令和　８年（ケ）第　　２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<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１０時００分<br>福島地方裁判所会津若松支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4 | 1,570,000<br>1,256,000 | 一括 | 314,000 | 89,851 | 0 |
| 1 | 110,000 | | | | |
| 2 | 230,000 | | | | |
| 3 | 330,000 | | | | |
| 4 | 900,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

　　地　　番　　８２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．１４平方メートル

２　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

　　地　　番　　８３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．２７平方メートル

３　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木　８３番地、８２番地

　　家屋　番号　　８３番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　土蔵・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１３６．６３平方メートル

４　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

　　地　　番　　８４番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６４６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　６月２３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１～４】
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１～４】
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。
【物件番号４】
美里建設工業株式会社が駐車場等として使用している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８２番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５．１４平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８３番

地　　目　　宅地

地　　積　　３１７．２７平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木　８３番地、８２番地

家屋　番号　　８３番

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１３６．６３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８４番

地　　目　　雑種地

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

地　　積　　６４６平方メートル

所有者　有限会社ウエスタン工業

令和　８年（ケ）第　　２号
令和　８年　４月２４日受理
令和　８年　５月２７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　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８２番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５．１４平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８３番

地　　目　　宅地

地　　積　　３１７．２７平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木　８３番地、８２番地

家屋　番号　　８３番

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１３６．６３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　会津若松市河東町倉橋字槻木

地　　番　　８４番

地　　目　　雑種地

令和　8年（ケ）第　　2号

# 物　件　目　録

地　　積　　６４６平方メートル

所有者　有限会社ウエスタン工業

| | |
|---|---|
| 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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地共有者Ａ、Ｂ　□その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者Ａ、Ｂ　□その他の者<br>上記の者らが本建物を倉庫（空き家）として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　年（　）第　　号<br>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 |
| 現況地目 | □宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　）<br>■雑種地（物件４）　□山林　　（物件　　）　□<br>□ |
| 形状 | ■公図のとおり　　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | □土地所有者　■その他の者<br>□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<br>□上記の者が駐車場として使用し、占有している<br>□上記の者が更地の状態で占有している<br>■上記の者が本土地上にプレハブ（動産）等を置き駐車場として使用し占有している。<br>■「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　　）第　　号<br>保管開始日　　令和　　年　　月　　日 |
| 建物（目的外建物） | ■ない<br>□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関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部 □ |
| 占有者 | □債務者 ■美里建設工業株式会社 |
| 占有状況 | □敷地 ■駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □ |

■提示文書（■藤会建設株式会社 ■美里建設工業株式会社）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | ■賃貸借 □使用借権 □ |
| 占有開始時期 | | 令和７年１２月１日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和７年１２月１日 |
| | 期間 | 令和７年１２月１日から ■令和８年３月３１日まで ４か月<br>□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 | 令和８年４月１日から ■令和８年８月３１日まで ５か月<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | □所有者 ■その他の者（藤会建設株式会社） |
| | 借主 | ■占有者 □その他の者（ ） |
| 賃料・支払時期等 | | 月額２０，０００円（契約期間分一括払い）<br>□前払（ 分 円）<br>□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 |

藤会建設株式会社は、土地所有者である有限会社ウエスタン工業から承諾を受け、美里建設工業株式会社に対し、物件４土地を、上記の賃料等により貸し渡し、美里建設工業株式会社は、物件４土地にプレハブを置き、車両を駐車し、土砂を山積する等の方法で使用し、借り受けている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 関　係　人　の　陳　述　等

| 陳　　述　　者<br>（当事者等との関係） | 陳　　述　　内　　容　　等 |
|---|---|
| ■ Ａ及びＢの親族 | （５月１５日物件所在地で面談し事情聴取）<br>１　私は、Ａ及びＢの親族です。現況調査の通知を受けたＡから連絡があり、私が現況調査に立ち会っています。<br>２　物件３建物は、ダイヤル式の南京錠によって施錠されています。解錠のための番号等は知りません。 |
| ■ 藤会建設株式会社代表者代表取締役　Ｃ | （５月１５日福島県会津若松市蚕養町１０－７藤会建設株式会社で面談し事情聴取）<br>１　私は、藤会建設株式会社の代表者代表取締役です。<br>２　物件１～４の土地建物について、執行官からの照会書が到着した後、内容を精査し、回答書を提出いたします。<br>３　藤会建設株式会社が美里建設工業株式会社に土地を賃貸しているのは間違いありません。 |

（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、２の各土地について

ア　物件１及び物件２の各土地上の登記建物は、物件３建物のみである。

イ　地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　物件１の北側に隣接する公図上「水１２９－３」の表示がある土地は、登記されておらず、現況地目は水路である。物件１及び物件２の各土地の東側に隣接する土地は、公図上「道」の表示があり、登記されておらず、現況地目は公衆用道路である。物件１と物件２の土地の境界については判然としないが、境界が問題となる状況は確認できなかった。

