

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 令和 7年10月22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11月 6日 午前 9時50分 場 所 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。	



915

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)
3, 9	10,000 8,000	一括	2,000	47	0
3	5,000				
9	5,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 3 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番322 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 83平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山 |
| | 地 | 番 | 1096番549 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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3, 9】

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3, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 9】

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

3 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096 番 322
地 目 原野
地 積 83 平方メートル

所有者 A

9 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096 番 549
地 目 原野
地 積 79 平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 3、9）
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

3 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096 番 322
地 目 原野
地 積 83 平方メートル

所有者 A

9 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096 番 549
地 目 原野
地 積 79 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３、９					
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（　　） ☒ 原野（物件３、９　　）					
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が笹竹等を繁茂させた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	物件３土地については、登記名義人から本件債務者会社への所有権移転登記手続が未了であり、本件債務者会社が所有者であると認める。					
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
☒ A	1 物件3土地の登記名義人です。 2 物件3土地は、30年以上前に本件債務者会社に売却しました。しかし、本件債務者会社に任せていた所有権移転登記がされないままだったため、毎年500円程度の固定資産税を払い続けてきました。 3 物件3土地の所有者は、本件債務者会社であり、同社が管理等していることに間違いありません。

(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3、9の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地について、笹竹や雑草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な箇所が多く、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い箇所があった。

物件3土地と物件9土地に跨って小さな池が存しているのが見られた。また、物件3土地内には、比較的大きな石がかなりの数置かれているのが見られた。
 - ウ 本各土地に隣接する1096番122の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、同番216、同番597及び同番601の各土地は、登記上、第三者所有の原野であり、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 本件物件については、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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

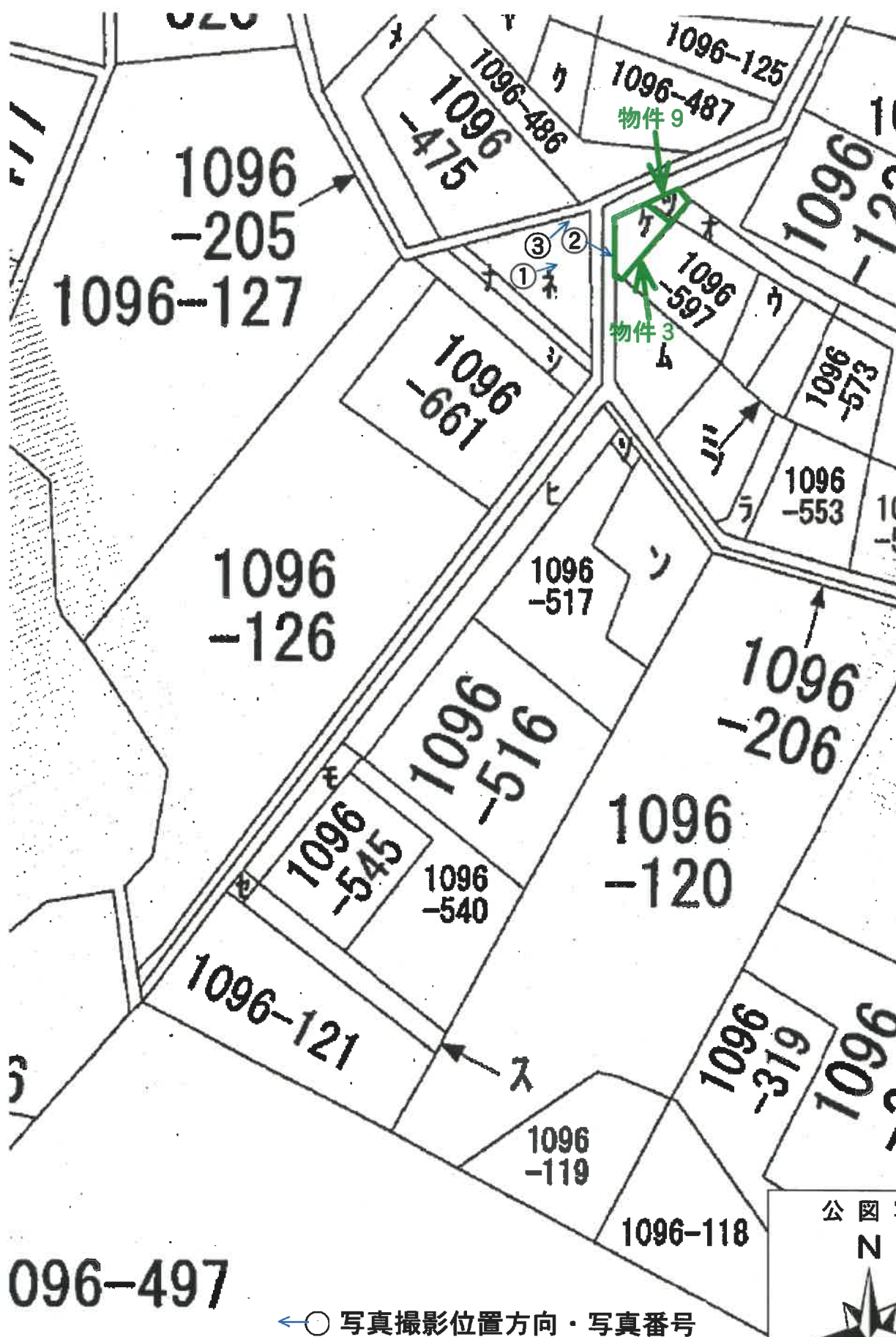
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月10(木) 16:25-16:30	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(10月16日受領(16:00-16:05))
令和6年10月17日(木) 15:35-15:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月8日(金) 16:20-16:40	物件所在地	現況調査、写真撮影 登記名義人から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(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11年11月9日

