

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 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） 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）
1～3	6,640,000 5,312,000	一括	1,328,000	81,895	非課税
1	5,170,000				
2	960,000				
3	510,000				

物 件 目 録

1 所 在 安曇野市三郷温
 地 番 3040番2
 地 目 宅地
 地 積 581.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 安曇野市三郷温3040番地2
 家屋 番号 3040番2
 種 類 教習場
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 71.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 教習場
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約24.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 安曇野市三郷温3040番地2
 家屋 番号 3040番2の2
 種 類 教習所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 42.78平方メートル
 2階 42.78平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

(

(



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号3】

本件所有者B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 安曇野市三郷温

地 番 3040番2

地 目 宅地

地 積 581.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 安曇野市三郷温3040番地2

家屋 番号 3040番2

種 類 教習場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 71.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 教習場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 安曇野市三郷温3040番地2

家屋 番号 3040番2の2

種 類 教習所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 42.78平方メートル

2階 42.78平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



令和7年(ケ)第21号
令和7年7月8日受理
令和7年8月15日提出
(評価人 大日方一成)

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 安曇野市三郷温
地 番 3040番2
地 目 宅地
地 積 581.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 安曇野市三郷温3040番地2
家屋 番号 3040番2
種 類 教習場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 71.02平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 安曇野市三郷温3040番地2
家屋 番号 3040番2の2
種 類 教習所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 42.78平方メートル
2階 42.78平方メートル
所有者 B

(2 枚目)

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			
現況地目	☐ 宅地(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 ☐ 「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)	☐ なし ☐ 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3		
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B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を教習所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	南西側で未登記の附属建物を介して物件2と接続している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	■債務者兼建物所有（共有）者B □その他の者 □不明	
占有状況	■宅地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■債務者兼建物（共有）所有者B) / □提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期	昭和54年3月30日（建物の新築時（登記記録による））	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □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	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 約 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年 金 円（毎年未限り 翌年分支払） □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		土地（物件1）所有者Aと建物所有（共有）者Bは夫婦である。
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
所有者と占有者の関係（夫婦）等から、占有権限は使用借権であると認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3-2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
■B (債務者兼所有者)	1 現在、本件土地建物は、音楽教室の教習所及び生徒さんたちの駐車場として使用しています。私たちは別の住居に住んでおり、この土地建物に泊まることはめったにありません。 2 本件土地の境界ですが、道路側の入口を除き、フェンスで囲まれています。境界標もあります。境界のことでトラブルになったことはありません。 3 平屋の建物（物件2）と2階建ての建物（物件3）は別々に建てたものですが、間を繋いで共通の入口（玄関）を作りました。トイレは平屋の建物に、流し台（水場）は2階建ての建物にあります。 4 2階建ての建物の方は2階に雨漏りしている箇所があります。また、接続部分の屋根にも雨漏りしている箇所があります。 5 両方の建物とも、白アリの被害はないと思います。 6 道路と水路の交差する辺りに電柱が1基立っています。何年か毎に数千円の使用料が電力会社から支払われています。また、その近くに消火栓と消火器具入れが設置されています。市に頼まれて無償で場所を提供しています。 （令和7年8月1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）、建物間取図（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（平屋建ての建物）及び物件3（2階建ての建物）の敷地として利用されている。 3 本件土地は、東側で水路を挟んで公衆用道路と等高に接している。道路（水路）に面している一部を除き、周囲を鉄柵で囲まれており、その範囲はおおむね明らかである。なお、北東の角及び南西の東西の角付近にコンクリート製の境界標が設置されている。 4 本件土地は道路（水路）に面している一部を除き樹木や雑草が生い茂っている。 5 物件2と物件3は未登記の附属建物を介して接続され、未登記の附属建物に共通の玄関が設けて、一体の建物として利用されている。 6 物件3の2階の天井が剥がれている箇所があり、雨漏りしているとのことである（No.20、25）。また、未登記の附属建物の屋根も一部剥がれており、雨漏りしているとのことである（No.26、27）。 7 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枚目及び3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

