

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 7 年 5 月 22 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 6 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 2 日 午前 9 時 3 0 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 6 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 5 月 2 2 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	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	53,215	9,752
1	1,570,000				
2	920,000				



物 件 目 録

1 所 在 大町市大町

地 番 1001 番 19

地 目 宅地

地 積 434.69 平方メートル

2 所 在 大町市大町 1001 番地 19

家屋 番号 1001 番 19

種 類 事務所・居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 124.79 平方メートル
2 階 54.25 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

(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 7.20 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 2 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 (地番 9 9 2 番 5) 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 大町市大町
 地 番 1001番19
 地 目 宅地
 地 積 434.69平方メートル

- 2 所 在 大町市大町1001番地19
 家屋 番号 1001番19
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 124.79平方メートル
 2階 54.25平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 (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7.20平方メートル

令和 6年(ヌ)第 12 号
令和 6年10月 2日受理
令和 7年 4月10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 | 大町市大町 |
| | 地 番 | 1 0 0 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 4 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大町市大町 1 0 0 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 4 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 2 5 平方メートル |

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (差押債権者B代理人弁護士)	1 本件所有者Aは、差押債権者Bの妹です。本件物件は、Bの実家になります。Bは、30年以上前に実家を離れていますので、本件土地と公道との接面状況は分かりません。 2 本件物件の前所有者Dは、A及びBの母親です。Dは、令和3年10月に本件建物で亡くなったと聞いています。不自然死ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

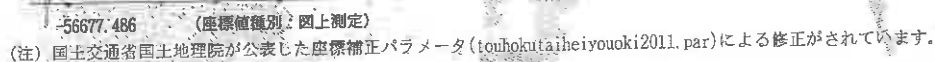
執行官の意見

- 1 本件所有者Aは、調査に立ち会わず応答もない。本件建物の水道供給契約について、大町市役所建設水道部上下水道課に照会したところ、令和5年3月28日に給水停止、停止時の契約者はD、水道料金の請求先はAである旨の回答があった。
- 2 本件物件の占有者及び占有状況は、立入調査の結果及び水道供給契約の状況から2枚目記載のとおり認めた。
- 3 本件土地と北側で接面する地番992番5の土地との境界は不明確である。同土地の公簿の記載は次のとおり。
 - ・所 在 大町市大町
 - 地 番 992番5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 42.70㎡
 - 所有者 E

(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10月 2日 (水)	執行官室	大町市役所に図面等申請
6年11月15日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
6年11月22日 (金) 11:40-11:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
6年11月22日 (金)	執行官室	調査期日通知発送 大町市役所建設水道部に水道供給契約照会
6年12月 3日 (火) 10:30-11:50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 評価人同行 全戸不在
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6年12月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、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



