

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 8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 8年 8月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 28日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4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、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 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	33,483	5,630
1	180,000				
2	220,000				
3	1,730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 |
| | 地 番 | 285 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 |
| | 地 番 | 302 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.49 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 302 番地 3、285 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 302 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 126.90 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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1～3】

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, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。また、Bが一部を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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285番11、同285番12、同285番13、同301番5(国調筆界未定地))との境界が不明確である。また、同土地の一部を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号301番1)の登記が存在する。

《 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 東御市下之城字十郎
 地 番 285 番 10
 地 目 宅地
 地 積 165.50 平方メートル

- 2 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 302 番 3
 地 目 宅地
 地 積 205.49 平方メートル

- 3 所 在 東御市下之城字十郎 302 番地 3、285 番地 10
 家屋 番号 302 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 126.90 平方メートル



令和 7年(ケ)第 18 号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年11月14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 東御市下之城字十郎
 地 番 285番10
 地 目 宅地
 地 積 165.50平方メートル

- 2 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 302番3
 地 目 宅地
 地 積 205.49平方メートル

- 3 所 在 東御市下之城字十郎 302番地3、285番地10
 家屋 番号 302番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 126.90平方メートル

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側突出部分約 6 m ²	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者) ☒ B (占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成2年4月29日 (亡C相続時)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	東御市下之城字十郎 2 8 5 番地 1 3 外
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	1 0 5 . 7 8 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和元年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	上記は、東御市「令和 7 年度 名寄帳兼 (補充) 課税台帳 (土地・家屋・償還資産)」の記載を考慮した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地に東側及び南側で接面する土地は国調筆界未定地で、本件土地との境界は不明確である。
同土地の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 285番11
 地 目 宅地
 地 積 13.00㎡
 所有者 B
 - ② 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 285番12
 地 目 宅地
 地 積 155.00㎡
 所有者 B
 - ③ 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 285番13
 地 目 宅地
 地 積 97.90㎡
 所有者 B
 - ④ 所 在 東御市下之城字十郎
 地 番 301番5
 地 目 宅地
 地 積 39.00㎡
 所有者 B
- 2 現存しない次の建物の登記がある。
 - ① 所 在 東御市下之城字十郎301番地1、301番地5、302番地1、302番地3
 家屋番号 301番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.76㎡
 2階 19.83㎡
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 畜舎
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 41.32㎡
 2階 33.05㎡
 符 号 2
 種 類 畜舎
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.83㎡
 所 有 者 B
- 3 物件2の土地の北側で水路を介し接面する隣地（地番303番2）上の建物の屋根が、物件2の土地上に越境している模様である。
- 4 本件物件と南西側公道との出入りには、国調筆界未定地（285-11+285-12+285-13+301-5）の南西側の一部を無償で利用している。

