

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 2 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 10 月 14 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 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6. 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 7 7 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	22.09平方メートル
7	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 4
	地	目	宅地
	地	積	0.69平方メートル
8	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 2
	地	目	宅地
	地	積	3.10平方メートル
9	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 5
	地	目	宅地
	地	積	0.16平方メートル
10	所	在	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番地 5、4 1 番地 6、4 1 番地 2 3
	家屋	番号	4 1 番 5

物 件 目 録

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 63.38平方メートル 2階 39.13平方メートル



※
の
み
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 10 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 ～ 10】

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, 3】

地役権

範 囲 全部

要役地 会津若松市神指町大字黒川字湯川東 3 4 番

設定日 昭和 44 年 8 月 7 日

目 的 送電線路保守のため、送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと

【物件番号 1】

地上権

目 的 農業用水路埋設

範 囲 東京湾平均海面の上 212 メートル 50 から同上 215 メートル 50 の間

地上権者 農林水産省

存続期間 地下工作物存続期間中

地代 19 万 5142 円

支払時期 一時払

【物件番号 6, 7, 9】

地役権

範 囲 全部

要役地 会津若松市橋本一丁目 275 番

設定日 平成8年2月26日

目的 送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為が
できない等

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

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 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6. 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 会津若松市飯寺北二丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 7 7 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	22.09 平方メートル
7	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 4
	地	目	宅地
	地	積	0.69 平方メートル
8	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 2
	地	目	宅地
	地	積	3.10 平方メートル
9	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 5
	地	目	宅地
	地	積	0.16 平方メートル
10	所	在	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番地 5、4 1 番地 6、4 1 番地 2 3
	家屋	番号	4 1 番 5



物 件 目 録

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 63.38 平方メートル
	2 階 39.13 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 7 月 10 日受理
令和 8 年 8 月 5 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 会津若松市飯寺北二丁目
地 番 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 7. 3 5 平方メートル
- 2 所 在 会津若松市飯寺北二丁目
地 番 4 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1. 7 3 平方メートル
- 3 所 在 会津若松市飯寺北二丁目
地 番 4 1 番 6
地 目 宅地
地 積 6 6. 2 0 平方メートル
- 4 所 在 会津若松市飯寺北二丁目
地 番 4 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8. 4 0 平方メートル
- 5 所 在 会津若松市飯寺北二丁目
地 番 4 1 番 1 6
地 目 宅地
地 積 4. 7 7 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

6	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	22.09 平方メートル
7	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	4 1 番 2 4
	地	目	宅地
	地	積	0.69 平方メートル
8	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 2
	地	目	宅地
	地	積	3.10 平方メートル
9	所	在	会津若松市飯寺北二丁目
	地	番	7 6 番 5
	地	目	宅地
	地	積	0.16 平方メートル
10	所	在	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番地 5、4 1 番地 6、4 1 番地 2 3
	家屋	番号	4 1 番 5

物 件 目 録

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 63.38 平方メートル 2 階 39.13 平方メートル

(

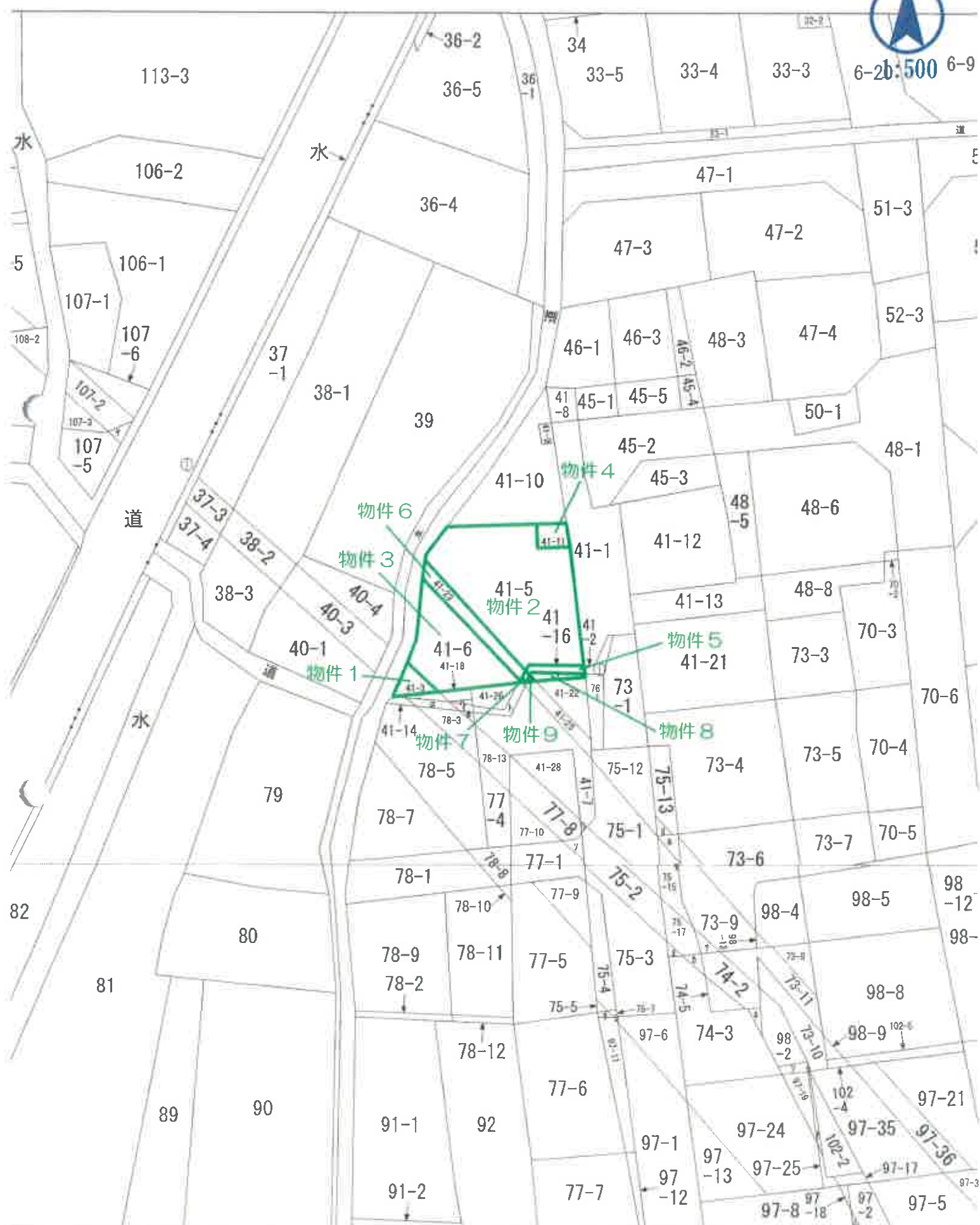
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、地積測量図、建物図面各階平面図、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～物件9の各土地について
 - ア 物件2、物件3、物件6の土地上の登記建物は、物件10建物のみである。物件1、物件4、物件5、物件7～物件9の土地上の登記建物はない。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 隣接地
 - ・ 物件2、物件4の北側に隣接する41番10の土地は、登記上、会津若松市所有の公園であり、現況地目も同様である。
 - ・ 物件2、物件4、物件5、物件8の東側に隣接する41番1、41番2、76番1の各土地は、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。
 - ・ 物件1、物件3、物件7、物件8、物件9の南側に隣接する41番14、41番17、41番18、41番22、41番25、41番26、41番27、41番30の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。
 - ・ 物件1、物件2、物件3、物件6の西側に隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていない。この土地は、通路として利用されている公衆用道路である。
 - ・ 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。
 - エ 物件1、物件3の各土地には、昭和45年10月2日受付による地役権設定登記（原因 昭和44年8月7日設定 概要 送電線路保守のための支障行為をしないこと）、物件6、物件7、物件9の各土地には、平成8年3月19日受付による地役権設定登記（原因 平成8年2月26日設定 概要 送電線設置保守のための支障行為をしないこと、爆発性引火性を有する危険物の製造等の禁止）、物件1の土地には、昭和56年3月19日受付による地上権設定登記（原因 昭和56年3月18日設定 概要 目的は農業用水路埋設 範囲は東京湾平均海面の上212メートル50から同上215メートル50の間 存続期間は地下工作物存続期間中 地代は金19万5、142円）が、それぞれ登記されている。
 - (2) 物件10建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 建物はオール電化による仕様であることが確認できた。
 - ・ 1階洋室1の南側壁面、同東側壁面に一部破損している状況が見られた。
 - ・ 2階洋室3の壁面に、破損箇所を補修した形跡が見られた。
 - ・ 建物内で過去に猫を飼育した形跡が見られたが、臭気や上記以外の毀損等は見られず、全体的に良好に保全されていた。
 - ・ 新築後（登記事項上の新築時期 平成23年4月23日）に増改築した形跡は見られなかった。
 - ・ 建物内に床暖房の設備があるか否かは確認できなかった。
 - ・ 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を受けた形跡は見られなかった。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が居宅（空き家）として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7月10日（金） ： 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（7月17日受領）
令和8年7月15日（水） 9：13 ー 9：15 12：00 ー 12：03	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7月15日（水） 13：40 ー 14：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月22日（水） 10：00 ー 10：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 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。 ☒ 令和8年7月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 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