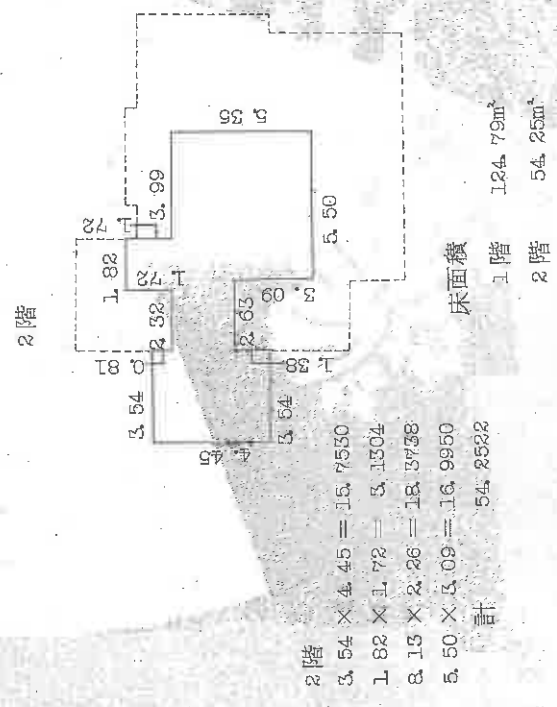
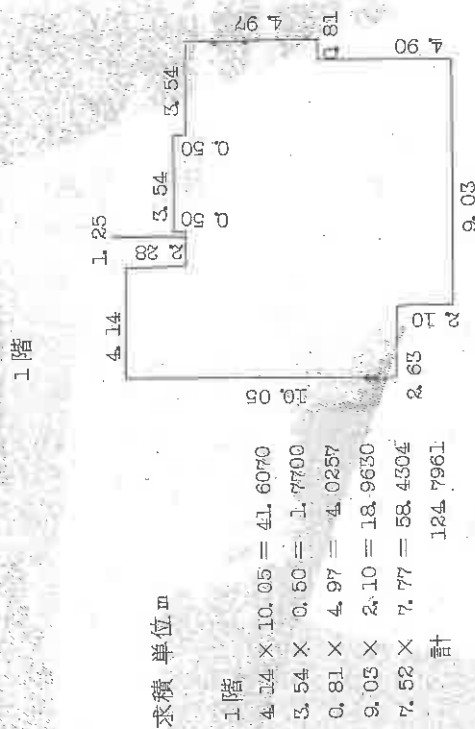
大町

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。

昭和53年12月6日登記

100218 各階平面図

太田市太田三丁目二番地19



縮尺 1/500

人語

縮尺 1/200

4

家屋調査士会連合会(用紙)

