

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 6月18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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月29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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1. 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番9
地 目 宅地
地 積 32.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

2. 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番12
地 目 宅地
地 積 42.37平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

3. 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 909番1
地 目 宅地
地 積 645.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

4. 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 911番5
地 目 宅地
地 積 249.72平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534



物 件 目 録

5 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 932番2
地 目 宅地
地 積 30.63平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

6 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 933番1
地 目 宅地
地 積 469.43平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

7 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市新諏訪一丁目 909番地1、933番地1、
911番地5、909番地1先
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
床 面 積 1階 635.15平方メートル
2階 629.75平方メートル
3階 629.75平方メートル
4階 629.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新諏訪一丁目 909番1の6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 53.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 1.02平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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7】

管理費等の滞納あり。

《 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 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番9
地 目 宅地
地 積 32.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 2 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番12
地 目 宅地
地 積 42.37平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 3 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 909番1
地 目 宅地
地 積 645.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 4 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 911番5
地 目 宅地
地 積 249.72平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534



物 件 目 録

5 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 932番2
地 目 宅地
地 積 30.63平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

6 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 933番1
地 目 宅地
地 積 469.43平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

7 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市新諏訪一丁目 909番地1、933番地1、
911番地5、909番地1先

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 635.15平方メートル
2階 629.75平方メートル
3階 629.75平方メートル
4階 629.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新諏訪一丁目 909番1の6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 53.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 1.02平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 8 号
令和 7年 6月18日受理
令和 7年 8月 8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 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番9
地 目 宅地
地 積 32.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 2 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番12
地 目 宅地
地 積 42.37平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 3 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 909番1
地 目 宅地
地 積 645.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534
- 4 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 911番5
地 目 宅地
地 積 249.72平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

物 件 目 録

5 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 9 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 0 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 6 5 6 8 分の 6 5 3 4

6 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 9 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 6 5 6 8 分の 6 5 3 4

7 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市新諏訪一丁目 9 0 9 番地 1、9 3 3 番地 1、
9 1 1 番地 5、9 0 9 番地 1 先
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
床 面 積 1 階 6 3 5 . 1 5 平方メートル
2 階 6 2 9 . 7 5 平方メートル
3 階 6 2 9 . 7 5 平方メートル
4 階 6 2 9 . 7 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新諏訪一丁目 9 0 9 番 1 の 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階部分 53.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 1.02平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	長野市新諏訪1丁目26番28-106号	
建 物	物件 7	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 5000円 修繕積立金 4000円 駐車場使用料 4000円 組合費 500円	令和 7年 7月 16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年5月分～同年7月分 計 4万500円 <input type="checkbox"/> 不明
管 理 会 社 等	株式会社リアルエステートナガノ	
その他の事項	1 管理費、修繕積立金、駐車場使用料及び組合費は、何れも月額。 2 非居住者の組合費は、月額1000円。	
土 地	物件 1～6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～6） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 本件一棟の建物には、次の未登記附属建物がある。
 - ① 種類：機械室
構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約7.44㎡
 - ② 種類：物置
構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約13.02㎡
- 2 本件各土地の境界は不明確である。
- 3 本件土地上にゴミ置場及び駐輪場がある。
- 4 移動可能なスチール製物置がある。

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物は、ソーラーマンション裾花の106号室です。106号室に住んでいるのは、私一人です。</p> <p>2 マンションの名称に「ソーラー」と付いているのは、マンションに太陽光発電システムが設置され、一棟の建物の給湯を賄っていたからです。本件建物の給湯は、太陽光発電システムが故障し、ガスに代わっています。一棟の建物の内、幾つかの占有部分の建物は、今も太陽光発電システムを利用した給湯になっていると思います。</p> <p>3 自動車1台分の駐車場を月額4000円で使用しています。</p> <p>4 管理費等の滞納があるとのことですが、管理費等必要額は、引き落とし口座に入金しています。</p>
<p>■長野市役所財政部 資産税課担当者</p>	<p>1 本件土地にあるコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建機械室(約7.44㎡)及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(約13.02㎡)は、当市が管理する課税台帳に登録されていません。</p>

(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）、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4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

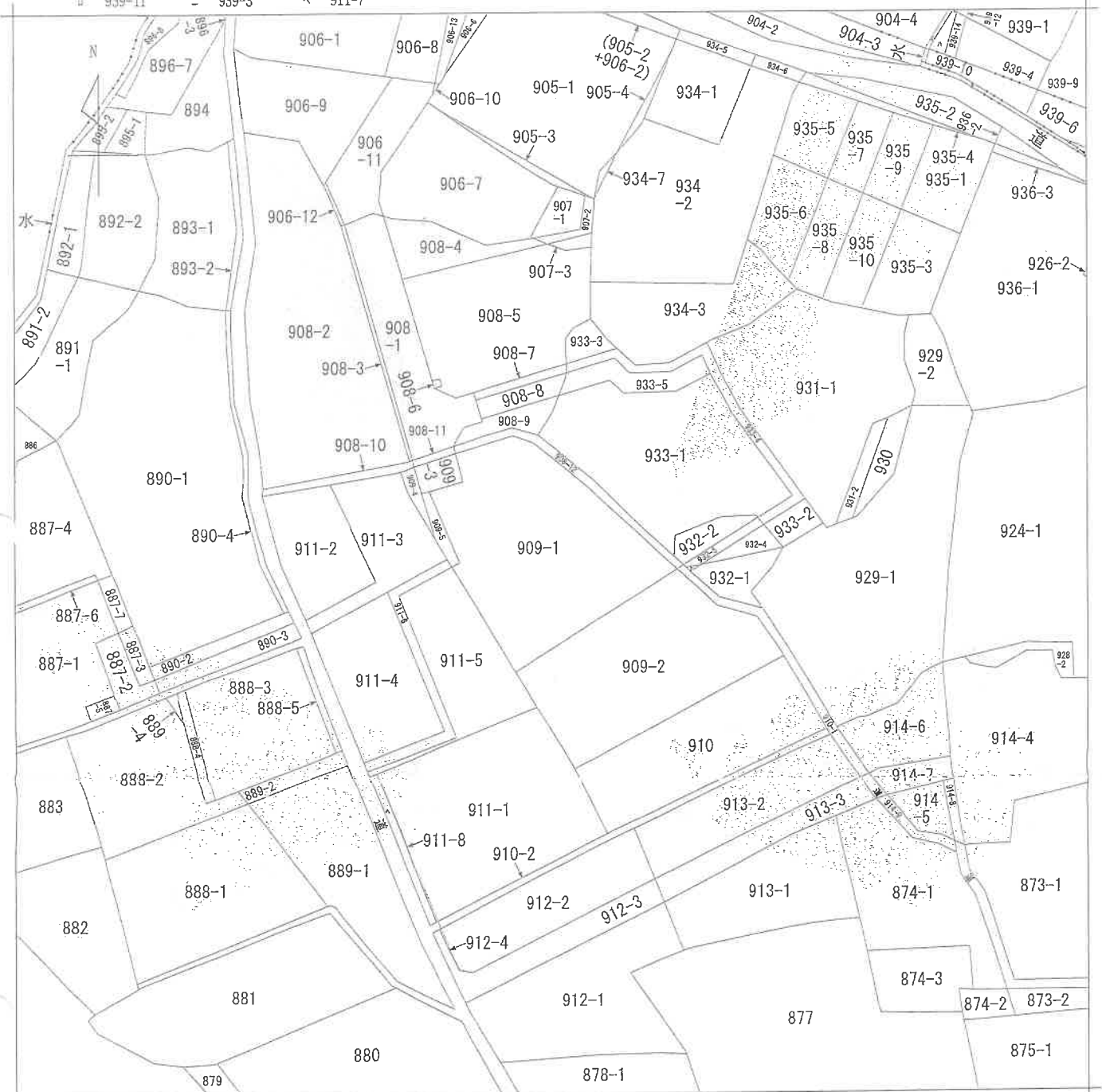
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月18日 (水)	執行官室	長野市役所に図面等申請
7年 6月26日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 7月 3日 (木) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、管理会社調査、写真撮影 全戸不在
7年 7月14日 (月)	執行官室	調査期日通知発送、管理会社に照会書発送
7年 7月24日 (木) 9:20-10:40	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Aから事情聴取 評価人同行
7年 8月 1日 (金) 13:30-13:40	長野市役所	財政部資産税課担当者から事情聴取
年 月 日 () : - :		

(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 _____ を立ち合わせ、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

