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　TEL０２６−２３５−２４８８

令和　８年（ケ）第　　１５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　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	3, 740, 000 2, 992, 000	一括	748, 000	49, 646	12, 244
1	1, 430, 000				
2	2, 310, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷

　　地　　番　　３２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

２　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷　３２２番地６

　　家屋　番号　　３２２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５０平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年10月29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1，2】
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
【物件番号1，2】
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
【物件番号1】
隣地（地番318番1の用悪水路）の位置及び形状が公図と異なっている可能性がある。

《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。

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷

　　地　　番　　３２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

２　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷　３２２番地６

　　家屋　番号　　３２２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５０平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和８年(ケ)第１５号
令和８年８月６日受理
令和８年９月２８日提出
(評価人　西澤俊次)

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

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷

　　地　　番　　３２２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．２８平方メートル

2　所　　在　　中野市大字吉田字川原屋敷　３２２番地６

　　家屋　番号　　３２２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５０．５０平方メートル
　　２階　４３．０６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　　□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　□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	南東角付近の水路との境界について、公図と現地の形状が異なる 南西角付近にプレハブ物置（約2.3m×1.6m）が設置されている
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住居（空き家）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　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
■A（債務者兼所有者）	1　現在、本件土地建物には、誰も住んでいません。以前は家族で住んでいましたが、３，４年前に家族全員が退去しました。その後はずっと空き家の状態です。 2　本件建物から退去するにあたって、必要なものは運び出しました。建物内に残っているものは、全て不用品です。 3　本件土地の境界について、隣地の所有者との間でトラブルになったことはありません。 （令和８年８月３１日に電話で聴取した。）
■近隣居住者	1　Aさんの家は、数年前まで家族で住んでいましたが、最近は人が出入しているのを見たことがありません。 （令和８年９月１４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（本件土地）は、物件２（本件建物）の敷地として利用されている。

3　本件土地の南側で接する地番「318番1」の長狭物土地は中野市八ケ郷土地改良区が所有する用悪水路（暗渠・234㎡）である。本件土地は同用悪水路を介してその南側の公衆用道路に接している。

4　本件土地は南東角付近で前記南側の公衆用道路と南東側の公衆用道路が交差する角地に位置し、北西側を除き、周囲の土地とおおむね等高に接している。境界付近の状況は次のとおりであり、その範囲はおおむね明らかである。

北東側　隣地側にコンクリートブロック塀が設置されている。

北西側　本件土地側が高く、境界に沿ってコンクリート擁壁と鉄製フェンスが設置されている。

南東側　交差点付近の一角を除き、ブロック塀等が設置されている。

南側　　道路に沿ってコンクリート擁壁と鉄製フェンスが設置されている。

5　本件土地の南東角から南側にかけて接する上記３の用悪水路は、公図に示されている位置及び形状と現地のそれが異なると思われる。公図を前提とすると、同用悪水路及びその南側の第三者所有地（地番「321番2」）が本件土地側に入り込んでいるように思われる。ただ、本件土地付近の公図は明治２７年４月に作成された旧土地台帳附属地図が元になっており、その後の道路の拡幅や側溝の整備等に伴い、当時の用悪水路が付け替えられた可能性があり、前記第三者所有地については、現状ではその存否及び位置は不明である。

6　本件建物に目立った損傷は見られず、白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。室内には家具等が放置されている。本件建物は、設備等からみて、オール電化住宅であると思われる。

7　本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は施錠されていたので、立会人の立会いの下、所有者から借り受けた合鍵を使って開錠して屋内に立入って調査したところ、人が居住している様子はなく、かつ第三者が占有しているような状況は伺えなかった。

8　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、本件所有者以外の使用占有は認められず、本件所有者が所有権に基づき占有するものとして、２枚目記載のとおり認定した。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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８年８月６日(木)	当　庁	■中野市役所に関係資料請求（郵送）
令和８年８月24日(月) 10：00－10：10	長野地方法務局	■登記事項証明書請求
令和８年８月31日(月) 12：30－12：40	当　庁	■Aから聴取（電話）
令和８年９月14日(月) 15：30－16：30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■近隣居住者から聴取 ■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。

