

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 3月26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 8年 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月24日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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せん。 |
| 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 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |

物 件 目 録

- 1 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9898番1
地 目 宅地
地 積 445.10平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9899番1
地 目 宅地
地 積 120.54平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9900番2
地 目 宅地
地 積 55.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9900番26
地 目 宅地
地 積 4.90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 2月18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1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者（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1～4】

本件土地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 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9898番1
地 目 宅地
地 積 445.10平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9899番1
地 目 宅地
地 積 120.54平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9900番2
地 目 宅地
地 積 55.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9900番26
地 目 宅地
地 積 4.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 3号
令和 7年 2月12日受理
令和 7年 3月 5日提出
評 価 人 西 入 将 光

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 卷 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 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9 8 9 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 4 5. 1 0 平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9 8 9 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0. 5 4 平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9 9 0 0 番 2
地 目 宅地
地 積 5 5. 3 7 平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原
地 番 9 9 0 0 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4. 9 0 平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1



関係人の陳述等

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|-------------------|--|
| ■坂城町役場建設課 | 【令和7年2月21日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本土地の南西側に隣接する土地は「道路」です。同道路の南西側に隣接するのは「水路」です。 |

執行官の意見

- 上記のとおり
■下記のとおり

- (1) 本土地の状況は、公図（法第14条第1項地図）、写真撮影場所位置図（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 |
|---------|-------|-------------------|------------|----|
| 9898番3 | 公衆用道路 | 255 | 所有者 埴科郡坂城町 | |
| 9898番5 | 公衆用道路 | 255 | 所有者 同上 | |
| 9898番6 | 公衆用道路 | 351 | 所有者 京阪精工㈱ | |
| 9898番2 | 公衆用道路 | 1523 | 所有者 長野県 | |
| 9897番7 | 用悪水路 | 30096 | 所有者 埴科郡坂城町 | |
| 9897番8 | 用悪水路 | 38058 | 所有者 同上 | |
| 9900番25 | 公衆用道路 | 20 | 所有者 同上 | |
| 9900番22 | 公衆用道路 | 68 | 所有者 同上 | |

- (3) 本土地は、平成19年5月2日担保不動産競売による売却（以下「競売による売却」という。）により、本土地共有者（A・B）が所有権取得した土地である。本土地共有者（A・B）は、共同買受人であったことから、親子又は兄弟等の一定の身分関係にあるものと思料する。
- (4) 本物件1の土地には、貯水槽と思われるコンクリート基礎工作物の残骸及びコンクリート工作物の残骸（以下「工作物の残骸」という。）が存在する。
- (5) 上記工作物の残骸は競売による売却前に存在していたものと思料され、本物件1の土地は工場等の敷地であったものと思料する。
- (6) 地中に埋設された工作物の残骸の水槽にはビニールシートが掛けられているが、シートが破れて雨水が溜まり、落水の恐れがある危険な状態である。
- (7) 本物件3の土地に存在するバラックの残骸（骨組み）は、屋根及び周壁はなく、鉄骨の骨組み部分が錆びて腐食している。骨組み部分の腐食状況等から、工作物の残骸と同様に競売による売却前から存在していたものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