0342675

③ 41-5 ④ 41-5、41-23 ⑤ 41-5、41-23 ⑥ 41-5、41-23 ⑦ 41-5、41-23 ⑧ 41-5、41-23 ⑨ 41-5、41-23 ⑩ 41-5、41-23 ⑪ 41-5、41-23 ⑫ 41-5、41-23 ⑬ 41-5、41-23 ⑭ 41-5、41-23 ⑮ 41-5、41-23 ⑯ 41-5、41-23 ⑰ 41-5、41-23 ⑱ 41-5、41-23 ⑲ 41-5、41-23 ⑳ 41-5、41-23 ㉑ 41-5、41-23 ㉒ 41-5、41-23 ㉓ 41-5、41-23 ㉔ 41-5、41-23 ㉕ 41-5、41-23 ㉖ 41-5、41-23 ㉗ 41-5、41-23 ㉘ 41-5、41-23 ㉙ 41-5、41-23 ㉚ 41-5、41-23 ㉛ 41-5、41-23 ㉜ 41-5、41-23 ㉝ 41-5、41-23 ㉞ 41-5、41-23 ㉟ 41-5、41-23 ㊱ 41-5、41-23 ㊲ 41-5、41-23 ㊳ 41-5、41-23 ㊴ 41-5、41-23 ㊵ 41-5、41-23 ㊶ 41-5、41-23 ㊷ 41-5、41-23 ㊸ 41-5、41-23 ㊹ 41-5、41-23 ㊺ 41-5、41-23 ㊻ 41-5、41-23 ㊼ 41-5、41-23 ㊽ 41-5、41-23 ㊾ 41-5、41-23 ㊿ 41-5、41-23

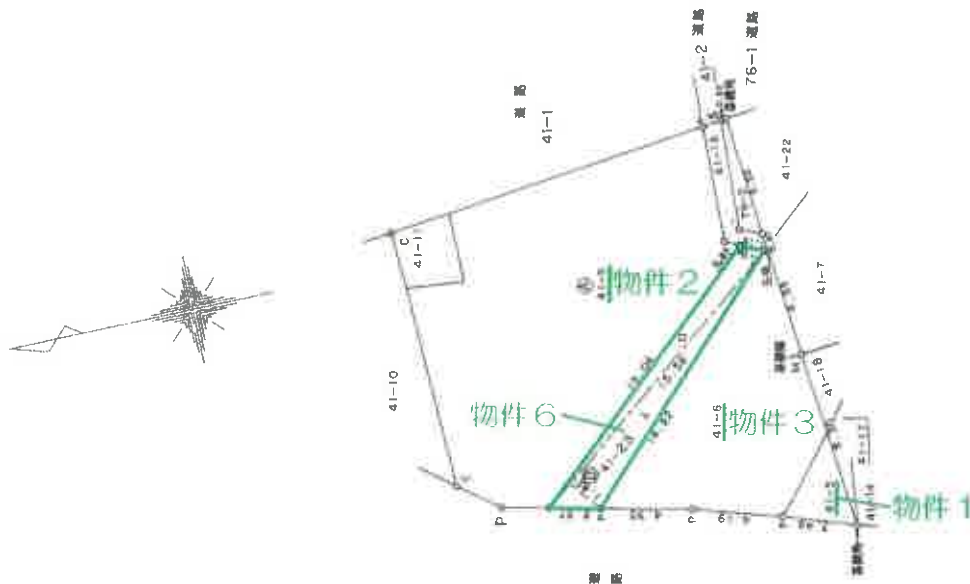
地 積 測 量 図

土地の所在 会津若松市門田町大字飯寺字村栗

三 角 求 積 表

地番④ 41-23	NO.	底 辺	高 さ	色	面 積
1	15.56	1.82			28.3192
2	15.56	1.02			15.8712
3					44.1904
4					22.09520
5					22.09

地番④ 41-5	NO.	底 辺	高 さ	色	面 積
1	183.828350				22.09520
2					161.73315
3					161.73



境界線符号

C:コンクリート枕 P:プラスチック枕 S:石枕 M:刺印 R:板 A:金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

563.9.16

③ 41-1 ④ 41-1 ⑤ 41-8 ~ 41-13 ⑥ 41-8 ~ 41-13

地 積 測 量 図

0342668

地 番 41番8ないし41番13

土地の所在 会澤若松市門田大字飯寺字村東

41-8 $535 \times 230 = 123050$
 $535 \times 225 = 120375$
合 計 243425
2 除 1217125
地 積 1217 m^2

41-13

$1200 \times 385 = 462000$
 $1200 \times 415 = 498000$
合 計 960000
2 除 480000
地 積 4800 m^2

