

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12月25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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1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12月25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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,750,000 5,400,000	一括	1,350,000	104,094	22,305
1	4,290,000				
2	2,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 番 | 18番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.58平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1】

土地の一部(北西側の縁部分約8.6平方メートル)を長田公告株式会社が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号1, 2】

上記を除くその余の部分を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 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 | 番 | 17番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 213.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 | 番 | 18番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.58平方メートル |



令和 7年(ケ)第 14 号
令和 7年 9月17日受理
令和 7年10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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市西和田二丁目 |
| | 地 番 | 18番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.58平方メートル |

その他の事項

- 1 東側隣地に約1メートルから約1.6メートル、高く接面する。
- 2 南側隣地に約50センチメートルから約60センチメートル、低く接面する。
- 3 北側及び西側公道に物件1の土地の北端で約2メートル、同北西端で約1.6メートル、低く接面する。
- 4 東側のコンクリートブロック塀は、隣地の傾いている。
- 5 周辺隣地の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所在 長野市西和田二丁目
地番 17番3
地目 公衆用道路
地積 252㎡
所有者 長野県
 - ② 所在 長野市西和田二丁目
地番 18番7
地目 公衆用道路
地積 435㎡
所有者 長野県
 - ③ 所在 長野市西和田二丁目
地番 18番1
地目 宅地
地積 100.40㎡
所有者 C
 - ④ 所在 長野市西和田二丁目
地番 6番12
地目 宅地
地積 9822.58㎡
所有者 長野県

(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
■長田公告株式会社 従業員（女性）	1 当社は、お訪ねの土地の一部を借りて看板を設置しています。担当者が 会議中のため詳しいことは、お話しできません。
■長田公告株式会社 担当者（男性）	1 当社は、所有者のAさんと屋外看板設置契約を平成29年7月22日に 締結し、物件1の土地の北西側を利用しています。設置している看板は5 基で、1基毎に屋外看板設置契約を締結しています。 2 設置している看板は、設置サイズが縦2.7メートル、横1.8メー トルの片面看板が3基、設置サイズ縦2.7メートル、横3.6メートルの 片面看板が2基です。 3 土地使用料は、設置サイズ横1.8メートルの看板1基年額2万500 0円、設置サイズの横3.6メートルの看板1基5万円です。 4 平成29年7月22日の屋外看板設置契約の契約期間は、看板設置後2 カ年とされていますが、契約当事者のいずれからも更新しない旨の通知が ない場合には同一条件で1カ年自動更新されるものとして、現在まで契約 が更新されています。
■B (所有者の姉)	1 私は、本件土地の所有者であるAから土地の管理を任されています。 2 物件1の土地の一部は、長田公告株式会社に貸しています。長田公告株 式会社が使用している以外に第三者が本件土地を使用していることはあり ません。 (以上9月30日電話聴取) 3 本件土地は、平成2年に銀行と不動産屋に騙されてAが購入しました。 4 Aは騙されたことから、金融庁等に苦情を申し入れたりしていますが、 現在まで解決していません。 (以上10月2日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