1652302

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 福島地方建設局招標支局

登記年月日：平成11年11月9日

1652302

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 福島地方建設局招標支局

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B)	194	()	41.383	-21.529		
	196	()	34.004	-19.933	7.550	194-196
	193	()	37.416	-4.150	16.148	196-193
	101	()	43.823	-9.478	8.333	193-101
	194	()	41.383	-21.529	12.296	101-194
		倍面積	212.119386			
		面積	106.0596930	㎡	地積	106.05 ㎡
		坪数	32.0830			
(C)	189	()	33.194	-23.677		
	60	()	14.050	-3.409	27.880	189-60
	109	()	16.364	13.359	16.927	60-109
	193	()	37.416	-4.150	27.382	109-193
	196	()	34.004	-19.933	16.148	193-196
	189	()	33.194	-23.677	3.831	196-189
		倍面積	852.921848			
		面積	426.4609240	㎡	地積	426.46 ㎡
		坪数	129.0044			
(A)	1096	()				
	-598	()				
		倍面積	616.2500000	㎡		
		面積	532.5206170	㎡		
		坪数	83.7293630	㎡		83.72 ㎡
		面積	25.3281			

*使用機番名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座標リスト	
NO	X Y
201R	17.495 27.247
251R	0.000 -31.789

作製者

(平成11年10月20日作製)

