

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 026-235-2488

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 9 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 3 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 1 1 時 0 0 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 4 月 8 日 午前 9 時 3 0 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 3 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 1 9 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, 2	240,000 192,000	一括	48,000	不明	不明
1	140,000				
2	100,000				



物 件 目 録

1 所 在 中野市大字草間字中原
地 番 1 5 1 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 中野市大字草間字中原 1 5 1 6 番地 1 5
家屋 番号 1 5 1 6 番 1 5
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 3 . 8 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約 6 0 . 4 5 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 7月 3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, 2】

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 中野市大字草間字中原
地 番 1 5 1 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 中野市大字草間字中原 1 5 1 6 番地 1 5
家屋 番号 1 5 1 6 番 1 5
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 3 . 8 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約 6 0 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(又)第8号
令和7年3月12日受理
令和7年5月2日提出
(評価人 畔上 豊)

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 中野市大字草間字中原

地 番 1 5 1 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 中野市大字草間字中原 1 5 1 6 番地 1 5

家屋 番号 1 5 1 6 番 1 5

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 3 . 8 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 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) ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B相続人) ☐ 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		
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：2階 約60.45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	☒ 建物共有者(A、B相続人) ☐ 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)

その他の事項	
本件土地の西側の隣接地（道路地）について 所 在 中野市大字草間字中原 地 番 1 5 1 6 番 5 地 目 公衆用道路 地 積 1 4 6 平方メートル 所有者 真岸建設株式会社	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (近隣居住者)	1 Aさんのところ（本件物件）は昨年くらいから、人の出入りはなかったと思いますが、今月になって、Aさんがいらっしゃって、今まで入院していたけれど、今度別の病院に移ることになったと話をしていました。 2 BさんというのはAさんの母親で、もう亡くなっています。 (令和7年3月28日に聴取した。)
■C (長野県北信保健福祉事務所担当者)	1 動物の死骸については、虐待等の問題がないのであれば、各自治体の指示に従って処分していただくことで構いません。 2 不明な点は、北信保健所にお尋ねいただければと思います。 (令和7年4月1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
(3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 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 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 本件建物の1階東側の和室に猫と思われる動物の死骸がある。本件建物内にはいくつかの猫用のものと思われるトイレが置かれる等しており、複数の動物が飼育されていた可能性もあるが、建物内には家財道具等の動産類に加え、多くの廃棄物等が放置されており、確認できていない死骸等が他にもある可能性も考えられる。この点に関しては、須坂警察署、長野県北信保健福祉事務所に通報済みである。
- 5 現地での調査、関係人の陳述によれば、本件物件の登記記録上の共有者であるBは既に亡くなっているものと考えられるが、Aとは一切接触できておらず、Bの相続関係も明らかになっていない。これらを踏まえ、本件物件の占有状況等については、AとB相続人がそれぞれの共有持分につき占有するものと認め、2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12日(水)	当 庁	中野市関係資料請求(郵送)
令和7年3月17日(月)	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和7年3月21日(金) 14:15-14:20	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年3月28日(金) 9:40-10:40	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、 某から聴取、評価人同行、全戸不在
令和7年4月1日(火) 14:00-14:35	物件所在地	立入調査、Cから聴取、全戸不在
令和7年4月22日(火) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査、図面作成、写真撮影、全戸不在

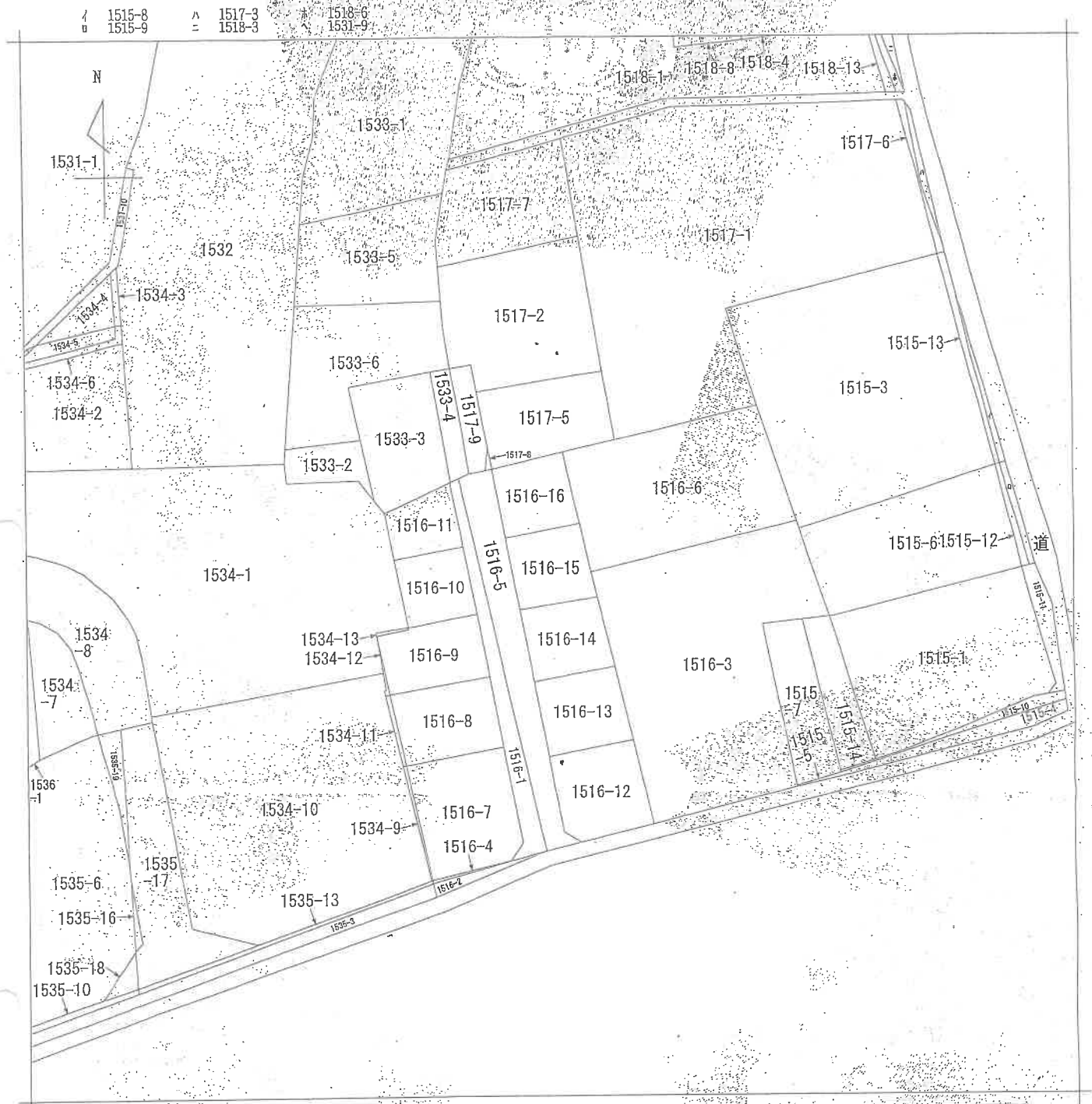
(特記事項)

