

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 9月18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10月 3日 午前 9時00分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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29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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月17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 9月18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	4, 500, 000 3, 600, 000	一括	900, 000	28, 419	非課税
1	1, 270, 000				
2	3, 230, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩尻市大字洗馬字下平 |
| | 地 番 | 480番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩尻市大字洗馬字下平480番地10 |
| | 家屋 番号 | 480番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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 | 塩尻市大字洗馬字下平 |
| | 地 番 | 480 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩尻市大字洗馬字下平 480 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 480 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.31 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 7月 8日受理
令和 7年 8月 4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 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 | 塩尻市大字洗馬字下平 |
| | 地 番 | 480番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩尻市大字洗馬字下平480番地10 |
| | 家屋 番号 | 480番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 44.71平方メートル |

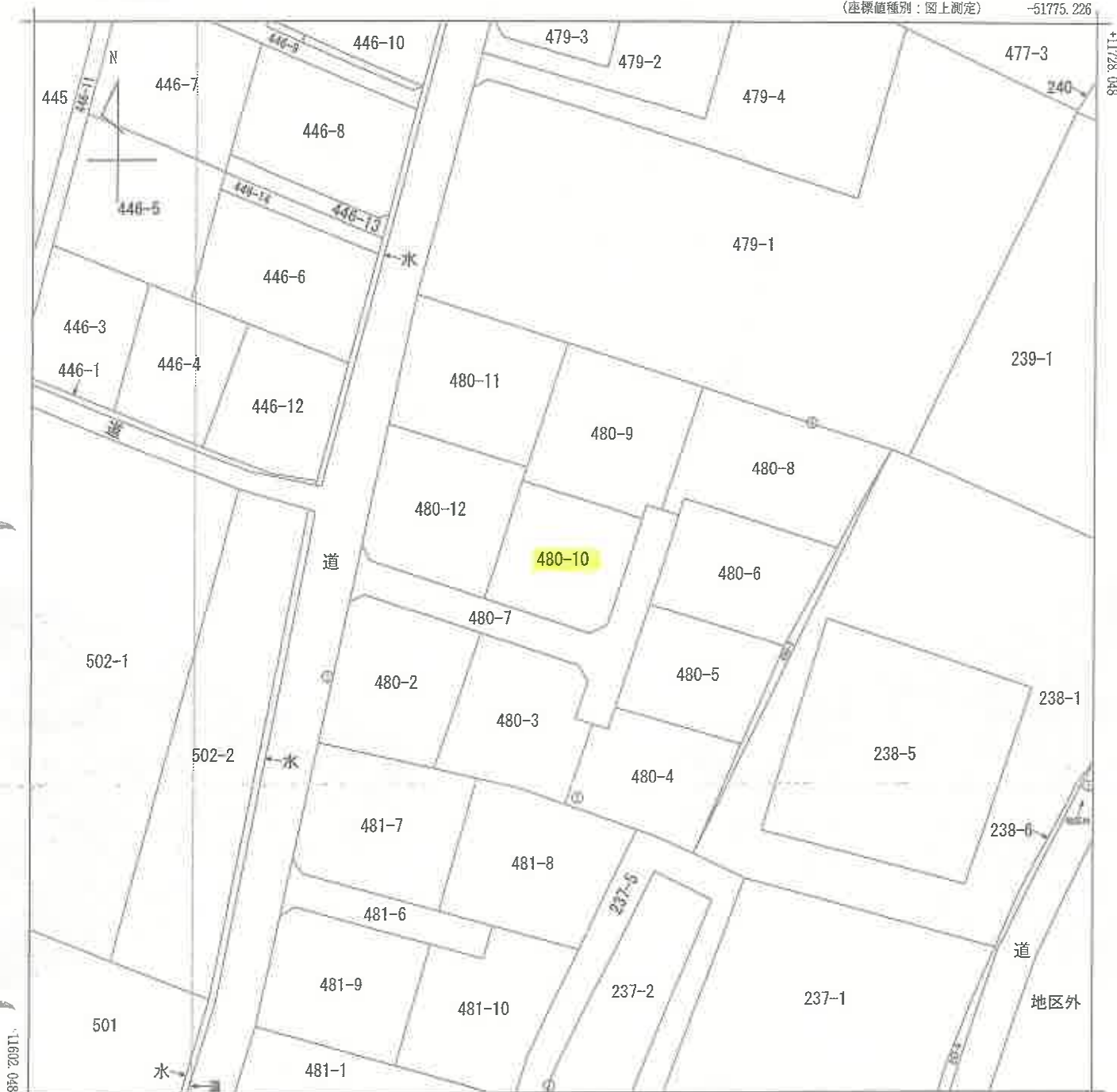
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件債務者)	【令和7年7月23日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本件債務者兼所有者 A は、元夫です。私は、昨年(令和6年)11月に転居し、本建物には居住していません。本建物には A が居住しています。29日(火)の(現況)調査には立ち会えないので、よろしくお願いします。
■ C (本件債務者兼所有者の義理の弟)	【令和7年7月29日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、 A の義理の弟です。 A が仕事の都合で立ち会えないので、私が代わりに立ち会わせていただきます。 (2) 本建物は、 A が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (3) 本建物の増改築はありません。 (4) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 本建物内で猫を何匹か飼っていましたが、6年位前から飼っていません。ペット臭はありません。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。本土地は分譲地で、境界はハッキリしています。
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) 本土地の東側から南側に隣接する地番480番7の土地(230㎡)は、塩尻市が所有する公簿地目が畑、現況は公衆用道路である。 (3) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2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 7月 8日 (火)	当庁 (執行官室)	塩尻市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月17日 (木) 8:40ー 9:00	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 全戸不在
7年 7月17日 (木) 12:30ー12:35	長野地方法務局諏訪支局	☒ 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 7月17日 (木)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者 B 宛照会書送付 (郵便)
7年 7月23日 (水) 10:05ー10:10	当庁 (執行官室)	B から電話聴取
7年 7月29日 (火) 10:55ー11:25	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 C から意見聴取
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) を立ち会わせ、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 7月29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



