

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 8年 3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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 4月30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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3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 目 録

1 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原

地 番 2937番556

地 目 原野

地 積 400平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2

2 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原

地 番 2937番557

地 目 原野

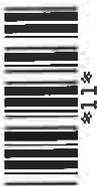
地 積 400平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2

3 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原



物 件 目 録

地 番 2937番558

地 目 原野

地 積 329平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2

4 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557

家屋 番号 2937番557

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階
付き2階建

床 面 積 1階 59.75平方メートル
2階 27.19平方メートル
地下1階 22.20平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

- ・ 本件土地建物について、白馬綜合開発株式会社が管理している。
- ・ 上記会社が、買受人に対し、「不動産管理委託契約費」を請求する旨主張している（年額金10万8240円）。
- ・ 上記会社が、買受人は「みそら野別荘地遵守事項（自主規制）」及び「確認書」記載の確認事項をいずれも遵守する必要がある旨主張している。

《 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

地 番 2937番558
地 目 原野
地 積 329平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2

4 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557

家屋 番号 2937番557

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階
付き2階建

床 面 積 1階 59.75平方メートル
2階 27.19平方メートル
地下1階 22.20平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分24分の2
共有者 G 持分24分の2



令和 7年(ケ)第 24号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 2月10日提出
評 価 人 林 克 彦

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 北安曇郡白馬村大字北城字向原

地 番 2937番556

地 目 原野

地 積 400平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分24分の2
共有者	G	持分24分の2

2 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原

地 番 2937番557

地 目 原野

地 積 400平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分24分の2
共有者	G	持分24分の2

3 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原

地 番 2937番558

地 目 原野

地 積 329平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分24分の2
共有者	G	持分24分の2

4 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557

家屋 番号 2937番557

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階
付き2階建

床 面 積 1階 59.75平方メートル
2階 27.19平方メートル
地下1階 22.20平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分24分の2
共有者	G	持分24分の2

不動産の表示	「物件目録1、2、3、4」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、2、3
現況地目	■宅地(物件1、2、3) □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(共)有者A、B、C、D、E、F、G □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所(共)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: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所(共)有者A、B、C、D、E、F、G □その他の者 上記の者が本建物を別荘(居宅)として所(共)有し、占有している □「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	「洗面所」の天井の垂木に裂け目が1箇所存在する(写真No.15) 「玄関」への入口外階段及び南東側のウッドデッキは崩落により存在しない(写真No.16)
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
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
<p>■ H (本件申立人代理人)</p>	<p>【令和8年1月21日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本件申立人Aの代理人弁護士です。</p> <p>(2) Aは、本物件1ないし3の土地(以下「本土地」という。)と本物件4の建物(以下「本建物」という。)に行ったことはありません。土砂崩れがあったという話は聞きましたが、物件の状況等は分かりません。建物の鍵と物件の状況等については、管理会社にお尋ねください。</p> <p>(3) 本土地建物の管理は、白馬綜合開発(株)(以下「白馬綜合開発」という。)の「みそら野管理事務所」で管理しています。</p>
<p>■ I (本土地建物管理会社代表者)</p>	<p>【令和8年1月22日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本土地建物を管理する白馬綜合開発の代表者代表取締役です。</p> <p>(2) 本土地建物は、白馬綜合開発が管理しています。建物の鍵を保管しています。</p> <p>(3) 本建物を親族を案内したのは、7、8年前です。それ以来使用はされていません。</p> <p>(4) 本土地建物を(現況)調査するためには、道路の除雪が必要です。また、建物1階の「玄関」から建物内に入るには、梯子を掛ける必要があります。</p> <p>(5) 当日の調査前に本土地建物へ至るため、道路の除雪をさせていただきます。梯子も用意させていただきます。</p> <p>(6) 管理費の滞納等については、去年(令和7年)まで滞納はなかったと思います。詳細については、調査日にお話しさせていただきます。</p> <p>【令和8年2月4日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本土地建物は、令和5年12月16日に発生した土砂崩れによる災害を受けています。近くの沢からあふれた土砂が本土地建物を含めた別荘地内に流れ込み、土地が埋まってしまいました。本建物は、ガラスが割れ、ウッドデッキが崩れるなどの被害を受けました。現在、土砂は除去されています。</p> <p>(2) 本土地は、3区画の別荘地ですが、1区画の土地として一体利用されていました。</p>

(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
	<p>(3) 本土地建物に関する管理費は、「不動産管理委託契約費」（以下「契約費」という。）という名目で、1年間金10万8240円です。管理契約は、会計年度で、毎年4月から翌年3月までです。契約費の支払は翌年度分を前年度の3月に請求して支払って貰っています。</p> <p>(4) 契約費の滞納はありません。令和6年度と令和7年度の契約費は、本土地が災害地で、復旧が終わるまでの間、災害減免により免除していました。復旧が終わりましたので、今年度（令和8年度）から、契約費を請求させていただきます。契約費については、売買の翌月から新所有者に請求させていただきます。</p> <p>(5) 土地の境界に関する争いなどはありません。本土地は、白馬綜合開発が分譲し管理する土地であるため、境界に問題はありません。白馬綜合開発が分譲時の土地の図面を保管しています。</p> <p>(6) 本土地建物は、「みそら野別荘地」という白馬綜合開発の「みそら野管理事務所」が管理する別荘地内にあるため、建築や別荘地の使用等について、「みそら野別荘地遵守事項（自主規制）」（14枚目）を遵守していただく必要があります。本土地建物を競売で買い受ける際、買受人の方に周知していただくようお願いします。</p> <p>(7) また、みそら野別荘地を使用するため、除雪や道路の維持管理等について、白馬綜合開発との間で「確認書」（15枚目）を交わしていただきます。記載された確認事項を遵守していただく必要があります。これについても買受人の方に周知していただくようお願いします。</p>

(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

■前記のとおり

■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）、地積測量図、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) 本件競売申立事件は、共有物分割請求（民法256条）に基づく形式競売（共有物分割の換価分割）である。
- (3) 本件申立人A及び本件相手方B、C、D、E、F、G宛に各照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたところ、A及びBから「本建物を使用していない。建物の増改築はない。本土地上に物置や車庫はない。土地の境界に関する争いはない。」旨の回答書が提出されたが、それ以外の相手方からは回答書の提出がない状況である。
- (4) 本建物の電気メーターは取り外され、「ご契約中止中」の貼り紙がされている。また、本建物内には、本土地建物の前所有者J宛の封書郵便物が存在する。
- (5) 本建物1階「洗面所」の天井の垂木に裂け目が1箇所存在する（写真No.15）。
- (6) 本建物1階「玄関」への入口外階段及び南東側のウッドデッキは崩落により存在しない（写真No.16）。
- (7) 本建物の増改築は無く、建物内の天井等に雨漏り箇所は見られず、シロアリの被害は確認できない。
- (8) 本土地の北西側に隣接する「地番2937番61」の土地は、北安曇郡白馬村が所有する公簿地目原野（30065㎡）、現況は公衆用道路である。
- (9) 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

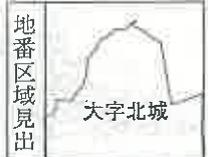
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 7日 (水)	当庁 (執行官室)	白馬村長宛関係資料請求 (郵便)
8年 1月21日 (水) 15:30-15:35	当庁 (執行官室)	本件申立人代理人Hから電話聴取
8年 1月21日 (水) 16:40-16:50	長野地方法務局松本支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
8年 1月22日 (木) 10:25-10:30	当庁 (執行官室)	本土地建物管理会社代表者Iから電話聴取
8年 1月22日 (木)	当庁 (執行官室)	本件申立人代理人H宛照会書送付 (郵便) 本件相手方B、C、D、E、F、G宛照会書送付 (郵便)
8年 2月 2日 (月) 16:50-16:55	長野地方法務局松本支局	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
8年 2月 4日 (水) 13:15-13:45	白馬総合開発㈱ みそら野管理事務所	本土地建物管理会社代表者Iから意見聴取
8年 2月 4日 (水) 13:55-14:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 4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、管理会社保管の鍵により解錠して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 4日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2937-480 ニ 2937-439 ホ 2937-445 ト 2937-406 ニ 2937-470
 ロ 2937-507 ヒ 2937-444 ヘ 2937-457 テ 2937-469 ノ 2937-526