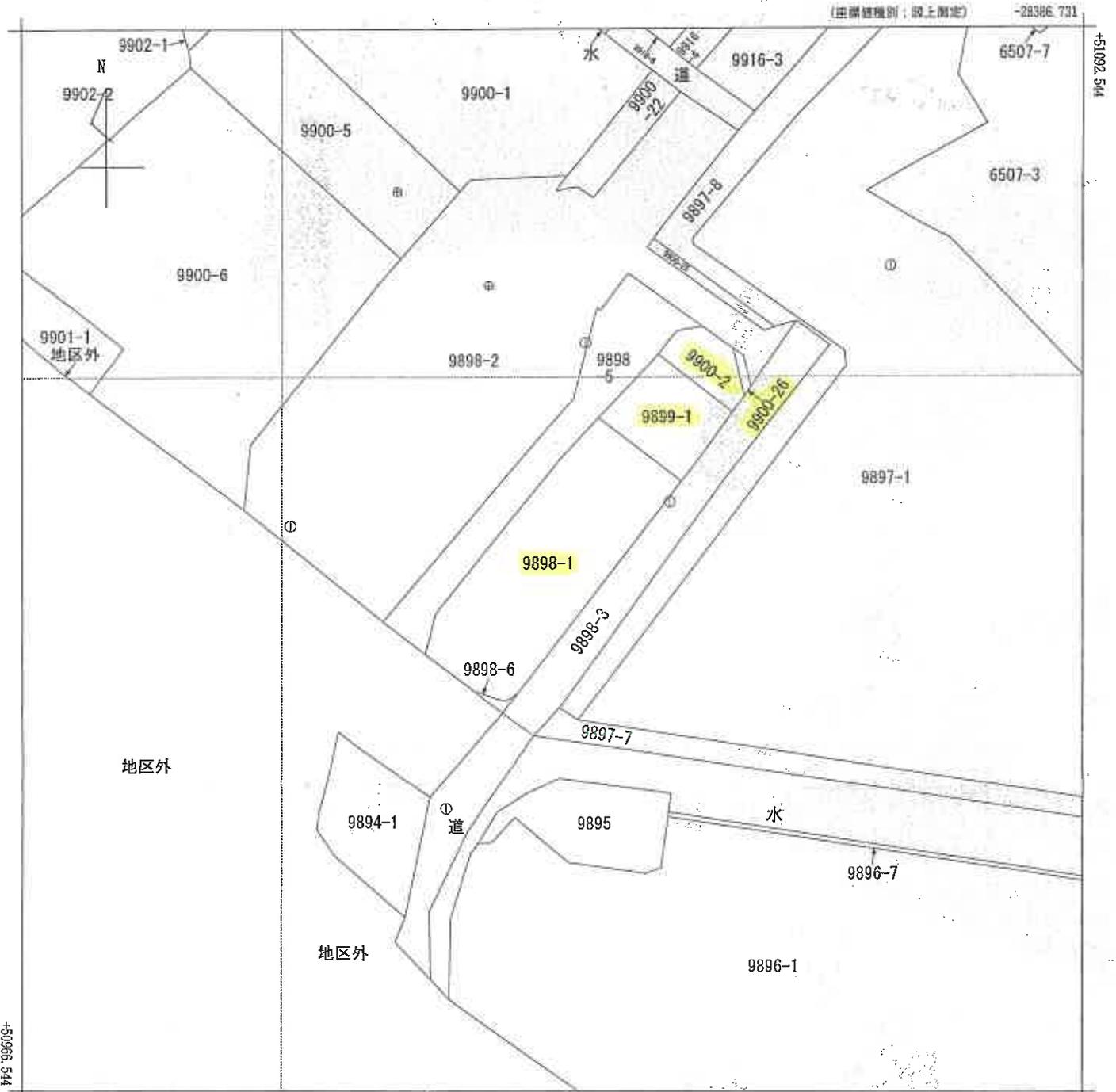
執行官の意見

- (8) 本物件1の土地に存在する廃車自動車の荷台の中に本件債務者A宛の宅急便の送り状が存在することから、同廃車自動車は本件債務者Aが占有するものと認定した。
- (9) 本件債務者Aの住所地（群馬県内）宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、同照会書は「あて所に尋ねあたりません」の理由で送付できず、立会を得ることができなかった。
- (10) 本土地は、四方が道路に囲まれ、近傍周辺に住宅等がないことから、本土地の事情を聴取することができなかった。
- (11) 本土地には、本土地共有者（A・B）以外の者の占有を示すような状況は存在しない。
- (12) 本土地の状況等から、本土地共有者（A・B）以外の使用占有は認められず、本土地共有者（A・B）が所有権に基づき占有するものとして、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 |
| 7年 2月12日 (水) 15:50-15:55 | 長野地方法務局佐久支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/> |
| 7年 2月12日 (水) | 当庁 (執行官室) | 本件債務者 A宛照会書送付 (郵便) |
| 7年 2月14日 (金) 10:40-10:50 | 物件所在地 | 本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 |
| 7年 2月14日 (金) | 当庁 (執行官室) | 坂城町長宛関係資料請求 (郵便) |
| 7年 2月20日 (木) 15:40-16:00 | 長野地方法務局上田支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input checked="" type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/> |
| 7年 2月21日 (金) 9:30-9:40 | 坂城町役場建設課 | 土地図面写し請求 職員から意見聴取 |
| 7年 2月21日 (金) 9:50-10:40 | 物件所在地 | 本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月21日 評価人同行 <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-28511.731 (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。



| | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------------|----|-----------|-----------|--------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 | | | 地番 | 9898番1 | | | |
| 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 | 平成10年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成8年7月24日 | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (長野地方務局上田支局管轄)
 令和7年1月7日
 大阪法務局

