

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 1 0 月 2 2 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 日 午前 9 時 3 0 分 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 2 2 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	610,000 488,000		122,000	26,961	5,777

物 件 目 録

1 所 在 長野市箱清水二丁目 2 1 5 9 番地 3

家屋 番号 2 1 5 9 番 3 の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 5 9 平方メートル
2 階 7 0 . 3 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 本件建物の1階部分を有限会社オフィスエイトが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 本件建物の2階部分を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1】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番2159番3, 地積483.04平方メートルの一部, 所有者真宗大谷派)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり。売却基準価額は、滞納地代の額を考慮して定められている。

《 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

1 所 在 長野市箱清水二丁目 2159番地3

家屋 番号 2159番3の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.59平方メートル
2階 70.36平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

令和 8年(ケ)第 3 号
令和 8年 3月 6日受理
令和 8年 7月 31日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 合 津 英 樹 (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 長野市箱清水二丁目 2159番地3

家屋 番号 2159番3の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.59平方メートル
2階 70.36平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	長野市箱清水二丁目14番15号
建 物	物件 1
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：事務所・居宅 ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ☐種 類： ☐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 事務所・居宅 として使用している ☒ 「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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☒ ほぼ建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社オフィスエイト	☐ 債務者 ☒ 所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成 6年10月頃	年 月 日
最初の 契約等	契約日	平成 6年10月頃	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	長野市箱清水二丁目		
地 番	2 1 5 9 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 8 3 . 0 4 平方メートル (☐ 全部 ☒ 1 1 2 . 8 4 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (真宗大谷派)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■所有者)の陳述／■真宗大谷派の回答書、土地賃貸借契約書及び覚書の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和30年代頃		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成22年 5 月 2 0 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金 5 3 , 8 0 0 円 (毎年6月末日及び12月末日限り 半額前払い)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 8 年 7 月 3 0 日現在 金 5 3 , 8 0 0 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物の1階事務所部分は、私が代表を務める有限会社オフィスエイトが無償で使用しています。2階部分は、私の住居です。 2 1階事務所の玄関は、令和2年6月11月の白馬村を震源地とする地震の被害で開きません。修理に多額の費用が掛かることから直していません。令和23年の東日本大震災の時もコンセントが壁から飛び出す被害がありましたが、その被害は修理しました。 3 本件建物の1階事務所玄関が開かないことを除いて、建物に不具合はありません。 4 1階事務所の南側部分は、床暖房になっています。熱源は、電気の温熱パネルです。 5 本件建物の敷地は、借地です。亡くなった父の代から借りている土地です。何時から土地を借りているのか正確なことは分かりませんが、父の頃から借りているので、昭和30年代以前から借りていると思います。 6 地代は、6月と12月に26,900円を支払っています。 7 平成22年に土地所有者の真宗大谷派から土地賃貸借契約書を作成するとの案内があり、土地賃貸借契約書を作成していると思いますが、当時のことは、亡母が取り仕切っていたので、土地賃貸借契約書が何処にあるのか分かりません。 8 本件建物が売却された場合、家財は搬出しますが、残った家財は、買受人の方に処分していただきたいと思います。

(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 目的外土地の借地契約について、所有者は、亡父の代から借りている旨を述べており、本件建物が新築されたのは平成6年であることを考慮し、土地の占有開始時期を昭和30年代とした。また、契約日については、目的外土地所有者真宗大谷派から提出された回答書等の記載を考慮した。
- 2 本件建物の敷地部分（借地部分）は、目的外土地である2159番3の土地の内、112.84平方メートルと認めたが、同土地に北東側で接面する地番2159番13、2159番22及び2159番18の各土地も真宗大谷派の所有地であり、これらの土地の一部も含め目的外土地の一部と併せて借地部分が、112.84平方メートルの可能性もある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 6日 (金)	執行官室	長野市役所に図面等申請
8年 3月19日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
8年 3月30日 (月) 10:20-10:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
8年 3月30日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
8年 4月 8日 (水) 9:10- 9:45	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者から事情聴取 評価人同行
8年 4月16日 (木)	執行官室	真宗大谷派に照会書発送
8年 7月30日 (木)	執行官室	真宗大谷派から回答書到着

