市金川町 1 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 8 1 平方メートル
2 階 8 4 . 4 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	会津若松市金川町1番20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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 150.95㎡（概測） 2階 46.45㎡（概測）		
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 上記の者らが本建物を居宅等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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	会津若松市金川町1番20号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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4		
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：1階 109.31㎡（概測） 2階 84.44㎡		
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共同住宅（居室）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 ■1階南側倉庫以外の部分	
占有者	☐ 債務者 ■所有者	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述(■所有者の親族()) ☐ 文書(())	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転貸 ■所有	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	年 月 日	
契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
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

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 1階(2-1号室及び北2号室を除く) 株式会社須佐商会	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21.03.06	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始は会社設立の日
4	☐ 全部 ☒ 2-1号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17.10.01	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☒ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には水道代が含まれている可能性がある。 居住者 B、C、D
4	☐ 全部 ☒ 北2号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	20年以上前	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には水道代が含まれている可能性がある。 居住者 F、G
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)	(5月1日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。物件2の建物は、私が親族と居住して、物件4の建物は、主に1階が債務者の事務所、2階が共同住宅部分として、各占有されています。共同住宅部分は、2部屋(2世帯)が賃貸されています。 2 本件土地建物について、相続により私が所有者となりましたが、物件2建物の増改築や物件4建物の賃貸借について、詳細な内容を把握していません。 3 現況調査期日での物件4建物の調査の必要性等について、賃借人らに賃貸人である私から説明をいたします。
■ Aの親族	(5月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、Aの親族であり、物件2建物にAと居住しています。 2 物件1土地、物件3土地について、各土地とその隣接地との境界について問題等はないと思います。 3 物件2建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 4 物件2建物内では猫2匹を飼育しています。 5 物件2建物1階台所の東側に接する部屋は、ドアが開閉せず立ち入れませんが、他の部屋と同様に動産類が山積された倉庫のような部屋となります。 6 物件2建物1階の南側倉庫は、ダスキン須佐に関連する物品が置かれています。 7 物件2建物の増改築や物件4建物の賃貸借について、私は全く分かりません。
■ダスキン須佐 事務担当者	(5月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、ダスキン須佐のスタッフであり、物件4建物1階事務所内で作業をしていますので、建物内に立ち入って見分しただいて結構です。 2 物件2建物1階南側倉庫及び物件4建物1階(共同住宅の2階各部屋とつながっている1階部分を除く)は、ダスキン須佐で使用しており、事務室として、あるいは物品を保管する倉庫として、占有しています。 3 2の使用にあたって、賃貸料、使用料などは発生していません。
■ C	(5月20日に物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件4建物の2-1号室を、Bが、20年ほど前から賃借しています。 2 現在、Bとその親族であるC、Dが居住しています。 3 賃料の未払、滞納等はありません。 4 賃貸借契約について、内容等分かりません。
■ F	(5月20日に物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件4建物の北2号室を、Eが、20年以上前から賃借しています。 2 現在、Eの親族であるFとGが居住しています。 3 賃料の未払、滞納等はありません。 4 賃貸借契約について、内容等分かりません。 5 北2号室内で猫を多数飼育しています。

(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、14条地図、地積測量図、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195番の土地は、登記上、第三者所有の雑種地であり、現況地目は宅地である。201番の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。本件土地の東側に隣接する土地は、公図上「水」の表示がされ、登記されていない。この土地の現況地目は水路である。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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 全体として経年による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階台所の東側に隣接する部屋は、ドアの開閉ができず、部屋内の現状は見分できなかった。
 - ・ 建物内で猫2匹を飼育していた。1階南東側和室、1階北東側和室は、壁面、床面に猫の糞尿による汚損が見られた。
 - ・ 1階各和室は、動産類が積み重ねられているため確認できない床及び壁面があった。
 - ・ 1階南東側和室の天井が損傷していた。
 - ・ 建物内に太陽光発電、床暖房の設備はなかった。
 - ・ 東日本大震災や台風による洪水、福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害を受けた形跡は見られなかった。
 - ウ 債務者は、ダスキン須佐の名称表示等を使用し、清掃用具、清掃用品の販売、賃貸等を業務としていた。
 - エ 本件建物は、1階南側倉庫部分は債務者が倉庫として、それ以外の部分は所有者が居宅として使用して、それぞれ占有していると認める。
 - (3) 物件3土地について
 - ア 本件土地上の登記建物は、物件4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187番6の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。194番5の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。本件土地の東側に隣接する土地は、公図上「水」の表示がされ登記されていない。この土地の現況地目は水路である。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。
 - (4) 物件4建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 全体として経年による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 本件建物は、事務所部分（1階）、倉庫等部分（1階）、共同住宅（須佐アパート）2－1号室（1階一部、2階）、共同住宅（須佐アパート）北2号室（1階一部、2階）として使用されている。
 - ・ 令和8年5月20日の調査の際には、事務所部分にはダスキン須佐のスタッフが、2－1号室にはC、Dが、北2号室にはF、Gが、在室し、関係人の陳述等に記載のとおり陳述した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- ・ 建物には、全体的に経年劣化による損傷、汚損等が見られた。
 - ・ 北2号室について、猫によると思われる壁面、床の損傷が見られた。
- ウ 本件建物の占有者については、占有者から提出された照会回答書、関係人の陳述及び現場の状況を総合して、「占有者及び占有権原」記載のとおりであると認定した。事務所部分、倉庫等部分の債務者の占有権原については使用借権であり、2-1号室、北2号室の占有権原については、賃借権であると考えられ、詳細な契約内容の確認はできなかったが、いずれも正常なものと思料する。

（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5月1日（金） 13：50－14：20	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5月1日（金） ：－：	執行官室	会津若松市役所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13日受領）
令和8年5月8日（金） 15：30－15：33 5月14 日（木）9：10－9：12	福島地方法務局若松 支局	登記事項要約書交付申請（5月14日受領）
令和8年5月20日（水） 14：00－15：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aの親族、C、D、F、G等から事情聴取
令和8年5月22日（金） ：－：	執行官室	共同住宅貸主、共同住宅占有者に対する賃貸借契約に 関する照会（Bから5月28日回答書受領、Fから6月1 日回答書受領、貸主からの回答書の提出無し）
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
（特記事項） ■ 令和8年5月20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

