

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 5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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 4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 5月21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 | 安曇野市穂高有明 |
| | 地 番 | 4 8 2 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 9 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市穂高有明 4 8 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 8 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 4 3 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安曇野市穂高有明 4 8 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 8 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4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1～3】

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2, 3】

B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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番4827番2)への通行のため利用されている。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 安曇野市穂高有明 |
| | 地 番 | 4 8 2 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 9 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市穂高有明 4 8 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 8 番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 2 . 4 3 平方メートル
2階 7 2 . 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安曇野市穂高有明 4 8 2 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 8 番の2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 5 . 5 9 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル |



令和 8年(ヌ)第 3号
令和 8年 3月 9日受理
令和 8年 4月 1日提出
評 価 人 橋 本 毅一郎

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 安曇野市穂高有明
地 番 4828番
地 目 宅地
地 積 839.19平方メートル

- 2 所 在 安曇野市穂高有明4828番地
家屋 番号 4828番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.43平方メートル
2階 72.87平方メートル

- 3 所 在 安曇野市穂高有明4828番地
家屋 番号 4828番の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.59平方メートル
2階 33.12平方メートル

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に後頁建物(3枚目)を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	移動可能なプレハブ物置(約1.2㎡)がある(写真No.9)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略図) のとおり
不動産の表示	「物件目録3」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B 上記の者が本建物を物置として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2、3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件2) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (物件3)
■関係人(■B (本建物占有者・本件債務者Aの母) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 3月27日 (転出) ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本建物占有者・本件債務者 A の母)	【令和 8 年 3 月 3 0 日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 本件債務者 A は、私の息子です。A は、神奈川県内に居住しており、本日の (現況) 調査には立ち会うことができません。本日の (現況) 調査については、A から連絡を受けています。 (2) 本物件 2 の建物 (以下「居宅」という。) は、私が住居として使用しています。 (3) 本物件 3 の建物 (以下「物置」という。) は、一時居住していたことがあります。現在は私の荷物等が置いてあります。 (4) 居宅と物置 (以下「本建物」という。) を私が使用するようになったのは、A が引っ越した (平成 27 年 3 月 27 日転出) ころからです。A との間に賃料のやり取りなどはありません。親子なので無償で使用しています。 (5) 本建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (6) 本土地の南側に隣接する地番 4 8 2 7 番 2 の土地 (以下「目的外土地」という。) は、亡くなった母の C が所有する土地です。C が亡くなったのは、令和 3 年 1 0 月 2 5 日です。未だ相続をしておらず、C の登記名義のままにしています。 (7) 本土地と目的外土地は一団の土地になっていて、目的外土地の周囲に生垣が設置されていることから、道路から目的外土地に出入りするため本土地東側の出入口部分 (写真 No. 1) か南西側の門扉部分 (写真 No. 2) を利用しています。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。

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、別紙公図 (法第 1 4 条第 1 項地図)、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) 本土地に隣接又は周囲に位置する公共用物等の土地の状況は、下記のとおりである。

記

No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	4 8 2 7 番 2	畑	4 8 2 ！	所有者 C	目的外土地
②	7 5 7 5 番	墓地	7 7 5 ！	所有者 橋爪共有地	

- (3) 本土地の三方に接面する道路は、安曇野市道 (4 2 条 2 項道路) である (写真 No. 1 ~ 5、1 0、1 1)。
- (4) 本物件 3 (物置) の 1 階屋根 (下屋) の南東側部分が上記地番 4 8 2 7 番 2 の目的外土地上に一部越境している可能性があるものと思料する (写真 No. 3、1 0)。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2、3 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

