令和8年(ケ)第16号【物件1～3、10、11】

注 意 書

本件は、物件1～3、10、11のみの売却です。
このファイルには売却対象外の物件についての記載が含まれていますが、物件4～9は含まれていませんので、ご確認の上、入札をご検討ください。

令和　８年（ケ）第　　１６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　安孫子　諒　介

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3, 10, 11	4, 960, 000 3, 968, 000	一括	992, 000	110, 564	0
1	20, 000				
2	50, 000				
3	2, 650, 000				
10	1, 770, 000				
11	470, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７４番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４６０平方メートル

２　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１．５４平方メートル

３　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３１．１２平方メートル

１０　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地、７５番地

　　家屋　番号　　７７番の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　１８４．９２平方メートル
　　２階　　７９．４９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２５．５１平方メートル
２階　２５．５１平方メートル

１１　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地

家屋　番号　　７７番の２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１６５．５０平方メートル
２階　６５．６６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２日
福島地方裁判所会津若松支部
裁判所書記官　安孫子　諒　介

1　不動産の表示
【物件番号１～３，１０，１１】
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１～３，１０，１１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，１０，１１】
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。

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７４番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　４６０平方メートル

２　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１．５４平方メートル

３　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢

　　地　　番　　７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３１．１２平方メートル

１０　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地、７５番地

　　家屋　番号　　７７番の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　１８４．９２平方メートル
　　２階　　７９．４９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２５．５１平方メートル
２階　２５．５１平方メートル

１１　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地

家屋　番号　　７７番の２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１６５．５０平方メートル
２階　６５．６６平方メートル

令和　８年（ケ）第　１６号
令和　８年　９月　２日受理
令和　８年１０月　７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

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢
　　地　　番　　７４番
　　地　　目　　山林
　　地　　積　　４６０平方メートル

2　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢
　　地　　番　　７５番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４１．５４平方メートル

3　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢
　　地　　番　　７７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２３１．１２平方メートル

4　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田
　　地　　番　　２２番
　　地　　目　　田
　　地　　積　　２６４４平方メートル

5　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田
　　地　　番　　２３番
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　４４平方メートル

（　１枚目）

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

6　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田

　　地　　番　　２４番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６７平方メートル

7　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田

　　地　　番　　２８番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１２３４平方メートル

8　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田

　　地　　番　　５９番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２９６９平方メートル

9　所　　在　　会津若松市河東町八田字北ノ田

　　地　　番　　６０番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３４７７平方メートル

１０　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地、７５番地

　　家屋　番号　　７７番の１

　　種　　類　　居宅

（　2　枚目）

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１８４．９２平方メートル
２階　　７９．４９平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２５．５１平方メートル
２階　２５．５１平方メートル

１１　所　　在　　会津若松市河東町八田字漆沢　７７番地

家屋　番号　　７７番の２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１６５．５０平方メートル
２階　６５．６６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　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林（物件１）　□ □
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 ■上記の者が山林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	本土地中央部分に簡易物置（動産）が存する
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

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２
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　□その他（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１０附属建物符号１
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物置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 □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

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３
現況地目	■宅地（物件３）　□公衆用道路（物件　　）　□その他（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１０主である建物
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（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 □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

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３
現況地目	■宅地（物件３）　□公衆用道路（物件　　）　□その他（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１１
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倉庫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 □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

（土地用）

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４～９
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　■農地（物件４～９） □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 ■上記の者が農地（田）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

占有者及び占有権原（物件４～９関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 ■農地（田） □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（所有者））の陳述／■提示文書（利用権設定関係書類）の要旨

占有権原		■賃貸借 □使用借権 □
占有開始時期		令和６年５月１日
最初の契約等	契約日	令和６年５月１日
	期間	令和６年５月１日から ■令和３６年３月３１日まで３０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	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年当年分を１１月３０日限り 年額２，５００円／１０ａ □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり□下記のとおり □「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
■ 物件所有者Ａ	（令和８年９月１４日物件所在地で面談し事情聴取） １　私は、本件土地建物の所有者です。物件１～３の土地、物件１０、１１の建物を私が所有し居宅等として占有しています。物件４～９の土地をＢに農地（田）として賃貸しています。 ２　物件１～３の各土地について ⑴　本各土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 ⑵　物件１土地上に私が所有する簡易物置が置いてあります。 ３　物件１０、１１の各建物について ⑴　物件１０主である建物について、１階北東部分は１００年以上経過した建物にあたり、平成８年頃、増改築によって構造等も変更され、現在の状況になりました。 ⑵　物件１０主である建物の北東部分の一部に雨漏りの形跡があります。 ⑶　物件１０附属建物符号１は、物件２土地上に在りますが、長期間使用していないため、周囲には雑草木が茂り、出入口が開閉できない状態です。建物内には、先代等が置いた作業工具が在ると思います。 ⑷　物件１１建物は、農機具等を置いて倉庫として使用しています。 ４　物件４～９の各土地について ⑴　本各土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 ⑵　本各土地は、Ｂに田として賃貸し、Ｂが耕作をして使用しています。

（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、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１～３の各土地について

ア　物件１土地上の登記建物はない。物件２土地上の登記建物は、物件１０建物のみであり、物件３土地上の登記建物は、物件１０建物、物件１１建物のみである。

イ　物件１、物件２の各土地は、雑草木が繁茂し、詳細な確認はできなかったが、物件１～３の各土地で見分できた部分に地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　物件１土地に隣接する６７番、７３番の各土地、物件３土地に隣接する６５番の土地は、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土地の北東側で隣接する土地は登記上、記載がないが、現況地目は道である。物件１土地と物件３土地に挟まれた土地、物件３土地の南東側で隣接する土地、物件３土地の南西側で隣接する各土地は、登記上、記載がないが、現況地目は水路であり、各土地を介して道路に通じている。

エ　本土地に隣接するそれぞれの土地との境界について、土地の形状等から概ね見分できたが、物件２土地の物件１土地との境界部分は判然とせず、詳細な確認のためには、測量等による調査が必要である。境界が問題となっている状況は確認できなかった。

(2)　物件１０、１１の各建物について

ア　物件１０主である建物

・　北東側屋根の一部に雪害での破損と考えられる屈折部分があるが、その他屋根や外壁等に特段の損傷や汚損は確認できなかった。

・　建物内部に特段の損傷は無いが、経年劣化による汚損等が見られた。

イ　物件１０附属建物符号１

・　全体として経年劣化による汚損等が見られた。

・　出入口が開閉できない状態であり、建物内部の見分ができなかった。

ウ　物件１１建物

・　全体として特段の損傷は確認できなかったが、経年劣化による汚損等が見られた。

エ　本各建物は、第三者による占有は認められず、所有者が動産類を残置し、居宅（空き家）、倉庫として占有していると認める。

(3)　物件４～９の各土地について

ア　本各土地上の登記建物は、いずれもない。

イ　本各土地は、農地である田として耕作されることで使用されており、地割れや陥没等の農地として利用できない状況は見られなかった。

ウ　本各土地に隣接する土地の登記状況及び現況地目は次のとおりである。

所　在	地　番	地　目	地　積	所有者	現況地目
会津若松市河東町八田北ノ田	９３番	公衆用道路	２２２０㎡	会津若松市	公衆用道路
同	９４番	公衆用道路	１３１㎡	会津若松市	公衆用道路
同	９５番	公衆用道路	３４１㎡	会津若松市	公衆用道路
同	９７番	公衆用道路	２４２２㎡	会津若松市	公衆用道路
同	１０９番	用悪水路	９５９㎡	会津若松市	用悪水路
同	１２０番	用悪水路	２５１㎡	会津若松市	用悪水路
同	１２３番	用悪水路	５９２㎡	会津若松市	用悪水路
同	２６番	雑種地	８０㎡	第三者	雑種地
同	２７番	雑種地	１４㎡	第三者	雑種地
同	２９番	田	１６１０㎡	第三者	田
同	１０７番	用悪水路	１６３２㎡	会津若松市	用悪水路
同	５７番	田	２７３７㎡	第三者	田
同	６３番	畑	３５０㎡	第三者	畑
同	６４番	畑	５０７㎡	第三者	畑
同	６５番	雑種地	１０９㎡	会津若松市	雑種地

（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

会津若松市河東町八田北ノ田　９３番　公衆用道路　２２２０㎡　会津若松市　公衆用道路

エ　本各土地と隣接する土地との境界が問題となっている状況等は確認できなかった。

オ　物件４、７～９の各土地を対象として、Ａを賃貸人、Ｂを賃借人とする次の概要による賃貸借契約（利用権設定契約）が締結され、物件４～９の各土地について、Ｂが水稲を作物として、田として使用し占有している。

利用開始日　令和６年５月１日（会津若松市農業委員会の賃貸借許可等年月日　令和６年４月２５日）

賃貸人　　Ａ

賃借人　　Ｂ

設定土地　　物件４、７～９、その他２物件

契約内容　　始期令和６年５月１日　存続期間（終期）令和３６年３月３１日

賃貸料　　年額　２５００円／１０ａ（毎年１１月３０日限り支払い）

カ　執行裁判所からの会津若松市農業委員会への照会に対する回答書によれば、本土地の競売に関し、買受人は、農地買受適格証明書の提出が必要となる。

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9月2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（9月10日受領）
令和8年9月4日（金） 10：35－10：40 令和8年9月16日（水） 9：00－9：05	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請（9月16日受領）
令和8年9月4日（金） ：　－　：	執行官室	占有者に対する利用契約等に関する照会書送付（9月11日回答書受領）
令和8年9月9日（水） 13：30－14：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年9月14日（月） 13：30－14：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aから事情聴取
令和8年9月25日（金） ：　－　：	執行官室	土地区画整理組合（会津若松市役所担当部署）に対する照会書送付（10月1日所管先違いにより返戻）
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■ 令和８年９月１４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。