登記年月日：昭和40年4月28日

0109693

地番

地の所在

金川町 金井市 町北町 大森町 宇都宮市 南

地積測量図



物件1

作製年月日	作成者
昭和40年4月27日	
215	
216	
217	
218	
219	
220	
221	
222	
223	
224	
225	
226	
227	
228	
229	
230	
231	
232	
233	
234	
235	
236	
237	
238	
239	
240	
241	
242	
243	
244	
245	
246	
247	
248	
249	
250	
251	
252	
253	
254	
255	
256	
257	
258	
259	
260	
261	
262	
263	
264	
265	
266	
267	
268	
269	
270	
271	
272	
273	
274	
275	
276	
277	
278	
279	
280	
281	
282	
283	
284	
285	
286	
287	
288	
289	
290	
291	
292	
293	
294	
295	
296	
297	
298	
299	
300	

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

尺 1

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。
令和8年3月17日 福島地方た務局若松支局

編纂

1942, 1943, 1944, 1945

土地の所在
合は若狭市金 1116

地積測量區

⑦ 1946 ⑧ 194-1 ~ 194-5 ⑨ 194-1 ~ 194-5
548.11.28

昭和四〇年十一月二日

作 者 年 月 日

昭和四十八年三月八日

中 國 人

物件3

1944

194~2

1898-1899

19423

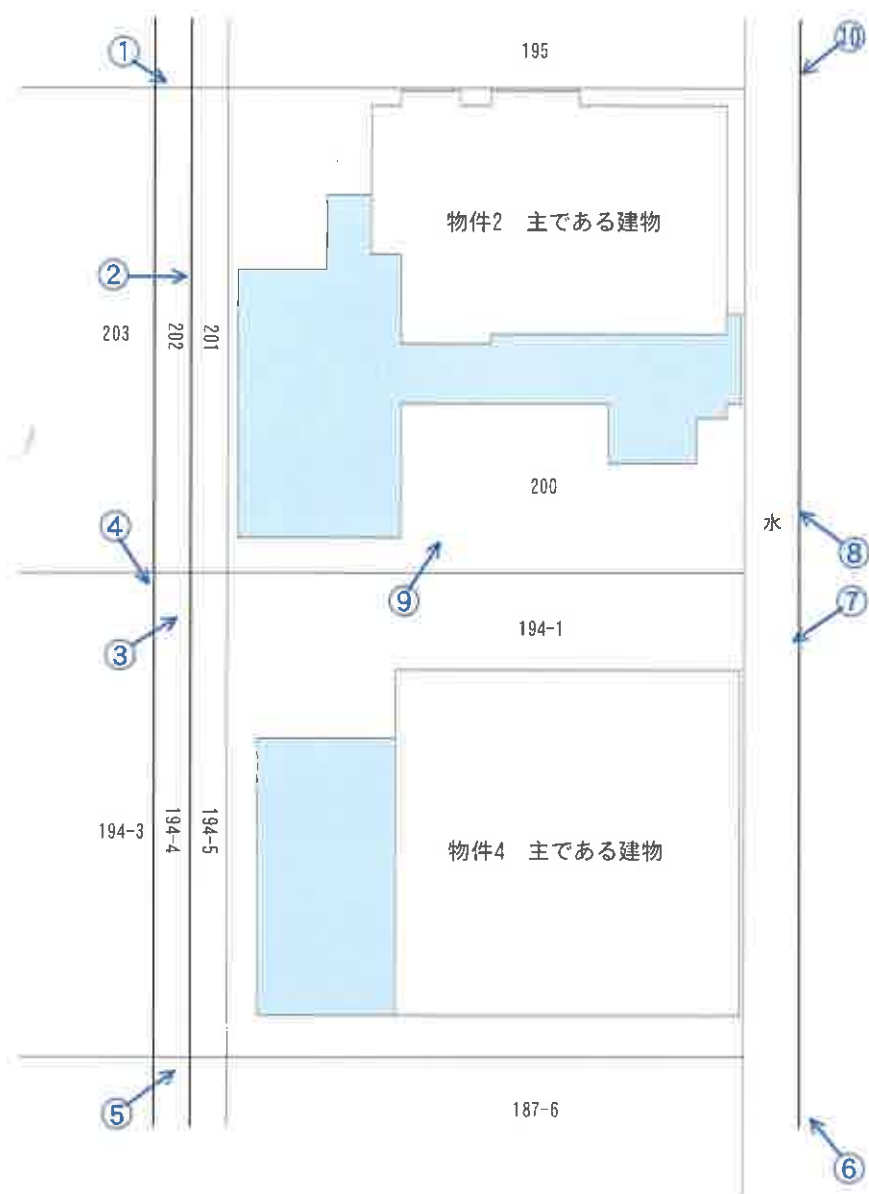
1942
 $992261 - 992261 + 108.318 = 108.318$

(日)本土地方家庭調査會聯合會(減)

縮 尺

(12 枚目)

