

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 026-235-2488

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10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30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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 4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 3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 目 録

- 1 所 在 長野市若里四丁目
地 番 1284番10
地 目 宅地
地 積 189.46平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 長野市若里四丁目 1284番地10
家屋 番号 1284番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 77.56平方メートル
2階 24.84平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 2階 約63.76平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

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

-
- 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

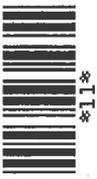
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者らが占有している。

 - 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 長野市若里四丁目
地 番 1284番10
地 目 宅地
地 積 189.46平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 長野市若里四丁目 1284番地10
家屋 番号 1284番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 77.56平方メートル
2階 24.84平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 2階 約63.76平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和7年(ケ)第28号
令和7年12月9日受理
令和8年1月21日提出
(評価人 内藤 武美)

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 長野市若里四丁目
地 番 1284番10
地 目 宅地
地 積 189.46平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 長野市若里四丁目 1284番地10
家屋 番号 1284番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 77.56平方メートル
2階 24.84平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

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) □宅地(物件)
形状	■ほぼ公図のとおり ■ほぼ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	■土地共有者(A、B) □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	
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 □種類: ■構造:木造瓦葺2階建 ■床面積:2階 約63.76平方メートル
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	■建物共有者(A、B) □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A代理人弁護士)	本件物件の鍵はこちらで管理しています。 (令和7年12月25日に電話で聴取した。)
■ 某 (隣地居住者)	1 うちの土地(1284-15)と隣の土地(本件土地)の境は、擁壁の中心です。 2 角切り部分やうちの北側の擁壁も同じです。 3 境界争いはありませんでした。 (令和7年12月25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。本件建物には、僅かの動産類が残されているが、空き家の状態である。 3 本件土地と周囲の土地との間には、一部境界杭が確認できるところや、ブロック塀等が設置されていることから、境界は明らかと思われる。 4 本件建物の南東側に、土地に定着したカーポートがある。 5 本件物件は、A、Bが各共有持分に基づいた占有があるものと判断し、2枚目のとおり認定した。	

(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)

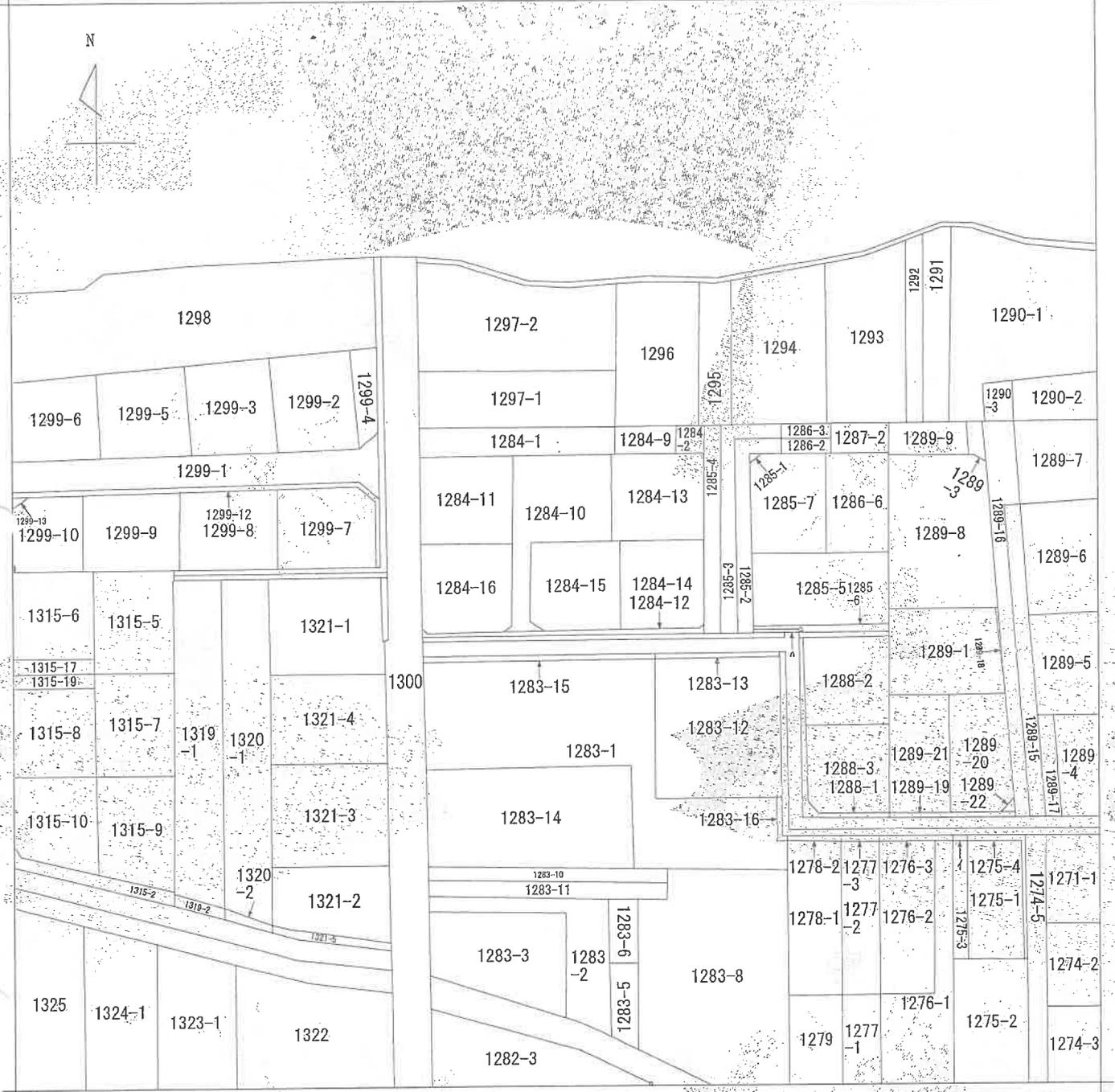
(調査経過用)