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。

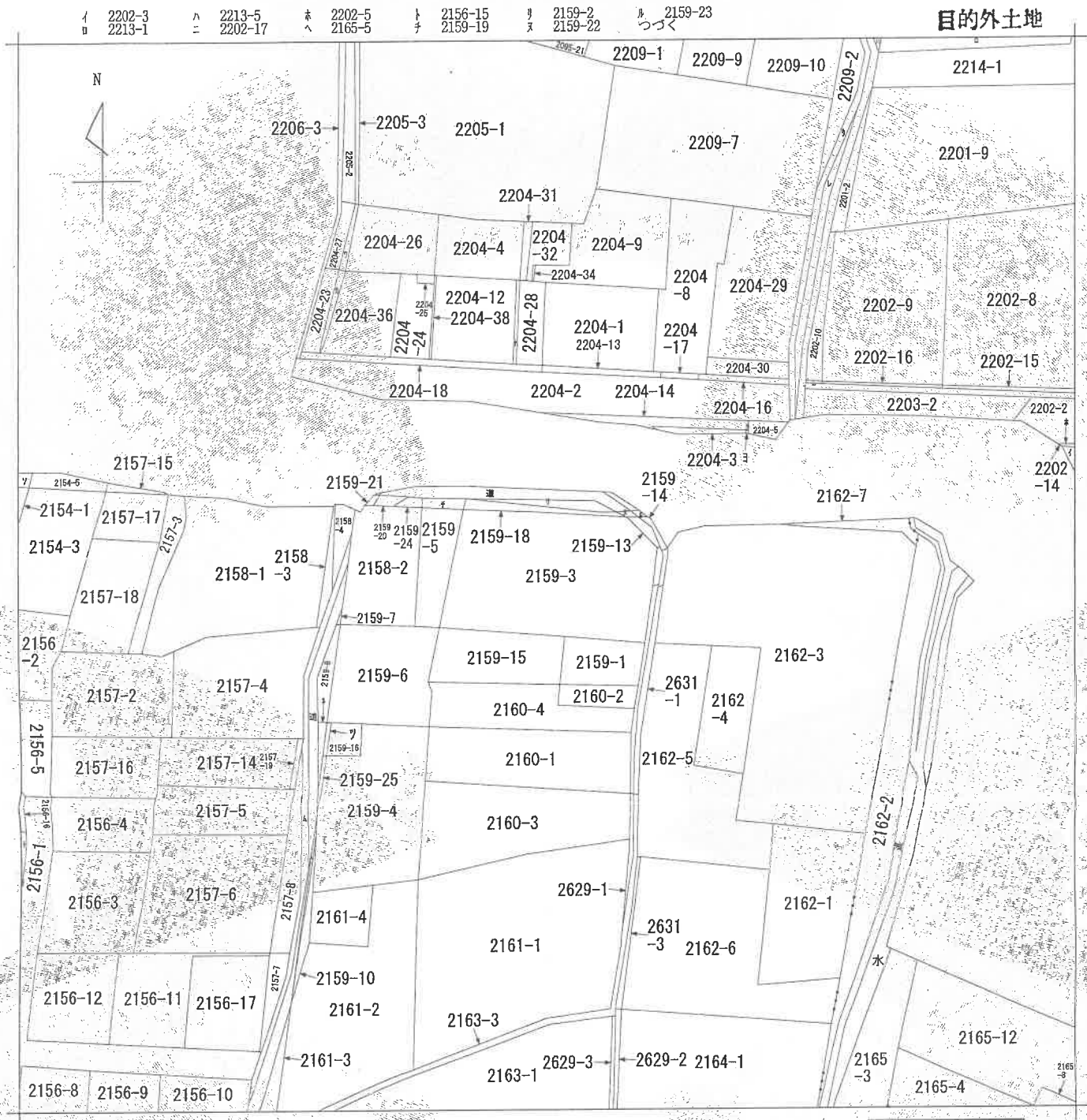
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