☐ 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。

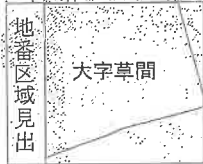
☒ 令和7年3月28日、4月1日、22日
目的物件は不在だったので、3月28日は立会人Eを、4月1日、22日は立会人Dを立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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
(5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	中野市大字草間字中原				地番	1516番15		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年1月			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。

(長野地方税務局飯山支局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51078

登記官

(1/1)

(6 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た書面である
(長野地方公務局飯山支局管轄)
令和7年3月17日 長野地方公務局

令和7年3月17日

長野地方方法務局

类制品和

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 11-1

各階平面圖

也。

54-1216

1516-12, -13, -14
-15, -16, -15

地
屋敷
土地
建物の所在

中野市大字草間字中原

057526

面 积 测 量

—m

作者

昭和五年(一九三〇日作製)

尺縮

人壽

不

55



登記年月日：昭和54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。
 (長野地方方法務局飯山支局管轄)
 令和7年3月17日 長野地方方法務局 登記官

各階平面図

巻五

測量図 2/3

地番	1516-12-13-14
多量番号	15 16 15
土地の所在	中野市大字草間等中原

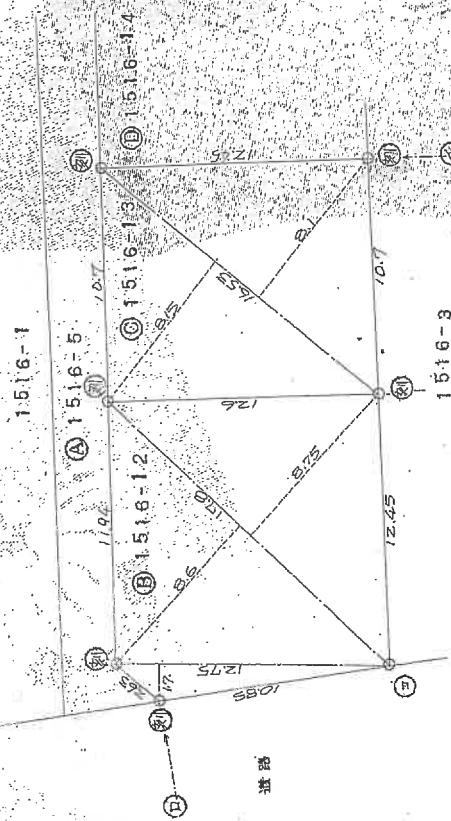
057527

③ 1516-12 求積表

17.80	X	(8.60 + 8.75)	X	1/2	=	154.415
12.75	X	1.70	X	1/2	=	10.8375
合計					地積	165.2525
					地積	165 m ²

④ 1516-13 求積表

16.53	X	(8.15 + 8.10)	X	1/2	=	134.30625
					地積	134 m ²



測量	測量図の縮尺
③	1/250
④	1/250
⑤	1/250
⑥	1/250
⑦	1/250
⑧	1/250
⑨	1/250
⑩	1/250
⑪	1/250
⑫	1/250
⑬	1/250
⑭	1/250
⑮	1/250
⑯	1/250
⑰	1/250
⑱	1/250
⑲	1/250
⑳	1/250
㉑	1/250
㉒	1/250
㉓	1/250
㉔	1/250
㉕	1/250
㉖	1/250
㉗	1/250
㉘	1/250
㉙	1/250
㉚	1/250
㉛	1/250
㉜	1/250
㉝	1/250
㉞	1/250
㉟	1/250
㊱	1/250
㊲	1/250
㊳	1/250
㊴	1/250
㊵	1/250
㊶	1/250
㊷	1/250
㊸	1/250
㊹	1/250
㊺	1/250
㊻	1/250
㊼	1/250
㊽	1/250
㊾	1/250
㊿	1/250

