

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 9月18日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

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10月 3日 午前 9時00分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月17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 9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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	43, 735	0
1	920, 000				
2	700, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字川上字霊仙寺山 |
| | 地 番 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字川上字霊仙寺山 2 7 5 5 番地 2
1 7 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 4 6 平方メートル
2階 3 4 . 0 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

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

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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川上字霊仙寺山 |
| | 地 番 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字川上字霊仙寺山 2 7 5 5 番地 2 1 7 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 平方メートル |

令和7年（ケ）第7号
令和7年5月20日受理
令和7年7月18日提出
（評価人 畔上 豊）

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川上字霊仙寺山 |
| | 地 番 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上水内郡飯綱町大字川上字霊仙寺山 2 7 5 5 番地 2
1 7 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 5 5 番 2 1 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 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) ☐ 宅地(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					
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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居宅として、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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)

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 Aさんでしたら、昨晚もいらしたと思います。 2 普段、帰るのは夜遅いかもしれません。 (令和7年5月28日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 明日の調査ですが、県外にいて立ち会うことができないので、変更してもらえないでしょうか。 2 週末に戻るので、来週をお願いします。 (令和7年6月3日に電話で聴取した。)
■某 (近隣居住者)	1 Aさんは昨日いらっしゃいました。 2 この前面道路は信濃町の道路で、冬は信濃町が除雪をしてくれます。その道路脇のこちら側は、飯綱町が草刈りをしています。 (令和7年6月13日に聴取した。)
■某 (飯綱町役場建設水道課担当者)	お尋ねの道路(本件物件の北側の道路)は、県道と町道が混在しているところで、こちらではよく分からないので、信濃町役場で聞いてみてください。 (令和7年6月27日に聴取した。)
■B (信濃町役場建設水道課担当者)	1 お尋ねの道路は、地図上、飯綱町にあるようですが、信濃町の町道のように。 2 その町道の南側にある水路を管理しているのは飯綱町です。 (令和7年6月27日に聴取した。)
■C (飯綱町役場建設水道課担当者)	お調べしたところ、お尋ねの道路がある土地は、国から譲渡を受けていないことが分かりました。詳しくは、財務事務所にお聞きいただくことになると思います。 (令和7年7月4日に聴取した。)
■某 (信濃町役場建設水道課担当者)	1 お尋ねの道路を信濃町が管理するようになった経緯等は分からないかもしれません。 2 その道路があるという信濃町の南側の部分は、こちらの資料では、牟礼村と記載されている図面はあります。 (令和7年7月11日に聴取した。)
■D (飯綱町役場産業観光課担当者)	1 お尋ねの物件(本件物件)は建物付きなので、年間2万2000円の管理費が発生し、当年分を毎年5月末日までに支払っていただいています。 2 管理費は、現所有者の方に滞納があっても、新所有者の方にその分を請求することはありません。 (令和7年7月11日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 本件土地の北側では、境界標と思われるものが確認できるが、南側は草木が生い茂る状態であり、本件土地と周囲の土地との境界は判然としない。
- 4 本件建物内で動物が飼育されていた形跡がある。
- 5 本件建物の南東側に、木造の工作物がある。薪小屋等で利用されていた可能性が考えられるが、一定程度朽廃している様子も窺え、本手続きにおいては、動産とすることが相当と判断した。
- 6 本件土地の北側の隣接地の公図を請求したところ、上水内郡信濃町の筆のものが交付され、当該公図の南端には水との記載がある。本件土地の北側には凡そ東西方向に道路が通っているが、公図上、その道路は確認できない。また、関係人の陳述等によれば、本件土地と同道路との間に、飯綱町が所有する土地が介在している可能性もある。
- 7 現地での調査、関係人の陳述により、本件物件の占有状況等について、2枚目のとおり認定した。

(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7年5月20日(火)	当 庁	飯綱町関係資料請求(郵送)
令和7年5月28日(水) 15:30-15:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取、全戸不在
令和7年5月30日(金) 10:10-10:50	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和7年6月3日(火)	当 庁	Aから聴取(電話)
令和7年6月13日(金) 13:40-14:20	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7年6月27日(金) 15:30-15:40	飯綱町役場	担当者某から聴取
令和7年6月27日(金) 15:55-16:20	信濃町役場	担当者Bから聴取
令和7年7月4日(金) 15:30-15:40	飯綱町役場	担当者Cから聴取
令和7年7月8日(火) 13:15-13:30	関東財務局長野財務事務所	担当者某から聴取
令和7年7月11日(金) 12:00-12:20	信濃町役場	担当者某から聴取
令和7年7月11日(金) 14:00-14:15	飯縄町役場	担当者Dから聴取
(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7年6月13日 目的物件は不在だったので、立会人Eを立ち合わせ、債務者から借り受けた鍵を用いて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

