

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 場 所	令和 8年10月21日 午前10時00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11月 4日 午前 9時30分 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）
24, 26, 29, 33	14, 320, 000 11, 456, 000	一括	2, 864, 000	194, 931	41, 770
24	190, 000				
26	720, 000				
29	810, 000				
33	12, 600, 000				

物 件 目 録

24 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 983番2
 地 目 宅地
 地 積 120.09平方メートル

所有者 A

26 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 984番
 地 目 宅地
 地 積 452.00平方メートル

所有者 A

29 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 991番2
 地 目 宅地
 地 積 506.10平方メートル

所有者 A

33 所 在 中野市大字新野字石原 984番地、983番地2、
 991番地2

家屋 番号 984番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 576.02平方メートル

(現況)

床 面 積 約633.26平方メートル

所有者 有限会社田川農産

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24, 26, 29, 33】

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24, 26, 29, 33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24, 26, 29】

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33】

本件所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24, 26, 29】

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

24 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 983番2
 地 目 宅地
 地 積 120.09平方メートル

所有者 A

26 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 984番
 地 目 宅地
 地 積 452.00平方メートル

所有者 A

29 所 在 中野市大字新野字石原
 地 番 991番2
 地 目 宅地
 地 積 506.10平方メートル

所有者 A

33 所 在 中野市大字新野字石原 984番地、983番地2、
 991番地2
 家屋 番号 984番
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 576.02平方メートル

(現況)

床 面 積 約633.26平方メートル

所有者 有限会社田川農産

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24、26、29、33)

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

24 所 在 中野市大字新野字石原
地 番 983 番 2
地 目 宅地
地 積 120.09 平方メートル

所有者 A

26 所 在 中野市大字新野字石原
地 番 984 番
地 目 宅地
地 積 452.00 平方メートル

所有者 A

29 所 在 中野市大字新野字石原
地 番 991 番 2
地 目 宅地
地 積 506.10 平方メートル

所有者 A

33 所 在 中野市大字新野字石原 984 番地、983 番地 2、
991 番地 2
家屋 番号 984 番
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 5 7 6 . 0 2 平方メートル

所有者 有限会社田川農産

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24、26、29	
現況地目	☒ 宅地(物件24、26、29) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件24、26、29) ☒ 地積測量図のとおり(物件24、29) ☐ 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	
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33	
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異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約633.26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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所として、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)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件24、26、29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21年9月25日(登記記録上の新築日)	
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
(4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、その会社に株式や通帳を渡して 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月こ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。)
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 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。 3 本件各土地間の境界、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、本件建物が本 件土地を利用する権原を、法人とその代表者個人という一定の身分関係を基とした使用借権と 認めたほか、3、4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
(5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

