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　℡０２６－２３５－２４８８

令和　７年（ケ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３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　４月　３日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１０日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月１５日　午前１０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３０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　４月１７日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１７日　午後　４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　３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）
1～5	6,370,000 5,096,000	一括	1,274,000	100,531	37,462
1	440,000				
2	2,690,000				
3	1,390,000				
4	370,000				
5	1,480,000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．６６平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分２分の１

２　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９２．１９平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７０．３５平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分２分の１

４　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．６９平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

５　所　　在　　長野市箱清水三丁目　１９２４番地１６

家屋　番号　　１９２４番１６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７２．０４平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

令和　７年（ケ）第　　２９号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月２６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１～５】
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１～５】
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Ａが占有している。
【物件番号５】
本件共有者Ｂ，Ｃ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２】
本件土地の北東側と隣地との境界が不明確である。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．６６平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分２分の１

２　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９２．１９平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７０．３５平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分２分の１

４　所　　在　　長野市箱清水三丁目

　　地　　番　　１９２４番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．６９平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

５　所　　在　　長野市箱清水三丁目　１９２４番地１６

家屋　番号　　１９２４番１６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７２．０４平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

令和　７年(ケ)第　２９　号
令和　７年１２月２３日受理
令和　８年　２月　５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

令和　７年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　長野市箱清水三丁目

地　　番　　１９２４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８５．６６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

２　所　　在　　長野市箱清水三丁目

地　　番　　１９２４番１５

地　　目　　宅地

地　　積　　２９２．１９平方メートル

所有者　Ａ

３　所　　在　　長野市箱清水三丁目

地　　番　　１９２４番１６

地　　目　　宅地

地　　積　　２７０．３５平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

４　所　　在　　長野市箱清水三丁目

地　　番　　１９２４番２６

地　　目　　宅地

地　　積　　７１．６９平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

５　所　　在　　長野市箱清水三丁目　１９２４番地１６

家屋　番号　　１９２４番１６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７２．０４平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	長野市箱清水三丁目２５番１６号
土地	物件 １、３、４
現況地目	■宅地（物件１、３、４） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件１、３、４）　■地積測量図のとおり（物件４） □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　□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	
建物	物件 ５
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（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅（空家）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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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　■建物配置概況図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	長野市箱清水三丁目２５番１６号　付近
土地	物件 2
現況地目	■宅地　（物件 2 ）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） □雑種地（物件　）　□山林　（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	■土地所有者　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地（家庭菜園）として占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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

その他の事項

1　物件２及び物件３の両土地の東側にコンクリート擁壁(最大高約２．６ｍ)がある。擁壁の東側部分は、物件１の土地と共に舗装され、自動車１台分が本件土地を南北に通行できるよう通路になっている。通路部分である物件３の土地の東側舗装部分にスチール製物置２個（約１．４ｍ×約２．６ｍ、約１．８ｍ×約２．２ｍ）があり、現状では往来できない。

2　物件２の土地の北側に電柱がある。

3　物件２の土地の北東側は、隣地との境界が不明確である。尚、同所で接面する隣地の公簿の記載は次のとおり。

①　所　在　長野市箱清水三丁目
　　地　番　１９２４番１２
　　地　目　宅地
　　地　積　２０．１２㎡
　　所有者　Ｅ

②　所　在　長野市箱清水三丁目
　　地　番　１９２４番２１
　　地　目　公衆用道路
　　地　積　２．４６㎡
　　所有者　長野市

③　所　在　長野市箱清水三丁目
　　地　番　１９２４番２２
　　地　目　公衆用道路
　　地　積　０．６４㎡
　　所有者　長野市

④　所　在　長野市箱清水三丁目
　　地　番　１９２４番２３
　　地　目　公衆用道路
　　地　積　１．４７㎡
　　所有者　長野市

（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
■B （共有者）	1　本件共有者Ｃは配偶者で、所有者Ａは息子です。 2　本件建物には私達夫婦とＡやその家族が住んでいました。一昨年の１０月頃から空家になっています。 3　物件２の土地は、家庭菜園として利用していました。 4　本件各土地と隣地との間に境界の争いはありません。 5　本件各物件を第三者が利用していることはありません。
■D （共有者及び所有者の債務整理受任弁護士）	1　本件建物は空家です。本件各物件を第三者が使用していることはありません。

（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（各回平面図）、建物配置概況図、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12月23日（火）	執行官室	長野市役所に図面等申請
8年 1月 6日（火）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 1月 6日（火） 14：30－14：45	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 1月 6日（火）	執行官室	調査期日通知発送
8年 1月20日（火） 13：30－14：50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Ｂ及びＤから事情聴取 評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

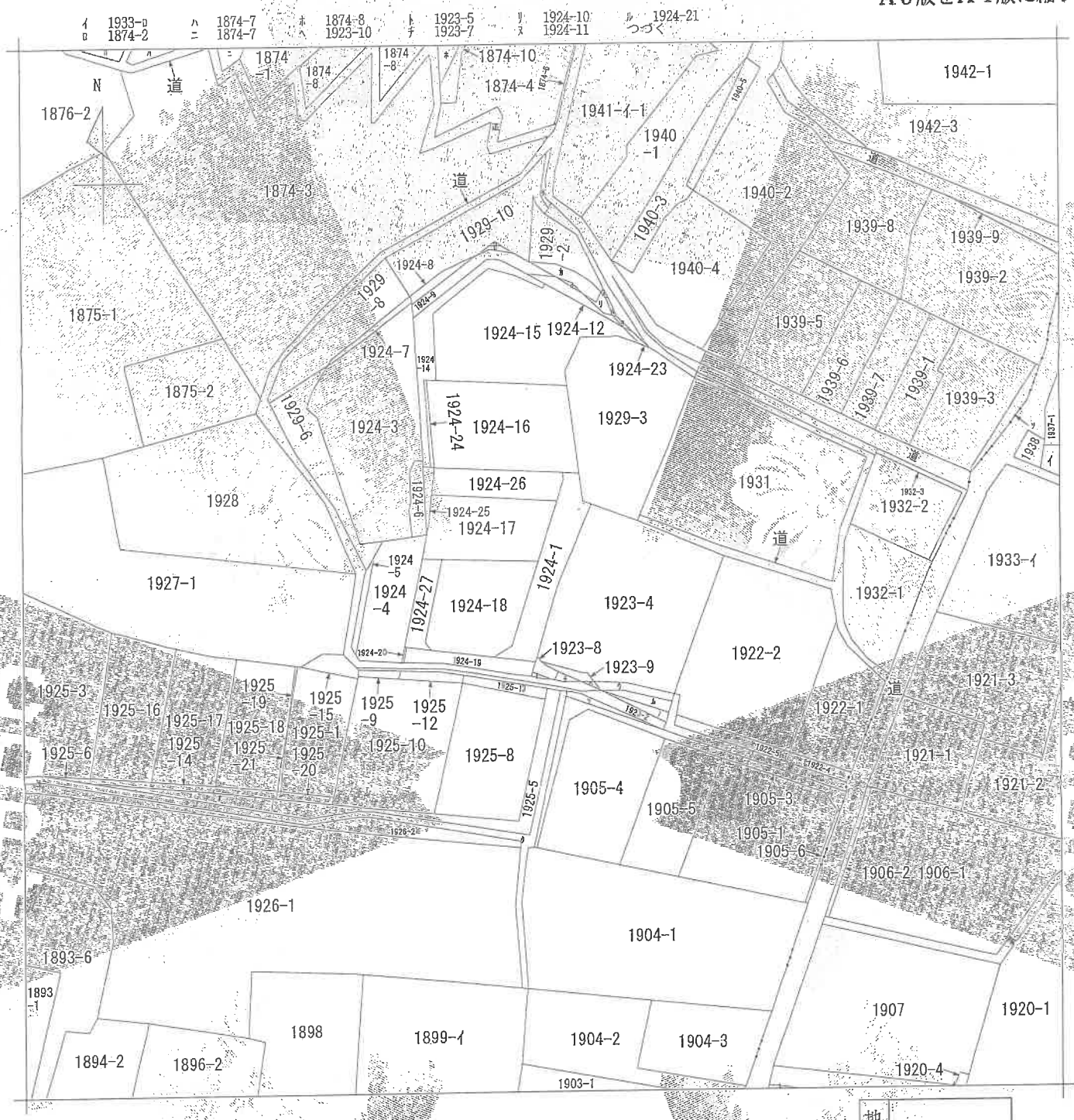
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

