

## 期間入札の公告

令和 8年 3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 6月10日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 3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 目 録

- |    |                  |                  |  |
|----|------------------|------------------|--|
| ☆1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番1<br>畑<br>509平方メートル |
| ☆2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番3<br>畑<br>26平方メートル  |
| ☆3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2392番1<br>畑<br>132平方メートル |
| ☆4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番1<br>畑<br>690平方メートル    |
| ☆5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番2<br>畑<br>290平方メートル    |



物 件 目 録

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2388番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 42.88平方メートル    |
| 7 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2392番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 171.90平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 26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1～7】

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7】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号2387番の附属建物符号1）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1～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

- ・ 売却対象外建物（家屋番号2387番の附属建物符号1）が本件土地上に存在し、その敷地部分をBが占有している。
- ・ 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番1<br>畑<br>509平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番3<br>畑<br>26平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2392番1<br>畑<br>132平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番1<br>畑<br>690平方メートル    |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番2<br>畑<br>290平方メートル    |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2388番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 42.88平方メートル    |
| 7 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2392番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 171.90平方メートル   |



令和 7年(又)第 4号  
令和 7年 5月19日受理  
令和 7年 6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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番1<br>畑<br>509平方メートル         |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2388番3<br>畑<br>26平方メートル          |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北<br>2392番1<br>畑<br>132平方メートル         |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番1<br>畑<br>690平方メートル            |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 大沼郡会津美里町大石字家西<br>36番2<br>畑<br>290平方メートル<br>( 1 枚目) |

物 件 目 録

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2388番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 42.88平方メートル    |
| 7 | 所 | 在 | 大沼郡会津美里町大石字家ノ北 |
|   | 地 | 番 | 2392番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地             |
|   | 地 | 積 | 171.90平方メートル   |

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から5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件1から5 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕地の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件2土地の一部につき、隣接地2387番の一部と一体的に通路として使用されている可能性が認められる。
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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





占有者及び占有権原 (物件7 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約100㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) ■A (債務者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 法定地上権
占有開始時期	平成25年 8月 5日(強制競売による売却の日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	下記目的外建物は、本土地の約100㎡の範囲で法定地上権の発生が認められるとして、平成25年8月5日強制競売により売却されたものである。 法定地上権の地代等は、定められていない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件7関係)	
所 在	大沼郡会津美里町大石字家ノ北2387番地
家 屋 番 号	2387番附属建物符号1
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
構 造	土蔵造草葺2階建 (現況) 土蔵造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概略)	1階 33.05㎡ 2階 33.05㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	<p>1 物件1から7までの各土地の所有者です。</p> <p>2 本各土地は、隣地所有者との間で境界に関して問題となったことはありません。</p> <p>    なお、物件6土地の南東角及び物件7土地の北西角付近には、境界杭があります。南側隣接地の2364番1との境界付近には、西方から順に祠、杉の木、1本目の柿の木、八重桜の木、2本目と3本目の柿の木がありますが、祠、杉の木及び八重桜の木は隣接地にあります。</p> <p>3 物件7土地を除き、本各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>4 物件7土地に建っている目的外建物である倉庫は、かつて私が所有していた物ですが、平成25年に強制競売によって売却され、Bが現在の所有者です。そのため、物件7土地のうち、倉庫の敷地部分を法定地上権に基づきBに貸していることとなります。この倉庫について、法定地上権の地代に関する話がBとまとまりかけたこともあったのですが、最終的には決まらず、また、地代を定めてもらうよう裁判所に請求できることは知っていましたが、いずれ微々たる金額だと思い、裁判所のお世話になることはしてこなかったため、地代は決まっておらず、地代をBに請求したことも、Bから受け取ったこともありません。</p> <p>    なお、この倉庫は、老朽化が著しく、売却される前から使用していませんでした。</p> <p>5 本各土地は、大半が雑草に覆われていますが、地割れや陥没などしている箇所はありません。</p>
■B	<p>1 本各土地に隣接する2387番の土地の所有者です。</p> <p>    同土地とともに、同土地上に建っている家屋番号2387番の附属建物符号2の倉庫及び物件7土地上に建っている目的外建物である同符号1の倉庫を強制競売により落札した妻から譲り受けて、所有者になりました。</p> <p>2 目的外建物である家屋番号2387番の附属建物符号1の倉庫については、強制競売による売却によって物件7土地に法定地上権が成立したわけですが、物件7土地の所有者であるAは、地代を定める請求を裁判所にしてきませんでした。地代が決まらなかったため、これまで地代を支払ったことはありません。</p>

