

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

- 1 所 在 会津若松市河東町南高野字高塚
地 番 7 7 番
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 5 2 平方メートル
- 2 所 在 会津若松市河東町南高野字高塚 7 7 番地
家屋 番号 7 7 番
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 4 7 . 0 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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 | 会津若松市河東町南高野字高塚 |
| | 地 番 | 7 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市河東町南高野字高塚 7 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 |
| | 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 4 7. 0 4 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 6 月 1 0 日受理
令和 8 年 7 月 1 0 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 | 会津若松市河東町南高野字高塚 |
| | 地 番 | 7 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市河東町南高野字高塚 7 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 |
| | 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 4 7 . 0 4 平方メートル
2 階 4 8 . 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	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

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2建物には、私と家族が居住しています。 3 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。 4 物件2建物について (1) 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、新築後、これまで増改築はしておらず、屋根や外壁のほか、内壁クロスなどのメンテナンスはしていませんが、リビングダイニングの続き間の和室を畳敷きからフローリングにして、リビングダイニングを広くしました。 (3) 本建物は、オール電化住宅です。太陽光発電や床暖房の設備は設置していません。 (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、雨漏りや隙間風などはなく、特に不具合と感じている箇所はありません。

（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、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 本土地に隣接する64番及び78番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、277番及び278番2の各土地は、登記上、会津若松市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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
 - ・建物の外部に特段の損傷や汚損は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・建物の内部に特段の損傷や汚損は見られず、保全状況は良好であると認められた。
- 3 本件物件については、所有者のみ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6月10日(水) : - :	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(6月18日受領)
令和8年6月12日(金) 14:15-14:25	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8年6月18日(木) 11:40-11:45	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年7月3日(金) 13:30-14:15	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 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■令和8年7月3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、在宅者の抵抗等が予想されたので、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。

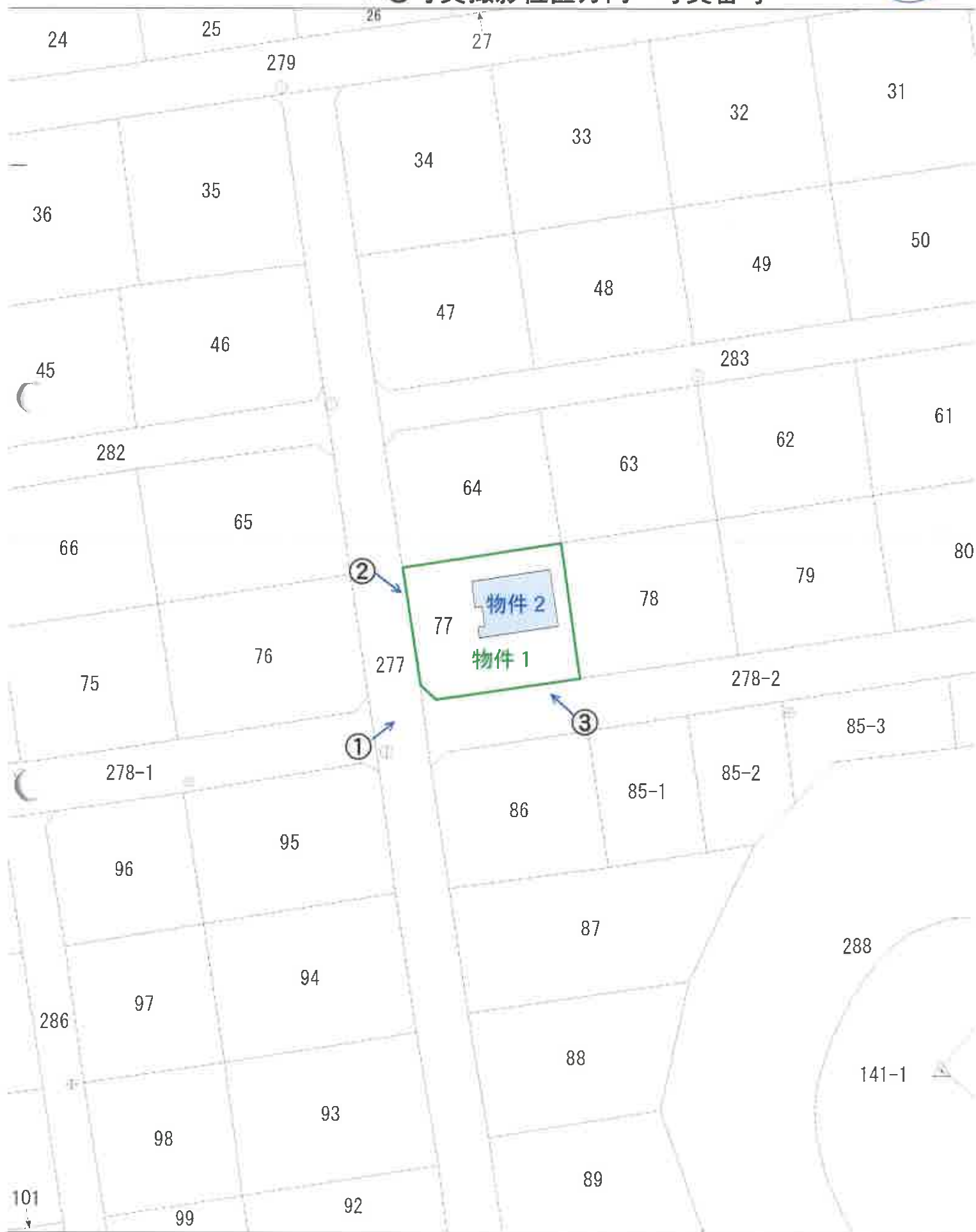
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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