A３版をＡ４版に縮小



(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	箱清水３丁目 箱清水２丁目

請求部分	所在	長野市箱清水三丁目				地番	1924番1		
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	昭和52年12月16日			備付年月日(原図)	昭和25年8月1日			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11月17日

東京法務局品川出張所

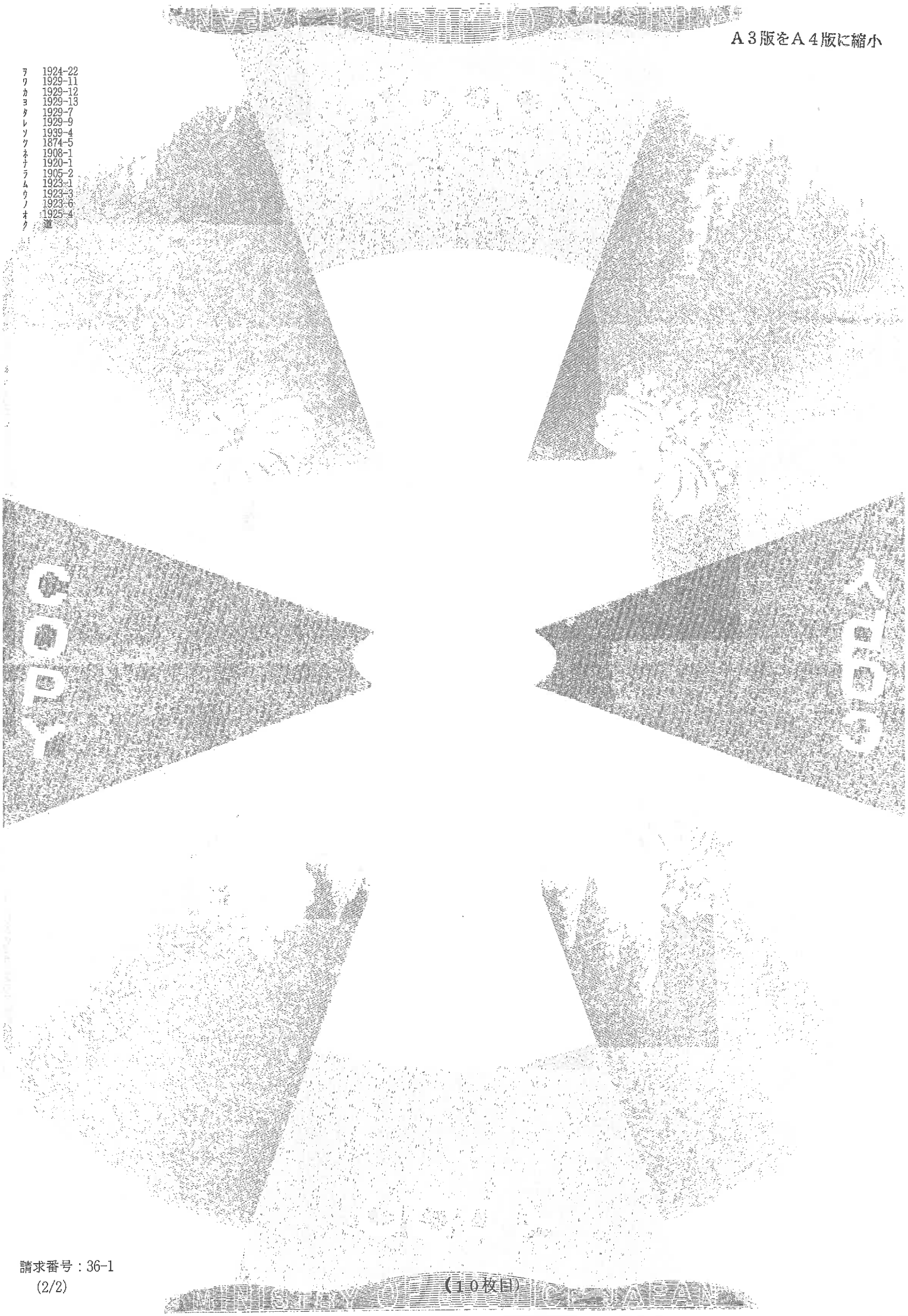
登記官 [redacted]

請求番号：36-1

(1/2)

A３版をＡ４版に縮小

ヲ　1924-22
ワ　1929-11
カ　1929-12
ヨ　1929-13
タ　1929-7
レ　1929-9
ソ　1939-4
ツ　1874-5
ネ　1908-1
ナ　1920-1
ラ　1905-2
ム　1923-1
ウ　1923-3
ノ　1923-6
オ　1925-4
ク　道



請求番号：36-1
(2/2)

（１０枚目）

登記年月日：平成6年8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。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日　東京法務局品川出張所
登記官

地積測量図
土地所在図

6.8.9.

