

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)
9, 32	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	33,702	13,373
9	3,370,000				
32	2,690,000				
備考					

物 件 目 録

9 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 976番1
地 目 宅地
地 積 822.18平方メートル

32 所 在 中野市大字新野字竈田 976番地1
家屋 番号 976番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 184.13平方メートル
2階 29.75平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約215.25平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.58平方メートル
2階 41.32平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約44.27平方メートル
2階 約44.27平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 25.78平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約21.85平方メートル
2階 約21.85平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 32.06平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.58平方メートル

(現況)

床 面 積 約23.92平方メートル

符 号 5

種 類 井戸屋

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.00平方メートル

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9, 32】

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9, 32】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

売却対象外建物（家屋番号976番1の2）が本件土地上に存在する。

【物件番号32】

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32】

周囲の土地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

9 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 8 2 2. 1 8 平方メートル

3 2 所 在 中野市大字新野字竈田 9 7 6 番地 1
家屋 番号 9 7 6 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 4. 1 3 平方メートル
2 階 2 9. 7 5 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 2 1 5. 2 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9. 5 8 平方メートル
2 階 4 1. 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 4. 2 7 平方メートル
2 階 約 4 4. 2 7 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 25.78 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 21.85 平方メートル
2 階 約 21.85 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 32.06 平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.58 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 23.92 平方メートル

符 号 5

種 類 井戸屋

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.00平方メートル

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9、32)

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

9 所 在 中野市大字新野字竈田
地 番 9 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 8 2 2 . 1 8 平方メートル

3 2 所 在 中野市大字新野字竈田 9 7 6 番地 1
家屋 番号 9 7 6 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 4 . 1 3 平方メートル
2 階 2 9 . 7 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 5 8 平方メートル
2 階 4 1 . 3 2 平方メートル

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 5 . 7 8 平方メートル

符 号 3
種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造草葺平家建
床 面 積	32.06平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	49.58平方メートル
符 号	5
種 類	井戸屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	9.91平方メートル

(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9		
現況地目	☒ 宅地(物件9) ☐ 公衆用道路(物件)		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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32		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物 ☒ 「その他の事項」のとおり)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構造:車庫 床面積:約12.00平方メートル }		
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
(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 9 関係)	
所 在	中野市大字新野字竈田 9 7 6 番地 1
家 屋 番 号	■ 9 7 6 番の 1 の 2 □
種 類	■ 居 宅 □ 店 舗 □ 共 同 住 宅 □ 工 場 □ 倉 庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3 9 . 7 4 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 5 5 年 8 月 1 3 日 (登記記録上の新築日) □ 不明
建 築 者	□ 現所有者 ■ その他の者 (A の父) □ 不明
そ の 他 の 事 項	現況床面積は、約 7 7 . 6 3 平方メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

その他の事項

種類、構造及び床面積の概略の公簿上の記載と異なる点について

(1) 主である建物

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約 215.25 平方メートル

(2) 符号 1 の附属建物

床面積 1 階 約 44.27 平方メートル

2 階 約 44.27 平方メートル

(3) 符号 2 の附属建物

構 造 木造瓦葺 2 階建

床面積 1 階 約 21.85 平方メートル

2 階 約 21.85 平方メートル

(4) 符号 3 の附属建物

不存在

(5) 符号 4 の附属建物

床面積 約 23.92 平方メートル

(6) 符号 5 の附属建物

不存在

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 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（本件建物）は、西側の天井川だった川の川幅を広げる際、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。 2 登記記録に母屋の附属建物になっている井戸屋は、もうないと思います。 （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)	離れを建てるときに、同じ場所に建っていた物置を取り壊したと思います。 （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)	976-1-2という建物が昭和55年に建てられたのではないかとのことですが、先日お話しした離れのことだと思います。当時、私が結婚することになり、父が離れを建てたのがその頃でした。その後、私たちが母屋に移り、息子夫婦のために、改築して母屋と繋げました。 （令和7年4月24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
(6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 本件土地は、本件建物と目的外建物（家屋番号：976-1-2、所有者：A）の敷地として、一体利用されている。
- 3 本件土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件土地を概観すると、建物3棟と車庫が建っていると思われる。本件建物の建物図面は備え付けられておらず、登記記録の内容、関係人の陳述等によれば、このうち、北側の中央部分に建つ建物が物件32の主である建物と認められ、その西側で接続し、南北方向に建つ部分は、家屋番号976-1-2の目的外建物であると認められる。なお、両建物は、改築等により、接続されているものの、その独立性までは失われてはいないと判断した。残る建物2棟のうち、本件建物の主である建物の南東側に建つ建物は、一見すると一棟の建物のようにも見えるが、屋根の高さ等、構造が異なる別々の建物双方の壁を利用して接続するように建てられたものと考えられ、その内部でも壁が残されていることから、その南側の部分が符号1の附属建物、北側の部分が符号2の附属建物であると判断した。また、主である建物の南側に建つ建物は、登記記録の内容等を踏まえ、符号4の附属建物であると認めた。これにより、本件土地上に、符号3、5の建物は存在せず、上記車庫は、本件建物の未登記附属建物とすることが相当と判断した。
- 5 本件建物の主である建物と符号2の附属建物との間にある上屋は、その構造等から、建物ではなく工作物と認めた。
- 6 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、3枚目のとおり認定した。

(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

(8枚目)

