

【注意】

令和7年(ケ)第45号(物件番号5)

今回の売却は物件番号5のみの売却です。

このファイルには、今回の売却対象外の物件についての記載が含まれていますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠藤 真也

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日から 令和 8年 6月17日まで |
| 開札期日 場 所 | 令和 8年 6月24日 午前10時00分 福島地方裁判所郡山支部売却場 |
| 売却決定 期日 場 所 | 令和 8年 7月 8日 午前 9時30分 福島地方裁判所郡山支部 |
| 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 4月22日から, 当庁閲覧室に備え置きます。 | |

物 件 目 録

☆5 所 在 須賀川市梅田字西ノ内
地 番 65番
地 目 田
地 積 4041平方メートル

物件明細書

令和 8年 3月23日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠藤 真也

1 不動産の表示

【物件番号5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

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されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

5 所 在 須賀川市梅田字西ノ内
地 番 65番
地 目 田
地 積 4041平方メートル



令和 7年(ケ)第 45号

令和 7年10月28日受理

令和 7年12月 8日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

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 | 須賀川市梅田字平次郎内 |
| | 地 番 | 4番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 570平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市梅田字平次郎内 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1057平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須賀川市梅田字平次郎内 |
| | 地 番 | 1番5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 185平方メートル |
| 4 | 所 在 | 須賀川市梅田字葦久保 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 700平方メートル |
| 5 | 所 在 | 須賀川市梅田字西ノ内 |
| | 地 番 | 65番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4041平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 須賀川市梅田字桜木 |
| | 地 | 番 | 53番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1124平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 須賀川市梅田字桜木 |
| | 地 | 番 | 148番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 831平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 須賀川市梅田字桜木 |
| | 地 | 番 | 111番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 805平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 須賀川市梅田字岩瀬 |
| | 地 | 番 | 103番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 459平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 須賀川市梅田字三ツ家 |
| | 地 | 番 | 89番84 |
| | 地 | 目 | 畑 |

物 件 目 録

地 積 117平方メートル
11 所 在 須賀川市梅田字三ツ家
地 番 89番26
地 目 畑
地 積 542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、2 |
| 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、2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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 checked="" type="checkbox"/> 物件1土地につき、上記の者が牛舎小屋(工作物)を設置し、その余を更地の状態で占有している。 <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"/> 物件2土地につき、上記の者が休耕地の状態で占有している。 <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 | <p>物件1土地の現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。現況は、雑種地(農業用施設の敷地)である。</p> <p>物件1土地に土地所有者所有の牛舎小屋(構築物)が存する。</p> |
| 執行官保管の仮処分 | <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 checked="" 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

| | |
|-----------|---|
| 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 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件3) <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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"/> 上記の者が山林の状態で占有している。 <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 | 本土地北側中央付近に祠が存する。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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

| | |
|-----------|---|
| 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 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件4) <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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"/> 上記の者が山林の状態で占有している。 <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 | 熊出没の可能性が高く、危険性が認められたため、本土地上に立ち入っての実地調査は実施せず、安全が確認できる地点からの目視による調査を実施した。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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

| | |
|-----------|--|
| 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5) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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、その余を更地の状態で占有している <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"/> 上記の者が田として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | <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 5 関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <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 (所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成5年春 月日不詳 |
| 最初の契約日 | 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎年 10アール当たり玄米1俵 (当年内支払) <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 本占有権原については、農業委員会の許可を受けていない。 |
| 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

| | |
|-----------|--|
| 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6 |
| 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6) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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で占有している。 <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 | 現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。現況は、原野(荒地)である。本土北東側にコンクリート叩部分が認められた。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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 checked="" 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

| | |
|-----------|--|
| 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7 |
| 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7) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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を占有している。 <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 | 現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。 本土地東側に所有者が設置したビニールハウス(動産)が存在する。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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 checked="" 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

| | |
|-----------|--|
| 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 | <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 8) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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、その余を更地の状態で占有している <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"/> 上記の者が田として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | <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 8 関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <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 (■C (占有者) ■A (所有者) の陳述/□提示文書 () の要旨) | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成7年春 月日不詳 |
| 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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 本件占有権原については、農業委員会の許可を受けていない。 |
| 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

| | |
|-----------|--|
| 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9 |
| 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9) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林() <input type="checkbox"/> 原野() |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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で占有している。 <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 | 現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。現況は、雑種地(未利用地)である。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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

| | |
|-----------|--|
| 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10、11 |
| 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10、11） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（ ） <input type="checkbox"/> 原野（ ） |
| 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 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、その余を更地の状態で占有している <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で占有している。 <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 | 現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。 |
| 執行官保管の仮処分 | <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

| 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11の各土地の所有者です。</p> <p>2 物件5と8の各土地を除き、他人に賃貸したり、無償で使用させている本各土地はありません。</p> <p>3 本各土地は、いずれも隣地との境界が問題になったことはありません。</p> <p>4 物件5土地は、Bに有償で貸しており、物件8土地は、Cに無償で貸しています。この関係については、農業委員会への届出等はしていません。</p> <p>5 物件1土地にある牛舎小屋は、私が建てたものですが、建物と言えるものではないと思ひ、登記はしておらず、また、誰にも貸していません。</p> <p>物件7土地にあるビニールハウスは、私が設置したものです。</p> <p>6 物件4土地は、相続して以降、足を踏み入れたことがなく、おおよその位置は分かりますが、明確に場所を特定することができず、公図写から判断するしかありませんが、前方にある杉木の左側になると思ひます。</p> <p>また、熊がいる可能性が非常に高く、危険であるため、近くまで行つての案内などはできません。</p> <p>7 物件6土地の北東側にコンクリート叩部分がありますが、堆肥置場の跡地です。また、コンクリートで本土地の南側各隣接地との境界を設置したのですが、公図では5番との境界が鍵型になっているのを看過して、より北側の境界に合わせてコンクリートを設置してしまい、境界と異なると亡父に怒られたことがあります。つまり、本土地の南側と5番土地の北側の境界は、設置されているコンクリートのとおりでないということです。</p> <p>8 本各土地のうち、圃場整備事業が実施された土地に関する清算金等は、完済しています。</p> |
| ■ C | <p>1 物件8土地については、隣地を所有していることもあり、Aから頼まれ、今春から無償で借り受けて耕作しています。</p> |
| ■ B | <p>1 Aから物件5土地を借りて耕作するようになって、3年目です。</p> <p>2 小作料は、10アール当たり1俵です。本年度分は、Aに支払いました。</p> |
| ■ 須賀川市農業委員会 担当者 | <p>1 当委員会は、福島地方裁判所郡山支部からの照会に対し、11月6日付で回答したところですが、その回答は、現況地目と転用許可の有無についてのみ回答したものであり、賃貸借等の届出・許可の有無については、調査していませんでした。</p> <p>2 物件5土地及び物件8土地の田については、賃貸借等の届出・許可の事実はありません。</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、法14条地図写、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、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1から11の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - (2) 物件1、2の各土地について
 - ア 繁茂している雑草等により目視による見分ができない箇所がほとんどであるが、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。
 - イ 物件1土地上にある牛舎小屋については、外気分断性がなく、建物要件を満たしていないため、建物とは認められない。
 - ウ 本各土地は、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、隣接地との境界標等を確認することができなかったため、買受人が本各土地の使用を開始するに当たっては、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3土地について
 - ア 樹木等により目視による見分ができない箇所があるが、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。
 - イ 本土地北側中央付近に祠が存するのが見られた。
 - ウ 本土地は、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、隣接地との境界標等を確認することができなかったため、買受人が本土地の使用を開始するに当たっては、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。
 - (4) 物件4土地について
 - ア 本土地は、山林である周辺土地と一体となって連なっている森林の一部であるところ、熊の出没可能性が高く、危険性が認められたため、立入り又は隣接地からの目視による調査を実施することができなかった。
 - イ 所有者の陳述等から特定した本土地について、安全の確保ができるところから確認したところ、本土地上に工作物等は現認できず、第三者の占有がないとまで言い切ることは困難であるが、所有者が有償・無償を問わず、誰にも使用させていないと陳述していることも踏まえ、所有者が占有していると認める。
 - ウ 買受人が本土地の使用を開始するに当たっては、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。
 - (5) 物件5土地について
 - ア 本土地は、稲作を終えた田であり、地割れや陥没などは見られなかった。
 - イ 本土地の耕作者である占有者は、農業委員会の許可を受けていない。
 - (6) 物件6土地について
 - ア 本土地は、コンクリート叩の北東側部分以外は雑草等が繁茂しているところ、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。
 - イ 所有者が境界として設置したコンクリートは、公図と形状が異なっていることもあり、買受人が本土地の使用を開始するに当たっては、隣接地所有者、特に岩瀬5番の土地所有者との間で境界について確認をするのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

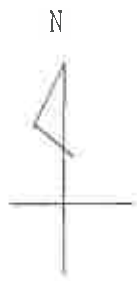
執 行 官 の 意 見

- (7) 物件7土地について
ア 本土地は、休耕地であり、地割れや陥没等は見られなかった。
イ 本土地の東側に設置されているビニールハウスは、所有者が所有する動産と認める。
- (8) 物件8土地について
ア 本土地は、稲作を終えた田であり、地割れや陥没などは見られなかった。
イ 本土地の耕作者である占有者は、農業委員会の許可を受けていない。
- (9) 物件9土地について
ア 繁茂している雑草等により目視による見分ができない箇所がほとんどであるが、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。
イ 本土地は、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、隣接地との境界標等を確認することができなかったため、買受人が本各土地の使用を開始するに当たっては、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。
- (10) 物件10土地について
ア 本土地は、休耕地であり、地割れや陥没等は確認できなかった。
- (11) 物件11土地について
ア 本土地全体が繁茂している篠竹等に覆われており、地割れや陥没などの有無を確認することができなかった。
イ 本土地は、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、隣接地との境界標等を確認することができなかったため、買受人が本各土地の使用を開始するに当たっては、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 本件物件は、物件5、8の各土地を除き、所有者が占有していると認める。
物件5、8の各土地の占有権原については、上記のとおり、農業委員会の許可を受けたものではないと認める。

