

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 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 11 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 7 年 10 月 1 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 7 年 9 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 日 午後 5 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 7 年 8 月 21 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 530, 000 4, 424, 000	一括	1, 106, 000	29, 935	20, 448
1	3, 670, 000				
2	1, 860, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長野市稲田二丁目 |
| | 地 番 | 7 3 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市稲田二丁目 7 3 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 7 3 1 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 2 7 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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, 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 | 長野市稲田二丁目 |
| | 地 番 | 7 3 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市稲田二丁目 7 3 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 7 3 1 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 2 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

令和7年（ヌ）第13号
令和7年4月18日受理
令和7年6月16日提出
（評価人 西澤 俊次）

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 松 葉 豊（印）

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長野市稲田二丁目 |
| | 地 番 | 731番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長野市稲田二丁目 731番地14 |
| | 家屋 番号 | 731番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.27平方メートル
2階 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	長野市稲田二丁目37番11号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(物件)			
形状	☒ 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	「その他の事項」のとおり			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

その他の事項	
1 東側の隣接地（道路地）について 所 在 長野市稲田二丁目 地 番 7 2 7 番 1 8 地 目 公衆用道路 地 積 4 0 3 平方メートル 所有者 長野市 2 北東側隅付近に、電柱がある。	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 私がAです。 2 来週調査があることは分かりました。 (令和7年4月25日に聴取した。)
■ A (債務者)	1 子供が寝ていて、散らかっていてもいるし、本件の支払いに充てるためのお金を今日私の口座に振り込んでもらうことになっているので、調査を待ってください。 2 連休明けまでに事件が取り下げられなければ、調査していただいて構いません。 (令和7年5月2日に聴取した。)
■ A (債務者)	1 ここ（本件物件）には家族で住んでいます。 2 間取りは変更してません。 3 周囲には塀等があるので、境界の争い也没有ありません。 4 道路側のカーポートは、ここを購入する以前からあったものです。 5 家の中で猫を2匹飼っています。 (令和7年5月22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 本件建物は、本件土地を敷地として利用している。 3 本件土地の周囲にはコンクリート擁壁（土留め）等が設置されており、境界は明らかと思われる。 4 本件建物の東側に、土地に定着したカーポートがある。 5 本件建物では、動物臭が感じられる。 6 現地での調査、関係人の陳述等により、本件物件の占有状況等について、2枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日(月)	当 庁	長野市関係資料請求(郵送)
令和7年4月25日(金) 11:05-11:10	長野地方法務局	登記事項証明書請求
令和7年4月25日(金) 14:05-14:10	物件所在地	占有調査、Aから聴取
令和7年5月2日(金) 13:50-14:05	物件所在地	Aから聴取、評価人同行
令和7年5月22日(木) 13:35-14:20	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、 Aから聴取、評価人同行

(特記事項)
☐ 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。
☐ 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、債権者側から
借り受けた鍵を用い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

(4枚目)



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	長野市稲田二丁目				地 番	731番14	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	法務局作成地図							
作 成 年 月 日	平成31年2月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成31年3月12日		補 事 記 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4月10日
長野地方法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和51年4月7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。
令和7年4月10日 長野地方方法務局

(6 枚目)

