

令和6年(ケ)第19号【物件14～17, 20, 21】

注 意 書

本件は、物件14～17、20、21のみの売却です。
このファイルには売却対象外の物件についての記載が
含まれていますが、物件18、19は含まれていないので、
ご確認の上、入札をご検討ください。

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 7 年 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 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）
14～17, 20, 21	495, 000 396, 000	一括	99, 000	733	0
14	250, 000				
15	210, 000				
16	1, 000				
17	7, 000				
20	7, 000				
21	20, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------------|
| 14 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 |
| | 地 | 番 | 1097番78 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1001平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 |
| | 地 | 番 | 1097番134 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 812平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 |
| | 地 | 番 | 1097番139 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5.31平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 |
| | 地 | 番 | 1097番140 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 41平方メートル |
| 20 | 所 | 在 | 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 |
| | 地 | 番 | 1097番145 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4.5平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

持分3分の2

21 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山

地 番 1097番157

地 目 原野

地 積 133平方メートル

持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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14～17, 20, 21】

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14～17, 20, 21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14～17】

本件所有者が占有している。

【物件番号20, 21】

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20, 21】

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。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

14 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番78
地 目 原野
地 積 1001平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

15 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番134
地 目 原野
地 積 812平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

16 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番139
地 目 原野
地 積 5.31平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

17 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番140
地 目 原野
地 積 41平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地



物 件 目 録

20 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山

地 番 1097番145

地 目 原野

地 積 45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3分の2

21 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山

地 番 1097番157

地 目 原野

地 積 133平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分3分の2



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 14～21）
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

14 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番78
地 目 原野
地 積 1001平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

15 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番134
地 目 原野
地 積 812平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

16 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番139
地 目 原野
地 積 5.31平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

17 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番140
地 目 原野
地 積 41平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

物 件 目 録

18 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番143
地 目 山林
地 積 16平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分3分の2

19 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番144
地 目 宅地
地 積 134.04平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分3分の2

20 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番145
地 目 原野
地 積 45平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分3分の2

21 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山
地 番 1097番157
地 目 原野
地 積 133平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分3分の2

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおりに						
住 居 表 示	住居表示未実施						
土 地	物件１４から２１						
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件２０） ☐ 山林（物件　） ☒ 原野（物件１４～１９、２１）						
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１４から１７） ☒ 土地共有者ら（物件１８から２１） ☐ 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１４から１９、２１の各土地につき、上記の者らが笹竹等を繁茂させた状態で占有している。 ☒ 物件２０土地につき、上記の者らがその北方に続く土地と一体として通路のように使用するなどし、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	登記上、物件１８土地の地目は山林、物件１９土地は宅地であるところ、現況地目はいづれも原野と認める。 物件２０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〕						
建築物（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14から21の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地については、樹木や笹竹などが繁茂しているほか、雑草に覆われており、進入することができない箇所が多く、各土地間の境界のほか、地割れや陥没の有無についても確認することができなかった。
 - ウ 登記上、本各土地に隣接する1097番27の土地は第三者所有の畑であり、同番28の土地は第三者所有の宅地であり、同番29、同番135及び同番137の各土地は第三者所有の原野であり、同番32の土地は第三者所有の山林であり、いずれの現況地目も同様である。

また、登記上、同番75の土地は第三者所有の宅地であり、同番76の土地は第三者所有の畑であるところ、調査時には一定量の水が溜まっていたが、現況地目はいずれも同様であると認める。

