

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 12 月 25 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 8 年 1 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 8 年 1 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 25 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	4, 110, 000 3, 288, 000	一括	822, 000	24, 220	7, 823
1	2, 340, 000				
2	1, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 長野市差出南三丁目 |
| | 地 番 | 7 3 9 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市差出南三丁目 7 3 9 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 8 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 8 2 . 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11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】

- ・本件土地の一部は通路として利用されている。
- ・売却対象外の土地（地番7394番5）の一部を通行のため利用している。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市差出南三丁目
地 番 7 3 9 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 長野市差出南三丁目 7 3 9 4 番地 1 1
家屋 番号 7 3 9 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6 6 . 8 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 8 2 . 0 5 平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年9月5日受理
令和7年10月31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 | 長野市差出南三丁目 |
| | 地 番 | 7 3 9 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市差出南三丁目 7 3 9 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 3 9 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 8 6 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		長野市差出南三丁目3番6号	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 宅地（物件 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して、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	南側境界の中央付近に、電柱がある。		
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が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約82.05平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐種類： ☐構造： ☐床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 ここ（本件物件）には家族と住んでいます。 2 境界争いはありません。家の周りにあるブロック塀は、芯々で、共有になっていると購入したときに説明を受けたと思います。 3 4年程前に雨漏りがありましたが、ペンキを塗ってからは大丈夫になったのと、以前、業者が床下に入ったときに、シロアリ被害の跡があると言われたことがあります。 4 古い家なので、軒天が剥がれているところがあります。 5 ここの東隣が教習所ですが、ちょうどうちのところが二輪車の一本橋になっているらしく、指導員の方の指導が結構気になるくらいさく感じます。 6 うちの宅延部分とお隣の宅延部分とを道路との出入りに使っています。 7 家の中で1匹犬を飼っています。 (令和7年10月6日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物は、本件土地を敷地として利用している。 3 本件土地の周囲には、ブロック塀が設置される等しており、境界は明らかと思われる。 4 本件土地と道路との出入りには、本件土地の西側に延びるいわゆる宅地延長部分と、7394-5の土地（所有者：B）の西側に延びる宅地延長部分とを利用している。 5 本件建物の南東側に、ウッドデッキがあり、その一部に屋根が掛けられている。 6 本件建物の南東側に、物置（動産）がある。 7 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等により、2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

(3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9月5日(金)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年9月12日(金)	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年9月12日(金) 11:30-11:35	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年10月6日(月) 11:50-12:25	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行