(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10月30日(木) : : | 執行官室 | 登記全部事項証明書交付申請(11月10日受領) |
| 令和7年10月30日(木) 15:30-16:25 | 物件所在地 | 占有調査(物件4土地を除く)、写真撮影 |
| 令和7年11月14日(金) 9:30-12:20 | 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11月18日(火) 16:10-16:20 | B宅 | Bから事情聴取 |
| 令和7年11月25日(火) 12:50-13:00 | 執行官室 | Cから電話による事情聴取 |
| 令和7年11月28日(金) 10:10-10:20 | 執行官室 | 須賀川市農業委員会担当者から電話による事情聴取 |
| 令和7年11月28日(金) 11:20-11:30 | 福島地方法務局郡山支局 | 登記全部事項証明書交付申請(同日受領) |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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

地区外

物件2

物件1

①

②

⑤

地区外

地区外

4-2

4-1

地区外

2 ①

⑧
1-5

④

5-2

⑥

⑦

5-1

5-7

物件3

1

水

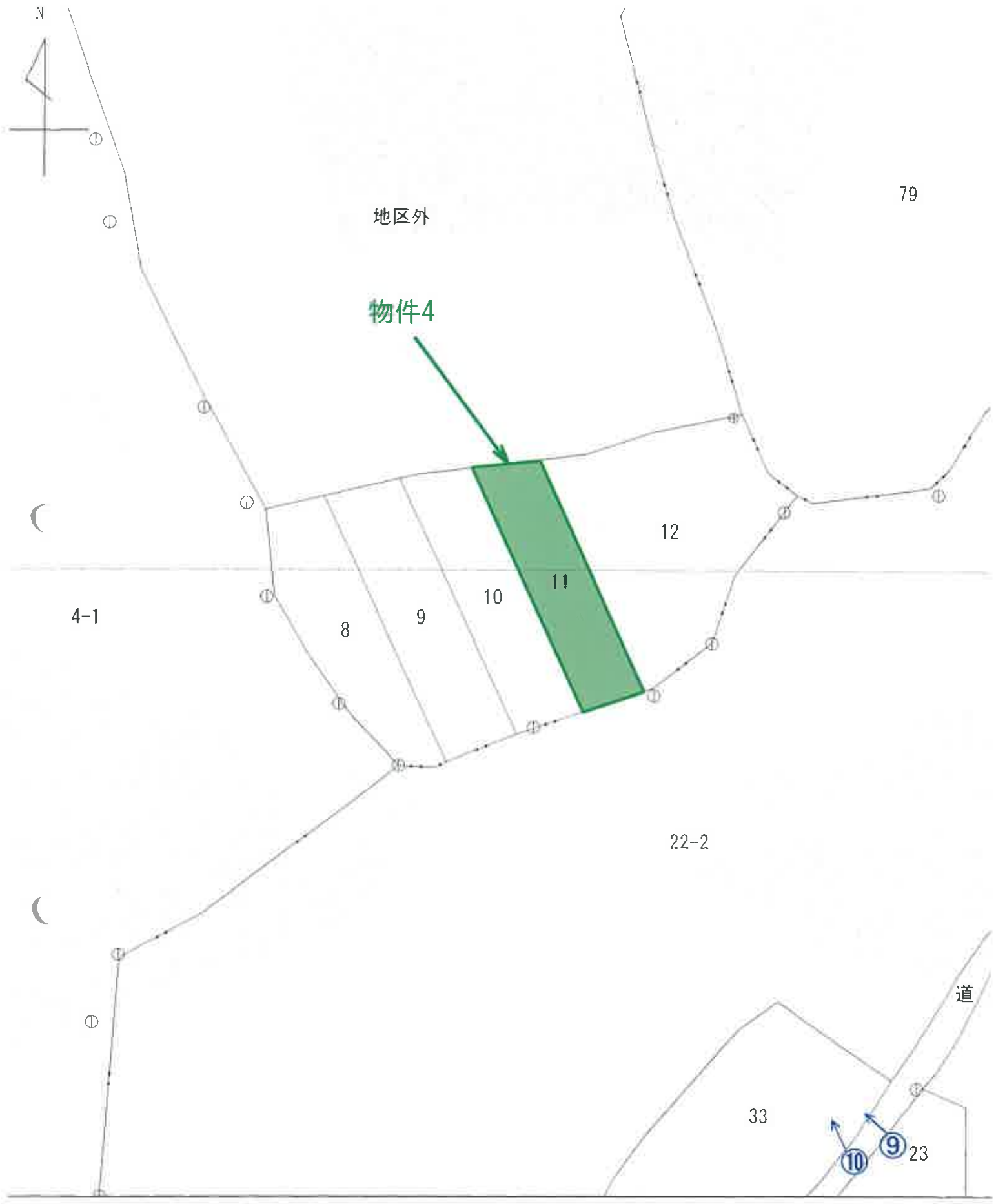
道

←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

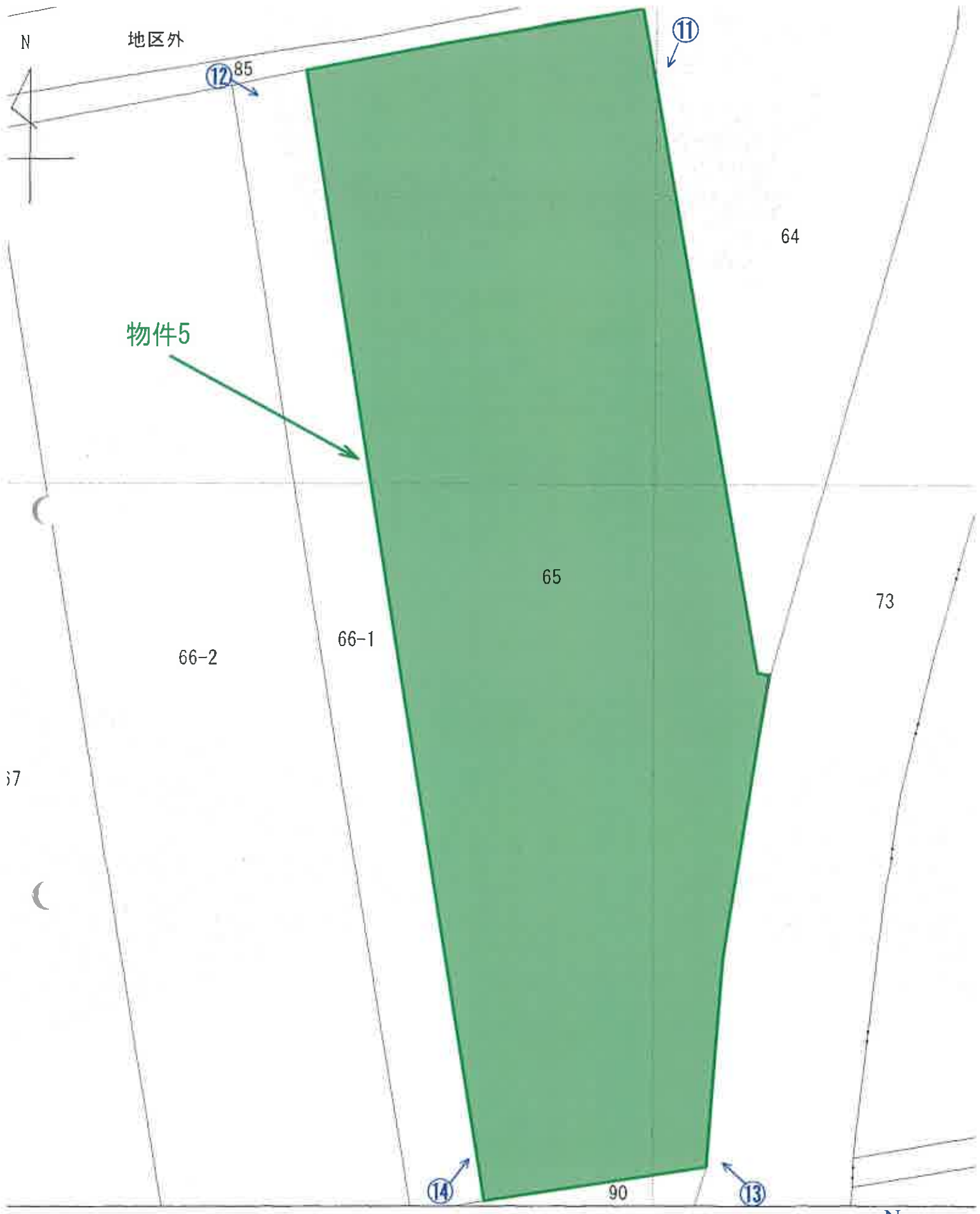
法14条地図写



←○写真撮影位置方向・写真番号



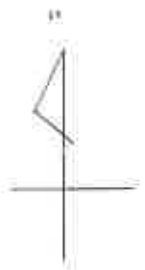
1/1,000
法14条地図写



←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500
法14条地図写



物件6

⑮

地区外

⑱

⑰

53

57

64-2

⑰

52

5

4

⊙

地区外

水

⊙

6-

1

2

18 +

19

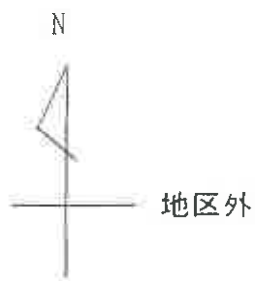
水道

←○写真撮影位置方向・写真番号

N

1/500

法14条地図写



物件8

地区外

地区外

地区外

←○写真撮影位置方向・写真番号

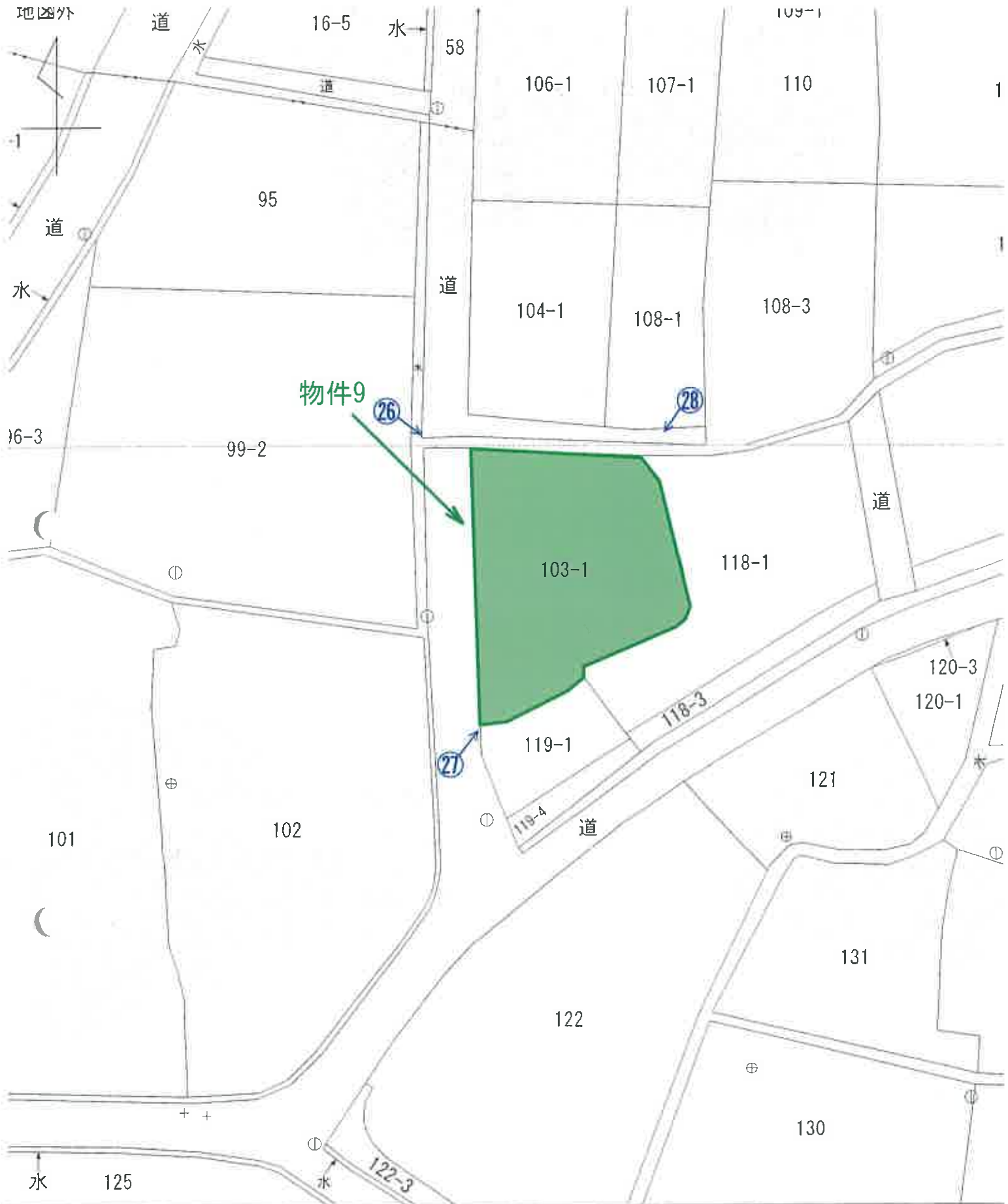


1/500

法14条地図写

(24 枚目)





←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

法14条地図写

(25 枚目)



