

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 大輪 昌之

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 00 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 5 月 21 日 午前 11 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 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 7 年 4 月 24 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	11,890,000 9,512,000	一括	2,378,000	116,408	28,517
1	3,810,000				
2	8,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 |
| | 地 番 | 6 7 9 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 6 7 9 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 9 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 大輪 昌之

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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 |
| | 地 番 | 6 7 9 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 6 7 9 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 9 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第32号
令和7年1月9日受理
令和7年2月28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 松 葉 豊 (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 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 |
| | 地 番 | 6793番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市篠ノ井塩崎字北野 6793番地4 |
| | 家屋 番号 | 6793番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.63平方メートル
2階 68.73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)	
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	「その他の事項」のとおり	
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異なる(□主である建物 □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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(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)

その他の事項	
1	北側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市篠ノ井塩崎字北野 地 番 6 8 1 0 番 2 地 目 公衆用道路 地 積 3 4 9 平方メートル 所有者 長野市
2	東側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市篠ノ井塩崎字北野 地 番 6 8 1 0 番 6 地 目 公衆用道路 地 積 6 4 9 平方メートル 所有者 長野市
3	本件土地上の北東隅付近に、電柱がある。
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 境界争いはありません。 2 2階の排水が臭うので、洗浄が必要かもしれません。 3 ここ（本件物件）の共有者であったBは父です。結局、父はここに入居しませんでした。 4 屋根の太陽光パネルは、建築時の設備で別にローンを組んだりしていません。売電専用のものですが、最初の契約から10年が経って更新しなかったなので、壊れてはいないと思いますが、今は動いていません。 5 停めてある自動車は、私のものです。 6 以前、猫を飼っていたことがあります。 (令和7年1月31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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地と周囲の土地との境界付近には、コンクリート擁壁が設けられる等していることから、境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物はいわゆる二世帯住宅であり、玄関や水回りの設備がそれぞれの世帯分あり、建物の内部で行き来ができる。
- 5 本件建物の西側部分は、いわゆるスキップフロアーになっており、1階西側にある和室（板間、押入れを含む）は、他の1階床部分から数段上がった場所にあり、これに応じて、2階西側の洋室部分も、他の2階床部分から数段上がった場所にある。上記和室の下は、階下の物置になっている。
- 6 本件物件の占有状況等については、現地調査、関係人の陳述等から、2枚目のとおり認めた。

(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7年1月10日(金)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年1月15日(水)	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年1月17日(金) 13:55-16:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年1月24日(金) 9:10-9:30	物件所在地	図面作成、写真撮影、全戸不在
令和7年1月31日(金) 9:50-10:15	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年1月31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、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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

