

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資格に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住 民 票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 TEL 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 19 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）
1～4	9,710,000 7,768,000	一括	1,942,000	256,821	非課税
1	1,990,000				
2	290,000				
3	7,080,000				
4	350,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大町市常盤字一本木
 地 番 4789番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.95平方メートル

- 2 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1
 家屋 番号 4789番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.21平方メートル
 2階 50.96平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵・木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 42.39平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 約27.27平方メートル
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 11.81平方メートル



物 件 目 録

- 3 所 在 大町市常盤字一本木 4 7 8 9 番地 1
- 家屋 番号 4 7 8 9 番 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 8 3 . 8 2 平方メートル
2 階 9 3 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 大町市常盤字一本木 4 7 8 9 番地 1
- 家屋 番号 4 7 8 9 番 1 の 3
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 8 . 9 2 平方メートル
2 階 5 3 . 4 7 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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2～4】

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】

隣地（地番4788番、4789番2）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 大町市常盤字一本木
 地 番 4789番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.95平方メートル

- 2 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1
 家屋 番号 4789番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.21平方メートル
 2階 50.96平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵・木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 42.39平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 約27.27平方メートル
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 11.81平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1

家屋 番号 4789番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建

床 面 積 1階 183.82平方メートル
2階 93.57平方メートル

4 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1

家屋 番号 4789番1の3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.92平方メートル
2階 53.47平方メートル

(現況)

種 類 居宅



令和7年(ケ)第27号
令和7年8月20日受理
令和7年11月18日提出
(評価人 宮坂祐里)

現況調査報告書
(物件1～4)

長野地方裁判所松本支部

執行官 上野原 一 敏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大町市常盤字一本木
 地 番 4789番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.95平方メートル

- 2 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1
 家屋 番号 4789番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.21平方メートル
 2階 50.96平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵・木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 38.05平方メートル
 2階 42.39平方メートル
 符 号 4
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 11.81平方メートル

- 3 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1
 家屋 番号 4789番1の2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建

床 面 積 1階 183.82平方メートル
2階 93.57平方メートル

4 所 在 大町市常盤字一本木4789番地1

家屋 番号 4789番1の3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.92平方メートル
2階 53.47平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	南西側に小屋（構築物：約6m×2.5m）が設置されている 上記小屋の西側に石造りの祠が1基設置されている 中央付近に石碑が設置されている	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号2） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約27.27㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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	主である建物の西側に下屋（工作構築物）が設置されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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		
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☐ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が住居（空き家）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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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		
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☐ なし ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類: 居宅 □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が住居(空き家)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	南側に差し掛け屋根(工作構築物)が設置されている 2階南側(差し掛け屋根の上)にベランダが設置されている	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は物件1から4の土地建物の所有者です。私の仕事の都合で別のところに住んでおり、月に1回程度手入れには来ていますが、本件土地建物には誰も住んでいません。 2 物件3は、以前、同じ場所にあった古い家を取り壊した跡地に建てたものです。現在の住居に引っ越すまで住んでいた建物です。 3 物件4は離れ（住居）として使っていたものですが、30年以上入ったことがないので、中の様子はわかりません。物件2の土蔵も長らく中に入ったことがないので、中の様子はわかりません。 4 門柱脇の建物（物件2附属建物符号2）は昔からある建物で、農機具等の倉庫として使っています。その隣（附属建物符号4）は味噌蔵などとして使っていました。 5 物件3の建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。水回りの設備等にも不具合はありません。 6 周辺の土地（地番「4789番2」、「4788番」）も私の土地なので、土地（物件1）の境界についてあまり意識したことはありませんが、周辺の所有者の方とトラブルになったことはありません。 （令和7年10月31日に聴取した。）

の(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 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1（本件土地）は物件2（附属建物を含む）、3、4の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の西側で接する地番「4788 番」及び南側で接する地番「4789 番2」の各土地は、いずれもA（本件債務者兼所有者）の土地であり、現地において、本件土地との境界は判然としない。
- 4 本件土地は、東側で水路を挟んで公衆用道路と接している。西側と南側は、上記のとおり、同一所有者の土地と接し、北側のみ隣地との境界付近に植栽や塀が築かれている。東側（道路）及び北側の境界は概ね明らかであるが、西側（地番「4788 番」）は鬱蒼とした林となっており、境界を明確に示すものは見当たらない。南側（「4789 番2」）は雑草が生い茂り、門柱及び一部にブロック塀が立てられているほか、境界を推認させるものは見当たらない。
- 5 物件3の建物は、債務者らの住居として使用されていたもので、現在は空き家となっている。雨漏りや白アリの被害の跡は見当たらない。水回りの設備にも不具合はないとのことである（A談）。
- 6 物件2とその附属建物2棟はその他の建物（物件3及び4）より前から存在したもののようにあり（課税記録によれば建築年は明治2年）、主である建物（土蔵）は平成9年に主である建物に変更されている（登記記録による）。
- 7 物件4は登記記録上は倉庫であるが、住居として使われていたようである（A談）。なお、本建物については、解錠が困難であることなどから、立入調査は行っていない（間取図は市役所から提出された資料等を元に推定した。）
- 8 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、3枚目から5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

(7 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月20日(水)	当 庁	■大町市関係資料請求(郵送)
令和7年8月29日(金) 11:00-11:10	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年9月10日(水) 17:10-17:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月12日(金) 10:00-10:50	物件所在地	■立入調査(外構のみ) ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年10月31日(金) 10:20-11:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行

(特記事項)

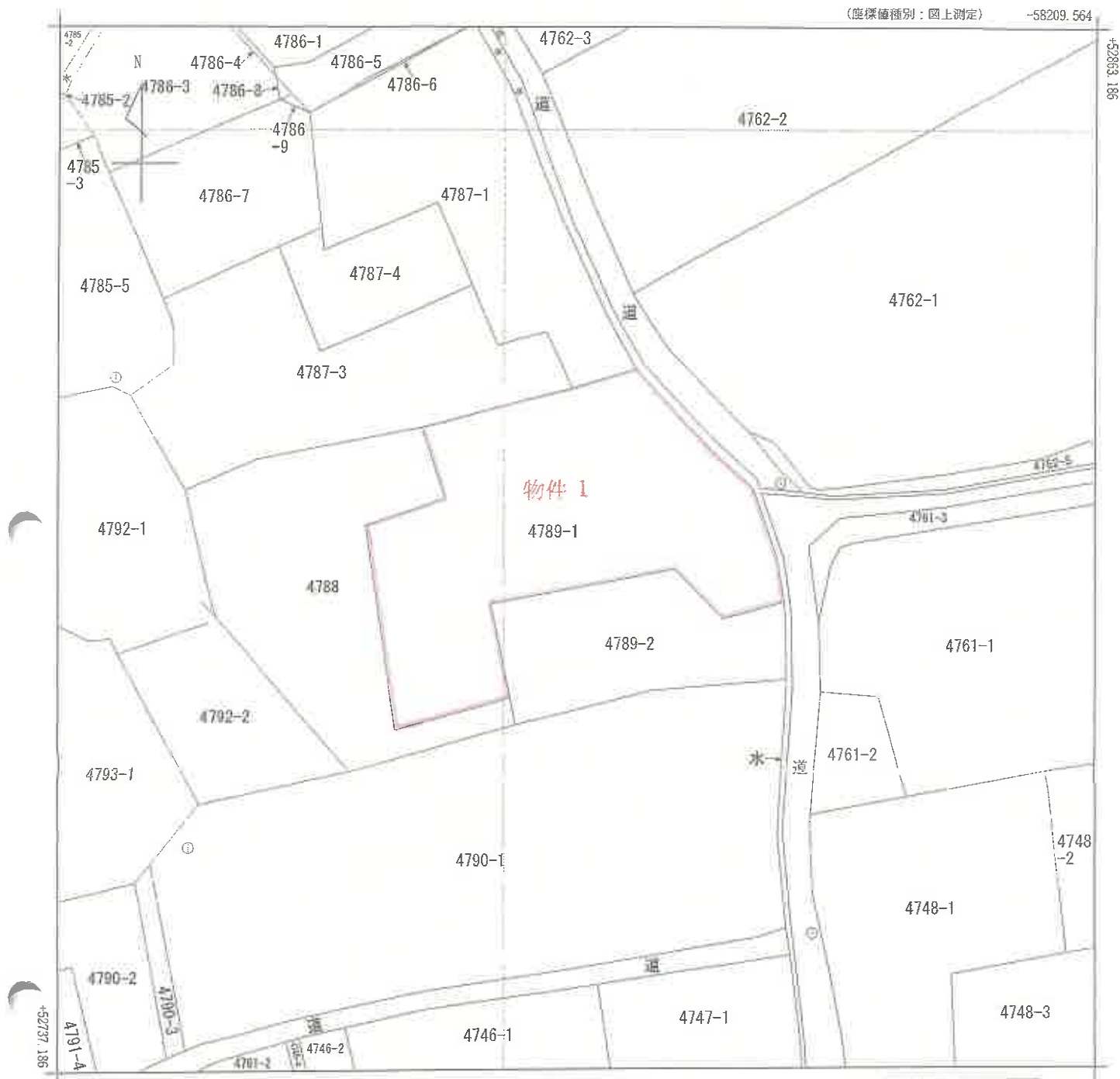
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年9月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠を試みさせたが、解錠することができなかった。

☐ 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

(8 枚目)



(座標値種別: 図上測定) -58334.564
(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
常盤

請求部	所 在	大町市常盤字一本木				地 番	4789番1			
出力縮尺	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45年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

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7月17日
長野地方法務局大町支局
登記官

請求番号: 2-1
(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。

登記年月日：平成9年12月3日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年7月17日 長野地方裁判所大町支部

登記官

(10枚目)

