

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費用に必要になります。

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 7 年 4 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 7 年 5 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 860, 000 2, 288, 000	一括	572, 000	40, 003	非課税
1	700, 000				
2	2, 160, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 |
| | 地 番 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 4 0 8 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 7 5 . 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 酒井 なつめ

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

なし

《 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 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 |
| | 地 番 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 4 0 8 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 7 5 . 1 5 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 21 号
令和 6 年 9 月 27 日受理
令和 6 年 10 月 24 日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 |
| | 地 番 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡筑北村西条字外原 4 0 8 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 7 5 . 1 5 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) ☐ (物件)	
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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 ☐ 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	1 南西端にスチール製物置 (約1.2m×約1.8m) がある。 2 南東端に防犯灯がある。	
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 居宅・店舗 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	太陽熱を利用した温水器が設置されている。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支 部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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
■所有者の妻	1 本件建物には、私達夫婦と娘の夫婦が住んでいます。建物の店舗部分で理容店を営んでいます。
■所有者	1 本件建物には、私達夫婦と娘の夫婦が住んでいます。本件物件を第三者が使用していることはありません。 2 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 3 私達夫婦は、本件建物店舗部分でヘアーサロンチャームという屋号の理容店を営んでいます。
■所有者の娘の夫	1 本件建物には、私達夫婦と所有者の夫婦が住んでいます。 2 建物内で、猫二匹を飼っています。 3 本件建物に不具合はありませんが、大型車が国道を通るときに家が揺れることがあります。
■筑北村役場総務課 担当者	1 本件土地の南東端にある防犯灯は、当村で設置したものです。設置したのは、20年以上前のことです。所有者の同意を得、無償で設置しています。今般、防犯灯を撤去し、防犯灯に替えてカーブミラーを設置することを所有者と合意しています。取り替え作業は、11月中には終了する見込みです。カーブミラーを本件土地に設置することになりますが、無償で土地を使用することは、所有者も同意しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者の妻及び所有者の娘は、本件債務者であり、所有者の娘の夫は、占有補助者と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

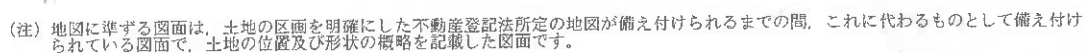
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月27日（金）	執行官室	筑北村役場に図面等申請
6年10月 2日（水） 14：30～14：35	法務局	登記事項証明書等申請
6年10月 2日（水） 15：30～16：03	物件所在地	占有調査、写真撮影 所有者の妻から事情聴取
6年10月 3日（木）	執行官室	調査期日通知発送
6年10月18日（金） 14：15～15：24	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者及び所有者の娘の夫から事情聴取 評価人同行
6年10月18日（金） 15：35～15：45	筑北村役場	担当者から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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、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 を立ち会わせ、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



請 求 部 分	所 在 東筑摩郡筑北村西条字外原				地 番	4084番9		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

令和6年8月30日
長野地方法務局松本支局
登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成8年10月3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6年8月30日 長野地方方法務局松本支局

登記号

(7 枚目)

各 階 平 面 図

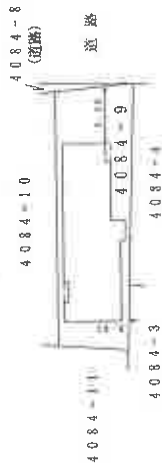
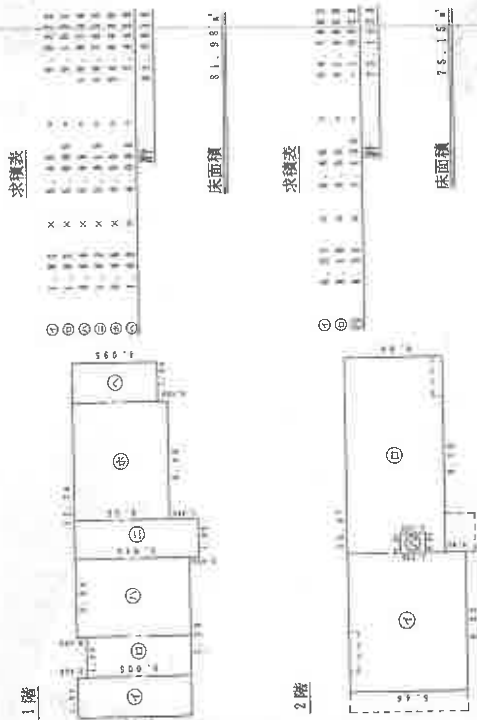
家屋番号	4084番9
建物の所在	東京都北区西巣