A3をA4に縮小

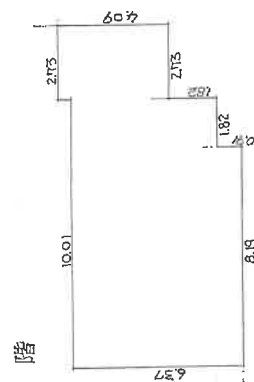
請求番号：27-2

建物階平面図
51.4.7

家屋番号 731-14

030341

建物の所在 長野市大字稲田字五反田731-14
長野市稲田二丁目



式階



S=1/500

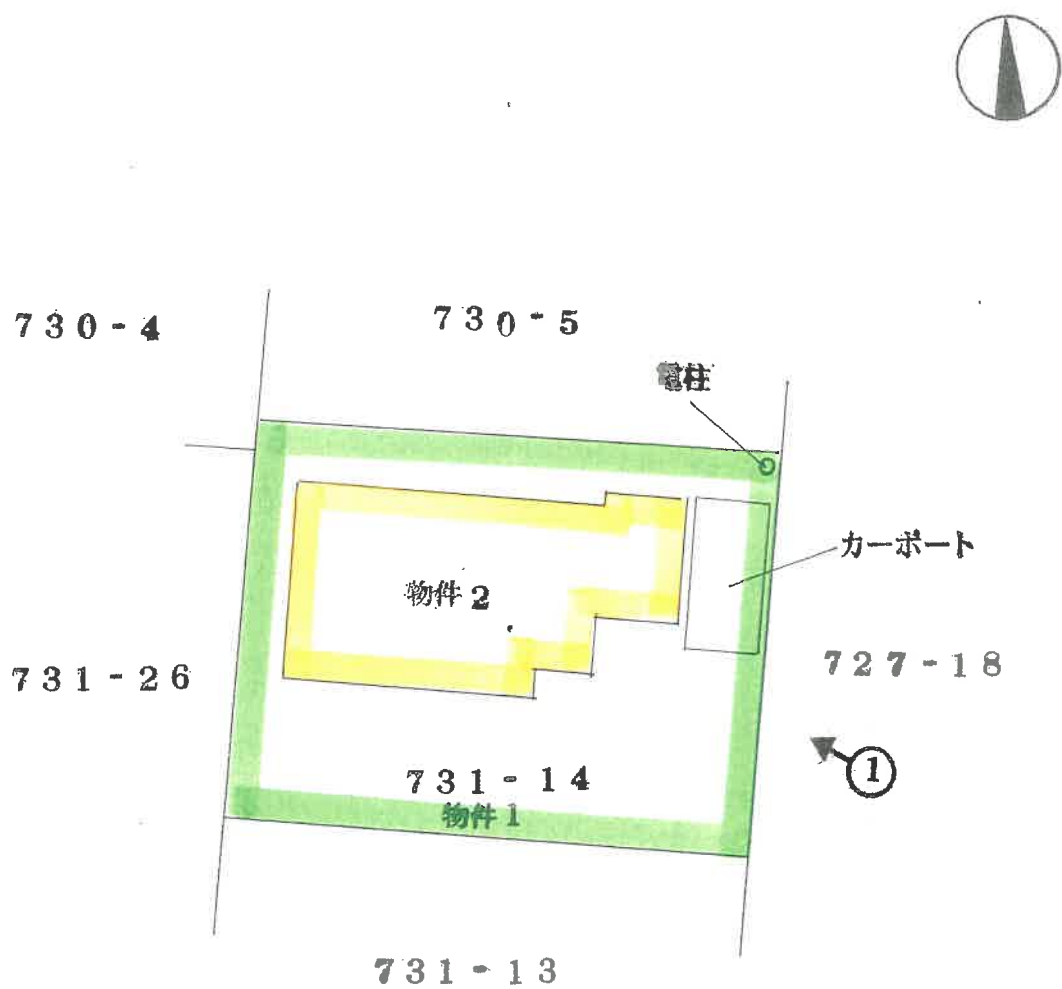
昭和五十年四月貳日	作製年月日
作製者	申請人

(全国土地家屋調査士会連合会)

受託第 号

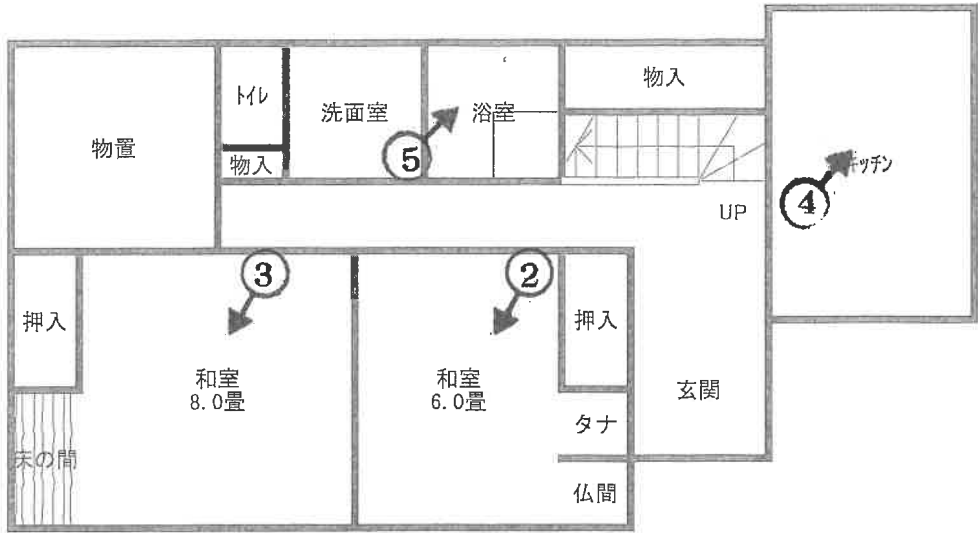
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図（概略図）

