

注

意

- 1 現況調査報告書及び評価書記載の物件全部が、今回の売却実施の対象になっていない事件もあります。期間入札公告書でご確認下さい。
- 2 ファイルの背に「B」のシールが貼られているものは、資料（物件明細書、現況調査報告書、評価書）をインターネットに掲載していますので、下記アドレスからファイルとほぼ同一の内容（個人名を除く）をダウンロードすることができます。

不動産競売物件情報サイト（B I T）

<https://www.bit.courts.go.jp>

- 3 入札書類等は当庁 1 階執行官室にあります。
- 4 物件番号、保証金額等、間違えないように注意してください。

なお、物件の具体的内容及び開札結果についての電話照会には応じていませんので、ご了承下さい。

ファイルの改ざん（書込等）や窃盗（持出し）等を行うと刑法により処罰されます。

売却基準価額とは、評価人の評価額を基に、裁判所が定めた当該物件の最低の価額であり、従来の最低売却価額に相当するものです。

買受可能価額とは、平成17年4月施行の改正民事執行法により、売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する。）を2割下回る価額での買受け申出が可能となったのにともない、その2割下回る価額（当該物件の買受け申出をするのに最低限必要な価額）を明示するものです。

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なになります。

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。

(入札方法に関する問合せ)

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 6日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所上田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所上田支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 5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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 11月 6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	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	92,525	17,060
1	760,000				
2	1,140,000				



物 件 目 録

1 所 在 東御市新張字熊沢

地 番 7 4 0 番 6

地 目 山林

地 積 1 6 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 7 4 0 番地 6

家屋 番号 7 4 0 番 6

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 3 . 6 4 平方メートル

2 階 9 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

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1】

土地所有者A、建物共有者Bが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A、B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2】

本件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。

《 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 東御市新張字熊沢

地 番 7 4 0 番 6

地 目 山林

地 積 1 6 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 7 4 0 番地 6

家屋 番号 7 4 0 番 6

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 3 . 6 4 平方メートル

2 階 9 3 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4



令和 6年(ヌ)第 9号
令和 6年 8月21日受理
令和 6年 9月 6日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル

共有者 A 持分5分の4



不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり		
住居表示	住居表示無し		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 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（概略図）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ 建物共有者B 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居及び倉庫として共同使用している ☐ 「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	屋根上に太陽光電池モジュールが10枚設置されている 1階住居部分の室内に新聞紙やゴミ等が散乱している 2階の室内全体で猫を10匹飼育している。糞が散乱すると共に動物臭がある		
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 (本件債務者)	【令和6年9月5日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本建物共有者 B（持分5分の1）は、私の妻です。本建物は、私と妻が住居及び倉庫として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) Bの建物持分に対する土地の使用について、賃料の取決めなどはありません。夫婦なので無償で使用しています。 (3) 車庫部分は、私が営む仕事の倉庫として現在使用しています。仕事を辞めたら、自動車の車庫に戻そうと思っています。 (4) 建物の増改築はありません。建物は私が自分で建てた物です。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 屋根上にある太陽電池モジュール（パネル）は10枚です。10年以上前に設置した物です。売電期間は終了し、ローンは残っていません。 (6) 建物2階の室内で猫を10匹飼っています。 (7) 土地の境界に関する争いなどはありません。

執行官の意見

- ☒ 上記のとおり
☒ 下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

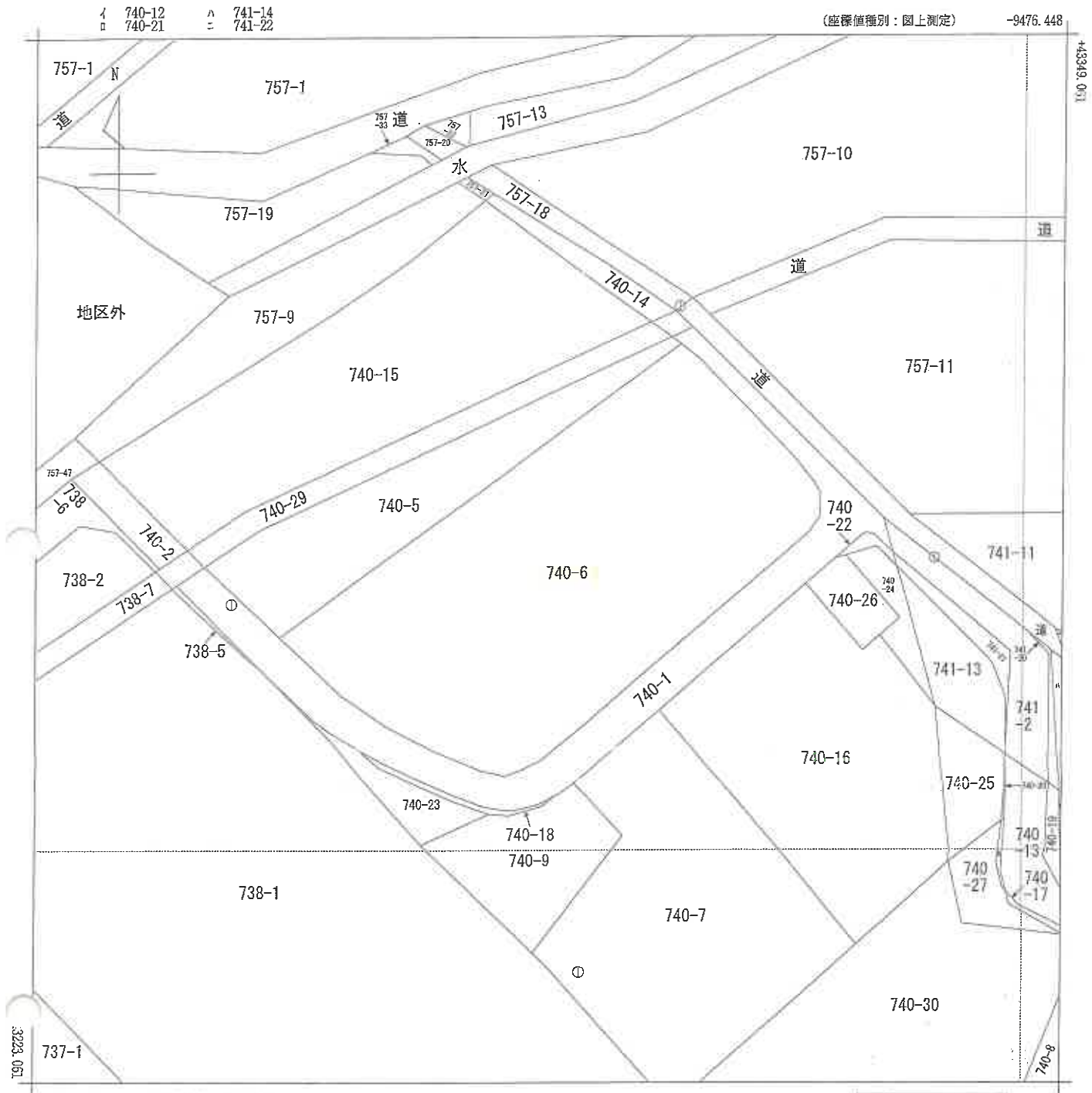
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
740番 1	公衆用道路	568	所有者 東御市	
740番 18	公衆用道路	12	所有者 同上	
740番 22	公衆用道路	991	所有者 同上	
738番 5	公衆用道路	572	所有者 同上	
740番 5	山林	439	所有者 第三者個人	

- (3) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月21日 (水)	当庁 (執行官室)	東御市長宛関係資料請求 (郵便)
6年 8月23日 (金) 9:00 - 9:05	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
6年 8月26日 (月) 8:50 - 9:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
6年 8月27日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
6年 9月 5日 (木) 9:00 - 9:15 9:25 - 9:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取 (B 同席)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、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 (評価人) 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。 ☒ 令和 6年 9月 5日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-9601.448 (座標値種別：図上測定)
(注) 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。

地番区域見出
新張

請求部	所 在 東御市新張字熊沢					地 番	740番6					
出力縮尺	1/500		精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和59年12月					備付年月日(原図)	昭和61年3月7日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方法務局上田支局管轄)
令和6年7月18日
東京法務局

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号：17-1
(1/1)
登記官

(5 枚目)

A3をA4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。

(長野地方裁判所上田支部管轄)

令和6年7月18日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

9.6.26
740-5ないし
-13

地番

土地の所在
小県郡東部町大字新張字熊沢

部分図 244149

地番 (A) 740-1
8508.000000 - 439.1909965
- 2023.1199545 - 2155.399789 -
371.049031 - 371.049031
568.3536295
568.3536295