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北安曇郡白馬村大字北城字向原			地番	2937番556		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治24年3月			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方裁判所大町支局管轄)

令和7年5月30日

大阪法務局北出張所

登記官

地図整理番号：M07812

(7 枚目)

A3をA4に縮小

(1/1)

登記年月日：昭和46年11月25日

063699

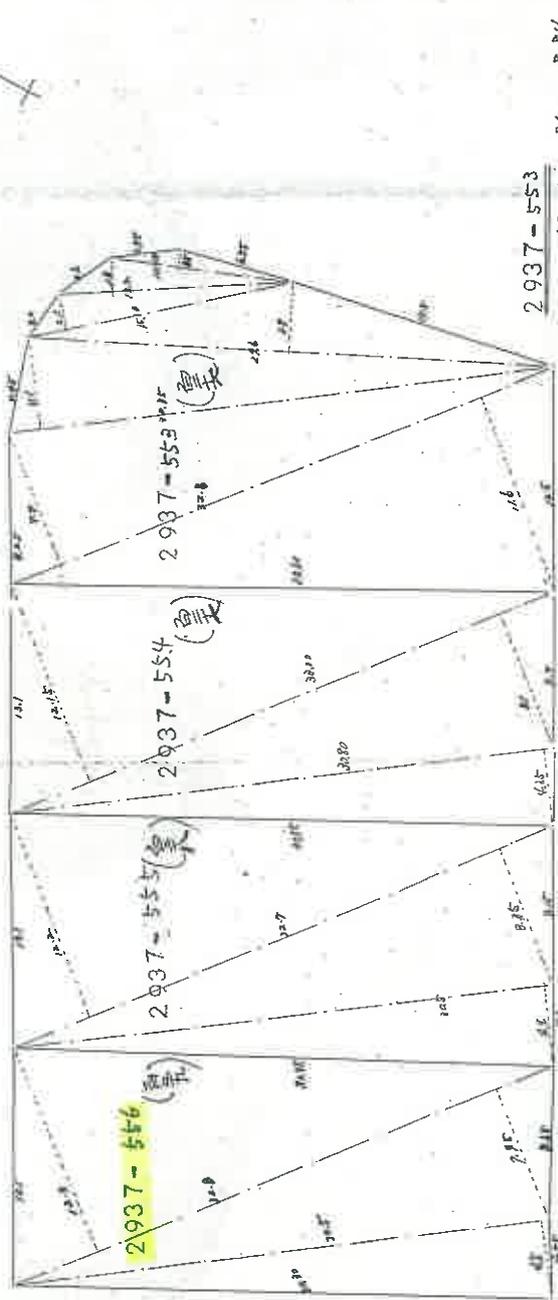
地積測量図

地番	2937-553	2937-554	2937-555	2937-556
----	----------	----------	----------	----------

土地の所在 北条郡白雲村大字北城子町原

昭和46年11月13日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和46年11月25日 登記



2937-556	$32.80 \times 12.80 = 403.44$	$32.70 \times 12.20 = 398.94$	$33.00 \times 10.15 = 400.95$	$10.40 \times 0.85 = 8.84$	$13.20 \times 1.80 = 23.76$	$32.80 \times 2.70 = 88.56$	$32.80 \times 11.60 = 380.48$	$30.85 \times 5.10 = 157.34$	$29.60 \times 2.90 = 85.84$	$15.10 \times 2.1 = 31.71$	$\frac{970.12}{2} = 485.06 \text{ m}^2$
	$32.80 \times 7.95 = 260.76$	$32.70 \times 8.85 = 288.58$	$33.00 \times 8.10 = 267.30$								
	$30.50 \times 4.5 = 137.25$	$30.50 \times 4.40 = 134.20$	$30.80 \times 4.35 = 133.98$								
	80.145	79.64	80.23								
	$\frac{1}{2} = 400.72 \text{ m}^2$	$\frac{1}{2} = 399.82 \text{ m}^2$	$\frac{1}{2} = 401.17 \text{ m}^2$								

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日測速9)

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。
 (長野地方支務局大町支局管轄)
 令和7年6月18日 大塚法務局北出事務所 登記官

(8枚組)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08154

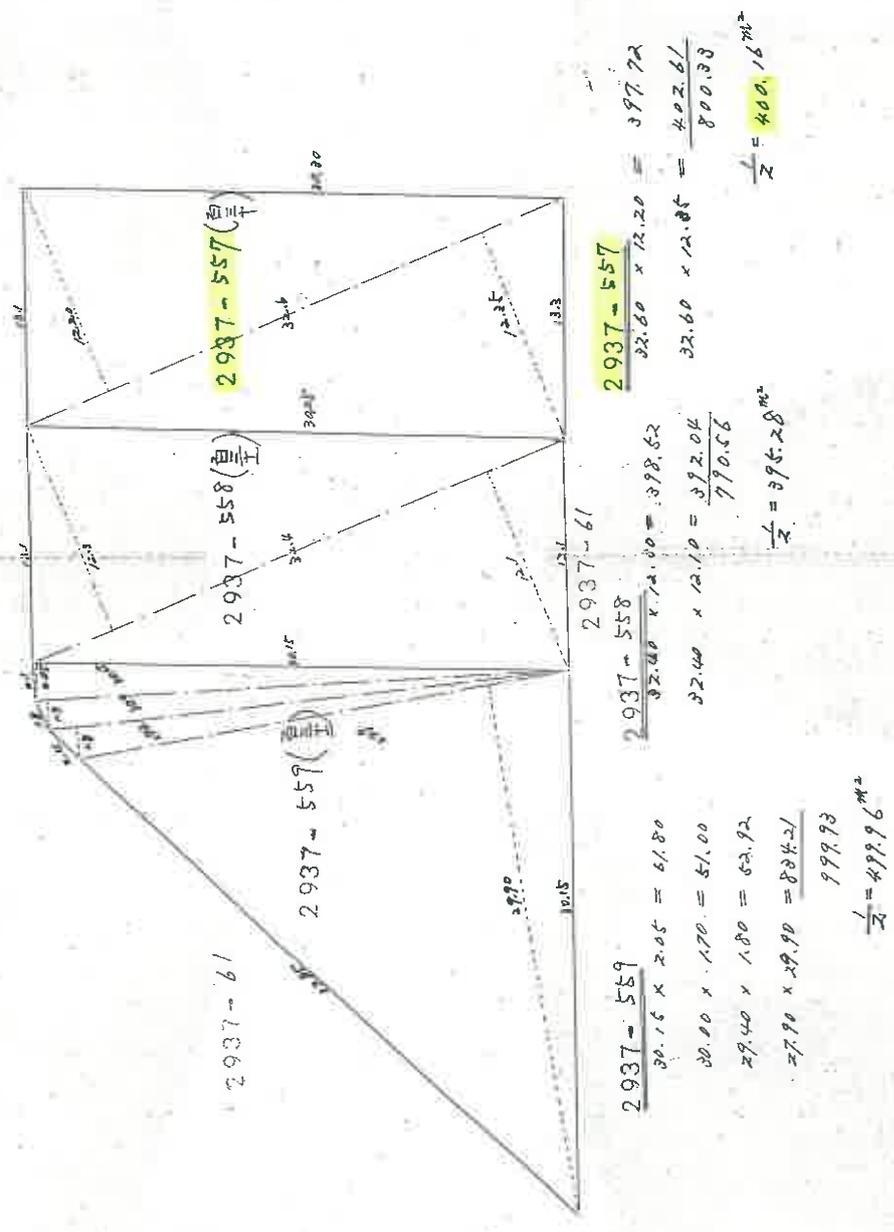
登記年月日：昭和46年11月25日

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。
(長野地方支務局大町支局管轄)
令和7年6月18日 大阪支務局北出課所 登記官