(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、土地建物位置関係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、実地に見分した結果は、次のとおりである。
  - (1) 物件1から5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、平坦な土地であるが、そのほとんどが雑草等に覆われており、地割れや陥没などの有無を確認することはできなかった。
    - ウ 本各土地に隣接する家ノ北2387番の土地は、登記上、B所有の宅地であり、家ノ北2364番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、家西35番1、35番2及び37番の各土地は、第三者所有の畑であり、家ノ北2388番4、2388番5及び家西41番の各土地は、登記上、大沼郡本郷町（現・会津美里町）所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。

各隣接地との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、買受人は、本各土地の使用を開始するに先立ち、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
  - (2) 物件6土地について
    - ア 本土地上の登記建物は、ない。
    - イ 本土地は、平坦な土地であるが、雑木や雑草で覆われており、地割れや陥没などの有無を確認することはできなかった。
    - ウ 本土地に隣接する家ノ北2364番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、家ノ北2388番5の土地は、登記上、大沼郡本郷町（現・会津美里町）所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。

各隣接地との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、買受人は、本土地の使用を開始するに先立ち、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
  - (3) 物件7土地について
    - ア 本土地上の登記建物は、ない。

ただし、家ノ北2387番を所在とするB所有の目的外建物（家屋番号2387の附属建物符号1）が建っており、その敷地利用権は、法定地上権である。

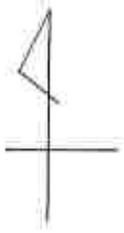
なお、Bは、上記目的外建物の所有者になった以降、地代を支払ったことはない。
    - イ 本土地の上記目的外建物の敷地以外の部分は、平坦な土地であり、地割れや陥没などは見られなかった。
    - ウ 本土地に隣接する家ノ北2387番の土地は、登記上、B所有の宅地であり、家西37番及び家ノ北2407番1の各土地は、登記上、第三者所有の畑であり、いずれの現況地目も同様である。

各隣接地との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、買受人は、本土地の使用を開始するに先立ち、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
    - エ 買受人は、本土地の使用を開始するに先立ち、公道に至るため、2387番の土地所有者であるBと通行料に関する調整等をするのが相当である。
  - (4) 本各土地の状況等を総合的に勘案して、本件物件は、物件7土地の目的外建物の敷地部分を除き、第三者による占有は認められず、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7年5月20日(火) 11:50-11:55	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(5月22日13:00-13:05受領)
令和7年5月22日(木) 11:55-12:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年5月23日(金) 10:25-10:40	福島地方法務局若松支局	建物図面交付申請(備付なしの回答)
令和7年6月2日(月) 9:00-9:10	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6月3日(火) 10:00-11:10	物件所在地	現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和7年6月9日(月) 13:40-13:55	執行官室	Bから電話による事情聴取
令和7年6月12日(木) 9:05-9:10	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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ったため、立会人 を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

