

## 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10月23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11月 7日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月14日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月19日 午前11時00分<br>場 所 長野地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月 3日 午前 9時30分<br>場 所 長野地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月21日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月21日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月23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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 7, 950, 000<br>6, 360, 000 | 一括       | 1, 590, 000 | 51, 661  | 14, 726  |
| 1    | 4, 090, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 3, 860, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長野市桐原一丁目                                   |
|   | 地 番   | 7 5 4 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 5 2. 3 3 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 長野市桐原一丁目 7 5 4 番地 5                        |
|   | 家屋 番号 | 7 5 4 番 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7. 7 5 平方メートル<br>2 階 4 5. 5 0 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

---

---

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   | 長野市桐原一丁目                               |
|   | 地 番   | 7 5 4 番 5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 5 2. 3 3平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 長野市桐原一丁目 7 5 4 番地 5                    |
|   | 家屋 番号 | 7 5 4 番 5                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 5 7. 7 5平方メートル<br>2階 4 5. 5 0平方メートル |

令和 7年(ケ)第 17 号  
令和 7年 7月 8日受理  
令和 7年 8月 25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 | 所 在   | 長野市桐原一丁目                                 |
|   | 地 番   | 7 5 4 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 5 2. 3 3平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 長野市桐原一丁目 7 5 4 番地 5                      |
|   | 家屋 番号 | 7 5 4 番 5                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7. 7 5平方メートル<br>2 階 4 5. 5 0平方メートル |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 住 居 表 示                        | 長野市桐原一丁目11番13号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 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"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | 1 北西側にカーポートがある。<br>2 北東側に移動可能なスチール製物置がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 建 物                            | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 種 類 ， 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種 類：<br/>構 造：<br/>床面積： </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">{</div> </div>                                                                                                                       |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> 支部 平成 年（ ）第 号 </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |  |  |
| 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 type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■所有者              | <p>1 本件建物には、私と妻が住んでいます。室内で小型犬を一匹飼っています。<span style="float: right;">(7月14日聴取)</span></p> <p>2 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。本件土地の南西側にある電柱は、隣地にある電柱です。</p> <p>3 本件建物は、オール電化住宅ですが、太陽光発電システムは設置していません。<span style="float: right;">(以上8月1日聴取)</span></p> |

(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 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

（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

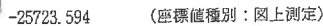
| 調 査 の 日 時                      | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                          |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 7年 7月 9日 (水)                   | 執行官室        | 長野市役所に図面等申請                          |
| 7年 7月14日 (月)<br>:    :    :    | 法務局         | 登記事項証明書等申請                           |
| 7年 7月14日 (月)<br>13:25-13:30    | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>所有者から事情聴取          |
| 7年 8月 1日 (金)<br>9:45-10:20     | 物件所在        | 現況調査、図面作成、写真撮影<br>所有者から事情聴取<br>評価人同行 |
| 年    月    日 ( )<br>:    -    : |             |                                      |
| 年    月    日 ( )<br>:    -    : |             |                                      |
| 年    月    日 ( )<br>:    -    : |             |                                      |

(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 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、技術者に解錠さ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

( 5 枚目)



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

桐原 1 丁目

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。

登記年月日：平成16年8月13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7年6月26日 長野地方裁判所

登記官

(7 枚目)

請求番号：25-2

A3版をA4版に縮小

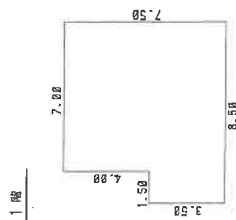
各 階 平 面 図 建 物 図 面

平成16年8月13日登記

家屋番号 754番5

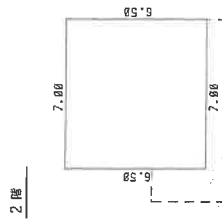
建物の所在 長野市桐原1丁目754番地5

055551



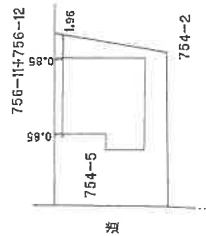
求 積 表

|     |             |   |         |
|-----|-------------|---|---------|
| イ   | 7.00 X 4.00 | = | 28.0000 |
| ロ   | 8.50 X 3.50 | = | 29.7500 |
| 合 計 |             |   | 57.7500 |
| 床面積 |             |   | 57.75㎡  |



