令和8年（ケ）第16号【物件4～9】

注　意　書

本件は、物件4～9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1～3、10、11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　９年　２月１０日　午前　８時３０分から 令和　９年　２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月２４日　午前１０時００分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　３月１０日　午前　９時５０分 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）
4～9☆	3,320,000 2,656,000	一括	664,000	21,846	0
4	820,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	390,000				
8	960,000				
9	1,130,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

☆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

（現況）

地　　目　　田

☆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

（現況）

地　　目　　田

☆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

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

☆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

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４～９】
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４～９】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４～９】
Ｂが占有している。同人の賃借権は，対抗要件を有していない。

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

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

　　（現況）

　　地　　目　　田

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

　　（現況）

　　地　　目　　田

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

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

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

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

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

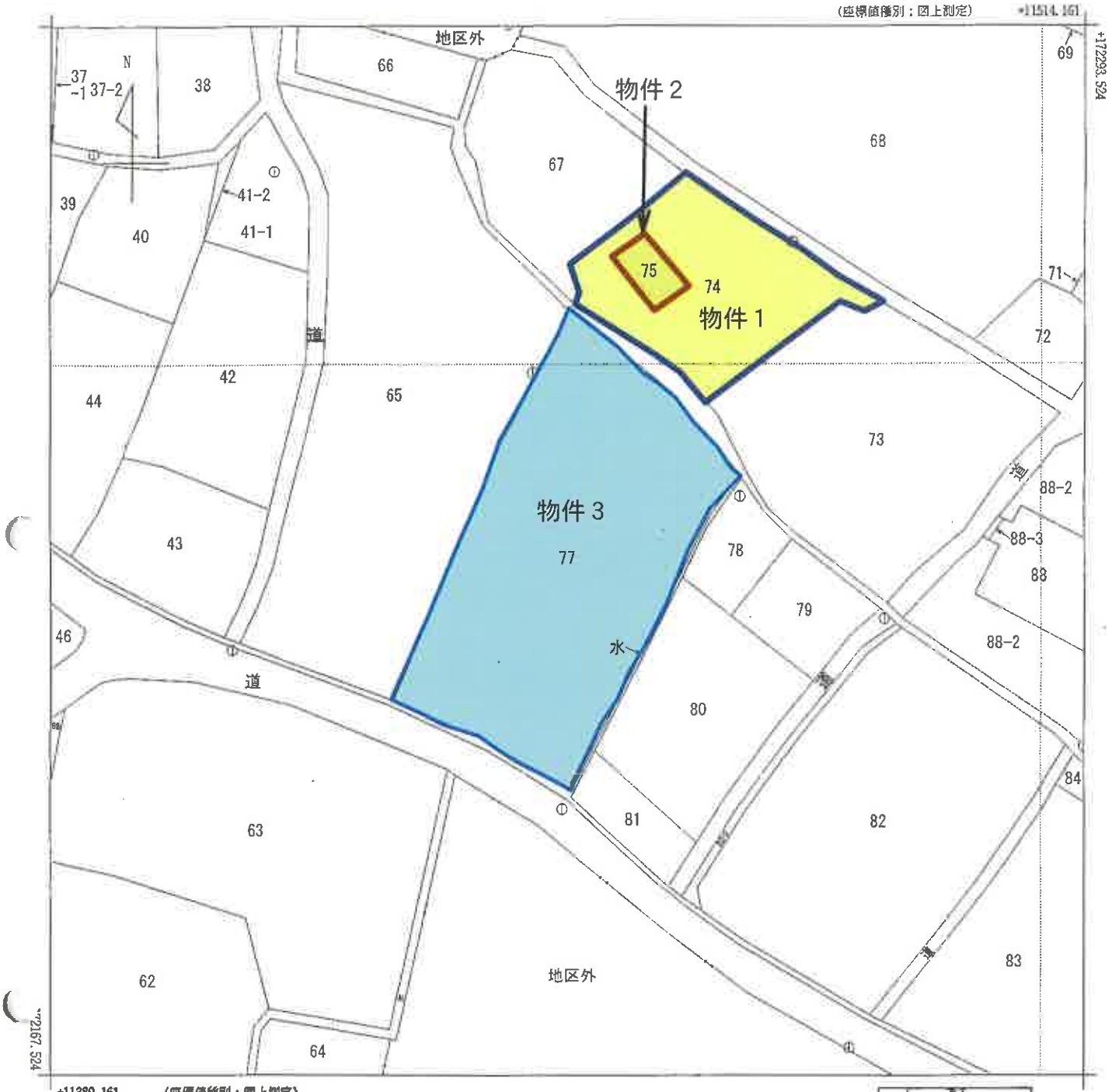
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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。



