

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毎に必要になります。

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 6年 3月21日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 兒 玉 暢

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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 7月17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 6年 5月17日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5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 6年 3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2~14☆	18,290,000 14,632,000	一括	3,658,000	991,064	0
2	100,000				
3	230,000				
4	50,000				
5	170,000				
6	120,000				
7	390,000				
8	70,000				
9	300,000				
10	480,000				
11	730,000				
12	600,000				
13	2,500,000				
14	12,550,000				
備考					



物 件 目 録

☆2 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25548番2
地 目 畑
地 積 207平方メートル

所有者 A

3 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25550番1
地 目 宅地
地 積 308.76平方メートル

所有者 A

☆4 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25551番
地 目 畑
地 積 102平方メートル

所有者 A

5 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25552番1
地 目 宅地
地 積 233.56平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

6 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25830番2
地 目 宅地
地 積 129.97平方メートル

所有者 A

7 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25831番1
地 目 宅地
地 積 411.40平方メートル

所有者 A

8 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25832番2
地 目 宅地
地 積 71.91平方メートル

所有者 A

9 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25843番1
地 目 宅地
地 積 314.69平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

10 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25845番1
地 目 宅地
地 積 375.58平方メートル

所有者 A

11 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25846番1
地 目 宅地
地 積 571.25平方メートル

所有者 A

12 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内25550番地1
家屋 番号 25550番1
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 171.84平方メートル
2階 132.49平方メートル
地下1階 22.33平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
3階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 171.84平方メートル
 2階 132.49平方メートル
 3階 約19.87平方メートル
 地下1階 22.33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約5平方メートル

所有者 A

13 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稻場25843番地イ・2
 5843番地ロ・25844番地合併、25831番
 地1、25832番地2

家屋 番号 25843番

種 類 旅館

構 造 木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 470.32平方メートル
 2階 298.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約484.22平方メートル
 2階 約331.89平方メートル

所有者 A

14 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稻場25846番地1、2
 5848番地1、25845番地1



物件目録

家屋 番号 25846番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	269.95平方メートル
	2階	204.12平方メートル
	3階	204.12平方メートル
	地下1階	262.44平方メートル

所有者 有限会社丸大旅館



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 兒 玉 暢

1 不動産の表示

【物件番号2～14】

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2～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

本件所有者及び債務者が占有している。

【物件番号13】

本件所有者及び債務者が占有している。

【物件番号14】

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2～5】

地籍図上筆界未定である。

隣地（地番25548番1、同番3、25549番、25550番2）との境界が不明確である。

【物件番号6】

隣地（北東側の「道」（赤線））との境界が不明確である。

【物件番号7, 8】

隣地（地番25831番2）との境界が不明確である。



【物件番号10】

隣地（南西側の「水」（青線））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

2 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25548番2
地 目 畑
地 積 207平方メートル

所有者 A

3 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25550番1
地 目 宅地
地 積 308.76平方メートル

所有者 A

4 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25551番
地 目 畑
地 積 102平方メートル

所有者 A

5 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25552番1
地 目 宅地
地 積 233.56平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

6 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25830番2
地 目 宅地
地 積 129.97平方メートル

所有者 A

7 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25831番1
地 目 宅地
地 積 411.40平方メートル

所有者 A

8 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25832番2
地 目 宅地
地 積 71.91平方メートル

所有者 A

9 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25843番1
地 目 宅地
地 積 314.69平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

10 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25845番1
地 目 宅地
地 積 375.58平方メートル

所有者 A

11 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25846番1
地 目 宅地
地 積 571.25平方メートル

所有者 A

12 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内25550番地1
家屋 番号 25550番1
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 171.84平方メートル
2階 132.49平方メートル
地下1階 22.33平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
3階建



物件目録

床面積 1階 171.84平方メートル
2階 132.49平方メートル
3階 約19.87平方メートル
地下1階 22.33平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約5平方メートル
所有者 A

13 所在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場25843番地イ・2
5843番地ロ・25844番地合併、25831番
地1、25832番地2

家屋番号 25843番

種類 旅館

構造 木造鉄板葺2階建

床面積 1階 470.32平方メートル
2階 298.39平方メートル

(現況)

床面積 1階 約484.22平方メートル
2階 約331.89平方メートル

所有者 A

14 所在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場25846番地1、2
5848番地1、25845番地1



物 件 目 録

家屋 番号 25846番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	269.95平方メートル
	2階	204.12平方メートル
	3階	204.12平方メートル
	地下1階	262.44平方メートル

所有者 有限会社丸大旅館



令和 5年(ケ)第 28 号
令和 5年 8月24日受理
令和 6年 1月 9日提出

現況調査報告書

(物件2～14)

長野地方裁判所松本支部

執行官 合津英樹 (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

2 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25548番2
地 目 畑
地 積 207平方メートル

所有者 A

3 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25550番1
地 目 宅地
地 積 308.76平方メートル

所有者 A

4 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25551番
地 目 畑
地 積 102平方メートル

所有者 A

5 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地 番 25552番1
地 目 宅地
地 積 233.56平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 2 5 8 3 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 9 7 平方メートル
所有者 A

7 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 2 5 8 3 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 4 0 平方メートル
所有者 A

8 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 2 5 8 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 7 1 . 9 1 平方メートル
所有者 A

9 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 2 5 8 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 6 9 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

10 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25845番1
地 目 宅地
地 積 375.58平方メートル

所有者 A

11 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場
地 番 25846番1
地 目 宅地
地 積 571.25平方メートル

所有者 A

12 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内25550番地1
家屋 番号 25550番1
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 171.84平方メートル
2階 132.49平方メートル
地下1階 22.33平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

13 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場25843番地イ・2
5843番地ロ・25844番地合併、25831番
地1、25832番地2

家屋 番号 25843番

種 類 旅館

構 造 木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 470.32平方メートル
2階 298.39平方メートル

所有者 A

14 所 在 北安曇郡白馬村大字神城字稲場25846番地1、2
5848番地1、25845番地1

家屋 番号 25846番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 269.95平方メートル
2階 204.12平方メートル
3階 204.12平方メートル
地下1階 262.44平方メートル

所有者 有限会社丸大旅館

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2～5														
現況地目	■宅地(物件3、5) □公衆用道路(物件) ■農地(物件2、4)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概況図のとおり														
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建 物	物件12														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 171.84㎡、2階 132.49㎡、3階 約19.87㎡、地下1階 22.33㎡														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>床面積:約5㎡</td> </tr> </table>			}	種類:物置	}	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	}	床面積:約5㎡						
}	種類:物置														
}	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
}	床面積:約5㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者及び債務者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概況図のとおり														

(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	物件6～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6～9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
その他の事項		
建物	物件13	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約484.22㎡ 2階 約331.89㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者及び債務者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館 として使用している <input 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 { 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置概況図のとおり	

(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	物件10、11	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件10、11) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
その他の事項		
建 物	物件14	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 旅館 として使用している <input 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 { 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置概況図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件2乃至物件5の土地は一団の土地で、各土地間の境界は判然としない。
- 2 物件2乃至物件5の土地と地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地は、国調筆界未定地である。地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地番 25548番1
地目 畑
地積 988㎡
所有者 D
 - ② 所在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地番 25548番3
地目 畑
地積 56㎡
所有者 E
 - ③ 所在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地番 25549番
地目 畑
地積 244㎡
所有者 F
 - ④ 所在 北安曇郡白馬村大字神城字くね内
地番 25550番2
地目 畑
地積 128㎡
所有者 F
- 3 物件6乃至物件9の土地は一団の土地で、各土地間の境界は判然としない。
- 4 物件10及び物件11の土地は一団の土地で、各土地間の境界は判然としない。
- 5 公図上、物件6及び物件10の土地の間には「道」及び「水」の土地が存在する。「道」及び「水」の土地は、舗装され物件6及び物件10の土地と一体利用されている。

(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
<p>■B (債務者兼所有者代表者)</p>	<p>1 物件2乃至物件13の所有者Aは父親です。私が、債務者の代表者に就任する前の代表者はAです。Aは、村内の施設に入所しています。</p> <p>2 本件建物3棟は、物件番号順に債務者である有限会社丸大旅館の別館(物件12)、本館(物件13)、新館(物件14)です。</p> <p>3 物件12の建物の1階は番頭部屋です。現在は、京都大学や中央大学の学生をスキーシーズン等に居候させています。居候には債務者会社の雑用を手伝わせることもあります。従業員ではありません。2階部分は、家族の居室や居候の宿泊にも使用しています。3階部分を増築しています。3階部分は、消防署から消防法に違反すると指摘され、現在、使用していません。建物内のスキー用具等は、居候や常連客の用具です。</p> <p>4 物件13の建物では、4年程前から営業をしていません。2階の一部屋は、Aが居室として利用していました。</p> <p>5 物件14の建物は、現在も営業しています。新築した後、建物メンテナンスを行っていないので、空調やボイラー等、修繕する必要のある箇所があります。屋上の排水管が細いので、大雨の時は排水できず水たまりになります。平成26年の神城地震の時に壁に亀裂が入った箇所があります。</p> <p>6 物件14の建物は温泉を引いています。温泉の供給者は、当初、有限会社泉州でしたが、平成27年にWHITE HORSE ESTATES株式会社が承継しています。温泉の供給量は、1口(毎分5リットル)です。温泉の給湯料金は、1カ月あたり基本使用料30立方メートルで1万8000円で、1立方メートル超過する毎に200円加算されます。この他に施設利用分担金月額8000円、計量器使用料月額500円が必要です。引湯管は、物件13の建物南側の村道地中を横断し、同建物の東側敷地の地中を通して物件14の建物に繋がっています。計量器は、物件13の建物の東側にあります。公図上、物件6の土地と物件10の土地の間には、「道」と「水」の土地がありますが、道路や水路の占用許可を取得していません。物件13の建物南側村道に引湯管が埋設されていますが、埋設部分の占用許可も取得していません。</p> <p>7 物件14の建物は、Aの所有する土地上に建っています。債務者の会計処理上、地代を支払っていることになっていますが、実際に金銭の授受はありません。物件12や物件13の建物を債務者の本館や別館として利用していますが、債務者からAに賃料を払っていることはありません。</p> <p>8 物件2乃至物件5の土地と地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地は、国調筆界未定地です。国土調査の時に地権者の間で境界について合意できませんでした。その後、平成16年に小谷村の土地家屋調査士に測量を依頼し、地図修正計画図を作成しました。この図面を基に地権者の間で境界の合意をし、法務局に地図の修正を行う予定だったのですが、当時、事情があり地図の修正ができませんでした。</p> <p>9 現在、物件2乃至5の土地と地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地の地権者の間に境界の争いはありません。これらの土地の境界は、平成16年に土地家屋調査士の作成した図面のおりです。</p> <p>10 物件2の土地と東側で接面する地番25548番3の土地との間には、</p>

(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
	<p>元々、境界の争いはありません。地番25548番3の土地と物件6の土地を昭和48年に交換したからです。</p> <p>11 物件4の土地及び物件5の土地は駐車場や冬季の雪捨て場として、物件2の土地は家庭菜園として使用しています。</p> <p>12 物件6乃至物件11の土地と隣地との間に境界の争いはありません。</p> <p>13 物件11の土地の北西側で水路を介して接面する地番25846番4の土地は、Aの所有する土地です。</p>
<p>■ F (隣地地権者)</p>	<p>1 私が所有する地番25549番及び25550番2とAさんが所有する物件2乃至物件4の土地との間に、現在は、境界の争いはありません。これらの土地は、国調筆界未定地とのことですが、国土調査の後、平成16年に土地家屋調査士に測量を依頼し、境界には境界杭が入っています。測量後、地権者の間で土地境界の合意書を作成し、測量を依頼した土地家屋調査士に法務局に關係書類を提出してもらう予定でしたが、事情があり、法務局備付けの公図の修正ができていません。当時の境界確認書のコピーを保管しています。私の土地とAさんが所有する物件2乃至物件4の土地の境界は、この書面に添付されている地図修正計画図のとおりです。</p> <p>2 平成16年に作成した境界確認書の原本は、土地家屋調査士の事務所にあると思います。先日、Bさんも境界確認書をコピーして行きました。</p>
<p>■ D (隣地地権者)</p>	<p>1 私が所有する地番25548番1の土地とAさんが所有する物件2の土地との間に境界の争いはありません。両土地の境界には境界杭が入っています。</p> <p>2 私の所有地と物件2の土地の境界は、見せてもらった地図修正計画図のとおりです。</p>
<p>■ 白馬村役場 建設課担当者</p>	<p>1 物件13の建物南側村道に引湯管理設のため道路占用許可があります。道路占用許可申請者は、WHITE HORSE ESTATES株式会社です。本件物件に関して、この他に道路や水路の占用許可はありません。</p>
<p>■ 白馬村役場 農政課担当者</p>	<p>1 物件4の土地の利用状況等を考慮すると非農地と認定される可能性もあります。</p> <p>2 物件2及び物件4の土地は、筆界未定地ですから農地から非農地への転用はできません。</p>

(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 物件2乃至物件5の土地と地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地は、国調筆界未定地で法務局備付けの地籍図では各土地の形状（境界）が不明である。地籍図備付けにより、平成10年4月16日に閉鎖された地図に準ずる書面によれば、物件2乃至物件5の土地と同土地に接面する土地の形状（境界）が確認できる。物件2乃至物件5の土地及び上記の各土地の地権者等によると、平成16年に土地の測量をして、境界確認書を作成し、法務局に不動産登記法14条地図の訂正を行う予定であったところ、事情によりそれが頓挫したが、現在、各地権者間に境界の争いはなく、境界は平成16年作成の地図修正計画図のとおりである旨を陳述している。物件2乃至物件5の土地の形状及び地番25548番1、25548番3、25549番及び25550番2の土地との境界は、法務局備付けの地籍図による判定ができないものの、関係人の陳述、閉鎖された地図に準ずる書面、平成16年作成の地図修正計画図及び立入調査の結果から配置概況図のとおりと認めた。買受人は、関係する地権者と協力し、法務局備付けの法14条地図（地籍図）の訂正をする必要がある。
- 2 物件2及び物件4の土地の現況地目は、白馬村農業委員会が執行裁判所に提出した回答書の現況地目を考慮して認定した。
- 3 物件14の建物の敷地利用権は、建物所有者と土地所有者間に現実の金銭授受がないことから使用貸借と認定するのが相当である。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 8月24日 (木)	執行官室	白馬村役場に図面等申請
5年 9月 1日 (金) 16:20-16:30	法務局松本支局	登記事項証明書等申請
5年 9月 4日 (月) 12:40-13:10	法務局大町支局	閉鎖図面等申請
5年 9月15日 (金) 15:10-16:05	法務局大町支局	閉鎖図面等申請
5年 9月27日 (水)	執行官室	調査期日通知発送
5年10月 2日 (月) 10:15-15:55	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Bから事情聴取 評価人同行
5年10月17日 (火) 11:00-11:30 13:05-13:20	白馬村役場	担当者から事情聴取
5年11月 2日 (木)	執行官室	Fに調査協力依頼通知書発送
5年11月15日 (水) 13:30-14:25	D及びFの住所地	D及びFから事情聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/>		

