

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）

長野地方裁判所飯田支部 執行官室 Tel 0265-52-3019

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 中 島 敦 子

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11月20日から 令和 7年11月27日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所飯田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月16日 午前11時00分 場 所 長野地方裁判所飯田支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日から 令和 7年12月 4日まで
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11月 5日から当庁に備え置きます。	

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, 2	1, 697, 000 1, 357, 600	一括	339, 400	39, 817	0
1	981, 000				
2	716, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島 |
| | 地 番 | 2810番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 312.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島2810番地17 |
| | 家屋 番号 | 2810番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.30平方メートル
2階 63.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 中 島 敦 子

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 | 下伊那郡松川町元大島 |
| | 地 番 | 2 8 1 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島 2 8 1 0 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 8 1 0 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 3 0 平方メートル
2 階 6 3 . 4 8 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 6 月 2 4 日受理
令和 7 年 7 月 2 4 日提出
評 価 人 今 牧 一 宏

現 況 調 査 報 告 書

長野地方裁判所飯田支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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 | 下伊那郡松川町元大島 |
| | 地 番 | 2810番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 312.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島2810番地17 |
| | 家屋 番号 | 2810番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.30平方メートル
2階 63.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録１、２」のとおり					
住居表示	住居表示なし					
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	■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（概略図）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	移動可能なプレハブ物置がある（写真No.7）					
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が異なる（□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住居（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	若干の荷物等が残置されている（写真No.8～１０、１２～１４）					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和7年7月4日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本土地建物に関する利用状況等については、ファックス送信した回答書に記載したとおりです。 (2) 本建物は、現在使用していません。空き家になっています。 (3) 本建物の増改築はありません。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界標等により、境界はハッキリしています。 (5) 7月18日(金)午後2時からの(現況)調査は、仕事の都合で立ち会うことができません。鍵の手配をしますので、調査をお願いします。
執行官の意見	
■ 上記のとおり ■ 下記のとおり (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。 (2) 本土地の東側に隣接する地番2810番1の土地は、下伊那郡松川町が所有する公衆用道路(391㎡)である。 (3) 本土地の西側に隣接する地番2810番12の長狭物土地は、第三者個人が所有する宅地(28.86㎡)である。 (4) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、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
7年 6月23日 (月)	当庁 (執行官室)	松川町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月25日 (水) 17:00-17:05	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 6月26日 (木) 12:45-13:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 6月30日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
7年 7月 4日 (金) 13:05-13:10	物件所在地	A から電話聴取
7年 7月18日 (金) 13:45-14:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 7月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、本件債務者兼所有者から 借り受けた鍵により解錠し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。 ☒ 令和 7年 7月18日 評価人同行 ☐		

