

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 7年11月20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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 3月25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 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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 11月20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 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 8 0 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 0. 5 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 1 3 2 6 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 2 6 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 118.18平方メートル
2階 79.33平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約154.04平方メートル
2階 79.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1 (現況 不存在)

種 類 家畜飼養場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 2 (現況 不存在)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 69.42平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1階 約79.50平方メートル
2階 69.42平方メートル



※11※

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建

床 面 積 約3.45平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約52.46平方メートル
2階 約30.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 28 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, 6】

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

【物件番号 2, 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 1324 番及び未登記附属建物（種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：91.84 平方メートル））のために法定地上権が成立する。

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, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

株式会社うえがね庭苑が本件土地中央から北側部分約 280 平方メートルを占有している。農地法 3 条の許可を受けていない。

【物件番号 6】

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 ～ 4】

組合員資格得喪通知書を長野県梓川土地改良区理事長宛てに提出する必要がある旨の長野県梓川土地改良区の陳述がある。

【物件番号 1】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

【物件番号 1】



隣地（地番１０７４番１）との境界が不明確である。

【物件番号２，３】

隣地（地番１０７４番１及び１３２０番５）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 | 松本市梓川梓 |
| | 地 番 | 1 3 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 番 | 1 3 2 4 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 0 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 番 | 1 3 2 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 0 . 5 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 松本市梓川梓 1 3 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 118.18平方メートル
2階 79.33平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約154.04平方メートル
2階 79.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1 (現況 不存在)

種 類 家畜飼養場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 2 (現況 不存在)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 69.42平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1階 約79.50平方メートル
2階 69.42平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造瓦葺平家建
床 面 積	約 3.45 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9.93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居宅・車庫
構 造	鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 52.46 平方メートル 2 階 約 30.96 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 13 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 31 日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

現況調査報告書

(物件 1 ～ 4、6)

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 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 松本市梓川梓 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 0. 5 2 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 松本市梓川梓1326番地

家屋 番号 1326番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 118.18平方メートル
2階 79.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 家畜飼養場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 69.42平方メートル

(2 枚目)

(物件目録にない附属建物の概況用〈複数〉)

物件目録にない附属建物の概況 (物件6 関係)		
①	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 便所 ☐
	構 造	コンクリートブロック造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約3.45㎡
	その他の事項	
②	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 物置 ☐
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約9.93㎡
	その他の事項	
③	種 類	☒ 居宅・車庫 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約52.46㎡ 2階 約30.96㎡
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録１」のとおり
住 居 表 示	住居表示なし
土 地	物件１
現 況 地 目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 農地（物件１－田） ☐ 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 ☐ 写真撮影場所位置図（概略図）のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ ㈱うえがね庭苑 ☒ 土地所有者が本土地南側土地上に本物件６未登記附属建物③（住宅・車庫）を所有し、農業用施設用地として使用している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☒ ㈱うえがね庭苑が本土地中央から北側部分を植栽置き場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」ととおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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〕
建 物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (中央から北側部分約280㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ (株)うえがね庭苑	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 植栽置き場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (占有者会社専務取締役) ■A (土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 (口頭) ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年11月頃	
最初の契約等	契約日	令和 6年11月頃	
	期間	令和 6年11月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
	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	毎月 金3万円 (毎月 末日限り 当月分支払) ☐ 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	
上記占有権原は農地法所定の許可を得ていないものと思料する			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録2、3」のとおり			
住居表示	住居表示なし			
土地	物件2、3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件2、3－田） ☐ 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 ☐ ☐ 写真撮影場所位置図（概略図）のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地に下記目的外建物等を所有し、農業用施設用地として使用している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	(1) 土地に定着した地下サイロ（工作物）及びタワーサイロ（工作物）がある (2) 土地に定着した鉄骨柱の作業場（工作物）がある (3) 土地定着性のない「えさタンク」が4基ある			
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			
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）			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2、3関係)	
所 在	松本市梓川梓1324番地、1325番地、1320番地5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1324番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 畜舎
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 464.29㎡ 2階 423.42㎡
建 築 時 期	☒ 昭和55年 1月19日新築 ☐ 不明
附 属 建 物	符 号 : 1 種 類 : 物置 構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 : 99.00㎡
未 登 記 附 属 建 物	種 類 : 倉庫 構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 : 91.84㎡
所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者A ☒ B ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (本件債務者者)	【令和7年7月7日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 本物件6の主である建物(以下「主である建物」という。)は、私が住居として使用しています。 (2) 申立債権者への返済は直ぐにはできません。14日(月)の(現況)調査は差し支えありません。立ち会います。
■ C (本物件1の土地占有者 専務取締役)	【令和7年7月7日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 私は、お尋ねの土地(物件1)の北側部分を使用する(株)うえがね庭苑(以下「うえがね庭苑」という。)の専務取締役です。 (2) 物件1の中央から北側部分は、Aさんから賃借して、うえがね庭苑が植栽置き場として使用しています。 (3) 契約書は作成していません。口頭によるものです。農業委員会の許可は得ていません。賃料は月3万円です。毎月末日までの当月分支払いです。期間は定めていません。 (4) 物件1の土地は、市街化調整区域で、建物は建てられません。置いてあるスーパーハウスは、うえがね庭苑の物です。農業委員会から退かすよう指導を受けています。早急に退かす予定です。
■ A (本件債務者者)	【令和7年7月7日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 主である建物(写真No.7)は、私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。 (2) 主である建物は、改築があります。 (3) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (4) 本物件6附属建物符号1の家畜飼養場は、平成10年頃に取り壊しています。現存しません。 (5) 本物件6附属建物符号2の便所は、昭和60年代後半に取り壊しています。現存しません。取り壊した後に、現在あるコンクリートブロック造の便所(写真No.9、未登記附属建物①)を建てました。 (6) 便所の隣にあるプレハブ状の建物(写真No.10、未登記附属建物②)は、物置として使用しています。コンクリートの基礎があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(7) 本物件6附属建物符号3の土蔵倉庫(写真No.8)は、1階が倉庫で、2階が居宅になっています。昭和60年代にサイディングの外壁を貼っています。特に使用はしていません。 (8) 土蔵倉庫の北西側にある2階建の建物(写真No.11、未登記附属建物③)は、1階が車庫で、2階が居宅になっています。車庫兼居宅として使用しています。 (9) 車庫兼居宅の東側にある屋根が掛かった鉄骨柱の工作物(写真No.12)は、トウモロコシを牛の餌に加工したりする作業場です。 (10) 物件3の北側にある屋根が掛かった鉄骨柱とその下のコンクリートの工作物(写真No.13)は、地下サイロです。餌用のトウモロコシを地下に詰め込んで貯蔵する施設です。深さが4.5mあります(写真No.14、15)。屋根の下には、積み下ろしのためのホイストクレーン(写真No.16)があります。 (11) 地下サイロの南側にある円筒形の構築物(写真No.13)は、タワーサイロです。餌を下からブローアで吹き上げ、機械で下ろして詰め込みます。 (12) 地下サイロとタワーサイロの間にあるのは物置です(写真No.13)。基礎はありません。移動が可能です。 (13) 作業場(工作物)の北側にある4基のタンク(写真No.17)は、餌用のタンクです。ボルトで固定されているものなので、取外しできます。 (14) 土地の境界に関する争いなどはありません