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

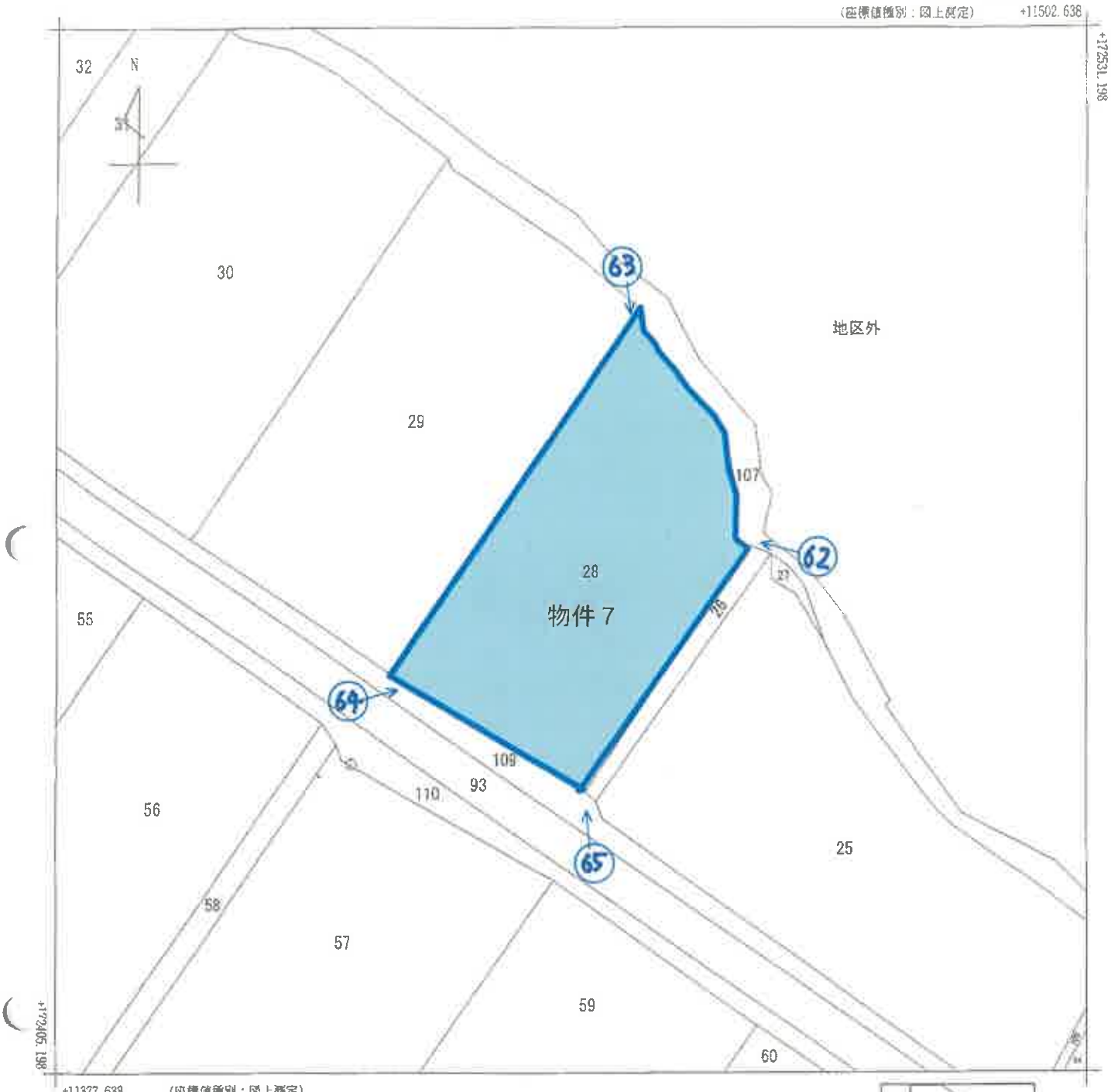
地図整理番号：M06801
(1/1)

[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。

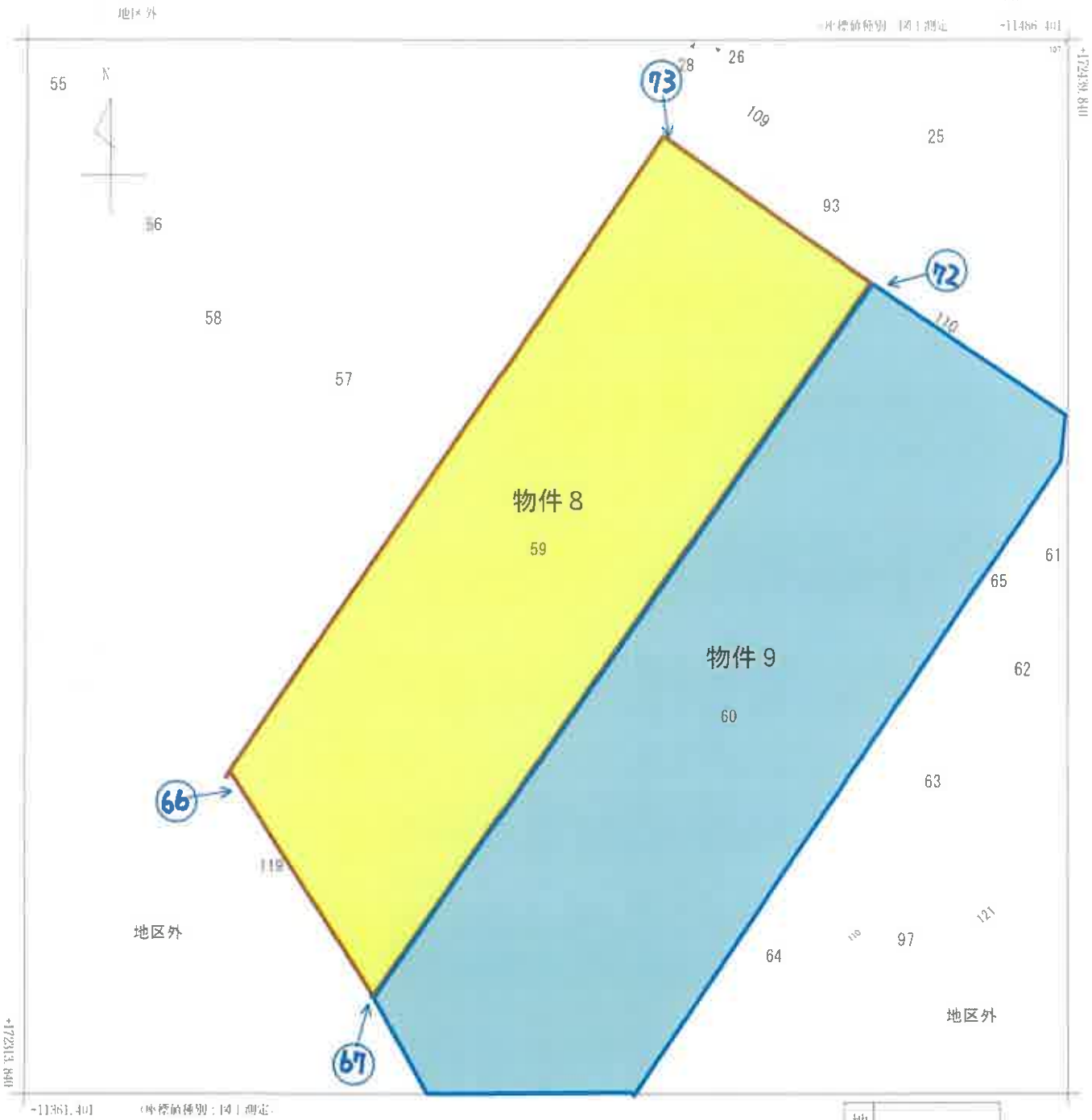
令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
登記官 [redacted]