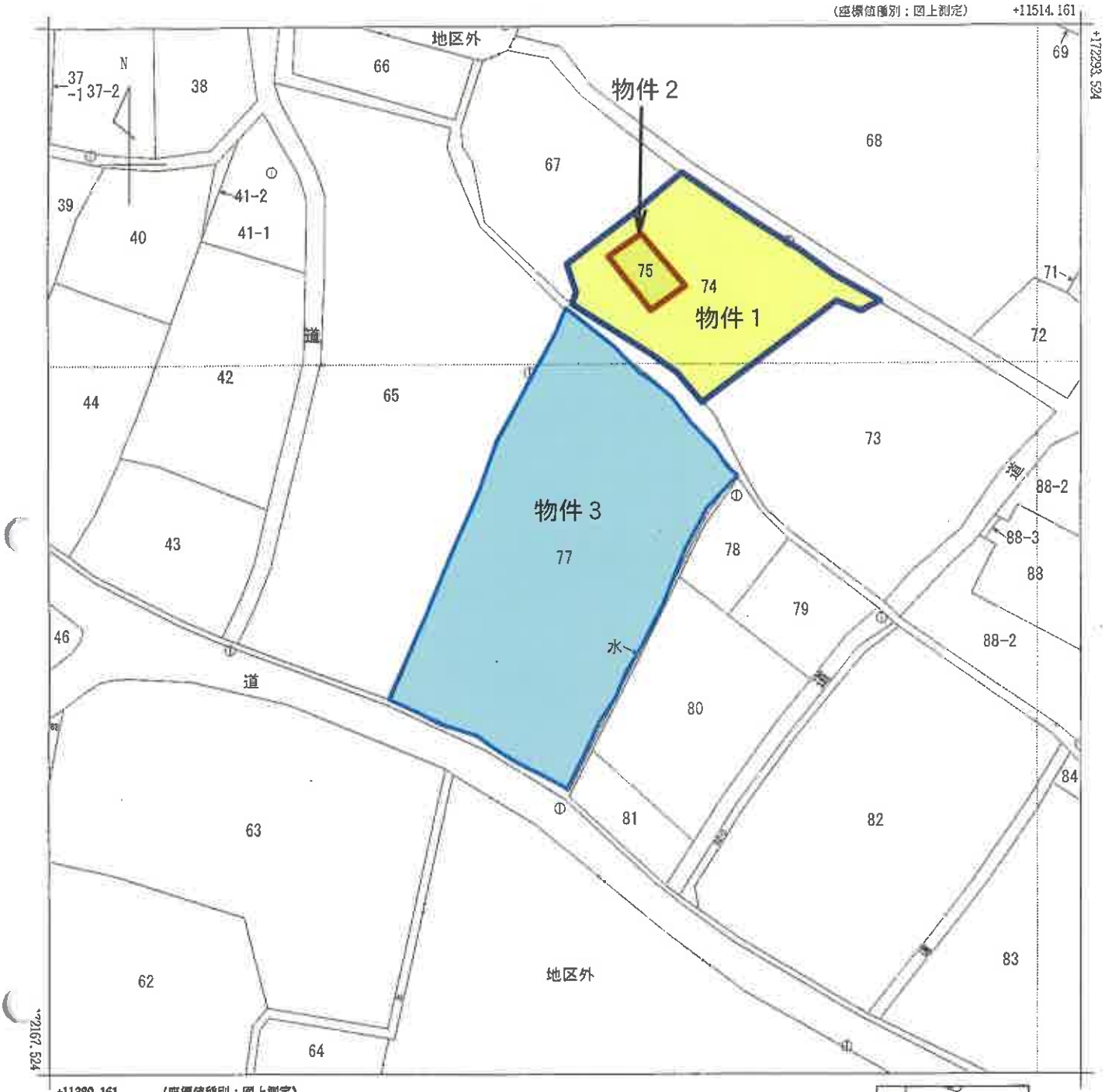
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

（物件１～３、１０、１１）

（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

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　河東町八田字漆沢

請求部分	所在	会津若松市河東町八田字漆沢				地番	77番		
出力縮尺	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60年12月			備付年月日(原図)	平成1年5月16日	補記事項			

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。

令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官

地図整理番号：M06800
(1/1)

(14 枚目)

公　図　写

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　河東町八田字北ノ田

←○写真撮影位置方向・写真番号

請求部分	所在	会津若松市河東町八田字北ノ田				地番	22番		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)	平成2年1月23日	補記事項			

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。

令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官

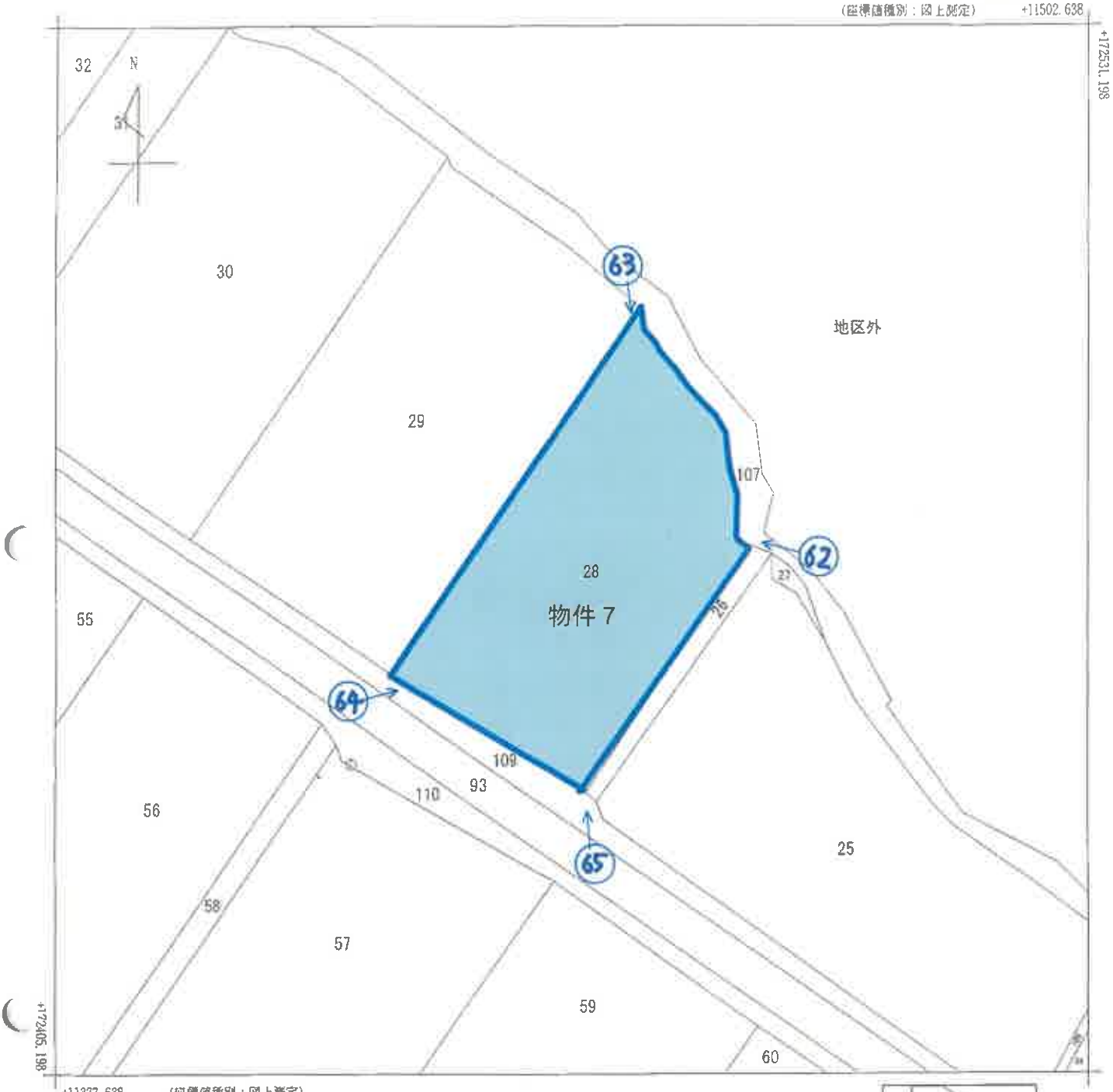
地図整理番号：M06801
(1/1)

[redacted]

(15 枚目)

公　図　写

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　河東町八田字北ノ田

←○写真撮影位置方向・写真番号

請求部分	所在	会津若松市河東町八田字北ノ田				地番	28番		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)	平成2年1月23日	補記事項			

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。

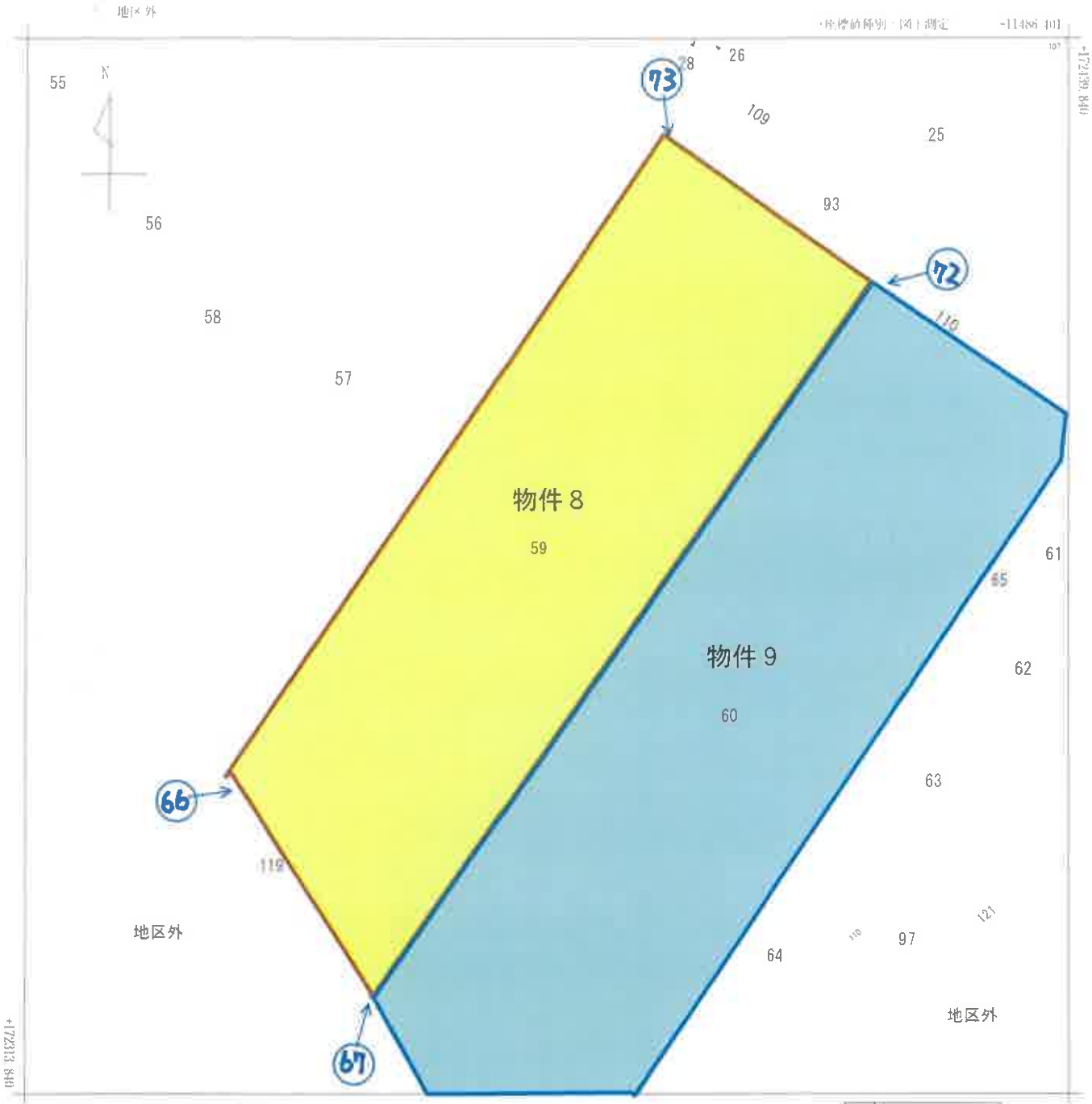
令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官