41-1

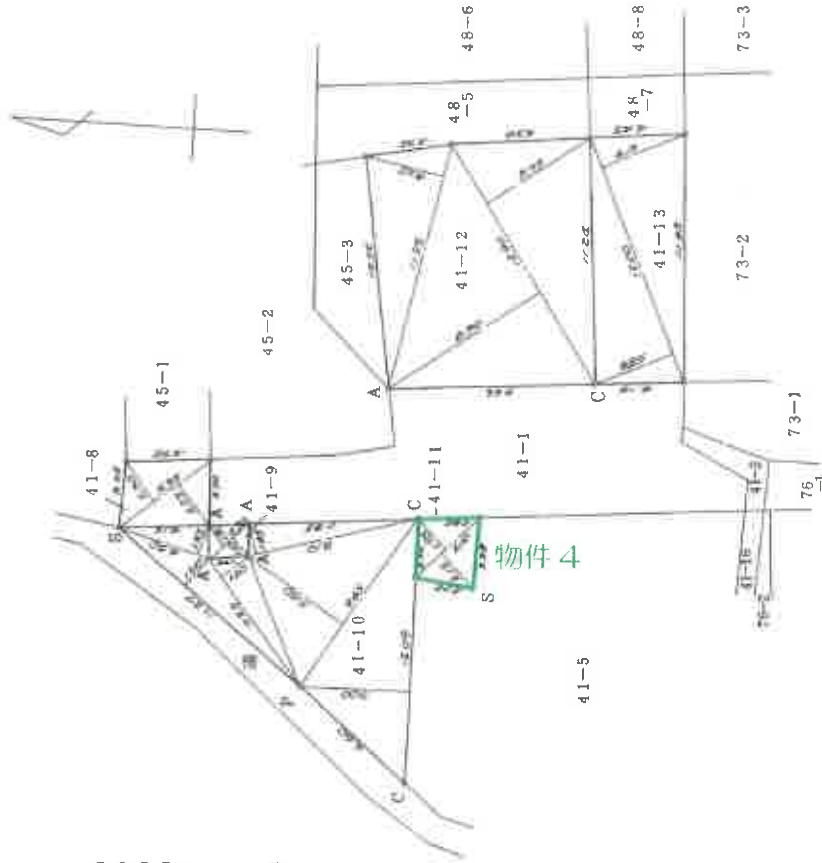
$250 \times 130 = 32500$
 $250 \times 110 = 27500$
合 計 60000
2 除 30000
地 積 3000 m^2

3762549 - 2629685 = 1132864

41-10 $450 \times 145 = 65250$
 $1127 \times 160 = 180320$
 $725 \times 160 = 116000$
 $810 \times 145 = 117450$
 $945 \times 540 = 510300$
 $1209 \times 500 = 604500$
合 計 1593820
2 除 796910
地 積 7969 m^2

41-11 $410 \times 215 = 88150$
 $410 \times 195 = 79950$
合 計 168100
2 除 84050
地 積 840 m^2

41-12 $1155 \times 365 = 421575$
 $1290 \times 830 = 1070700$
 $1290 \times 575 = 741750$
合 計 2234025
2 除 11170125
地 積 11170 m^2



S 石 P プラスチック杭 C コンクリート杭 A コンクリート曲

製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

登記年月日：平成8年3月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0342676

② 41-16 ⑤ 41-16、41-24 ③ 41-16、41-24 41-24 H8.3.12

地 積 測 量 図

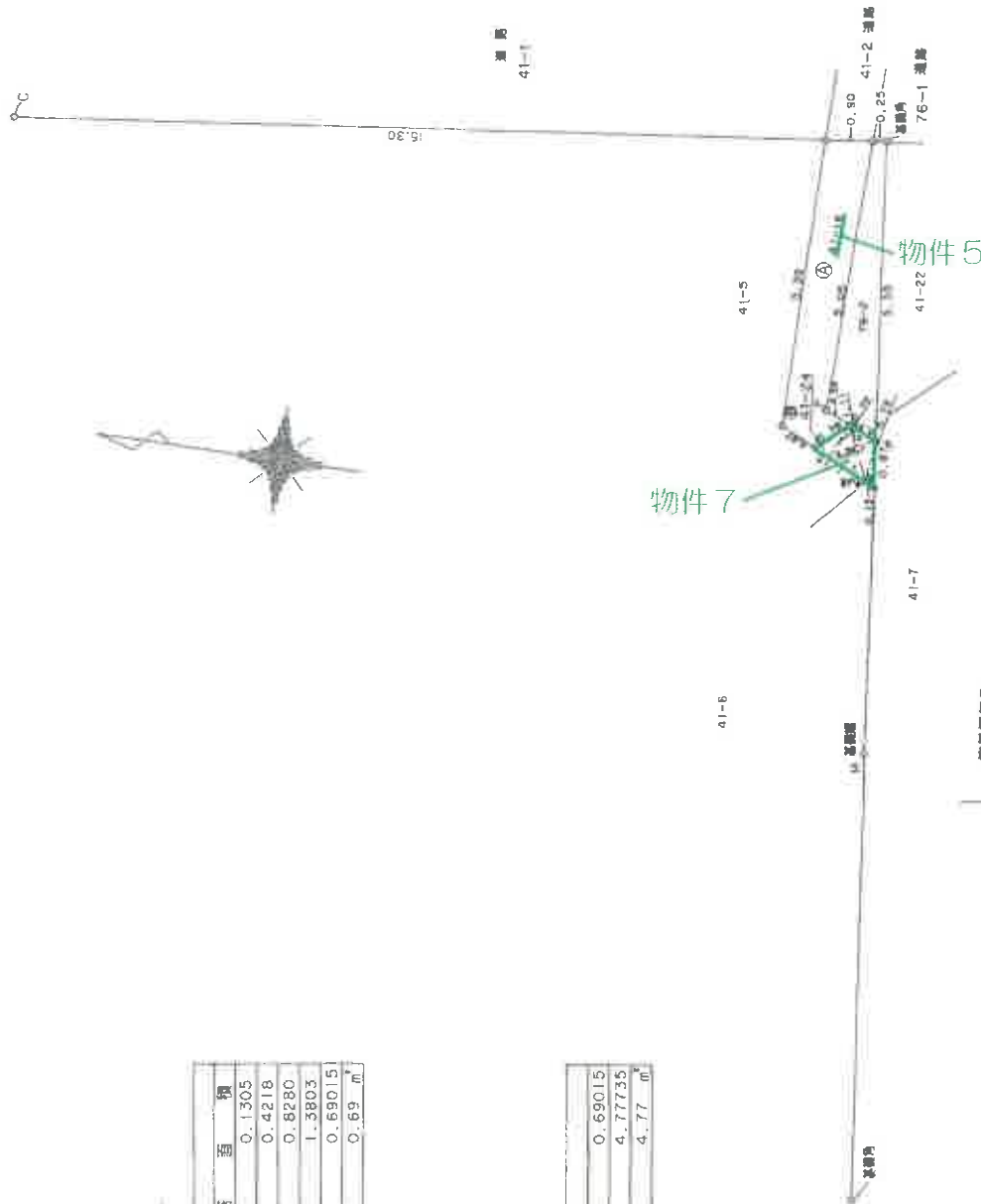
地 番 41-16
41-24

土地の所在 会津若松市門田町大芋飯寺芋村東

三 辺 求 積 表

地 番 41-24			
NO.	辺 長	高 さ	積 算 面 積
1	0.87	0.15	0.1305
2	1.11	0.38	0.4218
3	1.15	0.72	0.8280
		平均 高	1.3803
		平均 高	0.69015
		地 積	0.69 m ²

地 番 41-16			
公 積	積 算 面 積	地 積	地 積
5.467500			0.69015
			4.77735
			4.77 m ²



境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:測印 R:板 A:金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/100

