

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 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 7 年 5 月 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 1 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 5 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 7 年 4 月 2 4 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）
1, 2	11, 510, 000 9, 208, 000	一括	2, 302, 000	280, 230	66, 726
1	4, 790, 000				
2	6, 720, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 長野市三輪一丁目
 地 番 1072番6
 地 目 宅地
 地 積 260.32平方メートル

- 2 所 在 長野市三輪一丁目 1072番地6
 家屋 番号 1072番6
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
 床 面 積 1階 116.84平方メートル
 2階 114.59平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約3平方メートル

物件明細書

令和 7年 3月17日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 昌也

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 1, 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】

本物件と一体画地として敷地内駐車場（カーポート）のために、隣地（地番１０７２番地５、地積１７７．２７平方メートルの一部、所有者Ｃ）につき賃借権（転貸借）が存する。本件所有者と借地名義人は異なる。

隣地（地番１０７２番地５）との境界は不明確である。

《 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

- 1 所 在 長野市三輪一丁目
地 番 1072番6
地 目 宅地
地 積 260.32平方メートル
- 2 所 在 長野市三輪一丁目 1072番地6
家屋 番号 1072番6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
床 面 積 1階 116.84平方メートル
2階 114.59平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約3平方メートル



令和6年(ケ)第35号
令和6年12月17日受理
令和7年2月12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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長野市三輪一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市三輪一丁目 1 0 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 8 4 平方メートル
2 階 1 1 4 . 5 9 平方メートル |

(土地・建物用)

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 上記の者が下記建物を住居として使用し、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	東側の隣地（地番「1072 番5」）の一部を借りて一体利用している		
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 { 種 類：物置 ■ある { 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約3㎡		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が住居として使用し、占有している □「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	建物東側にカーポートが設置してある 建物1階南東側（玄関の上）に屋上テラスがある 建物2階西側中央の洋室の天井に屋根裏への入口がある		
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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況（物件1、2関係）		
所 在 地	長野市三輪1丁目	
地 番	1072番5	
地 目	☒ 宅地 ☐ 畑 ☐ 田	
地 積	177.27㎡ (☐ 全部 ☒ 一部 (約18.9㎡))	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（土地所有者C）	
そ の 他 の 事 項	物件1と一体面地として敷地内駐車場（カーポート）として利用されている	
■関係人(■A（建物所有者）陳述／■提示文書（覚書）の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☒ 賃借権（転貸借） ☐ 使用借権	
占 有 開 始 時 期	平成26年4月18日（土地建物取得時：登記記録による）	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	不詳
	期 間	平成26年4月1日から ☒ 平成41年3月31日まで15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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（土地所有者Cの関係者D）
	借 主	☐ 建物占有者 ☒ その他の者（旧建物所有者B）
地 代 ・ 支 払 時 期 等	月額8000円 毎月末 翌月分支払い	
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	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある（令和 年 月現在 金 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 令和 年（ ）第 号 ☐ 継続中 ☐ 終局（ ）	
そ の 他	売買に当たり、旧建物所有者Bが土地所有者Cの関係者Dとの間で、従前の賃貸借契約の内容について覚書を取り交わしている。 なお、覚書によれば、Bは権利金として30万円を支払っている	
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 債務者Aは借主Bに地代を支払っていると述べていることから、占有権原は転貸借であると認めた	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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)	1 私は本件土地建物の所有者です。現在、本件土地建物には私たち家族が5人で住んでいます。 2 本件土地建物は中古住宅を購入したもので、購入直後に2階のトイレを無くしたり、吹抜けの天井や内壁を塗り直すなど、建物のリフォームを行ないました。 3 前の所有者の代から、本件土地建物の東側の隣地の一部を借り受けていたようで、家の敷地内の駐車場になっています。東側の外構の塀は借り受けている隣地の上に建っています。 4 本件土地建物を買い受ける際、前の所有者が東側隣地の所有者の方と引き続きその部分を借り受ける約束をし、覚書を交わしました。手元に覚書の写しがあります。地代は前の所有者に支払っています。 4 本件土地建物の敷地の境界について、周辺の隣地の所有者の方との間でトラブルになったことはありません。日当たりのことで苦情を言われたこともありません。 5 本件建物は鉄筋コンクリート造なのでシロアリの被害はないと思います。雨漏りがしたという記憶もありません。一時期、2階の風呂場の排水管（室外）から水が漏れていましたが、修理したので、今は水回りの設備等にも特に不具合はありません。1階南側の屋上テラスの防水処理を直したいと思っていたところです。 6 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 (令和7年1月17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 本件土地に隣接ないし存在する公共物等の状況は下記の通りである。

