

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 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 4 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 4 月 22 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 5 月 13 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 8 年 1 月 22 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）
4～8☆	601,000 480,800	一括	120,200	1,398	0
4	390,000				
5	30,000				
6	1,000				
7	20,000				
8	160,000				
		</			



物 件 目 録

4 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
 地 番 1096 番 516
 地 目 雑種地
 地 積 1586 平方メートル

(現況)

地 目 原野

5 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
 地 番 1096 番 518
 地 目 雑種地
 地 積 374 平方メートル

☆6 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
 地 番 1096 番 519
 地 目 田
 地 積 15 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
 地 番 1096 番 539
 地 目 雑種地
 地 積 174 平方メートル



物 件 目 録

☆8 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096番540

地 目 田

地 積 1172平方メートル

(現況)

地 目 原野



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4～8】

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4～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～8】

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

【物件番号5, 7】

本件土地は通路として利用されている。

《 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

4 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096 番 516

地 目 雑種地

地 積 1586 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社ウンノ土地

5 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096 番 518

地 目 雑種地

地 積 374 平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

6 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096 番 519

地 目 田

地 積 15 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

7 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山



物 件 目 録

地 番 1096番539

地 目 雑種地

地 積 174平方メートル

所有者 B

8 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山

地 番 1096番540

地 目 田

地 積 1172平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 4～8）

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

4 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番516
地 目 雑種地
地 積 1586平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

5 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番518
地 目 雑種地
地 積 374平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

6 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番519
地 目 田
地 積 15平方メートル

所有者 B

7 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番539
地 目 雑種地
地 積 174平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

8 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字曾原山
地 番 1096番540
地 目 田
地 積 1172平方メートル
所有者 B

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4から8
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件5から7) ☐ 山林() ☒ 原野(物件4、8)
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。 ☒ 物件4、6及び8の各土地につき、上記の者が笹竹等を繁茂させた状態で占有している。 ☒ 物件5及び7の各土地につき、上記の者が通路として使用し、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	物件6及び8の各土地の現況地目は、執行裁判所が照会した北塩原村農業委員会の回答に基づくものである。また、同委員会から、この各土地については、競売において農地買受適格証明書を要するが、農業振興地域外であり、また、長期に渡り耕作されておらず、農地としての活用は見込めないため原状回復命令発布の可能性はない旨の回答を得ている。 物件6から8の各土地については、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、各土地所有者は、他の各土地と同様、本件債務者会社であると認める。
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
■ B	1 物件6から8の各土地の登記名義人です。 2 物件6から8の各土地は、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5000円程度の固定資産税を払い続けてきました。 3 物件6から8の各土地の所有者は、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

