

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 7 年 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 22 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 7 年 11 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 7 年 9 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2, 11～13	590,000 472,000	一括	118,000	27,021	0
1	330,000				
2	180,000				
11	10,000				
12	40,000				
13	30,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番72 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1186平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番84 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1495平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番557 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番581 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 171平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 13 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番615 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 308平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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, 11~13】

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, 11~13】

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, 11, 12】

本件所有者が占有している。

【物件番号13】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号12】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号13】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番72
地 目 原野
地 積 1186平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

2 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番84
地 目 山林
地 積 1495平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

11 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番557
地 目 原野
地 積 33平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

12 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番581
地 目 原野
地 積 171平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地

所有者 株式会社ウンノ土地

13 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096番615

地 目 山林

地 積 308平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 株式会社ウンノ土地 持分4分の2



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 1、11、12）
令和 6 年 10 月 8 日受理
令和 6 年 12 月 20 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 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番72
地 目 原野
地 積 1186平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

11 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番557
地 目 原野
地 積 33平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

12 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番581
地 目 原野
地 積 171平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

(土地用)

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、1 1、1 2
現 況 地 目	☐ 宅 地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 2 ） ☐ 山林（ ） ☒ 原野（物件 1、1 1 ）
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目的外建物を所有し、その余を更地の状態で占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 物件 1、1 1 の各土地につき、上記の者が笹竹等を繁茂させた状態で占有している。 ☒ 物件 1 2 土地につき、上記の者が通路として使用し、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	物件 1 2 土地は、登記上の地目が原野であるところ、現況地目は雑種地と認める。
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
■ 隣接地所有者	1 物件1、11及び12の各土地の隣接地の所有者です。 物件12土地は、私を含め、本件所有者が分譲販売した土地を購入した者らも通路として使用させてもらっています。本土地を使用するに関して、通行料などは支払っていません。 2 物件1、11及び12の各土地の境界が問題になったという話は聞いたことはありません。 3 物件1土地については、現在の状況が長年続いており、本件所有者はもとより、誰かが土地内に入って、使用や手入れ等をしているのを見たことはありません。 物件11土地については、私が除草することがありますが、私の土地に悪い影響が出ないようにするためであり、使用しているわけではありません。

(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、1 1 及び 1 2 の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 物件 1 及び 1 1 の各土地について、雑木も見られたとはいえ、広範囲に笹竹等が繁茂するほぼ平坦な土地であることは確認できたが、笹竹等が藪状態で土地内に侵入することが困難であり、地割れや陥没などの有無を含め、土地の形状等を実地に確認することができなかった。

物件 1 2 土地について、平坦な土地であり、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する 1 0 9 6 番 5 4 7、同番 5 5 6 及び同番 5 7 8 の各土地は、登記上、第三者所有の原野であるところ、同番 5 7 8 土地の現況地目は同様であるが、同番 5 4 7 及び同番 5 5 6 の各土地の現況地目は宅地である。また、同番 5 7 9 及び同番 6 0 3 の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、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、各隣接地との境界標等を確認することができなかったため、本各土地の買受人は、その使用を開始するに当たって、隣接地所有者らと境界について確認をするのが相当である。
- 3 物件 1 及び 1 1 の土地については、土地の形状等を総合的に勘案して、本件所有者のみの占有を認める。

また、物件 1 2 土地については、近隣土地所有者が通行等に使用しているが、本件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6年10月10(木) 16:25-16:30	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(10月16日受領(16:00-16:05))
令和6年10月17日(木) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月8日(金) 15:10-15:35	物件所在地	現況調査、写真撮影 隣接地所有者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
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たので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、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

登記年月日：平成12年5月12日

1652307

③1096-72 ④1096-72 ⑤1096-72 ⑥1096-72
1096-603 1096-603 1096-603 1096-603
地 番 1096-603-72 地 積 測 量 図

土地の所在 群馬県上野村大字高平町西山

座 標 求 積 表

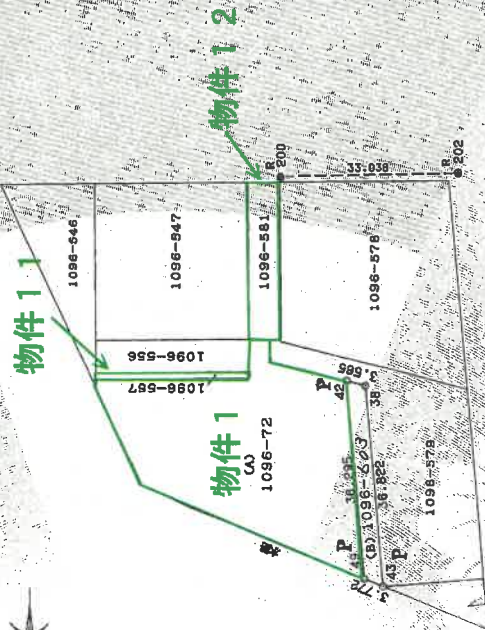
地番	NO	標 高	X	Y	辺 長	測 量
1096-72	43	()	-57.069	-74.301		
	38	()	-53.501	-37.652	36.822	43-
	42	()	-50.036	-36.806	3.565	38-
	49	()	-53.555	-72.930	36.295	42-
	43	()	-57.069	-74.301	3.772	49-
		信面積	246.014888	m		43
		面積	123.0074440	m	地 積	123.00 m
1096-72		公 積	1309.6975495	m		
		總 計	123.0074440	m		
		残 地	1186.6901055	m		1186.69 m

