

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市一箕町松長五丁目 |
| | 地 番 | 11番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市一箕町松長五丁目 11番地70 |
| | 家屋 番号 | 11番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.00平方メートル
2階 54.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 1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 | 会津若松市一箕町松長五丁目 |
| | 地 番 | 11 番 70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 会津若松市一箕町松長五丁目 11 番地 70 |
| | 家屋 番号 | 11 番 70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.00 平方メートル
2 階 54.50 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 1 月 27 日受理
令和 7 年 3 月 5 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 会津若松市一箕町松長五丁目
 地 番 11 番 70
 地 目 宅地
 地 積 200.30 平方メートル

- 2 所 在 会津若松市一箕町松長五丁目 11 番地 70
 家屋 番号 11 番 70
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.00 平方メートル
 2 階 54.50 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 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 ☐ 仮換地図のとおり		
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 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 居宅 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 [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	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣接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。 (3) 本土地は、平坦であり、地割れや陥没などはありません。 3 物件2建物について (1) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、増改築はもとより、内外部ともメンテナンスをしたことはありません。 (3) 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。 (4) 本建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 (5) 本建物は、東日本大震災のとき、基礎に少しヒビが入りました。気になる箇所は、それくらいです。

(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土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 積雪のため、地割れや陥没などの有無を確認することができなかった。
 - ウ 本土地に隣接する11番69、11番71及び11番73の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、11番87の土地は、登記上、会津若松市所有の公衆用道路であり、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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
 - ・建物の外部に特段の損傷箇所は見られなかった。なお、基礎部分は、積雪のために確認することができなかった。
 - イ 建物内部
 - ・階段の内壁クロスにヒビが入っているのが見られた。
 - ・上記以外には、特段の損傷箇所等は見られなかった。
 - ウ 本建物は、所有者が居宅として使用し、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7年1月28日(火) 11:05-11:15	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7年1月28日(火) 14:45-14:50	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年2月4日(火) 10:00-10:35	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■令和7年2月4日

