

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 6月18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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月29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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7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 6月18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 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原
地 番 2 6 2 6 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 2 6 2 6 番地 2
2

家屋 番号 2 6 2 6 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建

床 面 積 1階 6 8 . 7 3 平方メートル
2階 8 1 . 9 8 平方メートル

共有者 A 持分 2分の1

共有者 B 持分 2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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B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 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原
地 番 2626番22
地 目 宅地
地 積 179.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 2626番地2
家屋 番号 2626番22
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 81.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月13日受理
令和8年4月13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 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原
地 番 2626番22
地 目 宅地
地 積 179.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 2626番
地22

家屋 番号 2626番22

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 81.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 □一部 ()
占有者	■債務者 (B) □その他の者 ()
占有状況	■敷地 □駐車場 □倉庫 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館
■関係人 (■A (土地所有者、建物共有者) ■B (建物共有者)) の陳述 / □提示文書 () の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期	平成13年11月28日 (登記記録上の新築日)
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主 □所有者 □その他の者 ()
	借主 □占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末限り翌月分支払、消費税を含む) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □権利金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める □
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(3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	
北西側の隣接地（道路地）について 所在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 地番 2626番9 地目 公衆用道路 地積 470平方メートル 所有者 下高井郡山ノ内町	
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (建物共有者)	1 この家（本件建物）の共有者であるAは、私のおじです。 2 ですので、地代の支払い等はしていませんでした。 3 以前Aは一緒に住んでいましたが、仕事の都合でここを出て16、7年くらいになると思います。Aの荷物は残っていません。 4 その後は私たち家族が住んでいましたが、このようなことになったため、私たちも昨年3月くらいにここを出ました。 5 ここは湿気がひどく、壁や畳が傷んでいます。 (令和8年3月6日に聴取した。)
■ A (土地所有者、建物共有者)	おいであるBから賃料等は受け取っていませんでした。 (令和8年3月6日に聴取した。)
■ C (湯ノ原二組区長)	お尋ねの物件（本件物件）の隣には区で管理する共同浴場がありますが、誰でも利用できるのではなく、過入金や利用料の支払いが必要です。 (令和8年4月7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 本件土地の周囲には、ブロック塀が設置される等しており、隣接地との境界は明らかと思われる。 4 本件建物内では、湿気が原因と思われる壁紙の黒ずみ、畳の痛み等が顕著である。 5 現地での調査、関係人の陳述により、本件物件の占有状況等について、2、3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
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月13日(金)	当 庁	山ノ内町関係資料請求(郵送)
令和8年2月19日(木) 11:25-11:30	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和8年3月2日(月) 12:40-12:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年3月6日(金) 9:40-10:35	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成、写真撮影、評価人同行、A、Bから聴取
令和8年4月7日(火) 14:40-14:45	当 庁	Cから聴取(電話)
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 _____ を立ち会わせ、債務者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

