令和　８年（ヌ）第　　３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２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　９年　１月　６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１１月１１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）
1～3	230,000 184,000	一括	46,000	26,442	0
1	40,000				
2	40,000				
3	150,000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項による価額変更				

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙４９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．００平方メートル

２　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙５００番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．００平方メートル

３　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前　乙４９９番地１、乙５００番地

　　家屋　番号　　乙４９９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．９６平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１１．２５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０．４０平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月２２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１～３】

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】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１～３】

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１】

・　本件土地上に現存しない建物（家屋番号乙４９９番１の１）の登記が存在する。

・　売却対象外の土地（地番乙４９８番１）を通行のため利用している。

【物件番号３】

本件建物の未登記附属建物（床面積約１１．２５㎡）が，隣地（地番乙４９８番１，乙５０１番２）に跨って建っている可能性がある。

《　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。

令和　8年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙４９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．００平方メートル

2　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙５００番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．００平方メートル

3　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前　乙４９９番地１、乙５００番地

　　家屋　番号　　乙４９９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．９６平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１１．２５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０．４０平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３号
令和　８年　３月２５日受理
令和　８年　４月３０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

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙４９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．００平方メートル

２　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前

　　地　　番　　乙５００番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．００平方メートル

３　所　　在　　大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前　乙４９９番地１、乙５００番地

　　家屋　番号　　乙４９９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７２．９６平方メートル
　　２階　２８．９８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、２
現況地目	■宅地（物件１、２　）　□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３
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： □公簿上の記載と異なる（「その他の事項」頁のとおり）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類： 構　造：　「その他の事項」欄記載のとおり 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	物件目録にない附属建物 ①　種　類　物置 構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　１１．２５㎡（概測） ②　種　類　物置 構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　２０．４０㎡（概測）
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

目的外土地の概況（物件３　関係）

所在	会津美里町沼田字宮ノ前
地番	乙４９８番１
地目	□宅地 □山林 □雑種地 ■畑 □田 □
地積	３９平方メートル（□全部 ■物件３未登記附属建物①の敷地部分）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（Ｂ　）
その他の事項	

■関係人（■Ａ　（建物所有者）■Ｂ　（目的外土地所有者））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		年　月　日　■平成１５年１０月頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月　金　円（毎月末日限り　当月　翌月分支払）
地代前払		□ない □ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円 □保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない □ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない □ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中 □終局（　）］
その他		占有権原については、本目的外土地所有者Ｂの陳述に基づくものであり、建物所有者Ａは所有権を主張している。 なお、占有開始時期は、建物所有者Ａの陳述に基づくものである。
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見」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３　関係）

所在	会津美里町沼田字宮ノ前
地番	乙５０１番２
地目	□宅地 □山林 □雑種地 ■畑 □田 □
地積	６９平方メートル（□全部 ■物件３未登記附属建物①の敷地部分）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（C　　）
その他の事項	

■関係人（■A　（建物所有者）□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		年　月　日　■平成１５年１０月頃
最初の契約等	契約日	年　月　日　□不詳
契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎年　金　円（毎月末日限り　当月　翌月分支払）
地代前払		□ない □ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない □ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない □ある（　）
訴訟提起等		□ない □ある［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中 □終局（　）］
その他		占有権原及び占有開始時期については、本目的外土地所有者Cから本目的外土地の一部を駐車場として年１万円で借りて使用している旨など建物所有者Aの陳述に基づくものであるが、建物所有者Aは所有権を主張している。
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見」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
■　A	1　物件１、２の各土地及び物件３建物の所有者です。 2　物件１、２の各土地について (1)　本各土地の隣接地との境界が問題になったことはありません。 (2)　本各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３建物について (1)　本建物には、私と家族が一緒に居住しています。 (2)　本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3)　本建物は、新築後、登記簿に記載されているとおり、一部を取り壊し、増築していますが、それ以外には外壁や内壁など特段のメンテナンスをしたことがありません。 (4)　本建物は、太陽光パネルによる発電設備や床暖房の設備を設置していません。 (5)　本建物内で猫１匹を飼っています。内壁クロスなどのキズは猫が引っ掻いたものです。 (6)　本建物の西側にある物置は、私の亡夫が本建物の増築と合わせて平成１５年１０月頃に建てたという記憶があり、登記されていないということですが、私が本建物とともに相続したものです。 (7)　本建物の西側にある物置は、Ｂ所有の乙４９８番１及びＣ所有の乙５０１番２の各土地に跨って建っている可能性があるということですが、物件１、２の各土地及び隣接地の公図写や隣接地の登記事項全部証明書などを見たことがなく、また、物置が物件１、２の各土地上ではない別の土地に建っていることなどという話を亡夫から聞いたことがありませんでした。 　そして、物置を建てた以降、物置の敷地部分の地代などをＢやＣに支払ったことも、請求されたこともなかったこともあり、物置は私の家の土地に建っていると思ってきました。 (8)　駐車場として使用している本建物の西側にある物置の南側の土地については、地番は知りませんでしたが、Ｃが所有している土地であることは知っていましたので、Ｃに年１万円を支払って借りてきました。物置の敷地部分のことについて、Ｃから何か言われたことはありませんでした。Ｃは、乙５０１番２土地の登記事項全部証明書に記載されている住所には居住しておらず、県外に転居して現在の住所は分かりません。 (9)　本建物の東側にある物置は、私が亡夫と結婚した時には既にあったものであり、建設時期は分かりませんが、間違いなく５０年以上前に建てられたものだと思います。この物置も登記されていないということですが、私が本建物とともに相続したものです。長年、使用しておらず、中に何が置かれているのかもよく分かりません。
■　B	1　乙４９８番１土地の登記簿上の所有者になっている者ですが、公図写と登記事項要約書を見せられるまで、自分が所有しているという認

