

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月21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 場 所	令和 8年 2月 4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 7年12月17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	3,370,000 2,696,000		674,000	98,386	0
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市宮町 |
| | 地 番 | 5 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

売却対象外の土地（地番525番、同528番1、同516番1）を通行のため利用している。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 会津若松市宮町 |
| | 地 番 | 5 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 5 6 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 9 月 10 日受理
令和 7 年 10 月 14 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	会津若松市宮町
	地	番	5 2 4 番
	地	目	宅地
	地	積	3 1 6 . 5 6 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 ） ☐ 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 ☒ 図面のとおり
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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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
■ 物件所有者	(9月19日物件所有者自宅で面談し事情聴取) 1 本件物件1土地は、平成3年12月に売買により私が購入して、私の所有であり、それ以降私が占有しています。 2 本件物件1土地の形状や面積は、公図とは違っているとの話を、以前、市役所等の担当者から、本件物件1土地の測量等の機会に聞いたことがあります。 (9月26日物件所有者自宅で面談し事情聴取) 1 私は、私自身の身体の状態から、常時、車椅子を利用していますが、現在体調が不良のため、住居地からの移動そのものが難しい状態であり、物件所在地での現況調査の機会には立ち会えません。 2 本件物件1土地は、更地であり、建物等はなく、特段何らの利用もしていません。過去に、近隣住民が駐車場として利用していたことがあります。 3 本件物件1土地の隣接地との境界について、隣接地所有者との間で問題等はありません。 4 本件物件1土地から公道へ通行するためには、本件物件1土地の南東側に隣接する通路状の土地を利用しています。その土地の通行のために使用料を払うようなことはしていません。
■ 物件所在地近隣居住者	(10月3日物件所在地で物件所在地の近隣に居住している住民から事情聴取) 1 私は、本件物件1土地の南側に自宅があり、物件所在地と近接した場所に居住している者です。 2 本件物件1土地や私の自宅から、本件物件1土地の東側で南北に縦貫している公衆用道路(南千石町4番、5番)に達するためには、公図上、525番、528番1、516番1の土地を通行しています。この部分は、乗用車も通行する道路であり、公衆が利用しています。 3 私を含め近隣住民等が、2記載の道路状の各土地所有者に、通行料や使用料等を支払うことはしていません。

(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、図面、公図写し、図面（写真撮影）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) 本件土地上に登記建物はない。
 - (2) 本件土地には、草花が繁茂し、詳細に地面を確認できなかったが、確認できた部分には地割れや陥没は見られなかった。
 - (3) 本件土地は、図面のとおり、東西に約15メートル、南北に約21メートルの長さによる長方形に類似した形状である。詳細な地積の確認には、専門家による測量作業が必要である。
 - (4) 本件土地に公図上隣接する次の各土地の登記上の所有者、地目は次のとおりであり、現況地目も記載のとおりである。

地番	登記所有者	登記地目	現況地目
518番	第三者	宅地	宅地
498番1	第三者	宅地	宅地
502番	第三者	宅地	宅地
511番2	第三者	雑種地	公衆用道路
520番	第三者	宅地	宅地
525番	第三者	宅地	公衆用道路
 - (5) 本件土地と本件土地の北側に隣接する502番、511番2、東南側に隣接する520番、525番との各境界について、明確な境界標等を確認することができなかった。買受人は、使用を開始するにあたって、各隣接地所有者と境界の確認をするのが相当である。
 - (6) 本件土地から東側の市道（会津若松市 公衆用道路）へ出入りするためには、登記上、次の土地を利用している。現況地目は記載のとおりである。通行料などは発生していない。買受人は、当該土地の利用につき各所有者と協議を行うのが相当である。

地番	登記所有者	登記地目	地積	現況地目
525番	第三者	宅地	57.02㎡	公衆用道路
528番1	第三者	公衆用道路	4.91㎡	公衆用道路
516番1	第三者	宅地	48.74㎡	公衆用道路
 - (7) 本件土地から東側の市道（会津若松市 公衆用道路）へ出入りする方法として、511番2の利用が考えられる。511番2は、登記上、第三者所有の雑種地であるが、現況地目は、その利用方法から公衆用道路と認めた。511番2の所有者の意向は確認できていない。買受人は、当該土地の利用につき、所有者と協議を行うのが相当である。
 - (8) 本件土地は、第三者による占有は認められず、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7年9月10日（水） 13：25－13：30 16：10－16：15	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9月19日（金） 10：30－11：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、現況調査期日通知書交付、物件所在地に隣接した物件所有者方で物件所有者から事情聴取
令和7年9月26日（金） 13：30－14：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所在地に隣接した物件所有者方で物件所有者から事情聴取
令和7年10月2日（木） 9：00－9：05 10：05－10：15	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書等交付申請（同日受領） 登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年10月3日（金） 12：30－12：50	物件所在地	物件所在地近隣居住者から事情聴取
令和7年10月8日（水） 13：30－13：35	福島地方法務局若松支局	履歴事項証明書交付申請（同日受領）
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 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