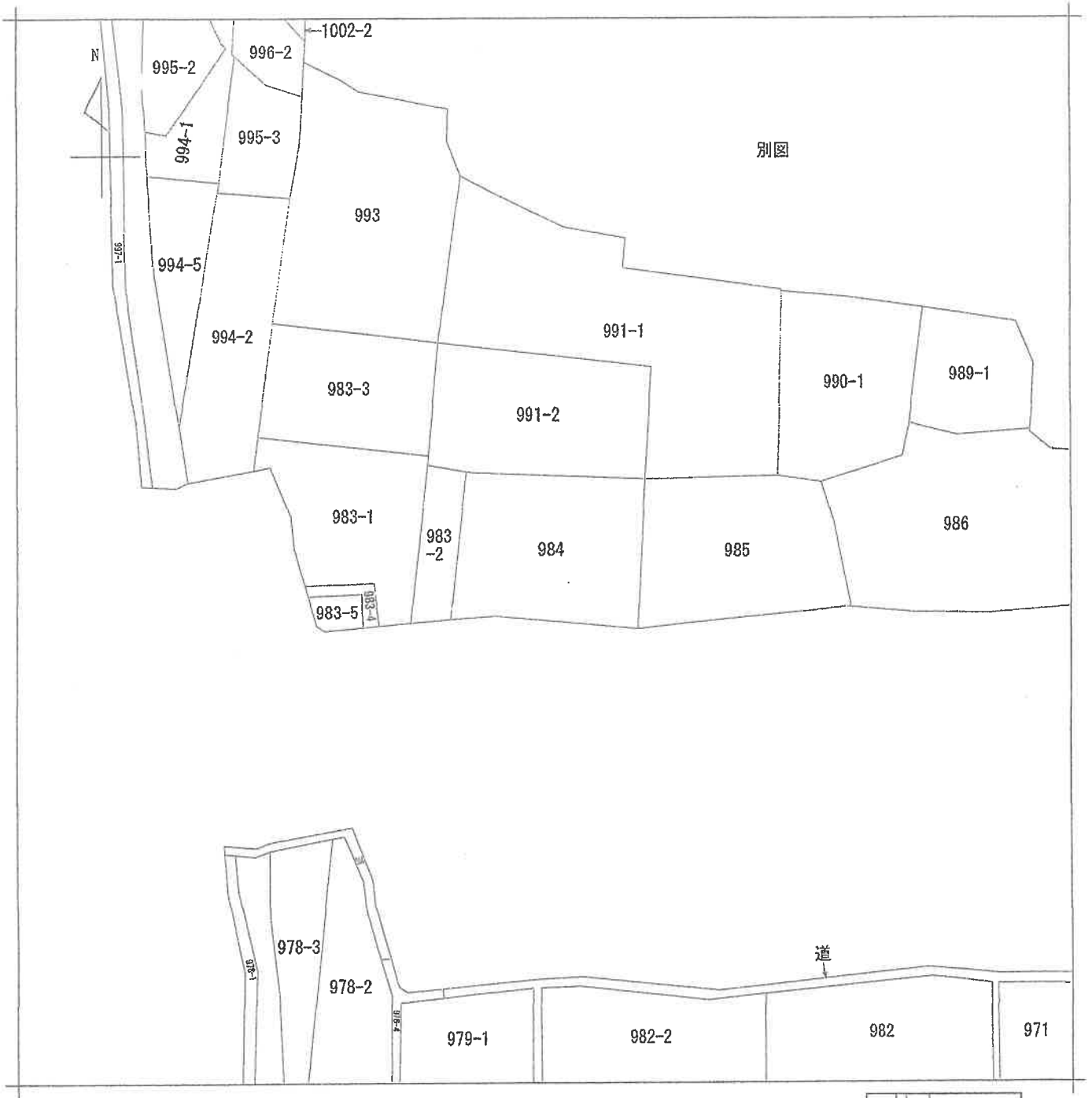
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

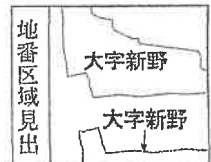
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、破産管財人が管理する鍵で解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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	中野市大字新野字石原				地番	984番			
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)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

令和7年4月11日

長野地方法務局

改訂品目表

(9 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：8-8

066367

品類別

地番 991-1, 991-2

十地の所在

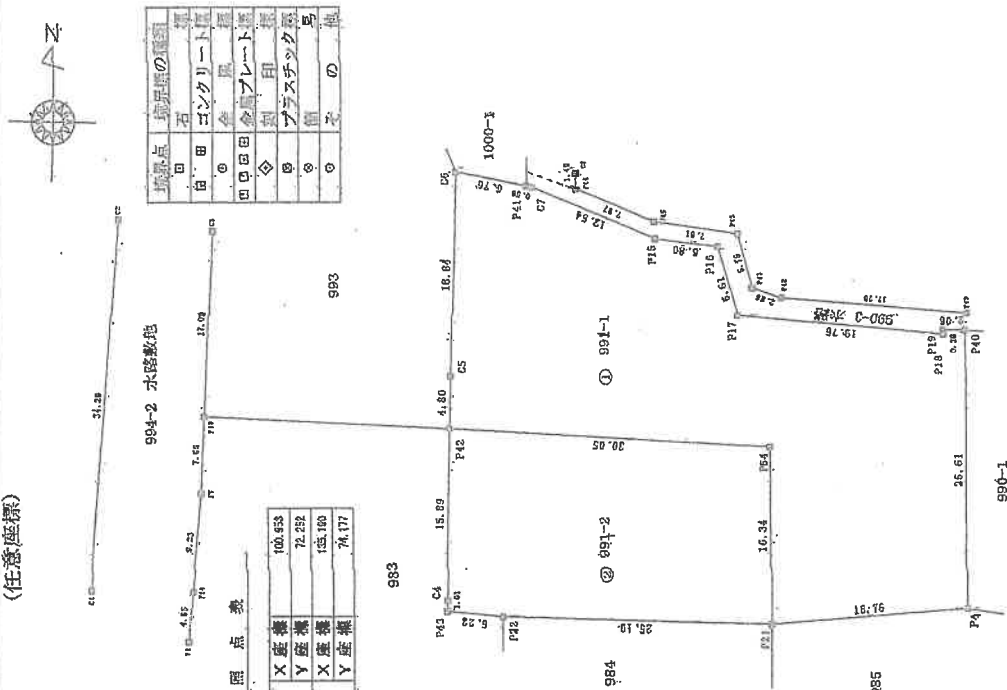
(任意座標)

