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　℡０２６－２３５－２４８８

令和　８年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
長野地方裁判所民事部
裁判所書記官　小原　和美

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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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, 2	15, 380, 000 12, 304, 000	一括	3, 076, 000	318, 661	68, 283
1	5, 470, 000				
2	9, 910, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　長野市大字風間字下河原

　　地　　番　　２０３４番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５６．３４平方メートル

2　所　　在　　長野市大字風間字下河原　２０３４番地２４

　　家屋　番号　　２０３４番２４

　　種　　類　　事務所・作業所

　　構　　造　　鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　３８４．００平方メートル
　　２階　１６７．４８平方メートル
　　３階　１１２．８７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４日
長野地方裁判所民事部
裁判所書記官　小原　和美

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
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
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
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
なし

《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。

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　長野市大字風間字下河原

　　地　　番　　２０３４番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５６．３４平方メートル

2　所　　在　　長野市大字風間字下河原　２０３４番地２４

　　家屋　番号　　２０３４番２４

　　種　　類　　事務所・作業所

　　構　　造　　鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　３８４．００平方メートル
　　２階　１６７．４８平方メートル
　　３階　１１２．８７平方メートル

令和　８年(ケ)第　１２　号
令和　８年　６月１２日受理
令和　８年　８月１０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

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　長野市大字風間字下河原

　　地　　番　　２０３４番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５６．３４平方メートル

2　所　　在　　長野市大字風間字下河原　２０３４番地２４

　　家屋　番号　　２０３４番２４

　　種　　類　　事務所・作業所

　　構　　造　　鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　３８４．００平方メートル
　　２階　１６７．４８平方メートル
　　３階　１１２．８７平方メートル

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（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
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 2
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 □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・作業所（休業中） 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

その他の事項

1　本件土地の南東側にキュービクル、北東側に木材及び単管を利用した倉庫（構築物、約６２㎡）がある。
2　本件建物南側にある空調設備の室外機は、隣地（地番２０３４番２３）に越境している可能性がある。また、同地上の建物の煙突が本件土地に越境している可能性がある。
3　本件建物１階及び２階作業室には次の機械類がある。

番号	名　称	番号	名　称
１	綴じ機	１８	スタール紙折機ＴＤ６６／８６－ＦＤ＋ＳＫ６６Ｄ
２	スタール紙折機ＴＦ６６	１９	帯掛機 テーピットW
３	スタール紙折機Ｔ５２	２０	自動帯封機（帯掛機）
４	プレス装置	２１	Ｚナイフユニット
５	中綴じ機	２２	帯掛機
６	プレス装置	２３	エアーポンプ
７	結束機	２４	ロータリーセット
８	スタール紙折機ＴＦ５６	２５	スジ入れ機
９	スタール紙折機Ｔ３６	２６	結束機
１０	オクトパス	２７	結束機
１１	穴あけ機	２８	自動結束機
１２	スタール紙折機ＴＤ５６	２９	スタールホルダー紙折機ＫＨ66プレスデリバリー装置
１３	自動入神紙掛機	３０	帯掛機
１４	結束機	３１	エアーポンプ
１５	帯掛機		
１６	フィニッシングＳＴ３００－４		
１７	古紙プレス装置		

（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
■A （債務者兼所有者代表者）	1　本件債務者は、昨年１２月まで本件物件でパンフレットやカタログを造っていました。 2　本件物件を第三者が利用していることはありません。 （以上７月２１日電話聴取） 3　本件建物内にある機械は、安い物で３０００万円、高い物で５０００万円位しました。機械は、平成２４年頃までに設備投資として設置したものです。 4　本件建物１階西側にあるダイキンの空調機は、リース物件です。 5　本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 （以上７月２７日聴取） 6　本件建物内に存在する機械の内、断裁機や紙折機等一部の機械は売却済みです。売却した機械の売買契約書に機械が１３個記載されていますが、この中には断裁機等のパーツも含まれています。 7　固定資産台帳記載の機械の内、スタール紙折機（ＫＣ６６）２台、紙揃え機、ポーラスタックリフト、ポーラ裁断システム（Ｐ１１５ＥＤ・ＲＡ－４）及びポーラ断裁機を売却しています。これら以外の機械は、本件建物内にあります。（以上８月６日聴取）
■B （債務者兼所有者の債務整理受任弁護士）	1　本件物件を第三者が利用していることはありません。 2　本件建物内に存在する機械のリストを提出します。 （以上７月２７日聴取） 3　本件建物内にある機械のリストに代えて、固定資産台帳のコピーを提出します。一部の機械は、第三者に売却しているので、固定資産台帳に記載されている機械が全てはありません。売却した機械の売買契約書のコピーも提出します。売買契約書の品名と固定資産台帳の品名で、機械の表記が異なっているので、売却した機械が固定資産台帳記載のどの機械に該当するのか分かりません。（以上８月４日電話聴取）

（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　本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2　関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を２枚目記載のとおり認めた。

（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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月12日（金）	執行官室	長野市役所に図面等申請
8年 6月22日（月）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 6月22日（月） 14：20－14：26	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 7月14日（火）	執行官室	調査期日通知発送
8年 7月27日（月） 9：40－11：30	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Ａ及びＢから事情聴取 評価人同行
8年 8月 4日（火） 11：30－11：40	執行官室	Ｂから電話聴取
8年 8月 6日（木） 9：50－10：45	物件所在地	Ａから事情聴取、建物内機械確認

（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　　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。

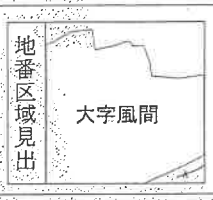
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A３版をＡ４版に縮小



（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。



A　大字風間

請求部分	所在	長野市大字風間字下河原				地番	2034番24		
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62年9月30日			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。

令和8年5月27日
長野地方法務局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

（７枚目）

登記年月日：昭和59年12月10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5月27日
長野地方法務局
登記官

59.12.10 2034-5~-44

地番	2034−12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, -3
土地の所在	長野市大字風間字下河原