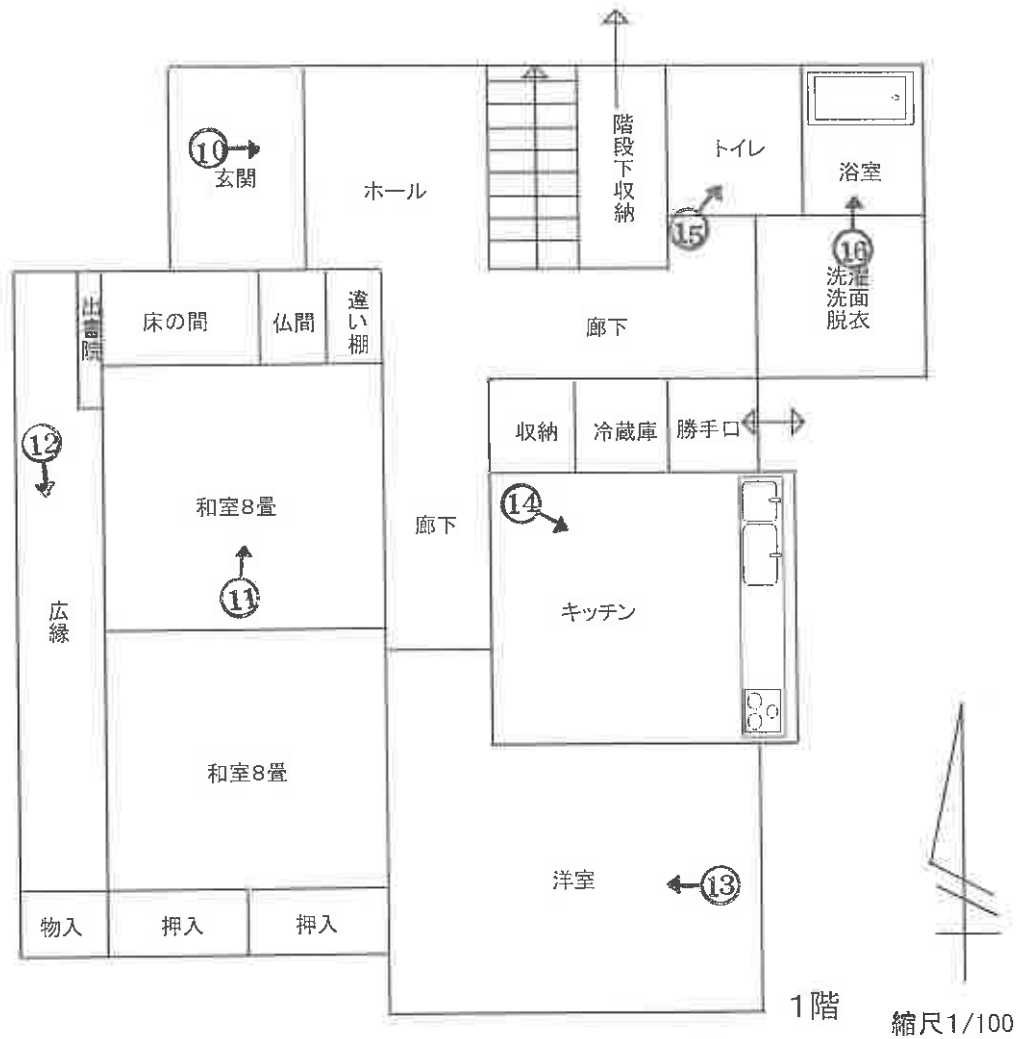
地圖整理番号: M12339

(7 枚目)

建物配置概況図

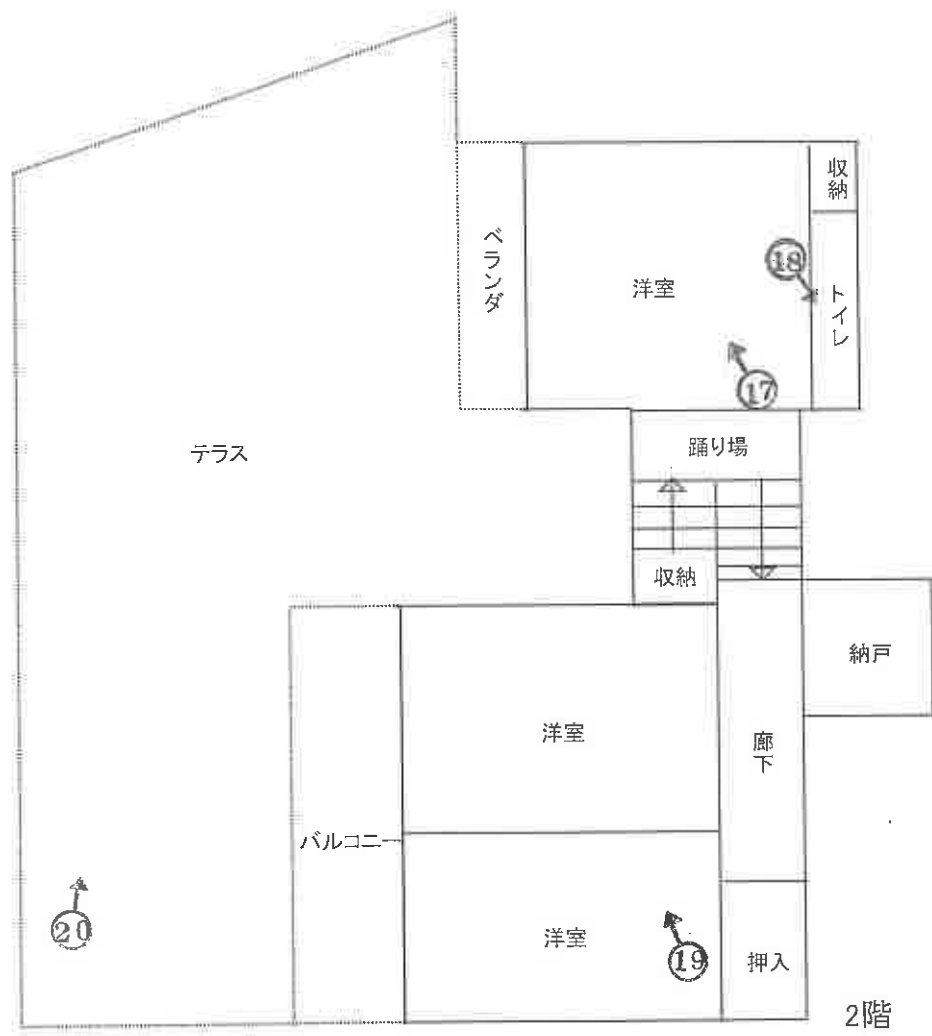


建物間取図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図



縮尺1/100

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図

未登記附属建物



縮尺1/100

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



(13 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(15 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(16 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(17 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(18 枚目)