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

昭和54年1月16日作成
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

これは図面に記録されている内参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3月17日 長野地方法務局

令和7年3月17日

長野地方方法務局

登記官

請求番号: 11-1

(3/3)

限 有 限 公 司

各階平西園

00000000

中野市大字草間字中原

1518-12-19-14

土地 建物 の 所在

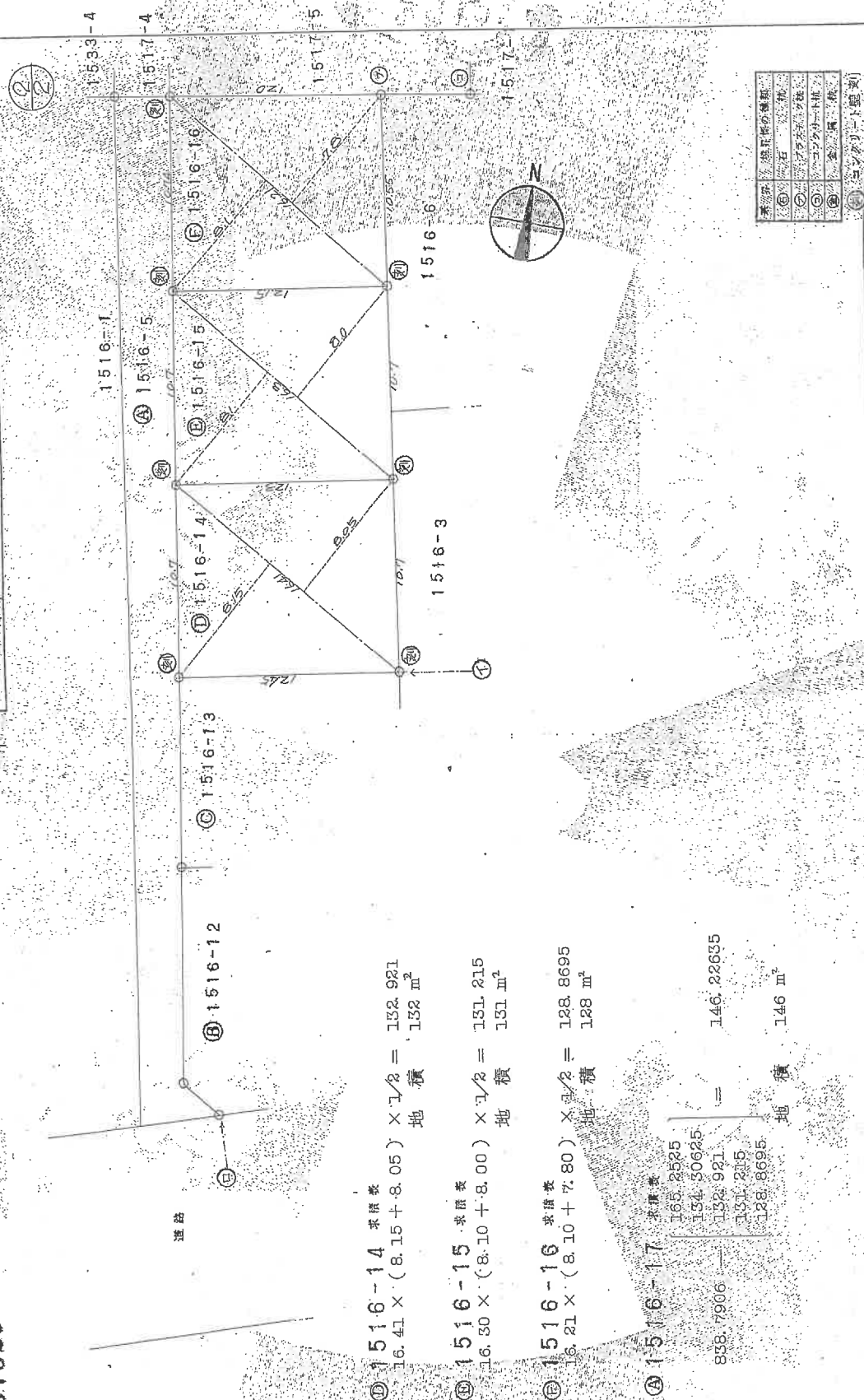
作嬰者

縮反

申請人

日

縮尺 1/250



果実	燃点性の種類
⑤	石炭
④	プラスチック
③	コンクリート
②	金属
①	コンクリート壁

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和54年7月5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。
(長野地方税務局領山支局特許)

令和7年2月3日

東京法務局提出書類

登記簿

(10 枚目)

A.3をA.4に縮小

地図整理番号：M51079

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

025331

各階平面図

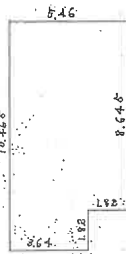
建物図面

54.7.5

家屋番号 1.51.6番1.5

建物の所在 中野市大字草間字中原1.51.6番地1.5

1 階



$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.64 &= 6.6248 \\ 8.645 \times 5.46 &= 47.2017 \\ \text{計} &53.8265 \end{aligned}$$

