

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**入札要領に必要**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 8 月 21 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 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 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 7 年 10 月 1 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,500,000 4,400,000	一括	1,100,000	75,217	非課税
1	420,000				
2	1,390,000				
3	3,690,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 安曇野市明科中川手
 地 番 3835 番 1
 地 目 宅地
 地 積 117.11 平方メートル

- 2 所 在 安曇野市明科中川手
 地 番 3838 番 1
 地 目 宅地
 地 積 389.65 平方メートル

- 3 所 在 安曇野市明科中川手 3838 番地 1、3835 番地 1
 家屋 番号 3838 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 133.30 平方メートル
 2 階 35.25 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鉄板葺平家建
 床 面 積 約 7.8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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1～3】

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2の東側の一部(自動車2台分)】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2の南東側の一部(28平方メートル)】

安曇野市が防火用地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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

【物件番号1, 2】

隣地(地番3835番5, 3835番4, 3835番3及び3838番10)

との境界が不明確である。

《 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 3835番1
 地 目 宅地
 地 積 117.11平方メートル

- 2 所 在 安曇野市明科中川手
 地 番 3838番1
 地 目 宅地
 地 積 389.65平方メートル

- 3 所 在 安曇野市明科中川手3838番地1、3835番地1
 家屋 番号 3838番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 133.30平方メートル
 2階 35.25平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鉄板葺平家建
 床 面 積 約7.8平方メートル



令和 6年(ケ)第 19 号
令和 6年 9月18日受理
令和 7年 6月19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 3835 番 1
 地 目 宅地
 地 積 117.11 平方メートル

- 2 所 在 安曇野市明科中川手
 地 番 3838 番 1
 地 目 宅地
 地 積 389.65 平方メートル

- 3 所 在 安曇野市明科中川手 3838 番地 1、3835 番地 1
 家屋 番号 3838 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 133.30 平方メートル
 2 階 35.25 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、2	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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 1 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 その他の者が防火水そうを設置し、防火用地として占有している。 3 その他の者が駐車場として占有している。 ☒ 「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 電柱、鉄柱及びスチール製物置がある。 2 南西側の擁壁に裂け目がある。	
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 : 物置 構 造 : 木造鉄板葺平家建 床面積 : 約 7.8 m² }	
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(空家) 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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 配置概況図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側の一部 (自動車1台分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 横内商事株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(C (占有者代表者)) ☒ 文書(月極駐車場賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 6 月 1 6 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 6 月 1 6 日	
	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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(B)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 5 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	
		月極駐車場賃貸借契約書の貸主Bは、本件債務者である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南東側の一部 (28㎡)	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ 安曇野市	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 防火用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ 安曇野市役所危機管理課担当者)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		20年以上前	年 月 日
最初の	契約日	20年以上前	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	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	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 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 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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 占有範囲は、公課証明書で非課税とされている地積を考慮した。	☐ 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (本件物件の北東側住人)	1 本件建物は空家になっています。 2 私の家（家屋番号3838番11）の屋根、ベランダやそれを支える柱が物件2の土地に越境しています。越境していることで、金銭の支払いはありませんし、土地利用権を設定していることもありません。 3 私の家の土地（地番3838番11、地番3838番8及び地番3838番7）と本件土地との間に境界の争いはありません。境界にはコンクリートブロック塀等の塀があります。 4 地番3838番7の土地と物件2の土地の境にあるコンクリートブロック塀は、北側で1メートル程度、物件2の土地の内側に入っているのではないかとのことですが、私の家の土地と物件2の土地との境界は、塀のある場所との認識です。本件所有者の家でもそのような認識でいると思います。地番3838番7及び地番3838番8の土地と物件2の土地の接面部分の形状が、公図と現況で相違している事情は分かりません。 5 所有者の家は、私の家の本家です。
■ C (占有者代表者)	1 物件2の土地の東側部分を、車1台分の駐車場として借りています。
■ D (占有者)	1 物件2の土地の東側部分を、車1台分の駐車場として借りています。何時から借りたのか、かなり前から借りているので、正確な年月は分かりませんが、40年位前からだと思います。
■ 安曇野市危機管理課 担当者	1 物件2の土地の南東側にある防火水槽は、安曇野市が管理しています。記録によると、防火水槽の大きさは、縦3メートル、横5.5メートル、深さ2.2メートル、容量36立方メートルです。地権者から無償で土地の提供を受けて設置していますが、何時設置したのか、借りている土地の範囲は不明です。平成17年に明科町等周辺の町村が合併して安曇野市になっていますが、防火水槽の設置は、それ以前のことだと思います。
■ 安曇野市総務部税務課 担当者	1 物件1の土地に西側で接面する地番3835番5の土地を所在地とする第三者所有の未登記建物が課税台帳に登録されています。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、配置概況図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地と地番3835番5、地番3835番4、地番3835番3及び3838番10の土地との境界は不明確である。
- 3 家屋番号3838番11の建物のベランダ等が、物件2の土地に越境している。
- 4 地番3835番5の土地上に存在する未登記建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）の一部は、物件1の土地に越境しているものと認められるが、関係者から事情を聴取できず詳細は不明である。
- 5 本件所有者Aは、調査に立ち会わず応答もない。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枚目乃至4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 9月19日 (木)	執行官室	安曇野市役所に図面等申請
6年 9月19日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
6年10月18日 (金) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
6年10月28日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
6年11月 6日 (水) 10:00-12:40	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 C、D及びEから事情聴取 評価人
6年11月 7日 (木) 15:25-15:55	安曇野市役所	危機管理課及び税務課担当者から事情聴取
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年11月 6日 目的物件は不在で無施錠だったので、評価人を立ち会わせ、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



