

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 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 9 年 1 月 20 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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☆	2,770,000 2,216,000	一括	554,000	38,737	非課税
1	1,520,000				
2	120,000				
3	10,000				
4	1,030,000				
5	90,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 安曇野市穂高有明
 地 番 2 1 0 5 番 2 6 6
 地 目 宅地
 地 積 4 7 9 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 安曇野市穂高有明
 地 番 2 1 0 5 番 4 6 7
 地 目 雑種地
 地 積 9 0 平方メートル

- ☆3 所 在 安曇野市穂高有明
 地 番 2 1 0 5 番 5 4 1
 地 目 畑
 地 積 2 0 平方メートル

- 4 所 在 安曇野市穂高有明 2 1 0 5 番地 2 6 6
 家屋 番号 2 1 0 5 番 2 6 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 5 2 . 0 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約10.73平方メートル

☆5 所 在 安曇野市穂高有明

地 番 2105番466

地 目 畑

地 積 207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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

通路として使用されている。

【物件番号3】

東側の一部が通路として使用されている可能性がある。

【物件番号3～5】

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2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番2105番465等）への通行のため利用されている。

【物件番号3, 5】

本件土地の現況は農地ではないため、適法にしてからでなければ農地法上の許可申請を受けることができない、安曇野市農業委員会までの相談を要する旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3, 5】

隣地（地番2105番206，同番207，同番233，同番455，同番465，同番554，同番555，同番556，同番557及び同番601）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 安曇野市穂高有明
 地 番 2105番266
 地 目 宅地
 地 積 479.34平方メートル
- 2 所 在 安曇野市穂高有明
 地 番 2105番467
 地 目 雑種地
 地 積 90平方メートル
- 3 所 在 安曇野市穂高有明
 地 番 2105番541
 地 目 畑
 地 積 20平方メートル
- 4 所 在 安曇野市穂高有明2105番地266
 家屋 番号 2105番266
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 152.02平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 約10.73平方メートル

5 所 在 安曇野市穂高有明

地 番 2105番466

地 目 畑

地 積 207平方メートル



令和7年（又）第25号
令和8年4月27日受理
令和8年6月15日提出
（評価人 茅野 武弘）

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 松 葉 豊 （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 2105 番 266
地 目 宅地
地 積 479.34 平方メートル
- 2 所 在 安曇野市穂高有明
地 番 2105 番 467
地 目 雑種地
地 積 90 平方メートル
- 3 所 在 安曇野市穂高有明
地 番 2105 番 541
地 目 畑
地 積 20 平方メートル
- 4 所 在 安曇野市穂高有明 2105 番地 266
家屋 番号 2105 番 266
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建
床 面 積 152.02 平方メートル
- 5 所 在 安曇野市穂高有明
地 番 2105 番 466
地 目 畑

物 件 目 録

地 積 207 平方メートル

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(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のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A法定代理人後見人B) ☐ その他の者 上記の者が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		
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:物置 ☒ ある { ☒ 構造:コンクリートブロック造瓦葺平家建 ☒ 床面積:約10.73平方メートル	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A法定代理人後見人B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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
(3枚目)

(土地用)

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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 田(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2) ☐ 畑(物件)
形状	☒ 公図のとおり ☒ ほぼ地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、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 ☐ 上記の者が畑として使用し、占有している ☒ 物件2の土地については、通路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	北側の隣接地(道路地)について 所在 安曇野市穂高有明 地番 2105番556 地目 公衆用道路 地積 6.41平方メートル 所有者 長野県安曇野市
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 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
(4枚目)

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３、５
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 田(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ■畑(物件３、５)
形状	■公図のとおり(物件３、５) ■ほぼ地積測量図のとおり(物件３、５) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐
占有者及び 占有状況	■土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、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 ■上記の者が畑(不耕作地)として使用し、占有している ☐ 物件 の土地については、通路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	１ 物件３の土地の北側の隣接地（道路地）について 所 在 安曇野市穂高有明 地 番 ２１０５番５５７ 地 目 公衆用道路 地 積 ０．５７平方メートル 所有者 長野県安曇野市 ２ 物件５の土地の北側の隣接地（道路地）について 所 在 安曇野市穂高有明 地 番 ２１０５番５５５ 地 目 公衆用道路 地 積 ２１平方メートル 所有者 長野県安曇野市
執行官保管の 仮処分	■ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 [保管開始日 平成 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 ☐ 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
(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 (A 法定代理人後見人)	1 Aさんは施設に入っており、現在、あそこ（本件物件）は誰も利用していません。 2 （本件）物件の鍵は、私が管理しています。 （令和 8 年 5 月 1 1 日に電話で聴取した。）
執行官の意見	
1 本件各物件の状況は、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 の土地は本件建物の敷地として利用されている。物件 2 の土地は、通路として利用され、物件 3、5 の土地は、現状耕作等はされておらず、車庫が設置される等している。 3 本件各土地間の境界、本件土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としないが、本件土地は、いわゆる 14 条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。 4 本件建物に、小屋裏を利用した収納がある。 5 本件建物の床に、多くの黒ずみがあるのが確認できる。建物内では雨漏り跡と思われるもの、東側の外壁にはカビと思われるものも確認できることから、これらが原因とも考えられる。 6 本件建物の南側に、ウッドデッキがある。同ウッドデッキに下屋が掛けられている。 7 本件建物の西側に、下屋がある。 8 本件建物の北西側に、未登記附属建物と認定した物置がある。同物置の東側には、壁の一部を共有する木造の物置があるが、課税の状況も踏まえ、同木造部分は工作物と判断し、その用途等から、同未登記附属建物の附属工作物と認定した。 9 8 の物置の北側に、車庫がある。同車庫は、その構造、用途等から、本件建物の附属工作物と認定した。 10 現地での概則によれば、物件 3 の土地の東側の一部は、物件 2 の土地とともに、通路として利用されている可能性がある。 11 物件 2 の土地は、本件物件と道路との出入りのための通路として利用されるとともに、目的外である 2105-465 の土地建物（家屋番号：2105-465、所有者：いずれも A）と道路との出入りにも利用されてきた様子が窺える。同目的外物件は、同じく A が所有する 2105-233（地目：田）の土地を介して道路に接するが、これまで物件 2 の土地が通路として利用されてきた状況等を考慮すると、物件 2 の土地が、上記目的外物件と道路との出入りのための通行権を負担する可能性がある。同通路部分は、さらに第三者も利用している様子が窺える。 12 現地における調査、関係人の陳述等から、本件物件の占有状況等について、3～5 枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(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8年4月27日(月)	当 庁	安曇野市関係資料請求(郵送)
令和8年4月28日(火) 13:45-14:00	長野地方法務局松本支局	地積測量図等請求
令和8年5月11日(月) 9:25-9:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年5月11日(月) 11:00-11:05	当 庁	Bから聴取(電話)
令和8年5月15日(金) 13:35-14:45	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在

