

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 16 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

9	所	在	大沼郡会津美里町字高田道上
	地	番	2 8 8 2 番 6
	地	目	宅地
	地	積	2 6 6 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 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 9】

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 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

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 9】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2882 番 6）の登記が存在する。

《 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

9	所	在	大沼郡会津美里町字高田道上
	地	番	2882番6
	地	目	宅地
	地	積	266.31平方メートル



令和 7 年（ケ）第 21 号
令和 8 年 1 月 23 日受理
令和 8 年 3 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 9)

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

9 所 在 大沼郡会津美里町字高田道上
地 番 2 8 8 2 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 3 1 平方メートル

所有者 A

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 9		
現況地目	☒ 宅地（物件 9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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
■ B (物件所有者の親族)	(1月27日及び2月13日物件所在地近接地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地所有者Aの親族です。 2 本件土地は更地であり、Aが空き地として占有しています。 3 本件土地と隣地との間で境界に争いはありません。 4 本件土地上に乗用自動車2台駐車されていることがありますが、Aが無償で、近隣の者に使用を許しているもので、賃貸借契約等がされているわけではありません。
■ 本件土地上の乗用自動車所有者の親族	(2月13日物件所在地近接地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地に駐車している乗用自動車の所有者の親族です。 2 乗用自動車2台分について、Aから無償で、本件土地への駐車を許されており、時々駐車させています。本件土地から退去するよう連絡等があれば、早急に乗用自動車を移動させます。

(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、公図写し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) 本件土地上の登記建物は次のとおりであるが、本件土地上に建物はない。

所 在 大沼郡会津美里町字高田道上2882番地6

家屋番号 2882番6

種 類 居 宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.13㎡

2階 19.87㎡
 - (2) 積雪により詳細な確認はできなかったが、見分できた部分について地割れや陥没、擁壁の損傷等は見られなかった。
 - (3) 本件土地に隣接する2882番5、2882番3、2882番7の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、2882番8の土地は、登記上、A所有の宅地であり、2882番1の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、いずれの現況地目も同様である。本件土地の南側に隣接する土地は、公図上、「道」と表記されており、その土地の現況地目は、公衆用道路である。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) 本件土地は、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1月23日（金） ： ー ：	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請（1月28日受領）
令和8年1月27日（火） 9：30 ー 10：40 （別物件と重複）	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 物件所在地近接地でBから事情聴取
令和8年2月13日（金） 10：00ー13：30 （別物件と重複）	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所在地近接地でBから、物件所在地で乗用自動車所有者親族から、それぞれ事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項）		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+1139.341





物件9

No. 1



物件9

No. 2



物件9

No. 3



物件9

No. 4

令和7年（ケ）第21号
令和8年2月13日 現地調査
令和8年3月16日 評価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評 価 書
(物件9)

評価人 不動産鑑定士

舘 輝 政 印

第1 評価額

	評 価 額
物件9（土地）	金1,630,000円

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)
9	所 在 地 番 地 目 地 積	大沼郡会津美里町字高田道上 2 8 8 2 番 6 宅地 266.31m ²	
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9）

位 置 ・ 交 通	J R 只見線「会津高田」駅の南東方約700m（道路距離、以下同じ） 会津バス「七号線入口」バス停の南方約500m 高田小学校まで約850m リオンドール美里店まで約1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、会津美里町役場の東方約950m（直線距離）に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域である。周辺には畑等が残存し、漸次宅地化が進行している。生活利便性は普通程度である。	
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 準工業地域 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の指定なし
画 地 条 件	間口 約21m、奥行 約12.5m、地積 266.31㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 南西側道路と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約3.4m 舗装町道 （建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、更地の状態で管理している。 隣地は一般住宅、農地等となっている。	
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	① 要セットバック 町役場に確認したところ、物件 9 南西側の町道は2項道路に指定されており、道路幅員も4m未満であることから、セットバックが生じる可能性がある。 ② その他 執行官の調べによると、目的物件を近隣居住者が2台分の駐車場として利用しているが、賃貸借契約はなく、物件所有者が無償で利用を許可しているとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

対象近隣地域における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別的要因等を考慮して、評価額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	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
9	10,100	1.01	266.31	1.00	0.60	1,630,000

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

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
 $14,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 137 = 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：105%（幅員等）
 交通接近条件：100%
 環境条件：130%（居住環境）
 行政的条件：100%
 格 差 率：137%

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、セットバック）
 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 市場性修正：なし

