

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**入札書類に必要**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12月25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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 2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 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1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 12月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 安曇野市豊科高家 |
| | 地 番 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市豊科高家 5 2 0 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 4 平方メートル
2 階 5 6 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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

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 | 安曇野市豊科高家 |
| | 地 番 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市豊科高家 5 2 0 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 4 平方メートル
2 階 5 6 . 4 3 平方メートル |

令和7年(ケ)第29号

令和7年9月2日受理

令和7年10月6日提出

(評価人 林 克彦)

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 上野原 一 敏 (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 | 安曇野市豊科高家 |
| | 地 番 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市豊科高家 5 2 0 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 0 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 4 平方メートル
2 階 5 6 . 4 3 平方メートル |

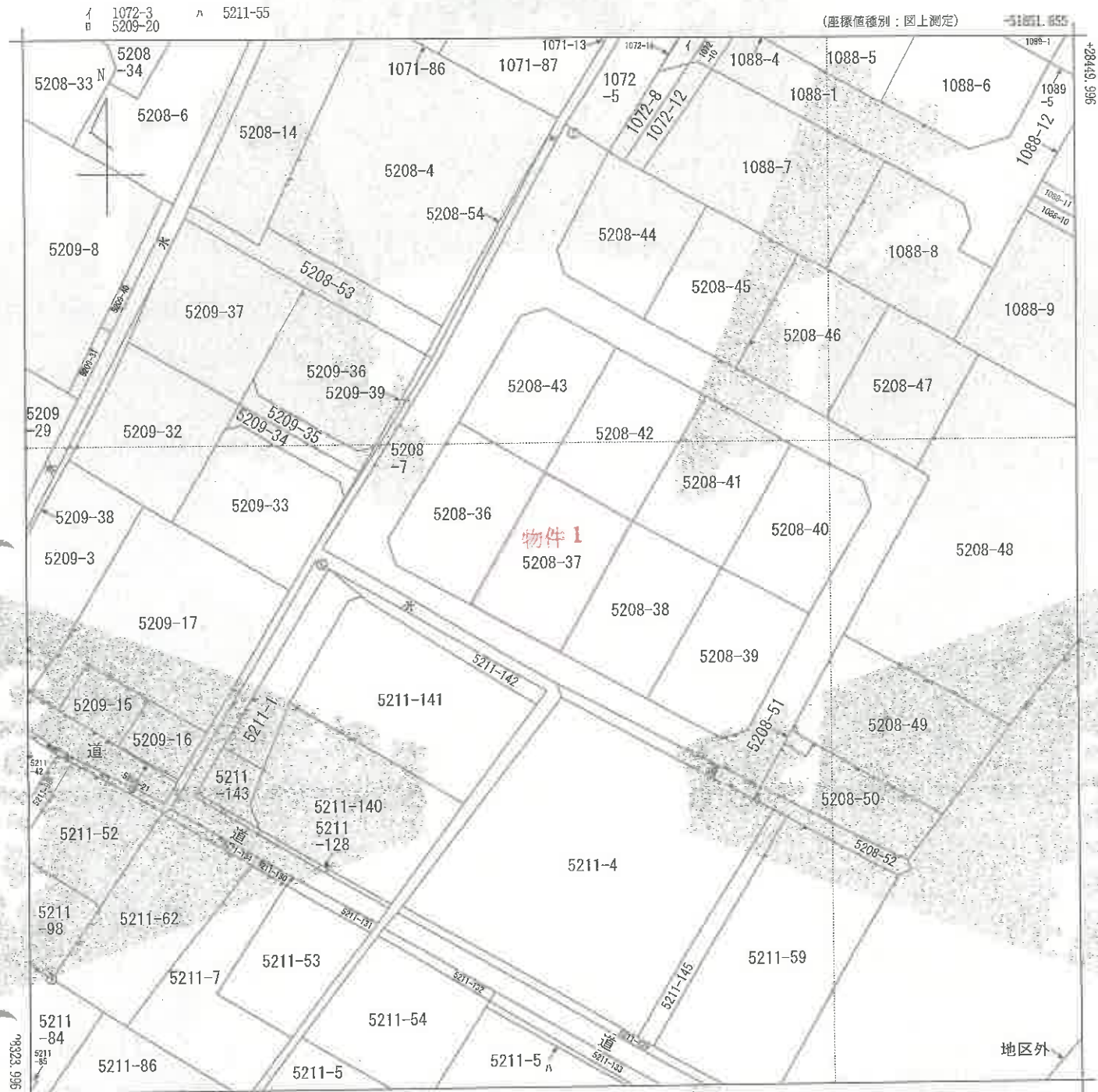
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者)	1 私は本件土地建物の所有者です。現在、本件土地建物には、私たち家族が住んでいます。本日は、建物内の調査は遠慮していただきたい。 2 本件土地は分譲地で、四隅に境界標等が設置されていて、境界ははっきりしていると思います。境界のことで、隣地の所有者の方との間でトラブルになったことはありません。 3 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。水回りにも特に不具合はありません。 4 公共下水の本管は敷設されていますが、引込（接続）が未了です。現在は合併浄化槽を使っています。 5 5年位前まで建物内でペットを飼っていました。 (令和7年9月22日に聴取した。) 6 本件建物は、2階の階段から東側のフロアの間取りを変更し、納戸（物置）を作りました。自分で改装工事をしました。 7 本件土地の南東の角に電力会社所管と思われる電柱が1基建てられていますが、電力会社との間で土地の利用について、契約等を行ったことはありません。利用料も受け取っていません。 (令和7年9月29日に聴取した。)
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）及び添付した写真のとおりである。 2 物件1（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されている。 3 本件土地の南西側で接する地番「5208番7」の土地は安曇野市が所有する公衆用道路（933㎡）である。 4 本件土地は分譲地の一角にあり、上記の公衆用道路を含め、周囲の土地と等高に接している。境界付近の状況は以下のとおりである。なお、北東角及び北西角にコンクリート製の境界標、南東角及び南西角に境界を示す金属プレートが設置されている。 ・北東側 境界に沿ってコンクリート擁壁が築かれている。 ・南東側 境界に沿って隣地側にブロックが並べられている。 ・南西側 公衆道路側の角付近の隣地側に駐車場（アスファルト舗装）があるほか、境界を明確に示すものは見当たらない。 5 本件建物に白アリや雨漏りの被害の痕跡は確認できない。室内に大きな損傷の跡も見当たらない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）。 6 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、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
令和7年9月2日(火)	当 庁	■安曇野市関係資料請求(郵送)
令和7年9月8日(月) 11:20-11:30	長野地方法務局松本支局	■地積測量図、登記事項証明書請求
令和7年9月18日(木) 11:15-11:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月22日(月) 14:00-14:20	物件所在地	■物件確認 ■立入調査(外構) ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年9月29日(月) 14:50-15:05	物件所在地	■立入調査(建物内) ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
(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が予想されたので、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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
豊科高家

