

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 執行官室 Tel 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日
 長野地方裁判所民事部
 裁判所書記官 井上 美樹

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 5 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 4 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 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,990,000 13,592,000	一括	3,398,000	78,011	33,432
1	3,750,000				
2	380,000				
3	12,860,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖
 地 番 677番8
 地 目 宅地
 地 積 185.16平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖
 地 番 677番10
 地 目 宅地
 地 積 60.26平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖 677番地8
 家屋 番号 677番8
 種 類 居宅
 構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建
 床 面 積 1階 58.75平方メートル
 2階 58.75平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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

【物件番号1～3】

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2】

地役権(設定登記令和2年12月2日受付第34269号)

原因 令和2年8月31日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 長野市川中島町原字権現堂沖677番6

同所677番7

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

土地共有者A、Bが占有している。

【物件番号2】

通路として使用されている。

【物件番号3】

建物共有者Aが居宅として使用している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

長野市川中島町原字権現堂沖677番7を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

長野市川中島町原字権現堂沖677番7を承役地とする地役権設定登記がある。



《 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 長野市川中島町原字権現堂沖

地 番 677番8

地 目 宅地

地 積 185.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖

地 番 677番10

地 目 宅地

地 積 60.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖 677番地8

家屋 番号 677番8

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 58.75平方メートル
2階 58.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年（ケ）第 33 号
令和6年11月26日受理
令和7年 1 月27日提出
（評価人 西 澤 俊 次）

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 長野市川中島町原字権現堂沖

地 番 6 7 7 番 8

地 目 宅地

地 積 1 8 5 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖

地 番 6 7 7 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 長野市川中島町原字権現堂沖 6 7 7 番地 8

家屋 番号 6 7 7 番 8

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 7 5 平方メートル
2 階 5 8 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □宅地(物件)
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者(A、B) □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種 類: □構 造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □種 類: □ある □構 造: □床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者(A) □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 □「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)	■ない □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	■ない □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	■建物図面(各階平面図)のとおり ■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)

(土地用)

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	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 用悪水路(物件)
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 物件2の土地は通路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 順位番号1の地役権設定登記がある。 原因 令和2年8月31日設定 目的 通行 範囲 全部 要役地 長野市川中島町原字権現堂沖677番6 同所677番7 2 順位番号2の要役地地役権設定登記がある。 承役地 長野市川中島町原字権現堂沖677番7 目的 通行 範囲 全部 令和2年12月2日登記
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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)

その他の事項	
1 順位番号1の要役地地役権登記がある。 承役地 長野市川中島町原字権現堂沖677番7 目的 通行 範囲 全部 令和2年12月2日登記 2 南西側に、電柱、支線がある。	
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 通知ももらいましたが、10日は仕事で立ち会えないので、調査を変更してもらえないでしょうか。 2 建築後に間取りの変更はしていません。 (令和6年12月9日に電話で聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 境界争いも家の不具合もありません。 2 ここ(本件物件)に共有者のBの持ち物等は一切ありません。 3 屋根のソーラーパネルは、建築当時の設備です。 4 道路への通路部分(物件2)は、お隣の土地と合わせて通行に使うため、物を置たりしないようにと、ここ(本件物件)買うときに聞いたかもしれません。 5 2階の北西隅のところは、機械が入っていると思いますが、扉のようになっていますが開かないので、中を見たことはありません。 (令和6年12月16日に聴取した。)
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の土地は通路として、利用されている。 3 物件1の土地の周囲には、一部確認できないものもあるが、境界プレート、コンクリート擁壁(土留め)が確認できることから、境界は明らかと思われる。 4 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等を考慮して、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
(4枚目)

(調査経過用)

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11月27日(水)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和6年11月27日(水)	長野地方法務局	登記事項証明書等請求
令和6年12月4日(水) 10:40-10:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和6年12月9日(月) 10:30-10:35	当 庁	Aから聴取(電話)
令和6年12月16日(月) 14:40-15:35	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、Aから聴取、評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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。
(長野地方法務局管轄)

令和6年10月4日

東京法務局

海鹽

(7 枚目)

