

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 026-235-2488

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 16 日 午前 10 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 9 年 2 月 17 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 8 年 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 18 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 10 月 22 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）
1～3, 5☆	1, 810, 000 1, 448, 000	一括	362, 000	44, 561	9, 454
1	730, 000				
2	610, 000				
3	100, 000				
5	370, 000 ：				

物 件 目 録

1 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 238 番 3
 地 目 宅地
 地 積 235.04 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 240 番 1
 地 目 宅地
 地 積 197.19 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

☆3 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 243 番 4
 地 目 畑
 地 積 33 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 飯山市大字静間字土手根 238 番地 3、240 番地
 1
 家屋 番号 238 番 3 の 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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1～3, 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

【物件番号1～3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～3, 5】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2, 3】

本件土地の一部は、公道から売却対象外の土地（地番243番1）への通行のため利用されている。

【物件番号3】

本件土地の現況は宅地と認められるところ、農業委員会から買受適格証明書が必要である旨の回答がある。

《 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 飯山市大字静間字土手根
地 番 238番3
地 目 宅地
地 積 235.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 飯山市大字静間字土手根
地 番 240番1
地 目 宅地
地 積 197.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 飯山市大字静間字土手根
地 番 243番4
地 目 畑
地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 飯山市大字静間字土手根 238番地3、240番地
1

家屋 番号 238番3の2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 106.29平方メートル
2階 29.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 8 年(ヌ)第 11 号
令和 8 年 5 月 26 日受理
令和 8 年 7 月 21 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 3、5)

長野地方裁判所

執行官 合 津 英 樹 (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 飯山市大字静間字土手根
地 番 238 番 3
地 目 宅地
地 積 235.04 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 飯山市大字静間字土手根
地 番 240 番 1
地 目 宅地
地 積 197.19 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 飯山市大字静間字土手根
地 番 243 番 4
地 目 畑
地 積 33 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 飯山市大字静間字土手根 238 番地 3、240 番地
1
家屋 番号 238 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	106.29平方メートル
	2階	29.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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 ～ 3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ～ 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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			
建 物	物件 5		
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 ☐ 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 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	1 風除室及び下屋（テラス）がある。 2 1 階北側の屋根が凹んでいる。		
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 ☒ 建物配置概況図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 各土地間の境界及び隣地との境界は不明確である。
- 2 公図上、西側に「水」の土地が存在するが、現地で水路は存在しない。
- 3 本件各土地の周辺隣地（西側を除く）の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 3 6 番イ
 地 目 畑
 地 積 6 6 1 m²
 共有者 A 持分 2 分の 1
 B 持分 2 分の 1
 - ② 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 3 8 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 3 2 m²
 共有者 A 持分 2 分の 1
 B 持分 2 分の 1
 - ③ 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 4 0 番 2
 地 目 畑
 地 積 3 9 1 m²
 共有者 A 持分 2 分の 1
 B 持分 2 分の 1
 - ④ 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 4 3 番 5
 地 目 畑
 地 積 3 9 m²
 共有者 A 持分 2 分の 1
 B 持分 2 分の 1
 - ⑤ 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 4 3 番 3
 地 目 畑
 地 積 7 4 7 m²
 所有者 B
 - ⑥ 所 在 飯山市大字静間字土手根
 地 番 2 4 3 番 1
 地 目 畑
 地 積 4 0 6 m²
 所有者 B
- 4 物件 3 の土地について、飯山市農業委員会から執行裁判所に提出された「農地等の現況について（回答）」には、土地の現況地目は宅地であるとするも、買受適格証明書は必要である旨が記載されている。
- 5 公道から家屋番号 2 3 8 番 3 の附属建物符号 1 の建物（物件 4 の建物）への出入りのため、物件 3 の土地及び物件 2 の土地の南側部分を利用している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件5の建物には、私一人が住んでいます。 2 売却対象外共有持分権者Bは、母親です。Bは、令和元年に亡くなっています。 (以上5月28日聴取)
■ 飯山市役所税務課 資産税係担当者	1 物件4の建物のうち、主である建物は、現存していません。公簿上、附属建物符号1の居宅・作業所が、地番243番地1の土地上に現存しています。
■ A (所有者)	1 物件4の建物のうち、主である建物の居宅は、物件5の建物を建てる時に取り壊しています。 2 現存する物件4の建物の附属建物符号1の建物は、作業場や物置として利用しています。 3 売却対象外共有持分権者で物件4の建物の敷地の所有者であるBの相続人は、私と私の姉2人です。私と姉たちの間で、B名義の不動産は、私が相続することで合意していますが、相続登記が未了です。 4 本件物件を第三者が利用していることはありません。 5 公図上、本件土地の西側に「水」の土地が存在するとのことですが、本件土地の西側に水路はありません。土地の西側は、道路で、道路の西側に水路があります。 (以上7月6日聴取)
■ 飯山市農業委員会 事務局 担当者	1 物件3の土地の入札にあたっては、買受適格証明書が必要である旨を執行裁判所に回答していますが、この土地の入札希望者が当農業委員会に買受適格証明書を申請された場合、所謂農家資格の無い方でも買受適格証明書が交付されると思います。 2 物件3の土地は、転用許可がありませんので、現状は違反転用状態であると評価できます。 3 物件4の建物所在地である地番243番1の土地（件外土地）の公簿の地目は畑ですから、この土地も違反転用の状態であると評価できますが、原状回復命令が発令される見込みは少ないと思います。

