

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皆の **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 026-235-2488

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月24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 8年10月 9日 午前 9時00分から 令和 8年10月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月21日 午前10時00分 長野地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月 4日 午前 9時30分 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月23日 午前 9時00分から 令和 8年10月23日 午後 4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 8年 9月24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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	0	0
1	500,000				
2	420,000				
3	150,000				
4	550,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 6 6 平方メートル

- 2 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 9 2. 9 5 平方メートル

- 3 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 2 0
 地 目 雜種地
 地 積 3 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4 1 7 6 番地 5、
 4 1 7 6 番地 1 0、4 1 7 6 番地 2 0
 家屋 番号 4 1 7 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 0 1. 1 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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, 2】

隣地(地番4176番6)との境界が不明確である。

【物件番号1】

隣地(地番4172番2、4167番6)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 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 6 6 平方メートル

- 2 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 9 2. 9 5 平方メートル

- 3 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原
 地 番 4 1 7 6 番 2 0
 地 目 雜種地
 地 積 3 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4 1 7 6 番地 5、
 4 1 7 6 番地 1 0、4 1 7 6 番地 2 0
 家屋 番号 4 1 7 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 0 1. 1 4 平方メートル

令和8年(ケ)第11号
令和8年6月9日受理
令和8年7月23日提出
(評価人 宮原一繁)

現況調査報告書

長野地方裁判所
執行官 上野原 一 敏 (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 | 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 |
| | 地 番 | 4 1 7 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 |
| | 地 番 | 4 1 7 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 |
| | 地 番 | 4 1 7 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4 1 7 6 番地 5、
4 1 7 6 番地 1 0、4 1 7 6 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 7 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1 . 1 4 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、3		
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件3) ☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	南東角付近にプレハブ物置 (約2.0m×1.4m : 動産) が設置されている		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が住居として使用し占有している ☐ 「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	2階に登記床面積に算入されていない屋根裏部屋 (約6.2m×4.5m) がある 北西角付近に物置 (構築物 : 約2.9m×2.7m) が設置されている		
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 (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 現在、本件土地建物には私が一人で住んでいます。以前は、家族5人で住んでいました。 2 本件土地は、元の土地（物件1）に道路側（物件2）の土地と北東側（物件3）の土地を買い足して今の形にしました。一体の土地として使っているの、それぞれの土地の境界を意識したことはありません。 3 土地の境界のことでトラブルになったことはありません。 4 本件建物の北西側に建っている物置は私が建てました。玄関脇にあるプレハブ物置は建物を建てた後に私が設置しました。 5 雪の重みで、本件建物の北西側の屋根の軒先が垂れ下がってしまったので、物置の上の辺りでつつかえ棒をして補強してあります。北東側の屋根の軒先も少し垂れていると思います。 6 本件建物に雨漏りやシロアリの被害はないと思います。水回りの設備などにも特に不具合はないと思います。 7 本件建物は登記上は平家ですが、広い屋根裏部屋があります。以前は息子が寝起きに使っていましたが、息子が出て行ってから物置になっています。 8 本件建物内で犬や猫を飼っていたことがありますが、今は飼っていません。障子の破れは、飼っていた猫がやったことです。 (令和8年6月26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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、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 物件1から3の各土地（以下、併せて「本件土地」という。）は、一体画地として、物件4の建物（本件建物）の敷地として利用されている。現地において各土地の境界は判然としない。
- 3 本件土地の北西側で接する地番「4176 番 4」の長狭物土地は山ノ内町が所有する公衆用道路（223 m²）である。同公衆用道路は北東側で公衆用道路に接している。
- 4 本件土地は南西側に向かって緩やかに下る斜面に位置している。境界付近の状況は以下のとおりである。
 - 北西側 上記公衆用道路とおおむね等高に接している。
 - 北東側 地番「4176 番 9」とおおむね等高に接し、北東角と北西角付近に鉄柵が設置されている。
 - 南東側 隣地（地番「4172 番 2」ほか）が0.8～1mほど高く、隣地側にコンクリート擁壁等が築かれている。。
 - 南西側 隣地（地番「4176 番 6」）が低く、段差がある。南西角付近に低いコンクリート擁壁が埋設されているが、それ以外に、境界を明確に示すものは見当たらない。
- 5 本件建物北西角付近に建てられている物置は、建物の壁面を利用して建てられた比較的簡易な造りであることから構築物であると認定した。
- 6 本件建物の北西角付近の屋根が、その下にある物置の屋根との間に板を差し入れて補強してあるのが、外部から見て取れる。
- 7 本件建物1階玄関脇の和室の天井に染みが見られる（和室の天井の上にある屋根裏部屋の天井に雨漏りの跡は見られない。）そのほかの1階の天井に雨漏りの跡は見られない。
- 8 本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備などに不具合はないとのことである（A談）。
- 9 南東側の隣地（地番「4172 番 2」及び「4167 番 6」）との境界付近に築かれているコンクリート擁壁の一部が本件土地側に膨らんでいる。
- 10 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年6月9日(火)	当 庁	■山ノ内町関係資料請求(郵送)
令和8年6月17日(水) 13:30-13:40	長野地方法務局	■登記事項証明書等請求
令和8年6月26日(金) 14:30-15:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行