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■長野県梓川土地改良区	【令和7年7月14日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) A（本件債務者）さんは、長野県梓川土地改良区の組合員です。物件1の土地と「地番1074番1」の土地については、賦課金（経常賦課金、特別賦課金）の負担があります。 (2) 物件1の土地に対する経常賦課金である「梓川経常費」は840円です。特別賦課金である「国営事業費」が480円、「県営事業費」が140円、「団体営事業費」が40円です。本土地に対する経常賦課金と特別賦課金の合計額は1500円です。 (3) 上記賦課金の振替日は、前期と後期に分かれています。賦課金の2分の1の金額を前期と後期に分けて支払うことになっています。前期の振替日が7月15日、後期の振替日は11月17日です。 (4) 本土地を競売で取得された方は、「組合員資格得喪通知書」を長野県梓川土地改良区理事長宛に提出していただく必要があります。

(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

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本物件1ないし4の土地（以下「**本土地**」という。）及び本物件6の建物（以下「**本建物**」という。）の状況は、公図（法第14条第1項地図）、地積測量図、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) 本土地は、北側に隣接する本件債務者A所有の地番1074番1の目的外土地（田、129㎡）及び地番1320番5の目的外土地（宅地、436.01㎡）とともに本建物及び家屋番号1324番の目的外建物（7枚目）等の敷地として一団の土地を構成している。
- (3) 本物件1の土地と、北側で隣接する地番1074番1の目的外土地との筆界は判然とせず、一体利用されている。なお、公図上は、本物件1の土地と地番1074番1の目的外土地との間に「道」が存在するが、現況は道路の実態はなく、一体利用されている。
- (4) 本物件2及び3の土地と、北側に隣接する地番1074番1の目的外土地及び地番1320番5の目的外土地との筆界は判然としない。
- (5) 本建物未登記附属建物③の居宅・車庫に接する工作物の物置（写真No.11）は、本物件1、3及び4の土地に跨がって存在する。
- (6) 屋根が掛かった鉄骨柱工作物の作業場（写真No.12）は、本物件3及び4の土地に跨がって存在する。
- (7) 本物件2の土地と地番1320番5の目的外土地に跨がって存在する未登記の鉄骨造スレート葺平家建の倉庫（91.84㎡）は、農業用施設として目的外建物（畜舎）と一体利用関係にあることから、目的外建物に関する附属建物と認定した。
- (8) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

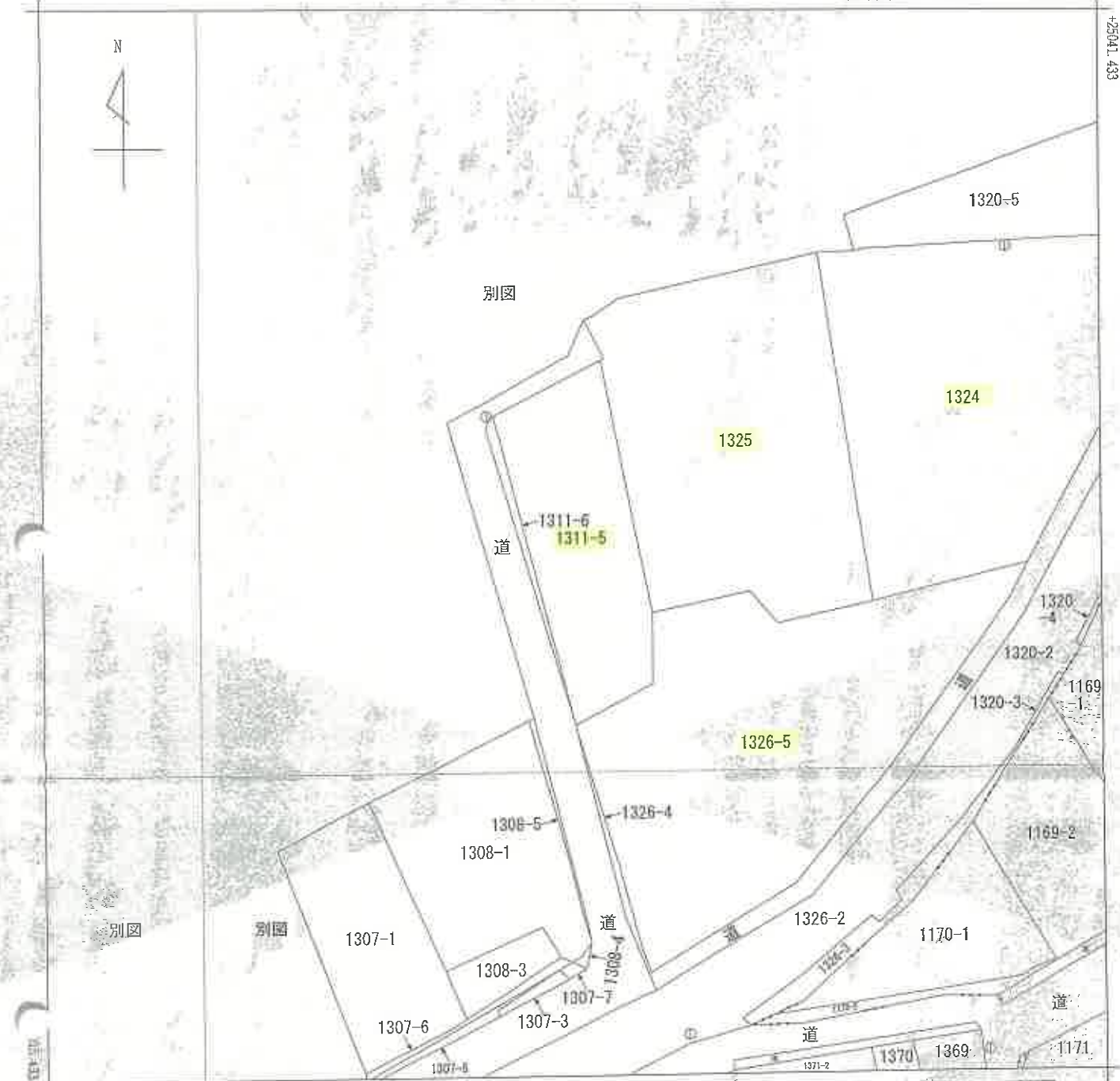
地 番	地 目	地 積 ㎡	権利者その他の事項	備 考
1326番 4	公衆用道路	14	所有者 松本市	
1311番 6	公衆用道路	22	所有者 同上	
1074番 2	公衆用道路	4.47	所有者 同上	
1601番 16	公衆用道路	624	所有者 国土交通省	
1700番 34	用悪水路	142	所有者 松本市	
1326番 2	用悪水路	888	所有者 農林水産省	

- (9) 本土地は、宅地（物件4）と農地（物件1～3）に分けられるが、本建物未登記附属建物③（居宅・車庫）に接する工作物の物置と屋根が掛かった鉄骨柱工作物の作業場が宅地と農地に跨がり、区分できないことから、本土地建物は一括売却するのが相当と思料する。
- (10) 上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、2、4及び6枚目記載のとおり認定した。

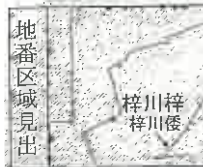
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月23日 (月)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月30日 (月) 17:00-17:05	長野地方法務局松本支局	☒ 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
7年 7月 2日 (水) 8:35- 8:40	長野地方法務局松本支局	☐ 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
7年 7月 2日 (水) 10:50-10:55	長野地方法務局松本支局	☒ 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
7年 7月 7日 (月) 15:05-16:05	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 C から意見聴取
7年 7月 9日 (水) 16:35-16:40	長野地方法務局上田支局	☒ 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
7年 7月10日 (木) 11:15-11:20	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
7年 7月11日 (金) 11:15-11:20	長野地方法務局飯田支局	☐ 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
7年 7月14日 (月) 9:45-11:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
7年 7月14日 (月) 13:00-13:35	長野県梓川土地改良区	賦課金等について職員から意見聴取
7年 7月14日 (月) 16:55-17:00	長野地方法務局松本支局	履歴事項全部証明書請求
(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 7月14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) 国土省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



