

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 2 4 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 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 0 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 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 4 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 | 長野市豊野町豊野字沖 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市豊野町豊野字沖 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 2 0 平方メートル
2 階 5 1. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3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, 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

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 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 | 長野市豊野町豊野字沖 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市豊野町豊野字沖 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 2 0 平方メートル
2 階 5 1 . 2 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年1月30日受理
令和7年3月24日提出
(評価人 奥村 淳)

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 | 長野市豊野町豊野字沖 |
| | 地 番 | 5 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市豊野町豊野字沖 5 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 2 0 平方メートル
2 階 5 1 . 2 0 平方メートル |

(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)
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2
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 ☐ ある ☐種類: ☐構造: ☐床面積:
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 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	
東側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市豊野町豊野字沖 地 番 5 2 3 番 4 地 目 田 地 積 1 3 2 平方メートル 所有者 長野市	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (Aの妻)	1 この辺りは台風 19 号の浸水被害を受けたところで、うちもその後 にリフォームをしました。 2 家の中で犬を飼っています。 (令和 7 年 2 月 7 日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 境界争いはありません。 2 リフォームしたときに、2 階の天井裏に収納を作ったほか、一部 の窓を二重のサッシにしたりしました。 3 台風 19 号のとき、この家（本件建物）は 1 階が全部浸かりまし た。 4 浸水後にリフォームしたときの図面と、2017 年に取り付けたソー ラーパネルの契約書もあるので持って行ってください。ソーラー パネルのローンが残っています。 (令和 7 年 2 月 1 4 日に聴取した。)
■B (株式会社ジャック ス担当者)	1 お尋ねのソーラーパネルの件につきましては、公的補助を受けて いるのと受けていないのとで、所有権留保の扱いに違いがありますが、A さんが公的補助を受けているか明らかではありません。 2 Aさんが補助を受けておらず、当社に所有権が留保されている場 合でも、コスト等の点を考慮すると、当該パネルは引き上げることは ないと思われますが、はっきりしたことは申し上げられません。 3 本件は、当社の東京管理センターが担当します。 (令和 7 年 3 月 5 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 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地と周囲の土地との境界付近には、コンクリート擁壁が設けられる等していることから、境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物の南東側に、物置（動産）がある。
- 5 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。Aが提出した同ソーラーパネルに関するローン申込書には、同ソーラーパネルが国や地方公共団体からの補助金の対象とならないとき、同契約上の債務が消滅するまで当該ローン会社にソーラーパネルの所有権が留保される旨が記載されている。ただ、調査によっても、同ソーラーパネルが補助金の対象であったか否かが明らかにならず、従って、同ソーラーパネルの所有権がローン会社に留保されている可能性も否定できないものの、関係人の陳述を総合考慮し、本手続においては、同ソーラーパネルは、本件建物の従物として扱うことが相当と判断した。
- 6 本件物件の占有状況等については、現地調査、関係人の陳述等から、2枚目のとおり認めた。

(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7年1月31日(金)	当 庁	長野市関係資料請求 (郵送)
令和7年2月3日(月)	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年2月7日(金) 10:30-10:35	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取
令和7年2月14日(金) 13:55-14:40	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7年3月5日(水) 10:20-10:25	当 庁	株式会社ジャックス担当者B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 を立ち合わせ、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 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

