

## 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 8 月 20 日  
 長野地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 井上 美樹

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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 長野地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 長野地方裁判所民事部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 18 日 午後 4 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 20 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 1,760,000<br>1,408,000 |          | 352,000    | 132,619  | 28,418   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 長野市大字南長野字鳴子 497番地28

家屋 番号 497番28

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 31.51平方メートル |
|       | 2階 | 39.17平方メートル |
|       | 3階 | 39.17平方メートル |
|       | 4階 | 32.29平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

---

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

（1）本件建物の 1 階部分を（有）信龍堂が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

（2）本件建物の 2～4 階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

【物件番号 1】

本件建物のため、その敷地（地番 4 9 7 番 2 8，所有者 B）についての敷地利用権は不明であるが、売却基準価額は敷地利用権を使用借権として定められている。

### 《 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 長野市大字南長野字鳴子 4 9 7 番地 2 8

家屋 番号 4 9 7 番 2 8

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

|       |     |                  |
|-------|-----|------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 3 1 . 5 1 平方メートル |
|       | 2 階 | 3 9 . 1 7 平方メートル |
|       | 3 階 | 3 9 . 1 7 平方メートル |
|       | 4 階 | 3 2 . 2 9 平方メートル |

令和 8年(ヌ)第 7 号  
令和 8年 3月31日受理  
令和 8年 5月19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 長野市大字南長野字鳴子 4 9 7 番地 2 8

家屋 番号 4 9 7 番 2 8

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 3 1 . 5 1 平方メートル  
2 階 3 9 . 1 7 平方メートル  
3 階 3 9 . 1 7 平方メートル  
4 階 3 2 . 2 9 平方メートル

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 住 居 表 示              | 長野市大字南長野諏訪町497番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建 物                  | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> 種 類：<br/> 構 造：<br/> 床面積： </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅・店舗 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| そ の 他 の 事 項          | 1 1階の天井内の配管（排水）から水漏れがある。また、天井材が剥落している箇所がある。<br>2 所有者は、1階床下収納部分が浸水している旨を述べているが、収納部分を現認できなかった。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成    年（ ）第    号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成    年    月    日</div> </div> |
| 裏文<br>（目的外土地）        | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 土地建物の位置関係            | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係) |     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階乃至4階部分                                                                                                                                         |
| 占有者                 |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社信龍堂                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |
| 占有状況                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |     | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者・占有者代表者))<br><input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) )<br><input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )                                                                 |
| 占有権原                |     | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権                                                                                     |
| 占有開始時期              |     | 平成 3 年 (建物新築時)                                                                                                                                                                                                   | 平成 3 年 (建物新築時)                                                                                                                                                                                                   |
| 最初の<br>契約等          | 契約日 | 以下不明                                                                                                                                                                                                             | 年 月 日                                                                                                                                                                                                            |
|                     | 期間  | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |
| 更新の種類別              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                        |
| 現在の<br>契約等          | 期間  | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                            | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                            |
| 契約等<br>当事者          | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     |
|                     | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     |
| 賃料・支払時期             |     | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                         | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                         |
| 敷金・保証金              |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある 金 円                                                                                          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある 金 円                                                                                          |
| 特約等                 |     | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |
| その他                 |     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
| 執行官の意見              |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「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



