

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。

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月20日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 昌也

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 4月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前11時00分 場 所 長野地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月18日 午前 9時30分 場 所 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18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 7年 2月20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 須坂市大字日滝字宮原
地 番 808番1
地 目 宅地
地 積 885.15平方メートル
- ☆2 所 在 須坂市大字日滝字宮原
地 番 808番3
地 目 畑
地 積 355平方メートル
- 3 所 在 須坂市大字日滝字宮原 808番地
家屋 番号 808番
種 類 居宅
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 87.66平方メートル
(現況)
床 面 積 約142.59平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル



物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 40.99平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル
符 号 4
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.26平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 作業所・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約69.56平方メートル
2階 約42.23平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 物置・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約54.65平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(未登記附属建物3)



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約39.74平方メートル

(未登記附属建物4)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約14.90平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月 9日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 昌也

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】

本件所有者が畑(休耕地)として占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番809番1)の土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。



11

- 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 | 須坂市大字日滝字宮原 |
| | 地 番 | 808番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須坂市大字日滝字宮原 |
| | 地 番 | 808番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 355平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須坂市大字日滝字宮原 808番地 |
| | 家屋 番号 | 808番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約142.59平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル |



物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 40.99平方メートル

符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル

符 号 4
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8.26平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 作業所・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約69.56平方メートル
2階 約42.23平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 物置・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約54.65平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(未登記附属建物3)



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約39.74平方メートル

(未登記附属建物4)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約14.90平方メートル



令和6年(又)第17号
令和6年9月4日受理
令和6年10月17日提出
(評価人 畔上 豊)

現況調査報告書

長野地方裁判所
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 | 須坂市大字日滝字宮原 |
| | 地 番 | 808番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須坂市大字日滝字宮原 |
| | 地 番 | 808番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 355平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須坂市大字日滝字宮原 808番地 |
| | 家屋 番号 | 808番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 87.66平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル |
| | 符 号 | 2 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	40.99平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	49.58平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	8.26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												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(物件)												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約142.59平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 「その他の事項」のとおり												
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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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 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
(3枚目)

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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 用悪水路(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑(休耕地)の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
その他の事項	西側の隣接地(道路地)について 所在 須坂市大字日滝字宮原 地番 808番4 地目 公衆用道路 地積 150平方メートル 所有者 須坂市
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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)
土地建物の位置関係	<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

(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

物件3の建物の物件目録にない附属建物について

(1) 未登記附属建物1

種類 作業所・居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 約69.56平方メートル
2階 約42.23平方メートル

(2) 未登記附属建物2

種類 物置・居宅
構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 約54.65平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(3) 未登記附属建物3

種類 倉庫
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約39.74平方メートル

(4) 未登記附属建物4

種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約14.90平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 ここは私の住まいです。</p> <p>2 18日の調査の件は承知しました。</p> <p>(令和6年9月11日に聴取した。)</p>
■ A (債務者)	<p>1 ここ(本件各土地)に建っている建物が、すべて自分のものかということですが、自分のものではないと考えたこともありません。</p> <p>2 それらの建物がいつ頃建てられたのかは分かりません。</p> <p>3 建物や土地の一部を誰かに貸しているということはありません。</p> <p>4 母屋(本件建物の主である建物)の西端にある、以前トイレとして使っていたところと、母屋の南にある土蔵は、鍵がかかっているので開きませんし、土蔵の方は何が入っているのかも分かりません。鍵を探してみます。</p> <p>(令和6年9月18日に聴取した。)</p>
■ A (債務者)	<p>土蔵の鍵はありませんでした。</p> <p>(令和6年10月2日に聴取した。)</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

(6枚目)