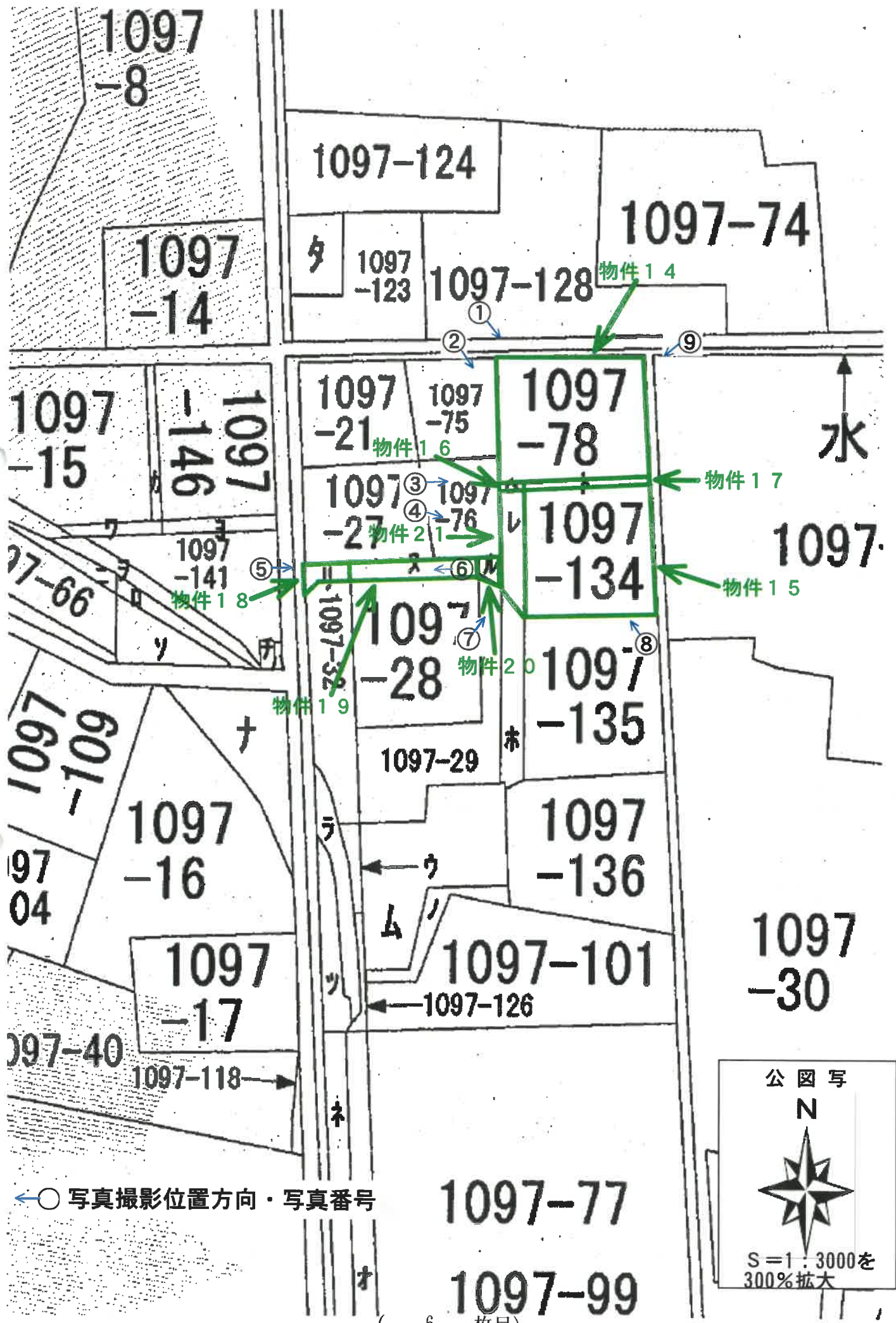
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかったが、各隣接地との境界標等は2本しか確認することができなかったため、本各土地の使用を開始するに当たっては、隣接地所有者らと境界について確認をするのが相当である。
- 3 本件物件については、第三者による占有は認められず、本件所有者及び共有者らが占有していると認める。

(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) 12:40-12:55	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) 14:05-14:25	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



←○ 写真撮影位置方向・写真番号

登記年月日：平成13年11月28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 福島地方方法務局若松支局