地図整理番号：M06802
(1/1)

(　16　枚目)

公　図　写

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

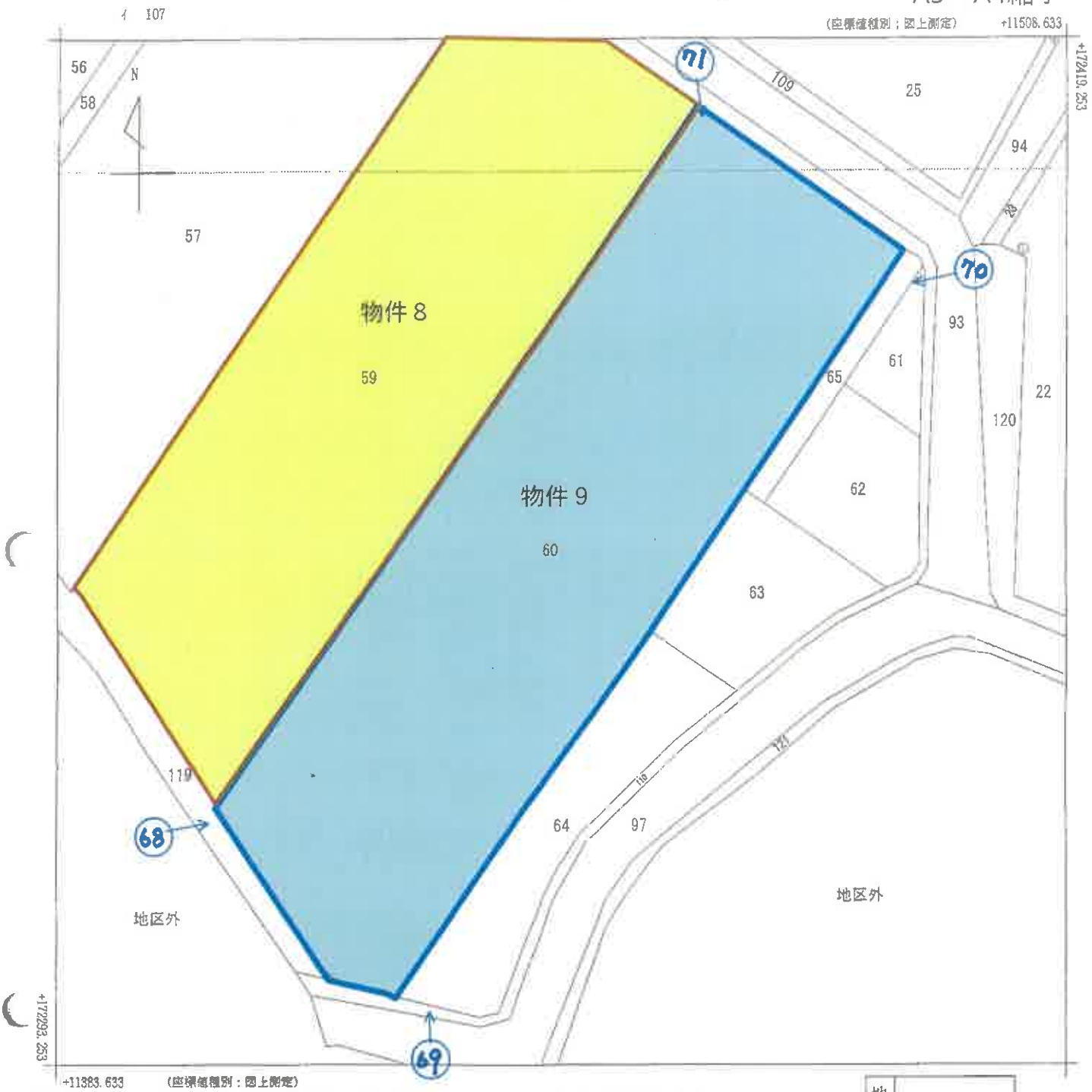
←○写真撮影位置方向・写真番号

地番区域見出	河東町八田字北ノ田

請求部分	所在	会津若松市河東町八田字北ノ田		地番	59番		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)	平成2年1月23日	補記事項	

公　図　写

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　河東町八田字北ノ田

←○写真撮影位置方向・写真番号

請求部分	所在	会津若松市河東町八田字北ノ田				地番	60番		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)	平成2年1月23日	補記事項			

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。

令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官

地図整理番号：M06803
(1/1)

[redacted]

(18 枚目)

登記年月日：平成8年11月7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。
令和8年6月30日　福島地方法務局若松支局　登記官

（19枚目）

20785G5

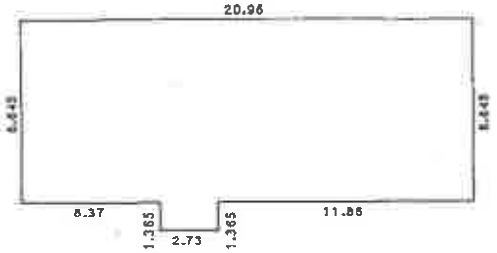
H8.11.7

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	77番の1
建物の所在	~~河沼郡河東町大字八田字漆沢77番地、75番地~~ 会津若松市河東町

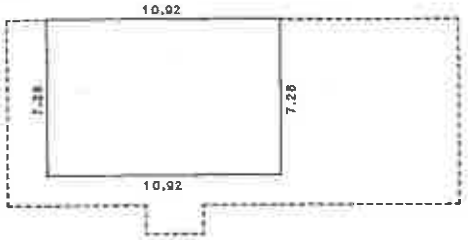
主たる建物　1階



求積表

8.645 × 20.96 =	181.19920
1.365 × 2.73 =	3.72645
合計	184.92565
床面積	184.92㎡

主たる建物　2階



求積表

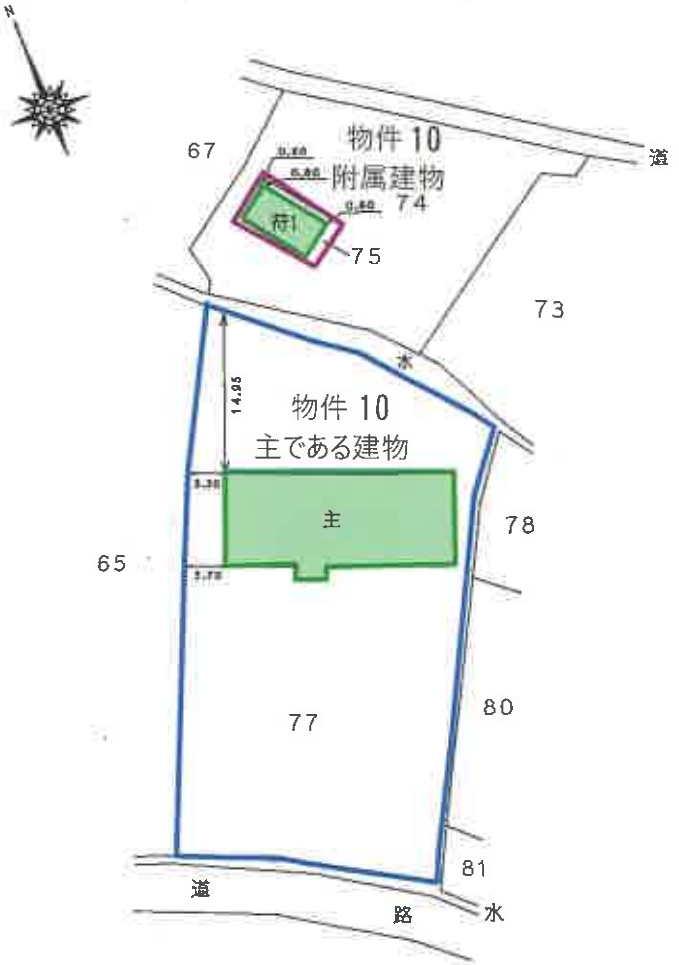
7.28 × 10.92 =	79.4976
床面積	79.49㎡

附属建物　符号　1　1階 ― 2階（各階同型）



求積表

3.82 × 6.68 =	25.5176
床面積	25.51㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

物件10

A3をA4に縮小

地図整理番号：M06792

登記年月日：平成8年11月7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。
令和8年6月30日　福島地方法務局若松支局　登記官

（20枚目）

20789G6

H8.11.7

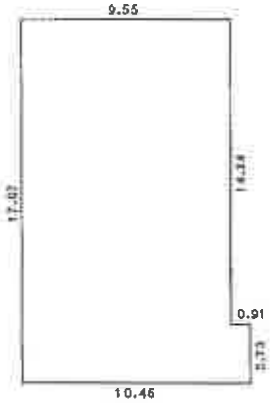
各階平面図

[redacted]

