

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 11 月 20 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 12 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 20 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	920,000 736,000	一括	184,000	84,818	0
1	160,000				
2	60,000				
3	700,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市若穂保科字外山
 地 番 1205番6
 地 目 宅地
 地 積 134.65平方メートル

- 2 所 在 長野市若穂保科字外山
 地 番 1205番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 52平方メートル

- 3 所 在 長野市若穂保科字外山 1205番地6
 家屋 番号 1205番6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 46.37平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～3】

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

【物件番号1～3】

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2】

本件土地は隣地（地番1205番9）とともに公衆用道路として利用されている。

《 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 | 長野市若穂保科字外山 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市若穂保科字外山 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長野市若穂保科字外山 1 2 0 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

令和7年（ケ）第11号
令和7年6月24日受理
令和7年8月25日提出
（評価人 畔上 豊）

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 | 長野市若穂保科字外山 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市若穂保科字外山 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長野市若穂保科字外山 1 2 0 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 6 . 3 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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 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		
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 ☐ 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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 雑種地(物件)
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 土地所有者が畑として使用し、占有している ☒ 物件2の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 夫のAは仕事で留守です。 2 競売のことは初めて聞きます。 3 調査の予定日には、私は在宅できると思います。 (令和7年7月2日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 ここ(本件物件)には家族で住んでいます。 2 ここを購入してから、間取りは変えておらず、購入したときにはカーポートがありまし、2階のトイレもありました。 3 家(本件建物)の不具合はありません。 4 家の前の通路は、こちら側がうちの土地で、向こう側がお隣の土地です。利用について問題はありません。 5 室内で犬を2匹飼っています。 (令和7年7月17日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取図(概略図)及び添付した写真のとおりである。 2 物件1の土地は、本件建物の敷地として利用され、物件2の土地は、1205-9(所有者:B)の土地等とともに、公衆用道路として利用されている。 3 物件1の土地は、周囲にブロック塀が設置される等しており、隣接地との境界は明らかと思われる。 4 本件建物の南東側に、土地に定着したカーポートがある。 5 本件建物の北東側に、物置が2つ(いずれも動産)ある。 6 現地での調査、関係人の陳述により、本件物件の占有状況等について、2、3枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月24日(火)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年7月2日(水) 14:05-14:15	物件所在地	占有調査、某から聴取
令和7年7月4日(金) 11:20-11:25	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年7月7日(月) 13:40-14:20	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和7年7月17日(木) 18:50-9:15	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成、写真撮影、評価人同行、Aから聴取

(特記事項)

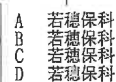
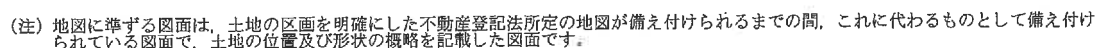
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、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
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



これは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。

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成6年6月2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5月12日 長野地方務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：59-3

座標求積表

地測点	② 1205-4	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
36		98.3851	91.9014	152.239000
41		99.9938	92.6348	-4.493715
40		98.3366	90.1341	-144.997793
	倍		面積	2.807492
	倍		面積	1.4037460
	倍		面積	1.40 m ²

地測点	③ 1205-5	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
40		98.3366	90.1341	162.904887
41		99.9938	92.6348	717.619890
7		106.0833	95.4111	493.576956
42		105.1669	90.0610	57.273219
38		106.7193	89.6733	249.439679
18		107.9486	77.5595	-676.379336
20		97.9985	77.8425	-761.041703
5		98.1719	83.9397	17.913573
15		98.2119	83.9386	5.081959
16		98.2324	84.6615	-2.158169
6		98.1864	84.6629	8.814250
	倍		面積	273.047205
	倍		面積	136.523025
	倍		面積	136.52 m ²

地測点	④ 1205-6	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
20		97.9985	77.8425	802.216988
18		107.9486	77.5595	870.469658
17		109.2217	65.0139	-670.010261
19		97.6429	65.3433	-733.364079
	倍		面積	269.312306
	倍		面積	134.6561530
	倍		面積	134.65 m ²

地測点	⑤ 1205-7	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
19		97.6429	65.3433	768.404419
17		109.2217	65.0139	812.475058
9		110.1399	55.9664	-665.078450
14		97.3382	54.6291	-692.569073
22		97.4622	58.9898	17.977132
	倍		面積	241.209086
	倍		面積	120.604530
	倍		面積	120.60 m ²

地測点	⑥ 1205-8	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
21		92.6820	59.1257	291.085947
22		97.4622	58.9898	274.668167
14		97.3382	54.6291	-268.948262
3		92.5391	54.1278	-252.029804
	倍		面積	44.776028
	倍		面積	22.3880140
	倍		面積	22.38 m ²