執行官の意見

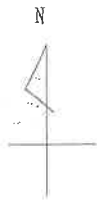
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、本件建物の敷地として利用され、物件2の土地は、畑（休耕地）として利用されている。
- 3 本件各土地間の境界、物件1の土地とその周囲の土地との境界、物件2の土地と809-1の土地（所有者：A）との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件建物には、経年の劣化等が原因と思われる雨漏り跡、雨漏りが原因と思われる天井の抜け落ち等が確認できる。
- 5 本件建物の登記記録には、主である建物と符号1ないし4の附属建物がある一方、本件土地を概観すると、全部で6棟の建物が存在する。このうち、物件1の土地上の北東側に位置する建物が本件建物の主である建物であり、この南側にある建物が、その構造等から、符号1の附属建物であると認められる。残る4棟の建物は、符号2ないし4の附属建物が増改築されて結果である可能性も否定できないが、現況で、その構造、床面積で合致するものがないことから、本件手続においては、登記記録上の符号2ないし4の3棟の附属建物は存在せず、本件建物の主である建物と符号1の附属建物以外の4棟の建物は、本件建物の未登記附属建物と認めた。
- 6 物件1の土地上の南側境界付近に、カーブミラー、消防のためのホース収納箱がある。
- 7 物件1の土地の東側境界付近、本件建物の符号1の附属建物の東側に、それぞれ塀がある。
- 8 未登記附属建物を含む本件建物の複数個所に下屋がある。
- 9 未登記附属建物を含む本件建物が建築されたであろう建築時期を考慮すると、屋根に葺かれたセメント瓦と思われる瓦は、アスベストを含有している可能性がある。
- 10 本件建物の未登記附属建物1の建物は、農地である物件2の土地に跨り、同未登記附属建物4の建物は、809-1の土地にはみ出している可能性が高い。
- 11 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等により、3、4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
(7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6年9月4日(水)	当 庁	須坂市（農業委員会含む）関係資料請求 （郵送）
令和6年9月5日(木)	長野地方法務局	建物図面等請求
令和6年9月11日(水) 15：35－15：45	物件所在地	占有調査、写真撮影、Aから聴取
令和6年9月18日(水) 13：50－15：05	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行
令和6年7月27日(金)	長野地方法務局	閉鎖謄本請求
令和6年10月2日(水) 14：45－16：15	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
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年10月2日 目的物件のうち、本件建物の符合1の附属建物は、施錠されており、債務者も鍵がないとのことから解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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、債務者から借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解除させて、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(8枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
 大字日滝

請求部	所在	須坂市大字日滝字宮原		地番	808番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治22年12月		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局管轄)