(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8年5月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、Bから借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

2105-556 2105-159
2105-557 2105-210

(座標値種別：図上測定)

-59022.727

41533.389



-59147.727

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

穂高有明

請求部	所在	安曇野市穂高有明					地番	2105番266		
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和51年2月17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。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和7年11月6日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：21-2

(1/1)

(8 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年9月24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。
 令和8年4月28日 長野地方法務局松本支局 登記官

57.9.24
 地積測量図

地番 2105-556

土地の所在 長野県南安曇郡岡村大字有明

333279

(B) 求積

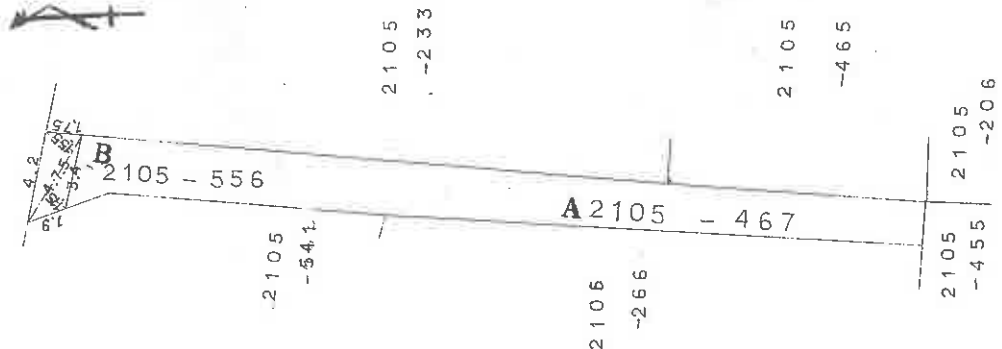
$4.75 \times 1.15 = 5.4625$
 $4.75 \times 1.55 = 7.3625$
 $\frac{5.4625 + 7.3625}{2} = 6.4125$

地積 641 m²

(A) 求積

$97 \times 641.25 = 90,587.5$

地積 90 m²



(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺

1/250

作製者

登記年月日：昭和57年9月22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。
 令和8年4月28日 長野地方方法務局松本支局 登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

57.9.22 地積測量図

地番 2105-557

土地の所在 長野県長野市穂高町大字有明 安曇野市穂高有明

333280

(B) 求積

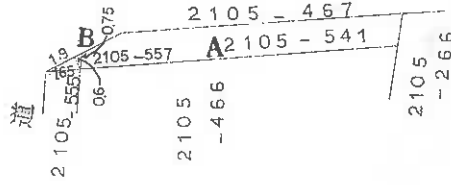
$$1.9 \times 0.6 \div 2 = 0.57$$

地積 0.57 m²

(A) 求積

$$2142 - 057 = 2085$$

地積 20 m²



作製者

(昭和57年9月7日作製)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和57年9月22日

令和8年4月28日

長野地方法務局松本支局

အိမ်ထောင်ရေး

(11 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：30-1

地 番	2105-555
-----	----------

57.9.22

地積測量図

地積測量區

$$\begin{array}{r} 2105 - 555 \\ \hline 1550 \end{array}$$

土地の所在

安曇野市穂高有明

333278

(B) 求積

14.65	×	1.3	=	19.045
14.65	×	1.6	=	23.44
		計	=	42.485
		1/2	=	21.2425

地盤 21 m²

(A)求精

$$229 \quad - 212425 = \underline{207.7575}$$

增刊 207 冊²

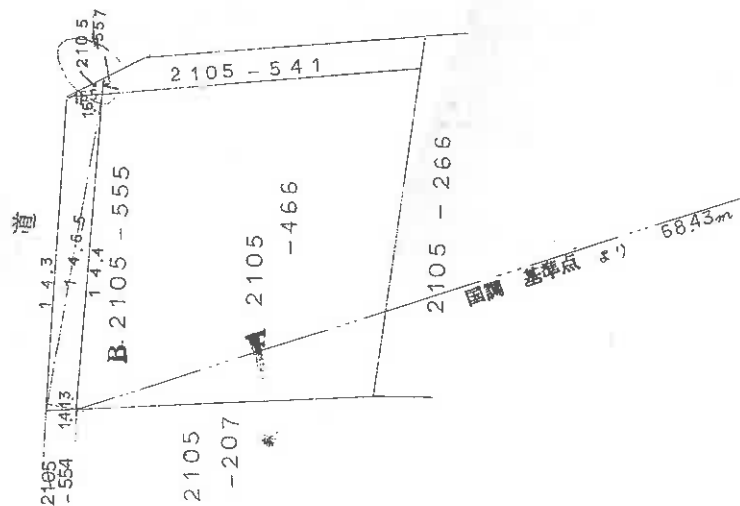
作者

(昭和57年9月17日作製)

