令和　８年（ケ）第　　１０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 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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,070,000 856,000	一括	214,000	40,478	0
1	680,000				
2	90,000				
3	300,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市日新町

　　地　　番　　４９４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．４７平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　日新町　４９５番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６２平方メートル
　　２階　３６．０３平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　日新町　４９４番

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７７．７２平方メートル
　　２階　８５．９１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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】
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２、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】
隣地（地番４９３番、４９６番）との境界が不明確である。

《　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（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　会津若松市日新町

　　地　　番　　４９４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．４７平方メートル

　　所有者　亡Ａ相続財産

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　日新町　４９５番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６２平方メートル
　　２階　３６．０３平方メートル

　　所有者　合資会社奥田園茶舗

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日新町　４９４番

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７７．７２平方メートル
　　２階　８５．９１平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

令和　８年（ケ）第　　１０号
令和　８年　７月２９日受理
令和　８年　９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　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　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　会津若松市日新町

　　地　　番　　４９４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．４７平方メートル

　　所有者　亡A相続財産

2（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　日新町　４９５番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６２平方メートル
　　２階　３６．０３平方メートル

　　所有者　合資会社奥田園茶舗

3（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　会津若松市日新町　４９４番地、４９５番地

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３４．４３平方メートル
　　２階　１２４．０９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　日新町　４９４番

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７７．７２平方メートル
　　２階　８５．９１平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市日新町９番１号
建物	物件２
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（□主たる建物　□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　店舗・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
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　　円 修繕積立金　　円 　　円 　　円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　　年　月～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	電話　　（　　）
その他の事項	本建物と物件３建物は、一棟の建物である。
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　　）　□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　■債務者 本土地上に上記の者が上記建物を所有して、一棟の建物の敷地として、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	
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	□全部 ■物件２建物敷地部分
占有者	■債務者 □
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ｂ（特別代理人） □ （ ））の陳述／□提示文書の要旨

占有権原		□賃貸借 ■使用借権 □
占有開始時期		昭和３６年１２月２５日（登記されている新築の日）
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	□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 金 円（毎 限り 分支払） □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		本土地の所有者であった亡Ａが、占有者である債務者兼物件２建物の所有者の代表社員であったこと、亡Ａ及び債務者の特別代理人Ｂの陳述を踏まえ、土地使用に関する金銭の授受はないと認められ、債務者による物件２建物の敷地部分の占有権原は、使用借権と認める。

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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市日新町９番１号
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（□主たる建物　□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・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
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　　円 修繕積立金　　円 　　円 　　円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　　年　月～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	電話　　（　　）
その他の事項	本建物と物件２建物は、一棟の建物である。
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　　）　□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 本土地上に上記の者が上記建物を所有して、一棟の建物の敷地として、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	
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
■ 隣接地居住者	1　物件１土地の南側隣接地である４９６番土地の共有者であり、物件１土地の西側隣接地である４９３番土地の所有者です。 2　４９６番土地は、４９３番土地から公道に出入りするための通路として使用しています。４９６番土地の共有者は、亡Ａのほか、もう一人おり、各自が３分の１ずつの持分を持っていますが、共有者間で特段の取決めなどをしたことはないと亡くなった私の実父から聞いていました。 3　物件１土地と４９３番土地の境界について、これまで問題になったことはないと思いますが、明確な境界杭があるわけでもないため、買受人とは境界の確認をさせていただきたいと思っています。 4　物件１土地に植樹されている木の枝が、４９６番土地からさらに南側隣接地である４９７番土地まで跨って伸びており、通行の邪魔になっています。
■ Ｂ	1　物件１土地及び物件３建物の所有者である亡Ａ並びに物件２建物の所有者である合資会社奥田園茶舗の特別代理人です。 　物件２建物の敷地である物件１土地の占有権原については、物件１土地所有者と物件２建物の代表者が亡Ａであることから、金銭の授受がない使用借権と考えるのが相当と考えます。 2　物件２、３の各建物については、特別代理人に選任された以降、第三者に賃貸したり、無償での使用を認めたことはなく、第三者が占有している状況にはなく、空き家状態です。 3　物件２、３の各建物の増築やリフォームなどについては、承知していません。