地割点
座標 X
座標 Y
167. 61.594
163. 61.176
169. 57.129
409. 56.236
298. 48.053
442. 80.908

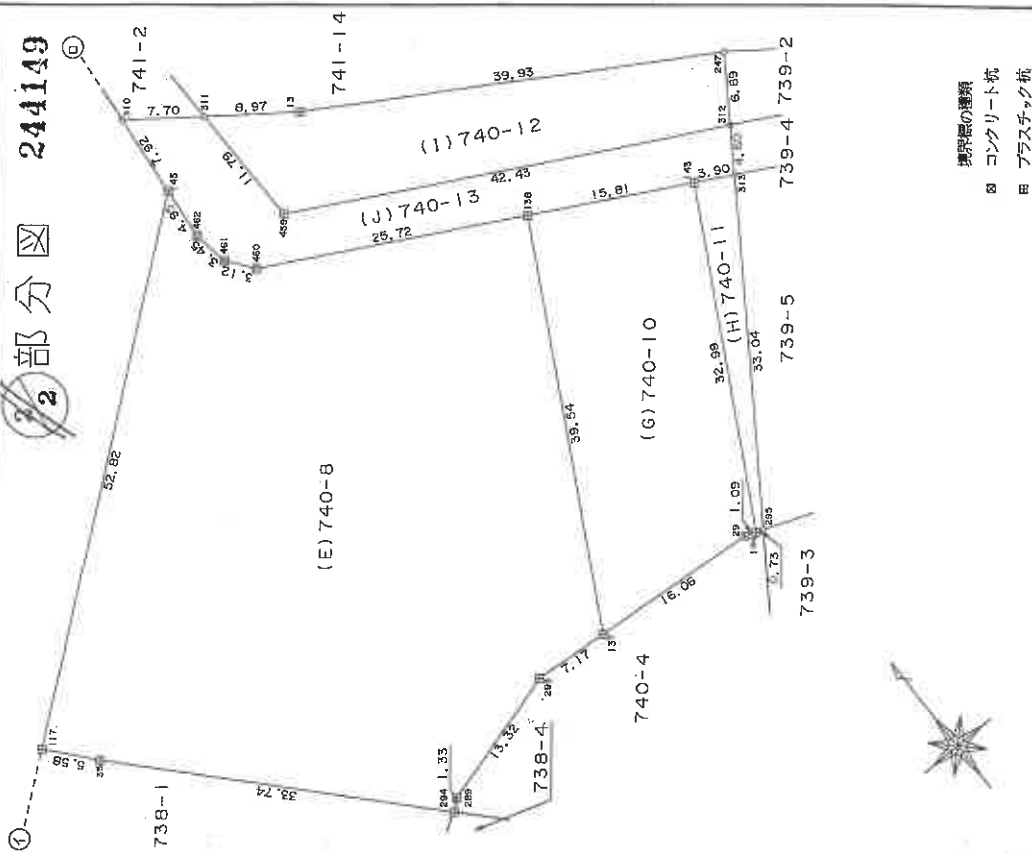
座標 X
座標 Y
-13.732
-24.465
-309.747880
-3.076
24.672
4086.668981
878.381993
439.1909965
439.19 m²

地割点
座標 X
座標 Y
442. 80.908
298. 48.053
411. 41.215
412. 40.642
416. 37.377
418. 35.368
436. 33.157
437. 31.070
421. 30.779
422. 30.366
425. 31.847
426. 33.334
428. 37.651
432. 59.799
434. 62.413
439. 64.118
440. 67.252
441. 79.192

座標 X
座標 Y
-31.139
-39.693
-2043.006899
-1.411
-3.838
-303.67378
-340.87290
-150.82400
-39.567284
-227.308388
-57.326236
3.840615
148.556148
258.497880
2898.862320
3602.501055
566.089312
595.339598
862.331685
2028.101182
1689.602256
3327.757147
1683.8785735
1663.87 m²

地割点
座標 X
座標 Y
300. 54.777
456. 57.012
457. 57.077
431. 53.981
429. 29.755
139. 28.788
255. 22.191
290. 8.396
253. 6.431
117. -10.746
310. 21.508
292. 29.383
35.702

座標 X
座標 Y
21.310
145.934
143.678
142.950
138.964
107.546
106.185
111.851
100.237
102.072
16.080
157.909
14.194
25.394
150.504



境界線の種類
コンクリート杭
プラスチック杭

作製者
土地調査士

(平成9年6月14日作製)

日本土地家屋調査士会連合会用紙

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(東京地方司法書士会館蔵)

地積測量所
在
地
積
測
量
所
在
地

740-5ないし

小県郡東部町大字新張字熊沢

244150

地積測量所
740-12
座標 X
145
座標 Y
164.911
座標 Z
164.911
座標 W
164.911
座標 V
164.911
座標 U
164.911
座標 T
164.911
座標 S
164.911
座標 R
164.911
座標 Q
164.911
座標 P
164.911
座標 O
164.911
座標 N
164.911
座標 M
164.911
座標 L
164.911
座標 K
164.911
座標 J
164.911
座標 I
164.911
座標 H
164.911
座標 G
164.911
座標 F
164.911
座標 E
164.911
座標 D
164.911
座標 C
164.911
座標 B
164.911
座標 A
164.911

地積測量所
740-13
座標 X
145
座標 Y
164.911
座標 Z
164.911
座標 W
164.911
座標 V
164.911
座標 U
164.911
座標 T
164.911
座標 S
164.911
座標 R
164.911
座標 Q
164.911
座標 P
164.911
座標 O
164.911
座標 N
164.911
座標 M
164.911
座標 L
164.911
座標 K
164.911
座標 J
164.911
座標 I
164.911
座標 H
164.911
座標 G
164.911
座標 F
164.911
座標 E
164.911
座標 D
164.911
座標 C
164.911
座標 B
164.911
座標 A
164.911

地積測量所
740-9
座標 X
145
座標 Y
164.911
座標 Z
164.911
座標 W
164.911
座標 V
164.911
座標 U
164.911
座標 T
164.911
座標 S
164.911
座標 R
164.911
座標 Q
164.911
座標 P
164.911
座標 O
164.911
座標 N
164.911
座標 M
164.911
座標 L
164.911
座標 K
164.911
座標 J
164.911
座標 I
164.911
座標 H
164.911
座標 G
164.911
座標 F
164.911
座標 E
164.911
座標 D
164.911
座標 C
164.911
座標 B
164.911
座標 A
164.911

地積測量所
740-10
座標 X
145
座標 Y
164.911
座標 Z
164.911
座標 W
164.911
座標 V
164.911
座標 U
164.911
座標 T
164.911
座標 S
164.911
座標 R
164.911
座標 Q
164.911
座標 P
164.911
座標 O
164.911
座標 N
164.911
座標 M
164.911
座標 L
164.911
座標 K
164.911
座標 J
164.911
座標 I
164.911
座標 H
164.911
座標 G
164.911
座標 F
164.911
座標 E
164.911
座標 D
164.911
座標 C
164.911
座標 B
164.911
座標 A
164.911

地積測量所
740-11
座標 X
145
座標 Y
164.911
座標 Z
164.911
座標 W
164.911
座標 V
164.911
座標 U
164.911
座標 T
164.911
座標 S
164.911
座標 R
164.911
座標 Q
164.911
座標 P
164.911
座標 O
164.911
座標 N
164.911
座標 M
164.911
座標 L
164.911
座標 K
164.911
座標 J
164.911
座標 I
164.911
座標 H
164.911
座標 G
164.911
座標 F
164.911
座標 E
164.911
座標 D
164.911
座標 C
164.911
座標 B
164.911
座標 A
164.911

作製者
土地調査士
家選

(平成9年6月14日作製)
日本土地家屋調査士会連合会(用印)

申請人

縮尺
1/

登記年月日：平成12年10月25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。
(長野地方司法務局上田支局管轄)
令和6年7月18日 東京司法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-3