イ 937-2 ハ 975-1
ロ 970-1



(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。

地番区域見出
大字新野

請求部	所在	中野市大字新野字竜田				地番	975番2			
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。

(長野地方務局飯山支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方務局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

(9 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和50年4月16日

公用

令和7年4月11日

長野地方務局

(長野地方務局麻山支局管轄)

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。

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-5

50-4-16

地番 976-4-1
土地の所在 長野県中野市大字新野字笔田

066355

主地積測量図

作製年月日
昭和60年3月15日

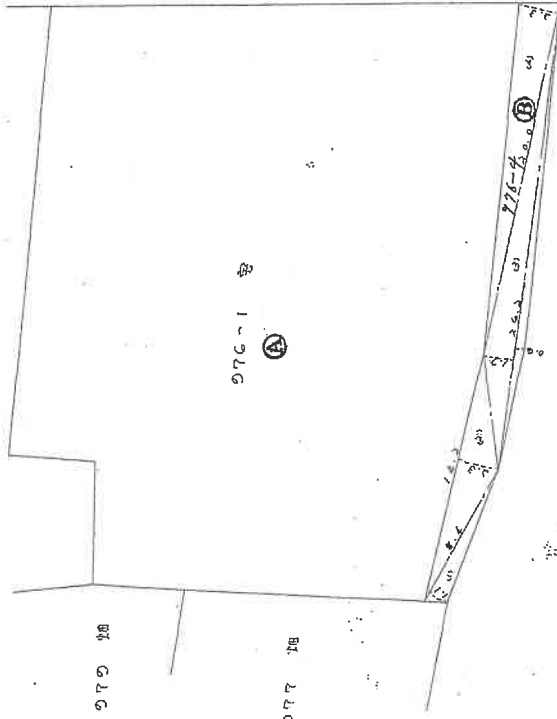
作者
中野建設事務所

976-1
① 8.4 × 1.1 = 9.24
② 14.2 × 2.3 = 32.66
③ 26.2 × (1.7 + 0.4) = 60.26
④ 20.0 × 2.3 = 46.00
計 1/2 = 74.08
地積 = 74.08 m²

