

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 7 年 6 月 19 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 7 年 7 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 7 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 7 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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せん。	
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 6 月 1 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	17,640,000 14,112,000	一括	3,528,000	131,089	非課税
1	10,760,000				
2	880,000				
3	600,000				
4	5,400,000				



物 件 目 録

1 所 在 安曇野市穂高
地 番 1826番1
地 目 宅地
地 積 522.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 安曇野市穂高
地 番 1829番9
地 目 宅地
地 積 42.78平方メートル

所有者 A

3 所 在 安曇野市穂高1826番地1
家屋 番号 1826番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.71平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約59.53平方メートル
2階 約19.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 16.40 平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 安曇野市穂高 1826 番地 1

家屋 番号 1826 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 135.00 平方メートル
2 階 75.00 平方メートル

所有者 亡B相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

A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。

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 安曇野市穂高
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5 2 2 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 安曇野市穂高
地 番 1 8 2 9 番 9
地 目 宅地
地 積 4 2 . 7 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 安曇野市穂高 1 8 2 6 番地 1
家屋 番号 1 8 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 3 . 7 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 5 9 . 5 3 平方メートル
2 階 約 1 9 . 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.40平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 安曇野市穂高1826番地1

家屋 番号 1826番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 135.00平方メートル
2階 75.00平方メートル

所有者 亡B相続財産



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 4 月 2 日受理
令和 7 年 5 月 7 日提出
評 価 人 大日方 一 成

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 卷 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

物 件 目 録

- 1 所 在 安曇野市穂高
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5 2 2 . 1 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 安曇野市穂高
地 番 1 8 2 9 番 9
地 目 宅地
地 積 4 2 . 7 8 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 安曇野市穂高 1 8 2 6 番地 1
家屋 番号 1 8 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 3 . 7 1 平方メートル
所有者 亡 B 相続財産
- 4 所 在 安曇野市穂高 1 8 2 6 番地 1
家屋 番号 1 8 2 6 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 135.00平方メートル
 2階 75.00平方メートル

所有者 亡 **B** 相続財産

不動産の表示	「物件目録1、2、3、4」のとおり
住居表示	住居表示なし
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 建物所有者亡B（相続財産清算人） 上記の者が本土地上に後記建物（3枚目）を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
後記（3枚目）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の土地は、物件3及び4の建物の敷地として一体利用されている (2) 南東側の道路沿いに電柱がある（写真No.6）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☒ 構 造：木造瓦葺 2 階建 ☒ 床面積：年月日不詳一部（北東部分）取壊しにより 1 階約 59.53㎡ 増改築により 2 階約 19.60㎡	
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 16.40㎡ }	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ 土地所有者 A 上記の者が本建物を物置等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	別紙記載のとおり	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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	
建 物		物件 4
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 { 種 類： 構 造： 床面積： }	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ 土地所有者 A 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	別紙記載のとおり	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■建物所有者亡B (相続財産清算人)	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E (占有者亡B (相続財産清算人)) ■A (土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 5年10月 7日 (相続) 頃	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 万円 (毎 限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■土地所有者A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (物件4) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物置 (物件3)	
■関係人(■A (占有者) ■E (建物所有者亡B (相続財産清算人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年10月 7日 (相続) 頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 万円 (毎 限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

その他の事項

【物件3関係】

- (1) 西側に床面積に算入されない非建物のサンルーム（約3.6m×約1.5m²）がある（写真No.2）。
- (2) 2階「小屋裏倉庫」の南側に小屋裏倉庫があるものと思われる。

【物件4関係】

- (1) 1階北西側「和室8畳」の天井に雨漏り跡がある（写真No.14）。
- (2) 2階北西側「洋室」の「物入」上にロフト（約4.0m²）がある（写真No.20）

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (建物所有者亡 B (相続財産清算人))	【令和7年4月18日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 物件3と物件4の建物（以下「本建物」という。）は、物件1と物件2の土地（以下「本土地」という。）所有者である A さんが使用し、物件4の建物には、A さんとその家族が居住しています。A さんは、建物所有者である亡 B さんの娘さんです。 (2) 本建物の使用については、本土地が A さんの所有で、建物所有者の亡 B さんと親子関係にあることから、土地と建物相互に賃料のやり取りなしで使用しています。本土地は、A さんから無償で借りています。 (3) A さんが本建物を使用するようになったのは、A さんが本土地を相続した頃からです。 (4) 建物の増改築、雨漏りやシロアリの被害等については、把握していません。
■ A (土地所有者・建物占有者)	【令和7年4月22日（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 物件4の建物には、私と夫の D が居住しています。以前は、父の B と母の C、私と夫の D、それに娘2人の計6名が居住していました。 (2) 物件3の建物は、物置になっています。私が物置として使用しています。 (3) 私が本建物を使用するようになったのは、C が亡くなった令和5年10月7日からです。B が亡くなった令和5年4月10日から C が亡くなるまでは、C が世帯主として使用していました。 (4) 本土地は、令和5年10月7日に私が C から相続しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(5) 本土地建物の使用については、夫婦間や親子間等であったことから、特に賃料の取決めなどはなく、相互に無償で使用してきました。 (6) 物件4の建物の増改築はありません。シロアリの被害は見られませんが、1階の北西側「和室8畳」の天井に雨漏り跡が1箇所あります(写真No.14)。 (7) 物件3建物は、昭和50年に建てた建物を平成10年に南側部分を一部取壊し、取り壊した部分に物件4の建物を建てています。 (8) 物件3の1階天井上には、荷物置き場として使用していた小屋裏の倉庫があります(写真No.9)。 (9) 物件3の建物の北側にあるコンクリートブロック造の建物は、倉庫です(写真No.2、5)。35年くらい前(平成2年)にはありました。 (10) 物件3の建物の北東側部分を取り壊していないかとの執行官のお尋ねですが、取り壊した北東側部分には台所がありました。平成10年の時に取り壊したと思います。物件3の建物図面(各階平面図)を作製した平成10年10月26日の後に取り壊していないかとの執行官のお尋ねですが、取り壊したかどうかや、時期などは覚えていません。 (11) 土地の境界に関する争いなどはありません。
■ E (建物所有者亡B(相続財産清算人))	【令和7年4月22日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 4月18日に電話で述べたとおりです。
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) 本土地の東側に隣接する「地番1826番4」の長狭物土地は、国土交通省が所有する公衆用道路(42㎡)であり、国道の一部になっているものと思料する。 (3) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2、3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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 3日 (木)	当庁 (執行官室)	安曇野市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 4月 8日 (火) 10:25-10:30	長野地方法務局佐久支局	☒ 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 ☐
7年 4月14日 (月)	当庁 (執行官室)	土地所有者 (建物占有者) A宛照会書送付 (郵便) 建物所有者亡 Bの相続財産清算人 E宛照会書送付 (郵便)
7年 4月18日 (金) 10:25-10:30	当庁 (執行官室)	相続財産清算人 E から電話聴取
7年 4月22日 (火) 14:20-15:35	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 A から意見聴取 相続財産清算人 E 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。 ☒ 令和 7年 4月22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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
穂高

請求部分	所 在 安曇野市穂高					地 番	1826番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和58年2月14日		補事項		

