

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 TEL 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前 9時30分 場 所 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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22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 4月23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 | 安曇野市明科中川手 |
| | 地 番 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市明科中川手 2 2 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

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 | 安曇野市明科中川手 |
| | 地 番 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市明科中川手2 2 2 7 番地3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 5 5 平方メートル |



令和 6年(又)第 18 号
令和 6年12月17日受理
令和 7年 7月18日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

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 | 安曇野市明科中川手 |
| | 地 番 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市明科中川手 2 2 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 5 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □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	
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件土地の北東側に物置（構築物、約1.8m×約3.7m及び約2.3m×約2.6mの2個）、南西側に車庫（構築物、約8m×約5.4m）がある。
- 2 本件土地の南西側に電柱がある。
- 3 本件建物の北東側に下屋がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私と夫が住んでいます。建物内で小型犬1匹を飼っています。 2 本件物件を第三者が使用していることはありません。 3 隣地との間に境界の争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日（水）	執行官室	安曇野市役所に図面等申請
6年12月27日（金）	法務局	登記事項証明書等申請
7年 3月27日（木） 13：00－13：07	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年 6月16日（月）	執行官室	調査期日通知発送
7年 6月25日（水） 9：20－9：50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者から事情聴取 評価人同行
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		

(特記事項)

- 令和 7年 6月25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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

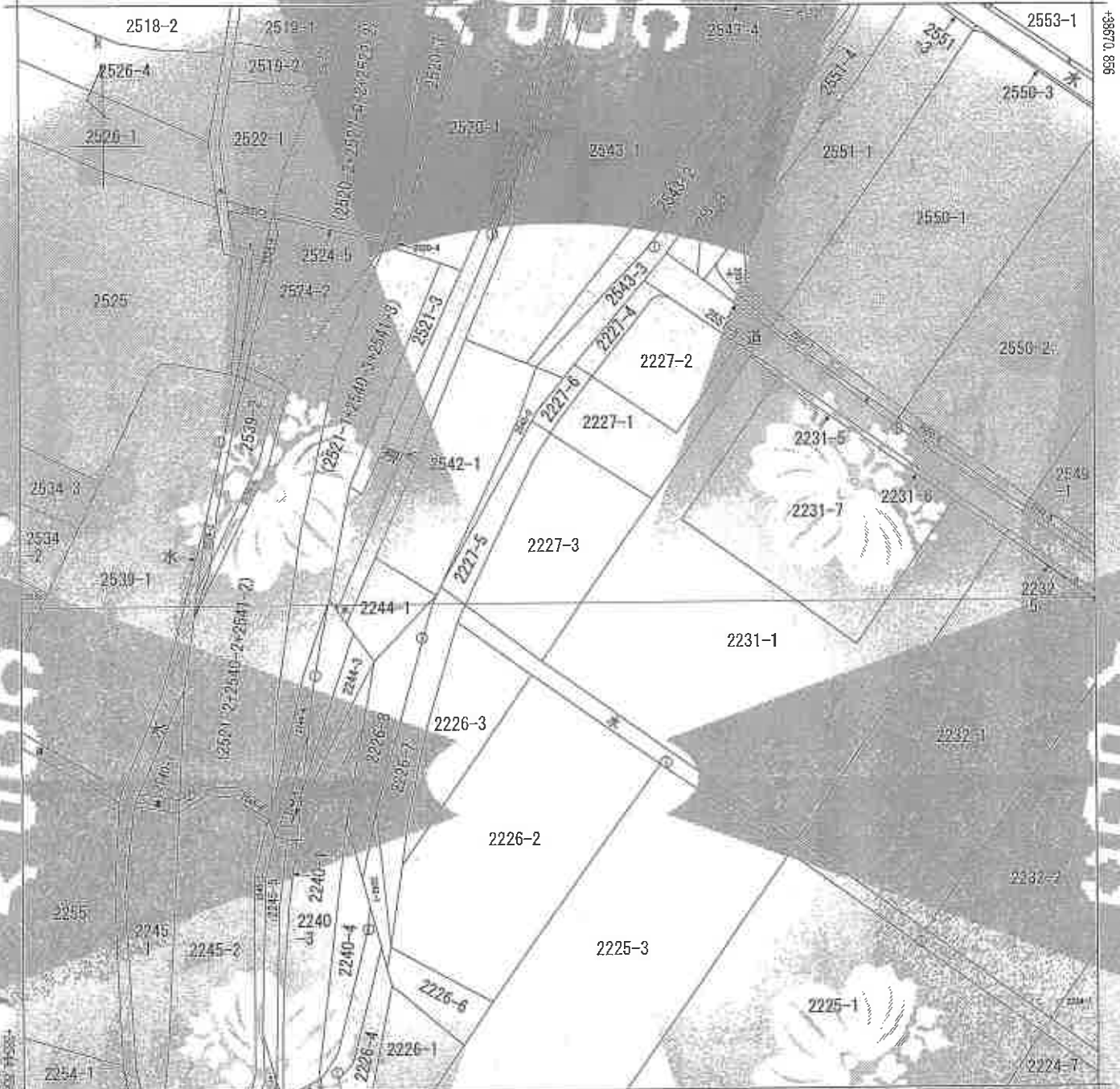
- 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