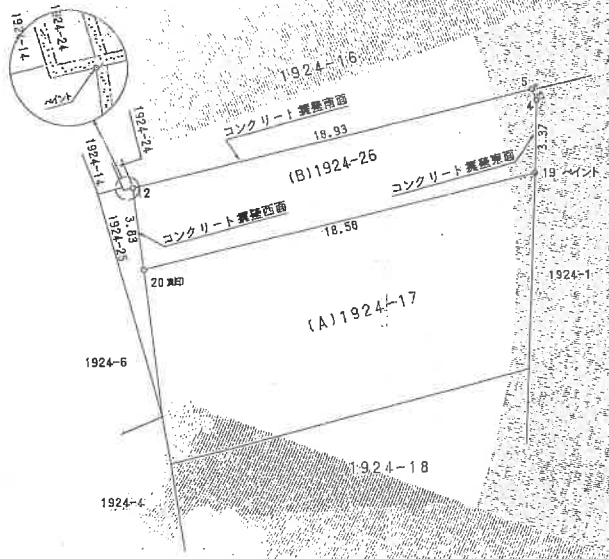
地番	1924-26 -17
土地の所在	~~長野市大字長野字屋敷添~~ 長野市箱清水3丁目

945000

直角求積表

地番	(B)1924-26			
測点	X	Y	$X_{i+1}-X_{i-1}$	S
12	24.5299	55.9270	-8.2069	-458.987296
20	20.7261	56.3595	0.5188	29.239205
19	25.0478	74.4305	7.6919	572.511963
4	28.4180	74.5760	3.8852	289.742675
5	28.9330	74.3420	-3.8890	-289.116038
			倍面積	143.390509
			面積	71.6952545
			地積	71.69 m²

地番	(A)1924-17	
	公簿	230.6347
	合計	71.6952545
	残地	158.9394455
	地積	158.93 m²



A3版をA4版に縮小
物件 4

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	成6年7月1日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：36-5

登記年月日：平成4年4月21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。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日
東京法務局品川出張所
登記官

（1/2枚目）

各階平面図

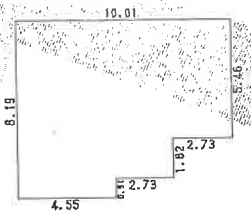
建物図面

442

家屋番号	1924番16
建物の所在	~~長野市大字長野字屋敷添1924番地16~~ 長野市箱清水3丁目

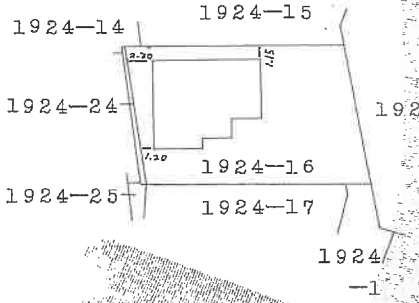
101221

1階平面図

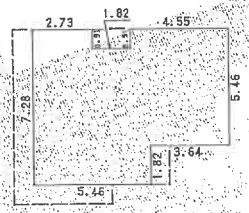


求積表

8.19	×	4.55	=	37.2645
7.28	×	2.73	=	19.8744
5.46	×	2.73	=	14.9058
合計				72.0447
床面積				72.04㎡



2階平面図



求積表

7.28	×	2.73	=	19.8744
6.37	×	1.82	=	11.5934
7.28	×	0.91	=	6.6248
5.46	×	3.64	=	19.8744
合計				57.9670
床面積				57.96㎡

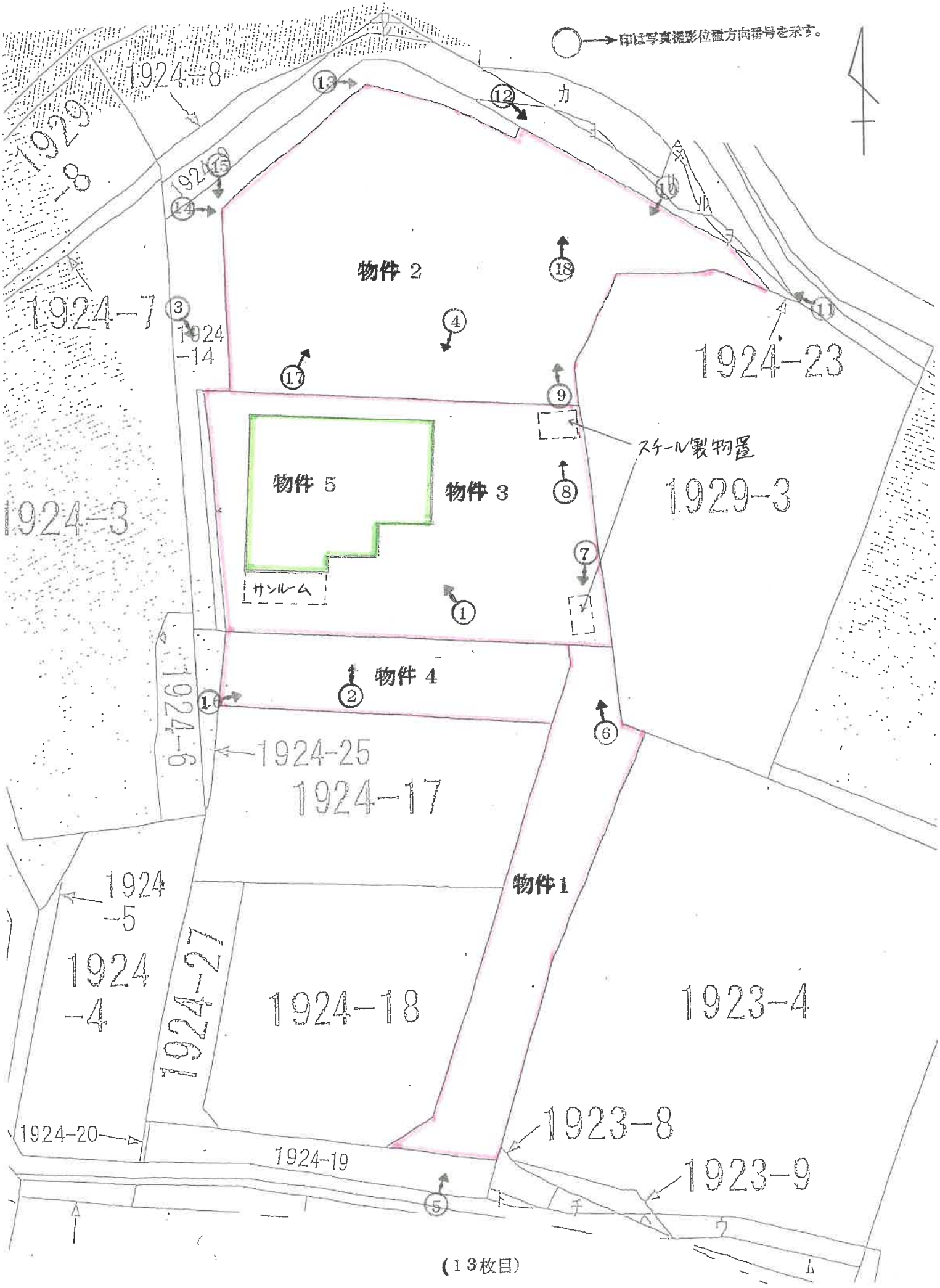
作製者	土地家屋調 [redacted] 4月17日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