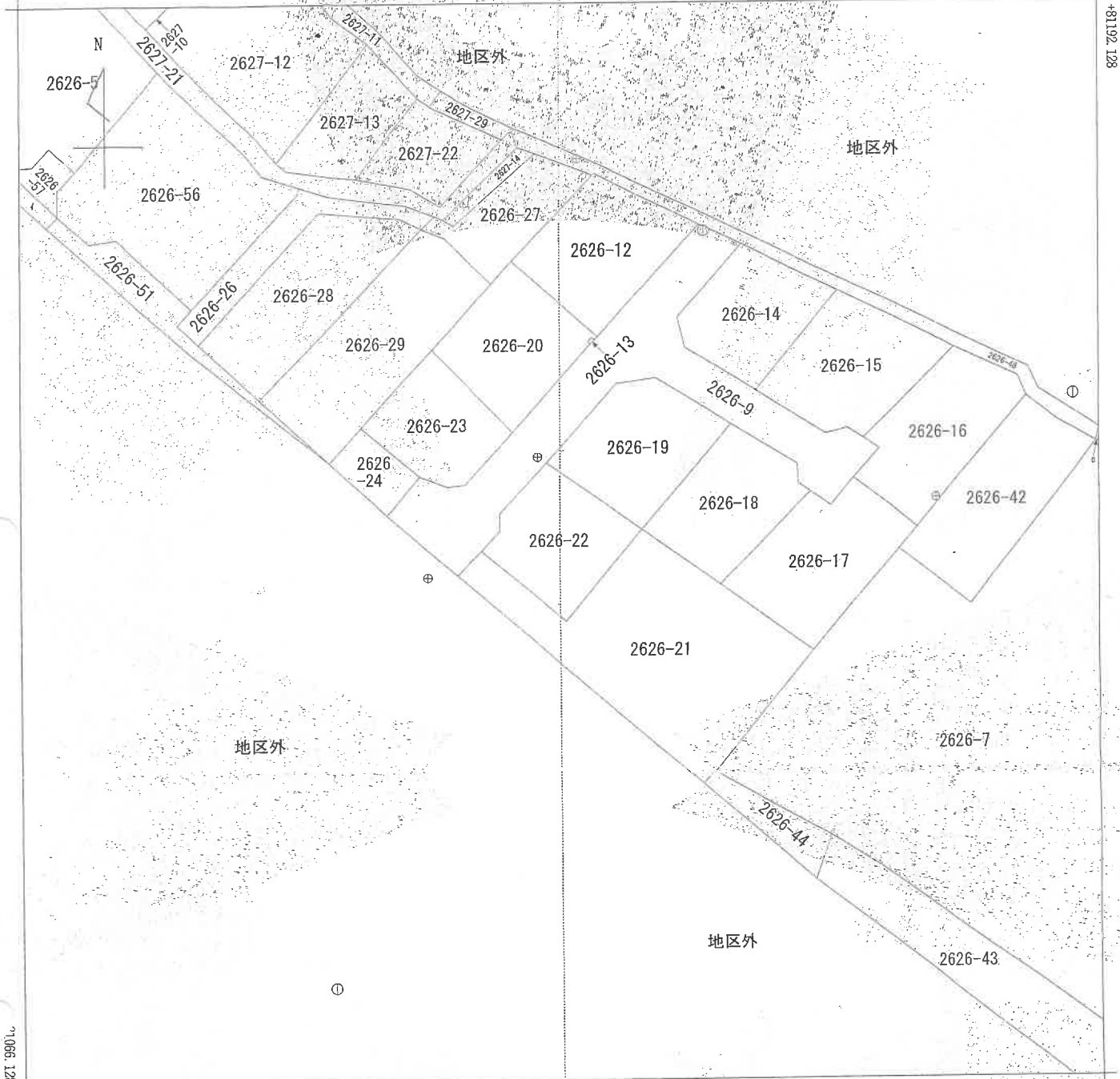
(5枚目)

2626-58
2626-47

(座標値種別：図上測定)

-6818.423

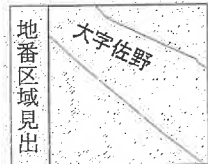
+81192.128



1006.128

-6943.423 (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(notg2024_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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原				地番	2626番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年3月			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12月26日
 長野地方務局飯山支局
 登記官

請求番号：3-3
 (1/1)