土地所在図 地積測量図

3−1

470809

(I) 2034−12
(K) 2034−14
(L) 2034−15
(M) 2034−16
(R) 2034−21
(S) 2034−22
(T) 2034−23
(U) 2034−24
2034−35
2073−1
2090

作製者 [redacted] 59年12月9日作製

申請人 長野市長 [redacted]

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

(8枚目)

請求番号：28-2 (6/23)

登記年月日：昭和59年12月10日

59.12.10　2034-5～-44

地番	2034-12,14,15-3 16,21,22,23,24

土地所在図
地積測量図　8/23

土地の所在	長野市大字風間字下河原　3-3

470811

求積　（直角座標法）

地番　(R) 2034-21

番号	X	Y	Y″	Xn×Y″
241	70556.885	-23373.789	34.053	2402673.604905
243	70578.018	-23379.127	9.677	682983.480186
245	70595.332	-23383.466	5.514	389262.660648
252	70599.987	-23384.641	-32.679	-2307136.975173
363	70608.525	-23350.787	-35.976	-2540212.295400
362	70604.423	-23348.665	-5.740	-405269.388020
361	70606.434	-23345.047	-8.890	-627691.198260
137	70585.446	-23339.775	0.027	1905.807042
138	70574.940	-23345.074	34.014	2400536.009160
			倍面積	2948.294912
			面積	1474.1474560
			地積	1474.14

地番　(S) 2034-22

番号	X	Y	Y″	Xn×Y″
252	70599.987	-23384.641	37.082	2617988.717934
247	70612.641	-23387.869	4.009	283086.077769
254	70615.944	-23388.650	-29.334	-2071448.101296
364	70623.508	-23358.535	-37.863	-2674017.883404
363	70608.525	-23350.787	26.106	1843306.153650
			倍面積	1085.035347
			面積	542.5176735
			地積	542.51

地番　(T) 2034-23

番号	X	Y	Y″	Xn×Y″
254	70615.944	-23388.650	33.647	2376014.667768
249	70629.942	-23392.182	3.993	282025.358404
256	70631.809	-23392.643	-38.288	-2704550.702992
255	70641.584	-23353.894	-40.556	-2864940.080704
352	70634.407	-23352.087	7.878	556457.858346
365	70629.767	-23361.772	6.448	455420.737616
364	70623.508	-23358.535	26.878	1898218.648024
			倍面積	1153.515536
			面積	576.7567680
			地積	576.75

地番　(U) 2034-24

番号	X	Y	Y″	Xn×Y″
256	70631.809	-23392.643	42.764	3020498.680076

番号	X	Y	Y″	Xn×Y″
242	70647.732	-23396.658	-34.751	-2455079.334732
235	70657.509	-23357.892	-42.764	-3021597.714876
255	70641.584	-23353.894	34.751	2454865.685584
			倍面積	1312.683948
			面積	656.3419740
			地積	656.34

合計倍面積	6499.527743
合計面積	3249.7638715
合計地積	3249.76

作製者	[redacted]	59年12月3日作製
申請人	長野市長 [redacted]	縮尺 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。
令和8年5月27日　長野地方法務局　登記官　[redacted]

（9 枚目）

請求番号：28-2　(8/23)

登記年月日：平成16年11月2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5月27日
長野地方法務局
登記官

平成16年11月 2日登記

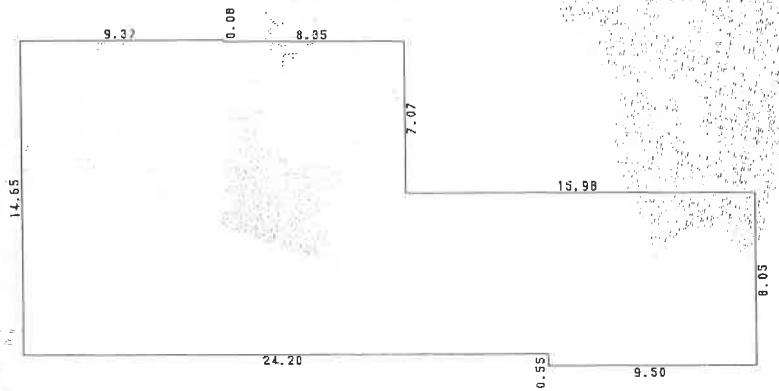
各階平面図

建物図面

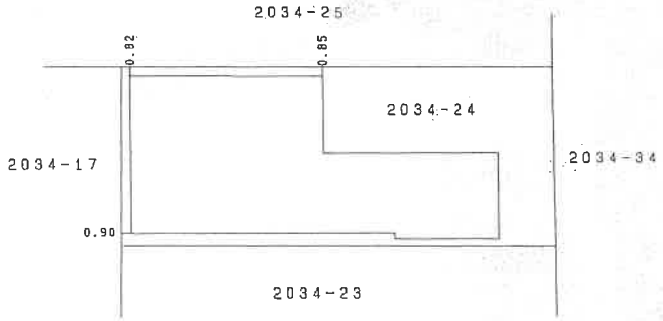
家屋番号	2034番24
建物の所在	長野市大字風間字下河原2034番地24

042084

1 階







求積表

14.65	X	9.37	=	137.2705
14.57	X	8.35	=	121.6595
7.50	X	6.48	=	48.6000
8.05	X	9.50	=	76.4750
合計				384.0050
床面積				384.00 ㎡

作製者	土地家屋	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

（1枚目）

請求番号：28-3 (1/2)

登記年月日：平成16年11月2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5月27日　長野地方法務局　登記官