建 物 図 面

084396

東京都北区西巣 字外原-4084番地9

東京都北区西巣



作製者	国土調査士会連合会	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	-----------	----	-------	-----	--	----	-------

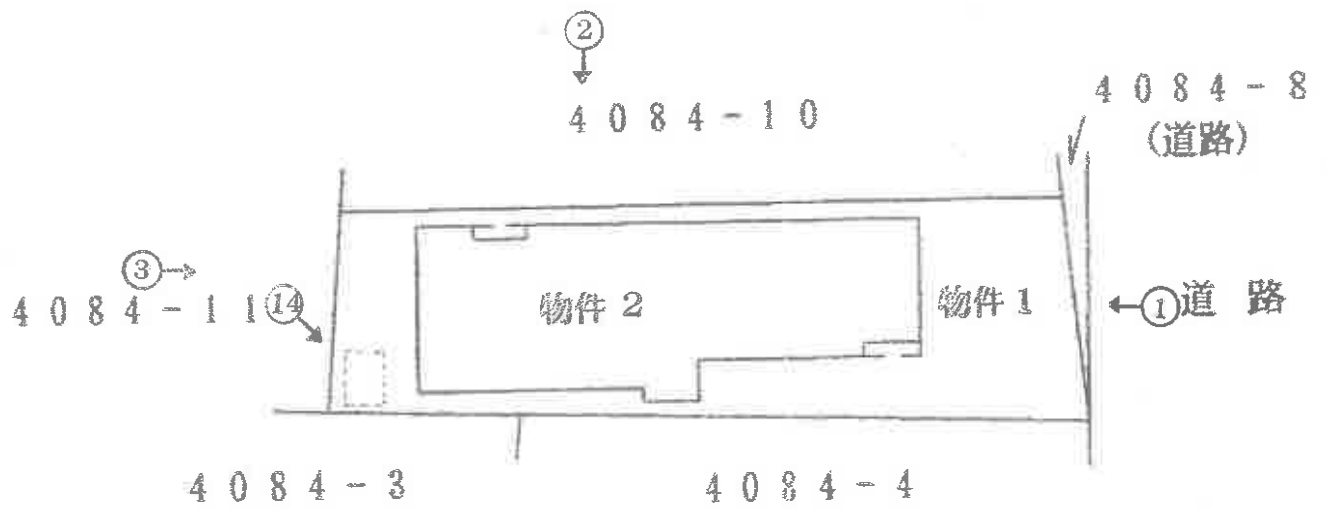
(日本土地家屋調査士会連合会)