（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
	識はありませんでした。 2　Aの亡夫の生前中からAが所有する物置が乙４９８番１土地上に建てられていたことについては、これまで自分の所有地という認識がなかったということもあるので、Aやその亡夫が不法にとか、無断で物置を建てていたということではなく、無償で土地を使用させてきたと理解してもらいたいと思います。 3　乙４９８番１土地については、今後、何かに使用するなどという考えがないため、物件１、２の各土地や物件３建物の買受人に相当な金額で売却しても構わないと思っています。

（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、土地建物位置関係図（建物図面（各階平面図））、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、２の各土地について

ア　本各土地上の登記建物は、物件３建物のみである。

そのほかに物件１土地上の登記建物として、家屋番号乙４９９番１の１（居宅、木造杉皮葺平家建、３９．６６㎡、所有者五十嵐勇進）があるが、現存しない。

イ　地割れや陥没などの損傷は見られなかった。

物件３主である建物と物件３未登記附属建物②の各敷地部分には、最大約１．９メートルの高低差が認められた。また、本各土地の西側にある乙４９８番１及び乙５０１番２の各土地とは、約０．７メートルほどの高低差が認められた。

ウ　登記上、本各土地に隣接する乙４８９番の土地は、第三者所有の宅地であり、乙４９９番２及び乙５０３番の各土地は、第三者所有の畑であり、乙５０４番及び乙５０５番１の各土地は、第三者所有の原野であり、いずれの現況地目も同様である。また、西側隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、現況として、公共用物としての道路は見られなかった。

隣接地との境界等に顕在化している問題は認められなかったが、国土調査が実施されていないことから、買受人は、測量調査の実施を含め、隣接地所有者らと境界に関する調整を図る必要がある。

上記のとおり、西側隣接地が道路と見られないため、本各土地は袋地であり、買受人は、囲繞地である乙４９８番１土地の通行を開始するに先立ち、同土地の所有者と調整等をするのが相当である。

(2)　物件３主である建物について

ア　外部について

・経年による汚損等は見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。

イ　内部について

・１階・２階の内壁クロスに汚損が散見されたほか、１階洗面・脱衣所の内壁にカビによる汚損が広範囲に見られた。

・１階東側和室の引き戸の建付けが悪く、全く動かすことができない状態であると認められた。

・１階玄関廊下及びリビングなどの内壁クロスなどに猫によると思われる引っ掻きキズが見られた。

・２階の洋室二部屋の天井にカメムシが多数張り付いているのが見られ、また、カメムシ特有の悪臭がした。

(3)　物件３未登記附属建物①について

ア　外部について

・特段の汚損、損傷箇所は見られなかった。

イ　内部について

・積み重ねて置かれている動産類により、床面や内壁の見分ができなかったが、見分できた限りにおいて、床面や内壁に特段の汚損や破損等は見られなかった。

ウ　敷地について

本建物は、物件１、２の各土地のほか、乙４９８番１及び乙５０１番２の各土地並びに

（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

東側隣接地の公図上「道」と表記されている土地に跨って建っている可能性がある。

買受人は、本建物の利用に先立ち、乙４９８番１及び乙５０１番２の各土地の所有者と境界の確認のほか、敷地利用等に関する調整を行うのが相当である。

⑷　物件３未登記附属建物②について

ア　外部について

・屋根に凹損が見られたほか、外壁に著しい汚損、サビ及び破損箇所が広範囲に見られるなど、廃屋状態であると認める。

イ　内部について

・危険性が認められて内部に立ち入ることができず、入口付近から見分するしかなかったが、天井板が落下していたり、剥がれている箇所が見られ、建物としての用を足さない廃屋状態であると認めた。

⑸　本件物件について、第三者の占有は認められず、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

（調査経過用）

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３月２５日（水） ：　－　：	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（４月２日保有図面なしの回答）
令和８年３月２５日（水） 11：40－11：55	物件所在地	占有調査、写真撮影 所有者Ａと面談
令和８年４月１日（水） 9：50－ 9：52 13：00－13：03	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４月９日（木） 13：30－14：55	物件所在地	現況調査、写真撮影
令和８年４月１０日（金） 16：05－16：10	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４月１４日（火） 13：20－13：45	物件所在地	所有者Ａ及び隣接地所有者Ｂと面談
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■ 令和８年４月９日