（1枚目）

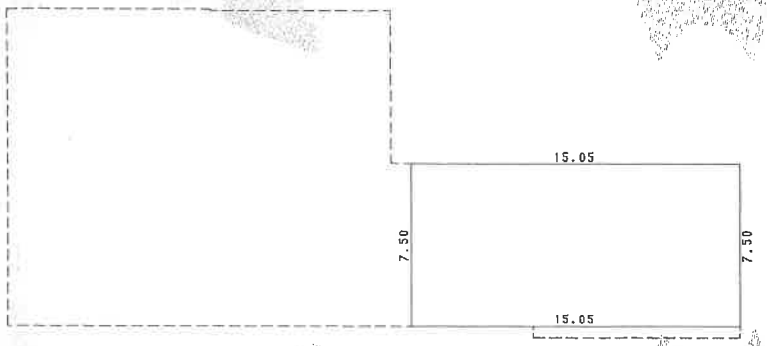
平成16年11月2日登記

各階平面図

家屋番号	2034番24
建物の所在	長野市大字風間字下河原2034番地24

042085

3階



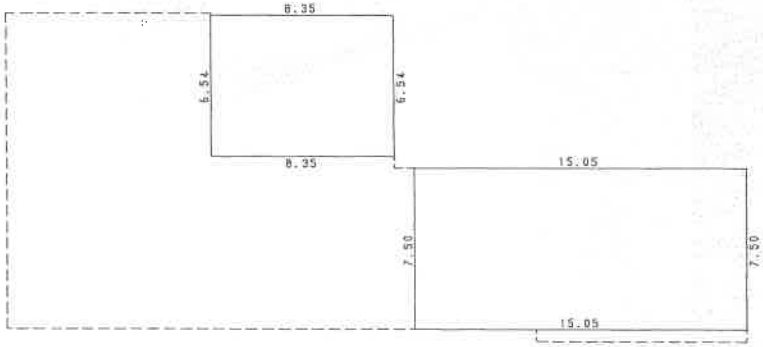
求積表

7.50 × 15.05 = 112.8750

112.8750

床面積 112.87 ㎡

2階



求積表

7.50 × 15.05 = 112.8750
6.54 × 8.35 = 54.6090
合計 167.4840
床面積 167.48 ㎡

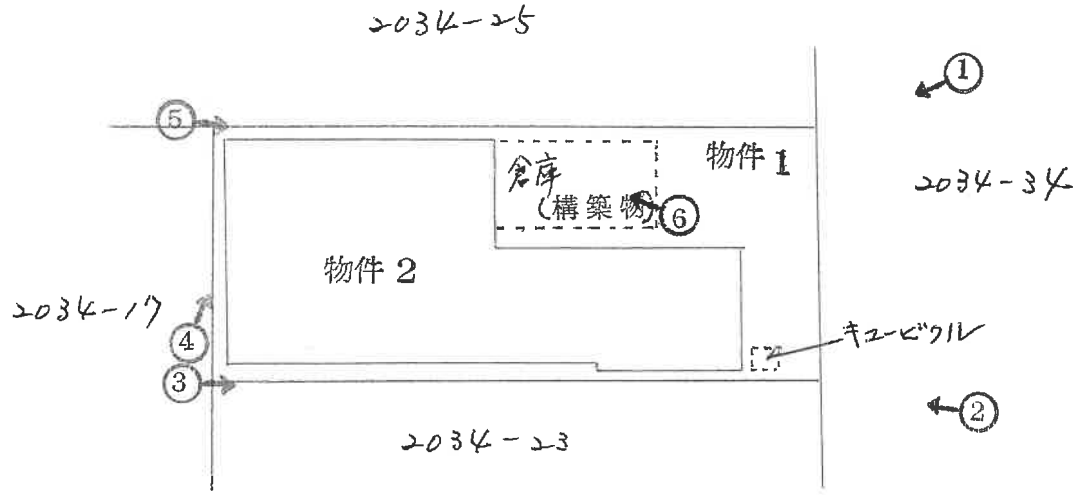
作製者	[redacted] 27日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

請求番号：28-3　(2/2)