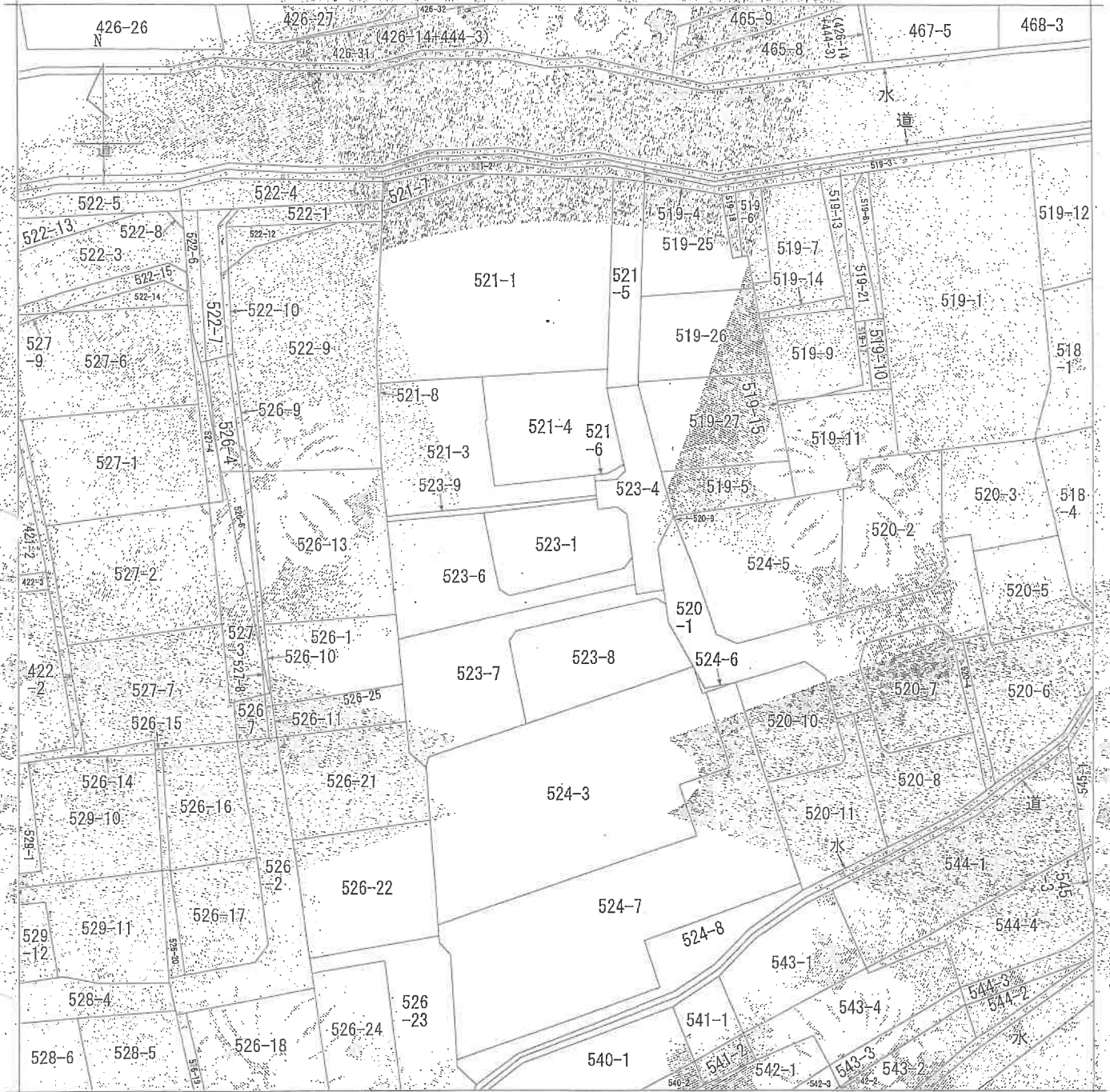
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

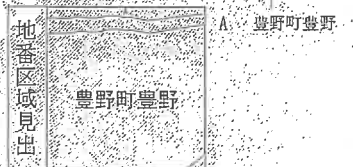
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ 522-11 ハ 526-5
ロ 522-2 ニ 水



(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。



請求部	所在	長野市豊野町豊野字沖				地番	523番1			
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24年9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7年1月23日
長野地方方法務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年8月3日

