

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10月23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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 3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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月21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10月23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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3, 5	3, 520, 000 2, 816, 000	一括	704, 000	46, 873	非課税
1	10, 000				
2	770, 000				
3	110, 000				
5	2, 630, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1493番6
 地 目 田
 地 積 3.30平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1519番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル
- 3 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1520番2
 地 目 田
 地 積 33平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 木曽郡木曽町新開1519番地
 家屋 番号 1519番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 96.05平方メートル
 2階 91.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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1～3, 5】

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1～3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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, 3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3】

隣地（地番1520番1及び地番1493番4）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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1493番6
 地 目 田
 地 積 3.30平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1519番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル
- 3 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1520番2
 地 目 田
 地 積 33平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 木曽郡木曽町新開1519番地
 家屋 番号 1519番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	96.05平方メートル
	2階	91.09平方メートル



令和 7 年(ケ)第 20 号
令和 7 年 7 月 7 日受理
令和 7 年 8 月 12 日提出
評 価 人 奥 原 清

現況調査報告書

(物件 1 ～ 3、5)

長野地方裁判所松本支部

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 木曽郡木曽町新開
 地 番 1493番6
 地 目 田
 地 積 3.30平方メートル

2 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1519番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル

3 所 在 木曽郡木曽町新開
 地 番 1520番2
 地 目 田
 地 積 33平方メートル

5 所 在 木曽郡木曽町新開1519番地
 家屋 番号 1519番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 96.05平方メートル
 2階 91.09平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録1～3、5」のとおり			
住居表示	住居表示なし			
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	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ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	本物件1ないし3の土地（以下「本土地」という。）は、本物件5の建物（以下「本建物」という。）の敷地として一体利用されている			
建物	物件5			
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 ☐ ある { 種類： 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 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 ☒ ほぼ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
■近隣居住者（男性）	【令和7年7月29日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) お尋ねの建物（本建物）は、A（本件債務者兼所有者）さんの建物で間違いありません。Aさんとその御家族が居住されています。
■A (本件債務者兼所有者)	【令和7年7月29日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 執行官からの照会書は見ていましたが、（現況）調査はないものと思っていました。勘違いしていました。 (2) 本建物は、私が住居として使用しています。私と内縁の妻、それに子供が2人の計4名が居住しています。第三者の占有はありません。 (3) 建物の増改築はありません。 (4) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 本土地の各物件間の筆界は不明です。本土地は、本建物の敷地として一体利用しています。 (6) 東側の物件1の土地は、庭部分です。 (7) 物件3の土地が北側に隣接する「地番1520番1」の土地の一部や出入口になっているということはありません。物件3の土地は、本建物の敷地です。軽トラックが駐車している辺りです。 (8) 土地の境界に関する争いなどはありません。

執行官の意見

■上記のとおり ■下記のとおり

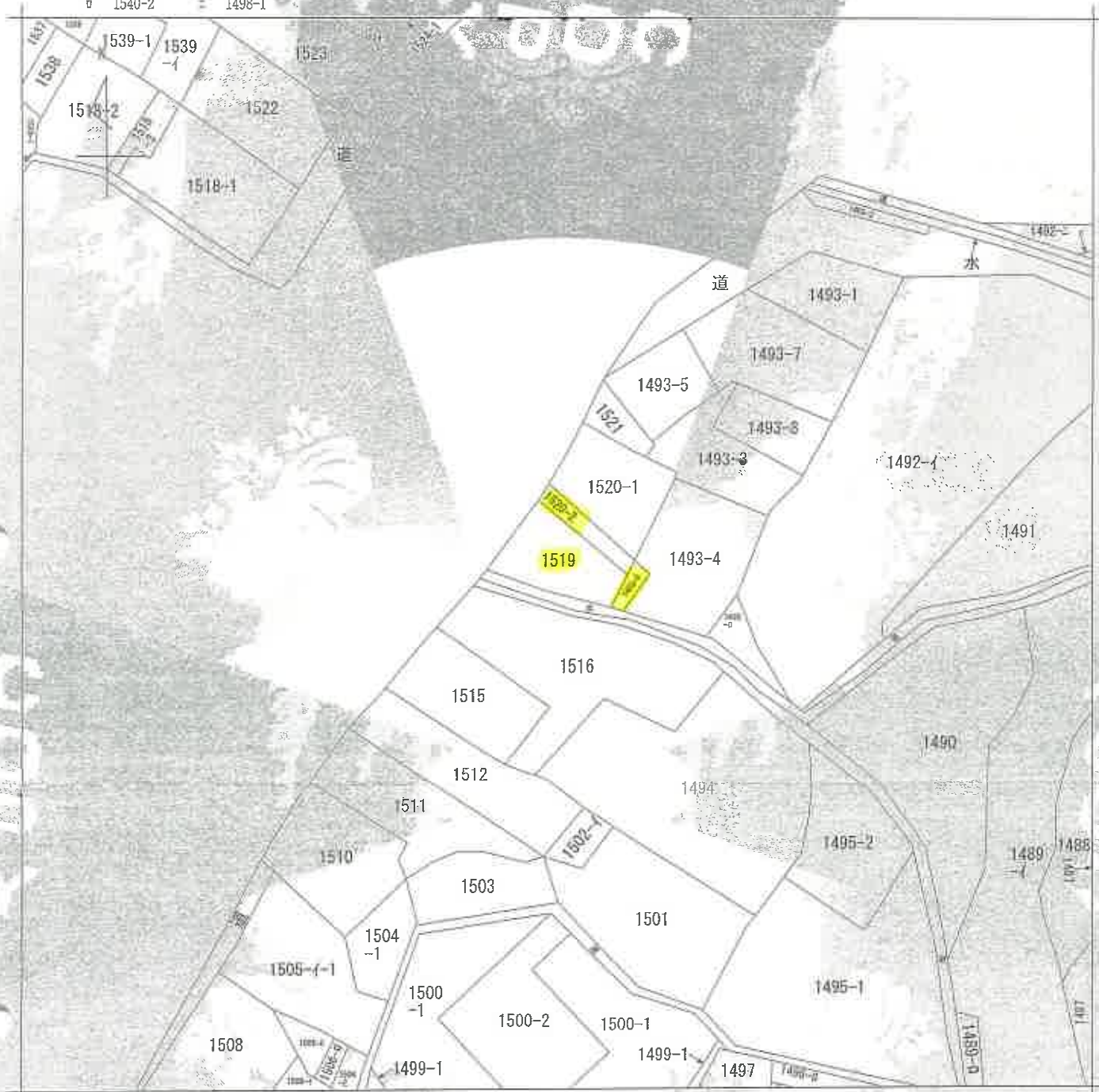
- (1) 本土地建物の状況は、公図（地図に準ずる図面）、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の北側に隣接する地番1520番1の土地は、第三者が所有する宅地（234.00㎡）である。
- (3) 本土地の東側に隣接する地番1493番4の土地は、第三者が所有する宅地（155.00㎡）である。
- (4) 本土地と上記地番1520番1の土地及び地番1493番4の土地との筆界は判然としない。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(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 7月 7日 (月)	当庁 (執行官室)	木曾町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月 9日 (水) 16:40-16:50	長野地方法務局上田支局	☒ 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 7月15日 (火)	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29日 (火) 12:15-12:25 13:05-13:40 14:10-14:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 近隣居住者 (男性) から意見聴取 本件債務者兼所有者 Aから意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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29日 目的物件は不在で施錠されていなかったもので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、建物内に立ち入った。建物内調査中に本件債務者兼所有者 Aの内縁の妻が帰宅したため、同人から A宛に電話連絡をさせ、午後2時10分から物件所在地において意見聴取した。 ☐ 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29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

