

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	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 8 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 |
| | 地 番 | 甲2855番1736 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 720.85平方メートル |
| 10 | 所 在 | 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地1527 |
| | 家屋 番号 | 甲2855番1527 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 92.74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8, 10】

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8, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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10】

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

8 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 7 3 6

地 目 宅地

地 積 7 2 0 . 8 5 平方メートル

所有者 A

1.0 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 7

家屋 番号 甲 2 8 5 5 番 1 5 2 7

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造珣鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 9 2 . 7 4 平方メートル
2階 9 2 . 7 4 平方メートル

所有者 有限会社田村屋旅館



令和 6 年（ケ）第 39 号
（物件 8、10）
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

8 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山
地 番 甲2855番1736
地 目 宅地
地 積 720.85平方メートル

所有者 A

10 所 在 耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地1
527
家屋 番号 甲2855番1527
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74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 8	
現況地目	☒ 宅地（物件 8 ） ☐ 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 ☒ その他の者 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 1 0	
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅（空き家） として、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	本建物は、公簿上、所在及び家屋番号が物件 8 土地と異なるところ、物件 8 土地上に存すると認める。		
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		
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8土地の所有者であり、物件10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旅館業を営んでいました。 2 債務者会社は、物件10建物の敷地である物件8土地について、Aから借りていたわけですが、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。 Aは、物件8土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件8土地については、隣地との間で境界争いが起きたことはありません。しかし、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、実際には有限会社恒栄が所有する林道のような道を頼りにして、この辺りが境界という説明しかできません。 4 物件10建物には、7、8年前までは債務者会社の従業員が社宅として居住していましたが、現在は誰も居住しておらず、各室にある動産は退去した従業員が所有権を放棄して残置したものです。この建物を他人に賃貸したり、無償で使用させていないので、債務者会社のみが占有していることになると思います。 5 物件10建物は、建築時、1階は2室、2階は4室でしたが、20年ほど前に1階を4室にするなどの改修等をしました。 6 物件10建物の内部については、経年による汚損程度ですが、外部については、南側外壁が広範囲に破損・損傷しているほか、1階通路の風除用北側柱が折れ曲がっています。

(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、公図写、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 8 土地について

ア 本土地上の登記建物は、ない。

イ 本土地は、物件 10 建物の敷地として利用されているほか、地割れや陥没などは見られなかった。

なお、物件 10 建物が甲 2855 番 1527 の土地を所在として登記された後、同土地が本土地と甲 2855 番 1527 の土地に分筆された結果、本土地上に物件 10 建物が存することになったものと認める。

ウ 本土地に隣接する甲 2855 番 1529 の土地は、登記上、有限会社恒栄所有の雑種地であり、甲 2855 番 1527 の土地は、登記上、A 所有の山林であり、いずれの現況地目も同様であるところ、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。

なお、各隣接地との境界については、境界杭等が見当たらないため、買受人は、使用を開始するにあたって、各隣接地所有者らと境界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 10 建物について

ア 外部について

- ・南東角外壁の広範囲にわたって破損・毀損等が見られたほか、1 階外廊下北側の防風用波板を取り付けている鉄柱 1 本が折れ曲がっているのが見られた。
- ・外壁には、全体的に経年による汚損が見られた。

イ 内部について

1 階各室と 2 階各室は、階ごとに同じ間取であるところ、説明上、南端から順に 1 階は 101 から 104、2 階は 201 から 204 と表記する。

- ・101、104 及び 204 の各室洋室並びに 104 及び 204 の各室台所の内壁クロスに剥がれと汚損が見られた。
- ・204 の台所の天井に雨漏り跡のような染みが見られた。
- ・数室の内壁クロスに剥がれ、亀裂及び汚損などが見られた。
- ・上記以外には、特段の損傷等は見られなかった。