107713

各階平面図

家屋番号 4789番1の1

建物の所在 大町市大字常盤手一本木4789番地1

大町市常盤

建物図面

1/2

物件2

(主) 1 階



面積表

9.10 X 5.10	=	46.4100
3.80 X 0.50	=	1.9000
3.80 X 0.50	=	1.9000
合 計		50.2100
床面積		50.21 m ²

(主) 2 階



面積表

9.10 X 5.10	=	50.9600
床面積		50.96 m ²



平成9年12月3日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年12月3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7月17日 長野地方広務局大町支局

(2枚目)

登記官

107714 各階平面図

家屋番号 4789番1の1

建物

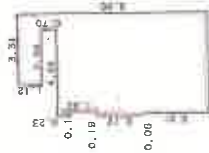
図面

建物の所在 大町市常盤

2/2

物件の
附属建物

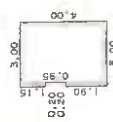
(符2) 1 階



(符2) 2 階



(符4)



平成9年12月3日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(2/2)

請求番号：2-3

登記年月日：平成9年12月3日

令和7年7月17日
長野地方裁判所大町支部

登記官

(12枚目)

107715 各階平面

家屋番号 4789番1の2

建物の所在 大町市大字常盤一本木4789番地1

大町市常盤

建物図面

物件 3

1 階



区画別

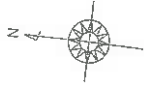
11.83 X 6.37	=	75.3571
11.37 X 3.64	=	41.3868
11.83 X 4.55	=	53.8265
7.28 X 1.82	=	13.2596
合計		183.8200
床面積		183.82 m ²

2 階



区画別

7.28 X 10.01	=	72.8728
4.55 X 4.55	=	20.7025
合計		93.5753
床面積		93.57 m ²



平成9年12月3日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

27日作製

登記年月日：平成10年1月13日

これは図面に記録されている内容を証明した建面である。
令和7年7月17日 長野地方方法務局大町支局

(13枚目)

登記官

107716 各階平面図

家屋番号 4789番1の3

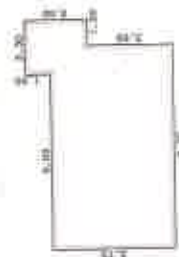
建物図面

建物の所在 大町市大字常盤字一本木4789番地1

大町市常盤

物件4

1 階

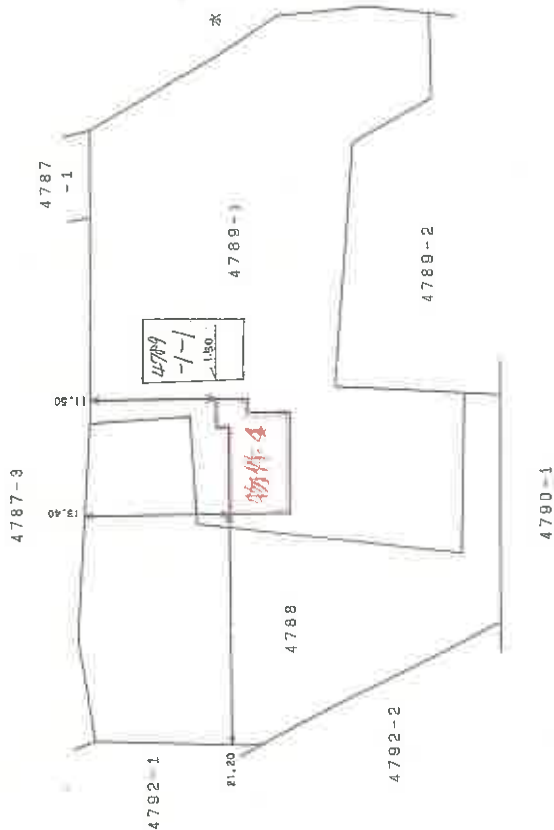
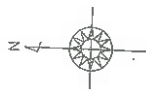


求積算			
5.75	X	9.05	= 46.2875
6.95	X	1.30	= 9.0350
3.00	X	1.20	= 3.6000
合 計			58.9225
床面積			58.92 m ²

2 階



求積算			
5.75	X	9.30	= 53.4750
床面積			53.47 m ²



平成10年1月13日登記

作製者

縮尺

1/250

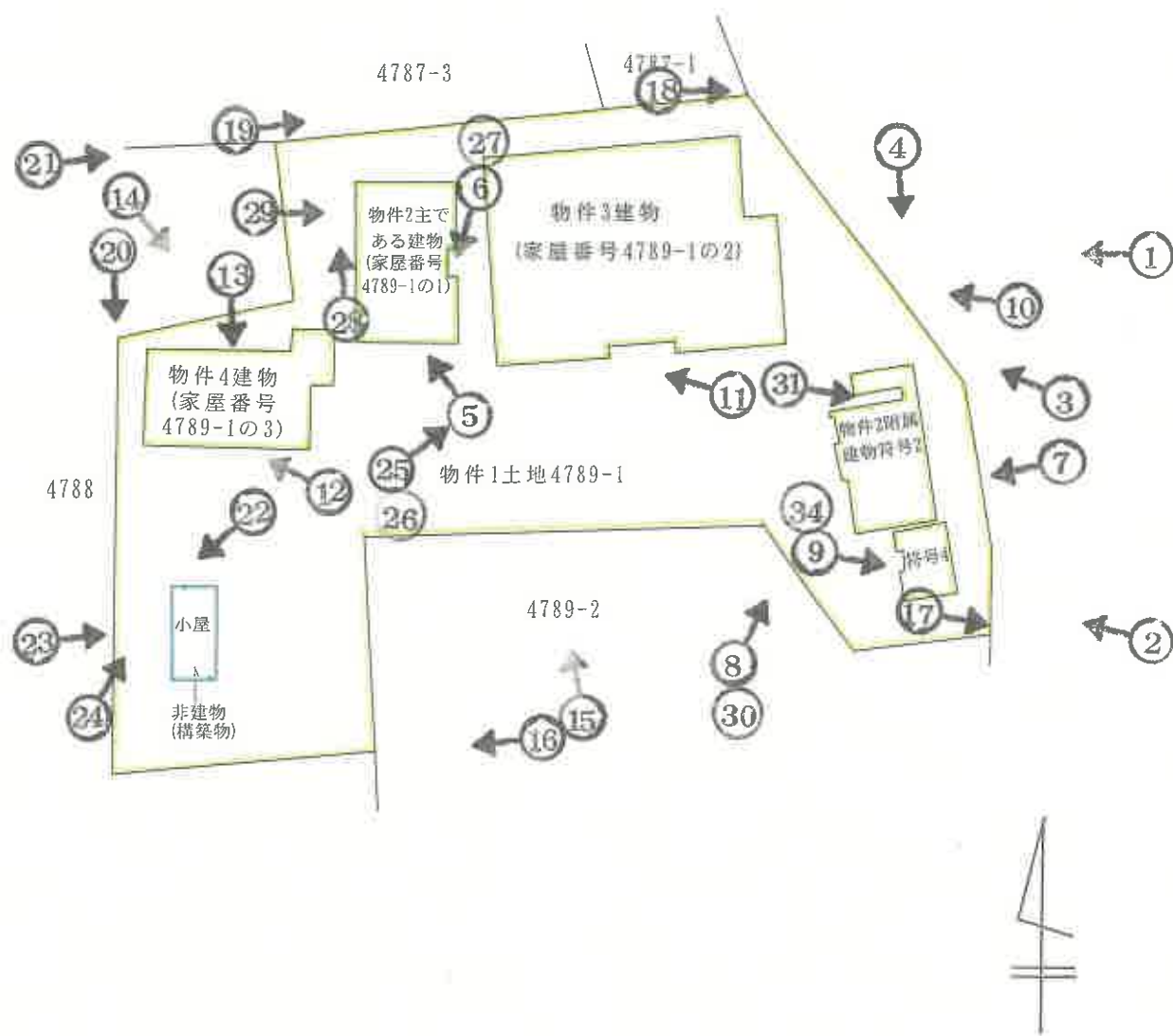
申請人

縮尺

1/500

請求番号：2-5

土地建物位置関係図（概略図）



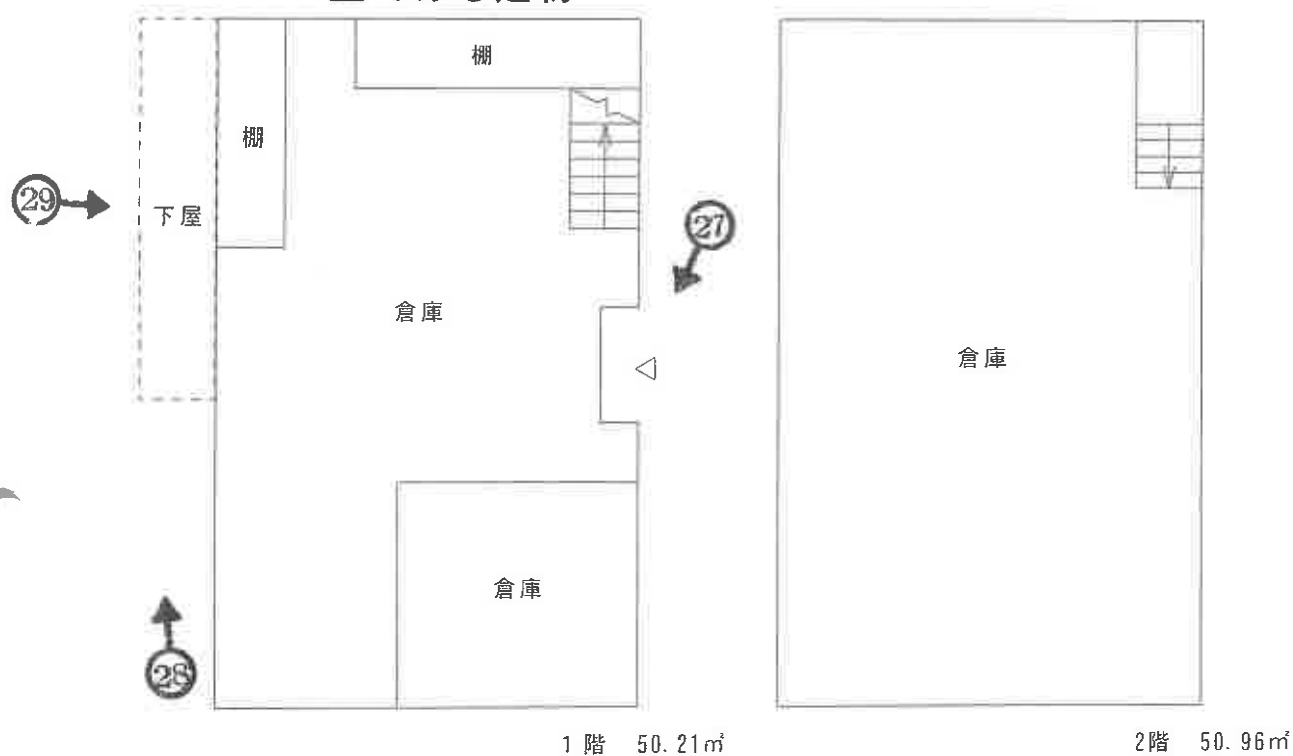
印は写真撮影位置方向番号を示す

(14 枚目)