家屋番号	77番の2
建物の所在	河沼郡河東町大字八田字漆沢77番地

建物図面 各階平面図

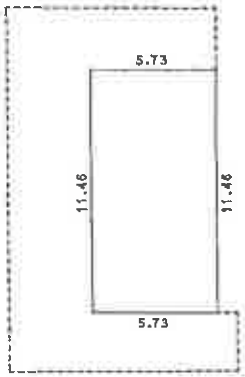
1階



求積表

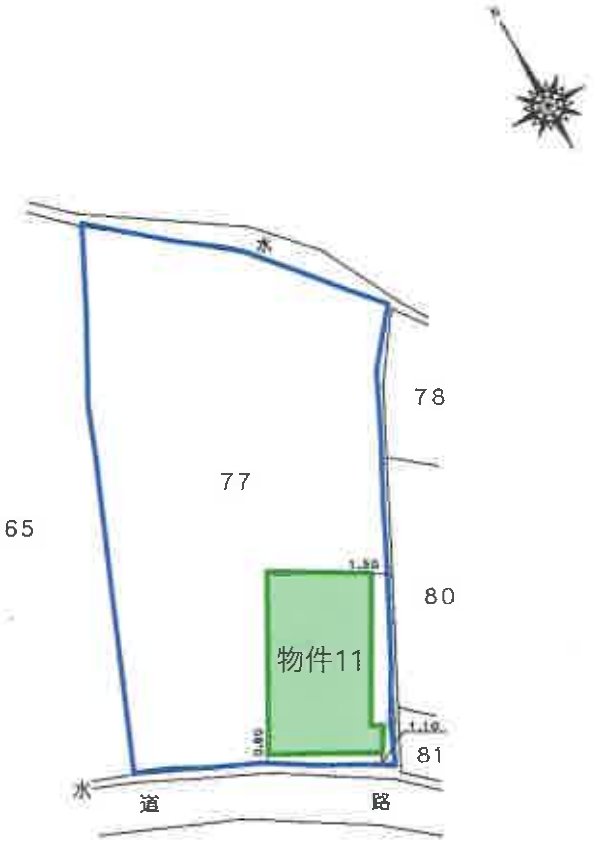
14.34	× 9.55	=	136.9470
2.73	× 10.46	=	28.5558
合計			165.5028
床面積			165.50㎡

2階



求積表

11.46	× 5.73	=	65.6658
床面積			65.66㎡



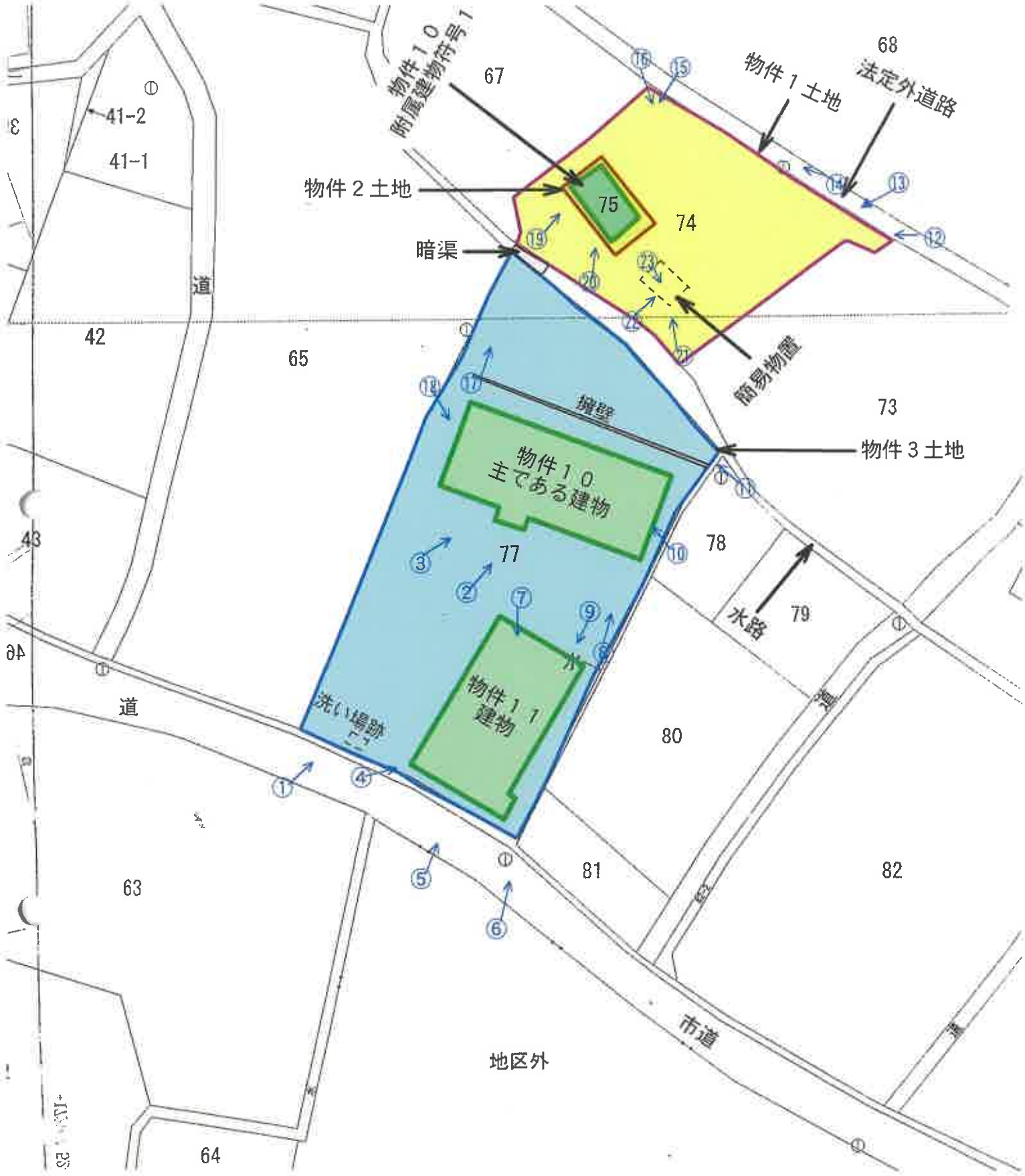
物件11

作製者	[redacted]	1月1日作製	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地図整理番号：M06793



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図

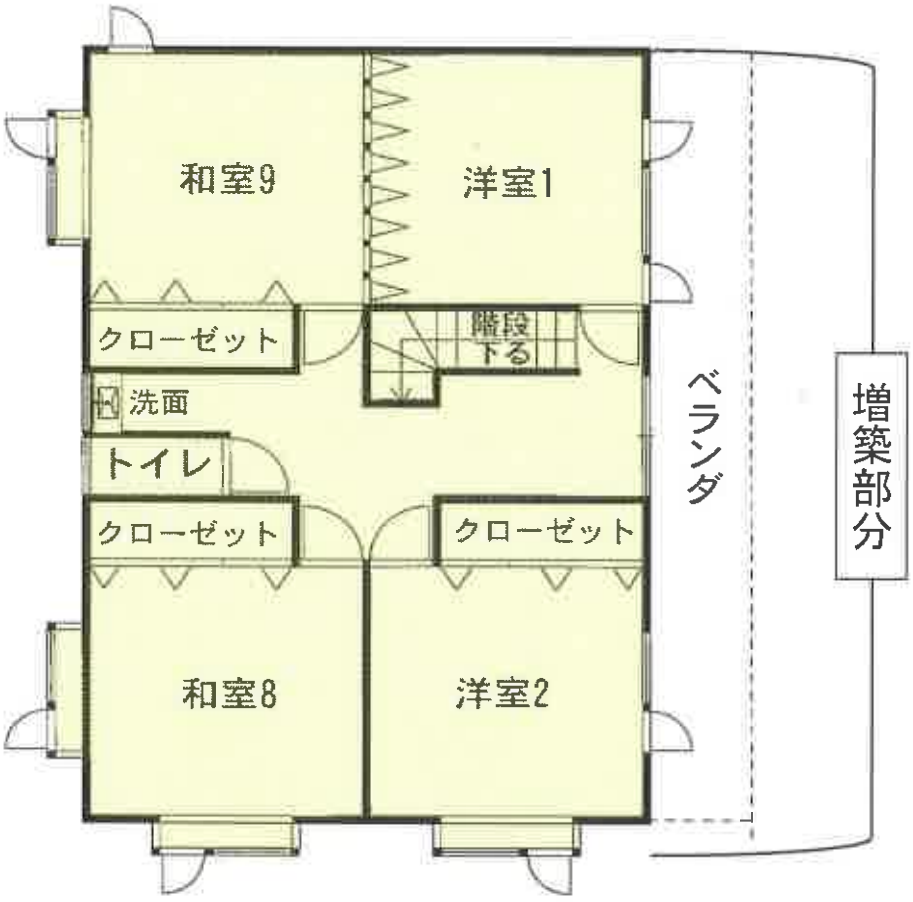
建 物 間 取 り 図

物件10主である建物(1階平面図)



建 物 間 取 り 図

物件10主である建物(2階平面図)

