

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 19 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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 19 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	3, 310, 000 2, 648, 000	一括	662, 000	51, 373	0
1	1, 410, 000				
2	1, 900, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市川中島町今井字池田
 地 番 222番1
 地 目 宅地
 地 積 472.82平方メートル

- 2 所 在 長野市川中島町今井字池田 222番地1
 家屋 番号 222番1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわら・かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 164.62平方メートル
 2階 71.79平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 22.58平方メートル
 2階 21.59平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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

なし

《 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 長野市川中島町今井字池田
 地 番 222番1
 地 目 宅地
 地 積 472.82平方メートル

- 2 所 在 長野市川中島町今井字池田 222番地1
 家屋 番号 222番1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわら・かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 164.62平方メートル
 2階 71.79平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 22.58平方メートル
 2階 21.59平方メートル

令和7年(ケ)第19号
令和7年7月25日受理
令和7年9月17日提出
(評価人 奥村 淳)

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 | 長野市川中島町今井字池田 |
| | 地 番 | 222番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市川中島町今井字池田 222番地1 |
| | 家屋 番号 | 222番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 164.62平方メートル
2階 71.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.58平方メートル
2階 21.59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(概略図)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	西隅付近に電柱がある。	
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)	1 ここ（本件物件）には家族で住んでいます。 2 間取りは変えていませんが、シロアリ被害で床が沈むところがあります。 (令和7年8月1日に聴取した。)
■A (債務者)	1 境界争いはありません。 2 私は建築業をしているので分かりますが、この建物は古く、直して使うことはできないため、立て直しが必要です。 3 その建築業の会社は、ここ（本件物件）を本店としていますが、実際には別の場所で稼働しています。 4 特に洗面所では、毎年のようにシロアリが洗面器ですくうくらい出てきます。和室の敷居や畳が傷んでいるのも、シロアリのせいです。 5 裏の畑では、その時期になると、朝早くから消毒剤の散布やかん水をするため、結構うるさいです。 6 家の中で犬を1匹飼っています。 (令和7年8月8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

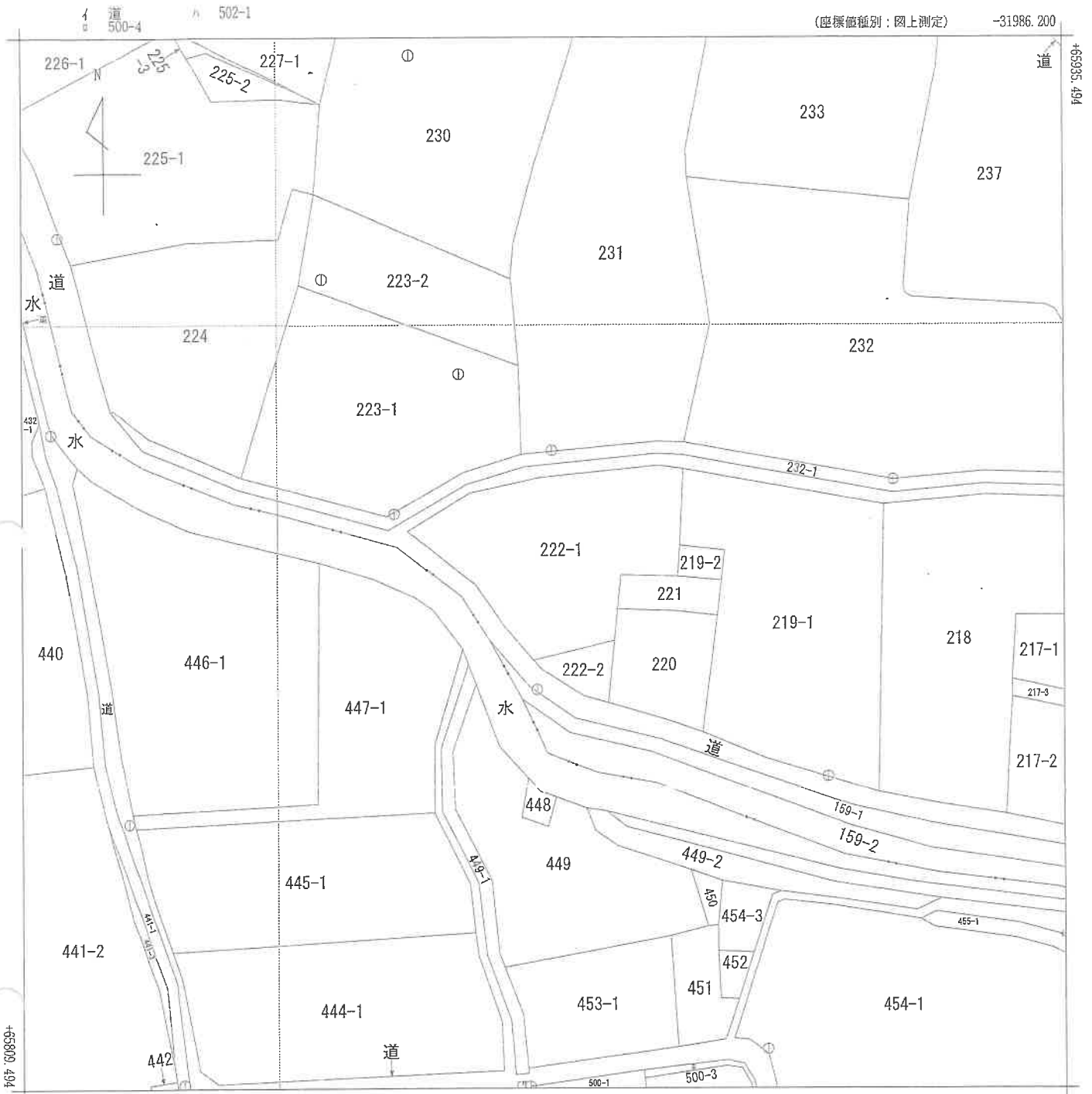
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の周囲には境界を示すと思われるコンクリート杭が確認できるほか、コンクリート擁壁やブロック塀が設置される等していることから、境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物の主である建物は、大きくは東西に建つ別棟の建物ようになっており、西側の建物部分の1階と東側の建物部分の2階との間に階段が設けられている。両建物部分の1階の間には、玄関戸が設置され、床板が貼られる等しているが、その周囲は波板で囲われている等することから、床面積には算入しないこととした。
- 5 本件建物の主である建物のうち、西側建物部分の1階東側の和室では、Aがシロアリ被害であると説明する敷居の腐食や畳の傷み等が確認できる。
- 6 本件建物の主である建物の南東側に、物置がある。その構造から構築物と認めた。
- 7 本件建物の主である建物の北側に、物置（動産）がある。
- 8 本件物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、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
(4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25日(金)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年8月1日(金) 16:40-16:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年8月8日(金) 13:20-14:00	物件所在地	占有調査、図面作成、写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和7年9月3日(水) 13:40-14:00	物件所在地	立入調査、図面作成・写真撮影
令和7年9月8日(月) 11:00-11:05	長野地方法務局	登記事項証明書請求
(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 を立ち合わせ、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 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、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
(5枚目)



