

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 8 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



313

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）
1～4	9,950,000 7,960,000	一括	1,990,000	80,607	0
1	2,170,000				
2	70,000				
3	40,000				
4	7,670,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 会津若松市石堂町
地 番 6 4 9 番
地 目 宅地
地 積 1 8 3. 1 5 平方メートル

2 所 在 会津若松市石堂町
地 番 6 4 7 番
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

持分 1 0 分の 2

3 所 在 会津若松市石堂町
地 番 6 4 6 番
地 目 公衆用道路
地 積 3 8 平方メートル

持分 1 0 分の 2

4 所 在 会津若松市石堂町 6 4 9 番地
家屋 番号 6 4 9 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 9. 2 0 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6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1～4】

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, 4】

本件共有者全員が占有している。

【物件番号2, 3】

売却対象外の共有持分を有する共有者らを含む共有者全員が占有している。

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 会津若松市石堂町

地 番 649番

地 目 宅地

地 積 183.15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 会津若松市石堂町

地 番 647番

地 目 公衆用道路

地 積 76平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の1

3 所 在 会津若松市石堂町

地 番 646番

地 目 公衆用道路

地 積 38平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の1

4 所 在 会津若松市石堂町 649番地

家屋 番号 649番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 59.20平方メートル
 2階 55.48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



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 4 月 10 日受理
令和 7 年 5 月 15 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

物 件 目 録

- 1 所 在 会津若松市石堂町
地 番 6 4 9 番
地 目 宅地
地 積 1 8 3. 1 5 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 会津若松市石堂町
地 番 6 4 7 番
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 会津若松市石堂町
地 番 6 4 6 番
地 目 公衆用道路
地 積 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 会津若松市石堂町 6 4 9 番地
家屋 番号 6 4 9 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 59.20平方メートル
 2階 55.48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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	会津若松市石堂町12番36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 ☒ 土地共有者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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の北西側にA、B共有の簡易物置（動産）が存する。		
建物	物件4		
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： ☐ 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 ☒ 建物共有者 上記の者ら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 ☐ 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

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2、3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2、3) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本件各土地は、A、Bを含む共有名義の土地であり、A、Bの持分は、物件目録記載のとおりである。
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
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)
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
■ A (物件共有者)	1 私は、本件の債務者兼共有者です。 2 平成28年9月に本件建物を新築し、私、夫であるB、子供ら家族と居住しています。誰かに賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 3 太陽光発電設備はありません。オール電化による床暖房設備があり、1階全てが床暖房仕様です。 4 室内で猫を一匹飼っています。 5 本件建物を建ててから、増改築やリフォームをしたことはありません。平成29年冬、隣接地に本件建物屋根からの雪が落ちることから、屋根に雪止めを設置したことはあります。 6 ここ数か月の期間に、2階トイレの水が意図せずに流れることがありました。 7 数年前の地震や台風洪水などによる被害はありません。降雪による被害もありませんでした。 8 本件土地に隣接地との間で境界に関する争いはありません。 (4月25日物件所在地で面談し事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