記

地番	地目	地積 (㎡)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
1072 番 3	宅地	122 35	長野市	長野市三輪1丁目 (現況：公衆用道路)
1073 番 2	同上	403 88	長野市	同上 (現況：公衆用道路)
1088 番 1	公衆用道路	390	第三者 (共有)	同上

- 3 物件1の土地（本件土地）は、東側に接する地番「1072 番 5」の宅地（177.27 ㎡：第三者所有）の一部を併せて、物件2の建物（本件建物）の敷地として利用されている。なお、現地において、敷地の一部に取り込まれた東側隣地との境界を明確に示すものは確認できない。
- 4 本件土地は、北側に向かって緩やかに上る傾斜地に位置し、南北の隣地との間には段差がある。西側は水路になっている。東側は隣地とおおむね等高に接し、南東角で上記の公衆用道路と接している。
- 5 本件土地と隣地との境界については、公衆用道路と接している南東角を除き、駐車場として一体利用している土地を含めて、周囲をコンクリート製のブロック塀等で囲まれており、その範囲はおおむね明らかである。なお、西側の水路沿いで境界標が確認できる（北西角）。
- 6 本件建物は鉄筋コンクリート造の住宅であり、白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）。
- 7 本件建物は、意匠を凝らした造りであったり、通常の住宅にはない設備があり、特徴的な建物となっている。
 - ①外壁が曲線となっている部分がある（間取図では直線で表現している部分がある。）。
 - ②2階の天井までが吹抜けになっており、2階の廊下の両側は壁がなく、手摺になっている。
 - ③リビング内に鉄製のらせん階段が設置されている。
 - ④2階に半円形の風呂場があり、個室サウナの設備がある。
 - ⑤2階東側の天井が曲線になっている。
 - ⑥1階南東側の屋上にテラスがある。 など
- 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、2枚目記載の通り認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載の通り

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月17日(火)	当 庁	■長野市関係資料請求(郵送)
令和6年12月23日(月) 13:30-13:40	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和6年12月25日(水) 13:30-13:40	長野地方法務局飯田支局	■登記事項証明書・地積測量図(備付なし) 請求
令和7年1月6日(月) 8:30-8:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年1月17日(金) 15:00-16:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■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。

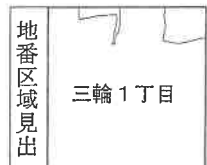
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	長野市三輪一丁目			地番	1072番6		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日				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。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和6年10月30日
長野地方方法務局
請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和61年12月22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6年10月30日 長野地方支務局

登記官

請求番号：4-2

(8 枚目)

A3をA4に縮小

561.1222 各階平面図

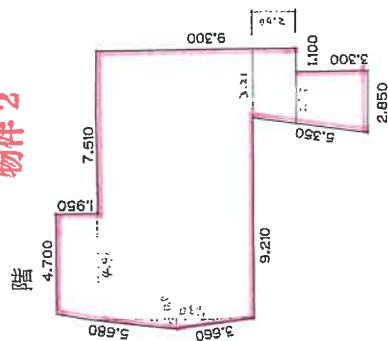
家屋番号 1072-6

建物の所在 長野市三輪一丁目1072-6

各階平面図

物件2

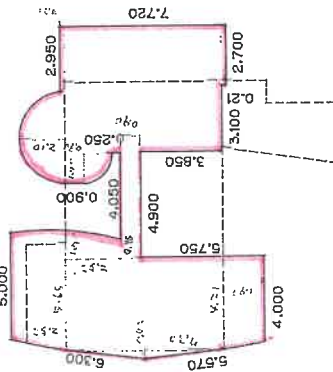
表



求積

$(4.700 + 4.910) \times 1.950 \times \frac{1}{2} = 9.36975$
 $12.420 \times 7.300 = 90.66600$
 $7.300 \times 0.430 \times \frac{1}{2} = 1.56950$
 $(3.210 + 2.240) \times 2.000 \times \frac{1}{2} = 6.66000$
 $(2.350 + 2.850) \times 3.300 \times \frac{1}{2} = 8.58000$
合計 116.84525
床面積 116.84 m²

式



求積

$(5.00 + 5.650) \times 2.550 \times \frac{1}{2} = 13.57875$
 $7.300 \times 4.210 = 30.73300$
 $7.300 \times 0.430 \times \frac{1}{2} = 1.56950$
 $(4.210 + 4.000) \times 1.900 \times \frac{1}{2} = 7.79950$
 $(1.700 + 0.850) \times 2.550 \times \frac{1}{2} = 3.25125$
 $4.900 \times 0.900 = 4.41000$
 $7.300 \times 5.800 = 42.34000$
 $2.700 \times 0.210 = 0.56700$
 $2.950 \times 0.210 = 0.61950$
 $2.100 \times 2.100 \times 3.14 \times \frac{1}{2} = 6.92370$
 $1.400 \times 0.900 = 1.26000$
 $1.400 \times 1.400 \times 3.14 \times \frac{1}{2} = 1.53860$
合計 114.59080
床面積 114.59 m²