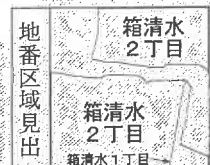
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

目的外土地



(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。



請求部分	所在地	長野市箱清水二丁目					地番	2159番3		
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	昭和48年12月26日				備付年月日(原図)	昭和25年8月1日			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。

令和8年1月22日
長野地方務局

請求番号：17-1

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成6年11月24日

これは図面に記録されている内容に証明した書面である。
令和8年1月22日 長野地方広務局

登記官

(9枚目)

A3版をA4版に縮小

各階平面図 建物図面

6.11.24

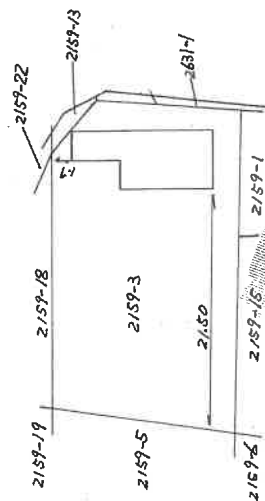
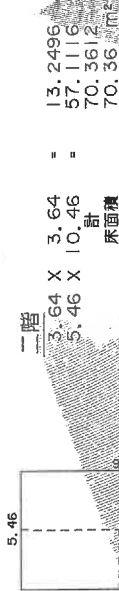
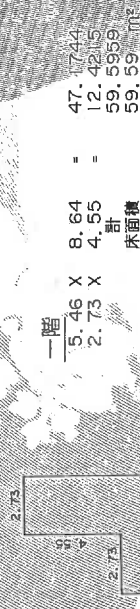
家屋番号 2159-3の1

建物の所在 長野市箱清水2丁目

長野市入字長野字堤下2159番地3

101009

図面記載の面積は、



1/500

縮尺

申請人

1/250

縮尺

1/20(縮小)

作製者

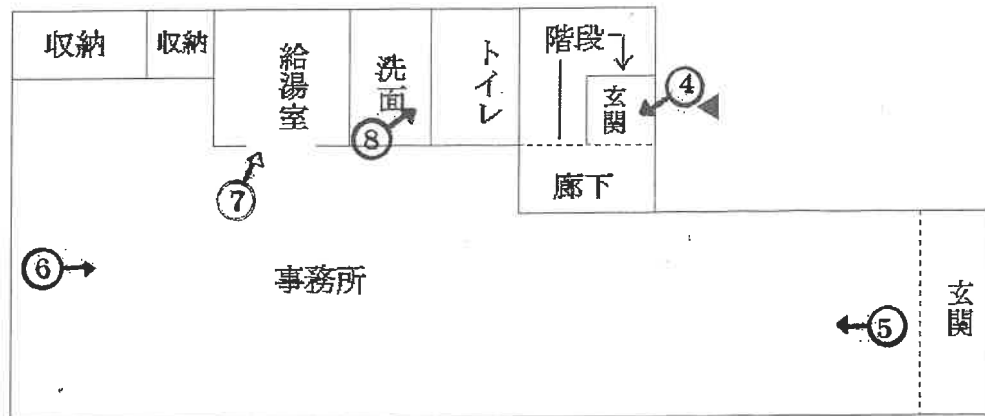
土地調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

