

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 10 月 22 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 2 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 22 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,180,000 4,944,000	一括	1,236,000	105,384	0
1	1,650,000				
2	440,000				
3	980,000				
4	3,110,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 長野市真島町真島字高島沖
 地 番 1330番3
 地 目 宅地
 地 積 346.09平方メートル

所有者 B

2 所 在 長野市真島町真島字高島沖
 地 番 1330番9
 地 目 宅地
 地 積 79.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3
 家屋 番号 1330番3の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 92.17平方メートル
 2階 83.31平方メートル

共有者 B 持分14分の11
 共有者 C 持分14分の3

4 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3、1330番地9
 家屋 番号 1330番3の3

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 38.63平方メートル
2階 65.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約71.76平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者ら（B，C）が占有している。

【物件番号4】

本件所有者（A）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1】

隣地（地番1353番1）との境界が不明確である。

【物件番号1～4】

買受人が一般住宅として本件土地建物を利用するには都市計画法による用途変更の許可手続きが必要となる（評価書3ページ特記事項参照）。

《 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 長野市真島町真島字高島沖
地 番 1330番3
地 目 宅地
地 積 346.09平方メートル

所有者 B

2 所 在 長野市真島町真島字高島沖
地 番 1330番9
地 目 宅地
地 積 79.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3
家屋 番号 1330番3の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 92.17平方メートル
2階 83.31平方メートル

共有者 B 持分14分の11
共有者 C 持分14分の3

4 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3、1330番地9
家屋 番号 1330番3の3

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 38.63平方メートル
2階 65.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約71.76平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第13号
令和8年6月25日受理
令和8年8月12日提出
(評価人 畔上 豊)

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 上野原 一 敏 (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 長野市真島町真島字高島沖
 地 番 1330番3
 地 目 宅地
 地 積 346.09平方メートル

所有者 B

2 所 在 長野市真島町真島字高島沖
 地 番 1330番9
 地 目 宅地
 地 積 79.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3
 家屋 番号 1330番3の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 92.17平方メートル
 2階 83.31平方メートル

共有者 B 持分14分の11
 共有者 C 持分14分の3

4 所 在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3、1330番地9
 家屋 番号 1330番3の3

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 38.63平方メートル 2階 65.13平方メートル
所有者	A

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 ☐ 公衆用道路		
形状	☒ 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(概略図)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者B及び建物共有者C ☐ その他の者 上記の者ら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）	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	南西角付近に物置（工作構築物）が設置されている 南西側隣地（地番「1353 番 1」）上の物置2棟（構築物）が南西角付近と南東角付近で本土地側に越境している可能性がある		
建物	物件3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者B及びC ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居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	建物南東側に物件4に通じる廊下がある 建物西側に下屋（工作構築物）が設置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

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、2		
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路		
形状	☒ 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(概略図)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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）	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	下記建物の南西側に物置1棟（動産）が設置されている 上記の物置に隣接して下屋（工作構築物）が設置されている		
建物	物件4		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約71.76㎡		
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	建物北西側に物件4に通じる廊下がある 2階北東側の部屋にロフト及び屋根裏収納がある		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (本件所有者)	1 私は本件土地（物件1及び2）の所有者で、物件3の建物（本宅）の所有者です。建物の共有者Cは私の妻です。本件土地上に建っている物件4の建物（別棟）の所有者Aは私たち夫婦の子です。 2 現在、本件土地建物には、私とA及びCが住んでいます。たまに孫が来ています。 3 本件土地は、北東側が道路で、西側と南東側はコンクリート擁壁で区切られているので、境界は明らかですが、南西側の隣地（地番「1353番1」）との境界は明らかではありませんが、南西側の隣地も私の所有なので、一体の土地として利用していて、境界を意識したことはありません。 4 物件3は主に私とCが、物件4は主にAが住居として使用しています。物件4には風呂の設備がないので、1階を廊下で繋いで行き来ができるようにしています。 5 物件3に雨漏りや白アリの被害はありません。水回りの設備等にも不具合はありません。物件4のことは、ほとんど出入りしていないので、よくはわかりませんが、新しい家なので、不具合はないと思います。 6 物件3の建物内で猫を1匹飼っています。 7 本件土地上の2棟の建物は廊下で接続している以外にも、電気と上下水道の引込みは一緒になっています。ガスは物件3のみで使用し、物件4はオール電化で、ガスは使用していません。 （令和8年7月22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

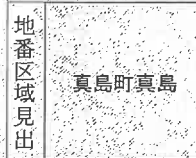
執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、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 物件1及び2の土地（以下「本件土地」という。）は、南西側に隣接する地番「1353 番1」の土地を含めて、一体面地として、物件2及び物件4の建物の敷地として利用されている。現地において、物件1と物件2の境界は判然としない。
- 3 本件土地は北東側で公衆用道路と等高に接しているほか、周囲の隣地とも等高に接している。西側及び南東側の境界付近には低いコンクリート擁壁が設置されており、境界はおおむね明かであるが、所有者が同じである南西側の隣地との境界は判然としない。
- 4 物件3及び4の建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見当たらない。物件3の建物は水回りの設備等にも不具合はないとのことである（B談）。
- 5 物件3の建物内で猫を1匹飼っているとのことである（B談）。
- 6 物件3と物件4の建物は1階が廊下で繋がっており、外観上一体の建物のように見える。また、電気と上下水道の引込みは共通であるとのことである（B談）。
- 7 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から3枚目及び4枚目記載のとおり認定した。
- 8 本件各物件の位置関係及び使用状況、建物が廊下で接続されているなどの状況に鑑み、本件各物件は一括して売却するのが相当であると考える。

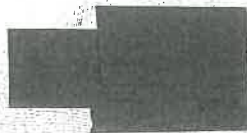
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月26日(金)	当 庁	■長野市役所に関係資料請求 (郵送)
令和8年7月1日(水) 11:10-11:20	長野地方法務局	■登記事項証明書請求
令和8年7月1日(水) 13:50-14:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年7月22日(水) 10:00-10:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ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