イ 904-7 ハ 939-13 ホ 868-3 ト 932-3
 ロ 939-11 ニ 939-3 ヘ 911-7



(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。

地番区域見出し

新諏訪2丁目
 新諏訪1丁目

A 新諏訪2丁目

請求部	所在	長野市新諏訪一丁目		地番	909番1	
出力縮	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。

令和7年4月24日
 長野地方務局

請求番号：39-1
 (1/1)

登記官

(9 枚目)



登記年月日：昭和55年7月14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4月24日 長野地方方法務局 登記官

55714
 908-3 ~ 908-9
 地積測量図
 土地所在 21

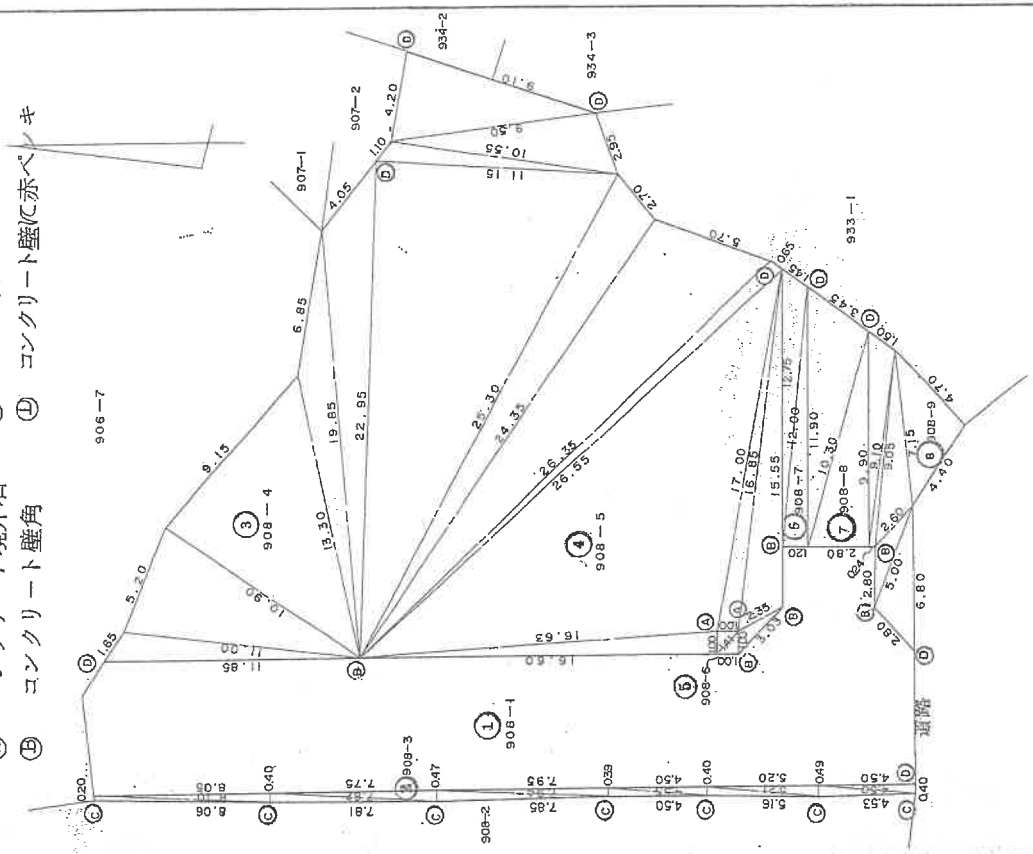
土地の所在 長野市大字西長野字新諏訪 942860

求積方法・三辺法による 長野市新諏訪一丁目

$(A+B+C) \times \frac{1}{2} = S$ $\sqrt{S(S-A)(S-B)(S-C)} = M$

② 908-3	A	B	C	M
	8.06	0.20	8.10	0.7916
	8.10	8.05	0.40	1.6018
	0.40	7.81	7.82	1.5619
	7.82	7.75	0.47	1.8082
	0.47	7.85	7.94	1.8201
	7.94	7.95	0.39	1.5482
	0.39	4.50	4.55	0.8742
	4.55	4.50	0.40	0.8970
	0.40	5.16	5.21	1.0281
	5.21	5.20	0.49	1.2735
	0.49	4.53	4.50	1.1024
	4.50	4.50	0.40	0.8991
			計	15,2061 m

③ 908-4	A	B	C	M
	1.85	1.65	1.00	8.0576
	1.00	5.20	10.90	27.6506
	10.90	9.15	1.30	49.4537
	1.30	6.85	1.85	16.2577
	1.85	4.05	2.295	27.7616
			計	129,1812 m



A3版をA4版に縮小
 物件 1

縮尺 1/250
 申請人

製作者 須田 隆士
 作成日 昭和55年7月16日(作製)

登記年月日：昭和55年7月14日

令和7年4月24日 長野地方滞務局
 これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

(11枚目)

A3版をA4版に縮小
 物件 1

地積測量図
 土地所在 図 2~2

55.7.14
 908-3-9-A

942861

長野市新諏訪丁目

土地の所在

④908-5	1660	1.00	1663	82999
	1663	2655	1700	1369951
	1700	1.00	1685	83631
	1685	1555	235	158154
	235	303	100	09689
	2655	0.65	2635	81785
	2635	570	2435	672251
	2435	270	2530	813243
	2530	2295	1115	1279170
	1115	110	1055	49951
	1055	295	250	136681
	250	420	210	189391
計				4426896 m ²

③908-9	290	210	60082
	210	205	10650
	205	715	70948
	715	440	100532
	440	500	25474
	500	680	61463
計			329149 m ²

①908-1
 783.88m² - ((②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧) = 1165897 m²)

⑤908-6

	100	100	141	04999
	141	100	100	04999
計				09998 m ²

⑥908-7

	1275	145	1200	76652
	1200	120	1190	71360
計				148012 m ²

⑦908-8

	1190	345	1030	167577
	1030	280	290	138598
計				306175 m ²

作製者
 須藤 士郎

昭和55年7月11日(作製)