令和7年2月3日 長野地方広務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：4-1

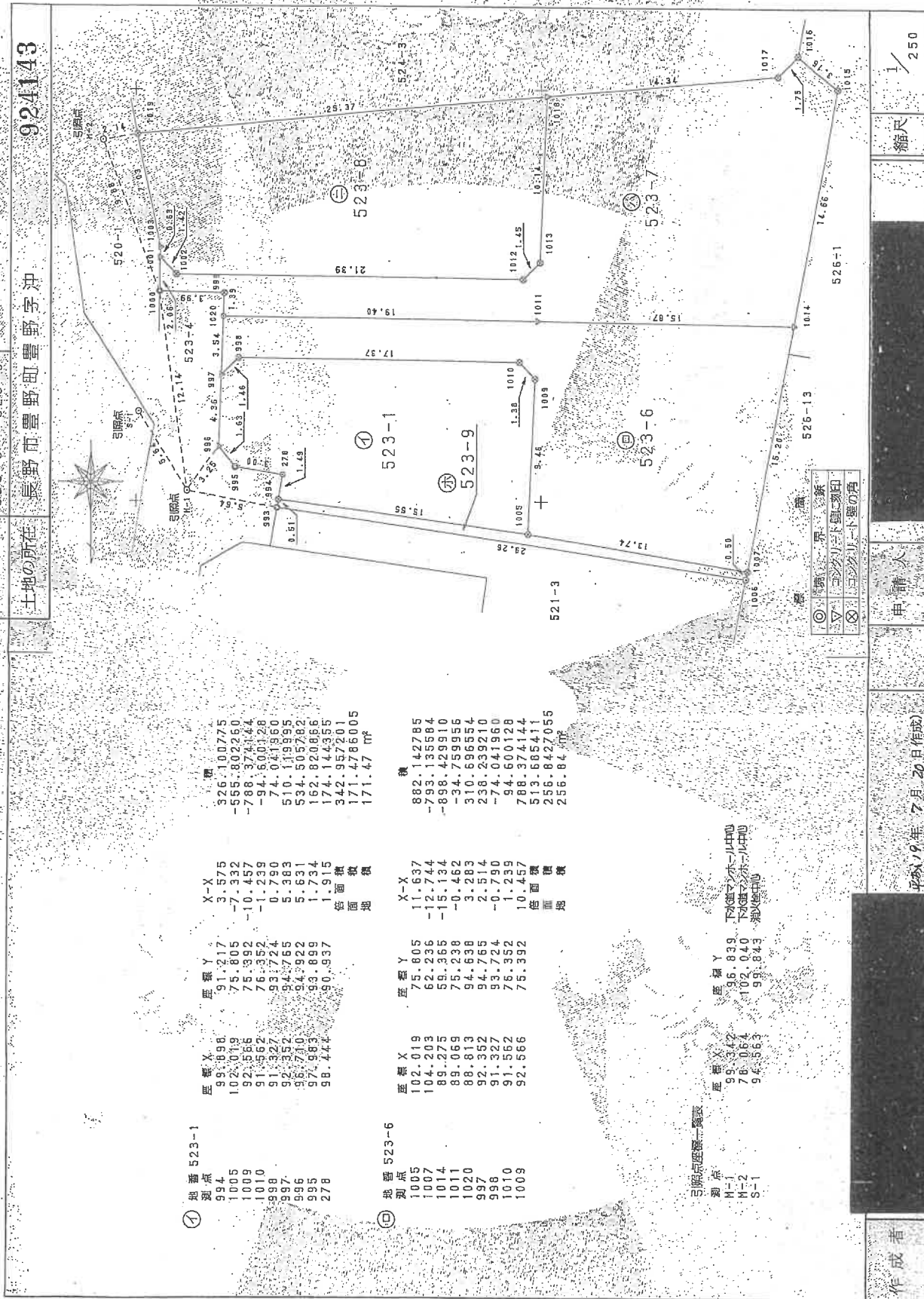
平成19年8月3日登記地積測量図

地番 523-1, 523-6 ~ 523-9

1/2 土地所在図

924143

土地の所在 長野市豊野町豊野字沖



作成者

平成19年7月20日作成
日本土地家屋調査士会連合会

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成19年8月3日

公用

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2月3日

長野地方延滞局

登記簿

(8 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：4-1

平成19年8月3日 登記 地 積 測 量 図

地 番 523-1、523-6、523-9 01/2 主 地 所 在 図

土地の所在 長野市豊野町豊野字沖

924144

① 地番523-7

測点
1020
1011
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1012
1002
1001
1000
999

