

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 2 月 12 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 11 月 12 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☆	536,000 428,800	一括	107,200	10,414	0
1	530,000				
2	6,000				



物 件 目 録

1 所 在 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋
地 番 3 2 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8 8 9 . 2 5 平方メートル

☆ 2 所 在 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋
地 番 3 2 3 7 番 2
地 目 田
地 積 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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】

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

【物件番号1, 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(家屋番号なし、約176.48平方メートルの居宅、及び同約132.49平方メートルの倉庫)のために法定地上権が成立する。

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】

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。

【物件番号2】

- ・目的外建物敷地部分を本件所有者が占有している。
- ・それ以外の部分をEが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3237番)の登記が存在する。

《 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 | 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 9 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 畑 |



令和 6 年（ヌ）第 15 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 8 月 12 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 | 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 8 9 平方メートル |

(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
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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地に下記目的外建物 1、2 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	物件 1 土地上の登記建物は、以下のとおりであり、登記上の所有者は B であるところ、現存していないと認める。 なお、この登記建物のコンピュータ化に伴う閉鎖登記簿謄本は、表題部だけのものであるところ、建築時期に関する記載はない。 主である建物 所 在 耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 3 2 3 7 番地 家屋番号 3 2 3 7 番 種 類 居宅 構 造 木造草葺平家建 床面積 1 3 2 . 2 3 m ²
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 1 の概況」及び「目的外建物 2 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

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
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 2 ） ☐ 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 E ☒ 土地所有者が本土地の一部に下記目的外建物 2 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 ☒ その他の者 E が下記目的外建物 2 の敷地を除く部分を畑等として使用し、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	西会津町農業委員会の回答は、本土地の一部が物件 1 土地に跨って建っている目的外建物 2 の倉庫の敷地となっているため、現況地目は宅地であり、転用許可を得ることが必要であるが、許可を受けておらず、原状回復命令発布の可能性は有り、とのことである。
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 2 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

(3 枚目)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 3 2 3 7 番地 1
家 屋 番 号	なし
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概略)	1 7 6 . 4 8 m ² (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明 ☐
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ B
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (単独))

目的外建物 2 の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋 3 2 3 7 番地 1、3 2 3 7 番地 2
家 屋 番 号	なし
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概略)	1 3 2 . 4 9 m ² (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 ☐
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ B
そ の 他 の 事 項	西会津町農業委員会の回答によれば、本目的外建物は、宅地である物件 1 土地だけでなく、農地である物件 2 土地にも跨って建てられており、物件 2 土地部分については、原状回復命令発布の可能性は有り、とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 (目的外建物2の敷地部分を除く。) ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ E	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 畑、資材置き場	
☒ 関係人 (☒ E (占有者) ☒ A (所有者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年頃	
最初の契約日	平成17年頃		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月 金5,000円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	西会津町農業委員会の回答によれば、賃借権その他利用権の設定の許可をしていない、とのことである。 賃料は、本土地の分と目的外建物2の分である。		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件債務者であり、物件1土地及び物件2土地の所有者です。 2 本各土地は、祖父Bが亡くなったとき、祖母Cと実父Dが共同相続し、Cが亡くなったとき、DがCの共有持ち分を相続し、Dが亡くなり、私が相続して、その所有権移転登記申請手続きをしました。 3 物件1土地上の登記建物として、B名義の家屋番号3237番の建物があるとのことですが、私が生まれたときから住んでいる居宅であり、本各土地と同様、私がDから相続したものです。本各土地と一緒に所有権移転登記をしなかったのは、そもそもBが亡くなったときにCとDが相続登記していなかったためです。 この居宅は、2階に小さな部屋があります。 4 居宅の南西側にある倉庫は、Dが建てたものであり、居宅と同様、私がDから相続したものです。登記されていないことは知りませんでした。この倉庫は、たばこの葉を栽培していたときに使用していたものであり、たばこの葉の栽培をやめた後、近隣に住んでいるEに月5000円で貸しています。貸し始めた時期は、覚えていませんが、平成17年頃からであり、20年ほど経っていると思います。 また、Eには、物件2土地も貸しており、野菜を栽培しています。この土地の地代は、特に決めていないため、倉庫使用料と合わせて月5000円ということになると思います。 5 名寄帳には、物件1土地所在の建物として3棟が掲載されているとのことですが、残り1棟については分かりません。 6 本各土地の境界については、これまで隣接地所有者との間で問題になったことがないこともあり、意識したことも確認したこともなく、正直なところ、倉庫が物件1土地だけに建っているのか、それとも物件2土地に跨って建っているのかも分かりません。 7 本各土地は、E以外の他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。
■ E	1 A所有の倉庫については、平成17年頃から経営している工務店の資材等置き場として、月5000円で借りています。また、倉庫の南西側にある畑の部分も借りています。畑の地代は、倉庫分と併せて月5000円でよいということでした。 2 倉庫については、破損箇所が多かったため、北面を除いた他3面の外壁部分は私が補修したものです。 道路から倉庫に通じている舗装も私がしたものであり、倉庫と道路の間に置いてある木材等の資材も私が置いているものです。
■ 近隣居住者	1 本各土地の近隣に居住している者です。 2 物件2土地上かその隣接地にも跨っているのか、いずれ定かではないのですが、道路付近に設置されているのは、町から設置許可を取っているこの地区の共同ごみ捨て用物置です。

