

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)

長野地方裁判所佐久支部 執行官室 TEL 0267-67-7383

物件明細書等写

長野地方裁判所佐久支部

<注 意> 必ずご覧ください。

この競売事件において、裁判所が一般の買受希望者に提示できる資料は本ファイルのみです。入札を希望される場合は下記の点に留意し、調査検討してください。

記

- 1 現況調査報告書や評価書に今回の売却の対象ではない物件の記載のある場合や複数の物件を分割して売却が実施される場合があります。売却実施命令に添付されている物件目録の物件番号等を確認してください。
- 2 買受希望者が入札手続を済ませた場合でも、事件の取り下げや停止などにより売却が中止になる場合があります。
- 3 競売事件は、一般の不動産売買のように売主（又は業者）による現地の案内や説明、隣地所有者との境界の確認を行っておりません。必ず自身で物件の確認をしてください。ただし、現地確認をされる場合でも敷地や建物への立ち入りを居住者に求めることはできません。これらの点をふまえて買受申出を検討してください。
- 4 物件の占有者に対して明け渡しを求めるために、裁判所に対し引渡命令の申立や明渡の訴訟を提起しなければならない場合があります。
- 5 裁判所の掲示板等に競売事件についての説明や注意が記載されていますのでご覧ください。
- 6 物件の内容について、電話での照会には応じていません。

※ 事件の利害関係人（当事者や担保権者等、裁判所が利害関係を有すると認める者）以外の方は、公告期間以外には物件の資料を閲覧することはできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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, 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 4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 目 録

- | | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南佐久郡川上村大字原 |
| | 地 番 | 256番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南佐久郡川上村大字原 |
| | 地 番 | 256番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 590.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南佐久郡川上村大字原 256番地3 |
| | 家屋 番号 | 256番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 128.23平方メートル
2階 44.79平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約61.60平方メートル |

物件明細書

令和 8年 3月 4日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

本件各土地間, 本件各土地と隣地との間の境界がいずれも不明確である。

《 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。このほか, BITのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 南佐久郡川上村大字原
地 番 256番2
地 目 宅地
地 積 92.00平方メートル
- 2 所 在 南佐久郡川上村大字原
地 番 256番3
地 目 宅地
地 積 590.00平方メートル
- 3 所 在 南佐久郡川上村大字原 256番地3
家屋 番号 256番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 128.23平方メートル
2階 44.79平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約61.60平方メートル

令和7年(又)第11号
令和7年11月25日受理
令和8年1月15日提出
(評価人 西入 将光)

現況調査報告書

(物件1～3)

長野地方裁判所佐久支部

執行官 松 葉 豊 (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 | 南佐久郡川上村大字原 |
| | 地 番 | 256番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南佐久郡川上村大字原 |
| | 地 番 | 256番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 590.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南佐久郡川上村大字原 256番地3 |
| | 家屋 番号 | 256番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 128.23平方メートル
2階 44.79平方メートル |

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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ地積測量図のとおり(物件1、2) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:倉庫 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約61.60平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(2枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者)	<ol style="list-style-type: none">1 境界の争いはありません。2 私がここ（本件物件）に来たときは、隣の倉庫がありました。3 その隣のビニールハウスも私のものになります。4 庭にあるトラクターは、近所の方のものです。止めておくところがないので、止めさせてあげていて、お金等はもらっていません。5 私が来たころ、家（本件建物）は散らかり、汚れていましたが、私が掃除したり、直したりしてきました。6 裏の方に物置がありますが、もうごみのようなものです。 (令和7年12月5日に聴取した。)
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。2 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。3 本件各土地の境界、本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、本件土地はいわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。4 本件建物の天井に、雨漏りの跡と思われるものが確認できる。5 本件建物の西側に、その構造から建物と認められる倉庫がある。所有関係、位置的關係、用途等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。5 本件建物の北西側に物置が、上記未登記附属建物の南側にビニールハウスがある。いずれもその構造から、動産と認めた。このうち、物置は、北側のいわゆる赤道にはみ出している可能性がある。6 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月25日(火)	当 庁	川上村関係資料請求 (郵送)
令和7年11月26日(水) 14:15-14:25	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和7年11月27日(木) 15:30-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年12月5日(金) 9:45-11:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、評価人同行、Aから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。</p> <p><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、解錠技術者に解 錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち 入った。</p>		

(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枚目)