エ　土地に関する賃貸借について、(3)エ記載のとおり。

(2)　物件３建物について

ア　建物外部

・　特段の損傷はないが、経年等の汚損が見られた。

イ　建物内部

・　全体的に特段の損傷箇所は見られなかった。

・　東日本大震災、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害を受けた形跡は見られなかった。

・　建物内には動産類が山積、あるいは配架されている。藤会建設株式会社は、建物内の動産について、有限会社ウエスタン工業からの売買等を原因として藤会建設株式会社が所有権を有している旨主張し、建物出入口に架かるダイヤル式南京錠は、藤会建設株式会社が設置したとの説明があった。

・　物件３建物は、登記事項証明書の記載、郵便物の状況、残置された動産類の状況等を総合して、第三者による占有は認められず、共有者らが倉庫（空き家）として、占有していると認める。

(3)　物件４土地について

ア　物件４土地上の登記建物は無い。

イ　土砂が山積された部分の地面は確認できなかったが、それ以外の部分に地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　物件４の南側に隣接する８５番、８６番、８７番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。東側に隣接する土地は、公図上「道」の表示があり、登記されておらず、現況地目は公衆用道路である。物件１と物件４との土地の境界、物件２と物件４との土地の境界については判然としないが、境界が問題となる状況は確認できなかった。

エ　物件４土地には、藤会建設株式会社と美里建設工業株式会社の土地賃貸借契約により、美里建設工業株式会社のプレハブが置かれ、車両が駐車し、土砂が山積されている。土地賃貸借契約書には、目的物件を「福島県会津若松市河東町倉橋字槻木８２　１５０平米」とあるが、物件４土地が使用されている。藤会建設株式会社が貸主とされる理由として、藤会建設株式会社から、所有者から口頭で使用承諾を受けている旨、執行官からの照会に対する回答がある。

オ　物件４土地は、美里建設工業株式会社が土地賃貸借契約に基づき、本土地上にプレハブ（動産）を置き、駐車場等として、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4月24日（金）<br>：－　： | 執行官室 | 会津若松市役所に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請（5月7日保有図面無しの回答） |
| 令和8年4月30日（木）<br>17：30 －17：50 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影 |
| 令和8年4月30日（木）14：00－14：05　5月8日（金）15:30－15:35 | 福島地方法務局若松支局 | 登記事項要約書交付申請（5月8日受領） |
| 令和8年5月8日（金）<br>：－　： | 執行官室 | 土地占有者に対する照会書発送（回答書5月13日受領） |
| 令和8年5月8日（金）15：30－15：33　5月14日（木）9：10－9：12 | 福島地方法務局若松支局 | 履歴事項証明書交付申請（5月14日受領） |
| 令和8年5月14日（木）<br>14：00 －14：05 | 福島地方法務局若松支局 | 履歴事項証明書交付申請（同日受領） |
| 令和8年5月14日（木）<br>：－　： | 執行官室 | 土地賃貸借に関する照会書発送（回答書5月22日受領） |

（特記事項）

■ 令和８年５月１５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。

（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5月15日（金）<br>10：00 －11：00 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行<br>Ａ及びＢの親族から事情聴取 |
| 令和8年5月15日（金）<br>11：30 －11：50 | 福島県会津若松市蚕養町１０－７ | 藤会建設株式会社代表者代表取締役Ｃから事情聴取 |
| 令和8年5月15日（金）<br>13：35 －13：45 | 福島地方法務局若松支局 | 履歴事項証明書交付申請（同日該当なしの回答） |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