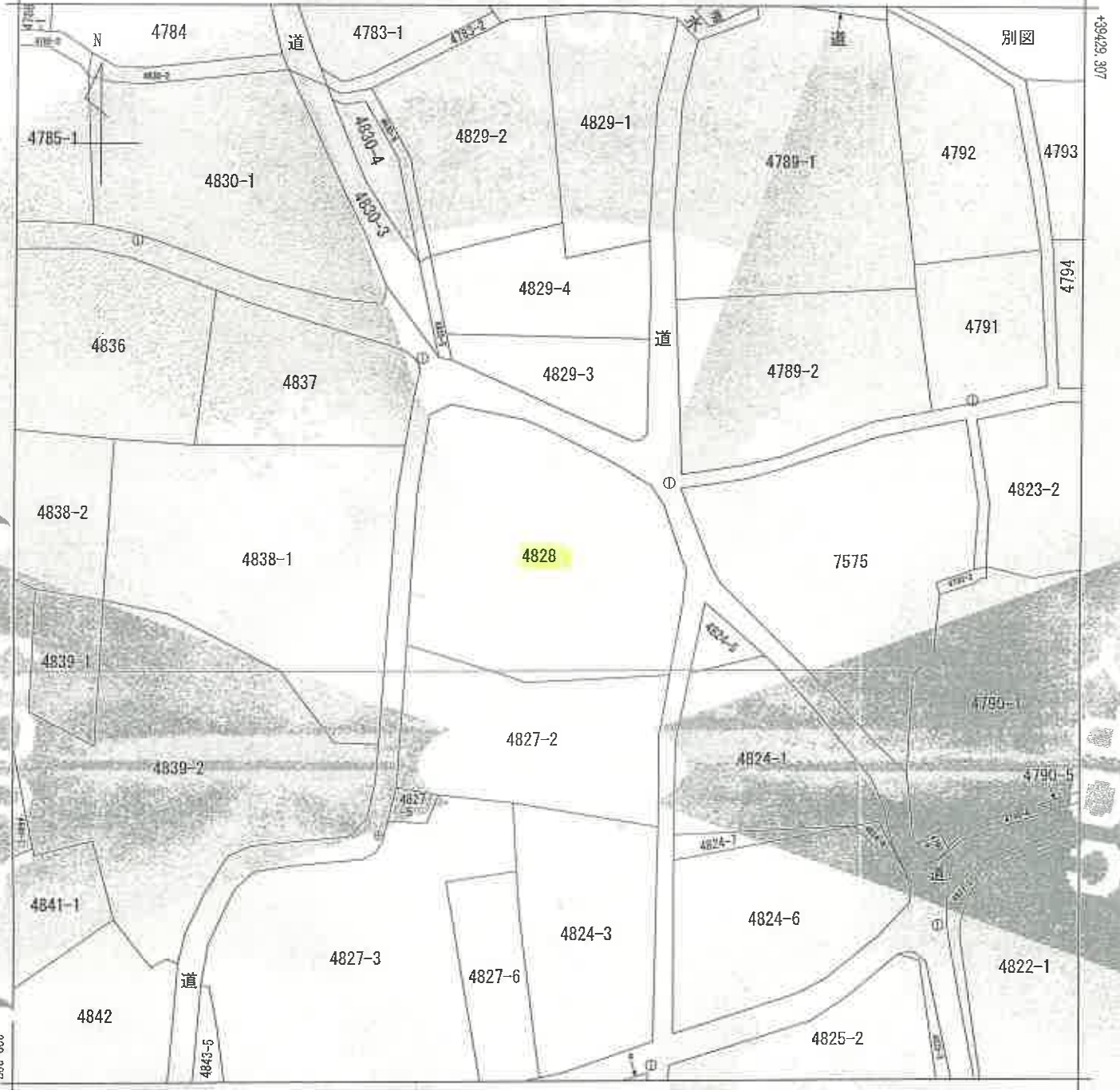
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月 9日 (月)	当庁 (執行官室)	安曇野市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月11日 (水) 13:00-13:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
8年 3月12日 (木) 12:40-12:45	長野地方法務局諏訪支 局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 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 3月16日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 3月30日 (月) 9:45-10:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 3 月 3 0 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 type="checkbox"/> 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。 <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 3 月 3 0 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 4823-5
ロ 4843-1

(座標値種別：図上測定)

-56288.839



-56413.839 (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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 (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。

地区区域見出
穂高有明

請求部	所在	安曇野市穂高有明			地番	4828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)
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年2月2日		補事項

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。

(長野地方務局松本支局管轄)

令和8年1月29日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M55540

登記官

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年3月31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。
(長野地方庁務局軟本支局管轄)
令和8年1月29日 東京法務局港出張所

登記号

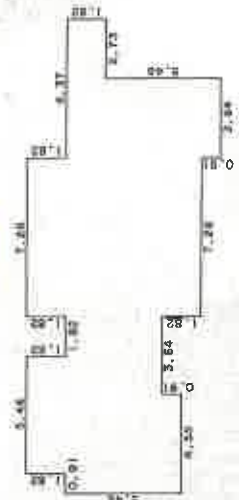
(8枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M55541

各階平面図

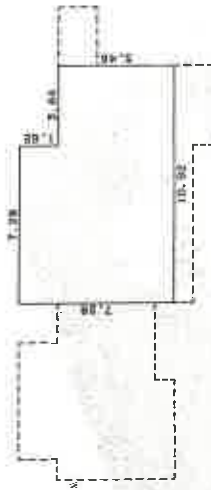
1階



求積表

5.46 X 0.91	=	4.9686
7.28 X 3.64	=	26.4992
6.37 X 1.82	=	11.5934
4.55 X 1.82	=	8.2810
8.19 X 7.28	=	59.6232
7.28 X 3.64	=	26.4992
1.82 X 2.73	=	4.9686
合計		142.4322
取面積		142.43 ㎡