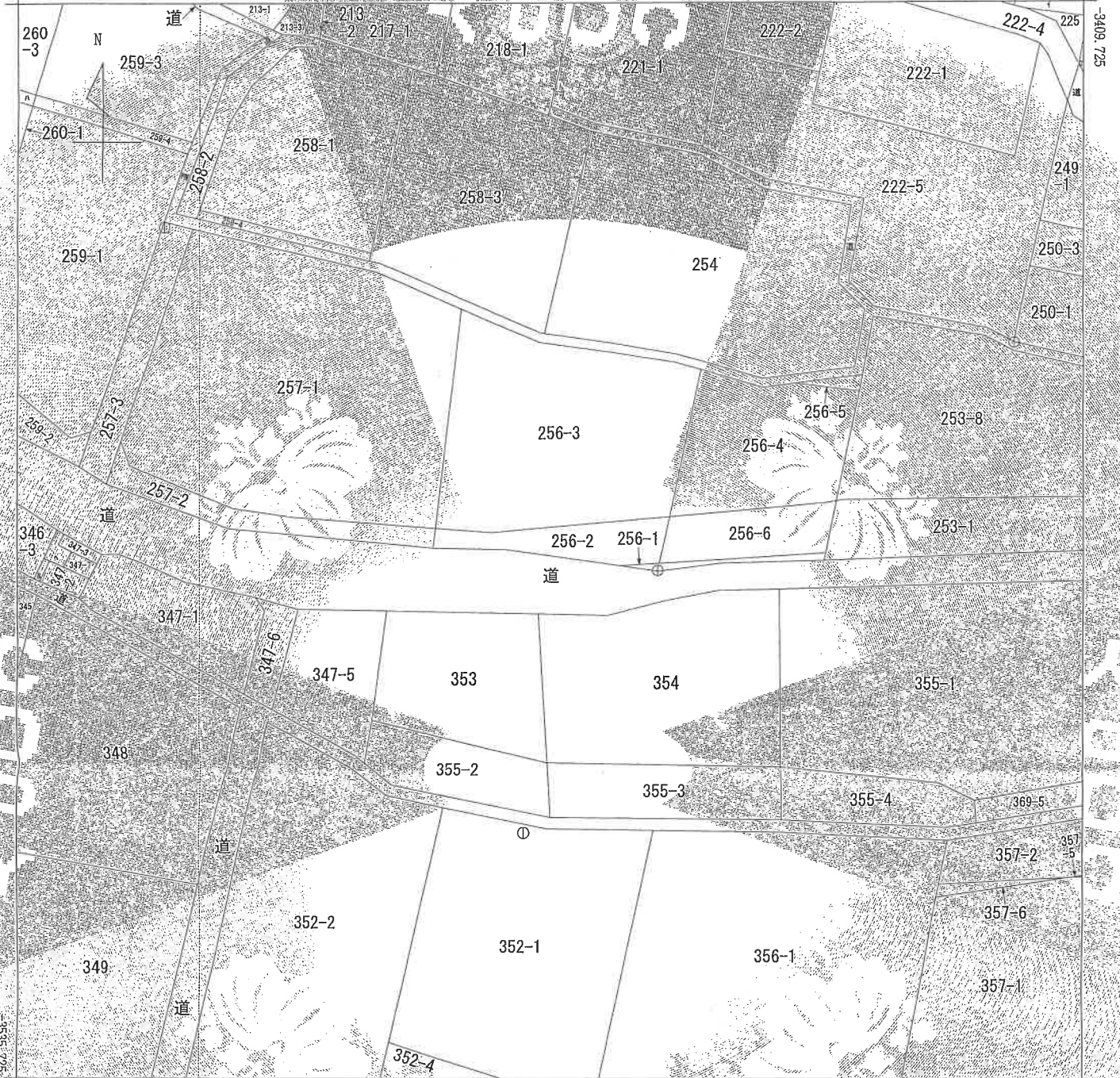
イ 226
231-1

ハ 260-4
224

ヘ 347-4
347-8

(座標値種別：図上測定)

+4822.179



+4697.179 (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(touhokuta/heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字原

請求 部分	所在	南佐久郡川上村大字原			地番	256番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍区
作成 年月日	昭和46年3月			備付 年月日 (原図)	昭和52年1月5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。

令和7年10月2日
長野地方務局佐久支局
登記係

請求番号：12-1
(1/1)

(5枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年11月15日

令和7年10月2日

長野地方方法務局佐久支局

登記簿

(6枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-1

(2/2)

図
量
測
所
在
地
積
地
主

番
号
54.11.15
258番6-2

土地の所在
南北久保川上村大字原

119506

求積

② $20.3 \times (4.8 + 5.6) = 211.14$

(1) $6.3 \times 1.7 = 10.71$

$\frac{1}{2} \times 110.915 \text{ m}^2$

$= 92.085 \text{ m}^2$

①

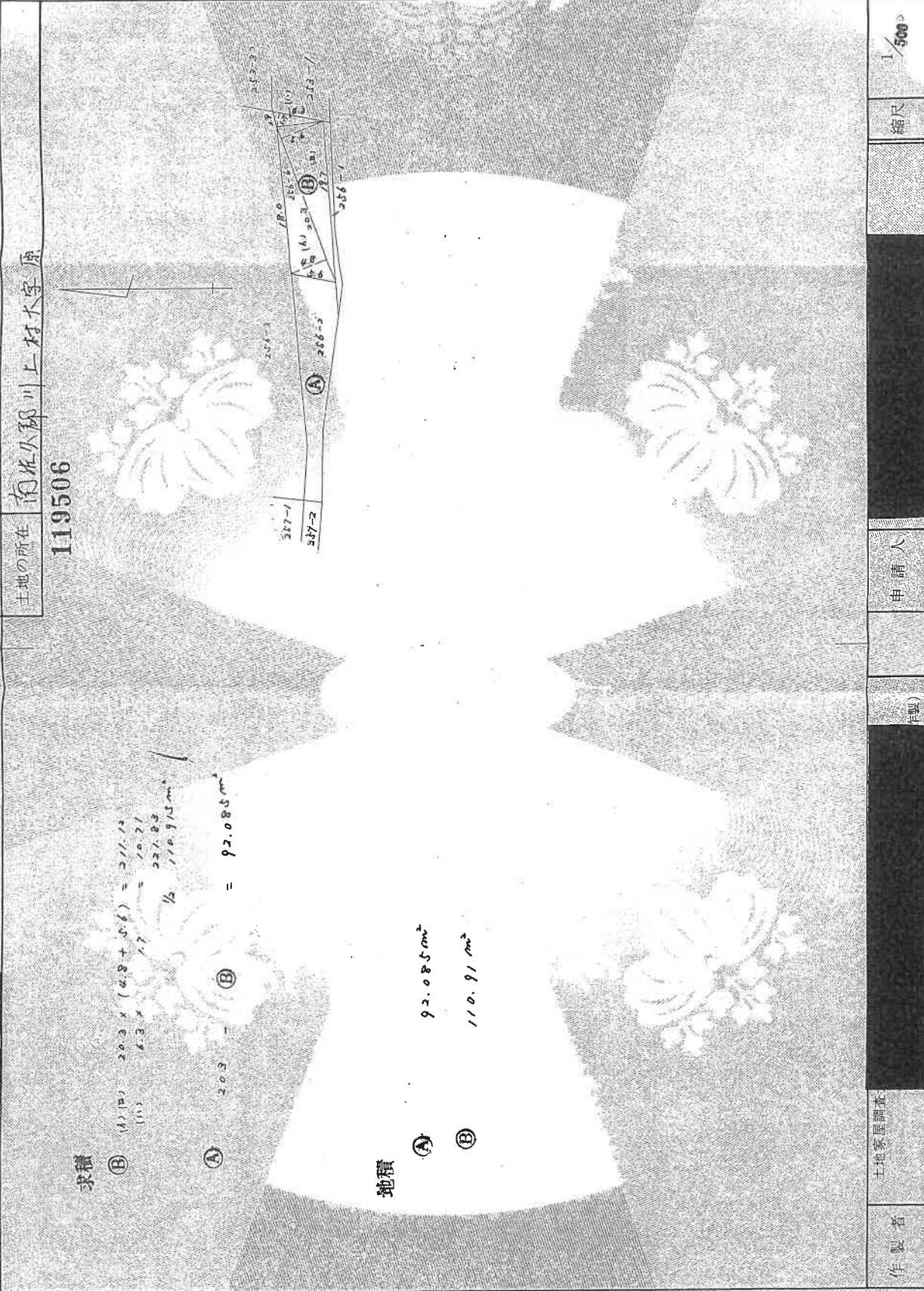
地積

①

92.085 m^2

②

110.91 m^2



作製名

土地家屋調査

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和54年11月15日

令和7年10月2日
長野地方佐務局長久支局

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-1

測量所在地積地所在図

S34.11.15

地番	256番 4-00
土地の所在	南佐八郎川上村大字原

119505

求積

⑥ (A) $21.3 \times (14.2 + 4.2) = 391.92$
 (B) $15.1 \times 3.6 = 54.36$
 (C) $16.3 \times 7.2 = 117.36$
 (D) $12.8 \times 1.6 = 20.48$
 $568.3 \div 2 = 284.15 \text{ m}^2$