(5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。

地番
区域
見出



A 大字川上

請求部	所在	上水内郡飯綱町大字川上字霊仙寺山				地番	2755番2171			
出力縮	1/1000	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	平成1年10月20日			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。

令和7年5月7日
長野地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

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。
令和7年5月30日 長野地方裁判所

登記簿

(7 枚目)

A3をA4に縮小

10.24

地積測量図

地番 2755-2185 ~ 2193

811052

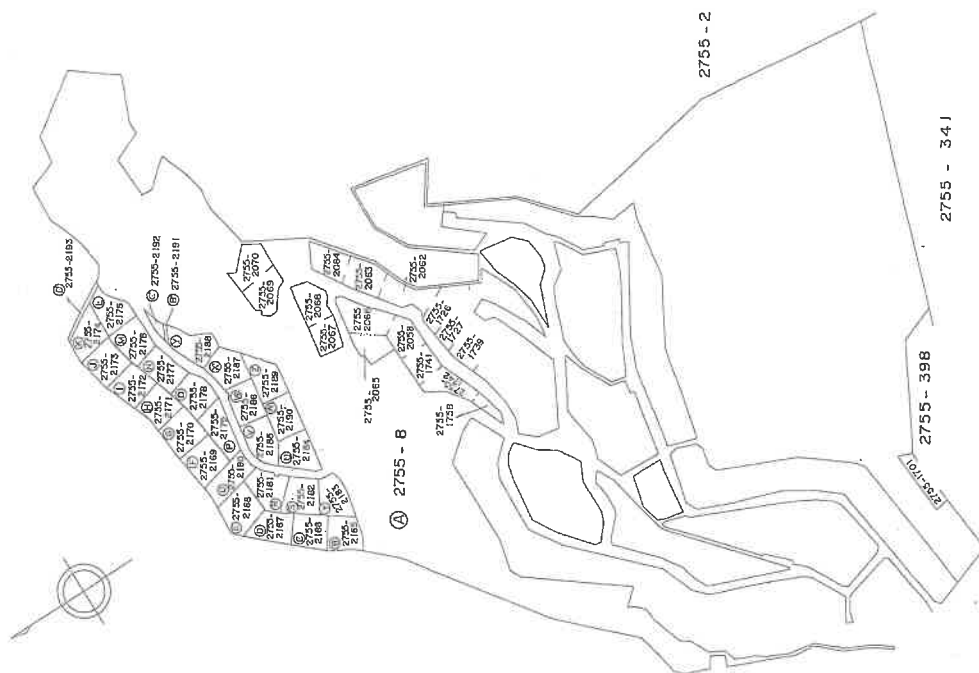
土地の所在 上水内郡飯綱町大字川上

地番 2755 - 8 残地計算 (A)

(A) 求積

$$A = (B + C + D + E + F + G + H) + \\ + J + K + L + M + N + O + P + Q \\ + R + S + T + U + V + W + X + Y \\ + Z + A + B + C + D)$$

$$298001.3630950 - (1058.3272485 + 1056.2729730 \\ + 1041.3820865 + 1083.9184670 + 1090.3059365 \\ + 1080.9729445 + 1015.3233785 + 1008.4631130 \\ + 1097.4224840 + 1091.0776280 + 1011.9290240 \\ + 1046.8457735 + 1022.5859945 + 1031.1962970 \\ + 1011.1350420 + 1053.7881865 + 1043.1337895 \\ + 1028.9864540 + 1019.7474180 + 1050.9250400 \\ + 1043.8691300 + 1012.8378145 + 1044.3281550 \\ + 1044.8800270 + 1043.2396065 + 1054.0328370 \\ + 53.0688595 + 148.8998890 + 28.1085130) \\ = 270587.8561090 \\ 地積 270587.85 m²$$



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。
令和7年5月30日 長野地方方法務局

(8 枚目)

