

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

3点セットを閲覧される皆様へ

【注意】

本3点セットの現況調査報告書及び評価書の事件番号欄には
令和7年（ヌ）第11号と記載されていますが、本件事件番号は
令和7年（ヌ）第16号 です。

については、入札にあたり、入札書には「期間入札の公告」の事件番号
令和7年（ヌ）第16号を記載してください。

お間違えのないようご注意ください。

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, 2	2, 480, 000 1, 984, 000	一括	496, 000	66, 645	22, 885
1	2, 320, 000				
2	160, 000				

物 件 目 録

1 所 在 長野市大字東和田字下組南沖

地 番 779番1

地 目 宅地

地 積 281.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長野市大字東和田字下組南沖 779番地1

家屋 番号 779番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.91平方メートル
2階 66.62平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範 囲 1階部分

賃借人 有限会社アイスル

期 限 令和8年12月16日（又は同月17日）

賃 料 月額18万円

保証金 54万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階事務所部分を有限会社アイスルが、2階居宅部分を本件共有者らがそれぞれ占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件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 長野市大字東和田字下組南沖

地 番 779番1

地 目 宅地

地 積 281.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長野市大字東和田字下組南沖 779番地1

家屋 番号 779番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.91平方メートル
2階 66.62平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

共有者 A 持分2分の1

令和 7年(ヌ)第 11 号
令和 7年 4月22日受理
令和 7年 6月17日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 合 津 英 樹 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 長野市大字東和田字下組南沖

地 番 779番1

地 目 宅地

地 積 281.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 長野市大字東和田字下組南沖 779番地1

家屋 番号 779番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.91平方メートル
2階 66.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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) □ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 北東側にカーポート(約2.4m×約5.1m)、南西側に看板(高さ約3.5m、幅約10m)がある。 2 移動可能なスチール製物置が4個ある(約2.2m×約1.4m、約3m×約1.4m、約1.6m×約0.8m、約2.2m×約1.6m)
建物	物件 2
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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類：事務所・居宅 □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物の1階部分を事務所、2階部分を居宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社アイスル	☐ 債務者 ☒ 共有者A及びB
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 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(共有者、占有者代表者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A(共有者、占有者代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成14年12月頃	年 月 日
最初の 契約等	契約日	平成14年12月頃	年 月 日
	期 間	平成14年12月17日(又は18日) から 2年間	年 月 日から ☐ 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6年12月17日(又は18日)から 令和8年12月16日(又は17日)まで 2年間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 共有者ら ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		月額金18万円(毎年12月末日限り当 年分(216万円)払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある [金 54万円	☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		賃料には、自動車4台分の駐車料を含む	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 本件物件の売却対象外共有持分権者 B は、配偶者です。 2 本件建物の 1 階部分は、有限会社アイスルに賃貸しています。同社の代表者は私です。 3 体調が悪いので、本日の立入調査を延期願います。 (以上 5 月 1 5 日聴取) 4 本件建物 2 階部分には、私と B が住んでいます。 5 有限会社アイスルの賃料は月額 1 8 万円です。1 年分を毎年 1 2 月に支払うことになっています。 6 有限会社アイスルとの契約期間は、令和 1 4 年 1 2 月 1 7 日か同月 1 8 日から 2 年間です。契約は更新しています。契約書を探したのですが、見つかりませんでした。 (以上 5 月 2 3 日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、写真撮影位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月23日 (水)	執行官室	長野市役所に図面等申請
7年 5月 1日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 5月 9日 (金) 13 : 45 - 13 : 50	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年 5月12日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
7年 5月15日 (木) 9 : 30 - 9 : 50	物件所在地	現況調査、写真撮影 Aから事情聴取、次回調査期日指定 評価人同行
7年 5月23日 (金) 9 : 50 - 10 : 20	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Aから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 5月15日 目的物件は施錠されていた。玄関インターホンを鳴らし、呼びかけるも応答がなかったので、評価人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aがトイレから出てきた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N

714-11

水

水

$$(714-1+714-7+714-8+720-5)$$

723-18

地番区域見出

大字東和田

-24294.293

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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。