地測点	⑦ 1205-2	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1)Yn
526		415.5760585	110.4239415	415.5760585
	倍		面積	110.4239415
	倍		面積	110.42 m ²

作製者
土地調査士
家園

5 年 5 月 27 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

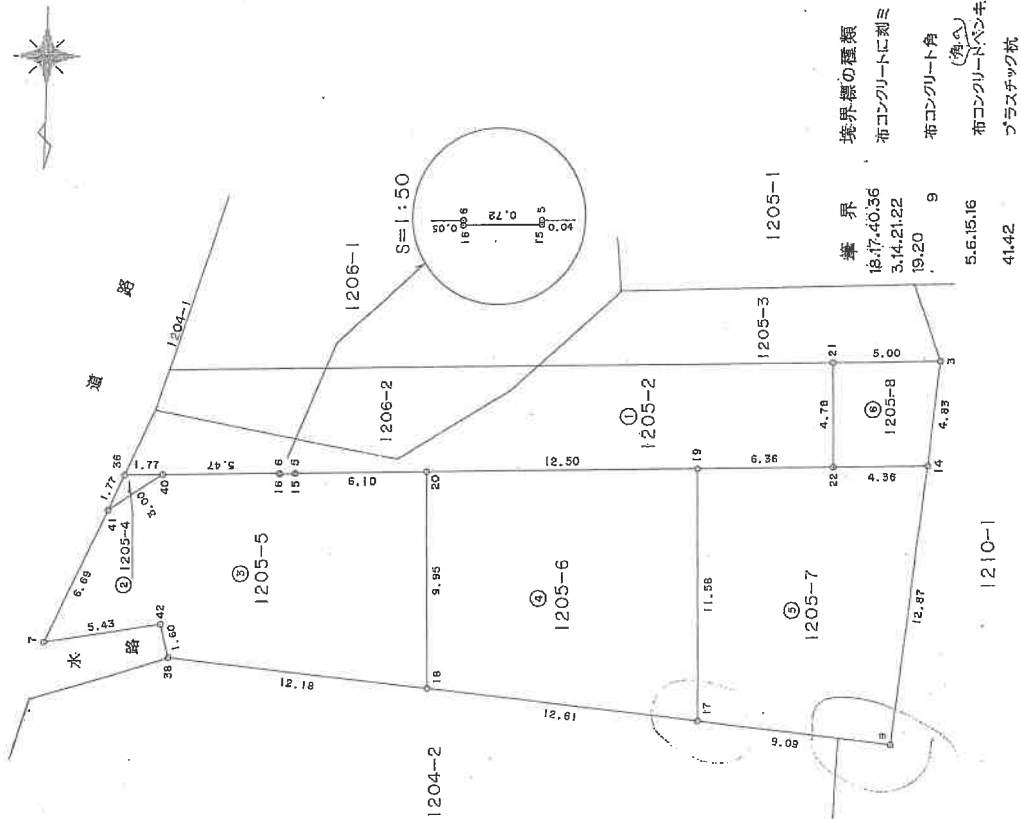
縮尺

1/250

地積測量図
土地所在
長野市若穂保科き外山
874190

地番
1205番4ないし8, 2

土地の所在



境界線の種類
布コンクリートに刻ミ
布コンクリート角
布コンクリートベンキ
プラスチック杭

登記年月日：平成7年1月9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5月12日 長野地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：59-4

地積測量図
土地所在図

地番 1205番9.10, 12

土地の所在 長野市若穂保科字外山

874191

座標求積表

地番	測点	② 1205-9	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1} Y _n
56		93.467		59.103	-184.755978
55		94.336		90.199	-260.765309
54		96.358		90.977	118.997916
53		95.644		65.400	84.039000
19		97.643		65.343	118.793574
22		97.462		58.990	-246.342240
					151.497581
					75.7487905
					75.74 m ²

地番	測点	③ 1205-10	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1} Y _n
53		95.644		65.400	-84.039000
54		96.358		90.977	249.367957
36		98.385		91.901	181.872079
40		98.337		90.134	-17.936666
6		98.186		84.663	-8.889615
16		98.232		84.662	2.201212
15		98.212		83.939	-5.036340
5		98.172		83.940	-17.963160
20		97.998		77.843	-41.178947
19		97.643		65.343	-153.817422
					104.580098
					52.2900490
					52.29 m ²

地番	測点	① 1205-2	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1} Y _n
53		93.467		59.103	-184.755978
55		94.336		90.199	-260.765309
54		96.358		90.977	118.997916
53		95.644		65.400	84.039000
19		97.643		65.343	118.793574
22		97.462		58.990	-246.342240
					151.497581
					75.7487905
					75.74 m ²

