

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得に必要なになります。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,690,000 2,152,000	一括	538,000	96,892	非課税
1	770,000				
2	320,000				
3	1,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 安曇野市穂高牧
地 番 7 2 7 番
地 目 宅地
地 積 7 5 1 . 1 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 9 . 8 3 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 6 . 7 6 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番の 2
種 類 事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 0 3 平方メートル
2 階 7 1 . 2 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社アルテ長野



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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1】

南西側の一部をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者有限会社アルテ長野が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番730番及び729番）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 安曇野市穂高牧
地 番 7 2 7 番
地 目 宅地
地 積 7 5 1. 1 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 9. 8 3 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 6. 7 6 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番の 2
種 類 事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2. 0 3 平方メートル
2 階 7 1. 2 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社アルテ長野



令和 7年(ケ)第 3 号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 7月18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 安曇野市穂高牧
地 番 7 2 7 番
地 目 宅地
地 積 7 5 1 . 1 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 9 . 8 3 平方メートル
所有者 A

3 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番の 2
種 類 事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 0 3 平方メートル
2 階 7 1 . 2 8 平方メートル
所有者 有限会社アルテ長野

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 (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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者及びC) 土地所有者及び債務者が本土地上に下記建物を所有し、占有している Cが南西側の一部を耕作して占有している。 ☒ 「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			
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) ☐ 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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 36.76 m ²		
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 ☐ ある [保管開始日 平成 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 ☒ 建物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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
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： 構造： 床面積： ☐ ある		
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 事務所・作業所 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

（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 ■物件3の建物敷地部分	☐ 全部 ■南西側の一部 (約20㎡)
占有者		■債務者 ☐	☐ 債務者 ■C
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 ☐ 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(☐ ()) ☐ 文書(☐)	■陳述(■C(占有者)) ☐ 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		年 月 日	平成27年頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	平成27年頃
	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	☐ 平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 平成 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()	☐ 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	☐ 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

その他の事項

- 1 本件土地の北側に移動可能なプレハブ物置（約3.3㎡）が、南側に構築物と認められる木造物置（約6.4㎡）がそれぞれある。
- 2 本件土地（物件2の建物東側）に建築廃材が放置されている。
- 3 本件土地に西側及び南^西側で接面する地番730番地及び地番729番地の土地との境界は判然としない。両土地の公簿の記載は次のとおり。

・ 所在 安曇野市穂高牧
地番 730番
地目 畑
地積 248㎡
所有者 E

・ 所在 安曇野市穂高牧
地番 729番
地目 畑
地積 464㎡
所有者 D

（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
■弁護士B (所有者A及び債務者兼所有者有限会社アルテ長野特別代理人)	1 当職は、執行裁判所から所有者A及び債務者兼所有者有限会社アルテ長野の特別代理人に選任されています。本件物件を管理しておらず、本件物件の権利関係は一切分かりません。また、Aは、事理弁識能力を欠いている常況にあるものと思料されます。
■C (占有者、隣地耕作者)	1 私は、10年位前から地番729番の土地をAさんから無償で借りて耕作しています。登記名義人がDさんとのことですが、DさんはAさんの亡くなった祖父です。 2 本件土地の南西側の一部（地番729番との境界付近）も耕作しているのではないかとのことですが、Aさんから借りている土地は729番の土地です。本件土地は借りていません。公図や建物図面等に照らすと本件土地の一部も耕作しているかもしれません。 3 本件各建物は、2年ほど前から利用されていません。
■安曇野市農業委員会 担当者（女性）	1 本件土地の一部が、隣接の農地と共に耕作されているとのことですが、農地か否かを判断する場合、土地全体の利用状況を見て判断するので、本件土地の一部が耕作されていることをもって、土地の一部（耕作部分）を農地と認定することはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

