

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	880,000 704,000	一括	176,000	28,716	0
1	490,000				
2	140,000				
3	250,000				

物 件 目 録

1 所 在 長野市大字北長池字十二東
地 番 1 1 3 6 番 7
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 長野市大字北長池字十二東
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 1 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 長野市大字北長池字十二東 1 1 3 6 番地 7、1 1 3
6 番地 1 0

家屋 番号 1 1 3 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 6 平方メートル
2 階 3 0 . 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 29.33平方メートル
 2階 28.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 附属建物1階部分をC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。

(2) 上記(1)以外の部分を共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部(南西方向に延びるいわゆる宅地延長部分)は売却対象外の土地(地番1136-8番)の一部とともに通路として利用されている。

【物件番号1～3】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 長野市大字北長池字十二東

地 番 1 1 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 長野市大字北長池字十二東

地 番 1 1 3 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 1 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 長野市大字北長池字十二東 1 1 3 6 番地 7、1 1 3
6 番地 1 0

家屋 番号 1 1 3 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 6 平方メートル
2 階 3 0 . 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 29.33平方メートル
 2階 28.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第7号
令和7年3月4日受理
令和7年5月29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 長野市大字北長池字十二東

地 番 1 1 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長野市大字北長池字十二東

地 番 1 1 3 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 6 1 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 長野市大字北長池字十二東 1 1 3 6 番地7、1 1 3
6 番地1 0

家屋 番号 1 1 3 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 5 2 . 1 6 平方メートル
2階 3 0 . 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 29.33平方メートル
 2階 28.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(土地・建物用)

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1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(物件)		
形状	☒ 公図のとおり(物件1、2) ☒ 地積測量図のとおり(物件2) ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 種類: ☐ ある ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A、B) ☒ その他の者(C) その他の者が本件建物の附属建物1階部分を車庫として、建物共有者が本建物のその余の部分を居宅(空き家)、倉庫として、それぞれ使用している ☒ 「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〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（附属建物の1階部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者（C）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
■関係人(■C（占有者）) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 未登記所有権	
占有開始時期	令和5年ころ	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	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
更新の種別	☐ 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
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月末限り翌月分支払） ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
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

(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)

その他の事項	
物件 1 の土地の西側の隣接地について 所 在 長野市大字北長池字十二東 地 番 1 1 3 6 番 9 地 目 公衆用道路 地 積 8 . 3 1 平方メートル 所有者 長野市	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (隣地居住者)	1 改めて確認等していませんが、うちの土地 (1136-8) の通路部分と Aさんの土地の通路部分 (物件 1 の宅地延長部分) は、お互いに通路として利用しています。 2 Aさんは、昨年見かけたかどうかでしょうか。 3 車庫 (物件 3 の附属建物) は Aさんが友人に貸しているようで、車庫に止めてある車は、その友人のものだと思います。 4 その方が、何かあれば Aさんに伝えることができるとおっしゃっていました。 (令和 7 年 3 月 2 6 日に聴取した。)
■ C (占有者)	1 Aさんの車庫にある車とバイクは私のものです。 2 屋根がない車でちょうどよいので、2 年くらい前から借りていますが、賃料は払っていません。 3 Aさんに連絡が取れるかもしれません。 (令和 7 年 4 月 2 1 日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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 本件各土地は本件建物の敷地として一体利用されているほか、物件1の土地のうち、南西方向に延びるいわゆる宅地延長状の部分は、目的外である1136-8の土地の宅地延長部分とともに通路としても利用されている。
- 3 本件各土地間の境界は判然としないが、本件各土地と周囲の土地とは、境界を示すと思われる鋸、擁壁や塀が設置される等しており、境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物の主である建物の北側に、周壁で囲まれた下屋部分がある
- 5 本件建物の主である建物の軒天が剥がれる等しており、建物内でも雨漏りの跡と思われるものが確認できる。
- 6 物件1のいわゆる宅地延長部分の西端付近と思われる部分に、コンクリートを打設し、ブロックを2段積み上げた擁壁状のものが長さ約1メートル程度ある。
- 7 現地での調査の結果、関係人の陳述等から、本件建物の主である建物は、一定の期間、継続的に利用されていないと思われる。
- 8 本件調査において、Aと一切接触できていない。
- 9 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等を考慮して、3、4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7年3月4日(火)	当 庁	長野市関係資料請求 (郵送)
令和7年3月10日(月)	長野地方法務局	登記事項証明書等請求
令和7年3月19日(水) 10:40-10:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年3月26日(水) 13:35-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、Dから聴取、評価人同行
令和7年3月28日(金)	当 庁	軽自動車検査協会に書面照会 (郵送)
令和7年4月21日(月)	占有者住所地	Cから聴取 (電話)