-51900.226 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字洗馬

請 求 部 分	所 在	塩尻市大字洗馬字下平					地 番	480番10		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	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	昭和49年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年2月2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。

(長野地方事務局松本支局管轄)

令和7年5月9日

福岡法務局

地図整理番号：M71696

登記官

(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年6月2日

これは図面に記録されている内容を証明した警面である。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年5月9日 福岡法務局

產品部

(6 枚目)

A3をA4に縮小

图例整理号: 569144

53.6.1.

地積測圖

地 番 480番9 ~ 480番12

土地の所在

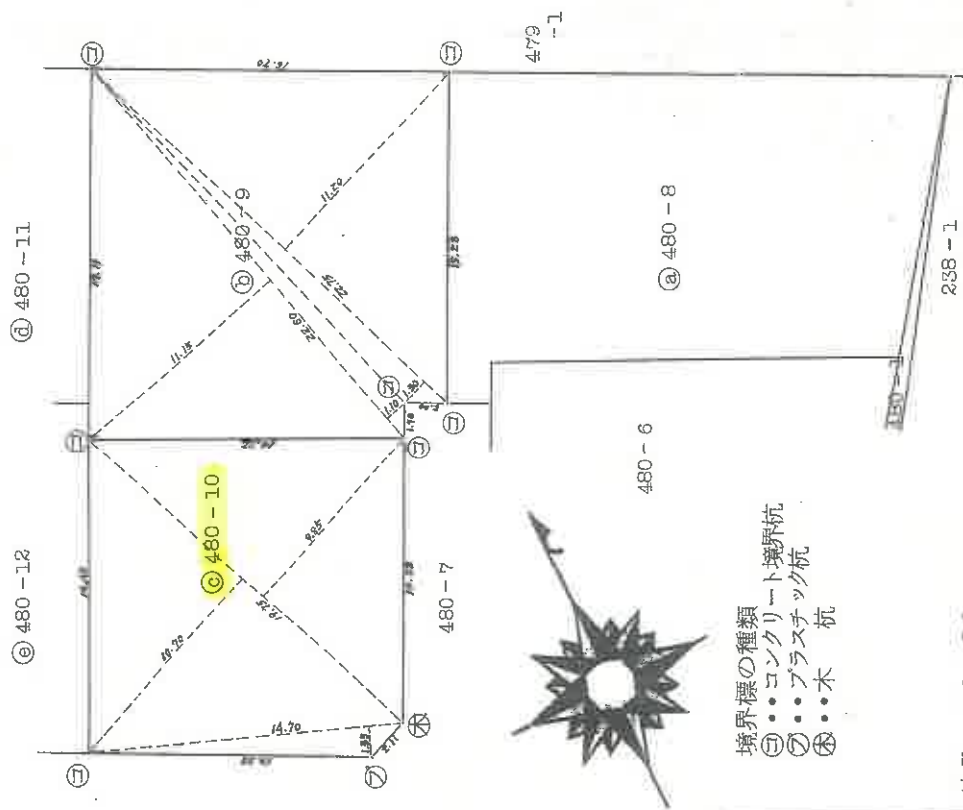
地積測量圖

地積剛量以

金

388306

陽曆五 參年六月廿日



境界標の種類

縮尺=1:250

作者

年 5 月 27 日作製)