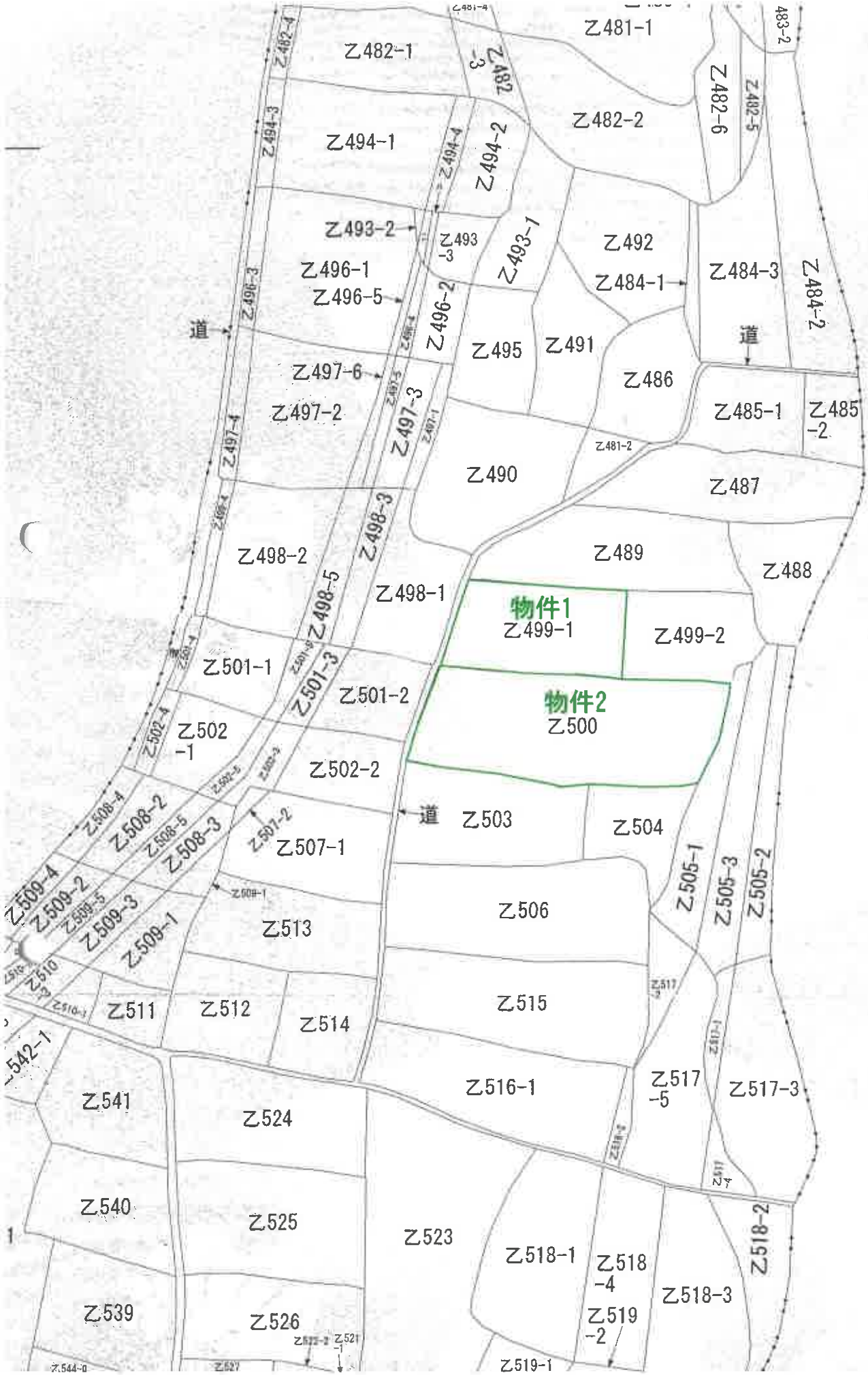
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

目的物件は不在で施錠されていたところ、立会人を立ち会わせて、所有者から連絡を受けた場所にあった鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

□ 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

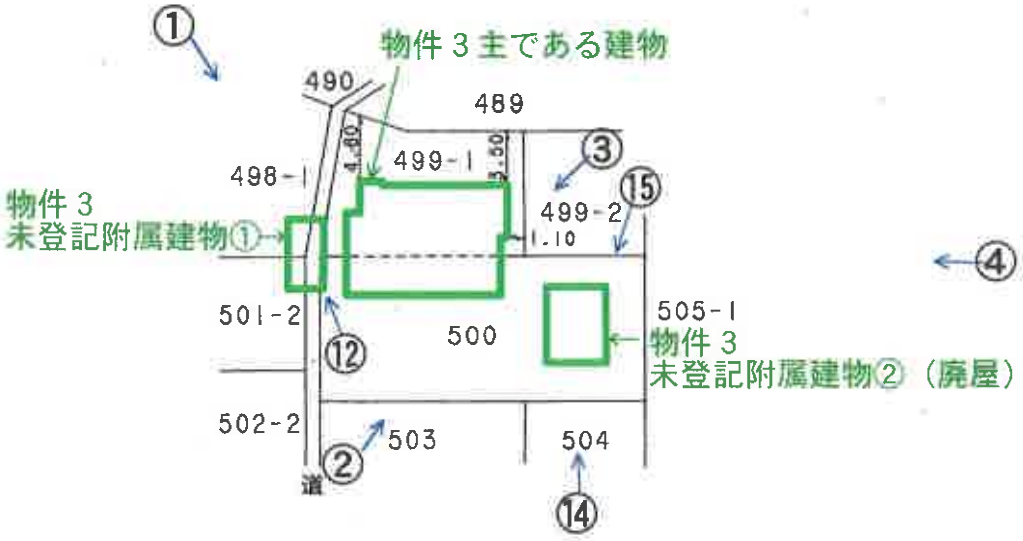

乙481-1
乙482-1
乙482-2
乙494-1
乙493-2
乙496-1
乙496-5
乙492
乙484-1
乙484-3
乙484-2
道
乙495
乙491
乙497-6
乙497-2
乙486
乙485-1
乙485-2
乙490
乙487
乙498-2
乙489
乙488
乙498-1
物件1
乙499-1
乙499-2
乙501-1
乙501-2
物件2
乙500
乙502-1
乙502-2
道
乙503
乙504
乙507-1
乙506
乙513
乙515
乙511
乙512
乙514
乙516-1
乙541
乙524
乙540
乙525
乙523
乙518-1
乙518-4
乙518-3
乙539
乙526
乙519-2
乙519-1
N
公図写