令和6年7月25日

東京法務局港出張所

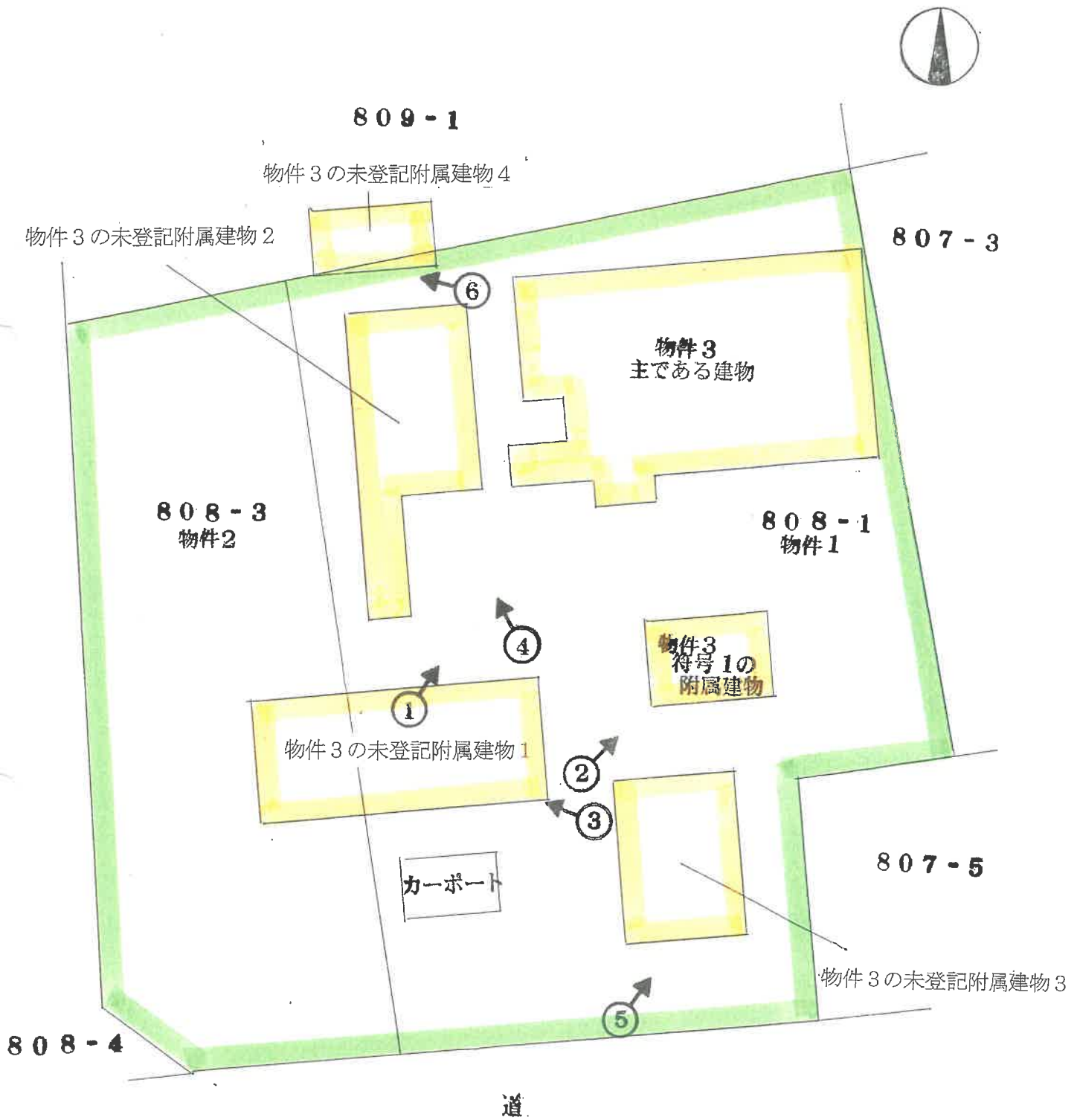
地図整理番号：M48260

登記官

(9 枚目)

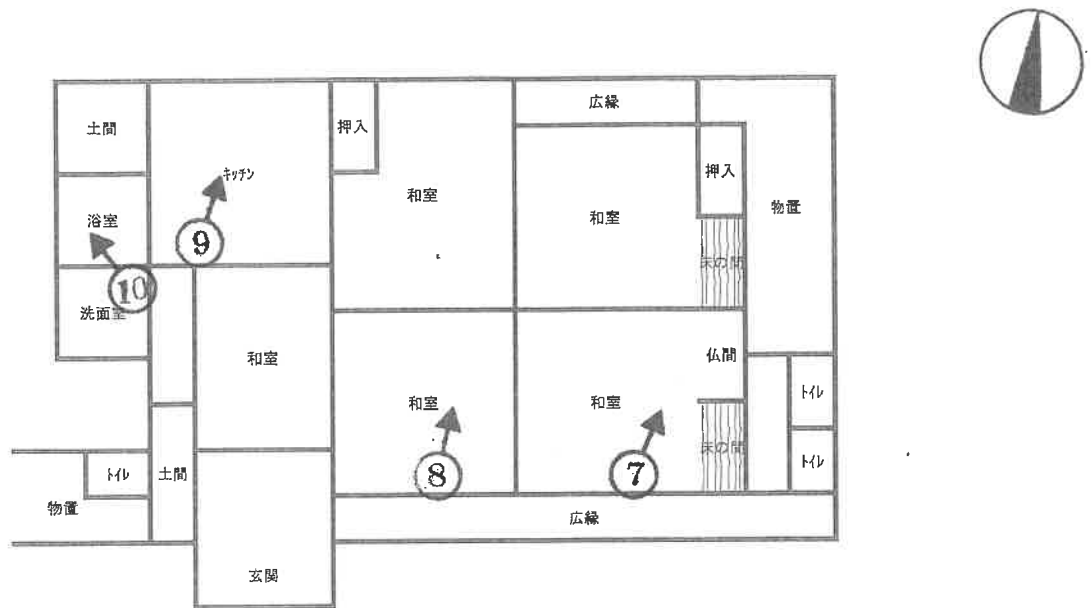
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図（概略図）



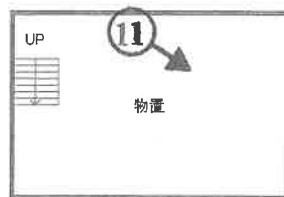
建物間取図（概略図）

（主である建物）

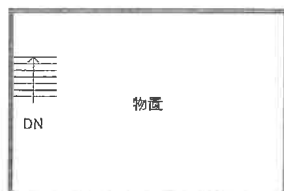


（符号 1 の附属建物）

1 階



2 階

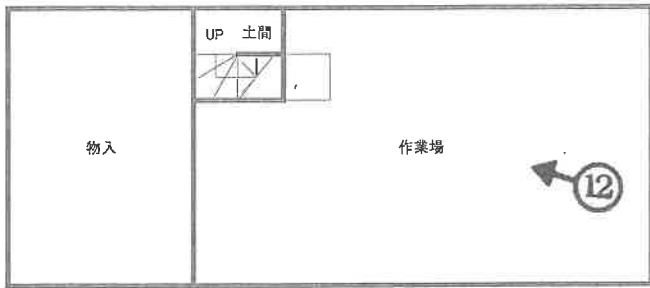


建物間取図（概略図）

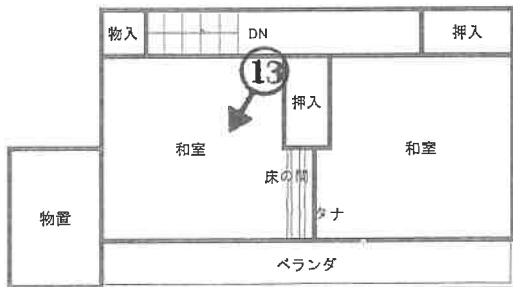
(未登記附属建物 1)