目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行した。

目的物件は所有者により解錠されたが、同人に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

□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

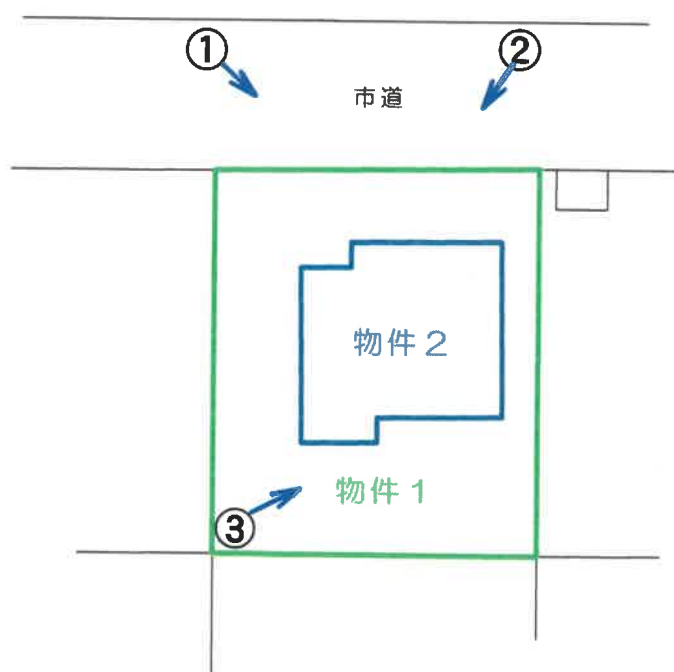
公 図 写



1:500 11-



土地建物位置関係図

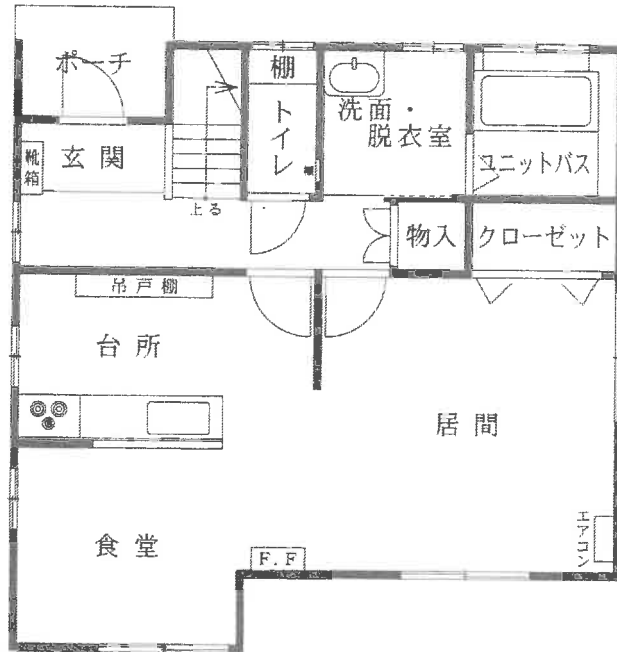


←○写真撮影位置方向・写真番号

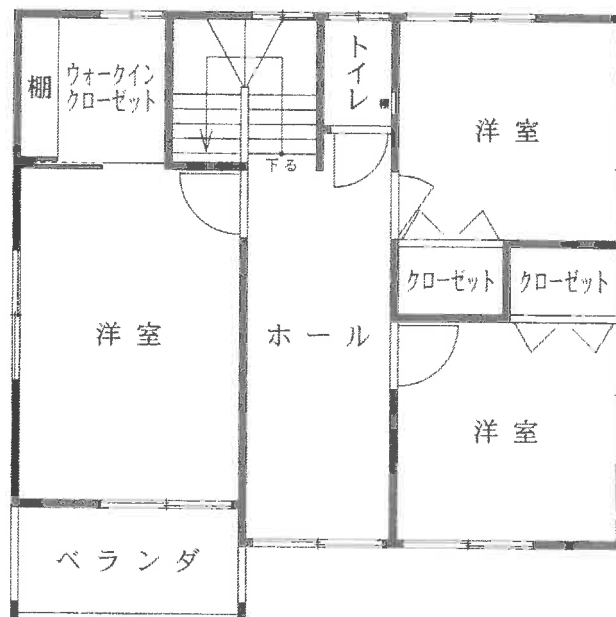
建 物 間 取 図



物 件 2



1 階



2 階

現況：公簿に同じ

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



No. 3



物件2:1階食堂・居間の状況

No. 4



物件2:1階台所の状況

No. 5



物件2:1階ユニットバスの状況

No. 6



物件2:2階西側洋室・ウォークインクローゼットの状況

No. 7



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 8



物件2:2階北東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階ホールの状況

No. 10

令和6年（ケ）第38号

令和7年2月4日 現地調査

令和7年3月10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 6, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 2 7 0, 0 0 0 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き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	会津若松市一箕町松長五丁目 11番70 宅地 200.30㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	会津若松市一箕町松長五丁目 11番地70 11番70 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：57.00㎡ 2階：54.50㎡	
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）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「会津若松」駅の北東方約3.6km(直線距離：以下同じ) バス停留所「松長五丁目」の北西方約200m 会津若松市役所の北東方約4.7km 会津若松市立松長小学校の北東方約400m 会津若松市立一箕中学校の北東方約1.4km ヨークベニマル一箕町店の北東方約2.3km	
付 近 の 状 況	会津若松市街地北東部の高台に福島県住宅供給公社により開発された住宅団地。本件対象物件の所在する街区は地元の不動産会社が区画割りをを行い分割・分譲した街区であるため、松長地区の標準的な区画規模よりやや規模の小さい区画となっている。市中心部、商業施設等とは離れており日常生活に自家用車が欠かせないため利便性の点ではやや劣るが、生活環境は良好である。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 100% 防火・準防火地域の指定なし 建築協定あり(用途：一戸建専用住宅、一戸建兼用住宅) 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	長方形（間口約13m・奥行約15.4m） 地 積：200.30㎡ 北一方路、平坦地 道路とほぼ等高	
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土地所有者が物件2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)…平成19年3月25日 新築 経 過 年 数…18年 経済的残存耐用年数…10年
仕 様	構 造…木造 屋 根…カラー鋼板葺 外 壁…形成セメント板 天 井…ビニールクロス 等 内 壁…ビニールクロス 等 床 …合板、クッションフロア、磁器タイル 等 設 備…電気・給排水衛生設備 その他…水洗トイレ、ユニットバス
床 面 積 (現 況)	1 階 : 57.00㎡ 2 階 : 54.50㎡ 計 : 111.50㎡
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	室内階段室の内壁ビニールクロスにひび割れが見られる。

