

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (**追完不可**)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (**追完不可**)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

長野地方裁判所 執行官室 Tel 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 日
長野地方裁判所民事部
裁判所書記官 大輪 昌之

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 7 年 7 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 11 時 00 分 場 所 長野地方裁判所売却場
売却決定期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分 場 所 長野地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
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 6 月 19 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	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	82,354	0
1	340,000				
2	1,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 |
| | 地 番 | 1018番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 321.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1018番地 |
| | 家屋 番号 | 1018番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.80平方メートル
2階 80.35平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月11日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

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，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 |
| | 地 番 | 1018番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 321.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1018番地 |
| | 家屋 番号 | 1018番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.80平方メートル
2階 80.35平方メートル |



令和6年（ケ）第24号
令和6年8月14日受理
令和6年9月25日提出
（評価人 西澤 俊次）

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 松 葉 豊 (印)

（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 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 |
| | 地 番 | 1 0 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1 0 1 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 8 0 平方メートル
2 階 8 0 . 3 5 平方メートル |

(土地・建物用)

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)					
	形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 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		「その他の事項」の と お り					
建 物		物件2					
	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 ☐ 種 類 : ☐ ある ☐ 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居宅(空き家)として、使用している ☐ 「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		☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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(概略図)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
(2枚目)

その他の事項	
東側の隣接地（道路地）について 所 在 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 地 番 1 番 6 地 目 公衆用道路 地 積 9 8 4 平方メートル 所有者 上水内郡牟礼村	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (近隣居住者)	1 お尋ねのとおり、そちら（本件物件）では、以前、ご主人と息子さんが亡くなっていますが、詳しいことは分かりません。 2 その後に所有者になった方のことも知りませんが、草が茂ってきたところに、除草剤を撒いていたのを見かけたことがあります。 3 普段は、人の出入りは全くないと思います。 (令和6年8月28日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。 3 本件土地と周囲の土地との間には、境界杭が確認でき、境界は明らかと思われる。 4 本件建物の東側に、カーポートがある。 5 本件建物内には動産類がない。 6 Aの前の所有者の親族2人が、本件物件で自殺を図り、いずれも死亡した可能性がある。 7 Aに対して、本件調査を知らせる通知をしたが、反応はなく、一切接触できていない。 8 現地での調査等により、本件物件をA以外の者が占有する徴表は伺われないことから、本件物件の占有状況等について、2枚目のとおり認めた。	

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月14日(水)	当 庁	飯綱町関係資料請求(郵送)
令和6年8月19日(月)	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和6年8月21日(水) 14:15-14:30	物件所在地	占有調査、図面作成、写真撮影、全戸不在
令和6年8月22日(木)	債務者兼所有者住所地	通知(投函)、全戸不在
令和6年8月28日(水) 13:40-14:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、某から聴取、評価人同行、全戸不在
令和6年8月29日(木)	長野地方法務局	登記事項証明書請求

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年8月28日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