⑤求積 896.26 - 74.08 = 822.18
地積 822.18 m²

976-2 100

976-1 50

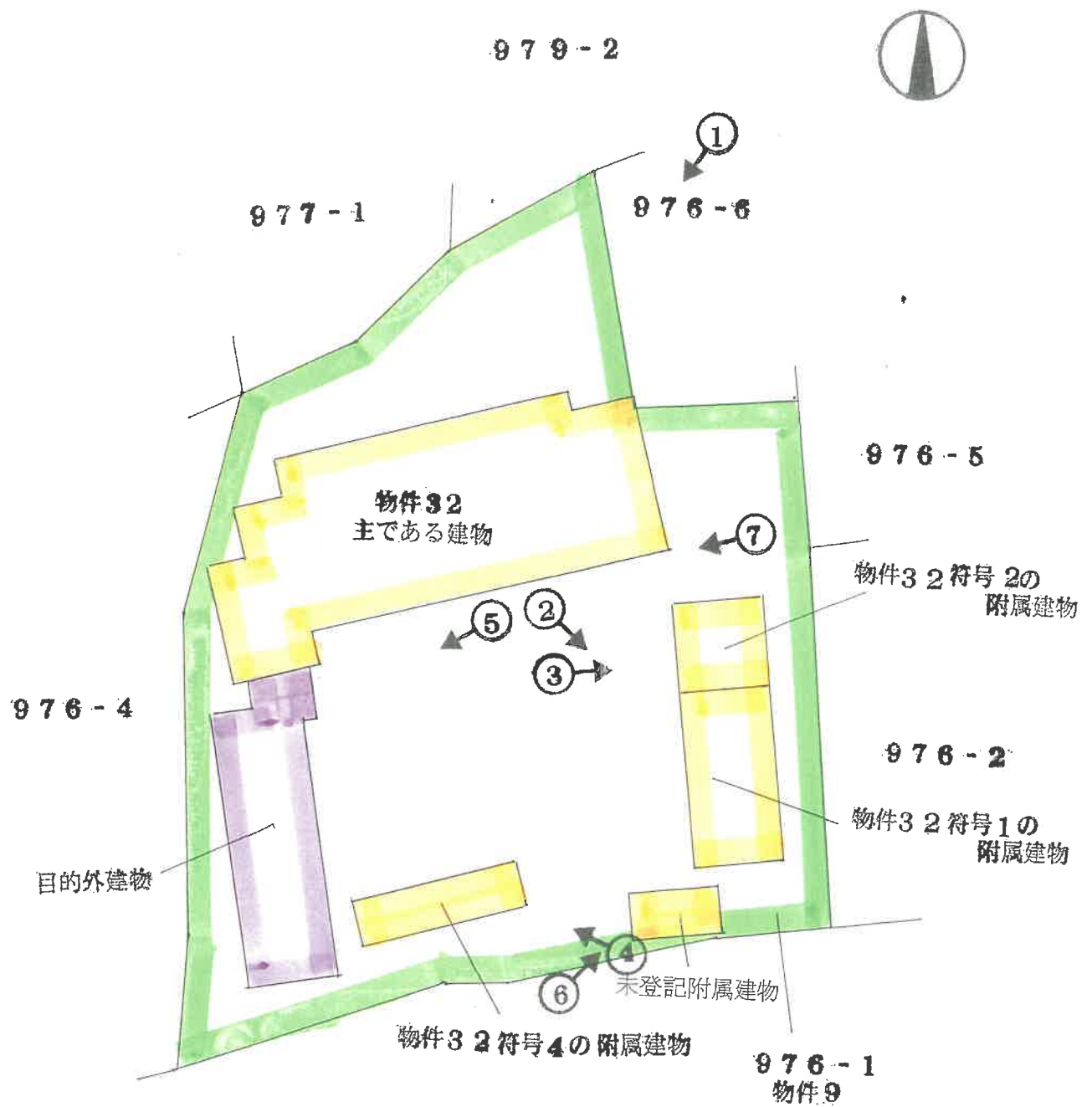


縮尺 1/300

建設所定不動産登記簿記載事項

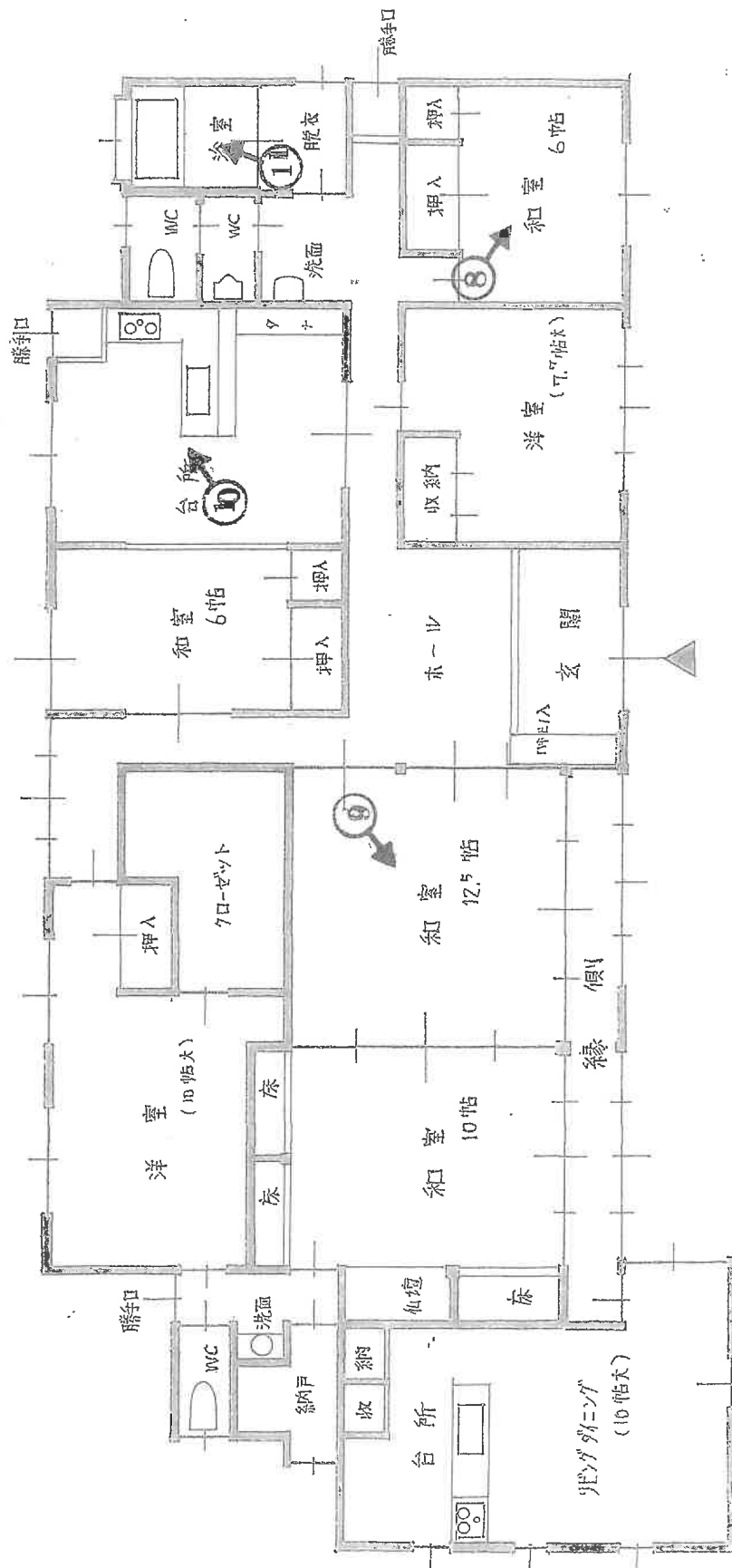
信 多 野 果 知 事

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図 (概略図)