(調査経過用)

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7月8日(火)	当 庁	■安曇野市関係資料請求(郵送)
令和7年7月31日(木) 14:15-14:25	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年7月31日(木) 15:30-15:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月1日(金) 14:00-15:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B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、立会人を立ち合わせ、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。

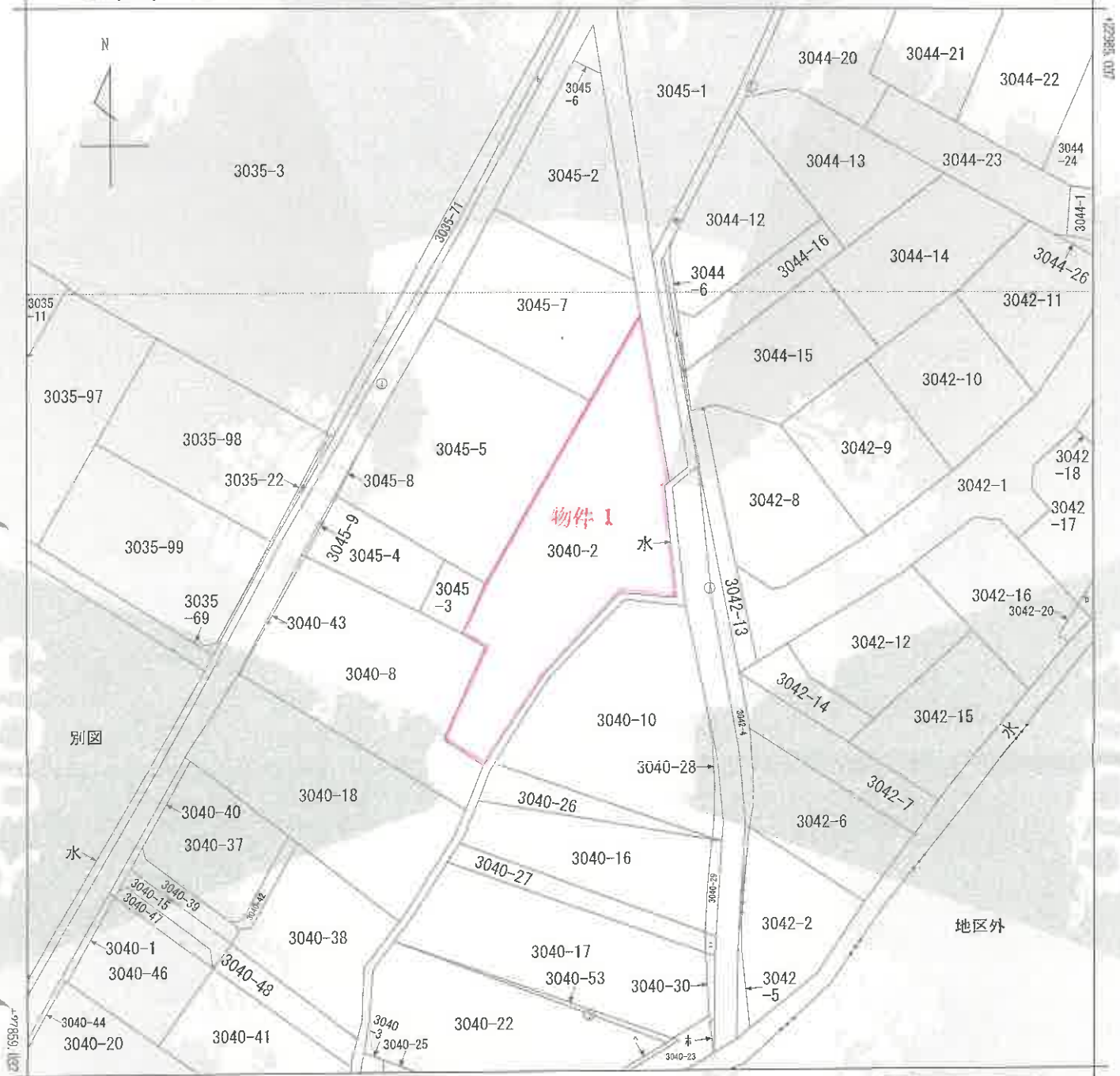
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 3044-10 3042-3
エ 3040-32 3040-33
ホ 3040-31 3040-56
ト 水 3035-79