イ 1492-ハ 1496-イ
ロ 1540-2 1498-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を基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。



請求分	所在	水戸市水戸町新開			地番	1519番		
出力尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号	分冊	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				提出年月日 (原図)	平成3年3月31日		備付	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

(長野地方方法務局水戸支局管轄)

令和7年6月19日

長野地方方法務局水戸支局

書記官

請求番号：8-1

(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成33年4月22日

（長野地方建設局木曾支局管理）
令和7年6月19日 長野地方建設局公発

（6枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：8-2

5481 各階平面図

建築図面

1519番

木曾郡木曽町新開

1階平面図



面積表	
1階	11.179350
2階	11.593400
3階	8.815000
4階	8.815000
5階	8.815000
6階	8.815000
7階	8.815000
8階	8.815000
9階	8.815000
10階	8.815000
11階	8.815000
12階	8.815000
13階	8.815000
14階	8.815000
15階	8.815000
16階	8.815000
17階	8.815000
18階	8.815000
19階	8.815000
20階	8.815000
21階	8.815000
22階	8.815000
23階	8.815000
24階	8.815000
25階	8.815000
26階	8.815000
27階	8.815000
28階	8.815000
29階	8.815000
30階	8.815000
31階	8.815000
32階	8.815000
33階	8.815000
34階	8.815000
35階	8.815000
36階	8.815000
37階	8.815000
38階	8.815000
39階	8.815000
40階	8.815000
41階	8.815000
42階	8.815000
43階	8.815000
44階	8.815000
45階	8.815000
46階	8.815000
47階	8.815000
48階	8.815000
49階	8.815000
50階	8.815000
51階	8.815000
52階	8.815000
53階	8.815000
54階	8.815000
55階	8.815000
56階	8.815000
57階	8.815000
58階	8.815000
59階	8.815000
60階	8.815000
61階	8.815000
62階	8.815000
63階	8.815000
64階	8.815000
65階	8.815000
66階	8.815000
67階	8.815000
68階	8.815000
69階	8.815000
70階	8.815000
71階	8.815000
72階	8.815000
73階	8.815000
74階	8.815000
75階	8.815000
76階	8.815000
77階	8.815000
78階	8.815000
79階	8.815000
80階	8.815000
81階	8.815000
82階	8.815000
83階	8.815000
84階	8.815000
85階	8.815000
86階	8.815000
87階	8.815000
88階	8.815000
89階	8.815000
90階	8.815000
91階	8.815000
92階	8.815000
93階	8.815000
94階	8.815000
95階	8.815000
96階	8.815000
97階	8.815000
98階	8.815000
99階	8.815000
100階	8.815000