(6枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年12月4日

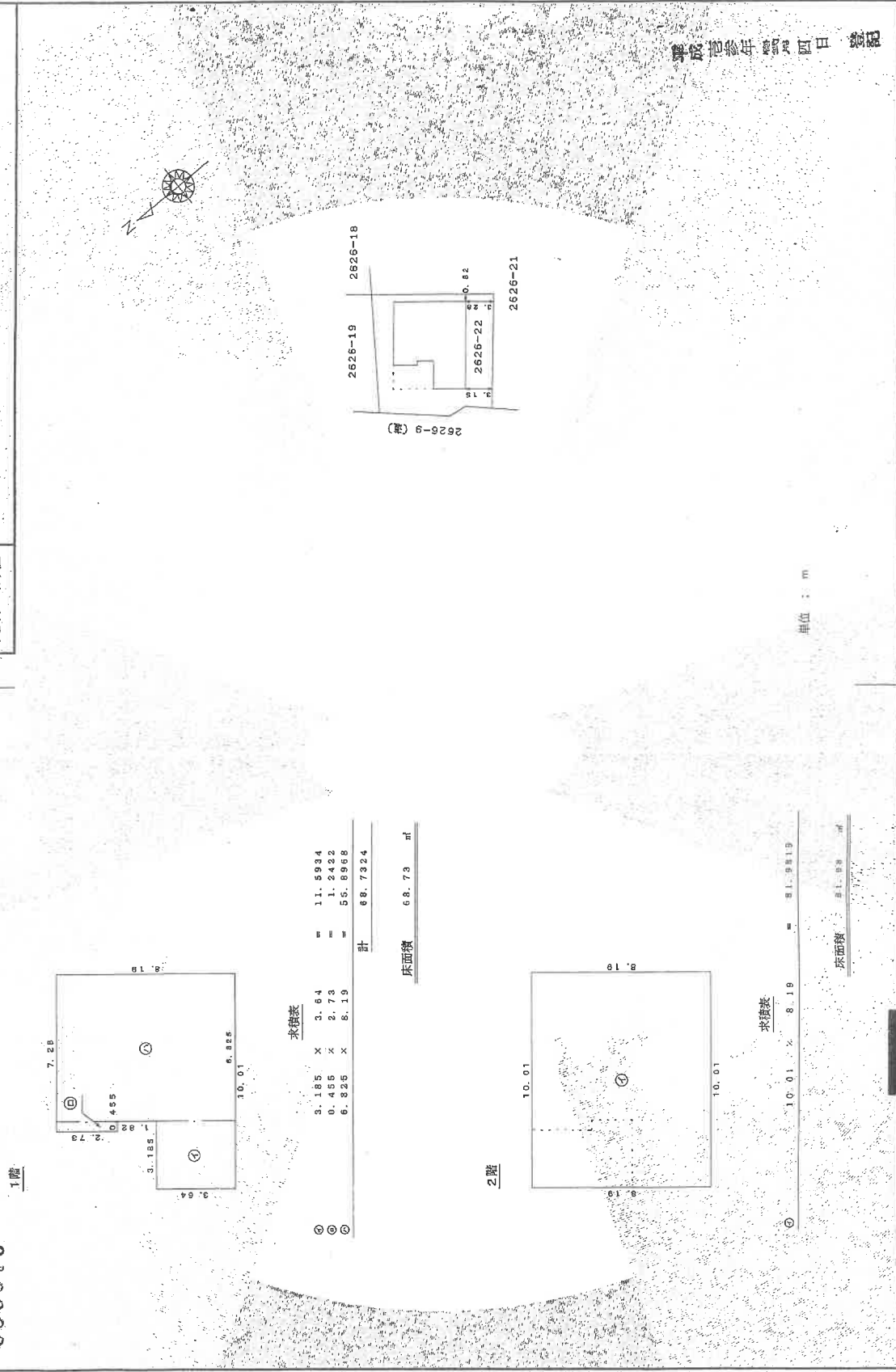
13、12、4

建築物図面

家屋番号 2626-22

建築物の所在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原2626番地22

030970



平成13年12月4日登記

製作者

3年11月28日(作製)
家屋調査士会連合(会用紙)