(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
	この物置は、国の土地に建てることになったのですが、物件2土地かその隣接地の3242番2の土地に跨る可能性があるということが設置前に分かり、両所有者に確認しました。しかし、両所有者とも分からないということだったため、両所有者から無償で物置を設置することの承諾書を書いてもらっています。

(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

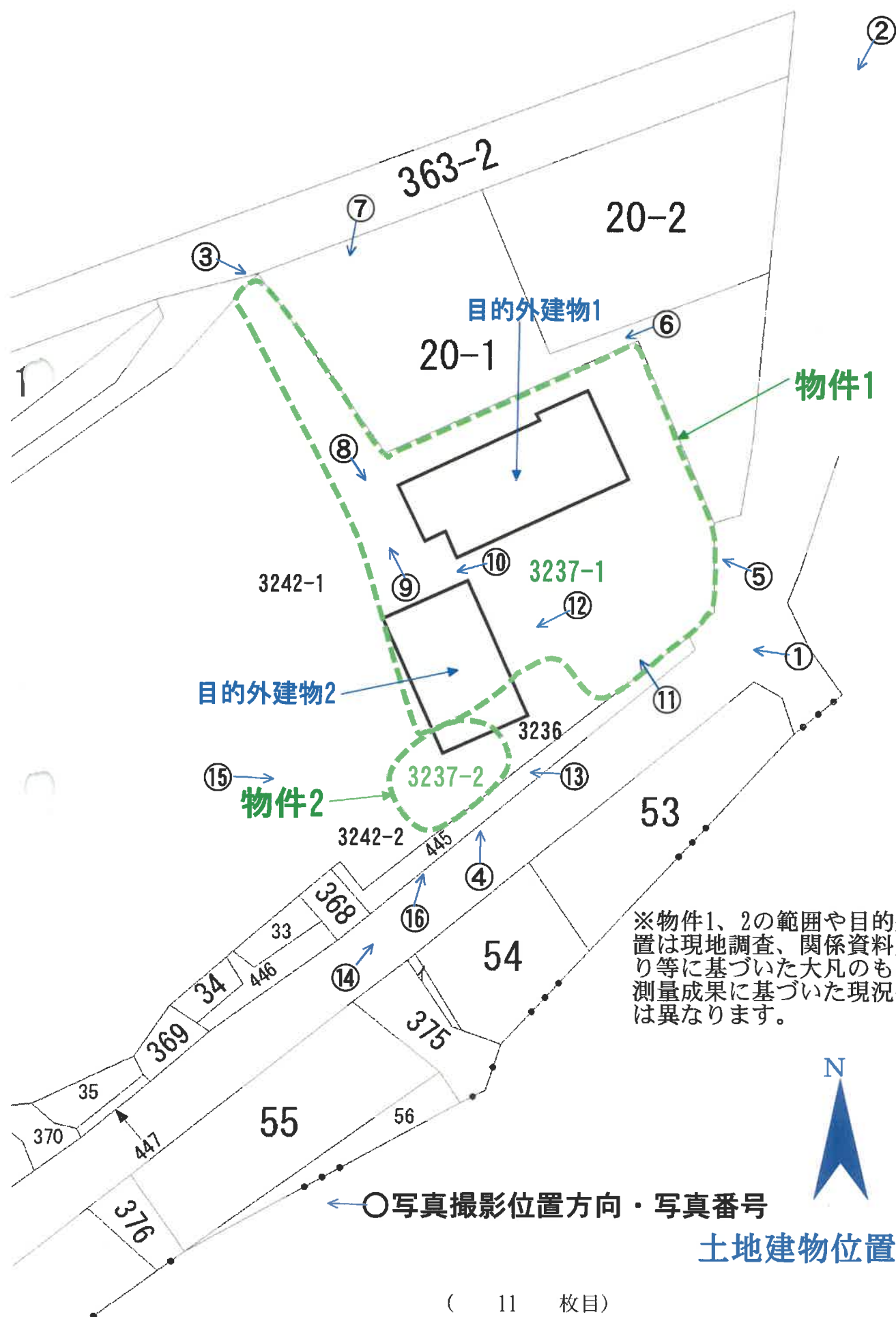
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
なお、土地建物位置関係図の本件物件の範囲及び各目的外建物の配置は、大凡のものであり、測量成果に基づいた現況平面図ではない。
地図に準ずる図面である本件物件の公図写（旧土地台帳附属地図）及び隣接地区外の公図写（土地改良所在図）を参考に添付する。
- 2 本件物件に関して調査、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、家屋番号3237番であるところ、現存していないと認める。
本土地上に現存する建物は、目的外建物1、2であり、いずれも未登記である。
なお、現存する各目的外建物の所有者は、本件債務者であると認めるのが相当である。
 - イ 本土地の範囲内に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地と隣接する土地の境界に関する問題は顕在化していないが、土地建物位置関係図のとおり、本土地の範囲は大凡のものであることを踏まえ、買受人は、公図上、隣接地と認められる橋屋3242番1、同3236番、同3237番2（物件2）、橋屋平20番1、同374番及び同445番の各土地の登記上の所有者である第三者、本件債務者及び建設省（国土交通省）との間で境界の確認等をするのが相当である。
 - エ 本土地については、第三者による占有は認められず、本件債務者のみが占有していると認める。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
ただし、西会津町農業委員会の回答では、本土地上に未登記の目的外建物2の一部が跨って建っているということである。同建物の所有者は、本件債務者であると認めるのが相当である。
 - イ 本土地の範囲内に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地と隣接する土地の境界に関する問題は顕在化していないが、土地建物位置関係図のとおり、本土地の範囲は大凡のものであることを踏まえ、買受人は、公図上、隣接地と認められる橋屋3242番1、同3242番2、同3237番1（物件1）、同3236番及び橋屋平445番の各土地の登記上の所有者である第三者、本件債務者及び建設省（国土交通省）との間で境界の確認等をするのが相当である。
なお、東北電力株式会社が設置している電線路支持物（「橋屋線22」）について、同社は本件債務者から設置に関する承諾書を受けている。
 - エ 本土地については、目的外建物2の敷地部分は本件債務者が占有しており、また、それ以外の部分はEが賃借権を主張して占有していると認める。
ただし、Eは、西会津町農業委員会から、賃借権その他利用権の設定の許可を受けていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