| 関係人の陳述等              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■長野市役所財政部<br>資産税課担当者 | <p>1 当市が管理する課税台帳上、本件建物の敷地である目的外土地、同土地に接面する地番1969番3及び497番14の各土地の納税義務者は、Aが相続人代表者として登載され、Aが納税しています。</p> <p>2 課税台帳上、目的外土地及び地番1969番3の各土地の現況地目は、宅地です。地番497番14の土地の現況地目は公衆用道路です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■A<br>(所有者)          | <p>1 本件建物は、平成3年にCが新築した建物です。Cは私の父親で、平成13年に亡くなっています。</p> <p>2 本件建物1階部分は店舗、2階乃至4階部分は居宅です。1階部分は、私が代表を務める有限会社信龍堂が無償で使用しています。2階乃至4階部分は、私と家族が住んでいます。</p> <p>3 私は、有限会社信龍堂の取締役役に平成13年に就いていますが、私の前の取締役は、Cです。有限会社信龍堂が、本件建物の1階部分を利用することになった経緯は分かりません。</p> <p>4 本件建物の1階天井部分にある排水管から水漏れがあります。排水管が詰まっているようですが、費用がかかるので修理や点検をしていません。1階店舗の東側に深さ1メートル位の床下収納がありますが、浸水しており使用できません。</p> <p>5 本件建物の敷地である目的外土地の登記名義人Bは、祖父です。本件建物の新築以前に亡くなっています。Bが亡くなったのは、私が生まれる前です。Bの相続人は、私の父親CとCの兄の二人になると思いますが、詳しくは分かりません。</p> <p>6 本件建物の新築時、私は学生で、他所で生活していました。Cから目的外土地について、詳しく聞いていないので、権利関係がどうなるのか分かりません。</p> <p>7 目的外土地の公簿面積が、本件建物の1階床面積より狭いとのことですが、本件建物が目的外土地に収まっているのか否か分かりませんし、土地の面積が公簿面積と相違しているか否かも分かりません。</p> <p>8 目的外土地と公簿上目的外土地に接面している地番1969番3及び地番497番14の土地との境界も分かりません。</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

## 執行官の意見

- 1 本件建物の敷地である目的外土地の占有権原について、公簿上の名義人Bは既に亡くなっている。BはAの祖父であることから、AがBの相続人と理解すれば、目的外土地の所有者（又は他の相続人との共有者）として所有権（又は共有持分権）に基づき占有していると評価することもできる。
- 2 目的外土地の公簿上の地積は、16.19平方メートルであり、本件建物1階床面積に全く足りない。公図上、目的外土地に接面する地番1969番3の土地及び地番497番14の土地もB名義の土地であるところ、これら両土地の全部又は一部が本件建物に敷地として利用されていることや、目的外土地が縄伸びしていることも考えられるが、法務局に土地測量図の備付けはなく、現地でこれら土地の境界は判定できず、Aも事情を把握していないことから詳細は不明である。地番1969番3及び地番497番14の土地の公簿の記載は次のとおり。尚、地番497番14の土地は、課税上、公衆用道路とされている。

① 所在 長野市大字南長野字諏訪町  
地番 1969番3  
地目 宅地  
地積 4.62㎡  
所有者 B

② 所在 長野市大字南長野字鳴子  
地番 497番14  
地目 宅地  
地積 19.83㎡  
所有者 B

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

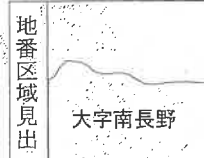
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                          |
| 8年 3月31日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室        | 長野市役所に図面等申請                          |
| 8年 4月 1日 (水)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 法務局         | 登記事項証明書等申請                           |
| 8年 4月 7日 (火)<br>9 : 40 - 9 : 45                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影<br>全戸不在                    |
| 8年 4月 9日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室        | 調査期日通知発送                             |
| 8年 4月21日 (火)<br>15 : 30 - 15 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                   | 長野市役所       | 長野市役所財政部資産税課担当者から事情聴取                |
| 8年 4月23日 (木)<br>12 : 45 - 13 : 58                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 現況調査、図面作成、写真撮影<br>所有者から事情聴取<br>評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 1646-2    ハ 1648-4    ホ 1649-3    ト 509-3    ニ 1969-3    ル 506-15  
ロ 1648-2    ヘ 1649-2    ヘ 1654-3    チ 1969-4    ノ 水    レ 506-18



(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。



|       |             |             |           |           |           |        |      |           |
|-------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------|------|-----------|
| 請求部   | 所在          | 長野市大字南長野野鳴子 |           |           | 地番        | 497番28 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600       | 精度区分        | 座標系番号又は記号 | 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52年12月16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。

(長野地方務局管轄)

令和8年2月25日  
東京法務局

地図整理番号：M97905

登記官

( 8 枚目)

登記年月日：平成30年6月14日

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。  
(長野地方法律局管轄)  
令和8年2月25日 東京法律局

登記官

(9 枚目)

