

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 2 0 日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 小原 和美

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 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 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 1 0 月 7 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 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	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	29,308	7,845
1	1,380,000				
2	980,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 中野市大字江部字横まくり |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 0 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 中野市大字江部字横まくり 1 1 0 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 1 . 5 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 小原 和美

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 | 中野市大字江部字横まくり |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 0 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 中野市大字江部字横まくり 1 1 0 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 1 . 5 9 平方メートル |

令和8年（又）第 2 号
令和8年2月20日受理
令和8年5月18日提出
（評価人 赤羽根資裕）

現況調査報告書

（物件1、2）

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 | 中野市大字江部字横まくり |
| | 地 番 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野市大字江部字横まくり 1 1 0 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 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) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が土地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: 1階 約111.59平方メートル		
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)

その他の事項	
本件土地の南東側の隣接地について 所 在 中野市大字江部字横まくり 地 番 1109番12 地 目 雑種地 地 積 9.37平方メートル 所有者 C	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの子)	1 Aは、私の母ですが、昨年脳梗塞を患い、今は入院しています。こちらの言っていることは理解できているのかもしれませんが、話をすることも、字を書くこともできません。 2 ここ（本件物件）には、Aの孫になる私の子供が住んでいます。 3 境界争いがあるということは聞いていません。 4 不具合というと、古い家なので、仏壇の下でシロアリを見たことがあったり、床が沈んだりします。以前は、雨漏りもありましたが、直してからは大丈夫です。 5 家（本件建物）の横は、人が入ってこないように波板で囲っています。 6 家の西側に増築部分がありますが、その部分が裏の土地（1106-3）にはみ出しているかどうかは分かりません。 （令和8年3月9日に聴取した。）
■某 (中野市役所建設課 担当者)	1 お尋ねの土地（1109-12）が道路区域にあるかどうかですが、こちらのデータで確認するところでは区域内にあると思われます。 2 ただ、厳密には、現地での立会いが必要になるので、その結果、同土地が道路区域から除かれる可能性はゼロではありません。 （令和8年4月21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 本件土地は、周囲にコンクリート擁壁（土留め）が設置される等しており、周囲の土地との境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物の廊下を歩いたときに、床が沈み込むのが確認できる。
- 5 本件建物の北西側に増築された部分は、目的外である 1106-3（所有者：C）の土地にはみ出している可能性が高い。
- 6 関係人の陳述によれば、目的外である 1109-12 の土地は、道路区域内にあると考えられる。ただ、登記記録によれば、同目的外土地は、昭和 52 年 1 月、大蔵省が所有権を保存して所有者となった後、同年 2 月に C が所有権移転を受けており、同様の権利関係が、1109-14（所有者：D）の土地の登記記録でも確認できる。また、本件土地の地積測量図には、1109-12 の目的外土地が所在すると思われる位置には道路との記載があり、同道路は、1109-12 の土地部分以外にもその北東方向と南西方向にも延びているが、このうち、その南西方向の延長上に所在すると思われる上記 1109-14 の土地部分は、1104-5（物件 3）の土地の地積測量図上、公用廃止道路と記載されている。さらに、本件建物の建物図面では、1109-12 の南西側部分は 1109-13 と記載されているが、同土地は、合筆分筆を経て、1107-5 の土地の一部となっていることも確認できる。これらの事情を考慮すると、1109-12 の目的外土地の全部、あるいは一部が道路区域から除外される結果、本件土地が袋地になることが完全には否定できないものと考えられる。なお、1109-12 の目的外土地の課税上の現況地目は宅地である。
- 7 現地での調査、関係人の陳述により、本件物件の占有状況等について、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8年3月2日(月)	当 庁	中野市関係資料請求(持参)
令和8年3月2日(月) 14:40-14:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年3月9日(月) 13:20-14:20	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成、写真撮影、評価人同行、Bから聴取
令和8年3月11日(水) 10:05-10:10	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和8年4月21日(火) 11:35-11:55	長野地方法務局飯山支局	閉鎖謄本請求
令和8年4月21日(火) 13:35-13:45	中野市役所道路河川課	担当者某から聴取