筆界	境界線の種類
	フラスチック杭
	コンクリート杭
	鉄釘
	布コンクリート角
	布コンクリート列

作製者

土地調査
家屋

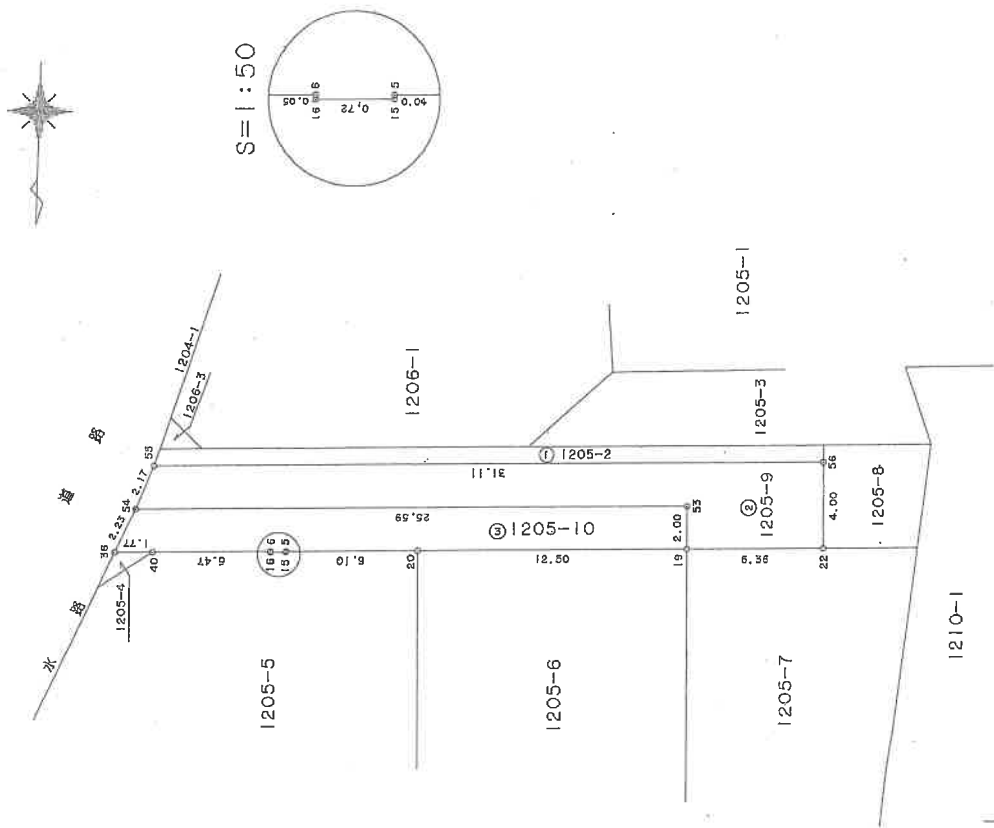
7 年 1 月 6 日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/250



登記年月日：平成6年12月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月12日 長野地方方法務局

(9 枚目)

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：59-1

各階平面図 建物図面

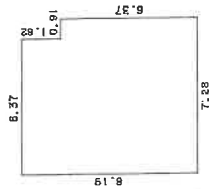
6、12、7

家屋番号 1205番6

建物の所在 長野市若穂保科字外山1205番地6

137506

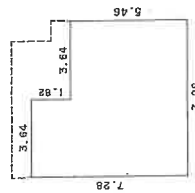
1 階



求積表

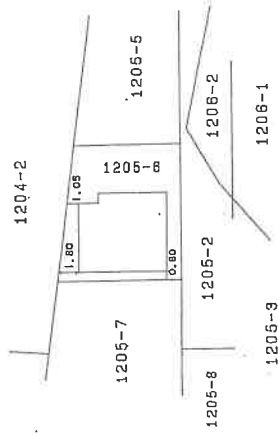
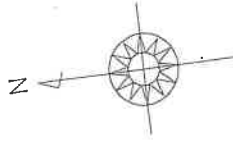
8.19 X 6.37	=	52.1703
6.37 X 0.91	=	5.7967
合計		57.9670
床面積		57.96 m ²