A3版をA4版に縮小

3614

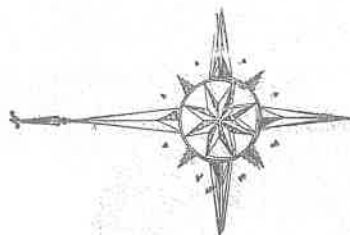
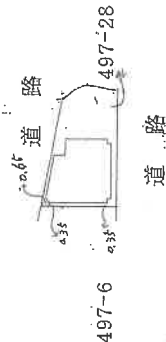
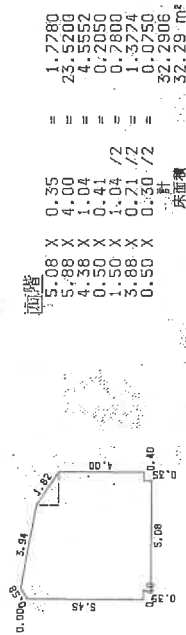
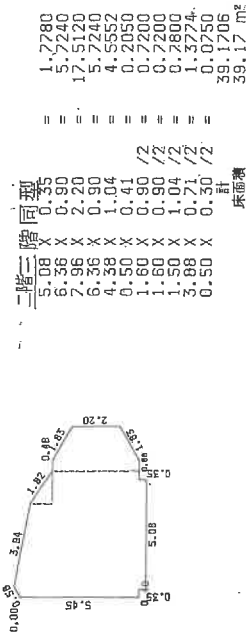
各階平面図

建物図面

家屋番号 497-28

建物の所在 長野市大字南長野字鳴子497番地28

117021



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

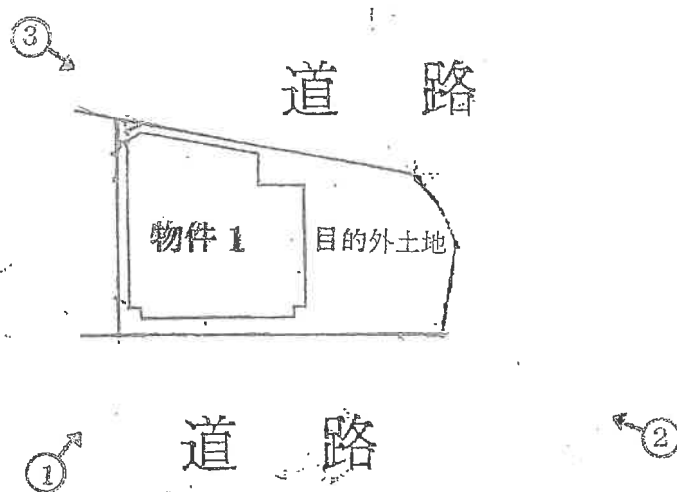
平成30年6月14日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

