

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等に必要になります。

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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松本市波田字御堂海渡 |
| | 地 番 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市波田字御堂海渡 5 8 5 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(北側の「道」(赤道))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 | 松本市波田字御堂海渡 |
| | 地 番 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市波田字御堂海渡 5 8 5 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 18号
令和 8年 6月15日受理
令和 8年 7月10日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

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 | 松本市波田字御堂海渡 |
| | 地 番 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市波田字御堂海渡 5 8 5 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 8 5 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1、2」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(概略図)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	移動可能な駐輪場付プレハブ物置がある	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和8年7月6日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) 建物の増改築はありません。 (3) 雨漏りやシロアリの被害はありません。 (4) 本土地の南東側にあるプレハブの物置は、駐輪場付の物置です。土地に固定はされていません。移動が可能な物です。 (5) 土地の境界に関する争いはありません。道路部分を除く隣地との間にはコンクリート擁壁があります。

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（地図に準ずる図面）、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存在する公共用物等の状況は、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	5853番1	畑	141	所有者 松本市	現況公衆用道路
②	5856番8	田	662	所有者 同上	同上
③	5856番1	田	171	所有者 同上	同上
④	5853番9	公衆用道路	68	所有者 第三者(個人)共有	私道
⑤	5852番8	公衆用道路	58	所有者 同上	同上

(3) 本土地と北側に隣接する道（赤道）との間の筆界は判然としない（写真No.2、4）。

(4) 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 6月15日 (月)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 6月18日 (木) 16:45-16:50	長野地方法務局松本支局	☒ 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 6月24日 (水) 15:20-15:45	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 6月24日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
8年 7月 6日 (月) 9:20-9:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
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なかったため、立会人 (評価人) を立ち会わせ、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 8年 7月 6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

登記年月日：令和3年10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。

(登録地方法務局松本支局管轄)

令和3年5月26日

長野地方法務局

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

建築物平面図

5853番6

松本市波田字御堂海邊5853番地6

各階平面図

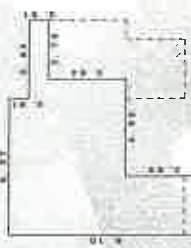
1 階



求積表

6.37	X	5.46	=	34.7802
2.73	X	2.73	=	7.4529
3.64	X	4.55	=	16.5620
2.73	X	2.73	=	7.4529
合計				66.2480
床面積				66.24

2 階



求積表

6.37	X	0.91	=	5.7967
7.28	X	4.55	=	33.1240
2.73	X	3.64	=	9.9372
2.73	X	0.91	=	2.4843
合計				51.3422
床面積				51.34

(単位：m)

道

5853-1

5853-6

5853-8

5852-1

5852-8

作成者

松本市

建設部

建築課

3 年10月 10日

署名

印

申請人

〒

〒

縮尺

1 / 500

別圖

別圖

571

5712-333
(1/2)