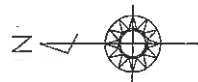
各階平面図

12.10.25

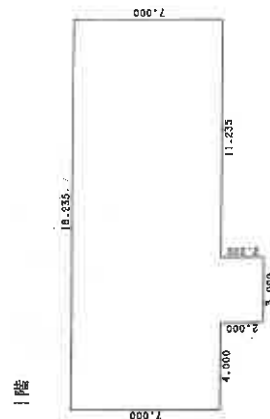
建物図

家屋番号	740番6
建物の所在	長野県上田市新張字津沢740番地6

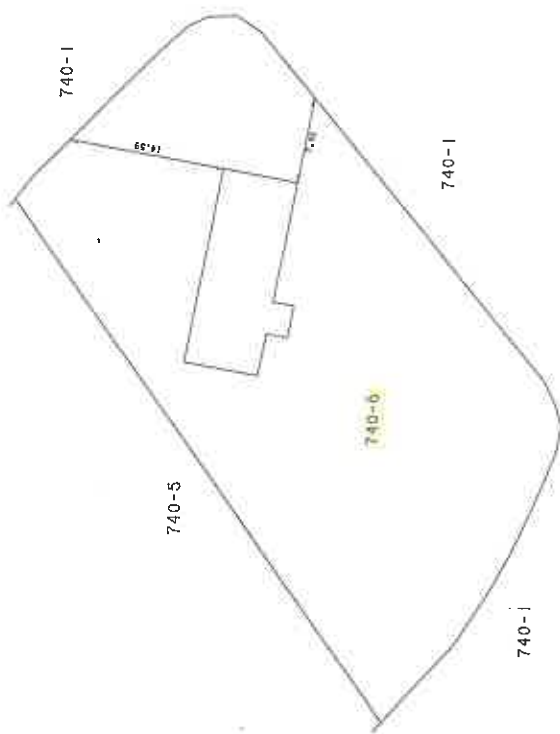
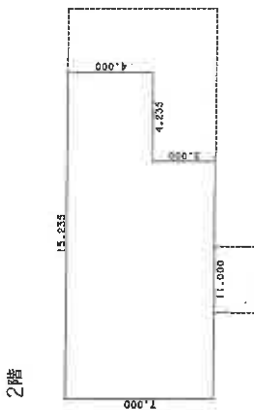
068565



求積
 $18.235 \times 7.000 = 127.645000$
 $3.000 \times 2.000 = 6.000000$
合計 133.645000
床面積 133.64 m²



求積
 $15.235 \times 4.000 = 60.940000$
 $11.000 \times 3.000 = 33.000000$
合計 93.940000
床面積 93.94 m²



