

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 大輪 昌之

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	1,110,000 888,000	一括	222,000	18,578	0
1	490,000				
2	100,000				
3	520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 2 6 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 1 . 9 0 平方メートル

- 3 所 在 長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地
 2
 家屋 番号 1 4 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 9 3 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 33.33 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月11日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地(158番1)を通行のため利用している。
- ・長野市開発審査会運用基準11の適用を受ける。

《 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 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 2 6 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 1 . 9 0 平方メートル

- 3 所 在 長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2
 家屋 番号 1 4 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 9 3 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 5 . 8 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 33.33 平方メートル



令和6年（ケ）第16号
令和6年7月24日受理
令和6年9月17日提出
（評価人 赤羽根資裕）

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 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 2 6 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 1 4 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 1 . 9 0 平方メートル

- 3 所 在 長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2
 家屋 番号 1 4 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 9 3 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 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	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)				
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件1、2) ☒ ほぼ地積測量図のとおり(物件2) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☒ 主たる建物 ☒ 床面積：1階 約125.87平方メートル ☒ 附属建物 ☒ 種類：物置				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.33平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.33平方メートル
{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33.33平方メートル				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </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	☒ 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)

その他の事項	
北側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市大字大町字町屋敷 地 番 158番1 地 目 畑 地 積 809平方メートル 共有者 E、F、G	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者)	1 Aは仕事で留守です。 2 6日の調査の件は、伝えておきます。 (令和6年7月30日に聴取した。)
■A (債務者)	1 ここ（本件物件）には、母と住んでいます。 2 この土地、建物で、他人に貸しているところはありません。 3 境界争いはありません。 4 2019年の台風19号で腰の高さほどまで浸水し、修理しきれないところが残っています。 5 家（本件物件の主である建物）の東側に建っているのは、以前物置だったものを車庫にしたものです。家をリフォームしたときと同じ頃なので、昭和52年ころに建てたものだと思います。 6 古い建物なので、瓦が痛んでいると思います。 7 以前、東側の畑を買い足した時には、その車庫がはみ出しているという話はありませんでした。 8 北側の通路部分は、以前、市に寄付するという話があって、父が舗装しましたが、その後、町会から通行料を支払ってほしいと言われて、年末までに、当年分の年2000円を支払っています。 9 その通路部分が個人名義になっているとは知りませんでした。 10 ここは、以前、本家の土地でした。 (令和6年8月6日に聴取した。)
■C (大町区長)	お尋ねの通行料は、大町の区としては徴収していないので、関係者に確認してみます。 (令和6年8月15日に電話で聴取した。)
■C (大町区長)	Bさんの家の奥に、栗田町の集会所があり、そこを氏子が管理している関係で、そこに至る通路部分の通行料を徴収しているということでした。 (令和6年8月29日に電話で聴取した。)
■D (栗田町氏子総代)	1 お尋ねの通路（158-1）は、栗田町の神社の境内の一部として管理しているもので、通行料として、年に2000円を支払っていただいています。Bさん以外にも、通路奥の畑で耕作されている方からも同様に通行料を頂いています。 2 その通路を通ることになる場合は、栗田町の氏子総代にご連絡をいただくか、場合によっては、こちらから伺うこともあるかもしれません。 (令和6年9月2日に電話で聴取した。)

(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)

執行官の意見

- 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 本件各土地間の境界、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。
- 4 2019年の台風19号による千曲川の堤防決壊により、本件建物も浸水したため、修繕したとのことであるが、符号1の附属建物の床は、抜け落ちたままになっている等している。
- 5 本件建物の東側に車庫がある。所有関係、場所的關係、構造、用途等を考慮して、本件建物の未登記附属建物と認めた。同未登記附属建物は、145（所有者：B）の土地にはみ出している可能性がある。
- 6 本件物件は、いわゆる無道路地であり、道路との出入りのため、目的外である158-1の土地を利用しており、同目的外土地は、A、Bの外、近隣農地の耕作者や同目的外土地の先にある集会所の利用者の通行の用にも供されている。同目的外土地の共有名義人の一人は、A、Bと苗字を同じくするEであり、関係人の陳述によれば、同目的外土地は、かつて、本家、分家といった一定の身分関係に基づいた利用がされてきたことが窺えること、同目的外土地に優先して、通行権が認められる可能性がある土地はないと考えられることから、本件物件の利用者は、これまでと同様、道路との出入りのために同目的外土地を利用する必要があると考えられる。なお、登記記録上、個人3人が共有している同目的外土地を栗田町の氏子が管理するようになった経緯等は明らかではない。
- 7 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等から、2枚目のとおり認定した。