座標 X
88.843
89.069
89.275
74.873
72.899
74.096
75.403
85.539
85.552
85.276
85.252
87.317
87.416

座標 Y
94.638
75.238
59.365
56.815
59.090
60.369
74.551
75.093
76.134
97.530
98.518
98.567
94.588

X-X
1.653
0.452
-14.196
-16.376
-0.777
-2.504
11.443
11.149
0.737
-1.300
-1.041
2.164
1.496

座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積

156.436614
34.759966
842.745540
937.172210
-5.912300
131.163368
834.211393
837.211852
-56.110758
-126.939000
102.552238
2.13.298968
1.491.503648
504.699718
302.319959
302.319959

② 地番523-8

測点
1001
1002
1012
1013
1018
1019
1003

座標 X
85.252
86.276
86.552
85.539
75.403
77.725
84.614

座標 Y
98.518
97.530
76.134
75.093
74.651
99.918
98.496

X-X
1.662
1.300
-0.737
-11.149
-7.814
9.211
7.527

座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積
座標積

153.735916
126.789000
-56.110758
-837.211852
-883.322914
320.344698
741.379392
475.604477
237.8022385
237.8022385

③ 地番523-9

測点
993
1006
1007
1005
994

座標 X
100.403
104.686
104.203
102.019
99.898

座標 Y
91.297
62.944
62.236
75.605
94.217

X-X
4.788
3.800
-2.667
-1.306
Y.616

座標積
座標積
座標積
座標積
座標積

437.130036
336.907200
-155.983412
-126.340525
-147.406672
34.306627
17.1533135
17.15

作成者

申請人

縮尺 1/

平成19年7月22日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/2)

