

## 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 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 12 月 5 日 午前 9 時 00 分から<br>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<br>場 所 長野地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 1 月 7 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 12 月 19 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 19 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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 6 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1, 310, 000<br>1, 176, 000 | 一括       | 294, 000   | 0        | 0        |
| 1    | 720, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 590, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛                    |
|   | 地 番   | 1948番27                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 255.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛 1948番地27、1948番地12  |
|   | 家屋 番号 | 1948番27                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 77.61平方メートル<br>2階 82.67平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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

【物件番号1】

隣地(地番1948番12, 1985番19, 1985番24)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物のために, その敷地(地番1948番12, 地積234.65平方メートルの一部(22.19平方メートル), 所有者B, 登記名義人C)につき賃借権が存する。買受人は, 地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 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)。



-

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛                    |
|   | 地 番   | 1948番27                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 255.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛 1948番地27、1948番地12  |
|   | 家屋 番号 | 1948番27                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 77.61平方メートル<br>2階 82.67平方メートル |



令和6年（ヌ）第 22 号  
令和6年12月20日受理  
令和7年 2 月17日提出  
（評価人 赤羽根 資裕）

## 現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 松 葉 豊 （印）

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛                    |
|   | 地 番   | 1948番27                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 255.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛 1948番地27、1948番地12  |
|   | 家屋 番号 | 1948番27                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 77.61平方メートル<br>2階 82.67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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 宅地(物件 )                                                                                                                                                                                                                                          |  |   |                                                        |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" 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                                                                                                                                                                             |  |   |                                                        |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br><br><input type="checkbox"/> 「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) | <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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |   |                                                        |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |   |                                                        |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <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:                                                                                            |  |   |                                                        |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </td> </tr> </table>                            |  | { | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                     |
| {              | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                                        |
| 占有者及び占有状況      | <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><br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" 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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |   |                                                        |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所   支部   平成   年( ) 第   号<br/>           保管開始日   平成   年   月   日         </td> </tr> </table> |  | { | 地方裁判所   支部   平成   年( ) 第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日 |
| {              | 地方裁判所   支部   平成   年( ) 第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |   |                                                        |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 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)

(目的外土地用〈单独〉)

| 目的外土地の概況（物件２関係）                                 |     |                                                                                                                                        |                         |  |  |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|--|
| 所                                               | 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛                                                                                                                          |                         |  |  |
| 地                                               | 番   | １９４８番１２                                                                                                                                |                         |  |  |
| 地                                               | 目   | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □                                                                                                                   |                         |  |  |
| 地                                               | 積   | ２３４．６５平方メートル（□全部 ■一部（本件土地の北側に隣接する２２．１９平方メートル））                                                                                         |                         |  |  |
| 所                                               | 有   | 者                                                                                                                                      | □建物所有者 ■その他の者（Ｃ（登記名義人）） |  |  |
| その他の事項                                          |     |                                                                                                                                        |                         |  |  |
| ■関係人（■Ａ（債務者） ■Ｂ（目的外土地所有者）の陳述／■提示文書（土地賃貸借契約書）の要旨 |     |                                                                                                                                        |                         |  |  |
| 占有権原                                            |     | □所有権 ■賃借権 □使用借権 □未登記所有権                                                                                                                |                         |  |  |
| 占有開始時期                                          |     | 昭和５２年１０月２８日（登記記録上の新築日）                                                                                                                 |                         |  |  |
| 最初の<br>契約等                                      | 契約日 | 不明                                                                                                                                     |                         |  |  |
|                                                 | 期間  | 平成    年    月    日から □平成    年    月    日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                |                         |  |  |
| 更新の種類別                                          |     | □合意更新 ■自動更新 □法定更新                                                                                                                      |                         |  |  |
| 現在の<br>契約等                                      | 期間  | 令和４年１０月１日から ■令和７年９月３０日まで３年間<br>□期間の定めなし                                                                                                |                         |  |  |
| 契約等<br>当事者                                      | 貸主  | ■土地所有者（Ｂ） □その他の者<br>（                                  ）                                                                               |                         |  |  |
|                                                 | 借主  | ■建物所有者 □その他の者<br>（                                  ）                                                                                  |                         |  |  |
| 地代・支払時期等                                        |     | 毎年金７２００円（毎年９月末日限り当年分支払）                                                                                                                |                         |  |  |
| 地代前払                                            |     | ■ない □ある（金                      円                      分まで）                                                                             |                         |  |  |
| 敷金・保証金                                          |     | ■ない □ある（□敷金                      円 □保証金                      円）                                                                        |                         |  |  |
| 特約等                                             |     |                                                                                                                                        |                         |  |  |
| 地代滞納                                            |     | ■ない □ある                                                                                                                                |                         |  |  |
| 契約解除                                            |     | ■ない □ある                                                                                                                                |                         |  |  |
| 訴訟提起等                                           |     | ■ない<br>□ある     [                地方裁判所                支部    平成    年（    ）第    号    ]<br>□係属中    □終局（                                  ） |                         |  |  |
| その他                                             |     |                                                                                                                                        |                         |  |  |
| 執行官の意見                                          |     | ■上記のとおり     ■「執行官の意見」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)