请求番号 13-7



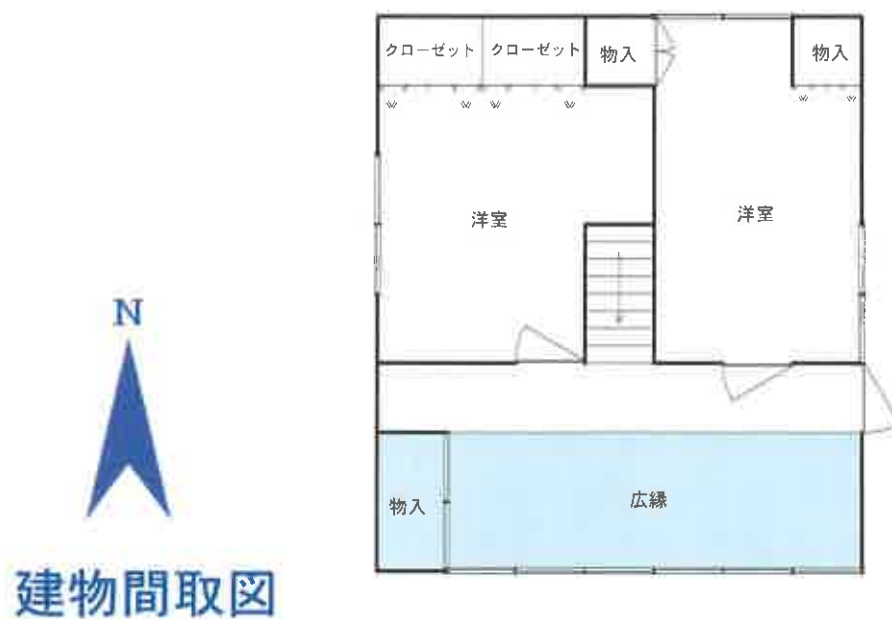
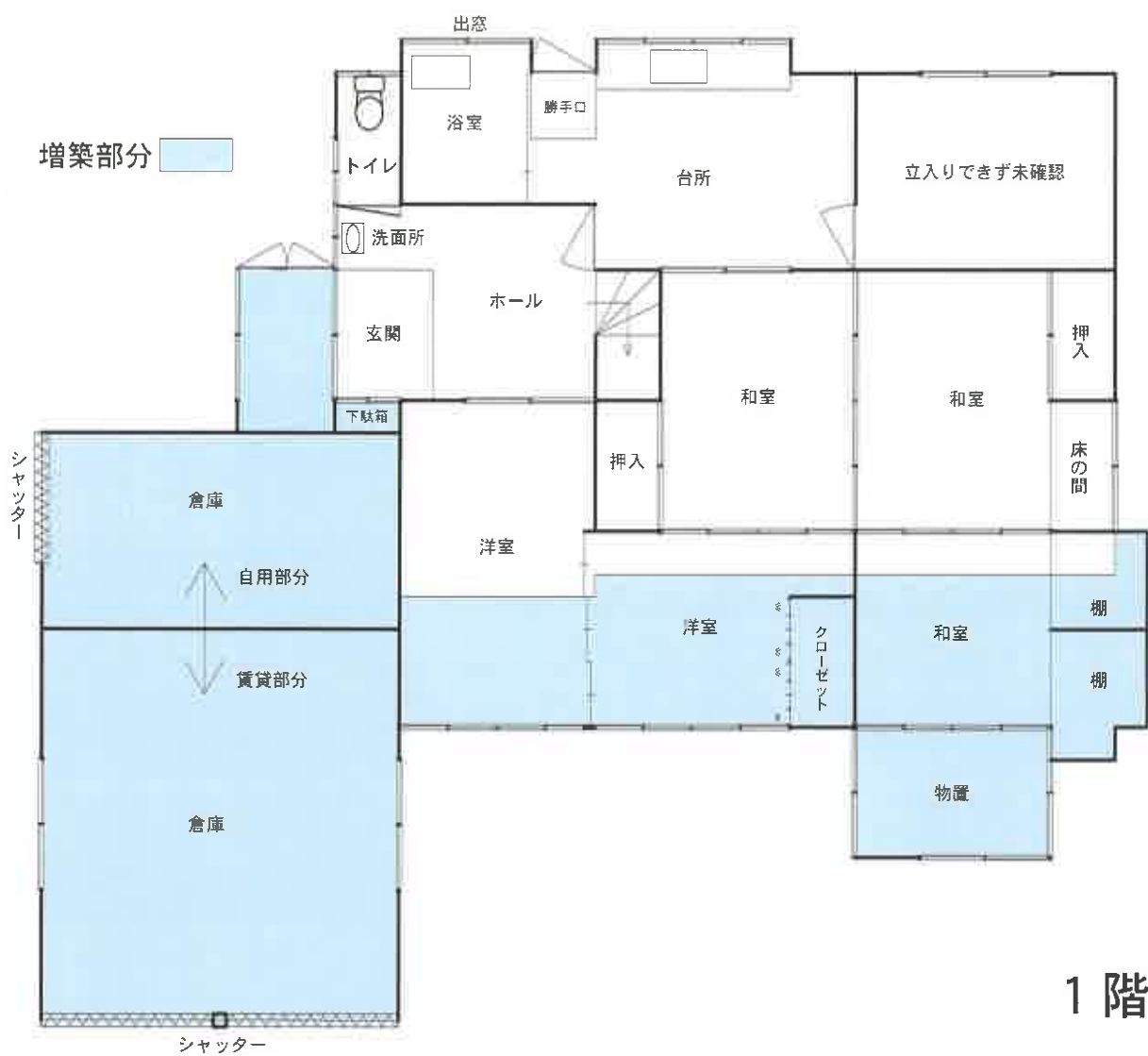
←○写真撮影位置方向・写真番号