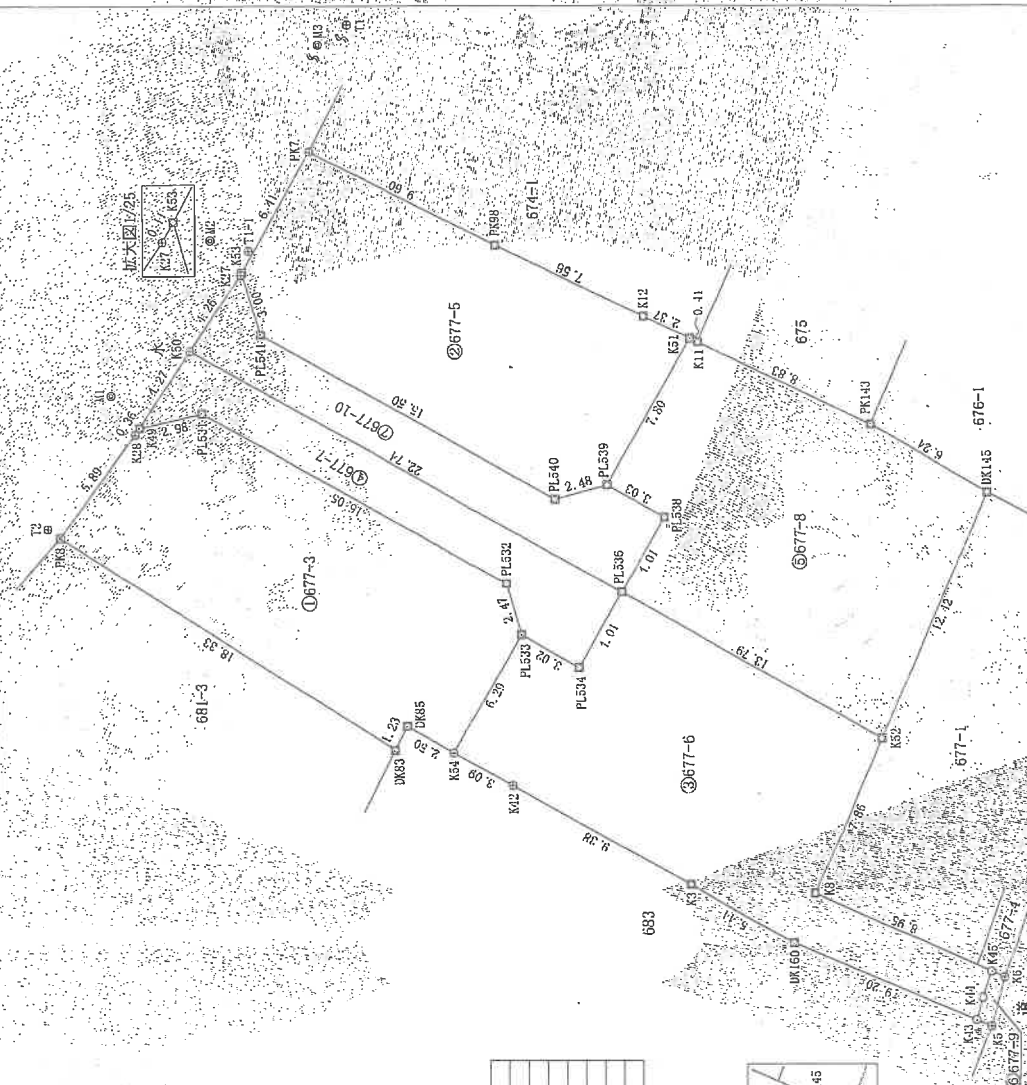
A 3 を A 4 に縮小

中国图书馆分类号: M789.24

 $(1/2)$ $\frac{1}{2}$

地	番	677-3,
		677-5~677-10

土地の所在 長野市川中島町原字権現堂沖



单位: m

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

(令和2年3月16日作成)

作成者

地番	地積
① 577-3	171.83 ㎡
② 577-5	171.06 ㎡
③ 577-6	189.57 ㎡
④ 577-7	90.27 ㎡
⑤ 577-8	185.16 ㎡
⑥ 577-9	174.42 ㎡
⑦ 577-10	90.26 ㎡

測量年月日	令和2年3月15日
座標系	任意座標系

引照点

点 名	X座标	Y座标	备 考
M1	116.374	72.827	人卫中心
B2	112.355	80.040	人卫中心
A3	104.240	95.189	人卫中心
M09	75.918	39.224	人卫中心
T1	100.000	100.000	金溪桥
T1-1	116.620	79.568	金溪桥
T2	119.513	66.888	金溪桥

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
☒	ブラスタック杭
☒	金 風 環
⊕	金 風 杭
△	鋼 印
▽	コンクリート土留角
○	計算点・ベイント
◎	人孔 中心