| その他の事項               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | <p>本件土地の南・西側の隣接地（道路地）について</p> <p>所 在 長野市豊野町豊野字上伊豆毛</p> <p>地 番 1 9 4 8 番 5</p> <p>地 目 畑</p> <p>地 積 3 4 0 平方メートル</p> <p>所有者 長野市</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                    | 本件土地上の南西側に、電柱がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 関係人の陳述等              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ A<br>(債務者)         | <p>1 ここ（本件物件）の一部は、裏の B さんから借りている借地です。どうしてこのような建て方になったのかは分かりません。初めは、私の父と B さんのおばの方だったかの契約でしたが、その後、代が替わっても更新の契約はしていません。</p> <p>2 地代は、9 月末日までに一年分の 7200 円を払うことになっていますが、領収書を見ると、払うのは当年分です。</p> <p>3 東側に、私名義の細長い土地が二つあるのは承知しています。</p> <p>4 境界争いはありませんが、家（本件建物）は雨漏りしているところがあります。</p> <p>5 屋根に太陽光パネルがありますが、壊れていて使えません。母が付けたもので、ローンは完済しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和 7 年 1 月 1 7 日に聴取した。)</p> |
| ■ B<br>(目的外土地所有者)    | <p>1 お尋ねの土地部分（1948-12 の本件建物敷地部分）は、A さんにお貸ししています。</p> <p>2 お貸しするようになった経緯等は、私はよく分かりません。</p> <p>3 A さんの家の裏にある灯油タンクもはみ出していると思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和 7 年 1 月 1 7 日に聴取した。)</p>                                                                                                                                                                                                        |
| ■ B<br>(目的外土地所有者)    | <p>1 ここには豊野町が長野市になったころに来ましたが、その時には道路は今のようになっていました。</p> <p>2 C さんというお名前の家はすぐそこにあります。いつ頃だったか、土地の境界確認をしたことがあり、そのときに C さんもいらっしやったと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和 7 年 1 月 2 2 日に聴取した。)</p>                                                                                                                                                                                                  |
| ■ 某<br>(長野市役所監理課担当者) | <p>1 お尋ねの道路（本件土地の西側の道路）は、道路法上の道路として認定されていることから、その土地の所有者であっても通行を妨害等することはできません。</p> <p>2 公図上、その道路が分筆されていない理由までは、こちらでは分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 7 年 2 月 7 日に聴取した。)</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

(4 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 本件建物は、本件土地と目的外である 1948-12（登記名義人：C）の土地の一部（以下、「目的外敷地部分」という。）を敷地として一体利用しているほか、目的外である 1985-19、24（所有者：いずれも A）の土地を駐車場や通路等の一部として一体利用している可能性が高い。
- 3 本件土地と 1948-12、1985-19、24 の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件土地上の南東側に、土地に定着したカーポート、同カーポートと本件建物の間の階段部分に掛けられた屋根がある。同カーポートと屋根は、いずれも 1985-19 の土地にはみ出している可能性が高い。
- 5 本件建物 2 階の中央部分の小屋裏に、物入がある。
- 6 本件建物内を歩くと、床が沈み込む部分がある。
- 7 本件建物の西側に下屋がある。その一部には周壁が設けられた、いわゆる勝手口の風除室のように利用されている部分も確認できるが、下屋、風除室ともに、その構造から建物とは認められない。
- 8 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。A の陳述等を考慮して、同太陽光パネルは本件建物の従物であると認めた。
- 9 本件建物の灯油タンクが、目的外敷地部分の外側にはみ出している可能性が高い。
- 10 関係人の陳述、A が示した賃貸借契約書等によれば、昭和 55 年、B 方が所有する目的外敷地部分について、期間を 3 年間とする賃貸借契約が締結された後、賃貸人、賃借人の双方でいわゆる代替わりがあっても、改めて契約書が取り交わされることはなかったことが認められるが、現在でも目的外敷地部分が賃貸借され、賃料の授受も行われていることを考慮すると、A B 間においても、上記賃貸借契約の更新契約によって目的外敷地部分が賃貸借されているとすることが相当と思われる。なお、本件建物の登記関係書類に 1948-12 の目的外土地が敷地として記載されていることを考慮すると、上記賃貸借契約以前にも、同様の契約が締結されていた可能性があること、目的外敷地部分を含む B 所有とされる 1948-12 の土地（部分）の登記名義人が C であることについて、本調査では明らかにならなかった。
- 11 本件物件の西側に接する道路（1948-5、所有者：長野市）は、公図上、本件物件の北側境界で行き止まりとなっているが、実際には 1948-12 の土地の中央部分を貫き、その北側で東西方向に通る道路まで繋がっている。このようになった経緯は不明であるが、関係人の陳述等を踏まえると、同道路を通行することに問題は生じないと思われる。
- 12 これらの点を踏まえて、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。

(調査経過用)

| 調査の経過                       |          |                                        |
|-----------------------------|----------|----------------------------------------|
| 調査の日時                       | 調査の場所等   | 調査の方法等                                 |
| 令和6年12月20日(金)               | 当 庁      | 長野市関係資料請求(郵送)                          |
| 令和6年12月23日(月)               | 長野地方法務局  | 登記事項証明書請求                              |
| 令和7年1月10日(金)<br>12:00-12:05 | 物件所在地    | 占有調査、写真撮影、全戸不在                         |
| 令和7年1月17日(金)                | 長野地方法務局  | 地積測量図請求                                |
| 令和7年1月17日(金)<br>13:20-14:30 | 物件所在地    | 占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、<br>評価人同行、A、Bから聴取、 |
| 令和7年1月22日(水)<br>14:15-14:25 | 物件所在地    | 図面作成・写真撮影、Bから聴取、                       |
| 令和7年2月7日(金)<br>13:50-14:05  | 長野市役所監理課 | 担当者某から聴取、                              |
|                             |          |                                        |
|                             |          |                                        |

(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  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、債権者側から  
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

(6枚目)



登記年月日：昭和51年11月25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

(長野地方法務局管轄)

令和6年11月19日

大津地方法務局

發售中

(8 枚目)