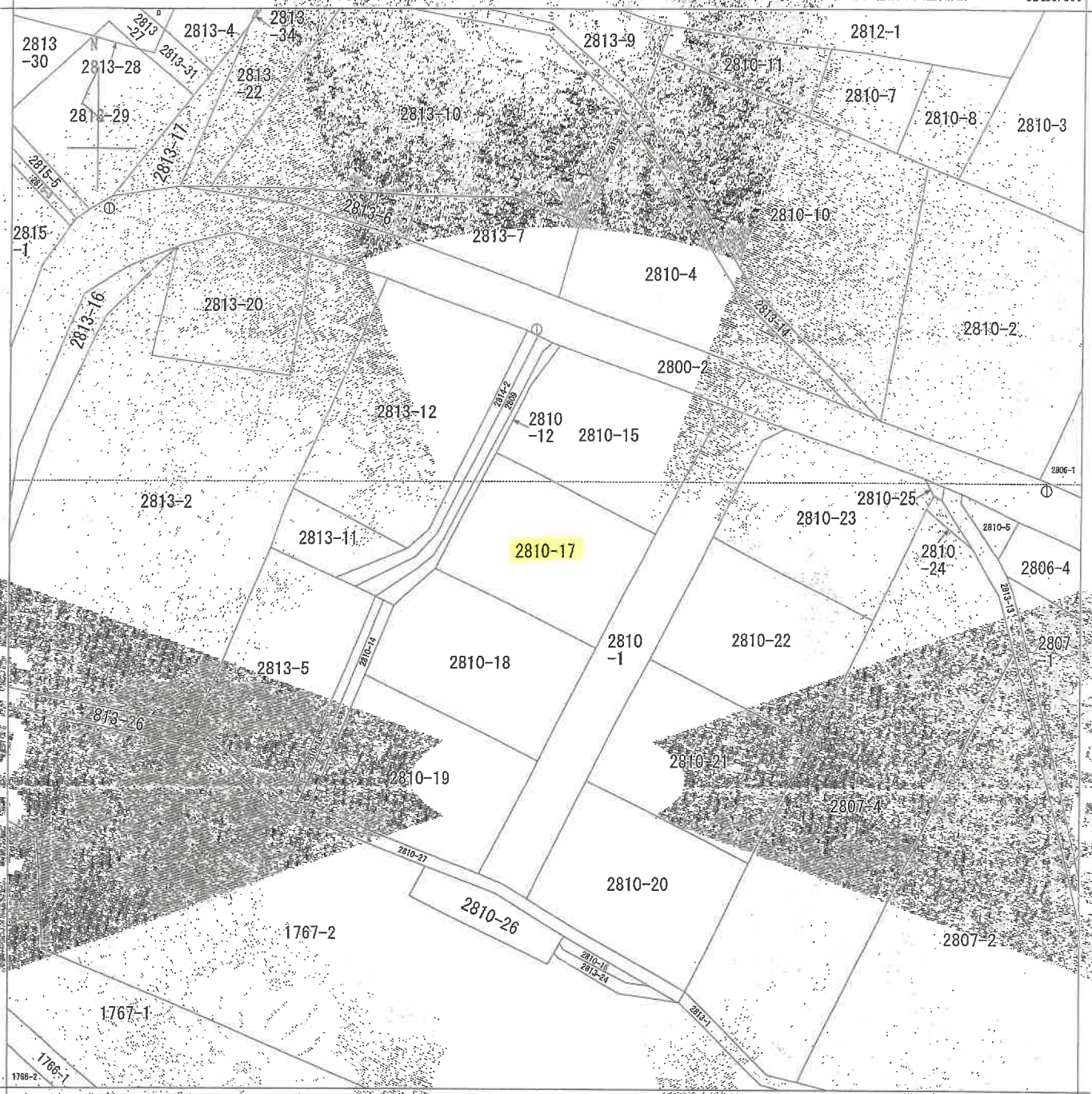
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2813-21
2813-3

(座標値種別：図上測定)

-52499.504

-43842.149



-52624.504

(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(touhokufarheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

元大島

請求部	所在	下伊那郡松川町元大島					地番	2810番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標番号又は記号	座標値種別	分類	地図(三角点4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年12月				補正年月日(原図)	補正事項				

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。

(長野地方務局飯田支局管轄)

令和7年6月2日

長野地方務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(5 5)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年11月26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。

(長野地方方法務局飯田支局管轄)

令和7年6月2日

長野地方方法務局

登記簿

(6 枚目)

