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面に必要になります。

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）
長野地方裁判所松本支部　執行官室　℡０２６３－３３－７８３７

令和　８年（ヌ）第　　１８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
長野地方裁判所松本支部執行係
裁判所書記官　宮原みゆき

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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時３０分 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１９日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,050,000 14,440,000	一括	3,610,000	103,985	19,938
1	6,010,000				
2	110,000				
3	11,930,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１１．２３平方メートル

２　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　　６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．８２平方メートル

３　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原６番地１

　　家屋　番号　　６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６５．７０平方メートル
　　２階　４９．４６平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　18号

物　件　明　細　書

令和　8年10月30日
長野地方裁判所松本支部執行係
裁判所書記官　宮原みゆき

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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。

令和　8年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　6番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　311．23平方メートル

2　所　　在　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　6番4

　　地　　目　宅地

　　地　　積　5．82平方メートル

3　所　　在　塩尻市大字広丘堅石字西原6番地1

　　家屋　番号　6番1

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造かわらぶき2階建

　　床　面　積　1階　65．70平方メートル
　　2階　49．46平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　１８号
令和　８年　８月１９日受理
令和　８年　９月１６日提出
評　価　人　奥　原　　清

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部
執行官　藤　巻　正　弘　(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



令和　８年（ヌ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１１．２３平方メートル

２　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原

　　地　　番　　６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．８２平方メートル

３　所　　在　　塩尻市大字広丘堅石字西原６番地１

　　家屋　番号　　６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６５．７０平方メートル
　　２階　４９．４６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録１、２、３」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図（概略図）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	(1)　物件１及び２の土地（以下「**本土地**」という。）は、物件３の建物の敷地として一体利用されている (2)　移動可能なプレハブ物置がある（写真No.５） (3)　土地に定着した構築物のカーポートがある（写真No.９）
建物	物件３
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（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □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住居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	室内でペットの猫を１匹飼育している
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 保管開始日　令和　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

（関係人の陳述等・執行官の意見用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （本件債務者）	【令和８年８月２７日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本件強制競売事件の請求債権に関する判決（長野地方裁判所令和６年（ワ）第１６６号貸金返還等請求事件）については、控訴により東京高等裁判所で現在争っています。 (2)　本件申立債権者Ｂは、本土地建物に対する仮差押登記（令和６年７月１９日受付第１８１４１号）の債権者です。 (3)　本建物は、私の住居です。第三者の占有はありません。 (4)　建物の増改築はありません。 (5)　雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (6)　カーポートは、物件１と物件２の両土地に乗っかっています。 (7)　土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしています。 【令和８年９月１０日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　８月２７日の（現況）調査時に述べたとおりです。本建物は、夫と私の２人が居住しています。世帯主は、建物所有者の私です。 (2)　建物の室内で猫を１匹飼っています。 (3)　２年前に、建物設備の給湯器を新しくし、２階のベランダの防水処理をしています。

執行官の意見

■上記のとおり
■下記のとおり

(1)　本土地建物の状況は、別紙公図（地図に準ずる図面）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。

(2)　本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は下記のとおりである。

記

No.	地番	地目	地積 ㎡	権利者その他の事項	備考
①	６番８	公衆用道路	３４	所有者　長野県	
②	６番１１	公衆用道路	９１	所有者　長野県	
③	６番９	公衆用道路	６０	所有者　長野県	
④	４５５番５	公衆用道路	７０	所有者　長野県	松本市大字笹賀
⑤	５番５	公衆用道路	１２９	所有者　長野県	
⑥	５番６	公衆用道路	４０	所有者　長野県	
⑦	５番４	公衆用道路	３０４	所有者　長野県	