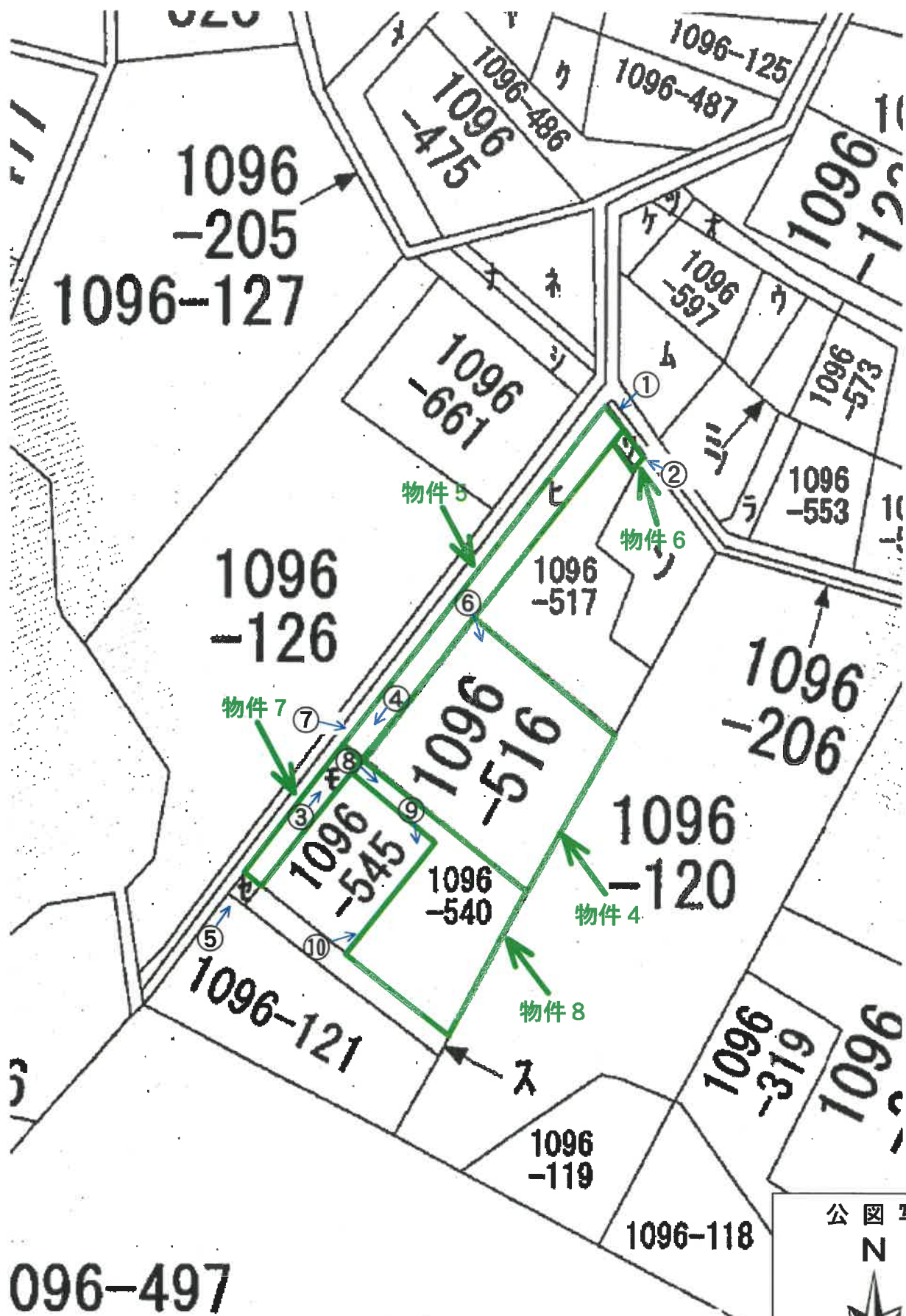
執 行 官 の 意 見

- 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4から8の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 物件5、7の各土地について、平坦な土地であり、地割れや陥没などは見られなかった。
物件4、6、8の各土地について、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、特に物件4、8の各土地は、笹竹等が藪状態で土地内に侵入することが困難であり、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かった。
 - ウ 登記上、本各土地に隣接する1096番545の土地は、第三者所有の宅地であり、同番542土地は、第三者所有の田であり、同番120、同番206、同番216、同番329及び同番517の各土地は、第三者所有の原野であり、同番541の土地は、第三者所有の雑種地であり、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ほとんど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 物件4、6、8の各土地については、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。
物件5、7の各土地については、近隣土地所有者が通行等に使用しているが、本件所有者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 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日(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) 15:05-15:20	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) 15:45-16:10	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



←○ 写真撮影位置方向・写真番号



登記年月日：平成6年12月16日

1652235

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 福島県地方整備局若松支局

要 求 積 算 表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測 算
(2)1096-516	74	()	-32.334	54.534	43.170	74- 73
	73	()	-41.734	12.400	34.562	73- 75
	75	()	-75.467	19.926	48.652	75- 76
	76	()	-64.874	67.411	34.995	76- 77
	77	()	-32.334	54.534	43.170	77- 74
		倍面積	3173.618583			
		面積	1586.8092915	㎡	地積	1586.80 ㎡
		坪数	480.0098			
(3)1096-517	117	()	9.384	6.335	5.225	117- 70
	70	()	8.643	1.163	51.615	70- 73
	73	()	-41.734	12.400	43.170	73- 74
	74	()	-32.334	54.534	10.381	74- 110
	110	()	-22.681	50.714	10.485	110- 111
	111	()	-24.642	40.414	16.228	111- 112
	112	()	-10.811	31.925	13.037	112- 113
	113	()	-16.001	19.966	28.813	113- 117
	117	()	9.384	6.335		
		倍面積	2176.474571			
		面積	1088.2372855	㎡	地積	1088.23 ㎡
		坪数	329.1917			
(4)1096-518	56	()	11.834	0.451	4.201	56- 33
	33	()	11.282	-3.711	89.795	33- 118
	118	()	-76.378	15.844	4.182	118- 75
	75	()	-75.467	19.926	34.562	75- 73
	73	()	-41.734	12.400	51.615	73- 70
	70	()	8.643	1.163	3.269	70- 56
	56	()	11.834	0.451		
		倍面積	749.981553			
		面積	374.9907765	㎡	地積	374.99 ㎡
		坪数	113.4347			
(5)1096-519	114	()	12.419	4.705	4.294	114- 56
	56	()	11.834	0.451	3.269	56- 70
	70	()	8.643	1.163	5.225	70- 117
	117	()	9.384	6.335	3.445	117- 114
	114	()	12.419	4.705		
		倍面積	30.895884			
		面積	15.4479420	㎡	地積	15.44 ㎡
		坪数	4.6730			
(1)1096-512	121	()	4523.000000	㎡		
		公積	3085.4852955	㎡		
		地積	1457.5147045	㎡		1457.51 ㎡
		坪数	440.8981			