H15.11.27

建物図面
各階平面図

家屋番号	乙499番1
建物の所在	会津美里町 ~~大沼郡新鶴村大字~~沼田字宮ノ前乙499番地1、乙500番地

平成15年11月27日 登記



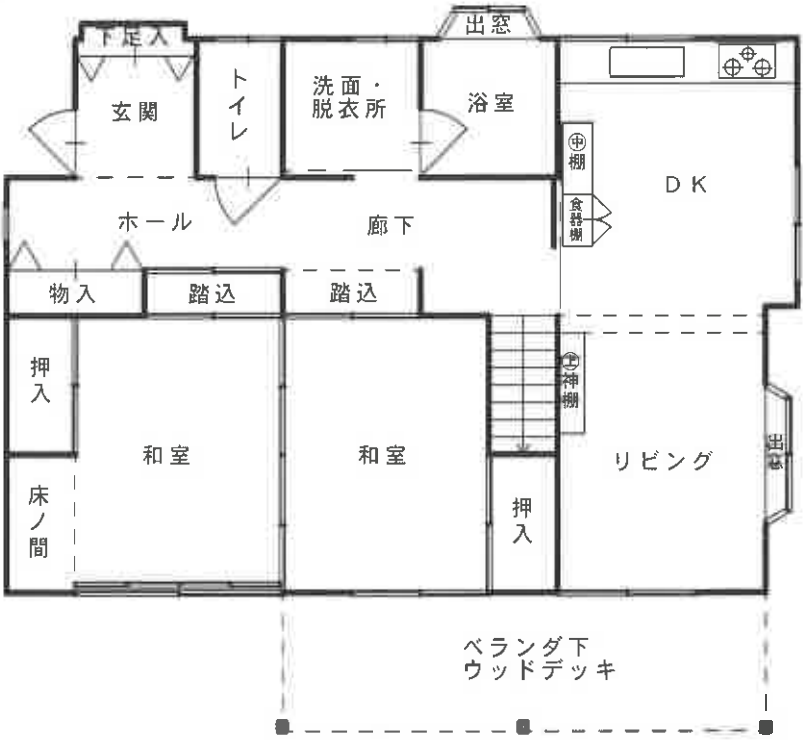
←○写真撮影位置方向・写真番号

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

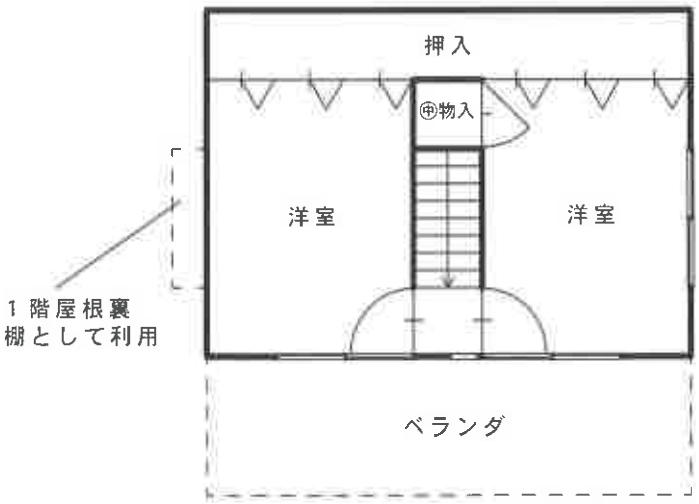
土地建物位置関係図

物件３　主である建物

１Ｆ



２Ｆ



建物間取図



物件３　未登記附属建物①



物件３　未登記附属建物②



建物間取図



物件3主である建物　　物件3未登記附属建物①



物件1　　乙498－1　　乙501－2

No.　1

物件3未登記附属建物②

物件3未登記附属建物①　　物件3主である建物



乙501－2　　物件1　　物件2

No.　2

物件3未登記附属建物② 物件3主である建物



物件2　　物件1

No.　3

物件3未登記附属建物②　　物件3主である建物



物件2　　物件1

No.　4



物件3主である建物：1階リビングの状況

No. 5



物件3主である建物：1階DKの状況

No. 6



物件3主である建物：1階浴室の状況

No. 7



物件3主である建物：1階西側和室の状況

No. 8



物件3主である建物：1階東側和室の状況

No. 9



物件3主である建物：2階西側洋室の状況

No. 10



物件3主である建物：2階東側洋室の状況

No. 11



No. 12



物件3未登記附属建物①:内部の状況

No. 13

物件3主である建物　　物件3未登記附属建物②



物件2

No. 14



No. 15



物件3未登記附属建物②:内部の状況

No. 16

令和８年（ヌ）第３号
令和８年４月９日 現地調査
令和８年４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
渡邉眞宏

第１　評価額

一　括　価　格	
金350,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金60,000円
物件２（土地）	金60,000円
物件３（建物）	金230,000円

１　一括価格は、物件１～３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・２の内訳価格は、物件３の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の内訳価格は、物件１・２及び目的外土地の土地利用権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	大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前 乙499番1 宅地 132.00㎡	
2	所在 地番 地目 地積	大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前 乙500番 宅地 152.00㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大沼郡会津美里町沼田字宮ノ前 乙499番地1、乙500番地 乙499番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：　72.96㎡ 2階：　28.98㎡ 計　：　101.94㎡	
	種類 構造 床面積	― ― ―	未登記附属建物① 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 11.25㎡（概測）
	種類 構造 床面積	― ― ―	未登記附属建物② 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 20.40㎡（概測）