(3)　本建物の室内でペットの猫を１匹飼育している。ペット飼育による動物臭は感じられない。

(4)　上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、２枚目記載のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
8年 8月20日（木）	当庁（執行官室）	塩尻市長宛関係資料請求（郵便）
8年 8月27日（木） 10：30－10：35	長野地方法務局諏訪支局	■登記事項証明書請求　□公図写し請求 □地積測量図写し請求　□建物図面写し請求 □履歴事項証明書請求　□
8年 8月27日（木） 14：20－15：00	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 本件債務者Aから意見聴取
8年 8月28日（金）	当庁（執行官室）	本件債務者A宛照会書送付（郵便）
8年 9月10日（木） 9：20－ 9：45	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
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、解錠技術者を同行して臨場した。

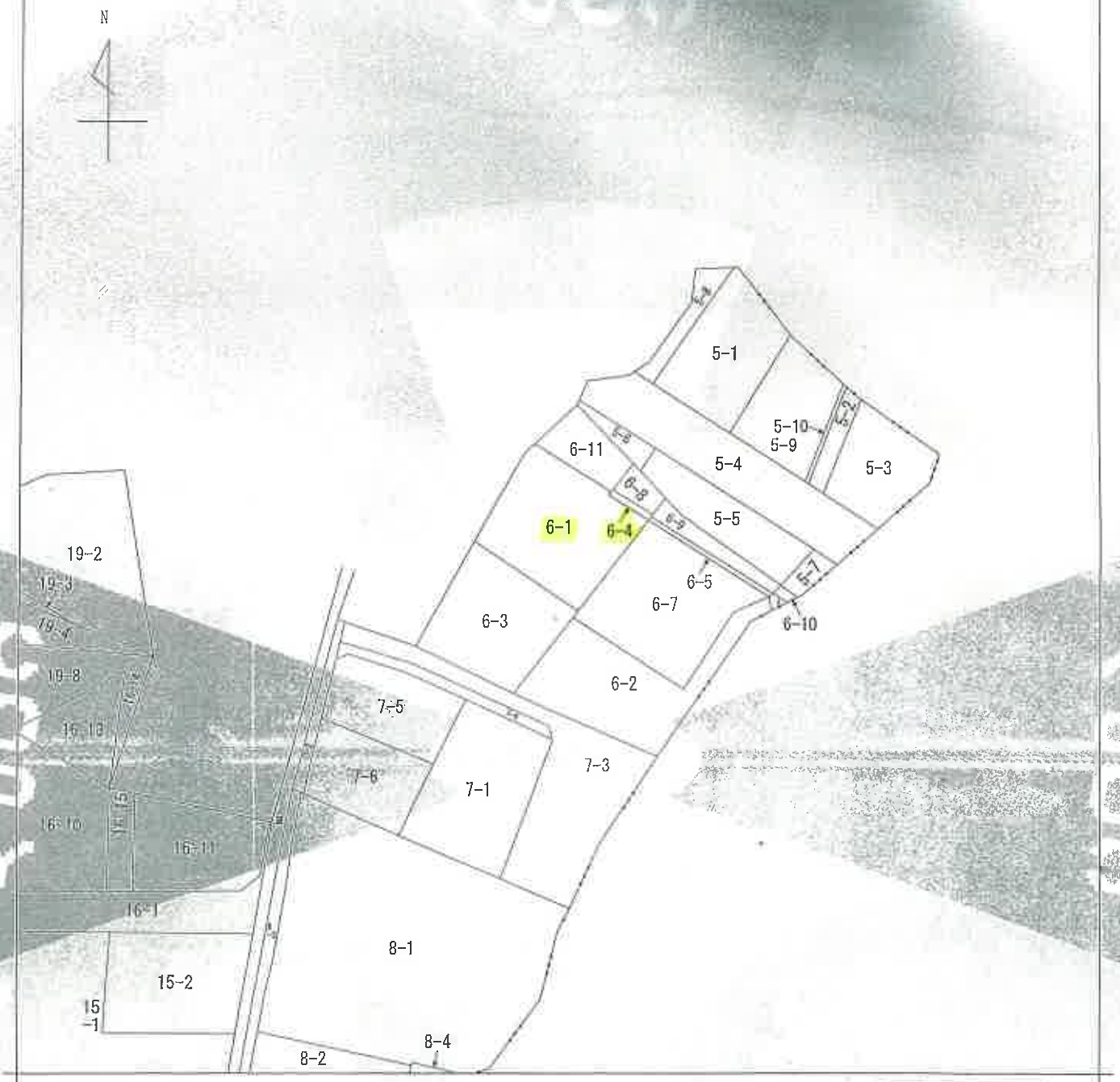
□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和　８年　９月１０日
　評価人同行