2階平面図



面積表	
1階	11.179350
2階	11.593400
3階	8.815000
4階	8.815000
5階	8.815000
6階	8.815000
7階	8.815000
8階	8.815000
9階	8.815000
10階	8.815000
11階	8.815000
12階	8.815000
13階	8.815000
14階	8.815000
15階	8.815000
16階	8.815000
17階	8.815000
18階	8.815000
19階	8.815000
20階	8.815000
21階	8.815000
22階	8.815000
23階	8.815000
24階	8.815000
25階	8.815000
26階	8.815000
27階	8.815000
28階	8.815000
29階	8.815000
30階	8.815000
31階	8.815000
32階	8.815000
33階	8.815000
34階	8.815000
35階	8.815000
36階	8.815000
37階	8.815000
38階	8.815000
39階	8.815000
40階	8.815000
41階	8.815000
42階	8.815000
43階	8.815000
44階	8.815000
45階	8.815000
46階	8.815000
47階	8.815000
48階	8.815000
49階	8.815000
50階	8.815000
51階	8.815000
52階	8.815000
53階	8.815000
54階	8.815000
55階	8.815000
56階	8.815000
57階	8.815000
58階	8.815000
59階	8.815000
60階	8.815000
61階	8.815000
62階	8.815000
63階	8.815000
64階	8.815000
65階	8.815000
66階	8.815000
67階	8.815000
68階	8.815000
69階	8.815000
70階	8.815000
71階	8.815000
72階	8.815000
73階	8.815000
74階	8.815000
75階	8.815000
76階	8.815000
77階	8.815000
78階	8.815000
79階	8.815000
80階	8.815000
81階	8.815000
82階	8.815000
83階	8.815000
84階	8.815000
85階	8.815000
86階	8.815000
87階	8.815000
88階	8.815000
89階	8.815000
90階	8.815000
91階	8.815000
92階	8.815000
93階	8.815000
94階	8.815000
95階	8.815000
96階	8.815000
97階	8.815000
98階	8.815000
99階	8.815000
100階	8.815000