(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

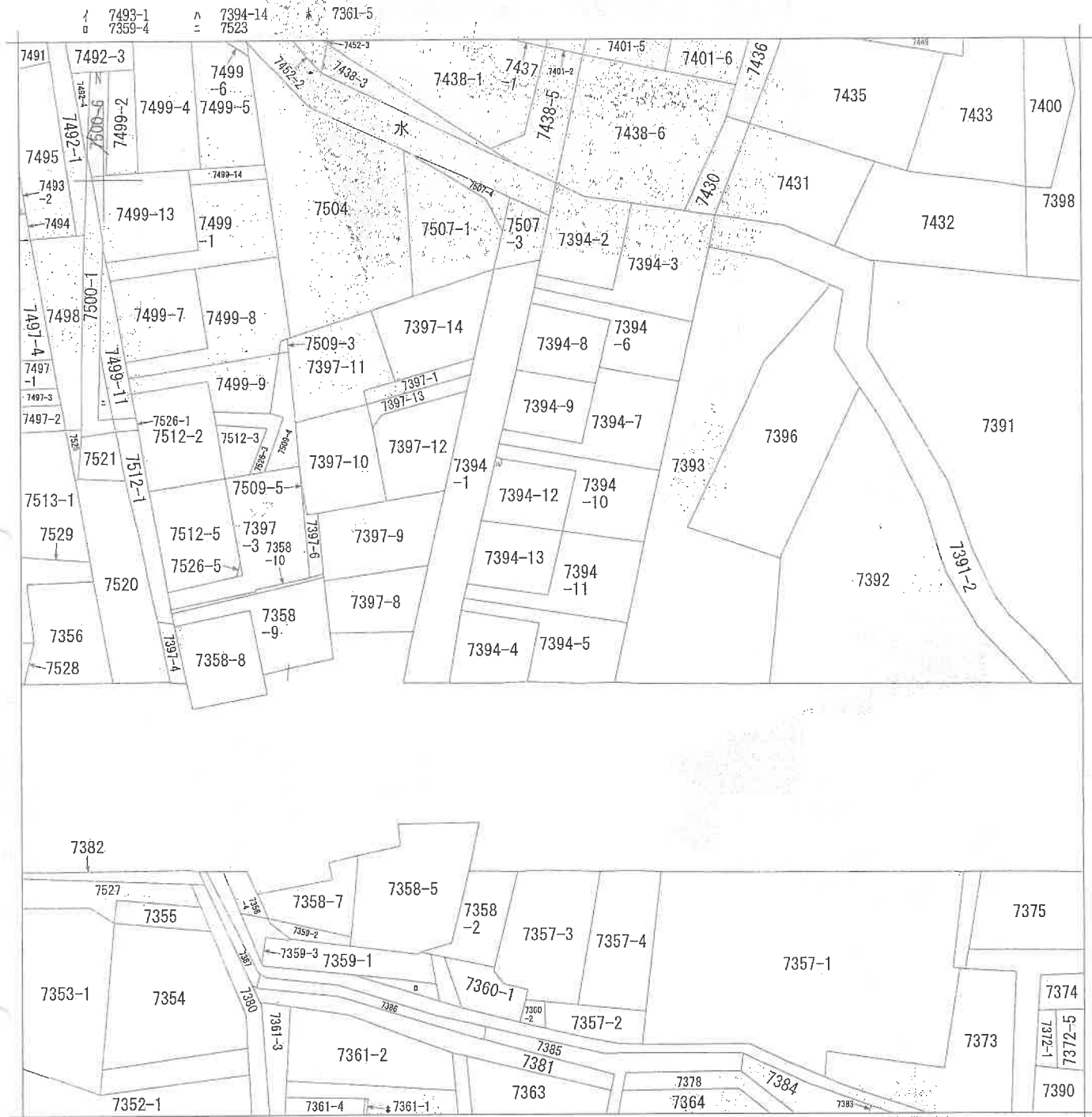
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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

(4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。

地番区域見出	差出南3丁目
地番区域見出	差出南3丁目

請 求 部 分	所 在 長野市差出南三丁目				地 番 7394番11		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和52年12月16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。

令和7年8月12日
長野県地方事務局

請求番号：44-1
(1/1)

登記官

(5枚目)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明し、書面である。
令和7年8月12日 長野地方方法務局

(6 枚目)

