

期 間 入 札 の 公 告

平成24年 1月20日

長野地方裁判所松本支部競売係

裁判所書記官 小林 世紀

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	平成24年 2月 9日 午前 9時00分から 平成24年 2月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	平成24年 2月22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	平成24年 2月29日 午前 9時30分
	場 所	長野地方裁判所松本支部競売係
特別売却 実施期間	平成24年 2月23日 午前 9時00分から 平成24年 2月27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・評価書の各写しを平成24年1月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- 1 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字河除
地 番 828番176
地 目 宅地
地 積 394.00平方メートル
- 2 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字河除828番地176
家屋番号 828番176
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.05平方メートル
2階 62.08平方メートル



物件明細書

平成23年10月21日

長野地方裁判所松本支部競売係

裁判所書記官 小林 世紀

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

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 北安曇郡白馬村大字北城字河除
地 番 828番176
地 目 宅地
地 積 394.00平方メートル
- 2 所 在 北安曇郡白馬村大字北城字河除828番地176
家屋番号 828番176
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.05平方メートル
2階 62.08平方メートル
- 以上 所有者 **A**



平成23年(ケ)第 103号
平成23年 8月24日受理
平成23年10月 3日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 木 下 龍 之

(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 | 北安曇郡白馬村大字北城字河除 |
| | 地 番 | 828番176 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 394.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北安曇郡白馬村大字北城字河除828番地176 |
| | 家屋番号 | 828番176 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.05平方メートル
2階 62.08平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	白馬村大字北城828番地176 (住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 () <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 2	
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が異なる (<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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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 住居(別荘) 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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>■ A (所有者)</p>	<p>(平成23年9月16日に聴取した。)</p> <p>1 本件建物は、別荘として使用しています。</p> <p>2 本件土地が含まれる別荘地には、管理事務所があるが、管理契約を結んでいません。管理契約を結ぶ場合は、ゴミを管理事務所に捨てることができます。管理契約を結ばず、ゴミを捨てる場合は、定住の人は、地区の自治会に入って、地区のゴミ置き場に捨てるそうです。私は、別荘なので、ゴミは持ち帰っています。水道は、村営水道です。</p> <p>3 土地の隅には、杭があり、境は問題ありません。</p> <p>4 玄関前のポーチの屋根は、一本の柱と梁で支えているが、雪の重さがかかるので、心配になります。道から玄関ポーチに入るコンクリートの階段も鉄筋が少ないから崩れる危険があると知人にと言われました。</p>
<p>■ みそら野管理事務所 (白馬総合開発株) 職員 B</p>	<p>(平成23年9月16日に聴取した。)</p> <p>1 地番が828なのは、当社が管理する、みそら野別荘地内の土地です。</p> <p>2 本日管理委託契約の雛型、別荘地遵守事項の書面と施設整備分担金の書面を提出します。当管理事務所の管理内容を記載した「みそら野管理事務所別荘管理内容」を後日送付します。</p> <p>3 当社と管理委託契約を結ぶと、年間1㎡につき15円60銭の土地管理費と年間1戸につき、3万6000円の建物管理費がかかります。</p> <p>また、共益費として年間3万7000円がかかります。共益費の内容は、道路(清掃、補修、除雪)、水銀灯及び消火栓の維持費、ゴミの受入及び処理運搬です。</p> <p>その他、一時金として消防協力金が1万円と別荘以外の住宅、営業物件として通年居住する目的で購入された方には、施設整備分担金として10万円を貰っています。</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

- 本物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおり。
- 玄関及びポーチの下の床下収納は、所有者が鍵を持っておらず、入ることができなかった。高さが1m40センチ以上ある可能性がある。
- 本件土地の北東側で水路（地番828-301、白馬綜合開発㈱所有、現況地目：用悪水路、登記簿上地目：山林）の土地を介して道路（地番828-300、白馬綜合開発㈱所有、現況地目：公衆用道路、登記簿上地目：山林）に面している。地番828-300の土地は、村道に認定されている。
- 本件土地の北隅、南西隅、南隅にコンクリート杭が存在した。北東隅には、杭などが確認できなかった。