（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、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土地について
ア　本土地上の登記建物は、一棟の建物の専有部分の建物である物件２建物及び物件３建物のみである。
イ　本土地は、そのほとんどが一棟の建物の敷地であるところ、建物が建っていない部分に地割れや陥没などは見られなかった。
しかし、北側隣接地である水路との境界に設置されているコンクリート製の擁壁については、北東角から西側に約４メートル程度、下部部分が水路を流れる水によってえぐられ、水が本土地の地下に流れ込んでいるのが見られた。なお、どの程度流れ込んでいるのかは、確認できなかった。
ウ　登記上、本土地に隣接する４９３番の土地は、第三者所有の宅地であり、４９６番の土地は、同じ第三者、他の第三者及び亡Ａがそれぞれ持分３分の１を共有する宅地であり、いずれの現況地目も同様である。各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかったが、境界杭等を確認することができなかったため、買受人は、使用を開始するに当たっては、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
また、買受人は、公道に出入りするためには、公道に面する店舗側出入口を利用するしかなく、南側出入口から出入りするためには、４９６番の土地の共有者らと通行に関する何らかの契約等を締結する必要がある。
(2)　物件２建物について
ア　建物外部について
・北側外壁に大きめの破損や亀裂が散見されたほか、経年による汚損が見られた。特に北東角付近の北側外壁に大きな損傷が見られた。
イ　建物内部について
・１階天井及び内壁のクロスに剥がれ、ひび割れ、たわみのほか、経年による汚損が見られた。
・１階店舗の床に破損が散見された。
・２階和室①、②の内壁全体に汚損が見られた。
・２階和室①、②の床全体に沈みが認められた。
(3)　物件３建物について
ア　建物外部について
・北側の軒や外壁の一部が剥がれ落ちている箇所が見られたほか、外壁全体に経年による汚損が見られ、また、亀裂やひび割れが散見された。
・北側の雨樋が一部欠落している箇所が見られた。
イ　建物内部について
・倉庫部分を除く１、２階の天井や内壁のクロスに剥がれ、ひび割れのほか、経年による汚損が見られた。
・１階倉庫のコンクリート床に亀裂が見られた。
・２階倉庫の天井に雨漏り跡が散見された。
・１階物置と倉庫の間に約５５センチメートルほどの段差が認められた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

⑷　物件２、３の建物は、１棟の建物の専有部分の建物として登記されているところ、１、２階ともに内部で相互に行き来できる構造である。

物件２、３の建物は、第三者による占有は認められず、各所有者が空き家の状態で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７月２９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６日受領）
令和８年７月３０日（木） 12：30－12：35	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和８年７月３１日（金） 10：20－10：22 14：15－14：18	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８月２０日（木） 14：00－15：50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和８年８月２０日（木） 15：55－16：05	物件所在地	隣接地所有者から事情聴取
令和８年８月２０日（木） 16：10－16：15	物件所在地	債務者及び所有者ら特別代理人Ｂから事情聴取
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。

■ 令和８年８月２０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、Ｂから預かった鍵を用いて解錠し、目的物件内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日

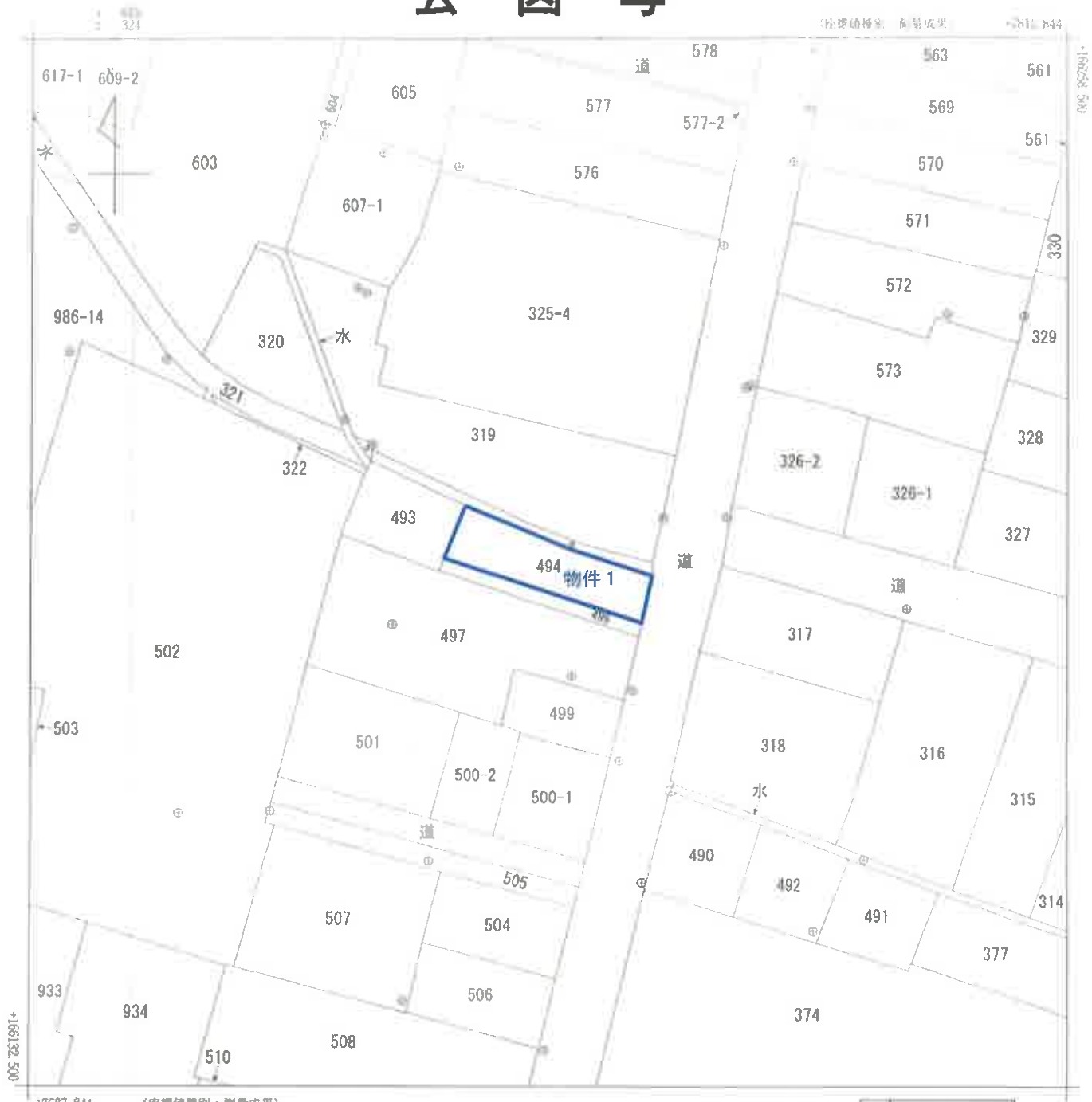
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

