

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月21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 2月 4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12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）
3, 4	275,000 220,000	一括	55,000	3,328	0
3	5,000				
4	270,000				



物 件 目 録

3 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1590
地 目 雑種地
地 積 166平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1592
地 目 山林
地 積 8942平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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3, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1590
地 目 雑種地
地 積 166平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1592
地 目 山林
地 積 8942平方メートル



令和 6 年（ケ）第 39 号
（物件 3、4）

令和 7 年 3 月 10 日受理
令和 7 年 8 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 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1590
地 目 雑種地
地 積 166平方メートル
所有者 A

4 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1592
地 目 山林
地 積 8942平方メートル
所有者 A

(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、4					
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（物件 3、4 ） ☐ ☐					
形 状		☒ 公図合成図のとおり ☐ 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、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 ☒ 上記の者が山林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							
執 行 官 保 管 の 仮 処 分		☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
■C	1 物件3、4の各土地の所有者である債務者会社有限会社田村屋旅館の取締役であるAは、実父です。債務者会社の代表者であるBは、Aの長男です。私は、Aの二男であり、債務者会社の取締役です。 2 債務者会社は、営業していた旅館の利用者のレクリエーション等の場として、物件3、4の各土地をAから借りてきたわけですが、Aが取締役であったこともあり、債務者会社とAとの間では貸借に関する地代等のやり取りはありませんでした。 なお、債務者会社は、旅館営業を破産手続が開始された令和6年6月にやめており、物件3、4の各土地の使用もやめました。 3 物件3、4の各土地については、隣接地との間で境界争いが起きたことはありません。しかし、各土地はもとより、隣接地すべての境界に境界杭等が設置されているわけではなく、これまで問題になったことがないというだけであり、実際には中の沢温泉株式会社や有限会社恒栄が所有する林道のような道を頼りに、この辺りが境界という説明しかできません。 物件3、4の各土地について、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 4 物件3から5の各土地は、キャンプなどができるよう平坦にしてある部分がありますが、大半はほとんど手入れをしていない山林です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図合成図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査し、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件3、4の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地は、物件4土地の南端から中ほどまで、緩やかな上り勾配になっており、物件4土地の中ほどから物件3土地にかけては、ほぼ平坦又はやや下り勾配になっているところ、確認できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 公図写及びCの案内に基づき、本各土地の間に存する中の沢温泉株式会社所有の甲2855番1591並びに物件4土地の南側及び西側隣接地である有限会社恒栄所有の甲2855番1522の各土地については、いずれも林道のような細長い土地であること、また、本各土地の東側隣接地については、甲2855番442及び甲2855番547の各土地はいずれも第三者所有の山林であること、甲2855番1632の土地は猪苗代町所有の公衆用道路（登記上「雑種地」、公図上「道」）であることを確認でき、それらの各土地の間に位置する本各土地の現況地目は、山林と認めた。

なお、本各土地の西側部分は、樹木や草木等で確認することができなかった。

本各土地については、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、境界点などに境界標が打たれているわけではないため、本各土地の利用に当たっては、隣接地所有者らと境界等に関する確認をするのが相当である。
 - エ 本各土地上については、第三者の占有を認める工作物等がないなど、状況等を総合的に勘案して、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7年3月14日(金) 9:10- 9:15	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(3月19日16:15-16:20受領)
令和7年5月7日(水) 15:15-15:40	物件所在地	現況調査、写真撮影 Cから事情聴取
令和7年6月23日(月) 10:50-10:55 15:50-15:55	福島地方法務局若松支局	閉鎖された地図に準ずる図面交付申請(同日受領)
令和7年6月24日(火) 9:00- 9:20	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)

(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。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日