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2月20日
長野地方務局松本支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

9 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。

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。
令和7年2月20日 長野地方方法務局松本支局

令和7年2月20日

長野地方法務局松本支局

登記証

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 24-2

圖面階各

10.10.28

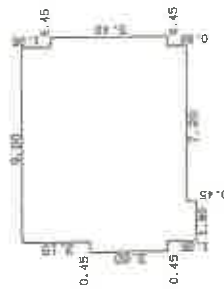
家屋番号 1826番1

面 区 𠂇 𠂈

021572

西安电子科技大学 1826 番地 1

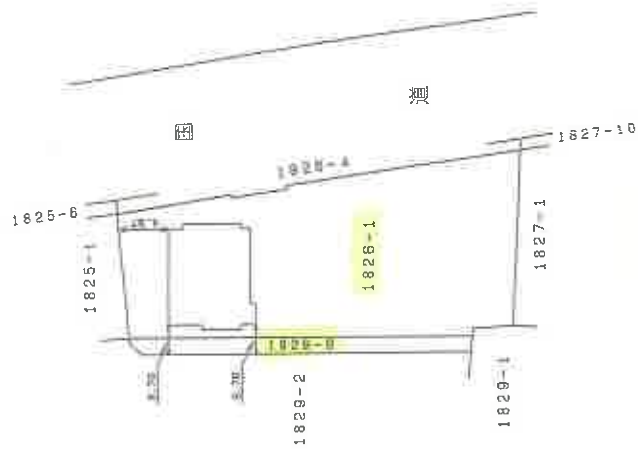
安農野市徳高



求積表

$$\begin{array}{rcl} 3.60 & \times & 0.45 \\ 8.10 & \times & 1.80 \\ 7.65 & \times & 7.20 \\ 5.40 & \times & 0.45 \end{array} \quad \begin{array}{r} = 1.6200 \\ = 14.5800 \\ = 55.0800 \\ = 2.4300 \end{array}$$

合計	73.7100
床面積	73.71



作製者

番地1

10年10月26日作製)

縮尺 1/250

人
請
申

尺蠖

1/500

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2月20日 長野地方裁判所松本支部

(11枚目)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号: 24-3

各階平面図

建物図面

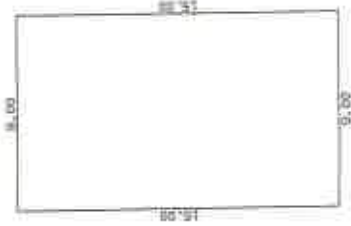
家屋番号 1826番1の2

建物の所在 青森県青森市大字豊地1 1826番地1

024573

安曇野市穂高

1 階



求積表

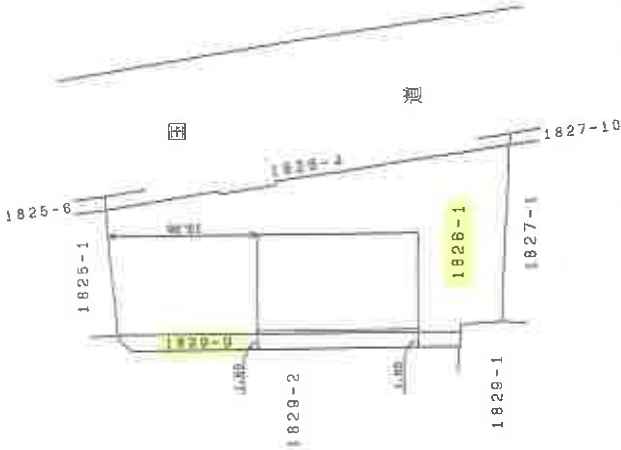
15.00 X 9.00	=	135.0000
床面積		135.00 m ²

2 階



求積表

13.00 X 4.00	=	52.0000
7.00 X 3.00	=	21.0000
2.00 X 1.00	=	2.0000
合計		75.0000
床面積		75.00 m ²



作製者 土地家屋調査士

番地1

10年10月26日(作成)

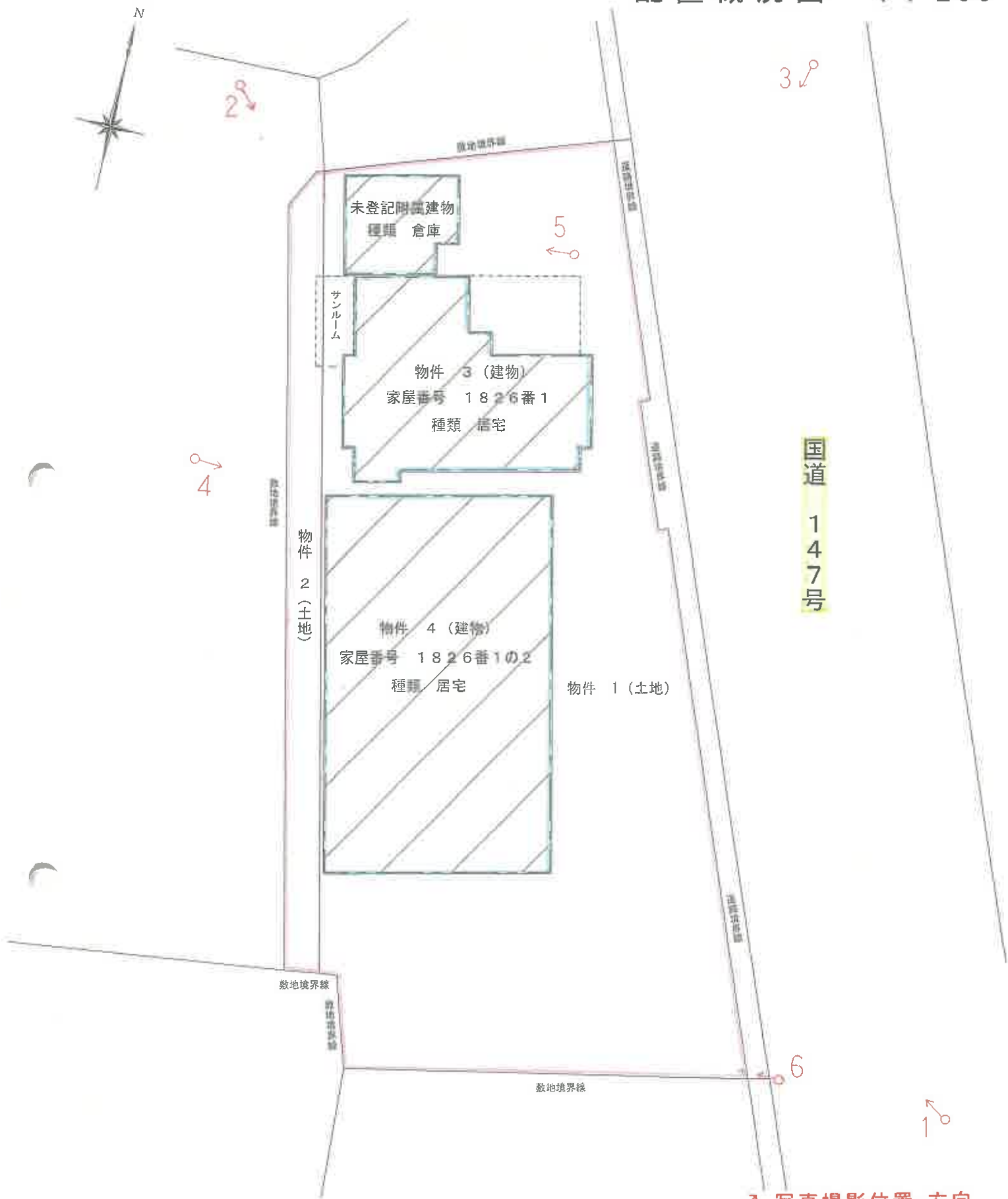
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