(8 枚目)



登記年月日：平成22年5月17日

令和8年6月10日 長野県地方建築局

登記号

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：75-2

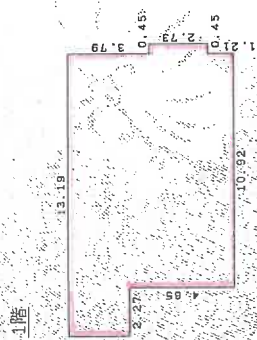
平成22年5月17日登記

各階平面図 建物図面

家屋番号 1330番3の1

建物の所在 長野市真島町真島字高島中1330番地3

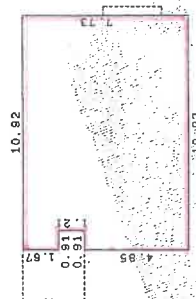
物件3



求積表	
2.27 x 2.88	= 6.5376
10.52 x 7.73	= 81.4116
0.45 x 2.73	= 1.2285
計	92.1777

床面積 92.17 m²

2階



求積表	
0.91 x 4.85	= 4.4135
0.91 x 1.67	= 1.5197
10.01 x 7.73	= 77.3773
計	83.3105

床面積 83.31 m²

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(長野県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成22年5月17日

令和8年6月10日 長野地方広務局

(10枚目)

