

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 8 月 2 0 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 9 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 0 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	5,150,000 4,120,000		1,030,000	21,836	6,239



物 件 目 録

1 所 在 塩尻市大字広丘原新田

地 番 5 5 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 4 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

共有者 B 持分 2 0 分の 1

共有者 C 持分 2 0 分の 1 4

共有者 D 持分 2 0 分の 1

共有者 E 持分 2 0 分の 2

共有者 F 持分 2 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・ 本件土地西側コンクリート舗装部分が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・ 上記コンクリート舗装部分を除くその余の本件土地部分を本件共有者C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553番4）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 塩尻市大字広丘原新田

地 番 5 5 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 4 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1
共有者 B 持分 2 0 分の 1
共有者 C 持分 2 0 分の 1 4
共有者 D 持分 2 0 分の 1
共有者 E 持分 2 0 分の 2
共有者 F 持分 2 0 分の 1



令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 4月 7日受理
令和 8年 5月 1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 巻 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 塩尻市大字広丘原新田
地 番 5.5.3番5
地 目 宅地
地 積 154.49平方メートル

共有者	A	持分20分の1
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の14
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分20分の2
共有者	F	持分20分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録1」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) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☒ 写真撮影場所位置図(概略図)のとおり ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者C ☒ H、I ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ H及びIが本土地西側のコンクリート舗装部分を駐車場として各使用し、占有している ☒ 土地共有者Cが上記コンクリート舗装部分を除くその他の土地部分を家庭菜園として使用し、占有している ☐ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	本土地の東端に中部電力㈱の電柱、支柱及び支線がある				
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				
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)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 写真撮影場所位置図(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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■駐車場の西側部分	☐ 全部 ■駐車場の東側部分
占有者		☐ 債務者 ■H	☐ 債務者 ■I
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 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(■G(申立人代理人)) ☐ 文書()	■陳述(■G(申立人代理人)) ☐ 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		2019 (令和元) 年1月頃	2018 (平成30) 年4月頃
最初の契約等	契約日	2019 (令和元) 年1月頃 (口頭)	2018 (平成30) 年4月頃 (口頭)
	期間	2019 (令和元) 年1月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	2018 (平成30) 年4月頃から ☐ 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	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
	貸主	■共有者C ☐ その他()	■共有者C ☐ 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	月額 金1,000円 (1~6月分 6月末日限り 金6,000円支払) (7~12月分 12月末日限り 金6,000円支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	月額 金1,500円 (4~9月分 9月末日限り 金9,000円支払) (10~3月分 3月末日限り 金9,000円支払) ☐ 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 上記占有権原は対抗力(登記)を有しないものと思料する	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 上記占有権原は対抗力(登記)を有しないものと思料する

(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
■ G (本件申立人代理人弁護士)	【令和8年4月27日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本件申立人A、B及びCの被相続人と本件相手方D、E及びFの被相続人が兄弟になります。長男と次男の関係です。 (2) 本土地は、A、B及びCが共有する北側の建物(家屋番号553番4)の敷地(地番553番4、地番553番3)と共に一団の土地となっています。 (3) 本土地の東側部分は、家庭菜園になっています。その東端には中部電力の電柱があります。 (4) 東側部分は、Cが家庭菜園として利用しています。 (5) 電柱は、中部電力のものです。電柱の敷地料として、3年毎に金1万8000円がCの銀行口座に振り込まれています。また、電柱を利用するNTTからも電柱の使用料として、3年毎に金4500円がCの銀行口座に振り込まれています。 (6) 中部電力の直近の支払は、令和7年2月20日です。また、NTTの直近の支払は、令和7年10月15日です。 (7) 西側のコンクリート舗装部分は、近所のHさんとIさんに自動車の駐車場として貸しています。口頭による口約束です。 (8) 駐車場の西側部分は、Hさんに月1000円で貸しています。賃料は6か月分を纏めて、6月末と12月末の持参払いになっています。 (9) 駐車場の東側部分は、Iさんに月1500円で貸しています。賃料は6か月分を纏めて、3月末と9月末の持参払いになっています。 (10) 土地の境界に関する争いはありません。
■ D (本件相手方)	【令和8年4月30日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 執行官からの占有照会に対して提出した回答書の内容について、Cが所有する北側の隣地(553-4)との間の境界について争いがある旨回答しましたが、境界に関する争いではなく、土地の境界線が判然としないという趣旨です。

