

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 11 月 20 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 12 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 須坂市大字八町字松村
地 番 7 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 0 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 須坂市大字八町字松村 7 2 7 番地 1
家屋 番号 7 2 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 8 . 5 8 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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 須坂市大字八町字松村
地 番 7 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 0 7 . 0 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 須坂市大字八町字松村 7 2 7 番地 1
家屋 番号 7 2 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 8 . 5 8 平方メートル
所有者 B



令和 7年(ケ)第 20 号
令和 7年 9月20日受理
令和 7年10月 9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 須坂市大字八町字松村
地 番 7 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 0 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 須坂市大字八町字松村 7 2 7 番地 1
家屋 番号 7 2 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 8 . 5 8 平方メートル

所有者 B

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（債務者） 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 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
■ C (建物所有者の妻) ■ B (建物所有者)	1 建物所有者 B は、夫です。本件建物には、私達夫婦と子供が住んでいます。 2 土地所有者 A は、B の父親です。 1 本件建物には、私と家族が住んでいます。オール電化住宅ですが、太陽光発電システムは設置していません。 2 本件土地所有者 A は、父親です。親子の間柄ですから、A に地代を支払っていることはありません。 3 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。

(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

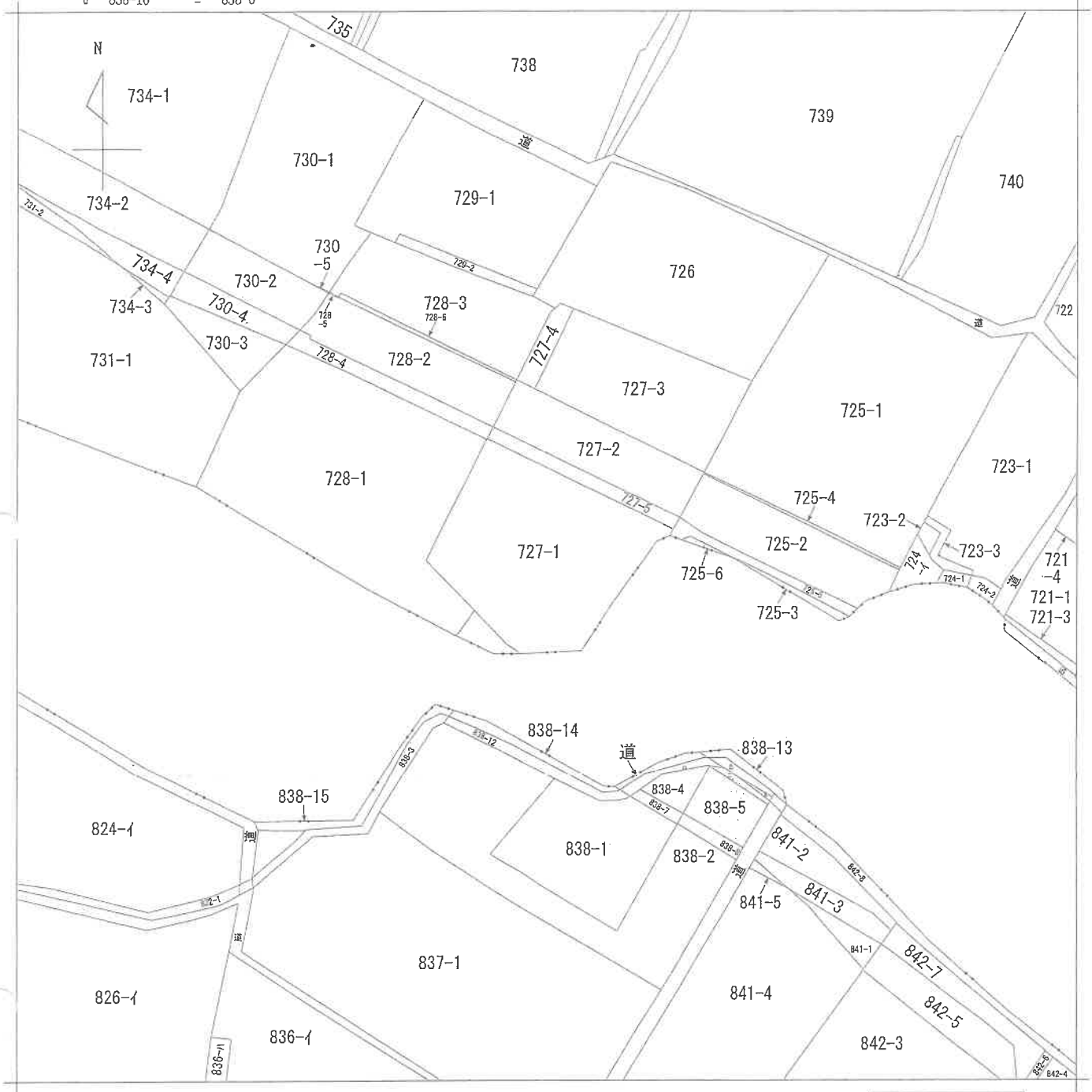
- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