(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
川中島町今井

請求部	所在	長野市川中島町今井字池田					地番	222番1		
出力縮	1/500	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月3日
長野地方務局
登記官

請求番号：34-1
(1/1)

(6 枚)



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：平成28年2月9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7月3日 長野地方方法務局

(7 枚目)

登記官

請求番号：34-2
(1/2)

建物図面図

①

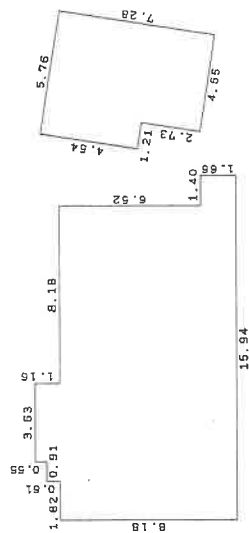
各階平面図

家屋番号 222番1

建物の所在 長野市川中島町今井字池田 222番地1

各階平面図

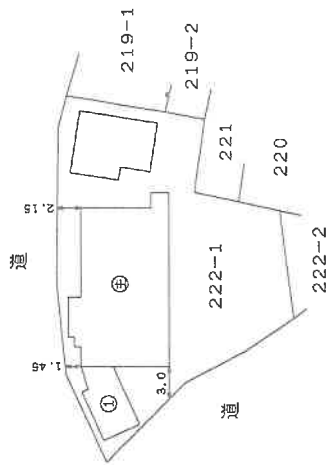
主である建物1階



求積表

14.54 x 8.18	=	119.9372
0.91 x 0.61	=	0.5551
3.63 x 1.16	=	4.2108
1.40 x 1.66	=	2.3240
4.59 x 0.71	=	1.62945
5.69 x 0.89	=	2.53205
(3.78 x 3.70)	=	1.83260
2.77 x 0.42	=	0.56172
(7.19 x 6.55)	=	27.36090
1.13 x 7.19	=	4.06235
計		164.62615