請求番号：36-6

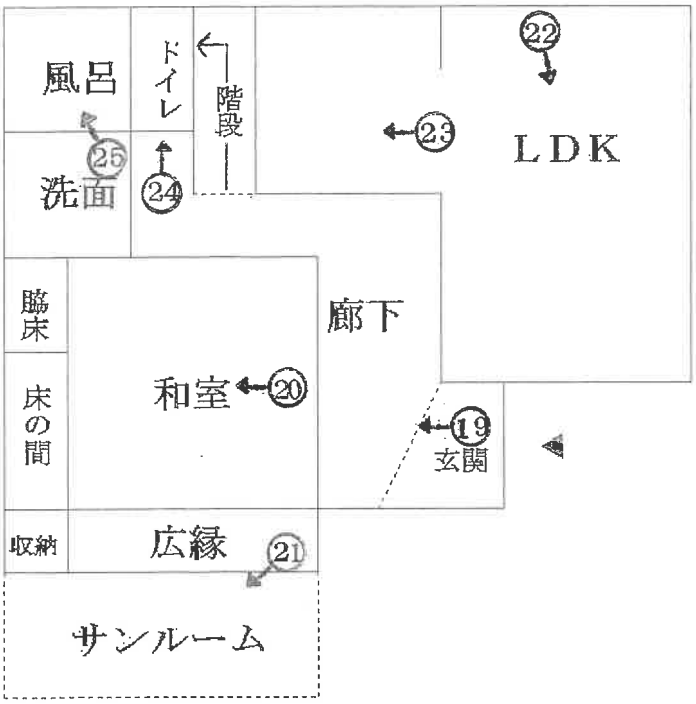
建物配置概況図


印は写真撮影位置方向番号を示す。
1924-8
1929-8
1924-7
1924-14
物件 2
物件 5
物件 3
物件 4
物件1
サンルーム
スチール製物置
1924-23
1929-3
1924-3
1924-6
1924-25
1924-17
1924-5
1924-4
1924-27
1924-18
1923-4
1924-20
1924-19
1923-8
1923-9

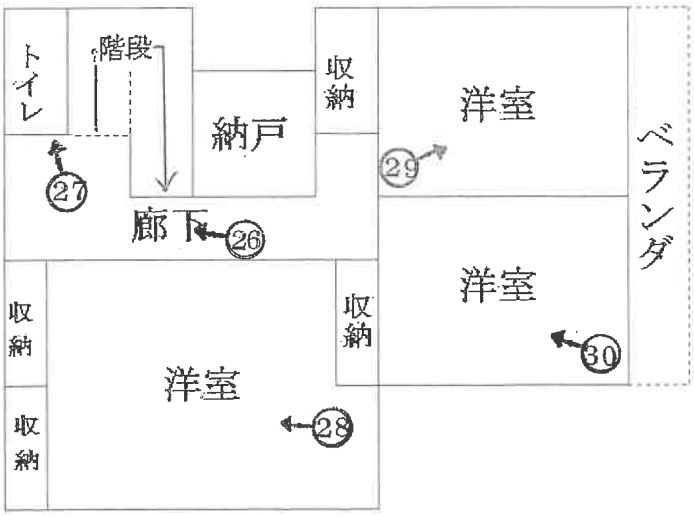
建物見取図

○→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

NO 4

NO 5

NO 6

NO 7

NO 8

NO 9

NO 10

NO 11

NO 12

NO 13

NO 14

NO 15

NO 16

NO 17

NO 18

NO 19

NO 20

NO 21

NO 22

NO 23

NO 24

NO 25

NO 26

NO 27

NO 28

NO 29

NO 30

令和７年（ケ）第２９号
令和８年１月２０日　現地調査
令和８年２月１９日　評　　価

長野地方裁判所　民事部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
西　澤　俊　次

第１　評価額

一　括　価　格	
金６，３７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４４０，０００円
物件２（土地）	金２，６９０，０００円
物件３（土地）	金１，３９０，０００円
物件４（土地）	金３７０，０００円
物件５（建物）	金１，４８０，０００円

１　一括価格は，物件1～5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、3，4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件5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	長野市箱清水三丁目 １９２４番１ 宅地 ８５．６６平方メートル 共有者Ｂ　持分２分の１ 共有者Ｃ　持分２分の１	
2	所在 地番 地目 地積	長野市箱清水三丁目 １９２４番１５ 宅地 ２９２．１９平方メートル 所有者　Ａ	
3	所在 地番 地目 地積	長野市箱清水三丁目 １９２４番１６ 宅地 ２７０．３５平方メートル 共有者Ｂ　持分２分の１ 共有者Ｃ　持分２分の１	
4	所在 地番 地目 地積	長野市箱清水三丁目 １９２４番２６ 宅地 ７１．６９平方メートル 共有者Ｂ　持分２分の１ 共有者Ｃ　持分２分の１	

5	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	長野市箱清水三丁目１９２４番地１６ １９２４番１６ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階　７２．０４平方メートル 2階　５７．９６平方メートル 共有者Ｂ　持分２分の１ 共有者Ｃ　持分２分の１	

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・2・3・4）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">長野電鉄長野線「善光寺下」駅の北西方約1.9ｋｍ（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">長野市中心市街地の北部地域で、山裾の傾斜地に位置する戸建住宅を中心とした既成住宅地域。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>市街化区域
第１種低層住居専用地域
４０％
６０％
建築基準法第22条区域
・風致地区（大峯山風致地区（第２種））
・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、信州砂防情報マップによる。
・急傾斜地崩壊危険区域（一部）（急傾斜地法）、信州砂防情報マップによる。
・宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
・洪水浸水想定区域には指定されていない（長野市洪水ﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ，令和5年8月）。</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積</td><td>物件1　85.66㎡
物件2　292.19㎡
物件3　270.35㎡
物件4　71.69㎡
合計　719.89㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>形状</td><td>不整形</td></tr>
<tr><td></td><td>間口・奥行</td><td>間口：南側道路接面部分（1924番1の南端）約6m、通路部分（1924番1）の幅員は約4m。
奥行：南北約56m</td></tr>
<tr><td></td><td>地勢</td><td>・地域的には傾斜地勢であるが、建物敷地部分は概ね平坦であり、東側通路部分（1924番1及びその北側）と高低差があり（擁壁が設置してある）、最大約2.6m高い。通路から建物敷地までは階段がある。</td></tr>
</table>

画地条件	その他	・通路部分（1924番1）の北側、物件2・3の東側は通路になっていて（幅員約4m）、北側の市道、通路部分まで貫通している。 ・物件2の北側には、擁壁が設置されていて、通路（物件2の一部及び隣接者所有地）があり、東へ下り傾斜しており、物件2は通路より約0.5～2.6m高い。 ・物件2は所有者がAであり、家庭菜園として利用されていたが、現況は枯れ枝、枯れ葉等が放置され、荒れた状態にある。
接面道路の状況	南側　幅員約4.3mの舗装市道（長野北138号線）に等高に接面する。建築基準法42条1項1号道路に該当する。 北東側　幅員約3.4mの舗装市道（長野北140号線）に等高に接面する。建築基準法42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1・3・4・・・物件5の敷地として利用されている。 物件2・・・更地（家庭菜園として利用されていた） 建物の配置は附属資料建物図面、現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 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。 ・都市ガスの本管が南側市道に敷設されているが、敷地内への引込はない。