(未登記附属建物 2)

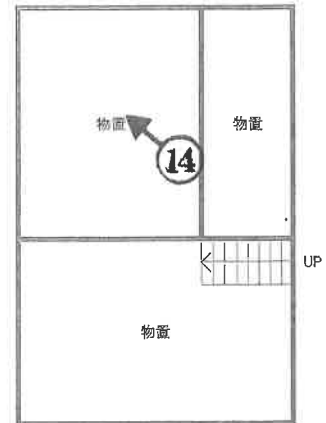
1 階



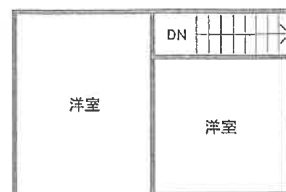
2 階



1 階

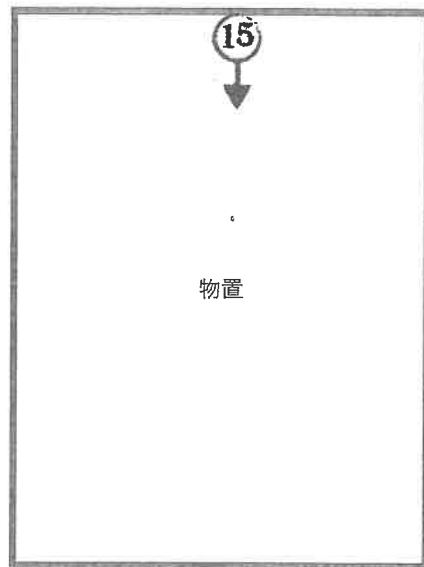


2 階

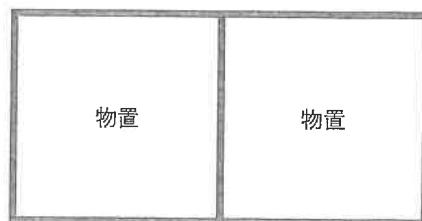


建物間取図（概略図）

（未登記附属建物 3）



（未登記附属建物 4）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



令和6年(又)第 17号
令和6年9月18日現地調査
令和6年10月2日現地調査
令和6年10月18日評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

畔 上 豊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 2 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件3の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の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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	登記上	現況
1	所在地 地積	須坂市大字日滝字宮原 808番1 宅地 885.15m ²	
2	所在地 地積	須坂市大字日滝字宮原 808番3 畑 355m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	須坂市大字日滝字宮原 808番地 808番 居宅 木造板葺平家建 87.66m ² (附属建物) 1 倉庫 木造瓦葺2階建 1階：19.83m ² 2階：19.83m ² 2 物置 木造瓦葺平家建 40.99m ² 3 物置 木造瓦葺平家建 49.58m ² 4 物置 木造瓦葺平家建 8.26m ²	床面積：約142.59m ² 現存しないと思われる。 現存しないと思われる。 現存しないと思われる。
番号	特記事項		
3	以下の未登記附属建物が存する。 ①種類：作業所・居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約69.56m ² 2階約42.23m ² ②種類：物置・居宅 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約54.65m ² 2階約19.87m ² ③種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約39.74m ² ④種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約14.90m 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）

位置・交通	長野電鉄長野線「須坂」駅北東方約2.4km(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに農家住宅や一般住宅が建ち並び、店舗や事業所も見られる住宅地域で背後に農地が広がる。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 100% なし ・接面道路が都市計画道路(3・5・3号駅前線)に決定されている。 ・須坂市洪水・土砂災害ハザードマップ(2021年3月現在)によると、浸水想定区域(0.5m未満)に指定されている。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	885.15㎡(登記数量) 間口約19m、奥行約36m ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約7mの舗装主要地方道須坂中野線にほぼ等高に接面。建築基準法第42条2項道路に該当。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地として利用されている。 建物の配置は現況調査報告書の土地建物位置関係図を参照のこと。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり(特記事項参照) (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"> ・閉鎖登記簿謄本で確認したところ、本件土地は、都市計画区域の線引きがされた昭和46年1月28日以前から宅地となっている。また、物件3の建物閉鎖登記簿謄本には、主である建物及び現存する符号1の建築日の記載はなかったが、建物保存登記は大正7年に行われている。また、須坂市役所まちづくり課の昭和44年1月測図の都市計画図では、本件土地上に現況とは形状が異なるが、建物の表示が確認できる。長野建設事務所建築課で聴取したところ、前記線引き以前より建物が建てられ、それが現在の建物であることが確認できれば、既存宅地の確認が受けられ、競売による買受人も一般建物の再建築をすることが可能であるとのこと。本件はこれに該当すると思われるが、上記資料のみで確実であるとは言い切れない。 ・下水の引き込みがあり、受益者負担金も納付しているとのこと。なお、建物内の設備機器とは接続していない。 ・南側の未登記附属建物③の近くに掘井戸と思われる穴が 	