登記書

A3をA4に縮小

請求番号：75-3

各階平面図 建物図面

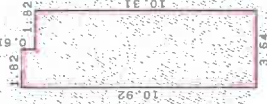
平成22年5月17日登記

家屋番号 1330番3の3

建物の所在 長野市真島町真島字高島沖 1330番地3、1330番地9

物件4

1階

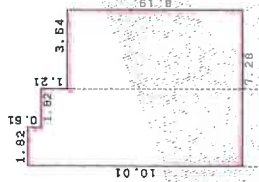


求積表

1.82 x 0.61	=	1.1102
3.64 x 10.31	=	37.5284
計		38.6386

床面積 38.63 m²

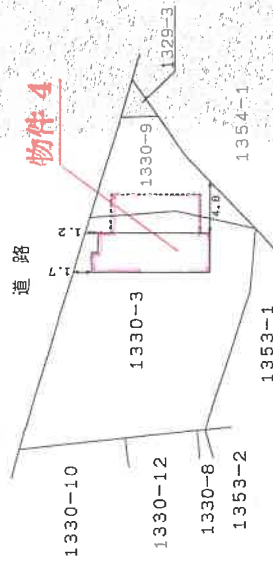
2階



求積表

1.82 x 0.61	=	1.1102
3.64 x 1.71	=	4.4044
7.28 x 8.19	=	59.6232
計		65.1378

床面積 65.13 m²



作成者

5月7日作成

縮尺

1/250

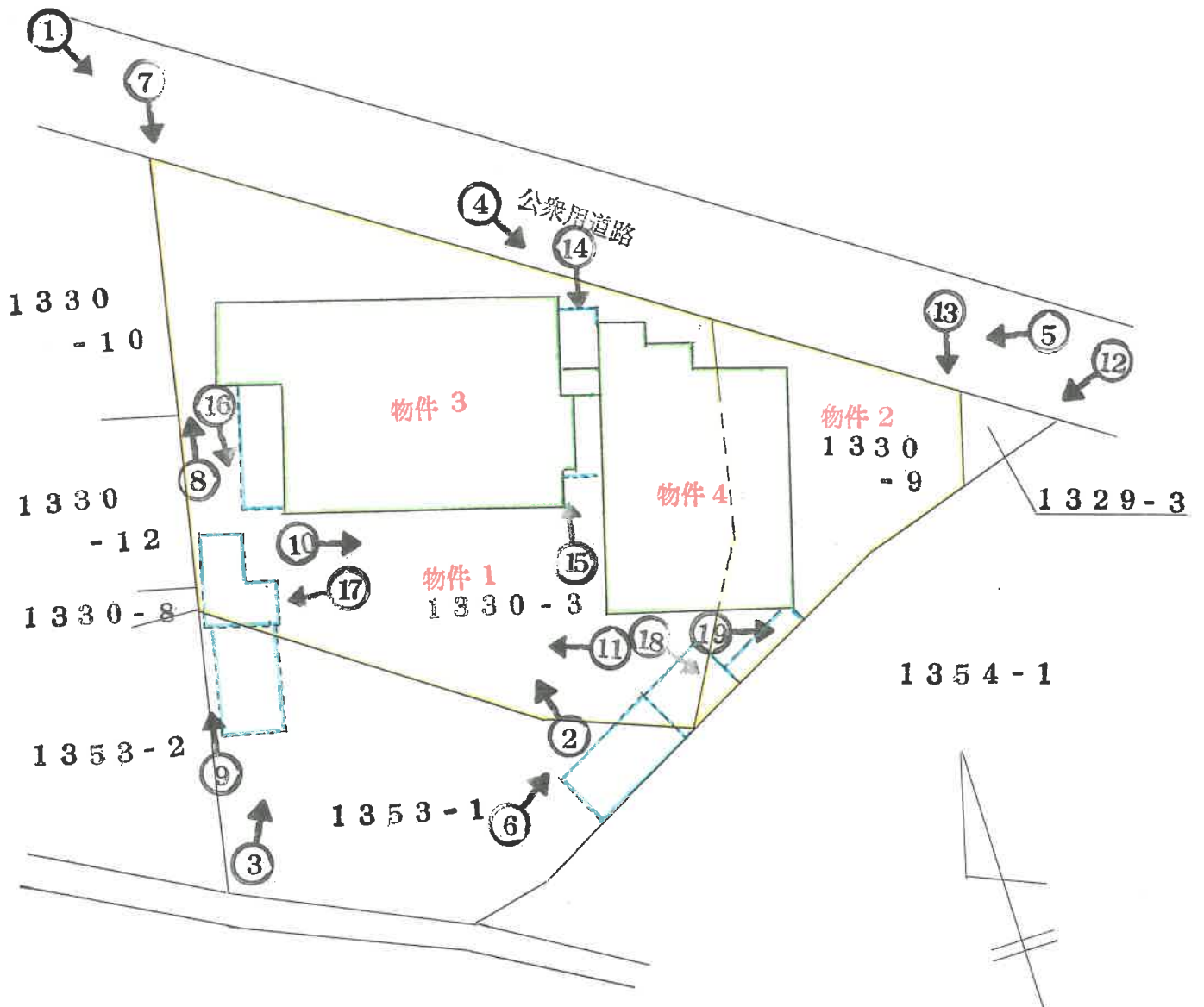
申請人

縮尺

1/500

(長野県土地家屋調査士会印)

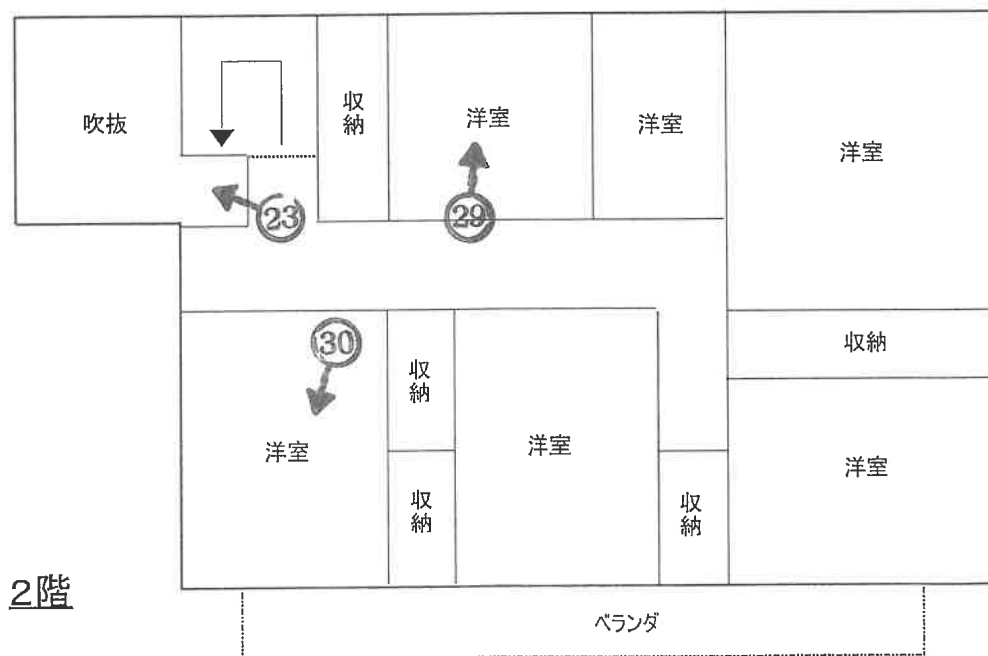
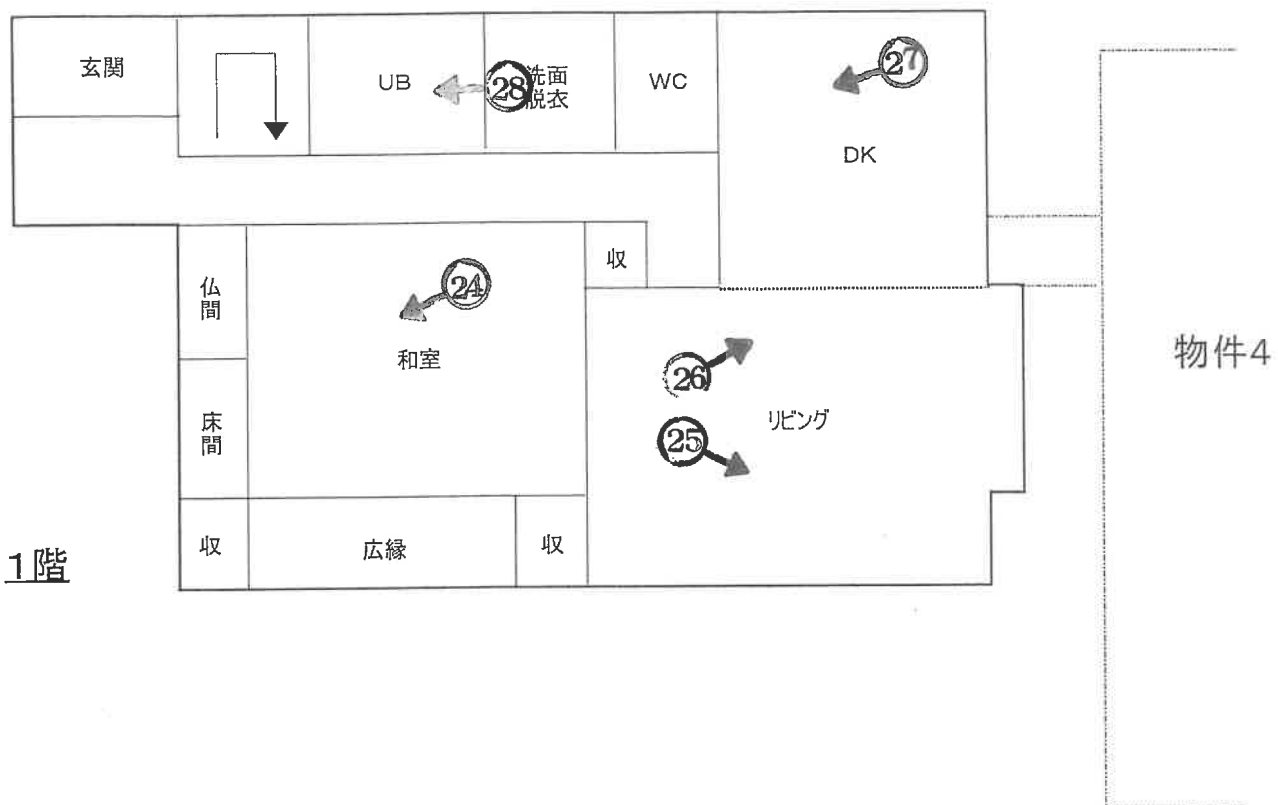
土地建物位置関係図（概略図）