人請甲

縮尺

$$\frac{005}{1}$$

(1/2)

登記年月日：昭和53年6月2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。
(長野地方支務局松本支局管理)

令和7年5月9日 福岡支務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：W71697

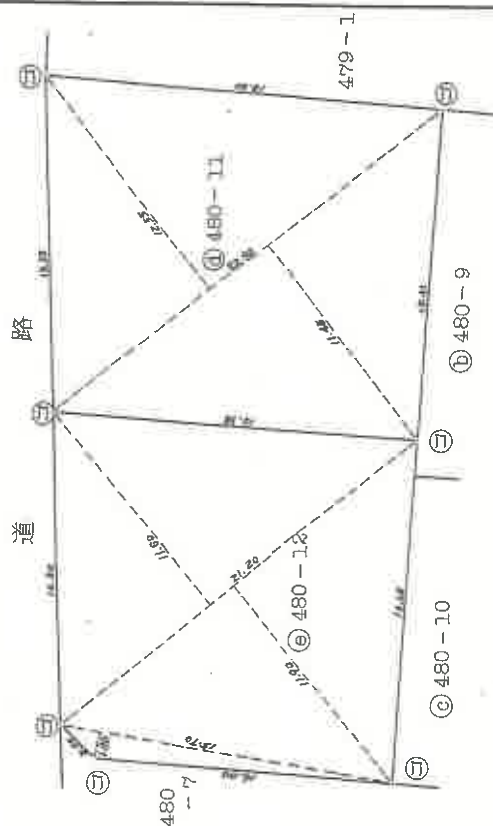
(2/2)

①求積式
2275 × 1120 = 2548000
2275 × 130 = 295750
2260 × 110 = 248600
2260 × 1115 = 2519900
計 除 = 5612250
= 2806125
②求積式
1975 × 985 = 1945375
1975 × 1070 = 2113250
1470 × 135 = 198450
計 除 = 4257075
= 21285375
③求積式
2290 × 1145 = 2622050
2290 × 1255 = 2873950
計 除 = 5496000
= 2748000
④求積式
2120 × 1190 = 2522800
2120 × 1160 = 2459200
1570 × 130 = 204100
計 除 = 5186100
= 2593050
⑤求積式
132489 - (① + ② + ③ + ④) = 29731875

地番	480番1480番12
土地の所在	塩尻市大字洗馬字下平

地積測量図

388307



作製者	土地	申請人	縮尺	1/250
-----	----	-----	----	-------

登記年月日：平成11年2月9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。

(長野地方支務局松本支局管轄)

令和7年5月9日

福岡支務局

登記書

(8枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 480番10

建物の所在 塩尻市大洗馬下平480番地10

054661

1 階



求積表

5.46 X 1.82	=	9.9372
6.37 X 7.28	=	46.3736
合計		56.3108
床面積		56.31 m ²

2 階



求積表

3.64 X 2.73	=	9.9372
6.37 X 5.46	=	34.7802
合計		44.7174
床面積		44.71 m ²



480-9

480-12

480-10

480-7 道路

作製者

令和11年2月(製作日)