特　記　事　項	・建物の敷地部分は物件3（1924番16）、物件4（1924番26）、物件1（1924番1）とし、物件2（1924番15）は更地（家庭菜園として利用されていた）と判定した。 ・物件１の北側の通路に、スチール製物置2個（約1.4m×約2.6m、約1.8m×約2.2m）が設置してあり、現状では往来できない。 ・物件2は北東側の市道（1924番23：地目　公衆用道路、長野市所有地）に約2.5m（地積測量図記載数量）接道している。物件2と市道の接道部分の境界は判然としない。 ・物件2（1924番15）のうち、北東側部分の一部は通路になっていると思われ、隣接地（1924番12、14ほか）と一体で通路になっている。隣接地、市道との境界は判然としない。 当該通路部分に、下水道桝、上水道の量水器がある。他家の使用のものであり、物件2の画地内に設置されてあるのか、隣接地に設置されてあるのかは、境界が判然としないため不明である。境界の確定には長野市、隣接所有者との確認が必要である。北側の通路内に小さい陥没した穴がある。 ・物件2と通路の間にはスロープがあり画地内に出入りできる。 ・物件2の土地内の北側に電柱がある。 ・本物件の一部に急傾斜地崩壊危険区域が指定されている。範囲は概ね物件２の大部分と物件３の一部と推定される。当該指定区域内で、一定の行為（工作物の設置、改造、のり切、切土、掘さく、盛土または立木竹の伐採等）を行う場合には、知事の許可を受けなければならない。詳細は長野県建設事務所に確認されたい。 ・風致地区に指定されており、建築物の建築等一定の行為について長野市長の許可が必要である。

2　建物の概況及び利用状況
（物件5）

区　　分	主である建物	
建　築　時　期 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4年4月17日新築 約34年 約3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 モルタル塗 クロス貼、塗壁等 クロス貼、板貼等 フローリング、畳等 電気、浴室、水洗便所 プロパンガスを使用していた。 特になし

床面積(現況)	1階　72.04㎡、2階　57.96㎡　合計　130.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 現況調査報告書参照
品等	普通	
保守管理の状態	空き家になっており、保守管理状況は劣る。	
建物の利用状況	空き家	
特記事項	・一昨年の10月頃から空き家になっていて、建物内には家財が残置されている。 ・壁のクロスの汚れが散見され、洗面所にはカビや汚れが見られる。 ・外壁にひび割れがみられる。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1・2・3・4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。一体として評価を行った。

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	48,000	0.40	85.66	0.8	1,320,000
2	48,000	0.40	292.19	1.0	5,610,000
3	48,000	0.40	270.35	0.8	4,150,000
4	48,000	0.40	71.69	0.8	1,100,000
合計					12,180,000

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：形状（袋地、通路部分の減価）▲25%、規模大▲15%、
傾斜地勢、高低差あり▲10%、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定があり、急傾斜地に近接している。　▲30%、
電柱あり▲2%、二方路＋2%
（相乗積）0.75×0.85×0.9×0.7×0.98×1.02　≒　0.40

エ　建付減価：建物の築年数及び敷地と建物の適応状態を考慮した。
（注）物件2は、更地のため建付減価はないと判定した。

②　物件５（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
5	170,000	130.00	0.05	1,110,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：

・経過年数　約34年，経済的残存耐用年数約3年，観察減価率40%

・耐用年数に基づく方法と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)
＝3年÷(34年＋3年)×(1－0.4)　≒　0.05

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，次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	1,320,000	0.3	法定地上権	400,000
3	4,150,000	0.3	法定地上権	1,250,000
4	1,100,000	0.3	法定地上権	330,000
合　　計				1,980,000

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３０％と査定した。
物件2は更地であり、土地利用権等はないと判定した。

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	1,320,000	−400,000		0.8	0.6	440,000
2	5,610,000	0		0.8	0.6	2,690,000
3	4,150,000	−1,250,000		0.8	0.6	1,390,000
4	1,100,000	−330,000		0.8	0.6	370,000
5	1,110,000	＋1,980,000	1.00	0.8	0.6	1,480,000
	一括価格（合計）					6,370,000

ウ　占有減価修正：なし
エ　市場性修正：北側の市道及び通路部分との境界が判然としないこと、急傾斜地に近い環境で災害リスクを有することから需要の減退があること、長期間空き家状態にあること、物件２の土地は荒れた状態にあることを考慮した
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　地価公示標準地価格（長野-5）

所　　在：長野市箱清水2丁目2095番7「箱清水2-18-15」
価　　格：63,200円／㎡
位　　置：長野駅より2.8ｋｍ
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：256㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：東側4.3m市道
用途指定等：市街化区域、第1種住居地域
　　建蔽率60%、容積率200%
地域の概要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　２，２１８，２５３円
物件２　　７，５６６，５５８円
物件３　　７，０００，９８９円
物件４　　１，８５６，４８５円
物件５　　１，８７３，６５５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

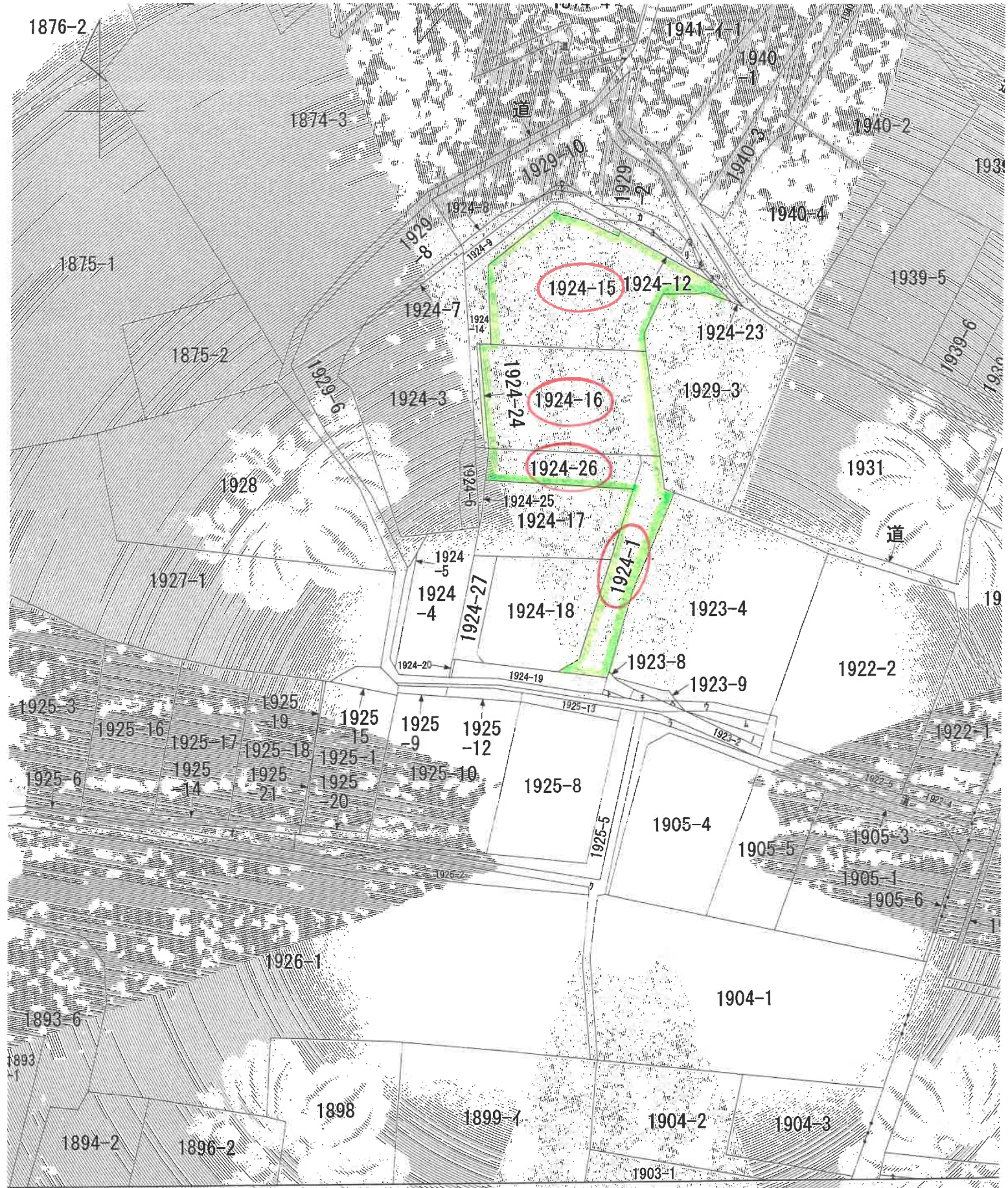
位置図（出典：国土地理院地図を加工）
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
写真