床面積 164.62 m²



作成者

3日測量
3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
令和7年7月3日 長野地方裁判所

(8 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

建築物図面

②

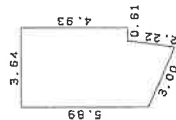
222番1

家屋番号

建築物の所在 長野市川中島町今井字池田 222番地1

各階平面図

附属建物(符号1) 1階

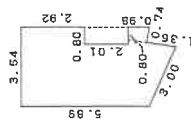


求積表

3.64 x 4.93	m	17.9452
(2.20+0.96)	x	2 = 4.31340
0.30 x 2.20	/	2 = 0.33000
計		22.58860

床面積 22.58 m²

附属建物(符号1) 2階

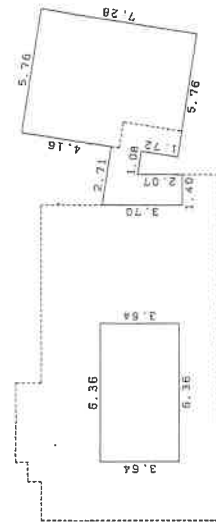


求積表

(7.13+5.85)	/	2 = 17.77230
(5.78+7.13)	/	2 = 1.16190
(5.91+5.78)	/	2 = 4.26685
0.80 x 2.01	/	-1.60880
計		21.59305

床面積 21.59 m²

主である建物2階



求積表

6.36 x 3.64	=	23.1504
0.42 x 2.68	/	2 = 0.56280
1.40 x 1.21	=	1.6940
1.40 x 2.07	=	2.8980
(1.38+1.21)	/	2 = 1.38565
1.74 x 0.27	/	2 = 0.23490
(3.15+3.12)	/	2 = 0.65940
(7.37+3.16)	/	2 = 3.42225
(5.76+4.62)	/	2 = 37.78320
計		71.79060

