

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 | 会津若松市東山町大字湯本字村東 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市東山町大字湯本字村東 1 4 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 1 2 平方メートル
2 階 6 8 . 9 0 平方メートル
3 階 3 6 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月24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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番195番4）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番145番2の一部、所有者B、地番195番5の一部、所有者C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

- 1 所 在 会津若松市東山町大字湯本字村東
地 番 145 番 1
地 目 宅地
地 積 57.19 平方メートル
- 2 所 在 会津若松市東山町大字湯本字村東 145 番地 1
家屋 番号 145 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
2 階 68.90 平方メートル
3 階 36.40 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 11 月 11 日受理
令和 8 年 7 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 1、2)

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 | 会津若松市東山町大字湯本字村東 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市東山町大字湯本字村東 1 4 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.12 平方メートル
2 階 68.90 平方メートル
3 階 36.40 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 ☐		
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・店舗（空き家）として占有している ☐ 「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

目的外土地の概況（物件2関係）		
1	所 在	会津若松市東山町大字湯本字村東
	地 番	1 4 5 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 4 . 5 4 平方メートル（ ☐ 全部 ☒ 約 1 2 . 5 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B）
	そ の 他 の 事 項	Aの占有権原は使用借権であり、占有の開始はAが相続を原因として所有者となった平成5年12月26日とする。
2	所 在	会津若松市東山町大字湯本字村東
	地 番	1 9 5 番 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 5 . 3 7 平方メートル（ ☐ 全部 ☒ 約 1 . 4 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（C）
	そ の 他 の 事 項	Aの占有権原は使用借権であり、占有の開始はAが相続を原因として所有者となった平成5年12月26日とする。
3	所 在	会津若松市東山町大字湯本字村東
	地 番	1 9 5 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 . 5 5 平方メートル（ ☐ 全部 ☒ 約 7 . 3 平方メートル）
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 事 項	1～3以外に、公簿上「道」「水」の表示がされた土地上に約6.4平方メートル
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル（ ☐ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 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

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）	（令和7年12月5日物件所有者自宅で面談し事情聴取） 1 私は、物件1土地、物件2建物の所有者です。私が物件2建物を空き家の状態で占有しています。 2 物件2建物は、居宅・店舗ですが、数十年間、使用等されていません。1階店舗の玄関であるサッシ部分の鍵を持っていますが、建物の重みで開閉ができない状態です。 3 物件2建物全体として、朽廃していると言えます。3階部分は屋根、壁が崩れており、2階、1階部分は窓が粉砕して無い部分や壁が崩れ落ちている部分があります。 4 物件2建物内に入室することは、鍵が開閉できないこと、建物そのものが崩れかけていることから、危険であり、外部からの見分によることとしてください。
■ 隣接地所有者	（令和8年5月11日物件所在地で面談し事情聴取） 1 私は、物件1土地北西側隣接地である字居平126番1の所有者です。 2 測量等による手続に臨場し、本件土地との境界等について説明いたしました。

（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

- 1 本件物件の状況は、公図写、建物図面各階平面図、土地建物位置関係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 本土地と隣接地との境界等を確認する必要があるところ、土地家屋調査士による測量等を行うことで、土地建物位置関係図のように本土地が確定された。
 - ウ 本土地のうち、建物敷地以外の部分は、地割れや陥没等は見られなかった。
 - エ 本土地の南西側に隣接する土地は、公図上、「道」の表示がされ登記されていないが、現況地目は公衆用道路である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 本建物の公簿上の所在は会津若松市東山町大字湯本字村東145番地1であるが、土地家屋調査士による測量を行ったことで、物件1土地と目的外土地を敷地としていることが明らかとなった。
 - イ 建物外部
 - ・ 3階部分は、屋根、壁が崩れ落ちており、全体として、毀損、汚損が顕著に見られた。
 - ウ 建物内部
 - ・ 倒壊、損壊の可能性が高いため、建物内に立ち入ることができなかったが、全体として、毀損、汚損が顕著に見られた。
 - エ 本建物は、第三者による占有は認められず、物件所有者が居宅・店舗（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7年11月12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(11月20日受領)
令和7年11月12日(水) 16:10 - 16:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月13日(木) 11:20 - 11:25 14:35 - 14:40	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和7年11月14日(金) 11:05 - 11:10 13:45 - 13:50	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和7年12月5日(金) 13:15 - 13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年1月23日(金) 10:25 - 10:30 15:25 - 15:30	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書等交付申請(同日受領)
令和8年5月11日(月) 14:00 - 14:30 :	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 土地家屋調査士による測量、関係者から事情聴取
(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 年 月 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、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