坑大圖1/100



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。

(長野地方法務局管轄)

令和6年10月4日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図 (2/2)

地番 677-3
677-5、677-10

土地の所在 長野市川中島町原字権現堂沖

求積表

地番	① 677-3	② 677-5	③ 677-10
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK8	119.376	66.989	-14.800
DK83	103.956	56.965	-8.803
DK85	103.418	57.465	-0.134
K54	101.233	56.232	4.244
PL533	98.141	61.709	7.858
PL532	96.819	64.060	10.278
PL531	112.793	71.997	-7.246
PK9	115.696	71.229	-0.981
K28	115.897	71.025	-5.061
係面積			-343.674972
地積			171.8374150
			171.83

地番	④ 677-5	⑤ 677-10
NO	Xn	Yn
PL541	110.095	75.640
PL540	96.607	68.007
PL539	94.219	68.660
K61	90.384	75.437
K12	92.804	76.463
PK86	99.273	79.819
PK7	107.845	84.138
K53	110.393	78.525
係面積		-342.123869
地積		171.0639546
		171.06

地番	⑥ 677-5	⑦ 677-10
NO	Xn	Yn
K54	101.333	56.232
K42	98.315	54.712
K3	90.980	50.093
DK160	85.681	47.290
K43	77.143	43.801
K44	76.101	41.844
K35	75.189	35.063
K52	84.647	49.684
PL536	81.513	56.902
PL534	95.319	63.692
PL533	98.141	61.709
係面積		-377.138714
地積		188.5703670

地番	⑧ 677-7	⑨ 677-8
NO	Xn	Yn
PL49	115.696	71.339
PL531	112.793	71.987
PL533	98.819	64.063
PL530	99.141	61.709
PL534	95.423	60.206
PL535	93.549	63.692
K50	113.338	74.385
係面積		-60.2746196
地積		60.27

地番	⑩ 677-8	⑪ 677-9
NO	Xn	Yn
PL536	93.549	63.692
K52	81.543	56.902
DK145	76.636	68.311
PK143	82.030	71.444
K11	88.994	75.960
K51	90.384	75.437
PL539	94.219	68.660
PL538	91.570	67.184
係面積		-370.320044
地積		185.1610230
		185.16

地番	⑫ 677-9	⑬ 677-10
NO	Xn	Yn
K43	77.193	43.801
K5	75.436	43.302
K5	75.847	45.781
K45	76.480	48.063
K34	77.691	44.844
係面積		-33.499391
地積		157.09906
		157.10

地番	⑭ 677-10	⑮ 677-11
NO	Xn	Yn
K30	113.338	74.965
PL536	93.549	63.692
PL538	91.570	67.184
PL539	98.807	68.007
PL540	100.095	75.640
PL541	110.393	78.525
K53	110.984	78.432
K27		
係面積		-3.640
地積		60.368039
		60.36

総合計面積 838.9289235 m²

作成者

申請人 (令和2年3月16日作成)

縮尺

登記年月日：令和3年5月20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。
(長野地方司法務局管轄)
令和6年10月4日 東京法務局

登記簿

(9 枚目)

A 3をA 4に縮小

各階平面図

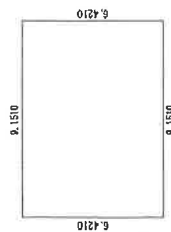
家屋番号

677番8

建物の所在

長野市川中島町原宝穂現臺沖677番地8

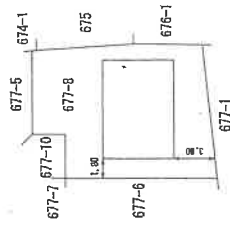
1階2階(各階同型)



