

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	850,000 680,000	一括	170,000	52,762	0
1	380,000				
2	470,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大沼郡会津美里町永井野字東川原
 地 番 194 番 19
 地 目 宅地
 地 積 483.04 平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町永井野字東川原 194 番地 19
 家屋 番号 194 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.61 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
 2 階 28.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 20 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 大沼郡会津美里町永井野字東川原
 地 番 194 番 19
 地 目 宅地
 地 積 483.04 平方メートル

- 2 所 在 大沼郡会津美里町永井野字東川原 194 番地 19
 家屋 番号 194 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.61 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
 2 階 28.15 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 12 月 4 日受理
令和 8 年 1 月 9 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 大沼郡会津美里町永井野字東川原
 地 番 194 番 19
 地 目 宅地
 地 積 483.04 平方メートル

2 所 在 大沼郡会津美里町永井野字東川原 194 番地 19
 家屋 番号 194 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.61 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
 2 階 28.15 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 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：		
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
■ 物件居住者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者の長女です。 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) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 主である建物 ア 本建物には、私を含めた所有者の家族が居住しており、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。 イ 本建物は、増改築をしたことがありません。また、屋根の塗装を含め、内外のメンテナンスもしたことがありません。 ウ 本建物は、太陽光発電や床暖房の設備を設置していません。 エ 本建物内では、現在、7匹の猫を飼っています。また、2年間ほど、3匹の犬を飼ったことがあります。 オ 大雨が降ったときに1階東側和室の天井の複数箇所から雨漏りがあるほか、強風が吹いたときには各室の窓からの隙間風がひどい状態です。 また、2階は、雨漏りなどはありませんが、1階押入れなどと同様、湿気がひどくカビによる汚れなどがあります。 (2) 附属建物符号1について ア 本建物は、物置のほか、車庫部分まで所有者である父の仕事関係の物が無造作に置いてあり、2階に行くことができないかも知れません。 イ 本建物の中の状況は、わかりません。

(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、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 地割れや陥没などは見られなかった。
 なお、物件2附属建物符号1の東側から南側の周辺には、廃棄物などが山積みに置かれて
 いるのが見られた。
 - ウ 本土地に隣接する194番17、194番18及び194番20の各土地は、登記上、第
 三者所有の宅地であり、194番14の土地は、登記上、大沼郡会津高田町（現会津美里町
 ）所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。また、南東側隣接地は、公図
 上、「水」と表記されている河川「宮川」の土手等である。
 これら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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物について
 - 建物外部
 - ・全体的に経年による汚損が見られた。
 - ・西側外壁に剥がれが複数箇所見られたほか、浴室の外壁の一部が大きく破損して、内部
 が露出している箇所が見られた。
 - 建物内部
 - ・1階東側和室、台所及び広縁の天井に雨漏り跡が複数見られたが、雨漏りは確認できな
 かった。
 - ・1階各所の内壁クロスに剥がれ、ひび割れ及び引っ掻きキズなどのほか、全体的に汚損
 が見られた。また、1階階段下と階段踊り場の内壁に複数の大きめの穴のほか、階段付近
 の内壁全体に複数の小さめの破損箇所が見られた。
 なお、1階西側和室の押入れ、浴室、脱衣所及び便所前の内壁にカビによると思われる
 ひどい汚損が見られた。
 - ・1階の各和室及び台所などの床の複数箇所に沈みが認められた。
 - ・2階洋室の天井及び内壁クロスに剥がれや汚損などが見られた。
 - イ 附属建物符号1について
 - 建物外部
 - ・経年による汚損などが見られたが、確認できた限りにおいて、特段の損傷箇所は見られ
 なかった。
 - 建物内部
 - ・1階車庫及び物置には、動産が幾重にも多数積み重なって置かれており、床面や壁面の
 損傷等を見分することができなかった。
 - ・2階物置にも動産が多数置かれており、見分することができない床面や壁面が多かった
 が、見分することができた壁面には、経年による汚損は見られたが、特段の損傷は見られ
 なかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月4日(木) : :	執行官室	会津美里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(12月11日受理)
令和7年12月8日(月) 9:00-9:25	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7年12月8日(月) 10:45-10:50	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年12月17日(水) 13:30-14:45	物件所在地	立入調査、現況調査、写真撮影 物件居住者から事情聴取
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
(特記事項) ■ 令和7年12月17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