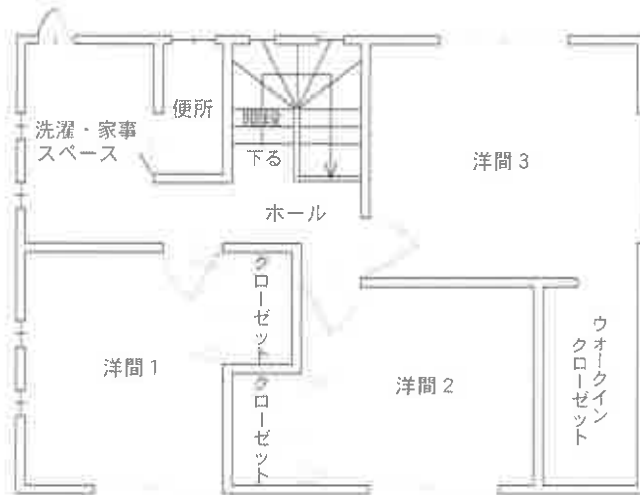
物件 2



1 階



2 階



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 4



物件2:1階台所の状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 7



物件2:2階洋間1の状況

No. 8



物件2:2階洋間2の状況

No. 9



物件2:2階洋間3の状況

No. 10

令和8年（ケ）第9号
令和8年7月3日 現地調査
令和8年7月27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

佐藤 栄一

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,690,000円
物件2（建物）	金11,240,000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き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	会津若松市河東町南高野字高塚 7 7 番 宅地 230.52㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市河東町南高野字高塚 7 7 番地 7 7 番 居宅 木造亜鉛メッキ銅板ぶき 2 階建 1階： 47.04㎡ 2階： 48.44㎡ 計： 95.48㎡	
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 磐越西線「広田」駅の北東方約2.1km（道路距離、以下同じ） 会津若松市役所河東支所の東方約2.6km 最寄りバス停「高塚団地」まで約350m 会津若松市立河東学園まで約2.1km スーパー「リオン・ドール河東店」まで約1.9km	
付 近 の 状 況	当該地域は、会津若松市の北部郊外、旧河東町の高台に存する古くからの住宅団地（高塚団地）である。一般住宅が整然と建ち並ぶが地勢的に起伏がある。	
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種中高層住居専用地域 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	南側間口 約16.5m、奥行 約14m、地積 230.52㎡ ほぼ長方形、角地、平坦 南側及び西側市道に等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員約4.8m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 西側 現況幅員約5.2m 舗装市道（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、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 周囲は主に一般住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 あり（特記事項のとおり） 下 水 道 あり（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	○ <上水道について> 会津若松市上下水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地の西側及び南側の市道に水道本管が埋設されており、西側の市道に埋設されている本管より目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ <ガスについて> 若松ガス株式会社に照会したところ、目的土地が存する地域はコミュニティーガス（地下配管により70戸以上に供給されるLPガス）供給区域で、目的土地の西側市道に埋設されているガス導管から目的土地内にLPガスが引き込まれているとのことである。但し、目的土地では当該LPガスを使用していない。 ○ <下水道について> 会津若松市上下水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地の西側及び南側の市道に下水道本管が埋設されており、西側の市道に埋設されている本管から目的土地内の公共ますに配管されている。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行ったが、地割れや陥没等は見られなかった。
---------	---