(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7月24日(水)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和6年7月25日(木)	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和6年7月30日(火) 14:20-14:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取
令和6年8月6日(火) 10:00-11:00	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8月15日(木) 13:15-13:20	当 庁	Cから聴取(電話)
令和6年8月29日(木) 15:10-15:15	当 庁	Cから聴取(電話)
令和6年9月2日(月) 13:35-13:40	当 庁	Dから聴取(電話)

(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、債務者から借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 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 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(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)



(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

大字大町

請求部	所在	長野市大字大町字町屋敷				地番	144番2			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治28年4月				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和6年5月31日
長野地方法務局

請求番号：57-3
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年6月15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6年7月25日 長野地方広務局

登記号

(7 枚目)

A3をA4に縮小

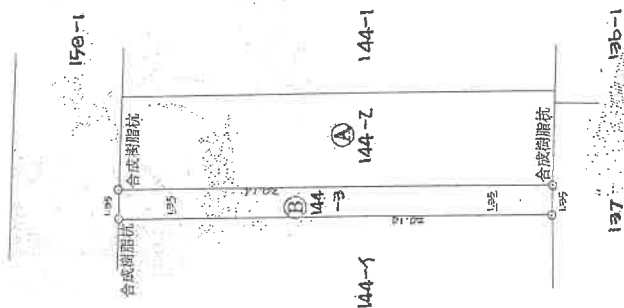
図 測 量 所 在
地 積 地 土

57.6.15

地 番 144-2
144-3

土地の所在 長野市大字大町字町屋敷

467007



求積 $(20.14 + 20.14) \times \frac{1}{2} \times 1.35 = 27.189$
面積 27.189 m^2

総面積 $100.00 \text{ m}^2 - 27.189 = 72.811 \text{ m}^2$

作製者

昭和57年6月/4日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年11月28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6年5月31日 長野地方協働局