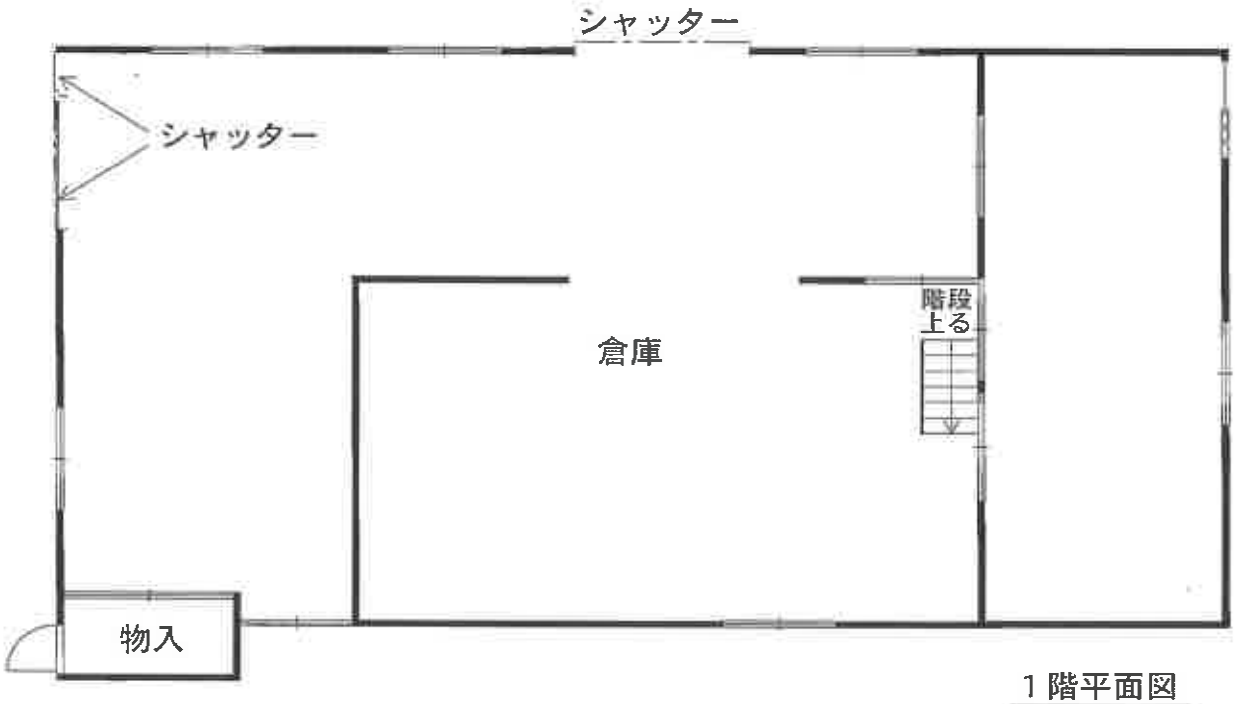


建 物 間 取 り 図

物件11



２階平面図



１階平面図

物件10主である建物

物件11



物件3

No. 1

物件10主である建物



物件3

No. 2

物件10主である建物



物件3

No. 3

物件11



物件3

No. 4

物件10主である建物

物件11



物件3

No. 5

物件11



物件3

No. 6

物件11



物件3

No. 7

物件10主である建物



物件3

No. 8

物件11



物件3

No. 9

物件10主である建物



物件3

No. 10

物件10主である建物



物件3

No. 11

物件10主である建物



物件1

No. 12

物件10主である建物



物件1

No. 13



物件1

No. 14



物件1

No. 15



物件1

No. 16

物件10附属建物符号1

簡易物置



物件2

物件1

No. 17

物件10主である建物



物件3

No. 18

物件10附属建物符号1



物件2　　物件1

No. 19

物件10附属建物符号1



物件2

No. 20

物件10附属建物符号1

簡易物置



物件2

物件1

No. 21

簡易物置



物件1

No. 22

簡易物置



No. 23



物件10主である建物：1階ホールの状況

No. 24



物件10主である建物：1階和室3の状況　　No. 25



物件10主である建物：1階和室5、和室6の状況　　No. 26



物件10主である建物：1階和室7、広縁の状況　　No. 27



物件10主である建物：1階広縁、板の間の状況　　No. 28



物件10主である建物:1階板の間、和室4の状況　　No. 29



物件10主である建物:1階和室4の状況　　No. 30



物件10主である建物:1階台所の状況　　No. 31



物件10主である建物:1階和室1の状況　　No. 32



物件10主である建物:1階和室1の状況　　No. 33



物件10主である建物:1階和室2の状況　　No. 34



物件10主である建物:1階浴室の状況　　No. 35



物件10主である建物:1階洗面所の状況　　No. 36



物件10主である建物：1階トイレの状況　　No. 37



物件10主である建物：1階トイレの状況　　No. 38



物件10主である建物:2階和室8の状況　　No. 39



物件10主である建物:2階洋室2の状況　　No. 40



物件10主である建物：2階洋室1、和室9の状況　　No.　41



物件10主である建物：2階和室9、洋室1の状況　　No.　42



物件10主である建物:2階洗面の状況　　No.　43



物件10主である建物:2階トイレの状況　　No.　44



物件10主である建物:2階ベランダの状況　　No.　45



物件1土地上　簡易物置の状況　　No.　46



物件11:1階倉庫の状況　　No. 47



物件11:1階倉庫の状況　　No. 48



物件11:1階倉庫の状況　　No. 49



物件11:1階倉庫の状況　　No. 50



物件11:2階倉庫の状況　　No. 51



物件11:2階倉庫の状況　　No. 52



物件4

No. 53



物件4

No. 54



物件4

No. 55



物件4

No. 56



物件6　　物件4　　No. 57



物件6　　物件4　　No. 58



物件6　　物件4　　No. 59



物件5　　物件4　　No. 60



No. 61



No. 62



物件7

No. 63



物件7

No. 64



物件7

No. 65



物件8

No. 66



物件8

No. 67



物件9

No. 68



物件9

No. 69



物件9

No. 70



物件9

No. 71



物件8

No. 72



物件8

No. 73

写

令和8年（ケ）第16号
令和8年9月14日 現地調査
令和8年9月29日 評　　価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評　価　書
（2の1）

評価人　不動産鑑定士
矢　吹　博　則

第１　評価額

一　括　価　格	
金4,960,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金20,000円
物件２（土地）	金50,000円
物件３（土地）	金2,650,000円
物件１０（建物）	金1,770,000円
物件１１（建物）	金470,000円

１　一括価格は、物件１、２、３、１０、１１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２の内訳価格は、物件１０附属建物符号１のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件３の内訳価格は、物件１０主である建物及び物件１１建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件１０の内訳価格は物件２及び物件３土地に関する当該建物の土地利用権付建物としての価格であり、物件１１の内訳価格は物件３土地に関する当該建物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である。

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	会津若松市河東町八田字漆沢 74番 山林 460㎡	
2	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字漆沢 75番 宅地 41.54㎡	
3	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字漆沢 77番 宅地 1,231.12㎡	
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市河東町八田字漆沢 77番地、75番地 77番の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　184.92㎡ 2階　79.49㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　25.51㎡ 2階　25.51㎡	
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市河東町八田字漆沢 77番地 77番の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　165.50㎡ 2階　65.66㎡	

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	ＪＲ磐越西線「東長原」駅の南東方約2.8km(道路距離) 農家住宅地域(漆沢)に隣接	
接面道路の状況	北東側幅員約1m　未舗装道路　(法定外)	
自然的条件	・地勢 … 標高約330m、南西向き下り傾斜 ・災害の危険性 … 無し。	
宅地化条件	宅地化等の影響 … 無し。	
付近の状況	農家住宅地域に隣接し、周囲に農地も見られる林地地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 無し。
土地の利用状況等	物件1土地所有者が山林の状態で占有している。	
特記事項	ア 地勢及び土地の利用状況について ・本土地は北東端の道路面から画地のほぼ中央部までは雑木・竹等に覆われた傾斜角約30°の急傾斜地である。中央部から南西方を流れる水路までは概ね平坦な土地であり雑草が茂っている。その平坦地部分に簡易な造作の物置(動産)が存する。 ・本土地の南西側には水路(会津若松市管理の法定外水路)が流れている。本土地の南西端部にその水路上に暗渠が設けられており当該暗渠を介して物件3土地との往来が可能である。水路上を通行する場合には水路の占用許可は要しないが水路の水流を妨げるような使用をする場合(建物を建築する等)には占用許可を要する(会津若松市開発管理課にて確認)。 ・本土地は上記水路上の暗渠を介して南西側に隣接する物件3土地と一体的な利用が可能であり、一体画地としては南西側の市道(河3-207)にも面することになる。 ・本土地と物件2土地との境界部分は判然としない。境界確定のためには測量等の調査を要する。 イ 地震等による被害について 雑草木が繁茂しているため詳細な確認はできなかったが、見分可能な範囲では地割れや陥没等は確認できなかった。	

（物件2）

位置・交通	ＪＲ磐越西線「東長原」駅の南東方約2.8km(道路距離、以下同じ。) 会津若松市役所河東支所まで約4.1km リオンドール河東店まで約3.2km 会津若松市立河東学園まで約4.1km	
付近の状況	当該地域は会津若松市の北東部郊外に位置する既成の農家住宅地域で周囲には田地が整然と広がっているほか山林も見られる。南方至近には国道49号滝沢バイパスが走っている。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし。 無し。
画地条件	地積 41.54㎡ 縦　（南西方から北東方にかけて）　…　約4.5m 横　（北西方から南東方にかけて）　…　約9m 略長方形 無道路地 南東側隣接地(物件1：山林)と概ね等高 北西側隣接地(物件1：山林)と概ね等高 南西側隣接地(物件1：山林)と概ね等高 北東側隣接地(物件1：山林)より約6m低い。 画地内は概ね平坦	
接面道路の状況	接面道路無し。	
土地の利用状況等	物件2土地所有者が本土地上に物件10附属建物符号1を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道　なし 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	
特記事項	ア 接面道路の状況について ・ 本土地は物件1土地に囲繞されており本土地単独では無道路地であるが、隣接する物件１土地及び水路(暗渠有	

	り）を介して南西側の物件3土地と一体的に利用されており、一体画地としては北東側の道路（法定外）及び南西側の市道（河3-207）に面している（二方路地）。しかし、北東側の道路は幅員が狭い未舗装の法定外道路であり系統連続性が劣るため二方路地としての効用増価はない。なお、水路の利用については物件1「特記事項ア地勢及び土地の利用状況について」記載の通り。 ・ 本土地と物件1土地との境界部分は判然としない。境界確定のためには測量等の調査を要する。 イ 建築規制について 本土地は建物の建築規制がある市街化調整区域内に所在している。また、本土地の隣接地（物件1）は急傾斜地であり福島県建築基準法施行条例第5条に規定する「がけ」に該当する可能性もある。建物の建築等に際しては会津若松市の所轄部署との協議を要する（会津若松市開発管理課及び建築住宅課にて確認）。 ウ 地震等による被害について 雑草木が繁茂しているため詳細な確認はできなかったが、見分可能な範囲では地割れや陥没等は確認できなかった。

（物件３）

位置・交通	物件2とほぼ同じ。
付近の状況	物件2と同じ。
主な公法上の規制等	物件2と同じ。
画地条件	間口 約25m 、奥行 約50m 、地積 1,231.12㎡ 略台形 中間画地 南東側隣接地（住宅地）と概ね等高 北西側隣接地（住宅地）と概ね等高 南西側隣接地（市道）と概ね等高 北東側隣接地（水路敷、一部暗渠有り）と概ね等高 本土地内の北側（物件10主である建物の北側）に段差（約1m）があり、当該段差部分には擁壁が設けられている。また、本土地内の南側中央寄りにコンクリートで土留めされた洗い場（面積約4.5㎡、深さ約1m）が存する（現在は使用されていない）。その余は概ね平坦。
接面道路の状況	南西側幅員約5m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号）
土地の利用状況等	物件3土地所有者が本土地に物件10主である建物及び物件11建物を所有し、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
特記事項	ア 接面道路の状況について ・ 本土地と南西側市道との間の水路（側溝、暗渠有り）は市道の一部である（会津若松市開発管理課にて確認）。 ・ 本土地は北東側に隣接する水路（暗渠有り）を介して物件1土地と一体的な利用が可能であり、一体画地としては北東側の道路にも面することになるが、当該道路は幅員が狭い未舗装の法定外道路であり系統連続性が劣るため二方路地としての効用増価はない。なお、水路の利用については物件1「特記事項ア地勢及び土地の利用状況について」記載の通り。