あり、鉄板の蓋がかけられてある。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	物件1と同じ	
付近の状況	物件1と同じ	
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	市街化調整区域 無指定 60% 100% なし 都市計画道路(物件1と同じ) 農地法 農振法農用地区域外
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	355㎡(登記数量) 間口約9.5m、奥行約34m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側現況幅員約7mの舗装主要地方道須坂中野線に約0.3m高く接面、及び西側現況幅員約4.2mの舗装市道宮原行人塚線に約0.5m高く接面。 いずれも建築基準法第42条2項道路に該当。	
土地の利用状況等	従前はりんご畑として利用していたようであるが、現在は休耕している。東側の一部が物件3の未登記附属建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (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"> ・本件土地の東側一部に物件3の附属建物がはみ出しているが、須坂市農業委員会によればこれまで農地転用の許可申請はないとのこと。 ・本件土地の買受にあたっては、買受適格証明書が必要となる。 	

3 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(課税記載)：不明 経過年数：50年超 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造板葺平家建 外壁：しっくい、荒壁塗等 内壁：塗壁、プリント合板等 天井：敷目板、化粧合板等 床：縁甲板、畳等 設備：汲み取り式トイレ等 その他：特になし
床 面 積	約142.59㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書参照
品 等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	所有者が居住しているようである。
特 記 事 項	内外部の傷みがひどい。天井や壁に漏水が原因と思われる跡が複数あり、仕上げ材がはがれ落ちている。

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税記載)：不明 経過年数：50年超 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造瓦葺2階建 外壁：しっくい等 内壁：板張り 天井：仕上げなし 床：板張り 設備：なし その他：特になし
床 面 積	1階：19.83㎡ 2階：19.83㎡ 延：39.66㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間取り：倉庫
品 等	普通
保守管理の状態	かなり劣る

建物の利用状況	物置として利用している。
特記事項	外壁や軒天井のしっくい各所ではがれ落ちており、下地が見えている。

区分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税記載)：昭和43年 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造瓦葺2階建 外壁：しっくい等 内壁：板張り、化粧合板、塗壁等 天井：敷目板等 床：板張り、畳等 設備：電気等 その他：特になし
床面積	1階：約69.56㎡ 2階：約42.23㎡ 延：約111.79㎡
現況用途等	現況用途：作業所・居宅 間取り：現況調査報告書参照
品等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	1階を農産物出荷等の作業所として利用しているようである。2階は居住スペースとなっているが、利用しているかどうかは不明。
特記事項	・外壁のしっくい各所ではがれ落ちている。 ・内部で漏水等の跡は確認できなかったが、全体的に老朽化している。

区分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税記載)：昭和41年 経過年数：約58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外壁：荒壁塗り等 内壁：板張り、化粧合板等 天井：化粧石こうボード等 床：板張り等 設備：電気等 その他：特になし

床 面 積	1階：約54.65㎡ 2階：約19.87㎡ 延：約74.52㎡
現 況 用 途 等	現況用途：物置・居宅 間 取 り：現況調査報告書参照
品 等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	1階が物置、2階が居住スペースとなっている。
特 記 事 項	外壁のはげ落ちが見られる。全体的に老朽化している。

区 分	未登記附属建物③
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税記載)：昭和43年 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁：波鉄板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間 設 備：特になし その他：特になし
床 面 積	約39.74㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：現況調査報告書参照
品 等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	農業用の木箱やタイヤ等が保管されている。
特 記 事 項	屋根、外壁はサビが発生しており、外壁はへこみが各所に見られる。

区 分	未登記附属建物④
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税記載)：不明 経 過 年 数：50年超 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁：板張り等 内 壁：仕上げなし

	天 井 : 仕上げなし 床 : 土間 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床 面 積	約14.90㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	物置として利用されている。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に老朽化が著しい。 ・北側の一部が目的外土地809番1にはみ出ていると思われる。

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1は宅地、物件2は農地であることから、各別に評価した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,000	0.78	885.15	0.70	5,800,000
2	300	1.0	355	—	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）。

<物件1>

ア 標準画地価格：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を12,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模大△20%、形状△3%の計△22%(相乗積)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、△30%と査定した。特に老朽化が著しい建物が複数棟存することを重視した。

<物件2>

ア 標準画地価格：標準画地価格については、取引事例価格等を参考に収益性を考慮して、対象地域の標準的画地の価格を300円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地±0

