

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 8年 2月19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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4月 8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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 8年 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
I, 2	10,180,000 8,144,000	一括	2,036,000	65,350	16,824
1	3,540,000				
2	6,640,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長野市川中島町原字獅々込沖 |
| | 地 番 | 207番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市川中島町原字獅々込沖 207番地11 |
| | 家屋 番号 | 207番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.02平方メートル
2階 57.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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 | 長野市川中島町原字獅々込沖 |
| | 地 番 | 207番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市川中島町原字獅々込沖 207番地11 |
| | 家屋 番号 | 207番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.02平方メートル
2階 57.21平方メートル |



令和7年（ケ）第 26 号
令和7年11月11日受理
令和7年12月22日提出
（評価人 奥 村 淳）

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 | 長野市川中島町原字獅々込沖 |
| | 地 番 | 207番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市川中島町原字獅々込沖 207番地11 |
| | 家屋 番号 | 207番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建、 |
| | 床 面 積 | 1階 63.02平方メートル
2階 57.21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(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・関係人の陳述等・執行官の意見用)

その他の事項	
1 北側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市川中島町原字獅々込沖 地 番 2 0 7 番 9 地 目 公衆用道路 地 積 4 7 8 平方メートル 所有者 長野市 2 北隅付近に、電柱、視線がある。	
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 家（本件建物）の不具合也没有ありません。 3 庭の物置、サイクルポートも私のものです。 4 以前、犬を飼っていたことがありますが、壁の傷等もないと思います。 (令和7年11月26日に聴取した。)
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 本件土地の周囲の一部には境界プレートが確認でき、コンクリート擁壁も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 本件建物の西側に、物置（動産）がある。 5 本件建物の南側に、土地に定着したサイクルポートがある。 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。	

(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)

(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11月11日(火)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年11月14日(金) 9:50-9:55	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年11月19日(水) 12:50-12:55	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年11月26日(水) 14:00-14:30	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 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、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
(4枚目)

-31216.248



-31341.248 (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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaieiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

川中島町原

請求部	所在地	長野市川中島町原字獅々込沖				地番	207番11	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月29日
長野地方法務局

(5 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号：43-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年5月13日

令和7年10月29日
長野地方建設局

(6 枚目)

A3・A4に縮小

請求番号：43-2

各階平面図

家屋番号 207番11

建物の所在

長野市川中島町原字獅々込沖207番地11

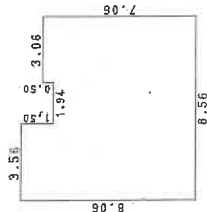
各階平面図

家屋番号 207番11

建物の所在

長野市川中島町原字獅々込沖207番地11

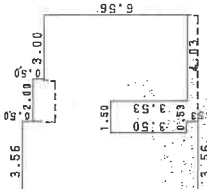
一階



求積

$3.56 \times 1.50 = 5.3400$
 $8.56 \times 6.56 = 56.1536$
 $3.06 \times 0.50 = 1.5300$
合計 63.0236
床面積 63.02 m²

二階



求積

$3.56 \times 4.03 = 14.3468$
 $3.03 \times 4.03 = 12.2109$
 $0.53 \times 0.53 = 0.2809$
 $0.97 \times 3.53 = 3.4241$
 $1.03 \times 0.50 = 0.5150$
 $4.03 \times 6.56 = 26.4368$
合計 57.2145
床面積 57.21 m²

(単位：m)