特記事項	イ 土地の利用状況について 本土地の北側に物件10建物(主である建物)が存する。また、本土地の南東側に物件11建物が存する。本土地における各建物の土地利用権が及ぶ範囲を現地調査及び本土地に係る建物の建蔽率等を参考に以下の通り査定した。

物件等	土地利用権等が及ぶ範囲	
物件11建物(注1)	275.83㎡	按分割合 (22.4%)
物件10主である建物 (注2)	955.29㎡	按分割合 (77.6%)
合計 (物件3土地の地積)	1,231.12㎡	(100.0%)

注1 物件11の建築面積を基準建蔽率で除して当該物件の土地利用権等が及ぶ範囲を以下の通り求めた。

物件11の建築面積		基準建蔽率		土地利用権等が及ぶ範囲
165.50㎡	÷	60%	≒	275.83㎡

注2 物件3土地の地積から物件11建物の土地利用権等が及ぶ範囲を控除して物件10主である建物の土地利用権等が及ぶ範囲を以下の通り求めた。

物件3土地の地積		物件11の土地利用権が及ぶ範囲		物件10の土地利用権が及ぶ範囲
1,231.12㎡	-	275.83㎡	=	955.29㎡

ウ 建築規制について

本土地は建物の建築規制がある市街化調整区域内に所在している。建物の建築等に際しては会津若松市の所轄部署との協議を要する(会津若松市開発管理課及び建築住宅課にて確認)。

エ 地震等による被害について

地震等による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等

（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：年月日不詳 経過年数（既存部分）：100年程度と推定 経過年数（増築部分）　30年と推定 経済的残存耐用年数：既存部分及び増築部分はいずれもほぼ満了している。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード、モルタル 天　井：目透かし、ビニールクロス、化粧石膏ボード等 内　壁：クロス張り、漆喰、京壁 床　：畳、Pタイル、長尺塩ビシート、フローリング 設　備：電気、給排水衛生設備
床面積（現況）	1階 184.92㎡、　2階 79.49㎡　　合計 264.41㎡ ＊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	物件10建物所有者が本物件を住家（空き家）として占有している。
特記事項	ア 建物の構造変更・増築等について ・本建物の全部事項証明書によれば本建物の一部が取り毀され（平成8年5月27日付け）、その後増築され構造が変更されている（平成8年11月1日付け）。 現地調査及び建物建設計画図等から本建物の既存部分及び増築部分を以下の通り査定した。

既存部分 ア	増築部分 イ	合　計 ウ＝ア＋イ
67.13㎡	197.28㎡	264.41㎡

・既存部分の経過年数については現地調査及び本物件所有者へのヒアリング等から100年程度と推定した。

・増築部分の経過年数について本建物の全部事項証明書、建築見積書、現地調査及び本物件所有者へのヒアリング等から約30年と推定した。

	イ 保守管理の状態について ・既存部分 外部… 北東側屋根の一部に雪害での破損と考えられる屈折部分があるほかは、格別の損傷や汚損は確認できなかった。 内部… 動産類が多数残置されており詳細に見分できない部屋もあったが、歩くと畳床が沈み込む箇所があった。 本部分は建築年次が古く、また、空き家でもあったため老朽化が進行している。 ・増築部分 内外部ともに格別の損傷は見られなかったが、建築後約30年経過しており、また、空き家でもあったため経年劣化が進行している。 ウ 地震等による被害について 地震等による格別の損傷等は見られなかった。

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：年月日不詳 経過年数：不詳 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：板 本建物入口の戸を開けることができず内部を確認することができなかったため内部の仕様等については不明。
床面積（現況）	1階 25.51㎡ 、 2階 25.51㎡ 合計 51.02㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：物置 間取り：不明
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件10建物所有者が本物件を物置として占有している。
特記事項	ア 建物の経済的残存耐用年数について 本建物の建築年については不詳であるが、現地調査及び

特記事項	本物件所有者へのヒアリング等から経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判断した。 イ 保守管理の状態について 本建物の内部の見分はできなかったが、建物外部の状態及び本建物の周囲の状態（雑草や木が茂り、本建物に近づくことが容易ではない。）から建物の保守管理状態は劣ると判断した。 ウ 地震等による被害について 地震等による被害については不明。

（物件１１）

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40年4月30日　　新築 増築年月日（登記記載）：昭和62年5月30日　　増築 経過年数（新築後）：61年 経過年数（増築後）：39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、漆喰、コンクリートブロック、板 天　井：表し 内　壁：合板、漆喰、コンクリートブロック 床　：コンクリート、板 設　備：電気
床面積（現況）	1階 165.50㎡、　2階 65.66㎡　　合計 231.16㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：倉庫 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	物件11建物所有者が本物件を倉庫として占有している。
特記事項	ア 保守管理の状態について 本建物内外部に格別の損傷等はみられなかったが、建築後約61年、増築後約39年経過しており経年劣化が進行している。 イ 地震等による被害について 地震等による格別の損傷等は見られなかった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１、２、３（土地）

①　物件１

物件1の土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	土地価格（円）ア×イ×ウ
1	77	0.95	460.00	30,000

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　福島(林)20-11(林地)

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
75円/㎡	×	99 / 100	×	100 / 100	×	100 / 97	＝	77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：100%

◇地　域　格　差：交通接近条件：97%（　農家住宅地域との接近性　）
自　然　的　条　件：100%
宅　地　化　条　件：100%
行　政　的　条　件：100%
そ　の　他　条　件：100%
格　差　率　計　97%

イ　個　別　格　差：交通接近条件：100%
自　然　的　条　件：100%
宅　地　化　条　件：100%
行　政　的　条　件：100%
そ　の　他　条　件：95%（　境界確定　）
格　差　率　計　95%

ウ　地　　積：登記数量

② 物件２及び３

物件２及び３の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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
2	6,660	0.53	41.54	0.80	120,000
3		0.90	1,231.12	0.80	5,900,000

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-24（住宅地）

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
7,400円/㎡	×	99 / 100	×	100 / 100	×	100 / 110	＝	6,660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：　100%
◇地　域　格　差：街　路　条　件：　100%
交通接近条件：　100%
環　境　条　件：　110%（周辺の利用状態、画地規模）
行政的条件：　100%
格　差　率　計：　110%

イ　個　別　格　差：

物件番号	2	3
街路条件	100%	100%
交通接近条件	100%	100%
環境条件	80%（隣接地の利用状況）	100%
画地条件	70%（地積）	90%（　画地内段差　）
行政的条件	100%	100%
その他の条件	95%（　境界確定　）	100%
格差率計	53%	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）物件１０、１１（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。

① 物件１０

ⅰ 主である建物(既存部分)

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
290,000	67.13	0.02	390,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	100年程度と推定
b 経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
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%

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

ⅱ 主である建物(増築部分)

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
230,000	197.28	0.03	1,360,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	30年
b 経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
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	3%

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

ⅲ 物件１０主である建物(既存部分＋増築部分)

既存部分 (円) ア	増築部分 (円) イ	主である建物価格 (円) ア＋イ
390,000	1,360,000	1,750,000

iv 附属建物(符号１)

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
50,000	51.02	0.02	50,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	不詳
b 経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
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%

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

v 物件１０建物(主である建物＋附属建物符号１)

主である建物 (円) ア	附属建物符号１ (円) イ	物件１０建物価格 (円) ア＋イ
1,750,000	50,000	1,800,000

② 物件１１

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
100,000	231.16	0.02	460,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	39年以上
b 経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
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%

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

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件２及び３土地については土地利用権等価格を控除し、物件１０及び１１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	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	30,000			30,000
2	120,000	1.00	0.25　法定地上権	30,000
3	5,900,000	1.00	0.25　法定地上権	1,480,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件2土地の全範囲とした。
物件3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	30,000		1.00	1.00	0.60	20,000
2	120,000	- 30,000	1.00	1.00	0.60	50,000
3	5,900,000	- 1,480,000	1.00	1.00	0.60	2,650,000
１０注	1,800,000	+ 1,150,000	1.00	1.00	0.60	1,770,000
１１注	460,000	+ 330,000	1.00	1.00	0.60	470,000
一括価格（合計）						4,960,000

（注）物件3土地上の物件10主である建物及び物件11建物の土地利用権等価格を以下の通り求めた（土地利用権等の按分割合については本書P.7「特記事項イ 土地の利用状況について」参照）。

物件3土地の土地利用権等価格 (円) a	物件10主である建物のための土地利用権等の按分割合 b	物件10主である建物のための土地利用権等の按分価格 (円) a×b
1,480,000	77.6%	1,150,000

物件3土地の土地利用権等価格 (円) c	物件11建物のための土地利用権等の按分割合 d	物件11建物のための土地利用権等の按分価格 (円) c×d
1,480,000	22.4%	330,000

ウ　占有減価修正：無し。

エ　市場性修正：無し。

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　　福島(林)20-11(林地)

所　　在：大沼郡三島町大字桧原字水林1531番
価　　格：75円/㎡
位　　置：「会津桧原」駅まで道路距離で約200m
価格時点：令和8年7月1日
地　　積：2,247㎡
搬出地点の道路の状況：町道　幅員6m
最寄り集落：桧原　100m
用途指定等：都市計画区域外
　　地域森林計画対象民有林
地域の概要：周囲は杉林で西側に農地が混在する地域
地域の特性：農村林地

2　地価公示価格　　会津若松-24(住宅地)

所　　在：会津若松市河東町八田字八田野443番
価　　格：7,400円/㎡
位　　置：「磐梯町」駅まで道路距離で約3,400m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：753㎡
供給処理施設：上水道
接面街路：西側6.0m市道　　中間画地
用途指定等：市街化調整区域
　　無指定
　　防火・準防火の指定無し
　　建蔽率　　60%　　容積率　　200%
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶほか畑も見られる住宅地域

3　　固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件1：　　5,750円
物件2：　　139,574円
物件3：　3,023,188円
物件10：　3,715,910円（主である建物）
物件10：　313,684円（附属建物符号1）
物件11：　173,125円