⑦ $8.0 \times 8.9 \div 2 = 35.6 \text{ m}^2$

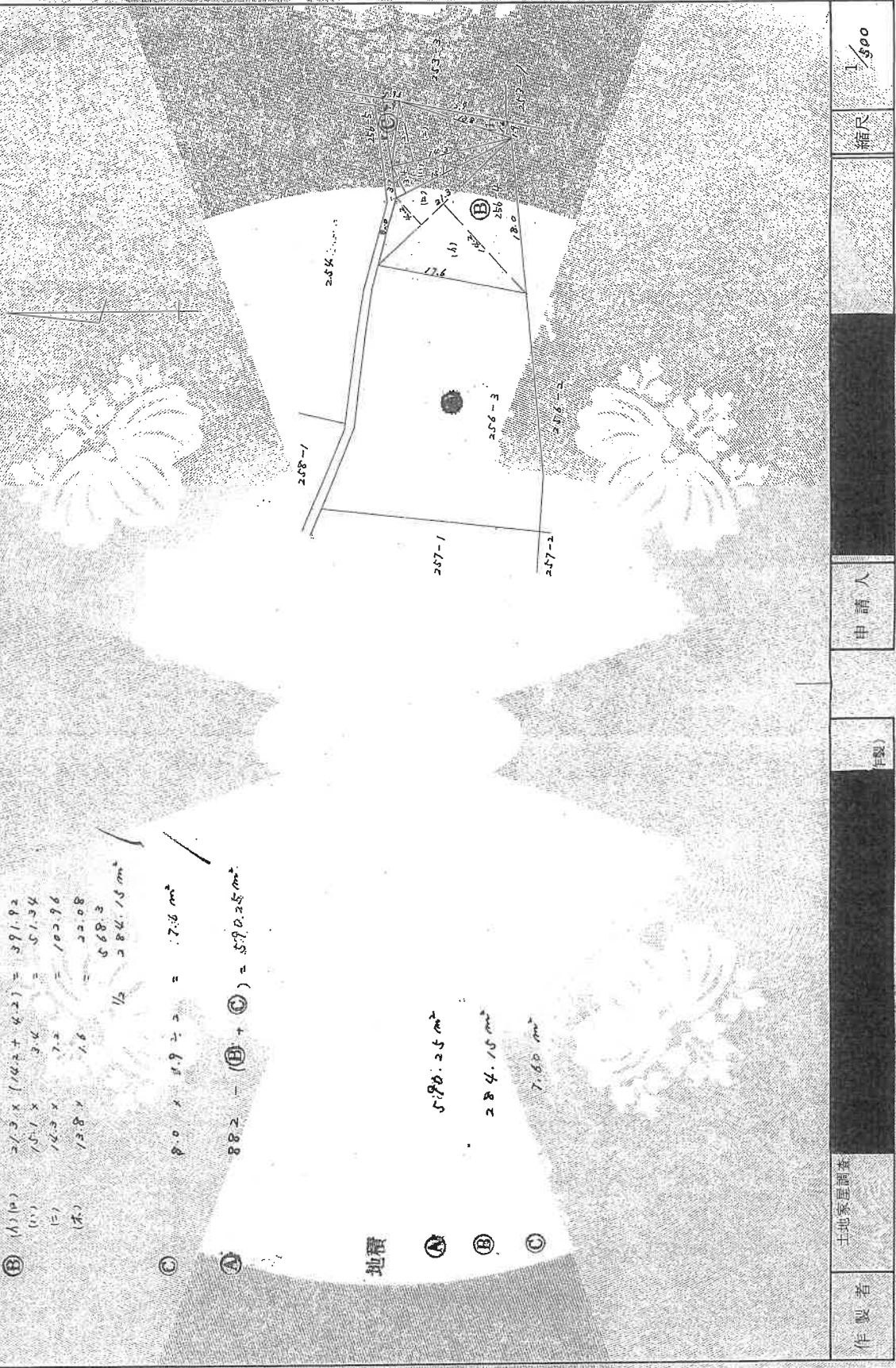
⑧ $88.2 - (\text{B} + \text{C}) = 59.025 \text{ m}^2$

地積

① 590.25 m^2

② 284.15 m^2

③ 7.60 m^2



土地家屋調査

作製者

(複製)

申請人

縮尺

1/500

(1/2)

登記年月日：昭和55年12月19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10月2日 長野地方建設局長 佐々木 宣

