

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 9月18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10月 3日 午前 9時00分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月17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9月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市大字鶴賀字下河原 985 番地 2、985 番地
3、985 番地 8

建物の名称 千歳レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴賀 985 番 2 の 5

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 67.14 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 2

地 目 宅地

地 積 155.12 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 3

地 目 宅地

地 積 155.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 39.41 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 78276 分の 7265



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市大字鶴賀字下河原 9 8 5 番地 2、9 8 5 番地
3、9 8 5 番地 8

建物の名称 千歳レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴賀 9 8 5 番 2 の 5

建物の名称 4 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 7 . 1 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 9 8 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 1 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 9 8 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 0 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 9 8 5 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 39.41平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 78276分の7265



令和 7年(ヌ)第 14 号
令和 7年 4月25日受理
令和 7年 6月10日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 合 津 英 樹 (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 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市大字鶴賀字下河原 985 番地 2、985 番地
3、985 番地 8

建物の名称 千歳レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴賀 985 番 2 の 5

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 67.14 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 2

地 目 宅地

地 積 155.12 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 3

地 目 宅地

地 積 155.06 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 長野市大字鶴賀字下河原 985 番 8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 39.41 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 78276 分の 7265

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)	
建 物	物件 1	
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	☒ 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	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 14,500円 修繕積立金 8,200円 駐車場使用料 18,000円 円 円 令和 7 年 6 月 9 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7 年 4 月分～同年 6 月分 計 12 万 2,100 円 ☐ 不明	
管 理 会 社 等	株式会社リアルエステートナガノ	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1～3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■株式会社リアルエステートナガノ担当者 (管理会社の社員)	1 お訪ねの建物は、マンション「千歳レジデンス」の401号室です。 2 千歳レジデンスの1階部分は、エントランスホール、エレベーター、駐車場、ゴミ置場や物置等で、2階から7階が住居部分です。住居部分は、各階2戸で合計12戸になります。 3 千歳レジデンスの管理費は月額1万4500円、修繕積立金は月額8200円です。(以上5月8日電話聴取) 4 千歳レジデンス401号室には、本件所有者が一人で住んでいると思います。所有者は、在室していても応答しません。 5 1階部分にある物置は、12戸分あります。各入居者は、無償で利用できます。 6 駐車場は、普通乗用車6台分が駐車できます。所有者は、月額1万8000円で駐車場を1台分使用しています。駐車場を買受人の方が、当然に駐車場を利用できるとは限りません。(以上5月20日聴取) 7 管理費等の支払いは、毎月27日限り、翌月分を支払うことになっています。現在、所有者は、令和7年4月分から同年6月分の管理費、修繕積立金及び駐車場使用料を滞納しています。 8 管理費、修繕積立金及び駐車場使用料の支払い義務は、買受人の方に承継されるものと考えています。(以上6月9日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