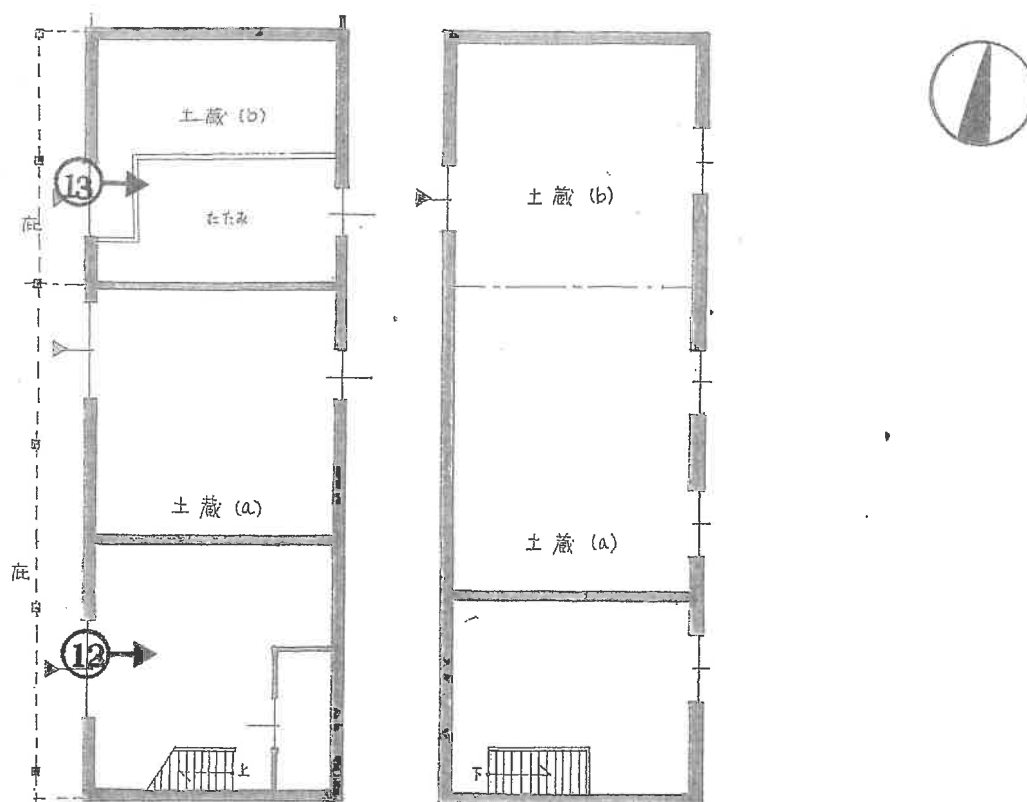
(主である建物)



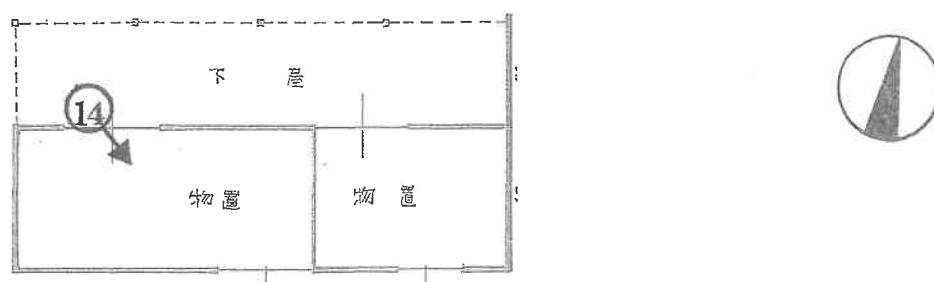
撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

（符号 1、2 の附属建物）



（符号 4 の附属建物）



（未登記附属建物）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



(17 枚目)

NO. 13



NO. 14





877-6

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9・32、附属建物符号1・2・4、未登記車庫〉

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 9 (土地)	金 3, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 3 2 (建物)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円
附属建物符号1 (建物)	金 6 4 0, 0 0 0 円
附属建物符号2 (建物)	金 2 8 0, 0 0 0 円
附属建物符号4 (建物)	金 1 2 0, 0 0 0 円
未登記車庫 (建物)	金 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 9 及び物件 3 2、附属建物符号1・2・4、未登記車庫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 9 の内訳価格は、物件32、符号1・2・4、未登記車庫、件外建物（離れ）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件32、附属建物符号1・2・4、未登記車庫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 5 8 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
9	所在地 地目 地積	中野市大字新野字竈田 976番1 宅地 822.18㎡	同左。物件32及び附属 建物等の敷地となってい る。詳細は特記事項記載の とおり。 個人所有
32	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字新野字竈田976番地1 976番1の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 184.13㎡ 2階 29.75㎡ 延 213.88㎡	現況は215.25㎡の 平家建となっており、詳細 は、特記事項記載のとおり で、登記事項とは異なる状 況にある。 土地所有者居住。 個人所有
附属 建物 符号 1	種類 構造 床面積	倉庫 土蔵瓦葺2階建 1階 49.58㎡ 2階 41.32㎡ 延90.90㎡	詳細は、特記事項記載の とおりで、登記事項とは異 なる状況にある。 個人所有
符号 2	種類 構造 床面積	物置 木造瓦葺平家建 25.78㎡	同上 個人所有
符号 3	種類 構造 床面積	物置 木造草葺平家建 32.06㎡	存在しない。 個人所有
符号 4	種類 構造 床面積	物置 木造瓦葺平家建 49.58㎡	同上 個人所有