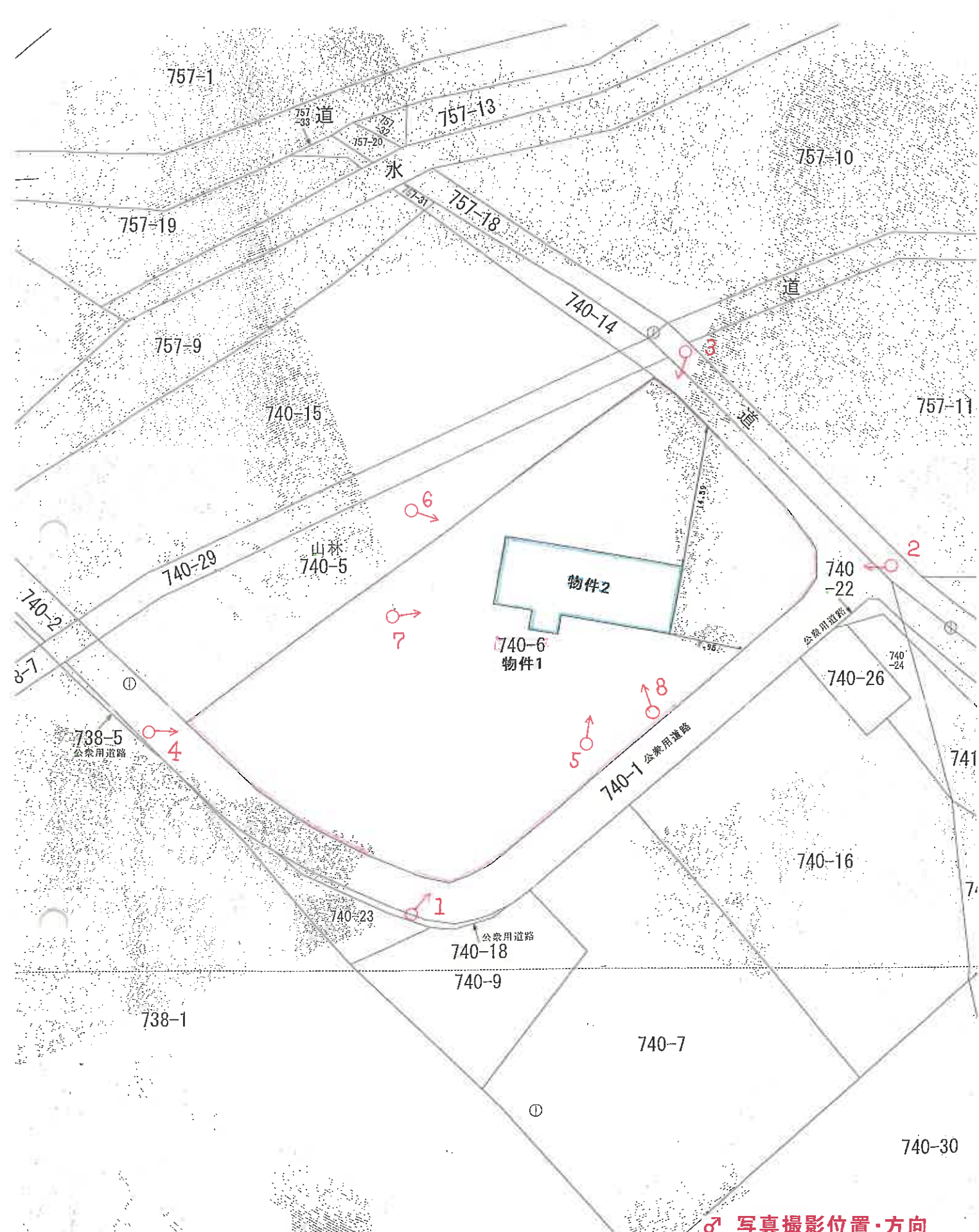
製作者
長野県土地家屋調査士会連合会

12
12年10月28日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

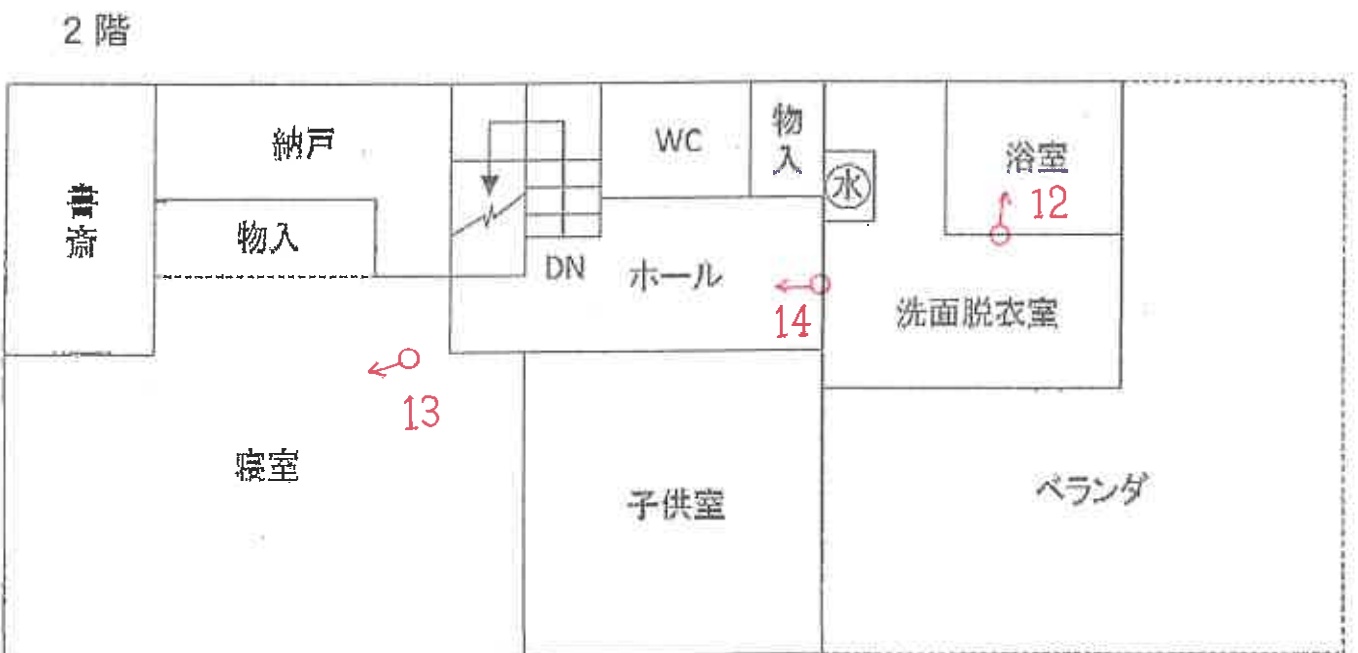
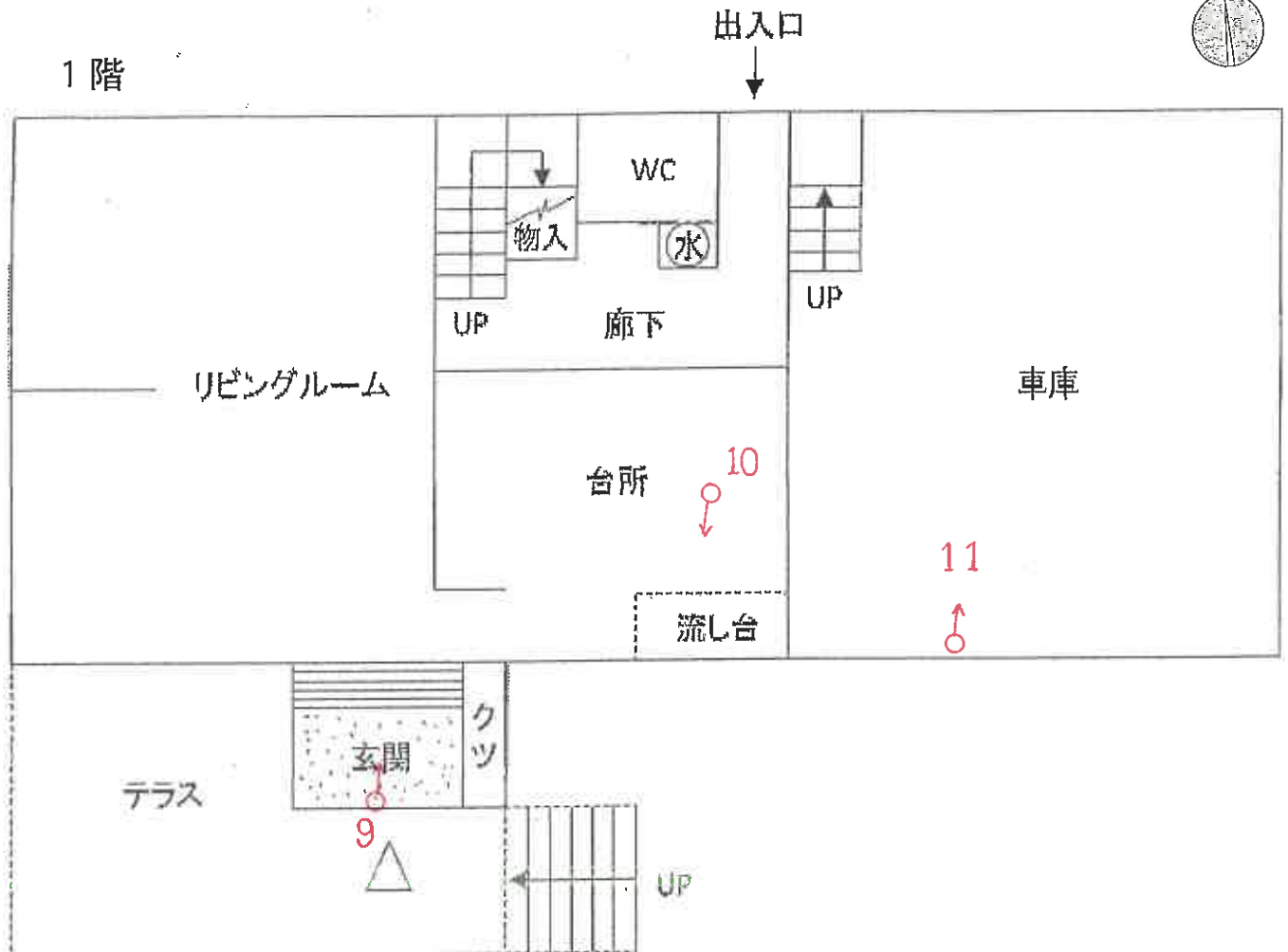
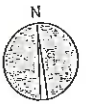


写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(又)第9号
 物件1(土地)
 物件2(建物)

建物間取り図（概略図）

令和6年(ヌ)第9号

物件2(住宅)



♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（又）第9号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2



NO. 7



NO. 8

物件 2

太陽光電池モジュール 10 枚

(14 枚目)



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2

2階



NO. 13



NO. 14

令和 6年 (又) 第 9 号
令和 7年 8月 21日 現地調査
令和 7年 8月 28日 評価

長野地方裁判所 上田支部 御中

再 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 760,000円
物件2（建物）	金 1,140,000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	所在地目積	東御市新張字熊沢 740番6 山林 1663平方メートル 所有者 A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東御市新張字熊沢740番地6 740番6 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 1階 133.64平方メートル 2階 93.94平方メートル 共有者 A 持分5分の4	居宅・倉庫
番号	特記事項		
	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

前回評価書(令和6年9月9日評価)と同様である。

第5 評価時点

令和7年8月28日

第6 評価の条件

前回評価の意見を見直すこと

第7 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	4,400	0.82	1663	0.80	4,800,000

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(3.5m市道沿い 等高接面 整形 微傾斜地 1000㎡)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 規模 -5% 地勢 -15% 三方路 +1% 以上相乗積 : 0.82

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格 : 物件1…4,800,000円

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	166,000	227.58	0.11	4,160,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

経過年数約25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率60%

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。

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)
＝10年÷(25年+10年)×(1-0.60)≒0.11

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	4,800,000	0.35	法定地上権	1,680,000

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35%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	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,800,000	-1,680,000	1.00	0.49	0.50	1.00	760,000
2	4,160,000	+1,680,000	1.00	0.49	0.50	0.80	1,140,000
一括価格(合計)							1,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：周辺環境、現況等を再検討。売却経過に留意。-30%
建物が共有持分であることを考慮(敷地も減価対象となる)。-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を考慮した。

第8 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 東御(県)-3
所 在： 下之条字下宮前239番3
価 格： 7,650円/㎡
位 置： 滋野駅より5.7km

価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 住宅敷地 794m²
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 東7m市道
用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 用途指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要： 農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 6,134,474円 (3,689円/m²)
物件2 4,687,137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9 附属資料

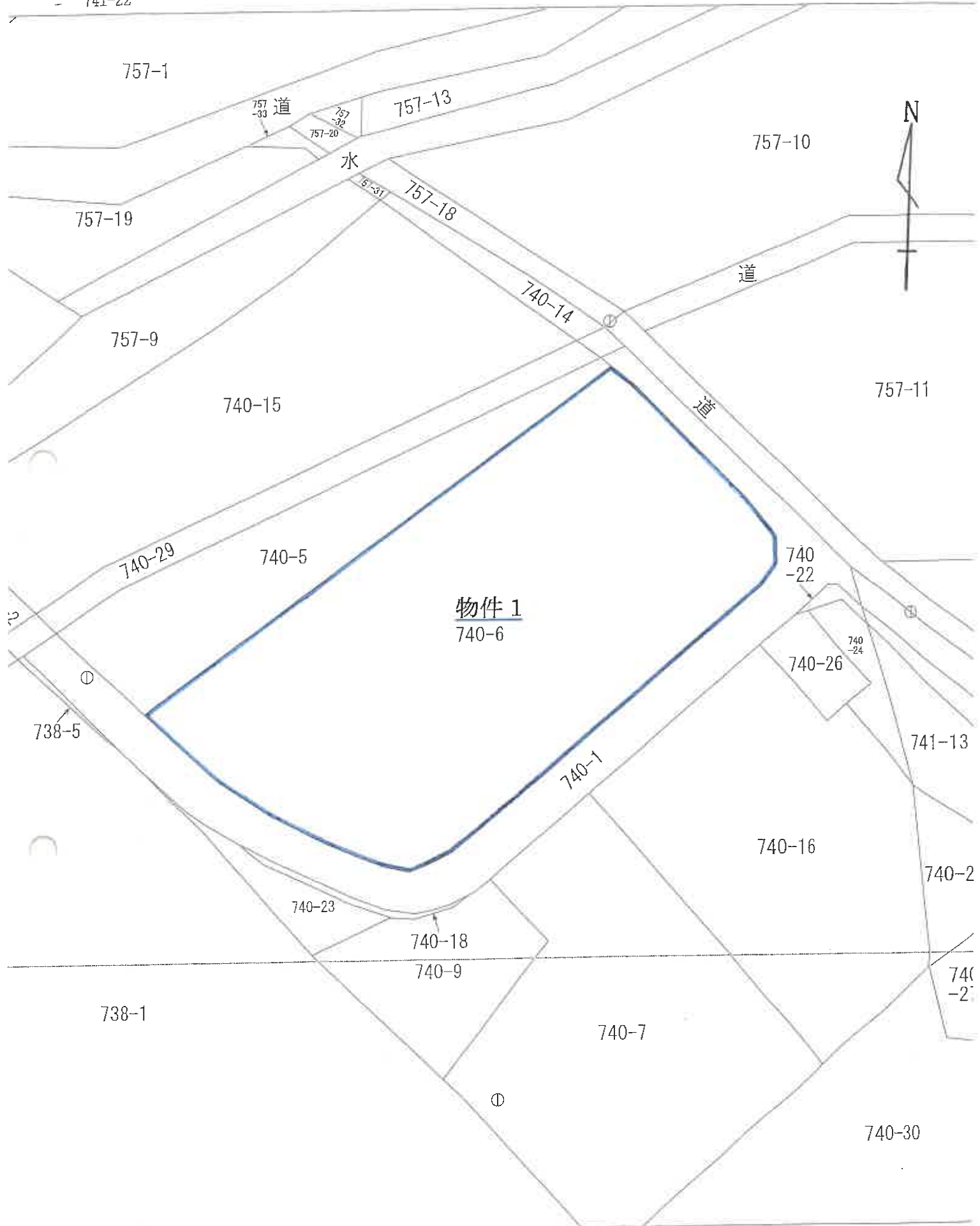
- 1 位置図(東御市白図写)
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