(福島県土地家屋調査士会)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

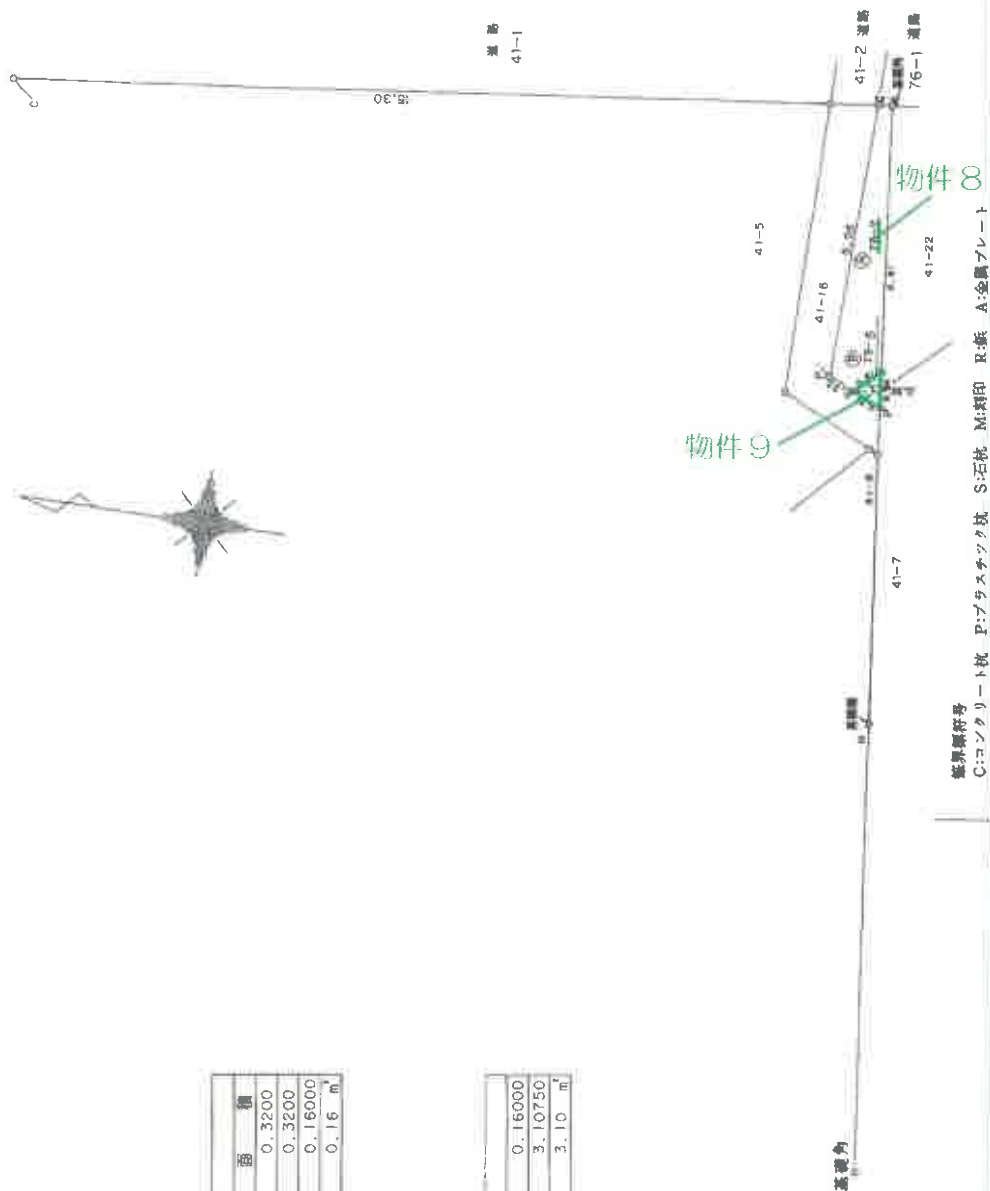
48.3.12

76-5
76-2

土地の所在
会津若松市門田町大字飯寺字村東

三 制 求 積 表

廣地番 76-2	3,267,500	總計	0.16000
公海		殘地	3.10750
		地權	3.10 m



境界線符号
C:コンクリート枕 P:プラスチック枕 S:石枕 M:刺印 R:鉄 A:金属プレート

作者

人請母

縮尺 100

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成23年5月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建物各階平面図

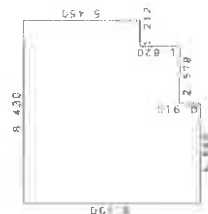
家屋番号 41番5

建物の所在

会津若松市田沼町大字飯寺字村東41番地5、41番地23

階

階



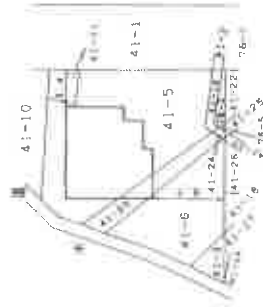
求積表

4.640 x 5.460 =	25.334400
3.790 x 3.640 =	13.795600
合計	39.130000
床面積	39.13 ㎡

求積表

4.640 x 8.190 =	38.001600
2.570 x 7.280 =	18.757600
3.212 x 5.460 =	17.537520
合計	74.296720
床面積	74.30 ㎡

物件10



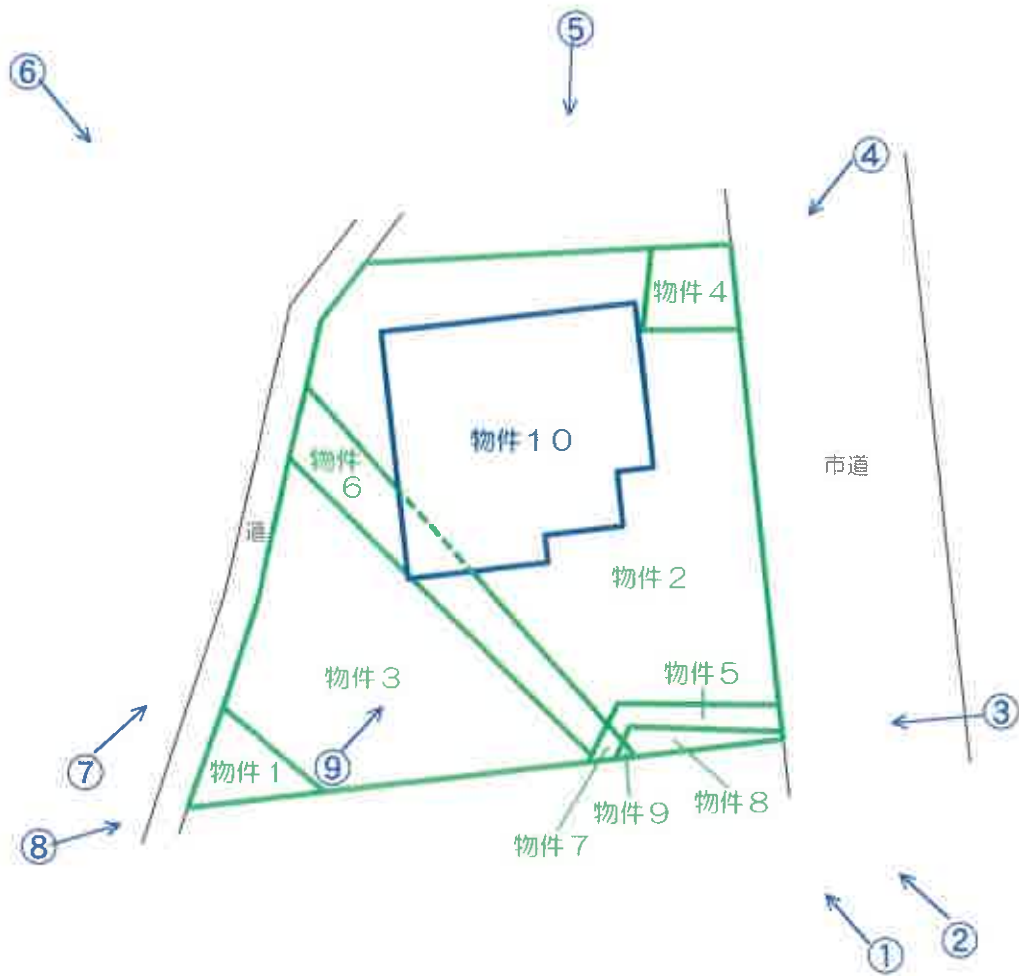
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