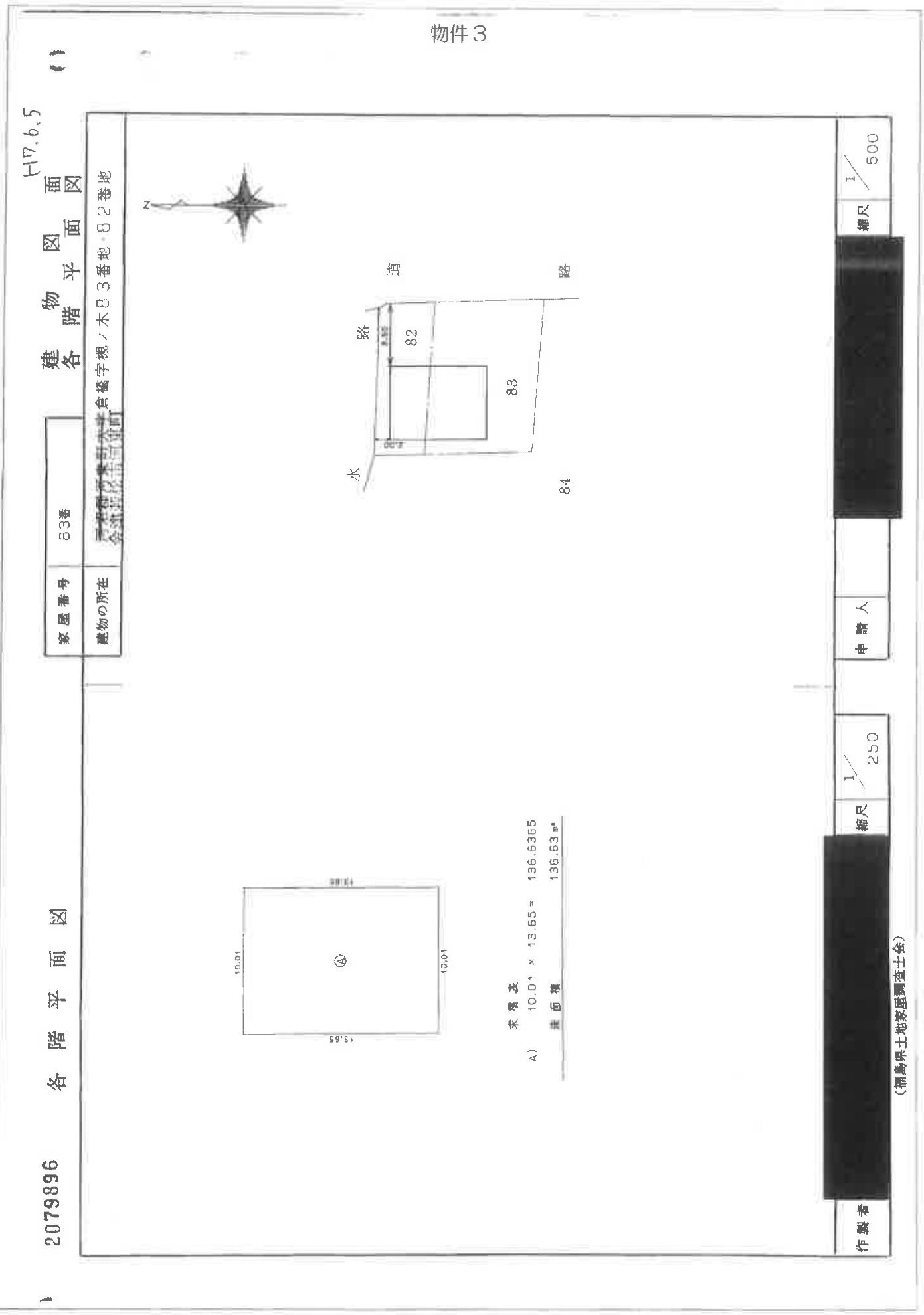
（特記事項）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公　図　写


N
(22-1+22-2+22-3+22-4+22-5+22-6+22-7)
道
地区外
1:500
28-1
80
22
79
道86-1
81
82
物件１
83
物件２
84
物件４
道
地区外
85
86
水
90
水
87
88
103
地区外
101
93
92
91
89
99
道
100
102
112
道
98

物件３


建物の各階平面図
家屋番号 83番
建物の所在
H17.6.5
N
道路
水路
82
83
84
各階平面図
2079896
求積表
A) 10.01 × 13.65 = 136.6365
面積 136.63㎡
縮尺 1/250
縮尺 1/500
申請人
作製者
（福島県土地家屋調査士会）
登記年月日：平成7年6月5日