国土地院 JBC GEO STATION DATA
※ 国土地院 A-1/25 (X12-X1) (Y1+Y2)

3 照 点 座 標 リ ス ト

NO	X	Y
200	-37.587	0.471
202	-70.615	1.268

境界点	3 照 点	距 離	角 度
	200	33.038	178-37-04
	202		
43	200	77.268	255-23-46
	202	76.773	280-09-45
	200	41.311	247-20-33
38	202	42.517	293-44-10
	200	39.301	251-34-46
42	202	43.279	298-23-20
	200	75.118	257-43-37
49	202	76.134	282-56-55



縮尺 1/1000

作製者

(平成12年5月29日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(群馬県土地家屋調査士会)



物件12

物件1

No. 1



物件1

No. 2



物件1

No. 3



物件1

No. 4



物件1

物件11

物件12

No. 5



物件11

物件1

No. 6



物件1

No. 7

令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 2、13）
令和 6 年 10 月 8 日受理
令和 6 年 12 月 20 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

2 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番84
地 目 山林
地 積 1495平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

13 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番615
地 目 山林
地 積 308平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分4分の2

(土地用)

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、13
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件13 ） ☒ 山林（物件2 ） ☐ 原野（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（物件2） ☐ その他の者 ☒ 土地共有者ら（物件13） ☐ 上記の者が本土地に下記目的外建物を所有し、その余を更地の状態で占有している ☐ 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。 ☒ 物件2土地につき、上記の者が雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。 ☒ 物件13土地につき、上記の者らが通路として使用し、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	物件13土地は、登記上の地目が山林であるところ、現況地目は雑種地と認める。 物件13土地は、本件所有者を含む共有名義の土地であり、本件所有者の持分は、物件目録記載のとおりである。 物件13土地は、本件所有者及び他の共有者らが公道に至るための通路として使用している。
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
■ 近隣居住者	1 物件2及び13の各土地の近隣土地を所有して居住している者ですが、物件13土地の共有者ではありません。 物件13土地は、共有者らが通路として使用しています。 2 物件13土地の共有者は、本件所有者から共有持分の一部を買い受けられた人たちであり、詳しいことまで知っているわけではありませんが、隣近所に住む者として、何らかの取決めがあるなどという話は聞いたことがありません。 3 物件13土地の境界が問題になったという話は聞いたことがありません。 4 物件2土地については、現在の状況が長年続いており、所有者はもとより、誰かが土地内に入って、使用や手入れ等をしているのを見たことはありません。

(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2及び13の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 物件2土地について、雑木や笹竹等が繁茂する西方から東方に緩やかに傾斜しているほぼ平坦な土地であることは確認できたが、笹竹等が藪状態で土地内に侵入することが困難であり、地割れや陥没などの有無を含め、土地の形状等を実地に確認することができなかった。
物件13土地について、平坦な土地であり、地割れや陥没などは見られなかった。
なお、形状を「地積測量図のとおり」としているのは、地積測量図の方が公図よりも現況の形状として近いと思われたためである。
 - ウ 登記上、本各土地に隣接する1096番605及び同番613の各土地は、第三者所有の宅地であり、同番216土地は、第三者所有の原野であり、同番609及び同番614の各土地は、第三者所有の山林であり、同番226土地は、北塩原村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が、各隣接地との境界標等をほとんど確認することができなかったため、本各土地の買受人は、その使用を開始するに当たって、隣接地所有者らと境界について確認をするのが相当である。
- 3 物件2土地については、土地の形状等を総合的に勘案して、本件所有者のみの占有を認める。
また、物件13土地については、本件所有者を含む、共有者ら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6年10月10(木) 16:25-16:30	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(10月16日受領(16:00-16:05))
令和6年10月17日(木) 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月8日(金) 14:35-14:55	物件所在地	現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
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たので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、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