申請人

縮尺
 1/250

物件 3

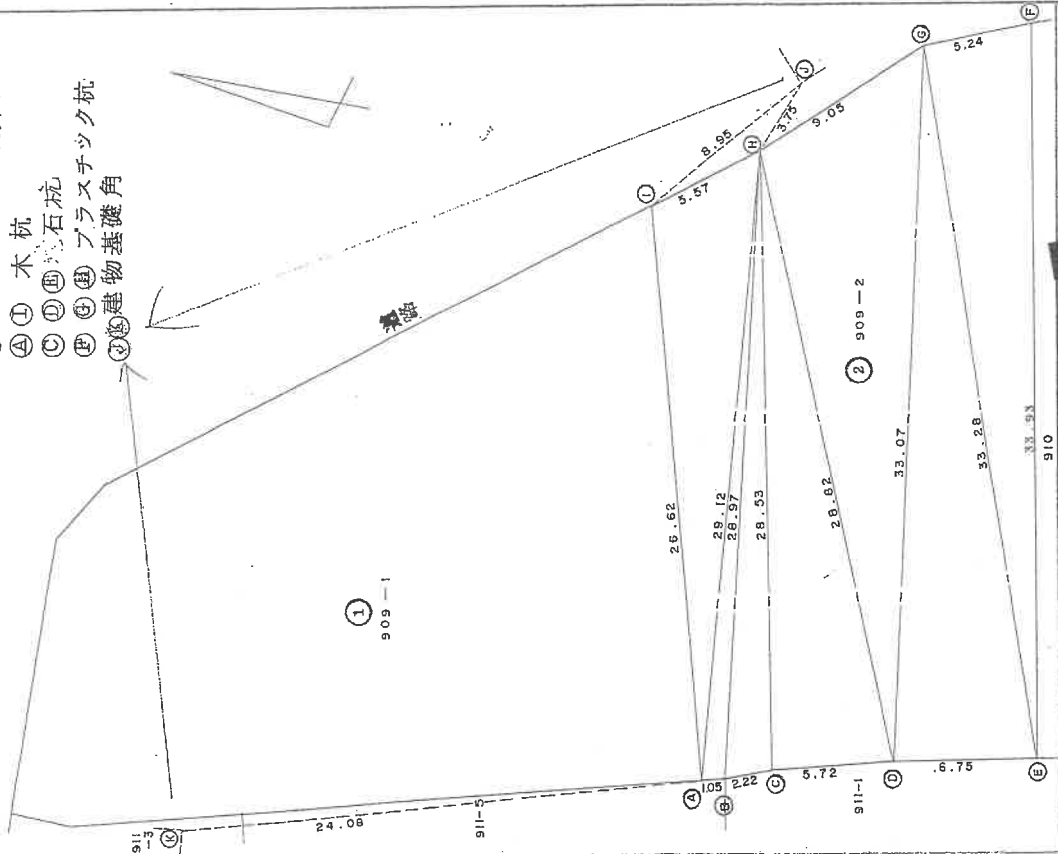
地積測量図
所在地
942866

54.10.15
909-2-1

長野市西長野学新諏訪

長野市新諏訪一丁目

- ⑤ コンクリート境界石
- ④ ① 木杭
- ③ ② 地石杭
- ② ④ ⑤ プラスチック杭
- ① ③ ④ ⑤ 建物基礎角



申請人
縮尺 1/250

- ② 909-2
- $\frac{1}{2} (2.662 + 5.57 + 2.912) = 30.655 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 2.662) (S - 5.57) (S - 2.912) = 69.0134$
- $\frac{1}{2} (2.912 + 1.05 + 2.897) = 29.570 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 2.912) (S - 1.05) (S - 2.897) = 15.0897$
- $\frac{1}{2} (2.897 + 2.22 + 2.853) = 29.860 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 2.897) (S - 2.22) (S - 2.853) = 31.2560$
- $\frac{1}{2} (2.853 + 5.72 + 2.882) = 31.535 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 2.853) (S - 5.72) (S - 2.882) = 81.4966$
- $\frac{1}{2} (2.882 + 9.05 + 3.307) = 35.470 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 2.882) (S - 9.05) (S - 3.307) = 12.22963$
- $\frac{1}{2} (3.307 + 6.75 + 3.328) = 36.550 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 3.307) (S - 6.75) (S - 3.328) = 11.13307$
- $\frac{1}{2} (3.328 + 5.24 + 3.393) = 36.225 = S$
- $\frac{1}{2} (S - 3.328) (S - 5.24) (S - 3.393) = 87.0991$

計 517.5818 m²

- ① 909-1
- 1196 - 517.5818 = 678.4182 m²

須賀 土地測量士事務所
作製者
昭和54年10月8日(作製)

登記年月日：昭和54年10月15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23日 長野地方方法務局 登記官

登記官

公用

登記年月日：昭和55年7月14日

公用

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24日 長野地方支務局 登記官

地積測量図
土地所在

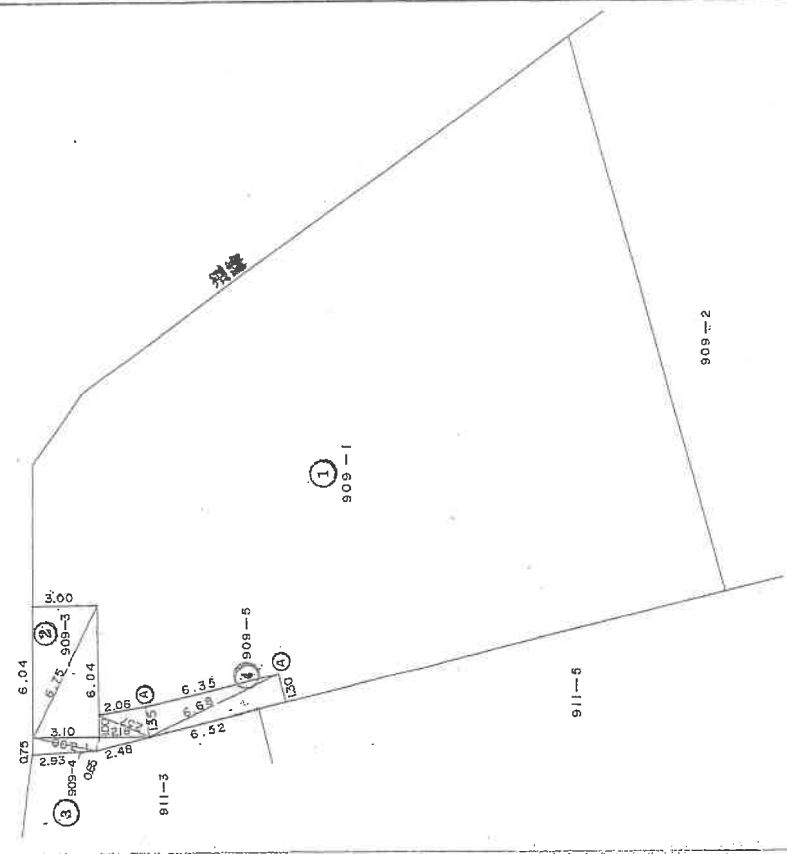
地番 909-3-5
土地の所在 長野市西長野字新諏訪
942867

④コンクリート境界石
他はコンクリート(赤ペンキ)

求積方法：三辺法による
 $(A+B+C) \times \frac{1}{2} = S \sqrt{S(S-A)(S-B)(S-C)} = M$

	A	B	C	M
②909-3	6.04	3.00	6.75	9.0599
	6.75	6.04	3.10	9.5610
			計	18.4209 m ²
③909-4	0.75	2.93	3.00	1.0981
	3.00	3.10	0.65	0.9738
	0.65	2.48	2.18	0.6652
			計	2.7371 m ²
④909-5	1.00	2.18	2.57	1.0689
	2.57	2.06	1.35	1.3839
	1.35	6.35	6.68	4.2412
	6.68	6.52	1.30	4.2366
			計	10.9306 m ²

①909-1 678.00 - (②+③+④) = 645.9114 m²



作製者 土地調査士	昭和55年7月11日(作製)	申請人	縮尺 1/250
--------------	----------------	-----	-------------

登記年月日：昭和55年7月14日

55.7-14
911-6-5
地積測量図
土地所在図

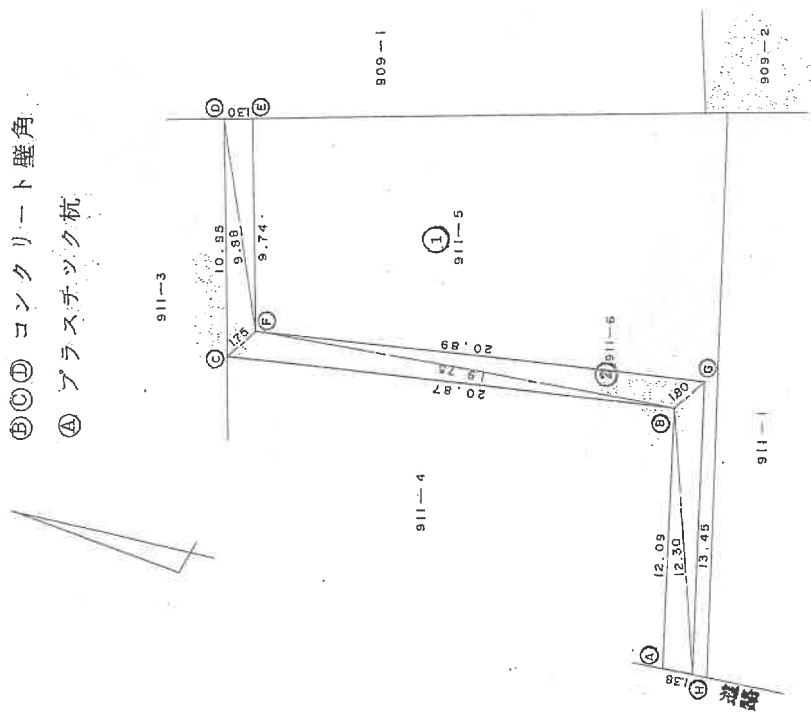
土地の所在
長野市大平西長野新諏訪
942870

求積方法・三辺法による

$$(A+B+C) \times \frac{1}{2} = S \sqrt{S(S-A)(S-B)(S-C)} = M$$

② 911-6	A	B	C	M
	12.09	1.38	12.30	8.3032
	12.50	13.45	1.80	8.8924
	1.80	20.89	19.75	14.1388
	19.75	20.87	1.75	13.6423
	1.75	10.95	9.88	7.1857
	9.88	9.74	1.50	6.3254
	計			58.4878 m ²

$$30.82160 - ② = 24.97282 m^2$$



令和7年4月24日 長野地方法務局
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。

(15枚目)

登記官

製作者 須藤 誠士 須藤 誠士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
-----------------------	-------------------	-------------

昭和55年7月14日(製)