令和6年（ヌ）第 12号
令和6年12月3日 現地調査
令和6年12月9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 2,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,570,000円
物件2（建物）	金 920,000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	大町市大町 1001番19 宅地 434.69平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大町市大町1001番地19 1001番19 事務所・居宅 木造スレート葺2階建 1階 124.79平方メートル 2階 54.25平方メートル	種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 未登記附属建物1棟あり 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：(概測)7.20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「信濃大町」駅の北東方約1.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	山裾の水田が広がる西向下り緩傾斜地勢内に、農家住宅と一般住宅が集落を形成する地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害警戒区域（土石流） 大町市防災マップによると洪水浸水想定区域に指定されていない
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 434.69㎡（登記数量） 略台形地 間口約10m、奥行約22m 西向下り緩傾斜地勢 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約4.0m舗装道路（市道6020号線） 北西側 現況幅員約2.7～3.1m未舗装道路（市道6020号線） 建築基準法第42条1項1号と42条2項道路に該当 西向下り傾斜地勢のため、北側道路とは等高であるが、 北西側道路とは等高～約2.7m高い	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として機能している。 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 北東側に電柱がある。 ② 本件土地と北側で接面する地番992番5の土地との境界は不明確である。 所在：大町市大町 地番：992番5 地目：宅地 地積：42.70㎡ 所有者：E	

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	昭和53年12月3日新築 約46年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 モルタル ビニールクロス貼、砂壁等 敷目板張、ボード、ジプトーン等 畳、フローリング、クッションフロアー等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積（現況）	1階 124.79㎡ 2階 54.25㎡ 延 179.04㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	所有者Aが、家財道具を残置した住宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	① 北西側に鉄骨造りの下屋（約68.12㎡）がある。下屋の屋根はテラスとして利用している。 ② A及びBの母である前所有者Dは、令和3年10月に本建物で亡くなったとのこと（不自然死ではない由）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	詳細不明 詳細不明 詳細不明
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板 なし なし コンクリート打放し なし なし
床面積(現況)	1階(概測) 7.20㎡	
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が、物置として利用している。	
特 記 事 項	なし	

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	12,000	0.90	434.69	1.00	4,690,000

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：(角地+2%、高低差△2%、規模やや大△10%)計△10%

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。

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 (主)	180,000	179.04	0.05	1,610,000
2 (未登記)	80,000	7.20	0.05	30,000
小 計				1,640,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量による。

ウ 現価率：物件2 (主たる建物)

- ・経過年数約46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)

$$=3\text{年} \div (46\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.2) \div 0.05$$

ウ 現価率：物件2 (未登記附属建物)

- ・未登記附属建物は、小規模かつ簡易なもののゆえ主たる建物と同率と査定した。

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	4,690,000	0.30	法定地上権	1,410,000

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) 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	4,690,000	－ 1,410,000		0.80	0.60	1,570,000
2	1,640,000	＋ 1,410,000		0.50	0.60	920,000
一括価格（合計）						2,490,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：市内では需要が伸びない傾斜地勢を有する地域に存することと、また、建物は家財道具が残置された空家で、内部で人が亡くなった事実があること、保守管理が劣る点と再利用には応分の費用を要することを考慮した。

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 大町（県）－6

所 在：大町市大町1060番3

価 格：14,500円／m²

位 置：信濃大町駅より1.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：222m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8.1m市道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：市道沿いに店舗、一般住宅、工場が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,191,194円（9,641円／m²）

