

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。

(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。

長野地方裁判所上田支部 執行官室 Tel 0268-25-3655

長野地方裁判所 執行官室 Tel 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月12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 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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 8年 2月12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）
1～6	8,570,000 6,856,000	一括	1,714,000	97,722	7,842
1	1,450,000				
2	70,000				
3	70,000				
4	40,000				
5	150,000				
6	6,790,000				



物 件 目 録

1 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 3
地 目 宅地
地 積 2 5 6 . 2 3 平方メートル

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

2 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

3 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 5
地 目 用水路
地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 4 番 4
地 目 用悪水路
地 積 7. 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 千曲市大字八幡字下川原
地 番 2 5 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 目 録

6 所 在 千曲市大字八幡字志川 2435番地3

家屋 番号 2435番3

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 66.24平方メートル
2階 59.62平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

本件所有者ら(A及び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1～5】

南東側部分で南側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



11

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 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 3
地 目 宅地
地 積 2 5 6 . 2 3 平方メートル

共有者A 持分 2 分の 1
共有者B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 6 1 平方メートル

共有者A 持分 2 分の 1
共有者B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2 4 3 5 番 5
地 目 用水路
地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

4 所 在 千曲市大字八幡字志川

地 番 2434番4

地 目 用悪水路

地 積 7.32平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

5 所 在 千曲市大字八幡字下川原

地 番 2535番4

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

物 件 目 録

6 所 在 千曲市大字八幡字志川 2435 番地 3-

家屋 番号 2435 番 3

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 66.24 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7年(ケ)第 14 号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年 9月26日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

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 千曲市大字八幡字志川
地 番 2435番3
地 目 宅地
地 積 256.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2435番4
地 目 宅地
地 積 12.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 千曲市大字八幡字志川
地 番 2435番5
地 目 用水路
地 積 13平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

4 所 在 千曲市大字八幡字志川

地 番 2 4 3 4 番 4

地 目 用悪水路

地 積 7. 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 千曲市大字八幡字下川原

地 番 2 5 3 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 5. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 千曲市大字八幡字志川 2 4 3 5 番地 3

家屋 番号 2 4 3 5 番 3

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 6 6. 2 4 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 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 1～5			
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり(物件1～5) ☒ 地積測量図のとおり(物件4) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 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	1 北東側に移動可能なスチール製物置がある。 2 南東側部分で南側隣地との境界が不明確である。			
建物	物件 6			
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) 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	太陽光発電システムが設置されている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 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
☒ B (共有者)	1 本件建物には、私達家族が住んでいましたが、転居し空家になっています。 2 本件建物は、オール電化住宅です。新築時に太陽光発電システムを設置してありませんでしたが、新築した年の秋に太陽光発電システムを設置しました。 3 令和元年の台風19号では、本件土地の東側が水没しました。北東側にあるスチール製物置の屋根の部分を残して水に浸かりましたが、本件建物に被害はありませんでした。 4 南側隣地所有者から、本件土地の南東側の一部が隣地にはみ出していると言われたことがあります。 5 本件物件の共有者Aは、母親です。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、写真撮影位置関係図、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枚目記載のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