求積表

9,130 X 6,420 = 58,758.60

床面積 58.75 m²



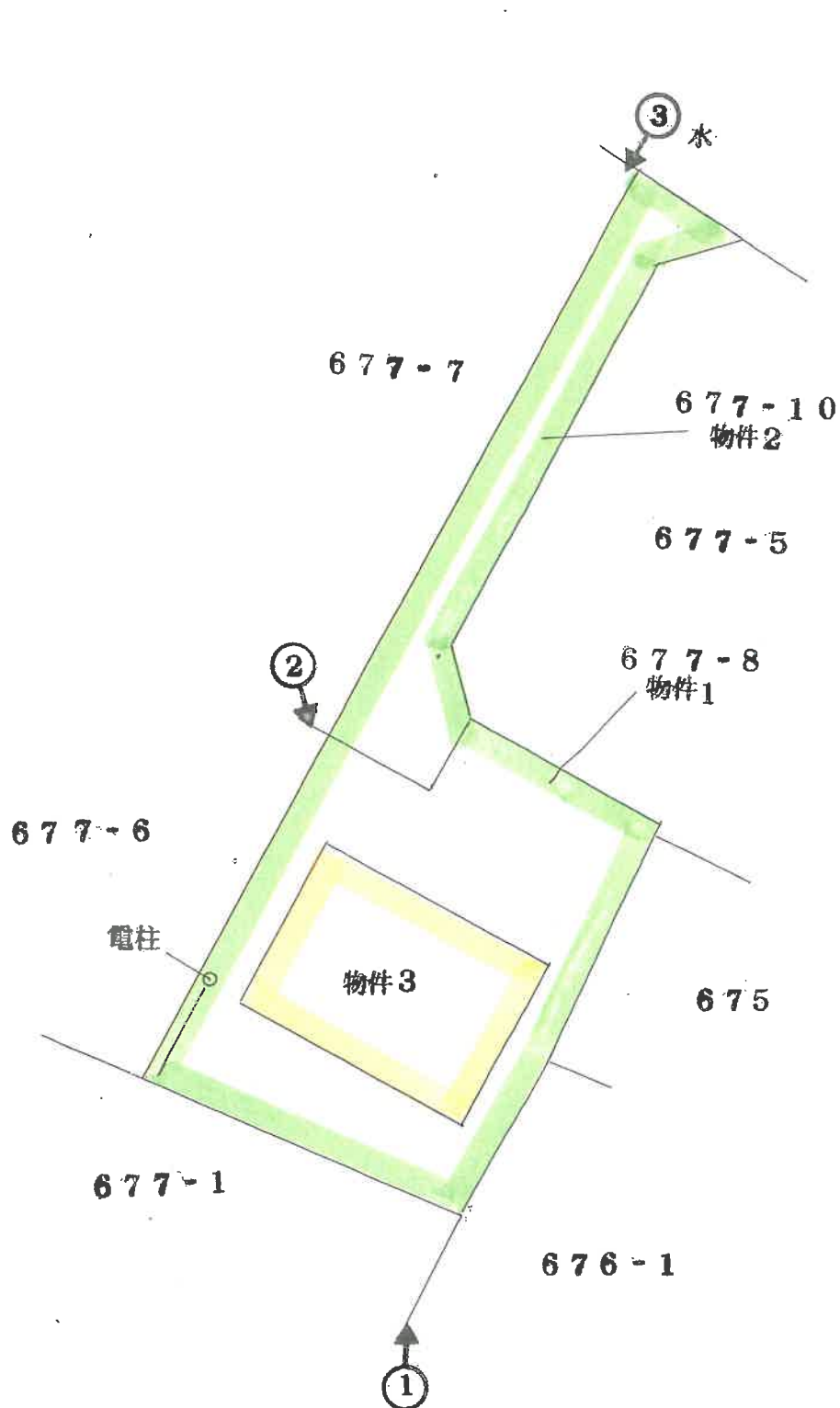
作成者

縮尺 1/250 (作成)

申請人

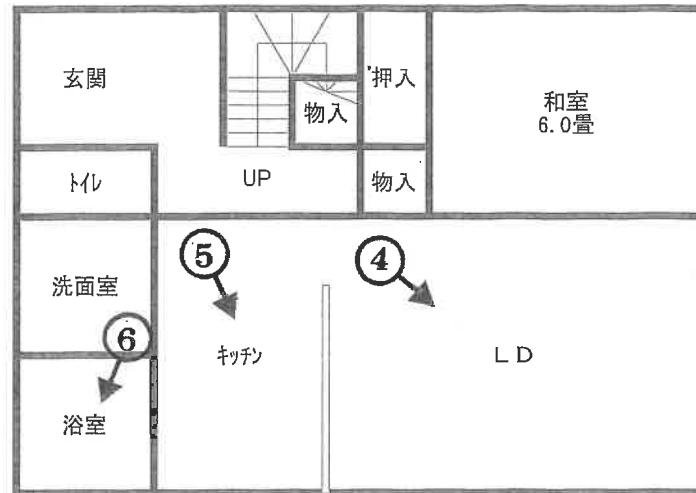
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）