請求 所	所在	松本市梓川梓				地番	1311番5	
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標 補正 種別	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日	昭和40年8月				発行 年月日 (版次)	昭和46年7月20日		補正 事項

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部管轄)

令和7年5月19日

東京法務局 提出官
登記官

地図整理番号：M52358

(1/1)

(13 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12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。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局提出票所

登記官

(14 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号 M52359

地積測量図

12.6.2

1311-6-5

地積

605103

南安曇郡松川村大字松川

土地の所在



座標求積表

地番	NO	X	Y	D	X	倍	積
(A)1311-6-5	132	24641.803	-55785.554	-1.358	75618.091224		
	131	24640.531	-55786.170	-36.093	2012768.373610		
	163	24605.710	-55755.680	-24.029	1339753.234720		
	129	24616.502	-55758.653	10.861	-605594.730233		
	130	24616.571	-55758.387	25.385	-1415426.653995		
	167	24641.887	-55785.397	25.232	-1407072.497104		
			45.8184220				
			22.9092110	㎡	地積	22.90	㎡
(A)1311-5		503.0000000	-	22.9092110	=	480.0807890	㎡
					地積	480.09	㎡

図番	点	X	Y
104	1101-1101	24682.482	-55674.435
1354	1065-1065	24759.500	-55703.966
	測点	方位角	距離
104-1354		343-07-28	101.384
104-167		240-54-58	104.086
104-163		223-06-58	118.870

測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

申請人

1/250

平成12年4月12日作成

日本土地測量士会連合会印紙

登記年月日：平成12年6月2日

図面測量積地所在図

12.6.2
1326-4-5

605119

地番

土地の所在

南安曇郡梓川大字梓川

座標求積表

地番 NO	X	Y	D	X	積算
(A)1326-4	163	24605.710	-55755.680	3.415	-180405.647200
	125	24582.719	-55750.253	-29.736	1657789.523206
	176	24575.974	-55747.365	-6.616	368824.568840
	168	24576.103	-55747.155	3.330	-185838.026150
	124	24579.304	-55748.383	29.607	-1650542.375481
	積算		29.0412170		
	面積		14.0206085	㎡	14.02
(A)1326-5	1284.5500000		14.0206085	㎡	1270.52
	面積			㎡	



測量点	A	X	Y
104	1101.154	24582.482	55674.456
1354	1051.634	24780.500	55703.056
測量点			
104	1152	243-07-00	101.384
104	168	211-59-00	157.231
104	2163	223-00-00	116.870

測量点の位置	測量点	測量点
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート
コンクリート	コンクリート	コンクリート

1/500

申請人

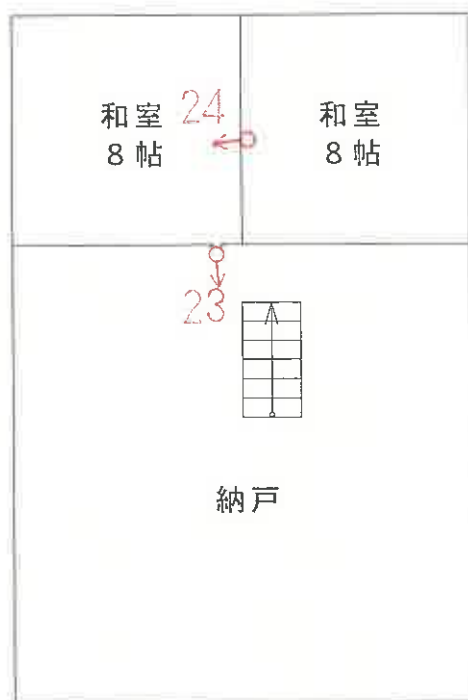
2002年4月22日(日)

(日本土地調査士会連合会)

作成者

地図整理番号：N52360

物件 6 主である建物間取図



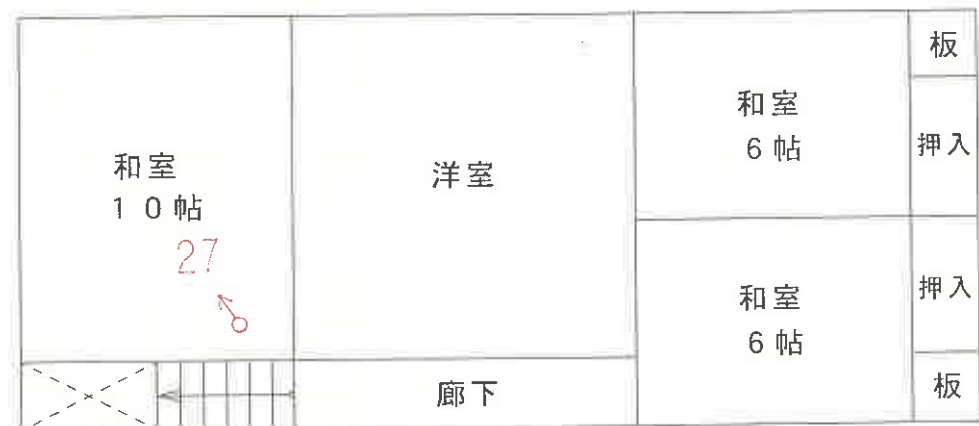
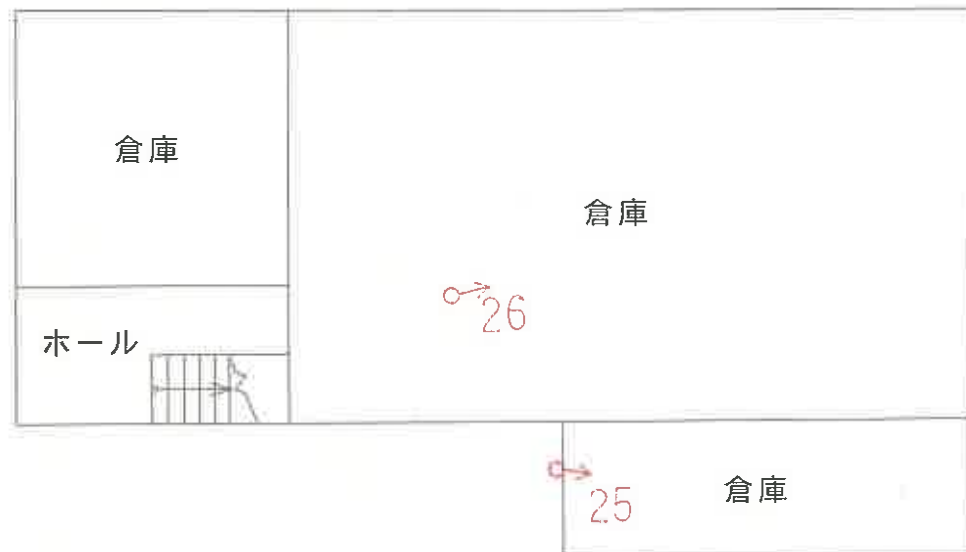
写真撮影位置・方向

物件 6 附属建物間取図

(符号 1、2 現存しない)



(符号 3)