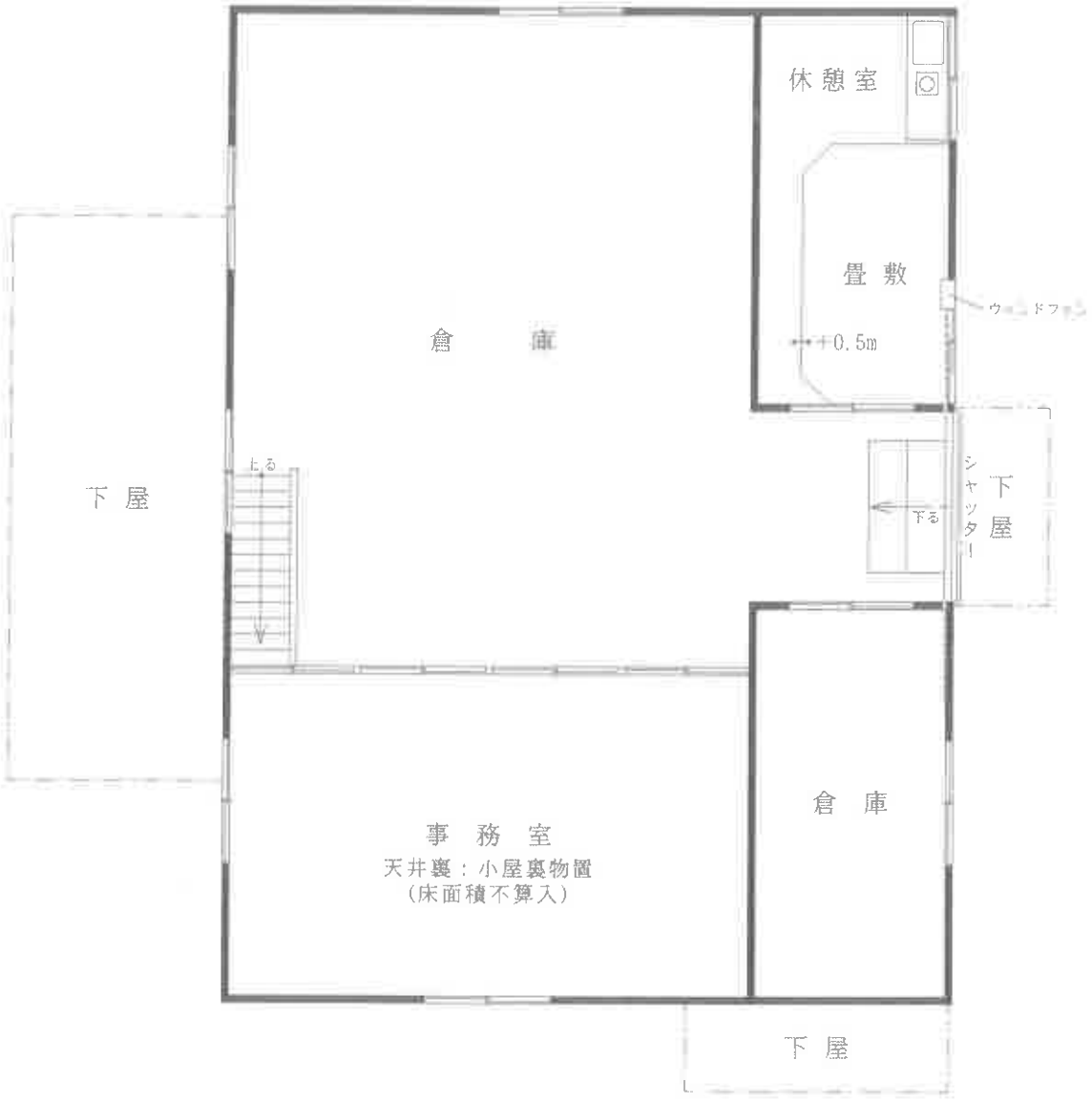
# 土地建物位置関係図




←○写真撮影位置方向・写真番号

# 建 物 間 取 図

## 物件３




現況：公簿に同じ

物件3



物件2　　物件1　　No.　1

物件3



物件2　　物件1　　No.　2

物件3



物件4

No. 3

物件3



物件4　　物件2　　物件1

No. 4




物件2　　物件4　　No. 5



物件4　　No. 6



物件4

No. 7



物件4

No. 8



物件4

No. 9



物件4

No. 10



物件4

No. 11

物件3



物件4

No. 12

物件3



物件4

No. 13

物件3



物件4

No. 14

物件3



物件1

No. 15

物件3



物件2

No. 16

物件3



物件1　　物件2　　No. 17



物件2　　No. 18



物件3:休憩室の状況　　No. 19



物件3:出入口シャッター西側の状況　　No. 20



物件3:南東側倉庫の状況　　No. 21



物件3:北西側倉庫の状況　　No. 22



物件3:事務室と北西側倉庫の仕切り部分の状況　　No.　23




物件3:事務室と北西側倉庫の仕切り部分の状況　　No.　24



物件3:事務室の状況　　No. 25



物件3:事務室天井裏小屋裏物置の状況　　No. 26

令和８年（ケ）第２号
令和　８　年　５　月１５日　現地調査
令和　８　年　６　月１２日　評　　価

福島地方裁判所　会津若松支部　御中

# 評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
小　椋　満　幸

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金３，７２０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金２６０，０００円 |
| 物件２（土地） | 金５４０，０００円 |
| 物件３（建物） | 金７９０，０００円 |
| 物件４（土地） | 金２，１３０，０００円 |

