

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）
1～4	31,960,000 25,568,000	一括	6,392,000	552,406	129,055
1	8,630,000				
2	6,710,000				
3	8,310,000				
4	8,310,000				
		</			

物 件 目 録

- 1 所 在 中野市大字七瀬字前田
 地 番 64 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1769.73 平方メートル

- 2 所 在 中野市大字七瀬字前田
 地 番 64 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1269 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 中野市大字七瀬字前田 64 番地 1
 家屋 番号 64 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 210.70 平方メートル
 2 階 220.53 平方メートル

- 4 所 在 中野市大字七瀬字前田 64 番地 1
 家屋 番号 64 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 210.70 平方メートル

物 件 目 録

2階 220.53平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月27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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 本件土地の一部を仁実サポート株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外建物(家屋番号64番2)が本件土地上に存在する。

(2) 本件土地の西側部分をTが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(3) 上記(1)及び(2)以外の部分を所有者が占有している。

【物件番号3】

別紙占有者目録1記載のとおり

【物件番号4】

別紙占有者目録2記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

(1) 売却対象外の土地(地番68番4)を通行のため利用している。

(2) 本件土地建物につき、令和6年(ケ)第7号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 中野市大字七瀬字前田
 地 番 64番1
 地 目 宅地
 地 積 1769.73平方メートル

- 2 所 在 中野市大字七瀬字前田
 地 番 64番2
 地 目 雑種地
 地 積 1269平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 中野市大字七瀬字前田 64番地1
 家屋 番号 64番1の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 210.70平方メートル
 2階 220.53平方メートル

- 4 所 在 中野市大字七瀬字前田 64番地1
 家屋 番号 64番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 210.70平方メートル

物 件 目 録

2階 220.53平方メートル

占有者目録1

範 囲	占 有 者	備 考 欄
A 1 0 1 号室	D	明渡猶予
A 1 0 2 号室	E	明渡猶予
A 1 0 3 号室	F	明渡猶予
A 1 0 5 号室	G	明渡猶予
A 2 0 1 号室	H	明渡猶予
A 2 0 2 号室	I	明渡猶予
A 2 0 3 号室	J	明渡猶予
A 2 0 5 号室	K	明渡猶予

【備考欄について】

「明渡猶予」＝「同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

占有者目録 2

範 囲	占 有 者	備 考 欄
B 1 0 1 号室	L	明渡猶予
B 1 0 2 号室	M	明渡猶予
B 1 0 3 号室	N	明渡猶予
B 1 0 5 号室	O	明渡猶予
B 2 0 1 号室	有限会社サクライ薬局	明渡猶予
B 2 0 2 号室	P	明渡猶予
B 2 0 3 号室	Q	明渡猶予

【備考欄について】

「明渡猶予」＝「同人（社）の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。」

令和7年（ケ）第15号
令和7年7月 8 日受理
令和7年9月 8 日提出
（評価人 内藤 武美）

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 中野市大字七瀬字前田
 地 番 6 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 7 6 9. 7 3 平方メートル
- 2 所 在 中野市大字七瀬字前田
 地 番 6 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 6 9 平方メートル
- 3 所 在 中野市大字七瀬字前田 6 4 番地 1
 家屋 番号 6 4 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 0. 7 0 平方メートル
 2 階 2 2 0. 5 3 平方メートル
- 4 所 在 中野市大字七瀬字前田 6 4 番地 1
 家屋 番号 6 4 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 0. 7 0 平方メートル
 2 階 2 2 0. 5 3 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)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物2棟を所有し、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	西側境界の中央付近に、電柱、支線がある。	
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 種類： ☐ ある 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(貸室)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)

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) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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4	
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 ☐ 種類： ☐ ある ☐ 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(貸室)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