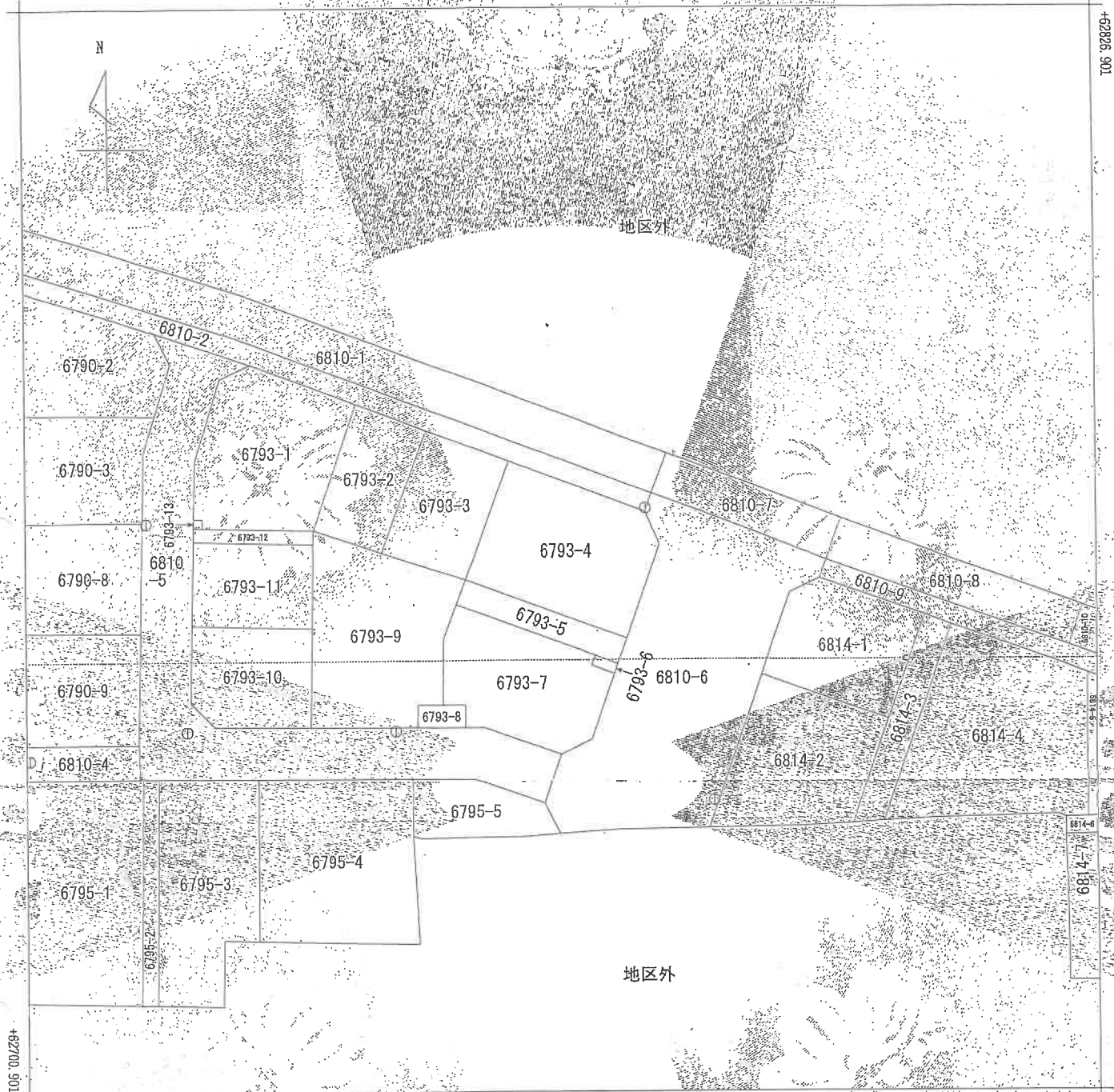
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□ 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

(5枚目)



-32632.877 (座標値種別：図上測定)

(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(rouhokufaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	長野市篠ノ井塩崎字北野				地番	6793番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月30日
長野地方法務局

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

(6枚目)

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。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年2月28日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
令和6年9月30日 長野地方方法務局

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：39-2

家屋番号	6793番-4
建物の所在	長野市篠ノ井塩崎字北野6793番地4

1階
2階

本数
3.640 x 0.910
3.640 x 0.910
12.740 x 4.580
10.950 x 0.910
8.190 x 0.910
3.640 x 0.455
計 床面積 87.660㎡