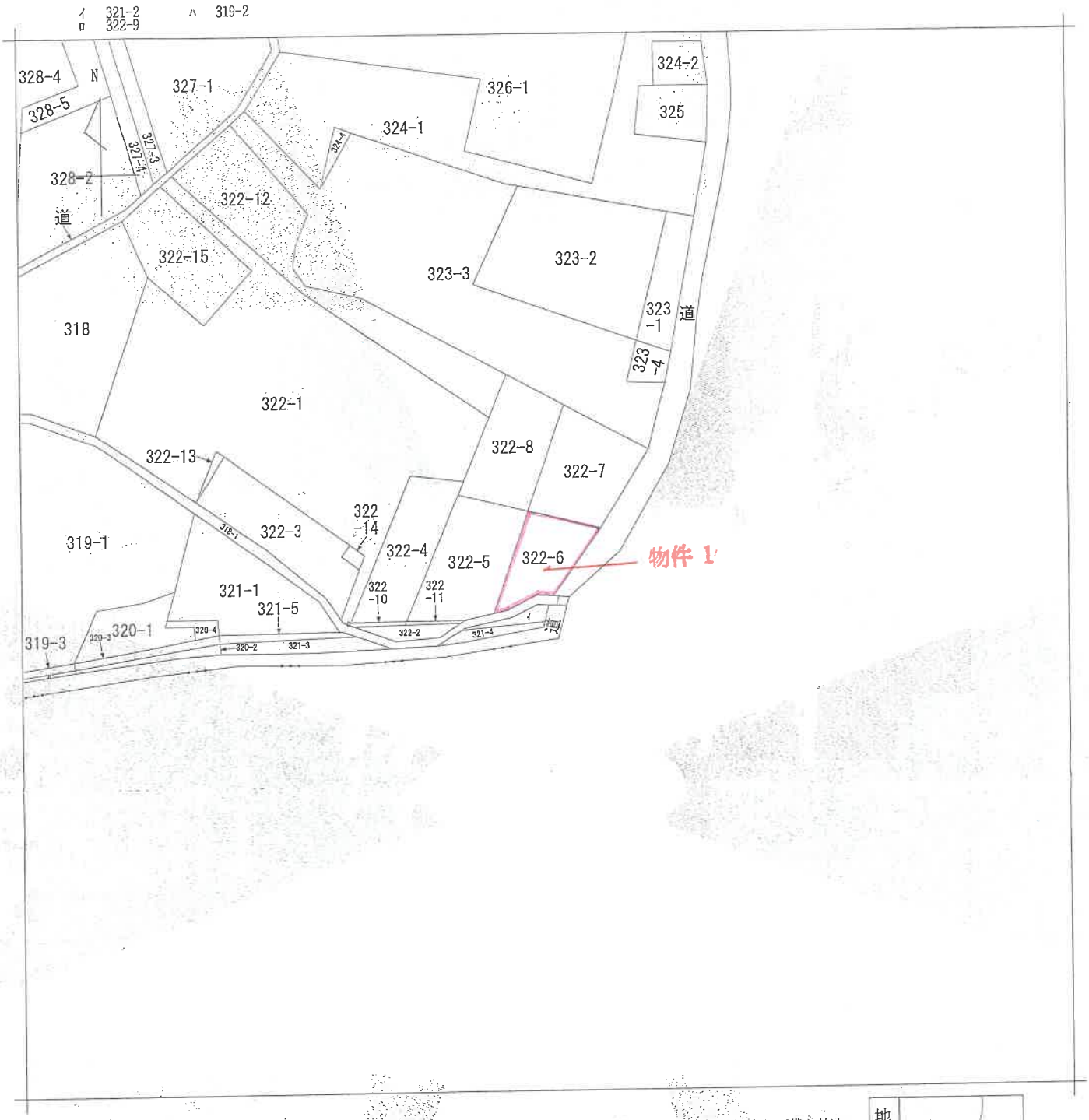
■　令和８年９月１４日

目的物件は不在かつ施錠されていたので、立会人　西澤俊次（評価人）を立ち会わせ、所有者から借り受けた合鍵を使って開錠し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



（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	大字吉田

請求部分	所在	中野市大字吉田字川原屋敷			地番	322番6		
出力縮尺	縮尺不明	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27年4月			備付年月日（原図）		補記事項			