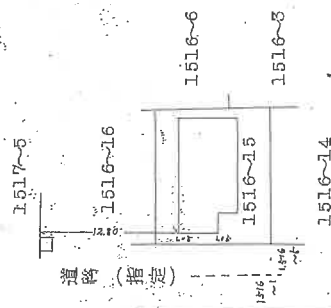
床面積 53.82 m²

2 階



$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.64 &= 6.6248 \\ 1.82 \times 5.46 &= 9.9372 \\ 3.64 \times 4.55 &= 16.562 \\ \text{計} &33.124 \end{aligned}$$

床面積 33.12 m²



作製者

1. B(製)

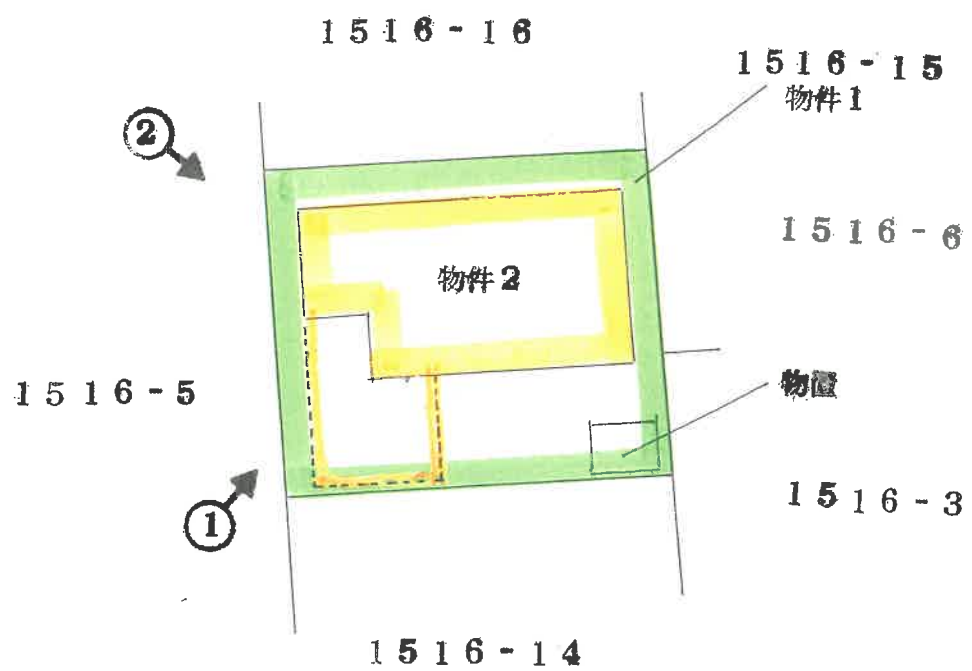
縮尺 1/250

申請人

縮尺

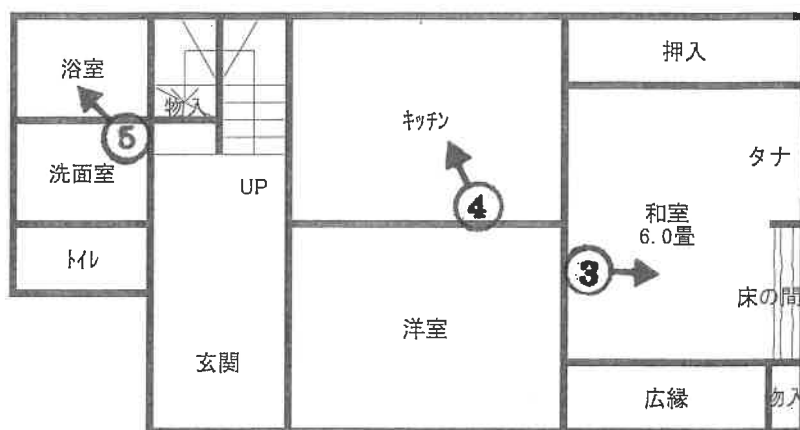
1/500

土地建物位置関係図（概略図）

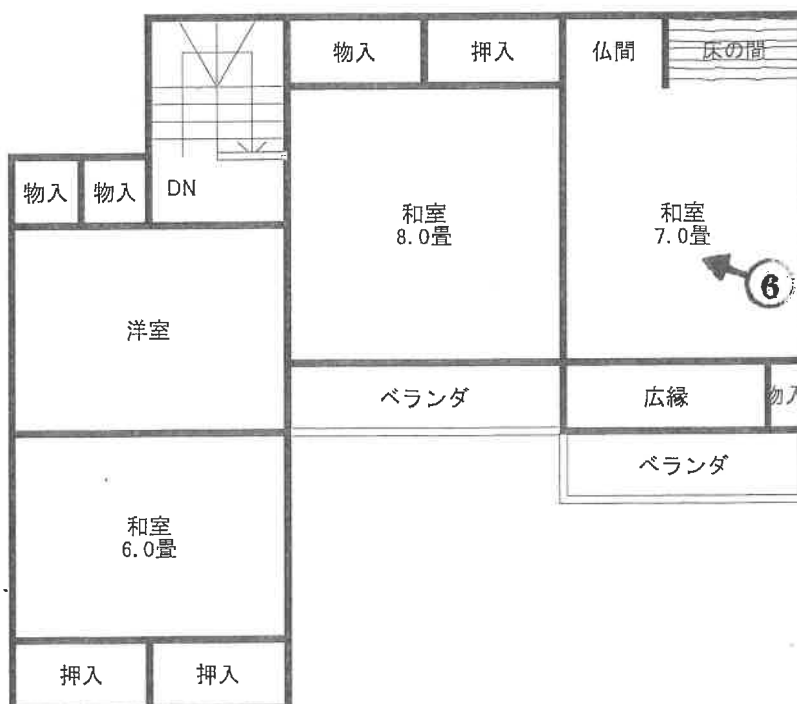


建物間取図 (概略図)