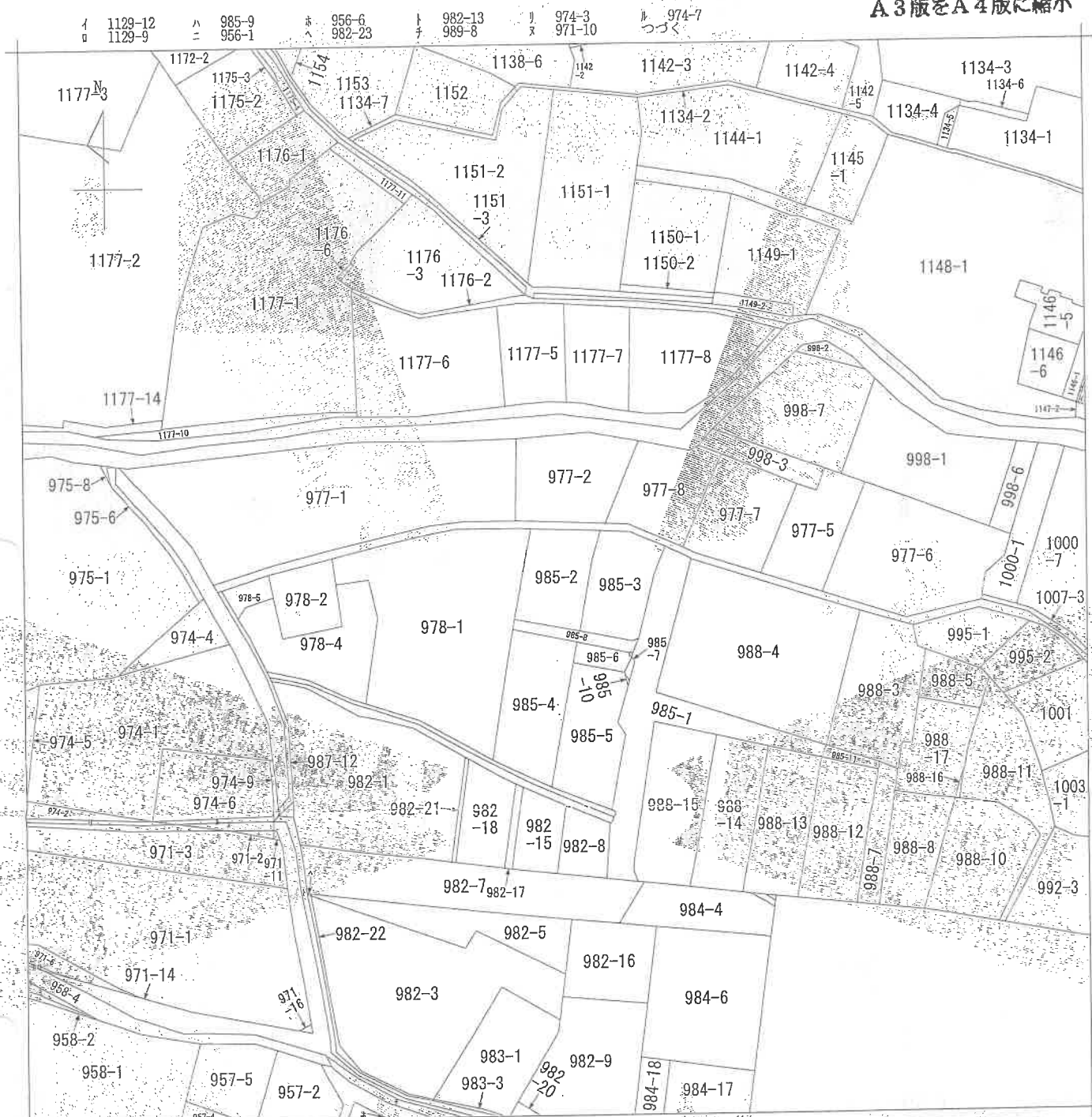
執 行 官 の 意 見

- 1 所有者は、調査に立ち会わず応答もない。立入調査を実施したところ、本件物件を第三者が占有する徴憑は認められない。

(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
7年 4月25日 (金)	執行官室	長野市役所に図面等申請
7年 5月 1日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 5月 8日 (木) 12:55-13:05	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社等調査
7年 5月 8日 (金) 14:50-14:55	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
7年 5月20日 (火) 13:20-13:40	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 管理会社担当者から事情聴取、評価人同行
7年 6月 9日 (月) 13:50-14:05	管理会社店舗	管理会社担当者から管理費等につき聴取 管理規約(写)受領
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 5月20日 目的物件は不在で未施錠だったので、評価人を立ち会わせて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



(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
大字鶴賀

請求部	所在	長野市大字鶴賀字下河原				地番	985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	昭和44年12月25日				備付年月日(原図)	昭和25年8月1日		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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：36-1

(1/2)

(7枚目)

登記年月日：平成13年9月29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。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年4月9日 東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