(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7年3月26日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、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

(7枚目)



-22877.826

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見
出

大字北長池

請 求 部 分	所 在	長野市大字北長池字十二東				地 番	1136番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	VIII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	昭和55年10月16日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局管轄)

令和7年1月15日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M50836

(1/1)

(8 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和56年1月16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。
(長野地方法律局管轄)
令和7年1月15日 東京法律局提出

(9枚目)

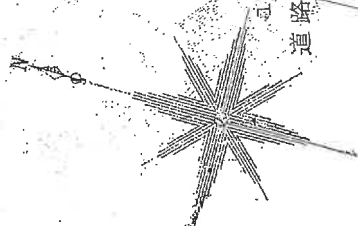
A3をA4に縮小

56.1.16 地積測量図

地番 1136~10 6

土地の所在 長野市大字北長他字十二東

488485



境界点 境界線の距離
1— プラスチック板
2— 銅ミ(コンクリート)

縮尺 1/250

申請人

長野市吉田4丁目5番6号

(昭和56年1月14日作製)

作製者

登記年月日：昭和54年12月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月31日 長野地方裁判所

(10枚目)

A3をA4に縮小

建物階平面図

家屋番号	1136~7
建物の所在	長野市大字北長池字十二東 1136~7

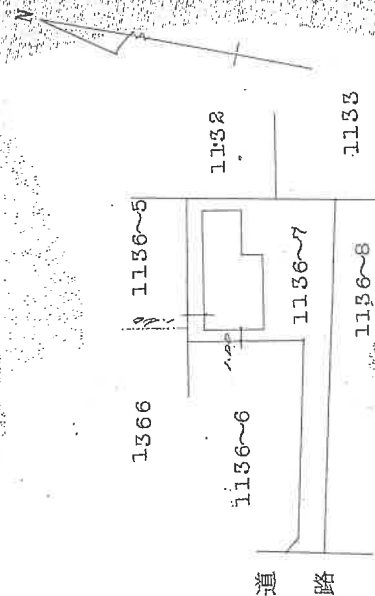
053215

1階 床面積

5.10	×	5.46	=	27.846
4.10	×	3.64	=	14.924
			=	42.770

2階 床面積

5.10	×	5.46	=	27.846
4.10	×	3.64	=	14.924
			=	42.770



申請人

号

土地家屋調査士

作製者

1/500

登記年月日：平成11年12月10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。
(長野地方税務局管轄)
令和7年1月15日 東京法務局港出役所