A3をA4に縮小

54.2.5

地番 7394-9

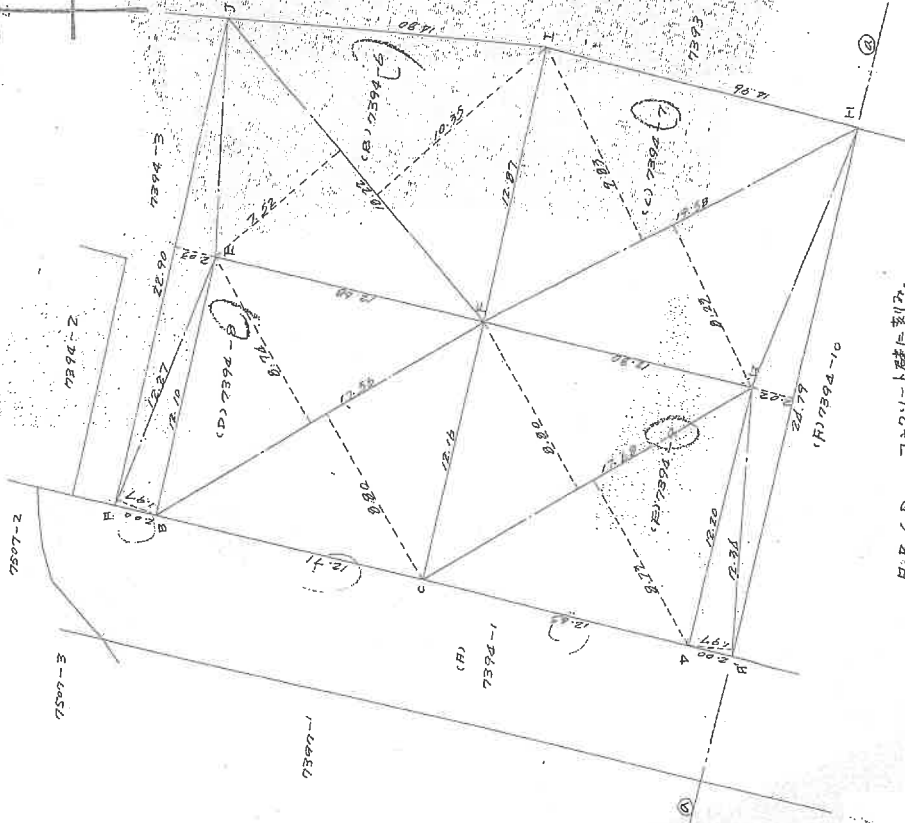
積測量所

42

土地の所在 長野市大字安共里字赤高

差出南3丁目 7394-6 ~ 14

511937



H: B, C, D, ... コマノト陸に刻み。
E, F, G, H, I, J, ... コマノト陸界址

申請人

縮尺 1/250

作製者

(昭和54年1月14日作製)

求積(B) 7394-6 55.3.3 7394-6, 78に分筆

12.27 X 1.97 = 24.1719
22.90 X 2.03 = 46.4870
18.22 X (2.22 + 10.35) = 251.1
386.2503
198.12515
158.12 ㎡
地積

求積(C) 7394-7 55.3.22 7394-18に合筆

19.38 X (2.87 + 8.23) = 253.6128
20.79 X 2.22 = 50.0758
12.34 X 1.8 = 22.212
228.0004
274.0002
214.00 ㎡
地積

求積(D) 7394-8

12.55 X (0.25 + 8.80) = 108.0025
104.0012
104.00 ㎡
地積

求積(E) 7394-9

17.68 X (8.80 + 8.75) = 309.9761
151.9201
150.96 ㎡
地積

残地(F) 7394-1

1911.21025 = (B+C+D+E+F+G+H+I+J) = 456.3448
456.34 ㎡
地積

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8月12日 長野地方方法務局 書記官

(7 枚目)