登記年月日：昭和55年7月14日

公用

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23日 長野地方務局 登記官

地番 932-5-2
土地の所在 長野市大字西鼻野字新諏訪

地積測量図
土地所在図

942877

長野市新諏訪一丁目

求積方法・三辺法による

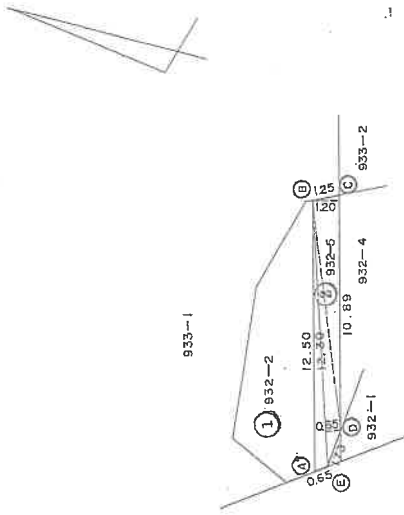
$$(A+B+C) \times \frac{1}{2} = S \quad \sqrt{S(S-A)(S-B)(S-C)} = M$$

②	A	B	C	M
932-5	12.50	0.65	12.30	3.8331
	$12.30 \times 0.65 \times \frac{1}{2} =$			3.9975
	$10.89 \times 1.20 \times \frac{1}{2} =$			6.5340

計 14,364.6 m²

① 932-2

$$4500 - ② = 30,635.4 m^2$$



- Ⓐ ⑤ コンクリート壁に赤ペンキ
- Ⓛ ④ プラスチック杭
- Ⓜ ③ 木杭

製作者 須野 土地調査士 家屋

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小
物件 5

登記年月日：昭和55年7月14日

公用

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23日 長野地方検察庁

登記簿

(17枚目)

55.7.14
933-3・同-4
長野市西長野字新諏訪
土地の所在
942879

求積方法・三辺法による

$$(A+B+C) \times \frac{1}{2} = S \sqrt{S(S-A)(S-B)(S-C)} = M$$

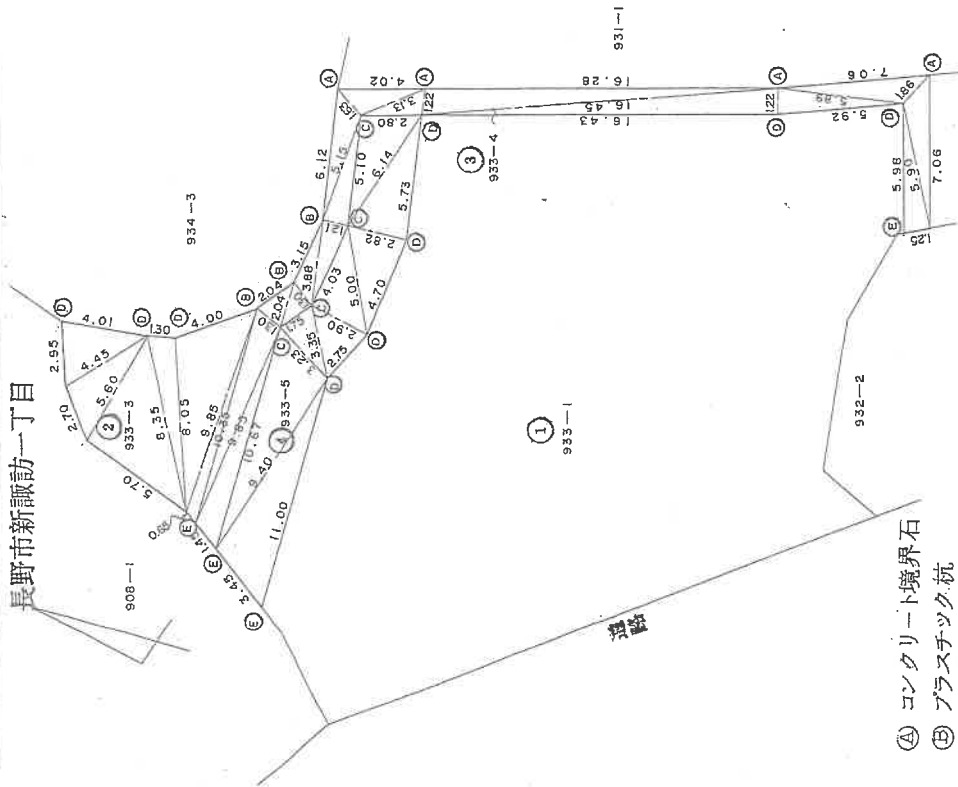
	A	B	C	M
② 933-3	2.95	4.01	4.45	578.22
	4.45	2.70	5.60	591.20
	5.60	8.35	8.35	1589.23
	8.35	1.30	8.05	516.98
	8.05	4.00	9.85	1558.09
	9.85	0.65	10.35	209.63
	計			50,433.5 m

③ 933-4	1.45	10.67	9.85	611.94
	9.85	10.35	1.30	604.74
	1.30	2.04	2.04	1,256.8
	2.04	1.75	1.30	1,127.8
	1.30	3.15	3.88	1,857.9
	3.88	4.03	1.21	2,546.3
	1.21	5.10	5.15	3,076.3
	5.15	6.12	1.63	3,652.0
	1.63	4.02	3.13	2,376.6
	3.13	2.80	1.22	1,703.9
	1.22	16.28	14.45	9,878.3
	14.45	16.43	1.22	10,020.1
	1.22	3.92	5.89	3,581.6
	5.89	7.06	1.86	4,632.6
	1.86	7.06	5.90	4,662.0
	5.90	5.98	1.25	3,684.3
	計			66,023.3 m

④ 933-5	3.45	11.00	9.40	1,536.38
	9.40	10.67	3.23	1,470.69
	3.23	1.75	3.35	2,768.5
	3.35	2.75	2.90	3,806.5
	2.90	4.03	5.00	5,842.8
	5.00	4.70	2.82	6,505.9
	2.82	5.73	6.14	8,042.3
	6.14	5.10	2.80	7,074.8
	計			64,111.5 m

$$65,000 - ② + ③ + ④ = 46,943.17 m$$

長野市新諏訪一丁目



- ④ コンクリート境界石
- ⑤ プラスチック杭
- ⑥ 鉄釘
- ⑦ コンクリート壁角
- ⑧ コンクリート壁(赤ペンキ)