人請申

縮尺

1/250



平成 15 年 1 月 8 日 登記

圖 面 平 階 各

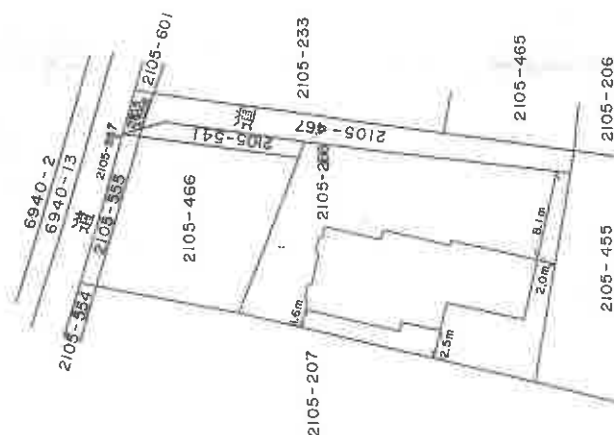
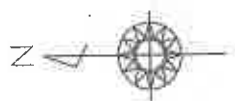
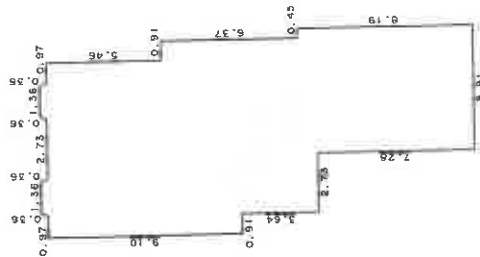
建 物 圖 面

建築物の所在	南安曇郡 穂高町一大字有明	2105番地266
--------	---------------	-----------

028770

安墨齋仁德高有明

主たる建築物 1階



求積表

①	0.91×9.10	$= 8.2810$
②	0.06×12.74	$= 0.7644$
③	$(12.74 + 13.04) \times 0.20$	$2 = 2.57800$
④	1.36×13.04	$= 17.7344$
⑤	$(13.04 + 12.74) \times 0.20$	$2 = 2.57800$
⑥	0.91×12.74	$= 11.5934$
⑦	1.82×20.02	$= 36.4364$
⑧	$(20.02 + 20.32) \times 0.20$	$2 = 4.03400$
⑨	1.36×20.32	$= 27.6352$
⑩	$(20.32 + 20.02) \times 0.20$	$2 = 4.03400$
⑪	0.97×20.02	$= 19.4194$
⑫	0.91×14.66	$= 13.2496$
⑬	0.45×8.19	$= 3.6855$

合計	152.02330
----	-----------

床面積 152.02 m²

作者

土地家屋調査士

縮尺

250

人
類
學

良藥

500

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年11月6日

東京法務局台東出張所

新刊

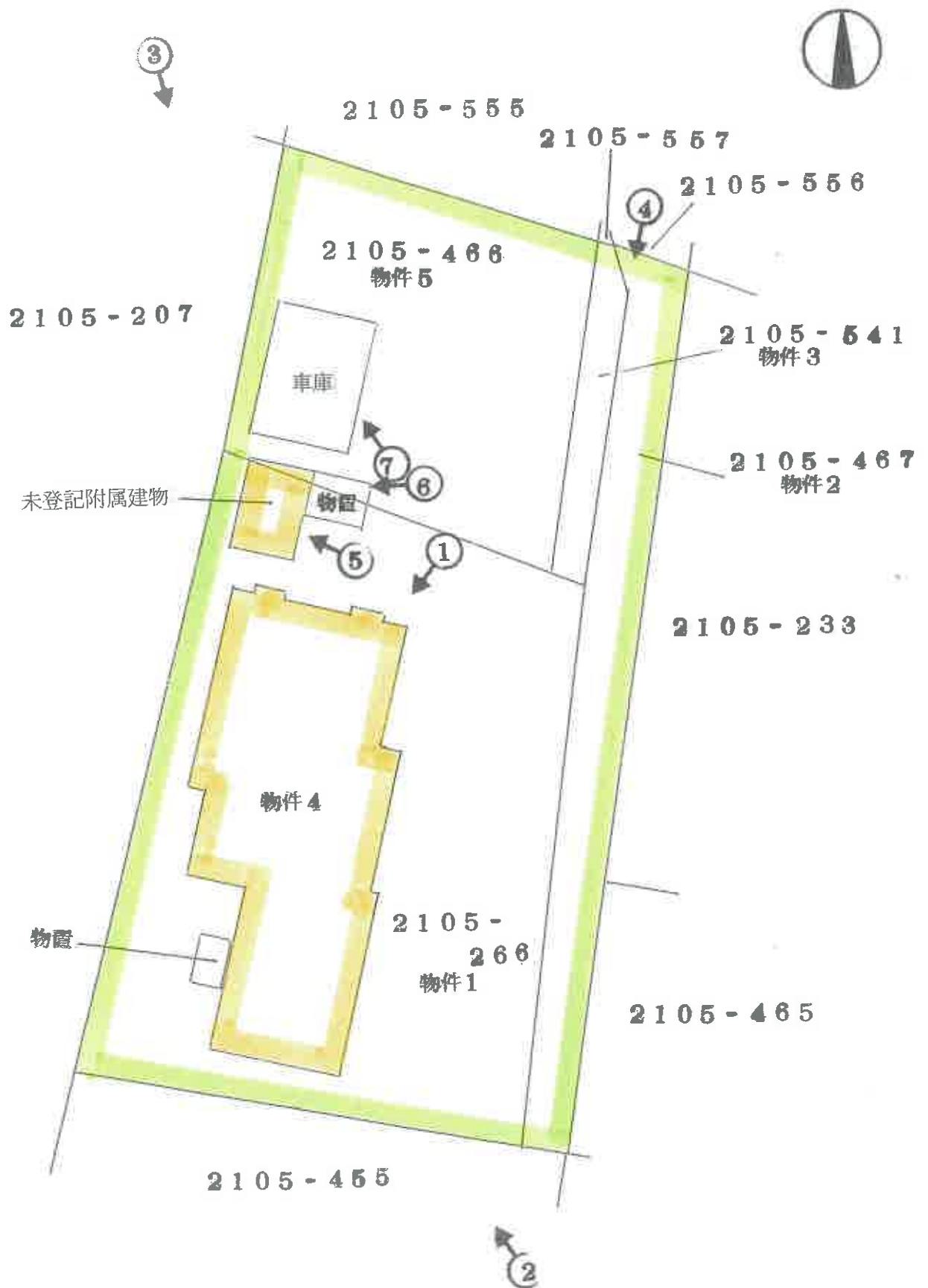
(12 枚目)