2階



求積表

7.28 X 7.28	=	52.9984
5.46 X 3.64	=	19.8744
合計		72.8728
床面積		72.87 ㎡

建物

家屋番号 4828番の1

建設物の所在 再安曇郡穂高町六手町明 4.828番地 030137

安曇野市穂高有明



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本工務院製図部国土管理協会用紙)

登記年月日：平成7年3月31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。

(長野県地方事務局長松本幸高書機)

令和8年1月29日

東京法務局港出張所

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M55542

各階平面図

1階



求積表

2.30 X 1.82 =	4.1860
5.10 X 4.55 =	41.4050
合計	45.5910
床面積	45.59 m ²

2階



求積表

7.28 X 4.55 =	33.1240
床面積	33.1240
	33.12 m ²

建物図面

030138

4828番の2

4828番地

安曇野市穂高町

建物の所在

家屋番号



道

4828

道

4827-2

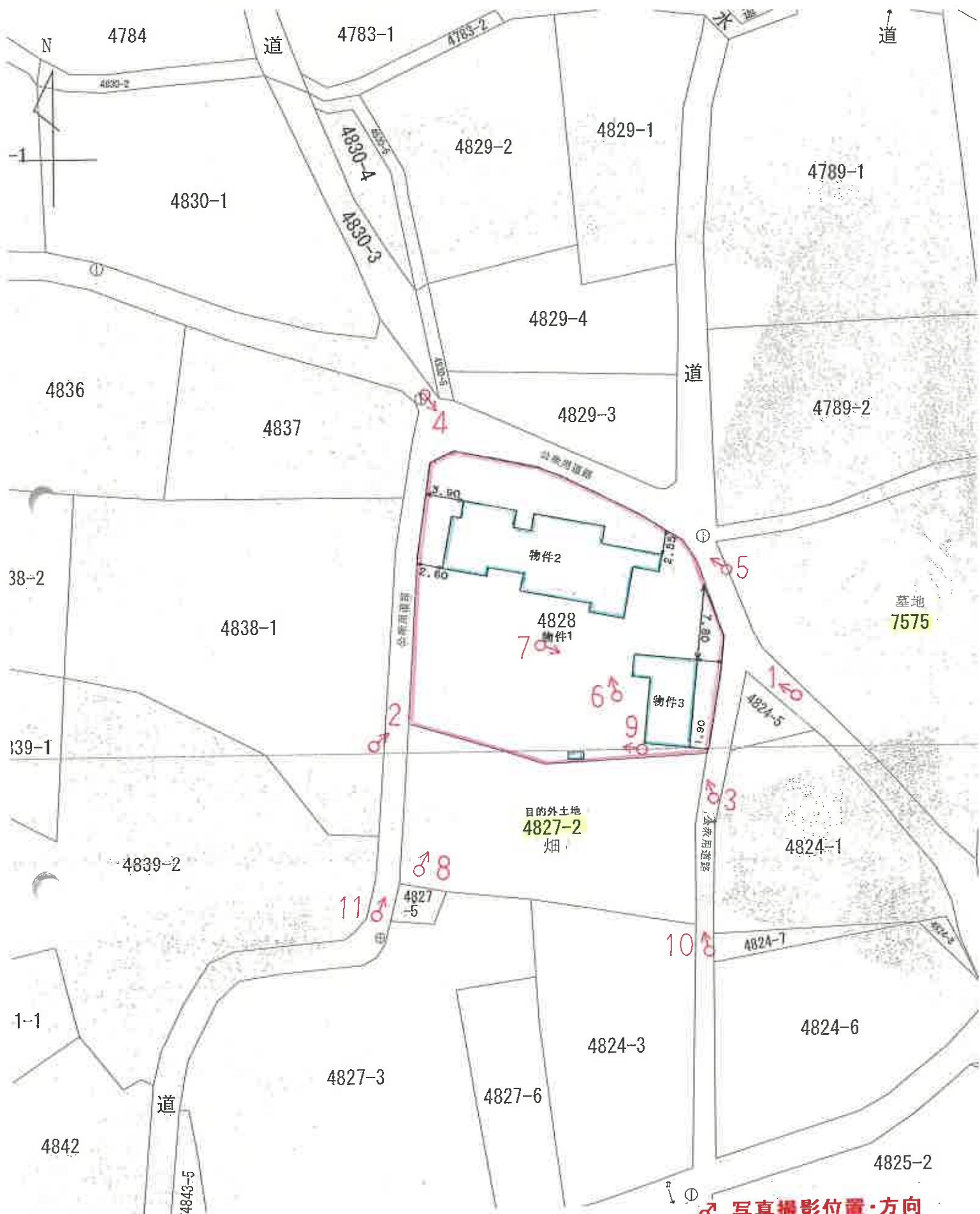
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