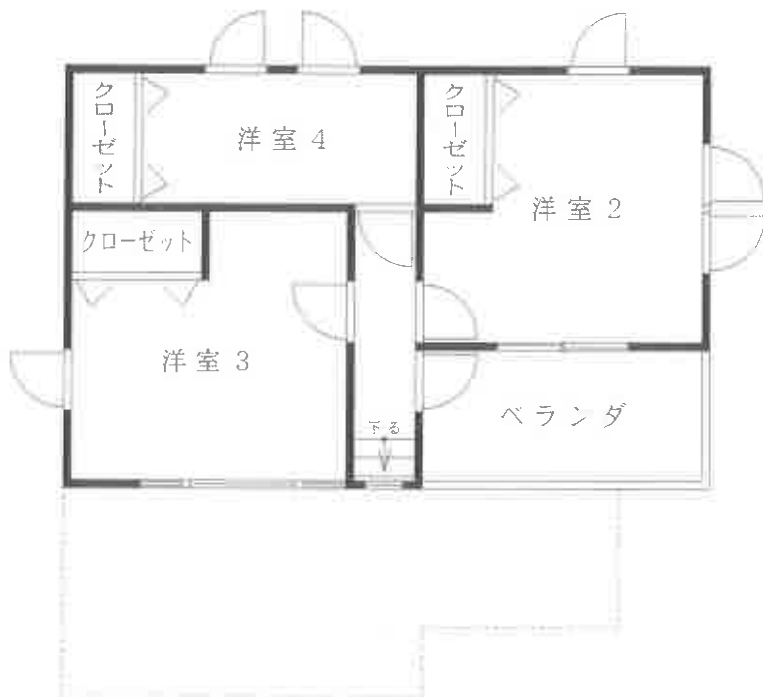
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

物 件 1 0



現 況 ： 公 簿 に 同 じ

物件10



物件2～9

No. 1

物件10



物件2～9

No. 2

物件10



物件1～3、5～9

No. 3

物件10



物件2

物件4

No. 4

物件10



No. 5

物件10



No. 6

物件10



物件3

物件1

No. 7



物件3

物件1

No. 8

物件10



物件2

No. 9



物件10:1階洋室1の状況

No. 10



物件10:1階洋室1南側壁面の状況

No. 11



物件10:1階洋室1の状況

No. 12



物件10:1階洋室1東側壁面の状況

No. 13



物件10:1階台所の状況

No. 14



物件10:1階和室の状況

No. 15



物件10:1階浴室の状況

No. 16



物件10:1階洗面・脱衣室の状況

No. 17



物件10:1階トイレの状況

No. 18



物件10:2階洋室3の状況

No. 19



物件10:2階洋室3の状況

No. 20



物件10:2階洋室4の状況

No. 21



物件10:2階洋室2の状況

No. 22



物件10:2階ベランダの状況

No. 23

令和8年（ケ）第11号

令和8年7月22日 現地調査

令和8年8月19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

小 椋 満 幸

第1 評価額

一括価格	
金9,050,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金80,000円
物件2（土地）	金1,990,000円
物件3（土地）	金770,000円
物件4（土地）	金100,000円
物件5（土地）	金60,000円
物件6（土地）	金260,000円
物件7（土地）	金10,000円
物件8（土地）	金40,000円
物件9（土地）	金10,000円
物件10（建物）	金5,730,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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合計価格である。
- 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1～9の内訳価格は、物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 3 宅地 7 . 3 5 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 5 宅地 1 6 1 . 7 3 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 6 宅地 6 6 . 2 0 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 1 1 宅地 8 . 4 0 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 1 6 宅地 4 . 7 7 m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 2 3 宅地 2 2 . 0 9 m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市飯寺北二丁目 4 1 番 2 4 宅地 0 . 6 9 m ²	

8	所在地 地目 地積	会津若松市飯寺北二丁目 76番2 宅地 3.10m ²	
9	所在地 地目 地積	会津若松市飯寺北二丁目 76番5 宅地 0.16m ²	
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市飯寺北二丁目 41番地5、41番地6、 41番地23 41番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.38m ² 2階 39.13m ²	
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～9土地：一体画地）

位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「会津若松」駅の南西方約3.7km(直線距離：以下同じ) J R 只見線「西若松」駅の南西方約900m バス停留所「飯寺」の北東方約150m 会津若松市役所の南西方約2.5km 会津若松市立小金井小学校のほぼ西方約1.0km 会津若松市立第四中学校の南西方約450m ヨークベニマル飯寺店の北東方約750m	
付 近 の 状 況	会津若松市街地の南西部、国道401号背後の比較的整然とした住宅地域。地域内は一般住宅が建ち並んでいる。近接する国道沿いにスーパーマーケットのほか郊外型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、小中学校等も徒歩圏内にあり、生活利便性良好な住宅地域である。	
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	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の指定なし
画 地 条 件	ほぼ台形（間口約16m・奥行約12.5～20m） 地 積：物件1 7.35㎡ 物件2 161.73㎡ 物件3 66.20㎡ 物件4 8.40㎡ 物件5 4.77㎡ 物件6 22.09㎡ 物件7 0.69㎡ 物件8 3.10㎡ 物件9 0.16㎡ 計 274.49㎡ 東一方路、平坦地 道路とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約6m 舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	

土地の利用状況等	所有者が物件10建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地、緑地である。
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、対象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	◇物件1・物件3土地について以下の地役権が登記されている 〈地役権の概要〉 原因：昭和44年8月7日設定 目的：送電線路保守のため、この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に浸入する家屋、その他工作物の築造、竹木の植栽ならびに土地の加工の禁止、その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと 範囲：全部 要役地：会津若松市神指町大字黒川字湯川東34番 (以上、登記全部事項証明書による) ◇物件1土地について以下の地上権が登記されている 〈地上権の概要〉 原因：昭和56年3月18日設定(令和1年6月25日変更) 目的：農業用水路埋設 範囲：東京湾平均海面の上212.50mから同上215.50mの間 存続期間：地下工作物存続期間中

◇物件 6 土地・物件 7・物件 9 について以下の地役権が登記されている

〈地役権の概要〉

原 因：平成8年2月26日設定

目 的：土地所有者は、この土地内で次の行為を
できないものとします。

(1)送電線の最下垂時における電線から3.6m
以内の範囲に入る高さの建造物の築造、
工作物の設置および竹木の植栽ならびに
この送電線の設置・保守等に支障となる
土地の形質変更等の行為