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15日（金） ： ー ：	執行官室	所有者に対する建物使用等に関する照会書発送（5月25日回答書受領）
令和8年6月24日（水） ： ー ：	執行官室	隣接地所有者Bに対する土地賃貸借契約等に関する照会書発送（7月2日回答書受領）
令和8年7月15日（水） ： ー ：	執行官室	隣接地所有者Cに対する土地賃貸借契約等に関する照会書発送（7月24日回答書受領）

（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 年 月 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、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

公 図 写



縮尺不明

198

196-口

196-4

195-1

195-7

19

195-3

195-6

195-4

195-5

145-1
物件 1

水

195-2

145-2

道

146

道

水

147-2

水

147-1

199-3

148-口

148
189-1

189-2

物件 2

昭和五十五年九月九日登記

1/500

建物 各階平面図 図 555、11、11

家屋番号 145番1

建物の所在 会津若松市東山町大字湯本字村東145番地1

各階平面図

2060157



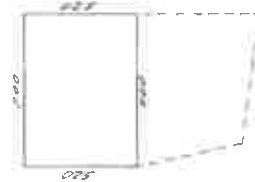
1F 階

$$\begin{aligned} 1. & 520 \times 700 = 364000 \\ 2. & 495 \times 100 \div 2 = 49500 \\ 3. & (495 + 520) \times 600 \div 2 = 322500 \\ & \hline & 711250 \end{aligned}$$



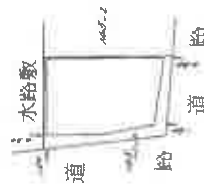
2F 階

$$\begin{aligned} 1. & 560 \times 700 = 392000 \\ 2. & (490 + 540) \times 600 \div 2 = 297000 \\ & \hline & 689000 \end{aligned}$$