2 階



求積表

7.28 X 3.64	=	26.4992
5.46 X 3.64	=	19.8744
合計		46.3736
床面積		46.37 m ²



作製者

土地調査
家屋

6 年 1 月 15 日 作成

縮尺

1/250

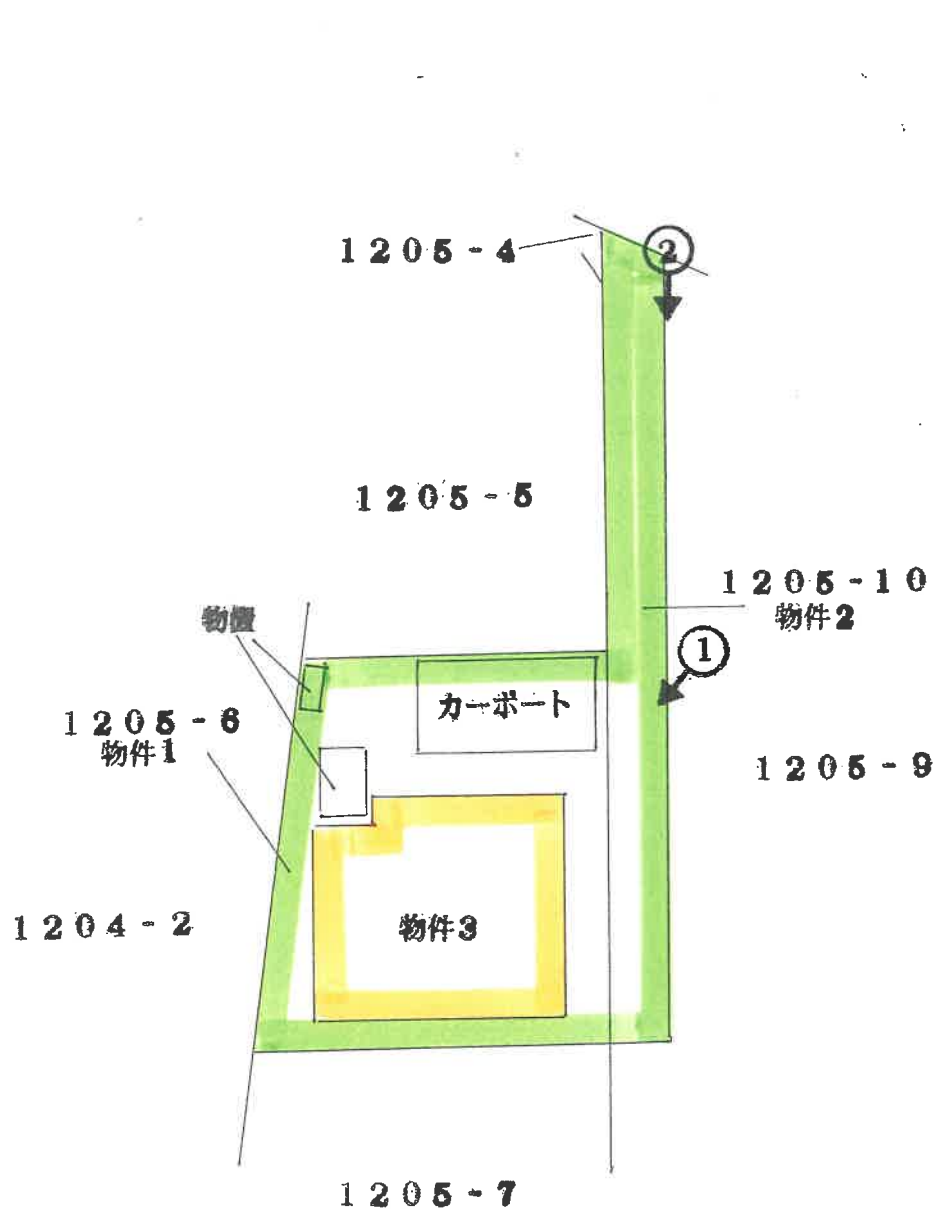
申請人

縮尺

1/500

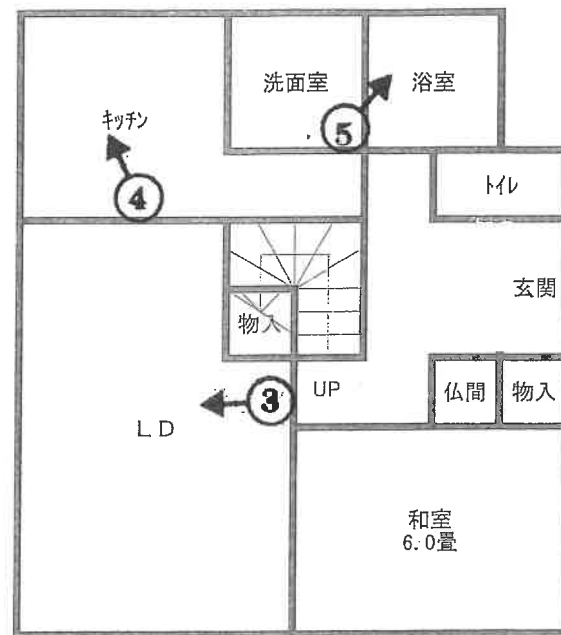
地家屋調査士会連合会(用紙)