Ａ３をＡ４に縮小



請求部分	所在	会津若松市日新町				地番	494番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年1月31日			備付年月日（原図）	令和6年3月5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。

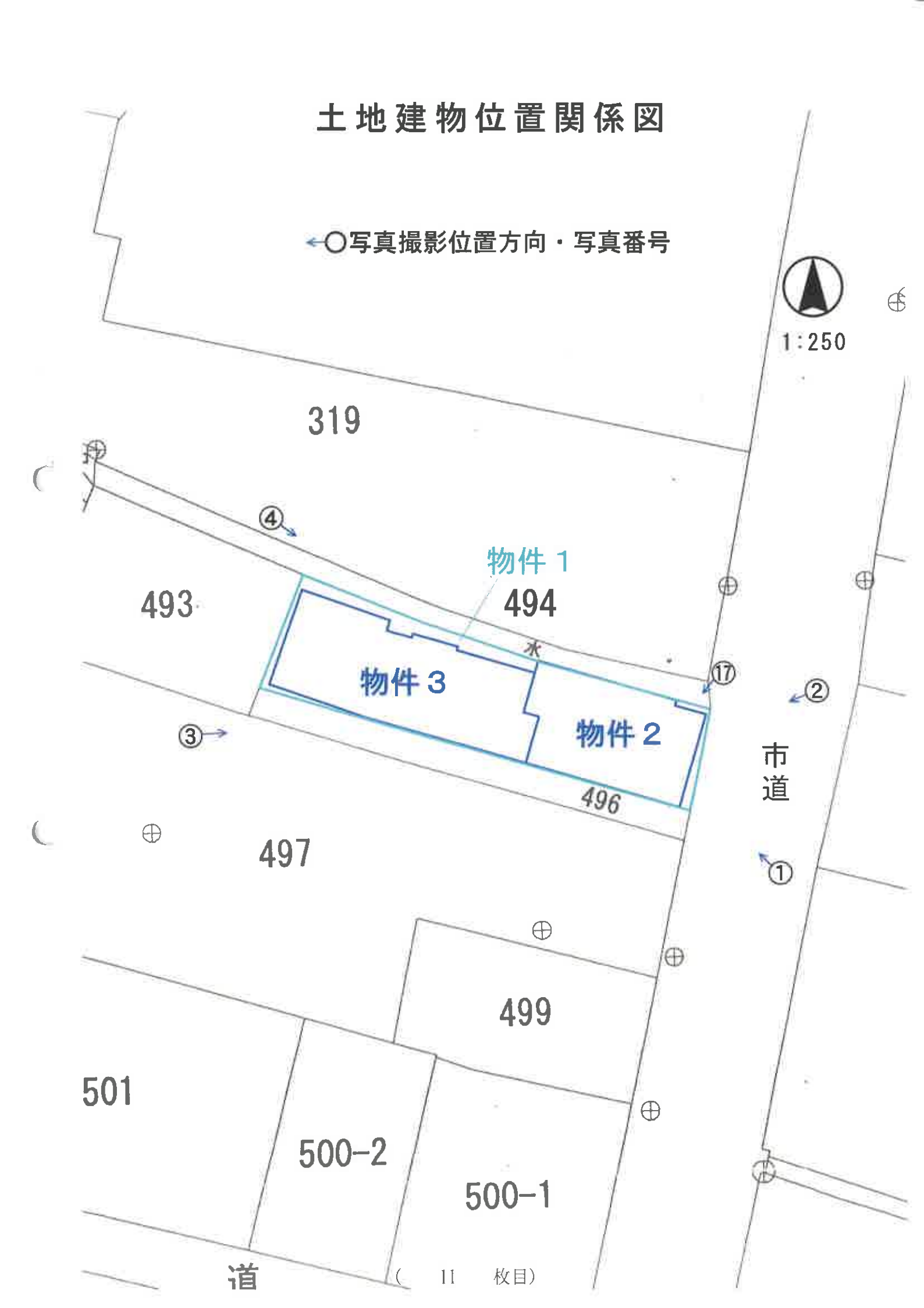
令和8年4月23日
福島地方法務局若松支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