(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 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。

☐ 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)

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8年5月12日 長野地方方法務局 飯山支局

登記簿

(7 枚目)

A3をA4に縮小

1、12、14
地積測量図
地所色図

番
4176番20

土地の所在
下高井郡山ノ内町大字平懸字川原

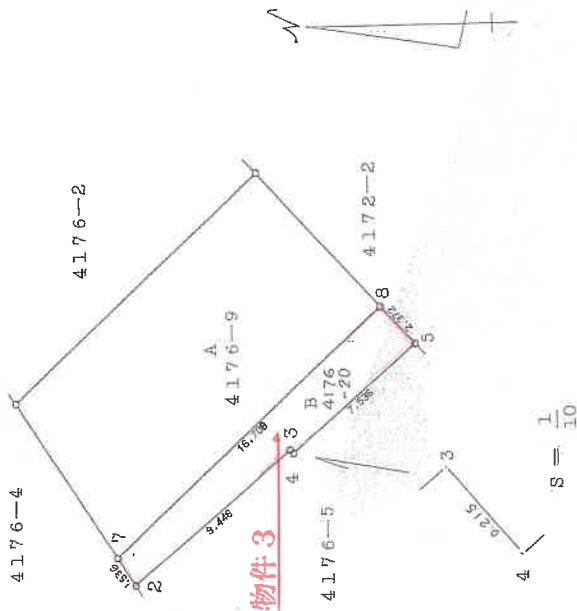
174412

物件 3

< サ・ヒ・メ・ウ・セ・ウ・ノ・メ・テ・キ・ヤ・シ・ン・ダ・ >

点番	(A)	X	Y	Y-Y	X-X	Δ距離
1	4.905	-12.149	4.982			9.448 m
2	4.905	-12.149	4.982			9.448 m
3	2.412	-8.188	4.982			0.215 m
4	-8.047	-1.172	6.728			7.536 m
5	-9.440	0.865	-9.693			2.372 m
6	5.748	-10.885	-12.712			15.558 m
7			66.247078			1.556 m
8			33.1235390			
9			33			max

点番	(B)	X	Y	Y-Y	X-X	Δ距離
1	187.0000000	-	33.1235390			133.8764610
2			33			max



国調点・・・23,45
鉄ビョウ・・・7
コンクリートに赤ペンキ・・・8

作製者

12月12日作製

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和8年5月12日 長野地方方法務局飯山支局

長野地方法務局飯山支局

請求番号: 10-3

A3をA4に縮小

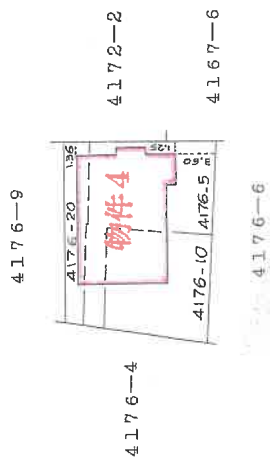
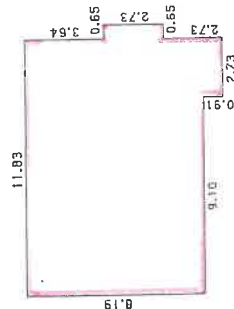
面
圖
物
建

034247

附件 4

階 1

求積表			
1)	$9.10 \times$	$8.19 =$	74.5290
2)	$2.73 \times$	$9.10 =$	24.8430
3)	$0.65 \times$	$2.73 =$	1.7745
計			101.1455
合床面積			101.14 m ²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