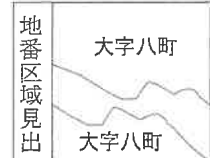
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月 4日 (木)	執行官室	須坂市役所に図面等申請
7年 9月 8日 (月)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 9月18日 (木) 15 : 58 - 16 : 07	物件所在地	占有調査、写真撮影 Cから事情聴取
7年 9月19日 (金)	執行官室	調査期日通知発送
7年 9月29日 (月) 11 : 15 - 11 : 45	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Bから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 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

イ 721-2 ハ 838-11 ホ 838-9
ロ 838-10 ニ 838-6



(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	所在	須坂市大字八町字松村				地番	727番1			
出力縮	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	明治20年				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7年7月10日
長野地方務局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：令和4年7月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 長野地方方法務局

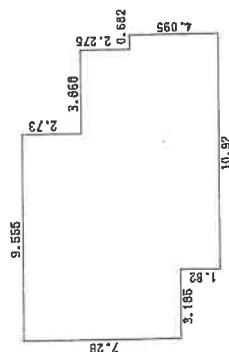
登記簿

(7 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

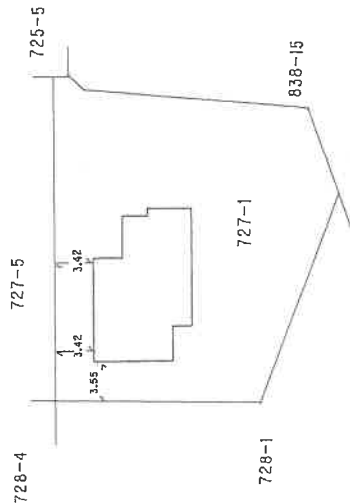
家屋番号 727番1

建物の所在 須坂市大字八町字松村727番地1



求 積 表

9.555 X	2.730	=	26.085150
13.423 X	2.275	=	30.537325
14.105 X	2.275	=	32.088875
10.920 X	1.820	=	19.874400
合 計			108.585750
床面積			108.58㎡



作成者

土地家屋
調査士

月 28日作成)