A 3をA 4に縮小

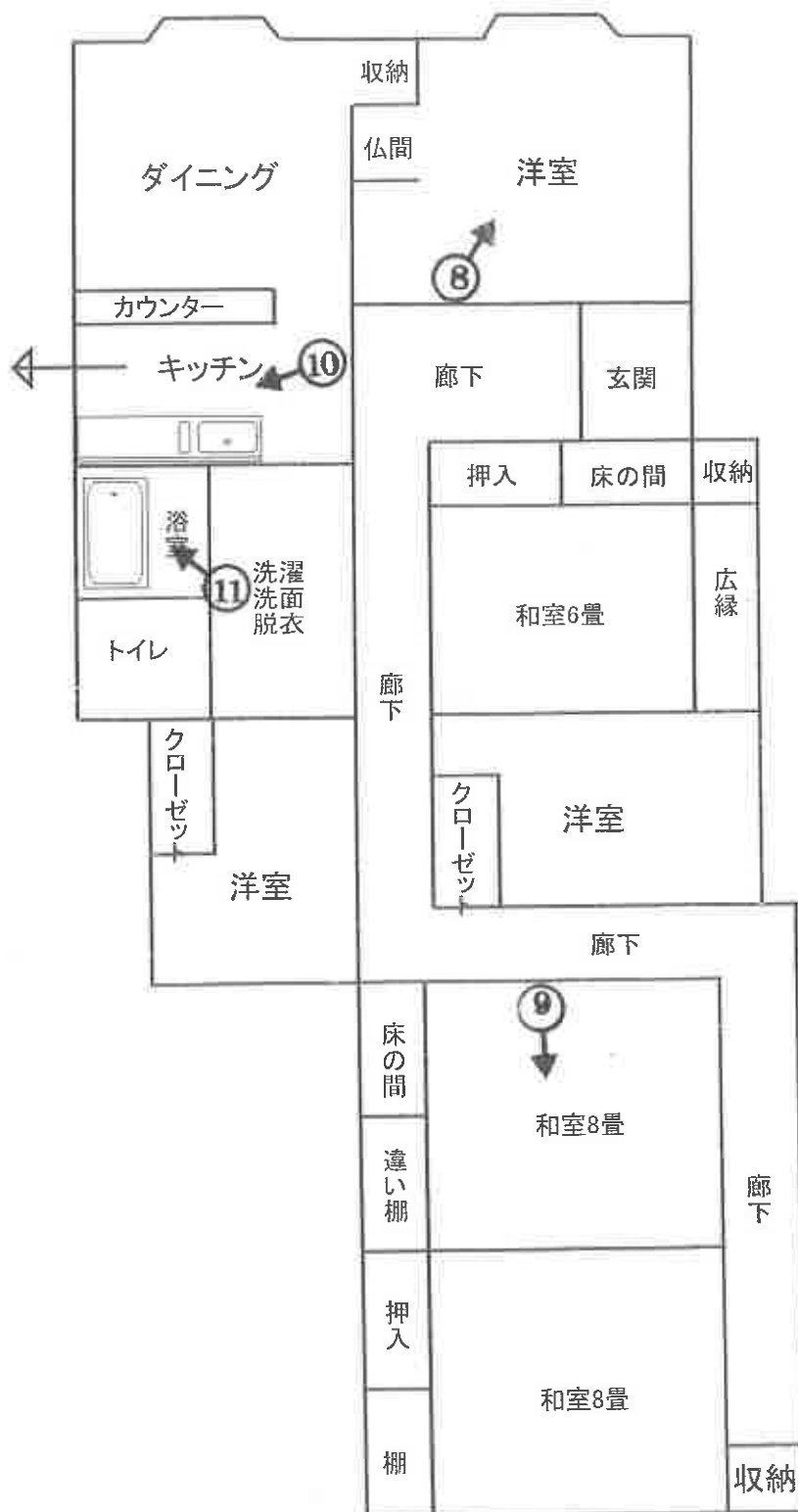
(日本十地家合用紙)