*公 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

作 製 者

(平成6年12月12日作成)

(福島県土地家屋調査士会)

申 請 人

縮 尺

1/1000

案 照 簿 籍 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...知

地 番 1096-516 1096-517 1096-518 1096-519

土地の所在 耶麻郡北塩原村大字檀原字菅原山

地 積 測 量 図

H16/12/16

物件 6

物件 4

物件 8

物件 5

物件 7



物件6

物件5

No. 1



物件6

物件5

No. 2



物件5

物件7

物件4

物件8

No. 3



物件4

物件8

物件7

物件5

No. 4



物件7

No. 5



物件4

物件5

No. 6



物件5

物件7

物件4

物件8

No. 7



物件7

物件4

物件8

No. 8



物件8

No. 9



物件8

No. 10

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4 物件4～8）

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金921,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金600,000円
物件5（土地）	金50,000円
物件6（土地）	金1,000円
物件7（土地）	金30,000円
物件8（土地）	金240,000円

- 1 一括価格は、物件4～8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)
4	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 1 6 雑種地 1,586m ²	原野
5	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 1 8 雑種地 374m ²	
6	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 1 9 田 15m ²	雑種地
7	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 3 9 雑種地 174m ²	
8	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 0 田 1,172m ²	原野
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4～8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	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）
特 記 事 項	① 境界等について 物件4～8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、境界杭等も現地で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4)

画 地 条 件	間口約35m、奥行約45m ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 北西側道路とほぼ等高。 北東側、南東側、南西側隣接地とほぼ等高。
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約3.5m 未舗装私道
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 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。
特記事項	① 上水道について 北西側私道内に所有者不明の上水道私設管 20 mm 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 北西側私道内に下水道管が敷設されている。北塩原村建設課備え付けの下水道台帳上では北西側下水道管に接続された公共樹が記載されているが、対象地内に設置されているか定かではない。 公共樹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）

（物件 5）

画地条件	幅約 4m、延長約 90m 概ね平坦 北西側道路とほぼ等高。 北東側、南東側、南西側隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	北西側 幅員約 3.5m 未舗装私道 ※上記の幅員は物件 5 土地と一体で通路を形成している隣接地 1096 番 216（地目：原野、27 名の共有、債務者 U の共有持分 1/27）を含んだ有効幅員。境界杭等がなく、物件 5 土地を除いた幅員を計測することは出来なかった。
土地の利用状況等	土地所有者が通路として使用し、占有している。

特記事項	① 物件5土地は隣接地1096番539（物件7土地）及び1096番216と一体で未舗装の通路を形成している。土地内に上水道私設管や下水道管が埋設されている可能性があるが詳細な位置については不明瞭である。 ② 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）
------	---

（物件6）

画地条件	間口約4.5m、奥行約3m 台形、角地、概ね平坦 北東側、北西側道路とほぼ等高。 南東側、南西側隣接地とほぼ等高。
接面道路の状況	北東側 幅員約4.5m 未舗装私道 北西側 幅員約3.5m 未舗装私道
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 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。
特記事項	① 上水道について 北西側私道内に所有者不明の上水道私設管20mm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 北西側私道内に下水道管が敷設されている。公共柵は設置されていない。公共柵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 北塩原村農業委員会によると、本件土地は現況地目は雑種地だが登記地目は田であるため、買受希望者は適格証明書を要する。現況地目が雑種地であることについて、原状回復命令発布の可能性はないとの事。
--	--