請求部		所在			地番		5208番37		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)	昭和44年2月25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。
(長野地方法務局松本支局管轄)
令和7年8月19日
長野地方法務局
登記官

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

請求番号：17-1
(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成11年2月15日

これは図面に記録されている内容（内容）を証明した書面である。
令和7年9月8日 長野地方裁判所松本支部

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：28-1

地積測量図

地番 5208-36、～-39
49～50

31558J

土地の所在 南安曇郡豊科野次高家 安曇野市豊科高家

直角座標法求積

地番 (B)5208-36			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
70	28030.761	-51642.638	508449.973779
47	28036.023	-51651.642	272397.959468
48	28038.970	-51652.354	-217592.407200
51	28052.643	-51643.882	-520820.373193
54	28046.689	-51633.503	-34890.081116
併面積			444.888262
地積			222.441310
物件 I			
地番 (C)5208-37			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
59	28024.910	-51632.620	288180.149530
70	28030.761	-51642.638	24751.161969
64	28046.689	-51633.503	-545788.567940
63	28040.774	-51623.178	-32190.806552
36	28024.769	-51632.355	264609.866958
併面積			438.158101
地積			219.090505
地番 (D)5208-38			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
68	28019.115	-51621.896	546428.780730
36	28024.769	-51632.355	35927.753658
63	28040.774	-51623.178	-546851.174548
62	28034.852	-51612.653	-35940.680264
併面積			435.320224
地積			217.660120
地番 (E)5208-39			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
49	28015.106	-51610.127	296427.836586
50	28014.317	-51613.020	329700.496773
68	28019.115	-51621.896	-4679.192205
62	28034.852	-51612.653	-545474.115364
60	28028.889	-51602.439	-76408.751414
併面積			431.725624
地積			215.8628120



作製者

申請人

縮尺 1/250

2011年2月19日(作製)

(2/6)

登記年月日：平成11年2月15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7年9月8日 長野地方支務局松本文庫

登記信

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：28-1

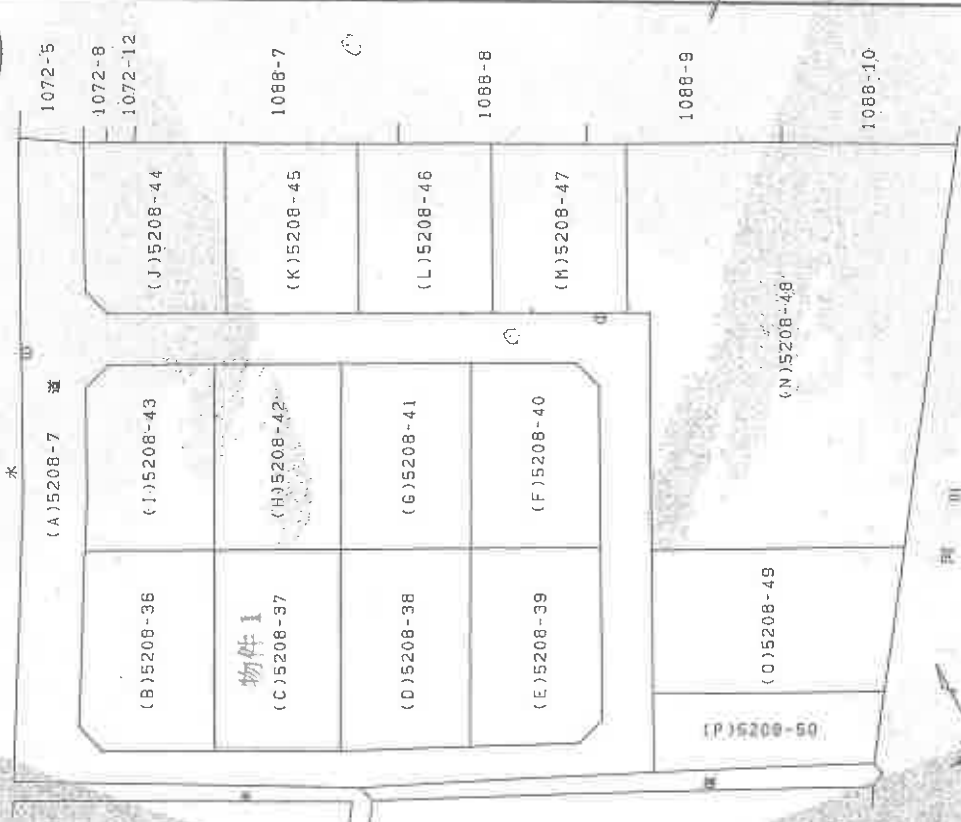
(1/6)

測量図
土地所在地
5208-36, ~ -50

31558
安曇野市豊科高家
南安曇郡豊科町大学高家

(全図)

1/6



測量計算
地番(A)5208-7 = 933.83463
4826 - 3892.16537 = 地積 933 m²

縮尺 1/500

申請人

作製者

年 2 月 9 日 (作成)
尾瀬富士会連合会(用紙)

登記年月日：平成11年2月15日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和7年9月8日
長野地方裁判所松本支部

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：28-1

地積測量図
土地所在 図31558

番 5028-40-73653
土地の所在 南安曇郡豊科町大字高家...

