

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 木曾郡木曾町新開
地 番 1880番39
地 目 宅地
地 積 306.93平方メートル
- 2 所 在 木曾郡木曾町新開1880番地39
家屋 番号 1880番39
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.54平方メートル
2階 33.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約135.33平方メートル
2階 33.53平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月 3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 | 木曾郡木曾町新開 |
| | 地 番 | 1880番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 306.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木曾郡木曾町新開1880番地39 |
| | 家屋 番号 | 1880番39 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.54平方メートル
2階 33.53平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約135.33平方メートル
2階 33.53平方メートル |



令和7年(ケ)第38号
令和8年1月9日受理
令和8年3月9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 上野原 一 敏 (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 | 木曾郡木曾町新開 |
| | 地 番 | 1880番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 306.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木曾郡木曾町新開1880番地39 |
| | 家屋 番号 | 1880番39 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.54平方メートル
2階 33.53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
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 上記の者が本件土地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)	■なし □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	西角付近のコンクリート擁壁内に消火栓とホース収納庫が設置されている
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: 1階 約135.33㎡
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 上記の者が本件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	1階東側に屋根付きのデッキ(デッキ部分約1.5m×3m、屋根約1.5m×6m)が設置されている 2階東側に屋根付きのベランダ(約1m×6m)が設置されている
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<p>1 私は本件土地建物の所有者です。現在、本件土地建物には、私たち夫婦2人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地は分譲地で、コンクリート擁壁等で囲まれているので、境界ははっきりしています。境界のことで隣地の方たちとトラブルになったことはありませんが、東側隣地の生垣の竹が越境してきて困ります。</p> <p>3 本件建物は私の父が建てたものですが、私が入居した当時のままで、私はリフォーム等はありません。間取りも変わっていません。</p> <p>4 本件建物の1階と2階の天井に雨漏りの跡があります。室内に水は落ちてきませんが、建物に浸透しているかもしれません。経年のせい、家のあちこちで内壁の表面の化粧砂が剥がれて落ちてます、白アリの被害はないと思います。水回りなどの設備にも、特に不具合はありません。</p> <p>5 入居した当時は本件建物内で犬を飼っていましたが死んでしまいました。その後は建物内で動物を飼ったことはありません。</p> <p>6 西側の丁字路の角付近に消火栓とホース入れが設置されています。父の代に自治体(木曾町)の方から頼まれて設置したと聞いています。地代等の金銭のやりとりはありません。</p> <p>(令和8年2月12日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本件各物件の状況は、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。</p> <p>2 物件1(本件土地)は、物件2(本件建物)の敷地として利用されている。</p> <p>3 本件土地と北西側で接する地番「1880番33」及び南西側で接する地番「1880番43」の各土地はいずれも木曾町が所有する公衆用道路である。</p> <p>4 本件土地は東側に向かって上る傾斜地にあり、前記公衆用道路が交差する丁字路の角に位置する。北東側の道路とは等高に接するが、南東側は隣地(本件所有者が所有)の方が高く、境界付近にコンクリートブロックの擁壁が築かれている。北西側は水路(地番「1880番38」)を隔てて隣地と概ね等高に接し、南西側は道路(坂道)と接しており、その範囲は明らかである。なお、北角及び東角付近にコンクリート製境界標が設置されている。</p> <p>5 本件建物に白アリの被害の跡は見当たらない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである(A談)が、1階と2階の天井に雨漏りの跡が見られる(建物内への浸透は不明)。</p> <p>6 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり認定した。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日(金)	当 庁	■木曾町関係資料請求 (郵送)
令和8年1月30日(金) 10:00-10:10	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和8年2月3日(火) 13:50-14:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年2月12日(木) 13:30-14:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和47年10月6日