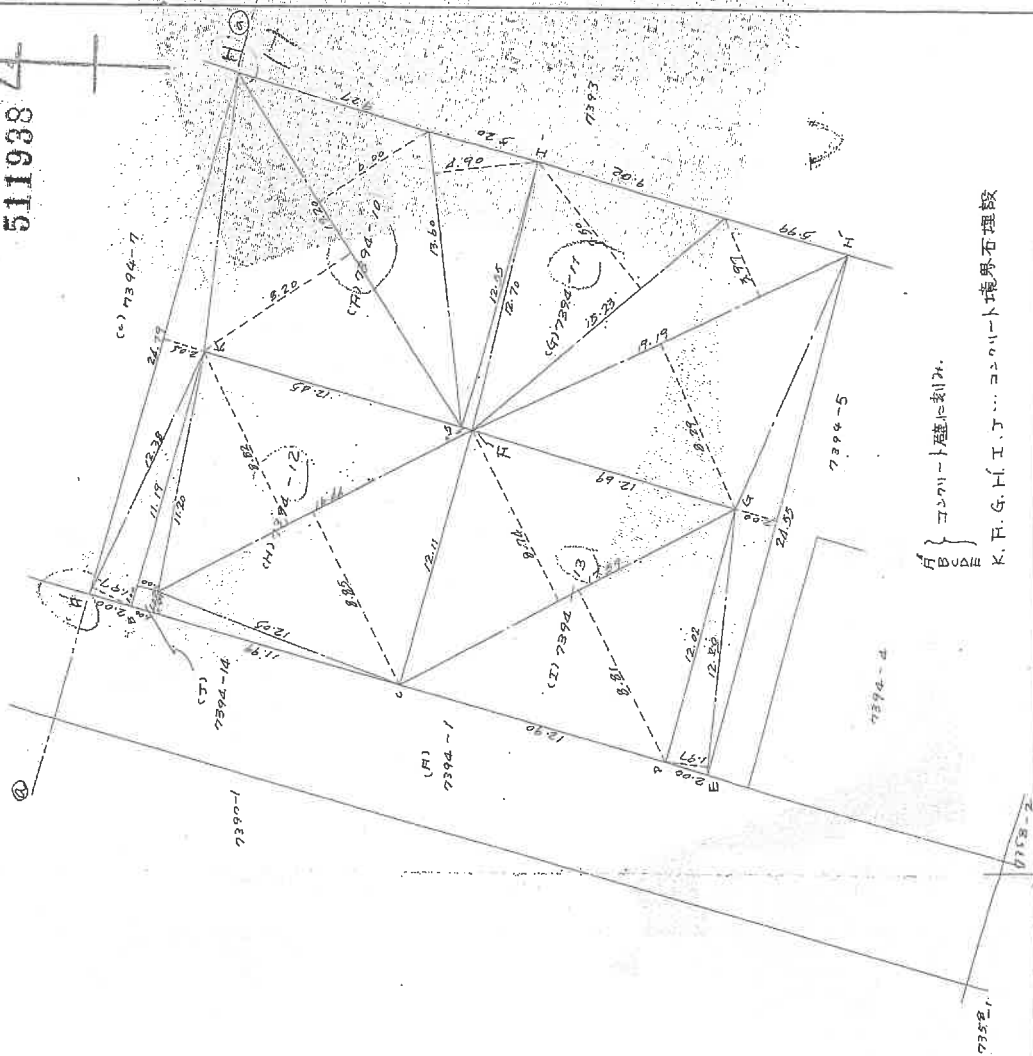
A3をA4に縮小

地番 54.2.5
7394-10-11-12-13
土地の所在 長野市大字安永里

土地の所在 長野市大字安永里

巻出南3丁目 7394-6-14

511938



計測員
K. F. G. H. I. J. ... コソリート境界石埋設

求積 (F) 7394-10	1.97	24.3886
12.70 X	2.4	27.216
19.20 X (8.20 + 6.00)	2.4	27.216
19.60 X	4.90	11.6100
	11.42402	
	207.1201	
	207.12 ㎡	

求積 (G) 7394-11	0.50	4.3500
12.70 X	7.50	11.42250
19.20 X (8.20 + 6.00)	7.50	23.52694
19.60 X	2.00	4.70000
	11.77	
	48.9784	
	214.4892	
	214.48 ㎡	

求積 (H) 7394-12	1.00	11.2000
12.70 X	8.82 + 8.85	290.4918
19.20 X	8.99	11.7225
19.60 X	313.6215	
	156.81215	
	156.81 ㎡	

求積 (I) 7394-13	0.74 + 8.81	308.7645
	154.35225	
	154.35 ㎡	

求積 (J) 7394-14	1.00	1.00
	1.00	1.00 ㎡

申請人
作製者
土地
縮尺 1/250

(昭和54年1月14日作製)

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8月12日 長野地方建設局

登記証

(8 枚目)