(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ A101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・ 2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,000 円	(共益費月額 2,500 円)
	自令 7・ 2・28 至令 9・ 2・27		☒ 敷 ☐ 保 25,500 円					
3	☐ 全部 ☒ A102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・ 9・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	自令 5・ 9・12 至令 7・ 9・11		☒ 敷 ☐ 保 52,000 円					
3	☐ 全部 ☒ A103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2・ 8・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	自令 6・ 8・24 至令 8・ 8・23		☒ 敷 ☐ 保 52,000 円					
3	☐ 全部 ☒ A105 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7・ 4・ 4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	自令 7・ 4・ 4 至令 9・ 4・ 3		☒ 敷 ☐ 保 52,000 円					
3	☐ 全部 ☒ A201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・ 4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	自令 7・ 4・29 至令 9・ 4・28		☒ 敷 ☐ 保 59,000 円					
3	☐ 全部 ☒ A202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	自令 5・10・27 至令 7・10・26		☒ 敷 ☐ 保 59,000 円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ A203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7・ 7・ 5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	J		自令 7・ 7・ 5 至令 9・ 7・ 4				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
3	☐ 全部 ☒ A205 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・ 5・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	K		自令 7・ 5・ 1 至令 9・ 4・ 30				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・ 3・ 19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	L		自令 7・ 3・ 19 至令 9・ 3・ 18				☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7・ 3・ 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	M		自令 7・ 3・ 16 至令 9・ 3・ 15				☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・ 4・ 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	N		自令 6・ 4・ 23 至令 8・ 4・ 22				☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B105 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・ 8・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	O		自令 6・ 8・ 1 至令 8・ 7・ 31				☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4	☐ 全部 ☒ B201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・ 4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	有限会社 カワ薬局		自令 7・ 4・16 至令 9・ 4・15				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・ 4・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	P		自令 6・ 4・11 至令 8・ 4・10				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・ 5・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円)
	Q		自令 7・ 5・23 至令 9・ 5・22				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
4	☐ 全部 ☒ B205 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	(共益費月額 2,000 円) 令 7.8.10 解約
	R		自令 6・10・20 至令 7・ 8・10				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令 . . 至令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令 . . 至令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(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 2) ☐ 田 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 本土地を、土地所有者が通路等として使用し、その他の者が目的外建物の敷地、あるいは駐車場として使用し、それぞれ占有している ☐ 土地所有者が田として占有している ☐ 物件 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	1 東、南側の隣接地 (水路敷) について 所在 中野市大字七瀬字前田 地番 68番4 地目 用悪水路 地積 241平方メートル 所有者 中野市 2 西側境界付近の北寄りに、電柱がある。		
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
(7枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部(目的外建物敷地部分)	☐ 全部 ☒ 一部(西側部分)
占有者		☐ 債務者 ☒ 仁実ホート株式会社	☐ 債務者 ☒ T
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (所有者) ☒ S (占有者会社代表者) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述 (☒ A (所有者) ☒ T (占有者) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有
占有開始時期		平成21年4月22日	平成31(令和元)年ころ
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(8枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	中野市大字七瀬字前田 6 4 番地 2
家 屋 番 号	☒ 6 4 番 2 ☐ 未登記
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	3 6 6 . 0 0 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (仁実サポート株式会社)
建 築 時 期	☒ 平成 2 1 年 4 月 2 2 日 (登記記録上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (担保不動産収益執行事件管理人弁護士)	1 お尋ねの物件（本件物件）は、当方が管理しており、契約書等も全てあります。 2 補助者として、東邦不動産プラザを使用しています。 3 本件物件は、軽微な修繕は行っていますが、屋根の吹き替えや外壁等、大規模な修繕は行えないでいます。 (令和7年7月18日に電話で聴取した。)
■ C (管理人補助者会社担当者)	1 お尋ねの物件は、1階に4室、掛ける2階、掛ける2棟ですので、全部で16室になります。 2 各棟の1階と2階で間取りが異なります。 (令和7年7月18日に電話で聴取した。)
■ A (所有者)	1 あそこ（本件物件）にある倉庫は、仁実サポートが所有する建物です。仁実サポートは、私が設立し、現在代表者は別の者になっていますが、活動はしていません。 2 その倉庫の向かいに止めてある自動車が誰のものかは、仁実サポートの代表者に聞いてもらえば分かると思います。仁実サポートの代表者の紹介で、私が貸しているということになるのかもしれませんが、賃料等はもらっていません。 (令和7年7月23日に聴取した。)
■ M (占有者)	1 入居したのは、今年です。 2 不具合というと、お風呂の追い炊きができません。掃除をしたりしましたが駄目でした。 (令和7年7月23日に聴取した。)
■ K (占有者)	1 入居2年くらいです。 2 北角の部屋にカビが出ています。 (令和7年7月28日に聴取した。)
■ 某 (占有補助者)	1 ここは会社が借りている社宅です。 2 流しで水漏れがあります。 (令和7年7月28日に聴取した。)
■ S (占有者会社代表者)	1 お尋ねの建物（物件2の土地上の建物）は、仁実サポートが所有するもので、中にある物も仁実サポートの物です。 2 Aさんに賃料等は支払っていません。 3 その建物は、取壊しを求められても、取り壊すだけの費用がないため、可能であれば、買い取っていただいてもと考えています。 4 その向かいに自動車を止めているのはTさんです。 (令和7年7月29日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ T (占有者)	1 お尋ねの土地(物件2)上に止めている自動車はうちのものですが、アパートや近くの方がそこに止めていることもあり、その方々がAさんの承諾を取っているのかどうかは分かりません。 2 2019年ころから借りており、以前は賃料を支払っていたことありますが、このようなことになり、いつ明け渡さなければならぬかも分からないということで、今賃料は支払っていません。 3 うちとしても、すぐに明け渡すことは大変なので、金額にもよりますが、あの場所をお借りできればと考えています。 (令和7年7月29日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11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）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件に関しては、担保不動産収益執行事件（長野地方裁判所令和6年（ケ）第7号）が係属しており、同事件における管理人弁護士Bが本件物件を管理している。
- 3 本件物件は、ウステリアコートと称する1棟8室の共同住宅2棟とその敷地、同物件と道路との出入りのための通行等に利用されている土地からなる。
- 4 本件土地間の境界は判然としないが、本件各土地の周囲には、コンクリート擁壁が設置される等している上、本件土地が所在する場所には、いわゆる土地改良所在図が備え付けられており、境界の復元は可能と思われる。
- 5 物件1の建物の北側に、貸室個数分（16個）の物置がある。
- 6 本件各建物にガスを供給するためのガスタンクが、1基ずつ設置されている。
- 7 物件2の土地上の西側境界付近に、外灯が2基ある。
- 8 本件物件と道路との出入りのため、目的外である68-4の土地を利用している。中野市農業振興課に対し、同目的外土地の占用許可に関して照会したところ、現状では、申請、許可はないが、本件物件の所有者が変更になるときは、公共物占用許可の届出が必要となるため、新たな所有者は同課耕地林務係へ連絡するよう回答された。なお、物件1の土地の東、北側では70-5（地目：用悪水路、所有者：中野市）の土地に接しているが、同土地との境界部分にはフェンスが設置されており、同土地の利用はない。
- 9 上記管理人の補助会社に対する、本件物件の契約状況等に関する照会回答によれば、現地での調査後、物件4の建物のB205号室が契約解除で退去となったものの、次の入居予定が決まっているとのことである。
- 10 物件4の建物のB201号室については、同貸室部分の占有者は賃借人である有限会社サクライ薬局であり、現に同貸室に居住する者は同社の占有補助者であると認めたほか、現地での調査、関係人の陳述等を踏まえ、本件建物の占有状況等について、2～8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

(12枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月9日(水)	当 庁	中野市関係資料請求(郵送)
令和7年7月18日(金) 10:35-10:45	当 庁	Bから聴取(電話)
令和7年7月18日(金) 11:05-11:10	当 庁	株式会社東邦不動産プラザ担当者Cから 聴取(電話)
令和7年7月18日(金) 15:10-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、Iらから聴取
令和7年7月23日(水) 15:10-15:20	所有者住所地	Aから聴取
令和7年7月23日(水) 16:45-16:55	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成、Mから聴 取
令和7年7月24日(木) 14:50-14:55	長野地方法務局	地図等請求
令和7年7月28日(月) 8:40-9:50, 10:40-11:20	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作 成、Kらから聴取、評価人同行
令和7年7月28日(月) 15:10-15:20	長野地方法務局	履歴事項全部証明書等請求
令和7年7月29日(火) 15:30-15:45	占有者会社代表者住所 地	Sから聴取
令和7年7月29日(火) 16:10-16:15	占有者所在地	Tから聴取
令和7年8月4日(月) 8:35-10:05, 14:20-14:30	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作 成、Eらから聴取
令和7年8月18日(月) 13:40-13:50	物件所在地	写真撮影、図面作成
令和7年8月18日(月)	管理人補助者会社所在 地	書面照会(持参)
令和7年8月18日(月)	中野市役所農業振興課	書面照会(持参)
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	中野市大字七瀬字前田				地番	64番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年5月6日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和7年7月24日