明神宗中其手

この区域画に附属されている内
は、令和6年福登半島地震発
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。

(8 枚目)

登記年月日：平成12年2月22日

旺公

地土積測圖

12.222

地 番	1585-5-1
土地の所在	麻帆摩摩因林野天手

301224

土地の所在

中國社會主義青年團中央委員會

000-000-000

1997年12月10日 星期一 12月10日 星期一

$$U_A(x) = U(x, 0) = U(x, \pi) = 0$$

11

三、想文題

中 間 値	X	Σ(X-X̄) ²	Σ(X-X̄)	距
3	39.67	5.076.197	-0.5874	17.202
4	39.67	5.189.670	0.0428	5.280
5	39.52	5.165.570	0.9731	0.9550
6	39.51	5.172.350	0.0467	7.9330
				4.055
				5.4

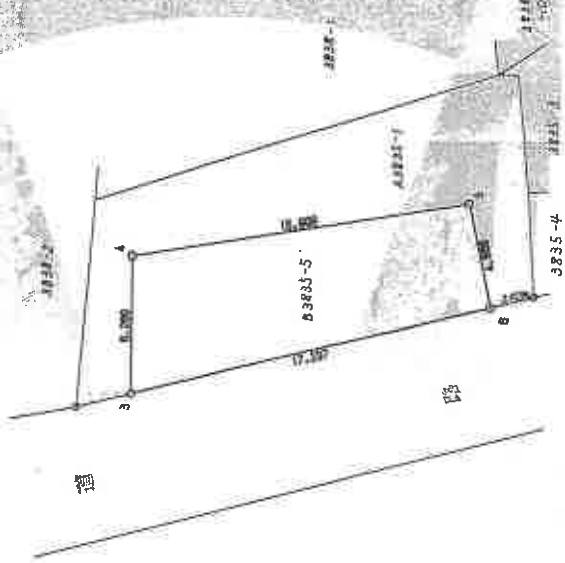
01 182.325521

91.16 m²

A 3835-1

208.28 m² 91.1627605 m² 117.1172395 m²

地 積 17.11 坪



金工入子屋

總行 = 7月1日 22,400,000

計開	金額 百圓		昭和二十六年三月三十一日現在	申請人	[REDACTED]	氏名 [REDACTED]	頁数 250
----	----------	--	----------------	-----	------------	----------------------	-----------

これは図面に記録されている内容を証明して書面化する
令和6年9月19日 長野地方建設局税入支所

登官

(9 枚目)

登記年月日：平成13年11月17日

令和6年8月13日

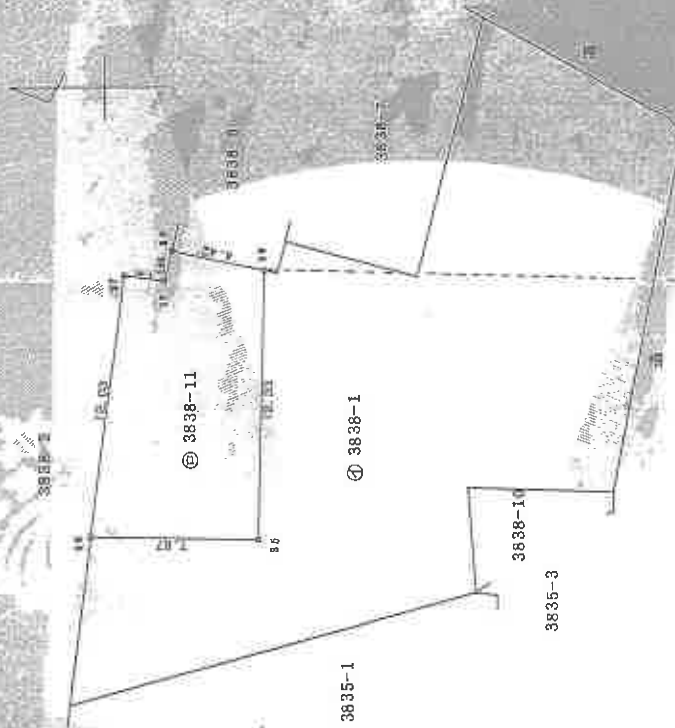
東京地籍調査事務所

地積測量図

地番 3838-11-1
土地所有者 安曇野市明科中川手

301225

安曇野市明科中川手



測点	X	Y
36	155.578	88.750
35	142.723	88.561
39	142.380	100.890
38	146.713	101.808
17	147.055	100.399
27	148.950	100.670
倍面積		面積
-552.646250		89.664625
-727.794298		179.329325
402.551100		356.673810
475.952400		224.592563
424.592563		100.399
356.673810		101.808
179.329325		100.890
89.664625		88.561

地番 ④ 3838-1
479.32 = ⑤

389.6533

面積
④ 3838-1 389.65 ㎡
⑤ 3838-1 89.66 ㎡

④ = 図根点 (H424.35.5)
X 3911.822
Y 5114.130

④ ~ 39/ 距離 42.38 m
方位角 121.1°

線界	境界線の種類
86.80	プラスチック杭
17.527	コンクリート杭

作製者

東京地籍調査事務所

平成13年11月17日 作成

申請人

縮尺

1/250

A3版をA4版に縮小

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6年8月13日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所

(11 枚目)