←○写真撮影位置方向・写真番号

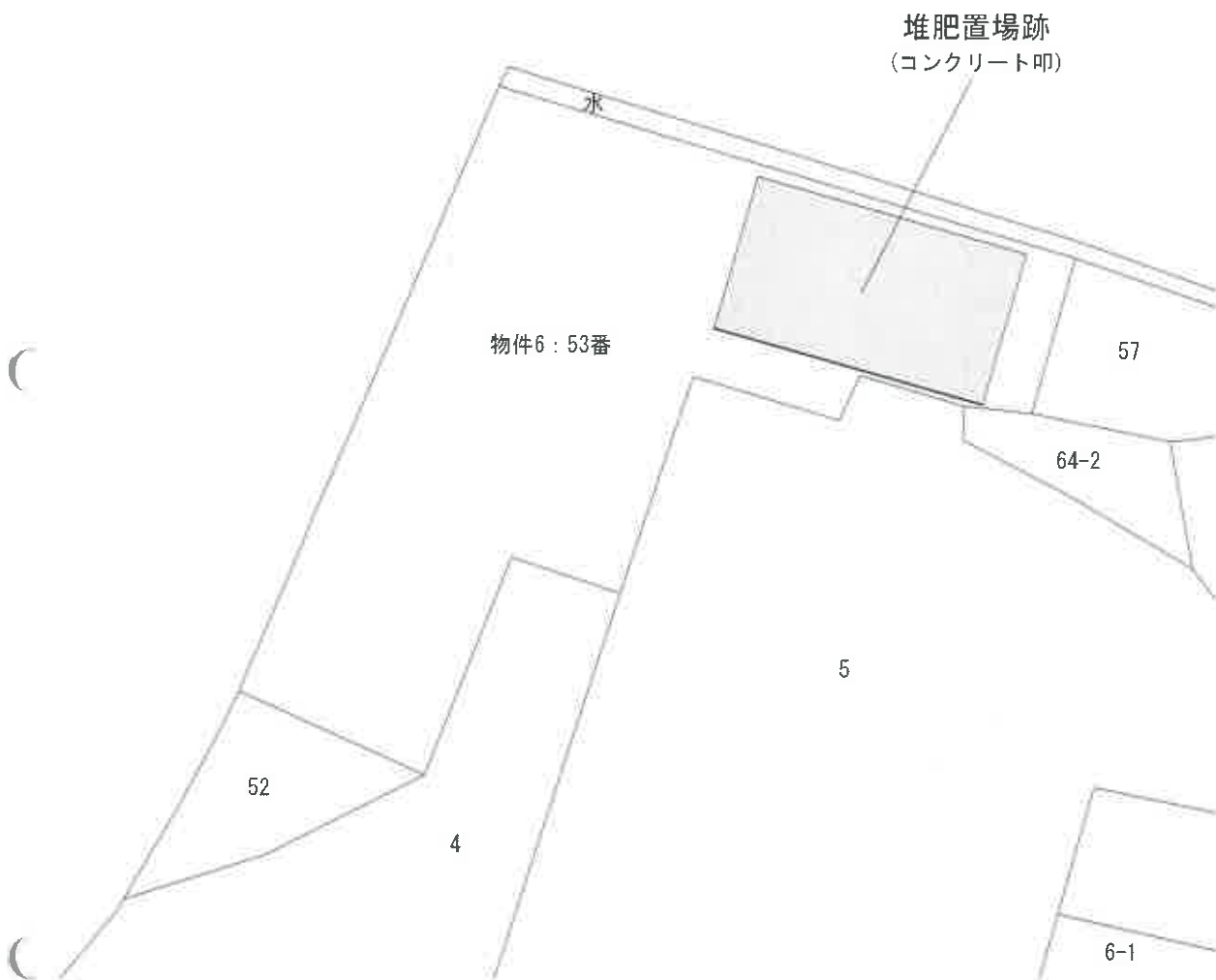


1/500
法14条地図写



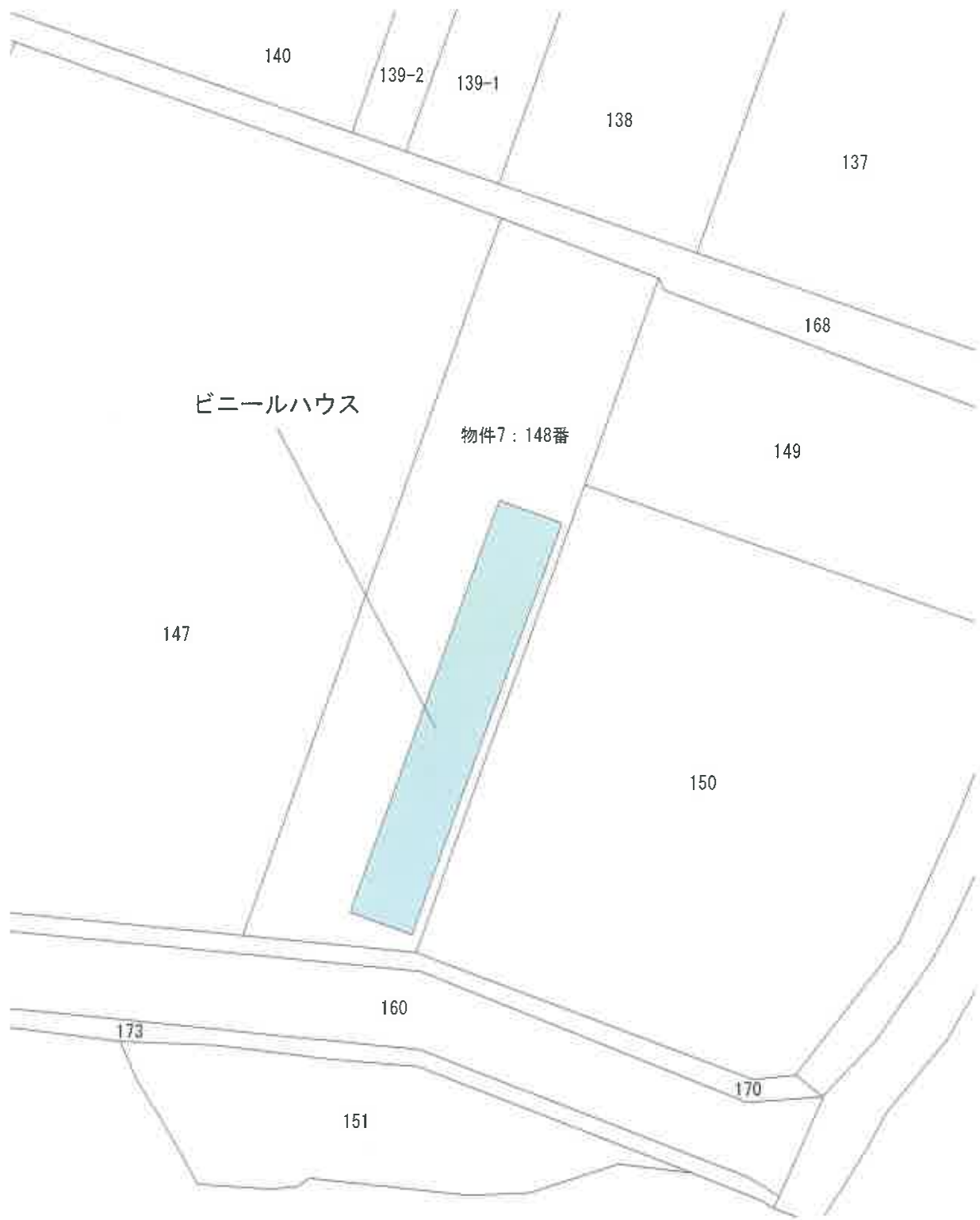
土地建物位置関係図





土地建物位置関係図





土地建物位置関係図



牛舎小屋



物件1

物件2

No. 1

牛舎小屋



物件1

No. 2

牛舎小屋



物件2

物件1

No. 3

牛舎小屋



物件2

物件3

No. 4

牛舎小屋



物件2

物件1

No. 5



物件2

物件3

No. 6



物件3

No. 7

祠



物件3

No. 8



物件4

No. 9



物件4

No. 10



物件5

No. 11



物件5

No. 12



物件5

No. 13



物件5

No. 14



物件6

No. 15



物件6

No. 16



物件6

No. 17



物件6

No. 18

ビニールハウス



物件7

No. 19

ビニールハウス



物件7

No. 20

ビニールハウス



物件7

No. 21



物件8

No. 22



物件8

No. 23



物件8

No. 24



物件8

No. 25



物件9

No. 26



物件9

No. 27



物件9

No. 28



物件10

物件11

No. 29



物件10

物件11

No. 30



物件11

物件10

No. 31



物件11

物件10

No. 32



物件11

No. 33



物件11

No. 34

令和7年(ケ)第45号
令和7年11月14日現地調査
令和7年12月19日評価

福島地方裁判所郡山支部 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73,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金10,000円 |
| 物件2 (土地) | 金63,000円 |

| 各 個 別 の 価 格 | |
|-------------|-------------|
| 物件3 (土地) | 金10,000円 |
| 物件4 (土地) | 金10,000円 |
| 物件5 (土地) | 金1,020,000円 |
| 物件6 (土地) | 金10,000円 |
| 物件7 (土地) | 金50,000円 |
| 物件8 (土地) | 金60,000円 |
| 物件9 (土地) | 金10,000円 |
| 物件10 (土地) | 金10,000円 |
| 物件11 (土地) | 金10,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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 それ以外は、各個別の価格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 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字平次郎内 4番2 田 570㎡ | 雑種地(農業用施設の敷地) |
| 2 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字平次郎内 4番1 田 1,057㎡ | |
| 3 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字平次郎内 1番5 山林 185㎡ | |
| 4 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字葦久保 11番 山林 700㎡ | |
| 5 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字西ノ内 65番 田 4,041㎡ | |
| 6 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字桜木 53番 畑 1,124㎡ | 原野(荒れ地) |
| 7 | 所在地目積 | 須賀川市梅田字桜木 148番 田 831㎡ | |

| | | | |
|------|--|----------------------------------|-----------|
| 8 | 所在地 地目 地積 | 須賀川市梅田字桜木 111番1 田 805㎡ | |
| 9 | 所在地 地目 地積 | 須賀川市梅田字岩瀬 103番1 田 459㎡ | 雑種地(未利用地) |
| 10 | 所在地 地目 地積 | 須賀川市梅田字三ツ家 89番84 畑 117㎡ | |
| 11 | 所在地 地目 地積 | 須賀川市梅田字三ツ家 89番26 畑 542㎡ | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1～11 | <p>登記地目が「田」または「畑」である土地は、すべて農用区域に所在し、農地転用許可を受けていない。</p> <p>1 物件1には、現況、簡易な農業用施設（牛舎小屋）が設置されており、これを雑種地と地目判定した。</p> <p>3 物件3の北側中央には、祠が設置されている。</p> <p>5 物件5は、耕作田として賃貸されているが、農業委員会の許可を受けていない。</p> <p>6 物件6は、現況、長期間放置された荒地となっており、これを原野と地目判定した。北東側にはコンクリート叩きが敷設されており、所有者によれば、かつて堆肥置場として利用していた。</p> <p>7 物件7の東側にはビニールハウスが設置されている。</p> <p>8 物件8は、耕作田として賃貸されているが、農業委員会の許可を受けていない。</p> <p>9 物件9は、所有者によれば、接面する市道沿いにおいて農業集落排水事業施行時の残土置場として利用されたものであり、現況は放置された未利用地となっている。これを雑種地と地目判定した。</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・2：田、物件3：山林）