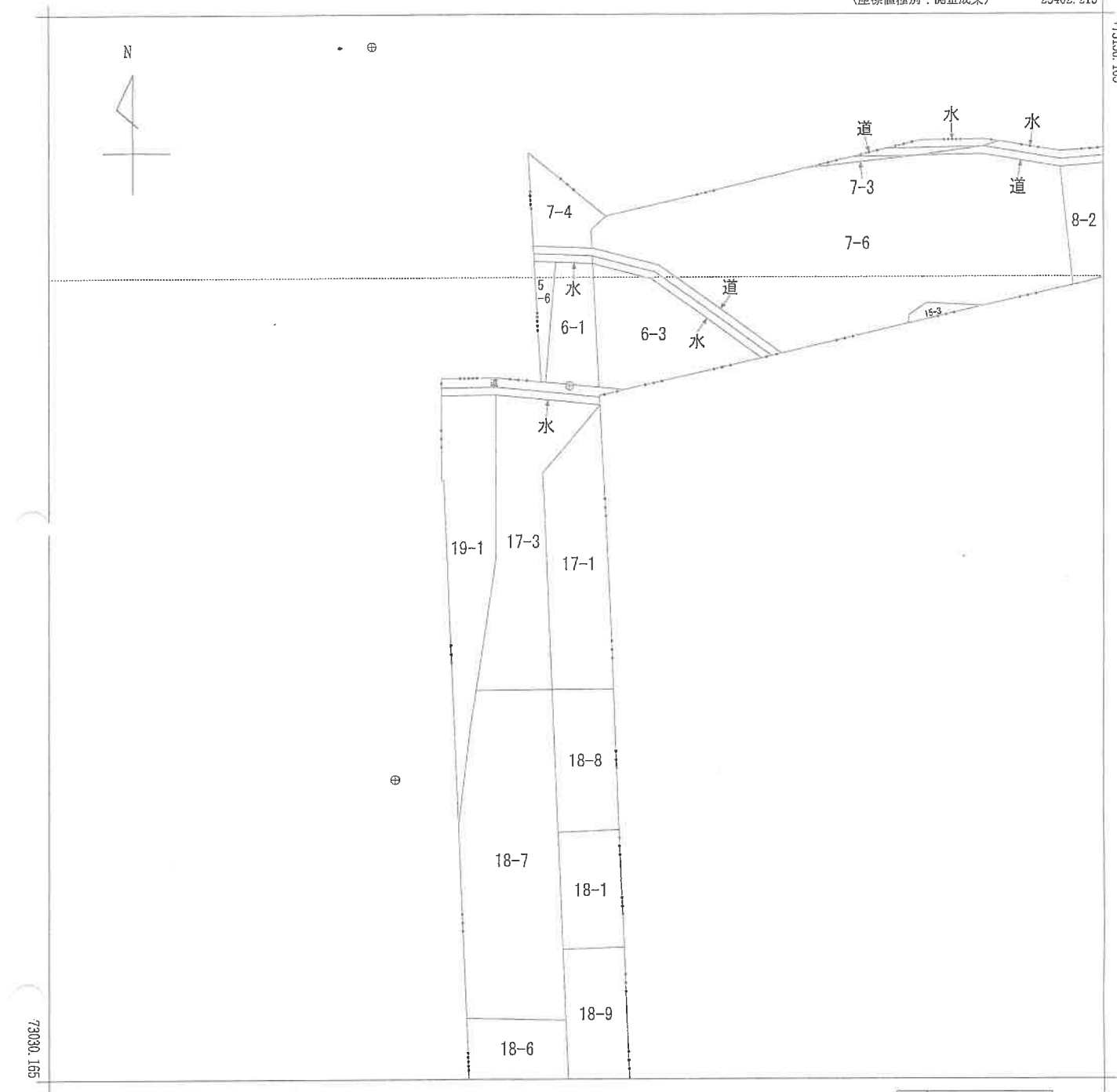
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地の北西側の縁部分約8.6平方メートル(約1.2m×約7.2m)は、長田公告株式会社が片面看板5基を設置して占有している。看板設置にあたり、所有者であるAと長田公告株式会社は、看板1基毎に屋外看板設置契約を締結している。同契約は、土地賃貸借契約と解されるところ、長田公告株式会社の賃借権は、対抗要件を有しない。
- 3 本件土地の内、長田公告株式会社が占有する場所以外の部分は、所有者が更地の状態で占有している。

(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17日 (水)	執行官室	長野市役所に図面等申請
7年 9月22日 (月)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 9月22日 (月) 10 : 10ー10 : 15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 9月25日 (木) 10 : 50ー10 : 55	長田公告株式会社 長野営業所	従業員から事情聴取
7年 9月25日 (木)	執行官室	調査期日通知発送
7年 9月29日 (月) 14 : 00ー14 : 10	執行官室	長田公告株式会社担当者から電話聴取
7年 9月30日 (火) 11 : 50ー12 : 40	執行官室	所有者の姉から電話聴取
7年10月 2日 (木) 9 : 50ー10 : 30	物件所在地	現況調査、写真撮影 評価人同行
7年10月 2日 (木) 11 : 10ー11 : 50	執行官室	所有者の姉から事情聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	長野市西和田二丁目				地番	17番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月29日				備付年月日(原図)	令和3年3月24日		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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年5月13日

大阪法務局

請求番号：31-1

(1/1)

登記官

(7 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。

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。
(長野地方事務局長 鑑)