地区外

194-12



1/500

194-11

Z.1323

Z.1322

乙1324-1

194-10

194-34

乙1704

乙1342-2

194-9

194-15

194-7

194-8

194-14

194-17

194-16

194-19

194-18

194-20

物件 1

水

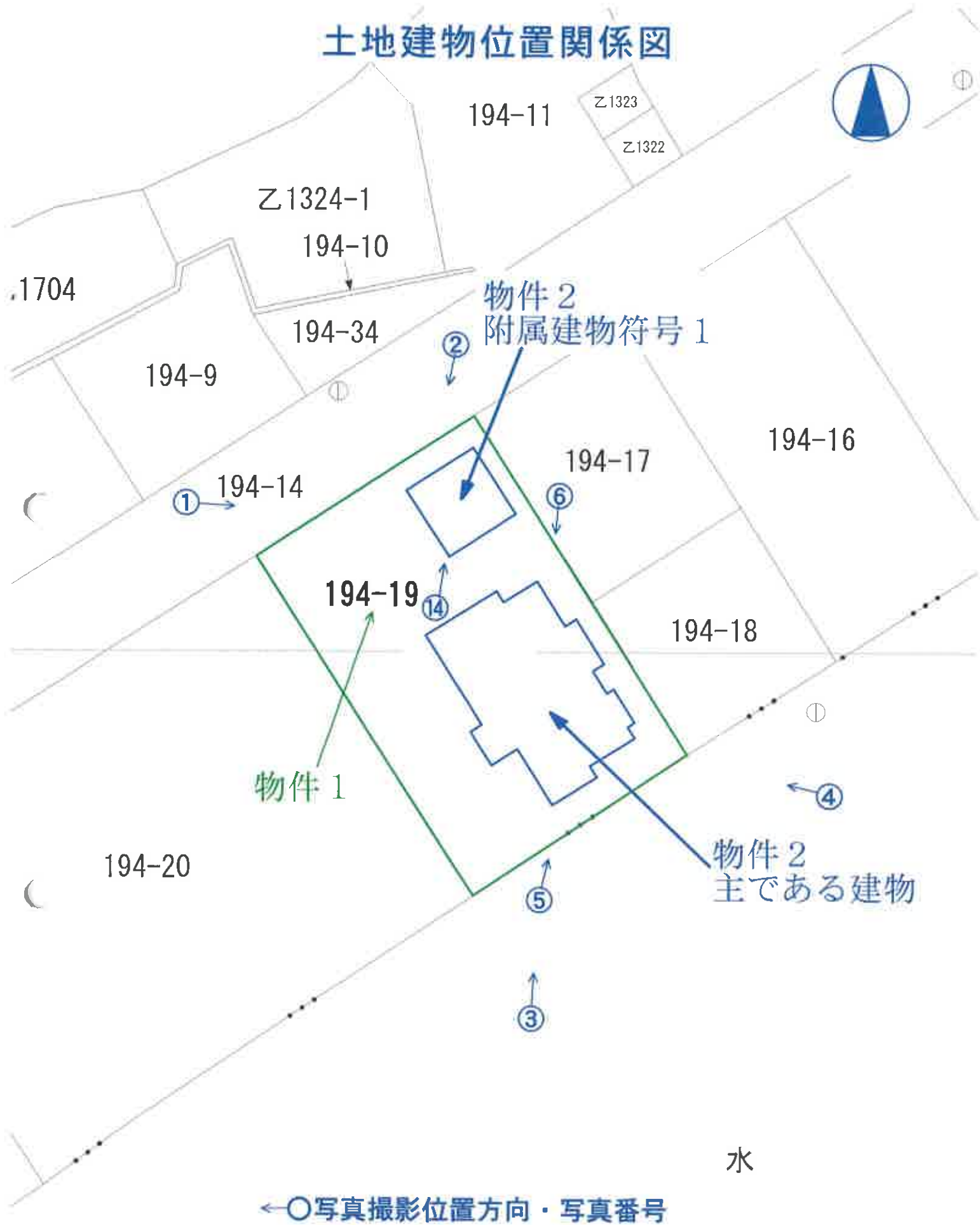
(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