(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

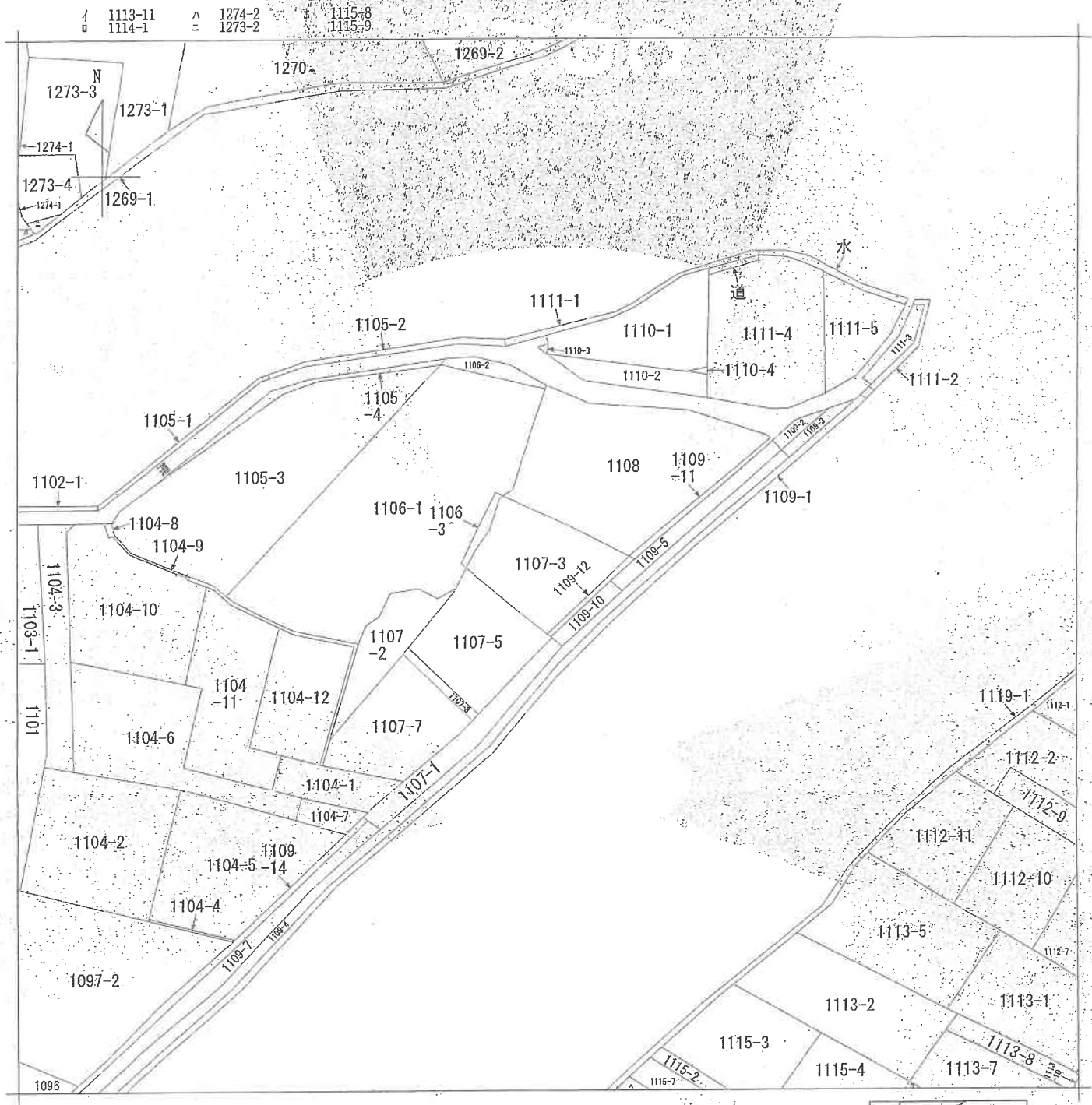
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせ、債務者から借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

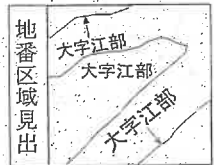
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 分	所 在	中野市大字江部字横まくり				地 番	1107番3	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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27年4月			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 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。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)

令和7年12月23日

東京法務局

地図整理番号：M95662

登記官

(6 枚

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和47年2月15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。
(長野地方方法務局飯山支局管轄)
令和8年3月11日 長野地方方法務局

土地積測量図

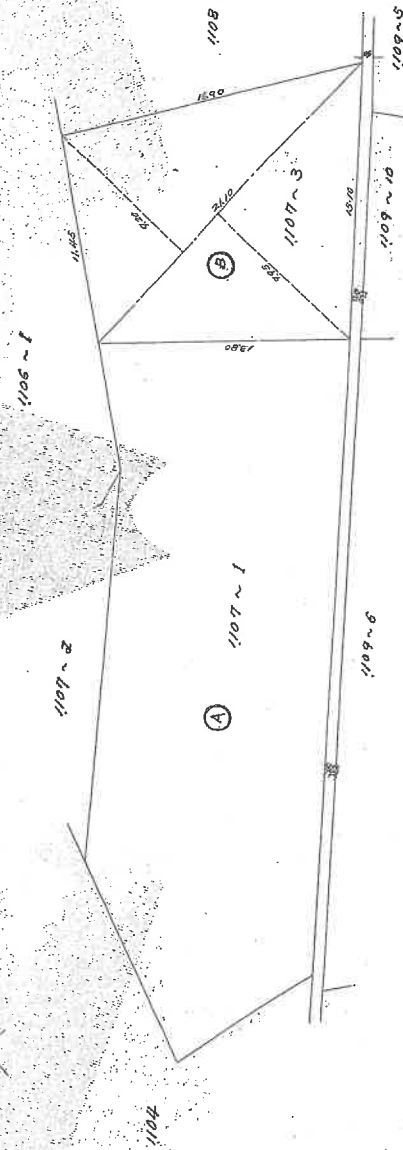
47.2.15
1107~3

地番
土地の所在
064561

中野市大字江部字横山

作製年月日
昭和47年2月13日
作製者
野村

申請人



③ 求積

$$\frac{2110 \times (920 + 895)}{2} = 2020325$$

地積 202

④ 求積

$$694 - 2020325 = 48197$$

地積 481

(全国土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/300

7 (枚目)