（物件7）

画 地 条 件	幅約4m、延長約38m 概ね平坦 北西側道路とほぼ等高。 北東側、南東側、南西側隣接地とほぼ等高。
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約3.5m 未舗装私道 ※上記の幅員は物件7土地と一体で通路を形成している隣接地1096番216（地目：原野、27名の共有、債務者Uの共有持分1/27）を含んだ有効幅員。境界杭等がなく、物件7土地を除いた幅員を計測することは出来なかった。
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が通路として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 物件7土地は隣接地1096番518（物件5土地）及び1096番216と一体で未舗装の通路を形成している。土地内に上水道私設管や下水道管が埋設されている可能性があるが詳細な位置については不明瞭である。 ② 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）

(物件 8)

画 地 条 件	間口約4m、奥行約29m 旗竿状地、中間画地、概ね平坦 北西側道路とほぼ等高。 北東側、南東側、南西側隣接地とほぼ等高。
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約3.5m 未舗装私道
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 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。
特 記 事 項	① 上水道について 北西側私道内に所有者不明の上水道私設管 20mm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 北西側私道内に下水道管が敷設されている。北塩原村建設課備え付けの下水道台帳上では北西側下水道管に接続された公共枿が記載されているが、対象地内に設置されているか定かではない。 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 北塩原村農業委員会によると、本件土地は現況地目は原野だが登記地目は田であるため、買受希望者は適格証明書を要する。現況地目が原野であることについて、原状回復命令発布の可能性はないとの事。

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
4	700	1.00	1,586	1.00	1,110,000
5	700	0.40	374	1.00	100,000
6	700	0.16	15	1.00	2,000
7	700	0.40	174	1.00	50,000
8	700	0.55	1,172	1.00	450,000

ア 標準画地価格

本件では、物件4～8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4～8について、街路条件や利用の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 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 5・7：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：100%
画地条件：40%（形状（私道））
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：40%

物件 6 : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 79% (地積過少、形状、角地)
 行 政 的 条 件 : 20% (要農地転用手続)
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 16%

物件 8 : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 85% (形状)
 行 政 的 条 件 : 65% (要農地転用手続)
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 55%

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
4	1, 110, 000			0. 90	0. 60	600, 000
5	100, 000			0. 90	0. 60	50, 000
6	2, 000			0. 90	0. 60	1, 000
7	50, 000			0. 90	0. 60	30, 000
8	450, 000			0. 90	0. 60	240, 000
一括価格 (合計)						921, 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。

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

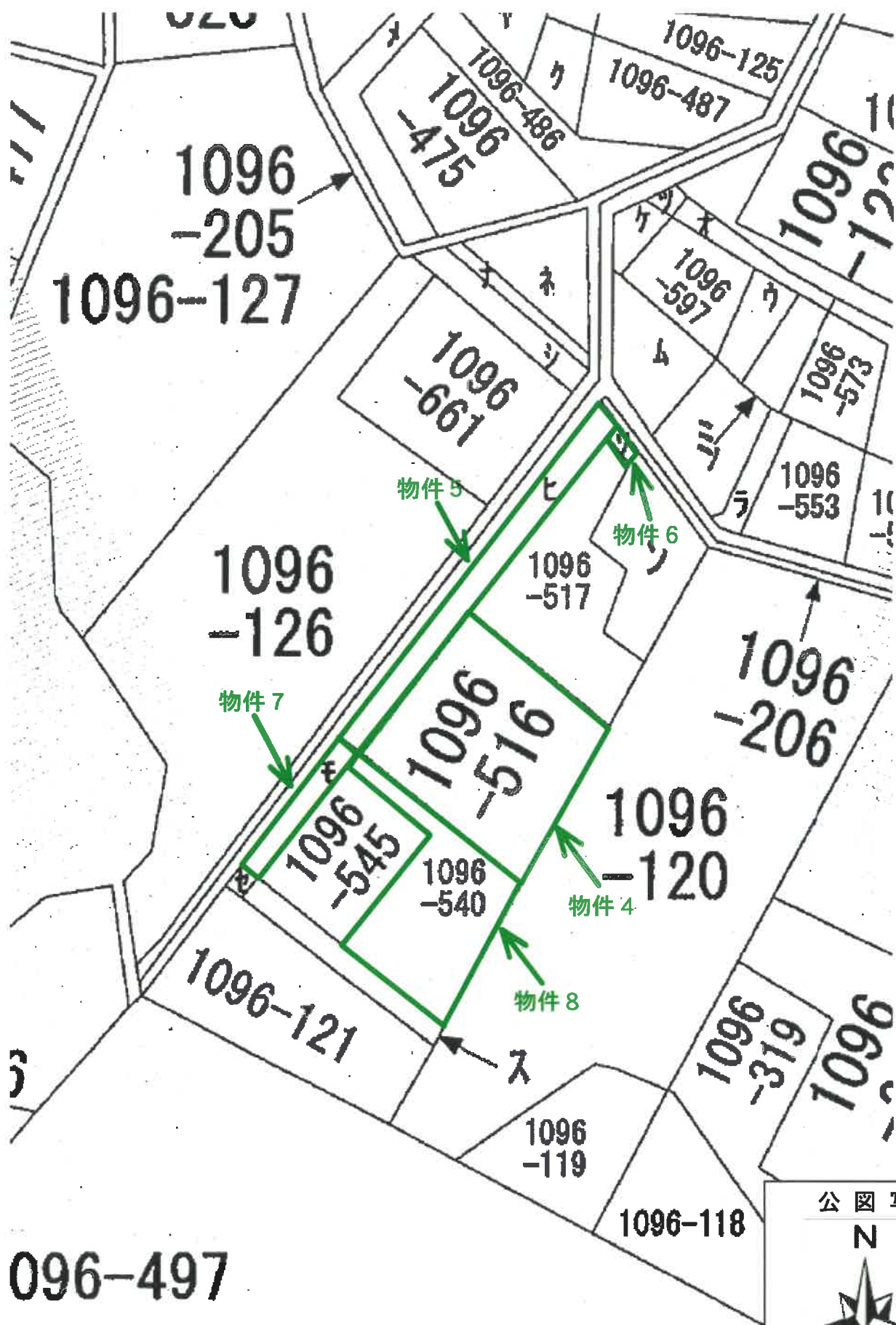
1 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4：	41,283円
物件5：	9,735円
物件6：	562円
物件7：	4,529円
物件8：	43,950円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図

