

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。

期間入札の公告

令和 7年 3月27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 7年 4月11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
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 7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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月27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 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル

共有者 A 持分5分の4



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

土地所有者A、建物共有者Bが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A、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2】

本件建物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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A
- 2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル
共有者 A 持分5分の4



令和 6年(又)第 9号
令和 6年 8月21日受理
令和 6年 9月 6日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

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 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル

共有者 A 持分5分の4



不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり
住居表示	住居表示無し
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"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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2
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(□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	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: { 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居及び倉庫として共同使用している <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	屋根上に太陽光電池モジュールが10枚設置されている 1階住居部分の室内に新聞紙やゴミ等が散乱している 2階の室内全体で猫を10匹飼育している。糞が散乱すると共に動物臭がある
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 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、「

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件債務者)</p>	<p>【令和6年9月5日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 本建物共有者 B (持分5分の1) は、私の妻です。本建物は、私と妻が住居及び倉庫として使用しています。第三者の占有はありません。</p> <p>(2) Bの建物持分に対する土地の使用について、賃料の取決めなどはありません。夫婦なので無償で使用しています。</p> <p>(3) 車庫部分は、私が営む仕事の倉庫として現在使用しています。仕事を辞めたら、自動車の車庫に戻そうと思っています。</p> <p>(4) 建物の増改築はありません。建物は私が自分で建てた物です。雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(5) 屋根上にある太陽電池モジュール (パネル) は10枚です。10年以上前に設置した物です。売電期間は終了し、ローンは残っていません。</p> <p>(6) 建物2階の室内で猫を10匹飼っています。</p> <p>(7) 土地の境界に関する争いなどはありません。</p>

執行官の意見

- 上記のとおり
■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面 (各階平面図)、土地建物位置関係図 (概略図)、建物間取り図 (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

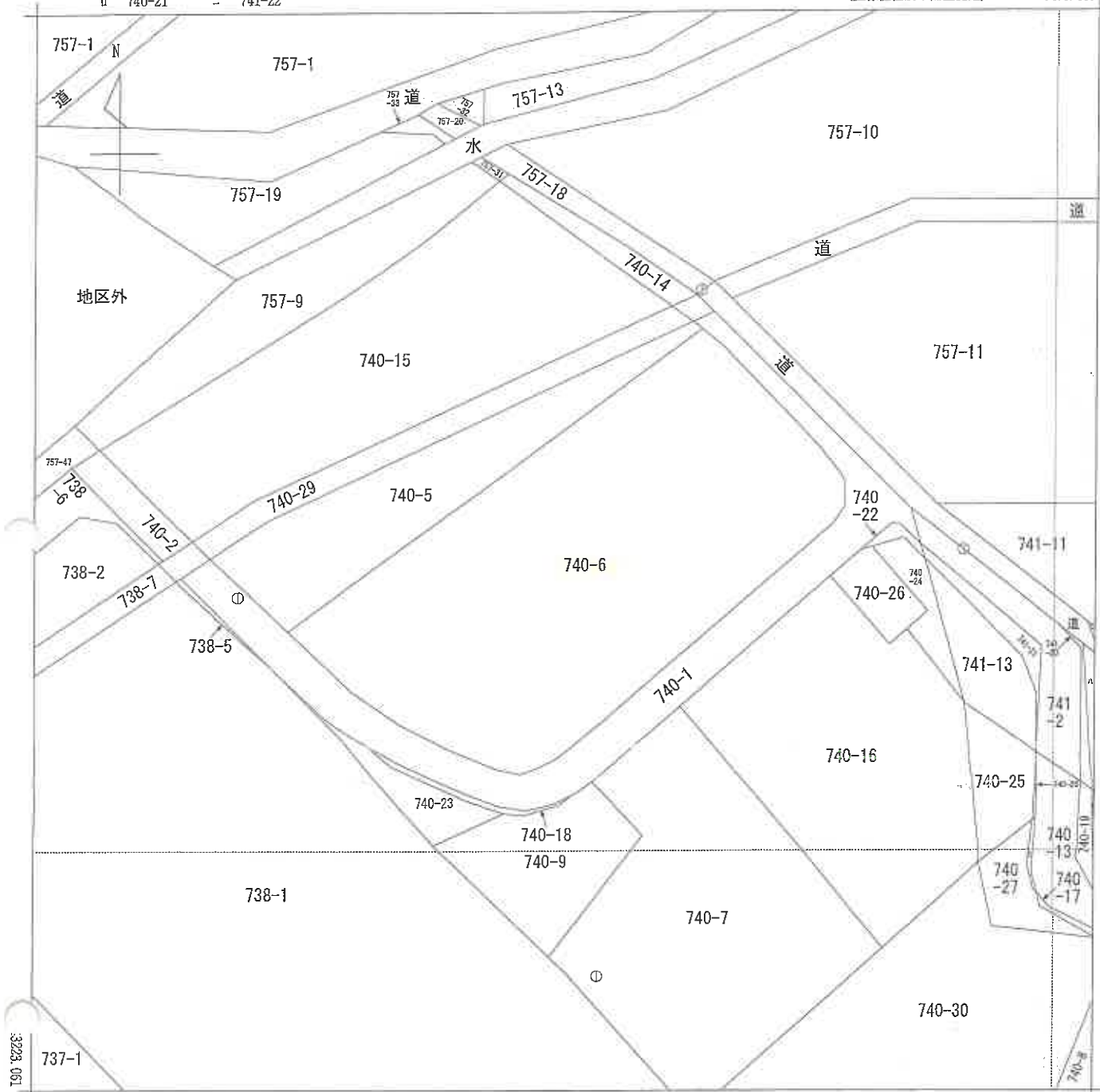
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
740番 1	公衆用道路	568	所有者 東御市	
740番 18	公衆用道路	12	所有者 同上	
740番 22	公衆用道路	991	所有者 同上	
738番 5	公衆用道路	572	所有者 同上	
740番 5	山林	439	所有者 第三者個人	

- (3) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

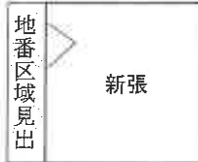
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 8月21日 (水)	当庁 (執行官室)	東御市長宛関係資料請求 (郵便)
6年 8月23日 (金) 9:00 - 9:05	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"/>
6年 8月26日 (月) 8:50 - 9:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
6年 8月27日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A宛照会書送付 (郵便)
6年 9月 5日 (木) 9:00 - 9:15 9:25 - 9:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取 (B同席)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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、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 (評価人) 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 6年 9月 5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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	東御市新張字熊沢			地番	740番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和59年12月			備付年月日(原図)	昭和61年3月7日		補事項