A 4 に縮小

請求番号：5-2

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。
(長野地方公務局飯山支局管轄)

令和7年12月23日 東京法務局

登品通

A 3 を A 4 に縮小

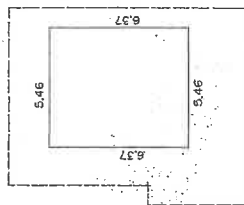
(日本土地家屋調査士会連合会“用紙”)

家屋番号 1107番 3

6661

中野市大字江部字横まくり 1107 番地 3

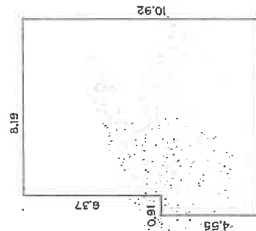
43-100000



積
求

$$5.46 \times 6.37 = 34.7802$$

来面櫃	3478 m ²
-----	---------------------



東

$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

$$9.10 \times 4.55 = 41.405$$

93.5753

來面種 9357 m.

著 者

縮尺

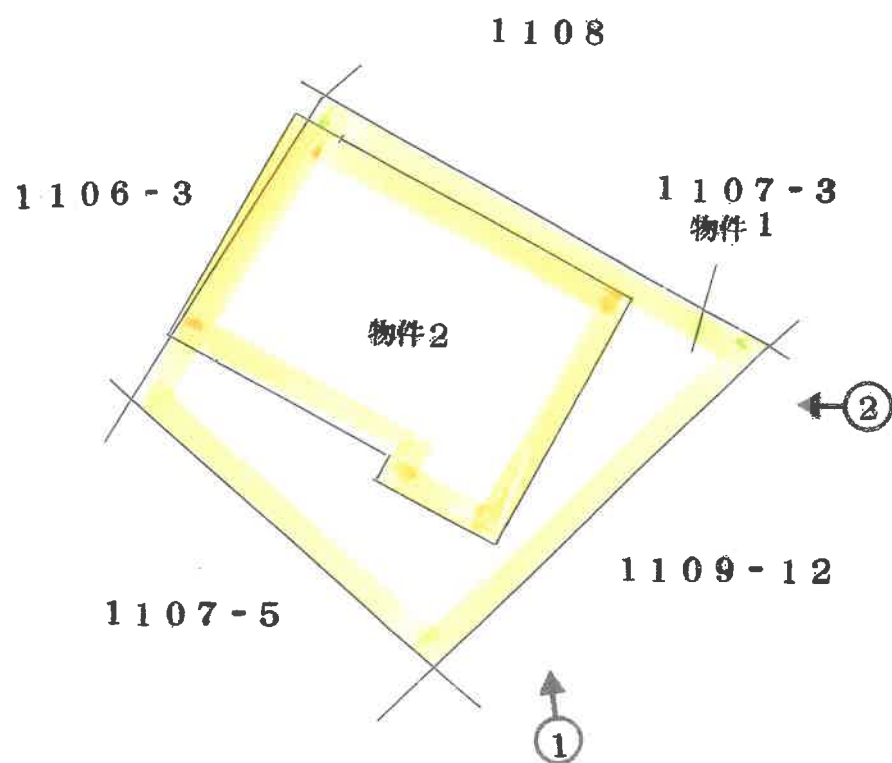
$$1\frac{1}{250}$$

人請申

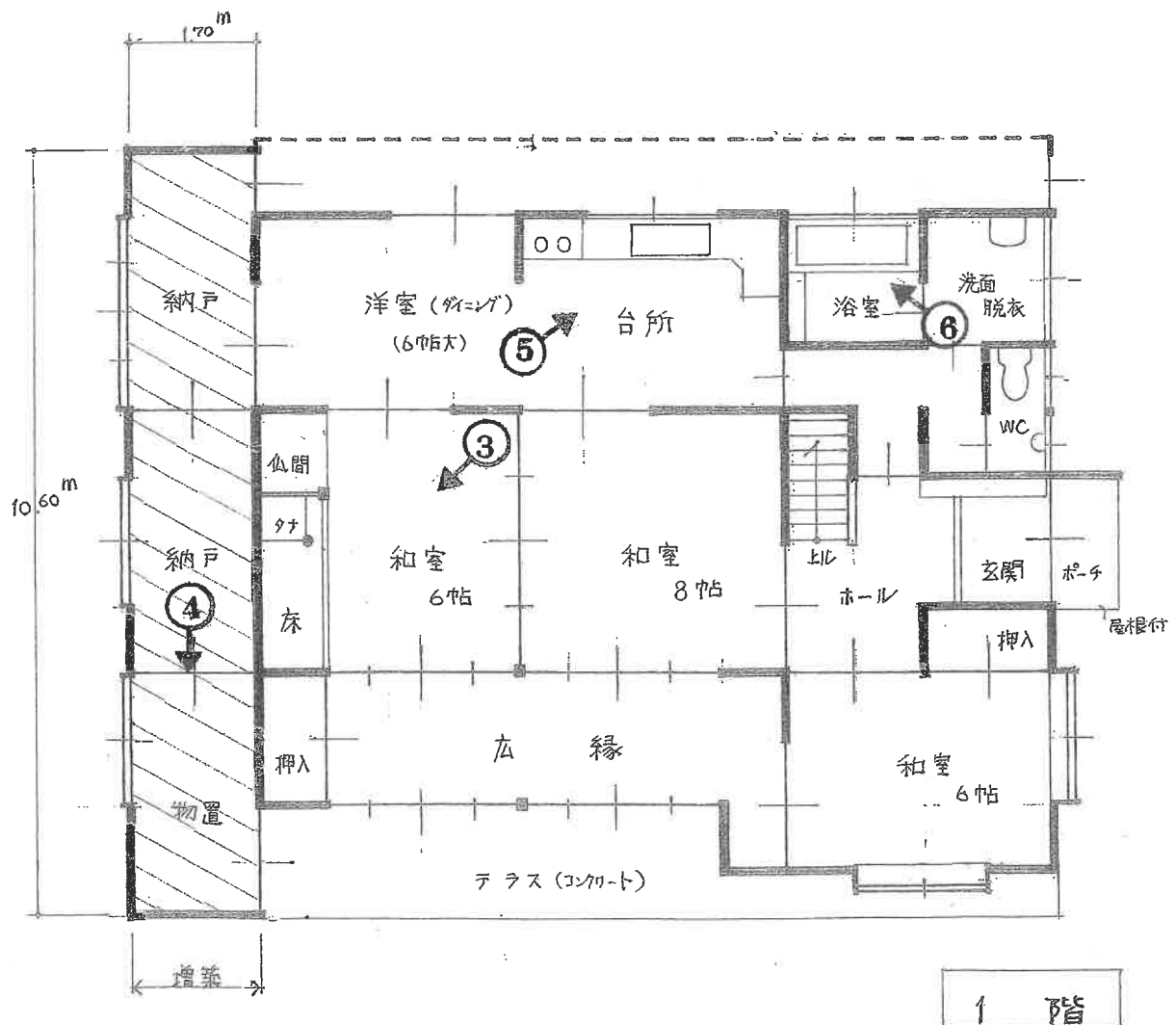
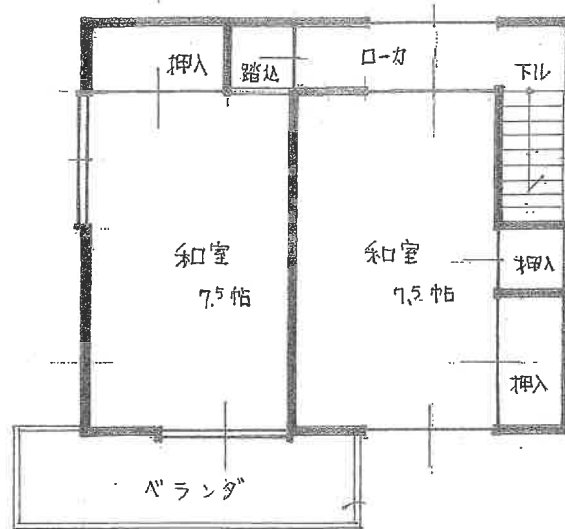
又

 $\frac{1}{1000}$

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6





886-1

令和8年(ヌ) 第2号
令和8年3月9日 現地調査
令和8年4月20日 評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

物件1・2

評価人 不動産鑑定士
赤羽根 資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・物件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	中野市大字江部字横まくり 1107番3 宅地 202.03㎡	同左。 物件2の敷地となっている。