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：57-2

各階平面図 建物図面

家屋番号 144-1

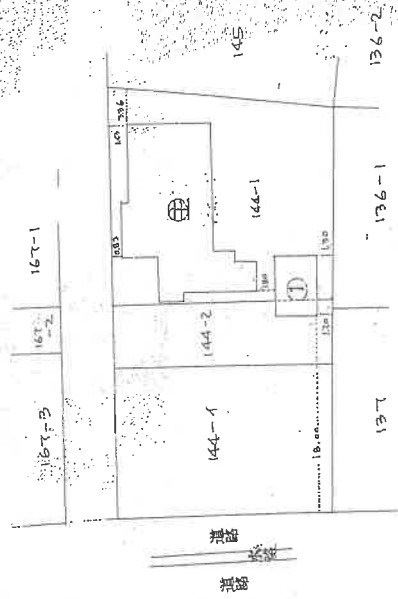
建物の所在 長野市大字大町字町屋敷144-1...144-2

040278

電 式
階 同型



5.46 x 3.64 = 19.8744
床面積 19.87 m²



縮尺 1/500

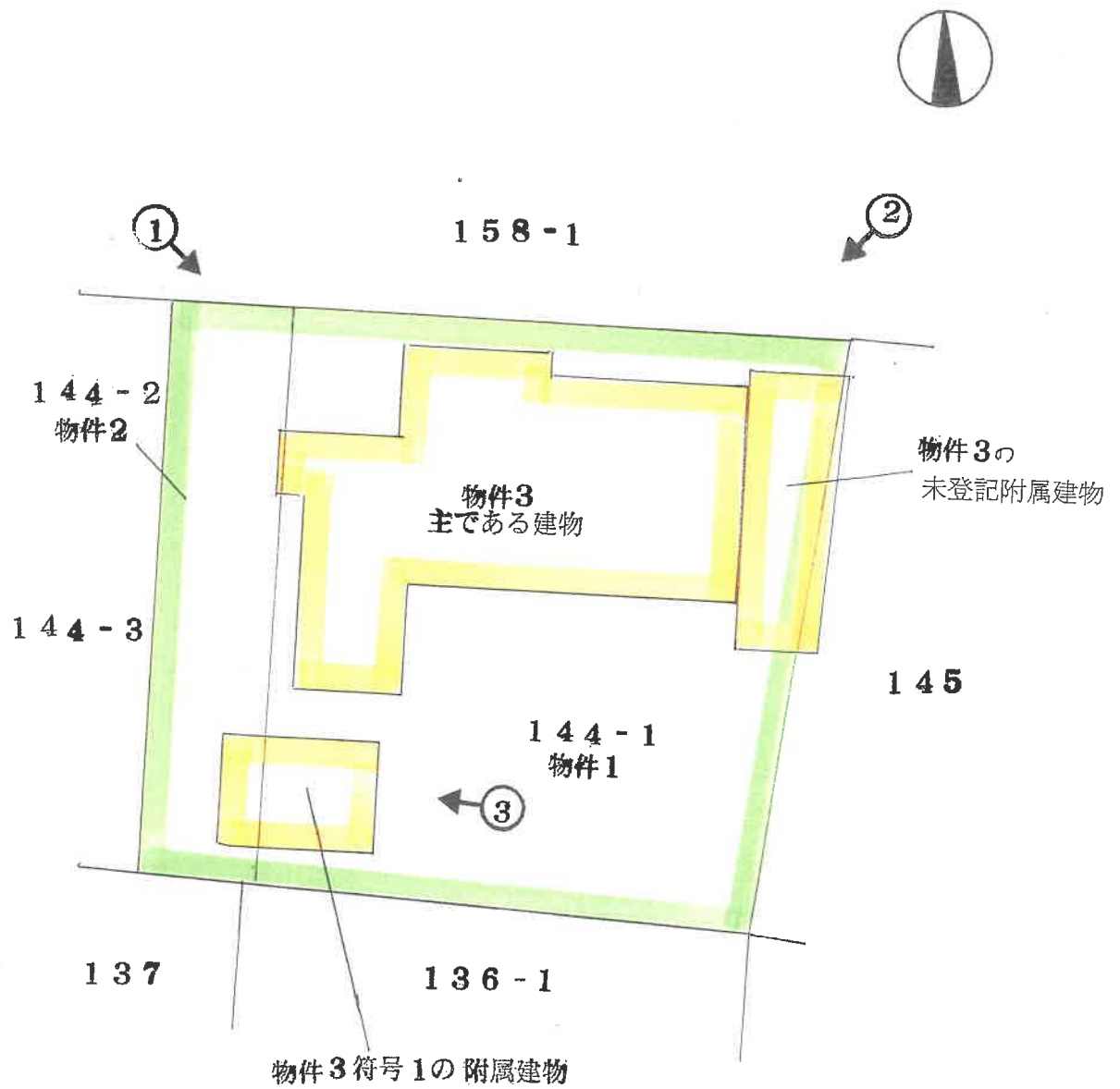
縮尺 1/250

縮尺 (作製) 連合会用紙

作製者

申請人

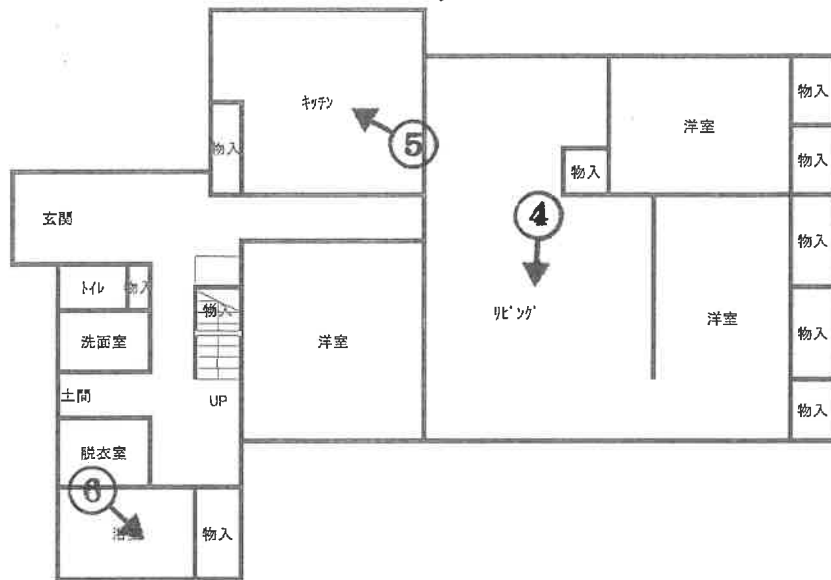
土地建物位置関係図（概略図）



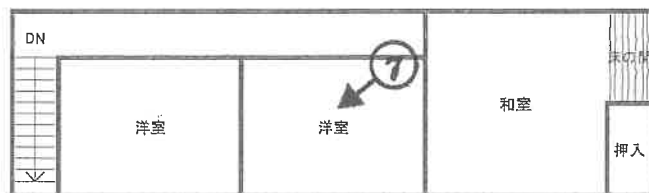
建物間取図（概略図）

（主である建物）

1 階



2 階

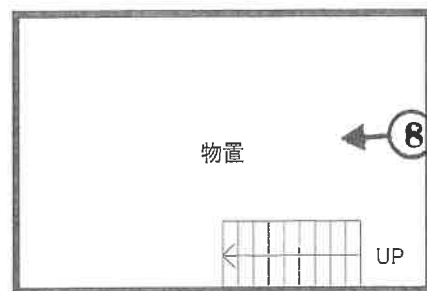


建物間取図（概略図）

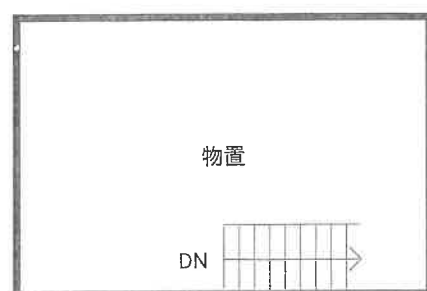
（符号 1 の附属建物）



1 階



2 階



建物間取図（概略図）

（未登記附属建物）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



求 意 見 書

赤羽根 資 裕 殿

令和 7年 2月21日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

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5日以内に、下記欄に記載をして同封の封筒にて返送してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

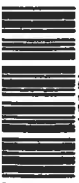
- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 2 月 26 日

評価人

赤羽根資裕



物 件 目 録

- 1 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 144 番 1
 地 目 宅地
 地 積 426.44 平方メートル

- 2 所 在 長野市大字大町字町屋敷
 地 番 144 番 2
 地 目 宅地
 地 積 81.90 平方メートル

- 3 所 在 長野市大字大町字町屋敷 144 番地 1、144 番地 2
 家屋 番号 144 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 124.93 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 125.87 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 33.33 平方メートル



11

(別紙)

[illegible]



869

令和6年(ケ) 第16号
令和6年8月6日 現地調査
令和6年9月10日 評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7 8 0, 0 0 0 円