令和7年5月13日 大阪法務局

登記官

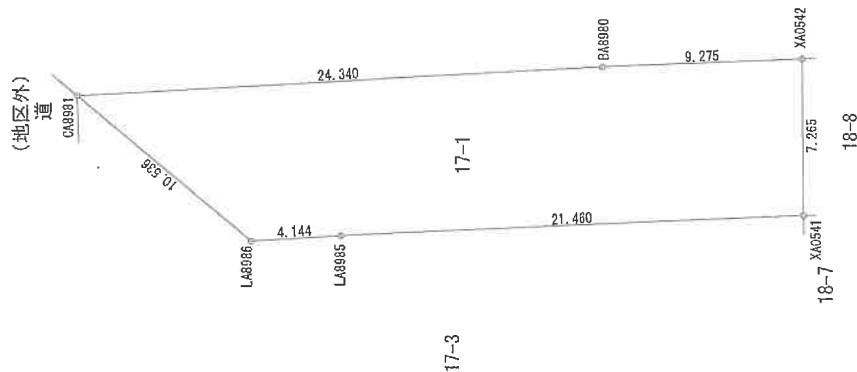
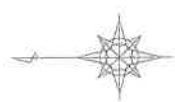
(8 枚目)

請求番号：31-2

地積測量図

地番 17-1

土地の所在 長野市西和田二丁目



座標求積表

地番 17-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	CA8981	73109.988	-25462.111	413631.993195
	BA8980	73085.678	-25460.882	854951.292468
	XA0542	73076.409	-25460.539	237699.592104
	XA0541	73076.342	-25467.804	-544399.778304
	LA8985	73097.785	-25468.665	-651513.919365
	LA8986	73101.923	-25468.891	-310796.876873
			倍面積	-427.696775
			面積	213.8483875
			地積	213.84 m ²

基準点座標

測点名	X	座標	Y	座標
6556	73112.231		-25465.712	
6557	73065.679		-25486.371	

測地系	世界測地系(2011)
座標系	WGS 84
測量年月日	令和2年10月1日

境界線の種類 (測点名の頭文字)	
日 金属板	L プレート
C コンクリート杭	P プラスチック杭
D 構造物にペンキ	X 計算点
K 刻み	

作業機関 公益社団法人 長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
(令和2年11月1日作成)

計画機関 長野地方方法務局 (法14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

物件 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。
(長野地方法務局管轄)
令和7年5月13日 大阪法務局

登記号

(9 枚目)

A3版をA4版に縮小
物件 2

地積測量図

地番	18-8
土地の所在	長野市西和田二丁目

座標求積表

地番	18-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
XA0542		73076.409	-25460.539	425725.672619
BA8979		73059.621	-25459.899	435186.033607
BA8984		73059.316	-25467.121	-425835.730241
XA0541		73076.342	-25467.804	-435321.173772
			倍面積	-245.177787
			面積	122.588935
			地積	122.58 m ²