A3版をA4版に縮小

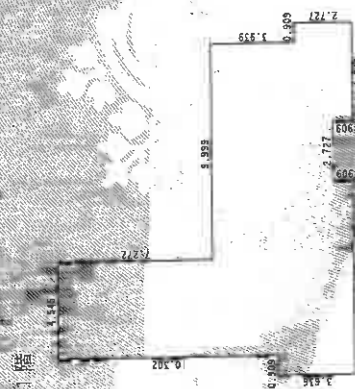
家屋番号

3838番

土地整理工程、中、小水利、机电井、农电线路、

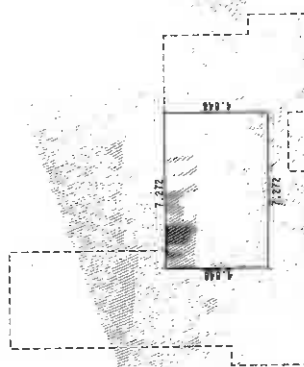
手門の修理と注意

010-133



階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
階次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62																																						

2. 强



2階求積

4.848	=	35.2546561
叶		35.2546560
面		35.2546560
全		35.2546560

作者

縮尺

三月十四日作製

調查會連合會(用紙)

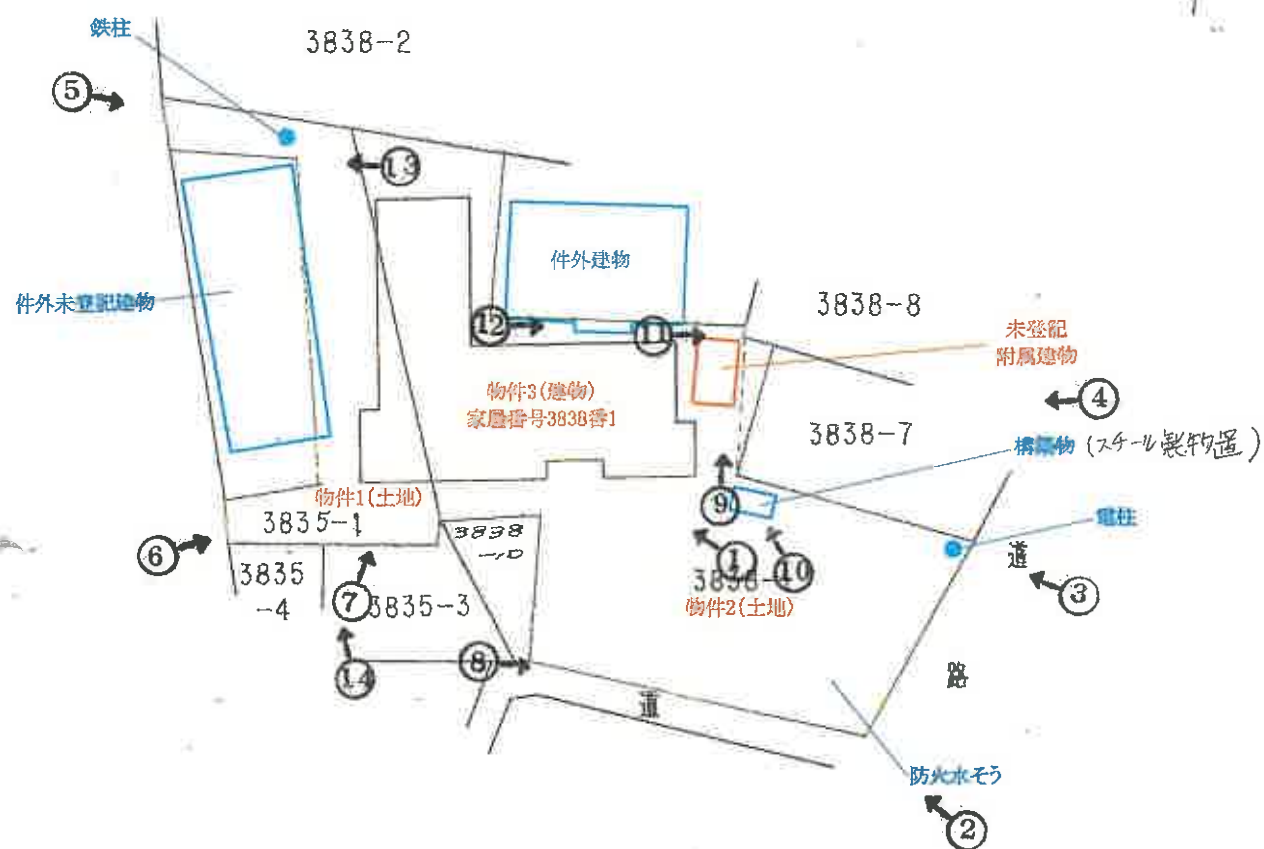
編尺

人請申

票

500

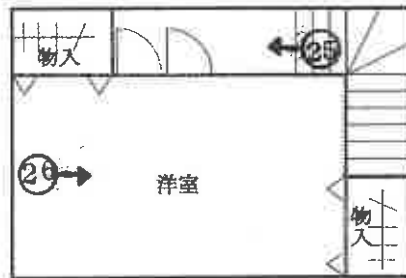
配置概況図



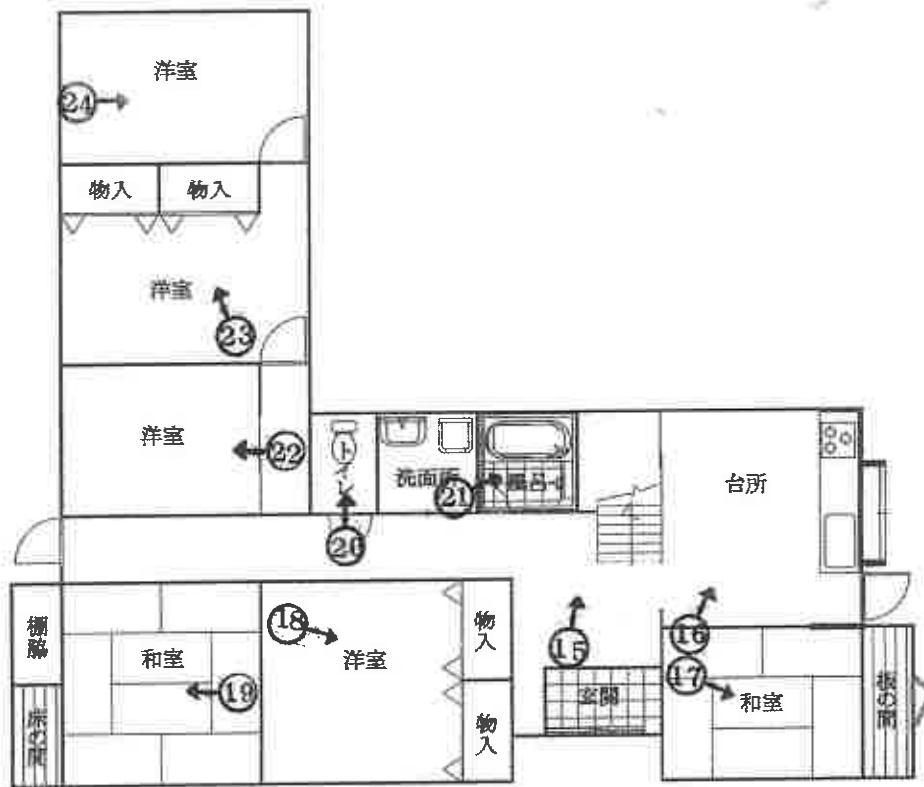
点線はコンクリートブロック塀

印は写真撮影位置方向番号を示す。

間取図



2F



1F

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。



未登記附属建物
1F

NO 1



NO 2



NO 3



(14 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(15 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(16 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(17 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(18 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(19 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(20 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(21 枚目)

NO 25



NO 26



(22 枚目)

令和6年（ケ）第19号
令和6年11月6日現地調査
令和6年11月15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
広部 紘行 印

第1 評価額

一括価格		
金 5,500,000 円		
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	420,000円
物件 2 (土地)	金	1,390,000円
物件 3 (建物)	金	3,690,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び物件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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 番 地 目 地 積	安曇野市明科中川手 3835番1 宅地 117.11 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安曇野市明科中川手 3838番1 宅地 389.65 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安曇野市明科中川手 3838番地1、3835番地1 3838番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 133.30 m ² 2階 35.25 m ²	
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 物置 木造鉄板葺平家建 1階 7.80 m ² (概測)
