令和　８年（ケ）第　　１５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 場　所	令和　８年１２月１６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　１月　６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）
1～3	4,140,000 3,312,000	一括	828,000	85,177	0
1	60,000				
2	2,150,000				
3	1,930,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．２８平方メートル

２　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．４１平方メートル

３　所　　在　　会津若松市七日町　５６７番地

　　家屋　番号　　５６７番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６５．２８平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　店舗・倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６５．２８平方メートル
　　２階　約６１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５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　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
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　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．２８平方メートル

２　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．４１平方メートル

３　所　　在　　会津若松市七日町　５６７番地

　　家屋　番号　　５６７番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６５．２８平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　店舗・倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６５．２８平方メートル
　　２階　約６１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５号
令和　８年　８月１９日受理
令和　８年　９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（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．２８平方メートル

2　所　　在　　会津若松市七日町

　　地　　番　　５６７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．４１平方メートル

3　所　　在　　会津若松市七日町　５６７番地

　　家屋　番号　　５６７番

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６５．２８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市七日町１３番３６号
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 上記の者が本各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	物件１土地の北東角に看板（工作物）、東側中央付近に物置（動産）２個が存する。
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：店舗・倉庫 ■構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階　１６５．２８㎡（登記） ２階　約６１㎡（概測）
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　店舗・倉庫（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	登記上の所在は、物件２土地のみであるが、物件１土地にも跨って建っている。
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
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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■ 所有者特別代理人	1　本件物件所有者の特別代理人です。本件物件所有者が破産開始決定を受け、破産管財人に選任されましたが、費用不足により破産手続は廃止になりました。 2　破産管財人及び特別代理人に選任された後、本件物件を他人に貸したり、無償で使用させたりしておらず、物件３建物は、空き家の状態で所有者が占有していることになります。

（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３建物のみである。

イ　地割れや陥没などは見られなかった。

ウ　本各土地に隣接する５６３番１、５６３番２及び５７３番の各土地は、登記上、いずれも第三者所有の宅地であり、また、５６４番の土地は、登記上、第三者ら共有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。

本各土地の東側隣接地は、公図上、「道」と表記されており、登記されていないが、現況地目は、用悪水路である。なお、評価人が会津若松市役所建設部開発管理課から聴取したところ、物件２土地の東側の現況は、「道」と「水」の位置が公図と入れ代わっている、現況の「水」と物件２土地との境が官民境界線とまでは確認できない、ということである。

(2)　物件３建物について

ア　外部について

・土地建物位置関係図のとおり、南側部分の一部が物件１土地に跨って建っているのが認められたほか、東側に設置されている物置の一部が上記用悪水路に跨って設置されている可能性が認められた。

・西側の庇部分が隣接地に越境している可能性が認められた。

・西側の軒天に汚損が見られた。

・外壁に経年による汚損のほか、剥がれやひび割れが散見された。

イ　内部について

・店舗部分の内壁に汚損が見られた。

・東側中央の入口から入った店舗南側部分の天井のクロスに剥がれが見られた。

・１階倉庫の内壁ボードに汚損のほか、一部破損している箇所が見られた。

・１階倉庫内は、菓子製造などに使用するものと思われる機械類が十数個残置されているほか、菓子などを入れるプラスチック製容器などの動産類が至る所に残置されており、広範囲にわたって床面を確認できなかったが、確認できた限りにおいて、床面のコンクリートに汚損は見られたが、亀裂は見られなかった。

ウ　本建物は、第三者の占有は認められず、本件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８月１９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（８月２６日受領）
令和８年８月１９日（水） 15：20－15：25	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請（８月２１日１３：０５－１３：１０受領）
令和８年８月１９日（水） 15：15－15：20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和８年９月２日（水） 9：30－11：00	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和８年９月２４日（木） 9：10－ 9：13	執行官室	所有者特別代理人から電話による事情聴取
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□ 令和　年　月　日

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

在宅者により解錠されたが、在宅者の抵抗等が予想されたので、立会人を立ち会わせて、実施した。

■ 令和８年９月２日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、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。