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12月10日(水)	当庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年12月15日(月) 9:50-9:55	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和7年12月17日(水) 10:20-10:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年12月17日(木) 10:50	当庁	債権者代理人Cから聴取(電話)
令和7年12月25日(木) 10:45-11:45	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、 某から聴取、全戸不在、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、Cから借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

イ 1275-5 ハ 1285-8 ニ 1299-11
 ロ 1281-5 ヒ 1285-9 ホ 1285-11



(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。

地番区域見出
 若里4丁目

請求部	所在	長野市若里四丁目		地番	1284番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	昭和44年12月25日		備付年月日(原図)	昭和25年8月1日		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11月27日
 長野地方務局

整理番号：H04158-1
 (1/1)

登記官

(5 枚

A 3 を A 4 に縮小

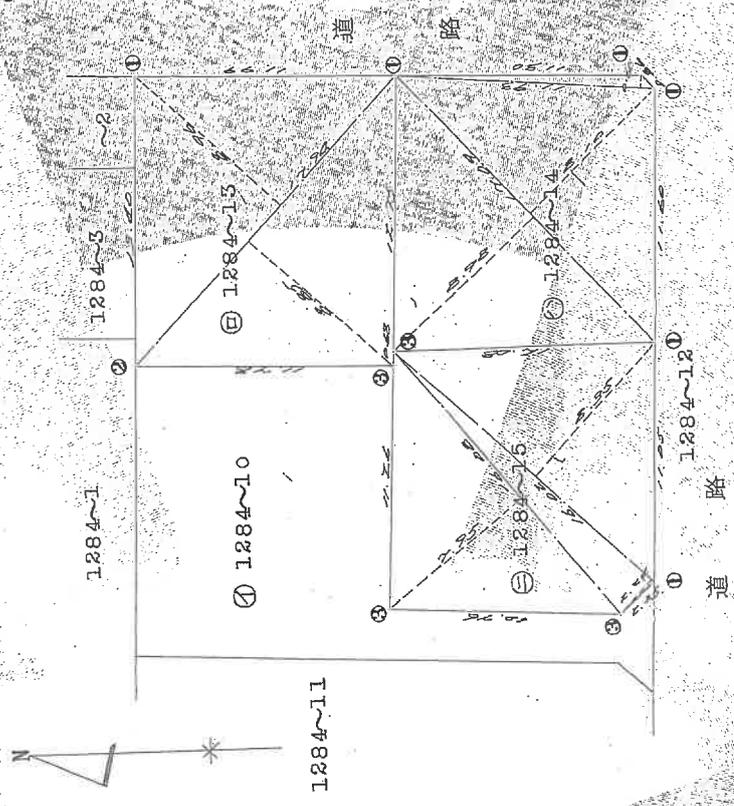
登記年月日：昭和54年10月13日

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12月15日 長野地方方法務局 登記部

積地測量所
土地所在

867256

昭和54年10月13日登記
地番 1284-13・14・15
土地の所在 長野市大字若里字樺下
10



- ① 1284-10
44.00 x 22.00 = 968.0000 89.6600
- ② 1284-13
11.22 x 8.78 x 8.85 = 859.0007
- ③ 1284-14
11.83 x 8.00 x 1.880
12.62 x 8.10 x 1.880
12.07 x 8.98 x 1.880
2.92 x 8.55 x 1.880
1.80 x 5.27 x 1.880
- ④ 1284-15
4.02 x 8.31 x 1.880
4.02 x 8.31 x 1.880
4.02 x 8.31 x 1.880
4.02 x 8.31 x 1.880

①	コンクリート築造物
②	鉄杭
③	木杭

製作者		申請人		縮尺	1/250
土地家屋調査士					

登記年月日：昭和55年7月1日

昭和55年7月1日登記

各階平面図

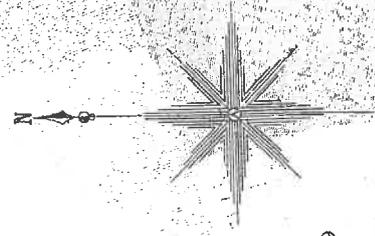
建物図面

家屋番号 1284~10

建物の所在 長野市大字若里字幅下 1284~10

若里4丁目

134092



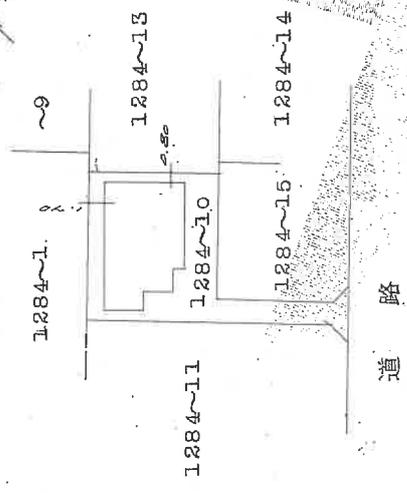
1階床面積

11.23 x 2.24 = 25.1552
2.23 x 2.11 = 4.7053
2.23 x 2.14 = 4.7722
2.23 x 2.22 = 4.9506



2階床面積

5.22 x 2.24 = 11.6928
5.22 x 2.11 = 11.0142
5.22 x 2.14 = 11.1708
5.22 x 2.22 = 11.5884