作製者

10日作製

縮尺 1/250

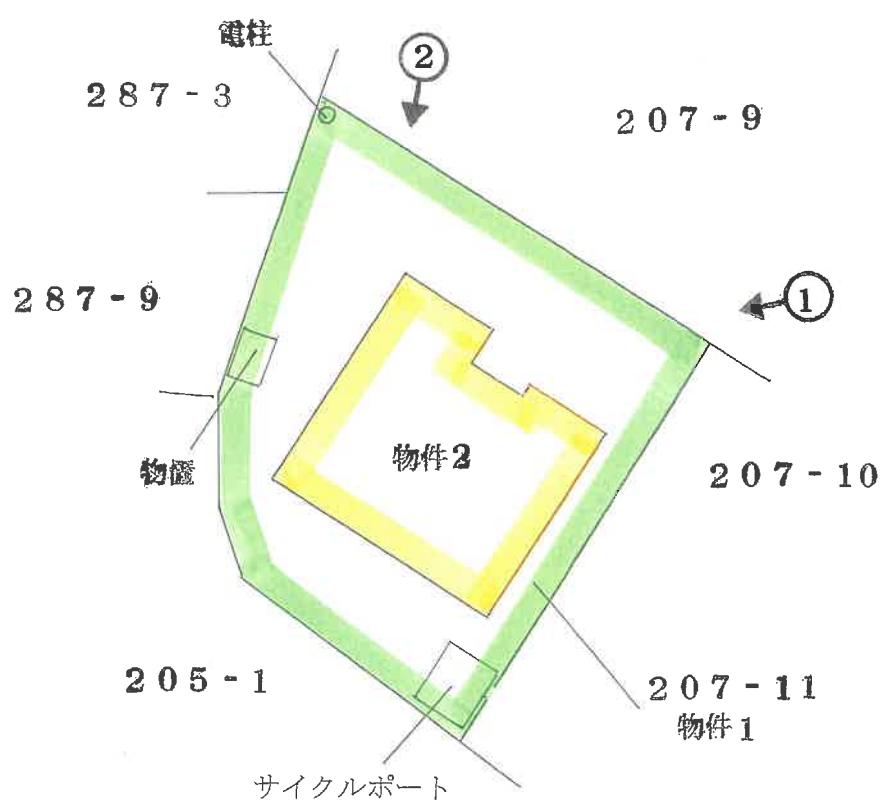
申請人

縮尺

1/500

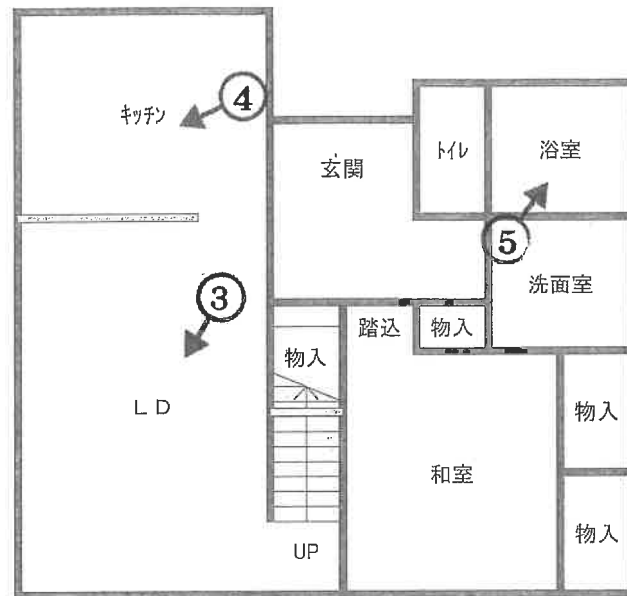
登記書

土地建物位置関係図（概略図）

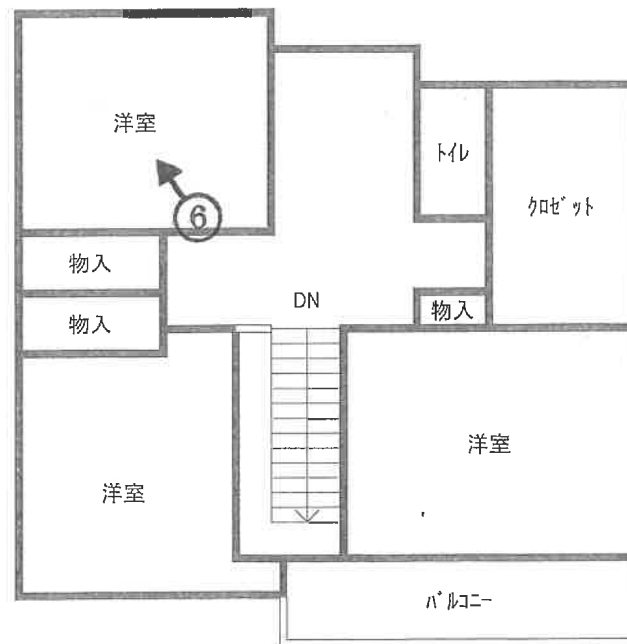


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



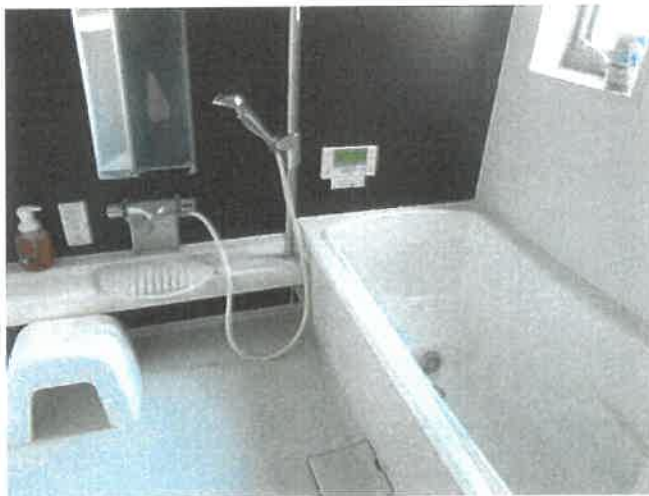
NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年(ケ)第26号
令和7年11月26日現地調査
令和7年12月2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