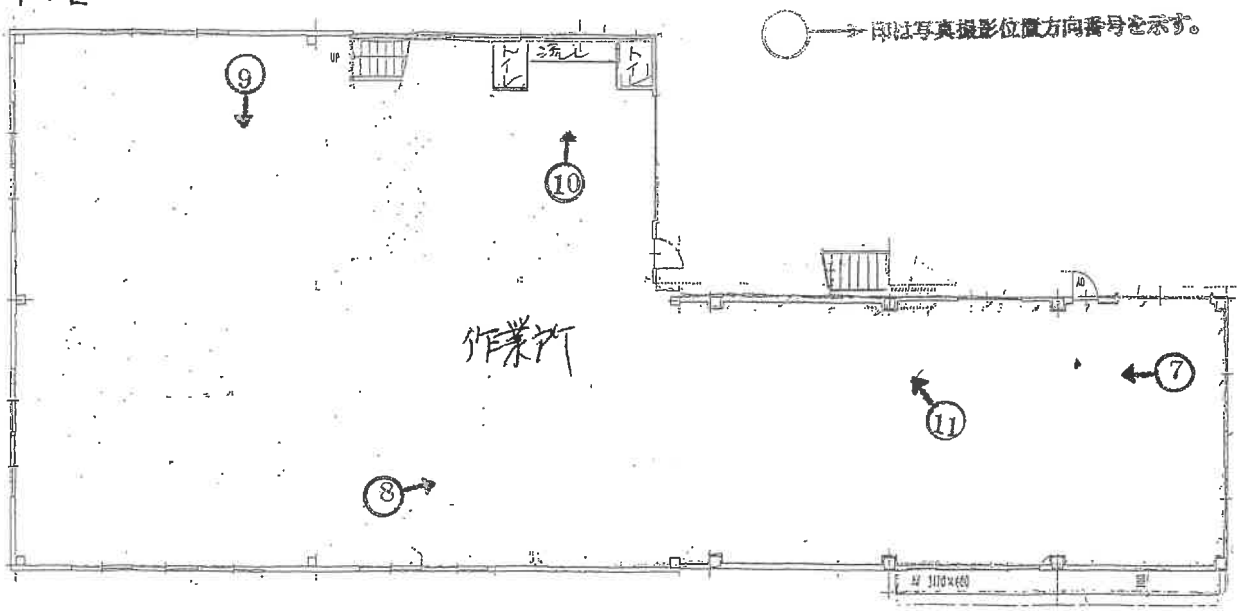
写真撮影位置関係図



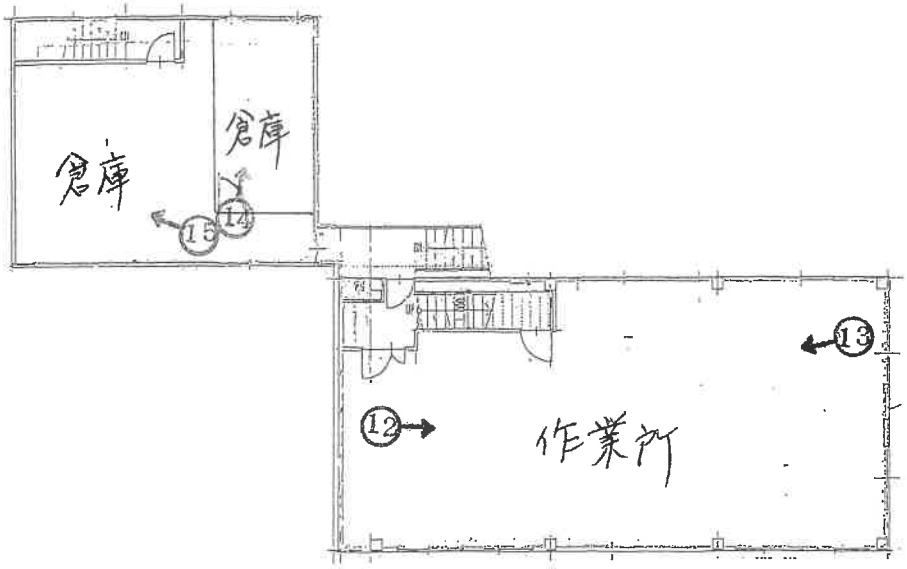
○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物見取図

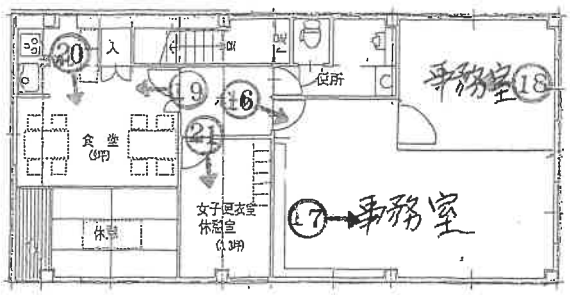
1階



2階



3階



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



NO 18



NO 19



NO 20



NO 21



写

令和　8年　(ケ) 第　　12号
令和　8年　7月27日　現地調査
令和　8年　8月14日　評　　価

長野地方裁判所　御中

評　　価　　書

＜土地・建物用＞

評価人　不動産鑑定士
内藤　武美　　㊞

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１５，３８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５，４７０，０００円
物件２（建物）	金　９，９１０，０００円

１　一括価格は、物件１及び２の両不動産について、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１の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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、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 地番 地目 地積	長野市大字風間字下河原 ２０３４番２４ 宅地 ６５６．３４平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市大字風間字下河原２０３４番地２４ ２０３４番２４ 事務所・作業所 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 １階　３８４．００平方メートル ２階　１６７．４８平方メートル ３階　１１２．８７平方メートル	新築時（昭和61年）は軽量鉄骨造2階建、延床面積175.71㎡であった。平成8年2月増築及び附属建物合体をして平成16年9月にも増築している。

番号	特記事項
2	別紙の機械器具目録があるものの、経済的価値はなかった。 また、内壁及び床の傷みが著しい。

＊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１）

位置・交通	ＪＲ信越本線「長野」駅の東方約4.7km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	工場が建ち並ぶ工業団地である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業専用地域 60％ 200％ 無指定 建築基準法第22条区域 洪水浸水想定区域（水防法　浸水の深さ 3.0m～5.0m 想定最大規模）に指定されている。 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	656.34㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約16.4m・奥行約40m ほぼ平たん 特になし
接面道路の状況	東側　現況幅員約8m舗装市道（大豆島２２８号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高で接面する。	
土地の利用状況等	物件２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（市営・道路埋設本管DIP-k100mm・引込管あり） なし（ただし、道路に私営埋設本管200mmあるも引込管なし） あり（市営・道路埋設本管VU250mm・引込管あり） 受益者負担金は賦課済み （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	物件２の実効建蔽率は約58.5％であり、限度額に近い。 対象地は東部工業団地にあり、約23社が立地（昭和59年5月分譲開始）している。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

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)	昭和61年5月15日新築、平成8年2月29日増築及び附属建物合体、平成16年8月20日一部取毀、平成16年9月30日増築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 新築当初は主たる建物が軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、延床面積175.71㎡、附属建物がｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺平家建、床面積59.67㎡(閉鎖登記簿) 平成8年増築後の延床面積438.59㎡ 平成16年増築後の延床面積664.35㎡
	外　壁	サイディング
	内　壁	ビニールクロス貼、合板等
	天　井	ビニールクロス貼、合板、化粧石膏ボード等
	床	カーペット、タタミ、ビニールタイル等
	設　備	電気(60A)、上下水道、便所、キュービクル等
	その他	荷役用エレベーター1基(H16設置)あり
床面積(現況)	1階　384.00㎡　2階　167.48㎡　3階　112.87㎡　延　664.35㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所兼倉庫（1、2階倉庫、3F事務所） 現況調査報告書記載のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	