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

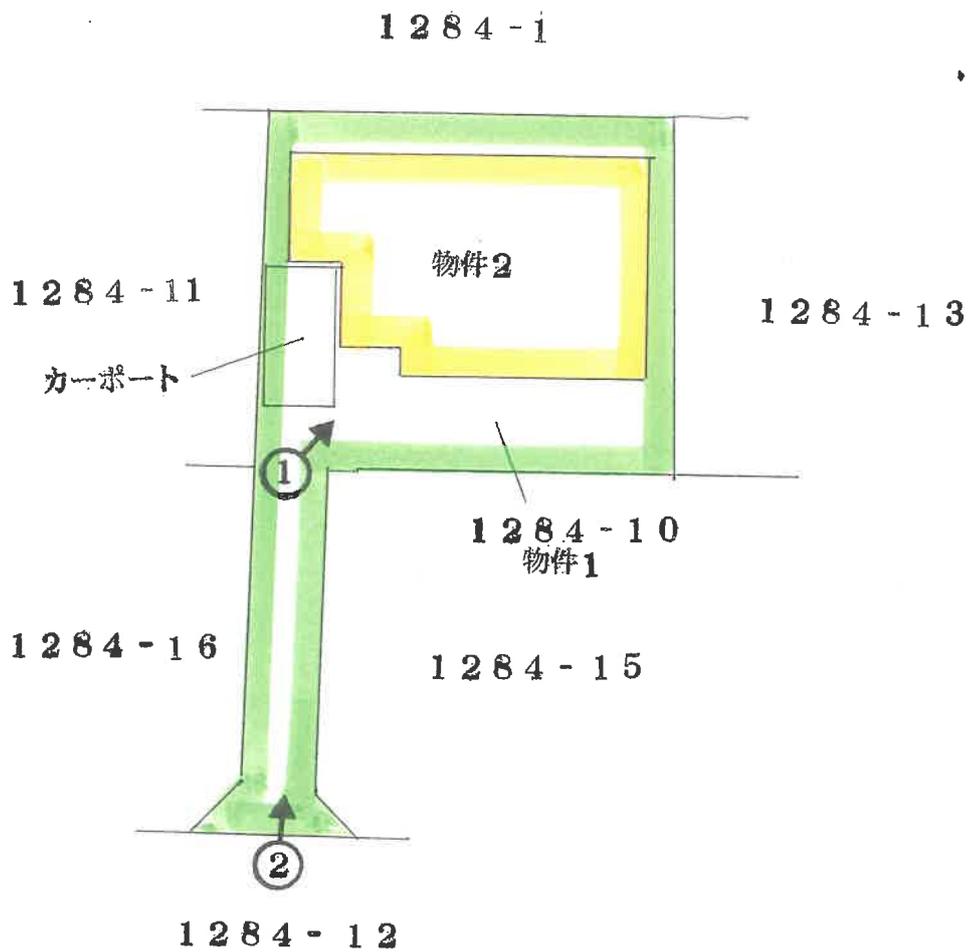
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月27日 長野地方方法務局 登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

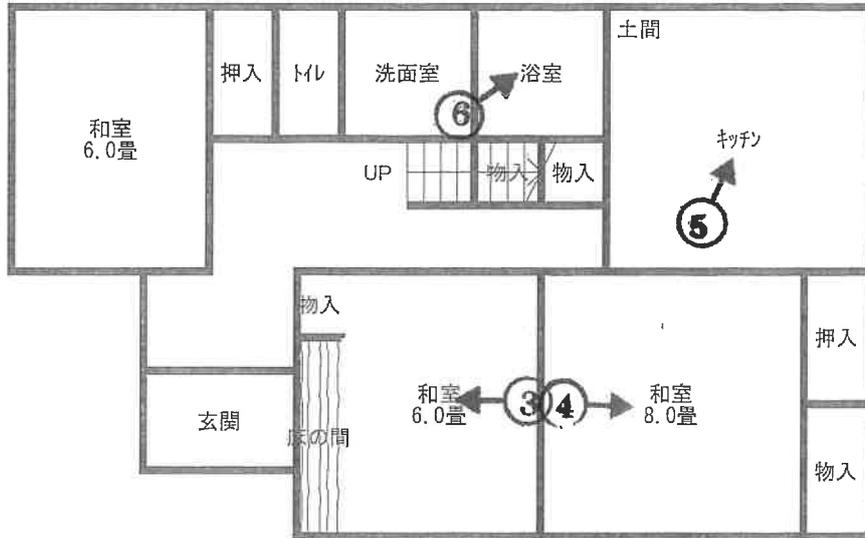
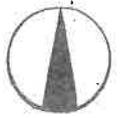
整理番号：H04158-2

土地建物位置関係図 (概略図)