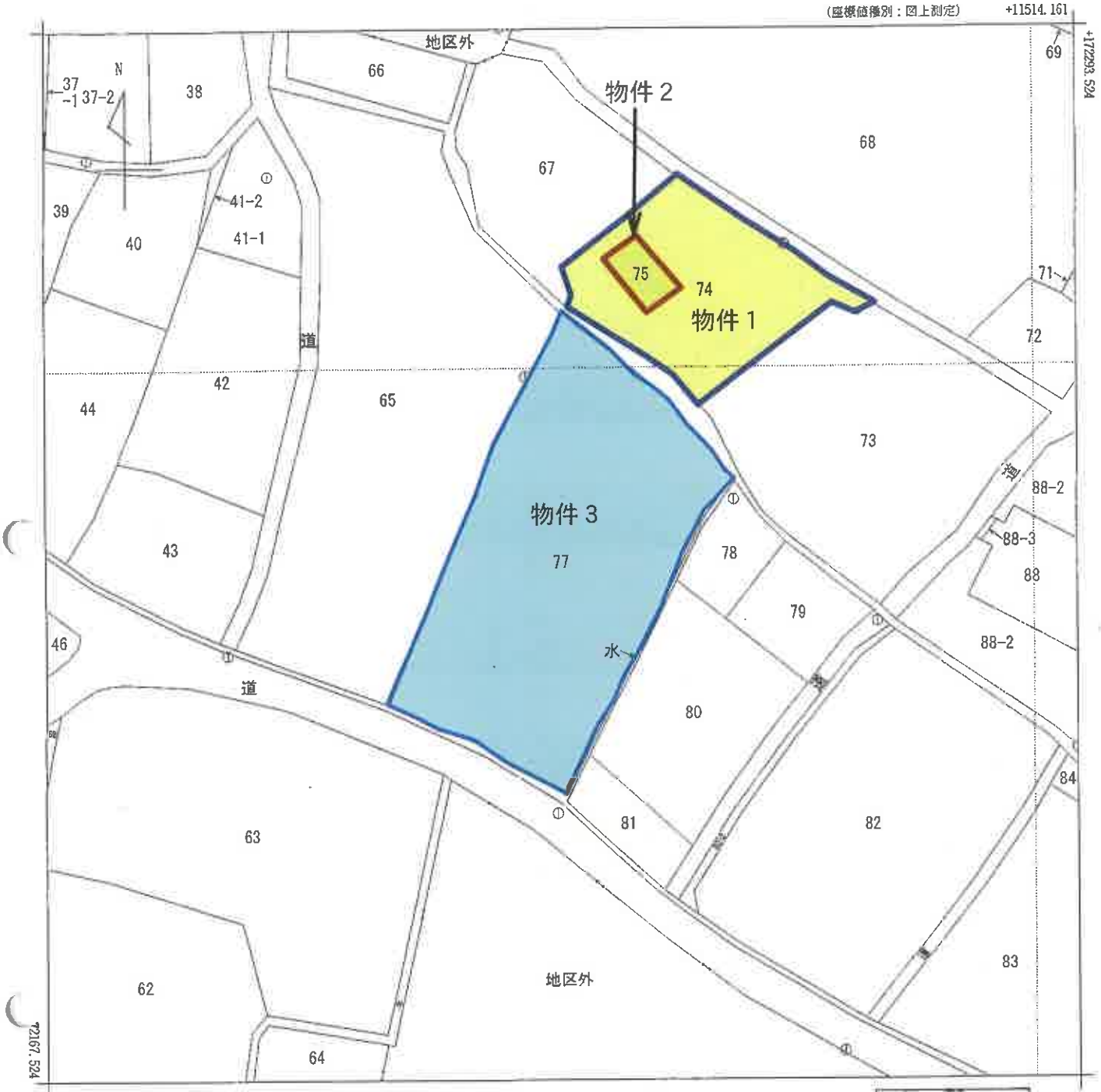
第7　附属資料

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

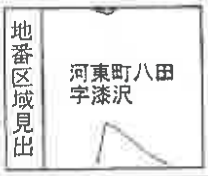
以　上

公　図　写

A3→A4縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	会津若松市河東町八田字漆沢				地番	77番		
出力縮尺	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60年12月			備付年月日(原図)	平成1年5月16日			補記事項	

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。

令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官

地図整理番号：M06800
(1/1)

登記年月日：平成8年11月7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。
令和8年6月30日　福島地方法務局若松支局　登記官

H8.11.7

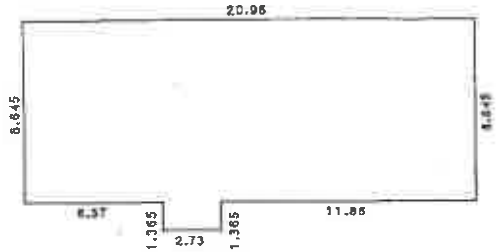
2078565

各階平面図 [redacted]

建物図面 各階平面図

家屋番号	77番の1
建物の所在	~~河沼郡河東町大字八田字漆沢77番地、75番地~~ 会津若松市河東町

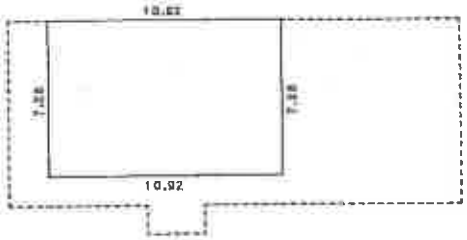
主たる建物　1階



求積表

8.645 × 20.96	=	181.19920
1.365 × 2.73	=	3.72645
合計		184.92565
床面積		184.92㎡

主たる建物　2階



求積表

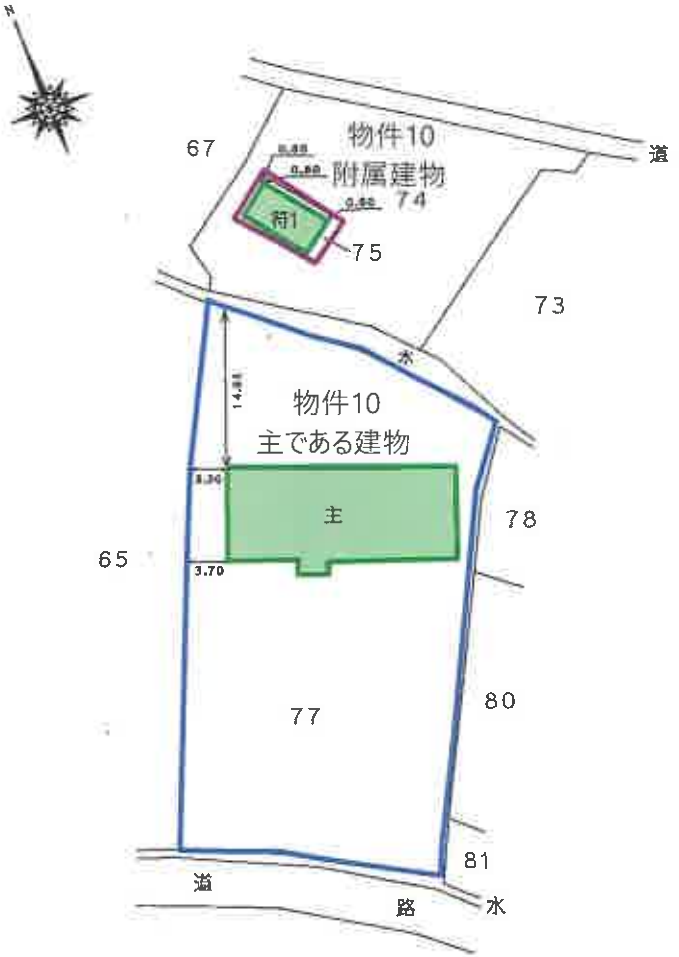
7.28 × 10.92	=	79.4976
床面積		79.49㎡

附属建物　符号　1　1階　―　2階（各階同型）



求積表

3.82 × 6.68	=	25.5176
床面積		25.51㎡



物件10

作製者	[redacted]	11月1日作製	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3をA4に縮小

[redacted]

地図整理番号：M06792

登記年月日：平成8年11月7日

H8.11.7

2078966

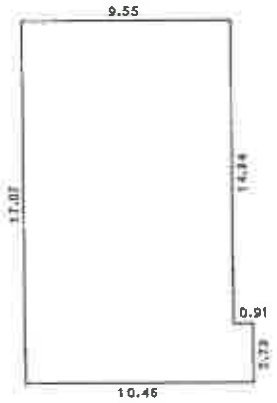
各階平面図

[redacted]

家屋番号	77番の2
建物の所在	河沼郡河東町大字八田字漆沢77番地

建物図面 各階平面図

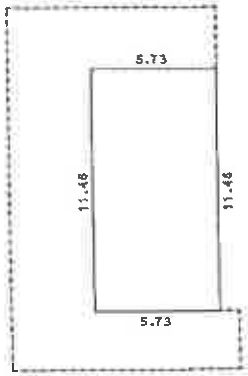
1階



求積表

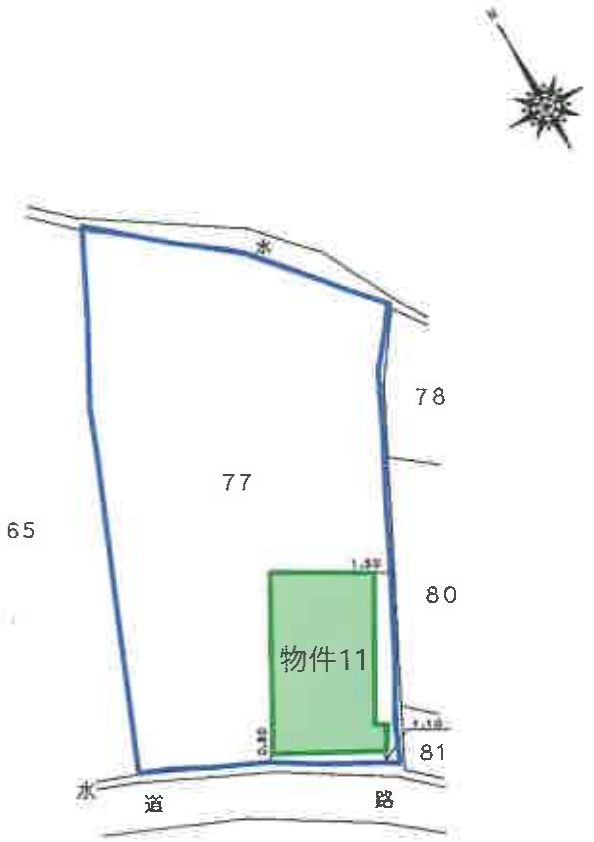
14.34	× 9.55	=	136.9470
2.73	× 10.46	=	28.5558
合計			165.5028
床面積			165.50㎡