求 積 表

|     |             |   |         |
|-----|-------------|---|---------|
| イ   | 7.00 X 6.50 | = | 45.5000 |
| 合 計 |             |   | 45.5000 |
| 床面積 |             |   | 45.50㎡  |



作 製 者

士地  
家屋調

年 8 月 11 日(作製)

家屋調査士会連合会(用紙)

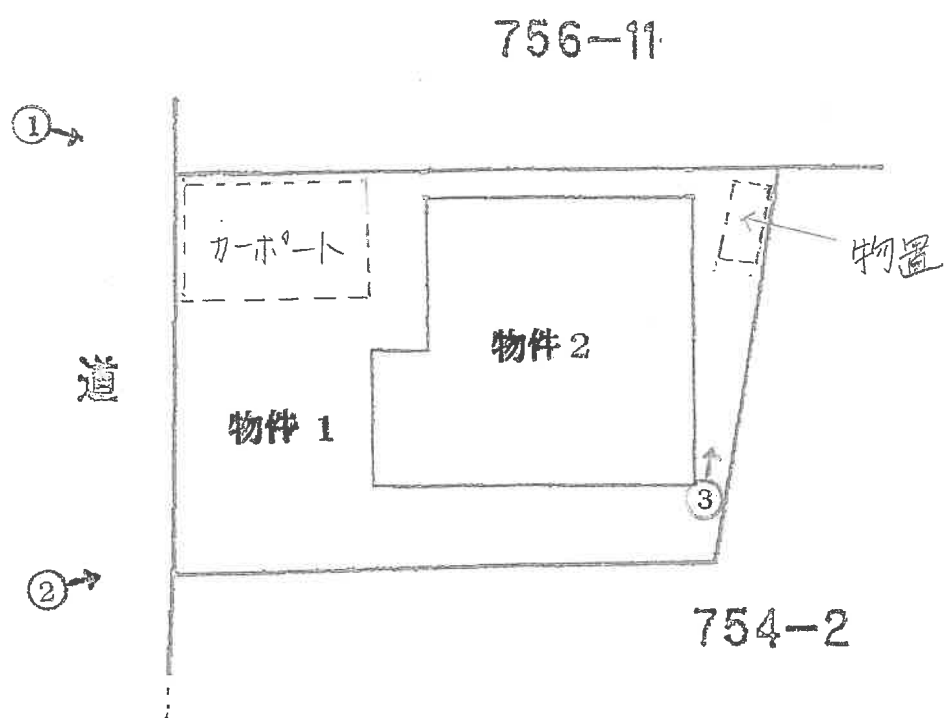
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺