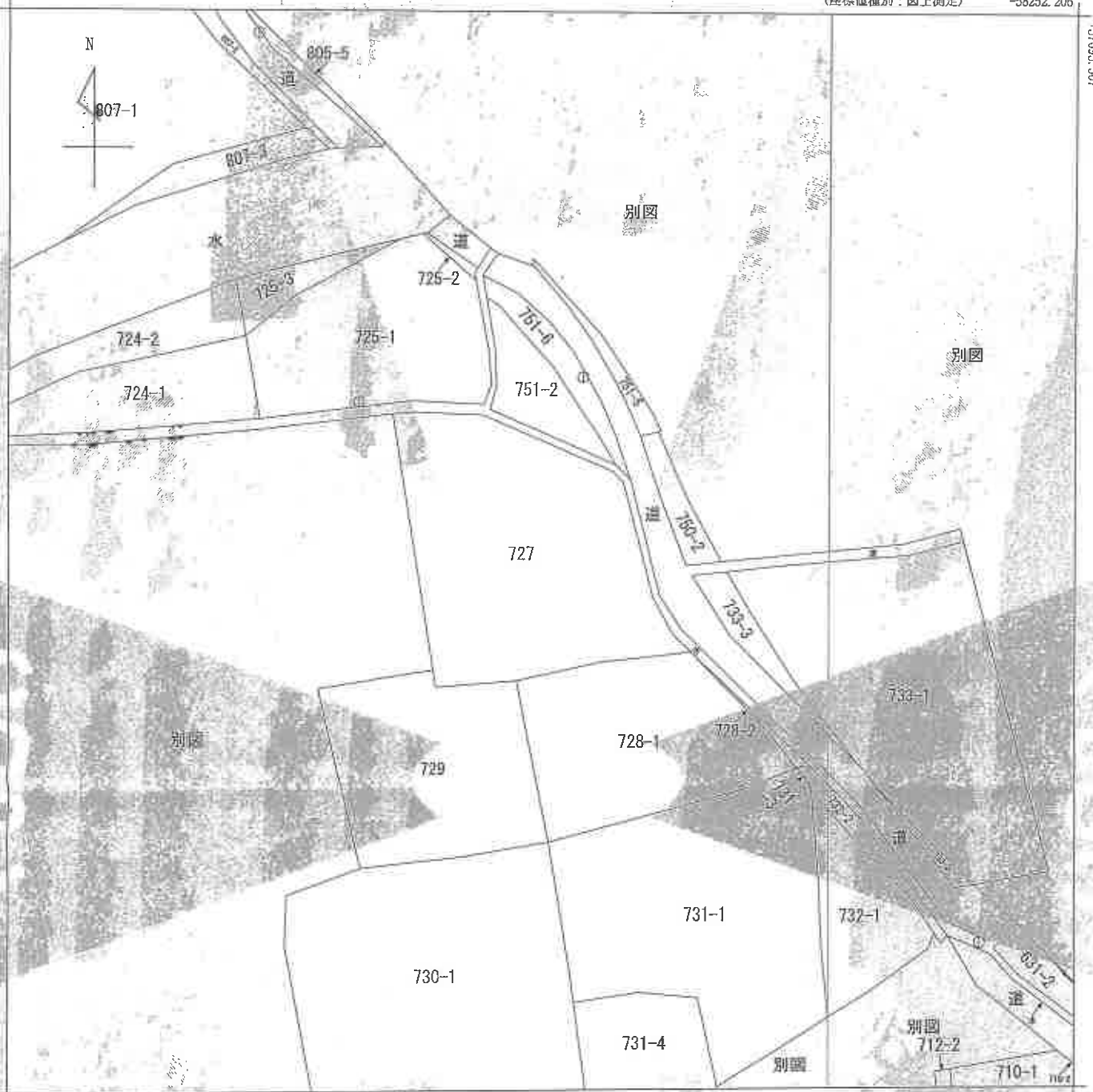
執行官の意見

- 1 本件土地は、本件各建物の敷地として利用されている。また、土地の南西側一部は、隣接する地番729番の土地と一体として耕作されている。
- 2 Aは、有限会社アルテ長野の代表者でもあるところ、Aは、事理弁識能力を欠いており、物件3の建物の敷地利用権や本件土地の南西側の一部の利用状況を聴取することができない。
- 3 物件3の建物の敷地利用権及びその内容は不明である。
- 4 本件土地の南西側の一部の占有者及び占有権原について、Cが隣接する地番729番の土地をAから借り受けた頃から無償で使用しているものと認めた。尚、占有する範囲は、現地を概測し定めた。
- 5 物件2の建物の未登記附属建物は、固定資産台帳の記載を考慮し、物件2の建物の未登記附属建物と認めた。

(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
7年 3月13日 (木)	執行官室	安曇野市役所に図面等申請
7年 3月13日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 3月13日 (木) 15:30-15:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
7年 6月25日 (水) 10:20-11:50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Bから電話聴取、Cから事情聴取 評価人同行、全戸不在
7年 6月26日 (木) 15:40-15:50	安曇野市農業委員会	担当者から事情聴取
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 6月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-58377.206 (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 (tr-hokutai-heiyousai2011.par) による修正がされています。



部 分	所 在	安曇野市穂高牧				地 番	727番		
出 力	1/500	精 度	乙一	図 面	Ⅶ	分 類	地籍図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成	年 月 日	備 付				年 月 日	昭和49年2月13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。

(長野地方方法務局松本支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方方法務局

登記官

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。

請求番号：41-1

(1/1)

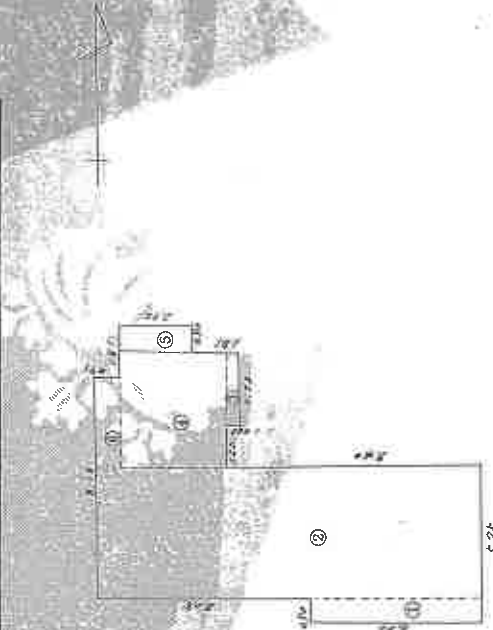
(9 枚目)

登記年月日：昭和50年2月21日

建物階平面図

037139

家屋番号	727
建物所在地	長野県市町村 安曇野市穂高 727



- 求積
- ① 09.0X 6.36 = 57.72
 - ② 48.5X 4.44 = 215.34
 - ③ 27.2X 0.40 = 10.88
 - ④ 4.8X 0.3 = 1.44
 - ⑤ 0.5X 0.3 = 0.15
 - 計 99.83
- 床面積 99.83

(1/100縮小)

昭和50年2月21日

A3版をA4版に縮小
物件2

申請年月日	作製者	申請人
昭和50年 2月21日	土地家屋調査士	

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。
(長野県地方務局松本支局管轄)
令和7年1月17日 長野県地方務局

(10枚目)

登記年月日：平成28年5月15日

（本図面に記載されている寸法を証明した書面がある）
（最終地方法務局（本支局等））

令和7年1月17日 長野地方支務局

登記官

(11枚目)