地番 2937-557 ~ 2937-559
土地の所在 北出課管内在 下野地蔵 字 印所
地積測量図 063700

昭和46年11月25日
製作年月日
製作者
申請人

昭和46年11月25日 登記



縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日測 標準 9)

登記年月日：平成3年7月31日

063795

地積測量図

2937-765(B)

北安藝郡白馬村大字北城字向原

地番

土地の所在

直角座標法求積

地測番	2937-765(B)	X座標	Y座標	Y'座標	XX'Y'
1	100.000	100.000	13.749	1374.900000	
9	128.574	90.361	-4.110	-528.439140	
11	101.530	104.110	-9.639	-978.647670	
			借面積	132.186810	
			地積	66.0934050	

地積計算
 残地番 395.28 = 66.0934050 = 329.1865950
329 m²

2937-61

2937-558(A)

2937-559

2937-557

平成3年7月31日登記

境界標の種類	
○	プラスチック杭
□	コンクリート杭
△	建物の角

縮尺 1/250

申請人

(平成3年7月29日作製)

士会連合会(用紙)

作製者

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。

(長野地方検務局大町支店(管轄))

令和7年6月18日

大阪法務局北出事務所

登記官

(10枚画)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M08156

登記年月日：令和7年11月7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。

(長野地方裁判所大町支店管轄)

令和8年1月21日

長野地方裁判所松本支局

登記官

(11枚目)