安曇野市豊科高家 3/6

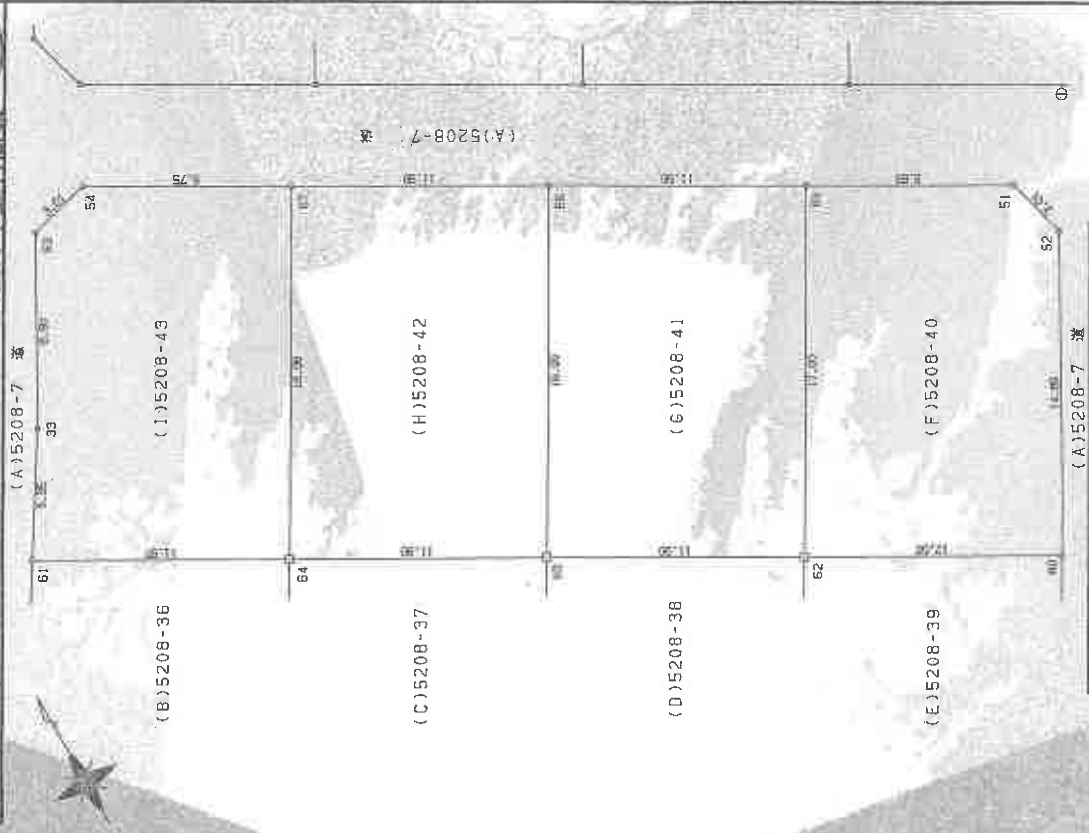
直角座標法求積

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
50	28029.889	-51602.439	17.867	495186.381953
52	28034.852	-51612.853	1.963	58032.41476
53	28049.608	-51604.402	-16.862	-472972.49096
54	28044.797	-51595.991	-9.216	-258460.849152
55	28041.893	-51595.186	6.448	180814.125064
倍面積				400.416745
面積				200.2083725
面積				200.20 ㎡

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
52	28034.852	-51612.853	18.776	526362.381152
53	28040.774	-51623.178	1.877	52632.532796
54	28055.517	-51614.730	-18.776	-526770.367192
55	28049.608	-51604.402	-1.877	-52649.114216
倍面積				404.567458
面積				202.2937290
面積				202.29 ㎡

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
63	28040.774	-51623.178	18.773	526409.450302
64	28046.689	-51633.503	1.886	52686.055454
67	28061.422	-51625.064	-18.773	-526797.075206
68	28055.517	-51614.730	-1.886	-52912.705062
倍面積				404.274512
面積				202.1372560
面積				202.13 ㎡

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
64	28046.689	-51633.503	18.818	527782.593802
61	28052.643	-51643.862	7.246	203269.451178
33	28057.698	-51640.749	-7.451	-209057.915249
53	28055.483	-51636.431	-7.219	-202604.721777
54	28066.268	-51633.530	-11.367	-319029.269356
57	28061.422	-51625.064	-0.027	-757.659394
倍面積				397.515956
面積				198.7594980
面積				198.75 ㎡



製作者	家園
納入	
縮尺	1/250

登記年月日：平成11年2月15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7年9月8日 長野地方方法務局松本支局

登記書

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号 28-1

(4/6)

