

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。	



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)
10	20,000 16,000		4,000	非課税	0
備考					



物 件 目 録

10 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096 番 552

地 目 公衆用道路

地 積 220 平方メートル

持分 324 分の 108



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10】

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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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

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

10 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096番552

地 目 公衆用道路

地 積 220平方メートル

共有者 C 持分324分の4

共有者 D 持分324分の4

共有者 亡E 相続人 F 持分324分の2

共有者 亡E 相続人 G 持分324分の1

共有者 亡E 相続人 H 持分324分の1

共有者 亡I 相続人 J 持分324分の12

共有者 K 持分324分の4

共有者 L 持分324分の4

共有者 M 持分324分の4

共有者 N 持分324分の4

共有者 O 持分324分の4

共有者 P 持分324分の4

共有者 Q 持分324分の12

共有者 R 持分324分の12

共有者 S 持分324分の12

共有者 T 持分324分の12

共有者 U 持分324分の12



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 10）
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

10 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096番552

地 目 公衆用道路

地 積 220平方メートル

共有者 C 持分324分の4
 共有者 D 持分324分の4
 共有者 亡E 相続人 F 持分324分の2
 共有者 亡E 相続人 G 持分324分の1
 共有者 亡E 相続人 H 持分324分の1
 共有者 亡I 相続人 J 持分324分の12
 共有者 K 持分324分の4
 共有者 L 持分324分の4
 共有者 M 持分324分の4
 共有者 N 持分324分の4
 共有者 O 持分324分の4
 共有者 P 持分324分の4
 共有者 Q 持分324分の12
 共有者 R 持分324分の12
 共有者 S 持分324分の12
 共有者 T 持分324分の12
 共有者 U 持分324分の12

(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１０					
現 況 地 目	☐ 宅 地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件１０ ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 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 ☐ 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、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。 ☒ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項	１ 本土地は、ＣからＵを含む共有名義の土地であり、ＣからＵの各持分は、物件目録記載のとおりである。 ２ 本土地は、ＣからＵ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