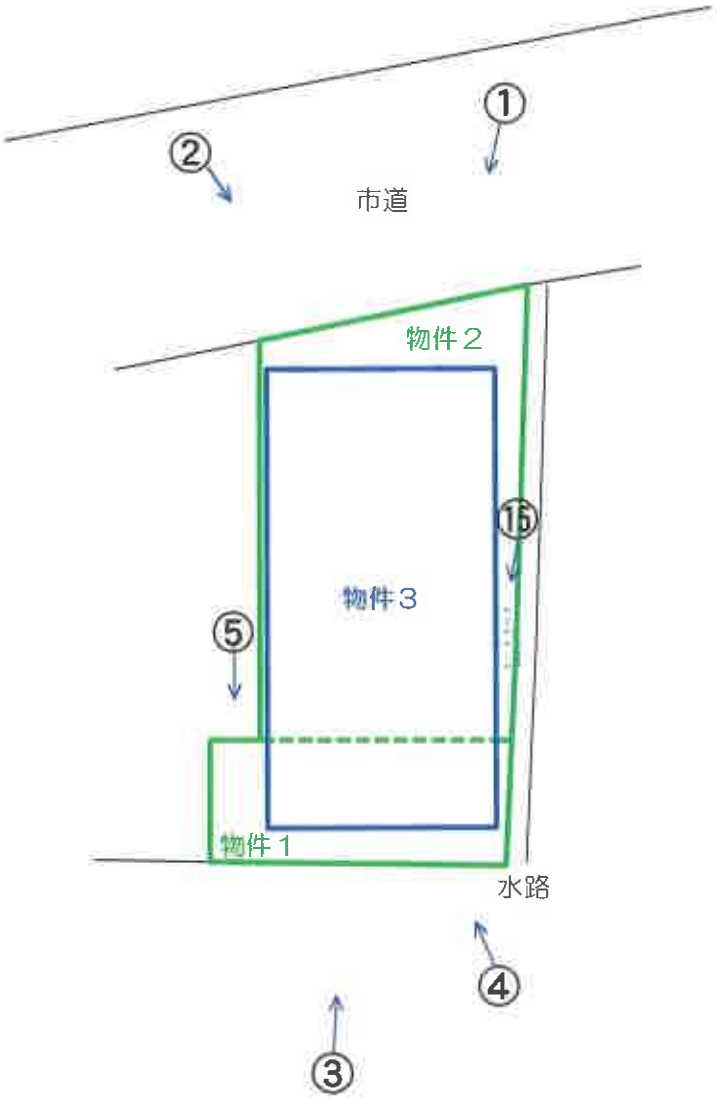
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写

縮尺不明


576
564
578
577
554
575
567
物件２
563-1
557
558
556
561
565
566
555
物件１
563
-2
573
水
574
572
553
-1
559
553-2
559
-2
571
570
562
569
568-2
568-1
540-1
540-3
539
538
541
537
-3
537-2
537-1
661
533-2
536
535
534
533-1
水
455
45

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



1階



2階

現況

種類：店舗・倉庫
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階　165.28㎡
　　2階　約61㎡(概測)
　　計　約226.28㎡(概測)

物置(動産)　　看板(工作物)　　物件3



「道」　「水」　　物件2

No.　1

看板(工作物)　　物件3



物件2　　物件1

No.　2

物件3



物件1

No. 3

物件3



物件1

No. 4

物件3



物件2　　物件1

No.　5



物件3：1階店舗の状況

No.　6



物件3：1階店舗南側の状況

No. 7



物件3：1階倉庫の状況

No. 8



物件3：1階倉庫の状況

No. 9



物件3：1階倉庫の状況

No. 10



物件3：1階倉庫の状況

No. 11



物件3：1階倉庫の状況

No. 12



物件3：2階休憩室・倉庫の状況

No.　13



物件3：2階倉庫の状況

No.　14

物置(動産)　　物件3



「道路」　「水」　物件2

No. 15

令和８年（ケ）第１５号
令和　８　年　９　月　２　日　現地調査
令和　８　年１０月　８　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４，１４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金６０，０００円
物件２（土地）	金２，１５０，０００円
物件３（建物）	金１，９３０，０００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 （記載のない事項は、登記とほぼ同じ）
1	所在 地番 地目 地積	会津若松市七日町 ５６６番 宅地 ６．２８㎡	
2	所在 地番 地目 地積	会津若松市七日町 ５６７番 宅地 ２１４．４１㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市七日町５６７番地 ５６７番 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １６５．２８㎡	種　類：店舗・倉庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 床面積：１階　165.28㎡ ２階　約61㎡(概測)

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」駅の南西方約850m(直線距離：以下同じ) 磐越自動車道会津若松インターチェンジの南方約2.6km 会津若松市役所の北西方約950m	
付近の状況	会津若松市街地西部、国道252号線(七日町通り)背後の店舗・事業所と一般住宅が混在する地域。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	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	ほぼ台形（間口約11m・奥行約20～22.5m） 地　積：物件１　6.28㎡ 物件２　214.41㎡ 220.69㎡ 北一方路、平坦地 道路と等高	
接面道路の状況	北側　幅員約6m　舗装市道　（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、土地所有者が物件３建物の敷地として利用している。 隣地は、一般住宅の敷地である。	

供給処理施設	上 水 道　あり ガス配管　あり 下 水 道　あり （注） 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常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	◇物件１・２一体画地の東側に隣接する道・用悪水路について 公図上、物件１・２一体画地の東側に道、用悪水路の順でそれぞれ存するが、現況は用悪水路、道の順となっている。会津若松市建設部開発管理課に聴取したところ、現況が用悪水路、道の順になっていると認められるが、公図と現況が異なることになった経緯・経過は不明である。また、現況の物件１・２一体画地と水路の境界が官民境界とも確認できない、とのことである。