基準点座標

測点名	X	座標	Y	座標
6557	73065.679		-25486.371	
20869	73015.990		-25482.770	

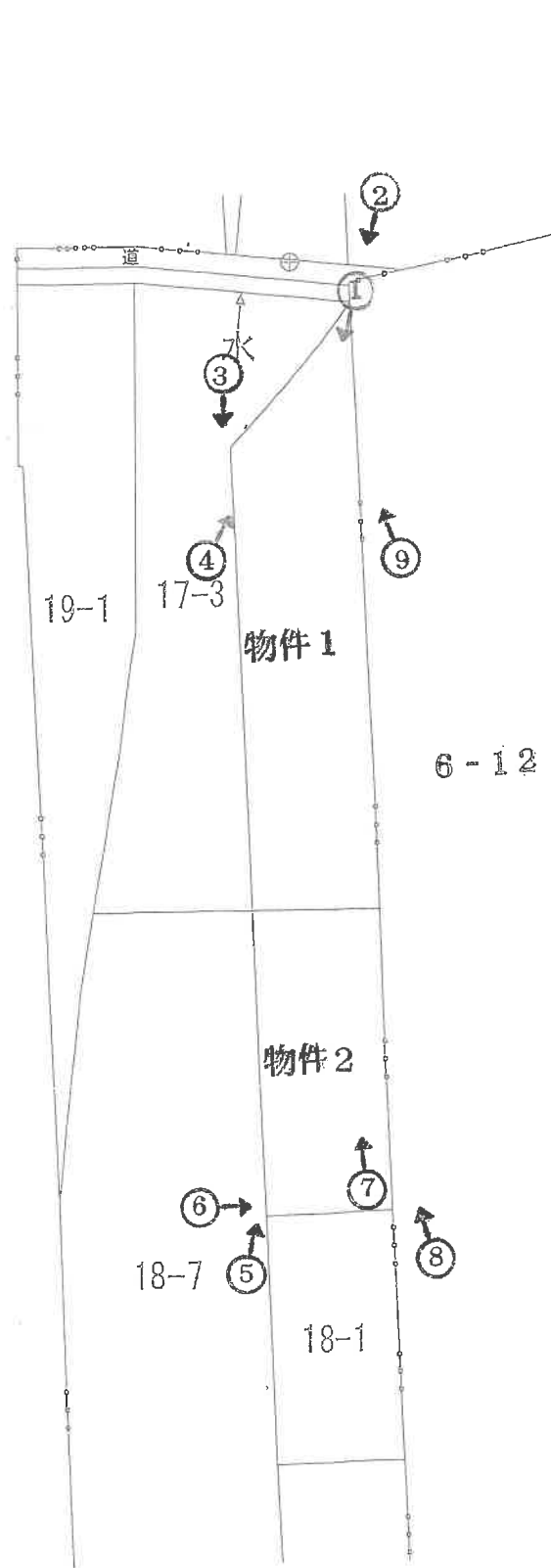
測地系	世界測地系(2011)
座標系	平面系
測量年月日	令和2年10月1日

境界線の種類 (測点名の頭文字)			
B	金属釘	L	プレート
C	コンクリート杭	P	プラスチック杭
D	精密物にペンキ	X	計算点
K	刻み		

作業機関 公益社団法人 長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
(令和2年11月1日作成)

計画機関 長野地方法務局 (法14条第1項地図作成作業) 縮尺 1/250

写真撮影位置関係図



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



NO 6



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9





882

令和7年（ケ）第14号
令和7年10月2日 現地調査
令和7年11月10日 評価

長野地方裁判所 御中

評 価 書
〈 土 地 用 〉

評価人 不動産鑑定士
赤羽根資裕

第1 評価額

一括価格	
金6,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,290,000円
物件2（土地）	金2,460,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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。

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等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	長野市西和田二丁目 1 7 番 1 宅地 2 1 3 . 8 4 m ²	同左。 更地。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長野市西和田二丁目 1 8 番 8 宅地 1 2 2 . 5 8 m ²	同左。 更地。
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・2）

位 置 ・ 交 通	長野電鉄「桐原駅」の南方約850m（道路距離）に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	街路沿いに大規模工場・戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 工業地域 60% 200% 無 北側一部都市計画街路〔(3・4・32) 東部幹線指定範囲内〕、千曲川浸水想定区域 内0.5m未満及び0.5m～3.0m未満
画 地 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 接 道 状 況 地 勢 そ の 他	336.42㎡（登記数量） 不整形 間口約42.6m、奥行約7.3m 角地 詳細特記事項記載のとおり。 なし
接 面 道 路 の 状 況	全幅約17mの舗装県道に西面する。北側市道（全幅約20m）にも一部接面し、接面道路は建築基準法第42条1項1号道路に相当する道路と認められる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	：更地。 ：対象物件の周辺画地は、工場地・住宅地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 都市ガス 下 水 道	引込可（引込には負担が発生） 引込困難 引込可
特 記 事 項	：西側県道に対し、0.5m～2m低い平坦で狭長な地形をなす画地である。また、北側接面市道より2m程度低い。 ：東側隣地は1m～1.6m低く、設置されているブロック塀は一部傾き、傷みが目立つ状況にある。 ：物件1北西部に約8.6㎡（約1.2m×約7.2m）の範囲に看板が設置され、所有者と長田広告株式会社の間に看板1基毎に以下のとおりの屋外看板設置契約（平成29年7月22日契約締結、期間は2年、以後特段の意思表示なき限り自動更新）を締結している。 ：設置看板の概要 設置サイズ 縦2.7m 横1.8m 片面看板3基 1基当たり年間25,000円 設置サイズ 縦2.7m 横3.6m 片面看板2基 1基当たり年間50,000円	