1 階



2 階



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年(ヌ)第 8号
令和7年12月 4日現地調査
令和7年12月22日評価

長野地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

畔 上 豊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0 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の建物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の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	登記上	現況
1	所在地 地目 地積 共有者	中野市大字草間字中原 1516番15 宅地 131.21m ² A 持分2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	中野市大字草間字中原 1516番地15 1516番15 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：53.82m ² 2階：33.12m ² A 持分2分の1	2階：約60.45m ²
番号	特記事項		
	特になし		

※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）

外部から確認できた範囲の状況は、前回評価書（令和7年4月30日）とほぼ変化はない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

外部から確認できた範囲の状況は、前回評価書（令和7年4月30日）とほぼ変化はない。

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 補正率 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,000	1.0	131.21	0.80	1/2	1,000,000

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：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を19,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、20%と査定した。

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及び共有持分(1/2)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	共有持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	210,000	114.27	0.045	1/2	540,000

イ 現況延床面積：概則面積

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を4.5%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,000,000	0.1	場所的利益	100,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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	1,000,000	-100,000	—	0.25	0.6	140,000
2	540,000	+100,000	—	0.25	0.6	100,000
一括価格(合計)						240,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分の競売であること、建物が現行の耐震基準を満たしていない可能性が高いこと、建物内外に動物の死骸を含め動産や廃棄物等がかなり散乱していること、期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったこと等から市場性が相対的に劣ることを考量して、市場性修正率を△75%と査定した。

オ 競売市場修正率：第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、競売市場修正率を判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格(中野ー3)

所 在：中野市大字草間字林畔1814番59
 価 格：26,000円/㎡
 位 置：長野電鉄長野線「信州中野」駅の南西方道路距離約4.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：258㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側5.6m市道に接面

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：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 1,873,678円

物件2 1,128,666円

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

1 現況写真

以 上

① 接面道路及び対象物件



② 物件2外観



撮 影 日

令和7年12月4日

求 意 見 書

畔 上 豊 殿

令和 7年 9月22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 9月 24日

評価人

畔 上 豊

物 件 目 録

1 所 在 中野市大字草間字中原
地 番 1 5 1 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 中野市大字草間字中原 1 5 1 6 番地 1 5
家屋 番号 1 5 1 6 番 1 5
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 3 . 8 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約 6 0 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	390,000	230,000	0
2	300,000	180,000	0
1, 2	690,000	410,000	一括
(備 考)			



令和7年(ヌ)第 8号
令和7年3月28日現地調査
令和7年4月30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

畔 上 豊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 0 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の建物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の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き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	登記上	現況
1	所在地 地目 地積 共有者	中野市大字草間字中原 1516番15 宅地 131.21m ² A 持分2分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	中野市大字草間字中原 1516番地15 1516番15 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：53.82m ² 2階：33.12m ² A 持分2分の1	2階：約60.45m ²
番号	特記事項		
	特にない		

※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	長野電鉄長野線「信州中野」駅南西方約4.5km(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の小規模住宅団地。	
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 指定なし 60% 200% なし 中野市防災マップ（ハザードマップ） (2023年保存版)によると、洪水浸水想定 区域・土砂災害警戒（特別）区域に指定 されていない。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	131.21㎡(登記数量) 間口約10.7m、奥行約12.2m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	南西側現況幅員約6mの位置指定道路(番号：下高井108、 指定日：昭和54年2月15日)にほぼ等高に接面。 建築基準法第42条1項5号道路に該当。	
土地の利用状況 等	物件2の建物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 あり（特記事項参照） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 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	・ 上水道は接面道路内は共同管となっている。 ・ 建物周辺にゴミなどが散乱している。	

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)：昭和54年6月5日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁：吹付タイル等 内 壁：砂壁、ビニールクロス等 天 井：敷目板、化粧石こうボード等 床：たたみ、フローリング、クッションフロア等 設 備：水洗トイレ、ユニットバス等 その他：システムキッチン等
床 面 積	1階：53.82㎡ 2階：約60.45㎡ 延：114.27㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り 1階：和室、洋室、台所、浴室、洗面室、トイレ等 2階：和室3部屋、洋室等 間取り図は現況調査報告書を参照のこと。
品 等	普通
保守管理の状況	相当に劣る
建物の利用状況	居住している様子はない。
特 記 事 項	・昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に建てられた建物のため、現行の耐震基準を満たしていないものと推定される。 ・内外壁に亀裂が多く見られ、中には外壁の亀裂幅が1cmを超える大きなものもある。 ・軒天井のはがれが多く見られる。 ・1階のサッシのガラスが割れている。 ・多くの動産や廃棄物等が各部屋に放置、散乱しており、床や内壁下部の状況を確認することができなかった。 ・1階和室で動物の死骸が確認された。

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 補正率 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,000	1.0	131.21	0.80	1/2	1,050,000

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：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を20,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、20%と査定した。

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及び共有持分(1/2)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	共有持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	210,000	114.27	0.05	1/2	600,000