登記年月日 平成13年7月23日

1652318

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6年6月25日 福島地方方法務局若松支局

座標求積表

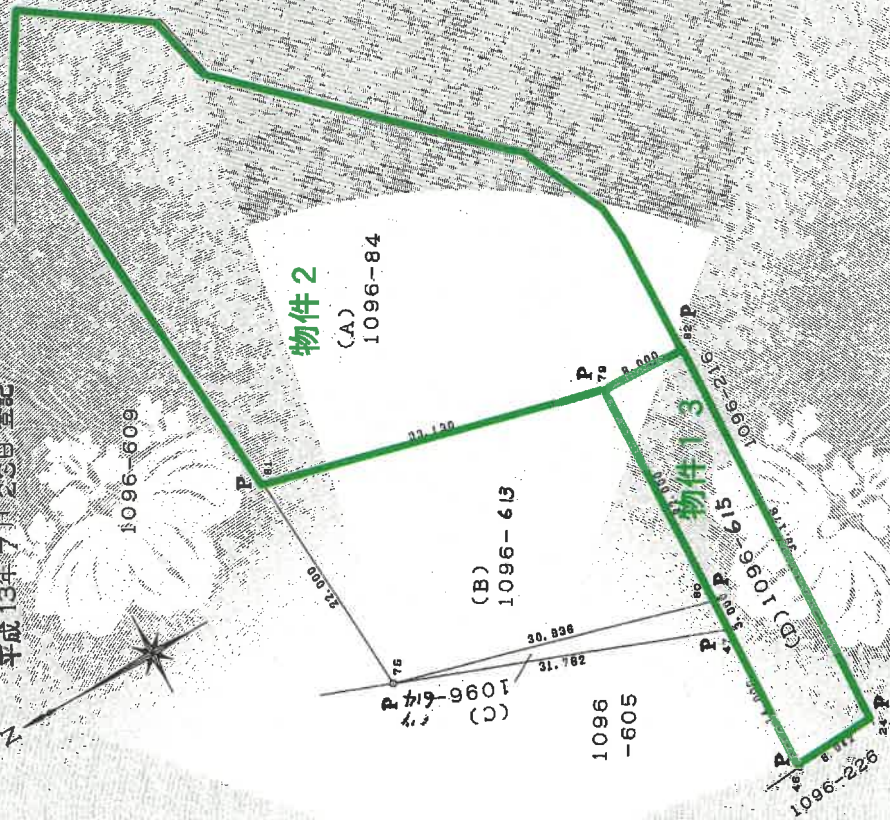
地番 (B)1096-613					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
75C		-88.283	82.989	-42.396	-3517.553724
80C		-96.112	80.950	-19.326	-1757.699700
78C		-87.609	110.248	12.396	4974.974208
81C		-55.776	101.088	19.326	1953.240168
			倍面積		1352.060952
			地面積		676.0304760
			地面地		676.03
			単位		m
地番 (C)1096-614					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
75C		-88.283	82.989	-1.440	-119.475360
47C		-99.612	88.318	-29.888	-2639.736702
50C		-88.172	80.950	31.329	2849.372550
			倍面積		90.160488
			地面積		45.0802440
			地面地		45.08
			単位		m
地番 (D)1096-615					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
82C		-94.626	114.090	26.348	2891.725140
76C		-97.609	110.248	-3.548	-390.939408
80C		-88.172	90.950	-12.003	-1091.672850
47C		-89.612	88.318	-8.182	-720.851516
46C		-106.334	78.037	-13.343	-1014.561891
24C		-112.955	80.802	11.708	943.688218
			倍面積		617.387891
			地面積		308.6939455
			地面地		308.69
			単位		m
地番 (A)1096-84					
			2525.0455035		
			1029.8046655		
			1496.2118360		
			1496.21		
			単位		m

平成13年7月23日登記

地積測量図

地番 1096-6B 1096-64
1096-65 1096-84

土地の所在 福島県福島市平野原山



測量図番号 C:コンクリート 枕 P:ガラスブロック 地 S:石垣 M:埋田 R:築 A:金属プレート

申請人

縮尺 1/500

(平成13年7月13日作成)

作製者

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号: 93

A3をA4に縮小



境界杭

物件13

No. 1



物件13

No. 2



物件2

物件13

No. 3



物件2

No. 4



境界杭

物件2

No. 5

令和6年（ケ）第19号
令和6年11月8日 現地調査
令和7年1月15日 評価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評価書

（7の1 物件1、11、12）

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金330,000円
物件1 1（土地）	金10,000円
物件1 2（土地）	金40,000円

- 1 一括価格は、物件1、1 1、1 2の各不動産について、一括売却（民事執行法6 1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。