(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
平成23年8月25日 (木) : - :	白馬村役場	■間取図等交付申請 (郵送)
平成23年9月7日 (水) : - :	長野地方法務局 大町支局	■隣地登記事項要約書等交付申請
平成23年9月16日 (金) 10:00-10:40	物件所在地	■現場所在確認 ■写真撮影 ■立入調査図面作成 ■■■■■ A ■■■■から聴取
平成23年9月16日 (火) 11:35-11:40	みそら野管理事務所	■管理事務所職員 B ■■■■から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 平成23年 9月16日 評価人同行</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



(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。

地番区域見出
大字北城

請求部分	所在	北安曇郡白馬村大字北城字河除		地番	828番176	
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和43年12月10日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成23年7月11日
長野地方法務局大町支局
登記官

申請番号：1-15
(1/1)

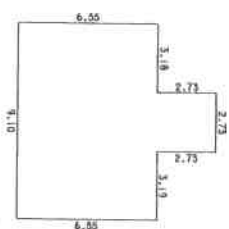
A3をA4に縮小

(6 枚目)

124192 各階平面図

宗屋番号	828-176	建物	図面
建物の所在	北安曇郡白馬村大字北城半河除 828番地176		

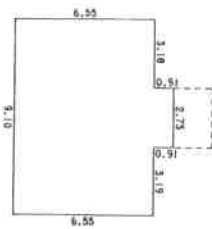
1階



1階求積

1	2.73 X 2.73	=	7.4529
2	9.10 X 6.55	=	59.6050
合	床面積	計	67.05790 ㎡

2階



2階求積

1	2.73 X 0.91	=	2.4843
2	9.10 X 6.55	=	59.6050
合	床面積	計	62.08930 ㎡

道



平成23年6月17日登記

作製者	[Redacted]		
縮尺	1/250	申請人	[Redacted]
縮尺	1/500	申請日	平成23年7月11日

長野地方広務局大町支局

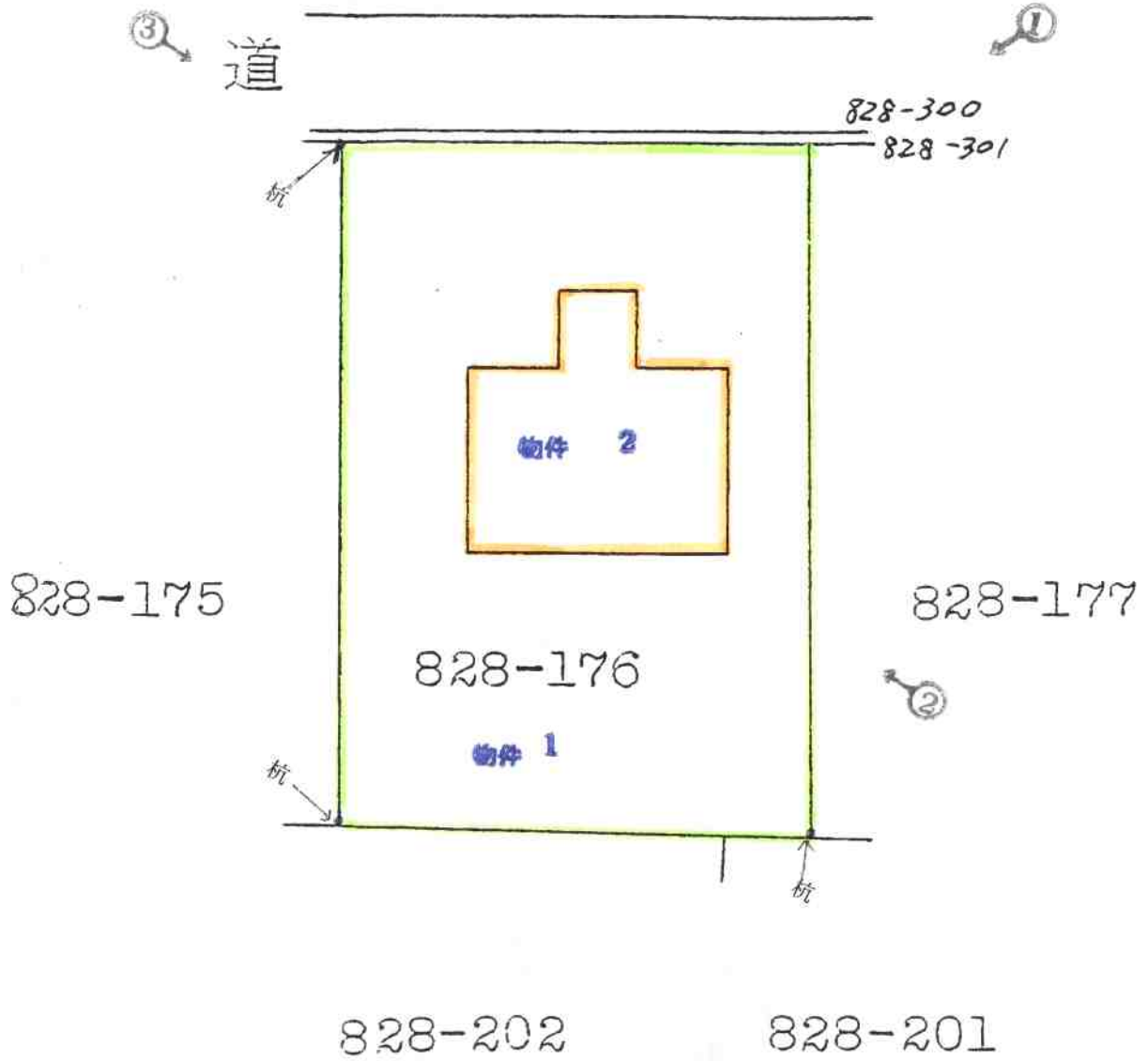
登記官 [Redacted]