ウ 本建物は、物件 8 土地上に存するところ、所在及び家屋番号は、同土地が甲 2855 番 1527 (物件 7) から分筆された後、変更登記されていない。

エ 本建物については、第三者による占有は認められず、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) 13:45-14:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 C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) +34287.038



(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。

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1736			
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

土地建物位置関係図
(物件8及び10)

表示年月日：2025/04/03

(座標値種別：図上測定) +34287.038



←○写真撮影位置方向・写真番号

(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。

地番区域見出
大字蚕養
字沼尻山

請求部分	所在地		耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山					地番		甲2855番1736	
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		

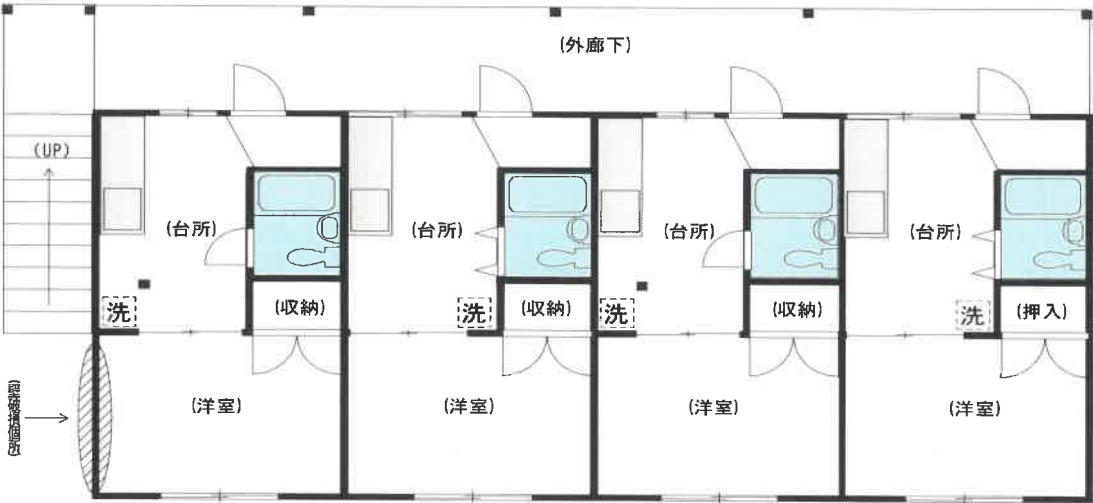
A3→A4縮小

建 物 間 取 図

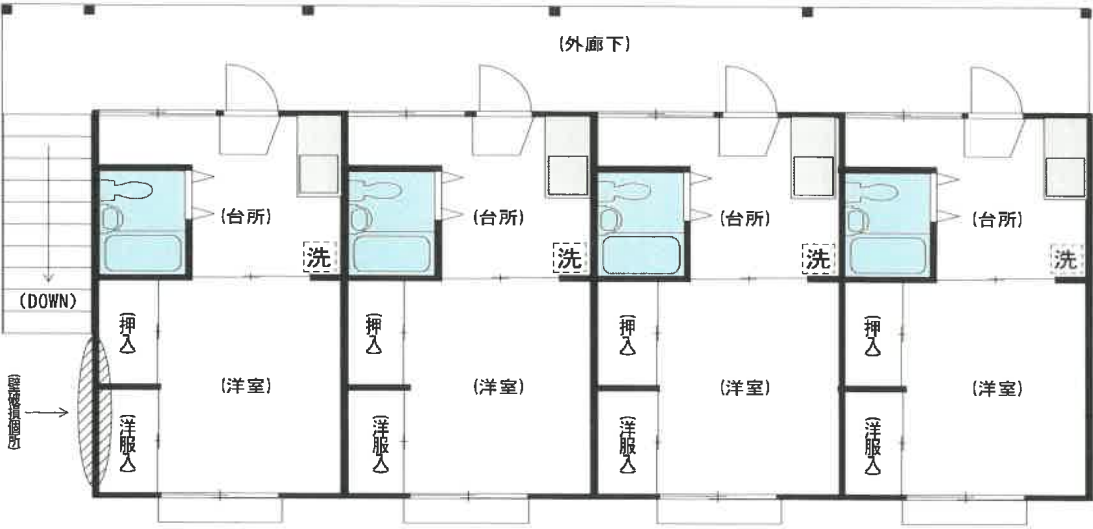
物件10



(1F)