以　上

地理院地図
Vector

出典：国土地理院地図を加工作成

位置図



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。

縮尺 1/600

公図写

所在	長野市箱清水三丁目	地番	1924番1

登記年月日：平成3年6月1日

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日
東京法務局品川出張所
登記官
[redacted]

地積測量図
土地所在図

地番	1924-23-15
土地所在	長野市大字長野字屋敷添 長野市箱清水3丁目

3.6.1

944997

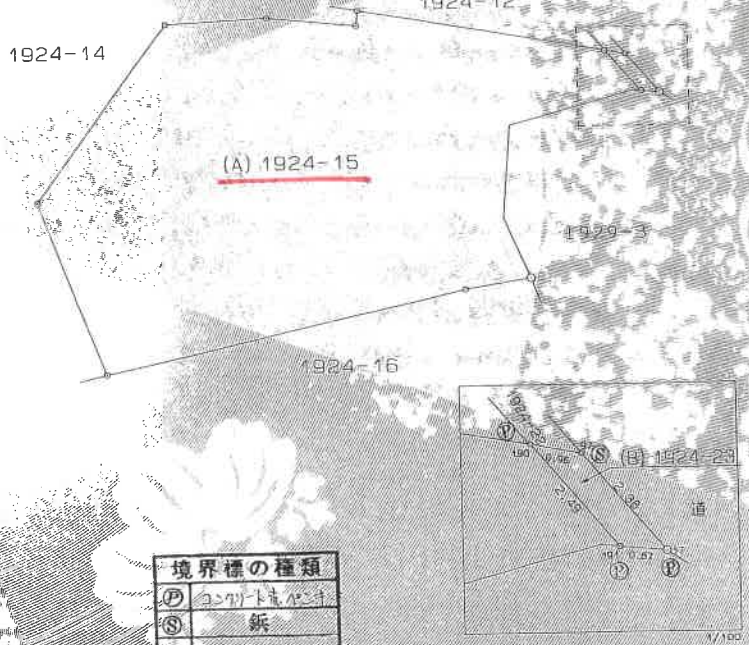
地番 (A) 1924-15
93.873180 / 1.4777505 = 292.1954295
地積 292.19 ㎡

地番 (B) 1924-23

測点	座標X	座標Y	辺長
1	49.650	78.614	1.997
2	49.969	78.978	1.744
3	51.384	79.951	1.997
4	51.556	80.942	1.744

倍面積 2.955501
地積 1.47 ㎡

	X-X
	-154.995158
	136.080852
	153.671147
	-131.801340
	2.955501
	1.4777505
	1.47 ㎡



境界標の種類	
Ⓟ	コンクリート杭・ペンキ
Ⓢ	鋲

作製者	[redacted]	（平成3年6月4日作製） （日本土地家屋調査士会連合会用紙）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

請求番号：36-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日　平成4年4月18日

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日
東京法務局品川出張所
登記官
[redacted]

地積測量図
土地所在図

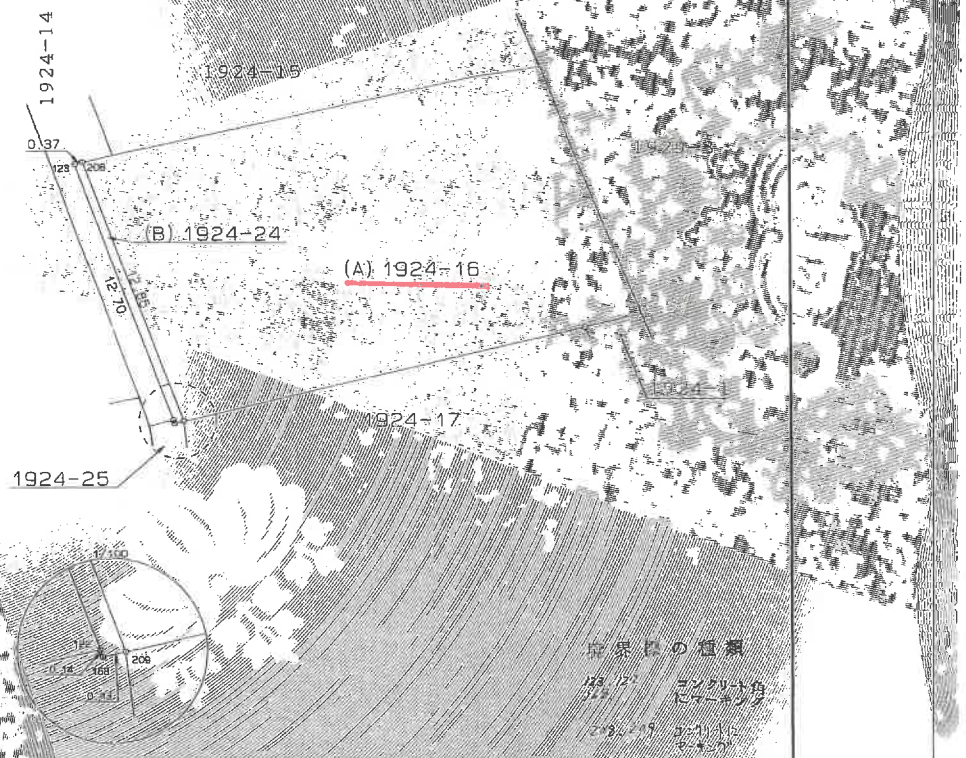
地番	1924-24
地積の所在	長野市稲葉清水3丁目 長野市大字上千歳字屋敷添