（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 本件建物には、今年の3月まで住んでいましたが、現在は空家になっています。建物内で犬6匹を飼っていました。 2 本件土地に東側や南側で接面している土地の所有者Bは、兄です。兄の土地と本件土地との境界は、明確には分かりません。 3 本件物件と南西側の公道との出入りには、物件1の土地に南側で接面するBの土地を利用しています。 4 物件2の土地を所在の一部とする家屋番号301番1の建物登記があるのですが、登記簿の主である建物の居宅は、本件建物を建てる前に取り壊しています。附属建物である畜舎2棟は、30年以上前に焼失しています。 5 物件2の土地の東側にある軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建ての倉庫は、未登記の建物です。父親のCが建てた建物です。Cは、平成2年に亡くなっています。この建物が、物件2の土地に越境しているのではないかとのですが、本件土地と隣接するB所有の土地の境界が不明確ですから、越境しているのか否かは分かりません。この建物をCの相続人の誰が相続したか分かりません。Cの相続人は、私やBを含むCの子供8人です。 6 本件物件と南西側公道との出入りにBの所有地を利用していますが、Bとの間に金銭の授受はありません。 7 物件2の土地に北側隣地上の建物の屋根が越境しているのではないかとのですが、北側隣地との間には水路が存在しているので、隣地上の建物の屋根は物件2の土地上に越境していないと思います。北側隣地の地権者と境界の争いはありません。
■ 東御市役所 税務課資産税係担当者	1 本件土地の東側にある軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建ての倉庫は、東御市が管理する課税台帳に未登記建物として登載されています。納税義務者は、Bさんで、床面積は105.78㎡、建築年は昭和元年です。種類や構造が土蔵と土蔵造になっていますが、倉庫や鉄骨造の誤りです。 2 物件2の土地を所在の一部とする家屋番号301番1の建物は、主である建物と附属建物の何れも課税台帳に登載されていません。
■ 東御市役所 建設課管理係担当者	1 物件2の土地は水路を介して南西側の公道に接面していますが、同水路にAさんやBさんの水路占用許可はありません。現状のまま、水路上にコンクリートの蓋をして利用する場合は、許可等の手続は不要ですが、建物を再建築する場合は、占用許可を取得して貰う必要があります。
■ B (隣地所有者・未登記建物所有者)	1 本件土地の東側にある軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建ての倉庫は、父親のCから私が相続した建物で、未登記です。この建物は、妹のAが所有する物件2の土地の東側部分に越境しているかもしれません。 2 公道から本件物件への出入りには、物件1の土地の南側に接面する私の所有する土地を利用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	3 本件物件と公道との出入りに私の所有する土地を通路として利用していますが、Aは妹ですから同人との間に金銭の授受はありません。同様に、私が所有する未登記の軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建ての倉庫の一部が、物件2の土地に越境しているとして金銭の授受もありません。 4 物件2の土地を所在の一部とする家屋番号301番1の建物は、本件建物を建てるときに主である建物の居宅を取り壊しています。附属建物の畜舎2棟は、30年か40年前に焼失しています。

(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）地積測量図、写真撮影位置関係図、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2枚目及び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10月 2日（木）	執行官室	東御市役所に図面等申請
7年10月 3日（金）	法務局	登記事項証明書等申請
7年10月 6日（月） 9：10－ 9：20	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年10月 6日（月）	執行官室	調査期日通知発送
7年10月20日（月） 9：10－10：45	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影、Aから事情聴取 評価人同行
7年10月20日（月） 14：00－14：20	東御市役所	税務課資産税係及び建設課管理係担当者から事情聴取
7年10月22日（水） 10：05－10：15	Bの住所地	Bから事情聴取
(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。 ☐		

(9 枚目)

(座標値種別：図上測定)

-13753.734



-13878.734 (座標値種別: 図上測定)

(注) 国土の海名・国土地理院が公表した座標補正パラメータ (from: heiyoku12011.par) による修正がされています。
国土の海名・国土地理院が公表した座標補正パラメータ (from: heiyoku12011.par) による修正がされています。

地畚区域見

下之城

これは地図に記録されたことを証明した書面

令和7年10月3日

長野地方法務局上田支局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

CON

公用

登記年月日：平成17年12月3日

公開

これは図面に記載されている区域の

令和7年10月3日

登記簿記載の土地の図面

登記簿

(11枚目)

各階平面図

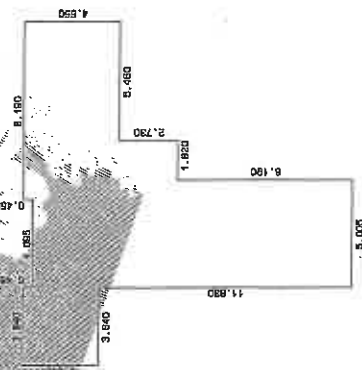
建物図面

11.7.27

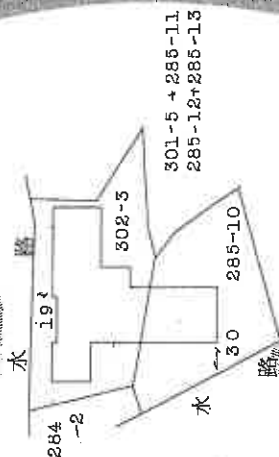
登記番号
302番

所在地
上佐々木北町大字下之城字十郎 302番地3, 285-11, 285-12, 285-13

065921



16
3.640 × 11.890 = 43.079600
0.997 × 0.085 = 0.084745
8.190 × 4.590 = 37.583100
2.730 × 5.480 = 14.956200
1.820 × 6.190 = 11.263800
5.005 × 6.190 = 30.980950
合計 (Total) = 126.90 m²