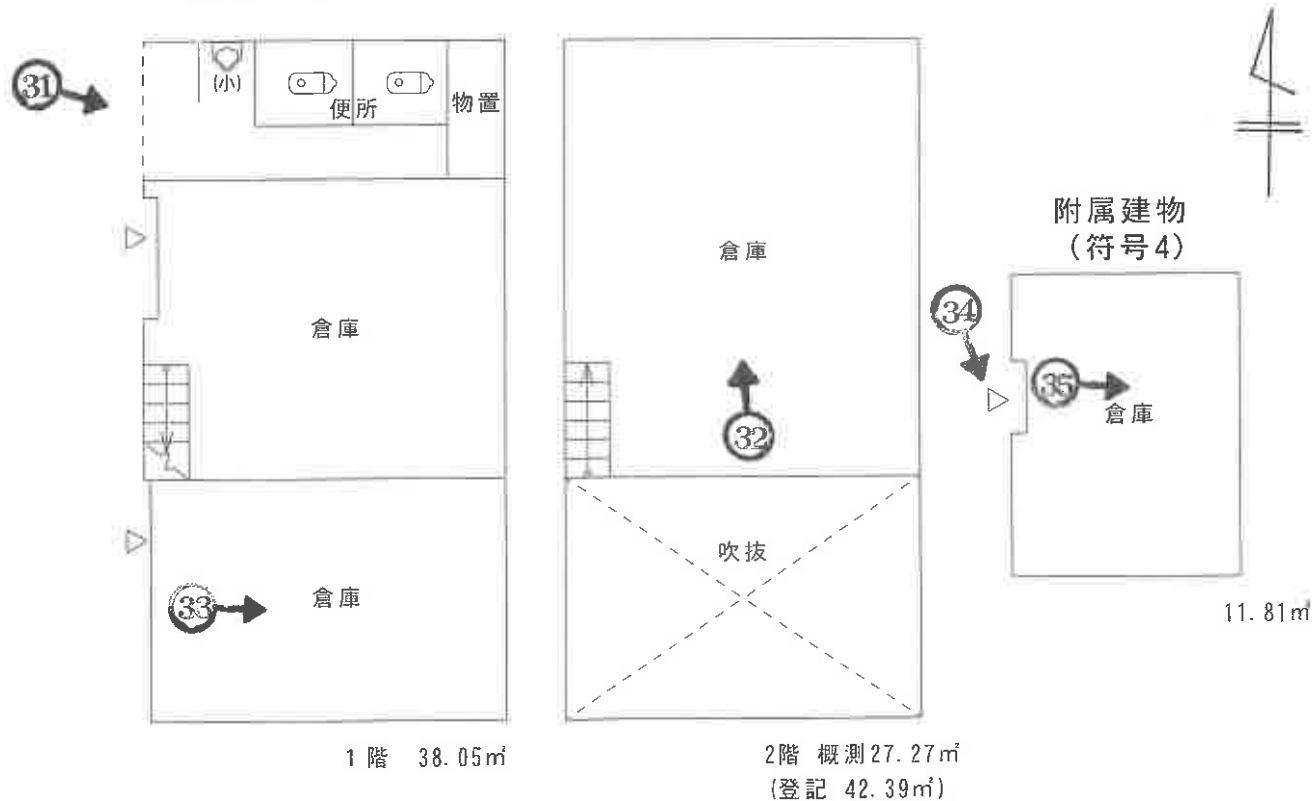
建物間取図（概略図）

物件 2

主である建物



附属建物（符号 2）

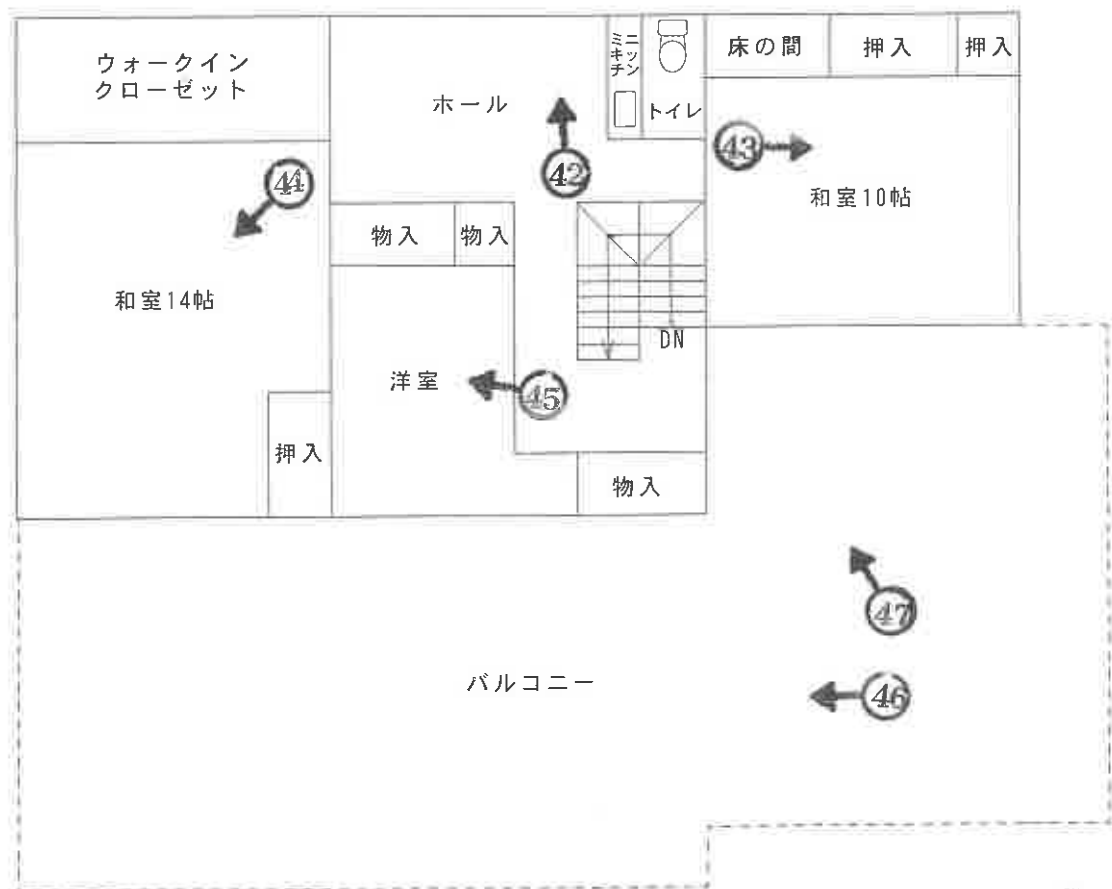
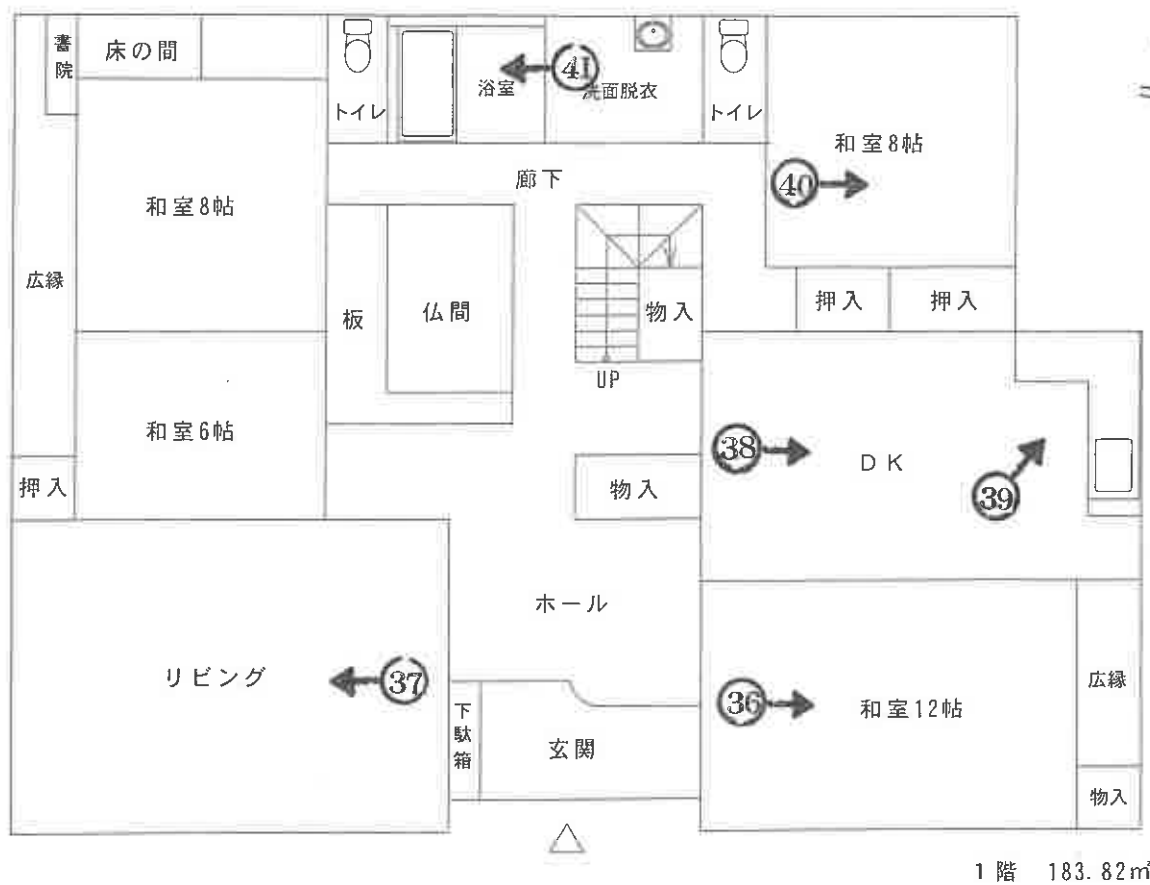