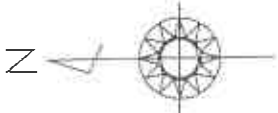
受命不動産

東御市白図
出典 東御市
1:10,000

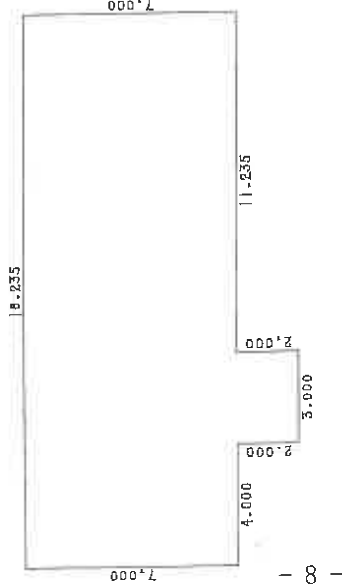


各階平面図写

建物図面写



1階

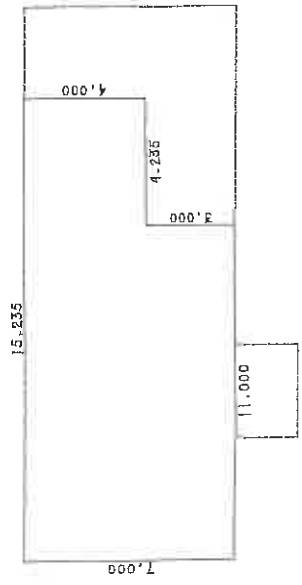


求積

$$\begin{array}{rcl} 18.235 \times 7.000 & = & 127.645000 \\ 3.000 \times 2.000 & = & 6.000000 \\ \hline \text{合計} & & 133.645000 \end{array}$$