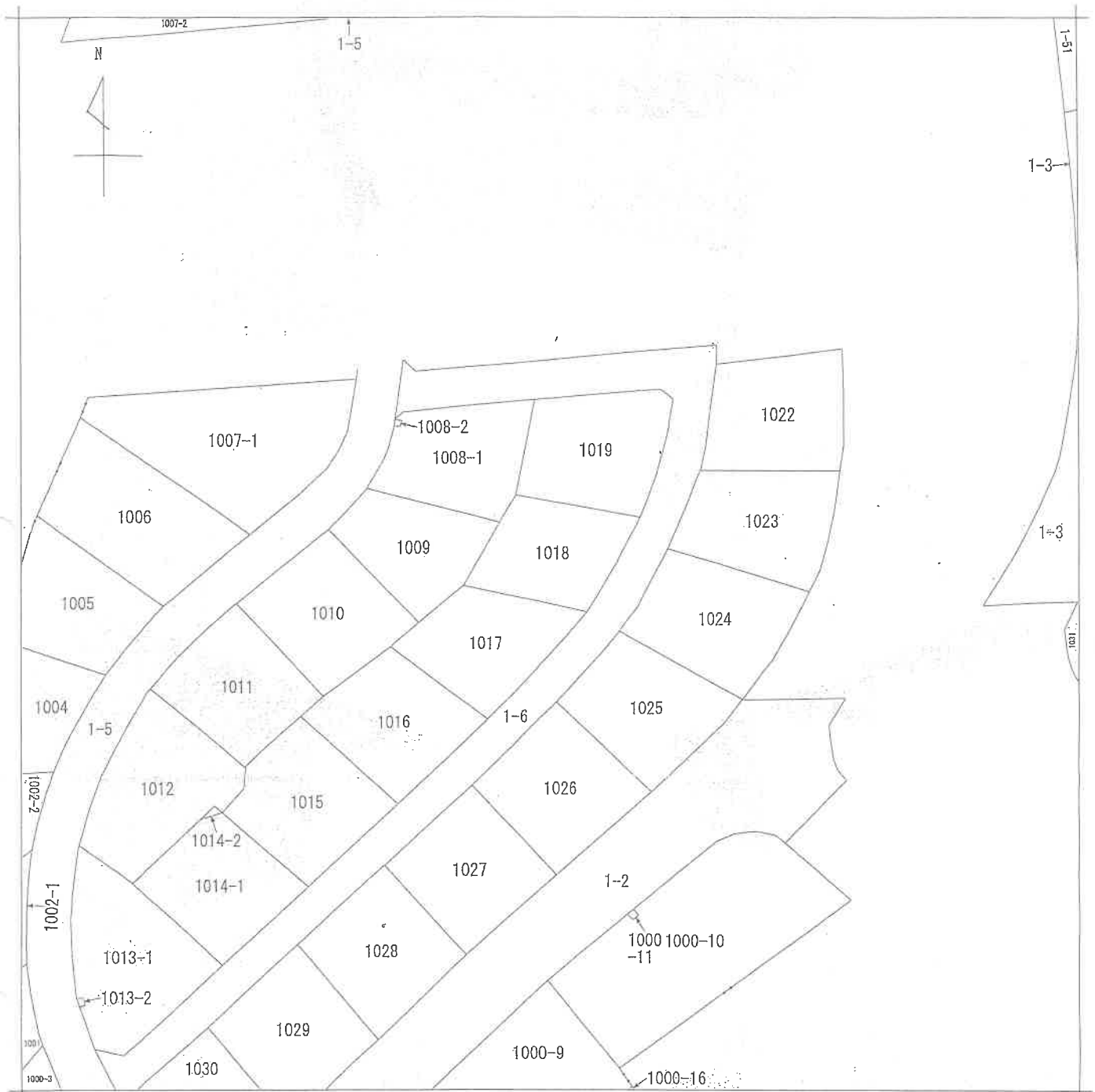
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	上水内郡飯綱町大字豊野字大原				地番	1018番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正3年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局管轄)

令和6年7月9日
東京法務局

地図整理番号：M74921

登記官

(5 枚目)

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

A 3をA 4に縮小

上水内郡飯綱町大字豊野

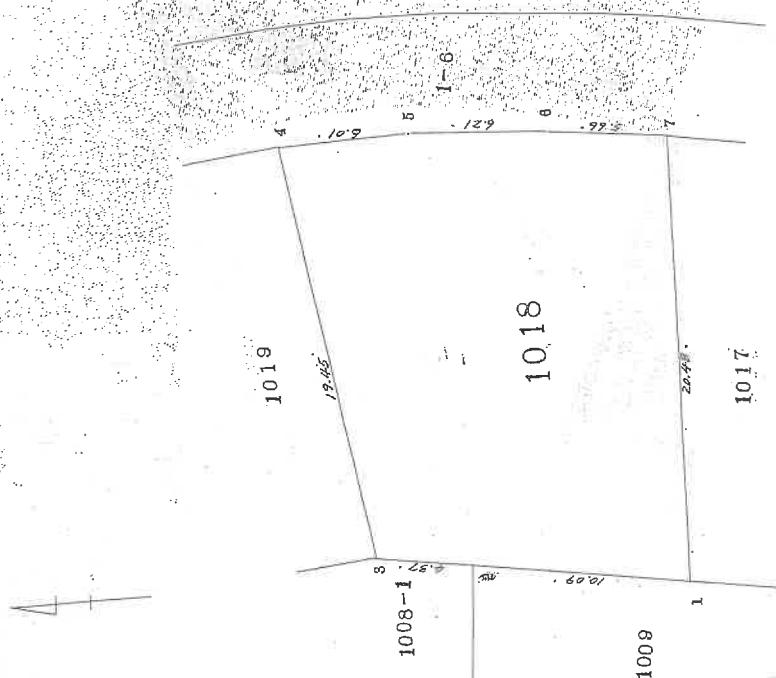
1-7. エンタリート杭

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 類 世

和54年9月8日(戌)