（ 15 枚目）

印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件 3

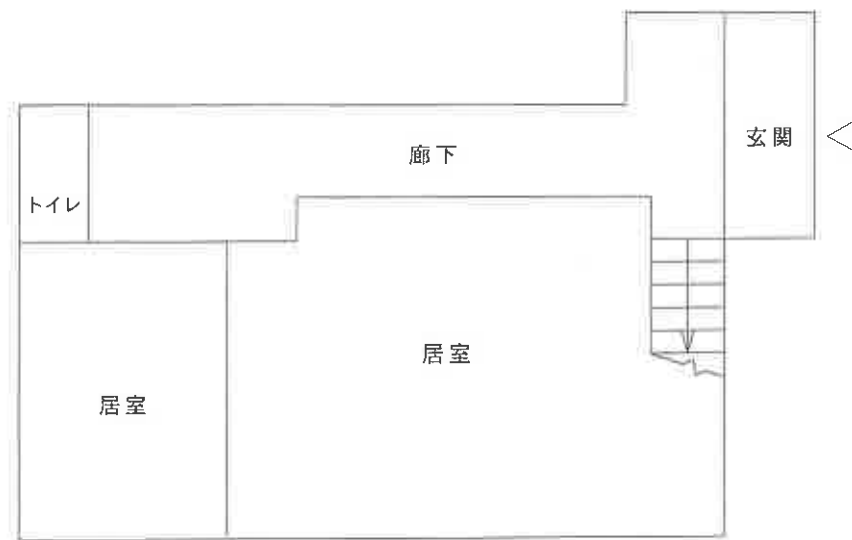


(16 枚目)

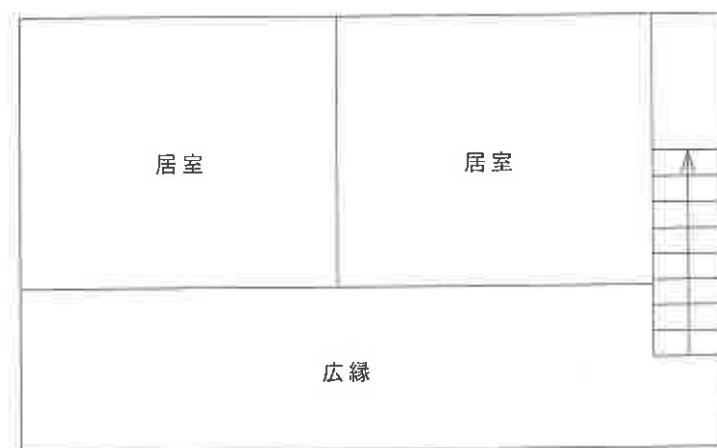
印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図・推定）

物件 4



1 F 58.92m



2F 53.47m

印は写真撮影位置方向番号を示す

(17 枚目)



NO. 1

撮影日:令和7年9月10日

全景 東側から



NO. 2

撮影日:令和7年10月31日



NO. 3

撮影日: 令和7年9月10日



NO. 4

撮影日: 令和7年9月10日



NO. 5

撮影日:令和7年10月31日

物件2 主である建物



NO. 6

撮影日:令和7年9月12日

前同



NO. 7

撮影日：令和7年9月10日

物件 2 附属建物符号 2 及び符号 4



NO. 8

撮影日：令和7年9月12日

物件 2 附属建物符号 2 西側

(21枚目)



NO. 9

撮影日：令和7年9月12日

物件 2 附属建物符号 4 西側



NO. 10

撮影日：令和7年10月31日

物件 3 東側



NO. 11

撮影日：令和7年9月12日

前同 南側



NO. 12

撮影日：令和7年10月31日

物件 4



NO. 13

撮影日：令和7年10月31日

前同



NO. 14

撮影日：令和7年10月31日

物件 2 及び物件 4



NO. 15

撮影日：令和7年10月31日
物件1 南側境界付近



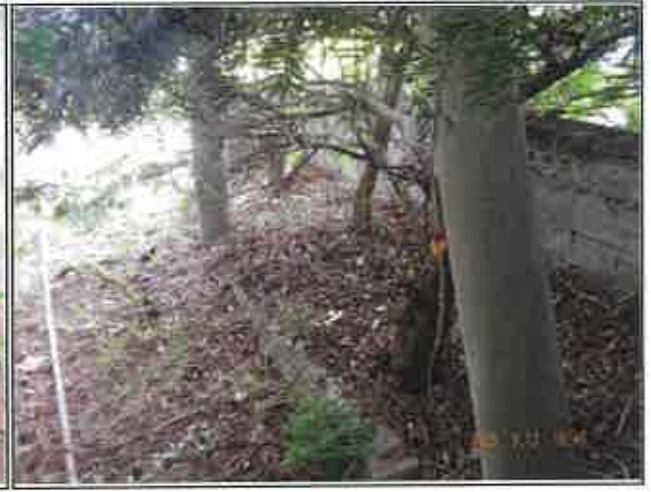
NO. 16

撮影日：令和7年9月12日
前同 南西方向



NO. 17

撮影日：令和7年9月12日
南東角付近



NO. 18

撮影日：令和7年9月12日
北東角付近



NO. 19

撮影日：令和7年9月12日
北側境界付近



NO. 20

撮影日：令和7年9月12日
西側境界付近



NO. 21

撮影日: 令和7年9月12日
北側境界 北西角付近から東に向けて



NO. 22

撮影日: 令和7年10月31日
小屋 (構築物)



NO. 23

撮影日: 令和7年10月31日
小屋と祠



NO. 24

撮影日: 令和7年10月31日
祠



NO. 25

撮影日: 令和7年10月31日
石碑



NO. 26

撮影日: 令和7年10月31日
石碑の根本 (拡大)



NO. 27

撮影日: 令和7年9月12日
 物件 2 主である建物 入口



NO. 28

撮影日: 令和7年10月31日
 物件 2 主である建物脇の下屋



NO. 29

撮影日: 令和7年10月31日
 前同



NO. 30

撮影日: 令和7年9月12日
 物件 2 附属建物符号 2



NO. 31

撮影日: 令和7年9月12日



NO. 32

撮影日: 令和7年9月12日



NO. 33

撮影日: 令和7年9月12日



NO. 34

撮影日: 令和7年9月12日
物件 2 附属建物符号 4 入口



NO. 35

撮影日: 令和7年9月12日



NO. 36



NO. 37

撮影日: 令和7年10月31日
物件 3 建物 1階 以下No.39まで

撮影日: 令和7年10月31日



NO. 38



NO. 39

撮影日: 令和7年10月31日

撮影日: 令和7年10月31日



NO. 40



NO. 41

撮影日: 令和7年10月31日

撮影日: 令和7年10月31日



NO. 42



NO. 43

撮影日: 令和7年10月31日
物件 3 建物 2階 以下No.45まで

撮影日: 令和7年10月31日



NO. 44



NO. 45

撮影日: 令和7年10月31日

撮影日: 令和7年10月31日



NO. 46



NO. 47

撮影日: 令和7年10月31日
物件 3 1階 屋上

撮影日: 令和7年10月31日



令和7年（ケ）第27号－I
令和7年 9月12日 現地調査
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11月18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)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 5 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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	大町市常盤字一本木 4 7 8 9 番 1 宅地 1 1 6 2. 9 5 平方メートル	
2	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 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大町市常盤字一本木 4 7 8 9 番地 1 4 7 8 9 番 1 の 1 倉庫 土蔵造瓦葺 2 階建 1 階 5 0. 2 1 平方メートル 2 階 5 0. 9 6 平方メートル 2 倉庫 土蔵・木造瓦葺 2 階建 1 階 3 8. 0 5 平方メートル 2 階 4 2. 3 9 平方メートル 4 倉庫 土蔵造瓦葺平家建 1 1. 8 1 平方メートル	2 階 概測27.27㎡
番号	特 記 事 項		
2	附属建物符号2：現況の2階床面積は登記と異なる。		

*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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大町市常盤字一本木4789番地1 4789番1の2 居宅 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・ 陸屋根2階建 1階 183.82平方メートル 2階 93.57平方メートル	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大町市常盤字一本木4789番地1 4789番1の3 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 58.92平方メートル 2階 53.47平方メートル	種類：居宅
番号	特 記 事 項		
4	現況の種類が登記と異なる。		

