

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責任に必要になります。

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）
1～4	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	61,424	非課税
1	1,620,000				
2	1,250,000				
3	1,160,000				
4	1,850,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 1
 地 目 宅地
 地 積 373.00 平方メートル
- 2 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 4
 地 目 宅地
 地 積 288.16 平方メートル
- 3 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 7
 地 目 宅地
 地 積 267.00 平方メートル
- 4 所 在 松本市大字内田字新田 440 番地 4
 家屋 番号 440 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.46 平方メートル
 2 階 34.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 松本市大字内田字新田
 地 番 4 4 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 3. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 4 4 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 8 8. 1 6 平方メートル

- 3 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 4 4 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 6 7. 0 0 平方メートル

- 4 所 在 松本市大字内田字新田 4 4 0 番地 4
 家屋 番号 4 4 0 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4. 4 6 平方メートル
 2 階 3 4. 7 8 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 18 号
令和 6 年 9 月 6 日受理
令和 6 年 10 月 8 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 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 1
 地 目 宅地
 地 積 373.00 平方メートル

- 2 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 4
 地 目 宅地
 地 積 288.16 平方メートル

- 3 所 在 松本市大字内田字新田
 地 番 440 番 7
 地 目 宅地
 地 積 267.00 平方メートル

- 4 所 在 松本市大字内田字新田 440 番地 4
 家屋 番号 440 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.46 平方メートル
 2 階 34.78 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 ～ 3
現 況 地 目	■宅地 (物件 1 ～ 3) □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 東側にスチール製物置 (4 個) がある。 2 南西側にブルーシート等を利用した物置がある。
建 物	物件 4
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 居宅 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	1 テラス、下屋及びベランダがある。 2 1 階リビング天井に雨漏りの染みがある。
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 ■配置概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲		■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A (所有者) ■B (占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		令和 5 年 1 2 月頃 (離婚時)
最初の契約等	契約日	令和 5 年 1 2 月頃 (離婚時)
	期間	令和 5 年 1 2 月から 第二子が高校を卒業するまで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
所有者は、占有者に対し、子の養育費の支払いに代えて本件建物の使用を認めている。占有者も養育費の受け取りに代え本件建物に居住している。所有者と占有者間に賃料名目の金銭授受はないものの、前記の事情に鑑み、占有者の占有権原を賃貸借と認めた。尚、第二子は、高校二年生である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件2の土地に西側で接面する土地の公簿の記載は次のとおり。

所 在 松本市大字内田字新田

地 番 438番1

地 目 宅地

地 積 536.02㎡

所有者 C

(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 (所有者)	1 本件建物には妻であったBと子2人が住んでいます。私は、5年程前から仕事の都合上、他所に住んでいます。Bとは、昨年離婚しました。子らの養育費の支払いに代えて、Bと子らが本件建物に居住することを認めています。 2 本件建物1階のリビングは、雨漏りがあります。平成23年の松本地震で屋根の瓦がズレたことが原因と考えています。瓦のずれは修理しましたが、現在も雨漏りがあります。 3 Bや子ら以外の者が本件物件を使用していることはありません。 4 本件建物の下水道管は、物件2の土地の北側に埋設され、同土地に西側で接面する地番438番1の土地の地中に繋がっています。下水の本管までの間に第三者が所有する土地を介していますが、本件物件を取得する時に、仲介した不動産業者が、地権者との間で下水管埋設に関する念書を取り交わしてくれ、地番438番1の土地を無償で利用しています。作成した念書は、何処かにあると思いますが、直ぐに探せません。 5 本件土地と周辺隣地との間に境界の争いはありません。
■ B (占有者)	1 本件建物には、私と子2人が住んでいます。Aとは昨年離婚し、Aから子らの養育費の支払いを受ける代わりに、第二子が高校を卒業するまで、私達親子が本件建物に住むことをAと合意しています。 2 本件建物1階リビングは、雨漏りがあります。積もった雪が溶けるときや、少し強い雨が降ると天井から水滴が垂れるので、バケツなどで水滴を受けています。

(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、各階平面図、配置概況図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

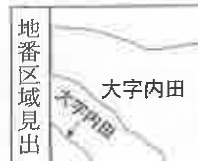
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 6日 (金)	執行官室	松本市役所に図面等申請
6年 9月11日 (水) 14:00-14:10	法務局	登記事項証明書等申請
6年 9月17日 (火) 14:30-14:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
6年 9月20日 (金)	執行官室	調査期日通知発送
6年 9月27日 (金) 9:20-10:25	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 A及びBから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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 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

