

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 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, 2	6,480,000 5,184,000	一括	1,296,000	124,702	非課税
1	840,000				
2	5,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松本市刈谷原町 |
| | 地 番 | 490番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市刈谷原町490番地 |
| | 家屋 番号 | 490番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.89平方メートル
2階 70.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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 | 松本市刈谷原町 |
| | 地 番 | 490番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市刈谷原町490番地 |
| | 家屋 番号 | 490番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.89平方メートル
2階 70.89平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 25 号
令和 7 年 8 月 19 日受理
令和 7 年 9 月 17 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 | 松本市刈谷原町 |
| | 地 番 | 490番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市刈谷原町490番地 |
| | 家屋 番号 | 490番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.89平方メートル
2階 70.89平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2」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1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	移動可能なプレハブ物置が2台ある(写真No.5、6) 電柱及び支線がある(写真No.7)			
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	南側の屋根上にシャープ(株)製の屋根一体型の瓦型太陽光発電モジュール(定格出力:3.05kW)があり(写真No.8、9)、1階北西側の外壁に同社製のパワーコンディショナ(最大出力:3.0kW)が固定設置されている(写真No.7)			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和7年9月8日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、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) 本建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害はありません。 (3) 本建物の南側の屋根上には、太陽光発電のソーラーパネルが設置されています。北側の屋根上にはソーラーパネルは設置されていません。瓦型の屋根一体型のもので、パネル自体が屋根材になっています。本建物建築時(平成21年 1月19日新築)に設置しています。現在、売電はしていません。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。石垣や境界標等により、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、別紙地図(法第14条第1項)、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) 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 8月19日 (火)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 8月20日 (水) 16:45-16:50	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 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 8月27日 (水) 15:40-16:10	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 本件債務者兼所有者 A宛照会書差置 (郵便受け内)
7年 9月 8日 (月) 9:45-10:10	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

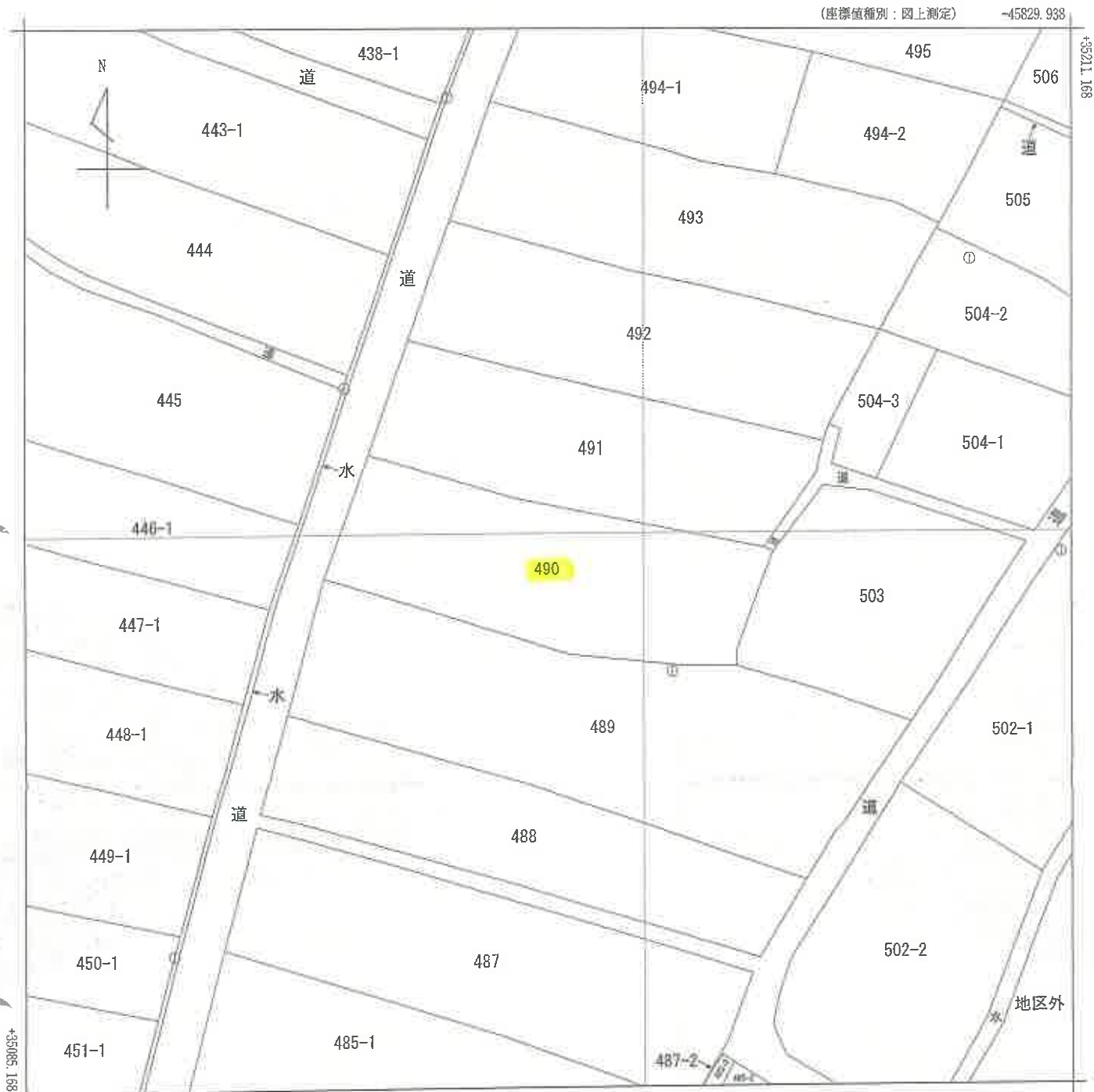
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7年 9月 8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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
刈谷原町