イ 現況延床面積：概則面積

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を5%と査定した。

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	1,050,000	0.1	場所的利益	110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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	1,050,000	-110,000	—	0.7	0.6	390,000
2	600,000	+110,000	—	0.7	0.6	300,000
一括価格 (合計)						690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分の競売であること、建物が現行の耐震基準を満たしていない可能性が高いこと、建物内外に動物の死骸を含め動産や廃棄物等がかなり散乱していること等から市場性が相当に劣ることを考量して、市場性修正率を△30%と査定した。

オ 競売市場修正率：第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、競売市場修正率を判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (中野ー3)

所 在 : 中野市大字草間字林畔1814番59
 価 格 : 26,000円/㎡
 位 置 : 長野電鉄長野線「信州中野」駅の南西方道路距離約4.8kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 258㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側5.6m市道に接面

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 1,873,678円

物件2 1,128,666円

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

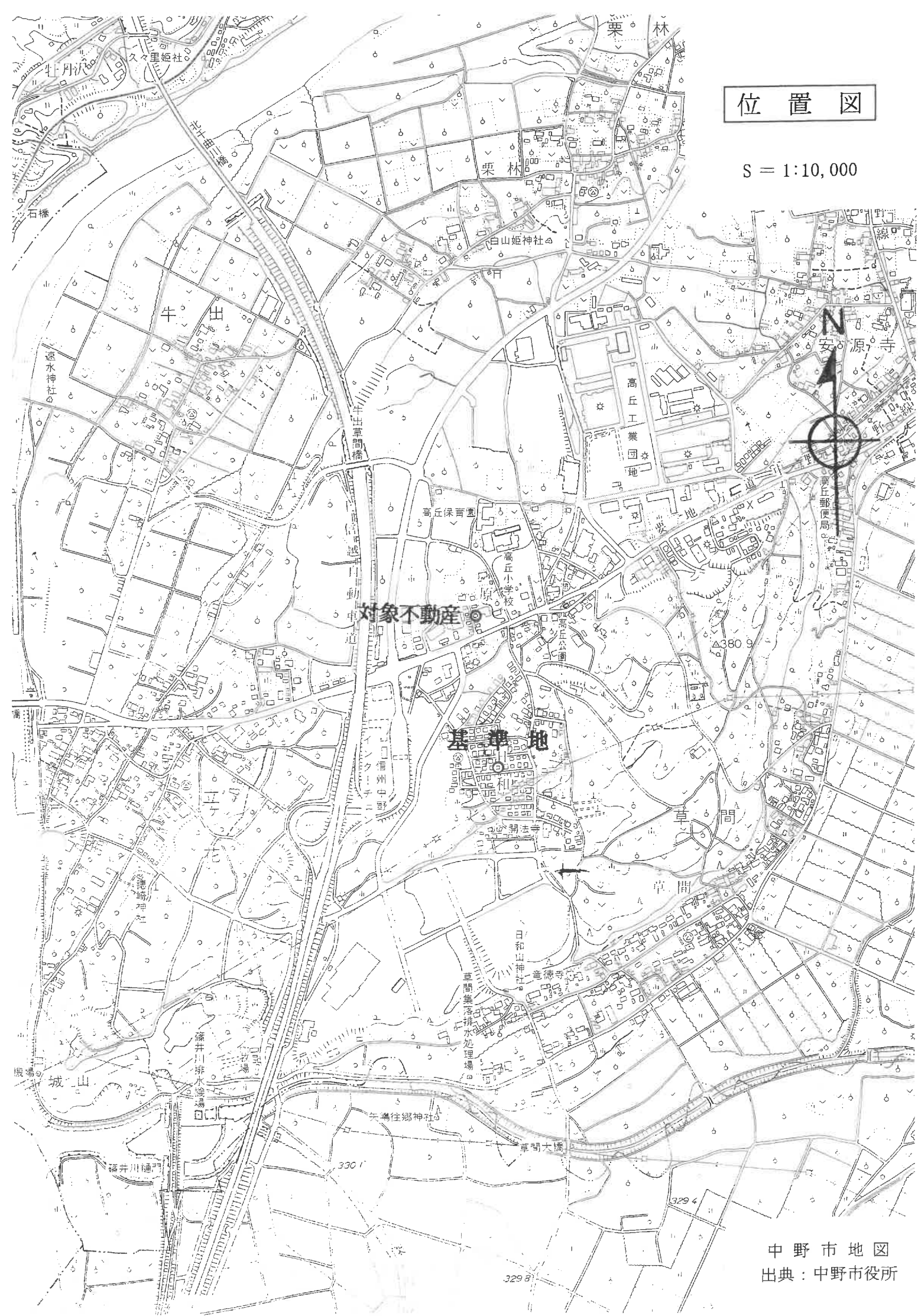
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (中野市1万分の1の地図)
- 2 地図に準ずる図面 (インターネット地図情報)
- 3 地積測量図 (インターネット図面情報)
- 4 建物図面・各階平面図写 (インターネット図面情報)
- 5 現況写真