長野地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(15 枚目)

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

公用

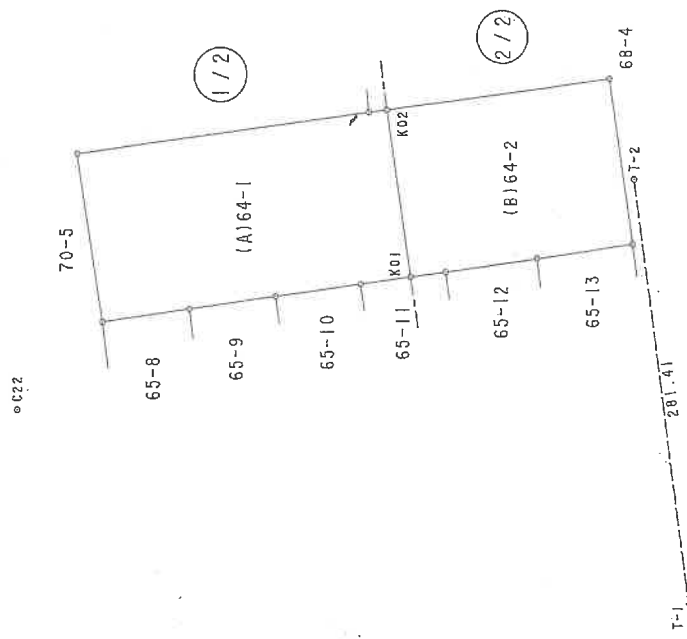
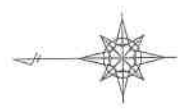
登記年月日：平成19年3月30日

19. 3. 30 地積測量図 1/2
土地所在図

地番	64-1, 64-2
土地の所在	中野市大字七瀬字前田

139883

全図



世界測地 Ⅷ系 ネットワーク型VRS-RTK-GPS 測量による

引 原 点	X	Y	備 考
T-1	83356.677	-13761.754	アスファルトに設置
T-2	83391.613	-13492.521	水田中に設置
C22	83507.086	-13523.276	長野県コンクリート杭
C23	83521.708	-13479.737	長野県コンクリート杭

作成者	申請人	縮尺	1/1000
-----	-----	----	--------

(平成19年 3月 29日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方方法務局 飯山支局管轄)
令和7年6月10日 長野地方方法務局

登記年月日：平成19年3月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)

令和7年6月10日

長野地方方法務局

登記号

(17枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

地積測量図 2/2

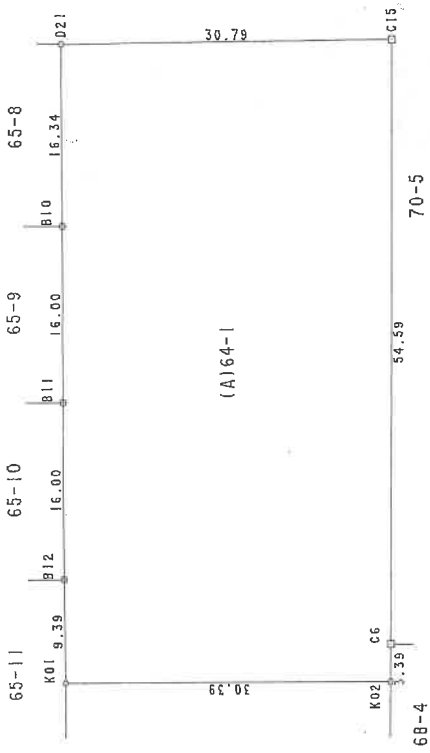
地番 64-1,64-2

土地の所在 中野市大字七瀬字前田

139884

1/2

2/2



(A)64-1

(B)64-2

境界	境界線の種類
〇	コンクリート杭
●	金属杭
○	コンクリート杭

平成19年3月29日作成

地番	(A)64-1	X	Y	X-X	Y(X-X)
測点					
K01	83433.655	-13499.894	-5.197	70158.949118	
K02	83437.768	-13469.779	7.480	-100753.946920	
C6	83441.135	-13470.206	57.514	-774725.427894	
C15	83495.282	-13477.141	49.733	-670258.653353	
D21	83490.868	-13507.612	-20.602	278283.822424	
B10	83474.680	-13505.420	-32.046	432794.689320	
B11	83458.822	-13503.284	-31.715	428256.652060	
B12	83442.965	-13501.148	-25.167	339783.391716	
			倍面積	3539.476481	
			面積	1769.7382405	
			地積	1769.73	m ²

地番	{164-2				
測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	
D15	83392.047	-13494.258	-13.959	186366.347422	
C1	83396.101	-13464.500	45.721	-615610.404500	
K02	83437.768	-13469.779	37.554	-505844.080566	
K01	83433.655	-13499.894	-10.654	143827.970676	
B13	83427.114	-13499.013	-23.595	318509.211735	
B14	83410.060	-13496.716	-35.067	473289.339972	
			倍面積	2538.284739	
			面積	1269.1423695	
			地積	1269.14 m ²	

作成者	土地家屋調査士	合算面積	3038.88061	世界測地系
申請人		作成者	土地家屋調査士	世界測地系
縮尺	1/500	作成者	土地家屋調査士	世界測地系

(平成19年3月29日作成)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/2)

登記年月日：平成19年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)
令和7年6月10日 長野地方方法務局

(18枚目)

登記官

A3をA4に縮小

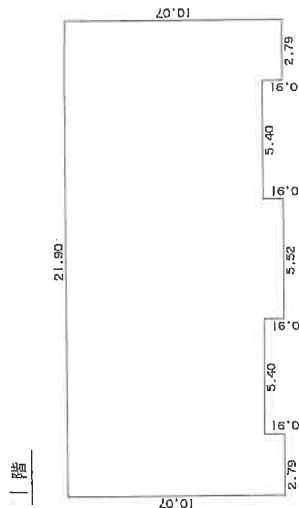
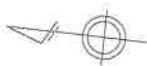
請求番号：3-3

19.9.21

各階平面図 建物図面

家屋番号	64番1の1
建物の所在	中野市大字七瀬字前田64番地1

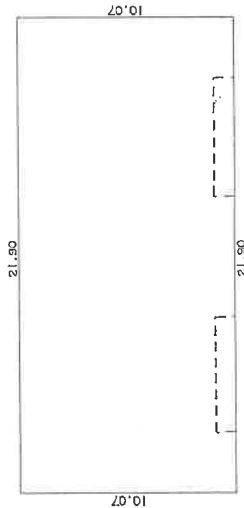
007940



求積表

21.90 X 9.16	=	200.6040
2.79 X 0.91	=	2.5389
5.52 X 0.91	=	5.0232
2.79 X 0.91	=	2.5389
合 計		210.7050
床面積		210.70㎡

2階



求積表

21.90 X 10.07	=	220.5330
合 計		220.5330
床面積		220.53㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者
土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
20日作成