請求番号: 21-1

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



建物間取図（概略図）

（未登記附属建物）



（ 15 枚目）

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



（ 19 枚目）



令和7年 (ヌ) 第 25 号
令和8年 5月 15日 現地調査
令和8年 6月 25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

茅 野 武 弘 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金 2, 770, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 520, 000 円
物件2 (土地)	金 120, 000 円
物件3 (土地)	金 10, 000 円
物件4 (建物)	金 1, 030, 000 円
物件5 (土地)	金 90, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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瑕疵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。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	安曇野市穂高有明 2105番266 宅地 479.34平方メートル	
2	所在地 地番 地目 地積	安曇野市穂高有明 2105番467 雑種地 90平方メートル	
3	所在地 地番 地目 地積	安曇野市穂高有明 2105番541 畑 20平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安曇野市穂高有明2105番地266 2105番266 居宅 木造瓦・セメント瓦葺平家建 152.02平方メートル	未登記附属建物 種類：物置 構造：コンクリートブロック造瓦 葺平家建 床面積：(概測)10.73㎡
5	所在地 地番 地目 地積	安曇野市穂高有明 2105番466 畑 207平方メートル	
番号	特記事項		
	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）

位 置 ・ 交 通	J R 大糸線「安曇追分」駅の西方約3.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	穂高北西方郊外を走る県道背後に農地が豊富に見られる。その内に在来の農家住宅が集落を形成し、小規模分譲住宅も散在する地域	
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 無指定 60% 100% なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 安曇野市土地利用条例（田園環境区域） 洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域外
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 479.34㎡（登記数量） ほぼ整形 幅（東西）約17～20m、長さ（南北）約25～28mの長方形地 平坦 特になし
接面道路の状況	単独での接面道路はないが物件2を介して 北側 現況幅員約5.0m舗装道路（市道穂高0883号線）に通じる 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1は物件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 なし（浄化槽） （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	なし	

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 大糸線「安曇追分」駅の西方約3.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	穂高北西方郊外を走る県道背後に農地が豊富に見られる。その内に在来の農家住宅が集落を形成し、小規模分譲住宅も散在する地域	
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 無指定 60% 100% なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 安曇野市土地利用条例（田園環境区域） 洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域外
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 行 そ の 勢 他	積 状 90㎡（登記数量） 略带状地 幅（東西）約2.0～3.5m、長さ（南北）約39m 平坦 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約5.0m舗装道路（市道穂高0883号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2は物件1を目的外土地2105番465へ通じる通路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・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし なし （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	物件2の土地は、本件物件と道路との出入りのための通路として利用されるとともに、目的外である2105-465の土地建物（家屋番号：2105-465、所有者：いずれもA）と道路との出入りにも利用されてきた様子が窺える。同目的外物件は、同じくAが所有する2105-233（地目：田）の土地を介して道路に接するが、これまで物件2土地が通路として利用されてきた状況等を考慮すると、物件2の土地が、上記目的外物件と道路との出入りのために通行権を負担する可能性がある。同通路部分は、さらに第三者も利用している様子が窺える。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 大糸線「安曇追分」駅の西方約3.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	穂高北西方郊外を走る県道背後に農地が豊富に見られる。その内に在来の農家住宅が集落を形成し、小規模分譲住宅も散在する地域	
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 無指定 60% 100% なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 安曇野市土地利用条例（田園環境区域） 農業振興整備法 農用地指定はない 洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域外
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 行 そ の 他	積 状 20㎡（登記数量） 略带状地 幅（東西）約1.5m、長さ（南北）約14m 平坦 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約5.0m舗装道路（市道穂高0883号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3、5はAが畑（不耕作地）として占有している。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし なし （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	① 物件3の東側一部は物件2と共に通路利用されている可能性がある。 ② 農地以外の利用がなされているが、農地法許可を受けていない。市農業委員会によると原状回復命令を行わないとのこと。また買受適格者証明が必要とのこと。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件5）

位 置 ・ 交 通	J R 大糸線「安曇追分」駅の西方約3.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	穂高北西方郊外を走る県道背後に農地が豊富に見られる。その内に在来の農家住宅が集落を形成し、小規模分譲住宅も散在する地域	
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 無指定 60% 100% なし なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 安曇野市土地利用条例（田園環境区域） 農業振興整備法 農用地指定はない 洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域外
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	積 状 行 勢 特になし 207㎡（登記数量） ほぼ整形 間口約15m、奥行約13m 平坦
接面道路の状況	北側 現況幅員約5.0m舗装道路（市道穂高0883号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3、5はAが畑（不耕作地）として占有している。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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	① 畑としての耕作はなされておらず、敷地の西方に車庫が設置されている。 ② 農地以外の利用がなされているが、農地法許可を受けていない。市農業委員会によると原状回復命令を行わないとのこと。また買受適格者証明が必要とのこと。	