A3をA4に縮小

1, 10, 24

地 番 ④ 2755 - 2171 地 積 測 量 図

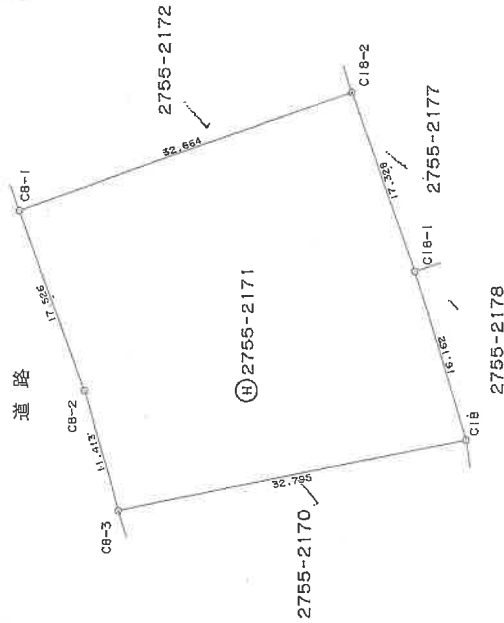
土地の所在 上水内郡飯綱町大字川上

土地の所在 上水内郡飯綱町大字川上

土地の所在 上水内郡飯綱町大字川上

経 緯 求 積 表

地番 測点	2755 - 2171	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
C18		1500.844	1523.505	-41809.547715	16.162
C18-1		1505.574	1538.959	16148.296787	17.328
C18-2		1511.337	1555.301	56947.346115	32.664
C8-1		1542.189	1544.572	38293.029024	17.526
C8-2		1536.129	1528.127	-14015.980844	11.413
C8-3		1533.017	1517.146	-53532.496610	32.795
		面 積	2030.646757		
		面 積	1015.3233785		
		地 積	1015.32	m ²	



○ 境界杭はすべてコンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

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。
令和7年5月7日 長野地方方法務局

(9 枚目)

登記簿

A3をA4に縮小

平成13年12月26日 登記

各 階 平 面 図

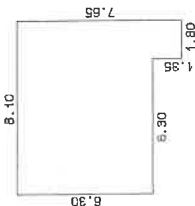
建 物 図 面

家屋番号 2755-2171

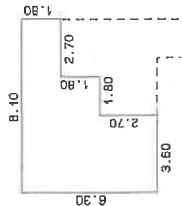
建物の所在 上水内郡牟礼村大字川上字霊仙寺山 2755-2171

上水内郡飯綱町大字川上

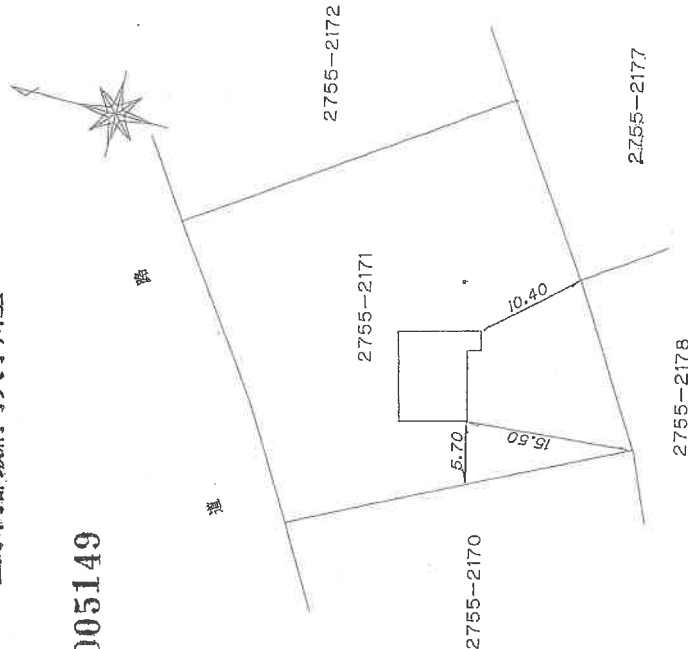
005149



一階 求積
1.80 X 1.35 = 2.4300
8.10 X 6.30 = 51.0300
計 床面積 53.4600
53.46 m²



二階 求積
3.60 X 6.30 = 22.6800
1.80 X 3.60 = 6.4800
2.70 X 1.80 = 4.8600
計 床面積 34.0200
34.02 m²



