

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資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 9 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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）
1～4	1,970,000 1,576,000	一括	394,000	41,060	非課税
1	40,000				
2	670,000				
3	110,000				
4	1,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 大町市社字宮本
地 番 1019番4
地 目 宅地
地 積 43.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 大町市社字宮本
地 番 1022番1
地 目 宅地
地 積 798.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 大町市社字宮本1022番地1、1019番地4
家屋 番号 1022番1の1
種 類 居宅
構 造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.02平方メートル
2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 5
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 28.35平方メートル



物 件 目 録

符 号 6

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.93 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大町市社字宮本1022番地1

家屋 番号 1022番1の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.11 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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, 2】

隣地(地番1019番1, 1021番1, 1022番2, 1023番1及び1024番1)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 大町市社字宮本
 地 番 1019番4
 地 目 宅地
 地 積 43.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 大町市社字宮本
 地 番 1022番1
 地 目 宅地
 地 積 798.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 大町市社字宮本1022番地1、1019番地4
 家屋 番号 1022番1の1
 種 類 居宅
 構 造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 69.02平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 5
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 28.35平方メートル



物 件 目 録

符 号 6

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A

4 所 在 大町市社字宮本1022番地1

家屋 番号 1022番1の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.11平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第26号
令和7年7月31日受理
令和7年9月19日提出
(評価人 大日方一成)

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 上野原 一 敏 (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 大町市社字宮本
 地 番 1019番4
 地 目 宅地
 地 積 43.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 大町市社字宮本
 地 番 1022番1
 地 目 宅地
 地 積 798.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 大町市社字宮本1022番地1、1019番地4
 家屋 番号 1022番1の1
 種 類 居宅
 構 造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 69.02平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 5
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 28.35平方メートル

物 件 目 録

符 号 6
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A

4 所 在 大町市社字宮本1022番地1
家屋 番号 1022番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 63.11平方メートル

所有者 B

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、2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
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A ☒ その他の者（建物（物件4）所有者B） 上記の者ら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）	☒ なし ☐ 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）、物置、浴室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 ☐ ある 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	☒ 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

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		
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路	
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 ☐ 「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）	☐ なし ☐ 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が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	屋根上に太陽光発電パネルが設置されている	
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	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件4の建物の敷地及びその周辺部分）	
占有者	☒ 債務者兼建物所有者B ☐ その他の者 ☐ 不明	
占有状況	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者B／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成14年7月15日（建物の新築時（登記記録による））	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年 金 円（毎年末限り 翌年分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		土地所有者Aと債務者兼所有者Bは親子の関係にある
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者)	1 私は物件4 (本件居宅) の所有者です。物件4以外の土地建物の所有者Aは私の母です。現在、本件居宅には、私と私の家族が住んでいます。Aは施設に入所しています。 2 物件4は、以前、同じ場所にあった古い家を取り壊した跡地に建てたものです。建物取り壊し後、しばらく空き地になっていましたが、父 (Aの夫) が亡くなったのを機に新しく住宅を新築して、私たち家族が住み始めました。 3 物件3 (本件旧居宅) は、土蔵を改造して住居として使っていたもので、A夫婦が住んでいました。父が亡くなり、Aが物件4に移ってから誰も住んでおらず、物置状態です。附属建物の浴室も同様です。 4 物件4に白アリや雨漏りの被害はないと思います。水回りの設備等にも不具合はないと思います。ただ、太陽光発電パネルを屋根に設置した際、屋根材に穴を開けたので、そこから雨水が入っていないか心配です。それと、外壁に木材を使っているので、野鳥に突かれて穴が開いているところがあります。 5 物件4の屋根上に太陽光発電パネルが設置されています。最大出力は4.5キロワットアワーですが、平均2.5キロワットアワー程度発電しています。発電した電力は自宅で消費し、余った分を電力会社に売っています。 6 太陽光発電のパネルは建物新築の10年後位に設置したもので、費用も建築費用とは別に支出しているので、建物とは別物と考えています。退去する際は、業者に頼んで取り外してもらいます。 7 本件建物の敷地 (物件1と2) は、周囲をA所有の農地に囲まれています。法面や植栽で大体の範囲はわかりますが、境界を明確に意識したことはありません。 (令和7年8月22日に聴取した。)

の(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 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び2（以下、併せて「本件土地」という。）は、一体画地として、物件3（本件旧居宅）及び4（本件居宅）及び附属建物の敷地として利用されている。現地において、各土地の境界は判然としない。
- 3 本件土地の東側で接する地番「1022 番5」及び「同番6」の各土地はいずれも大町市が所有する公衆用道路（45 m²、2.31 m²）である。本件土地は前記公衆用道路を介して北側の公衆用道路に接している。
- 4 本件土地は、北側の公衆用道路に向かって下る台地上に所在し、東側の公衆用道路との間には最大で2m程度の段差があり、コンクリート擁壁が築かれている。東側の公衆用道路（坂道）を上った南東角付近に入口がある。周囲を同一所有者（A）の農地に囲まれており、段差や植栽などで区切られているものの、現地において、境界を明確に示すものは見当たらない。特に北側境界付近は樹木が繁茂しており、法面であることは伺えるが、境界を確認することが困難である。
- 5 物件3の主たる建物は土蔵造の2階建建物の南側に水回りや居室を足した住宅であり、現在は使用されていない。附属建物6は浴室の設備が備えられているが、現在は使用されていない。附属建物5はシャッターを備えた倉庫である。
- 6 物件4は債務者らの居宅として利用されている。木造の外壁を有する平屋の建物であり、屋根上に太陽光発電のパネルが設置されている。建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等に不具合はないとのことである（B談）。
- 7 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、3枚目から5枚目記載のとおり認定した。
- 8 本土地建物の位置関係及び利用状況等を踏まえ、物件1ないし4については、一括して売却するのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月31日(木)	当 庁	■大町市関係資料請求(郵送)
令和7年8月6日(水) 11:10-11:20	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年8月12日(火) 15:30-15:45	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月22日(金) 10:00-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