○➡印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件3

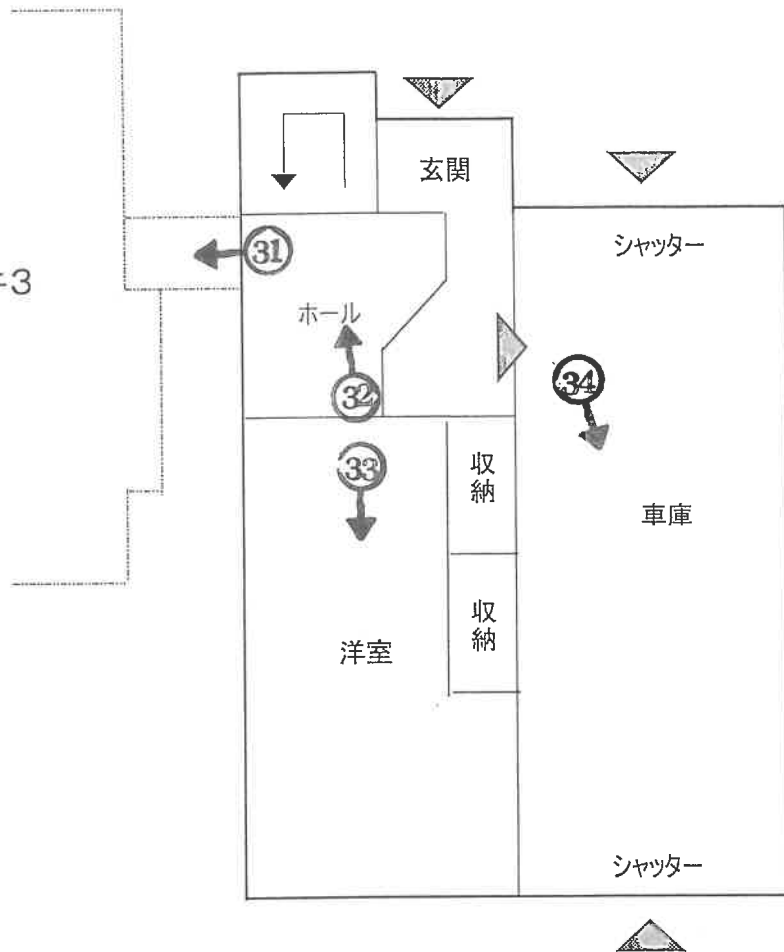


印は写真撮影位置方向番号を示す

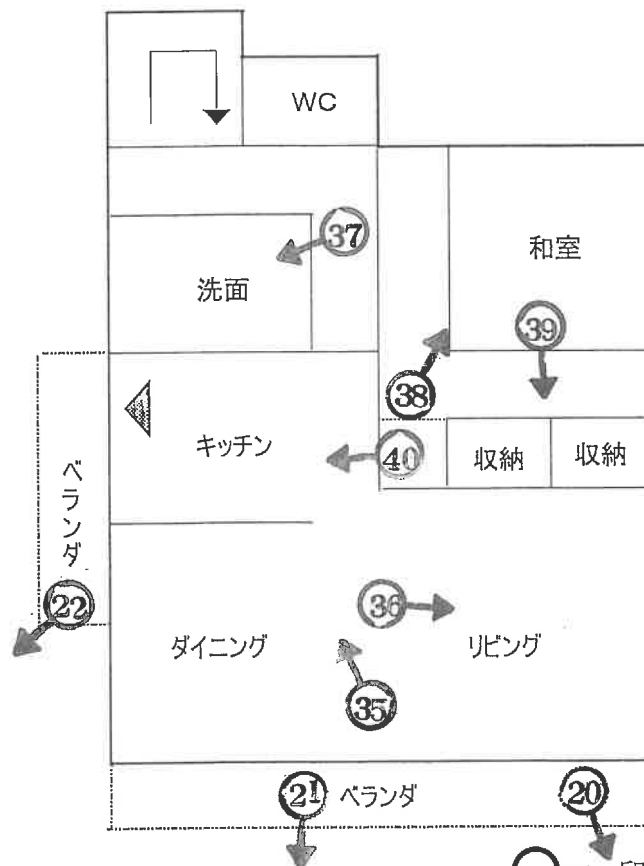
建物間取図（概略図）

物件4

物件3



1階



2階

印は写真撮影位置方向番号を示す

（ 13 枚目）



NO. 1

撮影日：令和8年7月1日

全景



NO. 2

撮影日：令和8年7月22日

物件 3



NO. 3

撮影日：令和8年7月22日

物件 3



NO. 4

撮影日：令和8年7月22日

物件 4



NO. 5

撮影日：令和8年7月22日

物件 4



NO. 6

撮影日：令和8年7月22日

物件 4



NO. 7

撮影日：令和8年7月22日
北西角境界付近



NO. 8

撮影日：令和8年7月22日
西側境界付近



NO. 9

撮影日：令和8年7月22日
南西角境界付近



NO. 10

撮影日：令和8年7月22日



NO. 11

撮影日：令和8年7月22日
南西側境界付近



NO. 12

撮影日：令和8年7月22日
北東角境界付近



NO. 13

撮影日：令和8年7月22日
北東角から南東側境界方向



NO. 14

撮影日：令和8年7月22日
物件3と物件4の接続部分



NO. 15

撮影日：令和8年7月22日
前同



NO. 16

撮影日：令和8年7月22日
物件3西側の下屋と南西角付近の下屋



NO. 17

撮影日：令和8年7月22日
南西角付近の下屋 隣は隣地上の物置



NO. 18

撮影日：令和8年7月22日
物件4の南側の下屋



NO. 19

撮影日：令和8年7月22日



NO. 20

撮影日：令和8年7月22日
物件4のベランダから（以下No.21まで）



NO. 21

撮影日：令和8年7月22日
物件4の南西側の下屋と隣地上の物置



NO. 22

撮影日：令和8年7月22日
南西角付近の下屋と隣地上の物置



NO. 23



NO. 24

撮影日:令和8年7月22日
物件 3 建物内 (以下No.30まで)