A3をA4に縮小

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8年7月14日

長野地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：3-1

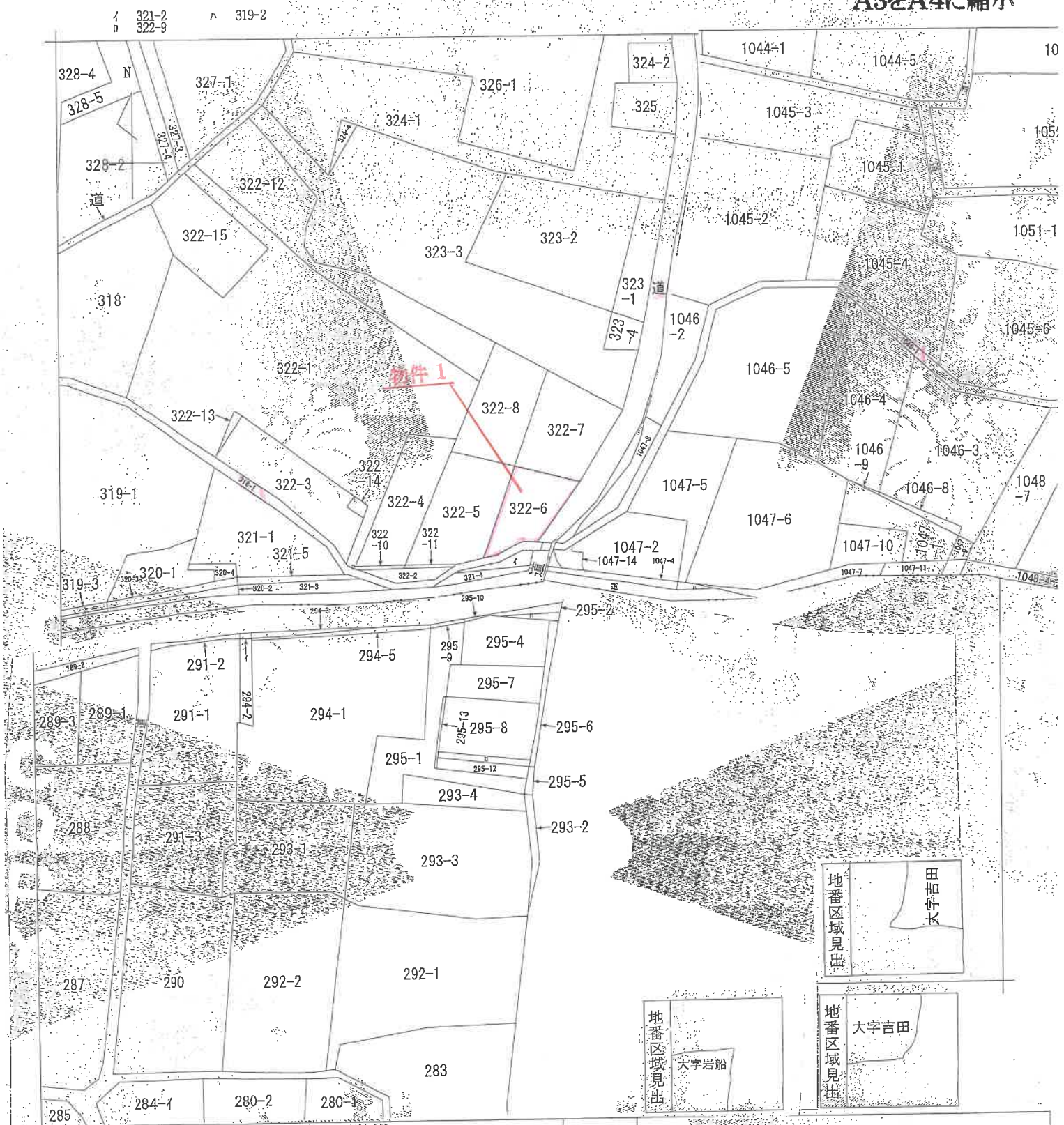
（1/1）

（ 6 枚目）

公 図 合 成 図

（中野市大字吉田・同市大字岩船）

A3をA4に縮小



請求部分	所在	中野市大字吉田字川原屋敷				地番	322番6		
出力縮尺	縮尺不明	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27年4月				備付年月日（原図）			補記事項	

（ 7 枚目）

登記年月日：平成19年12月11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8年7月14日　長野地方法務局
登記官

各階平面図

19.12.11　11ノ17

建物図面

家屋番号	322-6
建物の所在	中野市大字吉田字川原屋敷322番地6

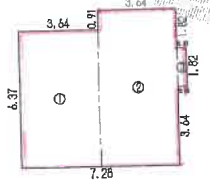
025843

平成19年12月11日登記

物件2

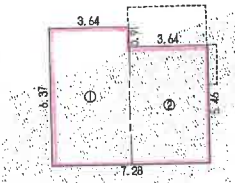
1階

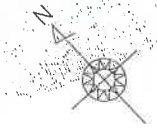
求積表				
①	3.64 ×	6.37	=	23.1868
②	3.64 ×	7.28	=	26.4992
③	0.45 ×	1.82	=	0.8190
合計				50.5050
床面積				50.50 ㎡

