

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 8 月 20 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 9 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 4 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 長野地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 9 時 3 0 分 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 4 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 8 月 2 0 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	9, 440, 000 7, 552, 000	一括	1, 888, 000	67, 094	21, 724
1	6, 000, 000				
2	3, 440, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市大字若槻団地
- 地 番 1 番 2 0 1
- 地 目 宅地
- 地 積 3 0 5 . 4 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
- 2 所 在 長野市大字若槻団地 1 番地 2 0 1
- 家屋 番号 1 番 2 0 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 0 . 9 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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

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 長野市大字若槻団地
- 地 番 1 番 2 0 1
- 地 目 宅地
- 地 積 3 0 5 . 4 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
- 2 所 在 長野市大字若槻団地 1 番地 2 0 1
- 家屋 番号 1 番 2 0 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 0 . 9 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1

令和 8年(ケ)第 1 号
令和 8年 3月 4日受理
令和 8年 4月 28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 長野市大字若槻団地
- 地 番 1 番 2 0 1
- 地 目 宅地
- 地 積 3 0 5 . 4 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
- 2 所 在 長野市大字若槻団地 1 番地 2 0 1
- 家屋 番号 1 番 2 0 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 0 . 9 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 2 分の 3
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 1 2 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (Aの代理人弁護士)	1 本件競売事件は、遺産分割のための形式的競売事件です。建物は、空家になっています。 2 本件建物の鍵は、Aが所持していますので、立入調査にあたり、執行官に鍵を貸し出すことは可能です。 3 Aや当職は遠方なので、立入調査に立ち合えるかは分かりません。立入調査期日は、当職に通知してもらえれば、A、C、D及びEに対する通知は不要です。
■ 地番1番202の所有者	1 私が所有する地番1番202の土地に埋設されている下水道管は、本件土地の下水道管と共用になっています。
■ A (共有者)	1 本件建物は、令和5年の夏頃から空家になっています。 2 本件建物の鍵は、私の外にBも所持しています。 3 現在、本件建物の水道代や電気代は、Bが負担しています。

(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）、写真撮影位置関係図、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
8年 3月 4日 (水)	執行官室	長野市役所に図面等申請
8年 3月 5日 (木) 16:55-17:00	執行官室	Fから電話聴取
8年 3月19日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
8年 3月19日 (木) 10:24-10:30	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 3月26日 (木)	執行官室	Bに調査期日通知発送
8年 4月14日 (火) 13:15-14:00	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 隣地所有者から事情聴取 評価人同行
8年 4月17日 (金) 14:35-14:45	執行官室	Aから電話聴取
(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 8年 4月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、Aから送付を受けた鍵で解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 1-161



(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

大字若槻団地

A 大字若槻団地

請求部	所在	長野市大字若槻団地			地番	1番201		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月7日
長野地方方法務局

地図整理番号：M34365

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和43年7月12日

公用

(32/61)