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。

(長野地方事務所上田支局管轄)

令和6年7月18日
東京法務局

請求番号：17-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)



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。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年6月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方事務所より受取書)
令和6年7月18日 東京法務局 登記官

（ 〇 枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

図 積 地 積 測 所 在 図

9.6.26

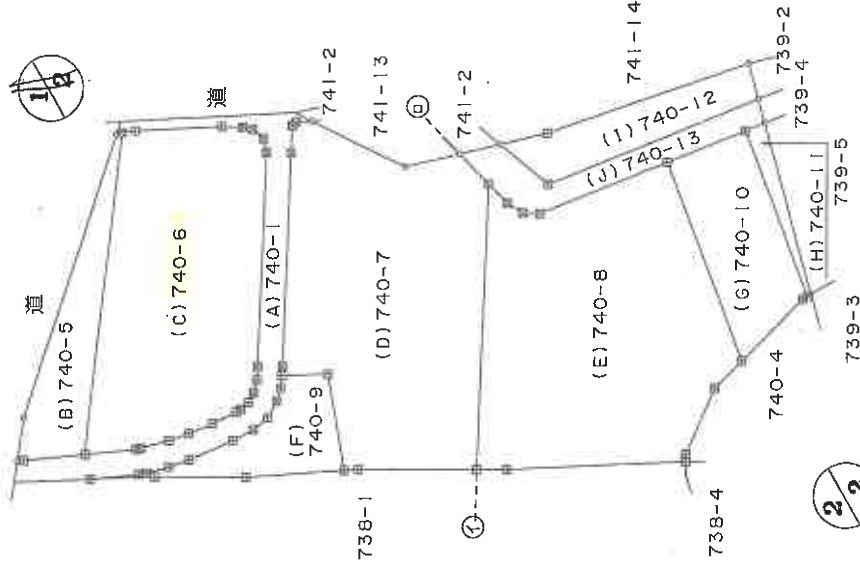
740-5ないし
740-13

地 番

土地の所在 小泉郡某部町大字新張字熊沢

244143

全体図

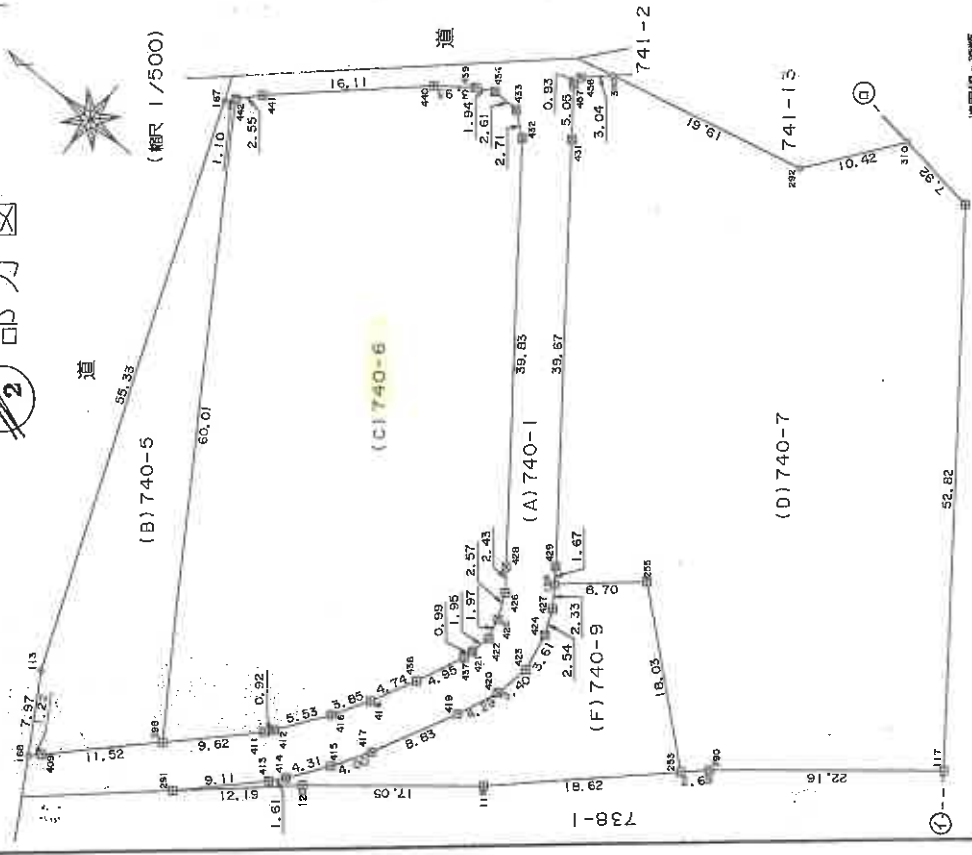


境界線の種類
□ コンクリート杭
田 プラスチック杭

申請人

縮尺 1/1000

部分図



境界線の種類
□ コンクリート杭
田 プラスチック杭

作製者

(平成9年6月14日作製)
日本地家屋調査士会連合会(厚紙)

(1/3)

登記年月日：平成9年6月26日

土地積測量所 在 図

9.6.26

740-5ないし
740-13

地番

土地の所在 小泉郡東部町大字新張字熊沢

部分図 244149

地番 (A) 740-1

8508.000000	439.1909965	1663.8785735
- 2023.1199545	- 2155.389789	- 333.4304985
- 571.0505035	- 76.043597	- 371.049031
- 306.243425		568.5536295
		568.55 m ²