公用

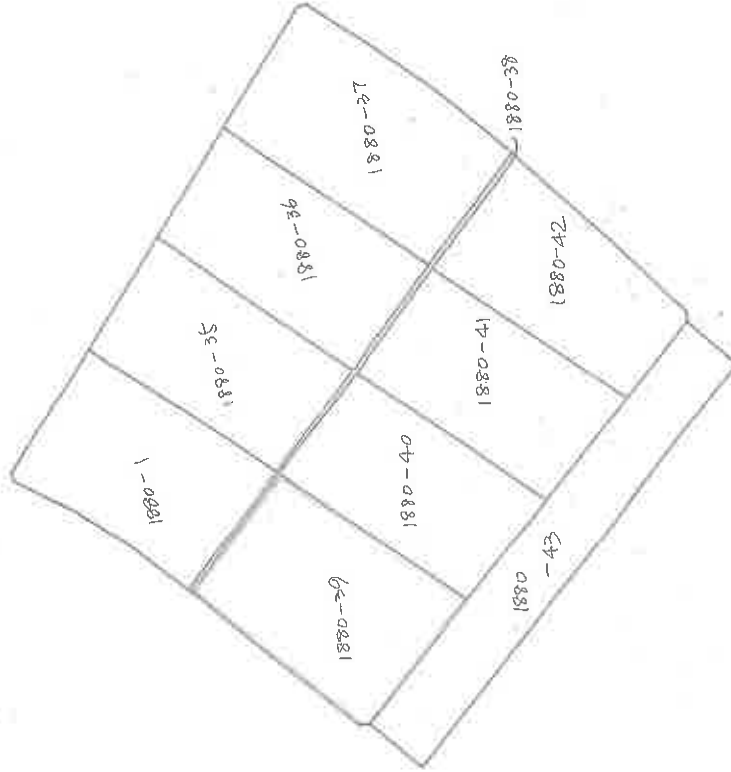
41384

昭和47年10月6日

地番 1880番1
1880番35番5 1880番43

土地の所在 木曾郡木曾町新開

木曾郡木曾町新開



S 4 7. 10. 6

縮尺 1/500

地積部通
土地所在

昭和 年 月 日

作製者

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。

(長野地方事務局長木曾支局筆跡)

令和8年1月30日

長野地方事務局松本支局

登記簿

(6枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

(1/10)

5541 各階平面図

地番 1880-39

建物の所在地

長野県木曾郡木曾町新開 1880 の 39

建物図面

木曾郡木曾町新開

求積

- $3,640 \times 8,730 = 32,5052$
- $2,730 \times 8,020 = 21,8940$
- $1,820 \times 5,290 = 9,6278$
- $2,730 \times 1,650 = 4,5045$
- $4,960 \times 9,725 = 48,2260$
- $0,910 \times 7,450 = 6,7795$

123,5476 m²

床面積

123.54 m²

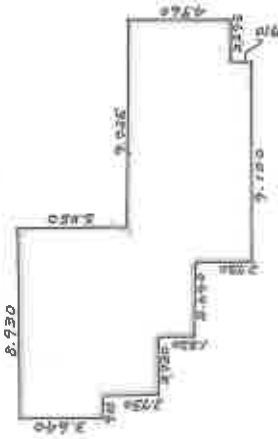
求積

- $0,910 \times 8,645 = 7,86695$
- $1,020 \times 9,555 = 9,7461$
- $0,910 \times 9,100 = 8,2810$