作製者
土地
家屋

12月13日作製
調査士会連合会用紙

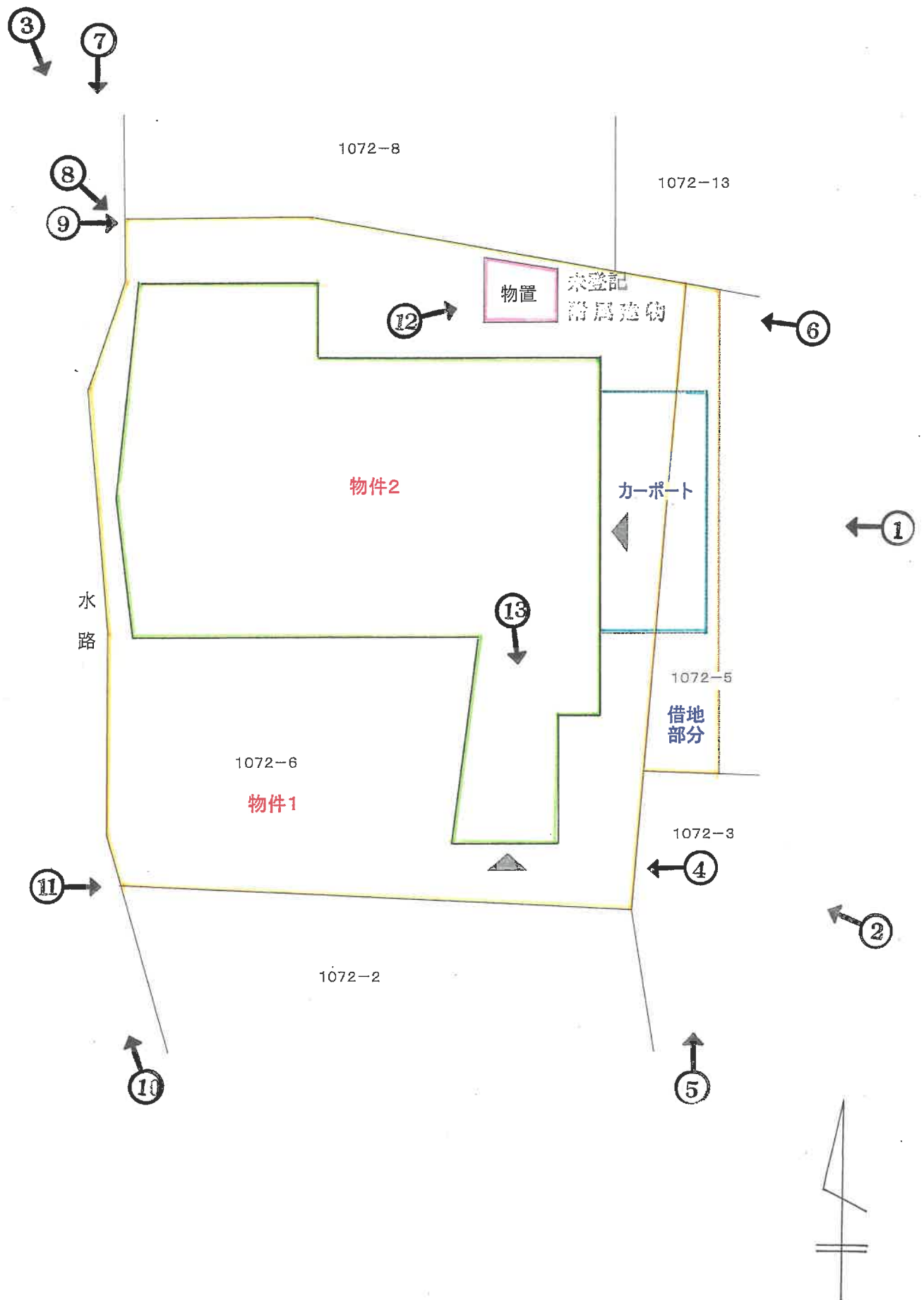
縮尺 1/250

申請人

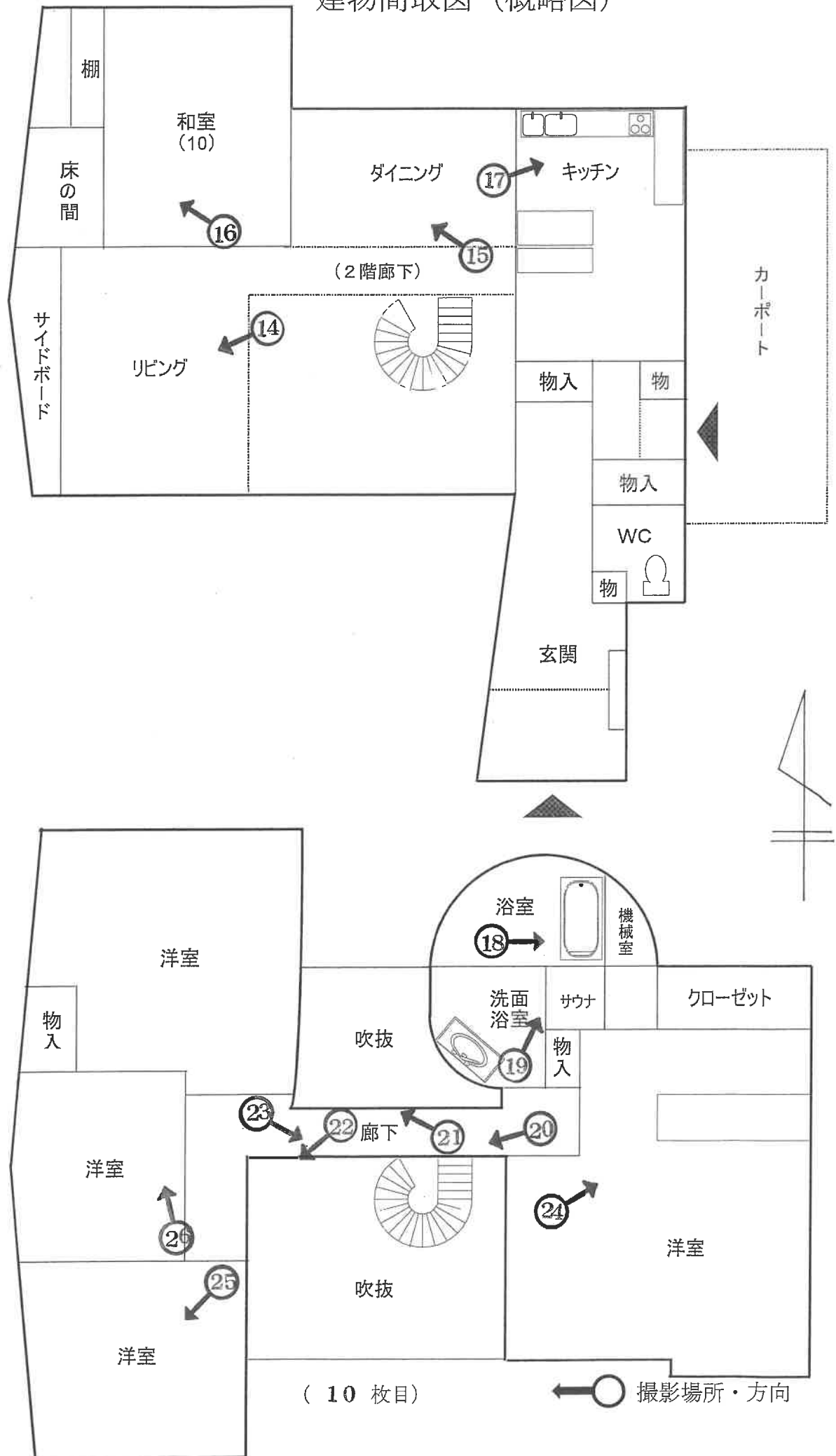
縮尺

1/500

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）





NO. 1

撮影日：令和7年1月6日



NO. 2

撮影日：令和7年1月6日



NO. 3

撮影日：令和7年1月17日