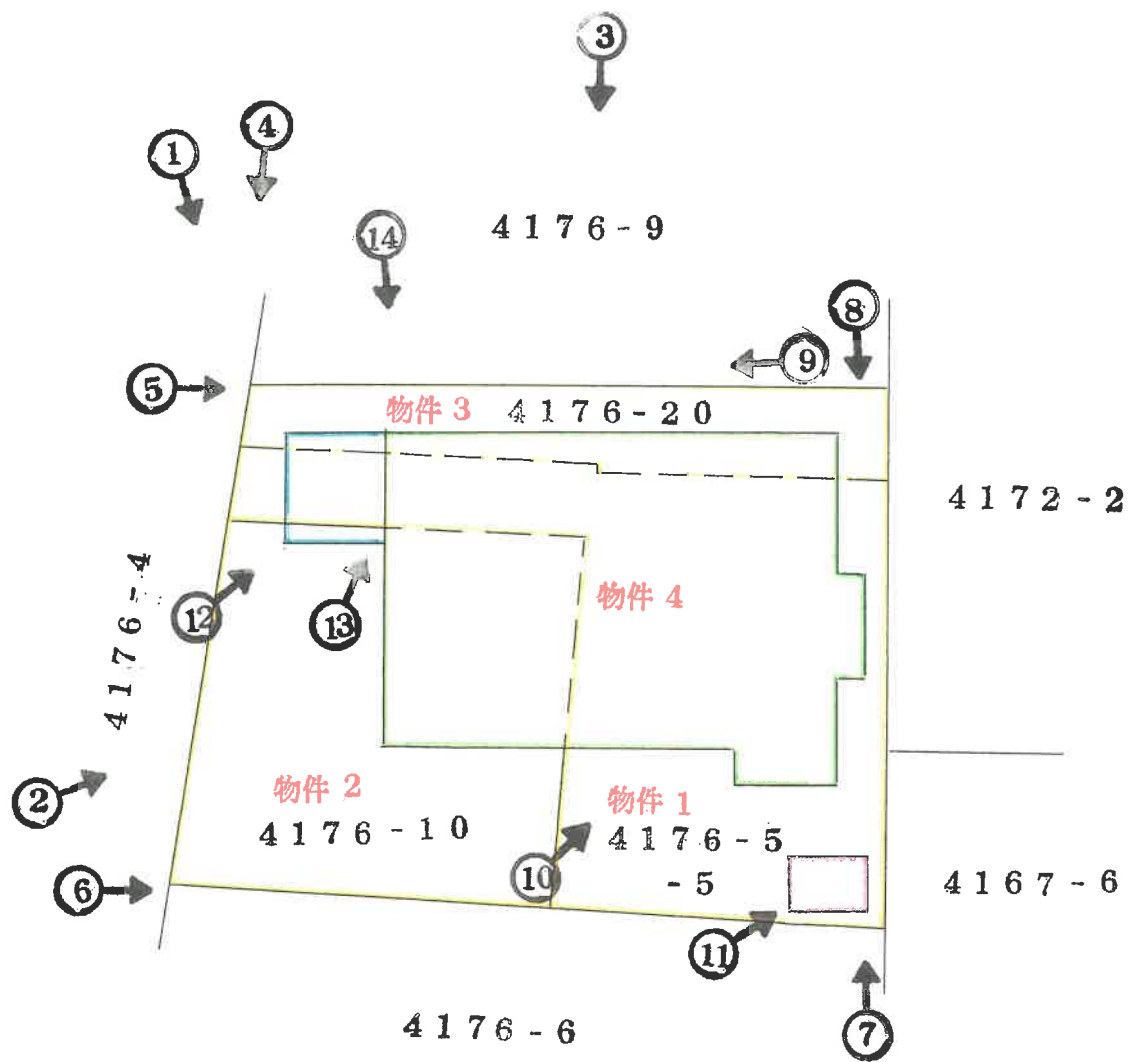
申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