番号	特記事項
2	物件2土地の東側に未登記附属建物②が存するが、屋根や壁が破損した廃屋状態になっている。
3	未登記附属建物①は隣接地（目的外土地）に跨って建っている可能性がある。

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・２、目的外土地）

位置・交通	ＪＲ只見線「新鶴」駅の西方約2.8km　（直線距離、以下同じ。） 新鶴小学校まで約3.0km ヨークベニマル会津坂下店まで約5.4km 会津美里町役場本庁舎まで約6.8km 会津美里町役場新鶴庁舎まで約3.0km	
付近の状況	県道赤留塔寺線西方の農家住宅を主に農地等も見られる地域。 会津広域農道（会津パールライン）に近接するが、町中心部から離れ、商業施設等が周辺に所在せず利便性に劣る。	
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	都市計画区域外
	用途地域	―
	建ぺい率	―
	容積率	―
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし

番号１・２（物件１・２）

画地条件	東西12m～21.5m、南北約18m、合計地積　284.00㎡ やや不整形、総じて東面傾斜で建物敷地部分は概ね平坦 西側隣接地を介して町道より0～0.7m程低く接面 物件2の東側一部に画地内段差有り（0.5m～1m程低い）
接面道路の状況	西側に公図上の道があるが、有効な接面道路は無い。 現況は隣接地を介して町道入田沢線から出入りしている。 都市計画区域外で、建築基準法第42条の道路規定は適用外。
土地の利用状況等	土地所有者が物件１・２土地上に物件３建物を所有し、占有している。また、西側隣接地に未登記附属建物①を所有している。 隣地は、農家住宅の敷地や畑等となっている。
供給処理施設	上水道　　あり（特記事項のとおり） ガス配管　　なし 下水道　　なし （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 会津美里町役場建設水道課によると、公図上の物件1・2土地の西側の道は法定外道路乃至法定外水路で、町が所有し地区で管理しているが、公共用物としての道や水路が見られず、占用使用の届出は無いとのことである。また、上水道は隣接地乙498番1を介して町道入田沢線敷設の本管から引込みされているとのことである。 ② 公図上は西側に道があるが、現況は道路の様相を呈しておらず、本件土地は西側隣接地：乙498番1土地（登記上の地目：畑、地積39㎡、所有者：B）を介して町道入田沢線（幅員4m～5m舗装）から出入りしている。 西側隣接地の所有者：Bによると、これまで自分の所有地という認識が無かったこともあり、無償で土地を使用させてきたと理解してもらいたいとのことである。 ③ 本件所有者によると、物件3建物の西側の建物は自己所有の土地上の未登記附属建物①とのことであるが、公図上は隣接地乙498番1及び乙501番2、公図上の道にも跨って存する可能性がある。 尚、法務局備付の公図は所謂字限図であり、国土調査が行われていないことから、正確性において精度が低く、現況での建物配置の状況からみると、建物図面が登記上の規模や土地の形状に概ね近似しているとみられるが、詳細は境界立会いの上、測量調査を要する。 ④ 埋蔵文化財包蔵地の指定は無いが、南側の「沼田遺跡」に近接しており、建物の建替え等に際して遺物等が出土すれば、協議が必要とのことである（会津美里町郷土資料館文化係調べ）。 ⑤ 物件1土地には、下記の建物の登記がある。 家屋番号　乙499番1の1 種類　居宅 構造　木造杉皮葺平家建 面積　39.66㎡ 尚、現況では物件3建物以外に物件1土地上の建物は見当たらない。 ⑥ 物件2土地の東側に未登記附属建物②が存するが、屋根や壁が破損した廃屋状態になっている。

目的外土地（未登記附属建物①の敷地）

画地条件	間口約18m、奥行2m～9m、合計地積　約108㎡ 不整形、概ね平坦 西側道路とほぼ等高に接面
接面道路の状況	西側　幅員4m～5m　　舗装町道
土地の利用状況等	建物所有者が目的外土地上に未登記附属建物①を所有し、占有している。
供給処理施設	上水道　　あり ガス配管　　なし 下水道　　なし (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 下記の土地を未登記附属建物①の敷地及び駐車場として利用している状況にある。 目的外土地の概要 登記地番：乙498番1 登記地目：畑（現況は一部、宅地） 登記地積：39㎡ 登記所有者：B 登記地番：乙501番2 登記地目：畑（現況は一部、宅地） 登記地積：69㎡ 登記所有者：C ② 本件債務者によると、未登記附属建物①の敷地については自分の土地と思っていたとのことであり、乙501番2土地については一部を駐車場として年額1万円で借りてきたが、登記所有者Cの現住所は分からないとのことである。 また、目的外土地の登記所有者Bによると、乙498番1土地については自分の所有地という認識が無かったこともあり、無償で土地を使用させてきたと理解してもらいたいとのことである。 本件においては、国土調査が行われておらず境界が不明確であることから、関係者の陳述（現況調査報告書参照）を基に、目的外土地の利用は使用貸借：未登記附属建物①の敷地部分約25㎡によるものとして評価する。