請求部	所在	松本市刈谷原町				地番	490番			
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	平成8年12月			備付年月日(原図)	平成9年12月24日			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。
(長野地方法律局松本支局管轄)
令和7年7月3日
東京法律局台東出張所
登記官

地図整理番号：M09034
(1/1)

(5 枚目)



A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年2月18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。
(長野地方方法務局松本支局管轄)
令和7年7月3日 東京法務局台東出張所

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M09035

各階平面図

建物図面

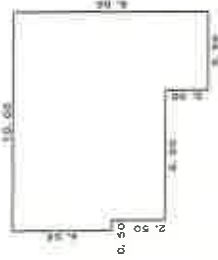
平成21年2月18日登記

家屋番号 490番

121925

建物の所在 松本市刈谷原町490番地

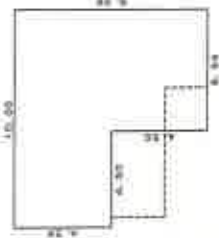
1 階



求積表

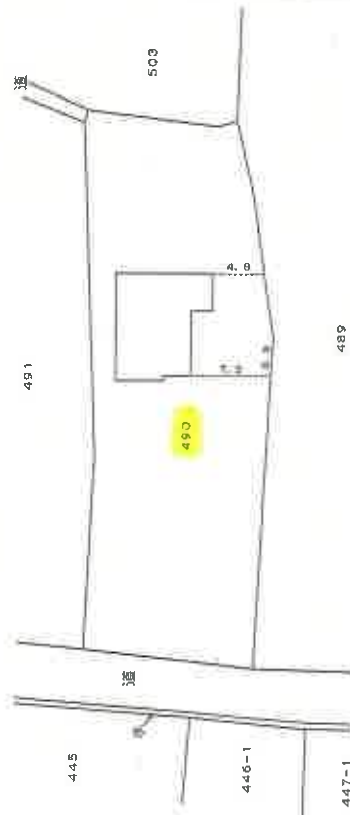
0.50 × 4.56 = 2.280000
6.00 × 7.06 = 42.360000
9.56 × 9.06 = 86.593600
合計 76.893600
床面積 76.89 m ²