*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 土地）

位 置 ・ 交 通	J R 大系線「信濃常盤駅」の北東方約 1.2 km（道路距離） 大町南小学校へ約 1.2 km 大町中学校へ約 3.4 km （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道 147 号線背後にあって、農家住宅のうちに農地が介在する住宅地域。	
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内 用途無指定 60% 200% なし ・ 立地適正化計画 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・ 大町防災マップ：浸水想定区域の指定はない ・ 大町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	1,162.95m ² （登記数量） 不整形地 間口約 34m、奥行約 45m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約 3.4m舗装市道（上一 25 号線） 幅約 0.8m水路を介してほぼ等高に接面（特記事項①参照） （建築基準法第 42 条 2 項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 2～4 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建物図面及び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 1 土地と東側市道との間に水路が介在し、幅約5mの橋が架けられている。大町市建設課担当者によると、現状は占用許可を受けていない（本来は必要。）。なお、占用使用料は、水路幅5.5m未満は免除、5.5m以上は1,300円/㎡とのことである。 ② 物件 1 土地の西側に隣接する目的外土地（4788番、畑、769㎡）及び南側に隣接する目的外土地（4789番2、田、438㎡）は、いずれも所有者はA（本件債務者兼所有者）である。南側隣接地（4789番2）との境界と思われる一部分に門柱及びブロック塀が立てられているほかは、各土地との境界は判然とせず一体利用されている。 ③ 北側隣接地との境界付近には植栽や塀が築かれている。 ④ 南西側に木造平家建の簡易な小屋（約6m×2.5m、構築物）が設置されている。なお、小屋の西側に石造りの祠が設置されているが、本件土地の範囲外と思われる。 ⑤ 南東隅付近に電柱が存する。東端付近に合併浄化槽が埋設されている。中央付近に石碑が設置されている。 ⑥ 物件 1 土地の建物敷地部分以外の部分は手入れがなされないまま雑草や樹木等が繁茂している。
---------	---

以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件2～4）

（1）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	新築年月日不詳（公課証明書記載は明治2年建築） 新築後150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	土蔵造瓦葺2階建 漆喰塗等 漆喰塗、合板張等 合板張 土間コンクリート、板張り なし 特になし
床面積（現況）	1階50.21㎡ 2階50.96㎡ 延 101.17㎡ （公簿も同様）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	倉庫 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が倉庫として占有している。	
特 記 事 項	・ 1階に一部間仕切りが施されている。 ・ 西側に下屋が設置されている。	

区 分	附属建物符号 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(公課証明書記載は明治2年建築) 新築後150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・木造瓦葺 2階建 モルタル塗り ボード張り、モルタル塗り等 ボード張り等 土間コンクリート、板張り等 便所
床面積(現況)	1 階 38.05㎡ 2 階概測27.27㎡ 延 65.32㎡ (公簿：2 階 42.39㎡)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	倉庫 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が倉庫として占有している。	
特 記 事 項	・2階の一部は吹き抜けとなっているため、公簿面積より現況面積は小さい ものと判断した。	

区 分	附属建物符号 4	
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2年建築) 新築後150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	土蔵造瓦葺平家建 漆喰塗り 漆喰塗り 合板張り 土間コンクリート なし
床面積(現況)	11.81㎡ (公簿も同様)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	倉庫 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が倉庫として占有している。	
特 記 事 項		

(2) 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年11月19日新築 約27年 約13年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 吹付タイル、一部タイル貼り ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、クッションフロアー等 キッチンセット、浴室、洗面台、トイレ、ミニキッチン 特になし
床面積(現況)	1 階183.82㎡ 2 階93.57㎡ 延 277.39㎡ (公簿も同様)	
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	普通	
建物の利用状況	Aが居宅(空き家)として占有している。	
特 記 事 項	・1階南側部分の上部はルーフバルコニーとなっている。Aによると、雨漏り等はないとのことである。 ・1階南東側の和室には掘りごたつが存する。	

(3) 物件4

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和49年月日不詳新築 52年程度 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	木造瓦葺2階建 モルタル塗、一部タイル貼り、一部合板張 未確認 未確認 未確認 トイレ 特にない
床面積(現況)	1階58.92㎡ 2階53.47㎡ 延 112.39㎡ (公簿も同様)	
現況用途等	現況用途 間 取	居宅 添付間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが居宅(空き家)として占有している。	
特 記 事 項	・開錠が困難であったため、立ち入り調査を行うことができなかった。間取等は、課税用の図面をもとに外部から確認できる部分を確認した。 ・登記による種類は倉庫だが、所有者によると、居宅として使用されていた模様。 ・南側に軽量鉄骨の柱に屋根が設置された下屋部分があり、その上部にバルコニーが設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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	10,000	0.62	1,162.95	0.80	5,770,000

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）、水路介在－2%（0.98）、
隣接地と一体利用－10%（0.90）
→ 個別格差（相乗積）0.62

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) 建物（物件2～4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の価格を求めた。

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
2	主	100,000	101.17	0.03	300,000
	附2	100,000	65.32	0.03	200,000
	附4	80,000	11.81	0.03	30,000
	合計				530,000
3	主	200,000	277.39	0.29	16,090,000
4	主	130,000	112.39	0.05	730,000

イ 現況延床面積：物件2附属建物符号2は現況概測数量による。
そのほかは登記事項証明書記載数量による

ウ 現価率

〈物件2建物〉

現価率を次のとおり査定した。

- ・主である建物 3%
- ・附属建物符号2 3%
- ・附属建物符号4 3%

〈物件3建物〉

- ・経過年数約27年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率10%
 - ・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に査定した。
- 現価率：経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1-観察減価率)

$$=13\text{年} \div (27\text{年} + 13\text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.29$$

〈物件4建物〉

現価率を5%と査定した。

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、下記のとおりに評価額を求めた。

(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	5,770,000	物件 2	0.10	場所的利益	0.2935	170,000
		物件 3	0.25	法定地上権	0.5350	770,000
		物件 4	0.10	場所的利益	0.1715	100,000
					計	1,040,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3建物については、法定地上権(25%)と判定し、物件2、4建物については場所的利益(10%)と判定した。

ウ 土地利用地積割合：物件2～4建物の建築面積(水平投影面積)の比により按分して土地利用地積割合を査定した。

建 物	床面積 (㎡)	土地利用権割合
物件2	100.82	0.2935
物件3	183.82	0.5350
物件4	58.92	0.1715
合 計	343.56	1.0000

(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	5,770,000	-1,040,000		0.70	0.60	1,990,000
2	530,000	+170,000	1.0	0.70	0.60	290,000
3	16,090,000	+770,000	1.0	0.70	0.60	7,080,000
4	730,000	+100,000	1.0	0.70	0.60	350,000
一括価格 (合計)						9,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：農家集落地域にあり、規模の大きな土地上に複数の築年数が経過した建物が存すること、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30%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（大町－2）

所 在 : 大町市常盤字中部3606番47
価 格 : 10,100円/㎡
位 置 : JR大糸線信濃常盤駅の西約600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 372㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定（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び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

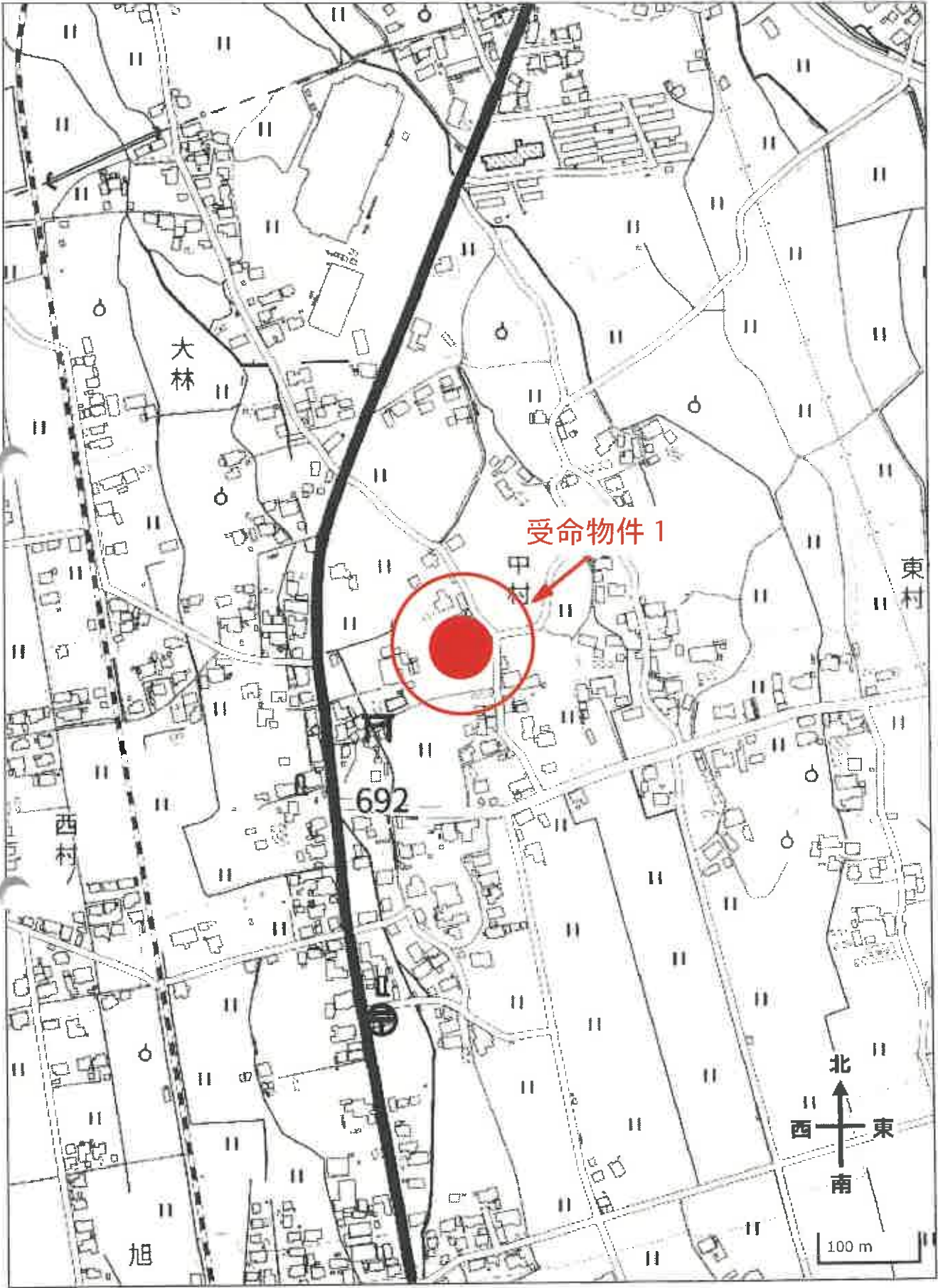
物件1 土地 7,078,574 円（6,087 円/㎡）
物件2 建物 407,936 円
物件3 建物 13,450,673 円
物件4 建物 2,207,053 円