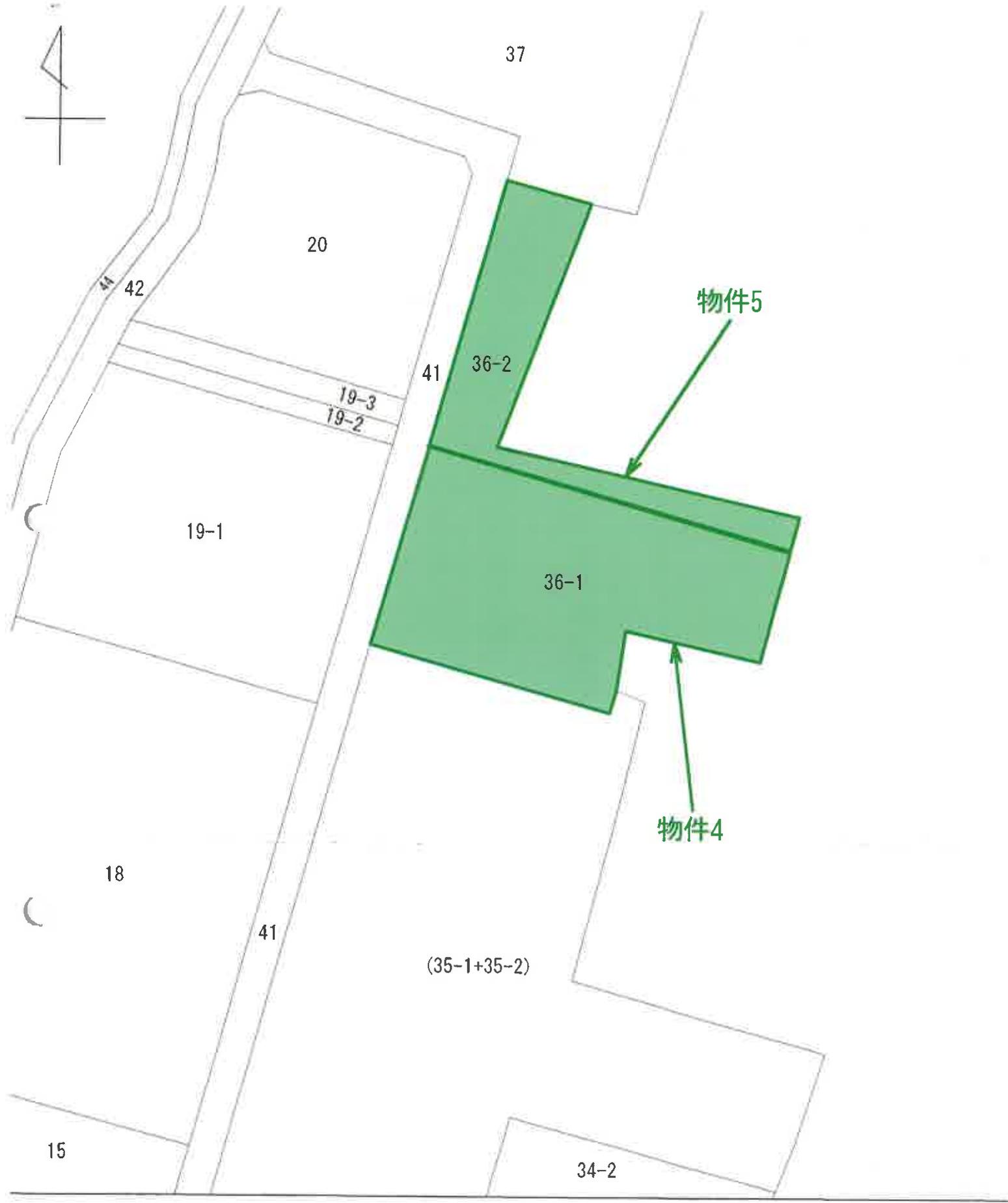
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地区外