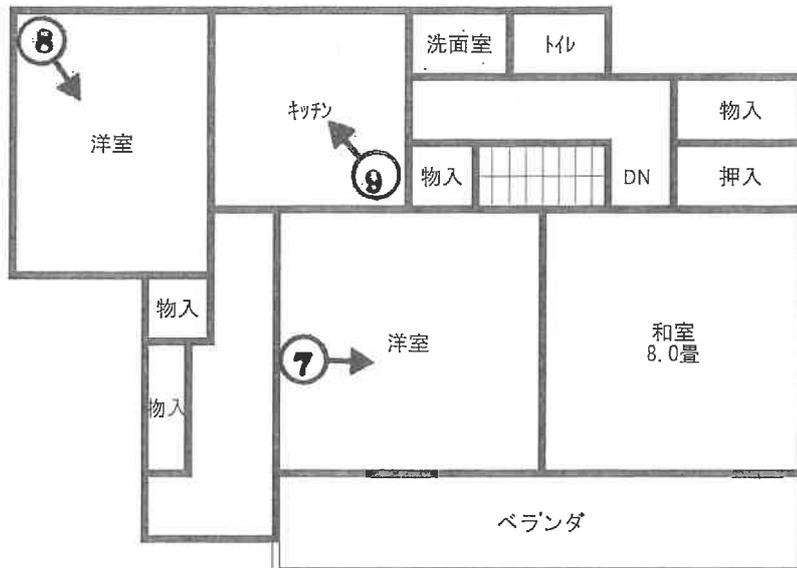


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



(10 枚目)

NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



写

令和 7年 (ケ) 第 28号
令和 7年 12月25日 現地調査
令和 8年 1月23日 評 価

長野地方裁判所 御中

評 価 書
<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士
内藤 武美 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,200,000円
物件2 (建物)	金 2,940,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の両不動産について、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 地目 地積	長野市若里4丁目 1284番10 宅地 189.46平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市若里4丁目 1284番地 10 1284番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 77.56平方メートル 2階 24.84平方メートル	構造：木造瓦葺2階建 ただし、屋根はスレート 瓦の可能性があり、その 場合、登記と同様にスレ ート葺となる。 床面積：2階約63.76平方 メートル
番号	特記事項		
1	都市ガスは接面道路に埋設管がなく、西側隣接地から引き込まれている共有管の可能性はある。		
2	2階増築部分が未登記である。		

* 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	JR信越本線「長野」駅の南方約1.7km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	大学西方にあり、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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% 無指定（建築基準法22条区域） 洪水浸水想定区域（水防法） 長野市の洪水ハザードマップ（長野市洪水ハザードマップ・2023年8月時点の情報）によると、洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m～3.0m未満・想定最大規模）に指定されている。 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積形状 189.46㎡（登記数量） 不整形 間口約2.25m・奥行約23.8m ほぼ平たん 道路出入口付近を隅切りしている。
接面道路の状況	南側	現況幅員約4m舗装市道（長野西316号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高で接面する。
土地の利用状況等	物件2の建物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・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（市営・道路埋設本管DIP75mm・引込管あり） あり（私営・埋設本管・引込管あり） ただし、接面道路にガス埋設管はなく西側隣地を通る共有管（6件）を通して引込みをしている可能性がある。 あり（市営・道路埋設本管150mm・引込管あり） 受益者負担金は賦課済み （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	境界は杭、ブロック塀等でほぼ明確である。玄関西側にカーポートがある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び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55年6月29日新築, 平成6年増築 約45年 0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 ただし, 屋根はスレート瓦の可能性があり, その場合 登記同様にスレート葺となる。 リシン吹付, タイル ビニールクロス貼, 合板, 京壁等 ビニールクロス貼, 合板, 化粧石膏ボード等 フローリング, タタミ, タイル, クッションフロア等 電気, 上下水道, 都市ガス, 浴室, 便所, ベランダ等
床面積(現況)	1階 77.56㎡ 2階 63.76㎡ 延141.32㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	住宅 3K+3K(現況調査報告書記載のとおり)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	住宅として利用していたが, 現在空き家である。2階増築時, 二世帯住宅にしている。	
特 記 事 項	<p>2階にも台所がある二世帯仕様である。基礎や犬走りに幅の大きいクラックが見られ補修が必要である。室内の床(特にタタミ), 内壁等に汚れが見られ, 台所の床一部は汚れが目立つ。</p> <p>建築計画概要書の内容は次のとおり。平成6年に2階を増築している。その際, 物件1の路地状部分の幅は2.3mとして建築確認申請をしている。</p> <p><新築> 建築確認番号: 2-0105号 確認日付: 昭和55年2月21日 主要用途: 専用住宅 建築面積: 79.41㎡ 延べ床面積: 100.38㎡ 敷地地番: 1284番10 工事種別: 新築 構造: 木造2階建 敷地面積: 192.65㎡ 最高高さ: 6.37m 検査済証番号及び年月日: なし</p> <p><増築> 建築確認番号: 2-1505号 確認日付: 平成6年5月17日 主要用途: 専用住宅 建築面積: 0㎡ 延べ床面積: 45.55㎡ 敷地地番: 1284番10 工事種別: 増築 構造: 木造2階建 敷地面積: 192.65㎡ 最高高さ: 7.9m 検査済証番号及び年月日: なし</p>	