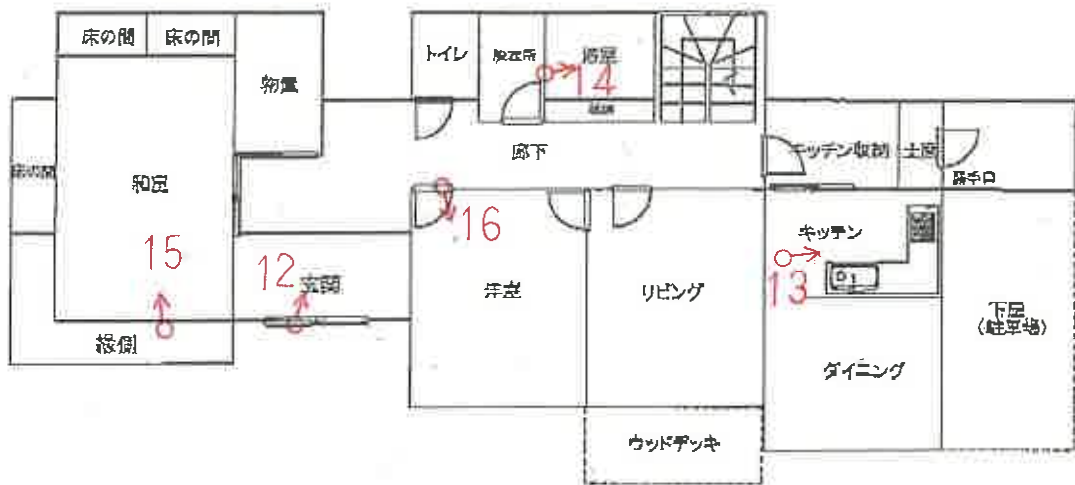
(日本土地家屋調査士会連合会)



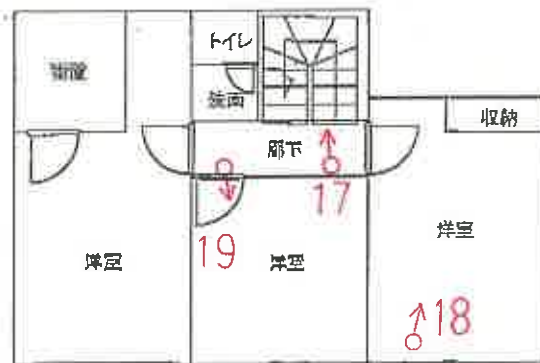
♂ 写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図 (概略図)
 令和8年(又)第3号
 物件1 (宅地)
 物件2 (居宅)
 物件3 (物置)

建物間取り図 (概略図)
令和8年(又)第3号
物件2 (居宅)

建物間取り図(物件2)



1階



2階

縮尺 1/150



♂ 写真撮影位置・方向

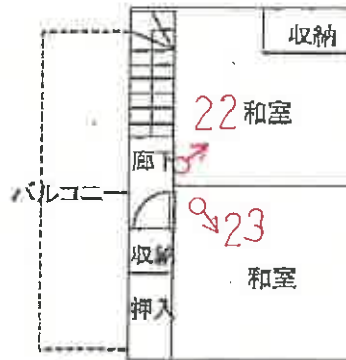
建物間取り図 (概略図)
令和8年(又)第3号
物件3 (物置)

建物間取り図(物件3)

1階



2階



縮尺 1/150



♂ 写真撮影位置・方向

(12 枚目)



NO. 3

物件1、2、3

目的外土地(4827-2)上に越境している物件3の1階屋根(下屋)部分



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2



NO. 7

物件 1、3



NO. 8



NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13



NO. 14



NO. 21



NO. 22

2階



NO. 23

令和8年（又）第3号
令和8年3月30日 現地調査
令和8年4月4日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋本毅一郎 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,250,000円
物件2 (建物)	金 8,550,000円
物件3 (建物)	金 1,560,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	安曇野市穂高有明 4828番 宅地 839.19㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安曇野市穂高有明4828番地 4828番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 142.43㎡ 2階 72.87㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安曇野市穂高有明4828番地 4828番の2 物置 木造瓦葺2階建 1階 45.59㎡ 2階 33.12㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