撮影日:令和8年7月22日



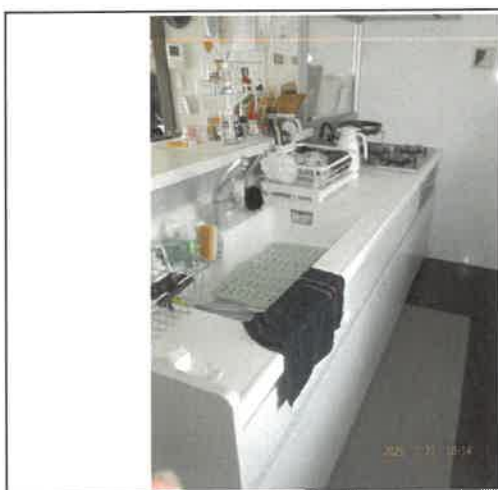
NO. 25



NO. 26

撮影日:令和8年7月22日

撮影日:令和8年7月22日



NO. 27



NO. 28

撮影日:令和8年7月22日

撮影日:令和8年7月22日



NO. 29

撮影日：令和8年7月22日



NO. 30

撮影日：令和8年7月22日



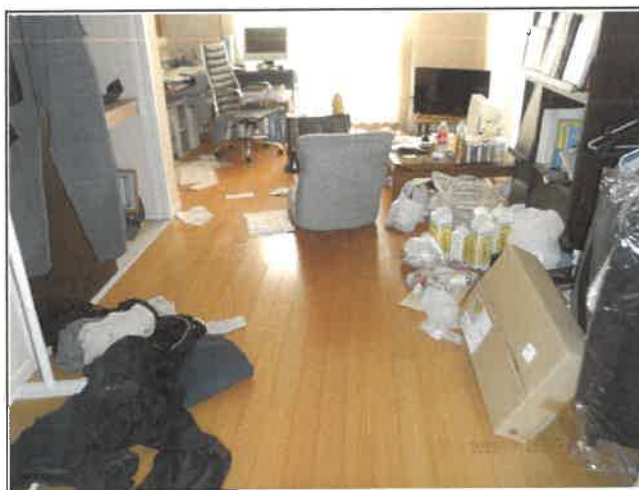
NO. 31

撮影日：令和8年7月22日
物件3と物件4を繋ぐ廊下（物件4側から）



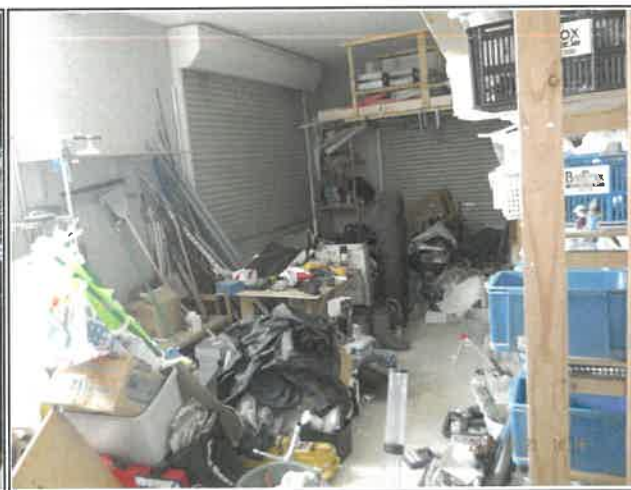
NO. 32

撮影日：令和8年7月22日
物件4 建物内（以下No.40まで）



NO. 33

撮影日：令和8年7月22日



NO. 34

撮影日：令和8年7月22日



NO. 35

撮影日：令和8年7月22日



NO. 36

撮影日：令和8年7月22日



NO. 37

撮影日：令和8年7月22日



NO. 38

撮影日：令和8年7月22日



NO. 39

撮影日：令和8年7月22日
2階 北東側の部屋のロフト



NO. 40

撮影日：令和8年7月22日
ロフト脇の収納

令和8年(ケ)第 13号
令和8年7月22日現地調査
令和8年8月17日評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(土地・建物用)

評価人 不動産鑑定士

畔 上 豊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3, 1 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 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 1、2 の内訳価格は物件 3、4 の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 3、4 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の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、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等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 地 地 地 在 番 目 積	長野市真島町真島字高島沖 1 3 3 0 番 3 宅地 3 4 6 . 0 9 m ²	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	長野市真島町真島字高島沖 1 3 3 0 番 9 宅地 7 9 . 0 0 m ²	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	長野市真島町真島字高島沖 1 3 3 0 番地 3 1 3 3 0 番 3 の 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 9 2 . 1 7 m ² 2 階 8 3 . 3 1 m ²	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	長野市真島町真島字高島沖 1 3 3 0 番地 3、1 3 3 0 番地 9 1 3 3 0 番 3 の 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 3 8 . 6 3 m ² 2 階 6 5 . 1 3 m ²	約 7 1 . 7 6 m ²
番号	特 記 事 項		
4	1 階の登記面積は38.63m ² であるが、現況及び課税面積は71.76m ² で、建築確認時(平成21年12月7日)の建築面積(1 階床面積)も71.76m ² と記載されている。		