5851-3

5851-

5852-6

5852-9

58

5853-7

5853-8

5860-2

5861-1

5856-6

5856-7

5856-4

5856-5

5854-2

5856-9

5856-3

5856-10

359-1

5856-12

5860-1

536

5853-5

別圖

♂ 写真摄影位置·方向

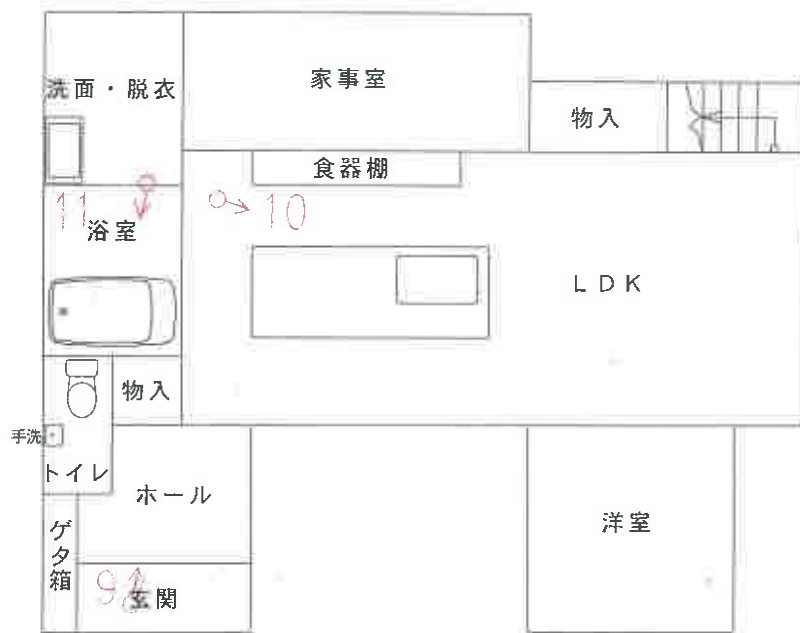
土地建物位置関係図（概略図）

令和8年(ケ)第18号

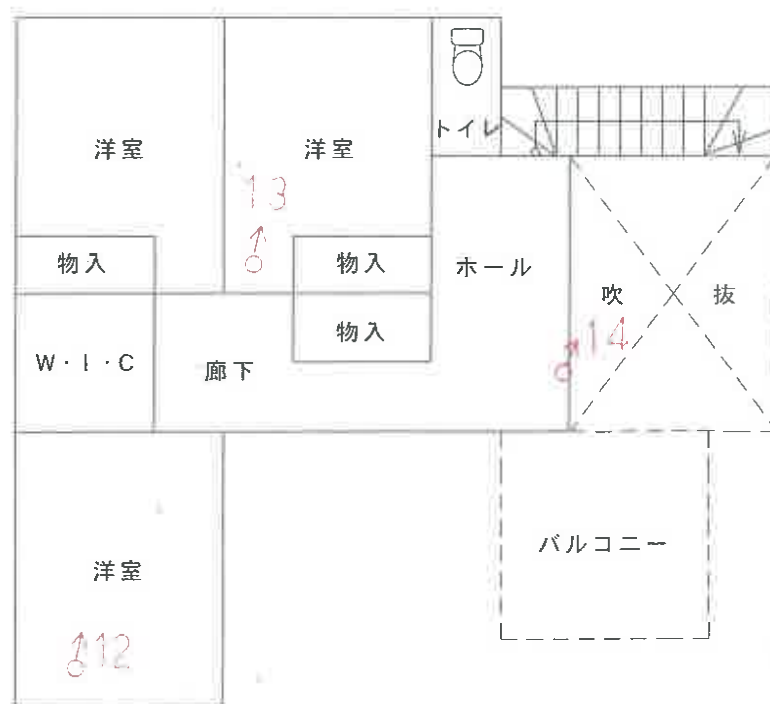
物件1 (宅地)

物件 2 (居宅)

物件 2 建物間取図



1 F 66.24㎡



2 F 51.34㎡

♂ 写真撮影位置・方向



物件 1、2

2026/06/24



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5

駐輪場付プレハブ物置



NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

2階



NO. 13



NO. 14



令和8年(ケ)第18号
令和8年7月6日 現地調査
令和8年7月13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

宮坂 祐里 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,860,000 円
物件2（建物）	金 14,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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の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、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 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市波田字御堂海渡 5 8 5 3 番 6 宅地 2 6 4 . 4 5 平方メートル	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松本市波田字御堂海渡 5 8 5 3 番地 6 5 8 5 3 番 6 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル	
番号	特 記 事 項		

* 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

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の南東方約 1.1 km（道路距離） 波田小学校へ徒歩約17分（約1.2km） 波田中学校へ徒歩約15分（約1.1km） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道塩尻鍋割穂高線背後に一般住宅等が建ち並び、農地も介在する住宅地域。	
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 等 その他の規制	市街化調整区域内 指定なし 60% 200% 建築基準法 22 条区域 ・都市計画法第34条11号による条例指定区域内 ・盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・松本市洪水ハザードマップ：洪水浸水想定区域外 ・松本デジタルマップ「遺跡地図」によると、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。したがって、埋蔵文化財については物件1土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	264.45㎡（登記数量） 長方形 間口約15m、奥行約17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西側 幅員約 4m舗装市道（波田 490 号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は添付資料配置概況図及び建物図面のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（下水道の受益者負担金は精算済である。）