A3版をA4版に縮小

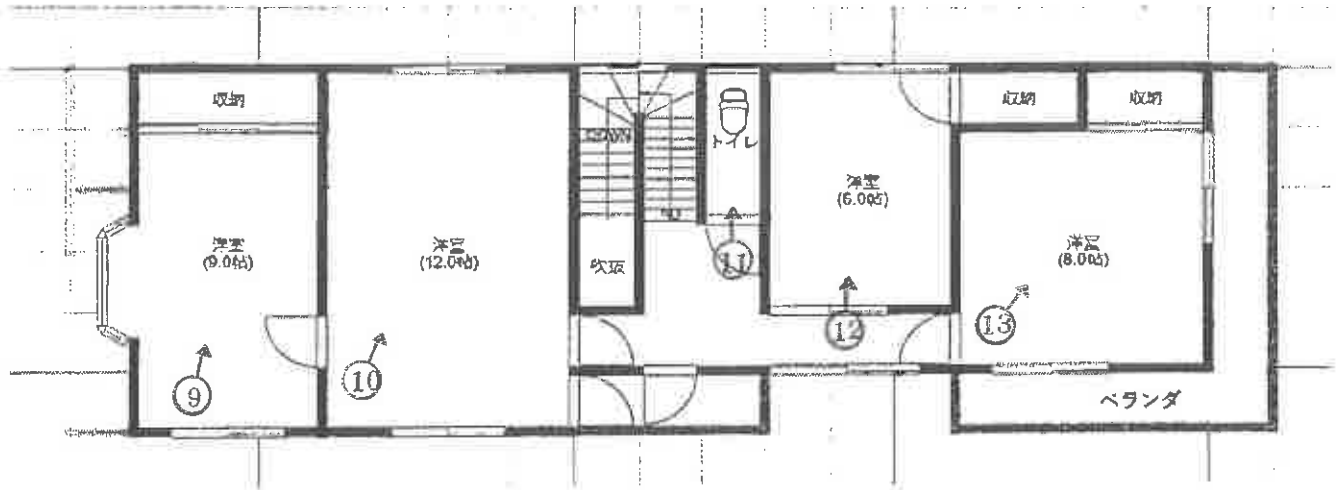
写真撮影位置関係図



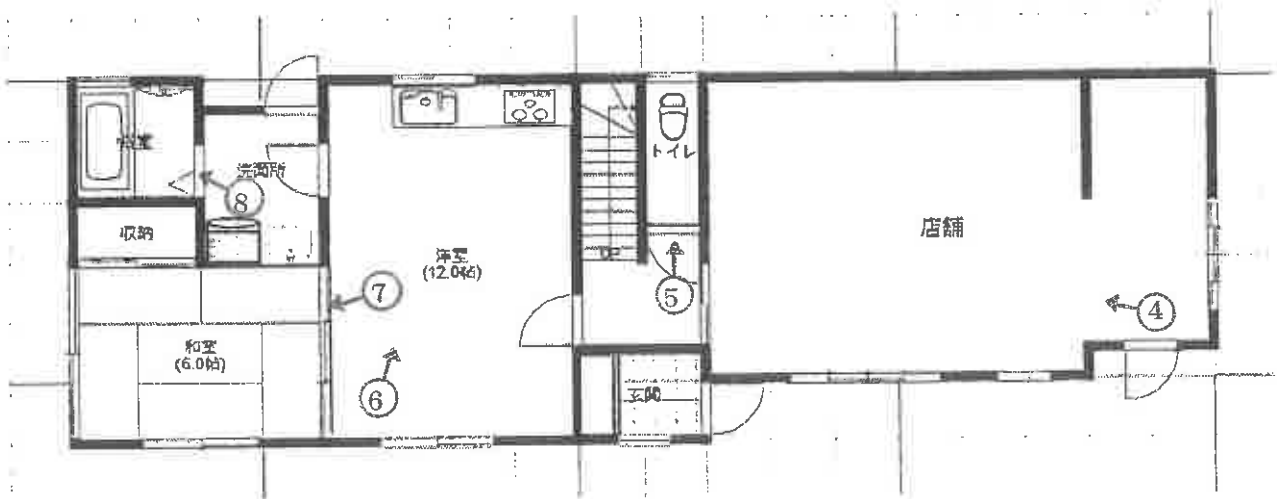
印は写真撮影位置方向番号を示す。



建物間取図



【2階】



【1階】

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(12 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(13 枚目)

NO 13



NO 14



(14 枚目)

副 本

令和 6 年（ケ）第 21 号
令和 6 年 10 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 23 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