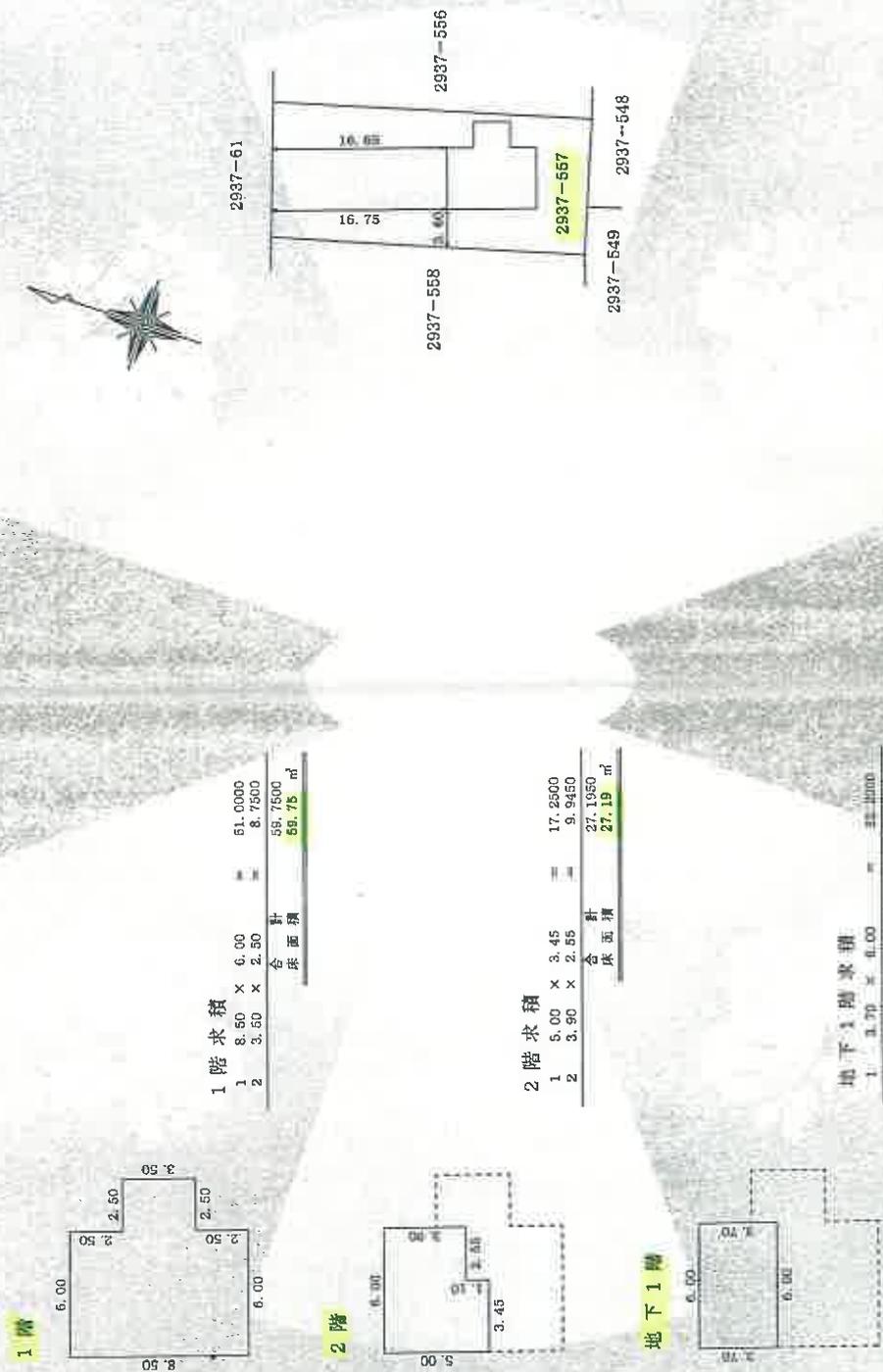
A3をA4に縮小

請求番号：12-1

各階平面図 建物図面

家屋番号 2937番557

建物の所在 北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557

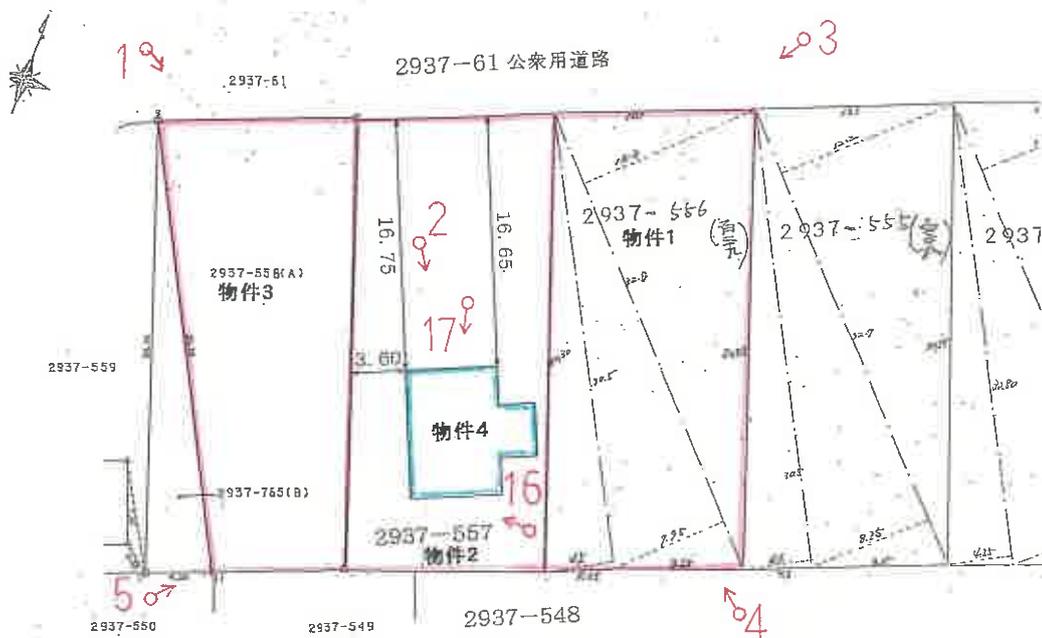


作成者 北野剛彦士

縮尺 1/500

申請人

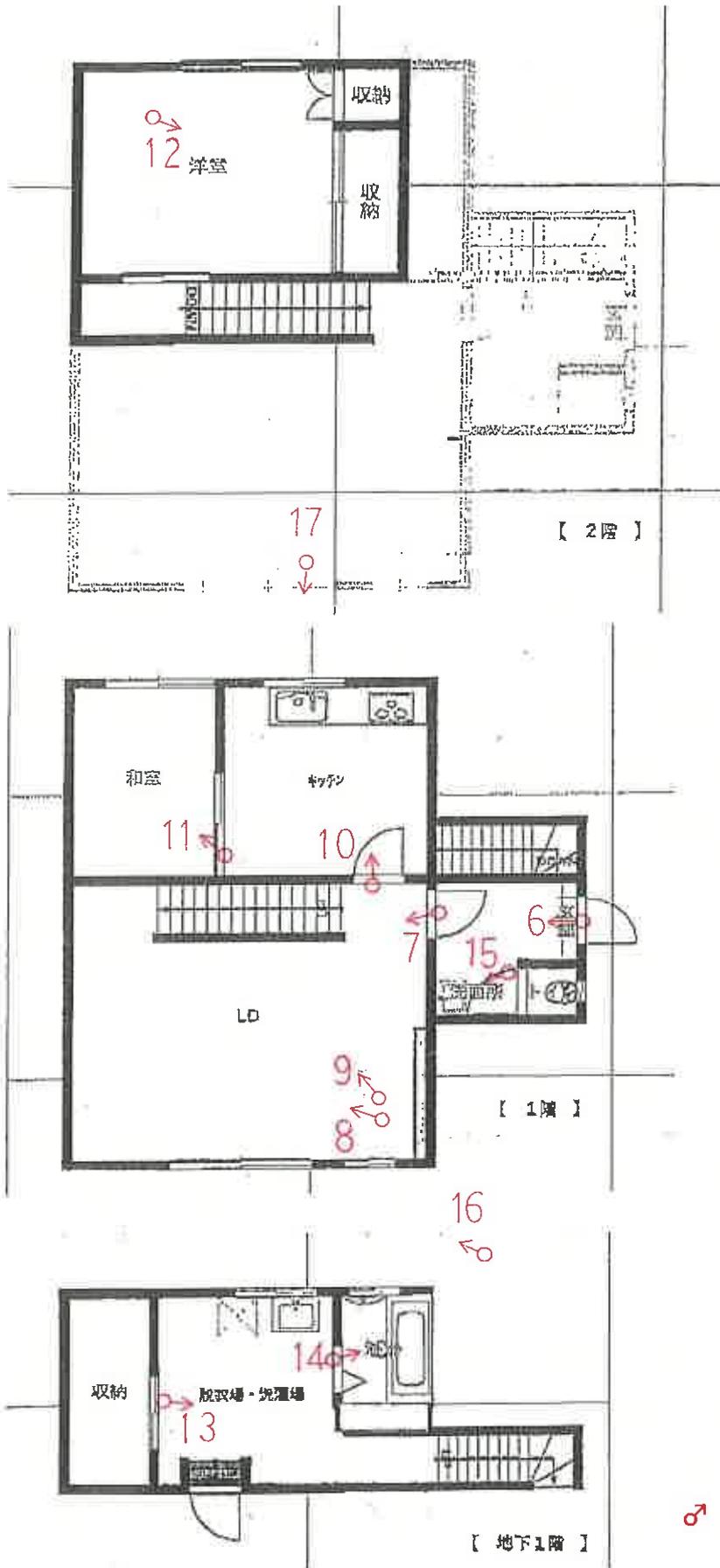
縮尺 1/500



♂ 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24号
 物件1~3(原野)
 物件4(居宅)

間取り図



みそら野別荘地遵守事項(自主規制)

- イ、建築を計画または施行しようとするときは、指導・指示による変更が可能な段階で、計画を記入した図画を本人または代理人が管理事務所に提出すること。
- ロ、みそら野別荘地自主規制として建蔽率は20%、容積率は40%です。
(但し、白馬村開発基本条例ではそれぞれ60%、200%)
- ハ、建築物は各隣境界線より3m以上離して建築すること。また、屋根雪が隣地及び道路に落下するおそれがある場合は、十分な後退距離の確保または屋根形状の変更・雪止め設備等により隣地及び道路への落下防止を行うこと。
- ニ、建築物の最高の高さは、前面道路を基準とし8.5m以下にすること。
(敷地面積が500㎡以上は13m以下)
- ホ、各道路より、みそら野大通り、五竜本通は10m以上、その他の道路は5m以上離して建築すること。また、冬期間の道路除雪を考慮し、敷地内に十分な駐車スペースを持つこと。
- ヘ、建築物の色彩等を含め、環境基本条例・景観条例・自然保護条例等、当該規則に則るものであること。
- ト、敷地内の樹木を大切に保護し、特にオオヤマザクラ、コブシの伐採は極力避けること。但し、越境により隣地建築物等に被害をあたえることが予想される枝等は随時処分すること。
- チ、各境界線及び道路際に塀及び石積み又は有刺鉄線等を設置しないこと。
- リ、著しく別荘地にふさわしくない看板、目標物を掲示しないこと。
- ヌ、申請者は、届出の図画及び書面と異なる建築及び虚偽の申請をしないこと。
- ル、上記にない事項で必要となる事項が生じた時は、その指示及び指導を遵守すること。

白馬総合開発株式会社 みそら野管理事務所

確 認 書

_____ (以下甲とする) と 白馬綜合開発株式会社 (以下乙とする) は
みそら野別荘地の内の別荘対応地区に他の目的で使用することにつき、下記の項目を確認
しあうものとしします。

乙は、みそら野別荘地の分譲及び管理会社として、冬期の道路除雪を含む別荘地全般
の管理にあたっていますが、地区によっては、個人別荘としての利用が適切です。
(指定路線外の除雪は別荘所有者の納入する管理費によって道路維持管理及び除雪が行わ
れています。)

1. 乙は、降雪の場合、早朝より道路除雪にあたりますが、当該地区は積雪量によっては
通勤通学の時間に間に合わない場合が生じます。また、昼間も間断なく雪が降り続く場
合の除雪作業は通年居住優先地区を重点的に行います。したがってこの地区に通年居住
する甲は、降雪時に生活に支障が生じても、乙に対して苦情や申し入れをしない事を確
認します。また、営業物件の場合は、お客様の行動に支障がでる場合についても通勤通
学への支障と同様となります。
2. 甲は、所有地内の雪を道路に出さないという事を確認します。
3. 甲は、境界を遵守し所有物の越境が無いように居住するという事を確認します。
4. 乙は、通年を通して道路及び管理地の維持管理を行いますが、甲は、これらが別荘所
有者の管理費で行われる作業であるという事を理解し、管理費を支払うとともに、所
有地前面の道路清掃等を自らも行い乙の管理業務に協力するものとしします。

以上につき、甲と乙は確認書を交わし、双方1通ずつ保管することとしします。

年 月 日

(甲) 住 所

氏 名

印

(乙) 住 所 長野県北安曇郡白馬村大字北城265-72

氏 名 白馬綜合開発株式会社
代表取締役



NO. 3

物件 1 ~ 4



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 4

1 階



NO. 7



NO. 8

(18枚目)