♂ 写真撮影位置・方向

物件 6 未登記附属建物間取図



- ① コンクリートブロック造瓦葺平家建
便所 概測3.45㎡



28

- ② 軽量鉄骨造垂鉛メッキ銅板葺平家建
物置 概測9.93㎡



29

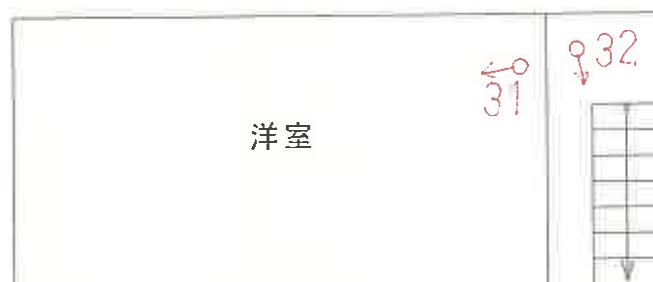
- ③ 鉄骨造瓦・垂鉛メッキ銅板葺2階建
居宅・車庫



車庫

30

1 階 概測52.46㎡



洋室

31

32

2 階 概測30.96㎡

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（又）第13号



NO. 1
物件1～4、6



NO. 2
物件1～4、6
目的外土地(1074-1)



NO. 3

物件 1 ~ 4、6

目的外土地 (1074-1、1320-5)

目的外建物 (1324)

主である建物 (畜舎)

附属建物符号 1 (物置)

未登記附属建物 (倉庫)



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、3、4、6

目的外土地(1074-1)



NO. 7

物件 4

物件 6 主である建物(居宅)



NO. 8

物件 4

物件 6 附属建物符号 3 (居宅・倉庫)



NO. 9

物件 4

物件 6 未登記附属建物①(便所)



NO. 10

物件 4

物件 6 未登記附属建物②(物置)



NO. 11

物件 1、3、4

物件 6 未登記附属建物③(居宅・車庫)

物置(工作物)



NO. 12

物件 3、4

作業場(工作物)



NO. 13

物件 2、3

タワーサイロ(工作物)

地下サイロ(工作物)

移動可能な物置

目的外建物(1324) 主である建物(畜舎)



NO. 14

物件 2

地下サイロ(工作物)



NO. 15

物件 3

地下サイロ(工作物)



NO. 16

物件 2、3

地下サイロの屋根下

ホイストクレーン(機械器具)

吊り上げ荷重1トン

MODEL-LOT NoEF2-459

製造会社 関キトー



NO. 17

物件 3

えさタンク 4基



NO. 18

物件 6

主である建物(住宅)

1 階



NO. 19



NO. 20



NO. 24



NO. 25

物件 6

附属建物符号 3 (居宅・倉庫)

1 階



NO. 26



NO. 27

2階



NO. 28

物件 6

未登記附属建物①(便所)



NO. 29

物件 6

未登記附属建物②(物置)



NO. 30

物件 6

未登記附属建物③(居宅・車庫)

1階



NO. 31

2階



NO. 32



令和7年(ヌ)第13号-I
令和7年 7月14日 現地調査
令和7年 8月12日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

(物件1～4、6)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4及び6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1～4の内訳価格は物件6及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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の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、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 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市梓川梓 1 3 1 1 番 5 田 4 8 0 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市梓川梓 1 3 2 4 番 田 1 2 7 3 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市梓川梓 1 3 2 5 番 田 1 0 5 4 平方メートル	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市梓川梓 1 3 2 6 番 5 宅地 1 2 7 0. 5 2 平方メートル	
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	松本市梓川梓 1 3 2 6 番地 1 3 2 6 番 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 1 8. 1 8 平方メートル 2 階 7 9. 3 3 平方メートル 1 家畜飼養場 木造瓦葺平家建 9. 9 1 平方メートル	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 概測 1 5 4. 0 4 m ² 現存しない

* 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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	符 号	2	現存しない
	種 類	便所	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	24.79平方メートル	
	符 号	3	
	種 類	倉庫	倉庫・居宅
	構 造	土蔵造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 92.56平方メートル 2階 69.42平方メートル	1階 概測79.50㎡
			未登記附属建物①
			種 類 便所
			構 造 コンクリートブロック造 瓦葺平家建
			床面積 概測3.45㎡
			未登記附属建物②
			種 類 物置
			構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建
			床面積 概測9.93㎡
			未登記附属建物③
			種 類 居宅・車庫
			構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼 板葺2階建
			床面積 1階 概測52.46㎡ 2階 概測30.96㎡
番号	特 記 事 項		
6	・主である建物の構造、1階床面積が登記と現況で異なる。 ・附属建物符号1及び2は取り壊されており現存しない。 ・附属建物符号3の種類、1階床面積が登記と現況で異なる。 ・未登記附属建物が3棟存する。		

* 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

(1) 宅地（物件4土地）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「下島駅」の北東方約2.4km（道路距離） 梓川小学校へ徒歩約12分（約900m） 梓川中学校へ徒歩約11分（約800m） J A あづみ梓川支所へ約1.9km （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道波田北大妻豊科線背後に水田等の農地が広がるうちに、農家住宅、農業用施設、一般住宅等が見られる住宅地域。	
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	市街化調整区域内 用途無指定 60% 200% なし ・都市計画法第34条第11号による条例指定区域 ・松本市洪水ハザードマップ：浸水想定区域の指定はない ・松本市教育委員会によると、物件4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については物件4土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	1,270.52㎡（登記数量） 不整形地 間口約30m、奥行約40m ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	西側 幅員約5.0m舗装市道（梓川1級6号線）ほぼ等高に接面 （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4土地は、物件6建物の敷地として利用されている。 ・建物等の配置は附属資料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（下水道負担金は精算済）

特 記 事 項	① 物件4土地は市街化調整区域に存する宅地である。松本市建築指導課によると、都市計画法第34条第11号による条例指定区域内にあるため一定の建物（一戸建て専用住宅、その他松本市条例で定められた建築物等）については、第三者による再建築が可能であるとのことである。 ② 公図上、物件4土地の南東側に「道」が存するが、現地調査においてその存在を確認できなかった。当該「道」の南東側に幅約8mの用悪水路（温堰）が存する。 ③ 物件4土地には、物件1～3土地に存する工作物の一部が跨っているものと見られる。また、各土地間の境界は判然としない。 ④ 物件1～4土地は、北側に隣接する目的外の1320番5土地（宅地、436.01㎡、所有者：A）及び1074番1土地（田、129㎡、所有者：A）とともに、物件6建物及び目的外建物（家屋番号1324番）等の敷地として一団の土地を構成している。 物件1～3土地の地目は田で後記のとおり買受適格証明書を要するものであるが、物件1～4土地は一体で農家住宅及び農業用施設用地等として利用されており、各土地間の境界が不明確で分割が困難であること、地上建物や工作物は物件1～3土地及び物件4土地に跨って存している可能性が高いことから、一括売却を行うことが望ましいものと判断した。
---------	---

以下余白

(2) 農地1 (物件1土地)

位 置 ・ 交 通	(1)と同様	
付 近 の 状 況	(1)と同様	
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 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域内 用途無指定 60% 200% なし 農業振興地域内・農用地区域内 ・南側部分：都市計画法第34条第11号による条例指定 区域 ・松本市洪水ハザードマップ：浸水想定区域の指定は ない ・松本市教育委員会によると、物件1土地は周知 の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのこと である。したがって、埋蔵文化財については物件 1土地の価格形成には影響がないものと判断し た。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	480㎡ (登記数量) ほぼ長方形地 間口約33m、奥行約13m ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	西側 幅員約5.0m舗装市道(梓川1級6号線)ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	南側部分は、物件6未登記附属建物③の敷地として利用されており、北 側部分は、(株)うえがね庭苑が植栽置場等として使用し、占有している(特 記事項参照)。 ・建物等の配置は附属資料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	なし なし なし(下水道負担金は未賦課)