作者

[illegible]

登記年月日：平成20年8月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京地方建設局管轄)

令和6年7月9日

東京建設局

(7 枚目)

A3をA4に縮小

平成20年8月19日登記

建物図面

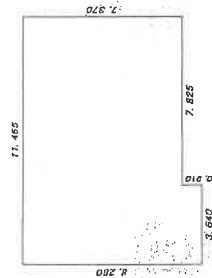
各階平面図

家屋番号 1018番

建物の所在 上水内郡飯綱町大字墨野字大原1018番地



1階

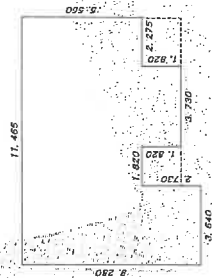


求積表

11.465	x	7.370	=	84.497050
3.640	x	0.910	=	3.312400
計				87.809450

床面積 87.80 m²

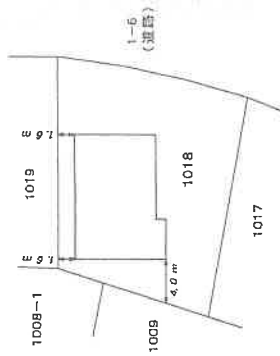
2階



求積表

11.465	x	5.550	=	63.630750
3.640	x	2.730	=	9.972000
3.750	x	1.820	=	6.815000
計				80.417750

床面積 80.35 m²



作成者

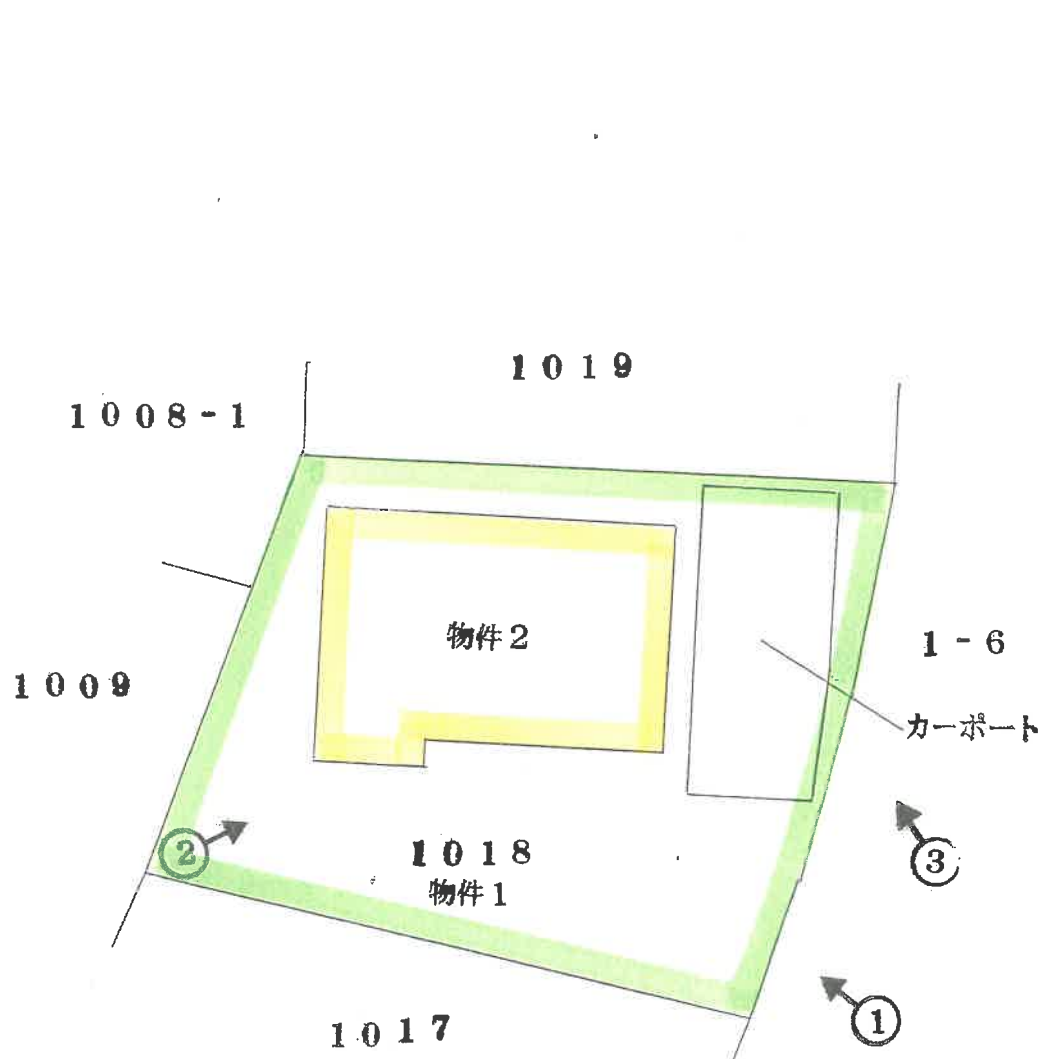
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