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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50年11月11日 新築 経　過　年　数：50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　：モルタル、サイディング 天　井　：ビニールクロス、合板等 内　壁　：ビニールクロス、繊維壁等 床　　：フローリング、畳、ゴザ、タイル等 設　備　：電気・給排水衛生設備
床面積（現況）	１階：　72.96㎡　　２階：28.98㎡　　計：101.94㎡ ＊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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。
特記事項	① 物件3建物は登記上では、平成15年7月5日に一部取毀、同年10月10日に増築されている。 ② 建物所有者によると、猫を1匹飼っているとのことである。 ③ 1階廊下の壁クロスに罅や引っ掻き傷、ダイニングキッチンの壁クロスに滲み等が見られ、東側和室の引戸の建付けが悪く、洗面・脱衣所の壁にカビも見られる、2階では壁クロスの汚損や襖戸の剥がれ等のほか、カメムシが発生している。外壁にも滲み等の経年による汚損が見られる。

区　　分	未登記附属建物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)　：平成15年10月頃　新築 経　過　年　数：23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　：亜鉛鉄板 天　井　：合板 内　壁　：トタン表し 床　　：コンクリート叩き 設　備　：電気
床　面　積 （現　況）	11.25㎡ ＊概測
現況用途等	現況用途　：物置 間　取　り　：別添間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状　態	やや劣る
建物の利用状　況	建物所有者が、物置として占有している。
特記事項	①　建物所有者によると、物件3主である建物の増築と合わせて平成15年10月頃に建築したとのことである。 ②　本建物は物件1・2土地のほか、前述の目的外土地：乙498番1及び乙501番2の土地、西側隣接地の公図上の道に跨って建っている可能性がある。 ③　動産類が置かれ、床や壁が見れない所がある。 尚、一部に屋根裏を利用した荷物を置くスペースがあるが、階段は無く、梯子を利用しているとみられる。

区　　分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　：建築時期不明 経　過　年　数：築後50年以上 経済的残存耐用年数：満了している
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：亜鉛鉄板 天　井　：ー 内　壁　：ー 床　　：ー 設　備　：ー
床　面　積 （現　況）	20.40㎡ ＊概測
現況用途等	現況用途　：物置 間　取　り　：内部調査不能
品　　等	屋根や壁が破損した廃屋状態で、立ち入りが出来ない状況になっている。
保守管理の状　態	
建物の利用状　況	
特記事項	建物所有者によると、建築時期は分からないが、50年以上前に建てられたもので、長年使用していないとのことである。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１・２（土地）及び目的外土地

物件１・２土地及び目的外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	2,140	0.81	132.00	0.90	210,000
2	2,140	0.81	152.00	0.90	240,000
目的外土地	2,140	0.95	25.00	0.90	50,000

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－8

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
4,850円/㎡	× 99.2 / 100	× 100 / 101	× 100 / 223	≒ 2,140円/㎡

◇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：101%（方位、角地）
◇地　域　格　差：街　路　条　件：101%（幅員）
交通接近条件：130%（駅、中心部）
環　境　条　件：170%（地勢、周辺の利用状態）
行政的条件：100%
格　差　率：223%

イ　個　別　格　差
番号１・２：街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
画　地　条　件：90%（形状、画地内段差）
行政的条件：100%
その他の条件：90%（接道状況）
格　差　率：81%

目的外土地：街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
画　地　条　件：95%（形状）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：95%

ウ　地　　積：登記数量及び目的外土地のうち未登記附属建物①の敷地面積

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３（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
３主	230,000	101.94	0.02	470,000
未附①	170,000	11.25	0.02	40,000
未附②	90,000	20.40	0.01	20,000
合計				530,000

ウ　現　価　率　：

物件3　主である建物

a 経過年数	50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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

物件3　未登記附属建物①

a 経過年数	23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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

物件3　未登記附属建物②

a 経過年数	50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	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	210,000	1.00	0.25	法定地上権	50,000
2	240,000	1.00	0.25	法定地上権	60,000
目的外土地	50,000	1.00	0.10	使用借権	10,000
合計					120,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件１・２の土地の全範囲及び目的外土地のうち未登記附属建物①の敷地範囲とした。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び目的外土地の使用借権と判定し、その割合を25%及び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	210,000	－50,000		0.60	0.60	60,000
2	240,000	－60,000		0.60	0.60	60,000
3	530,000	＋120,000	1.00	0.60	0.60	230,000
一括価格（合計）						350,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：農村部の農家住宅であり、市街地に比べ利便性に劣り需要者が少ないこと、法務局備付の公図が字限図であり土地の境界が不明確で測量調査を要すること、西側隣接地を介して町道から出入りしており、未登記附属建物①の敷地についても隣接地の利用に関する調整が必要なことなどを勘案し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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－8

所　　在　：大沼郡会津美里町米田字堂ノ後下甲198番1
価　　格　：4,850円/㎡
位　　置　：「根岸」駅まで道路距離で約360m
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：908㎡
供給処理施設　：水道、下水道
接面街路　：東側5m町道、南側道
用途指定等　：都市計画区域外
　　建ぺい率　―　　容積率　―
地域の概要　：農家住宅の中に著名仏閣、旅館及び農地が見られる住宅地域