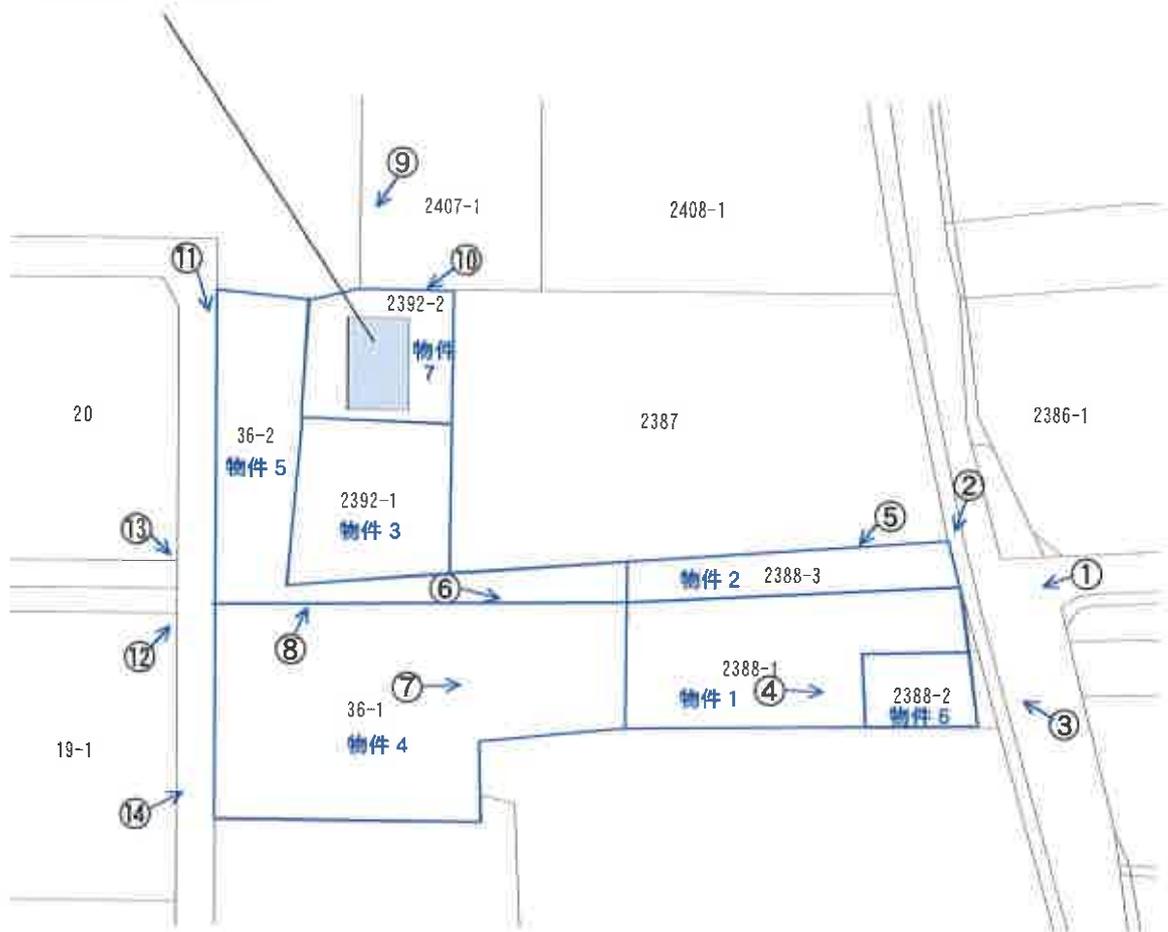
縮尺不明  
地図に準ずる図面



1/500

法14条地図写

目的外附属建物



←○写真撮影位置方向・写真番号



※会津美里町地図情報システムの地番参考図をもとに作成

## 土地建物位置関係図



物件6

物件1

物件2

No. 1



物件6

物件1

物件2

No. 2



物件6

物件1

No. 3



物件1

物件6

No. 4



物件1

物件4

物件2

物件6

No. 5



物件5

物件4

No. 6



物件4

No. 7

目的外附属建物



物件5

物件7

物件3

No. 8

目的外附属建物



物件7

物件5

No. 9

目的外附属建物



物件7

物件5

No. 10

目的外附属建物



物件7

物件5

物件4

No. 11

目的外附属建物



物件5

物件4

No. 12



物件5

物件4

No. 13

目的外附属建物



物件5

物件4

No. 14

令和7年(又)第4号  
令和7年6月3日現地調査  
令和7年6月16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  
大久保 元弘