執 行 官 の 意 見

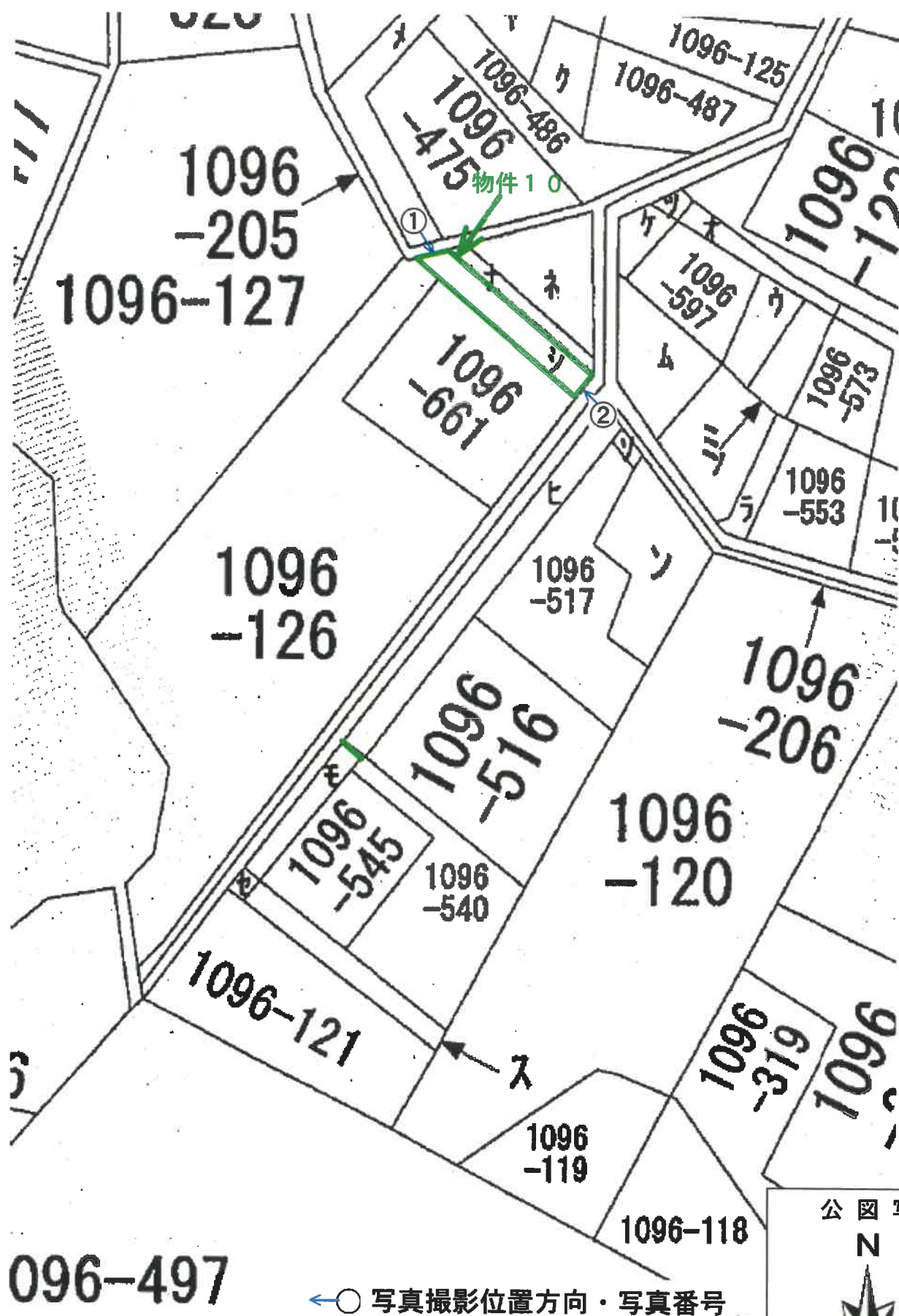
- 1 本件物件の状況は、公図写及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件10土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する1096番551及び同番661の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、同番205土地は、登記上、第三者らが所有する原野であり、いずれの現況地目も同様である。

これら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。

(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) 15:20-15:25	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) 16:10-16:15	物件所在地	現況調査、写真撮影
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





物件10

No. 1



物件10

No. 2

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5 物件10）

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

評 価 額	
物件10（土地）	金20,000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)
10	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 1096番552 公衆用道路 220㎡ 324分の104	
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

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	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や別荘が見られる地域。 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	幅約6m、延長約38m 概ね平坦 南東側、北西側道路とほぼ等高。 北東側、南西側隣接地とほぼ等高。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約4.5m 未舗装私道 北西側 幅員約4.5m 舗装私道	
土 地 の 利 用 状 況 等	C～U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。	
特 記 事 項	① 物件10土地は、共有名義であり、債務者兼所有者の持分は324分の104である。 ② 磐梯朝日国立公園について 物件10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）	

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
10	4,240	0.10	220	1.00	90,000

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。

地価調査 北塩原-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,000\text{円/㎡} & \times & 98.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 4,240\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%（方位）

◇地域格差：街路条件：105%（幅員・系統）

交通接近条件：98%（村中心部への接近性）

環境条件：90%（用途の多様性、周辺の土地利用状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：93%

イ 個別格差：

物 件 10：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：10%（公衆用道路）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：10%

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
10	90,000		104/324		0.90	0.60	20,000

ウ 持 分 割 合：売却対象となっている債務者共有持分324分の104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、現況が公衆用道路として利用されており、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 地価調査価格 北塩原-2

所 在 : 耶麻郡北塩原村大字桧原字早稲沢 5 4 1 番
価 格 : 4,000円/㎡
位 置 : 「猪苗代」駅まで道路距離で約25km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 495㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南11m村道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
地 域 の 概 要 : 民宿、農家住宅等が混在する山間の住宅地域

