

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 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 4 月 8 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 8 年 2 月 18 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, 5, 9	15, 500, 000 12, 400, 000	一括	3, 100, 000	4, 153, 078	0
1	4, 610, 000				
2	2, 860, 000				
5	4, 320, 000				
9	3, 710, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 | |
| | 地 番 | 甲 2 8 5 5 番 5 4 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 6 7 2. 37 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 | |
| | 地 番 | 甲 2 8 5 5 番 1 5 2 4 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 3 9 9 6 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 5 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 | |
| | 地 番 | 甲 2 8 5 5 番 1 5 9 3 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 9 0 7 0 平方メートル | |
| 9 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲 2 8 5 5 番地 5 4 2 | |
| | 家屋 番号 | 甲 2 8 5 5 番 5 4 2 | |
| | 種 類 | 旅館 | |
| | 構 造 | 鉄筋・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・コンクリート屋根・陸屋根 4 階建 | |



物 件 目 録

床 面 積	1階	1 6 0 6 . 1 1平方メートル
	2階	2 7 8 2 . 5 4平方メートル
	3階	1 4 6 8 . 4 2平方メートル
	4階	4 9 8 . 1 8平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	1 6 0 6 . 1 1平方メートル
	2階	2 7 8 2 . 5 4平方メートル
	3階	約1 4 5 3 . 3 0平方メートル
	4階	約5 3 4 . 7 8平方メートル
	塔屋	約2 7 . 4 6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約7 . 8 4平方メートル

所在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲2 8 5 5番地1 5 2 4

(未登記附属建物)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約8 . 4 0平方メートル

所在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲2 8 5 5番地1 5 2 4



物件明細書

令和 8年 2月 4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, 5, 9】

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1, 2, 5, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5】

債務者有限会社田村屋旅館が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・ 株式会社ドコモCS東北が、本件土地西側付近を、携帯電話基地局を設置して占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。
- ・ Wireless City Planning株式会社が、本件土地中央付近を、PHS基地局を設置して占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。
- ・ 上記以外の部分を債務者有限会社田村屋旅館が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号9】

- ・ 次の部分をそれぞれ次の者が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

1階102

B

1階102の左側隣室の2部屋

C



- ・ 上記以外の部分を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

1 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
 地 番 甲2855番542
 地 目 宅地
 地 積 6672.37平方メートル

所有者 A

2 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
 地 番 甲2855番1524
 地 目 雑種地
 地 積 3996平方メートル

(現況)

地 目 宅地

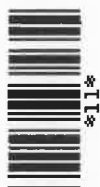
所有者 A

5 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
 地 番 甲2855番1593
 地 目 山林
 地 積 9070平方メートル

所有者 A

9 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地5
 42

家屋 番号 甲2855番542



物件目録

種類 旅館

構造 鉄筋・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・コンクリート屋根・陸屋根4階建

床面積 1階 1606.11平方メートル
2階 2782.54平方メートル
3階 1468.42平方メートル
4階 498.18平方メートル

(現況)

床面積 1階 1606.11平方メートル
2階 2782.54平方メートル
3階 約1453.30平方メートル
4階 約534.78平方メートル
塔屋 約27.46平方メートル

(未登記附属建物)

種類 機械室

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約7.84平方メートル

所在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲2855番地1524

(未登記附属建物)

種類 機械室

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約8.40平方メートル

所在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲2855番地1524

所有者 有限会社田村屋旅館



令和 6 年（ケ）第 39 号
（物件 1、2、5、9）
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

1 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番542
地 目 宅地
地 積 6.672.37平方メートル

所有者 A

2 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1524
地 目 雑種地
地 積 3996平方メートル

所有者 A

5 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1593
地 目 山林
地 積 9070平方メートル

所有者 A

9 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地5
42
家屋 番号 甲2855番542
種 類 旅館
構 造 鉄筋・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造亜
鉛メッキ鋼板葺・コンクリート屋根・陸屋根4階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	1 6 0 6 . 1 1	平方メートル
	2階	2 7 8 2 . 5 4	平方メートル
	3階	1 4 6 8 . 4 2	平方メートル
	4階	4 9 8 . 1 8	平方メートル

所有者 有限会社田村屋旅館

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 ） ☐ （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（物件 ） ☒ その他の者（物件 1） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	その他の者（債務者有限会社田村屋旅館）の敷地利用権は、使用借権と認める。		
建物	物件 9		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 1, 6 0 6 . 1 1 m ² （登記） 2階 2, 7 8 2 . 5 4 m ² （登記） 3階 1, 4 5 3 . 3 0 m ² （概測） 4階 5 3 4 . 7 8 m ² （概測） 塔屋 2 7 . 4 6 m ² （概測）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： 「その他の事項」頁のとおり 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者ら 建物所有者が本建物を 旅館（空き家） として、占有している。 その他の者らが本建物の一部を 居室 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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分の	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

そ の 他 の 事 項

物件 9 建物

物件目録にない附属建物

未登記附属建物 1

所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲 2 8 5 5 番地 1 5 2 4

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造、陸屋根、平家建

床面積 7. 8 4 m² (概測)

未登記附属建物 2

所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山甲 2 8 5 5 番地 1 5 2 4

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造、陸屋根、平家建

床面積 8. 4 0 m² (概測)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見		
			現在の契約	貸主 権原	種別	敷金等			
9	☐ 全部 ☒ 1階102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	B		自至		☐ 敷 ☐ 保 円				
9	☐ 全部 ☒ 右端欄記載のとおり	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	占有範囲は、1階102 の左側隣室2部屋	
	C		自至		☐ 敷 ☐ 保 円				
9	☐ 全部 ☒ 1階103	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	D		自至		☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自至		☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自至		☐ 敷 ☐ 保 円				
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
			自至		☐ 敷 ☐ 保 円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(上地周)

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2） ☐ 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 ☒ その他の者ら ■上記のその他の者（債務者有限会社田村屋旅館）が本土地上に、「その他の事項」頁記載の建物2棟及び浄化槽設備を設置しているほか、駐車場として使用し、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 ■上記のその他の者（株式会社ドコモCS東北）が本土地西側付近に携帯電話基地局を設置して、占有している。 ■上記のその他の者（Wireless City Planning株式会社）が本土地中央付近にPHS基地局を設置して、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	その他の者（債務者有限会社田村屋旅館）の敷地利用権は、使用借権と認める。 北西側部分にその他の者（債務者有限会社田村屋旅館）所有のプレハブ物置が存する。			
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

(占有關係用 (單獨))

占有者及び占有権原（物件 2 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 西側部分（携帯電話基地局設置部分）	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ドコモCS東北	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場（物件 ） ☒ 構築物（携帯電話基地局）の設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所（物件 ） ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人（ ☐ （ ） ☐ （ ））の陳述／ ☒ 提示文書（照会回答書 ）の要旨			
占有権原		☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐ 転貸借	
占有開始時期		平成19年 3月28日	
最初の契約日		平成18年 9月25日 ☐ 不明	
契約等期間		平成18年11月 1から ☒ 平成28年 3月31日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間		令和 7年 4月 1から ☒ 令和10年 3月31日まで 3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		毎年 金110,000円 （毎年4月25日限り 当年分支払） ☐ 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			
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 中央部分 (PHS基地局設置部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ Wireless City Planning株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 構築物 (PHS基地局) の設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ () ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (契約書の写し) の要旨			
占有権原		☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 8月 4日	
最初の契約日		平成11年 8月 4日	
契約等期間		平成11年 8月 4日から ☒ 平成13年3月31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		令和 7年 4月 1日から ☒ 令和8年3月31日まで 1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		毎年 金 20,000円 (4半期(3月、6月、9月、12月)ごと分割支払) ☐ 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		占有者について、契約はディーディアイ東北ポケット電話株式会社がしている。	
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

(土地用)

[illegible]

(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1、2、5の各土地の所有者であり、物件9建物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。債務者会社は、令和6年6月に破産手続が開始されるまで物件9建物で旅館業を営んでいました。 2 債務者会社は、物件9建物の敷地である物件1土地のほか、駐車場や旅館利用者のレクリエーション等の場として、物件2から物件5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。 3 債務者会社は、物件9建物における旅館営業を破産手続が開始された令和6年6月にやめました。物件9建物について、Aは先に転居しており、現在の居住者は、1階102の左隣2室を使用している私だけです。また、1階102はBが、その隣の103はBの子であるDが、それぞれの所有物を残置して占有しており、それ以外の場所は所有者である債務者会社が所有する動産類を残置して占有していることになります。B、私及びDは、債務者会社に部屋代等を支払っておらず、無償で使用してきました。なお、102及びその斜め向かいにある物置については、Bしか鍵を持っていないため、開けることができません。 物件9建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 4 物件9建物は、地震による被害のほか、建築後、相当の年月が経過しており、経年劣化が進んでいるほか、天井板や内壁クロスが剥がれている箇所があります。特に気になる箇所としては、1階男性用内風呂について、木材の框（かまち）とその下のコンクリートとの間に隙間があるためか、お湯が満杯まで溜まらないということ、2階女性用露天風呂について、柱が折れて、屋根が落下してしまったために使用できないことです。 5 物件9建物は、幾度も増改築を繰り返してきましたが、3階の325、326及び327の各室が一番新しく増築した部分です。また、3階の301から308の各室と4階の401から408の各室は、307と407だけ間取が逆ですが、それ以外の各室の間取は同じです。311から315の各室は同じ間取、317から323の各室は交互に間取が逆になっています。 6 物件9建物内には、客用2基と業務用1基の3基のエレベーターがありますが、点検済みは客用の1基だけです。現在は、電源を落としているので、稼働させることができません。 7 物件9建物の外部のメンテナンスとしては、15年ほど前に屋根の一部のみを塗装しただけであり、外壁の塗装などはまったくやっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■中の沢温泉株式会社 代表者	8 物件9建物において、買受人が温泉を引いて新たに旅館を經營するためには、源泉から温泉を引く権利を中の沢温泉株式会社から購入する必要があります。その購入額は、4000万円くらいだと聞いています。 9 物件1、2、5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2土地を除く各土地について、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 なお、物件1土地の南東角部分は、その東側にある道路と接しているように見えますが、実際には、道路との間に三角形の国有地があり、債務者会社は、これまでその部分を無償で使用してきました。 10 物件2土地について、北東側を駐車場として使用しているほか、北西側付近に債務者会社が建てた機械室である建物2棟があるほか、同社の簡易物置が置かれています。また、西側付近にNTT、中央付近にPHSの基地局がそれぞれ設置されています。 中心部にある小さな池や南東側など、その他の部分は、特に使用していません。 11 物件5の土地には、キャンプなどができるよう平坦にしてある部分があるほか、物件9建物のための受水槽設備が設置されています。 1 債務者会社が旅館業を営んでいた物件9建物がある沼尻温泉は、中の沢温泉と同じ源泉を利用しており、その源泉は、中の沢温泉株式会社が管理・運営しています。 2 物件9建物において、源泉を利用して、新たに旅館業を始める方には、規約に基づき、契約金として4000万円を納付していただくことになっています。 また、源泉の利用料としては、毎月15万円を納付していただきますが、この源泉の湯量は豊富であり、利用開始後、浴室を増設するなどして利用する湯量が増加するようなことになったとしても、利用料が増額になることはありません。

(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、公図合成図、土地建物位置関係図、建物間取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1土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件9建物のみである。
 - イ 本土地は、物件9建物の敷地として使用されているところ、同建物の周辺に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する甲2855番1522土地は、登記上、第三者所有の雑種地であり、現況地目も同様である。南側の隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、甲2855番1523と登記されている猪苗代町所有の公衆用道路である。また、東側隣接地は、公図上、地番の記載がないところ、法務局担当者に確認したところ、登記されていない国有林とのことである。