永井野
字東三原

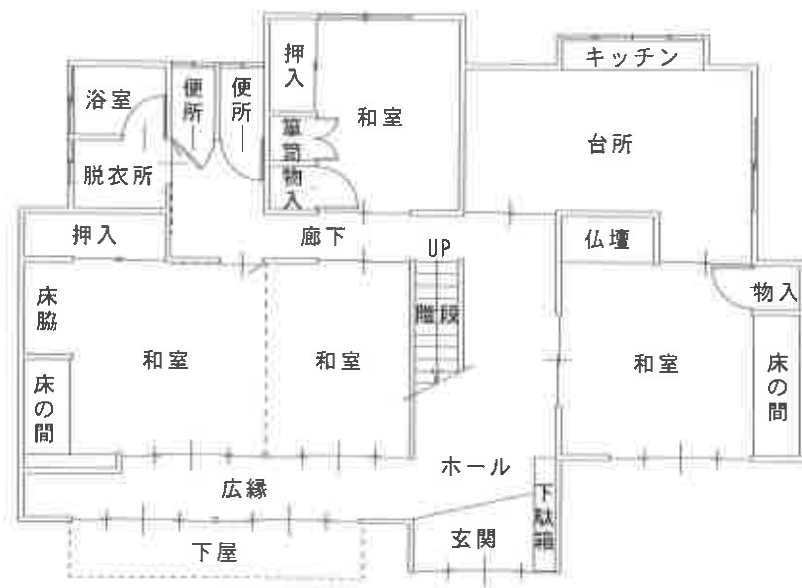
土地建物位置関係図



建物間取図 (1 / 2)



物件 2 主である建物



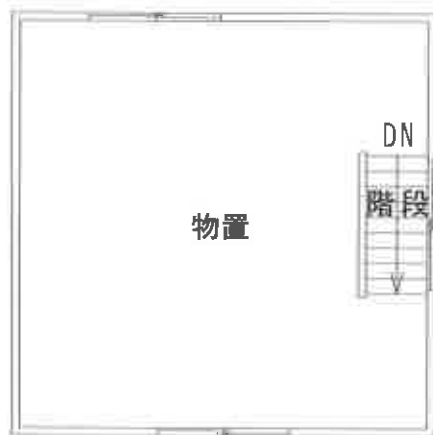
建物間取図 (2 / 2)



物件 2 附属建物符号 1



1 階



2 階

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2附属建物符号1



物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3

物件2主である建物



物件1

No. 4

物件2主である建物



物件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:1階東側和室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 8