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | JR東北本線「須賀川」駅の西方約14.7km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約16.4km | |
| 付近の状況 | 田、畑が見られる農家集落背後の地域。 | |
| 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 | 都市計画区域外 _____ _____ _____ _____ 洪水想定区域(最大規模想定0.5m未満) |
| 画地条件 | 間口約35m、奥行約43m程度 ほぼ整形 西～北側市道より0.5m程度低い | |
| 接面道路の状況 | 西～北側幅員約4m舗装市道（建築基準法42条の道路指定はない） | |
| 土地の利用状況等 | 物件1～3は、いずれも土地所有者が以下の状態で占有している。 物件1：簡易な農業用施設(牛舎小屋) 物件2：休耕地 物件3：雑木林 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 物件1には、現況、簡易な農業用施設（牛舎小屋）が設置されており、これを雑種地と地目判定した。 物件3の北側中央には、祠が設置されている。 | |

(物件4：山林)

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR東北本線「須賀川」駅の西方約15.9km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約16.5km | |
| 付近の状況 | 杉、雑木が自生する農村林地地域。 | |
| 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 | 都市計画区域外 _____ _____ _____ _____ _____ |
| 画地条件 | 縦約53m、横約14m程度 不整形 | |
| 接面道路の状況 | 無道路地 | |
| 土地の利用状況等 | 所有者により占有されており、現況は雑木の自生が認められる。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 特になし | |

(物件5：田)

| | | |
|---|--|--|
| 位置・交通 | J R東北本線「須賀川」駅の西方約14.9km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約15.6km | |
| 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 (道路の幅員等の個別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 ————— ————— ————— ————— 洪水想定区域(最大規模想定0.5～3.0m未満) |
| 画地条件 | 間口約52m、奥行約37m程度 ほぼ整形、二方路 南東側市道とほぼ等高、北側県道より1.2m程度低い | |
| 接面道路の状況 | 南東側幅員約7m未舗装市道 北側幅員約7m舗装県道 | (建築基準法42条の道路指定はない) (建築基準法42条の道路指定はない) |
| 土地の利用状況等 | 所有者により占有され、現況、耕作田として賃貸利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし | (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。 |
| 特記事項 | 物件5は、耕作田として賃貸されているが、農業委員会の許可を受けていない。 | |

(物件6：畑)

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | J R東北本線「須賀川」駅の西方約14.5km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約15.2km | |
| 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 (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 _____ _____ _____ _____ _____ |
| 画地条件 | 間口約45m、奥行約41m程度 不整形 ほぼ等高、角地 | |
| 接面道路の状況 | 北西側幅員約4m舗装道路 北東側幅員約3m未舗装道路 | (建築基準法42条の道路指定はない) (法定外公共物) |
| 土地の利用状況等 | 所有者により占有されており、現況は荒れ地であり、一部に堆肥置場の跡が認められる。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 物件6は、現況、長期間放置された荒れ地となっており、これを原野と地目判定した。北東側にはコンクリート叩きが敷設されており、所有者によれば、かつて堆肥置場として利用していた。 | |

(物件7:田)