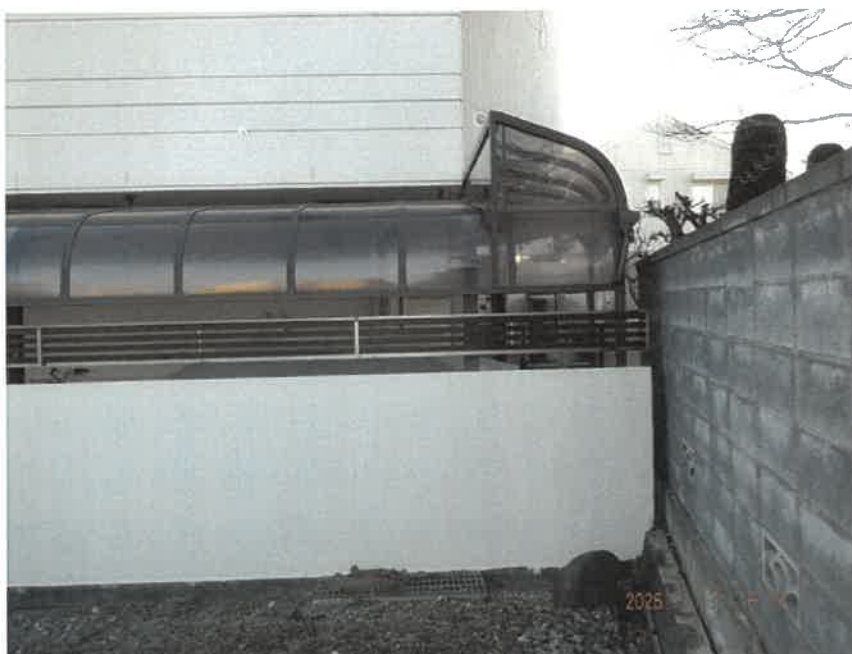
NO. 4

撮影日：令和7年1月17日



NO. 5

撮影日：令和7年1月17日



NO. 6

撮影日：令和7年1月17日



NO. 7

撮影日：令和7年1月6日



NO. 8

撮影日：令和7年1月6日



NO. 9

撮影日：令和7年1月6日

北西角境界標

(13枚目)



NO. 10

撮影日: 令和7年1月17日



NO. 11

撮影日: 令和7年1月17日

南西角付近



NO. 12