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	昭和45年5月25日新築 平成14年12月22日変更、増築 新築後約56年 最終増築後約23年 約3年（新築後） 約3年（増築後）
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 モルタル吹付、玄関部装飾タイル ビニールクロス貼、砂壁等 ビニールクロス貼、船底天井、敷目板張等 畳、フローリング、クッションフロア等 電気、上・下水道、プロパンガス なし
床面積(現況)	152.02㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者（A法定代理人 後見人B）が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	① 本件建物に、小屋裏を利用した収納がある。 ② 本件建物の床に、多くの黒ずみを確認した。建物内では雨漏り跡と思われるもの、東側の外壁にはカビと思われるものも確認できることから、これらが原因とも思われる。 ③ 本件建物の南側に、ウッドデッキがある。同ウッドデッキに下屋が掛けられている。 ④ 本件建物の西側に、下屋がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造 コンクリートブロック なし なし なし なし なし
床面積(現況)	(概測) 10.73㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者（A法定代理人 後見人B）が物置として使用している。	
特 記 事 項	① 未登記建物の東側には、壁の一部を共有する木造の物置があるが、課税の状況も踏まえ、同木造部分は工作物と判断し、その用途等から、同未登記附属建物の附属工作物と認定した。 ② ①の物置の北側に、車庫がある。同車庫は、その構造、用途等から、本件建物の附属工作物と認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地（物件1、2、3、5）

各物件の有形的利用を前提に評価する。

① 物件1（宅地）

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	13,500	0.70	479.34	1.00	4,530,000

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：画地条件（規模やや大△10%、接面道路との位置関係△20%）計△30%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

物件2（雑種地）

目的土地の土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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	13,500	0.20	90	240,000

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：画地条件（私道減価△80%）

ウ 地 積：登記数量による。

物件3、5（畑）

目的土地の土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	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	1,000	1.00	20	20,000
5	1,000	1.00	207	210,000

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を参考に、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。

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。なお、未登記附属建物は小規模かつ簡易なもので物理的損耗も多いことから無価値と判断した。

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
4	180,000	152.02	0.04	1,090,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・新築後経過年数約56年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 3 \text{ 年} \div (56 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.04$$

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	4,530,000	0.30	法定地上権	1,360,000

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	4,530,000	－ 1,360,000		0.80	0.60	1,520,000
2	240,000			0.80	0.60	120,000
3	20,000			0.70	0.60	10,000
4	1,090,000	＋ 1,360,000		0.70	0.60	1,030,000
5	210,000			0.70	0.60	90,000
一括価格（合計）						2,770,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：需要の伸びない郊外の農村地帯に所在する点を考慮した。特に物件3、5は買受適格者証明が必要である点を、物件4は家財道具が放置された空家につき、保守管理が劣る点を考慮した。

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 安曇野（県）－9

所 在：安曇野市穂高有明2157番126

価 格：16,400円／m²

位 置：有明駅より3.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：329m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北側6.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域無指定地域

