

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19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 7年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月13日 午前 9時50分 場 所 福島地方裁判所会津若松支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28日 午後 4時00分まで
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 7年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

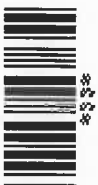


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,690,000 2,952,000	一括	738,000	24,851	0
1	2,570,000				
2	1,120,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 会津若松市花見ヶ丘二丁目
地 番 87番
地 目 宅地
地 積 191.13平方メートル
- 2 所 在 会津若松市門田町大字黒岩字花見ヶ丘 61番地
家屋 番号 61番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 53.85平方メートル
2階 19.83平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約77平方メートル
2階 約37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市花見ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市門田町大字黒岩字花見ヶ丘 61番地 |
| | 家屋 番号 | 61番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.85平方メートル
2階 19.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約77平方メートル
2階 約37平方メートル |



令和 6年(ケ)第 32号

令和 6年11月26日受理

令和 7年 1月 8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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市花見ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市門田町大字黒岩字花見ヶ丘 61番地 |
| | 家屋 番号 | 61番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.85平方メートル
2階 19.83平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	会津若松市花見ヶ丘二丁目6番48号
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 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	南東角付近及び南西角付近にある簡易物置は、目的外動産と認める。 地積については、執行官の意見のとおり
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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約77㎡(概測) 2階 約37㎡(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 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

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2建物には、現在、誰も住んでいません。 誰も住まなくなって、かなりの年月が経っていると思います。
■ 所有者会社代表者	1 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件2建物について (1) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (3) 本建物では、購入後、犬や猫を飼ったことがありません。 (4) 本建物は、増改築をしたことはありませんが、リフォームする途中でした。 なお、現状の状態で購入したため、新築後、増築された時期や箇所は分かりません。

(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、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、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する86番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、88番及び89番の各土地は、登記上、同じ第三者と本件所有者共有の宅地であり、279番2の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であるところ、いずれの現況地目も同様である。また、本土地の南側及び西側隣接地は、公図上、道と表記されている公衆用道路である。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。
 - エ 本土地の東側接面道路である279番2の土地の公衆用道路は、現況幅員が約4メートルから4.7メートルであり、公図上の幅員の約5メートルより狭く、形も異なるため、公図と一致していない。

本土地の南側接面道路である公衆用道路は、現況幅員が約3.2メートルから3.7メートルであり、公図上の幅員の約4メートルより狭く、また、西側道路との間口部分が公図より広いため、公図と一致しない。そのため、本土地の現況地積は、公簿地積と一致しない可能性がある。

なお、買受人が建物の建替え等をする場合には、接面道路との境界について会津若松市と協議する必要がある。
- 3 物件2建物について
 - (1) 本建物外部
 - ・外壁にヒビ割れやへこみなどが散見され、全体的に経年劣化による汚損が認められた。
 - ・外壁にツル性植物が広範囲に張り付いている。
 - ・2階北側の雨樋が撤去されている。
 - (2) 本建物内部
 - ・2階東側和室の天井の中心付近が剥がれて垂れ下がっているのが見られた。
 - ・内壁の各所に汚損のほか、ヒビ割れが見られた。
 - ・1階廊下などの床に軋む箇所が認められた。
 - ・全体的に経年劣化による老朽化が認められた。
 - (3) 本建物は、建物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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月26日(火) : - :	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(12月5日受領)
令和6年11月26日(火) 13:40-13:50	物件所在地	占有調査、写真撮影 隣接地居住者から事情聴取
令和6年11月27日(水) 11:05-11:10 13:50-13:55	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6年12月12日(木) 13:30-14:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和6年12月16日(月) 16:40-16:45	執行官室	所有者会社代表者から電話による事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月12日</p> <p>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。 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