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	19,300	1.00	200.30	1.00	3,870,000

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－1

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
 $21,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.5/100 \times 100/102 \times 100/108 \div 19,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 102%

◇地 域 格 差：街路条件 100%

交通接近条件 101%

環境条件 107%

行政的條件 100%

格差率計 108%

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 100%

行政的條件 100%

その他条件 100%

格差率計 100%

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
2	240,000	111.50	0.23	6,150,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 18年
- b 経済的残存耐用年数 10年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 23%

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

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	3,870,000	1.00	0.25	法定地上権	970,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1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	3,870,000	-970,000		1.00	0.60	1,740,000
2	6,150,000	+970,000		1.00	0.60	4,270,000
一括価格（合計）						6,010,000

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 地価公示地 会津若松－1

所 在：会津若松市一箕町松長3丁目7番9

価 格：21,000円/㎡

位 置：JR磐越西線「会津若松」駅まで道路距離4.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：278㎡

供給処理施設：水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域

建ぺい率50%・容積率100%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1： 441,320円

物件2： 3,163,476円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
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



1:500 11-3



0115208

地積測量図 10/15

11-2. 11-33~11-89

地番 11-2. 11-33~11-89
(R) 11-49 (S) 11-50 (T) 11-51

土地の所在 会津若松市一箕町松長五丁目

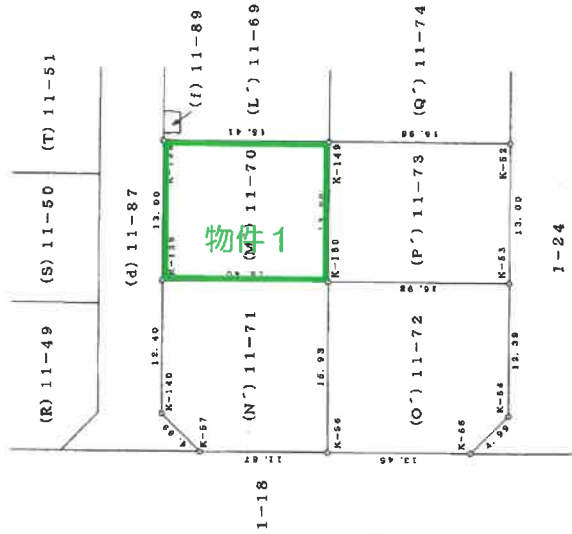
求積表

地番	NO	種類	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
11-70	K-138	角地	123.662	238.304	19.749	2442.200838
	K-149	コンクリート板	116.298	251.842	7.320	851.286720
	K-150	コンクリート板	104.880	245.624	-19.749	-2071.276120
	K-139	角地	112.241	232.093	-7.320	-821.604120
				合計		400.608318
				合計面積		200.3041590
				合計地積		200.30

地番	NO	種類	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
11-71	K-56	角地	90.881	238.010	-18.047	-1640.129407
	K-57	角地	96.560	227.577	-11.850	-1144.236000
	K-140	角地	101.845	226.160	4.516	457.874020
	K-139	角地	112.241	232.093	19.464	2184.568824
	K-150	コンクリート板	104.880	245.624	5.917	620.574960
合計					合計	478.542397
合計面積					合計面積	239.2711985
						239.27

地番	NO	種類	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
11-72	K-53	角 地	98.757	280.541	9.000	870.513000
	K-54	U字路外	85.859	254.824	-10.710	-919.556990
	K-55	U字路内	84.458	249.831	-10.814	-1403.185212
	K-56	角 地	90.881	238.010	-4.207	-382.336367
	K-150	コンクリート板	104.880	245.624	22.531	2383.051280
合 計					528.883711	254.3428555
合 計 面 積					254.34	

地番	11-73	標置	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K-52		角地	108.178	260.759	8.699	941.040422
K-53		角地	98.757	260.541	-21.135	-2044.959195
K-150		コンクリート板	104.880	245.624	-8.899	-912.351120
K-149		コンクリート板	116.296	251.842	21.135	2457.915960
			合計		合計	441.640607
			合計面積		合計面積	220.8230355
					面積	220.82