申請人

縮尺

1/500

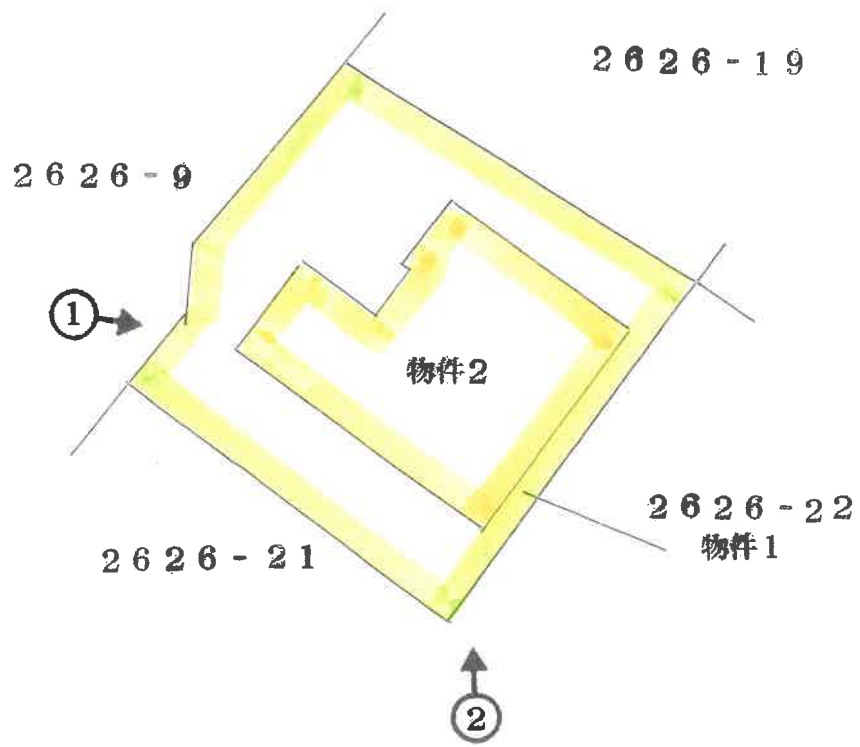
これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和7年12月26日 長野地方建設局 飯山支局 登記係

(7枚目)

A3をA4に縮小

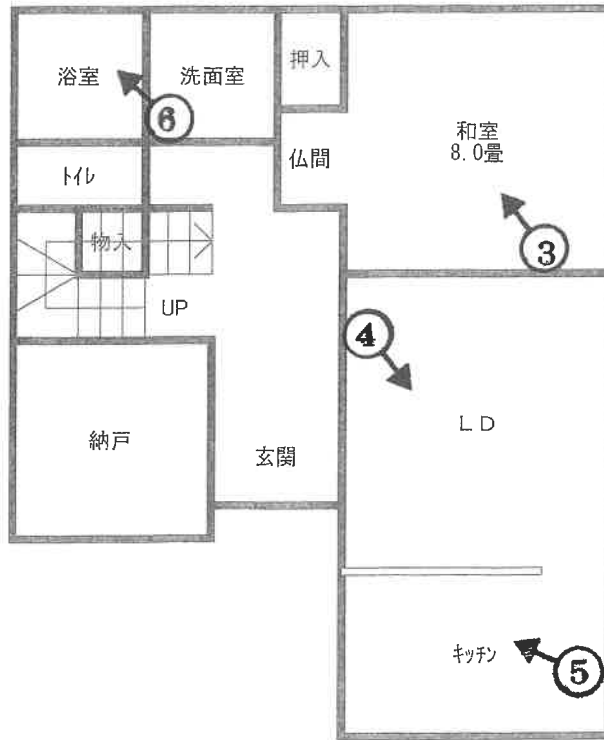
請求番号：3-4

土地建物位置関係図 (概略図)