道 2543-5 2550-5 2558-1 2559-2 2544-2
 2232-3 2549-4 1583-1 2221-4 1583-2

(座標経緯測：図上測定) -51706.930



座標経緯測：図上測定
 (注) 国土交通省国土院「国土院地籍更正システム」(tomriku) (chiryuanki2011.par) による修正がされています。

地籍図
 明科中川手

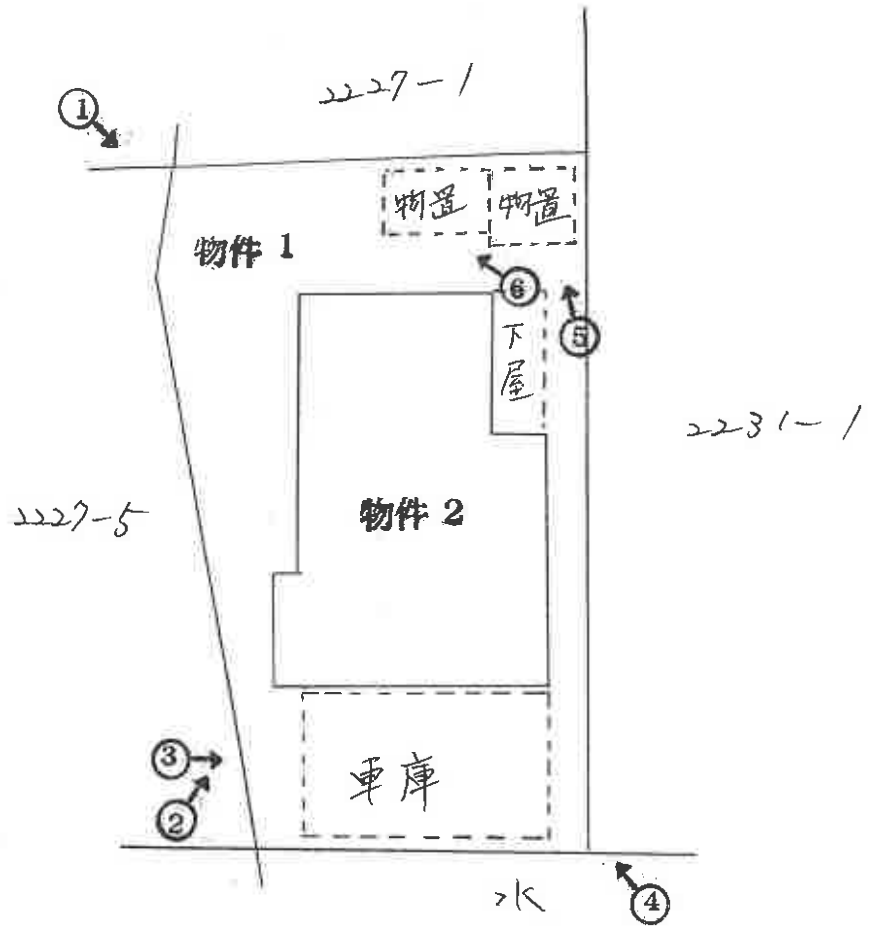
所在地	安曇県正明科中川手		地番	2227番3	
縮尺	1/500	精度区分	甲二	用途	雑種地(法第11条第1項)
作成年月日			測量日	昭和55年10月04日	

これは地図に記載されている内容と証明書の書面とが一致する。

(長野地方務局松本支局 印刷)
 令和6年11月14日
 東京法務局 印刷

この証明書に記載されている内容は、令和6年11月14日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。

写真撮影位置関係図



○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図



1階

○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(11 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(14 枚目)

NO 13



NO 14



(15 枚目)

求 意 見 書

奥 原 清 殿

令和 8年 3月 26日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 亮 朗

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

- (3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 8年 3月 26日
評価人

奥原 清



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 安曇野市明科中川手 |
| | 地 番 | 2227番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市明科中川手2227番地3 |
| | 家屋 番号 | 2227番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 99.55平方メートル |