番 号	特 記 事 項		
	物件3の東側に存する未登記建物の「外気分断性」「土地への定着性」「用途性」を考慮し、物件3の未登記附属建物として相互に補完する一体的な機能性を認めた。 スチール製物置が存するが、定着性の観点から不動産と認められない（動産）。		

* 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 約 300 m 明科 駅の 西 方 (道路距離) に位置する	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、駐車場・歯科医院も存する住宅地域	
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 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 用途指定無し 60% 200% 無し ・安曇野市土地利用条例『拠点市街 区域』-第1種住居地域に準ずる地域 建蔽率:60% 容積率200% ・安曇野市景観条例『まちなかエリア』 ・想定最大規模降雨時の浸水想定区 域図によると対象は洪水浸水想定区 域の犀川浸水想定0.5～3.0m未満に 指定されている。(安曇野市防災マッ プより)
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	506.76 m ² (登記数量) 不整形 間口 約11 m ・ 奥行 約33 m ほぼ平坦地。一部西傾斜地有り。 無し
接面道路の状況	東側 幅員約4.4m舗装市道(明科1級3号線)にほぼ等高に接面 (建築基準法42条1項1号に該当) 西側 幅員約5.4m舗装市道(明科4128号線)に路面より約0.3m やや高くして接面 (建築基準法42条1項1号に該当) 南側 幅員約1.8m舗装法定外公共物(赤道)に路面より約0～0.5 mやや高くして接面	

土地の利用状況等	物件1及び物件2土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件2南東側は防火水槽(容量36立方メートル)が埋設されているほか、物件2東側で車2台分を駐車場利用のため第三者が占有している。 (建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)		
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: 物件1未賦課 物件2完納済
	(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	・ 目的物件1の北側に鉄柱、目的物件2の東側に電柱の構築物が存する。 ・ 目的物件2の東寄りに概測面積2.6㎡(2m×1.3m)の簡易物置が存するが、定着性の観点から不動産と認められない(動産)。 ・ 目的物件2南東端に容量36立方メートルの防火水槽が埋設されている。 ・ 目的物件2と件外土地【地番3838番7】との境界付近は公図と現況の擁壁の位置が異なっており、件外土地上に設置されているブロック塀の一部が本件目的土地部分まで越境している。 ・ 目的物件2に件外建物【家屋番号3838番11】の屋根一部、ベランダ及び当該支柱が越境している。 ・ 目的物件1に件外地番3835番5上に存する件外未登記建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)の屋根一部が越境している。 ・ 目的物件1の南端に存する擁壁に亀裂箇所が確認される。 ・ 本件土地は埋蔵文化財包蔵地(明科遺跡群本町遺跡)に指定される。したがって試掘調査等の結果、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。 ・ 目的物件2は上記の通り、駐車場利用のため関係人C及びDによる第三者による正常占有が認められるが、特に市場性修正等は要しないと判断される。 ・ 本件土地西側に存する前川【一級河川】堤防下より18m内は河川保全区域に該当するため、境界立会の結果によっては物件1の一部は当該区域に掛かる可能性を有し、当該箇所では土地掘削等の一定行為が制限される。しかしながらその箇所は僅少であることから特に市場性修正等は要しないと判断される。		