地積測量図

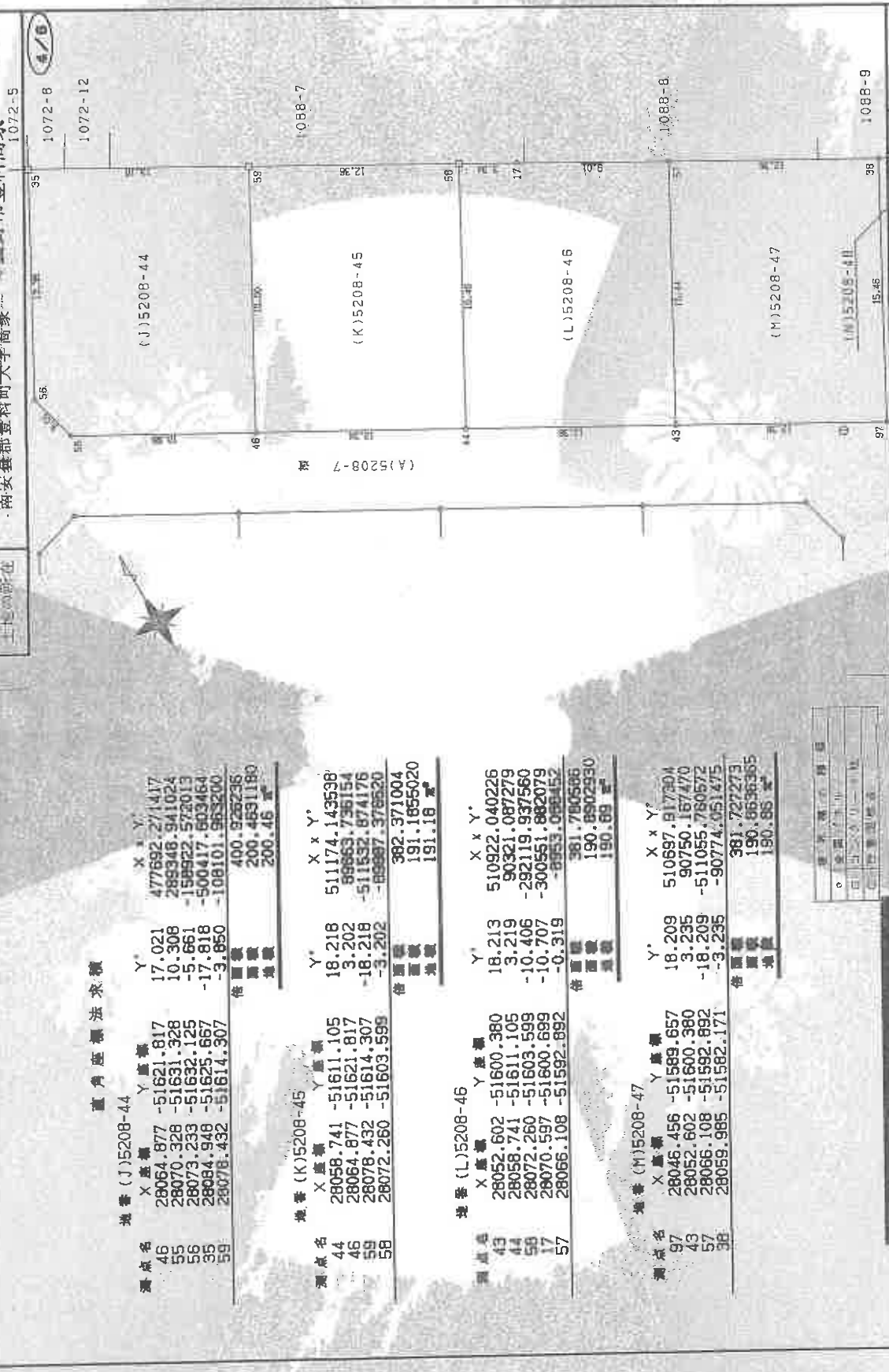
11.2.15

地番
5208-44, 45, 46, 47

土地所在図

安曇野市豊科高家
南安曇郡豊科町大字高家

31558



直角座標法求積

地番 (J) 5208-44		
測点名	X座標	Y座標
46	28064.877	-51621.817
55	28070.328	-51631.328
56	28073.233	-51632.125
38	28084.948	-51625.657
59	28078.432	-51614.307
倍面積		400.825236
面積		200.4631183
地積		200.46 ㎡

地番 (K) 5208-45		
測点名	X座標	Y座標
44	28058.741	-51611.105
46	28064.877	-51621.817
59	28078.432	-51614.307
58	28072.260	-51603.599
倍面積		382.371004
面積		191.1855020
地積		191.18 ㎡

地番 (L) 5208-46		
測点名	X座標	Y座標
43	28052.602	-51600.380
44	28058.741	-51611.105
58	28072.260	-51603.599
17	28070.597	-51600.699
57	28066.108	-51592.692
倍面積		381.780566
面積		190.8902830
地積		190.89 ㎡

地番 (M) 5208-47		
測点名	X座標	Y座標
97	28046.456	-51589.857
43	28052.602	-51600.380
57	28066.108	-51592.692
38	28059.985	-51582.171
倍面積		381.727273
面積		190.8636365
地積		190.86 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成11年2月15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7年9月8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

請求番号：28-1

(5/6)

地積測量図

1/2.15

5208-48-7
35~47 52.36

地積番号

土地所在地

南安曇郡豊科町大字西第 七 長野市豊科高家

315586

5/6

1088-9

1088-10



直角座標法求積

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
38	28059.985	-51582.171	-564145.998	25
19	28052.892	-51569.552	-747529.042	80
20	28044.853	-51555.531	241899.819	54
73	28014.991	-51679.170	1205765.212	40
72	28026.374	-51598.571	275265.172	74
39	28045.463	-51597.921	-249997.257	82
57	28046.458	-51585.857	-181287.122	00
合計			2000.215	419
面積			1000.107	085
積算			1000.10	85

測量地の種類
○ 市街地
○ 田舎地
○ 山林
○ 水田
○ 雑草

作製者

申請人

111年2月9日(作製)

作製調査士(金合用紙)

縮尺 1/250

登記年月日：平成11年2月15日

公用

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7年9月8日 長野地方裁判所松本支局 登記官

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号 28-1

(6/6)