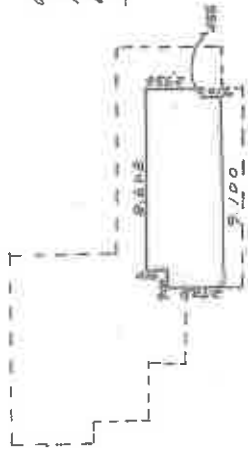
33,53805

床面積

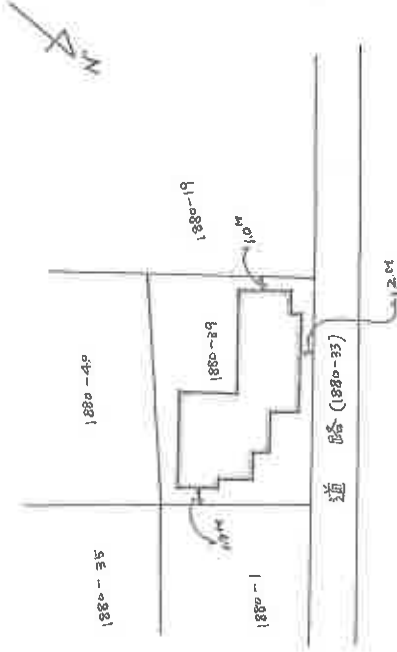
33.53 m²



1階平面図



2階平面図



製作者

縮尺 1/250

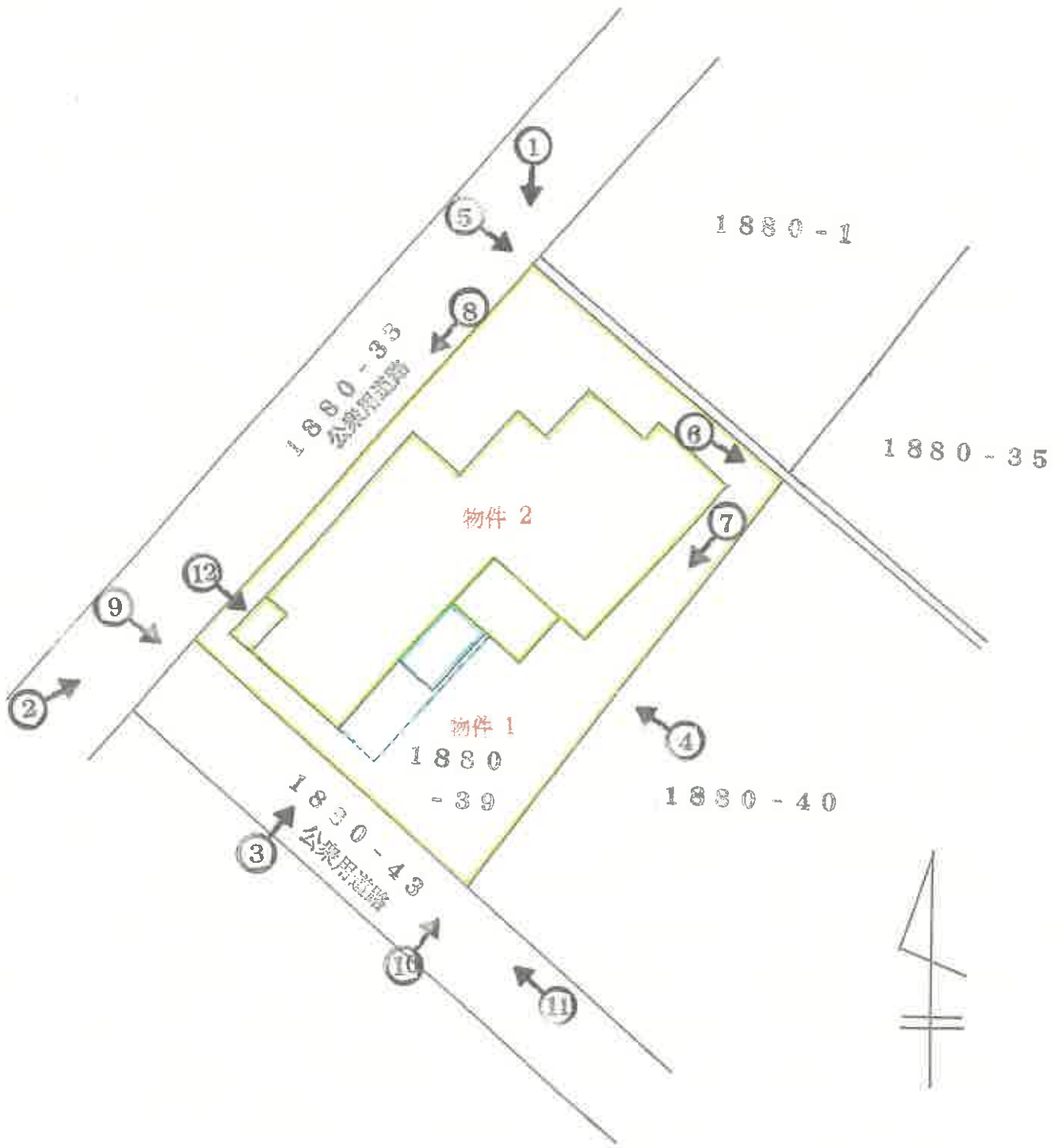
申請人

昭和55年9月4日

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (長野県地方自治局木曾支庁管轄)
 令和7年12月17日 名古屋建築局 登記官