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（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。



請求部分	所在	塩尻市大字広丘堅石字西原				地番	6番1		
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	明治23年5月			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。

（長野地方法務局松本支局管轄）

令和8年7月27日

長野地方法務局

請求番号：23-1

登記官 [redacted]

（1/1）

（ 5 枚目）

A3をA4に縮小

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。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和８年７月27日　長野地方法務局
登記官
（６枚目）
A3をA4に縮小

登記年月日：平成20年8月28日

各階平面図

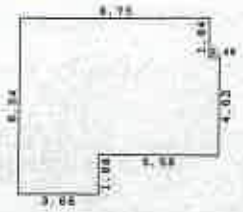
平成20年8月28日登記

建物図面

家屋番号	6番1
建物の所在	塩尻市大字広丘堅石字西原6番地1

066003

1階

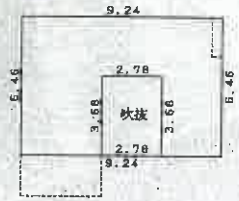


求積表

8.75	×	1.54	=	13.1000
9.24	×	4.62	=	42.6888
3.68	×	1.88	=	6.9184
		計		62.7072

床面積　62.70 ㎡

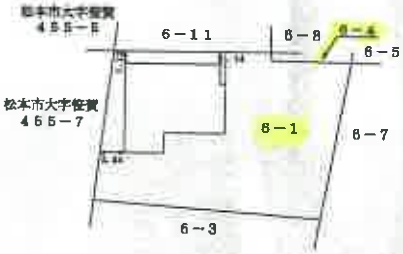
2階



求積表

9.24	×	6.46	=	59.6904
2.78	×	3.68	=	10.2304
		計		49.4600

床面積　49.46 ㎡