1/500

# 写真撮影位置関係図

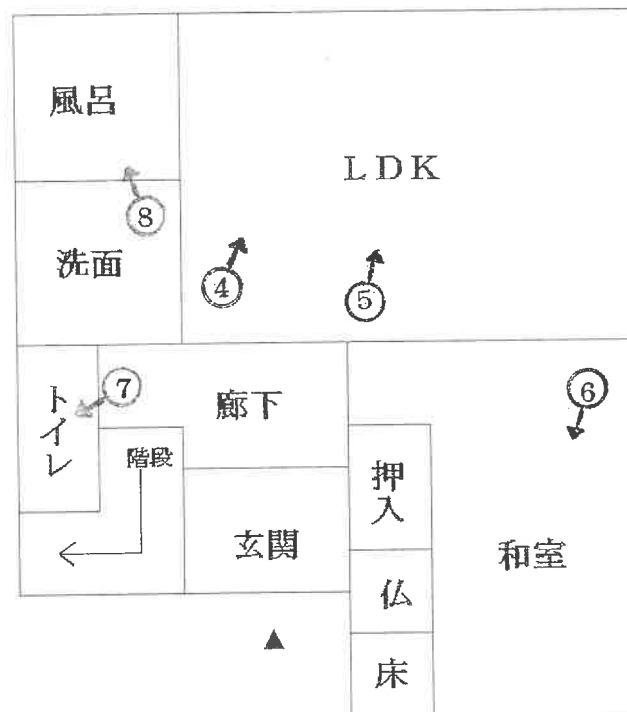


○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

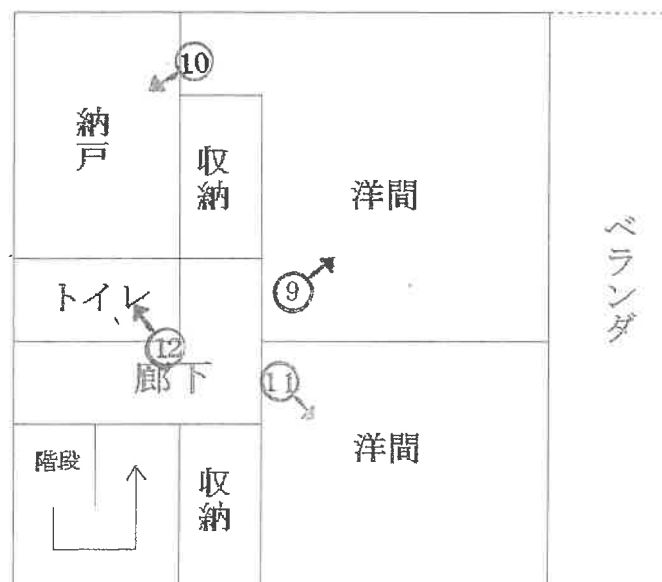
建 物 見 取 図

印は写真撮影位置方向番号を示す。

1階



## 2階



NO 1



NO 2



NO 3



( 10 枚目 )

NO 4



NO 5



NO 6



( 11 枚目 )

NO 7



NO 8

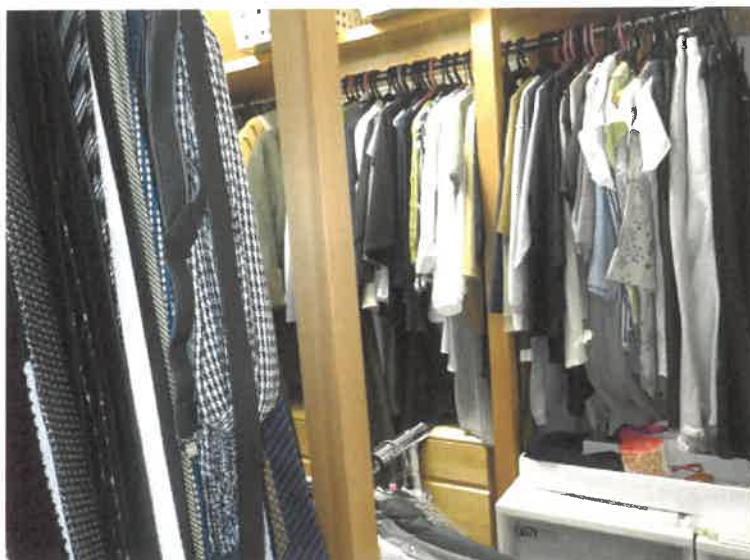


NO 9



( 12 枚目 )

NO 10



NO 11



NO 12



( 13 枚目 )

令和 7 年（ケ）第 17 号  
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 4 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 7, 9 5 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内訳価格                |                     |
| 物件1（土地）             | 金 4, 0 9 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 3, 8 6 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<br>地番<br>地目<br>地積          | 長野市桐原一丁目<br>754番5<br>宅地<br>152.33平方メートル                                      |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 長野市桐原一丁目754番地5<br>754番5<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 57.75平方メートル<br>2階 45.50平方メートル |    |
| 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）