作製者

土地調査
家屋調査

昭和55年7月11日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年7月11日

各階平面図

建物図面

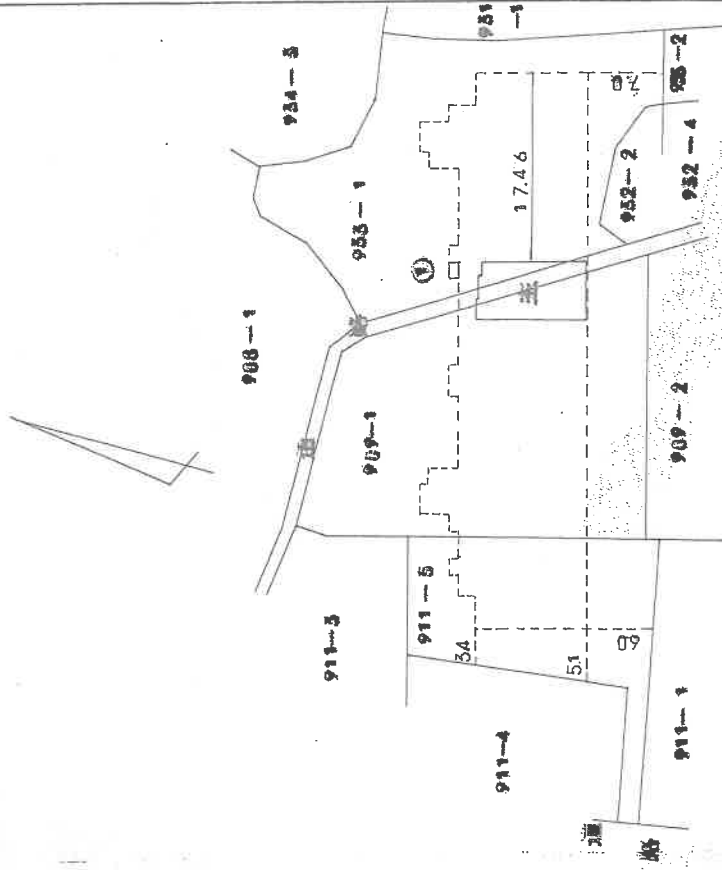
55年7月11日

家屋番号 909-106

建物の所在 長野県大町市大字新諏訪一丁目 909-106

長野市新諏訪一丁目

099425



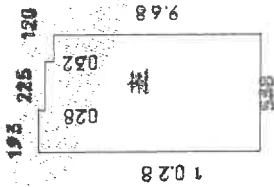
建物の存する部分 1 階

①



1.37 x 0.75 = 1.0275

床面積 1.02 坪



1.98 x 1.028 = 1.98404

2.28 x 1.008 = 2.28864

1.20 x 5.08 = 5.14160

計 5.19544

床面積 5.195 坪

作製者 土屋

6月30日製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

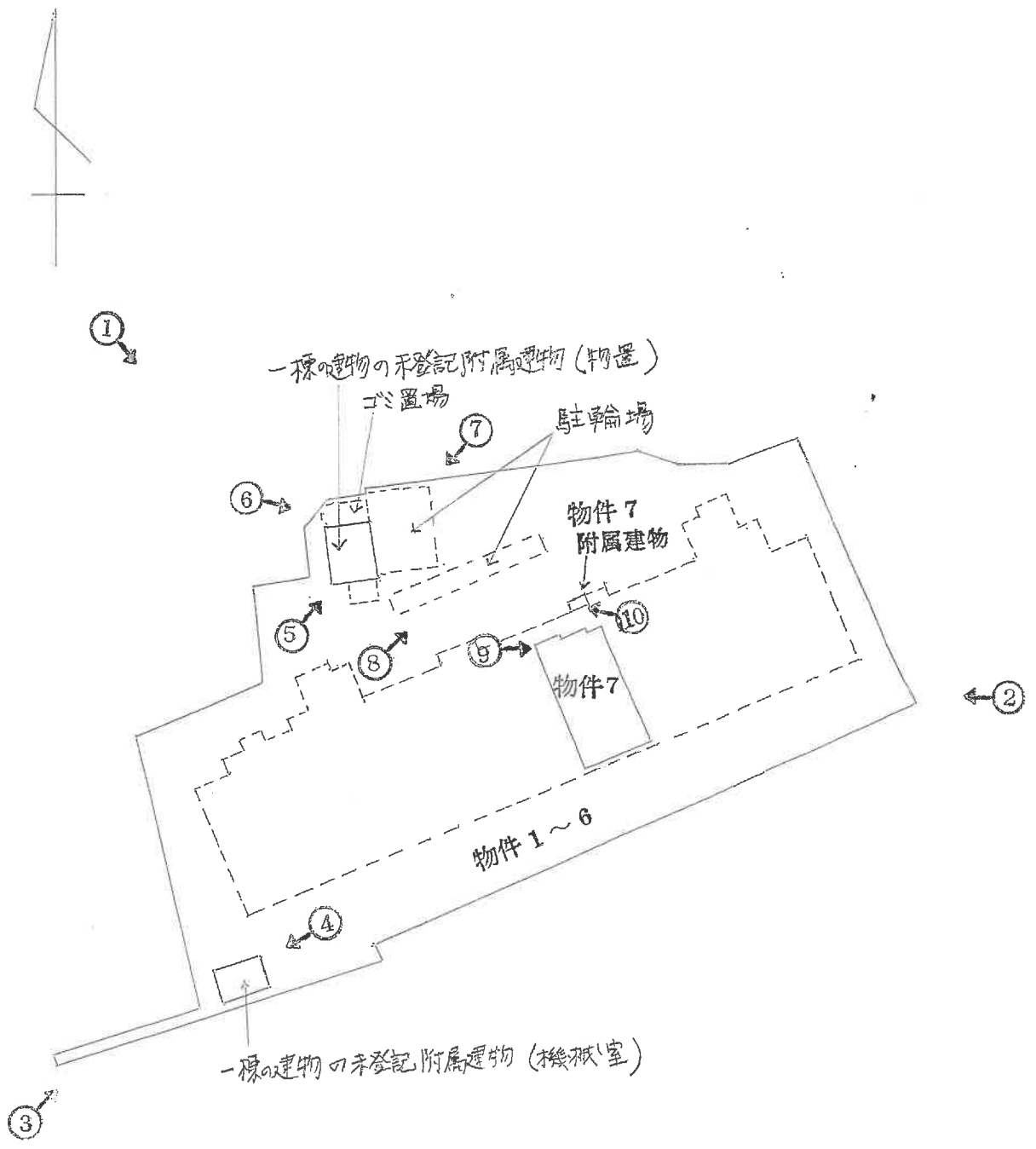
(日本建築士会連合会用品)

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4月24日 長野地方務局

登記官

(18枚用)

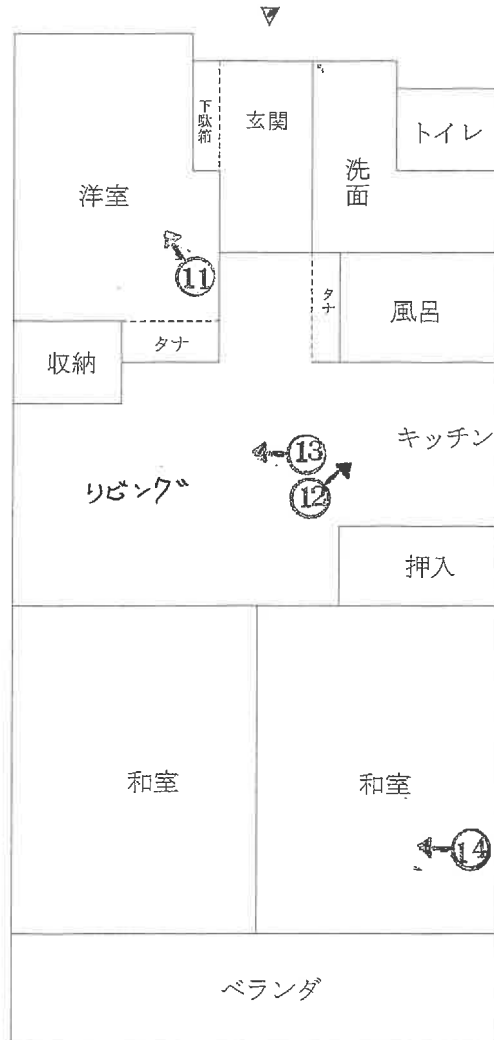
建物配置概況図



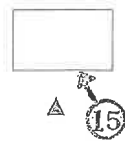
印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物見取図

主である建物



附属建物



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(21 枚目)

NO 4 一棟の建物の未登記附属建物(機械室)



NO 5 一棟の建物の未登記附属建物(物置)及びスチール製物置



NO 6 一棟の建物の未登記附属建物(物置)及びゴミ置場



NO 7 駐輪場



NO 8 駐輪場



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



(24 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(25 枚目)

発行番号 第20260464号
令和7年(ケ) 第8号
令和8年3月31日 現地調査
令和8年5月11日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書
(分離型マンション用)

評価人 不動産鑑定士
宮原 一繁

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 670,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (土地)	金 80,000 円
物件 4 (土地)	金 30,000 円
物件 5 (土地)	金 10,000 円
物件 6 (土地)	金 60,000 円
物件 7 (建物)	金 470,000 円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

- 1 一括価格は、物件 1～6 と 7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1～6 の内訳価格は物件 7 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

提出済評価書のとおり（変更なし）

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 908番9 宅地 32.91m ²	
2	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 908番12 宅地 42.37m ²	
3	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 909番1 宅地 645.91m ²	
4	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 911番5 宅地 249.72m ²	
5	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 932番2 宅地 30.63m ²	
6	所在地 地積	長野市新諏訪一丁目 933番1 宅地 469.43m ²	
特記事項			
・物件1～6の持分は、いずれも24万6568分の6534。			

番号	所在等	登記	現況										
7	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 構造 床面積</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 種類 構造 床面積</p>	<p>長野市新諏訪一丁目 909 番地 1、933 番地 1、911 番地 5、909 番地 1 先</p> <p>鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 4階建</p> <table border="0"> <tr><td>1階</td><td>635.15 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>629.75 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>629.75 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>629.75 m²</td></tr> <tr><td>延</td><td>2,524.40 m²</td></tr> </table> <p>(附属建物)</p> <p>符号 1</p> <p>種類 物置</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造 1階建</p> <p>床面積 1階部分 1.02 m²</p>	1階	635.15 m ²	2階	629.75 m ²	3階	629.75 m ²	4階	629.75 m²	延	2,524.40 m ²	
1階	635.15 m ²												
2階	629.75 m ²												
3階	629.75 m ²												
4階	629.75 m²												
延	2,524.40 m ²												
特記事項													
物件 7 の敷地は物件 1～6													