(8 枚目)

登記年月日：平成14年7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。
(長野地方方法務局大町支局管轄)
令和7年7月16日 長野地方方法務局

(10 枚目)

登記官

112071 各階平面図 建物図面

家屋番号 1022番1号

建物の所在 大町市大町五丁目 宮本1022番地1・同所1019番地4

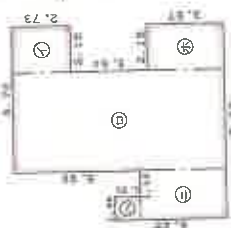
大町市社

物件3

主たる建物1階

①	2.15	x	2.73	5.9695
②	4.55	x	9.94	45.2270
③	1.05	x	1.21	1.2626
④	2.22	x	4.04	8.9688
⑤	2.15	x	3.57	7.6755
計				69.0234

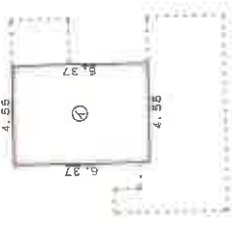
床面積 69.02 m²



主たる建物2階

①	4.55	x	6.37	28.9835
---	------	---	------	---------

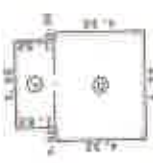
床面積 28.98 m²



附属建物(符号5)

①	3.95	x	1.82	7.1890
②	4.90	x	4.32	21.1680
計				28.3570

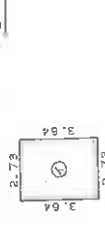
床面積 28.35 m²



附属建物(符号6)

