

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 | 長野市上松三丁目 |
| | 地 番 | 1724番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市上松三丁目 1724番地23 |
| | 家屋 番号 | 1724番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.27平方メートル
2階 49.94平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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

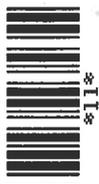
《 注 意 書 》

- 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 | 長野市上松三丁目 |
| | 地 番 | 1724番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市上松三丁目 1724番地23 |
| | 家屋 番号 | 1724番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.27平方メートル
2階 49.94平方メートル |



令和 7年(ケ)第 30 号
令和 7年12月25日受理
令和 8年 2月 5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 | 長野市上松三丁目 |
| | 地 番 | 1724番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市上松三丁目 1724番地23 |
| | 家屋 番号 | 1724番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.27平方メートル
2階 49.94平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	長野市上松三丁目5番20-9号
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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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	南西側にスチール製物置(約2m×約1.25m)がある。
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	2階南側洋室にロフト(約3.25㎡、床面積未算入)がある。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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
■所有者	1 本件土地は分譲地ですから、隣地との間に境界の争いはありません。 2 本件建物には、私と家族が住んでいます。建物に不具合はありません。 室内で猫2匹を飼っています

(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、建物図面（各階平面図）、建物見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12月25日 (木)	執行官室	長野市役所に図面等申請
8年 1月 6日 (火)	法務局	登記事項証明書等申請
8年 1月 6日 (火) 15:00-15:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 1月 6日 (火)	執行官室	調査期日通知発送
8年 1月22日 (木) 9:45-10:05	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者から事情聴取 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 _____ を立ち合わせ、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。
-

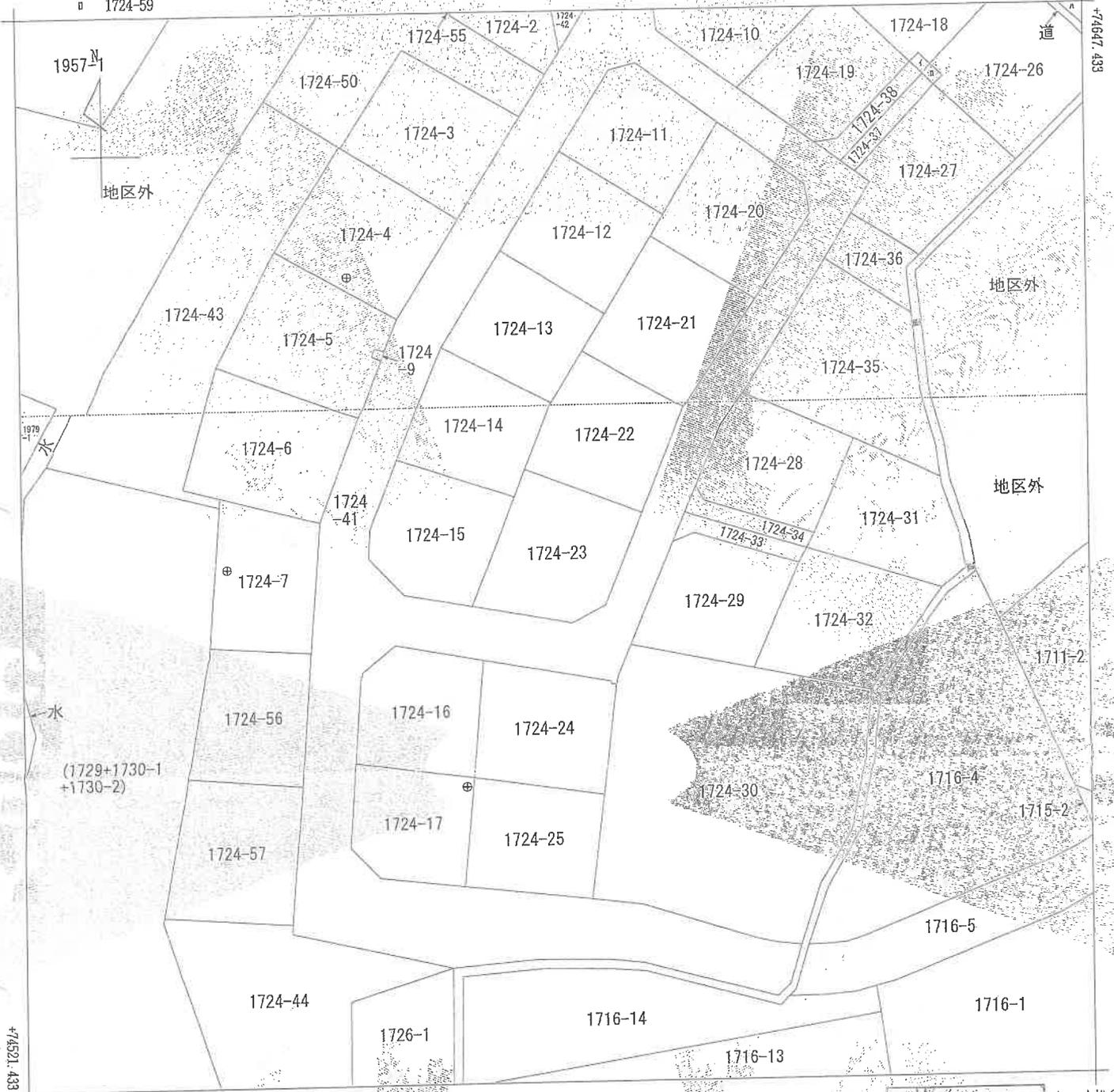
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1724-58
ロ 1724-59