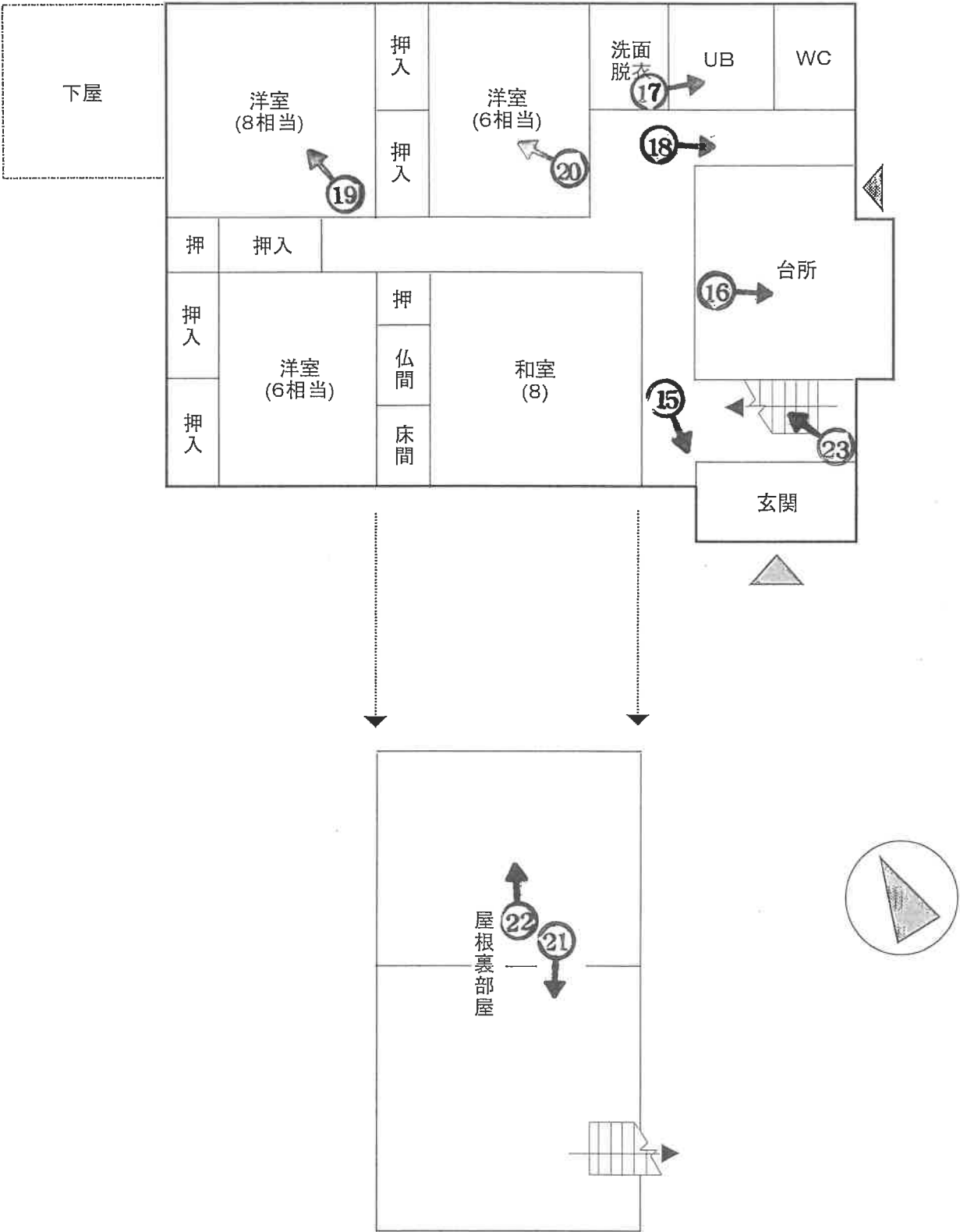
(日本工部省建築調査工芸協会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



○印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）



○➡ 印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日:令和8年6月26日



NO. 2

撮影日:令和8年6月26日



NO. 3

撮影日: 令和8年6月26日



NO. 4

撮影日：令和8年6月26日
北西側（道路側）境界付近



NO. 5

撮影日：令和8年6月26日
北角境界付近 北東側境界付近



NO. 6

撮影日：令和8年6月26日
西角境界付近 南西側境界付近



NO. 7

撮影日：令和8年6月26日
南東側境界付近 隣地側の擁壁の膨らみ



NO. 8

撮影日：令和8年6月26日
前同



NO. 9

撮影日：令和8年6月26日
北東側境界付近



NO. 10

撮影日：令和8年6月26日
建物入口



NO. 11

撮影日：令和8年6月26日
プレハブ物置



NO. 12

撮影日：令和8年6月26日
建物北西側の下屋



NO. 13

撮影日：令和8年6月26日
建物北西側屋根の損傷と補強



NO. 14

撮影日：令和8年6月26日
前同 補強



NO. 15

撮影日：令和8年6月26日



NO. 16

撮影日：令和8年6月26日



NO. 17

撮影日：令和8年6月26日



NO. 18

撮影日：令和8年6月26日



NO. 19

撮影日：令和8年6月26日



NO. 20

撮影日：令和8年6月26日



NO. 21

撮影日：令和8年6月26日
屋根裏部屋



NO. 22

撮影日：令和8年6月26日
前同



NO. 23

撮影日：令和8年6月26日
屋根裏部屋入口と階段

発行番号	第	20260767 号
令和 8 年	(㍻)	第 11 号
令和 8 年	6 月 26 日	現地調査
令和 8 年	8 月 3 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