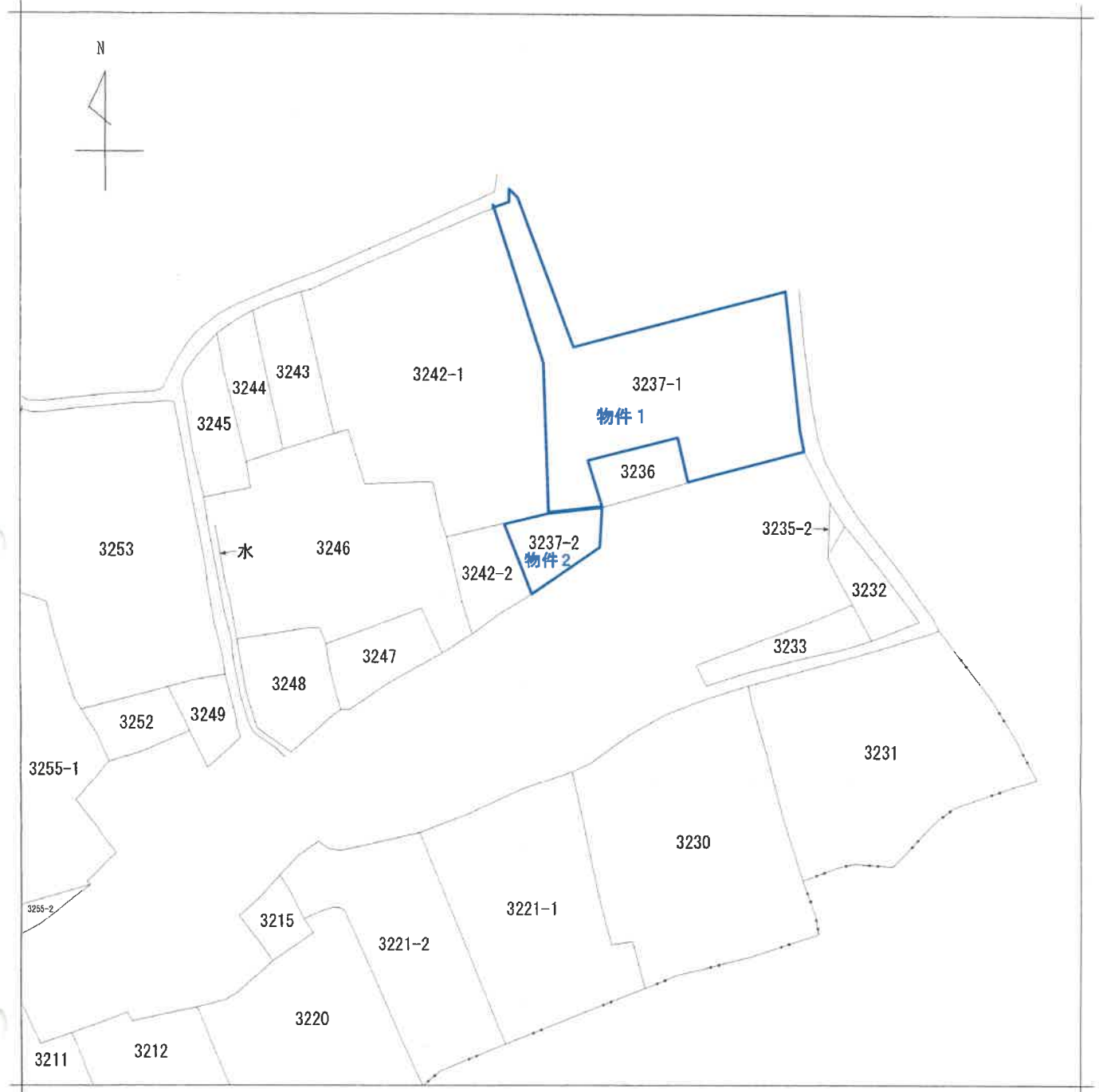
(調査経過用)

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1月9日（木） 11：40～11：45	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請（1月14日9：00～9：05受領）
令和7年1月15日（水） 9：00～9：05	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16日（水） 10：55～11：05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年4月16日（水） ： - ：	執行官室	西会津町に対する名寄帳等の交付申請（4月23日受領）
令和7年5月1日（木） 13：30～15：50	物件所在地	現況調査、写真撮影 債務者、占有者及び近隣居住者から事情聴取
令和7年5月1日（木） 9：00～9：15	福島地方法務局若松支局	閉鎖登記簿謄本交付申請（同日受領）
令和7年5月13日（火） ： - ：	執行官室	西会津町農業委員会に対する照会（5月21日受領）
令和7年5月19日（月） ： - ：	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社に対する照会（5月26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、在宅者に抵抗の可能性があるため、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



土地建物位置関係図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 新郷大字三河字橋屋

請 部 求 分	所 在	耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋				地 番	3237番2			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成5年10月1日			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方法務局若松支局管轄)