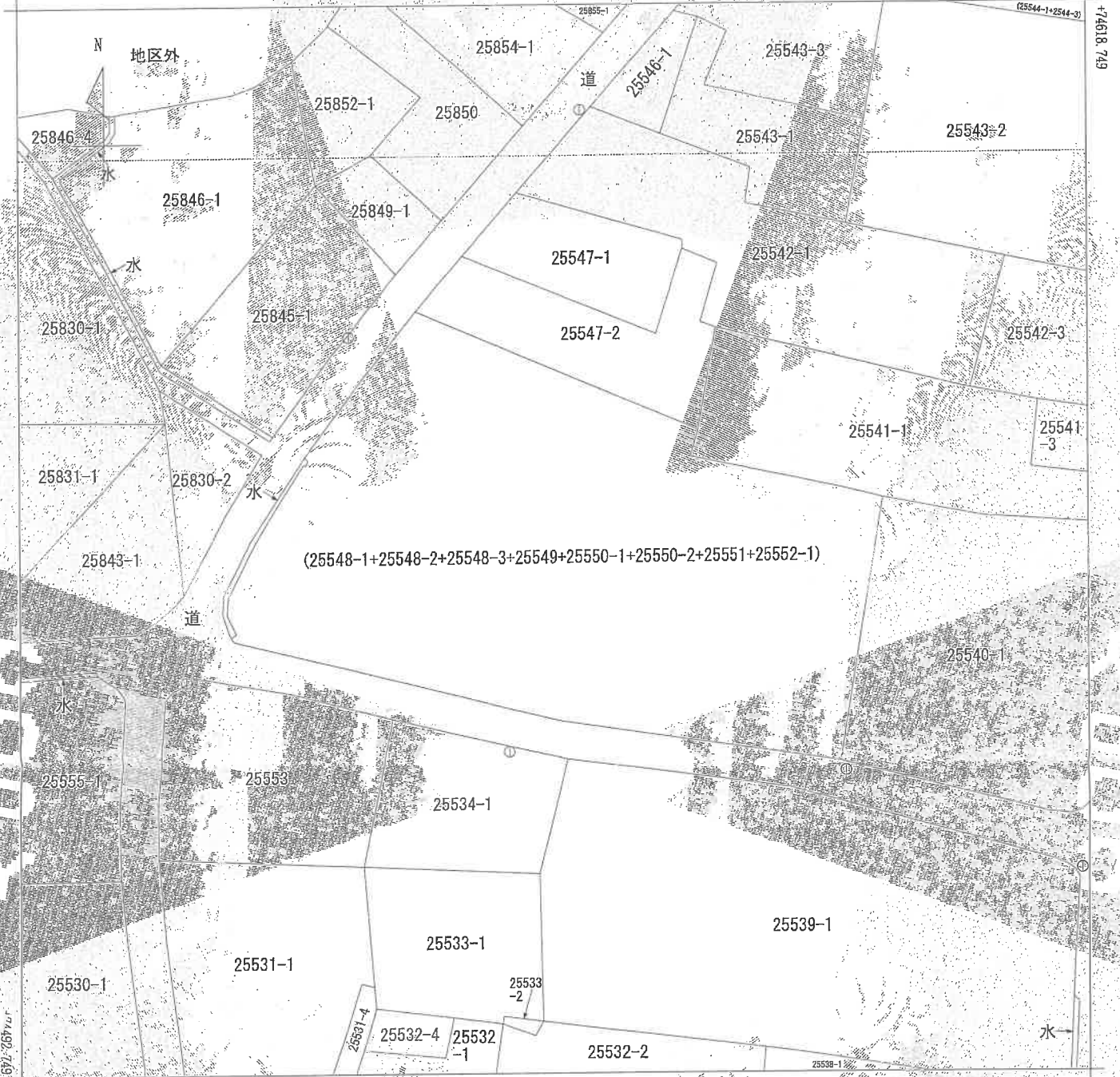
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

4 道

(座標値種別：図上測定)

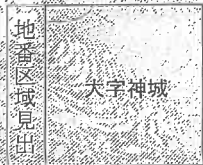
-58341.627



-58466.627

(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(rouhoukai/taiseiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北安曇郡白馬村大字神城字くね内		地番	25548番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成8年12月		備付年月日(原図)	平成10年4月30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。

(長野地方務局大町支局管轄)

令和5年7月27日

水戸地方務局つくば出張所

登記官

請求番号：12-2

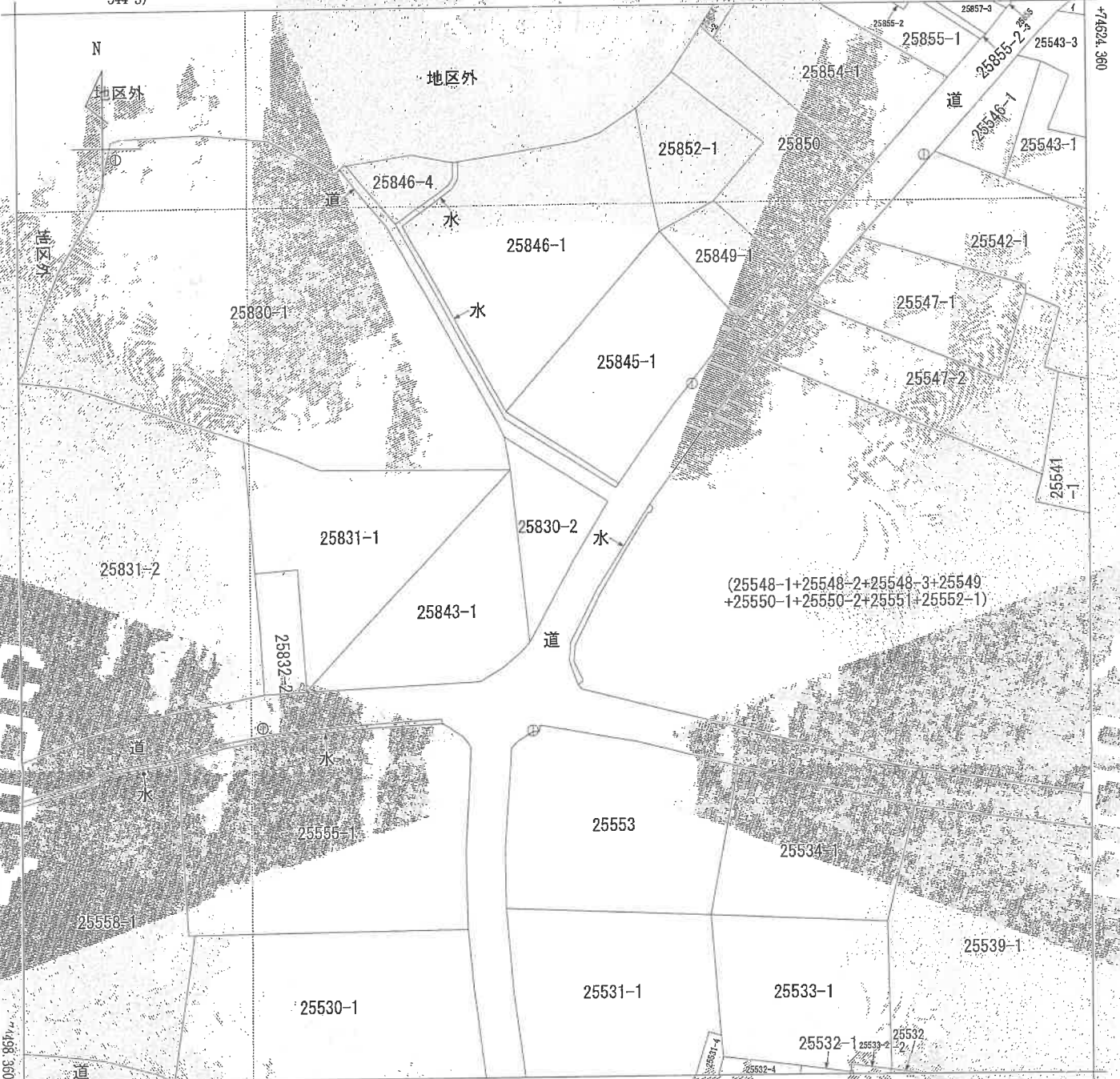
(1/1)

(13枚目)

A3をA4に縮小

4 (25544-1+2 25532-2. 544-3)

(座標値種別：図上測定) -58381.795



-58506.795 (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 (townoku/taiseiyouki2011.par) による修正がされています。

大字神城
地番区域見出し

請求区分	所在	北安曇郡白馬村大字神城字稲場		地番	25830番2				
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成8年12月		備付年月日(原図)	平成10年4月30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。

(長野地方法務局大町支局管轄)

令和5年7月27日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官

請求番号：12-3

(1/1)

(14枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	長野県 北安曇郡白馬村 大字神城	地番	25548-2			
縮尺	1/600	補記事項					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

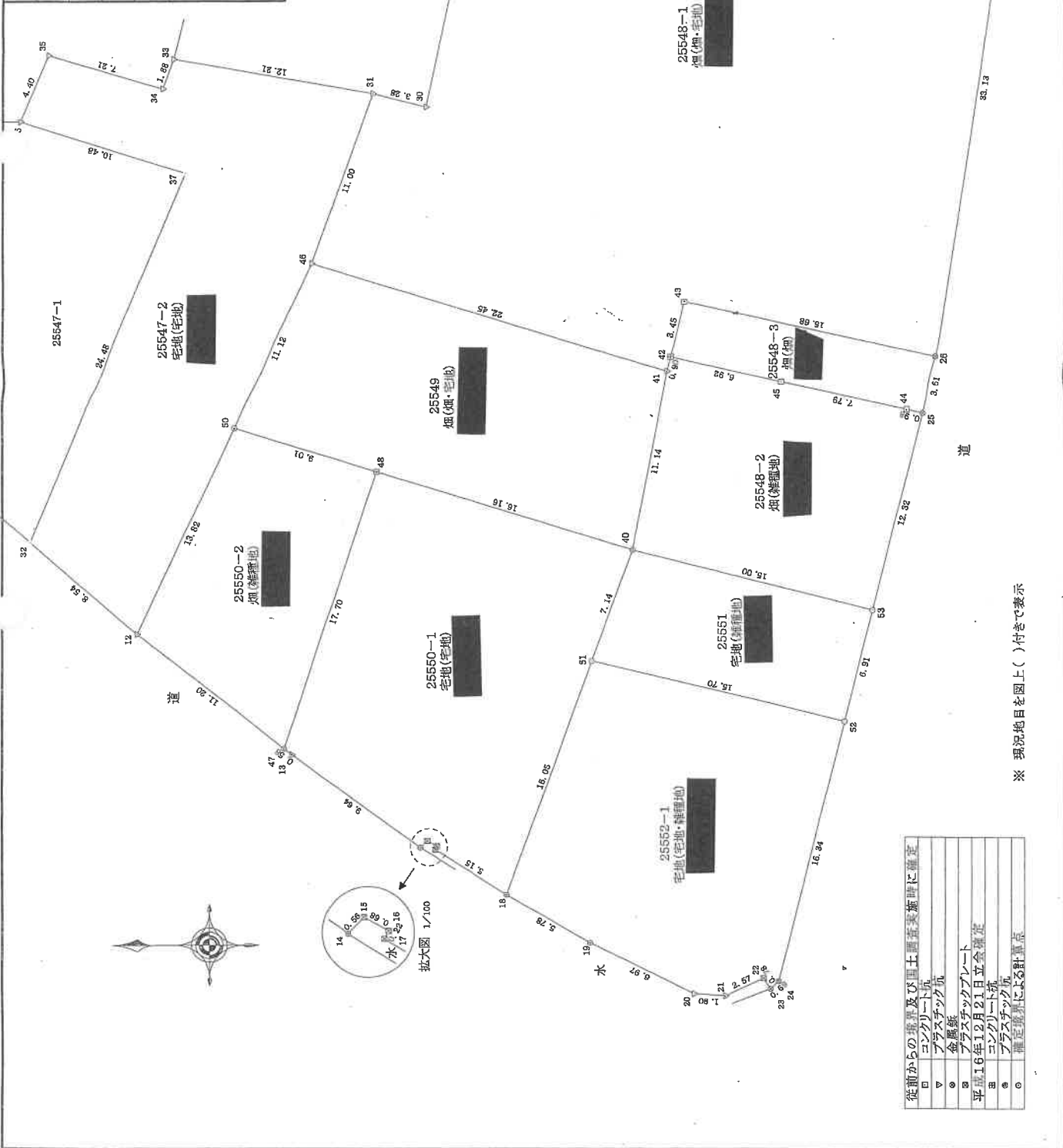
令和5年9月4日

長野地方法務局大町支局

登記官



図名	地図修正計画図	
所在	北安曇郡白馬村大字神城飯森地区	
縮尺	1: 250	図面番号 2-1
測量年月日	平成16年12月21日	
作製年月日	平成16年12月27日	
作製者	[Redacted]	
士測	[Redacted]	



※ 現況地目を図上()付きで表示

○	従前からの境界及び国土調査実施時に確定
□	コンクリート杭
▽	プラスチック杭
◇	金網杭
◎	プラスチックプレート
◎	平成16年12月21日立会確定
◎	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
○	確定境界による計算点

登記年月日：昭和8年11月19日

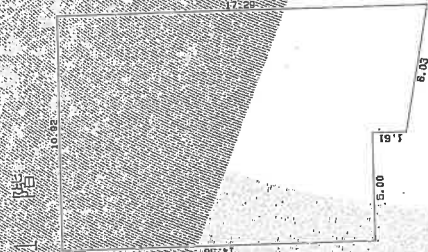
130196

建物図面

2.5.5.50番-1

北安曇郡白馬村大字神城字くすね内2.5.5.50番地1

1/2

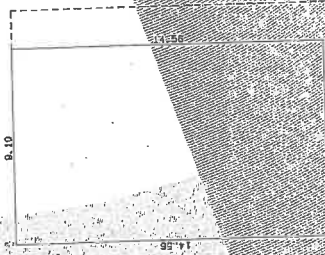


1階 求積

1 1 5.82 X 1.12/2 = 3.31820
 2 2 5.82 X 1.61 = 9.5312
 3 3 10.92 X 14.55 = 158.9952

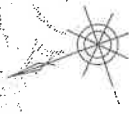
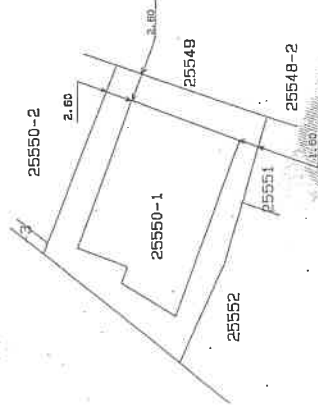
合計 171.84490
 床面積 171.84 m²

2階



2階 求積

9.10 X 14.56 = 132.4960
 床面積 132.49 m²



昭和58年11月9日 登記

A3をA4に縮小
物件12

1/500

縮尺

申請人

1/500

8年10月26日(建築)

縮尺

作製者

これは図面に記録されている内容が証明した書面である。
 (長野地方支務局大町支局管轄)
 令和5年7月27日 水戸地方支務局つくば出張所

登記官

(17枚目)

請求番号：12-7

登記年月日：昭和58年11月9日

130197

各階平面図

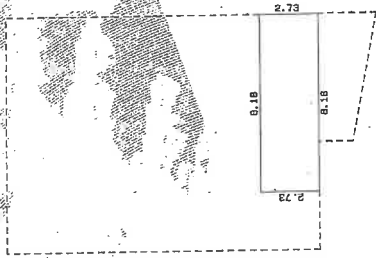
25550番1

建物図面

北安曇郡白馬村大字神城字くぬ内25550番地1

7/2

地下1階



地下1階 求積
 1 8.18 X 2.73 = 22.3314
 床面積 22.33 ㎡

昭和58年11月9日 縮小

A3をA4に縮小
物件12

製作者	縮尺	申請人	縮尺
158年10月26日(原)	1/250		

日本土地家屋調査士協会(株)

これは図面に記録されている図を印刷した書面である。
 (長野地方事務所大町支店管轄)
 令和5年7月27日 水戸地方事務所くぬ出張所

登記官

(18枚目)

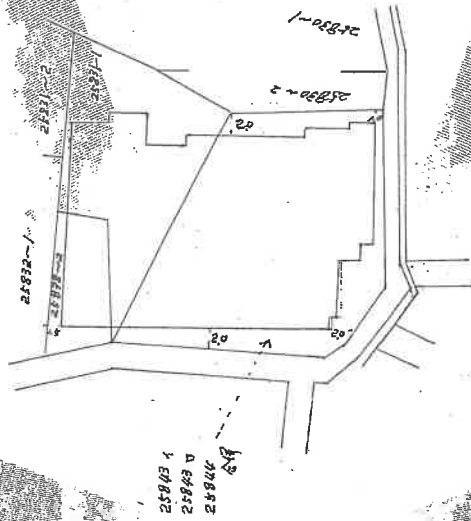
請求番号：12-4

A3をA4に縮小
物件 13

130214

制作年月日 昭和48年 月 日	制作者 〒100 東京都千代田区千代田 十世 藤岡 啓子	申請人 〒100 東京都千代田区千代田 藤岡 啓子
--------------------	------------------------------------	---------------------------------

昭和48年 月 日 登記



面
図
面
図
面
図

家屋番号 25843	登記簿番 25843
建物の所在 東京都千代田区千代田千代田2-1-1	登記簿番 25843

(全国士地家屋調査士協会)