符号 5	種 類 構 造 床面積	井戸屋 木造瓦葺平家建 9. 9 1 m ²	存在しない。
未登記 附属建 物	種 類 構 造 床面積	車庫 鉄骨造平家建 1 2. 0 0 m ²	床面積は概測数量。 物件 9 南東隅部分の入口 にある。 個人所有
件外 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中野市大字新野字竈田976番地1 9 7 6 番 1 の 2 居宅 木造瓦葺平家建 3 9. 7 4 m ²	概測 7 7. 6 3 m ² の詳細 特記事項のとりの建物と なっている。土地所有者の 家族が居住している。 個人所有
特 記 事 項			
：物件 3 2 の詳細は、下記「建物の概況及び利用状況」において記載のとおり。 ：附属建物符号1、2、4は登記に示される状況と現況は一致せず、詳細は下記のとおりである。（なお、面積はいずれも概測） ①符号1 木造2階建 床面積 1階 44. 27m² 2階 44. 27m² 延88. 54m² ②符号2 木造2階建 床面積 1階 21. 85m² 2階 21. 85m² 延43. 70m² ③符号3 存在しない。 ④符号4 木造平家建 床面積 1階 23. 92m² ⑤符号5 存在しない。 物件 3 2 の南東側に存する建物は、一棟の建物に外見上見えるが、屋根の高さ・構造等が異なり別々の建物の壁を利用して接続するように建てられたものと考えられるため、当該建物の南側部分を符号1、北側部分を符号2の建物と判断した。また、物件 3 2 南側にある建物は、登記内容等を踏まえ、符号4の建物と判断した。したがって、符号3・5の建物は存在しない。なお、符号2北側にある上屋は工作物である。			

* 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9）

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	822.18㎡ 間口約32m、奥行約34.5m（中央部計測） やや不整形 中間画地 平坦 なし
接 面 道 路	北側にて現況幅員約3mの舗装市道より約1m程度低く 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	： 居 宅 ・ 倉 庫 ： 十二川沿いの住宅、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 あり	
特 記 事 項	： なし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件32）

区 分	主である建物 木造平家建、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	建築年次不詳(詳細特記事項) 39年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：日本瓦葺切妻造 外 壁：ラスモルタル塗吹付仕上、正面 腰 鉄平石貼 建 具：アルミサッシ (玄関・ホール) 天井：化粧板竿縁、内壁：和風塗壁 床：玉砂利洗い出し、化粧合板フロア (和室) 天井：杉板竿縁 壁：和風塗壁 床：畳 (洋室) 天井：クロス 内壁：クロス 床：化粧合板フロア (台所) 天井：クロス 内壁：クロス、不燃化粧板 床：化粧合板フロア (WC、洗面脱衣) 天井：クロス 内壁：クロス、化粧合板 床：化粧合板 (浴室) FRP製ユニットバスルーム 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、衛生器具等 空調設備：ヒートポンプ式エアコン・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：住居 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	土地所有者及びその家族が、住居として居住中。	

特 記 事 項	：物件３２の建築年次は不詳であり、登記によれば昭和61年4月22日に相続により現所有者が取得しているが、所有者よりの聴取及び現在の建物状況に加え、同一敷地内にある件外建物（離れ）の建築時点の関連からも、相続時点において築後相当年数が経過した建物と認められるため、上記のと通りの認定を行った。なお、管理状況に特段の問題はないが、築後経過年数からも老朽化が進み傷みも認められる状況にある。 また、物件３２は、現所有者により、6回程度増改築が行われ、西側河川の改良（川幅の拡張）に伴い2階部分が取り壊されるなど変更が生じ、調査時点において別添平面図のと通りの概測215.25㎡の建物となっている。また、物件32南西側には、詳細下記「建物の概況及び利用状況」のと通りの件外建物が接続しているが、両建物の機能等からそれぞれ独立の建物と判断した。
---------	---

建物の概況及び利用状況（附属建物 符号1）

区 分	附属建物 木造2階建、倉庫（土蔵）	
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	建築年次不詳（物件32と同様な認定） 39年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 ：外部仕上 屋 根：日本瓦葺切妻造 庇：亜鉛メッキ塗装鋼板一文字葺 外 壁：土塗壁 漆喰塗仕上 腰、窓枠：砂粒入着色樹脂モルタル仕上 建 具：板張扉、木製窓格子付 ：内部仕上 床・壁：板張り 天井：仕上げなし 化粧野地	
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 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
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	：なお、附属建物符号1～4の登記に示される状況と現況は一致せず、現況詳細は、上記第3「目的物件」の特記事項において記載のとおりである。（なお、面積はいずれも概測、以下同様） ：物件32附属建物である符号1～符号4の登記事項記載事項と現況の照合については、上記第3「目的物件」の特記事項において記載のとおりである。 ：管理状況に特段の問題は認められないが、老朽化が進み経年相当の傷みも認められる状況にある。	

建物の概況及び利用状況（附属建物 符号2）

区 分	附属建物 木造2階建、倉庫	
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	建築年次不詳（物件32と同様な認定） 39年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 ：外部仕上 屋 根：日本瓦葺切妻造 庇：大屋根瓦葺延長 外 壁：土塗壁 漆喰塗仕上 腰：下見板張塗装 建 具：板張扉、木製窓 ：内部仕上 床・壁：板張り 天井：仕上げなし 化粧野地、一部畳	
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：物置 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	土地所有者が物置として利用中。	
特 記 事 項	：物件32の附属建物である符号1～符号4の登記事項記載事項と現況の照合については、上記第3「目的物件」の特記事項において記載のとおりである。	

建物の概況及び利用状況（附属建物 符号4）

区 分	附属建物 木造平家建、物置	
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	建築年次不詳（物件32と同様な認定） 39年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 ：外部仕上 屋 根：日本瓦葺切妻造 外 壁：ラスモルタル壁吹付仕上 建 具：アルミサッシ ：内部仕上 床：土間コンクリート叩き、板張り 天井：石膏ボード 天井：合板	
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：物置 間取り： 附属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	土地所有者が物置として利用中。	
特 記 事 項	：物件32附属建物である符号1～符号4の登記事項記載事項と現況の照合については、上記第3「目的物件」の特記事項において記載のとおりである。 ：管理状況に特段の問題は認められないが、老朽化が進み経年相当の傷みも認められる状況にある。	