宮 原 一 繁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 500,000円
物件2（土地）	金 420,000円
物件3（土地）	金 150,000円
物件4（建物）	金 550,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4176番5 宅地 112.66㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4176番10 宅地 92.95㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4176番20 雑種地 33㎡	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下高井郡山ノ内町大字平穩字川原 4176番地5、4176番地10、4176番地20 4176番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 101.14 ㎡	
	特 記 事 項		
	物件1・2・3・4：所有者 A		

* 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1～3）

位置・交通	長野電鉄長野線「湯田中」駅の西方約650m（道路距離）に位置する。 （別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を主に公民館が混在している。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種住居地域 60％ 200％ — ・山ノ内町景観条例 ・宅地造成等工事規制区域 ・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ・山ノ内町ハザードマップによると、最大浸水想定水深は0.5～3m未満。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	（登記上）物件1：112.66㎡、物件2：92.95㎡、 物件3：33㎡、計238.61㎡ 一体地：長形状地 一体地（地図上）間口約 13.0m （地図上）奥行約 16.4～18.0m 平坦 —
接面道路の状況	北西側 現況幅員約3.7m（道路台帳上幅員4.0m）舗装町道 建築基準法第42条1項道路に該当と推定（担当部署からの聴取による） 等高に接面	
土地の利用状況等	物件1～3は、物件4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・各階平面図写、土地建物位置関係図）のとおり。	

供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（LPGガス 現在未使用）
	下水道	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	・ 物件1～3の境界は判然としない。 ・ 物件1・2の南西側で隣接する地番4176番6との境界は判然としない。 ・ 物件1の南東側で接面する地番4167番6及び4172番2との境界は判然としない。 ・ 南西向き緩傾斜地に所在している。 ・ 南東側隣接地（地番4172番2）より約0.8～1.0m低く、南西側隣地（地番4176番6）より略等高～約0.2m高い。 ・ 敷地内南隅にプレハブ物置（動産、縦約1.4m・横約2m）が所在する。 ・ 動産類が散乱している。 ・ 南東側隣接地（地番4167番6及び4172番2）との境界に築かれているコンクリート擁壁が物件1側にやや傾斜している。 ・ 南東側隣接地（地番4167番6及び4172番2）内の樹木の枝が、物件1に繁茂している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12年4月15日新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約26年 約1年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 リシン吹付け ビニールクロス、板張り、ベニヤ板 ビニールクロス、化粧合板目透かし張り、ジプトーン 畳、フローリングほか 風呂・便所 ー

床面積（登記）	1 階：101.14 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 1 階：玄関・ホール・和室 1 部屋・洋室 3 部屋・台 所兼食堂・風呂・洗面兼脱衣室・便所・押入 等
品 等	中位	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	債務者である所有者が居宅として、使用し占有している。	
特記事項	・竣工年次によると、重量の 0.1% を越えるアスベスト含有吹付材の使用可能性は小さい。 ・動産類が散乱している。 ・以前に、犬・猫を飼育していた。 ・1 階玄関脇の和室の天井に染みがみられる。 ・北東部分に、建物の外壁を利用した物置（構築物、約 2.9m×約 2.7m）が設置されている。当該部分（屋根：タキロン、外壁：タキロン）の南西側外壁は殆ど剥がれている。 ・物件 4 の軒先が雪のため垂れ下がったため、当該物置の屋根と物件 4 の軒との間に筋かい用の棒・板を差し入れて補強している。また軒に穴が空いている。 ・1 階中央の和室と洋室の上に屋根裏部屋（約 6.2m×約 4.5m・高さ約 1.2～2.3m）がある。 床：フローリング・内壁：ベニヤ版・天井：ジプトーン。面積は延床面積に加算しないことと判断した。 ・台所の蛍光灯のカバーがない。 ・至る処に、蜘蛛の巣が張っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	共有 持分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
1	17,000	1.00	112.66	0.90	—	1,720,000
2	17,000	1.00	92.95	0.90	—	1,420,000
3	17,000	1.00	33.－	0.90	—	500,000

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、物件1～3の一体利用を前提とした標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差(合計は相乗積)：物件1～3の一体利用を前提とした個別格差はない