2 階



求積表

4.50 × 4.56 = 20.520000
5.56 × 9.06 = 50.373600
合計 70.893600
床面積 70.89 m ²



(単位：m)

作成者

1年1月19日作成
松本市地家屋調査士会用紙

縮尺

1/250

申請人

縮尺

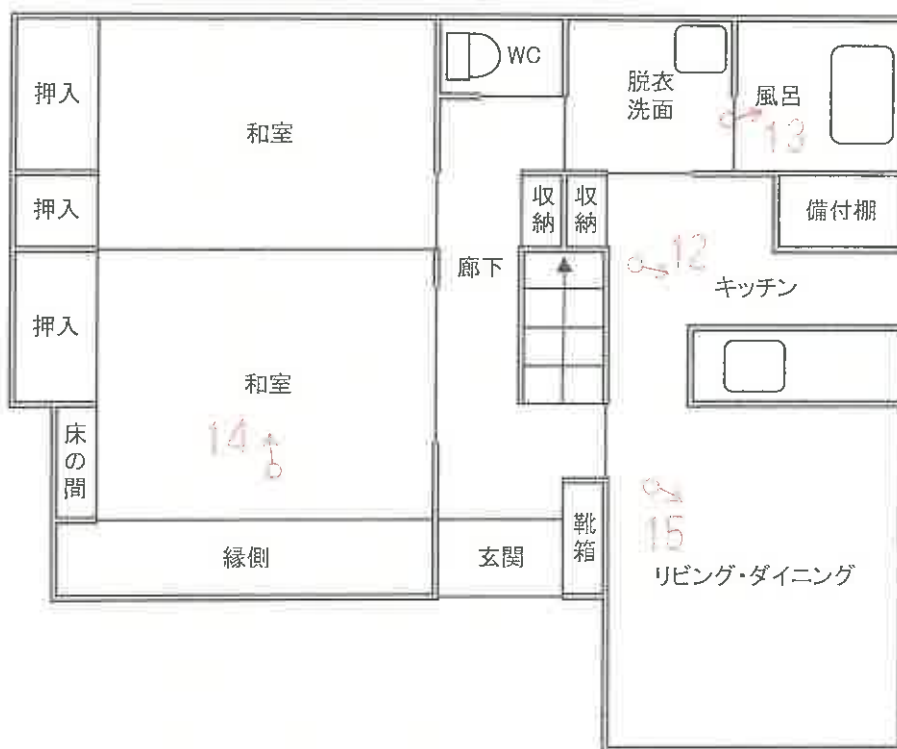
1/500



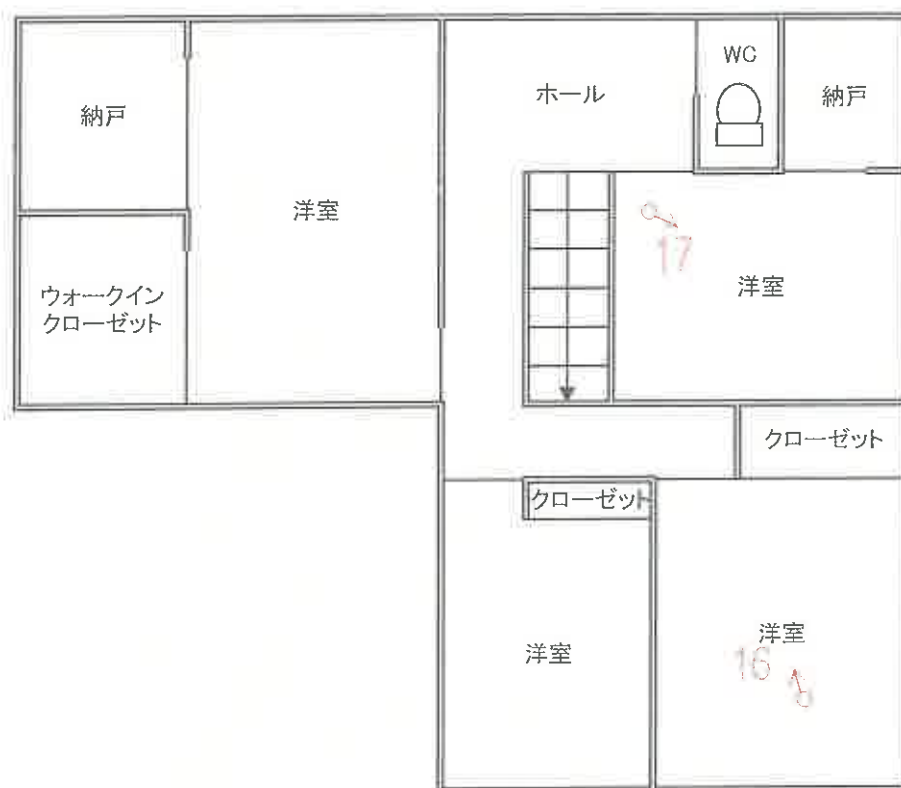
写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第25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25号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5

(10枚目)



NO. 6



NO. 7

電柱・支線

パワーコンディショナ