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 (登 記 記 載)	平成13年5月13日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約23年 約12年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 サイディング ビニールクロス貼 砂壁 等 クロス貼 等 フローリング・畳 等 トイレ・浴室・システムキッチン・洗面台 等 特に無し
床面積（現況）	1階 133.30 m ² 2階 35.25 m ² 延 168.55 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る 空き家となってから数年経過しているものと推察され、特に管理されている状況ではない。	
建物の利用状況	空き家となっている。	
特記事項	・2階洋室 天井クロスにひび割れ箇所を確認。 ・和室 畳に染みを確認。 ・各部屋・廊下等に布団・衣服・家財の散乱を確認。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 満了していると判断
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造鉄板葺平家建 波トタン 現し 現し なし なし 特に無し
床面積（現況）	1階 7.80 m ² （概測）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 附属資料の間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	空き家の状態で、簡易倉庫として利用	
特 記 事 項	家財が一部散乱している。	

第5 評価額算出の過程

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	23,000	0.64	117.11	0.9	1,550,000
2	23,000	0.64	389.65	0.9	5,160,000

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 : 形状、法地介在、二方路 を考慮して -36% と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 1-減価率10%=建付減価90%

オ 建 付 地 価 格

② 物件3, 未附 (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	185,000	168.55	0.274	8,540,000
未 附	120,000	7.80	0.030	30,000
合 計				8,570,000

イ 現 況 延 床 面 積 : 登記数量又は概測数量

ウ 現 価 率

【物件3】

- ・ 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約12年 観察減価率：20%
- ・ 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。

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

$$= 12 \div (23 + 12) \times (1 - 20\%) \div 0.274$$

【未附】

- ・ 経済的耐用年数が満了していると認められることから建物の損傷、中古不動産市場の市場性を考慮して現価率を上記の通り査定した。

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	1,550,000	0.25	法定地上権	390,000
2	5,160,000	0.25	法定地上権	1,290,000
合 計				1,680,000

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25%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	1,550,000	－ 390,000		0.6	0.6	420,000
2	5,160,000	－ 1,290,000		0.6	0.6	1,390,000
3	8,570,000	＋ 1,680,000	1.0	0.6	0.6	3,690,000
一括価格（合計）						5,500,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 擁壁亀裂による危険性・補修リスク、件外建物等のベランダ、屋根及びブロック塀等の越境に伴う協議・係争リスク、建物内及び敷地上の残置物・構築物除去、防火水槽埋設に伴う土地利用制約の程度並びに埋蔵文化財包蔵リスクを考慮し、上記減価を査定した。

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 地価公示価格（安曇野-1）

所 在：安曇野市明科中川手4138番10
価 格：25,000円／㎡
位 置：明科駅より390m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：301㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北東側 6.0m 公道
用 途 指 定 等：非線引区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件	1	1,464,575 円	(12,506円／㎡)
物 件	2	4,522,787 円	(11,607円／㎡)
物 件	3	3,727,132 円	(22,283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。