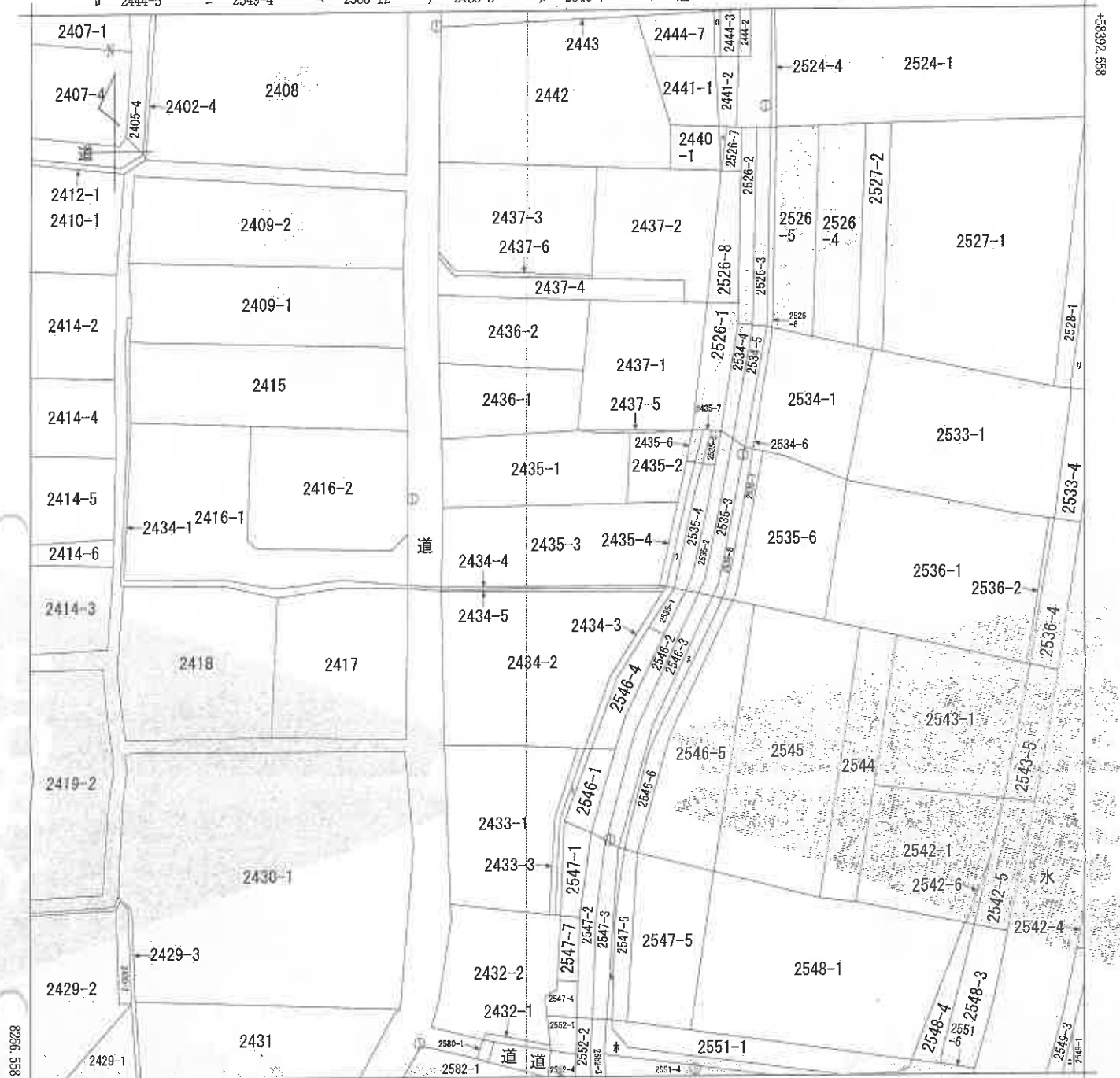
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月27日 (水)	執行官室	千曲市役所に図面等申請
7年 8月29日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 8月29日 (金) 11:15-11:20	物件所在地	占有調査、写真撮影 全戸不在
7年 8月29日 (金)	執行官室	調査期日通知発送
7年 9月12日 (金) 13:50-14:55	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Bから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 9月12日 目的物件は不在で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

イ 2444-1
ロ 2444-5
ハ 2440-2
ニ 2549-4
ホ 2551-8
ヘ 2586-12
ト 2433-5
チ 2435-5
リ 2528-3
ヌ 2546-7
ル 2547-8
道

(座標値種別：図上測定)

-35414.343



-35539.343 (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(noto2024.BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字八幡

請求部分	所在地				千曲市大字八幡字志川		地番		2435番3		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲三	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52年3月				備付年月日(原図)	昭和53年12月15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。

(長野地方務局管轄)

令和7年8月29日

長野地方務局上田支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和57年3月2日

公用

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。

(長野地方支務局管轄)

令和7年8月29日

長野地方支務局上田支局

登記官

(8 校目)

A3版をA4版に縮小

物件 4

57.3.2
2434-4 2434-5-1 1/2 地積測量図

地番

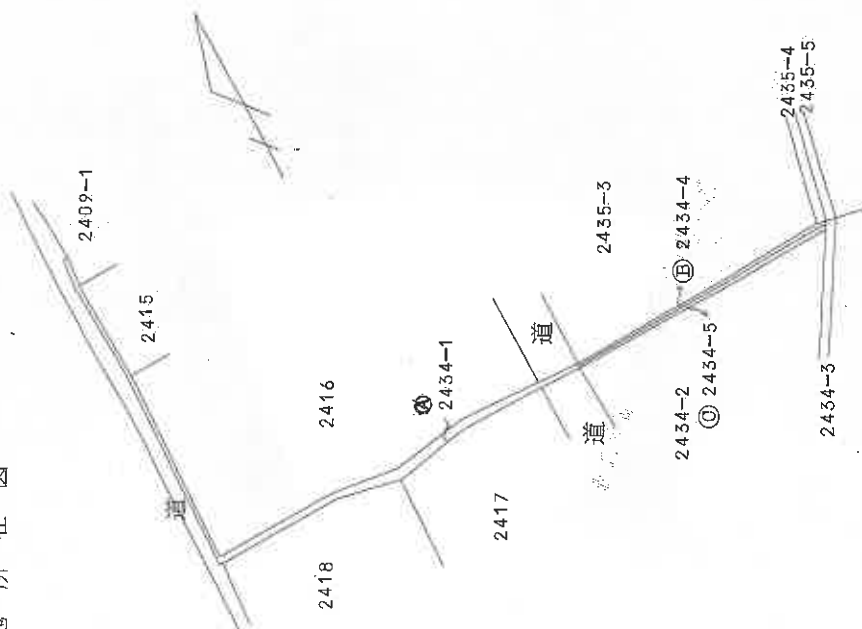
2434-4 2434-5-1

土地の所在

更埴市大字八幡字志川
更埴市

262284

土地所在図



作製者

昭和56年4月12日作製

申請人

更埴市長

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小
物件 4

請求番号: 7-1

(7/7)