：水道引込に関しては、引込可能な本管が西側県道の西側に配管がなされているため、水道利用を行う場合には、県道を横断しての引込工事が必要（長野市水道局より聴取）となり、その工事は物件所有者による自営工事となる。

：西側県道及び北側市道との接面部分には別添写真のとおり
の柵が設置されているが、これは対象物件が県道との高低差があるため、長野県が設置したものである。物件所有者がなんらかの形で有効利用を行う場合には、「道路自営工事承認基準」に基づき自営工事を行う必要が認められる。
(長野建設事務所維持管理課管理係より聴取)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

目的土地の土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 等 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	65,000	0.53	213.84	——	7,370,000
2	65,000	0.53	122.58	——	4,220,000

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：比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を65,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差：角地（接面状況を考慮）±0、道路高低差（含柵撤去費用）▲12
擁壁関連費用▲15、奥行短小▲10、水道引込▲10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	7,370,000	——	0.97	1.00	0.60	4,290,000
2	4,220,000	——	0.97	1.00	0.60	2,460,000
一括価格（合計）						6,750,000

ウ 占有減価修正：屋外看板設置▲3

エ 市場性修正：特になし。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格〔長野5－22〕

所 在：長野市西和田1丁目28番2

価 格：65,200円/㎡

位 置：北長野駅約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：480㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北約22m舗装国道接面

用 途 指 定 等：市街化区域・準工業

建蔽率60%・容積率200%

地 域 の 概 要：中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,960,492円（32,550円/㎡）