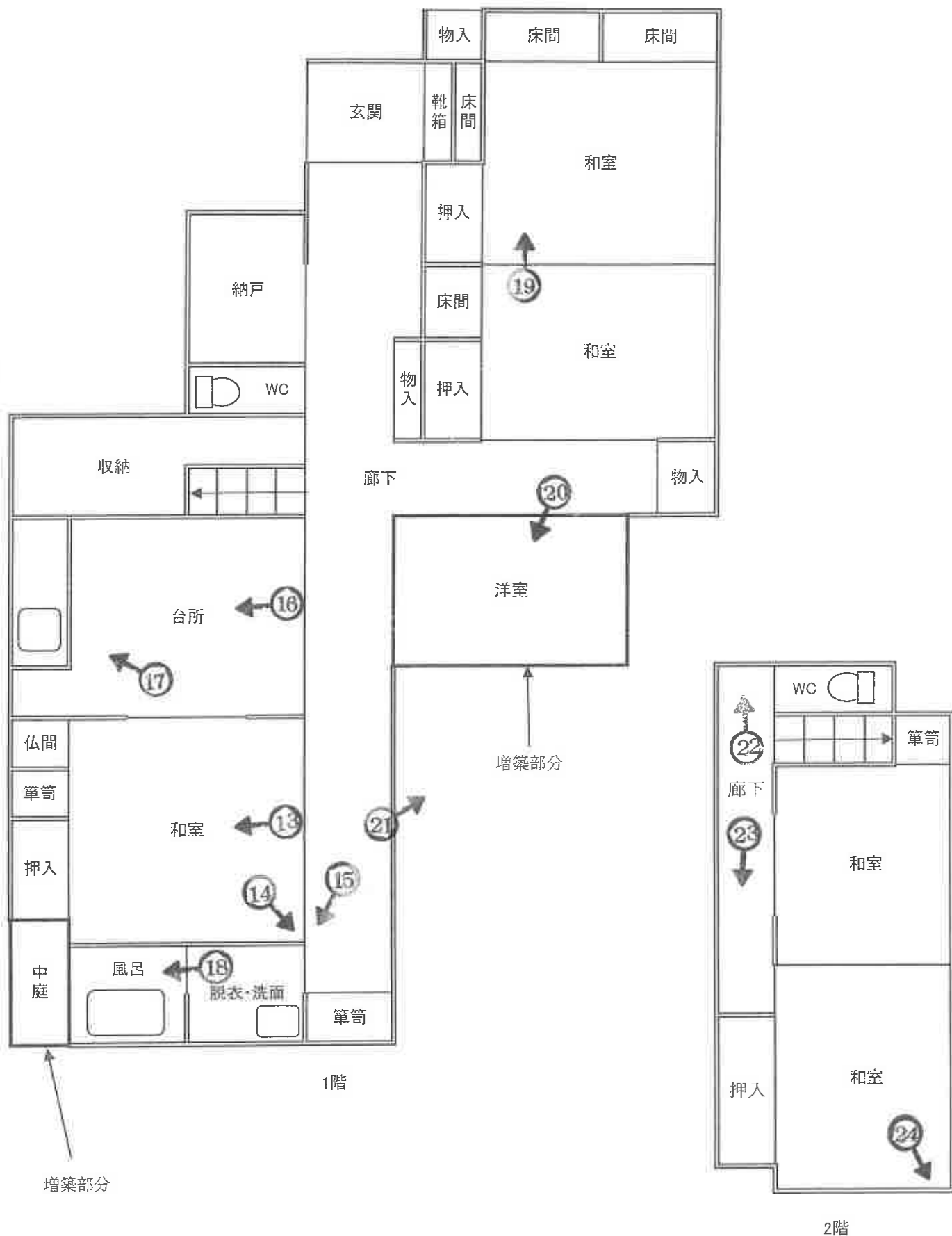
土地建物位置関係図（概略図）



○➡印は写真撮影位置方向番号を示す

(9 枚目)

建物間取図 (概略図)



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和8年2月3日



NO. 2

撮影日：令和8年2月3日



NO. 3

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 4

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 5

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 6

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 7

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 8

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 9

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 10

撮影日: 令和8年2月3日



NO. 11

撮影日:令和8年2月3日



NO. 12

撮影日:令和8年2月3日



NO. 13

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 14

撮影日: 令和8年2月12日
1階 天井のシミ、内壁の剥がれ・ひび



NO. 15

撮影日: 令和8年2月12日
前同 広縁側



NO. 16

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 17

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 18

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 19

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 20

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 21

撮影日: 令和8年2月12日
1階 屋根付きのベランダ



NO. 22

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 23

撮影日: 令和8年2月12日



NO. 24

撮影日: 令和8年2月12日
2階 天井のシミ

令和7年（ケ）第38号
令和8年2月12日現地調査
令和8年3月8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 3,600,000 円			
内訳価格			
物件 1 (土地)	金	1,190,000	円
物件 2 (建物)	金	2,410,000	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	木曾郡木曾町新開 1880番39 宅地 306.93 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	木曾郡木曾町新開 1880 番地 39 1880 番 39 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:123.54 m ² 2 階:33.53 m ²	1 階:135.33 m ² (概測)
特 記 事 項			
1 階に増築がみられる(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)