形名：JH-S623

最大出力：3.0kW

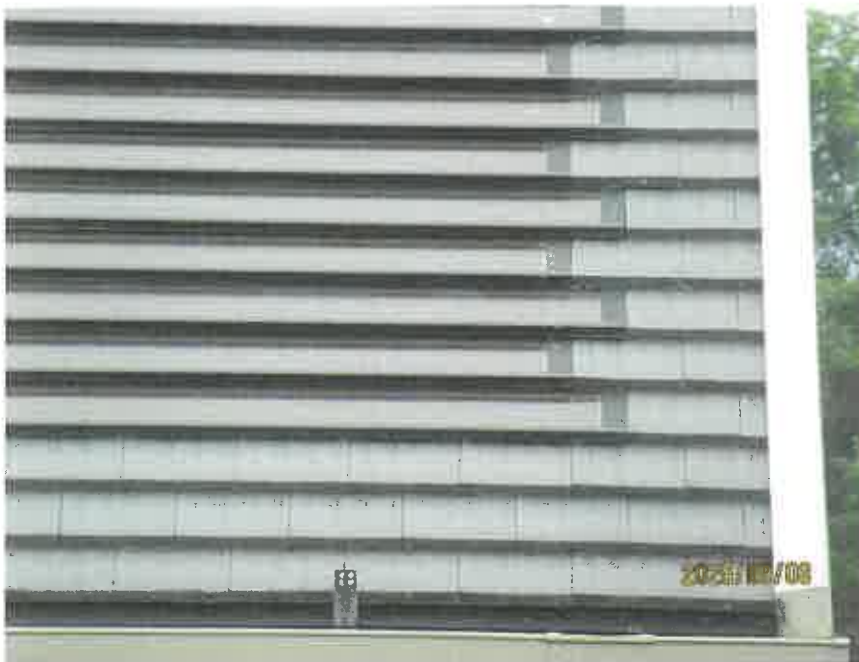
製造番号：BX10

シャープ(株)



NO. 8

屋根一体型の瓦型太陽光発電
モジュール
(定格出力：3.05kW)



NO. 9

屋根一体型の瓦型太陽光発電
モジュール
(定格出力: 3.05kW)



NO. 10

物件 1



NO. 11

(12枚目)



NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

1 階



NO. 16

2 階



NO. 17

(14枚目)

求 意 見 書

奥 原 清 殿

令和 8年 1月26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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 / 月 27日
評価人