登記年月日：平成19年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)

令和7年6月10日

長野地方方法務局

(19 枚目)

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：3-4

各階平面図 建物図面

19.9.21

家屋番号	64番1の2
建物の所在	中野市大字七瀬字前田64番地1

007941

1階

21.90
10.07
2.79
5.40
5.52
5.40
2.79
10.07

求積表

21.90 X 9.16 =	200.6040
2.79 X 0.91 =	2.5389
5.52 X 0.91 =	5.0232
2.79 X 0.91 =	2.5389
合計	210.7050
床面積	210.70㎡

2階

21.90
10.07
2.79
5.40
5.52
5.40
2.79
10.07

求積表

21.90 X 10.07 =	220.5330
合計	220.5330
床面積	220.53㎡

70-5
65-8
65-9
65-10
65-11
64-1
64-2
7.0
12.0
1.55
4-89

(64番1の1)

縮尺 1/500

作成者 土地家屋

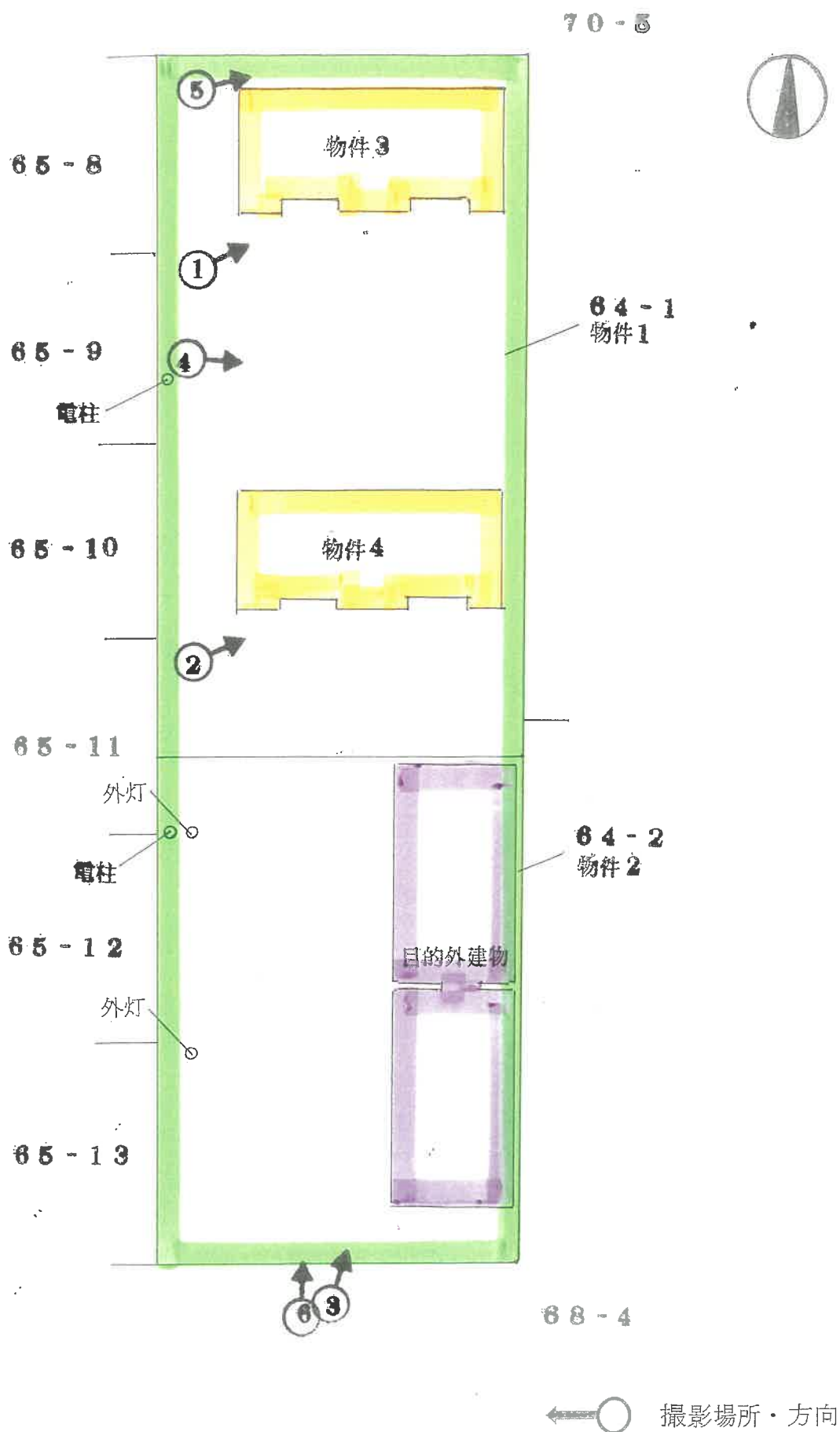
申請人

縮尺 1/250

20日作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

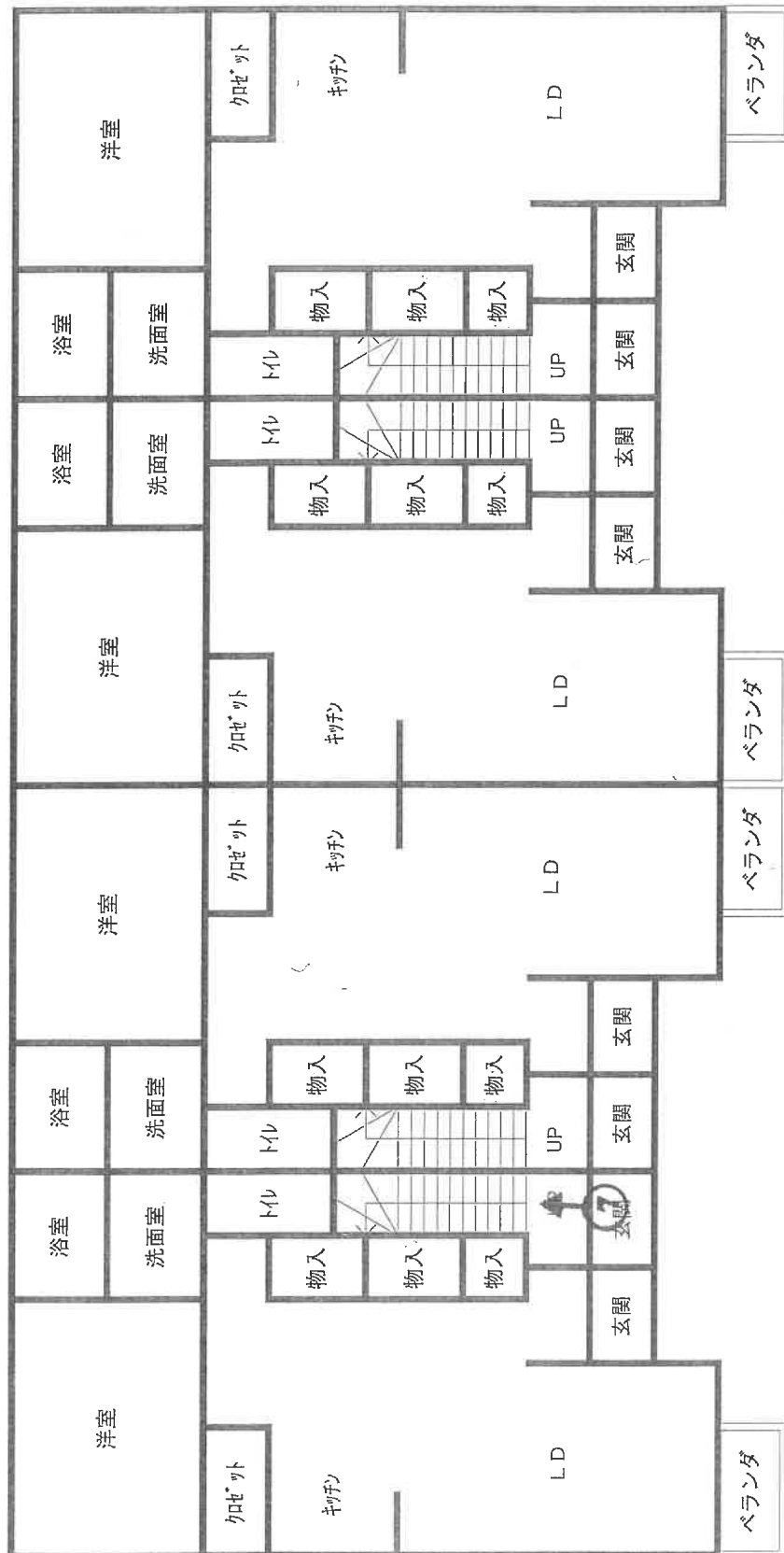
土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）

（物件3（物件4同一））

1 階



建物間取図（概略図）

（物件 3 （物件 4 同一））

2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



(25 枚目)

NO. 10



NO. 11



NO. 12



(26 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 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
内藤 武美



第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,630,000円
物件2（土地）	金 6,710,000円
物件3（建物）	金 8,310,000円
物件4（建物）	金 8,310,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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及び2の内訳価格は物件3及び4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及び4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	所在地 地目 地積	中野市大字七瀬字前田 64番1 宅地 1769.73平方メートル	
2	所在地 地目 地積	中野市大字七瀬字前田 64番2 雑種地 1269平方メートル	物件3及び4の敷地のほか件外建物の敷地として利用されている。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字七瀬字前田64番地1 64番1の1 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 210.70平方メートル 2階 220.53平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字七瀬字前田64番地1 64番1の2 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 210.70平方メートル 2階 220.53平方メートル	