奥 村 淳

第1．評価額

一 括 価 格	
金 1 0 , 1 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 3 , 5 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 6 , 6 4 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、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 地目 地積	長野市川中島町原字獅々込沖 207番11 宅地 197.60平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市川中島町原字獅々込沖207番地 11 207番11 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 63.02平方メートル 2階 57.21平方メートル	同左
番号	特記事項		
	ない		

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR信越本線「今井」駅から対象土地まで南東方へ約1km（道路距離）。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 建ぺい率 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% 無指定 浸水想定区域（0.5～3.0m未満）
画地条件（規模、形状等）	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	登記数量とほぼ同じ 略台形 北東側間口約15.5m・奥行約15.5m 地勢は平坦
接面道路	北東側が幅約6mの舗装市道「川中島514号線」に等高に接面する一方路地。 上記市道は建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	居宅（物件2）の敷地、庭、駐車スペース（軽2台分）。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、本件土地を中心に考え、前面道路から本件敷地内までの引込みの有無を基準とした。上水道は北東側市道に本管が通り、直接本件敷地への引込み（県企業局水道管理事務所の配管図）。 下水道も北東側市道に本管が通り、直接本件敷地への引込み（市水道局の配管図）。ガスはなくオール電化。	
特記事項	・居宅南西側に人工芝の庭があり、小型のサイクルポートがある。 ・居宅西側に簡易物置があるが市販のもので非建物と認定。 ・北西角に電柱1本。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年4月5日新築 18年 12年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造瓦葺2階建 外 壁：鋼板サイディング 内 壁：クロス等 天 井：合板、クロス等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、上水道、下水道 その他：トイレは水洗、オール電化	
床面積（現況）	登記数量とほぼ同じ	
現況用途等	居宅	
間 取 り	現況調査報告書参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現在所有者及びその家族が居住している。	
特 記 事 項	・新築後18年近く経過しているが、特に損傷箇所等は無く、老朽化の程度は経年程度。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり査定した。

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	54,000	0.97	197.60	0.95	9,830,000

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に基づき、地価公示価格等との均衡にも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：形状-3%

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定

(2) 物件2（建物）

標準的な建築費に比較して建物再調達原価を下記のとおり査定し、これに現価率を乗じて、物件2の建物価格を次のとおり査定した。

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	165,000	120.23	0.36	7,140,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）及び観察減価法を併用して現価率を下記のとおり査定した。

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約12年、

観察減価率10%として、

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）

＝12年 ÷ （18年＋12年） × （1－0.10）＝ 0.36

2. 評価額の査定

以上により求めた価格のうち、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、前記の競売市場の特殊性に基づく競売市場修正を行い、各物件の評価額を次のとおり査定

した。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	9,830,000	0.40	法定地上権	3,930,000

イ土地利用権等割合：物件1の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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 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)×エ×オ
1	9,830,000	-3,930,000	—	1.00	0.60	3,540,000
2	7,140,000	+3,930,000	—	1.00	0.60	6,640,000
一括価格（合計）						10,180,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 「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．地価公示価格

標準地番号：長野－17
所 在：長野市川中島町今井字豊田1664番5
価 格：56,600円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：195㎡
位 置：JR信越本線「今井」駅の東方750m
接 面 街 路：南西側6m市道
用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域、
指定建蔽率60%、指定容積率200%
供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2．固定資産税評価額（令和7年度）