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

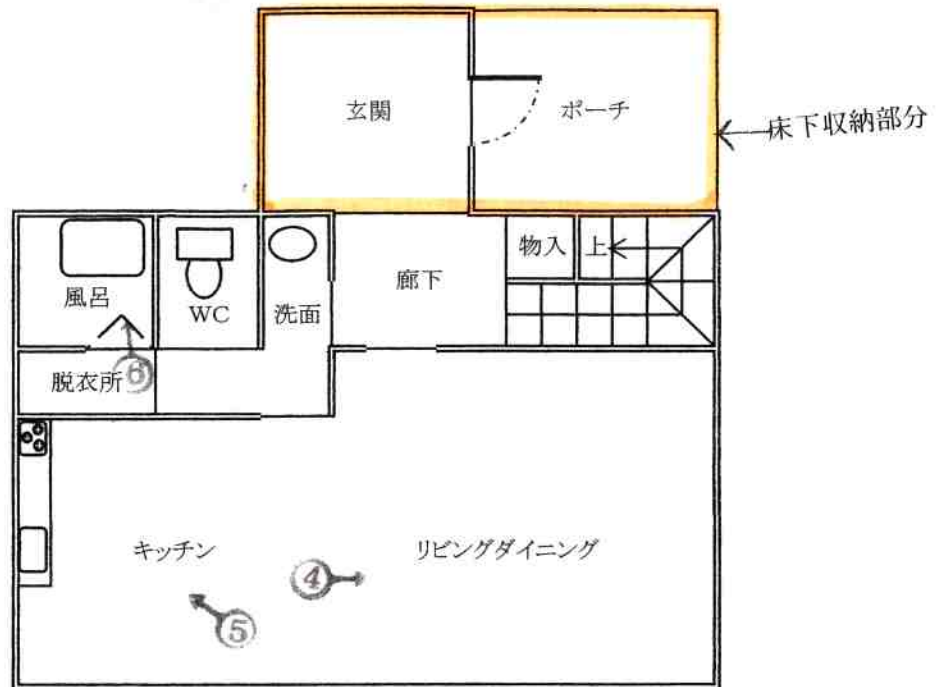
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図 (概略)