林 克 彦 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 2,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 700,000円
物件2（建物）	金 2,160,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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き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 地目 地積	東筑摩郡筑北村西条字外原 4084番9 宅地 165.28平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東筑摩郡筑北村西条字外原 4084番地9 4084番9 居宅・店舗 木造スレート葺2階建 1階 81.98平方メートル 2階 75.15平方メートル	同左
番号	特記事項		
1～2	特にない。		

* 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 篠ノ井線「西条」駅の北西方約200m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に小売店舗、事業所等も見られる地域。	
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	都 市 計 画 区 域 外 指定はない — — 特になし 長野県屋外広告物条例 許可地域 道路等接続 地域「高速自動車国道中央自動車道長野線」 に該当する。 筑北村ハザードマップ（令和6年3月作成） によると、土砂災害特別警戒区域、土砂災害 警戒区域のいずれにも該当しない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	165.28㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約7.5m、奥行約24m ほぼ平坦 建物の敷地部分と接道部分の間には約0.9mの段差がある。
接面道路の状況	南東側 現況幅員約7.9m舗装国道403号（片側に幅員約1.1m歩道付き） にはほぼ等高に接面する。 建築基準法第42条第1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2の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 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	・ 物件 1 の南西側角に間口約1.8m、奥行約1.2mの簡易物置（非建物）が存在する。 ・ 物件 1 の南東側角に街路灯の支柱が埋設され、電灯部分が国道上に迫り出している。 ・ 物件 2 の建物屋根上に太陽熱給湯システムの集熱器がある。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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8年9月28日新築 約28年 約7年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 サイディング ビニールクロス貼、砂壁等 ビニールクロス貼、ボード等 フロアタイル、フローリング、カーペット敷、畳等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 2階南東側にベランダあり
床 面 積	1階 81.98㎡ 2階 75.15㎡ 延 157.13㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗兼居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者とその家族が、店舗及び住宅として使用している。	
特 記 事 項	・2階南側のベランダ出入口付近の床が、湿気や腐食等により沈み込んでいる。 ・外壁は、経年劣化等により部分的に変色しているほか、スレート屋根に色褪せ、カビ・コケ等がみられるが、雨漏りの形跡はない。 ・所有者親族の説明では、前面道路（国道）を大型車両が通過すると建物が揺れる場合があるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	11,000	0.94	165.28	0.80	1,370,000

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：間口・奥行の状態－6%（0.94）、方位＋3%（1.03）、画地内段差－3%（0.97）、
相乗積 0.94

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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	180,000	157.13	0.12	3,390,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（主である建物）経過年数約28年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率40%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 7 \text{年} \div (28 \text{年} + 7 \text{年}) \times (1 - 0.4) \\
 &\approx 0.12
 \end{aligned}$$

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	1,370,000	0.15	法定地上権	210,000

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15%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	1,370,000	－ 210,000		1.0	0.6	700,000
2	3,390,000	＋ 210,000	1.00	1.0	0.6	2,160,000
一括価格（合計）						2,860,000

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 地価調査価格（筑北－3）

所 在：東筑摩郡筑北村坂北字薬師堂2203番
価 格：9,180円／㎡
位 置：JR篠ノ井線「坂北」駅より600m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：410㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側5.0m村道
用途指定等：都市計画区域の定めのない区域
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,160,430円（約7,021円／㎡）
物件2 2,664,047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