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

位置・交通	前回評価書のとおり（変更なし）	
付近の状況	前回評価書のとおり（変更なし）	
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	前回評価書のとおり（変更なし） 同上 同上 同上 同上 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（長野遺跡群）に指定されている ・宅地造成等工事規制区域 ・長野市ハザードマップ（調査時点）によると、格別な規制はない。
画地条件	前回評価書のとおり（変更なし）	
接面道路の状況	前回評価書のとおり（変更なし）	
土地の利用状況等	前回評価書のとおり（変更なし）	
供給処理施設	前回評価書のとおり（変更なし）	
特記事項	前回評価書のとおり（変更なし）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	前回評価書のとおり（変更なし）	
用途・床面積	前回評価書のとおり（変更なし）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年数 経過年数 経済的残存耐用年数	前回評価書のとおり（変更なし） 約46年 前回評価書のとおり（変更なし）
構造	前回評価書のとおり（変更なし）	
仕様	前回評価書のとおり（変更なし）	
設備等	前回評価書のとおり（変更なし）	
建物の品等	前回評価書のとおり（変更なし）	
管理の形態等	前回評価書のとおり（変更なし）	
管理の状況	前回評価書のとおり（変更なし）	
特記事項	前回評価書のとおり（変更なし）	

(2) 占有部分の概要

提出済評価書のとおり（変更なし）

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～6）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地 価格(円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	40,000	0.99	32.91	1.0	6534/246,568	30,000
2	40,000	0.99	42.37	1.0	6534/246,568	40,000
3	40,000	0.99	645.91	1.0	6534/246,568	680,000
4	40,000	0.99	249.72	1.0	6534/246,568	260,000
5	40,000	0.99	30.63	1.0	6534/246,568	30,000
6	40,000	0.99	469.43	1.0	6534/246,568	490,000
	—	—	1,470.97	—	—	1,530,000

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： 二方路地・・・+5%
不整形地・・・物件1～6の一体利用を前提として査定 -5%
段差がある・・・-1%
南向き緩傾斜地に所在・・・±0%
*西側接道部分で、セットバックの可能性はあるが、面積僅少のため、特に減価の要はない。

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した。

オ 共有持分： 登記記載による共有持分割合による。

② 建物価格（物件 7）

目的建物（附属建物を含む）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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	350,000	54.97	0.12	2,310,000

ア 再調達原価：専有面積に対応（共用部分を考量）

イ 専有面積：登記面積による。（占有面積 53.95 m²+附属建物 1.02 m²=54.97 m²）

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	30,000	0.35	場所的利益	10,000
2	40,000	0.35	場所的利益	10,000
3	680,000	0.35	場所的利益	240,000
4	260,000	0.35	場所的利益	90,000
5	30,000	0.35	場所的利益	10,000
6	490,000	0.35	場所的利益	170,000
合計	1,530,000	—	—	530,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 35%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ =エ	価格割合
1	30,000	-10,000	1.0	20,000	0.0052
2	40,000	-10,000	1.0	30,000	0.0078
3	680,000	-240,000	1.0	440,000	0.1146
4	260,000	-90,000	1.0	170,000	0.0443
5	30,000	-10,000	1.0	20,000	0.0052
6	490,000	-170,000	1.0	320,000	0.0833
7	2,310,000	+530,000	1.0	2,840,000	0.7396
合 計				3,840,000	1.00

イ 敷地利用権等価格 上記で求めたとおり

ウ 個別格差：ない

3 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

(物件 7)

総収益(円)	純収益(円)	家賃等補正	還元利回り (%)	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ
580,000	360,000	1.0	11.0	1.0	3,270,000

ア 総収益：総収益は、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 純収益：総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等を基に査定）

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案し査定した

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、自用物件であることから積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	3,840,000	—	3,840,000
収益価格	—		3,270,000
調整後の価格	3,840,000		

イ 占有減価修正： ない

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 ア	価格割合 イ	按分後の価格 ア×イ
1	3,840,000	0.0052	20,000
2		0.0078	30,000
3		0.1146	440,000
4		0.0443	170,000
5		0.0052	20,000
6		0.0833	320,000
7		0.7396	2,840,000
合計	3,840,000	1.00	3,840,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	滞納管 理費等 相当額 の減価 エ	その他の控除減 価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,000	0.3	0.6	—	—	10,000
2	30,000	0.3	0.6	—	—	10,000
3	440,000	0.3	0.6	—	—	80,000
4	170,000	0.3	0.6	—	—	30,000
5	20,000	0.3	0.6	—	—	10,000
6	320,000	0.3	0.6	—	—	60,000
7	2,840,000	0.3	0.6	40,500	—	470,000
一括価格（合計）						670,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向、及び期間入札特別売却において買受けの申し出がなかったこと等を考量。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。40,500円

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（長野一27）

所 在：長野市大字安茂里字中道 526 番 46

価 格：39,800 円／㎡

位 置：長野駅より 1.9 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：233 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 4m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 80%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

提出済評価書のとおり（変更なし）

第7 附属資料

現況写真は、現地調査日の状況

現況写真以外は、提出済評価書のとおり（変更なし）

以 上



求 意 見 書

宮 原 一 繁 殿

令和 7年11月26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

「 売却修正を 0.9 → 0.5 に変更し、別紙記載
の「ホ」, 物件3は 130,000円に, 物件7は 710,000円
にする。その他 物件1~7の一括価格は 1,020,000円
にする。」

令和 7年 11月 30日

評価人

宮原一繁



物 件 目 録

- 1 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番9
地 目 宅地
地 積 32.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

- 2 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 908番12
地 目 宅地
地 積 42.37平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

- 3 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 909番1
地 目 宅地
地 積 645.91平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

- 4 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 911番5
地 目 宅地
地 積 249.72平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534



物 件 目 録

5 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 932番2
地 目 宅地
地 積 30.63平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

6 所 在 長野市新諏訪一丁目
地 番 933番1
地 目 宅地
地 積 469.43平方メートル
共有者 A 持分246568分の6534

7 (一棟の建物の表示)

所 在 長野市新諏訪一丁目 909番地1、933番地1、
911番地5、909番地1先
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
床 面 積 1階 635.15平方メートル
2階 629.75平方メートル
3階 629.75平方メートル
4階 629.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新諏訪一丁目 909番1の6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 53.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 1.02平方メートル

所有者 A



発行番号 第20250555号
令和7年(ケ) 第8号
令和7年7月24日 現地調査
令和7年8月14日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(分離型マンション用)

評価人 不動産鑑定士
宮原 一繁

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000 円
物件 2 (土地)	金 20,000 円
物件 3 (土地)	金 240,000 円
物件 4 (土地)	金 90,000 円
物件 5 (土地)	金 10,000 円
物件 6 (土地)	金 170,000 円
物件 7 (建物)	金 1,310,000 円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

- 1 一括価格は、物件 1~6 と 7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1~6 の内訳価格は物件 7 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 の内訳価格は当該敷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（売主の協力を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 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 908番9 宅地 32.91m ²	
2	所在地 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 908番12 宅地 42.37m ²	
3	所在地 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 909番1 宅地 645.91m ²	
4	所在地 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 911番5 宅地 249.72m ²	
5	所在地 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 932番2 宅地 30.63m ²	
6	所在地 地目 地積	長野市新諏訪一丁目 933番1 宅地 469.43m ²	
特記事項			
・物件1～6の持分は、いずれも24万6568分の6534。			

番号	所在等	登記	現況
7	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 構造 床面積</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 種類 構造 床面積</p>	<p>長野市新諏訪一丁目 909 番地 1、933 番地 1、911 番地 5、909 番地 1 先</p> <p>鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建</p> <p>1階 635.15 m² 2階 629.75 m² 3階 629.75 m² <u>4階 629.75 m²</u> 延 2,524.40 m²</p> <p>新諏訪一丁目 909 番 1 の 6 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 53.95 m²</p> <p>(附属建物) 符号 1 種類 物置 構造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積 1 階部分 1.02 m²</p>	
特記事項			
物件 7 の敷地は物件 1～6			