(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、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物配置概況図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を3枚目のとおり認めた。

（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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月26日 (火)	執行官室	飯山市役所に図面等申請
8年 5月28日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
8年 5月28日 (木) 15 : 55－16 : 30	物件所在地	占有調査、写真撮影 Aから事情聴取
8年 7月 6日 (月) 13 : 20－13 : 30	飯山市役所	税務課資産税係担当者から事情聴取
8年 7月 6日 (月) 14 : 10－15 : 35	物件所在地	現況調査、写真撮影、図面作成 Aから事情聴取 評価人同行
8年 7月14日 (火) 11 : 00－11 : 10	飯山市役所	農業委員会事務局担当者から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、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

4 243-15



(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。

地番区域見出し
大字静岡
大字静岡
大字静岡
A 大字静岡

請求部	所在	飯山市大字静岡字土手根				地番	238番3			
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	明治26年2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。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56524

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和56年11月6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。
(長野地方方法務局飯山支局管轄)
令和8年4月3日 東京法務局提出場所

登記官

(9 枚目)

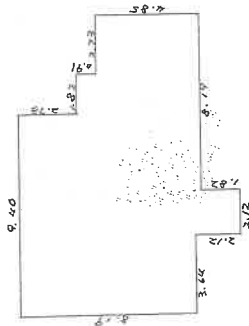
56.11.6
家屋番号 238番3の2
建物各階平面図

各階平面図

012916

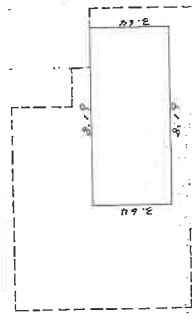
飯山市大字静間字土手根 238 番地 3・240 番地 1

1階

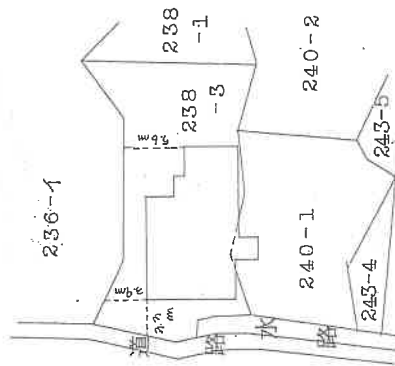


床面積	8.19m × 3.64m =	29.8116 m ²
	8.49 × 5.76 =	48.9024
	5.76 × 1.82 =	10.4832
	4.85 × 2.73 =	13.2405
	1.82 × 2.12 =	3.8584
		106.2961
		106.29 m ²

2階



床面積 3.64m × 8.19m = 29.8116 m²
29.81 m²



(日調建12)

A3版をA4版に縮小

(車庫型)