床面積 71.79 m²

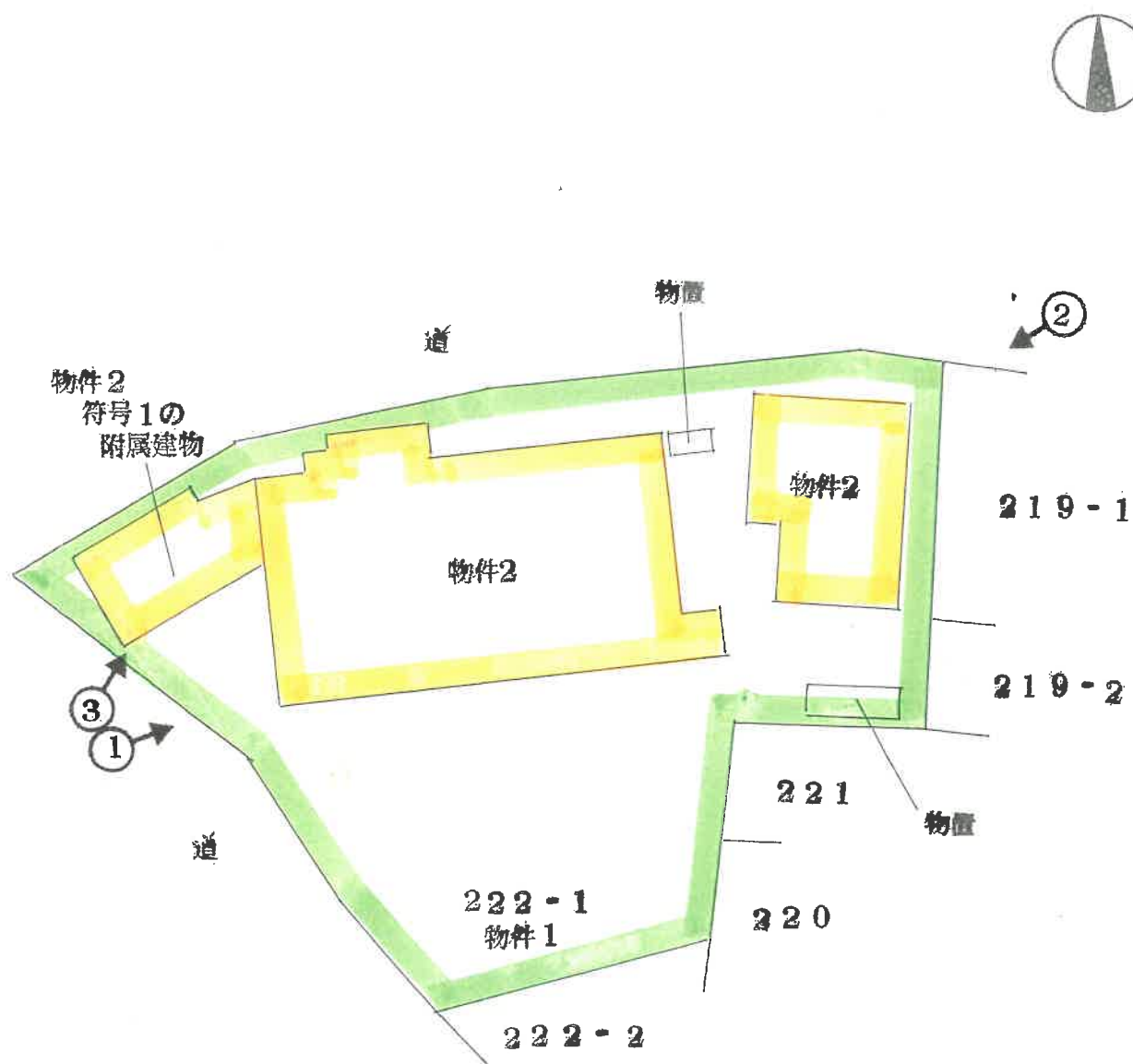
作成者

縮尺 1/250

申請人

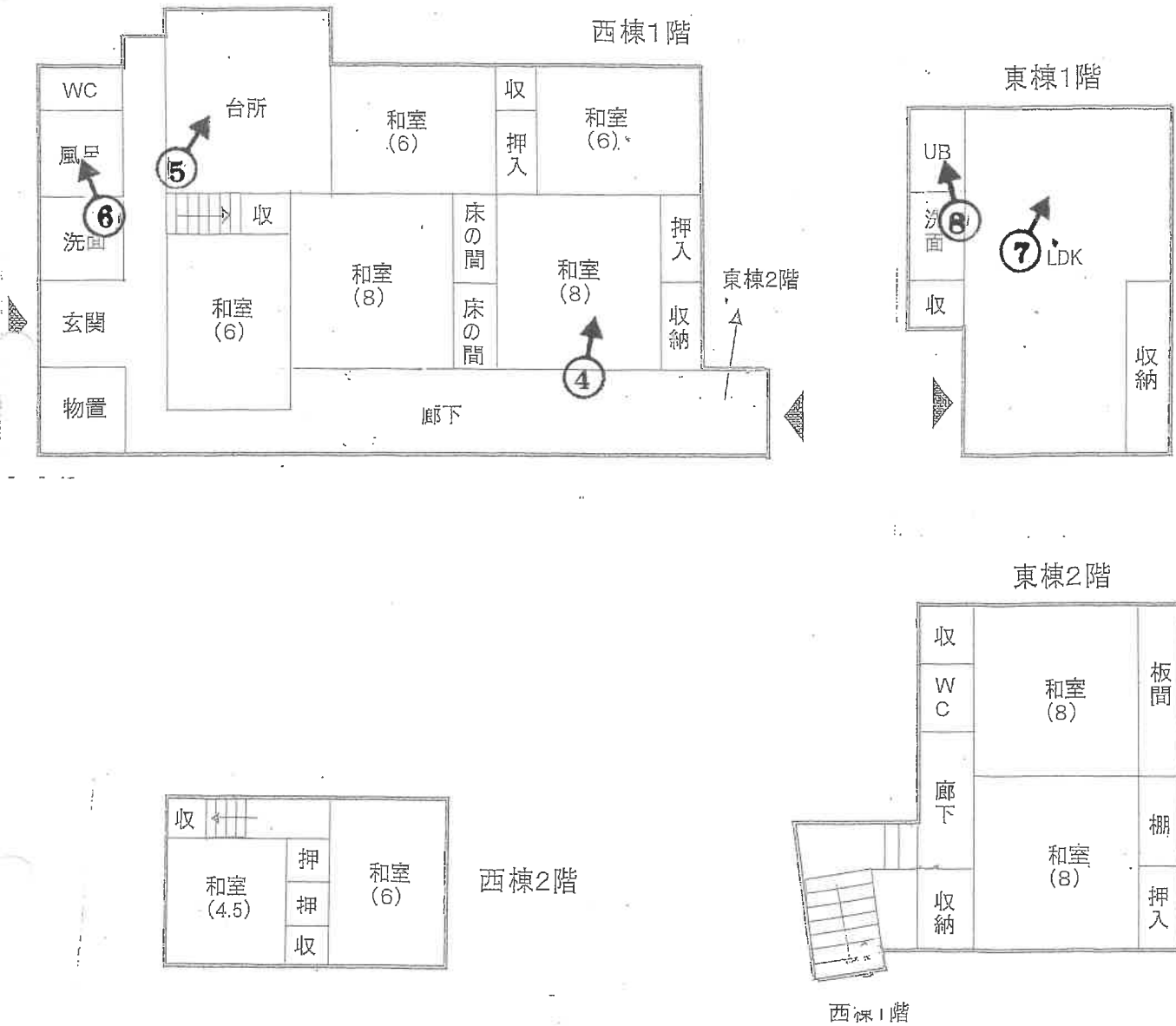
縮尺 1/250

土地建物位置関係図（概略図）

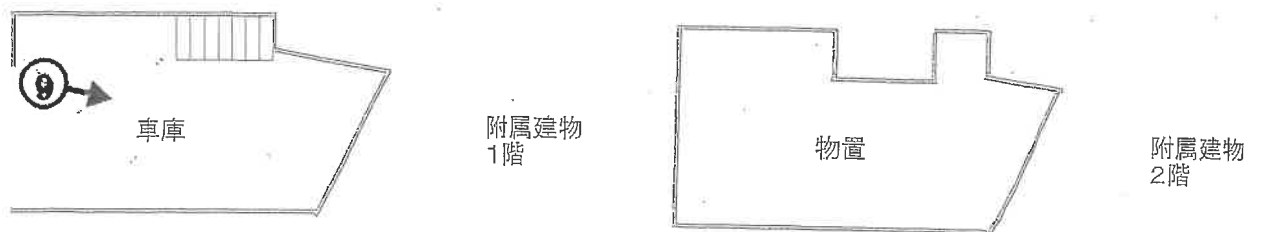


建物間取図（概略図）

（主である建物）



（符号1の附属建物）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



求 意 見 書

奥 村 淳 殿

令和 8年 1月28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 8年 2月 2日

評価人

奥村 淳

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市川中島町今井字池田
 地 番 2 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 2 . 8 2 平方メートル

- 2 所 在 長野市川中島町今井字池田 2 2 2 番地 1
 家屋 番号 2 2 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわら・かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 4 . 6 2 平方メートル
 2 階 7 1 . 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 2 . 5 8 平方メートル
 2 階 2 1 . 5 9 平方メートル

(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	2,350,000	1,410,000	0
2	3,160,000	1,900,000	0
1, 2	5,510,000	3,310,000	一括
(備 考)			

令和7年(ケ)第19号
令和7年8月8日現地調査
令和7年8月25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

奥 村 淳

第1．評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 2, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2（建物）	金 3, 1 6 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、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 地目 地積	長野市川中島町今井字池田 222番1 宅地 472.82平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	長野市川中島町今井字池田222番地1 222番1 居宅 木造セメントかわら・かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 164.62平方メートル 2階 71.79平方メートル 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 22.58平方メートル 2階 21.59平方メートル	同左 同左
番号	特記事項		