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

位置・交通	北陸新幹線「長野」駅の北西方約3.4km（道路距離）に位置する。 （別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	幹線背後で、戸建住宅・低層マンション・福祉施設・駐車場等が混在している。	
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 第一種住居地域 60% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地（長野遺跡群）に指定されている長野市ハザードマップ（調査時点）によると、格別な規制はない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	（登記上）1,470.97㎡ 不整形地 間口（北側市道との接道間口）公図上約12m 奥行（北側市道からの奥行）公図上約32m 南～南東向き傾斜地に位置し二段の段差がある。北部突出部分に対しマンション敷地は、等高～約1.1m低い。 東西約70m・南北約32m 西側市道との接道間口は約0.6～1.2mと推定するが判然としない。
接面道路の状況	北側 西側	現況有効幅員約4.2～5.5m舗装市道 市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当 等高に接面 現況有効幅員約1.8m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 等高に接面
土地の利用状況等	物件1～6は一体利用されており、鉄筋コンクリート造4階建の「ソーラーマンション裾花」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、建物配置概況図）のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（LPG使用） 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

- ・ 物件 1～6 一体地の形状について、公図と現況は概ね符号する。
- ・ 西側接道部分の境界が判然としない。
- ・ 北部に、未登記物置（LP ガス置場、構築物、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、概測 13.02 m²）・ゴミ集積所（構築物）・簡易物置（動産）・自転車置場 2 箇所（工作物）がある。
- ・ 西部に、未登記機械室（構築物、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、概測約 7.44 m²）がある。また、機械室の北側に受水槽がある。
- ・ 物件 1～6 の敷地利用権・・・場所的利益と判定
- ・ 各物件の個別状況は下記のとおり。形状は公図に基づく。ただし、物件 1～6 の各物件の境界は判然としない。

物件	登記数量 (m ²)	現況利用	形状
1	32.91	構築物の敷地	不整形地
2	42.37	マンション一棟の敷地	带状地
3	645.91	マンション一棟の敷地	不整形地
4	249.72	マンション一棟の敷地	不整形地
5	30.63	空地	不整形地
6	469.43	マンション一棟の敷地	不整形地

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソーラーマンション裾花													
用途・床面積	居宅 (36戸、404号は管理事務所) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>階</th> <th>床面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>635.15</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>629.75</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>629.75</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>629.75</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>2,524.40</td> </tr> </tbody> </table>		階	床面積 (㎡)	1階	635.15	2階	629.75	3階	629.75	4階	629.75	延	2,524.40
階	床面積 (㎡)													
1階	635.15													
2階	629.75													
3階	629.75													
4階	629.75													
延	2,524.40													
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年数 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年5月20日新築 約45年 約10年												
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建													
仕 様	外 壁 そ の 他	ボンタイル吹付 内壁：ボンタイル吹付 床：カラークリート												
設 備 等	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備・給水設備・排水設備 ・消防設備・管理諸設備・防災諸設備・テレビ共同視聴設備・集合郵便受け・非常警報設備・駐車場・駐輪場等 ・照明設備（共同照明灯等）・配線、配管等 ・外灯・散水栓・ごみ集積所・駐輪場・植え込み 													
建物の品等	普通													
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社	ある。「ソーラーマンション裾花管理組合」 委託管理 (株)リアルエステートナガノ												
管理の状況	普通													
特記事項	ない													

(2) 占有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階 (106 号室) 主要開口部の方位：南～南東	
床 面 積	専有面積 53.95 m ² (登記面積) 附属建物 1.02 m ² (登記面積)	
間 取 り	3DK	
バルコニー等	ベランダ：ある	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、繊維壁 畳、フローリング ビニールクロス貼 キッチン、トイレ なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 そ の 他 (滞納額) 管 理 費 修繕積立金 駐 車 場 使 用 料 組 合 費 合 計	月額 5,000 円 月額 4,000 円 駐車場使用料：月額 4,000 円 組合費：月額 500 円 (令和 7 年 7 月 16 日現在) 令和 7 年 5～7 月分 — — — — 40,500 円
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	ソーラーパネルは使用していない。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

㊦ 建付地価格（物件1～6）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	40,000	0.99	32.91	1.0	6534/246,568	30,000
2	40,000	0.99	42.37	1.0	6534/246,568	40,000
3	40,000	0.99	645.91	1.0	6534/246,568	680,000
4	40,000	0.99	249.72	1.0	6534/246,568	260,000
5	40,000	0.99	30.63	1.0	6534/246,568	30,000
6	40,000	0.99	469.43	1.0	6534/246,568	490,000
	—	—	1,470.97	—	—	1,530,000

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： 二方路地・・・+5%
 不整形地・・・物件1～6の一体利用を前提として査定 -5%
 段差がある・・・-1%
 南向き緩傾斜地に所在・・・±0%
 *西側接道部分で、セットバックの可能性はあるが、面積僅少のため、特に減価の要はない。

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した。

オ 共有持分： 登記記載による共有持分割合による。

② 建物価格（物件 7）

目的建物（附属建物を含む）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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	300,000	54.97	0.12	1,980,000

ア 再調達原価：専有面積に対応（共用部分を考量）

イ 専有面積：登記面積による。（占有面積 53.95 m²+附属建物 1.02 m²=54.97 m²）

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	30,000	0.35	場所的利益	10,000
2	40,000	0.35	場所的利益	10,000
3	680,000	0.35	場所的利益	240,000
4	260,000	0.35	場所的利益	90,000
5	30,000	0.35	場所的利益	10,000
6	490,000	0.35	場所的利益	170,000
合計	1,530,000	—	—	530,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を35%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差 ウ	積算価格 (円)	価格割合
	ア	イ		(ア±イ)×ウ =エ	
1	30,000	-10,000	1.0	20,000	0.0057
2	40,000	-10,000	1.0	30,000	0.0085
3	680,000	-240,000	1.0	440,000	0.1254
4	260,000	-90,000	1.0	170,000	0.0484
5	30,000	-10,000	1.0	20,000	0.0057
6	490,000	-170,000	1.0	320,000	0.0912
7	1,980,000	+530,000	1.0	2,510,000	0.7151
合 計				3,510,000	1.00

イ 敷地利用権等価格 上記で求めたとおり

ウ 個別格差：ない

3 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

(物件 7)

総収益(円)	純収益(円)	家賃等補正	還元利回り(%)	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	イ×ウ÷エ×オ
580,000	380,000	1.0	11.0	1.0	3,450,000

ア 総収益：総収益は、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 純収益：総収益－総費用(修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等を基に査定)

ウ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案し査定した

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、自用物件であることから積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	3,510,000	—	3,510,000
収益価格	——		3,450,000
調整後の価格	3,510,000		

イ 占有減価修正： ない

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 ア	価格割合 イ	按分後の価格 ア×イ
1	3,510,000	0.0057	20,000
2		0.0085	30,000
3		0.1254	440,000
4		0.0484	170,000
5		0.0057	20,000
6		0.0912	320,000
7		0.7151	2,510,000
合計	3,510,000	1.00	3,510,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	市場性 修正	競売 市場 修正	滞納管 理費等 相当額 の減価	その他の控除減 価 (敷金等) (円)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,000	0.9	0.6	—	—	10,000
2	30,000	0.9	0.6	—	—	20,000
3	440,000	0.9	0.6	—	—	240,000
4	170,000	0.9	0.6	—	—	90,000
5	20,000	0.9	0.6	—	—	10,000
6	320,000	0.9	0.6	—	—	170,000
7	2,510,000	0.9	0.6	40,500	—	1,310,000
一括価格（合計）						1,850,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考量。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。40,500円

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（長野-29）

所 在：長野市新諏訪2丁目511番8外「新諏訪2-5-7」
価 格：60,600円/㎡
位 置：長野駅より2.8km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側3.8m市道
用途指定等：第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要：小規模な住宅、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	915,998円 (27,833円/㎡)
物件2	1,179,302円 (27,833円/㎡)
物件3	17,977,897円 (27,833円/㎡)
物件4	6,950,566円 (27,833円/㎡)
物件5	852,538円 (27,833円/㎡)
物件6	13,065,851円 (27,833円/㎡)
物件7を含む一棟	90,228,479円

