

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 9月24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10月 9日 午前 9時00分から 令和 8年10月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月21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11月 4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10月23日 午前 9時00分から 令和 8年10月23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 9月24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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7, 8, 10～18 , 20, 25, 31	14, 830, 000 11, 864, 000	一括	2, 966, 000	391, 388	83, 857
7	790, 000				
8	1, 250, 000				
10	280, 000				
11	420, 000				
12	170, 000				
13	330, 000				
14	490, 000				
15	50, 000				
16	650, 000				
17	190, 000				
18	680, 000				
20	420, 000				
25	40, 000				
31	9, 070, 000				
備考					

物 件 目 録

7 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 3 番
地 目 宅地
地 積 5 5 8 . 0 0 平方メートル
所有者 A

8 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 8 8 2 . 0 0 平方メートル
所有者 A

1 0 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A

1 1 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 9 3 . 6 7 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

1 2 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 6 番 6

地 目 畑

地 積 1 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

1 3 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 8 番 2

地 目 畑

地 積 3 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

1 5 所 在 中野市大字新野字竈田

物 件 目 録

地 番 978番4

地 目 宅地

地 積 32.63平方メートル

所有者 A

16 所 在 中野市大字新野字籠田

地 番 979番1

地 目 畑

地 積 456平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 中野市大字新野字籠田

地 番 979番2

地 目 宅地

地 積 134.35平方メートル

所有者 A

18 所 在 中野市大字新野字籠田

地 番 980番

地 目 宅地

地 積 479.00平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

20 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 981 番 2
地 目 宅地
地 積 300.00 平方メートル

所有者 A

25 所 在 中野市大字新野字石原
地 番 983 番 5
地 目 畑
地 積 30 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

31 所 在 中野市大字新野字竈田 975 番地 2、973 番地、
976 番地 5、980 番地、981 番地 2
家屋 番号 975 番 2
種 類 作業所
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1732.75 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約1755.51平方メートル
2階 約16.56平方メートル

共有者 A 持分1000分の431

共有者 有限会社田川農産 持分1000分の569

物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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7, 8, 10~18, 20, 25, 31】

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

【物件番号13~17, 25】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(未登記建物①水槽室、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、約128.48平方メートル②倉庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、約80.30平方メートル)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7, 8, 10~18, 20, 25, 31】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8, 10~12, 18, 20】

有限会社田川農産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号13~17, 25】

(1) 本件土地の一部を有限会社田川農産が工作物(テント倉庫2棟)の敷地として占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

(2) 上記(1)以外の部分を本件所有者Aが占有している。

【物件番号31】

本件共有者有限会社田川農産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7, 8, 10~17, 20, 25】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号12, 14, 16】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。

物 件 目 録

7 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 3 番
地 目 宅地
地 積 5 5 8. 0 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 8 8 2. 0 0 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9. 0 0 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 9 3. 6 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 2 所 在 中野市大字新野字簗田

地 番 9 7 6 番 6

地 目 畑

地 積 1 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

1 3 所 在 中野市大字新野字簗田

地 番 9 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 中野市大字新野字簗田

地 番 9 7 8 番 2

地 目 畑

地 積 3 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

1 5 所 在 中野市大字新野字簗田

物 件 目 録

地 番 978番4
地 目 宅地
地 積 32.63平方メートル

所有者 A

16 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 979番1
地 目 畑
地 積 456平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 979番2
地 目 宅地
地 積 134.35平方メートル

所有者 A

18 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 980番
地 目 宅地
地 積 479.00平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

20 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 981 番 2
地 目 宅地
地 積 300.00 平方メートル

所有者 A

25 所 在 中野市大字新野字石原
地 番 983 番 5
地 目 畑
地 積 30 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

31 所 在 中野市大字新野字竈田 975 番地 2、973 番地、
976 番地 5、980 番地、981 番地 2
家屋 番号 975 番 2
種 類 作業所
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1732.75 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 7 5 5 . 5 1 平方メートル
2 階 約 1 6 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 分の 4 3 1

共有者 有限会社田川農産 持分 1 0 0 0 分の 5 6 9

令和7年（ケ）第1号
令和7年3月18日受理
令和7年8月6日提出
（評価人 赤羽根資裕）

現況調査報告書

（物件7、8、10～18、20、25、31）

長野地方裁判所

執行官 松 葉 豊

（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

7 所 在 中野市大字新野字簗田
地 番 9 7 3 番
地 目 宅地
地 積 5 5 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 中野市大字新野字簗田
地 番 9 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 8 8 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 中野市大字新野字簗田
地 番 9 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 中野市大字新野字簗田
地 番 9 7 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 9 3 . 6 7 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 2 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 6 番 6

地 目 畑

地 積 1 2 0 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 3. 0 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 8 番 2

地 目 畑

地 積 3 4 2 平方メートル

所有者 A

1 5 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3 2. 6 3 平方メートル

所有者 A (2 枚目)

物 件 目 録

1 6 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 9 番 1

地 目 畑

地 積 4 5 6 平方メートル

所有者 A

1 7 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 7 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 4 . 3 5 平方メートル

所有者 A

1 8 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 8 0 番

地 目 宅地

地 積 4 7 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 0 所 在 中野市大字新野字竈田

地 番 9 8 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A (3 枚目)

物 件 目 録

25 所 在 中野市大字新野字石原

地 番 983番5

地 目 畑

地 積 30平方メートル

所有者 A

31 所 在 中野市大字新野字竈田 975番地2、973番地、
976番地5、980番地、981番地2

家屋 番号 975番2

種 類 作業所

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1732.75平方メートル

共有者 A 持分1000分の431

共有者 有限会社田川農産 持分1000分の569

(土地・建物用)

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	物件物件7、8、10～12、18、20													
現況地目	☒ 宅地(物件7、8、10～12、18、20) ☐ 公衆用道路(物件)													
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件7、8、10～12、18、20) ☒ 地積測量図のとおり(物件11、12、20) ☒ ほぼ地積測量図のとおり(物件10) ☐ 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(有限会社田川農産) 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														
建物	物件31													
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:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階 約1755.51平方メートル 2階 約16.56平方メートル													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 「その他の事項」のとおり													
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(有限会社田川農産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所等として、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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
(5枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件7、8、10～12、18、20関係)		
占有範囲	■全部 □一部()	
占有者	■債務者 □その他の者()	
占有状況	■敷地 □駐車場 □倉庫 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館	
■関係人(■A(債務者兼所有者会社代表者、所有者) □ ()) の陳述 / □提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	平成6年10月25日(登記記録上の法人設立日)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	□所有者 □その他の者()
	借主	□占有者 □その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月末限り翌月分支払、消費税を含む) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □権利金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(6枚目)

(土地用)

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13～17、25
現況地目	☒ 宅地(物件13～17、25) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件13～17、25) ☒ 地積測量図のとおり(物件15、17、25) ☒ ほぼ地積測量図のとおり(物件13、14、16) ☐ 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(有限会社田川農産) ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 土地所有者が本土地を畑として、占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☒ 本土地上に、土地所有者が下記目的外建物2棟を所有し、その他の者がテント倉庫2棟を所有し、それぞれ占有している ☒ 「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(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

(7枚目)

(占有關係用《单独》)

占有者及び占有権原（物件13～17、25関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（テント倉庫敷地部分）	
占有者	☒ 債務者 ☐ その他の者（ ）	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 倉庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者兼所有者会社代表者、所有者） ☐ （ ）） の陳述 / ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成16、18年ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り翌月分支払、消費税を含む） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 権利金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(8枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 1、2 の概況 (物件 13～17、25 関係)	
所 在	中野市大字新野字竈田 9 7 7 番地 1 9 7 9 番地 2
家 屋 番 号	☐ ☒ なし
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 水槽室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 1 2 8 . 4 8 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 6 3 年以前ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	中野市大字新野字竈田 9 7 9 番地 1
家 屋 番 号	☐ ☒ なし
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 8 0 . 3 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 6 3 年以前ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(9 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 (債務者兼所有者会社代表者、所有者)	1 以前、コンサルタント会社を入れ、その会社書類や株式、通帳等を渡してしまい、好きなようにやられてしまいました。 2 工場は、昨年5月ごろに最後の出荷をした後は、電気も止められ、操業を停止し、従業員も解雇しました。 (令和7年4月2日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者、所有者)	ここ(本件物件)は、私の代になってから、6回ほど増築等をしたり、自宅母屋(物件32)は、西側の天井川だった川の川幅を広げる際に掛かってしまうということで、2階部分を取り壊したりしました。 (令和7年4月10日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者、所有者)	1 2つあるテント倉庫の北側は、1年くらい前から、年間5万円で知人に貸しており、その方の農機具等が置いてあります。山ノ内に住むBさんという方で、野菜作りを通じて知り合いましたが、下のお名前は分かりません。 2 賃料は、毎年作物が実る夏ころに受け取っています。 (令和7年4月11日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者、所有者)	1 物置に、川崎南部青果とあるのは、きのこの出荷先でした。集荷に来るドライバーがいつも同じ人ではなかったの、場所が分かるようにしておきました。その部分を同社に賃貸しているということではありません。 2 太陽光パネルは父の代で付けたもので、何十年も前のことなので、ローンが残っているかどうか分かりません。下にあった機械も取り外してあり、今は使っていません。 (令和7年4月24日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者、所有者)	1 テント倉庫の注文書が見つかりました。発注者は会社になっており、南側が平成16年に、北側が平成18年に発注しています。 2 その南側の物置と水槽室は、会社設立が平成6年なので、それ以前の40年か、それより前に建てたので、私個人の持ち物になると思います。 3 いずれの建物も、個人の荷物や畑で使うもの等が入れてあり、工場関連のものはほとんど入っていません。 (令和7年6月11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