特 記 事 項	① 物件 1 土地は市街化調整区域に存する宅地であるが、都市計画法第34条第11号による条例指定区域内にあるため一定の建物（一戸建て専用住宅、その他松本市条例で定められた建築物等）については、第三者による再建築が可能である。 ② 物件 1 土地の南東隅付近に駐輪場付きのプレハブ物置が存するが、定着性の観点から建物とは認められない。 ③ 物件 1 土地の東側及び南側境界には擁壁がたてられている。 ④ 物件 1 土地と北側に隣接する道(赤道)との間の境界は判然としない。 ⑤ 物件 1 土地が南側で隣接する通路状の目的外土地（5853番9、公衆用道路、第三者共有）は東側土地のための私道である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

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	令和3年10月20日新築
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	30年程度
仕 様	構 造	木造かわらぶき2階建
	外 壁	サイディング張
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、フロアタイル等
	設 備	電気、給排水衛生設備等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	1 階 66.24㎡ 2 階 51.34㎡ 延 117.58㎡ (公簿も同様)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取	添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	・1階リビング上部は吹き抜けとなっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	24,000	1.00	264.45	1.00	6,350,000

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：0% ⇒ 100% 建物等と敷地との適応の状態

(2) 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	230,000	117.58	0.86	23,260,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：

- ・経過年数約5年，経済的残存耐用年数約30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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 30 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 30 \text{ 年}) \times (1 - 0.0) = 0.86 \end{aligned}$$

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
1	6,350,000	0.25	法定地上権	1,590,000

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25%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	6,350,000	－1,590,000		1.00	0.6	2,860,000
2	23,260,000	＋1,590,000	－	1.00	0.6	14,910,000
一括価格（合計）						17,770,000

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（松本－21）

所 在 : 松本市波田字巾下4235番5外
価 格 : 17,000円/㎡
位 置 : アルピコ交通上高地線「湊東」駅の北東方約250m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 465㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域内（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

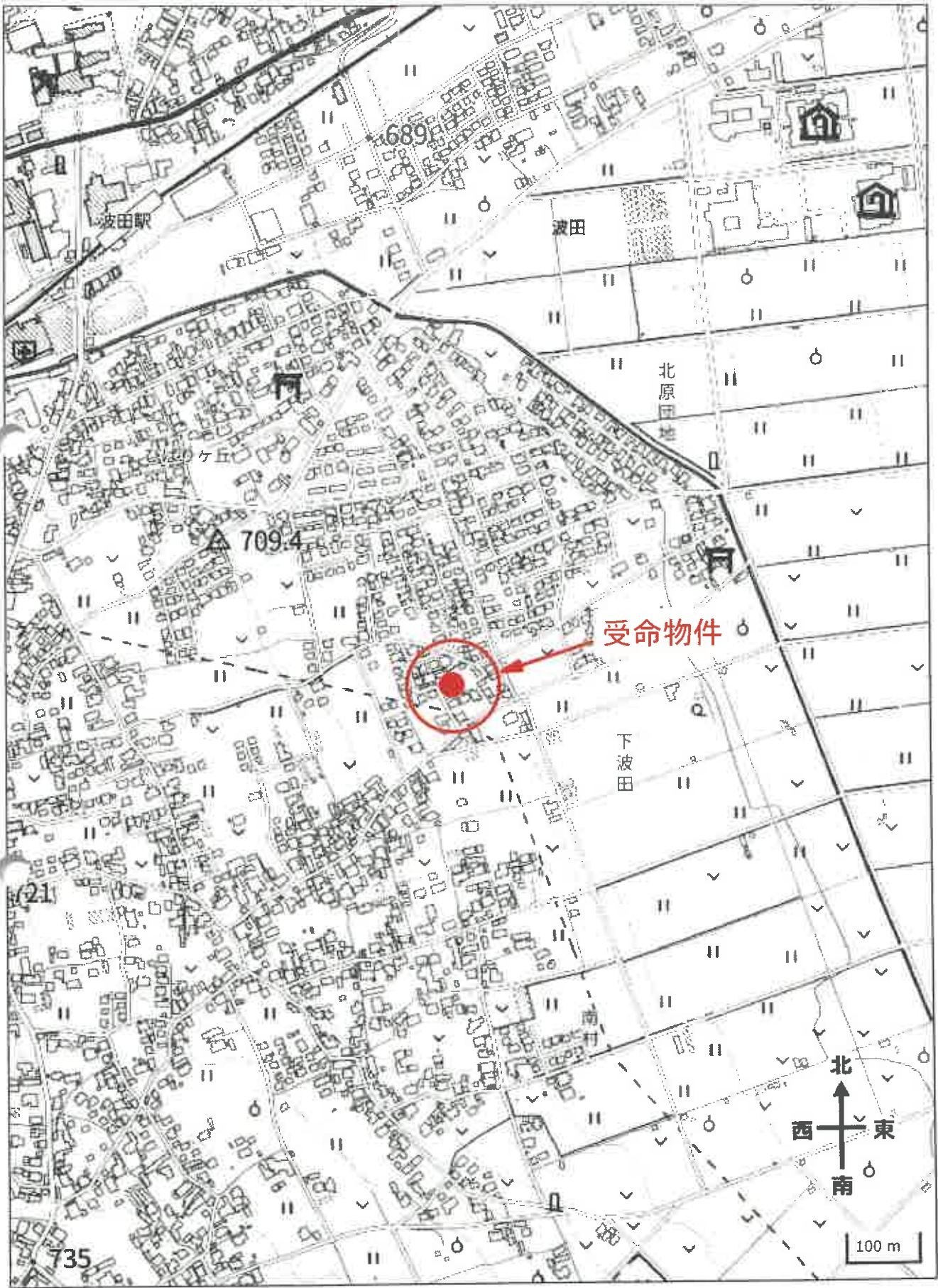
物件1 土地 3,459,006 円（13,080 円/㎡）
物件2 建物 7,791,202 円