特 記 事 項

① 松本市農業委員会によると、物件1土地の現況地目は「農地（農業用施設用地）」であり、農業振興地域内農用地区域内での農業用施設用地への用途変更済み。買受人は買受適格証明書を必要とするとのことである。

② 物件1土地の北側部分（約280㎡）は、植栽置場として賃貸されている。

賃貸人：A

賃借人：棚うえがね庭苑

期 間：令和6年11月頃より期間の定めなし

賃 料：月額3万円（毎月末日限り当月分支払い）

一時金：なし

当該賃貸借は農地法第3条の許可を受けていないものと思われる。
現地調査時、当該賃貸借部分には、スーパーハウスが置かれていた。賃借人によると早急に撤去する予定とのこと。

③ 物件1土地の南側部分には、物件6建物の未登記附属建物③が存する。当該建物に接続する工作物（物置、後記（3）参照）は、物件3、4土地に跨っているものと見られる。

④ 長野県梓川土地改良区担当者によると、物件1土地については、下記の賦課金（経常賦課金、特別賦課金）の負担がある。

梓川経常費：年額840円

国営事業費：年額480円

県営事業費：年額140円

団体営事業費：年額40円

合 計 年額1,500円

（振替日は毎年7月15日及び11月17日）

なお、買受人は、「組合員資格得喪通知書」を長野県梓川土地改良区理事長宛に提出する必要がある。

⑤ 物件1土地と、北側で隣接する目的外の1074番1土地との境界は判然とせず、一体利用されている。なお、公図上、物件1土地と当該目的外土地との間に「道」が存するが、現況は道路の実態はなく、一体利用されている。松本市維持課によると、利用を継続する場合は、用途廃止の手続きをすべきとのことであった。

(3) 農地2 (物件2、3土地)

位 置 ・ 交 通	(1) と同様	
付 近 の 状 況	(1) と同様	
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 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域内 用途無指定 60% 200% なし 農業振興地域内・農用地区域内 ・都市計画法第34条第11号による条例指定区域 ・松本市洪水ハザードマップ：浸水想定区域の指定はない ・松本市教育委員会によると、物件2、3土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については各土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	2筆合計2,327㎡ (登記数量) 台形に近いやや不整形地 東西約62m、南北約42m ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	接面道路なし	
土地の利用状況等	物件2、3土地は、目的外建物等の農業用施設用地として利用されている。 ・建物等の配置は附属資料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	なし なし なし (下水道負担金は未賦課)
特 記 事 項	① 松本市農業委員会によると、物件2、3土地の現況地目は「農地 (農業用施設用地)」であり、農業振興地域内農用地区域内での農業用施設用地への用途変更済み。買受人は買受適格証明書を必要とするとのことである。 ② 物件2、3土地は、農業用施設用地として利用されており、目的外建物のほか、工作物等が存する (概要は後記参照)。一部の工作物は、物件4土地に跨っているものと見られる。	

特記事項

- ③ 物件2、3土地と、北側で隣接する目的外の1320番5土地及び1074番1土地との境界は判然とせず、一体利用されている。
- ④ 物件2、3土地上に存する目的外建物、工作物等の概要
- ・家屋番号：1324番 主である建物
 - 種類：畜舎
 - 構造：鉄骨造スレート葺2階建
 - 床面積：1階464.29㎡
2階423.42㎡
- ※物件2、3土地の北側に存し、目的外土地1320番5に跨っている。
 ※当該建物の附属建物符号1（物置、鉄骨造スレート葺平家建、99.00㎡）は、目的外の1320番5土地上に存する。昭和55年1月19日新築。
- ・1324番建物の未登記附属建物
 - 種類：倉庫
 - 構造：鉄骨造スレート葺平家建
 - 床面積：概測91.84㎡
- ※物件2土地の北東側に存し、目的外の1320番5土地に跨っている可能性が高い。利用状況から、1324番建物の附属建物と認めた。
- ・地下サイロ（工作物）
- ※物件2、3土地北側に存し、地上部分は鉄骨の柱、梁に屋根が設置されている。地下は4.5m程度の深さがあり、コンクリートで外周を固めている。屋根の下にはホイストクレーンが設置されている。
- ・作業場（工作物）
- ※物件3土地南側に存し、物件4土地に跨っている可能性がある。鉄骨の柱、梁に屋根が設置されている。
- ・物置（工作物）
- ※物件3土地南西側に存し、物件1、4土地に跨っている可能性がある。物件6建物の未登記附属建物③に接合しており、軽量鉄骨の柱、梁に屋根が設置されている。
- ・タワーサイロ（工作物）
- ※物件3土地中央付近に存し、直径約3.9m、高さ約15mの円柱状。
- そのほか、土地定着性のない「えさタンク」4基、移動可能な物置等農業用の設備等が各所に置かれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	新築年月日不詳（公課証明書記載は大正2年建築） 新築後110年超と思われる 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 漆喰塗、モルタル塗 ビニールクロス、聚楽壁、漆喰塗、タイル貼等 ビニールクロス、竿縁天井、ボード等 フローリング、畳、カーペット敷等 キッチンセット、浴室、洗面台、トイレ等 特にない
床面積（現況）	1 階概測 154.04㎡ 2 階 79.33㎡ 延 概測 233.37㎡ （公簿：1 階 118.18㎡ 2 階 79.33㎡ 延 197.51㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	居宅 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ 法務局に建物図面が備えられていない。現地で各階を概測したところ、1 階部分の公簿面積と現況面積が異なっていた。 ・ 一部の内装、設備はリフォームが施された模様であるが、施工時期は不明。新築後相当年数を経過しており、内外装は各所に経年による劣化が見受けられた。2 階の大部分は間仕切りがなく、天井材もない状態である。 ・ Aによると、附属建物符号 1 は平成 10 年頃、符号 2 は昭和 60 年代頃に取り壊しており、現存しない。 ・ 未登記附属建物が 3 棟存する（後記参照）。	

区 分	附属建物符号 3	
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	新築年月日不詳(公課証明書記載は明治36年建築) 新築後120年超と思われる 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	土蔵造瓦葺 2 階建 サイディング張、一部土壁 合板張、漆喰塗等 漆喰塗、合板張等 土間コンクリート、フローリング、畳等 なし
床面積(現況)	1 階 概測 79.50㎡ 2 階 69.42㎡ 延 概測 148.92㎡ (公簿: 1 階 92.56㎡ 2 階 69.42㎡ 延 161.98㎡)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	倉庫・居宅 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが倉庫・居宅として占有している。	
特 記 事 項	・法務局に建物図面が備えられていない。現地で各階を概測したところ、1 階部分の公簿面積と現況面積が異なっていた。 ・外壁及び 2 階部分は昭和 60 年代頃にリフォームが施された模様である。新築後相当年数を経過しており、各所に経年による劣化が見受けられた。	

区 分	未登記附属建物①	
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60年代頃 40年前後 3年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	コンクリートブロック造瓦葺平家建 漆喰塗、モルタル塗 漆喰塗、タイル貼 漆喰塗 土間コンクリート トイレ
床面積(現況)	概測 3.45㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	便所 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが外便所として占有している。	
特 記 事 項		

区 分	未登記附属建物②	
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	新築年月日不詳 不明 3年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 サイディング張 なし なし なし なし
床面積（現況）	概測 9.93 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取	物置 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが物置として占有している。	
特 記 事 項		