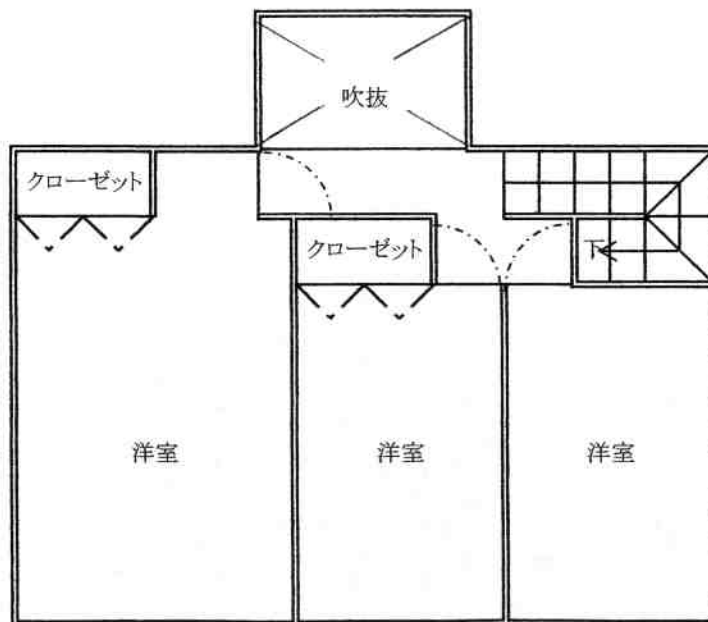


← ○ 撮影場所

建物間取図



1階



2階

←○撮影場所

No.1



物件2

No.2



物件2

No.3



物件2

No.4



No.5



No.6





平成 23 年 (ケ) 第 103 号
平成 23 年 9 月 16 日現地調査
平成 23 年 10 月 4 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
奥原 清

第1、評価額

一括価額(合計)	
金 4,002,000 円	
内訳価額	
物件(1)	金 899,000 円
物件(2)	金 3,103,000 円

- ① 一括価額は、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合計価額である。
- ② 物件(1)の土地の内訳価額は物件(2)の建物のための敷地利用権価額を控除した価格であり、物件(2)の価額は当該敷地利用権付建物としての価額である。

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、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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
(1)	所在 地番 地目 地積 所有者	北安曇郡白馬村大字北城字河除 828番176 宅地 394.00 m ² A	
(2)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	北安曇郡白馬村大字北城字河除 828 番地 176 828番176 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.05 m ² 2階 62.08 m ² A	

番号	特 記 事 項																
	<p>受命物件(1)について 本件はみそら野別荘地に存し、当該地域の自主規制として建蔽率 20%、容積率 40%としている。また敷地面積に応じて建物の高さ規制等がある(白馬村開発基本条例では建蔽率 60%、容積率 200%となっている。)</p> <p>別荘地を管理している白馬総合開発株式会社に物件管理を委託する場合には、土地管理費:1㎡15円60銭(年額)、建物管理費:1戸につき36,000円(年額)、共益費:1戸につき37,000円(年額)、消防協力金10,000円(一時金)が必要になる。また永住目的で購入した場合には、施設整備分担金として10万円の請求をしているとのことであった。(各々詳細については白馬総合開発株式会社まで)</p> <p>周囲の利用状況は以下のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="375 891 1361 1238"> <thead> <tr> <th>所 在</th> <th>白馬村大字北城字河除</th> <th>白馬村大字北城字河除</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地 番</td> <td>828 番 300</td> <td>828 番 301</td> </tr> <tr> <td>地 目</td> <td>山林(現況:公衆用道路)</td> <td>山林(現況:用悪水路)</td> </tr> <tr> <td>地 積</td> <td>1537 ㎡</td> <td>173 ㎡</td> </tr> <tr> <td>所 有 者</td> <td>白馬総合開発株式会社</td> <td>白馬総合開発株式会社</td> </tr> </tbody> </table> <p>地番 828 番 300 については、白馬村村道 2098 号線に認定されており、白馬村が管理している。地番 828 番 301 の水路についても白馬村が管理しており、占有をする場合には白馬村に届出をする必要がある(白馬村建設水道課にて聴取)。</p> <p>受命物件(2) 床下収納があるが、鍵が掛けてあり立ち入ることが出来なかった。天井高、面積等は不明であるが、天井高が 1.4m 以上あれば容積率に参入される可能性がある。</p>		所 在	白馬村大字北城字河除	白馬村大字北城字河除	地 番	828 番 300	828 番 301	地 目	山林(現況:公衆用道路)	山林(現況:用悪水路)	地 積	1537 ㎡	173 ㎡	所 有 者	白馬総合開発株式会社	白馬総合開発株式会社
所 在	白馬村大字北城字河除	白馬村大字北城字河除															
地 番	828 番 300	828 番 301															
地 目	山林(現況:公衆用道路)	山林(現況:用悪水路)															
地 積	1537 ㎡	173 ㎡															
所 有 者	白馬総合開発株式会社	白馬総合開発株式会社															