(11枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M50839

各階平面図

家屋番号 11136番7

建物図面

建物の所在 長野市大字北長池字十二東1136番地7 11136番地10

053216

附1 1階平面図

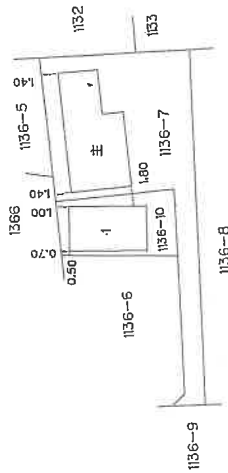


求積表
4.12 X 7.12 = 29.3344
合計 29.3344
床面積 29.33㎡

附1 2階平面図



求積表
4.12 X 7.03 = 28.9636
合計 28.9636
床面積 28.96㎡



作製者

縮尺

1/250

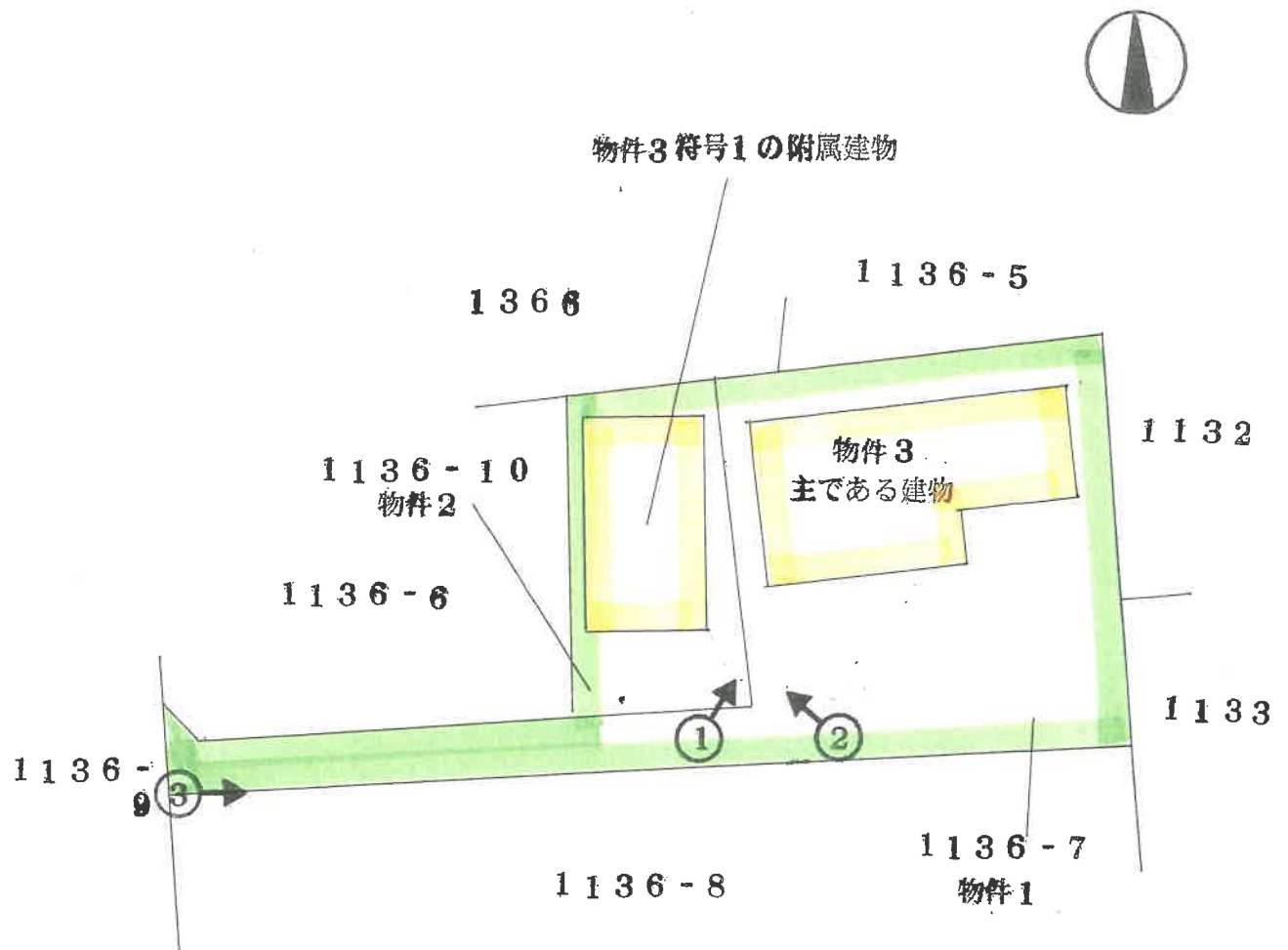
申請人

縮尺

1/500

(日本正地家屋測量士会連合会印紙)