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。

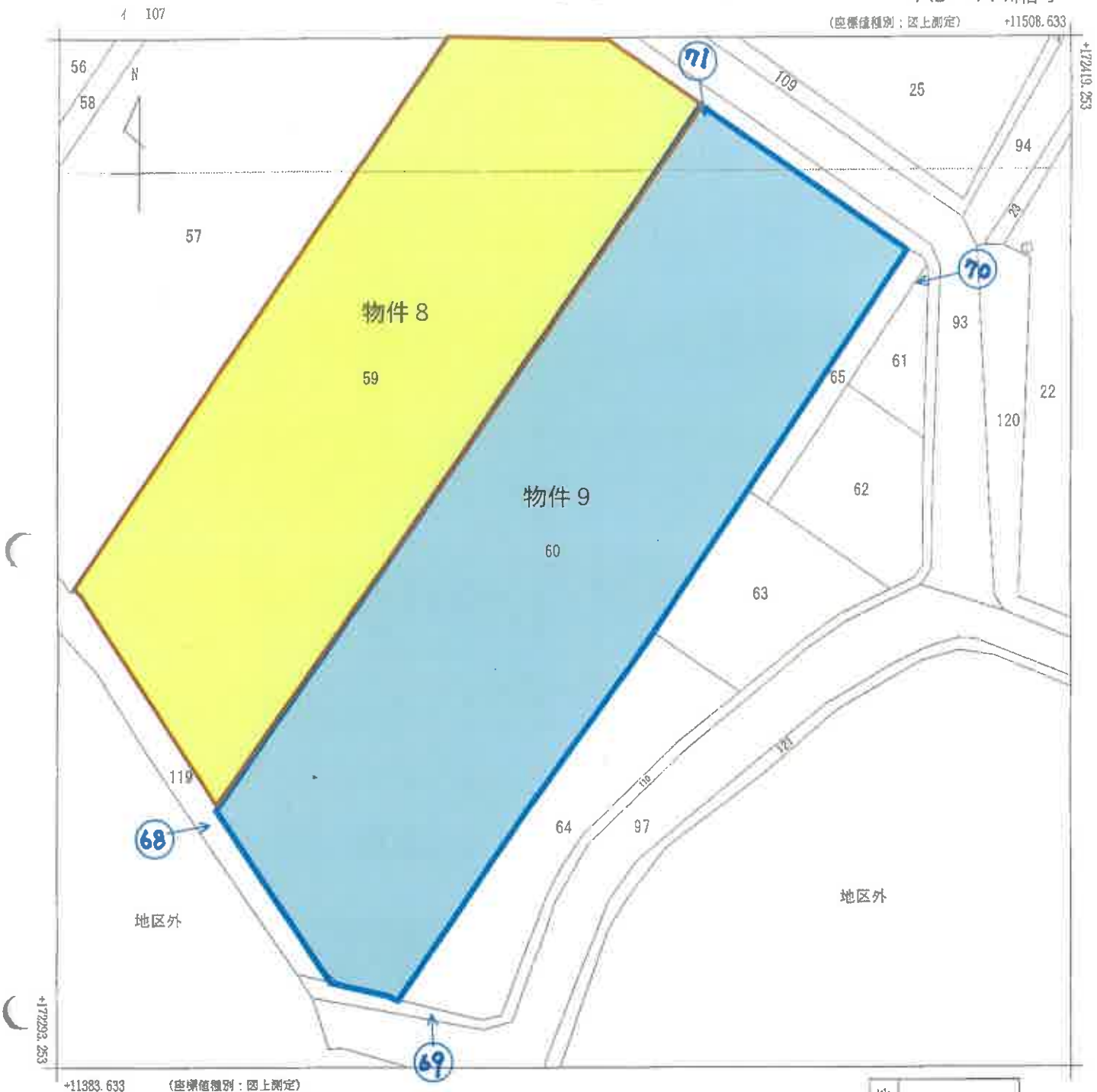
地番区域見出	河東町八田 字北ノ田

←○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	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)