請求部	所在	長野市大字東和田字下組南沖				地番	779番1	
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号 Ⅷ	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日					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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年3月13日

大津地方法務局

地圖整理番号：M29802

登記官

(1/1)

(7 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。

登記年月日：平成5年10月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局管理)

令和7年3月13日

大津地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

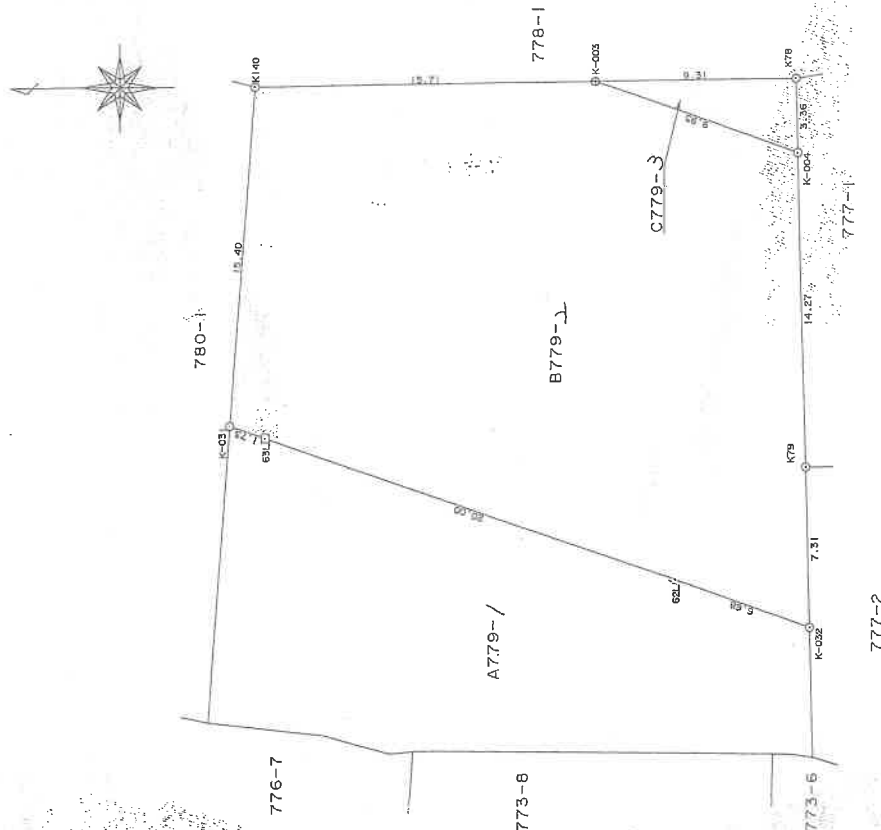
地番	779-2、3
土地の所在	長野市大字東和田字下組南沖

946691

地番 B779-2
測点
K-032
K79
K-004
K-008
K140
K-031
63L
62L
座標 X
2210.595
2210.782
2211.165
2220.565
2236.272
2237.443
2235.805
2216.905
座標 Y
1327.864
1335.176
1349.436
1352.688
1352.512
1337.153
1336.587
1330.047
X-X
-6.123
0.570
9.783
25.107
16.878
-0.467
-20.538
-25.210
面積
-8130.511272
761.4050320
13201.532388
33961.937616
22827.697536
-624.450451
-27450.823806
-33530.484870
1015.947461
507.9737305
507 m²
辺長
7.31
14.27
9.95
15.71
15.40
1.73
20.00
6.68

地番 C779-3
測点
K-004
K78
K-003
座標 X
2211.165
2211.255
2220.565
座標 Y
1349.436
1352.793
1352.688
X-X
-9.310
9.400
-0.090
面積
-12563.249160
12716.254200
-121.741920
31.263120
15.631560
15 m²
辺長
3.36
9.31
9.95

地番 A779-1
805 - 507.9737305 - 15.631560
= 281.3947095
= 地積 281 m²



標識	田
刻	コンクリート杭
	金風杭
	プラスチック杭

作製者

嘱託者

長野県知事

縮尺

1/250

(平成5年3月23日作製)