地積測量圖

地 點	① 99-1	X _n	Y _n	(X _n + 1 - X _{n-1})	Y _n	距	離
68		140.036	105.093	-1089.995659		18.84	
69		121.201	105.487	-2493.185245		4.80	
P42		116.401	105.476	-632.979470		30.05	
P54		115.200	135.598	-2377.098078		16.34	
P21		98.859	135.050	-1983.017650		18.76	
P4		100.597	154.525	-4224.769840		25.61	
P40		126.149	154.053	-3942.476391		2.06	
P19		126.196	151.949	-583.044618		0.38	
P18		125.017	151.940	169.377664		19.75	
P17		127.314	132.355	1029.349665		6.61	
P16		133.690	130.218	502.207451		5.90	
P15		134.243	124.456	637.712544		12.54	
G7		130.124	112.744	515.352824		0.50	
P41		133.314	112.232	147.746524		6.76	
		倍 面 積		2163.951894			
		面 積		1091.9759470			
		面 積		1001			

地 點	①	991-2	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_{n-1}) Y_n$	距	離
P42			116.401	105.473	-1509.045504		15.89
O4			100.514	105.423	-1782.165700		1.01
P43			99.501	105.451	-146.043441		5.22
P22			99.123	110.650	-71.043720		25.19
P21			98.859	135.950	2184.009450		16.34
P54			115.200	135.593	2377.093878		30.05
				倍 重 複	1012.112973		
				面 積	506.1084665		
				面 積	505		的

1588.0824335



城址点	石垣
田①	ゴングリート原
田②	金殿原
田③	金殿アレート原
田④	刺印原
田⑤	ブデスチシク原
田⑥	野の地

P1	α_1	X座標	100.553
		Y座標	72.252
P2	α_2	X座標	135.160
		Y座標	74.177

者作成

21 年 3 月 5 日作成)

人
體
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成21年10月1日

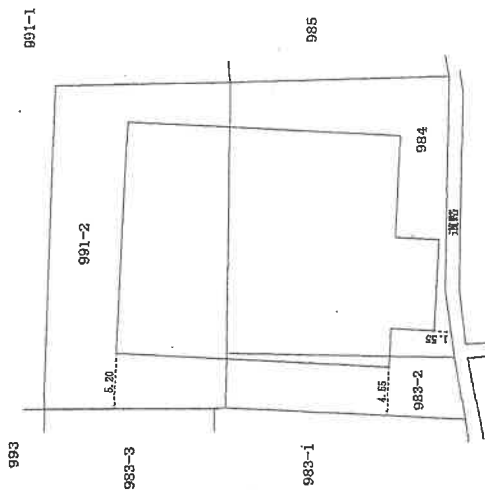
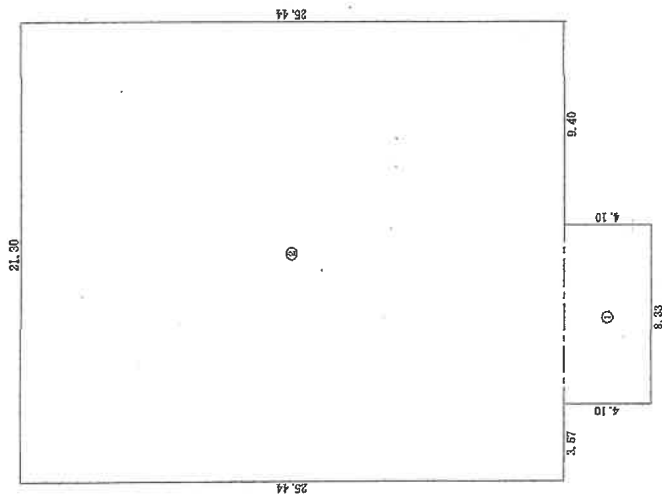
平成21年10月1日 登記