縮尺

1/250

申請人

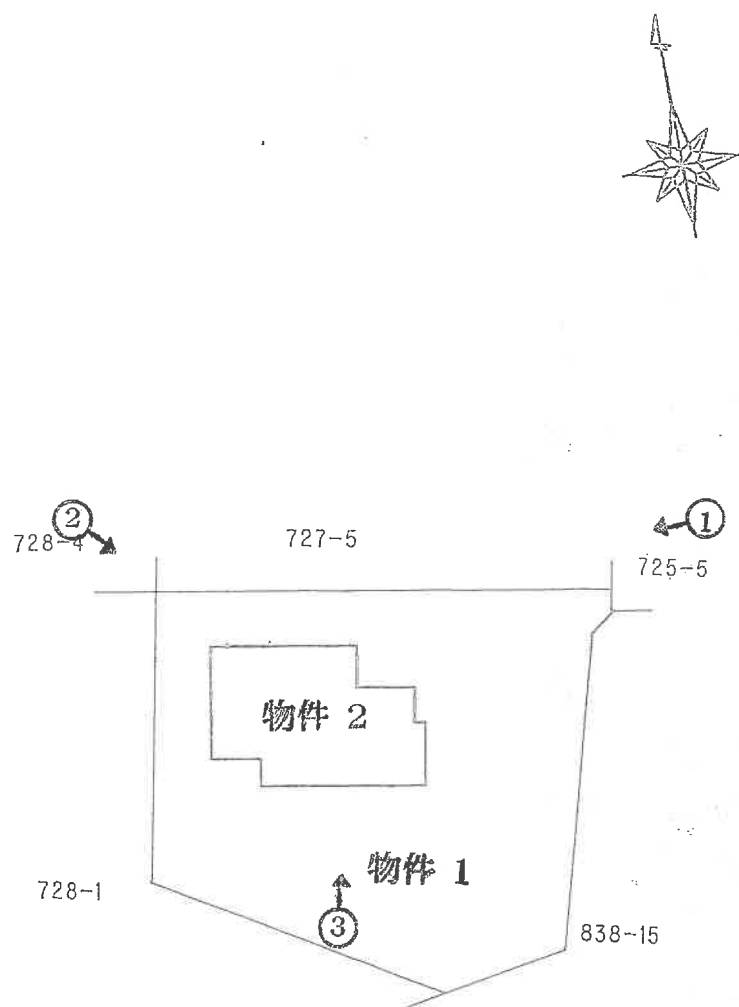


縮尺

1/500

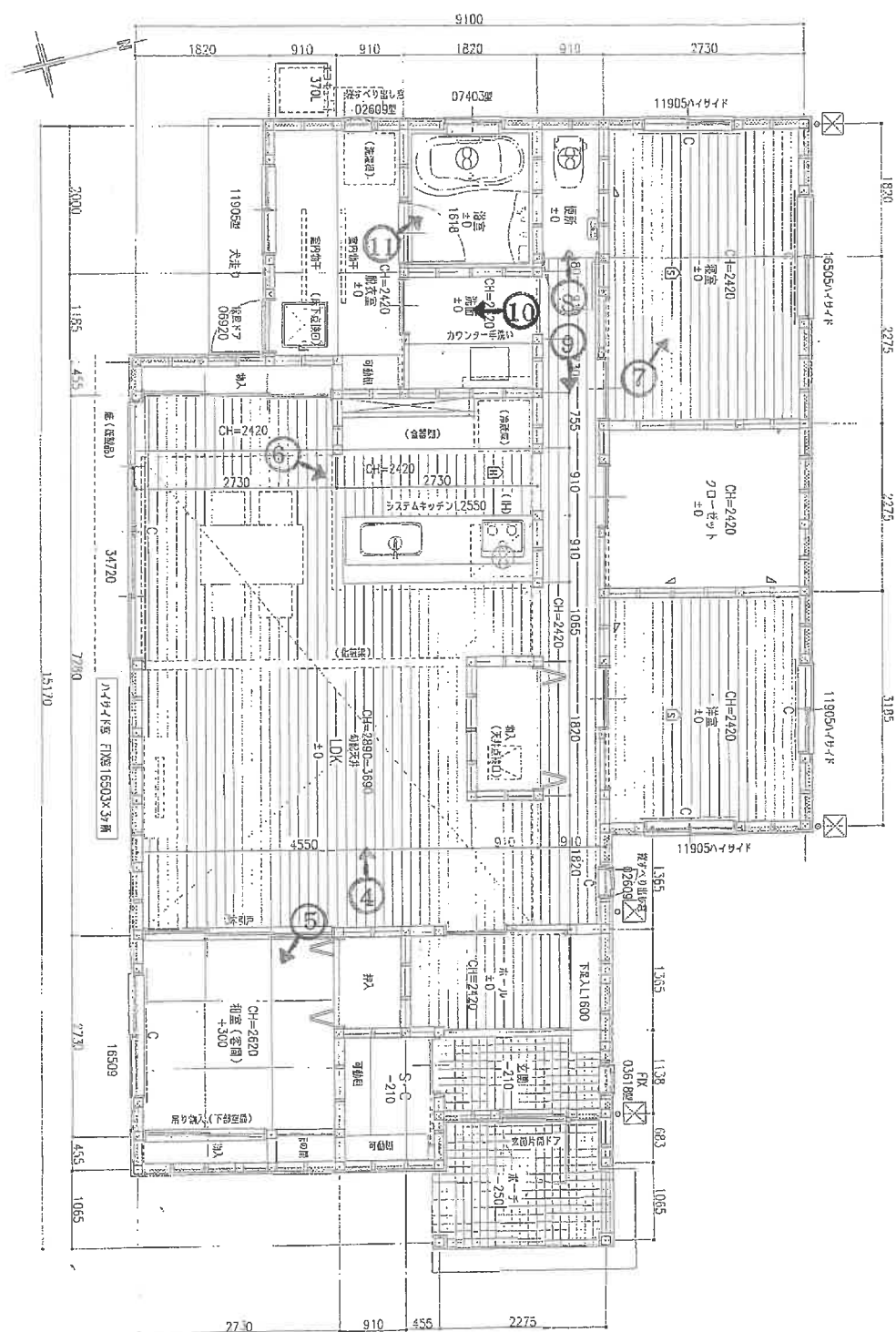
A3版をA4版に縮小

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 間 取 図



○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(12 枚目)

NO 10



NO 11



令和7年(ケ)第 20号
令和7年 9月29日現地調査
令和7年10月27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 9, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 6 8 0, 0 0 0 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	須坂市大字八町字松村 727番1 宅地 607.00m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	須坂市大字八町字松村727番地1 727番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 108.58m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

※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	長野電鉄長野線「須坂」駅南東方約3.9km（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅が混在し、農地も多い住宅地域。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 100% なし ・都市計画法第34条第11号の規定による 区域となっている。 ・須坂市 洪水・土砂災害ハザードマップ （2025年3月改訂）によると、浸水想定 区域には指定されていない。
画 地 条 件	地 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	607.00㎡（登記数量） 間口約30m、奥行約24m ほぼ整形 ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	北東側現況幅員約9.3mの市道米持東中学校線にほぼ等高に接面。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（特記事項参照） ガス配管 なし 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	・本件土地は、自己の居住用建物敷地として都市計画法第34条第11号により令和4年2月9日開発許可を得ており、同年3月17日開発行為に関する工事の検査を受けている。また、同年2月9日、農地の転用を伴う使用貸借権の設定許可（農地法第5条第1項）を得ている。 ・長野建設事務所建築課で確認したところ、本件土地建物を第3者が取得しても、自己居住用であれば使用可能であるとのこと。 ・須坂市水道局で確認したところ、上水道は本物件の東方約100m先にある市道に敷設されている本管より、自営工事にて他人地を通して本物件内に引き込んでいるとのこと。 ・南東側の隣接地838番15は須坂市所有の公衆用道路となっているが、認定外道路である ・本物件の周辺は果樹畑が多い。 ・境界杭は一部確認できた。	

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)：令和4年6月23日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 外 壁：セメント系サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：化粧フローア、ビニル床シート、たたみ等 設 備：ユニットバス、システムキッチン、シャワー トイレ等 その他：天井扇等
床 面 積	108.58㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：LDK、和室、洋室2部屋、クローゼット、 洗面室、脱衣室、浴室等 間取り図は現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	本物件所有者が家族と居住している。
特 記 事 項	特にない。

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	11,000	0.76	607.00	1.0	5,070,000

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11,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模大-20%、隣接環境-5%の計-24%(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、0%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	240,000	108.58	0.595	15,500,000

イ 現況延床面積：登記面積

ウ 現価率

・経過年数3年、経済的残存耐用年数17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)
＝17年÷(3年＋17年)×(1－0.3)＝0.595

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	5,070,000	0.1	使用借権	510,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	5,070,000	-510,000	—	0.8	0.6	2,190,000
2	15,500,000	+510,000	—	0.8	0.6	7,680,000
一括価格 (合計)						9,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：上水道が他人地を介在して引き込んであること等を考量し、市場性修正率を△20%と査定した。