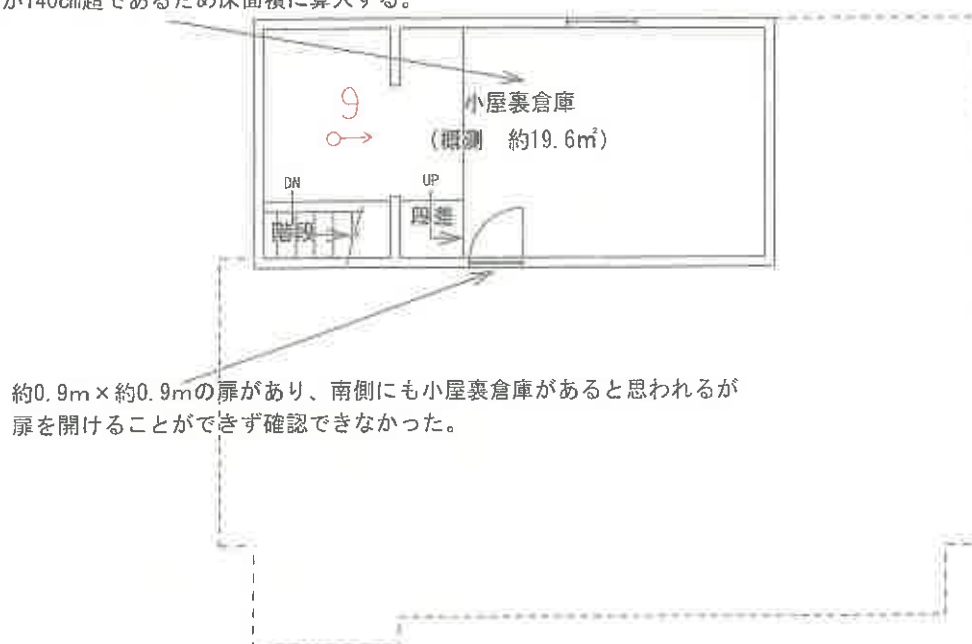
♂ 写真撮影位置・方向
土地建物位置関係図 (概略図)
令和 7 年 (ケ) 第 5 号
物件 1、2 (土地)
物件 3、4 (建物)

建物間取り図 1:100

物件 3
家屋番号 1826番1
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建（登記上平家建）
床面積 1階 約59.53㎡
2階 小屋裏倉庫 19.6㎡超



改装により小屋裏に倉庫が造られている。
天井高が140cm超であるため床面積に算入する。



約0.9m×約0.9mの扉があり、南側にも小屋裏倉庫があると思われるが
扉を開けることができず確認できなかった。

写真撮影位置・方向

建物間取り図 1:100

物件 3 未登記附属建物

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約16.4㎡

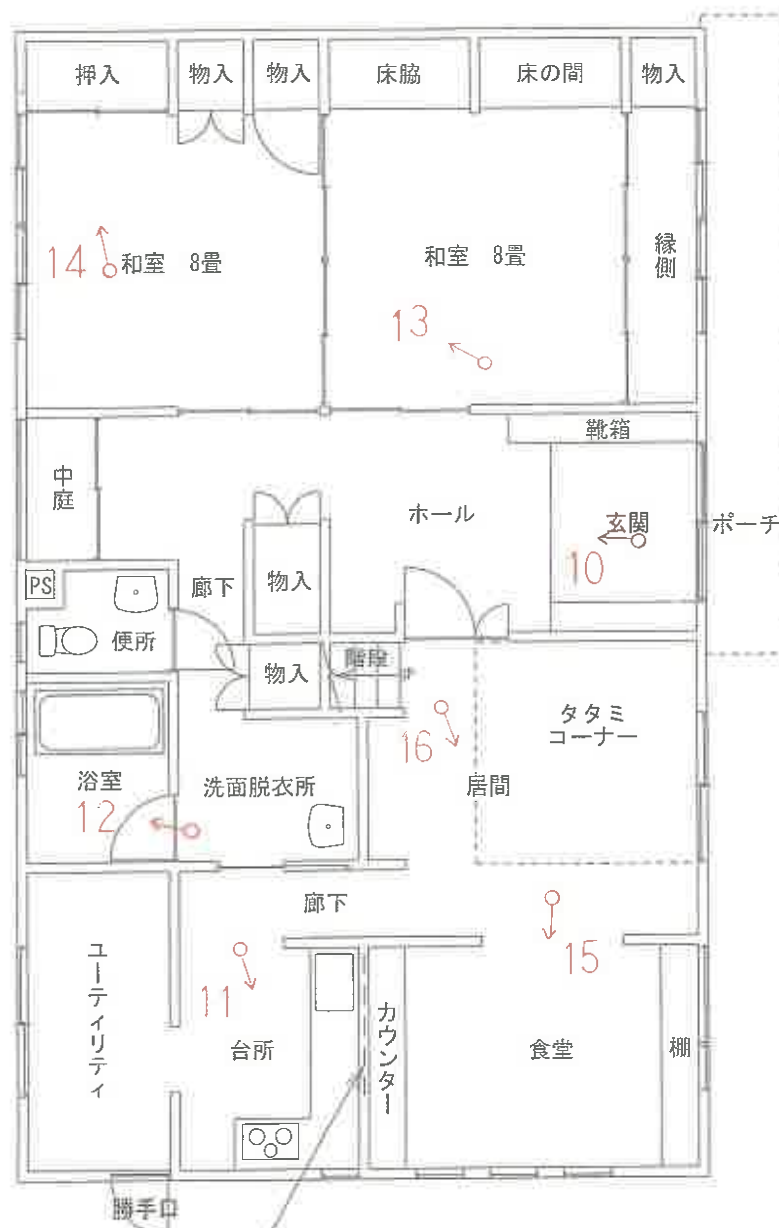


♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図 1:100

物件 4
家屋番号 1826番1の2
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 135.00㎡
2階 75.00㎡

1階



台所の調理台と、食堂のカウンターの間の壁には開口部がある。

（ 15 枚目）

写真撮影位置・方向

物件4 (居宅)



♂ 写真摄影位置·方向

令和7年（ケ）第5号



NO. 1
物件 1 ～ 4



NO. 2

NO. 3

物件 1 ~ 4



NO. 4



NO. 5





NO. 6

物件 1

電柱



NO. 7

物件 3

1 階



NO. 8



NO. 9

物件 3

2 階

小屋裏倉庫



NO. 10

物件 4

1 階



NO. 11



NO. 12

物件 4

1 階



NO. 13



NO. 14

雨漏り跡



NO. 15

物件 4

1 階



NO. 16



NO. 17

2 階



NO. 18

物件 4

2階



NO. 19



NO. 20

ロフト



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 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