奥原清



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松本市刈谷原町 |
| | 地 番 | 490番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 799.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市刈谷原町490番地 |
| | 家屋 番号 | 490番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.89平方メートル
2階 70.89平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ） 第 25 号
令和 7 年 9 月 8 日現地調査
令和 7 年 9 月 24 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 10,800,000 円			
内訳価格			
物件 1 (土地)	金	1,400,000	円
物件 2 (建物)	金	9,400,000	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、求めるべき評価格は、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	松本市刈谷原町 490 番 宅地 799.40 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松本市刈谷原町 490 番地 490 番 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 1 階:76.89 m ² 2 階:70.89 m ²	
特 記 事 項			
	2 つの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 篠ノ井線「田沢」駅の北東方約 8,000m(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	積 状 799.40 m ² ほぼ長方形 間口約 16m、奥行き約 50m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側:幅員約 4.9m(市道大門刈谷原町線、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 なし
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 21 年 1 月 19 日建築 約 17 年 約 13 年
	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 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 76.89 m ² 2 階 70.89 m ² 床面積 147.78 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	屋根に太陽光ソーラーパネルが設置されている。	

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	5,000	1.00	799.40	0.90	3,600,000

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	250,000	147.78	0.39	14,410,000

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 現 価 率:

- ・ 経過年数約17年、経済的残存年数約13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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 13 \text{ 年} \div (17 \text{ 年} + 13 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \div 0.39 \end{aligned}$$

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、下記のとおり評価価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,600,000	0.35 法定地上権	1,260,000

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) 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	評価価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,600,000	-1,260,000		1.00	0.60	1,400,000
2	14,410,000	+1,260,000		1.00	0.60	9,400,000
一括価格(合計)						10,800,000

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	松本-19
所 在	松本市会田字裏ノ田 84 番
価 格	7,680 円/㎡
位 置	明科駅より約 7,500m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地 積	359 (㎡)
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東 7.0m 市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	旧道沿いに住宅が建ち並ぶ既存住宅地域

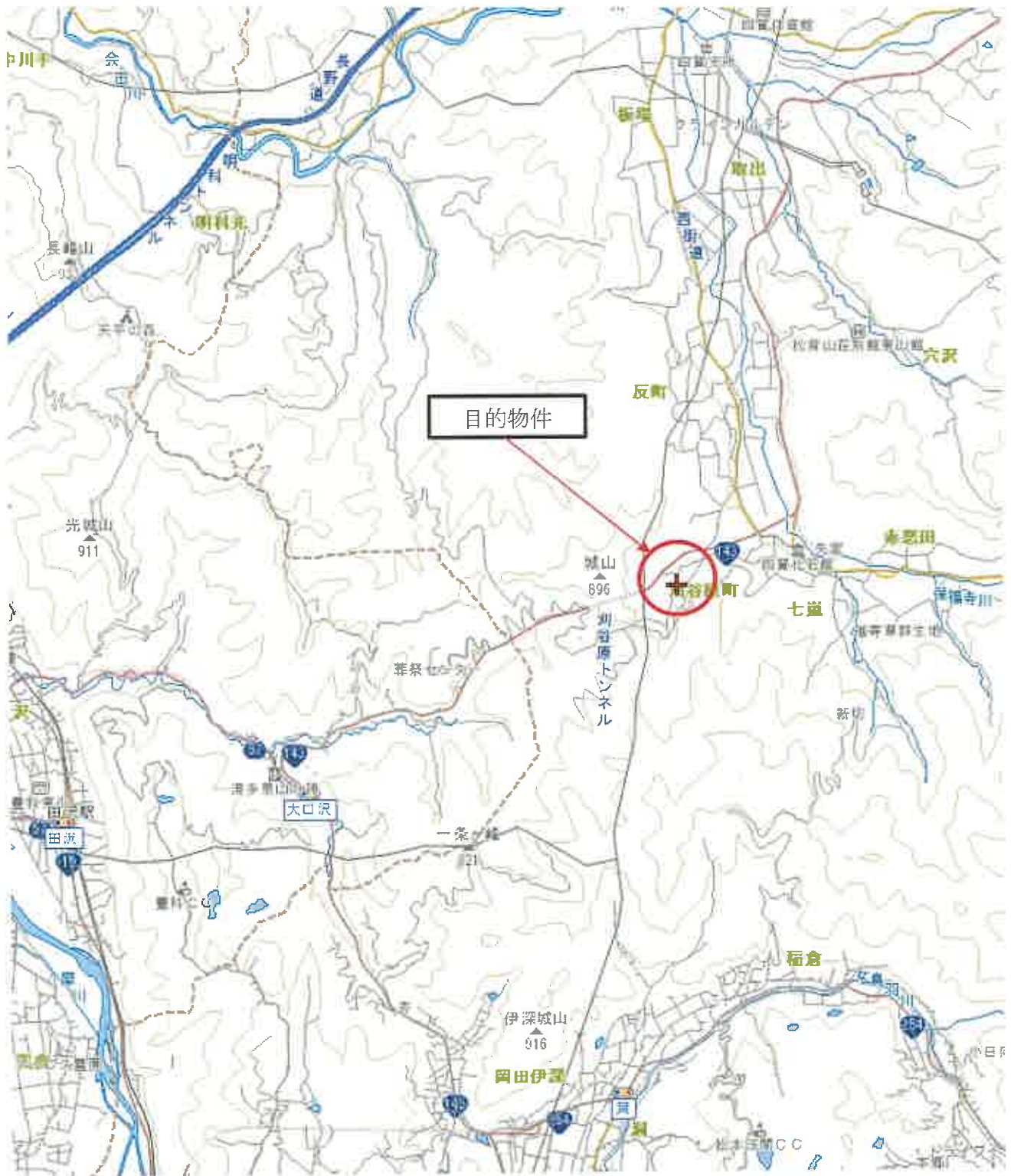
2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1	:	2,726,753 円
物 件 2	:	8,112,131 円