地図整理番号：M29803

登記年月日：平成14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。

(長野地方方法務局管轄)

令和7年3月13日

大津地方方法務局

登記官

(9 枚目)

A3版をA4版に縮小

建築物図面

14、11、25

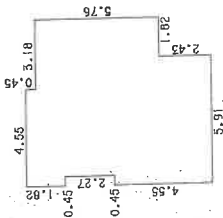
家屋番号 779-1

長野市大字東和田字下組南沖779-1

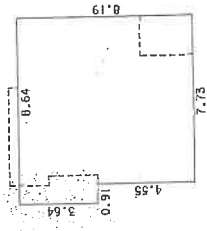
建物の所在

102543

1階平面図



2階平面図



7日作製

縮尺 1/250

縮尺 1/500

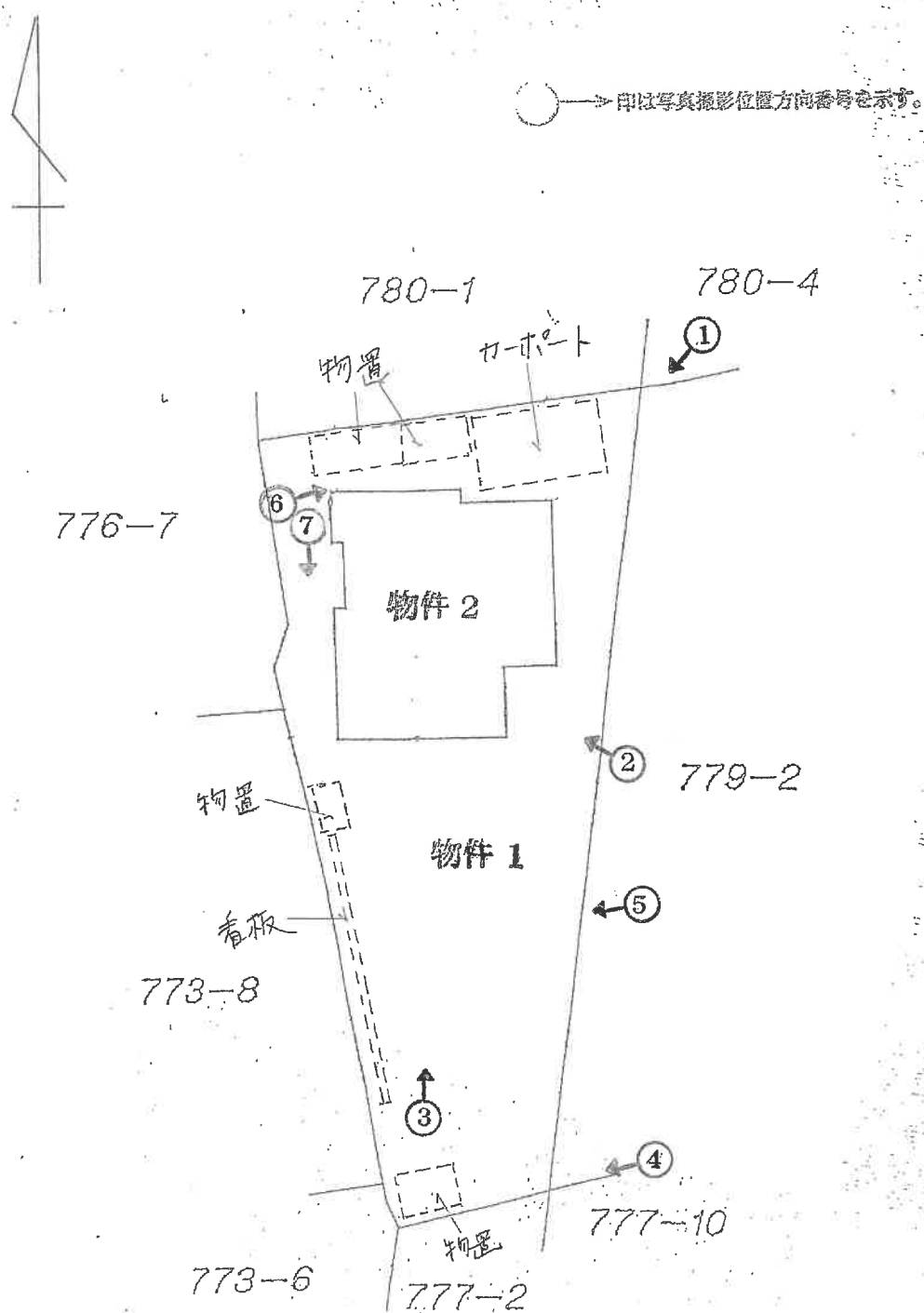
土地調査
家屋

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N29804