165178

① 1097-98 ② 1097-98 ③ 1097-98 ④ 1097-98 ⑤ 1097-98 ⑥ 1097-98 ⑦ 1097-98 ⑧ 1097-98 ⑨ 1097-98 ⑩ 1097-98 ⑪ 1097-98 ⑫ 1097-98 ⑬ 1097-98 ⑭ 1097-98 ⑮ 1097-98 ⑯ 1097-98 ⑰ 1097-98 ⑱ 1097-98 ⑲ 1097-98 ⑳ 1097-98 ㉑ 1097-98 ㉒ 1097-98 ㉓ 1097-98 ㉔ 1097-98 ㉕ 1097-98 ㉖ 1097-98 ㉗ 1097-98 ㉘ 1097-98 ㉙ 1097-98 ㉚ 1097-98 ㉛ 1097-98 ㉜ 1097-98 ㉝ 1097-98 ㉞ 1097-98 ㉟ 1097-98 ㊱ 1097-98 ㊲ 1097-98 ㊳ 1097-98 ㊴ 1097-98 ㊵ 1097-98 ㊶ 1097-98 ㊷ 1097-98 ㊸ 1097-98 ㊹ 1097-98 ㊺ 1097-98 ㊻ 1097-98 ㊼ 1097-98 ㊽ 1097-98 ㊾ 1097-98 ㊿ 1097-98

地積測量図

H13.11.28

土地の所在
福島県北郷郡大字松原字意九郎沢山

平成13年11月28日登記

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n(X_{n+1}-X_n)$
140	座標	92.109	48.482	-0.187	-8.088004	-8.088004
105	座標	91.128	48.300	-1.898	-91.873496	-91.873496
132	座標	90.211	53.215	0.187	9.951206	9.951206
141	座標	91.315	53.431	1.898	101.472036	101.472036
	倍面積				10.621838	10.621838
	面積				5.3109195	5.3109195
	地				5.31	5.31
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
141	座標	91.315	53.431	3.357	179.367857	179.367857
132	座標	90.211	53.215	-6.277	-334.030555	-334.030555
106	座標	85.038	80.944	-3.357	-271.728008	-271.728008
139	座標	88.854	81.196	6.277	509.667292	509.667292
	倍面積				83.275596	83.275596
	面積				41.6377980	41.6377980
	地				41.63	41.63
	公				1048.000000	1048.000000
	總				48.9487175	48.9487175
	積				1001.0512825	1001.0512825
	地				1001.05	1001.05

*使用測量名 JEC GEO STATION システム

座標リスト	X	Y
140	115.106	85.586
105	132.878	13.631

境界点	距離	角度
304	74.117	283-52-28
302	43.644	238-12-09
140	53.642	139-28-03
302	41.330	237-15-20
105	54.268	140-17-41
304	40.837	232-26-16
302	58.202	137-08-50
141	39.999	233-30-10
302	57.547	136-14-31
106	30.424	188-46-34
304	82.582	125-21-08
139	26.591	188-49-57
302	81.752	124-15-45

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:旗 A:金属プレート

(平成13年11月19日作成)

縮尺 1/500

請求番号: 18-2

A3をA4に縮小



物件14

No. 1



物件14

物件16

No. 2



物件14

物件16

物件17

物件21

物件15

No. 3



物件15

物件21

No. 4



境界杭

物件18

物件19

No. 5



物件18

物件19

No. 6



物件19

物件20

物件21

物件15

No. 7



物件15

No. 8



物件14

No. 9

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6 物件14～21）

評価人 不動産鑑定士
石 田 英 之

第1 評価額

一括価格	
金786,000円	
内訳価格	
評価額	
物件14（土地）	金380,000円
物件15（土地）	金330,000円
物件16（土地）	金2,000円
物件17（土地）	金10,000円
物件18（土地）	金4,000円
物件19（土地）	金20,000円
物件20（土地）	金10,000円
物件21（土地）	金30,000円

- 1 一括価格は、物件14～21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)
14	所在地 地目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番78 原野 1,001m ²	
15	所在地 地目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番134 原野 812m ²	
16	所在地 地目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番139 原野 5.31m ²	
17	所在地 地目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番140 原野 41m ²	
18	所在地 地目積分	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番143 山林 16m ² 3分の2	原野
19	所在地 地目積分	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番144 宅地 134.04m ² 3分の2	原野
20	所在地 地目積分	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番145 原野 45m ² 3分の2	雑種地