位置・交通	JR中央本線「原野」駅の南西方約2300m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	山間部の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	都市計画区域外
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 306.93 m ² ほぼ長方形 間口約21.5m、奥行き約14.5m 概ね平坦
接面道路の状況	北西側:幅員約4.9m (町道大道上1号線建築基準法42条1項道路) 南西側:幅員約4.5m (町道大道上2号線建築基準法42条1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	西角の擁壁内に消火栓とホース収納庫が設置されている。	

2、建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和55年8月10日建築 約46年 約4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、畳
床面積(現状)	1階 135.33㎡ 2階 33.53㎡ 床面積 168.86㎡(概測)	
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		

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	11,000	1.00	306.93	0.90	3,040,000

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	250,000	168.86	0.07	2,960,000

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 現 価 率:

- ・ 経過年数約46年、経済的残存年数約4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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 4 \text{年} \div (46 \text{年} + 4 \text{年}) \times (1 - 0.1) \div 0.07 \end{aligned}$$

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	3,040,000	0.35 法定地上権	1,060,000

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	3,040,000	-1,060,000	/	1.00	0.60	1,190,000
2	2,960,000	+1,060,000	/	1.00	0.60	2,410,000
一括価格(合計)						3,600,000

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	※	木曾町一1
所 在	※	長野県木曾郡木曾町新開 4977 番 7
価 格	※	15,500 円/㎡
位 置	※	木曾福島駅より約 2,400m
価 格 時 点	※	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	※	267(㎡)
供給処理施設	※	水道、下水
接 面 街 路	※	南東 4.5m 市道
用途指定等	※	非線引都市計画区域
地域 の 概 要	※	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

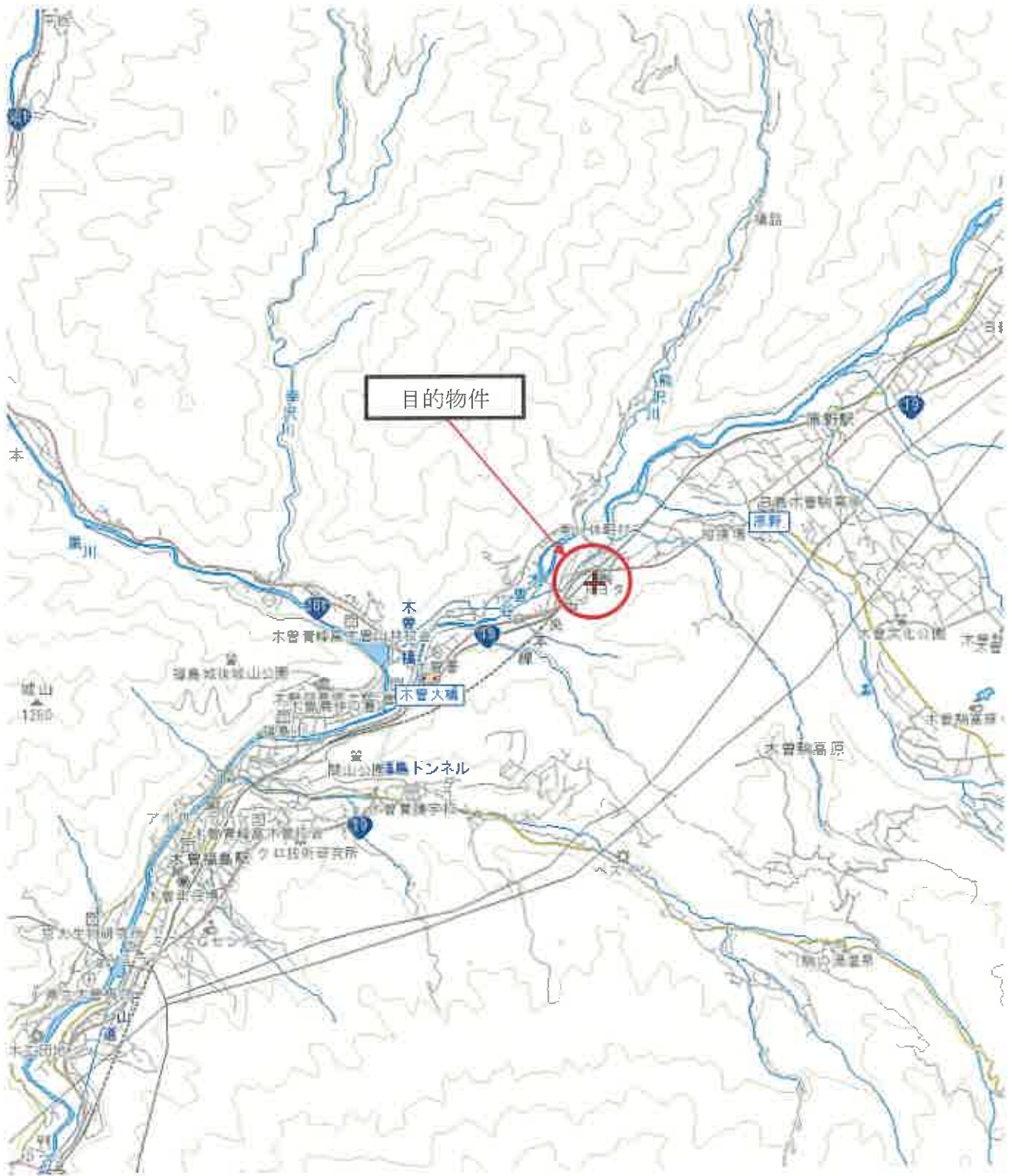
2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1	:	2,171,591 円
物 件 2	:	2,548,363 円