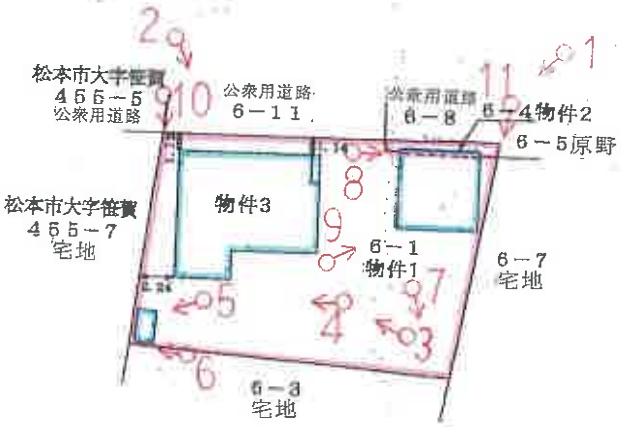


（点線部分は2階の形状）

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：23-2

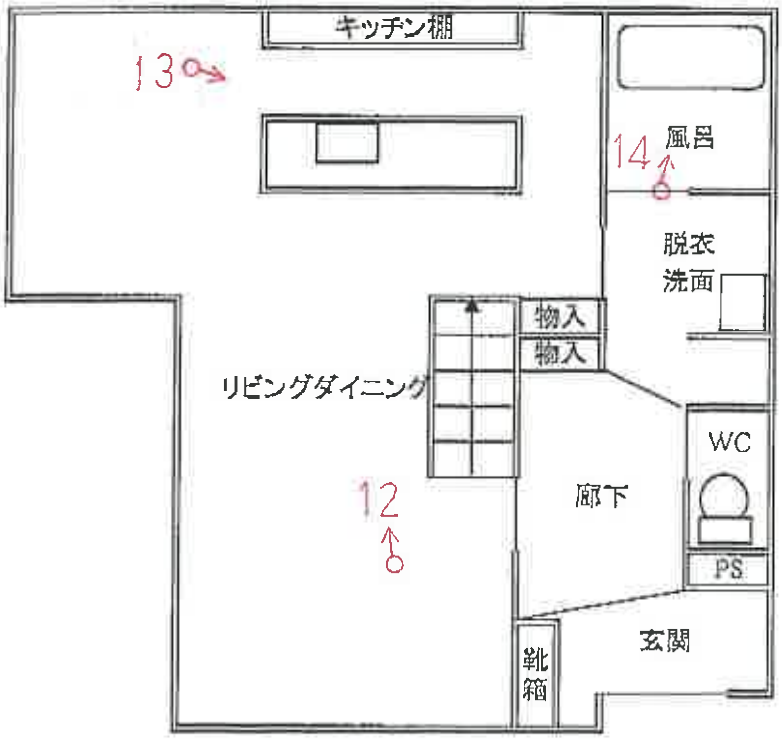


♂ 写真撮影位置・方向

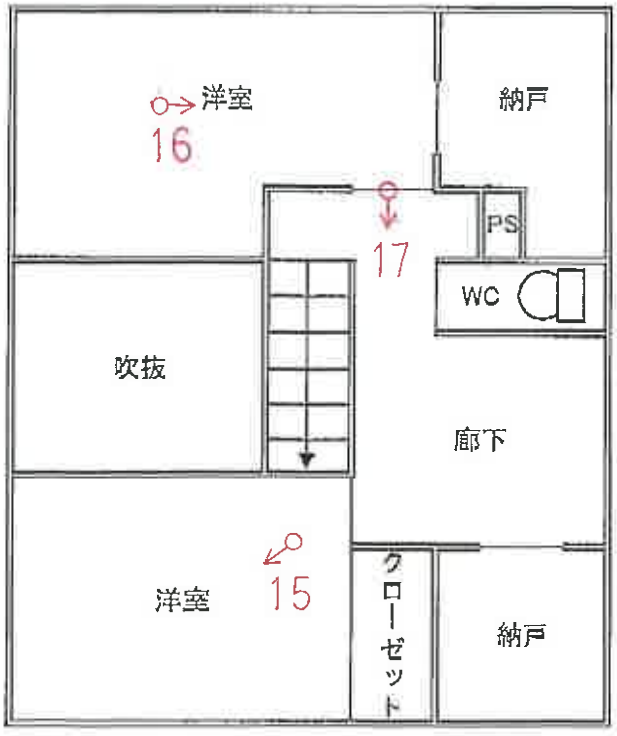
土地建物位置関係図（概略図）
令和８年(ヌ)第１８号
物件１、２（宅地）
物件３（居宅）

建物間取り図（概略図）
令和8年(ヌ)第18号
物件3（居宅）

建 物 間 取 図



1階



2階

♂ 写真撮影位置・方向

令和８年（ヌ）第１８号



NO. 1

物件１、２、３



NO. 2



NO. 3

物件１、３



NO. 4



NO. 5

物件１

移動可能なプレハブ物置



NO. 6



NO. 7



NO. 8

物件１、２



NO. 9

カーポート（構築物）



NO. 10

物件１



NO. 11

物件２



NO. 12

物件３

１階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

2階



NO. 16



NO. 17

令和８年 （ヌ） 第 18 号
令和8年 9月 10日現地調査
令和 8 年 9 月 18 日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評　　価　　書

＜土地建物用＞

評価人 不動産鑑定士
奥原 清

第1、評価格

一 括 価 格			
金 18,050,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1 （土地）	金	6,010,000	円
物件 2 （土地）	金	110,000	円
物件 3 （建物）	金	11,930,000	円