1	市街化調整区域のため開発行為については基本的に許可が必要であるため、建物の再建築等の際には長野市開発審査会の審査・許可を要する場合がある。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 対象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「今井」駅から対象土地まで南西方へ約660m（道路距離）。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市街化調整区域の集落地域の外れで農地等も多く残る。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 浸水想定区域（0.5～3.0m未満）
画地条件(規 模、形状等)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	登記数量とほぼ同じ 不整形 南西側間口22m・奥行約28m 地勢は平坦
接 面 道 路	南西側が幅約5.5～7mの舗装市道「今井南原線」に等高に、北側が幅約2mの舗装道路（赤道）に、各々等高に接面する角地。 上記市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状 況等	居宅・物置（物件2）の敷地及び庭。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、本件土地を中心に考え、前面道路から本件敷地内までの引込みの有無を基準とした。上水道は南西側市道に本管が通り、直接本件敷地への引込み（県企業局水道管理事務所の配管図）。 下水道も南西側市道に本管が通り、直接本件敷地への引込み（市の配管図）。ガスはプロパン。	
特 記 事 項	・ 公図上、物件1の南東側に隣接する地番219番2、220番、221番の3筆は登記地目墓地で現況も同じ。 ・ 上記市道「今井南原線」のうち対面側の幅約3mは水路（本件土地前付近まで暗渠、以東は開渠）。 ・ 物件2居宅の南東側に中規模の簡易物置、北側に小規模の簡易物置があるが、ともに市販の物で非建物と認定。 ・ 北方に果樹畑が広がり消毒時の騒音が大きいとのこと。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和30年6月13日新築 昭和48年月日不詳増築、平成3年月日不詳変更、増築 70年 0年
仕 様	構 造：木造セメント瓦・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁：モルタル吹付、鋼板サイディング等 内 壁：クロス、繊維壁等 天 井：合板、クロス、石膏ボード等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、上水道、下水道、プロパンガス その他：トイレは水洗	
床面積（現況）	登記数量とほぼ同じ	
現況用途等	居宅	
間 取 り	現況調査報告書参照	
品 等	総 合 劣る 使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現在所有者及びその家族が居住している。	
特 記 事 項	・主に東端の2階建部分が増築され、子供夫婦世帯として2世帯住宅の構造になっている。 ・当該増築部分と西側の旧体部分である主屋とは1、2階ともに繋がっている。 ・このうち1階については互いの外壁外側に当たるスペースが塩化ビニール製の波板で南北方向を塞いだ形の下屋でのみ繋がっており、この1階下屋部分は構造上建物とは言えず、床面積にも加算できない。 ・旧体部分の主屋は型式の旧式化、老朽化が激しい。 ・主屋での白アリ被害が酷く、床の軋み箇所多数。 ・犬1匹が飼われている。 ・附属建物符号1は、前記「第3. 目的物件」に記載のとおりで、1階は車庫（1台分）、2階は物置1室。外壁は鋼板サイディング、内壁・天井は木製、床はコンクリート（2階は板）。簡易構造で経年相応の状態。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり査定した。