イ 434-2 ニ 442-4 ホ 444-8 ト 446-3 420-2
ロ 435-5 ハ 444-11 ヘ 445-2 チ 420-1



(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 分	所 在	松本市大字内田字新田				地 番	440番4			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 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。

令和6年8月14日
長野地方方法務局松本支局

地図整理番号：M12260

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年11月13日

令和6年8月14日
長野地方方法務局松本支局

登記官

(9 枚目)

A3版をA4版に縮小

62.11.13

建物図面

家屋番号 440番々

建物の所在 松本市大字内田字新田 440番地々 114084

各階平面図

1階求積

1	10.01 X 3.64	=	36.4364
2	9.10 X 4.55	=	41.4050
3	7.28 X 0.91	=	6.6248
合 計		床 面 積	84.46620
			84.46 ㎡

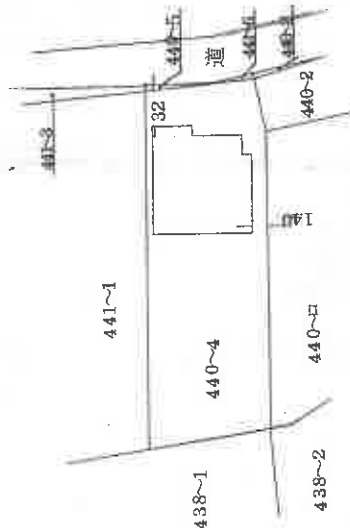
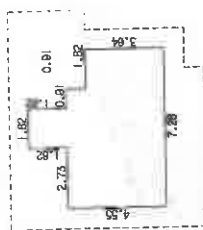
1階



2階求積

1	1.82 X 1.82	=	3.3124
2	5.46 X 0.91	=	4.9686
3	7.28 X 3.64	=	26.4992
合 計		床 面 積	34.78020
			34.78 ㎡