（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

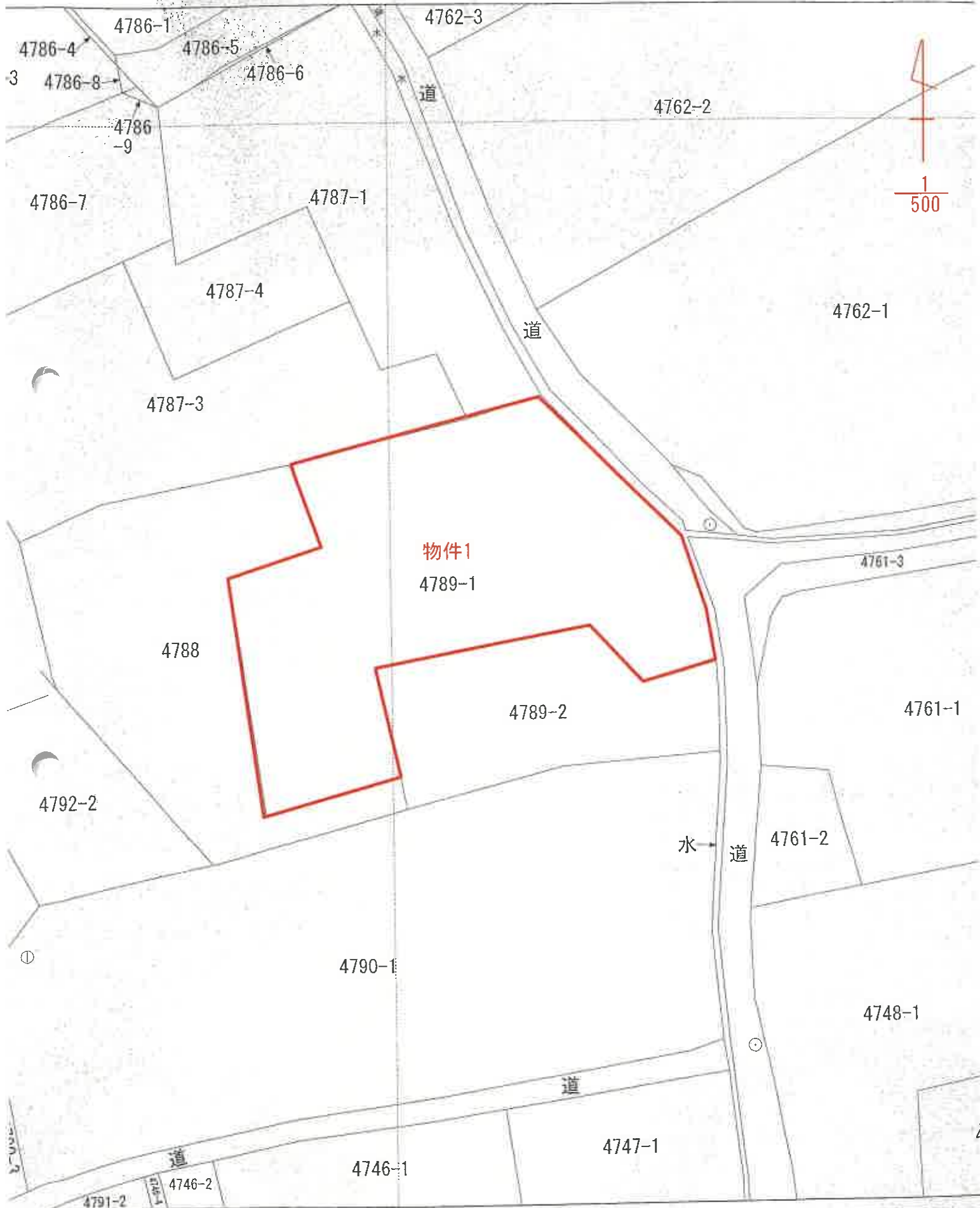
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 配置概況図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現 況 写 真

以 上



公図写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ (fouhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番

配置概況図

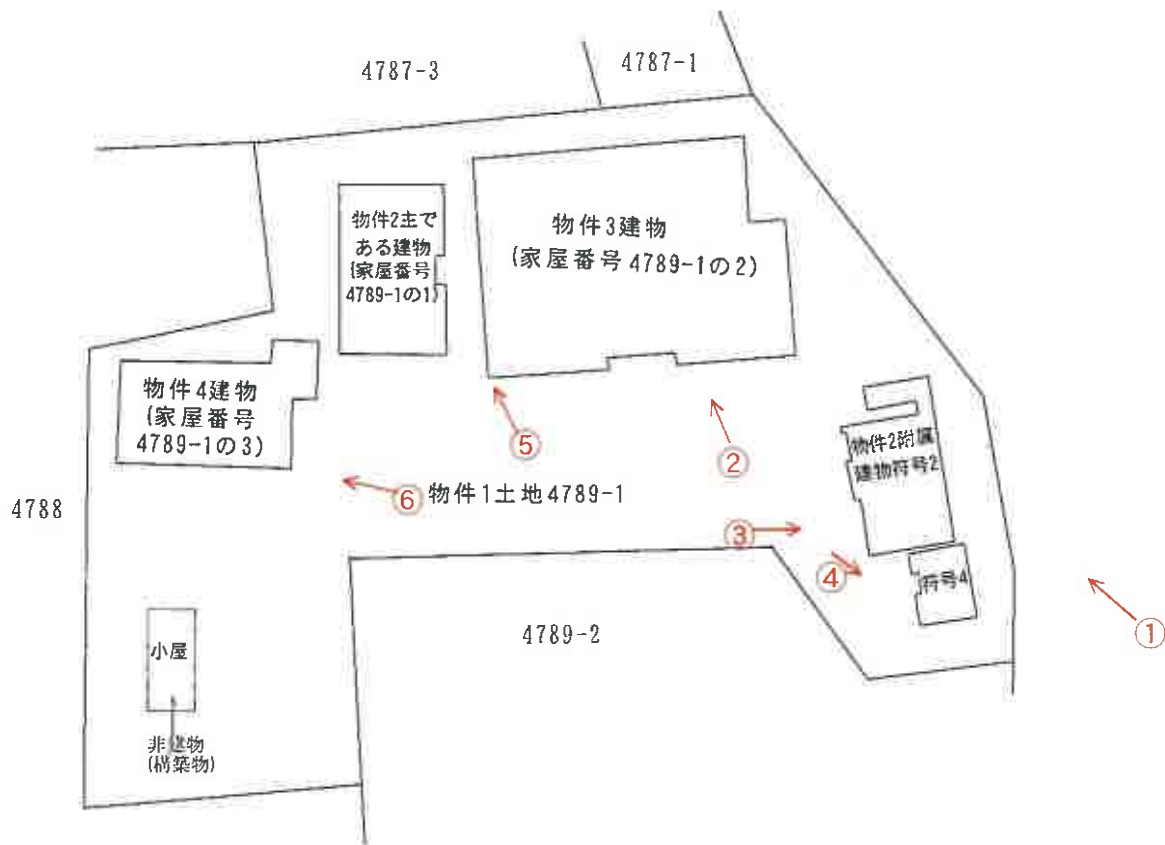


写真: ←○

登記年月日：平成9年12月3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7月17日

長野地方方法務局大町支局

登記官

請求番号 2-3

(1/2)

107713

各階平面図

家屋番号 4789番1の1

建物の所在 大町市大字常盤字一本木4789番地1

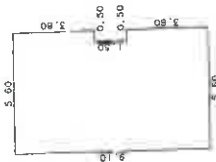
大町市常盤

建物図面

物件2

1/2

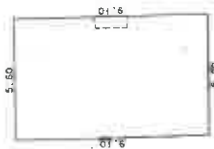
(主) 1 階



求積表

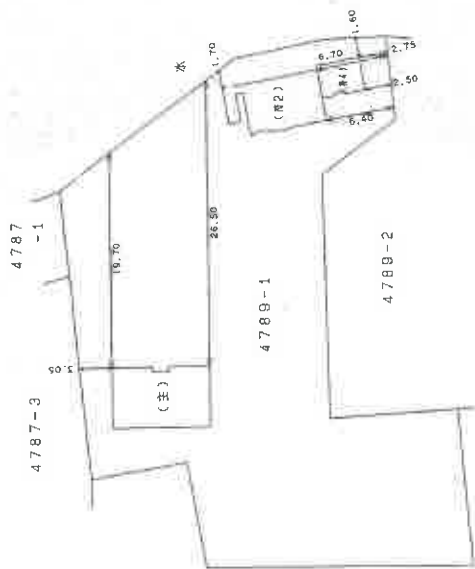
9.10 X 5.10	=	46.4100
3.80 X 0.50	=	1.9000
3.80 X 0.50	=	1.9000
合計		50.2100
床面積		50.21 m ²