縮尺 1/250

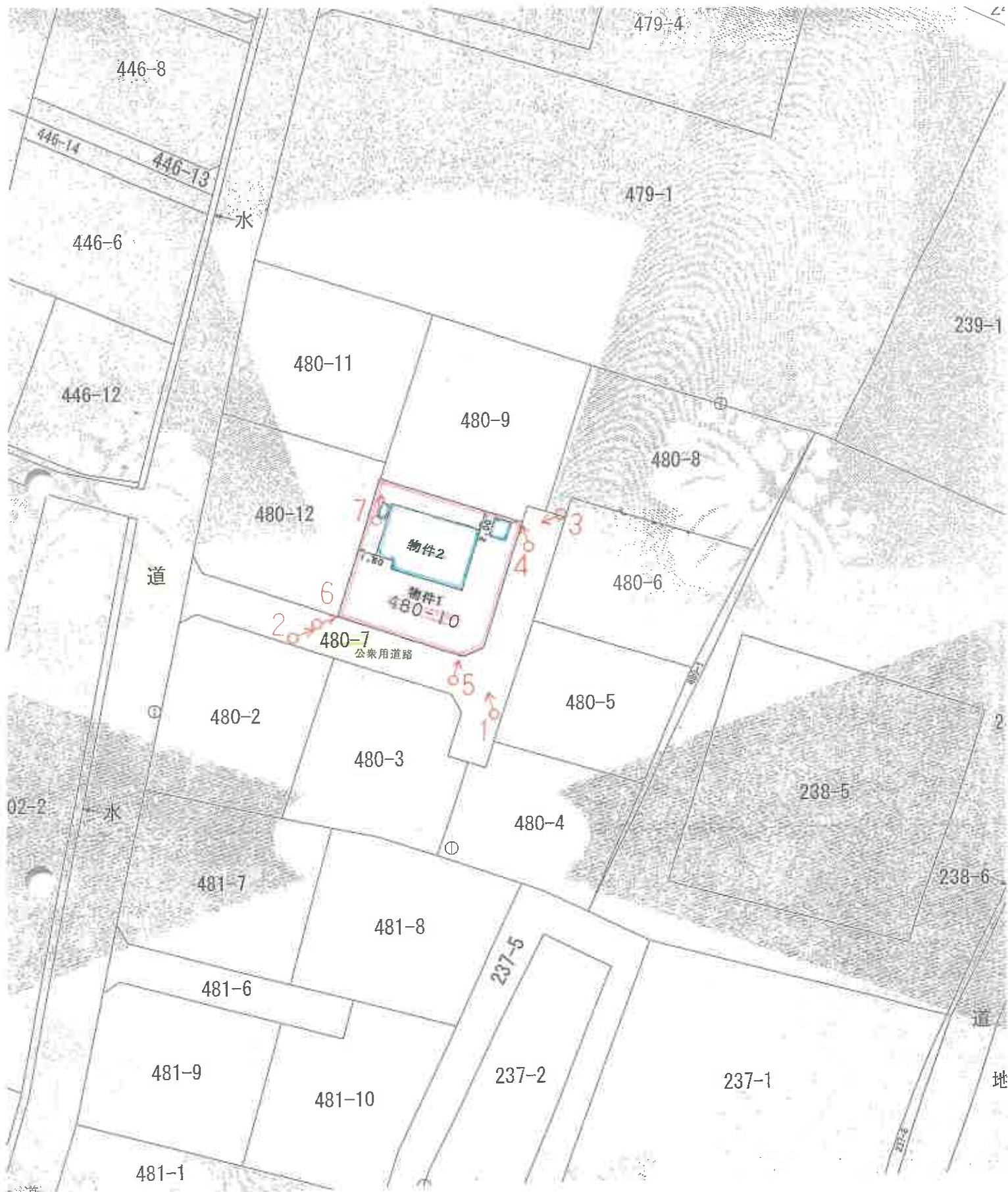
申請人

縮尺

1/500

地家屋調査士会連合会(用紙)