21	所在地 地目 地積 持分	耶麻郡北塩原村大字檜原字甚九郎沢山 1097番157 原野 133㎡ 3分の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 1 4 ～ 2 1 共通		
位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「猪苗代」駅の北方約19.0km（道路距離、以下同じ。） 北塩原村役場まで約27.0km	
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住宅や別荘が見られる地域。 物件は神楽沼の東方に位置し、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）
特 記 事 項	① 上水道について 西方を通っている村道内に上水道管75mm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 西方を通っている村道内に下水道管が敷設されている。公共枿は設置されていない。公共枿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 境界等について 物件14～21はそれぞれ隣接して一団の土地となっているが、笹竹等が繁茂し、境界杭等も一部しか確認できなかったことから、物件単位及び隣接地との境界は不明確である。
--	--

(物件14)

画地条件	間口約32m、奥行約27m 長方形、中間画地、概ね平坦 北側道路より0～0.5m程度高い 東側隣接地より1m程度高い、西側隣接地より1.5m程度高い 南側隣接地とほぼ等高
接面道路の状況	北側 幅員約3.0m 未舗装法定外道路 ※法定外水路を介して接面している
土地利用状況等	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	特に無し

(物件15)

画地条件	東西約28m、南北約29m ほぼ正方形、無道路地、概ね平坦 東側隣接地より1m程度高い 西側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路の状況	接面道路なし
土地利用状況等	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	物件15土地の南側の一部には、笹竹等がない平坦な雑種地状の部分も見られるが、隣接地との境界は判然としない。

(物件16)

画地条件	東西約5m、南北約1m 長方形、無道路地、概ね平坦 東側隣接地より1m程度高い 西側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路 の状況	接面道路なし
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	特に無し

(物件17)

画地条件	東西約28m、南北約1.5m ほぼ長方形、無道路地、概ね平坦 東側隣接地より1m程度高い 西側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路 の状況	接面道路なし
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	特に無し

(物件18)

画地条件	間口約6m、奥行約10m ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高 東側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路 の状況	西側 幅員約5.5m 舗装村道 ※法定外水路を介して接面している
土地の利用 状況等	土地共有者らが雑草等を繁茂させた状態で占有している。
特記事項	公図上は、物件18土地と物件19土地が一体となって、西側道路から東方に向かう進入路のような形状となっているが、道型は確認できなかった。 西側道路との境界付近にプラスチック杭を一箇所確認できたが、それ以外の境界杭等は確認できず、境界は判然としない。

(物件19)

画地条件	東西約28m、南北約4.5m ほぼ長方形、無道路地、概ね平坦 東側、西側、南側隣接地とほぼ等高 北側隣接地より0～1m程度高い
接面道路 の状況	接面道路なし
土地の利用 状況等	土地共有者らが雑草等を繁茂させた状態で占有している。
特記事項	公図上は、物件19土地と物件18土地が一体となって、西側道路から東方に向かう進入路のような形状となっているが、道型は確認できなかった。

(物件20)

画地条件	東西約5m、南北約7m（最長） 台形、無道路地、概ね平坦 東側、西側、南側隣接地とほぼ等高 北側隣接地より0～1m程度高い
接面道路 の状況	接面道路なし
土地の利用 状況等	土地共有者らが雑草等を繁茂させた状態で占有している。
特記事項	北方に位置する法定外道路から物件14土地の西側を通り南方向へ進入する通路の一部分のようになっている。 西方に位置する道路から物件18土地、物件19土地を経由して物件20土地に接続するが、明確な道型も境界杭等も確認できず、正確な位置は判然としない。

(物件21)

画地条件	東西約5m、南北約28m（最長） 台形、無道路地、概ね平坦 西側隣接地より0～1m程度高い 東側、南側、北側隣接地とほぼ等高
接面道路 の状況	接面道路なし
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	特に無し

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 4	700	1.00	1,001	1.00	700,000
1 5	700	1.08	812	1.00	610,000
1 6	700	0.81	5.31	1.00	3,000
1 7	700	0.81	41	1.00	20,000
1 8	700	0.60	16	1.00	10,000
1 9	700	0.57	134.04	1.00	50,000
2 0	700	0.63	45	1.00	20,000
2 1	700	0.81	133	1.00	80,000