地番 (B) 740-5

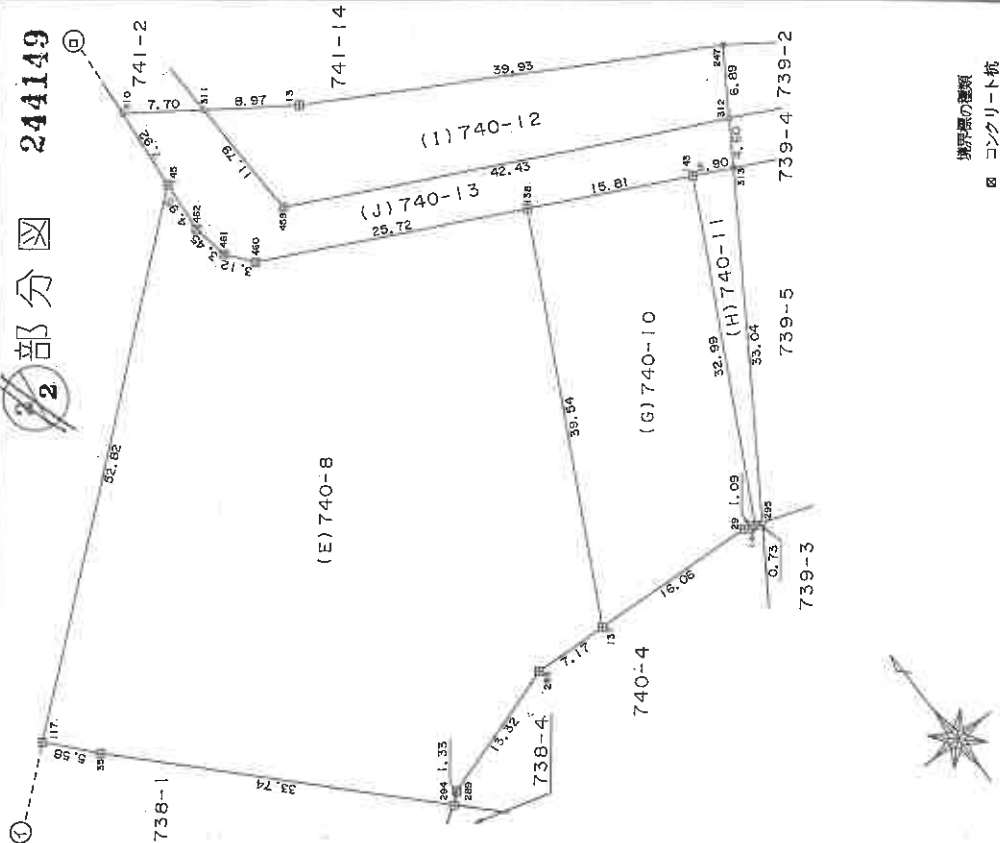
座標 X	座標 Y	X-X	積
61.594	120.987	-19.732	-3287.315484
57.123	69.764	-24.468	-1701.983260
56.233	62.702	-4.940	-309.747890
48.053	95.527	9.076	-576.571052
60.908	71.629	24.672	1767.230688
	121.641	53.541	4086.668891
		878.381393	439.1909965
		439.1909965	439.19 m ²

地番 (C) 740-6

座標 X	座標 Y	X-X	積
80.908	121.841	-31.139	-3794.006899
48.053	71.629	-39.693	-2643.169297
41.215	79.398	-7.411	-683.077878
40.642	79.124	-3.619	-443.077912
37.377	83.585	-5.274	-440.827300
35.368	86.870	-4.200	-466.397500
33.157	91.056	-4.508	-351.367584
31.070	95.546	-2.732	-227.208588
30.779	98.489	-0.704	-67.328036
30.366	98.395	0.037	3.640615
30.816	100.308	1.491	148.566148
31.847	102.660	2.505	258.487890
33.334	104.580	2.804	2898.582320
37.651	107.127	24.865	3602.601055
59.799	137.726	4.362	656.089312
62.413	137.845	4.319	585.339598
64.118	136.543	5.839	662.531883
67.252	134.543	15.074	2028.101182
79.192	123.726	13.636	1689.602256
		1663.8785735	3527.757147
		1663.8785735	1663.87 m ²

地番 (D) 740-7

座標 X	座標 Y	X-X	積
54.777	145.934	21.310	3109.853540
57.012	143.878	2.300	330.919400
57.077	142.950	-3.031	-433.281450
53.981	138.964	-27.322	-3796.774308
29.755	107.546	-25.133	-2709.406378
28.788	106.185	-7.564	-803.183340
22.191	111.851	-20.332	-2280.865592
6.396	100.237	-15.760	-1579.735720
6.431	102.072	-19.142	-1953.862224
21.508	116.080	15.077	1750.136160
29.383	157.909	40.129	6336.730261
35.702	158.786	14.184	2253.608484
		25.394	3821.899376
		4046.239309	4046.239309
		2023.1199545	2023.1199545
			2023.11 m ²



境界線の種類
 □ コンクリート杭
 田 プラスチック杭

申請人

縮尺 1/500

(平成9年6月14日作製)
 日本土地家屋調査士会連合会用紙

作製者 土地家屋調査士

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。
 (長野地方方法務局上田支店管轄)
 令和6年7月18日 東京法務局

登記簿

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

(2/3)

登記年月日：平成9年6月26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。
(長野地方裁判所上田支店管轄)
令和6年7月18日 東京法務局

登記簿

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

図 積 測 量 所 在 図
地 積 測 量 所 在 図

地 番 740-5ないし
3/3

土地の所在 小 県 都 東 部 冊 大 字 新 張 字 熊 沢

244150

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
147	21.508	157.909	-27.339
115	-10.746	174.080	-36.581
35	-15.073	119.609	-29.479
294	-40.225	42.102	-24.333
289	-39.396	43.142	4.512
293	-35.713	55.943	3.008
137	-36.398	63.080	33.942
138	-1.771	82.195	47.043
460	10.661	59.683	14.932
461	13.179	57.837	5.932
462	16.593	157.361	8.329

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
311	24.710	164.911	-6.549
459	-7.910	164.866	-32.520
312	-7.510	202.053	-14.774
247	-11.825	205.955	26.775
13	19.268	172.045	26.535

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
310	29.383	158.786	-3.202
145	21.508	157.909	-12.790
462	16.593	157.361	-8.329
461	13.179	157.837	-5.932
460	10.661	159.683	-14.950
138	-1.771	192.195	-20.076
143	-9.415	195.037	-9.531
313	-11.302	199.053	1.905
312	-7.510	202.053	24.221
459	12.919	164.866	32.230
311	24.710	164.911	16.464

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
291	44.452	68.812	-2.669
120	35.310	76.874	-22.449
119	22.003	87.533	-26.914
253	8.396	100.237	0.188
255	22.191	111.851	20.352
139	28.788	106.185	5.249
427	27.440	104.287	-2.315
424	26.473	101.939	-1.672
423	25.768	98.364	-0.020
420	26.453	95.064	2.395
419	28.163	91.130	5.818
417	32.271	83.311	6.218
415	34.381	79.907	4.643
414	36.914	76.423	3.598
413	37.979	75.220	7.538

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
291	44.452	68.812	-2.669
120	35.310	76.874	-22.449
119	22.003	87.533	-26.914
253	8.396	100.237	0.188
255	22.191	111.851	20.352
139	28.788	106.185	5.249
427	27.440	104.287	-2.315
424	26.473	101.939	-1.672
423	25.768	98.364	-0.020
420	26.453	95.064	2.395
419	28.163	91.130	5.818
417	32.271	83.311	6.218
415	34.381	79.907	4.643
414	36.914	76.423	3.598
413	37.979	75.220	7.538

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
158	-1.771	182.195	-26.973
157	-36.388	163.080	-26.129
149	-37.900	179.070	-1.906
144	-38.294	180.091	28.485
143	-9.415	196.037	36.523