床面積 133.64㎡

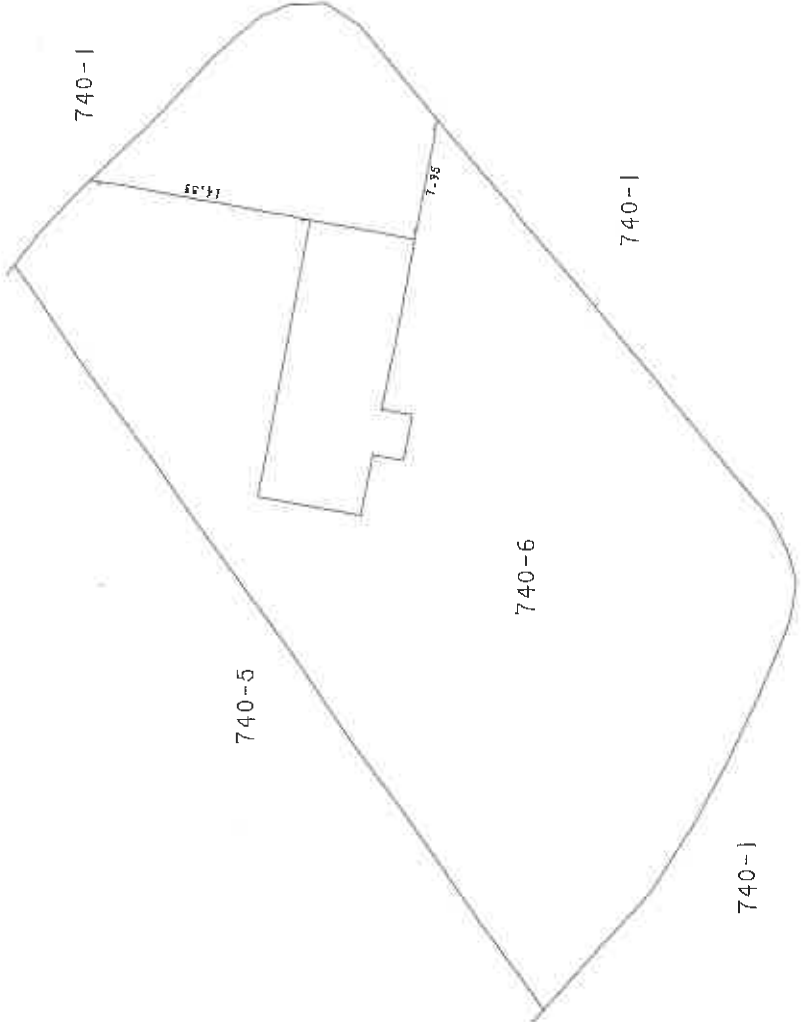
2階



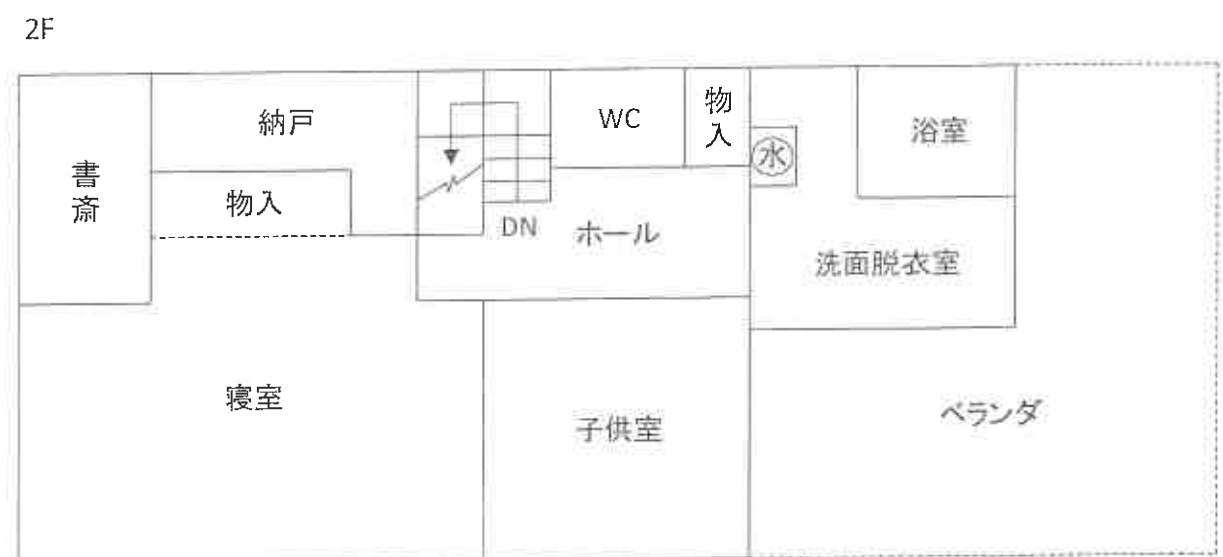
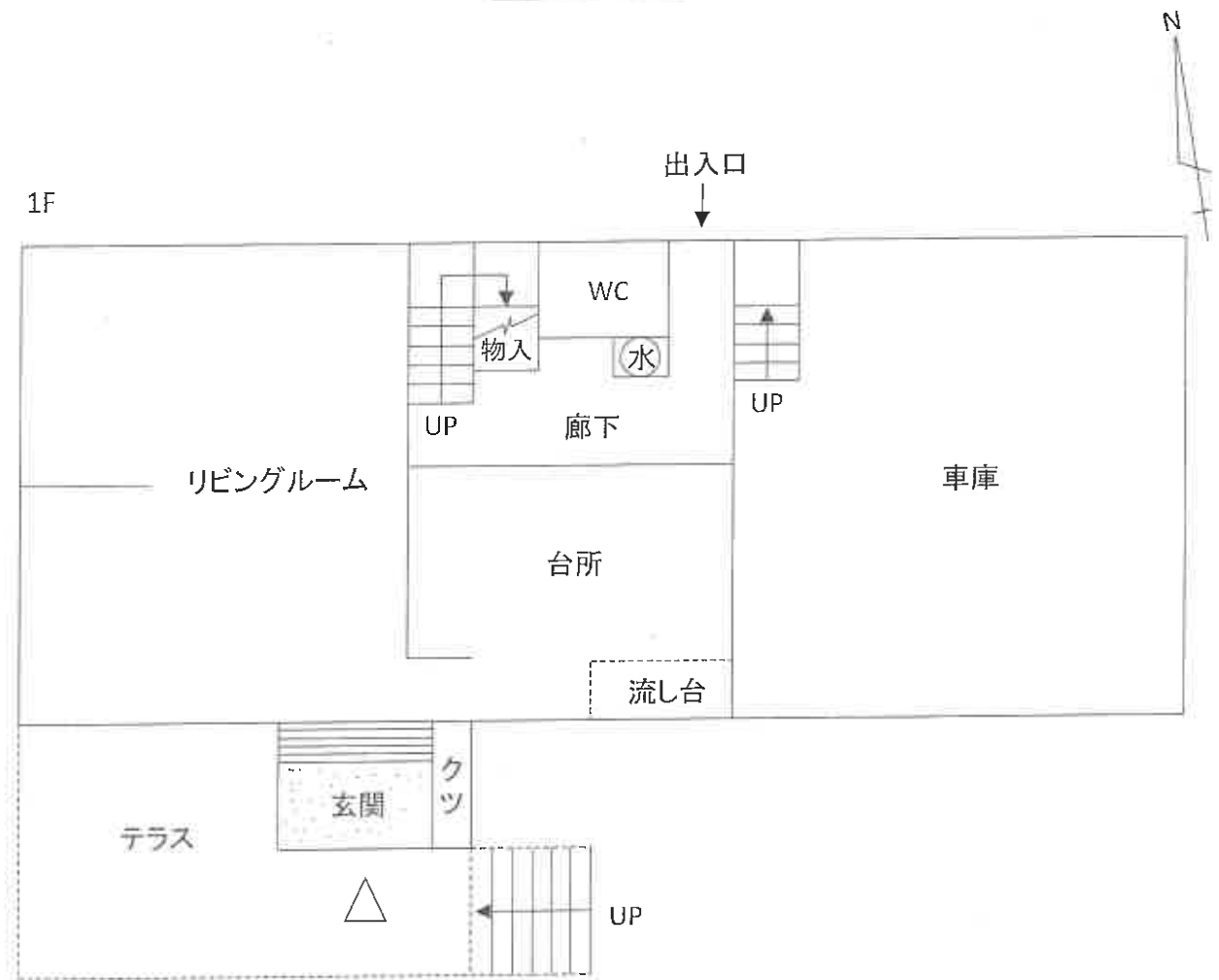
求積

$$\begin{array}{rcl} 15.235 \times 4.000 & = & 60.940000 \\ 11.000 \times 3.000 & = & 33.000000 \\ \hline \text{合計} & & 93.940000 \end{array}$$

床面積 93.94㎡



間取図



現況写真



東方より写



北東方より写

求 意 見 書

宮 本 吉 豊 殿

令和 7年 1月31日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

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7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

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31日
評価人

宮本吉豊

物 件 目 録

1 所 在 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル

共有者 A 持分5分の4



(別紙)

[illegible]

令和 6年 (又) 第 9 号
令和 6年 9月 5日 現地調査
令和 6年 9月 9日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

第1 評価額

一括価格	
金 4,940,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,760,000円
物件2（建物）	金 3,180,000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 地目 地積	東御市新張字熊沢 740番6 山林 1663平方メートル 所有者 A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東御市新張字熊沢740番地6 740番6 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 1階 133.64平方メートル 2階 93.94平方メートル 共有者 A 持分5分の4	居宅・倉庫
番号	特記事項		
	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	・しなの鉄道線「滋野」駅の北東方 約6.2km (道路距離) ・上信越自動車道「東部湯の丸」ICの北東方 約6.8km (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	雑木林に一般住宅、別荘が散見される新張地籍北東奥地地域。主要地方道東御婦恋線から分岐して奥地へ上る市道の幅員は狭く普通車での往来に難がある。南西向き緩傾斜地勢で、日当たり概して良好。市営水道整備済み。4～6kmに日用品店あり(近辺にはない)。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし なし (東御市の洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域に指定されていない。)
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	1663m²(登記数量) ほぼ長方形 南西側道路接面部約32m、奥行51～60m 南西向き緩傾斜地 北東側の市道から土手状に1～3m下る 南西端はやや低湿 特になし
接面道路の状況	南西から南東側が幅員3.5～4mの市道(祢津475号線)に0～2m低位にて接面する。北東側は幅員約4mの市道(祢津474号線)に1～3m低位にて接面。 (各市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当する。台帳幅員ともに4.5m。)	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地である。建物は敷地の北東寄り部分に東西に長く建てられている。市道接面部南端から少し西へ寄った部分に入り口があり、幅3m程の通路が北東方へ上っている。建物南東側に駐車スペースあり。敷地全体に雑木が自生している。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(13mmメータ使用) なし なし(合併浄化槽使用)
特記事項	*建物再建築可 *標高約1070m	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年10月18日新築 約24年 15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 モルタル吹付、コンクリート打ち放し ボード貼り、板張り、コンクリート打ち放し外 板材打上、ボード貼り、コンクリート打ち放し外 フローリング、タイル、モルタル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階 133.64㎡ 2階 93.94㎡ 延 227.58㎡ (公簿と同じ)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣	
建物の利用状況	共有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	継続使用上特に顕著な損傷箇所はないが、内外各所に経年相応の傷み、色あせ、汚れが見られる。各部屋とも日用品、ゴミ類等が散乱している。2階では猫を10匹ほど飼育しており、特有の臭いがある。屋根上には太陽光電池パネルが10枚設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	4,600	0.91	1663	0.90	6,270,000

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(3.5m市道沿い 等高接面 整形 微傾斜地 1000㎡)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 規模 -5% 地勢 -5% 三方路 +1% 以上相乗積 : 0.91

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格 : 物件1…6,270,000円

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	162,000	227.58	0.19	7,000,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率

経過年数約24年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率50%

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。

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)
＝15年÷(24年+15年)×(1-0.50)÷0.19

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	6,270,000	0.35	法定地上権	2,190,000

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35%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	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,270,000	-2,190,000	1.00	0.72	0.60	1.00	1,760,000
2	7,000,000	+2,190,000	1.00	0.72	0.60	0.80	3,180,000
一括価格（合計）							4,940,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：周辺環境、規模、総額考慮 -10%

建物が共有持分であることを考慮（敷地も減価対象となる） -20%

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地	東御(県)-3
所 在：	下之条字下宮前239番3
価 格：	7,800円/㎡
位 置：	滋野駅より5.7km
価 格 時 点：	令和5年7月1日
地 積：	住宅敷地 794㎡
供給処理施設：	水道、下水
接 面 街 路：	東7m市道
用途指定等：	非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要：	農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,134,474円 (3,689円/㎡)