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

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	JR大糸線「白馬」駅から南西方へ道路距離約 2.3km (別添位置図参照)	
付近の状況	別荘、一般住宅が混在する住宅地域。 格別な変動要因はなく、当分現状維持と予測する。	
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)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 災 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途指定無 60% 200%
画地条件 (形状、地勢等)	間口約 16m、奥行約 24mの長方形画地。	
接面道路	北東側幅員約 4.5mの舗装村道(2098 号線)に等高に接面している。当該村道は建築基準法第 42 条の道路に該当する。	
土地の利用状況 及び隣接の状況 等	物件(2)の敷地に利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし(個別浄化槽)	
特記事項		

2、建物の概況及び利用状況・・・物件(2)

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿記載) : 平成6年1月31日新築 経過年数 : 約17年 経済的残存耐用年数 : 8年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード ビニールクロス ビニールクロス フローリング トイレ・風呂
床面積(現状)	延 129.13 m ²	
現況用途等	階層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間取り : 付属資料「建物間取図」参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が別荘として使用。	
特記事項	出入口上部の底部分にひびが見られる。	

第5、評価額算出の過程

1、基礎となる価格

① 物件(1)・・・土地

物件(1)の土地については、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の取引事例を基に、地価公示価格又は地価調査価格との均衡に留意しながら更地としての標準価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価額(円) ア×イ×ウ×エ オ
(1)	6,500	1.00	394.00	0.90	2,305,000

イ 個別格差：画地条件 なし。

ウ 地 積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価：地上建物と適応関係から応分の建付減価修正を行った。

② 物件(2)・・・建物

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価額を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ×エ
(2)	130,000	129.13	0.26	4,365,000

ウ 現価率

経過年数 17年

経済的残存耐用年数 8年

観察減価率 $\Delta 20\%$

現価率: 経済的残存耐用年数 8年 / (経過年数 17年 + 経済的残存耐用年数 8年)

$$\times (1 - 0.2) \approx 0.26$$

2、評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権価額を控除し、建物については敷地利用権価額を加算し、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、敷地利用権価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価額 (円) ア×イ×ウ
		イ		
(1)	2,305,000	0.35	法定地上権	807,000

②、内訳価額及び一括価額

物件 番号	基礎となる価額 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場性 修正率 ウ	競売市 場修正 率 エ	占有 減価 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
(1)	2,305,000	△807,000	1.00	0.6	—	899,000
(2)	4,365,000	+807,000	1.00	0.6	—	3,103,000