A3をA4に縮小

54.11.9

建物階平面図

家屋番号 7394-11

建物の所在 長野市大字安茂里字紙島

長野市差出南3丁目

060546

7394
~10

7394-12

7394
~13

7394
~11

7394-5

道路



求 積

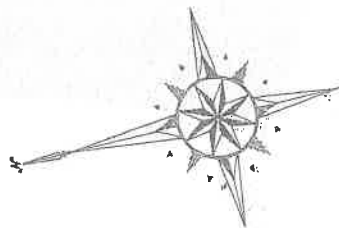
$$2.73 \times 0.91 = 2.4843$$

$$0.45 \times 1.36 = 0.6120$$

$$10.01 \times 6.37 = 63.7637$$

$$\text{合 計} \quad 66.8600$$

$$\text{床 面 積} \quad 66.86 \text{ m}^2$$



S=1/250

作製者

土地

昭和54年11.5

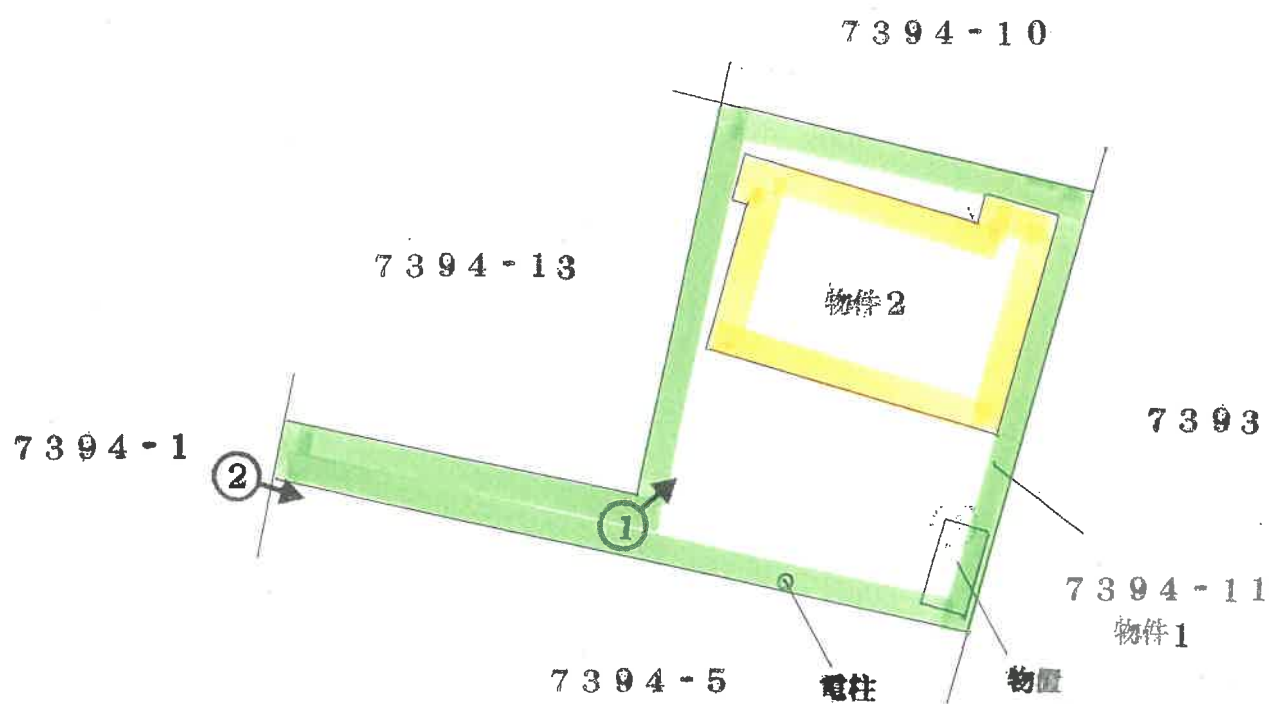
日作製

申請人

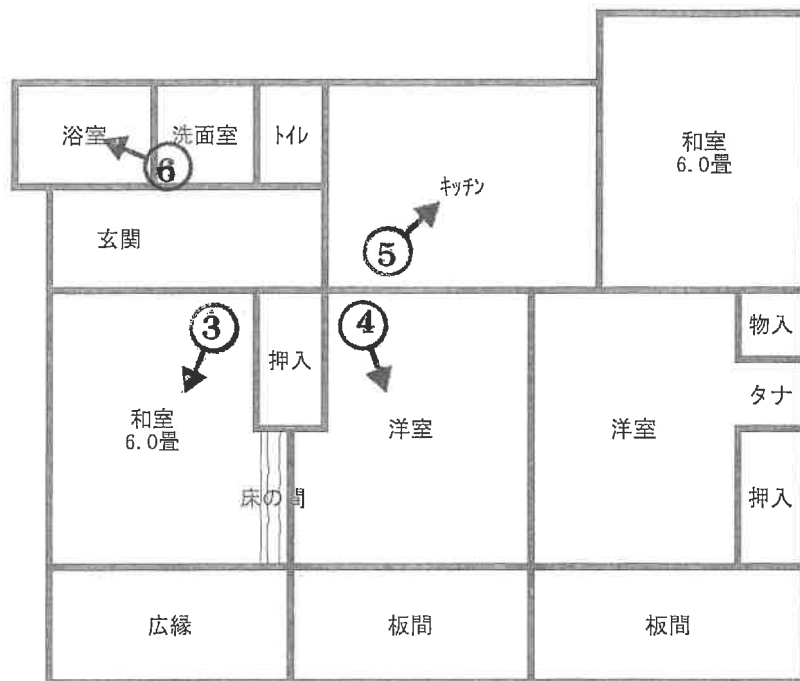
縮尺

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



NO. 4



NO. 5



NO. 6





令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 10 月 6 日現地調査
令和 7 年 10 月 28 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 4, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 3 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 7 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の両不動産について、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	所在地目地積	長野市差出南三丁目 7394番11 宅地 214.48平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市差出南三丁目7394番地11 7394番11 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 66.86平方メートル	床面積:82.05平方メートル
番号	特記事項		
1	敷地周りにあるブロック塀の高さは1.9m程度(一部1.3m)あり, 控え壁がないため地震時に倒壊の恐れがある。		
2	物件2はシロアリ被害にあっている可能性がある。		