令和6年10月17日

仙台法務局

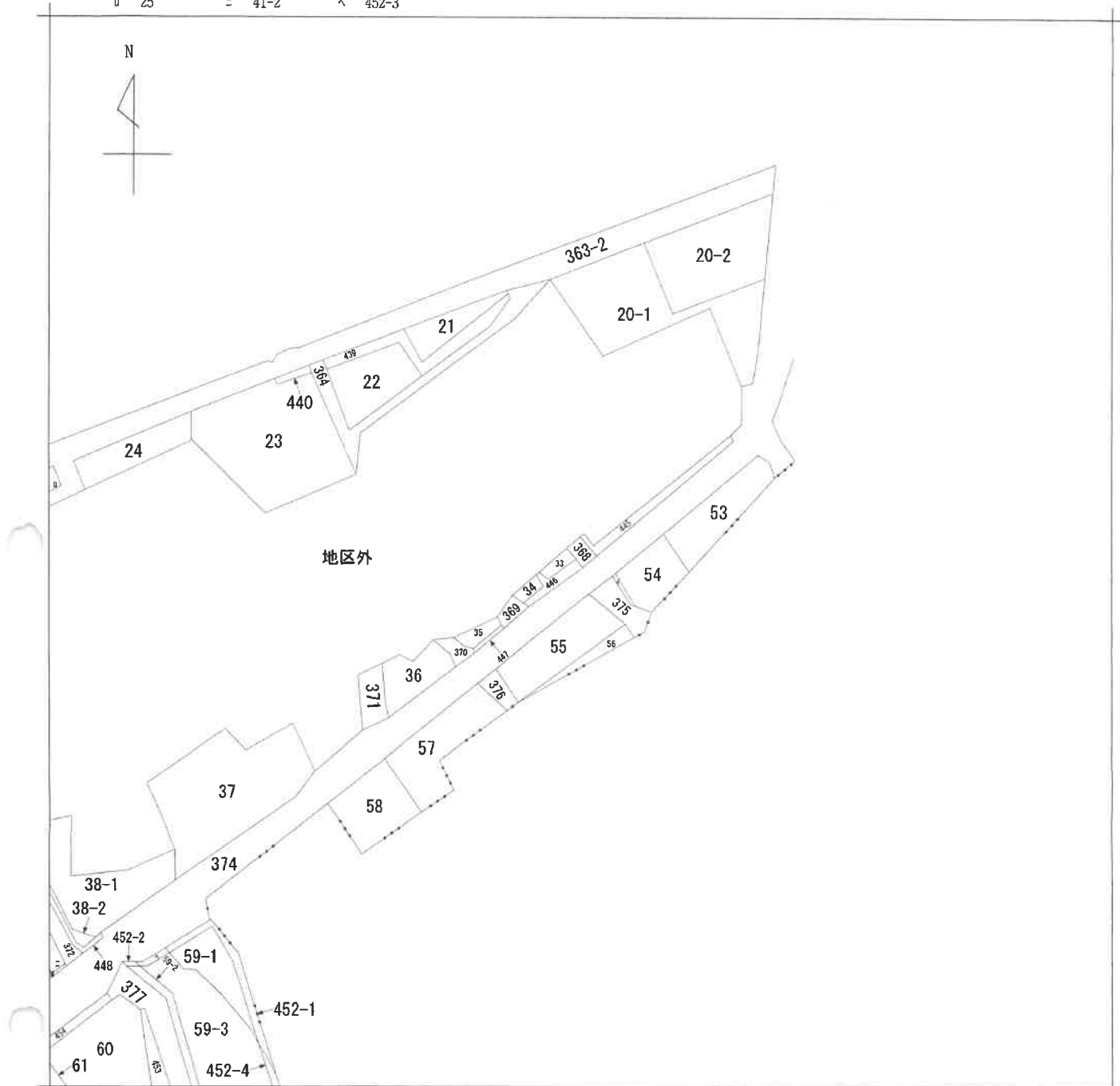
地図整理番号：M94750

登記官

(1/1)

A 3 → A 4 縮小

公図写（地区外）



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 新郷大字三河字橋屋平

請求部	所在	耶麻郡西会津町新郷大字三河字橋屋平				地番	368番			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年10月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月10日
福島地方方法務局若松支局
登記官

請求番号：5-2
(1/1)