土地建物位置関係図（概略図）



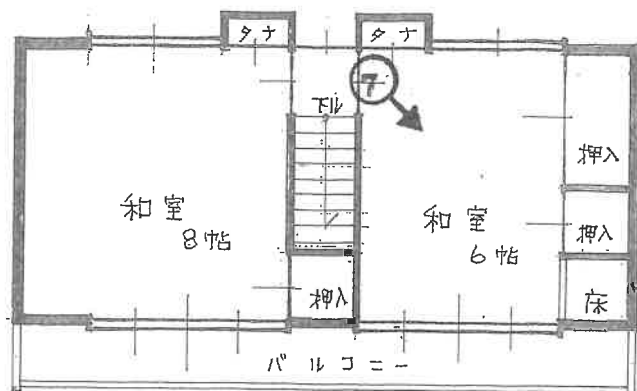
建物間取図 (概略図)

附属建物

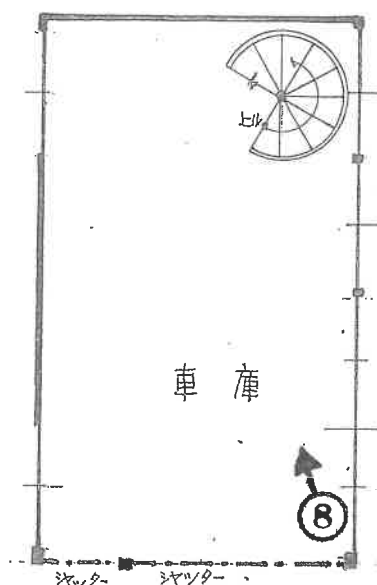


2 階

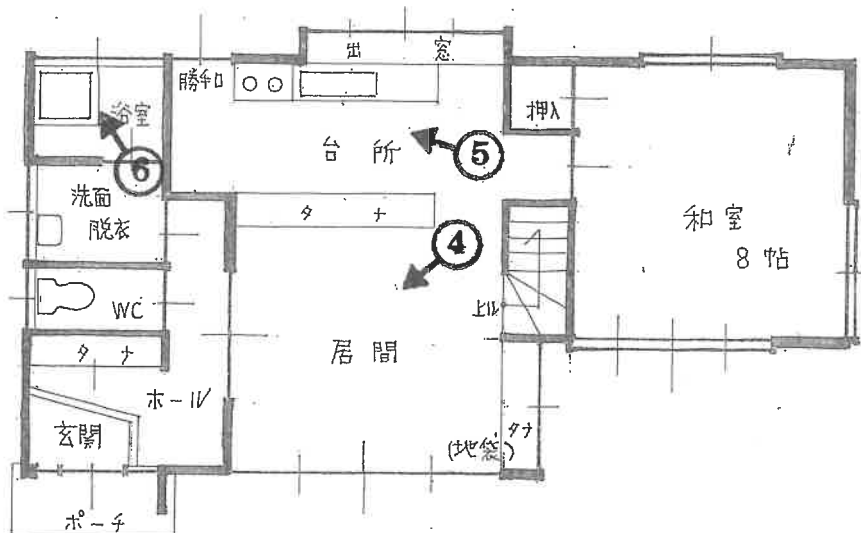
主である建物



2 階



1 階



1 階

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



求 意 見 書

赤羽根 資 裕 殿

令和 7年10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10月23日
評価人

赤羽根資裕

物 件 目 録

1 所 在 長野市大字北長池字十二東
地 番 1 1 3 6 番 7
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 3 1 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 長野市大字北長池字十二東
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 1 . 2 6 平方メートル
持分 2 分の 1

3 所 在 長野市大字北長池字十二東 1 1 3 6 番地 7、1 1 3
6 番地 1 0

家屋 番号 1 1 3 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 6 平方メートル
2 階 3 0 . 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	2 9 . 3 3 平方メートル
	2 階	2 8 . 9 6 平方メートル

持分 2 分の 1

(別紙)

[illegible]