* 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	J R 信越本線「長野」駅の南西方約3.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	自動車学校西側に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60％ 200％ 無指定（建築基準法22条区域） □洪水浸水想定区域（水防法・浸水深3m以上5m未満） 長野市の洪水ハザードマップ（長野市洪水ハザードマッ プ・2023年8月時点の情報）によると犀川及び裾花川 の洪水浸水想定区域（浸水の深さ3m～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）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 の 他	積 状 行 勢 他 214.48㎡（登記数量） 不整形 間口約2m・奥行約24.5m ほぼ平たん 特になし
接面道路の状況	西側 現況幅員約6m舗装道路 開発道路（昭和53年10月30日付・S53-1-A31）で建築基準法第 42条1項2号道路に該当するが市道へ編入されていない。 ほぼ等高で接面する。	
土地の利用状況等	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（増築部分が未反映）・各階平面図写の とおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ 水 道 下 水 道	あり（市営・道路埋設本管CIP100mm・引込管あり） なし あり（市営・道路埋設本管VU200mm・引込管あり） 受益者負担金は平成7年賦課済み （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	境界はコンクリートブロック塀でほぼ明らかである。敷地出入口に隔 切りがされていない。敷地内に庭木が見られるものの土地と一体化し ている。敷地周りのコンクリートブロック塀の高さは1.3m～1.9mで あるが大半が1.9m程度である。控え壁がないため補強等の改善工事 （建築基準法）が必要となる。このブロック塀は全体的に変色してい るほか大きな亀裂の生じている箇所がある。	

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	昭和54年11月1日新築 約46年 0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ぶき平家建 モルタルリシン吹付 ビニールクロス貼, 合板等 ビニールクロス貼, 合板, 化粧石膏ボード等 フローリング, タタミ, 合板等 電気, 上下水道, 浴室, 便所等
床面積(現況)	1階82.05㎡ 延 82.05㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 4K(現況調査報告書記載のとおり)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者とその家族が, 住宅として利用している。	
特 記 事 項	板間及び広縁部分を増築しているが時期は不明である。南側にウッドデッキがある。 所有者の話によると「業者に床下を調査してもらったところ, シロアリに食われた跡が見られたが駆除はしていない。前に雨漏りの被害があったがペンキを塗ったら雨漏りしなくなった。」とのこと。室内で犬を1匹飼っている。軒天の落ちている箇所がある。基礎, 外壁のひび割れや変色が目立つ。また, 屋根の傷みや内壁, 床, 天井に汚れが多く見られ, 老朽化が進んでいる。また, 耐震改修工事が必要である。物件2の南東方に簡易物置がある。 建築計画概要書(長野市)の内容は次のとおりである。 建築確認番号: 3-0139号 確認日付: 昭和54年5月2日 主要用途: 専用住宅 建築面積: 66.74㎡ 延べ床面積: 66.74㎡ 敷地地番: 7394番11 工事種別: 新築 構造: 木造 敷地面積: 213.924㎡ 最高高さ: 4.2m 検査済証番号及び年月日: なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1

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	52,500	0.85	214.48	0.85	8,140,000

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、浸水想定区域に指定されているが水害リスクは標準的画地価格に反映させた。

イ 個別格差：形状等(袋地・隅切りなし)0.83(-17%)×方位1.02(+2%)=0.85(相乗積)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適合、建物取壊費用等を考慮

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	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	82.05	0.03	420,000

イ 現況延床面積：概算数量による。

ウ 現価率

既に経済的残存耐用年数が到来しているので建物の利用状況、増築部分、改修費用、残存利用期間等を考慮して現価率を査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	8,140,000	0.40	法定地上権	3,260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を40％と査定した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,140,000	－3,260,000		0.8	0.6	2,340,000
2	420,000	＋3,260,000	1.00	0.8	0.6	1,770,000
一括価格（合計）						4,110,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：ブロック塀の控壁工事や潜在的なシロアリ被害等を考慮。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（長野-9）