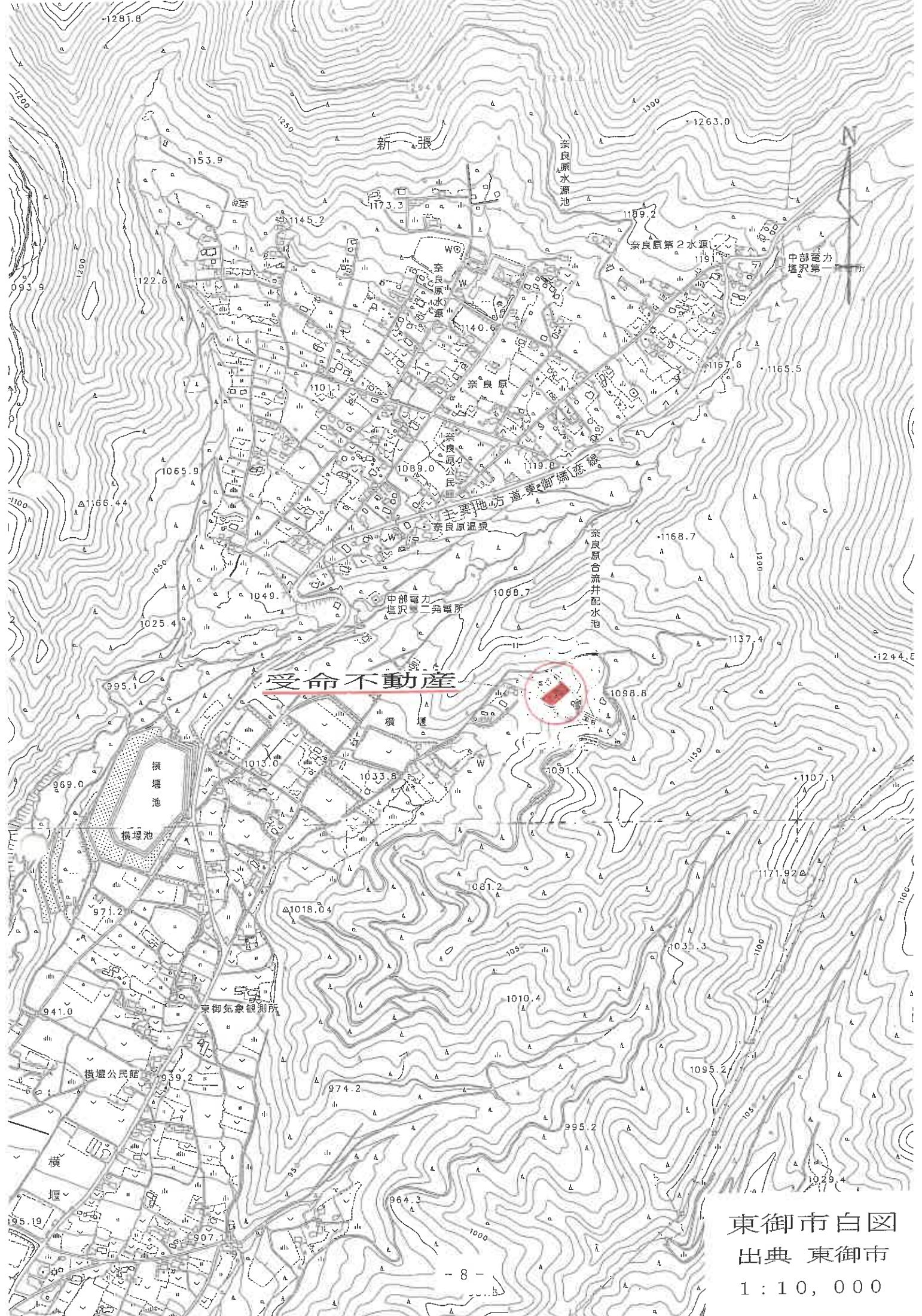
物件2 4,687,137円

（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

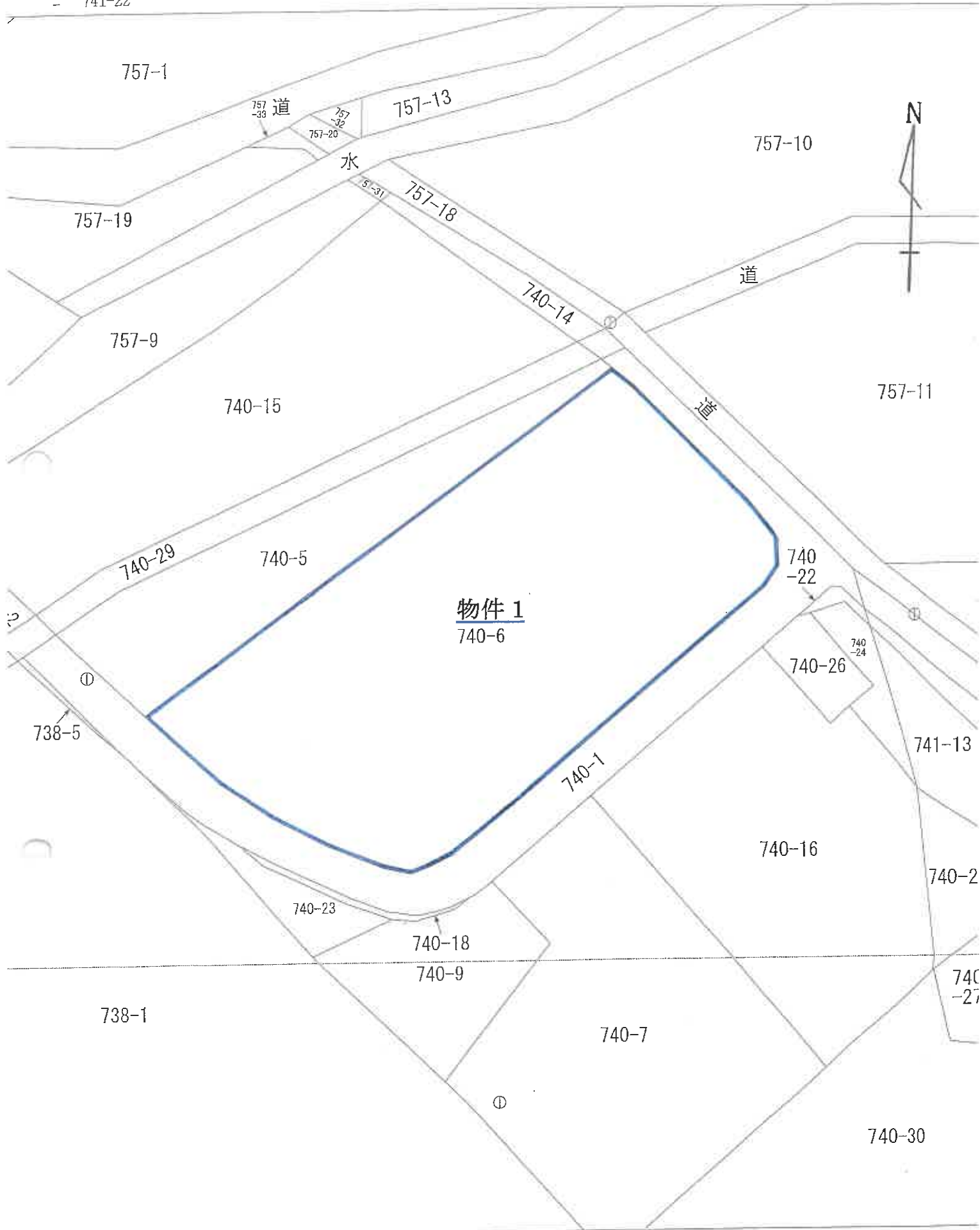
- 1 位置図（東御市白図写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



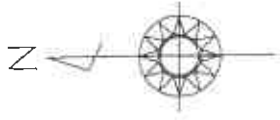
受命不動産

東御市白図
出典 東御市
1:10,000

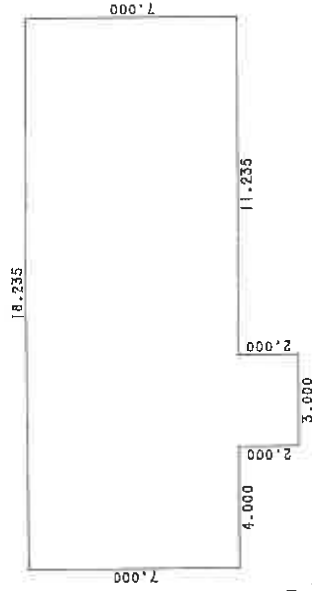


各階平面図写

建物図面写



1階

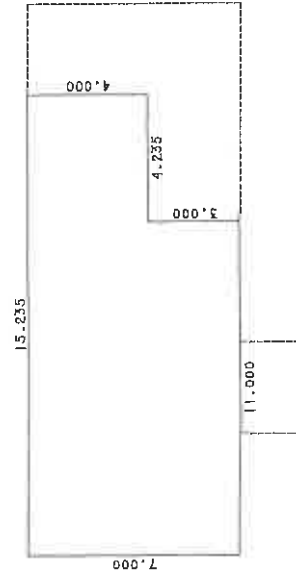


求積

$$\begin{array}{r} 18.235 \times 7.000 = 127.645000 \\ 3.000 \times 2.000 = 6.000000 \\ \hline \text{合計} \quad 133.645000 \end{array}$$