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	74,000	0.83	189.46	0.85	1/1	9,890,000

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：形状0.8(-20%)×方位1.04(+4%)の相乗積0.83(-17%)。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物取壊費用等考慮。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費(二世帯仕様)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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	共有 持分 エ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	175,000	141.32	0.06	1/1	1,480,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：既に経済的残存耐用年数が到来しているので、建物の利用状況、増築の時期、修繕(基礎クラック含む)・リフォーム費用、残存利用期間等を考慮して現価率を査定した。

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	9,890,000	0.40	法定地上権	3,960,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	9,890,000	-3,960,000		0.9	0.6	3,200,000
2	1,480,000	+3,960,000	1.00	0.9	0.6	2,940,000
一括価格(合計)						6,140,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：都市ガスが共有管で他人地を通ること、非耐震性の建物であること及び二世帯住宅であることから市場性が劣る。

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 地価公示価格（長野-16）

所 在：長野市若里5丁目1512番29

価 格：69,600円/㎡

位 置：長野駅より2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：262㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

用途指定等：市街化区域・第1種住居地域

（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅，市営住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,866,115円

物件2 1,471,661円（未登記部分712,738円別途あり）

（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（「長野市白図」写）

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上



物件所在地

標準地 -16

位置図
出典：長野市白図
縮尺：1/10,000

登記年月日：昭和54年10月18日

昭利・平成54年10月13日登記

地積測量図

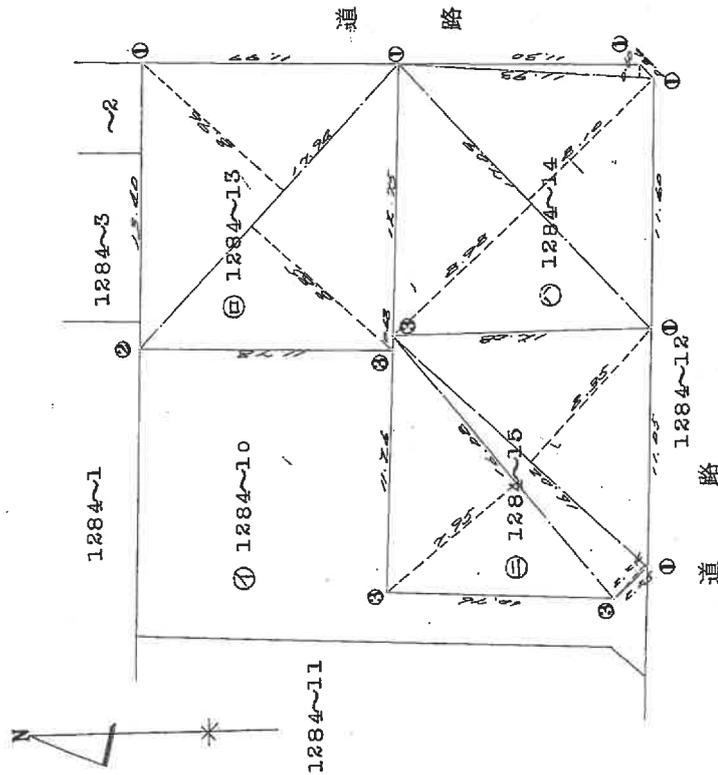
地番 1284-13・14・15

土地の所在 長野市大字若里字幅下
葦重4丁目

867256

送付先

- ① 1284-10
1284-10-101 101.000 101.000
- ② 1284-13
1284-13-101 101.000 101.000
- ③ 1284-14
1284-14-101 101.000 101.000
- ④ 1284-15
1284-15-101 101.000 101.000



①	コンクリート築造物列
②	鉄杭
③	木杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和三十五年七月十日