測量図
土地積算地所

5208-49,-50-7

地番

・南安曇郡豊科町大字高家

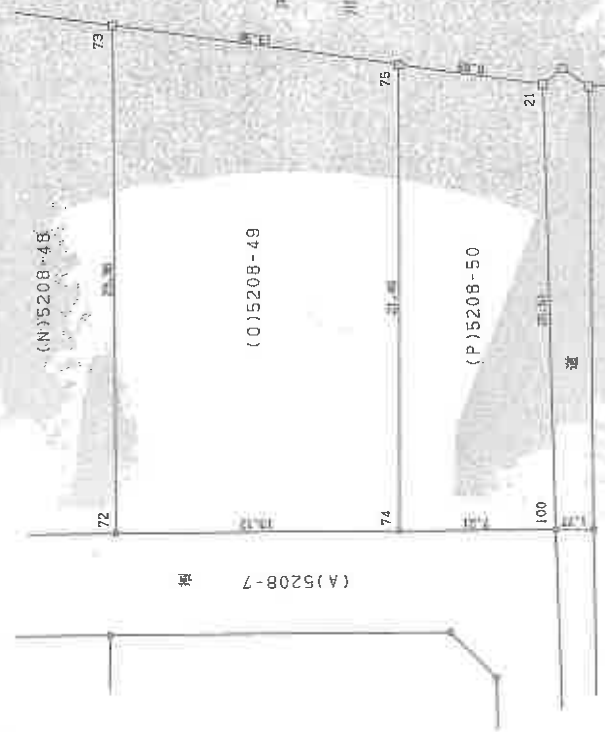
安曇野市豊科高家 315580

6/6

直角座標法求積

測点名	地番 (O)5208-49	X 座標	Y 座標	Y'	X x Y'
75		28004.371	-51586.276	26.793	750321.112203
74		28014.918	-51604.963	12.295	344443.416810
72		28026.374	-51598.571	-26.793	-750910.636582
73		28014.991	-51578.170	-12.295	-344444.314345
				総面積	590.423914
				地積	295.2119570
				地積	295.21 ㎡

測点名	X座標	Y座標	Y'	X × Y'
21	27999.053	-51590.335	22.198	621522.978494
100	28008.624	-51608.474	14.628	409710.151872
74	28014.918	-51604.963	-22.198	-621875.149764
75	28004.371	-51586.276	-14.628	-409547.838966
			総面積	289.958386
			地積	144.9791930
			地積	144㎡



境界線の種類
○ 各属性の境界線
□ コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

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。
(長野地方労務局松本支局驚愕)
令和7年8月19日 長野地方労務局

長野地方法務局

A3をA4に縮小

2 物体

求積表

1.50	×	6.06	=	9.090000
4.06	×	7.56	=	30.693600
3.50	×	6.56	=	22.960000
合 計				62.743600
床面積				62.74 m ²

表
積
求

3.00	×	5.56	=	16.680000
6.06	×	6.56	=	39.753600
合 計				56.433600
床面積				56.43 m ²

作者

1/250

由 人

箱尺 1/500

(中) 不上噴霧屋頂塗土金漆合盒用紙)

建 物 圖 面

5208番37

三物の所在
-南安曇郡豊科町大字商家5208番地37

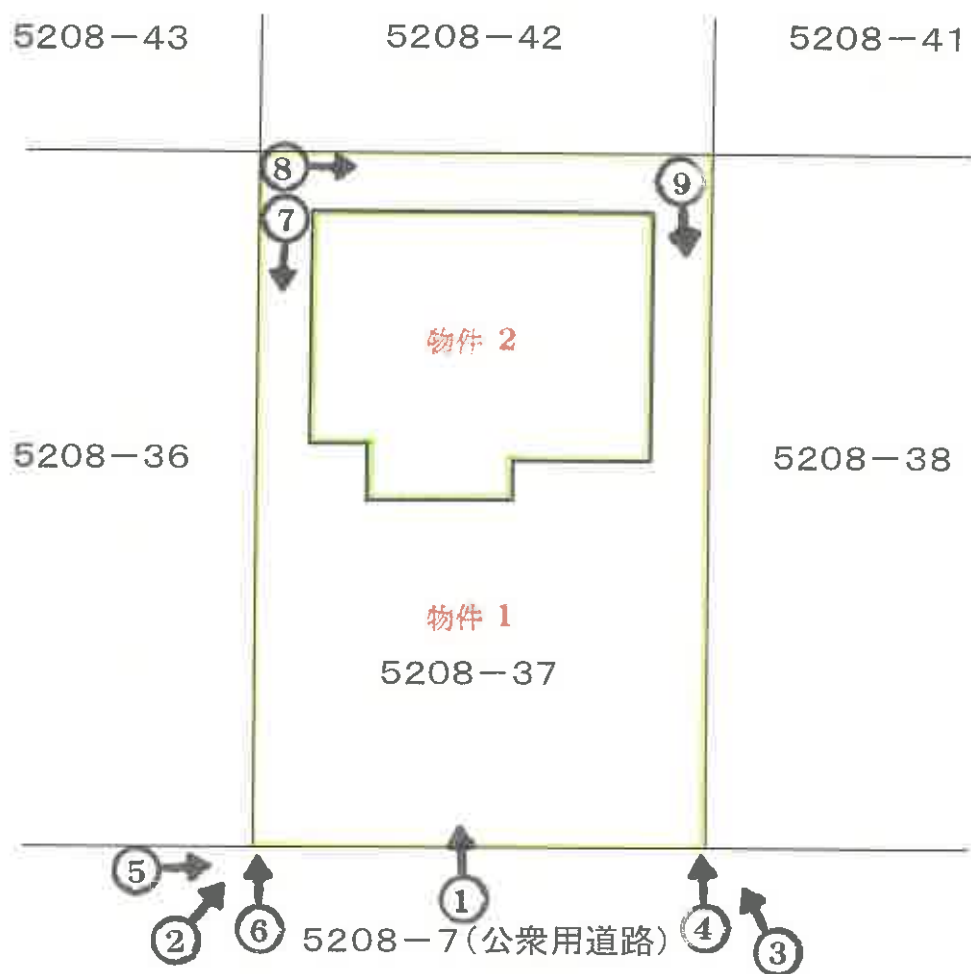
020061

安豐縣市豐科高家

(单位: m)