床面積 133.64㎡

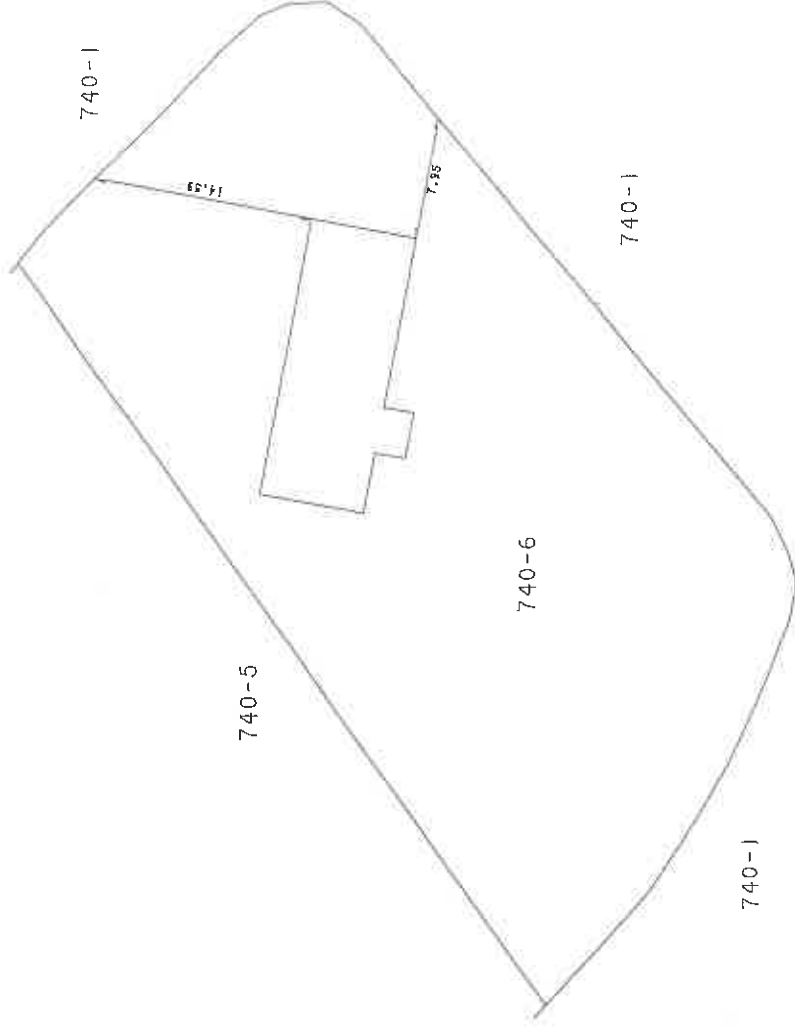
2階



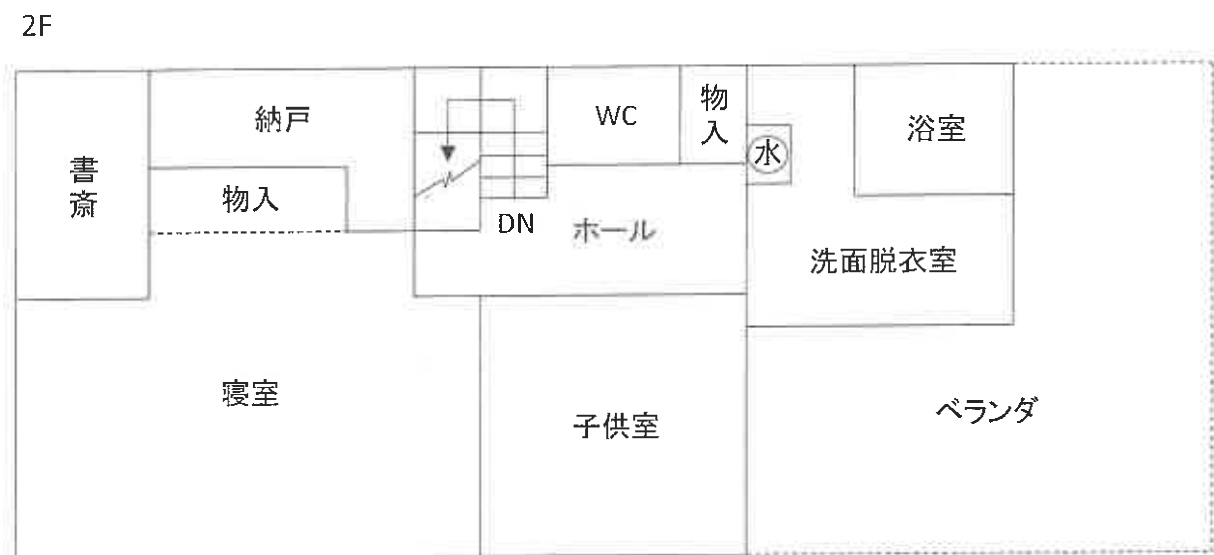
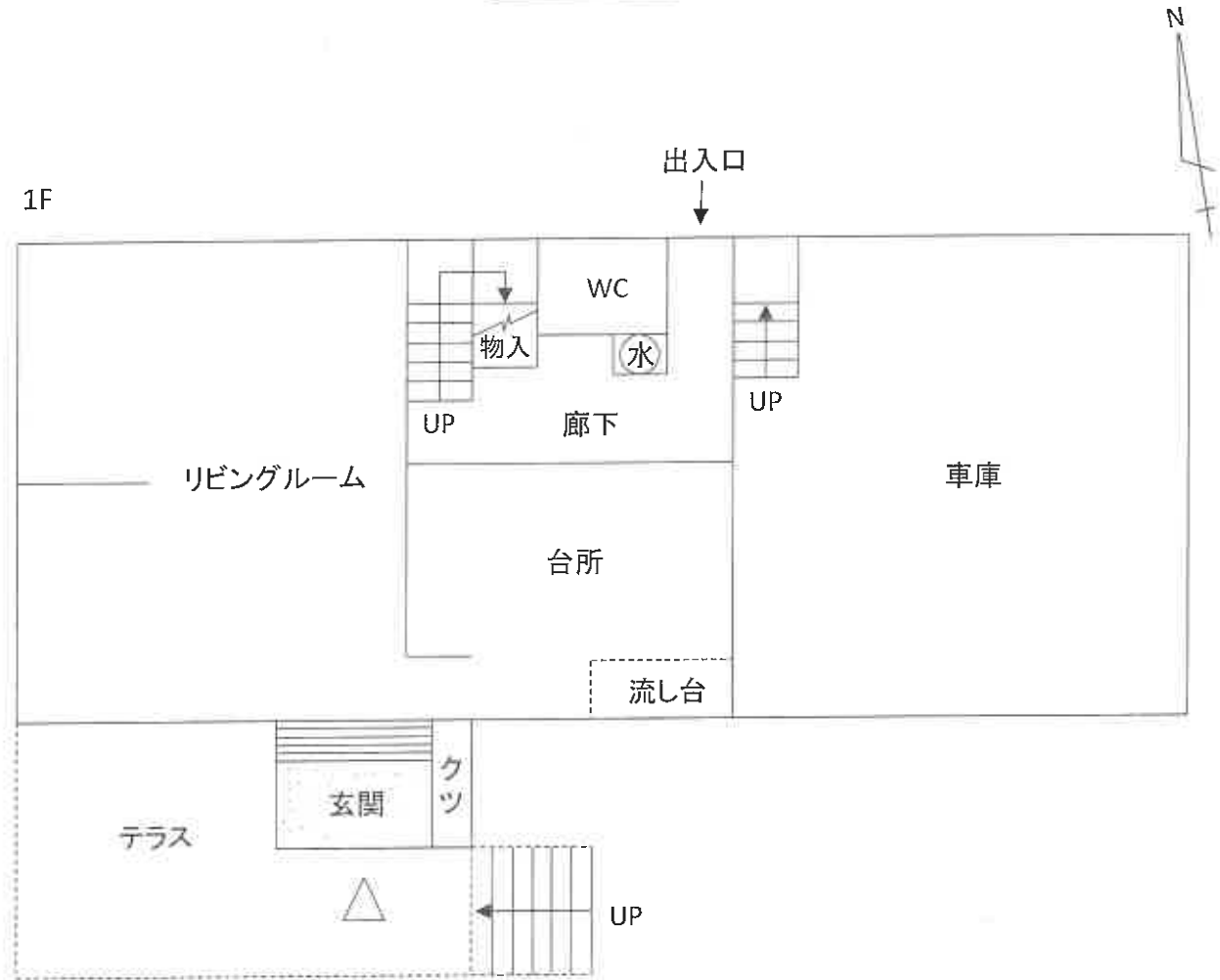
求積

$$\begin{array}{r} 15.235 \times 4.000 = 60.940000 \\ 11.000 \times 3.000 = 33.000000 \\ \hline \text{合計} \quad 93.940000 \end{array}$$

床面積 93.94㎡



間取図



現 況 写 真



北東方より写



南東方より写