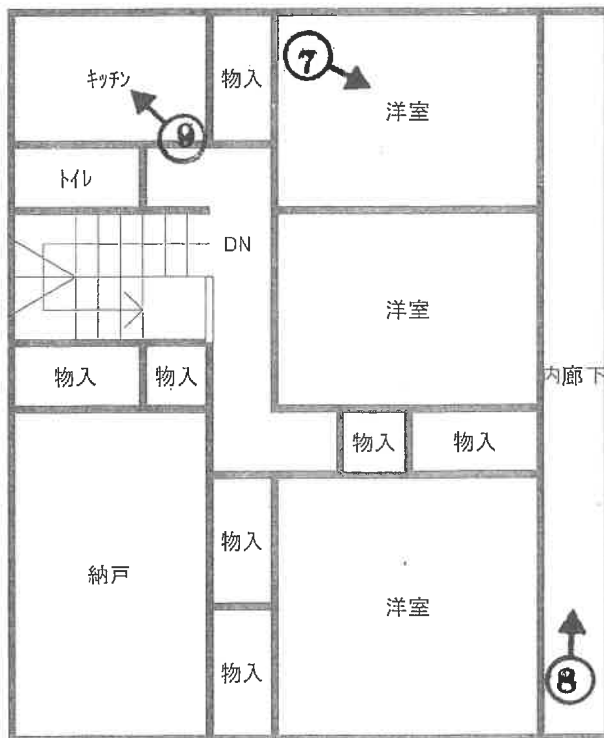


建物間取図（概略図）

1階



2階



(9 枚目)

← ○ 撮影場所・方向

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)

写

令和 8年 (ケ) 第 2号
令和 8年 3月 6日 現地調査
令和 8年 4月 7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 1,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 710,000円
物件2 (建物)	金 850,000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	所在地目地積	下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 2626番22 宅地 179.06平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原 2626番地22 2626番22 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.73平方メートル 2階 81.98平方メートル	
番号	特記事項		
1	物件1全部が土砂災害警戒区域、物件1南側一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。同特別警戒区域には厳しい建築規制がある。		
2	湿気が原因と思われる、1階和室と台所周りの内壁と床の傷みが著しい。		

* 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「湯田中」駅の南東方約1.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ古い住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 無指定 土砂災害警戒区域（急傾斜地型・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地型・同上）に指定 洪水浸水想定区域（水防法） 山ノ内町防災マップ（作成時点不明）によると、洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m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 地の勢 その他	積状 行勢 他 179.06㎡（登記数量） ほぼ整形 間口約13m・奥行約13.8m ほぼ平たん 特になし
接面道路の状況	北西側 現況幅員約5m舗装町道（湯の原2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（町営・道路埋設本管H1VP75mm・引込管あり） あり（私営・道路埋設本管80mm・引込管不明） あり（町営・道路埋設本管VU200mm・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	物件1はがけ下付近にあり、敷地全部が急傾斜地型の土砂災害警戒区域、約四分の一が土砂災害特別警戒区域に指定されている。同特別警戒区域内は厳しい建築制限がある。 湯ノ原団地は、主に昭和44～52年（1969～1977年）に建設された住宅で構成されている古い住宅団地である。敷地東側隣地は地元住民のみが利用可能な共同浴場（里の湯）として利用されている。また、敷地西方の土地（2626-24）に都市ガスの整圧所がある。物件1の一角は過去（1898年・1910年大洪水など）に近隣の角間川が繰り返し氾濫した地域に該当する。	