長野市  
土地調査士  
家屋調査士  
作製者

地図整理番号：M97906

# 写真撮影位置関係図

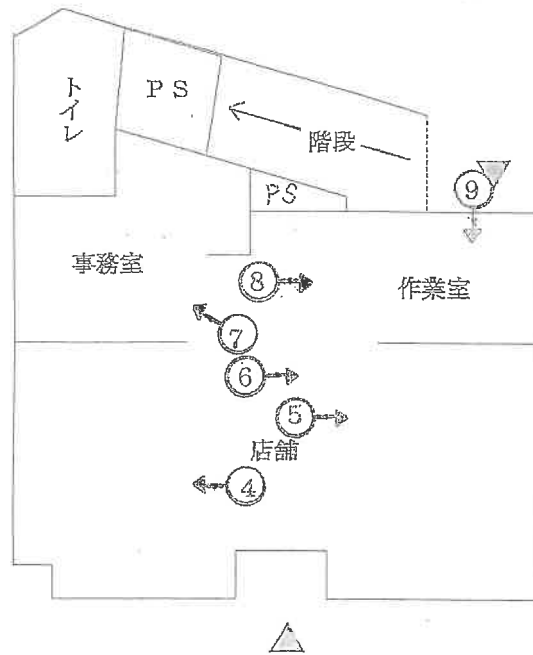


○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

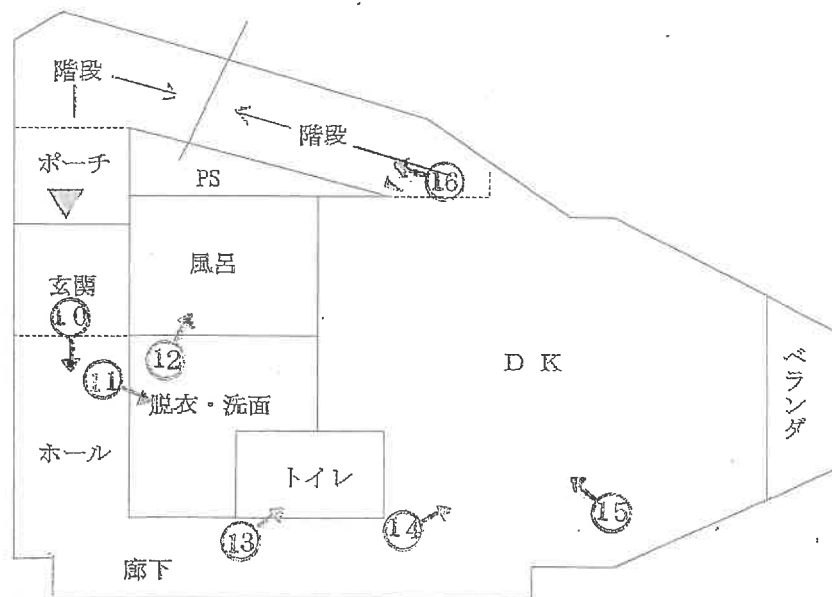
# 建物見取図

印は写真撮影位置方向番号を示す。

1階



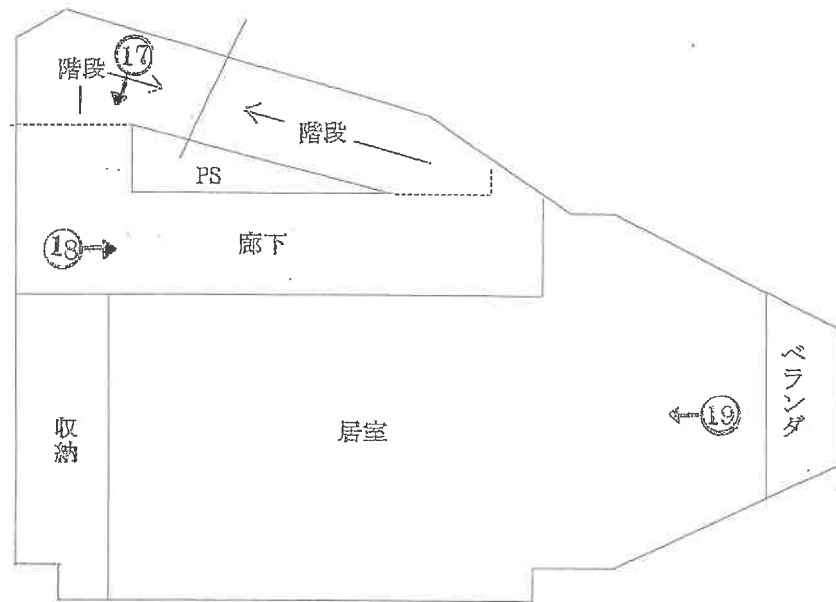
2階



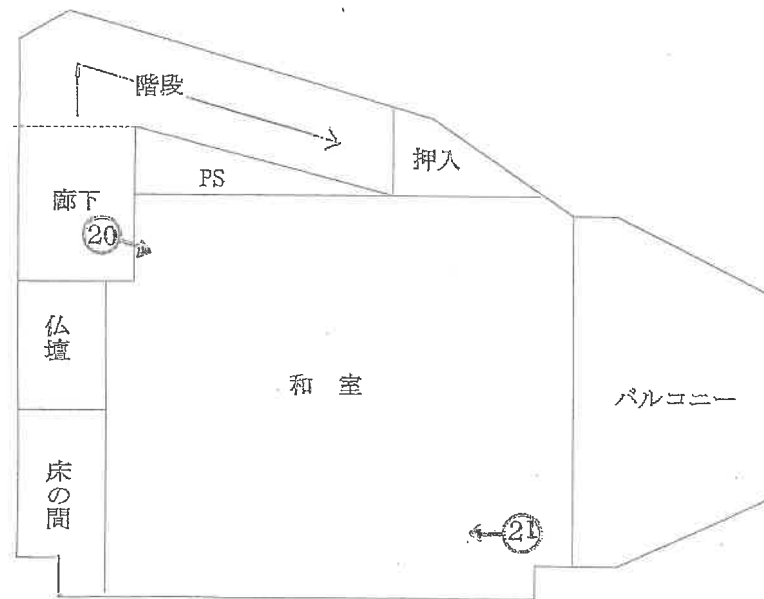
# 建物見取図

印は写真撮影位置方向番号を示す。

3階



4階



NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6 1階天井の様子



( 14 枚目 )