411

令和6年(又)第18号
令和7年6月25日現地調査
令和7年7月13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 3,060,000 円			
内訳価格			
物件 1 (土地)	金	1,670,000	円
物件 2 (建物)	金	1,390,000	円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却(民事執行法 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2、評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価格は、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	安曇野市明科中川手 2227番3 宅地 281.16 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安曇野市明科中川手 2227番 地3 2227番3 居宅 木造瓦葺平家建 99.55 m ²	
特記事項			
<p>スチール製の物置、木造の物置、軽量鉄骨造の車庫があるが、定着性の観点から不動産とは認められない。</p>			

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	JR 篠ノ井線「明科」駅の南西方約 1200m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	高台の戸建て住宅を中心とする住宅地域。 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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 安曇野市土地条例(田園環境区域)
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 281.16 m ² ほぼ長方形 間口約 22m、最大奥行き約 14m 平坦
接面道路の状況	北西側:幅員 3.6m(市道明科 1 級 2 号線、建築基準法 42 条 2 項道路)	
土地利用状況等	目的物件 2 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 (登記簿謄本) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 56 年 10 月 28 日建築 約 44 年 約 2 年
	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 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
床面積(現状)	1階:99.55 m ²	
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	小型犬1匹飼育している。	

第5、評価格算出の過程

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	17,000	1.00	281.16	0.90	4,300,000

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2(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
2	200,000	99.55	0.04	800,000

イ 現況延床面積:登記数量及び概測数量による。

ウ 現 価 率:

- ・ 経過年数約44年、経済的残存年数約2年、観察減価率△10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記の通りに査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 2 \text{年} \div (44 \text{年} + 2 \text{年}) \times (1 - 0.1) \doteq 0.04 \end{aligned}$$

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	4,300,000	0.35 法定地上権	1,510,000

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	4,300,000	-1,510,000	/	1.00	0.60	1,670,000
2	800,000	+1,510,000	/	1.00	0.60	1,390,000
一括価格(合計)						3,060,000

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	安曇野-2
所在	長野県安曇野市明科中川手 2235 番 2
価格	16,700 円/㎡
位置	明科駅より約 1,300m
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	379 (㎡)
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南東 4.3m 市区町村道
用途指定等	非線引都市計画区域
地域の概要	中規模一般住宅等が散在する高台の住宅地域

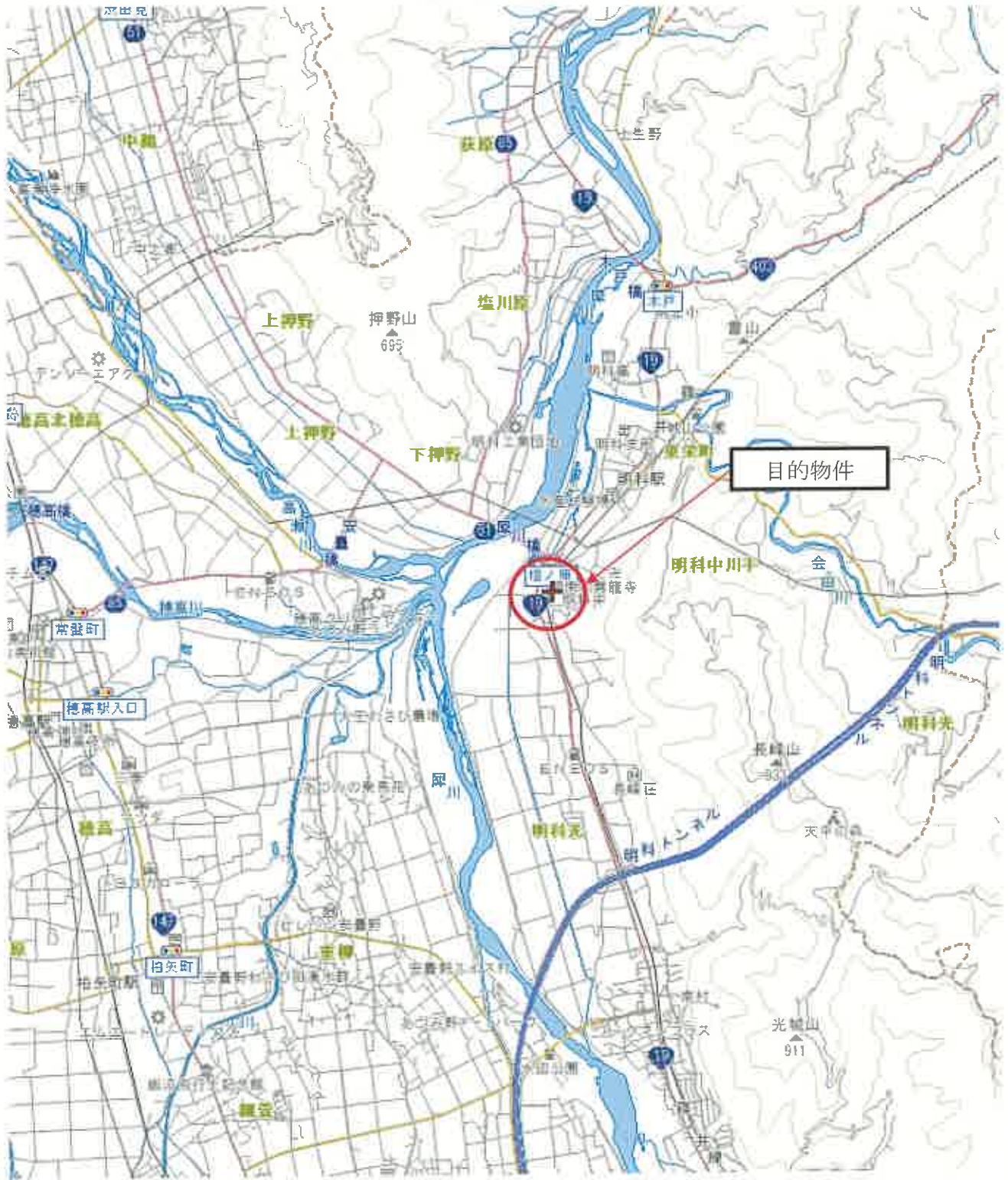
2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