作製者

土井建設

縮尺

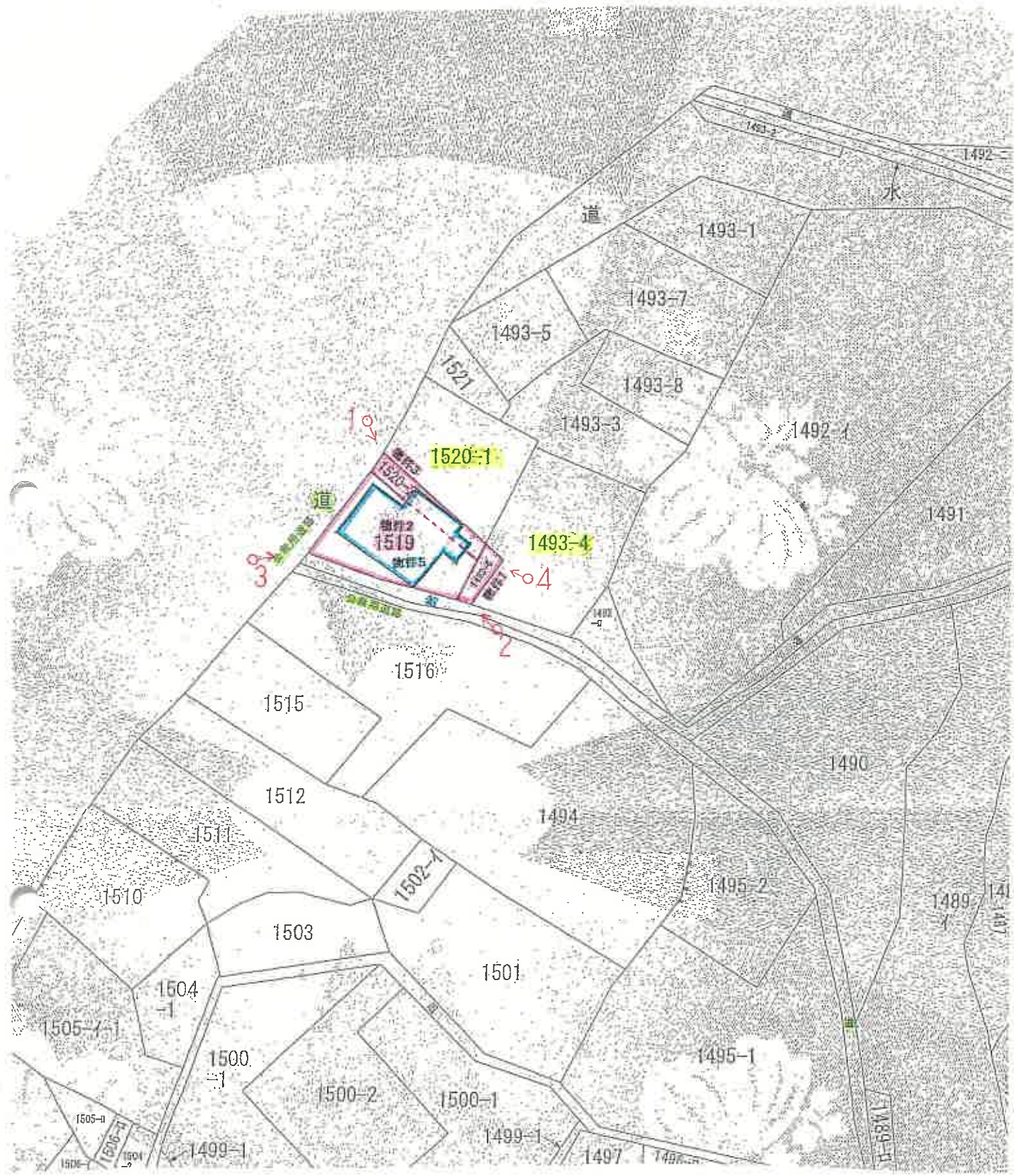
1/250

申請人

縮尺

1/500

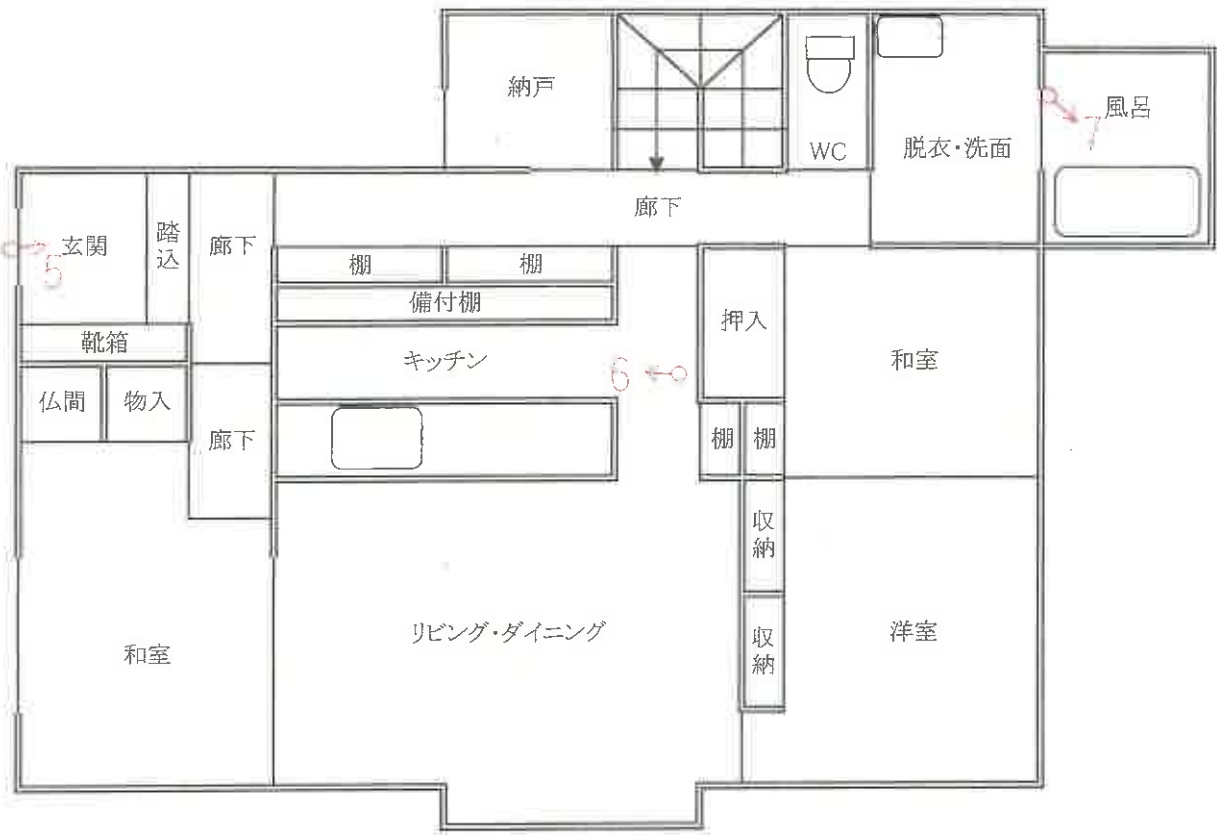
平成33年4月22日



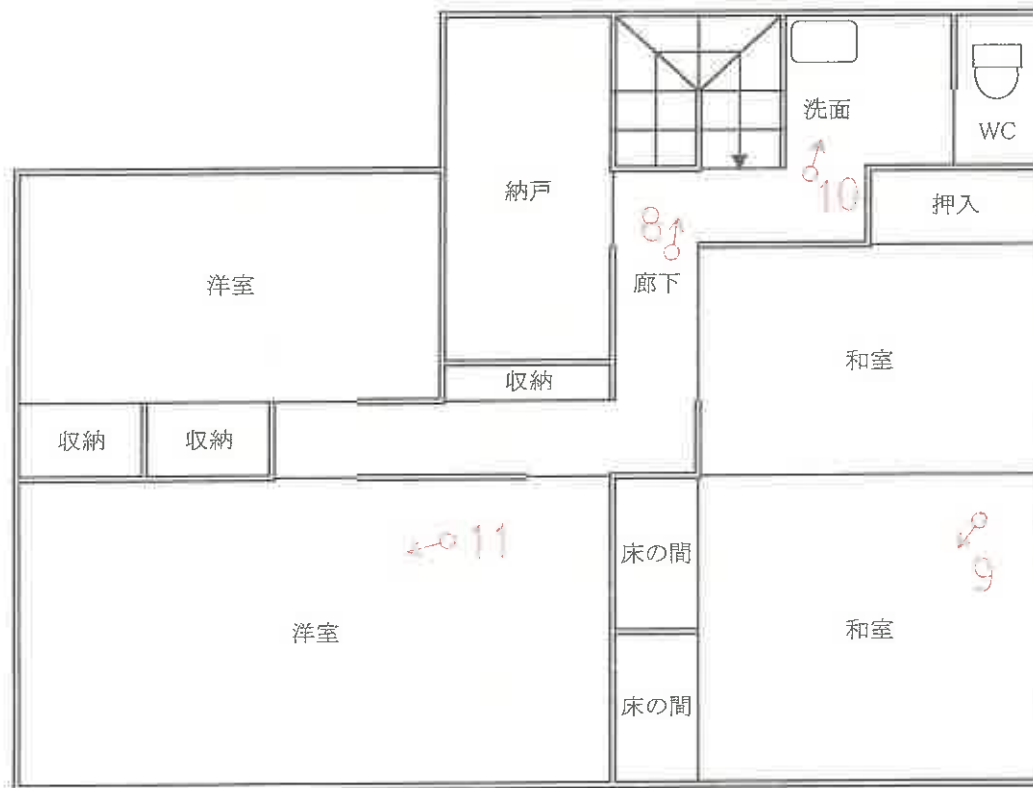
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第20号
 物件1～3(宅地)
 物件5(居宅)