建物の概況及び利用状況（件外建物 離れ居宅）

区 分	主である建物 木造平家建、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55年8月13日 45年 ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：日本瓦葺切妻造 下家：亜鉛メッキ塗装鋼板葺 外 壁：ラスモルタル塗吹付仕上 建 具：アルミサッシ （洋室・廊下・洗面・WC）天井：クロス、杉板竿縁 内壁： 化粧合板、和風塗壁 クロス 床：化粧合板フロア （浴室）FRP製ユニットバスルーム 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、衛生器具等 空調設備：ヒートポンプ式エアコン・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：住居 建物配置図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	土地所有者及びその家族が、住居として居住中。	
特 記 事 項	：なし。	

建物の概況及び利用状況（未登記車庫）

区 分	附属建物 鉄骨造平家建、車庫	
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	建築年次不詳(物件32と同様な認定) 39年以上 ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 ：外部仕上 屋 根：亜鉛メッキ塗装鋼板折版葺 外 壁：亜鉛メッキ塗装鋼板角波張 建 具：軽量バランスシャッター・アルミサッシ ：内部仕上 床：土間コンクリート叩き、板張り 壁・天井：仕上なし	
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：車庫 建物配置図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	土地所有者が車庫として利用中。	
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9（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調査基準地価格を参考に、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、建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準面地価格 (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
9	9,500	1.00	822.18	0.80	6,250,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準面地価格：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、標準面地価格を9,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：中古老朽化住宅敷地▲20

②物件32、符号1・2・4、未登記車庫（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
32	216,000	215.25	0.05	2,320,000
符号1	223,000	88.54	0.05	990,000
符号2	203,000	43.70	0.05	440,000
符号4	131,000	23.92	0.05	160,000
未登記車庫	117,000	12.00	0.05	70,000

イ 現況延床面積：現況に基づく概測数量による。

ウ 現価率：5%

物件32及び符号1・2・4、未登記車庫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。

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
9	6,250,000	0.10	場所的利益相当額	630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益相当と認定し、割合を10%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。

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
9	6,250,000	－630,000	1.00	1.00	0.60	3,370,000
32	2,320,000	＋340,000	1.00	1.00	0.60	1,600,000
符号1	990,000	＋70,000	1.00	1.00	0.60	640,000
符号2	440,000	＋30,000	1.00	1.00	0.60	280,000
符号4	160,000	＋40,000	1.00	1.00	0.60	120,000
未登記車庫	70,000	＋20,000	1.00	1.00	0.60	50,000
一括価格（合計）						6,060,000

イ 上記により求められた土地利用権相当額を物件32、符号1・2・4及び未登記車庫の建築物外建物面積に応じて以下のとおり配分した。

： 物件32場所の利益相当額

$$\begin{array}{lcl} \text{土地利用権相当額} & \text{物件32 建築面積215.25m}^2 & \text{物件32場所の利益相当額} \\ 630,000\text{円} & \times \frac{\quad}{\quad} & \div 340,000\text{円} \\ & \text{物件32、符号1・2・4、未登記車庫、件外建物離れ} & \\ & \text{(合計建築面積394.92m}^2\text{)} & \end{array}$$

： 符号1場所の利益相当額

$$\begin{array}{lcl} \text{土地利用権相当額} & \text{符号1 建築面積44.27m}^2 & \text{符号1場所の利益相当額} \\ 630,000\text{円} & \times \frac{\quad}{\quad} & \div 70,000\text{円} \\ & \text{物件32、符号1・2・4、未登記車庫、件外建物離れ} & \\ & \text{(合計建築面積394.92m}^2\text{)} & \end{array}$$

： 符号2場所の利益相当額

$$\begin{array}{lcl} \text{土地利用権相当額} & \text{符号2 建築面積21.85m}^2 & \text{符号2場所の利益相当額} \\ 630,000\text{円} & \times \frac{\quad}{\quad} & \div 30,000\text{円} \\ & \text{物件32、符号1・2・4、未登記車庫、離れ} & \\ & \text{(合計建築面積394.92m}^2\text{)} & \end{array}$$

： 符号4場所の利益相当額

$$\begin{array}{lcl} \text{土地利用権相当額} & \text{符号4 建築面積23.92m}^2 & \text{符号4場所の利益相当額} \\ 630,000\text{円} & \times \frac{\quad}{\quad} & \div 40,000\text{円} \\ & \text{物件32、符号1・2・4、未登記車庫、件外建物離れ} & \\ & \text{(合計建築面積394.92m}^2\text{)} & \end{array}$$

： 未登記車庫場所の利益相当額

$$\begin{array}{lcl} \text{土地利用権相当額} & \text{未登記車庫建築面積12m}^2 & \text{未登記車庫場所の利益相当額} \\ 630,000\text{円} & \times \frac{\quad}{\quad} & \div 20,000\text{円} \\ & \text{物件32、符号1・2・4、未登記車庫、件外建物離れ} & \\ & \text{(合計建築面積394.92m}^2\text{)} & \end{array}$$

ウ 占有減価修正：特になし。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [中野(県)－5]