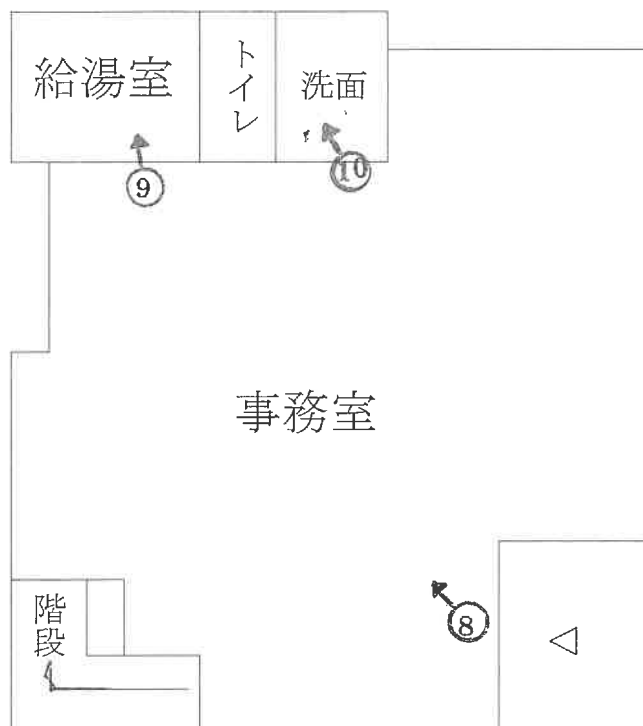
写真撮影位置関係図



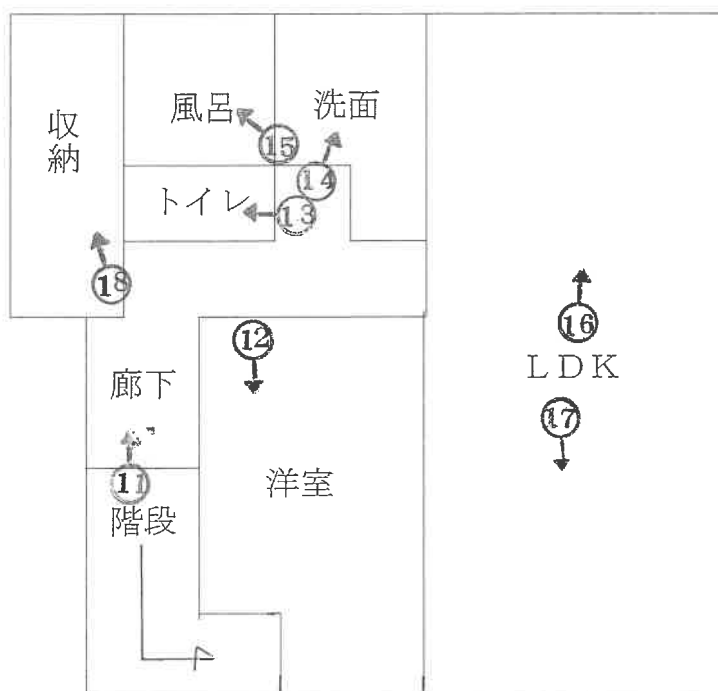
建 物 見 取 図

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

1 階



2 階



NO 1



NO 2



NO 3



(12 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(13 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(15 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(16 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(17 枚目)