NO. 12

2階



NO. 13

地下1階



NO. 14

(20枚目)



NO. 15

垂木の裂け目



NO. 16

崩落したウッドデッキ痕



NO. 17

土砂堆積の痕跡

副本

令和7年(ケ)第24号
令和8年2月4日 現地調査
令和8年2月8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
林 克 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,720,000円
物件2 (土地)	金 4,720,000円
物件3 (土地)	金 3,880,000円
物件4 (建物)	金 3,820,000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1～3の内訳価格は物件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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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の内容は、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に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	北安曇郡白馬村大字北城字向原 2937番556 原野 400平方メートル	・物件1・2・3を一体画地として評価する。 ・物件1～3 現況地目：宅地
2	所在地目地積	北安曇郡白馬村大字北城字向原 2937番557 原野 400平方メートル	・物件1・2・3を一体画地として評価する。 ・物件1～3 現況地目：宅地
3	所在地目地積	北安曇郡白馬村大字北城字向原 2937番558 原野 329平方メートル	・物件1・2・3を一体画地として評価する。 ・物件1～3 現況地目：宅地
4	所在地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557 2937番557 居宅 木・鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付き2階建 1階 59.75平方メートル 2階 27.19平方メートル 地下1階 22.20平方メートル	同左
番号	特記事項		
1～4	特にない。		

* 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。

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1～3）

位置・交通	JR大糸線「白馬」駅の南西方約4.0km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	白馬村「みそら野別荘地」の西端に位置し、別荘のほかペンション等もみられる地域。	
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 指定はない 60%（20%） 200%（40%） } 特記事項参照 特になし 白馬村立地適正化計画：居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 白馬村屋外広告物特別規制地域 白馬村景観計画「観光地域」 みそら野別荘地遵守事項（自主規制） 宅地造成等工事規制区域 白馬村防災ハザードマップによれば、「土砂災害警戒区域」（山麓南A・地すべり）に該当する。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積形状 1,129㎡（登記数量） ほぼ長方形 北側間口約39.3m、奥行約30.3m ほぼ平坦 令和5年12月に発生した土砂災害では、画地内に相当量の土砂が流入したが、現在は土砂が撤去され復旧している。
接面道路の状況	現況北西側幅員約5.2m舗装村道2177号線にほぼ等高に接面する。 建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし なし なし（下記特記事項欄参照） （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。

特記事項

- ・「みそら野別荘地遵守事項」等の自主規制があり、概要は以下のとおり。
 - 建ぺい率：20%、容積率：40%
 - 隣地後退：3m、屋根雪の落下に備え隣地及び道路への落下防止措置必要
 - 道路後退：5m以上
 - 建築物高さ制限：8.5m（敷地面積500㎡以上は13m以下）
 - その他、建築物の色彩、樹木の伐採、境界への石積み等、看板設置、道路除雪等に対する遵守事項あり。
- ・前面道路に村営上水道の本管は埋設されている。以前は敷地内に引込みがされていたが、平成時代にメーターが撤去されており現状は使用できない。今後新たに契約をする場合は、10万円（口径13mm）～30万円（口径25mm）程度の水道加入分損金が必要である（白馬村役場上下水道課）。
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 推定約46年 約2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付き2階建 板張り、塗り壁 板張り 板張り、ビニールクロス貼等 畳、フローリング、カーペット敷、板張り等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 特にない
床 面 積	1階 59.75㎡、2階 27.19㎡、地下1階 22.20㎡、 延 109.14㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者A、B、C、D、E、F、Gが空き家として管理している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度白馬村公課証明書によれば、建物の建築年は昭和55年となっている。 ・建物1階床面は地盤面から約1m～1.3m高い位置にあり、地下1階部分は上部が地上に現れており、窓も設置されているなど完全な地下室ではない。 ・令和5年の土砂災害では高さ約1m余の土石流が敷地内に流れ込んだが、建物内に土砂は流入せず、窓ガラスが割れた程度で建物の被害はなかったとのことである（みそら野管理事務所）。 ・1階南東側にウッドデッキ（テラス）が設置されていた跡がある。 ・1階北東側玄関の入口にあった階段が崩落している。 ・玄関奥の垂木に亀裂がある。 ・みそら野管理事務所の話によると、7～8年前から空き家になっており、室内には動物の糞等が散見される。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,000	1.05	400.00	0.90	9,830,000
2	26,000	1.05	400.00	0.90	9,830,000
3	26,000	1.05	329.00	0.90	8,080,000

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：画地規模大+10%（1.10）、土砂災害警戒区域△5%（0.95）、相乗積 1.05

ウ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	245,000	109.14	0.03	800,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率

経過年数約46年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率30%

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）

$$=2\text{年} \div (2\text{年} + 46\text{年}) \times (1 - 0.30)$$

$$\approx 0.029$$

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(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	9,830,000	0.20	法定地上権	1,970,000
2	9,830,000	0.20	法定地上権	1,970,000
3	8,080,000	0.20	法定地上権	1,620,000
合 計				5,560,000

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20%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	9,830,000	- 1,970,000		1.0	0.6	4,720,000
2	9,830,000	- 1,970,000		1.0	0.6	4,720,000
3	8,080,000	- 1,620,000		1.0	0.6	3,880,000
4	800,000	+ 5,560,000		1.0	0.6	3,820,000
一括価格(合計)						17,140,000

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

1 地価公示価格（白馬－1）

所 在：北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36

価 格：20,600円/㎡

位 置：JR大糸線「白馬」駅より2,900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：999㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側5.2m村道

用途指定等：用途地域の指定はない（非線引都市計画区域）

地域の概要：別荘を中心にペンションも見られる地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,332,000円（8,330円/㎡）