所 在：長野市伊勢宮2丁目2460番276（伊勢宮2-19-11）

価 格：63,600円／㎡

位 置：安茂里駅より1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側5.3m市道

用途指定等：市街化区域・第一種低層住居専用地域

（建蔽率50％，容積率80％）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,934,174円

物件2 852,139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（「長野市白図」写）

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

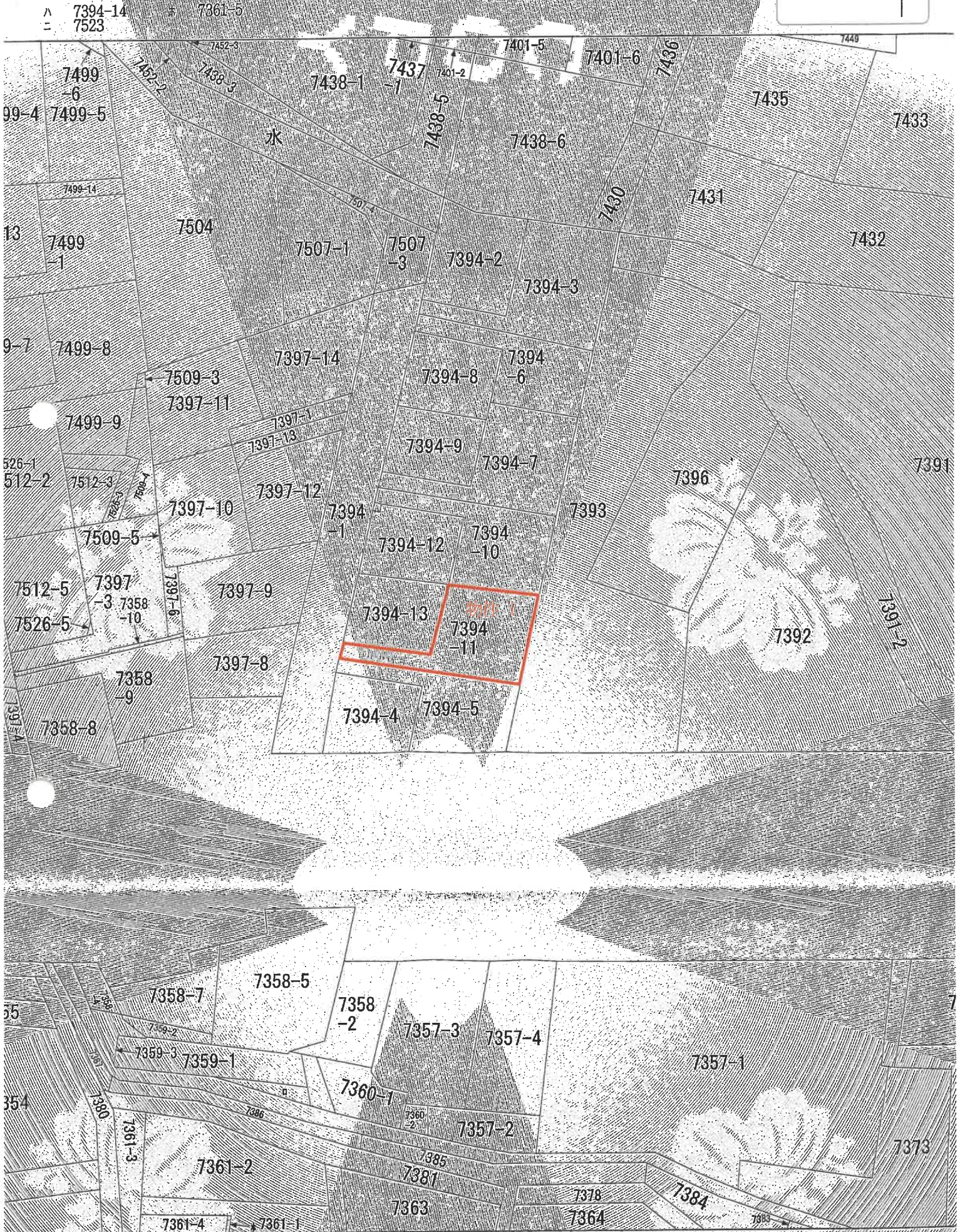
写真

以 上



位置図

出典：長野市白図
縮尺：1/10,000



登記年月日 昭和54年11月9日

これは図面に記載されている内容の証明として提出する
令和7年8月12日 長野県地方自治局

COPY

建物平面図

7394-11

7394-11

長野市大字女長里字西橋

長野市差込有3丁目

060546

7394-12
7394-13

7394-10

7394-11

7394-5

道 路

求 積

$2.73 \times 0.91 = 2.4843$

$0.45 \times 1.38 = 0.6120$

$10.01 \times 6.37 = 63.7637$

合 計 66.8600

床面積 66.86 m^2

$S = 1/250$

製作者

自作野

申請人

縮尺

1/500



ブロック塀（北側）



ブロック塀（通路側）