(2F)





物件8

No. 1



物件8

No. 2

物件10



物件8

No. 3

物件10



物件8

No. 4



物件10:1階101の洋室の状況

No. 5



物件10:1階101の台所の状況

No. 6



物件10:1階103の3点ユニットバスの状況

No. 7



物件10:1階104の洋室の状況

No. 8



物件10:1階104の台所の状況

No. 9



物件10:2階204の洋室の状況

No. 10



物件10:2階204の台所の状況

No. 11



物件10:南東角外壁の状況

No. 12



物件10:1階外廊下の状況

No. 13

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4）

（物件8・10）

評価人 不動産鑑定士

澁 川 義 満 印

第1 評価額

一括価格	
金1,860,000円	
内訳価格	
物件8（土地）	金1,580,000円
物件10（建物）	金280,000円

- 1 一括価格は、物件8及び10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8の内訳価格は、物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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)
8	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1736 宅地 720.85㎡	
10	所 在 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1527 甲2855番1527 共同住宅 軽量鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺、 2階建 1階： 92.74㎡ 2階： 92.74㎡ 計 185.48㎡	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山 甲2855番地1736
番号	特 記 事 項		
	① 対象建物（物件10）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8）

位 置 ・ 交 通	JR磐越西線「猪苗代」駅の北東方約16.9km（物件8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15.2km、町立猪苗代中学校まで約15.7km、ヨークベニマル猪苗代店まで約15.2km	
付 近 の 状 況	猪苗代町大字蚕養字沼尻山に位置し、周囲を山林に囲まれ、町道沿いに戸建住宅等が点在し、近隣にはゴルフ場やスキー場などのリゾート施設や旅館等が所在する地域。	
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 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） 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	南側間口約25m、奥行約29.5mの略台形地。 南側で町道と接道する中間画地。尚、西側で接する未舗装通路は第三者所有の民有地(甲2855番1529)であり、道路には該当しない。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約8.5m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10の建物（旅館の従業員寮）の敷地等として従前は利用されていたが、現況、建物は空家の状態にある。 物件8の土地所有者と、物件10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 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8が接道する町道は、公園事業道路等に該当する。

敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の敷地における許可基準は、建ぺい率15%以下、容積率30%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、物件10の建物は、現況、公園事業道路等から離すべき距離内に所在している。福島県会津地方振興局県民生活課で確認したところ、建築当時の許認可に係る記録は資料保管期限を超過しており、記録が存しないことから物件10が適法に許可を取得して建築されたか否かを確認することはできなかった。

② 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いる。

③ 下水道について、物件8が南側で接道する町道に公共下水管が敷設済みで、物件8の敷地内には公共枿も設置済であるが未接続の状態にあり、現況、物件8の地下に設置されている浄化槽設備を利用している。

④ 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8及び10において土壌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10）

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）：平成3年12月17日 新築 経 過 年 数：34年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード 内 壁：ビニールクロス 床：フローリング、クッションフロア 設 備：電気・給排水衛生設備一式 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：92.74㎡ 2階：92.74㎡ 計：185.48㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：共同住宅 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 対象建物の南側壁面部分に大きな損傷が認められる。 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8（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
8	5,390	1.05	720.85	0.90	3,670,000
計					3,670,000

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円/㎡ × 97.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 72 ÷ 5,390円/㎡

◇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：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：105%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：105%

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10 (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
10	230,000	185.48	0.005	210,000