## 第1 評価額

一括価格	
金454,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金60,000円
物件2 (土地)	金4,000円
物件3 (土地)	金20,000円
物件4 (土地)	金90,000円
物件5 (土地)	金40,000円
物件6 (土地)	金80,000円
物件7 (土地)	金160,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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7土地の内訳価格は、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瑕疵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	大沼郡会津美里町大石字家ノ北 2388番1 畑 509m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家ノ北 2388番3 畑 26m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家ノ北 2392番1 畑 132m <sup>2</sup>	
4	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家西 36番1 畑 690m <sup>2</sup>	
5	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家西 36番2 畑 290m <sup>2</sup>	
6	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家ノ北 2388番2 宅地 42.88m <sup>2</sup>	
7	所在地 地目 地積	大沼郡会津美里町大石字家ノ北 2392番2 宅地 171.90m <sup>2</sup>	

番号	特 記 事 項
1～5	<p>物件1～5は農地法第3条の規定による許可は必要となるが、町の農業委員会調べによると、現在、農地取得の下限面積要件は撤廃され、農業従事者以外でも買い受けることができる。</p>
2	<p>物件2「地番：2388番3」土地は、北側隣接地の2387番土地所有者が所有する建物への通路として使用している可能性がある。</p>
6	<p>物件6の登記地目は「宅地」だが、宅地としての利用実態はない。市街化調整区域内に位置するため、建築等の際は都市計画法その他関連法規に留意する必要がある。</p>

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1～7）

位置・交通	JR只見線「会津本郷」駅の南方約4.4km（道路距離、以下同じ。） 会津美里町役場まで約9.4km																	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域。																	
主な公法上の規制等 <small>（道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）</small>	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 開発許可 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし なし 周知の埋蔵文化財包蔵地：有「大石遺跡」 時代：奈良・平安、種別：散布地																
画地条件	間口約5m、奥行約60m程度 不整形 市道とほぼ等高 ※町建設課調べによると、町道沿いの水路を含めて町道認定しており、占用許可は不要とのことである。																	
接面道路の状況	東側幅員約7m舗装町道（建築基準法42条1項1号） 西側幅員約2m未舗装道路（法定外公共物）																	
土地の利用状況等	<p>物件1～5：土地所有者が休耕地の状態に占有している。 物件6：土地所有者が未利用地の状態に占有している。 物件7：その他の者Bが下記目的外建物を所有し、占有している。 敷地利用権：法定地上権、占有範囲：約100㎡（≒58%）</p> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>大沼郡会津美里町大石字家ノ北2392番2</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td>2387番附属建物符号1</td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>1階33.05㎡、2階33.05㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>その他の者B</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>建築者</td> <td>不明</td> </tr> </table>		所在地	大沼郡会津美里町大石字家ノ北2392番2	家屋番号	2387番附属建物符号1	種類	倉庫	構造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	床面積	1階33.05㎡、2階33.05㎡	所有者	その他の者B	建築時期	不明	建築者	不明
所在地	大沼郡会津美里町大石字家ノ北2392番2																	
家屋番号	2387番附属建物符号1																	
種類	倉庫																	
構造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建																	
床面積	1階33.05㎡、2階33.05㎡																	
所有者	その他の者B																	
建築時期	不明																	
建築者	不明																	
供給処理施設	<p>上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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。</p>																	