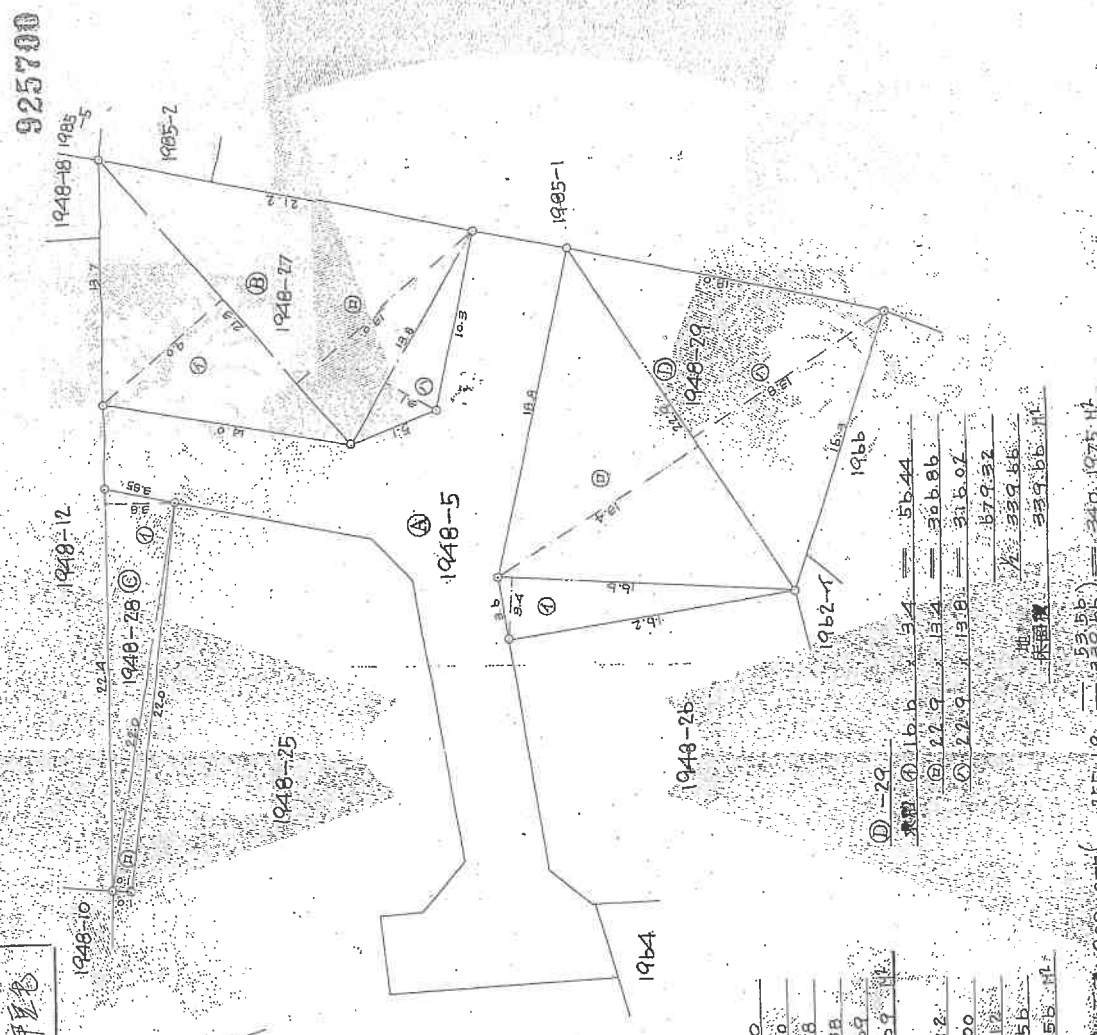
A3をA4に縮小

地圖整理番号: M28514

5/11.25

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 地番    | 5<br>1948-27-20-29 |
| 土地の所在 | 三木市山崎町山崎           |

新豐山監製七龍峯



|   |   |         |      |
|---|---|---------|------|
| 縮 | 足 | $1/300$ | $1/$ |
|---|---|---------|------|

（全）國書畫名家畫十卷（全）

登記年月日：昭和52年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(長野地方方法務局管轄)

令和6年11月19日

大津地方方法務局

登記証

(9 枚目)

A3をA4に縮小

52.11.2

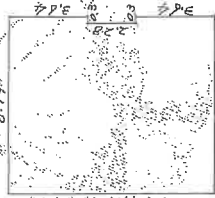
|       |                                                   |
|-------|---------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 1948~27                                           |
| 建物の所在 | 中水内郡豊野町<br>大字豊野字上伊豆毛/1948~27<br>大字豊野字上伊豆毛/1948~12 |

長野市豊野町豊野

092568

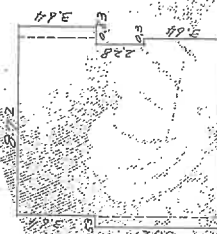
建各  
階平  
面図

1 階



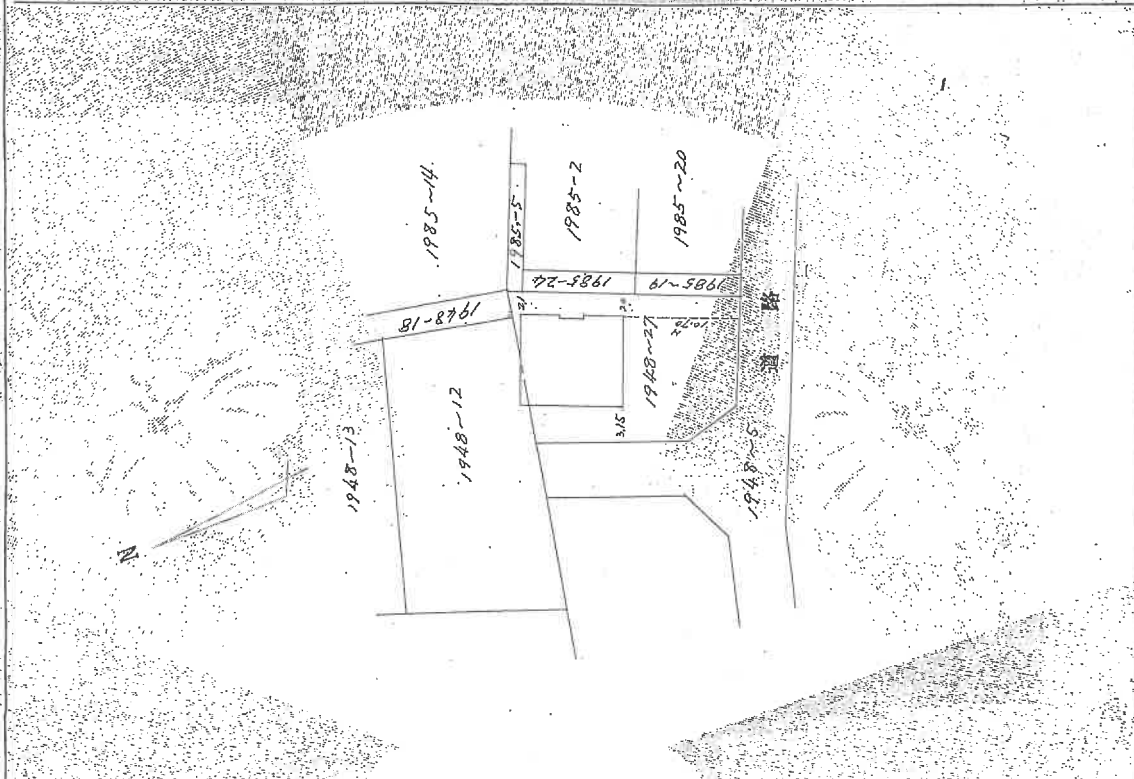
8.19 x 9.51 = 78.2964  
扣除分 0.30 x 2.28 = (-)0.6840  
計 = 77.6124  
床面積 77.61m<sup>2</sup>