地番別点	座標 X	座標 Y	面積
143	-1.771	182.195	-26.973
142	-36.388	163.080	-26.129
141	-37.900	179.070	-1.906
140	-38.294	180.091	28.485
139	-9.415	196.037	36.523

製 作 者 土地調査士 家園	申 請 人 [Redacted]	縮 尺 1/
----------------------	---------------------	-----------

(平成9年6月14日作製)
日本土地家屋調査士会連合会用紙

登記年月日：平成12年10月25日



各階平面図

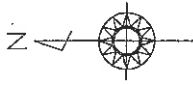
建物図

12.10.25

家屋番号 740番6

建物の所在 東京都東区東船場一丁目新張字新沢740番地6

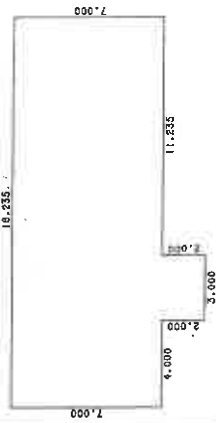
068565



1階

18.235 × 7.000 =	127.645000
3.000 × 2.000 =	6.000000
合計	133.645000

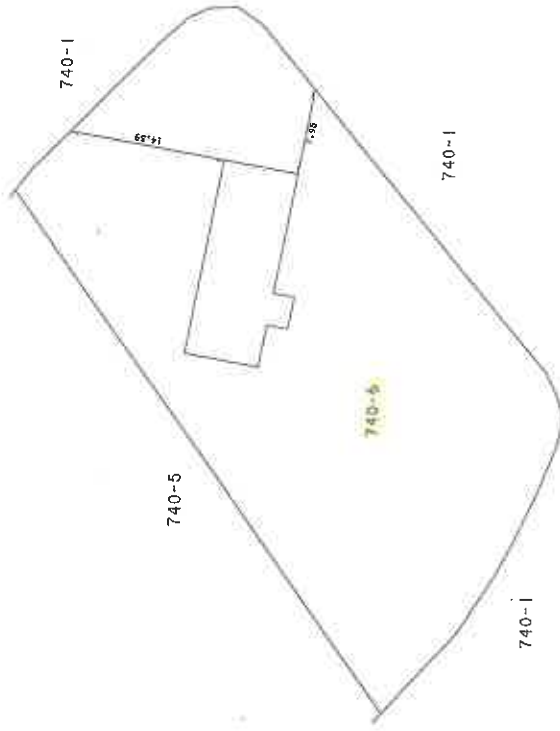
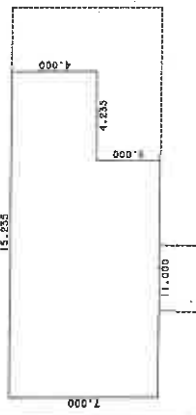
床面積 133.64 ㎡



2階

15.235 × 4.000 =	60.940000
11.000 × 3.000 =	33.000000
合計	93.940000

床面積 93.94 ㎡



作製者 長野 士郎

2

12年10月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本工之家屋調査士会連合会用紙)

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。
(長野地方方法務局上田支庁管轄)

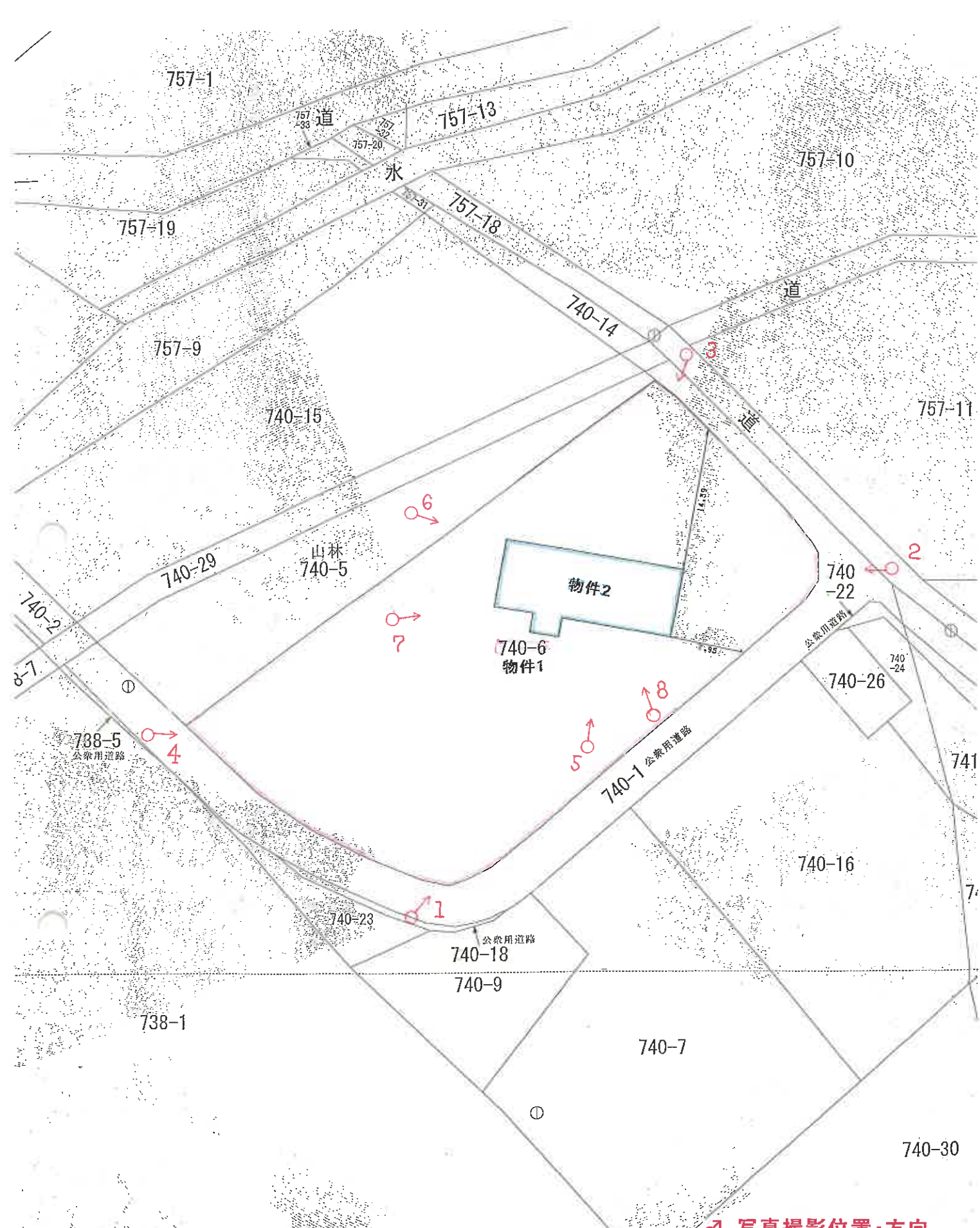
令和6年7月18日 東京法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-3