各隣接地との間の境界については、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかったが、境界杭様のものが確認できなかったこともあり、買受人は、使用を開始するにあたって、各隣接地の所有者らと境界等の確認をするのが相当である。
 - エ 本土地については、状況等を総合的に勘案して、債務者会社が占有しており、その占有権原は使用借権と認める。
 - (2) 物件9建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁、基礎に亀裂や損傷が広範囲に散見された。
 - ・全体的に経年による外壁の汚損及び劣化が見られた。
 - イ 内部について
 - ・3階301から308、325から327及び4階401から408の各室については、特段の損傷、汚損等は見られなかった。それ以外の各室及び共用部分については、全体的に経年による汚損等のほか、内壁等にひびやクロスの剥がれなどが散見された。
 - ・1階男性用内風呂について、お湯が木材の框（かまち）まで溜まっていないことは確認できたが、框とその下のコンクリートとの間からのお湯漏れの有無については、確認できなかった。
 - ・2階女性用露天風呂の屋根を支える柱が折れて、屋根が落下しているのが見られた。
 - ・3階の廊下について、天井の一部や内壁クロスに剥がれが見られたほか、床が沈む箇所が認められた。
 - ・各エレベーターの稼働状況は、確認できなかった。
 - ウ 物件2土地上にある2棟の機械室については、近接性及び利用状況などを踏まえ、いずれも本建物の未登記附属建物と認める。
 - エ 評価人が環境省東北地方環境事務所裏磐梯自然保護官事務所に対して調査したところ、本建物は、自然公園法の制限（磐梯朝日国立公園・第2種特別地域）を受けて、自然公園の「宿舍」として認可を得て建設された建物であり、買受人が「宿舍」として利用するためには、新たに「宿舍」として認可を得る必要がある、とのことである。
 - オ 本建物は、占有者及び占有権原に記載した者らが占有する部分を除き、所有者が占有しており、占有者及び占有権原に記載した者らの占有権原は、使用借権と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(3) 物件2土地について

ア 本土地上の登記建物は、ない。

イ 本土地の中央部分は、窪んでおり、池になっている。それ以外の部分は、北東側の一部が舗装され、駐車場として使用されているほか、ほぼ平坦であり、地割れや陥没などは見られなかった。

西側部分にNTTドコモ、中央部分にPHSのアンテナが設置されている。

ウ 本土地に隣接する各土地は、公図上、A又は第三者が所有する宅地又は雑種地であるところ、現況地目も同様である。

なお、本土地と南西側隣接地とは、数メートルの高低差が見られた。

エ 本土地については、状況等を総合的に勘案して、占有者及び占有権原に記載した者らが占有する部分を除き、債務者会社が占有しており、その占有権原は使用借権と認める。占有者及び占有権原に記載した者らの占有権原は、賃借権と認める。

(4) 物件5土地について

ア 本土地上の登記建物は、ない。

イ 本土地は、南側から北側に向けて緩やかな上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、本土地の西側及び北側隣接地である有限会社恒栄所有の甲2855番1522の土地については、登記上、雑種地であるが、林道のような細長い土地であること、また、東側隣接地である甲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土地の現況地目は、山林と認めた。

なお、本土地の西側部分は、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 本土地については、受水槽設備が設置されているなどの状況等を総合的に勘案して、債務者会社が占有しており、その占有権原は使用借権と認める。

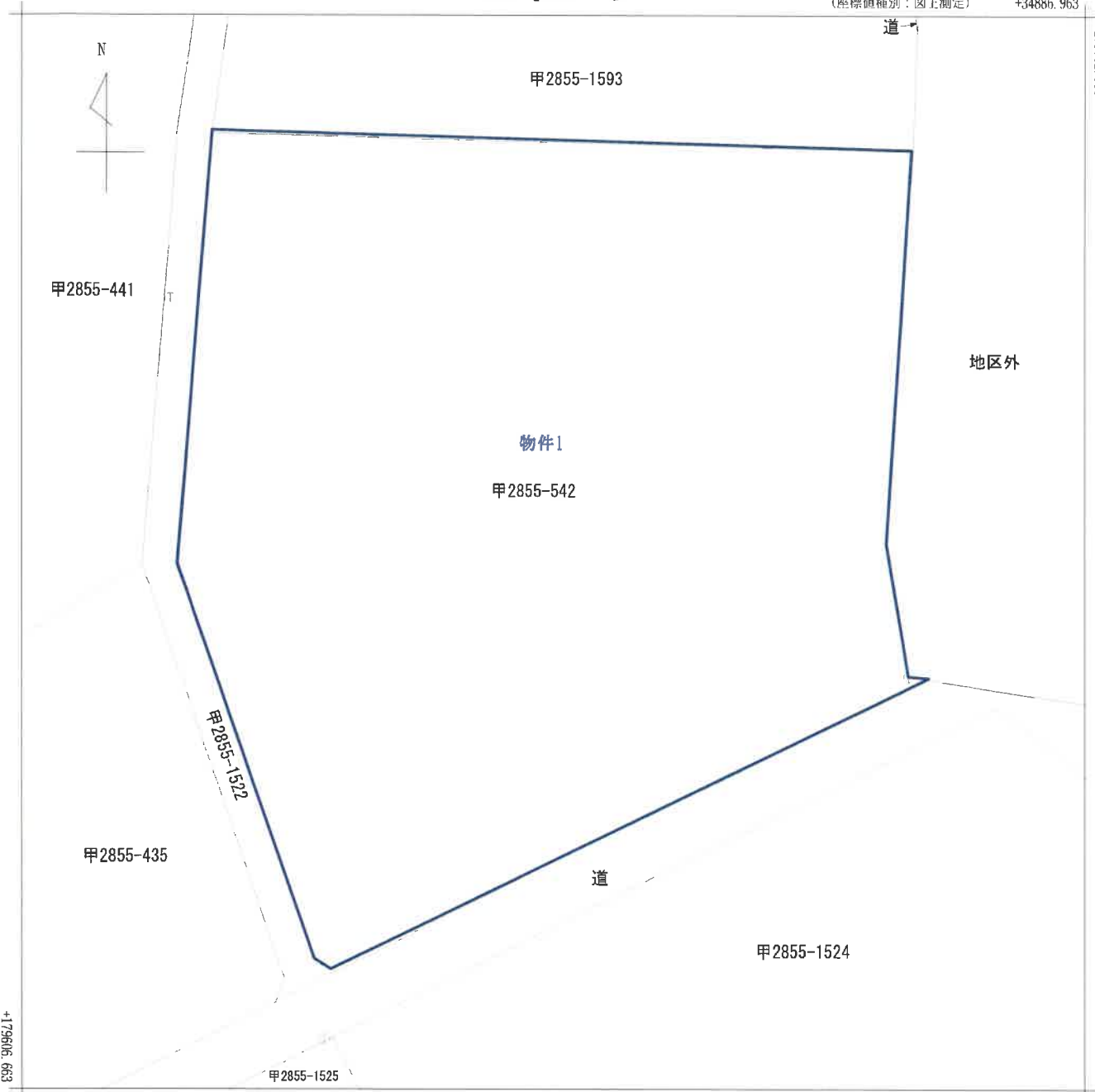
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月11日(火) : - :	執行官室	猪苗代町役場に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(3月17日受領)
令和7年3月11日(火) : - :	執行官室	会津若松地方広域市町村圏整備組合に対する保有する図面の交付申請(3月24日受領)
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) 10:00-12:55 15:40-16:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 Cから事情聴取
令和7年5月13日(火) 15:55-16:05	執行官室	中の沢温泉株式会社代表者から電話による事情聴取
令和7年6月20日(金) : - :	執行官室	株式会社ドコモCS東北に対する照会(6月30日受領)
令和7年6月20日(金) : - :	執行官室	ワイヤレスシティプランニング株式会社に対する照会(7月7日受領)
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7年5月7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Cにより解錠されたが、C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

公図写

(座標値種別：図上測定) +34886.963
+179732.663



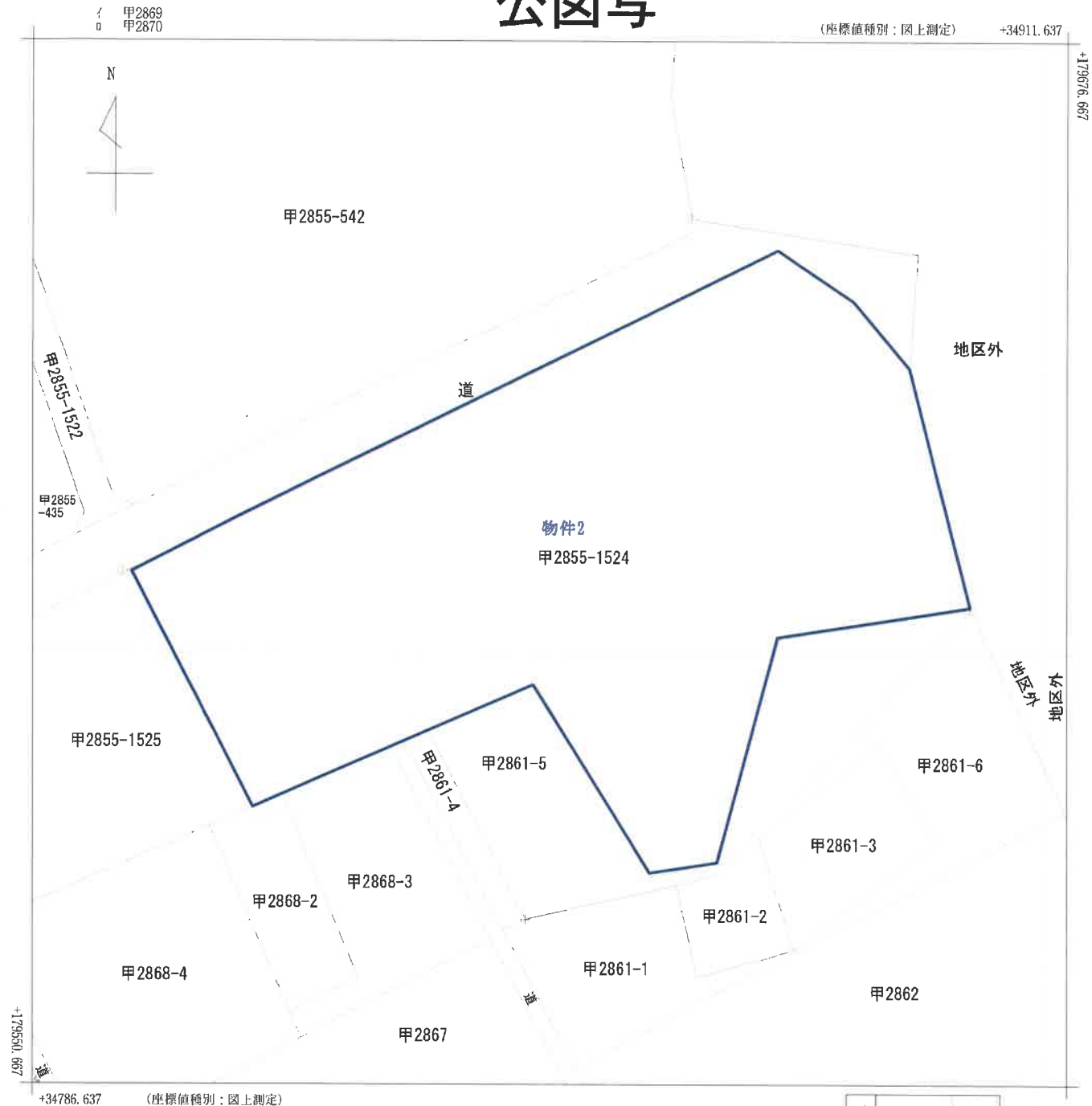
地番区域見出
大字蚕養
字沼尻山

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山					地番	甲2855番542			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	平成4年11月				備付年月日(原図)	平成7年3月20日			補記事項		

A3→A4縮小

公図写



地番区域見出
大字蚕養
字沼尻山

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山				地番	甲2855番1524			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年11月				備付年月日(原図)	平成7年3月20日		補記事項		

A3→A4縮小

甲2855-1592

公図合成図

甲2855-1588

①

甲2855-1522

道

地区外

甲2855-1593 (1/2)

物件5

受水槽設備
(工作物)



⑦

⑤

道

地区外

甲2855-1593 (2/2)

甲2855-441

①

甲2855-1522

地区外

←○写真撮影位置方向・写真番号

甲2855-542

縮尺1/500の原図を70%縮小し合成

(17 枚目)