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5 8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	耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 1 0 9 6 番 7 2 原野 1,186m ²	
1 1	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 1 0 9 6 番 5 5 7 原野 33m ²	
1 2	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 1 0 9 6 番 5 8 1 原野 171m ²	雑種地
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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、11、12共通		
位置・交通	JR磐越西線「猪苗代」駅の北方約20.2km（道路距離、以下同じ。） 北塩原村役場まで約28.0km	
付近の状況	会津地方の北部、標高約800mの高原に位置するリゾート地域（通称「裏磐梯」）の一角に存し、山林や原野が広がる中にペンションやキャンプ場が見られる地域で別荘も点在している。 物件は曾原湖の北方に位置し、周辺には大小様々な湖や沼が散在している。	
供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 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。	
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	都市計画区域外 用途無指定 指定なし 指定なし 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 磐梯朝日国立公園（第3種特別地域）

(物件1・11)

画地条件	東西約36m（最長）、南北約46m（最長） 不整形、無道路地、概ね平坦 東側、南側、北側隣接地とほぼ等高 西側水路より1m程度高い
接面道路の状況	接面道路なし (物件1が隣接する物件12を介して東側村道へ接続している。)

土地の利用状況等	土地所有者が笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特記事項	① 上水道について 東方を通る村道内に上水道管150mmが敷設されている。北塩原村建設課備え付けの図面上では引込管は無し。 ② 下水道について 東方を通る村道内に下水道管が敷設されている。公共枥は設置されていない。 公共枥の新規設置は自己負担となる。また、分担金（基本額20万円、建物の利用形態により加算あり）の納付が必要となる。 ③ 磐梯朝日国立公園について 磐梯朝日国立公園内の第3種特別地域に該当する。建築物や工作物の新築等や土地の形状変更（造成や整地）等の行為を行う場合、環境省東北地方環境事務所または会津地方振興局県民環境部県民生活課より自然公園法上の許可を受ける必要がある。 （行為の内容、規模により許可先が異なる） ④ 物件1・11は隣接して一体の土地となっているが、笹竹や雑草等で覆われており、物件単位及び隣接地との境界は不明確である。

（物件12）

画地条件	幅約6m、延長約29m 概ね平坦 東側道路とほぼ等高 西側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路の状況	東側 幅員約5.5m 舗装村道
土地の利用状況等	土地所有者が通路として使用し、占有している。
特記事項	① 物件12土地は東側村道から物件1土地及び1096番579へ通じる通路となっている。 ② 磐梯朝日国立公園について 磐梯朝日国立公園内の第3種特別地域に該当する。建築物や工作物の新築等や土地の形状変更（造成や整地）等の行為を行う場合、環境省東北地方環境事務所または会津地方振興局県民環境部県民生活課より自然公園法上の許可を受ける必要がある。 （行為の内容、規模により許可先が異なる）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

対象近隣地域内における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別格差等を考慮して基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	600	0.86	1,186	1.00	610,000
1 1	600	0.86	33	1.00	20,000
1 2	600	0.70	171	1.00	70,000

ア 標準画地価格

本件では、物件1、11、12について、いずれも標準画地に類似する標・基準地が存在しないので、周辺の同種の取引事例等を参考にして、原野（別荘見込地）としての標準画地価格を求めた。

イ 個別格差：

本件では、物件1、11、12について、街路条件や利用の状況等が異なる土地もあるため、一括価格を前提としたうえで個別格差に差を設けた。

物件1・11：街路条件：95%（街路との位置関係（物件12を介して接道））
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：90%（形状）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：86%

物件12：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：70%（形状（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

エ 建 付 減 価：なし

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。

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	610,000			0.90	0.60	330,000
1 1	20,000			0.90	0.60	10,000
1 2	70,000			0.90	0.60	40,000
一括価格 (合計)						380,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、長年維持管理がなされず放置された土地で、隣接地との正確な境界を把握することが困難であること、北塩原村内における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、目的物件全体としての市場性・流通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：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 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1： 2,253,400円