作製者 士家屋

22 日作製

縮尺

1/250

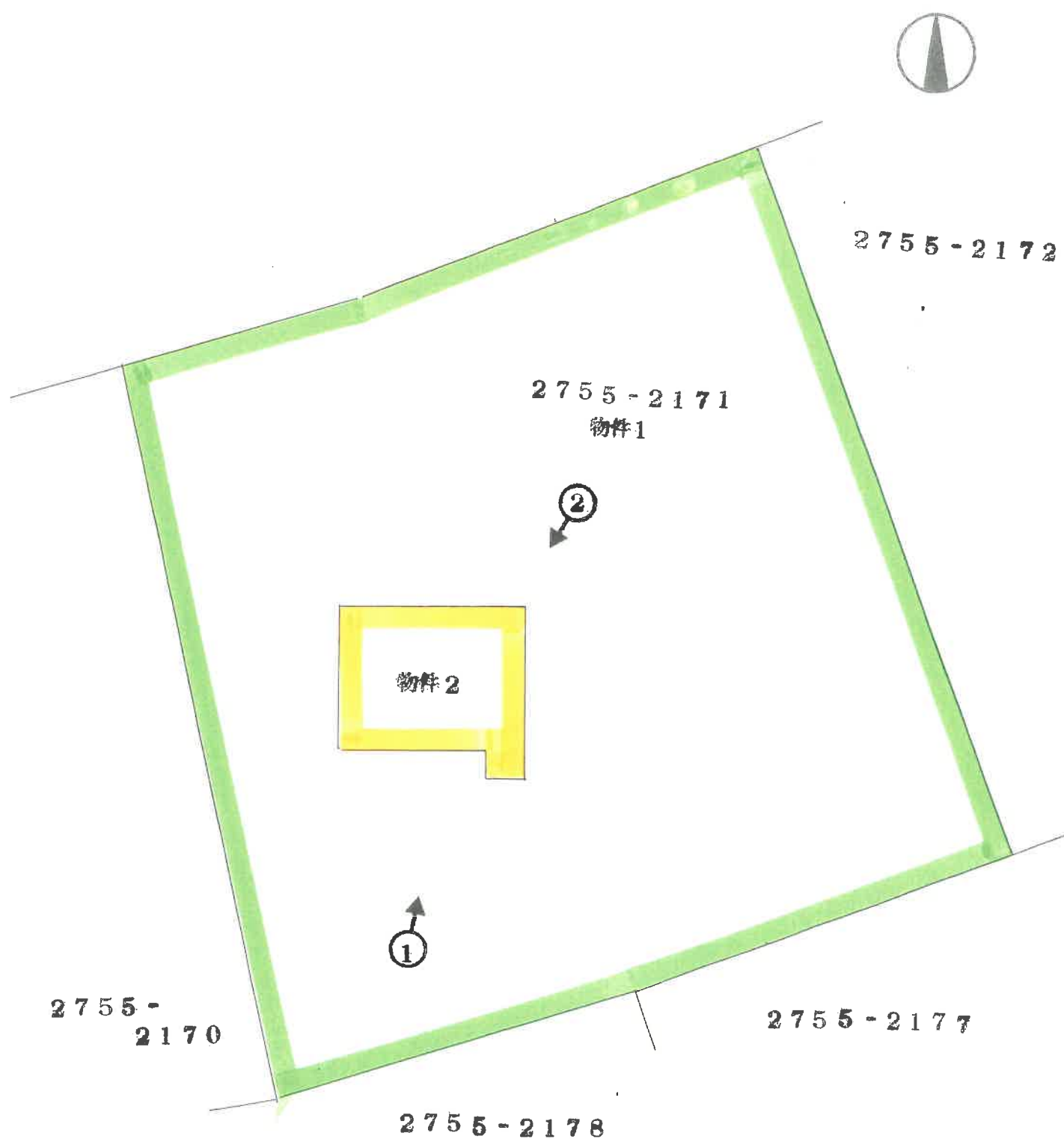
申請人

縮尺

1/500

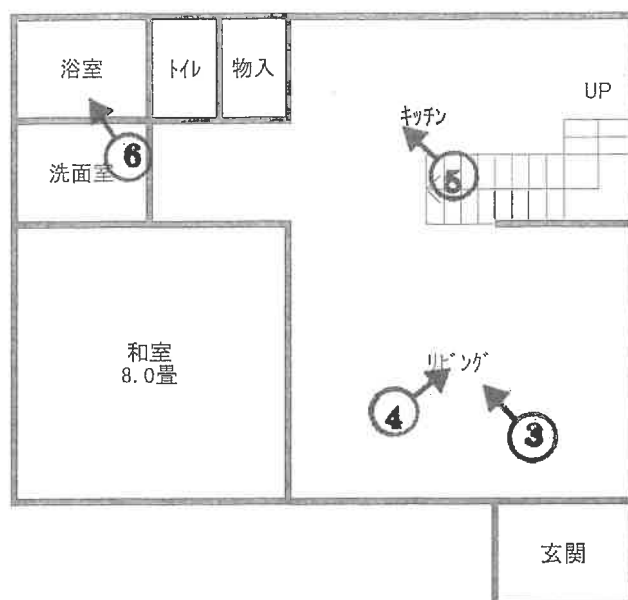
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）

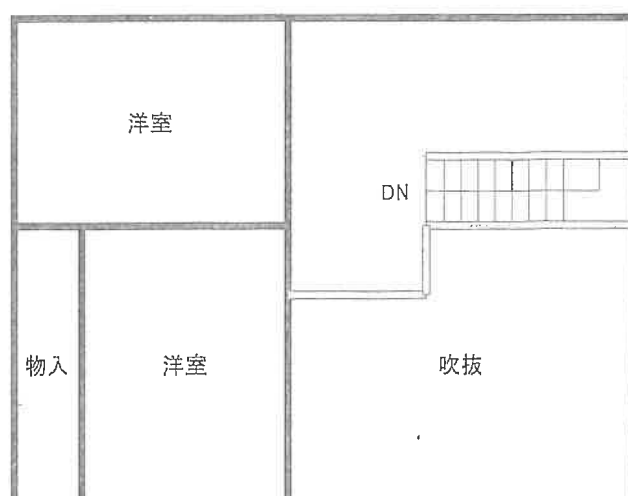


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年(ケ)第7号
令和7年6月13日現地調査
令和7年7月18日評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