製法

材料

中継

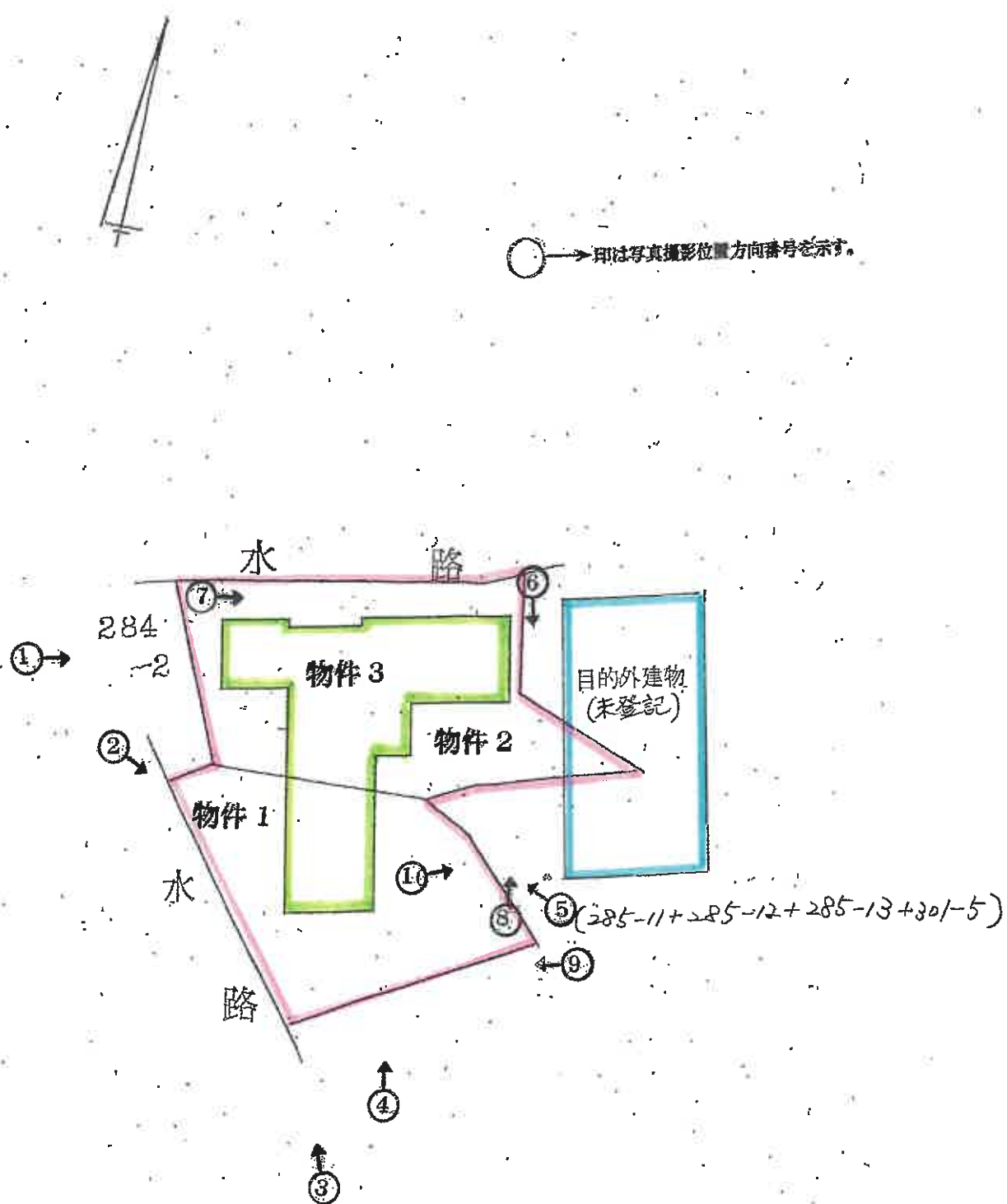
箱尺

500

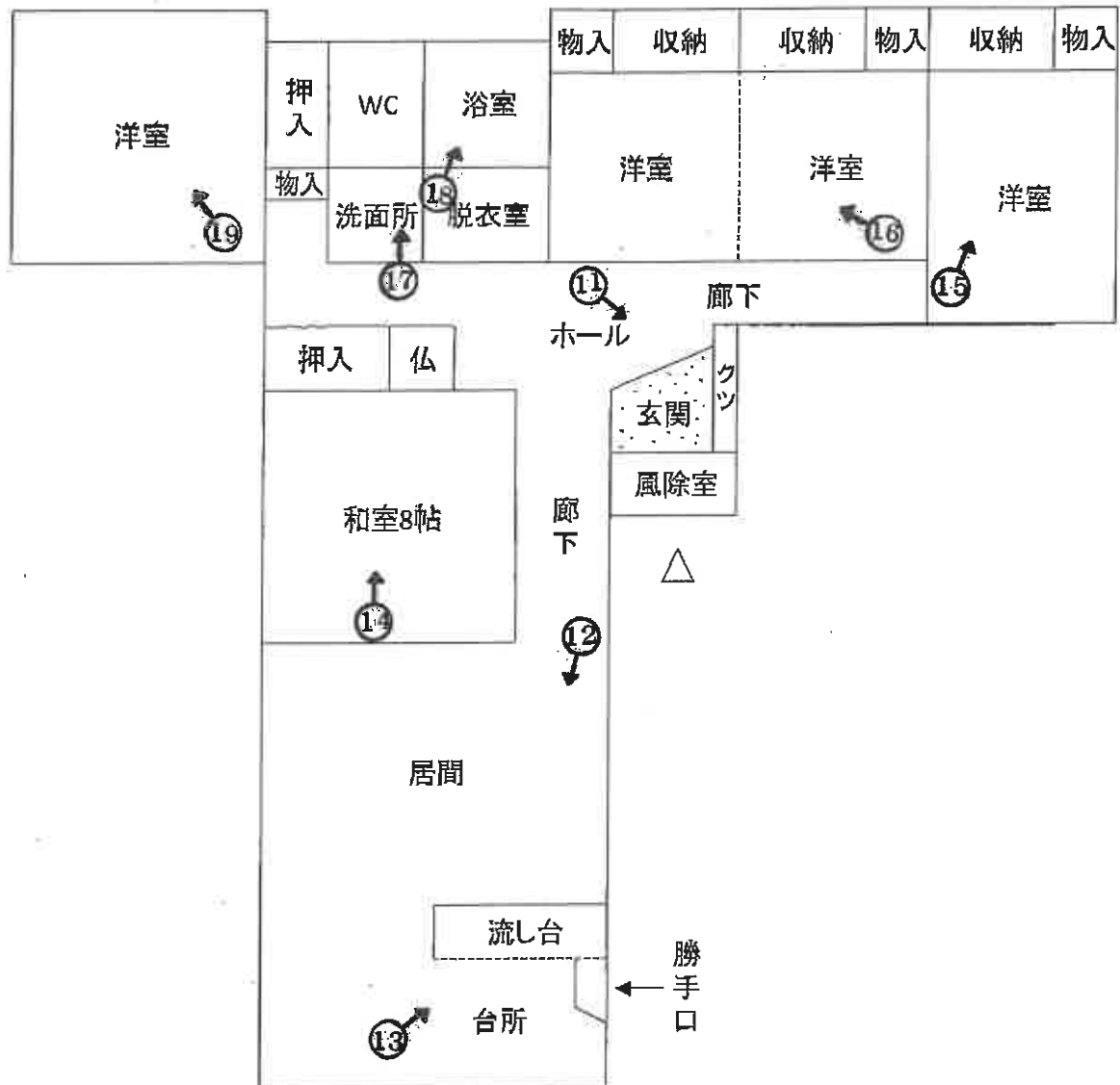
A3版をA4版に縮小

請求番号: 3-3

写真撮影位置関係図



間取図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(14 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(15 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(16 枚目)