|                                          |                                                        |                                                                                                                   |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 長野電鉄長野線「桐原」駅の南方約250m（道路距離）に位置する。<br>（別添「位置図」参照）        |                                                                                                                   |
| 付近の状況                                    | 長野市街地の北東部に位置し、桐原駅に近い戸建住宅を中心としてアパートが混在する既存住宅地域。         |                                                                                                                   |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制         | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>・周知の埋蔵文化財包蔵地（浅川扇状地遺跡群）<br>・洪水浸水想定区域0.5m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<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他                         | 152.33㎡<br>ほぼ長方形<br>間口：約10m、奥行：約15～17m<br>ほぼ平坦                                                                    |
| 接面道路の状況                                  | 西側 幅員約6.3mの舗装市道（長野中193号線）に等高に接面する。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2の敷地として利用されている。<br>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<br>都市ガス<br>下水道                                     | あり<br>なし<br>あり<br>(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。<br>・都市ガスの本管が西側市道に敷設されているが、敷地内への引込はない。           |
| 特記事項                                     | ・画地の北西部にカーポートが設置されている。                                 |                                                                                                                   |

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<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                       | 平成16年8月9日新築<br>約21年<br>約7年                                                                                      |
| 仕 様                  | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                             | 木造瓦葺2階建<br>サイディング<br>クロス貼等<br>クロス貼等<br>フローリング、畳等<br>電気、浴室、水洗便所、オール電化である。<br>都市ガスは使用していない。<br>太陽光発電システムは設置していない。 |
| 床面積(現況)              | 1階 57.75㎡、2階 45.50㎡ 合 計 103.25㎡                                                           |                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等            | 現況用途<br>間 取 り                                                                             | 居宅<br>現況調査報告書参照                                                                                                 |
| 品 等                  | 普通                                                                                        |                                                                                                                 |
| 保守管理の状態              | 保守管理は概ね普通である。                                                                             |                                                                                                                 |
| 建物の利用状況              | 現所有者兼債務者とその家族が居住している。                                                                     |                                                                                                                 |
| 特 記 事 項              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階にバルコニーがある。</li> <li>・室内で小型犬1匹を飼っている。</li> </ul> |                                                                                                                 |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝<br>オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1        | 71,000               | 1.0             | 152.33          | 0.9       | 9,730,000                         |

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：特になし

エ 建付減価：建物の築年数及び敷地と建物の適応状態を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 2        | 170,000             | 103.25             | 0.20       | 3,510,000           |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約21年，経済的残存耐用年数約7年，観察減価率20%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 7 \text{ 年} \div (21 \text{ 年} + 7 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \quad \asymp \quad 0.20 \end{aligned}$$

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合(注)<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|------------------|-------|----------------------|
| 1        | 9,730,000     | 0.3              | 法定地上権 | 2,920,000            |

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<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| 1        | 9,730,000           | -2,920,000                      |                     | 1.0             | 0.6                 | 4,090,000                       |
| 2        | 3,510,000           | +2,920,000                      | 1.00                | 1.0             | 0.6                 | 3,860,000                       |
|          | 一括価格 (合計)           |                                 |                     |                 |                     | 7,950,000                       |

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 地価公示標準地価格（長野-1）

所 在：長野市吉田2丁目392番6「吉田2-12-30」

価 格：70,200円/㎡

位 置：桐原駅より900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：192㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.7m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7年度）

物件1            7, 3 1 4, 8 8 6 円

物件2            2, 4 7 0, 9 8 5 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