作製者

年月日作製

縮尺 1/250

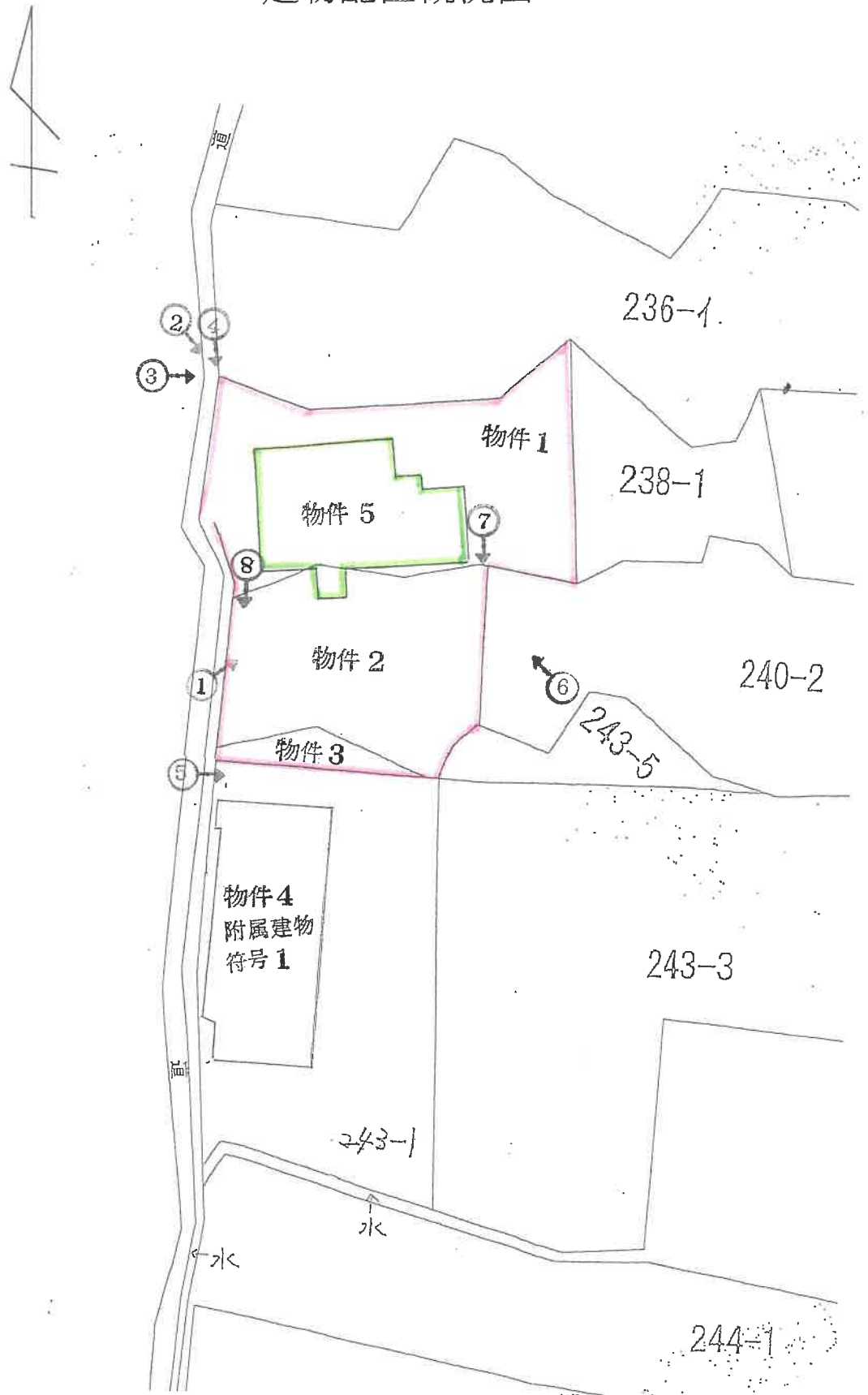
申請人

縮尺 1/500

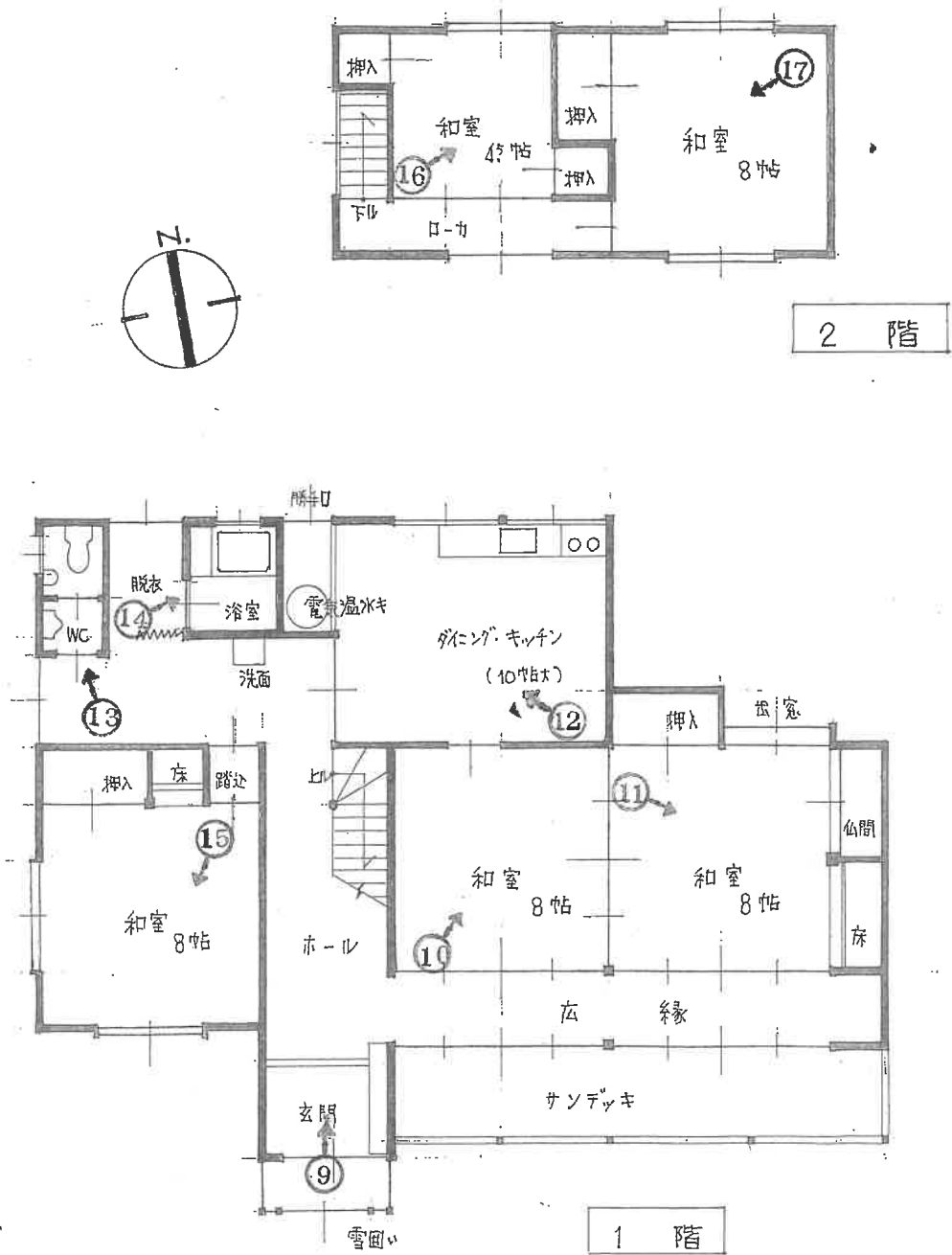
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M56527

建物配置概況図



建物間取図



●→印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(12枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(13 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(15 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(16 枚目)

NO 16



NO 17



(17 枚目)



888-2

令和8年(ヌ) 第11号
令和8年7月6日 現地調査
令和8年7月20日 評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

物件1～3・物件5

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 3 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～物件3・物件5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1～3の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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、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
1	所在地目積	飯山市大字静間字土手根 238番3 宅地 235.04㎡	同左 物件5の敷地となっている。 共有者A持分1/2
2	所在地目積	飯山市大字静間字土手根 240番1 宅地 197.19㎡	同左 物件5の敷地となっている。 共有者A持分1/2
3	所在地目積	飯山市大字静間字土手根 243番4 畑 33.00㎡	現況地目は宅地 物件5の敷地となっている。 共有者A持分1/2
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	飯山市大字静間字土手根238番地 3、240番地1 238番3の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 106.29㎡ 2階 29.81㎡ 延 136.10㎡	同左 住宅として利用中。 共有者A持分1/2
特記事項			
：物件1～3と接面市道との間に水路が公図上存在するが、現況では水路は存在せず、直接道路に接面し、市道西側に水路はある。公図上でも、接道義務（建築基準法第43条）を満たす状況にある。 ：物件3に関しては、飯山市農業委員会より現況地目は宅地であるが、転用許可は無く、「買受適格証明書」については必要との回答を得ているが、第三者が取得する場合において、「買受適格証明書」の申請を行えば、「農家資格」がない場合においても証明書は交付されとのことである。なお、違法転用状態ではあるが、現状回復命令の見込みはない。			