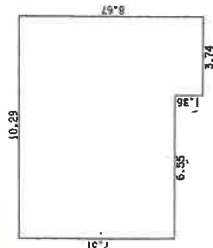
A3をA4に縮小

請求番号：7-2

各階平面図

195004

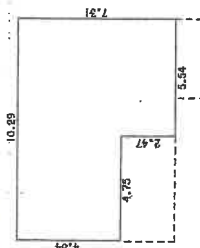
1階



1階求積

1	10.29 X 7.31	=	75.2199
2	3.74 X 1.36	=	5.0864
合 計			80.30630
床面積			80.30 ㎡

2階



2階求積

1	10.89 X 4.84	=	49.8036
2	5.54 X 2.47	=	13.6838
合 計			63.48740
床面積			63.48 ㎡

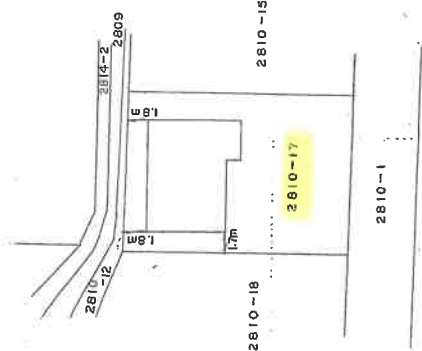
5、11、26

建物図面

家屋番号
2810-17

建物の所在
下伊那郡松川町元大島

2810-17



作製者
土地調査士
家園調査士

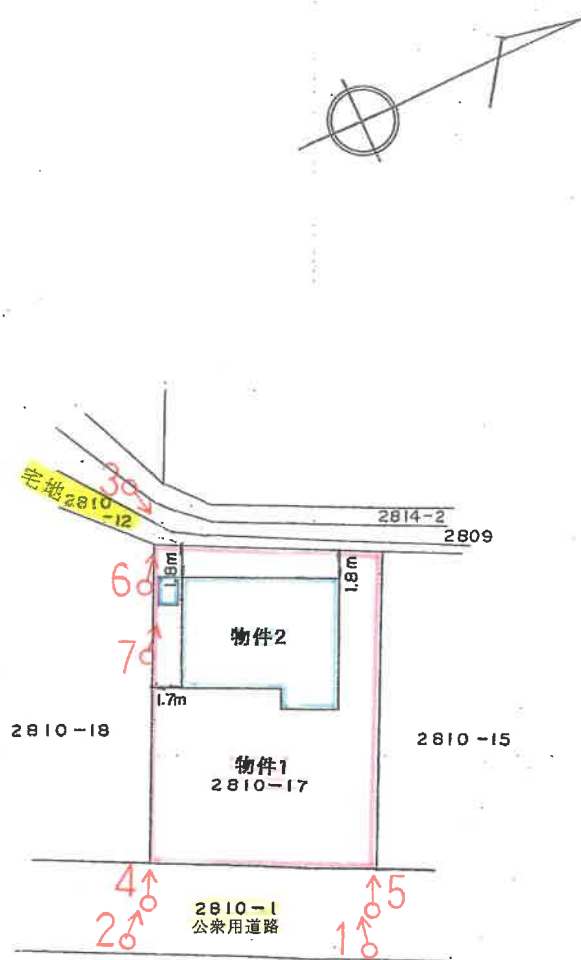
11月18日(作製)

縮尺
1/250
国土調査士会連合会(用紙)

申請人

縮尺

1/500

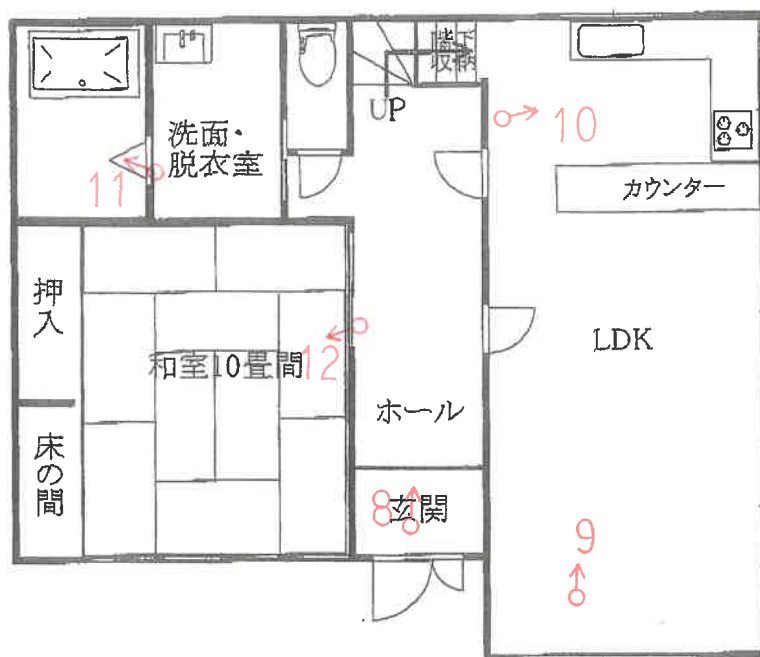


♂ 写真撮影位置・方向

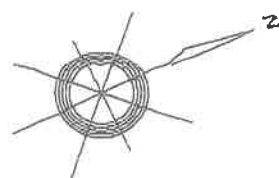
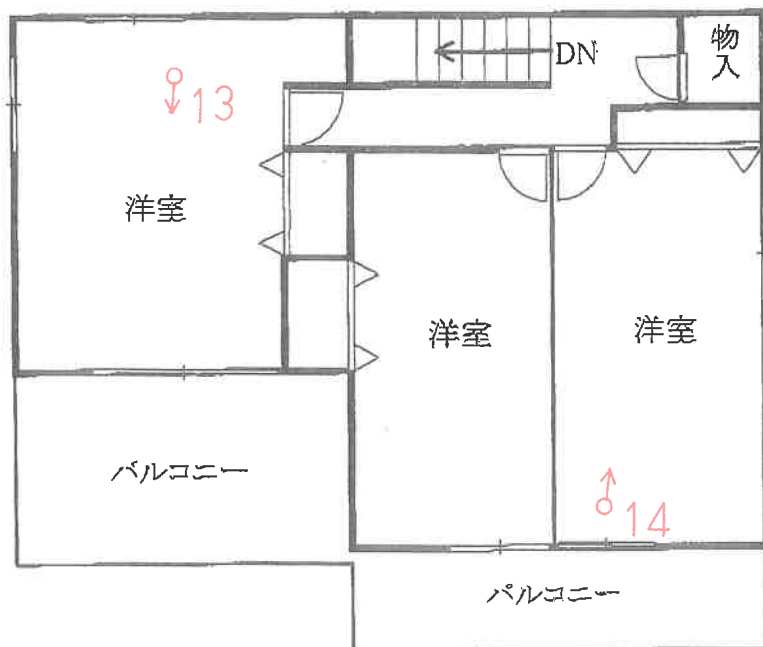
土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第4号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