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	17,000	0.90	472.82	0.90	6,510,000

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に基づき、地価公示価格等との均衡にも留意（特に当該地域の住環境を考慮）して標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地±0%、不整形-5%、墓地隣接-5%、計-10%

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定

(2) 物件2（建物）

標準的な建築費に比較して建物再調達原価を下記のとおり査定し、これに現価率を乗じて、物件2の主である建物および附属建物の価格を次のとおり査定した。

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主	165,000	236.41	0.04	1,560,000
2附	105,000	44.17	0.24	1,110,000
			計	2,670,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：主である建物（居宅）は経過年数が約70年（最終増築後も30年超）で、経済的残存耐用年数が0年のため、残価率5%を採用し、観察減価も併用して次のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{残価率} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 5\% \times (1 - 0.20) = 0.04 \end{aligned}$$

附属建物は平成16年新築のため次のとおり査定した。

経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率20%と査定。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 9\text{年} \div (21\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.20) = 0.24\end{aligned}$$

2. 評価額の査定

以上により求めた価格のうち、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、前記の競売市場の特殊性に基づく競売市場修正を行い、各物件の評価額を次のとおり査定した。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	6,510,000	0.40	法定地上権	2,600,000

イ土地利用権等割合：物件1の物件2に対する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。

(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 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)×エ×オ
1	6,510,000	-2,600,000	—	1.00	0.60	2,350,000
2	2,670,000	+2,600,000	—	1.00	0.60	3,160,000
一括価格（合計）						5,510,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 「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

標準地番号：長野－24
所 在：長野市川中島町上氷鉋字飯縄面219番
価 格：17,800円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：877㎡
位 置：JR信越本線「川中島」駅の南東方800m
接 面 街 路：南側4m市道
用途指定等：市街化調整区域、無指定地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
供給処理施設：上水道、下水道
地域の概要：農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域