①	2.73	x	3.64	9.9372
---	------	---	------	--------

床面積 9.93 m²



附属建物6

附属建物5

物件3



平成14年7月25日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

請求番号：15-2

登記年月日：平成14年7月25日

これは図面に記録されている内容を証明した複面である。
(長野地方方法務局大町支局管轄)
令和7年7月16日 長野地方方法務局

(11 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：15-3

112072 各階平面図 建物図面

家屋番号 1022番1の2

建物の所在 大町市大字社寺宮本1022番地1

大町市社



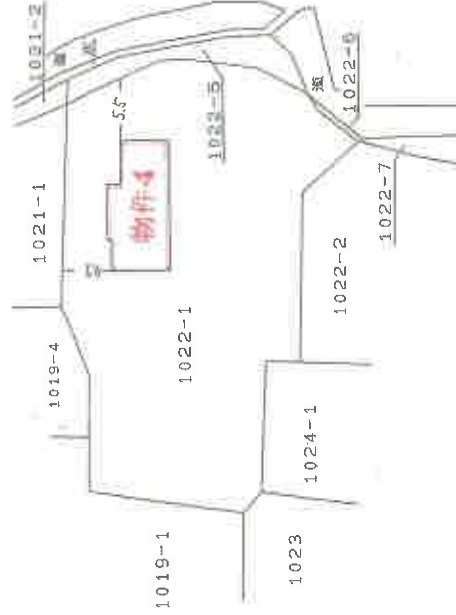
物件 4

求積表

①	2.73	x	5.46	14.9058
②	5.00	x	5.91	29.5500
③	4.10	x	4.55	18.6550
計				63.1108

床面積

63.11 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

信州大学地家屋調査士会連合会(用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



○➡印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件 3

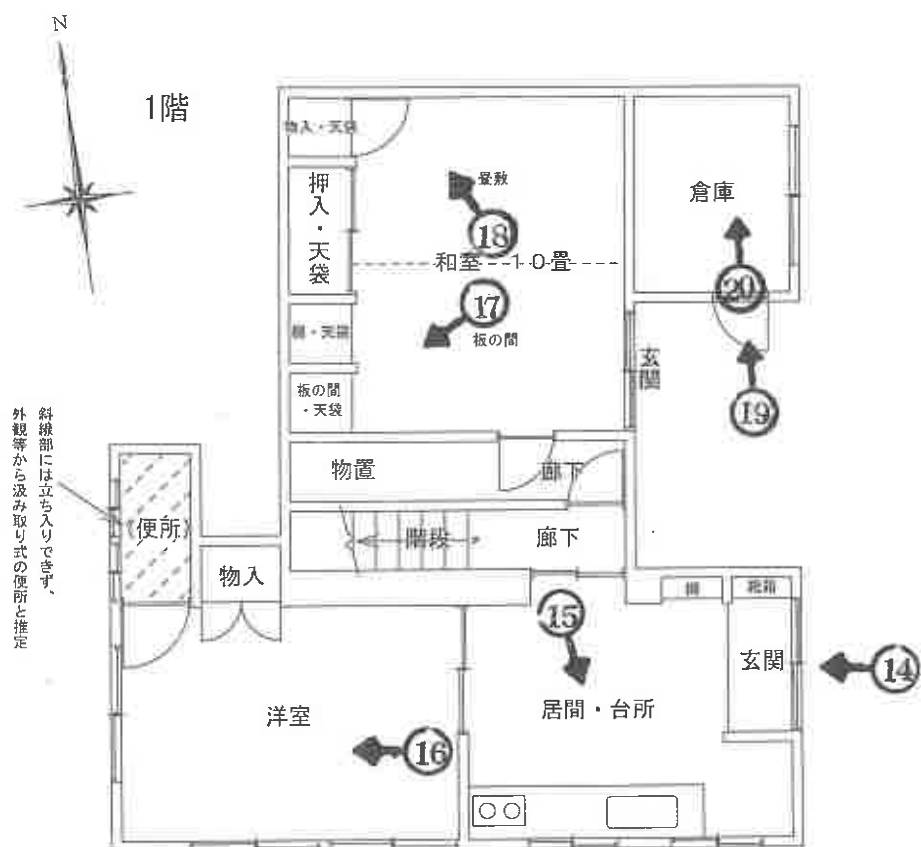
家屋番号 1022番1の1

種類 居宅

構造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建

床面積 1階 69.02㎡

2階 28.98㎡



2階

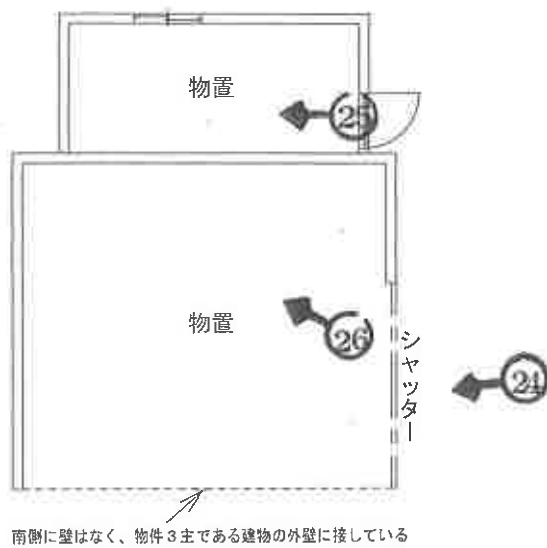


○→印は写真撮影位置方向番号を示す

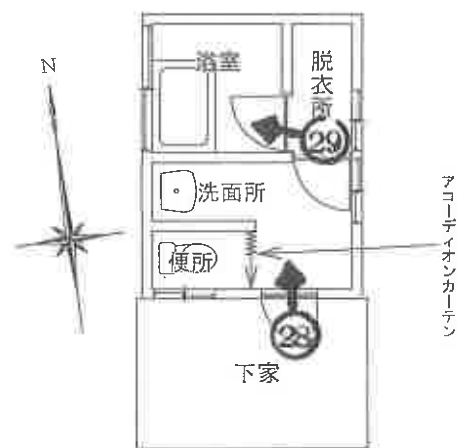
（ 13 枚目）

建物間取図（概略図）

物件 3 附属建物
 符号 5
 種類 物置
 構造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 28.35㎡



物件 3 附属建物
 符号 6
 種類 浴室
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 9.93㎡



○→印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件 4
 家屋番号 1022番1の2
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 63.11㎡



○⇒印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和7年8月12日

東側境界付近



NO. 2

撮影日：令和7年8月12日

南東角境界付近（入口）



NO. 3

撮影日：令和7年8月12日



NO. 4

撮影日：令和7年8月22日



NO. 5

撮影日：令和7年8月22日

西側境界付近



NO. 6

撮影日：令和7年8月22日

南側境界付近①



NO. 7

撮影日：令和7年8月22日

南側境界付近②



NO. 8

撮影日：令和7年8月22日

北東側境界付近



NO. 9

撮影日：令和7年8月22日

北側境界付近

(18 枚目)



NO. 10

撮影日：令和7年8月22日



NO. 11

撮影日：令和7年8月22日



NO. 12

撮影日：令和7年8月22日

南西角（入口）



NO. 13

撮影日: 令和7年8月22日

物件 3



NO. 14

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 15

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 16

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 17

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 18

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 19

撮影日:令和7年8月22日



NO. 20

撮影日:令和7年8月22日



NO. 21

撮影日:令和7年8月22日



NO. 22

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 23

撮影日：令和7年8月12日

附属建物 5



NO. 24

撮影日：令和7年8月22日



NO. 25

撮影日：令和7年8月22日



NO. 26

撮影日：令和7年8月22日



NO. 27

撮影日: 令和7年8月12日

附属建物 6



NO. 28

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 29

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 30

撮影日: 令和7年8月22日

物件 4



NO. 31

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 32

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 33

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 34

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 35

撮影日: 令和7年8月22日



NO. 36

撮影日：令和7年8月22日



NO. 37

撮影日：令和7年8月22日

ドアノブの破損



NO. 38

撮影日：令和7年8月22日

太陽光発電のユニット



NO. 39

撮影日:令和7年8月12日

太陽光発電のパネル

求 意 見 書

大日方 一 成 殿

令和 8年 7月 3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 8年 7月 3日

評価人

大日方一成

物 件 目 録

1 所 在 大町市社字宮本
 地 番 1019番4
 地 目 宅地
 地 積 43.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 大町市社字宮本
 地 番 1022番1
 地 目 宅地
 地 積 798.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 大町市社字宮本1022番地1、1019番地4
 家屋 番号 1022番1の1
 種 類 居宅
 構 造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 69.02平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 5
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 28.35平方メートル



物 件 目 録

符 号 6
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A

4 所 在 大町市社字宮本1022番地1
家屋 番号 1022番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 63.11平方メートル

所有者 B



(別紙)

[illegible]



令和 7年(ケ)第26号
令和 7年 8月22日 現地調査
令和 7年 9月26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
大日方 一成 ㊟