944998

地番（B）1924-24

地点	X	Y	座標	積
21	36.466	51.037	11.991	-611.960685
22	24.560	66.458	-12.037	-667.547946
507	24.429	55.507	-0.031	-1.720717
509	24.529	55.927	12.122	677.947094
205	36.551	54.395	11.937	613.466304
			倍面積	10.184050
			面積	5.092025
			地積	5.09 ㎡

地番（A）1924-16
275.443205 − 5.092025 = 270.351180
地積 270.35 ㎡



作製者	[redacted] （平成3年10月23日作製） （日本土地家屋調査士会連合会用紙）	申請人	[redacted]
縮尺	1/250		

請求番号：36-4

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年8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。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日
東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

地積測量図
土地所在図

地番	1924-26 -17
土地所在	~~長野市大字長野字屋敷添~~ 長野市箱清水3丁目

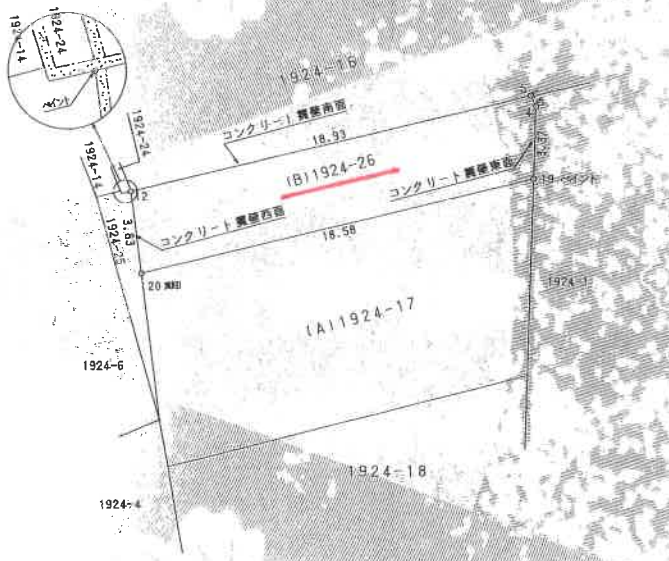
6.8.9.

945000

直角求積表

地番	(B)1924-26		$X_{i+1}-X_{i-1}$	S
測点	X	Y		
12	24.5790	55.9270	-8.2069	-458.987296
20	24.2651	56.3593	0.5188	29.239205
19	25.0470	74.4305	7.6919	572.511963
4	28.4180	74.5760	3.8852	289.742675
5	28.9330	74.3420	-3.8890	-289.116038
			倍面積	143.390509
			面積	71.6952545
			地積	71.69 m²

地番	(A)1924-17	
	公簿	230.6347
	合計	71.6952545
	残地	158.9394455
	地積	158.93 m²



作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
	地籍調査推進連合会用紙）	縮尺	1/250

請求番号：36-5

A3版をA4版に縮小

登記年月日　平成3年5月13日

これは図面に記録されている事項を証明した書面である。
（長野地方法務局管轄）
令和7年11月17日
東京法務局品川出張所
登記官
[redacted]

地積測量図
土地所在図

1/2

地番	1924-14 1924-20
地図の所在	長野市大字長野字屋敷赤 ~~長野市箱清水3丁目~~

944993

道
1929-3
1923-4
1924-12
(A) 1924-1
(C) 1924-15
(D) 1924-16
(E) 1924-17
(F) 1924-18
分筆前
分筆前
1924-9
(B) 1924-14
1924-3
1924-6
1924-4
道

境界標の種類	
Ⓜ	刻　ミ
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓢ	鋲
Ⓟ	コンクリート構造物角

(B) 1924-20
1/100

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：36-2　(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日 平成3年5月13日

3.5.13

地積測量図 / 土地所在図

2/2

地番	1924−14～1924−20
土地の所在	~~長野市大字長野字屋敷添~~ 長野市箱清水3丁目

944994

地番 (A) 1924−1

1109.72 − 59.5363665 − 293.673180
275.443205 − 239.3467295 − 207.7707835
37.7444475 − 0.537633 = 85.667655
地積 85.66 m²

地番 (B) 1924−14

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
128	52.907	64.634	0.273	17.645082
112	53.618	64.712	1.458	94.350096
67	54.365	60.617	1.050	63.647850
66	54.668	57.463	0.093	5.344059
79	54.458	56.201	−0.610	−34.282610
80	54.058	55.395	−10.688	−592.061760
65	43.770	47.245	−17.954	−848.236730
3	36.104	50.105	−18.196	−911.710580
35	25.574	54.000	−11.843	−639.522000
121	24.261	54.338	−1.014	−55.098732
122	24.560	55.458	12.205	676.864890
123	36.466	51.035	12.329	629.210515
124	36.889	52.805	8.487	448.156035
125	44.953	49.831	16.222	808.358482
126	53.111	55.858	8.392	468.760336
127	53.345	60.550	−0.204	−12.352200
			倍面積	119.072733
			面積	59.5363665
			地積	59.53 m²

地番 (C) 1924−15

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
97	51.384	76.951	4.059	312.344109
112	53.618	64.712	1.523	98.556376
128	52.907	64.634	−0.273	−17.645082
127	53.345	60.550	0.204	12.352200
126	53.111	55.858	−8.392	−468.760336
125	44.953	49.831	−16.222	−808.358482
124	36.889	52.805	−4.364	−230.441020
133	40.589	69.315	4.194	290.707110
37	41.083	72.355	3.267	236.383785
36	43.856	71.168	7.061	502.517248
19	48.144	71.546	5.831	417.184726
18	49.687	77.264	1.415	109.328560
17	49.559	78.476	1.697	133.173772
			倍面積	587.346360
			面積	293.673180
			地積	293.67 m²

地番 (D) 1924−16

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
37	41.083	72.355	1.186	85.813030
133	40.589	69.315	−4.194	−290.707110
124	36.889	52.805	−4.123	−217.715015
123	36.466	51.035	−12.329	−629.210515
122	24.560	55.458	−12.037	−667.547946
160	24.429	55.507	4.373	242.732111
138	26.933	74.342	5.131	381.448802
169	29.560	76.963	7.637	587.766431
40	36.570	74.055	8.126	601.770930
39	37.686	73.615	2.833	208.551295
38	39.403	73.001	3.397	247.984397
			倍面積	550.886410
			面積	275.443205
			地積	275.44 m²

地番 (E) 1924−17

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
155	28.418	74.570	12.996	[illegible]
138	26.933	74.342	−3.989	[illegible]
160	24.429	55.507	−4.373	−242.732111
122	24.560	55.458	−0.168	[illegible]
121	24.261	54.338	−10.719	[illegible]
154	11.841	57.142	−12.563	[illegible]
153	11.698	57.504	2.096	[illegible]
152	13.937	74.037	16.720	[illegible]
			倍面積	478.693459
			面積	239.3467295
			地積	239.34 m²