3F 階

$$520 \times 700 = 364000$$



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

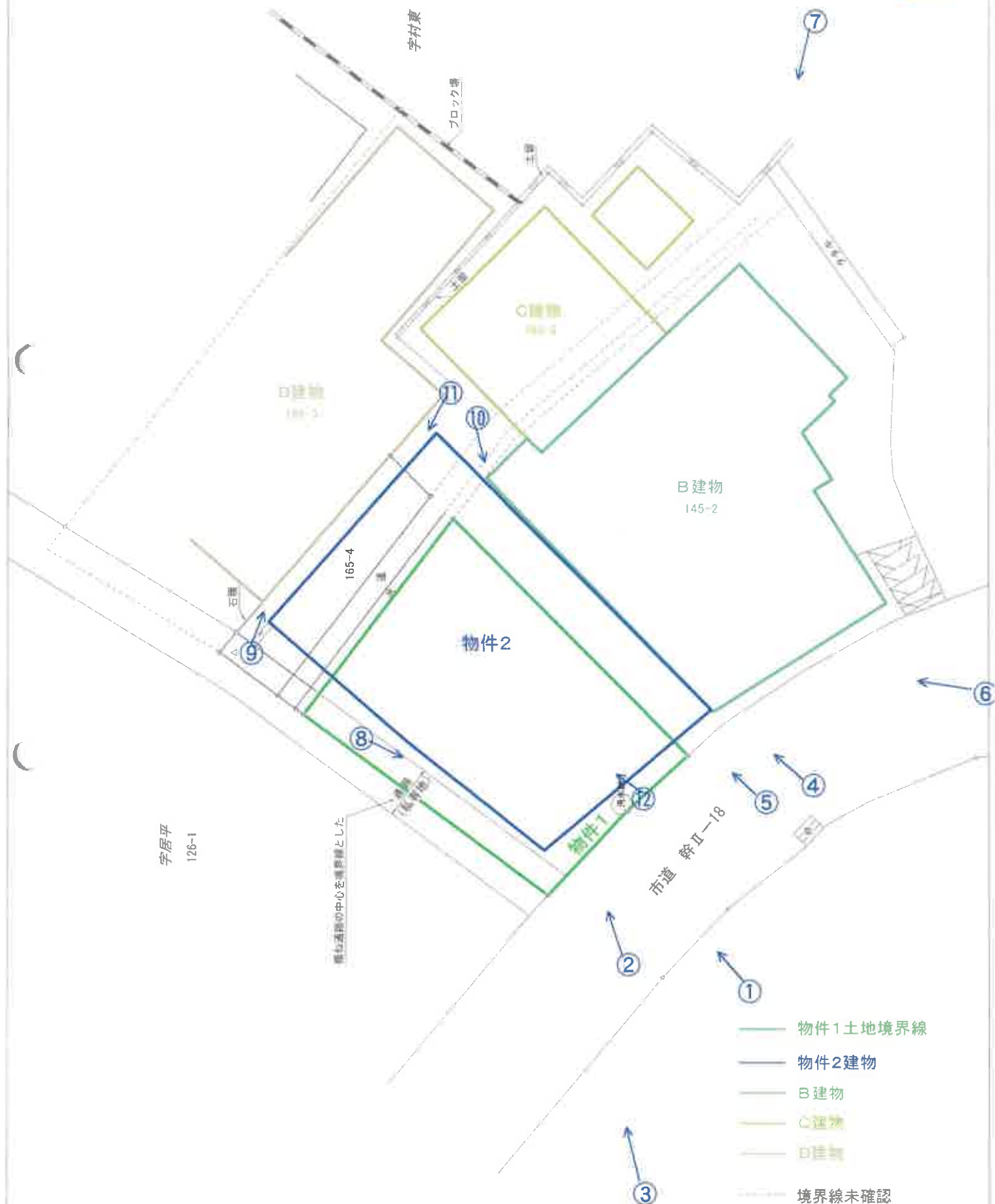
11月 日 作製

作製者

(用紙)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2:建物3階部分



No. 3



物件2

No. 4

物件2



No. 5



物件2

No. 6



No. 7

物件1



No. 8

物件2



No. 9

物件2



No. 10

物件2



No. 11



物件2:1階(外部から撮影)