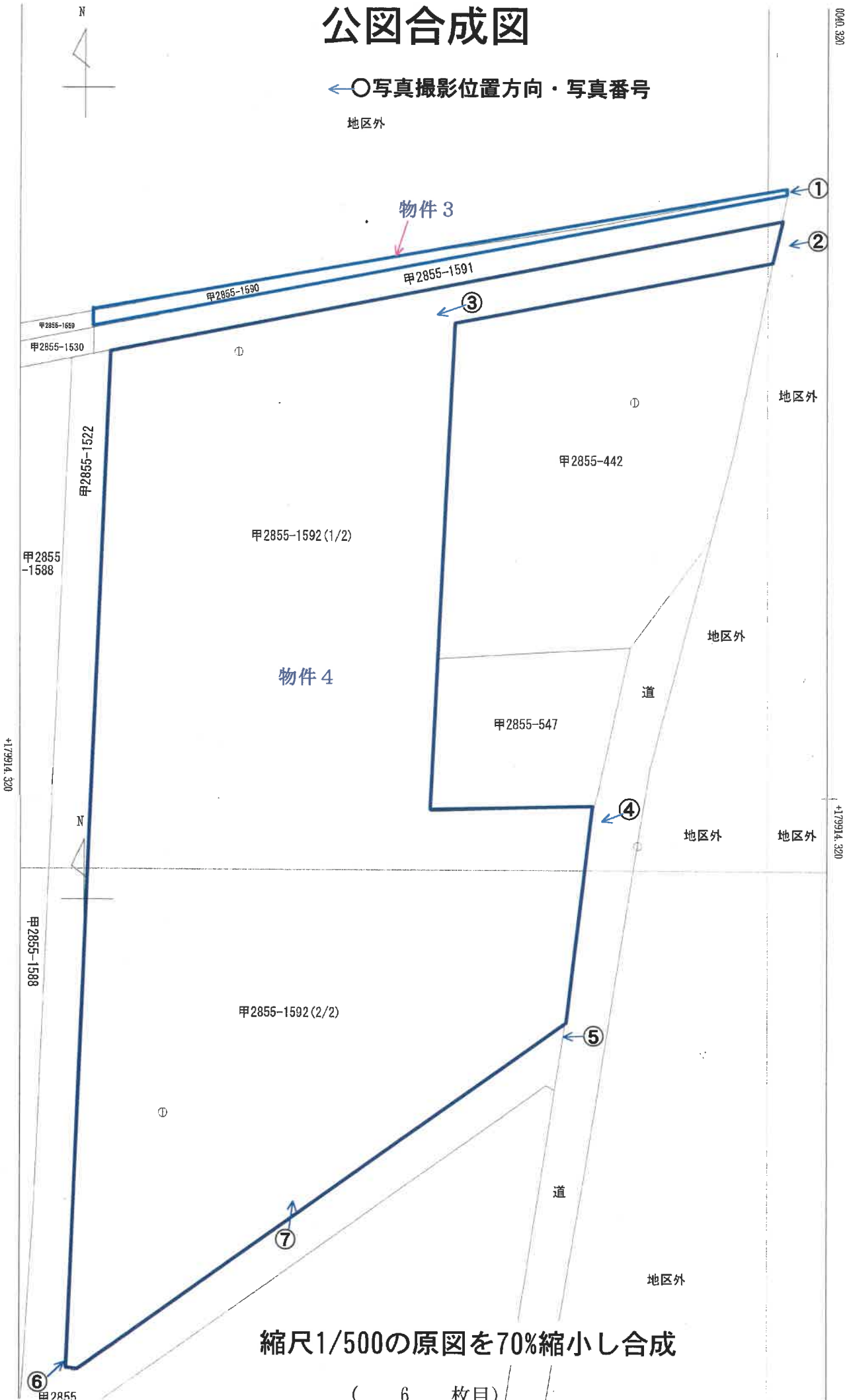
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図合成図

←○写真撮影位置方向・写真番号

地区外





甲2855-1591

物件3

No. 1



甲2855-442

物件4

甲2855-1591

No. 2



甲2855-442

物件4

甲2855-1591
No. 3



物件4

甲2855-547
No. 4



甲2855-1522

物件4

No. 5



甲2855-1522

物件4

甲2855-1522

No. 6



物件4

No. 7

令和6年(ケ)第39号
令和7年5月7日現地調査
令和7年9月16日評価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評価書

(4分冊のうち、その2)

(物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

澁川 義満 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金275,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金5,000円
物件4（土地）	金270,000円

- 1 一括価格は、物件3及び4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)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番1590 雑種地 166.00㎡	山林
4	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番1592 山林 8,942.00㎡	
番号	特 記 事 項		
	なし。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件3及び4）