13-3-29

各階平面図

家屋番号 地積 985番2の5

建築物図面

建築物の所在 長野市大字鶴賀字下河原985番地2、985番地3、985番地8

082815

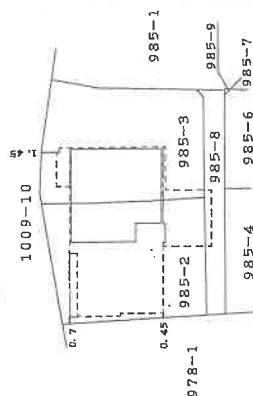


求積表

6.74	×	8.42	=	56.7508
1.73	×	6.01	=	10.3973
計				67.1481

床面積

67.14 ㎡



建築物の存する部分 4階

作製者

縮尺

1/250

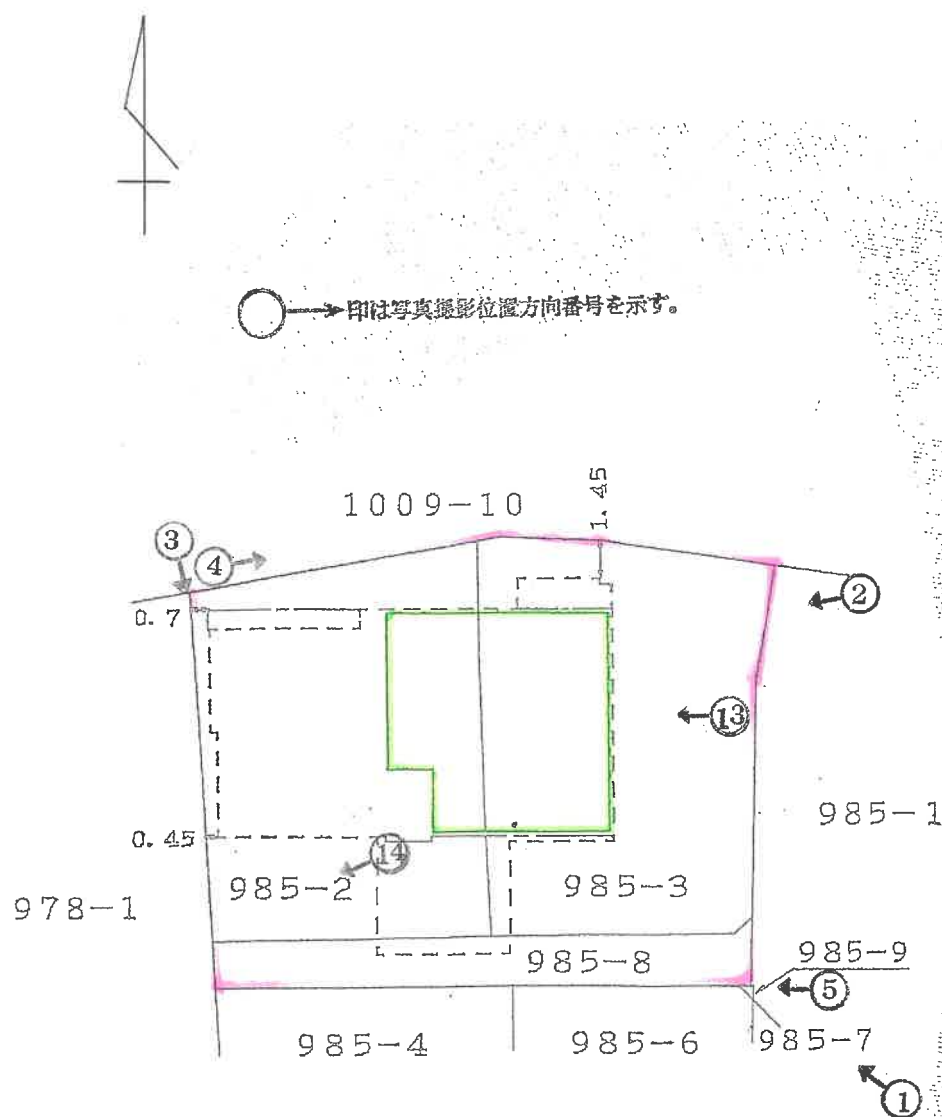
申請人

縮尺

1/500

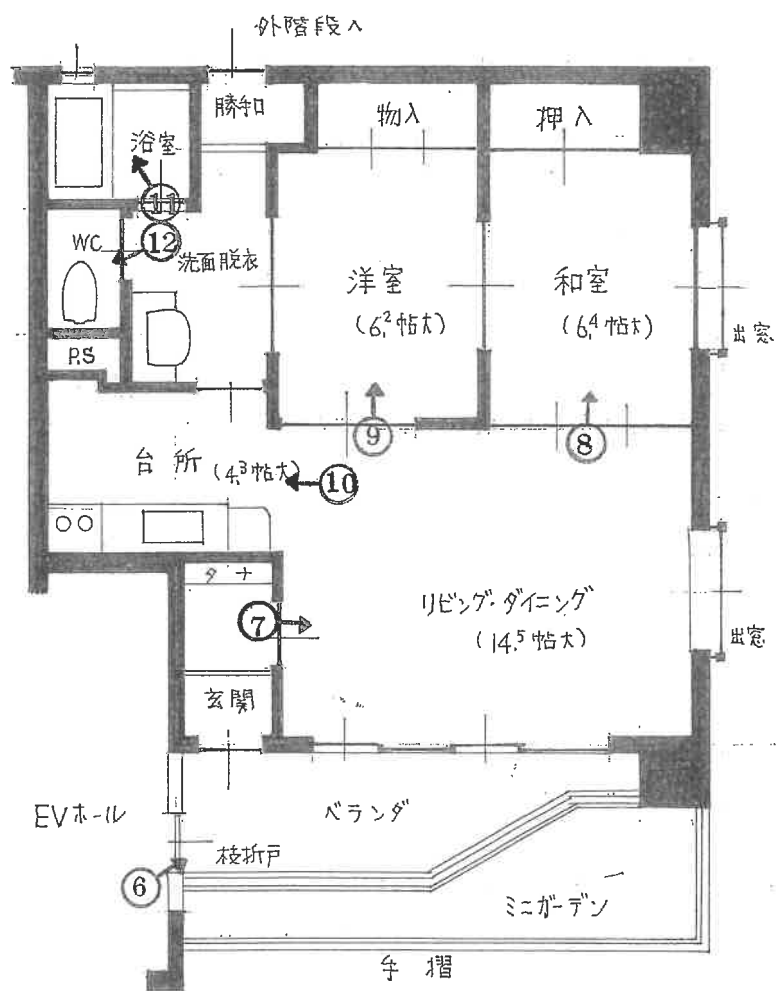
平成13年9月23日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影位置関係図



建物の存する部分 4階

長野市大字鶴賀字下河原 985番2の5 千歳レジデンス 401号平面図 S:1/100



専有面積 67.14 m²

(柱心・壁心の面積 72.07 m²)

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(14 枚目)

NO 13



NO 14 物置



(15 枚目)



875

令和7年（ヌ）第 14 号
令和7年5月20日 現地調査
令和7年6月20日 評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書
〈敷地権付マンション〉

評価人 不動産鑑定士
赤羽根 資裕

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金11,560,000円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

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、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	(一棟の建物の表示)		
	所 在 建 物 の 名 称	長野市大字鶴賀字下河原985番地 2、985番地3、985番地8 千歳レジデンス	同左。
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	鶴賀 985番2の5 401号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 67.14㎡	同左。
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積	1 長野市大字鶴賀字下河原985番2 宅地 155.12㎡	同左。
	土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積	2 長野市大字鶴賀字下河原985番3 宅地 155.06㎡	同左。
	土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積	3 長野市大字鶴賀字下河原985番8 宅地 39.41㎡	同左。
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	1・2・3 所有権 78276分の7265	同左。
番号	特 記 事 項		
1	: なし。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記簿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・利用状況等