ア 標準画地価格

本件では、物件14～21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14～21について、街路条件や利用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 4：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：100%
 画 地 条 件：100%
 行 政 的 条 件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：100%

物件 1 5：街 路 条 件：90%（街路との位置関係）
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：100%
 画 地 条 件：120%（一部、雑種地部分有）
 行 政 的 条 件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：108%

物件 1 6 : 街 路 条 件 : 90% (街路との位置関係)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 90% (地積過少)
 行 政 的 条 件 : 100%
 そ の 他 の 条 件 : 100%
 格 差 率 : 81%

物件 1 7 : 街 路 条 件 : 90% (街路との位置関係)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 90% (地積過少、形状)
 行 政 的 条 件 : 100%
 そ の 他 の 条 件 : 100%
 格 差 率 : 81%

物件 1 8 : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 60% (地積過少、形状)
 行 政 的 条 件 : 100%
 そ の 他 の 条 件 : 100%
 格 差 率 : 60%

物件 1 9 : 街 路 条 件 : 95% (街路との位置関係)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 60% (形状)
 行 政 的 条 件 : 100%
 そ の 他 の 条 件 : 100%
 格 差 率 : 57%

物件 2 0 : 街 路 条 件 : 90% (街路との位置関係)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 70% (地積過少、現況雑種地)
 行 政 的 条 件 : 100%
 そ の 他 の 条 件 : 100%
 格 差 率 : 63%

物件 2 1 : 街 路 条 件 : 90% (街路との位置関係)
 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 : 81%

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
1 4	700, 000				0. 90	0. 60	380, 000
1 5	610, 000				0. 90	0. 60	330, 000
1 6	3, 000				0. 90	0. 60	2, 000
1 7	20, 000				0. 90	0. 60	10, 000
1 8	10, 000		2/3		0. 90	0. 60	4, 000
1 9	50, 000		2/3		0. 90	0. 60	20, 000
2 0	20, 000		2/3		0. 90	0. 60	10, 000
2 1	80, 000		2/3		0. 90	0. 60	30, 000
一括価格（合計）							786, 000

ウ 持 分 割 合： 物件18～21について売却対象となっている債務者共有持分3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、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に加えて、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