第6、参考価格資料

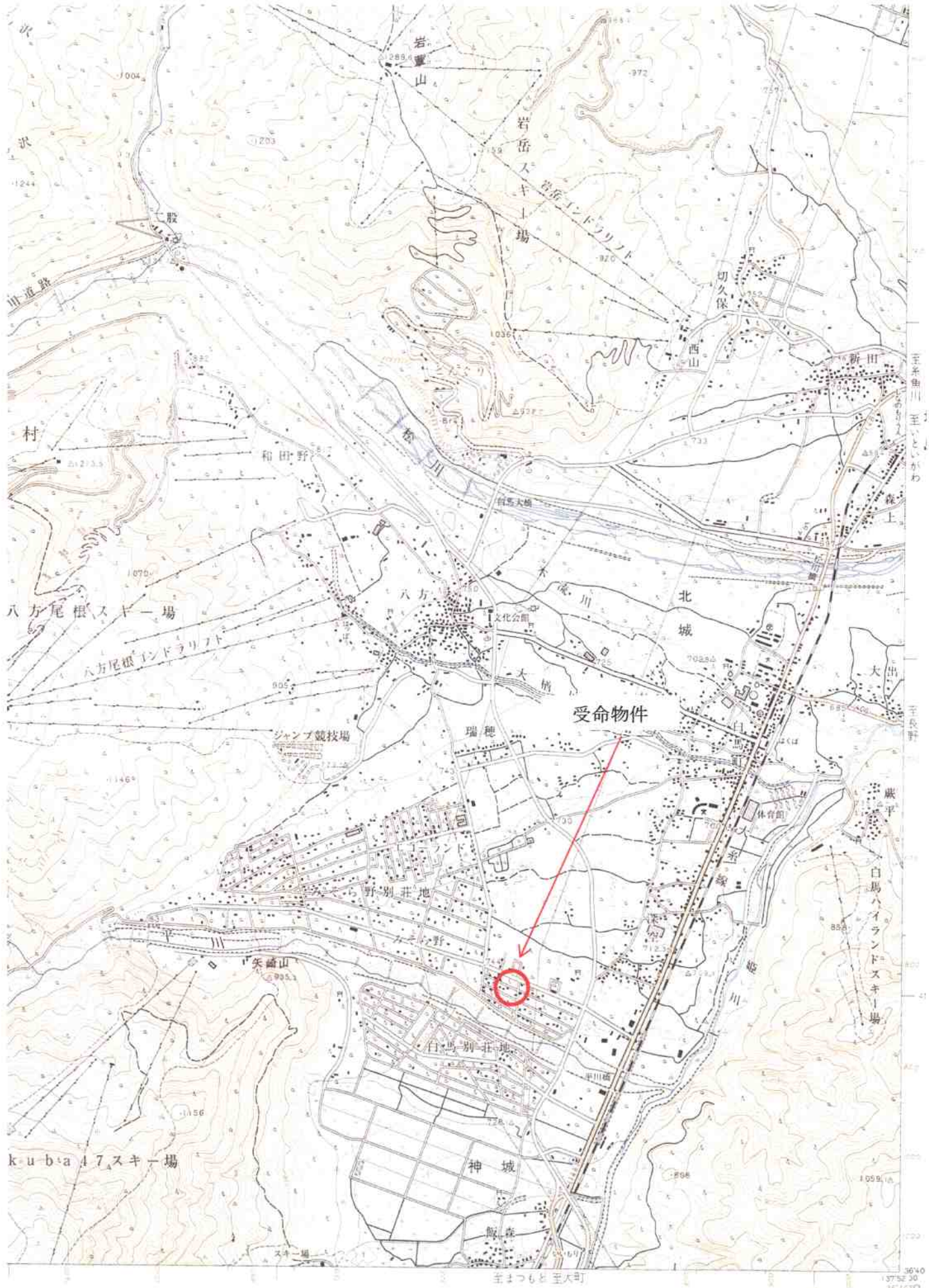
ここに掲げる参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たり参考にした価格にすぎない。本件で求めた評価額は、競売市場を前提としており、ここに掲げた価格とは性格を異にするものである。

標準地番号 : 白馬-1
所 在 : 北安曇郡白馬村大字北城字河除 828 番 40
価 格 : 6,600 円/m²
位 置 : JR大糸線「白馬」駅の南西方約 2300m に位置する
価 格 時 点 : 平成 23 年 1 月 1 日
地 積 : 437 m²
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北側 4.5m 村道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域
地 域 の 概 要 : 別荘、一般住宅が混在する別荘地域

第7、附属資料の表示

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、各階平面図・建物図面
- 4、建物間取図
- 5、物件写真

位置図



公 図 写

イ 828-378



受命物件1

地番区域見出し
大字北城

(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	所在	北安曇郡白馬村大字北城字河除			地番	828番176		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	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	昭和43年12月10日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

各階平面図・建物図面

124192 各階平面図

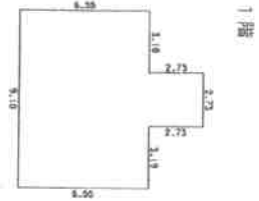
宗地番号 828-176 建物図面
 建物の所在 北安曇郡白馬村大字北城半河原 828番地176