物件 1	:	3,098,608 円
物件 2	:	1,518,922 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

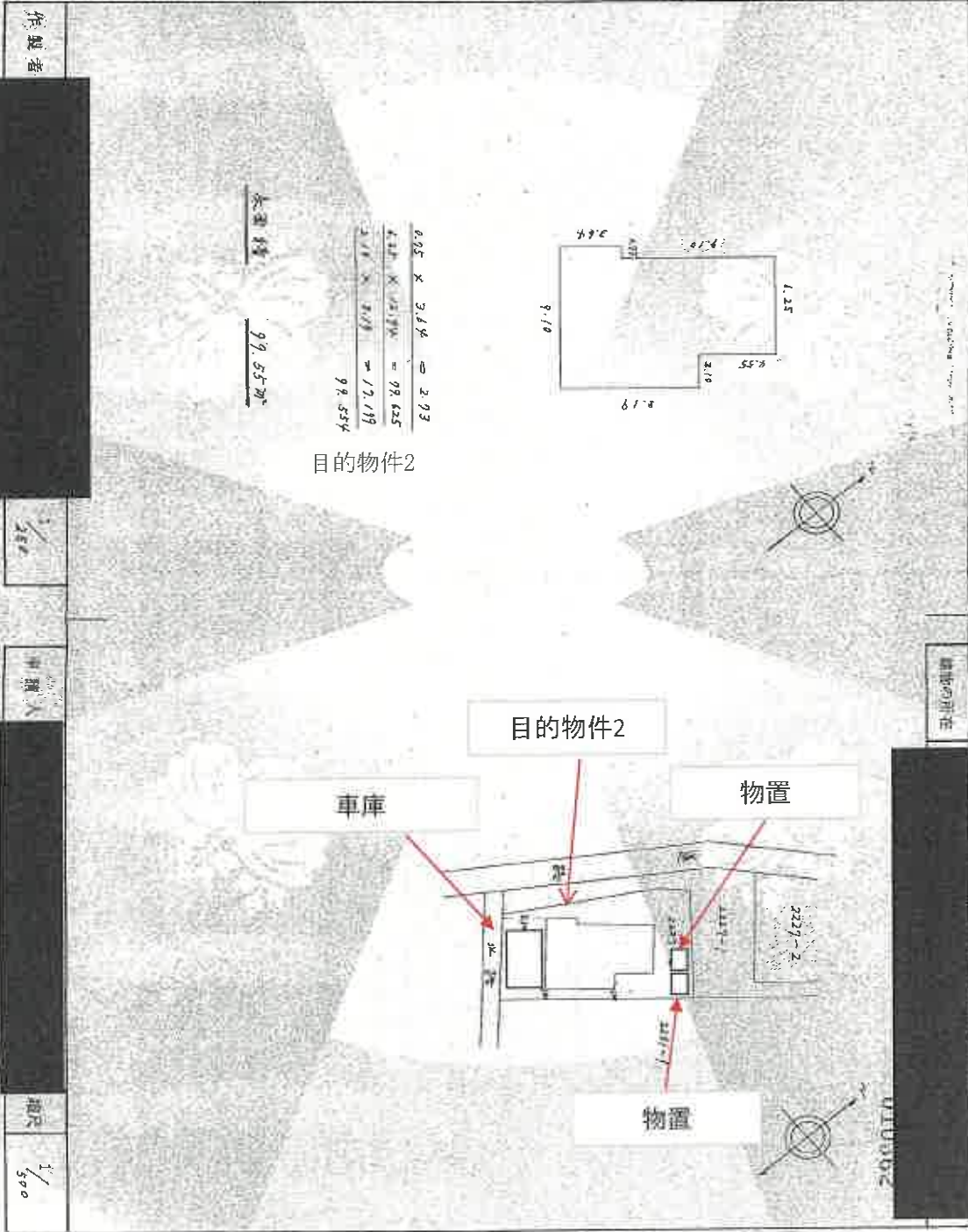


建物図面

登記年月日：昭和三十五年十一月九日