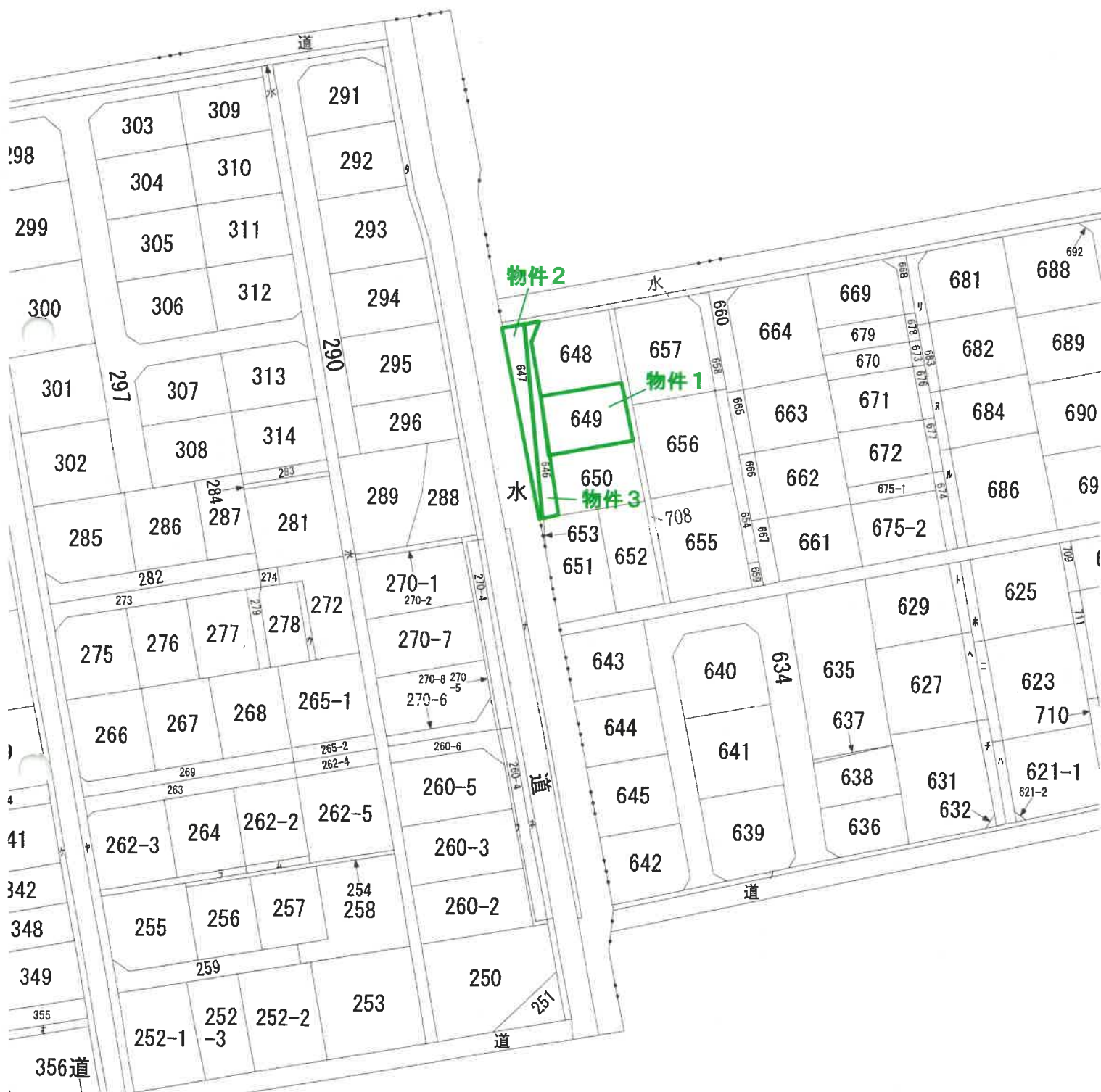
執 行 官 の 意 見

- 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 本件土地上の登記建物は、物件4建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地に隣接する648番、650番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も宅地である。本件土地の東側に隣接する708番の土地は、登記上、第三者所有の雑種地であるが、その存在及び境界は確認できなかった。
 - (2) 物件2、3土地について
 - ア 本件各土地上に登記建物はない。
 - イ 一体として相互に使用されている公衆用道路であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - (3) 物件4建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 建物内部全体として損傷や汚損は見られなかった。
 - ウ 2階トイレについて、水が不定期に流れる不具合がある旨の話があるが、現象として確認できなかった。
 - エ 室内で猫を飼っており、1階トイレ入口付近、2階南東側洋室の北側壁付近に僅かな引っかき傷があるが、毀損している状況や臭気がある状況にはなかった。
 - オ 1階物入の下部部分には、壁の一部を加工した猫の出入通路がある。
 - カ 本件建物について、共有者A及びB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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月16日（水） 13：05 - 13：25	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4月18日（金） 10：40 - 11：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月25日（金） 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 物件共有者Aから事情聴取
年 年 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ■ 令和7年4月25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。 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