各階平面図

建物図面

※平面図	727番の2
建物の所在	南安曇郡穂高町大字牧727番地 安曇野市穂高牧

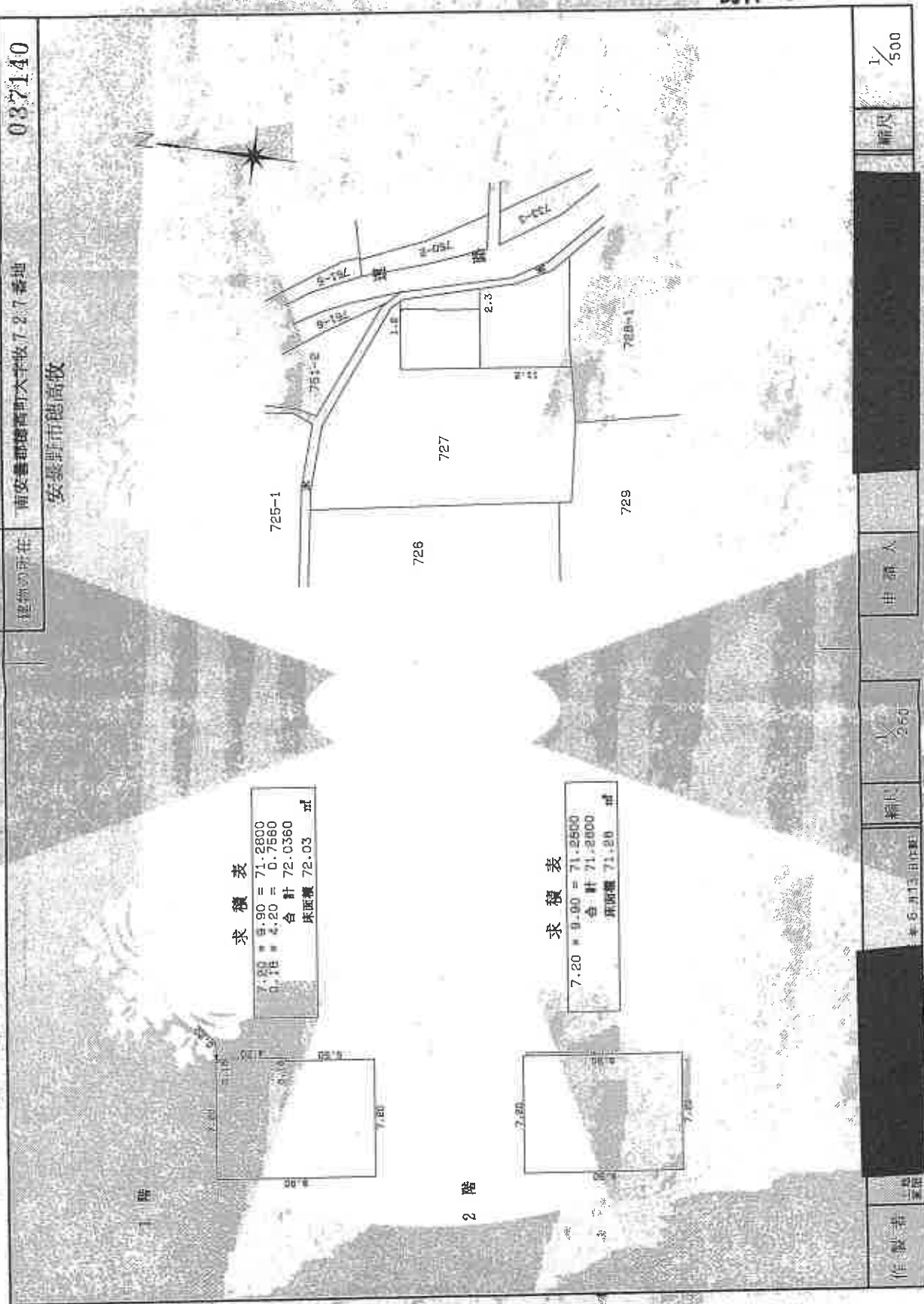
032140

求積表

7.20 × 9.90 = 71.2800
0.18 × 2.20 = 0.3960
合計 72.0360
床面積 72.03 ㎡

求積表

7.20 × 9.90 = 71.2800
合計 71.2800
床面積 71.28 ㎡



1/500

縮尺

申請人

申請人

縮尺

縮尺

縮尺

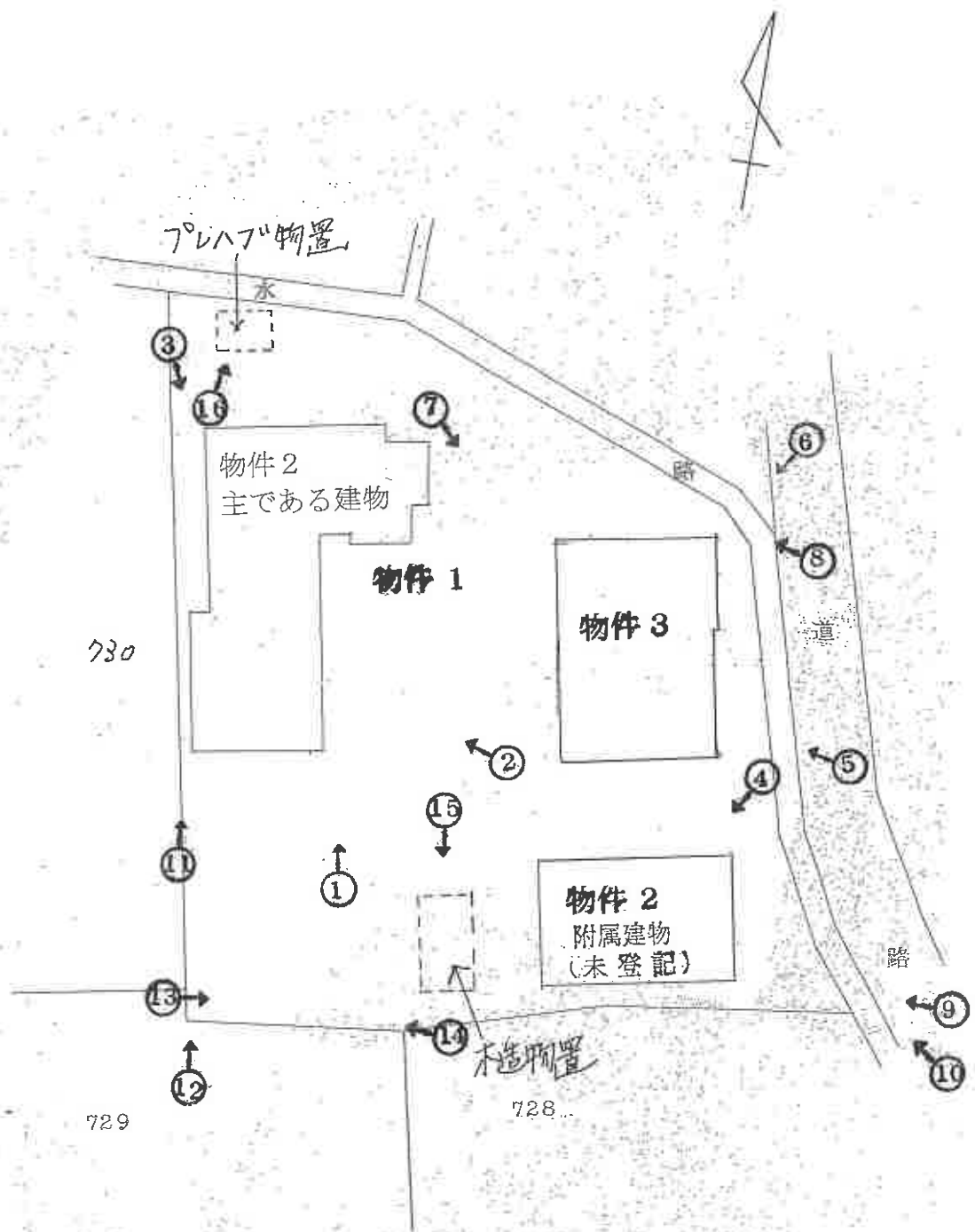
縮尺

縮尺

（日本土地家屋調査士会連合会印）

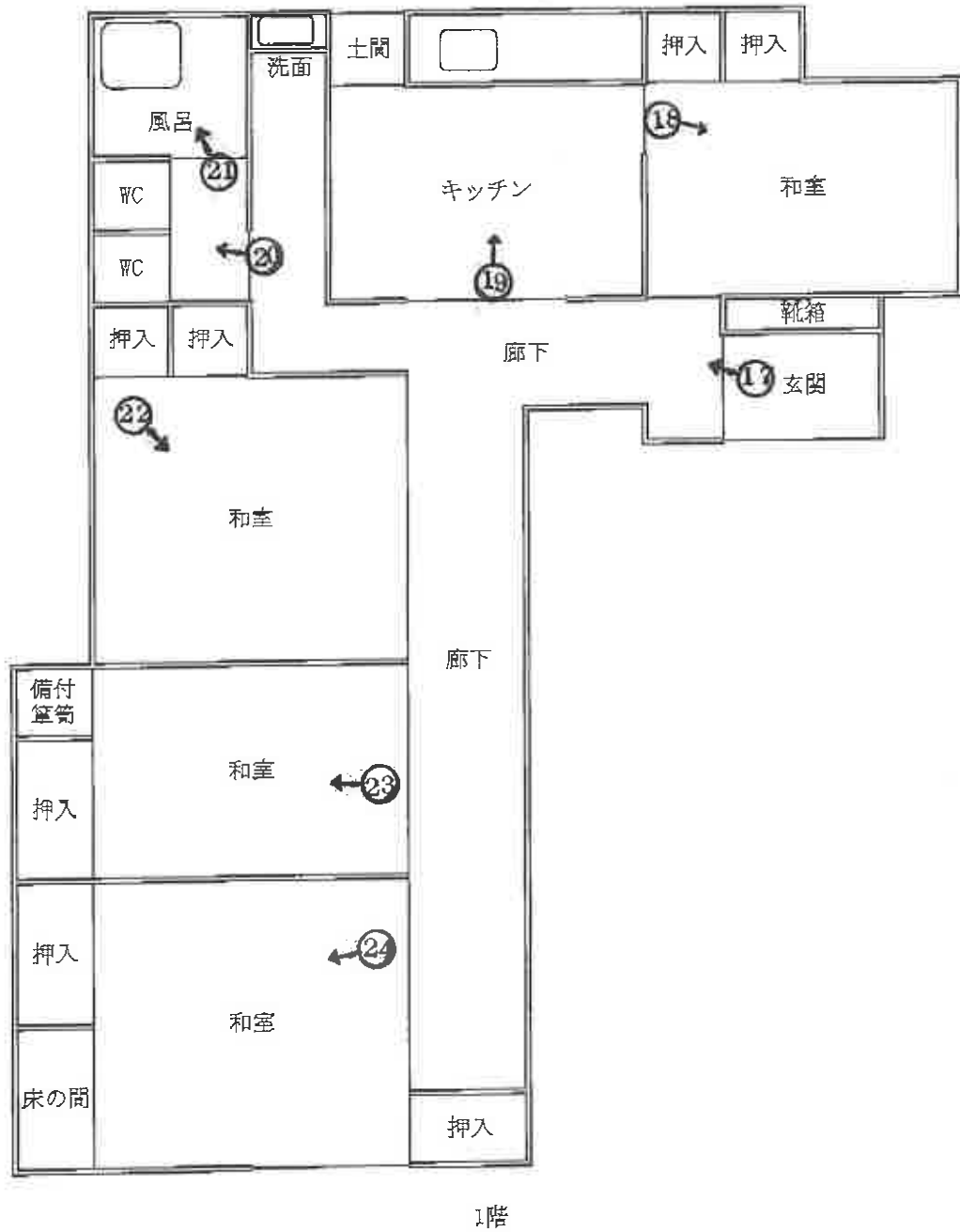
請求番号：40-2

建物配置概略図



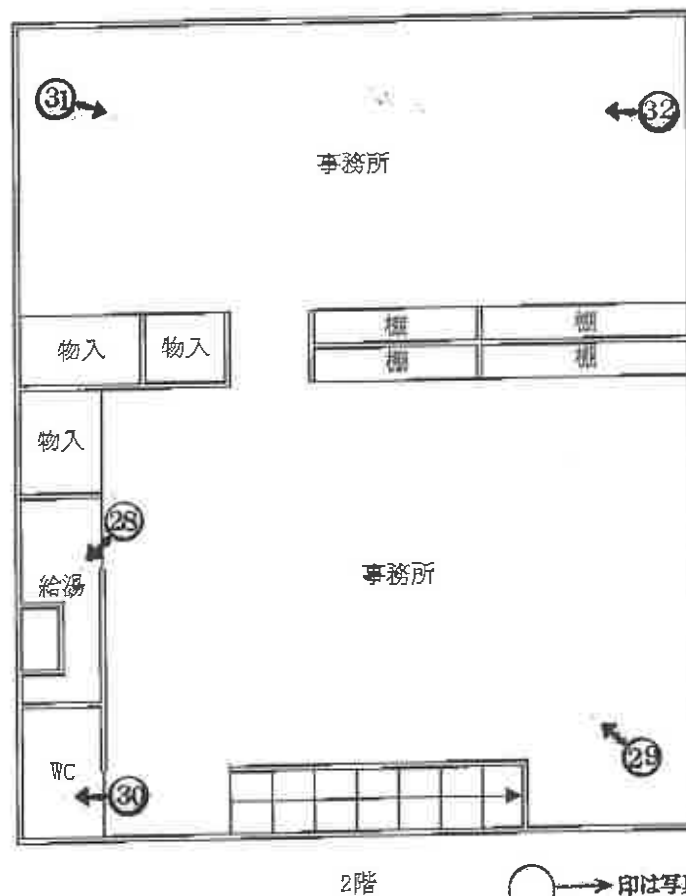
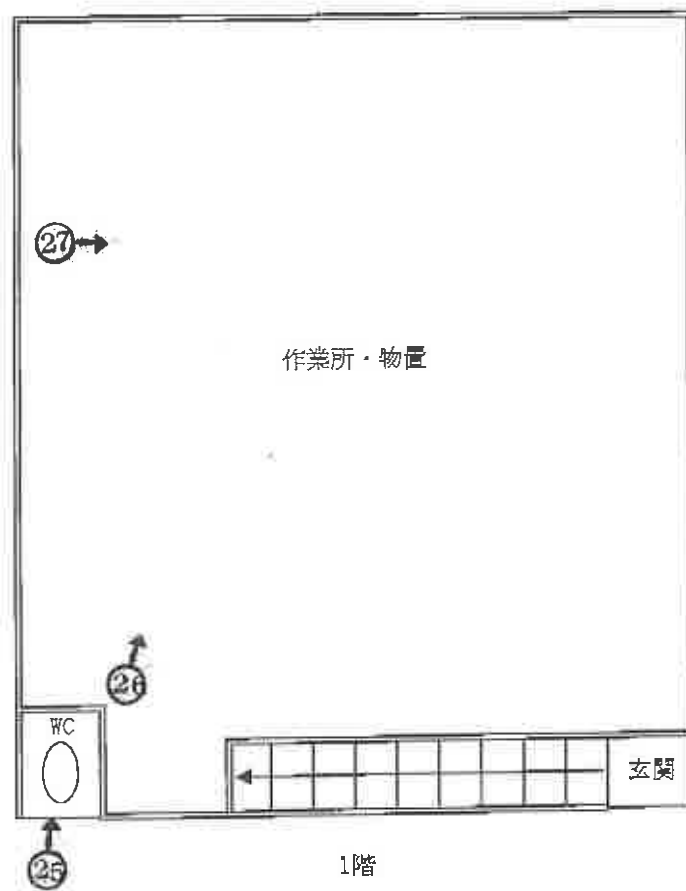
印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図(目的物件2)



印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図(目的物件3)



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(15 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



(17 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(18 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(19 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(20 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(21 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(22 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(23 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(24 枚目)

NO 31



NO 32



(25 枚目)

求 意 見 書

奥 原 清 殿

令和 7年12月24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16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 12 月 26 日

評価人

奥 原 靖



物 件 目 録

- 1 所 在 安曇野市穂高牧
地 番 7 2 7 番
地 目 宅地
地 積 7 5 1. 1 8 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 9. 8 3 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 6. 7 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
家屋 番号 7 2 7 番の 2