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	平成13年11月28日新築 約24年 0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 窯業系サイディング ビニールクロス貼、合板等 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、クリンカータイル等 電気(60A)、上下水道、都市ガス、浴室、便所等 ベタ基礎
床面積(現況)	1階 68.73㎡ 2階 81.98㎡ 延 150.71㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 4LDK+2S(現況調査報告書記載のとおり) (2世帯住宅仕様)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	共有者とその家族が、住宅として利用していたが、空き家になっている。	
特 記 事 項	<p>外壁(軒天含む)がところどころ白く変色している。1階和室や台所の内壁及び床に、湿気が原因と思われるカビ状の黒い汚れ(写真参照)が著しい。天井にも一部汚れがある。建物共有者の話によるとシロアリの被害はないとのことであったが現況から推測すると侵食されている可能性がある。ベランダやバルコニーはないが、2階に内廊下がある。</p> <p>建築確認申請台帳記載事項証明書の内容は次のとおりである。検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>建築確認番号：13-454号 確認日付：平成13年10月4日 主要用途：一戸建ての住宅 建築面積：81.99㎡ 延べ床面積：150.73㎡ 敷地地番：2626番22 工事種別：新築 構造：木造2階建 敷地面積：179.01㎡ 検査済証番号：20-372号 検査済証交付年月日：平成13年12月21日</p> <p>なお、共同浴場(里の湯)は地元住民のみが利用できる施設で地元以外の人には利用できない。当該地域(湯ノ原二組)の区長の話によると本件物件を購入し、共同浴場(里の湯)を利用(任意)する場合、組費(月700円)、管理費(月3,800円・R8年6月改訂予定)、清掃委託費(月800円・R8改訂予定)、加入金(240,000円・最初は60,000円)といった諸費用の支払いが必要(原則)となる。</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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,900	0.78	179.06	0.90	1,870,000

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：土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域-20% (0.8)

整圧所に近接-2% (0.98)

相乗積 $0.8 \times 0.98 = 0.78$

なお、北西側町道は行き止まりで方位格差はないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適合状態及び将来的な建物取壊費用等を考慮。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=オ
2	170,000	150.71	0.04	1,020,000

ア 再調達原価は類似建物の新築費、建築費の高騰、二世帯住宅等を考慮。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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、改修費用、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		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,870,000	0.30	法定地上権	560,000

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30%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	1,870,000	-560,000		0.9	0.6	710,000
2	1,020,000	+560,000	1.00	0.9	0.6	850,000
一括価格(合計)						1,560,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：厳しい建築制限を伴う土砂災害特別警戒区域の指定があるほか、建物内の床・内壁の汚れが著しいため市場性が劣る。