土地建物位置関係図（概略図）

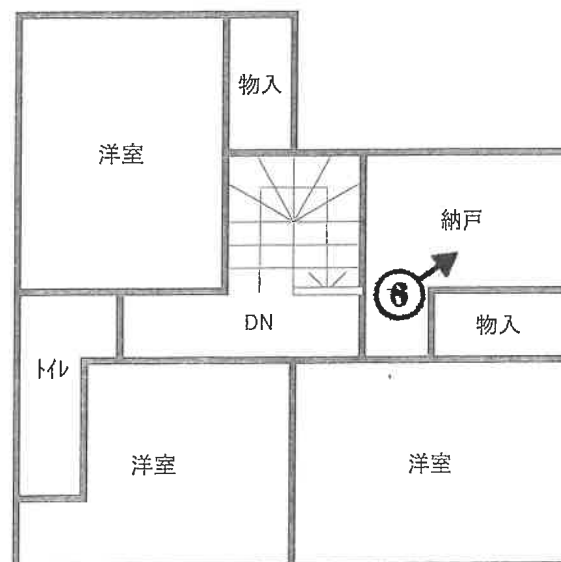


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年(ケ)第 11号
令和7年7月 7日現地調査
令和7年8月15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

畔 上 豊

第1 評価額

一括価格	
金920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金160,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金700,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、物件2の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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き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	登記上	現況
1	所在地 地積	長野市若穂保科字外山 1205番6 宅地 134.65m ²	
2	所在地 地積	長野市若穂保科字外山 1205番10 公衆用道路 52m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市若穂保科字外山 1205番地6 1205番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：57.96m ² 2階：46.37m ²	
番号	特記事項		
	ない		

※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	J R 信越本線「長野」駅南東方約12.4km(道路距離)に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	山裾の傾斜地に温泉施設、一般住宅、農地等が混在する地域。	
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	都市計画区域外 — — — — ・長野市の洪水ハザードマップ（令和5 年8月）によると、洪水による浸水想定区 域に指定されていない。 ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） に指定されている。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	134.65㎡(登記数量) 東西約12.5m、南北約10.8m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	道路には接面していない。物件2を介して市道に接面。	
土地の利用状況 等	・物件3の建物敷地として利用されている。本件土地は袋 地の有効宅地部分である。 ・建物の配置は現況調査報告書の土地建物位置関係図を参 照のこと。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある 場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。	
特 記 事 項	隣接地との境界は明確と思われる。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	物件1と同じ	
付 近 の 状 況	物件1と同じ	
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	物件1と同じ。 ・長野市の洪水ハザードマップ（令和5年8月）によると、洪水による浸水想定区域に指定されていない。 ・土砂災害警戒区域及び一部特別警戒区域（いずれも急傾斜地の崩壊）に指定されている。
画 地 条 件	地 間 口 ・ 奥 積 形 口 ・ 奥 行 地 状 そ の 勢 他	52m²(登記数量) 間口約2m、奥行約27m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側現況幅員約7mの舗装市道若穂東454号線にはほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地として利用されている。本件土地は袋地の通路部分となっている。	
供給処理施設	上 水 道 なし ガス配管 なし 下 水 道 なし (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。	
特 記 事 項	・本件土地の南側隣接地1205番9の土地は、本件土地と同様の通路となっており、共同利用しているような現状である。 ・東側の市道側に接面する周辺が土砂災害特別警戒区域に指定されている。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成6年11月7日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外壁：鋼製サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設備：ユニットバス、シャワートイレ等 その他：システムキッチン等
床 面 積	1階：57.96㎡ 2階：46.37㎡ 延：104.33㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り 1階：玄関、LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室3部屋、納戸、トイレ等 間取図は現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	所有者が家族とともに居住している。
特 記 事 項	・室内で犬を飼っている。 ・引戸の一部が破損している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1及び2は一体利用を前提として評価を行った。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,000	0.72	134.65	0.9	350,000
2	4,000	0.72	52	0.9	130,000

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：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を

4,000円/㎡と査定した。

- イ 個別格差：形状(袋地)-20%、間口狭小-5%、一部土砂災害特別警戒区域-5%の計-28%
(相乗積)
- ウ 地積：登記数量による。
- エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、△10%と査定した。

② 物件3（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	104.33	0.05	1,040,000

イ 現況延床面積：登記面積

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を5%と査定した。

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		土地利用権価格(円) ア×イ=ウ
1	350,000	0.25	法定地上権	90,000
2	130,000	0.25	法定地上権	30,000