種 類 事務所・作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2. 0 3 平方メートル
2 階 7 1. 2 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社アルテ長野



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

奥 原 清 殿

令和 7年10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 10月 21日

評価人

奥 原 清



物 件 目 録

1 所 在 安曇野市穂高牧
 地 番 7 2 7 番
 地 目 宅地
 地 積 7 5 1. 1 8 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
 家屋 番号 7 2 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 9 9. 8 3 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 6. 7 6 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 安曇野市穂高牧 7 2 7 番地
 家屋 番号 7 2 7 番の 2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2. 0 3 平方メートル
 2 階 7 1. 2 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社アルテ長野



IT

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ） 第 3 号
令和 7 年 6 月 25 日現地調査
令和 7 年 7 月 30 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 7,470,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	2,140,000 円
物件 2 (建物)	金	880,000 円
物件 3 (建物)	金	4,450,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、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 の内訳価格は物件 2、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 2、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き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 所 有 者	安曇野市穂高牧 727 番 宅地 751.18 m ² A	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	安曇野市穂高牧 727 番地 727 番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 99.83 m ² A	未登記附属建物 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 床面積:36.76 m ² (概 測)

3	所 在	安曇野市穂高牧 727 番地	
	家屋番号	727番の 2	
	種 類	事務所・作業所	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1階 72.03 m ² 2階 71.28 m ²	
	所 有 者	B	
特 記 事 項			
	【目的物件 1】 ・南西側の一部を近所の者が耕作の用に供している(詳細については、現況調査報告書参照)。 ・住宅資材の残置物が投棄されている。 【目的物件 2】 ・木造の物置があるが、定着性の観点から不動産とは認められない(構築物、概測:6.40 m²)。 ・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ない(動産、概測:3.30 m²)。		

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大糸線「穂高」駅の南西方約 3,700m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付 近 の 状 況	郊外の農家集落地域。 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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% なし 安曇野市土地利用条例 (田園環境区域)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	751.18 m ² ほぼ台形 間口約 20m、奥行き約 30.0m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	東:幅員 5.2m(安曇野市道穂高 2 級 25 号線、建築基準法 42 条 1 項道路)	
土 地 利 用 状 況 等	物件 2、3 の建物敷地として利用。	
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 (全部事項証明書) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 50 年 2 月 1 日建築 約 50 年 約 2 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 99.83 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	劣る。													
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有。													
特 記 事 項	附属建物の概況 <table border="1"> <tr> <td>現況用途</td><td>:</td><td>物置</td></tr> <tr> <td>品等</td><td>:</td><td>普通</td></tr> <tr> <td>保守管理</td><td>:</td><td>劣る</td></tr> <tr> <td>築年数</td><td>:</td><td>昭和 48 年(課税台帳より)</td></tr> </table>		現況用途	:	物置	品等	:	普通	保守管理	:	劣る	築年数	:	昭和 48 年(課税台帳より)
現況用途	:	物置												
品等	:	普通												
保守管理	:	劣る												
築年数	:	昭和 48 年(課税台帳より)												