NO 10 目的外建物(未登記)



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



(18 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(19 枚目)

NO 19



(20 枚目)

求 意 見 書

宮 本 吉 豊 殿

令和 8 年 6 月 9 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 8 年 6 月 9 日

評価人

宮本吉豊

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 |
| | 地 番 | 285番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 |
| | 地 番 | 302番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東御市下之城字十郎 302番地3、285番地10 |
| | 家屋 番号 | 302番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 126.90平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7年 (ケ) 第 18 号
令和 7年 10月 20日 現地調査
令和 7年 11月 17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 3,560,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 300,000円
物件2（土地）	金 370,000円
物件3（建物）	金 2,890,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	東御市下之城字十郎 285番10 宅地 165.50平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東御市下之城字十郎 302番3 宅地 205.49平方メートル	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東御市下之城字十郎302番地3、 285番地10 302番3 居宅 木造瓦葺平家建 126.90平方メートル	
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・2)

位置・交通	・しなの鉄道線「滋野」駅の南西方 約5.7km (道路距離) ・上信越自動車道「東部湯の丸」ICの南方 約8.4km (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	丘陵間を北流する鹿曲川流域の平地に田畑が開かれ、丘陵裾に在来木造住宅が多く見られる地域。東御市加沢・滋野と佐久市望月を結ぶ県道東部望月線(宮バイパス)が通じており、車両での交通の便は良い。北西向き微傾斜地勢。3～5.5kmにコンビニ、スーパー等あり。水道は佐久水道が供給、下水は特定環境保全公共下水による。	
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 指定無し 60% 200% なし 土砂災害警戒区域(土石流) (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	370.99㎡(登記数量) 2筆で一区画 不整形 南西側道路接面部約14m、奥行12～26m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側が幅員6.5m程の市道(297田之尻・畔田線)に0～0.5m高位にて接面。 (当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。)	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の建物敷地である。建物は北西部分に建てられ、建物南西側、南東側は庭として、東側はドッグランスペースとして利用されている。(ドッグランスペースは隣地ー285番11外に跨る。) 物件2東端の突出部分は隣地上の軽量鉄骨造平家建倉庫(所有者:隣地所有者)の敷地となっている(約6㎡無償)。南西側の市道境及び隣地284番2筆界にブロック塀が配されている。南端には庭木、街灯ポールあり。 ※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 閉栓中) なし あり (宅内工事未了 浄化槽使用) *買い受け人において支払うべき分担金はない(支払済み)。

特 記 事 項	*建物再建築可 *東ないし南東側隣地(285番11外 倉庫敷地)との境界は判然としない。市道境にブロック塀があるため、出入りは南東側隣地からなされている(無償)。 *所有者によれば東隣地に存する軽量鉄骨造倉庫東側の荒れ地には建築廃材、ゴミ類が埋められているとのこと。 *北側隣地(303番2)上の木造2階建倉庫の庇が物件2にかかっているように見える。 *水道メーターは物件1の東端やや北寄り辺りに位置するが、隣地(285番11外)に入っている可能性がある。前面市道からの引込管も一部が隣地にかかっているかもしれない。 *標高約590m
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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11年6月26日新築 約26年 14年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造瓦葺平家建 ALCパネル ビニクロ、合板外 ビニクロ、敷目張外 フローリング、畳、CF、タイル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	126.90㎡ (公簿と同じ)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 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	普通	
建物の利用状況	空き家(令和7年3月まで所有者居住) 家財残置	
特 記 事 項	*継続使用上、特に顕著な損傷箇所はない。内外の汚れ、傷みの程度は経年程度。 所有者によれば令和7年3月まで室内で犬を6匹飼育していたとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	7,500	0.77	165.50	0.90	860,000
2	7,500	0.77	205.49	0.90	1,070,000

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(6m市道沿い 等高接面 400㎡ 平坦ほぼ整形地)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 : 不整形-6% 東ないし南東側隣地筆界不明瞭-2% 市道境にブロック塀あり(出入りに要一部撤去・補修、敷地内整備)-15% 環境(隣地の状況)-2% 以上相乗積:0.77
*一画地として格差判定
*土砂災害警戒区域に入るとは標準画地価格に織り込み済み(格差僅少)