NO 7



NO 8 1階天井の様子



NO 9



( 15 枚目 )

NO 10



NO 11



NO 12



( 16 枚目 )

NO 13



NO 14



NO 15



( 17 枚目 )

NO 16



NO 17



NO 18



( 18 枚目 )

NO 19



NO 20



NO 21



( 19 枚目 )

令和8年（ヌ）第7号  
令和8年4月23日現地調査  
令和8年5月13日評価

長野地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

〈建物用〉

評価人 不動産鑑定士

奥 村 淳

## 第 1． 評価額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 物件 1 | 金 1, 7 6 0, 0 0 0 円 |

＊評価額は土地利用権付建物としての価額である。

## 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 5 8 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<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 長野市大字南長野字鳴子497番地28<br>497番28<br>居宅・店舗<br>鉄骨造陸屋根4階建<br>1階 31.51平方メートル<br>2階 39.17平方メートル<br>3階 39.17平方メートル<br>4階 32.29平方メートル | 同左 |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                                                                            |    |
|    | ない                            |                                                                                                                            |    |

#### (敷地の表示)

| 所在等                                                                                                                                                                  | 登記                                         | 現況                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| 所在地<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                | 長野市大字南長野字鳴子<br>497番28<br>宅地<br>16.19平方メートル | 下記以外同左<br><br>現況地積<br>約53.13㎡ |
| 特記事項                                                                                                                                                                 |                                            |                               |
| <p>登記と現況で地積が大きく異なるが、明確な理由は不明。<br/>但し、上記物件1の当初建築時における建築計画概要書（建築確認<br/>番号：3-0746／確認年月日：平成2年12月10日）記載の<br/>敷地面積が53.13㎡となっており、現況ともほぼ一致し、基準建<br/>ぺい率・容積率の範囲内にも収まっている。</p> |                                            |                               |

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 1. 敷地の概況及び利用状況等

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 長野電鉄長野線「権堂」駅から対象土地まで北西方へ約720m（道路距離）。（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                           | 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（長野遺跡群）<br>・ 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件(規<br>模、形状等)                                                    | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                            | 登記数量より約36.94㎡多い<br>概ね三角地<br>南側間口10.6m・奥行約6.5m<br>地勢は平坦                         |
| 接 面 道 路                                                             | 南側が幅員約8mの舗装市道「長野西64号線」に、北東側が幅員約4.3mの舗装市道「長野西60号線」に、各々等高に接面する角地。<br>南側市道は建築基準法第42条1項1号道路に、北東側市道は建築基準法第42条2項道路に該当する。                                                                                                                                 |                                                                                |
| 土地の利用状<br>況等                                                        | 店舗兼居宅（物件1）の敷地及び駐車スペース。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                |
| 供給処理施設                                                              | 上 水 道 あり<br>ガス配管 あり<br>下 水 道 あり<br>（注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、本件敷地を中心と考え、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。上下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（長野市の配管図）。<br>ガスは長野都市ガス。                                                                                              |                                                                                |
| 特 記 事 項                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 登記上の地積と現況地積が大きく異なる点については前記特記事項のとおり。</li> <li>・ 隣接する筆のうち497番14は本件敷地と同一所有者（本件建物所有者の亡祖父名義）で課税証明書と同様に現況は公衆用道路の一部と思われる。</li> <li>・ また、南東側の1969番3も同一所有者（亡祖父名義）であるが、建物登記の所在地番に表記がなく、敷地の一部に含まれるか否かは不明。</li> </ul> |                                                                                |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