+179793.145

甲2855-1522

N



④

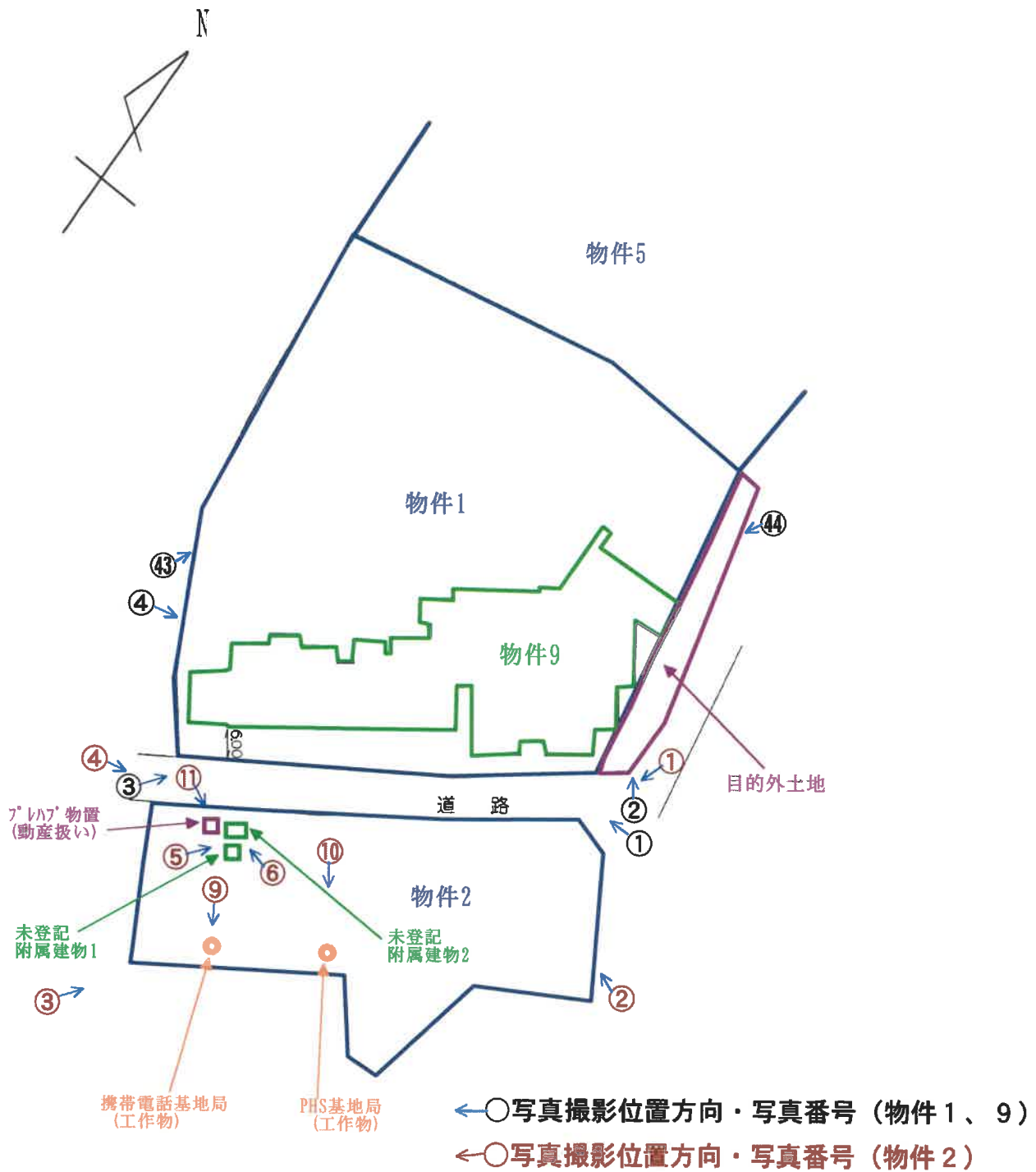
甲2855-441

+179793.145

+179667.145

甲2855-435

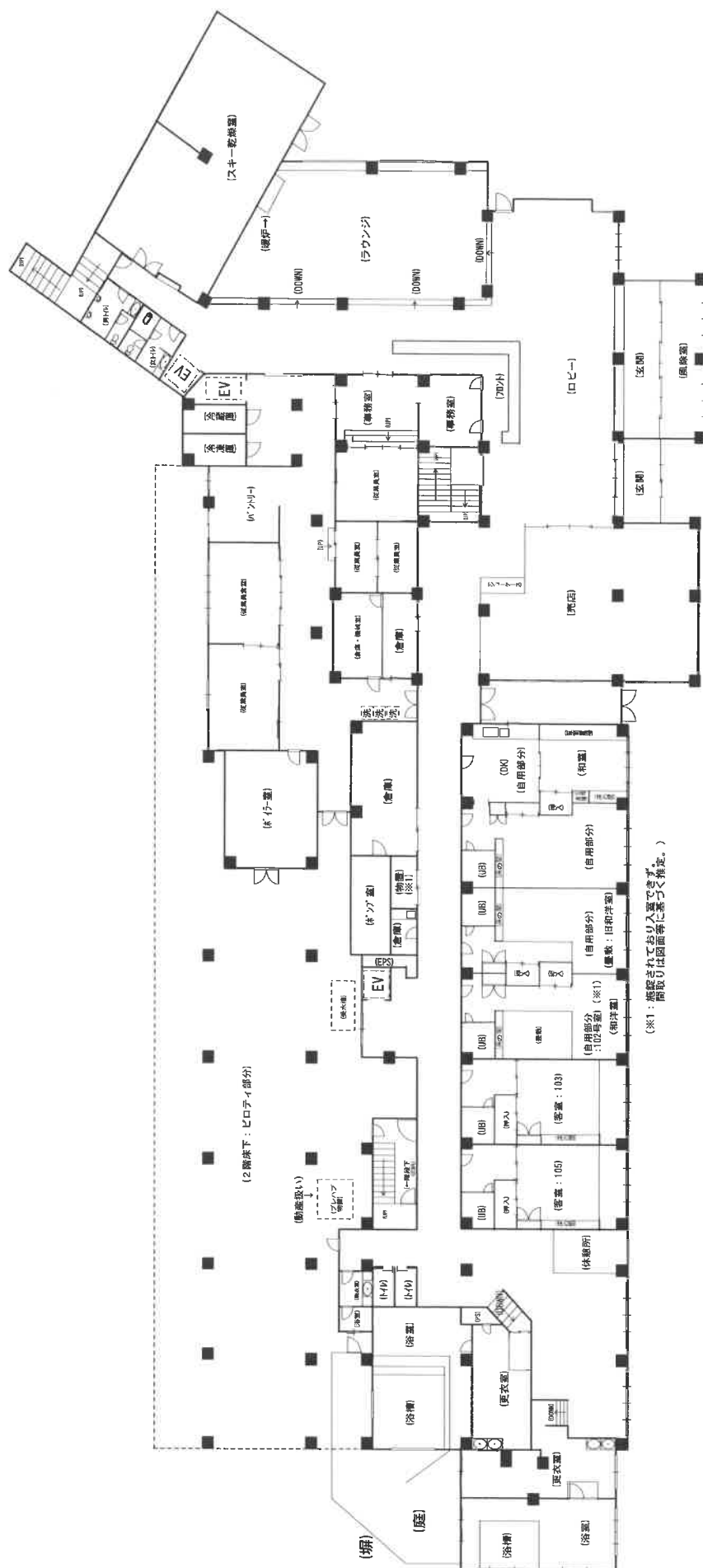
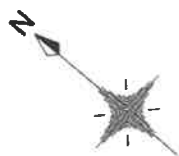
土地建物位置関係図 (物件1、2、5及び9)



図取間物建

物件9

(1F)

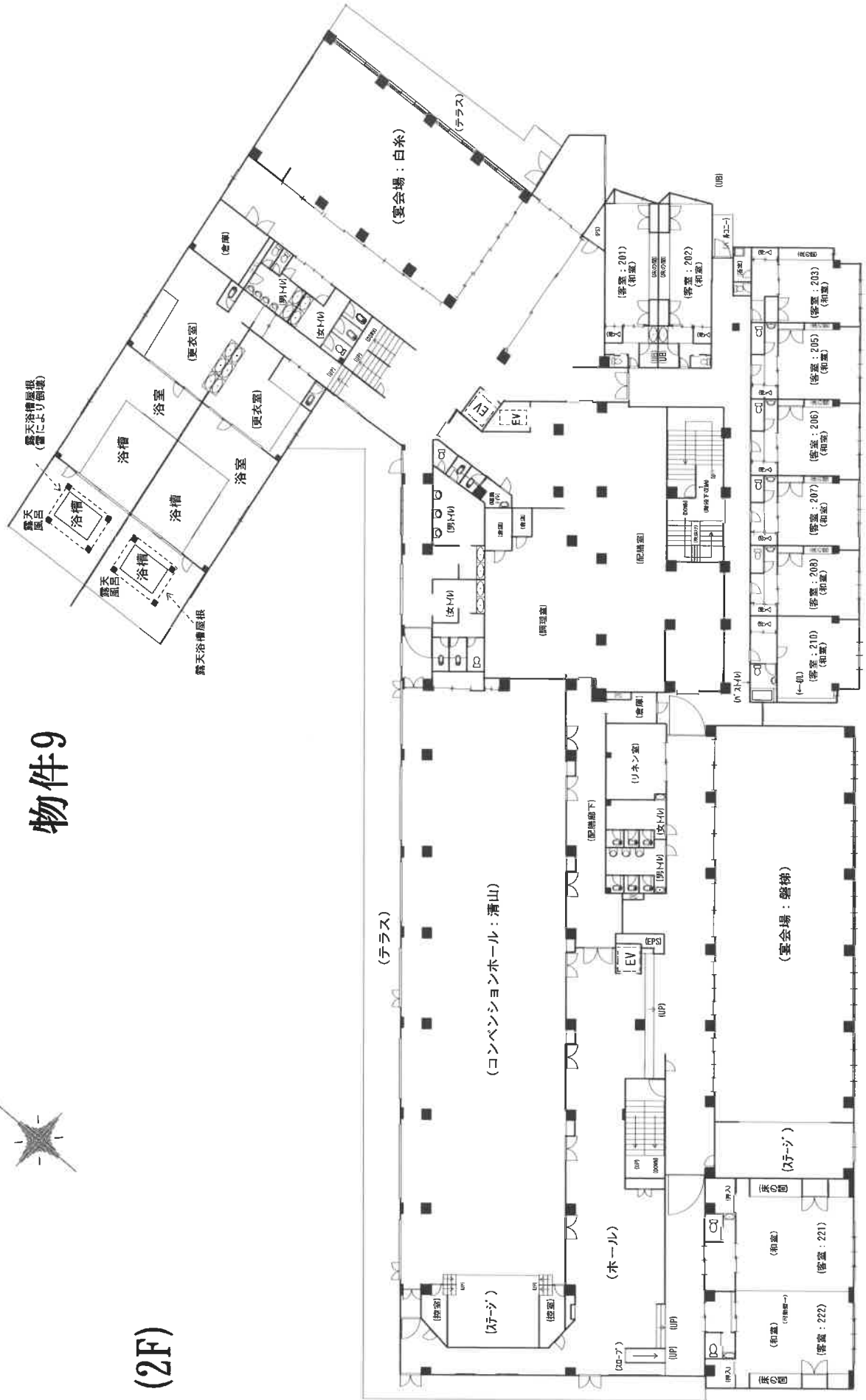
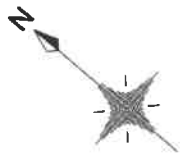