(2)爆発性・引火性を有する危険物の製造取
扱いおよび貯蔵

地役権者は、この土地にこの送電線を設置
すること、その設置・保守等のためこの土
地に立入ること、ならびにこの送電線に支
障となる竹木を伐採することができるもの
とします

範 囲：全部

要 役 地：会津若松市橋本一丁目275番

(以上、登記全部事項証明書による)

2 建物の概況及び利用状況（物件１０）

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23年4月23日新築 経 過 年 数…16年 経済的残存耐用年数…15年
仕 様	構 造…木造 屋 根…カラー鋼板葺 外 壁…形成セメント板、セメント質サイディング材 天 井…ビニールクロス 等 内 壁…ビニールクロス 等 床 …合板、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、蓄熱暖房機、ユニットバス、 水洗トイレ
床 面 積 (現 況)	1 階：63.38㎡ 2 階：39.13㎡ 計：102.51㎡
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	中品等
保守管理の状態	猫によると思われる引っかき傷がみられたが、特段の動物臭は感じられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	39,700	0.83	7.35	0.80	190,000
2		0.92	161.73		4,730,000
3		0.87	66.20		1,830,000
4		0.92	8.40		250,000
5			4.77		140,000
6		0.87	22.09		610,000
7			0.69		20,000
8		0.92	3.10		90,000
9		0.87	0.16		10,000

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。

地価公示標準地：会津若松－11

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
 $45,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/106 \times 100/108 \approx 39,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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 106%

◇地 域 格 差：街路条件 100%

交通接近条件 100%

環境条件 108%

行政的条件 100%

格差率計 108%

イ 個別格差：◇物件1

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	90% (高圧送電線に近接-10%)
画地条件	102%
行政的条件	100%
その他条件	90%

格差率計	83%
------	-----

◇物件2・物件4・物件5・物件8

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	90%
画地条件	102%
行政的条件	100%
その他条件	100%

格差率計	92%
------	-----

◇物件3

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	90%
画地条件	102%
行政的条件	100%
その他条件	95%

格差率計	87%
------	-----

◇物件6・物件7・物件9

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	90%
画地条件	102%
行政的条件	100%
その他条件	95%

格差率計	87%
------	-----

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 10（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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
10	280,000	102.51	0.25	7,180,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 16年
- b 経済的残存耐用年数 15年
- 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 25%

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

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	190,000	1.00	0.30	法定地上権	60,000
2	4,730,000				1,420,000
3	1,830,000				550,000
4	250,000				80,000
5	140,000				40,000
6	610,000				180,000
7	20,000				6,000
8	90,000				30,000
9	10,000				3,000
計					2,369,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～9土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1～9土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、法定地上権割合を30%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	190,000	－60,000		1.00	0.60	80,000
2	4,730,000	－1,420,000		1.00	0.60	1,990,000
3	1,830,000	－550,000		1.00	0.60	770,000
4	250,000	－80,000		1.00	0.60	100,000
5	140,000	－40,000		1.00	0.60	60,000
6	610,000	－180,000		1.00	0.60	260,000
7	20,000	－6,000		1.00	0.60	10,000
8	90,000	－30,000		1.00	0.60	40,000
9	10,000	－3,000		1.00	0.60	10,000
10	7,180,000	＋2,369,000		1.00	0.60	5,730,000
一括価格（合計）						9,050,000

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：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 地価公示標準地 会津若松－11

所 在：会津若松市対馬館町86番17「馬館町10－7」
価 格：45,500円/㎡
位 置：J R磐越西線「会津若松」駅まで道路距離4.5km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：166㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6m市道
用 途 指 定 等：市街化区域
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：一般住宅等が建ち並ぶ新興住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件1：39,493円
物件2：868,369円
物件3：355,533円
物件4：45,111円
物件5：25,639円
物件6：118,651円
物件7：3,716円
物件8：16,683円
物件9：886円
物件10：3,762,078円

第7 附属資料

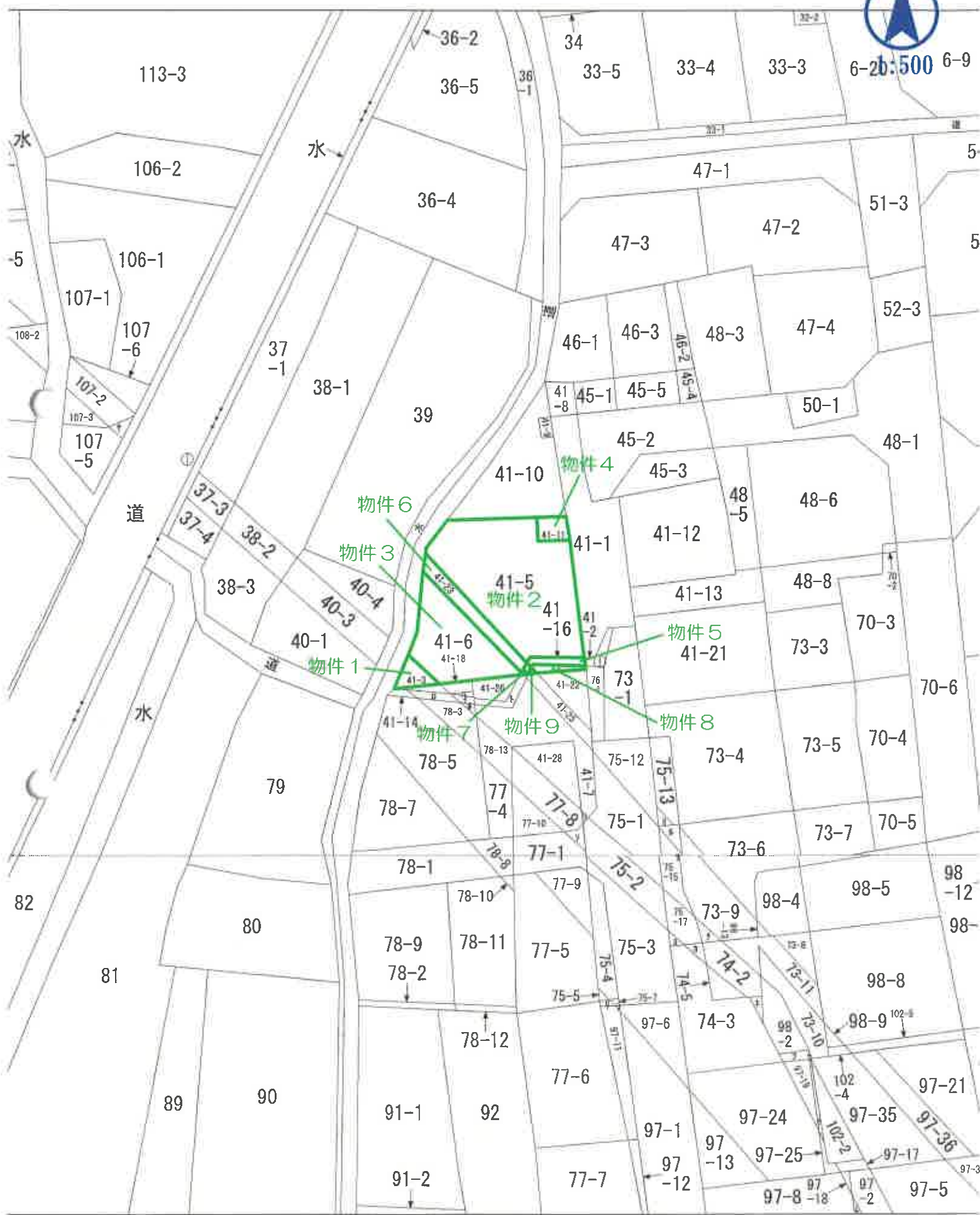
公 図 写
地 積 測 量 図 写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