縮尺 1/500	枚数 1/1
-------------	-----------

登記年月日：昭和48年11月21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。

(長野地方事務所大町支局管轄)

令和5年7月27日

水戸地方事務所つくば出張所

登記官

(9 枚目)

(10)

請求番号：12-5

登記年月日：昭和46年11月27日

130215

階平面図

家屋番号	25543
建物の所在	長野県北安曇郡白馬村大字利根字網尾 各野地方事務所管内(利根川左岸) 利根川左岸地区

昭和48年 月 日 登記
 製作年 月 日
 昭和48年 月 日

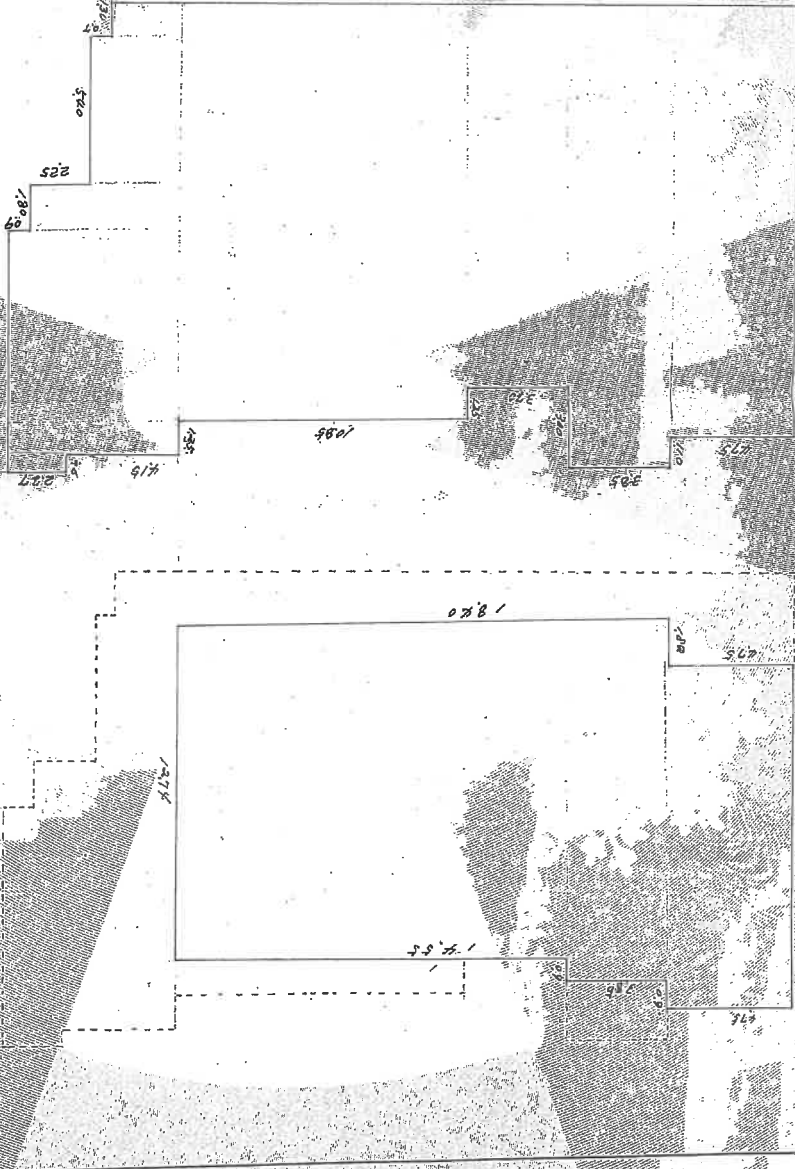
製者
 申請人

2階床積

12.74 x 4.75 = 60.570
 13.67 x 3.85 = 52.570
 12.74 x 2.55 = 32.472
 下 = 208.3960
 床面積 = 528.39 m²

1階床積

16.10 x 4.75 = 76.4750
 17.20 x 3.85 = 66.2200
 14.20 x 3.70 = 52.5400
 15.45 x 10.85 = 167.6325
 2.27 x 8.88 = 20.1576
 6.42 x 1.25 = 8.0250
 6.42 x 0.90 = 5.7780
 5.52 x 1.80 = 9.9360
 3.27 x 5.50 = 18.0810
 2.57 x 1.30 = 3.3410
 下 = 470.3876
 床面積 = 998.78 m²



号 受託昇

(全国土地家屋調査士会)

幅	12.74
尺	200
寸	1

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。
 (長野地方事務所大町支局管轄)
 令和5年7月27日 水戸地方事務所 出典所

登記官

(20枚目)

請求番号：12-5

A3をA4に縮小
物件13

登記年月日：平成6年12月21日

130216

各階平面図

25846-1

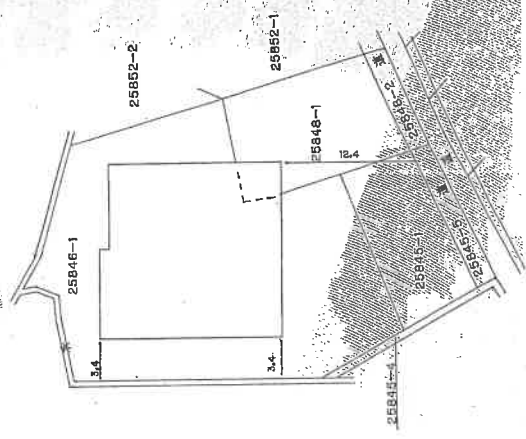
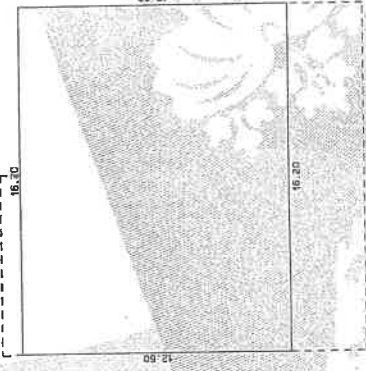
建物図面

25846-1
北安曇郡白馬村大字神城字
25846-1
25848-1
25845

一階
16.20 X 17.10
7.85 X 16.20
床面積
= 142.7850
= 127.1700
= 269.9550
= 269.9550 m²



二階・三階同形
16.20 X 12.60
床面積
= 204.1200
= 204.1200
= 204.12 m²



A3をA4に縮小
物件 14

平成6年12月21日

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	有限会社丸大放	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	---------	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(長野地方支務局大町支局管轄)
令和5年7月27日 水戸地方支務局つくば出張所

登記官

(21枚目)

請求番号：12-6

登記年月日：平成6年12月21日

130217 各階平面図

建物図面

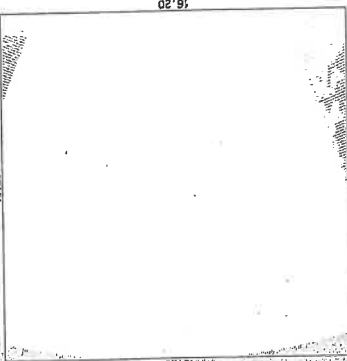
25846-1

25848-1
25845-1
7/2

北安曇郡白馬村大字神城字

建物の所在

地下一階
15.20 x 16.20 計
床面積
= 262.4400
262.4400
262.44 m²



A3をA4に縮小
物件14

平成6年12月21日

縮尺 1/

申請人 有限会社丸大旅

申請人

縮尺 1/250

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

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。
(長野地方建設局大町支局管理)
令和5年7月27日 水戸地方建設局つくば出張所

登記官

(22枚目)

請求番号：12-6

配置概況図

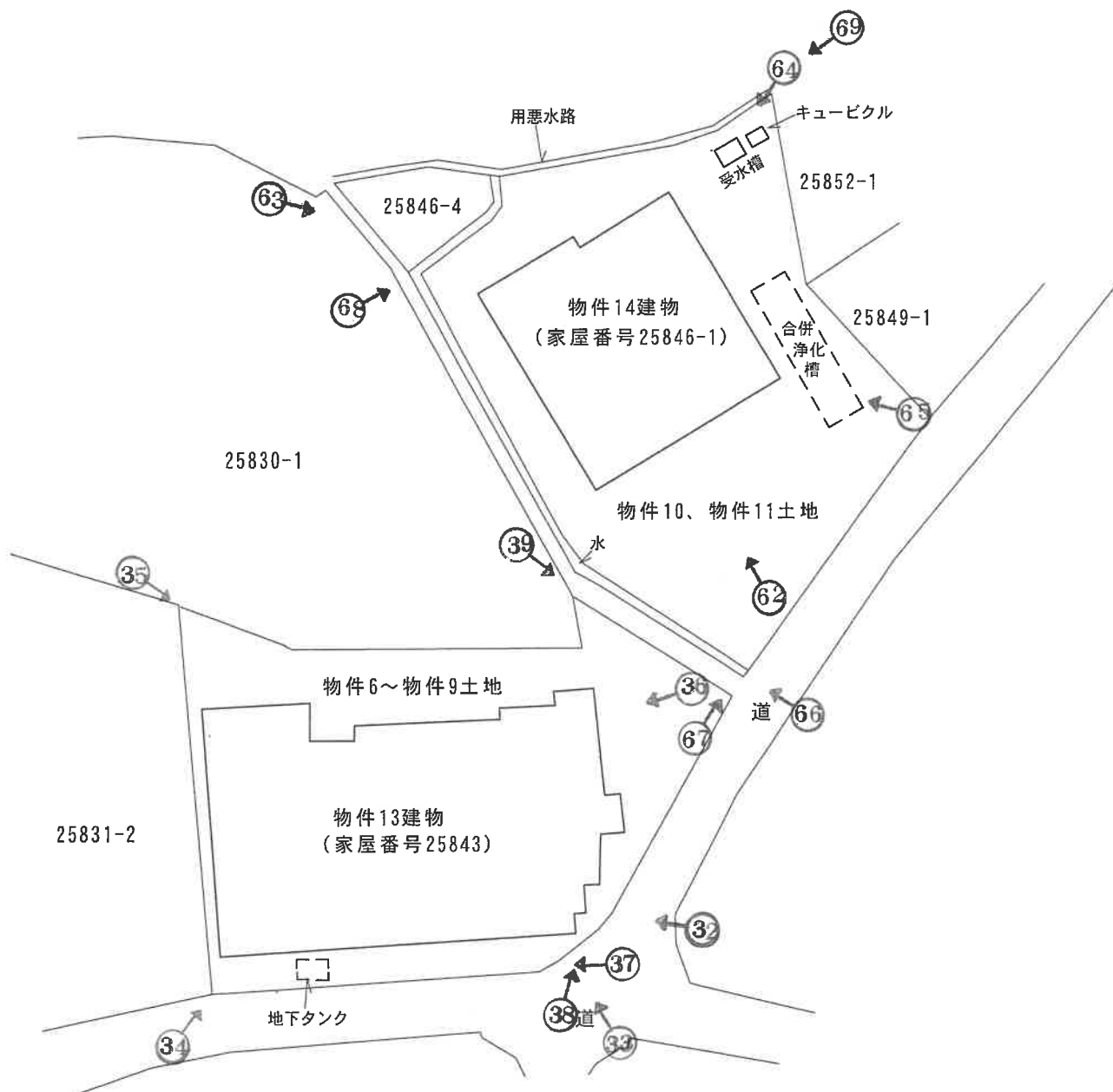
閉鎖された地図に準ずる図面及び現地概測に基づく概略図



○：確認した境界杭

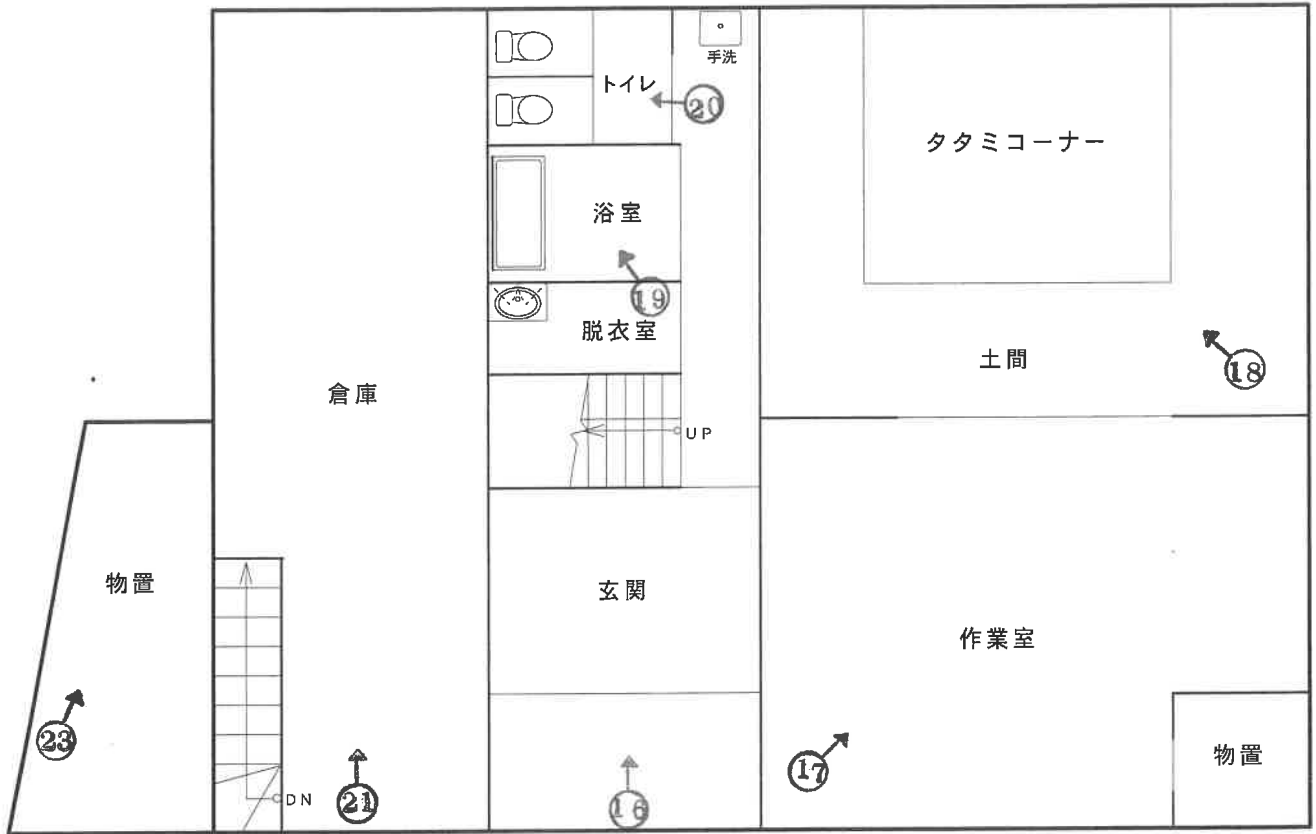
印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物配置概況図



○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件 1 2 建物間取図 (1階・地下1階)



1階 171.84㎡



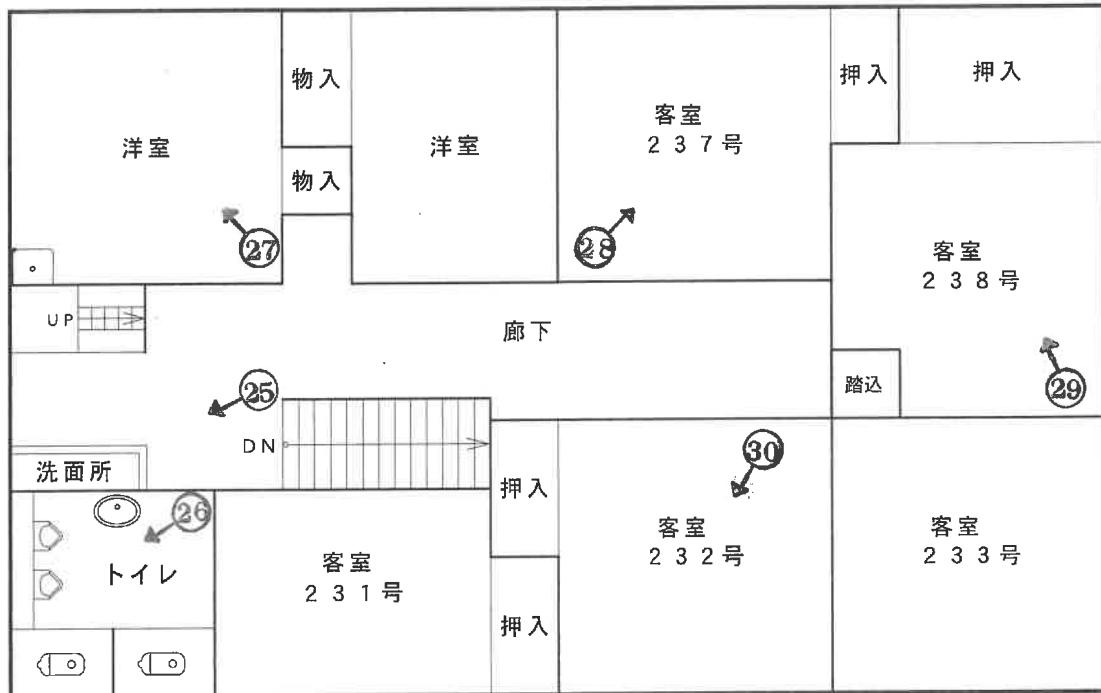
地下1階 22.33㎡



未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
物置、概測5.0㎡

印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件 1 2 建物間取図 (2 階・3 階)