登記年月日：平成21年5月13日

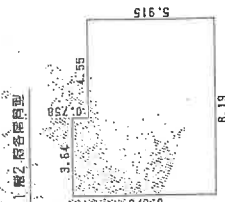
令和7年1月23日 長野地方支務局

平成21年5月13日登記

各階平面図 建物図面

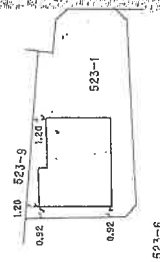
家屋番号 523-1

建物の所在地 長野市豊野町豊野523-1



求積表

3.640 X 0.758 =	2.759120
8.190 X 5.915 =	48.443850
合 計	51.202970
床面積	51.20㎡



作成者

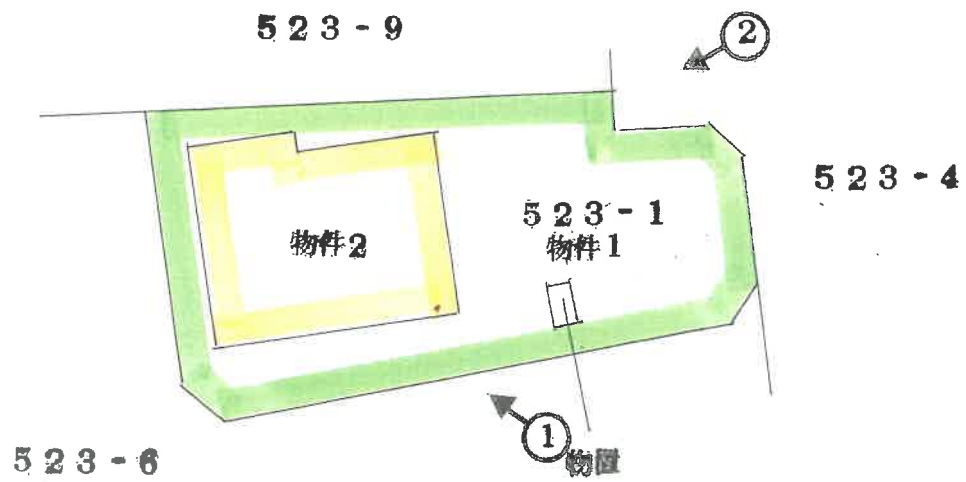
縮尺 1/250

申請人

縮尺

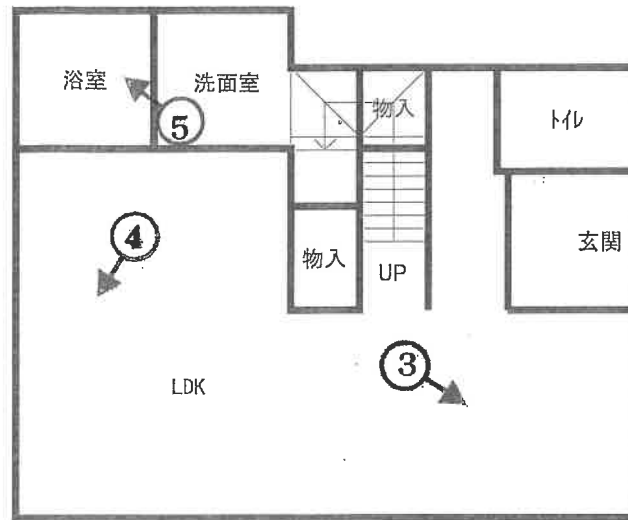
1/500

土地建物位置関係図（概略図）

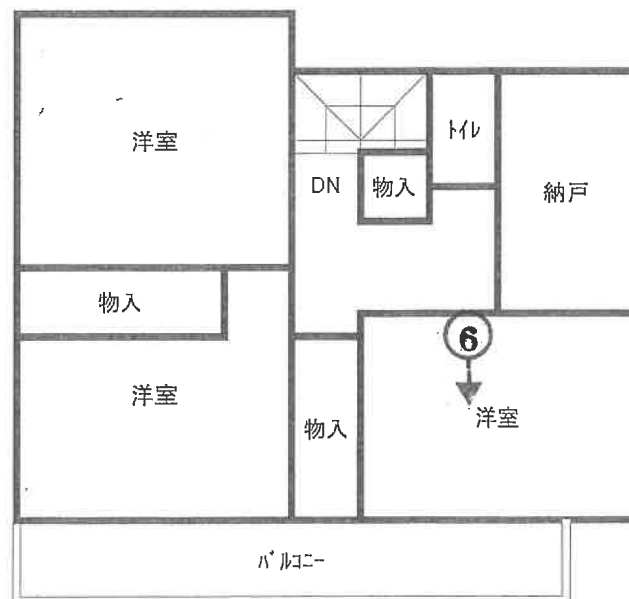


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



(13 枚目)

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月14日現地調査
令和7年3月10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