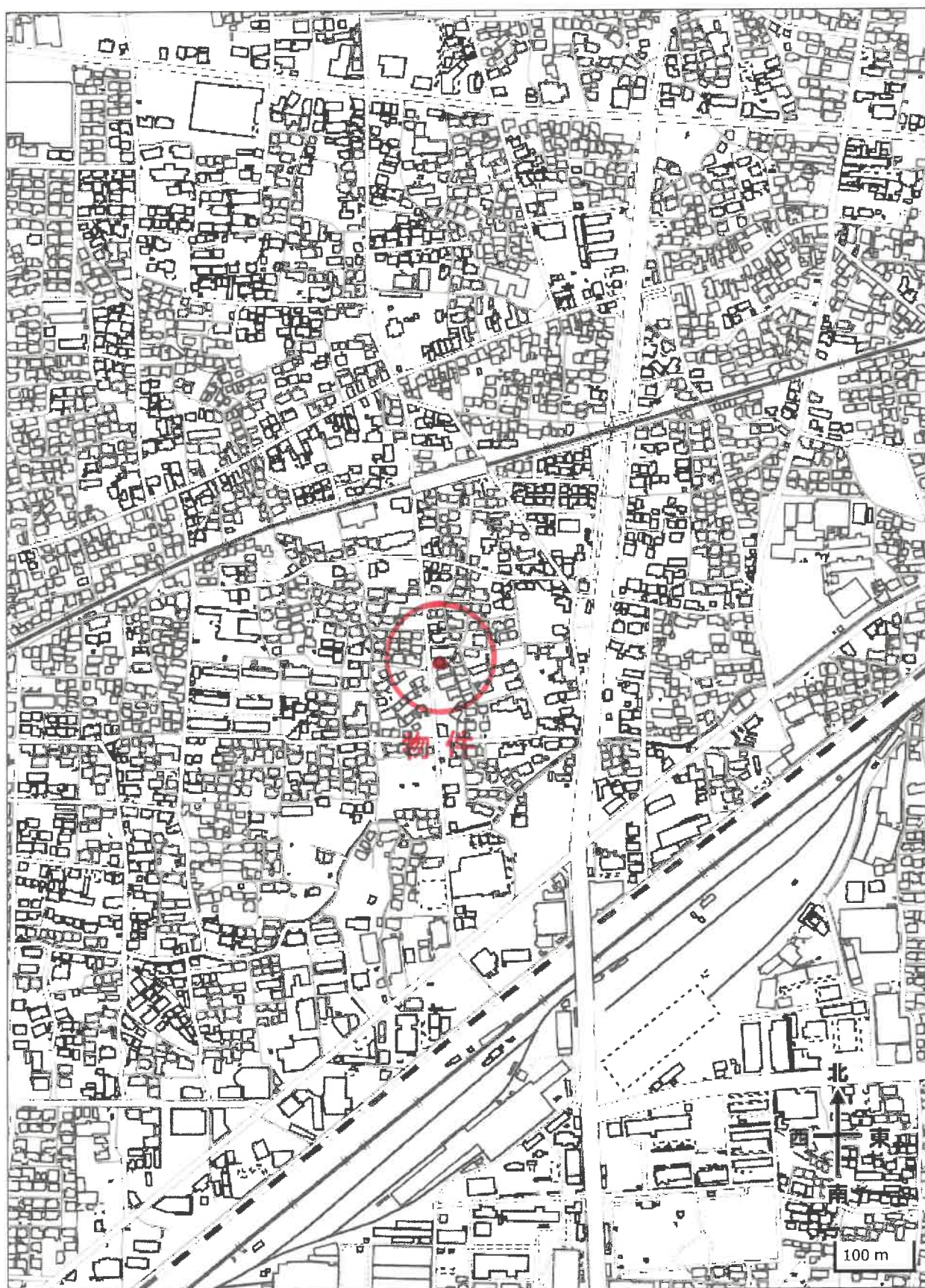
位 置 図（出典：国土地理院地図を加工）

公 図 写

建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

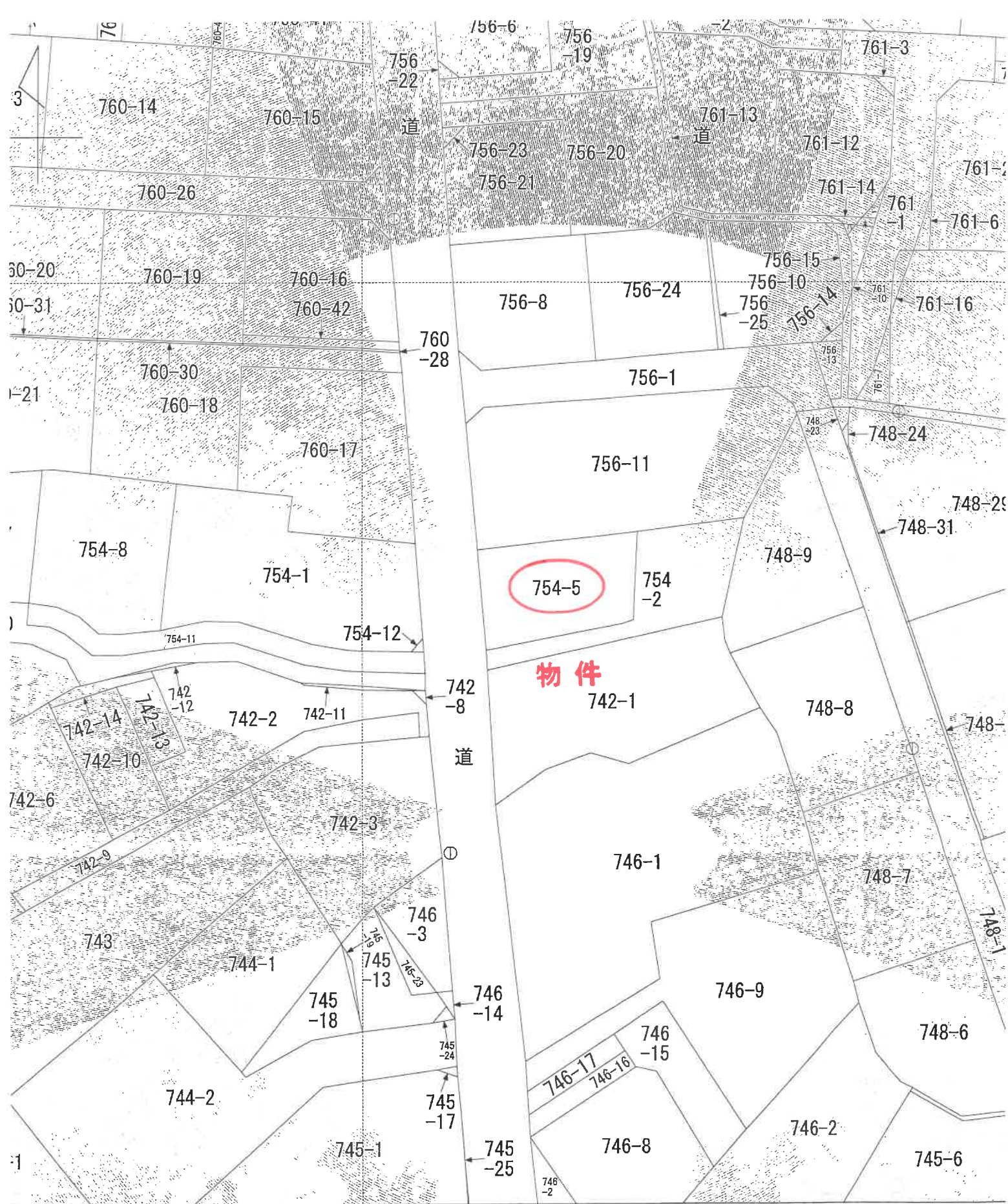
以 上

# 地理院地図 Vector



出典：国土地理院地図加工作成

位置図



94 (座標値種別：図上測定)

本図面は、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、これに代わりのものとして備え付けられる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
省国土地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 1/500  
公図写

地番区域見出し  
桐

在 長野市桐原一丁目

地 番 754番5

圖面階各

宣統元年八月十三日登記

家屋番号 754番5

圖物雙

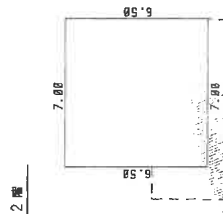
建物の所在

055551

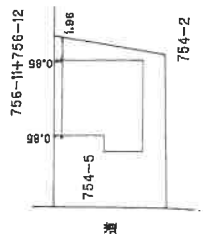


| 水 價 表 |        |                |
|-------|--------|----------------|
| 1     | 7.00 X | 4.00 = 28.0000 |
| 2     | 8.50 X | 3.50 = 29.7500 |
|       | 合 計    | 57.7500        |

水價 57.75元



| 求積表 |        |                                |
|-----|--------|--------------------------------|
| Y   | 7.00 X | 6.50 = 45.5000                 |
|     | 合計     | 45.5000                        |
| 面積  |        | 45.50 <sup>m<sup>2</sup></sup> |



作者製

1/250

人  
監  
由

五

 $\frac{1}{500}$ 

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6月26日 長野地方法務局

令和7年6月26日

長野地方法務局

製品

請求番号: 25-2

A3版をA4版に縮小