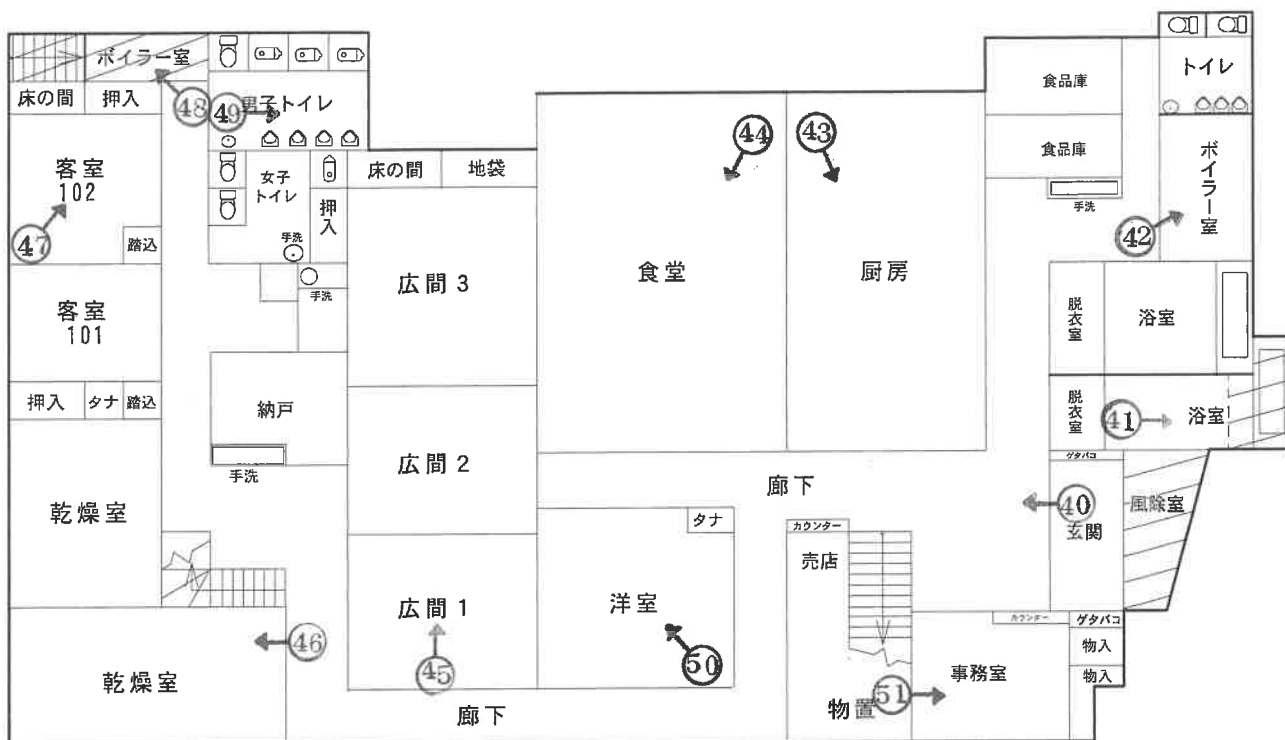
2階 132.49㎡



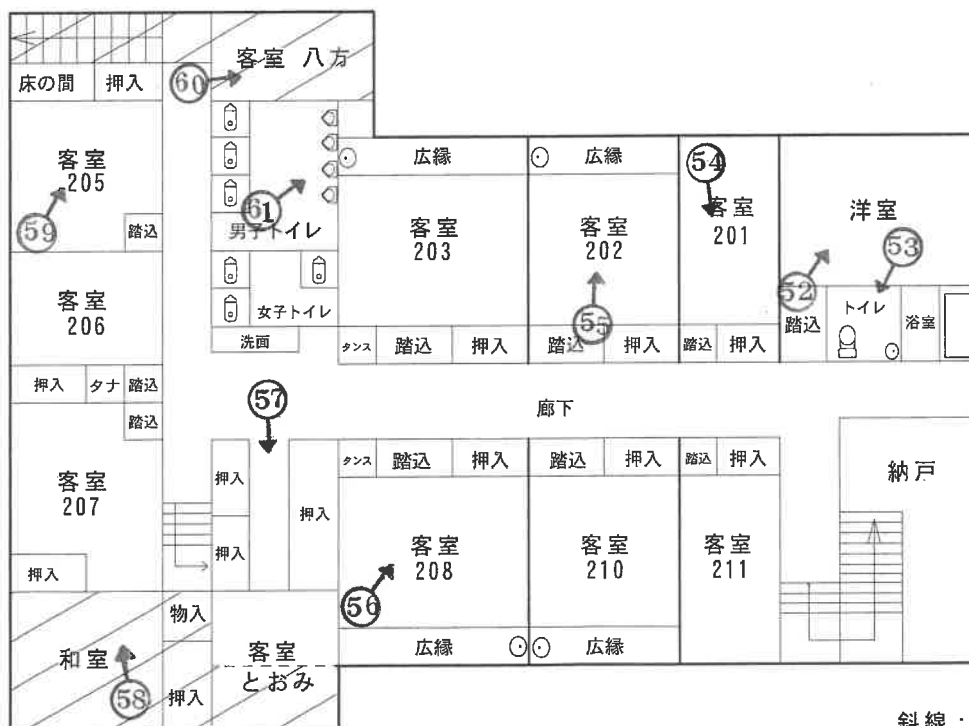
3階 概測 19.87㎡

印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件13建物間取図



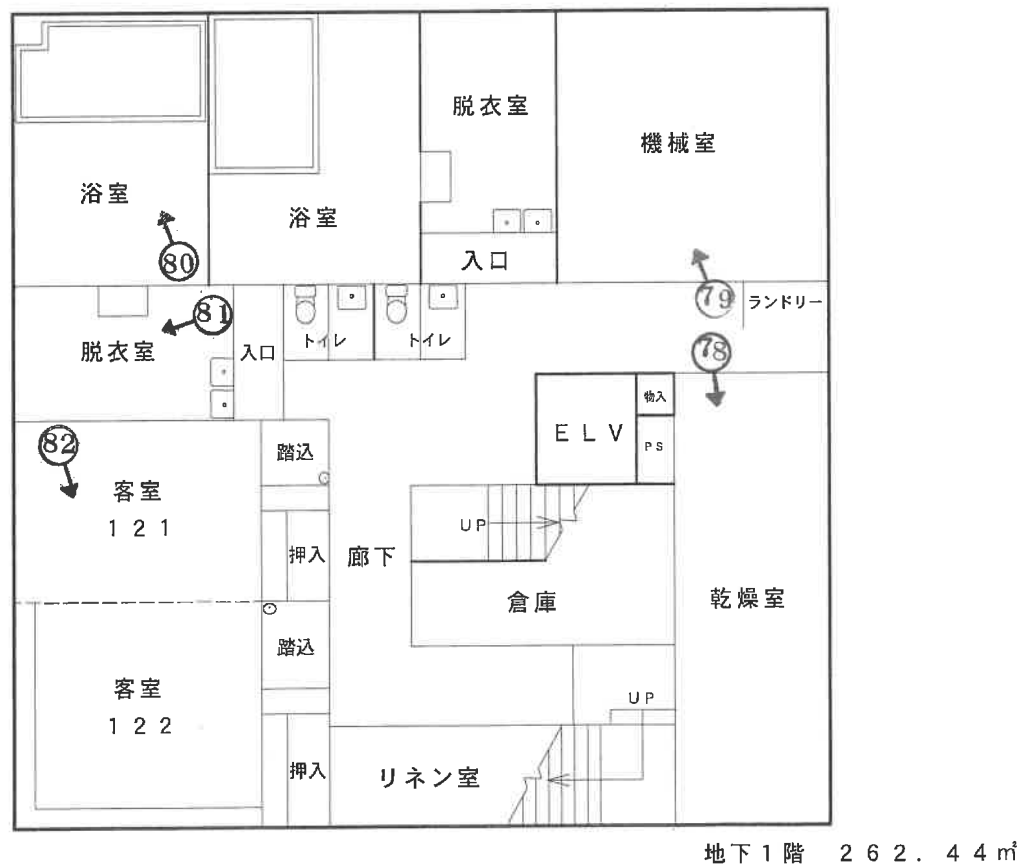
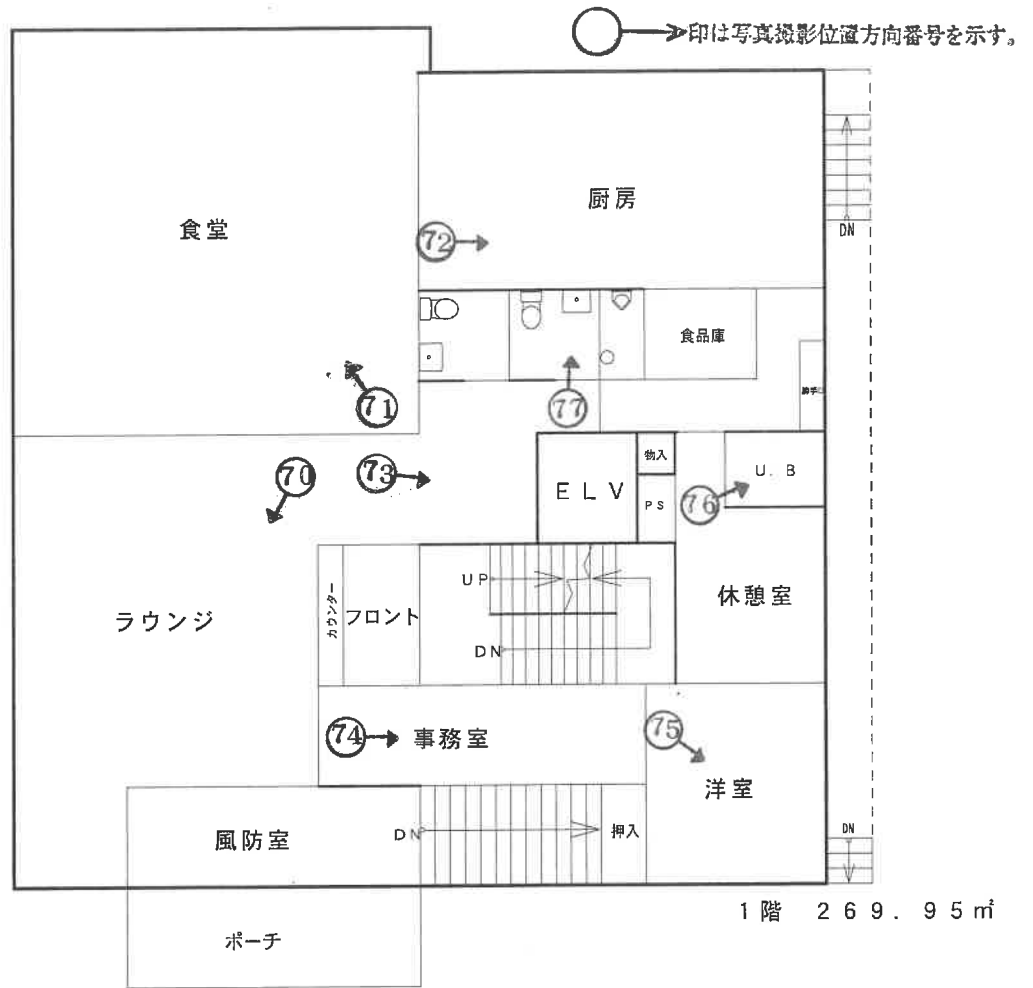
1階 概測 484.22 m²
 斜線：増築部分（概測 13.90 m²）



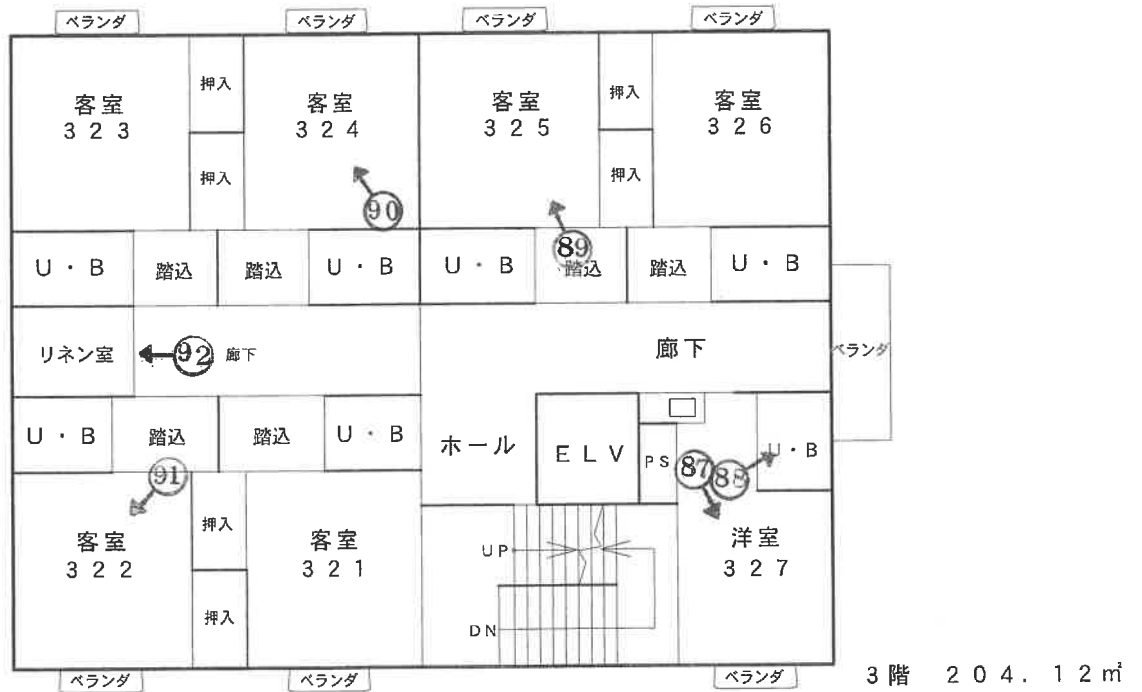
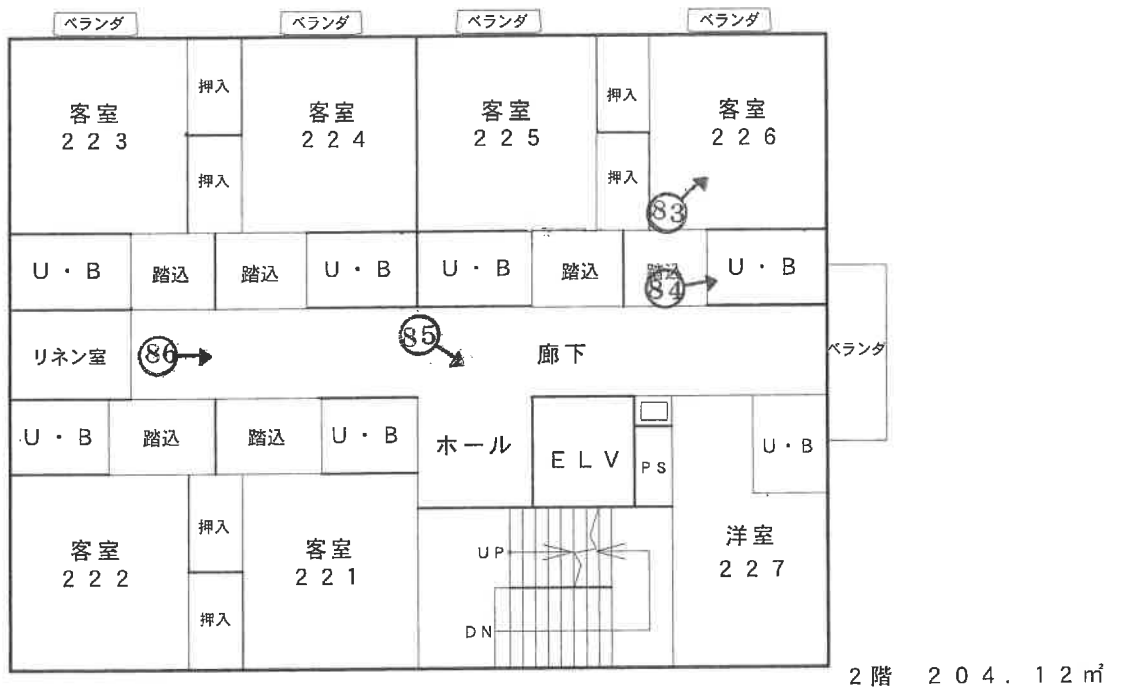
2階 概測 331.89 m²
 斜線：増築部分（概測 33.50 m²）