第1 評価額

一括価格	
金 3, 2 8 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1, 9 2 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件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の内訳価格は物件3及び物件4のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件3及び物件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 番 地 目 地 積 所 有 者	大町市杜字宮本 1019番4 宅地 43.06平方メートル A	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	大町市杜字宮本 1022番1 宅地 798.89平方メートル A	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	大町市杜字宮本1022番地1、 1019番地4 1022番1の1 居宅 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 69.02平方メートル 2階 28.98平方メートル A	
3 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 物置 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 28.35平方メートル	
3 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 浴室 木造瓦葺平家建 9.93平方メートル	

4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	大町市杜字宮本1022番地1 1022番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 63.11平方メートル B	
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

*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及び物件2を一体とした土地）

位 置 ・ 交 通	JR大糸線「安曇杵掛」駅の東方約2.2km（道路距離、以下同様）。 大町市立大町東小学校へ約6.4km 大町市立大町中学校へ約7.2km 西友松川店まで約4.6km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	北西向き傾斜地に、農家住宅や戸建住宅、農地が混在する地域である。	
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% 200% なし 浸水想定区域に該当しない 土砂災害警戒区域等の指定なし （令和7年大町市防災マップより）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	841.95㎡（登記数量） 不整形 間口約26.8m、奥行約40.8m 画地内に高低差があり、物件3の存する西側が、 物件4の存する東側よりやや低い。 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約4.5m舗装市道（7063中道線）に接面する。 建築基準法第42条1項1号道路に該当 高低差があり、出入りは南東部からのみ可能である。	
土地の利用状況等	物件3、物件4及び附属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・各階平面図写、配置概況図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（受益者負担金清算済み）

特 記 事 項	・ 物件 3 附属建物符号 5 及び附属建物符号 6 は、物件 1 及び物件 2 にまたがって建築されている。従って、物件 1 と物件 2 は一体として利用されていると判断した。 ・ 大町市文化財マップによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。よって、埋蔵文化財については評価対象地の価格形成要因から除外して評価を行うこととした。 ・ 物件 3 附属建物符号 5 の西側に、非建物の物置（約 4.5m × 2.7m）が 1 棟存する。 ・ 大町市上下水道課にて閲覧した配管図によれば、物件 4 建物の上水道管及び下水道管は、件外地 1 0 2 1 番 1（所有者 A）を通過して、東側市道の本管に接続していると思われる。 ・ 抵当権設定当時から物件 2 の所有者は A、物件 4 の所有者は B であるため、物件 4 には法定地上権は成立しない。物件 4 の所有者 B は物件 2 の所有者 A の子であり、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていない。よって、物件 4 の敷地利用権は使用借権と推定される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件3（主である建物）

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	土蔵部分 明治10年4月新築（公課証明書。 現地調査時、棟木に「明治十年 四月吉日」の墨書を確認） 増築部分 昭和54年9月16日増築（登記） 土蔵部分 約148年 増築部分 約 46年 約 1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 土塗壁、金属製サイディング 板張り、ビニールクロス 杉板敷目張、ビニールクロス、化粧プラスターボード 張 フローリング、タタミ敷 木製建具、アルミサッシ ガスコンロ、電気、給排水、便所（汲み取り） 特になし
床面積（現況）	1階 69.02㎡ 2階 28.98㎡ 延 98.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	空き家となっており、荷物やごみが放置されている。	
特記事項	・ 1階南西部洋室の、北西の扉を開けることができず内部を確認できなかった。外観等から汲み取り式の便所であると推定した。 ・ 1階北東部倉庫の扉は、ガラスが割れて、大きな穴が開いた状態となっている。ビニールシートを張り付けてふさいだ跡があるが、ビニールシートも劣化してほぼ残っていない。 ・ 2階は土蔵の切妻屋根の下に当たる部分であり、南北にかかる棟木から東西方向に天井が傾斜している。東端部及び西端部の天井高は約1.4mである。	

(2) 物件 3 (附属建物符号 5)

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年5月30日新築 約37年 約 1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 金属製サイディング、亜鉛メッキ鋼板、木板 なし 亜鉛メッキ鋼板表し 不明 シャッター、アルミサッシ なし 特になし
床面積 (現況)	28.35㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Bが物置として使用している。	
特 記 事 項	・農機具等の荷物が多数置かれており、床面を確認できなかった。	

(3) 物件3 (附属建物符号6)

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年6月25日新築 約35年 約 3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 モルタルリシン仕上げ ビニールクロス ビニールクロス 長尺塩ビシート、タイル アルミサッシ 電気、給排水、浴室、便所 特になし
床面積 (現況)	9.93㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	浴室 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Bによれば、長年使用しておらず、荷物やごみが放置されている。	
特 記 事 項	・ 南側に、木造ポリカーボネート波板屋根の下家が存する。大きさは約2.0m×3.0mである。	

(4) 物件 4 (主である建物)

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14年7月15日新築 約23年 約12年	
仕	様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 板張 板張、ビニールクロス ビニールクロス フローリング、長尺塩ビシート 木製建具、アルミサッシ ガスコンロ、電気、給排水、石油給湯器、浴室、便所 特になし
床面積（現況）	63.11㎡		
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添間取図のとおり	
品	等	普通	
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	所有者Bが家族と共に居住している。		
特記事項	・トイレ扉のドアノブが破損しており、ガムテープで補修されている。 ・太陽光発電システムが設置されている。建物新築の10年後くらいに設置したものとのことである。 ・太陽光発電システム設置時に屋根材に穴を開けたとのことである。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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	5,900	0.72	43.06	0.70	130,000
2			798.89		2,380,000