昭和・平成 年 月 日 登記
43.7.12

868225

地 番 1-199 ~ 1-208

土地の所在 長野市大字若槻団地

1-206 番

1-203 番

1-204 番

1-201 番

1-202 番

1-200 番

1-197 番

1-198 番

1-199 番

1-200 番

1-201 番

1-202 番

1-203 番

1-204 番

1-205 番

1-206 番

1-207 番

1-208 番

1-209 番

1-210 番

1-211 番

1-212 番

1-213 番

1-214 番

1-215 番

1-216 番

1-217 番

1-218 番

1-219 番

1-220 番

1-221 番

1-222 番

1-223 番

1-224 番

1-225 番

1-226 番

1-227 番

1-228 番

1-229 番

1-230 番

1-231 番

1-232 番

1-233 番

1-234 番

1-235 番

1-236 番

1-237 番

1-238 番

1-239 番

1-240 番

1-241 番

1-242 番

1-243 番

1-244 番

1-245 番

1-246 番

1-247 番

1-248 番

1-249 番

1-250 番

1-251 番

1-252 番

1-253 番

1-254 番

1-255 番

1-256 番

1-257 番

1-258 番

1-259 番

1-260 番

1-261 番

1-262 番

1-263 番

1-264 番

1-265 番

1-266 番

1-267 番

1-268 番

1-269 番

1-270 番

1-271 番

1-272 番

1-273 番

1-274 番

1-275 番

1-276 番

1-277 番

1-278 番

1-279 番

1-280 番

1-281 番

1-282 番

1-283 番

1-284 番

1-285 番

1-286 番

1-287 番

1-288 番

1-289 番

1-290 番

1-291 番

1-292 番

1-293 番

1-294 番

1-295 番

1-296 番

1-297 番

1-298 番

1-299 番

1-300 番

1-301 番

1-302 番

1-303 番

1-304 番

1-305 番

1-306 番

1-307 番

1-308 番

1-309 番

1-310 番

1-311 番

1-312 番

1-313 番

1-314 番

1-315 番

1-316 番

1-317 番

1-318 番

1-319 番

1-320 番

1-321 番

1-322 番

1-323 番

1-324 番

1-325 番

1-326 番

1-327 番

1-328 番

1-329 番

1-330 番

1-331 番

1-332 番

1-333 番

1-334 番

1-335 番

1-336 番

1-337 番

1-338 番

1-339 番

1-340 番

1-341 番

1-342 番

1-343 番

1-344 番

1-345 番

1-346 番

1-347 番

1-348 番

1-349 番

1-350 番

1-351 番

1-352 番

1-353 番

1-354 番

1-355 番

1-356 番

1-357 番

1-358 番

1-359 番

1-360 番

1-361 番

1-362 番

1-363 番

1-364 番

1-365 番

1-366 番

1-367 番

1-368 番

1-369 番

1-370 番

1-371 番

1-372 番

1-373 番

1-374 番

1-375 番

1-376 番

1-377 番

1-378 番

1-379 番

1-380 番

1-381 番

1-382 番

1-383 番

1-384 番

1-385 番

1-386 番

1-387 番

1-388 番

1-389 番

1-390 番

1-391 番

1-392 番

1-393 番

1-394 番

1-395 番

1-396 番

1-397 番

1-398 番

1-399 番

1-400 番

1-401 番

1-402 番

1-403 番

1-404 番

1-405 番

1-406 番

1-407 番

1-408 番

1-409 番

1-410 番

1-411 番

1-412 番

1-413 番

1-414 番

1-415 番

1-416 番

1-417 番

1-418 番

1-419 番

1-420 番

1-421 番

1-422 番

1-423 番

1-424 番

1-425 番

1-426 番

1-427 番

1-428 番

1-429 番

1-430 番

1-431 番

1-432 番

1-433 番

1-434 番

1-435 番

1-436 番

1-437 番

1-438 番

1-439 番

1-440 番

1-441 番

1-442 番

1-443 番

1-444 番

1-445 番

1-446 番

1-447 番

1-448 番

1-449 番

1-450 番

1-451 番

1-452 番

1-453 番

1-454 番

1-455 番

1-456 番

1-457 番

1-458 番

1-459 番

1-460 番

1-461 番

1-462 番

1-463 番

1-464 番

1-465 番

1-466 番

1-467 番

1-468 番

1-469 番

1-470 番

1-471 番

1-472 番

1-473 番

1-474 番

1-475 番

1-476 番

1-477 番

1-478 番

1-479 番

1-480 番

1-481 番

1-482 番

1-483 番

1-484 番

1-485 番

1-486 番

1-487 番

1-488 番

1-489 番

1-490 番

1-491 番

1-492 番

1-493 番

1-494 番

1-495 番

1-496 番

1-497 番

1-498 番

1-499 番

1-500 番

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8年1月7日 長野地方方法務局

令和8年1月7日

長野地方方法務局

物品部

(8 枚目)