※1：施錠されており入室できず、
間取りは図面等に基づく推定。）

建物間取図

物件9

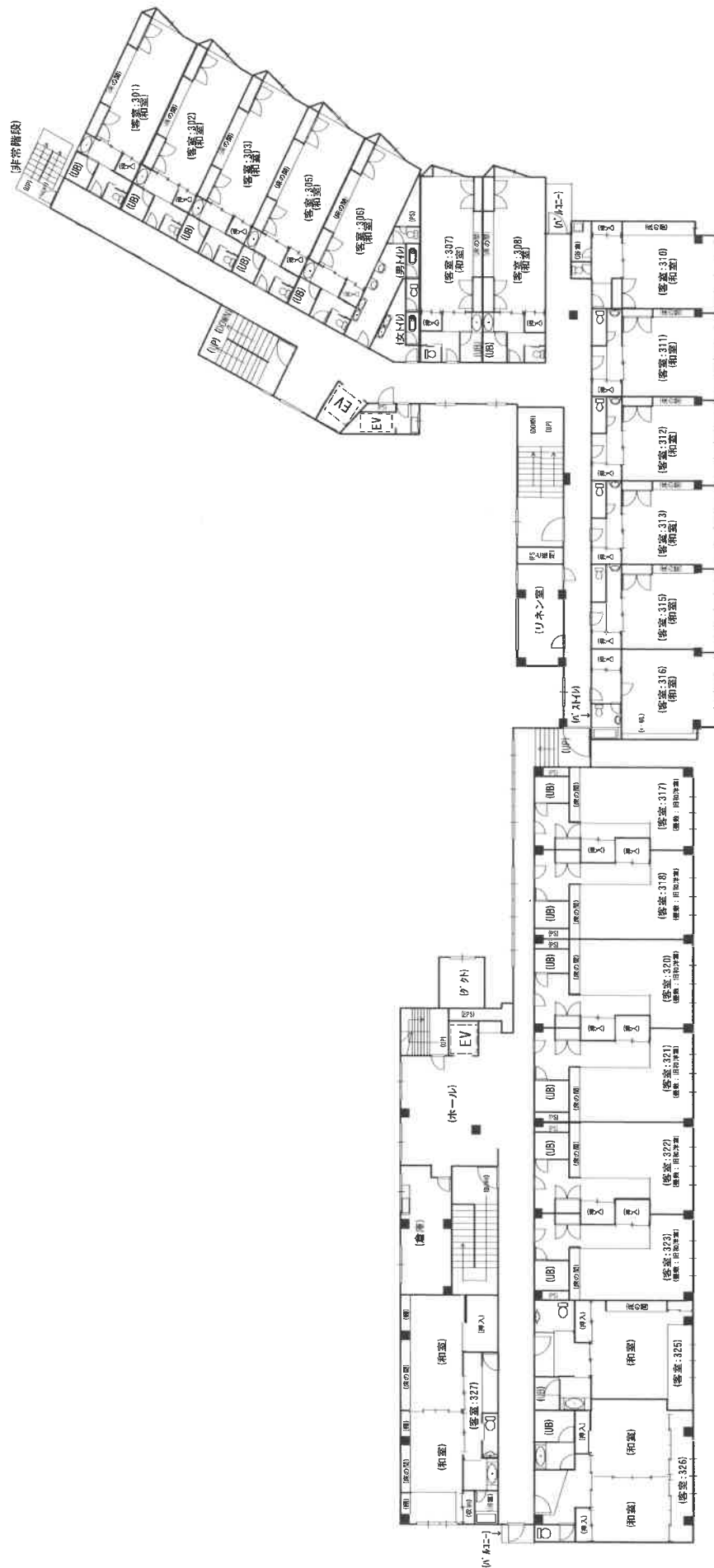
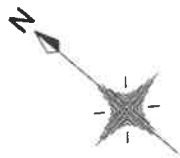
(2F)



建物間取図

物件9

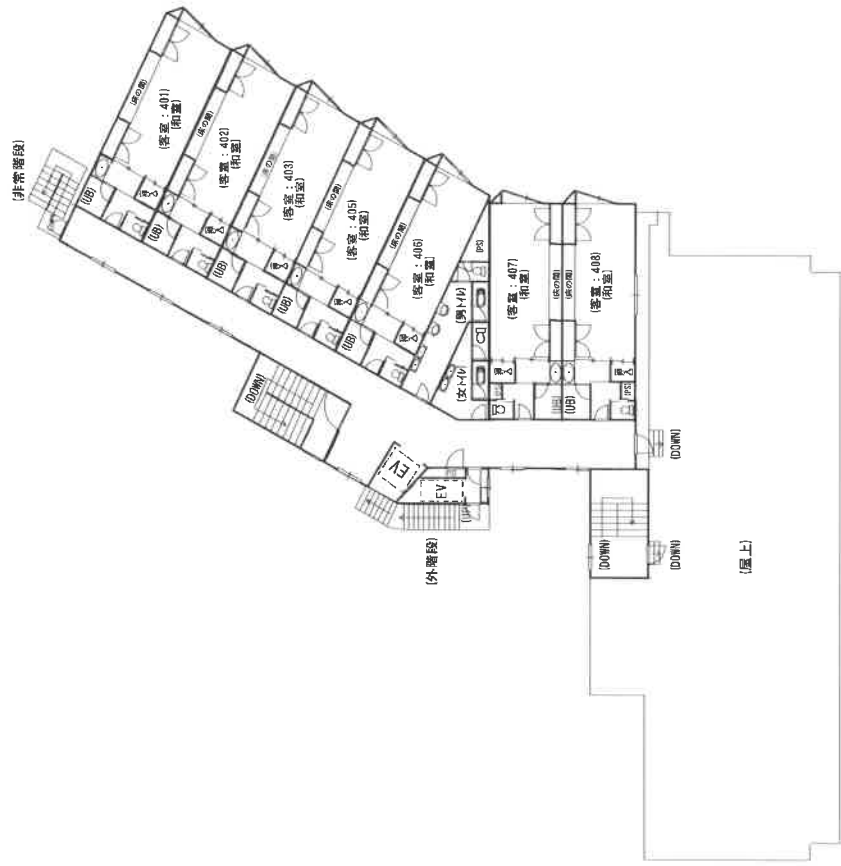
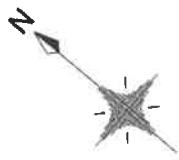
(3F)



建物間取図

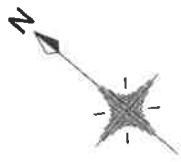
物件9

(4F)



建物間取図

物件9



(塔屋)



物件9主である建物



物件2

物件1

国有林

No. 1

物件9主である建物



物件1

国有林

No. 2

物件9主である建物



甲2855-1522

物件1

No. 3

物件9主である建物



物件1

No. 4



物件9主である建物: 1階ロビーの状況

No. 5



物件9主である建物: 1階売店の状況

No. 6



物件9主である建物: 1階事務室の状況

No. 7



物件9主である建物: 1階浴室(南側)の状況

No. 8



物件9主である建物:1階浴室(北側)の状況

No. 9



物件9主である建物:1階スキー乾燥室の状況

No. 10



物件9主である建物:1階客室:105の状況

No. 11



物件9主である建物:1階従業員食堂の状況

No. 12



物件9主である建物:1階自用部分:DK・和室の状況

No. 13



物件9主である建物:2階宴会場:磐梯の状況

No. 14



物件9主である建物:2階コンベンションホール:清山の状況

No. 15



物件9主である建物:2階宴会場:白糸(南側)の状況

No. 16



物件9主である建物:2階宴会場:白糸(北側)の状況

No. 17



物件9主である建物:2階客室:222の状況

No. 18



物件9主である建物:2階客室:202の状況

No. 19



物件9主である建物:2階浴室(南側)の状況

No. 20



物件9主である建物:2階露天風呂(南側)の状況

No. 21



物件9主である建物:2階浴室(北側)の状況

No. 22



物件9主である建物:2階露天風呂(北側)の状況

No. 23



物件9主である建物:2階調理室の状況

No. 24



物件9主である建物:2階配膳室の状況

No. 25



物件9主である建物:3階客室:301の状況

No. 26



物件9主である建物:3階客室:301のUBの状況

No. 27



物件9主である建物:3階客室:307の状況

No. 28



物件9主である建物:3階客室:307のUBの状況

No. 29



物件9主である建物:3階客室:316の状況

No. 30



物件9主である建物:3階客室:325の状況

No. 31



物件9主である建物:3階客室:326の状況

No. 32



物件9主である建物:3階客室:327の状況

No. 33



物件9主である建物:4階客室:408の状況

No. 34



物件9主である建物:4階エレベーター機械室の状況

No. 35



物件9主である建物:塔屋エレベーター機械室の状況

No. 36



物件9主である建物:2階床下:ピロティ部分の状況

No. 37



物件9主である建物:1階ボイラー室の状況

No. 38



物件9主である建物:2階床下:ピロティ部分内の受水槽の状況

No. 39



物件9主である建物:2階床下:ピロティ部分内のタンクの状況

No. 40



物件9主である建物:屋上のキュービクルの状況

No. 41

プレハブ物置



物件9主である建物:2階床下:ピロティ部分

No. 42



甲2855-1522

物件1

No. 43



物件9主である建物

物件1

No. 44



物件2

No. 1



物件2

No. 2

物件9未登記附属建物1 携帯電話基地局(工作物)
 物件9主である建物 物件9未登記附属建物2 PHS基地局(工作物)
 プレハブ物置



物件2

No. 3

物件9未登記附属建物1 物件9未登記附属建物2
 プレハブ物置 PHS基地局(工作物) 携帯電話基地局(工作物)



物件2

No. 4

プレハブ物置 物件9未登記附属建物1 物件9未登記附属建物2



物件2

No. 5

物件9未登記附属建物2 物件9未登記附属建物1



物件2

No. 6



物件9未登記附属建物1の内部の状況

No. 7



物件9未登記附属建物2の内部の状況

No. 8

携帯電話基地局(工作物)



物件2

No. 9

PHS基地局(工作物)



物件2

No. 10

プレハブ物置

物件9未登記附属建物2



物件2

No. 11



物件5

甲2855-1522

No. 1



甲2855-1522

物件5

No. 2



物件5

甲2855-1522

No. 3



物件5

甲2855-1522

No. 4

受水槽設備



物件5

No. 5

受水槽設備



物件5

No. 6



物件5

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1)

(物件1・2・5・9)

評価人 不動産鑑定士

澁川 義満 印

第1 評価額

一括価格	
金23,850,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,090,000円
物件2（土地）	金4,400,000円
物件5（土地）	金6,650,000円
物件9（建物）	金5,710,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・5及び9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・2・5の内訳価格は、物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地目 地積	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番542 宅地 6,672.37m ²	
2	所在地 地目 地積	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番1524 雑種地 3,996.00m ²	宅地
5	所在地 地目 地積	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番1593 山林 9,070.00m ²	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地542 甲2855番542 旅館 鉄筋・コンクリートブロック・ 鉄筋コンクリート造、亜鉛メッキ 鋼板葺・コンクリート屋根・陸屋 根、4階建 1階： 1,606.11m² 2階： 2,782.54m² 3階： 1,468.42m² 4階： 498.18m² 6,355.25m²	1階： 1,606.11m² 2階： 2,782.54m² 3階： 1,453.30m² (概測) 4階： 534.78m² (概測) 塔屋： 27.46m² (概測) 6,404.19m² (概測)
	所在地 種類 構造 床面積	<未登記附属建物1> 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地1524 機械室 コンクリートブロック造、陸屋根、 平家建 1階： 7.84m² (概測)	

	所 在 種 類 構 造 床 面 積	＜未登記附属建物 2＞ 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地1524 機械室 コンクリートブロック造、陸屋根、 平家建 1階： 8.40㎡（概測）
番号	特 記 事 項	
	① 目的外土地（物件1の南東側所在の国有林、概測地積：500.00㎡、現況地目：宅地）を借地の上、これを物件1及び5と併せて一体で使用している。 尚、物件2上には物件9の未登記附属建物（2棟）、浄化槽設備及び駐車場が、物件5上には物件9の建物に上水道を供給する為の貯水槽設備が、それぞれ設けられており、現況、物件1・2・5及び目的外土地が物件9の敷地に利用されている。 ② 物件9について、3、4階及び塔屋部分の現況床面積に登記との相違部分がある（現況床面積の概測は、上記記載の通り）。 このほか、物件2上に未登記附属建物（2棟）が存する（種類、構造及び床面積等の概要は、上記記載の通り）。 ③ 対象建物（物件9及び未登記附属建物2棟）について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できなかった。 尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