畔 上 豊

第1 評価額

一括価格	
金1,620,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金920,000円
物件2（建物）	金700,000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 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の建物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、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	登記上	現況
1	所在地 地番 地目 地積	上水内郡飯綱町大字川上 字霊仙寺山 2755番2171 宅地 1015.32m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上水内郡飯綱町大字川上 字霊仙寺山2755番地2171 2755番2171 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：53.46m ² 2階：34.02m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

※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」駅西方約6.7km(道路距離)に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	個人別荘が多く建ち並ぶ霊仙寺湖に近い別荘地域。	
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 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 20% 40% なし ・飯綱町洪水・土砂災害ハザードマップ (2023年12月20)によると、洪水浸水想定 区域・土砂災害警戒（特別）区域に指定 されていない。 ・飯綱町自然環境保全条例
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	1015.32㎡(登記数量) 間口約29m、奥行約33m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	北西側現況幅員約6.6mの信濃町の町道高山霊仙寺線にほぼ等高に接面。建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況 等	物件2の建物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・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし (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	・飯綱町内ではあるが、信濃町の町道が接面道路となっており、道路の管理は信濃町が行っている。本件土地と接面道路周辺は、地図に準ずる図面及び法第14条第1項地図と現況が一致しない。この件の詳細については現況調査報告書を参照のこと。 ・別荘地の管理費は土地のみの場合年額7,000円、建物がある場合(本件)は年額22,000円となっている。 ・隣接地との境界は判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成13年12月21日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外壁：丸太組の上に外壁塗装、板張り等 内壁：板張り、丸太組の上に塗装等 天井：板張り等 床：板張り、たたみ等 設備：シャワートイレ、シーリングファン等 その他：プロパンガスコンロ、合併浄化槽等
床 面 積	1階：53.46㎡ 2階：34.02㎡ 延：87.48㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り 1階：和室、LDK、浴室、洗面室、トイレ等 2階：洋室2部屋、廊下等
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	居宅または別荘として利用していると思われる。
特 記 事 項	・1階外壁が丸太を組んだログハウスである。 ・1階壁に結露跡が数箇所見られる。 ・建具の建付けが悪い箇所がある。 ・建物内で動物が飼育されていた形跡がある。 ・長野建設事務所に建築計画概要書を確認したが、処分済みで保管されていなかった。なお建築確認通知書の番号が1-227号、日付は平成13年9月7日であることは確認できた。 ・合併浄化槽が設置されていると思われるが、建物周辺は雑草や低木がひどく繁茂しており、位置は判明しなかった。

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,500	1.0	1,015.32	0.9	2,280,000

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：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を2,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、-10%と査定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	205,000	87.48	0.04	720,000

イ 現況延床面積：登記面積

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を4%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	2,280,000	0.25	法定地上権	570,000

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25%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	2,280,000	-570,000	—	0.9	0.6	920,000
2	720,000	+570,000	—	0.9	0.6	700,000
一括価格 (合計)						1,620,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：当該地域における別荘地の市場性を考量して査定した。

オ 競売市場修正率：第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、競売市場修正率を判定した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,665,124円