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 (全部事項証明書) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 9 年 4 月 20 日建築 約 28 年 約 12 年
	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 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
床 面 積 (現 状)	1 階 72.03 m ² 2 階 71.28 m ² 延べ床 143.31 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所・作業所 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	所有者が空き家の状態で占有。	
特 記 事 項	1 階に建設資材が存する。 土地の占有権原は不明である。本件においては A が B の代表であることから、占有権原が使用借権の可能性が高いため、これに基づき算定を行う。	

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	10,000	1.00	751.18	0.90	6,760,000

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	99.83	0.03	600,000
附属建物	100,000	36.76	0.03	110,000
合計				710,000

イ 現況延床面積：登記数量、固定資産課税台帳記載数量による。

ウ 現 価 率：

- ・ 経過年数約50年、経済的残存年数約2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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 2 \text{年} \div (50 \text{年} + 2 \text{年}) \times (1 - 0.2) \div 0.03 \end{aligned}$$

*附属建物の現価率は物件2の現価率を採用する。

物件 3 (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
3	300,000	143.31	0.24	10,320,000

イ 現況延床面積 : 登記数量、固定資産課税台帳記載数量による。

ウ 現 価 率 :

- ・ 経過年数約 28 年、経済的残存年数約 12 年、観察減価率 △20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 12 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 12 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \div 0.24 \end{aligned}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
2	3,930,000	0.35	法定地上権	1,380,000
3	2,830,000	0.10	使用借権	280,000
合計	6,760,000			1,660,000

イ 土地利用権等割合

物件 2: 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。

物件 3: 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%と査定した。

* 物件 2、物件 3 の土地利用権等価格の配分にあたっては、1 階建築面積比の按分により算定を行う。

	1 階 建築面積 ア	面積按分比 (建築面積/合計面積) イ	建付地価格 ウ	各物件に配分される 建付地価格 イ×ウ
物件 2	99.83 ㎡	58.1%	6,760,000	3,930,000
物件 3	72.03 ㎡	41.9%	6,760,000	2,830,000
合計	171.86 ㎡	100.0%		6,760,000

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	評価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,760,000	-1,660,000		0.70	0.60	2,140,000
2	710,000	+1,380,000		0.70	0.60	880,000
3	10,320,000	+280,000		0.70	0.60	4,450,000
一括価格(合計)						7,470,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 建築資材等の残置物あり △30%

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 : 安曇野-7
 所在 : 長野県安曇野市穂高有明7724番1
 価格 : 13,500 円/㎡
 位置 : 穂高駅より約 4,400m
 価格時点 : 令和6年7月1日
 地積 : 339 (㎡)
 供給処理施設 : 水道
 接面街路 : 東 6.7m 都道府県道
 用途指定等 : 非線引都市計画区域
 地域の概要 : 一般住宅と併用住宅が混在し、店舗等も見られる県道沿いの住宅地
 域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件 1 : 5,055,291 円

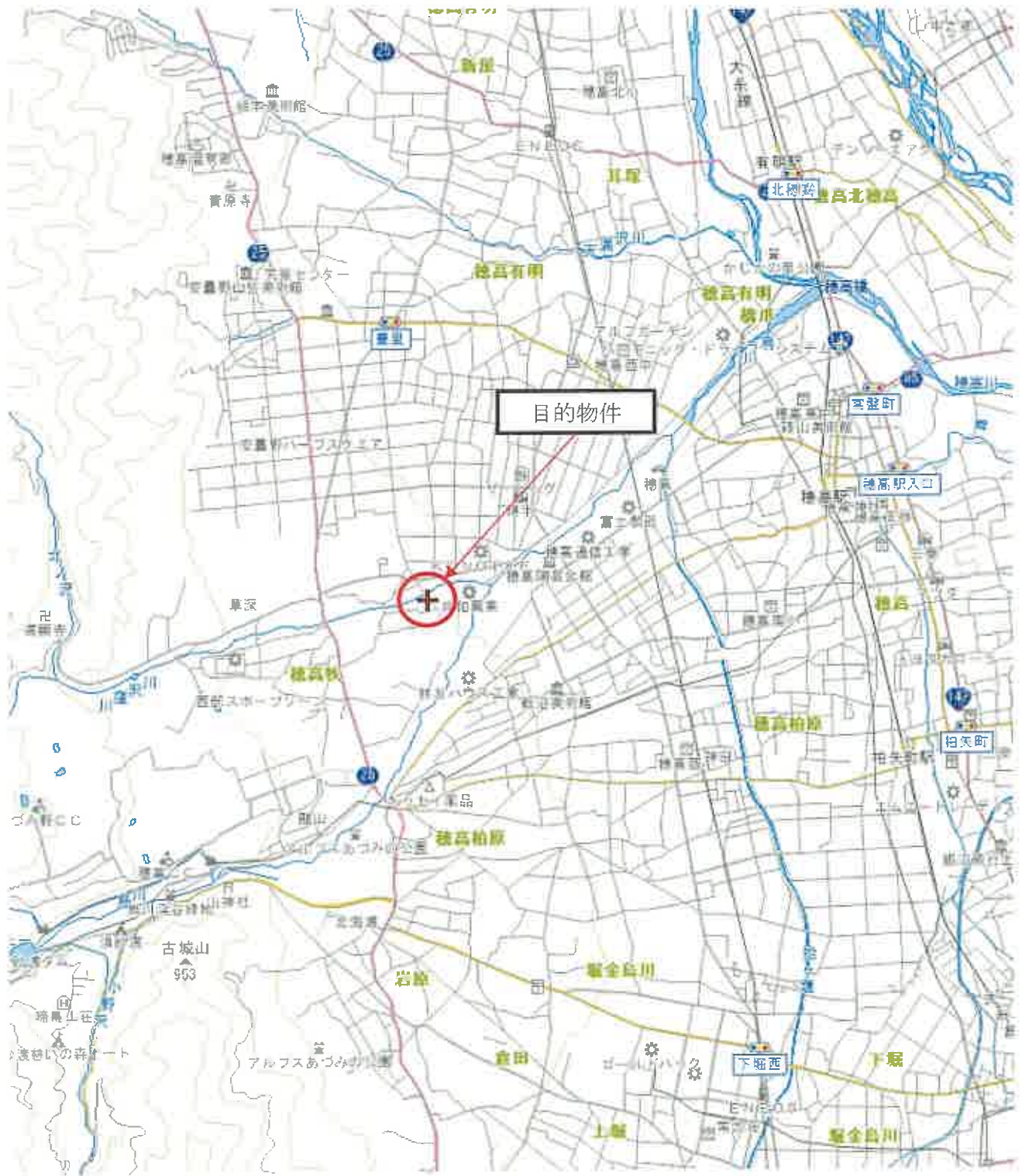
物件 2 : 1,342,721 円(附属建物:133,905 円)