申請人

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:埋印 R:杭 A:測量プレート

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年11月9日

1652305

これは図面に記載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 福島地方建設局若松支局

⑤1096-549 ⑤1096-549 ⑤1096-549 ⑤1096-549 ⑤1096-549

地積測量図

地番 1096-601 549

土地の所在 耶麻郡化原町大字檀原字普原山

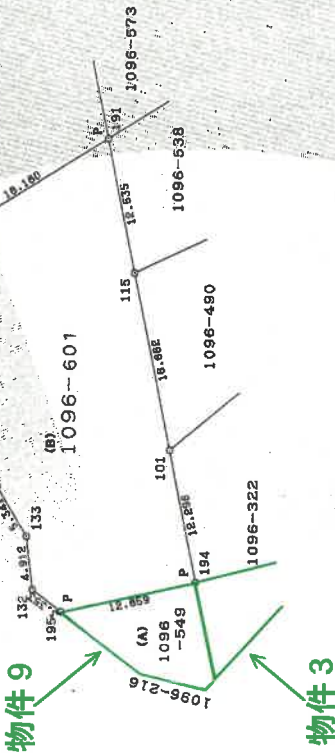


座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
1096-601	194	()	41.383	-21.529	12.296	194-101
	101	()	43.823	-9.478	16.662	101-115
	115	()	47.129	6.853	12.535	115-191
	191	()	48.616	19.139	18.180	191-188
	188	()	65.140	9.678	2.100	188-142
	142	()	64.053	7.881	21.046	142-134
	134	()	59.908	-12.753	5.341	134-133
	133	()	57.176	-17.342	4.912	133-132
	132	()	56.623	-22.223	3.353	132-195
	195	()	53.951	-24.248	12.859	195-194
	194	()	41.383	-21.529		
		倍面積	1232.364522		面積	616.18 m ²
		面積	616.1822610		面積	186.3951
(A)	1096-549	公積	695.3331385	m ²		
		計	616.1822610	m ²		79.15 m ²
		総	79.1508775	m ²		
		積	23.9431			

*使用測量名 JBC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座標リスト	
NO	X Y
201R	17.495 27.247
251R	0.000 -31.789



境界図符号
C:コンクリート杭 P:ブシ

作製者

(平成11年10月20日作成)

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)



物件9

物件3

No. 1



物件3

No. 2



物件9

物件3

No. 3



物件3の土地内の状況

No. 4



物件9の土地内の状況

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3 物件3、9）

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金10,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金5,000円
物件9（土地）	金5,000円

- 1 一括価格は、物件3、9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)
3	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 3 2 2 原野 83m ²	
9	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 4 9 原野 79m ²	
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 3, 9 共通		
位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「猪苗代」駅の北方約19.5km（道路距離、以下同じ。） 北塩原村役場まで約27.3km	
付 近 の 状 況	山林や原野が広がる中に住宅も見られる地域である。 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住宅も見られる地域で、周囲には別荘も点在している。 物件は大沢沼の南方に位置し、周辺には大小様々な湖や沼が散在している。	
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	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）
画 地 条 件	南北約16m（最長）、東西約11m（最長）、地積162㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 東側、南側隣接地とほぼ等高。 物件 3、9 土地内に跨って小さな池が存している。また、物件 3 土地内には比較的大きな石が複数存する。	
接 面 道 路 の 状 況	有効な接面道路無し 特記事項参照。	
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。	
供給処理施設	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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 磐梯朝日国立公園について 物件3、9の各土地は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 接面道路の状況について 公図上、物件3、9の西・北側で隣接している1096番216（地目：原野、27名の共有、債務者亡Uの共有持分1/27）は、その形状から道路等と推察したが、現況調査時には境界杭等は確認できず、道型を確認することもできなかった。当該地番付近には現況水路が存している。 ③ 境界等 物件3、9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。 ④ その他 物件3の西側から1096番550にかけて石橋が設置されている。
----------------	---

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
3	400	0.45	83	1.00	10,000
9	400	0.45	79	1.00	10,000

ア 標準画地価格

本件では、物件3、9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、原野としての標準画地価格を求めた。

イ 個別格差：

物件3、9：交通接近条件：90%（道路等の配置の状態）
自然的条件：50%（土壌の状態、池の存在）
宅地化条件：100%
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：45%

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
3	10,000			0.90	0.60	5,000
9	10,000			0.90	0.60	5,000
一括価格（合計）						10,000

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、立ち入りが困難なこと、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）