(主) 2 階



求積表

9.10 X 5.60	=	50.9600
床面積		50.96 m ²



平成9年12月3日登記

A3をA4に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成9年12月3日

令和7年7月17日
長野地方方法務局大町支局

登記官

請求番号：2-3

(2/2)

107714 各階平面図

家屋番号 4789番1の1

建物の所在 大町市大字草郷字一本木4789番地1

建物図面

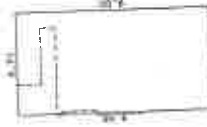
2/2

(符2) 1 階



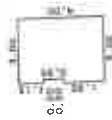
求積表	
2.12 X 0.08	= 0.1696
0.23 X 0.19	= 0.0437
5.33 X 0.11	= 0.5863
7.18 X 3.85	= 27.6430
1.12 X 2.56	= 2.8672
9.00 X 0.75	= 6.7500
合計	38.0598
平方メートル	38.06㎡

(符2) 2 階



求積表	
9.00 X 4.71	= 42.3900
床面積	42.39㎡

(符4)



求積表	
1.90 X 0.20	= 0.3800
1.15 X 0.20	= 0.2300
4.00 X 2.80	= 11.2000
合計	11.8100
平方メートル	11.81㎡

A3をA4に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成9年12月3日登記

登記年月日：平成9年12月3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7月17日 長野地方方法務局大町支局

登記官

107715

各階平面

家屋番号 4789番1の2

建物図面 物件3

建物の所在 大町市大字津越字一本木4789番地1

大町市常盤

1 階



2 階



4787-3

4787

-1

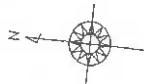
06

4788

4789-1

4789-2

水



平成9年12月3日登記

A3をA4に縮小

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成10年1月13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7月17日 長野地方建設局大町支局 登記官

107716

各階平面図

家屋番号 4789番1の3

建物の所在 大町市大字常盤字一本木4789番地1

大町市常盤

建物図面 物件4

1 階



求積表

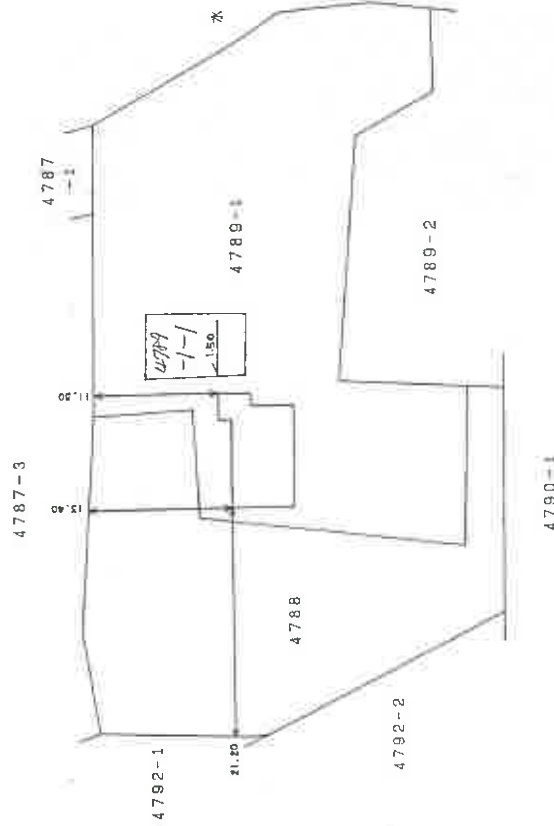
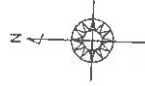
5.75	X	8.05	=	46.2875
6.95	X	1.30	=	9.0350
3.00	X	1.20	=	3.6000
合計				58.9225
床面積				58.92 m ²