区 分	未登記附属建物③	
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	新築年月日不詳 不明 3年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 サイディング張 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 土間コンクリート、カーペット敷 なし
床面積（現況）	1 階 概測 52.46 m ² 2 階 概測 30.96 m ² 延概測 83.42 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取	居宅・車庫 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが居宅・車庫として占有している。	
特 記 事 項	物件 1 土地（地目：田）上に存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1～4）

目的土地の建付地価格を、地目宅地、農地に分けて、次のとおり求めた。

① 宅地（物件4土地）

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
4	13,000	0.70	1,270.52	0.80	9,250,000

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：規模・形状－30%（0.70）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－20% ⇒ 80% 建物等と敷地との適応の状態（建物の築年数等を考慮）。

② 農地（現況農業用施設用地、物件1～3土地）

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	3,000	0.87	480	0.50	630,000
2	3,000	0.87	1,273	0.50	1,660,000
3	3,000	0.87	1,054	0.50	1,380,000

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：同一需給圏内の農地、宅地見込地の取引事例価格等を参考に、造成費等を考慮して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状 －3%（0.97）、隣接地・「道」と一体利用－10%（0.90）

⇒ 個別格差率（相乗積）0.87

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－50% ⇒ 50% 建物等との適応の状態（目的外建物、工作物等の存在等を考慮）。

(2) 建物（物件6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、これに現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	主附 の別	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
6	主	140,000	233.37	0.03	980,000
	附3	120,000	148.92	0.03	540,000
	未①	120,000	3.45	0.05	20,000
	未②	80,000	9.93	0.05	40,000
	未③	90,000	83.42	0.05	380,000
	合計				1,960,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：各建物の新築、改築年月日が不明確であるため、現地調査結果を基に現価率を下記のとおり直接的に査定した。

- ・主である建物 3%
- ・附属建物符号3 3%
- ・未登記附属建物① 5%
- ・未登記附属建物② 5%
- ・未登記附属建物③ 5%

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		敷地利用地積 割合 ウ	土地利用権等 価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	630,000	0.25	法定地上権	0.417	70,000
2	1,660,000	0.25	法定地上権	0.566	230,000
3	1,380,000	0.25	法定地上権	0.199	70,000
4	9,250,000	0.25	法定地上権	1.000	2,310,000
※物件6建物の敷地利用権価格（物件1土地＋物件4土地）計					2,380,000

イ 土地利用権等割合：

・物件 1 土地

賃貸借契約が設定されている北側部分（約280㎡）については、当該賃貸借契約が農地法の許可を受けたものでないため、土地利用権を認めない。

南側部分約200㎡については、物件 6 建物（未登記附属建物）の土地利用権を法定地上権と認め、その割合を25%と査定した。

・物件 2、3 土地

目的外建物の土地利用権を法定地上権と認め、その割合を25%と査定した。

・物件 4 土地

物件 6 建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

ウ 敷地利用地積割合：物件 1～3 土地の建物敷地部分の割合を次のとおり査定した。

物件 1 土地：物件 6 建物敷地部分 200 ㎡÷全体地積 480 ㎡ $\div$ 0.417

物件 2 土地：目的外建物敷地部分（図上概測）720 ㎡÷全体地積 1,273 ㎡ $\div$ 0.566

物件 3 土地：目的外建物敷地部分（図上概測）210 ㎡÷全体地積 1,054 ㎡ $\div$ 0.199

（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	630,000	－70,000		0.50	0.60	170,000
2	1,660,000	－230,000		0.50	0.60	430,000
3	1,380,000	－70,000		0.50	0.60	390,000
4	9,250,000	－2,310,000		0.50	0.60	2,080,000
6	1,960,000	＋2,380,000	1.0	0.50	0.60	1,300,000
一括価格（合計）						4,370,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：農家住宅、農業用施設及びその敷地で、一部土地は農地であり買受適格証明書を要すること、建物は新築後相当年数が経過していること、大規模な目的外建物、工作物が存在すること、目的外土地と一体利用されていること等による市場性の減退を考慮して50%の市場性減価を行った。

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（松本（県）－22）

所 在 : 松本市梓川梓1928番
価 格 : 13,100円/㎡
位 置 : アルピコ交通上高地線下島駅の北方約2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,083㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅が集落を形成する古くからの農家住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 66,487 円（ 139 円/㎡）
物件2 土地 2,454,344 円（ 1,928 円/㎡）
物件3 土地 2,032,112 円（ 1,928 円/㎡）
物件4 土地 14,363,228 円（11,305 円/㎡）
物件6 建物 350,071 円

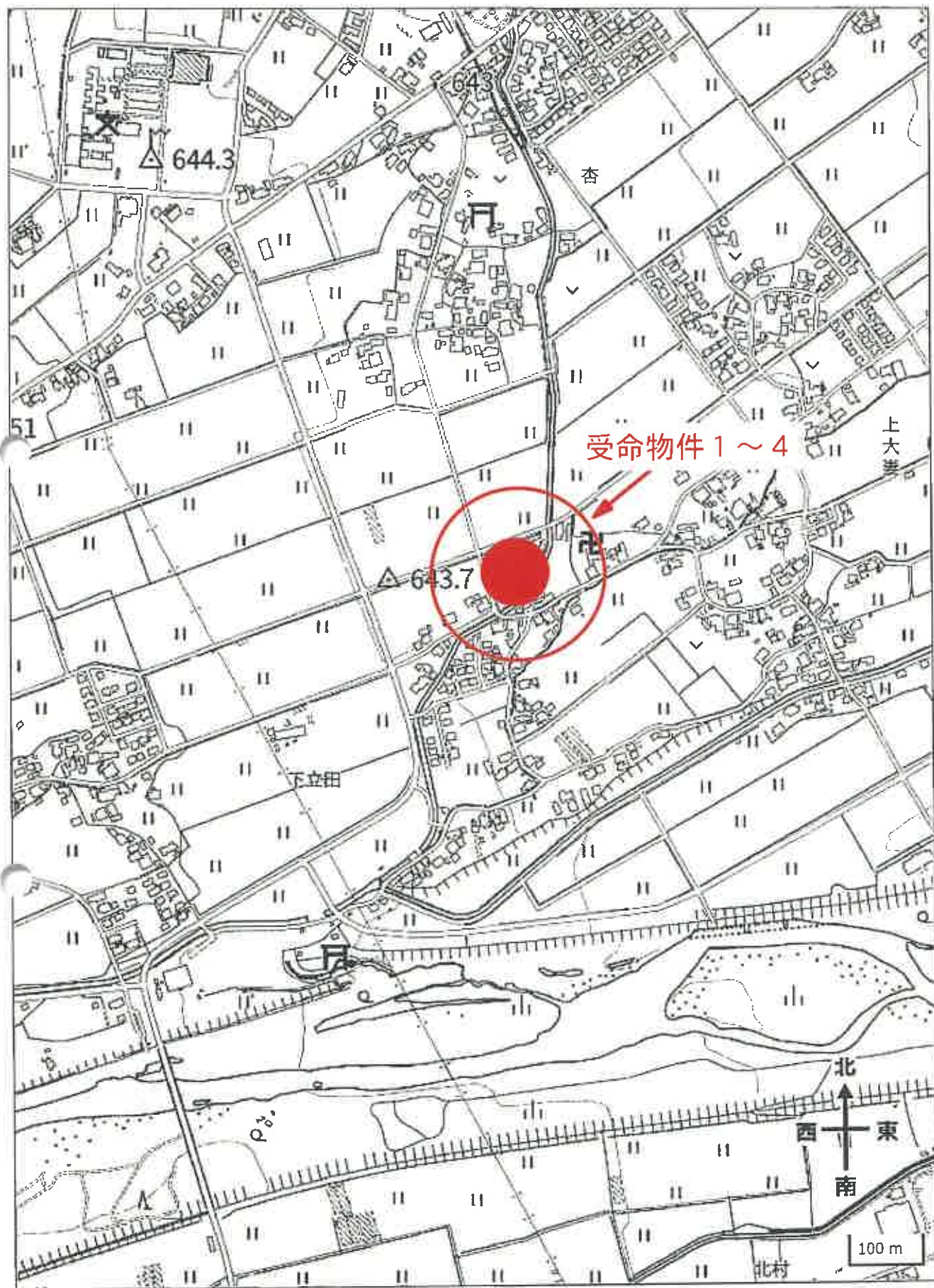
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図写
- 4 配置概況図
- 5 建物間取図
- 6 現 況 写 真