ウ 地積：登記数量による。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3(主である建物)	147,000	142.59	0.005	100,000
3(附属建物1)	180,000	39.66	0.005	40,000
3(未登記附属建物①)	126,000	111.79	0.005	70,000
3(未登記附属建物②)	126,000	74.52	0.005	50,000
3(未登記附属建物③)	84,000	39.74	0	0
3(未登記附属建物④)	74,000	14.90	0	0
			合計	260,000

- イ 現況延床面積：概則した床面積を採用した。
- ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を未登記附属建物③及び④については老朽化が著しいため0とし、そのほかについては0.5%と査定した。

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		土地利用権価格(円) ア×イ=ウ
1	5,800,000	0.25	法定地上権	1,450,000

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25%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
1	5,800,000	-1,450,000	—	0.6	0.6	1,570,000
2	110,000	—	—	0.6	0.6	40,000
3	260,000	+1,450,000	—	0.6	0.6	620,000
一括価格(合計)						2,230,000

- ウ 占有減価修正：なし
- エ 市場性修正：農地である物件2の一部に建物が建っているため、宅地と農地を一括売却しなければならず、買受適格証明書が必要なこと、再建築可能かどうかはやや疑義があること、未登記附属建物の一部が目的外土地にはみ出ていること、及び老朽化している建物が複数棟存することから市場性が相当に劣ること等を考量して、市場性修正率を査定した。
- オ 競売市場修正率：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（須坂ー7）

所 在 : 須坂市大字沼目字南沖386番3外
価 格 : 13,300円/m²
位 置 : 長野電鉄長野線「須坂」駅の北西方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 538m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,840,481円

物件2 24,012円

物件3 237,453円（未登記附属建物含む）

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

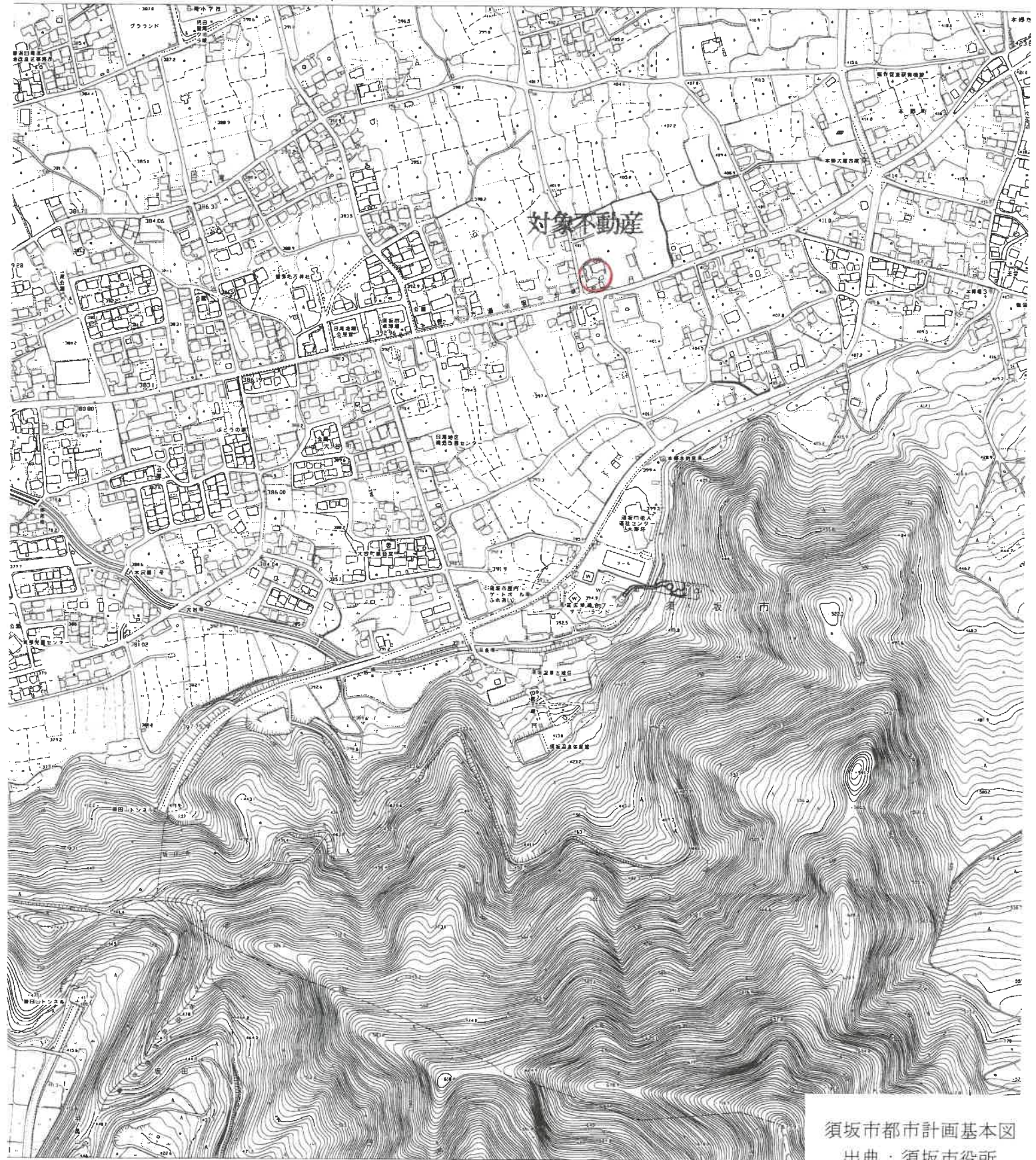
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（須坂市都市計画基本図）
- 2 地図に準ずる図面（インターネット地図情報）
- 3 現況写真