♂ 写真撮影位置・方向

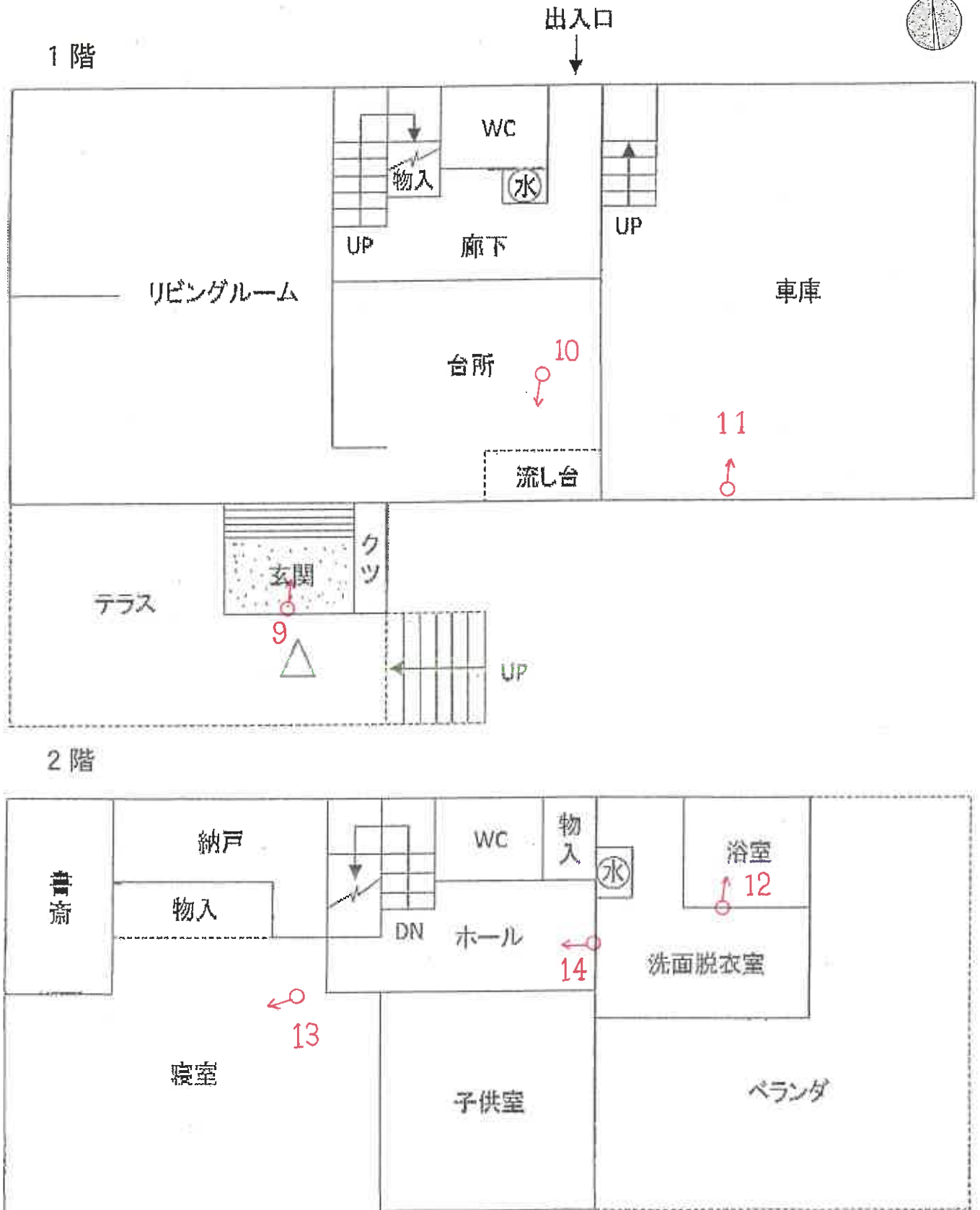
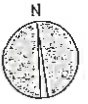
土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(又)第9号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



建物間取り図 (概略図)

令和6年(又)第9号

物件2(住宅)



♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（又）第9号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2



NO. 7



NO. 8

物件 2

太陽光電池モジュール 10 枚

(14 枚目)



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2

2階



NO. 13



NO. 14

物 件 目 録

1 所 在 東御市新張字熊沢
地 番 740番6
地 目 山林
地 積 1663平方メートル

所有者 A

2 所 在 東御市新張字熊沢 740番地6
家屋 番号 740番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建
床 面 積 1階 133.64平方メートル
2階 93.94平方メートル

共有者 A 持分5分の4



令和 6年 (又) 第 9 号
令和 6年 9月 5日 現地調査
令和 6年 9月 9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 4,940,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,760,000円
物件2 (建物)	金 3,180,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	東御市新張字熊沢 740番6 山林 1663平方メートル 所有者 A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東御市新張字熊沢740番地6 740番6 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 1階 133.64平方メートル 2階 93.94平方メートル 共有者 A 持分5分の4	居宅・倉庫
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)

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・しなの鉄道線「滋野」駅の北東方 約6.2km (道路距離) ・上信越自動車道「東部湯の丸」ICの北東方 約6.8km (道路距離) (別添位置図参照) 	
付近の状況	<p>雑木林に一般住宅、別荘が散見される新張地籍北東奥地地域。主要地方道東御孺恋線から分岐して奥地へ上る市道の幅員は狭く普通車での往来に難がある。南西向き緩傾斜地勢で、日当たり概して良好。市営水道整備済み。4～6kmに日用品店あり(近辺にはない)。</p>	
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	<p>非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし なし (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。)</p>
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	<p>1663㎡(登記数量) ほぼ長方形 南西側道路接面部約32m、奥行51～60m 南西向き緩傾斜地 北東側の市道から土手状に1～3m下る 南西端はやや低湿 特になし</p>
接面道路の状況	<p>南西から南東側が幅員3.5～4mの市道(柵津475号線)に0～2m低位にて接面する。北東側は幅員約4mの市道(柵津474号線)に1～3m低位にて接面。 (各市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当する。台帳幅員ともに4.5m。)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は物件2の建物敷地である。建物は敷地の北東寄り部分に東西に長く建てられている。市道接面部南端から少し西へ寄った部分に入り口があり、幅3m程の通路が北東方へ上っている。建物南東側に駐車スペースあり。敷地全体に雑木が自生している。 建物の配置は附属資料建物図面写のとおり。</p>	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	<p>あり(13mmメータ使用) なし なし(合併浄化槽使用)</p>
特記事項	<p>*建物再建築可 *標高約1070m</p>	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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12年10月18日新築 約24年 15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 モルタル吹付、コンクリート打ち放し ボード貼り、板張り、コンクリート打ち放し外 板材打上、ボード貼り、コンクリート打ち放し外 フローリング、タイル、モルタル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階 133.64㎡ 2階 93.94㎡ 延 227.58㎡ (公簿と同じ)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 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	やや劣	
建物の利用状況	共有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	継続使用上特に顕著な損傷箇所はないが、内外各所に経年相応の傷み、色あせ、汚れが見られる。各部屋とも日用品、ゴミ類等が散乱している。2階では猫を10匹ほど飼育しており、特有の臭いがある。屋根上には太陽光電池パネルが10枚設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	4,600	0.91	1663	0.90	6,270,000