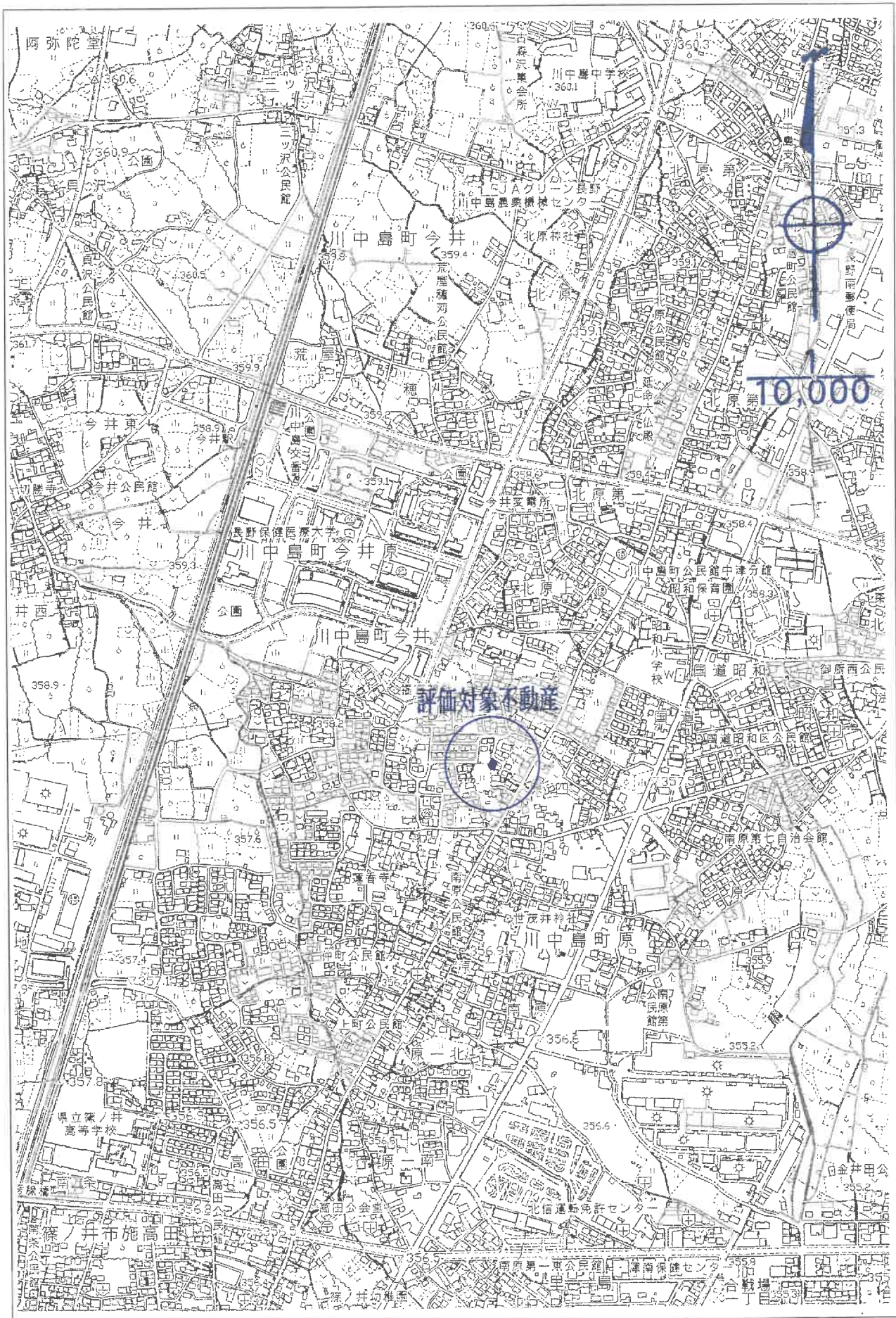
物件1（土地） 5,643,456円
物件2（建物） 3,727,296円

（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．付属資料の表示

所在位置図	1葉	長野市白図	出典：長野市役所
公 図 写	1葉		
建物図面写	1葉		
現 況 写 真	1葉		

以 上



長野市白図 出典：長野市役所

所在位置略図

登記年月日：平成20年5月13日

平成20年5月13日登記
各階平面図
建物図面

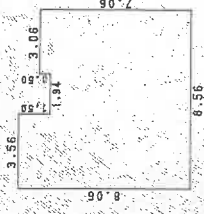
各階平面図

家屋番号 207番11

建物の所在 長野市川中島町原字獅々込沖 207番地11

048182

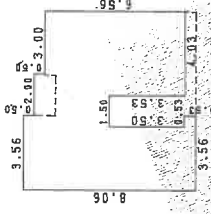
一階



求積

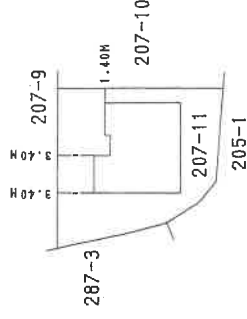
$$\begin{aligned} 3.56 \times 1.50 &= 5.3400 \\ 8.56 \times 6.56 &= 56.1536 \\ 3.06 \times 0.50 &= 1.5300 \\ \hline \text{合計} &63.0236 \\ \text{床面積} &63.02 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

二階



求積

$$\begin{aligned} 3.56 \times 4.03 &= 14.3468 \\ 3.03 \times 4.03 &= 12.2109 \\ 0.53 \times 0.53 &= 0.2809 \\ 0.57 \times 3.53 &= 3.4241 \\ 1.03 \times 0.50 &= 0.5150 \\ 4.03 \times 6.56 &= 26.4368 \\ \hline \text{合計} &57.2145 \\ \text{床面積} &57.21 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(単位：m)



北方から撮影



北東方から撮影

現 況 写 真