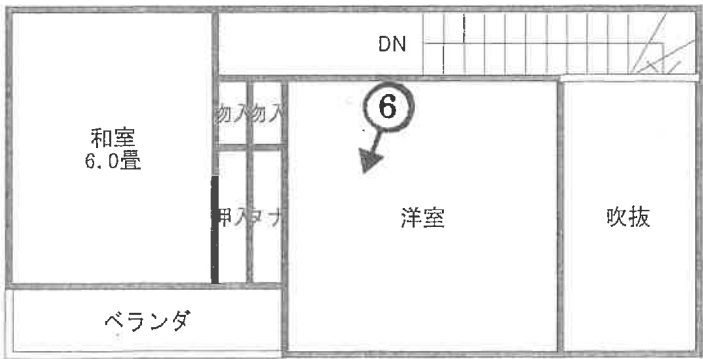


建物間取図（概略図）

1 階



2 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年（ヌ）第13号
令和7年5月22日 現地調査
令和7年6月12日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 澤 俊 次 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 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き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	長野市稲田二丁目 731番14 宅地 216.42平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長野市稲田二丁目731番地14 731番14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階73.27平方メートル 2階33.12平方メートル	
番号	特記事項		
	特になし		

* 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「信濃吉田」駅の北東方約800m（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	長野市街地の周辺部に位置する区画整然とした戸建住宅を中心としてアパートが混在する既成住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし ・周知の埋蔵文化財包蔵地（浅川扇状地遺跡群） ・洪水浸水想定区域0.5～3m未満（想定最大規模降雨）（長野市洪水ハザードマップ，令和5年8月）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	216.42㎡ 長方形 間口：約13m、奥行：約17m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 幅員約4.7mの舗装市道（若槻257号線）に等高に接面する。建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2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、現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 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	・画地の東部分にカーポートがある。 ・画地の北東部分隅付近に、電柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和51年3月31日新築 約49年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル塗等 板貼等 板貼、ボード貼等 板貼、畳等 電気、浴室、水洗便所 プロパンガスは使用していない。
床面積(現況)	1階 73.27㎡、2階 33.12㎡ 合計 106.39㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 現況調査報告書参照
品 等	普通	
保守管理の状態	建物内に日用品雑貨、ごみ類等が大量に散乱しており、また建物内部の損傷箇所、汚れが多く、保守管理状態は著しく劣る。	
建物の利用状況	現所有者兼債務者及びその家族が居住している。	
特 記 事 項	・建物内には、日用品雑貨、ごみ類等が大量に散乱しており、かなりの量のごみ類の撤去作業、建物の清掃、修繕が必要であり、築後年数からも、解体後再利用することが考えられる。 ・猫2匹を飼っているとのこと。	

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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	56,000	1.00	216.42	0.8	9,700,0000

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：特になし

エ 建付減価：築年数が古いこと、建物の管理状況が悪いことから、建物の取壊しの可能性を考慮した。

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	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	106.39	0.03	540,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数 約49年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率50%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{ 年} \div (49 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.5) \quad \div \quad 0.03 \end{aligned}$$

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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	9,700,000	0.3	法定地上権	2,910,000

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) 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 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	9,700,000	-2,910,000		0.9	0.6	3,670,000
2	540,000	+2,910,000	1.00	0.9	0.6	1,860,000
一括価格（合計）						5,530,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の管理状況が悪い物件であり、需要の減退が考えられること等を考慮した。

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 地価調査基準地価格（長野-2）

所 在：長野市稲田2丁目654番5「稲田2-26-16」
価 格：62,800円／㎡
位 置：信濃吉田駅より1.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：275㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4.2m市道
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
建蔽率50%、容積率80%
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