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-1

昭和55年12月19日製
(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

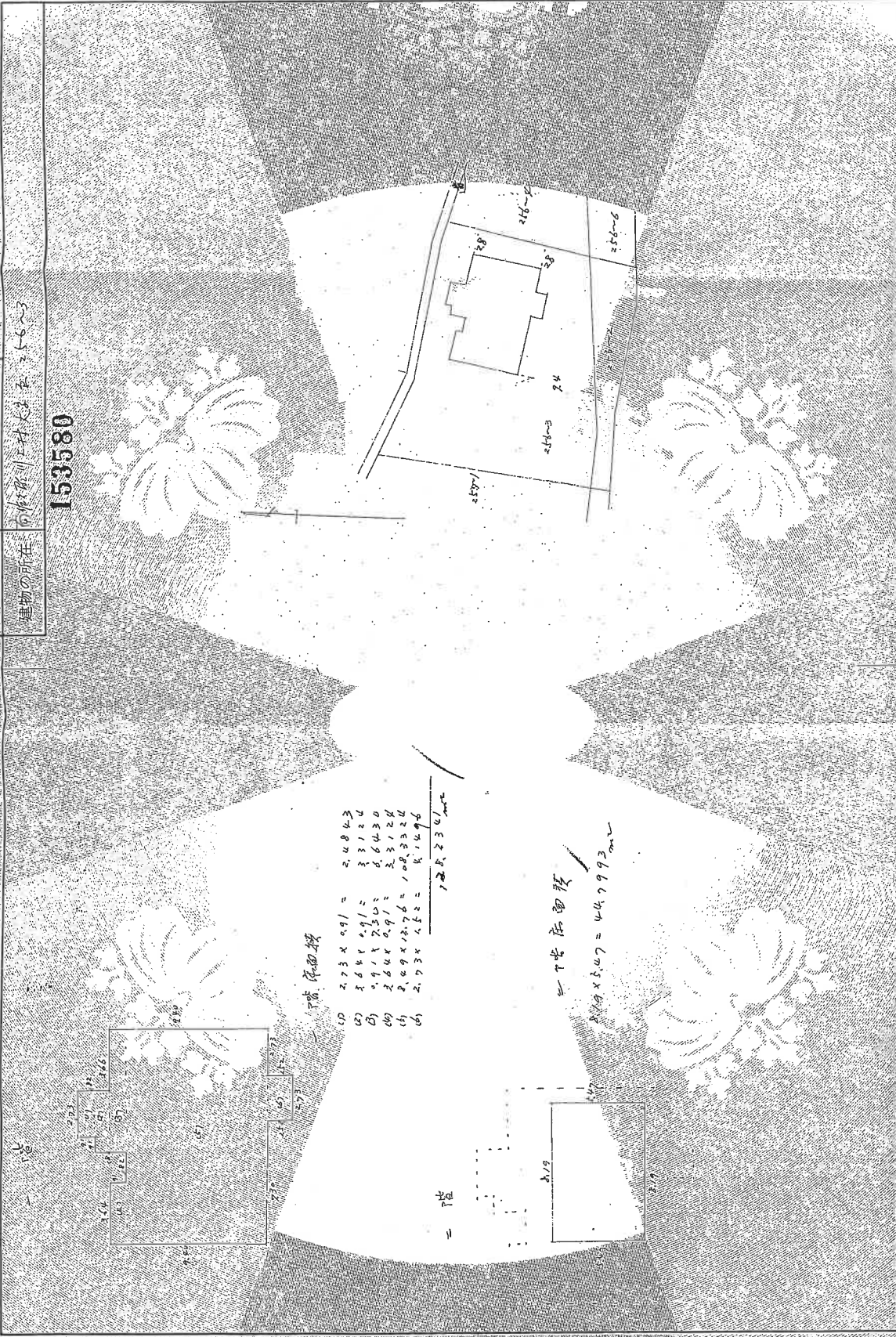
各階平面図 建築物図面

551219

家屋番号
256003

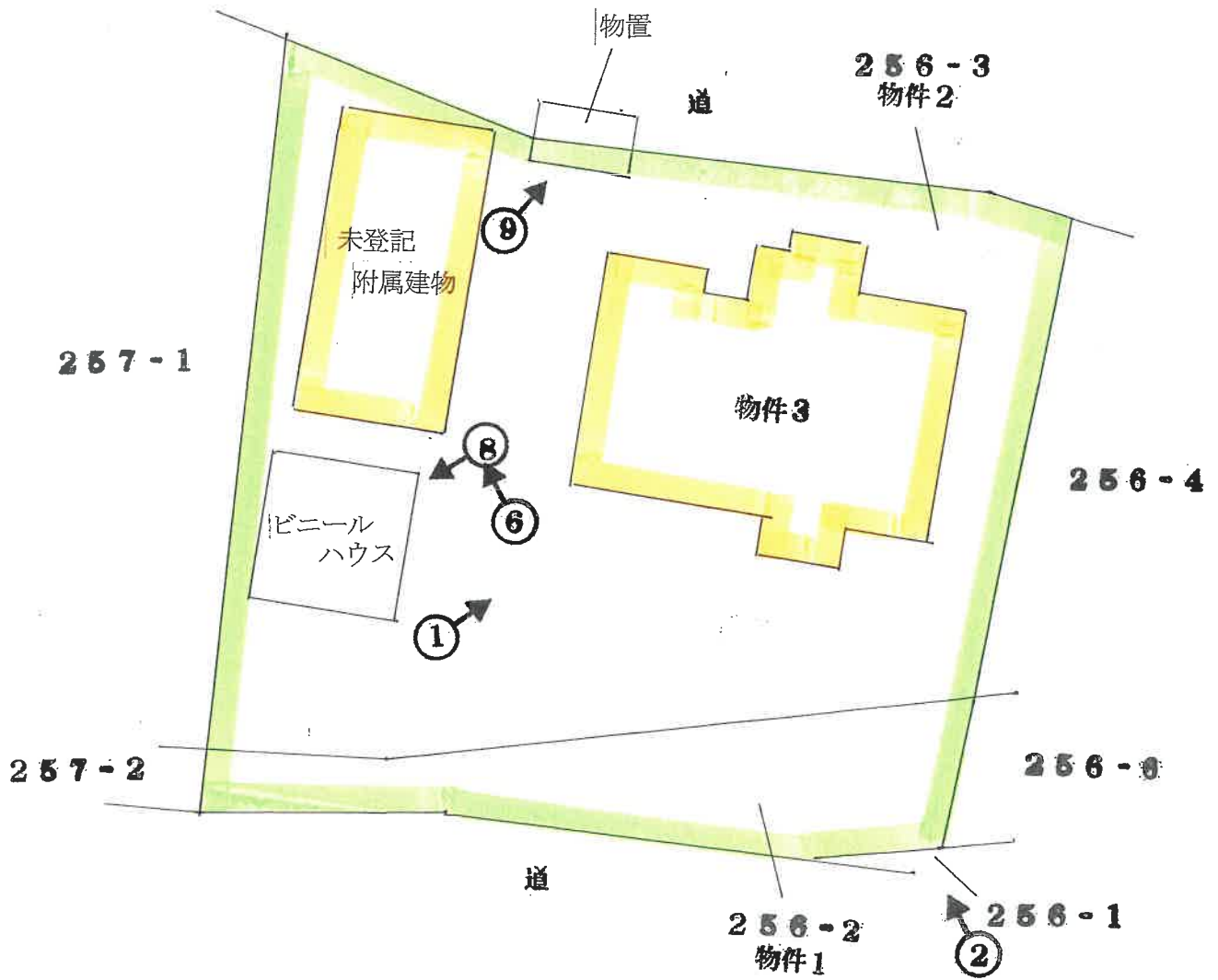
建物の所在
高松市上村大字3563

153580



製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/50		1/50

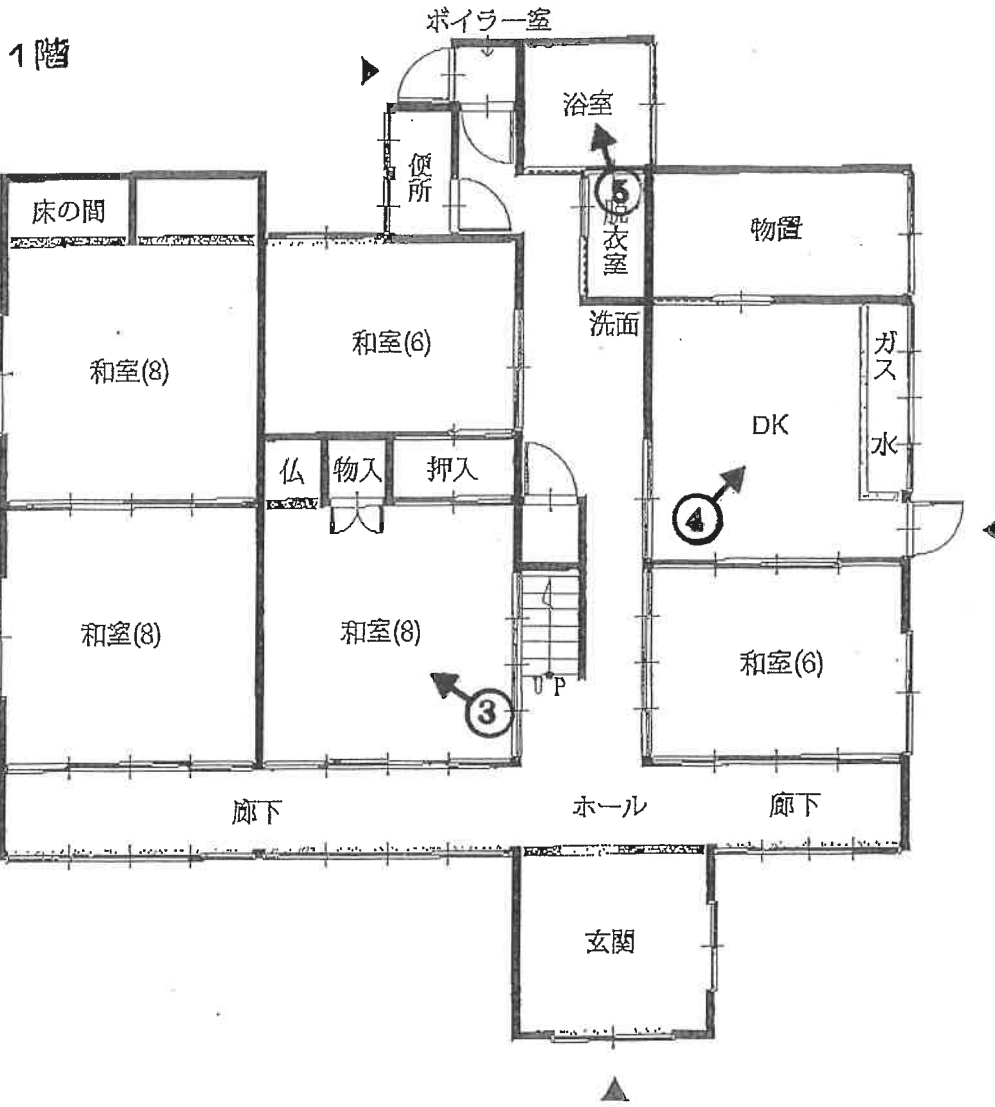
土地建物位置関係図（概略図）



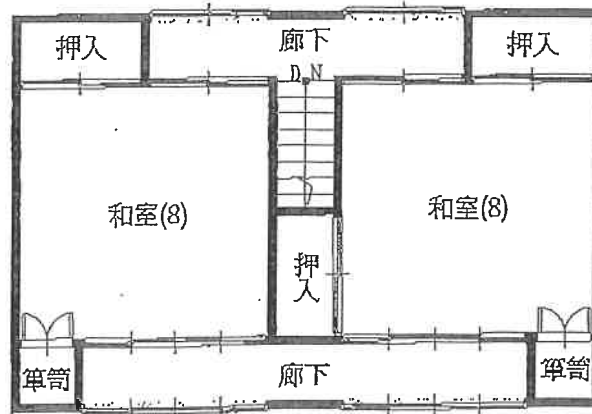
←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(主である建物)



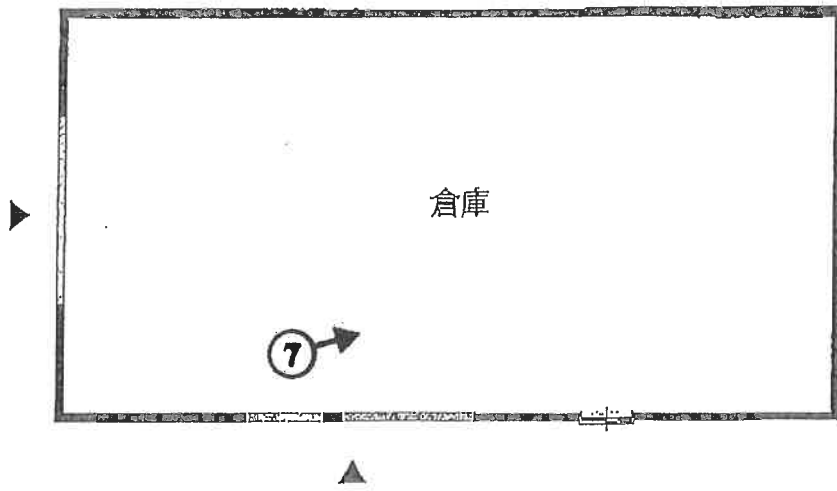
2階




←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(未登記附属建物)



 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和 7 年(又)第 1 1 号 物件(1)~(3)

令和 7 年1 2 月 5 日 現地調査

令和 8 年 1 月 1 6 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将光[®]

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,690,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 280,000 円也
物件2 (土地)	金 1,810,000 円也
物件3 (建物)	金 1,600,000 円也

- 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の主体建物及び未登記附属建物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の内訳価格は物件1・2の土地利用権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	所在地目地積所有者	南佐久郡川上村大字原 256番2 宅地 92.00m ² A	○物件1・2を一体画地として評価する。
2	所在地目地積所有者	南佐久郡川上村大字原 256番3 宅地 590.00m ² A	○物件1・2を一体画地として評価する。 ○物件3の主体建物、及び未登記附属建物が存する（配置図参照）。
3	所在家屋番号種類構造床面積所有者	南佐久郡川上村大字原 256番地3 256番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 128.23m ² 2階 44.79m ² A	
番号	特記事項		
	○物件3の未登記附属建物 種類 倉庫 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約61.60m ²		