△ 地区外

(座標値種別：図上測定)

-27282.019



-27407.019 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (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 (note2024_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 (toughokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

A 上松3丁目

上松3丁目

請求部	所在	長野市上松三丁目		地番	1724番23				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面	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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年12月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34563

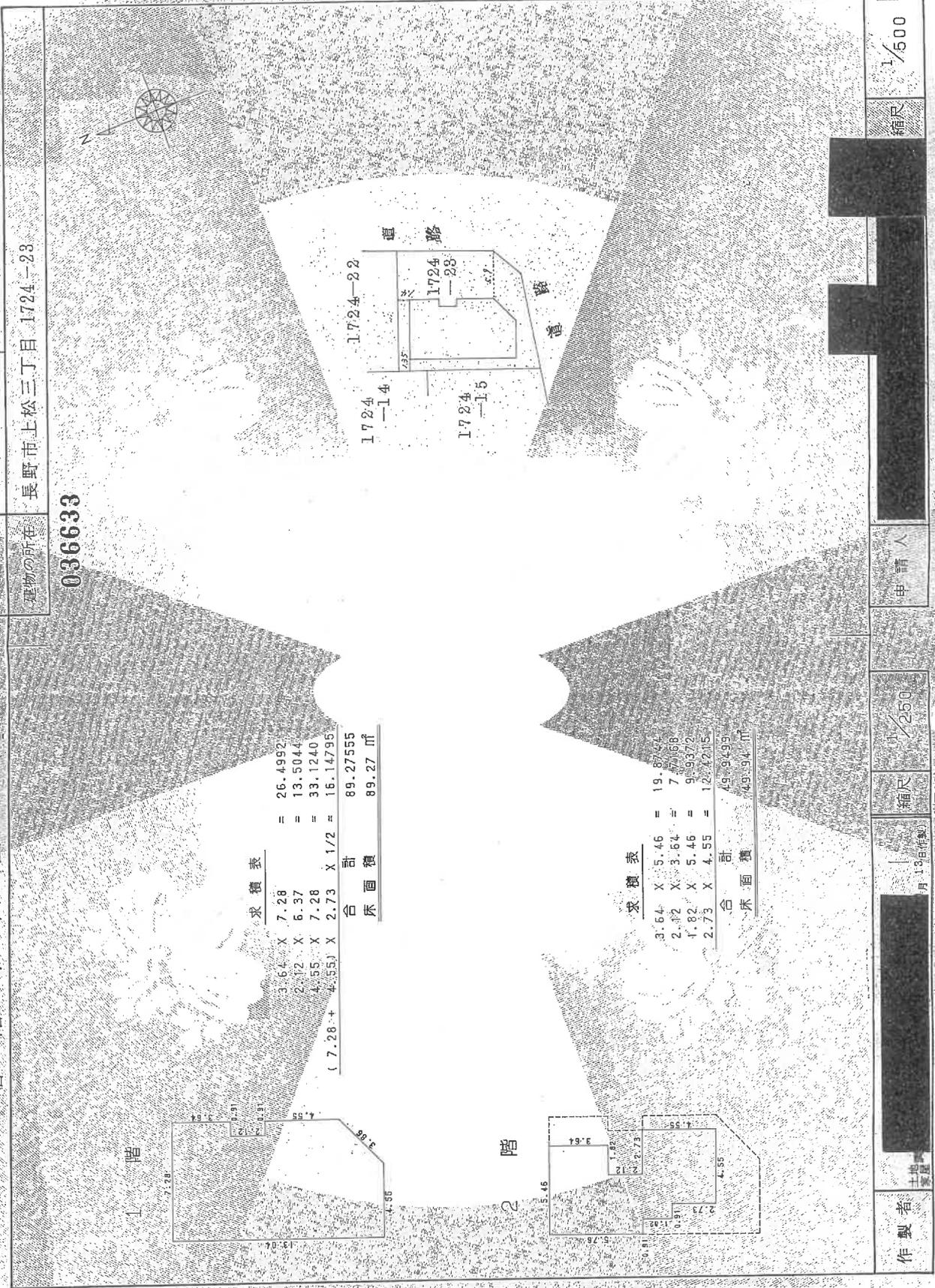
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成7年10月17日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 1724-23
 建物の所在 長野市上松三丁目 1724-23
 036633