（　10　枚目）

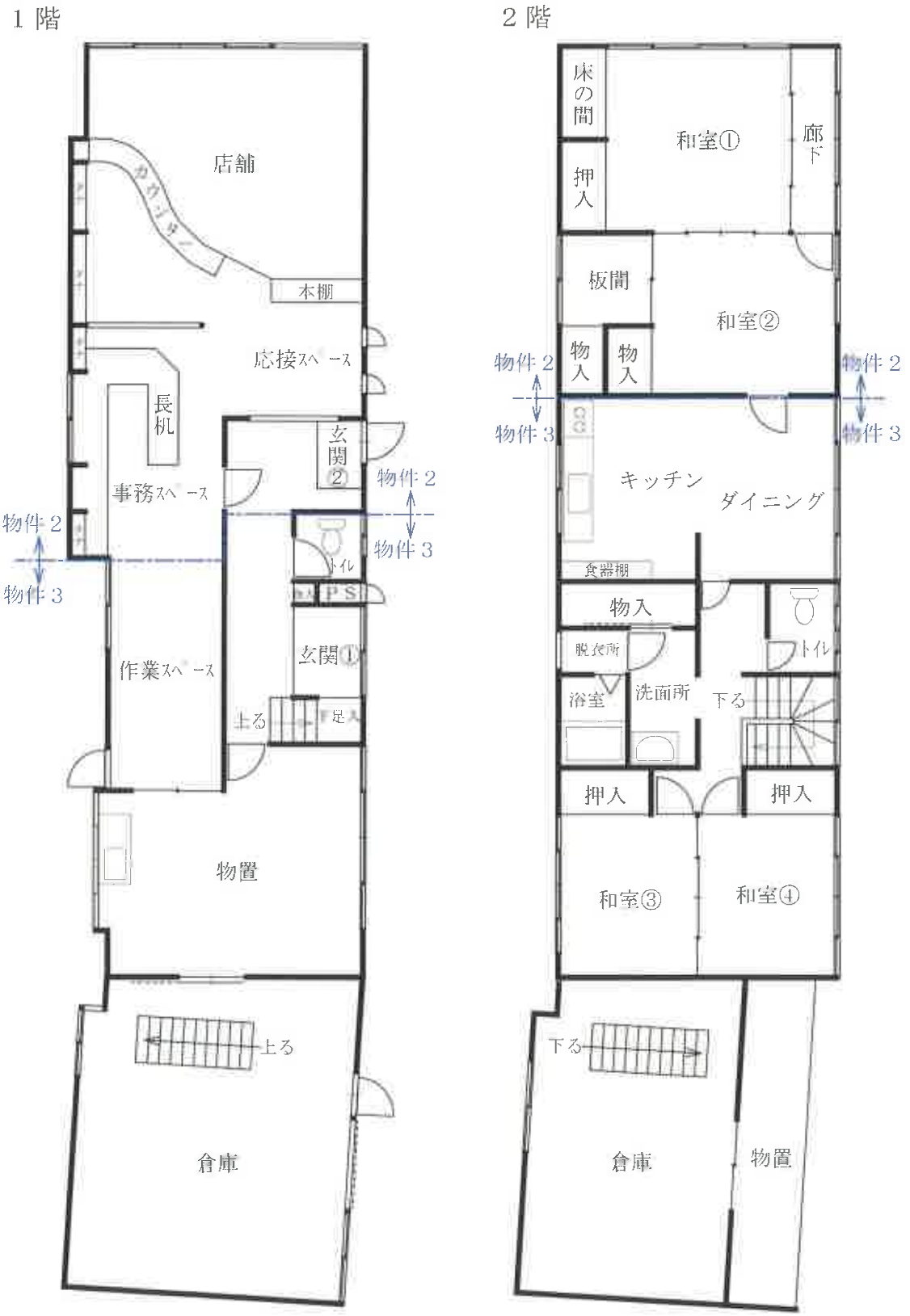
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



建物間取図

物件２及び物件３



物件3　物件2



物件1

No.　1

物件2　物件3



物件1

No.　2

物件3　　物件2



物件1

No.　3

物件2　　物件3



物件1

No.　4



物件2:1階店舗の状況

No. 5



手前:物件2:1階事務スペースの状況
奥　:物件3:1階作業スペースの状況

No. 6



物件3：1階物置の状況

No. 7



物件3：1階倉庫の状況

No. 8



物件2：2階和室①の状況

No. 9



物件2：2階和室②の状況

No. 10



物件3：2階ダイニングの状況

No.　11



物件3：2階キッチンの状況

No.　12



物件3：2階浴室の状況

No. 13



物件3：2階和室③の状況

No. 14



物件3:2階和室④の状況

No. 15



物件3:2階倉庫の状況

No. 16



物件1：北東角付近のコンクリート製擁壁が用悪水路を流れる水の流れによってえぐられている状況　　No.　17

令和8年（ケ）第10号
令和8年8月20日 現地調査
令和8年9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
舘　　輝　政　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金1,070,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金680,000円
物件２（建物）	金90,000円
物件３（建物）	金300,000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の内訳価格は、物件２・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２・３の価格は、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	会津若松市日新町 494番 宅地 149.47㎡	
2	（一棟の建物の表示） 所在 構造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 種類 構造 床面積 	会津若松市日新町494番地、 495番地 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階：　134.43㎡ 2階：　124.09㎡ 計　：　258.52㎡ 日新町　495番 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階：　54.62㎡ 2階：　36.03㎡ 計　：　90.65㎡	会津若松市日新町494番地
3	（一棟の建物の表示） 所在 構造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 種類 構造 床面積 	会津若松市日新町494番地、 495番地 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階：　134.43㎡ 2階：　124.09㎡ 計　：　258.52㎡ 日新町　494番 居宅・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階：　77.72㎡ 2階：　85.91㎡ 計　：　163.63㎡	会津若松市日新町494番地