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

オ 共有持分：ない

カ 建付地価格

② 物件4（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	共有 持分 ウ	現 価 率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	195,000	101.14	—	0.01	200,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 共有持分：ない

エ 現価率：

・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率95%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

＝1年÷(26年＋1年)×(1－0.95)＝0.01

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	1,720,000	0.3	法定地上権	520,000
2	1,420,000	0.3	法定地上権	430,000
3	500,000	0.3	法定地上権	150,000
合 計				1,100,000

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	その他の控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ ーカ
1	1,720,000	-520,000	—	0.7	0.6	—	500,000
2	1,420,000	-430,000	—	0.7	0.6	—	420,000
3	500,000	-150,000	—	0.7	0.6	—	150,000
4	200,000	+1,100,000	—	0.7	0.6	—	550,000
一 括 価 格 (合 計)							1,620,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地・建物一体としての用途・規模、建物の配置・総額等を考量 — 30%

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。

カ その他の控除減価：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金の減価はない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（山ノ内ー1）

所 在：下高井郡山ノ内町大字平穏字大原3308番7

価 格：21,600円／㎡

位 置：長野電鉄湯田中駅より400m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側5.5m町道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ温泉旅館街に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 1,169,545 円（10,381 円／㎡）

物件2 1,094,374 円（11,774 円／㎡）

物件3 342,579 円（10,381 円／㎡）

物件4 2,047,196 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

所在位置略図

地図（法第14条第1項）写

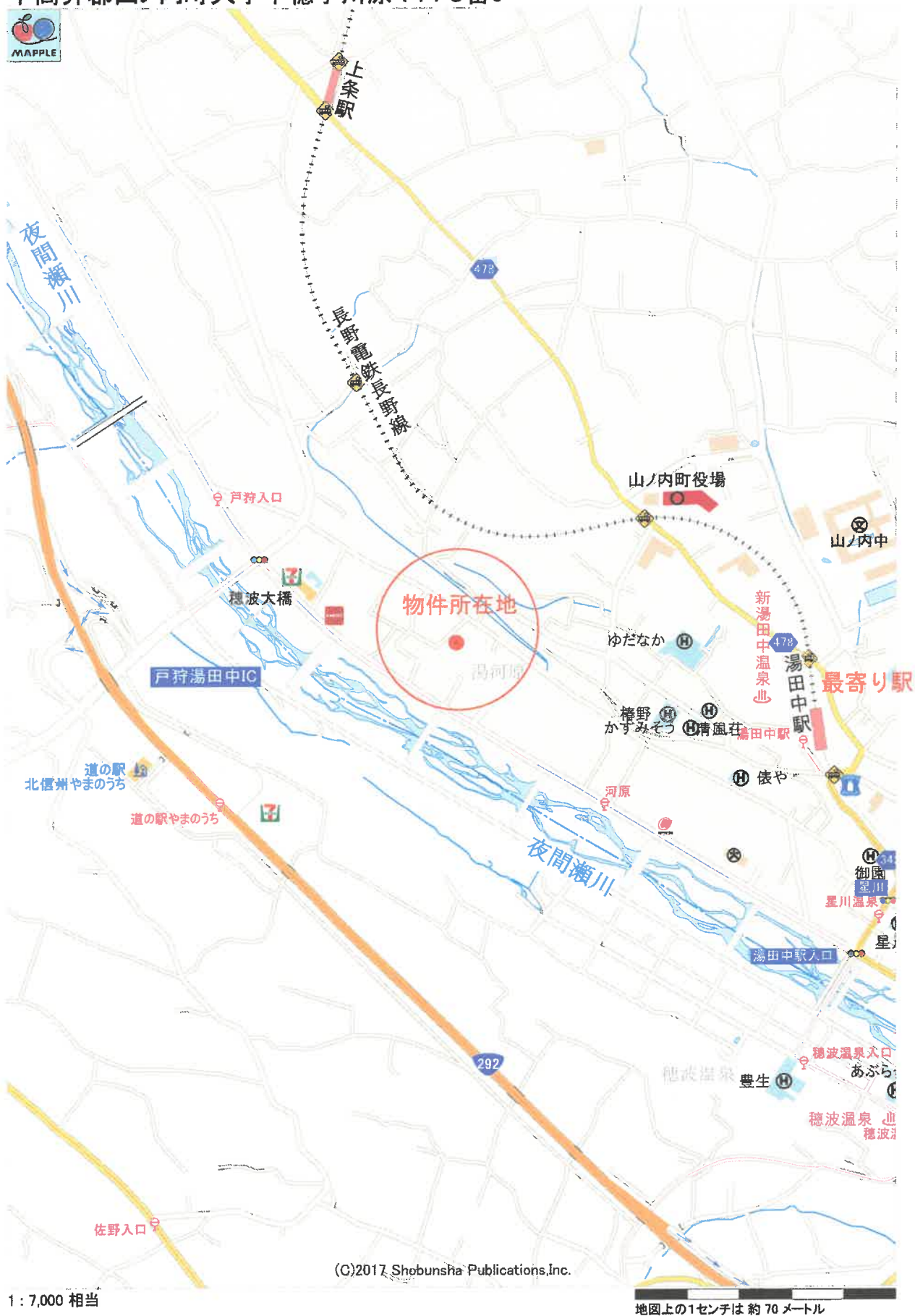
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