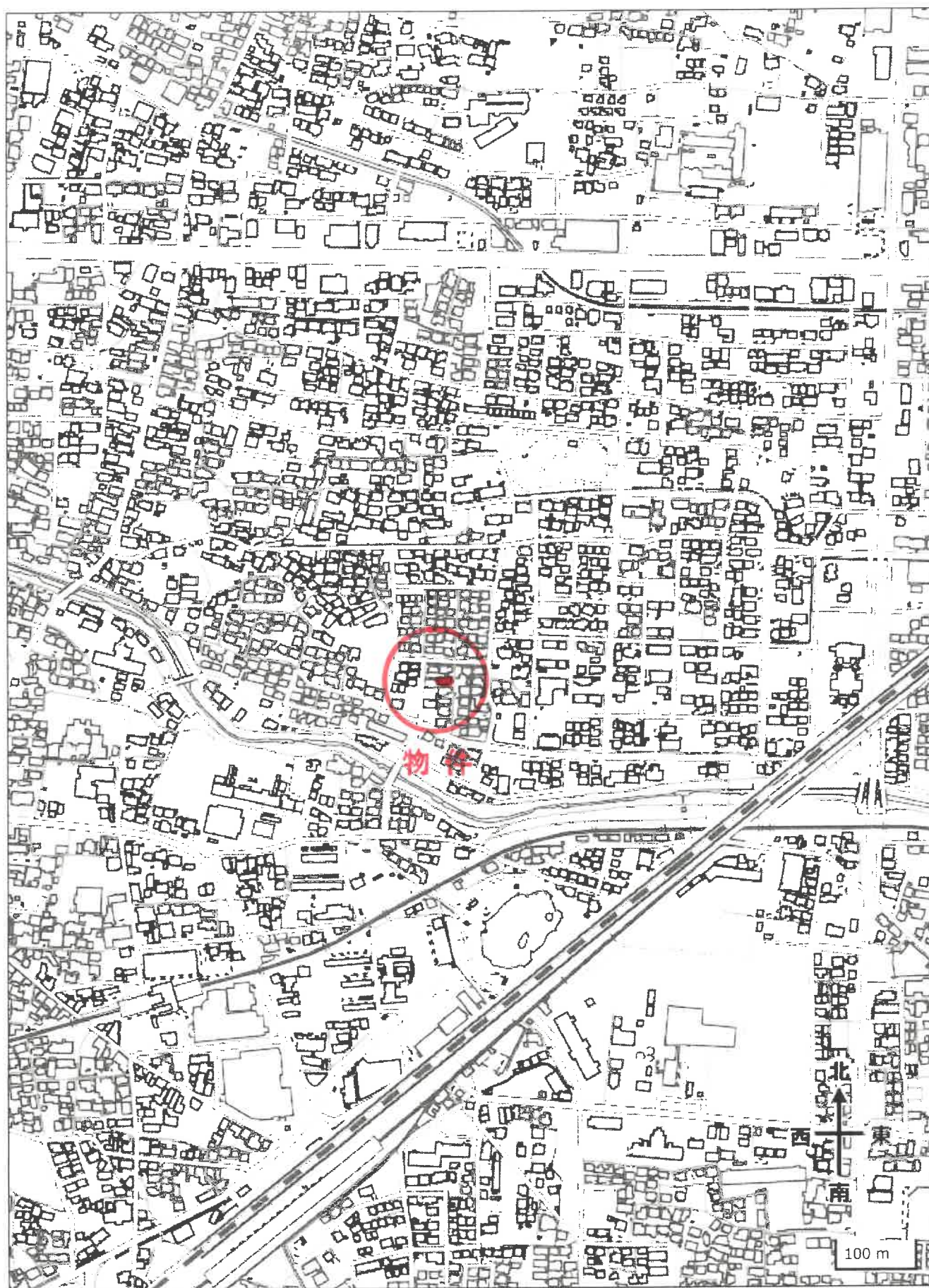
物件1 8,347,319円
物件2 1,202,898円

（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（出典：国土地理院地図を加工）
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上



出典：国土地理院地図加工作成

位置図