位置・交通	J R「長野駅」の北方約600m（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	古くからの戸建住宅が見られる幹線道路背後の熟成市街地。	
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 商業地域 80% 500% 準防火地域 裾花川浸水想定（0.5m～3.0m未満）
画地状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	349.59㎡ 整形地 間口約16m、奥行約18m（中間部計測） 平坦 特になし。 特になし。
接面道路の状況	東側で幅員約4.2mの舗装位置指定道路に等高に接面。建築基準法第42条1項5号道路に該当する。	
土地の利用状況等	高層マンション敷地及び付属駐車場として利用され、建物配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおりである。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	：周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ：土地履歴や周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の危険性を示す端緒はないものと認められるが、土壤汚染の有無は不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	「千歳レジデンス」	
建物の用途	共同住宅（分譲マンション、総戸数12戸）	
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13年3月22日新築 24年 26年程度
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延959.73㎡	
仕 様	（全体建物） 屋根：コンクリートスラブ上防水仕上 外壁：タイル貼、モルタル吹付仕上・石貼 建具：アルミカラーサッシ ベランダ：（床）防水仕上タイル張（ミニガーデン）防水仕上 植土入（壁）タイル（天井）モルタル吹付 （手摺）アルミ、ステンレス 避難吊下はしご 1階エントランス：床・壁 石貼、天井 アルミスパンドレル（カー） （住戸部分） （玄関） 床：石貼、合板フロア、壁・天井：クロス 履物 入、化粧棚 （リビングダイニング） 床：化粧合板フロア 壁・天井：クロス （台所） 床：化粧合板フロア（床下点検口）壁：化粧セメン ト板、クロス 天井：クロス 厨房セット（IH ヒーター） 戸棚 （和室） 床：畳 壁・天井：クロス 押入付 （洋室） 床：化粧合板フロア 壁・天井：クロス 物入付 （洗面・脱衣）床：化粧合板フロア 壁・天井：クロス 洗面 化粧台付 （WC） 床：塩ビシートフロア 壁・天井：クロス 洋風便器 付 （浴室） FRP製ユニットバスルーム（1618タイプ）	
設 備 等	電気設備：受電引込、幹線動力等 給排水設備：給水（受水槽）、排水、衛生器具等、給湯等 空調設備：ヒートポンプ式エアコン・換気扇 昇降機設備：規格住宅用エレベーター（9人乗用、トランク付） 1基	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	千歳レジデンス管理組合 委託管理 株式会社リアルエステートナガノ 管理人駐在なし
管理の状況	普通	
特記事項	特になし。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階部分(401号室) 主要開口部の方位:南向、南東角部屋	
床 面 積	専有面積 67.14㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK 別添建物図面のとおり。	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 浴 室 FRPユニットバスルーム 設 備 電気・上下水道・ガス・ユニットバス等	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞納額総額	14,500円(月額) 8,200円(月額) 18,000円(月額) 122,100円(令和7年4月～6月分)
専有部分の 利用状況等	所有者が居住している。	
特 記 事 項	:特になし。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費等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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
540,000	67.14	0.468	16,970,000

総額(円)については万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額・金利、利潤を加算。

イ 専有面積：登記面46.8%

経過年数約24年(以下Aとする)、経済的残存耐用年数約躯体26年(以下Bとする)

観察減価率10%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

躯体現価率= $B \div (A + B) \times (1 - \text{観察減価率})$

$= 26 \text{ 年} \div (24 \text{ 年} + 26 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.468$

② 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、更に敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
95,000	0.95	349.59	1.00	7265/78276	2,930,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等の基準あるいは比準価格(類似地域所在の取引事例価格)等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：行き止まり▲5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 敷 地 権 割 合：登記数量の敷地権割合による。

2. 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 ウ	積算価格（円） (ア+イ) × ウ = エ
16,970,000	2,930,000	1.00	19,900,000

ウ 個別格差：南向部屋 格差なし

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
270,000	1.03	67.14	18,670,000

ア 基準階の比準価格：同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分（2階）の㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層4階 +3

III 収益価格の試算

：目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

：総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	純収益（円） イ	家賃等 補 正 ウ	還元利回り エ	その他 補 正 オ	比準価格（円） イ×ウ÷エ×オ
1,400,000	960,000	1.00	7%	1.00	13,700,000

ア 総収益：類似立地の賃貸物件の賃料及び募集賃料等を参考に総収益を査定した。

イ 純収益：総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき実額・積算価格を基に査定した。）

ウ 家賃等補正：賃料査定の際から補正不要と判断。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安全正等を勘案し査定した。

オ その他補正：不要

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。当市マンション市場は、新築・中古とも、特に立地条件良好な地域における物件は堅調な動向を示している。駅周辺地域のマンション取引価格は、建築費の高騰及び上記動向を背景にやや過熱気味の

傾向も観察され、積算価格・比準価格にはその反映が認められる。なお、収益価格に関しては、投資としてのマンション取引（賃料による投下資本回収目的等）が認められない訳ではないが、自用の取引が多く見られる市場状況下では、形成される賃料水準に基づく収益価格は低位な水準とならざるを得ない。

よって、調整後の価格の決定にあたっては、比準価格・積算価格を同等に重視することとし、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正（率） イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
①積算価格	19,900,000	—	19,900,000
②比準価格	18,670,000	—	18,670,000
③収益価格	13,370,000	—	13,370,000
④調整後の価格	19,400,000		

イ 占有減価修正率：占有状況を勘案し特に行う必要はないものと判断した。

2 評価額の判定

以上において求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
19,400,000	1.00	0.60	0.993	11,560,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正率：「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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：買受人の引受けとなる代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮して査定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格