物件 3 : 4,117,481 円

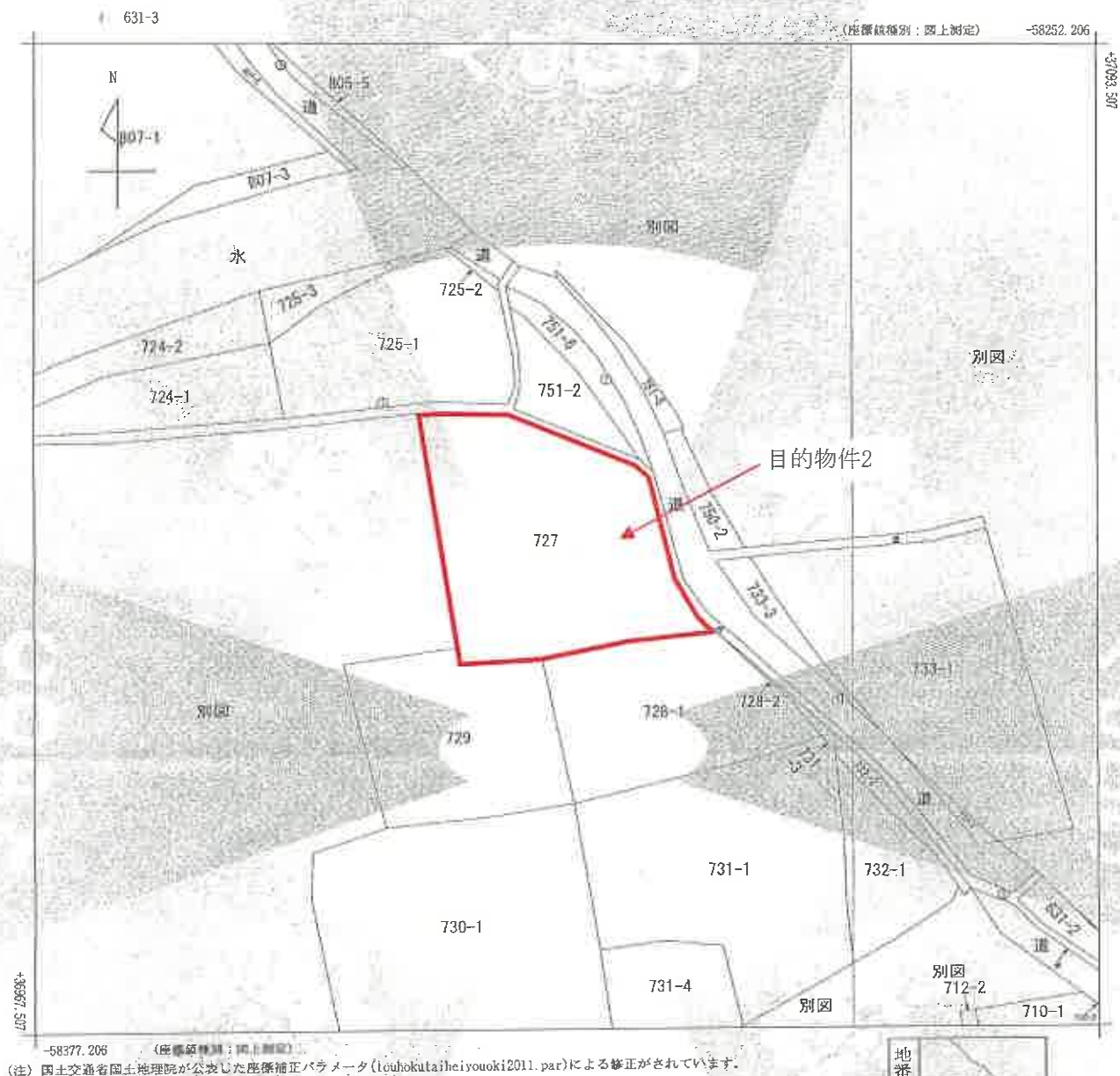
第7、附属資料

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

位置図



公 函 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(louhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

秘傳

請 部 分	所 在	安養野市穂高牧			地 番	727番	
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	最良 等良文 計原野	地 區 (計原・良等・計)	地 類	地籍図
作 成 年 月 日				備 註 年 月 日 (原因)	昭和49年2月13日	加 記 事 項	

これは地図に記載されている内野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1月17日

長野地方法務局

登記官

請求番号：41-1
(1/1)

この証明書に記録されている内容は、令和6年組登界時地籍簿発生效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。

A3をA4に縮小

建物図面

登記年月日：昭和50年2月21日

50.2.21

家屋番号	727
建物の所在	安曇野市野原 727

面圖 面圖 平面圖 剖面圖 各建

037139

昭和五〇年 貳月 卷五 日

物置(動産)

目的物件2



乘積

00290X	4.36=	57.24
00455X	1444=	70034
0022X	040=	1088
0029X	413=	125112
00590X	272=	2448
0011X	091=	30303
		928355

計

床面積 99.83

寬	尺
$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{300}$

A3をA4に縮小

請求番号 40-1

建物図面

登記年月日：平成12年6月16日

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
(長野地方延務局松本支局管轄)
令和7年1月17日 長野地方延務局

各階平面図 建物図面

037140

登録番号	727番の2
建物の所在	南安曇郡穂高町大字牧727番地 安曇野市穂高牧



1 階

求積表
$7.20 \times 9.90 = 71.2800$
$0.18 \times 4.20 = 0.7560$
合計 72.0360
床面積 72.03 ㎡