(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) 本土地の状況は、別紙地図（法第14条第1項）、写真撮影場所位置図（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) 本土地に隣接又は周囲に存在する土地の状況は、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	553番4	宅地	228.22	共有者 C、B、A	
②	553番3	宅地	92.75	共有者 同上	
③	553番6	宅地	434.85	所有者 第三者（個人）	
④	578番	公衆用道路	1016.1	所有者 塩尻市	
④	581番	公衆用道路	3277.1	所有者 同上	

- (4) 上記地番553番4及び地番553番3の目的外土地上に存在する目的外建物の状況は、下記のとおりある。

記

家屋番号	種類	構造	床面積 m ²	権利者その他の事項	備考
553番4	居宅	木造瓦葺2階建	1階 124.77	共有者 C、B、A	
			2階 69.56		

- (5) 本土地と地番553番4の目的外土地との間の筆界は判然としない。
- (6) 本土地西側の駐車場として使用されているコンクリート舗装部分は、本土地と地番553番4の目的外土地に跨がっている。
- (7) 本土地の東端に中部電力㈱の電柱、支柱及び支線がある。なお、敷地使用料として、中部電力㈱から3年毎に金1万8000円（1年間6000円）、NTT㈱から3年毎に金4500円（1年間1500円）がC名義の銀行口座に各振込支払いされている。
- (8) 上記関係人の陳述、本土地及び目的外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 4月 7日 (火)	当庁 (執行官室)	塩尻市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 4月10日 (金) 16:30-16:40	長野地方法務局佐久支局	☒ 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 ☐
8年 4月13日 (月)	当庁 (執行官室)	本件申立人代理人G宛照会書送付 (郵便) 本件相手方D、E及びF宛各照会書送付 (郵便)
8年 4月27日 (月) 14:35-15:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本件申立人代理人Gから意見聴取
8年 4月30日 (木) 11:50-11:55	当庁 (執行官室)	本件相手方Dから電話聴取
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、管理会社保管の鍵により 解錠し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 年 月 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