○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件14建物間取図（1階・地下1階）



物件14建物間取図（2階・3階）



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(30 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



(34 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(35 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(36 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(37 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(38 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(39 枚目)

NO 31



NO 32



NO 33



(40 枚目)

NO 34



NO 35



NO 36



(41 枚目)

NO 37



NO 38



NO 39



(42 枚目)

NO 40



NO 41



NO 42



(43 枚目)

NO 43



NO 44



NO 45



(44 枚目)

NO 46



NO 47



NO 48



(45 枚目)

NO 49



NO 50



NO 51



(46 枚目)

NO 52



NO 53



NO 54



(47 枚目)

NO 55



NO 56



NO 57



(48 枚目)

NO 58



NO 59



NO 60



(49 枚目)

NO 61



NO 62



NO 63



(50 枚目)

NO 64



NO 65



NO 66



(51 枚目)

NO 67



NO 68



NO 69



(52 枚目)

NO 70



NO 71



NO 72



(53 枚目)

NO 73



NO 74



NO 75



(54 枚目)

NO 76



NO 77



NO 78



(55 枚目)

NO 79



NO 80



NO 81



(56 枚目)

NO 82



NO 83



NO 84



(57 枚目)

NO 85



NO 86



NO 87



(58 枚目)

NO 88



NO 89



NO 90



(59 枚目)

NO 91



NO 92



NO 93



(60 枚目)

NO 94



NO 95



(61 枚目)



令和5年(ケ)第28号-Ⅱ
令和5年10月2日 現地調査
令和5年12月5日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

(物件2～14)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 18,290,000 円		
内 訳 価 格		
物件2 (土地)	金	100,000 円
物件3 (土地)	金	230,000 円
物件4 (土地)	金	50,000 円
物件5 (土地)	金	170,000 円
物件6 (土地)	金	120,000 円
物件7 (土地)	金	390,000 円
物件8 (土地)	金	70,000 円
物件9 (土地)	金	300,000 円
物件10 (土地)	金	480,000 円
物件11 (土地)	金	730,000 円
物件12 (建物)	金	600,000 円
物件13 (建物)	金	2,500,000 円
物件14 (建物)	金	12,550,000 円

- 1 一括価格は、物件2から物件14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3、5の内訳価格は、物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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。
物件6～9の内訳価格は、物件13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13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。
物件10、11の内訳価格は、物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14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。

以下余白

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	所在地 地目 地積	北安曇郡白馬村大字神城字くね内 25548番2 畑 207平方メートル	※
3	所在地 地目 地積	北安曇郡白馬村大字神城字くね内 25550番1 宅地 308.76平方メートル	
4	所在地 地目 地積	北安曇郡白馬村大字神城字くね内 25551番 畑 102平方メートル	※
5	所在地 地目 地積	北安曇郡白馬村大字神城字くね内 25552番1 宅地 233.56平方メートル	
番号	特記事項		
※2、4	物件2及び物件4の登記地目は畑であるが、物件2の西側一部及び物件4は駐車場等として利用されてきた模様であり、現況は整地された状態である。		
2～5	物件2～物件5は、不動産登記法第14条第1項に規定される図面（以下「14条地図」という。）上、筆界未定地となっている。		

*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。

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25830番2 宅地 129.97平方メートル	
7	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25831番1 宅地 411.40平方メートル	
8	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25832番2 宅地 71.91平方メートル	
9	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25843番1 宅地 314.69平方メートル	
10	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25845番1 宅地 375.58平方メートル	
11	所在地 地積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25846番1 宅地 571.25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。

番号	所在等	登記	現況
12	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北安曇郡白馬村大字神城字くね内 25550番地1 25550番1 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺地下1階付2階建 1階 171.84平方メートル 2階 132.49平方メートル 地下1階 22.33平方メートル	構造：木・鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付3階建 床面積：3階概測19.87㎡ ・未登記附属建物 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：概測5㎡
13	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25843番地イ・25843番地 口・25844番地合併、2583 1番地1、25832番地2 25843番 旅館 木造鉄板葺2階建 1階 470.32平方メートル 2階 298.39平方メートル	床面積：1階 概測484.22㎡ 2階 概測331.89㎡
番号	特記事項		
12	物件12建物は、登記上2階建となっているが、現況は3階部分が存する。 未登記附属建物が存する。		
13	物件13建物は増築部分が存する。		

*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。

番号	所在等	登記	現況
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北安曇郡白馬村大字神城字稲場 25846番地1、25848番地1、 25845番地1 25846番1 旅館 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付3階建 1階 269.95平方メートル 2階 204.12平方メートル 3階 204.12平方メートル 地下1階 262.44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（物件2～11土地）

位置・交通	JR大糸線飯森駅の西方約450m（道路距離） エイブル白馬五竜スキー場飯森ゲレンデへ約1km。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は国道148号線背後にあって、農家住宅、旅館等が建ち並ぶうちに農地もみられる地域。	
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 無指定 60% 200% なし ・白馬村防災ハザードマップ（平成24年3月発行、令和4年12月1日改定）によると洪水浸水想定区域外である。 ・白馬村立地適正化計画：居住誘導区域外 ・白馬村景観計画：田園区域、中エリア ・物件2～11土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない（白馬村生涯学習スポーツ課）。したがって、埋蔵文化財については、物件2～11土地の価格形成には影響がないものと判断した。

(1) 物件2～物件5土地（物件12建物敷地等）

画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	4筆合計851.32㎡（登記数量） 内訳 地目宅地（物件3、5）2筆合計 542.32㎡ 地目畑（物件2、4）2筆合計 309㎡ 不整形地 東西約18m～約37m、南北約16m～約34m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側 幅員約4.8m舗装村道（2202号線）ほぼ等高に接面する 北西側 幅員約4.1m舗装村道（2067号線）ほぼ等高に接面する （いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2～5土地は一体で利用されており、物件12建物の敷地及び駐車場並びに一部は畑として利用されている。 ・建物の配置は附属資料配置概況図1及び建物図面のとおりに。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 可（接続していない）
特記事項	<p>・物件2～物件5土地と、地番25548番1、25548番3、25549番、25550番2の土地は、「14条地図」上、筆界未定地となっている。</p> <p>B及び上記各土地の所有者によると、国土調査時に地権者の間で境界の合意ができなかったが、その後平成16年に土地家屋調査士に測量を依頼し、境界を確認の上、地図修正計画書を作成した。しかし、事情により「14条地図」の修正に至らなかった。現在は、各地権者とも境界に争いはないものと認識しているとのことであった。</p> <p>現地調査においては、閉鎖された「地図に準ずる図面」を基にして、物件2～5土地の北側外周にある境界杭を確認した（南東側隅の杭は確認できなかった。）。当該境界杭に基づく外周を現地概測したところ、「地図に準ずる図面」と概ね近似したため、物件2～5土地を特定できたものと認めた（配置概況図1参照）。</p> <p>買受人は、関係する地権者と協力し、「14条地図」の訂正をする必要がある。</p> <p>・物件2～物件5各土地間の境界は判然としない。</p> <p>・物件2及び物件4土地は、登記地目が畑であるが、耕作されているのは物件2の東側一部分のみである（家庭菜園）。Bによると、物件2の西側部分及び物件4は駐車場及び冬期の雪捨て場として利用されてきたとのことであり、現況整地された状態となっている。</p> <p>白馬村農業委員会によると、転用許可は出されておらず農地と認められ、買受人は買受適格証明書を要する。また、原状回復命令が発せられる見込なしとの回答。ただし、物件2及び物件4土地は筆界未定地であるため、農地から非農地への転用はできないとのこと。</p> <p>なお、いずれも農振法の農用地区域外である。</p> <p>・物件2～物件5土地の駐車場部分については、北西側村道（2067号線）を挟んだ向かい側に存する物件13建物及び物件14建物（いずれも旅館）の宿泊客用の駐車場としても利用されていた模様である。</p> <p>・白馬村下水道課によると下水道の受益者負担金は物件3、5については清算済であるが物件2、4は支払猶予となっているとのこと。</p>	

(2) 物件 6～物件 9 土地 (物件 1 3 建物敷地)

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4筆合計927.97㎡ (登記数量) 略台形地 間口 (南北) 約25m、奥行 (東西) 約35m ほぼ平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約 4.3m舗装村道(2202号線) ほぼ等高に接面する 南東側 幅員約 4.1m舗装村道(2067号線) ほぼ等高に接面する	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 6～9 土地は一体で物件 1 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料配置概況図 2 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 可 (接続していない)
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 6～物件 9 各土地間の境界は判然としない。 ・ 物件 7、8 土地と西側で隣接する25831番2土地の境界は判然としない。 ・ 物件 6 土地の北東側に「道」(赤線)及び「水」(青線)の土地が存するが、本件土地と一体でアスファルト舗装されており、境界は判然としない。白馬村建設課によると、占用許可はないとのことであった。 ・ Bによると、物件 1 4 建物のための温泉の「給湯管」が物件 6 及び 9 土地の東側地下を通過しているとのこと。 ・ 物件 9 土地南側に灯油のタンクが埋設されている。Bによると、そこから地下管により、物件 1 3 建物及び物件 1 4 建物に供給しているとのこと。 ・ 物件 8 土地南西側に電柱、消火栓及び消防のホース格納庫が設置されている。 ・ Bによると、昭和 48 年に、物件 6 土地と、物件 2 土地東側の 25548 番 3 土地を交換した経緯があるとのこと。 ・ 白馬村下水道課によると下水道の受益者負担金は、清算済とのこと。 	

(3) 物件10、11土地（物件14建物敷地）

画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	2筆合計946.83㎡（登記数量） 略長方形地 間口約24m、奥行約36m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側 幅員約4.1m舗装村道(2067号線) ほぼ等高に接面する	
土地の利用状況等	物件10、11土地は一体で物件14建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置等は、附属資料配置概況図2及び建物図面のとおりに。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件14建物所有者の敷地利用権原は、使用借権と推定される。 ・物件10、11各土地間の境界は判然としない。 ・物件10土地の南西側に「道」（赤線）及び「水」（青線）の土地が存するが、本件土地と一体でアスファルト舗装されており、境界は判然としない。 ・物件11土地北側にキュービクルと受水槽が設置されている。 ・物件10、11土地東側に合併浄化槽が埋設されているが、現在は使用していない。 ・物件10土地北東側に電柱が存し、変圧器が設置されている。Bによると、当該変圧器で高圧にした電気を、上記キュービクルを通して、物件14建物及び物件13、12建物にも送電しているとのこと。なお、変圧器にPCBは使用していないが、処分の際には適切に行うように県から指導されているとのこと。 ・物件11土地北西側に水路を介して隣接する目的外土地（25846番4、田、57㎡）は、A所有の土地であるが、本件建物の敷地とはなっていない。 ・白馬村下水道課によると下水道の受益者負担金は、清算済とのこと。 	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件12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	昭和44年10月1日新築、昭和58年10月26日増築 約54年 約2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 モルタル塗 ビニールクロス貼、聚楽壁等 ビニールクロス貼、敷目板張、ボード張等 フローリング、畳、カーペット敷、土間コンクリート等 手洗い、トイレ、浴室等 特にない
床面積(現況)	1階 171.84㎡ 2階 132.49㎡ 3階 概測19.87㎡ 地下1階 22.33㎡ 延 概測346.53㎡ (公簿面積：延326.66㎡…1階、2階、地下1階は公簿面積と同様)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者及び債務者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bによると、物件12建物は本件債務者である有限会社丸大旅館の別館であるが、債務者から所有者であるAに賃料等の支払いはないとのこと。 ・ 物件12建物は登記上2階建とされているが、3階部分が存する。本件所有者によると、消防法の関係から、現在は使用していないとのこと。 ・ 経年による仕上げ、設備の老朽化等のほか、神城断層地震に起因するとみられるコンクリート部分のひび割れ等が見られる。また、地下のボイラーは湿気により使用できない状態であるとのこと。 ・ 物件12建物の南西側(物件5土地上)に、未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置 概測5㎡)が存する。比較的簡易な建物で築後相当年数を経過しており、経済価値に乏しい。 	

(2) 物件13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	昭和48年11月1日新築 約50年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造鉄板葺2階建 リシン吹付一部タイル仕上 モルタル塗、ビニールクロス貼、京壁塗等 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード張、敷目板張等 フローリング、畳、カーペット敷等 厨房設備、手洗い、トイレ、浴室等 特にない
床面積(現況)	1階概測 484.22㎡ 2階概測 331.89㎡ 延 概測816.11㎡ (公簿：1階470.32㎡、2階298.39㎡ 延768.71㎡)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	旅館 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者及び債務者が旅館として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bによると、物件13建物は本件債務者である有限会社丸大旅館の本館であるが、債務者から所有者であるAに賃料等の支払いはない。当該建物は、4年程前から営業していないとのこと。 ・ 1階東側部分(浴室等)及び北西部分(階段、ボイラー室)と2階北西部分及び南西部分(和室等)は増築されている。増築時期は不明だが、Bによると昭和63年前後とのこと。 ・ 全体的に経年による劣化が著しく、天井のシミ、ゆがみ、はがれや床のたわみ等が見られ、また、設備は旧式である。 ・ 2階北東側の洋室部分は改築されている。 	

(3) 物件14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	平成6年12月15日新築 約29年 約11年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 ALC撥水パネル貼、一部抗火石張等 ビニールクロス貼、モルタル塗等 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード張等 フローリング、畳、タイルカーペット敷等 厨房設備、トイレ、浴室、ユニットバス、エレベーター、 床暖房等 特にない
床面積(現況)	1階 269.95㎡ 2階 204.12㎡ 3階 204.12㎡、 地下1階262.44㎡ 延940.63㎡(公簿面積と同様)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	旅館 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が旅館として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・Bによると、物件14建物は本件債務者である有限会社丸大旅館の新館であるとのこと。 ・物件10、11土地に対する敷地利用権原は使用借権と推定される。 ・地下1階のボイラーに不具合が見られ、ろ過機がつまりかけているとのこと。また、空調設備の不具合や、屋上の雨水が詰まって水が漏った跡が見られたほか、神城断層地震に起因するとみられる壁の亀裂やシミ等が見られた。 ・物件14建物は、温泉を使用している。 温泉供給契約については、次ページ参照 	

特 記 事 項	<p>・温泉供給については、物件14建物所有者とWHITE HORSE ESTATES 株式会社（当初温泉供給者であった有限会社泉州からの供給継承者）との間で平成27年10月1日に「温泉供給更新変更契約」が締結されている。</p> <p>期間 平成27年10月1日より平成33年1月11日までの5年3ヶ月 期間満了後は協議の上、10年間更新することができる。</p> <p>温泉の供給量 1口（毎分5ℓ）</p> <p>使用料 基本使用料18,000円（30m³）超過料金200円/m³</p> <p>施設利用分担金 月額8,000円</p> <p>計量器使用料 月額500円</p> <p>当該温泉供給契約は、第三者に譲渡することを禁止しているため、本件建物の買受人に当然には引き継がれないものと思われる。</p> <p>なお、当該温泉は、物件6～9土地が南側で接面する村道（2202号線）に埋設された「配湯管」から、物件6～9土地を経由して物件14建物に供給している模様。計量器は、物件13建物の東側に存する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地…物件2～11