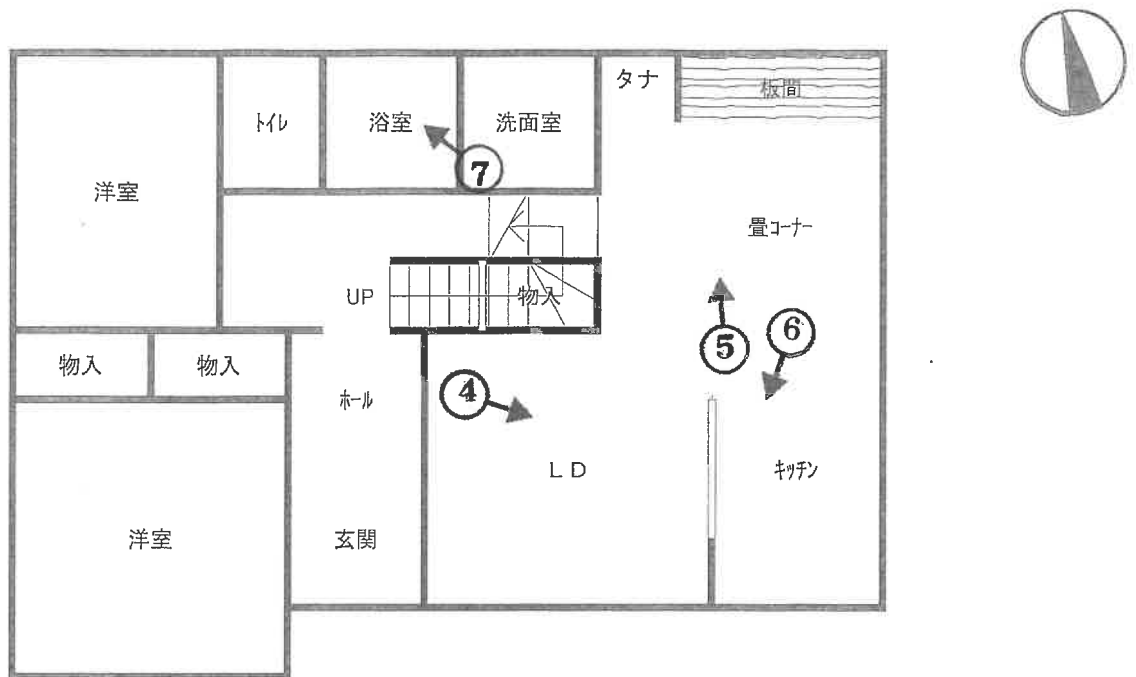
2008年8月18日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）