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(3.5m市道沿い 等高接面 整形 微傾斜地 1000㎡)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 : 規模 -5% 地勢 -5% 三方路 +1% 以上相乗積 : 0.91

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…6,270,000円

② 物件2（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
2	162,000	227.58	0.19	7,000,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率

経過年数約24年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率50%

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。

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)
= 15年 ÷ (24年 + 15年) × (1 - 0.50) = 0.19

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	6,270,000	0.35	法定地上権	2,190,000

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	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,270,000	-2,190,000	1.00	0.72	0.60	1.00	1,760,000
2	7,000,000	+2,190,000	1.00	0.72	0.60	0.80	3,180,000
一括価格(合計)							4,940,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：周辺環境、規模、総額考慮 -10%

建物が共有持分であることを考慮(敷地も減価対象となる) -20%

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 地価調査基準地 東御(県)-3
 所 在： 下之条字下宮前239番3
 価 格： 7,800円/㎡
 位 置： 滋野駅より5.7km
 価 格 時 点： 令和5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 用途指定なし
 (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

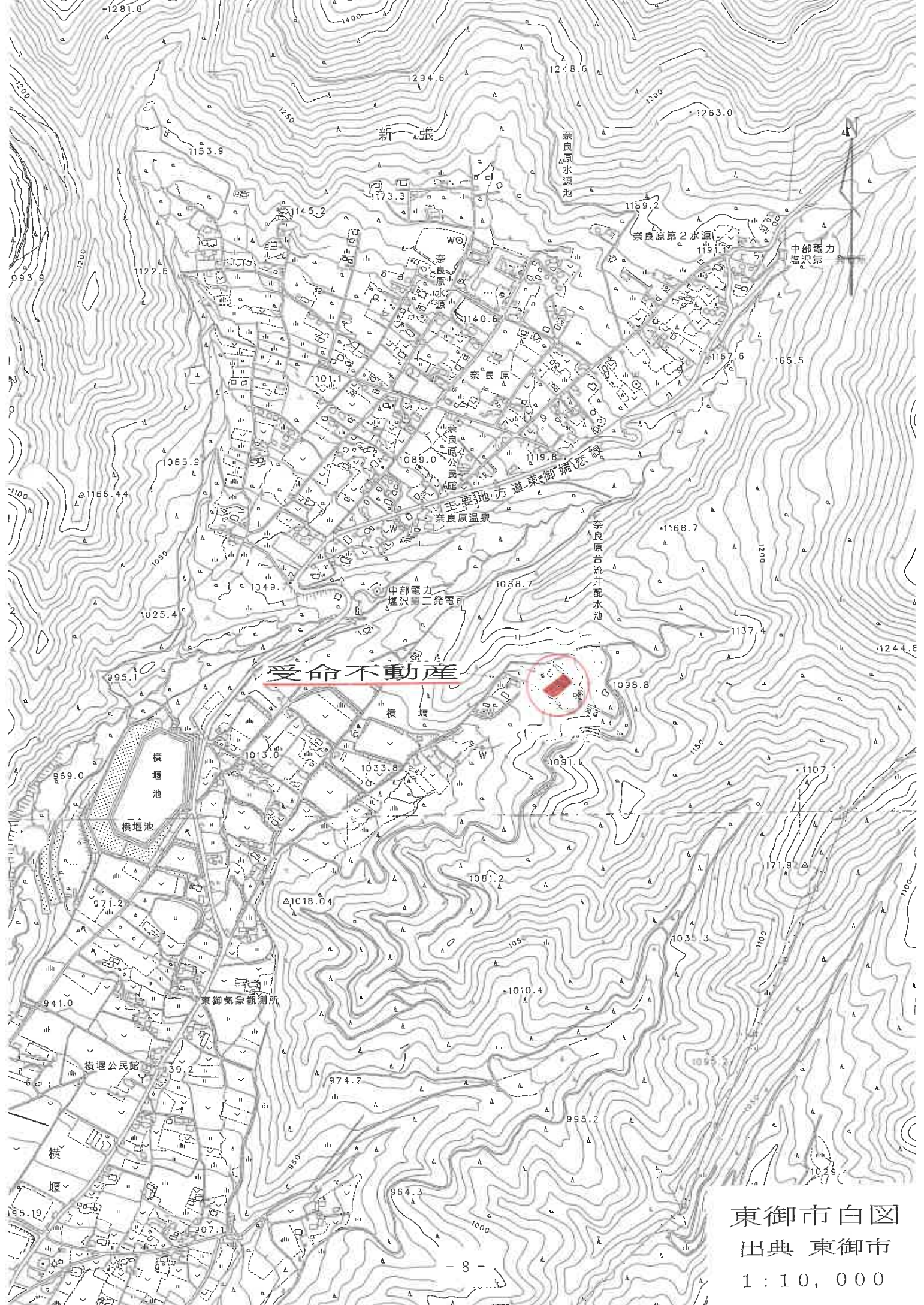
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 6,134,474円（3,689円/㎡）
物件2 4,687,137円