2．固定資産税評価額（令和7年度）

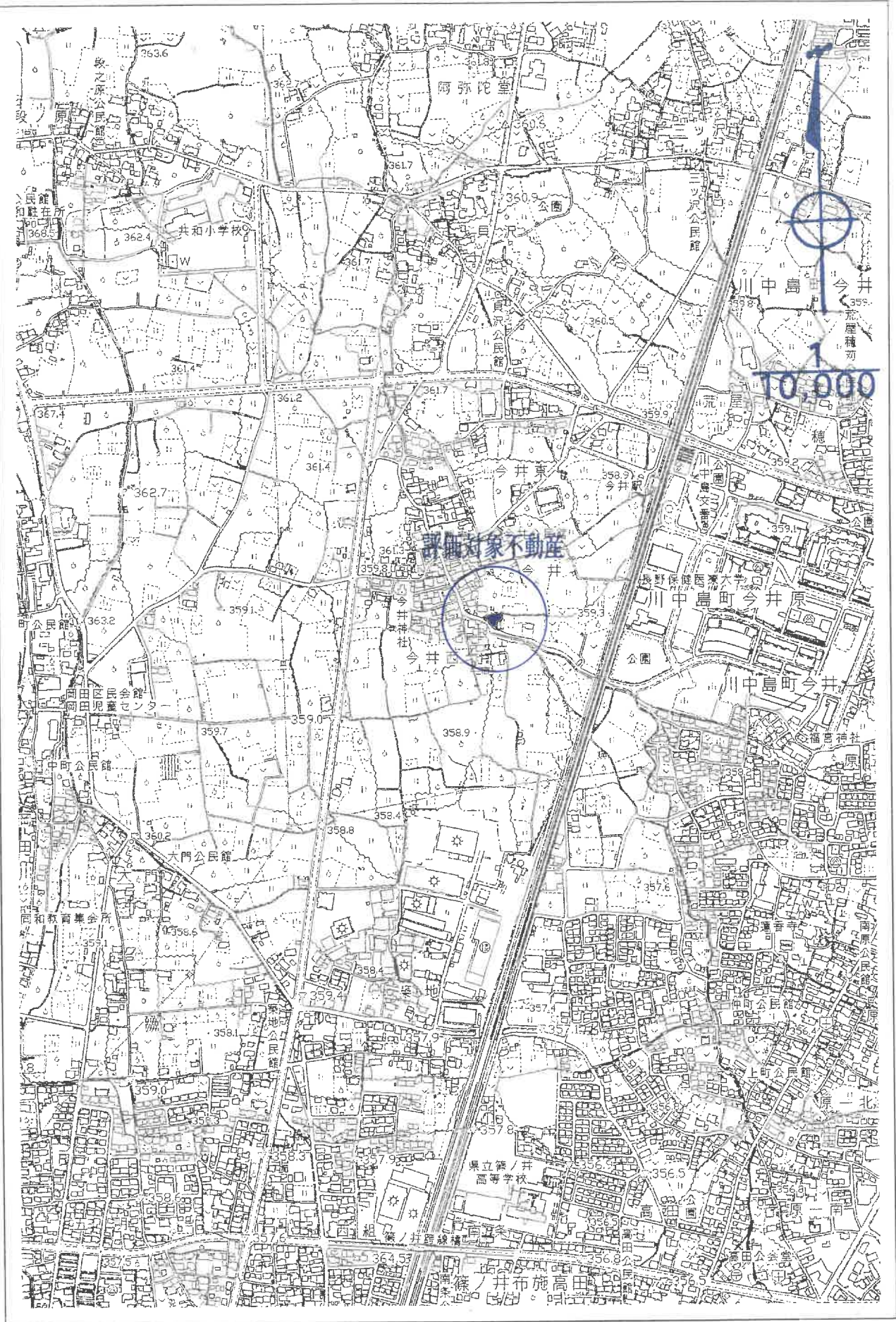
物件1（土地） 4,946,737円
物件2（建物） 2,369,449円

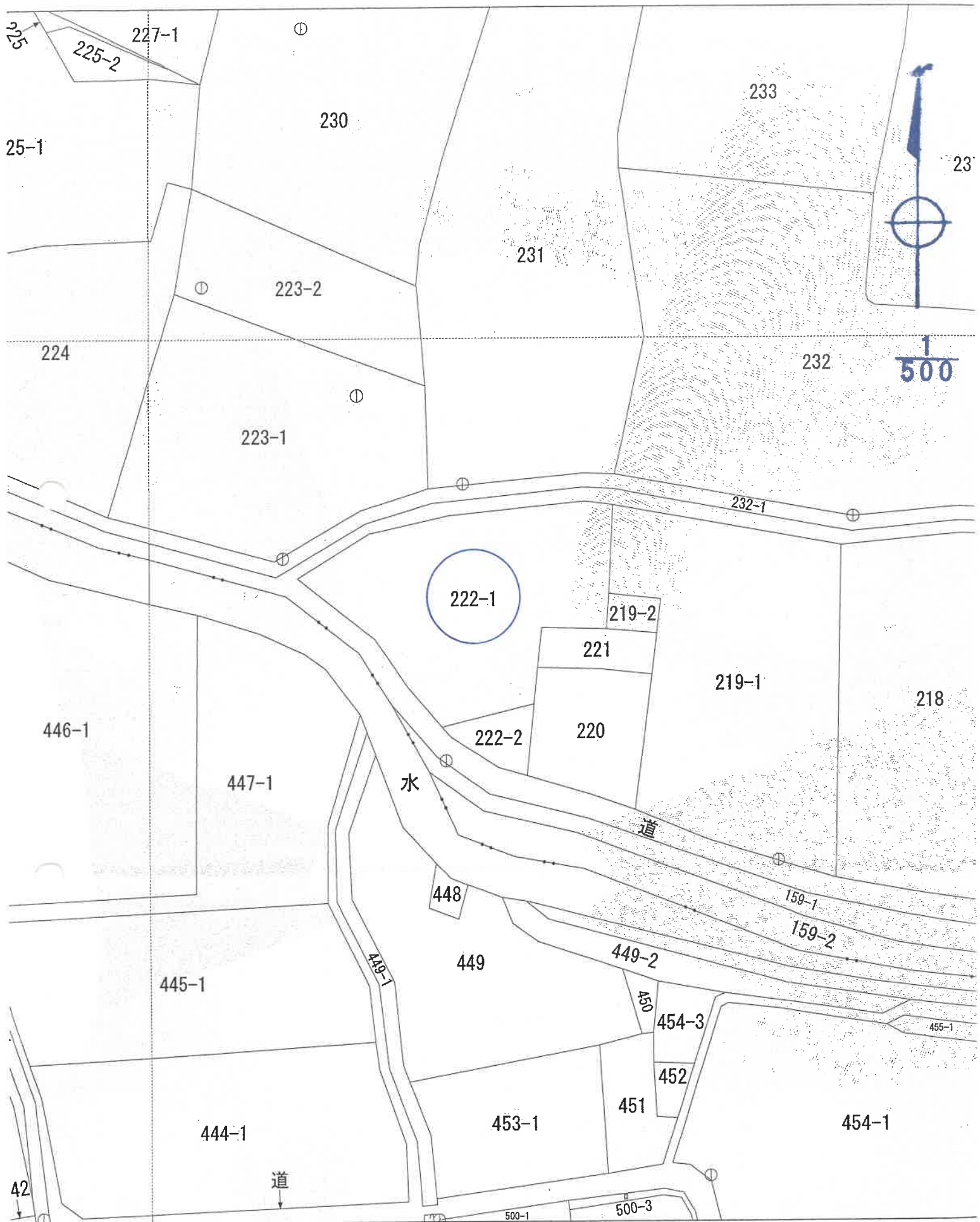
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7．附属資料の表示