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・5及び目的外土地）

物件1・2・5及び目的外土地は、その利用の現況及び建物設備の配置状況、認可の状況等から、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17.5km（物件1南西端からの道路距離、以下同じ。）、町立猪苗代小学校まで約15.8km、町立猪苗代中学校まで約16.3km、ヨークベニマル猪苗代店まで約15.8km	
付 近 の 状 況	猪苗代町大字蚕養字沼尻山の沼尻温泉区域内に位置し、周囲を山林に囲まれ、町道沿いに旅館等が立地し、近隣にはゴルフ場やスキー場などのリゾート施設が所在する地域。	
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（特記事項のとおり） 指定なし 60%（特記事項のとおり） 200%（特記事項のとおり） 防火・準防火地域の指定なし 磐梯朝日国立公園 （第2種特別地域／特記事項のとおり） 地域森林計画対象民有林（特記事項のとおり） 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	地積：物件1 6,672.37㎡（登記数量） 物件2 3,996.00㎡（登記数量） 物件5 9,070.00㎡（登記数量） 目的外土地 500.00㎡（概測） （合計） 20,238.37㎡ 物件1・5及び目的外土地で一画地を形成し、当該一画地と物件2とは、その敷地が町道により南北に分断されている。 物件1・5及び目的外土地で形成する一画地は、南東側間口約80m、奥行約195～215mの略台形地。その南東側及び東側で町道に接道する角地。南北方向では南下りの傾斜地で、南東側町道との接道部分付近の標高約865m（概測）、敷地北東端の町道との接道部分付近の標高約893m（概測）であり、図上の高低差が約28m程度（概測）ある。また、東西方向では南西方下りの傾斜地で、敷地北東端の町道との接道部分付近の標高約893m（概測）、敷地北西端付近の標高約882m（概測）で、図上の高低差が約11m程度（概測）ある。 物件2は、北西側間口約87m、奥行約31～62mの不整形地。北西側で町道と接道する中間画地。略平坦地。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1の南東側（物件2の北西側）：幅員約6.5m舗装町道 （建築基準法42条1項1号）	

	目的外土地及び物件5の東側：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	物件1・2・5及び目的外土地が一体で、物件9の建物敷地等として利用している。 物件1・5及び目的外土地で一面地を形成しており、当該一面地と物件2とは、その敷地が町道により分断されている。 また、当該一面地のうち物件9の存する建物敷地部分以外の傾斜地には雑木等が生育し、物件5の中央部付近には平坦地部分（Bからの聴聞によると旧ゲートボール場跡）も存するが、現況、当該平坦地も草木が繁茂する状態にある。 物件2には、地下に物件9の浄化槽設備を設けるほか、未登記附属建物（浄化槽ポンプ設置の機械室、2棟）の敷地、駐車場、携帯電話及びPHS基地局の鉄塔敷地等として利用され、ほかに池（Bからの聴聞によると旧釣り堀）や、雑木等も存する。 物件1・2・5の土地所有者と、物件9の建物所有者が異なるが、その敷地利用権は使用借権と認める（占有者及び占有状況は、現況調査報告書記載の通り）。
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 目的外土地（物件1の南東側所在の国有林、概測地積：500.00㎡、現況地目：宅地）を無償で借地の上、これを物件1及び5と併せて一体で使用しており、その敷地利用権は使用借権と認める（詳細は、現況調査報告書記載の通り）。 尚、物件2上には物件9の未登記附属建物（2棟）、浄化槽設備及び駐車場が、物件5上には物件9の建物に上水道を供給する為の貯水槽設備が、それぞれ設けられており、現況、物件1・2・5及び目的外土地が物件9の敷地に利用されている。 ② 物件5の北東端の一部（図上求積上の概算面積約1,200㎡）が都市計画区域外に所在する。 ③ 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1・2・5及び目的外土地が接道する町道は、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。

物件9の現況は、許可基準の高さ及び公園事業道路等からの距離を超過しているが、環境省東北地方環境事務所裏磐梯自然保護官事務所において、物件9は、自然公園の「宿舍」として、許可基準とは別途の認可を得て建設されていることを確認した（昭和38年9月20日厚生省収国第1664号、平成3年7月18日宿舍の増築に係る変更認可）。

尚、上記認可に係る敷地の範囲は、物件1・2及び物件5の南東側の一部（認可上の建物敷地面積8,280.613㎡、浄化槽敷地面積3,841.955㎡、合計12,122.568㎡）

また、物件1・2・5及び9を取得した第三者がこれを「宿舍」として再度利用するには、新規の認可取得が必要となる。

- ④福島県森林計画図の記載に基づく、物件1及び物件5の一部と、物件2の全域が地域森林計画対象民有林に指定されている。

物件1は建物（物件9）の敷地に供されている部分以外である北東及び北西の傾斜地の範囲が地域森林計画対象民有林に指定されている。

物件5は、概ね敷地の北側半分の全域と、南側半分のうち中央部の平坦地部分（Bからの聴聞では旧ゲートボール場跡）を除いた東及び西側部分の範囲が地域森林計画対象民有林に指定されている。

物件2はその敷地の全域が地域森林計画対象民有林に指定されているが、浄化槽設備及び未登記建物、駐車場の所在する範囲の森林が現に伐採済みである。尚、福島県会津農林事務所に照会したが、資料保存期間の関係から、森林伐採に係る届出が適法に為されていたかの有無を確認することはできなかった。

- ⑤上水道について、公共上水道は無く、地区運営の簡易水道から供給を受けており、物件5上には物件9の建物に上水道を供給する為の貯水槽設備が設けられている。

- ⑥下水道について、物件1が南東側で接道する町道に公共下水管が敷設済みで、物件1の南西端付近には公共樹も設置済みであるが未接続の状態にあり、現況、物件2の地下に設置されている浄化槽設備を利用している。

- ⑦中の沢温泉株式会社から温泉を供給されており、物件5の北西側隣接地（甲2855番1522）側から物件5を経由して温泉供給管を物件9の建物に引き込んでいる。

温泉の供給に係る状況等は、現況調査報告書記載の通り。

- ⑧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、土壤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１・２・５及び９において土壤汚染に係る情報は確認できなかった。

3 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和43年6月28日 一部取毀 昭和44年11月1日 増築 昭和50年8月30日 一部取毀 昭和51年4月30日 変更、増築 昭和51年5月2日 一部取毀、 附属建物符号1を分棟 昭和54年4月25日 変更、一部取毀 昭和55年12月10日 増築 昭和61年8月10日 一部取毀 昭和61年10月28日 増築 平成3年10月1日 一部取毀、変更 平成4年4月24日 変更、増築 附属建物合棟 (注: 登記の甲区欄に昭和39年4月17日付現物出資の記載有) 経過年数: 62年超(昭和39年4月17日以前に新築) 経済的残存耐用年数: ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨・コンクリートブロック・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺・コンクリート屋根・陸屋根 外 壁 : 磁器タイル、塗装仕上げ 天 井 : ビニールクロス、化粧石膏ボード、目透かし貼り 内 壁 : ビニールクロス、磁器タイル、合板張 床 : 絨毯、畳、磁器タイル、長尺シート、タイルカーペット、 フローリング、Pタイル、コンクリート土間 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 1,606.11m² 2 階 : 2,782.54m² 3 階 : 1,453.30m² (概測) 4 階 : 534.78m² (概測) 塔屋 : 27.46m² (概測) (合計) 6,404.19m² * 3 階、4 階の登記床面積が現況と異なり、また塔屋の床面積が 登記上不算入のため、概測床面積を記載した。

現況用途等	現況用途：旅館 間取り：別添間取図のとおり
品等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	① 増改築を繰り返して建設された建物であり、当初の建築時期は不明であるが、登記上、甲区欄に昭和39年4月17日付現物出資の記載があり、かつ、自然公園法に係る宿舎としての当初認可を昭和38年9月20日付で取得していることから、昭和38～39年頃（当初認可取得日以降で、現物出資時点までの期間中）に当初の旅館建物が新築されたと推定される。 ② 建物内部天井の複数個所から漏水が発生している。 漏水原因は不明であるが、1・2階でも発生していること等から給排水管等からの漏水が主であると推定される。 また、外壁には多数の亀裂があり、かつ外壁コンクリート壁やタイル剥離も複数個所で生じている為、当該箇所からの漏水の可能性も推定される。 ③ 物件9の4階屋上部分にキュービクルが設置されており、現地調査時のBからの聴聞によれば5～6年程前に交換されたもの、とのこと。 尚、物件9の3階屋上には古いキュービクルが放置されているとBから聴聞したが、3階屋上への経路が無く接近ができず、遠方からキュービクルと思われる機器の存在は確認できたが、その詳細は確認できなかった。 但し、当該3階部分に古いキュービクルが放置されている場合、これにPCBが含有している可能性は否定できない。尚、PCB含有の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。尚、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	未登記附属建物 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 塗装 天 井 : グラスウール 内 壁 : グラスウール 床 : コンクリート土間 設 備 : 無し その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 7.84m ² (概測) *未登記建物であるため概測床面積を計上した。
現況用途等	現況用途 : 機械室 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①物件2の地下に存する浄化槽設備の為のポンプ置場。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	未登記附属建物 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 塗装 天 井 : グラスウール 内 壁 : グラスウール 床 : コンクリート土間 設 備 : 無し その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 8.40m ² (概測) *未登記建物であるため概測床面積を計上した。
現況用途等	現況用途 : 機械室 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	①物件2の地下に存する浄化槽設備の為のポンプ置場。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無及びその詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、2、5及び件外土地（土地）

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	5,390	0.58	6,672.37	0.90	18,770,000
2	5,390	0.60	3,996.00	0.90	11,630,000
5	5,390	0.40	9,070.00	0.90	17,600,000
件外 土地	5,390	0.58	500.00	0.90	1,410,000
計					49,410,000

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

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
 $4,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 72 \div 5,390\text{円}/\text{㎡}$

◇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：72%

行政的條件：100%

格 差 率：72%

イ 個 別 格 差：

(ア) 物件1及び件外土地

街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：58%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：58%

(イ) 物件2

街路条件	: 100%
交通接近条件	: 100%
環境条件	: 100%
画地条件	: 60%
行政的条件	: 100%
その他の条件	: 100%
格差率	: 60%

(ウ) 物件5

街路条件	: 100%
交通接近条件	: 100%
環境条件	: 100%
画地条件	: 40%
行政的条件	: 100%
その他の条件	: 100%
格差率	: 40%

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9 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	(主である建物)	270,000	6,404.19	0.005	8,650,000
	(未登記附属建物1)	120,000	7.84	0.000	0
	(未登記附属建物2)	120,000	8.40	0.000	0
物件9 (主である建物+未登記附属建物1及び2)					8,650,000

ウ 現価率：

(ア) 物件9 (主である建物)

- a 経過年数 62年 超と推定
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 1%
- e 現価率 0.5%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

(イ) 物件9 (未登記附属建物1)

- a 経過年数 (推定) 不明
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 0%
- d 残価率 0%
- e 現価率 0%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

(ウ) 物件9 (未登記附属建物2)

- a 経過年数 (推定) 不明
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 0%
- d 残価率 0%
- e 現価率 0%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

(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	18,770,000	1.00	0.10	使用借権	1,880,000
2	11,630,000	1.00	0.10	使用借権	1,160,000
5	17,600,000	1.00	0.10	使用借権	1,760,000
件外 土地	1,410,000	1.00	0.10	使用借権	140,000
計					4,940,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1、2、5及び件外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1、2、5及び件外土地の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	18,770,000	- 1,880,000		0.70	0.60	7,090,000
2	11,630,000	- 1,160,000		0.70	0.60	4,400,000
5	17,600,000	- 1,760,000		0.70	0.60	6,650,000
9	8,650,000	+ 4,940,000	1.00	0.70	0.60	5,710,000
一括価格 (合計)						23,850,000

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、築年数が古く、維持管理の状態も劣る規模の大きな旅館であり、認可に係る制限等や、所在する立地条件からもその需要は限定的と判断されることから、所要の市場性減価を行った。

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 北塩原-2

所 在 : 耶麻郡北塩原村大字桧原字早稲沢541番
価 格 : 4,000円/㎡
位 置 : 「猪苗代」駅まで道路距離で約25.0km
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 : 南側11m村道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
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1 : 26,022,243円
物件2 : 15,584,400円
物件5 : 108,840円
物件9 : 2,529,807円 (床面積42.47㎡部分)
41,133,532円 (床面積1,077.14㎡部分)
34,393,528円 (床面積1,003.90㎡部分)
241,889円 (床面積62.81㎡部分)
102,278,646円 (床面積2,255.37㎡部分)
86,837,812円 (床面積1,913.56㎡部分)