番号	特記事項		
1・2	物件1及び2(一部)は一体利用されている。		
2	物件2に下記件外建物がある。 家屋番号：64番2 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：366.00平方メートル		

* 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及び2）

位 置 ・ 交 通	長野電鉄長野線「信州中野」駅の北西方約2.6km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所、農地が混在する住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無指定 60％ 200％ 無指定 ☐ 洪水浸水想定区域（水防法・浸水深0.5m未満） 中野市の洪水ハザードマップ（長野県洪水ハザードマップ・2019年12月時点の情報）によると、洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m未満・想定最大規模）に指定されている。 ☐ 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） ☐ 長野県建築基準条例第28条の規制(注)あり(特殊建築物の敷地は道路に4m以上接する必要がある。) (注)建築確認の際、物件3及び4の敷地は、物件2を通り水路幅8mを介在してL字型で道路に接している。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	積 状 行 勢 特 になし 合計3,038.73㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約8m,奥行約100.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 現況幅員約6.2m舗装市道（七瀬1号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 水路（中野市所有）を介在してほぼ等高からやや高地で接面する。	
土地の利用状況等	物件3及び4の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（市営・道路埋設本管・引込管あり） なし あり（市営・道路本管・引込管あり） 下水道受益者負担金の支払いの有無は不明 （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	物件1内にアパート用の駐車場が26台分あり、賃借人によっては2台借りている。 物件1の北及び東側に隣接して水路がある。 物件2に下記件外建物があり、倉庫や駐車場として利用されている。また、件外建物に市営水道(引込管PE50mm)が引き込まれており、物件3及び4と共同管である。件外建物に下水の有無は不明。 家屋番号：64番2，種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建，床面積：366.00平方メートル 物件2西側一部が未舗装である。敷地内に雨水排水溝，駐輪場，簡易物置及びLPガス貯蔵タンクがある。 件外建物の建築確認申請台帳記載事項証明書は次のとおりである。 建築確認番号：20-356 確認年月日：平成21年3月25日 主要用途：倉庫業を営まない倉庫 敷地面積：817.01㎡ 工事種別：新築 建築面積：申請面積 364.36㎡ (合計面積：364.36㎡) 延べ面積：申請面積 364.36㎡ (合計面積：364.36㎡) 構造階数：鉄骨造・地上1階 検査済証番号：18-3 検査済年月日：平成21年4月22日
---------	---