令和7年11月27日

長野県方法務局

これは図面に記載された内容を示す縮尺の異なる図面である

各階平面図

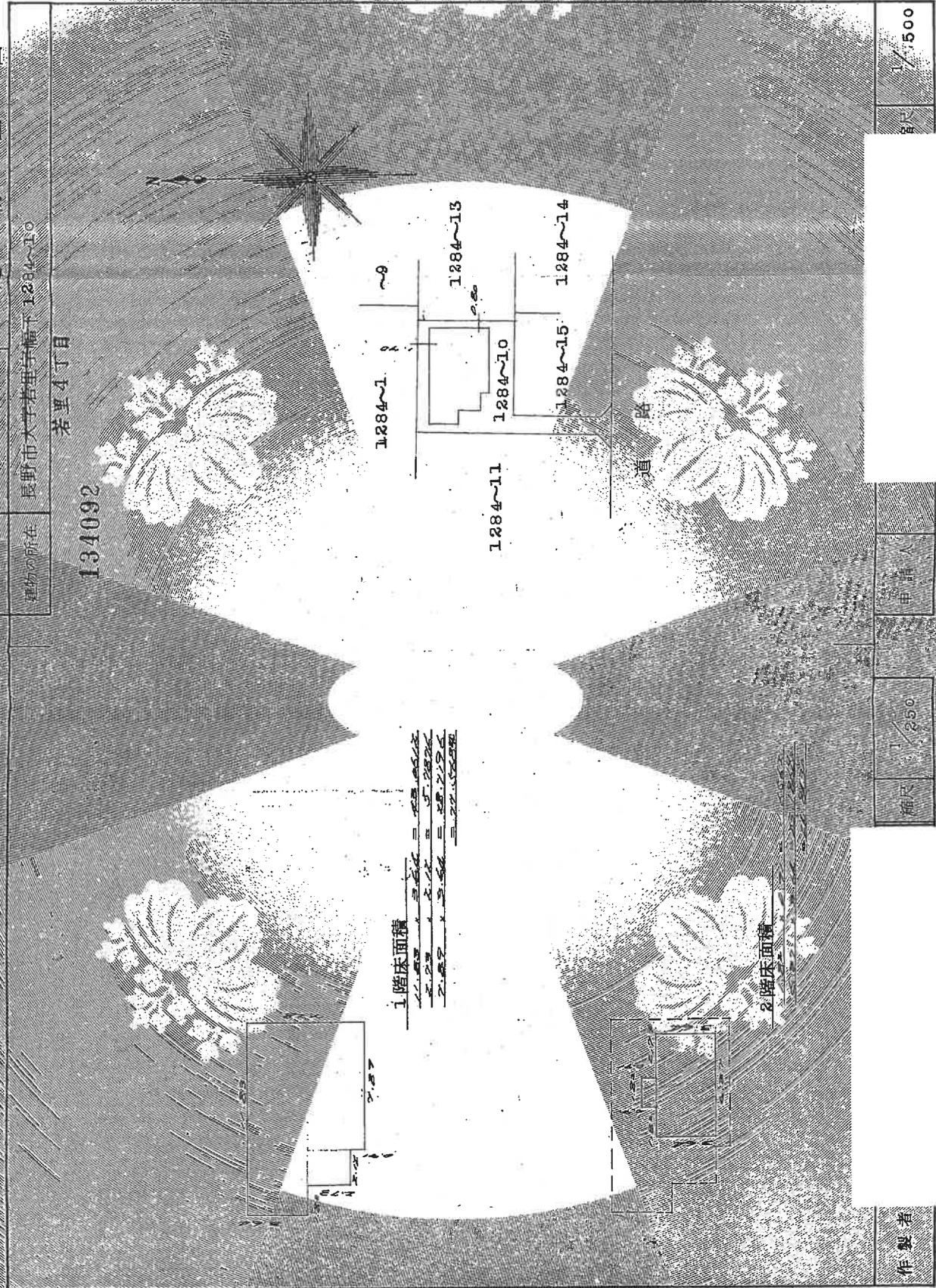
建物図面

昭和三十五年七月十日
1284~10
1284~11

長野市大字若里字幅下 1284~10

若里4丁目

134092



作製者	補尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------