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25%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	350,000	-90,000	—	1.0	0.6	160,000
2	130,000	-30,000	—	1.0	0.6	60,000
3	1,040,000	+120,000	—	1.0	0.6	700,000
一括価格(合計)						920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正率：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 262,462円

物件2 101,359円

物件3 1,727,331円

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

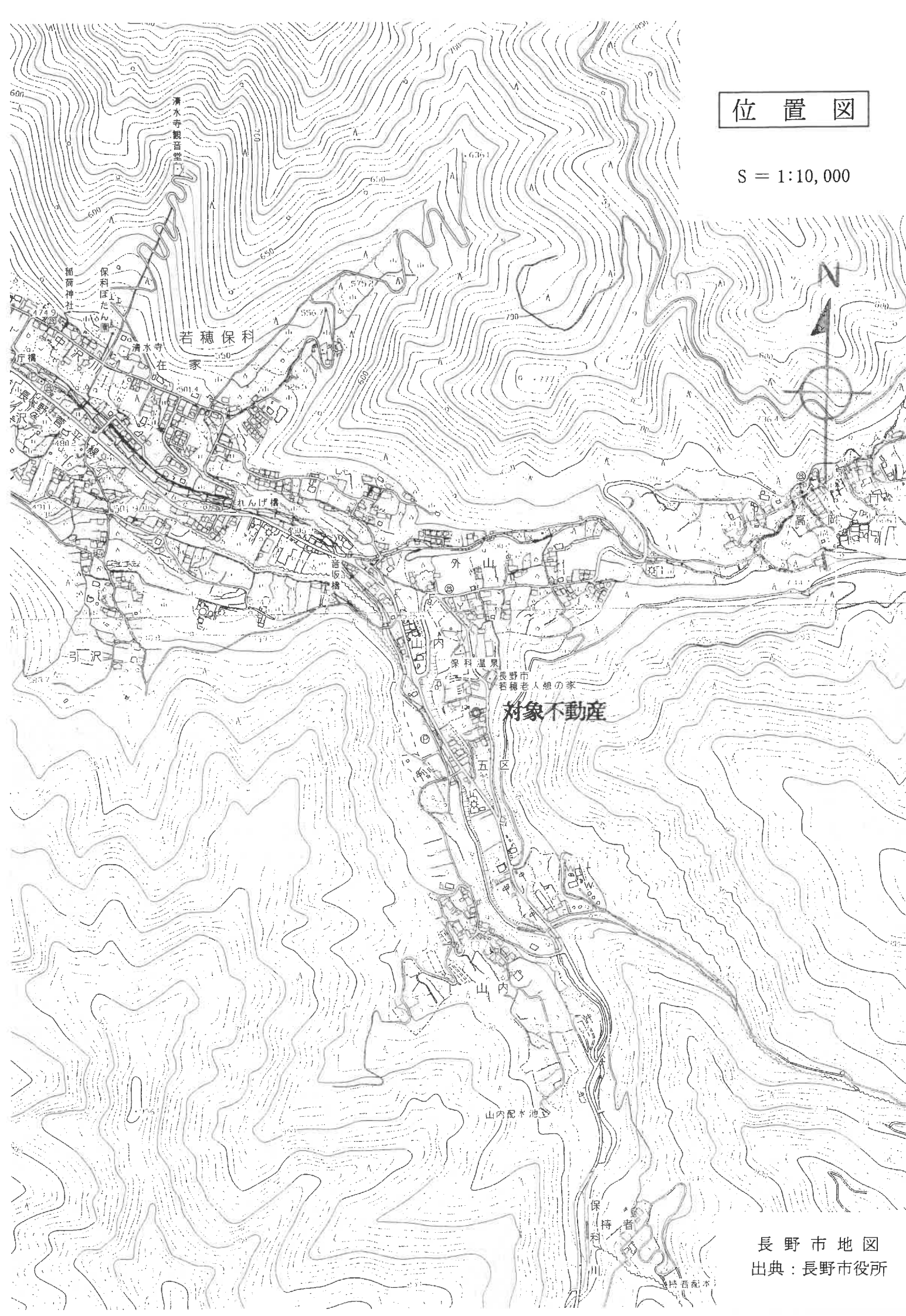
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（長野市1万分の1の地図）
- 2 地図に準ずる図面（インターネット地図情報）
- 3 地積測量図（インターネット図面情報）
- 4 建物図面（インターネット図面情報）
- 5 現況写真