※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1）

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線「長野」駅南東方約5.8km（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	周辺に農地が広がる中に農家住宅等が散在する地域	
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 い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 長野市の洪水ハザードマップ（令和5年 8月）によると、浸水想定区域5.0～10.0 m未満の区域に指定されている。 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	346.09㎡（登記数量） 間口約22.5m、奥行約16m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東側現況幅員約4mの市道梵天真島小線にほぼ等高に接面。建築基準法第42条2項道路に該当。	
土地の利用状況 等	物件3、4の建物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・各階平面図写及び現況調査報告書の建物配置概略図のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 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。	
特 記 事 項	・ 本件土地は、市街化調整区域内で農家住宅建築目的で農地転用許可を受け、都市計画法施行規則第60条証明を添付して建築確認申請をし、農家住宅である物件3及び4を建築している。したがって、競売により取得した第三者はそのままでは物件1ないし4の土地建物を利用することができない。一般住宅として土地建物を利用するには、長野市開発審査会運用基準23「許可を受けた建築物等の用途変更」による許可を受けなければならない。なお、長野市建設部建築指導課によれば、この許可は申請すれば確実に受けられるものではないため、事前相談により確認していただきたいとのことである（物件2も同じ。）。 ・ 南西側に隣接する目的外土地1353番1は本件土地と同一所有者で一体利用しているが、建物等はなく、本件土地にまたがって動産のプレハブ物置等がある。なお、本件土地と1353番1との境界は明確ではない。	

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	物件1と同じ。	
付 近 の 状 況	物件1と同じ。	
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 い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	物件1と同じ。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	79.00㎡(登記数量) 間口約10m、奥行約8m ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	物件1と同じ。	
土地の利用状況 等	物件4の建物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・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 なし 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし (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。	
特 記 事 項	南東側隣接地は建設関連会社の資材置場となっており、時 々内部で重機が動き、ダンプカー等で資材の搬出入をして いるとのこと。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済 的残存耐用年数	建築年月日(課税記載):平成4年新築 経 過 年 数:約34年 経済的残存耐用年数:ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造かわらぶき2階建 外 壁 : 吹付タイル(下地はパネルと思われる)等 内 壁 : ビニールクロス、塗壁等 天 井 : ビニールクロス、竿縁天井等 床 : フローリング、たたみ等 設 備 : 電気、水洗トイレ、ユニットバス等 その他 : 特になし
床 面 積	1階:92.17㎡ 2階:83.31㎡ 延:175.48㎡
現 況 用 途 等	現況用途:居宅 間 取 り:

	1階 LDK、和室、浴室、洗面脱衣室、トイレ等 2階 洋室5部屋、納戸等 間取り図は現況調査報告書参照のこと
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共有者が居住している。
特 記 事 項	・物件4とは1階内部でドアにより往来可能となっている。 ・本件建物内で猫を一匹飼っているとのこと。

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成22年5月10日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 外壁：吹付タイル(下地不明)等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、ケイ酸カルシウム板等 床：フローリング、たたみ、コンクリート等 設備：電気、水洗トイレ、システムキッチン等 その他：ロフト、屋根裏収納
床 面 積	1階：71.76㎡ 2階：65.13㎡ 延：136.89㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 1階 車庫、洋室等 2階 LDK、和室、トイレ、洗面室等 間取り図は現況調査報告書参照のこと
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居住している。
特 記 事 項	浴室はなく、物件3の浴室を利用しているとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、利用状況及び法規制から、2筆の土地を一体評価した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,000	0.95	346.09	0.9	4,440,000
2	15,000	0.95	79.00	0.9	1,010,000

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：標準画地価格については、近隣の地価水準、取引事例価格等を参酌し、時点修正、標準化補正、地域要因の比較検討を行って、対象地域の標準的画地の価格を15,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：周辺環境(資材置場)-5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、△10%と査定した。

② 物件3（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
3	230,000	175.48	0.03	1,210,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考量して、現価率を3%と査定した。

③ 物件4（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
4	210,000	136.89	0.216	6,210,000

イ 現況延床面積：現況(課税)数量による。

ウ 現価率：

・経過年数16年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率△40%

- ・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。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

$$=9\text{年} \div (16\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.4) = 0.216$$

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			土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		及ぶ範囲 イ	割合 ウ	土地利用権等	
1	4,440,000	(物件3) 0.63	0.3	法定地上権	840,000
		(物件4) 0.37	0.1	使用借権	160,000
2	1,010,000	(物件4)	0.1	使用借権	100,000

イ、ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3については法定地上権、物件4については使用借権と判定し、その割合を法定地上権が30%、使用借権が10%と査定した。また、物件1には2棟の建物が存することから、土地利用権等の及ぶ範囲は、各建物の建築面積割合で按分し、次のとおり査定した。なお、物件1に係る物件4の建築面積は概則で53.53㎡とした。

物件3： $92.17\text{㎡} \div (92.17\text{㎡} + 53.53\text{㎡}) \div 0.63$

物件4： $53.53\text{㎡} \div (92.17\text{㎡} + 53.53\text{㎡}) \div 0.37$

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	4,440,000	-1,000,000	—	0.8	0.6	1,650,000
2	1,010,000	-100,000	—	0.8	0.6	440,000
3	1,210,000	+840,000	—	0.8	0.6	980,000
4	6,210,000	+260,000	—	0.8	0.6	3,110,000
一括価格 (合計)						6,180,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正率：市街化調整区域にある農家住宅として建てられた建物を含む物件のため、本物件を競落人が一般住宅として利用するには、都市計画法による用途変更の許可手続きが必要となることから、市場性が劣ることを考量して減価率を査定した。

オ 競売市場修正率：第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、競売市場修正率を判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（長野－33）

所 在 : 長野市真島町真島字本道沖781番
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : JR信越本線「長野」駅の南東方道路距離約6.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 570㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ中に一般住宅も見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,761,998円
物件2 858,730円
物件3 2,991,930円
物件4 3,357,752円

※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にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