*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	JR小海線「信濃川上」駅の略東方・道路距離約2,650m、 「川上村役場」の南西方・道路距離約2,750mに位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は川上村の西部で西流する千曲川沿いに形成された原集落内に所在し、 集落内を貫く主要地方道梓山海ノ口線の南背後に農家住宅、農地が混在する 農家集落地域である。	
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	都市計画区域外 _____ _____ _____ _____
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	682.00㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約25.8m・奥行約22.4~27.2m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	南側幅員約2.4mの舗装村道(3154号線)に3~4m程低く接面する。 又、公図上北側で接面する認定外道路は、現況において判別不能である。	
土地の利用状況等	物件3の主体建物、及び未登記附属建物(目的物件の特記事項参照)の敷地として 利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり (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	主体建物の北西側に移動可能な物置(動産)が存し、北側の認定外道路に跨って いる可能性がある。又、未登記附属建物の南側にはビニールハウス(動産)が 存する。(建物配置図参照)	

2 建物の概況及び利用状況（物件3主体建物）

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	昭和55年11月28日新築 約45年 約3年
仕 様	構 造 基 礎 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 布コンクリート プラスター、サイディングボード、人造石洗出し 砂壁、繊維壁、ボード、ビニールクロス、プリント合板等 目透かし天井、竿縁天井、ビニールクロス、板張り等 畳、フローリング、塩ビシート等 上水道、下水道、電気等 なし
床面積（現況）	1階 128.23 m ² （登記面積） 2階 44.79 m ² （ " ） 173.02 m ² （ " ）	
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	普通であるが、一部で天井に雨漏り跡が見られる。	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。	
特記事項	特になし	

建物の概況及び利用状況（物件3未登記附属建物）

区 分	従たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	主体建物と同時期 約45年 約1年
仕 様	構 造 基 礎 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 布コンクリート 亜鉛メッキ鋼板等 なし なし なし なし なし
床面積（現況）	約61.60 m ² （概測）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	中等下	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が倉庫として利用している。	
特 記 事 項	特になし	

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）

物件1・2については、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	7,700	0.95	92.00	1.00	670,000
2	7,700	0.95	590.00	1.00	4,320,000

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：類似性の存する川上（県）-1より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 川上-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

$9,250\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 7,700\text{円}/\text{㎡}$

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決定した。

イ 個 別 格 差：高低差-5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 建付地価格

② 物件3（主体建物、及び未登記附属建物）

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算出し、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乗じ建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3 主体	178,000	173.02	0.036	1,110,000
未登記 附属	82,000	61.60	0.011	60,000
物件3の合計				1,170,000

イ 現況延床面積：主体建物は登記面積、未登記附属建物は概測面積による。

ウ 物件3の主体建物の現価率 3.6%

経過年数約45年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率40%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(45/48)} \times (1 - 0.4) = 0.036$$

物件3の未登記附属建物の現価率：1.1%

経過年数約45年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率80%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(45/46)} \times (1 - 0.8) = 0.011$$

エ 建物価格

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、さらに市場性修正、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	670,000	0.3	法定地上権	200,000
2	4,320,000	0.3	法定地上権	1,300,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件3の主体建物及び未登記附属建物が存するための法定地上権が発生するものと解される。法定地上権は近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	670,000	－ 200,000	/	1.00	0.6	280,000
2	4,320,000	－ 1,300,000	/	1.00	0.6	1,810,000
3	1,170,000	＋ 1,500,000	/	1.00	0.6	1,600,000
一括価格 (合計)						3,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（川上－1）

所 在 : 南佐久郡川上村大字御所平787番1
価 格 : 9,250円/㎡
位 置 : JR小海線「信濃川上」駅の南東方道路距離940m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 416㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側8m舗装県道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 : 610,512円（6,636円/㎡）
物 件 2 : 3,915,240円（6,636円/㎡）
物 件 3 : 2,618,934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（「川上村所有の地図」写）