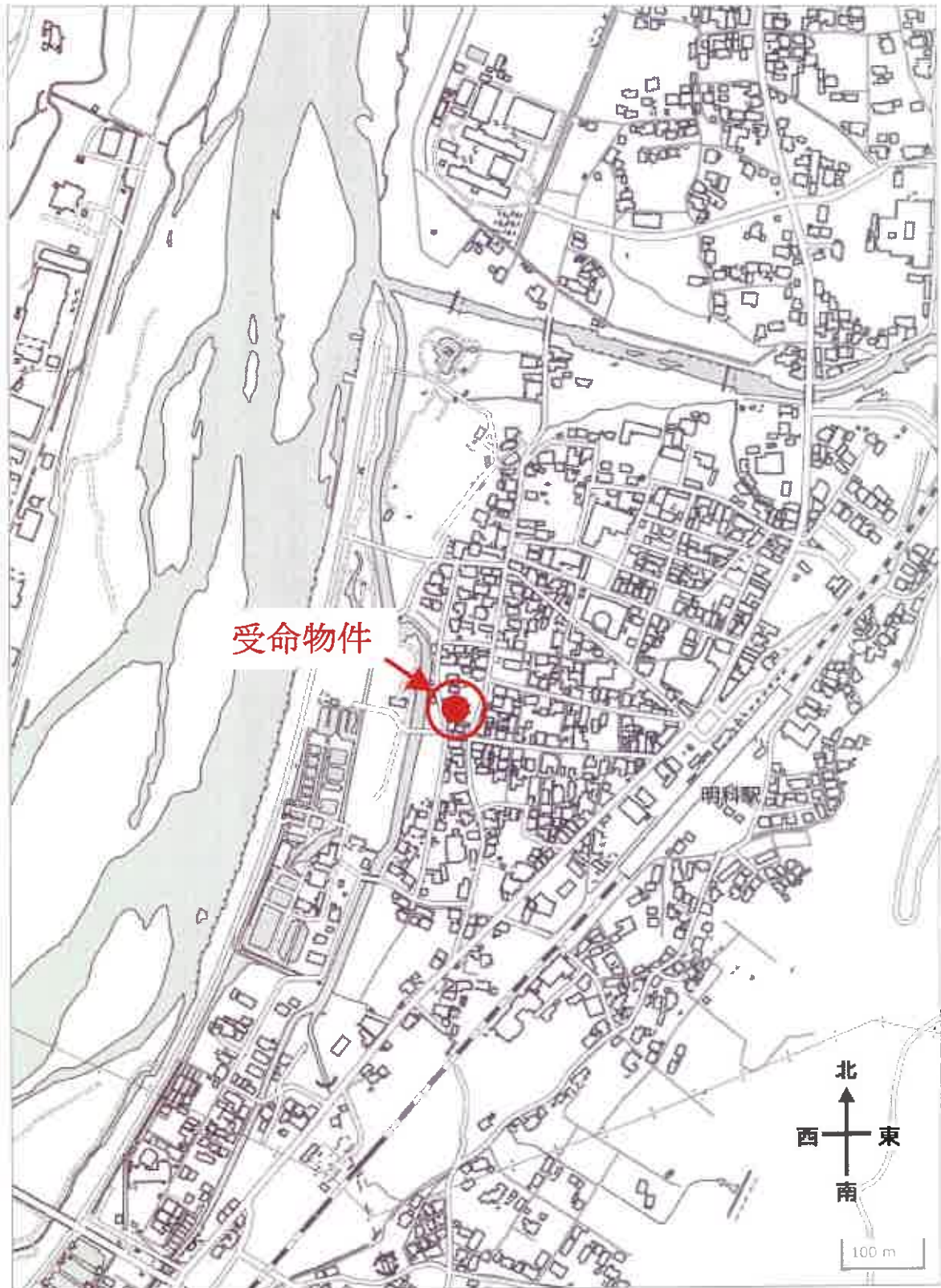
第7 附属資料

物 件 位 置 図
公 図 写
地 積 測 量 図 写
配 置 概 況 図
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
間 取 図
現 況 写 真

以上

物件位置図

地理院地図
Vector



公図写

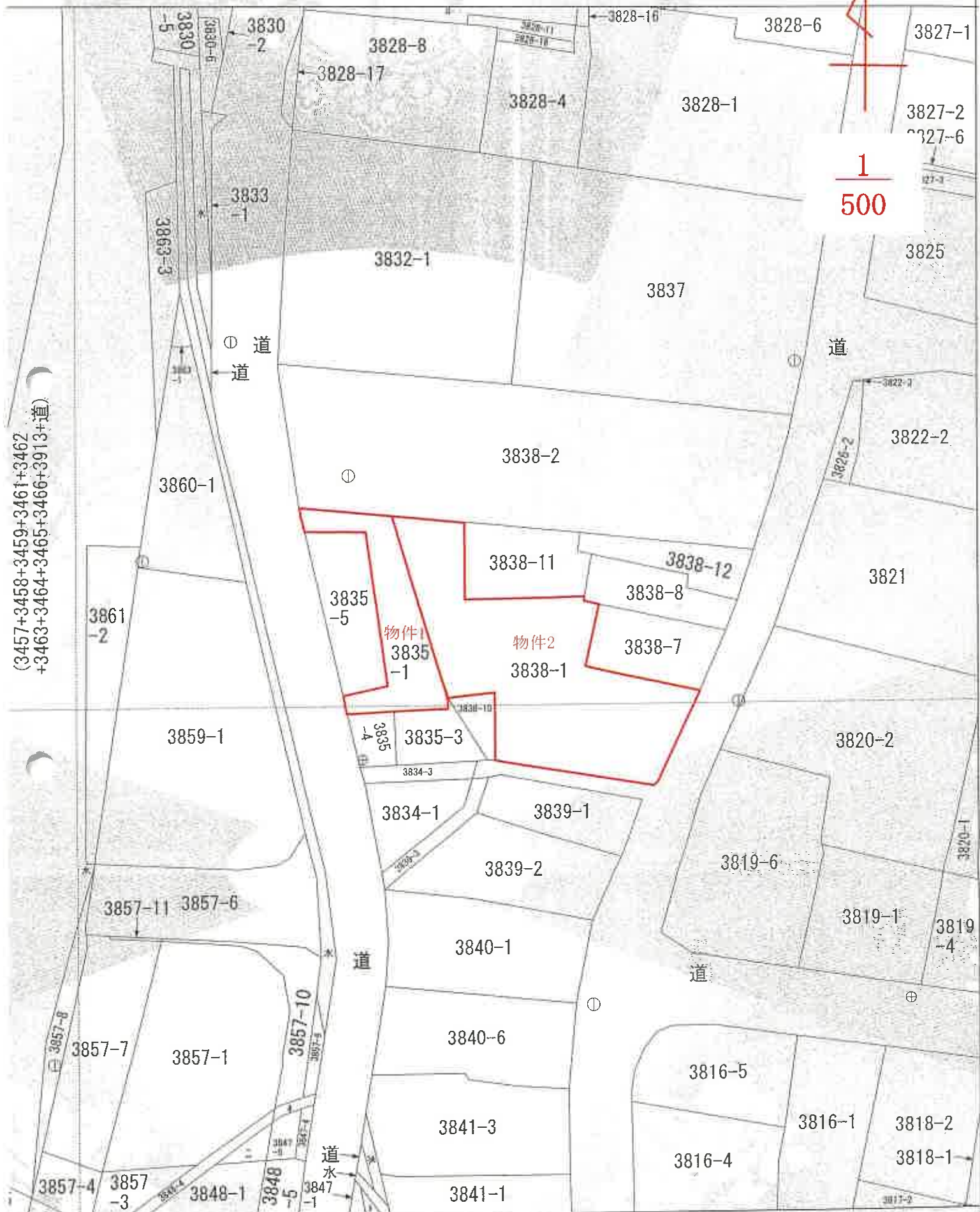
328-7
347-2

3848-6
3854-4

道

(座標値種別：図上測定)