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

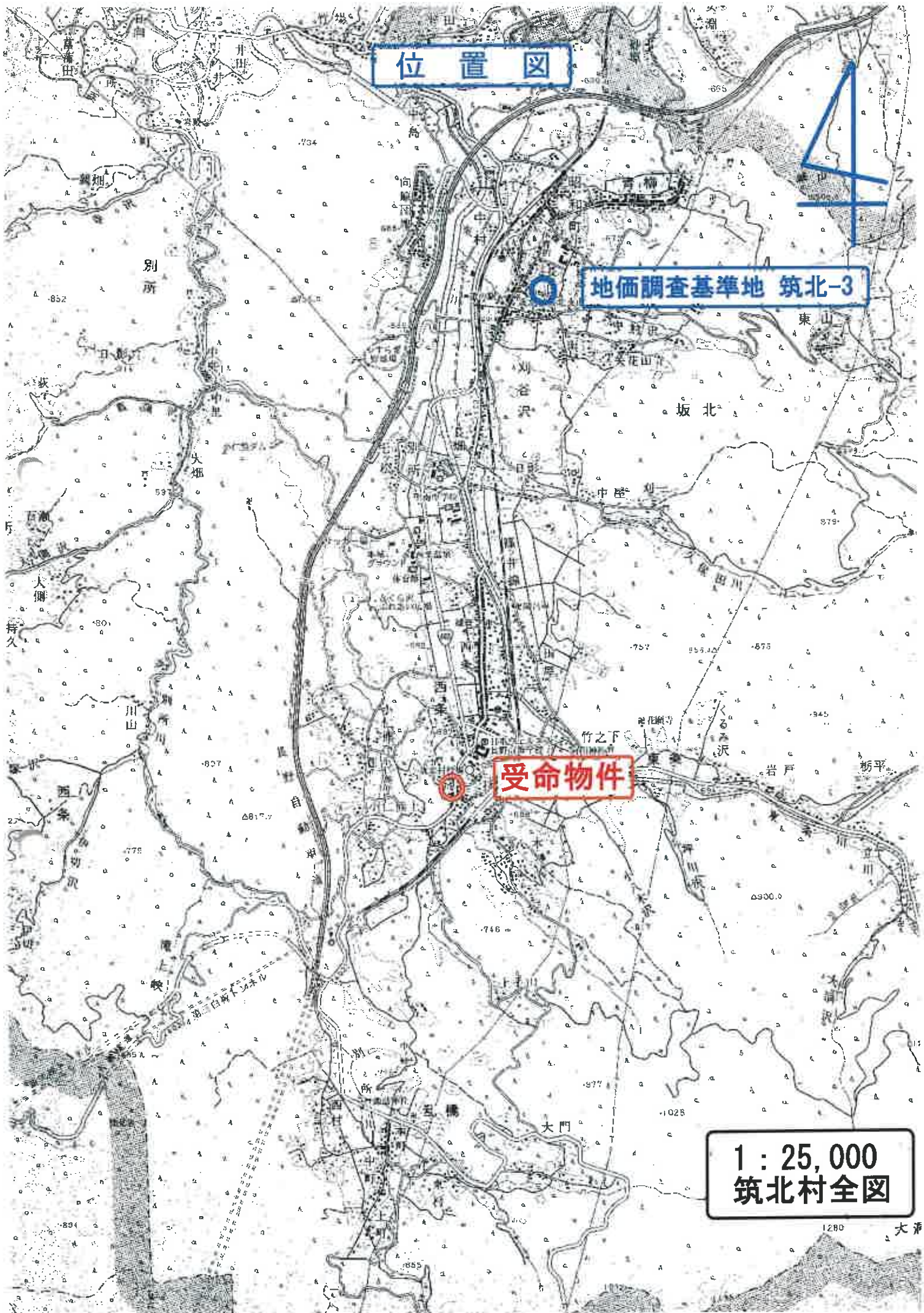
以 上

位置図

地価調査基準地 筑北-3

受命物件

1 : 25,000
筑北村全図





調查地點	所屬區	東坡摩耶路北行西余字外厝						地番	4084番9
地方面積 [50]	緯度 [4°]		經度 [101°]	一、地形	海邊平原(之國側)			植物	日干地樹林(陽濕地等)
作成年月日									

令和6年8月30日
長野地方法院 判決

請求番号：30-1
(1/2)

A3版をA4版に縮小

登録年月日: 平成10年10月10日

この図面は、建築関係の図面であり、その内容に誤りや不正確な点がある場合は、関係機関に報告すること。

各階平面図

文書番号	8-103
建築物所在	東京都中央区

建築物図面 084396

東京都中央区



求積表

①	8.2	×	5.45	=	44.81
②	1.02	×	5.95	=	6.07
③	8.64	×	5.45	=	47.10
④	1.32	×	9.91	=	13.08
⑤	6.48	×	4.55	=	29.48
⑥	1.88	×	4.05	=	7.61
計					148.15