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 9



物件2主である建物:1階西側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:1階北側和室の状況

No. 11



物件2主である建物:2階和室の状況

No. 12



物件2主である建物:2階洋室の状況

No. 13

物件2附属建物符号1



物件1

No. 14



物件2附属建物符号1:1階車庫の状況

No. 15



物件2附属建物符号1:1階物置の状況

No. 16



物件2附属建物符号1:2階物置の状況

No. 17

令和7年（ケ）第16号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月14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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金2,020,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金890,000円
物件2（建物）	金1,130,000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 番 地 目 地 積	大沼郡会津美里町永井野字東川原 1 9 4 番 1 9 宅地 483.04㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> 大沼郡会津美里町永井野字東川原 1 9 4 番地 1 9 1 9 4 番 1 9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 119.61㎡ 2階： 35.60㎡ 計： 155.21㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物> 1 物置・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 29.81㎡ 2階： 28.15㎡ 計： 57.96㎡	
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	J R 只見線「会津高田」駅の南西方約3.8km（道路距離、以下同じ。） 会津美里町立宮川小学校まで約1.2km 会津美里町立高田小学校まで約2.8km リオンドール高田店まで約2.9km	
付 近 の 状 況	当該地域は、旧会津高田町市街地の最南端にあつて、宮川沿いに戸建住宅等が建つ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無 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無し
画 地 条 件	間口約18m、奥行約27.5m、地積483.04㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 北西側道路より約0～0.5m高く接面する	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約7.0m 舗装町道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を使用し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、河川「宮川」の土手等である。	
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地割れや陥没などは見られなかった。 ②物件 2 附属建物符号 1 の東側から南側の周辺には、廃棄物などが山積みに置かれていた。 ③会津美里町ハザードマップによれば、目的物件は以下の区域に一部指定されていると思われる。 洪水浸水想定区域（想定最大規模）浸水深～0.5m未満 " 浸水深0.5～3.0m未満
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号194番19
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59年10月 新築 経 過 年 数 : 41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 外 壁 : 吹付タイル等 天 井 : 化粧石膏ボード、目透し等 内 壁 : ビニールクロス、土壁、合板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階: 119.61㎡ 2階: 35.60㎡ 計: 155.21㎡ ※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、物件2主である建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	①目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ○建物外部 ・全体的に経年劣化による汚損が見られた。 ・西側外壁に剥がれが複数箇所見られた。 ・浴室の外壁の一部が大きく破損して、内部が露出している箇所が見られた。 ○建物内部 ・1階東側和室、台所及び広縁の天井に雨漏り跡が複数見られたが、雨漏りは確認できなかった。 ・1階各所の内壁クロスに剥がれ、ひび割れ及び引っ掻きキズなどのほか、全体的に汚損が見られた。 ・1階階段下と階段踊り場の内壁に複数の大きめの穴のほか、階段付近の内壁全体に複数の小さめの破損箇所が見られた。 ・1階西側和室の押入れ、浴室、脱衣所及び便所前の内壁にカビによると思われるひどい汚損が見られた。 ・1階の各和室及び台所などの床の複数箇所に沈みが認められた。 ・2階洋室の天井及び内壁クロスに剥がれや汚損などが見られた。

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(登記記載) : 昭和60年10月 新築 経 過 年 数 : 40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 : サイディング 天 井 : 表し 内 壁 : 合板等 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 1階車庫部分にシャッター
床 面 積 (現 況)	1階 : 29.81㎡ 2階 : 28.15㎡ 計 : 57.96㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置・車庫 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、物件2附属建物符号1を物置・車庫として使用している。
特 記 事 項	目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ○建物外部 ・経年による汚損などが見られたが、確認できた限りにおいて、特段の損傷箇所は見られなかった。 ○建物内部 ・1階には動産が多数積み重なっており、床面や壁面の損傷等を見分けることができなかった。 ・2階にも動産が多く置かれており、床面や壁面を見分けることが困難で、見分けられた壁面は、経年による汚損は見られたが特段の損傷は見られなかった。

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	8,150	1.01	483.04	0.50	1,990,000

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 会津美里-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 11,800\text{円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 138 & = & 8,150\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：110%（中心部等の接近性）

環境条件：125%（住環境）

行政的条件：100%

格 差 率：138%

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：101%（方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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、建物の価格を求めた。

区分	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
主である建物	230,000	155.21	0.03	1,070,000
附属建物符号1	180,000	57.96	0.03	310,000
合計				1,380,000

・主たる建物

- a 経過年数 41年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- 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 3%

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

・附属建物符号 1

- a 経過年数 40年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- 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 3%

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

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	1,990,000	1.00	0.25	法定地上権	500,000

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	1,990,000	- 500,000		1.00	0.60	890,000
2	1,380,000	+ 500,000	1.00	1.00	0.60	1,130,000
一括価格（合計）						2,020,000

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：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 地価調査価格 会津美里-2

所 在 : 大沼郡会津美里町永井野字八月田1534番31
価 格 : 11,800円/㎡
位 置 : 「会津高田」駅まで道路距離で約2.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6m私道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 100%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