*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	J R大糸線「有明」駅の南西約1.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に農地等も存する住宅地域	
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 なし 60% 100% なし 田園環境区域（基本集落内） 宅地造成等工事規制区域 安曇野市防災マップ（令和7年）によると、浸水想定区域（想定最大規模降雨）0.5m以上～3.0m未満に指定されている。
面地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 ほぼ登記と同じ ほぼ台形 間口約27m、奥行約30m ほぼ平坦。 特になし
一 接面道路の状況	<p>東側：現況幅員約2.2～2.4m未舗装市道（穂高0164号線） 建築基準法第42条2項道路に該当。 ほぼ等高に接面 セットバック必要面積 約0.85m×約23m＝約19.6㎡</p> <p>北側：現況幅員約2.9～3.6m舗装市道（穂高0163号線） 建築基準法第42条2項道路に該当。 ほぼ等高に接面 セットバック必要面積 約0.38m×約28m＝約10.6㎡</p> <p>西側：現況幅員約2.3～3.0m舗装市道（穂高0161号線） 建築基準法第42条2項道路に該当。 ほぼ等高に接面 セットバック必要面積 約0.68m×約28m＝約19.0㎡</p>	
土地の利用状況等	物件2及び3の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写のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり。下水道負担金は清算済み (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	<p>安曇野市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 温泉の引き込みエリア外。 敷地の南側に移動可能なプレハブ物置(約1.2㎡)がある。</p> <p>現況調査報告書記載のとおり、本土地と南側に隣接する目的外土地(地番:4827番2、地積:482㎡、地目及び現況:畑、所有者:C)は一団の土地になっている。目的外土地の周囲に生垣が設置されているため、道路から目的外土地に出入りするにあたり、現状本土地を利用している。</p>	

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年3月25日新築 約31年 約10年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル等 ビニールクロス等 敷目板張り、ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、下水道 なし
床面積(現況)	1階 約142.43㎡ 2階 約72.87㎡ 延 約215.30㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK 附属資料の建物間取図のとおり
品等	やや優る	
保守管理の状態	やや優る	
建物の利用状況	建物所有者であるAの母が本建物を居宅として使用している(使用借権)。	

特記事項	なし
------	----

3 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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年月日不詳新築 約46年 約5年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル等 塗り壁等 板張り等 畳、カーペット等 電気 なし
床面積(現況)	1階 約45.59㎡ 2階 約33.12㎡ 延 約78.71㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 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	建物所有者であるAの母が本建物を物置として使用している（使用借権）。	
特記事項	1階屋根（下屋）の南東側部分が上記目的外土地（地番4827番2）上に一部越境している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

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	21,000	1.01	839.19	0.97	17,270,000

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：1.01（相乗積）〔内訳〕セットバック0.94、方位1.02、三方路 1.05

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件3の1階屋根の一部が南側目的外土地に越境している可能性がある点を考慮

② 物件2～3（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	200,000	215.30	0.24	10,330,000
3	170,000	78.71	0.10	1,340,000
合計		294.01		11,670,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

（物件2）

- ・経過年数約31年，経済的残存耐用年数約10年，観察減価率0%
 - ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 10 \text{年} \div (31 \text{年} + 10 \text{年}) \times (1 - 0.0) = 0.24$$

（物件3）

- ・経過年数約46年，経済的残存耐用年数約5年，観察減価率0%

・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)

$$=5 \text{年} \div (46 \text{年} + 5 \text{年}) \times (1 - 0.0) = 0.10$$

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	17,270,000	0.30	法定地上権	5,180,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	17,270,000	-5,180,000		1.00	0.60	7,250,000
2	10,330,000	+3,920,000	1.00	1.00	0.60	8,550,000
3	1,340,000	+1,260,000	1.00	1.00	0.60	1,560,000
一括価格(合計)						17,360,000

イ 土地利用権等価格

上記物件1の土地利用権等価格を物件2及び3の1階床面積割合で按分すると下記のとおりである。

(物件2) 土地利用権等価格 $5,180,000 \text{円} \times (142.43 \text{m}^2 \div 188.02 \text{m}^2) = 3,920,000 \text{円}$

(物件3) 土地利用権等価格 $5,180,000 \text{円} \times (45.59 \text{m}^2 \div 188.02 \text{m}^2) = 1,260,000 \text{円}$

ウ 占有減価修正：対抗力のない使用借権のため減価の必要なし。

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 地価調査価格（安曇野-9）

所 在：安曇野市穂高有明2157番126

価 格：16,400円／㎡

位 置：有明駅より3.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：329㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北6.0市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%，容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模の分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,982,647円（13,087円／㎡）