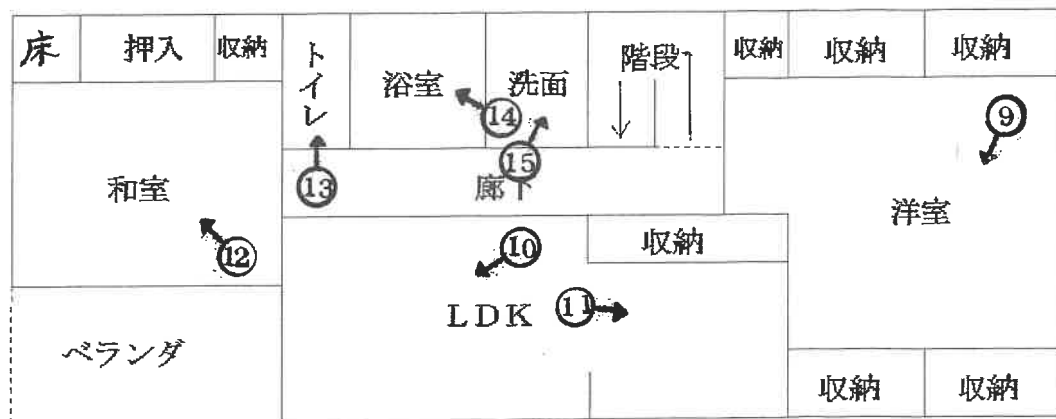
建物見取図



1 階



2 階



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1 建物の北西側から撮影



NO 2 建物の北東側から撮影



NO 3 建物の南東側から撮影



NO 4



NO 5



NO 6



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(14 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(15 枚目)

NO 16 建物東側の土地の状況(建物の北東端から南側を撮影)



NO 17 建物北側の土地の状況(建物の北東端から西側を撮影)



発行番号 第20260363号
令和8年 (ケ) 第3号
令和8年4月 8日 現地調査
令和8年8月12日 評 価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

<建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 原 一 繁

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 610,000 円

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、目的物の種類又は品質に関する不適合には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 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市箱清水二丁目 2159 番地 3 2159 番 3 の 1 【主である建物】 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 59.59 m ² 2 階 70.36 m ² 延 129.95 m ²	事務所兼居宅
	特記事項		
	・物件 1 の敷地は下記目的外土地 【物件 1 の敷地】（目的外土地） 所在：長野市箱清水二丁目 地番：2159 番 3 地目：宅地 地積：（登記簿）483.04 m²のうち（契約）112.84 m²		

* 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 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	長野電鉄長野線「善光寺下」駅の北西方約 1.2km（道路距離）に位置する。 （別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80％ 200％ — ・周知の埋蔵文化財包蔵地「長野遺跡群」に指定されている。 ・宅地造成等工事規制区域。 ・長野市防災マップ（調査時点）によると浸水想定区域・土砂災害警戒区域に指定されていない。
特 記 事 項		

2 物件1の敷地(目的外土地)の概況・・・地番 2159 番 3 のうち東側部分

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 勢 特になし	(登記簿) 483.04 m ² のうち (契約) 112.84 m ² ほぼ長形状地 (建物工事設計図上配置図) 間口約 6.75m、奥行き約 16.55～16.75m 平坦地
接 面 道 路 の 状 況	北側	有効幅員約 7.2m舗装市道 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当 等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件 1 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 都市ガス 下水道	あり あり 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	・北東部分の地番 2159 番 13・2159 番 22・2159 番 18 との境界は判然としない。 ・土地の占有権原は、借地権と認定した。 占有開始時期：昭和 30 年代頃 契約日：平成 22 年 5 月 20 日 期間：定めなし 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代・支払時期等：毎年 53,800 円（毎年 6 月末日及び 12 月末日限り半額ずつ前払い） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ある 令和 8 年 7 月 30 日現在、53,800 円。 契約解除：ない	

3 物件 1 建物の概況及び利用状況

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（登記上） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 6 年 10 月 28 日新築 約 32 年 約 5 年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ALC ボンタイル吹付 ビニールクロス ビニールクロス・化粧合板目透かし張り フローリング・カーペット・畳 風呂、便所 1 階の一部に床暖房設備
床面積（登記上）	1 階 59.59 m ² 2 階 70.36 m ² 延 129.95 m ²	