2 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年9月20日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造スレート葺2階建 サイディング ビニールクロス貼, 合板等 ビニールクロス貼, 合板等 フローリング等 電気, 浴室, 水道, 下水, 便所, ベランダ
床面積(現況)	1階 210.70㎡ 2階 220.53㎡ 延 431.23㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1LDK4戸(1階)及び2LDK4戸(2階・A棟)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	各戸ともに住宅として利用している。	
特 記 事 項	屋根に変色がみられる。 賃貸している各戸の契約状況は現況調査報告書記載（家賃・共益費・駐車料(月1台2,000円)）のとおりである。占有者(賃借人)の話によると「北向きの部屋の湿気が強くカビ臭い」「トイレが詰まる」とのこと。 建築確認申請台帳記載事項証明書は長野県北信建設事務所で確認できなかった。	

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年9月20日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造スレート葺2階建 サイディング ビニールクロス貼, 合板等 ビニールクロス貼, 合板等 フローリング等 電気, 浴室, 水道, 下水, 便所, ベランダ
床面積(現況)	1階 210.70㎡ 2階 220.53㎡ 延 431.23㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1LDK4戸(1階)及び2LDK4戸(2階・B棟)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	各戸ともに住宅として利用している。	
特 記 事 項	屋根に変色がみられる。 賃貸している各戸の契約状況は現況調査報告書記載（家賃・共益費・駐車料(月1台2,000円)）のとおりである。占有者の話によると「風呂の追い炊きができない」「流して水漏れがある」とのこと。 建築確認申請台帳記載事項証明書は長野県北信建設事務所で確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、貸家及びその敷地である。このため積算価格のほかに、貸家から得られる有効総収益を基にした収益価格を試算し、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,200	0.74	1,769.73	1	23,830,000
2	18,200	0.74	1,269.00	1	17,090,000

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。なお、水害リスクは標準画地価格に反映している。

イ 個別格差：規模大0.75(-25%)×水路介在0.98(-2%)の相乗積(0.74)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

② 物件3及び4（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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	178,000	431.23	0.252	19,340,000
4	178,000	431.23	0.252	19,340,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件3及び物件4

・経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率10%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

＝7年÷(18年＋7年)×(1－0.10)＝0.252

2 積算価格の判定

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，占有減価修正を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利権等割合 イ		配分率 ウ	敷地利権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	23,830,000	0.10	場所的利益	1	2,380,000
2	17,090,000	0.10	場所的利益	0.356	610,000
合計					2,990,000円

イ 敷地利権等割合：敷地利権等を場所的利益と判定し，その割合を10%と査定した。
ウ 物件2に件外建物があり，利用状況等から件外建物の敷地利権は物件2のみと判断した。
また，物件3及び4の敷地利権は物件1全部及び一敷地一建物の原則から物件2の一部（通路部分）におよぶと判断した。その通路部分の面積は物件2の面積から件外建物の敷地面積を控除して求めた。

物件2の敷地利権等価格の配分率を次のとおり査定した。

件外建物の敷地利権面積：817.01㎡（建築確認申請台帳記載事項証明書の敷地面積参照）

物件3及び4の敷地利権面積合計：1269㎡－817.01㎡＝451.99㎡

物件2の配分率＝451.99㎡÷1269㎡＝0.356

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ＝エ	価格 構成比
1	23,830,000	－2,380,000		21,450,000	27%
2	17,090,000	－610,000		16,480,000	21%
3	19,340,000	＋1,495,000	1.0	20,840,000	26%
4	19,340,000	＋1,495,000	1.0	20,840,000	26%
積算価格（合計）				79,610,000	100%

イ 土地利用権等価格の配分割合は物件3が50%，物件4が50%とした。

物件3：2,990,000円×50%＝1,495,000円

物件4：2,990,000円×50%＝1,495,000円

ウ 占有減価修正：賃貸借契約，賃貸始期不明等により必要なしと判断した。

Ⅱ 収益価格

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

総収益 ア	純収益 イ	家賃等補正 ウ	還元利回り エ	収益価格 (イ×ウ)÷エ
10,470,306 円	8,717,507 円	1.0	12.0%	72,650,000 円

ア：現行の賃料，共益費及び駐車料を基にした。ただし，駐車料は標準的な純収益が安定的に永続する観点から各戸 1 台分のみ計上した。

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

ウ：地域の標準的な賃貸条件と現行賃料等を比較した結果、家賃等補正は必要ないと判断した。

エ：純収益利回り(純収益÷土地建物評価額)に投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定

Ⅲ 評価額の判定

積算価格 79,610,000 円

収益価格 72,650,000 円

積算価格と収益価格は開差が生じた。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格である。

収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、総収益は地域の家賃水準とほぼ同等の現行家賃等によっている。総費用の大部分は想定によっているが、数値は経験値や統計値によっており説得力がある。

両価格とも妥当な根拠を有している。そこで、両価格のほぼ中庸値を採用した。

$(79,610,000 \text{ 円} + 72,650,000 \text{ 円}) \div 2 = 76,130,000 \text{ 円}$

そして、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場修正等をおこなった上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 ア	価格構 成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 オ	評価額 ア×イ×ウ×エ ーオ＝カ
1	76, 130, 000 円	27%	0. 7	0. 6	－	8, 630, 000 円
2		21%	0. 7	0. 6	－	6, 710, 000 円
3		26%	0. 7	0. 6	0 円	8, 310, 000 円
4		26%	0. 7	0. 6	0 円	8, 310, 000 円
一括価格（合計）						31, 960, 000 円

イ：前記積算価格の価格構成比を採用

ウ：総額水準が大きい、件外建物の存在，水道給水管が共同利用等考慮

オ：賃貸部分の敷金は引受債務とならないため計上しない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（中野－7）

所 在：中野市大字若宮字宮浦232番18
価 格：15,900円／㎡
位 置：信州中野駅より2.9km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：331㎡
供給処理施設：水道, 下水
接 面 街 路：北側3.2m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60％，容積率200％）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	21,367,259 円
物件2	15,321,576 円
物件3	12,758,535 円
物件4	12,758,535 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（「中野市地形図」写）
公図写（長野地方法務局）
地積測量図写（同上）
建物図面・各階平面図写（同上）