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…860,000円 物件2…1,070,000円

② 物件3（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
3	211,000	126.90	0.175	4,690,000

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経過年数約26年、経済的残存耐用年数14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)
 $=14年 \div (26年+14年) \times (1-0.50) = 0.175$

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	860,000	0.35	法定地上権	300,000
2	1,070,000	0.35	法定地上権	370,000
合 計				670,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	860,000	-300,000	1.00	0.90	0.60	300,000
2	1,070,000	-370,000	0.98	0.90	0.60	370,000
3	4,690,000	+670,000	1.00	0.90	0.60	2,890,000
一括価格 (合計)						3,560,000

ウ 占有減価修正：物件2について東側突出部分に隣地建物がかかること、北側部分に隣地建物の底がかかっている模様であることを考慮した。

エ 市場性修正：地域性個別性に留意した。(水道メーター等が隣地上にある可能性をリスクとして含む)

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 | 地価調査価格 | (東御-3) |
| | 所 在 | 下之城字下宮前239番3 |
| | 価 格 | 7,500円/㎡ |
| | 位 置 | しなの鉄道滋野駅より5.7km |
| | 価 格 時 点 | 令和7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 無指定地域
(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7年度)
- | | |
|-----|---------------------|
| 物件1 | 664,979円 (4,018円/㎡) |
| 物件2 | 825,658円 (4,018円/㎡) |
| 物件3 | 1,967,671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