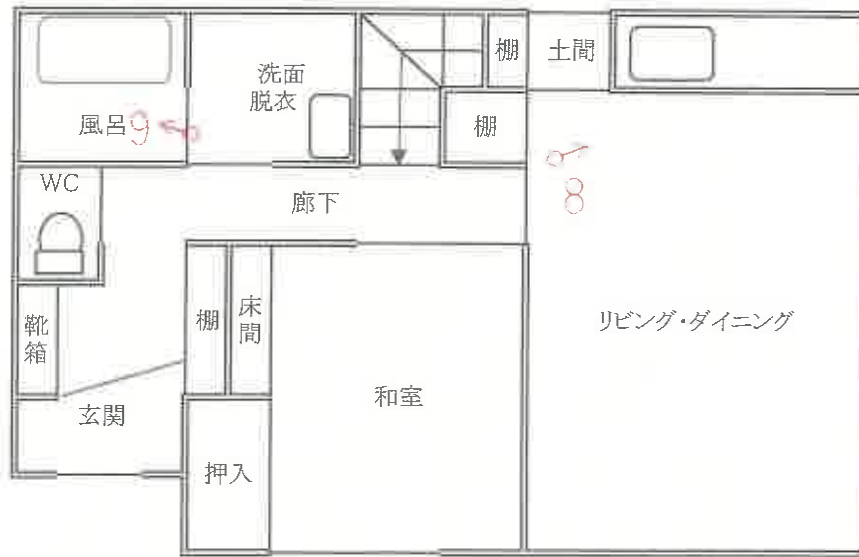
地図整理番号：M71698



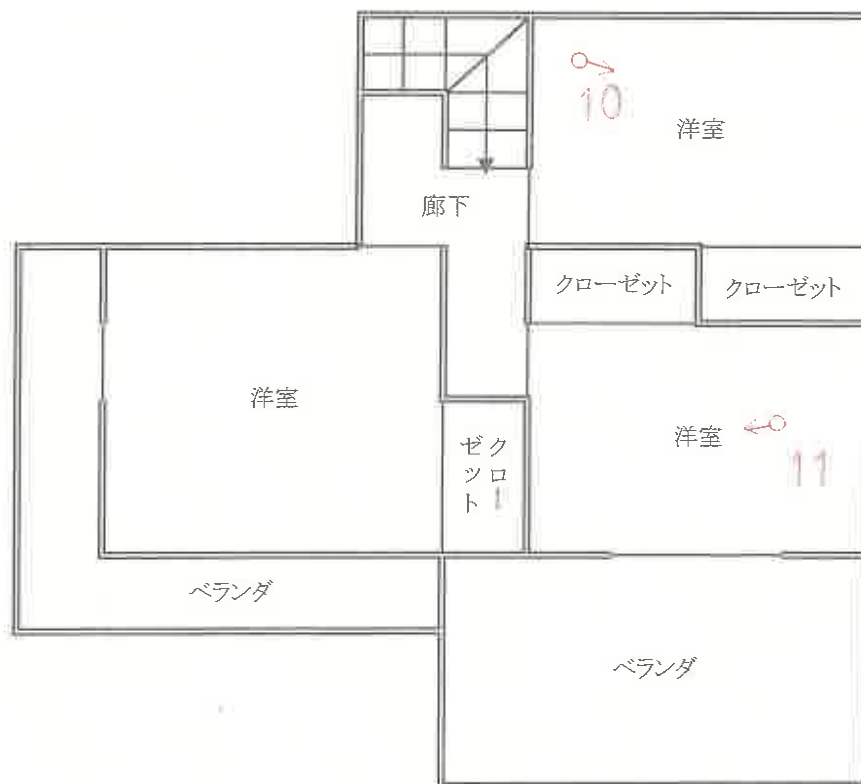
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第14号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

建物間取り図



1階



2階

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第14号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1, 2



NO. 4

物件 1



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8

物件 2

1 階

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 7 月 29 日現地調査
令和 7 年 8 月 5 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 4,500,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1（土地）	金	1,270,000	円
物件 2（建物）	金	3,230,000	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、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	塩尻市大字洗馬字下平 480 番 10 宅地 212.85 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	塩尻市大字洗馬字下平 480 番 地 10 480 番 10 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階:56.31 m ² 2階:44.71 m ²	
特 記 事 項			
	プレハブの物置があるが、定着性の観点から不動産とは認められず動産と判定した(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 東海中央本線「洗馬」駅の北東方約 2400m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に農地も見られる地域。 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	212.85 m ² ほぼ正方形 間口約 14.0m、最大奥行き約 15.0m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側:幅員約 4.0m(市道太田県道東1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		

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	平成 11 年 2 月 1 日建築 約 27 年 約 8 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 56.31 m ² 2 階 44.71 m ² 床面積 101.02 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		

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	212.85	0.90	3,260,000

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	101.02	0.21	4,240,000

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 現 価 率:

- ・ 経過年数約27年、経済的残存年数約8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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 8 \text{ 年} \div (27 \text{ 年} + 8 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \div 0.21 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ(ア×イ÷ウ)
1	3,260,000	0.35	法定地上権	1,140,000

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)	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,260,000	-1,140,000		1.00	0.60	1,270,000
2	4,240,000	+1,140,000		1.00	0.60	3,230,000
一括価格(合計)						4,500,000

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	：	塩尻-7
所 在	：	長野県塩尻市大字広丘郷原字上原 1602 番 20
価 格	：	22,500 円/㎡
位 置	：	塩尻駅より約 1,400m
価 格 時 点	：	令和 6 年 7 月 1 日
地 積	：	326(㎡)
供給処理施設	：	水道、下水
接 面 街 路	：	西 3.0m 市区町村道
用 途 指 定 等	：	市街化調整区域
地 域 の 概 要	：	農地の中に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1	：	2,366,466 円
物 件 2	：	1,611,751 円