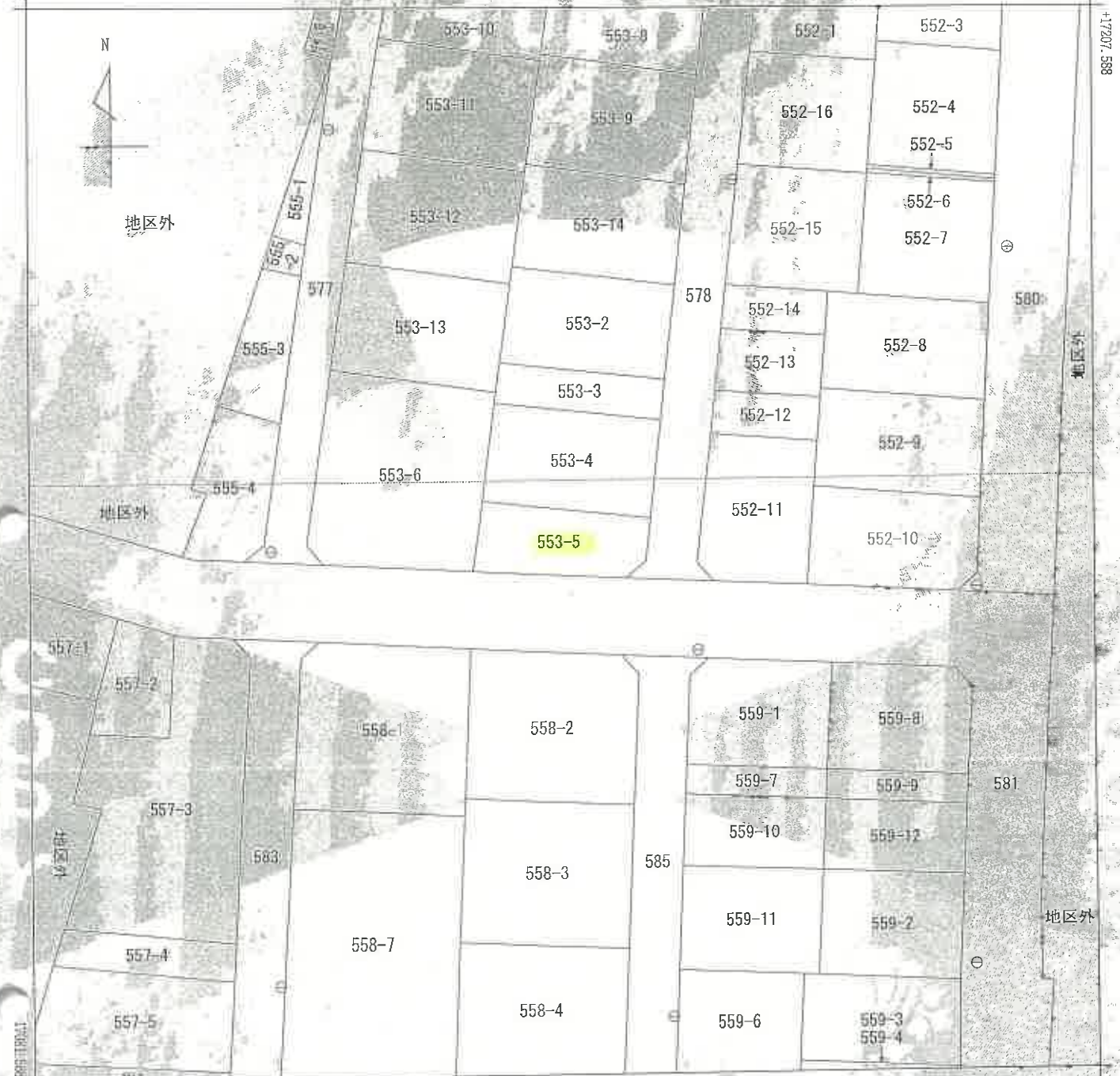


地区外

地区外

地区外

地区外



国土地院が公表した地図修正パラメータ (truekyutuhoieyoueki2011.par) による修正がされています。

大字広原新田
地区図
作成日

請求 部分	所在	姫路市大字広原新田			地番	553番5		
出力 形式	1/500	精度 区分	甲	取得 番号 文 字 記 号	分析	地図 表示 方法 指定	種類	土地整理所在図
作成 年月日	平成14年12月27日			備考 年月日 (原図)	平成14年12月27日			備考