長野5-11
長野市大字南長野字石堂南1262番12
令和7年1月1日
103,000円/㎡
122㎡
水道、ガス、下水道
西6.2m市道
商業地域（80%・500%、準防火）
中層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 (敷地部分) 18,451,358円(52,779円/㎡)
(建物部分) 82,915,318円(86,394円/㎡)

第7 付属資料

1. 目的物件の位置図(長野市白図)
2. 公図写し
3. 建物図面
4. 建物間取図
5. 写真

以上

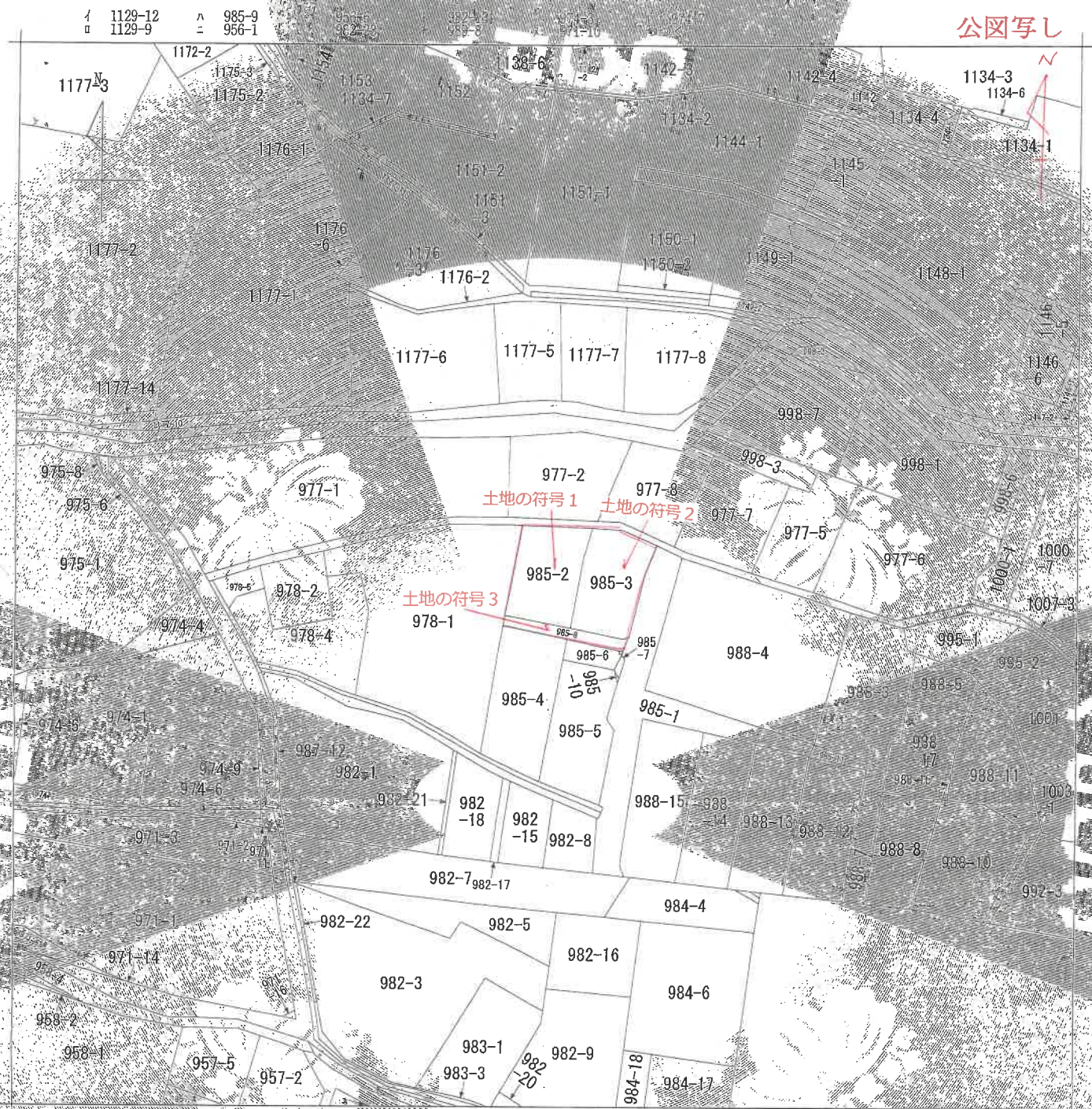


物件 (1)