(10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 本件建物では、かつて、えのき栽培が行われていたが、現在は稼働していない。
- 3 本件各土地は、本件建物、9の目的外建物の敷地等として利用されている。
- 4 本件各土地間、本件各土地とその周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 5 本件建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されている。関係人の陳述等から、同ソーラーパネルは本件建物の従物であると認定した。
- 6 本件建物の南西側に、土地に定着した物置がある。その構造から、建物ではない。
- 7 物件8の土地上の南東隅付近に、キュービクルがある。
- 8 本件建物が、981-1（物件19、地目：畑、所有者：A）にはみ出している可能性が高い。
- 9 本件土地を概観すると、本件建物のほかに、倉庫等が4棟あることが確認できる。現地での調査、関係人の陳述等によれば、このうちの南側の2棟（目的外建物1、2）は、債務者会社が設立される以前に建てられたものであり、その後の名義変更等の事情も伺われないことから、Aが所有するものと考えられ、北側の2棟は、債務者会社が発注者となって建設された経緯が確認できることから、同社が所有するものと認めた。後者の2棟は、その構造等から、工作物と認めた。
- 10 9の目的外建物2棟、工作物2棟は、いずれもAが倉庫等として利用するとともに、一番北側の工作物の一部は、Bに賃貸されている。
- 11 9の目的外建物1から本件建物と976-1（物件9）の土地上に建つ建物（物件32、所有者：A）に井水を通すための配水管が、それぞれ埋設されているものと思われる。
- 12 本件建物は、共有持分に基づき有限会社田川農産が使用、占有するものと認めたほか、本件各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、5～8枚目のとおり認定した。

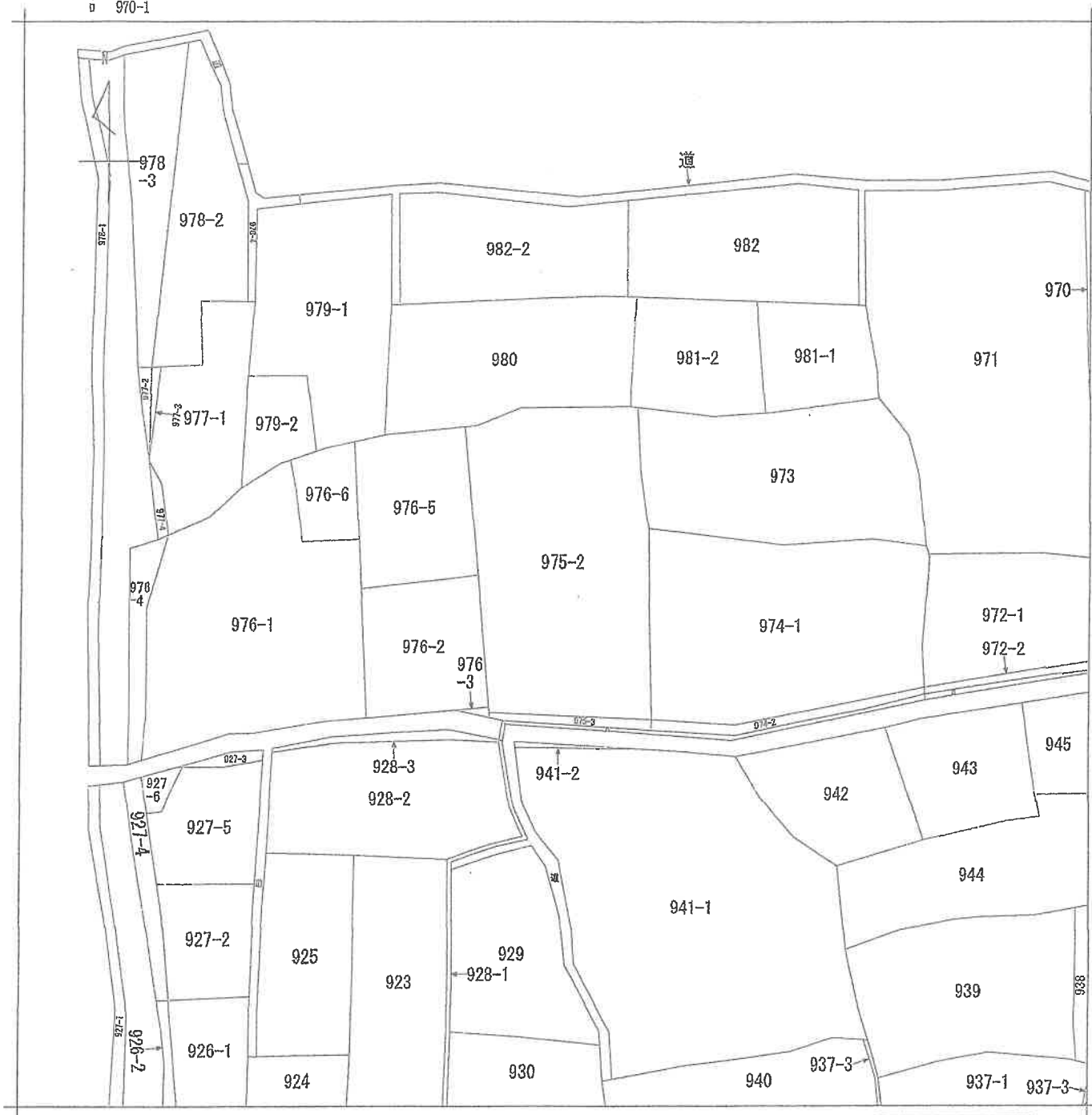
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

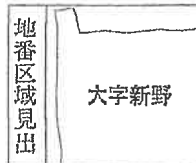
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月19日(水)	当 庁	中野市関係資料請求(郵送)
令和7年4月2日(水) 14:40-15:00	物件所在地	占有調査、Aから聴取
令和7年4月10日(木)	中野市役所	関係書類受領
令和7年4月10日(木) 13:15-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、Aから聴取、評価人同行
令和7年4月11日(金)	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和7年4月11日(金) 13:50-15:50	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、Aから聴取、評価人同行
令和7年4月24日(木) 13:15-15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、図面作成、Aから聴取、評価人同行
令和7年4月25日(金)	当 庁	中野市関係資料請求(郵送)
令和7年6月11日(水) 14:40-15:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取、評価人同行
(特記事項) ☐ 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、破産管財人が管理する鍵で解錠して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

(12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	所在	中野市大字新野字笹田				地番	975番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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21年6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。

(長野地方方法務局飯山支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：3-3

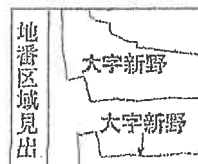
(1/1)

(13 枚目)

A 3 を A 4 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。



請求部	所在	中野市大字新野字石原				地番	984番		
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	明治21年6月			備考 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1月17日

長野地方法務局

登記官

請求番号: 3-4

(1/1)

(14枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和38年4月11日

公用

昭和38年4月11日

長野地方裁判所

登記官

(15枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-G

地積測量図
主地所在図

58:4-11

地番 976-5, 976-6

土地の所在 中野市大字新野字筆田

066356

⑤ 求積

$$\begin{aligned} 25.50 \times 12.05 \times \frac{1}{2} &= 153.6375 \\ 25.50 \times 3.65 \times \frac{1}{2} &= 46.5375 \\ 20.00 \times 8.30 \times \frac{1}{2} &= 83.0000 \\ 17.00 \times 1.50 \times \frac{1}{2} &= 12.5000 \\ \hline \text{計} &293.6750 \end{aligned}$$

地積 293.6750

⑥ 求積

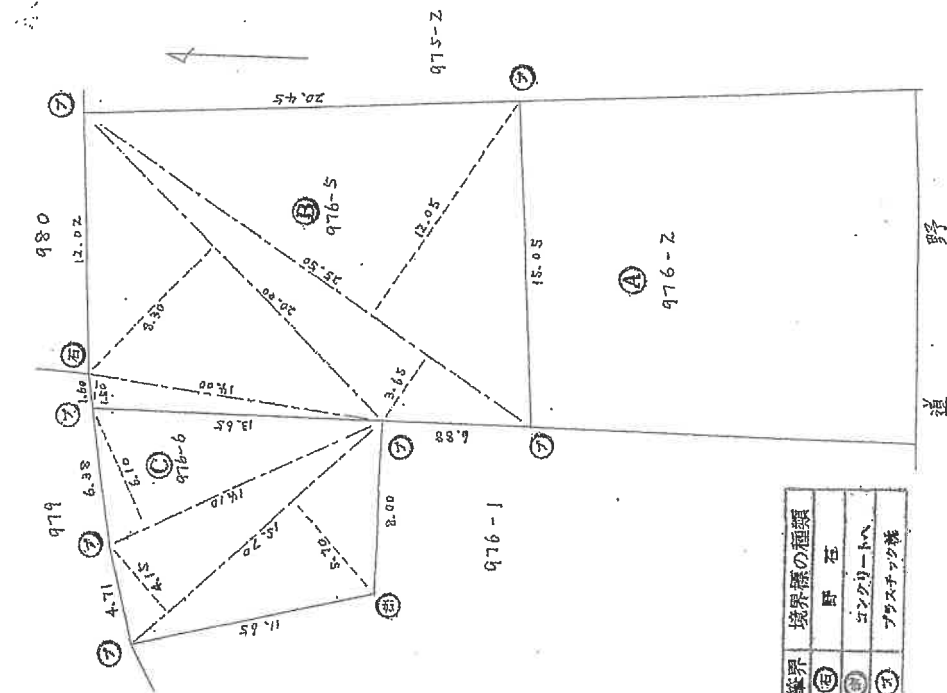
$$\begin{aligned} 14.10 \times 6.10 \times \frac{1}{2} &= 43.0050 \\ 15.70 \times 4.15 \times \frac{1}{2} &= 32.5775 \\ 15.70 \times 5.70 \times \frac{1}{2} &= 44.7450 \\ \hline \text{計} &120.3275 \end{aligned}$$