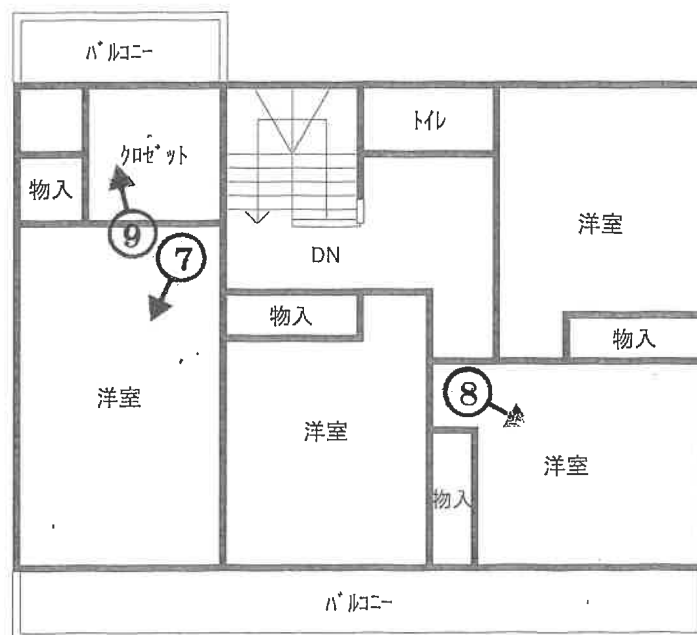


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和6年（ケ）第33号
令和6年12月16日現地調査
令和7年1月20日評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 澤 俊 次 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 6 , 9 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 , 7 5 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 8 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 2 , 8 6 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き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	長野市川中島町原字権現堂沖 677番8 宅地 185.16平方メートル 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	
2	所在地 地目 地積	長野市川中島町原字権現堂沖 677番10 宅地 60.26平方メートル 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	私道の一部
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市川中島町原字権現堂沖 677番地8 677番8 居宅 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階58.75平方メートル 2階58.75平方メートル 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	
番号	特記事項		
	特になし		

* 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信越本線「篠ノ井」駅の北東方約1.3km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	分譲住宅地が多い戸建住宅が中心の住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし ・洪水浸水想定区域3～5m未満（想定最大規模降雨）（長野市洪水ハザードマップ，令和5年8月）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1 185.16㎡ 物件2 60.26㎡ 物件1 ほぼ長方形（私道接道部分が窪んだ形状） 物件2 带状地 物件1 道路接道部分 約7m、東西辺長 約12m、南北辺長 約15m 物件2 間口 約4.3m、奥行 約23m ほぼ平坦 ・物件1（宅地）は、物件2（現況 私道）を介して、北東方の市道に接続している（宅地延長）。 ・物件2と隣接の目的外土地、地番677番7と併せて、幅員約4.5mの舗装私道になっている（建築基準法の道路ではない）。 ・物件2（地番677番10）の幅員は約2.2m（地積測量図による）であり、建築基準法の接道義務を充足している。
接面道路の状況	北東側	物件1は、物件2（地番677番10）を介して幅員約4.2mの舗装市道（川中島190号線）に等高に接面する。市道は建築基準法42条1項1号道路に該当する。
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。 物件2は私道の一部として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面、現況調査報告書参照。	

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	・物件1(677番8)に要役地地役権登記がある。目的：通行承役地地番677番7 ・物件2(677番10)に①地役権の登記がある。目的：通行、要役地677番6、7。②要役地地役権の登記がある。目的：通行、承役地677番7。 ・私道の一部である目的外土地(地番677番7)に、①要役地地役権登記がある。目的：通行、承役地677番10(物件2)。②地役権の登記がある。目的：通行、要役地677番8(物件1)、10(物件2)。 ・物件1の南西部に電柱がある。	

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 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	令和3年4月3日新築 約4年 約21年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造ソーラーパネルぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 電気、浴室、水洗便所、オール電化 太陽光発電システム、床暖房システム
床面積(現況)	1階 58.75㎡、2階 58.75㎡ 合計 117.50㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 現況調査報告書参照
品等	中品等	

保守管理の状態	普通
建物の利用状況	自己用住宅として債務者Aが居住している。
特記事項	・太陽光発電システムは現状稼働している。蓄電設備があるとのこと。屋外に蓄電池ユニットがある。 ・床暖房システムが稼働している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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 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	53,000	0.91	185.16	1.0	8,930,000
2	53,000	0.20	60.26	1.0	640,000

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：物件1 宅地延長の形態であり、道路接面部分が狭い ▲8%
形状▲1%
相乗積： $0.92 \times 0.99 \div 0.91$