A 3 → A 4 縮小

目的外建物2

目的外建物1



物件2

物件1

No. 1

目的外建物1



物件1

No. 2



物件1

No. 3



目的外建物2

目的外建物1

物件2

物件1

No. 4

目的外建物1



物件1

No. 5

目的外建物1



物件1

No. 6

目的外建物1



物件1

No. 7

目的外建物1

目的外建物2



物件1

No. 8

目的外建物1



物件1

No. 9

目的外建物2



物件1

No. 10

目的外建物1



物件1

No. 11

目的外建物2



物件1

No. 12



物件2

No. 13



物件2

No. 14

目的外建物2

電柱(橋屋線22)

地区ゴミ捨て用物置



物件2

No. 15

地区ゴミ捨て用物置

電柱(橋屋線22)

目的外建物2



物件2

No. 16

令和6年（ヌ）第15号
令和7年5月1日現地調査
令和7年8月20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

一括価格	
金536,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（土地）	金6,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡西会津町新郷大字三河 字橋屋 3237番1 宅地 889.25㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡西会津町新郷大字三河 字橋屋 3237番2 田 89㎡	畑
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「野沢」駅の北西方約1.3km 西会津町立西会津小学校まで約1.9km 道の駅にしあいづ交流物産館よりっせまで約1.8km 西会津町役場まで約1.8km	
付 近 の 状 況	農家住宅、倉庫、農林地が見られる集落地域。 市街地とは阿賀川で隔てられ、駅や商店街への接近性にやや劣る。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 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

番号1

画 地 条 件	間口・奥行不明、地積889.25m ² 不整形、大部分は概ね平坦、一部に画地内高低差有り、二方路 道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約6m 舗装町道 (建築基準法42条1項1号) 北西側 幅員約2m 未舗装道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件1土地上に後記目的外建物を所有し、占有している。 隣地は、畑や山林、農家住宅の敷地となっている。	
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 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 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、隣接する土地改良所在図及び航空写真等の資料に基づき、関係者の陳述も参考に現地調査を行って、大凡の物的位置を確認した。隣接土地との筆界が判然としないが、大凡の位置関係は土地建物位置関係図の通りとした。 ② 法務局備え付けの公図は地図に準ずる図面（種類：旧土地台帳附属地図及び土地改良所在図）で精度は低く、隣接する字橋屋3241番1、同3236番、同3237番2（物件2）、字橋屋平20番1、同374番、同445番との筆界を詳細には特定できない。詳細は境界確定の上、測量調査を要する。 ③ 物件1土地上の目的外建物の概要は以下の通りである。 目的外建物1 <table border="0"> <tr><td>所 在</td><td>新郷大字三河字橋屋3237番地1</td></tr> <tr><td>種 類</td><td>居宅</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>不明</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>176.48㎡（概測）</td></tr> <tr><td>所 有 者</td><td>物件1土地所有者</td></tr> </table> 目的外建物2 <table border="0"> <tr><td>所 在</td><td>新郷大字三河字橋屋3237番地1、3237番地2</td></tr> <tr><td>種 類</td><td>倉庫</td></tr> <tr><td>構 造</td><td>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>不明</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>132.49㎡（概測）</td></tr> <tr><td>所 有 者</td><td>物件1土地所有者</td></tr> </table> ※目的外建物2は農地である物件2土地にも跨って建築されており、農業委員会によれば、物件2土地の目的外建物2敷地部分については、原状回復命令発令の可能性有りとのことである。 登記上の家屋番号3237番（種類：居宅・構造：木造草葺平家建・床面積：132.23㎡）は現況上は存在しない。 ④ 西会津町建設水道課上下水道係によると、物件1土地周辺は町の上水道本管は無く、湧水等の自家水道になっているとのことである。	所 在	新郷大字三河字橋屋3237番地1	種 類	居宅	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	建築時期	不明	建築面積	176.48㎡（概測）	所 有 者	物件1土地所有者	所 在	新郷大字三河字橋屋3237番地1、3237番地2	種 類	倉庫	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	建築時期	不明	建築面積	132.49㎡（概測）	所 有 者	物件1土地所有者
所 在	新郷大字三河字橋屋3237番地1																								
種 類	居宅																								
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																								
建築時期	不明																								
建築面積	176.48㎡（概測）																								
所 有 者	物件1土地所有者																								
所 在	新郷大字三河字橋屋3237番地1、3237番地2																								
種 類	倉庫																								
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																								
建築時期	不明																								
建築面積	132.49㎡（概測）																								
所 有 者	物件1土地所有者																								