874

令和7年(ヌ) 第7号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年5月23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1,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金810,000円
物件2（土地）	金240,000円
物件3（建物）	金180,000円
物件3附属建物符号1	金230,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件3・附属建物符号1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、2の内訳価格は、物件3・附属建物符号1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、附属建物符号1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	長野市大字北長池字十二東 1136番7 宅 地 211.31㎡	同左 物件3・附属建物 符号1の敷地となっている。 持分1/2
2	所在地 地目 地積	長野市大字北長池字十二東 1136番10 宅 地 61.26㎡	同左 物件3・附属建物 符号1の敷地となっている。 持分1/2
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市大字北長池字十二東 1136番地7、1136番地10 1136番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 52.16㎡ 2階 30.53㎡ 延82.69㎡	同左 持分1/2
附属 建物 符号1	種類 構造 床面積	車庫、物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 29.33㎡ 2階 28.96㎡ 延58.29㎡	同左 持分1/2
特 記 事 項			
なし。			

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	長野電鉄「附属中学校前駅」の南方約1.4m（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に戸建住宅が主に見られる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 千曲川浸水想定区域内（3m～5m未満、一部 5m～10m未満）
画 地 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	272.57㎡（登記数量） 不整形 間口約2m、奥行33m（通路部分を含む最 長部分） 平坦地 なし
接 面 道 路 の 状 況	認定幅員約3.4m（現況もほぼ同様）の舗装市道（建築基 準法第42条2項道路に該当）に西面。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：物件1、2は物件3・附属建物符号1の敷地となってい る。 ：物件3・附属建物符号1の配置は附属資料のとおり。 ：周辺は戸建住宅・神社・農地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 都市ガス 下 水 道	あり（メーター休止中） なし あり
特 記 事 項	：下水道に関しては、通路部分に私設共用管が設置され、西 側本管に接続している。南側住宅兼事業所と共同使用がなさ れているものと推定されるが、詳細の把握は困難である。 ：物件1西端部にブロック2段積長さ1m程度の擁壁状のも のがある。 ：長野市において都市計画上の線引きが行われた以前より地 目が宅地の画地として、従来の「既存宅地」に準ずる扱いが 可能で、建物の新築等は可能である旨、長野市担当窓口にお いて確認した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年11月22日新築 45年 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ塗装鋼板瓦棒葺 寄棟造 外 壁：ラスモルタル吹付仕上 建 具：アルミサッシ 天 井：化粧繊維板、化粧石膏ボード吸音板、化粧合板目すかし 内 壁：化粧合板、化粧石膏ボード、和風塗壁 床：タイル、合板フロア、畳 浴 室：床 モザイクタイル、壁 内装タイル 天井 浴室用塩ビ化粧板 電気設備：引込、電灯コンセント等 給排水設備：給水、排水、給湯等 空調設備：ヒートポンプ式エアコン	
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 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	劣る	
建物の利用状況	特記事項記載のとおり。	
特 記 事 項	：物件3は空家状態（年単位と推定される）である。 ：物件3北側に壁で囲まれた下屋部分がある。 ：軒天が剥がれ、内部が露出し、建物内部にも雨漏りの跡が認められる。	

建物の概況及び利用状況（物件3附属建物 符号1）

区 分	附属建物 鉄骨造2階建、車庫・物置	
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1年6月30日新築 36年 9年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ塗装折版 陸屋根 外 壁：亜鉛メッキ塗装折版 角波板張 建 具：アルミサッシ、軽量シャッター 内部仕上：（1階車庫） 床：土間コンクリート 壁・天井：仕上なし 鉄骨：塗装 (2階倉庫) 床：合板張り 壁・天井：仕上なし 鉄骨： 塗装 鉄骨造らせん階段：塗装仕上 電気設備：引込、電灯コンセント、照明器具	
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：車庫・倉庫 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	劣る	
建物の利用状況	特記事項記載のとおり。	
特 記 事 項	：1階車庫については、2年程前から債務者の知人が無償で借りており、現地調査時には車庫内にその知人の車・バイクが置いてある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	30,000	0.80	211.31	0.85	4,310,000
2	30,000	0.80	61.26	0.85	1,250,000