各階平面	図	建物図面
	家屋番号	1-201

14/11/2006 14:00

家庭番号

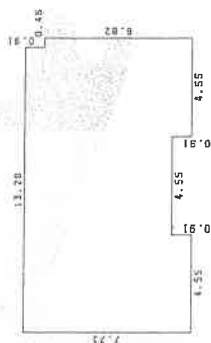
1 - 201

長野市大字若槻団地 201

134950

一、

求積

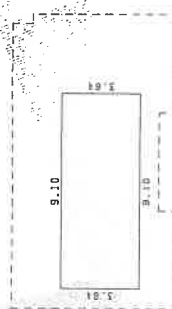


4.55	X	0.91	4.1405
4.55	X	0.91	4.1405
13.65	X	5.91	80.6715
13.20	X	0.91	12.0120
		計	100.9645
		床面積	100.96 m ²

紅
朱面積

2階

求積



9.10 X	3.64	=	33.1240
			33.1240
			33.1240
			33.1240

計 床面積

計 本面獲



1-202

1-206

Figure 1

1-701

1-200

作者

土地調查

年 / 月 / 日 (作前)

縮尺 1/250

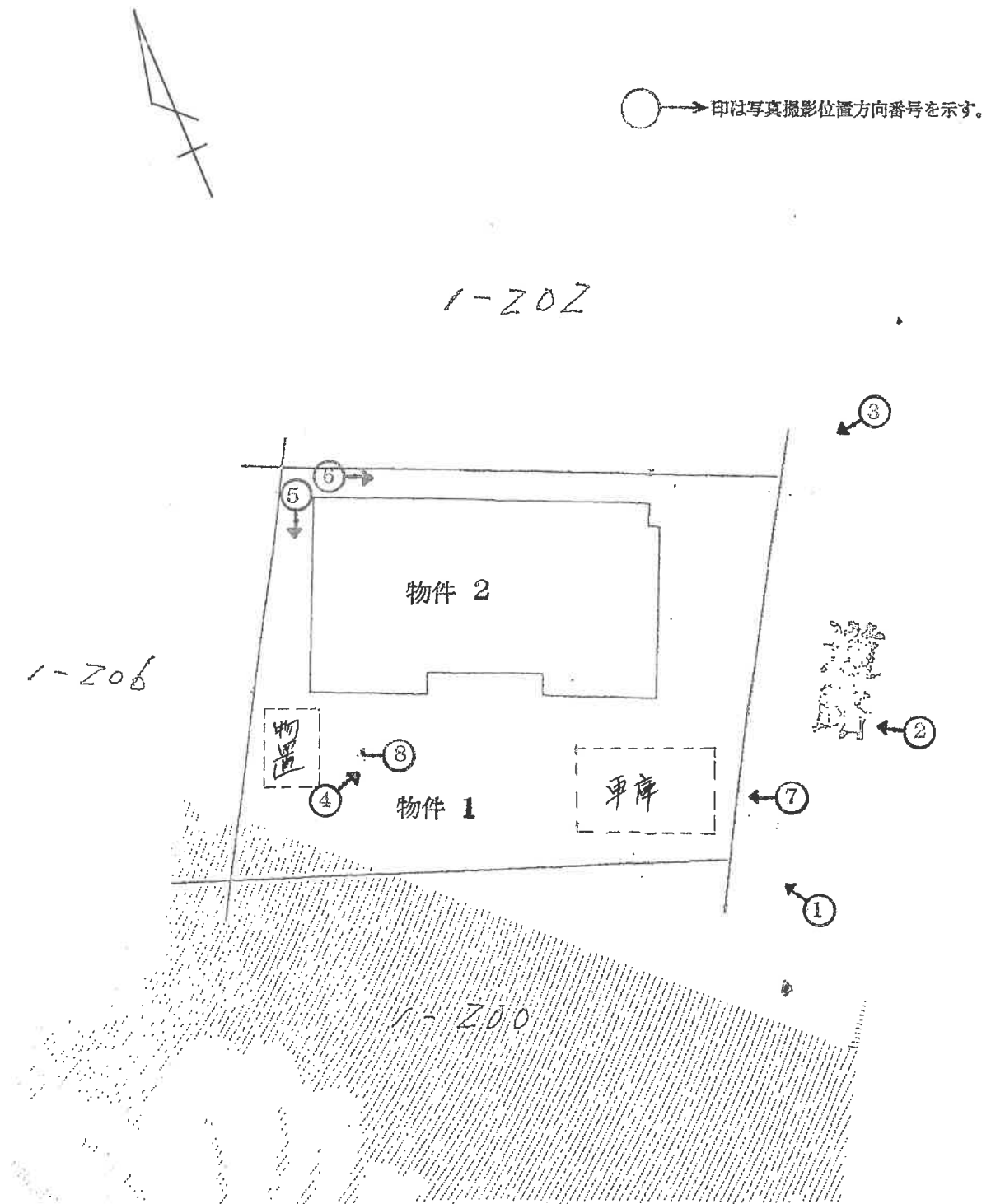
申請人

縮尺

1/500

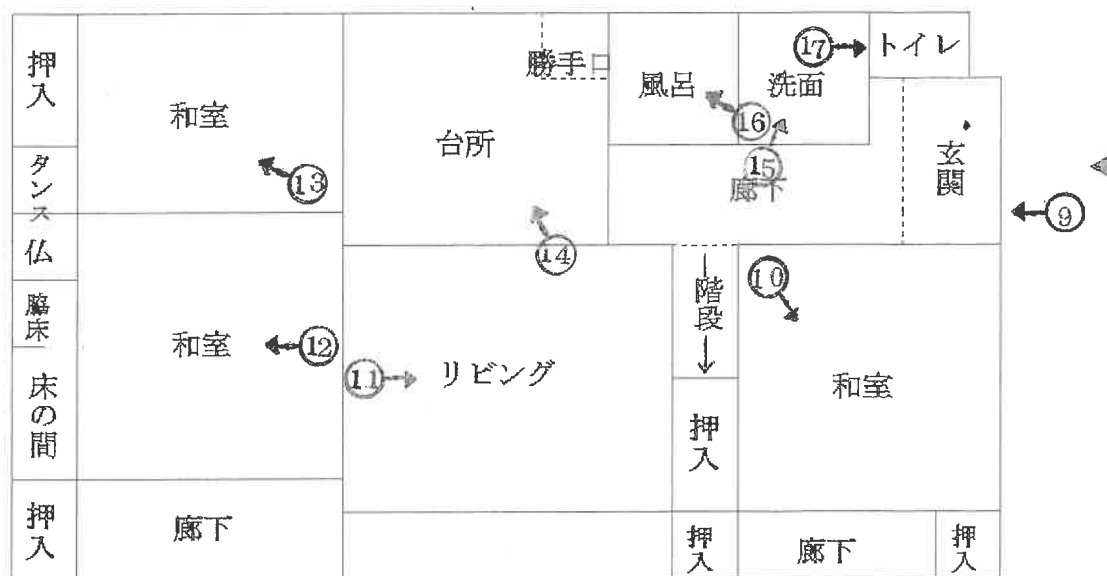
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影位置関係図

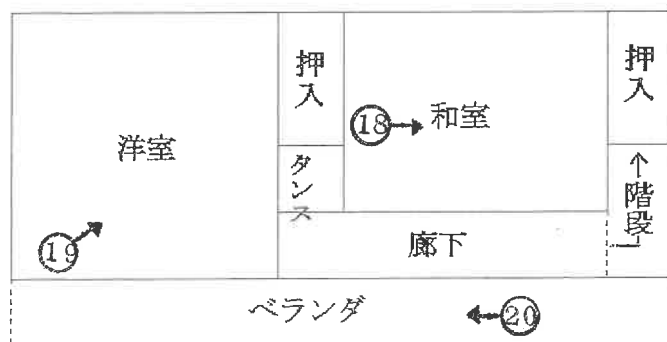


建物見取図

1階



2 階



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(11 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(14 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(15 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(16 枚目)

NO 19



NO 20



(17 枚目)