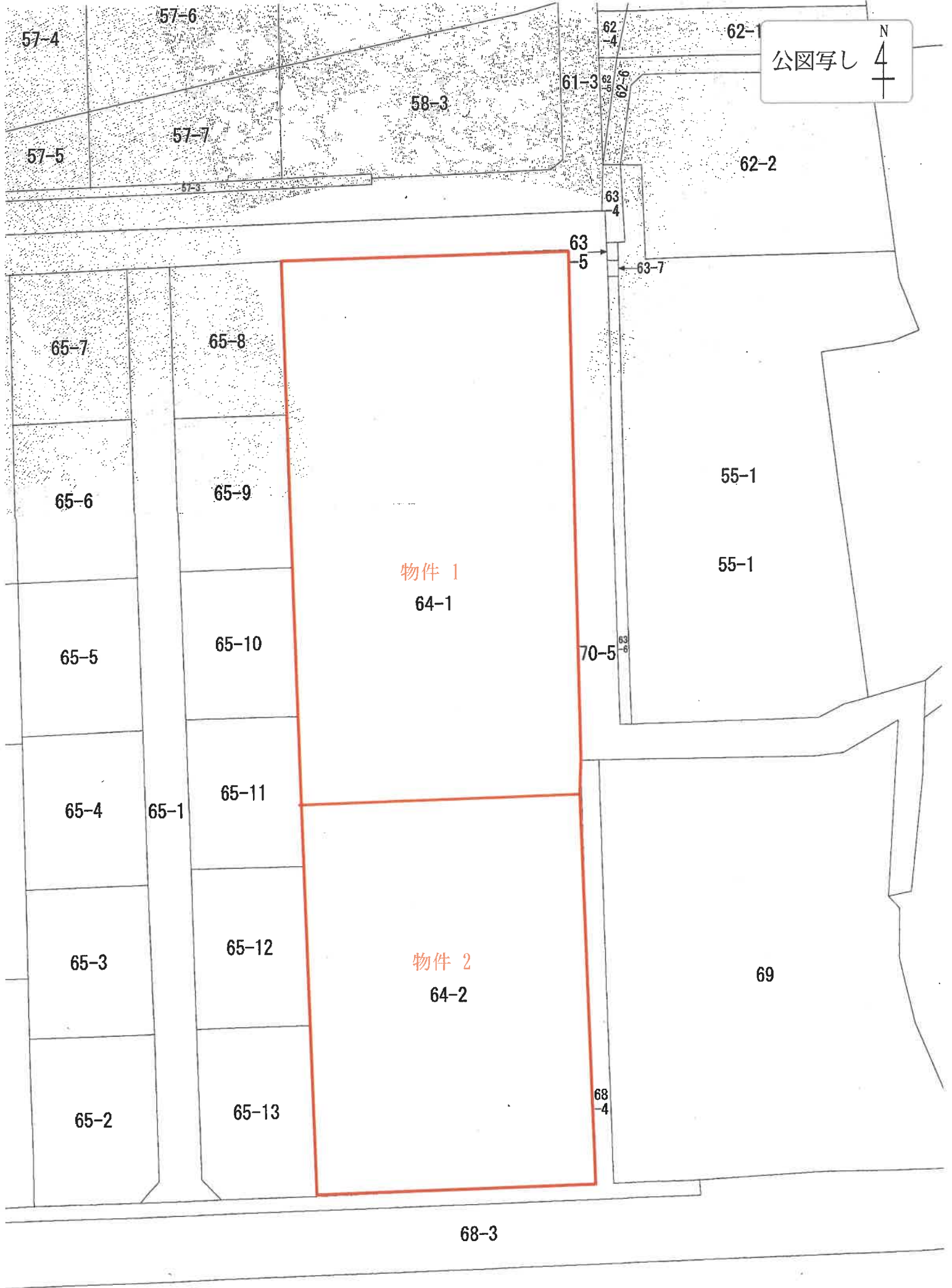
以 上



基準地 -7

物件所在地

位置図
出典：中野市白図
縮尺：1/10,000



公図写し



物件 1
64-1

物件 2
64-2

登記年月日：平成19年3月30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。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和7年6月10日

長野地方方法務局

通知

請求番号：3-2

(1.72)

(日本) 土地家屋調査士会聯合会

世界地圖

姓名	年 月	天 数	人 数	備 考
1-2	1955.6	673	137	1-1外転者退席
1-2	1955.6.13	613	115	1-1退席者退席
1-2	1955.7	434	123	1-1退席者退席
1-2	1955.7.10	409	127	1-1退席者退席

作者

人 音 中

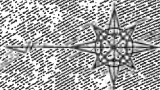
1/1000

139833

田前字七太市野母

土地の所在

土地の所在



112

212

(A) 64-1

Doc: B164-2

65-13

100

系

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3
---	---	---

100

1

1

•

登記年月日：平成19年3月30日

令和7年6月10日

長野地方方法務局

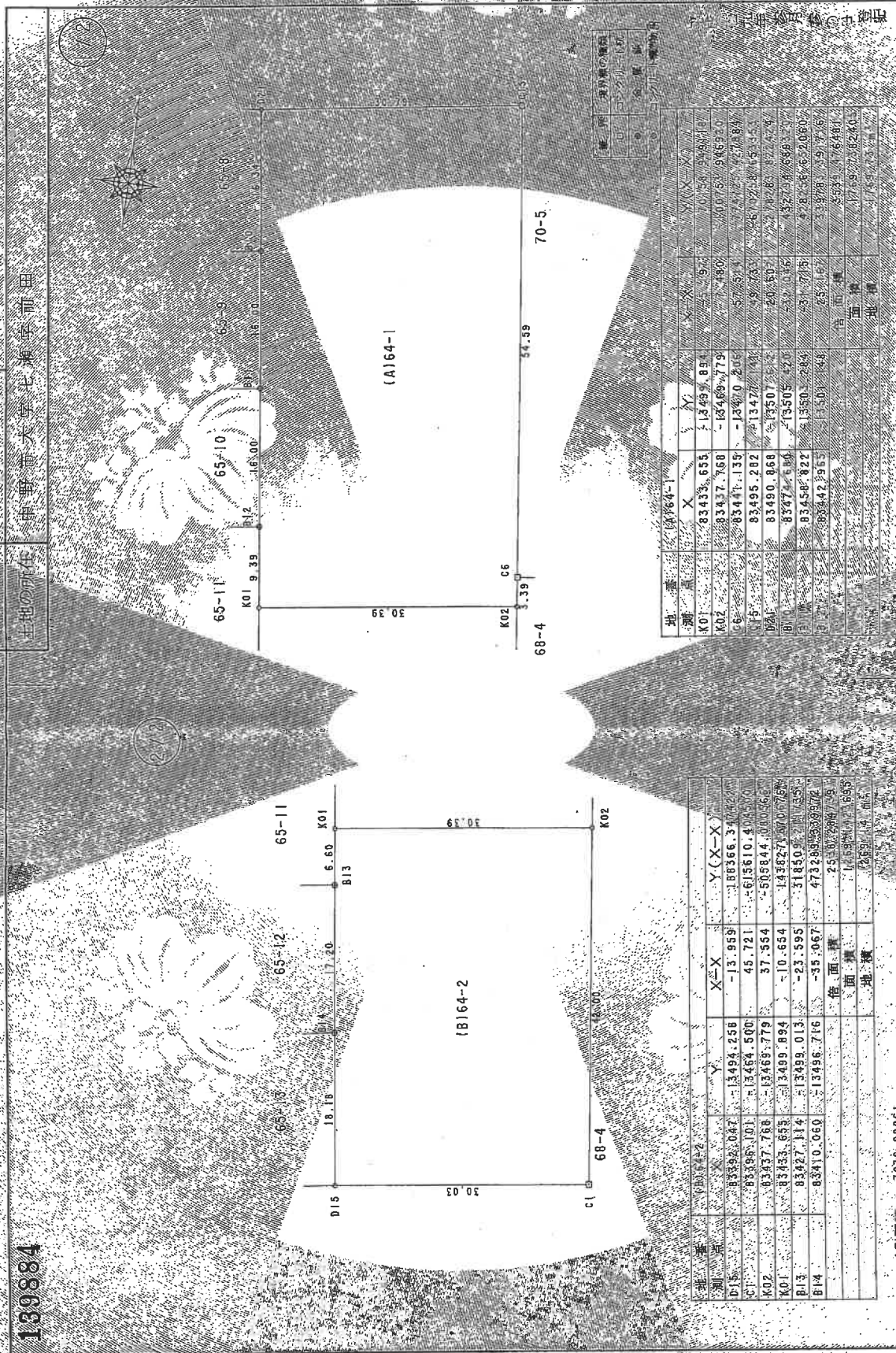
(長野地方方法務局飯山支局兼轄)