増築部分



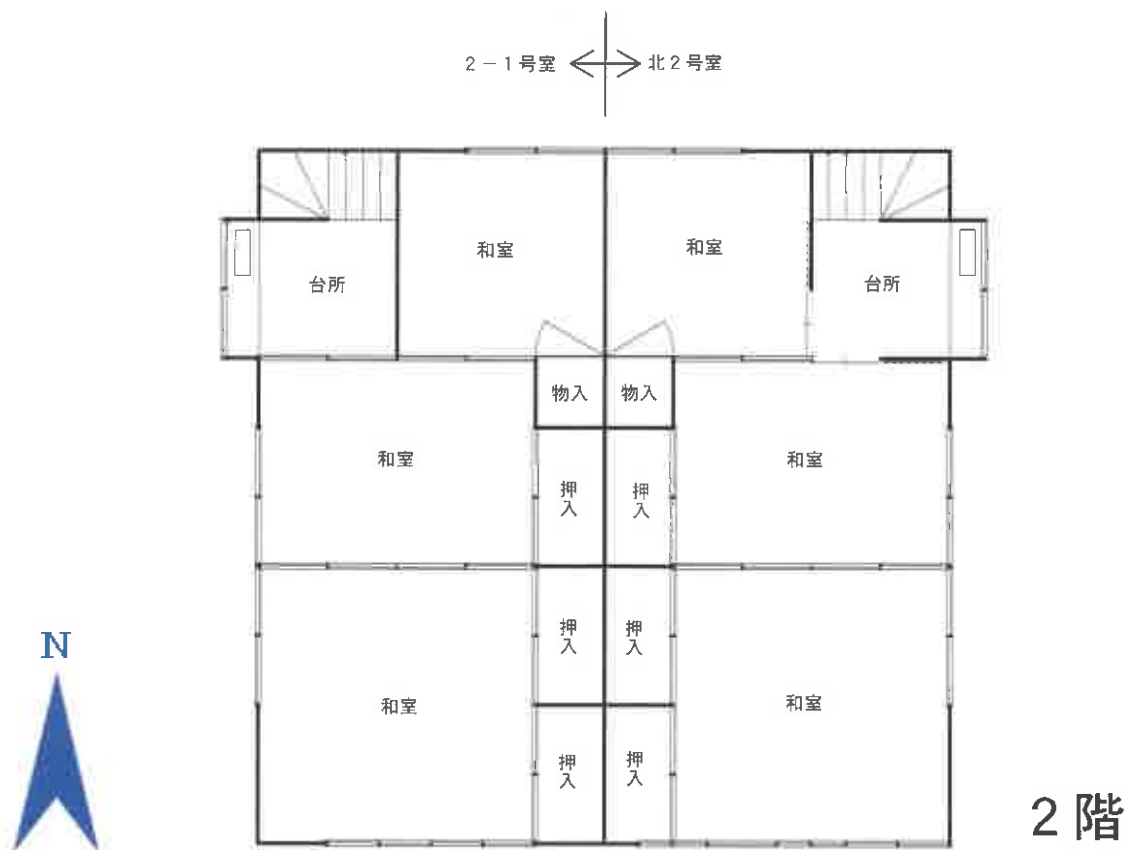
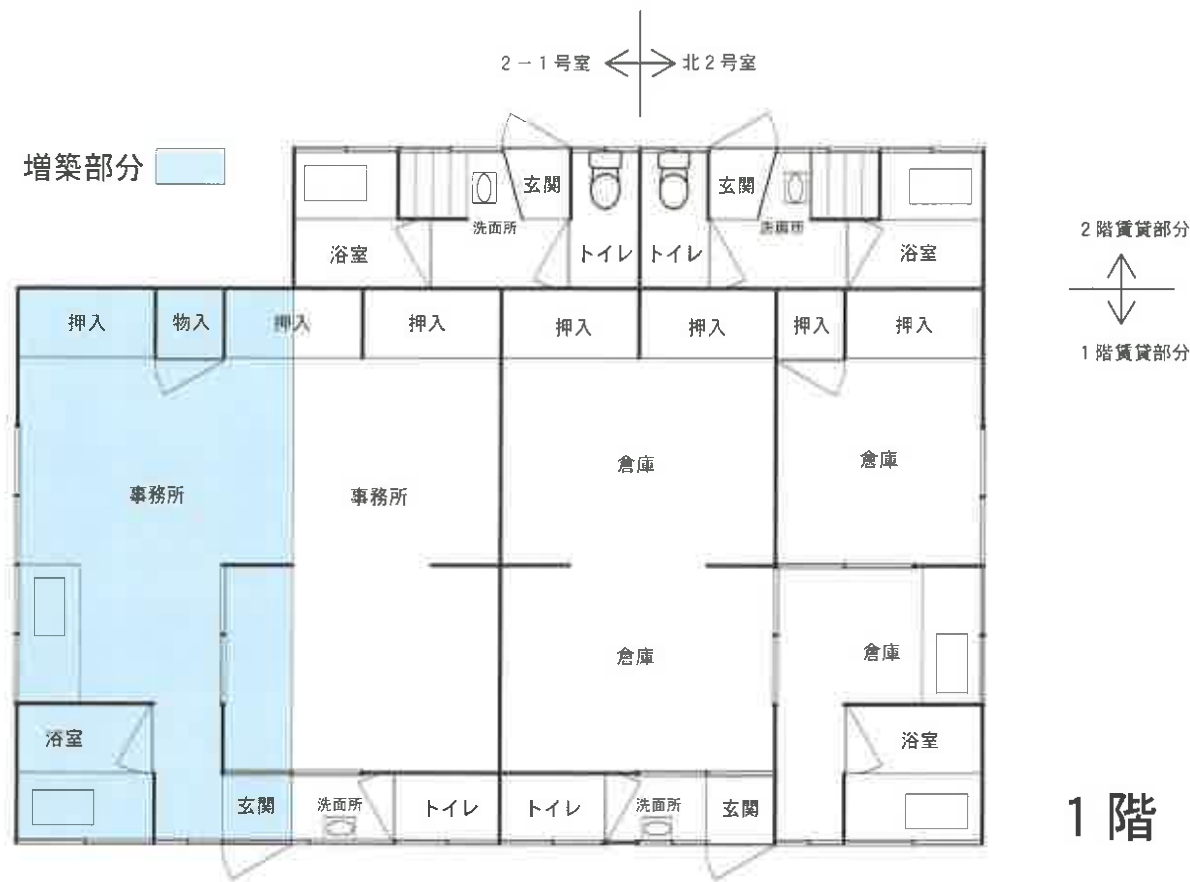
土地建物位置関係図