No. 12

令和 7 年（ケ）第 13 号

令和 7 年 12 月 5 日 現地調査

令和 8 年 7 月 30 日 評 価

福島地方裁判所 会津若松支部 御中

評 価 書

（物件 1 ・ 2 ）

評価人 不動産鑑定士

小 椋 満 幸

第1 評価額

一括価格	
金 3 3 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 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 5 8 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 地番 地目 地積	会津若松市東山町大字湯本 字村東 145番1 宅地 57.19㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市東山町大字湯本 字村東 145番地1 145番1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 71.12㎡ 2階 68.90㎡ 3階 36.40㎡	
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）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「会津若松」駅の南東方約4.4km(直線距離：以下同じ) バス停「東山温泉駅」のほぼ東方約250m 会津若松市役所の南東方約3.5km 磐越自動車道・会津若松インターチェンジの南東方約6.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は会津若松市街地の南東方、谷間を流れる湯川沿いに温泉旅館、土産物店等が建ち並ぶ東山温泉の一角にあり、市道沿いに温泉旅館・土産物店が建ち並ぶ温泉街である。	
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 商業地域 8 0 % 4 0 0 % 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 土砂災害警戒区域：急傾斜地の崩壊に含まれる
画 地 条 件	ほぼ長方形（間口約5.7m・奥行約8.7～9.6m） 地 積：57.19㎡ 南西一方路、南西下り傾斜地 接道部分で市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約4m 舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 北西側 幅員約1.5m 舗装私道（建築基準法の道路に該当しない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	Aが物件2建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	北西側の道は公図上に現れなく、市道の認定は無く、建築基準法の道路にも該当しないことから通路としての私道と判断し、北西側隣接地との境界は私道の中心とした。

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)…昭和26年7月23日(「更正」登記) 経 過 年 数…75年 経済的残存耐用年数… 0年
仕 様	構 造…木造 屋 根…カラー鋼板葺 外 壁…モルタル塗装、下見板張 等 天 井…不詳 内 壁…不詳 床 …不詳 設 備…不詳 その他…不詳
床 面 積 (現 況)	1 階 : 71.12㎡ 2 階 : 68.90㎡ 3 階 : 36.40㎡ 計 : 約176.42㎡
現 況 用 途 等	現況用途… 間 取 り…
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る 屋根及び外壁の一部が崩れ落ちており、倒壊には至っていないが、建物としての機能を失っている。
建物の利用状況	建物所有者Aによると数十年間使用されておらず、空き家の 状態で管理している。
特 記 事 項	閉鎖登記簿及び移記閉鎖登記簿によると、物件2建物の登記 は昭和8年2月20受付の木造2階建住家で始まり、その後構造 変、更正、分筆があり、昭和26年7月23日受付で更正により 3階建居宅とされ、昭和36年11月30日付け種類変更・増築に より現在の登記となっている。この間に敷地である物件1土 地は昭和22年3月14日受付けで分筆されており、昭和8年登記 の2階建て建物と昭和26年受付けの3階建居宅の同一性・連 続性の確証を得られないことから、現存する建物の始まりは 確証を得られる昭和26年7月と把握する。

特 記 事 項

会津若松市役所財務部税務課備付けの建物台帳間取り図には4階部分が描かれているが、内部調査不能のため登記のとおり3階建てと把握する。

1階市道沿いのサッシュ(店舗入口部分)は崩れた建物上部の重みにより開けることができず、また、建物各所が崩れていることから、内部調査は危険を伴うと判断し、外部観察のみの調査とした。

物件1土地と物件2建物の位置・配置関係は、土地家屋調査士による各土地所有者及び市道管理者の境界立会いにより付属資料の土地建物位置関係図の通りと確認した。

これにより物件2建物が東側隣接地145番2にはみ出している面積は約12.5㎡、同じく北東側隣接地195番5にはみ出している面積は約1.4㎡、道・水路を介した195番4にはみ出している面積は約7.3㎡である。

なお、145番2及び195番5に係る敷地利用権はそれぞれ使用借権、195番4の敷地利用権は所有権とする。

◇目的外土地の概要

・145番2

所 在 会津若松市東山町大字湯本字村東
地 番 145番2
地 目 宅地
地 積 134.54㎡
所有者 B

・195番5

所 在 会津若松市東山町大字湯本字村東
地 番 195番5
地 目 宅地
地 積 35.37㎡
所有者 C

・195番4

所 在 会津若松市東山町大字湯本字村東
地 番 195番4
地 目 宅地
地 積 13.55㎡
所有者 A

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	24,600	0.90	57.19	0.30	380,000

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。

地価調査基準地：会津若松(県)5-1

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
 $24,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \quad \rightleftharpoons \quad 24,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 100%