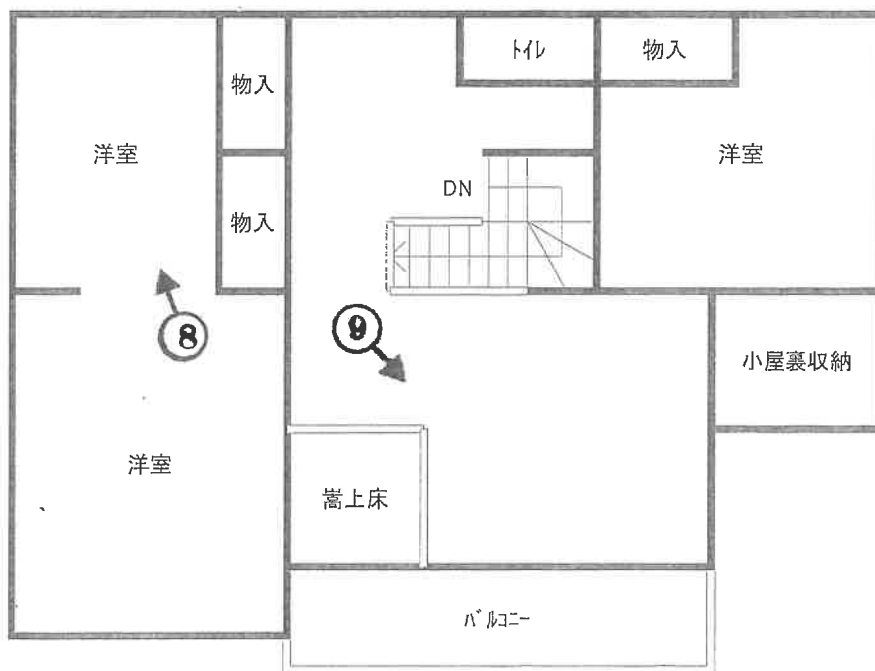


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



（ 9 枚目）

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和6年（ケ）第24号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年5月14日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 澤 俊 次 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 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 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1 0 1 8 番 宅地 3 2 1 . 7 5 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1 0 1 8 番地 1 0 1 8 番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階87.80平方メートル 2階80.35平方メートル	
番号	特 記 事 項		
	なし		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

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）

前回評価書（令和6年10月2日評価）とほぼ変化はない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

前回評価書（令和6年10月2日評価）とほぼ変化はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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＝ オ
1	11,000	0.92	321.75	1.00	3,260,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：高低差が大きい▲8%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件2（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。

前回評価から経過年数が変動したことを考慮した。

物件 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＝エ
2	160,000	168.15	0.41	11,030,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約 17 年，経済的残存耐用年数約 14 年，観察減価率 10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$: 14 \text{ 年} \div (17 \text{ 年} + 14 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \quad \div \quad 0.41$$

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

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	3,260,000	0.3	法定地上権	980,000

イ 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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	3,260,000	-980,000		0.25	0.6	340,000
2	11,030,000	+980,000	1.00	0.25	0.6	1,800,000
一括価格 (合計)						2,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：不自然死のあった可能性のある物件であることによる需要の減退及び売却結果に基いて判定した市場性修正を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格（飯綱-1）

所 在：上水内郡飯綱町大字豊野字大原1444番

価 格：10,800円／㎡

位 置：牟礼駅より2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：296㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側5m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、建蔽率60%、容積率100%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,356,754円

物件2 4,232,740円

（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

現況写真

以 上



南東方から撮影



北東方から撮影

求 意 見 書

西 澤 俊 次 殿

令和 7年 1月 6日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして同封の封筒にて返送してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 1月 8日

評価人

西澤俊次

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 |
| | 地 番 | 1018番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 321.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1018番地 |
| | 家屋 番号 | 1018番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.80平方メートル
2階 80.35平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第24号
令和6年8月28日 現地調査
令和6年10月2日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

西澤 俊次 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 5, 6 1 0, 0 0 0 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 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所在地目地積	上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1018番 宅地 321.75平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上水内郡飯綱町大字豊野字大原 1018番地 1018番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階87.80平方メートル 2階80.35平方メートル	
番号	特記事項		
	なし		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

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）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道北しなの線「牟礼」駅の南方約1.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高原に位置する戸建住宅が中心の大規模既成住宅団地である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 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 6 0 % 1 0 0 % な し ・洪水浸水想定区域の指定はない。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	321.75㎡ 概ね台形 間口：約18m、奥行：約19～20m 北方への下り緩傾斜地 画地のうち建物の建っている部分は道路面より約1.5～2m程度高く、北東側のカーポートは道路面と等高である。南東側は建物への出入り用の傾斜通路になっている。
接面道路の状況	東側 幅員約5.2mの舗装町道（M3-335号線）に接面する。建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面、現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・画地の北東側にカーポートが設置されてある。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成20年8月17日新築 約16年 約15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 サイディング、板貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 電気、浴室、水洗便所 オール電化と推定される。
床面積(現況)	1階 87.80㎡、2階 80.35㎡ 合計 168.15㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 現況調査報告書参照
品 等	中品等	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	現在は空家と推定される。	
特 記 事 項	・所有者兼債務者Aによる本物件の案内はなかった。 ・建物内には家財等の動産がない。建物内は汚れ、傷みはかなり少ない。 ・風呂、システムキッチン等の水回りは、リフォームしてある可能性がある。但し所有者兼債務者Aの案内がなかったため、確定的ではない。 ・所有者兼債務者Aが本物件を買い受ける以前の所有者の親族2人が、本件物件で不自然死した可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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＝ オ
1	11,000	0.92	321.75	1.00	3,260,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：高低差が大きい▲8%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件2（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。