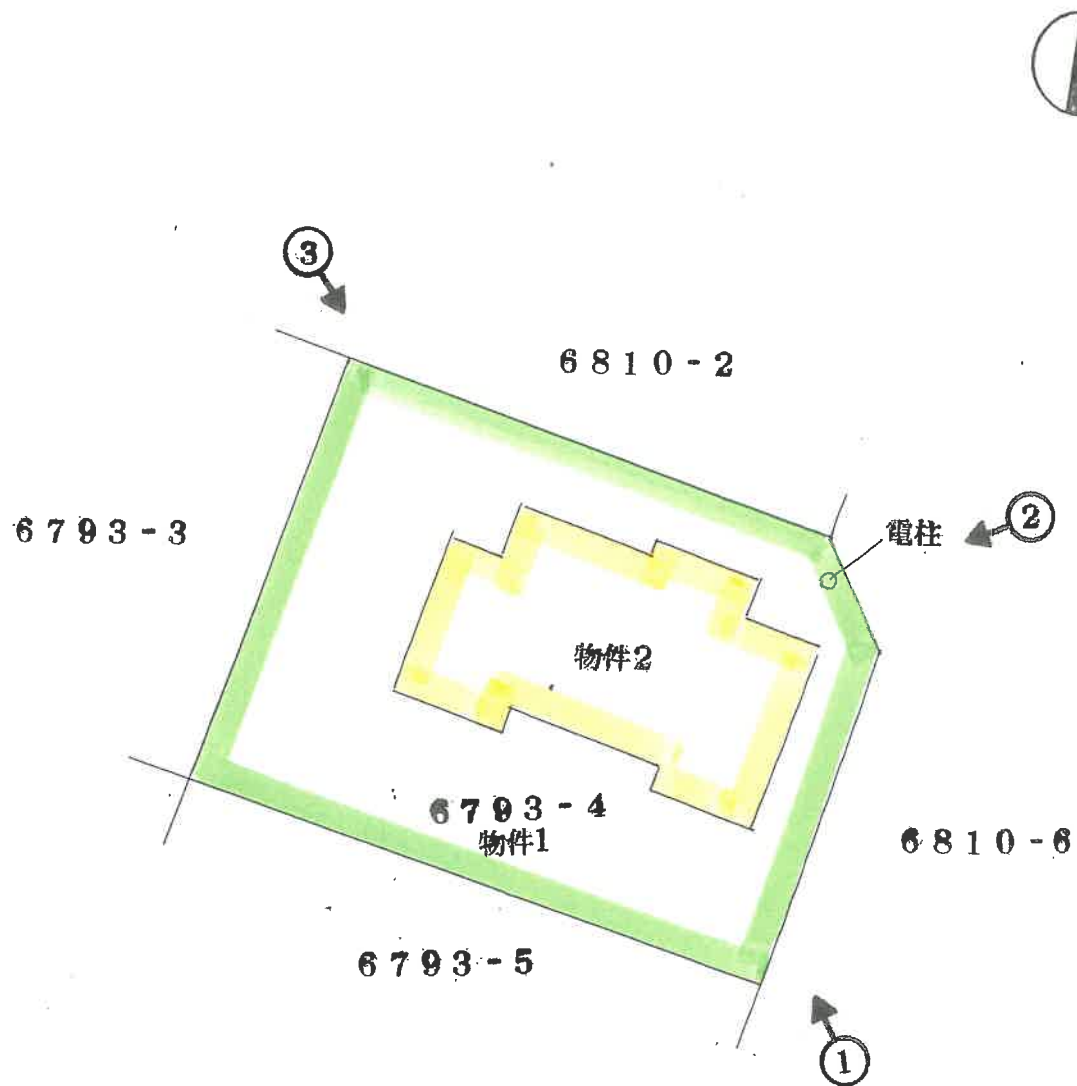
本数
10.010 x 5.480
8.190 x 1.820
1.820 x 0.455
計 床面積 66.230㎡