物件2 主である建物



建物間取図

物件 4 主である建物



建物間取図

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

物件3

No. 3

物件4



物件1

物件3

No. 4

物件4



物件3

No. 5

物件4



No. 6

物件4



物件3

物件1

No. 7

物件2



物件3

物件1

No. 8

物件2



物件1

No. 9

物件2



物件1

No. 10



物件2:1階南西側洋室の状況

No. 11



物件2:1階北西側和室の状況

No. 12



物件2:1階南東側洋室の状況

No. 13



物件2:1階北東側和室の状況

No. 14



物件2:1階南東側和室の状況

No. 15



物件2:1階南東側和室天井部分の状況

No. 16



物件2:1階台所の状況

No. 17



物件2:1階浴室の状況

No. 18



物件2:1階トイレの状況

No. 19



物件2:1階トイレ前洗面所の状況

No. 20



物件2:1階北側倉庫の状況

No. 21



物件2:1階南側倉庫の状況

No. 22



物件2:2階北東側洋室の状況

No. 23



物件2:2階北西側洋室の状況

No. 24



物件2:2階広縁の状況

No. 25



物件4:1階事務所の状況

No. 26



物件4:1階事務所の状況

No. 27



物件4:1階事務所の状況

No. 28



物件4:1階事務所台所の状況

No. 29



物件4:1階事務所浴室の状況

No. 30



物件4:1階事務所トイレの状況

No. 31



物件4:1階南西側倉庫の状況

No. 32



物件4:1階北西側倉庫の状況

No. 33



物件4:1階北東側倉庫の状況

No. 34



物件4:1階南東側倉庫台所の状況

No. 35



物件4:1階南東側浴室の状況

No. 36



物件4:1階南東側洗面所の状況

No. 37



物件4:(2-1号室)2階南西側和室の状況

No. 38



物件4:(2-1号室)2階西側中央和室の状況

No. 39



物件4:(2-1号室)2階北西側和室の状況

No. 40



物件4:(2-1号室)2階西側台所の状況

No. 41



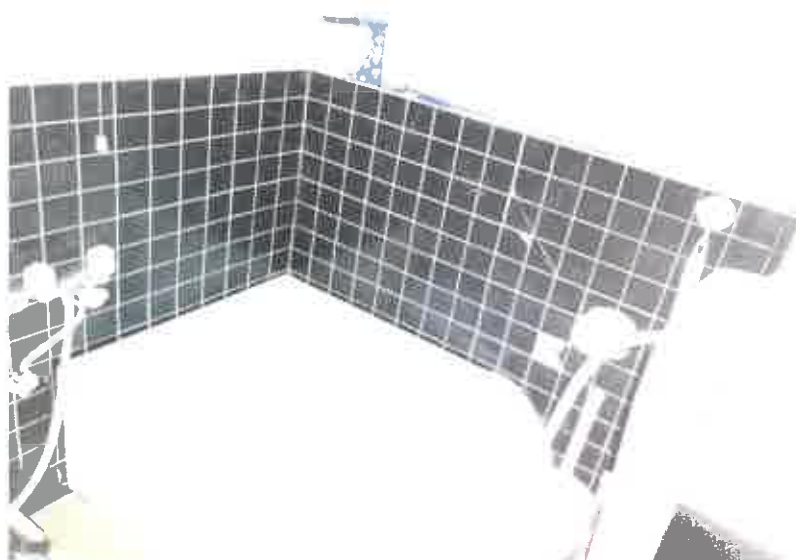
物件4:(2-1号室)1階北西側トイレの状況

No. 42



物件4:(2-1号室)1階北西側洗面所の状況

No. 43



物件4:(2-1号室)1階北西側浴室の状況

No. 44



物件4:(北2号室)2階南東側和室の状況

No. 45



物件4:(北2号室)2階東側中央和室の状況

No. 46



物件4:(北2号室)2階北東側和室の状況

No. 47



物件4:(北2号室)2階北東側台所の状況

No. 48



物件4:(北2号室)1階北東側トイレの状況

No. 49



物件4:(北2号室)1階北東側浴室の状況

No. 50

令和8年（ケ）第7号
令和8年5月20日 現地調査
令和8年6月10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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金5,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,550,000円
物件2（建物）	金600,000円
物件3（土地）	金2,600,000円
物件4（建物）	金940,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3土地の内訳価格は、物件2・4建物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・4の価格は、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 番 地 目 地 積	会津若松市金川町 200番 宅地 175.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市金川町200番地 200番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 79.43㎡ 2階： 34.88㎡ 114.31㎡	居宅・倉庫 1階： 150.95㎡ (概測) 2階： 46.45㎡ (概測) 197.40㎡ (概測)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市金川町 194番1 宅地 294.00㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市金川町194番地1 194番1 倉庫・共同住宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 82.81㎡ 2階： 84.44㎡ 167.25㎡	事務所・倉庫・共同住宅 1階： 109.31㎡ (概測) 2階： 84.44㎡ 193.75㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
2	1階南西側の一部を債務者が、平成21年3月6日から倉庫として使用しているが、占有権限は使用借権である。 建築時と増築時の建築確認、完了検査は確認できなかった。		
4	1階(2-1号室及び北2号室除く)を事務所・倉庫として使用しているが、占有権限は使用借権である。また、2階は共同住宅(居室)として建物賃貸借契約に基づき賃貸している。 建築時の建築確認は確認できたが、完了検査は見当たらず、増築時の建築確認等は見当たらなかった。		

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・3）

位 置 ・ 交 通	JR磐越西線「会津若松」駅の南西方約1.6km（道路距離、以下同じ。） 会津若松市立城北小学校まで約800m 会津若松市立第一中学校まで約1.9km 会津若松市役所まで約1.7km	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、空地も見られる住宅地域。	
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 周知の埋蔵文化財包蔵地：無
画 地 条 件	間口約29m、奥行約16m 長方形 中間画地 等高 背面に水路あり	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3の土地所有者が、物件2・4建物を所有し、占有乃至賃貸している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり (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	特になし	

(物件2)

4 -

(物件4)

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49年9月9日 新築 昭和52年7月5日 増築 経過年数 : 52年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル・サイディング 天 井 : 合板 内 壁 : 漆喰 床 : 畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式
床 面 積 (現 況)	1階 : 109.31㎡ 2階 : 84.44㎡ 計 : 193.75㎡ *増築により登記より多い。
現況用途等	現況用途 : 事務所・倉庫・共同住宅 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 相当年数の経年劣化に加え、賃貸している居室の一部では室内で猫を飼育しており、損傷が見られる。
建物の利用 状 況	1階(2-1号室及び北2号室除く)を事務所・倉庫として、2階は共同住宅(居室)として建物賃貸借契約に基づき賃貸している。契約内容は、6ページに記載。
特記事項	建築時の建築確認は確認できたが、完了検査は見当たらず、増築時の建築確認等は見当たらなかった。

3 建物賃貸借契約の内容

占有部分		占有者	占有状況	当初契約日	現在の契約等	更新 種別	賃料 (円)	敷金・保証金 (円)	その他
物件2の 南西側		株式会社須 佐商会	倉庫	H21.3.6	自 平成21年3月6日 至 現在	不明	無償	——	——
物件 4	1階 2-1号室及び 北2号室を除く	株式会社須 佐商会	事務所 ・倉庫	H21.3.6	自 平成21年3月6日 至 現在	不明	無償	——	——
	2階 2-1号室	B	居宅	H17.10.1	自 平成17年10月1日 至 現在	不明	35,000	不明	賃料には水道 代が含まれて いる可能性が ある。
	2階 北2号室	E	居宅	20年以上前	自 20年以上前 至 現在	不明	38,000	不明	賃料には水道 代が含まれて いる可能性が ある。
合 計							73,000	——	——