積測圖

番地	2434-4, 2434-5, 1	72	地
土地の所在	千代市 更埴市大字八幡字志川		

262285

豐長®

(A) $25.70 \times 0.15 = 3.8550$
 (B) $26.40 \times 0.40 = 10.5600$
 (C) $0.80 \times 0.30 = 0.2400$

計	14. 6550
子	7. 3275

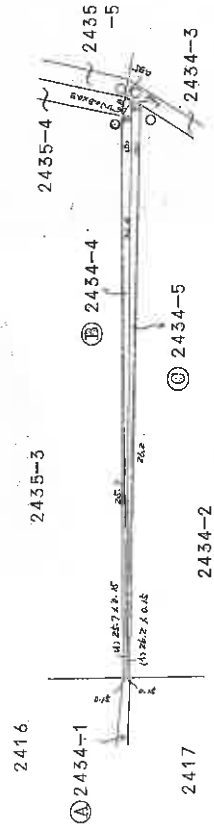
④求積

(1) $26.20 \times 0.15 = 3.9300$
(2) $26.40 \times 0.40 = 10.5600$

計	14. 4900
$\frac{1}{2}$	7. 2450 m

積求④

④求積 $56 - (\text{B} + \text{C}) = 41.4400 \text{ m}^2$ 4275



○印木杭其他

作者

申請人

(昭和56年10月12日作製)

更埴市長

縮尺

1/250

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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年8月29日

長野地方法務局上田支局

改叫品名

(9 校目)

登記年月日：平成27年3月13日

公用

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。

(長野地方裁判所書記官)

令和7年8月29日

長野地方裁判所上田支部

登記官

(10枚目)

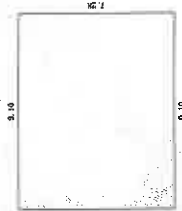
各階平面図 建築物図面

家屋番号 2435番3

千曲市大字八幡字志川2435番地3

建築物の所在

1. 階

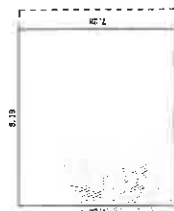


求積表

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480$$

合計 66.2480
床面積 66.24 m²

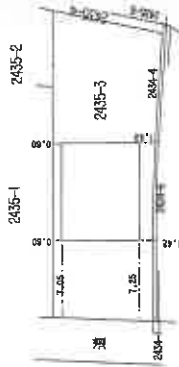
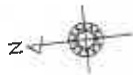
2. 階



求積表

$$8.19 \times 7.28 = 59.6232$$

合計 59.6232
床面積 59.62 m²



作成者

年3月13日作成

縮尺

1/500

申請人

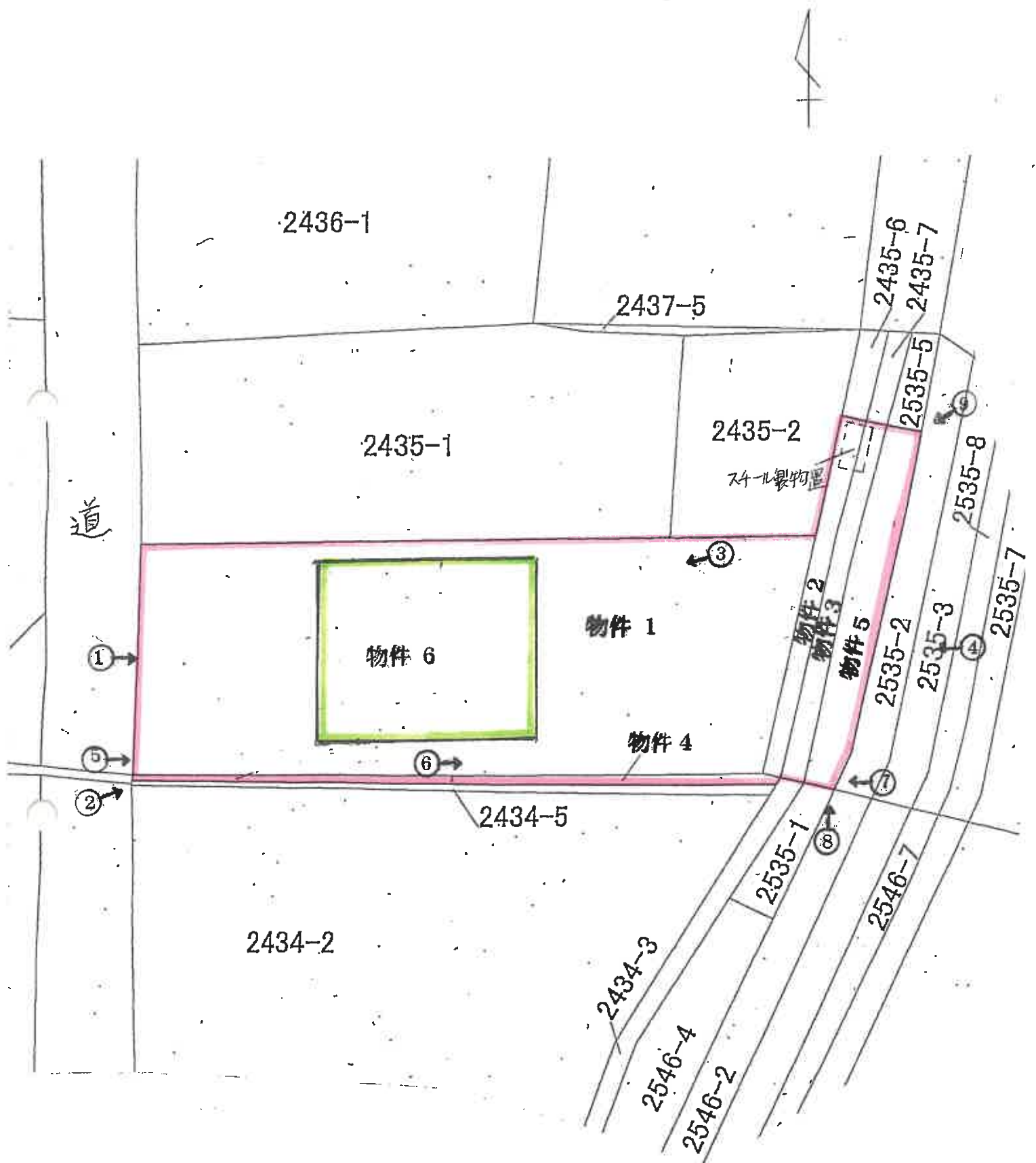
縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