(　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）

2078565

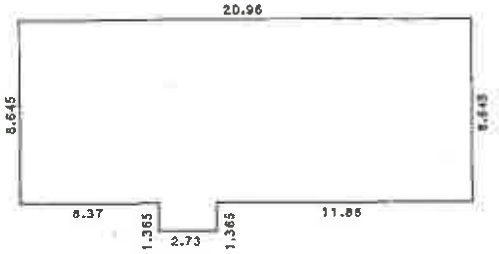
H8.11.7

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

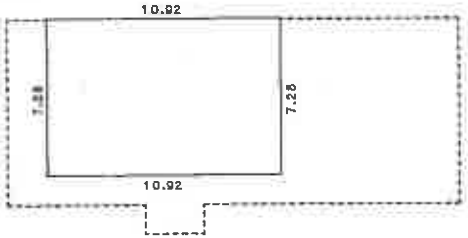
主たる建物　1階



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

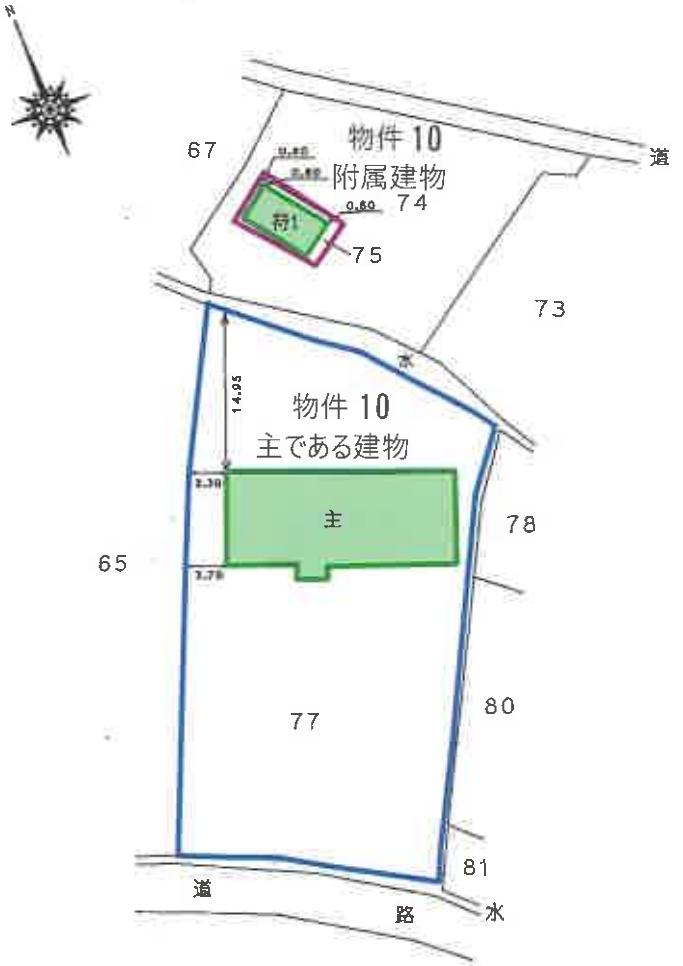
7.28 × 10.92 =	79.4976
床面積	79.49㎡

附属建物　符号　1　1階　一　2階（各階同型）



求積表

3.82 × 6.68 =	25.5176
床面積	25.51㎡



作製者	[redacted]	11月1日作製	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

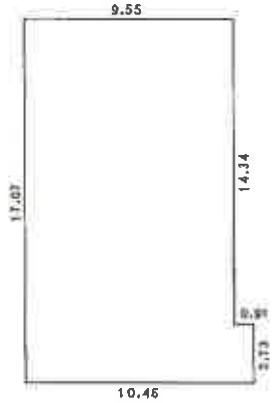
各階平面図

[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

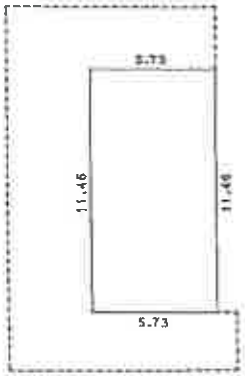
1階



求積表

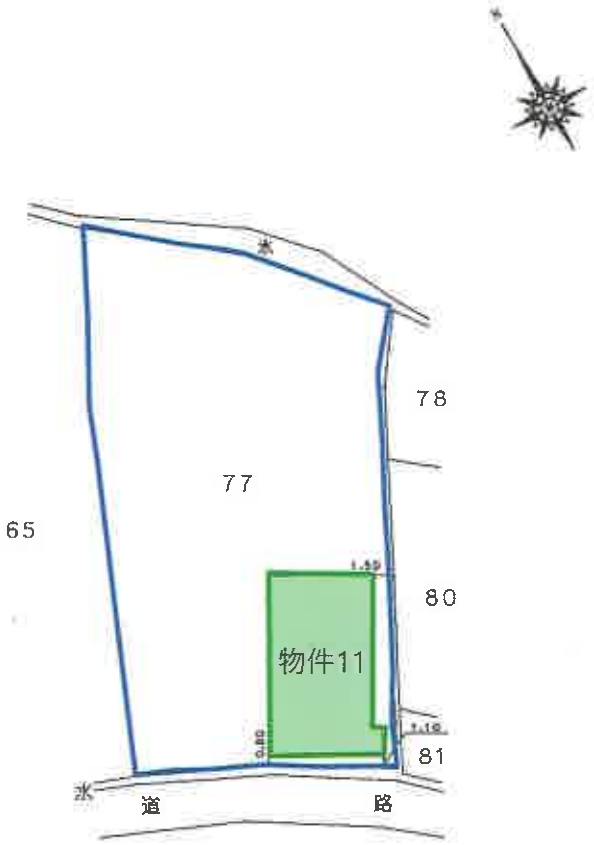
14.34	× 9.55	=	136.9470
2.73	× 10.46	=	28.5558
合計			165.5028
床面積			165.50㎡