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字江部字横まくり 1107番地3 1107番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.57㎡ 2階 34.78㎡ 延 128.35㎡	所有者家族が居住している。なお、昭和50年に増築がなされ、床面積は以下のとおりの建物となっている。 1階 111.59㎡ 2階 34.78㎡ 延 146.37㎡
特 記 事 項			
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「信州中野駅（西口）」の南西方約2.1km（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	古くからの戸建住宅が建ち並ぶ地域（戸建住宅地）	
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 ぺ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 浸水想定区域（5.0m～10.0m未満）
画 地 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	202.03㎡（登記数量） ほぼ整形地 間口約16.0m、奥行16.0m（中央部 計測） 平坦地 なし
接面道路の状況	幅員約4.5m（認定幅員）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路に該当）に南東面するが、当該道路との接面状況については特記事項参照。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	: 物件1は物件2の敷地となっている。 : 物件2の配置・間取りは附属資料のとおり。 : 周辺は戸建住宅地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 都市ガス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	: 物件1南東側には、目的外物件である1109番10・地目宅地・地積29.76㎡、1109番12・地目雑種地・地積9.37㎡（課税地目宅地）があり、2筆とも物件1・2以外の所有者名義となっている。）が存在する。よって、物件1の市道との接面状況が問題となるが、 (1) 1109番10に関しては、中野市備付資料によれば市道区域に含まれている。しかし、現実の道路境界については、立会が行われていないため、現況の確定には立会が必要であるとのことである。	