１　一括価格は、物件１～４の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１・２の内訳価格は、物件３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、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況<br>（記載のない事項は、登記とほぼ同じ） |
|---|---|---|---|
| 1 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 会津若松市河東町倉橋字槻木<br>８２番<br>宅地<br>１５５．１４㎡ | |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 会津若松市河東町倉橋字槻木<br>８３番<br>宅地<br>３１７．２７㎡ | |
| 3 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br><br>床面積 | 会津若松市河東町倉橋字槻木<br>８３番地、８２番地<br>８３番<br>倉庫<br>土蔵・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>１３６．６３㎡ | |
| 4 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 会津若松市河東町倉橋字槻木<br>８４番<br>雑種地<br>６４６㎡ | |

| 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・２土地：一体画地）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ磐越西線「会津若松」駅の北方約2.6km(直線距離：以下同じ)<br>磐越自動車道会津若松インターチェンジの北東方約1.3km<br>会津若松市役所の北方約4.1km<br>会津若松市役所河東支所のほぼ南方約2.3km | |
| 付近の状況 | 会津若松市街地の北方、県道北山･会津若松線沿いの農家集落地域。会津若松市街地に比較的近接し、県道沿いに農家住宅・一般住宅のほか事業所等も見られる地域。 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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 | 市街化調整区域 |
| | 用途地域 | なし |
| | 建蔽率 | 60％ |
| | 容積率 | 200％ |
| | 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 |
| 画地条件 | ほぼ正方形（間口約23m・奥行約21m）<br>地　積：物件１　155.14㎡<br>物件２　317.27㎡<br>472.41㎡<br>東一方路、平坦地<br>道路と等高 | |
| 接面道路の状況 | 東側　幅員約8m　舗装県道　（建築基準法第42条1項1号） | |
| 土地の利用状況等 | 物件１・２土地を一体画地とし、土地共有者Ａ・Ｂが物件３建物の敷地として利用している。<br>隣地は、農家住宅の敷地である。 | |

| | |
|---|---|
| 供給処理施設 | 上 水 道　あり<br>ガス配管　なし<br>下 水 道　なし<br><br>(注)<br>供給処理施設における「あり」とは、対象物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |
| 特 記 事 項 | なし |

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45年月日不詳構造変更<br>経　過　年　数…56年以上<br>経済的残存耐用年数…3年 |
| 仕　　様 | 構　造…土蔵・木造<br>屋　根…セメント瓦・カラー鋼板葺<br>外　壁…角波鋼板<br>天　井…板、下地板　等<br>内　壁…漆喰、下地板、ベニヤ板　等<br>床　…コンクリート、合板、畳　等<br>設　備…電気・給排水設備<br>その他… |
| 床　面　積（現況） | 136.63㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途…倉庫<br>間取り…別添間取図のとおり |
| 品　　等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 建物共有者Ａ・Ｂが動産類を残置した状態で倉庫(空き家)として管理している。ただし、当該動産類については藤会建設株式会社が所有権を有している旨の主張がある。 |
| 特記事項 | 物件３建物の東側入り口部分に庇状の下屋(約4㎡)がある。また、南側に下屋(約5㎡)、西側に下屋(約24㎡)が存し、動産類が残置されている。 |

3　対象土地の概況及び利用状況等（物件４土地）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 物件１・２土地：一体画地の南側及び西側に隣接している。 | |
| 付近の状況 | 会津若松市街地の北方、県道北山･会津若松線沿いの農家集落地域。会津若松市街地に比較的近接し、県道沿いに農家住宅・一般住宅のほか事業所等も見られる地域。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 市街化調整区域 |
| | 用途地域 | なし |
| | 建蔽率 | 60％ |
| | 容積率 | 200％ |
| | 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 |
| 画地条件 | やや不整形・Ｌ字型（間口約9m・奥行約40m）<br>地　積：646㎡<br>東一方路、平坦地<br>道路と等高 | |
| 接面道路の状況 | 東側　幅員約8m　舗装県道　（建築基準法第42条1項1号） | |
| 土地の利用状況等 | 藤会建設株式会社が土地共有者Ａ・Ｂ（有限会社ウエスタン工業）から使用の承諾を受け（使用貸借）、美里建設工業株式会社に賃貸している。美里建設工業株式会社は賃貸借契約に基づきプレハブ建物（動産）等を設置し、土砂を堆積させ、駐車場等として利用している。 | |

| | |
|---|---|
| 供給処理施設 | 上 水 道　あり<br>ガス配管　なし<br>下 水 道　なし<br><br>(注)<br>供給処理施設における「あり」とは、対象物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |
| 特 記 事 項 | なし |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

#### ①　物件１・２、物件４（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<br>（円/㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 11,000 | 0.49 | 155.14 | 0.70 | 590,000 |
| 2 | | | 317.27 | | 1,200,000 |
| 4 | | 0.50 | 646 | ――― | 3,550,000 |

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)－18

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 7,430円／㎡ × | 99.5／100 × | 100／100 × | 100／67 = | 11,000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 | 98% |
| 交通接近条件 | 98% |
| 環境条件 | 70% |
| 行政的条件 | 100% |
| 格差率計 | 67% |

イ　個別格差：

物件１・２(一体画地)

| | |
|---|---|
| 街路条件 | 100% |
| 交通接近条件 | 100% |
| 環境条件 | 100% |
| 画地条件 | 70% |
| 行政的条件 | 70% |
| その他条件 | 100% |
| 格差率計 | 49% |