大日方 一成 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金17,640,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,760,000円
物件2（土地）	金 880,000円
物件3（建物）	金 600,000円
物件4（建物）	金 5,400,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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及び2の内訳価格は物件3及び4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及び4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 地番 地目 地積 所有者	安曇野市穂高 1826番1 宅地 522.12平方メートル A	
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	安曇野市穂高 1829番9 宅地 42.78平方メートル A	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	安曇野市穂高1826番地1 1826番1 居宅 木造瓦葺平家建 73.71平方メートル 亡B相続財産	構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約59.53㎡ 2階約19.60㎡ 延べ約79.13㎡
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	安曇野市穂高1826番地1 1826番1の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 135.00平方メートル 2階 75.00平方メートル 亡B相続財産	
番号	特記事項		
3	1階北東部の壁や床等が撤去され、駐車場として使用されている。 2階に小屋裏倉庫（概測19.60㎡）が存する。 未登記の附属建物（種類：倉庫、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約16.40㎡）が存する。		

* 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、物件2を一体とした土地）

位 置 ・ 交 通	J R 大 糸 線 「 穂 高 」 駅 の 南 東 方 約 1.4km（道路距離、以下同様）。 J R 大 糸 線 「 柏 矢 町 」 駅 の 北 方 約 1.4km 穂高南小学校へ徒歩約17分（約1.3km） 穂高東中学校へ徒歩約22分（約1.7km） ツルヤ穂高店へ約400m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道147号沿いに、店舗や戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 準工業地域 60％ 200％ 建築基準法第22条区域 安曇野市土地条例、拠点市街区域 浸水想定区域、0.5m未満 土砂災害警戒区域等の指定なし （令和7年安曇野市防災マップより）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	564.90㎡（登記数量） ほぼ整形（台形に近い） 間口約37.8m、奥行約13.4m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約12.0m舗装国道（147号） 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1、2は一体として物件3、4の建物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・各階平面図写、配置概況図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（受益者負担金清算済み）

特 記 事 項

- ・安曇野市教育委員会によれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「2-38、藤塚遺跡」に該当し、工事の際には届け出が必要である。建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。よって、埋蔵文化財については評価対象地の価格形成要因から除外して評価を行うこととした。
- ・建物図面上は、物件2上には建物が存しないが、物件4の庇は物件2上にかかっている。また、物件3西側に非建物のサンルームが物件1と物件2にまたがって存する。以上より、物件1と物件2は一体として利用されていると判断した。
- ・建物所有者亡Bは、土地前所有者亡Cの夫であり、土地現所有者Aの親であることから、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていなかったようである。よって、建物の敷地利用権は使用借権と推定される。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件3（主である建物）

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年5月10日新築 平成10年4月11日一部取壊 約50.0年 約2.0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタルリシン吹付 京壁、プリント合板張、タイル張 ビニールクロス、スギ板ベニヤ敷目張、竿縁天井等 フローリング、クッションフロア、タタミ敷 便所、浴室 特になし
床面積（現況）	1階 59.53㎡ 2階 19.60㎡ 延 79.13㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	占有者Aが物置として使用している。	
特 記 事 項	・建物所有者亡Bは、土地前所有者亡Cの夫であり、土地現所有者Aの親であることから、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていなかったようである。よって、建物の敷地利用権及び建物の占有権原はいずれも使用借権と推定される。 ・1階南側扉が破損しており、ガムテープで補修されている。 ・便所、洗面台、浴室も物置として使用されており、上下水道は接続されていないものと見られる。 ・年月日不詳1階北東部一部取壊しにより1階現況床面積は概測59.53㎡、年月日不詳増改築により2階現況床面積は概測19.60㎡。 ・2階小屋裏倉庫の南側に約0.9m×約0.9mの扉があり、南側にも小屋裏倉庫が存すると思われるが、内部を確認できなかった。 ・取り壊された1階北東部は、壁及び床が撤去され、鉄骨で補強された屋根が残されており、駐車スペースとして利用されている。 ・西側に、床面積に算入されない非建物のサンルーム（大きさ約3.6m×約1.5m）が存する。	

(2) 物件3 (附属建物)

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (推定) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年新築 約35.0年 約2.0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 モルタル仕上 コンクリート 鋼板表し コンクリート なし 特になし
床面積 (現況)	1階 16.40㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	占有者Aが倉庫として使用している。	
特 記 事 項	・建物所有者亡Bは、土地前所有者亡Cの夫であり、土地現所有者Aの親であることから、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていなかったようである。よって、建物の敷地利用権及び建物の占有権原はいずれも使用借権と推定される。 ・建築時期は不明である。Aによれば35年前には存在した、とのことであり、35年前の平成2年新築と推定する。 ・屋根の周りに柵がある。以前は建物の東側に梯子があり、屋根の上に上ることができたそうであるが、現在梯子は撤去されている（よって陸屋根である可能性もあるが確認できなかった。）。	

(3) 物件 4 (主である建物)

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 (登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成10年10月22日新築 約26.5年 約8.5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺 2 階建 モルタル仕上 ビニールクロス、板張、石張 (浴室) ビニールクロス、格天井、竿縁天井、スギ板ベニヤ敷目張、板張、石膏ボード等 フローリング、タタミ敷 便所、台所、浴室 特になし
床面積 (現況)	1階 135.00㎡ 2階 75.00㎡ 延 210.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	占有者 A が夫 D と共に住宅として居住している。	
特 記 事 項	・建物所有者亡 B は、土地前所有者亡 C の夫であり、土地現所有者 A の親であることから、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていなかったようである。よって、建物の敷地利用権及び建物の占有権原はいずれも使用借権と推定される。 ・2階北西側「洋室」の「物入」上にロフト (約4.0㎡) が存する。 ・玄関や廊下は広く、和室、台所、食堂等の造りも趣向が凝らされている。また、柱や梁は太く、床等は無垢材が多用され、浴室も石貼りであるなど、使用資材の品等が優る。 ・床やタタミの摩耗が放置されるなど、管理の程度は劣る。また、1階北西側和室の天井に雨漏りの跡と見られるシミが見られる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（一体とした土地）

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	47,100	1.00	522.12	0.90	22,130,000
2			42.78		1,810,000

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及び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。

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：－10%（建物の市場性、配置の不均衡）

② 物件 3、4（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
3 主	170,000	79.13	0.008	110,000
3 附属	120,000	16.40	0.027	50,000
物件 3 合計				160,000
4	240,000	210.00	0.170	8,570,000

イ 現況延床面積：建物図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率

<物件 3 主である建物>

- ・経過年数約 50.0 年、経済的残存耐用年数約 2.0 年、観察減価率 80%（破損、汚れ、水回り等の機能喪失）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 2.0 \text{ 年} \div (50.0 \text{ 年} + 2.0 \text{ 年}) \times (1 - 0.80) \quad \rightleftharpoons \quad 0.008$$