2階



求積表

11.46	× 5.73	=	65.6658
床面積			65.66㎡



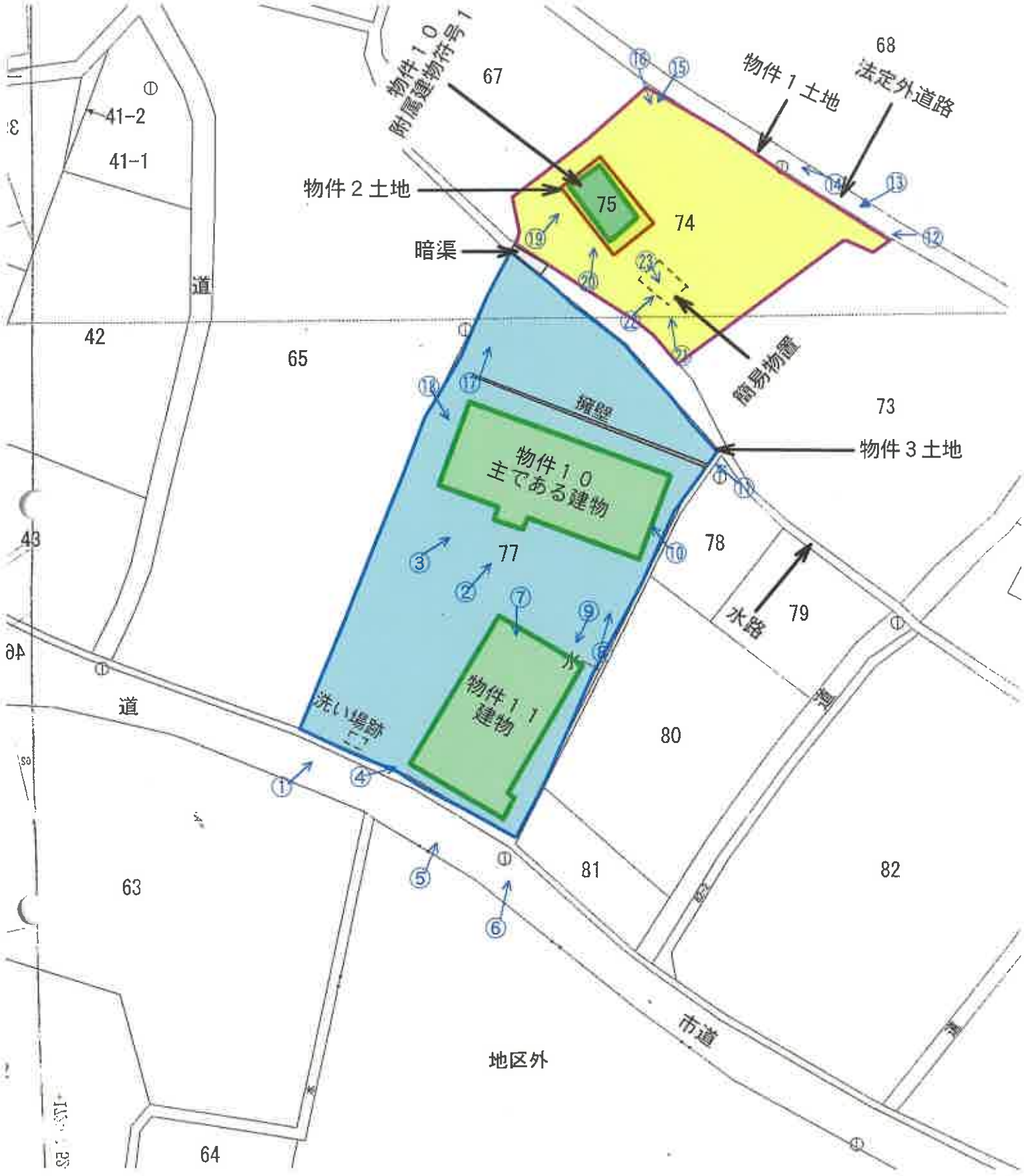
物件11

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

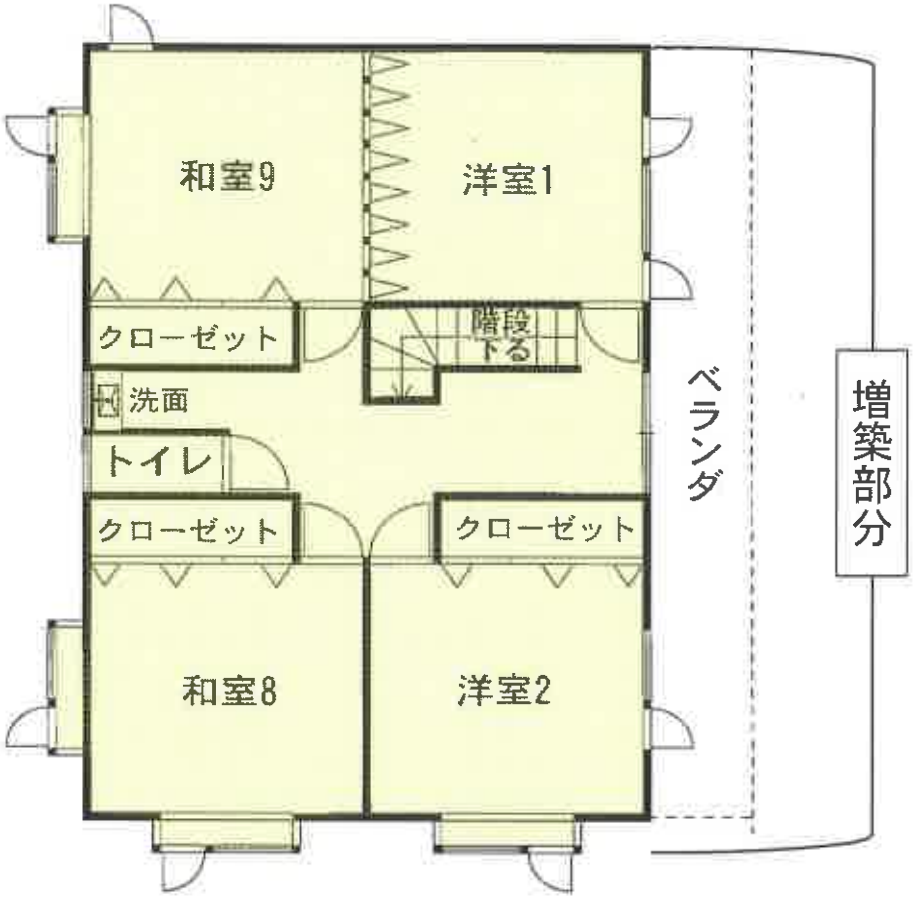
建 物 間 取 り 図

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)