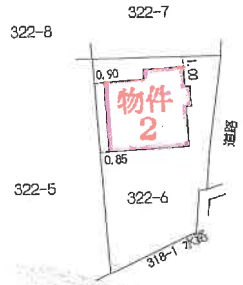


2階

求積表				
①	3.64 ×	6.37	=	23.1868
②	3.64 ×	5.46	=	19.8744
合計				43.0612
床面積				43.06 ㎡







作成者	[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）

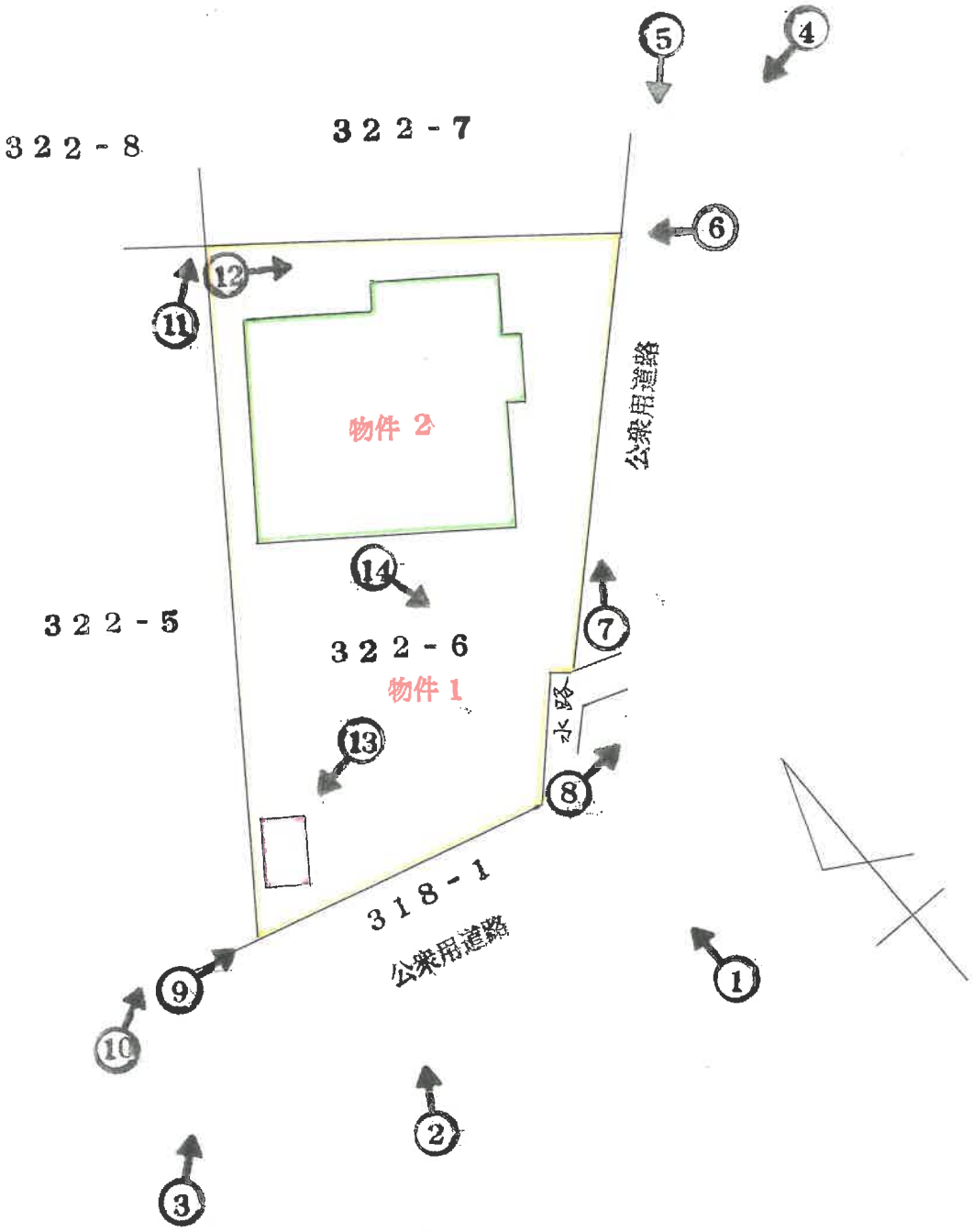
（8枚目）

A3をA4に縮小

[redacted]