公 図 写



縮尺 1:500



0342675

③ 41-5 ④ 41-5、41-23 ⑤ 41-5、41-23 H8.3.12

地 積 測 量 図

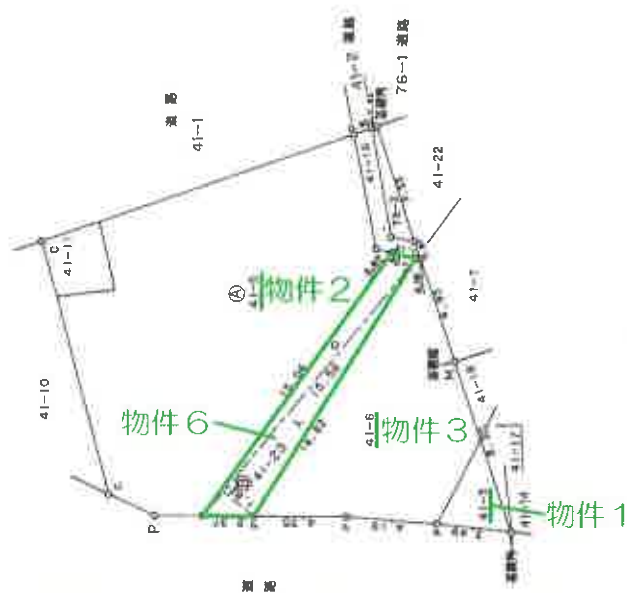
地 番 41-5
41-23

土地の所在 会津若松市門田町大字飯寺字村東

三 斜 求 積 表

地 番 ④ 41-23			
NO.	辺 長	高 さ	積 算 面 積
1	15.56	1.82	28.3192
2	15.56	1.02	15.8712
		積 算 面 積	44.1904
		積 算 面 積	22.09520
		地 積	22.09 m ²

地 番 ④ 41-5			
公 簿	積 算 面 積	積 算 面 積	地 積
183,828350	22.09520	161.73315	161.73 m ²



境界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:旗 A:金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

0342668

② 41-1 ⑤ 41-8 ~ 41-13 ⑥ 41-8 ~ 41-13

563.9.16

地積測量図

会津若松市門田町大字飯寺字村裏

地番 41番8ないし41番13

土地の所在

41-8
 $5.35 \times 2.30 = 12.3050$
 $5.35 \times 2.25 = 12.0375$
合計 24.3425
2除 12.17125
地積 12.17㎡

41-9
 $2.50 \times 1.30 = 3.2500$
 $2.50 \times 1.10 = 2.7500$
合計 6.0000
2除 3.0000
地積 3.00㎡

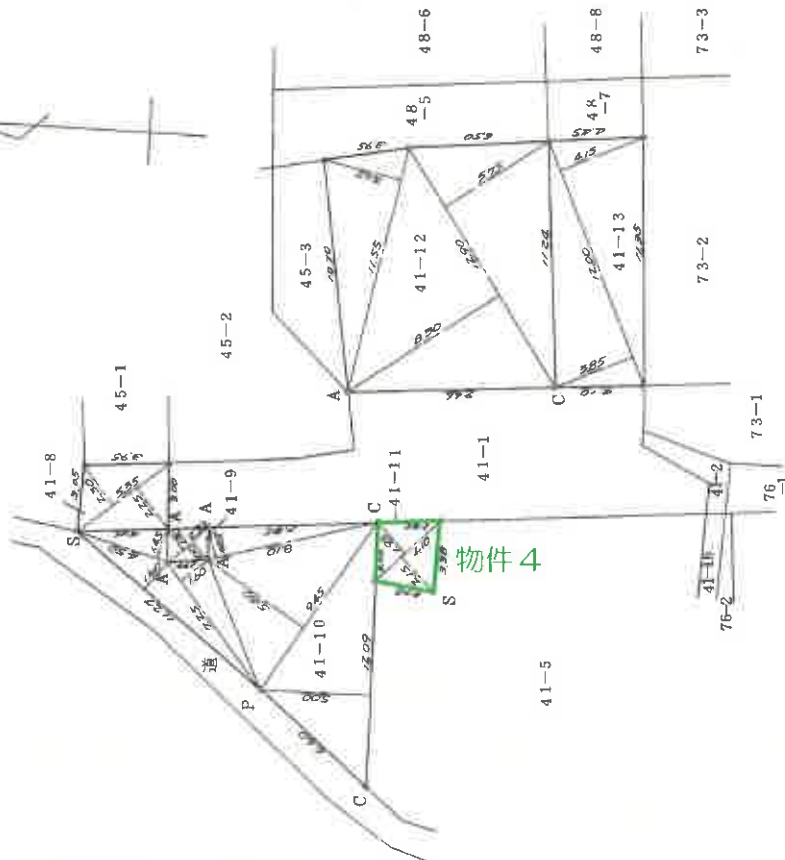
41-10
 $4.50 \times 1.45 = 6.5250$
 $11.27 \times 1.60 = 18.0320$
 $7.25 \times 1.60 = 11.6000$
 $8.10 \times 1.45 = 11.7450$
 $9.45 \times 5.40 = 51.0300$
 $12.09 \times 5.00 = 60.4500$
合計 159.3820
2除 79.6910
地積 79.69㎡

41-11
 $4.10 \times 2.15 = 8.8150$
 $4.10 \times 1.95 = 7.9950$
合計 16.8100
2除 8.4050
地積 8.40㎡

41-12
 $11.55 \times 3.65 = 42.1575$
 $12.90 \times 8.30 = 107.0700$
 $12.90 \times 5.75 = 74.1750$
合計 223.4025
2除 111.70125
地積 111.70㎡

41-13
 $12.00 \times 3.85 = 46.2000$
 $12.00 \times 4.15 = 49.8000$
合計 96.0000
2除 48.0000
地積 48.00㎡