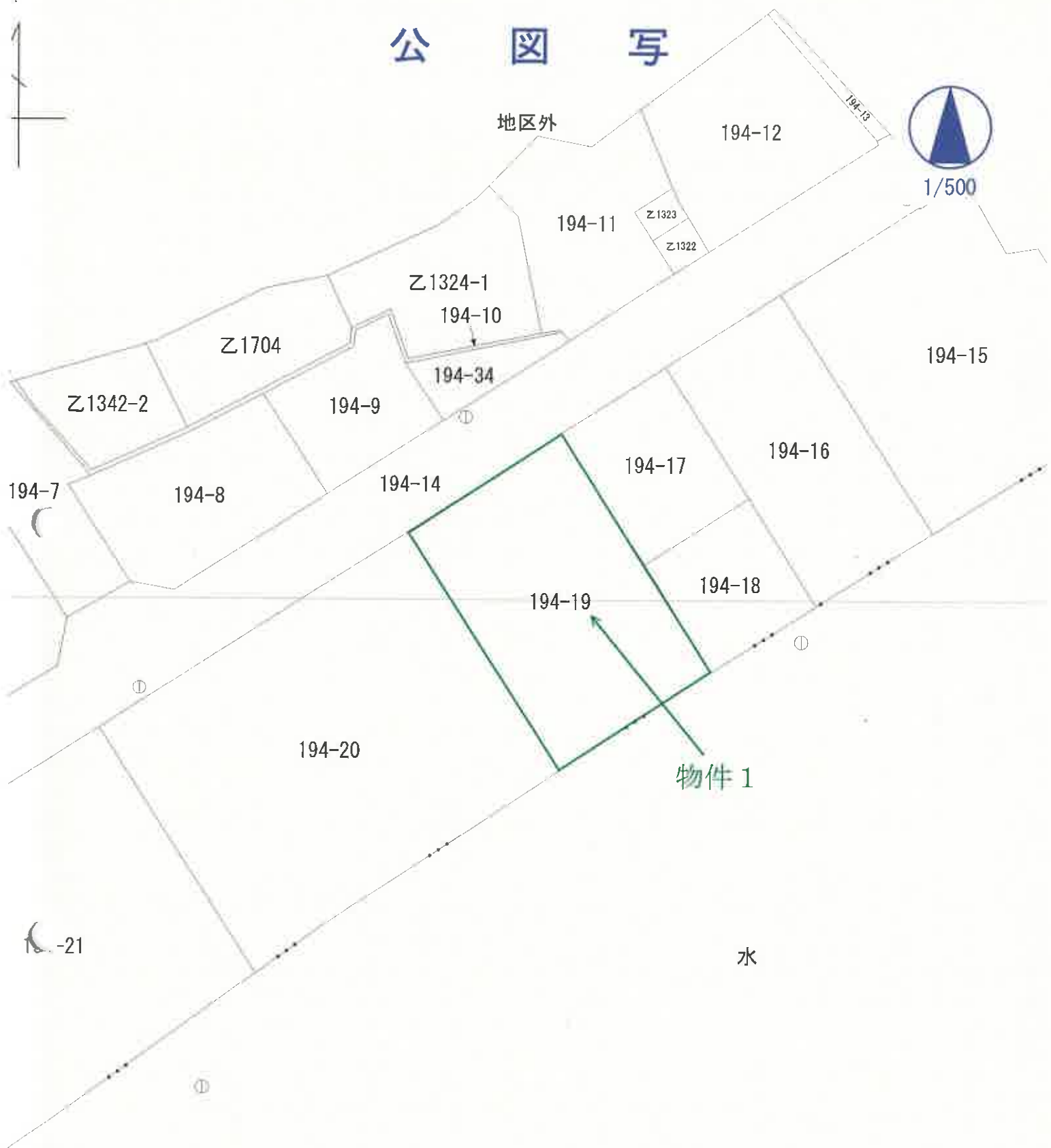
物件1 : 693,557円
物件2 : 3,075,284円

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

写 図 公



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

永井野
字東川原
地番区域見出

2117816 各階平面図

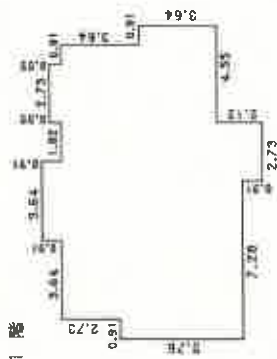
建 物 面 面 面 面

194番19

号番匪家

大沼郡金谷町大字永井野字東川原194番地19

主たる建物



求積表

0.91	×	5.76	=	5.2416
3.64	×	6.49	=	30.9036
2.73	×	9.40	=	25.6620
0.91	×	10.31	=	9.3821
1.82	×	9.40	=	17.1080
2.73	×	7.83	=	21.3759
0.91	×	7.28	=	6.6248
0.91	×	3.64	=	3.3124
計				119.6104
台床面積				119.61 m ²

22

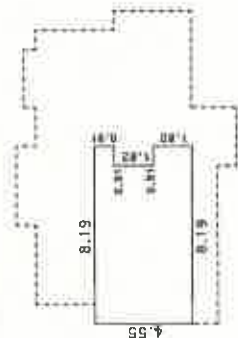