物件４

| | |
|---|---|
| 街路条件 | 100% |
| 交通接近条件 | 100% |
| 環境条件 | 100% |
| 画地条件 | 100% |
| 行政的条件 | 50% |
| その他条件 | 100% |
| 格差率計 | 50% |

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。

(1) 物件３

◇主たる建物

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 210,000 | 136.63 | 0.03 | 860,000 |

ウ　現　価　率：

| | |
|---|---|
| a　経過年数 | 56年 |
| b　経済的残存耐用年数 | 3年 |
| c　観察減価及び中古物件の市場性 | 70% |
| d　残価率 | 5% |
| e　現価率 | 3% |

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

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 | 590,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 150,000 |
| 2 | 1,200,000 | | | | 300,000 |
| 計 | | | | | 450,000 |

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件１・２土地の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合：物件１・２土地に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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 | 590,000 | －150,000 | | 1.00 | 0.60 | 260,000 |
| 2 | 1,200,000 | －300,000 | | 1.00 | 0.60 | 540,000 |
| 3 | 860,000 | ＋450,000 | | 1.00 | 0.60 | 790,000 |
| 4 | 3,550,000 | | | 1.00 | 0.60 | 2,130,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 3,720,000 |

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：特にない。

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第６　参考価格資料

１　地価調査基準地　会津若松(県)－18

所　　在：会津若松市河東町大田原字村東65番
価　　格：7,430円/㎡
位　　置：ＪＲ磐越西線「広田」駅まで道路距離2.4km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：187㎡
供給処理施設：水道
接面街路：西側6.5m県道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%・容積率200%)
地域の概要：農家住宅の中に店舗兼住宅等が見られる住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和7年度）

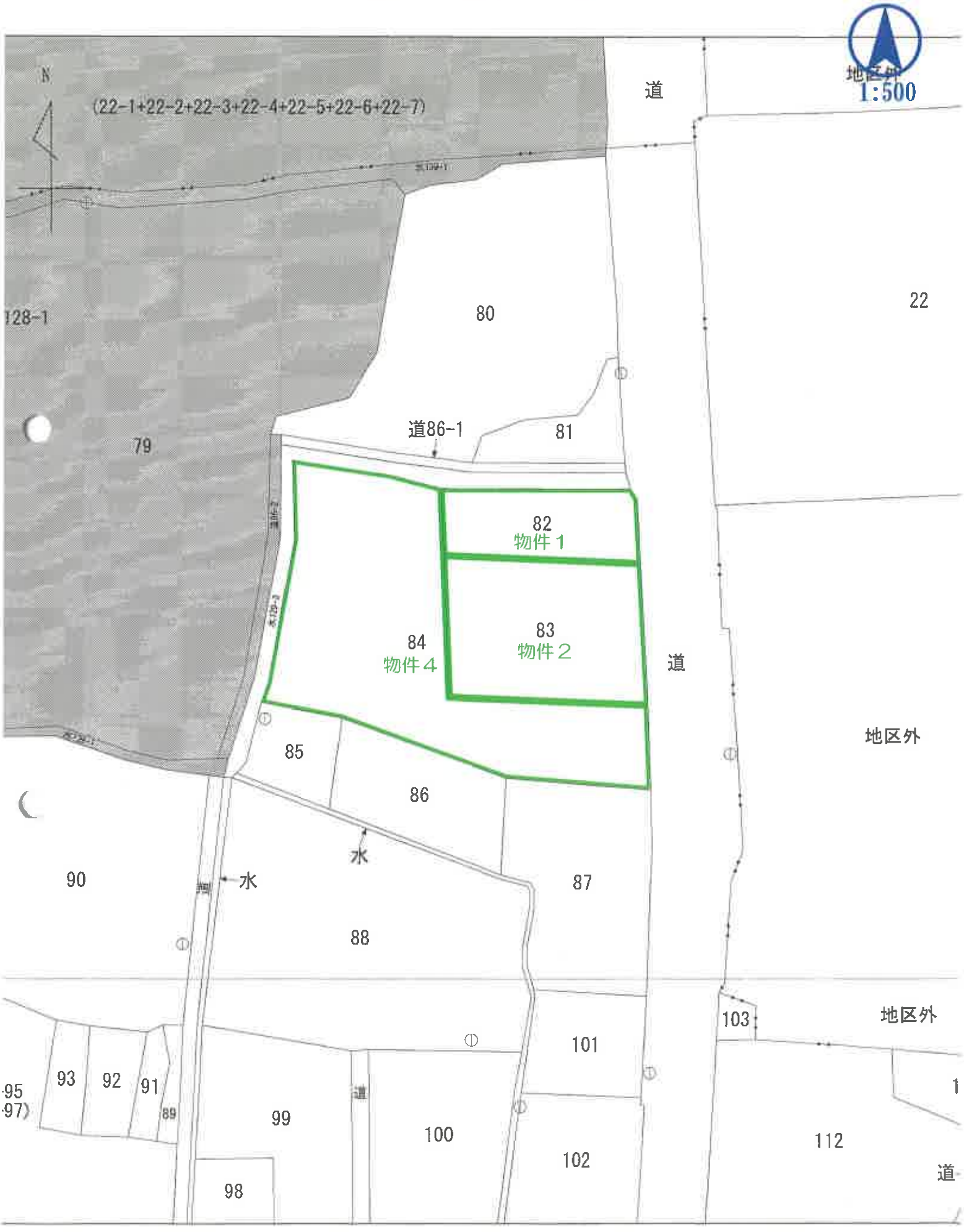
物件１：　812,312円
物件２：1,661,225円
物件３：　134,220円
物件４：3,382,456円