物件 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＝エ
2	160,000	168.15	0.46	12,380,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約16年，経済的残存耐用年数約15年，観察減価率5%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 15 \text{ 年} \div (16 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \times (1 - 0.05) \quad \div \quad 0.46
 \end{aligned}$$

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

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	3,260,000	0.3	法定地上権	980,000

イ 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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	3,260,000	－980,000		0.7	0.6	960,000
2	12,380,000	＋980,000	1.00	0.7	0.6	5,610,000
一括価格（合計）						6,570,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：不自然死のあった可能性のある物件であることによる需要の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格（飯綱-1）

所 在：上水内郡飯綱町大字豊野字大原1444番

価 格：10,800円／m²

位 置：牟礼駅より2.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：296㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側5m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、建蔽率60%、容積率100%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2, 3 5 6, 7 5 4円

物件2 4, 2 3 2, 7 4 0円

（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（出典：国土地理院地図を加工）

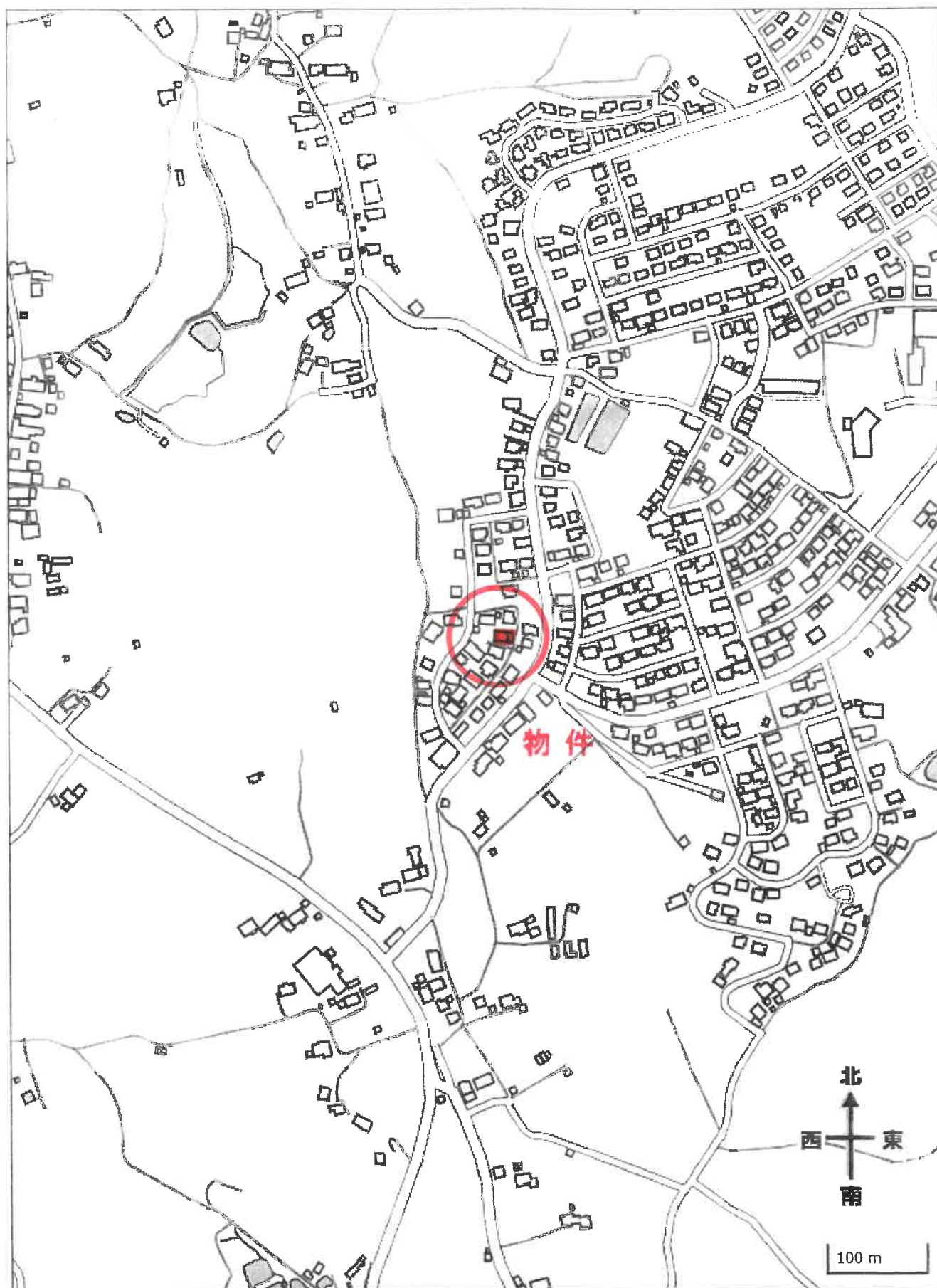
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