地積 120.3275

⑦ 求積

$$614 - (293.6750 + 120.3275) = 199.9975$$

地積 199.9975



境界	境界線の種類
⑤	野石
⑥	コンクリート
⑦	プラスチック

単位：メートル

作製者

申請人

縮尺

1/250

昭和38年4月10日作製

登記年月日：昭和50年4月16日

公用

令和7年4月11日

長野地方方法務局

登記簿

(16枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：8-1

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 登記簿)

50-4-16

番 997-3 997-4

土地の所在 長野県中野市大字 新野字 筆(田)

066358

地積
測量
所在

作製年月日
昭和50年3月15日

作製者
中野建設事務所

嘱託者
長野県知事

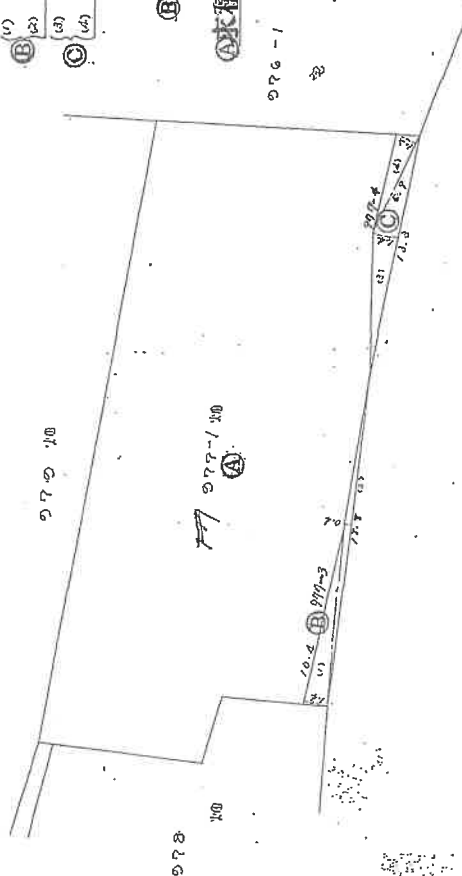
②77

(1)	10.4	×	9.4	=	4.16	計 11.68
(2)	18.8	×	0.4	=	7.52	
(3)	12.8	×	1.4	=	18.12	計 5.84 地積 5.84
(4)	5.9	×	1.2	=	7.08	
計						計 2.88 地積 12.85

③100地積 = 18.69 m²

④求積 262.06 - (5.82 + 12.85) = 232.31 m²

⑤76-1 地積 232.31



縮尺 1/300

公用

令和7年4月11日

長野地方法務局

製品名

(17枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号：8-2

49.1.17

978-3, -2

長野県中野市大字新野字義田

65390

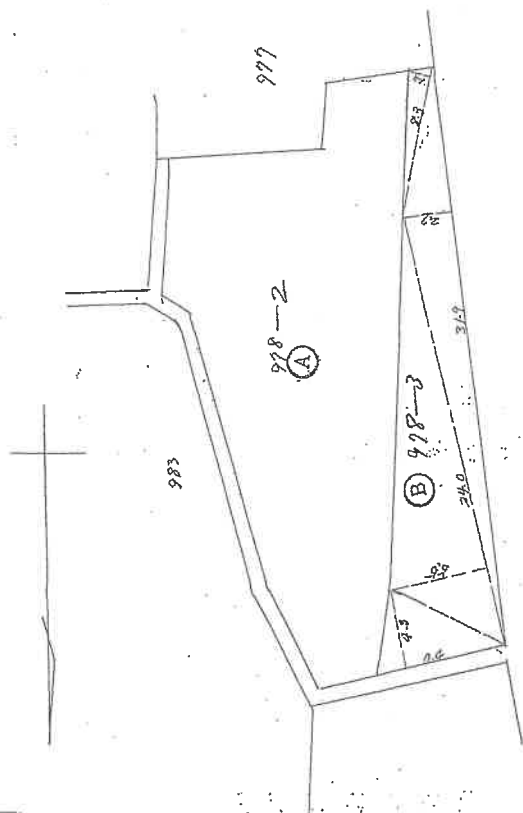
土地	地積	所在地	圖
土地	積測	在	圖

昭和昭和元年
作製年月日

作者·製作者

中野楚良善壽所

者託囑



◎求積

$9.4 \times 4.3 = 37.82$
 $29.0 \times 5.5 = 152.00$
 $31.9 \times 2.7 = 86.13$
 $8.3 \times 1.2 = 9.96$

 209.91
 129.955

地種

129 x 2

① 求積 $472.00 - 129.955 = 342.045$

地種

342 m²

尺 縮

5-1-30

登記年月日：平成21年12月24日

令和7年4月11日

長野地方方法務局

登記簿

(18枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：8-3

平成21年12月24日登記
地積測量図
土地所在図

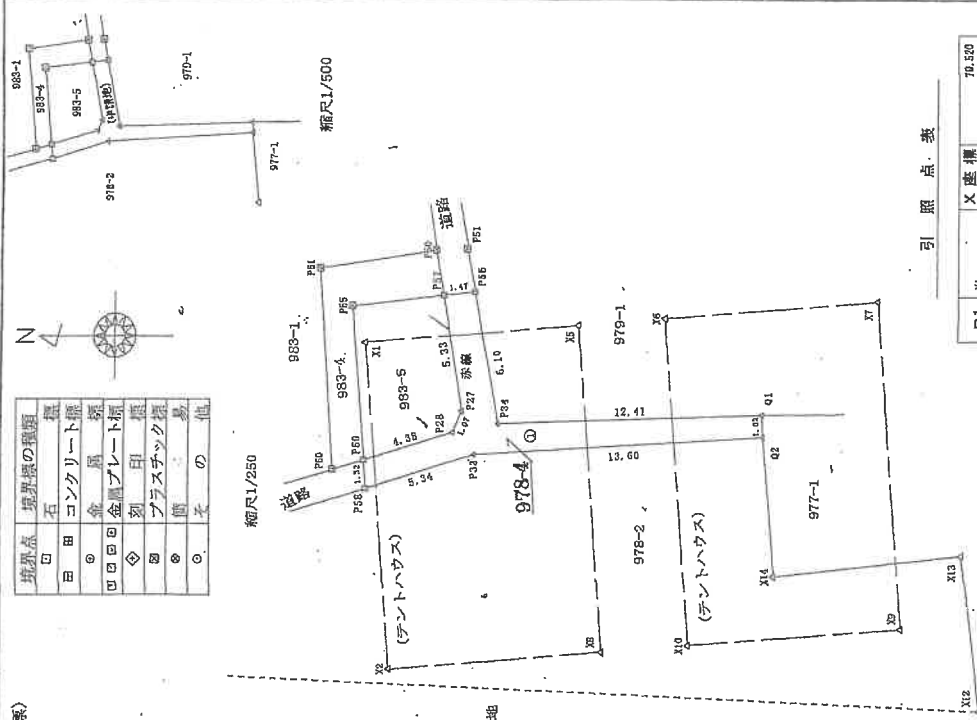
地番 978-4

土地の所在 中野市大字新野字篠田

(任意添付)

境界点	境界線の種類
田	石
田	コンクリート塀
田	金網
田	金網プレート塀
田	刻印
田	プラスチック塀
田	その他

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	距離
P88	79.508	88.890	-462.761340		5.34
P89	74.403	90.456	-1690.351272		13.60
Q2	60.821	91.246	-1235.197102		1.02
Q1	60.866	92.282	1148.108328		12.41
P94	73.265	91.869	1241.517666		6.10
P95	74.380	97.070	252.308880		1.47
P97	75.843	97.715	58.140425		5.33
P27	74.975	92.453	-40.032149		1.07
P28	75.410	91.470	423.071680		4.38
P99	79.509	90.208	369.072384		1.32
積面積					
地積					
32					m ²