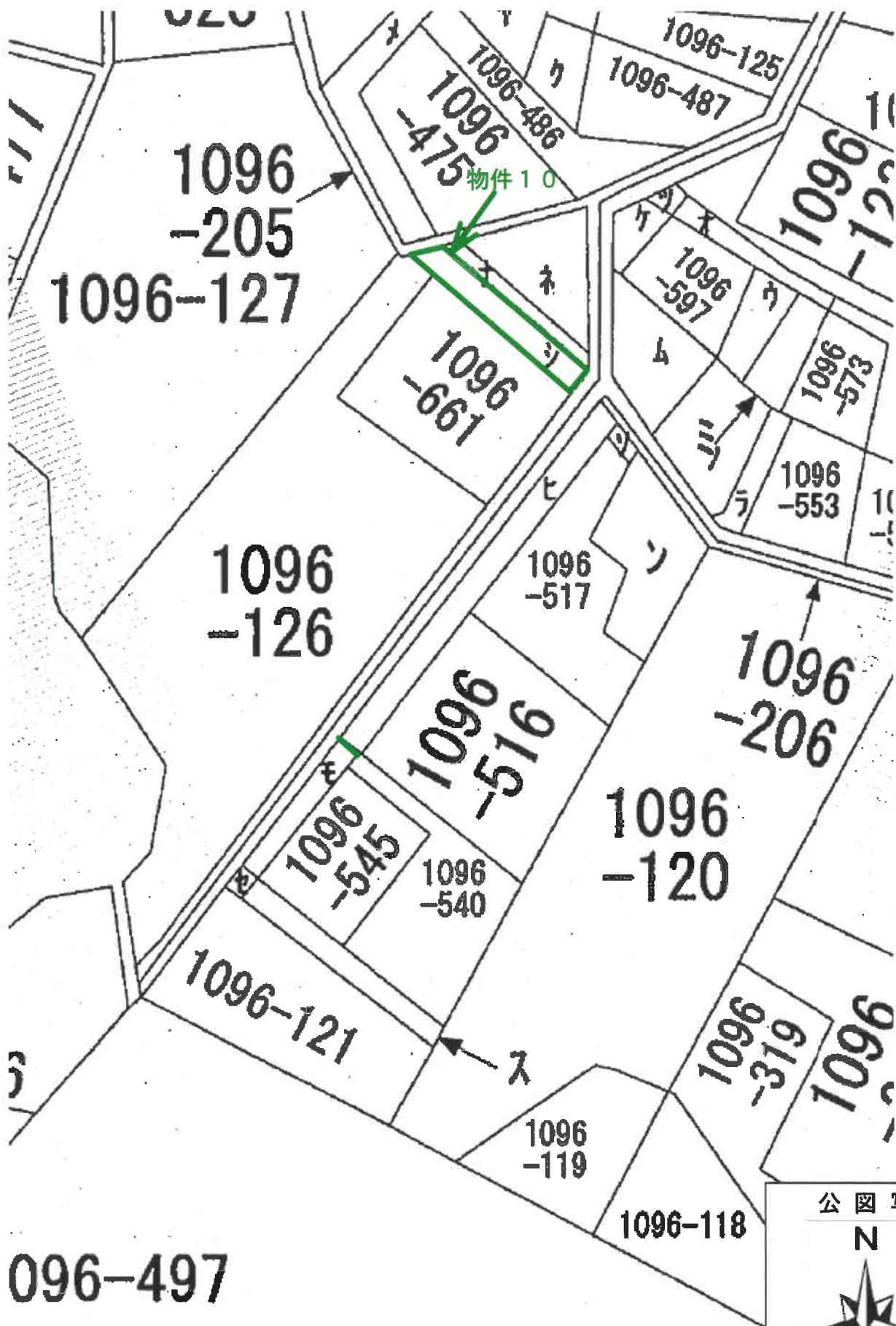
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件10 : 308,000円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図

以 上



登記年月日：平成8年11月20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。
令和6年6月25日 福島地方建設局若松支局