1　一括価格は、物件 1、2、3 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、求めるべき評価格は、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考慮していない。

3　現地での物件調査目的は、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等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在 地番 地目 地積	塩尻市大字広丘堅石字西原 6番1 宅地 311.23㎡	
2	所在 地番 地目 地積	塩尻市大字広丘堅石字西原 6番4 宅地 5.82㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	塩尻市大字広丘堅石字西原6番地1 6番1 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階:65.70㎡ 2階:49.46㎡	
	特記事項		
	カーポート(構築物)やプレハブ物置(動産)があるが、不動産とは認められない(附属資料:建物図面参照)。		

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、2)

位置・交通	JR 篠ノ井線「広丘」駅の西方約 700m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	戸建住宅を中心とする地域。 格別な変動要因はなく、当分現状維持と予測する。	
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 第一種住居地域 60% 200%
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	317.05 ㎡(2筆合計) ほぼ長方形 間口約 19.0m、奥行き約 17.0m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側:幅員約 16.0m (県道 25 号線 塩尻鍋割穂高線 建築基準法 42 条 1 項道路)	
土地利用状況等	目的物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項		

2、建物の概況及び利用状況(物件 3)

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	平成 20 年 8 月 23 日建築 約 18 年 約 22 年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	軽量鉄骨造 モルタル、サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、畳
床面積(現状)	1 階　65.70 ㎡　2 階 49.46 ㎡　床面積　115.16 ㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品　　等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用。	
特記事項	猫を飼育中。	

第5、評価格算出の過程

1、基礎となる価格

① 物件1、2(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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	55,000	1.00	311.23	0.90	15,410,000
2	55,000	1.00	5.82	0.90	290,000

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 : なし

ウ 地　　積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 地上建物と適応関係から応分の建付減価修正を行った。

オ 建付地価格 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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3(建物)

物件番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	250,000	115.16	0.50	14,400,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現　価　率 :

- 経過年数約18年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率 △10%
- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通りに査定した。

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)

＝ 22年 ÷ (18年 + 22年)×(1−0.1) ≒ 0.50

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、下記のとおり評価価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	15,410,000	0.35	法定地上権	5,390,000
2	290,000	0.35	法定地上権	100,000
合計				5,490,000

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） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価価格（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,410,000	-5,390,000		1.00	0.60	6,010,000
2	290,000	-100,000		1.00	0.60	110,000
3	14,400,000	+5,490,000		1.00	0.60	11,930,000
一括価格(合計)						18,050,000

ウ 占有減価修正 ： なし

エ 市場性修正 ： なし

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

地価調査地	：	塩尻-1
所在	：	長野県塩尻市大字広丘堅石字下原１５８番２
価格	：	56,600円/㎡
位置	：	広丘駅より約1,000m
価格時点	：	令和８年７月１日
地積	：	309(㎡)
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	北西4.5m　市道
用途指定等	：	第一種低層住居専用地域
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

2　固定資産税評価額(令和８年度)