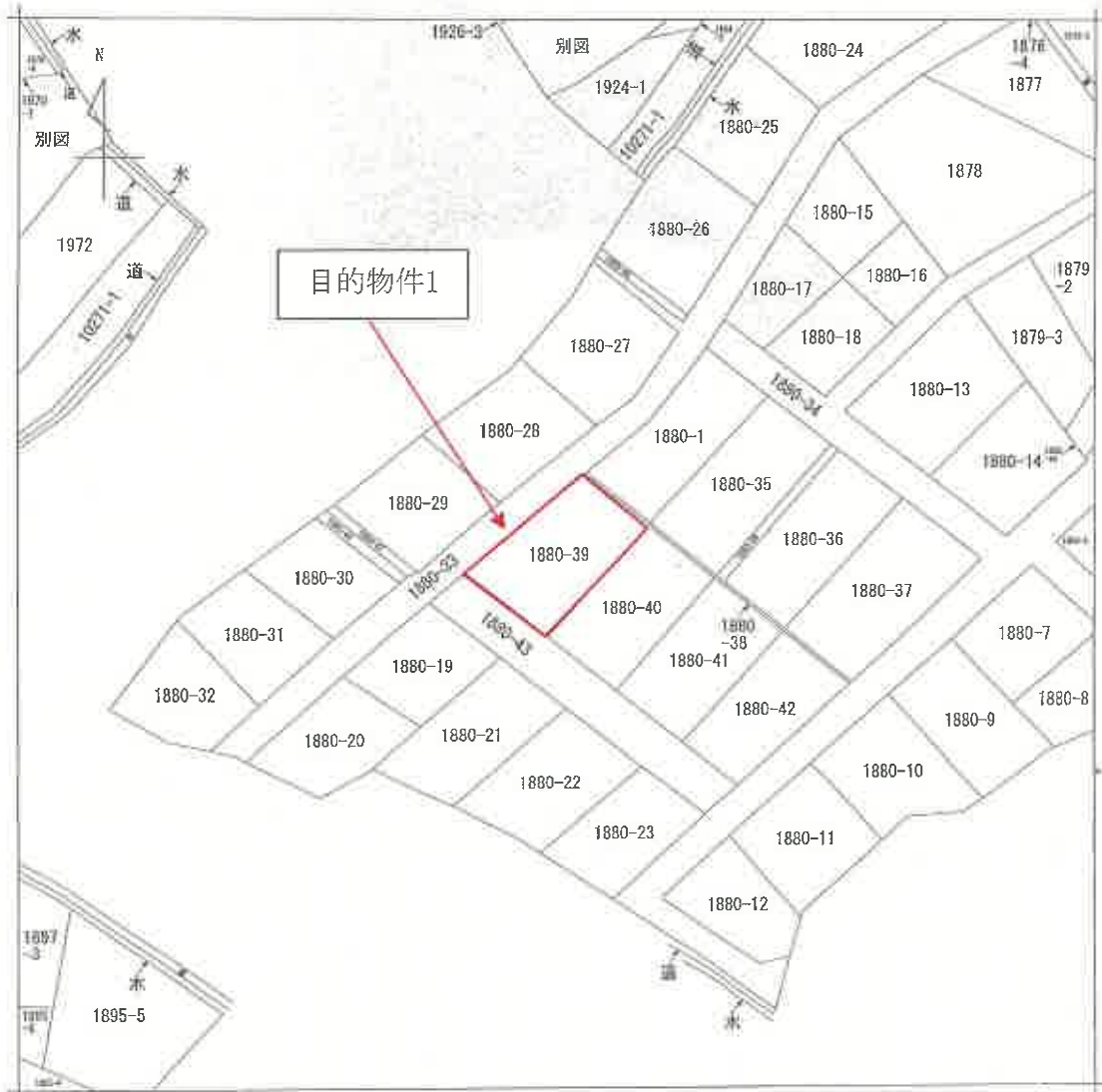
第7、附属資料

- 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



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。



新開
新開
A
B
C

請求部	所在	木曾郡木曾町新開			地番	1880番39		
出縮	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				備付年月日(原図)	平成3年3月10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。

(長野地方裁判所木曾支部管轄)