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及び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：画地条件（不整形、地勢、地積、高低差等）：-20%

その他（上下水道管が件外土地を通過している可能性が高く、所有者変更等の場合にトラブルが生ずる恐れがある）：-10%

合計：0.72（相乗積）

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：-30%（建物の市場性）

② 物件3及び物件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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ=エ
3 主	170,000	98.00	0.001	20,000
3 附属5	80,000	28.35	0.005	10,000
3 附属6	180,000	9.93	0.039	70,000
物件3合計				100,000
4	200,000	63.11	0.274	3,460,000

イ 現況延床面積：建物図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率

<物件3主である建物>

- ・経過年数約148年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価率80%（破損、管理の不良、老朽化の程度）
- ・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。
$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= 1 \text{ 年} \div (148 \text{ 年} + 1 \text{ 年}) \times (1 - 0.80) \quad \rightleftharpoons \quad 0.001$$

<物件3附属建物符号5>

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約1年、
観察減価率80%（破損、管理の不良、老朽化の程度）
- ・物件3主である建物と同様にして下記のとおり査定した。
$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= 1 \text{ 年} \div (37 \text{ 年} + 1 \text{ 年}) \times (1 - 0.80) \quad \rightleftharpoons \quad 0.005$$

<物件3附属建物符号6>

- ・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3年、
観察減価率50%（破損、管理の不良、老朽化の程度）
- ・物件3主である建物と同様にして下記のとおり査定した。
$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= 3 \text{ 年} \div (35 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \rightleftharpoons \quad 0.039$$

<物件4主である建物>

- ・経過年数約23年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率20%（破損、管理の不良）
- ・物件3主である建物と同様にして下記のとおり査定した。
$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= 12 \text{ 年} \div (23 \text{ 年} + 12 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \quad \rightleftharpoons \quad 0.274$$

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	配分割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	130,000	物件 3 100%	法定地上権	0.15	20,000
2	2,380,000	物件 3 61.4%	法定地上権	0.15	220,000
		物件 4 38.6%	使用借権	0.10	90,000

イ 配分割合：

物件 3 のうち物件 2 上に存する部分の建築面積は、概測100.45㎡であった。これと物件 4 の建築面積63.11㎡により、建付地価格を按分し、物件 3 と物件 4 に配分した。

$$\text{物件 3} : 100.45\text{㎡} \div (100.45\text{㎡} + 63.11\text{㎡}) \div 0.614$$

$$\text{物件 4} : 63.11\text{㎡} \div (100.45\text{㎡} + 63.11\text{㎡}) \div 0.386$$

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権等を物件 3 については法定地上権と判定し、その割合を15%と査定した。
物件 4 については使用借権と判定し、その割合を10%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 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	130,000	－20,000		0.90	0.6	60,000
2	2,380,000	－310,000		0.90	0.6	1,120,000
3	100,000	＋240,000		0.90	0.6	180,000
4	3,460,000	＋90,000		0.90	0.6	1,920,000
一括価格 (合計)						3,280,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

上記①に記載したように、物件 3 及び物件 4 の建築面積、法定地上権割合、使用借権割合から物件 2 の土地利用権価格を査定し、物件 3 と物件 4 に配分した。

物件 3 土地利用権価格：物件 1 法定地上権20,000円＋物件 2 法定地上権220,000円
＝240,000円

物件 4 土地利用権価格：物件 2 使用借権90,000円

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：耐用年数の残る建物と老朽化した建物とを一括で売却しなければならない点、敷地の規模等による市場性の減退を考慮し、10%の減価と判定した。

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（大町ー2）

所 在：大町市常盤字中部3606番47

価 格：10,100円/㎡

位 置：信濃常盤駅の西方600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：372㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南6.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 164,855円（3,828円/㎡）