撮影日: 令和7年1月17日

物置



NO. 13

撮影日:令和7年1月17日

1 階屋上テラス



NO. 14

撮影日: 令和7年1月17日



NO. 15

撮影日: 令和7年1月17日



NO. 16

撮影日: 令和7年1月17日



NO. 17

撮影日：令和7年1月17日



NO. 18

撮影日：令和7年1月17日



NO. 19

撮影日：令和7年1月17日

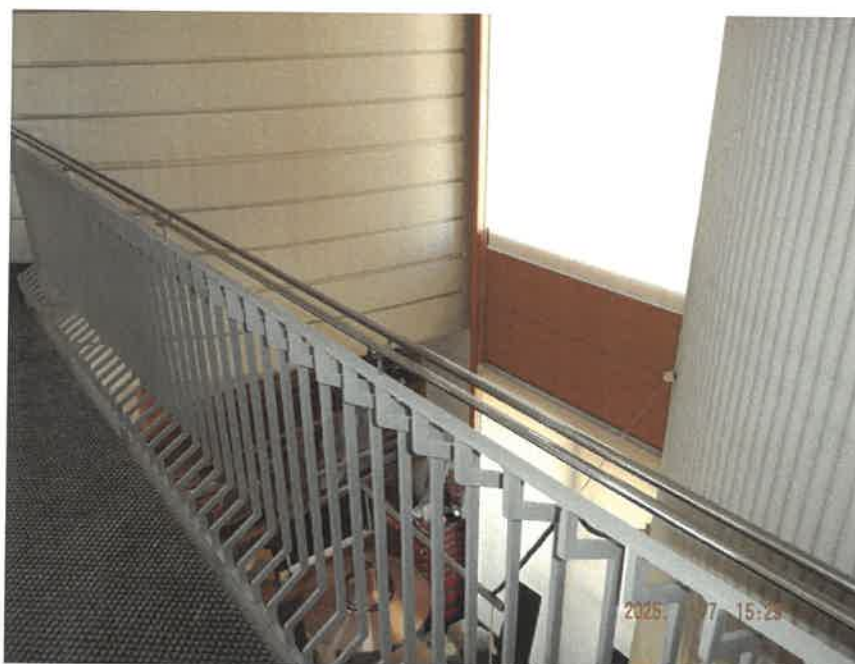
サウナ入口

(17枚目)