請求番号：7-8

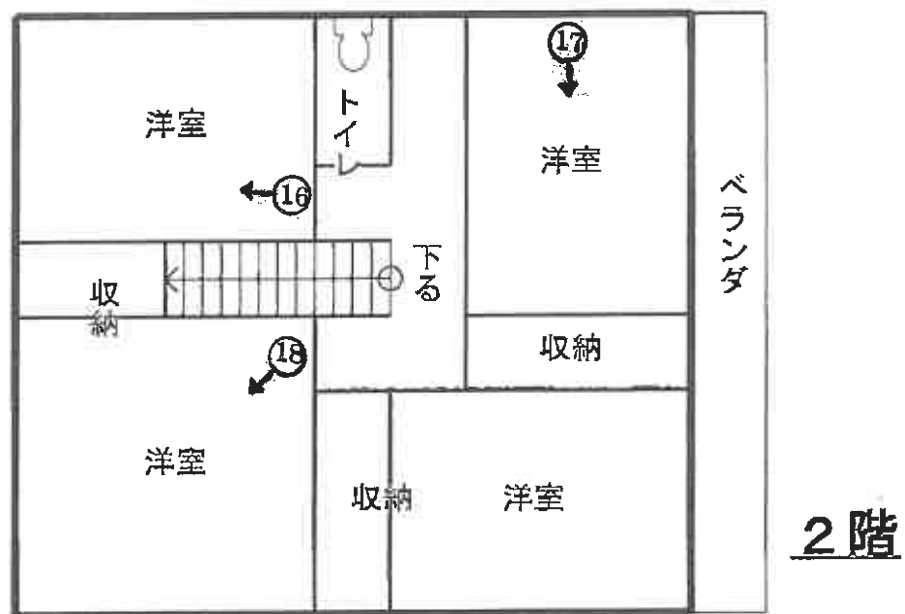
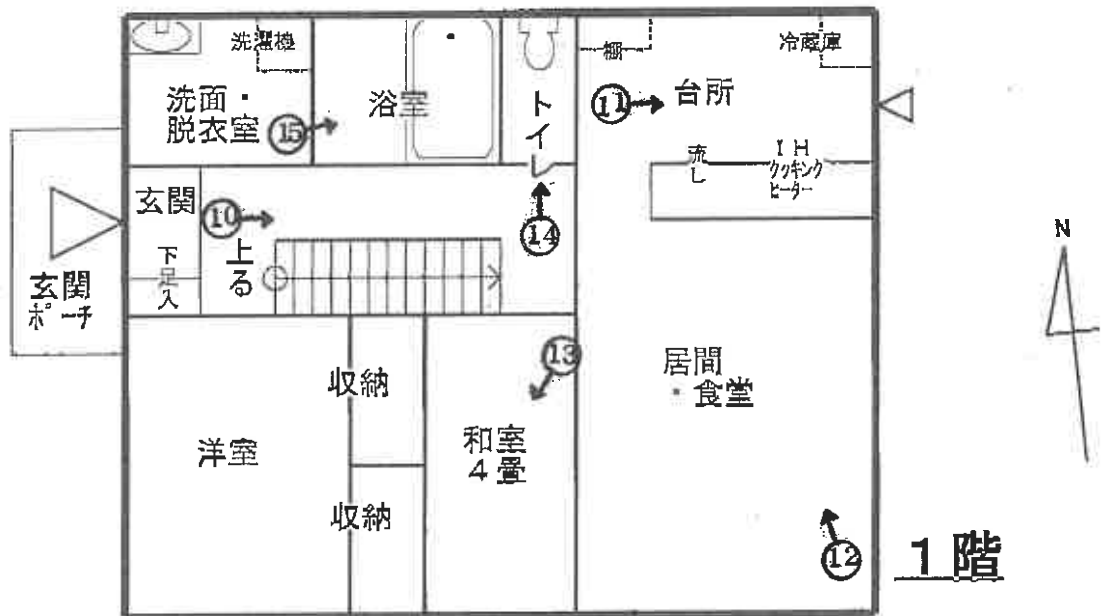
写真撮影位置関係図