利用現況に基づき、①物件2～5土地、②物件6～9土地、③物件10、11土地の区分に分けて評価を行う。

① 物件2～5土地

物件2～5土地は筆界未定地であるが、閉鎖された「地図に準ずる図面」の形状を基に評価を行う。

また、地目宅地部分と地目畑部分に分けて評価を行う。

i. 地目宅地（物件3及び5土地）

物件3及び5土地は、物件12建物の敷地として利用されている現況から、2筆一画地として一体評価する。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
3	6,000	0.79	308.76	0.70	1,020,000
5	6,000	0.79	233.56	0.70	770,000

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：形状－2%（0.98）、角地＋2%（1.02）、供給処理施設－1%（0.99）
筆界未定地－20%（0.8）

⇒個別格差（相乗積）0.79

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応状態（建物の築年数等）を考慮

ii. 地目畑（物件2及び4土地）

物件2及び4土地は、一部が家庭菜園として利用されているほかは、建物のための駐車場として一体利用されているため、2筆一画地として一体評価する。目的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	2,000	0.80	207	330,000
4	2,000	0.80	102	160,000

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域における農地の取引事例価格、宅地見込地の取引事例価格等に基づき、上記のとおり査定した。

イ 個別格差：筆界未定地－20%（0.80）

ウ 地 積：登記数量による。

② 物件6～9土地

物件6～9土地は、物件13建物の敷地として利用されている現況から、4筆一画地として一体評価する。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
6	6,000	1.00	129.97	0.70	550,000
7	6,000	1.00	411.40	0.70	1,730,000
8	6,000	1.00	71.91	0.70	300,000
9	6,000	1.00	314.69	0.70	1,320,000

ア 標準画地価格：前記①iの宅地価格と同様に標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地+2% (1.02)、供給処理施設-1% (0.99)

一部境界不確定-1% (0.99)

⇒個別格差 (相乗積) 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応状態 (建物の築年数、地下タンク等) を考慮

③ 物件10、11土地

物件10、11土地は、物件14建物の敷地として利用されている現況から、2筆一画地として一体評価する。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
10	6,000	0.99	375.58	0.80	1,780,000
11	6,000	0.99	571.25	0.80	2,710,000

ア 標準画地価格：前記①iの宅地価格と同様に標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：一部境界不確定-1% (0.99)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応状態 (建物の築年数、浄化槽、変圧器等) を考慮

(2) 建物…物件12～14

①物件12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	主附の別	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
12	主	150,000	346.53	0.03	1,560,000
	未附	50,000	5.0	0.00	0
合 計					1,560,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による

ウ 現価率

〈主である建物〉経過年数約54年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率20%

・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。

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)

$$= 2 \text{年} \div (54 \text{年} + 2 \text{年}) \times (1 - 0.20) = 0.03$$

〈未登記付属建物〉経済価値に乏しく、零と判断

②物件13建物

前記①と同様にして建物価額を求めた。

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
13	180,000	816.11	0.05	7,340,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率

・経過年数約50年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%

・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。

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)

$$= 3 \text{年} \div (50 \text{年} + 3 \text{年}) \times (1 - 0.20) = 0.05$$

③物件14建物

前記①と同様にして建物価額を求めた。

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
14	200,000	940.63	0.22	41,390,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

・経過年数約29年，経済的残存耐用年数約11年，観察減価率20%

・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 11 \text{年} \div (29 \text{年} + 11 \text{年}) \times (1 - 0.20) = 0.22 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，建物敷地部分の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
3	1,020,000	法定地上権	0.25	260,000
5	770,000			190,000
合計				450,000
6	550,000	法定地上権	0.25	140,000
7	1,730,000			430,000
8	300,000			80,000
9	1,320,000			330,000
合計				980,000
10	1,780,000	使用借権	0.10	180,000
11	2,710,000			270,000
合計				450,000

イ 土地利用権等割合：物件3、5土地に関する物件12建物の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。

物件6～9土地に関する物件13建物の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。

物件10、11土地に関する物件14建物の土地利用権等を使用借権と判定し、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
2	330,000	—		0.50	0.60	100,000
3	1,020,000	−260,000		0.50	0.60	230,000
4	160,000	—		0.50	0.60	50,000
5	770,000	−190,000		0.50	0.60	170,000
6	550,000	−140,000		0.50	0.60	120,000
7	1,730,000	−430,000		0.50	0.60	390,000
8	300,000	−80,000		0.50	0.60	70,000
9	1,320,000	−330,000		0.50	0.60	300,000
10	1,780,000	−180,000		0.50	0.60	480,000
11	2,710,000	−270,000		0.50	0.60	730,000
12	1,560,000	+450,000	1.0	0.50	0.60	600,000
13	7,340,000	+980,000	1.0	0.50	0.60	2,500,000
14	41,390,000	+450,000	1.0	0.50	0.60	12,550,000
一括価格（合計）						18,290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：規模の大きな旅館等の建物3棟及びその敷地で、建物は相当年数を経過していること、温泉供給譲渡の不確実性、筆界未定地が含まれること、一部地目が農地であること等による市場性の減退を考慮して50%の市場性修正を行った。

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（白馬－1）

所 在：北安曇郡白馬村大字神城字天神25256番1

価 格：6,040円／㎡

位 置：JR大糸線飯森駅の南西方約460m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：748㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4.1m村道

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：民宿、一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件2	8,652円（42円／㎡）
物件3	1,045,149円（3,385円／㎡）
物件4	345,268円（3,385円／㎡）
物件5	790,598円（3,385円／㎡）
物件6	488,830円（3,761円／㎡）
物件7	631,864円（1,536円／㎡）
物件8	248,796円（3,460円／㎡）
物件9	1,183,580円（3,761円／㎡）
物件10	1,334,116円（3,552円／㎡）
物件11	2,029,165円（3,552円／㎡）
物件12	3,328,696円
物件13	10,479,723円
物件14	51,305,579円

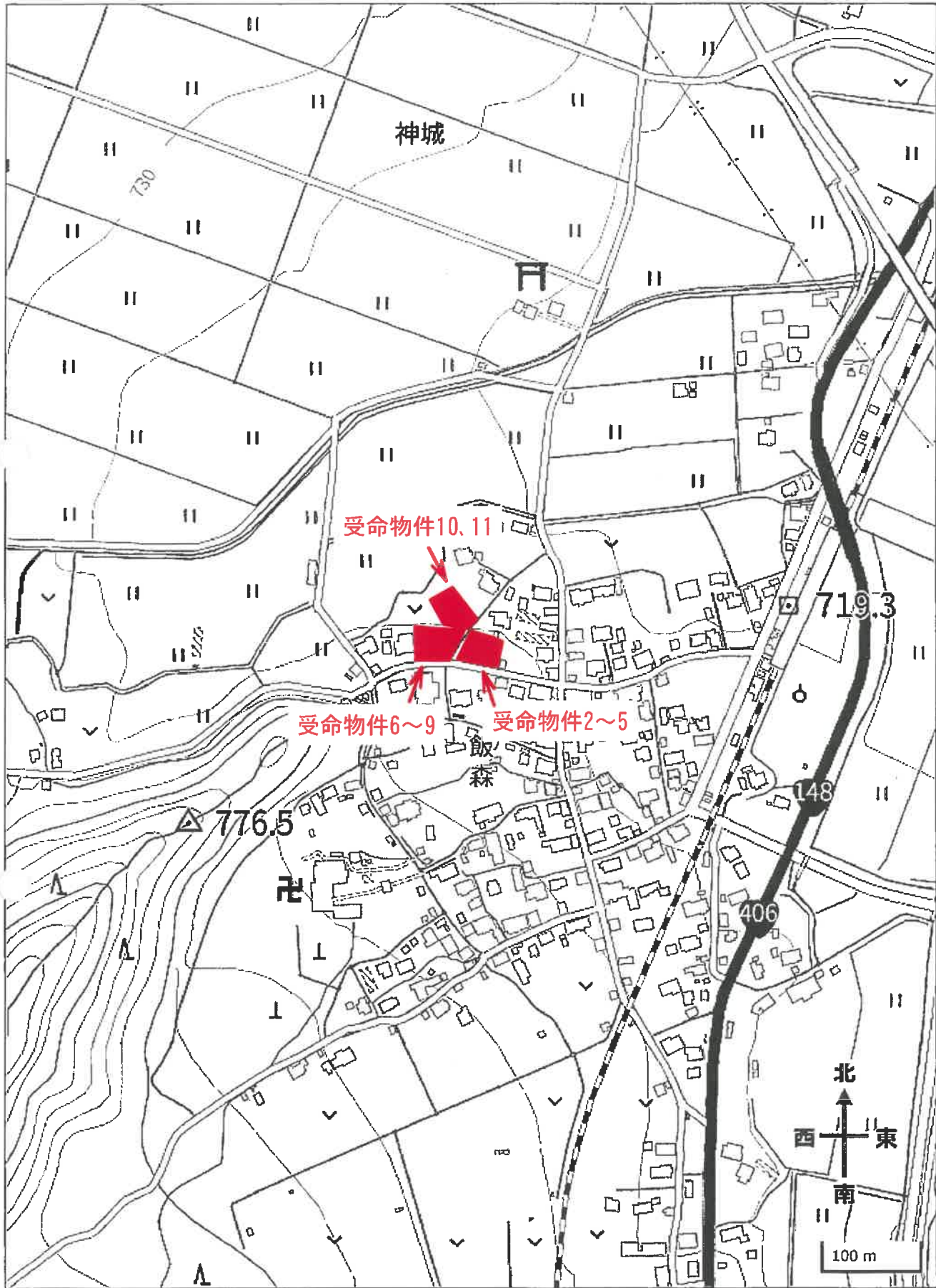
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写 1・2
- 3 配置概況図 1・2
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

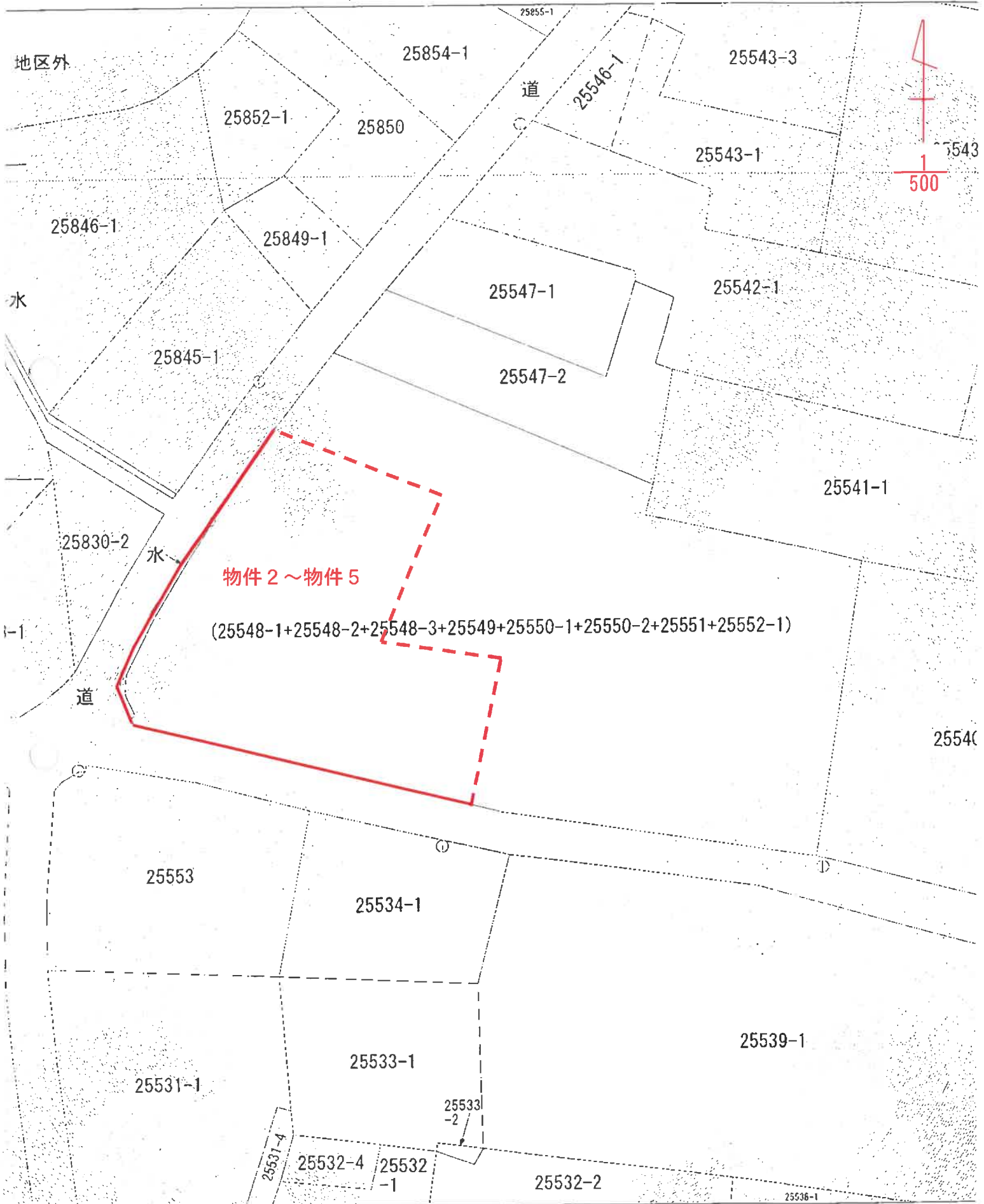
以 上

物件位置図



公図写1

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

座標値が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地
平

公 図 写 2

イ (25544-1+2 □ 25532-2
544-3)

(座標値種別: 国)

25855-2
25

1
500

N
地区外

地区外

25854-1

25850

25852-1

25846-4

水

25846-1

物件11

25849-1

物件10

25845-1

25830-1

水

物件6

25830-2

水

25831-1

物件7

25843-1

物件9

道

物件
8
25832-2

25831-2

(25548-1+25548-2+25548-3
+25550-1+25550-2+25551-1)