現況用途等	現況用途 間取り	事務所兼居宅 1階：玄関、事務所、湯沸室、便所、洗面所、収納等 2階：LDK、洋室（1部屋）、和室（1部屋）、風呂、洗面所、便所、収納、押入等
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が、1階事務所兼2階居宅として占有し使用している。	
特記事項	・竣工年次によると、重量の0.1%を越えるアスベスト含有吹付材使用の可能性は小さい。 ・地震の影響により、玄関ドアが開かず使用できない。 ・経年劣化のため、ビニールクロスが剥がれて始めている箇所が見受けられる。 ・1階事務所の占有権原は使用借と認定した。 ・占有者：有限会社オフィスエイト（建物所有者が代表を務める） ・占有開始時期：平成6年10月頃 ・契約日：平成6年10月頃 ・期間：定めなし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1の敷地（目的外土地）

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
—	68,500	1.00	112.84	0.90	6,960,000

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：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差(合計は相乗積)：ない。物件1の敷地として認定した範囲を前提に査定した。

ウ 地積：契約数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 建付地価格

② 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、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
1	245,000	129.95	0.04	1,270,000

イ 現況延床面積：主である建物の登記数量

ウ 現価率：経過年数約32年，経済的残存耐用年数約5年，観察減価率70%

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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 5 \text{ 年} \div (32 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.7) = 0.04\end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施し、更に滞納金を控除し、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権の 帰属する割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ ＝エ
－	6,960,000	1.00	0.35	借地権	2,440,000

イ 敷地利用権の帰属する割合：1.00と認定

ウ 敷地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を35%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	敷地利用権等 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	共有 持分 カ	滞納額 (円) キ	評 価 額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ×カーキ＝ク
1	1,270,000	+2,440,000	－	0.30	0.6	－	53,800	610,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地・建物一体としての用途・規模、建物の配置・総額・敷地利用権等を考量
－70%

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等を考慮した。

カ 共有持分：共有なし

キ 滞納額：令和8年7月30日現在の額

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（長野－5）

所 在：長野市箱清水2丁目2095番7「箱清水2-18-15」
価 格：63,800円／㎡
位 置：JR信越本線長野駅より2.8km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：256㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側4.3m市道
用途指定等：第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 主である建物 1,925,852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