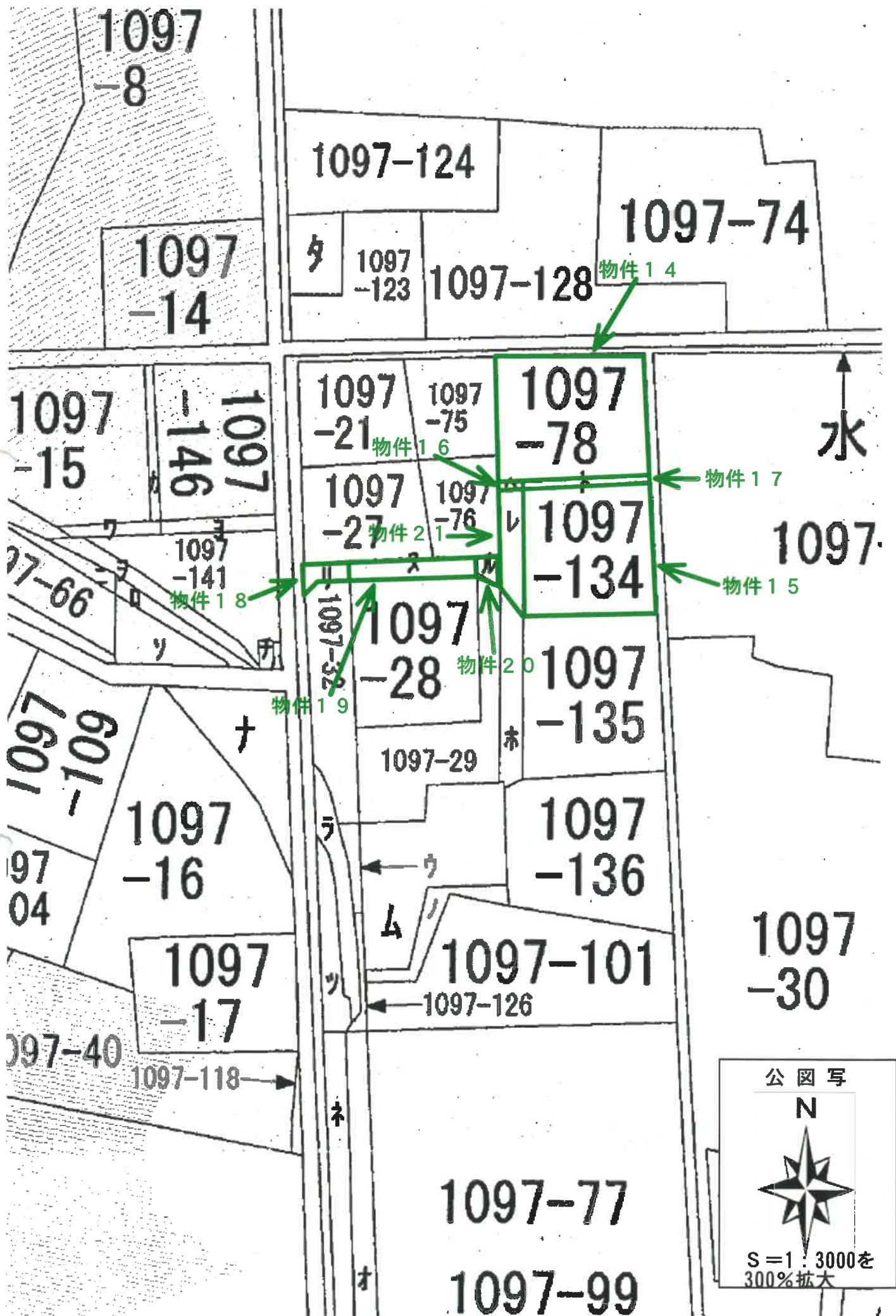
1 固定資産税評価額（令和6年度）

物件14：	25,815円
物件15：	20,941円
物件16：	136円
物件17：	1,057円
物件18：	404円
物件19：	442,332円
物件20：	1,160円
物件21：	3,430円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図

以 上



登記年月日 平成13年11月28日

165176

② 1097-78 ③ 1097-78

1097-78 1097-78 1097-78

地積測量図

H3.11.28

土地の所在
群馬県北群馬郡大字柿原字敷九郎平山

平成13年 11月28日 登記

座標求積表

地番	座標	X	Y	X _{n+1} -X _n	Y _n (X _{n+1} -X _n)
140(C)	(CB)1097-139	92.109	48.492	-0.187	-3.083004
105(C)		91.128	48.400	-1.898	-91.873400
132(C)		90.214	53.215	0.187	9.851205
141(C)		91.315	53.431	1.898	101.412038
倍面積積					10.621839
地積					5.3109195
m ²					5.31

地番	座標	X	Y	X _{n+1} -X _n	Y _n (X _{n+1} -X _n)
141(C)	(CA)1097-78	91.315	53.431	3.357	178.367897
132(C)		90.211	53.215	-6.277	-334.030555
106(C)		86.038	60.944	-3.357	-271.729008
139(C)		86.854	81.196	6.277	508.667292
倍面積積					83.275586
地積					41.6377980
m ²					41.63

地番	座標	X	Y	X _{n+1} -X _n	Y _n (X _{n+1} -X _n)
(A)1097-78					1048.000000
公積					46.9487175
地積					1001.0512825
m ²					1001.05

*使用機名 JBC GEO STATION システム

座標リスト	X	Y
P304	115.108	95.586
T-302	132.875	13.631

境界点	距離	角度
302	74.117	283-52-28
304	43.644	238-12-09
302	53.642	139-28-03
304	44.330	237-15-20
302	54.289	140-17-41
304	40.837	232-26-46
302	58.202	137-08-50
304	39.989	233-30-10
302	57.547	136-17-31
304	30.424	188-46-34
302	82.582	125-24-08
304	28.511	168-49-57
302	81.752	124-15-45

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:埋田 R:鉄 A:金属プレート

申請人
(平成13年11月19日作成)

縮尺
500