引照点表

	X座標	Y座標
P1	X1	Y1
P2	X2	Y2

作成者

1年9月9日作成

(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/300

登記年月日：平成4年11月9日

令和7年4月11日

長野地方支局

登記官

(19枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：8-4

地積測量図

4-11-9

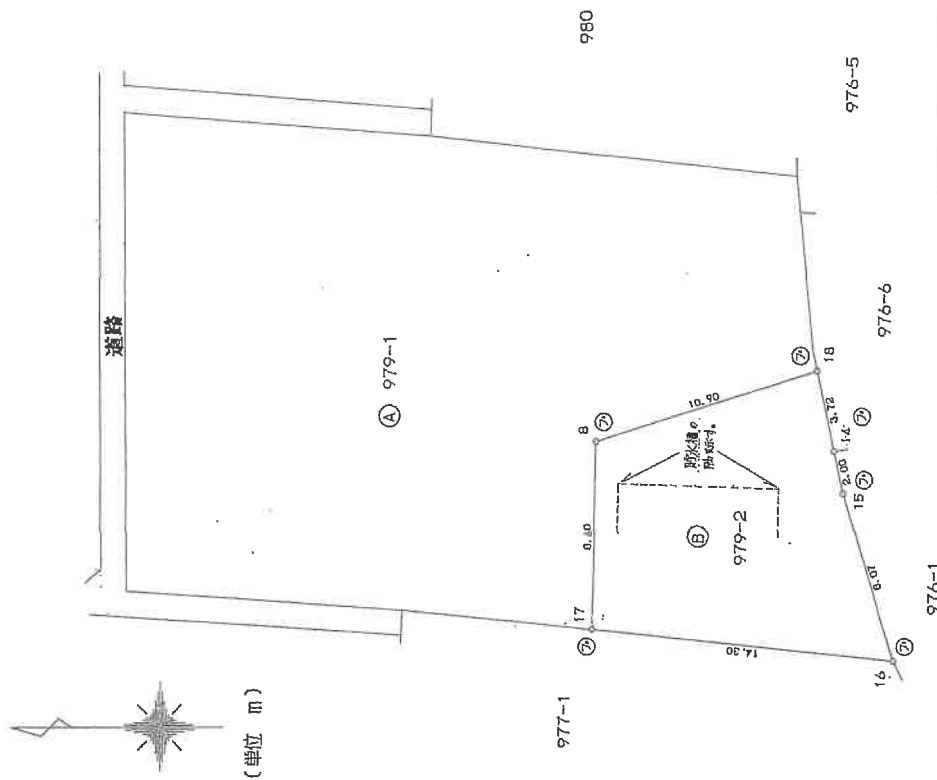
地番

979番2, -1

土地の所在

中野市大字新野字筆田

066361



座標求積表

地番	③	979-2	④	979-1
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
17	111.826	99.288	-1398.471480	14.30
16	97.596	97.823	-1153.920108	8.07
15	100.030	105.517	302.200688	2.00
14	100.460	107.471	132.404272	3.72
18	101.262	111.108	1246.742868	10.90
8	111.681	107.890	1139.749960	8.60
		面積	268.706200	
		面積	134.3531000	
		面積	134	
地番	④	979-1		
公簿	591	面積	134.3531000	
		面積	456.6469000	
		面積	456	

境界線の種類
② プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺

1/250

年11月5日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(長野地方支局 飯山支局管轄)

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7年4月11日 長野地方法務局

令和7年4月11日

長野地方法務局

海記

(21 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 8-6

066364

平成21年9月 7日 登記

番地 983-1, 983-4, 983-5

一土地の所在

地積測量圖

作者

年 9 月 4 日(作成)

(長野県土地家屋調査士会用紙)

人體

縮尺

~~1250~~

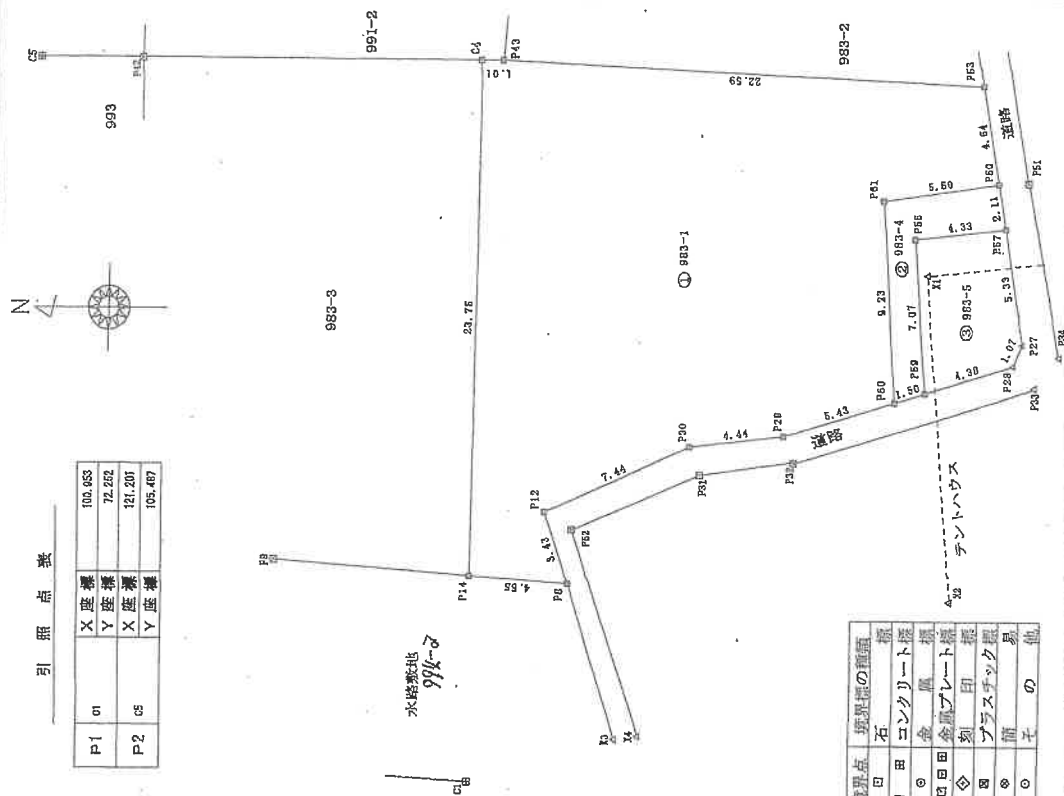
地 點	① 903-1		Y n	(X n + 1 - X n - 1)	Y n	距	離
	X n	X n					
P14	100.909	81.709		-338.947223		4.55	
P8	98.367	81.377		-281.483043		3.43	
P12	97.450	84.636		-483.017652		7.44	
P30	90.660	87.685		-862.247370		4.44	
P29	86.248	88.214		-848.177610		5.43	
P60	81.046	88.777		-414.858517		9.23	
P61	81.627	98.993		-481.006987		5.50	
P40	76.186	99.784		-467.634684		4.64	
P53	78.941	104.372		2433.433180		22.59	
P43	99.501	105.451		2405.795423		1.01	
C4	100.514	105.463		148.477624		23.75	
		塔面					
		環					
		道					
		面					
		積					
		地					
		積					385
		面					385.2166705

地 测 点	① 983-4	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_{n-1}) Y_n$	距 离
P60		81.045	98.777	-181.16986	1.50
P69		78.609	90.208	-60.426398	7.07
P55		80.149	97.259	-366.277894	4.33
P57		75.843	97.715	-367.244645	2.11
P50		76.195	98.794	677.208496	5.50
P61		81.627	98.993	491.006997	9.23
			倍 面 积	42.637180	
			面 积	21.3465960	
			面 积	21	m ²

地 點	①	913-5	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_{n-1})$	Y_n	距	離
P53			78.609	90.208		-427.495712		4.36
P28			75.410			-423.877980		1.07
P27			74.975	92.453		40.032149		5.33
P57			75.843	97.715		505.577410		4.33
P55			80.149	97.259		356.277394		7.07
估 面 積						60.519261		
估 面 積						30.2596305		
估 面 積								

計	436.8248860
---	-------------

境界点	石	橋	境界線の種類
田	田	コンクリート橋	
田	田	金鳳橋	
田	田	金鳳プレート橋	
田	田	刻印橋	
田	田	プラスチック橋	
田	田	簡易	
田	田	その他	



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。
(長野県地方方法務局 飯山支局 管轄)
令和7年1月17日 長野地方方法務局

登記簿

(22枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-6

(1/2)

各階平面図

009965

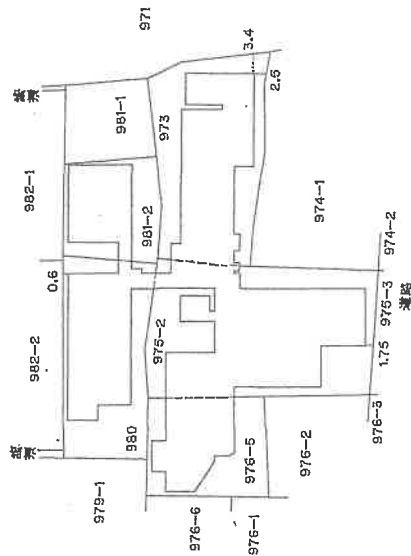
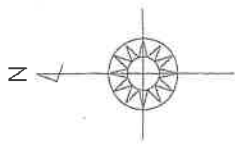
家屋番号

975-2

建物の所在

中野市大字新野字鷺田975番地2、973番地、97-6番地5、
980番地、981番地2

建物図面



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成11年4月27日

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。
(長野地方司法書局 飯山支局 審判)

令和7年1月17日 長野地方司法書局

登記簿

(23 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-6

(2/2)

各階平面図

家屋番号

975-2

建物の所在

中野市大字新野字竜田975番地2、973番地、976番地5、980番地、981番地2

建物図面

009966

求積表

2.73 X 5.46	=	14.9058
5.46 X 26.48	=	139.1208
(25.48 + 20.02) X 3.64 X 1/2	=	82.8100
5.46 X 4.55	=	24.8430
0.91 X 1.82	=	1.6562
5.68 X 26.91	=	152.8488
3.79 X 24.03	=	91.0737
9.47 X 14.40	=	136.3680
2.42 X 44.34	=	107.3028
1.82 X 3.79	=	6.8978
3.15 X 2.88	=	9.0720
2.32 X 2.73	=	6.3336
1.82 X 8.37	=	15.2334
6.36 X 32.93	=	209.4348
1.22 X 63.71	=	77.7262
6.76 X 5.89	=	39.8164
1.51 X 70.51	=	106.4701
(70.51 + 70.01) X 0.82 X 1/2	=	57.6132
(33.06 + 32.95) X 0.19 X 1/2	=	6.27095
1.10 X 3.10	=	3.4100
1.10 X 1.50	=	1.6500
0.91 X 20.76	=	18.8916
3.64 X 16.98	=	61.8072
15.47 X 17.89	=	276.7583
8.19 X 10.31	=	84.4389
合計		1732.75355
床面積		1732.75 m ²