発行番号	第	20250252号
令和7年	(又)	第11号
令和7年	5月15日	現地調査
令和7年	5月23日	現地調査
令和7年	6月23日	評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 原 一 繁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,320,000円
物件2（建物）	金 160,000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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長野市大字東和田字下組南沖 779番1 宅地 281.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長野市大字東和田字下組南沖 779番地1 779番1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.91 ㎡ 2階 66.62 ㎡ 合計 126.53 ㎡	居 宅 ・ 事 務 所
	特 記 事 項		
	物件1・2とも共有で、Aの持分はいずれも2分の1。		

* 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「北長野」駅の南東約1.9km（道路距離）に位置する。（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	店舗・事務所・戸建住宅等が建ち並んでいる。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% — ・周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ・長野市洪水ハザードマップによると、洪水による浸水の深さは、0.5m未満若しくは0m。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	（登記上）281.00 m ² 台形状地 （地積測量図上）間口約 28.0m （地積測量図上）奥行約 6.0～14.0m 平坦 —
接面道路の状況	東側 幅員約 20m舗装市道 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当 等高に接面	
土地の利用状況等	物件1は、物件2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、土地建物位置関係図）のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水	あり なし（LPGガス） あり （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特記事項	- 敷地内北東隅にカーポート（約 2.4m×約 5.1m）、南西側に看板（高さ約 3.5m・幅約 10m）がある。 - スチール製物置が 4 個（動産、約 2.2m×約 1.4m、約 3m×約 1.4m、約 1.6m×約 0.8m、約 2.2m×約 1.6m）ある。（土地建物位置関係図参照）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 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9年10月31日新築 約28年 約10年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング・塩ビシート 風呂・便所 —
床 面 積 (登 記)	1階：59.91 m ² 、2階：66.62 m ² 、延床面積：126.53 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・事務所 1階：事務室・給湯室・洗面・便所等 2階：リビングダイニングルーム・洋室1部屋・風呂・洗面・便所・収納等
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	1階部分を有限会社アイスルが事務所として賃借し使用している。 2階部分を所有者及びその家族が、居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	・竣工年次によると、重量の0.1%を越えるアスベスト含有吹付材の使用可能性は小さい。 ・1階部分の占有について 占有者：有限会社アイスル 占有状況：事務所 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成14年12月頃 期間：平成14年12月17日（又は18日）から2年間 更新の種別：合意更新 現在の契約期間：令和6年12月17日（又は18日） ～令和8年12月16日（又は17日） 貸主：共有者(A・B) 賃料：月額180,000円 支払時期：毎年12月末日に当年分(2,160,000円)を支払う。 保証金：540,000円 その他：賃料には、自動車4台分の駐車料を含む。	

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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ＝カ
1	68,000	1.00	281.00	0.90	1/2	8,600,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差(合計は相乗積)： 特になし

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 共有持分：2分の1

カ 建付地価格

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	共有 持分 ウ	現 価 率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	182,000	126.53	1/2	0.18	2,070,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 共有持分：2分の1

エ 現価率：

・経過年数約28年と判定、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率30%

・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)

＝10年÷(28年＋10年)×(1－0.3)＝0.18

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	8,600,000	0.1	使用借権	860,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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 価格の控除 及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)× ウ×エ×オ-カ
1	8,600,000	- 860,000	—	0.5	0.6	—	2,320,000
2	2,070,000	+ 860,000	0.8	0.5	0.6	-540,000	160,000
一括価格（合計）							2,480,000

ウ 占有減価修正：物件2について-20%

エ 市場性修正：土地・建物一体としての用途・規模、建物の配置・総額、共有物件であること、1階部分が賃貸借されていること等を考量 -50%

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

カ その他の控除減価：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金の減価保証金 540,000 円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（長野5－22）

所 在：長野市西和田1丁目313番1外「西和田1-28-34」

価 格：65,200円／㎡

位 置：しなの鉄道北しなの線北長野駅より2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：480㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側22m国道、東側道

用途指定等：市街化区域、準工業地域

建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 13,358,683円（47,540円／㎡）

物件2 1,892,092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

所在位置略図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

現況写真

以 上

長野市大字東和田字下組南沖779-1 付近



地図使用承認・マップル第7-059号

所在位置略図



(座標値種別：図上測定)