この証明書に記載されている内容は、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。

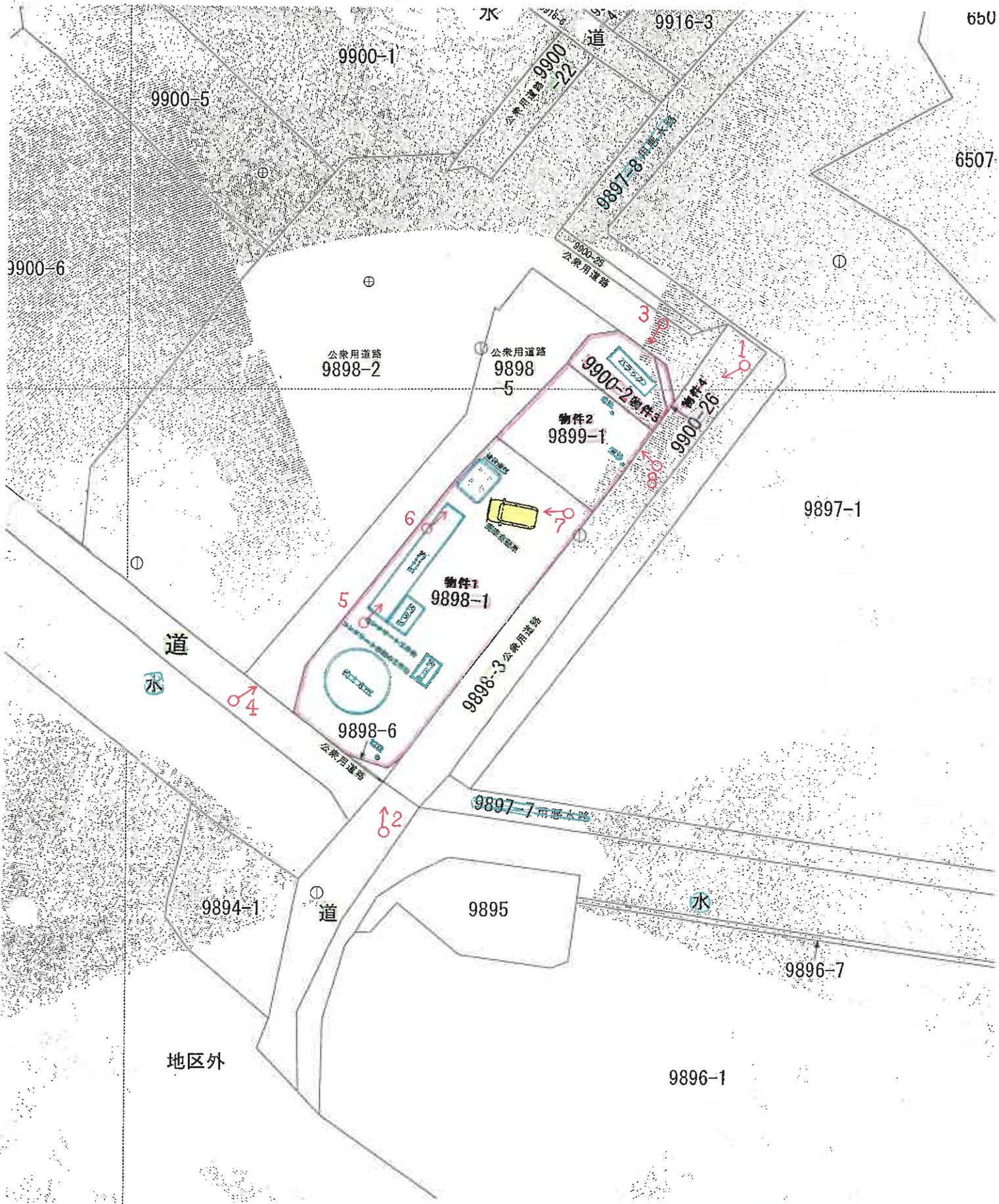
請求番号：5-1
 (1/1)

登記官

(6 枚目)



A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向

写真撮影場所位置図(概略図)
 令和7年(又)第3号
 物件1、2、3、4(土地)



令和7年（又）第3号



| NO. 1 |
|-----------|
| 物件1、2、3、4 |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |



| NO. 2 |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |



NO. 3

物件1、2、3、4

バラックの残骸(骨組み)



NO. 4

コンクリート基礎工作物の残骸



NO. 5

コンクリート工作物の残骸



NO. 6

物件 1、2、3、4

廃車自動車

建設廃材

コンクリート工作物の残骸



NO. 7



NO. 8

令和 7 年(又)第 3 号
令和 8 年 1 月 13 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

補 充 評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将光^印

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|----------------|--------------|
| 金 1,280,000 円也 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 910,000 円也 |
| 物件2 (土地) | 金 250,000 円也 |
| 物件3 (土地) | 金 110,000 円也 |
| 物件4 (土地) | 金 10,000 円也 |

- 1 一括価格は、物件1～4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。

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 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9898番1 宅地 445.10 m ² A (持分2分の1) | ○コンクリート工作物の残骸 等が存し、灌木及び雑草等 が繁茂した未利用地。 ○物件1～4を一体画地として 評価する。 |
| 2 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9899番1 宅地 120.54 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 3 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9900番2 宅地 55.37 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 4 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9900番26 宅地 4.90 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | ○本件土地には貯水槽と思われるコンクリート基礎の工作物の残骸、及び コンクリート工作物の残骸が存する他、バラックの残骸（骨組み）、建設廃材、 廃車、電柱が存する。 | | |

*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7年2月28日発行）と同様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にして、地価調査価格等との均衡を考慮しながら地元精通者等の意見を参酌の上、更地価格を求めた。

| 物件 番号 | 更 地 価 格 | | 地 積 (㎡) ウ | 更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ≒エ |
|----------|-------------------|------------|-----------------|---------------------------|
| | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | | |
| 1 | 23,300 | × 0.84 | × 445.10 | ≒ 8,710,000 |
| 2 | 23,300 | × 0.84 | × 120.54 | ≒ 2,360,000 |
| 3 | 23,300 | × 0.84 | × 55.37 | ≒ 1,080,000 |
| 4 | 23,300 | × 0.84 | × 4.90 | ≒ 100,000 |