現況写真

以 上

下高井郡山ノ内町大字平穏字川原4176番5

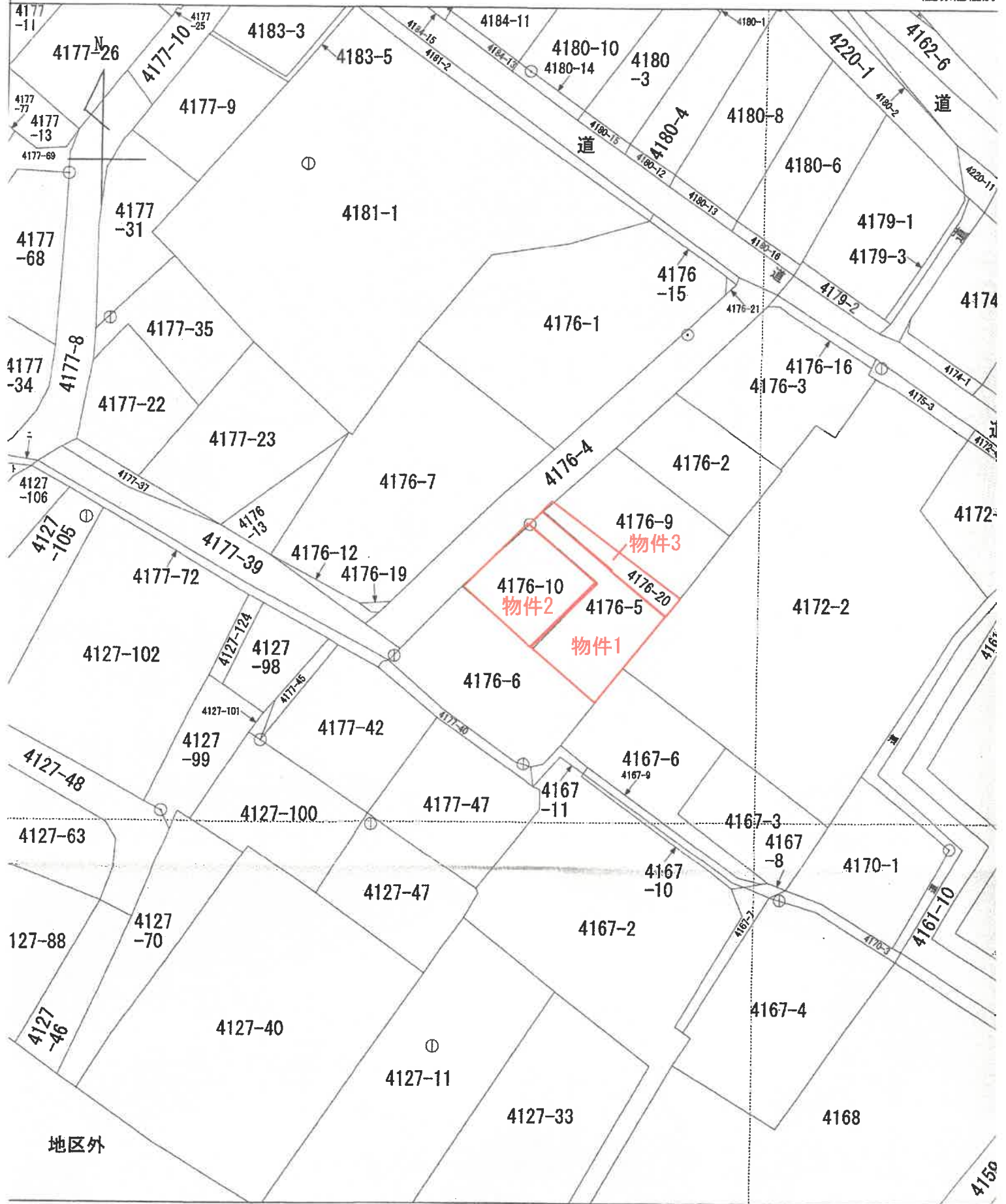


地図使用承認®マッフル第8-042号

所在位置略図

イ 4160-8 ハ 4164-3 ホ 4184-12 ト 4127-48
ロ 4164-2 ニ 4177-73 ヘ 道

(座標値種別)