土地建物位置関係図

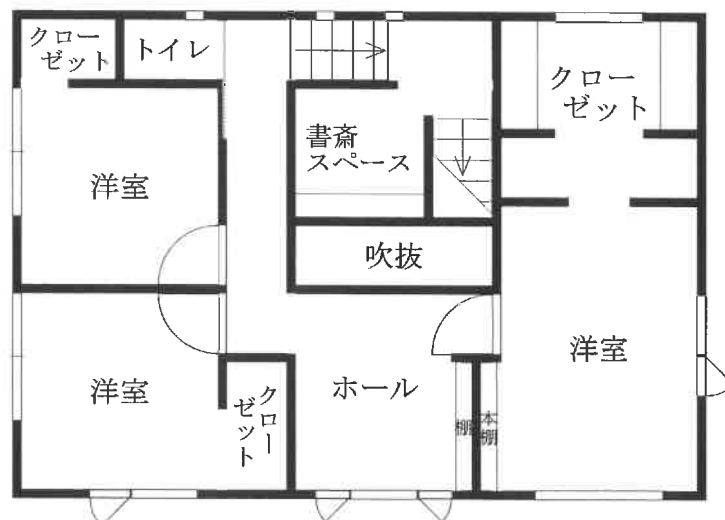
(9 枚目)

物件 4

1 階



2 階



建物間取図



物件1

No. 1



簡易物置(動産)

物件1

No. 2



No. 3



物件3

物件2

No. 4



物件4:1階リビング・ダイニング・キッチンの状況

No. 5



物件4:1階リビング・ダイニング・キッチンの状況

No. 6



物件4:1階リビング・ダイニング・キッチンの状況

No. 7



物件4:1階物入の下部部分の状況

No. 8



物件4:1階和室の状況

No. 9



物件4:1階浴室の状況

No. 10



物件4:2階書斎スペースの状況

No. 11



物件4:2階南西側洋室の状況

No. 12



物件4:2階ホールの状況

No. 13



物件4:2階南東側洋室の状況

No. 14



物件4:2階北東側クローゼットの状況

No. 15



物件4:2階南東側洋室の北側壁部分の状況

No. 16



物件4:2階北西側洋室の状況

No. 17



物件1の北西側の簡易物置(動産)の状況

No. 18

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 4 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 30 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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金9,950,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,170,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（土地）	金40,000円
物件4（建物）	金7,670,000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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	会津若松市石堂町 649番 宅地 183.15m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市石堂町 647番 公衆用道路 76m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	会津若松市石堂町 646番 公衆用道路 38m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	会津若松市石堂町649番地 649番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 59.20m ² 2階 55.48m ² 計 114.68m ²	
番号	特 記 事 項		
2・3	物件2・3は建築基準法第42条1項5号道路であり、共有持分(持分10分の2)の売却である。		

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	J R 磐越西線「会津若松」駅の南西方約750m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「金川町東」まで約230m 市立城北小学校まで約700m 生鮮食品館・ピボット会津若松店まで約700m	
付 近 の 状 況	本地域は市街地北西側、J R 只見線西側に位置し、一般住宅を主体に共同住宅等が混在する住宅地域である。 周辺地域は北側が市街化調整区域で田を主体とした農地が展開するほかは、一般住宅を主体に共同住宅等が混在する住宅地域となっている。	
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種住居地域 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	間口約11.5m・奥行約16.5m、長方形、平坦 私道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4m 舗装私道（物件2・3）（建築基準法42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本件土地上に物件4建物を所有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地及び水路となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり（特記事項参照） 下 水 道 あり （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。	