物件2 3,332,000円（8,330円/㎡）

物件3 2,740,570円（8,330円/㎡）

物件4 1,172,422円（13,585円/㎡） 木造：地上1・2階部分

物件4 751,268円（33,644円/㎡） 鉄筋コンクリート：地下1階部分

(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

位置図（「白馬村地形図」写）

公図写

地積測量図

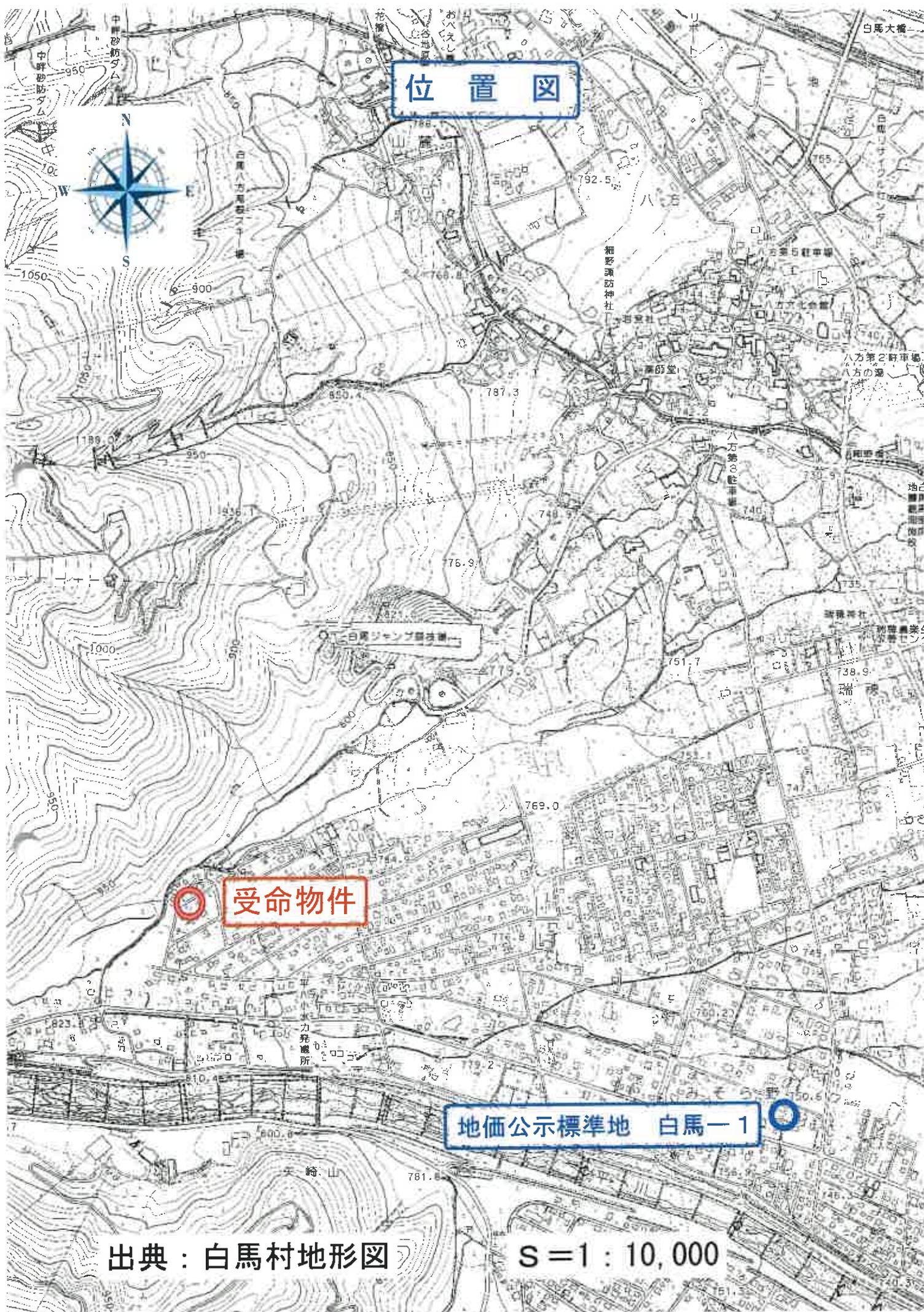
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

以 上



位置図

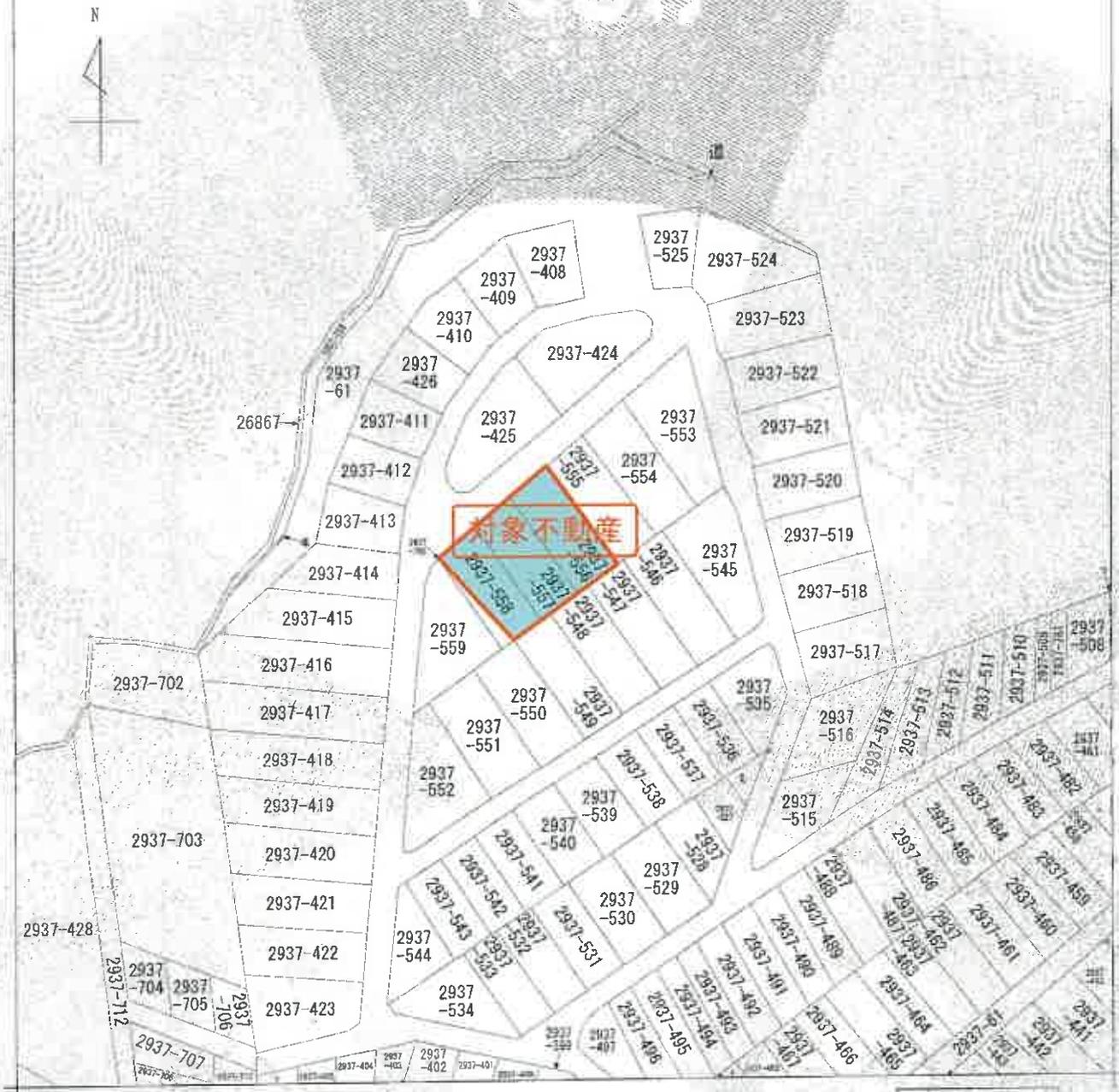
受命物件

地価公示標準地 白馬一1

出典：白馬村地形図

S = 1 : 10,000

1 2937-480 2 2937-481 3 2937-482 4 2937-483 5 2937-484
 6 2937-507 7 2937-444 8 2937-445 9 2937-446 10 2937-556



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	北安曇郡白馬村大字北城字内蔵		地番	2937番556		
図力 幅尺	1200	精度 区分	座標系 番号又 ほ記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	明治24年3月		備付 年月日 (借附)	備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を記載した書面である。
 (長野地方支務局大町支局管轄)
 令和7年5月30日
 大阪支務局北山事務所
 登記官

地図整理番号: M07812
 (1/1)