令和7年12月17日
名古屋法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

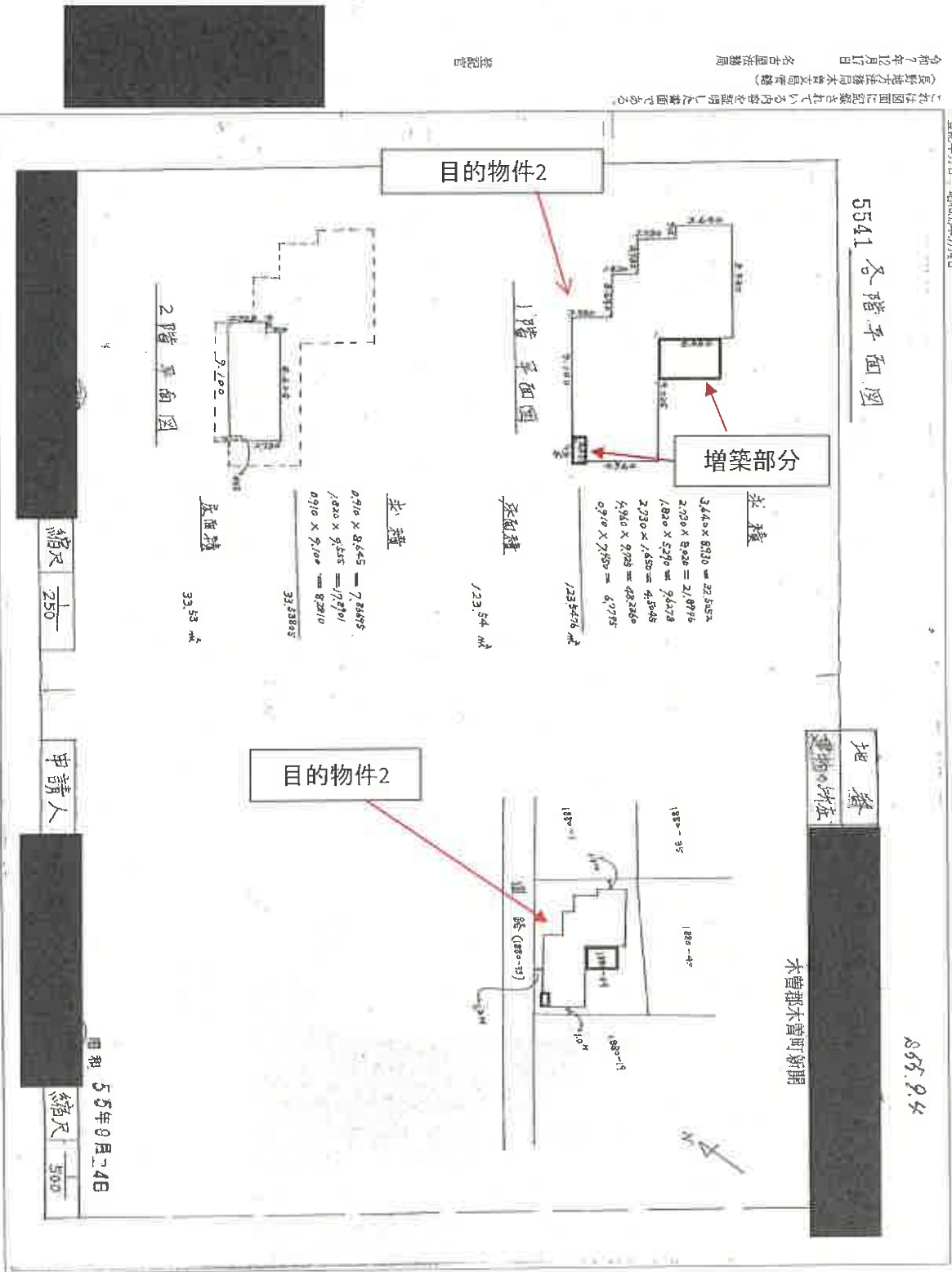
A3をA4に縮小

建物図面

登記年月日 昭和55年9月4日