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 3,427,319円（7,150円／m²）

物件2 70,560円（784円／m²）

物件3 588円（29円／m²）

物件4 827,086円

物件4 598,839円

物件4 381,046円

物件5 6,087円（29円／m²）

（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」）

公図写

土地建物位置関係図（概略図）

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上

物件位置図

地理院地図

GSI Maps



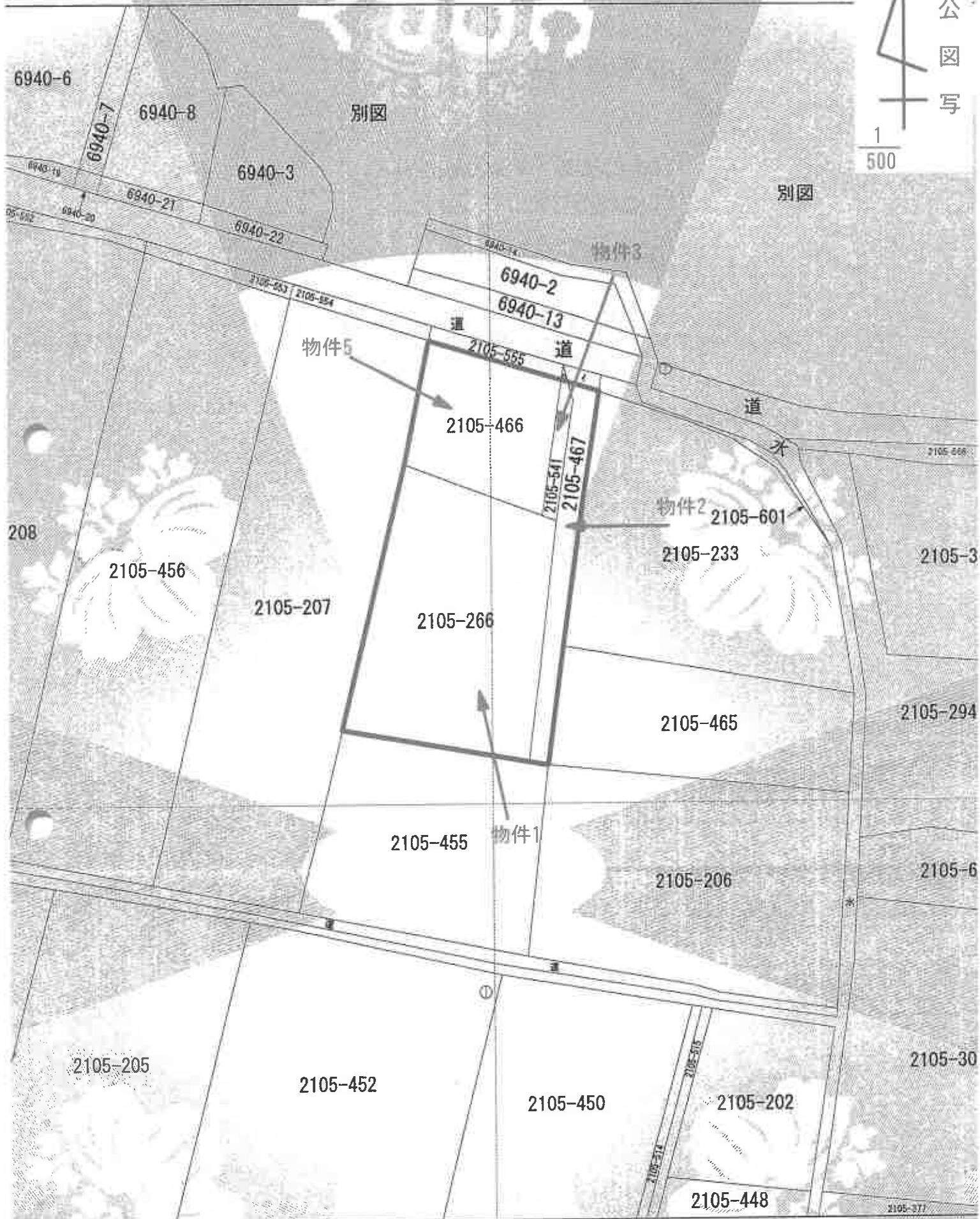
ハ 2105-159
ニ 2105-210

(座標値種別:)



公
図
写

1
500



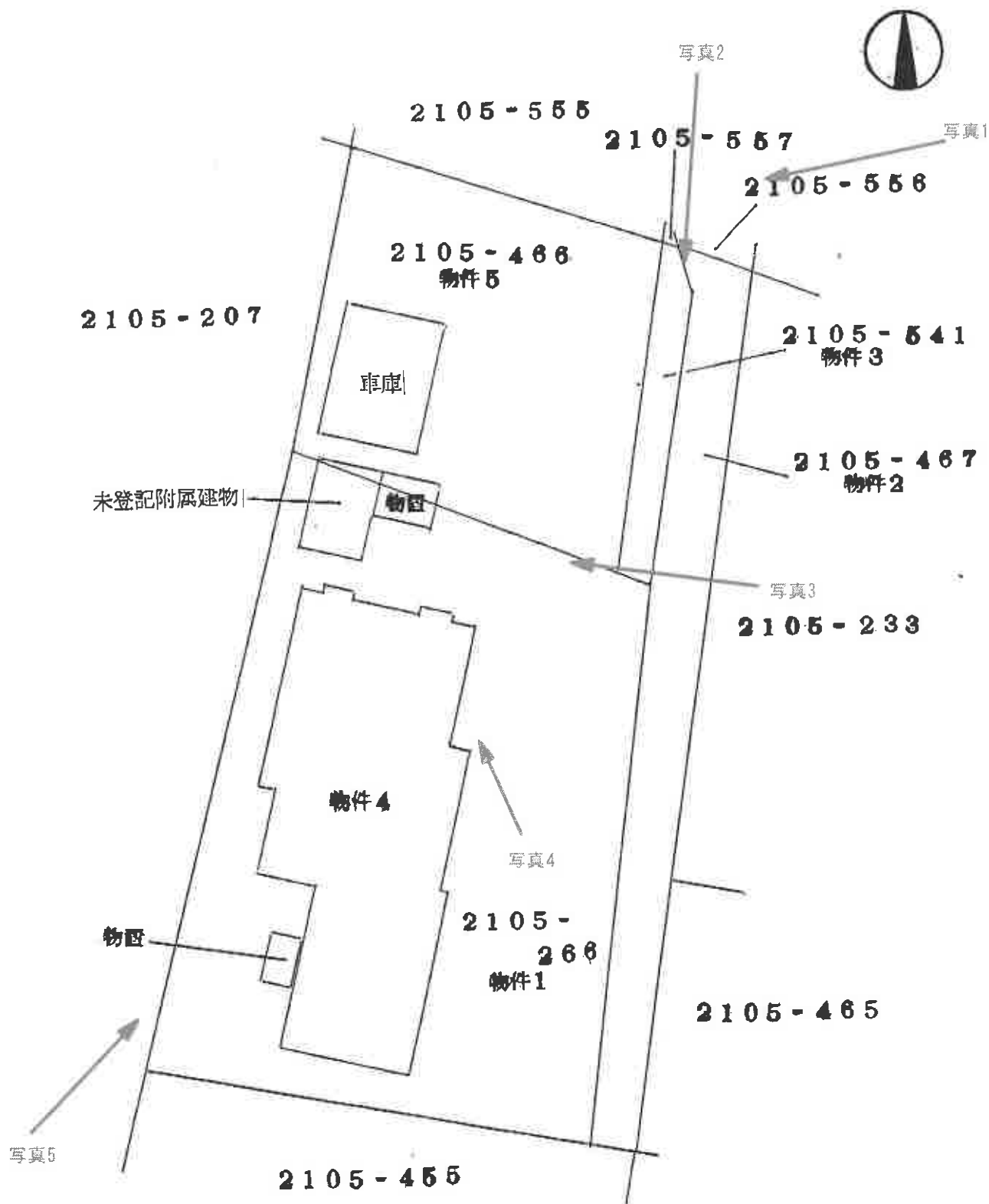
(座標種別: 図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokuta1heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域