2階



作製者

土地家屋

申請人

縮尺 1/500

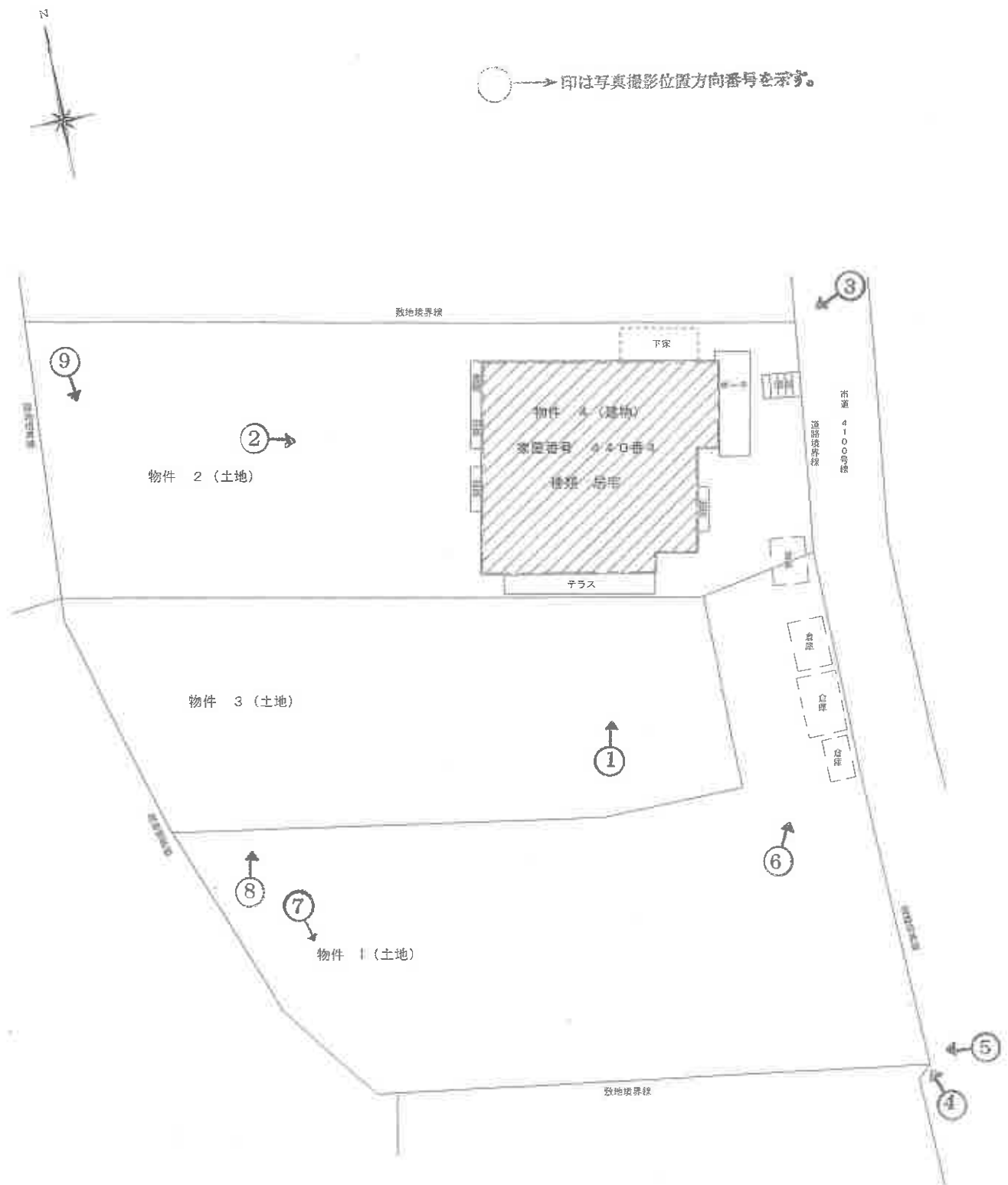
縮尺 1/250

月7 日作製)

(日本士地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M2262

配置概況図



建 物 間 取 図

物件 4

家屋番号 440番4

種類 居宅

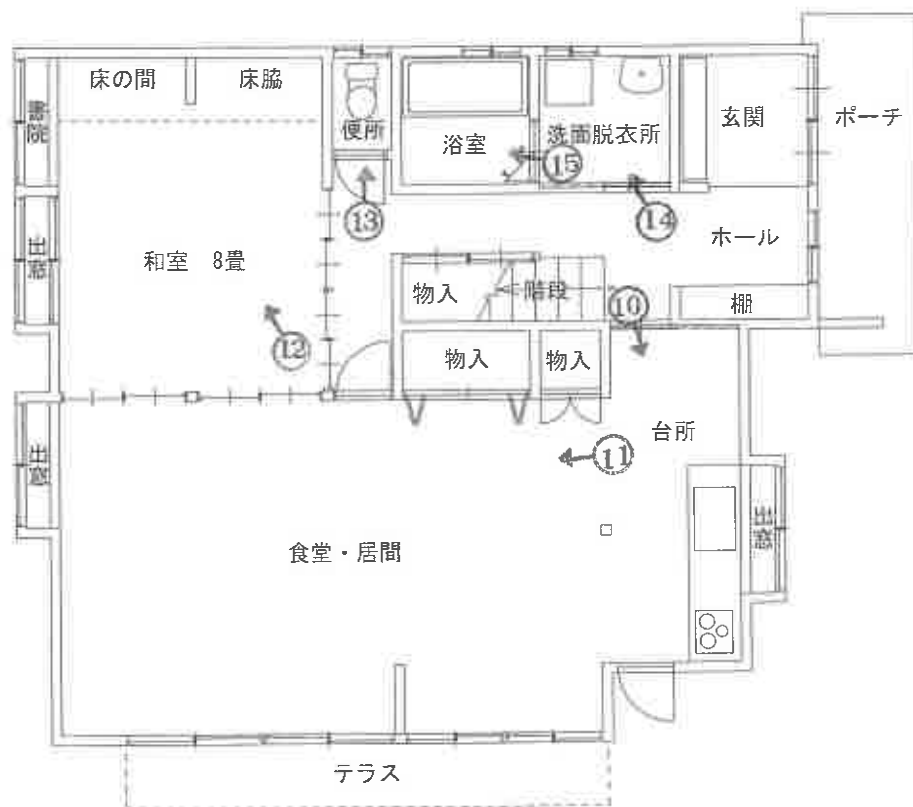
構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 84.46㎡