請求番号：3-2

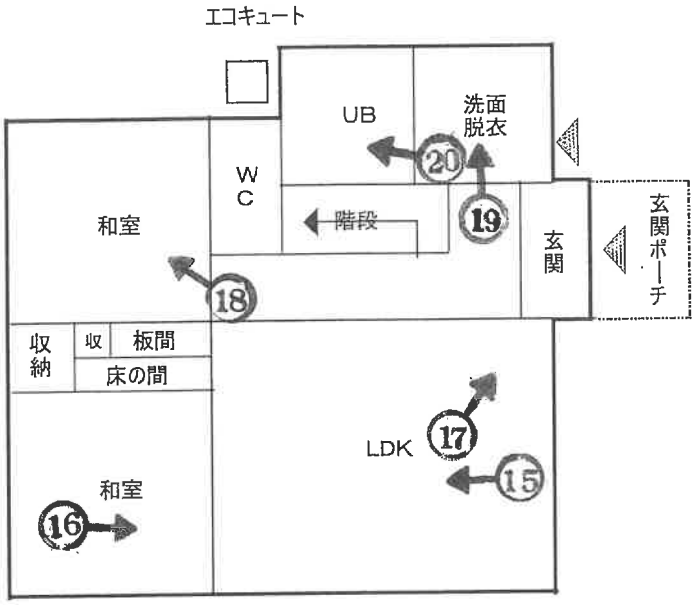
土地建物位置関係図（概略図）

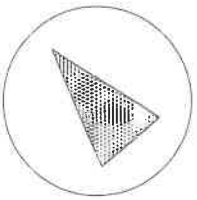


○→印は写真撮影位置方向番号を示す

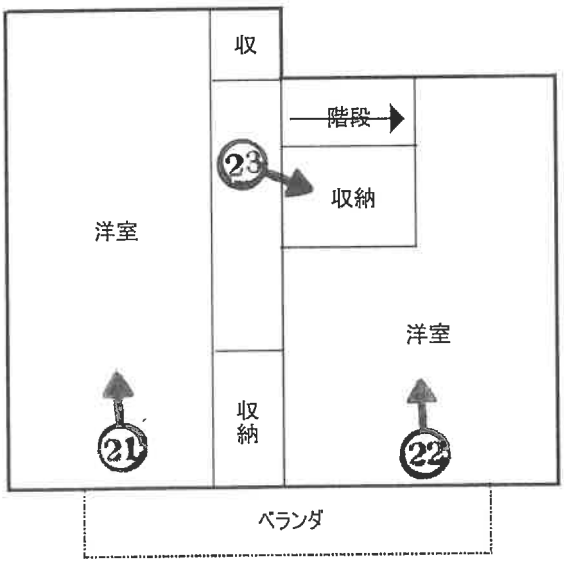
建物間取図（概略図）

1階





2階



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5

撮影日：令和8年9月14日



NO. 6

撮影日：令和8年9月14日



NO. 7

撮影日：令和8年9月14日



NO. 8

撮影日：令和8年9月14日



NO. 9

撮影日：令和8年9月14日



NO. 10

撮影日：令和8年9月14日



NO. 11

撮影日：令和8年9月14日



NO. 12

撮影日：令和8年9月14日
エコキュート



NO. 13

撮影日：令和8年9月14日
プレハブ物置



NO. 14

撮影日：令和8年9月14日



NO. 15

撮影日：令和8年9月14日



NO. 16

撮影日：令和8年9月14日



NO. 17

撮影日：令和8年9月14日



NO. 18

撮影日：令和8年9月14日



NO. 19

撮影日：令和8年9月14日



NO. 20

撮影日：令和8年9月14日



NO. 21

撮影日：令和8年9月14日



NO. 22

撮影日：令和8年9月14日



NO. 23

撮影日：令和8年9月14日

令和８年（ケ）第１５号
令和８年９月１４日　現地調査
令和８年１０月２日　評　　価

長野地方裁判所　民事部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
西　澤　俊　次

第１　評価額

一　括　価　格	
金３，７４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，４３０，０００円
物件２（建物）	金２，３１０，０００円

１　一括価格は，物件1、2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	中野市大字吉田字川原屋敷 ３２２番６ 宅地 １６５．２８平方メートル	
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中野市大字吉田字川原屋敷 ３２２番地６ ３２２番６ 居宅 木造合金メッキ鋼板葺２階建 １階　５０．５０平方メートル ２階　４３．０６平方メートル	