公図写

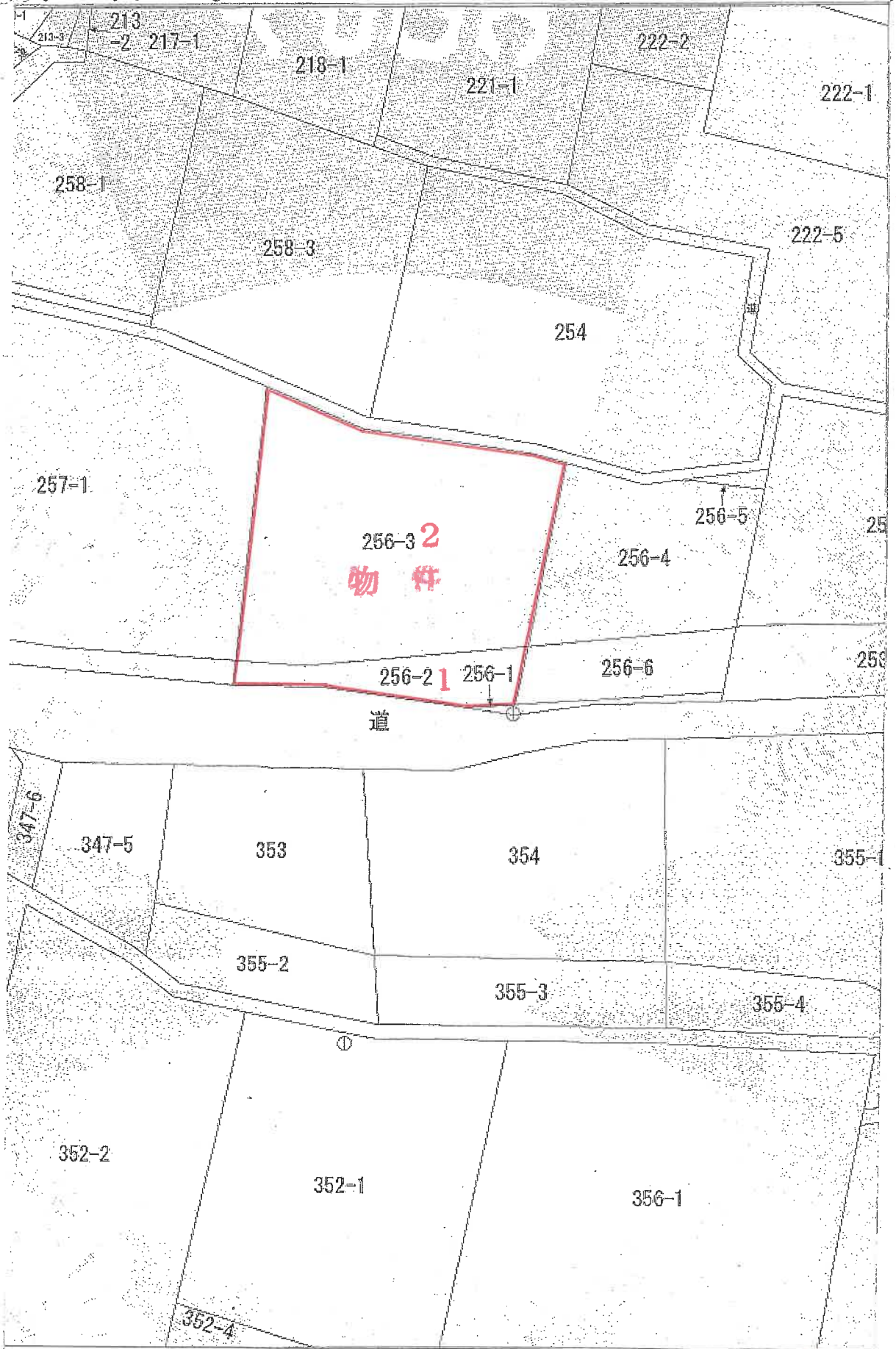
建物配置図・各階平面図写

建物間取図

現況写真

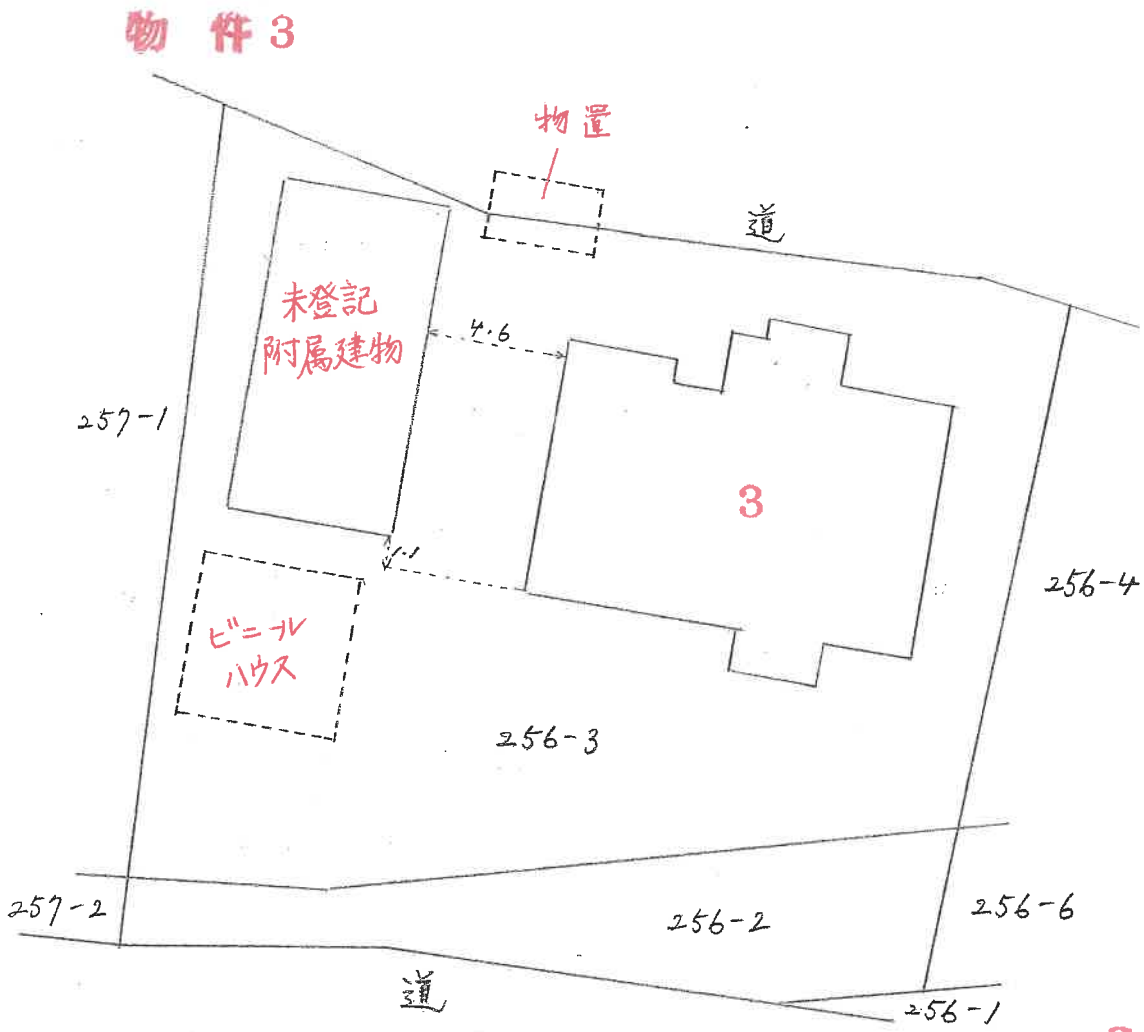
以上

公 函 写



S=1/500

建物配置図

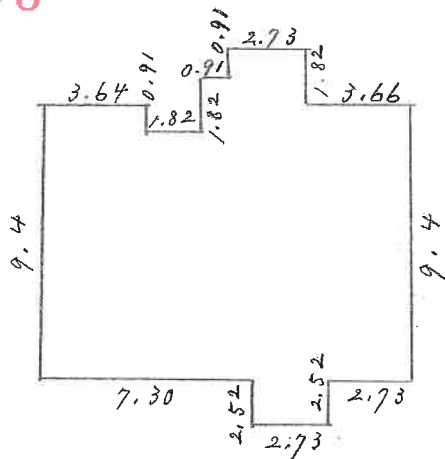


S=1/250

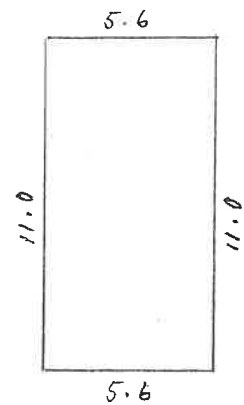
各階平面図

物件3