作製者

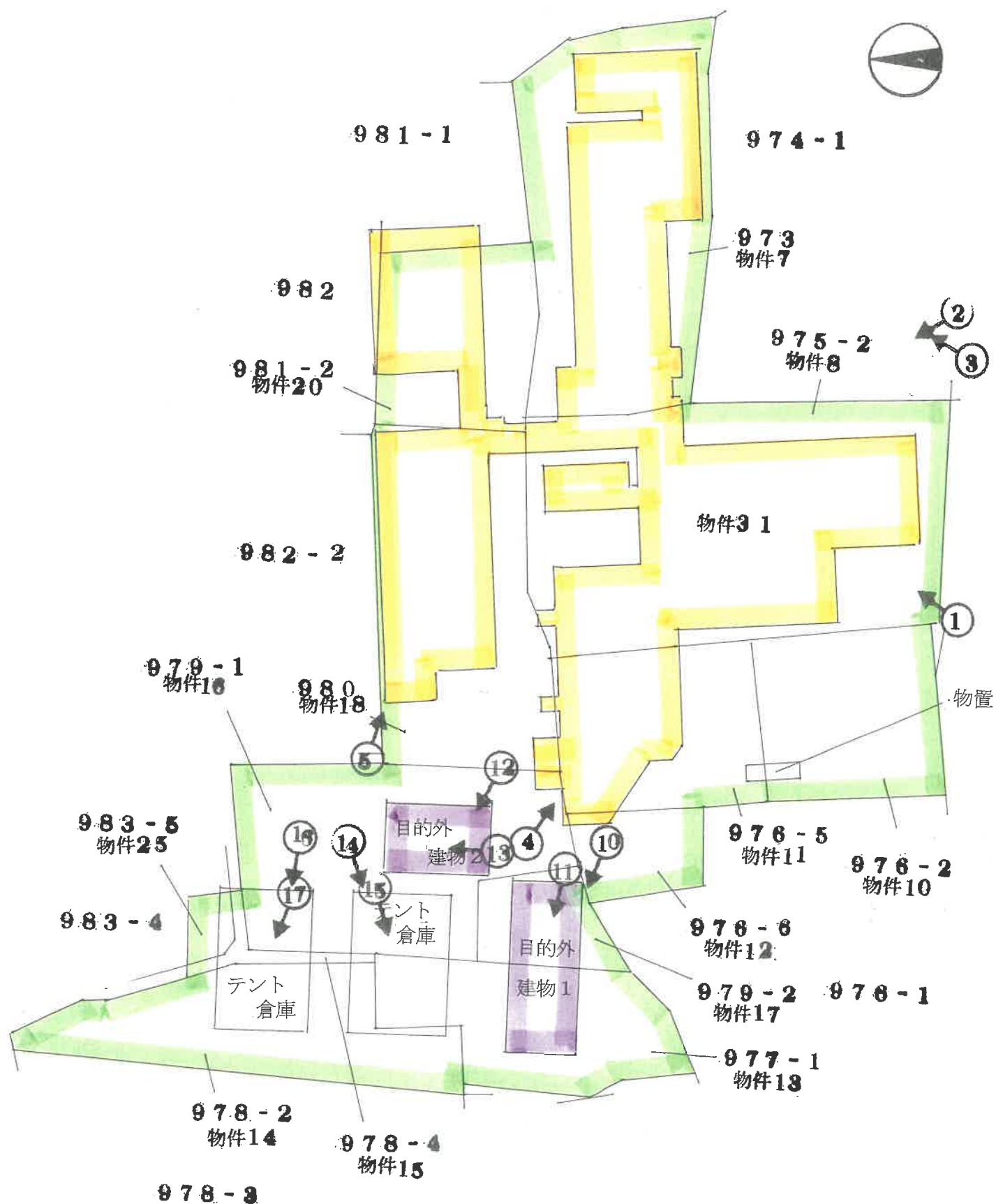
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

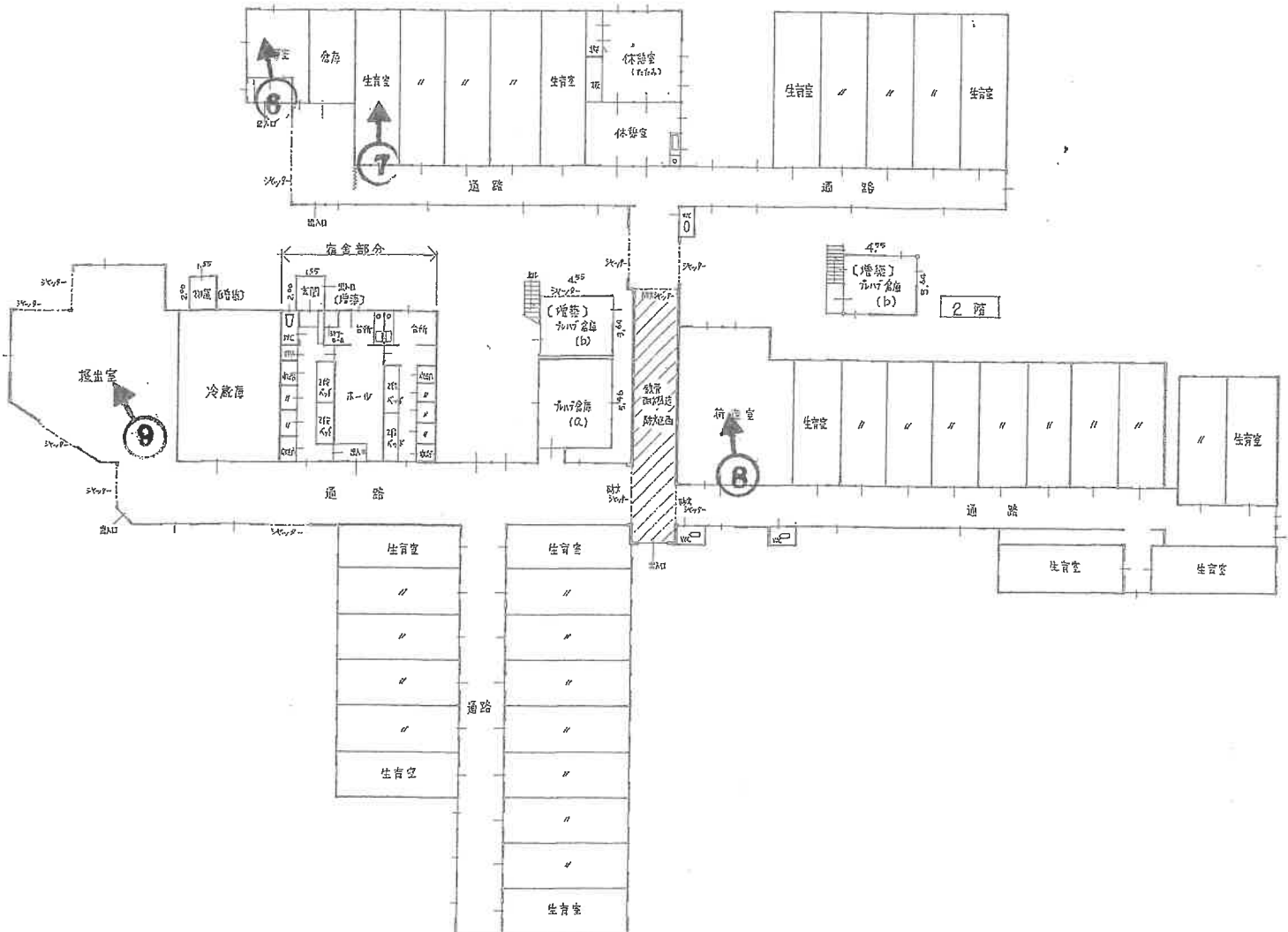
土地建物位置関係図（概略図）



（ 24 枚目）

←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



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





877-5

令和7年(ケ) 第1号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年4月11日 現地調査
令和7年6月11日 現地調査
令和7年7月25日 評 価

長野地方裁判所 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

物件7・8、物件10～18、物件20・25、物件31

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,830,000円	
内 訳 価 格	
物件7（土地）	金790,000円
物件8（土地）	金1,250,000円
物件10（土地）	金280,000円
物件11（土地）	金420,000円
物件12（土地）	金170,000円
物件13（土地）	金330,000円
物件14（土地）	金490,000円
物件15（土地）	金50,000円
物件16（土地）	金650,000円
物件17（土地）	金190,000円
物件18（土地）	金680,000円
物件20（土地）	金420,000円
物件25（土地）	金40,000円
物件31（建物）	金9,070,000円 (個人所有分 3,910,000円) (法人所有分 5,160,000円)

- 1 一括価格は、物件7・8、物件10～物件18、物件20、物件25、物件31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7・8、物件10～物件18、物件20、物件25の内訳価格は、物件31・件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件31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
7	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 973番 宅地 558.00m ²	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
8	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 975番2 宅地 882.00m ²	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
10	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 976番2 宅地 199.00m ²	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
11	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 976番5 宅地 293.67m ²	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
12	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 976番6 畑 120m ²	登記地目は畑となっているが、物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
13	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 977番1 宅地 233.00m ²	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
14	所在地 地目 地積	中野市大字新野字簗田 978番2 畑 342m ²	登記地目は畑となっているが、物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有