第7 附属資料

所在位置略図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物配置概況図
現況写真

以 上

長野市新諏訪一丁目908-9他



1 : 15,000 相当

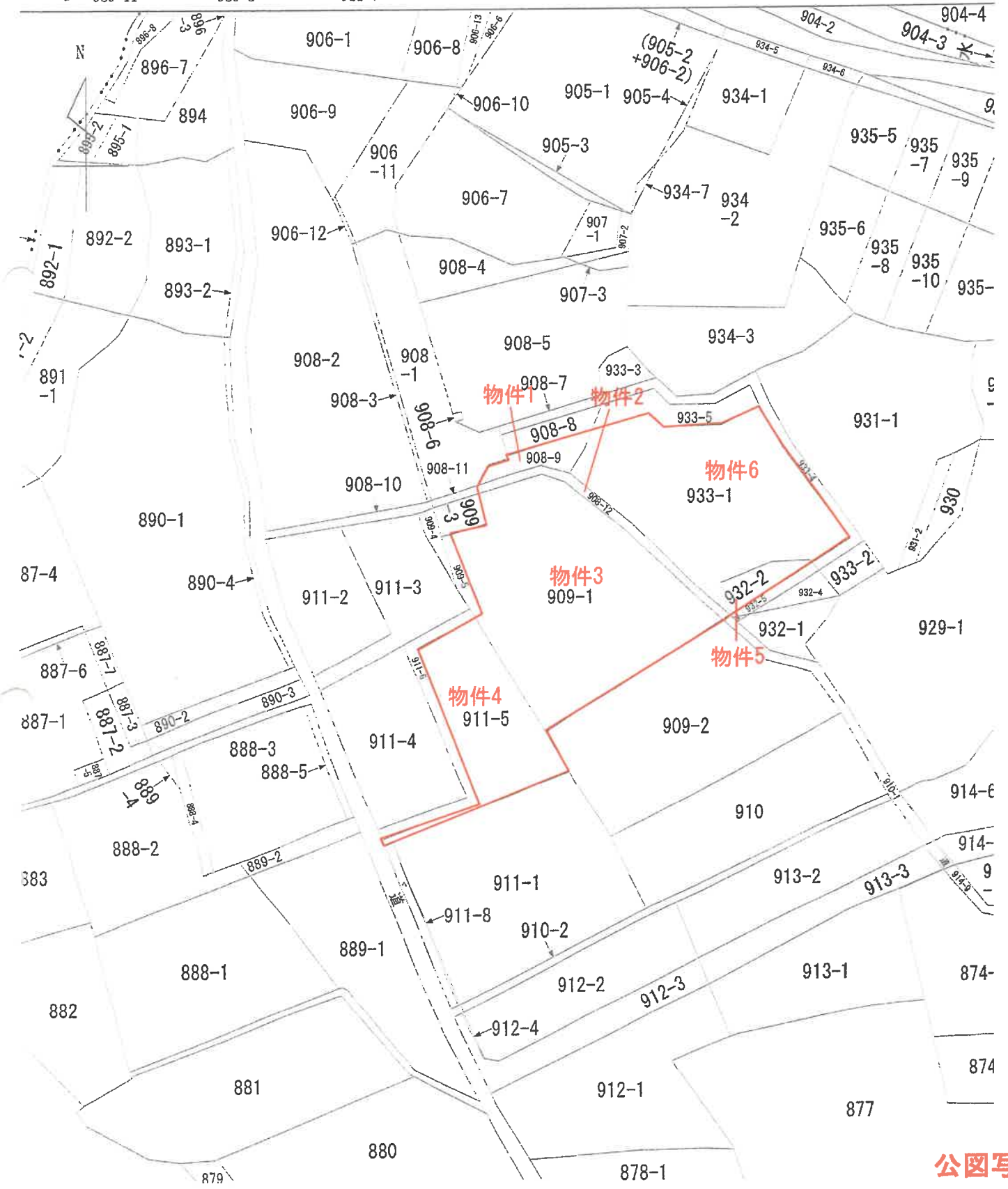
(C)2017 Shobunsha Publication, Inc.

地図上の1センチは約150メートル

地図使用承認©マップル第7-059号

所在位置略図

904-7 939-13 868-3 932-3
939-11 939-3 911-7



各階平面図

建物図面

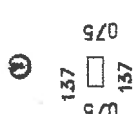
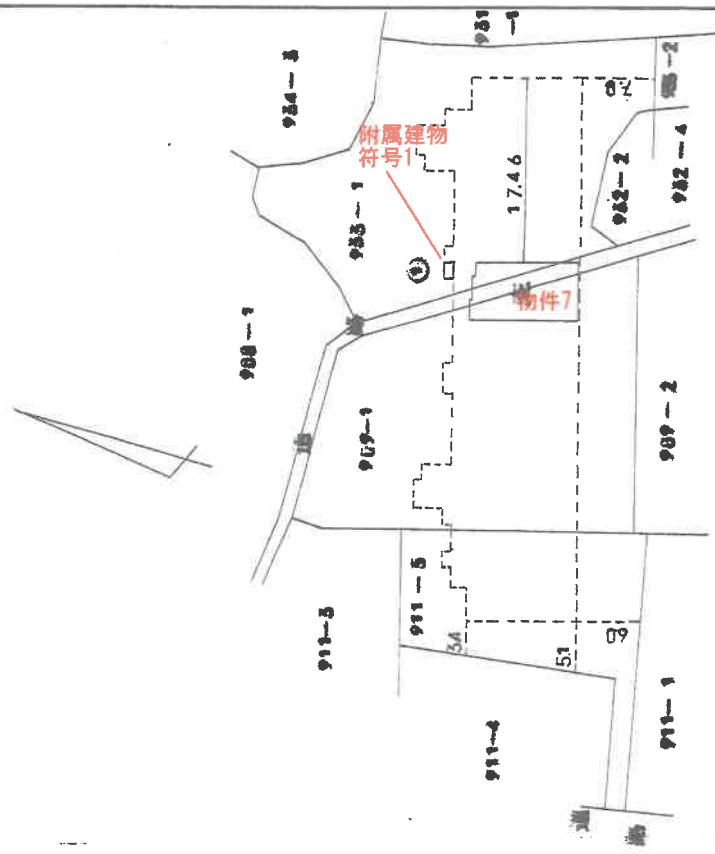
55年7月11日

家屋番号
999-106

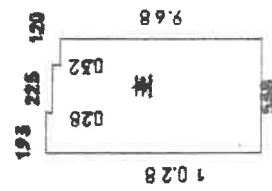
建物の所在
長野県長野市大字西条字新田999-1・999-2・999-3

長野市新諏訪一丁目

099425



床面積 1.0278



193 x 538 = 103804
 225 x 528 = 118800
 126 x 548 = 69168
 計 191772
 床面積 1.9177

注記欄の符号1

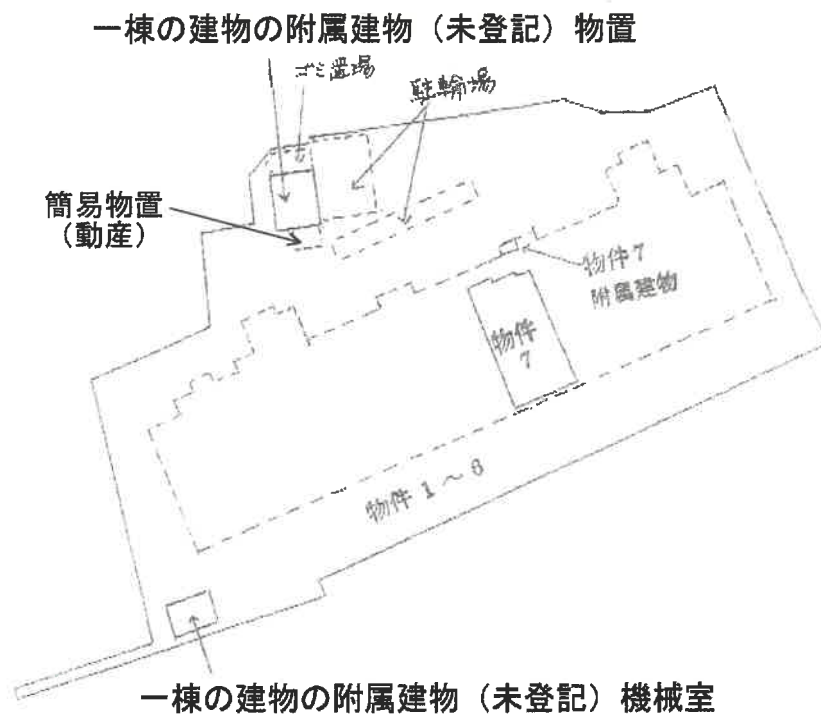
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記録されている内容を証明した点面である。
 令和7年4月24日 長野地方支務局

登記官

(日本国土株式会社建築士登録協会用紙)

建物配置概況図





北方より撮影



北東方より撮影



南東方より撮影