○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

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



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



(15 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(16 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(17 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(18 枚目)

令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 9月12日 現地調査
令和 7年 9月29日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0809号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 印

第1 評価額

一括価格	
金8,570,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,450,000円
物件2 (土地)	金70,000円
物件3 (土地)	金70,000円
物件4 (土地)	金40,000円
物件5 (土地)	金150,000円
物件6 (建物)	金6,790,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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合計価額である。
- 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1～5の内訳価格は、物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 物件6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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	1	所 在 地 番 地 目 地 積	千曲市大字八幡字志川 2 4 3 5 番 3 宅地 256.23m ²	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 2 4 3 5 番 4 宅地 12.61m ²	
	3	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 2 4 3 5 番 5 用水路 13. — m ²	宅地
	4	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 2 4 3 4 番 4 用悪水路 7.32m ²	宅地
	5	所 在 地 番 地 目 地 積	千曲市大字八幡字下川原 2 5 3 5 番 4 宅地 25.00m ²	
	以上地積合計		314.16m ²	
建物	6	所 在	千曲市大字八幡字志川 2 4 3 5 番地 3	
		家屋番号	2 4 3 5 番 3	
		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 66.24m ²	
			2階 59.62m ²	
			延 125.86m ²	
	番号	特記事項		
—	—	—		

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1～5）

位置・交通	しなの鉄道線「屋代」駅から南西方へ道路距離約 3.4km・直線距離約 2.4km に位置する（所在位置略図）。
付近の状況	旧更埴市の千曲川左岸郊外、主要地方道（県道）長野上田線の東側背後で、新旧一般住宅を中心に農家住宅・共同住宅等が混在する住宅地域。同県道は、長野市方面と上田市方面を結ぶ地域幹線道路であり、沿道に日用品店舗・営業所等も見られる。 目的物件付近は、標高約 360m、地勢は全体として東方の1級河川更級川（千曲川支流）へ向かう緩傾斜地。 道路は、幅員 4m 程度の舗装市道を標準とする。 格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。
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：非線引都市計画区域 用途地域：第1種住居地域 指定建ぺい率：60% 指定容積率：200% 防火規制：無指定 その他の規制：千曲市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和7年3月発行）によると、洪水浸水想定区域（浸水深 5.0m ～ 10.0m …想定最大規模降雨時）に指定されている。
接面道路 （公図参照）	西側：幅員約 4m（両側幅約 50cm の有蓋水路を含む）の舗装市道 9000 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面する。 東側：幅員約 4.5m（接面側幅約 50cm の有蓋水路を含む）の舗装市道 9005 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面する。 南側：幅約 1m の通路状地が両市道を連絡する（現況写真④、下記特記事項*1）
画地条件	地積：登記数量 314.16 m² 形状：奥行の長い長方形地に、北東隅に突起部を有する不整形地 間口×奥行：西側約 9.5m × 約 31m 地勢：（公図・建物図面・現況写真③参照）

	・物件 6 建物東側の石垣・コンクリート擁壁を介して、高さ 3m 程度の東向き段差がある(下記特記事項*2)。 ・同石垣以西；盛土が施され平坦（物件 6 建物の敷地） ・同石垣以东；市道 9005 号線へ向かう、東向き微傾斜地 そ の 他：市道 9005 号線以东；畑地地域
利用状況等	物件 6 建物（居宅）の敷地
供給処理施設	上水道：ある 都市ガス：ない（オール電化。西側接面道路から引込可） 下水道：ある
特記事項	*1)南東側部分において、南側隣地との境界が不明確である（現況写真④）。 *2)令和元年の台風 19 号では、同石垣の東側が水没した。 ・駐車スペース：西側接道部分普通車 3 台程度・東側同 4 台程度 ・スチール製物置(1.6 m²・非建物、公図・現況写真③)がある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 6）

区 分	主である建物
建築時期等	建 築 時 期：登記記載平成 27 年 3 月 7 日新築 経 過 年 数：新築後約 11 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 外 壁：窯業系サイディングほか 天 井：ビニルクロス貼ほか 内 壁：ビニルクロス貼ほか 床：フローリング・畳ほか 設 備：オール電化・浴室・便所（水洗）ほか ・太陽光発電システム 8.07kW（平成 27 年秋頃設置） ・ヒートポンプ 給湯器 460L ・IH クッキングヒーター その他：－
床面積(現況)	第 3 「目的物件」欄記載のとおり。

現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品等	やや優る
保守管理	普通
利用状況	空き家
特記事項	—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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
1～5	23,000	0.80	314.16	0.95	5,490,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
二方路地	+3%	1.03
形状	−4%	0.96
地勢	−10%	0.90
自然的状態	−10%	0.90
合計(相乗積)		0.80

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した。

② 物件6（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。太陽光発電システムも考慮した。

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
6	150,000	125.86	0.55	10,380,000

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経 過 年 数 } 11\text{年} \\
 n' & \text{ 経済的残存耐用年数 } 20\text{年} \\
 N & \text{ 経済的通算耐用年数 } 31\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観 察 減 価 率 } 15\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{20}{31} \times (1 - 0.15) \div 0.55
 \end{aligned}$$