第5 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 物件1・3（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	42,300	0.90	175.00	0.65	4,330,000
3	42,300	0.90	294.00	0.65	7,280,000
合計					11,610,000

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-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 40,000\text{円/㎡} & \times & 102.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 97 & = & 42,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：102% 系統連続性、幅員

交通接近条件：100%

環境条件：95% 周辺の状態

行政的条件：100%

格 差 率：97%

イ 個 別 格 差

物件1・3：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：90% 方位、地積

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

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・4（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/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
2	180,000	197.40	0.005	180,000
4	160,000	193.75	0.005	160,000

ウ 現 価 率

- 物件2
- a 経過年数 60年
 - b 経済的残存耐用年数 満了
 - c 観察減価及び中古物件の市場性 90%
 - d 残価率 5%
 - e 現価率 0.5%

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

- 物件4
- a 経過年数 52年
 - b 経済的残存耐用年数 満了
 - c 観察減価及び中古物件の市場性 90%
 - d 残価率 5%
 - e 現価率 0.5%

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

(2) 積算価格

前記基礎となる価格に、敷地利用権を考慮のうえ土地建物全体の積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等 の及ぶ範囲 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,330,000	1.00	0.25	法定地上権	1,080,000
3	7,280,000	1.00	0.25	法定地上権	1,820,000

イ 敷地利用権等の及ぶ範囲： 物件1・3土地の全範囲とした。

ウ 敷地利用権等割合： 敷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 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 エ
1	4,330,000	- 1,080,000		3,250,000	27.2%
2	180,000	+ 1,080,000		1,260,000	10.5%
3	7,280,000	- 1,820,000		5,460,000	45.7%
4	160,000	+ 1,820,000		1,980,000	16.6%
積算価格(合計)				11,950,000	100.0%

ウ 個別格差： 特になし。

2 収益価格

次の通り、収益価格を求めた。

物件2・・・賃貸を想定し、標準的な賃料水準等による総収益を査定。

物件4・・・現行の賃貸状況を参考に、標準的な賃料水準等による総収益を査定。

上記合計の総収益を粗利回りで還元し、収益価格を算定する。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	空室等補正 ウ	粗利回り エ	収益価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2,220,000	1.00	0.9	25%	7,990,000

ア 総 収 益 : 現行賃料(自用の場合は想定賃料)を参考に査定した(総収益査定表)。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 空 室 等 補 正 : 近隣の収益物件の状況や対象物件の賃料水準、状態等を勘案し査定した。

エ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

[総収益査定表]

年 額 支 払 賃 料	
物件2	65,000円 × 12ヶ月 = 780,000円
物件4	120,000円 × 12ヶ月 = 1,440,000円
駐 車 料	支払賃料に含む
一時金の運用益・償却額	賃貸市場の動向、低金利等から計上しない。
その 他 収 入 (共 益 費)	共益費の収入は、維持管理費として収入に含めない。
総 収 益	2,220,000円

第6 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

土地建物の積算価格、及び収益価格が下記のとおり試算された。

物件2については賃貸を想定し、物件4については、標準的な賃貸条件等を想定し、収益価格を算定した。

本件では、不動産の物理的状況に即した積算価格、及び賃貸を想定した収益価格を相互に比較衡量の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積 算 価 格	11,950,000	0.95	11,350,000
収 益 価 格	7,990,000	0.95	7,590,000
調整後の価格(円)	9,470,000		

イ 占有減価修正：賃貸借契約、及び買受人のリスクを勘案し、占有減価修正を行う。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	構成比 エ	算定額 (円) ア×イ×ウ×エ	敷金等相当 の減価 オ	評価額 (円)
1	9,470,000	1.0	0.6	27.2%	1,550,000	—	1,550,000
2				10.5%	600,000	—	600,000
3				45.7%	2,600,000	—	2,600,000
4				16.6%	940,000	—	940,000
合計							5,690,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 構成比：積算価格の構成比を準用した。

オ 敷金等相当額の減価：調査によると、預金的性格を持つ敷金等相当の授受は見られない。

第7 参考価格資料

1 地価調査価格 会津若松－12

所 在 : 会津若松市金川町627番
価 格 : 40,000円/m²
位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 813,750円
物件2 : 652,713円
物件3 : 1,367,100円
物件4 : 253,899円（木造・共同住宅）
2,668,981円（鉄骨造・倉庫）

第8 附属資料

法 1 4 条 地 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



1/1,000
法14条地図写

登記年月日：昭和48年11月28日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和8年3月17日 福島地方務局若松支局