特 記 事 項	① 上水道は物件1の北側至近の市道内上水道本管から物件1が接面する私道を経由し引込みしている(会津若松市上下水道局より調査)。 ② 都市ガスの引込はないが、西側私道内の都市ガス本管から引込可能である(若松ガス㈱より調査)。 ③ 物件1の北西側に簡易物置(スチール製W約2.2m×D約1.8m×H約2.1m)が存する。当該簡易物置は土地への固着性の程度より見て、動産扱いのものと判断した。 ④ 公図上、物件1と東側隣接地の細長い地番708番(登記地目：雑種地、登記面積：56㎡)との境界については、本件調査で入手した資料及び現地調査の限りでは、物件1の南東端に物件1と708番の境界杭と思われるコンクリート杭が存するが、正確な境界については不明な点が存する。正確な境界については専門家の調査が必要である。
---------	---

(以下余白)

(2) 物件 2・3

位 置 ・ 交 通	物件 1 の西側に隣接	
付 近 の 状 況	物件 1 と同じ	
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 種住居地域 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	帯状地、平坦、北側市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約5.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2・3 の所有者(持分2/10)を含む土地共有者が幅員約4m舗装私道として使用している。 隣地は、一般住宅の敷地、水路等となっている。	
特 記 事 項	① 本物件は建築基準法第42条1項5号の位置指定(指定年月日：昭和53年2月15日、指定番号：福島県指令住第52-ワ-39号)を受けた道路である(会津若松市建築住宅課より調査)。 ② 物件 2・3 の利用形態は共用利用の私道である。 ③ 物件 2・3 は固定資産税が課税されている。 ④ 本物件の北側一部は都市計画道路上荒久田黒川線(計画決定：最終変更平成11年7月6日、計画幅員16m)の計画予定線に入るが、今後廃止の予定にある(会津若松市都市計画課より調査)。	

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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28年9月16日新築 経 過 年 数 : 9年 経済的残存耐用年数 : 21年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、床暖房設備(1階の大部分) その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 59.20m ² 2 階 : 55.48m ² 計 : 114.68m ² *登記と概ね合致。
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	概ね普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 所有者からの調査及び目視調査の結果、大きな劣化は見られなかったが、下記の損傷等が見られた。 ・ 1 階トイレ入口付近及び 2 階北東側のクローゼット入口付近の内壁の一部に猫による引っ掻き傷が見られた。 ② 所有者からの調査より、2 階トイレはここ数ヶ月使用後毎回ではないが、水が勝手に流れる場合があるとのことである。なお、現地調査では当該現象は確認できなかった。 ③ 本物件内で猫を 1 匹飼っている。

(以下余白)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（土地）

目的土地の更地価格を算出し、物件1については建付減価を行って建付地価格を求め、物件2・3は建築基準法の道路、利用状況及び課税の有無等を総合的に勘案して私道減価を行って価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,700	0.97	183.15	0.90	—	6,190,000
2		0.20	76.00	—	2/10	120,000
3			38.00			60,000
合 計						6,370,000

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-15

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 39,000\text{円/㎡} & \times & 101.3 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 99 & = & 38,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：99%（公共施設）

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：99%

イ 個別格差

① 物件1：街路条件：97%（幅員、種別、行止り）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：97%

② 物件2・3：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件 : 100%
画 地 条 件 : 20% (私道減価)
行 政 的 条 件 : 100%
そ の 他 の 条 件 : 100%

格 差 率 : 20%

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。

(以下余白)

(2) 物件4 (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
4	210,000	114.68	0.50	12,040,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 9年

b 経済的残存耐用年数 21年

c 観察減価及び中古物件の市場性 30%

d 残価率 5%

e 現価率 50%

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

(以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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	6,190,000	1.00	0.35	法定地上権	2,170,000

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	6,190,000	-2,170,000		0.90	0.60	2,170,000
2	120,000			1.00	0.60	70,000
3	60,000			1.00	0.60	40,000
4	12,040,000	+2,170,000	1.00	0.90	0.60	7,670,000
一括価格（合計）						9,950,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1・4は前記のとおり物件1と東側隣接地708番との境界について不明な点が存すること等の理由により、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-15