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 984

建物の所在 中野市大字新野字石原984番地、983番地2、991番地2

009968



求 積 表

①	8.33 × 4.10	= 34.1530
②	21.30 × 25.44	= 541.8720
合 計	576.0250	
床面積	576.02 m ²	

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

野原土地家屋調査士会(印)

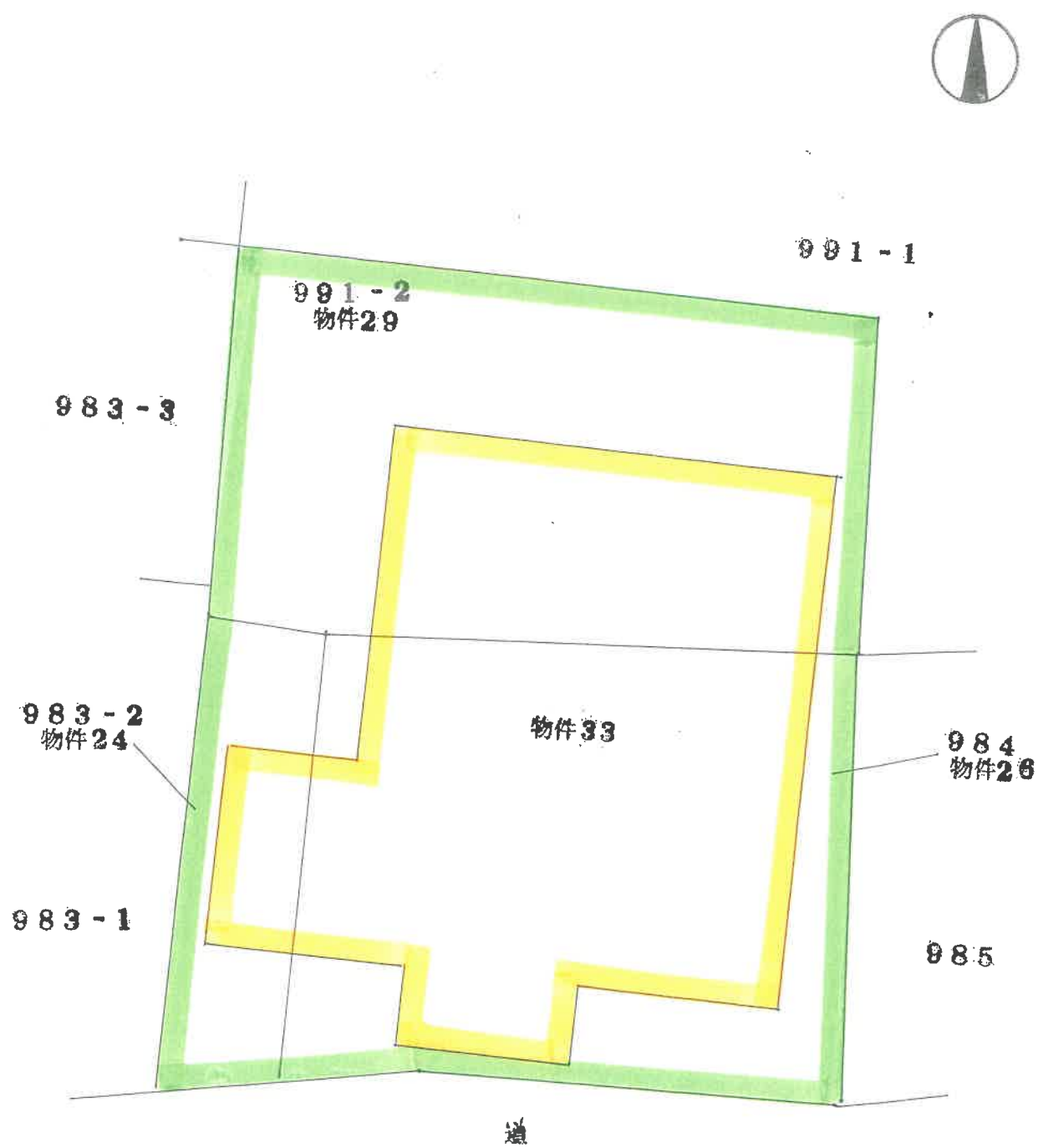
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局 飯山支局管轄)