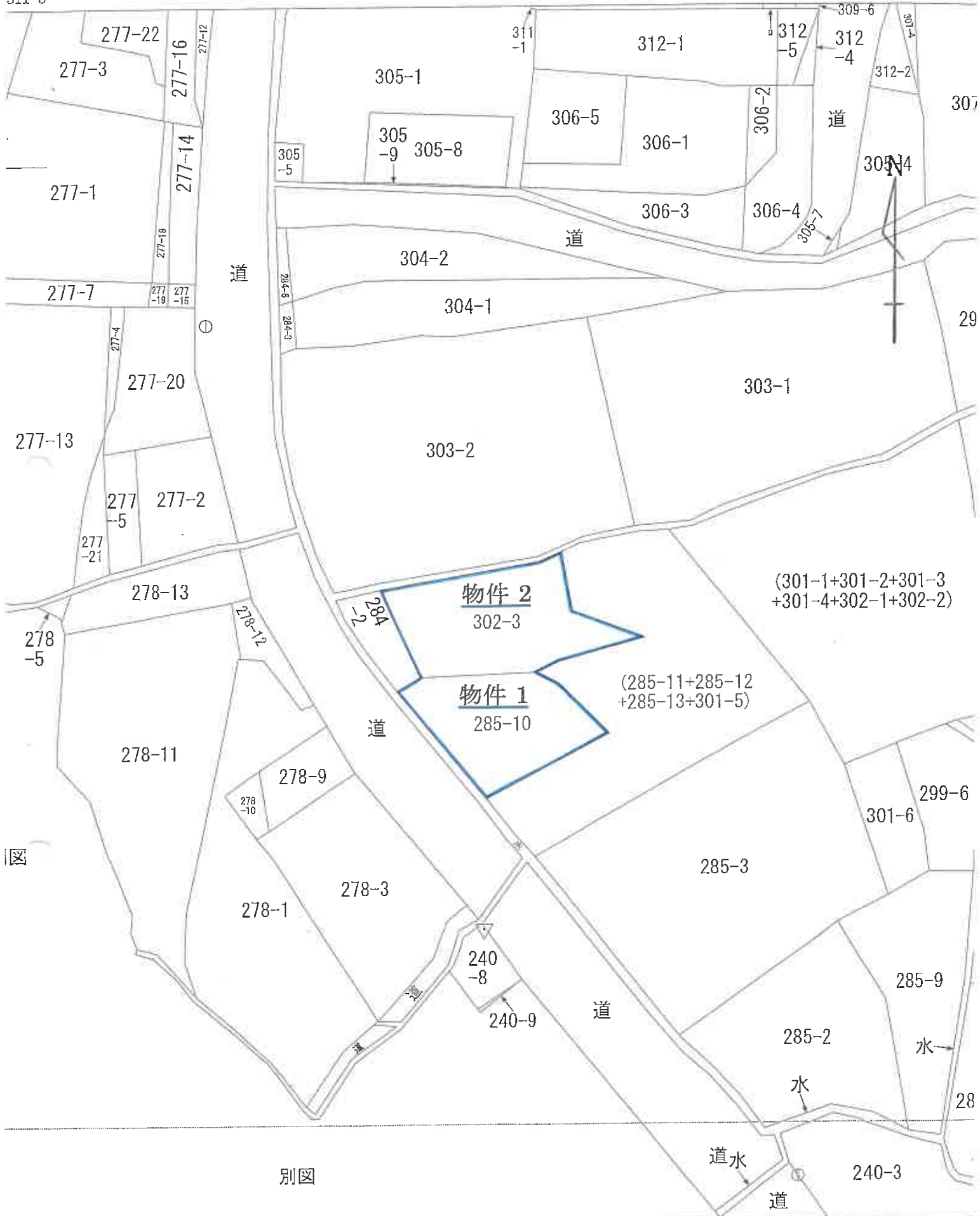
以 上



東御市白図

出典 東御市

1:10,000



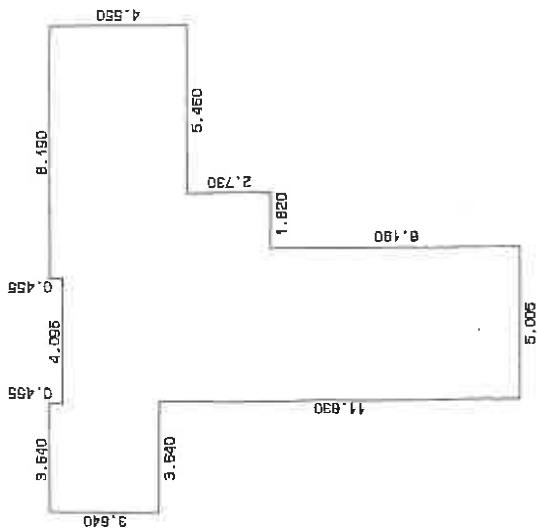
(座標値種別：図上測定)

国土地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。
国土地院が公表した座標補正パラメータ (tounhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています

公 函 写

1:500

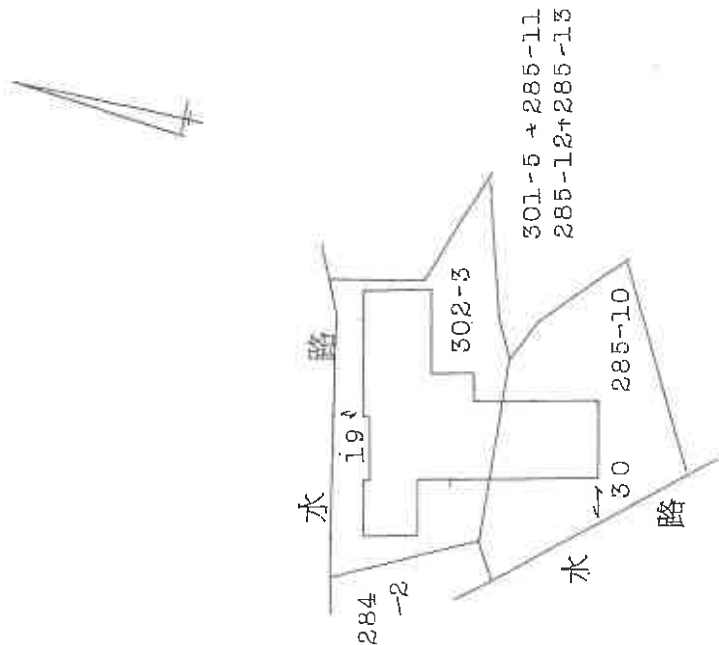
各階平面図写



一階	
3.640 X	3.640
4.036 X	15.015
0.910 X	15.470
1.820 X	7.280
5.460 X	4.550
計	
床面積	
=	13.249500
=	61.486425
=	14.077700
=	13.249600
=	24.843000
=	126.906325
	126.90 m ²