物件2 2,539,348円

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

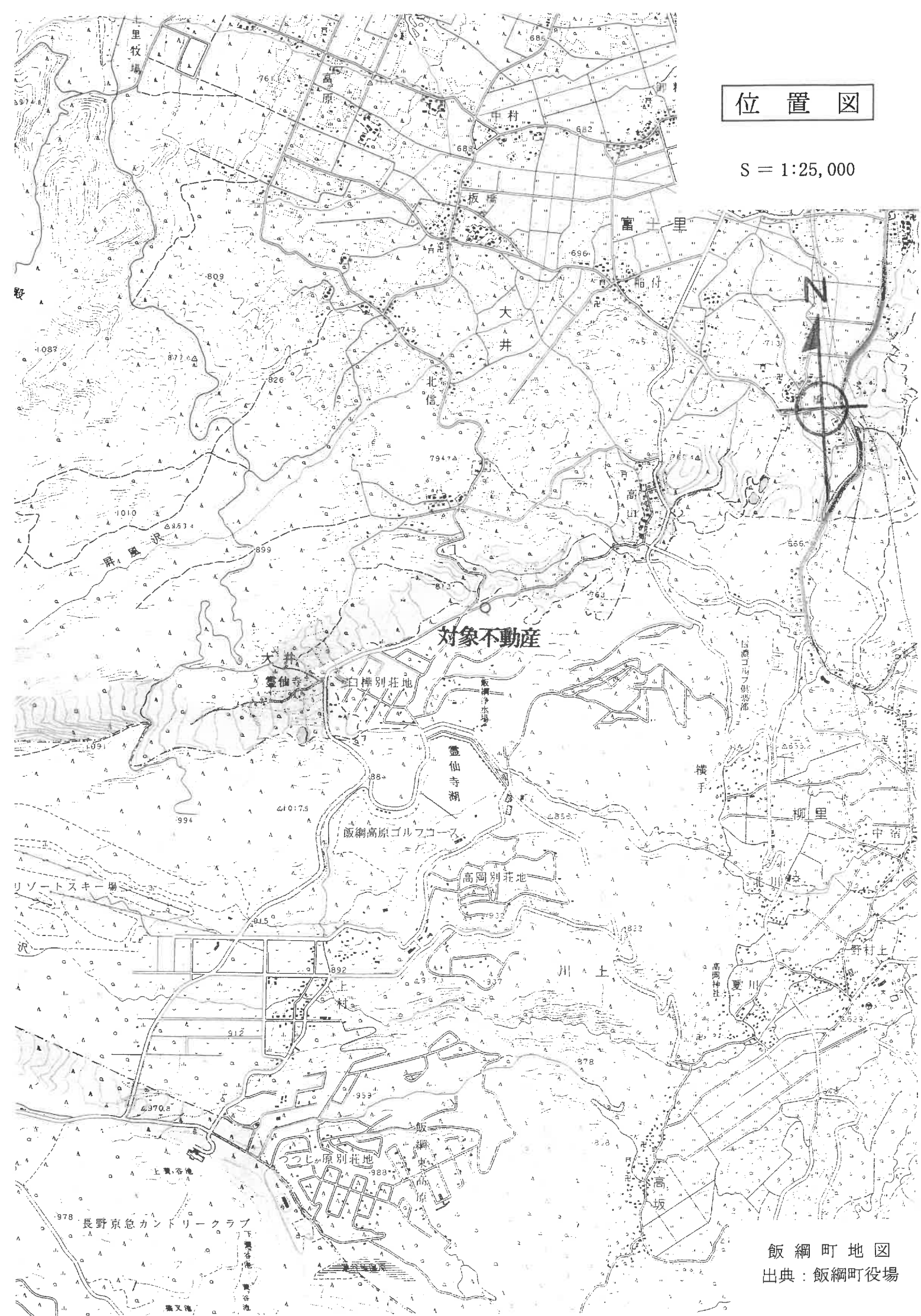
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（飯綱町2万5千分の1の地図）
- 2 地図に準ずる図面（インターネット地図情報）
- 3 地積測量図（インターネット図面情報）
- 4 建物図面・各階平面図写（インターネット図面情報）
- 5 現況写真