所 在：中野市大字今井字山根2638番イ

価 格：11,900円/m²

位 置：上今井駅約80m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：499m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北6.5m舗装市道接面

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅・農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件9 7, 005, 105円（8, 520円／㎡）

物件32 175, 085円（813円／㎡）

物件32附属建物符号1 107, 379円（1, 212円／㎡）

物件32附属建物符号2 43, 262円（989円／㎡）

物件32附属建物符号4 30, 652円（1, 281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

建物配置図

建物間取図

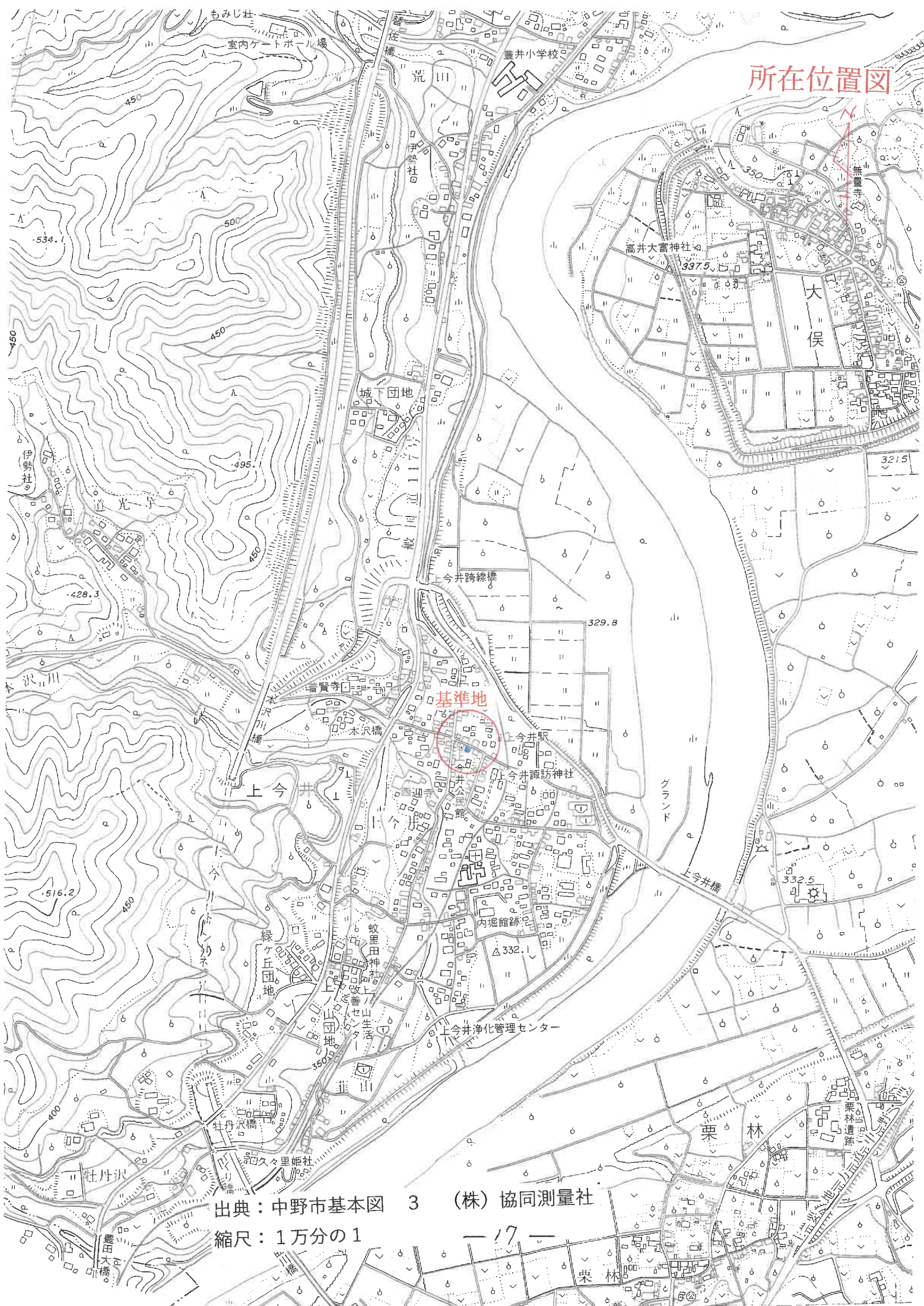
現況写真

以上

所在位置図

物件9・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 —16—



所在位置図

基準地

出典：中野市基本図 3 (株)協同測量社
縮尺：1万分の1

—17—

937-2
970-1

975-1

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

大字新野

請 求 部 分	所 在 中野市大字新野字簗田				地 番 975番2		
出 力 縮 尺	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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