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)…登記簿に建築年月日の記載なし 経　過　年　数…51年以上 経済的残存耐用年数…3年
仕　　様	構　造…木造 屋　根…カラー鋼板葺 外　壁…モルタル、モルタル塗装 天　井…ビニールクロス、ボード、化粧合板、表し(板) 等 内　壁…ビニールクロス、ボード塗装、化粧合板、 ベニヤ板　等 床　…Ｐタイル、コンクリート、畳、下地板　等 設　備…電気・給排水設備 その他…
床　面　積（現況）	１階　165.28㎡　２階約61㎡(概測)　計約226.28㎡(概測)
現況用途等	現況用途…店舗・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	建物所有者が動産・機械類を残置した状態で店舗・倉庫(空き家)として管理している。
特記事項	登記簿に新築時の記載が無いことから会津若松市財務部税務課に照会したところ昭和51年課税開始とのことであり、昭和51年新築と把握する。 物件３建物の東側の物置(動産扱い)の一部が、用悪水路にはみ出して所在している可能性がある。 西側屋根の軒が西側隣接地にはみ出している可能性がある。

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）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	46,700	0.92	6.28	0.60	160,000
2			214.41		5,530,000

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。

地価公示標準地：会津若松－７

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
47,100円／㎡	×	100／100	×	100／103	×	100／98	≒	46,700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　103%

◇地域格差：

街路条件	99%
交通接近条件	102%
環境条件	100%
行政的条件	97%
格差率計	98%

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	92%
行政的条件	100%
その他条件	100%
格差率計	92%

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。

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	180,000	226.28	0.03	1,220,000

ウ 現 価 率 ：

a	経過年数	52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	160,000	1.00	0.35	法定地上権	60,000
2	5,530,000				1,940,000
計					2,000,000

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35％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	160,000	－60,000		1.00	0.60	60,000
2	5,530,000	－1,940,000		1.00	0.60	2,150,000
3	1,220,000	＋2,000,000		1.00	0.60	1,930,000
一括価格（合計）						4,140,000

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　地価公示標準地　会津若松－７

所　　在：会津若松市大町２丁目１３１番「大町２－４－１６」
価　　格：47,100円/㎡
位　　置：ＪＲ磐越西線「会津若松」駅まで道路距離400m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：132㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：東側5m市道
用途指定等：市街化区域、第２種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)
地域の概要：住宅、店舗、作業所等が混在する既成住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件１：　138,913円
物件２：　4,742,749円
物件３：　796,892円

第７　附属資料

公図写
土地建物位置関係図
建物間取図

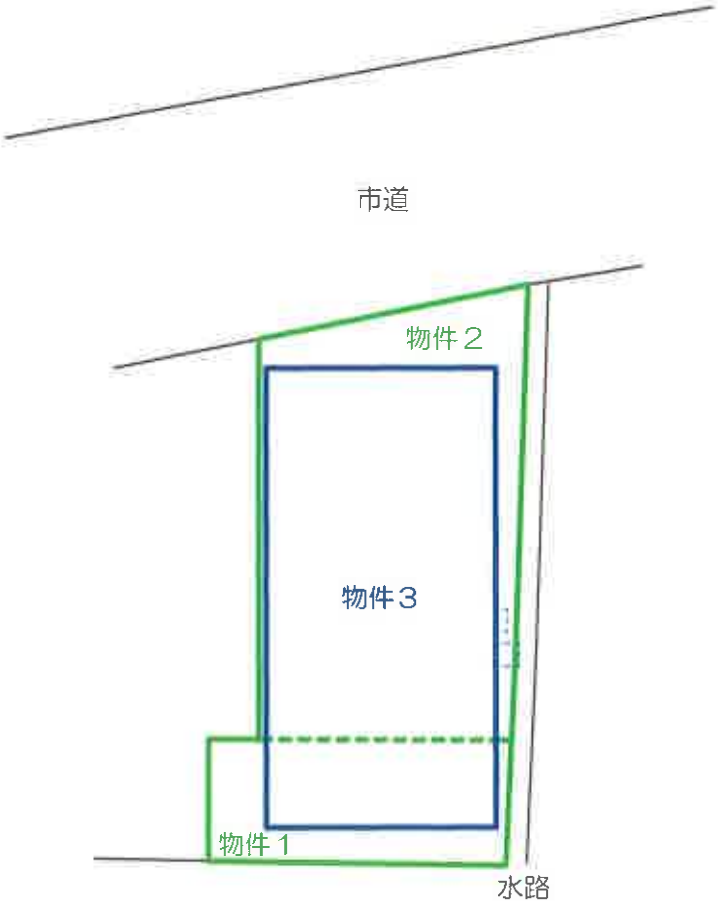
以　上

公　図　写

縮尺不明


576
564
578
577
554
575
567
物件２
563-1
557
558
556
561
565
566
555
物件１
563
-2
573
水
572
574
553
-1
559
553-2
571
570
559
-2
562
569
568-2
568-1
540-1
539
538
541
537
-3
537-2
537-1
540-3
661
533-2
536
535
534
533-1
水
455
456

土地建物位置関係図



建物間取図

物件３



１階



２階

現況

種　類：店舗・倉庫
構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積：１階　165.28㎡
　　２階　約61㎡(概測)
　　計　約226.28㎡(概測)