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の上、競売市場修正率を判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (須坂ー6)

所 在 : 須坂市大字八町字会津2011番3外
 価 格 : 12,500円/㎡
 位 置 : 長野電鉄長野線「須坂」駅の南方道路距離約3.9kmに位置する。
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 330㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 北東側6.4m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率100%)
 地 域 の 概 要 : 農家住宅を中心に周囲に農地も多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,741,519円

物件2 7,186,850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。

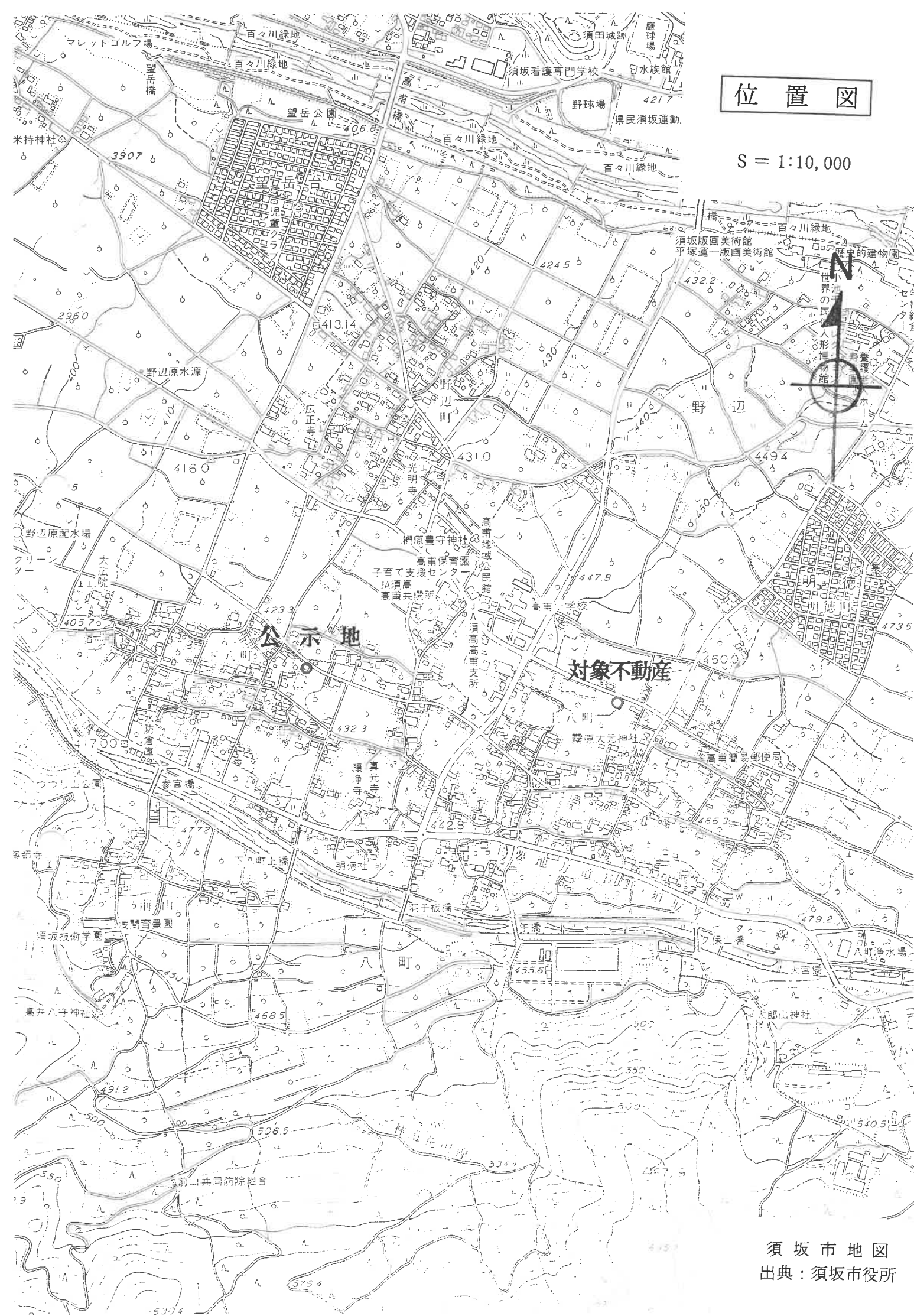
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (須坂市1万分の1の地図)
- 2 地図に準ずる図面 (インターネット地図情報)
- 3 地積測量図 (インターネット図面情報)
- 4 建物図面・各階平面図写 (インターネット図面情報)
- 5 現況写真