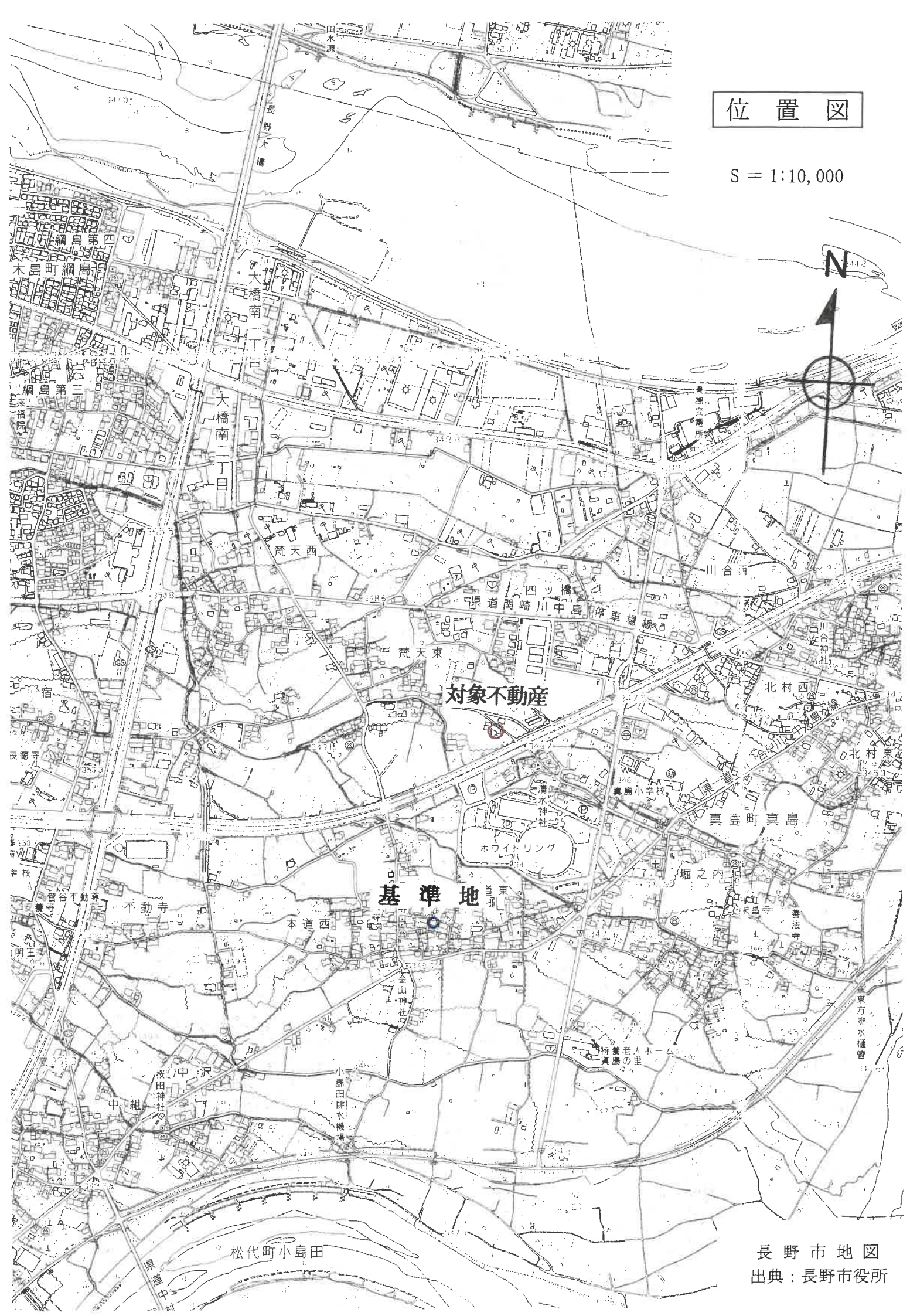
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（長野市1万分の1の地図）
- 2 法14条第1項地図（インターネット地図情報）
- 3 建物図面・各階平面図（インターネット図面情報）
- 4 現況写真