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30,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：宅地延長部分付画地 ▲20

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：中古建物敷地▲15

②物件3・附属建物符号1（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	199,000	82.69	0.03	490,000
附属建物 符号1	113,000	58.29	0.14	920,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ *物件番号3；建築年次から経済的耐用年数はほぼ満了していることに加え、軒天の状況・雨漏り等を考慮し、対象建物については、最低現価率3%を採用した。

*附属建物符号1；現価率14%

経過年数約36年（以下Aとする）、経済的残存耐用年数約9年（以下Bとする）、観察減価率30%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

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

＝ $9 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 9 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.14$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	4,310,000	0.10	場所的利益相当額	430,000
2	1,250,000	0.10	場所的利益相当額	130,000
合 計				560,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 控除及び加算 （円）イ	占有減価修正 ウ	持分 エ	市場性 修 正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ×カ
1	4,310,000	－430,000	0.99	1/2	0.70	0.60	810,000
2	1,250,000	－130,000	1.00	1/2	0.70	0.60	240,000
3	490,000	＋360,000	1.00	1/2	0.70	0.60	180,000
物件3 附属建物 符号1	920,000	＋200,000	0.97	1/2	0.70	0.60	230,000
一括価格（合計）							1,460,000

イ 物件3及び符号1に帰属する土地利用権価格を次式のとおり査定した。

：物件3

$$\begin{array}{rcl} \text{土地利用権合計額} & & \text{物件3建築面積} 52.16\text{m}^2 \\ 560,000\text{円} & \times & \frac{\phantom{560,000\text{円}}}{\text{物件3建築面積} 52.16\text{m}^2 + \text{物件3附属建物符号1建築面積} 29.33\text{m}^2} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{物件3土地利用権価額} & & \\ \rightleftharpoons & 360,000\text{円} & \end{array}$$

：物件3 附属建物符号1

$$\begin{array}{rcl} \text{土地利用権合計額} & & \text{物件3附属建物符号1建築面積} 29.33\text{m}^2 \\ 560,000\text{円} & \times & \frac{\phantom{560,000\text{円}}}{\text{物件3建築面積} 52.16\text{m}^2 + \text{物件3附属建物符号1建築面積} 29.33\text{m}^2} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{物件3附属建物符号1土地利用権価額} & & \\ \rightleftharpoons & 200,000\text{円} & \end{array}$$

ウ 占有減価修正：物件1一部ブロック積設置▲1、附属建物符号1 第三者車両駐車▲3

オ 市場性修正：一体の建物の内の共有持分の売却であることを考慮。▲30

カ 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－34]

所 在：長野市大字北長池字南長池境2098番1外

価 格：35,300円/㎡

位 置：北長野駅3.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：431㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東4.2m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 2,995,796円 (14,177円/㎡)

物件2 868,498円 (14,177円/㎡)

物件3 870,320円 (10,525円/㎡)