請求番号: 17-2

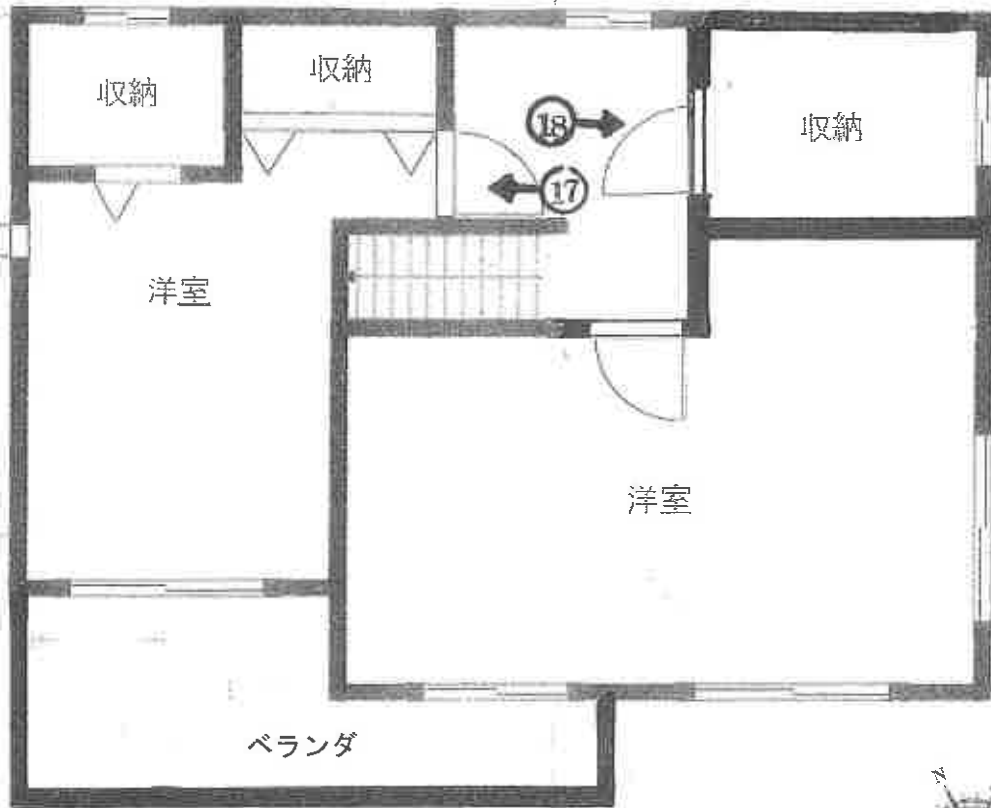
土地建物位置関係図（概略図）



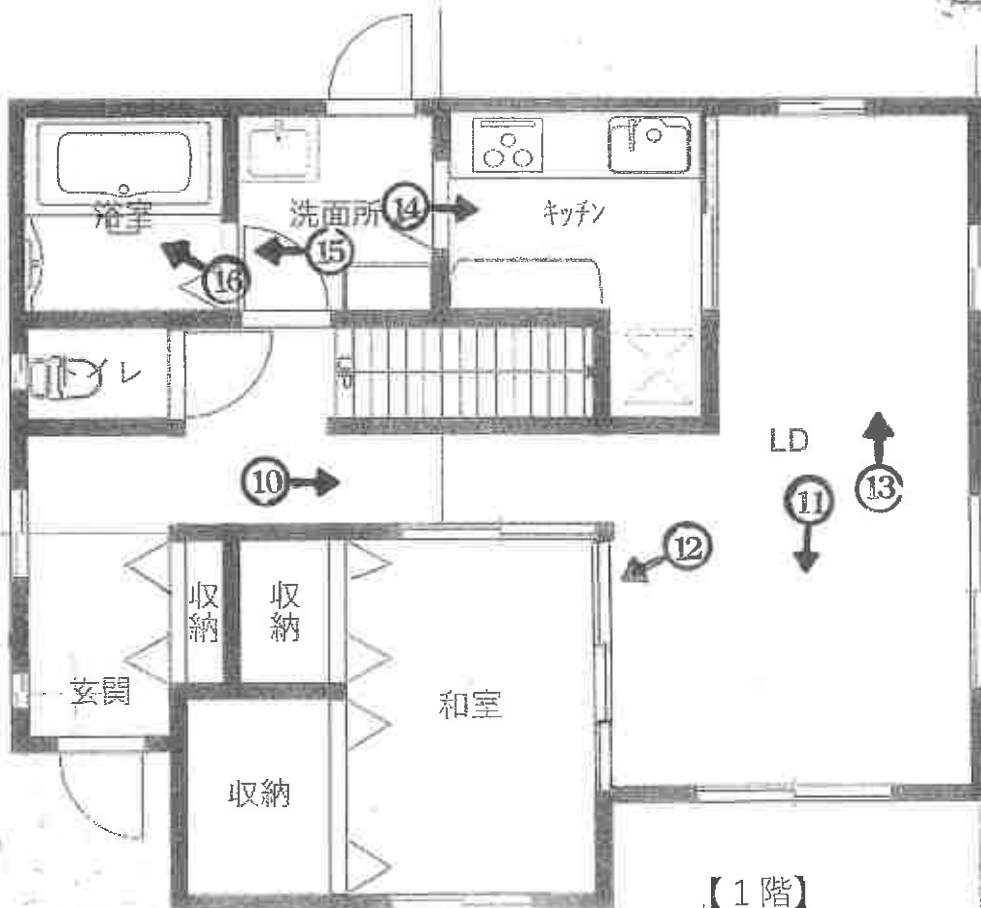
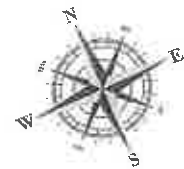
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件 2



【2階】



【1階】

○→印は写真撮影位置方向番号を示す

(14 枚目)



NO. 1

撮影日:令和7年9月18日



NO. 2

撮影日:令和7年9月18日



NO. 3

撮影日:令和7年9月18日



NO. 4

撮影日:令和7年9月18日



NO. 5

撮影日:令和7年9月18日



NO. 6

撮影日:令和7年9月18日



NO. 7

撮影日：令和7年9月18日



NO. 8

撮影日：令和7年9月18日



NO. 9

撮影日：令和7年9月18日



NO. 10

撮影日:令和7年9月29日



NO. 11

撮影日:令和7年9月29日



NO. 12

撮影日:令和7年9月29日



NO. 13

撮影日：令和7年9月29日



NO. 14

撮影日：令和7年9月29日



NO. 15

撮影日：令和7年9月29日



NO. 16

撮影日：令和7年9月29日



NO. 17

撮影日：令和7年9月29日



NO. 18

撮影日：令和7年9月29日

(20 枚目)