令和8年（ケ）第1号
令和8年4月14日 現地調査
令和8年4月30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 9, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 4 4 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 地番 地目 地積	長野市大字若槻団地 1番201 宅地 305.41平方メートル 共有者 A 持分12分の3 共有者 B 持分2分の1 共有者 C 持分12分の1 共有者 D 持分12分の1 共有者 E 持分12分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市大字若槻団地1番地201 1番201 居宅 木造瓦葺2階建 1階 100.96平方メートル 2階 33.12平方メートル 共有者 A 持分12分の3 共有者 B 持分2分の1 共有者 C 持分12分の1 共有者 D 持分12分の1 共有者 E 持分12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）

位置・交通	長野電鉄長野線「桐原」駅の北方約2.0km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	長野市街地の北部に位置する既成の大規模戸建住宅団地。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし ・周知の埋蔵文化財包蔵地（浅川扇状地遺跡群） ・洪水浸水想定区域0.5m未満ないし区域外。（想定最大規模降雨）（長野市洪水ハザードマップ，令和5年8月）。 ・宅地造成等工事規制区域（盛土規制法・R7.5.26施行）
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	305.41㎡ ほぼ長方形 間口：約15m、奥行：約20m ほぼ平坦。 特になし
接面道路の状況	南東側 幅員約5.0mの舗装市道（若槻93号線）に接面する。画地は道路面より概ね0.5m程度高い。建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2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、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 あり 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。 ・下水道は本管から隣家（地番1番202）との共同管で引き込まれていて、それぞれの画地に排管がある。

特 記 事 項	・画地の南部にカーポートが設置されている。 ・画地の南西部に物置が設置されている。 ・庭に庭石数個、灯ろうが置かれていて、庭木が茂っている。 ・敷地の周囲にはコンクリートブロック塀が設置されている。ひび割れが散見される。
---------	---

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 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1年11月9日新築 約36年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル塗 クロス貼、塗壁等 クロス貼、板貼、ボード貼等 フローリング、畳等 電気、浴室、水洗便所 特になし
床面積(現況)	1階 100.96㎡、2階 33.12㎡ 合計 134.08㎡	
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	保守管理は概ね普通である。家財は残置されているが、建物内は整理されている。	
建物の利用状況	共有者によると、令和5年夏ごろから空き家とのこと。	
特 記 事 項	・電気は通じている。 ・屋根の軒裏の板がはがれている箇所が散見される。 ・築年数が古く、経年相応の劣化はみられる。 ・共有者の案内はなかった。	

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	52,000	1.0	305.41	0.9	14,290,000

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：なし

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。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	134.08	0.06	1,450,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約36年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 3 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \quad \div \quad 0.06
 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	14,290,000	0.3	法定地上権	4,290,000

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。

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	14,290,000	-4,290,000		1.0	0.6	6,000,000
2	1,450,000	+4,290,000	1.00	1.0	0.6	3,440,000
	一括価格(合計)					9,440,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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-8)

所 在：長野市大字若槻団地1番349

価 格：52,000円/㎡

位 置：信濃吉田駅より2.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：335㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