建物の利用状況	所有会社が事務所兼作業所として利用していたが空家状態にある。
特　記　事　項	外壁の一部が変色しているほか、1階・2階の内壁及び床に傷みや汚れが目立つ。平成16年増築部分が南側隣地と近接している。3階事務所は床下にLANケーブルが引かれている。 建築計画概要書の内容は次のとおりである。 建築確認番号：2-1040号　確認日付：昭和61年2月6日 主要用途：事務所及び倉庫 建築面積：150.07㎡ 延べ床面積：240.46㎡ 敷地地番：2034番24　工事種別：新築　構造：事務所、鉄骨造2階建　倉庫C.B造平家建 敷地面積：646.90㎡　最高高さ：事務所6.295m　倉庫3.620m 検査済証番号及び年月日：なし 建築確認番号：2-0810号　確認日付：平成7年11月28日 主要用途：製本作業場　建築面積：239.20㎡　延べ床面積：198.37㎡ 敷地地番：2034番24　工事種別：増築 構造：鉄骨造一部C.B造2階建　　敷地面積：655.62㎡ 検査済証番号及び年月日：なし 建築確認番号：2-0077号　確認日付：平成16年5月19日 主要用途：工場（製本作業所）　建築面積：119㎡　延べ床面積：337㎡ 敷地地番：2034番24　工事種別：増築　最高高さ：6.30m 敷地面積：655.62㎡　検査済証番号及び年月日：なし

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の建付地価格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
1	25,700	1.0	656.34	0.90	15,180,000

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：なし

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地の適合状態及び将来的な建物取壊費用等を考慮。

②　物件２（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＝オ
2	185,000	664.35	0.10	12,290,000

ア　再調達原価は類似建物の新築費、建築費の高騰等を考慮。

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：既に経済的残存耐用年数が到来しているので、建物の利用状況、改修費用、残存利用期間等を考慮して現価率を査定した。

③機械器具目録

別紙の機械器具の再調達原価を元に評価額を把握した。なお、機械器具の再調達原価には据付費や運送費等の付帯費用を含む。

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
1	15,180,000	0.40	法定地上権	6,070,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を４０％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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	15,180,000	−6,070,000		1	0.6	5,470,000
2	12,290,000	＋6,070,000	1.00	0.9	0.6	9,910,000
一括価格（合計）						15,380,000

ウ　占有減価修正：なし。

エ　市場性修正：物件２は増築部分が南側隣地に近接しているほか、増築を数回にわたりおこない構造が混合となっている。

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。

第６　参考価格資料

１　地価調査標準価格（長野9-1）

所　　在：長野市大字大豆島字樋掛3893番7外
価　　格：22,200円／㎡
位　　置：長野駅より5.7km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：1,449㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側12m市道
用途指定等：市街化区域・工業専用地域
（建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要：中規模工場等が建ち並ぶ郊外の工業団地

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１	10,980,568円
物件２	657,526円（昭和61年）
	2,978,492円（平成８年）増築
	11,641,383円（平成16年）増築

（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

別　紙（機械器具目録）
位置図（「長野市白図」写）
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
写　真