<物件 3 附属建物>

- ・経過年数約 35.0 年、経済的残存耐用年数約 2.0 年、観察減価率 50%（老朽化の程度）
- ・物件 3 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 2.0 \text{ 年} \div (35.0 \text{ 年} + 2.0 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \rightleftharpoons \quad 0.027$$

<物件 4 主である建物>

- ・経過年数約 26.5 年、経済的残存耐用年数約 8.5 年、観察減価率 30%（管理の程度、市場性）
- ・物件 3 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 8.5 \text{ 年} \div (26.5 \text{ 年} + 8.5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \quad \rightleftharpoons \quad 0.170$$

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 イ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ=ウ
1	22,130,000	使用借権	0.10	2,210,000
2	1,810,000	使用借権	0.10	180,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	22,130,000	-2,210,000		0.90	0.6	10,760,000
2	1,810,000	-180,000		0.90	0.6	880,000
3	160,000	+960,000		0.90	0.6	600,000
4	8,570,000	+1,430,000		0.90	0.6	5,400,000
一 括 価 格 (合 計)						17,640,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件3の建築面積90.11㎡（主73.71㎡＋附属16.40㎡）と物件4の建築面積135.00㎡により、土地利用権価格を按分し、物件3と物件4に配分した。

物件3：90.11㎡÷（90.11㎡＋135.00㎡）≒0.400
 （2,210,000円＋180,000円）×0.400≒960,000円

物件4：135.00㎡÷（90.11㎡＋135.00㎡）≒0.600
 （2,210,000円＋180,000円）×0.600≒1,430,000円

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物の劣化の程度、規模等による市場性の減退を考慮し、10%の減価と判定した。

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 地価調査価格（安曇野5－4）

所 在：安曇野市穂高970番2外

価 格：47,500円／㎡

位 置：柏矢町駅の東方570m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,032㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東15.0m国道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模の自動車関連営業所等が多い国道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 16,870,010円（32,310円／㎡）

物件2 1,382,247円（32,310円／㎡）

物件3 992,833円

物件4 3,363,709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

1 位置図（国土地理院地図）

2 公図写

3 配置概況図・写真撮影方向図

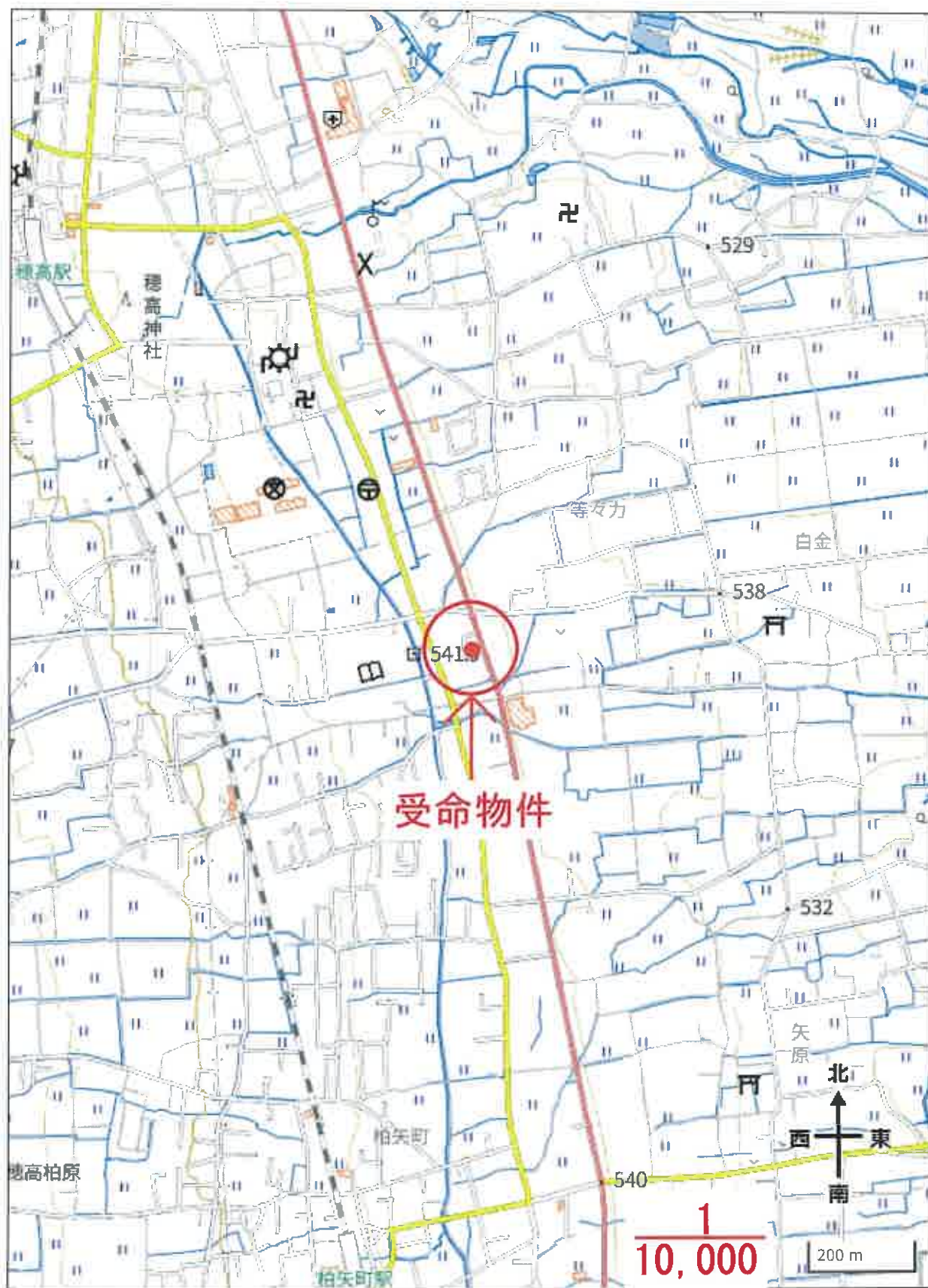
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