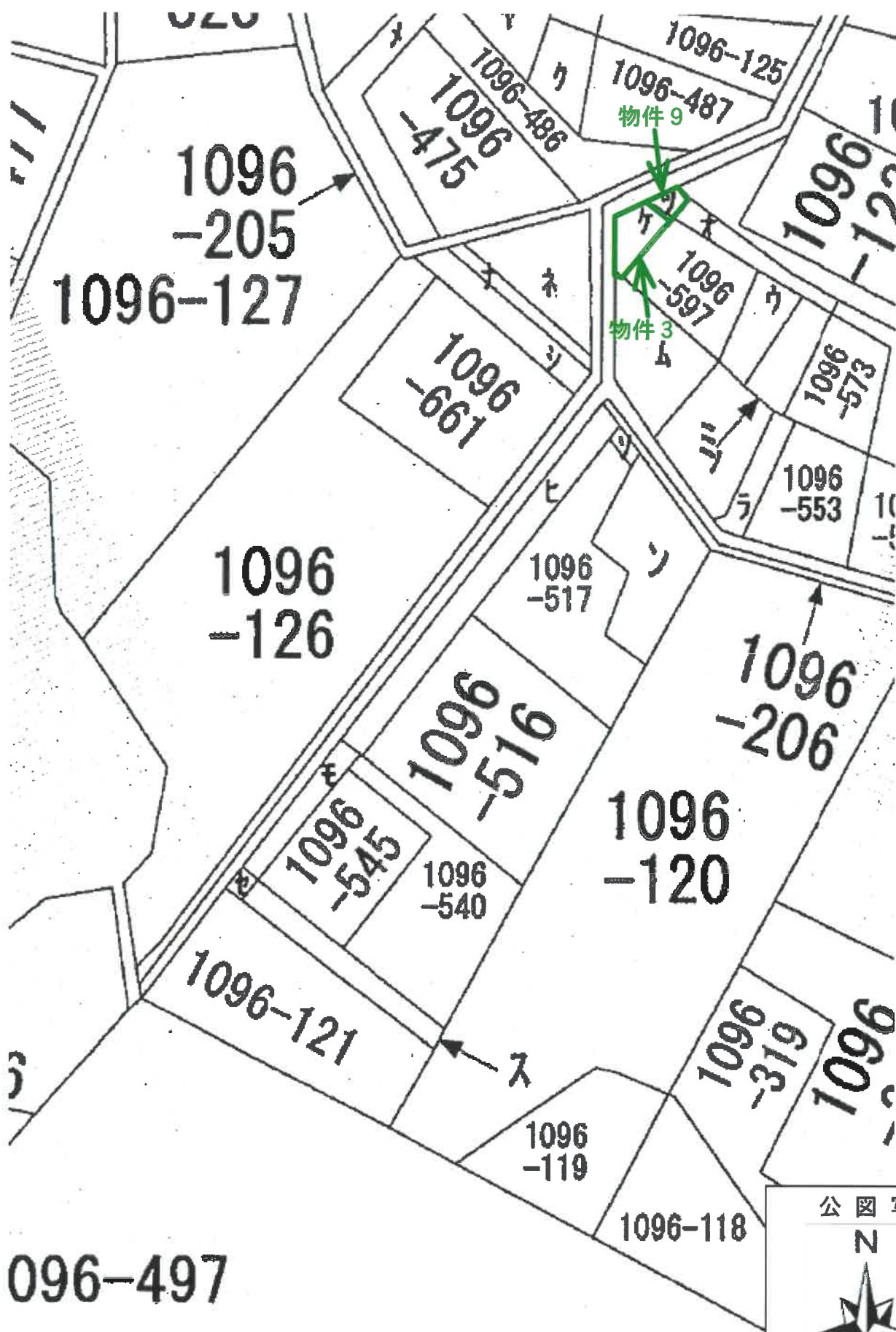
物件 3 : 1,409円

物件 9 : 2,037円

第 7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図

以 上



登記年月日：平成11年10月9日

1652302

これは図面に記載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 福島地方広務局若松支局

②1096-322⑤ 1096-322 1096-578 ③1096-322
1096-578 1096-578

地 番 地 積 測 量 図

1096-597
1096-598

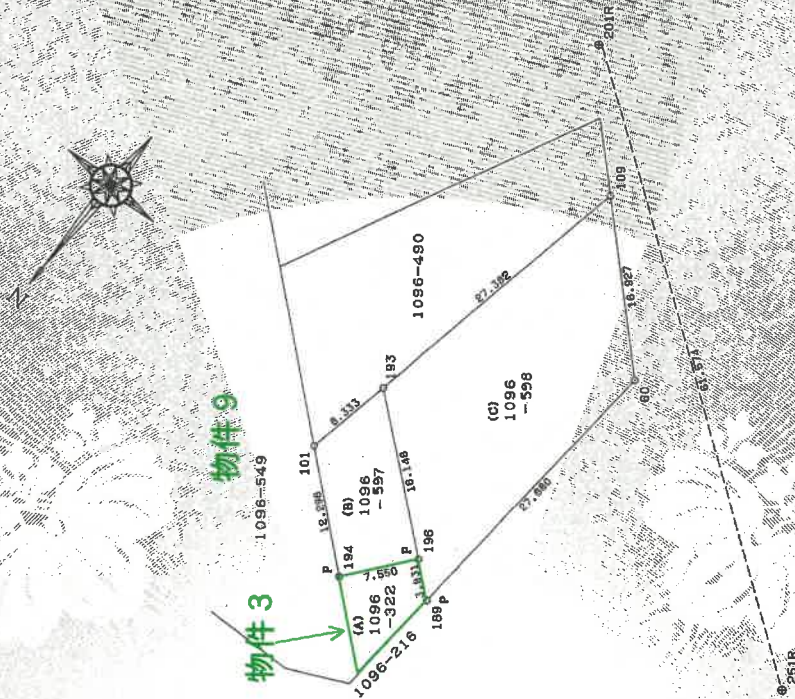
土地の所在 耶麻郡北塩原町大字鶴原字豊原山

座 標 求 積 表

地 番	NO.	X	Y	辺 長	測 線
(B)	194	41.383	-21.529		
	196	34.004	-19.933	7.550	194-196
	193	37.416	-4.150	16.148	196-193
	101	43.823	-9.478	8.333	193-101
	194	41.383	-21.529	12.296	101-194
估面積		212.119386			
面積		106.0596930		地積	106.05 m ²
坪数		32.0830			
(C)	189	33.194	-23.677		
	60	14.050	-3.409	27.880	189-60
	109	16.364	13.359	16.927	60-109
	193	37.416	-4.150	27.382	109-193
	196	34.004	-19.933	16.148	193-196
	189	33.194	-23.677	3.831	196-189
估面積		852.921848			
面積		426.4609240		地積	426.46 m ²
坪数		129.0044			
(A)	1096	616.2500000			
	1096	532.5206170			
	-322	83.7293830			83.72 m ²
面積		25.3281			

*使用機名 JBC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

NO.	X	Y
201R	17.495	27.247
251R	0.800	-31.789



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:測印 R:仮 A:金属プレート