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「会津若松」駅の南西方約1.7km（道路距離、以下同じ） 会津バス「七日町中央」バス停の南西方約350m 日新小学校まで約350m 神明通り商店街まで約850m	
付近の状況	当該地域は、会津若松市役所の北西方約850m（直線距離）に位置し、店舗兼住宅、一般住宅、共同住宅等が混在する既成市街地である。大型商業施設等へはやや距離を要するが、市中心部までは徒歩圏にあり、生活利便性は比較的良好である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約5.9m、奥行約24.5m、地積　149.47㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦地 道路と等高接面	
接面道路の状況	東側　幅員約7.5m舗装市道　　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	目的土地上に、物件２及び物件３が一体となった建物が存する。 物件３部分を土地所有者が所有し、物件２部分は物件２所有者が所有し、それぞれ占有している。 隣地は、一般住宅、駐車場等となっている。	
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、対象物件の前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、対象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、前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 利用状況等について 物件1土地上には物件2・3の建物が目一杯に建っており、都市計画法上の建ぺい率（80%）を超過している。昭和52年増築時の建築計画概要書を確認したところ、南側の隣接する496番の土地も建物の敷地に算入して建築確認を取得したようである。よって、物件1土地単独では建ぺい率超過となり、同規模の建物の再建築は困難である。 物件1土地所有者は、南側隣接地496番に持分3分の1を有しており、496番の土地を介して、物件2・3の建物に出入りしている。 496番の土地を介さずに物件1～3に出入りすることも可能であるが、その場合、物件2東側（市道側）の店舗入口から出入りすることになる。 物件1の北側には幅が1m以上ある水路が流れており、物件2下部の擁壁が水圧でえぐられ、本土地の地下に流れ込んでいる可能性がある。 また、物件2・3建物が土地の境界ギリギリに建っていることから、建物の軒等が隣地や水路にはみ出している可能性もある。 ② 土地利用権等について 執行官の調べによると、物件2建物の敷地部分の土地利用権は使用借権である。また、物件3建物の敷地部分に関しては、土地利用権を法定地上権と判定した。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	専有部分の家屋番号　日新町　４９５番
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36年12月25日 新築 経　過　年　数：65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　：着色亜鉛鉄板 外　壁　：モルタルリシン吹付、吹付タイル、サイディング等 天　井　：ビニールクロス、目透かし等 内　壁　：ビニールクロス、繊維壁等 床　　：フローリング、畳、タイル等 設　備　：電気 その他　：
床　面　積（現　況）	１階：　54.62㎡　　２階：36.03㎡　　計：90.65㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途　：店舗・居宅 間　取　り　：別添間取図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状　態	劣る
建物の利用状　況	建物所有者が、店舗・居宅として占有している。 なお、建物所有者に代わり特別代理人が管理している。
特記事項	利用現況等について 物件2建物は、一棟の建物のうち区分所有建物として登記されているが、現況は物件3建物と一体化している。1階部分には両者を隔てる壁もない。また、物件2にはトイレや給排水設備がなく、物件3のトイレ等を利用せざるを得ず、構造上かつ利用上一体化している。 建物の損傷劣化等について 全体として老朽化が著しく、以下の損傷劣化が見られる。 ・北側外壁のモルタルに剥がれ、亀裂、汚損等が見られる。 ・1階天井及び内壁クロスに剥がれや亀裂等が見られる。 ・1階店舗の床に破損が散見される。 ・2階和室の内壁に汚損が見られる。 ・2階和室の廊下側の襖の建て付けが悪く開けずらい。 ・2階和室の床がたわむ。

（物件３）

区　　分	専有部分の家屋番号　日新町　４９４番
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52年10月25日 新築 経　過　年　数：49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　：着色亜鉛鉄板 外　壁　：モルタルリシン吹付、吹付タイル、サイディング等 天　井　：ビニールクロス、目透かし、板張、石膏ボード等 内　壁　：ビニールクロス、京壁、石膏ボード等 床　　：フローリング、畳、土間コンクリート等 設　備　：電気・給排水衛生設備 その他　：
床　面　積（現　況）	１階：　77.72㎡　　２階：85.91㎡　　計：163.63㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途　：　居宅・倉庫 間　取　り　：　別添間取図のとおり
品　　等	やや劣る
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・倉庫として占有している。 なお、亡建物所有者に代わり特別代理人が管理している。
特記事項	利用現況等について 物件3建物は、一棟の建物のうち区分所有建物として登記されているが、現況は物件2建物と一体化している。1階部分には両者を隔てる壁もない。また、物件2にはトイレや給排水設備がなく、物件3のトイレ等を利用せざるを得ず、構造上かつ利用上一体化している。 建物の損傷劣化等について 全体として老朽化が著しく、以下の損傷劣化が見られる。 ・北側外壁のモルタルに亀裂、汚損等が見られる。南側外壁にも汚損等が見られる。北側の雨樋が一部欠落している。 ・住居部分の天井や内壁クロスに剥がれ、ひび割れのほか、経年による汚損が見られる。 ・1階倉庫の土間コンクリートに亀裂が見られる。 ・2階倉庫の天井に雨漏り跡のようなものが確認された。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的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	41,400	0.70	149.47	0.50	2,170,000