穂高有明

土地建物位置関係図（概略図）



登記年月日：平成15年1月8日

各階平面図

平成15年1月8日 登記

建物図面

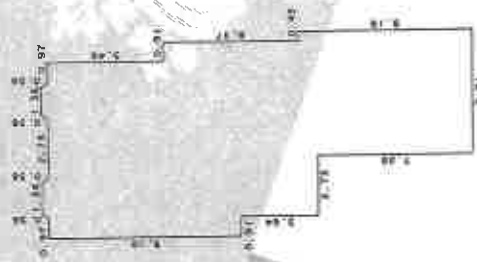
家屋番号 2105番266

建物の所在 南友妻郡 徳高町 大字有明 2105番地266

主たる建物 1階

安曇野市徳高有明

028770



求積表

①	0.91×9.10	$= 8.2810$
②	0.06×12.74	$= 0.7644$
③	$(12.74 + 13.04) \times 0.20$	$= 2.57800$
④	1.36×13.04	$= 17.7344$
⑤	$(13.04 + 12.74) \times 0.20$	$= 2.57800$
⑥	0.91×12.74	$= 11.6324$
⑦	1.82×20.02	$= 36.4364$
⑧	$(20.02 + 20.32) \times 0.20$	$= 4.03400$
⑨	1.36×20.32	$= 27.6352$
⑩	$(20.32 + 20.02) \times 0.20$	$= 4.03400$
⑪	0.97×20.02	$= 19.4194$
⑫	0.91×14.56	$= 13.2496$
⑬	0.45×8.19	$= 3.6855$
合 計		152.02 m²

床面積 152.02 m²

作製者

細尺 250

申請人

縮尺

500

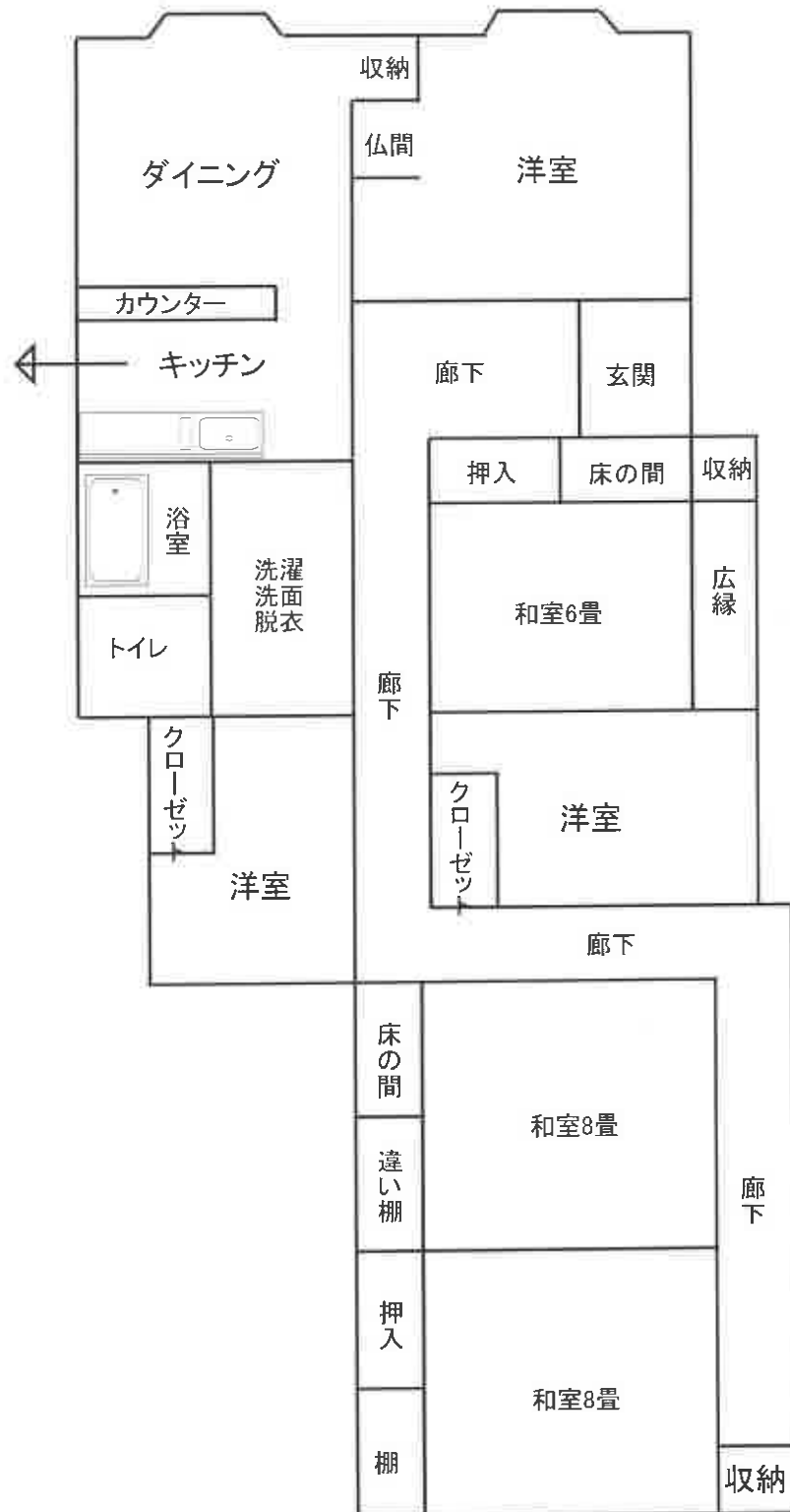
これは図面に記載されている内容に正確した資料である。

(長野地方支務局松本支局管轄)

令和7年11月6日

東京法務局若菜由美子

建物間取図



縮尺1/100

建物間取図（概略図）

（未登記附属建物）



物置



物件2

写真1



写真2

物件3

物件4主たる建物

未登記附属建物

車庫





写真4

建物軒先に発生したカビ



物件4主たる建物

写真5