* 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～物件3）

位 置 ・ 交 通	J R「飯山駅」の南方約760m（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	幹線県道背後に位置する農地が残る中に戸建住宅が散在する地域。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし 浸水想定区域（5.0m～10.0m未満）
画 地 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	465.23㎡（登記数量） やや不整形地 物件1～3の間口約26m、奥行約18m（中 央部計測） 平坦地 なし
接 面 道 路 の 状 況	現況幅員2.7m～3.2mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路に該当）に西面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：物件1～3は物件5の敷地となっている。 ：物件5の配置・間取りは附属資料のとおり。 ：隣接画地農地・戸建住宅地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 都市ガス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	：物件1～3の周辺画地も、同一共有者による画地で、境界等は判然としない状況にあり、公図との正確な照合は困難な状況にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主建物 木造2階建・住宅	
建築時期及び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	昭和56年10月31日 45年 5年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ塗装鋼板瓦棒葺・切妻造 外 壁：同上 化粧仕上サイディング（断熱材入）張 建 具：アルミサッシ 内部仕上 （床）モルタル仕上、化粧合板フロア、畳、塩ビ化粧フロア、合板フロア （壁）化粧合板、和風塗壁仕上、クロス （天井）軟質繊維吸音板、化粧合板目すかし貼、化粧石膏ボード、化粧合板竿縁天井、クロス 電気設備：引込、電灯コンセント、照明器具等 給排水設備：給水・排水・給湯等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：住居 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件1～3、物件5共有者Aが住居として利用。	
特 記 事 項	：雪囲い、サンデッキがある。 ：1階北側屋根は積雪によりへこんでいる。	

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,000	0.96	235.04	0.85	3,840,000
2	20,000	0.96	197.19	0.85	3,220,000
3	20,000	0.96	33.00	0.85	540,000
物件1～3合計					7,600,000

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：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を20,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：地形不整▲3、物件3地目農地▲1

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：一部老朽化建物敷地▲15

②物件5

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	244,000	136.10	0.03	1,000,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：3%

築後経過年数及び今後の実質的耐用年数、北側屋根の部分の傷み等を考慮すると建物効用は僅少と思われるため、上記のと通りの最低残価率を採用した。

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	3,840,000	0.10	場所的利益相当額	380,000
2	3,220,000	0.10	場所的利益相当額	320,000
3	540,000	0.10	場所的利益相当額	50,000
合計額				750,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合を所有形態を考慮の上、場所的利益相当と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 控除及び加算 （円）イ	占有減価修 ウ	共有持分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ×カ
1	3,840,000	－380,000	1.00	1/2	0.70	0.60	730,000
2	3,220,000	－320,000	1.00	1/2	0.70	0.60	610,000
3	540,000	－50,000	1.00	1/2	0.70	0.60	100,000
5	1,000,000	＋750,000	1.00	1/2	0.70	0.60	370,000
一括価格（合計）							1,810,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 共有持分割合：持分割合1/2

オ 市場性修正：一体の土地建物の内、共有持分のみが対象となることを考慮。

カ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格〔飯山－1〕

所 在：飯山市大字飯山字立石297番12外

価 格：25,300円/㎡

位 置：JR飯山駅600m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：332㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域・第1種住居地域
(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 2,645,422円（11,255円/㎡）