2階 34.78㎡



印は写真撮影位置方向番号を示す。



NO 1



NO 2



NO 3



(12 枚目)

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)



令和 6 年 (ケ) 第 1 8 号
令和 6 年 9 月 2 7 日 現地調査
令和 6 年 1 0 月 2 2 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
大日方 一成 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 8 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	松本市大字内田字新田 4 4 0 番 1 宅地 3 7 3 . 0 0 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市大字内田字新田 4 4 0 番 4 宅地 2 8 8 . 1 6 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市大字内田字新田 4 4 0 番 7 宅地 2 6 7 . 0 0 平方メートル	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松本市大字内田字新田 4 4 0 番地 4 4 4 0 番 4 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル 2 階 3 4 . 7 8 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、物件2及び物件3を一体とした土地）

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線「村井」駅の東方約3.0km（道路距離、以下同様）。 塩尻北ICの東方約4.6km 明善小学校へ徒歩約10分（約650m） 明善中学校へ徒歩約13分（約800m） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅や戸建住宅等が混在する地域である。	
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）	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	市街化調整区域 指定なし 60％ 200％ 建築基準法第22条区域 松本市景観計画「山地丘陵景観区域（東南部地区）」 広告許可地域：第1種許可地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	928.16㎡（登記数量） 不整形（台形に近い） 間口約33.0m、奥行約32.8m 南東端の一部に傾斜があるがほぼ平坦地である。 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約3.3m舗装市道（4100号線） 建築基準法第42条2項道路に該当 南端部でほぼ等高に、他は約1.1m低く接面する。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されている。南西部には家庭菜園があるが、現在は放置されている。 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（物件1、3については受益者負担金未精算）

特 記 事 項

- ・ 建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。また、松本市遺跡地図によれば、評価対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。よって、埋蔵文化財については評価対象地の価格形成に影響がないものと判断した。
- ・ 市街化調整区域であるが、「松本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例による区域」の指定を受けており、一戸建ての住宅や小規模な店舗・事務所等の一定の建物が建設可能である。
- ・ 東側市道沿いに、スチール製物置が4個存する。大きさはそれぞれ北から、正面約200cm×奥行約150cm、正面約210cm×奥行約150cm、正面約260cm×奥行約170cm、正面約180cm×奥行約115cm、である。
- ・ 南西部にブルーシート等を利用した物置（非建物）がある。
- ・ 南東部の緩傾斜部分で東側市道と等高に接し、出入り可能である。
- ・ 東側市道は、公図上は、幅員4mとなるよう東側の第三者所有地が分筆済とみられるが、現況は未だ拡張されていない。
- ・ 本件建物の下水道管は、物件2土地の北端に埋設され、物件2土地の西側に隣接する438番1土地（第三者C所有）を経由して、北方の市道に埋設された本管に接続している。438番1土地の所有者Cとの間で下水道埋設に関する念書を取り交わし、無償で利用しているとのことである。
- ・ 松本市上下水道局によると、仮に現在の下水道が使用できなくなった場合、法的には東側道路の下水道本管に接続することが可能であるが、当該下水道本管の埋設深さ等の物理的状況が不明であり、業者により実地の調査をしてみなければ物理的に接続が可能であるかは分からない。土地よりも道路が約1.1m高いことを考えると、接続できない可能性は高い、とのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年11月6日新築 約37年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル塗 ビニールクロス ビニールクロス、板張り フローリング、長尺塩ビシート貼、タタミ敷 換気、便所（2カ所）、台所、浴室 特になし
床面積（現況）	1階 84.46㎡ 2階 34.78㎡ 延 119.24㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	占有者Bが家族と共に居住している。	
特 記 事 項	・所有者Aは、令和5年12月より、占有者Bに対し養育費の支払いに代えて本件建物の使用を認めており、賃貸借と判断される。 ・1階リビングは雨漏りしている。現在も雨のたびに水が落ちてくるとのことである。 ・1階和室も以前に雨漏りをしたことがあり、天井には雨漏りの跡がある。現在は雨漏りしていないとのことである。 ・2階西和室の押入の襖は取り外されている。 ・2階階段の吹き抜け部分には、板が載せられており、柵として使用されている。 ・冬季は結露が激しい、とのことである。1階の書院、各出窓には結露が原因と考えられる傷みがみられる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2及び3（一体とした土地）