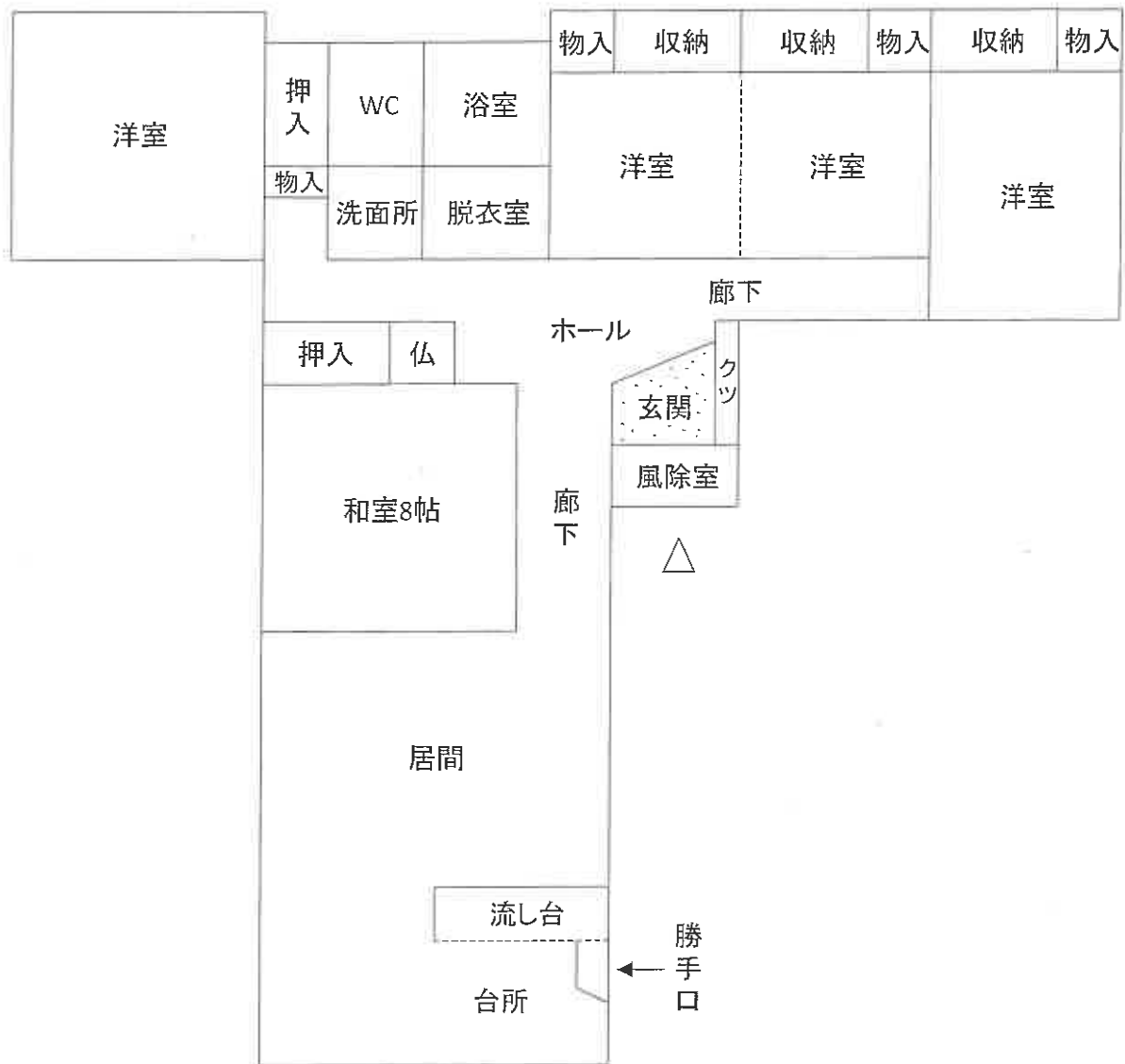
1/250

建物図面写



1/500

間取図



現況写真



北西方より写



南方より写