以 上

位置図

$S = 1:10,000$



須坂市地図
出典：須坂市役所

地図に準ずる図面

イ 721-2 ハ 838-11 ホ 838-9
ロ 838-10 ニ 838-6

S = 1:600



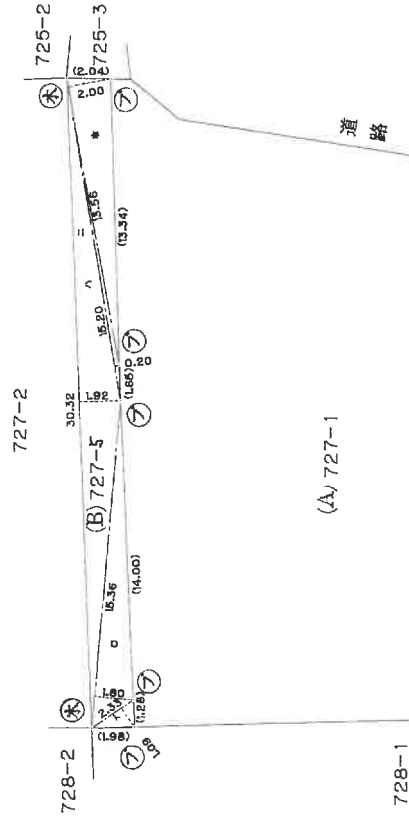
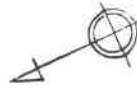
地積測量図

5.521

727-5, -1

須坂市大字八郎字松村

304058



計測点 B	727-5	方位	距離
イ	2.33 X	1.09 =	2.5397
ロ	15.36 X	1.80 =	27.6480
ハ	30.32 X	1.92 =	58.2144
ニ	15.20 X	0.20 =	3.0400
ホ	13.56 X	2.00 =	27.1200

ゴウケイ	=	118.5621
計測点 1/2	=	59.28105
計測点	=	59.28105

計測点 A	727-1	
667.0000 - 59.28105 =	607.71895	
計測点	607.71895	

境界	境界杭の種類
⑦	プラスチック
⑧	木杭

製作者

(平成4年5月11日作製)

嘱託者

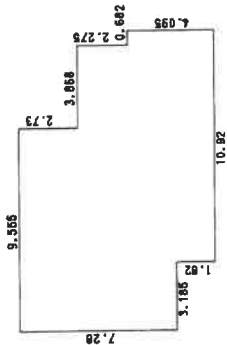
縮尺

各階平面図

建物図面

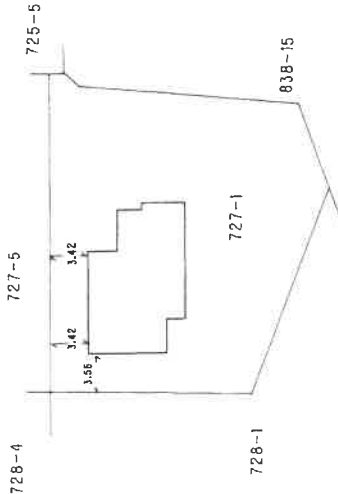
家屋番号
727番1

建物の所在
須坂市大字八町字松村727番地1



求積表

9.555 X	2.730	=	26.085150
13.423 X	2.275	=	30.537325
14.105 X	2.275	=	32.088875
10.920 X	1.820	=	19.874400
合計			108.585750
床面積			108.58㎡



作成者

縮尺
6月28日作成

申請人

縮尺

① 接面道路及び対象不動産



② 建物内部LDK及び和室



撮 影 日

令和7年9月29日