A3をA4に縮小

地積測量図

昭和46年11月25日登記

作製年月日
昭和46年11月

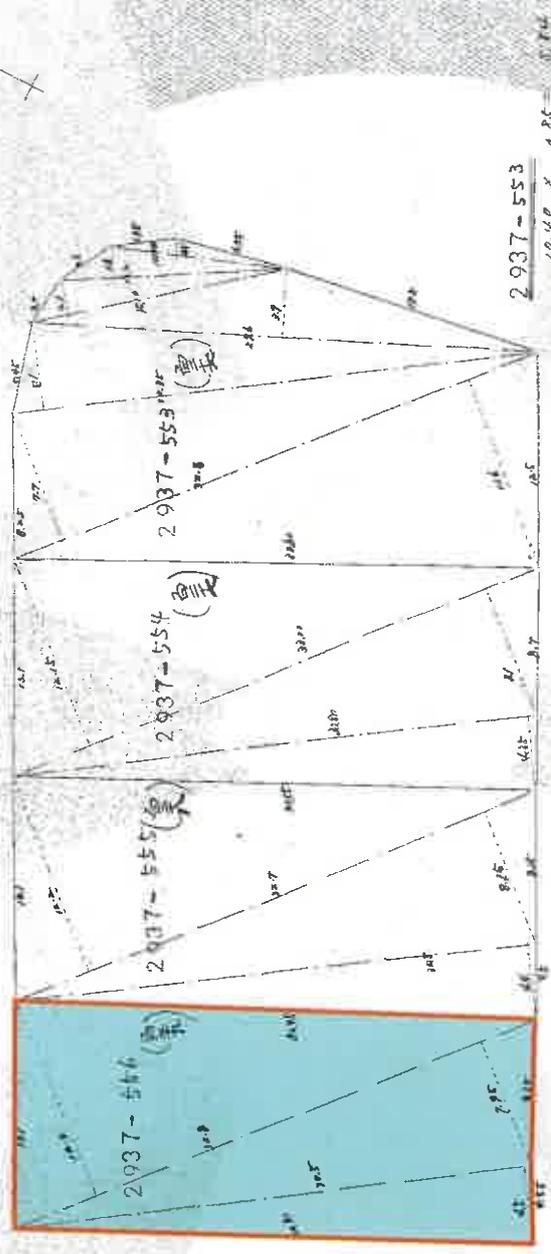
登記者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

063699

地積測量図

地番	2937-553	2937-555	2937-556
土地の所在	東京都目黒区北沢字向原		



2937-556	32.80 x 12.00 = 403.44	2937-555	32.70 x 12.20 = 398.94	2937-554	33.00 x 12.15 = 400.95	2937-553	10.40 x 2.85 = 29.74
32.80 x 7.95 = 261.96	32.70 x 8.75 = 286.50	33.00 x 8.10 = 267.30	32.80 x 14.60 = 478.88	32.80 x 6.14 = 201.39	32.80 x 3.90 = 128.11	13.20 x 4.20 = 55.44	32.80 x 2.70 = 88.56
30.50 x 4.5 = 137.25	30.50 x 4.40 = 134.20	30.80 x 4.25 = 130.90	30.85 x 6.14 = 189.51	30.85 x 6.14 = 189.51	29.60 x 3.90 = 115.44	15.10 x 2.1 = 31.71	32.80 x 2.70 = 88.56
801.45	799.64	802.23	802.23	802.23	15.10 x 2.1 = 31.71	970.12	970.12
$\frac{1}{2} = 400.7272$	$\frac{1}{2} = 399.82$	$\frac{1}{2} = 401.115$					

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

(日測連9)

これは図面に記録されている内容を証明するものであり、
 (長野地方方法務局大町支局管轄)
 令和7年6月18日 大町法務局北出事務所 登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

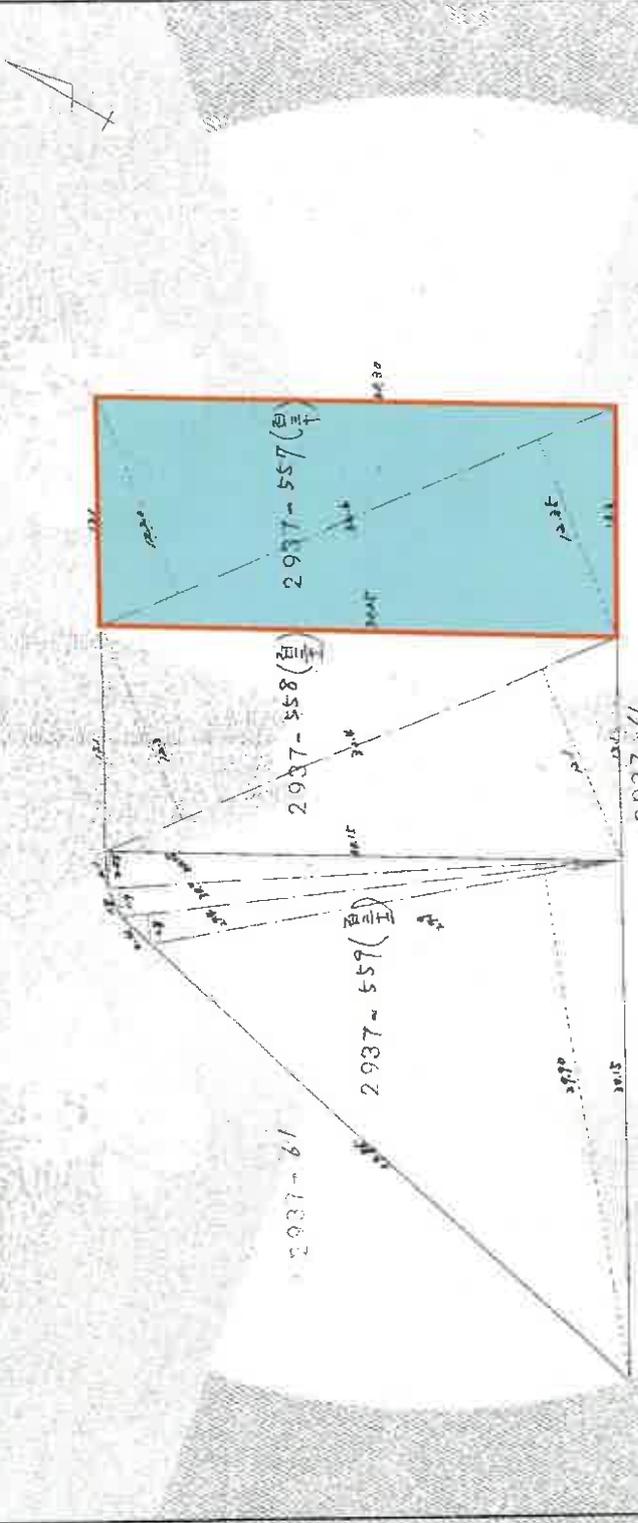
昭和46年11月5日登記

製作年月日	昭和46年11月5日	製作者	東京測量士	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	-------	-----	------------

063700

地積測量図

地番	2937-557 ~ 2937-559
土地の所在	北条郡北条町下平城第1地積



$\frac{2937-559}{39.15 \times 2.05 = 61.80}$ $\frac{2937-558}{30.10 \times 1.70 = 51.00}$ $\frac{2937-557}{29.40 \times 1.80 = 52.92}$ $\frac{2937-61}{27.91 \times 29.90 = 824.21}$ $\frac{1}{2} = 499.96 \text{ m}^2$	$\frac{2937-558}{32.60 \times 12.00 = 391.52}$ $\frac{2937-557}{32.60 \times 12.00 = 391.52}$ $\frac{1}{2} = 395.28 \text{ m}^2$	$\frac{2937-557}{32.60 \times 12.20 = 397.72}$ $\frac{2937-557}{32.60 \times 12.00 = 402.61}$ $\frac{1}{2} = 400.16 \text{ m}^2$
---	--	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/100
----	-------

(日測速測)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
 (長野地方裁判所大町支庁管轄)
 昭和7年6月18日 大阪法務局北出支所 登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

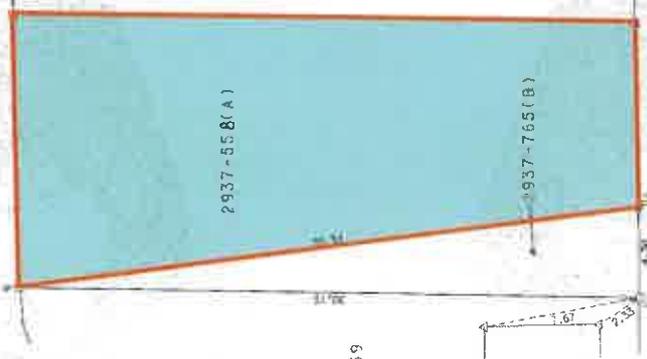
2937-765 (B)