以 上

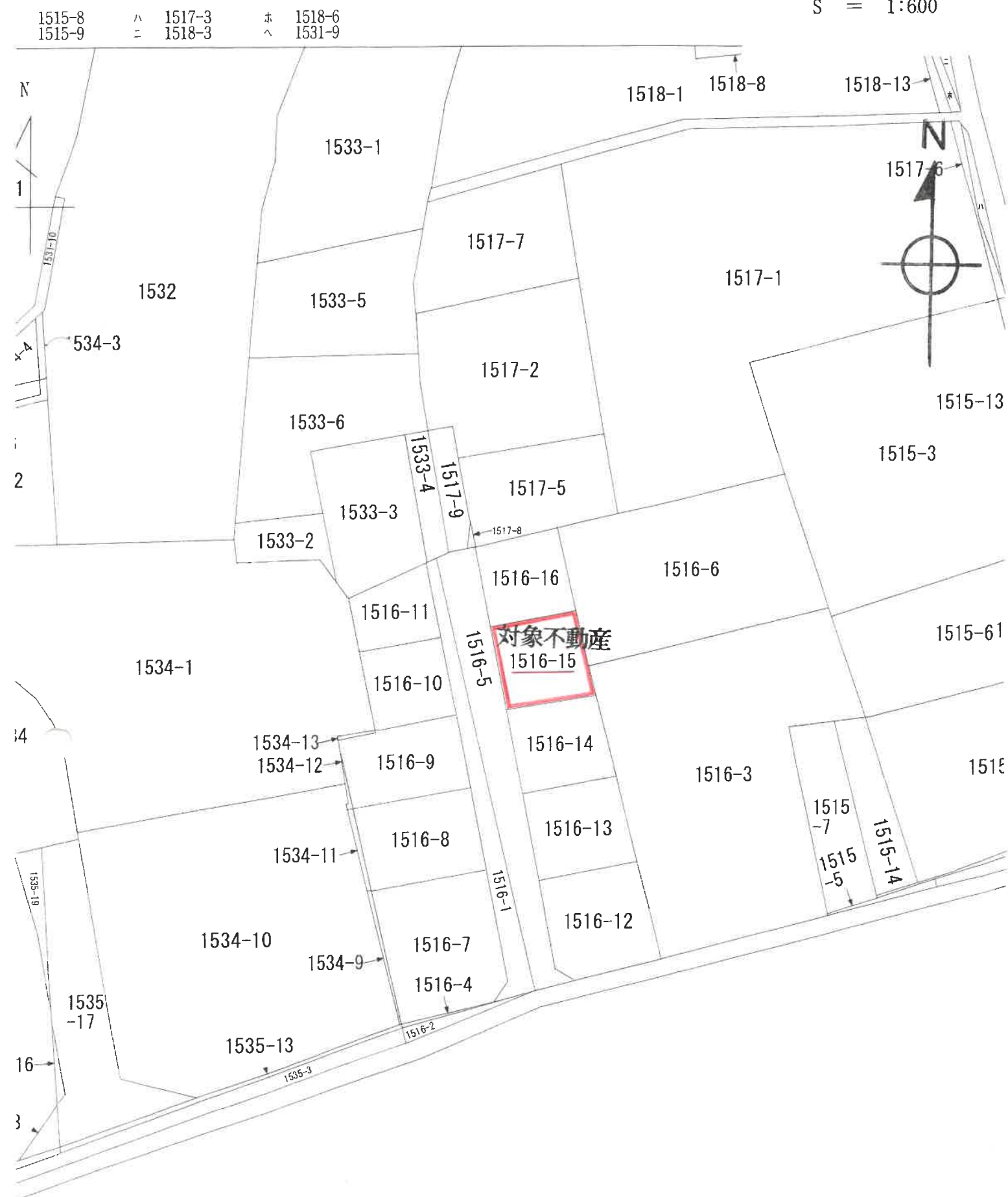
位置図

S = 1:10,000



地図に準ずる図面

S = 1:600



各階平面図

54.1.16

測量図 1/3

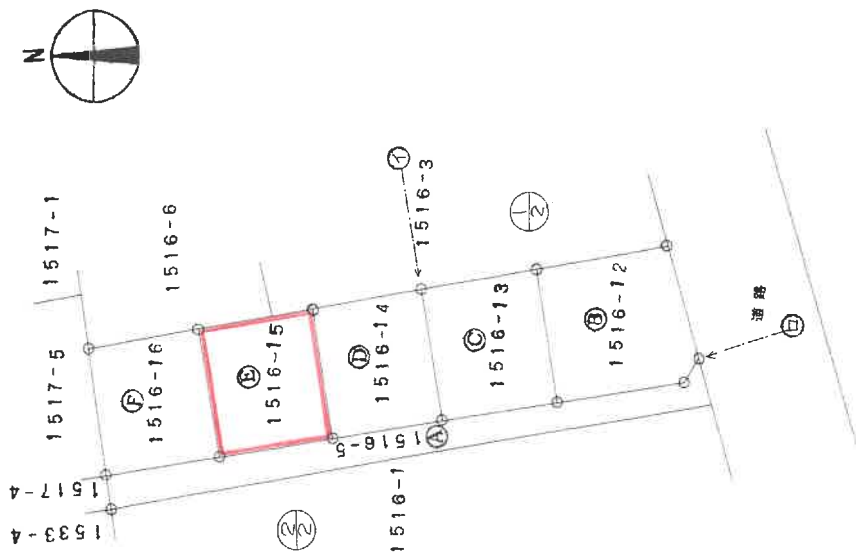
地籍番号

1516-12, -13, -14
-15, -16, -5

土地
建築物の所在

中野市大字草間字中原

057526



製作者

(月10日製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

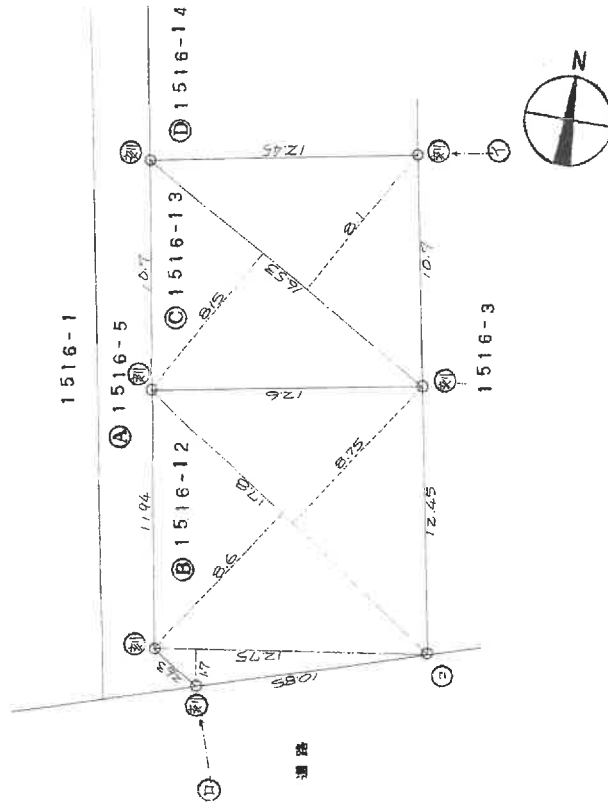
1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地籍号	1516-12, -13, -14 -15, -16, -5
-----	-----------------------------------

中野市大字草間字中原

057527



⑤ 1516-12 実験表

◎ 1516-13 求積表

業界	堤岸物の種類
①	石杭
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属杭
⑤	コングリート壁

作者

縮尺

月(○日作製)

申請人

尺
縮

各階平面図

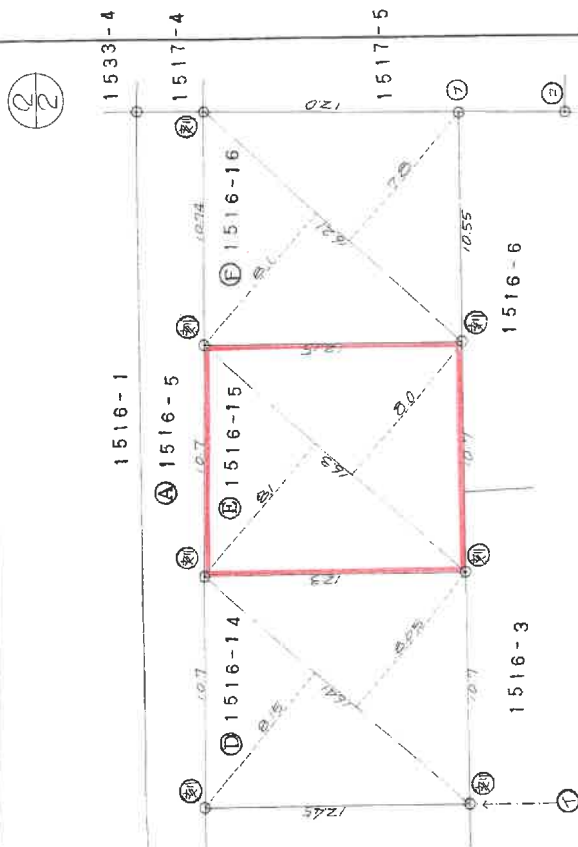
測量図 3/3

地番
1516-12、-13、-14
-15、-16、-5

中野市大字草間字中原

057528

土地
建築物の所在



① 1516-14 求積表
 $16.41 \times (8.15 + 8.05) \times 1/2 = 132.921$
地積 132 m²