令和7年1月17日 長野地方方法務局

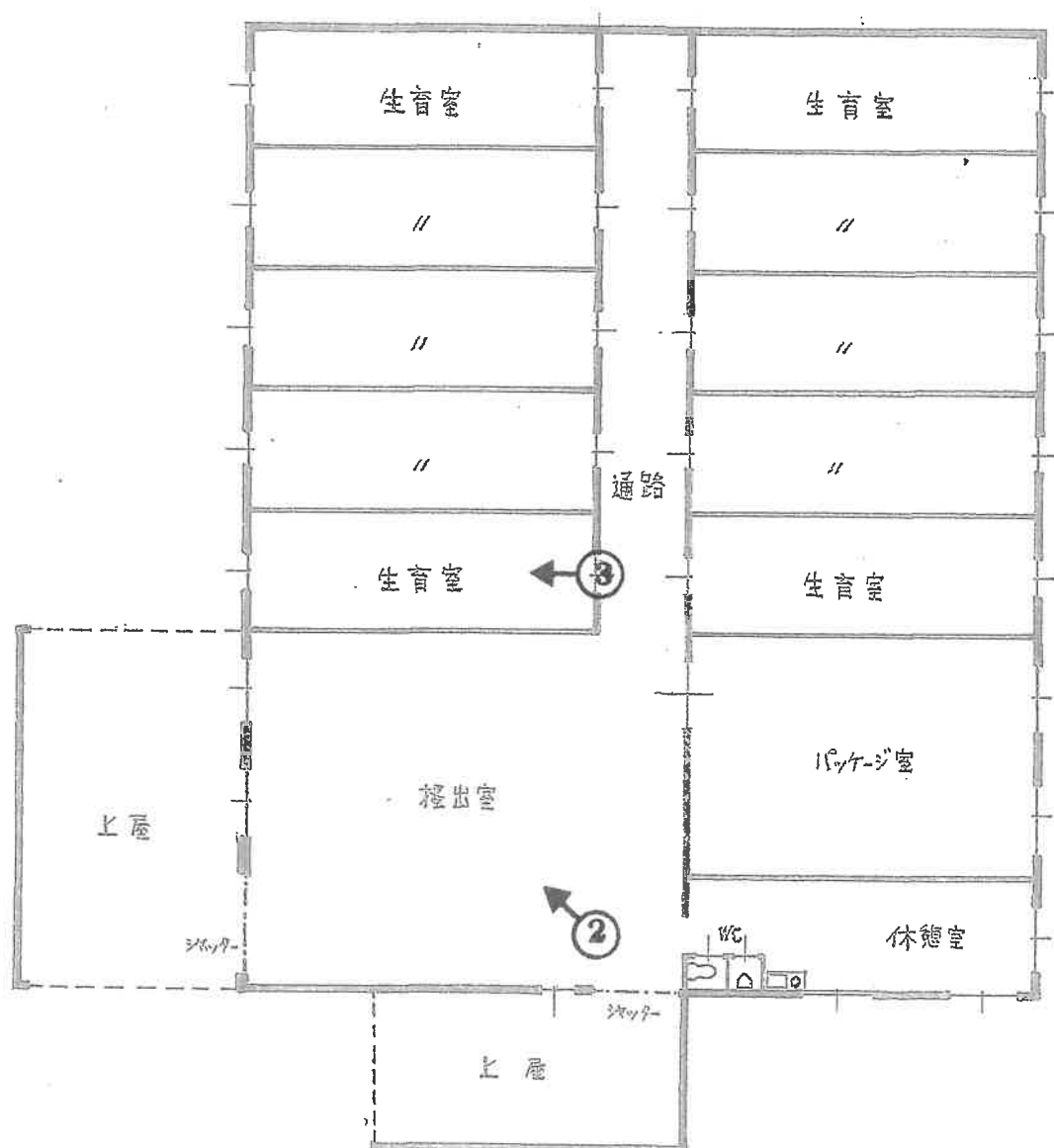
登記証

土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3





877-10

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24・26・29・33

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,320,000円	
内 訳 価 格	
物件24（土地）	金190,000円
物件26（土地）	金720,000円
物件29（土地）	金810,000円
物件33（建物）	金12,600,000円