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月 11日 作成

土地家屋調査士会連合会(用紙)

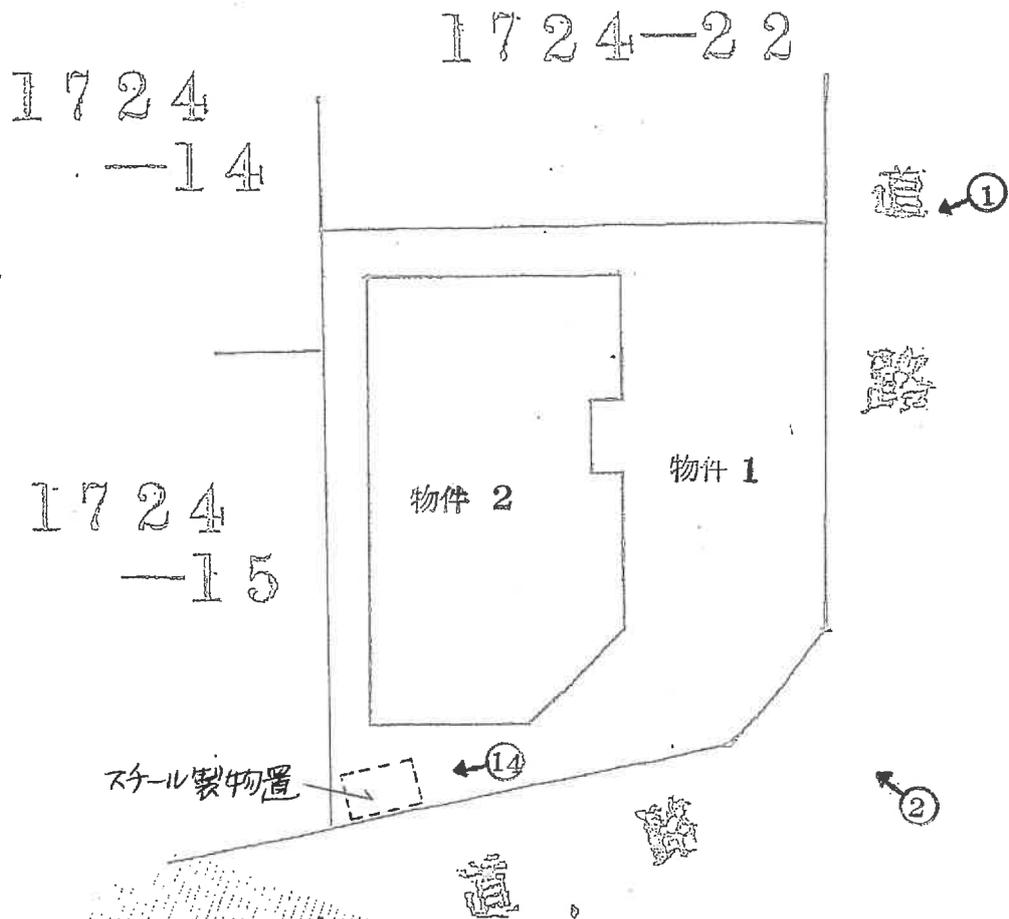
製作者 土地家屋

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12月4日 東京法務局豊島出張所

登記官

写真撮影位置関係図

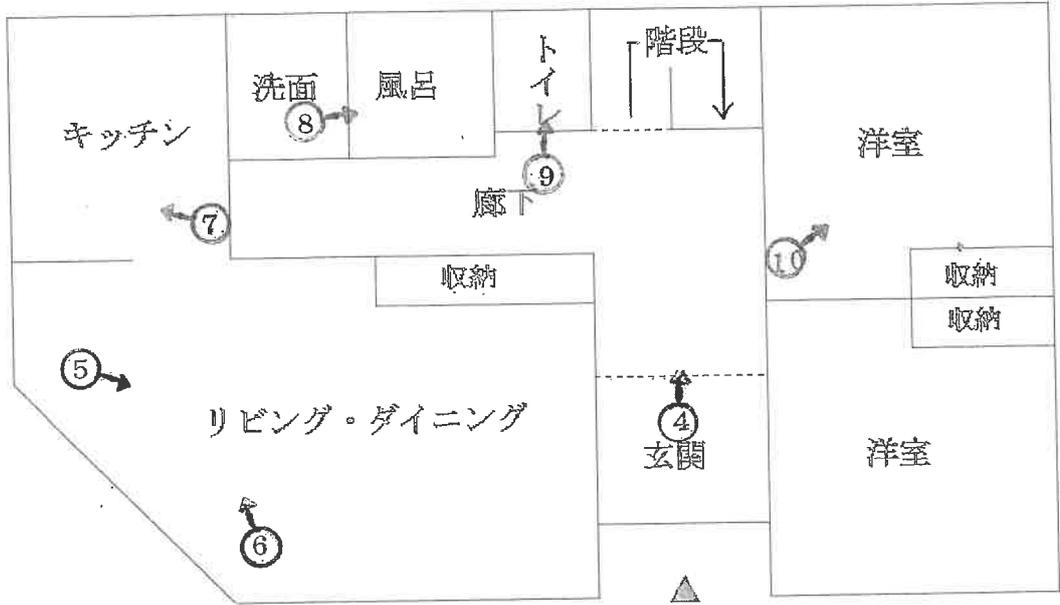


印は写真撮影位置方向番号を示す。

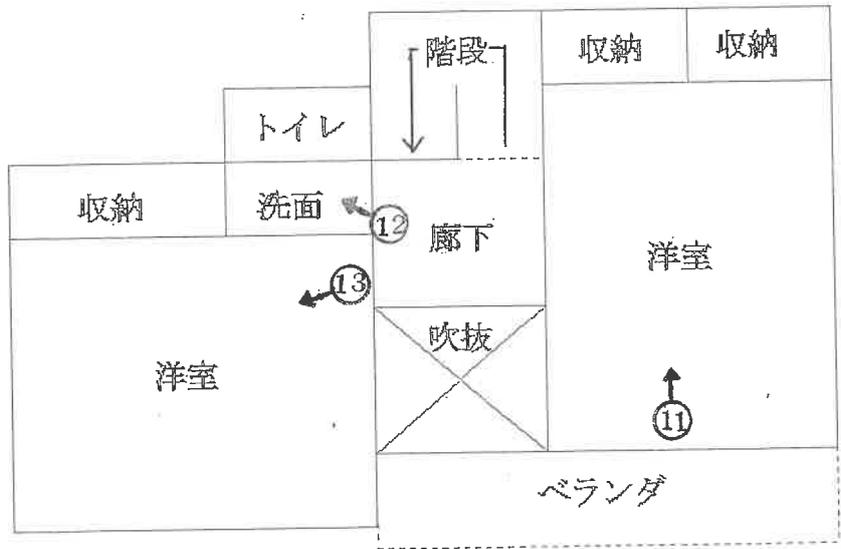
建物見取図

印は写真撮影位置方向番号を示す。

1階



2階



NO 1



NO 2



NO 3



(11枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(12枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(14枚目)

NO 13



NO 14



(枚目)

発行番号 第 20251060 号
令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 13 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

宮 原 一 繁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,650,000円
物件2（建物）	金 4,570,000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	長野市上松三丁目 1724番23 宅地 234.53m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市上松三丁目1724番地23 1724番23 居宅 木造スレート葺2階建 1階 89.27 m ² 2階 49.94 m ² 合計 139.21 m ²	
特記事項			
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「善光寺下」駅の北方約2.2km（道路距離）に位置する。（別添「所在位置略図」参照）	
付近の状況	傾斜地に戸建住宅が建ち並んでいる。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 60% — ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・宅地造成等工事規制区域 ・長野市洪水ハザードマップによると土砂災害警戒区域に指定。
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	（登記上）234.53㎡ 整形地（南東部が欠けている） （地積測量図上）間口（東側）約12m （地積測量図上）奥行（東西）約12～16m 全体として南西向き傾斜地に所在する平坦地 —
接面道路の状況	南側 東側	有効幅員約5.3m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約1.2～2.2m高く接面 有効幅員約4m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 等高～約1.2m高く接面
土地の利用状況等	物件1は、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、土地建物位置関係図）のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（LPG使用） 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	・敷地内南西隅に簡易物置（動産、幅約2m・奥行約1.25m）がある。 （土地建物位置関係図） ・南東部の隅切りは約4m。	