A3をA4に縮小

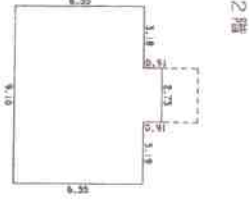
1階求積

1	2.73 X 2.73	=	7.4529
2	9.10 X 6.55	=	59.6050
全	床面積		67.05790
計			67.05 ㎡

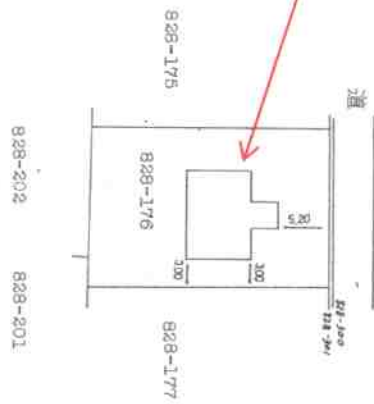


2階求積

1	2.73 X 0.91	=	2.4843
2	9.10 X 6.55	=	59.6050
全	床面積		62.08930
計			62.08 ㎡



受命物件2



平成23年6月17日登記

製作者	[Redacted]		
縮尺	1/250	申請人	[Redacted]
縮尺	1/500	登記官	[Redacted]
14日印刷 法士会連合会用品		平成23年7月11日	

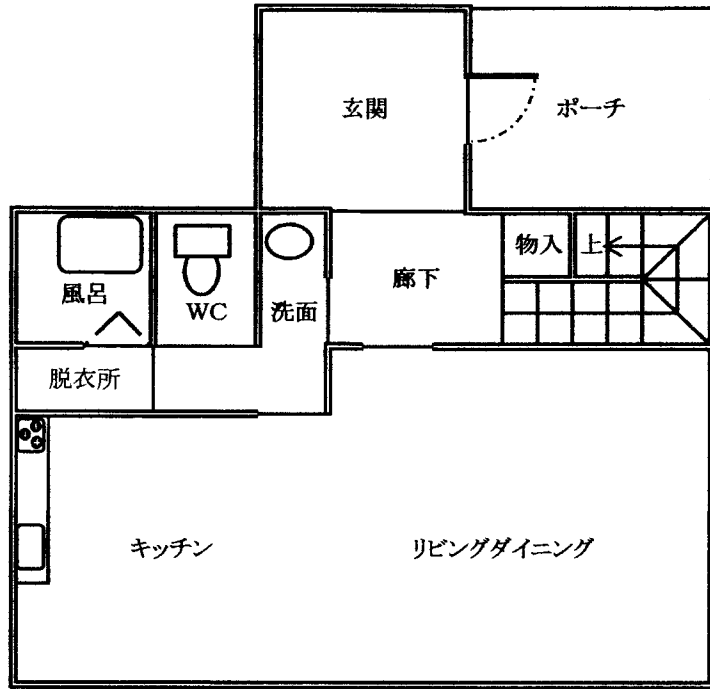
(複写機により作成)

これは図面の写しである。

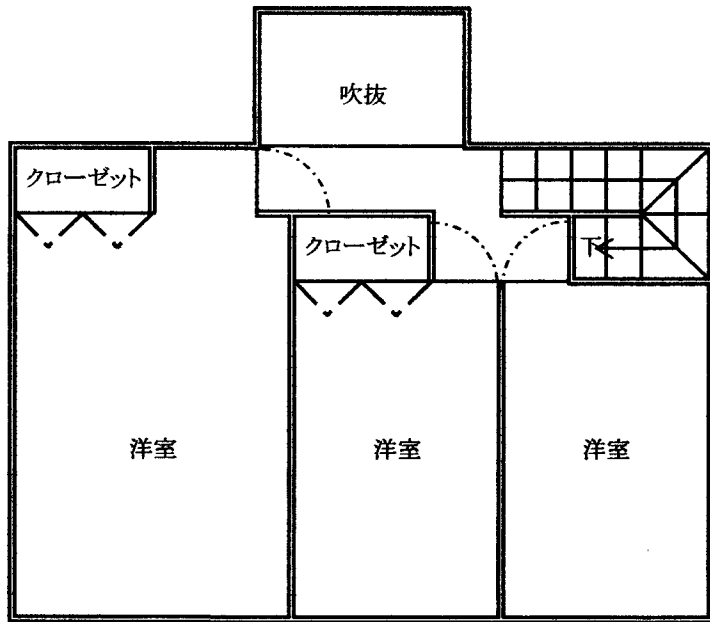
登記官

長野地方建設局大町支局

建物間取図



1階



2階

物件写真



受命物件1

受命物件2