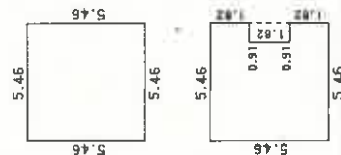


表 2

計	×	4.55 ^m	33.1240
合床面積	×	1.82 ^m	1.6562
	×	0.91 ^m	0.8281
			35.6083
			35.60 ^{m²}

附屬建物

符 1 階



符 1 階
2

表 續 1

4.5E	x	5.45	-	24.8430
0.91	x	1.82	=	1.6562
0.91	x	1.82	=	1.6562
計				28.1554
合床面積				28.15 m ²

作者

縮尺

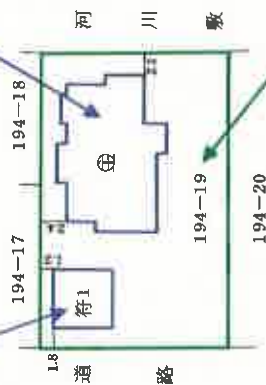
人中

縮尺

500/



物件2
附属建物符号1



物件 1

土地建物位置関係図



194-11

Z1323

Z1322

乙1324-1

194-10

194-34

物件2
附属建物符号1

194-9

194-14

194-17

194-16

194-19

194-18

物件1

194-20

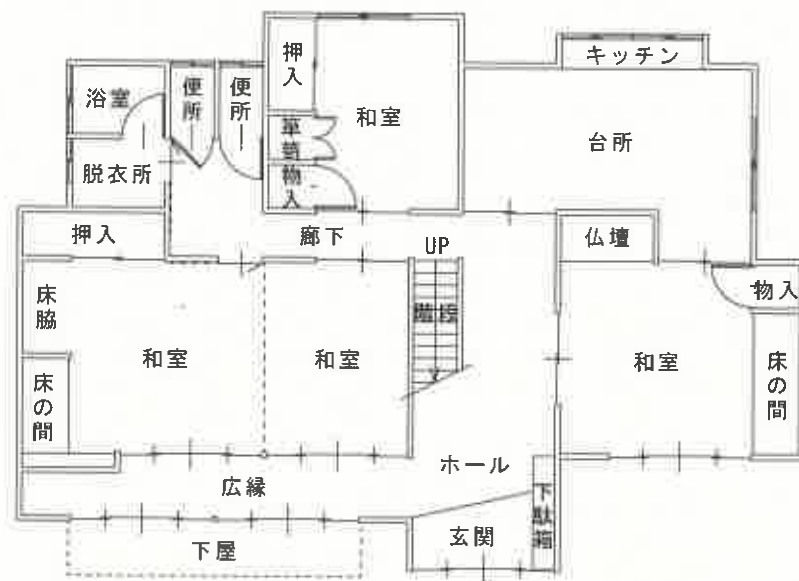
物件2
主である建物

水

建物間取図 (1 / 2)



物件 2 主である建物



建物間取図 (2 / 2)



物件 2 附属建物符号 1



1 階



2 階