ウ 現価率：

- a 経過年数 34年
- 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%

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

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。

尚、物件10の用途は共同住宅であるが、単身者向け社員寮として建設及び使用されてきた経緯があり収益目的で運用されていないこと、立地条件から賃貸需要が乏しく共同住宅としての収益利用の想定が困難なこと、築年数が経過し維持管理状態も劣ること等を検討した結果、収益還元法は適用できないものと判断した。

(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
8	3,670,000	1.00	0.10	使用借権	370,000
計					370,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件8の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件8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
8	3,670,000	- 370,000		0.80	0.60	1,580,000
10	210,000	+ 370,000		0.80	0.60	280,000
一括価格 (合計)						1,860,000

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郊外立地の単身者向け共同住宅であり、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8 : 1,513,785円
物件10 : 3,348,607円

第7 附属資料

公 図 写
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) +34287.038



(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(touhokutaiheiyuoki2011.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1736			
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

登記年月日：平成4年2月4日

2096397

各階平面図

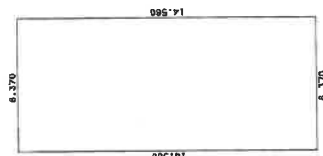
家屋番号
甲2855番1527

建各階平面図

H4.2.4

建物の所在
耶麻郡猪苗代町大字蜜養字沼尻山甲2855番地1527

1～2階同形



求積表

14.560 × 6.370 = 92.747200
合計 92.747200
床面積 92.74 m ²

甲2855
-195

甲2855-1530

甲2855-1529

甲2855-1527

甲2855
-197

甲2855-1534

平成四年貳月四日

作製者

土地調査士
家屋

(平成4年1月29日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

(福島県土地家屋調査士会)

物件10

A3→A4縮小

土地建物位置関係図
(物件7、8及び10)

表示年月日：2025/04/03

(座標値種別：図上測定) +34287.038



+34162.038 (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

請求分	所在	耶麻郡猪苗代町大字蚕養字沼尻山				地番	甲2855番1736			
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		

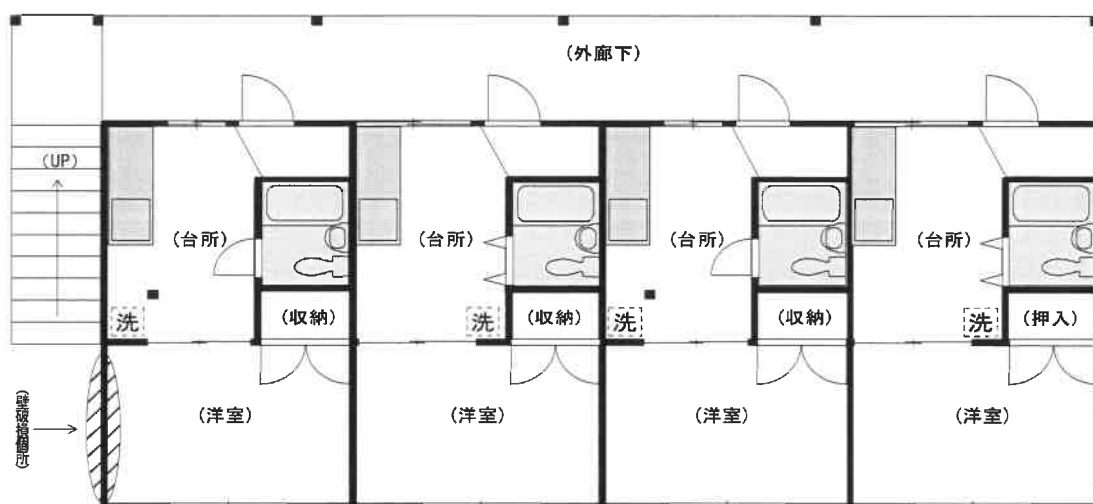
A3→A4縮小

建 物 間 取 図

物件10



(1F)



(2F)