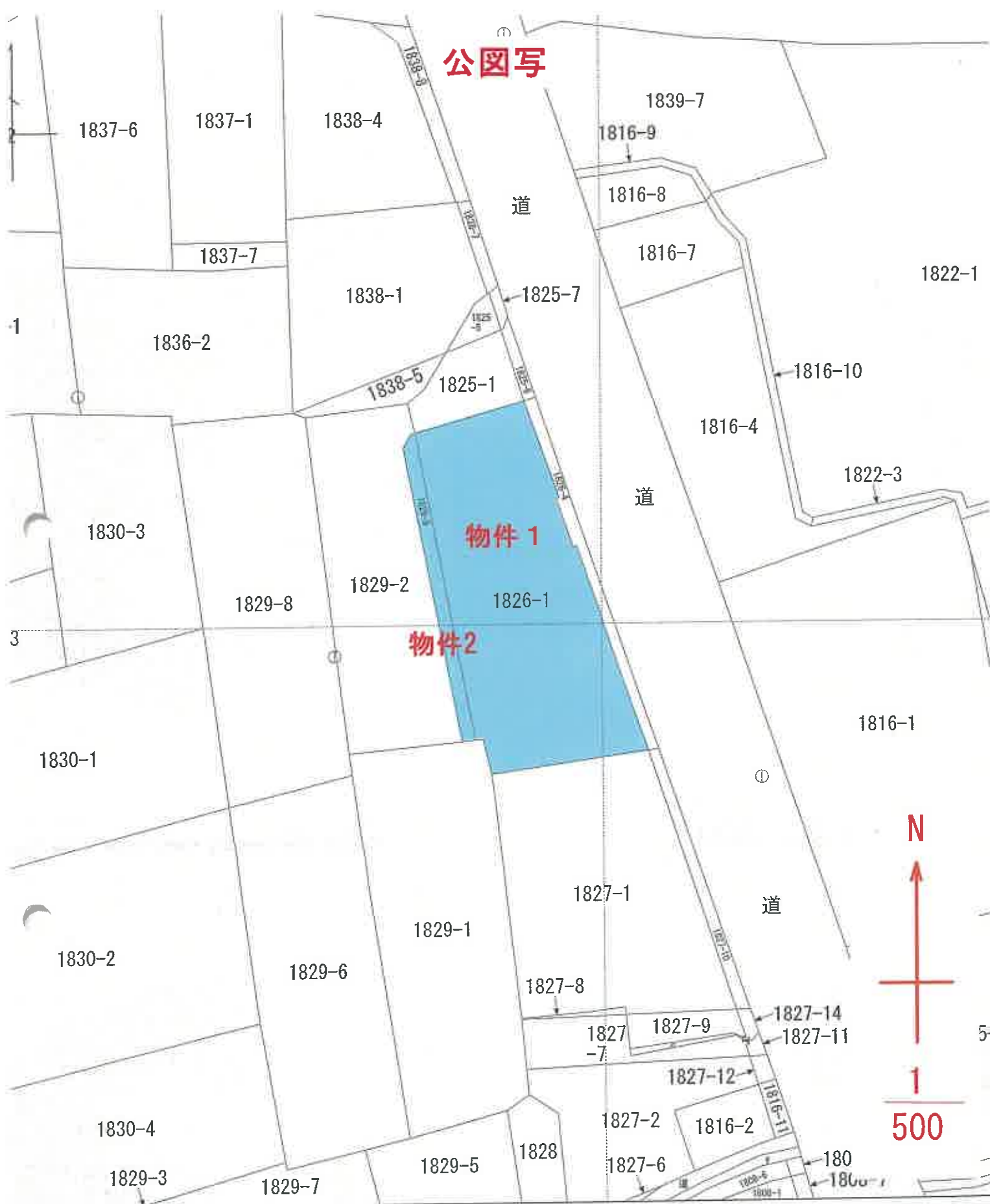
6 現況写真

7 仮名一覧表

以 上



公図写

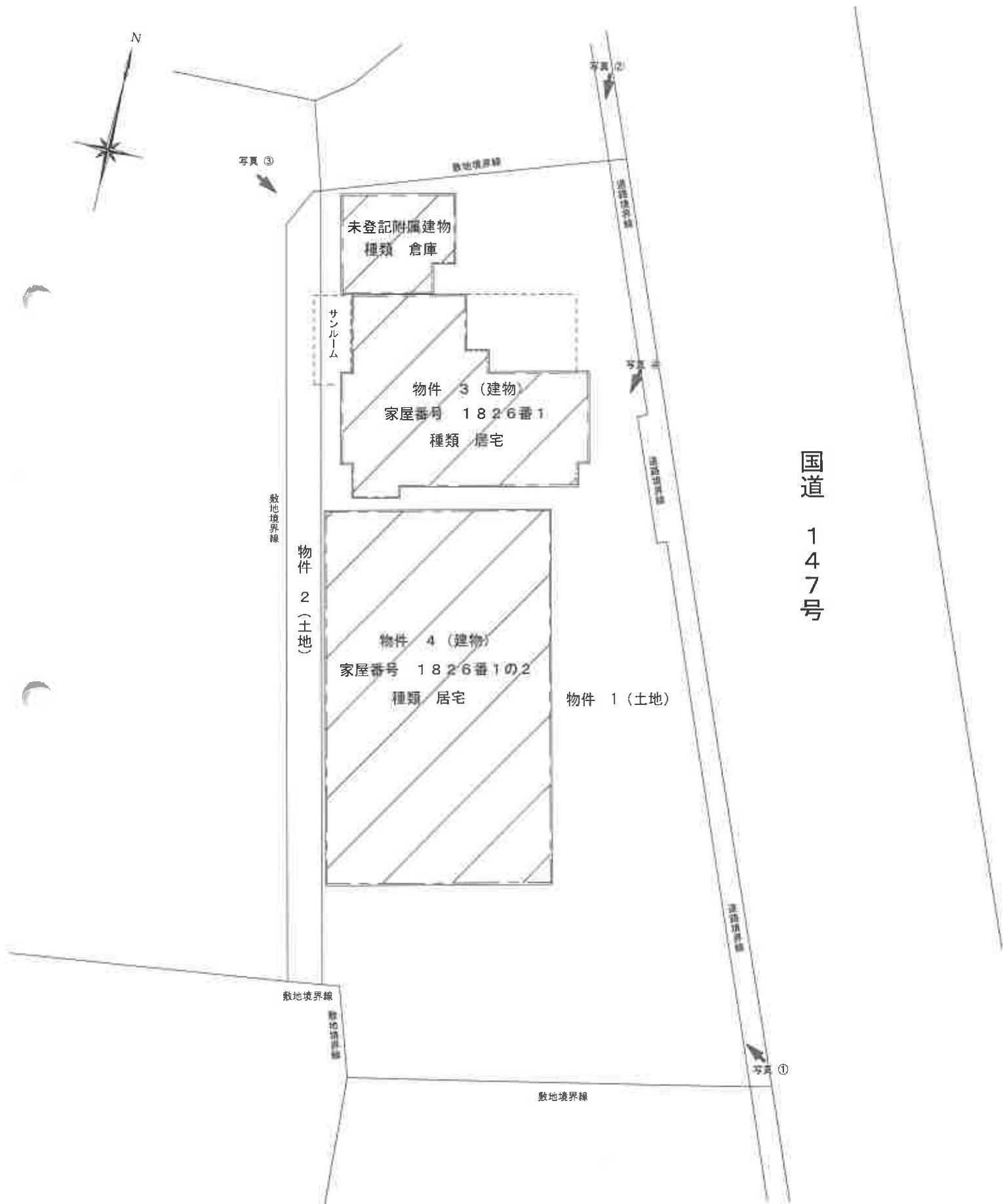


(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

配置概況図 1 : 200



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2月20日 長野地方方法務局松本支局

長野地方法務局松本支局

請求番号：24-2

面
圖
物
建

024572

西安昌隆德高軒夫字體高 1826 番地 1

萬縣市政府

2 階

1階北東部取壊し、床面積約59.53㎡
約19.6㎡の小屋裏倉庫在り
天井高140cm超

未登記附屬建物、約16.4m²

歷代

$$\begin{array}{rcl} 3.60 & \times & 0.45 = 1.6200 \\ 8.10 & \times & 1.80 = 14.5800 \\ 7.65 & \times & 7.20 = 55.0800 \\ 5.40 & \times & 0.45 = 2.4300 \end{array}$$