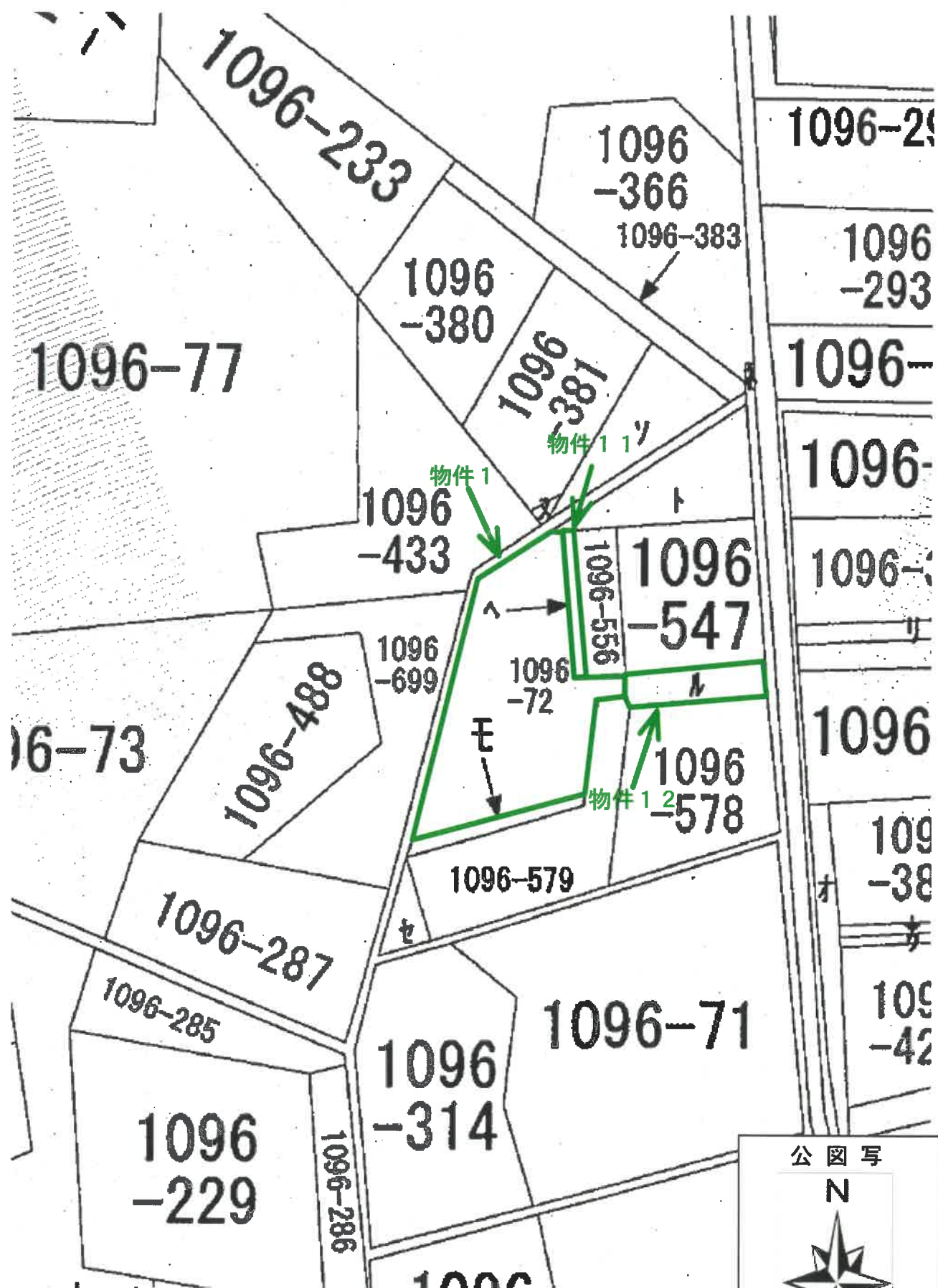
物件1-1： 62,700円

物件1-2： 376,200円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図

以 上



登記年月日 平成12年5月12日

1652307

②1096-72 ③1096-72 ④1096-72 ⑤1096-72 ⑥1096-72 ⑦1096-72 ⑧1096-72 ⑨1096-72 ⑩1096-72 ⑪1096-72 ⑫1096-72 ⑬1096-72 ⑭1096-72 ⑮1096-72 ⑯1096-72 ⑰1096-72 ⑱1096-72 ⑲1096-72 ⑳1096-72 ㉑1096-72 ㉒1096-72 ㉓1096-72 ㉔1096-72 ㉕1096-72 ㉖1096-72 ㉗1096-72 ㉘1096-72 ㉙1096-72 ㉚1096-72 ㉛1096-72 ㉜1096-72 ㉝1096-72 ㉞1096-72 ㉟1096-72 ㊱1096-72 ㊲1096-72 ㊳1096-72 ㊴1096-72 ㊵1096-72 ㊶1096-72 ㊷1096-72 ㊸1096-72 ㊹1096-72 ㊺1096-72 ㊻1096-72 ㊼1096-72 ㊽1096-72 ㊾1096-72 ㊿1096-72

地積測量図

地番 1096-603-72

土地の所在 福岡県北九州市豊前市山

座標求積表

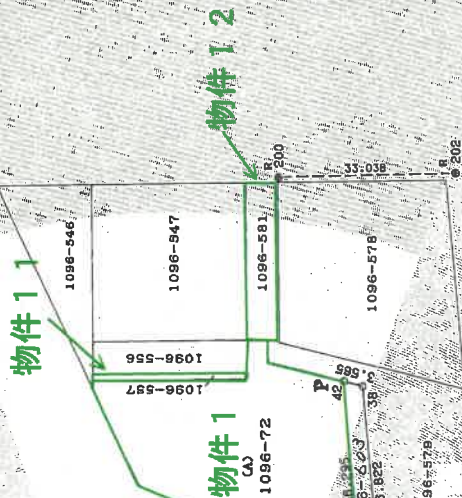
地番	NO.	座標	X	Y	辺長	測	積
1096-603-72	43C		-57.069	-74.301			
	38C		-53.501	-37.652	36.822	43-	38
	42C		-50.038	-36.806	3.565	38-	42
	49C		-53.555	-72.930	36.295	42-	49
	43C		-57.069	-74.301	3.772	49-	43
		面積	246.014888		㎡	地積	123.00 ㎡
		公積	1309.6975495		㎡		
		総計	123.0074440		㎡		
		残地	1186.6901055		㎡		1186.69 ㎡