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字東和E
公図写

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3月13日 大津地方税務局

令和7年3月13日 天津地方法務局

登記官

地址整理番号: M29803

地積測量図写

5.10.13

779-2.3

地

地積測量圖

946691

長野市大字東和田字下組南沖

土地の所在

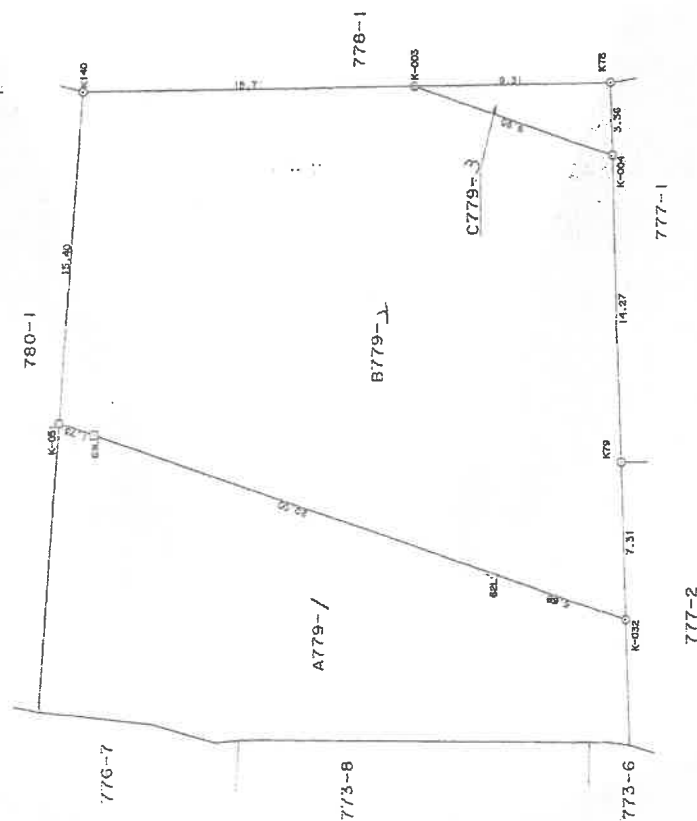
地 址 番 号 B77g-2

測点	座標 X	座標 Y	X-Y	積	辺長
K-K-032	2210.595	1327.864	-6.123	-8130.511272	7.31
K-K-033	2210.782	1335.176	0.570	761.050320	14.27
K-K-004	2211.165	1349.436	9.783	13201.532388	9.95
K-K-003	2220.565	1352.688	25.107	33961.937616	15.71
K-K-010	2236.272	1352.512	16.878	22827.697536	15.40
K-K-031	2237.443	1337.153	-0.467	-624.450451	1.73
K-K-031	2235.805	1336.587	-20.538	-27450.823806	20.00
63L	2216.905	1330.047	-25.210	-33530.484870	6.68
62L			倍面積	1015.947461	
			地面積	507.9737305	
			地積	507 m ²	

地番 C779-3

測点	座標 X	座標 Y	X-Y	積	辺長
K-004	2211.165	1349.436	-9.310	-12563.249160	3.36
K78	2211.255	1352.793	9.400	12716.254200	9.31
K-003	2220.565	1352.688	-0.090	-121.741920	9.95
			倍面積	31.263120	
			地面積	15.631560	
			地積	15 m ²	

地番 A779-/
805 - 507.9737305 - 15.631560
= 281.3947095
地積 281 m²



遊 標

○ 田 金 属 杭
● 刻
コンクリート杭
● プラスチック杭

作者

省託囑

縮尺 $1/250$

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。
(大津地方方法務局管轄)
令和7年3月13日 大津地方方法務局