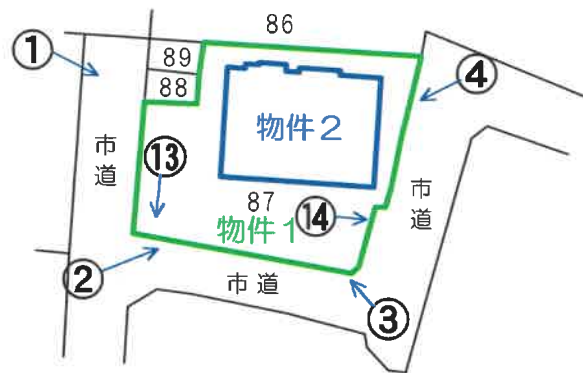
公 図 写



1:500



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

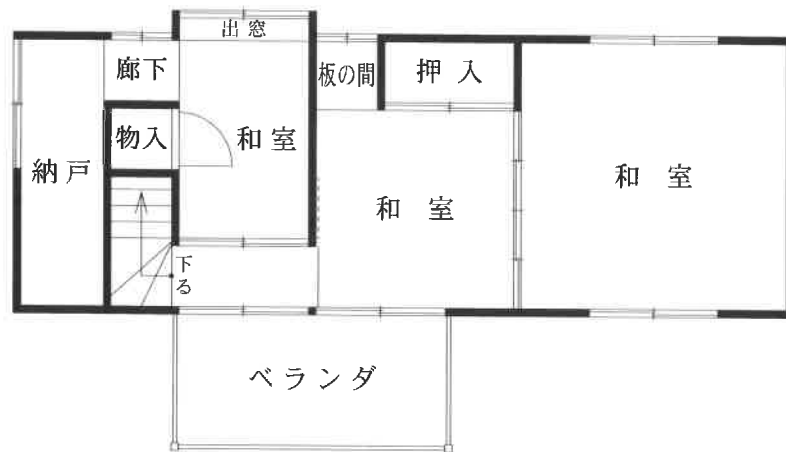
物件 2



種類：居宅
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階約 77m²
2階約 37m²
計 約114m²



1 階



2 階

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件1

物件2

No. 3



物件2

物件1

No. 4



物件2:1階西側和室の状況

No. 5



物件2:1階台所の状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:1階東側和室の状況

No. 8



物件2:1階北東側和室の状況

No. 9



物件2:2階東側和室の状況

No. 10



物件2:2階中央和室の状況

No. 11



物件2:2階西側和室の状況

No. 12

簡易物置(目的外動産)



物件1

No. 13

簡易物置(目的外動産)



物件1

No. 14

令和6年(ケ)第32号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年2月13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 野 博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,570,000円
物件2 (建物)	金1,120,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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 地目 地積	会津若松市花見ヶ丘二丁目 87番 宅地 191.13m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市門田町大字黒岩字花見ヶ丘61番地 61番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 53.85m ² 2階： 19.83m ² 計： 73.68m ²	1階： 約77m ² 2階： 約37m ² 計： 約114m ²
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	<p>J R磐越西線「会津若松」駅の南東方約4.2km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「花見ヶ丘」の北東方約600m 市立鶴城小学校まで約2.1km ヨークベニマル門田店まで約1.3km</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、会津若松市街地の南東端部に位置する既成住宅地域であり、低層の一般住宅が建ち並んでいる。 地域内は幅員4m未満の狭隘な道路や行き止まりが見られ、街路条件はやや劣る。</p>	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	<p>間口 約9m、奥行 約17m、地積 191.13㎡ 不整形 三方路 西側道路とほぼ等高 平坦</p>	
接面道路の状況	<p>西側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条2項) 南側 幅員約3.2~3.7m 舗装市道 (建築基準法42条2項) 東側 幅員約4~4.7m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 西側道路は現況幅員が約4mであるが、道路台帳上は一部が3.9mとなっているため、現時点では2項道路扱いとなる。</p>	
土地の利用状況等	<p>土地所有者が、目的土地に物件2建物を所有して占有している。 隣地は一般住宅、駐車場となっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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をいう。</p>	