縮尺 1/500

作成者

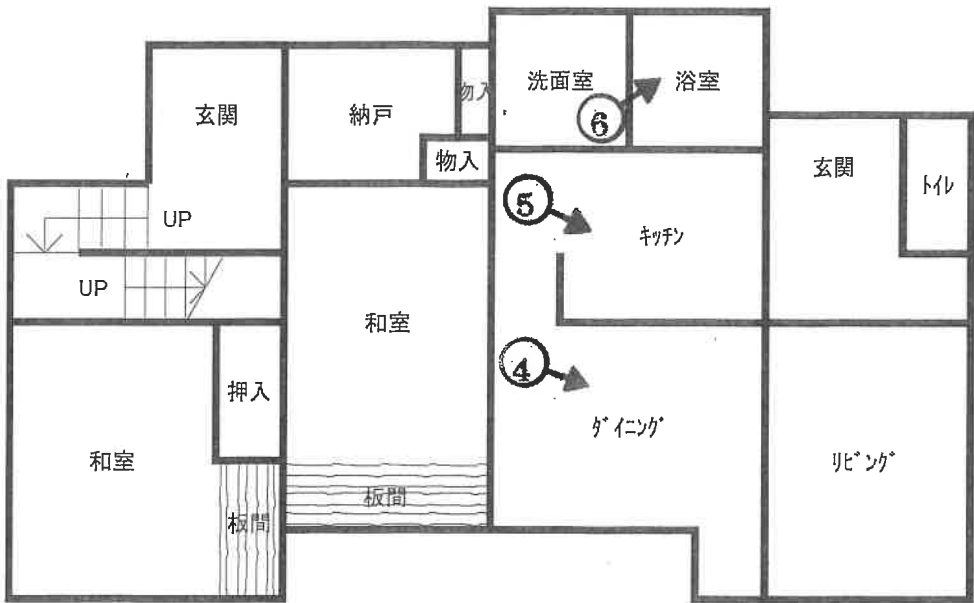
縮尺 1/250

土地建物位置関係図（概略図）

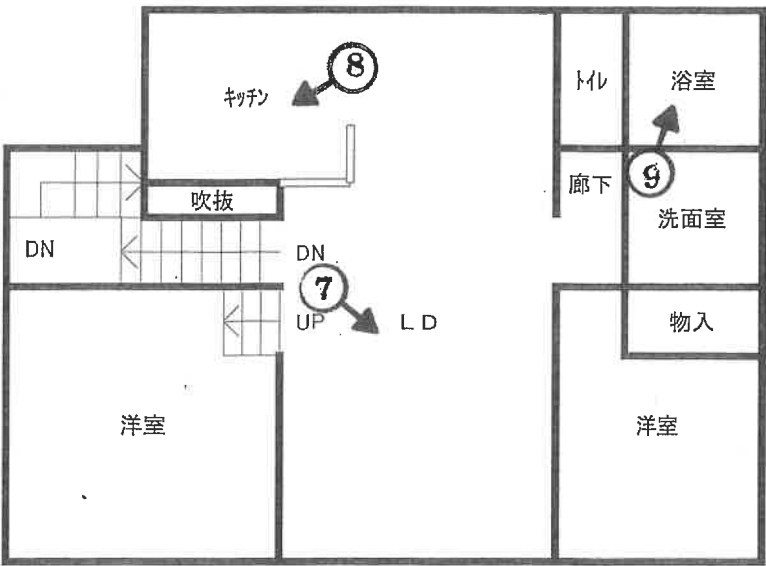


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和6年(ケ)第 32号
令和7年1月31日現地調査
令和7年2月19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 11,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,810,000円
物件2（建物）	金 8,080,000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、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、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については考慮していない。
- 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	登記上	現況
1	所在地 地目積	長野市篠ノ井塩崎字北野 6793番4 宅地 286.73㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市篠ノ井塩崎字北野 6793番地4 6793番4 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階：83.63㎡ 2階：68.73㎡	
番号	特記事項		
	特になし		

※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「篠ノ井」駅南方約1.5km(道路距離)に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる河川沿いの住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし ・埋蔵文化財包蔵地「石川条里遺跡」 ・河川保全区域 ・長野市の洪水ハザードマップ（令和5 年8月）によると、洪水による浸水の深さ 5.0～10.0m未満（想定最大規模降雨）に 指定されている。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	286.73㎡(登記数量) 北東間口約17m、奥行約14.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	北東側現況幅員約7mの市道篠ノ井南320号線、及び南東側 現況幅員約16mの市道篠ノ井南321号線にほぼ等高に接 面。いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況 等	物件2の建物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 あり ガス配管 なし（特記事項参照） 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	・北東側道路に並行して一級河川岡田川が流れている。 ・国土地理院の地図によれば、令和元年台風19号に伴う大 雨により、本件土地の北西約150m、及び西方約300mの地 点まで浸水したようである。 ・接面道路にガス本管は敷設されているが、オール電化の 建物のため、引き込みは確認できなかった。	

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)：平成26年2月26日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構造：木造ルーフィングぶき2階建 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、たたみ等 設備：ユニットバス、水洗シャワートイレ等 その他：IHクッキングヒーター、太陽光発電システム（特記事項参照）
床 面 積	1階：83.63㎡ 2階：68.73㎡ 延：152.36㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り 1階：LDK、和室2部屋、納戸、浴室、洗面室、トイレ等 2階：LDK、洋室2部屋、浴室、洗面室、トイレ等
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者が居住している。
特 記 事 項	・本件建物は1、2階で2世帯住宅となっている。 ・屋根に設置している太陽光パネルで発電し、売電していたが、当初の契約から10年が経過し、契約更新していないため、現在は稼働していない。 ・室内で猫を飼っていたようで、壁クロスの下部に引っ掻き傷が見られる。 ・所有者によれば、2階の排水が臭うようである。

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,000	1.0	286.73	0.95	10,080,000

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37,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+3%、河川保全区域-3%の±0.0%(相乗積)

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、-5%と査定した。

② 物件2（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	152.36	0.392	11,950,000

イ 現況延床面積：登記面積

ウ 現価率

・経過年数11年、経済的残存耐用年数14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)
＝14年÷(11年＋14年)×(1－0.3)＝0.392

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	10,080,000	0.3	法定地上権	3,020,000

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	10,080,000	-3,020,000	—	0.9	0.6	3,810,000
2	11,950,000	+3,020,000	—	0.9	0.6	8,080,000
一括価格 (合計)						11,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：洪水による浸水リスクが高い地域のため、市場性がやや劣るものと判断し、市場性修正率を査定した。