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 地価調査標準価格（山ノ内-2）

所 在：山ノ内町大字平穩字下川原5番92

価 格：15,500円/㎡

位 置：湯田中駅より1.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4.8m町道

用途指定等：非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,329,878円

物件2 2,428,901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

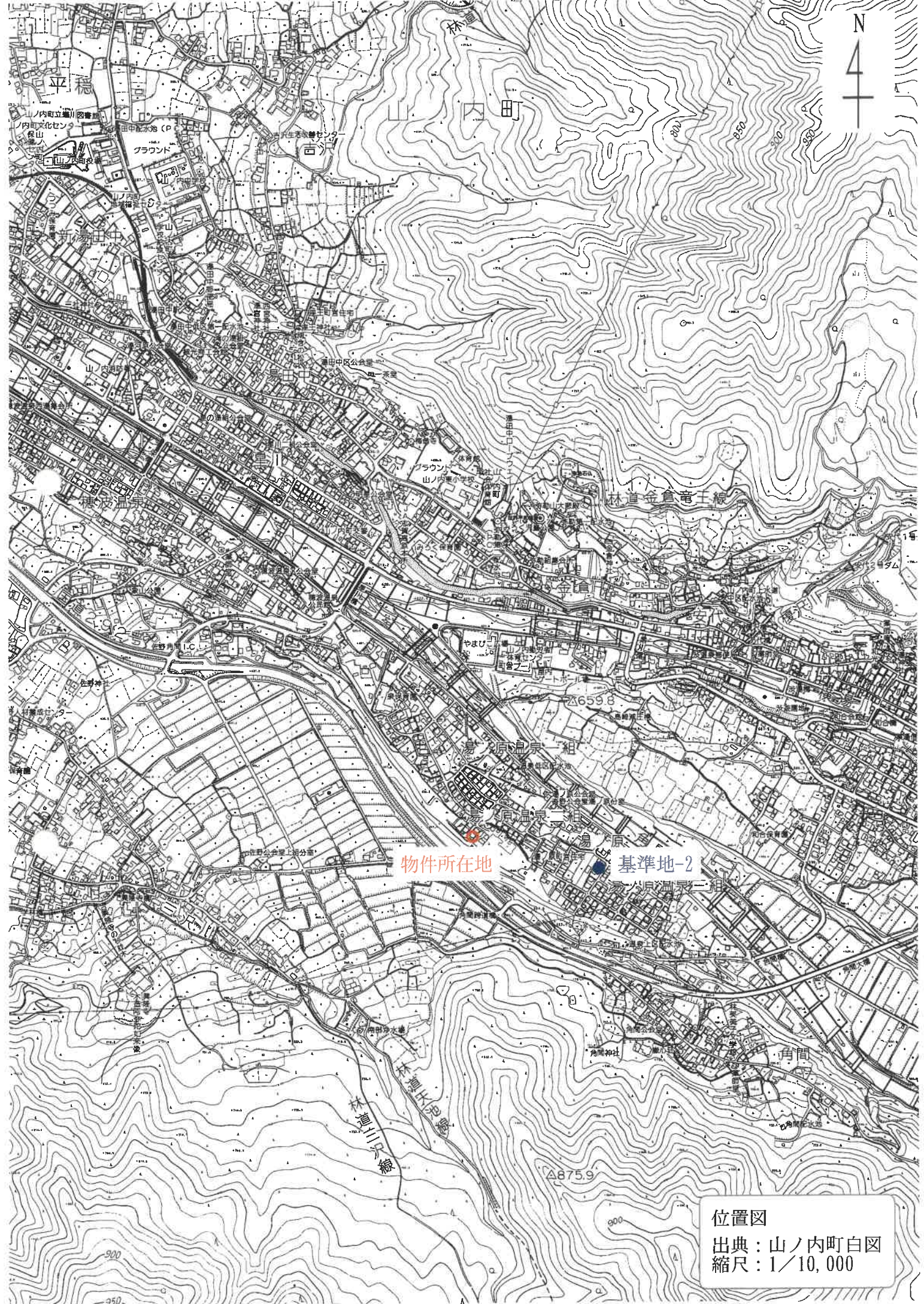
位置図（「山ノ内町白図」写）

公図写

建物図面・各階平面図写

写 真

以 上



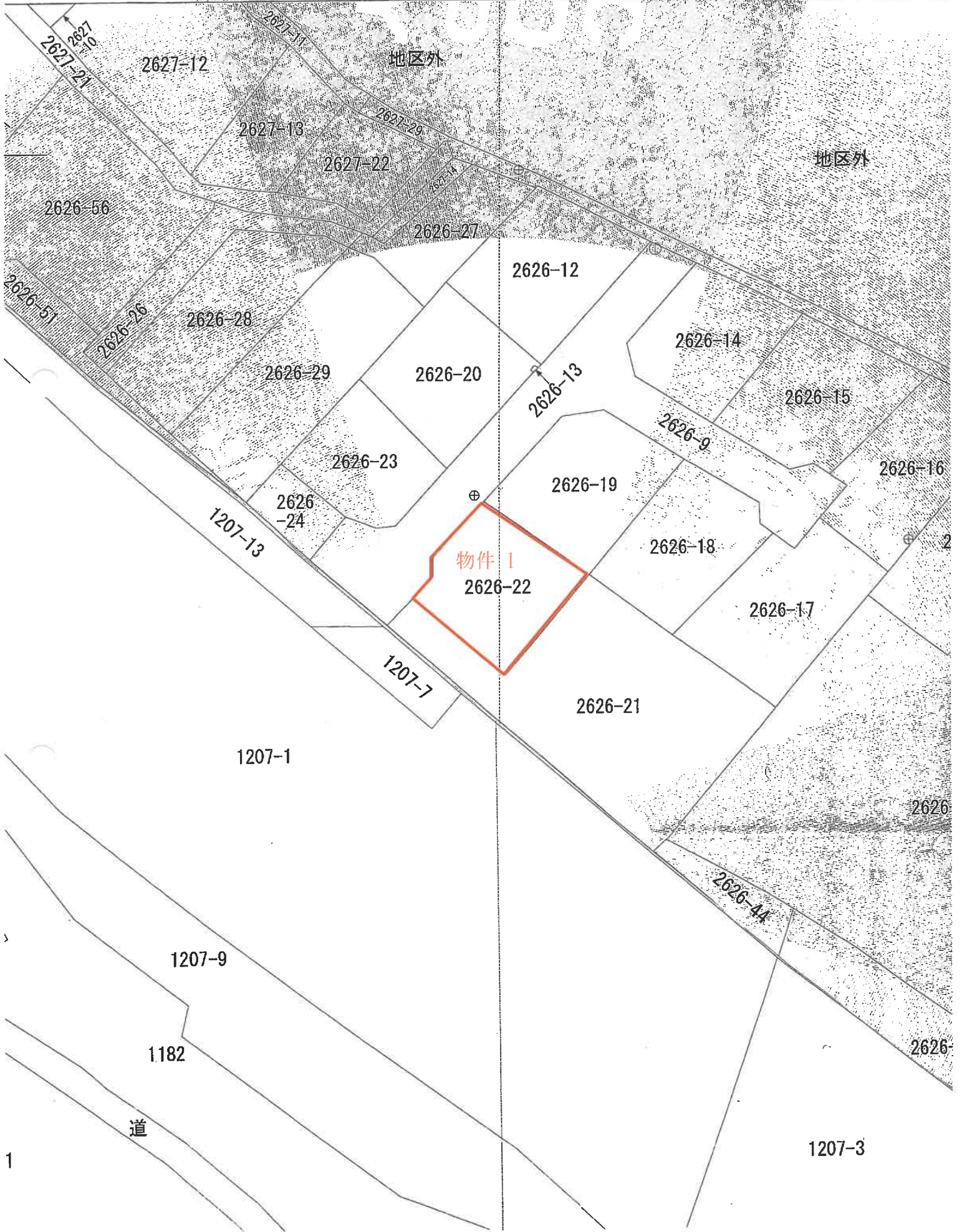
物件所在地

基準地-2

位置図
出典：山ノ内町白図
縮尺：1/10,000

2626-58
2626-47

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成13年12月4日