物件2 3,651,877円

物件3 667,663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

位置図（「地理院地図Vector」写）

公図写

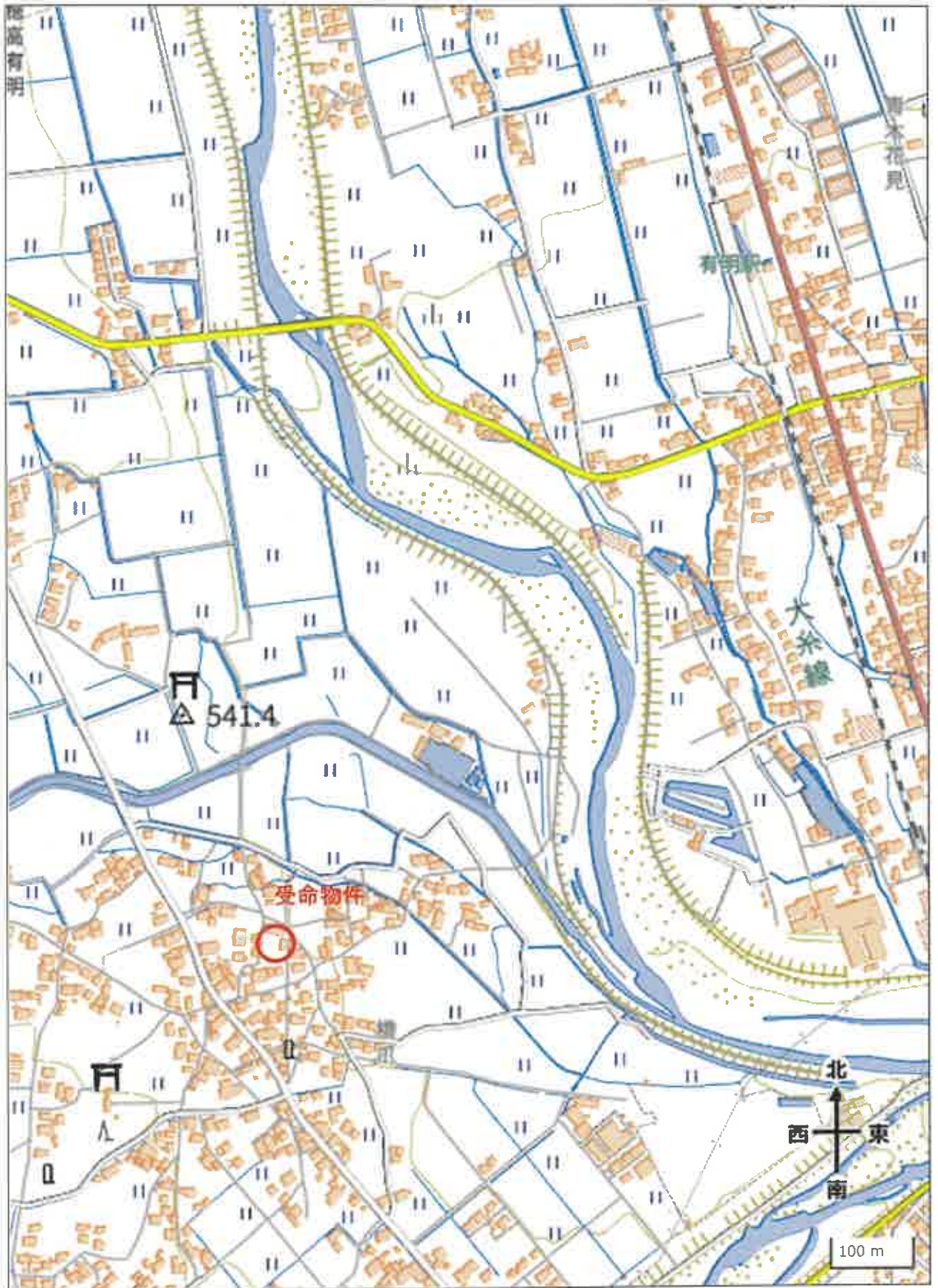
建物図面写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