## 第７　附属資料

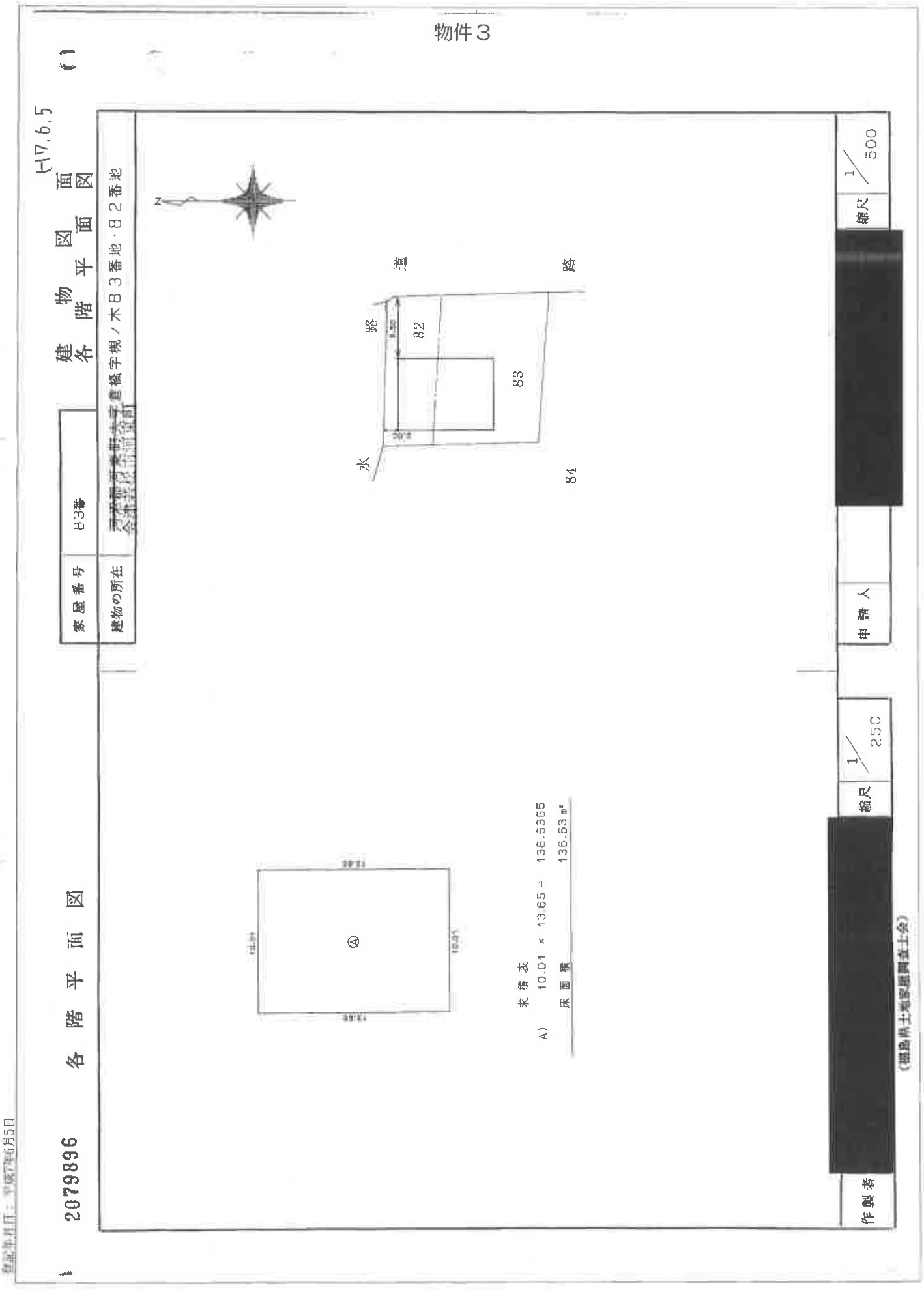
公図写
建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上