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 会津美里-2

所 在 : 大沼郡会津美里町字高田道上2935番3
価 格 : 14,500円/㎡
位 置 : 「会津高田」駅まで道路距離で約800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 361㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側5.5m町道
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 : 中規模一般住宅に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件9 : 1,808,244円

第7 附属資料

公 図 写

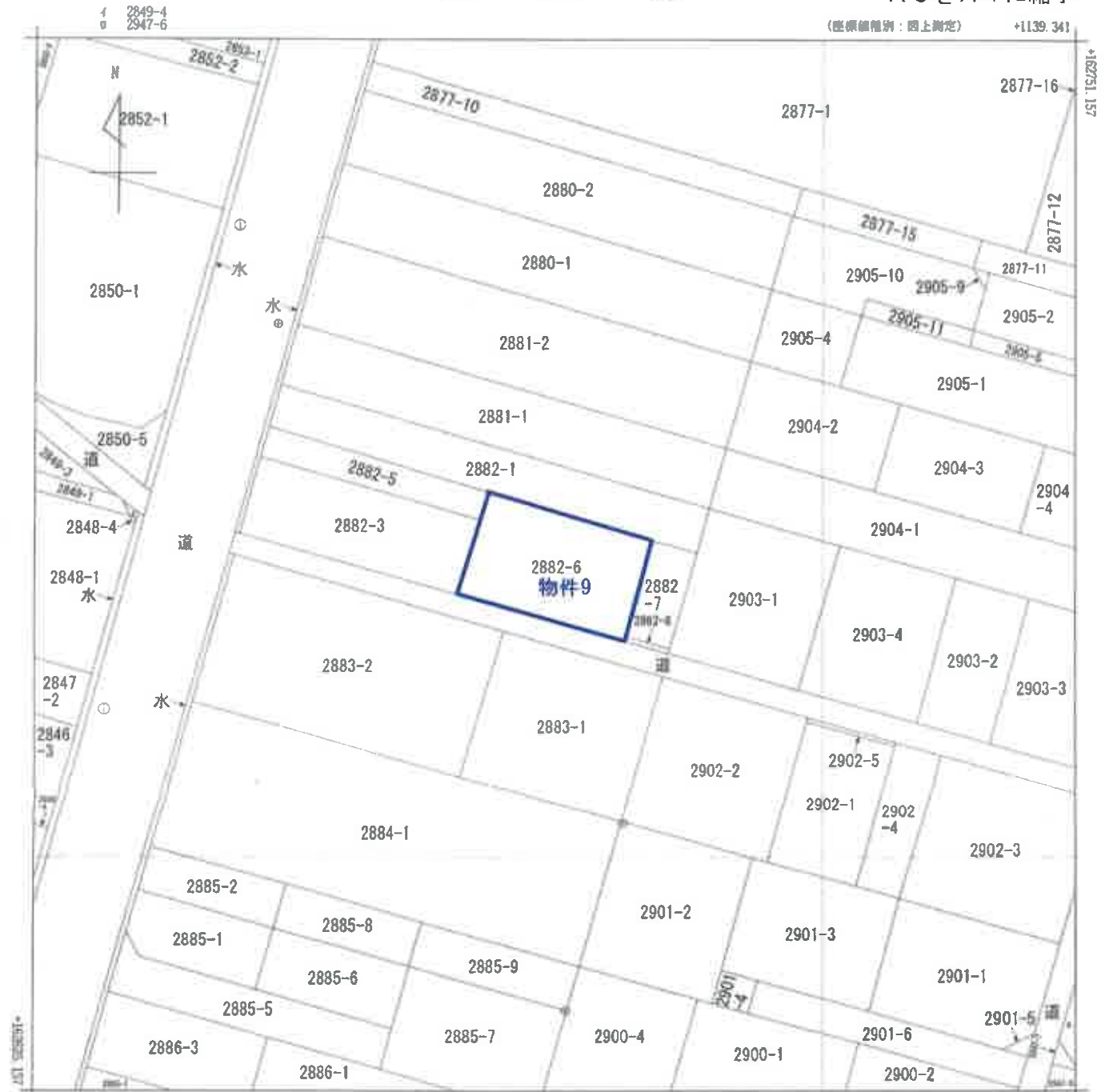
以 上

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小

(座標補正別：図上測定)

+1139.341



+1014.341 (座標補正別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

字高田道上

請 求 部 分	所 在 大沼都会津美里町字高田道上					地 番	2882番6				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	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45年9月				補 付 年 月 日 (原図)	昭和55年8月1日			補 記 項		

これは地図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7年11月19日

福島地方方法務局

請求番号：7-2

登記官

(1/1)