| 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<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 平成3年5月31日新築<br>35年<br>10年 |
| 仕 様             | 構 造：鉄骨造陸屋根4階建<br>外 壁：モルタルリシン吹付<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：畳、フローリング、コンクリート等<br>設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス<br>その他：トイレは水洗                                                                                                                                                                                                                                            |                           |
| 床面積（現況）         | 登記数量とほぼ同じ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| 現況用途等           | 店舗兼住宅（1階は店舗、2～4階は居宅）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
| 間 取 り           | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| 品 等             | 総 合 劣る<br>使用資材 劣る<br>施 工 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
| 建物の利用状況         | 現在1階店舗部分は所有者が取締役を務める有限会社（健康食品等販売）が無償で使用し、営業している。<br>2～4階居宅部分は所有者ほか家族が居住している。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・経年以上の減価があり、補修等要する部分が多い。</li> <li>・1階店舗天井板が大部分破損して廃水管（2階居宅部分の台所、風呂場、トイレ等水回り用）が剥き出し状態で、水が常時漏れており、バケツで受けているが、それでも間に合わず、床にこぼれて濡れている状態。この床の一部に地下収納庫の蓋があるが開閉不能で中は汚水が大量に溜まった状態との話。</li> <li>・1階は店舗のほか事務室、作業場があるが、事務室に隣接する和式のトイレや作業場にあるシステムキッチン台は古くて使用されていない。</li> <li>・2～4階居宅部分は経年相応の減価がある。4階バルコニーの防水シートが剥がれている。</li> </ul> |                           |

## 第5．評価額算出の過程

### 1．基礎となる価格

#### (1) 物件1の建物積算価格

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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定した現価率を乗じて、物件1建物の積算価格を次のとおり査定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面<br>積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1        | 215,000             | 142.14             | 0.18     | 5,500,000            |

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：経過年数約35年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率20%と査定。

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）

＝10年 ÷ （35年＋10年）×（1－0.20）＝ 0.18

#### (2) 土地利用権等価格

敷地の建付地価格を次のとおり査定した。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| －        | 87,000               | 0.92          | 53.13           | 0.90      | 3,830,000                 |

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の地価公示地、取引事例等の価格と比較検討し標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地＋2%、形状－5%、規模小－5%、計－8%

ウ 地 積：現況数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

次に土地利用権等価格を次のとおり査定した。

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|------|----------------------|
| －        | 3,830,000     | 0.10          | 使用借権 | 380,000              |

イ 土地利用権等割合：物件1建物の敷地に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定。

## 2. 評価額の査定

以上により、物件1の建物については土地利用権等価格を加算し、一般市場性修正および前記の競売市場の特殊性に基づく競売市場修正を行い、物件1建物の評価額を次のとおり査定した。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算 | 占有<br>減価<br>修正 | 市場<br>性修<br>正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評価額<br>(円) |
|----------|----------------|-------------------------|----------------|---------------|----------------|------------|
|          | ア              | イ                       | ウ              | エ             | オ              | (ア+イ)×エ×オ  |
| 1        | 5,500,000      | 380,000                 | —              | 0.50          | 0.60           | 1,760,000  |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本件は建物のみが目的となっており、通常土地・建物一括での売買に比べ流通の困難性が極めて強く、一般的市場においても相当の減価があるものと判断し、市場性減価率を－50%と査定した。

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5－15  
所 在：長野市大字南長野字十念寺裏624番3外  
価 格：98,500円/㎡  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：243㎡  
位 置：長野駅の北方1.1km  
接 面 街 路：北側9.5m市道  
用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域、準防火地域、指定建蔽率80%、  
指定容積率500%  
供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道  
地 域 の 概 要：中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