1652253

②1096-126 ③1096-126 ④1096-126
1096-550 1096-552 ⑤1096-550 ⑥1096-552
地積測量図

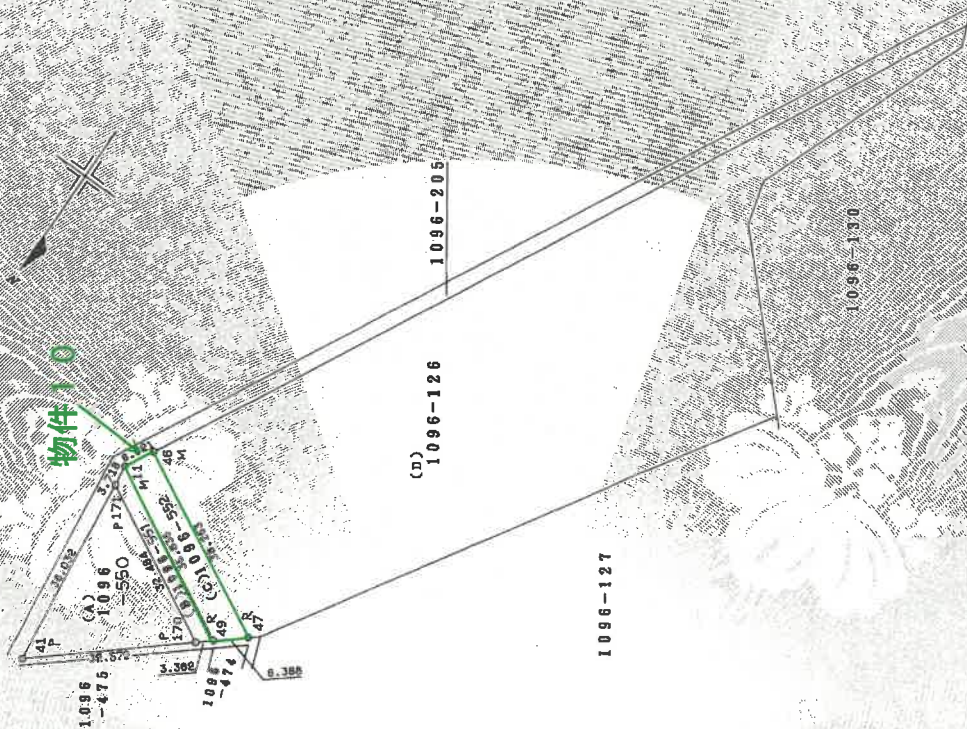
地番
1096-126 1096-550
1096-551 1096-552

土地の所在
耶麻郡北郷原村大字鶴原字鶴原山

座標求積表

地番 NO.	種別	X	Y	辺長	測線
(A)1096-170	()	40.287	-37.814	32.579	41-170
-550	()	8.165	-43.253	32.484	170-171
171	()	15.546	-11.619	36.032	171-41
41	()	40.287	-37.814		
倍面積		976.002089		地積	488.00 m ²
面積		488.0010445			
坪数		147.6203			
(B)1096-170	()	8.165	-43.253	3.362	170-49
-551	()	4.850	-43.814	35.835	49-11
11	()	12.993	-8.916	3.718	11-171
171	()	15.546	-11.619	32.484	171-170
170	()	8.165	-43.253		
倍面積		211.831092		地積	105.91 m ²
面積		105.9155460			
坪数		32.0394			
(C)1096-49	()	4.850	-43.814	6.388	49-47
-552	()	-1.448	-44.881	38.253	47-46
46	()	7.118	-7.599	6.021	46-11
11	()	12.993	-8.916	35.835	11-49
49	()	4.850	-43.814		
倍面積		441.412195		地積	220.70 m ²
面積		220.7060975			
坪数		66.7635			
(D)1096-126	()	5461.0000000		面積	
-126	()	814.6226880		地積	4846.37 m ²
面積		4846.3773120			
坪数		1405.5291			

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



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:杭印 R:杭 A:杭印
縮尺 1/1000

申請人
(平成8年11月7日作成)

作製者