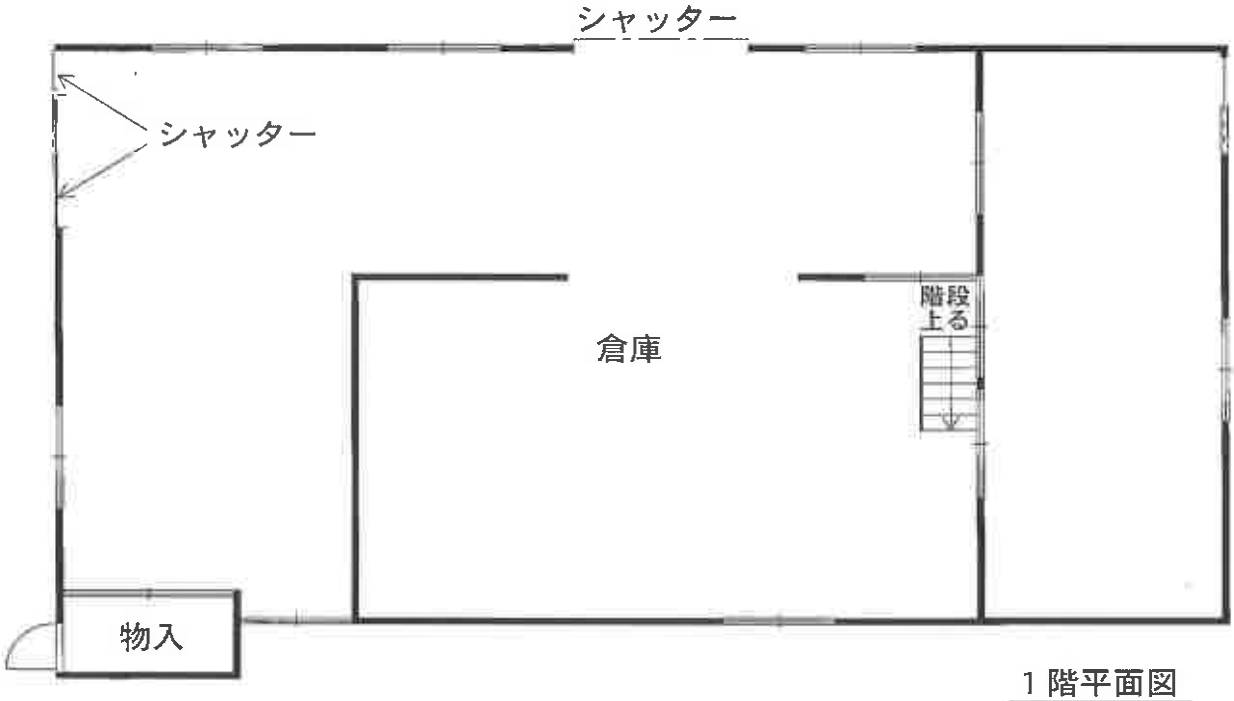


建 物 間 取 り 図

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　2）

評価人　不動産鑑定士
矢　吹　博　則

第１　評価額

一　括　価　格	
金3, 320, 000円	
内　訳　価　格	
物件４（土地）	金820, 000円
物件５（土地）	金10, 000円
物件６（土地）	金10, 000円
物件７（土地）	金390, 000円
物件８（土地）	金960, 000円
物件９（土地）	金1, 130, 000円

１　一括価格は、物件4乃至9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。

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)
4	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 22番 田 2,644㎡	
5	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 23番 雑種地 44㎡	
6	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 24番 雑種地 67㎡	
7	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 28番 田 1,234㎡	
8	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 59番 田 2,969㎡	
9	所在 地番 地目 地積	会津若松市河東町八田字北ノ田 60番 田 3,477㎡	
番号	特記事項		
		物件4乃至9は現況農地であるため、上記目的土地の競売に関して買受人は農地買受適格証明書の提出を要する(会津若松市農業委員会からの回答書による)。	

第４　目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

（物件４）

位置・交通	ＪＲ磐越西線「東長原」駅の南東方約2km(直線距離、以下同じ。)最寄りの農家住宅地域(漆沢)まで約170m	
付近の状況	当該地域は会津若松市北東部郊外の農家住宅地域(漆沢)至近に位置する農地地域で土地改良により整備された田地が広がってる。	
接面道路の状況	水路を介して幅員約4mの舗装道路(公衆用道路)に南西面及び西面。幅員約4mの未舗装道路(公衆用道路)に南東面。 ※　車輌の通行ができる道路が配置されている。	
自然的条件	地勢	概ね平坦
	灌漑・排水等の状態	土地改良により整備済み。
	災害の危険性	無し。
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	無し。
主な公法上の規制等	都市計画区分 その他の規制	市街化調整区域、用途無指定 農業振興地域・農用地区域(青地)
画地条件	地積	2,644㎡
	形状	不整形
	障害物	無し。
	管理の程度	特段の復旧作業が不要
土地の利用状況等	Ｂが農地(田)の状態で占有している。	
特記事項	○　土地の概況及び利用状況等について ａ　本土地は不整形地であり耕うん作業の程度は劣る。 ｂ　本土地に隣接する物件5及び6土地と一体的に田地として耕作の用に供されている。 ｃ　本土地には利用権が設定されている。当該利用権の概要については「現況調査報告書　執行官の意見オ」参照(以下、物件5～9について同じ)。 ｄ　本土地に地割れや陥没等は見られなかった。	

（物件５）

画地条件	地積	44㎡
	形状	不整形
	障害物	無し。
	管理の程度	特段の復旧作業が不要
特記事項	○ 土地の概況及び利用状況等について a 本土地は隣接する物件4及び物件6土地と一体的に農地として利用されている。本土地は北西側で面する幅員約4mの舗装道路（公衆用道路）から約2m高い法地である。 b 本土地に地割れや陥没等は見られなかった。	

（物件６）

画地条件	地積	67㎡
	形状	不整形
	障害物	無し。
	管理の程度	特段の復旧作業が不要
特記事項	○ 土地の概況及び利用状況等について a 本土地は隣接する物件4及び物件5土地と一体的に農地として利用されている。本土地は北側を流れる水路から約2m高い法地である。 b 本土地に地割れや陥没等は見られなかった。	

（物件７）

位置・交通	ＪＲ磐越西線「東長原」駅の南東方約1.9km(直線距離、以下同じ。) 最寄りの農家住宅地域(漆沢)まで約240m	
付近の状況	物件４とほぼ同じ。	
接面道路の状況	水路を介して幅員約4mの舗装道路(公衆用道路)に南西面している。 ※ 車輌の通行ができる道路が配置されている。	
自然的条件	地勢 灌漑・排水等の状態 災害の危険性	概ね平坦 土地改良により整備済み。 無し。
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	無し。
主な公法上の規制等	都市計画区分 その他の規制	市街化調整区域、用途無指定 農業振興地域・農用地区域(青地)
画地条件	地積 形状 障害物管理の程度	1,234㎡ やや不整形 無し。 特段の復旧作業が不要
土地の利用状況等	Ｂが農地(田)の状態で占有している。	
特記事項	○ 土地の概況及び利用状況等について ａ 本土地はやや不整形地であり耕うん作業の程度はやや劣る。 ｂ 本土地に地割れや陥没等は見られなかった。	