副本

令和7年（ケ）第29号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年9月29日 現地調査
令和7年9月29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

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,470,000円
物件2（建物）	金 2,280,000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	安曇野市豊科高家 5 2 0 8 番 3 7 宅地 2 1 9 . 0 9 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安曇野市豊科高家 5 2 0 8 番地 3 7 5 2 0 8 番 3 7 居宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 6 2 . 7 4 平方メートル 2 階 5 6 . 4 3 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 大糸線「梓橋」駅の北東方約650m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域	
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 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 準工業地域 60％ 200％ 特になし 建築基準法第22条指定区域 安曇野市立地適正化計画：居住誘導区域内、 都市機能誘導区域内（生活拠点地区） 安曇野市屋外広告物条例：第2種規制地域 土地利用条例：準拠点市街区域 景観条例：まちなかエリア 安曇野市防災マップ（令和7年発行）による と、1000年に1度程度おこる大雨の場合、想定 最大浸水深は0.5m以上3.0m未満である。 なお、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 地 所 そ の 他	積 状 行 勢 他 219.09㎡（登記数量） 長方形 間口約11.9m、奥行約17.4m ほぼ平坦 南東側及び北西側隣接地とほぼ等高。 北東側隣接地より約0.3m高い。
接面道路の状況	東側 現況南西側幅員約4.5m舗装市道豊科3561号線に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（下記特記事項欄参照） （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の南端に電柱が1基と地支線がある。 ・ 前面道路に公共下水道の本管があり、敷地内の公共桝に接続済かつ負担金支払済であるが、公共下水道には接続しておらず、合併浄化槽を使用中である。 ・ 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11年11月4日新築 約26年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造瓦葺2階建 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード等 フローリング、カーペット敷等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 オール電化住宅ではない
床 面 積	1階 62.74㎡ 2階 56.43㎡ 延 119.17㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（一部店舗） 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	所有者とその家族が、住宅として使用している。所有者の説明によると、2階部分は従来洋室二間であったものを東側の洋室を壁で分割し、北東部分を物置に、残りを美容関連の店舗に改装し親族が使用している。 改装工事は、約半年前に所有者自ら行ったとのことである。 建物、敷地内に店舗の看板等は見られない。	
特 記 事 項	所有者の説明では、5～6年前迄建物内で犬を飼育していたとのことである。	

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	32,000	1.03	219.09	1.00	7,220,000

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：方位+3%（1.03）

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	119.17	0.11	2,360,000

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26年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率20%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 4 \text{年} \div (26 \text{年} + 4 \text{年}) \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.11
 \end{aligned}$$

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	7, 220, 000	0. 20	法定地上権	1, 440, 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20%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	7, 220, 000	－ 1, 440, 000		1. 0	0. 6	3, 470, 000
2	2, 360, 000	＋ 1, 440, 000	1. 00	1. 0	0. 6	2, 280, 000
一括価格 (合計)						5, 750, 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 地価調査基準地価格（安曇野－3）

所 在：安曇野市三郷明盛1274番55

価 格：34,700円／㎡

位 置：JR大糸線「一日市場」駅より550m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4.0m市道

用途指定等：用途地域の指定はない（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,570,217円（20,860円／㎡）

物件2 2,141,137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（「地理院地図Vector」写）

公図写

地積測量図

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



登記年月日：平成11年2月18日

これは図面に記録されている内容を確認した上で、
令和7年9月8日 長野地方裁判所 判決

測量図

土地所在地

地番 5208-38、39

315383

安曇野市豊科高家

8/8

測量図

測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
70	28030.761	-51642.638	508449.973779	18.139
47	28036.023	-51651.642	272397.999468	5.716
48	28036.970	-51652.354	217582.407200	-7.760
61	28052.643	-51643.862	528620.373193	-18.651
64	28048.689	-51633.503	34890.081116	-1.244
測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
70	28030.761	-51642.638	444.866262	222.44
47	28036.023	-51651.642	222.44	222.44
48	28036.970	-51652.354	222.44	222.44
61	28052.643	-51643.862	222.44	222.44
64	28048.689	-51633.503	222.44	222.44

測量点 (C) 5208-37

測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
69	28024.310	-51632.620	288180.148530	10.283
70	28030.761	-51642.638	24751.161969	0.883
64	28046.669	-51633.503	-545768.567940	-19.460
63	28040.774	-51623.178	-32190.809552	-1.148
36	28024.769	-51632.355	254609.866986	9.442
測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
69	28024.310	-51632.620	438.198101	219.090505
70	28030.761	-51642.638	219.090505	219.09
64	28046.669	-51633.503	219.09	219.09
63	28040.774	-51623.178	219.09	219.09
36	28024.769	-51632.355	219.09	219.09

測量点 (D) 5208-38

測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
68	28018.115	-51621.696	548428.780730	19.502
36	28024.769	-51632.355	35927.753958	1.282
63	28040.774	-51623.178	-548851.174548	-19.502
62	28034.852	-51612.853	-35940.680264	-1.282
測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
68	28018.115	-51621.696	435.320224	217.6601120
36	28024.769	-51632.355	217.6601120	217.66
63	28040.774	-51623.178	217.66	217.66
62	28034.852	-51612.853	217.66	217.66

測量点 (E) 5208-39

測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
48	28015.106	-51610.127	288427.838586	10.581
50	28014.317	-51613.020	328700.486773	11.768
68	28019.115	-51621.696	-4679.182205	-0.167
62	28034.852	-51612.853	-54574.115364	-19.457
60	28028.889	-51602.439	78406.751414	-2.726
測量点	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
48	28015.106	-51610.127	431.725624	215.8628120
50	28014.317	-51613.020	215.8628120	215.86
68	28019.115	-51621.696	215.86	215.86
62	28034.852	-51612.853	215.86	215.86
60	28028.889	-51602.439	215.86	215.86