- 1 一括価格は、物件24・26・29及び物件33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24・26・29の内訳価格は、物件33のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件33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
24	所在地 地目 地積	中野市大字新野字石原 983番2 宅地 120.09㎡	同左。物件33の敷地と なっている。 個人所有
26	所在地 地目 地積	中野市大字新野字石原 984番 宅地 452.00㎡	同上。 個人所有
29	所在地 地目 地積	中野市大字新野字石原 991番2 宅地 506.10㎡	同上。 個人所有
33	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字新野字石原984番地、 983番地2、981番地2 984番 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 576.02㎡	現況は、概測で633. 26㎡の建物となってい る。 法人所有
特記事項			
：上記物件は、土地が個人所有、建物が法人所有となっているが、地代等の支払いは行われていない。			

*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24・26・29）

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	1,078.19㎡ 間口約32.5m、 奥行約37.5m（中央部計測） ほぼ整形 詳細下記のとおり。 平坦 なし
接 面 道 路	南側にて公図上幅約1mの公道等の認定外道路に南面。但し、現況では、道路の状態は判然とせず、特記事項記載のと通りの経緯を考慮すれば、実質的には無道路地と認められる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：作業場。 ：十二川東方近くにある作業所、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33）

区 分	主である建物 鉄骨造平家建、作業場	
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	平成21年9月25日 16年 19年程度
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 裏面断熱材付陸屋根造 外 壁：亜鉛メッキ塗装鋼板折版葺角波板張 裏面断熱材付 建 具：アルミサッシ、シャッター、生育室 断熱スチールドア ：内部仕上 (掻出室) 床：コンクリートコテ仕上 天井・壁：断熱材入り化粧板パネル仕上 床：玉砂利洗い出し、化粧合板フロア (パッケージ室) 床、天井・壁：掻出室と同様 (生育室) 床、天井・壁：掻出室と同様 出入口断熱スチールドア (通路) 床、天井・壁：掻出室と同様 (休憩室) 床：塩ビシートフロア 壁：石膏ボード塗装 天井：化粧石膏ボード吸音板 ：電気設備：高圧受変電、幹線動力、電灯コンセント等 ：給排水設備：給水、排水、衛生器具等 ：空調設備：(生育室) 空冷式マルチ冷凍機 ユニットクーラー、ルーフファン (休憩室) ヒートポンプエアコン・換気扇	
床面積（現況）	第1項目的物件欄記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：作業所 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	昨年５月に操業停止され、現在は稼働していない。
特記事項	：物件３３に関しては、「建築計画概要書」によれば、南側認定外道路を物件３３の外周部に付替を行い、南側工場敷地と一体画地とすることにより、南側市道を建築線として建築確認が行われていることとなっている。しかし、公図に示される状況及び所有者よりの聴取によれば、付替は実施されていない。よって、接面道路に関しては、調査時点においては、実質無道路地状態であることを前提とした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件24・26・29（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公示地価額等を参考に、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、建付地価額を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価額 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
24	6,000	0.70	120.09	1.00	500,000
26	6,000	0.70	452.00	1.00	1,900,000
29	6,000	0.70	506.10	1.00	2,130,000
合計					4,530,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価額：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、標準画地価額を6,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：無道路地▲30

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特になし。

②物件33（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
33	238,000	633.26	下記のとおり	29,540,000

イ 現況延床面積：現況に基づく概測数量による。

ウ 躯体部分・仕上部分・設備部分について、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率及び残価額を以下のとおり査定した。

: 躯体部分

経過年数約16年（以下Aとする）、経済的残存耐用年数を躯体部分約19年（以下B1とする）、構成割合31.3%、観察減価率20%として、躯体部分の現価率を求め、以下のとおり躯体部分の価格を求めた。

$$\begin{aligned}\text{躯体現価率} &= B1 \div (A + B1) \times (1 - \text{観察減価率}) \times \text{構成割合} \\ &= 19\text{年} \div (16\text{年} + 19\text{年}) \times (1 - 0.20) \times 0.313 \\ &\div 0.136\end{aligned}$$

$$238,000\text{円}/\text{m}^2 \times 633.26\text{m}^2 \times 0.136 \div 20,500,000\text{円}$$