（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
- 2 公図写
- 3 配置概況図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



公図写

5712-331
(1/2)

5712-332

別図

別図

5712-333
(1/2)

5712-

1
500

水

5856-9

5854-2

5851-3

5856-5

5856-4

5856-3

5856-1

5856-8

5852-7

5851-5

物件1

5853-6

5852-8

5852-6

5856-7

5853-9

5856-6

5856-11

5856-10

59-1

5856-12

5860-1

5853-8

5852-9

5853-7

5852-10

5861-1

5860-2

5853-5

別図

1-15

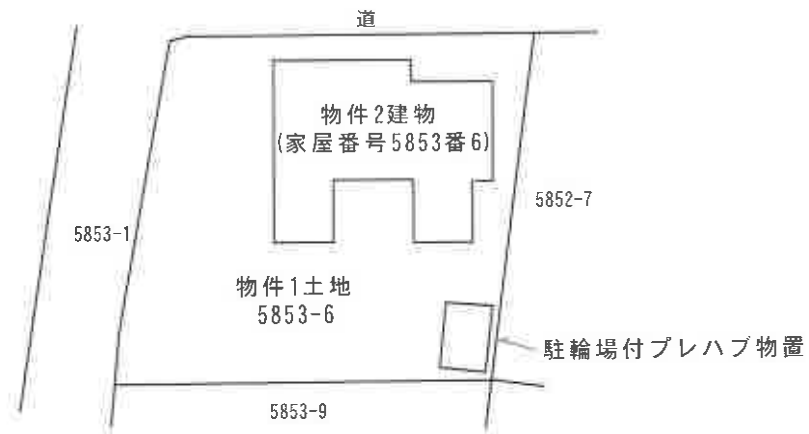
(座標値種別：国土測定)

本図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 国土院が公表した座標補正パラメータ (tonheikutaiheiyounoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

波田

配置概況図



登記年月日 平成13年10月26日

（長野県）松本市役所
令和8年5月26日
長野県松本市役所

各階平面図

建物図面
各階平面図

5853-3 第3号

建設地所在 松本市松本市役所松本市役所松本市役所

物件2

1 階



6.37 x 4.55	=	34.7802
2.73 x 4.55	=	7.4529
3.64 x 4.55	=	16.5620
2.73 x 2.73	=	7.4529
合計		66.2480
床面積		66.24 ㎡