-51387.636



(3457+3458+3459+3461+3462
+3463+3464+3465+3466+3913+道)

(図上測定)

座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
平

登記年月日：平成12年2月22日

地積測量図

土地所在図

地番 3835-5-1

土地の所在 東海摩連郡明神郷大寺津州手 安曇野市明科中川手

301224

座標変換表

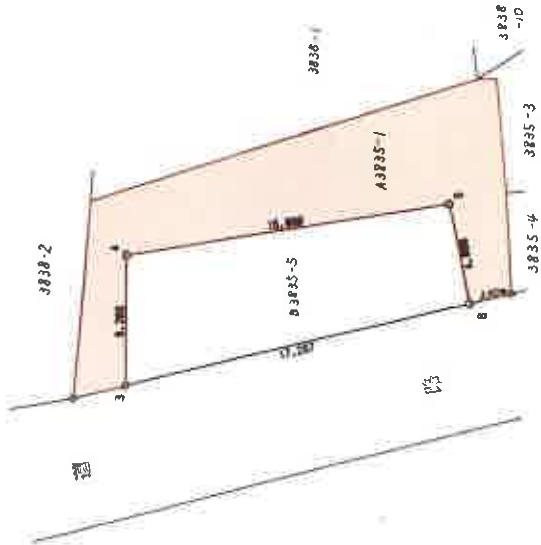
地番 点番号	B3835-5 X _N	Y _N	Y _N (X _N +1-X _N -1) 距離	測 量
3	39167.924	-51176.157	-853674.179545	17.207 6= 3
4	39167.828	-51169.878	810428.527764	6.280 3= 4
5	39152.086	-51167.576	853731.005580	15.909 4= 5
6	39151.143	-51172.330	-810467.679300	4.868 5= 6

面積
81.1627605
81.16 m²

地番 A 3835-1

208.28 m² 91.1627605 m² 117.1172395 m²

延 積 117.11 m²



金 属 鉄 3.6
パイプパイプ 4
既設コンクリート基礎角柱5

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/250

登記年月日：平成14年11月17日

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。
(長野地方裁判所松本支部管轄)
令和6年8月13日 東京法務局提出所

地積測量図
土地所在図

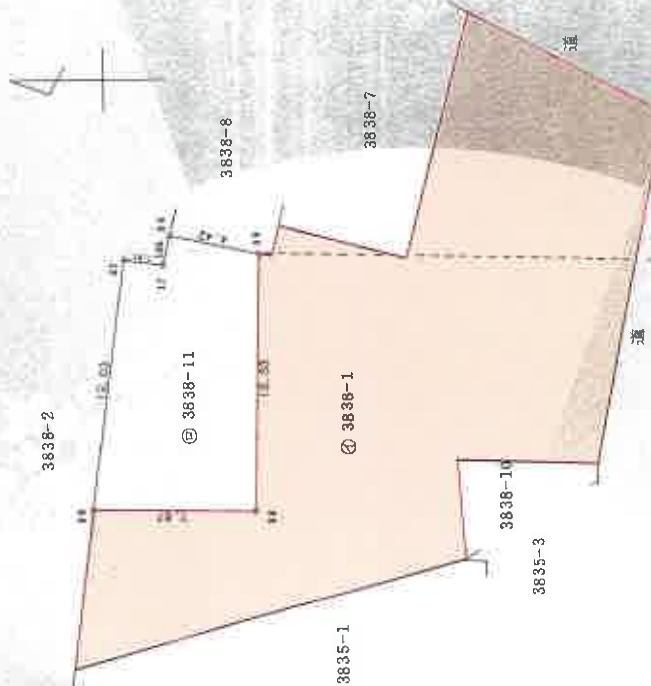
地番 3838-11-1
土地の所在 安曇野市明科中川手 301225

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
36	3838-11	150.598	88.750	-552.646250
35		142.723	88.561	-727.794298
39		142.380	100.890	402.551100
38		146.713	101.808	475.952400
17		147.055	100.399	224.592563
27		148.950	100.670	356.673810
			倍面積	179.329325
			面積	89.6646625

地番 3838-1
479.32 389.65533

地番	面積
3838-1	389.65 ㎡
3838-11	89.66 ㎡



地番	境界線の種類
36 39	プラスチック杭
17 27	コンクリート杭

④ = 図根点 (UA24-15)
X 39112.111
Y 51146.138
④ ~ 39
距離 42.38 m
方位角 112°11'