(座標値種別：図上測定)

-54117.109



-54242.109 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
三郷温

請求分	所在	安曇野市三郷温				地番	3040番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和43年8月			備付年月日(原図)	昭和46年10月27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。

令和7年6月18日
長野県地方税務局松本支局
登記官

請求番号：6-4
(1/1)

(6枚目)

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

登記年月日：昭和54年5月30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6月18日 長野地方方法務局松本支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-5

建物図面
各階平面図

54.5.30

家屋番号

3040-2

建物の所在

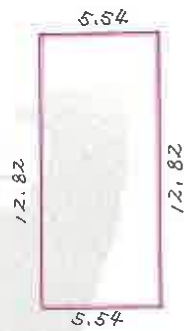
南安曇郡三郷村大字三郷 3040-2

安曇野市三郷温

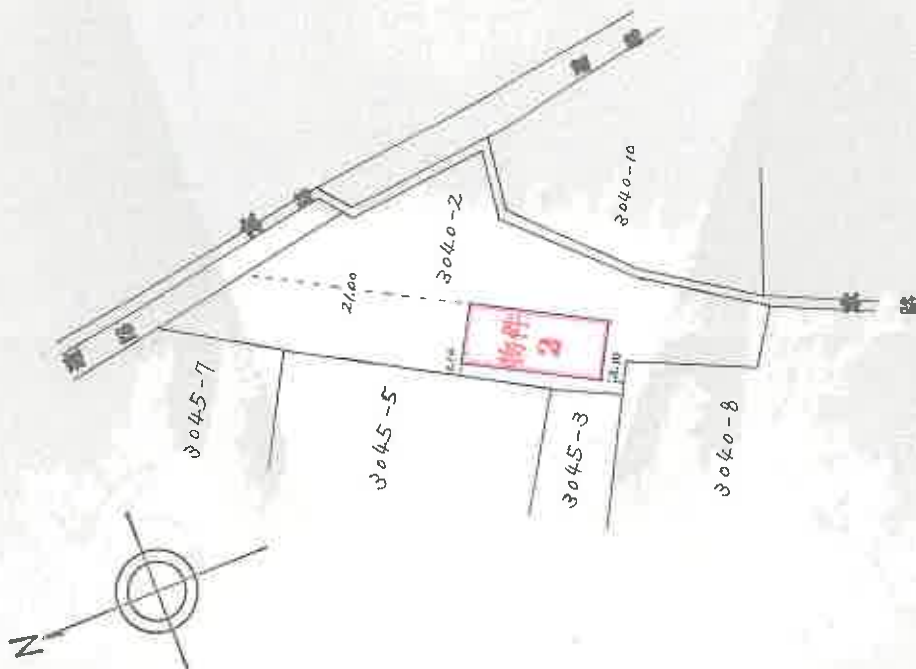
046405

各階平面図

物件 2



12.82 X 5.54 = 71.0228 m² 床面積



作製者

2.3日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

調査士会連合会(用紙)

登記年月日：昭和63年4月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月18日 長野地方裁量局松本支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-6