特記事項	<p>物件1～5は農地法第3条の規定による許可は必要となるが、町の農業委員会調べによると、現在、農地取得の下限面積要件は撤廃され、農業従事者以外でも買い受けることができる。</p> <p>物件2「地番：2388番3」土地は、北側隣接地の2387番土地所有者が所有する建物への通路として使用している可能性がある。</p> <p>物件6の登記地目は「宅地」だが、宅地としての利用実態はない。市街化調整区域内に位置するため、建築等の際は都市計画法その他関連法規に留意する必要がある。</p>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～7（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	300	1.00	509	1.00	150,000
2	300	1.00	26	1.00	10,000
3	300	1.00	132	1.00	40,000
4	300	1.00	690	1.00	210,000
5	300	1.00	290	1.00	90,000
6	5,080	0.70	42.88	1.00	150,000
7	5,080	0.50	171.90	0.90	390,000

#### ア 標準画地価格

物件1～5：地目「畑」

対象物件は農地であり、標準画地と類似する地価公示標準地・地価調査基準地が存在しない。標準的な畑の取引価格等を基に査定した。

物件6・7：地目「宅地」

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。

地価公示 会津美里-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 5,200\text{円/m}^2 & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 102 & = & 5,080\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：99% 幅員

交通接近条件：100%

環境条件：103% 周辺土地の状態

行政的條件：100%

格 差 率：102%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

物件1～5 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%

物件6	街路条件	100%	
	交通接近条件	100%	
	環境条件	100%	
	画地条件	70%	地積過少
	行政的条件	100%	
	その他の条件	100%	
	格差率	70%	
物件7	街路条件	100%	
	交通接近条件	100%	
	環境条件	100%	
	画地条件	50%	町道から奥に位置する
	行政的条件	100%	
	その他の条件	100%	
	格差率	50%	

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 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。

### ① 土地利用権等価格

物件7は目的外建物の敷地であり、控除する土地利用権は次の通り。

番号	建付地価格 (円)	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
	ア				
7	390,000	0.58	0.25	法定地上権	60,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件7土地の約100㎡(≒58%)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	150,000			0.70	0.60	60,000
2	10,000			0.70	0.60	4,000
3	40,000			0.70	0.60	20,000
4	210,000			0.70	0.60	90,000
5	90,000			0.70	0.60	40,000
6	150,000			0.90	0.60	80,000
7	390,000	- 60,000	0.90	0.90	0.60	160,000
物件1～7 合計						454,000

ウ 占有減価修正：物件7は目的外建物の敷地であり、十全な土地利用の阻害要因となる。

エ 市場性修正：

物件1～5：地目「畑」

現行の農業経営環境や、市場参入者は地縁血縁のある農業従事者を中心に限定的な傾向があることなどを勘案し、市場性修正を行う。

物件6・7：地目「宅地」

町中心地から離れた少子高齢化が進行する小規模な農家集落であり、市場参入者は地縁血縁者を中心に限定的な傾向がある上、目的外建物などの特殊要因等も勘案し、市場性修正を行う。

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 地価公示価格 会津美里-5

所 在 : 大沼郡会津美里町福重岡字桜ノ下甲995番1外

価 格 : 5,200円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「会津本郷」駅まで道路距離で約4.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 386m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側約5m町道、東側道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