15	所在地 地目 積	中野市大字新野字竈田 978番4 宅地 32.63㎡	同左 物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
16	所在地 地目 積	中野市大字新野字竈田 979番1 畑 456㎡	登記地目は畑となっているが、物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
17	所在地 地目 積	中野市大字新野字竈田 979番2 宅地 134.35㎡	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
18	所在地 地目 積	中野市大字新野字竈田 980番 宅地 479.00㎡	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
20	所在地 地目 積	中野市大字新野字竈田 981番2 宅地 300.00㎡	同左。物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
25	所在地 地目 積	中野市大字新野字石原 983番5 畑 30㎡	登記地目は畑となっているが、物件31及び件外建物等の敷地となっている。 個人所有
31	所在地 家屋番号 種類	中野市大字新野字竈田975番地2、 973番地、976番地5、980番地、 981番地2 975番2 作業所	現状は、木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 概測 1階 1,755.51㎡ 2階 16.56㎡ 延 1,772.07㎡ 建築面積把握の詳細は、特記

	構 造 床 面 積	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1, 7 3 2. 7 5 m ²	事項記載のとおり。 共有個人持分431/1000 共有法人持分569/1000
件 外 建 物 等			
件外 建物1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中野市大字新野字竈田977番地1、 979番地2 _____ 水槽室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 1 2 8. 4 8 m ²	同左。下記「2建物の概 況及び利用状況」記載のと おり。 個人所有
件外 建物2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中野市大字新野字竈田979番地1 _____ 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 8 0. 3 0 m ²	同左。詳細は、下記特記 事項記載のとおり。 個人所有
構築物 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中野市大字新野字竈田978番地2, 978番地4, 979番地1 _____ 倉庫 テント 1階 1 5 2. 0 0 m ²	同左。詳細は、下記特記 事項記載のとおり。 法人所有
構築物 2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中野市大字新野字竈田978番地2, 978番地4, 979番地1 _____ 倉庫 テント 1階 1 5 2. 0 0 m ²	同左。詳細は、下記特記 事項記載のとおり。 法人所有

特 記 事 項

：対象物件31は、えのき栽培が行われていたが、調査時点現在、稼働していない。

：物件13及び物件17上に建築されたものと思われる件外建物（水槽室・所有者は上記土地所有者と同じ）から、物件31に井水を引き込むための配水管が設置されているが、現在は水質の問題で使用されていない。

：物件8南東隅にキューピクルがある。

：物件31は、登記数量は1,732.75㎡の建物であるが、別添建物平面図のとおり増築が行われている。

①増築プレハブ倉庫（1階 16.56㎡・2階 16.56㎡） 延 33.12㎡

②増築宿舍玄関 3.10㎡

③増築物置 3.10㎡

増築面積合計 39.32㎡

延面積合計 1,732.75㎡+39.32㎡（1階部分・22.76㎡・延1,755.51㎡、2階部分16.56㎡）

=1,772.07㎡

：なお、対象地上には以下のとおりの2張りのテントが設置されている。

①テント 152㎡

設置年次不詳（昭和63年以前頃）経過年数37年以上

経済的耐用年数ほぼ満了

②テント 152㎡

設置年次 平成18年頃 経過年数19年以上

経済的耐用年数11年程度

構造はテント張で所有者により、倉庫として利用されている。テント所有者より土地所有者に地代等の支払いは行われていない。なお、②テントの一部を第三者が年間5万円を支払い、農機具等を保管している。

*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7・8、物件10～18、物件20、物件25）

位 置 ・ 交 通	長野電鉄「延徳駅」の東方約1.8km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	河川沿いに工場・農家住宅・農地がみられる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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	非線引都市計画区域 指定無 60% 200% 無 県景観条例（一般地域）
画 地 の 状 況	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 地 勢 そ の 他	4,059.65㎡ 間口約40m、奥行約58m 不整形地 中間画地 平坦 なし
接 面 道 路	北側にて現況幅員約3.5mの舗装市道に0.5m～ 0.7m低く接面する。 建築基準法第42条2項道路に該当。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：工場・作業場・水槽室・倉庫 ：十二川沿いの工場、東側・南側・北側は畑地、西側は 十二川で、特に問題は認められない。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	：なし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件31）

区 分	主である建物 木造2階建、生育室・作業所	
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46年7月15日新築、昭和58年7月30日、同59年9月5日、同63年11月8日、平成7年11月27日、同10年9月15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・同折版葺 外 壁：亜鉛メッキ塗装鋼板断熱材付角波サイディング張 建 具：アルミサッシ・軽量バランスシャッター (事務室) 天井：化粧石膏ボード吸音板 内 壁：化粧石膏ボード 床：ビニールビシートフロア (休憩室) 天井：化粧石膏ボード吸音板 内 壁：クロス 床：ビニールビシートフロア、 畳 (荷造室) 天井：化粧石膏ボード吸音板 内 壁：化粧石膏ボード 床：ビニールビシート フロア (通 路) 天井：仕上なし 化粧野地 内 壁：合板 床：コンクリートコテ仕上 (生育室) 天井・壁：合板下地ウレタンフォーム発泡 床：コンクリートコテ仕上 (播入室) 天井：仕上なし 化粧野地 内 壁：合板 床：コンクリートコテ仕上 (宿 舎) 天井：化粧石膏ボード吸音板 内 壁：化粧石膏ボード、クロス 床：合板フロア (冷蔵庫) 天井・壁：合板下地ウレタンフォーム発泡 床：コンクリートコテ仕上 電気設備： 高圧受変電、幹線動力、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、LPガス等 空調設備： (生育室) 空冷マルチ冷凍機・ユニットクーラ ー・自動制御・熱交換器 (事務室・休憩室・荷造室) 空冷ヒートポンプエ アコン・換気扇	

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：作業所（えのき関連） 間取り： 附属資料「建物平面図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が、えのき関連作業所として利用してきたが、調査時点において稼働停止状態。
特記事項	：管理状況に特段の問題は認められないが、経年相当の傷みに加え、稼働中止が長期化すれば傷みは進行するものと思われる。 ：物件31は土地所有者と共有持分に基づき法人（有限会社田川農産、占有開始平成6年10月25日）が使用・占有しているものと認められるが、法人より地代等の支払いは行われていない。 ：周辺画地との境界は明確に確定できない状況にある。物件31の一部が周辺画地越境している可能性も否定しきれないが、建物平面図においては越境が認められないため、これを前提に評価を行った。 ：物件12・14・16に関しては、平成17年3月10日付にて、農地法4条第1項に基づき農業用倉庫としての転用許可が行なわれている。但し、同様に地目畑である物件25に関しては、転用許可は行われていない。 ：なお、物件31には、別添平面図のと通りの鉄骨造の防火区画が含まれ、構造等は以下のとおりである。 *構造・面積：鉄骨造平家建（耐火構造）・延40.28㎡ 外部仕上 屋根；亜鉛メッキ塗装鋼板折版葺 裏面ロックウール吹付 外壁；軽量コンクリートパネル（ALC版）吹付タイル 建具；アルミサッシ・防火シャッター（火災報知連動） 耐火被覆；梁：ロックウール吹付 柱：セメント耐火板張塗装仕上 内部仕上 床：コンクリートコテ仕上 壁：ALC版等 天井：化粧石膏ボード吸音板 付帯設備：電気設備 幹線動力・電灯コンセント・照明器具・誘導灯等

建物の概況及び利用状況（件外建物1）

区 分	建物 鉄骨造平家建、水槽室	
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	建築年次不詳（昭和63年以前頃） 37年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 ：外部仕上 屋 根：ポリカーボネート波板（ブロンズクリヤー）葺 外 壁：ポリカーボネート波板（ブロンズクリヤー）張 建 具：アルミサッシ ：内部仕上 天井・内壁：仕上なし 床：土間コンクリート仕上げ 水槽：コンクリート防水モルタル塗り 深さ2m ：電気設備 電灯コンセント、照明器具等 ：給排水設備 井水給水（ポンプ、モーター、配管）、排水	
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：水槽	
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	水槽室（土地所有者の所有）であるが、水質の問題及び工場の操業停止により、現在は稼働していない。	
特 記 事 項	：水槽室の構造から、床部分は、2m程度地表より掘り下げられている。	

建物の概況及び利用状況（件外建物2）

区 分	建物 プレハブ倉庫	
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	建築年次不詳（昭和63年以前頃） 37年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 ：外部仕上 屋根：亜鉛メッキ塗装鋼板瓦棒葺パネル 外壁：亜鉛メッキ塗装鋼板張パネルアルミサッシ付 ：内部仕上 天井：土間コンクリート打テ仕上 壁・天井：屋根パネ裏面合 板張 あらわし ：シャッター2箇所、電灯設備	
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：倉庫	
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	土地所有者が倉庫として利用中。	
特記事項	：なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件7・8、物件10～18、物件20、物件25（土地）

上記物件の土地については、類似地域の取引事例及び地価地価公示価格等を参考に、更地としての価格を下表のとおりと査定し、個別格差及び建付減価を考慮の上、建付地価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
7	6,000	0.95	558.00	0.85	2,700,000
8	6,000	0.95	882.00	0.85	4,270,000
10	6,000	0.95	199.00	0.85	960,000
11	6,000	0.95	293.67	0.85	1,420,000
12	6,000	0.95	120	0.85	580,000
13	6,000	0.95	233.00	0.85	1,130,000
14	6,000	0.95	342	0.85	1,660,000
15	6,000	0.95	32.63	0.85	160,000
16	6,000	0.95	456	0.85	2,210,000
17	6,000	0.95	134.35	0.85	650,000
18	6,000	0.95	479.00	0.85	2,320,000
20	6,000	0.95	300.00	0.85	1,450,000
25	6,000	0.95	30	0.85	150,000
合計					19,660,000

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：対象物件の用途（きのこ工場及び関連施設）に留意の上、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量し、標準画地価格を6,000円／㎡と査定した。