— 18 —

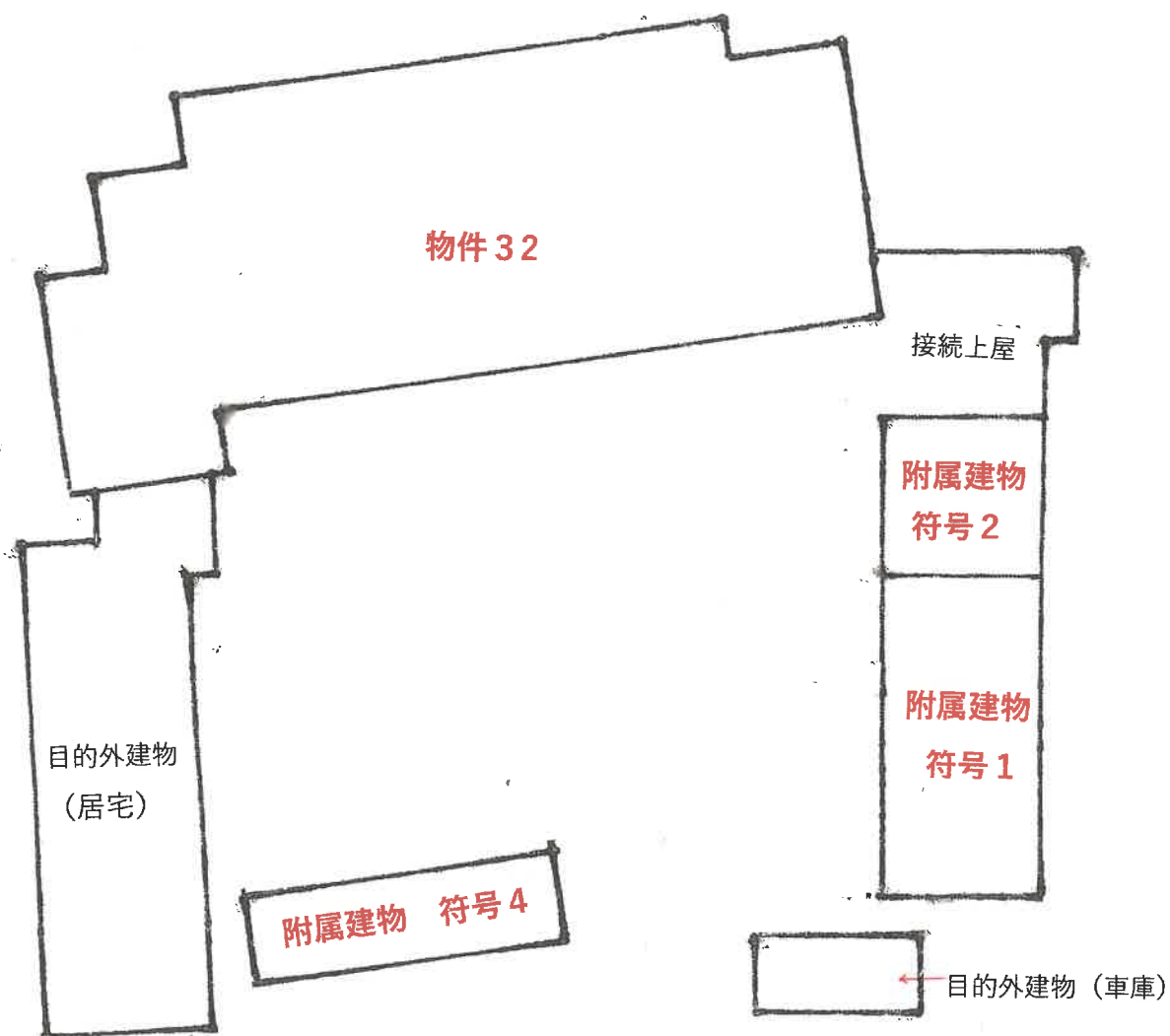
A 3 版を A 4 版に縮小

請求番号 : 3-3

(1/1)

建 物 配 置 図

物件 3 2 ・ 附属建物符号 1 ・ 2 ・ 4 及び目的外建物



物件32



面積算定

①	2,19	×	3,64	27,8116
②	15,713	×	9,403	148,31351
③	0,91	×	7,28	6,6248
④	1,82	×	2,73	4,9686
⑤	0,455	×	0,91	0,41405
⑥	3,64	×	6,37	23,1868
⑦	1,063	×	1,82	1,93284

215.2522
215.25 m²

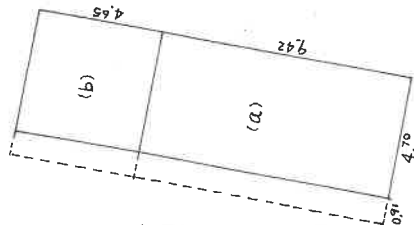


上層接続

截土

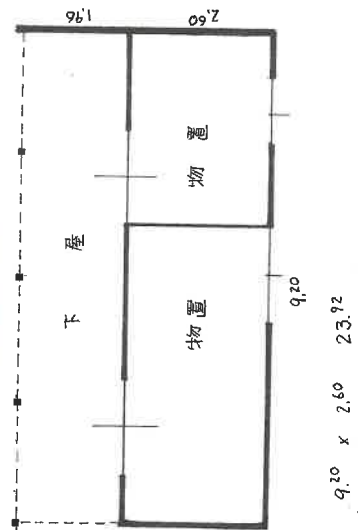
建物間取図

物件 32 附属建物符号 1・2・4



(a)	4.70 x 9.42	44.274
1・2 階 同形		
	44.27 + 44.27	88.54 m ²
底	0.91 x 9.42	8.5722
		8.57 m ²
(b)	4.70 x 4.65	21.855
1・2 階 同形		
	21.85 + 21.85	43.70 m ²
底	0.91 x 4.65	4.2315
		4.23 m ²

附属建物 符号 4



写 真

：市道沿い遠景



：物件 32-1



: 物件 32-2



: 符号 1・2



: 符号 4



: 未登記車庫



: 件外建物（離れ）