※測量法 JBC GEO STATION 2224
※測量法 A-1/25 (X1-X1) (Y1+Y2)

3照点座標リスト

NO	X	Y
200	-37.587	0.471
202	-70.615	1.268

境界点	3照点	距離	角度
200	200	33.038	178-37-04
202	200	77.268	255-23-46
43	202	76.773	280-09-45
38	200	41.311	247-20-37
202	202	42.517	293-44-10
42	200	59.301	121-31-48
202	202	43.279	298-23-20
49	200	75.118	257-43-37
202	202	76.134	282-56-56



案件番号 ②1096-72 ③1096-72 ④1096-72 ⑤1096-72 ⑥1096-72 ⑦1096-72 ⑧1096-72 ⑨1096-72 ⑩1096-72 ⑪1096-72 ⑫1096-72 ⑬1096-72 ⑭1096-72 ⑮1096-72 ⑯1096-72 ⑰1096-72 ⑱1096-72 ⑲1096-72 ⑳1096-72 ㉑1096-72 ㉒1096-72 ㉓1096-72 ㉔1096-72 ㉕1096-72 ㉖1096-72 ㉗1096-72 ㉘1096-72 ㉙1096-72 ㉚1096-72 ㉛1096-72 ㉜1096-72 ㉝1096-72 ㉞1096-72 ㉟1096-72 ㊱1096-72 ㊲1096-72 ㊳1096-72 ㊴1096-72 ㊵1096-72 ㊶1096-72 ㊷1096-72 ㊸1096-72 ㊹1096-72 ㊺1096-72 ㊻1096-72 ㊼1096-72 ㊽1096-72 ㊾1096-72 ㊿1096-72

作製者 (平成12年5月8日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

令和6年（ケ）第19号
令和6年11月8日 現地調査
令和7年1月15日 評価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評 価 書

（7の2 物件2、13）

評価人 不動産鑑定士
石 田 英 之

第1 評価額

一括価格	
金210,000円	
内訳価格	
評価額	
物件2（土地）	金180,000円
物件13（土地）	金30,000円

- 1 一括価格は、物件2、13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。

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)
2	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 1 0 9 6 番 8 4 山林 1,495m ²	
1 3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 1 0 9 6 番 6 1 5 山林 308m ² 4分の2	雑種地
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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2、13共通		
位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「猪苗代」駅の北方約20.5km（道路距離、以下同じ。） 北塩原村役場まで約28.5km	
付 近 の 状 況	会津地方の北部、標高約800mの高原に位置するリゾート地域（通称「裏磐梯」）の一角に存し、山林や原野が広がる中にペンションやキャンプ場が見られる地域で別荘も点在している。 物件は曲沢沼の北西方に位置し、周辺には大小様々な湖や沼が散在している。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 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。	
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	都市計画区域外 用途無指定 指定なし 指定なし 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 磐梯朝日国立公園（第3種特別地域） 地域森林計画対象民有林

（物件2）

画 地 条 件	東西約58m（公図より計測した最長） 南北約39m（公図より計測した最長） 台形、無道路地、概ね平坦 西側、南側隣接地より1.5～2m程度低い 東側、北側隣接地とほぼ等高 土地の形状が公図と地積測量図で異なっている。現況調査時、水路の存在等から地積測量図の形状に類似する箇所も見られたが境界杭等はほぼ無く、形状について判然としなかった。
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし （物件2が隣接する物件13を介して西側村道へ接続している。）

土地の利用状況等	土地所有者が雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特記事項	① 磐梯朝日国立公園について 磐梯朝日国立公園内の第3種特別地域に該当する。建築物や工作物の新築等や土地の形状変更（造成や整地）等の行為を行う場合、環境省東北地方環境事務所または会津地方振興局県民環境部県民生活課より自然公園法上の許可を受ける必要がある。（行為の内容、規模により許可先が異なる） ② 地勢・地盤の状態等 隣接する物件13及び1096番613とは約1.5～2mの高低差が生じ、地盤面も緩やかに西方から東方へ傾斜している。物件2付近で水が流れている箇所が存したが、公図と地積測量図の形状が異なり、境界杭等もないため、当該水路部分が物件2内なのかは判然としない。 ③ 地域森林計画 森林法第5条の規定により定められた地域森林計画の対象民有林に該当する。対象民有林において樹木の伐採を行う場合には北塩原村産業課へ伐採届の提出が必要となる。