2階



求積表

11.46	× 5.73	=	65.6658
床面積			65.66㎡



物件11

作製者 [redacted] 1月1日作製 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

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。
令和8年6月30日 福島地方法務局若松支局 登記官

A3をA4に縮小

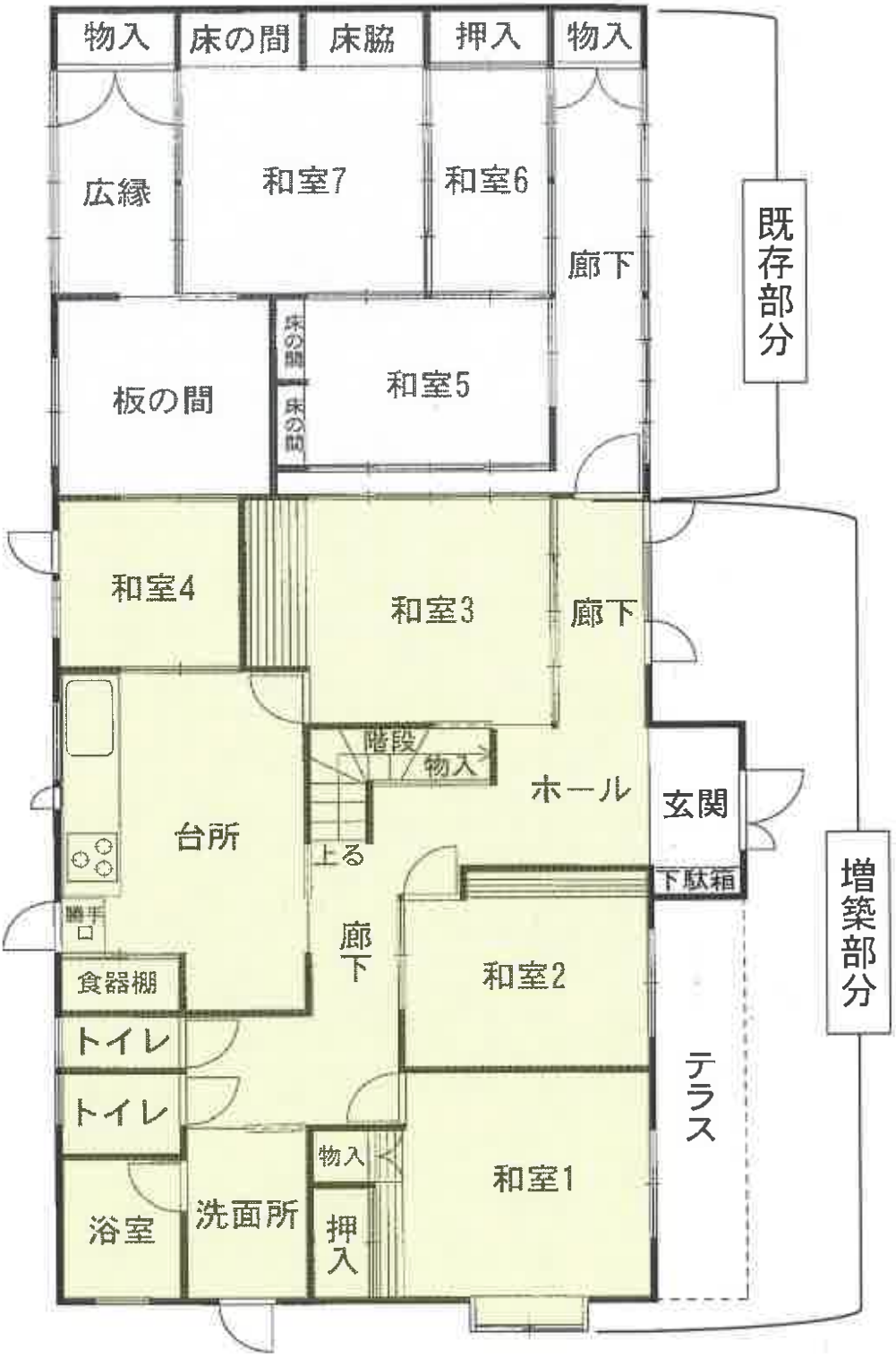
地図整理番号：M06793


物件１０
附属建物符号１
67
68
物件１土地
法定外道路
41-2
41-1
物件２土地
75
74
暗渠
道
42
65
簡易物置
73
擁壁
物件３土地
物件１０
主である建物
77
78
43
水路
79
水
物件１１
建物
洗い場跡
道
80
81
82
63
市道
地区外
64

土地建物位置関係図

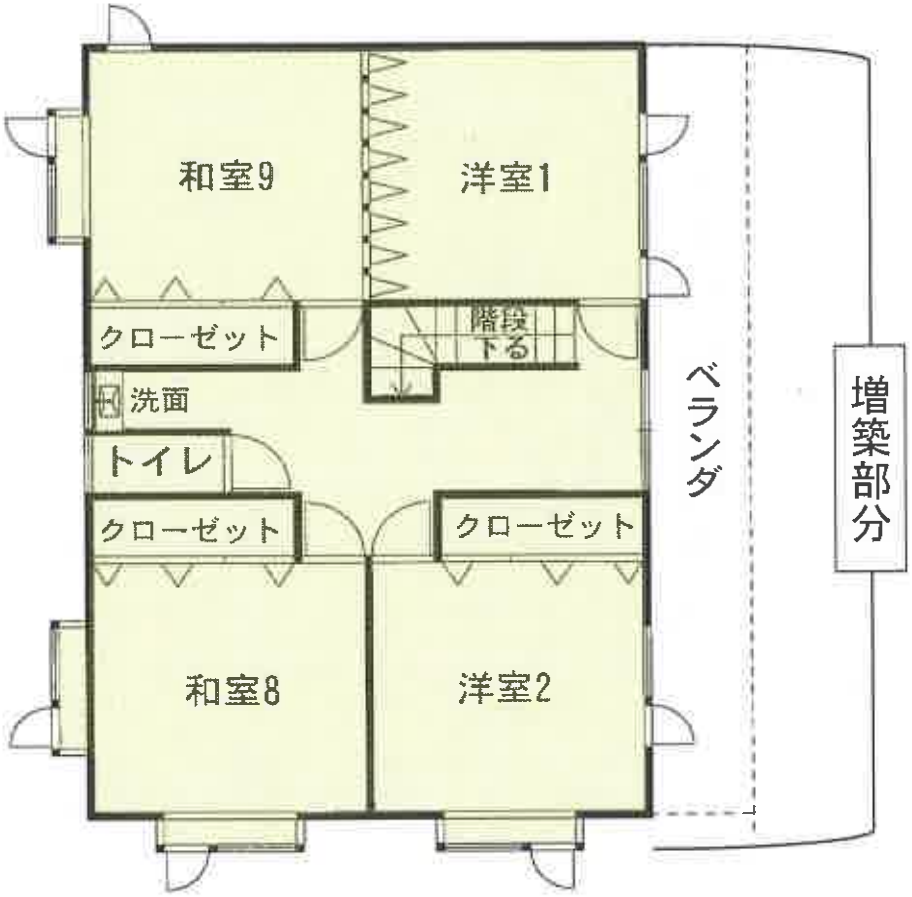
建 物 間 取 り 図

物件10主である建物(1階平面図)



建 物 間 取 り 図

物件10主である建物(2階平面図)

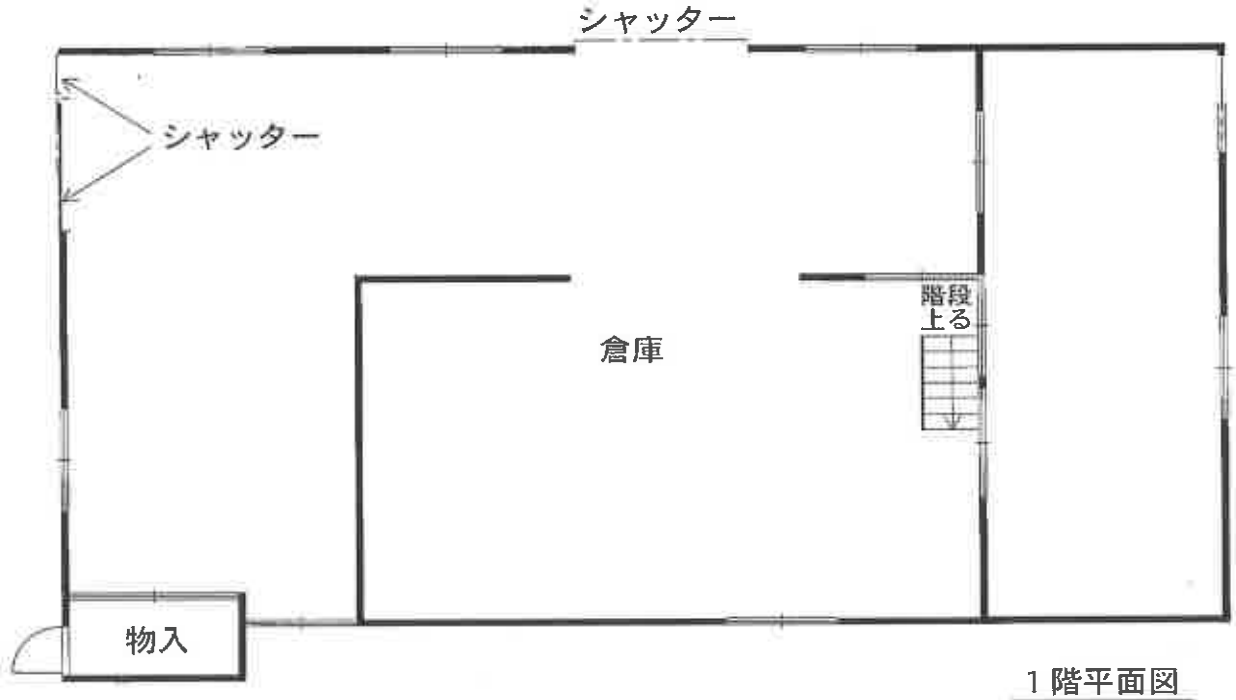


建 物 間 取 り 図

物件11



2階平面図



1階平面図