NO. 20

撮影日:令和7年1月17日



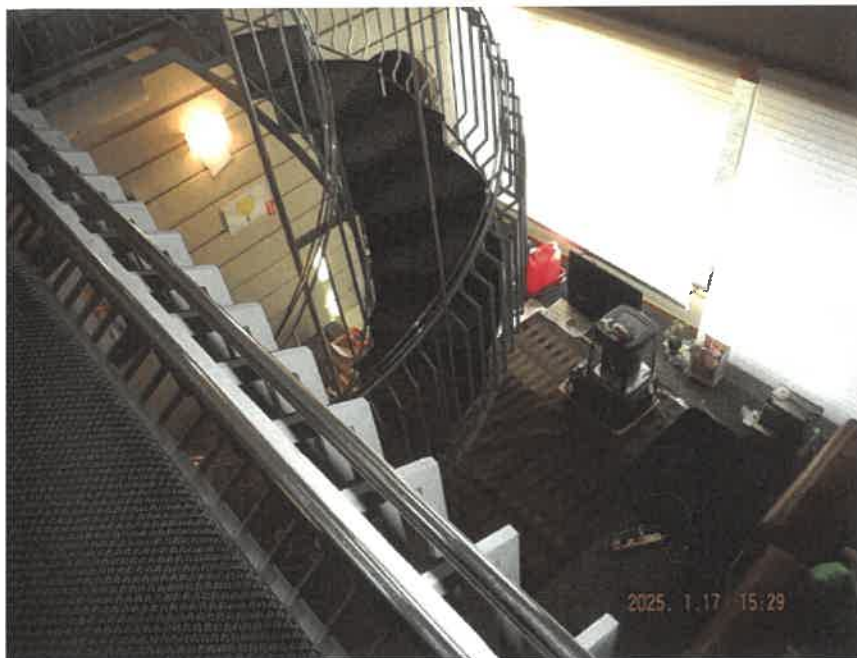
NO. 21

撮影日:令和7年1月17日



NO. 22

撮影日:令和7年1月17日



NO. 23

撮影日:令和7年1月17日



NO. 24

撮影日:令和7年1月17日



NO. 25

撮影日:令和7年1月17日



NO. 26

撮影日: 令和7年1月17日

屋根裏入口

令和6年（ケ）第35号
令和7年1月17日 現地調査
令和7年2月12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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11, 510, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4, 790, 000 円
物件2（建物）	金 6, 720, 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	所在地目地積	長野市三輪一丁目 1072番6 宅地 260.32平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市三輪一丁目1072番地6 1072番6 居宅 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根2階建 1階116.84平方メートル 2階114.59平方メートル	
番号	特記事項		
	○敷地(物件1)の北部分に、未登記附属建物(物置)が所在する。 ○物件1の東側の目的外土地(地番1072番5)の一部を賃借して、敷地内駐車場(カーポート)等として利用している。賃貸借契約の当事者は、物件1の以前の所有者と地番1072番5の土地所有者の関係者であり、物件1の現所有者は、以前の所有者から賃借しており、転賃借と認められる。		

* 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「本郷」駅の南東方約800m（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	長野市街地に位置する戸建住宅を中心としてアパートが混在する既成住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（浅川扇状地遺跡群） ・ 洪水浸水想定区域の指定はない（長野市洪水ハザードマップ，令和5年8月）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	260.32㎡ ほぼ正方形 道路接面部分：約4m、南北辺長：約16～17m 東西辺長：約13～17m やや南方への緩傾斜 ・ 東側の隣接地の一部を賃借し、駐車場の一部として利用している（カーポート及び入口のシャッター設備が設置されている）。賃借部分の東側境界には塀が設置してある。 ・ 物件1と東側隣接地1072番5との境界は、敷地が1072番5の賃貸借部分に跨っているため、判然としない。
接面道路の状況	北東側 幅員約4.0mの舗装市道（長野中145号線）に等高に接面する。建築基準法42条1項5号道路に該当する。 西 側 水流幅約0.5mの水路が位置している。	
土地の利用状況等	物件2及び未登記附属建物（物置）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 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	○隣接地の目的外土地(地番1072番5)の一部を賃借しているが、以前の土地建物所有者が賃借しているものを、転賃借している。契約の概要は下記の通りである。詳細は現況調査報告書参照。 ・自動車駐車場賃貸借契約に関する覚書が締結されている。 ・賃貸人は地番1072番5の所有者の関係者 ・賃借人は以前の土地建物所有者 ・現所有者は以前の土地建物所有者に地代を払っているとのことであり、現所有者の占有権原は、転賃借と判定した。 ・賃貸借面積は覚書では18.9㎡の長方形地となっているが、公図の形状から推定すると台形状になり、面積、形状については不確定なところがある。物件1と東側隣地(1072番5)の境界は、駐車場部分になっているため判然としない。 ・建物所有目的での土地賃貸借ではないと推定される。目的外土地の転借権であり、土地利用権等価格はないものと査定した。 ・買い受けた場合には、土地の賃貸借について、関係者との協議が必要となることが考えられる。 ○物件1の北部分に未登記附属建物(物置)がある。	