物件　1	：	10,935,377円
物件　2	：	204,491円
物件　3		4,885,524円

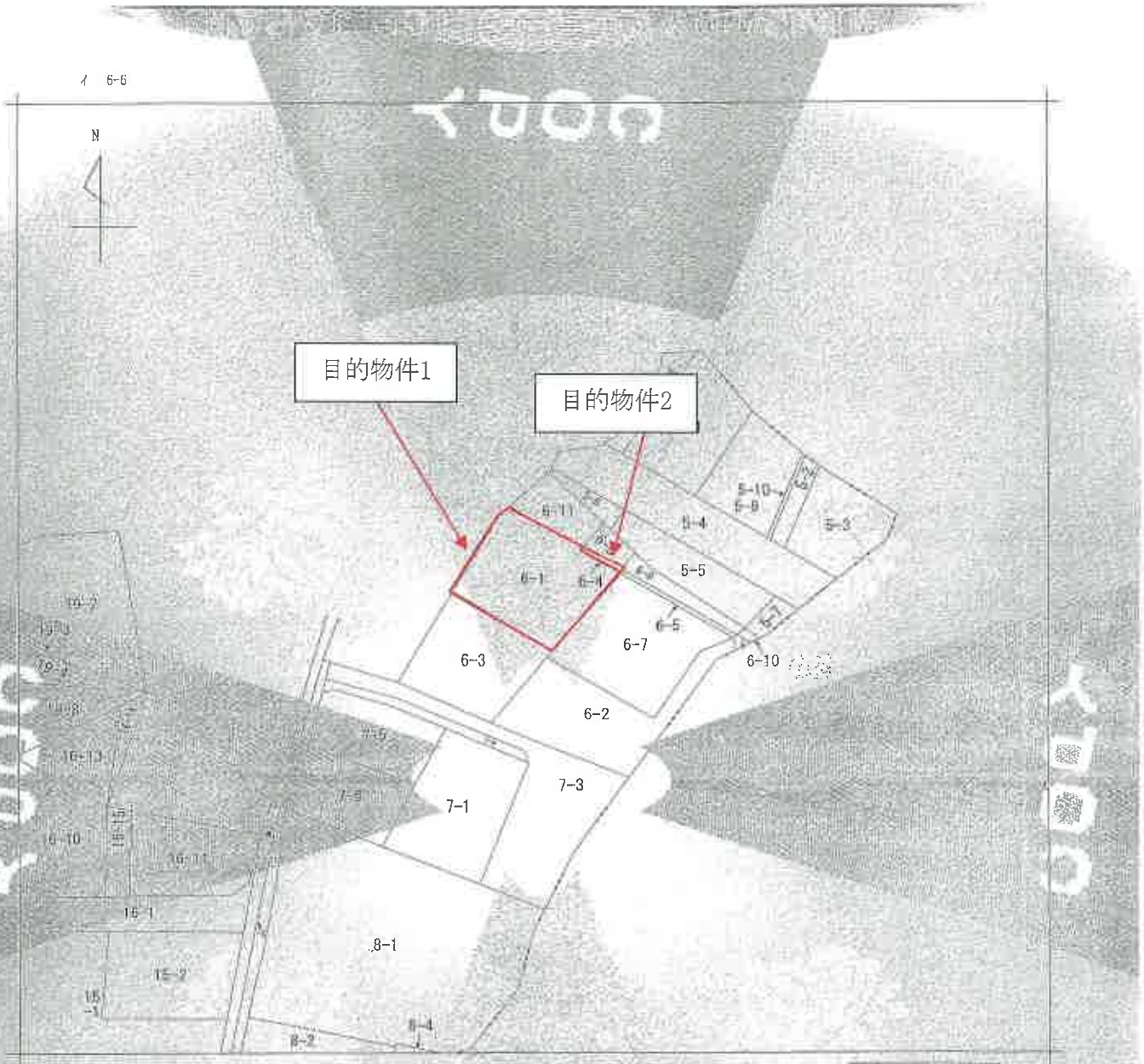
第7、附属資料

1、位置図
2、公図写
3、建物図面
4、建物間取図
5、物件写真

位 置 図


目的物件
町神
小屋南
村井
吉田
広丘吉田
博新田
広丘野村
金塚
広丘堅石
広丘高出
南部井
大門七区
高出
信州くらしのマップより

公 図 写



（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第14条の地図が備えられるまでの間、これに代わるものとして備えられるものであり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

地番区域見出

請求部分	所在	塩尻市大字広丘堅石字西原			地番	6番1	
出力尺縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治23年5月						