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8年3月13日

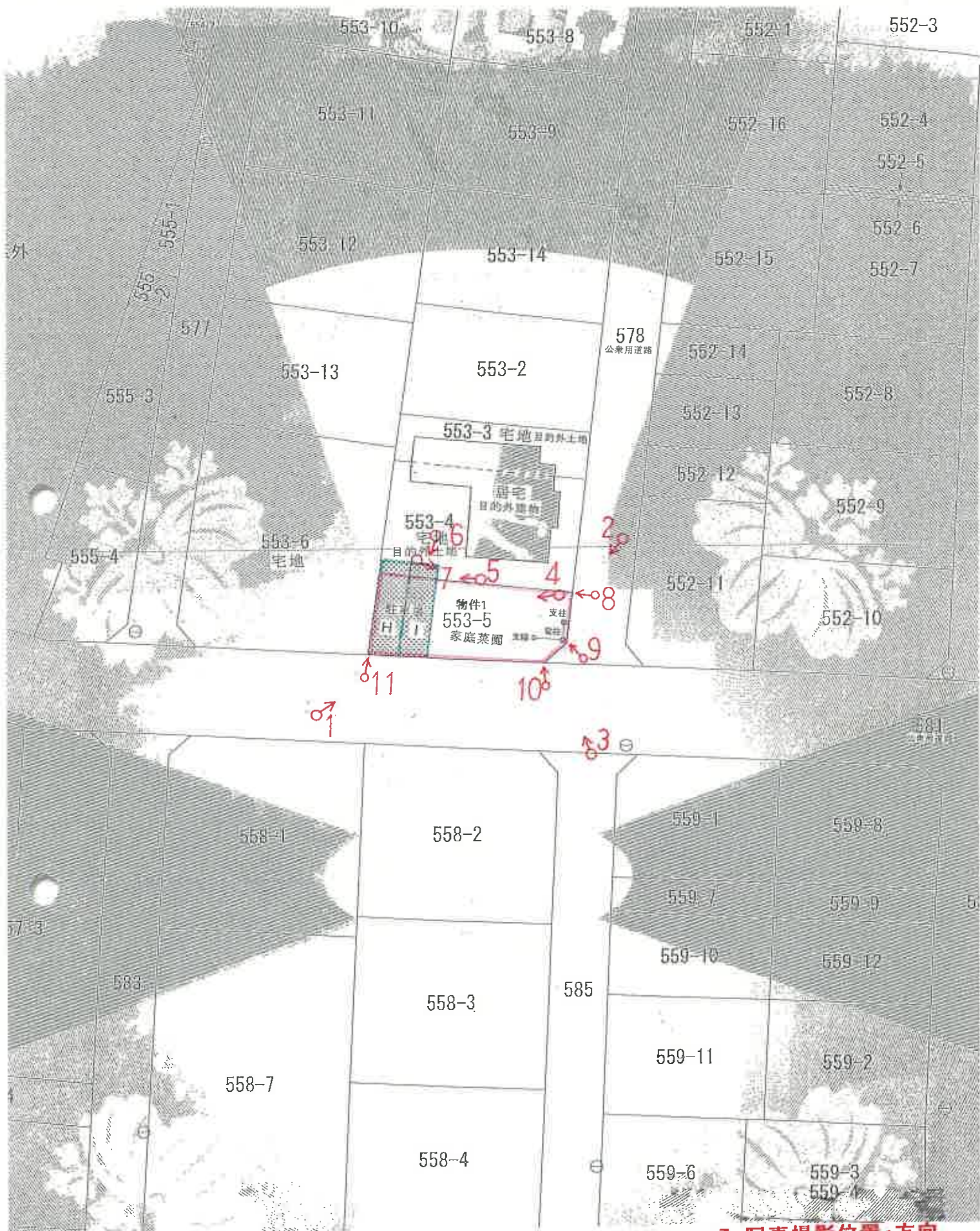
長野地方方法務局松本支局

地図整理番号：M14198

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向
 写真撮影場所位置図(概略図)
 令和8年(ケ)第5号
 物件1(宅地)

令和8年（ケ）第5号



NO. 1
物件 1



NO. 2



NO. 3

物件 1

電柱・支柱・支線

目的外土地(553-4・553-3)

目的外建物(553-4)



NO. 4

物件 1

駐車場

家庭菜園



NO. 5



NO. 6

駐車場



NO. 7

家庭菜園

電柱・支柱・支線



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11

令和 8 年（ケ）第 5 号

令和 8 年 5 月 18 日現地調査

令和 8 年 5 月 25 日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士

奥原 清

第1、評価格

物件 1 (土地)	金 5,150,000 円
-----------	---------------

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 共 有 者	塩尻市大字広丘原新田 553 番 5 宅地 154.49 m ² A 持分20分の1 B 持分20分の1 C 持分20分の14 D 持分20分の1 E 持分20分の2 F 持分20分の1																									
	特 記 事 項																										
	敷地の一部を駐車場として賃借している。占有権原等は下記のとおりである。 なお本件占有権原は対抗力を有しないものと判断した。																										
	<table><tr><td>占有範囲</td><td>駐車場の西側</td><td>駐車場の東側</td></tr><tr><td>占有者</td><td>H</td><td>I</td></tr><tr><td>占有権原</td><td>賃借権</td><td>賃借権</td></tr><tr><td>占有開始時期</td><td>2019 年 1 月</td><td>2018 年 4 月</td></tr><tr><td>貸主</td><td>共有者 C</td><td>共有者 C</td></tr><tr><td>借主</td><td>占有者</td><td>占有者</td></tr><tr><td>賃料</td><td>月額 1,000 円</td><td>月額 1,500 円</td></tr><tr><td>敷金</td><td>なし</td><td>なし</td></tr></table>			占有範囲	駐車場の西側	駐車場の東側	占有者	H	I	占有権原	賃借権	賃借権	占有開始時期	2019 年 1 月	2018 年 4 月	貸主	共有者 C	共有者 C	借主	占有者	占有者	賃料	月額 1,000 円	月額 1,500 円	敷金	なし	なし
占有範囲	駐車場の西側	駐車場の東側																									
占有者	H	I																									
占有権原	賃借権	賃借権																									
占有開始時期	2019 年 1 月	2018 年 4 月																									
貸主	共有者 C	共有者 C																									
借主	占有者	占有者																									
賃料	月額 1,000 円	月額 1,500 円																									
敷金	なし	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	JR篠ノ井線「広丘」駅の北方約 700m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付 近 の 状 況	区画整然とした住宅地域。 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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 土地区画整理事業(広丘駅北) 地区計画(広丘駅北地区)、緑地協定
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	154.49 m ² ほぼ長方形 間口約 18m、奥行き約 8.4m
接 面 道 路 の 状 況	南側:幅員 9m(塩尻市道 1256 号線、建築基準法 42 条 1 項道路) 東側:幅員 6m(塩尻市道 1259 号線、建築基準法 42 条 1 項道路)	
土 地 利 用 状 況 等	敷地のコンクリート部分は駐車場として利用されている。 それ以外の部分については家庭菜園として利用されている。 (詳細については現況調査報告書参照)	
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	本件敷地の東端に中部電力の電柱がある。	

第5、評価格算出の過程

土地の評価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価 格(円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	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×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	55,000	1.01	154.49	1.00	1.00	0.60	5,150,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 角地+1%