- (2) 1109番12に関しては、登記簿によれば、昭和52年1月に大蔵省が所有権を保存して所有者となった後に、同年2月に現所有者が売買により取得している。なお、取得者は異なるものの同様の権利関係の移転が1109番14についても行われている。
- (3) 1107番3地積測量図においては、1109番12に該当する部分には「道路」との表示がなされている。同道路は北東方、南西方に延びているが、南西方延長上に所在するものと思われる1109番14の土地部分は、物件3である1104番5の地積測量図においては公用廃止道路と記載されている。
- (4) 物件2建物図面において1109番12の南西部分は1109番13と記載されているが、同土地は合筆・分筆を経て1107番5の土地の一部となっている。

以上のとおりの事情からも、1019番12が市道の一部を構成する蓋然性は高く、物件2の新築の際（新築昭和47年10月1日、増築、昭和50年9月30日）において建築確認がなされていることを考慮すれば、物件1は接道義務を満たしている可能性が高いものの、1109番12あるいはその他の土地の一部が道路区域から除外され、物件1が接道義務を果たさないこととなる可能性も完全には否定できない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物 木造2階建、住宅	
建築時期及び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	昭和47年10月1日新築、昭和50年9月30日増築 54年 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ塗装鋼板瓦棒葺 外 壁：亜鉛メッキ塗装鋼板化粧サイディング張、ラスモルタル漆喰塗 建 具：アルミサッシ 天 井：化粧石膏ボード、化粧合板竿縁、軟質繊維板、化粧合板目すかし、合板 内 壁：和風塗壁、クロス、セメント化粧板、合板 床：タイル、畳、塩ビフロア、合板フロア 浴 室：床 タイル 壁 タイル、セメント化粧板、天井 塩ビ化粧板 電気設備：引込、電灯コンセント、照明器具等 給排水設備：給水、排水、衛生器具・給湯等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：住宅 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者家族が居住。	
特 記 事 項	：玄関、洗面所・トイレ等の水回り部分の床が踏み込むとへこむ部分がある。 ：また、隣接画地（1106番3）に物件2がはみ出している可能性が高い。	

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,000	1.00	202.03	0.80	4,690,000

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：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を29,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：特になし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：中古住宅敷地▲20

②物件2

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	210,000	146.37	0.03	920,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：3%

既に経済的耐用年数を満了している建物であるため、観察に基づく傷みの状態も考慮し、最低残価率を3%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	4,690,000	0.30	法定地上権相当額	1,410,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合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 控除及び加算 （円）イ	占有減価修正 ウ	市場性 修 正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） （ア±イ）×ウ ×エ×オ×カ
1	4,690,000	－1,410,000	1.00	0.70	0.60	1,380,000
2	920,000	＋1,410,000	1.00	0.70	0.60	980,000
一括価格（合計）						2,360,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：物件2隣接地（1106番3）越境可能性、接面道路状況▲30

カ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査公示価格〔中野（県）－4〕

所 在：中野市大字江部字田中1242番10

価 格：32,700円/㎡

位 置：信州中野駅1.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4.7m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途地域無指定
(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 2, 591, 964円 (12, 829円/㎡)