公示地

南千歲一丁自

縮尺：1万分の1



(注) 地区に準ずる図面は、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図略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字鶴賀

請求部分	所在地	長野市大字鶴賀字下河原			地番	985番2		
出力縮尺		精度区分		地番表示方法記号	分類	地図の年次更新図面	種別	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月25日			備考年月日 局区	昭和25年8月1日			備考年月日 局区

これは地区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。
(長野地方法務局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局管轄出張所

請求番号：36-1

(1/2)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成13年3月29日

（長野地方税務局管轄）
令和7年4月9日 東京税務局台帳提出所

各階平面図

563-3-29

物件 (1)

建物図面

家屋番号：棟985番2の5

住所：長野市大字鶴賀字下河原985番地2、985番地3、985番地8、

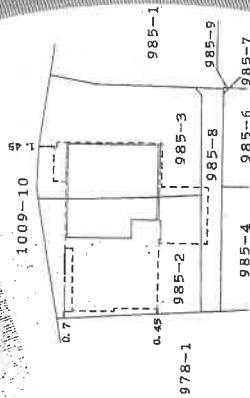
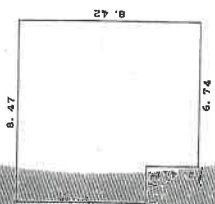
082815

N

求積表

5.74	×	8.42	＝	56.7508
1.73	×	6.01	＝	10.3973
計				67.1481

床面積 67.14 m²



建築物の存する部分

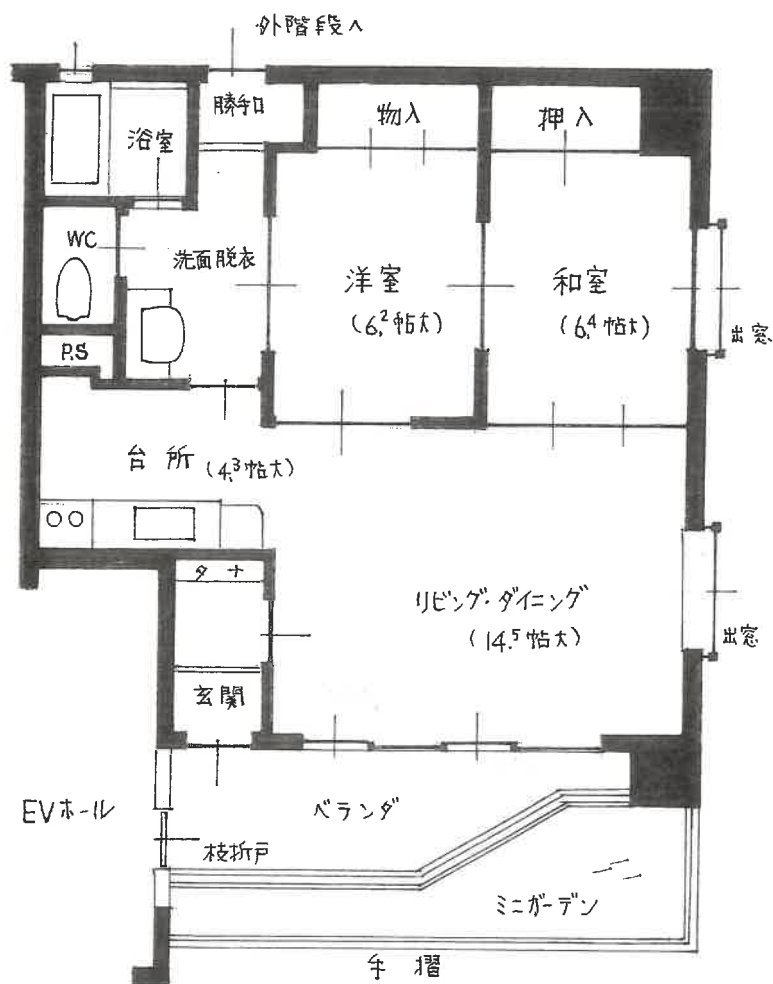
作成者

事務所

（日本土地家産調査士会連合会利用）

建物間取図

物件 (1)



専有面積 67.14 m²

(柱心・壁心の面積 72.07 m²)

写 真

：一棟の建物



：受命物件入口



：バルコニー