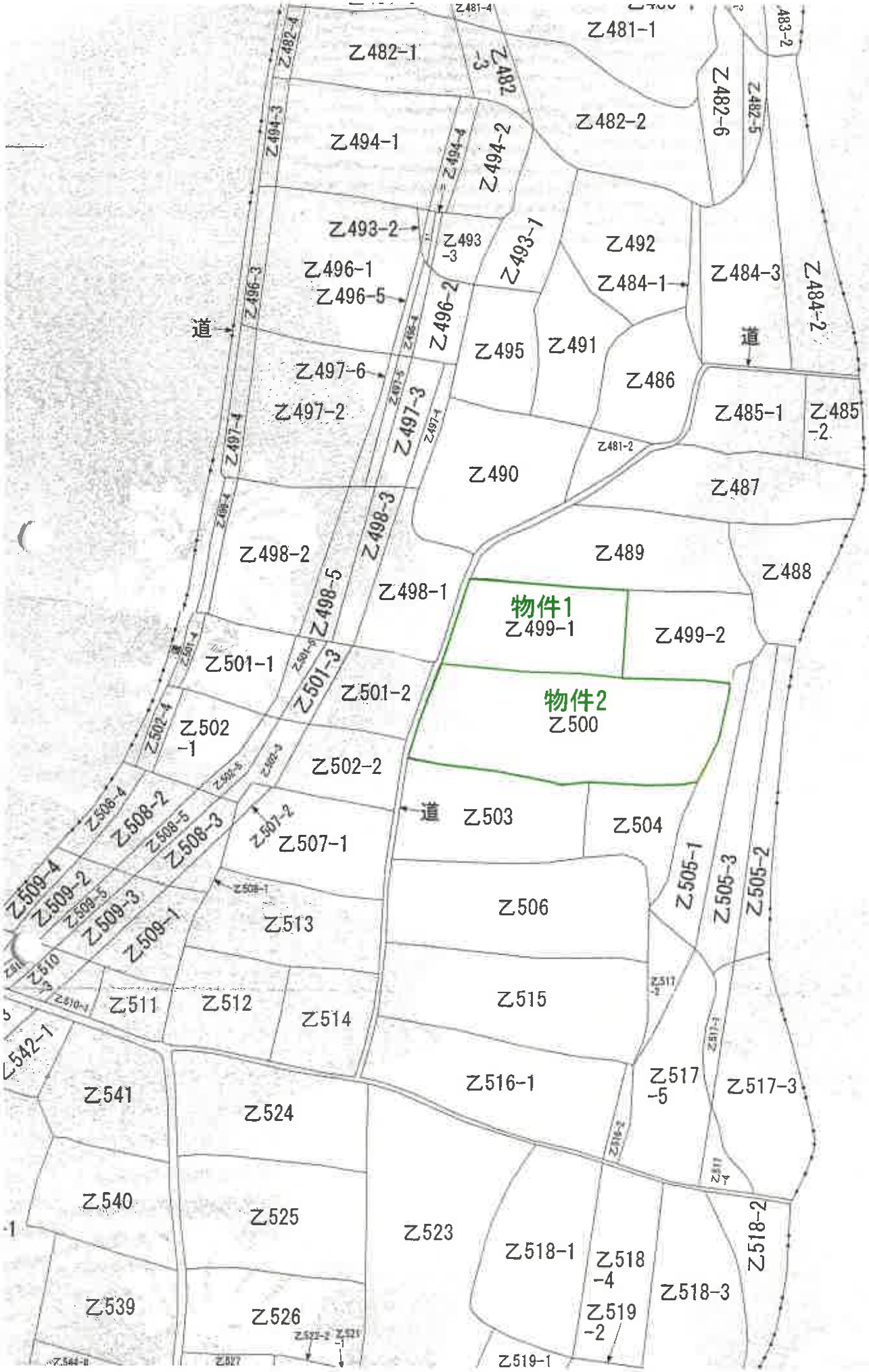
２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１　：　42,759円
物件２　：　49,239円
物件３　：　1,796,860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


乙481-1
乙482-1
乙482-2
乙494-1
乙493-2
乙496-1
乙496-5
乙497-6
乙497-2
乙498-2
乙498-1
物件1
乙499-1
乙499-2
乙501-1
乙501-2
物件2
乙500
乙502-1
乙502-2
乙503
乙504
乙507-1
乙513
乙506
乙515
乙511
乙512
乙514
乙516-1
乙541
乙524
乙540
乙525
乙523
乙539
乙526
乙518-1
乙518-4
乙519-2
乙518-3
乙519-1
乙492
乙484-1
乙484-3
乙484-2
乙495
乙491
乙486
乙485-1
乙485-2
乙490
乙487
乙489
乙488
乙505-1
乙505-3
乙505-2
乙517-5
乙517-3
乙518-2
乙542-1
道
N
公図写

登記年月日：平成15年11月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局若松支局管轄）
令和8年1月27日　東京法務局品川出張所
登記官

H15.11.27

2124409　各階平面図

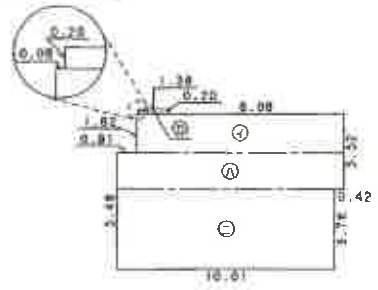
建物図面 各階平面図

家屋番号	乙499番1
建物の所在	会津美里町 大字[illegible]字宮ノ前乙499番地1、乙500番地

平成15年11月27日登記

拡大図　1:50

1階

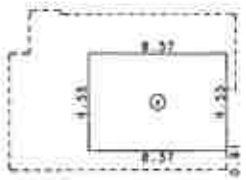


求積表

㋑	9.52	× 1.82	=	17.3264
㋺	1.36	× 0.20	=	0.2720
㋩	10.43	× 1.70	=	17.7310
㋥	10.01	× 3.76	=	37.6376
		計		72.9670