◇地 域 格 差：街路条件 100%

交通接近条件 100%

環境条件 100%

行政的條件 100%

格差率計 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 101%

行政的條件 100%

その他条件 89%

格差率計 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 目的外土地

目的外土地土地の建付地価格を次の通り求めた。

目的外 土地	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
145番2	24,600	1.00	12.5	0.50	150,000
195番5		0.50	1.4	0.50	10,000
195番4		0.62	13.55	0.30	60,000

ア 標準画地価格

物件1土地に同じ

イ 個別格差：145番2

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	100%
画地条件	100%
行政的條件	100%
その他条件	100%

格差率計 100%

イ 個別格差：195番5

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	50%
画地条件	100%
行政的條件	100%
その他条件	100%

格差率計 50%

イ 個別格差：195番4

街路条件	100%
交通接近条件	100%
環境条件	100%
画地条件	70%
行政的條件	100%
その他条件	89%

格差率計 62%

ウ 地 積：145番2・195番5は物件2建物が所在する範囲(机上で概測)、195番4は登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 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
2	240,000	176.42	0.01	420,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 75年
- b 経済的残存耐用年数 0年
- 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 1%

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

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 ・ 目的外土地	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	380,000	1.00	0.35	法定地上権	130,000
145番2	150,000	1.00	0.10	使用借権	20,000
195番5	10,000	1.00	0.10	使用借権	10,000
195番4	60,000	1.00	0.35	法定地上権	20,000
合 計					180,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

目的外土地145番2及び195番5については物件2建物が所在する範囲とした。

目的外土地195番4の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：物件1土地及び目的外土地195番4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

目的外土地145番2及び195番5に係る土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	380,000	－130,000		1.00	0.60	150,000
2	420,000	＋180,000		0.50	0.60	180,000
一括価格（合計）						330,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市 場 性 修 正：物件2についてほぼ朽廃の状態にあることを考慮した。

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 地価調査基準地 会津若松(県)5-1

所 在：会津若松市東山町大字湯本字居平126番1

価 格：24,000円/㎡

位 置：JR磐越西線「会津若松」駅まで道路距離5.0km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：785㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側4.5m市道、南東側道

用 途 指 定 等：市街化区域

商業地域

建ぺい率80%・容積率400%

地 域 の 概 要：旅館、土産物店等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1：152,506円