物件2 1, 571, 385円 (10, 735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

受命物件の位置図

公図写し

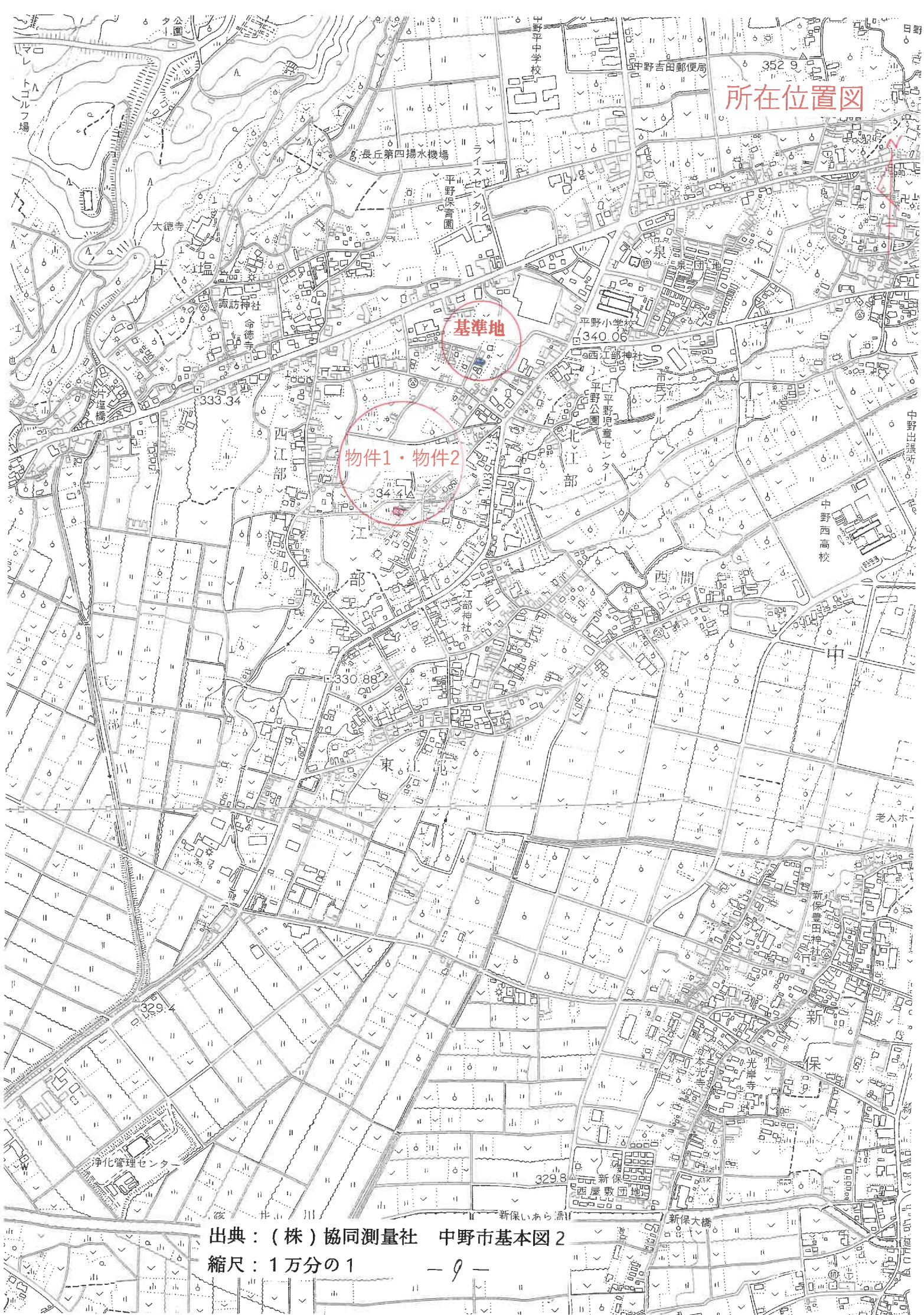
地積測量図

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以 上



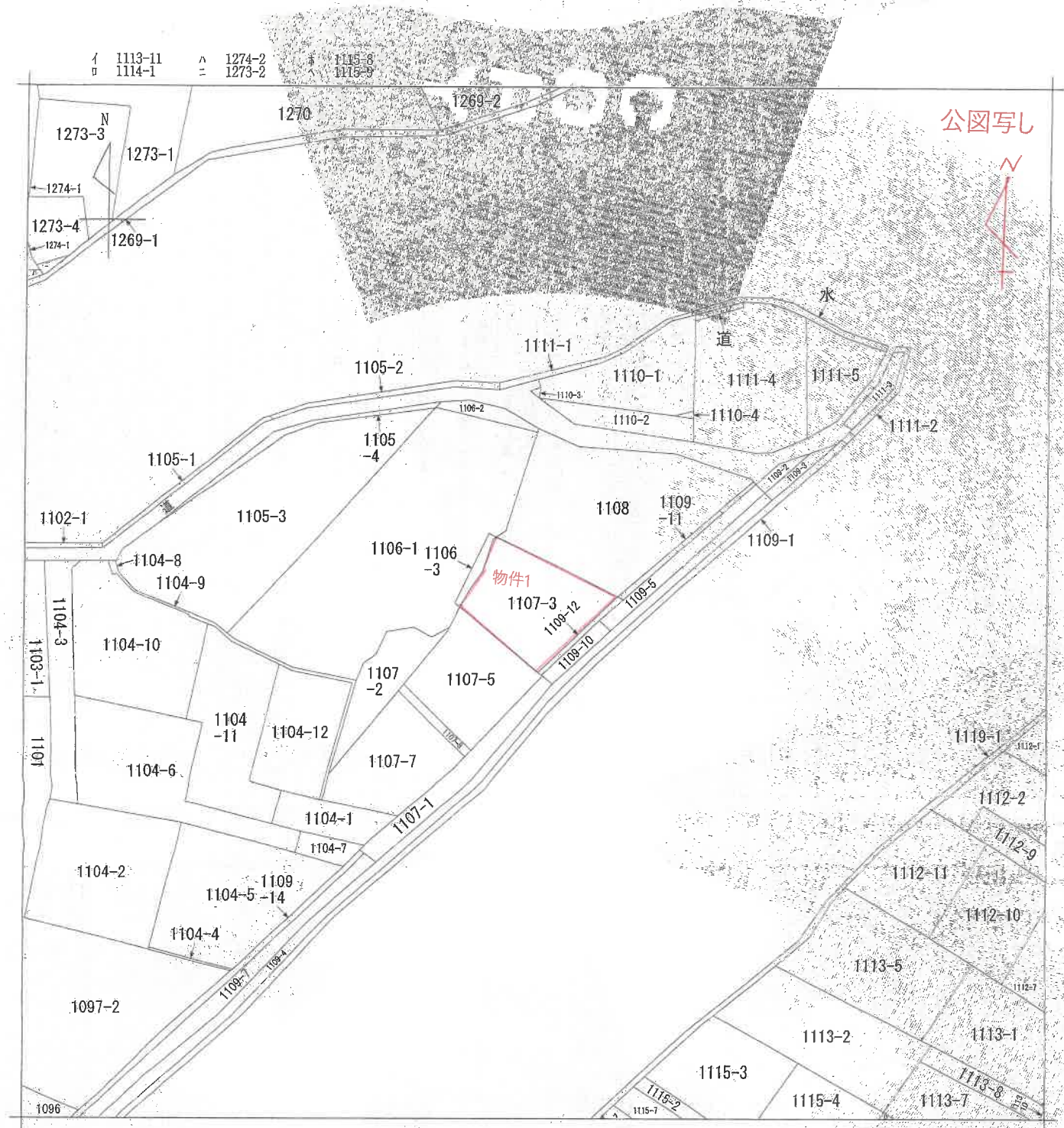
所在位置図

基準地

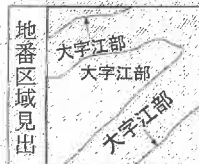
物件1・物件2

出典：(株)協同測量社 中野市基本図2

縮尺：1万分の1



(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	中野市大字江部字横まくり			地番	1107番3		
出力縮尺	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27年4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。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和7年12月23日