物件2 2,725,438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（「大町市都市計画白図」写）

公図写

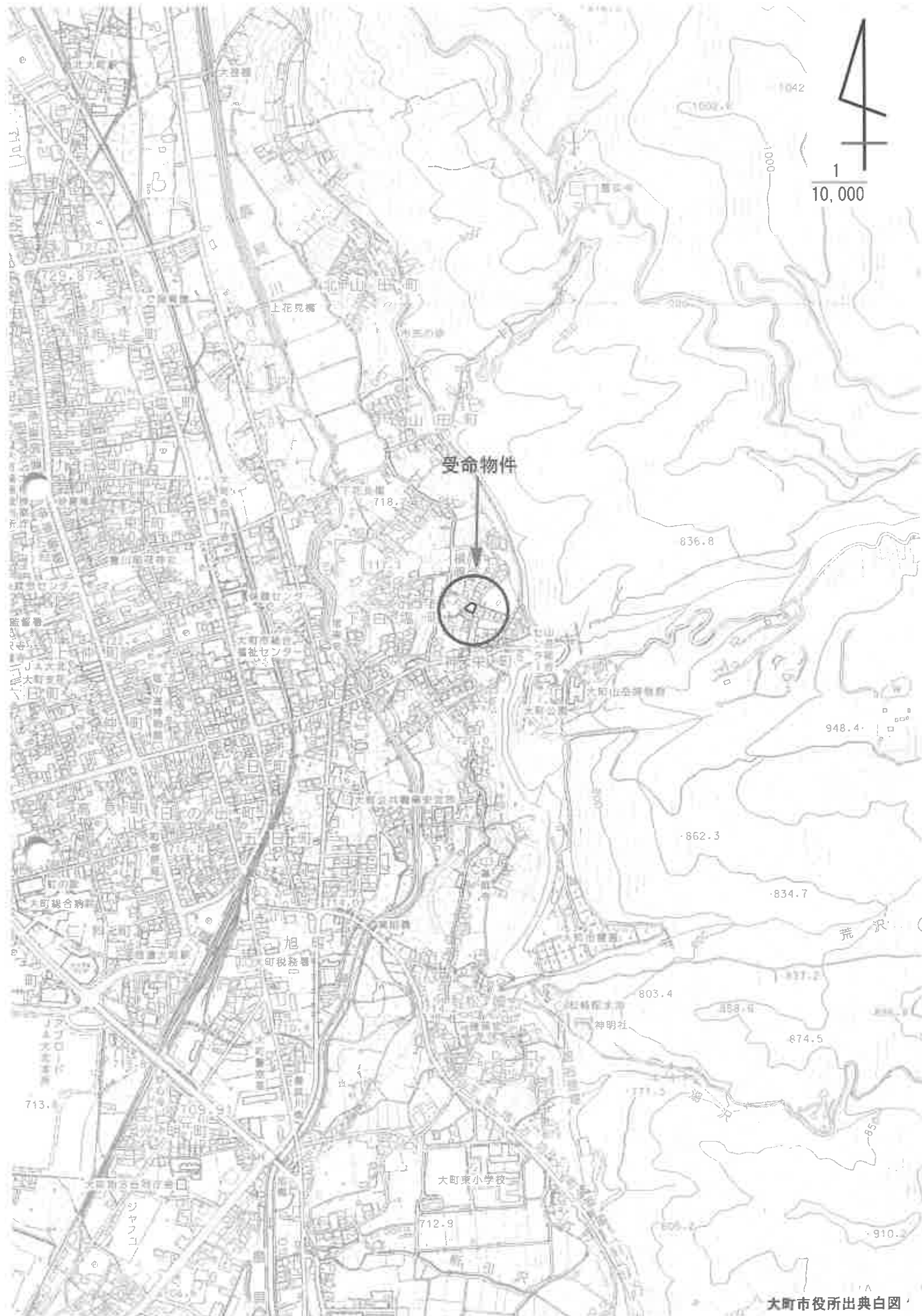