物件2 2,219,412円（11,255円/㎡）

物件3 371,421円（11,255円/㎡）

物件5 1,637,963円（12,034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

受命物件の位置図

公図写し

建物図面・各階平面図写

建物間取図

建物配置概況図

現況写真

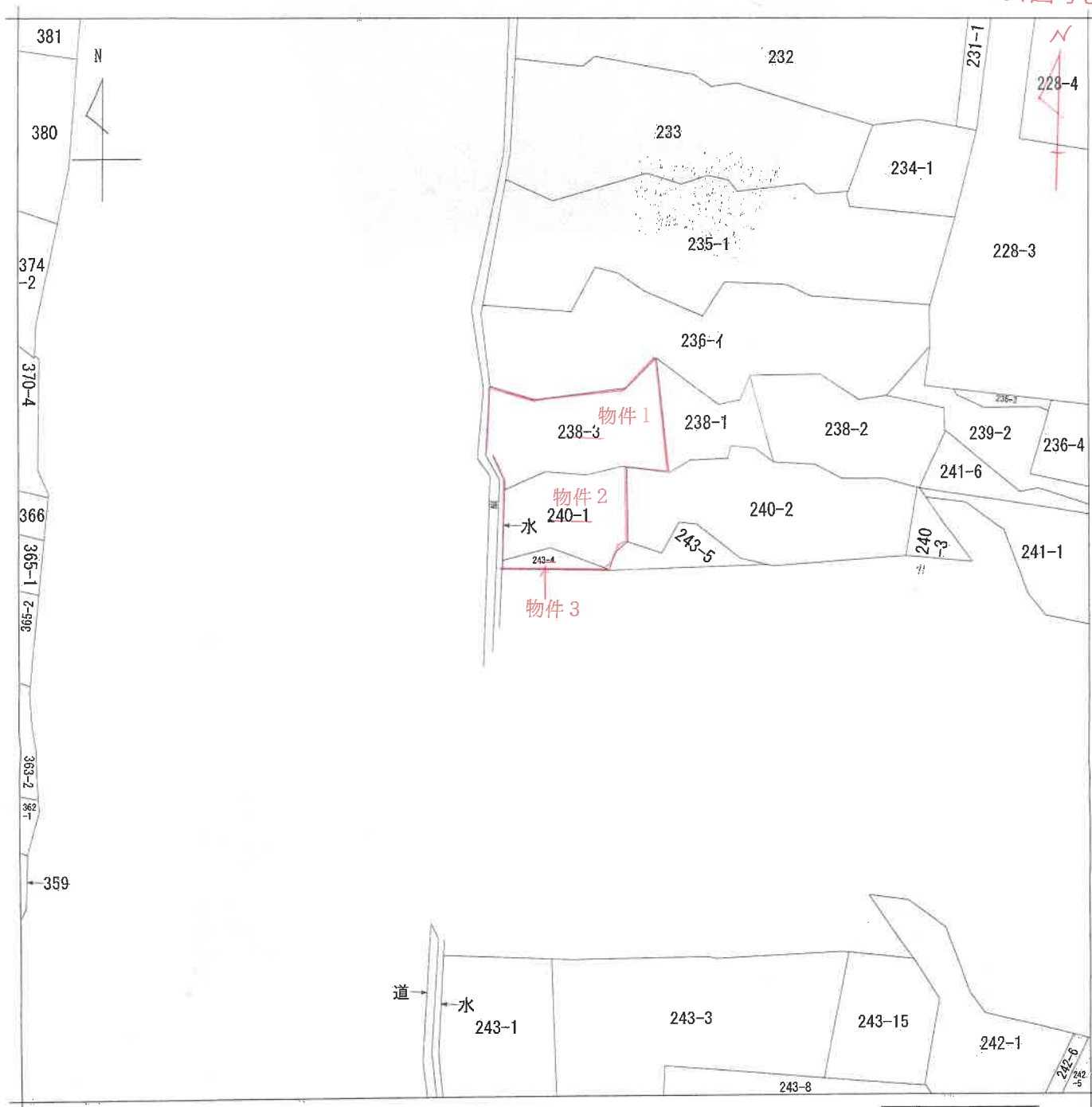
以 上

所在位置図

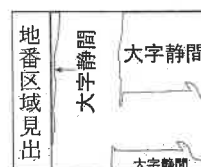
公示地

物件1~3, 5

出典:飯山市全図その5 パシフィック航業(株)調製
縮尺:1万分の1



(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。



請求部分	所在地	飯山市大字静岡字土手根					地番	243番4		
出力縮尺		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	明治26年2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。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M56526

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小

- 9 -

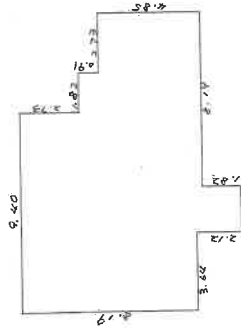
登記年月日：昭和56年11月6日

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。
(長野地方法律局飯山支局管轄)
令和8年4月3日 東京法律局港出張所 登記官

各 階 平 面 図

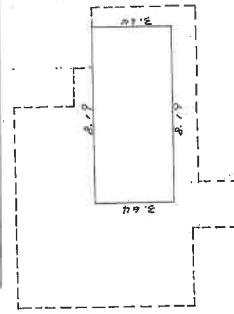
012916

1階

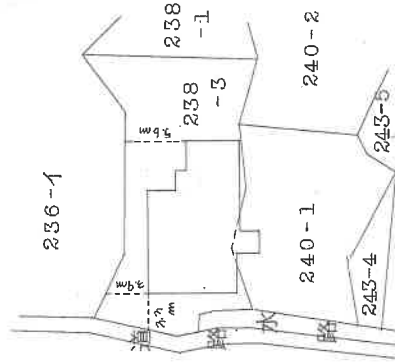


床面積 $8.19\text{m} \times 3.64\text{m} = 29.8116 \text{ m}^2$
 $8.49 \times 5.76 = 48.9024$
 $5.76 \times 1.82 = 10.4832$
 $4.85 \times 2.73 = 13.2405$
 $1.82 \times 2.12 = 3.8584$
 106.2961
 106.29 m^2

2階



床面積 $3.64\text{m} \times 8.19\text{m} = 29.8116 \text{ m}^2$
 29.81 m^2



(図原線)

(日調連12)