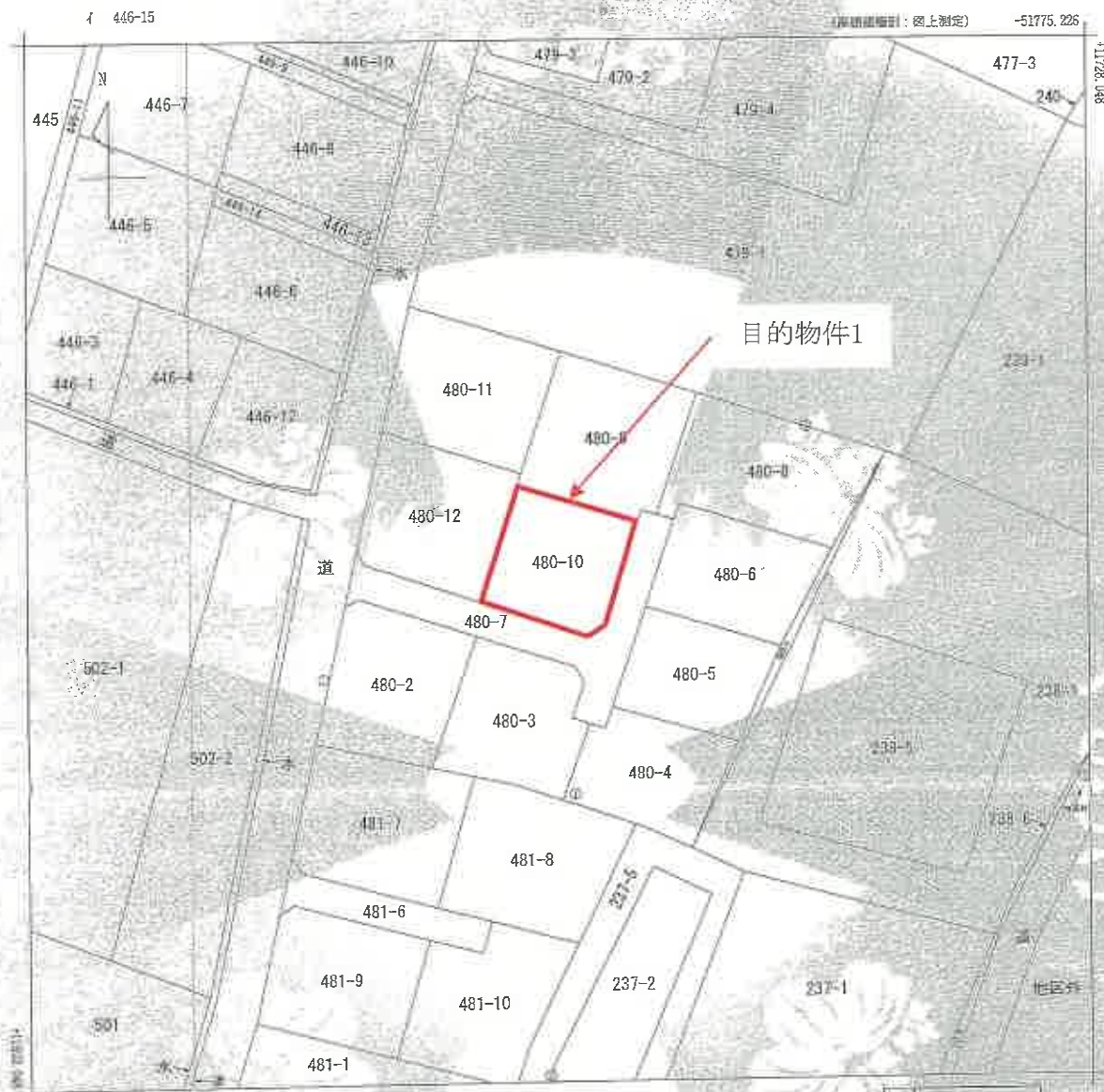
第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、地積測量図
- 4、建物図面
- 5、建物間取図
- 6、物件写真

位置図



公 図 写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ベクター (topinksta/helium3(2011.pat) による修正がされています。

部 分	所 在	地 番	450番10
出 力 尺	M300	積 算 区 画	地 図 (第 1 次 第 1 項)
作 成 年 月 日	昭和49年1月	備 考	昭和49年1月

これは地図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院管轄)
令和7年5月9日
福岡地裁
地籍整理番号: M71696
(1/1)