（物件８）

位置・交通	ＪＲ磐越西線「東長原」駅の南東方約2km(直線距離、以下同じ。) 最寄りの農家住宅地域(漆沢)まで約160m	
付近の状況	物件４とほぼ同じ。	
接面道路の状況	水路を介して幅員約4mの舗装道路(公衆用道路)に北東面している。 ※ 車輌の通行ができる道路が配置されている。	
自然的条件	地勢 灌漑・排水等の状態 災害の危険性	概ね平坦 土地改良により整備済み。 無し。
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	無し。
主な公法上の規制等	都市計画区分 その他の規制	市街化調整区域、用途無指定 農業振興地域・農用地区域(青地)
画地条件	地積 形状 障害物管理の程度	2,969㎡ 略台形 無し。 特段の復旧作業が不要
土地の利用状況等	Ｂが農地(田)の状態で占有している。	
特記事項	○ 土地の概況及び利用状況等について ａ 本土地の畦畔部分に電柱が１本設置されている(土地使用料の授受有り。)が耕作等に際して障害とはならない。 ｂ 本土地に地割れや陥没等は見られなかった。	

（物件９）

位置・交通	物件８とほぼ同じ。	
付近の状況	物件４とほぼ同じ。	
接面道路	物件８と同じ。	
自然的条件	地勢 灌漑・排水等の状態 災害の危険性	概ね平坦 土地改良により整備済み。 無し。
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	無し。
主な公法上の規制等	都市計画区分 その他の規制	市街化調整区域、用途無指定 農業振興地域・農用地区域（青地）
画地条件	地積 形状 障害物 管理の程度	3,477㎡ 略台形 無し。 特段の復旧作業が不要
土地の利用状況等	Ｂが農地（田）の状態で占有している。	
特記事項	○ 土地の概況及び利用状況等について 本土地に地割れや陥没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

物件４、５、６、７、８、９（土地）

目的物件の土地価格を次の通り求めた。

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
4	600	0.95	2,644	1,510,000
5		0.15	44	10,000
6		0.15	67	10,000
7		0.97	1,234	720,000
8		1.00	2,969	1,780,000
9		1.00	3,477	2,090,000

ア　標準画地価格

周辺の取引事例を参考に上記の通り査定した。

イ　個別格差：以下の通り

物件番号	4	5	6
交通接近条件	100%	100%	100%
自然的条件	100%	30%（地勢等）	30%（地勢等）
宅地化条件	100%	100%	100%
行政的条件	100%	100%	100%
画地条件	95%（形状）	50%（地積、形状）	50%（地積、形状）
その他の条件	100%	100%	100%
格差率計	95%	15%	15%

物件番号	7	8	9
交通接近条件	100%	100%	100%
自然的条件	100%	100%	100%
宅地化条件	100%	100%	100%
行政的条件	100%	100%	100%
画地条件	97%（形状）	100%	100%
その他の条件	100%	100%	100%
格差率計	97%	100%	100%

ウ　地　　積：登記数量

2　評価額の判定

前記により求めた価格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。

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
4	1,510,000		1.00	0.90	0.60	820,000
5	10,000		1.00	0.90	0.60	10,000
6	10,000		1.00	0.90	0.60	10,000
7	720,000		1.00	0.90	0.60	390,000
8	1,780,000		1.00	0.90	0.60	960,000
9	2,090,000		1.00	0.90	0.60	1,130,000
一括価格（合計）						3,320,000

ウ　占有減価修正：目的土地に設定された賃借権(引き渡し)は最先順位の抵当権の設定に遅れるものであり目的土地の買受人には対抗できない。

エ　市場性修正：目的物件が農地(田)であるため買受人が限定されること、農業従事者の高齢化や後継者不足等により市場が減退傾向を強めていること等から市場性修正を行った。

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

固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件４：　372,804円
物件５：　360円
物件６：　549円
物件７：　173,994円
物件８：　418,629円
物件９：　490,257円

第７　附属資料

公　図　写

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
地図整理番号：M06801　　登記官
(1/1)

[redacted]

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

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	

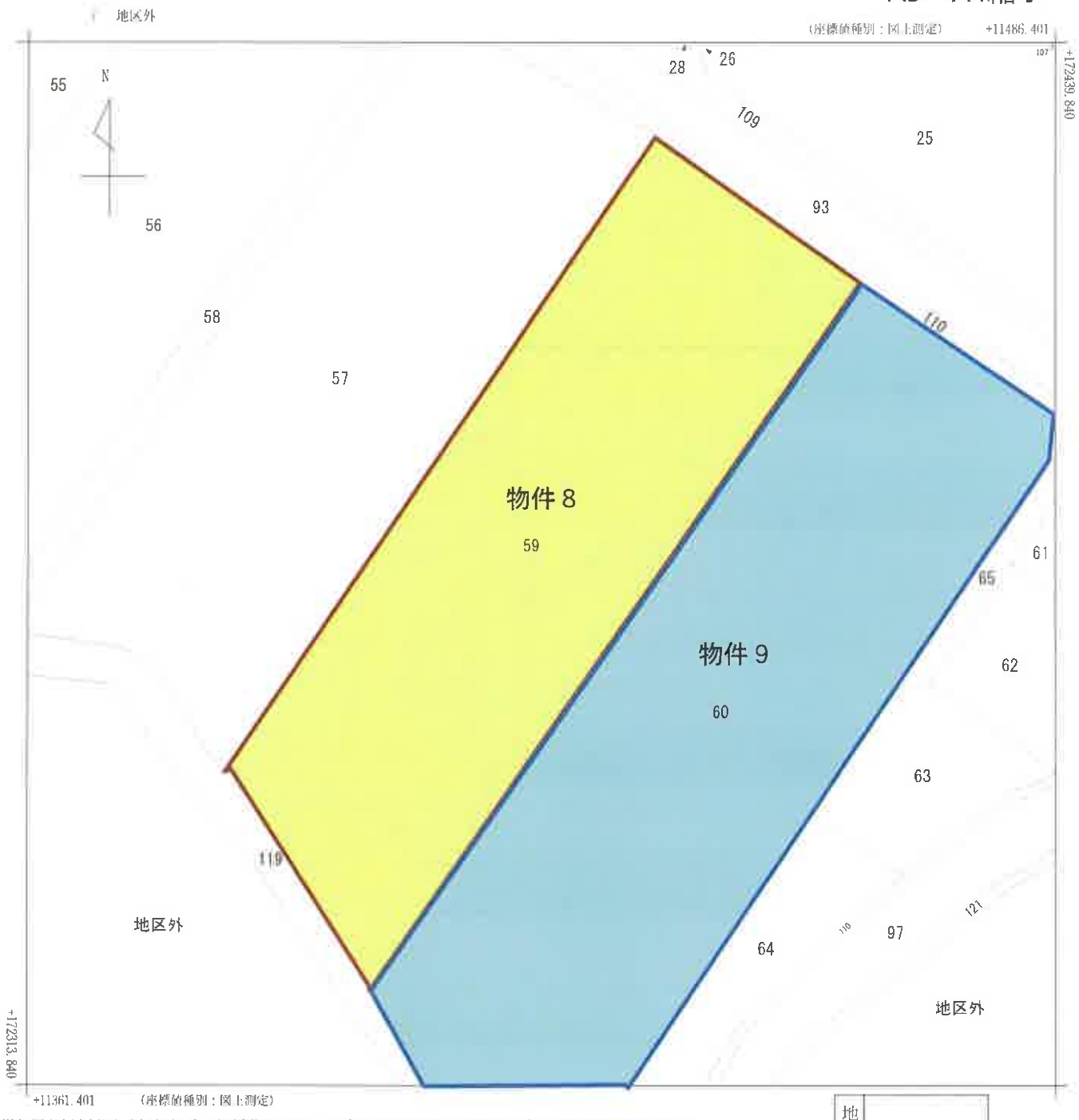
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月30日
福島地方法務局若松支局
地図整理番号：M06802　　登記官 [redacted]