: 仕上部分

経過年数約16年（以下Aとする）、経済的残存耐用年数を躯体部分約4年（以下B2とする）、構成割合37.7%、観察減価率20%として、仕上部分の現価率を求め、以下のとおり仕上部分の価格を求めた。

$$\begin{aligned}\text{仕上現価率} &= B2 \div (A + B2) \times (1 - \text{観察減価率}) \times \text{構成割合} \\ &= 4\text{年} \div (16\text{年} + 4\text{年}) \times (1 - 0.20) \times 0.377 \div 0.06\end{aligned}$$

$$238,000\text{円}/\text{m}^2 \times 633.26\text{m}^2 \times 0.06 \div 9,040,000\text{円}$$

: 設備部分

経過年数約16年（以下Aとする）、経済的残存耐用年数をほぼ満了（以下B3とする）、構成割合31%として、設備部分の現価率を求め、以下のとおり設備部分の価格を求めた。

$$\begin{aligned}\text{仕上現価率} &= B3 \div (A + B3) \times \text{構成割合} \\ &= 0\text{年} \div (16\text{年} + 0\text{年}) \times 0.31 \div 0.0\end{aligned}$$

以上のとおり物件33の価額は、以下のとおりとなる。

$$\text{躯体部分} + \text{仕上部分} + \text{設備部分} = 29,540,000\text{円}$$

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
2 4	500,000	0.10	使用借権相当額	50,000
2 6	1,900,000	0.10	使用借権相当額	190,000
2 9	2,130,000	0.10	使用借権相当額	210,000
合 計				450,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と認定し、割合を10%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
2 4	500,000	－50,000	1.00	0.70	0.60	190,000
2 6	1,900,000	－190,000	1.00	0.70	0.60	720,000
2 9	2,130,000	－210,000	1.00	0.70	0.60	810,000
3 3	29,540,000	＋450,000	1.00	0.70	0.60	12,600,000
一括価格（合計）						14,320,000

ウ 専有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件建築経緯及び用途・現況及び総額水準の関連に基づく市場性に留意 ▲30%

オ 競売市場修正：第2の評価に条件覧記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率を判断した。

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24	232,338円（1,934円／㎡）
物件26	874,484円（1,934円／㎡）
物件29	979,151円（1,934円／㎡）
物件33	12,672,221円（20,011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
建物間取図
現況写真

以 上

所在位置図

物件 24・26・29・33

出典：中野市基本図2 （株）協同測量社調製

縮尺：1万分の1 —10—

所在位置図

公示地



(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

— / 2 —

請求番号：3-4

(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成21年10月1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。

(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

登呂

請求番号：3-7

圖通平階名

平成21年10月1日登記

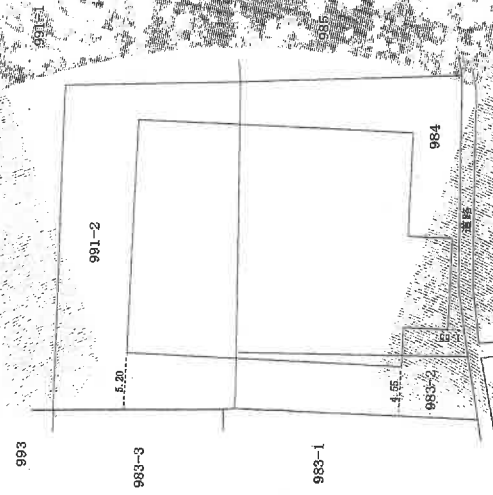
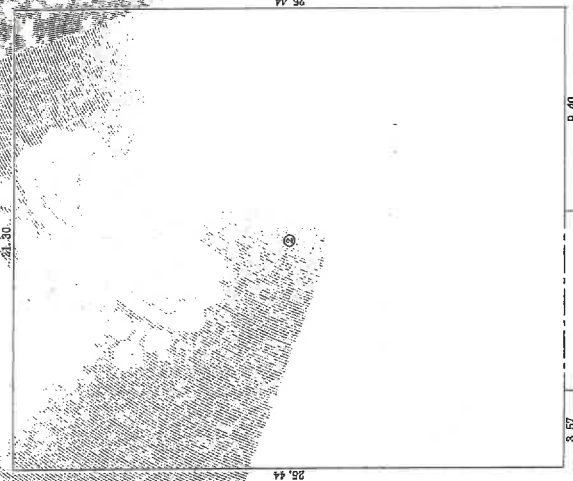
建物 図 物件 33