(物件9合計 : 267,415,214円 床面積合計6,355.25㎡ ※)

(※固定資産税上の床面積は登記床面積と同じ)

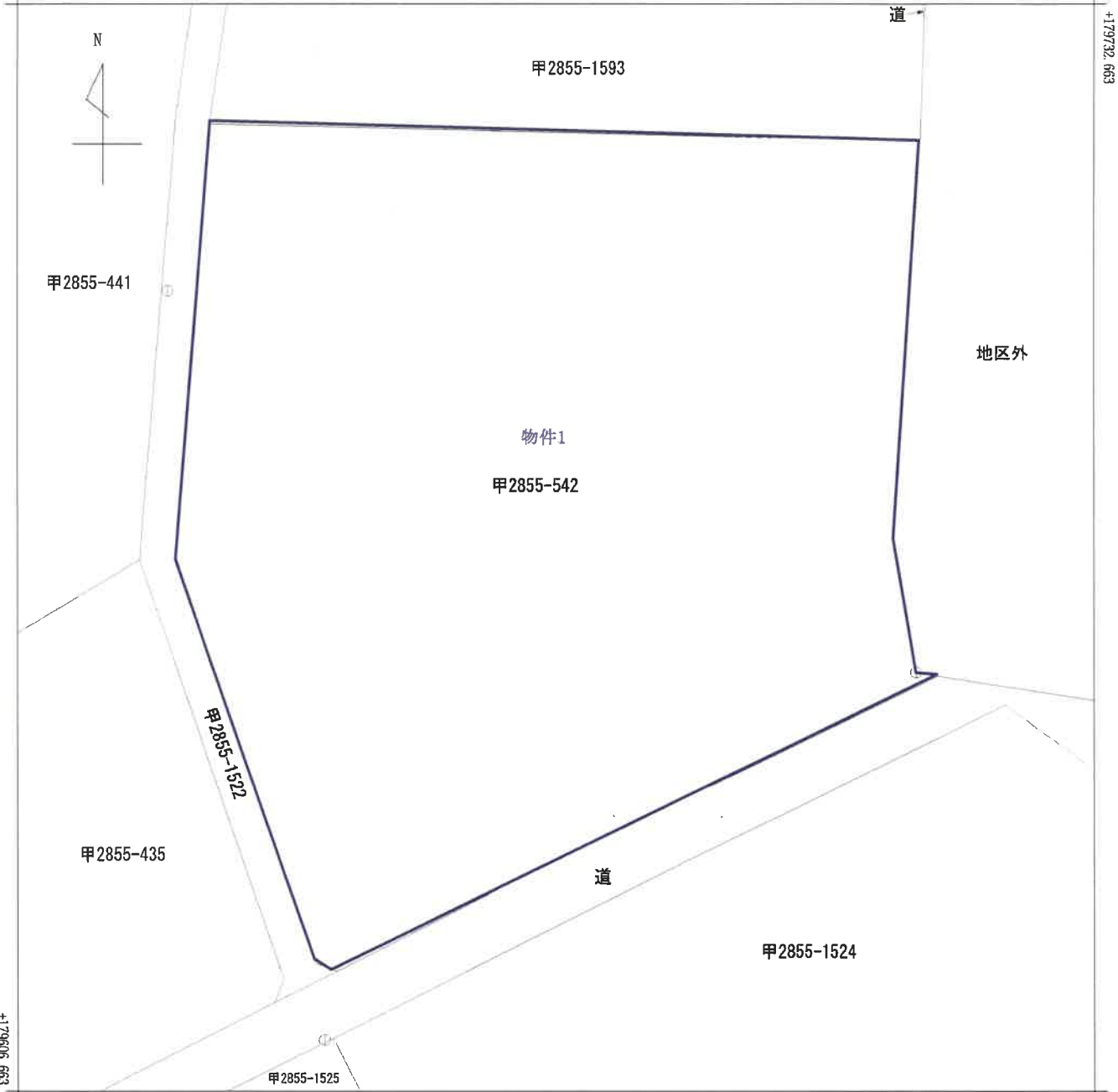
第7 附属資料

公 図 写
公 図 合 成 図
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

公図写

(座標値種別：図上測定) +34886.963



+34761.963 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

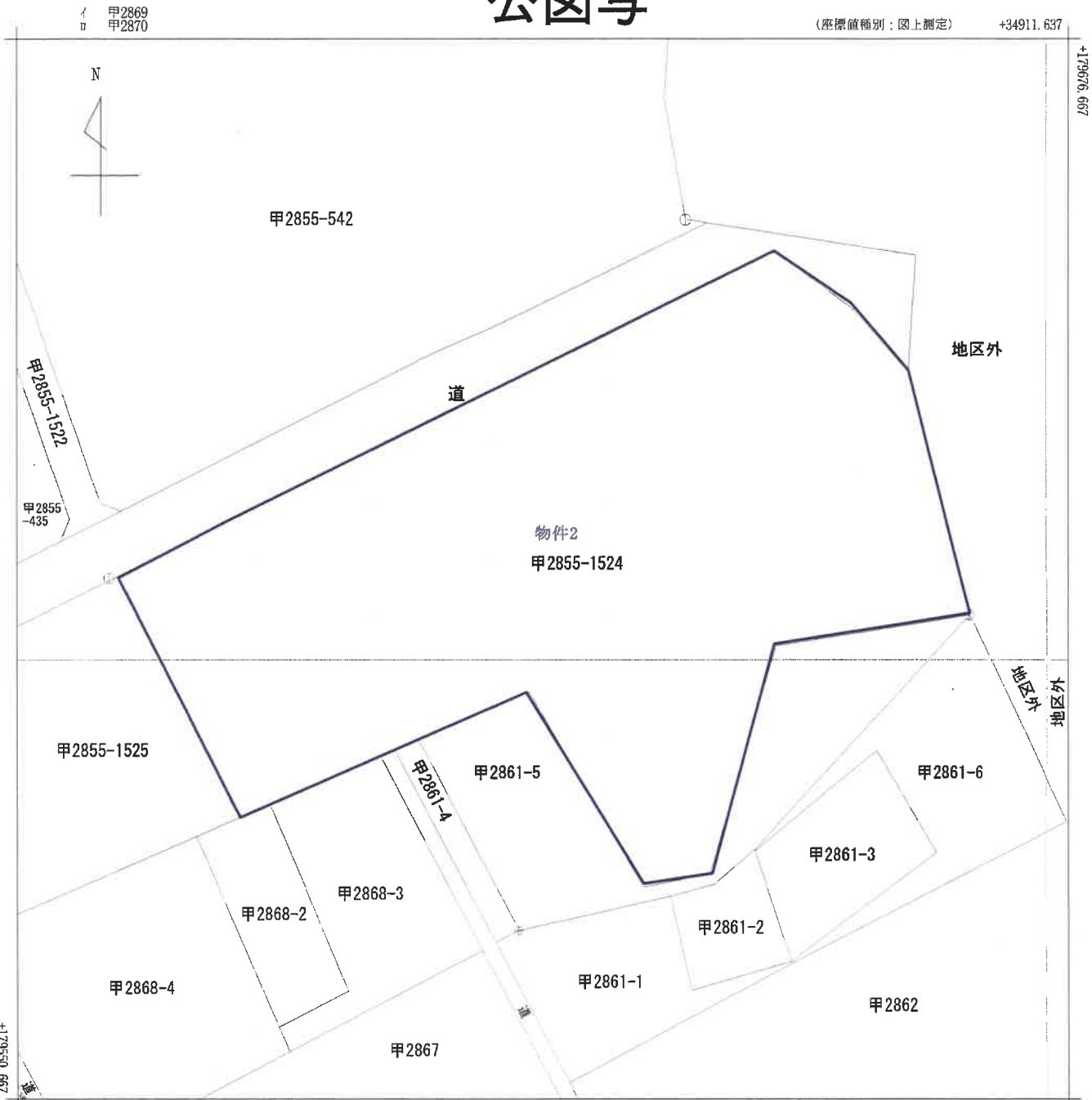
地番区域見出
大字蚕養
字沼尻山

請求部	所在	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山				地番	甲2855番542			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年11月				備付年月日(原図)	平成7年3月20日		補記事項		

A3→A4縮小

公図写

(座標値種別: 図上測定) +34911.637



地番区域見出
大字蚕養
字沼尻山

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山				地番	甲2855番1524			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年11月				備付年月日(原図)	平成7年3月20日		補記事項		

A3→A4縮小

甲2855-1592

公図合成図

甲2855-1588

①

甲2855-1522

道

地区外

甲2855-1593 (1/2)

受水槽設備
(工作物)



物件5

①

道

地区外

甲2855-1593 (2/2)

甲2855-441

①

甲2855-1522

地区外

甲2855-542

縮尺1/500の原図を70%縮小し合成

+179793.145

甲2855-1522

N



+179667.145

甲2855-435

登記年月日：平成4年5月26日

各階平面図

2096182

家屋番号
甲2855番542

建物各階平面図

H4.5.26

建物の所在
耶麻郡階苗代町大字蟹簗字沼尻山甲2855番地542



甲2855-72

甲2855-542



道路

作製者

土地家屋調査士

年5月22日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

1000

(福島県土地家屋調査士会)

物件=9

A3→A4縮小

各階平面図

房屋番号	甲2855番542
------	-----------

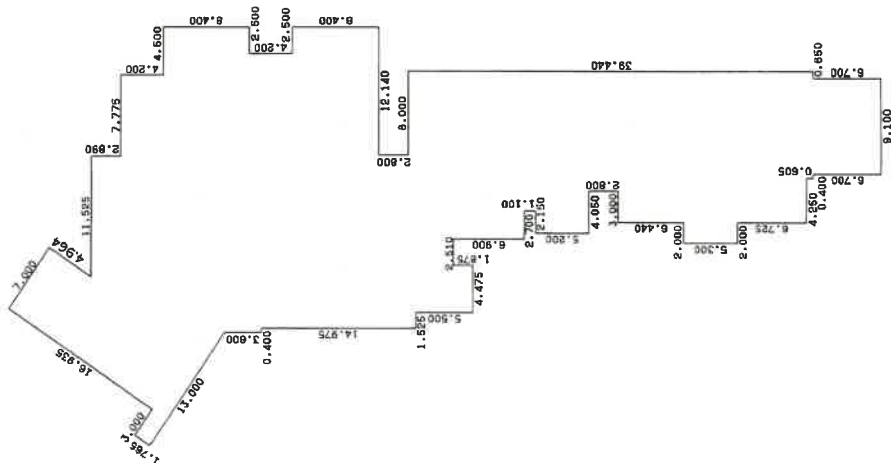
建築物の所在
耶麻郡猪苗代町大字蛭巻字沼尻山甲2855番地542

1/4 H4.5.26

階

求積表

14	312	×	7,000	×	3,623	12	100,184,000
11	93	×	6,793	×	1,865	20	7,153,185
11	225	×	13,484	×	2,890	36	1,360,050
9	255	×	9,407	×	4,500	25	5,968,000
9	597	×	3,620	×	0,654	25	5,939,350
7	746	×	3,620	×		25	5,939,350
1	700	×	3,620	×		71	2,975,000
3	730	×	3,620	×		24	5,939,350
8	400	×	6,520	×		19	3,900,000
5	940	×	6,520	×		18	3,598,500
7	745	×	4,485	×		33	3,662,500
3	625	×	12,900	×		11	1,630,000
6	100	×	12,900	×		41	3,400,000
1	500	×	11,400	×		31	920,000
5	900	×	11,400	×		32	735,000
6	500	×	16,400	×		86	920,000
5	700	×	16,400	×		96	840,000
0	605	×	10,150	×		6	1,407,500
6	700	×	9,100	×		60	970,000
1	875	×	4,475	×		8	3,906,250
					合計		1508,112,0350
					坪換算		1508.11 m ²



作者

土地調查士

(平成4年5月22日作製)

縮尺

人請申

縮尺

0050

(福島県土地家屋調査士会)