A3をA4に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和54年01月21日

地積測量図

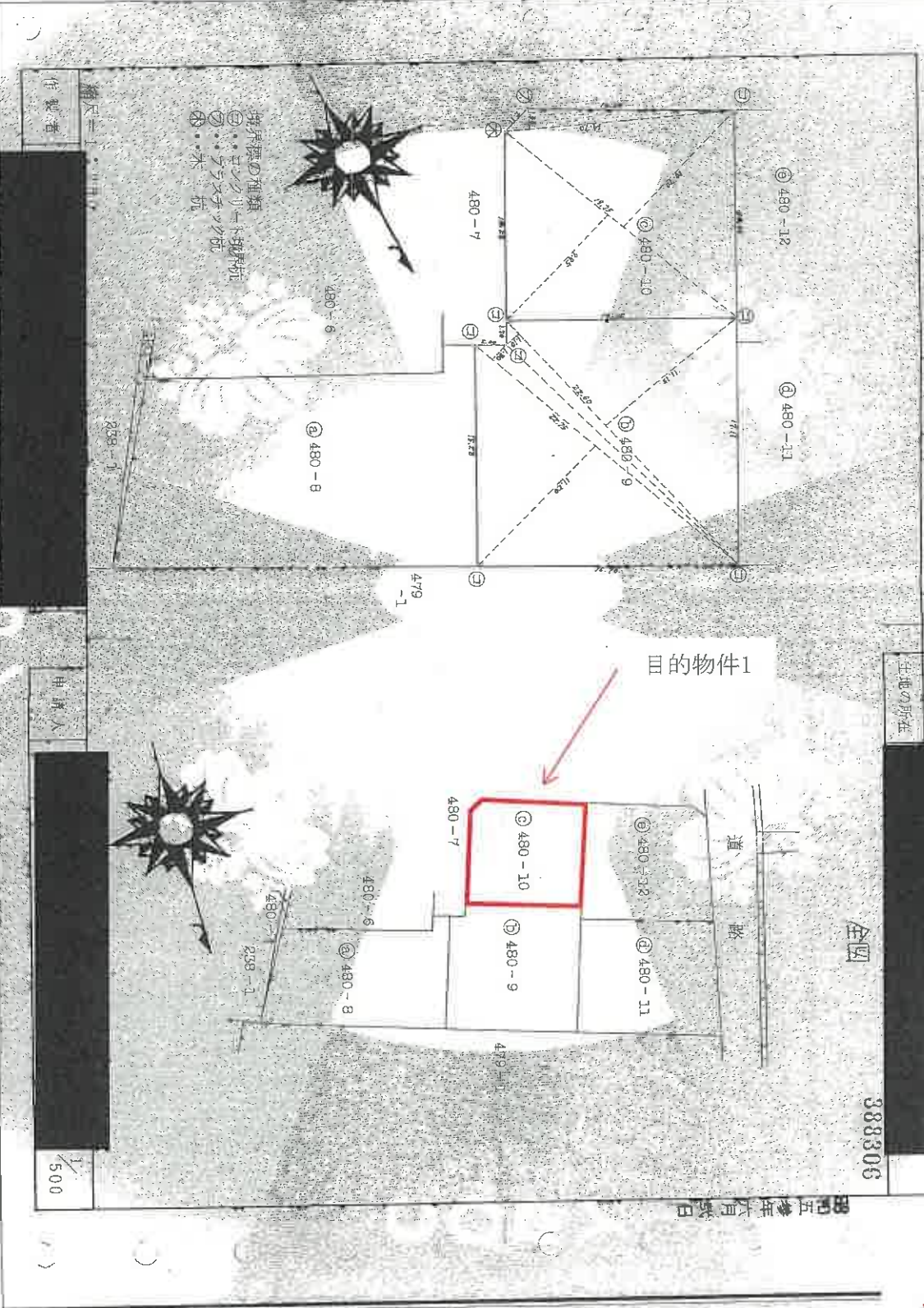
地積測量図
土地の所在

3833306

全図

これは図面に記載されている区画を同一の敷地とする。
(農林庁地方振興局松本支局管理)
昭和54年5月9日 松本支局

登記官



A3をA4に縮小

地図整理番号：W7697

(1/5)