物件2 3,989,979円（32,550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

受命物件の位置図（長野市白図）

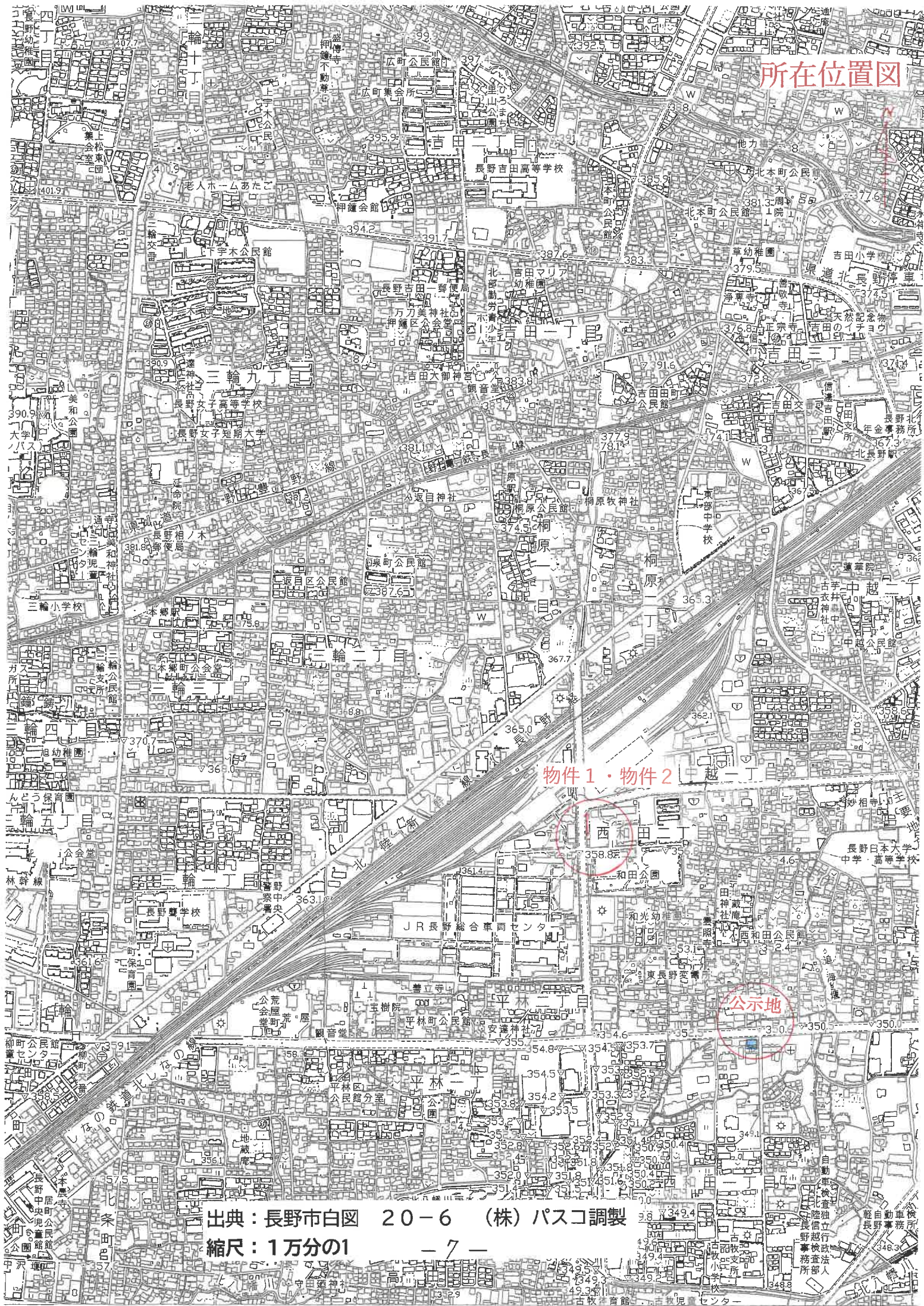
公図写し

地積測量図

現況写真

以 上

所在位置図



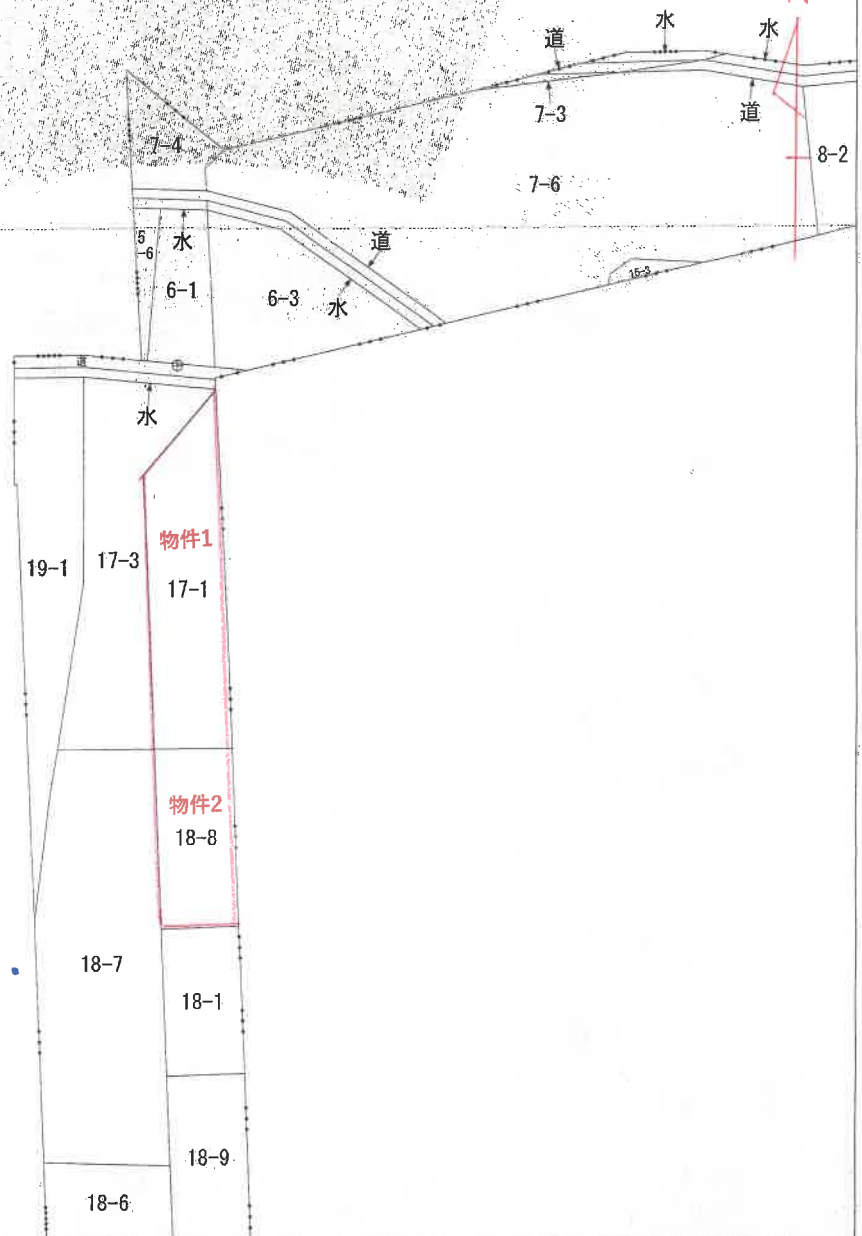
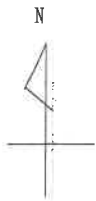
物件1・物件2