ウ 地 積 : 公簿面積

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : なし

カ 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

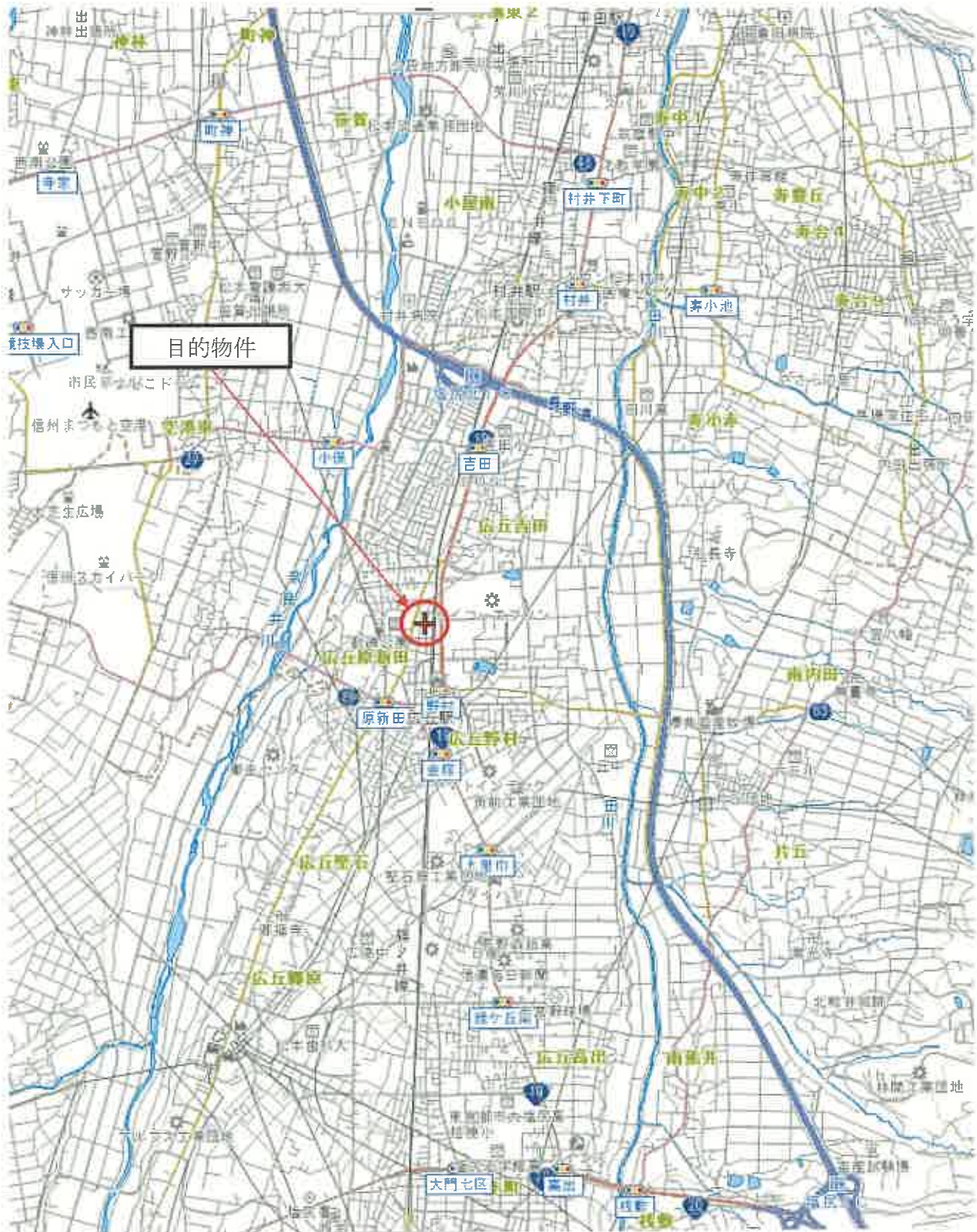
第6、参考価格資料

地 価 調 査 地 : 塩尻-1
 所 在 : 長野県塩尻市大字広丘堅石字下原158番2
 価 格 : 55,300 円/㎡
 位 置 : 広丘駅より約 1000m
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 309 (㎡)
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 北西 4.5m 市区町村道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域
 固定資産税評価額(令和7年度)
 物 件 1 : 5,925,669 円

第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、現況写真

位置図



公 図 写



-49636.689 (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(touhokutaiheiyowaki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字広丘原新田

請求部	所在	塩尻市大字広丘原新田					地番	553番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年12月27日				備考 付年月日 (原図)	平成14年12月27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。

令和8年3月13日
長野地方方法務局松本支局

地図整理番号：M14198
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

現況写真



目的物件1