2 階



8.72 x 5.64 = 49.17408  
8.42 x 3.28 = 27.6176  
8.72 x 3.64 = 31.7408  
計 = 108.53248  
床面積 108.53m<sup>2</sup>

|             |           |     |
|-------------|-----------|-----|
| 昭和52年10月31日 | 製作者<br>土庫 | 申請人 |
|-------------|-----------|-----|

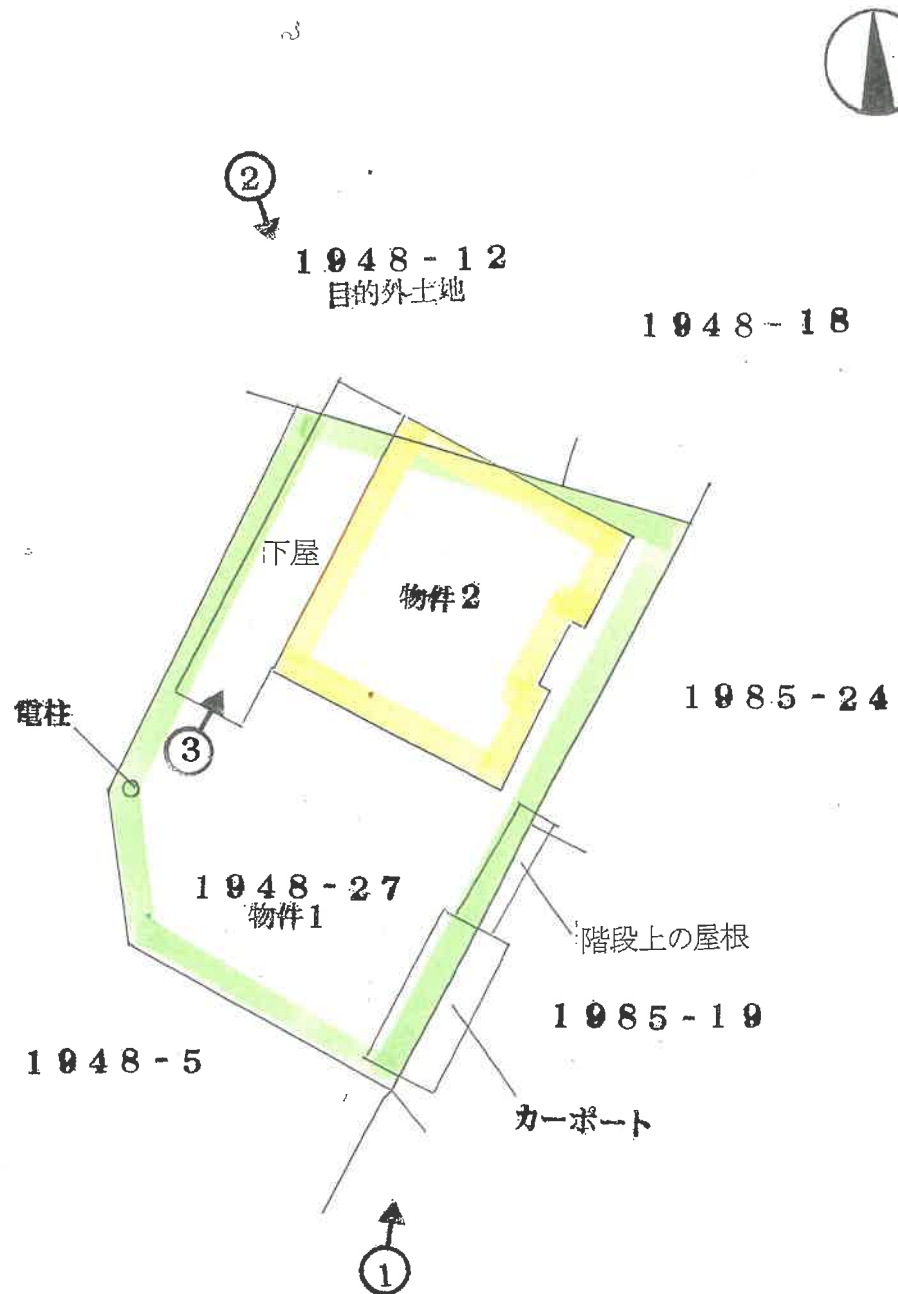


(全国土地家屋調査士会連合会)