2 階



0.91 x 6.7	=	6.097
2.73 x 6.7	=	18.291
3.64 x 6.7	=	24.388
2.73 x 2.73	=	7.4529
合計		56.228
床面積		56.22 ㎡

道

5853-1

5853-6

5852

5852

5853-9

写真：←○

A3をA4に縮小

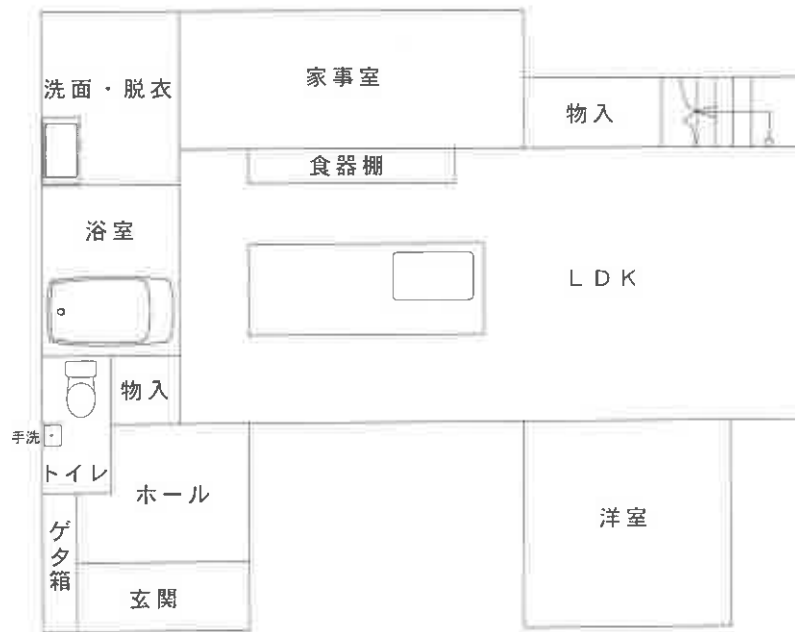
作成者

申請人

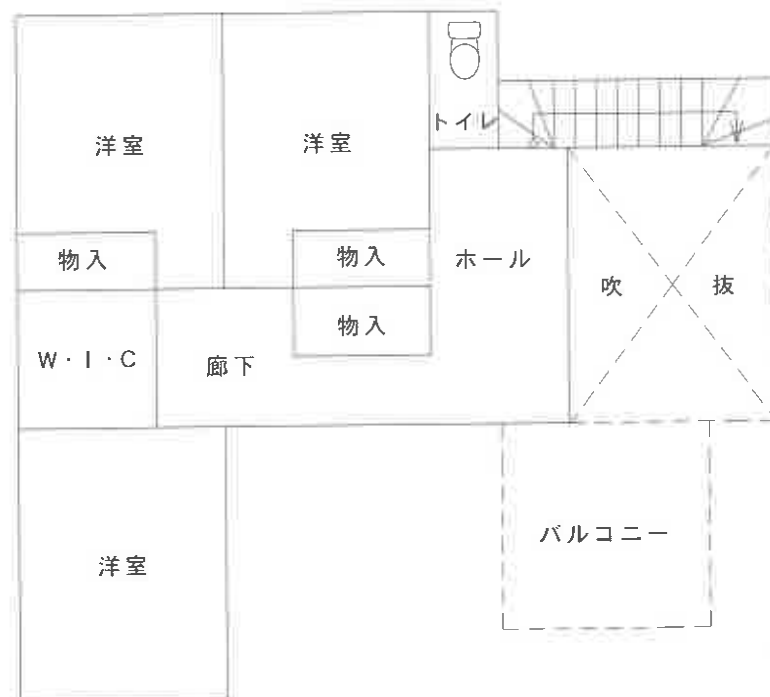
面積

500

物件 2 建物間取図



1 F 66.24㎡



2 F 51.34㎡



写真①



写真②