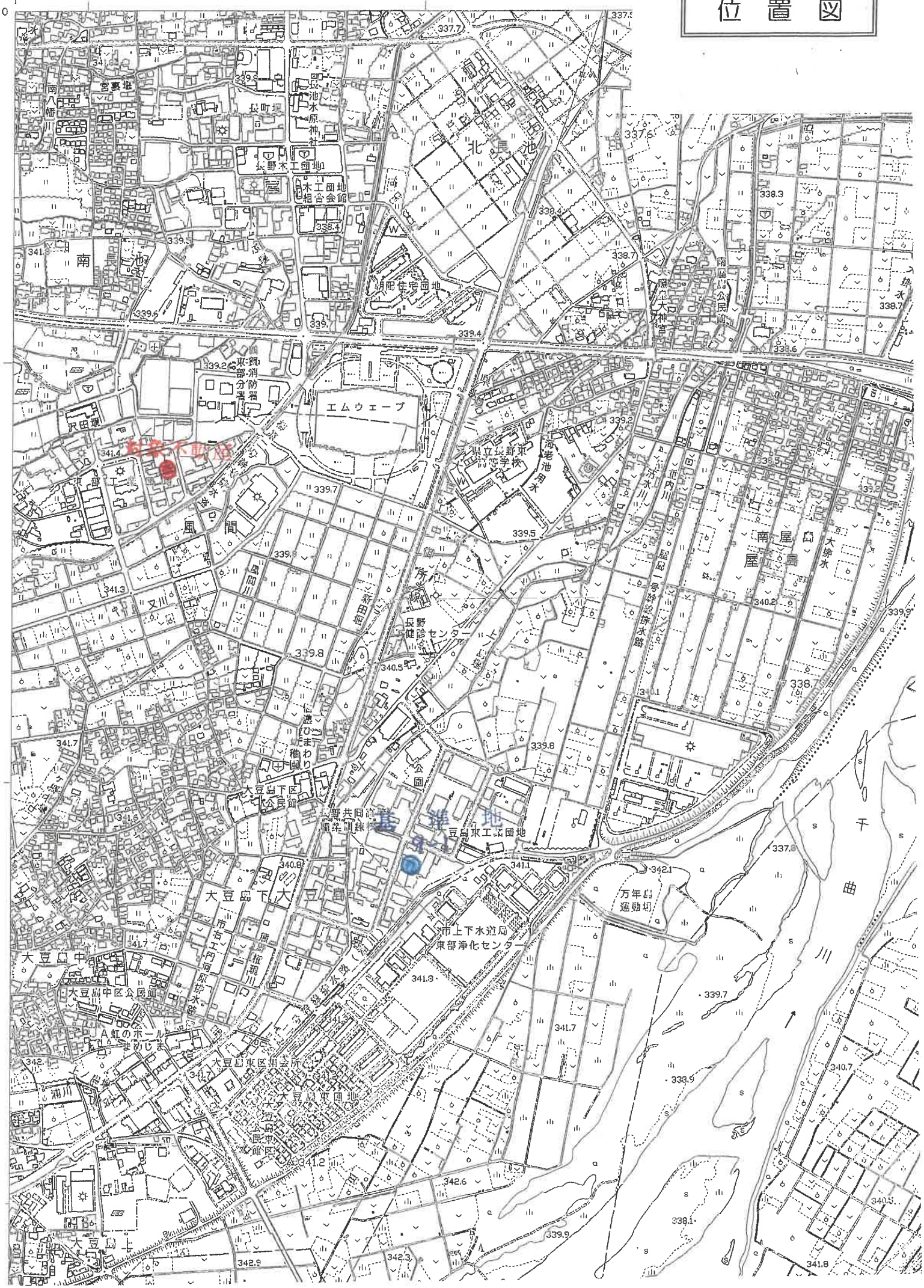
以　上

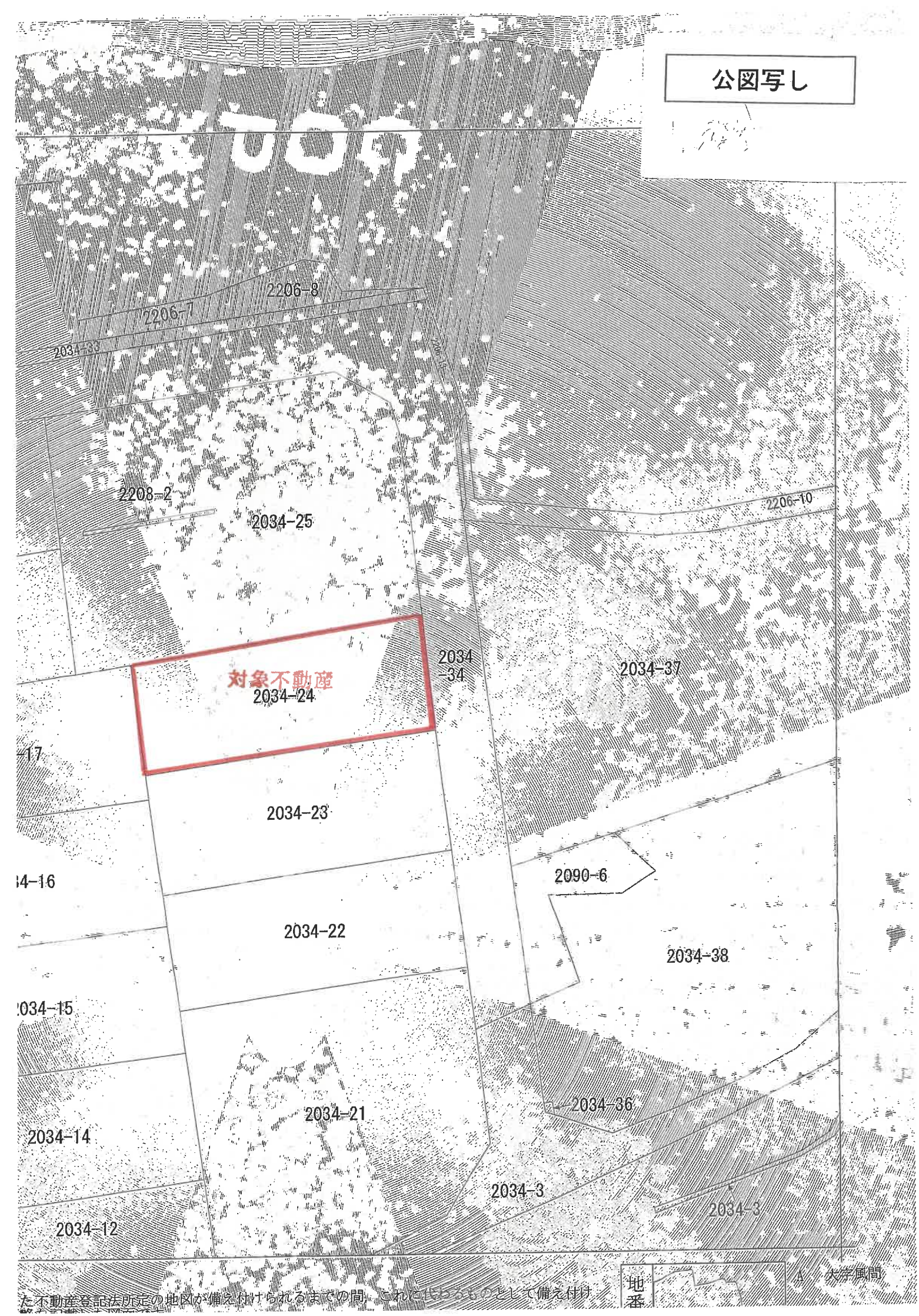
別紙

機械器具目録一覧

種類	構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所	再調達原価(円)	耐用年数	評価額
綴じ機	鉄製	1台	不明	H2. 10	不明	物件2	780, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社(ハイデルベルク社)	H2. 12	TF66	物件2	10, 090, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社(ハイデルベルク社)	H2. 12	KC66	物件2	8, 830, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社(ハイデルベルク社)	H3. 6	T52	物件2	6, 130, 000	7	0円
プレス装置	鉄製	1基	不明	H3. 6	不明	物件2	2, 170, 000	7	0円
中綴じ機	鉄製	1台	不明	H3. 7	不明	物件2	27, 570, 000	7	0円
紙揃え機	鉄製	1台	不明	H3. 12	不明	物件2	2, 500, 000	7	0円
プレス装置	鉄製	1台	不明	H4. 2	不明	物件2	2, 170, 000	7	0円
結束機	鉄製	1台	不明	H4. 12	不明	物件2	730, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社	H5. 1	TF56	物件2	16, 230, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社	H5. 7	KC66	物件2	11, 800, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社	H5. 12	T36	物件2	4, 410, 000	7	0円
オクトパス	鉄製	1台	Signode社	H6. 5	不明	物件2	5, 150, 000	7	0円
穴あけ機	鉄製	1台	不明	H8. 6	不明	物件2	1, 840, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社	H9. 6	TD56	物件2	11, 360, 000	7	0円
自動入紙掛機	鉄製	1台	不明	H9. 6	不明	物件2	5, 740, 000	7	0円
ポーラスッタクリフト	鉄製	1台	ポーラー社	H9. 6	不明	物件2	960, 000	7	0円
結束機	鉄製	1台	不明	H10. 4	不明	物件2	710, 000	7	0円
帯掛機	鉄製	1台	不明	H11. 10	不明	物件2	530, 000	7	0円