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1～5全体と判断した。

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
1～5	5,490,000	0.40	法定地上権	2,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア＋イ
土地	1～5	5,490,000	－2,200,000	3,290,000
建物	6	10,380,000	＋2,200,000	12,580,000
一括価格（合計）				15,870,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
土地	1～5	3,290,000		0.90	0.60	1,780,000
建物	6	12,580,000	1.0	0.90	0.60	6,790,000
一括価格（合計）						8,570,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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。

（土地の内訳価格）

上記物件1～5の評価額を、それぞれの地積で按分して、内訳価格を次のとおり求めた。

物件 番号	一体地 評価額 (円) ア	地積 (㎡) イ	内訳価格 (円) ア×イ/イ計
1	1,780,000	256.23	1,450,000
2		12.61	70,000
3		13.一	70,000
4		7.32	40,000
5		25.00	150,000
計	1,780,000	314.16	1,780,000

第6 参考価格資料

1 公 示 地 千曲一2

所 在 大字八幡字唐臼2245番14

価 格 時 点 令和7年1月1日

価 格 24,200円/㎡（前年24,300円/㎡、対前年-0.4%）

地 積 289㎡

形 状 長方形（1.2：1）

利用の現況 木造2階建住宅の敷地

周辺の概況 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

道路事情 東5.3m市道

供給処理施設 水道・下水

交 通 しなの鉄道線「屋代」駅から南西方へ3.8km

公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種住居地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,106,681円
物件2	152,890円
物件3	157,619円
物件4	88,751円
物件5	303,114円
物件6	6,114,760円
計	9,923,815円

第7 附属資料

位置図（国土地理院地図写）

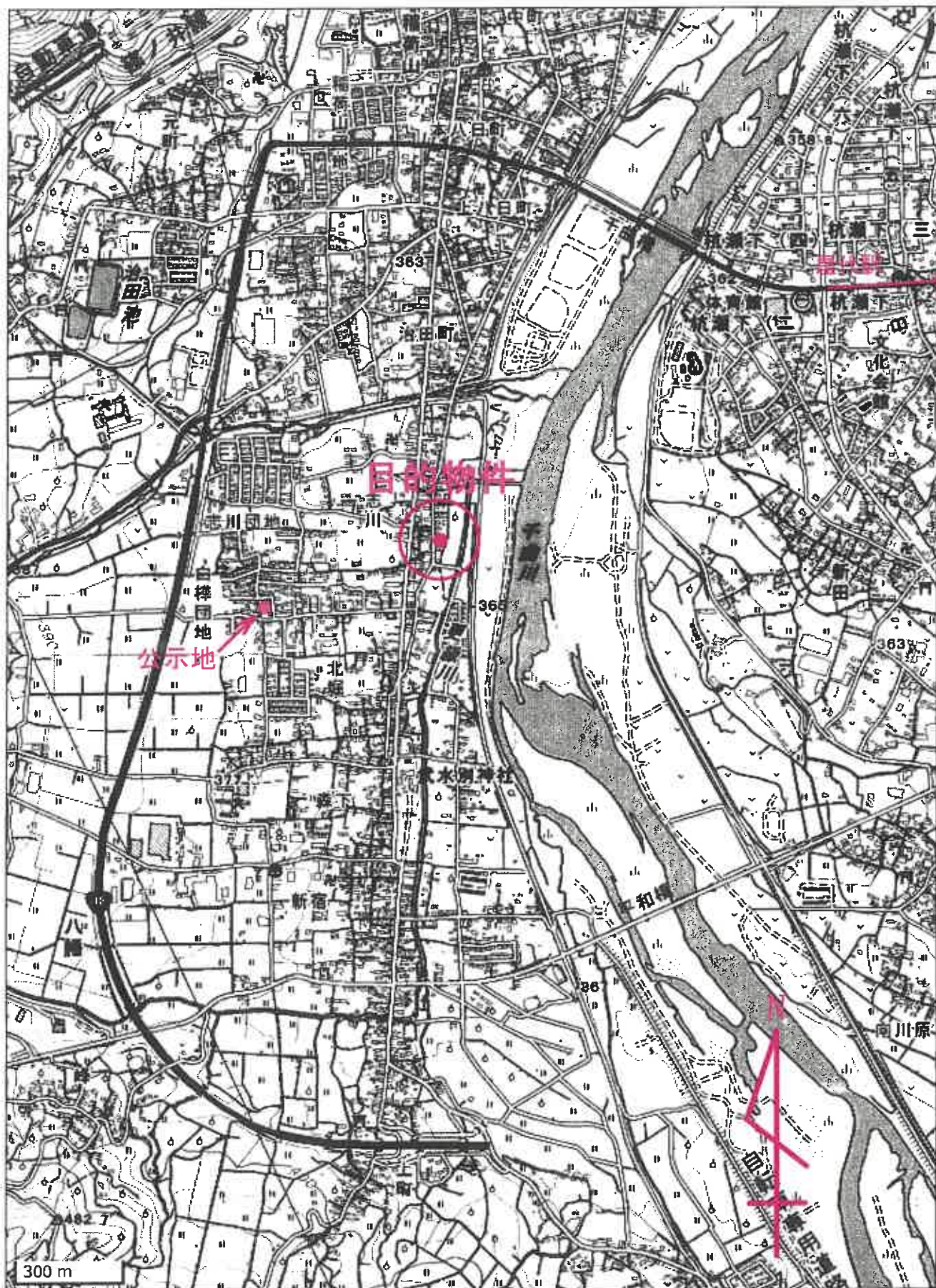
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