附属建物符号1 (建物)	金 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～附属建物符号1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・附属建物符号1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・附属建物符号1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、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	長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番 1 宅 地 4 2 6 . 4 4 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番 2 宅 地 8 1 . 9 0 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2 1 4 4 番 1 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 2 4 . 9 3 m ² 2 階 4 6 . 3 7 m ² 延 1 7 1 . 3 0 m ²	床面積は 1 階部分が125.87 m ² で延172.24m ² の建物である。
附属 建物 符号1	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 9 . 8 7 m ² 2 階 1 9 . 8 7 m ² 延 3 9 . 7 4 m ²	登記上の種類は居宅となっているが、現況は物置として利用されている。

未登記 附属 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長野市大字大町字町屋敷 1 4 4 番地 1、1 4 4 番地 2 車庫 軽量鉄骨造り亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 3 3 . 3 3 m ²	物件 3 の東側にある未登記附属建物で、概測面積は左記のとおりである。 調査時点において、物件所有者により利用されている。
特 記 事 項			
: 特記事項なし。			

* 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	長野電鉄「柳原駅」の北東方約2.7km（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	果樹畑の中に既成住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 なし 60% 200% 無 千曲川氾濫流域、浸水想定区域内5m～ 10m未満（長野市洪水ハザードマップ）
画 地 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	508.34㎡（登記数量） 長方形 間口24.5m、奥行21m（中央部計測） （北側私道に対し） 接面道路と概ね等高な平坦地 なし
接面道路の状況	現況幅員約2.5m～3.6mの舗装通路（詳細「特記事項」参照、建築基準法認定外道路）に北面。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：物件1・2は物件3・附属建物符号1・未登記車庫の敷地となっている。 ：物件3・附属建物符号1・未登記車庫の配置は附属資料のとおり。 ：対象物件の周辺画地は、戸建住宅・果樹畑である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 都市ガス 下 水 道	あり（「特記事項参照」） なし あり（引込詳細「特記事項」参照）
特 記 事 項	：隣接地等との境界は判然とせず、登記数量との照合は困難な状況にある。但し、建物図面に示される状況と現況は概ね一致している。 ：受命物件は、西側市道より分岐する舗装通路（以下「接面通路」とする。）に接面する状況にあり、受命物件所有者以外に近隣農地耕作者・同通路の奥にある集会所利用者が利用する状況にある。	