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | J R東北本線「須賀川」駅の西方約14.7km (道路距離、以下同じ。) 須賀川市役所まで約15.4km | |
| 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 (道路の幅員等の個別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 _____ _____ _____ _____ 洪水想定区域(最大規模想定0.5m未満) |
| 画地条件 | 間口約14m、奥行約60m ほぼ長方形 南側市道より0.5m程度低い | |
| 接面道路の状況 | 南側幅員約4m舗装市道 (建築基準法42条の道路指定はない) | |
| 土地の利用状況等 | 所有者により占有されており、現況は休耕地であり、東側にはビニールハウスが設置されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 物件7の東側にはビニールハウスが設置されている。 | |

(物件8：田)

| | | |
|---|--|---|
| 位置・交通 | J R東北本線「須賀川」駅の西方約14.7km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約15.4km | |
| 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 (道路の幅員等の個別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 ————— ————— ————— ————— 洪水想定区域(最大規模想定0.5～3.0m未満) |
| 画地条件 | 縦約34m、横約45m程度 不整形 無道路地 南側に隣接する地番(111番2、111番3、158番)を介して市道に連絡している。 | |
| 接面道路の状況 | 無道路地 | |
| 土地の利用状況等 | 所有者により占有され、現況、耕作田として賃貸利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 物件8は、耕作田として賃貸されているが、農業委員会の許可を受けていない。 | |

(物件9：田)

| | | |
|---|---|--|
| 位置・交通 | J R 東北本線「須賀川」駅の西方約14.2km (道路距離、以下同じ。) 須賀川市役所まで約14.9km | |
| 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 (道路の幅員等の個別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 _____ _____ _____ _____ _____ |
| 画地条件 | 間口約28m、奥行約28m ほぼ整形 ほぼ等高、中間画地 | |
| 接面道路の状況 | 西側幅員約4m舗装市道 (建築基準法42条の道路指定はない) | |
| 土地の利用状況等 | 所有者が占有しており、現況は未利用地の状態となっている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |
| 特記事項 | 物件9は、所有者によれば、接面する市道沿いにおいて農業集落排水事業施行時の残土置場として利用されたものであり、現況は放置された未利用地となっている。これを雑種地と地目判定した。 | |

(物件10・11：畑)

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | J R東北本線「須賀川」駅の西方約14km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約14.6km | |
| 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 (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 _____ _____ _____ _____ 洪水想定区域(最大規模想定0.5m未満) |
| 画地条件 | 物件10 縦約6m、横約19m程度 ほぼ整形 ほぼ等高、中間画地 物件11 間口約20m、奥行約28m程度 ほぼ整形 ほぼ等高、中間画地 | |
| 接面道路の状況 | 物件10 南側幅員約2.5m未舗装市道（建築基準法42条の道路指定はない） 物件11 無道路地 | |
| 土地の利用状況等 | 物件10・11は、いずれも土地所有者が以下の状態で占有している。 物件10：休耕地 物件11：篠竹が密生 物件10と物件11との間には水路が介在し、一体利用の状態にはない。また、物件10の現況は北側隣接地と類似した状態にあり、篠竹が密生する物件11とは異なった現況にある。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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 | |
| 特記事項 | 特になし | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～11（土地）

評価単位を、地理的接近性、地目、その他特殊な要因により整理した。

| 番号 | 地理的接近性 | 地目 | 特殊な要因 |
|-----|--------|----|----------------|
| 1・2 | 隣接 | 田 | — |
| 3 | | 山林 | 祠があり、需要減退要因となる |

評価単位については、番号1および2を一団の土地として取り扱った。一方、これらに隣接する番号3については、敷地内に祠が存在し、需要減退要因となる特殊な要因があるため、別個の評価単位とした。その他の土地は、地理的に点在しており、それぞれ独立した評価単位として個別に価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------|
| 1 | 500 | 0.40 | 570 | 0.20 | 20,000 |
| 2 | | | 1,057 | 1.00 | 210,000 |
| 3 | 200 | 0.50 | 185 | 1.00 | 20,000 |
| 4 | 100 | 0.40 | 700 | 1.00 | 30,000 |
| 5 | 700 | 1.00 | 4,041 | 1.00 | 2,830,000 |
| 6 | 300 | 0.10 | 1,124 | 1.00 | 30,000 |
| 7 | 500 | 0.32 | 831 | 1.00 | 130,000 |
| 8 | 600 | 0.40 | 805 | 1.00 | 190,000 |
| 9 | 500 | 0.10 | 459 | 1.00 | 20,000 |
| 10 | 300 | 0.57 | 117 | 1.00 | 20,000 |
| 11 | 300 | 0.10 | 542 | 1.00 | 20,000 |

ア 標準画地価格

物件1～11：登記地目は農地「田・畑」、及び「山林」

対象物件は農地、及び山林であり、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。標準的な田・畑・山林の取引価格等を基に査定した。

イ 個別格差：

物件1・2 ：交通接近条件 ： 100%
 ：自然的条件 ： 80% 休耕状態
 ：画地条件 ： 100%
 ：行政的条件 ： 100%
 ：その他の条件 ： 50% 転用許可なし
 格差率 ： 40%

物件3 ：交通接近条件 ： 100%
 ：自然的条件 ： 100%
 ：宅地化条件 ： 100%
 ：行政的条件 ： 100%
 ：その他の条件 ： 50% 祠が設置
 格差率 ： 50%

| | | | |
|------|--------|------|-------------------|
| 物件4 | 交通接近条件 | 40% | 道路との位置関係 |
| | 自然的条件 | 100% | |
| | 宅地化条件 | 100% | |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 100% | |
| | 格差率 | 40% | |
| 物件5 | 交通接近条件 | 100% | |
| | 自然的条件 | 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6 | 交通接近条件 | 100% | |
| | 自然的条件 | 30% | 休耕状態 |
| | 画地条件 | 80% | 形状 |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 40% | 一部コンクリート叩(転用許可なし) |
| | 格差率 | 10% | |
| 物件7 | 交通接近条件 | 100% | |
| | 自然的条件 | 80% | 休耕状態 |
| | 画地条件 | 100% | |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 40% | 一部ビニールハウス |
| | 格差率 | 32% | |
| 物件8 | 交通接近条件 | 50% | 道路との位置関係 |
| | 自然的条件 | 100% | |
| | 画地条件 | 80% | 形状 |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 100% | |
| | 格差率 | 40% | |
| 物件9 | 交通接近条件 | 100% | |
| | 自然的条件 | 100% | |
| | 画地条件 | 100% | |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 10% | 残土置場(転用許可なし) |
| | 格差率 | 10% | |
| 物件10 | 交通接近条件 | 90% | 道路との位置関係 |
| | 自然的条件 | 90% | 休耕状態 |
| | 画地条件 | 70% | 形状等 |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 100% | |
| | 格差率 | 57% | |
| 物件11 | 交通接近条件 | 100% | |
| | 自然的条件 | 10% | 休耕状態 |
| | 画地条件 | 100% | |
| | 行政的条件 | 100% | |
| | その他の条件 | 100% | |
| | 格差率 | 10% | |

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 物件1の地上構築物の状況を勘案した。

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

地上建物等がなく、控除する土地利用権はない。

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 | 20,000 | | | 0.50 | 0.60 | 10,000 |
| 2 | 210,000 | | | 0.50 | 0.60 | 63,000 |
| 3 | 20,000 | | | 0.50 | 0.60 | 10,000 |
| 4 | 30,000 | | | 0.70 | 0.60 | 10,000 |
| 5 | 2,830,000 | | | 0.60 | 0.60 | 1,020,000 |
| 6 | 30,000 | | | 0.50 | 0.60 | 10,000 |
| 7 | 130,000 | | | 0.60 | 0.60 | 50,000 |
| 8 | 190,000 | | | 0.50 | 0.60 | 60,000 |
| 9 | 20,000 | | | 0.50 | 0.60 | 10,000 |
| 10 | 20,000 | | | 0.60 | 0.60 | 10,000 |
| 11 | 20,000 | | | 0.60 | 0.60 | 10,000 |

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正：

現行の農業経営環境や、市場参加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。また、以下の物件は特殊事情も含まれている。

物件1及び2・6・9：農地転用許可がない

物件3：祠が設置され需要減退要因となっている。

物件8：公道との出入りを確保する必要がある。

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

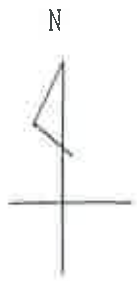
固定資産税課税標準額（令和7年度）

| | | |
|------|---|----------|
| 物件1 | ： | 75,810円 |
| 物件2 | ： | 140,581円 |
| 物件3 | ： | 3,293円 |
| 物件4 | ： | 9,660円 |
| 物件5 | ： | 537,453円 |
| 物件6 | ： | 64,068円 |
| 物件7 | ： | 110,523円 |
| 物件8 | ： | 107,065円 |
| 物件9 | ： | 62,424円 |
| 物件10 | ： | 6,903円 |
| 物件11 | ： | 31,978円 |