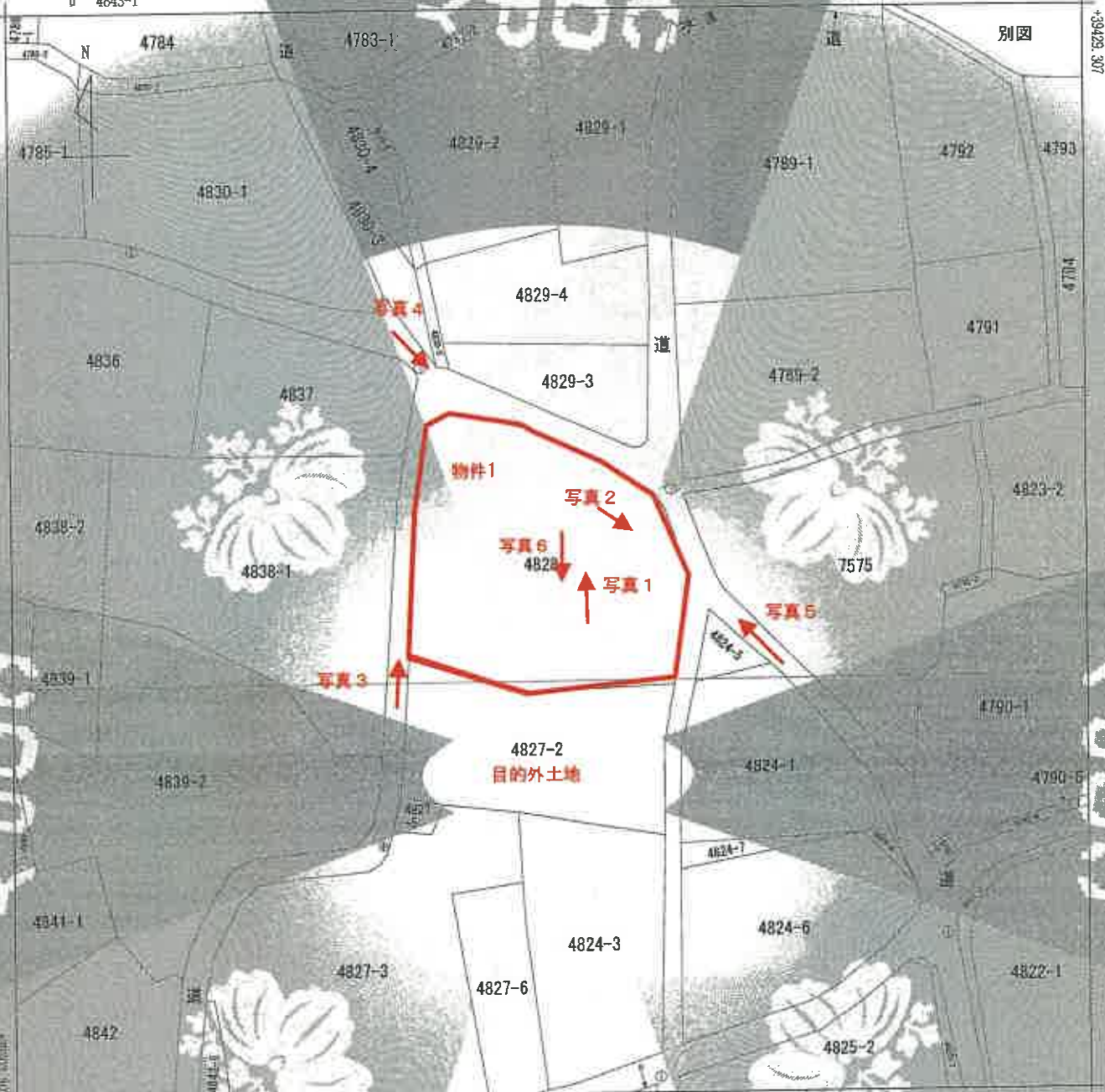
以 上



4823-5
4843-1

(申請値種別：図上測定)

-56288.839



00413.009 (宗廟跡地、図上測定)
 (注) 国土地院が国土地院の公表した情報修正(2024年)による修正がされています。
 (注) 国土地院が国土地院の公表した情報修正(2011年)による修正がされています。
 地番区域見出し 穂高有明

請求部	所在	安曇野市穂高有明		地番	4828番	
出力	1/500	精度区分	乙	面積	地籍(法英) 4表第1項	
作成年月日		図根表番文録記号		備考	昭和56年2月2日	
				補記事項		

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。
 (長野地方税務局松本支局管轄)

令和8年1月29日
 東京法務局提出書
 提出書

登記年月日：平成27年3月31日

客 館 平 面 図

名称番号 418-28番の1
建物 洋館

建物 面 積
0.30137

安曇野市越高有明

1 階



空 積 表

05.96	X	0.51	=	4.9686
7.28	X	3.54	=	26.4992
6.37	X	1.82	=	11.5934
4.55	X	1.82	=	8.2810
8.19	X	7.28	=	59.6232
7.28	X	3.64	=	26.4992
1.82	X	2.73	=	4.9686
合 計			=	142.4332
床 面 積			=	142.43 ㎡

2 階



7.28	X	7.28	=	53.0944
5.16	X	3.64	=	18.9744
合 計			=	72.0688
床 面 積			=	72.07 ㎡



作製者

縮尺 1/250

出典先

縮尺 1/500

これは図面に記載された内容に限り、正確性を保証するものではありません。
(長野地方建設局松本支局管轄)