これは地図に準ずる図面に記録されている事項を証明した書面である。

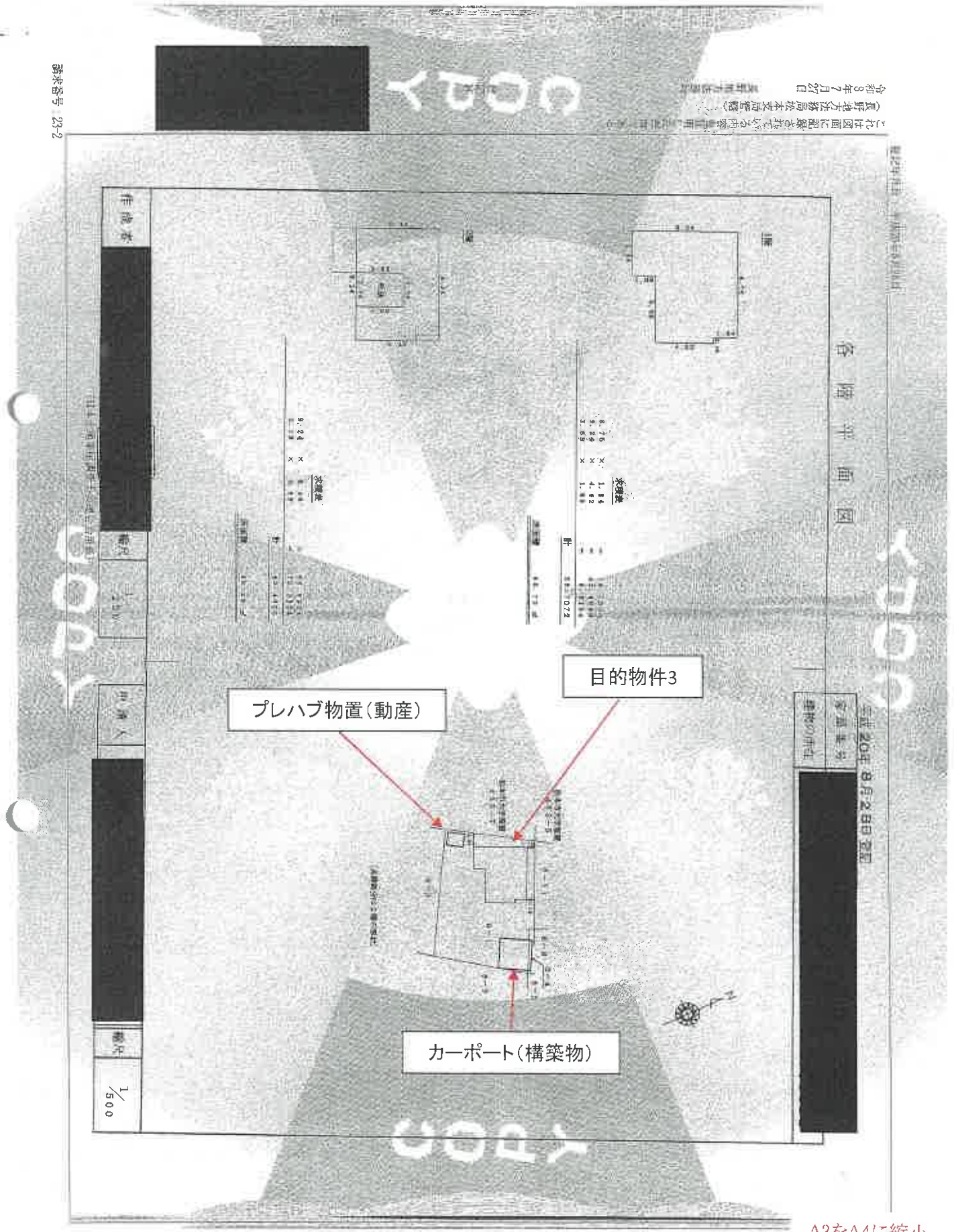
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年7月27日
長野地方法務局

[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：23-1
(1/1)

建物図面



A3をA4に縮小

建 物 間 取 図


キッチン棚
風呂
脱衣
洗面
物入
物入
リビングダイニング
WC
廊下
PS
玄関
靴箱

1階


洋室
納戸
PS
WC
吹抜
廊下
洋室
クローゼット
納戸

2階

物 件 写 真



目的物件3