なお、接面通路は、3名の共有地であり、今後も接面通路を介して、西側市道への通行を行わざるを得ない状況にある。

また、接面通路は上記3名の共有地であるが、同接面通路奥に集会所があり、栗田町の神社境内の一部として氏子が管理を行っており、年2千円の通行料が徴収されているが、通行料徴収に至る経緯は明らかでない。

：以上の経緯を踏まえ、道路の接面関係について長野市建築指導課にて確認を行ったところ受命土地に接面する通路は建築基準法上建築線に該当する道路ではないため、建物再築等困難な無道路画地であるとの回答を得た。

：なお、「既存宅地」相当画地であるかについても、長野市建築指導課にて確認を行ったところ「既存宅地」ではあるが上記道路接道義務を満たさない画地として、開発審査会運用基準22の適用を受けず、建物を建築する場合の申請者に限定が生じる開発審査会運用基準11適用を受けることとなる。

：上水道に関しては、上記接面通路部分に上水道管・下水道管が埋設されている。現在は、物件所有者により利用されているが、所有者に変更があった場合の継続利用の可能性に関しては、確認を行う必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 木造2階建、住宅	
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28年頃新築（昭和53年8月25日増築） 71年 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：和型日本瓦葺 外 壁：ラスモルタル塗吹付 建 具：アルミサッシ 天 井：合板フロア、化粧繊維板、クロス、化粧合板目すかし 内 壁：クロス、和風塗壁、化粧セメントボード 床：合板フロア、畳 浴 室：タイル（壁：床）浴室用塩ビ化粧板 電気設備：引込、電灯コンセント等 給排水設備：給水、排水、衛生器具等 空調設備：個別エアコン	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：住宅 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	所有者が住居として利用している。	
特 記 事 項	：令和元年台風19号により浸水被害を受けた建物であり、修繕が実施されている。	

建物の概況及び利用状況（附属建物；符号1）

区 分	附属建物 木造2階建、物置	
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	物件3と同時期と推定 71年 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：和型日本瓦葺 外 壁：ラスモルタル塗吹付 建 具：アルミサッシ 天 井：合板フロア 内 壁：合板 床：石膏ボード 電気設備：引込、電灯コンセント、照明器具	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：物置 間取り：附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。	
特 記 事 項	：令和元年台風19号により浸水被害を受けた建物であり、床部分が抜け落ちたままである。	

建物の概況及び利用状況（未登記附属建物）

区 分	未登記附属建物 軽量鉄骨造平家建、車庫	
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52年頃 47年 満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ塗装鋼板ループデッキ折版葺 外 壁：亜鉛メッキ塗装鋼板角波板張 建 具：軽量シャッター 天 井：鉄骨あらわし 内 壁：合板張 床 ：土間コンクリート 電気設備：引込、電灯コンセント、照明器具	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：車庫 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が車庫として利用している。	
特 記 事 項	：上記建物は、隣接画地（大字大町字町屋敷145番、畑、333㎡）に若干越境している可能性が認められる。	

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 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	12,500	0.70	426.44	0.90	3,360,000
2	12,500	0.70	81.90	0.90	640,000

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：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を12,500円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：無道路画地▲30

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：中古老朽化建物敷地▲10

②物件3・附属建物符号1・未登記建物（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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	219,000	172.24	0.03	1,130,000
附属建物(符号1)	144,000	39.74	0.01	60,000
未登記建物	92,000	33.33	無価値	0

イ 現況延床面積：物件3の附属建物符号1は登記数量、物件3・未登記建物は概測数量による。

ウ：物件3 築後経過年数及び現況を考慮し、現価率を3%と査定した。

：附属建物符号1 築後経過年数及び現況を考慮し、現価率を1%と査定した。

：未登記建物 築後経過年数及び現況を考慮に加え、既述のと通りの隣地への越境可能性に伴う負担の可能性を考慮し、未登記建物に関しては無価値と判断した。

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		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	3,360,000	0.30	法定地上権等相当額	1,010,000
2	640,000	0.30	法定地上権等相当額	190,000
合 計				1,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合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） 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	3,300,000	－1,010,000	1.00	0.60	0.60	820,000
2	640,000	－190,000	1.00	0.60	0.60	160,000
3	1,130,000	＋1,040,000	1.00	0.60	0.60	780,000
附属建物 符号1	60,000	＋160,000	1.00	0.60	0.60	80,000
一括価格（合計）						1,840,000