建物間取り図（概略図）
令和7年(ケ)第4号
物件2（居宅）

1階



2階



S=1/100

(8 枚目)

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第4号



NO. 1

物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

物件 1



NO. 5



NO. 6

物件 1



NO. 7

移動可能なプレハブ物置



NO. 8

物件 2

1 階



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13

2階



NO. 14

令和7年（ケ）第 4 号

令和7年7月18日現地調査

令和7年7月25日評価

長野地方裁判所 飯田支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

（ 受命物件1～2 ）

評価人 不動産鑑定士

今牧 一宏

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島 |
| | 地 番 | 2 8 1 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町元大島 2 8 1 0 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 8 1 0 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 3 0 平方メートル
2 階 6 3 . 4 8 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,697,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 981,000円
物件2 (建物)	金 716,000円

- ① 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の建物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、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。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那大島」駅の北東方約1,300m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般戸建て住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% なし 松川町景観計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 312.94㎡（ 登記数量 ） 合計 312.94㎡ ほぼ長方形状の中間画地 間口 約15m 奥行 約21m 概ね平坦 西側で他人所有の私道に対して約1m低く、北側並びに南側隣接地に対して概ね等高に、それぞれ接している。
接 面 道 路 の 状 況	南東側 現況幅員約6m内外の舗装町道(318号線)に対して等高に接面する。なお、接面道路に対しては等高であるが、敷地内で高低差により概ね1m程度高い段差が生じている。	
土地の利用状況等	土地所有者が同土地上に物件2の建物を空き家の状態で所有している。建物等の配置状況は添付建物図面・各階平面図写並びに土地建物関係位置図のとおり。土地占有状況等については、現況調査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有

2 ① 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）	平成5年11月5日 新築
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	外 壁	窯業系サイディング、モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板フローリング外
	天 井	ビニルクロス、合板外
	床	フローリング、ビニルタイル外
	設 備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG
	そ の 他	その他詳細不明
床 面 積（現 況）	1 階	80.30㎡（登記記載と同じ）
	2 階	63.48㎡（登記記載と同じ）
	延 べ	143.78㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅(4LDK)
	間 取 り	添付「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家の状態で管理・占有している。ただし生活用品等の残置物が放置されたまま散乱した状態にある。	
特 記 事 項	占有者及び占有状況については現況調査報告書記載のとおり。床下部分へのシロアリ被害の有無並びに被害状況の程度については不明である。	

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	11,600	1.00	312.94	0.60	2,180,000

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又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%、敷地内段差△3%、合計(相乗積)±0%

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(建物解体の必要性含む)を考慮した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、現在の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	143.78	3.0%	780,000
合 計				780,000

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率:

- ・ 経過年数 約32年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 3%、観察減価率 △50%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 33\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \approx 0.03 \end{aligned}$$

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、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
1	2,180,000	25%	法定地上権	545,000
合 計				545,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	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	2,180,000	－ 545,000	1.00	1.00	0.60	981,000
2	780,000	＋ 545,000	1.00	0.90		716,000
一 括 価 格 (合 計)						1,697,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 屋内残置物撤去費用発生リスクへの心理的嫌悪感等を考慮した。

オ 競売市場修正： 「第2評価の条件」記載欄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 地価公示標準地 (松川(国)－2)

所 在 : 松川町元大島3007番4

価 格 : 17,000 円/㎡

位 置 : JR飯田線「伊那大島」駅北方道路距離約920mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 395 ㎡

形 状 : ほぼ整形(間口1:奥行1.2)

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西4m町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域 1低専(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 2,537,943 円

物件2(建物) 2,268,431 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 物件所在位置図 (出典:地形図データ地理院タイル・国土地理院)

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物関係位置図

5 建物間取図

6 現況写真

以上



登記年月日：平成5年11月26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。
(長野地方方法務局飯田支局管轄)
令和7年6月2日 長野地方方法務局