作製者

(平成11年10月20日作成)

申請人

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

請求番号：18-4

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年11月9日

1652305

②1096-549 ⑤1096-549 ⑥1096-549
⑦1096-601 ⑧1096-601 ⑨1096-601
地積測量図

地番 1096-601-549

土地の所在 耶麻郡北塩原村大字権原字権原山



座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
(B) 1096-601	194	()	41.383	-21.529	12.298	194-101
	101	()	43.823	-9.478	16.862	101-115
	115	()	47.129	6.853	12.535	115-191
	191	()	49.616	19.139	18.190	191-188
	188	()	65.140	9.678	2.100	188-142
	142	()	64.053	7.881	21.046	142-134
	134	()	59.908	-12.753	5.341	134-133
	133	()	57.176	-17.342	4.912	133-132
	132	()	56.623	-22.223	3.353	132-195
	195	()	53.951	-24.248	12.859	195-194
	194	()	41.383	-21.529	12.859	194-195
		借面積	1232.364522			
		面積	616.1822610	㎡	地積	616.18 ㎡
(A) 1096-549		公積	186.3951	㎡		
		公積	695.3331385	㎡		
		公積	616.1822610	㎡		
		公積	79.1508775	㎡		79.15 ㎡
		公積	23.9431			

*使用測量名 JBC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

座標リスト	NO	X	Y
201R	17.495	27.247	
251R	30.000	-31.789	

物件 9

物件 3

境界線付号
C:コンクリート杭 P:ブランチ

作製者

(平成11年10月20日作成)

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)