建蔽率50%、容積率80%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,924,515円

物件2 2,343,220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

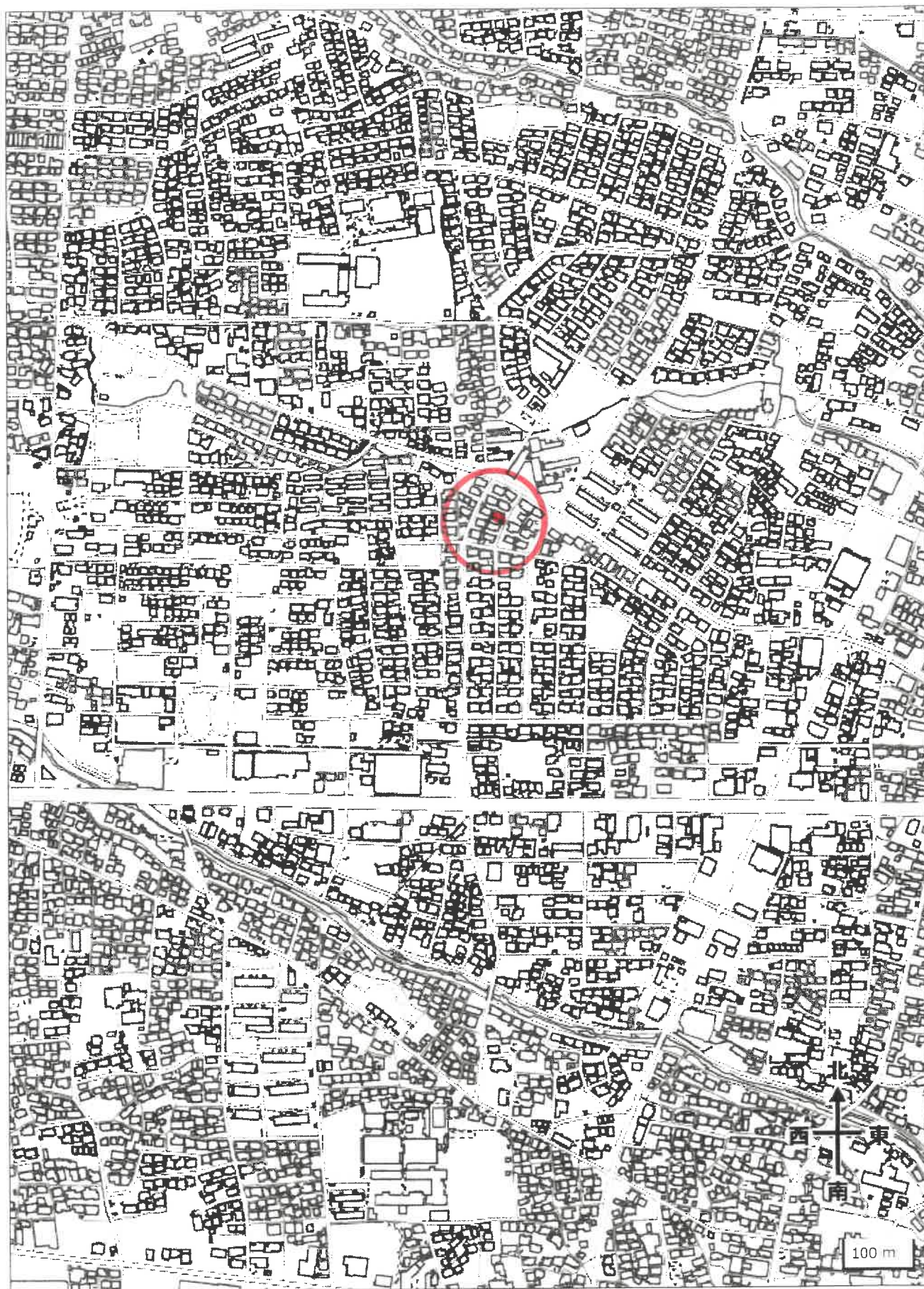
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