番号2

画 地 条 件	間口・奥行不明、地積89㎡ やや整形、概ね平坦、中間画地												
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約6m 舗装町道 (建築基準法42条1項1号)												
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が一部に上記目的外建物2を所有し、占有している他は、 その他の者Eが畑等として使用し占有している。 隣地は、農家住宅の敷地や畑、山林となっている。												
特 記 事 項	① 物件2土地の大凡の位置関係は、土地建物位置関係図の通りとした。 ② 法務局備え付けの公図は地図に準ずる図面(種類：旧土地台帳附属地図及び土地改良所在図)で精度は低く、隣接する字橋屋3242番1、同3242番2、同3237番1(物件1)、同3236番、字橋屋平445番との筆界を詳細には特定できない。詳細は境界確定の上、測量調査を要する。 ③ 農業振興地域内で農用地区域外である。 ④ 西会津町農業委員会の回答によれば、物件2土地の一部が目的外建物2の倉庫の敷地となっているため、現況地目は宅地であり、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ておらず、原状回復命令発令の可能性有りとのことである。 また、買受適格証明書は必要とのことである。 ⑤ 物件2土地の目的外建物2の敷地部分を除く範囲については、Eが畑等として占有しており、占有権原は賃借権である。契約内容は以下の通りである。 <table border="0"> <tr> <td>占有開始時期</td><td>平成17年頃</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>物件2所有者</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者(E)</td></tr> <tr> <td>賃料</td><td>毎月金5,000円</td></tr> <tr> <td>敷金・保証金</td><td>ない</td></tr> <tr> <td>その他</td><td> ・西会津町農業委員会の回答によれば、賃借権その他利用権の設定の許可をしていないとのことである。 ・上記賃料は、本件土地分と目的外建物2の倉庫使用料を併せた金額である。 </td></tr> </table>	占有開始時期	平成17年頃	貸主	物件2所有者	借主	占有者(E)	賃料	毎月金5,000円	敷金・保証金	ない	その他	・西会津町農業委員会の回答によれば、賃借権その他利用権の設定の許可をしていないとのことである。 ・上記賃料は、本件土地分と目的外建物2の倉庫使用料を併せた金額である。
占有開始時期	平成17年頃												
貸主	物件2所有者												
借主	占有者(E)												
賃料	毎月金5,000円												
敷金・保証金	ない												
その他	・西会津町農業委員会の回答によれば、賃借権その他利用権の設定の許可をしていないとのことである。 ・上記賃料は、本件土地分と目的外建物2の倉庫使用料を併せた金額である。												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (宅地)

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,450	0.86	889.25	0.90	2,370,000

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。

地価調査 西会津 (県) - 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
 $3,860\text{円/㎡} \times 98.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \approx 3,450\text{円/㎡}$

◇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：100% (方位、角地)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：98% (駅、中心部)

環 境 条 件：112% (上下水道、周辺の利用状態)

行政的 条件：100%

格 差 率：110%

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：86% (地積、形状、二方路)

行政的 条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：86%

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) 物件2 (農地)

畑の標準画地価格を地域特性等を勘案して算出し、これに個別格差を考慮して価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	250	1.00	89	20,000

イ 個 別 格 差

番号2 : 交通接近条件 : 100%

ウ 地 積 : 登記数量

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、さらに競売市場修正等を施して、物件2については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	2,370,000	1.00	0.25	法定地上権	590,000

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25%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	2,370,000	- 590,000		0.50	0.60	530,000
2	20,000		1.00	0.50	0.60	6,000
一括価格（合計）						536,000

ウ 占有減価修正：物件2土地にEが賃借権を主張して占有しているが、占有減価は考慮しない。

エ 市場性修正：物件1は複数棟の目的外建物の敷地となっていること、物件2については農地の需要者が少ないことから、買受人は限定される。更に、隣接土地との境界が特定できない等、一段と市場性も劣ることから、市場性修正を行う。

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 地価調査価格 西会津(県)ー3

所 在 : 耶麻郡西会津町登世島字外城乙3826番1

価 格 : 3,860円/㎡

位 置 : 「野沢」駅まで道路距離で約2.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 517㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 南側6m町道、西側道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、店舗等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