物件2 3,058,550円（3,828円/㎡）

物件3主である建物

土蔵 67,902円

附属屋 58,576円

専用住宅 255,320円

物件3附属建物符号5 25,416円

物件3附属建物符号6 265,741円

物件4 1,447,454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

1 位置図（国土地理院地図）

2 公図写

3 配置概況図・写真撮影方向図

4 建物図面・各階平面図写

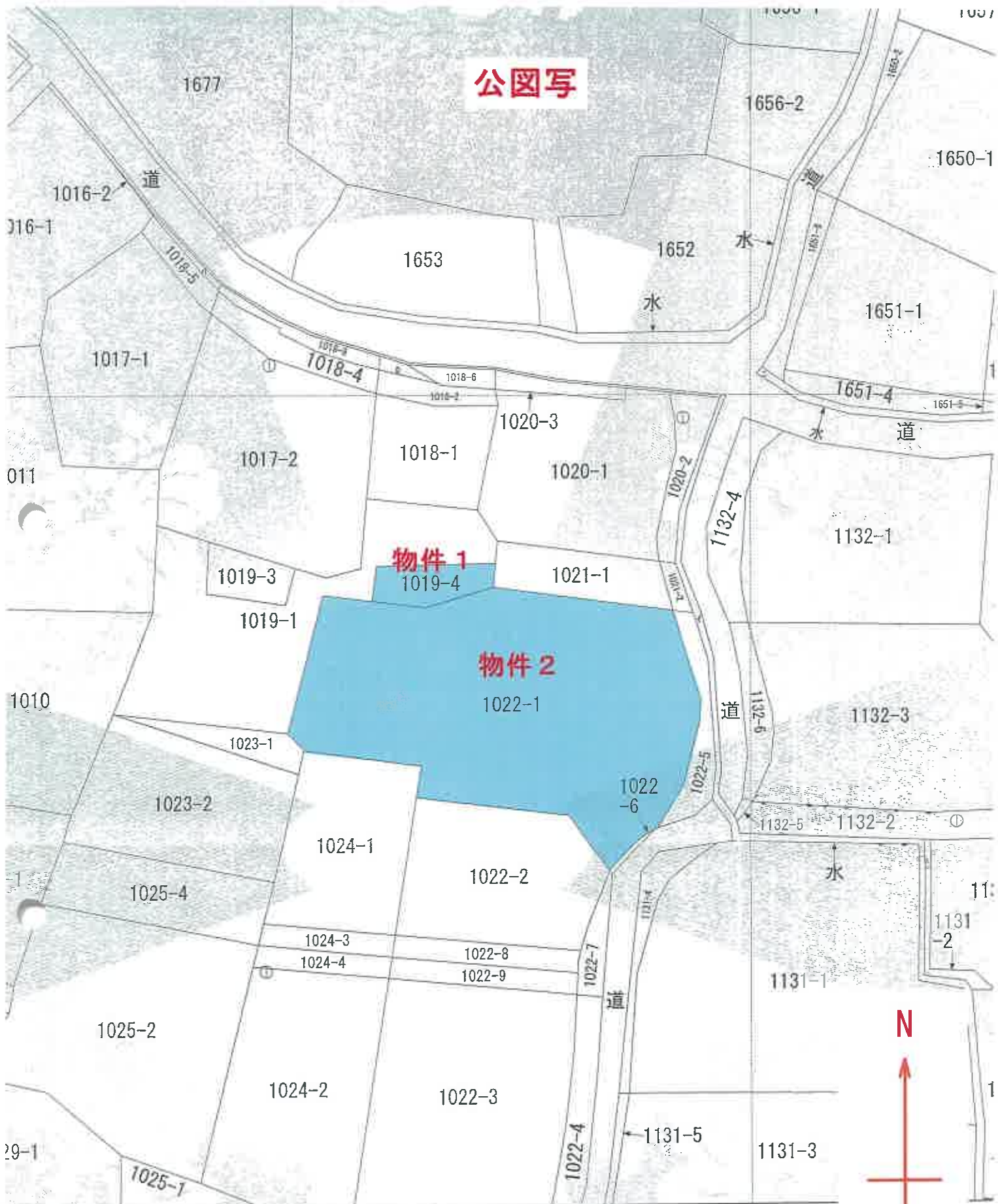
5 建物間取図

6 現況写真

7 仮名一覧表

以 上



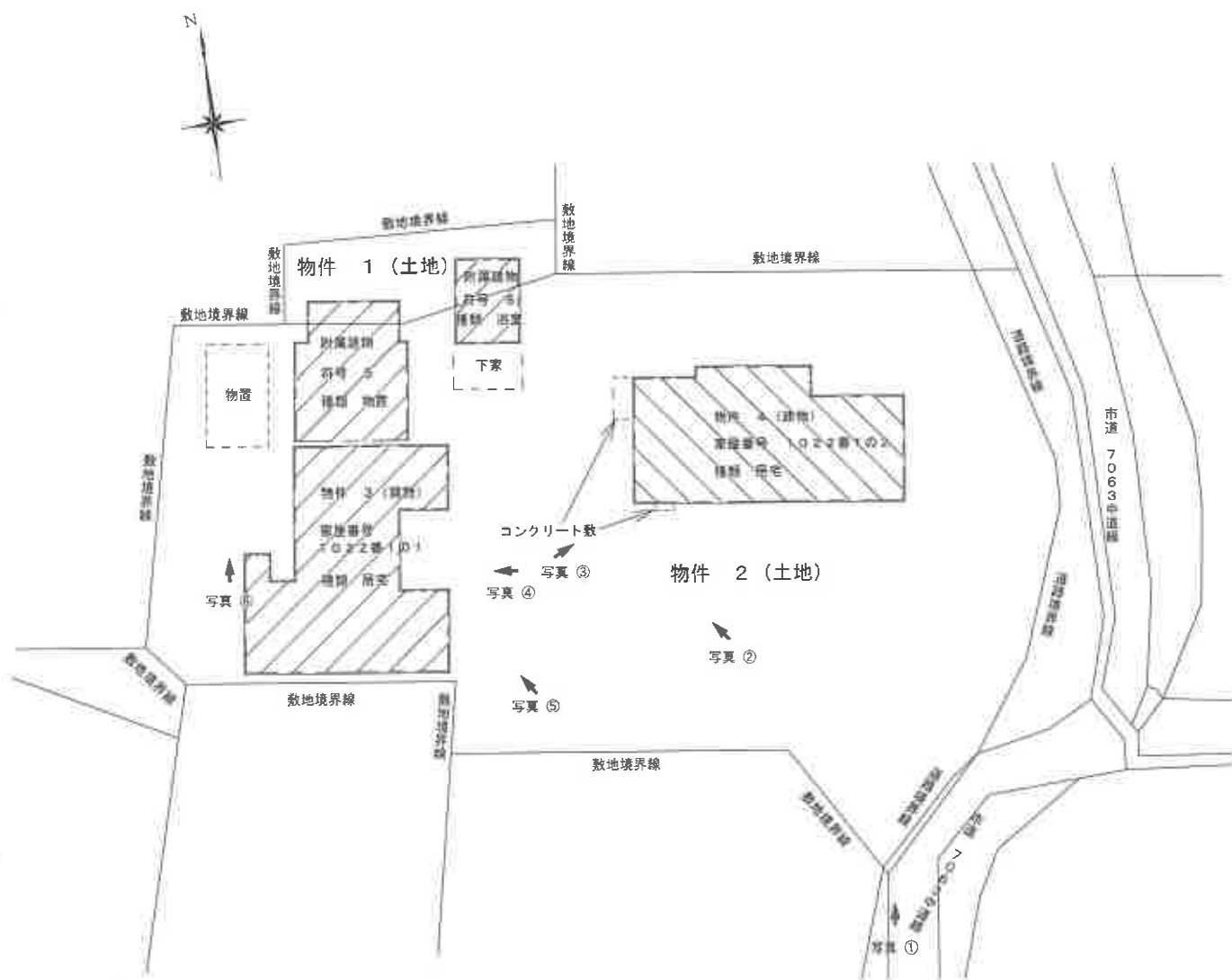


種別：図上測定)
公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出



配置概況図 1 : 300



登記年月日：平成14年7月25日

令和7年7月16日

長野地方経済局

登記官

請求番号：15-2

建物図面

家屋番号 1022番1号

建物の所在 大田市 大田市大字北町1丁目2番地1・同地1019番地4

112071 各階平面図

主たる建物1階



主たる建物2階



附属建物（符号5）



附属建物（符号6）



A3版をA4版に縮小



平成14年7月25日登記