北安藝郡白馬村大字北城字向原

地積

主権の所在

2937-61



平成3年7月31日登記

境界線の種類	
○	プラスチック杭
□	コンクリート杭
△	境界線の

縮尺 1/250

直角座標法求積

積点名
1 7 11

X座標
100.000
128.974
101.530

Y座標
100.000
90.361
104.110

X×Y
1374.900000
-528.439140
-978.647870
132.186810
66.0934050

積地計算
積地番号 2937-558(A)
995.28

Y'座標
13.749
-4.110
-5.639

倍面積積
329.1865950
329 m²

面積積
66.0934050 =
地積

登記年月日：平成14年7月31日

063795

申請人

(平成3年7月29日作成)

作製者
土地調査士
松原 誠

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
(長野県地方税務局大町支局所蔵)
令和7年6月18日 大府法務局北出事務所 登記官

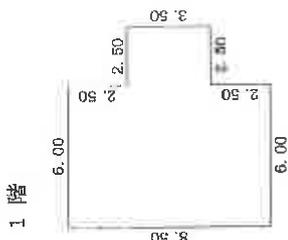
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 2937番557

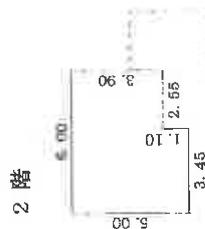
建物の所在 北安曇郡白馬村大字北城字向原2937番地557

各階平面図



1階求積

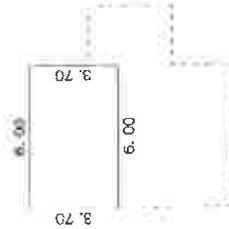
1	8.50 × 6.00	51.0000
2	3.50 × 2.50	8.7500
合 計		59.7500
床面積		59.75 ㎡



2階求積

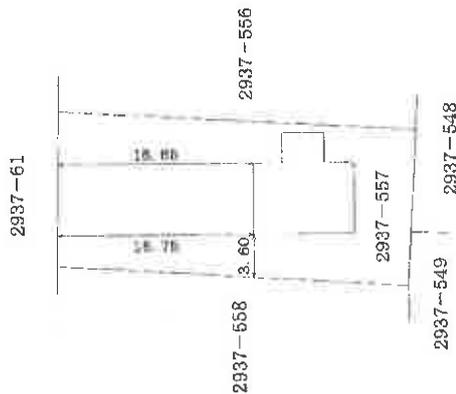
1	5.00 × 3.45	17.2500
2	3.90 × 2.55	9.9450
合 計		27.1950
床面積		27.19 ㎡

地下1階



地下1階求積

1	3.70 × 6.00	22.2000
合 計		22.2000
床面積		22.20 ㎡



作成者

土地調査士

2017年9月2日作成

縮尺

250

申請人

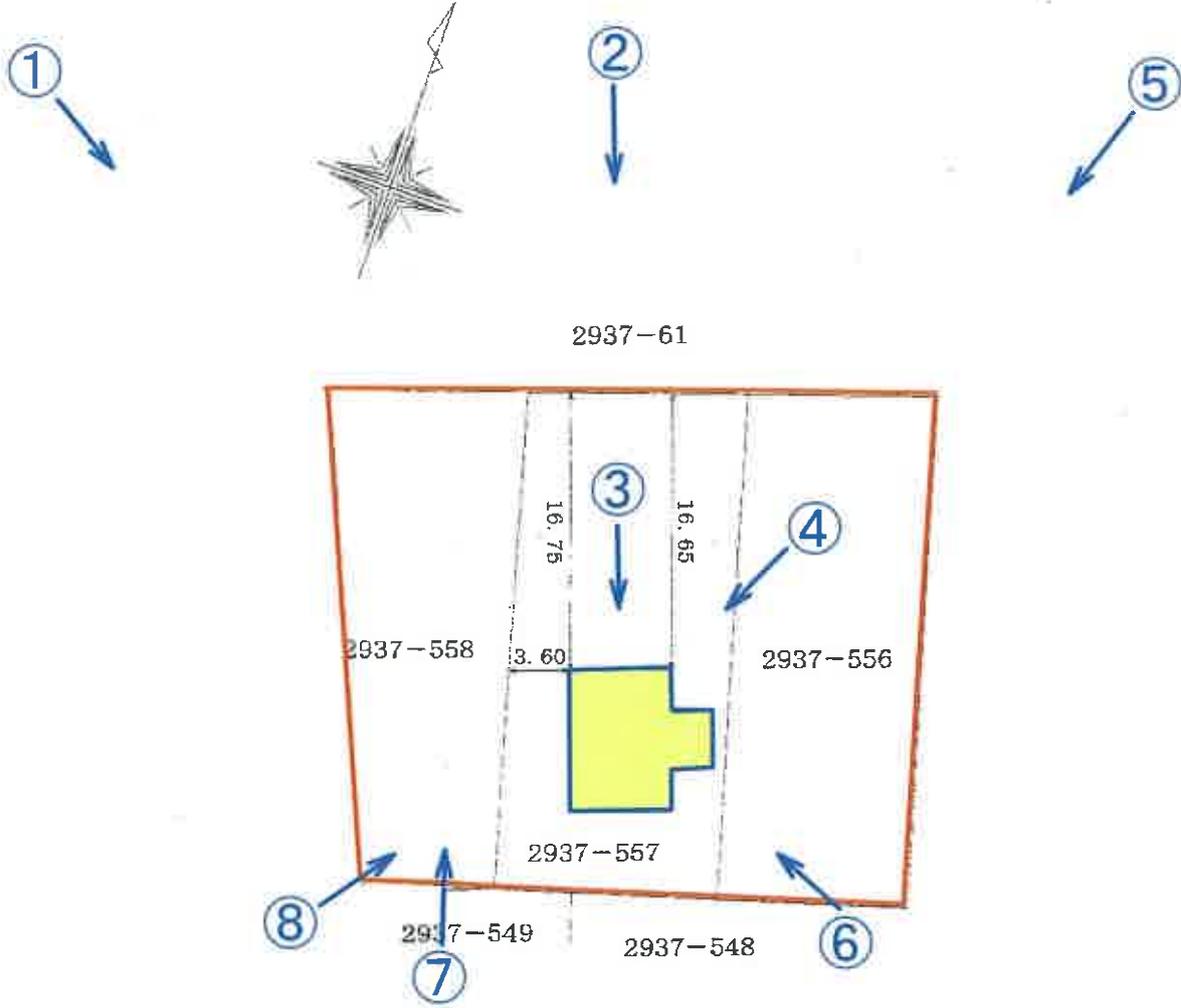


縮尺

1

500

土地建物位置関係図



・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
 ・境界は立ち会いによるものではなく、
 公図等の位置から推定したものであり、境界
 を保証するものではない。

1/500

間取図





写真①（西方向から遠景撮影）



写真②（北南西方向から遠景撮影）



写真③（北西方向から撮影）



地下1階部分
土石流の痕跡

写真④（北東方向から撮影）



写真⑤（北東方向から遠景撮影）



写真⑥（南東方向から撮影）



写真⑦（南西方向から撮影）



写真⑧（南東方向から撮影）



写真⑨ (1階リビング)



写真⑩ (1階リビングから2階を望む)



写真⑪ (2階和室)



写真⑫ (地下1階脱衣場・洗濯場)



写真⑬ (1階トイレ・洗面所)



写真⑭ (玄関部分・垂木)