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－13

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
40,700円/㎡	× 100.5 / 100	× 100 / 103	× 100 / 96	＝ 41,400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%（方位）

◇地　域　格　差：街　路　条　件：98%（幅員等）
交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
行政的条件：98%（建ぺい率等）
格　差　率：96%

イ　個　別　格　差：
街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
画　地　条　件：70%（間口奥行の関係）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：70%

ウ　地　　積：登記数量

オ　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、建物の価格を求めた。

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
2	150,000	90.65	0.01	140,000
3	150,000	163.63	0.01	250,000

ウ　現　価　率　：

（ｉ）物件２

a 経過年数	65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	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

（ii）物件３

a 経過年数	49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	80%
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	2の敷地	2,170,000	0.38	0.10	使用借権	80,000
	3の敷地	2,170,000	0.62	0.35	法定地上権	470,000
物件1計						550,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置及び建築床面積等を勘案し、物件2建物の土地利用権等が及ぶ範囲を物件1土地の38%、物件3建物については物件1土地の62%と判定した。

ウ　土地利用権等割合：物件2の敷地部分の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。また、物件3の敷地部分の土地利用権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	2,170,000	− 550,000		0.70	0.60	680,000
2	140,000	+ 80,000	1.00	0.70	0.60	90,000
3	250,000	+ 470,000	1.00	0.70	0.60	300,000
一括価格（合計）						1,070,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：隣接地を介して出入りを行っていること、建ぺい率を超過していること、建物の損傷劣化の状況等を総合的に勘案して、市場性修正を行った。

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　地価公示価格　　会津若松－13

所　　在：会津若松市日新町1005番
価　　格：40,700円/㎡
位　　置：「会津若松」駅まで道路距離で約2km
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：166㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：東側6m市道
用途指定等：第２種住居地域
　　建ぺい率　60%　　容積率　200%
地域の概要：一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件１：　709,758円
物件２：　460,006円
物件３：1,528,870円