建物図面・各階平面図写

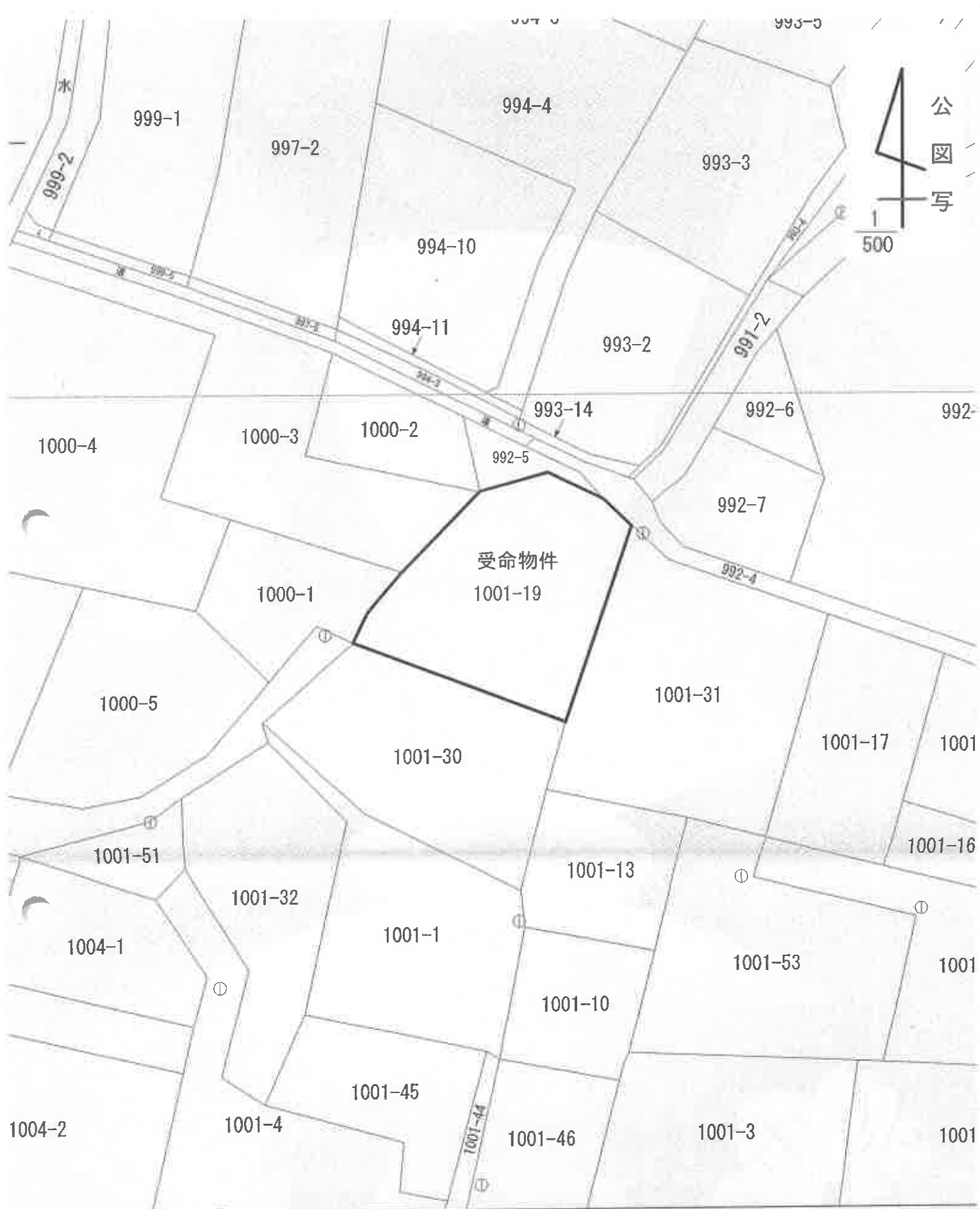
建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上