建物間取り図



1階



2階

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第20号



NO. 1

物件 1、2、3、5



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3、5



NO. 4



NO. 5

物件 5

1 階

(10 枚目)



NO. 6



NO. 7



NO. 8

2階



NO. 9



NO. 10



NO. 11

(12枚目)

令和 7 年（ケ） 第 20 号
令和7年 7 月 29 日現地調査
令和 7 年 8 月 13 日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評 価 書

目的物件 1、2、3、5

<土地建物用>

評価人 不動産鑑定士
奥原 清

第1、評価格

一 括 価 格			
金 3,520,000 円			
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	10,000	円
物件 2 (土地)	金	770,000	円
物件 3 (土地)	金	110,000	円
物件 5 (建物)	金	2,630,000	円

- 1 一括価格は、物件 1、2、3、5 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、2、3 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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、求めるべき評価格は、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は、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	木曾郡木曾町新開 1493 番 6 田 3.30 m ²	地目:宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	木曾郡木曾町新開 1519 番 宅地 158.67 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	木曾郡木曾町新開 1520 番 2 田 33 m ²	地目:宅地

5	所 在	木曽郡木曽町新開 1519 番地	
	家屋番号	1519 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階:96.05 m ² 2階:91.09 m ²	
	特 記 事 項		

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、2、3)

位 置 ・ 交 通	JR 中央本線「原野」駅の南西方約 1,700m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付 近 の 状 況	農家集落地域。 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 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	都市計画区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	194.97 m ² (3 筆合計) ほぼ台形 間口約 15.0m、最大奥行き約 19.0m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側:幅員 4.9m(町道上田栗本線、建築基準法 42 条 1 項道路)。 南側:幅員 3.2m(町道栗本線、建築基準法 42 条 2 項道路)	
土 地 利 用 状 況 等	目的物件 5 の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項		

2、建物の概況及び利用状況(物件 5)

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 3 年 4 月 1 日建築 約 35 年 約 5 年
	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 モルタル、サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、畳
床 面 積 (現 状)	1 階 96.05 m ² 2 階 91.09 m ² 床面積 187.14 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通。	
保 守 管 理 の 状 態	普通。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として利用。	
特 記 事 項		

第5、評価格算出の過程

1、基礎となる価格

① 物件 1、2、3(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	10,000	1.00	3.30	0.90	30,000
2	10,000	1.00	158.67	0.90	1,430,000
3	10,000	1.00	33	0.90	300,000
合計					1,760,000

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：なし(準角地ではあるが、幅員等から効用増無しと判定)

ウ 地 積：登記数量による。

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。

オ 建付地価格：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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 5(建物)

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
5	200,000	187.14	0.11	4,120,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量による。

ウ 現 価 率：

- ・ 経過年数約 35 年、経済的残存年数約 5 年、観察減価率 △10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記の通りに査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 5 \text{ 年} \div (35 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \div 0.11 \end{aligned}$$

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、下記のとおり評価価格を求めた。

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
1	30,000	0.35	法定地上権	10,000
2	1,430,000	0.10	場所的利益	140,000
3	300,000	0.35	法定地上権	110,000
				260,000

イ 土地利用権等割合

物件 1、3: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35%と査定した。

物件 2: 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%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	評価価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	30,000	-10,000		1.00	0.60	10,000
2	1,430,000	-140,000		1.00	0.60	770,000
3	300,000	-110,000		1.00	0.60	110,000
5	4,120,000	+260,000		1.00	0.60	2,630,000
一括価格(合計)						3,520,000

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

地 価 調 査 地	木曽町-4
所 在	長野県木曽郡木曽町日義3 2 2 8 番 1
価 格	10,400 円/㎡
位 置	原野駅、780m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地 積	579(㎡)
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東 5.3m 県道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