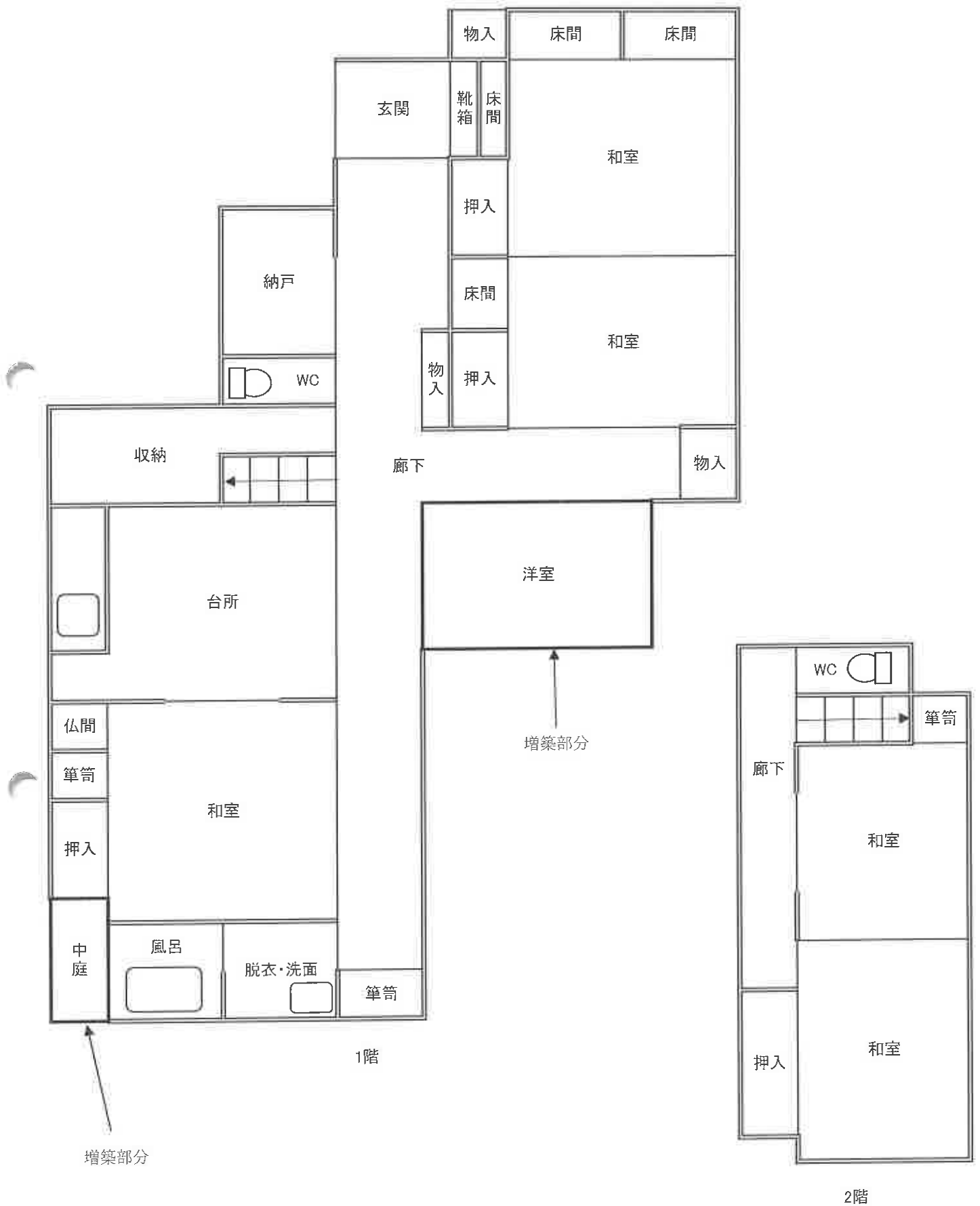
この図面に記載されている内容を証明した建物である。
 (登記地方自治体土木数文部省管轄)

5541 各階平面図



請求番号: 14-2

建物間取図



物件写真



目的物件2