物件3及び4は、その土地利用の現況等から、一体の画地として評価することが妥当と判断した。

位 置 ・ 交 通	JR磐越西線「猪苗代」駅の北東方約17.8km（物件4南東端からの道路距離、以下同じ。）	
付 近 の 状 況	沼尻温泉区域の北側背後に位置し、近隣にはゴルフ場やスキー場などのリゾート施設が在する猪苗代町大字蚕養字沼尻山所在の林地地域。	
自 然 的 条 件	地 勢 ・ 傾 斜 日 照 降 雪 標 高	緩傾斜地 普通 多い 約889～898m付近（概測）
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 そ の 他 規 制	都市計画区域外（特記事項のとおり） 地域森林計画対象民有林 磐梯朝日国立公園（第2種特別地域／特記事項のとおり） 指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件 及 び 地 勢	物件3は、南北幅が約1～3m、東西幅が約107mの略台形地で、無道路地。 物件4は、南東側の間口約33m、奥行約75mの不整形地であり、その南東側部分で町道に接道する中間画地。 物件3と物件4の間には第三者所有の土地（甲2855番1591）が存在しており、物件3と物件4は、当該第三者所有の土地により南北に分断されている。 物件3は、敷地東端部分の標高約898m（概測）、敷地西端の標高約891m（概測）で、緩やかな西下り傾斜地。 物件4の敷地北東端部分の標高約899m（概測）、敷地南東端の町道との接道部分付近の標高約893m（概測）で、当該各地点の中間近辺の標高約898m（概測）となっており、南東端から中間地点までの南北方向は緩やかな南下り傾斜地となり、中間近辺から北側部分の南北方向は概ね平坦な地勢となっている。また、敷地南東端の町道との接道部分付近の標高約893m（概測）で、当該地点から西方向に直進方向に向かった敷地西端の付近の標高約889m（概測）で、東西方向には緩やかな西下り傾斜地となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	物件4の南東側：幅員約6.5m未舗装町道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	杉、松及び雑木等が生育する山林となっている。 占有者及び占有権原は、現況調査報告書記載の通り。	

特 記 事 項	① 杉、松及び雑木が生育するが、枝打ちや草刈り等も行われておらず、立木としての経済価値はないものと判断した。 ② 物件４は、Ｂから聴聞によれば、かつて物件９（旅館）の宿泊客向けの屋外キャンプ施設用地として使用していた、とのこと。 ③ 物件４の南西端の一部（図上求積上の概算面積約750㎡）が都市計画区域内（非線引、用途地域無指定、建ぺい率60%、容積率200%、防火・準防火地域の指定なし）に所在する。 ④ 磐梯朝日国立公園・第２種特別地域において、高さ13m又は水平投影面積1,000㎡超の建築物の新築・改築・増築（住宅を除く）は環境大臣の許可が、それ以外は県知事の許可が必要となる。また、物件４が接道する町道は、公園事業道路等に該当する。 敷地面積1,000㎡以上の敷地における許可基準は、建ぺい率20%以下、容積率40%以下、高さ13m以下、公園事業道路等の路肩から20m以上離すことを要する。 尚、木竹等の伐採について、環境大臣又は県知事の許可が必要となる（伐採内容により許可権者が異なる）。 ⑤ 福島県森林計画図の記載に基づくと、物件３及び物件４の全域が地域森林計画対象民有林に指定されている。 ⑥ 土壌汚染については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないためその有無については不明である。 尚、土壌汚染の有無及びその詳細を確認するには、専門調査機関による分析調査を要する。 但し、福島県会津地方振興局県民環境部環境課に照会したところ、物件３及び４において土壌汚染に係る情報は確認できなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

目的土地の標準画地価格を次のとおり求め、これに物件の個別格差や市場性修正及び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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	73	1.00	166.00		0.70	0.60	5,000
4	73	1.00	8,942.00		0.70	0.60	270,000
一括価格（合計）							275,000

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 福島（林）-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $59.5\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 82 \div 73\text{円}/\text{㎡}$

◇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%

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：82%

行政的條件：100%

格 差 率：82%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

ウ 地 積：登記数量

オ 市 場 性 修 正：林地市場の動向等を考慮の上、市場性修正率を判定した。

カ 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 福島（林）-12

所 在 : 南会津郡下郷町大字栄富字上ノ山丁966番
価 格 : 59.5円/㎡ (59,500円/10a)
位 置 : 「会津下郷」駅まで道路距離で約2.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 3,454㎡
利 用 区 分 : 用材林地、杉
接 面 街 路 : 林道3.6m
公法上の規制 : 都市計画区域外
地位森林計画対象民有林
地 域 の 特 性 : 農村林地
地 域 の 概 要 : 農地に隣接する標高550m、北東向きの杉の人工林地