（物件13）

画地条件	幅約8m、延長約38m 西から東方向への下り傾斜 西側道路とほぼ等高 東側、南側隣接地より1.5～2m程度高い 北側隣接地より0～2m程度高い。
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m 舗装村道
土地の利用状況等	土地共有者らが通路として使用し、占有している。
特記事項	① 上水道について 西側を通る村道内に上水道管100mmが敷設されている。北塩原村建設課備え付けの図面上では引込管は無し。 ② 下水道について 西側を通る村道内に下水道管が敷設されている。公共柵は設置されていない。 公共柵の新規設置は自己負担となる。また、分担金（基本額20万円、建物の利用形態により加算あり）の納付が必要となる。

③ 物件13土地は西側村道から隣接地1096番84（物件2土地）及び1096番613へ通じる通路となっている。

④ 磐梯朝日国立公園について

磐梯朝日国立公園内の第3種特別地域に該当する。建築物や工作物の新築等や土地の形状変更（造成や整地）等の行為を行う場合、環境省東北地方環境事務所または会津地方振興局県民環境部県民生活課より自然公園法上の許可を受ける必要がある。（行為の内容、規模により許可先が異なる）

⑤ 地域森林計画

森林法第5条の規定により定められた地域森林計画の対象民有林に該当する。対象民有林において樹木の伐採を行う場合には北塩原村産業課へ伐採届の提出が必要となる。現況樹木は存しないが伐採届出は提出されていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

対象近隣地域内における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別格差等を考慮して基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	600	0.38	1,495	1.00	340,000
13	600	0.65	308	1.00	120,000

ア 標準画地価格

本件では、物件2、13について、いずれも標準画地に類似する標・基準地が存在しないので、周辺の同種の取引事例等を参考にして、山林（別荘見込地）としての標準画地価格を求めた。

イ 個別格差：

物件 2：街路条件：90%（物件13を介して接道）
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：85%（隣地高低差）
 行政的条件：100%
 その他の条件：50%（地盤の状態）
 格 差 率：38%

物件 13：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：65%（形状（間口・奥行の関係）、傾斜）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：65%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：なし

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。

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	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
2	340,000				0.90	0.60	180,000
1 3	120,000		2/4		0.90	0.60	30,000
一括価格 (合計)							210,000

ウ 持 分 割 合 : 物件1 3について売却対象となっている債務者共有持分4分の2とした。

エ 占 有 減 価 修 正 : 特に無い。

オ 市 場 性 修 正 : 目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、物件2は長年維持管理がなされず放置された土地で、公図と地積測量図の形状が異なり隣接地との正確な境界を把握することが困難であること、物件1 3は共有持分が対象で、地域森林計画の伐採届出が適切に行われていないこと、更には北塩原村内における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、目的物件全体としての市場性・流通性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