奥 村 淳

第 1. 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 7 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	長野市豊野町豊野字沖 5 2 3 番 1 宅地 1 7 1. 4 7 平方メートル	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長野市豊野町豊野字沖 5 2 3 番地 1 5 2 3 番 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 5 1. 2 0 平方メートル 2 階 5 1. 2 0 平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
1・2	令和元年台風 1 9 号により床上浸水被害を受けた。 建物は被害修復のためのリフォーム済。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 飯山線「豊野」駅から対象土地まで南東方へ約480m（道路距離）。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、アパート、事業所等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無指定 浸水想定区域（10.0～20.0m未満）
画地条件(規 模、形状等)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	登記数量とほぼ同じ 概略長方形 東側間口約10m・奥行約19m 地勢は平坦
接 面 道 路	東側が幅員約4.5～6mの舗装市道「豊野251号線」に等高に接面する一方路地。 上記市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状 況等	物件2居宅の敷地、庭、簡易物置、舗装駐車スペース	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ 配 管 なし 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」「なし」とは、本件土地を中心と考え、前面道路から本件敷地内までの引き込みの有無を基準とした。上水道は東側市道に本管が通り、直接本件敷地内に引込みされている。下水道は東側市道に本管が通り、直接本件敷地内に引込みされている（ともに市の配管図）。 ガスは電気コンロ、給湯器等オール電化のためなしと判定。	
特 記 事 項	・ 居宅の南東至近の位置に簡易物置があるが、市販のものを置いただけで非建物と認定。 ・ 北東側は上記舗装市道の一部である車両転回場に接面。また、北側及び南側は舗装道路のような感じに見えるがともに隣接宅の宅地延長部分で道路ではない。（別添「公図写」参照）	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年4月26新築 約16年 約14年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 外 壁：鋼板サイディング 内 壁：クロス、合板等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、上水道、下水道 その他：太陽光発電のソーラーパネル14枚が屋根の南向き傾斜部分に設置されており、オール電化。 屋外給湯器(夜間電力)、東側外壁に電気自動車の給電設備。トイレは水洗。	
床面積（現況）	登記数量とほぼ同じ	
現況用途等	居宅	
間 取 り	現況調査報告書参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現在所有者ほか家族が居住している。	
特 記 事 項	・令和元年台風19号による床上浸水は約3mで主に1階部分が被害を受けた。当時、ボランティア活動員等大勢出入りし2階の壁も手形等で汚れたため全面的にクロス張替、畳撤去（1階和室→洋）、一部の窓を二重サッシへ変換等のリフォームを行ったとのこと。 ・1階南外側にウッドデッキがあるが、所有者本人が造作したもので、2階ベランダ同様に屋外のものとして床面積には加算しない。 ・2階洋室の収納スペースの天井裏に2畳程度の屋根裏収納があるが窓等なく構造上床面積には加算できない。 ・調査時点に1階リビング端に犬1匹、インコ1羽が飼われていた。 ・太陽光発電の詳細については、現況調査報告書参照。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,000	0.98	171.47	0.95	4,310,000

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：同一需給圏内の類似地域の取引事例に基づき地価調査基準地価格等との均衡にも留意して、標準画地価格を上記のとおり査定。

イ 個別格差：形状-2%

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て査定

(2) 物件2（建物）

標準的な建築費に比較して建物再調達原価を下記のとおり査定し、これに現価率を乗じて、物件2の建物価格を次のとおり査定した。

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	185,000	102.40	0.33	6,250,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：経過年数約16年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率30%と査定。

なお、屋根に設置された太陽光発電システムは、建物建築後に後付けで設置された設備であるが、容易には取り外せる状態ではなく付合性は強いと思われる。また、現況調査報告書の記載内容も考慮のうえ、付加一体物として建物価格に含めて査定。すなわち当該システム価格は再調達原価に含め、建物本体との耐用年数の差は観察減価で調整した。

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）

$$=14\text{年} \div (16\text{年}+14\text{年}) \times (1-0.30) = 0.33$$

2. 評価額の査定

以上により求めた価格のうち、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、前記の競売市場の特殊性に基づく競売市場修正を行い、各物件の評価額を次のとおり査定した。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	4,310,000	0.40	法定地上権	1,720,000

イ土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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 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)×エ×オ
1	4,310,000	-1,720,000	—	1.00	0.60	1,550,000
2	6,250,000	+1,720,000	—	1.00	0.60	4,780,000
一括価格（合計）						6,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 「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

基準地番号：長野（県）－24
所 在：長野市豊野町豊野字沖478番20
価 格：31,100円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：231㎡
位 置：JR線「豊野」駅の東方500m
接 面 街 路：北側6.5m市道
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道
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）