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：中古作業所敷地▲15

②物件３１（建物）

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
３１	184,000	1,731.79	0.05	15,930,000
防火区画	196,000	40.28	0.05	390,000
合計				16,320,000
個人所有持分に基づく建物価額（上記合計価額×個人持分） 16,320,000円×431／1000				7,030,000
法人所有持分に基づく建物価額（上記合計価額×法人持分） 16,320,000円×569／1000				9,290,000

イ 現況延床面積：現況に基づく概測数量による。但し、物件３１の床面積は1,731.79㎡
〔1,772.07㎡-40.28㎡（防火区画面積）＝1,731.79㎡〕とした。

ウ 現価率：5%

物件３１は既述のとおり経済的耐用年数をほぼ満了した建物であり、現況に基づく最低現価率を5%と判断した。防火区画に関しては、構造が建物の他の部分と異なるため、異なる建築費を計上した。

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	成立権利 割合（％）	土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
----------	---------------	---------------	---------------	----------------------

7	2,700,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	720,000 90,000
				合計	810,000
8	4,270,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	1,150,000 140,000
				合計	1,290,000
10	960,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	260,000 30,000
				合計	290,000
11	1,420,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	380,000 50,000
				合計	430,000
12	580,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	160,000 20,000
				合計	180,000
13	1,130,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	300,000 40,000
				合計	340,000
14	1,660,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	450,000 50,000
				合計	500,000
15	160,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	40,000 10,000
				合計	50,000
16	2,210,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	590,000 70,000
				合計	660,000

17	650,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	170,000 20,000
				合計	190,000
18	2,320,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	620,000 70,000
				合計	690,000
20	1,450,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	390,000 50,000
				合計	440,000
25	150,000	0.30	法定地上権相当額	89.4 10.6	40,000 10,000
				合計	50,000
			法定地上権合計額		5,920,000
			法定地上権相当額（物件31）		5,270,000
			法定地上権相当額（件外建物1・2）		650,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と認定し、割合を30%と査定し、各建物の建築面積に応じた配分を以下のとおり行った。

***法定地上権成立部分割合**

法定地上権成立割合

物件31面積

1,755.51㎡

≒89.4%

全体建築面積1,964.29㎡

件外建物1

128.48㎡

件外建物2

80.30㎡

+

≒10.6%

全体建築面積1,964.29㎡

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
7	2,700,000	－810,000	1.00	0.70	0.60	790,000
8	4,270,000	－1,290,000	1.00	0.70	0.60	1,250,000
10	960,000	－290,000	1.00	0.70	0.60	280,000
11	1,420,000	－430,000	1.00	0.70	0.60	420,000
12	580,000	－180,000	1.00	0.70	0.60	170,000
13	1,130,000	－340,000	1.00	0.70	0.60	330,000
14	1,660,000	－500,000	1.00	0.70	0.60	490,000
15	160,000	－50,000	1.00	0.70	0.60	50,000
16	2,210,000	－660,000	1.00	0.70	0.60	650,000
17	650,000	－190,000	1.00	0.70	0.60	190,000
18	2,320,000	－690,000	1.00	0.70	0.60	680,000
20	1,450,000	－440,000	1.00	0.70	0.60	420,000
25	150,000	－50,000	1.00	0.70	0.60	40,000
31	7,030,000	＋2,270,000	1.00	0.70	0.60	3,910,000 (個人所有分)
	9,290,000	＋3,000,000	1.00	0.70	0.60	5,160,000 (法人所有分)
一括価格 (合計)						14,830,000

法定地上権合計額		個人持分		個人帰属法定地上権価額
5,270,000円	×	431/1000	÷	2,270,000円
法定地上権合計額		法人持分		法人帰属法定地上権価額
5,270,000円	×	569/1000	÷	3,000,000円

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：きのこ工場としての建物構造等用途固定性、周辺画地への越境可能性▲30

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を考慮した。

* 評価額：上段 個人所有分、下段 法人所有分

第6 参考価格資料

1 地価公示価格〔須坂9-1〕

所 在：須坂市大字小河原字北山道北沖2014番2

価 格：12,400円/㎡

位 置：北須坂駅約250m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：10,581㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西11.5m舗装市道接面、北側道

用 途 指 定 等：市街化区域・工業専用地域

地 域 の 概 要：中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件7 1,075,824円（1,928円/㎡）

物件8 7,138,678円（8,093円/㎡）

物件10 1,610,654円（8,093円/㎡）

物件11 2,376,888円（8,093円/㎡）

物件12 971,248円（8,093円/㎡）

物件13 1,520,576円（6,526円/㎡）

物件14 2,231,919円（6,526円/㎡）

物件15 212,945円（6,526円/㎡）

物件16 879,168円（1,928円/㎡）

物件17 259,026円（1,928円/㎡）

物件18 923,512円（1,928円/㎡）

物件20 578,400円（1,928円/㎡）

物件25 1,882円（62円/㎡）

物件31 14,481,582円（8,172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（中野市白図写し）