令和7年12月26日

長野地方建設局 登記官

登記官

各階平面図

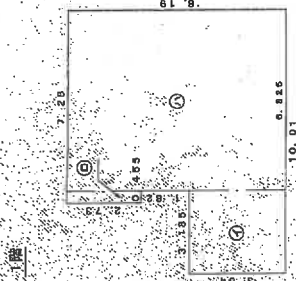
3/2/4

建築物図面

家屋番号 2626-22

建物の所在 下高井郡山ノ内町大字佐野字上川原2626番地2.2

030970

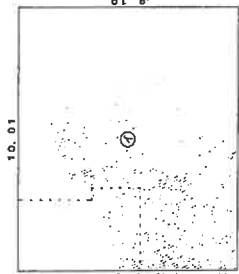


求積表

①	3.185	X	3.64	=	11.5934
②	0.485	X	2.73	=	1.3222
③	6.825	X	8.19	=	55.8808
計					68.7324

床面積 68.73 m²

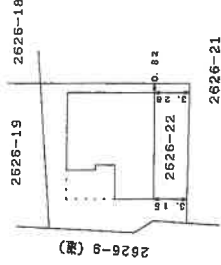
2階



求積表

①	10.01	X	8.19	=	81.9819
---	-------	---	------	---	---------

床面積 81.98 m²



建築設計者 佐野 昌日 登記

単位：m

(作製者)

縮尺 1/200

申請人

縮尺

1/500

(JIS規格に準拠した用紙)



1階和室の床の状況（物件2）



1階和室の床と壁の間付近