(1/1)

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。

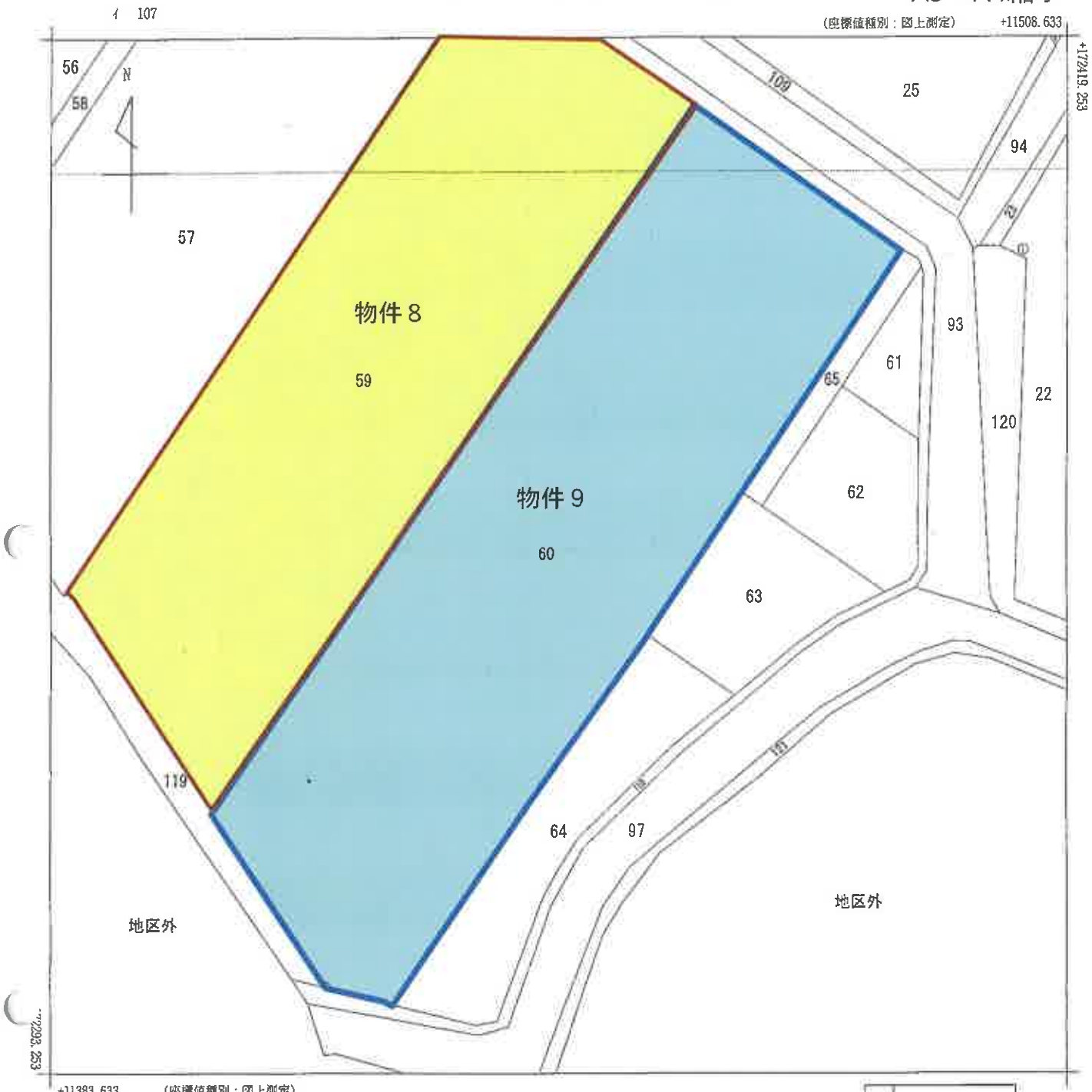
地番区域見出	河東町八田 字北ノ田

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			

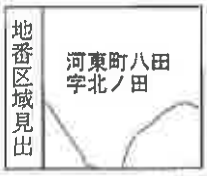
(1/1)

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 [redacted]

地図整理番号：M06803
(1/1)