② 1516-15 求積表
 $16.30 \times (8.10 + 8.00) \times 1/2 = 131.215$
地積 131 m²

③ 1516-16 求積表
 $16.21 \times (8.10 + 7.80) \times 1/2 = 128.8695$
地積 128 m²

④ 1516-17 求積表
$$\begin{array}{r} 165.2525 \\ 134.30625 \\ 132.921 \\ 131.215 \\ 128.8695 \end{array} = 146.22635$$

地積 146 m²

境界	境界線の種類
⑤	石
⑥	プラスチック板
⑦	コンクリート板
⑧	金網
⑨	コンクリート舗装

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/

54.7.5

各階平面図

建物図面

家屋番号 1516番15

建物の所在 中野市大字草間字中原1516番地15

025331

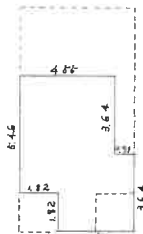
1 階



1.82 X 3.64 = 6.6248
3.64 X 5.46 = 19.8744
計 26.4992

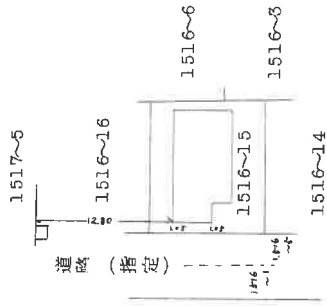
床面積 26.49 m²

2 階



1.82 X 3.64 = 6.6248
1.82 X 5.46 = 9.9372
3.64 X 4.82 = 17.5448
計 34.1068

床面積 34.11 m²



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

① 接面道路及び対象不動産



② 建物の外壁亀裂、軒天井はがれ



撮 影 日

令和7年3月28日