41-1
3762549 - 2629685 = 1132864



S 石 P プラスチック杭 C コンクリート杭 A コンクリート曲

作製者

申請人

縮尺 1/250

② 41-16 ⑤ 41-16, 41-24 ③ 41-16, 41-24 41-3, 12

地積測量區

0342676

番地

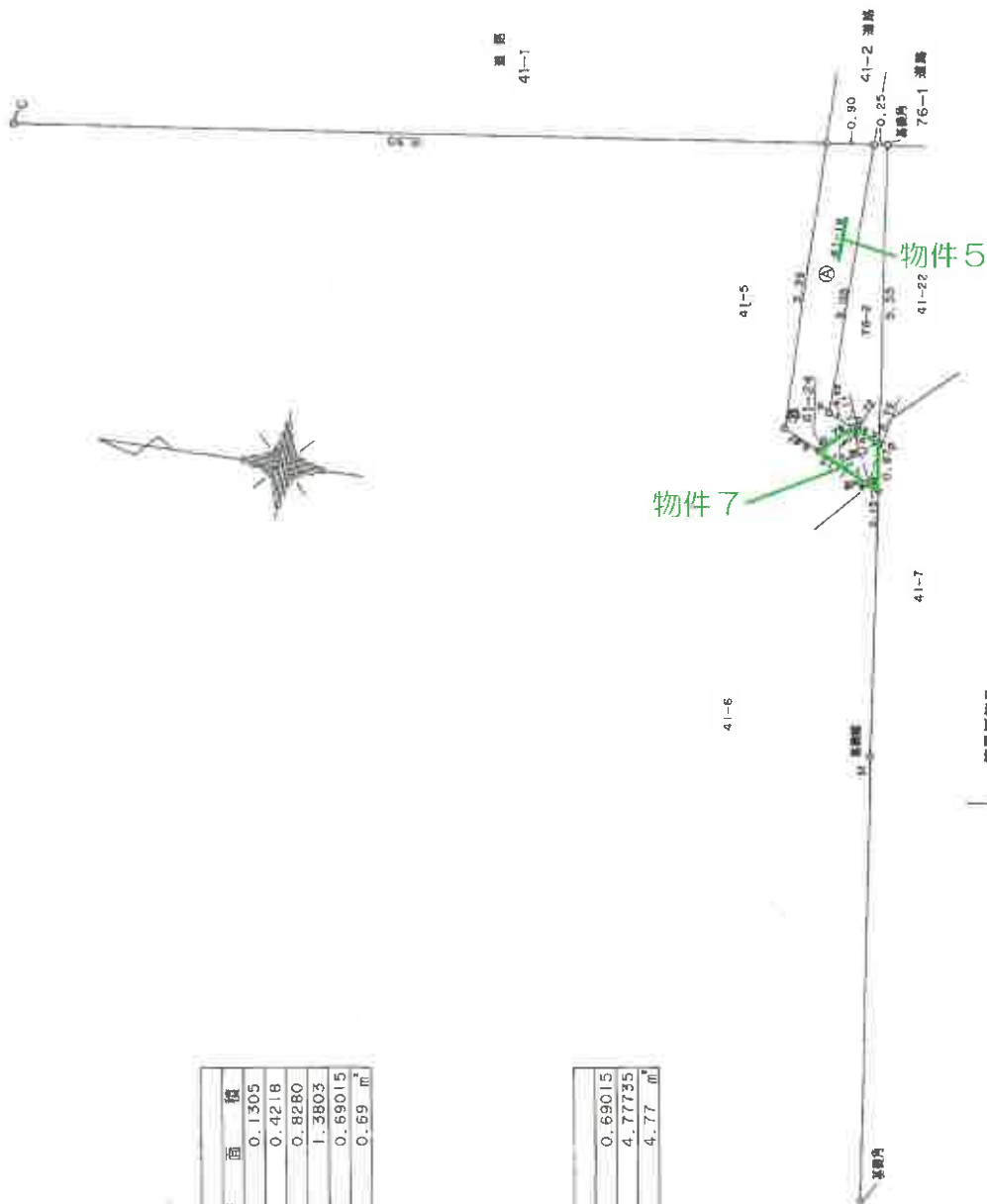
41-16
41-24

土地の所在
会津若松市門田町大字飯寺字村東

三三斜求積表

地番	4-1-24	延	高	さ	柵	面	積
NO.	イ	0.87	0.15	0.38	0.4218	0.1305	
	ロ	1.11	0.72	0.8280	1.3803	0.69015	
	ハ	1.15	柵面	柵	柵	柵	0.69 m ²

殘地番	41-16	綸	計	
公	5.467500	殘	地	0.69015
簿		地	權	4.77735
		權	權	4.77 m ²



案界標符号
C:エンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 R:鉄 A:金属プレート

人
讀
中

縮尺 1/100

(福島県土地家屋調査士会)

0342703

H8.3.12

③76-2⑤76-2, 76-5⑤76-2, 76-5

地積測量図

地番 76-2
76-5

土地の所在 会津若松市門田町大字飯寺字村東

三 斜 求 積 表

地番 ⑤ 76-5				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	
1	0.64	0.50	0.3200	
		底 面 積	0.3200	
		底 面 積	0.16000	
		地 積	0.16 m ²	

地番 ⑤ 76-2				
公 簿	3.267500	總 計	0.16000	
		残 地	3.10750	
		地 積	3.10 m ²	

測量
41-1



境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

作製者

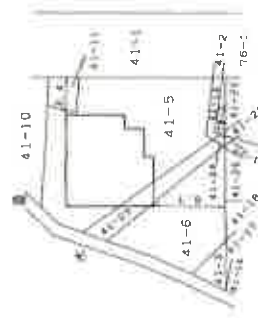
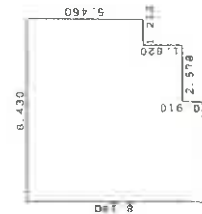
申請人

縮尺 1/100

(福島県土地家屋調査士会)

各階平面図	家屋番号	41番5
-------	------	------

家屋番号	41番5	建各階平面図	建物平面図
建物の所在	会津若松市門田町大字飯寺字村東41番地5 41番地6 41番地23		



求積表		
4.540 ×	5.450 =	25.334400
3.790 ×	3.640 =	13.795600
合計		39.130000
床面積		39.13 m ²

求積表	
4 640 X 8.190	38.001500
2 578 X 7.280	18.757840
1 212 X 5.460	6.617520
合計	63.386960
床面積	63.38 m ²

[illegible]

土地建物位置関係図

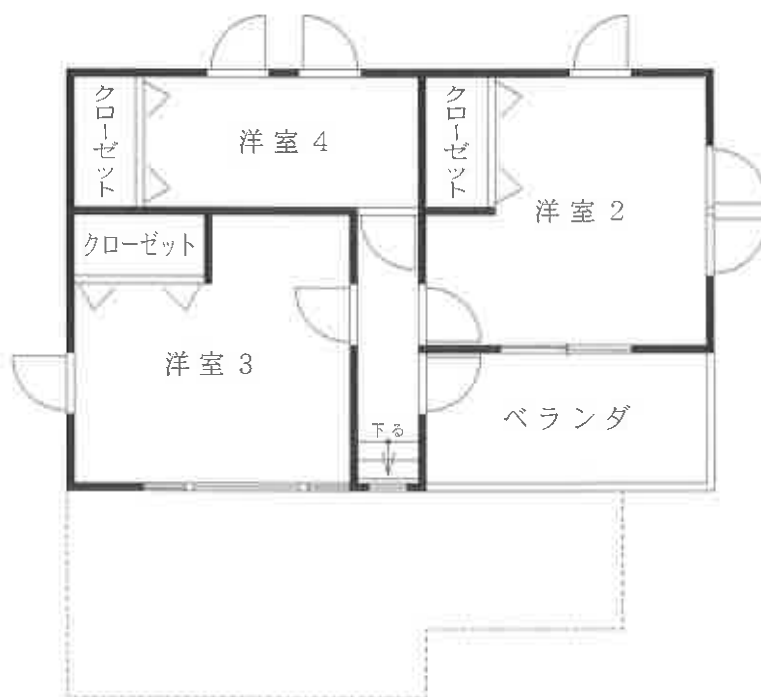


建 物 間 取 図

物 件 1 0



1 階



2 階

現 況 ： 公 簿 に 同 じ