床面積 21.38㎡

2階



求積表

①	2.22	×	5.95	=	13.31
②	2.10	×	4.55	=	9.56
③	8.91	×	1.32	=	11.76
計					34.63

床面積 7.70㎡

4084-10

4084-11

4084-9

4084-4

作成者

確認

申請人

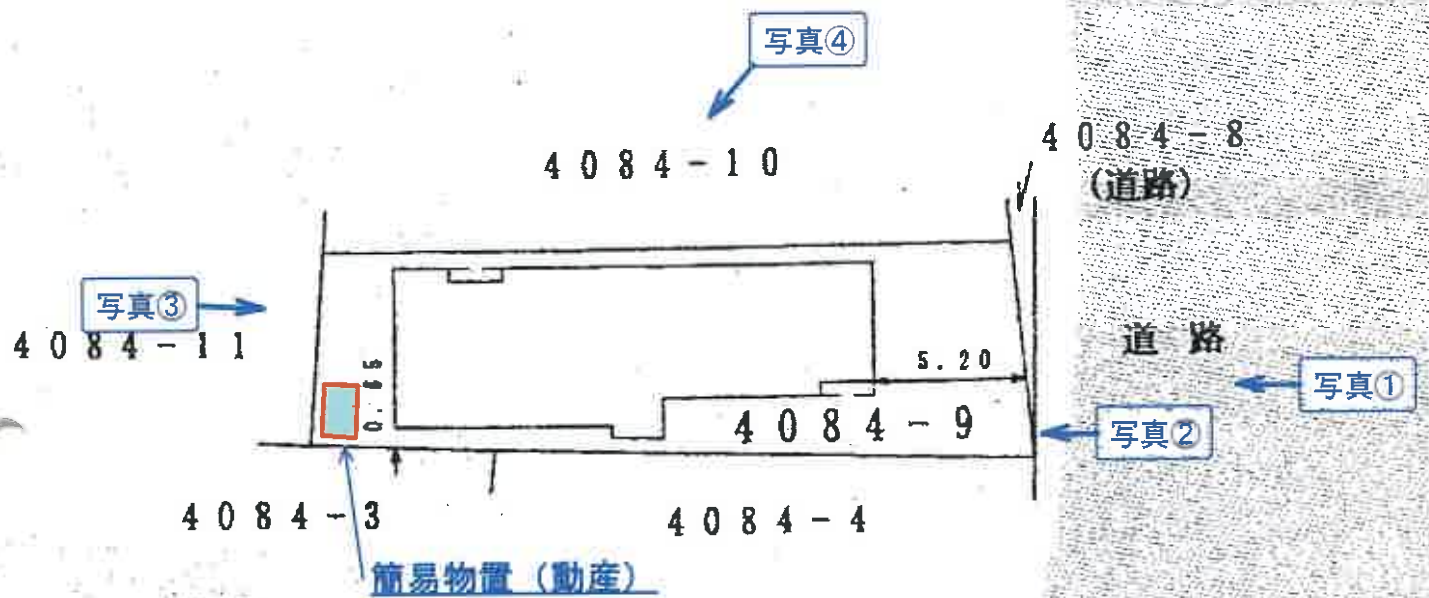
縮尺

1/500

建築関係図面（建築関係図面）

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図



1/250

- ・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
- ・境界は隣地立ち会いによるものではなく、公図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図



【2階】



【1階】



写真①（南東方向から撮影）



写真②（南東方向から撮影）



写真③（北西方向から撮影）



写真④（北東方向から撮影）



写真⑤（物件2の1階店舗）



写真⑥（物件2の1階リビング）



写真⑦（物件2の2階洋室）



写真⑧（物件2の2階洋室）