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

日本土地建物株式会社 長野支店

登記年月日：平成14年7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。

(長野県地方方法務局大町支局管轄)

令和7年7月16日

長野県地方方法務局

登記官

面

図

建

物

図

面

112072

各階平面図

家屋番号 1022番1の2

建物の所在 天面市大字杜宇宮本1022番地1

大町市社

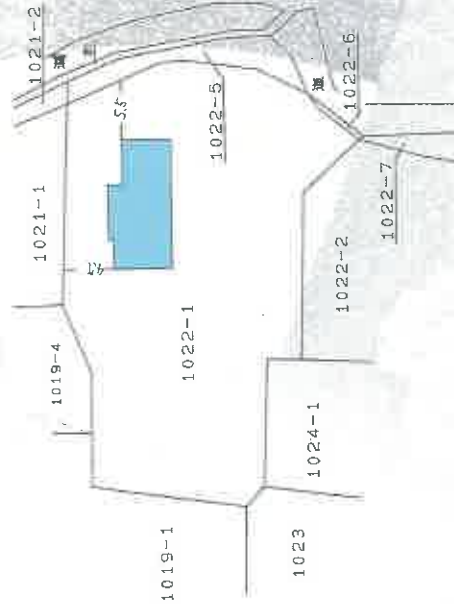
A3版をA4版に縮小

求積表

①	2.73	×	5.45	=	14.9058
②	5.00	×	5.91	=	29.5500
③	4.10	×	4.55	=	18.6550
計					63.1108



床面積 63.11 m²



平成十四年七月二十五日登記

作製者

申請人

縮尺

1/500

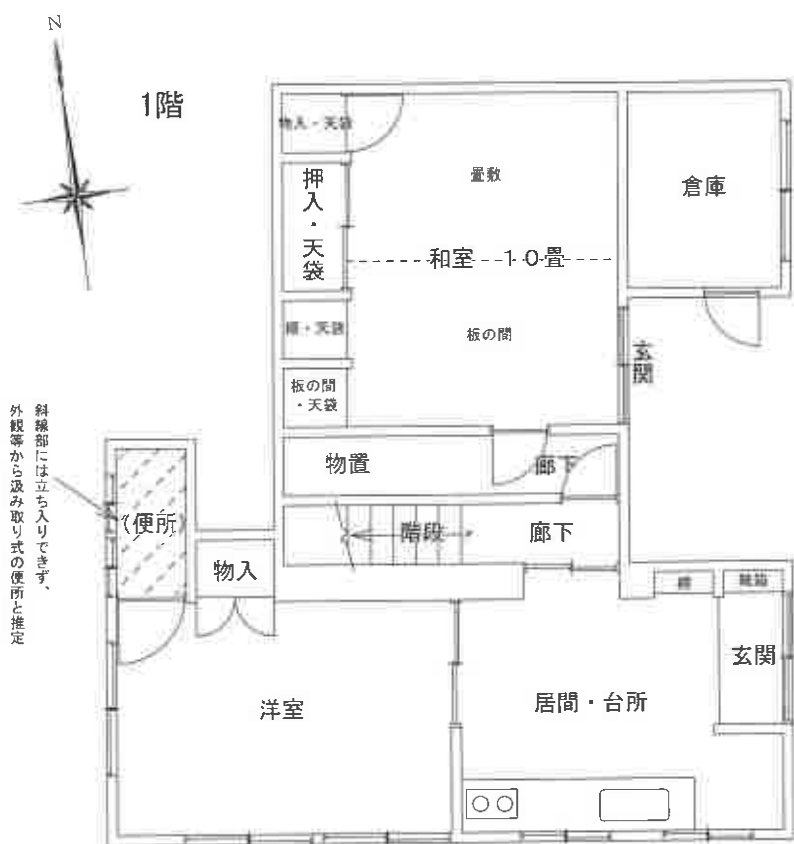
縮尺

1/250

(国土庁登記部登記士芸通官芸用紙)

建物間取図 1:100

物件 3
 家屋番号 1022番1の1
 種類 居宅
 構造 土蔵・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 69.02㎡
 2階 28.98㎡