物件3附属建物符号1 365,483円 (6,270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

公図写し

地積測量図（1136番10）

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



物件1・物件2・物件3、附属建物符号1

公示地

出典：長野市白図20-2（株）パスコ

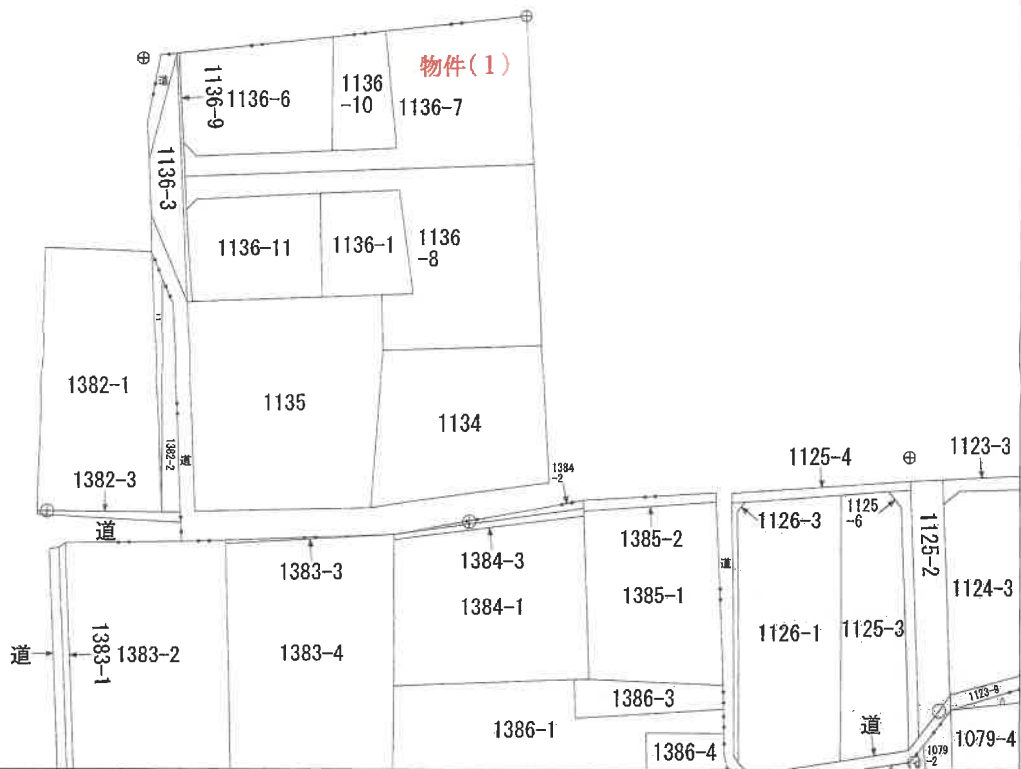
縮尺：1万分の1

公図写し



物件(2)

物件(1)



-22877.826 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求 部 分	所 在	長野市大字北長池字十二東				地 番	1136番7			
出 力 縮 尺		精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	昭和55年10月16日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局管轄)

令和7年1月15日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50836

登記官

(1/1)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年1月16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。

(長野地方司法局管轄)

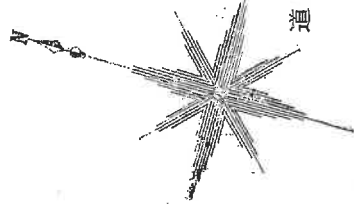
令和7年1月15日

東京法務局港出張所

登記官

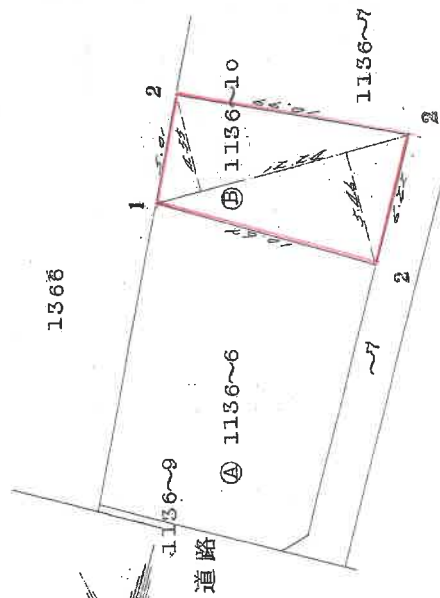
地番	1136~10・6	土地の所在	長野市大字北長池字十二東
56.1.16		土地積測量所	
		物件(2)	

488485



④ 1136~6

⑤ 1136~10



境界・建屋線の図例
1 — プラスチック杭
2 — 刻ミ(コンクリート)