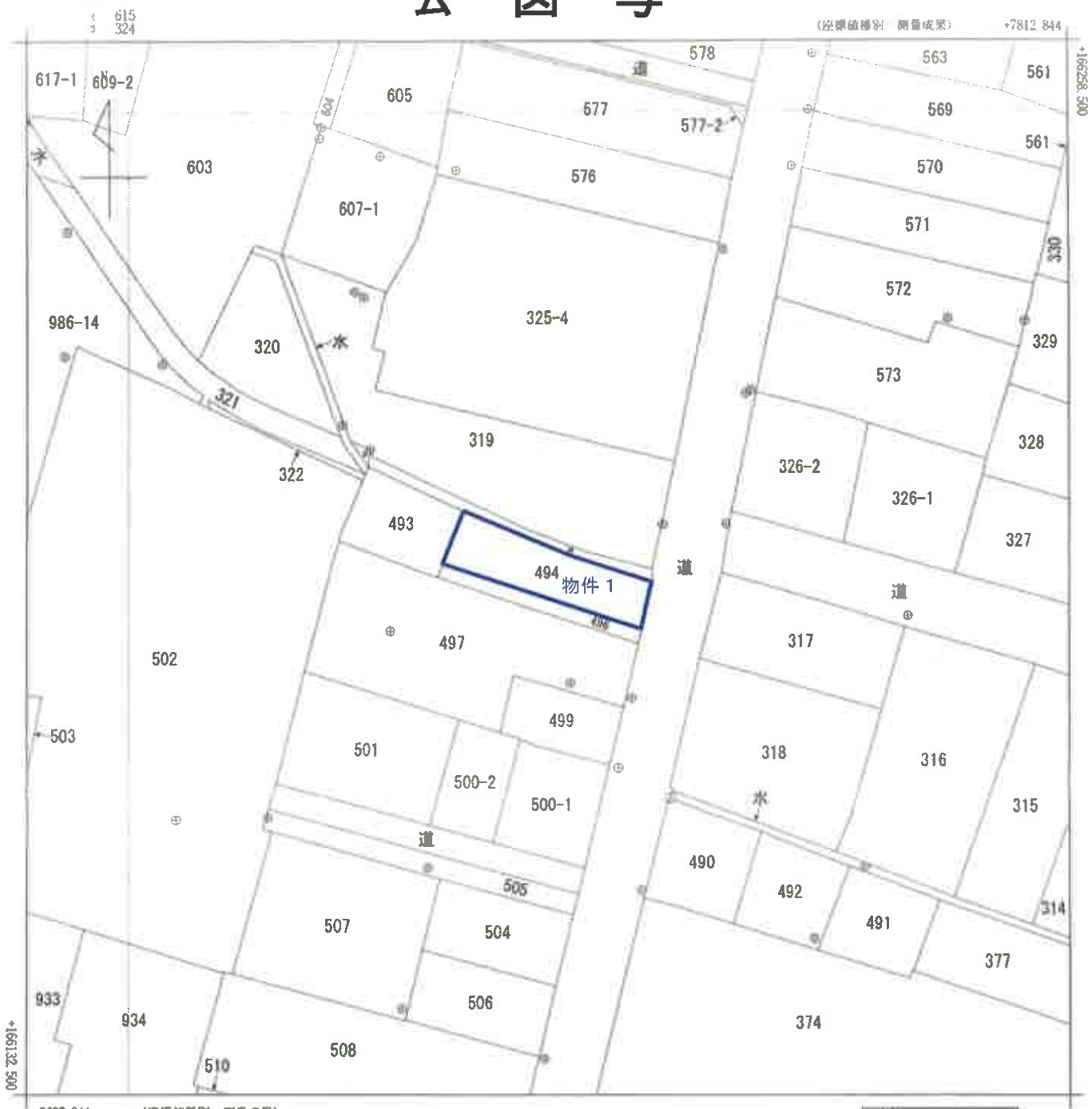
第７　附属資料

公図写
地積測量図
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をＡ４に縮小



地番区域見出	日新町

請求部分	所　在	会津若松市日新町				地　番	494番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年1月31日			備付年月日(原図)	令和6年3月5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4月23日
福島地方法務局若松支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

登記年月日：令和6年3月5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4月23日　福島地方法務局若松支局　登記官

地積測量図

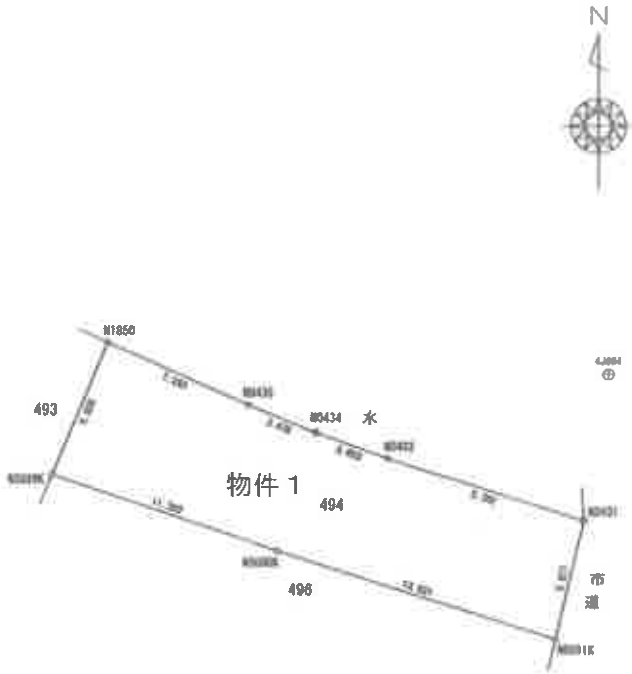
地番	494
土地の所在	会津若松市日新町

座標求積表

地番	494			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	辺長
N1650	166202.699	7740.367	16420Z7.713522	7.293
N0435	166199.644	7747.936	1646044.076312	3.478
N0434	166198.263	7750.265	1106218.237668	3.953
N0432	166197.084	7753.691	2105052.268944	9.702
N0431	166194.123	7762.931	1612601.183464	6.877
N5091K	166188.401	7761.589	−2407405.176886	13.821
N5090K	166192.574	7748.448	−8860703.806788	11.280
N5089K	166198.280	7737.757	−1342533.549840	6.838
		倍面積	288.943306	
		面積	149.4716530	
		地積	149.47 ㎡	

基準点座標一覧表

測地系	世界測地系2011	
座標系	公共Ⅸ系	
測量年月日	令和5年10月31日	
基準点の名称	X座標	Y座標
4J693	166209.901	7728.994
4J694	166201.103	7764.102
4J705	166156.977	7761.589
4J705U4	166180.235	7760.429
4J705U4B	166188.225	7731.457



作業機関	1月31日作成）	計画機関		縮尺	1/250

請求番号：19-2

A３をA４に縮小

登記年月日：昭和52年12月5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4月23日　福島地方法務局若松支局　登記官

2027983

各　階　平　面　図

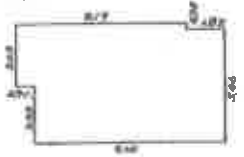
家屋番号	495
建物の所在	会津若松市日新町495番地

昭52.12.5

作製年月日	昭和52年11月5日
作製者	
申請人	

（各階平面図）

1階



求積

3.09 × 0.91 = 2.7573
7.28 × 3.18 = 23.1504
3.46 × 1.82 = 6.2972
合計 32.2049
床面積 32.20 ㎡