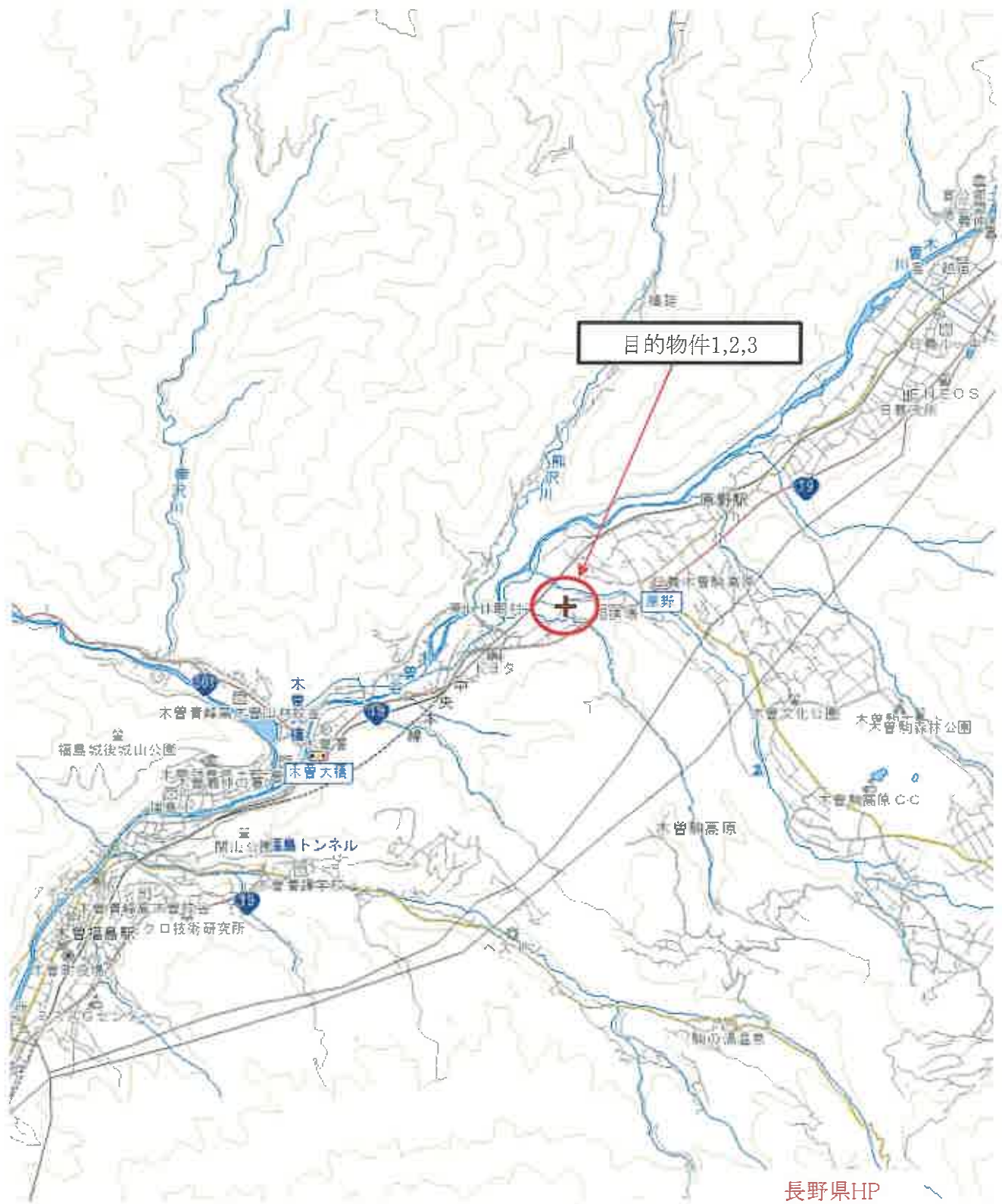
2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

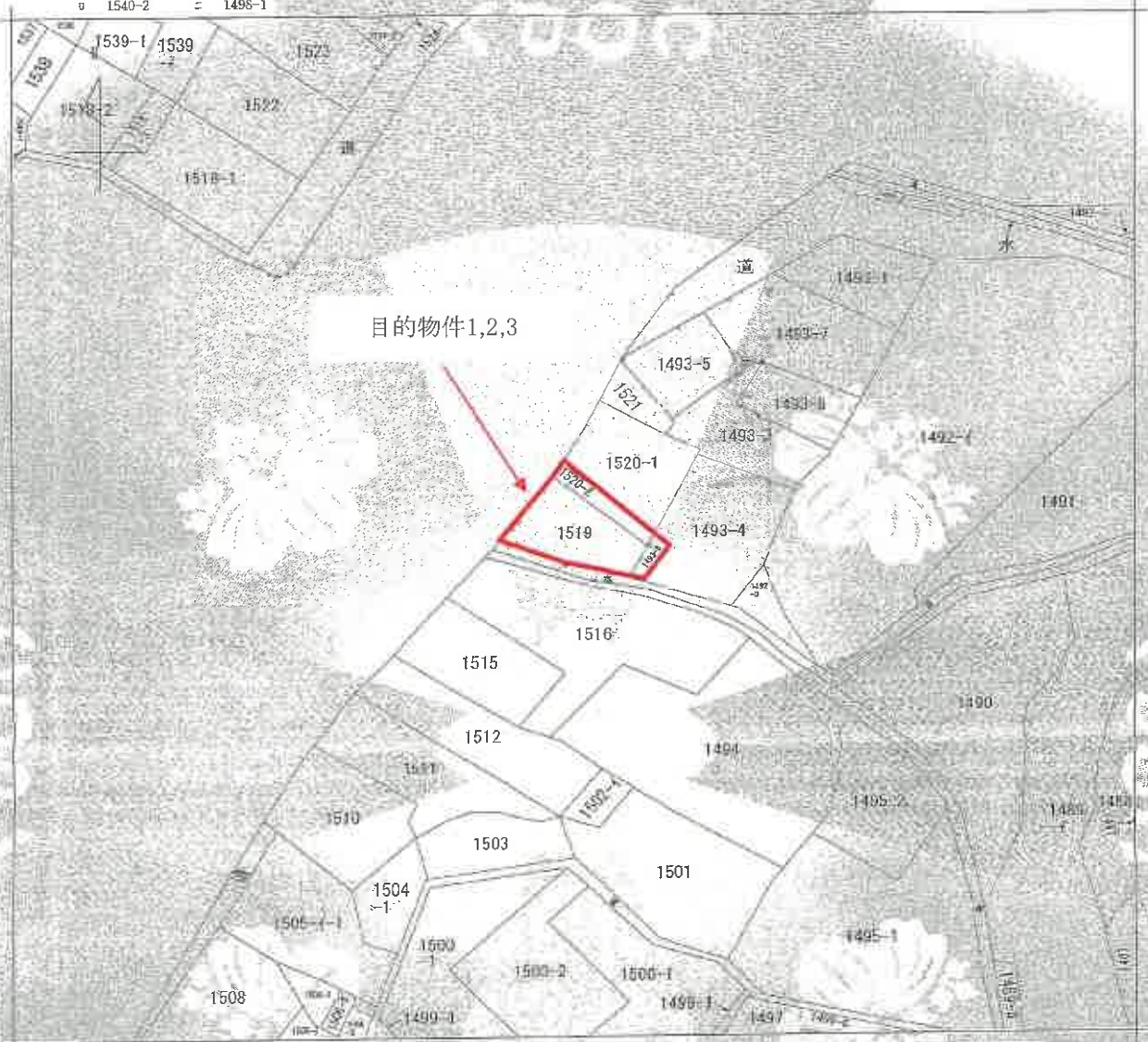
物 件 1	:	22,375 円
物 件 2	:	1,075,846 円
物 件 3	:	223.753 円
物 件 5	:	2,904,713 円