作製者

縮尺

申請人

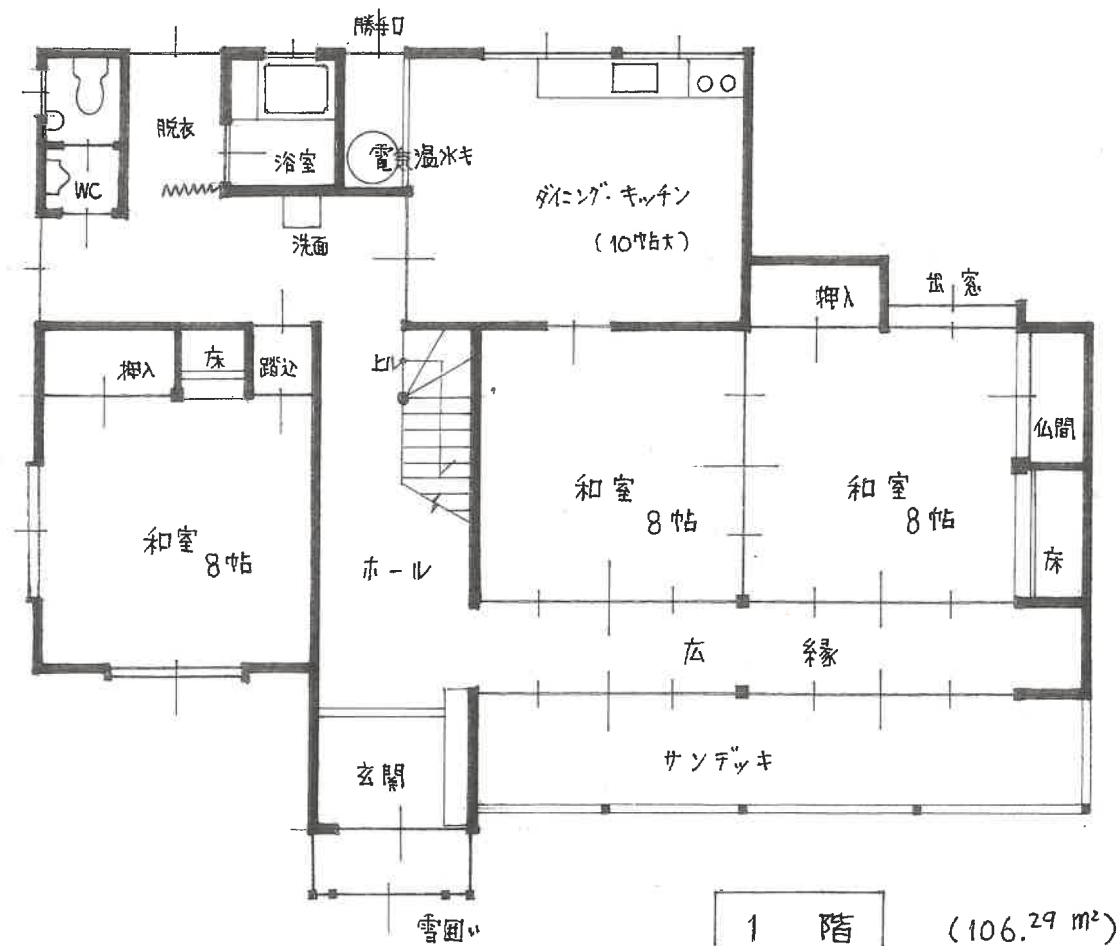
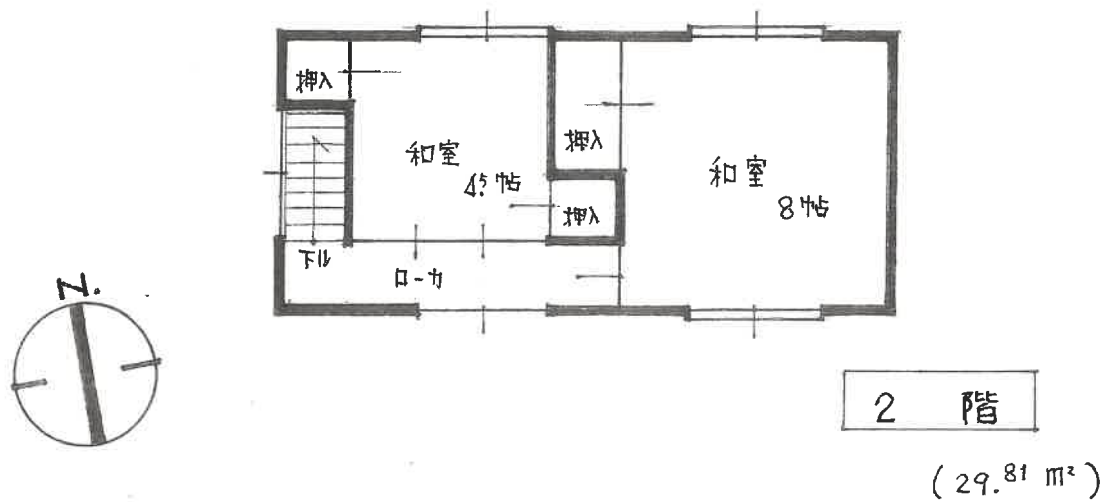
縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A 3版をA 4版に縮小