用途無指定

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 農地に囲まれた中規模住宅の多い住宅地域。

### 2 固定資産税課税標準額 (令和6年度)

物件1 : 25,616円

物件2 : 1,078円

物件3 : 6,151円

物件4 : 32,154円

物件5 : 13,514円

物件6 : 108,057円

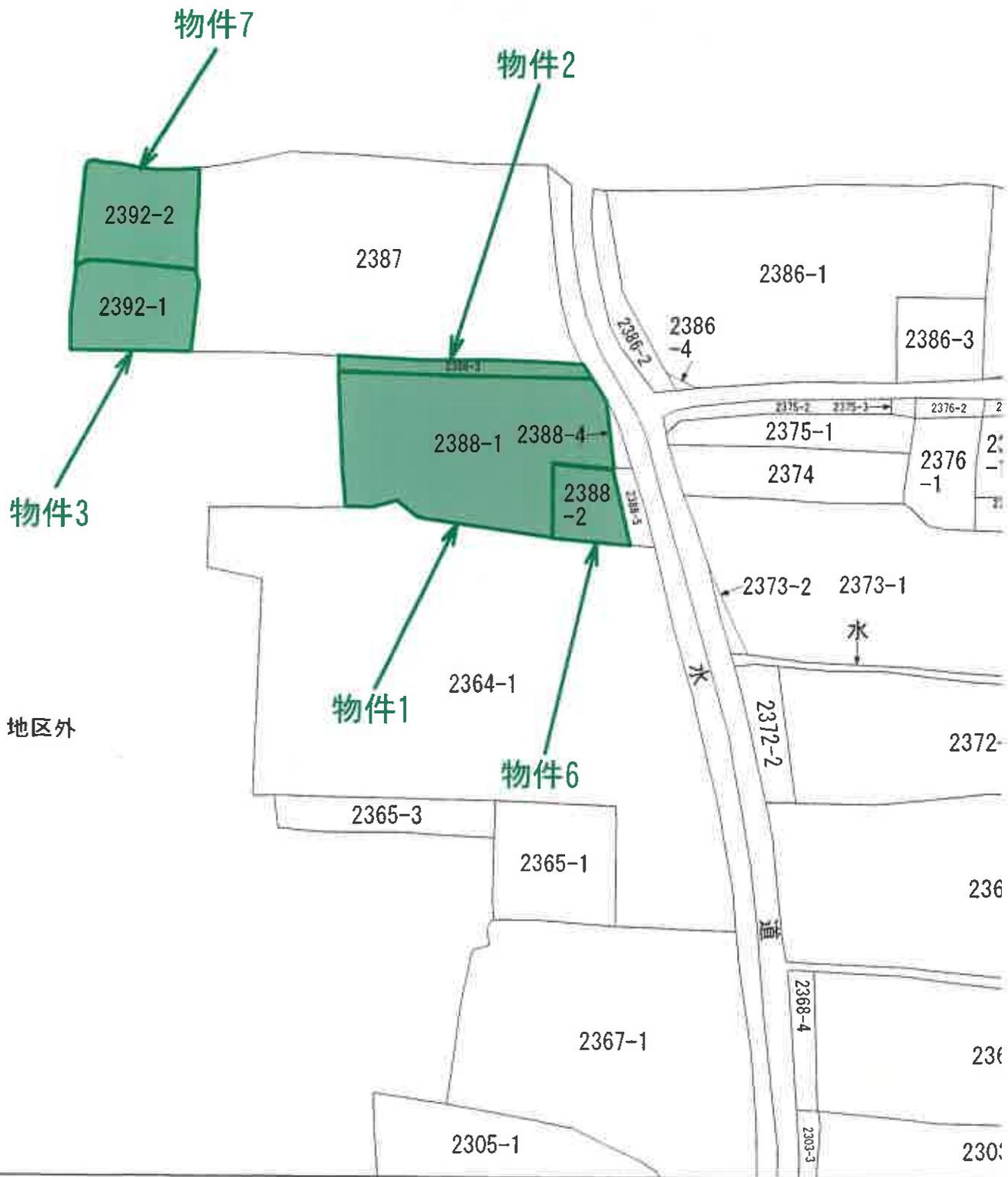