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：類似性の存する千曲（県）9-1より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 千曲9-1

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,500\text{円}/\text{m}^2 \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 23,300\text{円}/\text{m}^2$

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的

地 域 格 差：街路，交通，環境，行政的条件等を考慮して決定した。

イ 個 別 格 差：四方路+5%，間口・奥行比-6%，地盤等の整備状況-15%

ウ 地 積：登記数量による

エ 更 地 価 格

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる 価格 (円) ア | 持分 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | 評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ) |
|-----------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 8,710,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.3 | ≒ 910,000 |
| 2 | 2,360,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.3 | ≒ 250,000 |
| 3 | 1,080,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.3 | ≒ 110,000 |
| 4 | 100,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.3 | ≒ 10,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | 1,280,000 |

イ 持分：法定持分により按分

ウ 市場性修正：本土地には貯水槽と思われるコンクリート基礎の工作物の残骸、及びコンクリート工作物の残骸等が存する状況、本件土地が共有である状況等を考慮し決定した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（千曲9-1）

所 在：千曲市大字屋代字松ヶ崎1221番1外
価 格：19,500円/㎡
位 置：しなの鉄道線「屋代高校前」駅の東方道路距離700m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,112㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側8.0m舗装国道
用途指定等：非線引都市計画区域、工業専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中小工場、倉庫が建ち並ぶ国道沿いの工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：6,965,338円（15,649円/㎡）
物件2：1,886,322円（15,649円/㎡）
物件3：866,481円（15,649円/㎡）
物件4：76,679円（15,649円/㎡）

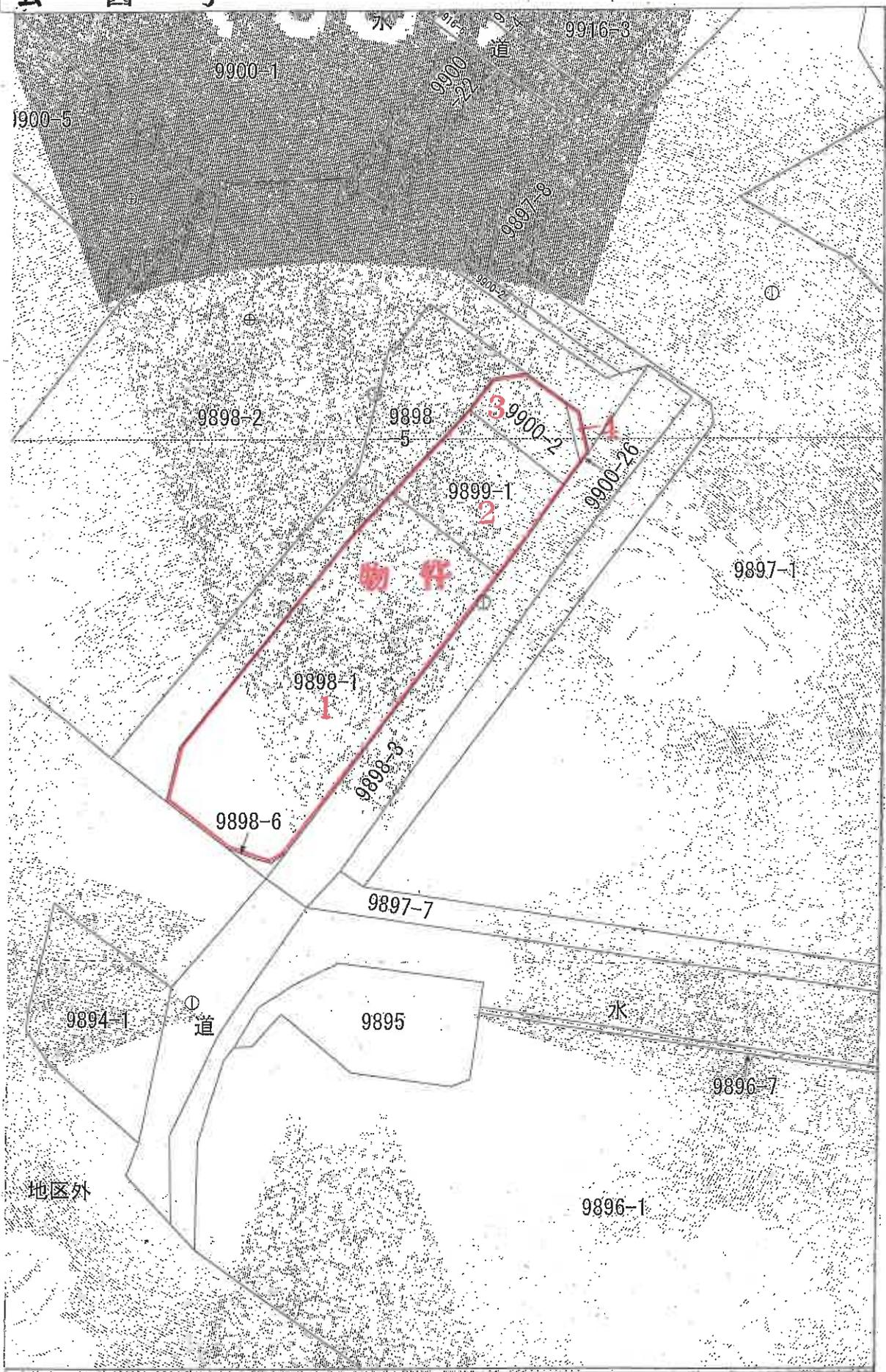
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（「坂城町所有の都市計画白図」写）
公図写
建物配置図