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	14,100	0.72	373.00	1.00	3,790,000
2			288.16		2,930,000
3			267.00		2,710,000

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及び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：画地条件（地積大）：－20%

その他（下水道管が他人の土地を通過しており、所有者変更等の場合にトラブルが生ずるおそれがある。）：－10%

合計：0.72（相乗積）

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：特になし。

② 物件4（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
4	165,000	119.24	0.045	890,000

イ 現況延床面積：建築図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率：経過年数約37年，経済的残存耐用年数約3年，観察減価率40%（雨漏り、結露等）

・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。

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年÷（37年＋3年）×（1－0.40） ÷ 0.045

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 イ		土地利用権等 価格(円) ア×イ=ウ
1	3,790,000	法定地上権	0.25	950,000
2	2,930,000			730,000
3	2,710,000			680,000

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25%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	3,790,000	－950,000	0.95	1.00	0.6	1,620,000
2	2,930,000	－730,000	0.95	1.00	0.6	1,250,000
3	2,710,000	－680,000	0.95	1.00	0.6	1,160,000
4	890,000	＋2,360,000	0.95	1.00	0.6	1,850,000
一 括 価 格 (合 計)						5,880,000

ウ 占有減価修正：占有者Bの賃借権は明渡猶予が認められるものと解されるが、買受人は家賃の収受ができない可能性があるので、5%の占有減価を施す。

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 地価公示価格（松本－27）

所 在：松本市大字和田字町ノ内1753番1

価 格：17,200円／㎡

位 置：南松本駅の西方5,400m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：340㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅の等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,423,021円（9,177円／㎡）