以 上



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

請求番号：9-5

13

(福島県土地家屋調査士会)

人 體 中

並果腺略 C……コンクリート杭 P……アラセキック杭 R……金固脚 M……型シ

縮尺 1/1000

地番	1995-516	1996-517
地番	1996-518	1996-519

地積測量區

土地の所在

615-9601 ~ 915-9601 (E) 615-9601 ~ 915-9601 (E) 1096-516 ~ 1096-519 121-9601 (E) 121-9601 (E)

地番	NO.	樓層	X	Y	辺長	測 線
(2)1096	74	()	32.334	54.534		
-516	73	()	-41.734	12.400	43.170	74- 73
511	75	()	-75.467	19.926	34.562	73- 75
511	76	()	-64.874	67.411	48.652	75- 76
74	()	()	-32.334	54.534	34.995	76- 74
		倍面積	3173.618583			1586.80 ㎡
		面積	1586.8092915		地積	
		坪数	480.0098			
(3)1096	117	()	9.384	6.335		
-517	70	()	8.643	1.163	5.225	117- 70
511	73	()	-41.734	12.400	51.615	70- 73
511	74	()	-32.334	54.534	43.170	73- 74
110	()	()	-22.681	50.714	10.381	74- 110
111	()	()	-24.642	40.414	10.485	110- 111
112	()	()	-10.811	31.925	16.228	111- 112
113	()	()	-16.001	19.966	13.037	112- 113
117	()	()	9.384	6.335	28.813	113- 117
		倍面積	2176.474571			1088.23 ㎡
		面積	1088.2372855		地積	
		坪数	328.1917			
(4)1096	56	()	11.834	0.451		
-518	33	()	11.262	-3.711	4.201	56- 33
511	118	()	-76.378	15.844	89.795	33- 118
511	75	()	-75.467	19.926	4.182	118- 75
73	()	()	-41.734	12.400	34.562	75- 73
70	()	()	8.643	1.163	51.615	73- 70
56	()	()	11.834	0.451	3.269	70- 56
		倍面積	749.981553			374.99 ㎡
		面積	374.9907765		地積	
		坪数	113.4347			
(5)1096	114	()	12.419	4.705		
-519	56	()	11.834	0.451	4.294	114- 56
511	70	()	8.643	1.163	3.269	56- 70
117	()	()	9.384	6.335	5.225	70- 117
114	()	()	12.419	4.705	3.445	117- 114
		倍面積	30.895884			15.44 ㎡
		面積	15.4479420		地積	
		坪数	4.6730			
(6)1096		總計	4523.000000	㎡		
-121		合計	3063.4862955	㎡		
		地積	1457.5147045	㎡		1457.51 ㎡
		坪数	420.8981			

式 $A=1/2\sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$

作者