公示地

出典：長野市白図 20-6 (株) パスコ調製

縮尺：1万分の1

公図写し



地番区域見出

N
1番
田

請求部	所在	長野市西和田二丁目				地番	17番1			
出力尺	精度区分	甲一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月29日			備考 年月日 (原図)	令和3年3月24日			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。

(長野地方法律局管轄)

令和7年5月13日

大阪法律局

登記官

- 8 -

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。

請求番号：31-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

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。
(長野地方司法書局 簿巻)
令和7年5月13日 大阪法務局 登記簿

地積測量図 物件(1)

地番	17-1
土地の所在	長野市西和田二丁目

座標求積表

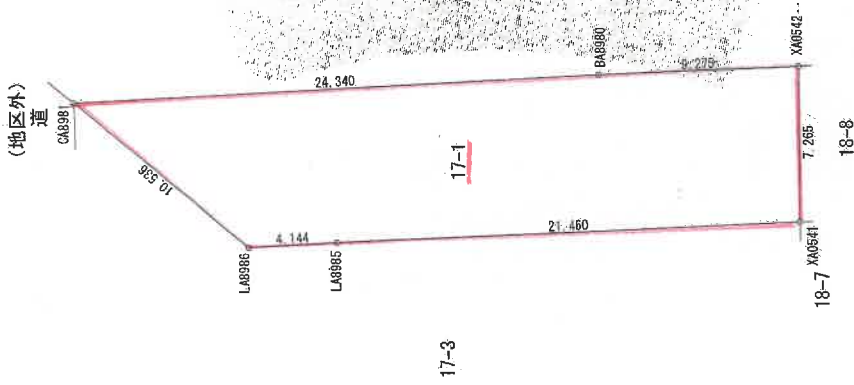
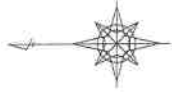
地番	17-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
CA8981		73109.988	-25462.111	413631.993195
BA8980		73085.678	-25460.892	854951.292468
XA0542		73076.409	-25460.539	237699.592104
LA8985		73076.342	-25467.804	-544399.778304
LA8985		73097.785	-25468.665	-651513.919365
LA8986		73101.923	-25468.891	-310796.876873
			倍面積	-427.696775
			面積	213.8483875
			地積	213.84 m ²

基準点座標

測点名	X座標	Y座標
6556	73112.231	-25465.712
6557	73065.679	-25486.371

測地系	世界測地系(2011)
座標系	道系
測量年月日	令和2年10月1日

境界線の種類 (測点名の頭文字)			
B	金属釘	L	プレート
C	コンクリート杭	P	プラスチック杭
D	構造物にペンキ	X	計算点
K	刻み		



作業機関

計画機関

登記年月日：令和3年3月1日

（長野地方法務局管轄）
令和7年5月13日

大阪法務局

登記

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。

地積測量図 物件(2)

地番	18-8
土地の所在	長野市西和田二丁目

座標求積表

地番 18-8	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n
	XA0542	73076.409	-25460.539	425725.672619
	BA0979	73059.621	-25459.899	435186.053607
	BA0984	73059.316	-25467.121	-425835.730241
	XA0541	73076.342	-25467.804	-435321.173772
			倍面積	-245.177787
			面積	122.588935
			地積	122.58 m ²

基準点座標

測点名	X座標	Y座標
6557	73065.679	-25486.371
20869	73015.990	-25482.770

測地系	世界測地系(2011)
座標系	平面系
測量年月日	令和2年10月1日

境界線の種類 (測点名の頭文字)	境界線の種類
B 金庫錠	ト プレート
C コンクリート杭	P プラスチック杭
D 構造物にベンキ	X 計算点
K 刻み	

作業機関

計画機関

- 10 -

写 真

：西側より撮影



：北側より撮影



: 受命物件設置看板



: 東側ブロック塀