作製者

申請人

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7年1月15日 東京法務局持出張所

登記官

11、12、10

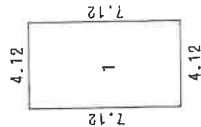
各階平面図

建物図面

家屋番号	1136番7
建物の所在	長野市大字北長池字十二東1136番地7, 1136番地10

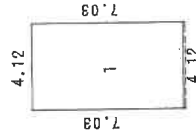
053216

附1 1階平面図

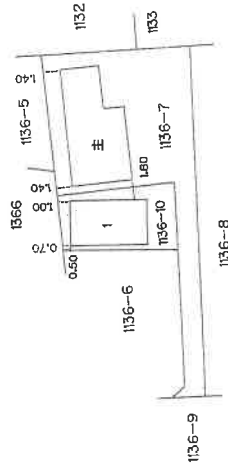


求積算
 $4.12 \times 7.12 = 29.3344$
合 計 29.3344
床面積 29.33㎡

附1 2階平面図



求積算
 $4.12 \times 7.03 = 28.9636$
合 計 28.9636
床面積 28.96㎡



作製者

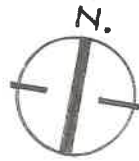
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建 物 間 取 図

物件 3 ・ 附属建物符号 1

附属建物

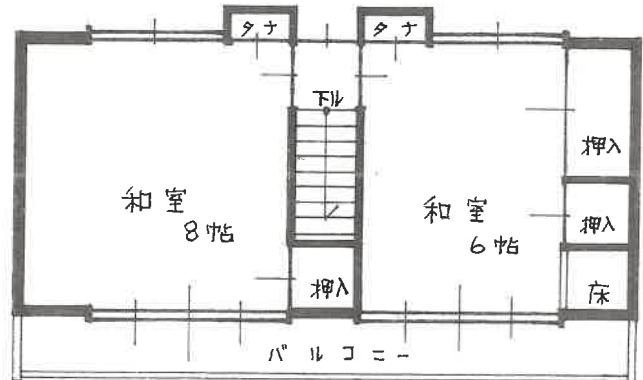


居 宅



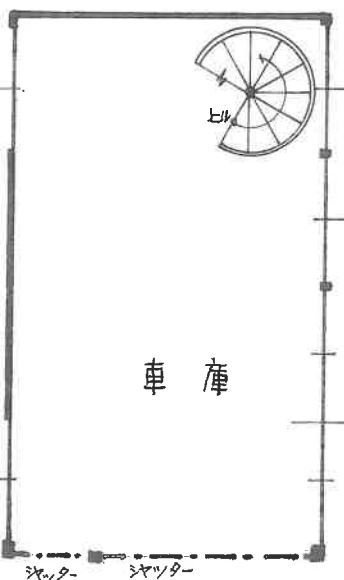
2 階

(28.96 m²)



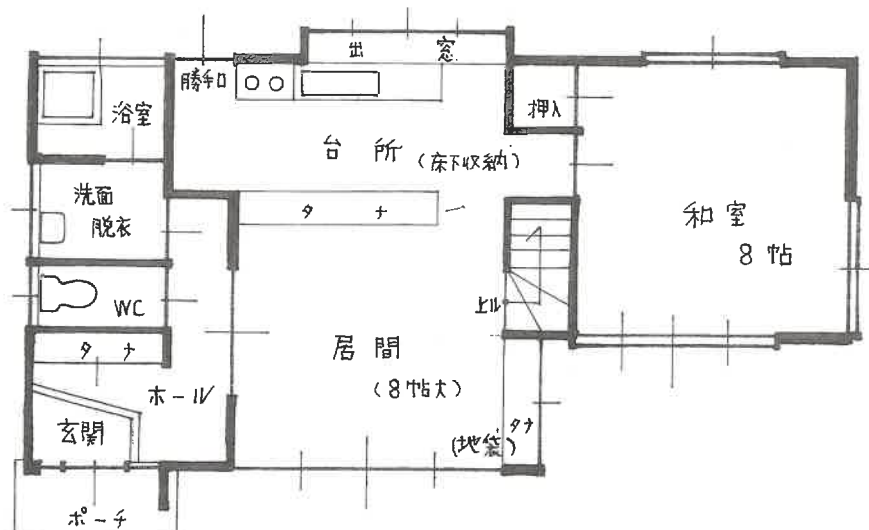
2 階

(30.53 m²)



1 階

(29.33 m²)



1 階

(52.16 m²)

写 真

: 物件 1 ・ 3



: 物件 2 ・ 符号 1



: 通路部分



: 物件3北東方より撮影