これは図面に記載されている内容と証明書の内容とを照合する

139884

地番 64-1-6432
土地の所在 長野市大平七海字前田

地積測量図 2/2
土地所在図



測量	測量の範囲
測量	測量の範囲
測量	測量の範囲

測量	X	Y	X-X	Y-Y	面積
K01	83433.655	13494.958			
K02	83437.768	13499.779			
C6	83447.139	13470.205			
D15	83495.282	13472.141			
C1	83490.668	13505.420			
B13	83472.664	13505.420			
B14	83450.827	13505.420			
面積	83442.395	13505.420			

測量	X	Y	X-X	Y-Y	面積
D15	83392.047	13494.958			
C1	83396.101	13454.500			
K02	83337.768	13469.779			
K01	83333.655	13499.894			
B13	83427.114	13499.013			
B14	83410.060	13496.716			
面積	83410.060	13496.716			

合計面積 3038.88061

作成者

申請

縮尺 1/500

(日本土地測量士会連合会)

(2/2)

請求番号：3-2

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。

(長野地方事務局長 飯山支局 横尾)

令和7年6月10日

長野地方事務局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号

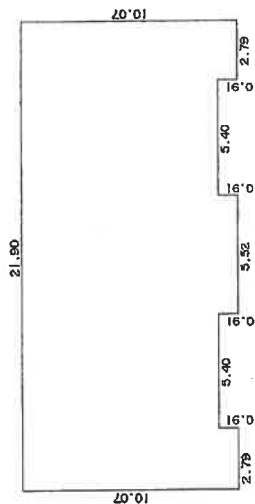
64番1の1

建物の所在

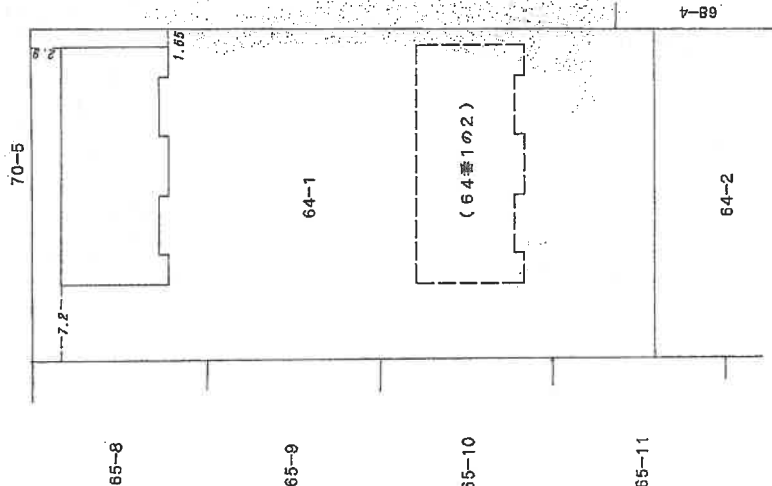
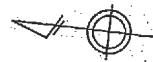
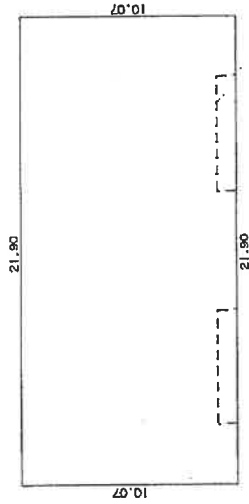
中野市大字七瀬字前田64番地1

007940

1階



2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成19年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)

令和7年6月10日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：3-4

各階平面図

建物図面

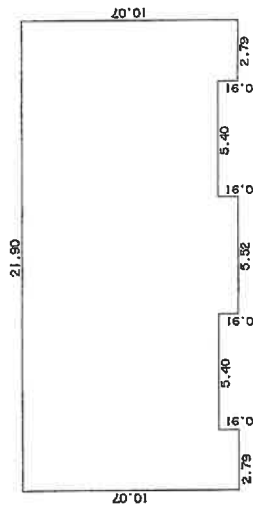
19.9.21

家屋番号 64番1の2

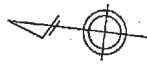
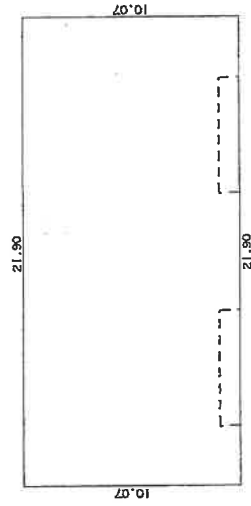
建物の所在 中野市大字七瀬字前田64番地1

007941

1階



2階



70-5

65-8

65-9

65-10

65-11

(64番1の1)

64-1

64-2

65-4

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)