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3 : 1,826円
物件4 : 107,304円

第7 附属資料

公 図 合 成 図

以 上

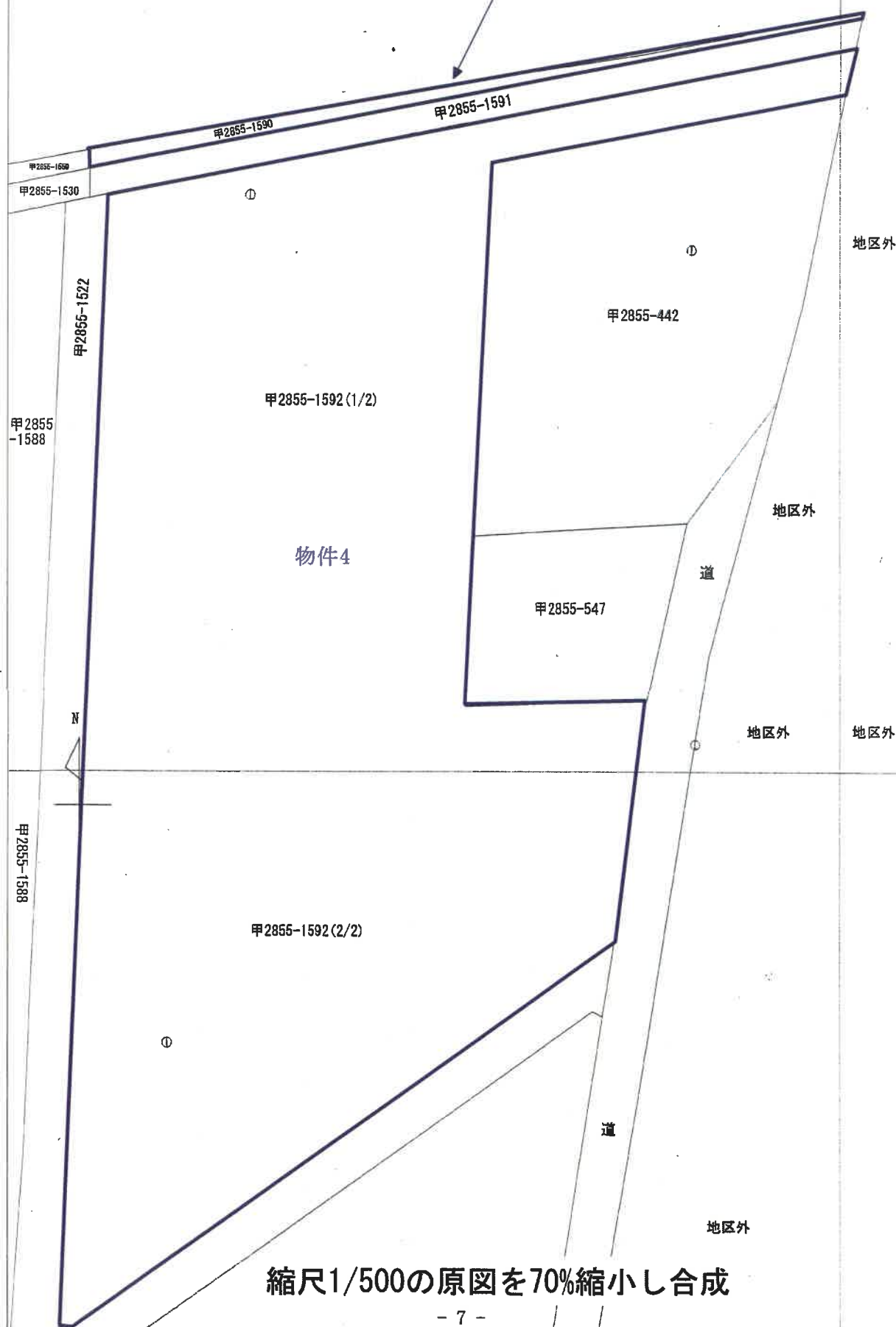
公図合成図

0040.320



地区外

物件3



地区外

甲2855-442

甲2855-1592 (1/2)

物件4

甲2855-547

道

地区外

地区外

地区外

甲2855-1592 (2/2)

道

地区外

縮尺1/500の原図を70%縮小し合成