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	昭和61年12月2日新築 約38年 約10年

仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 吹付タイル等 クロス貼、塗料吹付、塗壁等 クロス貼、板貼等 じゅうたん敷、板貼、畳等 電気、浴室、水洗便所、IHキッチン、 ・居間の隅にらせん階段がある。居間は2階まで 吹き抜けになっている。 ・洋室は概ねじゅうたん敷である。 ・敷地の境界は概ね塀が設置されてある。
床面積(現況)	1階 116.84㎡、2階 114.59㎡ 合計 231.43㎡	
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	高品等。 延床面積が大きく、意匠を凝らした造りであったり、通常の住宅にない設備があり、特徴的な建物となっている。 居間は2階の天井まで吹き抜けで、居間にはらせん階段が設置されている。2階に半円形の風呂場があり、個室サウナがある。 1階南東側の屋上にテラスが設置してある等である。	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現所有者兼債務者及びその家族が居住している。	
特 記 事 項	○物件1の北東部分に未登記附属建物(物置)がある。コンクリート造の約3㎡の小規模の物置である。主たる建物の補助施設であり、規模、築後経過年数を考慮すれば、単独での市場価値は認められず、無価値と査定した。 ○現所有者は平成26年4月に土地建物を購入したもので、建物の一部をリフォームしたとのこと。吹き抜けの天井や内壁の塗り直し、屋根の防水処理、トイレの便器の取替、IHキッチンの設置、2階のトイレの撤去等がなされている。	

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	76,000	0.90	260.32	0.8	14,240,000

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：接道状況（道路接面間口が狭い） ▲10%

エ 建付減価：築年数が古いこと、建物規模、仕様が標準的なものと乖離していること等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	280,000	231.43	0.15	9,720,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約38年、経済的残存耐用年数約10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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 10 \text{ 年} \div (38 \text{ 年} + 10 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \quad \approx \quad 0.15$$

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	14,240,000	0.3	法定地上権	4,270,000

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。

- ・目的外の土地を賃借しているが、建物所有目的での土地賃貸借ではないと推定され、また土地の転借権であると推定されることから、土地利用権等価格はないものと査定した。

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	14,240,000	－4,270,000		0.8	0.6	4,790,000
2	9,720,000	＋4,270,000	1.00	0.8	0.6	6,720,000
一括価格（合計）						11,510,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：駐車場の一部を賃借しているが、転貸借であり権利関係が変則的であること、建物が標準的な建物との乖離がみられること等により、需要者の減退が考えられること等を考慮した。

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 地価公示標準地価格（長野-14）

所 在：長野市三輪3丁目822番10「三輪3-4-29」

価 格：77,100円／㎡

位 置：本郷駅より340m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域

建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：中規模住宅のほかにアパートが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 10,842,005円