イ 土地利用権等価格（法定地上権相当額を受命物件の建築面積に応じ配分）

物件3建築面積125.87㎡

物件3 1,200,000円 × $\frac{\text{物件3建築面積125.87㎡}}{\text{物件3建築面積125.87㎡} + \text{附属建物符号1建築面積19.87㎡}}$

物件3建築面積125.87㎡＋附属建物符号1建築面積19.87㎡

物件3法定地上権相当額

≒ 1,040,000円

附属建物符号1建築面積19.87㎡

附属建物 1,200,000円 × $\frac{\text{物件3建築面積}125.87\text{㎡} + \text{附属建物建築面積}19.87\text{㎡}}{\text{符号1}}$

符号1

附属建物附属1法定地上権相当額

≒ 160,000円

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：上水道・下水道引込状況▲20及び開発審査会運用基準11適用による需要
限定▲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 地価公示価格 [長野-25]

所 在：長野市大字赤沼字西通263番1

価 格：11,300円/㎡

位 置：豊野駅約1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：550㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北4m舗装市道接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域指定なし、60%・200%

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 2,123,671円 (4,980円/㎡)

物件2 407,862円 (4,980円/㎡)

物件3 583,523円 (3,387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

受命物件の位置図 (長野市白図写し)

公図写し

建物図面・各階平面図写

建物配置図

建物間取図

現況写真

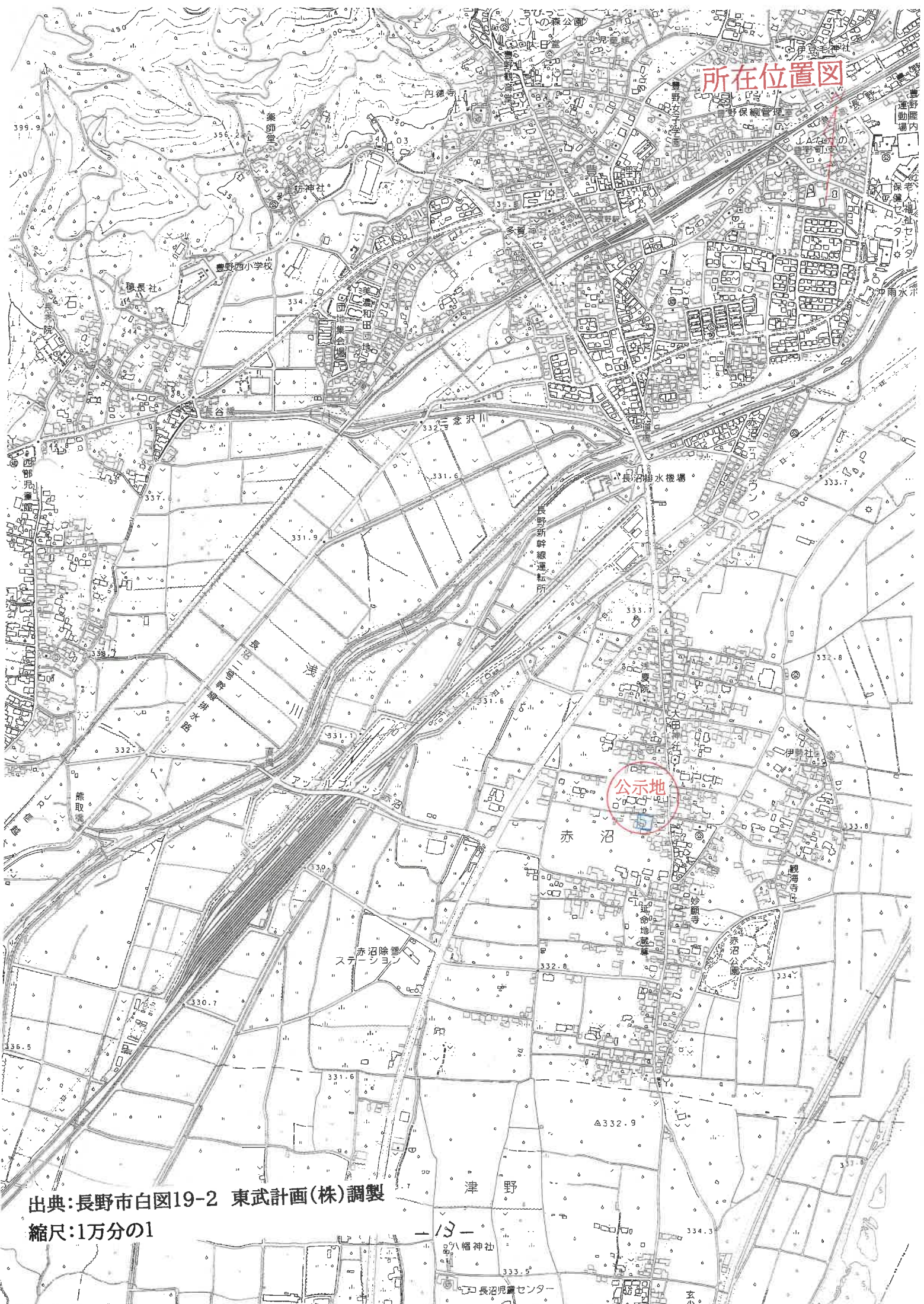
以 上

33-7

物件1～物件3・未登記附属建物（車庫）

出典:長野市白図19-2 東武計画(株)調製
縮尺:1万分の1

所在位置図



出典:長野市白図19-2 東武計画(株)調製
縮尺:1万分の1



(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
区域見出し
大字大町

請求部	所在	長野市大字大町字町屋敷				地番	144番2			
出力縮尺	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	明治28年4月		備付年月日(原図)				補記事項			

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。

A3版をA4版に縮小

令和6年5月31日
長野地方法務局

請求番号：57-3
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和55年11月28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6年5月31日

長野地方裁判所

登記簿

各階平面図

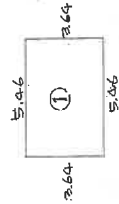
建物図面

物件(3)