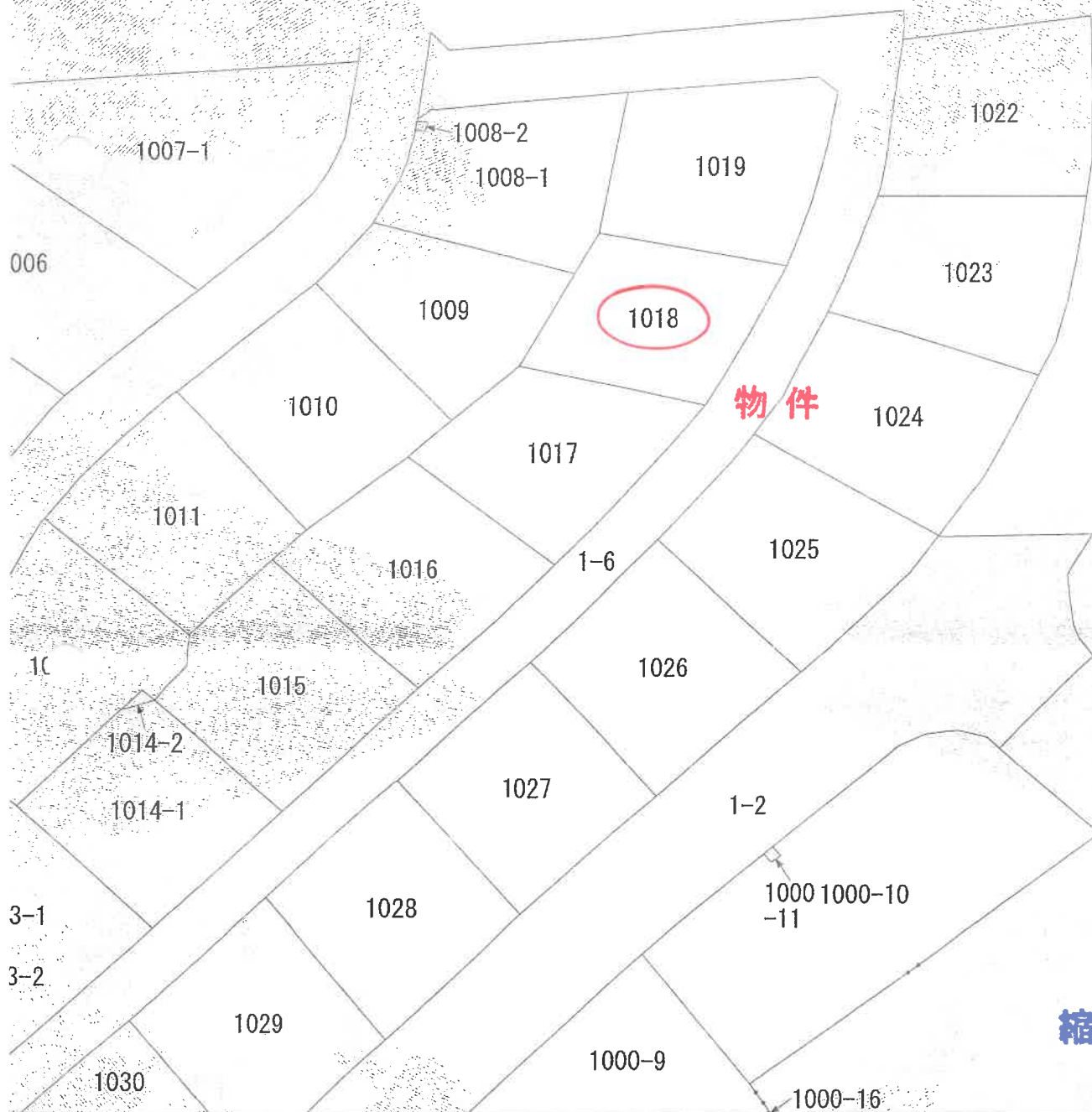
以 上

地理院地図 Vector



位置図

1-5



縮尺 $\frac{1}{600}$

前は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

地番区域見出

大字豊野

大字豊野

登記年月日：昭和55年2月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(豊野地方事務所管轄)