以 上

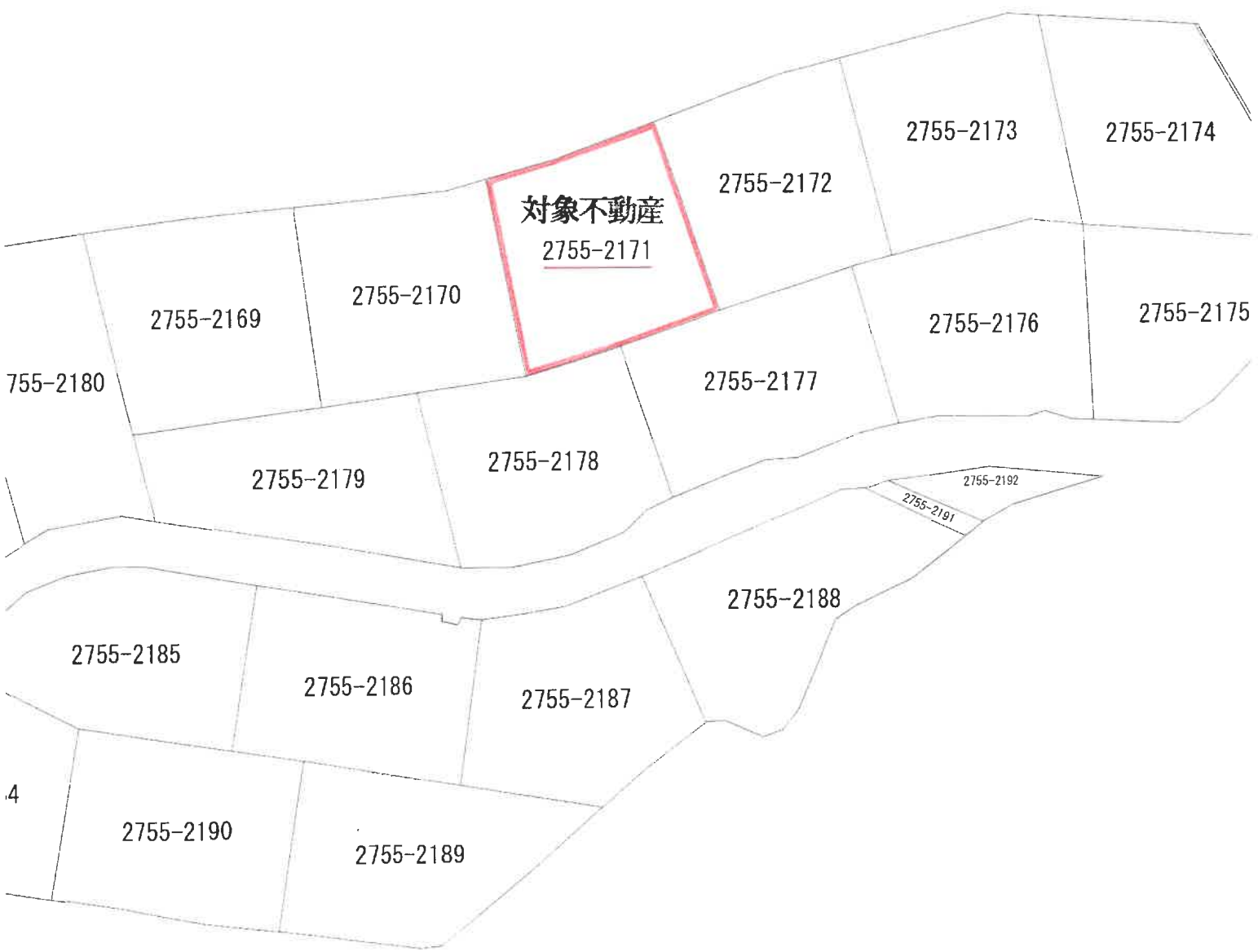
位置図

S = 1:25,000



飯綱町地図
出典：飯綱町役場

S = 1:1,000



登記年月日：平成1年10月24日

10.24

地積測量図

地番 2755-2165 ~ 2193

土地の所在 上水内郡牟礼村大字墨仙寺 811052

上水内郡飯綱町大字川上

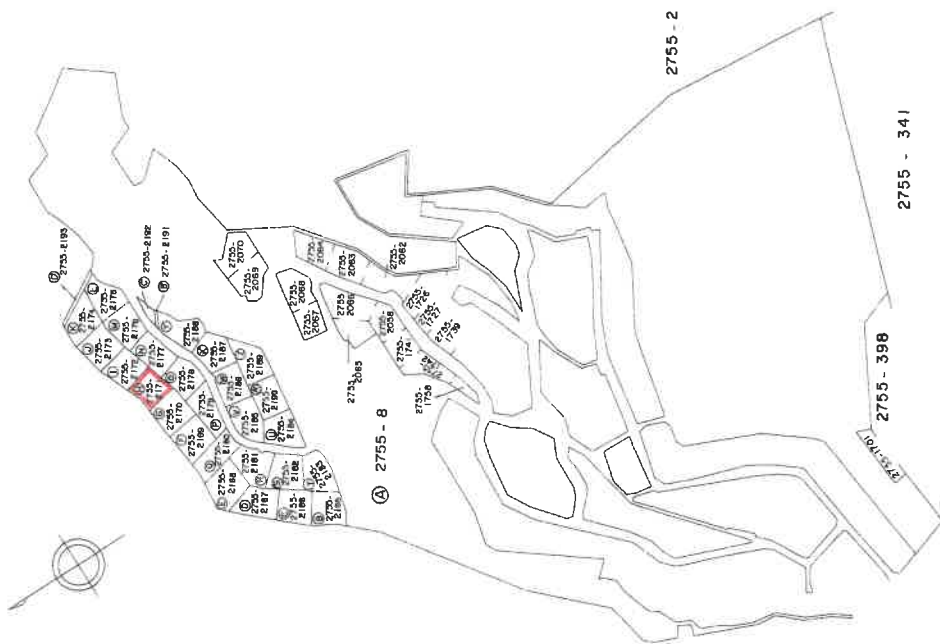
地番 2755-8 残地計算 ㊦

㊦ 求積

$$\begin{aligned} A &= (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) \\ &+ (J) + (K) + (L) + (M) + (N) + (O) + (P) + (Q) \\ &+ (R) + (S) + (T) + (U) + (V) + (W) + (X) + (Y) \\ &+ (Z) + (A) + (B) + (C) + (D) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 28800.3630850 &- (1058.3272485 + 1058.2728730 \\ &+ 1041.3620865 + 1083.8184670 + 1090.3059365 \\ &+ 1060.9728445 + 1015.3233785 + 1008.4831130 \\ &+ 1087.4224840 + 1091.0776260 + 1011.9280240 \\ &+ 1046.8457735 + 1022.5859845 + 1031.1902970 \\ &+ 1011.1350420 + 1053.7881865 + 1043.1337895 \\ &+ 1028.9884540 + 1019.7474160 + 1050.9250400 \\ &+ 1043.8691300 + 1012.8378145 + 1044.3281550 \\ &+ 1044.8800270 + 1043.2386065 + 1054.0328370 \\ &+ 53.0688596 + 148.8988890 + 28.1085130) \\ &= 270587.8561090 \end{aligned}$$