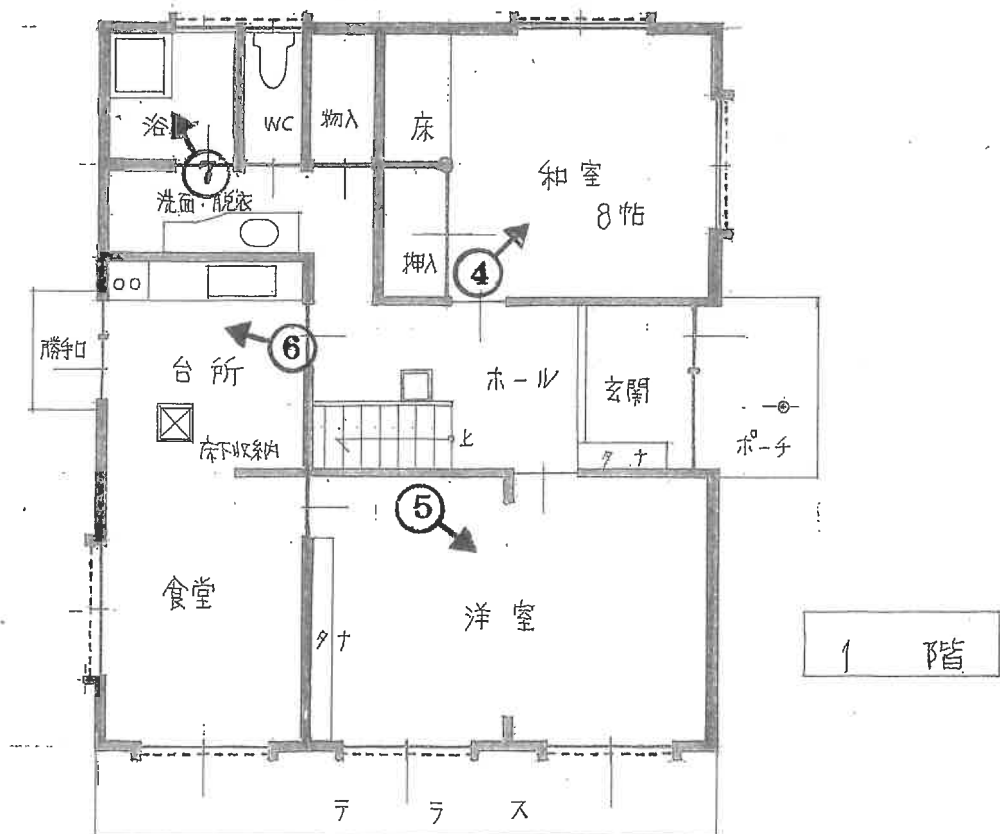
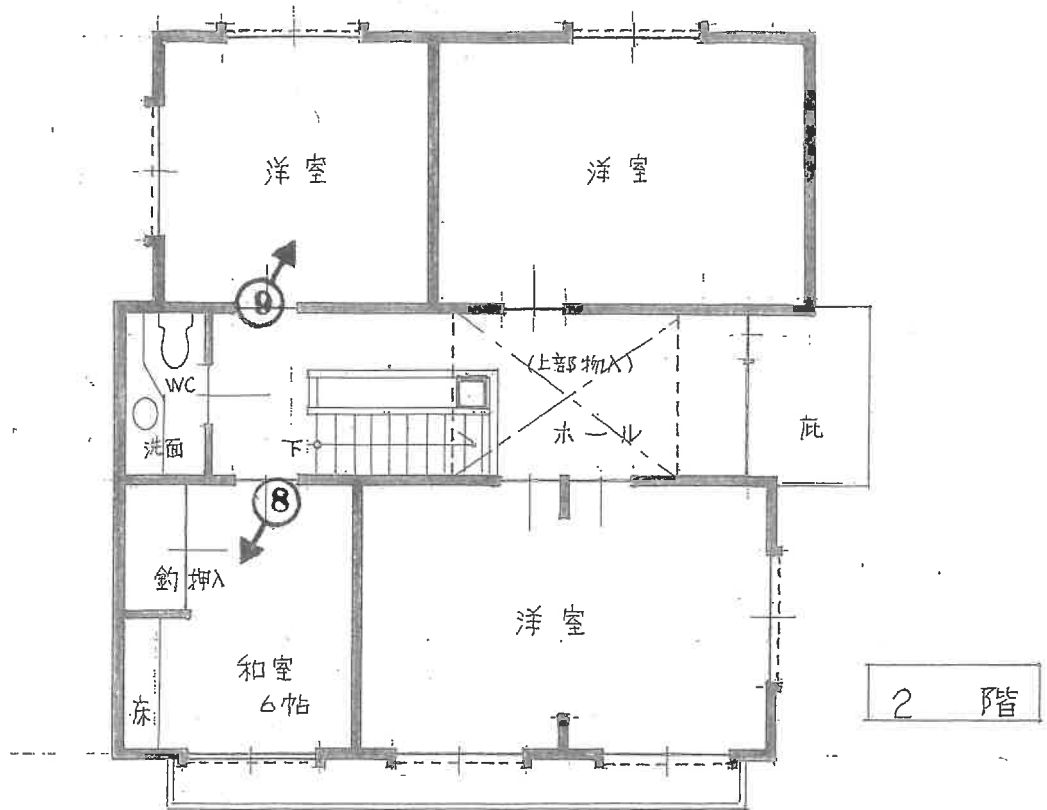
委託第 号

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/250 | 1/500 |
|----|-------|-------|

# 土地建物位置関係図（概略図）



# 建物間取図（概略図）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



( 12 枚目)

NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9





880

令和6年（ヌ）第 22 号  
令和7年10月7日 現地調査  
令和7年10月9日 評 価

長野地方裁判所民事部 御中

# 再 評 価 書

〈土地・建物〉

評価人 不動産鑑定士  
赤羽根 資 裕

## 第1 再評価額

| 一 括 価 格             |                  |
|---------------------|------------------|
| 金 1, 3 1 0, 0 0 0 円 |                  |
| 内 訳 価 格             |                  |
| 物件 1 (土地)           | 金 7 2 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 5 9 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等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><br>地 番<br><br>地 目<br><br>地 積                 | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛<br><br>1 9 4 8 番 2 7<br><br>宅地<br><br>2 5 5 . 6 9 m <sup>2</sup>                                                                                                                              | 同左<br>物件2の敷地 |
| 2               | 所 在<br><br><br>家屋番号<br><br>種 類<br><br>構 造<br><br>床面積 | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛<br>1 4 9 8 番地27、1 9 4 8 番地<br>1 2<br><br>1 9 4 8 番 2 7<br><br>居宅<br><br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><br>1階 7 7 . 6 1 m <sup>2</sup><br>2階 8 2 . 6 7 m <sup>2</sup><br><hr/> 延 1 6 0 . 2 8 m <sup>2</sup> | 同左           |
| 特 記 事 項         |                                                      |                                                                                                                                                                                                             |              |
| : 提出済評価書記載のとおり。 |                                                      |                                                                                                                                                                                                             |              |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

提出済評価書記載のとおり。（再調査時点において変化なし。）

#### 第5 再評価額算出の過程

##### 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 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------|
| 1        | 23,700               | 0.95            | 255.69          | 0.75      | 4,320,000              |
| 件外土地     | 23,700               | 0.95            | 22.19           | 0.75      | 370,000                |

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を23,700円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：物件1・件外土地 角地±0（高低差あり）画地内段差▲5

ウ 地 積：登記数量による。なお、借地範囲は契約書に基づき確定。

エ 建 付 減 価：中古老朽化建物敷地▲25

##### ②物件2（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<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          | 224,000             | 160.28             | 0.03     | 1,080,000           |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：3%