床面積　72.96㎡

2階



求積表

㋑	6.37	× 4.55	=	28.9835

床面積　28.98㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福島県土地家屋調査士会）

[redacted]

A3をA4に縮小

整理番号　M86647

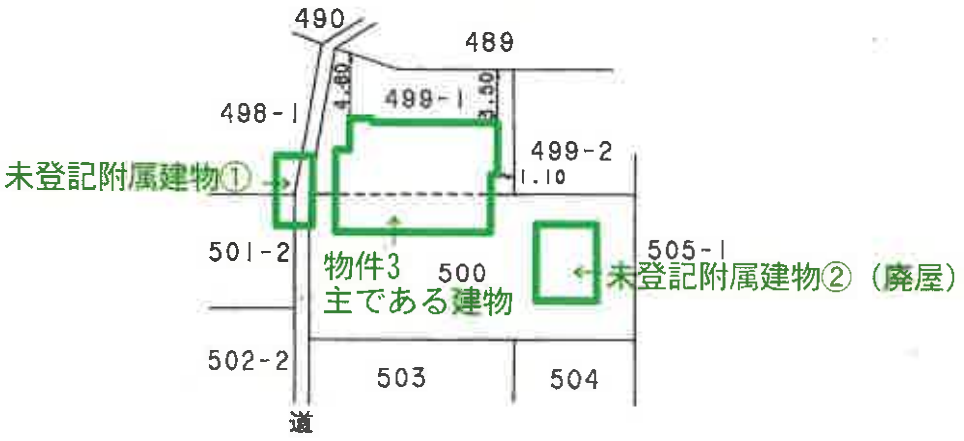
H15.11.27

建物図面
各階平面図

家屋番号	乙499番1
建物の所在	会津美里町 ~~大沼郡新鶴村大字~~沼田字宮ノ前乙499番地1、乙500番地

平成15年11月27日 登記



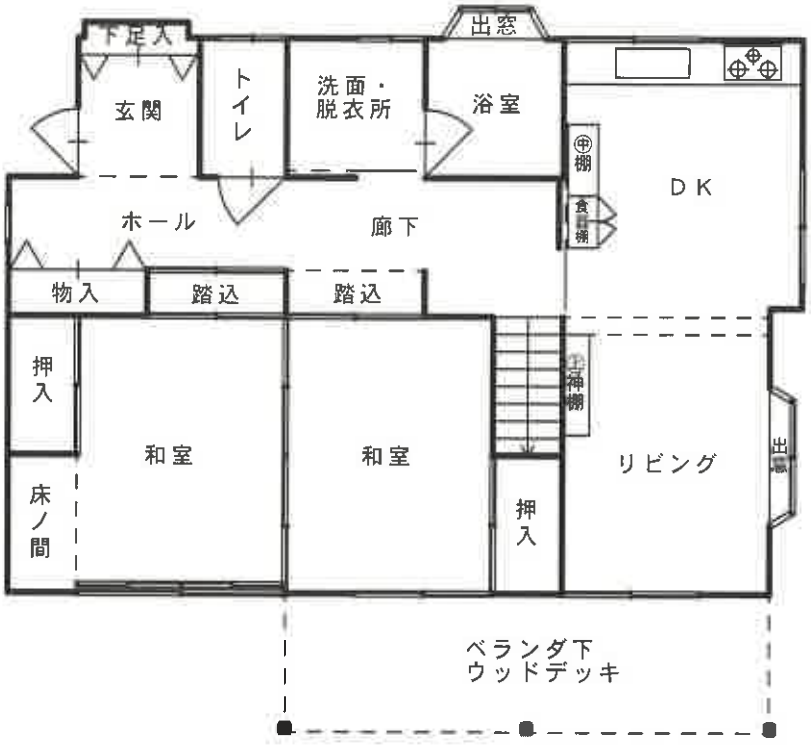


申請人	[redacted]	縮尺	1/500

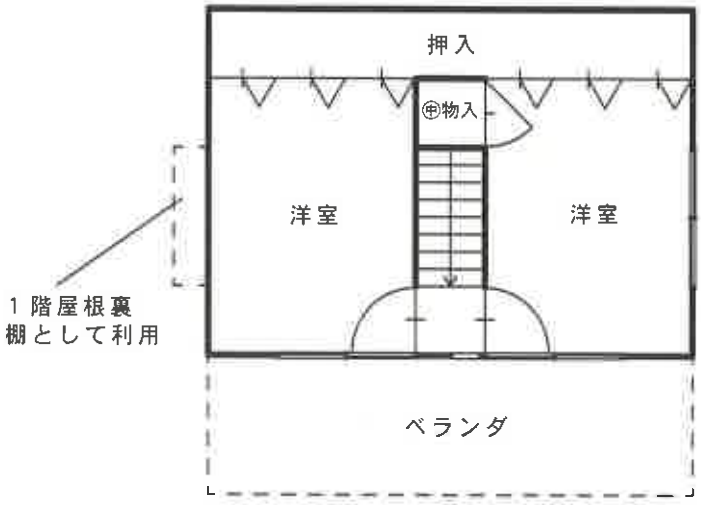
土地建物位置関係図

物件３　主である建物

１Ｆ



２Ｆ



建物間取図



物件３　未登記附属建物①



物件３　未登記附属建物②



建物間取図



未登記附属建物①



1

未登記附属建物②（廃屋）



2