以 上

物件位置図



公 図 写 (合成図)

1071

1070

1072

1
500

1601-16

1320-5

接合不良

1700-34 接合不良

道 1320-2

1186

物件2
1324

物件3
1325

1074-1

接合不良

道 1311-6
1311-5
物件1

接合不良

1700-33

物件4

1326-5

1320-4

1320-2

1320-3

1169-1

1169-1

1308-5

1308-1

1326-4

1169-2

1308-3

1307-7

1307-3

道 1308-4

道

1326-2

1170-1

1326-3

1170-2

道

1370 1369

1171

1173-1

ています。

道

-6

登記年月日：平成12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。

(長野地方裁判所松本支部管轄)

令和7年5月19日

東京法務局 港出張所

登記官

測量図

12.6.2

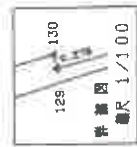
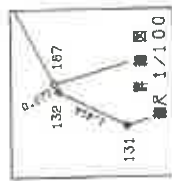
1311-6-5

地番

松本市梓川

605103

土地の所在



座標求積表

地番	NO	X	Y	D	X	倍	積
(B)1311-6	132	24641.803	-55765.554	-1.356	75618.091224		
	131	24640.531	-55766.170	-36.093	2012768.373810		
	163	24605.710	-55755.680	-24.029	1339753.234720		
	129	24616.502	-55758.653	10.861	-605594.730233		
	130	24616.571	-55758.357	25.385	-1415426.653985		
	167	24641.887	-55765.397	25.232	-1407072.497104		
		積	45.8184220				
		面	22.9092110	地	22.90		
(A)1311-5	503.0000000	-	22.9092110	=	480.0907890		
				地	480.09		

図	点	X	Y
104	1101-100	24692.482	-55674.435
1354	1068	24789.500	-55703.866
104	1354	343-07-26	101.384
104	167	240-54-58	104.086
104	163	223-06-58	118.870

田	地番	面積
田	1311-6	22.90
田	1311-5	480.09
田	1311-4	101.38
田	1311-3	104.09
田	1311-2	118.87

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成12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。

(長野地方裁判所松本支部管轄)

令和7年5月19日

東京法務局提出場所

登記官

図量測量地積

図面所在地

605119

12.6.2

1326-4-5

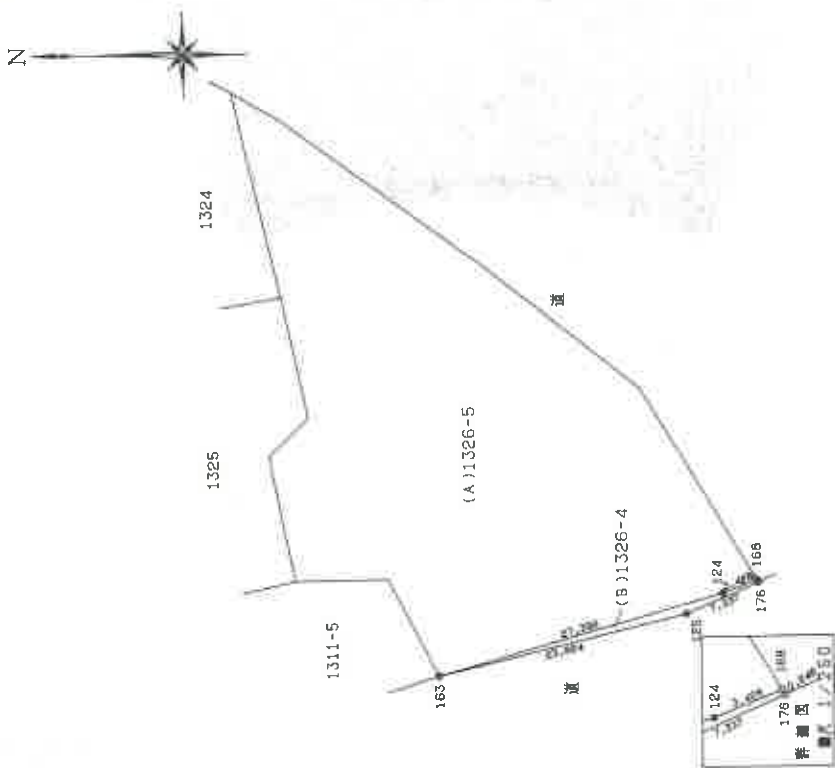
松本市梓川岸

土地の所在

土地の所在

座標求積表

地番	NO	X	Y	D	X	倍積
(B)1326-4	163	24605.710	-55755.680	3.415	-190405.647200	
	125	24692.719	-55750.263	-29.736	1637789.523208	
	176	24575.974	-55747.365	-6.616	368824.566840	
	168	24576.103	-55747.155	3.330	-185638.026150	
	124	24579.304	-55748.383	29.607	-1650542.375481	
		積面積	28.0412170			14.02
(A)1326-5	1284.5500000	-	14.0206085		1270.5293915	
		面積	14.0206085		1270.52	



測量の種別	測量の方法	測量の精度
田	コンクリート杭	1/500
田	プラスチック杭	1/500
田	金属プレート	1/500
田	測量機に据付	1/500

測量点	X	Y
104	1101.154	-55674.435
1354	1068.883	-55703.866
測量点	方向角	距離
104-1354	343-07-28	101.384
104-168	211-59-58	137.231
104-163	223-06-59	118.870