物件2 2,644,444円（9,177円／㎡）

物件3 2,450,259円（9,177円／㎡）

物件4 1,854,250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 位置図（国土地理院地図）

2 公図写

3 地積測量図

4 配置概況図・写真撮影方向図

5 建物図面・各階平面図写

6 建物間取図

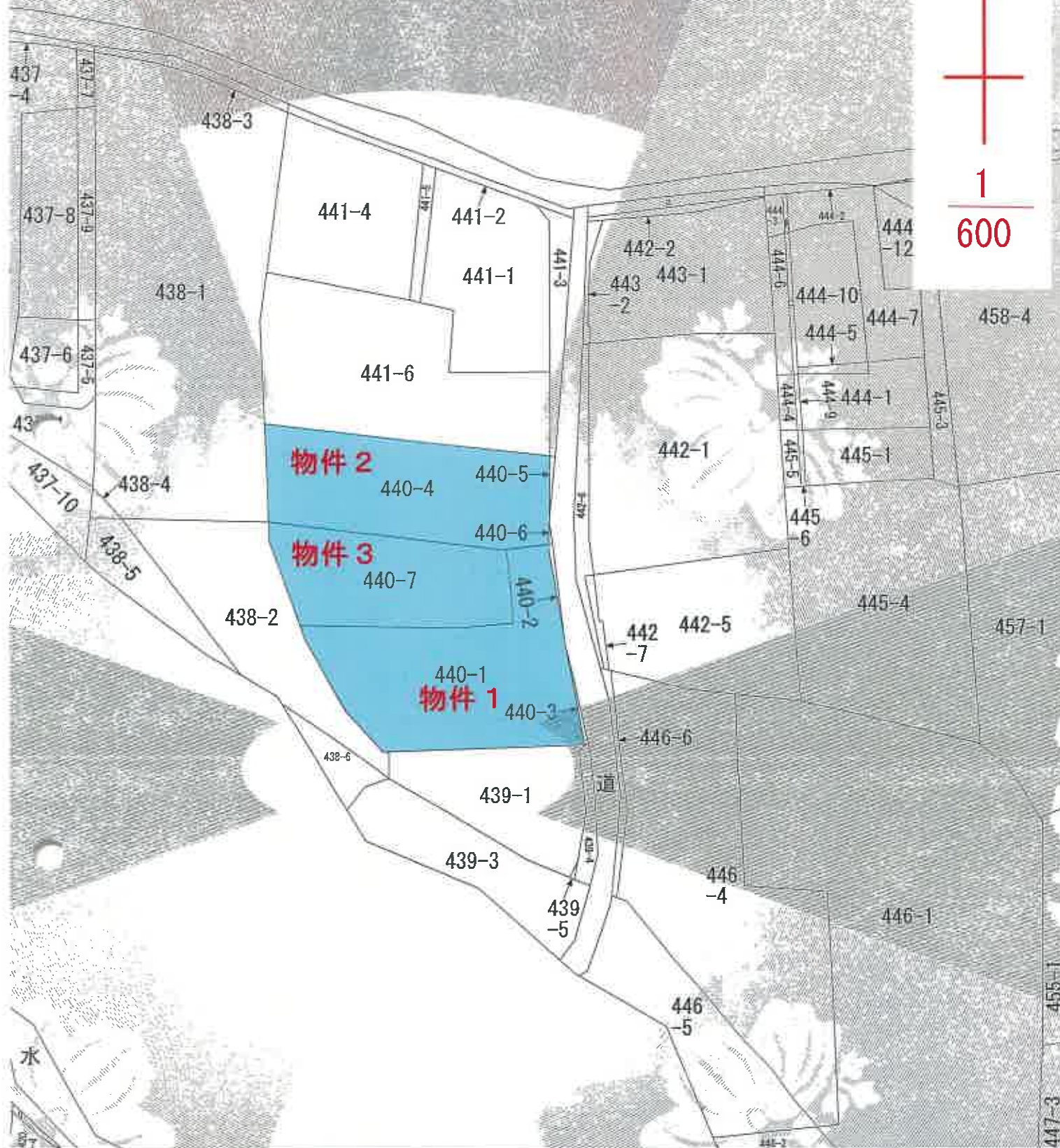
7 現況写真

8 仮名一覧表

以 上

公函写

1

$$\frac{1}{600}$$


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た形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

大字内田

木字内田

田字新田

地番 440番4

登記年月日：昭和62年5月5日

令和6年8月14日

最寄地方官署に提出

登記官

地積測量図
土地所在図
62-6-5
440-23-1-
土地の所在
埼玉県大宮市新宮
物件1
635434

① 440 ~ 1
440 = (271.5 + 271.5) = 543.0m²
② 440 ~ 2
1110 × 0.45 = 499.5
1110 × 0.45 = 499.5
合計 = 999.0
③ 440 ~ 3
1155 × 0.60 = 693.0
1155 × 0.60 = 693.0
合計 = 1386.0

④ 440 ~ 1 3738.2m²
⑤ 440 ~ 2 271.7m²
⑥ 440 ~ 3 34.4m²

種別	構造物の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	プレキャスト杭
④ ~ ⑥	構造物埋込
	埋込点

A3版をA4版に縮小

作製者

昭和62年5月5日/5月5日

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されたものとは異なる可能性があります。
令和6年8月14日 長崎県大分県測量士会

地積測量図
土地所在
62-6-5
140-1-4

635435

物件2

土地の所在
長崎県大分県新井町

求積

① 445 ~ 1
 $390.9 \div (445.75 + 443.125) = 2881.6m^2$

② 440 ~ 5
 $110 \times 0.55 = 60.5$
 $440 \times 0.55 = 242$
合計 302.5
二乗 2117.5m²