所在位置図	1葉	長野市白図	出典：長野市役所
公 図 写	1葉		
建物図面写	2葉		
現 況 写 真	1葉		

以 上





(座標値種別：図上測定)

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

川中島町今井

公
図
写

登記年月日：平成28年2月9日

各階平面圖

建各階平面圖

222番1

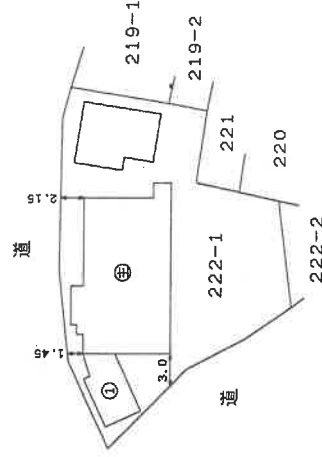
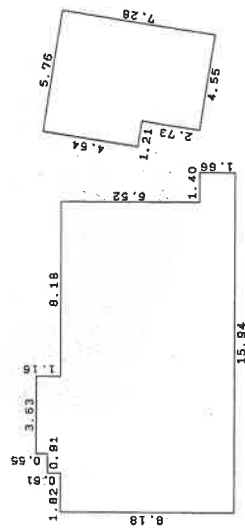


家屋番号

建物の所在
長野市川中島町今井字池田 222番地1

長野市川中島町今井字池田 222番地1

主である建物1階



	14.54	x	8.18	=	118.9372
	0.91	x	0.61	=	0.5551
	3.63	x	1.16	=	4.2108
	1.40	x	1.66	=	2.3240
	4.59	x	0.71	2=	1.62945
	5.69	x	0.89	2=	2.53205
	(3.78+3.70)			2=	1.83268
	2.77	x	0.42	2=	0.58170
	(7.19+6.40)			2=	27.95090
	1.13	x	7.19	2=	4.06235
				2=	164.62615

床面積 164.62 m²

登記年月日：平成28年2月9日

各階平面図

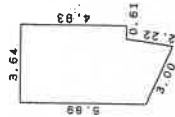
建築物平面図

家屋番号 222番1

②

建築物の所在 長野市川中島町今井字池田 222番地1

附属建物(符号1) 1階

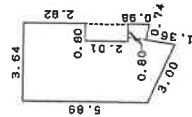


求積表

3.64 X 4.93	=	17.9452
(2.20+0.96)	2=	4.31340
0.30 X 2.20	2=	0.33000
計		22.58860

床面積 22.58 m²

附属建物(符号1) 2階

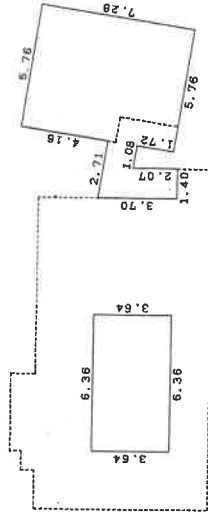


求積表

(7.13+5.89)	2=	17.77230
(5.76+7.91)	2=	1.16190
(5.91+5.73)	2=	4.26685
0.80 X 2.01	=	-1.6080
計		21.59305

床面積 21.59 m²

主である建物2階



求積表

6.36 X 3.64	=	23.1504
0.42 X 2.68	2=	0.56280
1.40 X 1.21	=	1.6940
1.40 X 2.07	=	2.8980
(1.38+1.10)	2=	1.38555
1.74 X 0.27	2=	0.23490
(3.16+3.12)	2=	0.65940
(7.37+3.16)	2=	3.42225
(5.76+4.92)	2=	37.78320
計		71.79060

床面積 71.79 m²



西方から撮影（手前附属建物符号1）



物件2 居宅近景