築後経過年数及び現況を考慮し、現価率を上記のとおり査定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |           | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|----------------|---------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 4,320,000      | 0.30          | 法定地上権等相当額 | 1,300,000             |
| 件外土地     | 370,000        | 0.20          | 借地権等相当額   | 70,000                |
|          |                | 合 計           |           | 1,370,000             |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合を法定地上権・一部借地権と判定し、その割合を30%・20%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| 1         | 4,320,000           | -1,300,000                   | 1.00            | 0.40            | 0.60             | 720,000                    |
| 2         | 1,080,000           | +1,370,000                   | 1.00            | 0.40            | 0.60             | 590,000                    |
| 一括価格 (合計) |                     |                              |                 |                 |                  | 1,310,000                  |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：東側隣地へ建物駐車場・通路・カーポート・屋根の越境可能性  
取得上難点ある物件としての市場性減価▲60

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 [長野-38]

所 在：27,400円/㎡

位 置：豊野駅約 550 m  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：251 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南 6.6 m 舗装市道接面  
用途指定等：第 1 住居地域(60%・200%)  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地等が多い住宅地域

## 第 7 付属資料の表示

現況写真

以 上

写 真

：受命物件南方より撮影



：受命物件南西方より撮影



## 求 意 見 書

赤羽根 資 裕 殿

令和 7 年 5 月 27 日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 5 日以内に、下記欄に記載をして同封の封筒にて返送してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 5 月 29 日

評価人

赤羽根 資裕

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛                    |
|   | 地 番   | 1948番27                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 255.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛 1948番地27、1948番地12  |
|   | 家屋 番号 | 1948番27                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 77.61平方メートル<br>2階 82.67平方メートル |



(別紙)

[illegible]



871

令和6年(ヌ) 第22号  
令和7年1月17日 現地調査  
令和7年2月17日 評価

長野地方裁判所 御中

# 評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士  
赤羽根 資裕

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金2,880,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金1,460,000円 |
| 物件2（建物）     | 金1,420,000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をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号                       | 所在等                                                    | 登 記                                                                                                                                                                                                        | 現 況 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1                        | 所 在<br><br>地 番<br><br>地 目<br><br>地 積                   | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛<br><br>1 9 4 8 番 2 7<br><br>宅 地<br><br>2 5 5 . 6 9 m <sup>2</sup>                                                                                                                            | 同左。 |
| 2                        | 所 在<br><br><br>家屋番号<br><br>種 類<br><br>構 造<br><br>床 面 積 | 長野市豊野町豊野字上伊豆毛<br>1 9 4 8 番地 2 7 ・ 1 9 4 8 番地<br>1 2<br>1 9 4 8 番 2 7<br><br>居 宅<br><br>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br><br>1 階 7 7 . 6 1 m <sup>2</sup><br>2 階 8 2 . 6 7 m <sup>2</sup><br>延 1 6 0 . 2 8 m <sup>2</sup> | 同左。 |
| 特 記 事 項                  |                                                        |                                                                                                                                                                                                            |     |
| ：調査時点現在、土地・建物所有者が居住している。 |                                                        |                                                                                                                                                                                                            |     |

\* 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                                                       | しなの鉄道北しなの線「豊野駅」の北東方約900m（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 高台傾斜地勢をなす中に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ペ イ 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>無<br>無                                                                                         |
| 画 地 状 況                                                         | 地 形<br>間 口 ・ 奥 行<br><br>地 勢<br><br>そ の 他                                                                                                                                                            | 255.69㎡（登記数量）<br>長方形<br>間口約10.3m、奥行19.5m（中央部計測）<br>総じて概ね南向傾斜で、接面道路西側部分は約2m程度高く、南側玄関に至る部分の一部は等高であるが、残る部分は道路より約2.5m程度高くなっている。<br>なし |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 認定幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に南面。西側も幅員約3.8mの舗装市道に接面。                                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                                             | ：物件1は物件2の敷地となっている。<br>：物件2の配置は附属資料のとおり。<br>：対象物件の周辺画地は、戸建住宅である。                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 水 道<br>都市ガス<br>下 水 道                                                                                                                                                                                | あり<br>なし<br>あり                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                                                         | ：隣地との境界は判然とせず、公図等との正確な照合は困難な状況にあるが、現況と照合資料との状況は概ね一致するものと推定される。<br>：物件1西側市道に関しては、公図と市備付道路台帳に示される状況は一致しないので、市担当窓口にて調査を行ったところ、公図に現況が反映しなかった経緯は不明であるが、市道としての認定に変更が生じる可能性はなく、通行上の支障が今後も生じる可能性はないものと判断した。 |                                                                                                                                   |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 区 分             | 主である建物<br>木造2階建、住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 昭和52年10月28日新築<br>47年<br>ほぼ満了 |
| 仕 様             | 構造：木造<br>屋根：亜鉛メッキ塗装鋼板 成型金属瓦寄棟造<br>外壁：ラスモルタル吹付仕上（化粧柱型・窓枠・梁型付）<br>建具：アルミサッシ、開口部シャッター付<br>天井：化粧合板溝付、化粧合板目すかし、石膏ボード塗装、化粧石膏ボード、クロス<br>内 壁：クロス、化粧石膏ボード、<br>床：タイル、カーペット、畳、塩ビシートフロア<br>浴室：床 コンクリート、板すのこ 壁 タイル 天井 塩ビパネル張<br>電気設備：引込、電灯コンセント等<br>給排水設備：給水、排水、給湯等                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
| 床面積（現況）         | 第3項目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| 現況用途等           | 現況用途：住宅<br>間取り： 附属資料「建物間取図」参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| 保守管理の状況         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居として利用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
| 特 記 事 項         | ：物件2の北西隅部分が、隣地外土地（1948番12・宅地234.65㎡）のうち22.19㎡部分が越境している。当該部分に関しては年額7,200円（毎年9月末払い）の地代支払が行われ、期間は3年である。この賃貸借は、昭和55年より継続し、契約書に対象土地地番の記載がないなどの問題もあるが、代替わりがあっても利用も地代支払が継続されたことを考慮すると、契約は更新されてきたものと判断される。<br>：目的外土地である1985番19（地目：宅地28.12㎡）・1985番24（地目：宅地14.25㎡）に、物件2の駐車場・通路等の一部が越境し、物件2の敷地として一体利用が行われている可能性が高い。<br>：物件1の南東側にカーポートがあり、このカーポートと物件2の間に車庫があるが、これらも1985番19に越境している可能性が高い。<br>：物件2西側に下屋があり、一部に簡易な壁が設けられ、勝手口の風除室的利用がなされているが、構造からも建物とは認められない。<br>：物件2屋根に太陽光パネルがあるが、所有者よりの聴取により従物と認定した。<br>：物件2の2階中央部分に小屋裏に物入がある。 |                              |