平成17年12月27日登記

境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 A:金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

物件 2

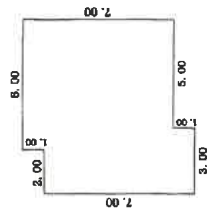
登記年月日：平成19年3月28日

H19.3.28

2052588 各階平面図

建物図面
各階平面図家屋番号
11番70建物の所在
会津若松市一箕町松長五丁目11番地70

1階

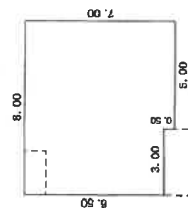


求積表

6.00	×	1.00	=	6.0000
8.00	×	6.00	=	48.0000
3.00	×	1.00	=	3.0000
計				57.0000

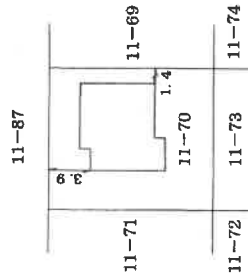
床面積 57.00 m²

2階



求積表

5.00	×	0.50	=	2.5000
8.00	×	6.50	=	52.0000
計				54.5000

床面積 54.50 m²

平成19年3月28日登記

作製者

申請人

縮尺

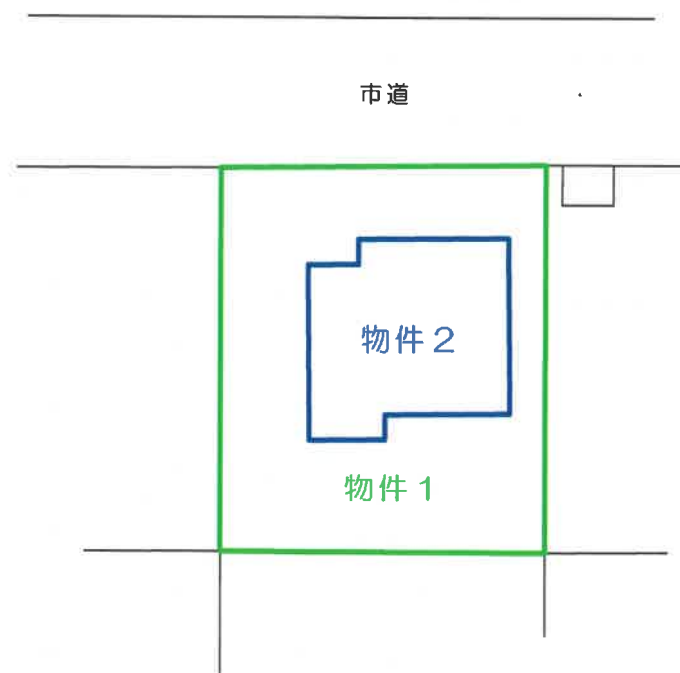
1/500

縮尺

1/250

(福島県土地家屋調査士会)

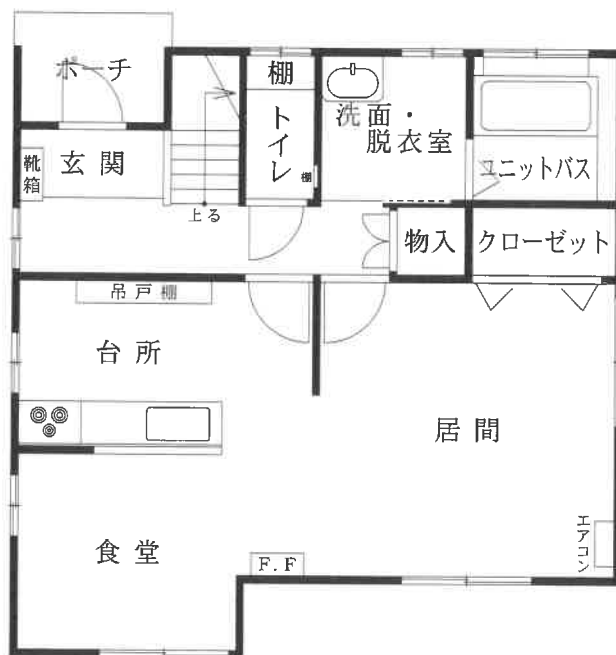
土地建物位置関係図



建物間取図



物件 2



1 階



2 階

現況：公簿に同じ