登録官

請求番号：7-2

5-11.26

各階平面図

建物図面

家屋番号

2810-17

195004

建物の所在

下伊那郡松川町元大島

2810-17

1階

1階求積

1 10.29 X 7.31 = 75.2199
2 3.74 X 1.36 = 5.0864

合 計 80.30630
床 面 積 80.30 ㎡

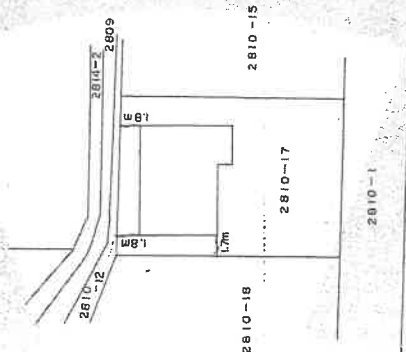
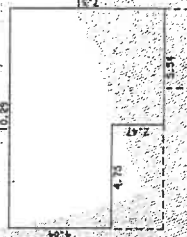


2階

2階求積

1 10.29 X 4.84 = 49.8036
2 5.54 X 2.47 = 13.6838

合 計 63.48740
床 面 積 63.48 ㎡



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

(日本工務株式会社監製)

A3をA4に縮小 受命物件2



種別：図上測定)

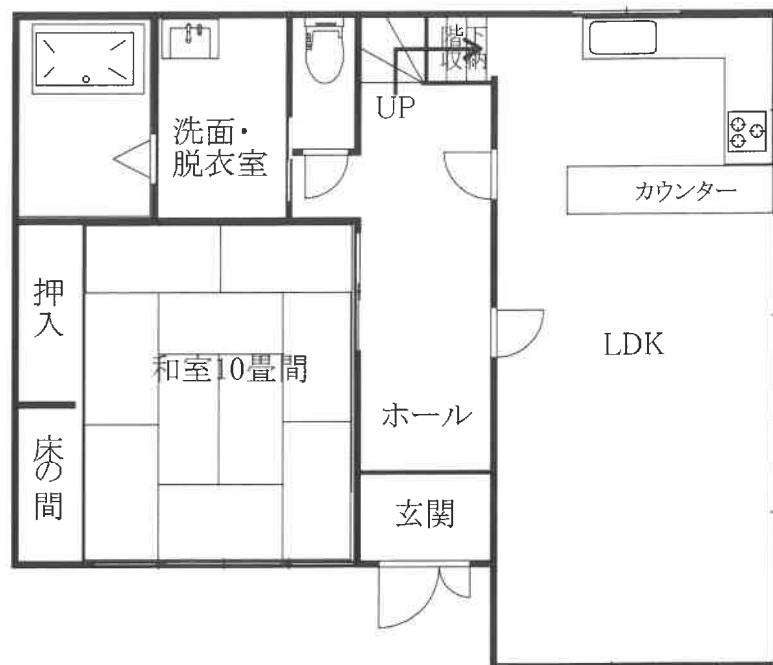
表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



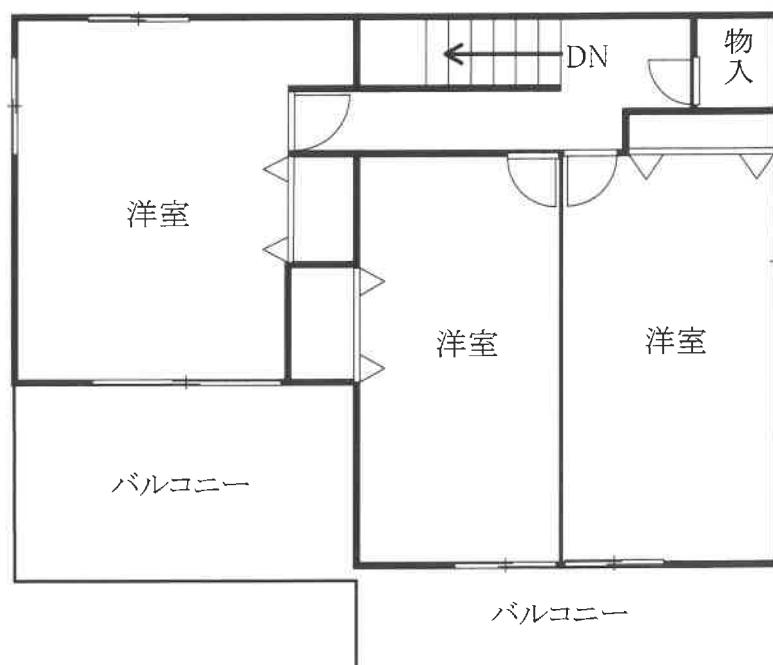
縮尺：1/500

土地建物位置関係図

1階



2階



S=1/100