家屋番号	144-1
建物の所在	長野市大字大町字町屋敷144-1・144-2

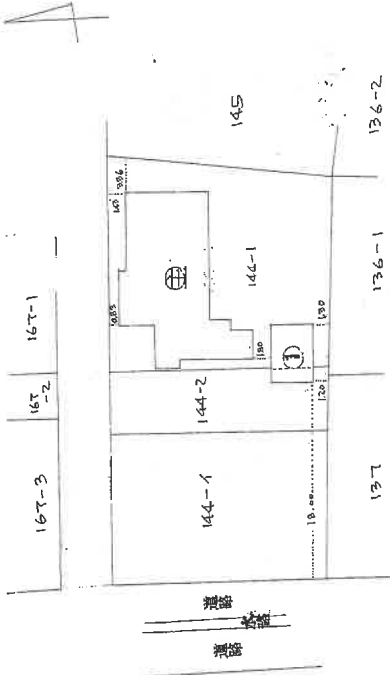
040278

巻式
階 同型



$$5.46 \times 3.64 = 19.8744$$

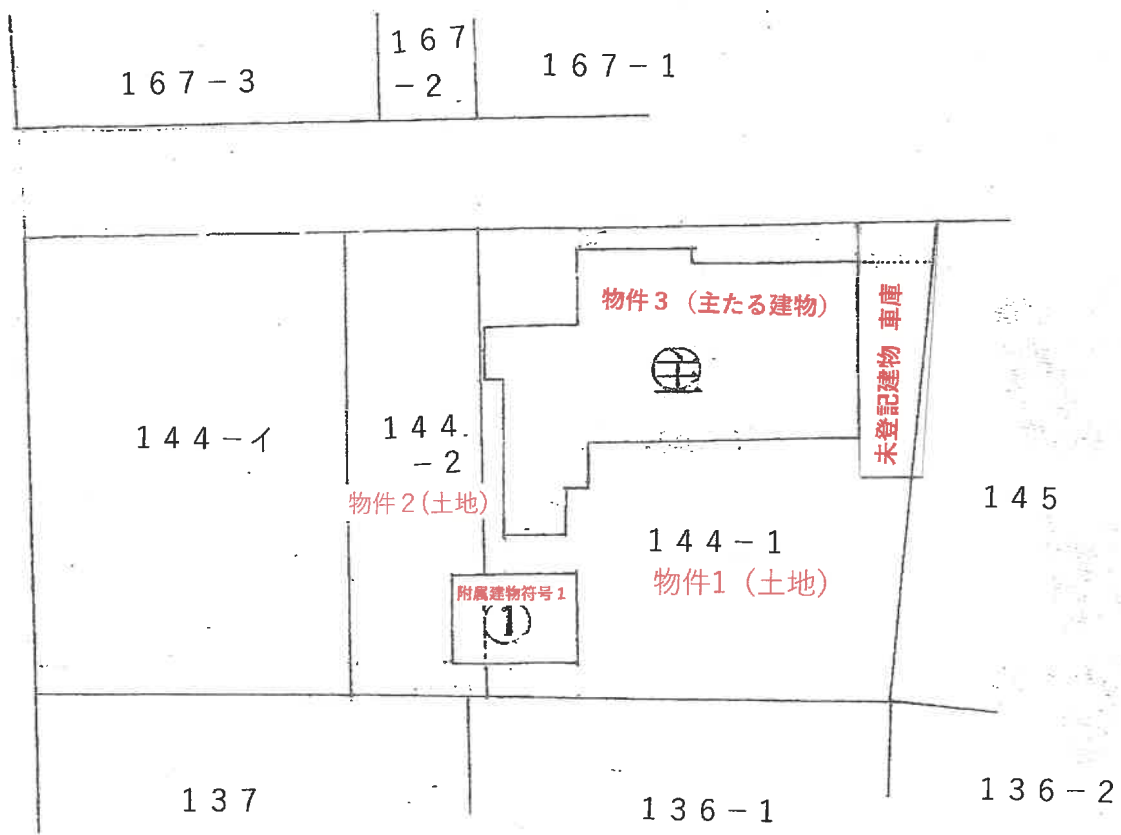
床面積 19.87^{m²}



日本土地家屋調査士会連合会用紙

建 物 配 置 図

物件3・附属建物符号1・未登記建物車庫