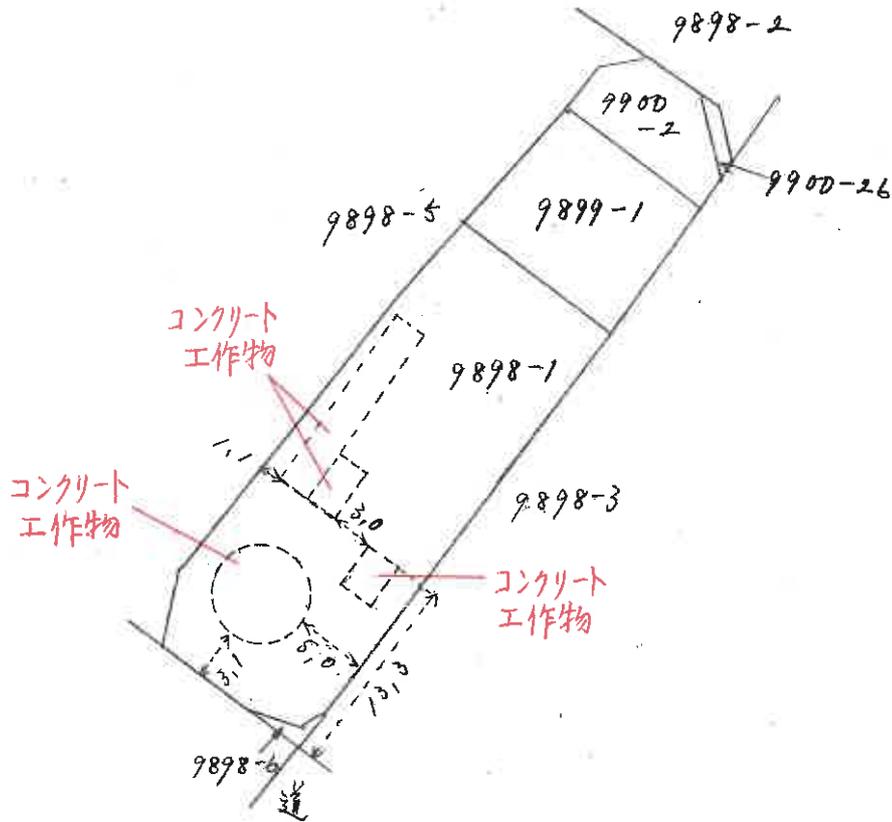
以 上

公 图 写



S=1/500

建物配置図



S=1/500

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 2 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 28 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将光[®]

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|----------------|----------------|
| 金 2,820,000 円也 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2,010,000 円也 |
| 物件2 (土地) | 金 540,000 円也 |
| 物件3 (土地) | 金 250,000 円也 |
| 物件4 (土地) | 金 20,000 円也 |

- 1 一括価格は、物件1～4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。

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 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9898番1 宅地 445.10 m ² A (持分2分の1) | ○コンクリート工作物の残骸 等が存し、灌木及び雑草等 が繁茂した未利用地。 ○物件1～4を一体面地として 評価する。 |
| 2 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9899番1 宅地 120.54 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 3 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9900番2 宅地 55.37 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 4 | 所在地 地目 地積 所有者 | 埴科郡坂城町大字坂城字東柳原 9900番26 宅地 4.90 m ² A (持分2分の1) | ○同上 ○同上 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | ○本件土地には貯水槽と思われるコンクリート基礎の工作物の残骸、及び コンクリート工作物の残骸が存する他、バラックの残骸（骨組み）、建設廃材、 廃車自動車、電柱が存する。 | | |