合計	73.7100
床面積	73.71 m ²

現況床面積	1階 約59.53㎡	約19.6㎡
	2階 小屋裏倉庫	約16.4㎡
	未登記附屬建物	

A3版をA4版に縮小

製作

 $\frac{1}{250}$

請
母

尺縮

1/500

金用紙)

登記年月日：平成10年10月28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2月20日 長野地方支務局松本支局

登記官

各階平面図

物件4

家屋番号 1826番1の2

建物の所在

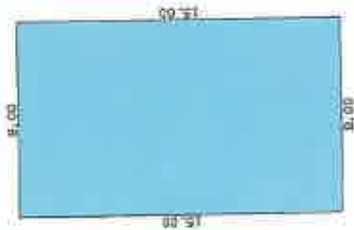
建物図面

024573

南安曇郡穂高町大字穂高1826番地1

安曇野市穂高

1 階

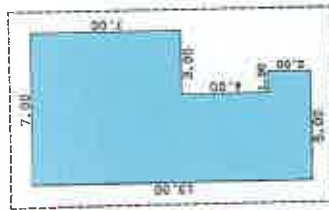


床面積

15.00 X 9.00 = 135.0000

床面積 135.00 m²

2 階



床面積

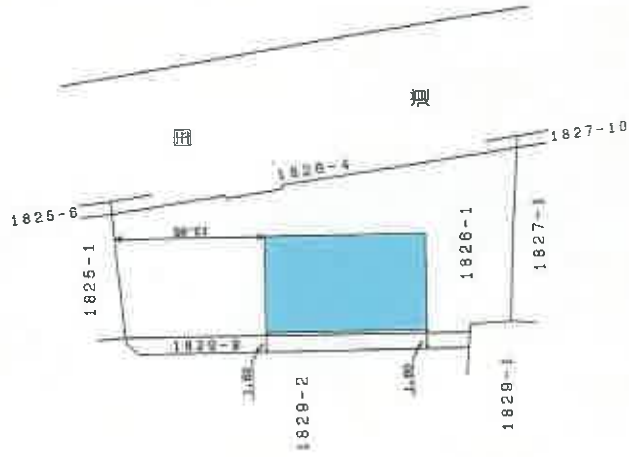
13.00 X 4.00 = 52.0000

7.00 X 3.00 = 21.0000

2.00 X 1.00 = 2.0000

合計 75.0000

床面積 75.00 m²



A3版をA4版に縮小

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図 1:100

物件 3

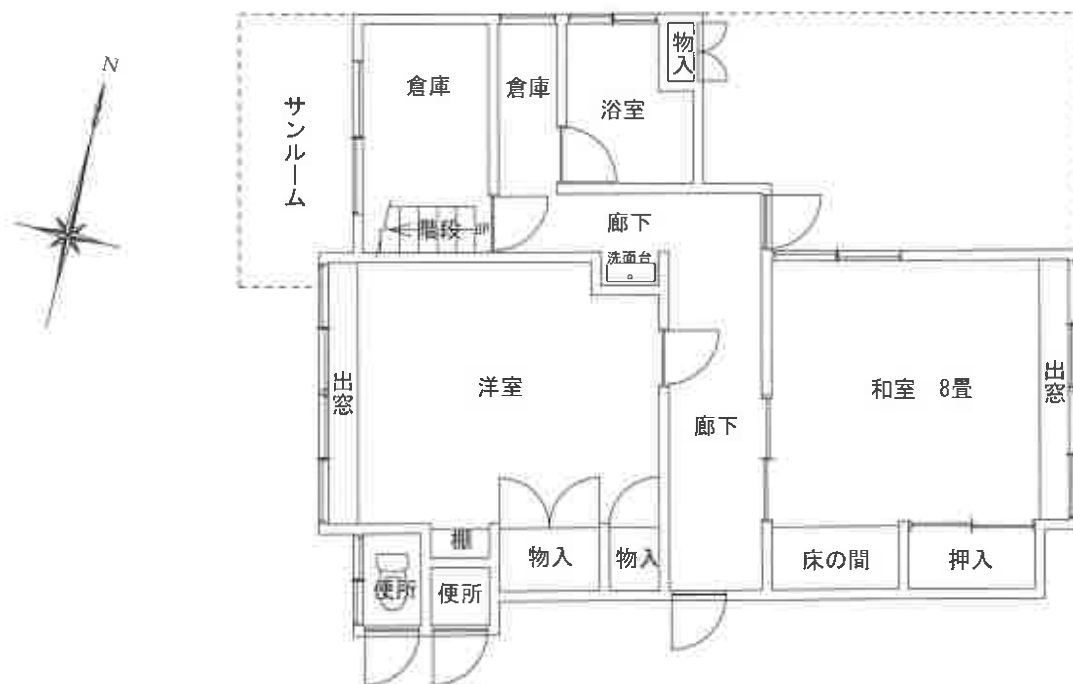
家屋番号 1826番1

種類 居宅

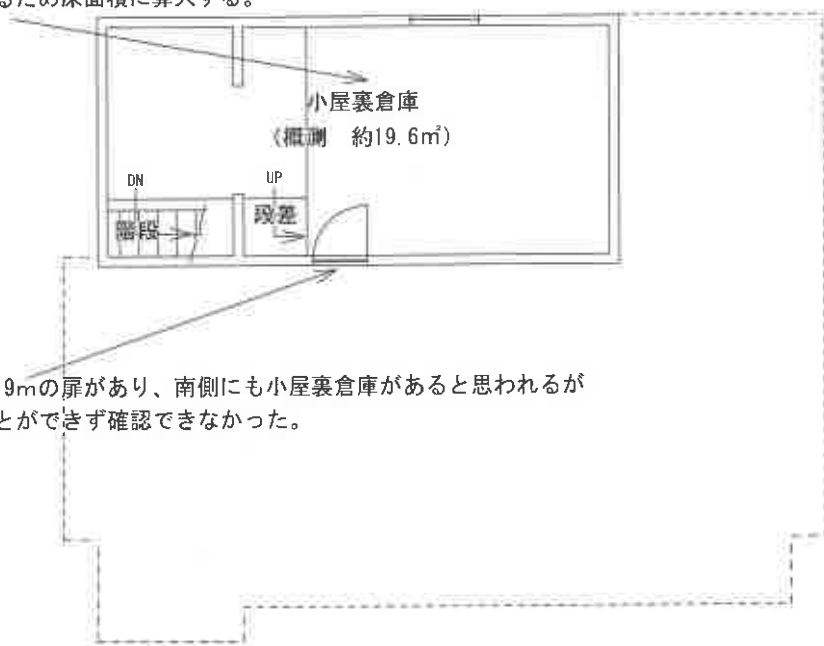