道

水

25555-1

25553

25534-1

水

25558-1

25530-1

25531-1

25533-1

道

25532-1

25532-2

25532-4

地
采

配置概況図1

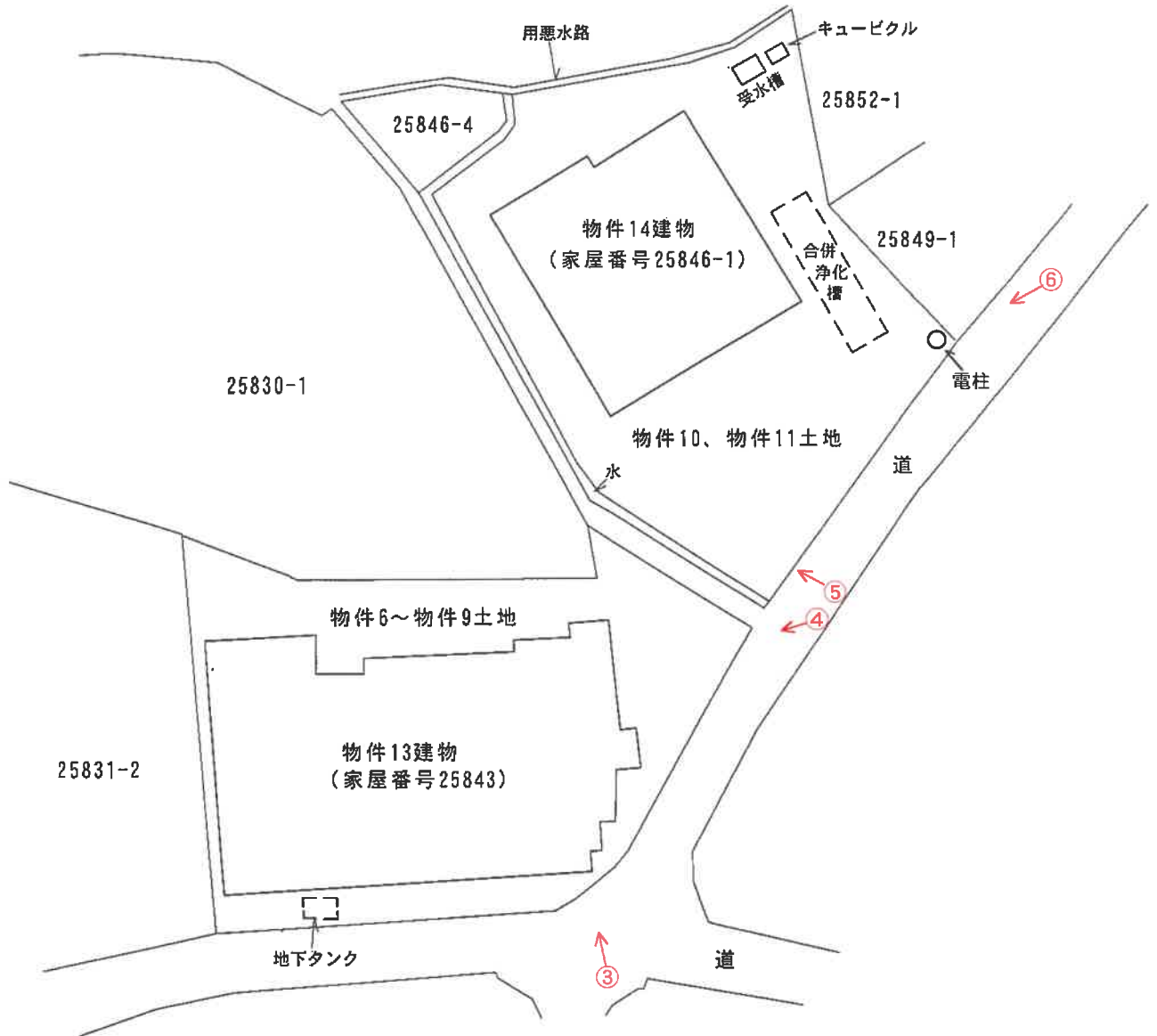
閉鎖された地図に準ずる図面及び現地概測に基づく概略図



○：確認した境界杭

写真：←○

配置概況図 2



写真：←○

登記年月日：昭和8年11月9日

130196

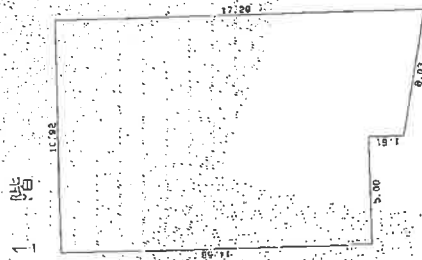
各階平面図

家屋番号 25550番1

建築物の所在 北安藝郡白鳥村大字神城字く体内25550番地1

面 積 物件12

1/2



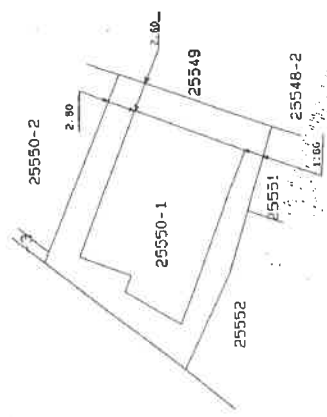
1 階 求 積

1.	5.92 X 1.12/2 =	3.31520
2.	5.92 X 1.61 =	9.5312
3.	10.92 X 14.56 =	158.9952
合 計		171.84160
床面積		171.84 ㎡



2 階 求 積

1.	9.10 X 14.56 =	132.4960
床面積		132.49 ㎡



昭和8年11月9日登記

A3をA4に縮小

製 者	縮 尺	1/250	申 請 人	縮 尺	1/500
-----	-----	-------	-------	-----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (長野地方庁農林水産部農林課)
 令和5年7月27日 水戸地方庁農林水産部農林課

登記簿

登記年月日：昭和58年11月9日

130197

各階平面図

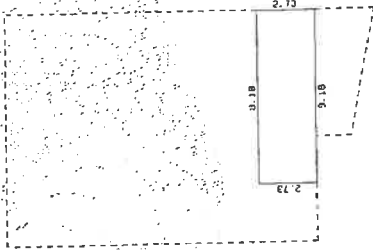
家屋番号 25550 系1

建築物の所在 北安曇郡白馬村大字神城字くぬ内25550 番地1

7/2

物件12

地下1階



地下1階 求積
 1 6.18 x 2.73 = 22.3314
 床面積 22.33 ㎡

昭和58年11月9日登記

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図前に記録されている内容を証明した旨である。
 (長野地方方法務局大町支局印)

令和5年7月27日

水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

登記年月日：昭和48年11月21日

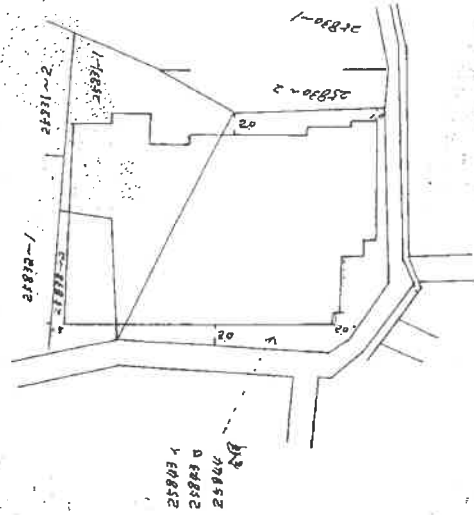
建物階平面図

130214 物件13

家屋番号	125843
建物の所在	千葉県北安房郡白鳥町大字神崎字福地 25803イ、25803ロ、25804 25804イ、25804ロ、25804ハ

昭和48年11月21日 登記

作製年月日



申請人

作製者

A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会)

受託番号

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(或時地方事務所大印又は同管轄)

令和5年7月27日

水戸地方事務所 図記部

図記部

登記年月日：平成6年12月21日

130216

各階平面図

家屋番号 25846-1

建物

図面

物件14

25848-1
25845-1

25846-1
25846-1
25846-1

北安曇郡白馬村大字神城字

25845-1

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

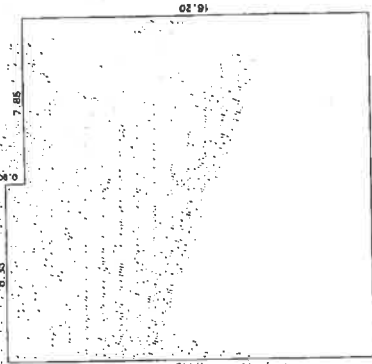
1/2

1/2

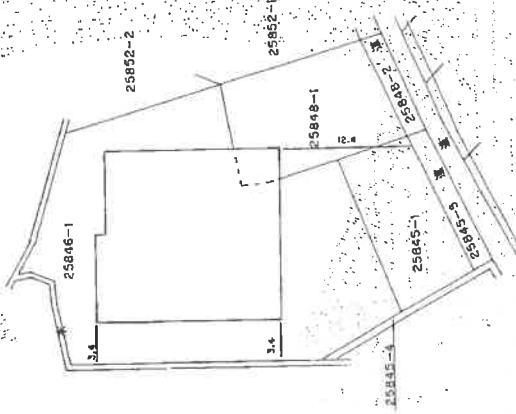
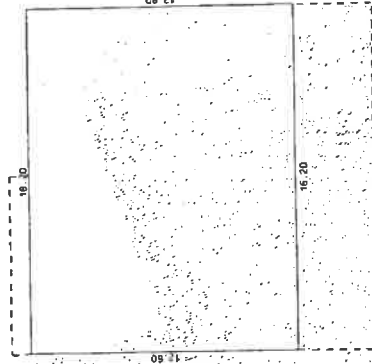
1/2

1/2

一階
 8.35 x 17.10
 7.85 x 16.20
 計
 床面積
 = 142.7850
 = 127.1700
 = 269.9550
 = 269.95 m²



二階,三階同形
 16.20 x 12.50
 計
 床面積
 = 204.1200
 = 204.1200
 = 204.12 m²



平成6年(2月)21日登記

A3をA4に縮小

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (長野県地方建設局大町支店管理)

令和5年7月27日

水戸地方建設局大町支店

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成6年12月21日

130217 各階平面図

物件14

建物図面

家屋番号 25846-1

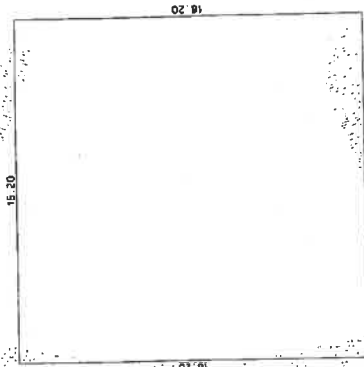
25848-1
25845-1

建物の所在 北安曇郡白馬村大字神城字神場

1/2

場

地下一階
15.20 X 16.20
= 262.4400
床面積
262.44 m²



平成6年12月21日登記

A3をA4に縮小

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

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
(長野地方振務局大町支局管轄)

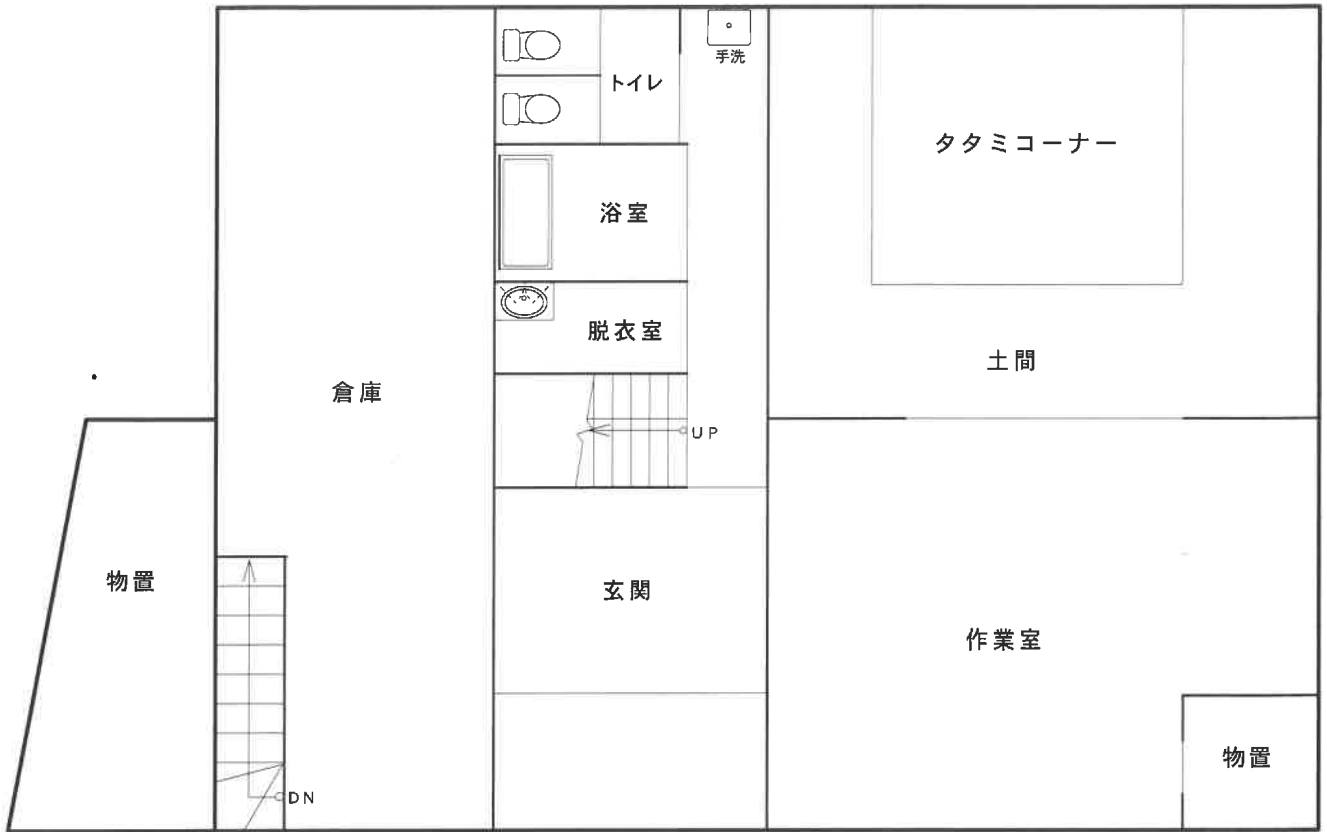
令和5年7月27日

水戸地方振務局つくば出張所

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

物件 1 2 建物間取図 (1階・地下1階)



1階 171.84㎡

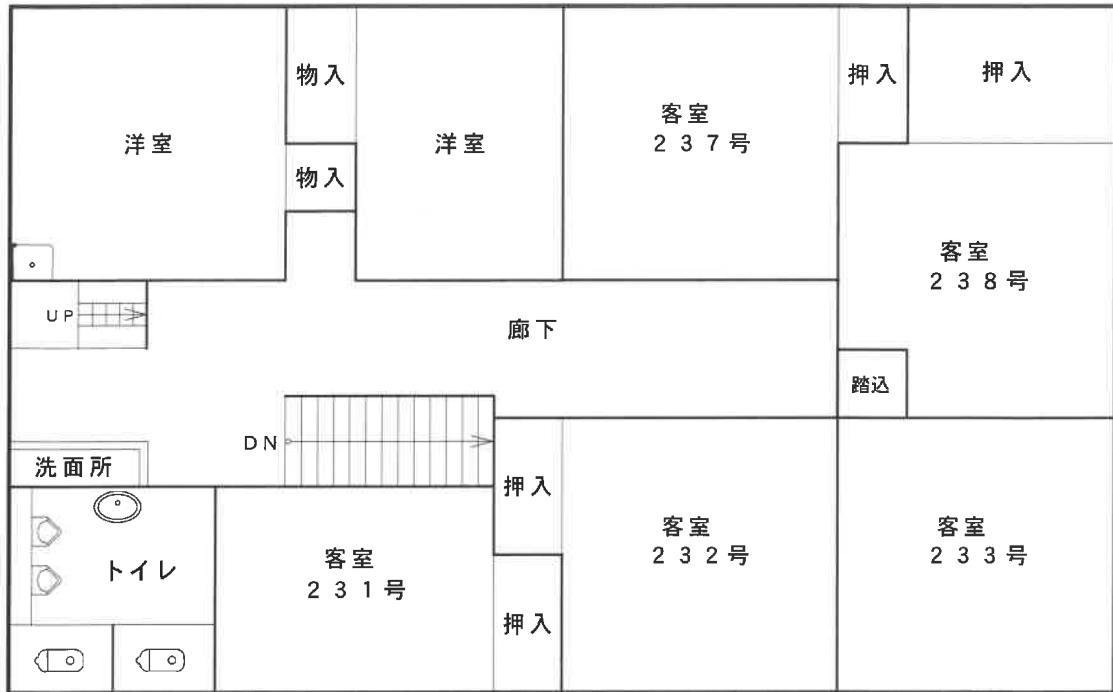


地下1階 22.33㎡

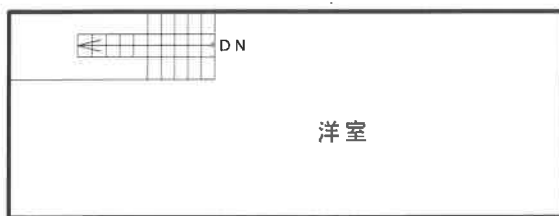


未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
物置、概測5.0㎡

物件 1 2 建物間取図 (2階・3階)