以 上

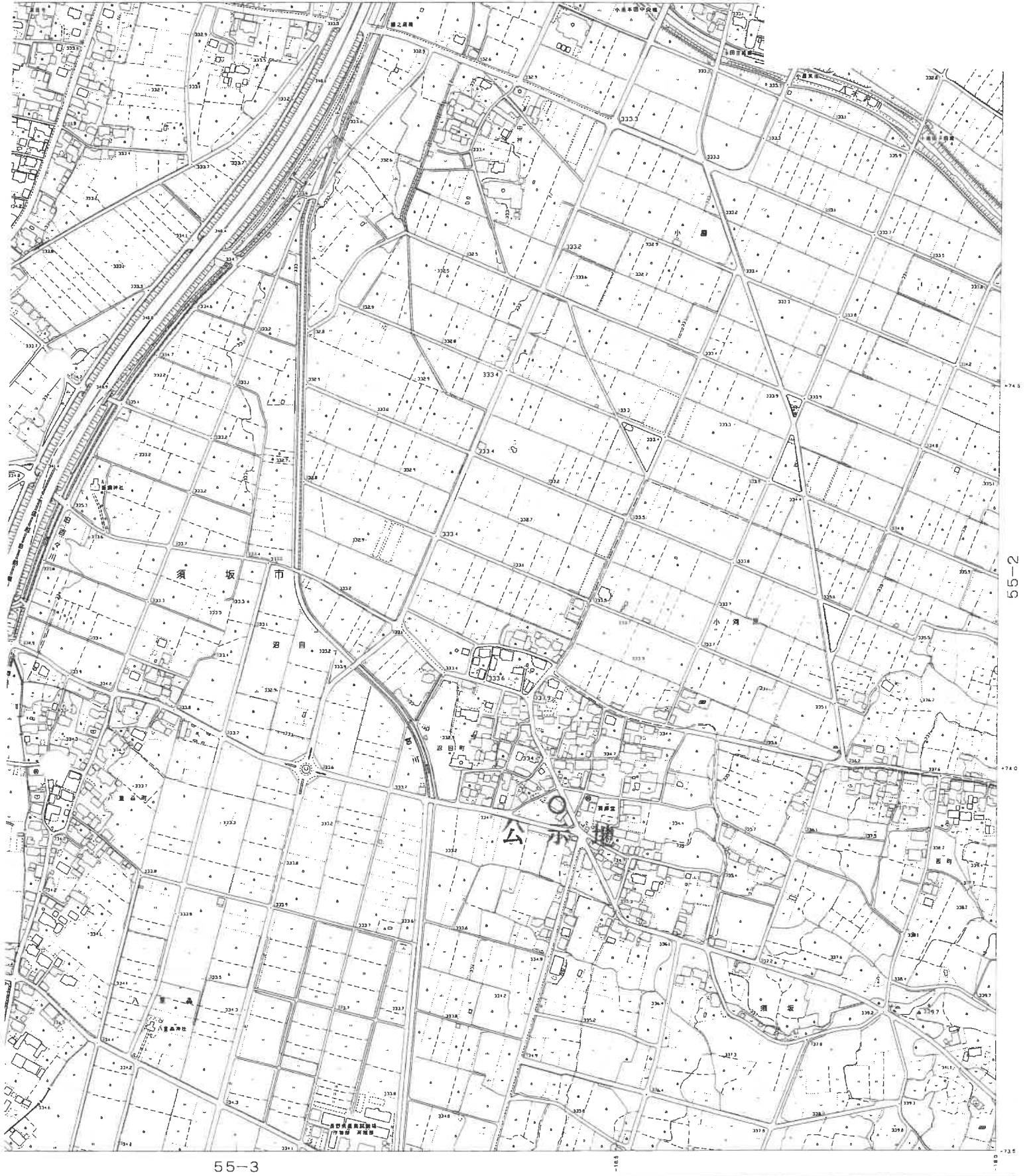
位置図

56-1



須坂市都市計画基本図
出典：須坂市役所

45-3

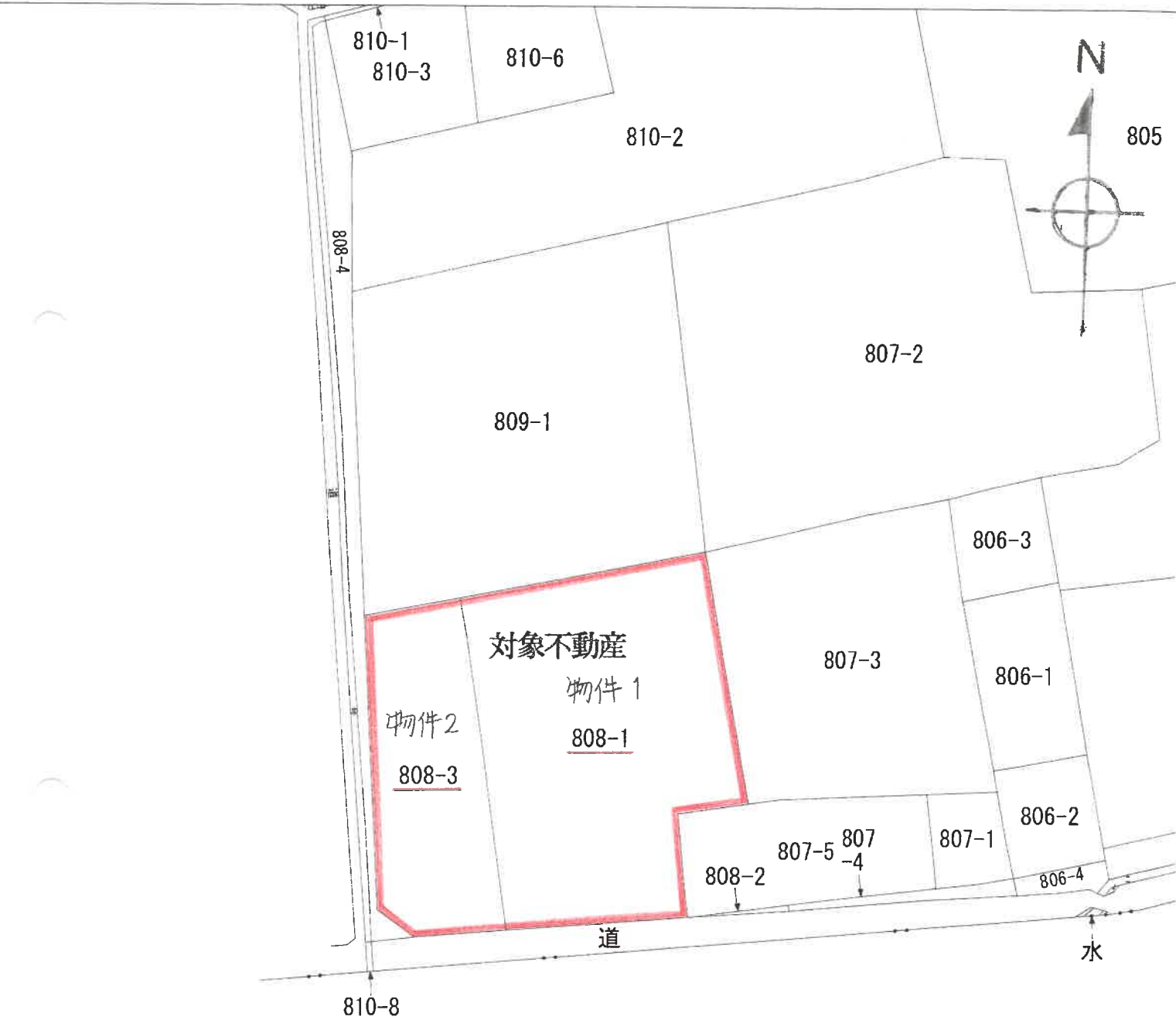


55-3

地図に準ずる図面

S = 1:600

806-3 ハ 811-3 本 810-7
811-1 ニ 803-1



① 西方向から接面道路及び対象不動産全景



② 対象建物の屋根の破損状況



撮 影 日

令和6年9月18日

③ 物件3主である建物の外壁の状況



④ 物件3主である建物の台所天井の状況



撮影日

令和6年9月18日