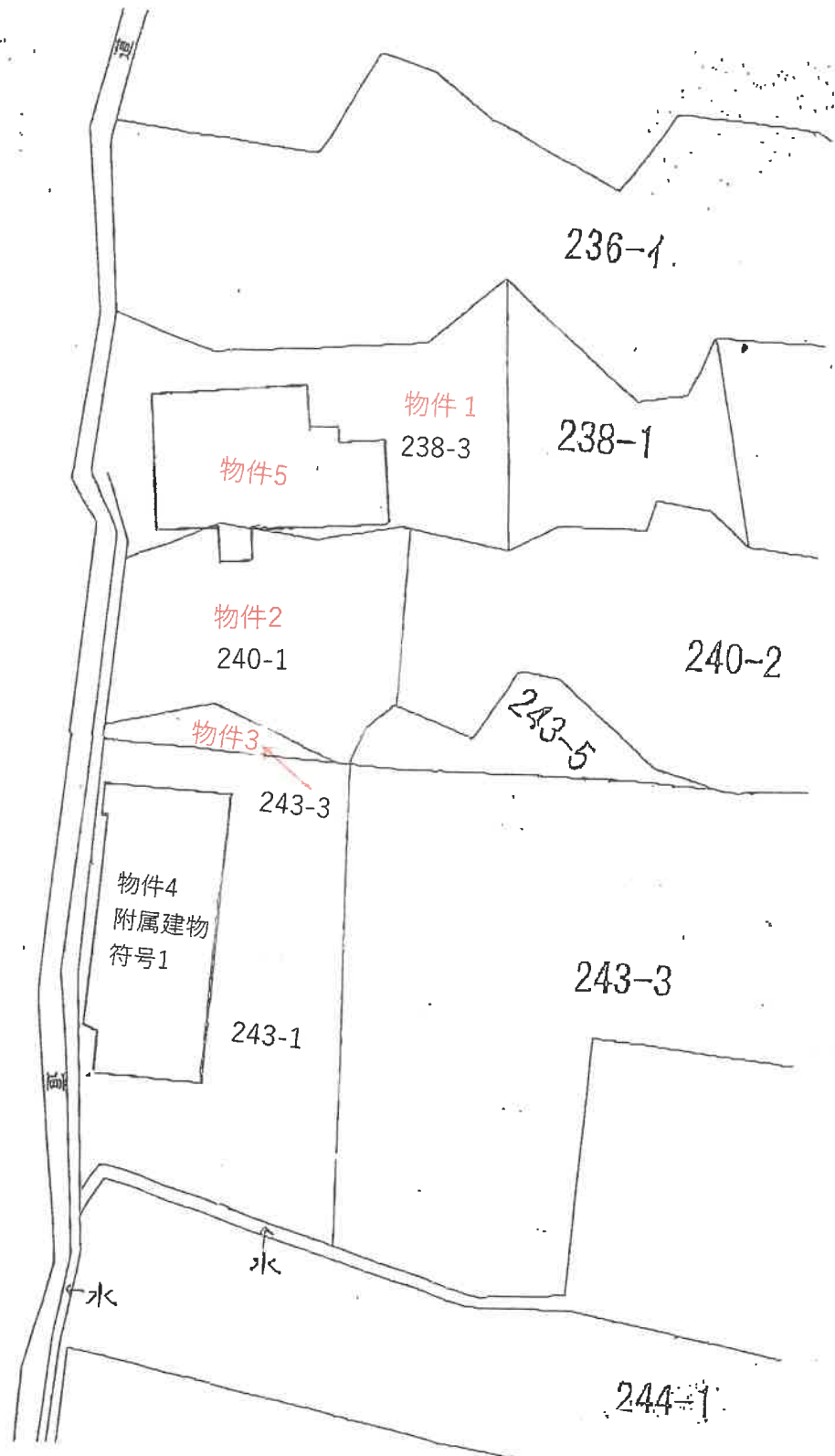
建物間取図

物件 5



他に
 サンデッキ 8.19 × 1.52 = 12.4488 12.44 m²
 雪囲い 2.12 × 0.85 = 1.802 1.80 m²

建物配置概況図



写 真

：東方より撮影



：北方より撮影