図面



物件 1



(ただし、公図上での物件 1 表記部分)



図面 (写真撮影)

←○写真撮影位置方向・写真番号



物件1



No. 1



物件1

No. 2



物件1

No. 3



物件1

No. 4



物件1

No. 5



物件1

No. 6



物件1

No. 7



物件1

No. 8



物件1

No. 9



物件1

No. 10



物件1

No. 11



物件1

No. 12



物件1

No. 13



物件1

No. 14



写真No.16の撮影位置から東側で、本件土地が存する方向を撮影

No. 15



物件1

No. 16

令和7年（ケ）第11号
令和7年9月26日現地調査
令和7年10月22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

船山克彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金3, 370, 000円

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	会津若松市宮町 524番 宅地 316.56m 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	J R磐越西線「会津若松」駅の南東方約1.8km （直線距離、以下同じ。） 最寄バス停「徒の町」の北西方約200m 行仁小学校まで約500m 会津若松市役所まで約900m ヨークベニマル花畑店まで約200m	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域。 県道湯川大町線に近く、商業施設にも比較的近接するが、周辺は細 街路や行き止まり路が多く、街路条件は劣る。	
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2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 景観重点地区「眺望景観保全地区E地区」
画 地 条 件	東西約15m、南北約21m、地積316.56㎡ ほぼ整形、概ね平坦 道路とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約2.5m 未舗装私道 （建築基準法42条2項） 北東側 幅員約2m 未舗装私道 （建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が更地の状態で占有しており、草花等が繁茂している状 況にある。所有者によれば、以前は近隣住民が駐車場として利用し ていたことがあるとのことである。 隣地は一般住宅や空地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 なし（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし（特記事項のとおり） 下 水 道 あり（特記事項のとおり） （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 物件1土地の確認については、法務局備え付けの公図が昔の字限図で国土調査が行われておらず、正確性において精度が低いことから、航空写真及び隣接する地積測量図等の資料に基づき、所有者の陳述も参考に現地調査を行って、大凡の物的位置(東西約15m、南北約21mのほぼ整形地)を確認した。なお、隣接する502番、511番2、520番、525番との境界杭等を確認することはできなかった。詳細は境界確定の上、測量調査を要する。
- ② 本件土地は南東側私道〔525番(登記地目：宅地・地積：57.02㎡)、528番1(登記地目：公衆用道路・地積4.91㎡)、516番1(登記地目：宅地・地積：48.74㎡)〕及び北東側私道〔511番2(登記地目：雑種地・地積95㎡)〕を利用して、東方の市道に接続する。なお、南東側私道の上記地番の所有者との間に通行料等の支払いはないとのことである。また、北東側私道の所有者に対する通行料等の支払いは不明である。買受人は上記私道の利用につき、土地所有者と協議を行う必要がある。
- ③ 本件土地は景観重点地区「眺望景観保全地区E地区」に指定されており、飯盛山の視点場から鶴ヶ城天守閣への眺望を確保するため20m以下の高さ制限の規制を受ける。建物の建て替え等の際には、景観法に基づく行為の届出が必要であり、詳細については都市計画課に確認を要する。
- ④ 上水道・都市ガスについては、直線距離で西方約30m離れた市道沿いに本管が埋設されており、いずれも西側隣接地を経由すれば引き込みは可能とのことである(会津若松市上下水道局・若松ガス株式会社調べ)。
- ⑤ 下水道については、南東側私道に本管が埋設されており、接続は可能である(会津若松市上下水道局調べ)。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,200	0.70	316.56		8,020,000

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-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準とした価格
 $49,600\text{円/㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 136 \approx 36,200\text{円/㎡}$

◇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：101% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：112% (幅員・未舗装・連続性)

交通接近条件：101% (中心部)

環 境 条 件：120% (周辺環境)

行 政 的 条 件：100%

格 差 率：136%

イ 個 別 格 差

番 号 1：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：70% (方位、二方路、間口、セットバック、地積等)

行 政 的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：70%

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) 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	8,020,000			0.70	0.60	3,370,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：隣接土地との境界が特定できないこと、買受人は南東側及び北東側私道の通行に関し通行料等を求められる可能性があること、上水道の引込み状況等を勘案し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行なった。

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－3

所 在 : 会津若松市行仁町176番「行仁町11－16」

価 格 : 49,600円/㎡

位 置 : 「会津若松」駅まで道路距離で約1.8km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 382㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水道

接 面 街 路 : 北東側7m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第2種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 6,559,123円

第7 附属資料

公 図 写

以 上