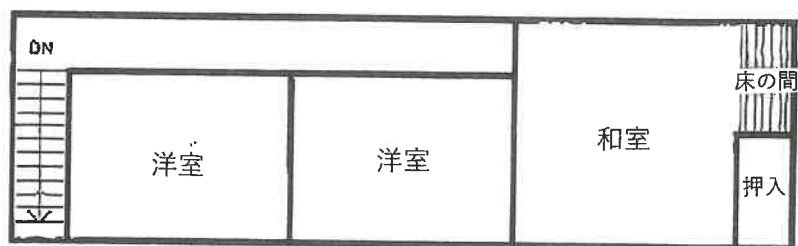


建物間取図（概略図）

物件 3

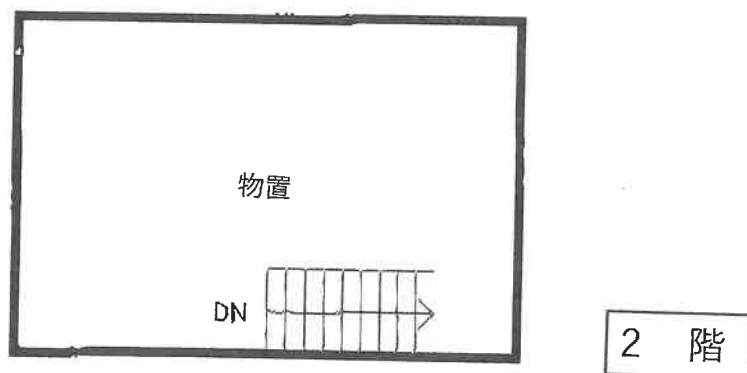
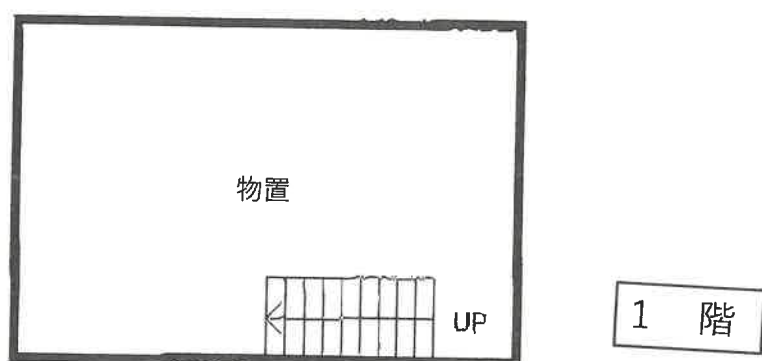


1 階



2 階

建物間取図（概略図） 物件3 附属建物 符号1



建物間取図（概略図） 未登記附属建物 車庫



写 真

: 物件 3 ・ 未登記附属建物



: 附属建物（符号 1）



: 通路部分東方より撮影