物件9

2096184 各階平面図

房屋番号	甲2855番542
------	-----------

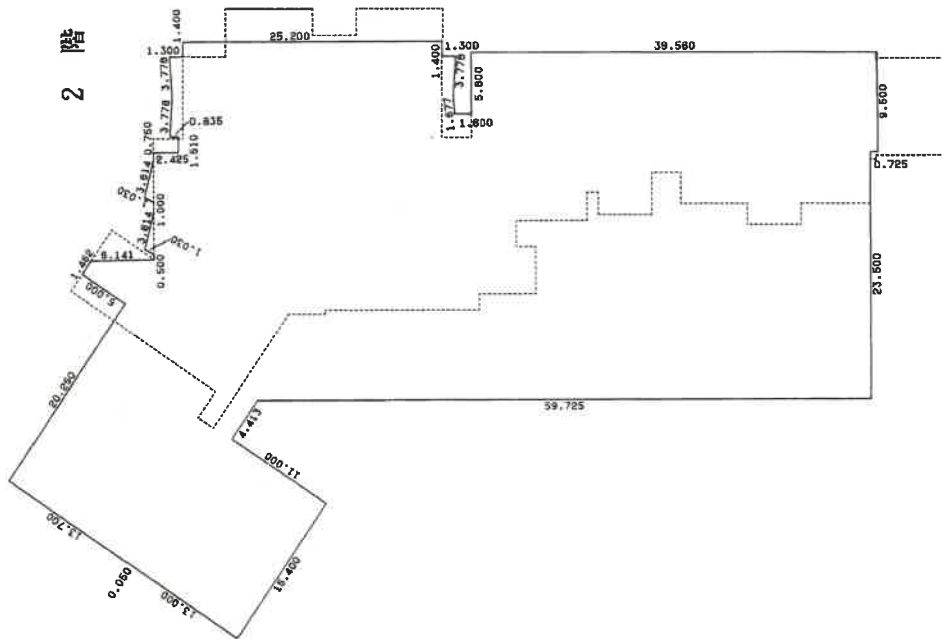
面圖
階平
各建

 $\frac{2}{4}$

耶麻郡猪苗代町大字蛭蟹字沼尻山甲2855番地542

階 2

(9,461)	× 5,000 / 2	= 16,155,000,000
(1,311)	× 25,250	= 235,102,750
(28,350)	× 4,389 / 2	= 117,405,750
(28,300)	× 29,567	= 57,767,000
11,000	× 15,400	= 169,400,000
0,300	× 4,000 / 2	= 1,800,000
0,900	× 4,000	= 1,800,000
(10,250)	× 11,696 / 2	= 26,852,025
0,250	× 3,770 / 2	= 0,471,250
0,250	× 3,770 / 2	= 0,471,250
0,585	× 7,540	= 4,410,900
(20,946)	× 21,262 / 2	= 9,813,360
(22,662)	× 25,950 / 2	= 117,736,240
7,739	× 25,950 / 2	= 200,467,050
5,673	× 8,090	= 22,196,250
12,617	× 34,040	= 429,325,680
1,050	× 32,640	= 34,171,200
0,250	× 3,770 / 2	= 471,250
(28,870)	× 27,620 / 2	= 397,500,000
1,600	× 31,500	= 43,500,000
38,595	× 51,600	= 1,281,555,000
0,725	× 9,500	= 6,887,500
		= 2,782,546,560
	合 計	2,782.54 m³
	床面積	



作者

土地調查士

(平成4年5月22日作新)

縮尺

人
體
母

縮尺

500

(福島県土地家屋調査士会)

 $(3/5)$

登記年月日：平成4年5月26日

2096185

各階平面図

家屋番号 甲2855番542

建物各階平面図

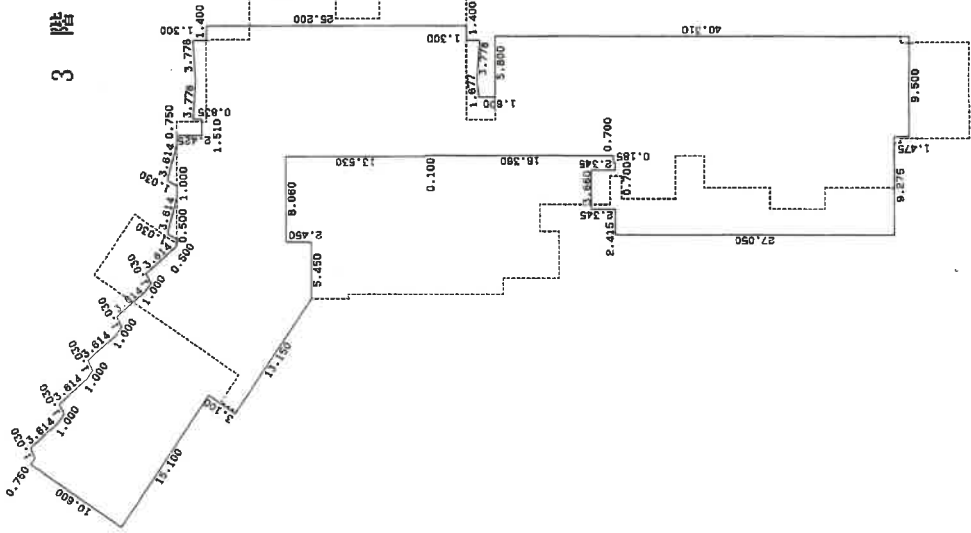
3/4

建物の所在 耶麻郡猪苗代町大字蟹養字沼尻山甲2855番地542

求積表

0.750 x 10.600	=	7.95000000
(10.600 + 11.500) x 0.500 / 2	=	5.52500000
(11.500 + 10.600) x 3.500 / 2	=	38.67500000
1.000 x 10.600	=	10.60000000
(10.600 + 11.500) x 0.500 / 2	=	5.52500000
(11.500 + 10.600) x 3.500 / 2	=	38.67500000
1.000 x 10.600	=	10.60000000
(10.600 + 11.500) x 0.500 / 2	=	5.52500000
(11.500 + 10.600) x 3.500 / 2	=	38.67500000
0.350 x 10.600	=	3.71000000
0.650 x 13.700	=	8.90500000
(13.700 + 14.600) x 0.500 / 2	=	7.07500000
(14.600 + 13.700) x 3.500 / 2	=	49.52500000
1.000 x 13.700	=	13.70000000
(13.700 + 14.600) x 0.500 / 2	=	7.07500000
(14.600 + 13.700) x 3.500 / 2	=	49.52500000
0.500 x 13.700	=	6.85000000
3.000 x 4.388	=	13.16400000
0.900 x 4.000	=	3.60000000
(10.250 + 11.896) x 2.425 / 2	=	26.65202500
0.250 x 3.770	=	0.94250000
0.585 x 7.340	=	4.28505000
(20.948 + 21.682) x 0.465 / 2	=	9.81536000
(22.682 + 25.950) x 4.844 / 2	=	117.73826400
13.550 x 12.440	=	168.31320000
1.050 x 10.940	=	11.48700000
(0.220 + 3.770) x 0.150 / 2	=	0.47125000
1.600 x 5.500	=	8.80000000
11.600 x 11.300	=	131.08000000
2.345 x 3.860	=	9.05270000
0.185 x 12.000	=	2.22000000
27.080 x 18.775	=	507.86375000
1.475 x 9.500	=	14.01250000
2.450 x 5.450	=	13.35250000
合計	=	1468.42629900
床面積	=	1468.42 m ²

3 階



作製者

土地調査士
家屋

縮尺

(平成4年5月22日作製)

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

物件9

A3→A4縮小

2096186

家屋番号 甲2855番542

建築物の所在
耶麻郡猪苗代町大字蛭巻字沼尻山甲2855番地542

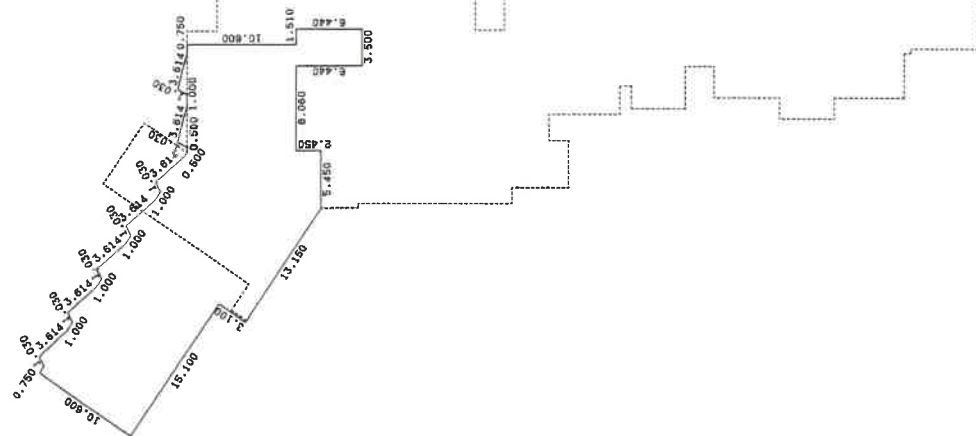
建各階平面圖面

 $\frac{4}{4}$

階

求積表

0.750	× 10.600	=	7.95000000
(10.600	× 11.500	×	6.55500000
(11.500	× 10.600	×	39.67500000
(11.500	× 10.500	×	5.95000000
(10.500	× 10.500	×	5.95000000
(11.500	× 10.500	×	39.67500000
(11.000	× 10.600	×	10.60000000
(10.600	× 11.500	×	5.95000000
(11.500	× 10.600	×	39.67500000
(0.350	× 10.600	×	3.71000000
(0.650	× 13.700	×	8.90500000
(13.700	× 14.600	×	0.500 / 2
(14.600	× 13.700	×	3.500 / 2
(1.000	× 13.700	×	49.52500000
(13.700	× 14.600	×	13.70000000
(14.600	× 13.700	×	0.500 / 2
(0.500	× 13.700	×	49.52500000
(0.500	× 13.700	×	6.55000000
3.000	× 4.388	/	6.58200000
(0.900	× 4.000	×	1.80000000
(10.250	× 13.500	×	1.80000000
2.866	× 13.500	×	99.57325000
6.440	× 3.500	×	49.43000000
2.450	× 5.450	×	13.35250000
		合 計	498.1877500
		床面積	498.18 ㎡



作製者

4年5月22日作製)

縮尺

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(福島県土地家屋調査士会)

物件9

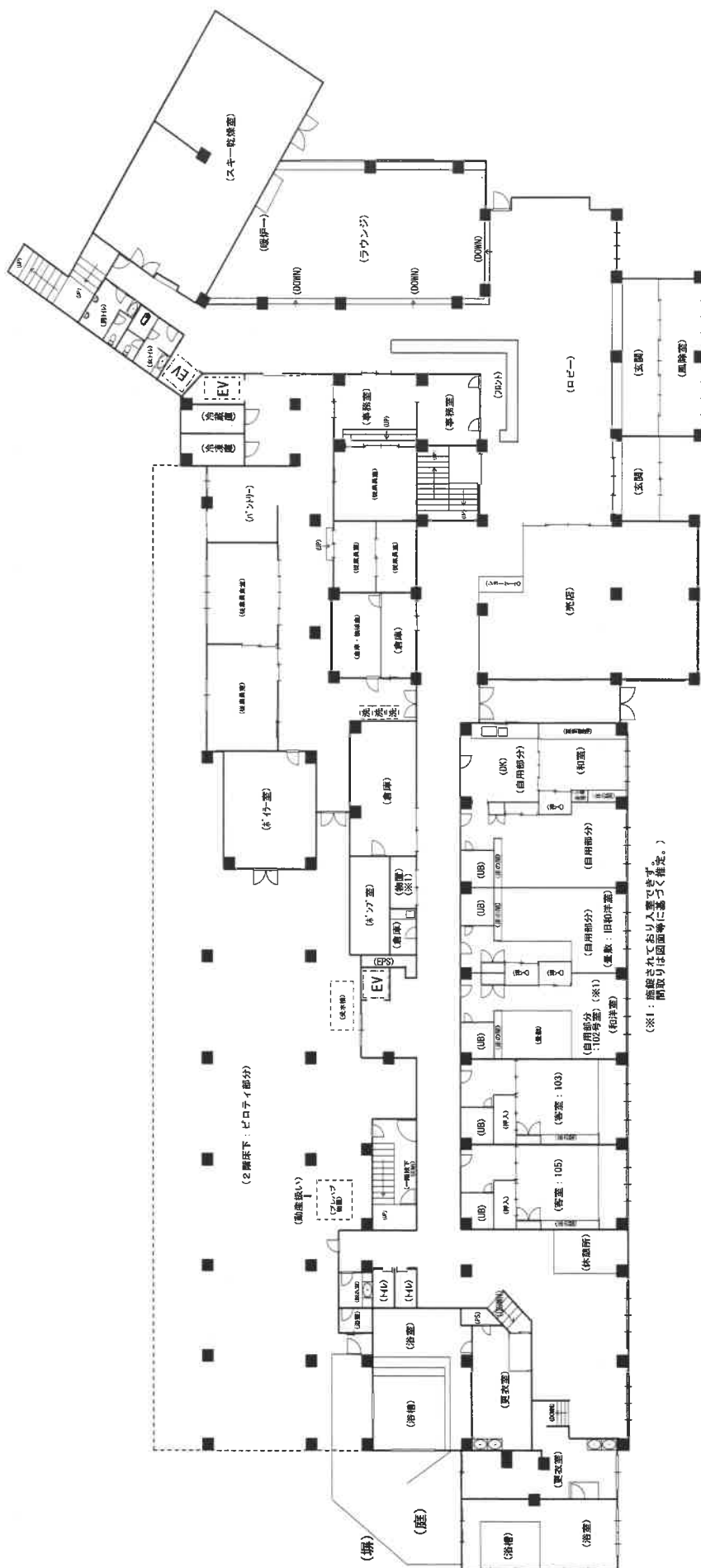
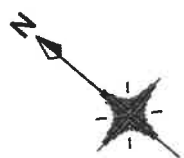
土地建物位置関係図 (物件1、2、5及び9)