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



地区外

地区外

物件2

物件1



4-2

地区外

地区外

4-1

2 ①

1-5

地区外



5-2

物件3

5-1

5-7

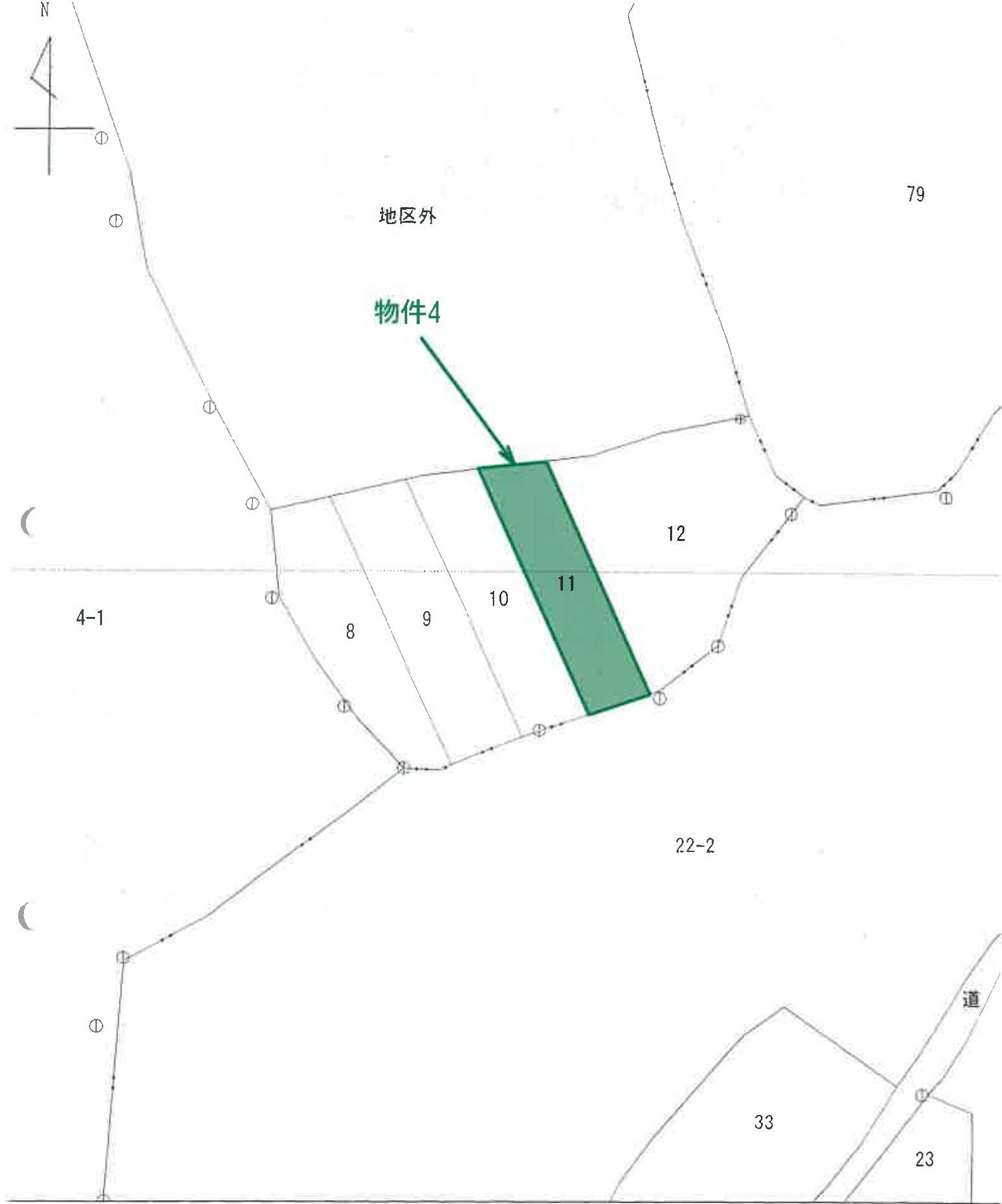
水

道

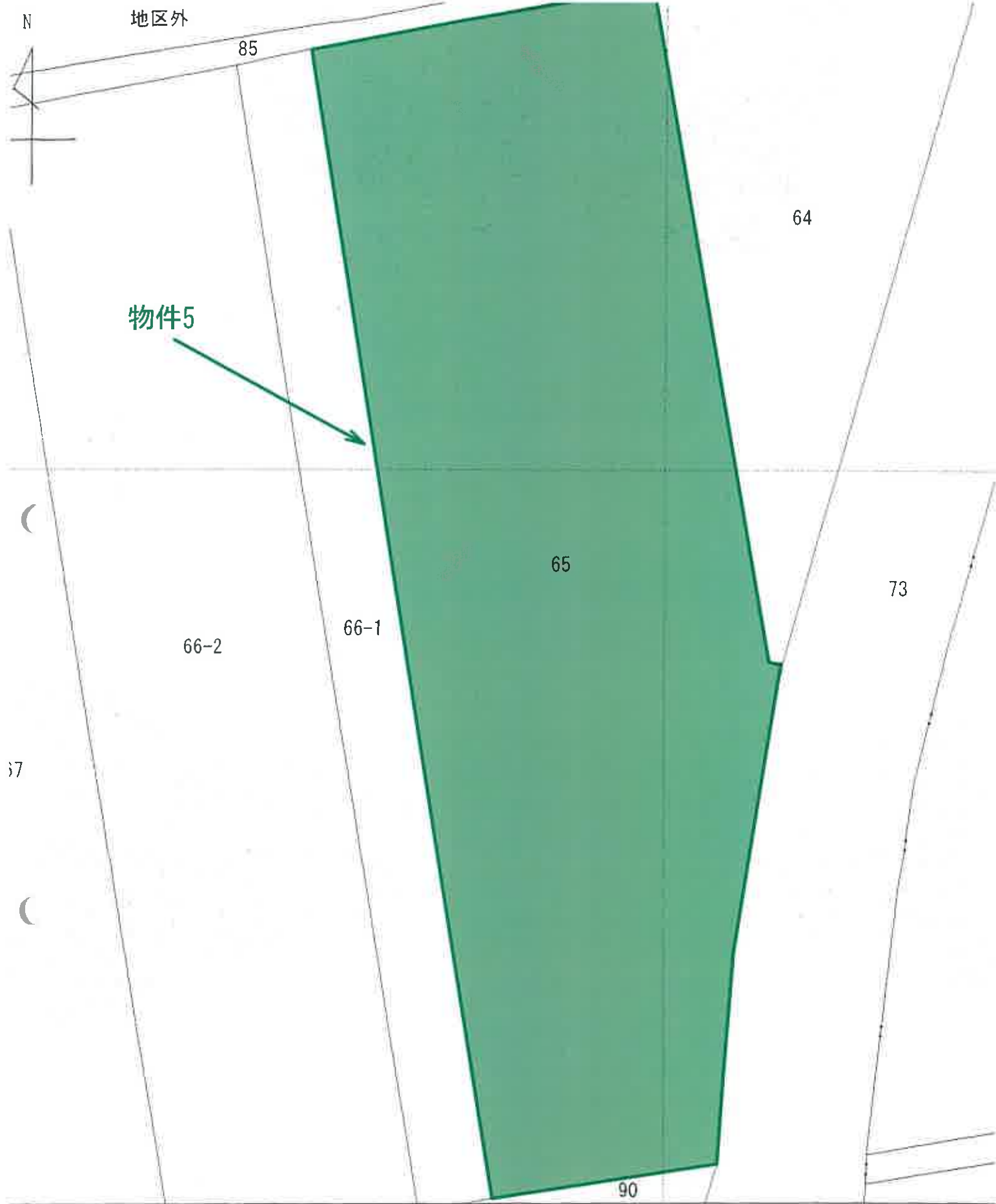


1/500

法14条地図写



1/1,000
法14条地図写



N



1/500