### 2．固定資産税評価額（令和8年度）

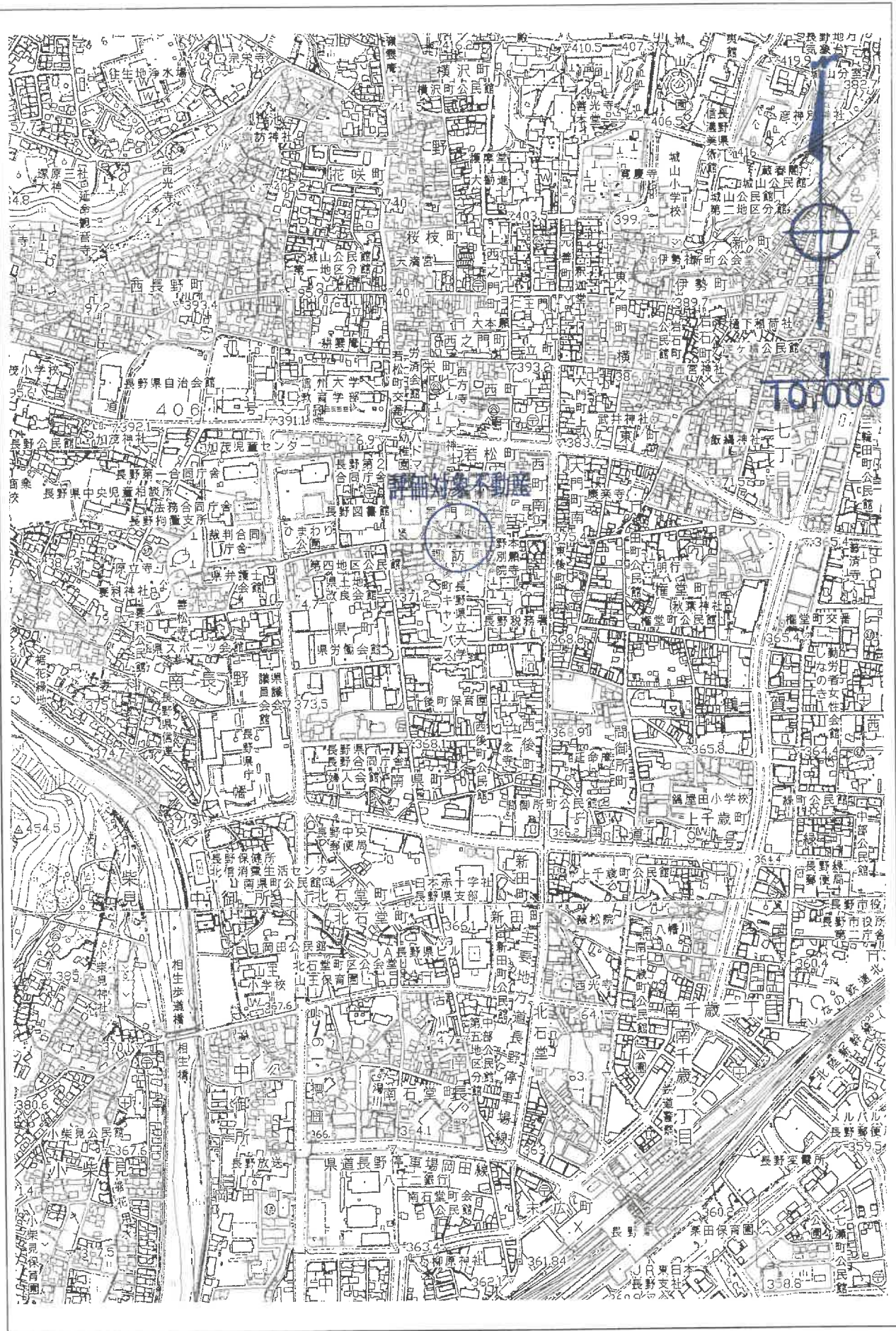
物件1（建物） 9,472,818円

（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

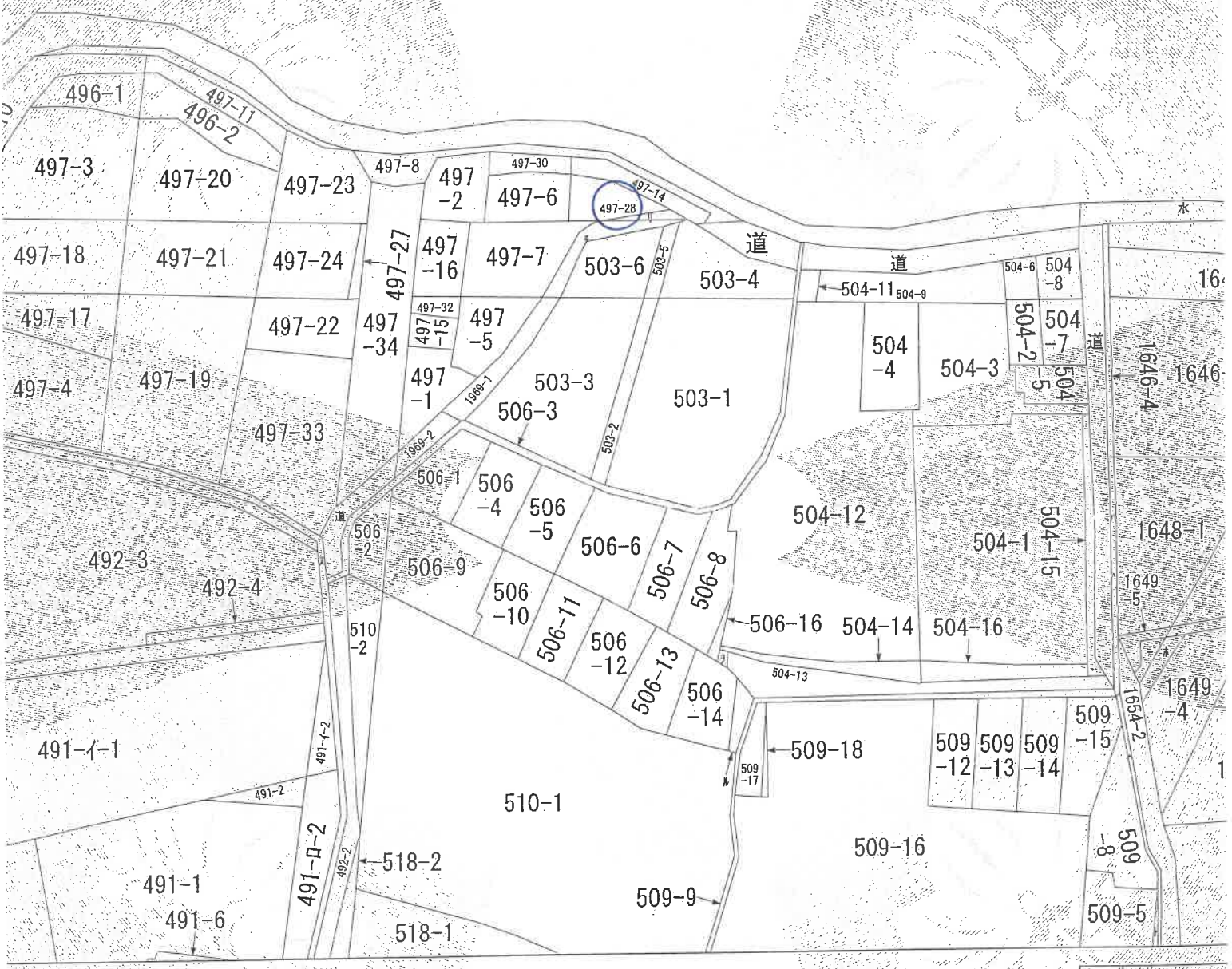
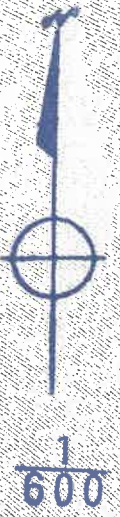
|         |     |       |          |
|---------|-----|-------|----------|
| 所在位置図   | 1 葉 | 長野市白図 | 出典：長野市役所 |
| 建物図面写   | 1 葉 |       |          |
| 公 図 写   | 1 葉 |       |          |
| 現 況 写 真 | 1 葉 |       |          |

以 上



長野市白図 出典：長野市役所

所在位置略図



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  
て、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  
大字南

登記年月日：平成3年6月14日

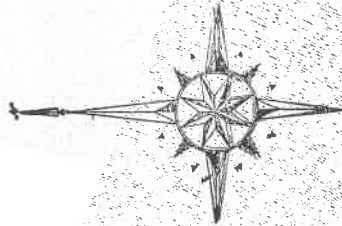
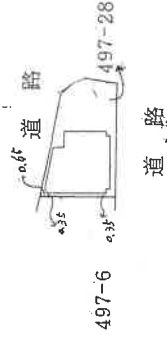
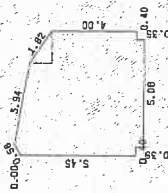
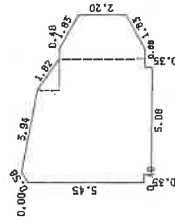
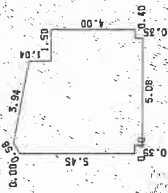
3614

各階平面図 建物図面

家屋番号 497-28

建物の所在 長野市大字南長野字鳴子497番地28

117021





南東方から撮影



北西方から撮影

現 況 写 真