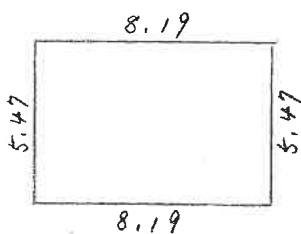
1階



物件3の
未登記附属建物



2階

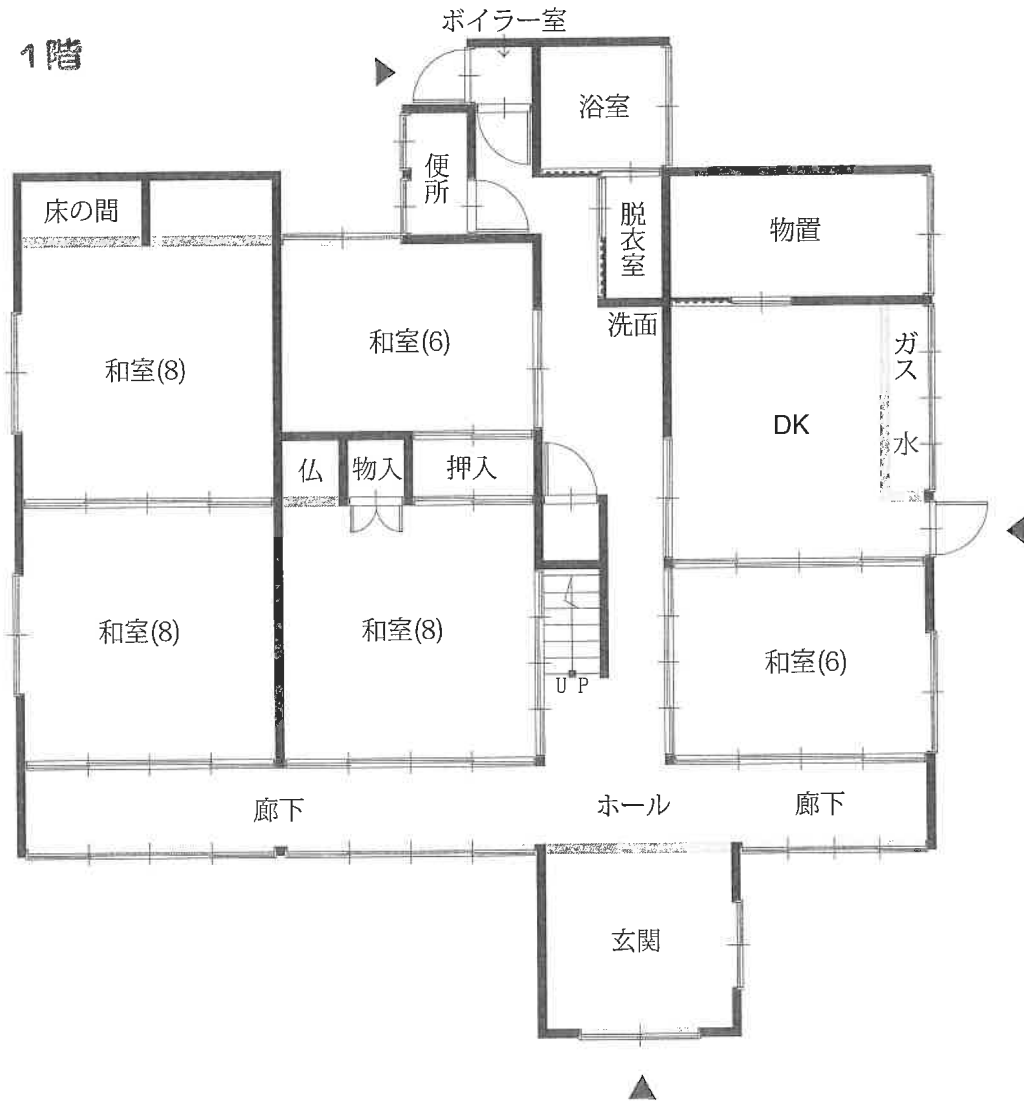


S=1/250

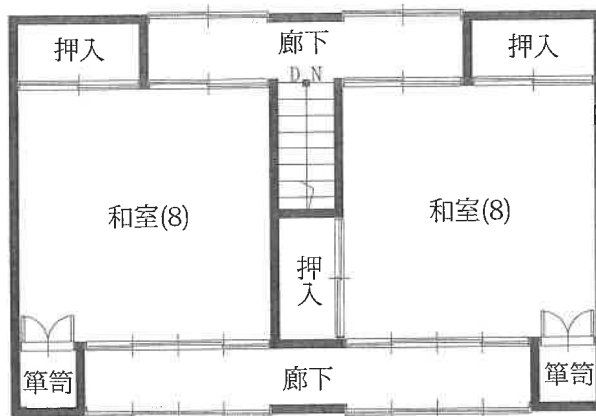
間取り図

物件3

1階



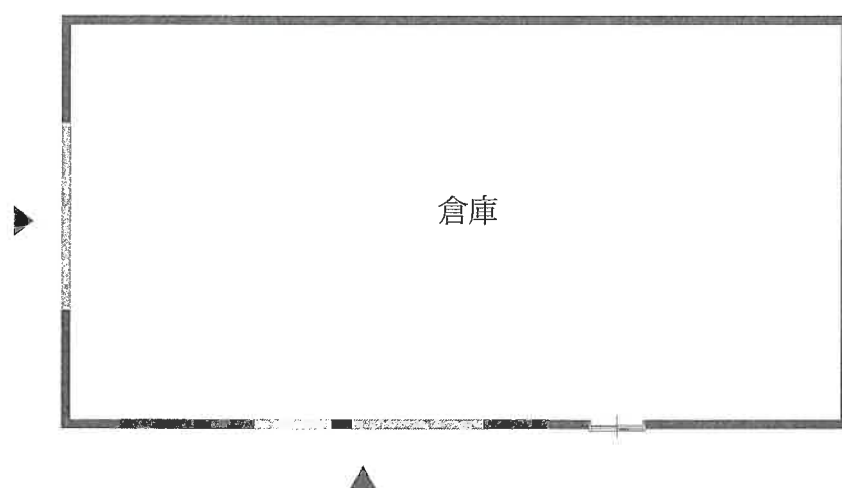
2階



S=1/100

間取り図

物件3の
未登記附属建物



S=1/100