測量点の座標	
測量点の座標	
測量点の座標	

作製者	土地調査士 [redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1/250

図例

A3をA4に縮小

登記年月日 平成15年10月19日

これは図面に記載された
長野地方建設局から
令和7年8月19日 長野地方建設局

各階平面図

建築番号	5208番37
建物名称	由安豊町農林科大平商業ビル208番地37 少子世帯住宅

020063

1 階



求積表

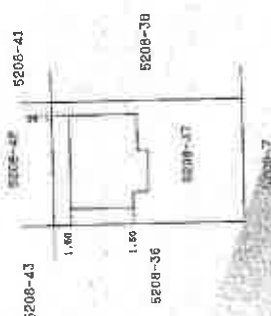
$1.50 \times 6.06 = 9.190000$
 $4.06 \times 7.56 = 30.693600$
 $3.50 \times 6.56 = 22.960000$
 合計 62.743600
 床面積 62.74 m^2

2 階



求積表

$1.50 \times 6.06 = 9.190000$
 $4.06 \times 7.56 = 30.693600$
 $3.50 \times 6.56 = 22.960000$
 合計 62.743600
 床面積 62.74 m^2



作製者

縮尺

1/200

手書き

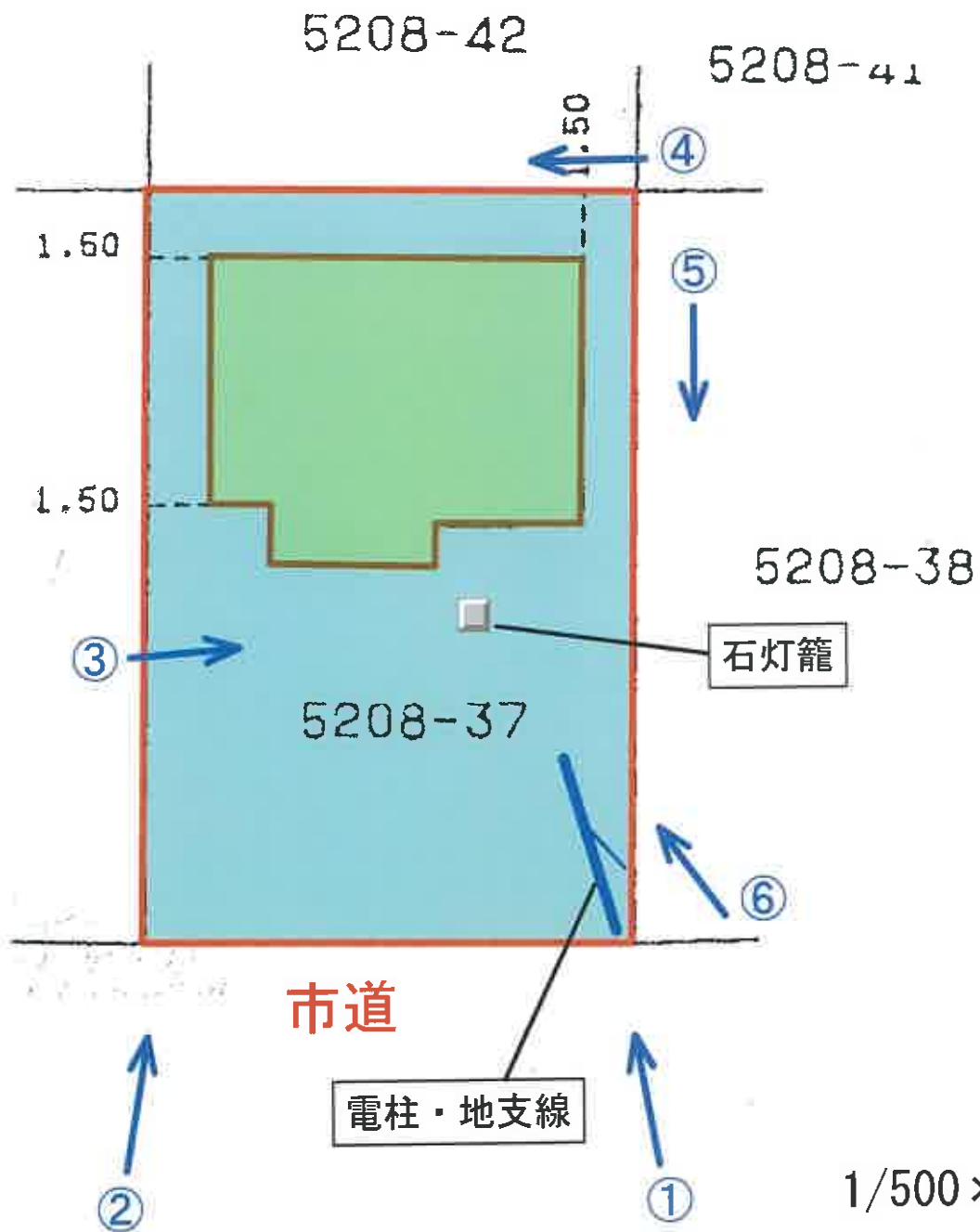
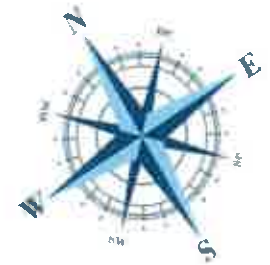
縮尺

1/500

A3をA4に縮小

図面番号: 17-2

土地建物位置関係図



・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・参考求積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。

間 取 図



【2階】



【1階】



写真①（南方向から撮影）



写真②（南西方向から撮影）



写真③（北西方向から撮影 「石灯籠」あり）



写真④（南東方向から撮影）



写真⑤（北東方向から撮影）



写真⑥（南方向から撮影 「合併浄化槽」あり）



写真⑦（1階キッチン）



写真⑧（1階リビングダイニング）