以 上

位置図

S = 1:10,000

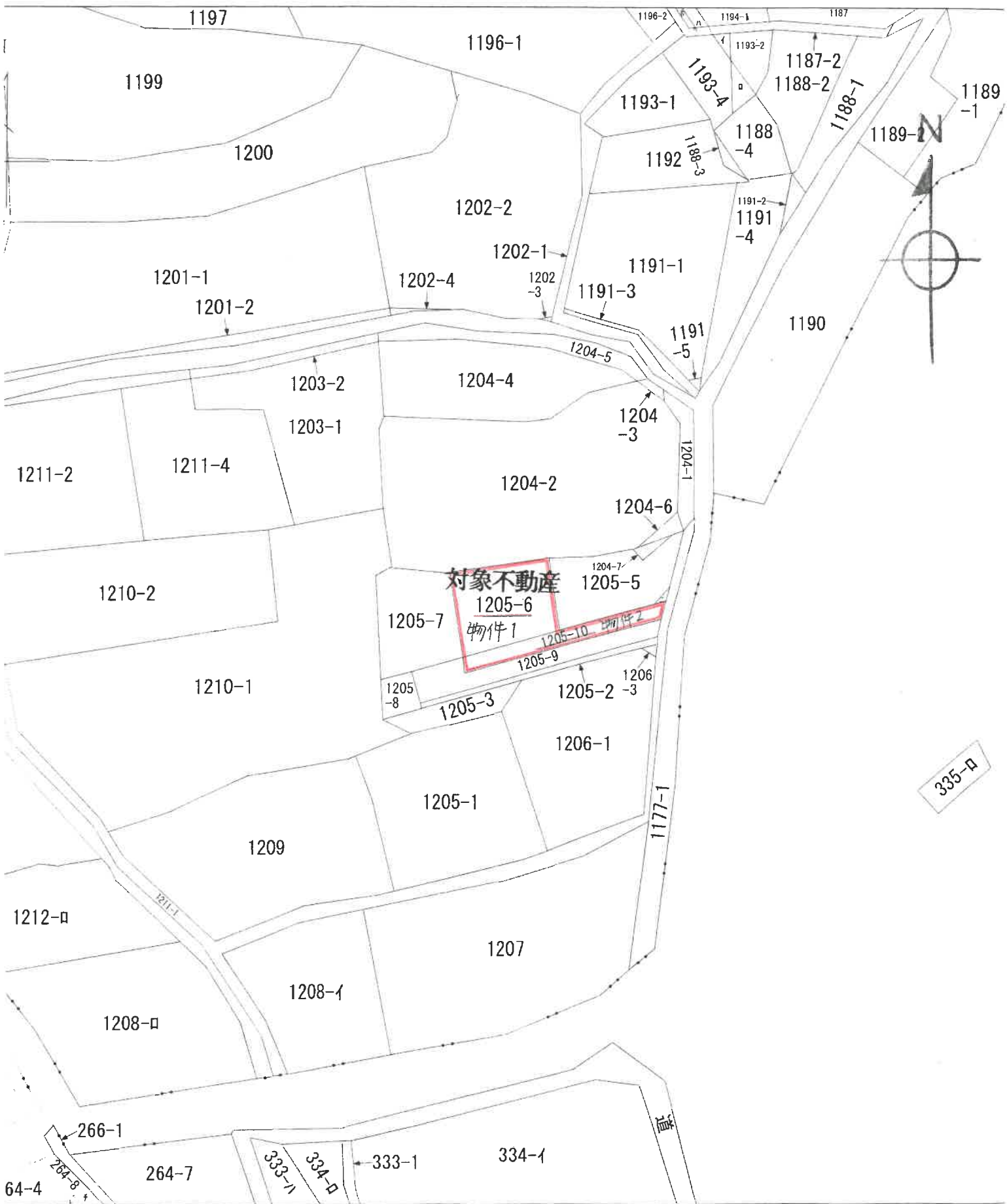


長野市地図
出典：長野市役所

地図に準ずる図面

S = 1:600

1193-3 ハ 1194-2 ホ 1198-1 ト 264-3 リ 260-3
1193-5 ニ 1205-4 ヘ 道 チ 264-9 ス 260-5



地 址	② 1205-A	Yn	OX+1
36	Xn	91.9014	152.299000
41		92.6348	-4.493715
40		99.9938	-144.997793
		98.3366	2.607492
		面 積	1.4037460
		地 面	1.40 m ²

[illegible]

地 點	④	1205-E	Xn	Yn	Qn-1	- Xn-1Yn
20			97.9985	77.8425	Qn-1	802.216988
17			97.9985	77.5595		870.469658
18			109.2217	65.0139		-670.010261
19			97.6429	65.3433		-733.364079
				面 積		269.312306
				容 積		134.6561530
				地 價		134.65 m ²