物件2 通路としての利用価値を査定 ▲80%

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	210,000	117.50	0.76	18,750,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約4年，経済的残存耐用年数約21年，観察減価率及び中古建物の市場性減価率10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 21 \text{ 年} \div (4 \text{ 年} + 21 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \quad \div \quad 0.76 \end{aligned}$$

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	8,930,000	0.3	法定地上権	2,680,000

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30%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)	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×カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	8,930,000	−2,680,000		1.0	0.6	3,750,000
2	640,000			1.0	0.6	380,000
3	18,750,000	+2,680,000	1.00	1.0	0.6	12,860,000
一括価格（合計）						16,990,000

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 地価調査基準地価格（長野-18）

所 在：長野市篠ノ井布施高田字上居返645番1

価 格：48,800円／㎡

位 置：篠ノ井駅より1.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：282㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側3.9m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地域の概要：中規模一般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 4,751,307円

物件2 1,546,304円

物件3 8,656,915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（出典：国土地理院地図を加工）

公図写

地積測量図写

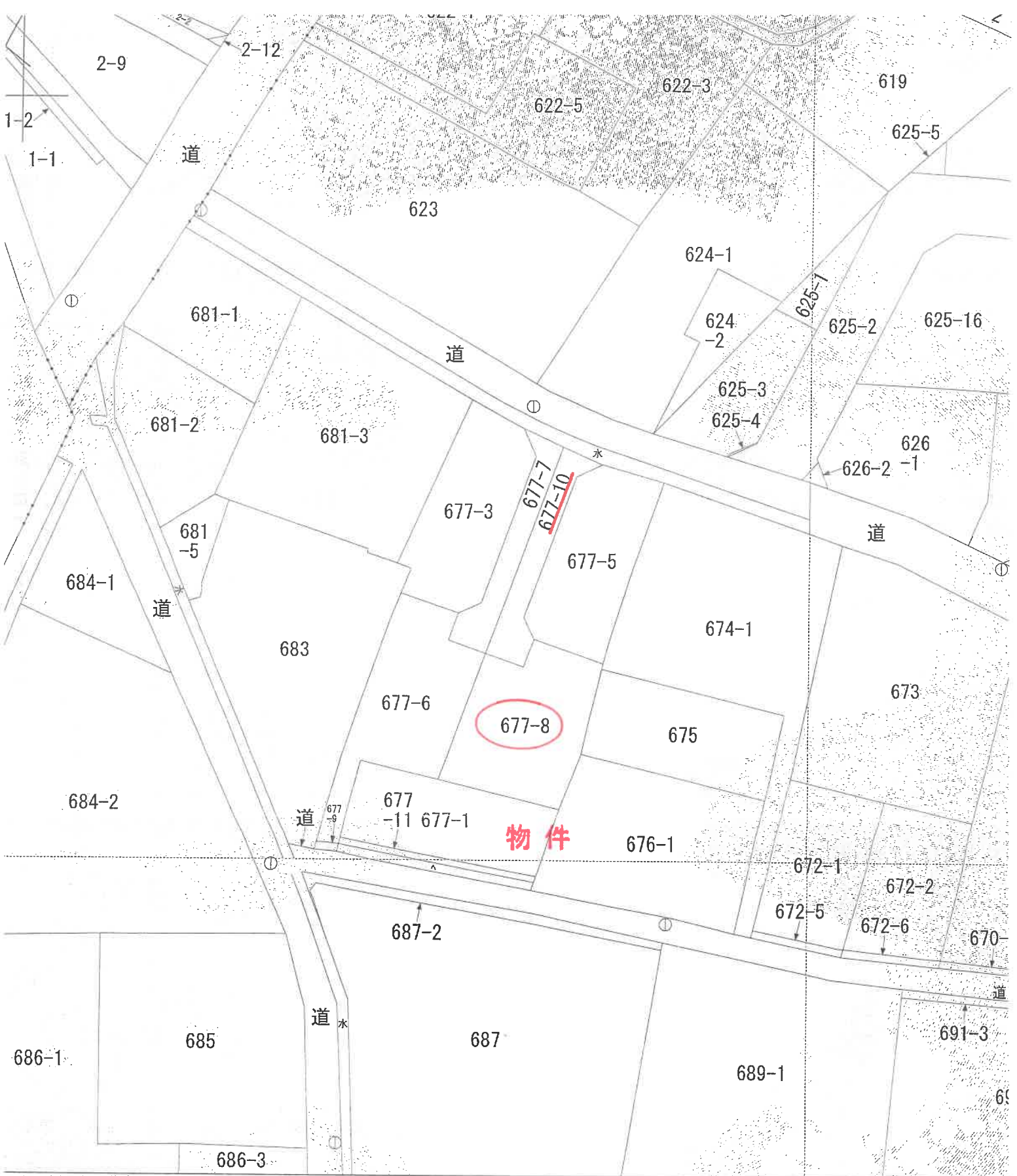
建物図面・各階平面図写

以 上



出典：国土地理院地図加工作成

位置図



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています

縮尺 $\frac{1}{500}$

公図写

地番区域見出

川中

主 長野市川中島町原字権現堂沖	地 番	677番10
-----------------	-----	--------

登記年月日：令和2年3月18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。
（長野地方法律局管轄）
令和6年10月4日 東京法律局

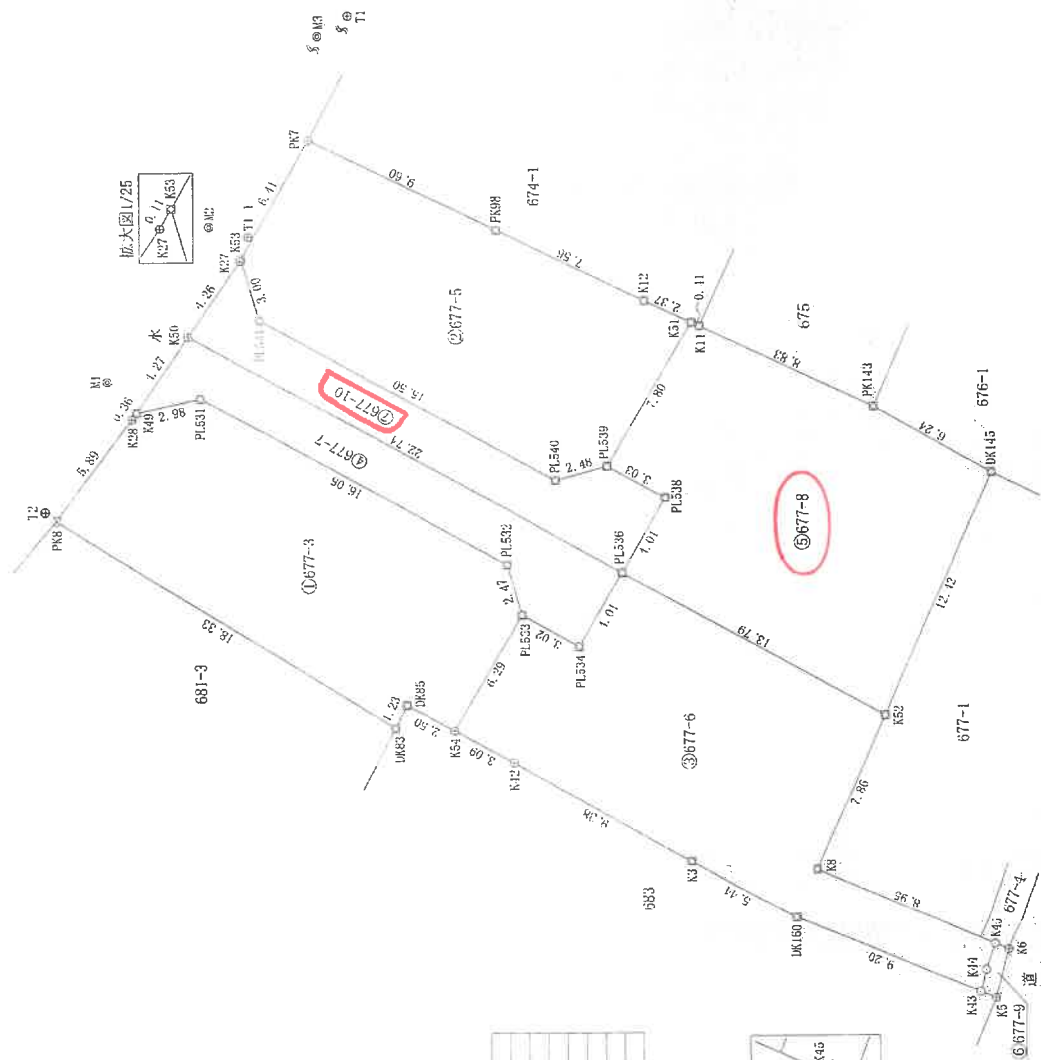
登記官

1/2

地積測量図

地番 677-3, 677-5~677-10
土地の所在 長野市川中島町原宇権現堂沖

土地の所在



単位：m

縮尺 1/250

申請人

（令和2年3月16日作成）

作成者

地図整理番号：M78924

(1/2)