2 階

求積表
$7.20 \times 9.90 = 71.2800$
合計 71.2800
床面積 71.28 ㎡

作製者

縮尺 1/250

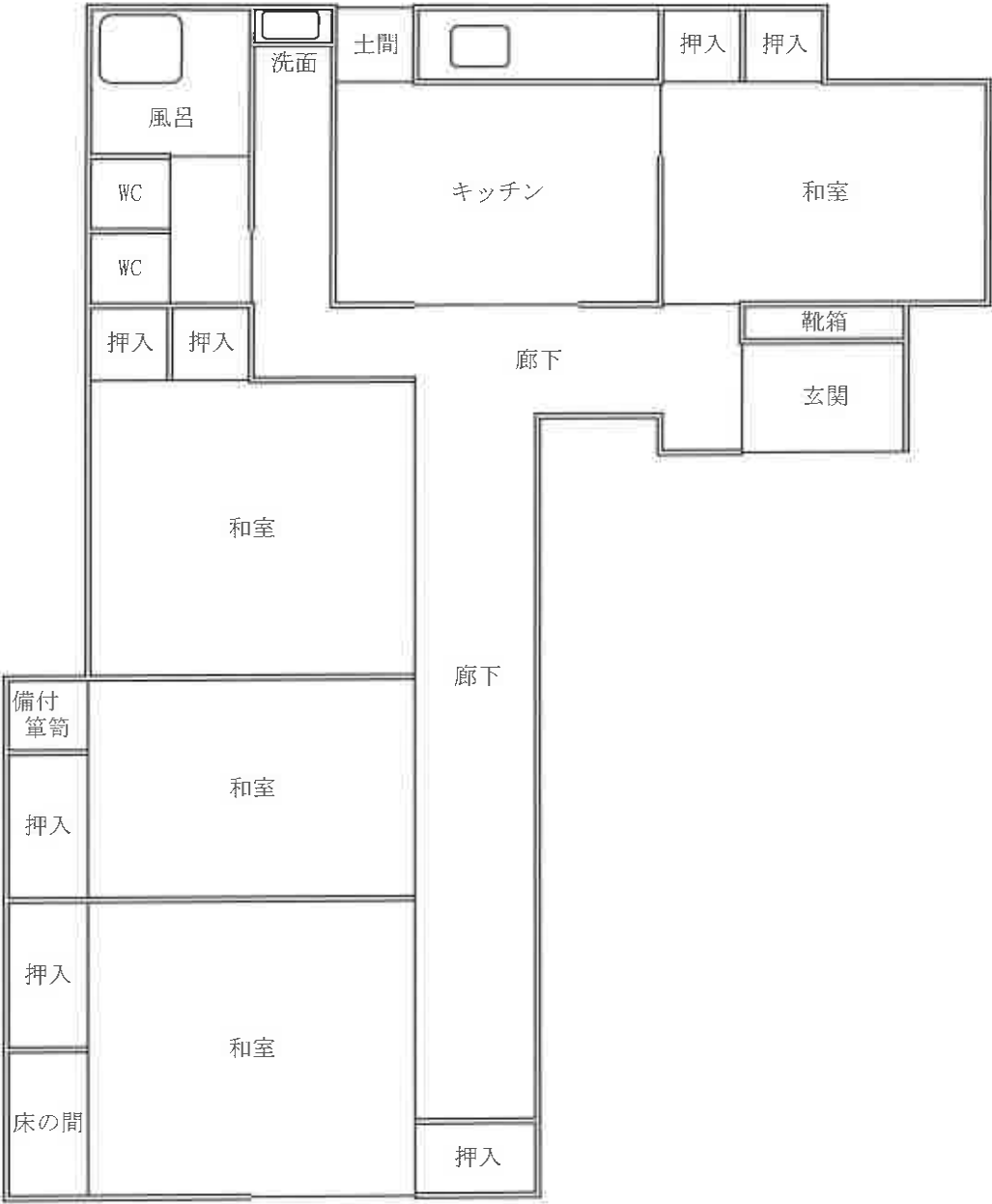
申請人

縮尺 1/500

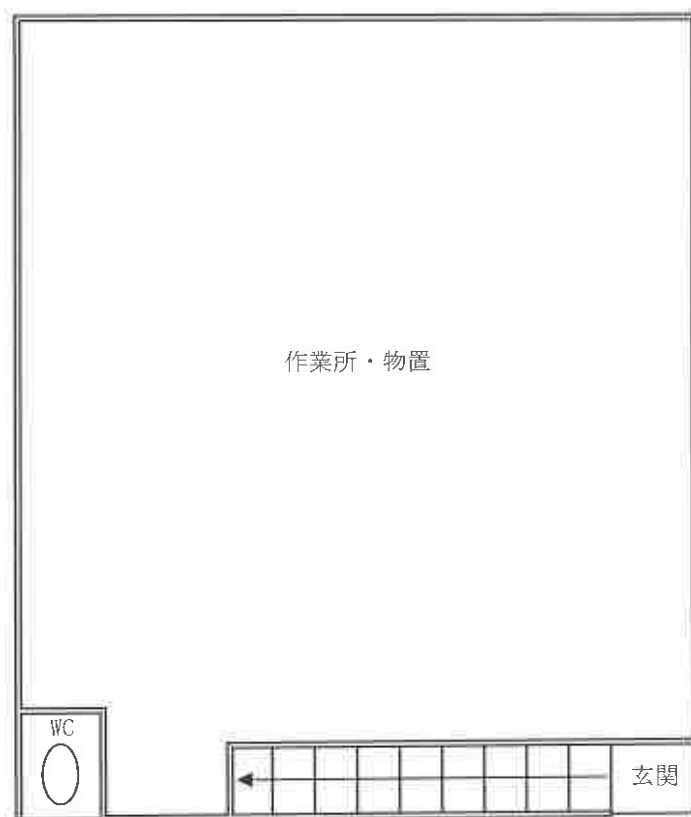
請求番号 40-2

A3をA4に縮小

建物間取図(目的物件2)



建物間取図(目的物件3)



現況写真



目的物件2



目的物件3