登記官

図面番号：11-7

0109692

地番

194~2, 194~3, 194~4, 194~5

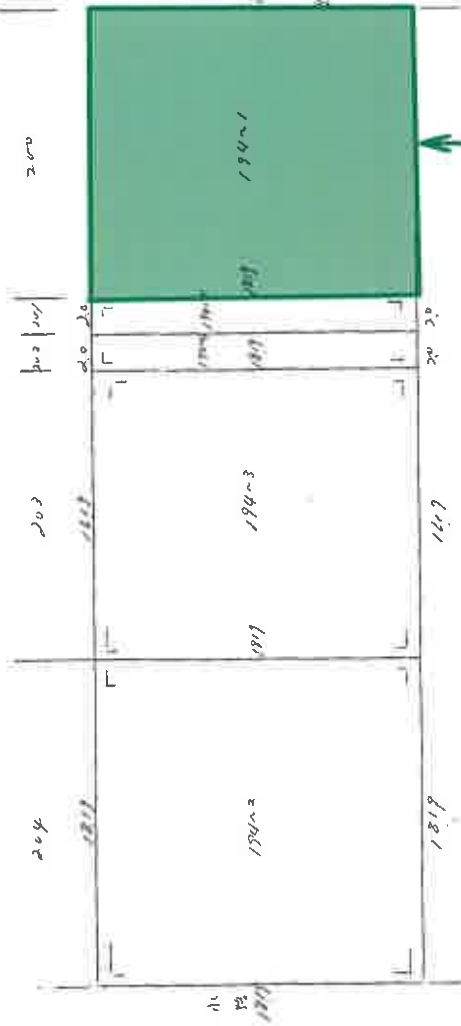
194-1

土地の所在

合津若松産金町

地積測量図

地番	194~2, 194~3, 194~4, 194~5	194-1
土地の所在	合津若松産金町	



物件3

$$194~4 \quad 18.19 \times 20 = 363.8$$

$$194~2 \quad 18.19 \times 18.19 = 330.8761$$

$$194~5 \quad 18.19 \times 20 = 363.8$$

$$194~3 \quad 18.19 \times 18.19 = 330.8761$$

$$194~1 \quad 20.20 \times 20.20 = 408.04$$

昭和48年11月28日
製作年月日

作成

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300m

登記年月日：昭和41年9月12日

2007419

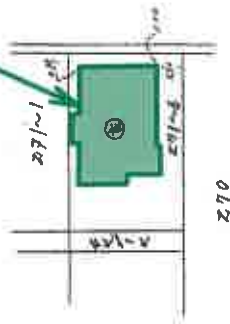
建物図面

200

S41.9.12

家屋番号	第200番地
建物の所在	金川町 会津若松市町北町大字金川町第200番地

物件2



昭和41年9月12日	製作年月日
作成者	申請人

昭和41年9月12日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和41年9月12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。
令和8年3月17日 福島地方支務局五枝支局 登記官

2007420

各階平面図

200

200

家屋番号

建物の所在

金川町 金津町松南町大字中郷字新田東部第2-2-1番地4

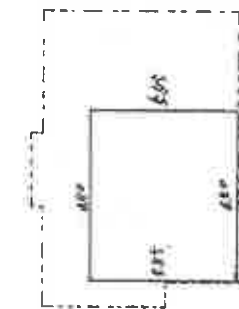
200

金川町 金津町松南町大字中郷字新田東部第2-2-1番地4

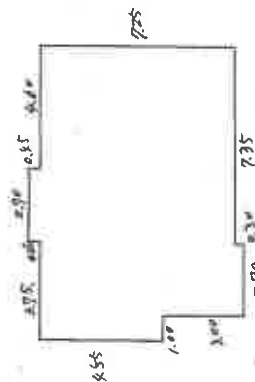
昭和41年9月10日
作成者
製作年月日

二階

一階



$$6.40 \times 5.45 = 34.88 \text{ m}^2$$



$$\begin{aligned} 2.70 \times 0.45 &= 1.215 \text{ m}^2 \\ 1.00 \times 6.55 &= 6.550 \text{ m}^2 \\ 2.70 \times 0.70 &= 0.810 \text{ m}^2 \\ 10.05 \times 7.25 &= 72.8625 \text{ m}^2 \\ \hline \text{計 } 81.4375 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/200M

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和52年7月14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。
令和8年3月17日 福島地方支務局若松支局 登記官