所 在 : 会津若松市石堂町589番10「石堂町6-34」

価 格 : 39,000円/㎡

位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約860m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 東側約6m舗装市道

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 : 一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 799,755円

物件2 : 153,615円

物件3 : 76,807円

物件4 : 4,343,676円

第7 附属資料

公 図 写

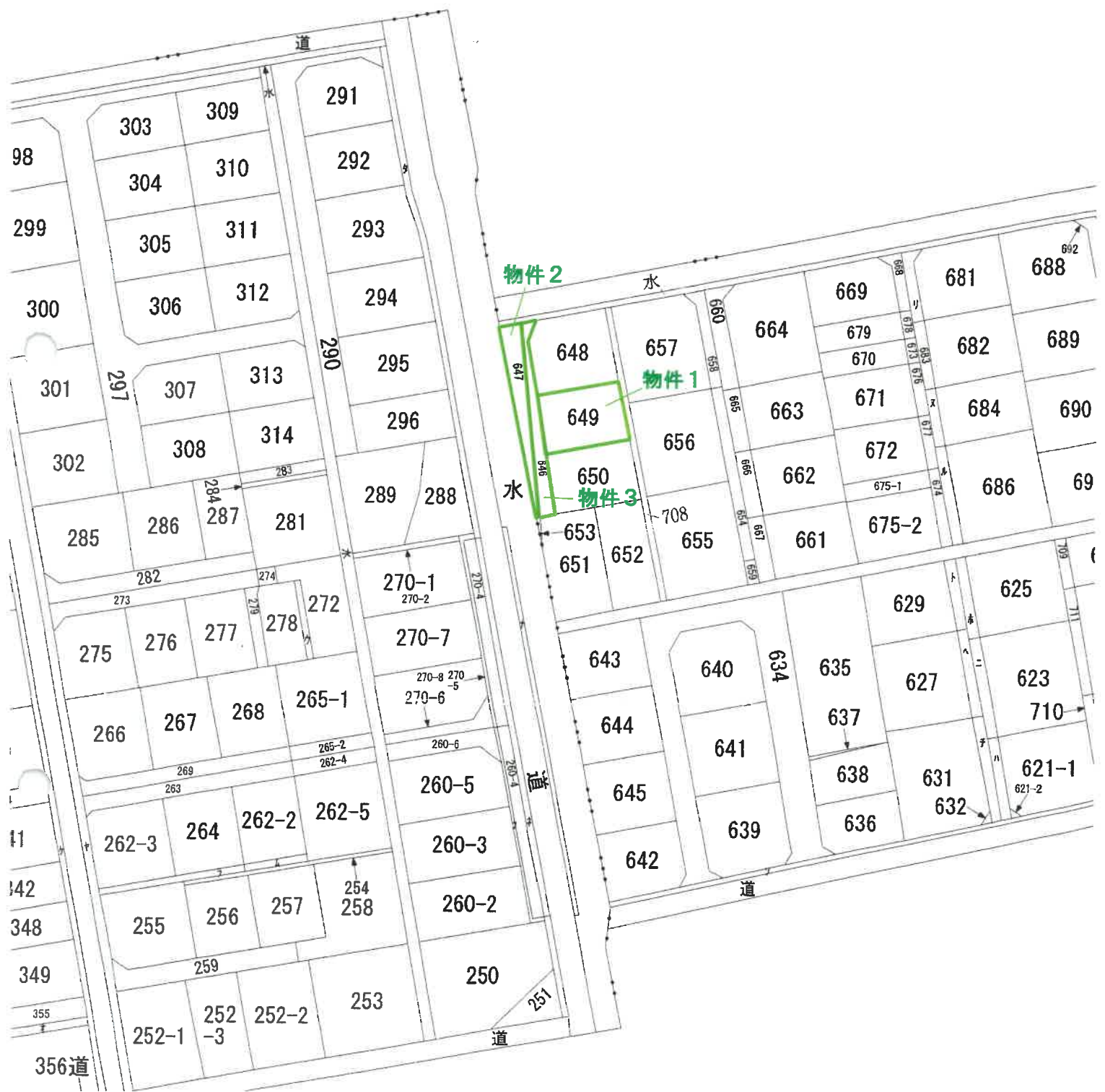
地 積 測 量 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