令和8年1月29日

東谷法務局 謹言

A3をA4に縮小

登記年月日 平成7年6月14日

各階平面図

建物図面

030138

1626番の2

再建築申請通冊付番地4828番地

安曇川町長岡町

家屋番号

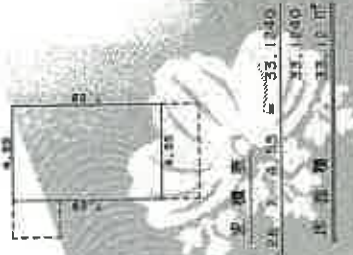
建物の所在



床面積

2.30 X 4.55	10.4650
9.10 X 4.05	36.9450
合計	47.4100
床面積	45.59 m ²

2階



7.24 X 4.15	30.1460
合計	33.1240
床面積	33.12 m ²

COPY

これは図面に記録された内容の正確性を保証するものではありません。
 (長野地方支務局 松本支務所 発行)
 令和8年1月29日 東京法務局 松本支務所

縮小に注意



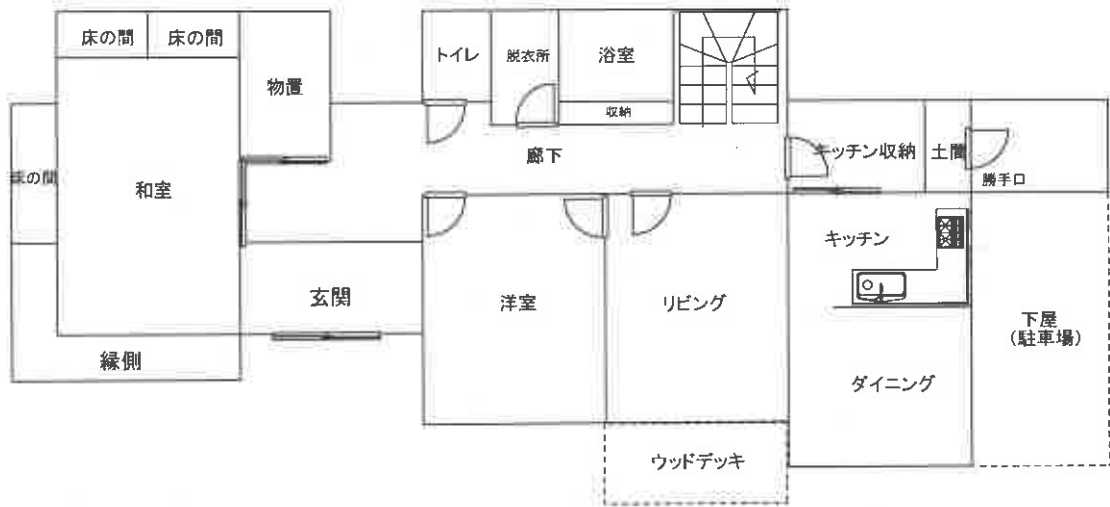
作成者

甲部次

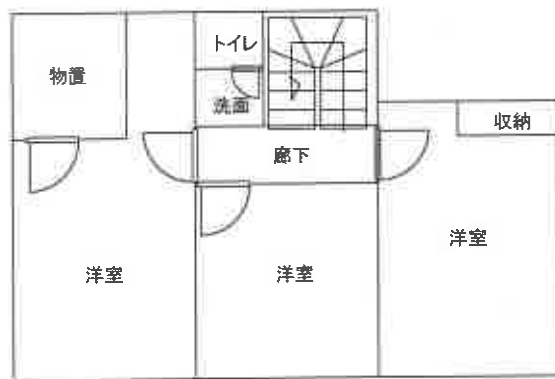
1/260

縮尺 1/500

建物間取図(物件2)



1階



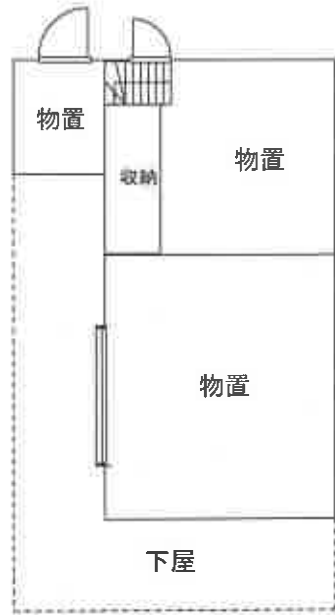
2階

縮尺 1/150

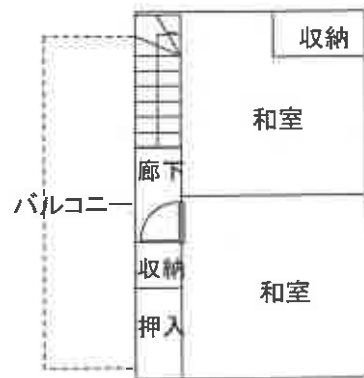


建物間取図(物件3)

1階



2階



縮尺 1/150



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