*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1～4）

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | しなの鉄道線「坂城」駅の略南東方・道路距離約670m 「坂城町役場」の略南東方・道路距離約530mに位置する。 （別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 当該地域は坂城町の略中央を北流する千曲川の右岸地区に所在し、同河川と並走する国道18号の東至近背後に工場、事業所、一般住宅等が混在し未利用地も介在する地域である。 | |
| 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 | 非線引都市計画区域 工業専用地域 60% 200% なし 長野県景観条例 都市計画道路（3.4.1 坂都1号線 16m 計画決定） 埋蔵文化財の包蔵地は該当なし |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | 625.91㎡（登記数量） 略長方形 間口約45.5m・奥行約11～13.5m 地勢は略平坦、地盤は普通。 特になし |
| 接面道路の状況 | 南東側幅員約7.0mの舗装市道（B002号線、建築基準法第42条1項1号道路に該当）と等高、北東側幅員約7.0mの舗装市道（B002号線、建築基準法第42条1項1号道路に該当）と等高、南西側幅員約5.0mの舗装市道（B002号線、建築基準法第42条1項1号道路に該当）に0.2～1m程高く、北西側幅員約4～10.5mの（公図上）未舗装道路（認定外、建築基準法上の道路に該当しない）と略等高に接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | コンクリート工作物の残骸等が存し、灌木及び雑草等が繁茂した未利用地。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 下水道 | なし（接面道路に埋設されている本管より引込み可能。） なし なし（接面道路に埋設されている本管より引込み可能。 なお、その際には㎡当たり350円と193,000円の 受益者負担金を要する。） （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 | <ul style="list-style-type: none">・本件土地には貯水槽と思われるコンクリート基礎の工作物の残骸、及びコンクリート工作物の残骸が存する他にバラックの残骸（骨組み）、建設廃材、廃車自動車、電柱が存する。・貯水槽と思われる土地に定着したコンクリート工作物の地中に埋設されている水槽には、雨水が溜まり、落水の恐れがある危険な状態。・本件土地にはコンクリート基礎の工作物の残骸、及びコンクリート工作物の残骸が複数存することから、従前は工場の敷地であったと思料される。・本土地上には、共有者（A・B）以外の者の占有は認められない。・地番9898-2は長野県が所有する公衆用道路（1,523㎡）、地番9898-3は埴科郡坂城町が所有する公衆用道路（255㎡）、地番9898-5は埴科郡坂城町が所有する公衆用道路（255㎡）、地番9898-6は京阪精工株式会社が所有する公衆用道路（3.51㎡）となっている。 |
|---------|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にして、地価調査価格等との均衡を考慮しながら地元精通者等の意見を参酌して更地価格を求めた。

| 物件 番号 | 更 地 価 格 | | 地 積 (㎡) ウ | 更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ÷エ |
|----------|-------------------|------------|-----------------|---------------------------|
| | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | | |
| 1 | 22,600 | × 0.95 | × 445.10 | ≒ 9,560,000 |
| 2 | 22,600 | × 0.95 | × 120.54 | ≒ 2,590,000 |
| 3 | 22,600 | × 0.95 | × 55.37 | ≒ 1,190,000 |
| 4 | 22,600 | × 0.95 | × 4.90 | ≒ 110,000 |

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：類似性の存する千曲(県)9-1より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 千曲9-1

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,900\text{円}/\text{m}^2 \times 101.8/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 22,600\text{円}/\text{m}^2$

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的

地 域 格 差：街路，交通，環境，行政的条件等を考慮して決定した。

イ 個 別 格 差：四方路+5%、間口・奥行比-6%、地盤等-4%

ウ 地 積：登記数量による

エ 更 地 価 格

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる 価格 (円) ア | 持分 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | 評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ) |
|-----------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 9,560,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.6 | ≒ 2,010,000 |
| 2 | 2,590,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.6 | ≒ 540,000 |
| 3 | 1,190,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.6 | ≒ 250,000 |
| 4 | 110,000 | $\frac{1}{2}$ | × 0.7 | × 0.6 | ≒ 20,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | 2,820,000 |

イ 持分：法定持分により按分

ウ 市場性修正：本土地には貯水槽と思われるコンクリート基礎の工作物の残骸、及びコンクリート工作物の残骸等が存する状況、本件土地が共有である状況等を考慮し決定した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（千曲9-1）

所 在：千曲市大字屋代字松ヶ崎1221番1外
価 格：18,900円/㎡
位 置：しなの鉄道線「屋代高校前」駅の東方道路距離700m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：1,112㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側8.0m舗装国道
用途指定等：非線引都市計画区域、工業専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中小工場、倉庫が建ち並ぶ国道沿いの工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：6,965,338円（15,649円/㎡）
物件2：1,886,322円（15,649円/㎡）
物件3：866,481円（15,649円/㎡）
物件4：76,679円（15,649円/㎡）