番号	特記事項
１	物件１の南側の用悪水路の現況の位置及び形状は公図に示されているそれと異なっている。

＊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	長野電鉄長野線「信州中野」駅の北西方約900m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中野市街地の郊外の西部に位置する住宅のほか店舗がみられる地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし ６０％ ２００％ なし ・浸水想定区域の想定水深0.5m未満（中野市洪水ハザードマップ） ・宅地造成等工事規制区域（盛土規制法・R7.5.26施行）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	165.28㎡ ほぼ台形 間口：約9m、奥行：約17～20m ほぼ平坦。 現況の建物の敷地の位置及び形状は公図に基づく位置及び形状と異なっていると思われる。公図とは一致しないが、法務局備付建物図面の土地の形状が現況と概ね近似しており、上記は現況に基づくものである。
接面道路の状況	南側　幅員約8.0mの舗装県道（主要地方道中野豊野線）にほぼ等高に接面する。建築基準法42条1項1号道路に該当する。 東側　幅員約4.8～12mの舗装市道（吉田35号線）にほぼ等高に接面する。建築基準法42条2項道路に該当する。 ・南側県道は「都市計画道路　立ヶ花東山線」の計画があり、計画幅員は12m、計画決定段階である。物件１は予定地に該当しない。	
土地の利用状況等	物件２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、現況調査報告書参照。	

供給処理施設	上　水　道 都 市 ガ ス 下　水　道	あり なし 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。 ・都市ガスの本管は南側、東側に敷設してあるが、敷地内への引き込みはない。
特　記　事　項		・本件土地の南側に接する用悪水路は、公図に示されている位置及び形状と現地のそれと異なっていると思われる。 ・公図では、南側で用悪水路（地番318番1：234㎡、所有者：中野市八ケ郷土地改良区）及び第三者所有地（地番321番2：地目・畑、3.30㎡）が道路との間に介在している。 ・一方現況は、県道の北部分は側溝になっていて、水が流れていて、側溝が地番318番1の用悪水路の可能性があるが、公図と位置がずれていて不明である。また地番321番2の第三者所有地の存否及び位置は不明である。 ・現況の建物（物件2）の敷地は県道に接面しているが、物件１以外の土地（用悪水路、第三者所有地）が含まれるかは不明である。 ・現況の建物の敷地の形状は、法務局備付の建物図面（長野県北信建設事務所の建築計画概要書の配置図とも概ね近似している）と概ね近似している。また建築計画概要書によれば、接面道路は南側の県道になっている。 したがって、公図を前提とすると、物件１は南側県道に接面していないが、現況の建物敷地は南側県道に接面している。 ・敷地の周りにはコンクリートブロック塀、コンクリート擁壁、鉄製フェンス等が設置してある。 ・画地の南西部に据置型物置が設置してある。

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 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19年12月10日新築 約19年 約8年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造合金メッキ鋼板葺２階建 モルタル塗 クロス貼等 クロス貼、ボード貼等 フローリング、畳等 電気、浴室、水洗便所 プロパンガスは使用していないと推定される
床面積(現況)	1階　50.50㎡、2階　43.06㎡　合計　93.56㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 現況調査報告書参照
品　　等	普通	
保守管理の状態	保守管理状況は劣る。建物内は埃がたまり、かび臭い状況にある。	
建物の利用状況	債務者兼所有者によると、3～4年前から空き家であるとのこと。	
特記事項	・外壁には複数箇所ひび割れが見られる。 ・建物内には冷蔵庫、洗濯機、タンス等の家財が残置してある。	

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	32,000	0.89	165.28	0.9	4,240,000

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：角地＋2%、形状▲3%

・公図を前提とすれば南側の県道の間に用悪水路、第三者所有地があり、位置及び形状に現況と差異があること・・・▲10%

相乗積：1.02×0.97×0.9≒0.89

エ　建付減価：建物の築年数及び敷地と建物の適応状態を考慮した。

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＝エ
2	180,000	93.56	0.21	3,540,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：

・経過年数　約19年，経済的残存耐用年数約８年，観察減価率30%

・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)
＝8年÷(19年＋8年)×(1－0.3)　≒　0.21

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	4,240,000	0.3	法定地上権	1,270,000

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３０％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
1	4,240,000	－1,270,000		0.8	0.6	1,430,000
2	3,540,000	＋1,270,000	1.00	0.8	0.6	2,310,000
	一括価格（合計）					3,740,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：現況の位置、形状が公図と異なり、用悪水路、第三者所有地の位置、形状が不明であり、物件の確定が不明確であること。空き家期間が3～4年経過しており、物件の不確定要素があること、家財等残置物があること。以上により不動産価値の減退、需要の減退の可能性があることを考慮した。

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　地価調査基準地価格（中野－４）

所　　在：中野市大字江部字田中1242番10

価　　格：33,000円／㎡

位　　置：信州中野駅より1.8ｋｍ

価 格 時 点：令和8年7月1日

地　　積：193㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側4.7m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、建蔽率60％、容積率200％