カ 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 固定資産税評価額（令和6年度）

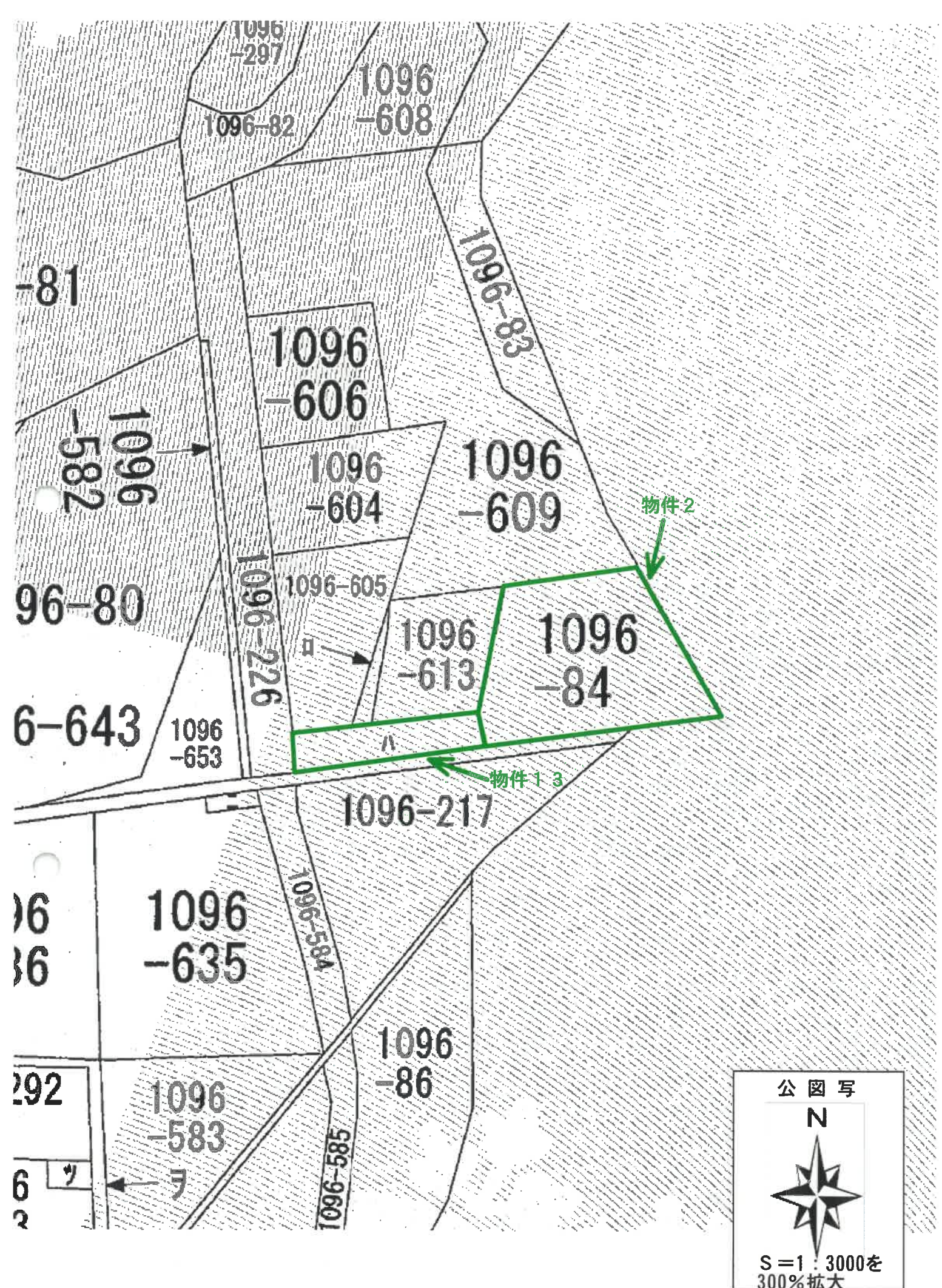
物件2： 37,823円

物件13： 7,792円

第7 附属資料

公 積 図 写
地 積 測 量 図

以 上



登記年月日：平成13年7月23日

1652318

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6年6月25日 福島地方気象局 若松支局

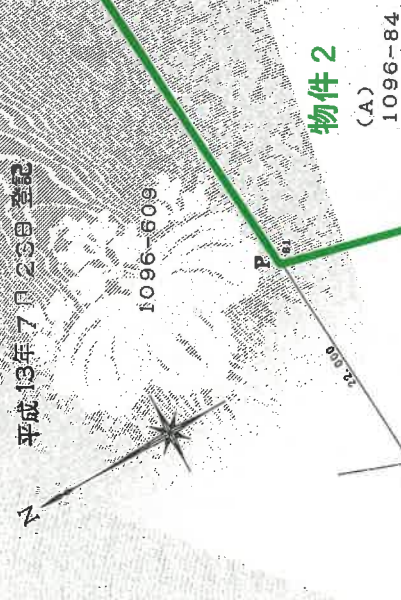
座標求積表

地番	NO.	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
(B) 1096-613						
75(C)	75	標識	-88.283	82.969	-42.396	-3517.557724
80(C)	80	標識	90.112	90.950	-19.328	-1757.989700
79(C)	79	標識	-87.809	110.248	42.388	4874.074208
81(C)	81	標識	-55.778	101.088	19.326	1953.240468
		倍面積				1352.080952
		倍面積				878.0304760
		倍面積				878.03
(C) 1096-614						
75(C)	75	標識	-88.283	82.969	-1.440	-113.475360
47(C)	47	標識	-88.812	88.318	-29.889	-2838.736702
90(C)	90	標識	-88.172	90.950	31.329	2843.372550
		倍面積				90.160488
		倍面積				45.0802440
		倍面積				45.08
(D) 1096-615						
82(C)	82	標識	-94.828	114.080	25.346	2891.725140
78(C)	78	標識	-87.809	110.248	-3.546	-390.939408
80(C)	80	標識	-88.172	90.950	-12.003	-1091.872850
47(C)	47	標識	-98.812	88.318	-8.182	-720.851516
49(C)	49	標識	-106.334	76.037	-13.343	-1014.561891
24(C)	24	標識	-112.955	80.602	11.708	943.888216
		倍面積				817.387891
		倍面積				308.6939455
		倍面積				308.69
(A) 1096-84						
		公積				2525.0185035
		公積				1029.8016855
		公積				1495.2118380
		公積				1495.21

平成13年7月23日登記

地積測量図

土地の所在



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:埋木 R:旗 A:金属プレート

作製者

(平成13年7月13日作成)

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号: 9-3

A3をA4に縮小