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6月8日 新築 経 過 年 数：3年 経済的残存耐用年数：27年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラー鋼板 外 壁：窯業系サイディング 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロアー、磁器タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：オール電化仕様 トイレは水洗 浴室はユニットバス
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：47.04㎡ 2階：48.44㎡ 計：95.48㎡ ＊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	建物所有者が、居宅として使用し、占有している。
特記事項	○ 所有者の陳述によれば、1階リビングダイニングについて、続き間の和室だった部分を畳敷きからフローリングにして、一体の広いリビングダイニングにしたとのことである。 ○ 目視による外観調査を行ったが、目的建物は築浅の建物であり、建物内部・外部ともに目立った損傷等は見当たらなかった。

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	15,400	1.06	230.52	1.00	3,760,000

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。

地価公示 会津若松－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,800\text{円/㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 15,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：100%

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：106%（方位、角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：106%

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	230,000	95.48	0.81	17,790,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 3年
- b 経済的残存耐用年数 27年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 10%
- d 残価率 5%
- e 現価率 81.0%

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

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	3,760,000	1.00	0.25	法定地上権	940,000

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	3,760,000	- 940,000		1.00	0.60	1,690,000
2	17,790,000	+ 940,000	1.00	1.00	0.60	11,240,000
一括価格 (合計)						12,930,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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 地価公示価格 会津若松ー8

所 在 : 会津若松市河東町南高野字高塚94番
価 格 : 15,800円/㎡
位 置 : 「広田」駅まで道路距離で約2.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 288㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 東側5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 488,449円
物件2 : 6,842,624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



(座標値種 S=1/500



(座標値種別：図上測定)

登記年月日：令和5年6月13日

各階平面図

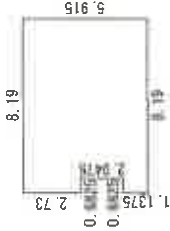
77番

建物図面

物件2

建物の所在
会津若松市河東町南高野字高塚77番地

1階



求積表

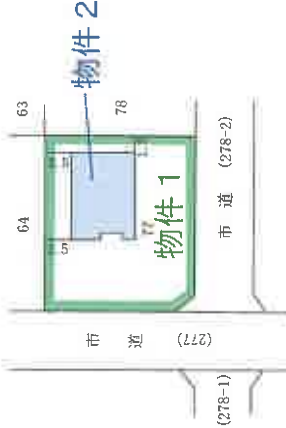
$2.7300 \times 8.1900 = 22.35870000$
 $2.0475 \times 7.5075 = 15.37160625$
 $1.1375 \times 1.1900 = 9.31612500$
計 47.04643125
床面積 47.04 m²

2階



求積表

$5.9150 \times 8.1900 = 48.44385000$
計 48.44385000
床面積 48.44 m²



作成者

5年6月10日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

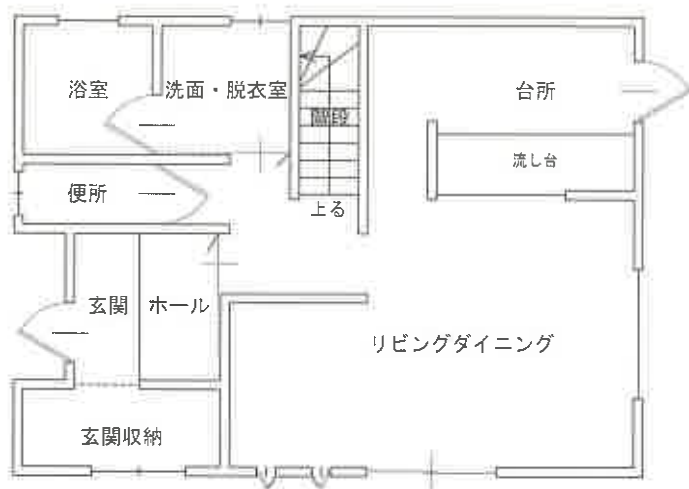


建物間取図

物件 2



1 階



2 階