天津地方法務局

登記官

項目管理番号：M29804

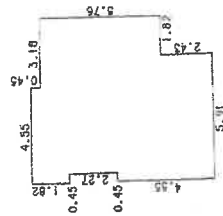
图 779--1 建筑物剖面图

14.11.25

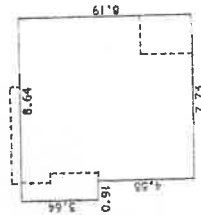
家庭番号 779-1

長野市大字東和田字下組南沖779-1

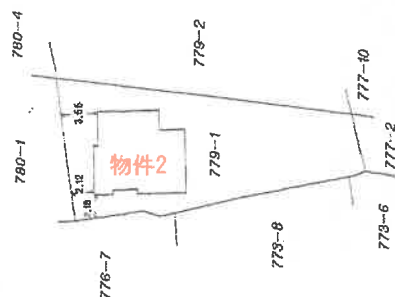
102543



求積表				
4.55	×	0.45	=	2.0475
1.82	×	0.45	=	0.8190
1.82	×	4.10	=	35.4240
8.64	×	4.10	=	11.3844
8.19	×	1.36	=	10.4832
3.76	×	1.82	=	59.9121
合計				59.91m ²



求積表	
3.64×0.91	$= 3.3124$
8.19×7.73	$= 63.3087$
合計	66.6211
床面積	66.62m^2



著作

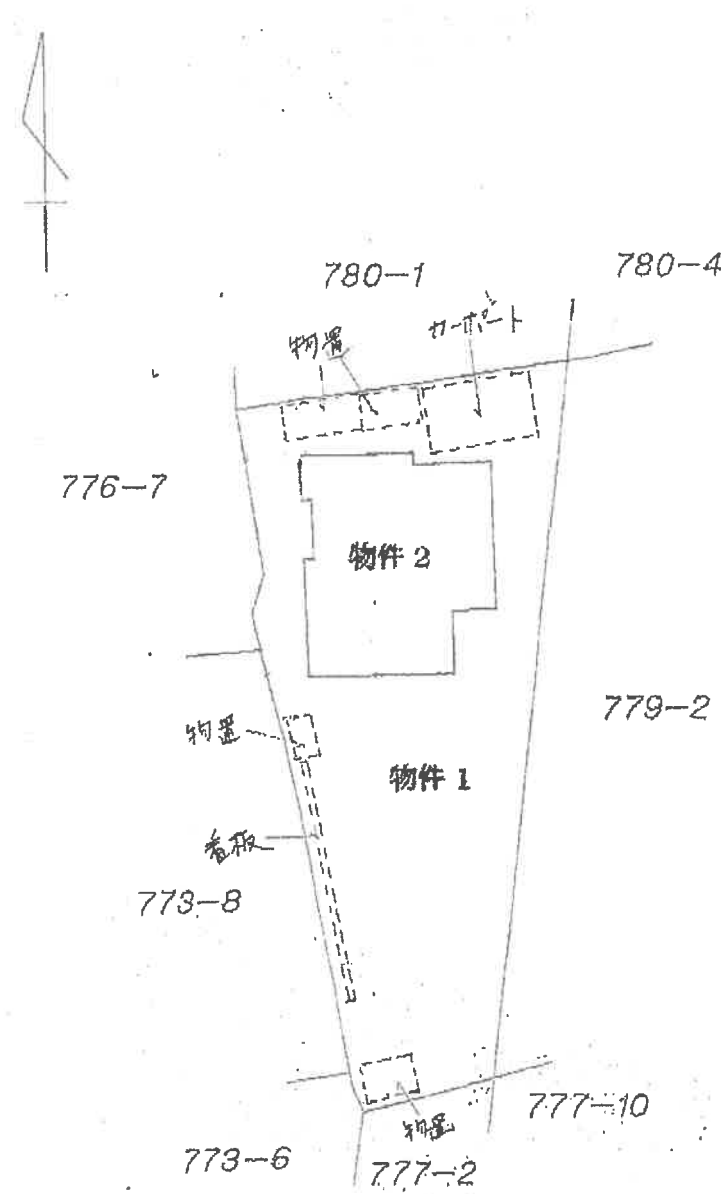
縮尺

1/250

人 類 中

縮尺 $1/500$

土地建物位置関係図



土地建物位置関係図



南方より撮影



北方より撮影