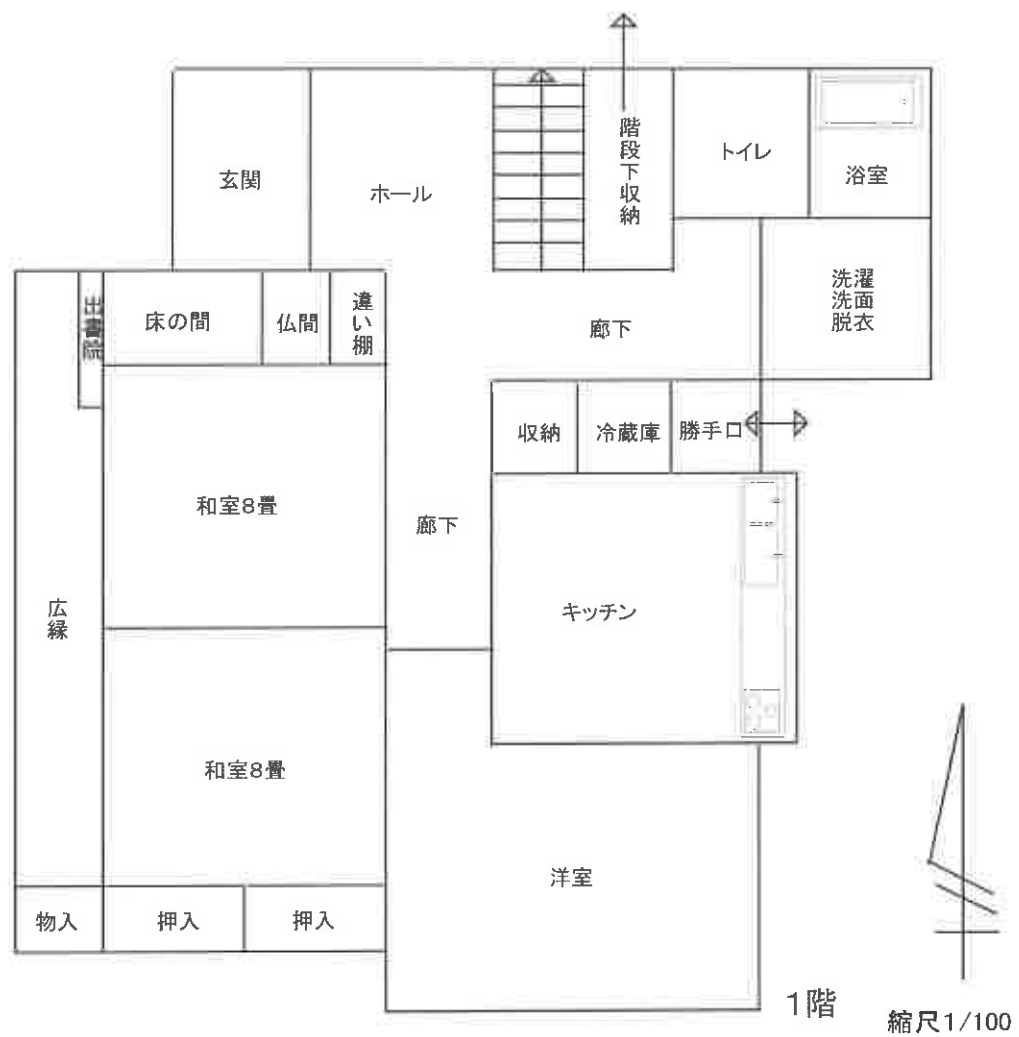


(座標値種別：図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大田

建物間取図

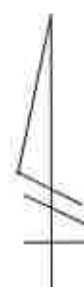


建物間取図



縮尺 1/100

建物間取図
未登記附属建物



縮尺1/100

未登記附属建物

受命物件



写真1

受命物件



写真2



写真3

未登記附属建物