（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

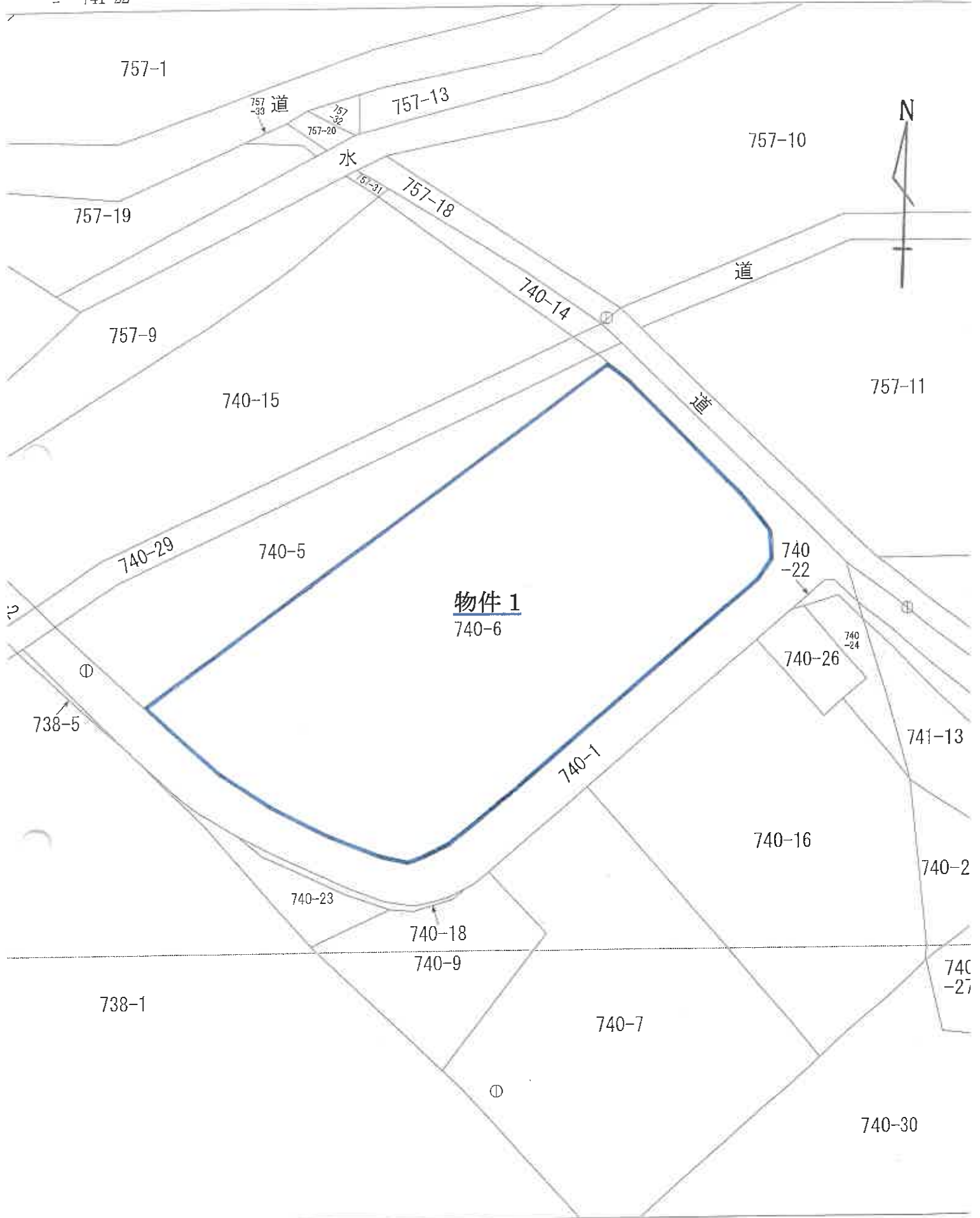
- 1 位置図（東御市白図写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



受命不動産

東御市白図
出典 東御市
1:10,000



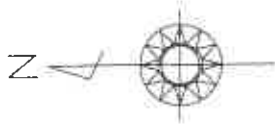
(座標値種別：図上測定)

院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

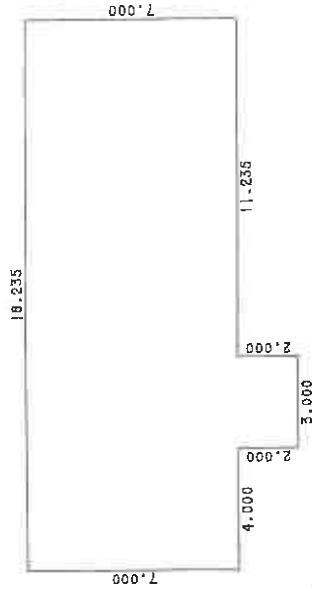
公 図 写

各階平面図写

建物図面写



1階

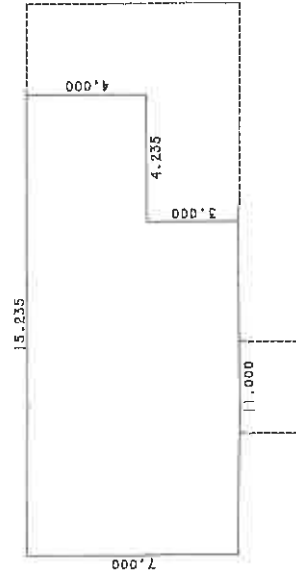


求積

$$\begin{aligned} 18.235 \times 7.000 &= 127.645000 \\ 3.000 \times 2.000 &= 6.000000 \\ \hline \text{合計} &= 133.645000 \end{aligned}$$