東京法務局

地図整理番号：M95662

(1/1)

登記官

A 3 版を A 4 版に縮小

— 10 —

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。

(長野地方法務局飯山支局管轄)

令和8年3月1日

長野地方法務局

郑强

出口增长率出口

品号: 5-2

47. 2. 15

番地

1107 ~ 3

中野市大字江部字横なぐり

064561

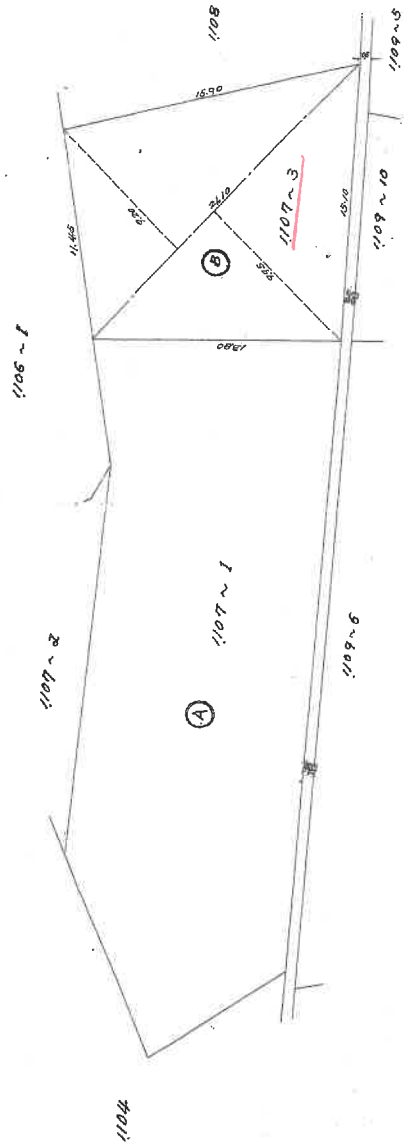
主地	地積	在所	在	圖	圖

物件1

作 製 年 月 日

昭和 47 年 2 月 13 日

作者製長者



④求積

$$684 \div 202.03 = 481.97$$

地積 481㎡

⑤ 求積

$$\frac{(566 + 0.26) \times 0.112}{2} = 202.0323$$

地積 202 m²

(全國土地家屋調査士會聯合會)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和61年5月11日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(長野地方税務局飯山支局管轄)
令和7年12月23日 東京法務局