第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、建物配置図
- 4、建物図面
- 5、建物間取図
- 6、物件写真

位置図





土地坐落	在 大德園天寶町第貳號				地番	1519番	
地積	15000	積換	原積	分	坪	地目	旧止地合區附屬地類
作年	平成 年 月 日				地積	坪	

令和7年6月19日

長野地方建築概本

請求番号：8-1
(1/1)

A3をA4に縮小

建物配置図



(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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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	所在地	未曾郡未曾町新開					地番	1519番	
出縮力尺	1/600	精度区		分種	地図に照する図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				昭和 年 月 日 (西暦)	平成3年3月10日			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。

(長野地方法務局木曾支局管轄)

令和7年6月19日

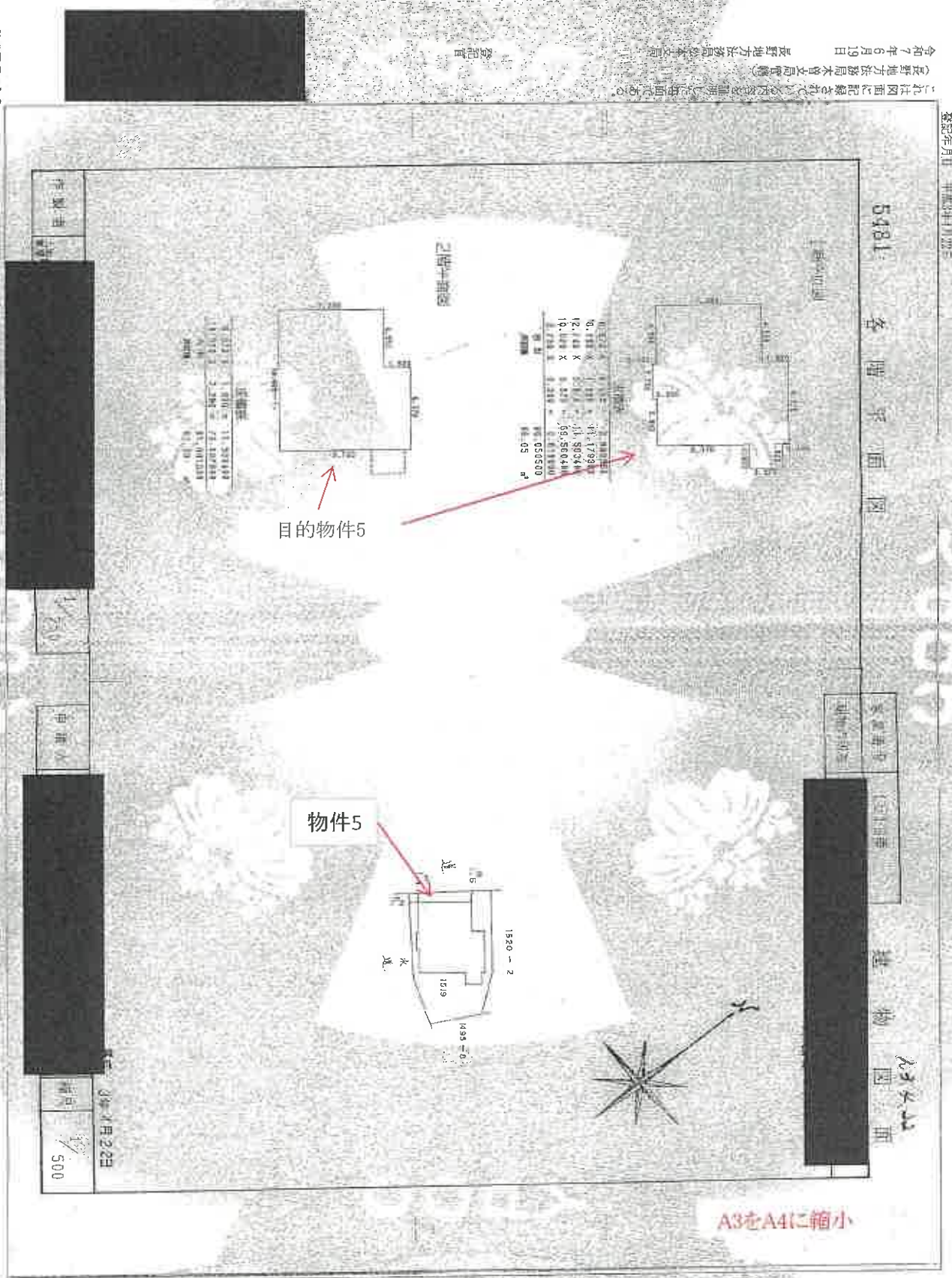
長野地方法務局松本支局

登記官

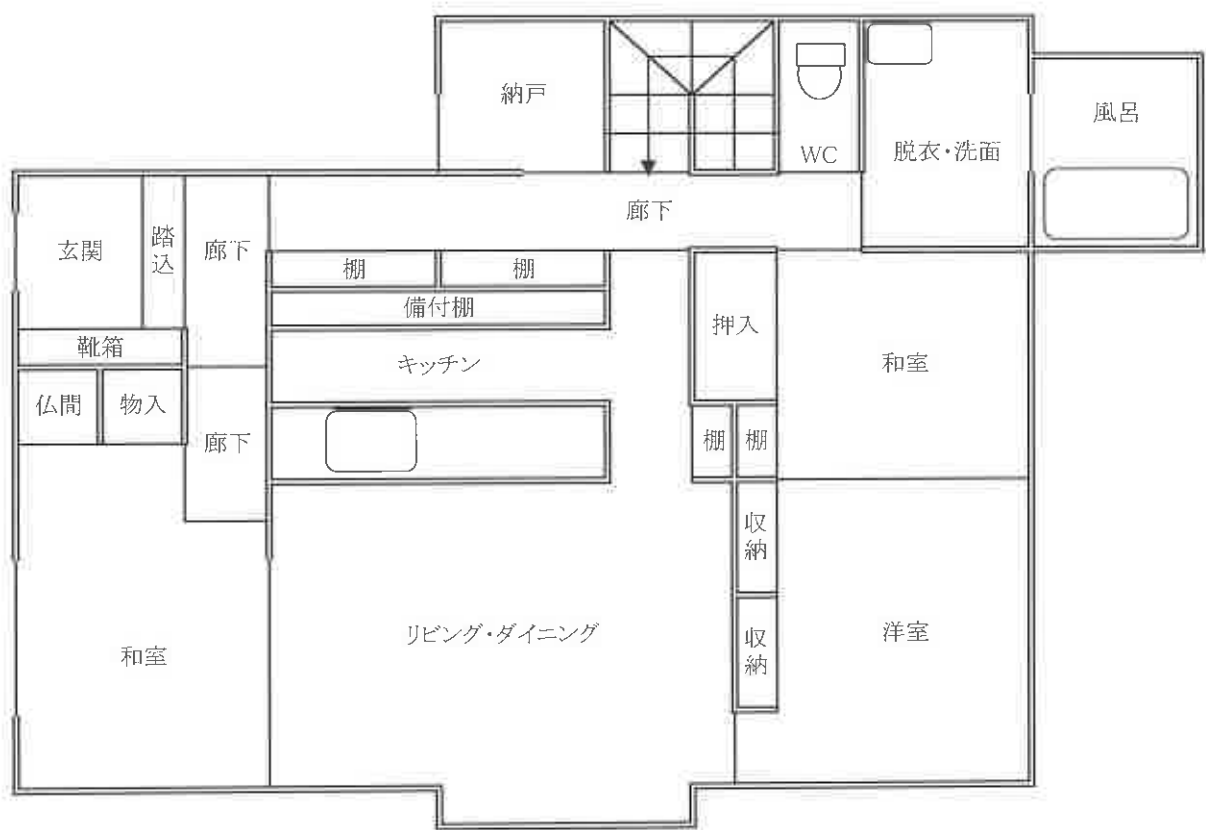
請求番号：8-1

A3をA4に縮小

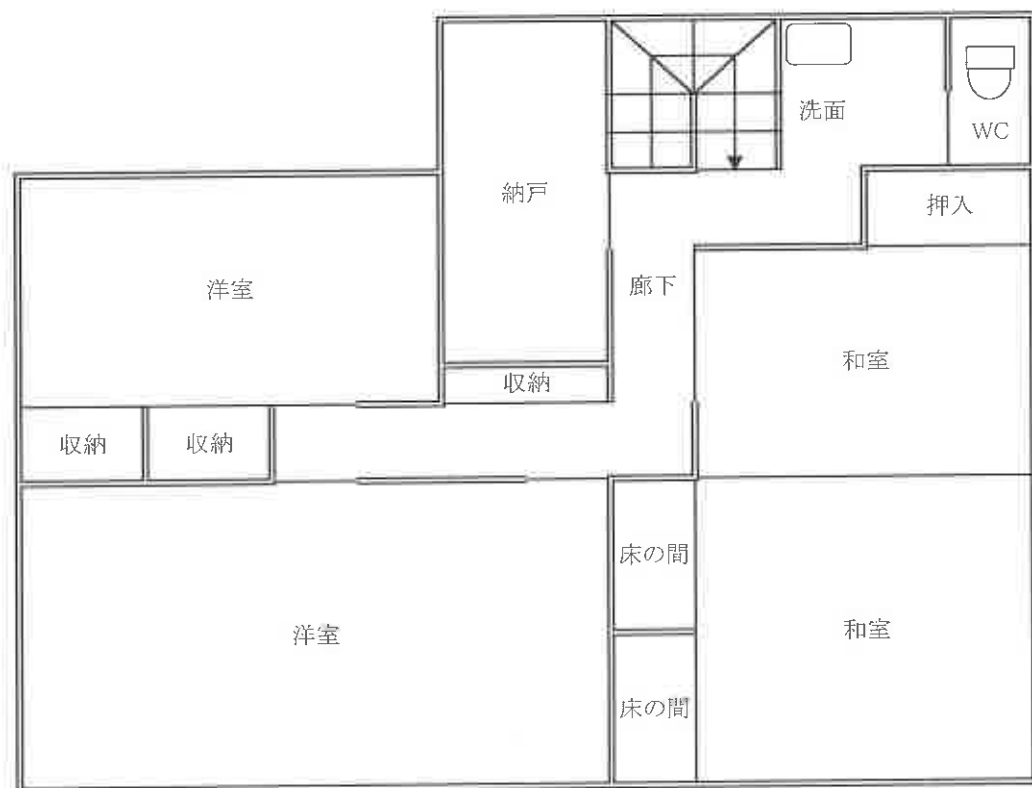
建物図面



建 物 間 取 図



1階



2階

物件写真



目的物件5