# 公　図　写


N
(22-1+22-2+22-3+22-4+22-5+22-6+22-7)
道
地区外
1:500
128-1
80
22
79
道86-1
81
82
物件１
83
物件２
84
物件４
道
地区外
85
86
水
90
水
87
88
103
地区外
101
93
92
91
95
97)
89
99
道
100
102
112
1
98
道

物件３

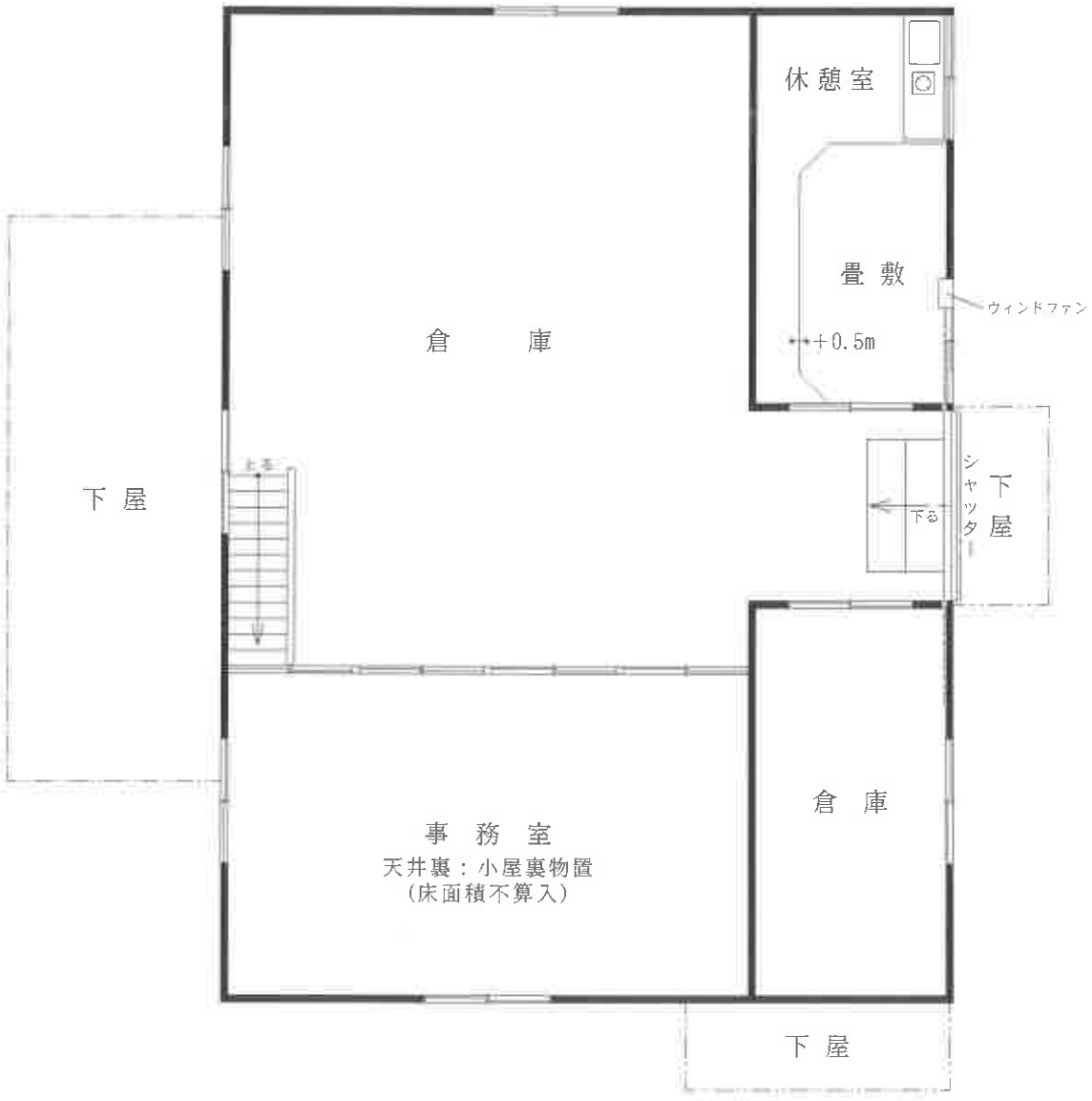

H17.6.5
建物平面図
各階平面図
家屋番号 83番
建物の所在 河沼郡河東町大字倉橋字梶ノ木８３番地・８２番地
会津盆地西縁断層帯
2079896
各階平面図
N
道路
路
82
83
84
水
①
縮尺 1/500
縮尺 1/250
申請人
作製者
（福島県土地家屋調査士会）

# 土地建物位置関係図



# 建 物 間 取 図

## 物件３




現 況 ： 公 簿 に 同 じ