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	平成4年3月23日築 約34年 約15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造スレート葺2階建 リシン吹付 ビニールクロス ビニールクロス フローリング 風呂・便所 —
床面積(登記)	1階：89.27 m ² 、2階：49.94 m ² 、延床面積：139.21 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 1階：玄関・ホール・廊下・LDK・洋室2部屋・風呂・洗面脱衣所・便所・物入等 2階：洋室2部屋（南側洋室はロフト付き）・収納・便所・洗面等
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者である所有者が、家族と共に居宅として占有し使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工年次によると、重量の0.1%を越えるアスベスト含有吹付材の使用可能性は小さい。 ・南側洋室に付いているロフトは3.25 m²（幅約2.5m・奥行約1.3m）で床面積未算入。 ・内壁のビニールクロスが一部破損している。 ・猫を二匹飼育している。 	

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 エ	共有 持分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
1	25,000	1.00	234.53	0.90	—	5,280,000

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(合計は相乗積)： 角地 +3%
道路との高低差 -3%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 共有持分：ない

カ 建付地価格

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、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	共有 持分 ウ	現 価 率 エ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	197,000	139.21	—	0.28	7,680,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 共有持分：なし

エ 現価率：

・経過年数約34年，経済的残存耐用年数約15年，観察減価率10%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 15 \text{年} \div (34 \text{年} + 15 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.28 \end{aligned}$$

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		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	5,280,000	0.35	法定地上権	1,850,000

イ 土地利用権等割合：土物土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	5,280,000	- 1,850,000	—	0.8	0.6	1,650,000
2	7,680,000	+ 1,850,000	—	0.8	0.6	4,570,000
一括価格 (合計)						6,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地・建物一体としての用途・規模、建物の配置・総額等を考量
—20%

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 地価調査価格（長野（県）－13）

所 在：長野市西三才192番45

価 格：35,700円／㎡

位 置：しなの鉄道三才駅より700m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

建ぺい率50%、容積率80%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,160,562円（17,740円／㎡）

物件2 2,237,108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

所在位置略図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

現況写真

以 上

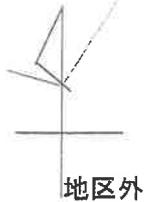
長野市上松三丁目1724番23



地図使用承認 マップル第7-059号

所在位置略図

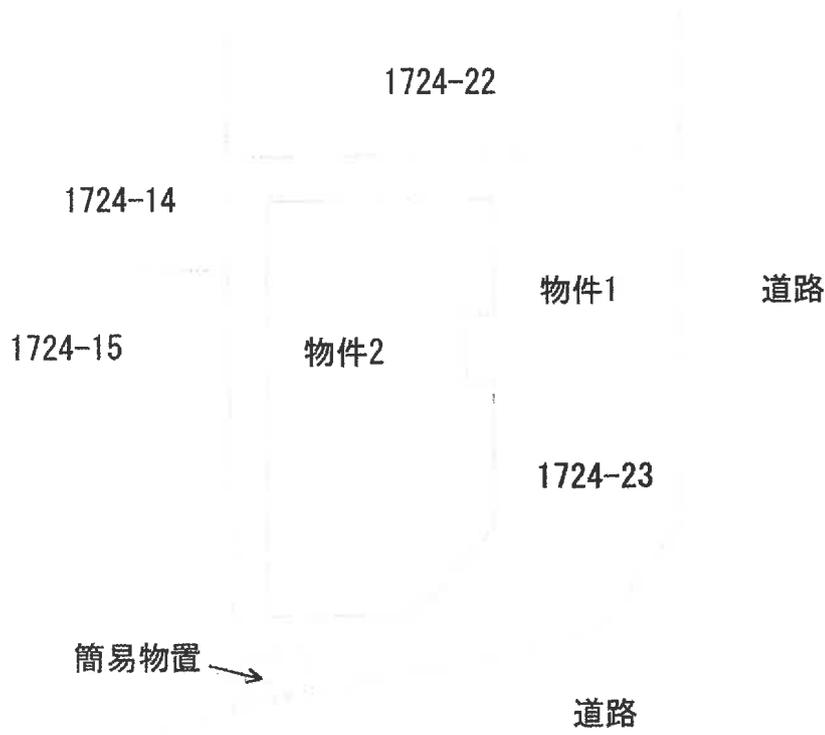
957-1



本図は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
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。
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上林
公図写

土地建物位置關係圖





北東方より撮影



南西方より撮影