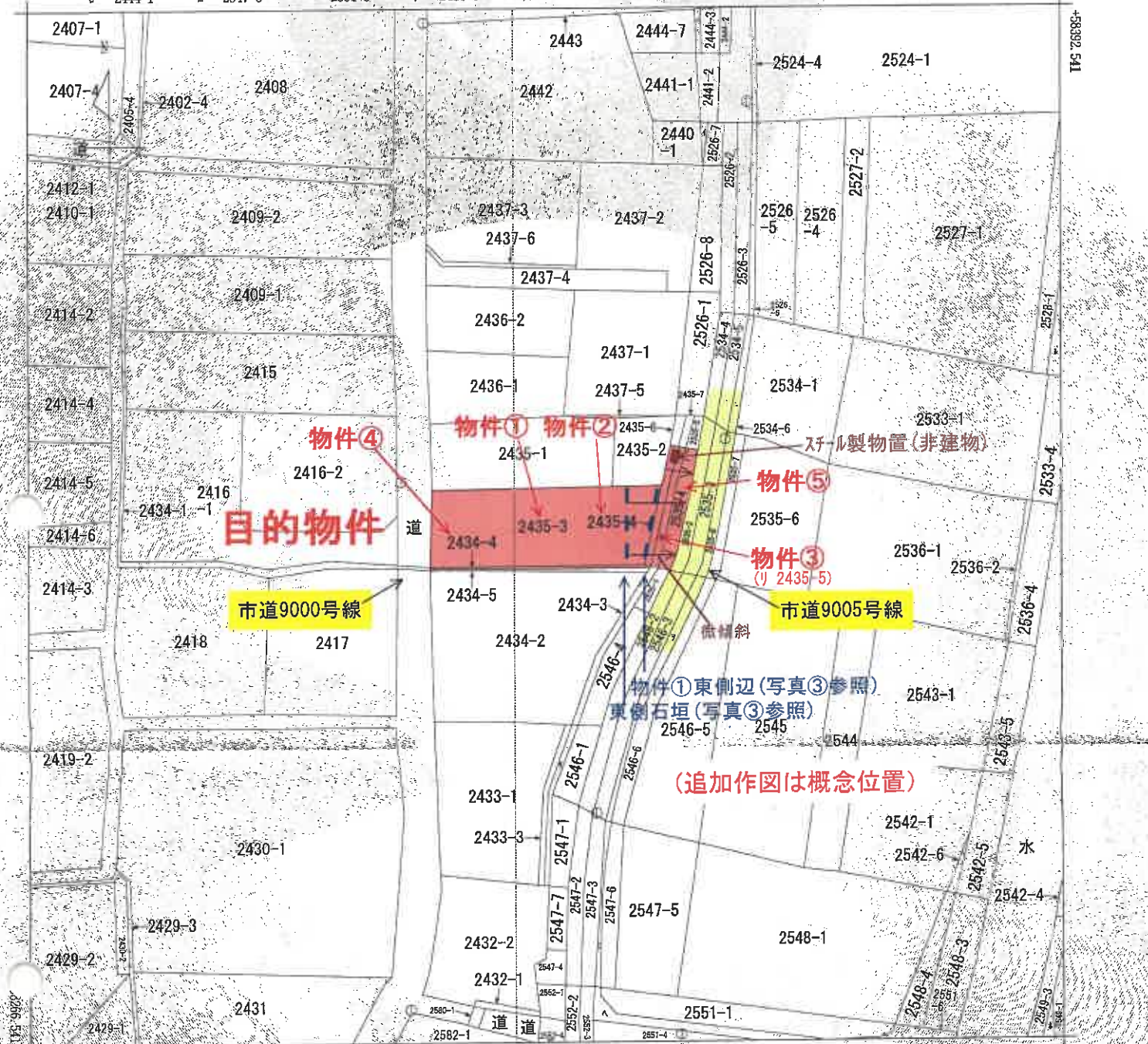
現況写真

以 上



1/15,000

所在位置略図
(国土地理院地図)



-35539.332 (座標値種別：図上制定)
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(rouhoukitaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

請求 部分	所 在 千曲市大字八幡字志川					地 番	2435番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	番号又は 記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和52年3月			備付 年月日 (原図)	昭和53年12月15日			補記 事項	A3をA4に縮小 公図写	

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。

令和7年6月25日
長野地方裁判所

登記官

請求番号：36-1
(1/1)

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。

登記年月日：平成27年3月13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。
令和7年6月25日 長野地方裁判所