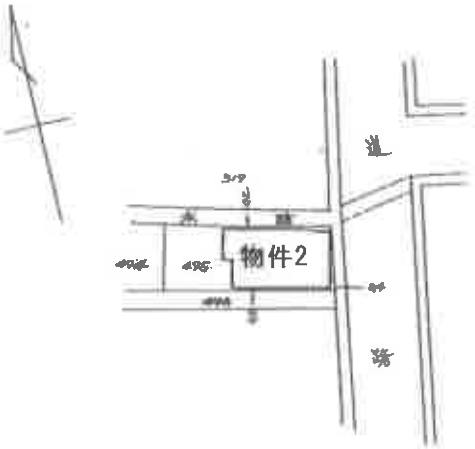
2階



求積

5.46 × 6.60 = 36.0360
床面積 36.03 ㎡

（建物図面）



（日調連14）

縮尺	1/250 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和五拾年参月弐拾四日

請求番号：19-4

A3をA4に縮小

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4月23日　福島地方法務局若松支局
登記官

登記年月日：昭和52年12月5日

2027982

各階平面図

S52.12.5

家屋番号	日新町494
建物の所在	会津若松市日新町494番地495番地

昭和52年11月15日　作製年月日

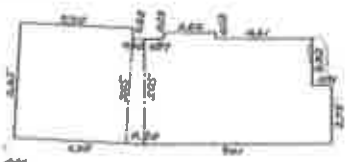
作製者

申請人

専有部分の建物の表示

（各階平面図）

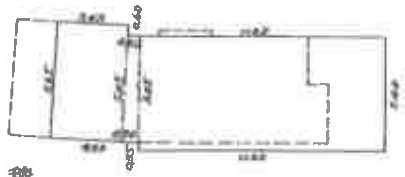
1階



求積

365 × 530	= 29.7450
(1060 + 1090) × 505 × 1/2	= 3.7275
365 × 637	= 4.3935
530 × 365	= 13.8938
505 × 441	= 22.2805
273 × 891	= 2.4843
合計	77.9246
床面積	77.92 ㎡

2階



求積

545 × 349	= 19.0205
(1060 + 1090) × 505 × 1/2	= 3.7275
545 × 1142	= 62.2390
合計	85.9870
床面積	85.97 ㎡

（建物図面）



縮尺　1/250　1/500

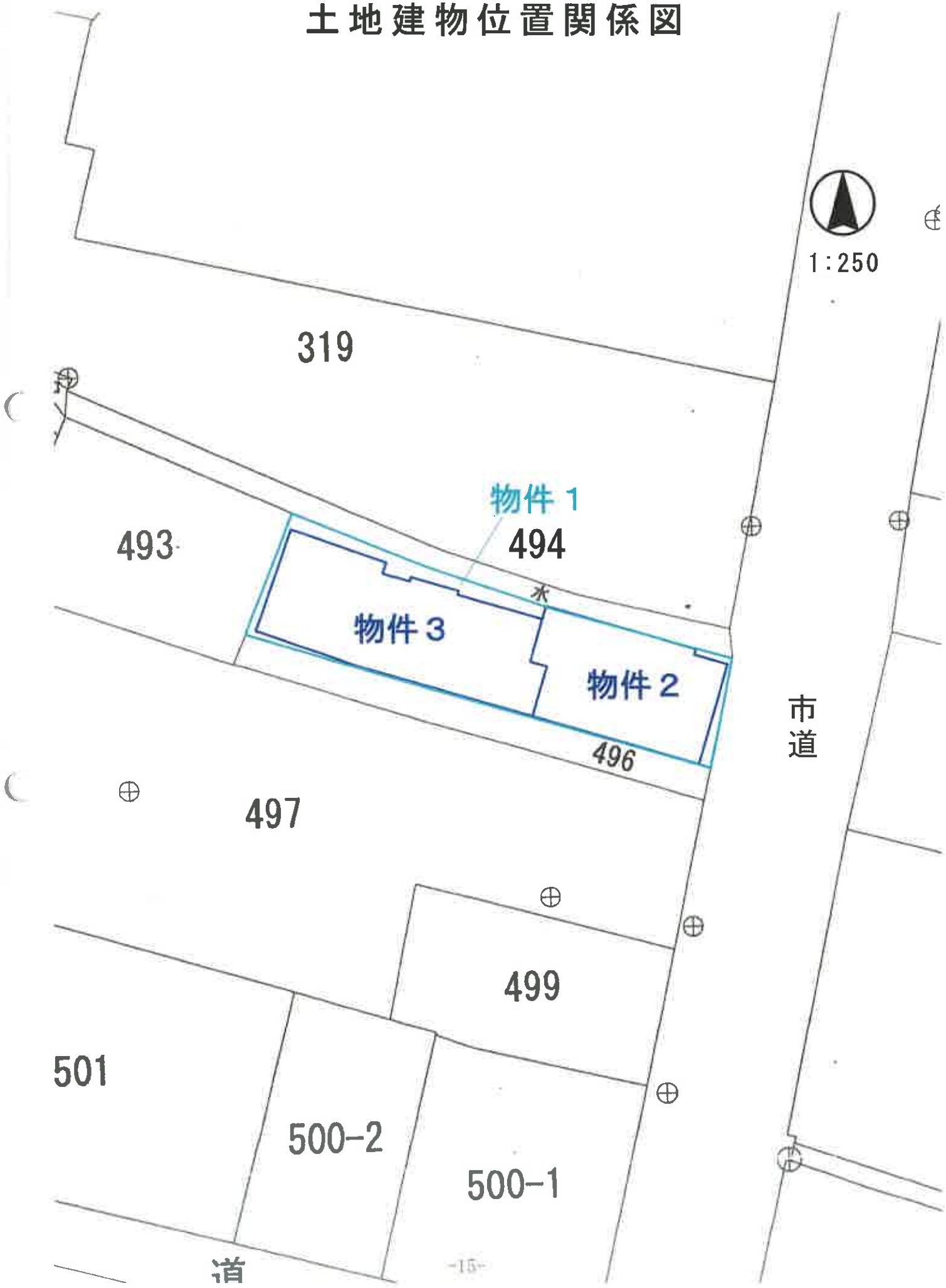
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連14）

請求番号：19-3

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図

物件２及び物件３