フィニッシング	鉄製	1台	ハイデルベルグ社(ドイツ)	H12. 3	ST300-4	物件2	39, 380, 000	7	0円
古紙プレス装置	鉄製	1台	不明	H13. 7	不明	物件2	5, 040, 000	7	0円
スタール紙折機	鉄製	1台	スタール社	H14. 2	TD66/86-FD+SK66D	物件2	26, 620, 000	7	0円
帯掛機テービットW	鉄製	1台	株式会社ウチダテクノ	H15. 7	不明	物件2	510, 000	7	0円
ポーラ裁断システム	鉄製	1台	ポーラー社(高速裁断機)	H16. 2	P115ED・RK-4	物件2	15, 020, 000	7	0円
自動帯封機(帯掛機)	鉄製	1台	不明	H18. 4	不明	物件2	510, 000	7	0円
Zナイツユニット	鉄製	1台	不明	H22. 7	不明	物件2	3, 720, 000	7	0円
ポーラ断裁機	鉄製	1台	ポーラー社	H23. 3	不明	物件2	7, 930, 000	7	0円
帯掛機	鉄製	1台	不明	H24. 2	不明	物件2	530, 000	7	0円
エアーポンプ	鉄製	1台	不明	H24. 3	不明	物件2	260, 000	7	0円
ロータリーセット	鉄製	1台	ロータリーコレーター(フォームコレーター)	H24. 6	不明	物件2	4, 870, 000	7	0円
スジ入れ機	鉄製	1台	不明	H23. 10	不明	物件2	270, 000	7	0円
結束機	鉄製	1台	不明	H2. 12	不明	物件2	610, 000	7	0円
結束機	鉄製	1台	不明	H2. 12	不明	物件2	610, 000	7	0円
自動結束機	鉄製	1台	不明	H19. 7	不明	物件2	630, 000	7	0円
ｽﾀｰﾙﾎﾙﾀﾞｰ紙折機・ﾌﾟﾚｽﾄﾃﾞﾘﾊﾞﾘｰ装置	鉄製	1台	スタール社	H20. 7	KH66	物件2	16, 180, 000	7	0円
帯掛機	鉄製	1台	不明	H27. 10	不明	物件2	560, 000	7	0円

位置図


138°14'00"
お客様不動産
基準地
エムウェーブ
北長池
南長池
風間
南屋敷
大豆島下
大豆島中
大豆島上
豆島東工業団地
長野健診センター
長野共同庁舎
大豆島下区公民館
大豆島中区公民館
大豆島東区集会所
JA虹のホール
まめじま
市上下水道局
東部浄化センター
万年山運動場
千曲川
浅川
南八幡川
県立長野東高等学校
南屋敷公民館
大豆島団地
長野木工団地
木工団地組合会館
消防署東部分署
339.4
339.7
339.8
340.5
338.7
338.4
339.6
339.2
339.5
341.4
341.3
341.7
340.8
341.5
342.1
341.1
337.6
338.3
338.6
340.2
340.1
339.9
341.8
342.6
342.3
342.9
341.2
340.7
338.9
338.1