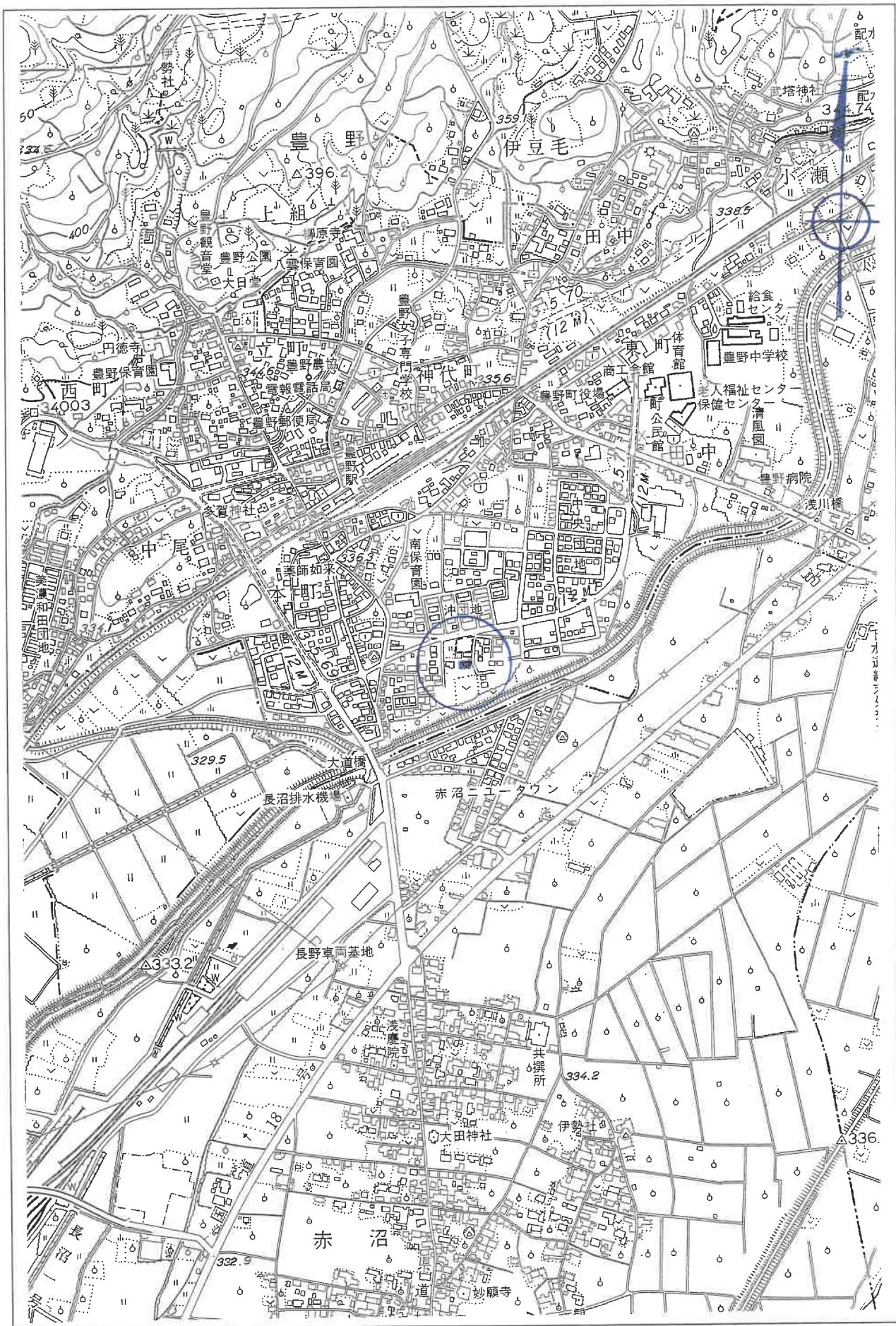
物件1（土地） 2,846,607円
物件2（建物） 3,663,270円

（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. 付属資料の表示

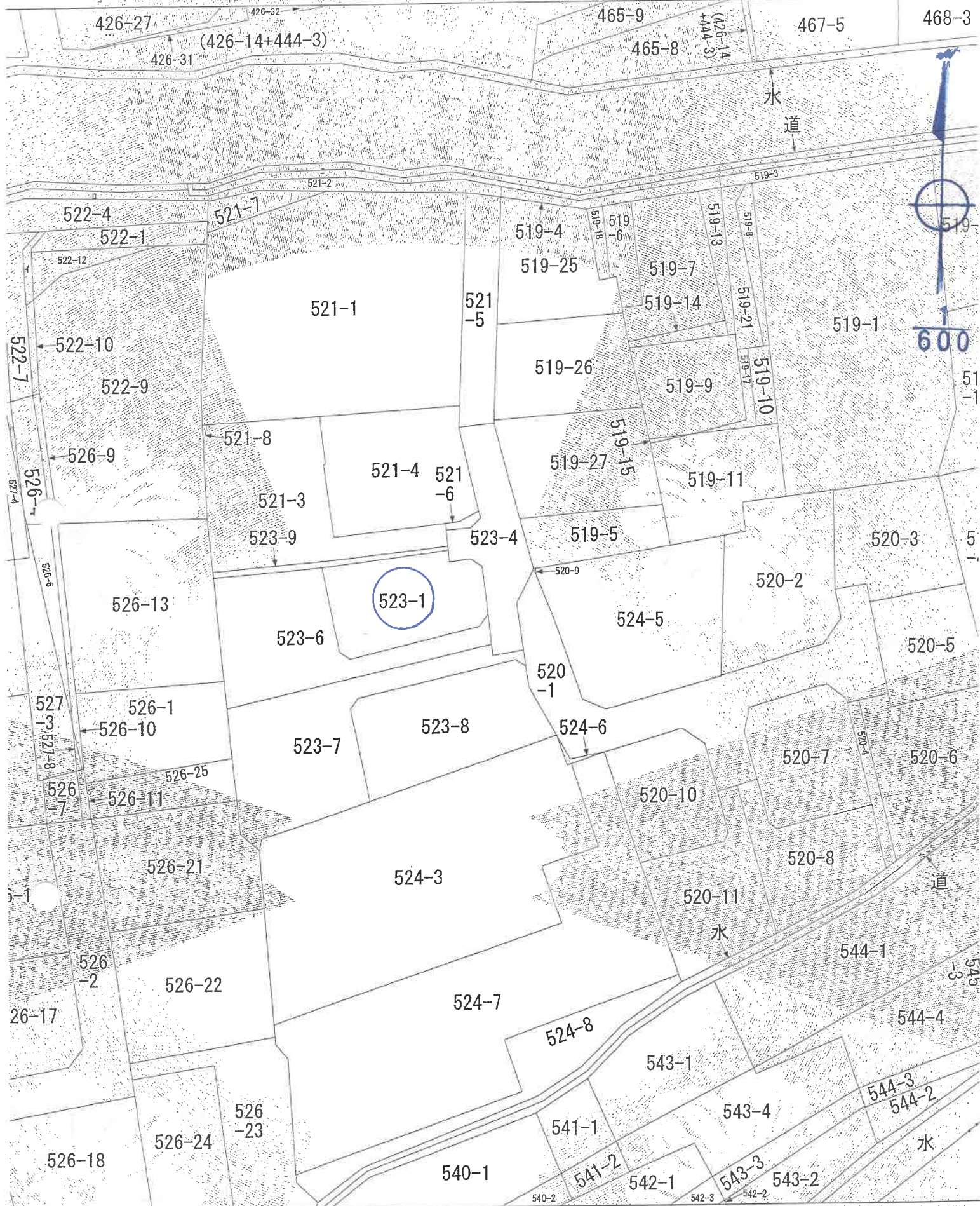
所在位置図	1葉	長野市白図	出典：長野市役所
公 図 写	1葉		
建物図面写	1葉		
現 況 写 真	1葉		

以 上



長野市白図 出典：長野市役所

所在位置略図



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
位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

豊野町豊野

A

登記年月日：平成21年5月13日

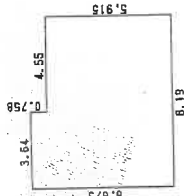
平成21年5月13日登記

各階平面図

建物図面

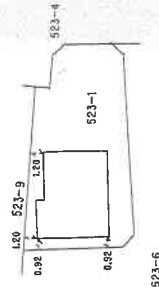
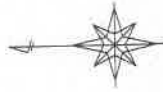
家屋番号	523-1
建物の所在	長野市豊野町豊野字沖 523-1

1階2階各階平面図



求積表

3.640 X	0.758	=	2.759120
8.190 X	5.915	=	48.443850
合 計			51.202970
床面積			51.20㎡





北東方から撮影



南東方から撮影

現 況 写 真