第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、建物図面
- 4、建物間取図
- 5、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。

地番区域見出し
刈谷原町

請求部	所 在 松本市刈谷原町					地 番 490番			
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	平成8年12月			備付年月日(原図)	平成9年12月24日		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。
(長野地方裁判所松本支部管轄)

令和7年7月3日
東京法務局台東出張所
登記官

地図整理番号: M09034
(1/1)



A3をA4に縮小

建物図面

登記年月日：平成21年2月18日

各階層

卷之四

これは図面に記録され、長野地方事務局に
令和7年7月3日

東京法務局台策出張所

登記官

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。

地圖整理番号: H05035

作者作

~~250~~

人 請 出

Figure 1

500

(单位: m)

求	積	表
---	---	---

4.	50	x	4.	50	=	20	35.71428571428571
5	58	x	9.	08	=	50.	3886554905660377
			合	計		70.	8936600
			床面積			70.89	㎡

表 種 求

0.50	×	4.56	=	2.28000
1.00	×	7.06	=	7.06000
3.56	×	9.06	=	32.25600
合 計		75.80360		
床面積		75.85		m ²

目的物件2

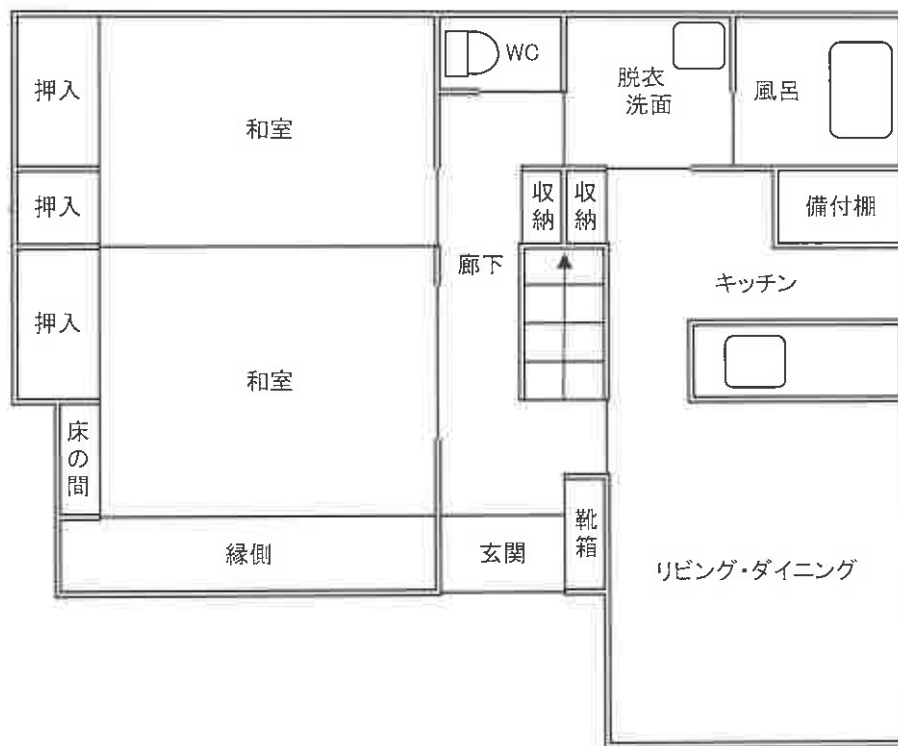
プレハブ物置(動産)

目的物件2

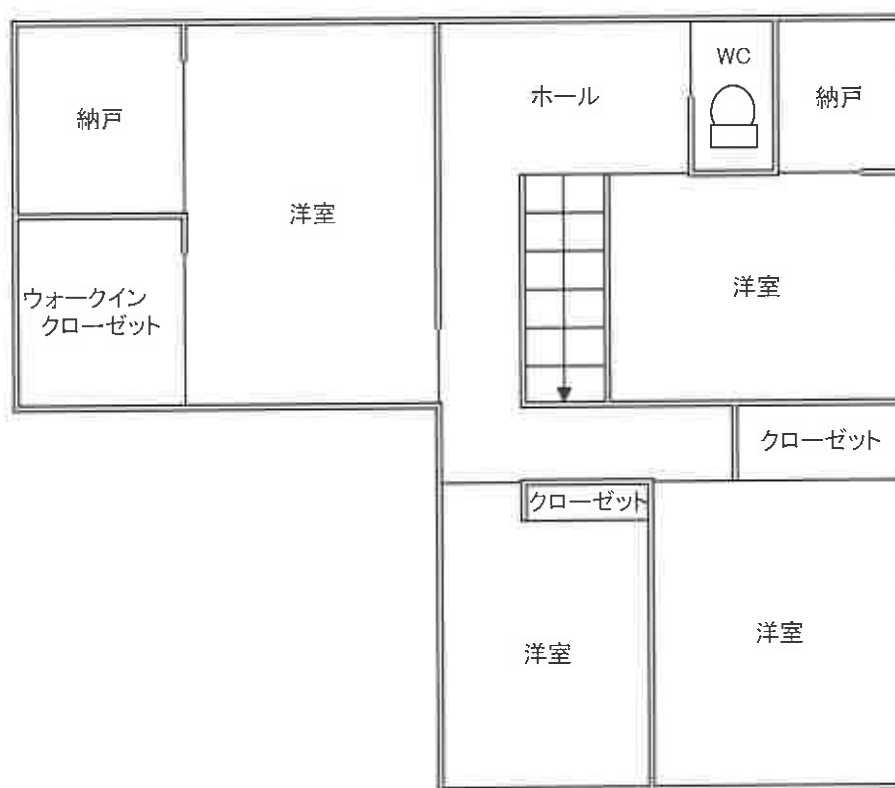
プレハブ物置(動産)

A3をA4に縮小

建 物 間 取 図



1階



2階

物件写真



目的物件2