以 上

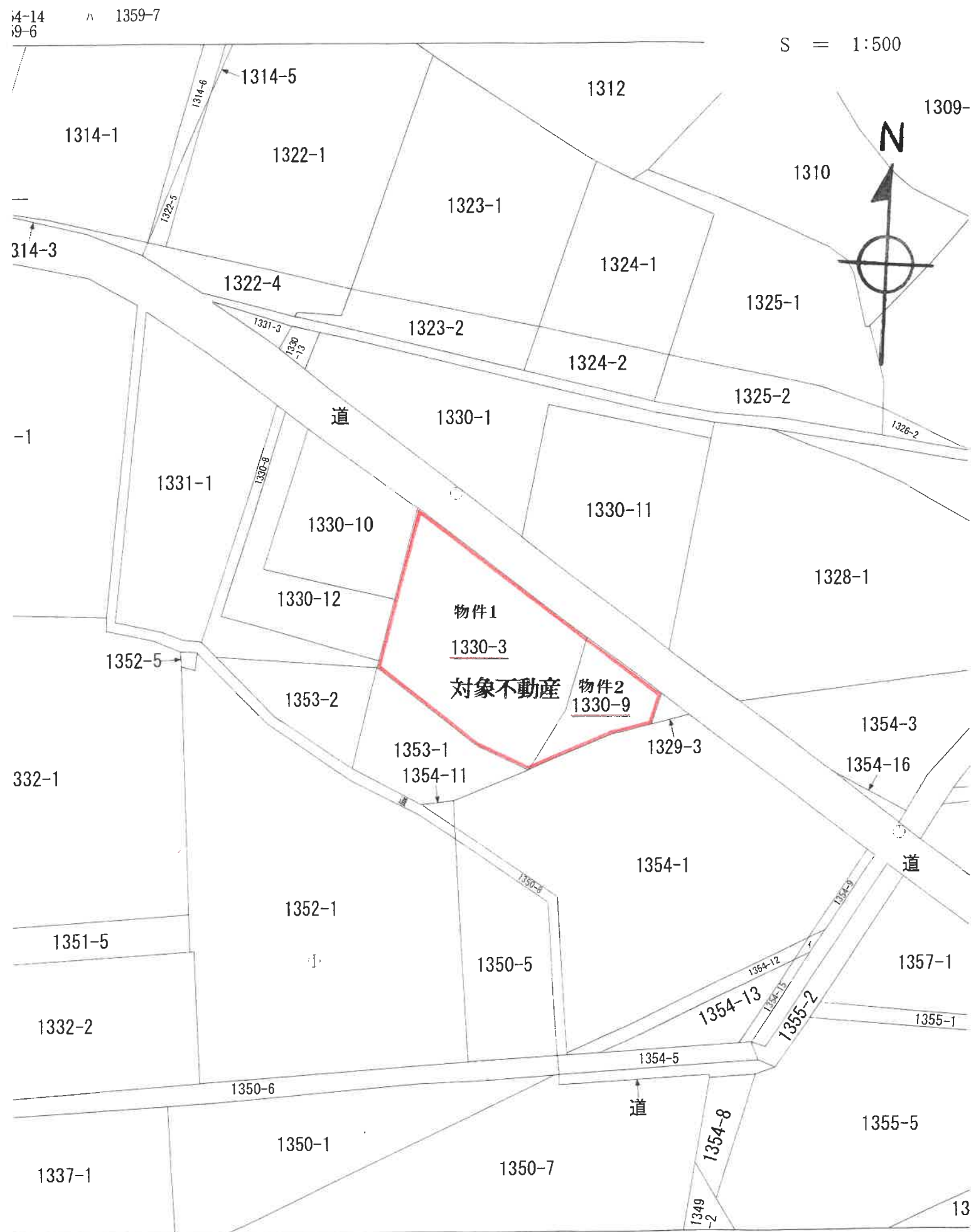
位置図

S = 1:10,000



法14条1項地図

S = 1:500



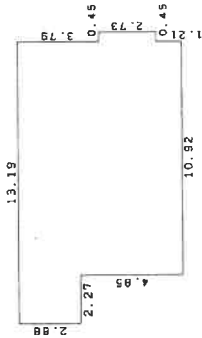
(座標値種別：図上測定)

各階平面図 建物図面

家屋番号 1330番3の1

建物の所在 長野市真島町真島字高島沖1330番地3

1階



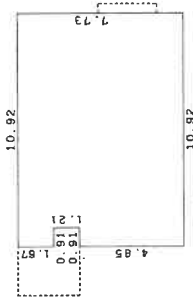
求積表

2.27 x 2.88	=	6.5376
10.92 x 7.73	=	84.4116
0.45 x 2.73	=	1.2285
計		92.1777

床面積

92.17 ㎡

2階

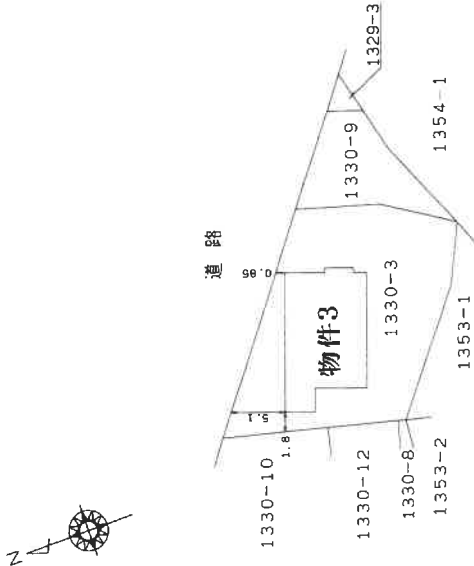


求積表

0.91 x 4.85	=	4.4135
0.91 x 1.67	=	1.5197
10.01 x 7.73	=	77.3773
計		83.3105

床面積

83.31 ㎡



作成者

縮尺

申請人

縮尺

5月 7日作成
（長野県土地家屋調査士会用紙）

各 階 平 面 図

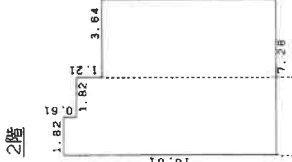
建 物 図 面

平成22年5月17日登記

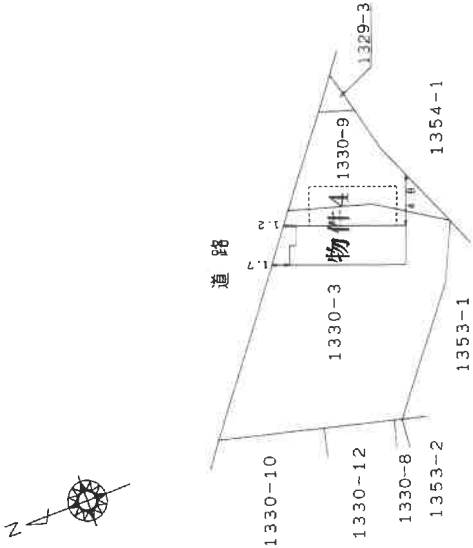
家屋番号	1330番3の3
建物の所在	長野市真島町真島字高島沖 1330番地3, 1330番地9



求積表	
1.82 x 0.61	= 1.1102
3.64 x 10.31	= 37.5284
計	38.6386
床面積	38.63 ㎡



求積表	
1.82 x 0.61	= 1.1102
3.64 x 1.21	= 4.4044
7.28 x 8.19	= 59.6232
計	65.1378
床面積	65.13 ㎡



作成者

縮尺

申請人

縮尺

5月 7日(作成)
(長野県土地家屋調査士会用紙)

① 南東方向から接面道路及び対象物件全景



② 物件2に隣接する資材置場



撮 影 日

令和8年7月22日