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的上、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 (長野ー12)

所 在 : 長野市みこと川14番

価 格 : 39,000円/㎡

位 置 : JR信越本線「篠ノ井」駅の南方道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 296㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 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 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 7,145,311円

物件2 7,124,022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。

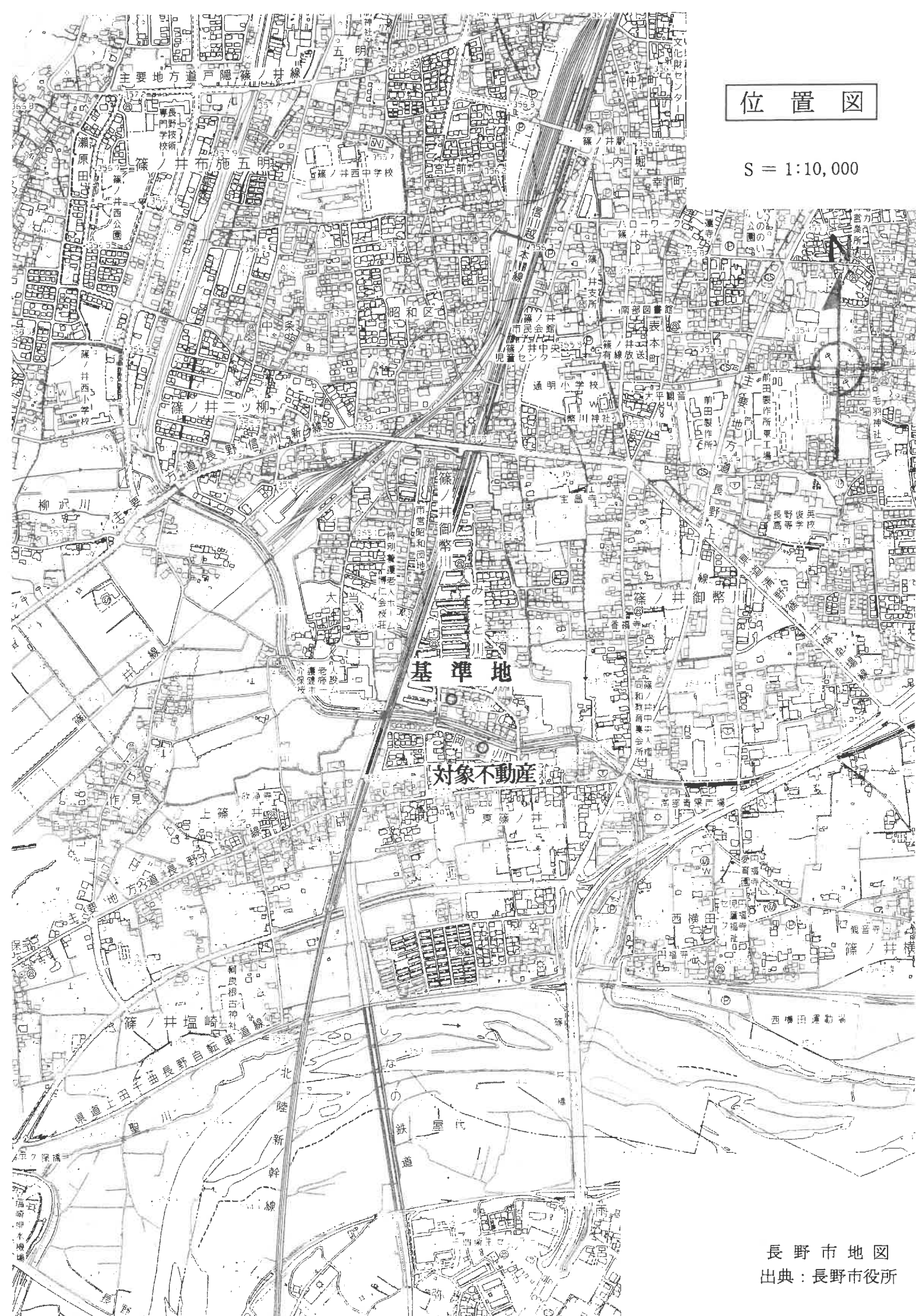
第7 附属資料の表示

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



地区外



地区外

地番
反

(座標値種別：図上測定)

聖院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

平成26年2月26日作成

① 北東側接面道路及び対象不動産



② 猫による壁クロス引っ掻き傷



撮 影 日

令和7年1月31日