地番 (F) 1924−18

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
152	13.937	74.037	8.506	629.758722
153	11.698	57.504	−16.749	−963.134496
170	−0.812	59.622	−10.736	−640.101792
140	0.962	71.602	4.004	286.694408
151	3.192	73.611	14.975	1102.324725
			倍面積	415.541567
			面積	207.7707835
			地積	207.77 m²

地番 (G) 1924−19

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
157	1.931	77.514	1.110	86.040540
140	0.962	71.602	−2.709	−193.969818
139	−0.778	59.852	−4.060	−242.999120
150	−3.098	60.237	−0.785	−47.286045
44	−1.563	69.050	2.950	203.697500
45	−0.148	77.277	3.494	270.005838
			倍面積	75.488895
			面積	37.7444475
			地積	37.74 m²

地番 (H) 1924−20

測点	座標 X	座標 Y	X−X	積
139	−0.778	59.852	2.286	136.821672
170	−0.812	59.622	−2.358	−140.588676
43	−3.136	60.016	−2.286	−137.196576
150	−3.098	60.237	2.358	142.038846
			倍面積	1.075266
			面積	0.537633
			地積	0.53 m²

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

(2/2)

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11月17日
東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：36-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年11月17日
（長野地方法務局管轄）
東京法務局品川出張所
登記官
[redacted]

各階平面図

442

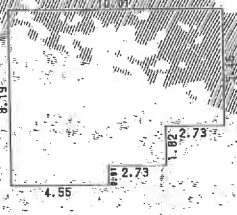
家屋番号	1924番16
建物の所在	長野市大字長野字屋敷添1924番地16

建物図面

長野市箱清水3丁目

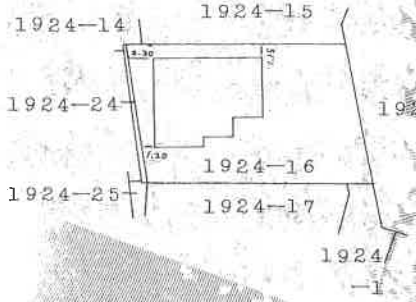
101221

1階平面図

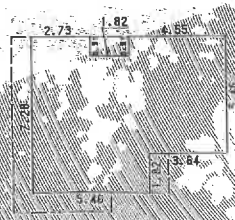


求積表

8.19	×	4.55	=	37.2645
7.28	×	2.73	=	19.8744
5.46	×	2.73	=	14.9058
合計				72.0447
床面積				72.04㎡



2階平面図



求積表

7.28	×	2.73	=	19.8744
6.37	×	1.82	=	11.5934
7.28	×	0.91	=	6.6248
5.46	×	3.64	=	19.8744
合計				57.9670㎡
床面積				57.96㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

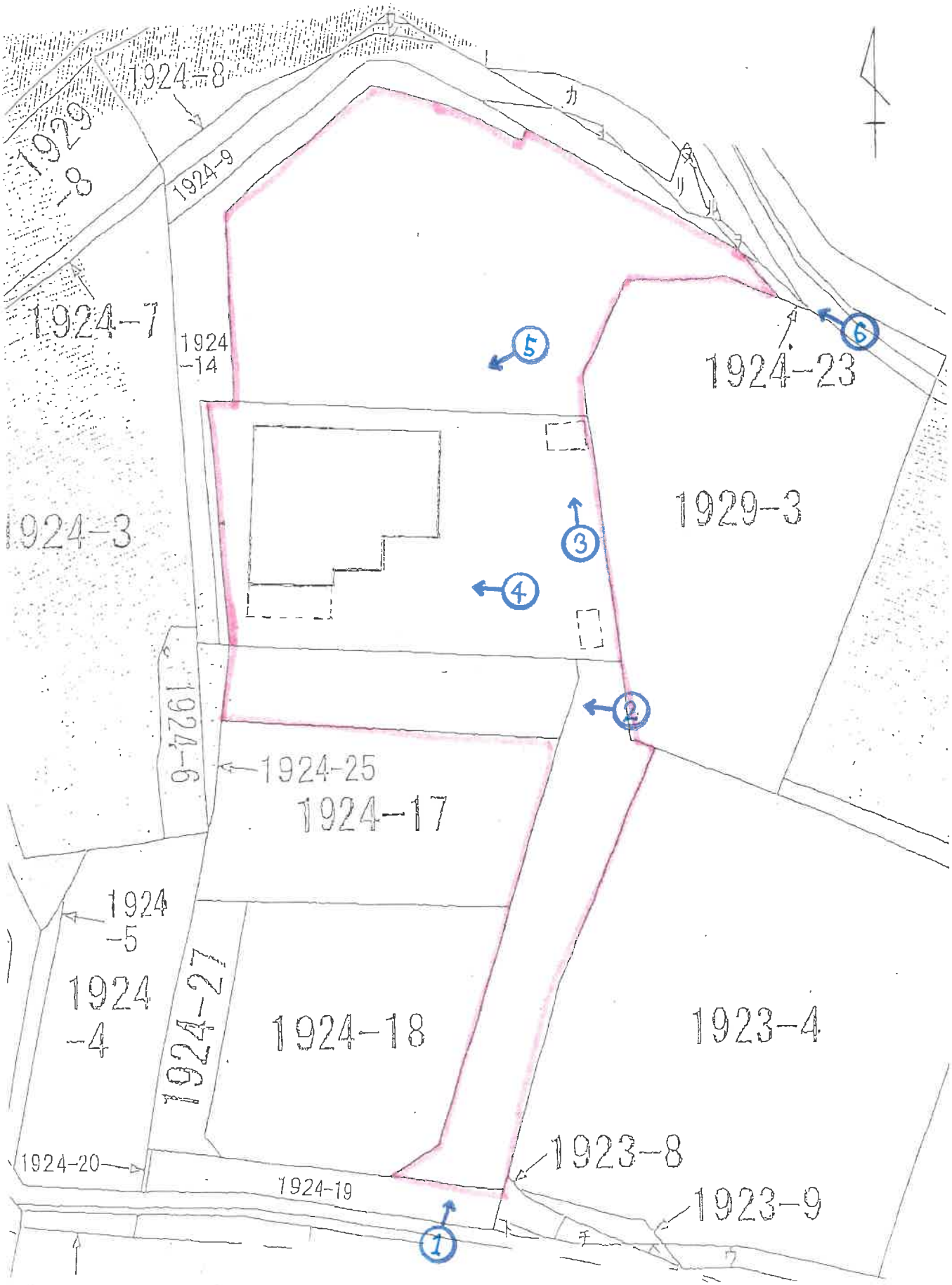
4月1日作成
調査連合連合会用紙

請求番号：36-6

A3版をA4版に縮小

写　真　撮　影　方　向

建物配置概況図



1

2

3

4

5

6