床面積 133.64㎡

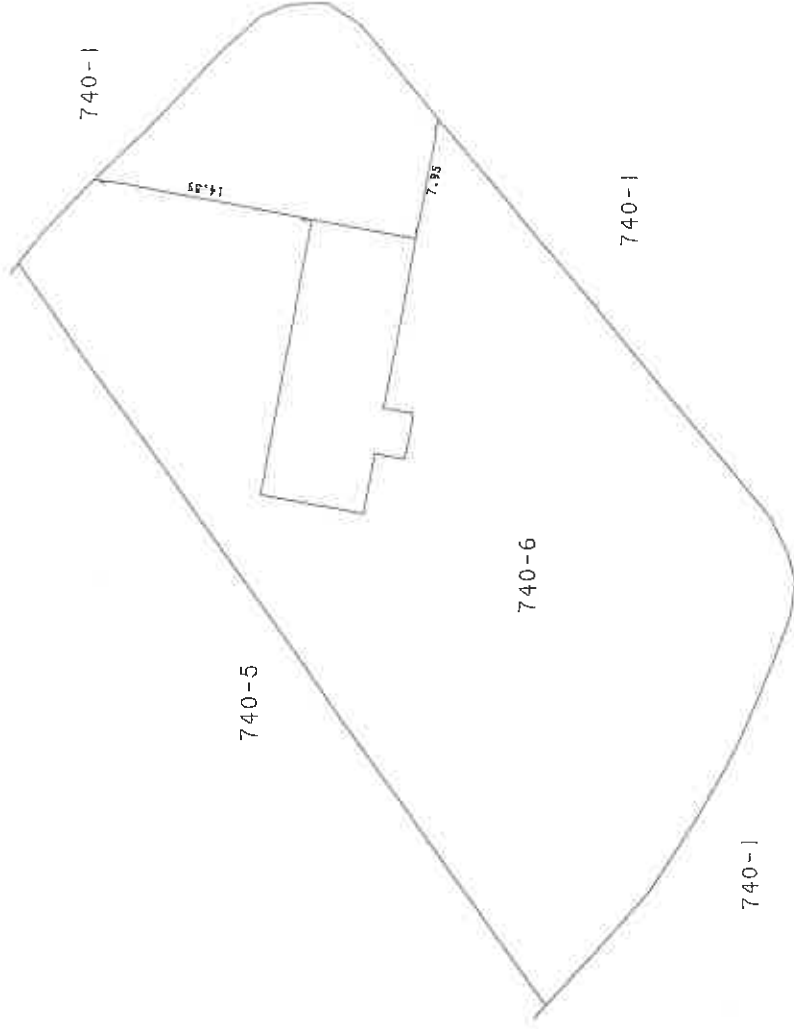
2階



求積

$$\begin{aligned} 15.235 \times 4.000 &= 60.940000 \\ 11.000 \times 3.000 &= 33.000000 \\ \hline \text{合計} &= 93.940000 \end{aligned}$$

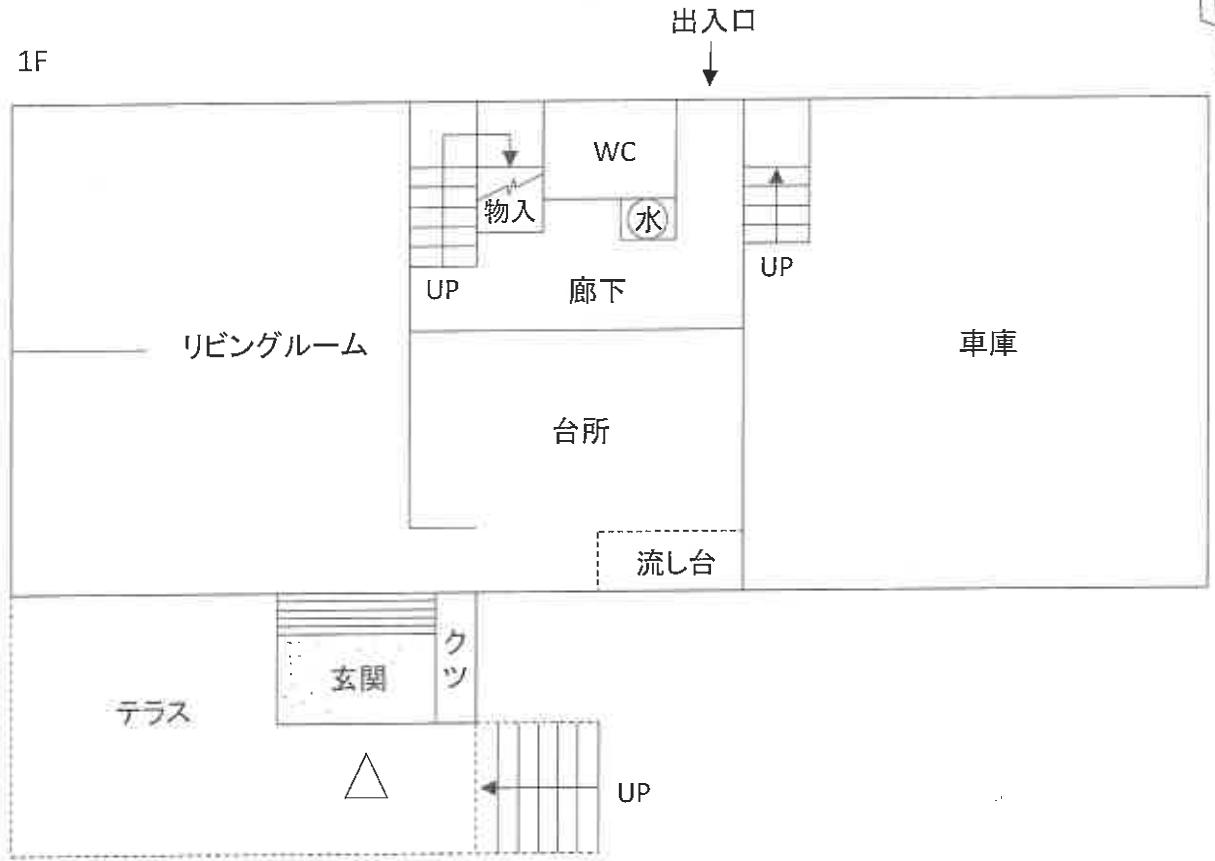
床面積 93.94㎡



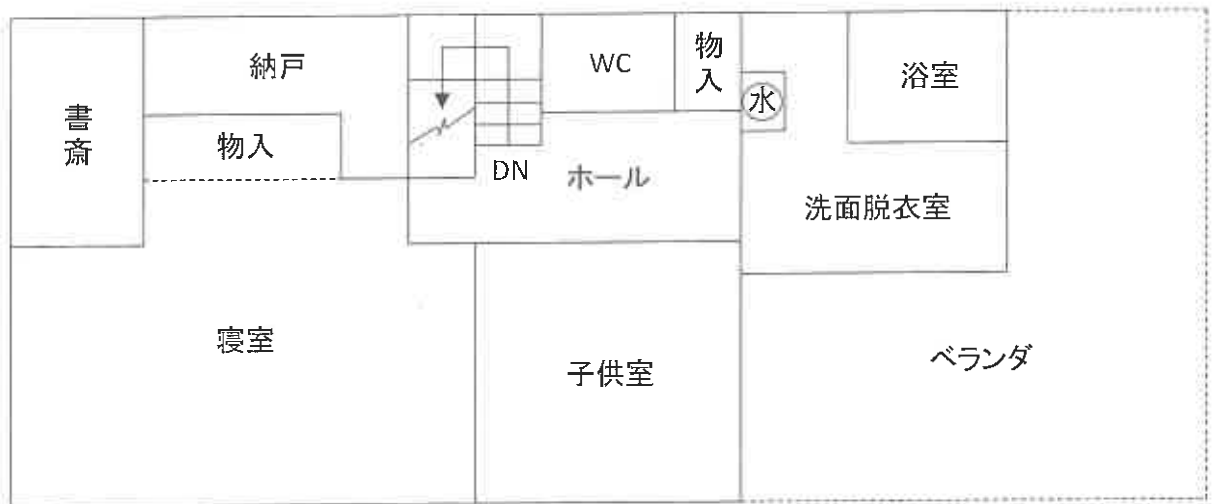
間取図



1F



2F



現況写真



北東方より写



南東方より写