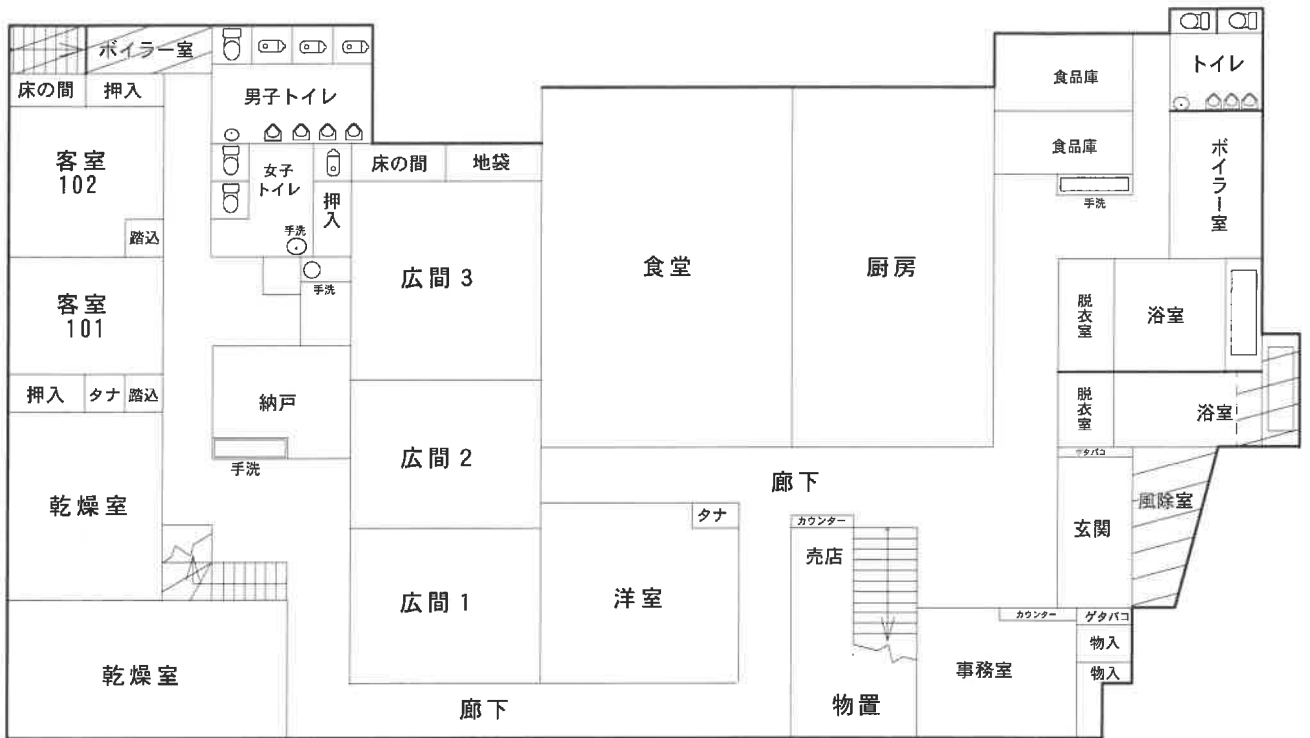


2階 132.49㎡

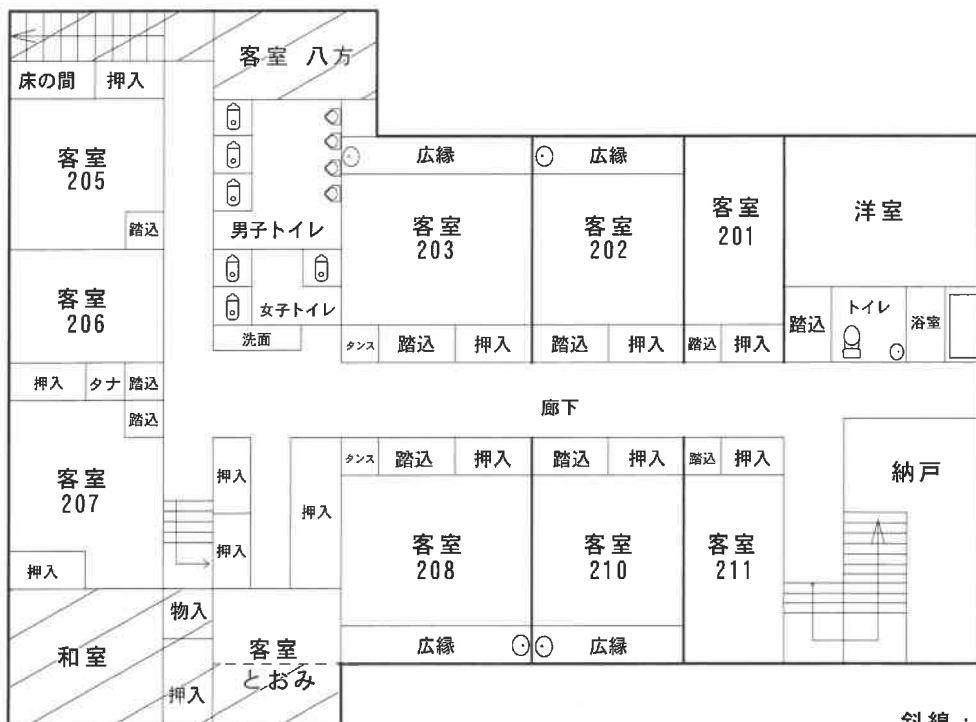


3階 概測19.87㎡

物件13建物間取図

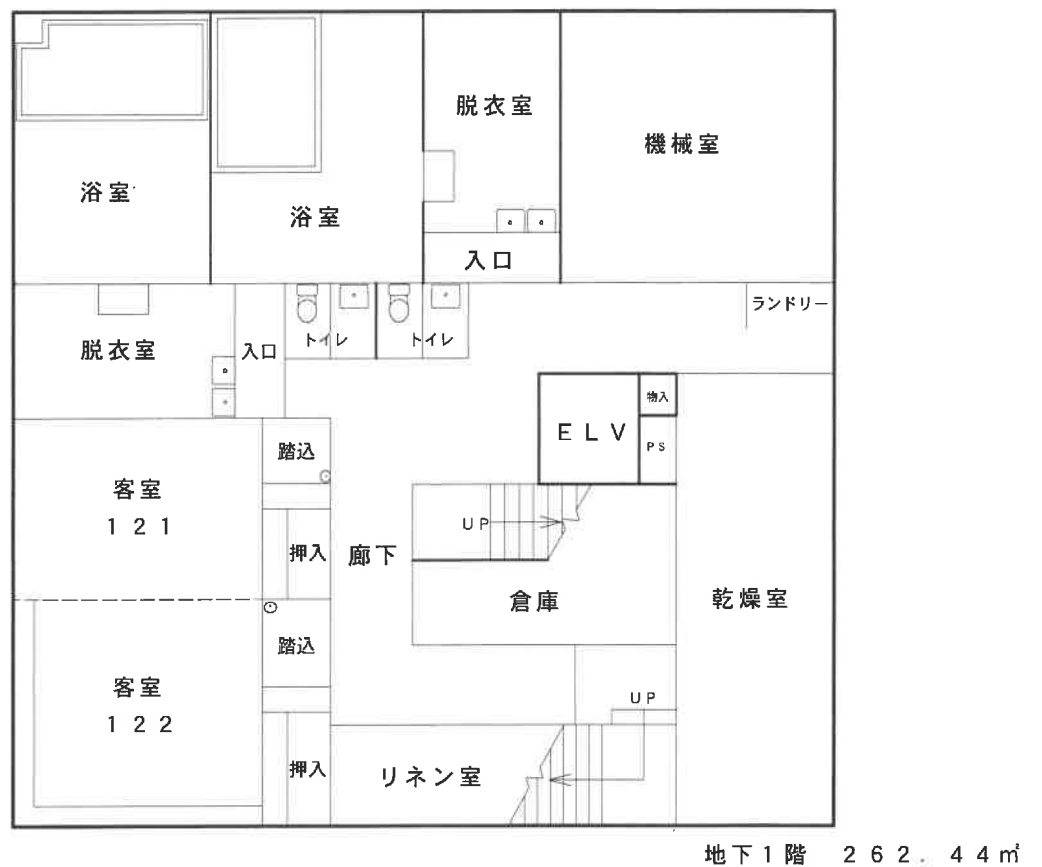
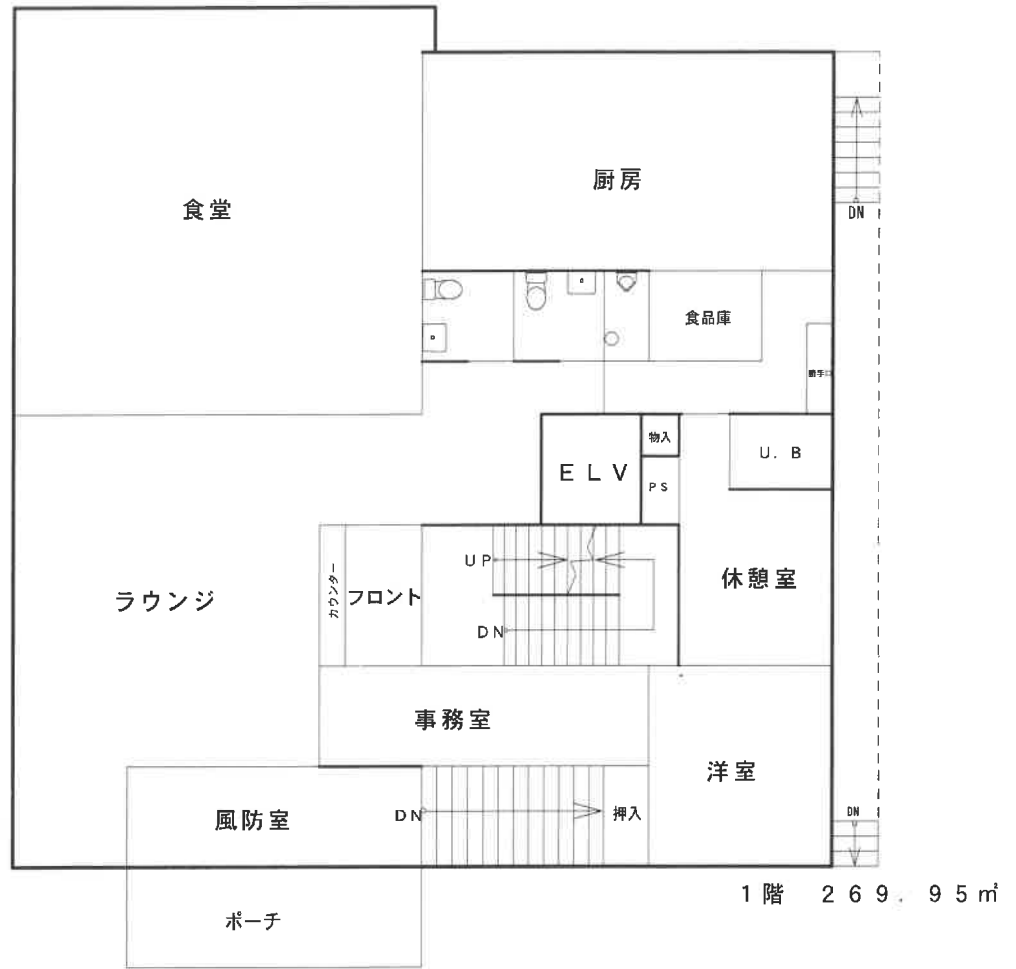


1階 概測 484.22㎡
 斜線：増築部分（概測 13.90㎡）

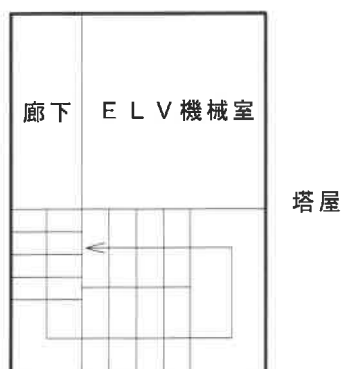
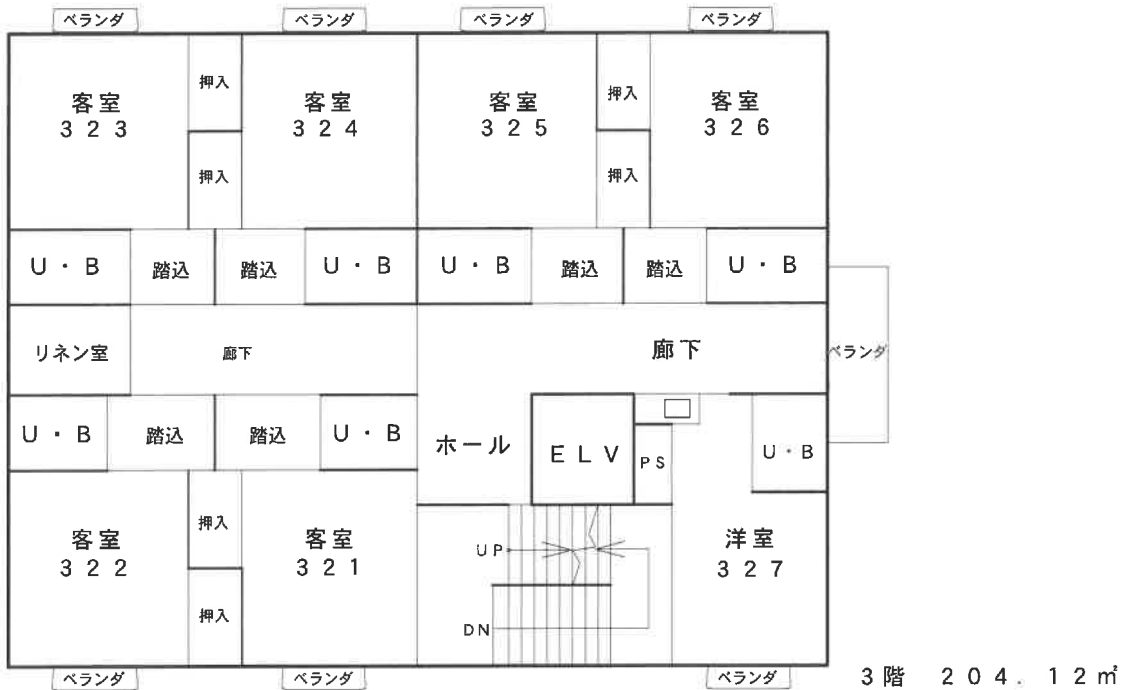
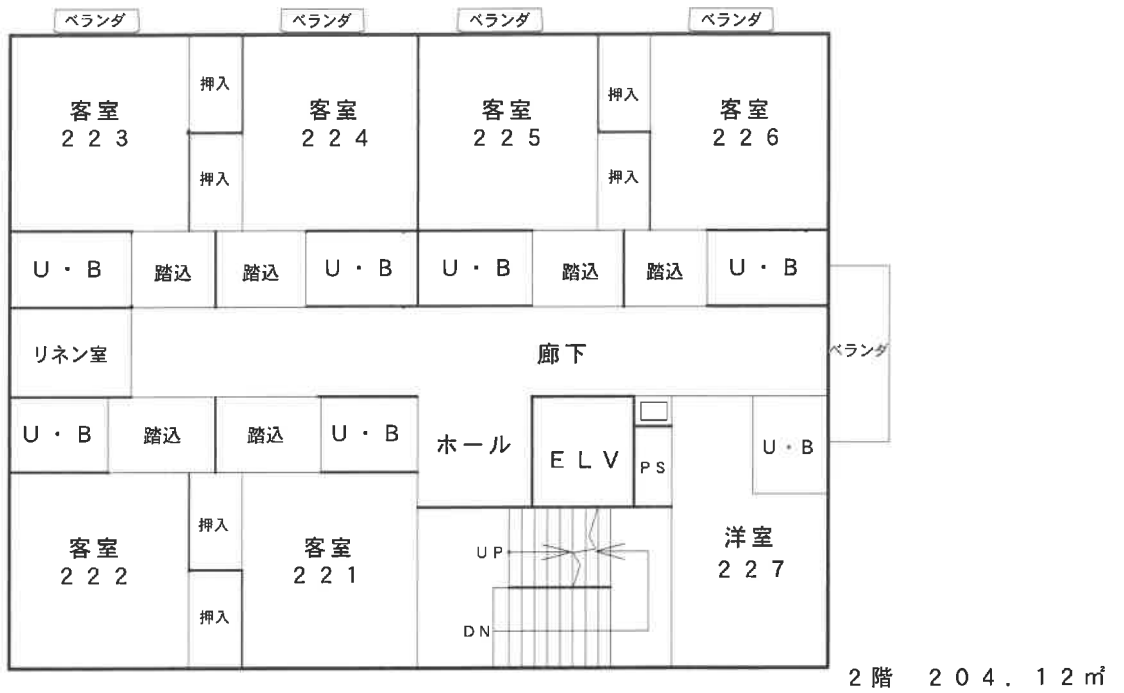


2階 概測 331.89㎡
 斜線：増築部分（概測 33.50㎡）

物件14建物間取図（1階・地下1階）



物件14建物間取図（2階・3階）



物件12建物



物件3~5土地

未登記附属建物

写真①

物件12建物



物件2~5土地

写真②



物件13建物

物件6~9土地

写真③



物件13建物

物件6~9土地

写真④



写真⑤