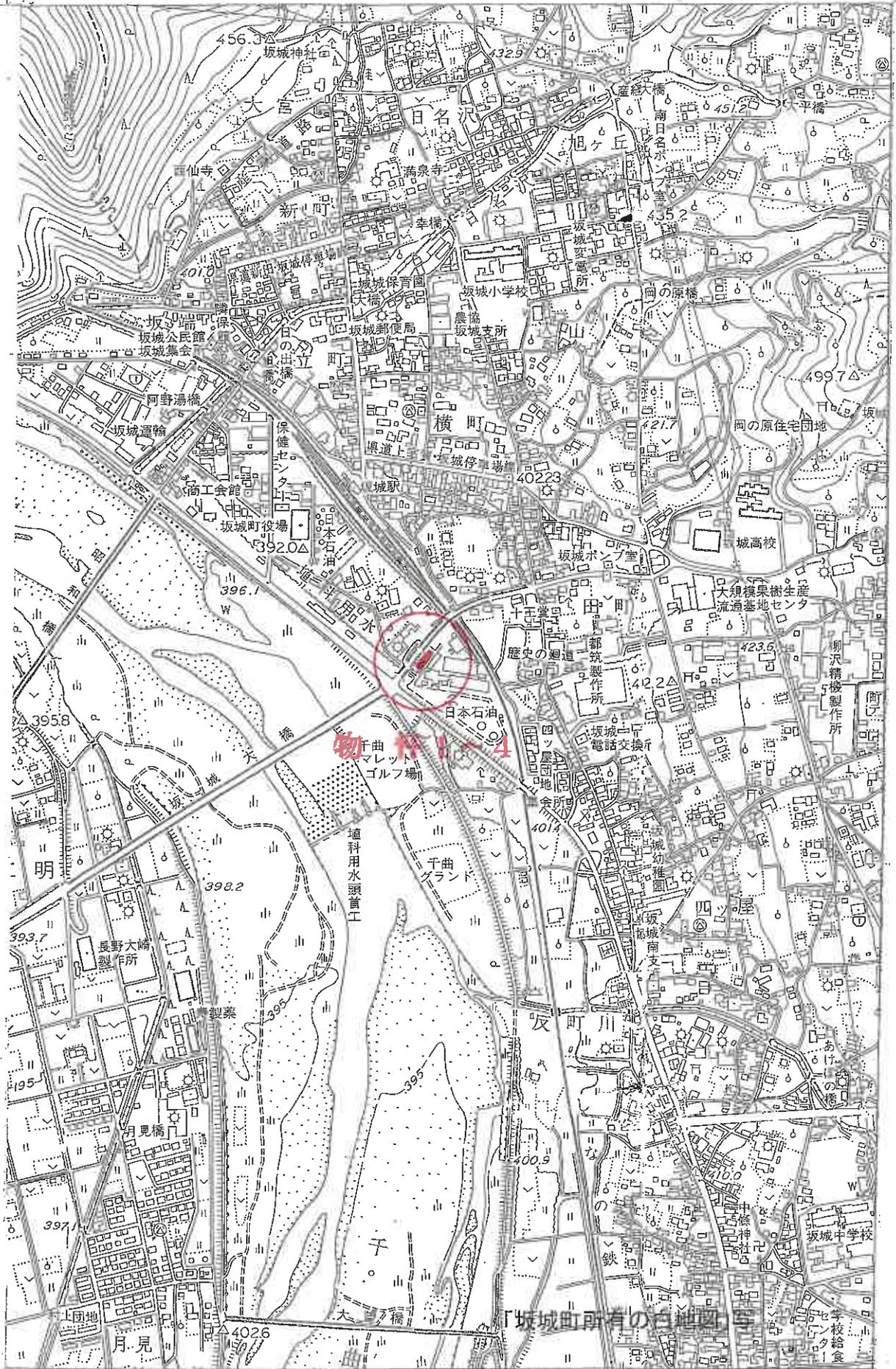
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（「坂城町所有の都市計画白図」写）
公図写
建物配置図
現況写真