建物図面 各階平面図

S 52. 7. 14

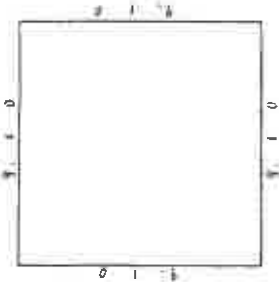
家屋番号	194-1
建物の所在	会津若松市金川町194番地1

建物図面 各階平面図

1階



物件4

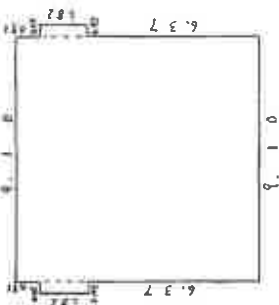


求積

$$9.10 \times 9.10 = 82.81.00$$

床面積 82.81 m²

2階



求積

$$9.10 \times 9.10 = 82.81.00$$

$$1.82 \times 0.45 = 0.81.90$$

$$1.82 \times 0.45 = 0.81.90$$

計

$$84.44.80$$

床面積 84.44 m²

製作年月日	昭和52年7月14日
製作者	

申請人

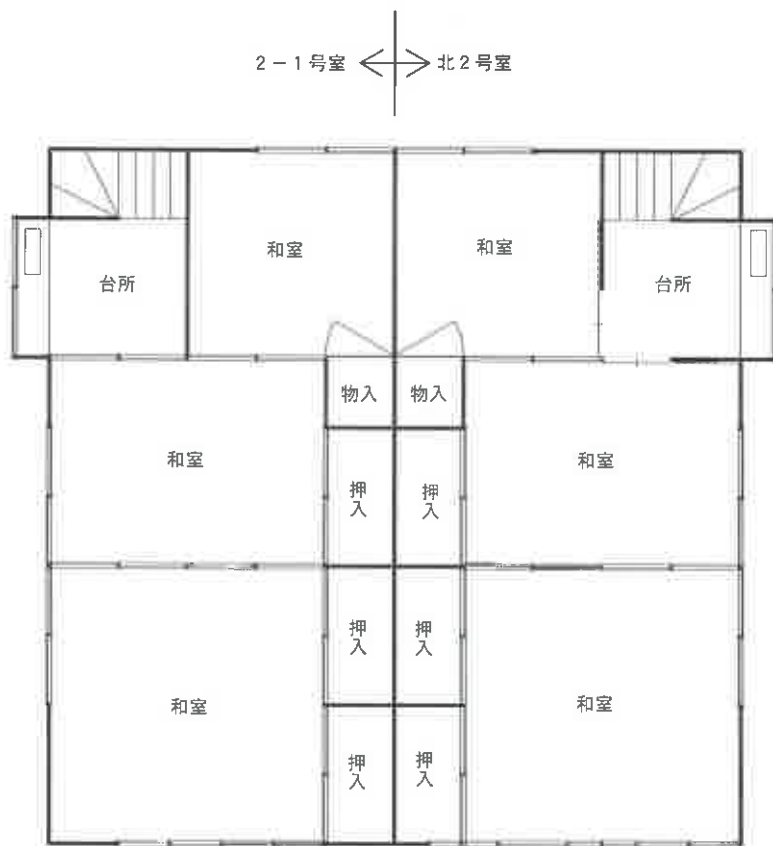
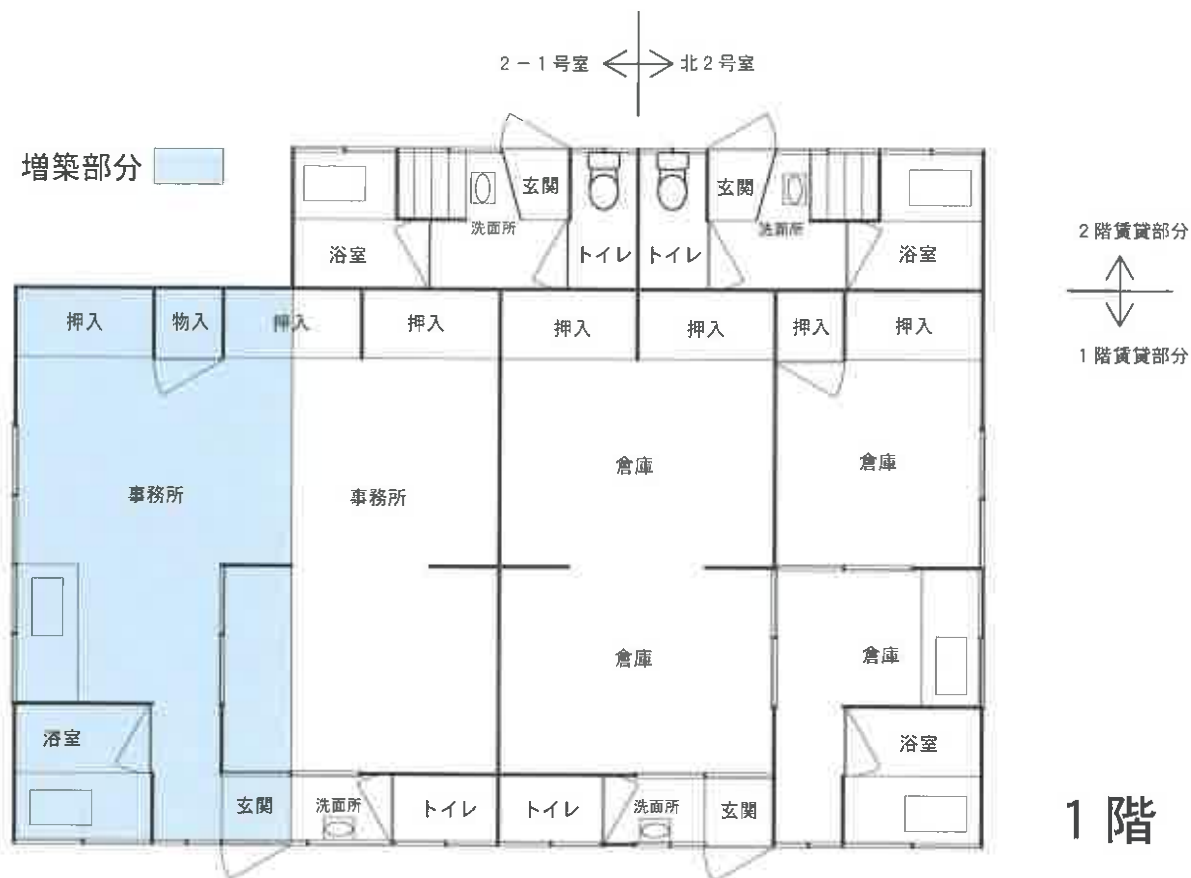
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200	M
----	-------	-------	---

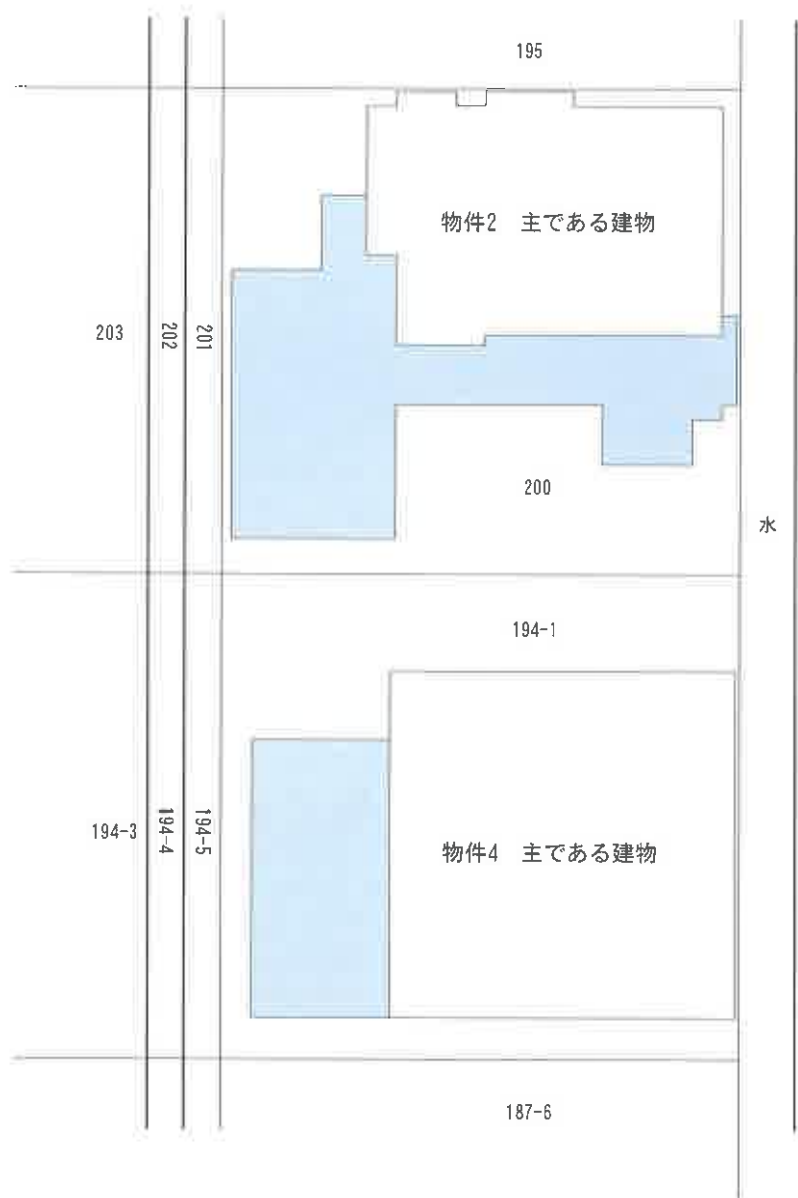
(尺貫法)



物件 4 主である建物



建物間取図



増築部分 



土地建物位置関係図