建物間取図

物件9

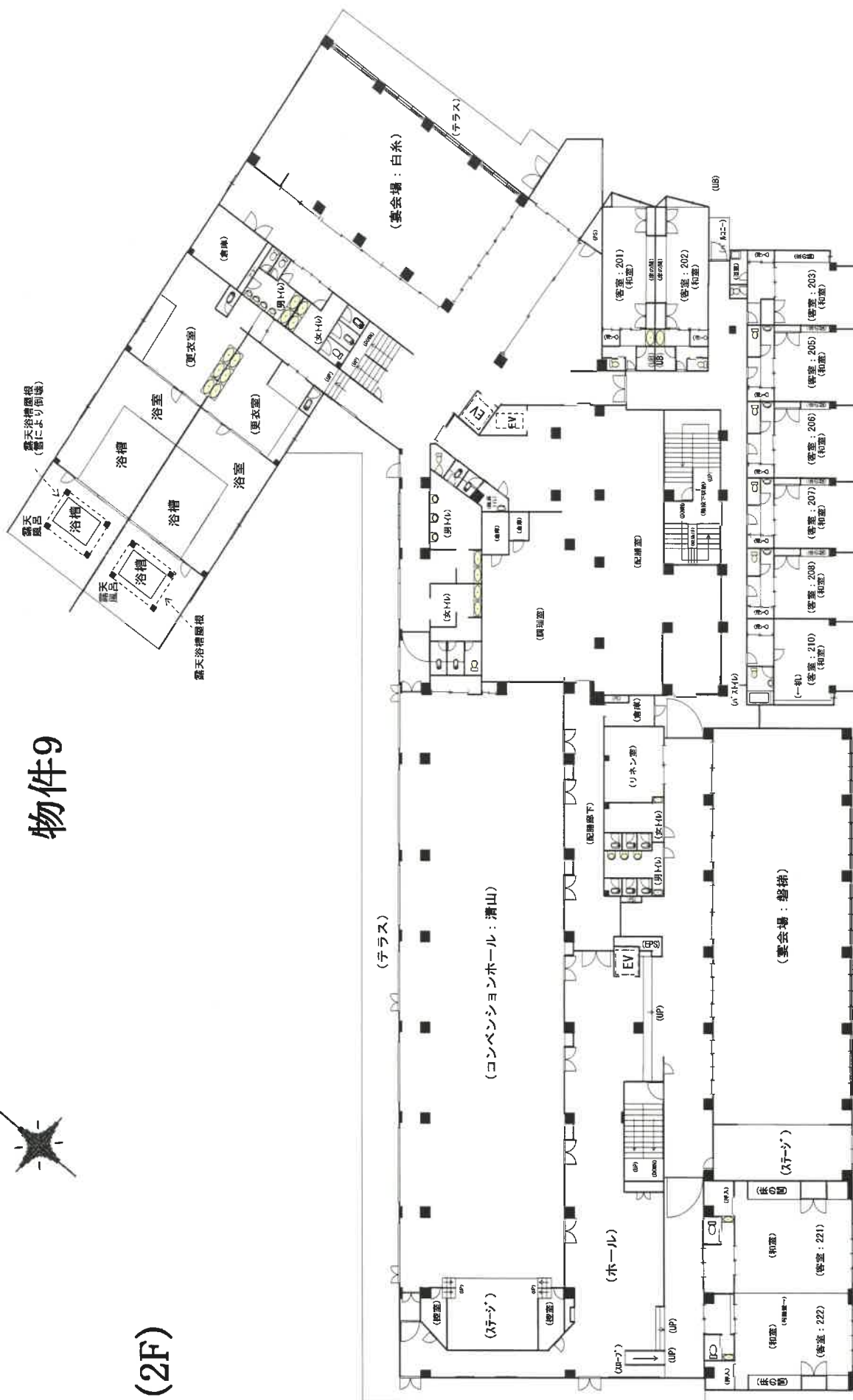
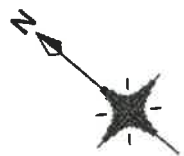
(1F)



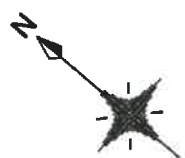
建物間取図

物件9

(2F)

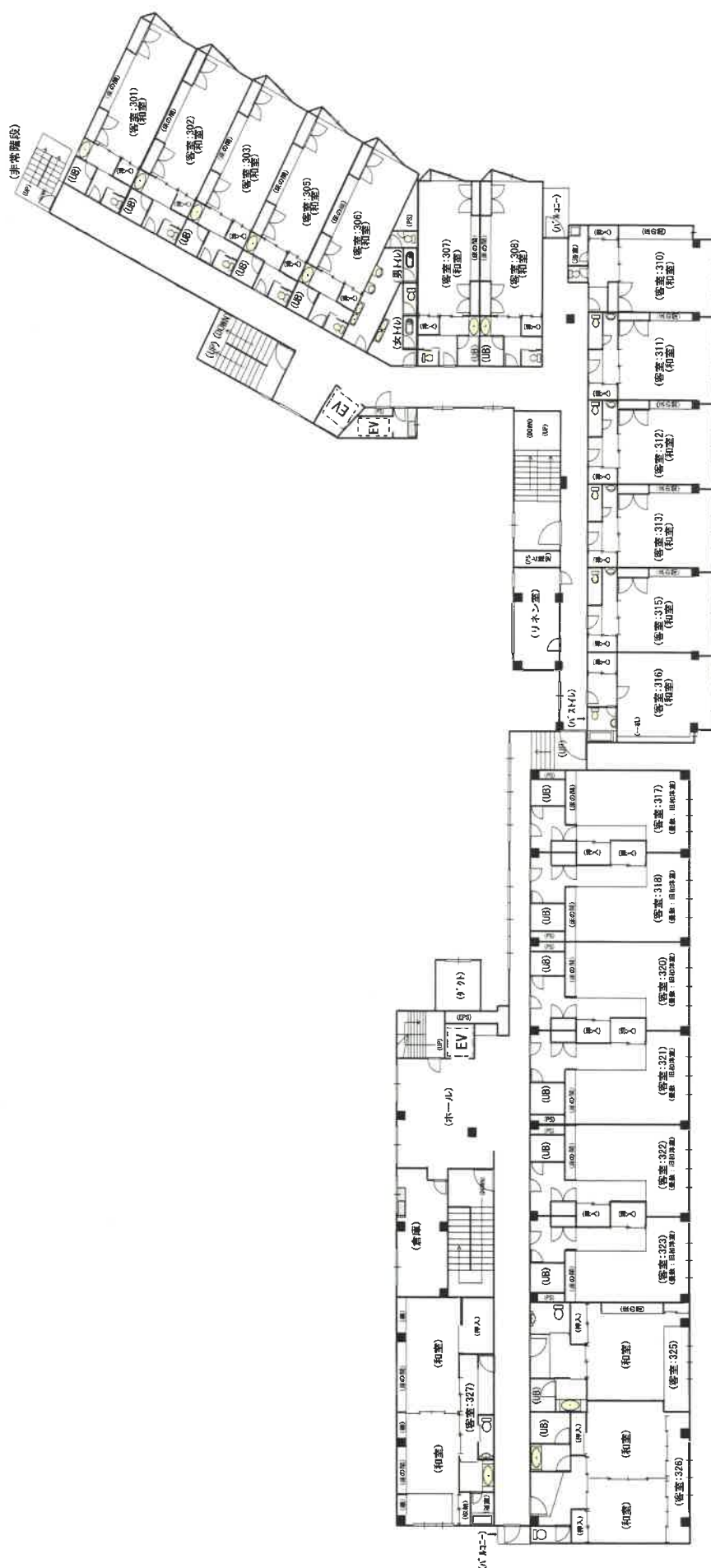


建物間取図



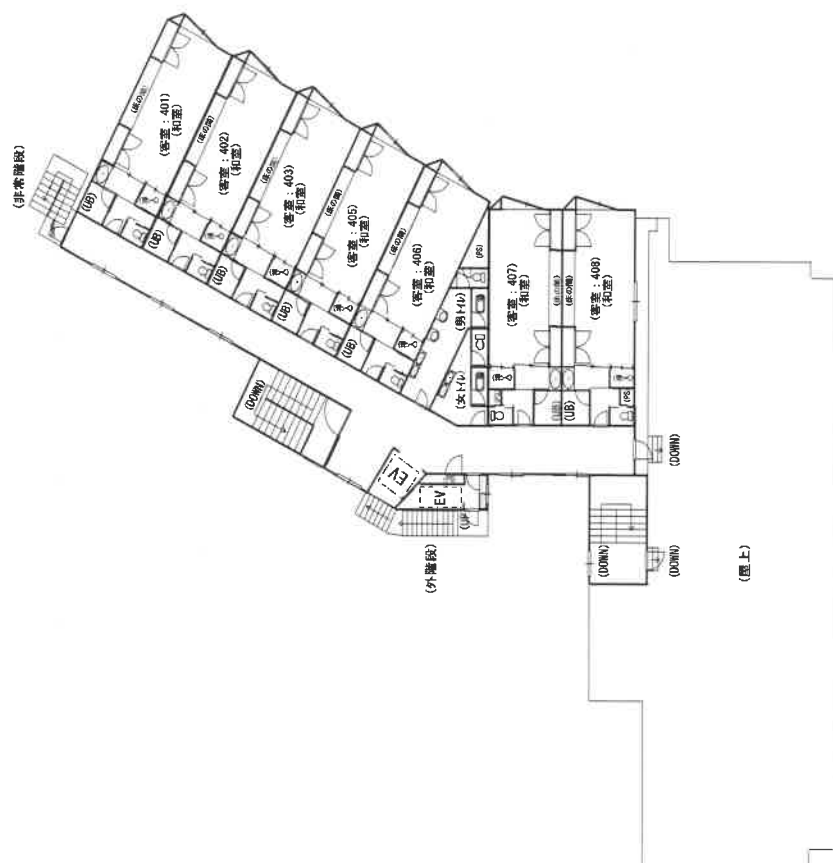
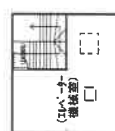
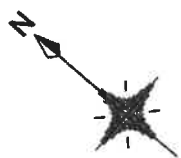
物件9

(3F)



圖取間物建

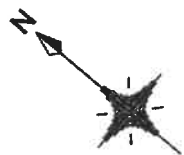
物件9



(4F)

建物間取図

物件9



(塔屋)