地積 270587.85 m²



作製者

申請人

縮尺

1/

(平成元年10月20日作製)

1 10 24

地 積 測 量 図

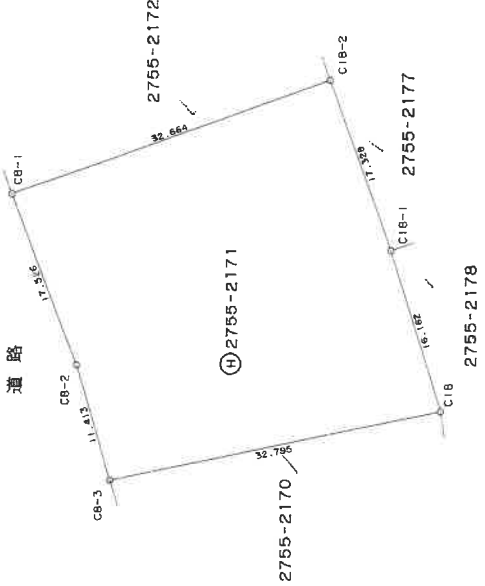
地 番 ④ 2755 - 2171

土地の所在 上水内郡牟礼町大字川上 仙寺山 811059

上水内郡飯綱町大字川上

経 緯 求 積 表

地 番	2755 - 2171				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	方 向
C18	1500.844	1523.505	-41809.547715	16.162	
C18-1	1505.574	1538.959	16148.296787	17.328	
C18-2	1511.337	1555.301	56947.346115	32.664	
C8-1	1542.189	1544.572	38293.029024	17.526	
C8-2	1536.129	1528.127	-14015.980844	11.413	
C8-3	1533.017	1517.146	-53532.496610	32.795	
		倍 面 積	2030.646757		
		面 積	1015.323785		
		地 積	1015.32		



。境界杭はすべてコンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/

(平成 元 年 10 月 20 日 作 製)

平成13年12月26日 登記

各 階 平 面 図

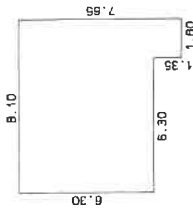
家 屋 番 号 2755-2171

建 物 図 面

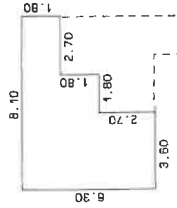
建物の所在 上水内郡牟婁村大字川上字霊仙寺山2755-2171

上水内郡飯綱町大字川上

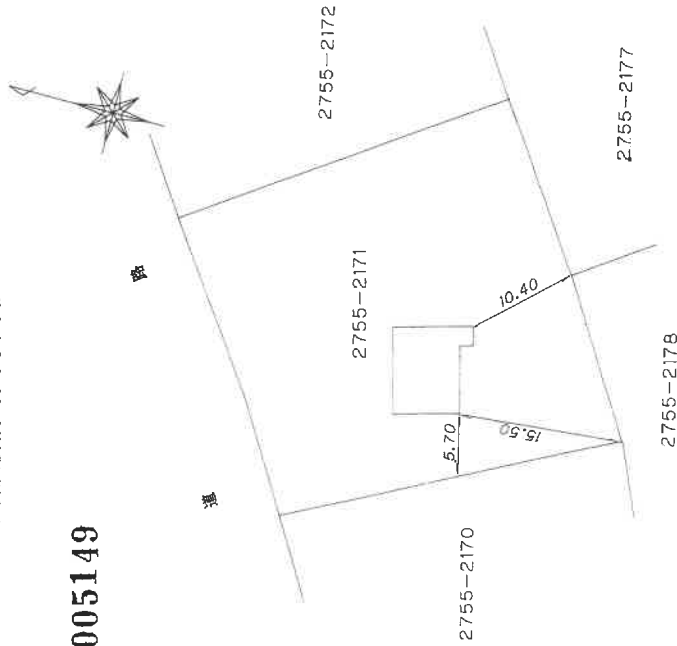
005149



一階 求積
1.80 X 1.35 = 2.4300
8.10 X 6.30 = 51.0300
計 53.4600
床面積 53.46 m²



二階 求積
3.60 X 6.30 = 22.6800
1.80 X 3.60 = 6.4800
2.70 X 1.80 = 4.8600
計 34.0200
床面積 34.02 m²



作 製 者

22 日作製

縮尺

申 請 人

尺

① 接面道路及び対象不動産



② 対象建物内部



撮 影 日

令和7年6月13日