令和6年7月9日

東京地務局

登記官

65.2.28

地番 1018

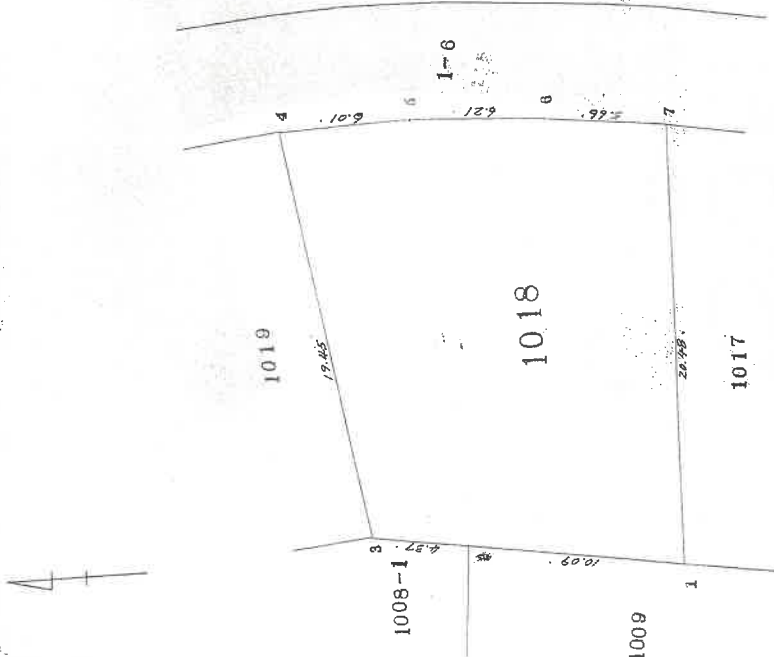
地積測量図

815204

土地の所在 上水内郡幸礼村大字豊野字大原

上水内郡飯綱町大字豊野

NO	X	Y	面積	面積	面積	面積
1	1809.443	-2151.651	10.096	21-35-23	-29171.8400	
2	1818.831	-2147.936	4.371	21-39-11	9690.7316	
3	1822.894	-2146.323	19.452	94-01-58	38311.7632	
4	1821.526	-2126.919	6.017	191-53-33	33086.1983	
5	1815.638	-2128.159	6.216	196-39-02	-5485.0424	
6	1809.683	-2129.940	5.667	199-18-40	-6614.3914	
7	1804.335	-2131.814	20.484	284-26-24	-39173.9172	
TOTAL 25					643.5020	
TOTAL S + SO					321.7510	
TOTAL S + SO					321.7510	
TOTAL S + SO					321.7510	



1-7 コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

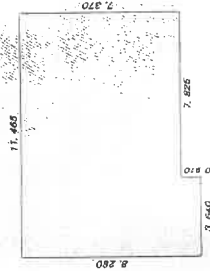
登記年月日：平成20年8月19日

平成20年8月19日登記

各階平面図 建物図面

家屋番号 1018番

建物の所在 上水内郡飯綱町大字豊野字大原1018番地



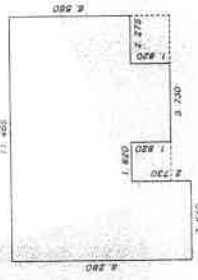
求積表

11.465	×	7.370	=	84.467050
3.640	×	0.910	=	3.312400
計				87.809450

床面積

87.80 m²

2階

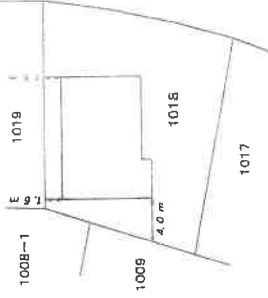


求積表

11.465	×	6.650	=	63.630750
3.640	×	2.730	=	9.937200
3.730	×	1.820	=	6.788600
計				80.356550

床面積

80.35 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方建設局管理)
令和6年7月9日 東京建設局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)