縮尺 1/250

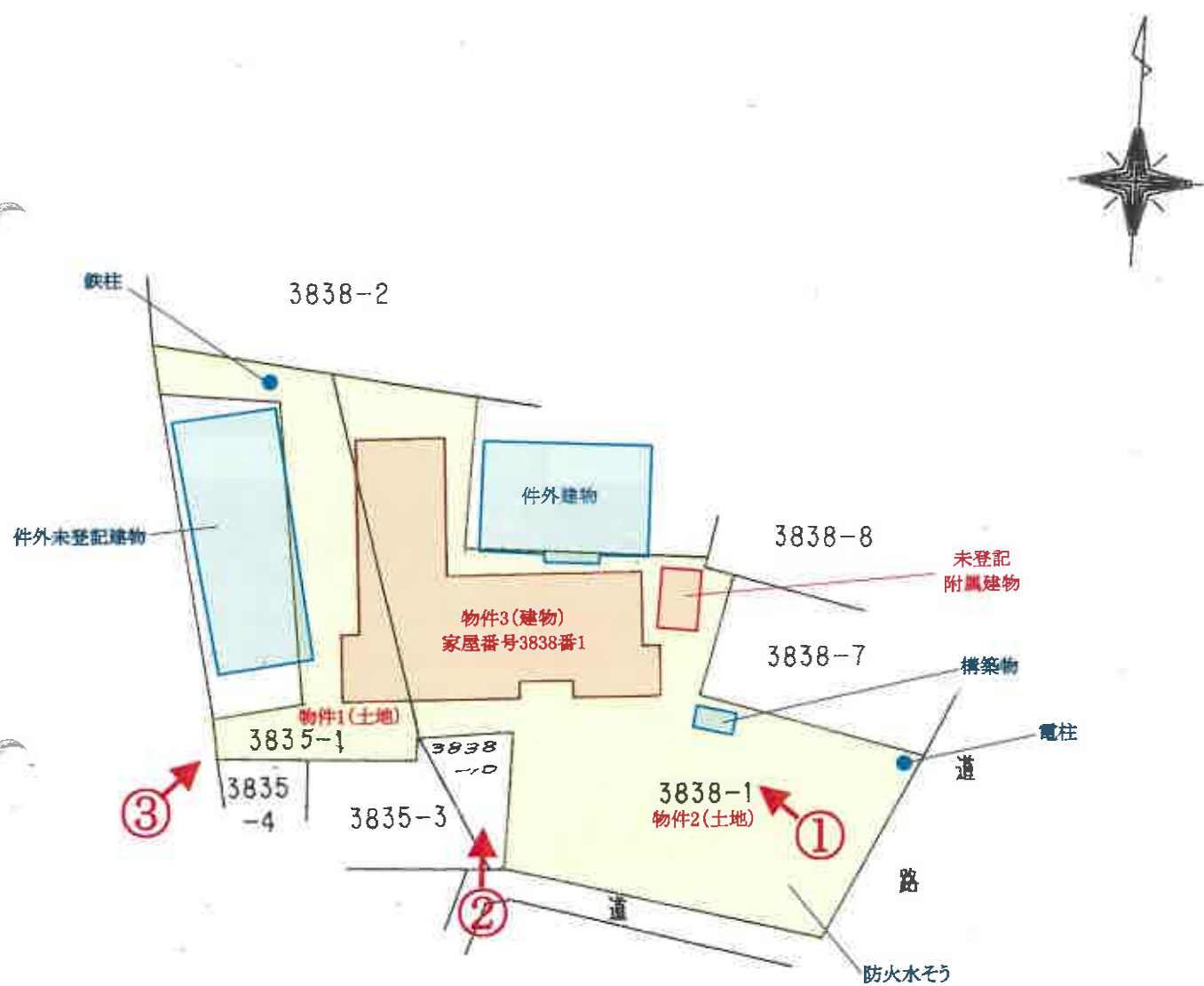
作製者

申請人

地積測量図写
物件2

A3をA4に縮小

配置概況図及び写真撮影位置図



写真撮影位置方向: ←○

登記年月日：平成13年5月17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。
(長野地方方法務局松本支局登録)
令和6年8月13日 東京法務局港出張所

各階平面図

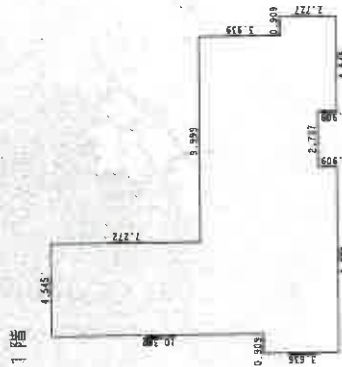
建物図面

家屋番号 3838番1

建物の所在 東京都明神町大字中川手3838番地1、3835番地1

安曇野市明神中川手

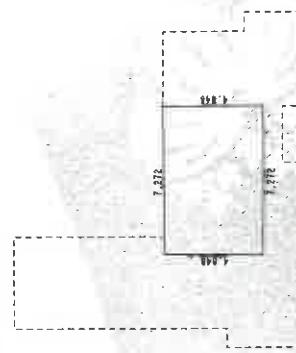
010713



1階求積

1	4.545X	7.272	=	33.051240
2	14.544X	3.030	=	44.068320
3	15.453X	0.909	=	14.046777
4	16.362X	1.818	=	29.746116
5	9.090X	0.909	=	8.262810
6	4.545X	0.909	=	4.131405
全 計			=	133.306560
平 面 積			=	133.30 ㎡

2階



2階求積

1	7.272X	4.848	=	35.254656
全 計			=	35.254656
平 面 積			=	35.25 ㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

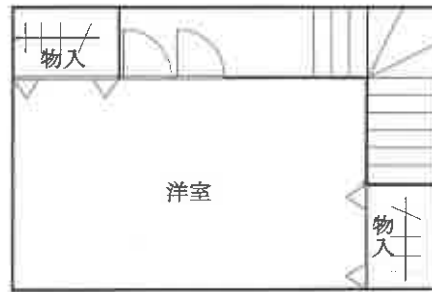
建物図面写
物件3

A3をA4に縮小

国土工業省建築士会(会印紙)

請求番号：33-3

間 取 図



2F



1F



未登記附属建物
1F

写真①

物件3建物



物件2土地

写真②

物件3建物



写真③



物件1土地