写真

以 上

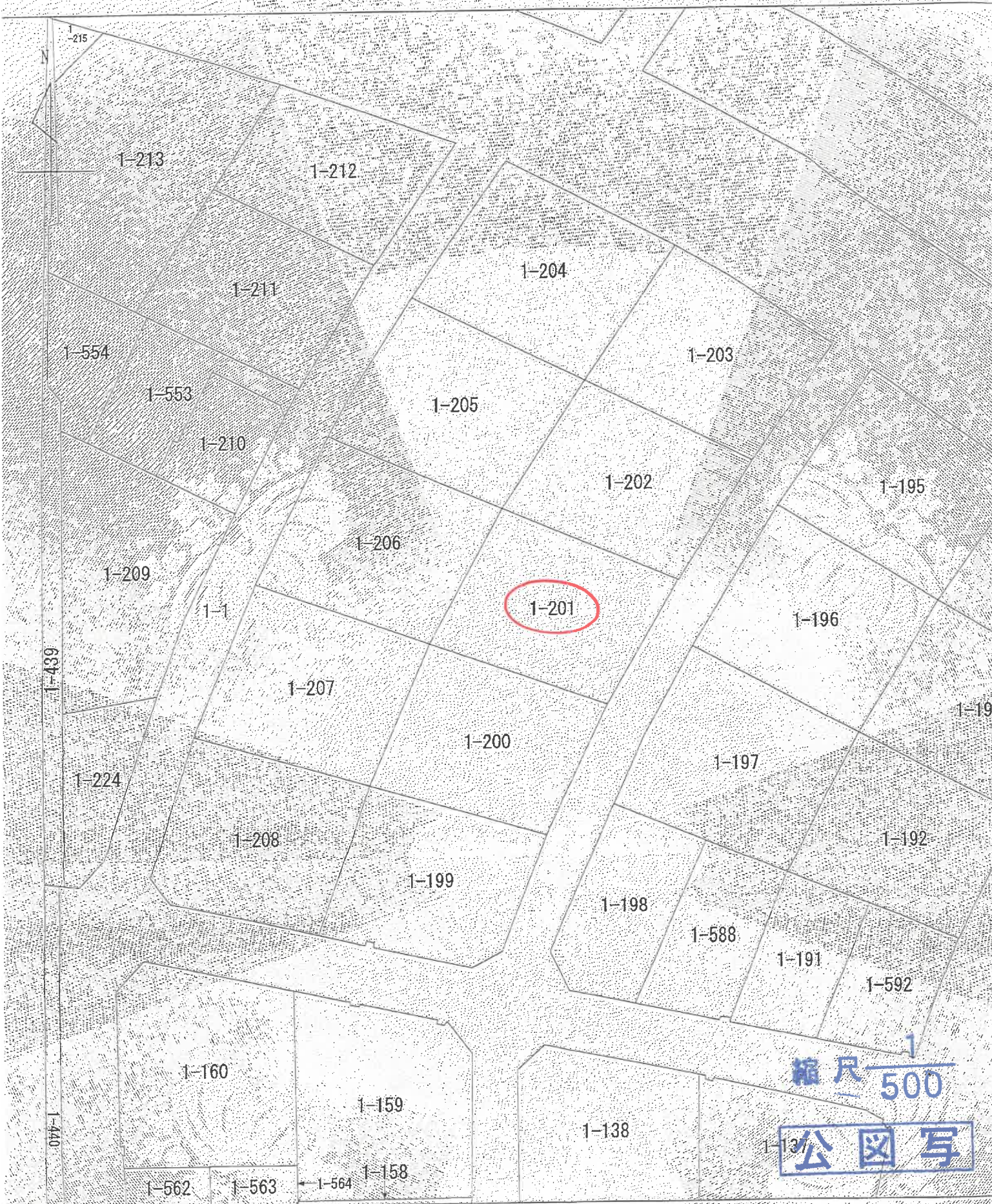
地理院地図 Vector



出典：国土地理院地図を加工作成

位置図

1-161



と準ずる図面は、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
マ

これは図面に記録されている区画を証明し、図面に定める
令和8年3月19日 長野地方方法務局

長野地方法律事務所

登記

請求番号：3-1

 $(1/2)$

A3版をA4版に縮小

昭和・平成 年月 日登記
43.7.12

(1/61)

1-12-17, 1-19 ~ 1-20, 1-22 ~ 1-25

1-28 ~ 1-29

1-30

長野市大字若槻団地
所在地の土地

昭和四十六年七月五日 作製年月日 中請式



縮尺 1:4000

登記年月日：昭和43年7月12日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
 令和8年3月19日 長野地方公務局

(32/61)

昭和43年7月12日登記

868225

地番	1-199~1-208
土地の所在	長野市大字若槻団地

算式	数値	面積(m ²)
① 22.55 × (12.55 + 12.55)	575.57	
② 14.15 × 12.55	177.32	
③ 前水田面積	- 8.28	
合計	644.61	305.40