物件7 : 187,925円

## 第7 附属資料

公 図 写

土地建物位置関係図

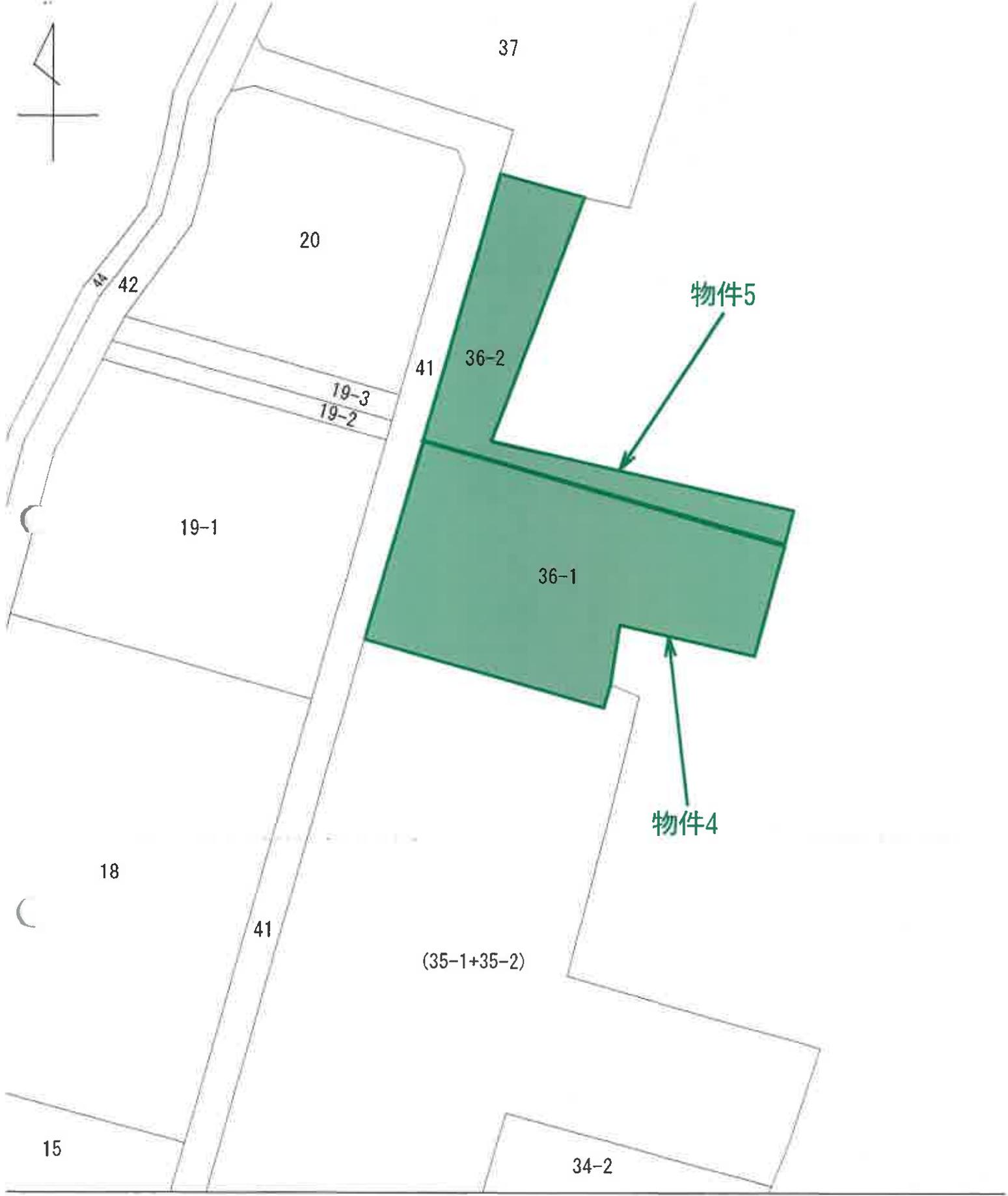
以 上



N



縮尺不明  
地図に準ずる図面



1/500  
法14条地図写

## 目的外建物

家屋番号：2387番附属建物符号1



登記地目     : 宅地  
                   : 畑

※会津美里町地図情報システムの地番参考図をもとに作成

## 土地建物位置関係図