公図写し

建物図面・各階平面図写

建物配置図

建物平面図

現況写真

以 上

所在位置図

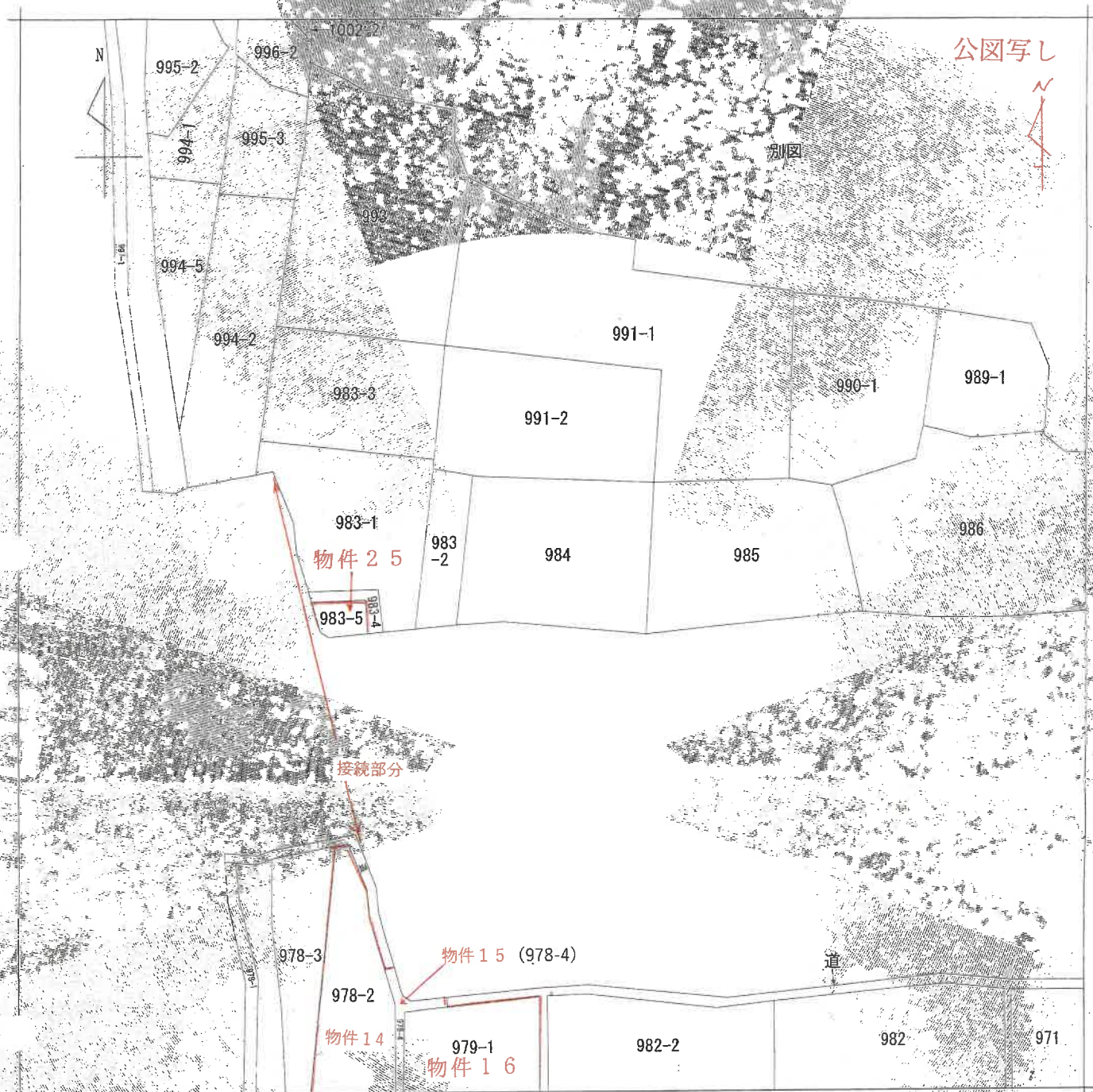
物件7、物件8、物件10～18、
物件22、物件25、物件32

出典：中野市基本図2 (株) 協同測量社調製

縮尺：1万分の1

公示地

-20-



〔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。

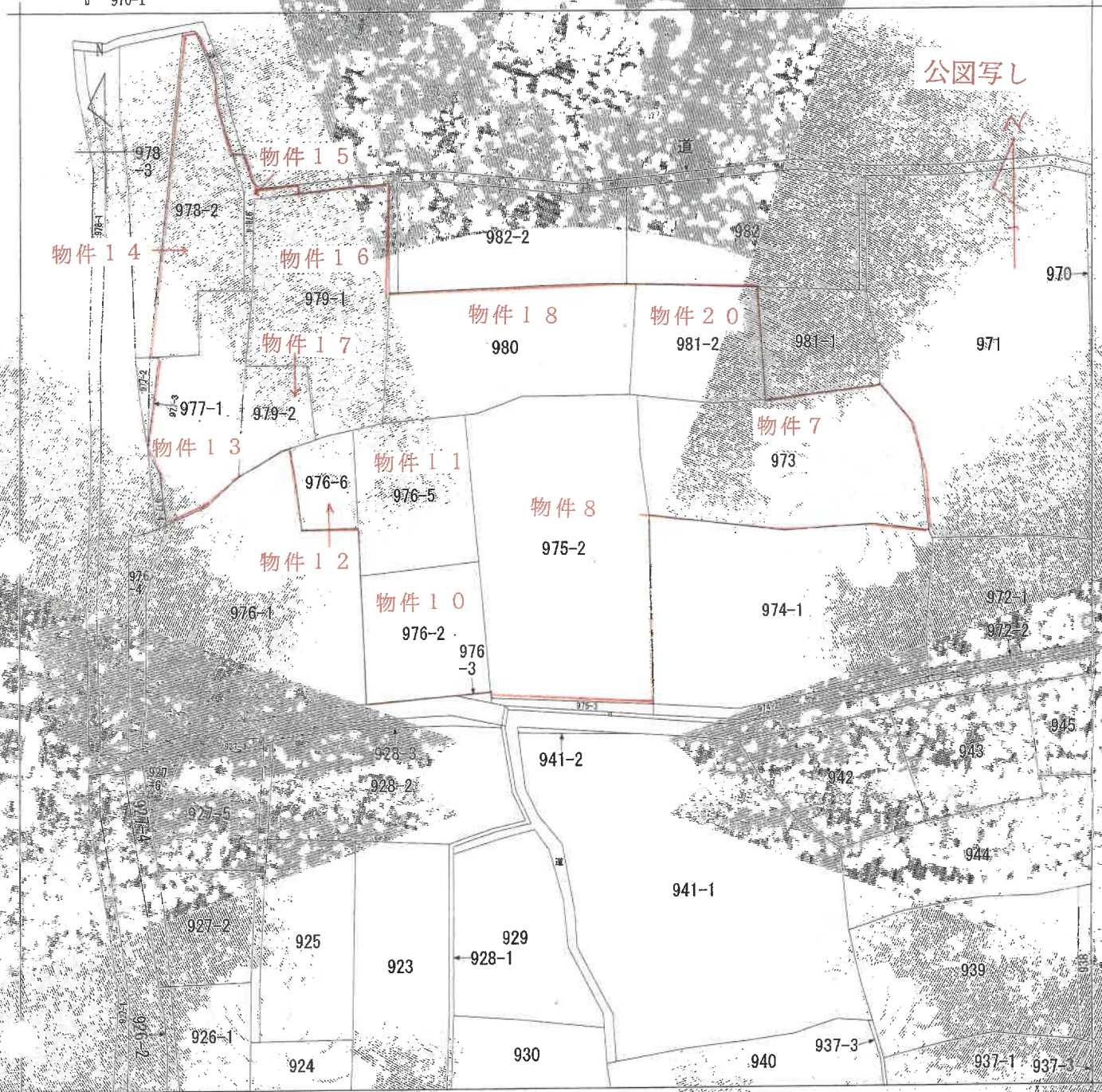


請求部	所在	中野市大字新野字石原				地番	984番		
出力縮尺	精度区分	座標系	図面番号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	明治21年6月	備考	年月日	備考	年月日	備考			

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1月17日
 長野地方法務局

— 2 / —

A 3 版を A 4 版に縮小



公図写し

(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
大字新野

請求部	所在	中野市大字新野字皆田				地番	975番2	
出力尺	精度区分	図面番号又は記号	分類	地区に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年6月		備考付図 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1月17日

長野地方法務局

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成11年4月27日

これは図面に記録されている内容が正しいと認めるもの
(長野地方方法務局飯山支局管轄)
令和7年1月17日 長野地方方法務局

登記官

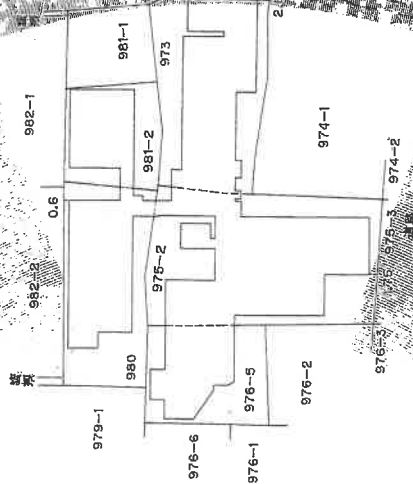
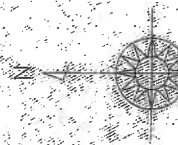
各階平面図

建物図面物件31

家屋番号 975-2

所在
中野市六字新野字菅田975番地2、973番地、976番地5、
980番地、981番地2

009965



作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会館長野支部)

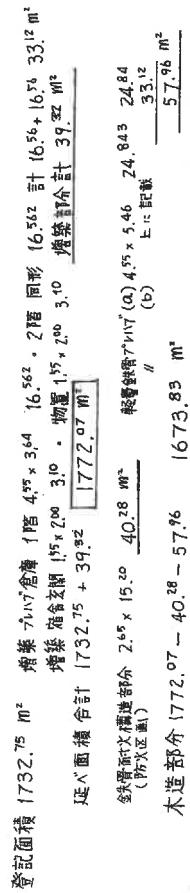
請求番号：3-6

(1/2)

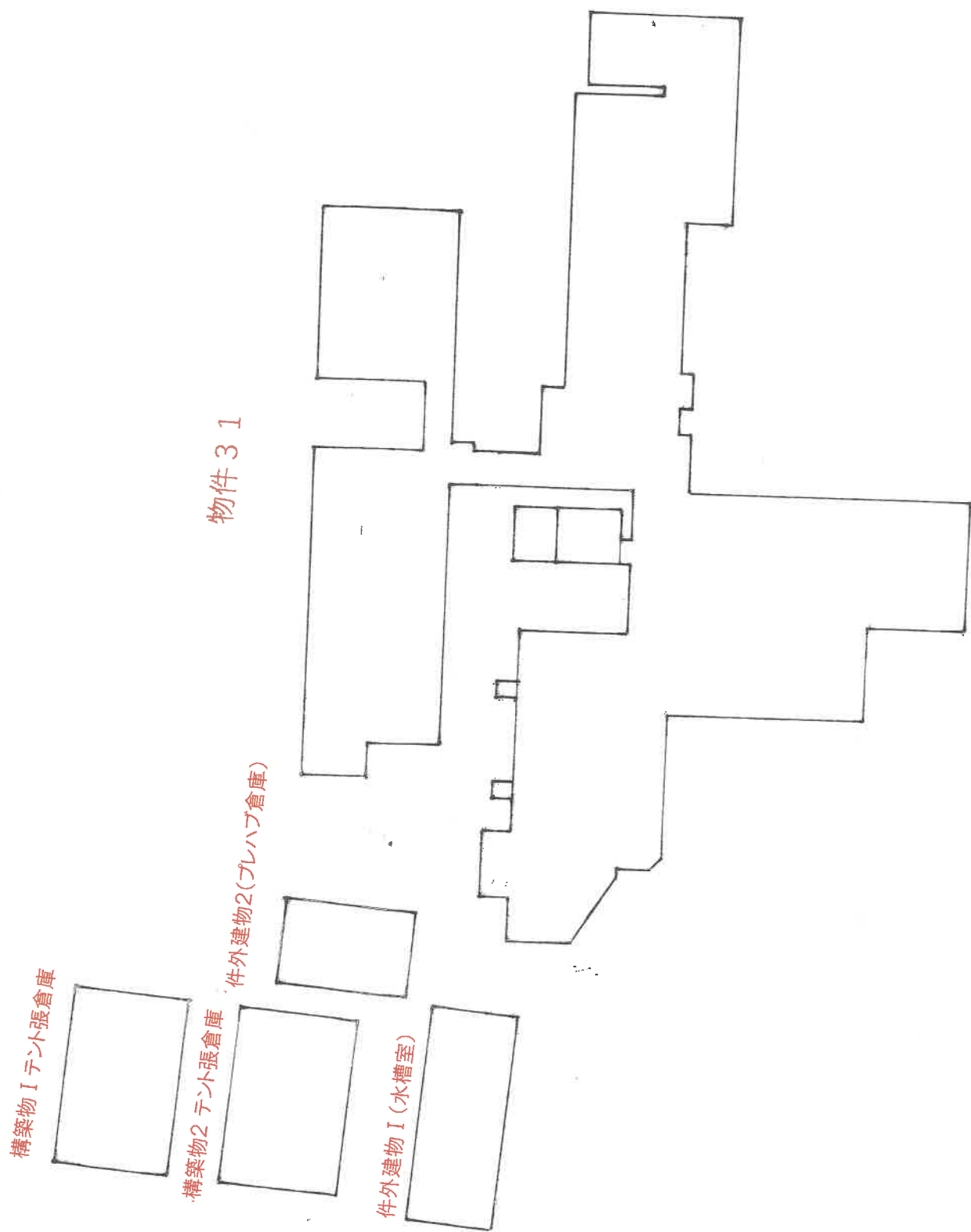
-23-

A3版をA4版に縮小

物件 3 1



建物配置図



写 真

: 物件 31 - 1



: 物件 32 - 2



: 物件 32 - 3



: 物件 32-4



: 件外建物 1



: 件外建物 2



：構築物 1 ・ 2