8160.432 (座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
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。

地図 (法第14条第1項) 写

地番
区域
見

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8年5月12日 長野地方方法務局飯山支局

建物図面・各階平面図写

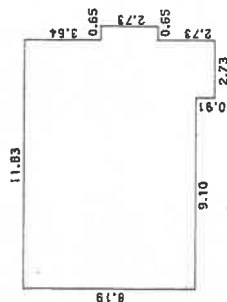
家屋番号	4176番5
------	--------

面
圖
物
建

034247

下高井郡山ノ内町大字平藏字川原4176番地5、4176番地10、
4176番地20

一題



敬請注意

イ)	$9.10 \times 8.19 =$	74.5290
ロ)	$2.73 \times 9.10 =$	24.8430
ハ)	$0.55 \times 2.73 =$	1.7745
	合計	101.1465
	床面積	101.14 m ²

4176-9

4176-4

4172-2

4167-6

4176-6

作者

縮尺

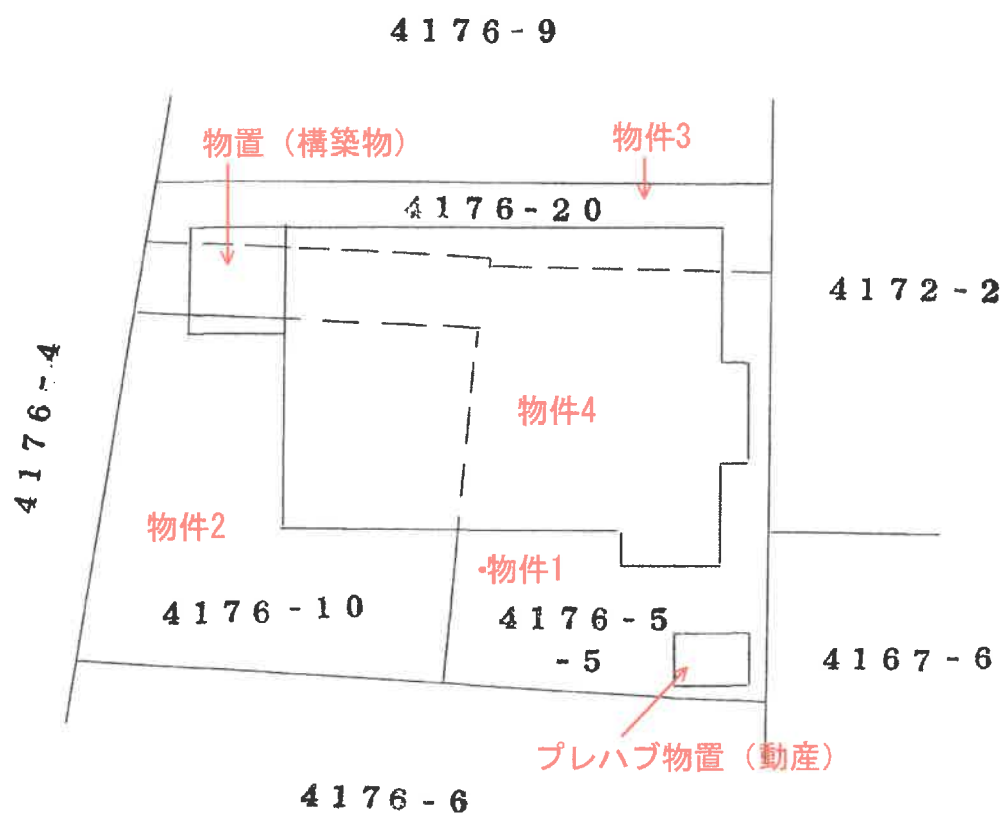
 $\frac{1}{2}$ 人
類
母

口

1/

(減用会) 名譽会士 佐藤 謙三 (日本士族)

图号: 10-3



土地建物位置関係図



北方より撮影



西方より撮影