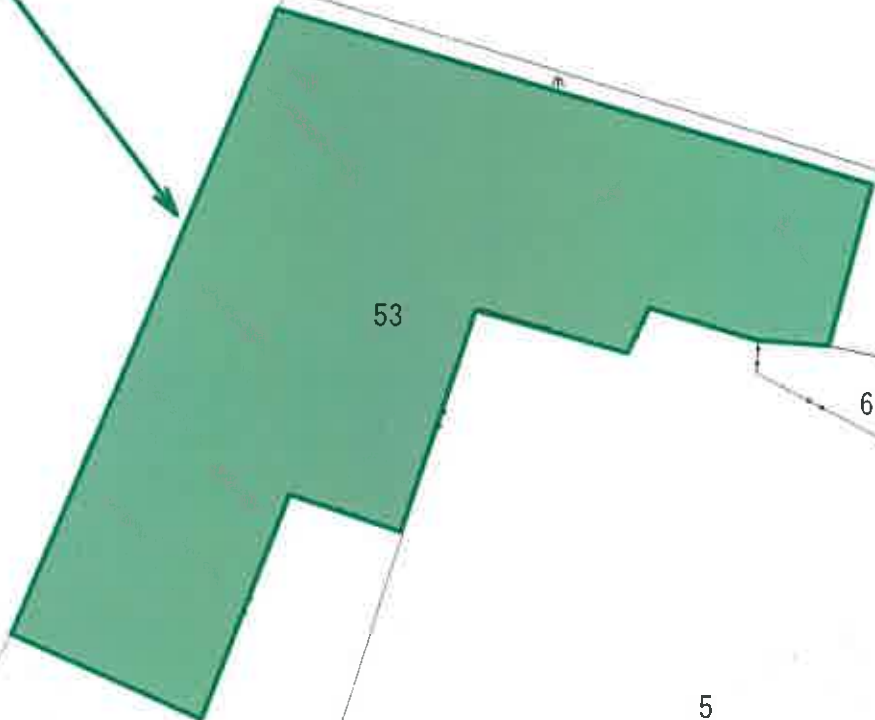
法14条地图写



物件6



地区外



53

57

64-2

52

5

4

⊙

⊙

6-1

地区外

水

水

道

1

2

18 +

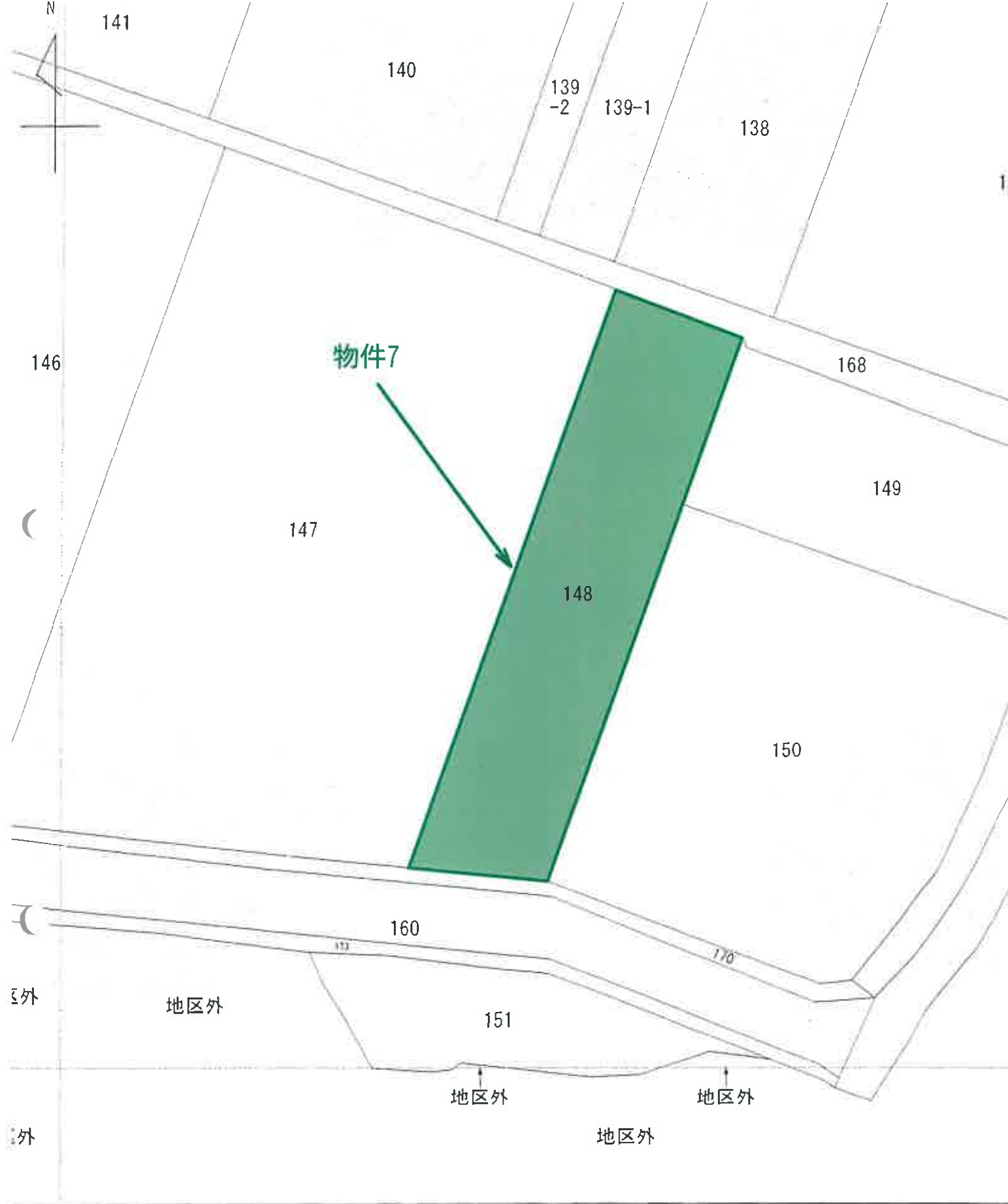
19

N

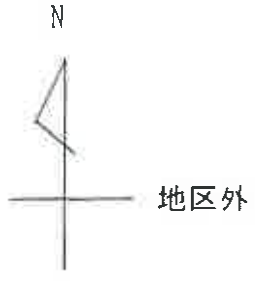


1/500

法14条地図写



1/500
法14条地図写



物件8

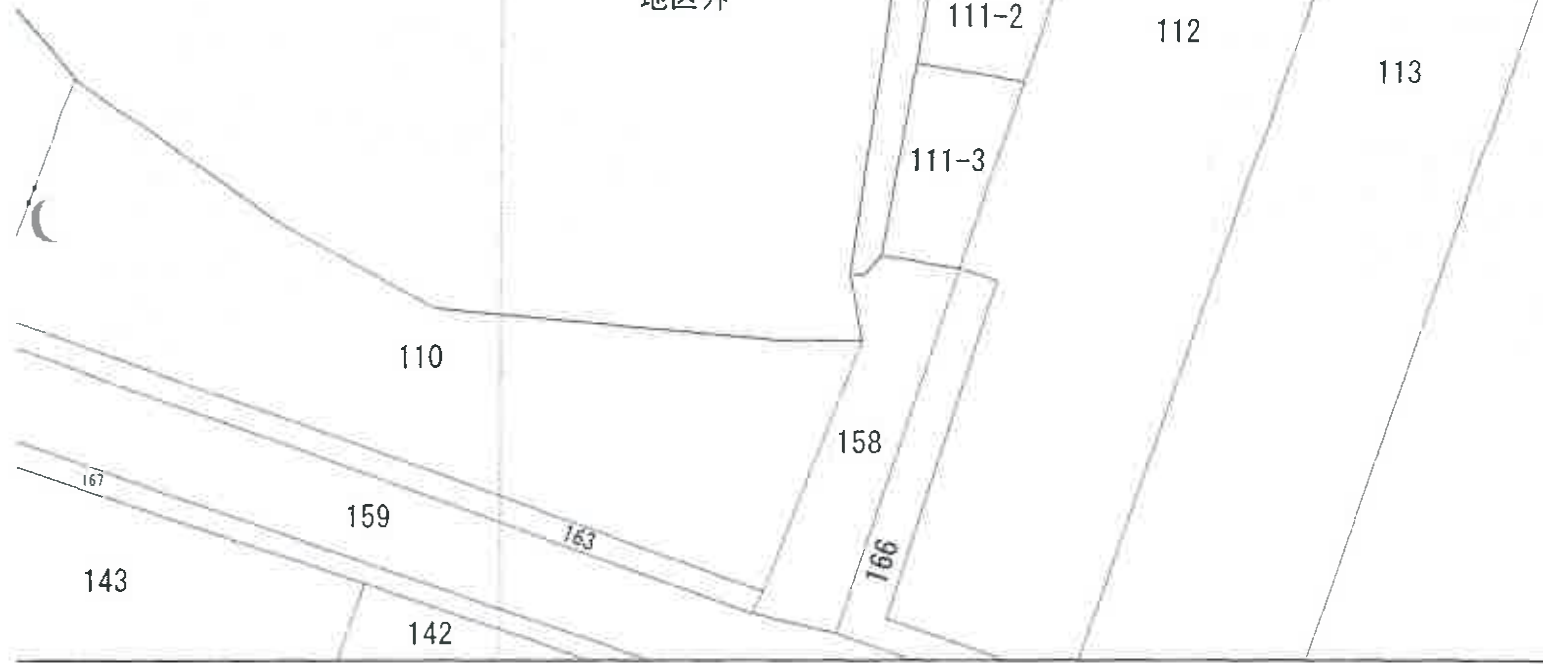