地 點	⑤ 1205-7	Xn	Yn	(Xn-1) ²	Yn - (Xn-1)Yn
19	97.6429	65.3433	768.404419		
17	109.1217	55.0139	812.475058		
9	110.1399	55.9664	-665.078450		
14	97.3382	54.6291	-892.569073		
22	97.4622	58.9898	17.977132		
		每 塊	241.209086		
		批 價	120.604343		
		批 價	120.60		m ²

地 點	⑤	1208-8	Y _N	(X+1)	- X(-1)Y _N
21	知	32.6820	59.1257	291.085947	
22		97.4652	56.9856	274.686167	
14		34.6291	54.6291	-268.948282	
3		92.5391	54.1278	-252.039804	
			面 積	44.776028	
			面 積	22.389014	
			面 積	22.38	m ²

地 面 公 路	①	1205-2
地 址	526	
地 址	415.5760585	
地 址	110.4239415	
地 址	10.42 m	

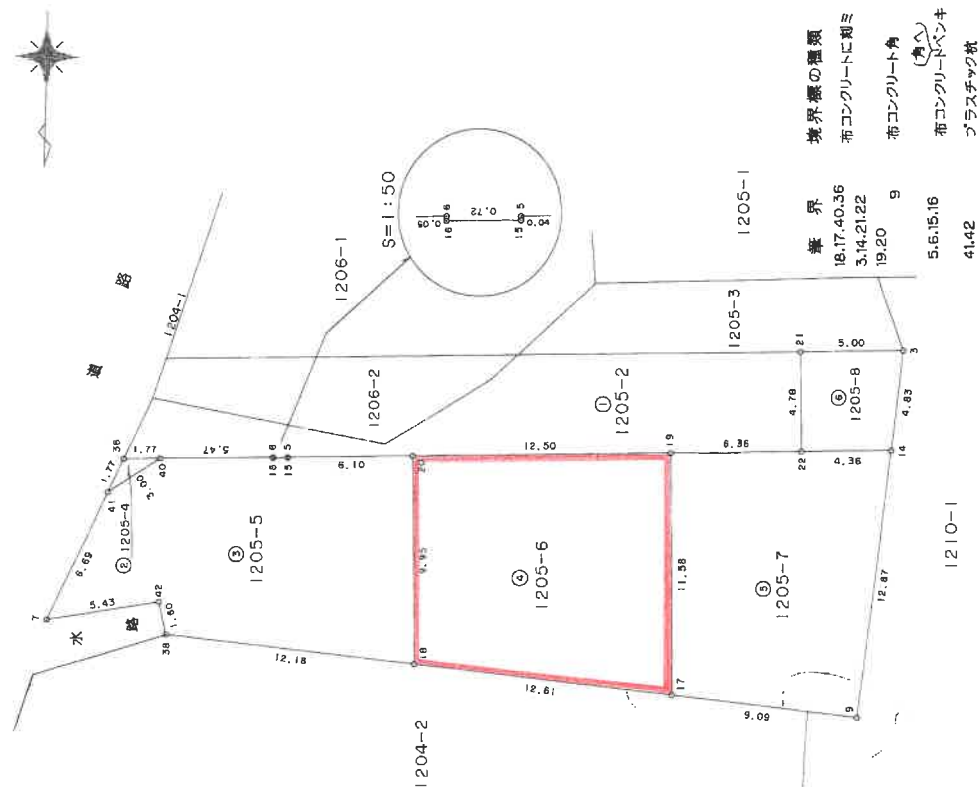
作製者

6年5月27日作製)

家屋調査士会連合会(紙)

人請申

1 / 3



各階平面図

家屋番号

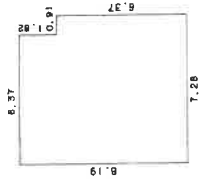
1205番6

建物図面

建物の所在
長野市若鷲保科字外山1205番地6

137506

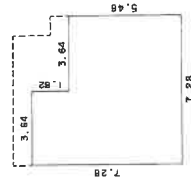
1 階



求積表

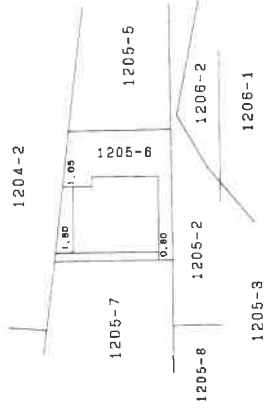
8.19 X 6.37	=	52.1703
6.37 X 0.91	=	5.7967
合計		57.9670
床面積		57.96 m ²

2 階



求積表

7.28 X 3.64	=	26.4992
5.46 X 3.64	=	19.8744
合計		46.3736
床面積		46.37 m ²



作製者

土地調査士
家

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

(金用紙)

① 接面道路及び物件2



② 物件1及び物件3



撮 影 日

令和7年7月7日