登記官

各階平面図

家屋番号 2435番3

建物図面

建物の所在

千曲市大字八幡子志川2435番地3

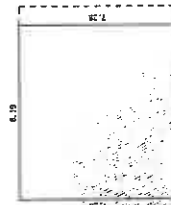
1 階



求 積 表

9.10 × 7.28	=	66.2480
合 計		66.2480
床面積		66.24 m ²

2 階



求 積 表

8.10 × 7.28	=	59.6232
合 計		59.6232
床面積		59.62 m ²

(追加作図は概念位置)

写真
撮影
方向

物件⑥

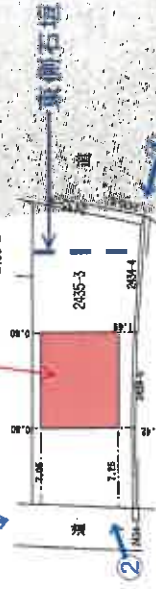


写真
撮影
方向

物件⑥

建物図面写
各階平面図写

作成者

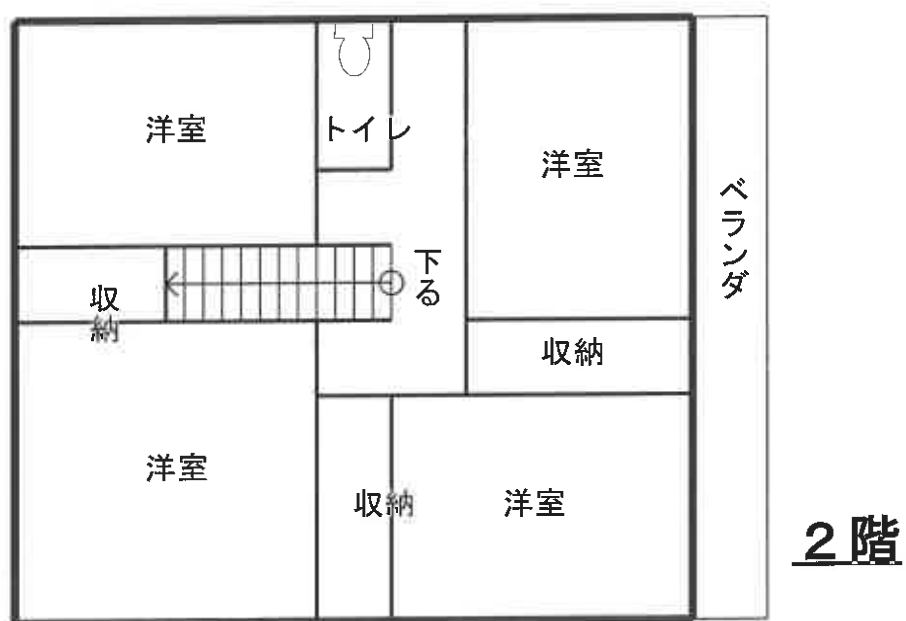
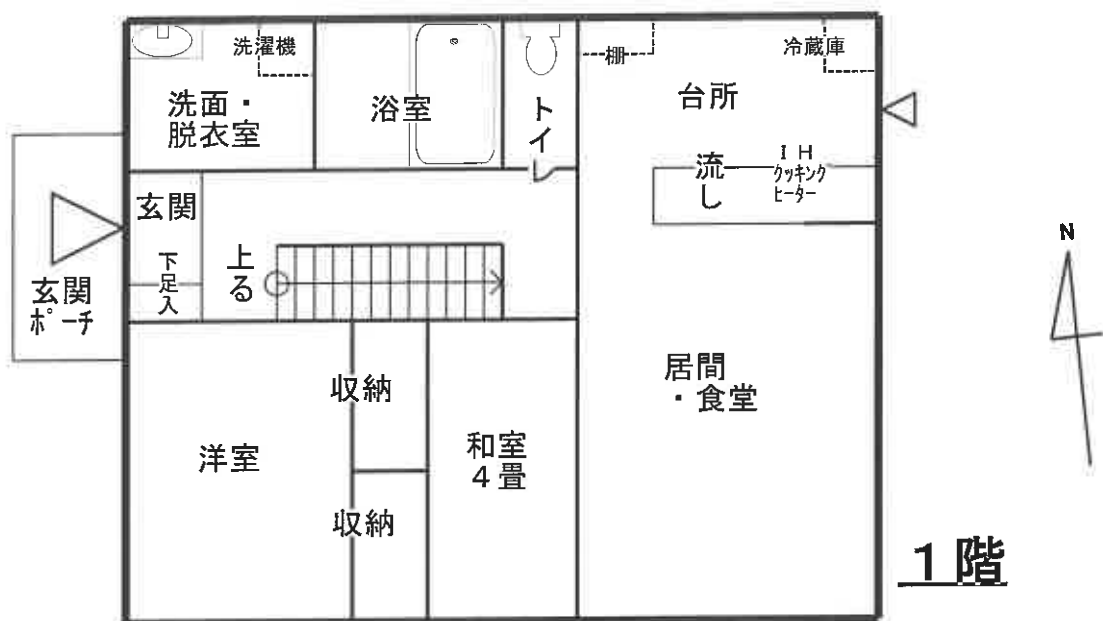
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

（国土建設院調査士会連合会用紙）

A3をA4に縮小



物件⑥
建物間取図





現況写真