特 記 事 項	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 北西側隣接地 88 番、89 番の土地は、本件所有者と北側隣接地の所有者との共有地であり、それぞれの出入口として共同で利用されている。</p> <p>③ 東側道路の現況幅員は約4～4.7mで公図上の幅員約5mより狭く、形状も異なるため、公図と一致しない。 南側道路の現況幅員は約3.2～3.7mで公図上の幅員約4mより狭く、また、西側道路との間口部分が公図よりやや広いため、公図と一致しない。 よって、建物の建て替え等を行う場合は、道路との境界について市と協議する必要があるが、上記のことから物件1の現況敷地面積は公簿面積と一致しない可能性がある。</p> <p>④ 敷地の南側には評価対象外の簡易物置(動産)が二棟存在する。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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44年9月20日 新築 経 過 年 数 : 55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 : 鋼製サイディング 天 井 : 目透し、竿縁、化粧石膏ボード等 内 壁 : 京壁、繊維壁、プリント合板、プラスター、タイル等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備(トイレは汲み取り式) その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約77㎡ 2階 : 約37㎡ 計 : 約114㎡
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅(空き家)として占有しており、内部にはリフォーム用の資材が残置されている。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のとおりである。 a. 外壁にひびやへこみが一部見られるほか、2階北側の雨樋がなくなっている。 b. 2階東側和室の天井板が垂れ下がってる。 c. 内部は全体的に老朽化しており、壁のひびや汚れ、天井や建具の汚れやしみが見られるほか、一部床の軋みが認められる。 ② 対象建物は昭和62年頃に一度増築され、その後も一部増築されているものと推定されるが、工事時期等の詳細は不明である。

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	33,900	1.03	191.13	0.90	6,010,000

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-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 42,900\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 123 & = 33,900\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：103% (幅員・連続性)

交通接近条件：107% (駅、商業施設)

環 境 条 件：112% (周辺環境、下水)

行政的条 件：100%

格 差 率：123%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：98% (行き止まり)

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：105% (方位、三方路、形状)

行政的条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：103%

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2 (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。

番号	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
2	200,000	114	0.02	460,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 55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 70%
- 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、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	6,010,000	1.00	0.25	法定地上権	1,500,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の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	6,010,000	- 1,500,000	/	0.95	0.60	2,570,000
2	460,000	+ 1,500,000	1.00	0.95	0.60	1,120,000
一括価格 (合計)						3,690,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因を充分考慮したが、現況出入口が評価対象外の共有地であること等により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

1 地価公示価格 会津若松-12

所 在 : 会津若松市宝町158番「宝町4-48」

価 格 : 42,900円/㎡

位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で3.1km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 168㎡

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1種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅に事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和6年度)

物件1 : 735,850円

物件2 : 920,958円

第7 附属資料

公 図 写

土地建物位置関係図

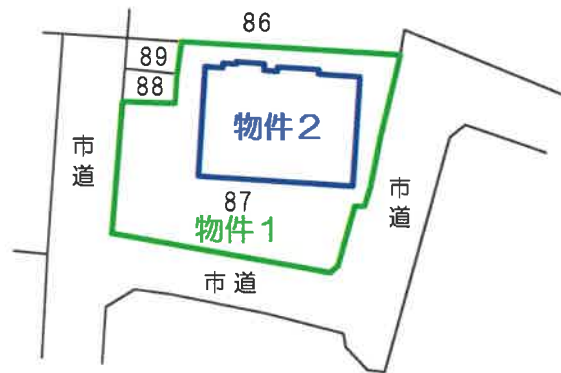
建物間取図

以 上

公 図 写



土地建物位置関係図



建物間取図

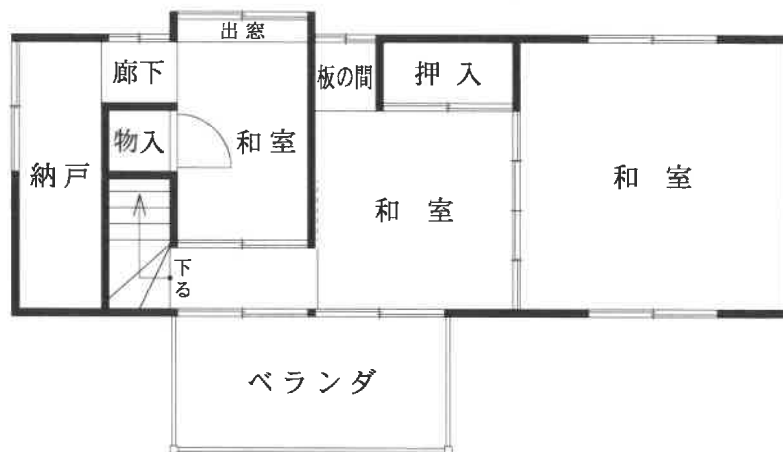
物件 2



種類：居宅
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階約 77m²
2階約 37m²
計 約114m²



1 階



2 階