地区外

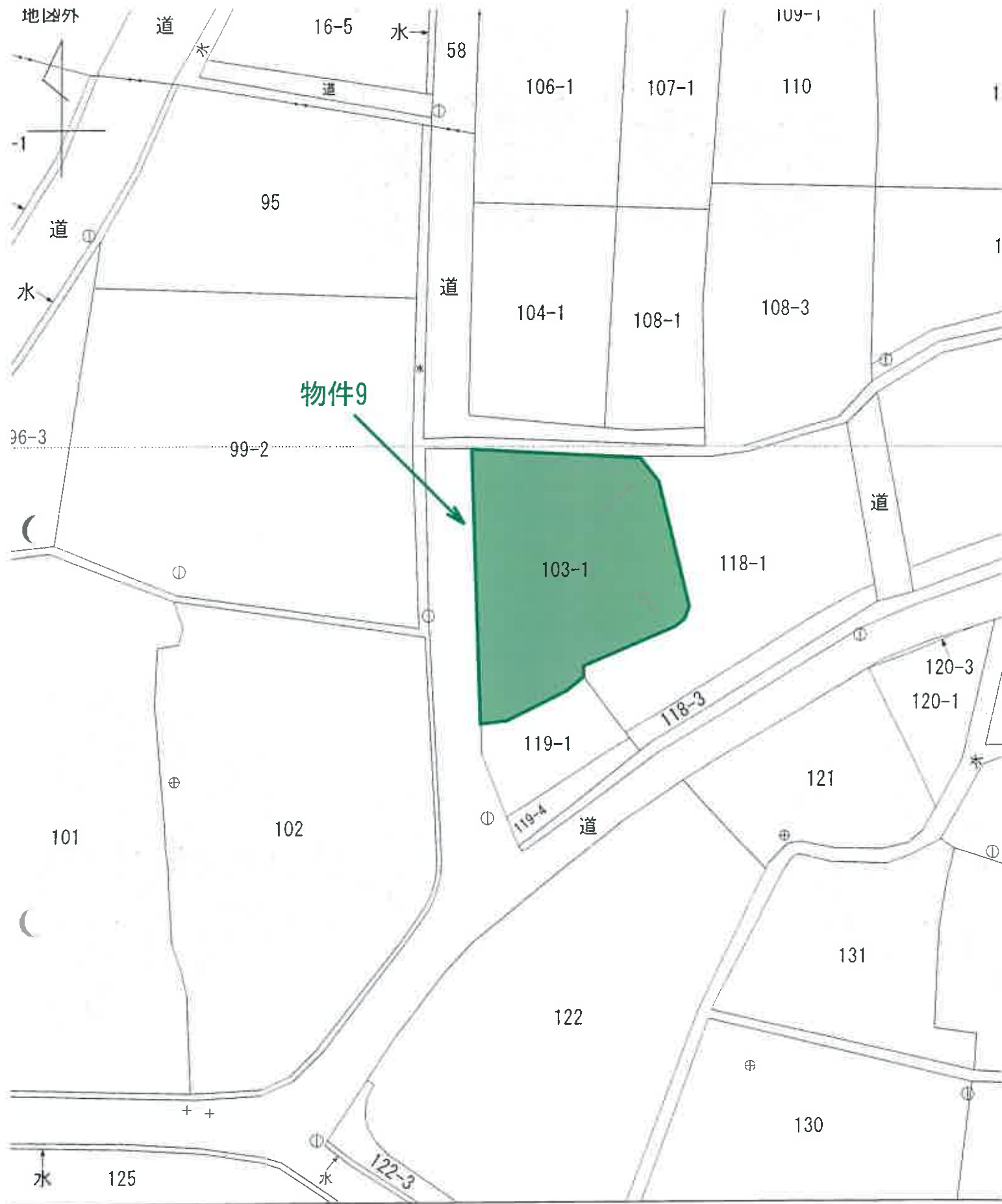


地区外

地区外



1/500
法14条地図写



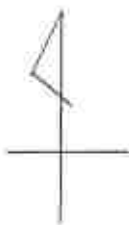
N



1/500

法14条地図写

地区外



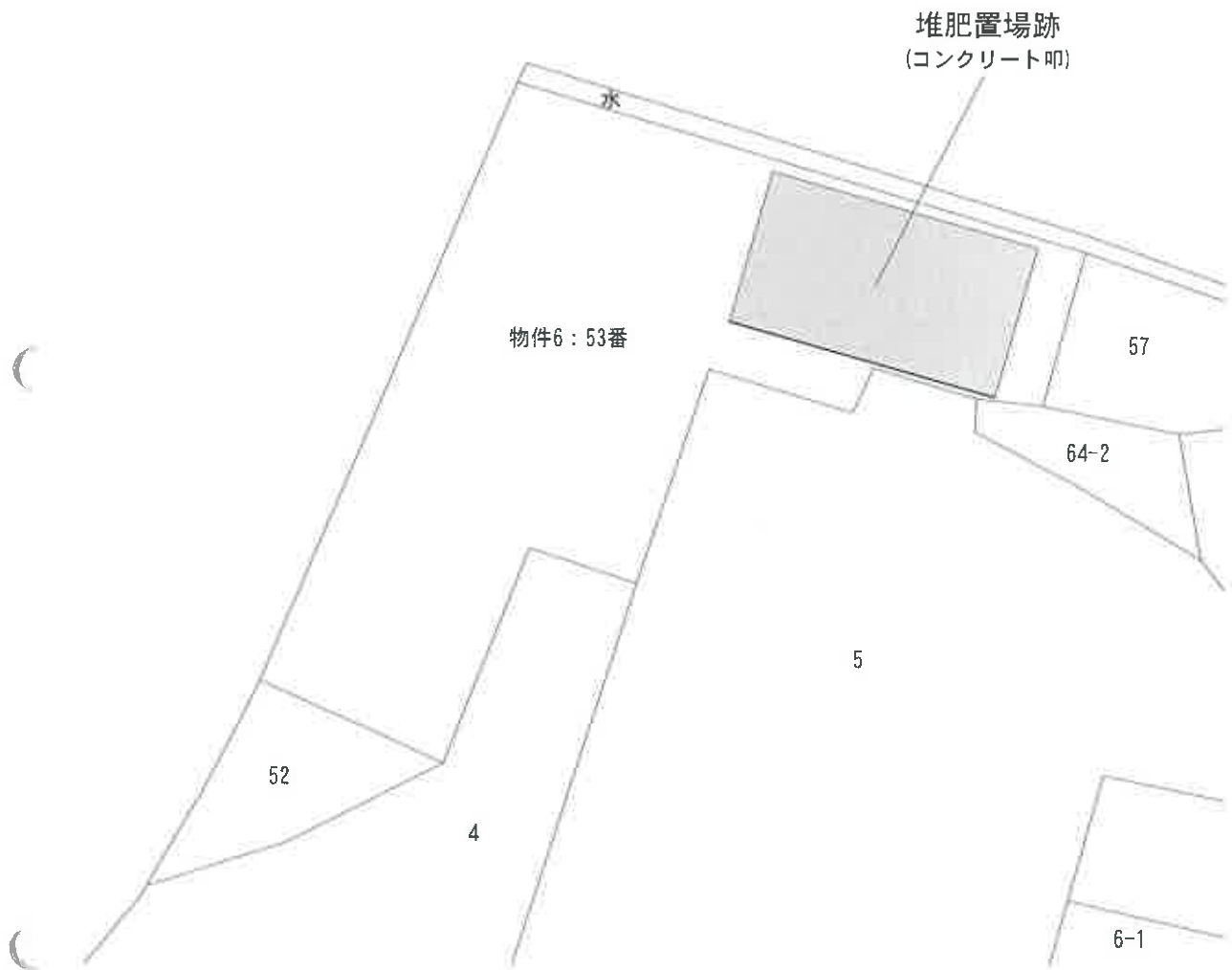
1/500

法14条地図写



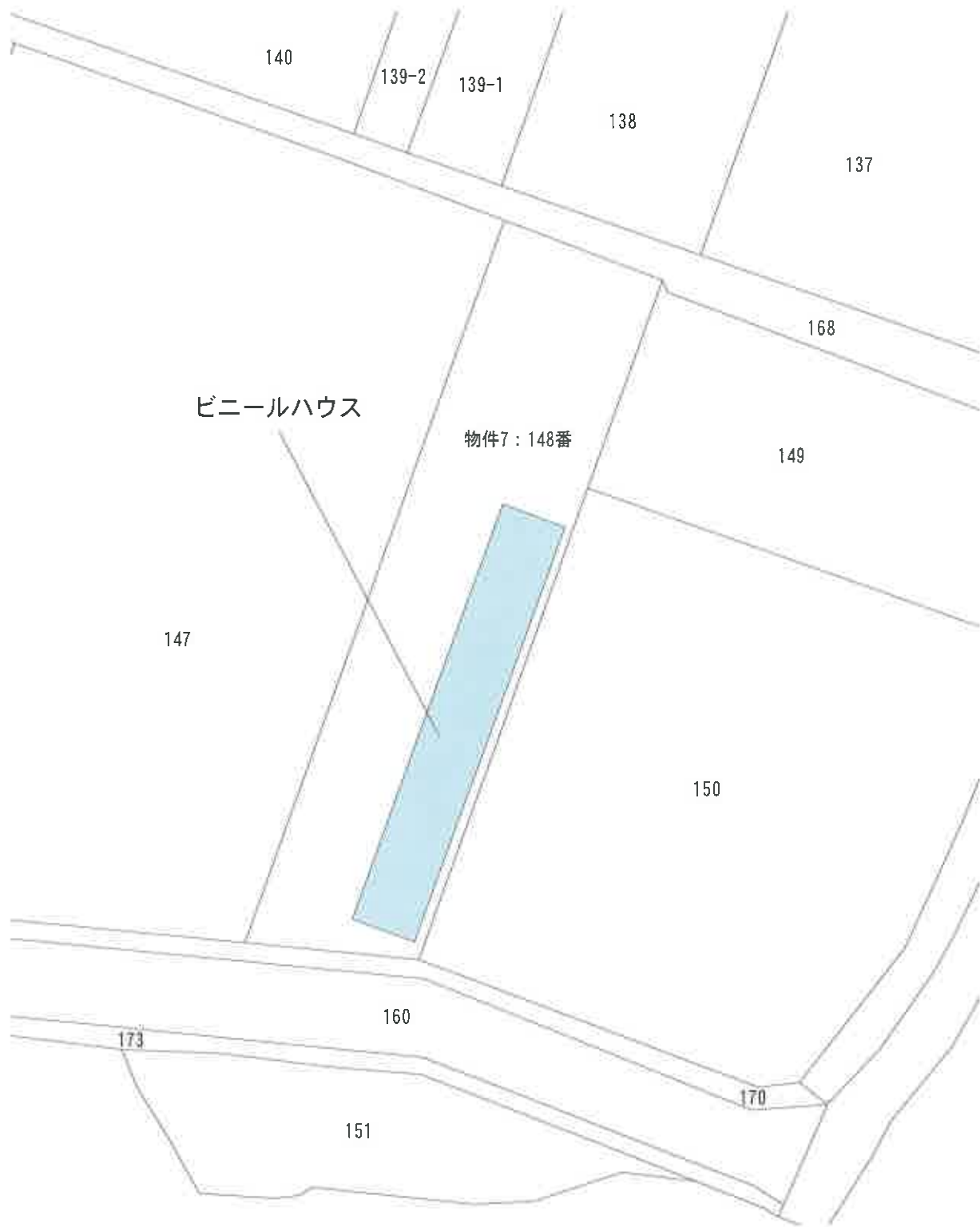
土地建物位置関係図





土地建物位置関係図





土地建物位置関係図