③ 440 ~ 6
 $355 \times 0.35 = 124.25$
二乗 66212.5m²

坪積

④ 440 ~ 4
 $2881.6m^2$
⑤ 440 ~ 5
 $211m^2$
⑥ 440 ~ 6
 $662m^2$

境界	除雪機の管理
	コンクリート路
	芝生・雑草
	アスファルト路
70 ~ 80	積雪・物置・車庫
	掘削点

A3版をA4版に縮小

作製者

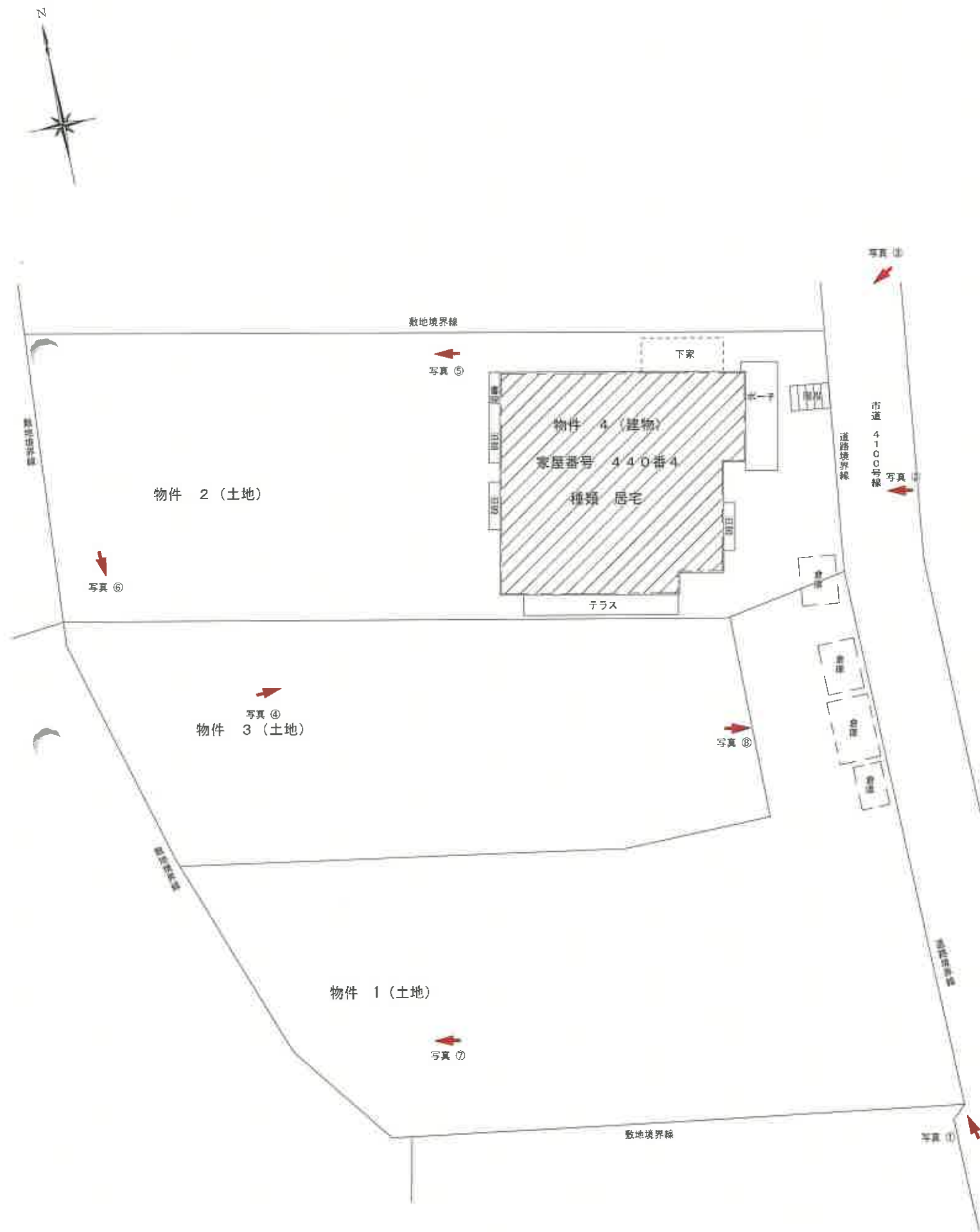
測量士会

申請人

縮尺

1/250

配置概況図 1 : 200



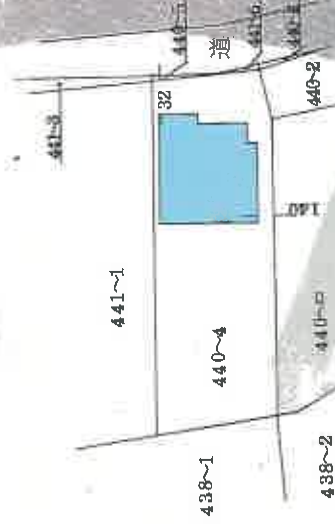
12/11/13

建物図面

各階平面図

家屋番号 440番地

物件4 建物の所在 松本市大字内田手新田 440番地 114084



A3版をA4版に縮小

作製者

調尺 2.50

申請人

縮尺

1/500

建物間取図 1:100

物件 4

家屋番号 440番4

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 84.46㎡

2階 34.78㎡





写真①



写真②



写真③



写真④



物件2(土地)

破線矢印は下水管理設位置の概要

写真⑤

物件1(土地)



物件2(土地)

物件3(土地)

写真⑥



物件 1 (土地)

写真⑦



物件 1 (土地)

写真⑧