所在位置略図

公図写

建物図面・各階平面図写

現況写真

以 上

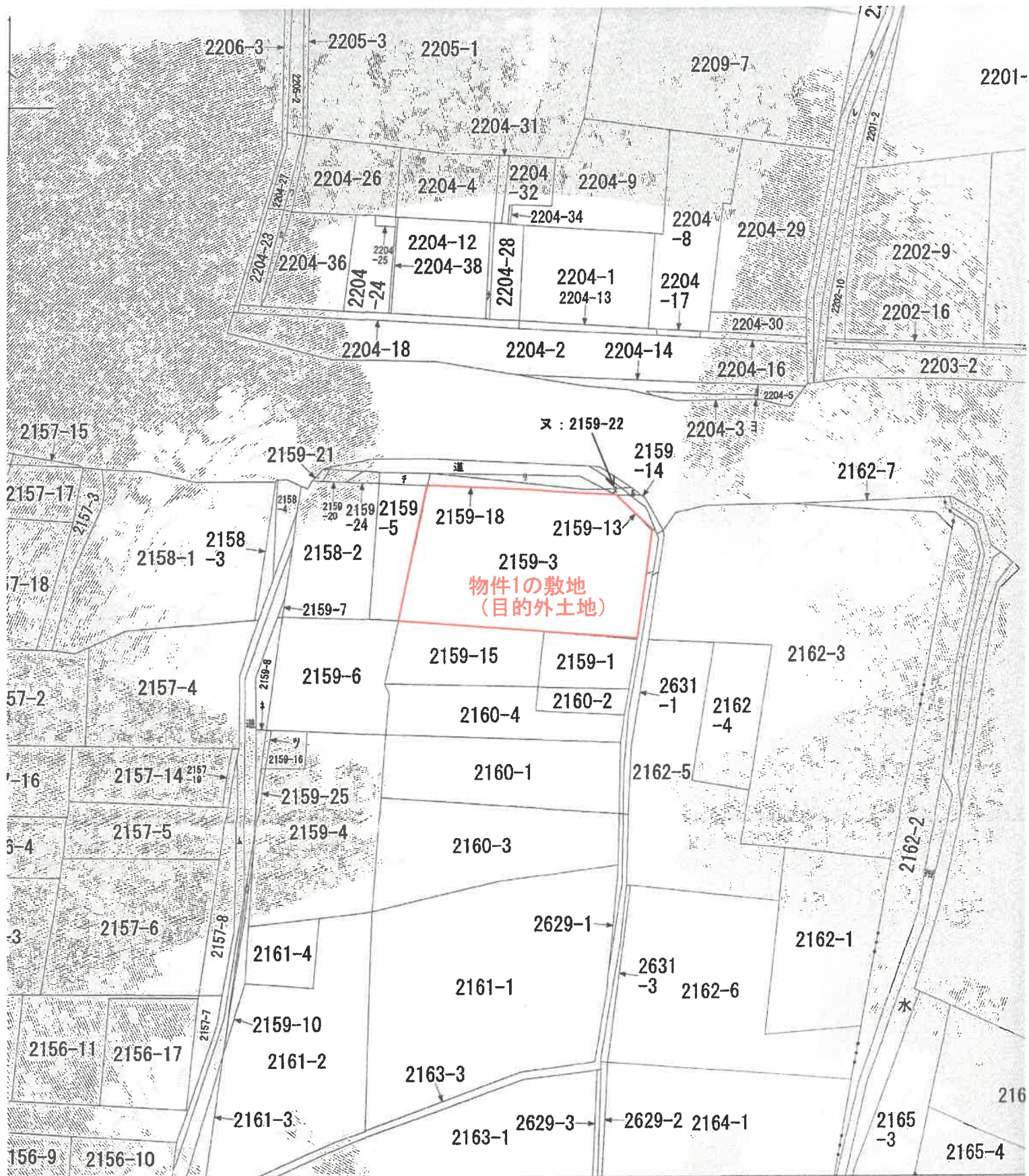
長野市清水 箱清水

1:7,000 相当

(C)2017 Shobunsha Publications, Inc.

地図上の1センチは 約 70メートル

所在位置略図



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
 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
 箱清水 2丁
 箱清水 2丁目
 箱清水 1丁目

長野市箱清水二丁目

地 番 2159番3

公図写

登記年月日：平成6年11月24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。
令和8年1月22日 長野地方方法務局

登記官

請求番号：17-2

6.11.24

建物図面

各階平面図

家屋番号

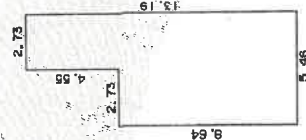
2159-301

建物の所在

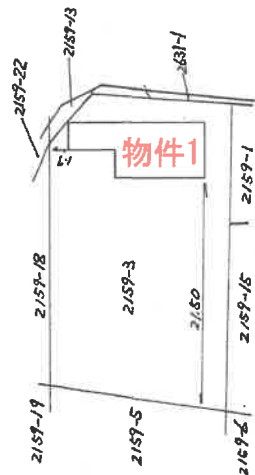
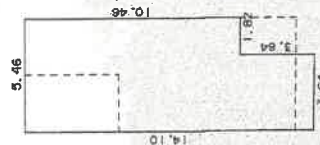
長野市稲清水2丁目
長野市大字長野字堤下2159番地3

101009

一階
5.46 X 8.64 = 47.1744
2.73 X 4.55 = 12.4215
計 59.5959
床面積 59.59 m²



二階
3.64 X 3.64 = 13.2496
5.46 X 10.46 = 57.1116
計 70.3612
床面積 70.36 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



北東方より撮影



北西方より撮影