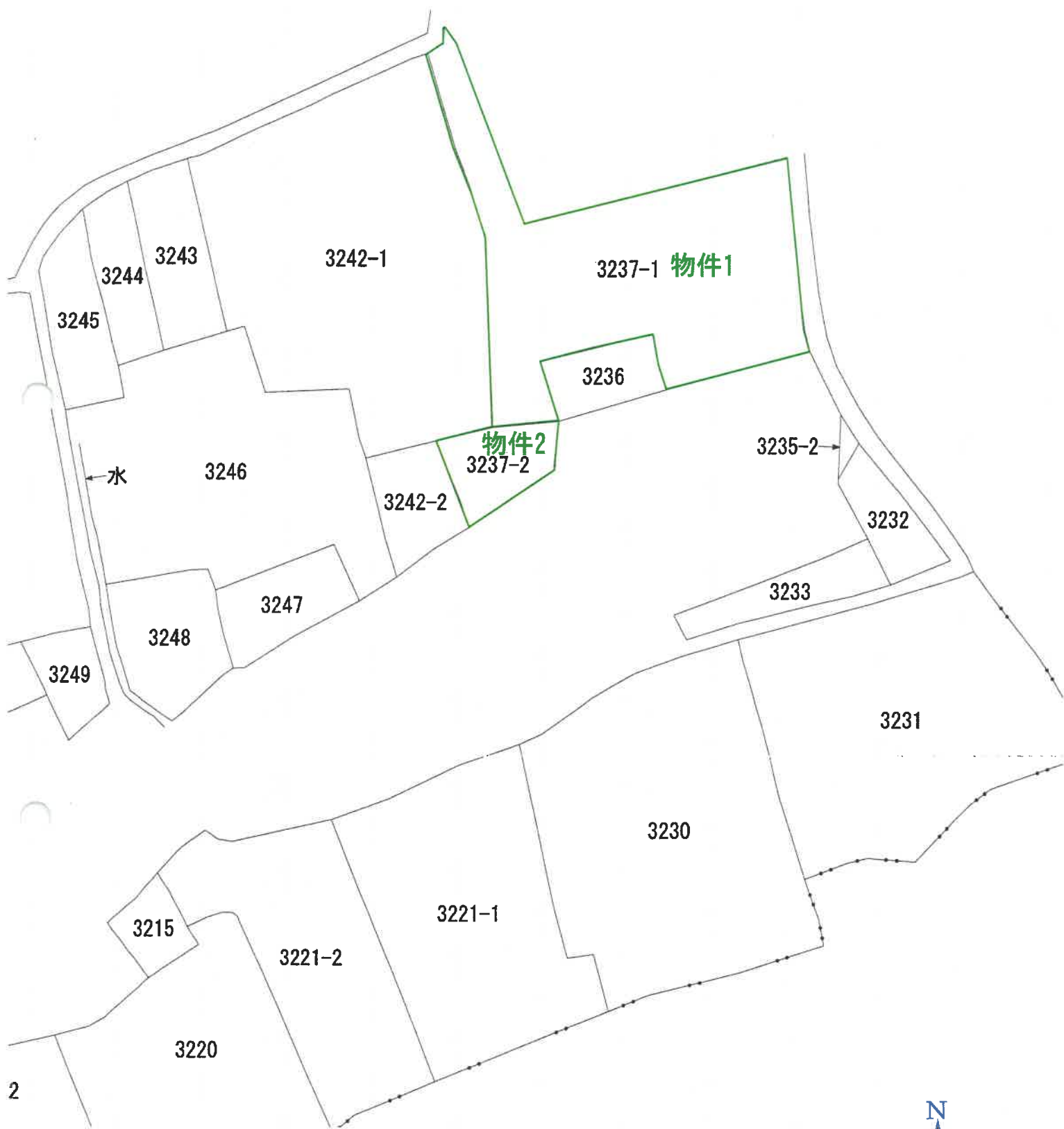
物件1 : 2,223,125円

物件2 : 222,500円

第7 附属資料

公 図 写
土地建物位置関係図

以 上



公図写
縮尺不明



※物件1、2の範囲や目的外建物の配置は現地調査、関係資料及び聴き取り等に基づいた大凡のものであり、測量成果に基づいた現況平面図等とは異なります。

土地建物位置関係図