各階平面図

019699

家屋番号

1107番3

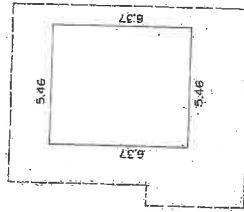
建物図面

物件2

建物の所在

中野市大字江部字横まぐり 1107番地3

二階

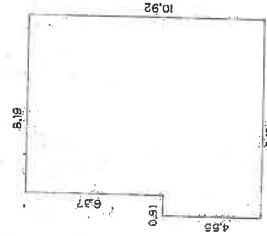


求積

$$5.46 \times 6.37 = 347.802$$

床面積 347.8㎡

一階



求積

$$8.17 \times 6.37 = 52.2703$$

$$9.10 \times 4.55 = 41.405$$

$$0.57 \times 2.55 = 1.4535$$

床面積 95.177㎡

作製者

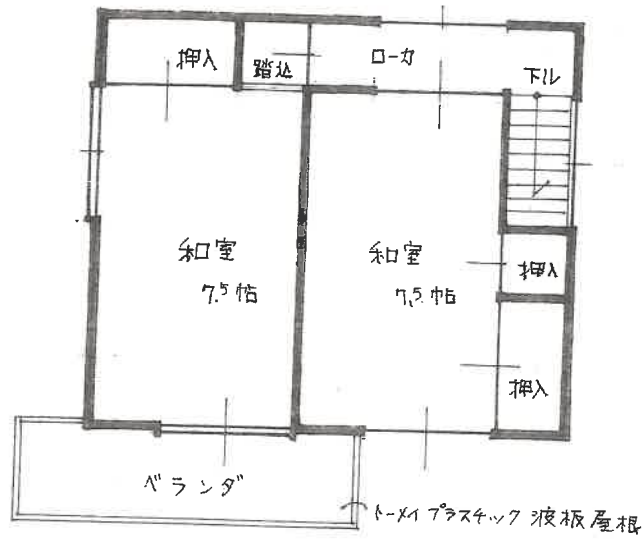
(日本正統測量株式会社(印))

地図整理番号：N95664

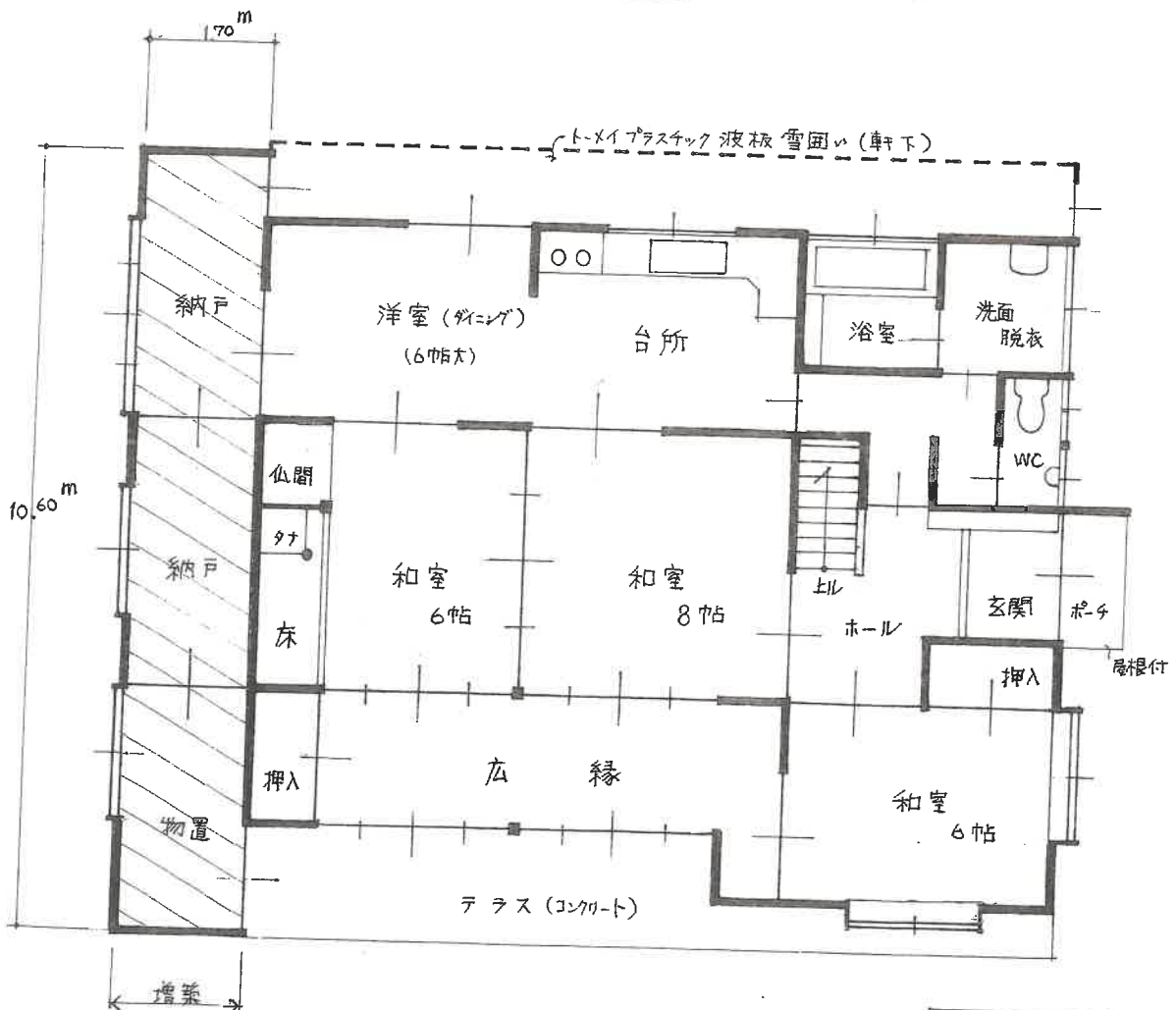
A 3版をA 4版に縮小

—12—

建物間取図 物件2



2 階
(34.78 m²)
(ベランダ 5.50 m²)



増築 1.70 x 10.60 = 18.02 m²

1 階
(93.57 + 18.02 = 111.59 m²)
(ポーチ 1.65 m²)

写 真

：南方より撮影



：東方より撮影