作製者

申請人

1/500

登記年月日：昭和53年6月2日

（長野地方方法務局松本文局管轄）
令和7年5月9日

2003年12月31日

令和7年5月9日

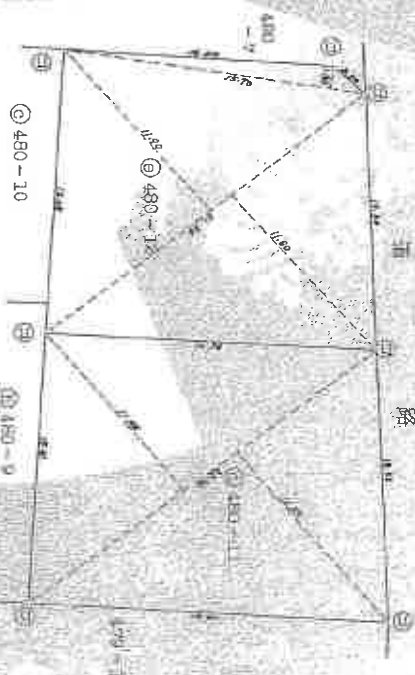
片图整理番号: M71697

11/20/05

53.6.1

地積測量圖之

地
の所在



2275	×	11.20	=	25481.00
2275	×	1.30	=	2957.50
2260	×	4.70	=	24850
2260	×	11.5	=	25990.00
計			=	56192.50
			=	280.6125

1975	×	985	=	1945375
1975	×	1070	=	2113250
1470	×	135	=	198450
計			=	4257075
			=	21285375

2290	×	1145	=	2622050
2290	×	1255	=	2873950
	計		=	5496000
	除		=	2748000

⑤冰積式				
2120	×	11.90	=	2522800
2120	×	1.60	=	2459200
1570	×	1.30	=	204100
計			=	5186100
				2593050

$$- \langle \textcircled{2} \textcircled{3} \textcircled{6} \rangle = -297.31675$$


1/250

A3をA4に縮小

建物図面

地図登録番号：M71098

登記年月日 平成14年2月9日

各階平面図

家屋番号
建物所在地

11-2-9

これは図面に記載されているものを証明した書面である。
(登記簿及び地籍図と必ず照合せよ)
令和元年12月9日 国土院

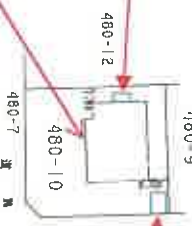
1階	54.6' x 1.92' = 9.572
2階	6.37' x 7.28' = 46.315
合計	56.310
床面積	56.31 m

2階

目的物件2

プレハブ物置(動産)

目的物件2



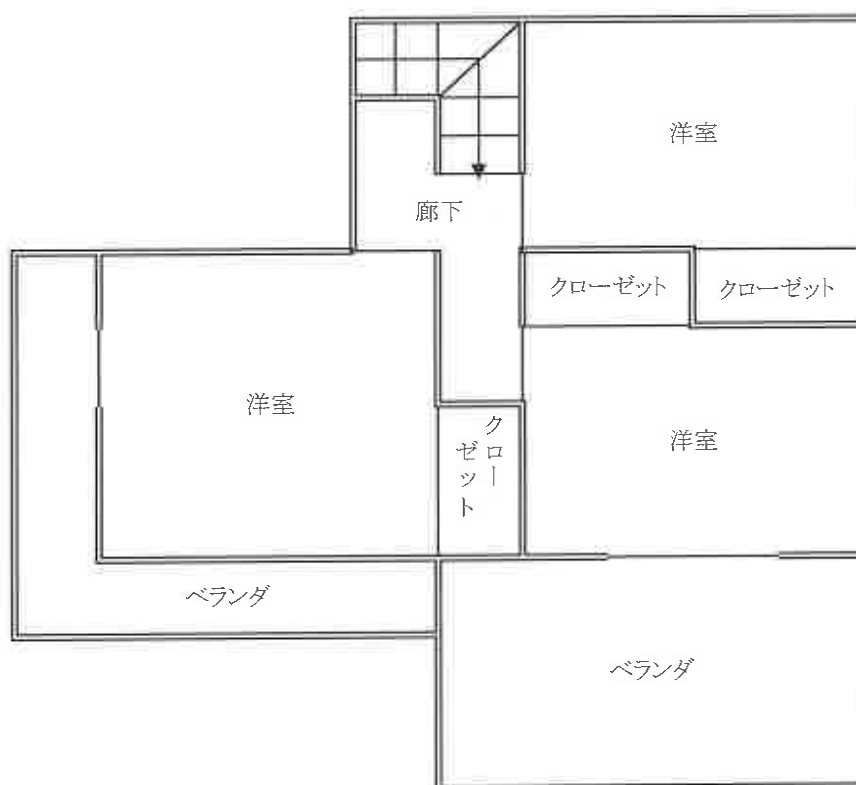
プレハブ物置(動産)

A3をA4に縮小

建 物 間 取 図



1階



2階

物 件 写 真



目的物件2