地域の概要：小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　３，２１３，７８６円

物件２　　３，０１０，６１２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

位置図（出典：国土地理院地図を加工）

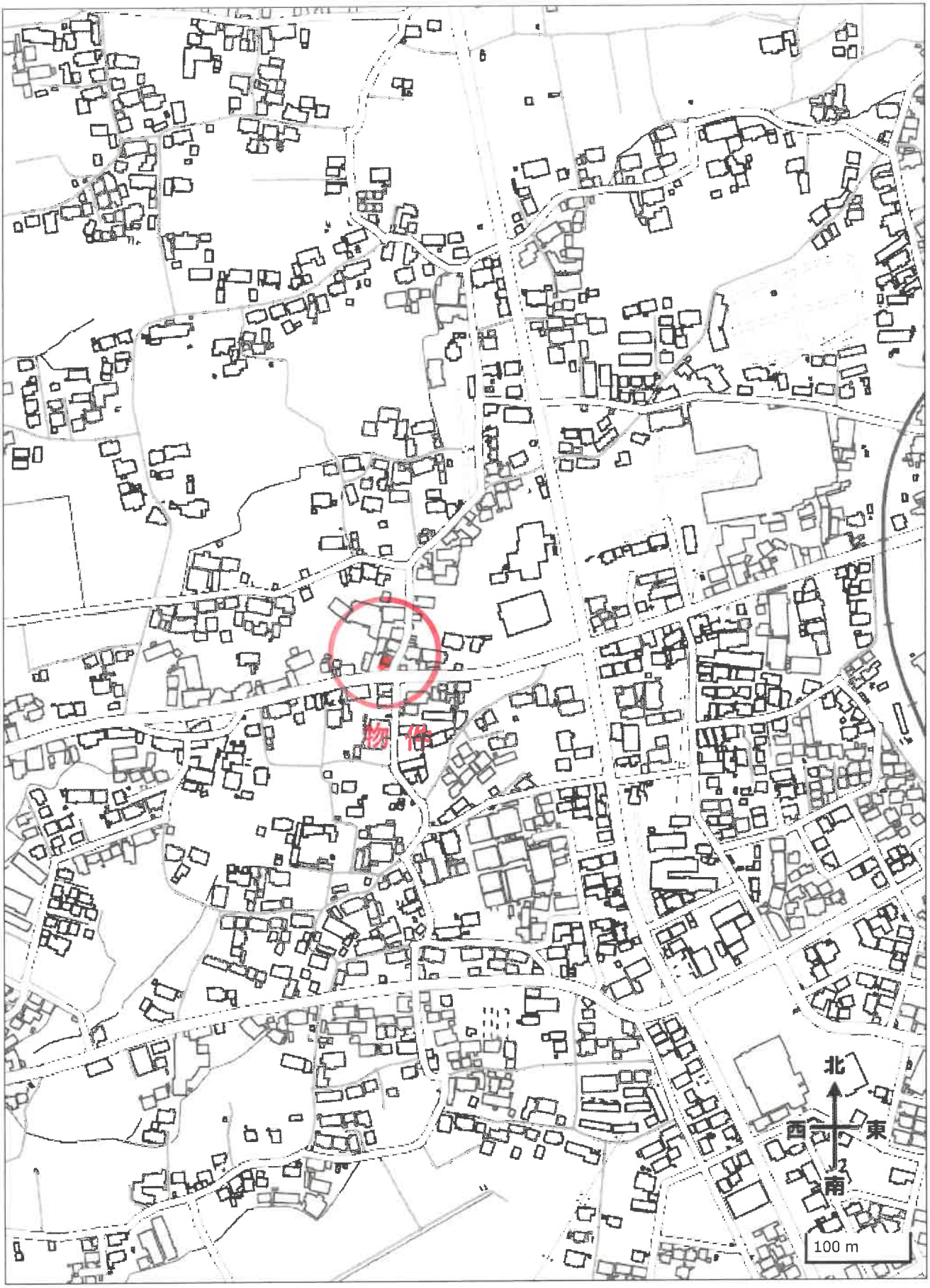
公図写

建物図面・各階平面図写

写真

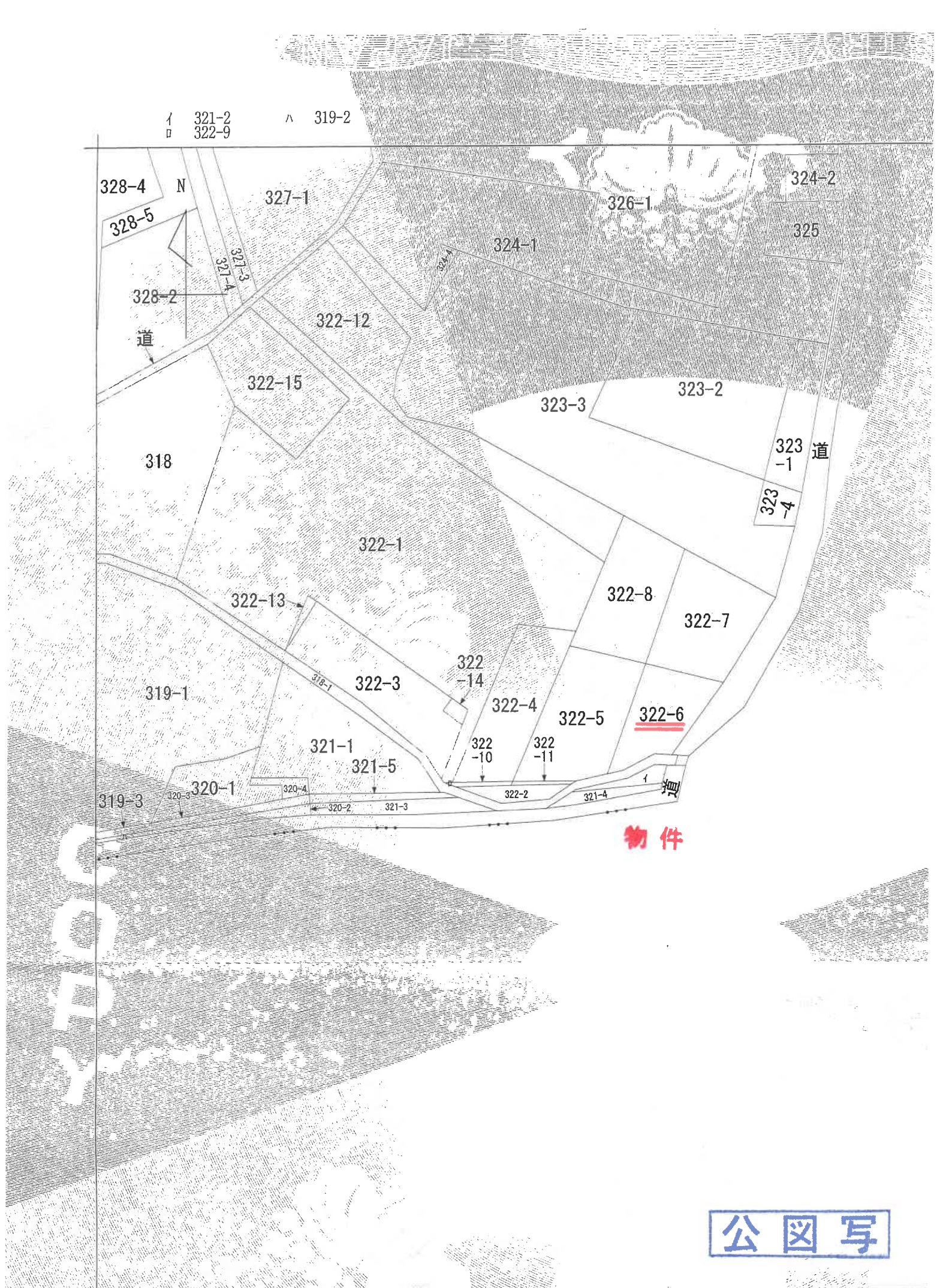
以　上

地理院地図
Vector



出典：国土地理院地図を加工作成

位置図



（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

登記年月日： 平成19年12月11日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（長野地方法務局飯山支局管轄）
令和8年7月14日　長野地方法務局

登記官 [redacted]

19.12.11　112-17

各階平面図

家屋番号	322-6
建物の所在	中野市大字吉田字川原屋敷322番地6

建物図面

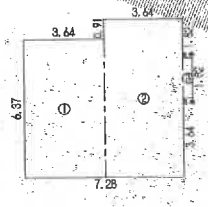
025843

平成19年12月11日登記

1階

求積表

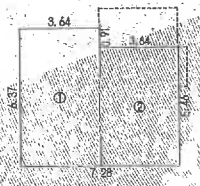
①	3.64 ×	6.37	=	23.1868
②	3.64 ×	7.28	=	26.4992
③	0.45 ×	1.82	=	0.8190
合計				50.5050
床面積				50.50 ㎡



2階

求積表

①	3.64 ×	6.37	=	23.1868
②	3.64 ×	5.46	=	19.8744
合計				43.0612
床面積				43.06 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

19年 12月 11日作成
（一般社団法人 全国家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：3-2

A3版をA4版に縮小



南方から撮影



南東方から撮影