物件2 17,790,639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

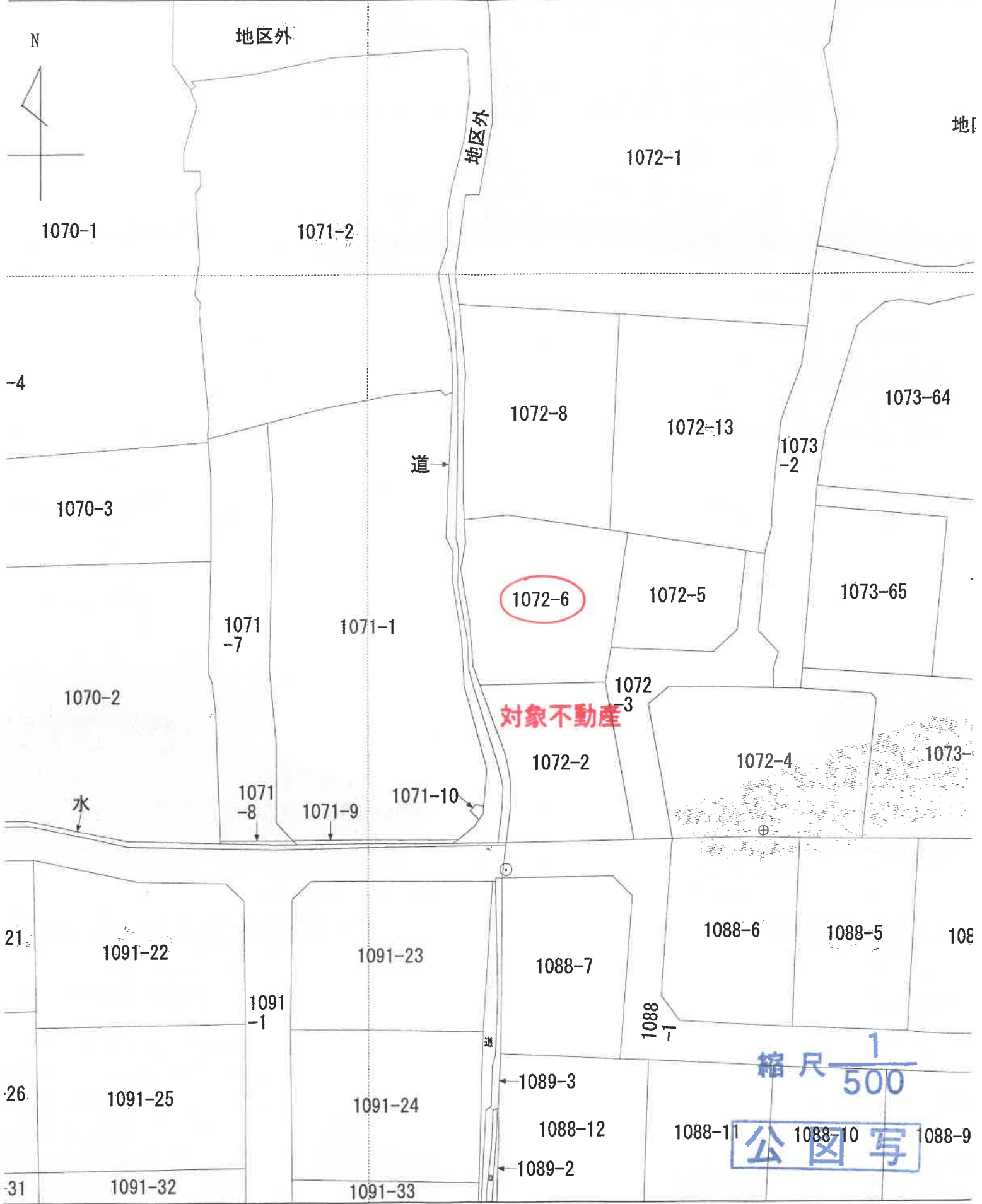
建物図面・各階平面図写

以 上



出典：国土地理院地図加工作成

位置図



登記年月日：昭和61年12月22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6年10月30日 長野地方法務局

登記官

請求番号：4-2

各階平面図

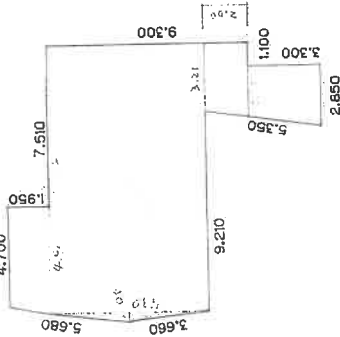
各階平面図

561.12.22

家屋番号 1072-6

建物の所在 長野市三輪一丁目 1072-6

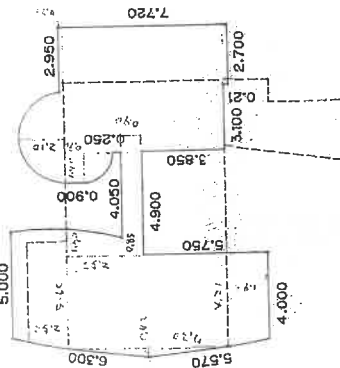
意階



求積

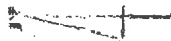
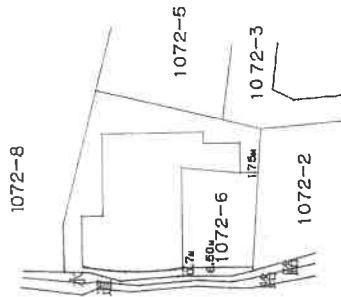
$(4.700 + 4.910) \times 1.950 \times \frac{1}{2} = 9.36975$
 $12.420 \times 7.300 = 90.66600$
 $7.300 \times 0.430 \times \frac{1}{2} = 1.56950$
 $(3.210 + 3.240) \times 2.000 \times \frac{1}{2} = 6.66000$
 $(2.350 + 2.850) \times 3.300 \times \frac{1}{2} = 8.58000$
合計 116.84525
床面積 116.84 m²

貳階



求積

$(5.00 + 5.650) \times 2.550 \times \frac{1}{2} = 13.57875$
 $7.300 \times 4.210 = 30.73300$
 $7.300 \times 0.430 \times \frac{1}{2} = 1.56950$
 $(4.210 + 4.000) \times 1.900 \times \frac{1}{2} = 7.79950$
 $(1.700 + 0.850) \times 2.550 \times \frac{1}{2} = 3.25125$
 $4.900 \times 0.900 = 4.41000$
 $7.300 \times 5.800 = 42.34000$
 $2.700 \times 0.210 = 0.56700$
 $2.950 \times 0.210 = 0.61950$
 $2.100 \times 2.100 \times 3.14 \times \frac{1}{2} = 6.92370$
 $1.400 \times 0.900 = 1.26000$
 $1.400 \times 1.400 \times 3.14 \times \frac{1}{2} = 1.53860$
合計 114.59080
床面積 114.59 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小