2 階



求積表

5.75	X	9.30	=	53.4750
床面積				53.4750



平成10年月13日登記

作製者

縮尺

1/250

申請人

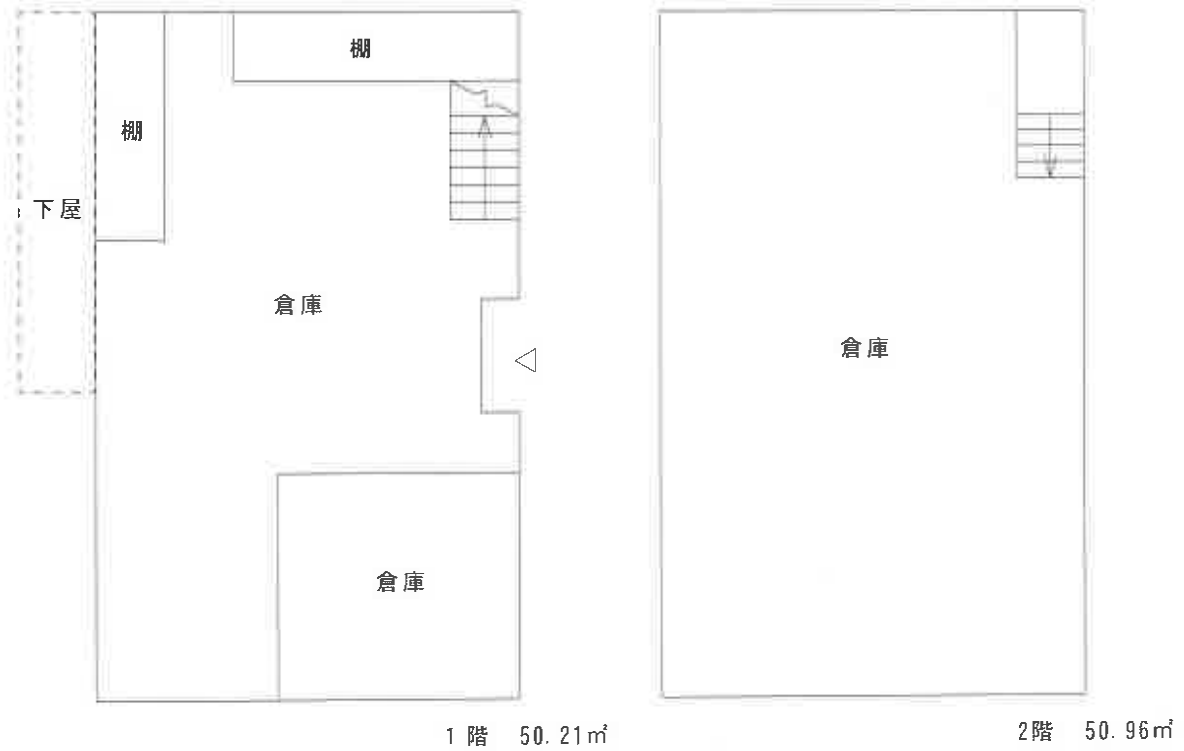
縮尺

1/500

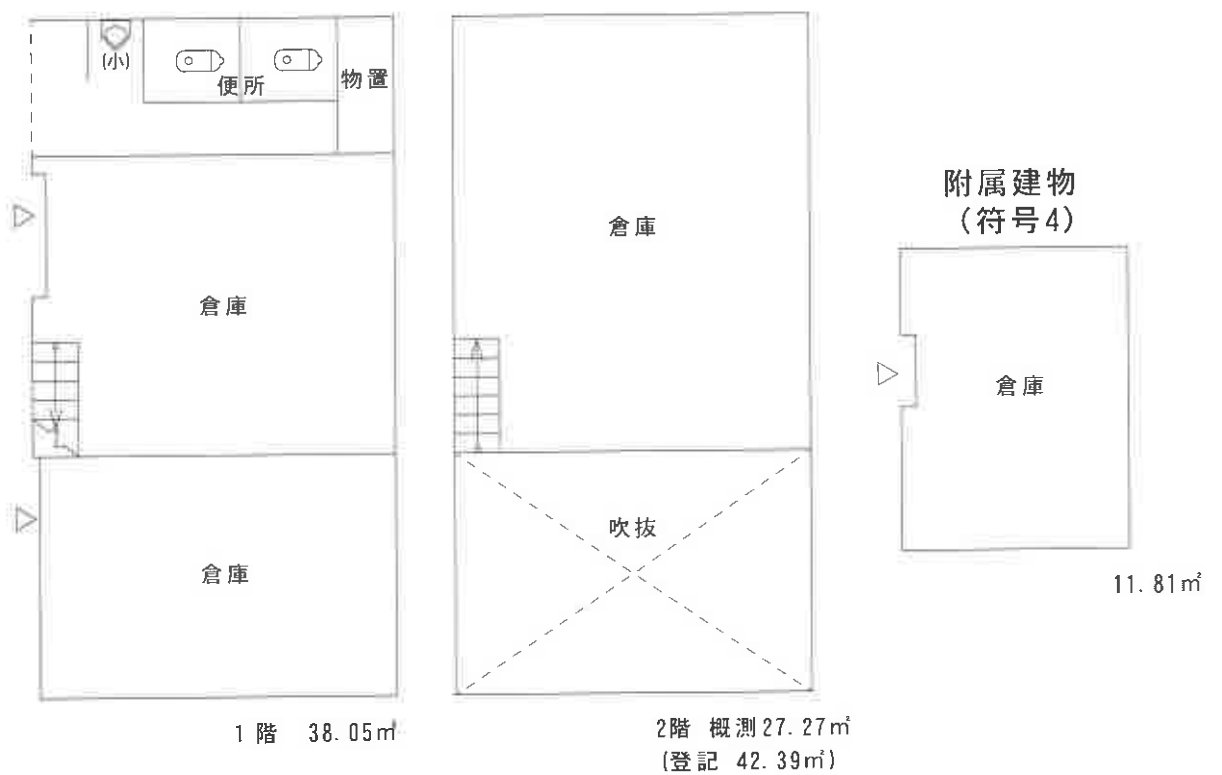
A3をA4に縮小

物件 2 建物間取図

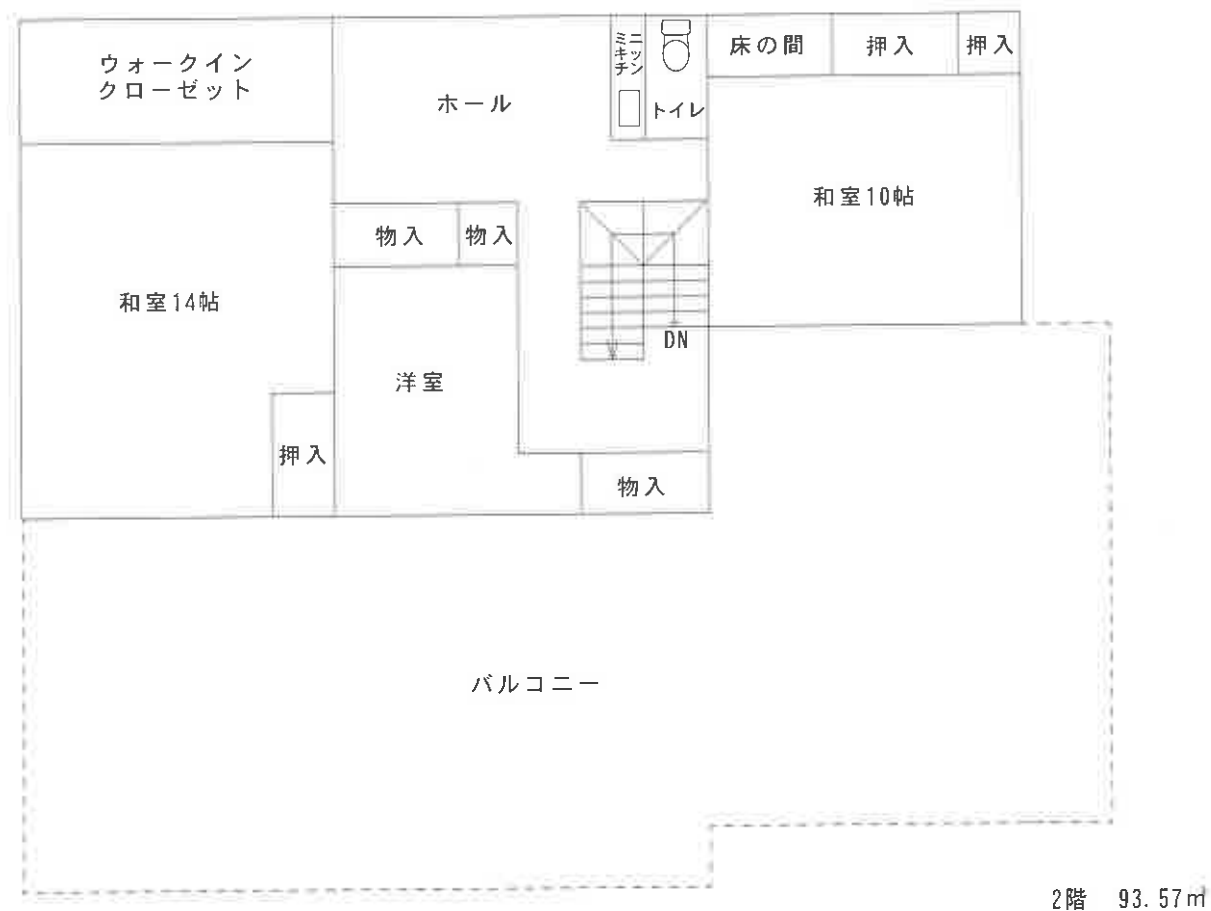
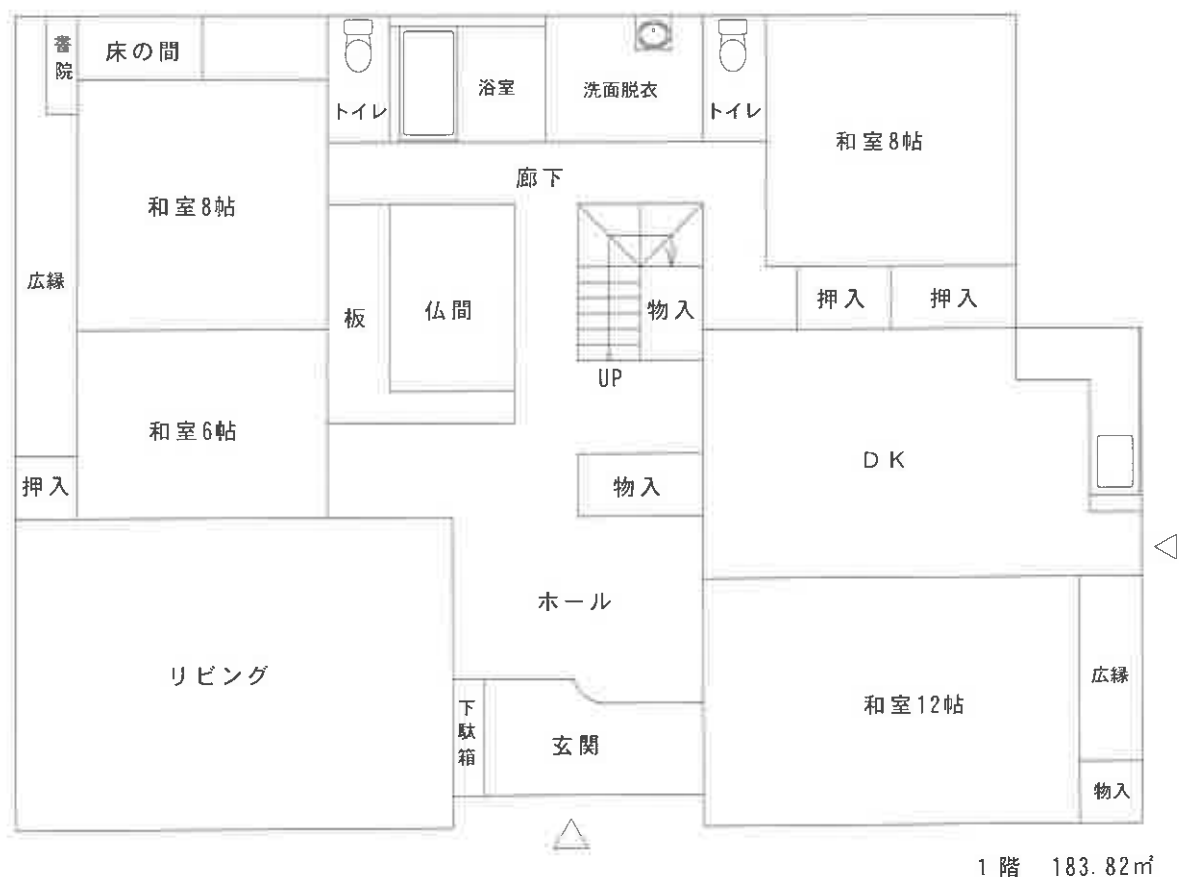
主である建物



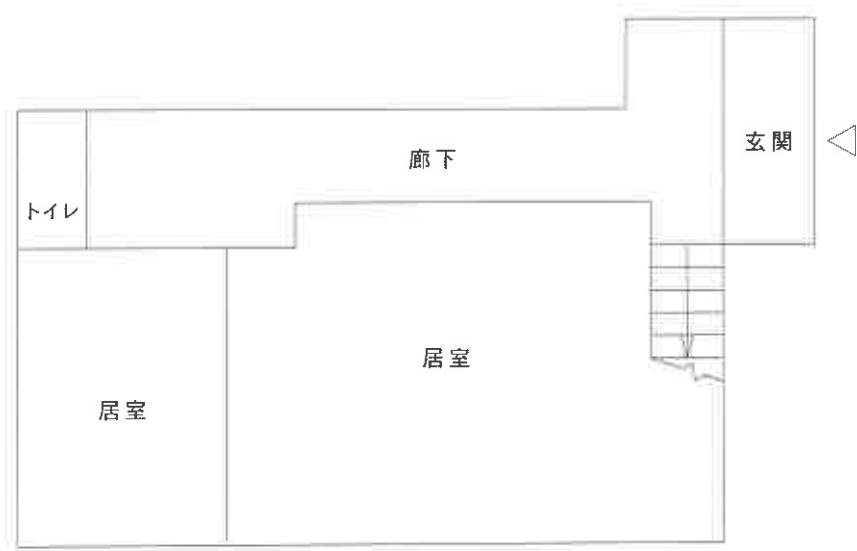
附属建物（符号 2）



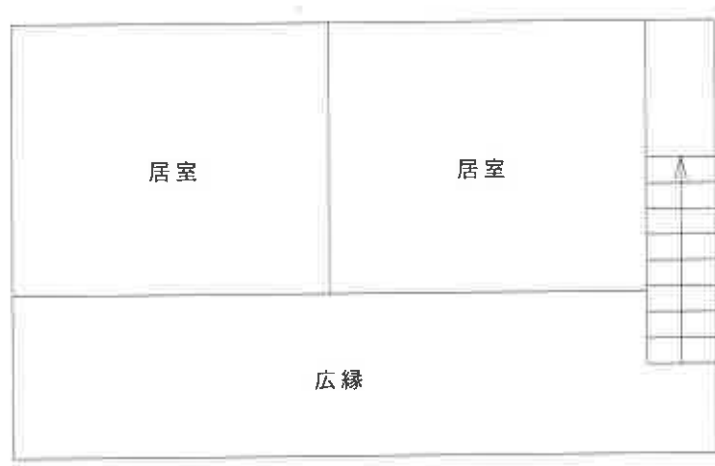
物件 3 建物間取図



物件 4 建物間取図（推定）



1 F 58.92㎡



2F 53.47㎡



写真①



写真②



写真③



写真④

物件2主である建物



写真⑤

物件4建物



物件1土地

写真⑥