A3版をA4版に縮小

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 略
令和6年10月4日 東京法務局

地番 677-3, 677-5~677-10 地積測量図 (2/2)

土地の所在 長野市川中島町原字権現堂沖

求積表

① 677-3				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
P48	103	119.376	66.288	-14.650
	104	103.956	56.366	-8.803
P485	105	103.411	57.465	-0.134
	106	101.233	56.232	4.244
P533	98	98.141	61.709	7.851
	99	98.819	64.063	10.278
P531	112	112.793	71.987	-7.246
	113	115.696	71.329	-0.961
K38	115	115.897	71.026	-58.55417
			積面積	-343.674872
			地積	171.83 m

② 677-5				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
P541	110	110.095	72.640	-10.518
	111	96.607	68.007	-6.980
P539	94	94.219	68.660	7.430
	95	90.364	75.437	7.803
P537	92	92.504	70.463	4.382
	93	99.273	73.819	7.675
P47	107	107.845	84.138	-1.394
	108	110.933	78.535	-8.498
			積面積	-342.158669
			地積	171.06 m

③ 677-6				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
K34	101	101.233	36.232	-5.997
	102	98.545	34.712	-6.139
K3	90	90.350	50.093	-7.222
	91	85.651	47.390	-5.992
K160	77	77.193	43.801	-2.546
	78	76.901	44.844	2.262
K44	76	76.460	46.063	4.840
	77	94.647	49.684	10.839
K3	81	81.543	56.302	4.008
	82	93.549	63.892	3.304
P534	95	95.523	60.206	-1.983
	96	96.141	61.709	-3.974
			積面積	-990.12234
			地積	377.158714 m

④ 677-7				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
K49	115	115.696	71.329	-2.888
	116	112.793	71.987	-7.246
P531	98	98.819	64.063	-10.518
	99	98.141	61.709	-3.877
P533	103	103.411	57.465	-0.134
	104	103.956	56.366	-8.803
P535	93	93.549	63.892	3.304
	94	94.647	49.684	10.839
K50	113	113.338	74.885	-14.740
			積面積	-120.549239
			地積	60.274695 m

⑤ 677-8				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
P536	93	93.549	63.892	-10.282
	94	94.647	49.684	10.839
K45	76	76.460	46.063	4.840
	77	94.647	49.684	10.839
K11	82	82.030	71.444	6.949
	83	89.994	75.260	3.953
P538	94	94.219	68.660	7.430
	95	90.364	75.437	7.803
P538	94	94.219	68.660	7.430
	95	90.364	75.437	7.803
			積面積	-45.919760
			地積	185.160220 m

⑥ 677-9				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
K43	77	77.193	43.801	1.382
	78	76.460	46.063	4.840
K5	75	75.847	45.191	2.351
	76	76.460	46.063	-0.947
K14	76	76.901	44.844	-2.382
			積面積	-3.495981
			地積	1.71 m

⑦ 677-10				
地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn-1)
K50	113	113.338	74.885	-14.740
	114	113.338	74.885	-14.740
P536	93	93.549	63.892	-7.701
	94	94.647	49.684	10.839
P538	94	94.219	68.660	7.430
	95	90.364	75.437	7.803
P541	110	110.095	72.640	-10.518
	111	96.607	68.007	-6.980
K27	110	110.933	78.535	-8.498
	111	110.933	78.535	-8.498
			積面積	-120.549239
			地積	60.274695 m

総合計面積 838.9059225 m

作成者

申請人

縮尺

(令和2年3月16日作成)

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。
(長野地方法務局発給)
令和6年10月4日 東京法務局

登記官

各階平面図

家屋番号
677番8

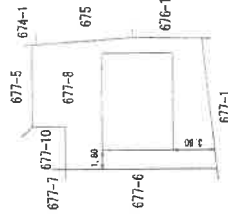
建築物の所在
長野市川中島町原字権現堂沖677番地8

建築物各階平面図



1階2階(各階同型) 求積表
9.1510 x 6.4210 = 58.75571

床面積 58.75 m²



作成者

月18日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小