以 上

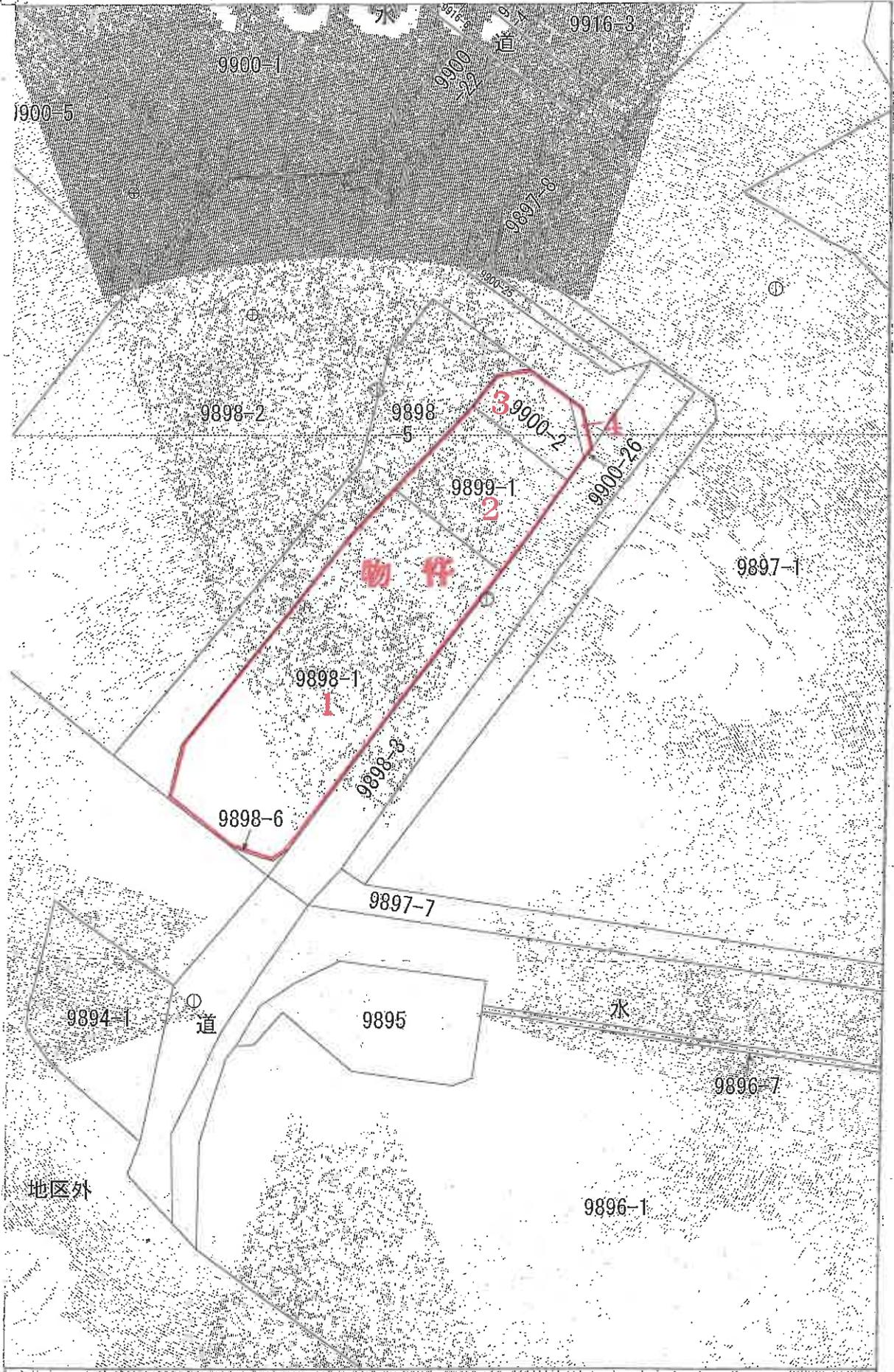
位置図



「坂城町所有の白地図」

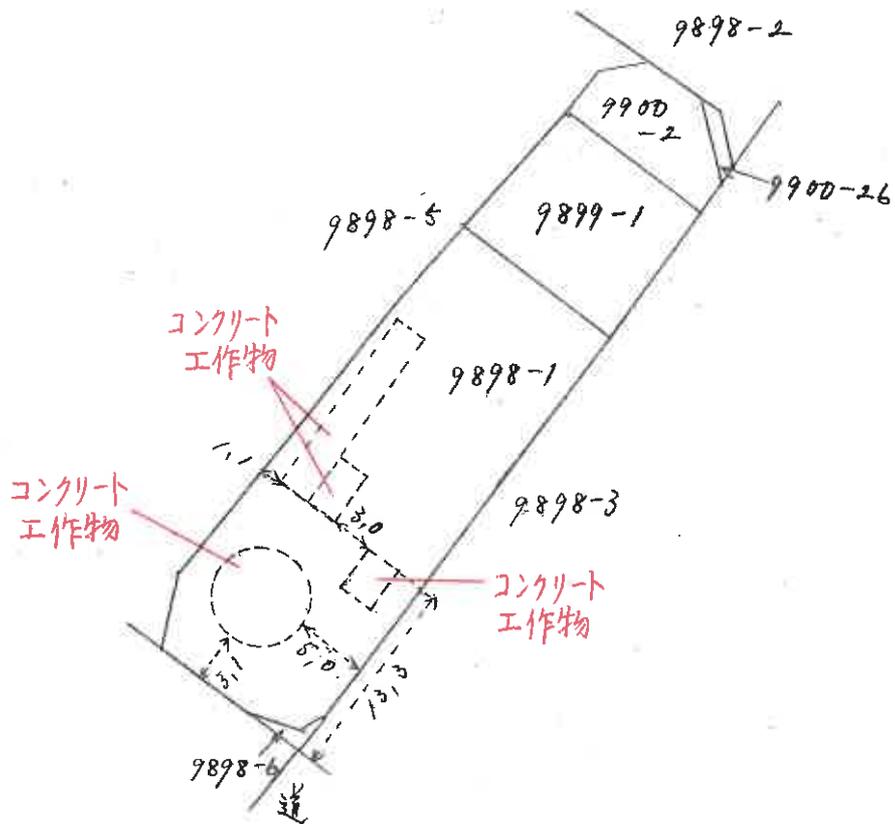
S=1/10,000

公 圖 写



S= 1 / 500

建物配置図



S=1/500