物件2：184,106円

第7 附属資料

公 図 写

建物図面・各階平面図写

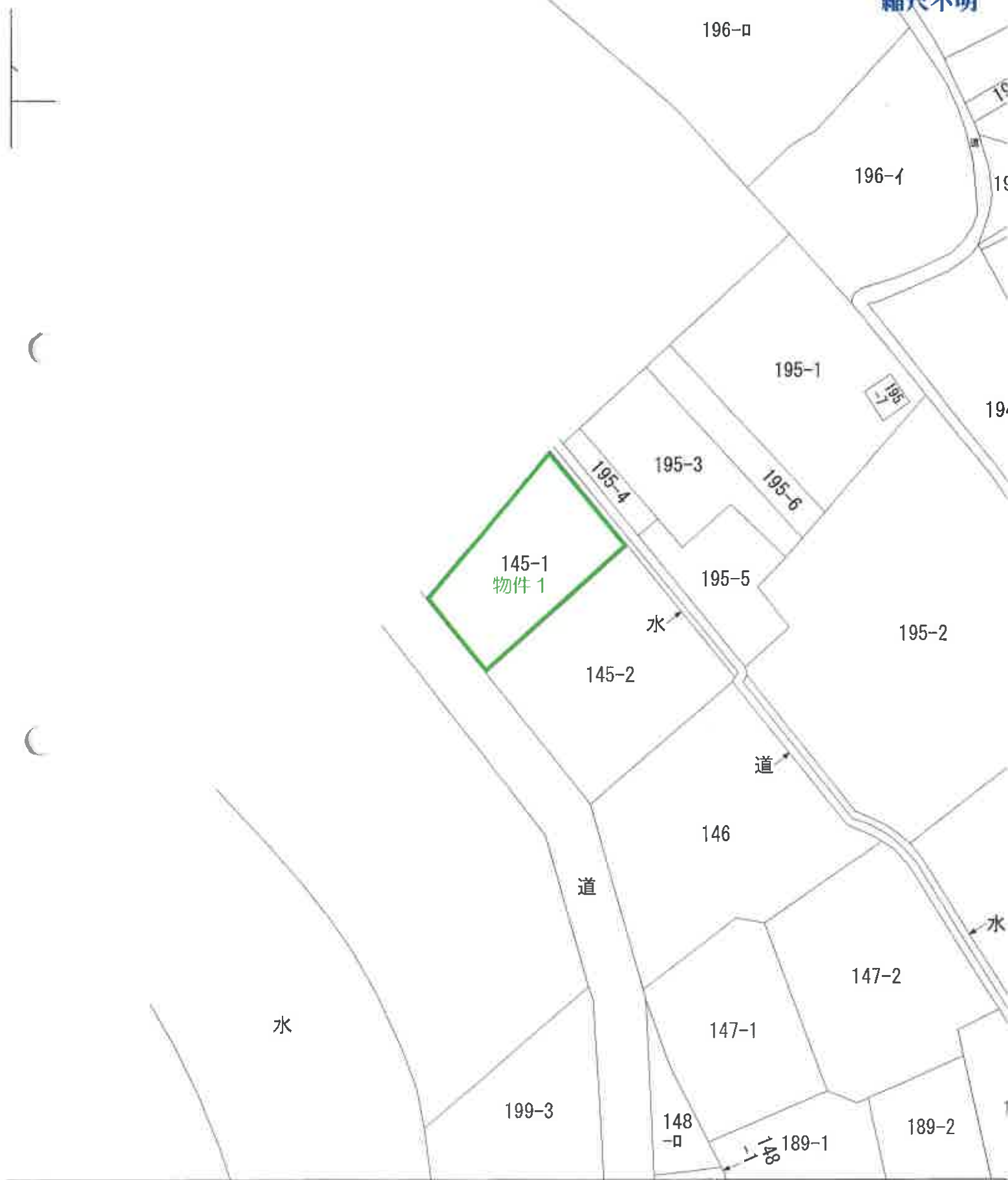
土地建物位置関係図

以 上

公 図 写



縮尺不明



物件2

昭和五十五年九月五日

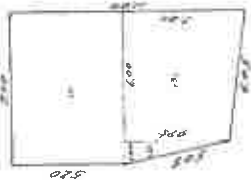
建物各階平面図 S55、11、11

家屋番号 145番1

建物の所在 会津若松市東山町大字湯本字村東145番地1

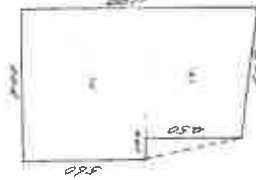
各階平面図

2060157



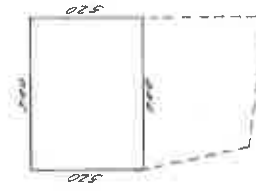
第一階

$$\begin{aligned} 1) & 520 \times 700 = 364000 \\ 2) & 250 \times 100 \div 2 = 12500 \\ 3) & (250 + 500) \times 600 \div 2 = 210000 \\ & \hline & 711250 \end{aligned}$$



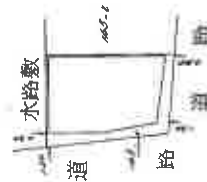
第二階

$$\begin{aligned} 1) & 520 \times 700 = 364000 \\ 2) & (250 + 500) \times 600 \div 2 = 210000 \\ & \hline & 574000 \end{aligned}$$



第三階

$$520 \times 700 = 364000$$



作製者

11月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

会津若松市工務部建築課(用紙)

土地建物位置関係図