## 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 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------|
| 1        | 24,000               | 0.95            | 255.69          | 0.85      | 4,960,000              |
| 件外土地     | 24,000               | 0.95            | 22.19           | 0.85      | 430,000                |

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を24,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：物件1・件外土地 角地±0（高低差あり）画地内段差▲5

ウ 地 積：登記数量による。なお、借地範囲は契約書に基づき確定。

エ 建 付 減 価：中古建物敷地▲15

#### ②物件2（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<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          | 224,000             | 160.28             | 0.05     | 1,800,000           |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：5%

築後経過年数及び現況を考慮し、現価率を上記のとおり査定した。

### 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |           | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-----------|----------------------|
| 1        | 4,960,000     | 0.30          | 法定地上権等相当額 | 1,490,000            |
| 件外土地     | 430,000       | 0.20          | 借地権等相当額   | 90,000               |
|          |               | 合 計           |           | 1,580,000            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合を法定地上権・一部借地権と判定し、その割合を30%・20%と査定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額（円）<br>（ア±イ）×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 4,960,000           | －1,490,000                  | 1.00            | 0.70            | 0.60             | 1,460,000                 |
| 2        | 1,800,000           | ＋1,580,000                  | 1.00            | 0.70            | 0.60             | 1,420,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                             |                 |                 |                  | 2,880,000                 |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：東側隣地へ建物駐車場・通路・カーポート・屋根の越境可能性▲30

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格〔長野－38〕

所 在：27,400円/㎡

位 置：豊野駅約550m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6.6m舗装市道接面

用途指定等：第1住居地域(60%・200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 3, 595, 001円 (14, 059円/㎡)

物件2 2, 484, 357円 (15, 500円/㎡)

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

受命物件の位置図 (長野市白図)

公図写し

地積測量図

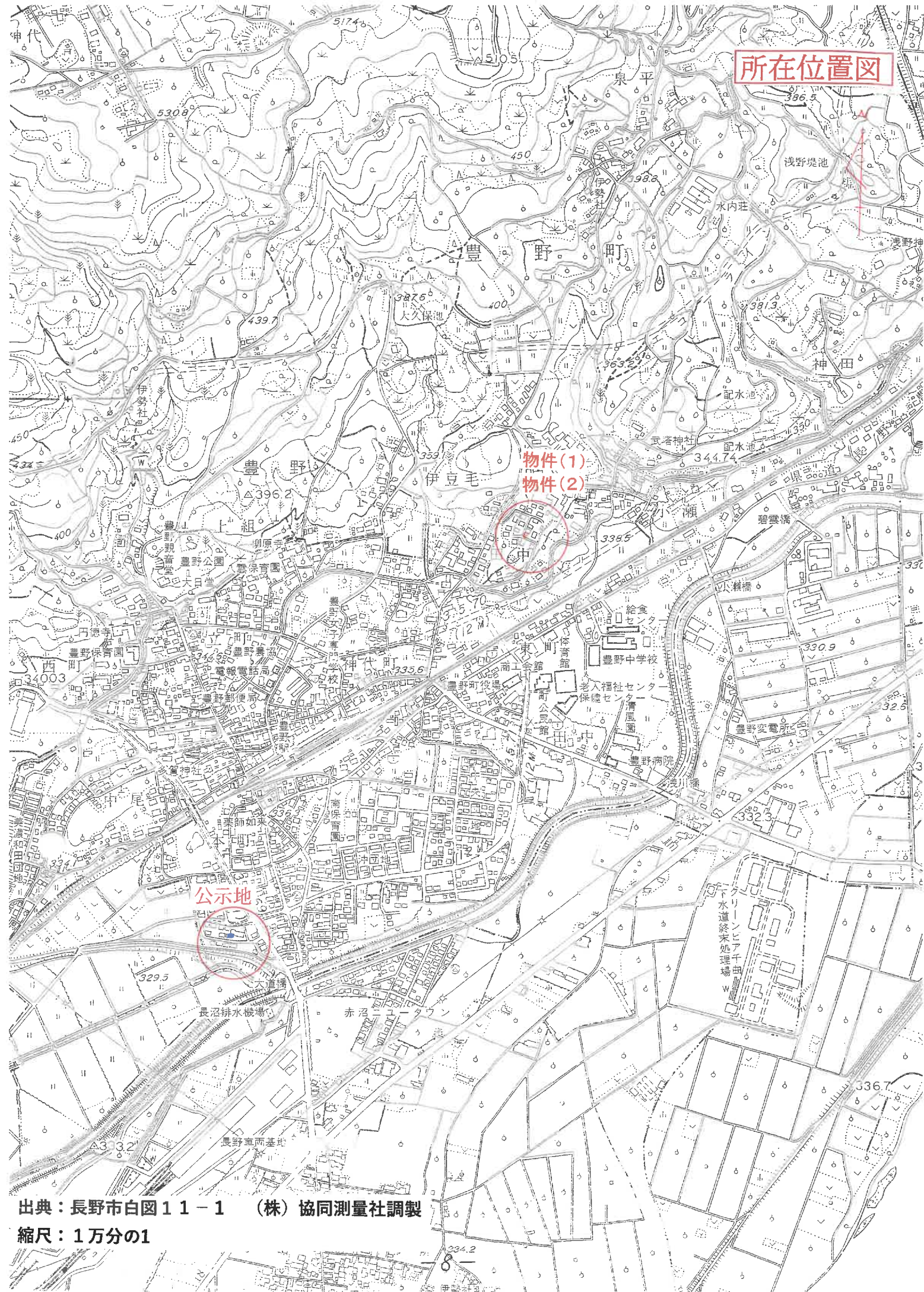
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以 上

所在位置図



出典：長野市白図11-1 (株)協同測量社調製  
縮尺：1万分の1

## A3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和52年11月2日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。  
(長野地方方法務局 蔵)  
令和6年11月19日 大津地方方法務局