算式	数値	面積(m ²)
① 23.60 × (13.40 + 13.70)	603.60	
② 21.30 × 5.90	125.67	
③ 17.70 × 4.10	72.57	
合計	801.84	343.67

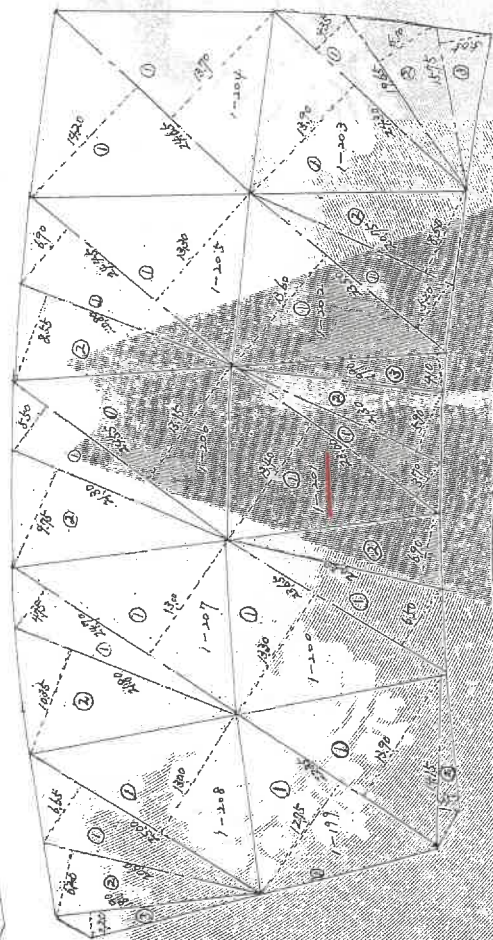
算式	数値	面積(m ²)
① 23.50 × (13.60 + 14.00)	641.80	
② 20.5 × 8.50	174.25	
合計	816.05	309.87

算式	数値	面積(m ²)
① 24.55 × (13.30 + 14.00)	668.27	
② 20.20 × 6.70	135.34	
合計	803.61	303.85

算式	数値	面積(m ²)
① 24.55 × (13.55 + 14.00)	672.35	
② 21.80 × 10.25	223.43	
合計	895.78	343.86

算式	数値	面積(m ²)
① 24.55 × (13.55 + 14.00)	672.35	
② 21.80 × 10.25	223.43	
合計	895.78	343.86

算式	数値	面積(m ²)
① 24.55 × (13.55 + 14.00)	672.35	
② 21.80 × 10.25	223.43	
合計	895.78	343.86



縮尺 1/500

(長野県)

昭和43年7月12日 製作
 昭和43年7月12日 製作

申請人

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8年1月7日 長野地方方法務局

1562



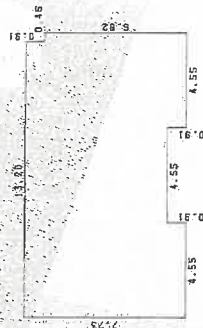
品類 五十四

1-70

表野市大字若槻町地 1-201
建物の所在

134950

求積



4.55	X	0.91
4.55	X	0.91
13.65	X	5.91
13.20	X	0.91
計		
		床面積
=	=	=
4.1405		
4.1405		
80.6715		
12.0120		
100.9645		
100.96	m ²	

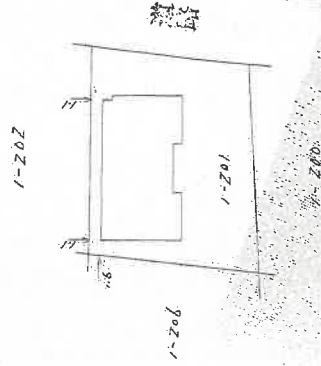
床面殘

階 2

求



9.10 X 3.64 計 床面積



製作

1980年12月

申請人

縮尺

1/250

夏

500

A3版をA4版に縮小



北東方から撮影



庭の状況 西方から撮影