A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

配置概況図

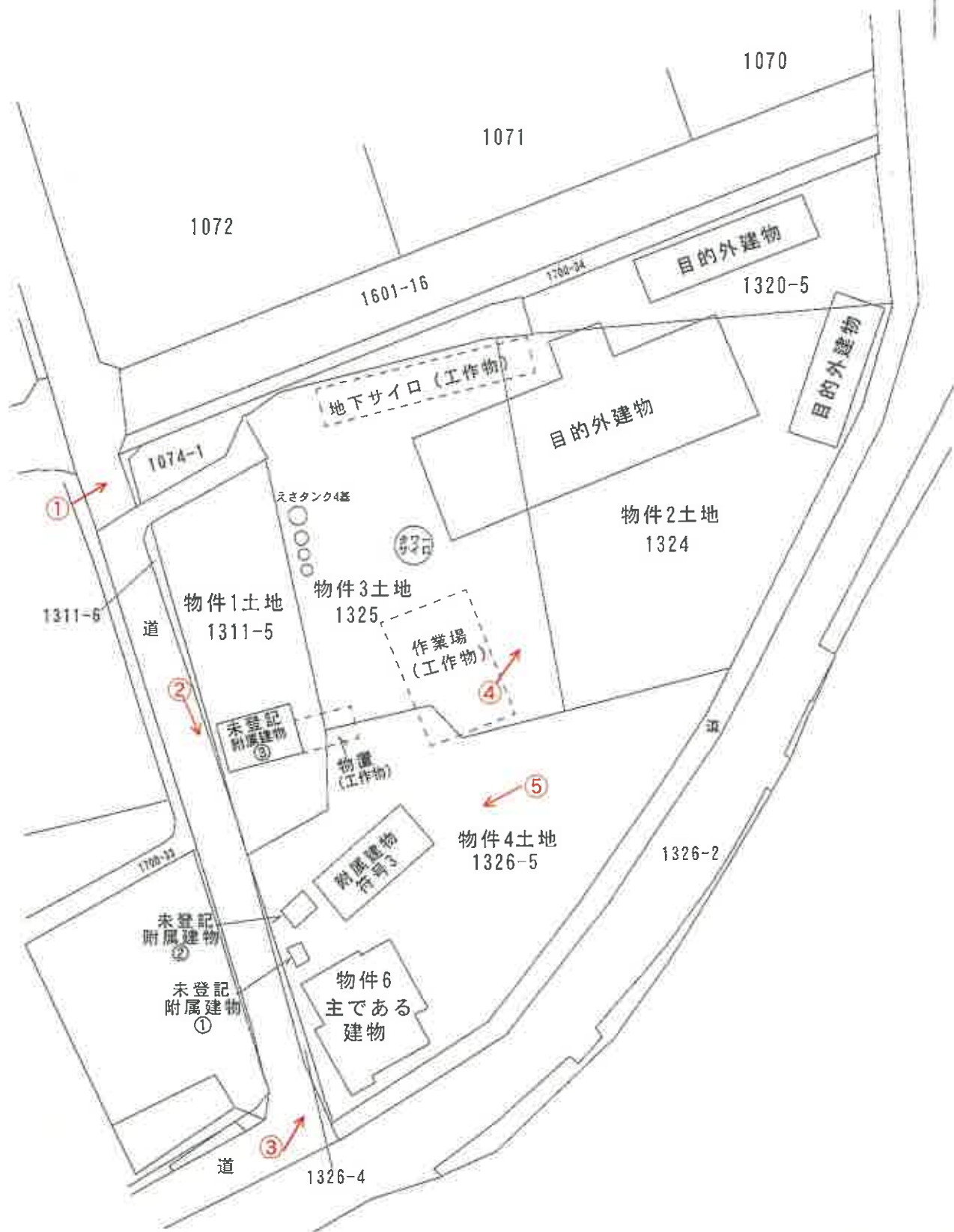
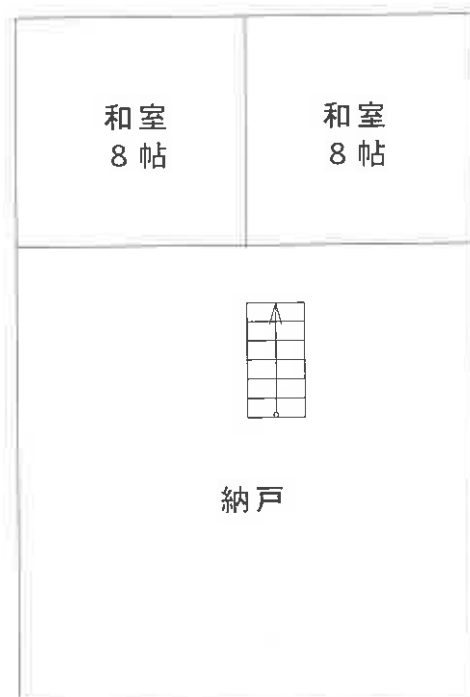


写真: ←○

物件 6 主である建物間取図

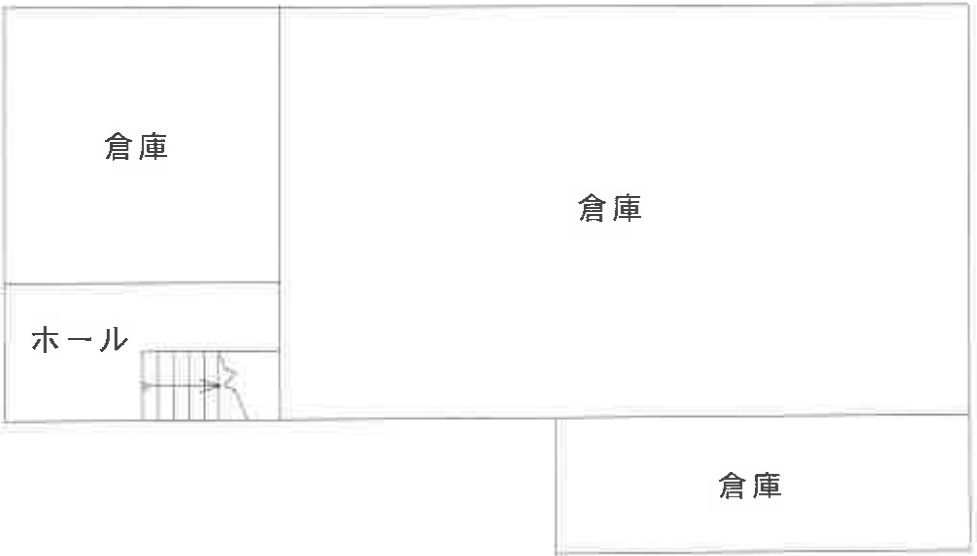


物件 6 附属建物間取図

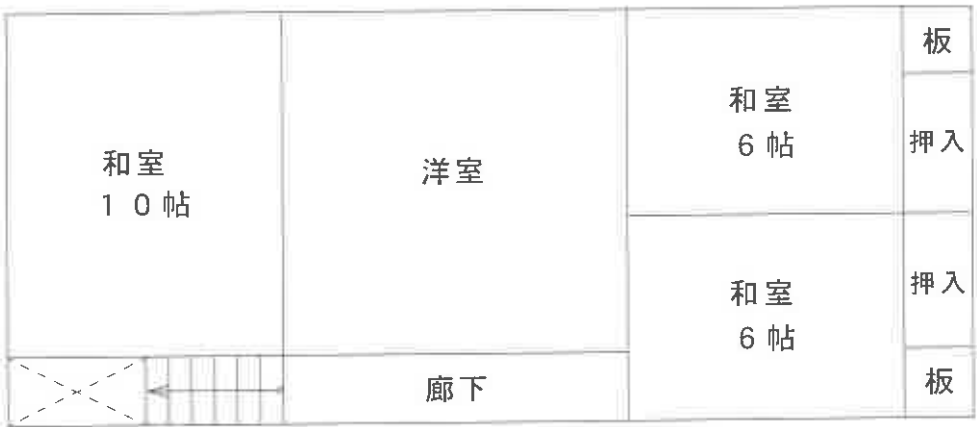
(符号 1、2 現存しない)



(符号 3)



1 階 概測 79.50㎡
(登記 92.56㎡)



2階 69.42㎡

物件 6 未登記附属建物間取図



- ① コンクリートブロック造瓦葺平家建
便所 概測3.45㎡



- ② 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
物置 概測9.93㎡



- ③ 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
居宅・車庫



1階 概測52.46㎡



2階 概測30.96㎡



地下サイロ(工作物)

タワーサイロ

物件1、3土地

写真①



未登記附属建物③

附属建物符号3

未登記附属建物②

物件6主である建物

物件1、4土地

写真②

未登記附属建物①

附属建物符号3

物件6主である建物



物件4土地

写真③

目的外建物



物件2、3土地

写真④

物件6主である建物

附属建物符号3

未登記附属建物③



物件4土地

写真⑤