家屋番号	984
------	-----

896600

建物の所在

中野市大字新野字石原984番地、983番地2、991番地2



求積表	
① 8.33×4.10	$= 34.1530$
② 21.30×25.44	$= 541.6720$
合計	576.0250
床面積	576.02 ㎡

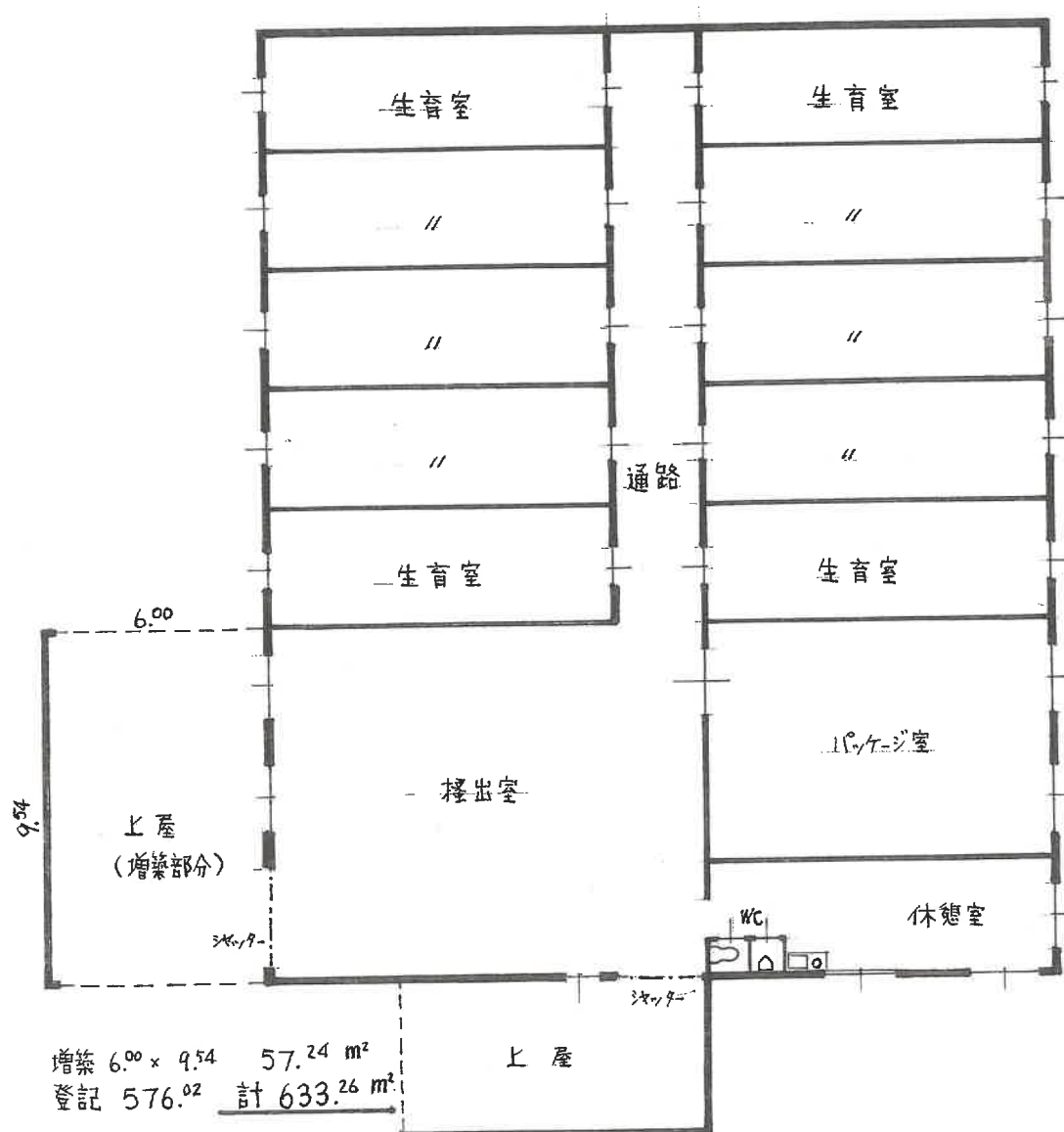
作者

人讀

大正四年十月十日

建 物 間 取 図

物件 3 3



写真

: 物件 24・26・29 及び東側部分



: 物件 24・26・29 及び西側部分