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

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5月27日
長野地方法務局

登記年月日：昭和59年12月10日

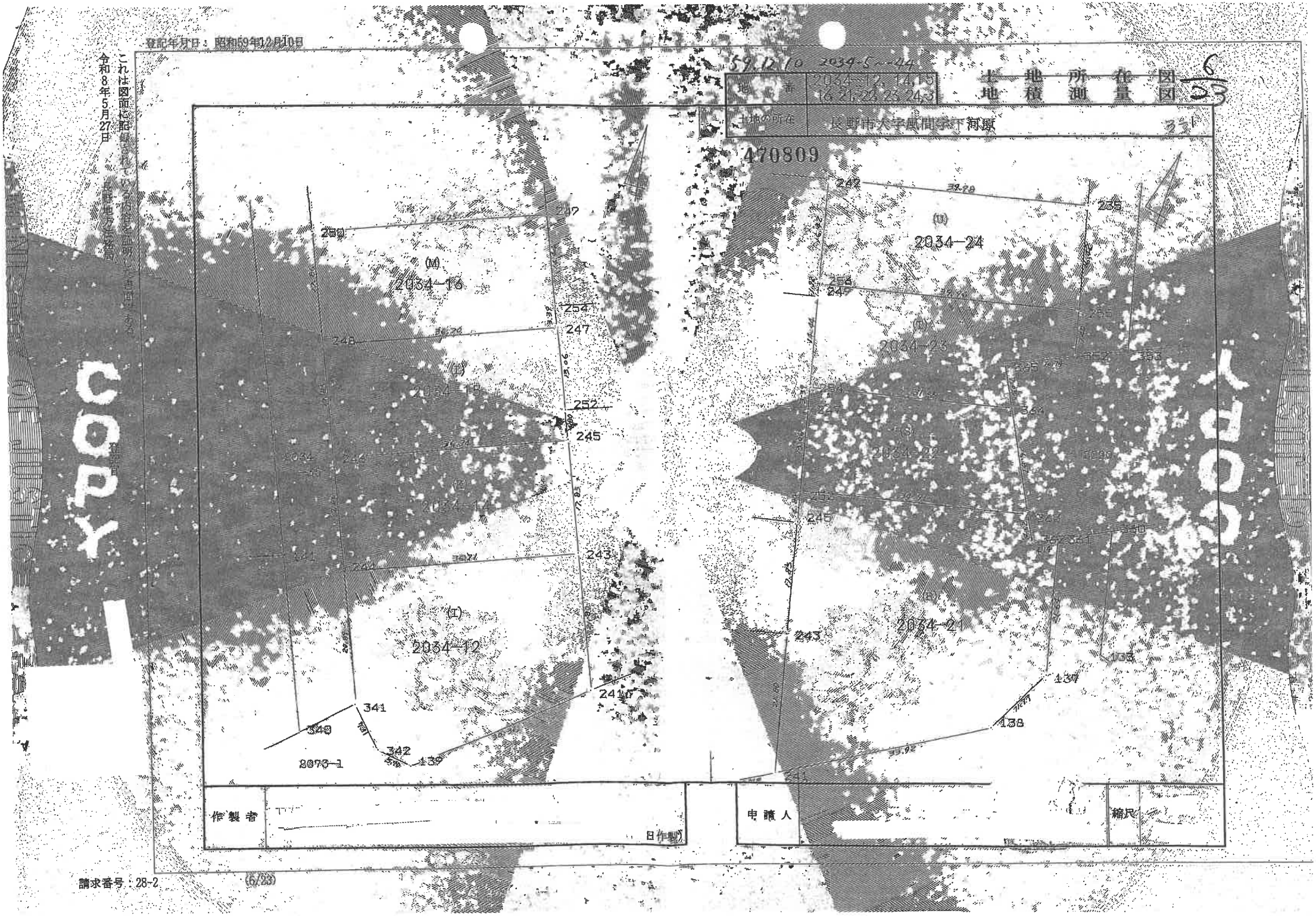
59.12.10 2034-5～24

土地所在図 地積測量図

6/23

地番	2034-12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 3
土地の所在	長野市大字風間字下河原

470809



COPY

登記年月日：平成16年11月2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5月27日
長野地方法務局

各階平面図

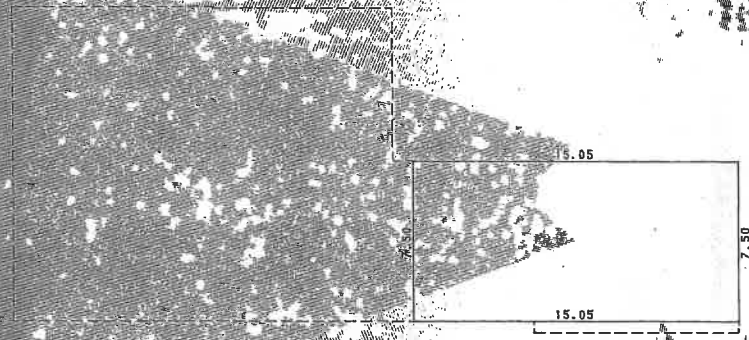
平成16年11月2日登記

家屋番号	2034番24
建物の所在	長野市大字風間字下河原2034番地24

042085

各階平面図
建物図面

3階



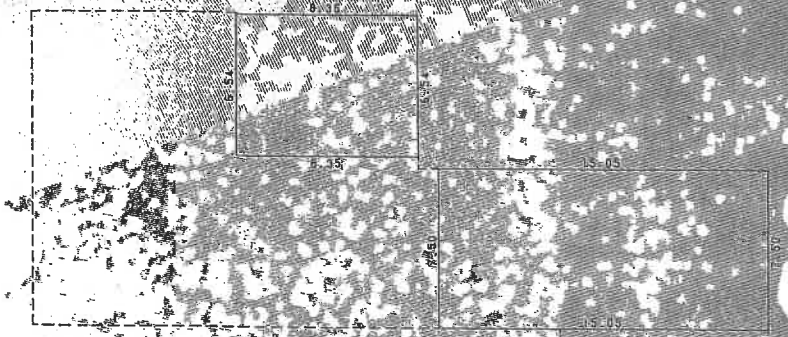
求積表

7.50 X 15.05 = 112.8750

112.8750

床面積 112.87㎡

2階



求積表

7.50 X 15.05 = 112.8750

6.54 X 8.35 = 54.6090

合計 167.4840

床面積 167.48㎡

作製者		縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙A）

COPY

請求番号：28-3

登記年月日：平成16年11月2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5月27日
長野地方法務局

登記官

平成16年11月2日登記

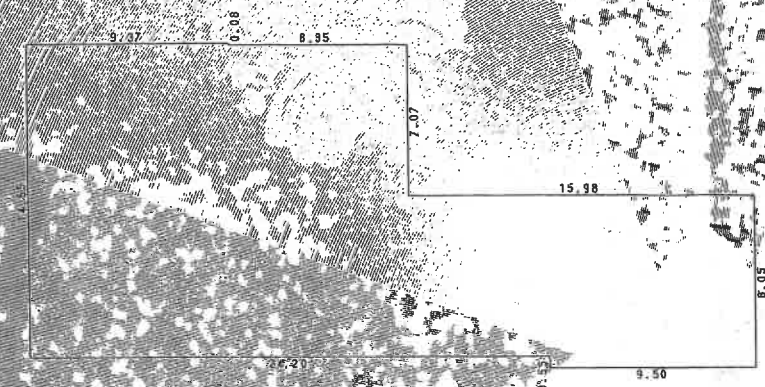
各階平面図

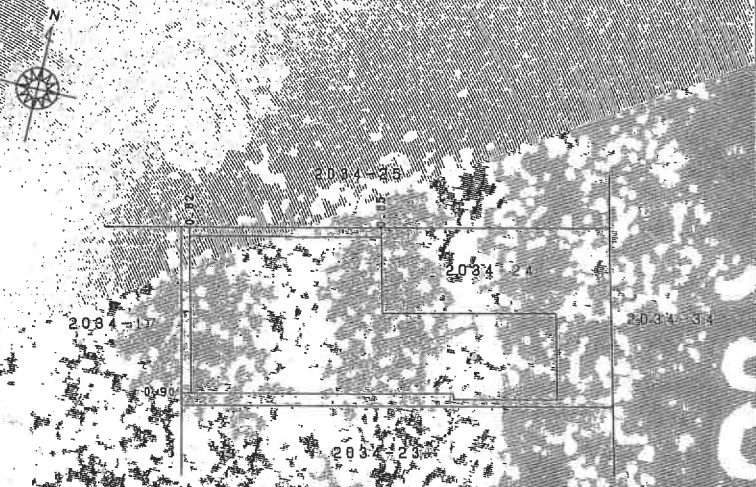
建物図面

家屋番号	2034番24
建物の所在	長野市大字風間字下河原2034番地24

042084

1階





求積表

14.65	× 9.37	=	137.2705
17.57	× 6.45	=	121.6595
7.50	× 6.48	=	48.6000
8.05	× 9.50	=	76.4750
合計			384.0050
床面積			384.00 ㎡

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）

請求番号：28-3

(1/2)