構造 木造瓦葺2階建（登記上平家建）

床面積 1階 約59.53㎡

2階 小屋裏倉庫 19.6㎡超



改装により小屋裏に倉庫が造られている。
天井高が140cm超であるため床面積に算入する。



約0.9m×約0.9mの扉があり、南側にも小屋裏倉庫があると思われるが扉を開けることができず確認できなかった。

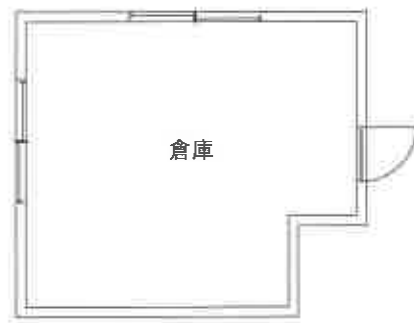
建 物 間 取 図 1:100

物件 3 未登記附属建物

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

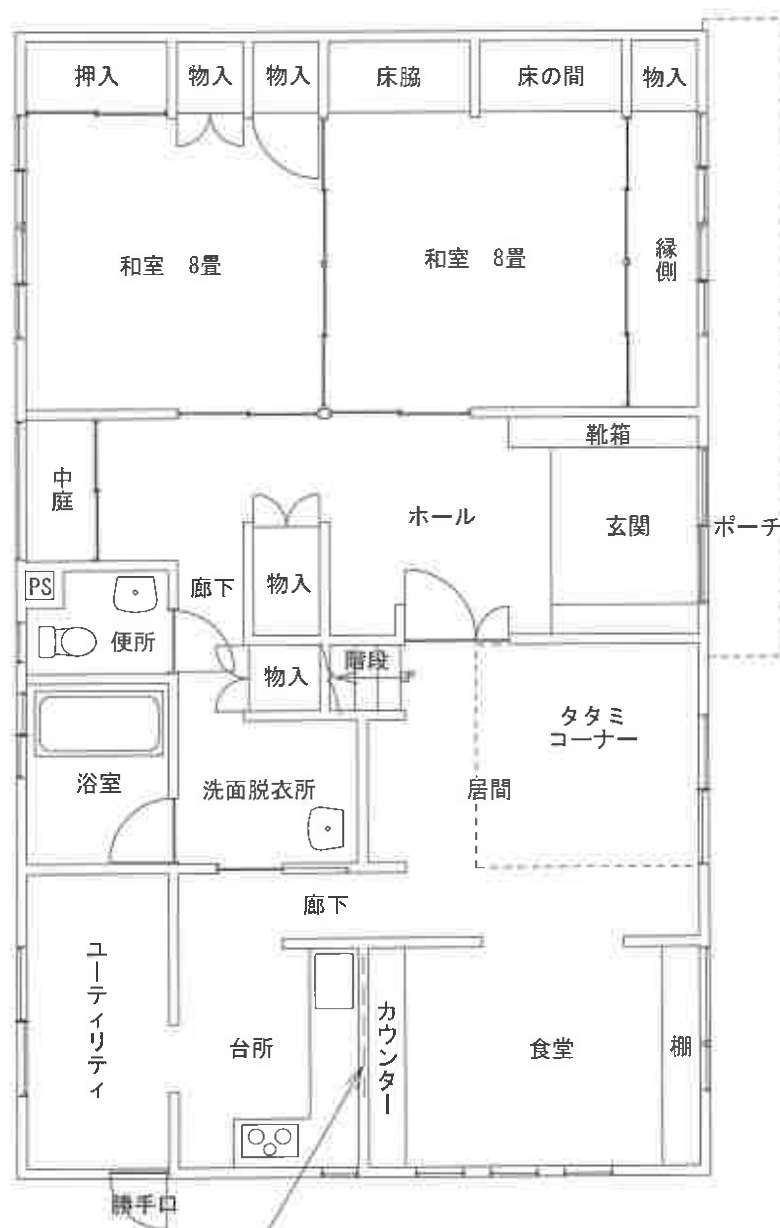
床面積 約16.4㎡



建物間取図 1:100

物件 4
 家屋番号 1826番1の2
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺2階建
 床面積 1階 135.00㎡
 2階 75.00㎡

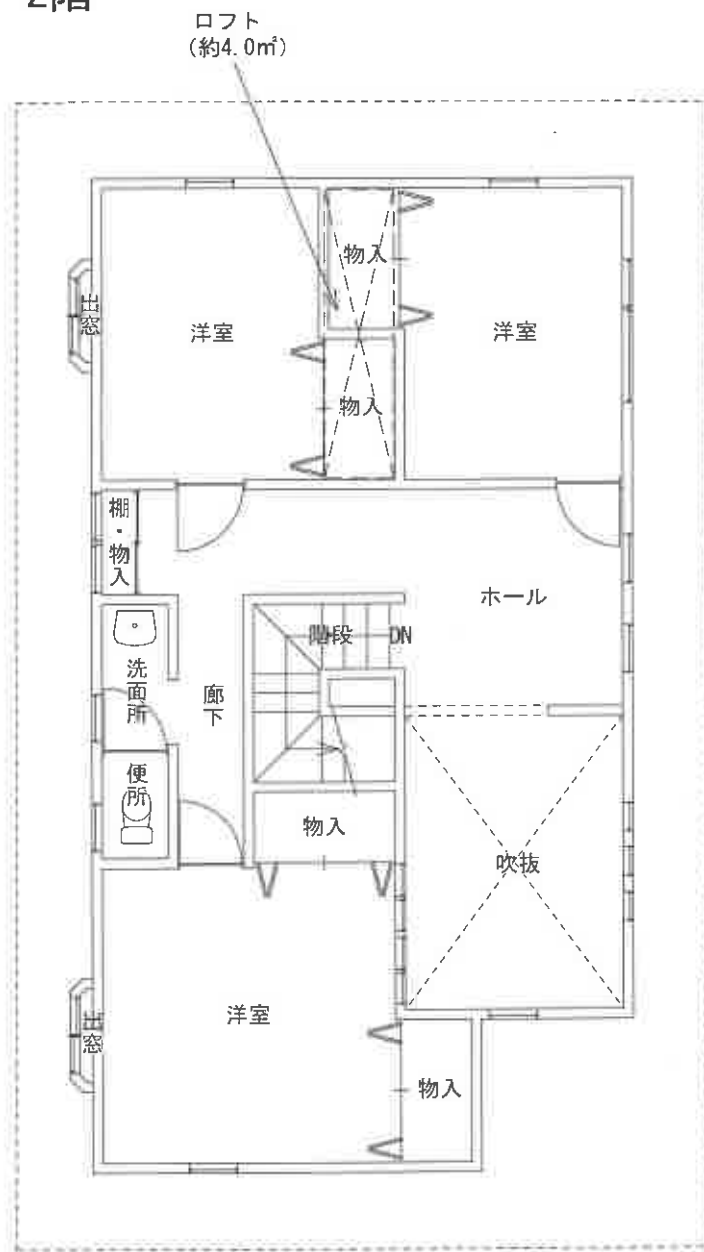
1階



台所の調理台と、食堂のカウンターの間の壁には開口部がある。



2階



物件1(土地)

物件4(建物)



写真①

物件3(主である建物)

物件3(未登記附属建物)



国道147号

物件1(土地)

物件2(土地)

写真②

物件3(未登記附属建物)

物件3(主である建物) 物件4(建物)



物件1(土地)

物件2(土地)

サンルーム

写真③

物件4(建物)

物件3(主である建物)



国道147号

物件1(土地)

写真④