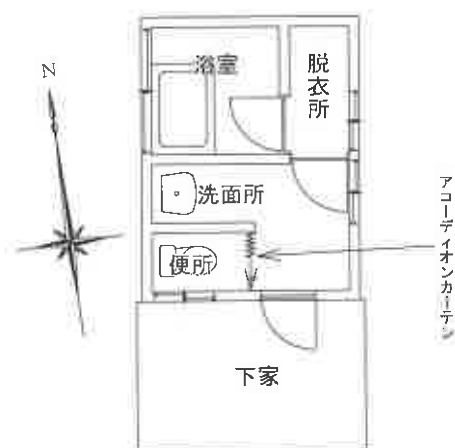
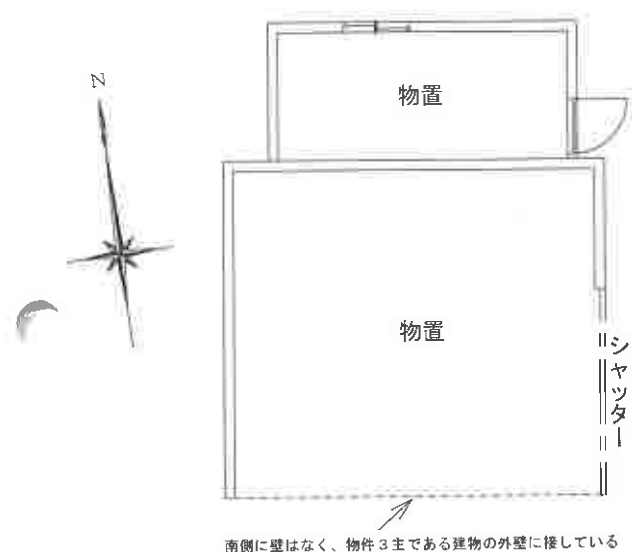
2階



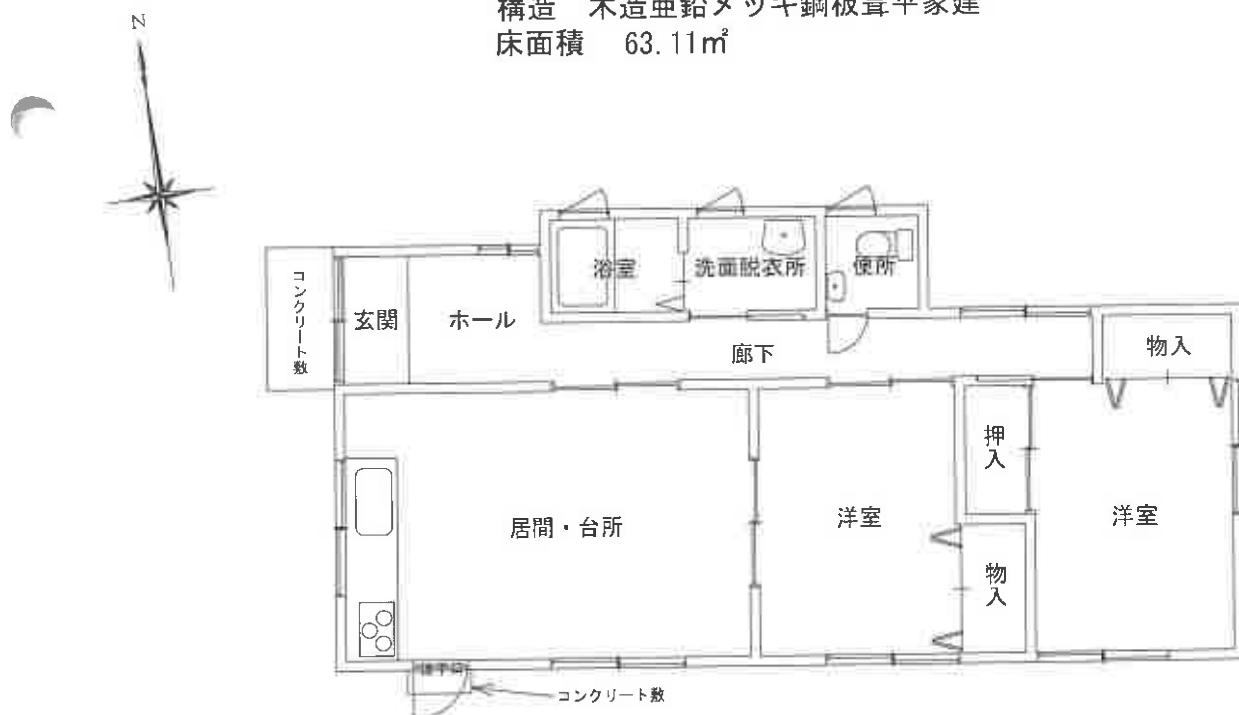
建物間取図 1:100

物件 3 附属建物
 符号 5
 種類 物置
 構造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 28.35㎡

物件 3 附属建物
 符号 6
 種類 浴室
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 9.93㎡



物件 4
 家屋番号 1022番1の2
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 63.11㎡



物件4(主である建物)



物件2(土地)

市道7063中道線

写真①

物件3(主である建物) 物件3(附属建物符号5)

物件4(主である建物)



物件3(附属建物符号6)

物件2(土地)

写真②

物件4(主である建物)



物件2(土地)

写真③

物件3(主である建物) 物件3(附属建物符号5) 物件3(附属建物符号6)



物件2(土地)

写真④

物件3(主である建物)

物件3(附属建物符号6)

物件1(土地)



物件2(土地)

写真⑤

物置

物件3(主である建物)



物件2(土地)

写真⑥