建 物 間 取 図

以 上



1/1,000

公 図 写

登記年月日：昭和52年8月11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。
(福島地方税务局若松支局管轄)
令和7年1月27日 東京法務局新宿出張所

0109489

646. 648. 649. 650. 651. 652

5-3-3番3.4.5.6.7

地

土地の所在 会津若松市町北町大字石堂字赤丘

石堂町

地積測量

② 646 648 652 ③ 646 648 652

552-8-11

昭和52年8月10日	製作年月日	製作者
申請人		

求積	
648 5-3番3 1280.220 = 2860 1825.1120 = 20440 1825.900 = 16825 計 39725 1/2 = 19862.5	地積 198 m ²
649 5-3番4 1280.1225.925 = 2 = 180.6	地積 183 m ²
650 5-3番5 1280.465 = 4425 2290.750 = 17175 2270.1010 = 23127 計 44727 1/2 = 22363.5	地積 230 m ²
651 5-3番6 2135.1775.1771 = 2 = 116.12875	地積 164 m ²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400



1/500

土地建物位置関係図

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。

(福島県地方税務局若松支局管轄)

令和7年1月27日

東京法務局新宿出張所

建物平面図

家屋番号

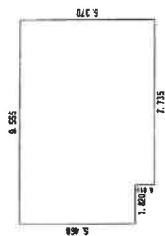
649番

建物の所在

会津若松市石堂町649番地

各階平面図

1階

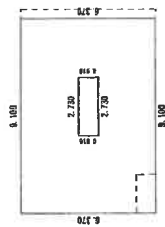


求積表

1. 8.20 × 5.480 = 9.9372
7.735 × 6.370 = 49.2720
計 59.2092

床面積 59.20 m²

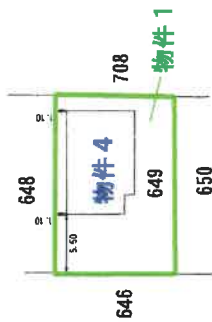
2階



求積表

9.100 × 6.370 = 57.9670
2.730 × 0.910 = -2.4843
計 55.4827

床面積 55.48 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

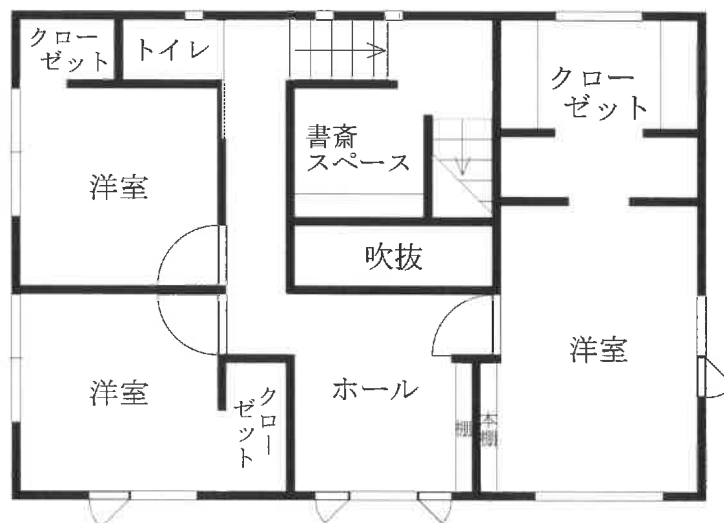
1/500

物件 4

1 階



2 階



建物間取図