52.11.2

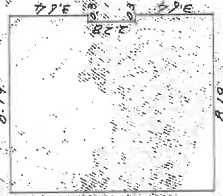
建物階平面図

物件(2)

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| 家屋番号     | 1948~27                     |
| 建物の所在    | 主木内郡豊野町<br>大字豊野字上伊豆毛1948~12 |
| 長野市豊野町豊野 |                             |

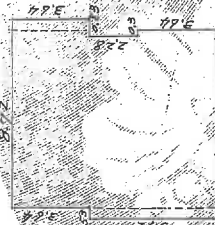
092568

1 階

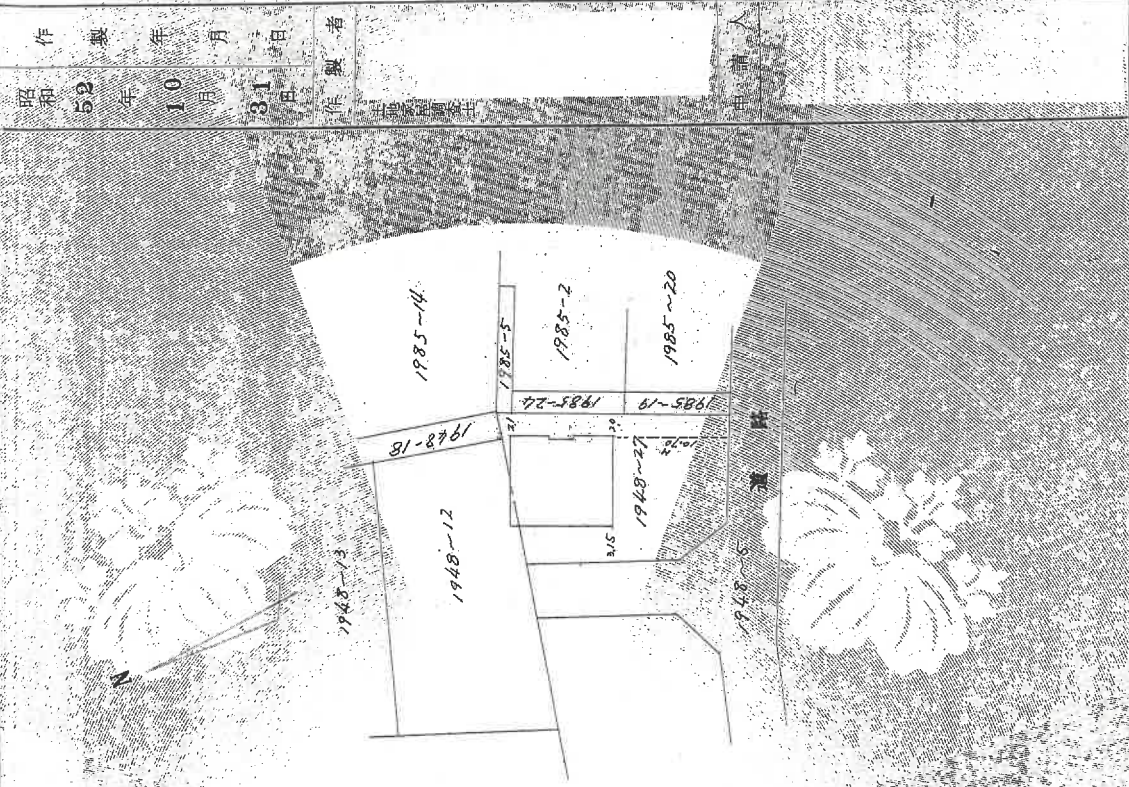


8.19 x 9.56 = 78.2964  
扣除分 0.30 x 2.28 = 0.6840  
計 = 77.6124  
床面積 77.61m<sup>2</sup>

2 階



8.72 x 3.64 = 31.7408  
8.12 x 2.28 = 19.1976  
8.72 x 3.64 = 31.7408  
計 = 82.6792  
床面積 82.67m<sup>2</sup>



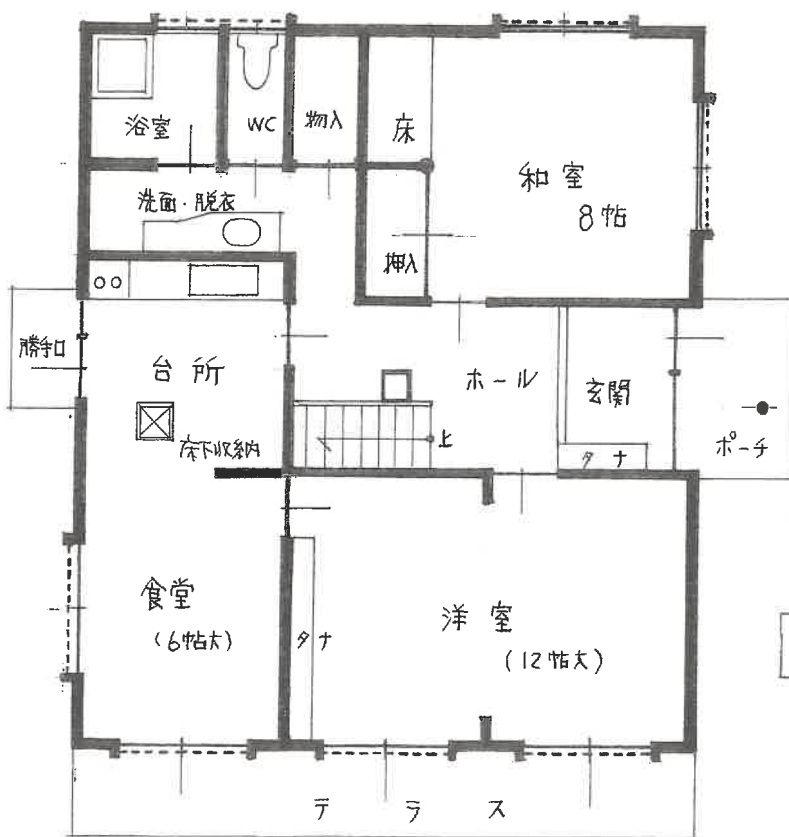
昭和52年10月31日  
製作  
土地家屋調査士  
申請人

(全国土地家屋調査士会連合会)

受託第 号

A3版をA4版に縮小

建物間取図 物件 (2)



写 真

: 遠景



: 西方より撮影