これは図面に記載された内容に限り、正確な図面とする。
 (長野地方公署土木課作成)
 昭和五十年十月十日 建築技師 藤田 誠 監製

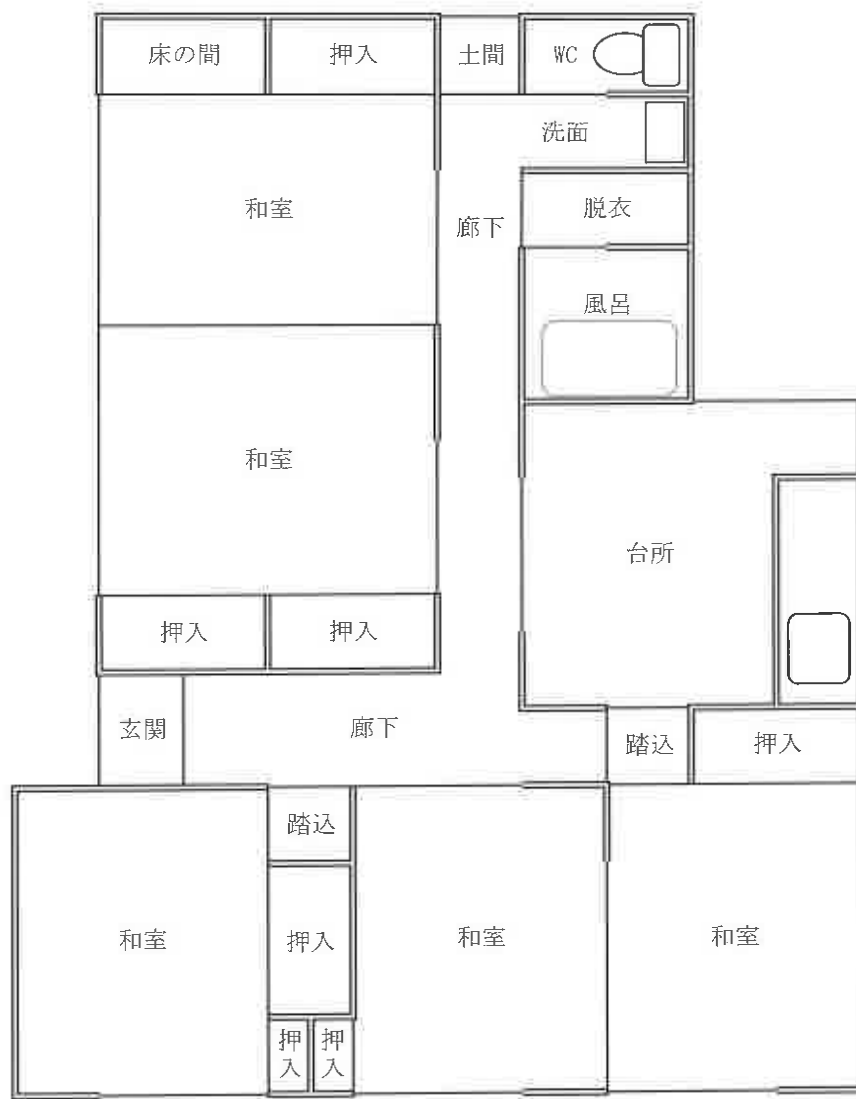
各階平面図



A3をA4に縮小

請求番号：A3-2

建物間取図



1階

物件写真



目的物件2



物置