各階平面図

物件 3

1 階



求積表

7.06 X 6.06	=	42.7836
		42.7836
床面積		42.78 ㎡

2 階



求積表

7.06 X 6.06	=	42.7836
		42.7836
床面積		42.78 ㎡

建物図面

046406

家屋番号 3040-2の2

建物の所在 長野県松本市三郷 3040番地2

安曇野市三郷温



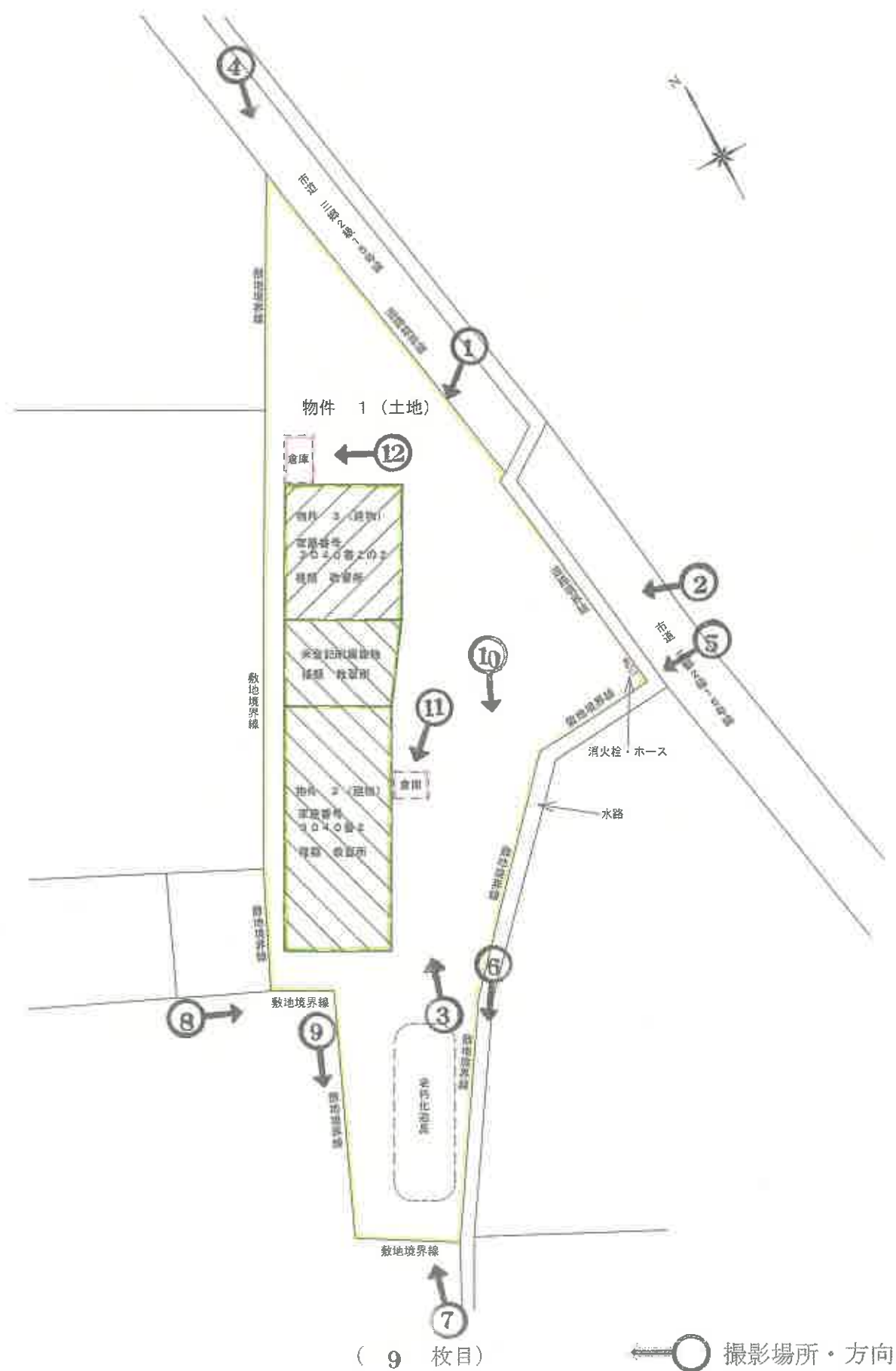
作製者

縮尺 1/250

申請人

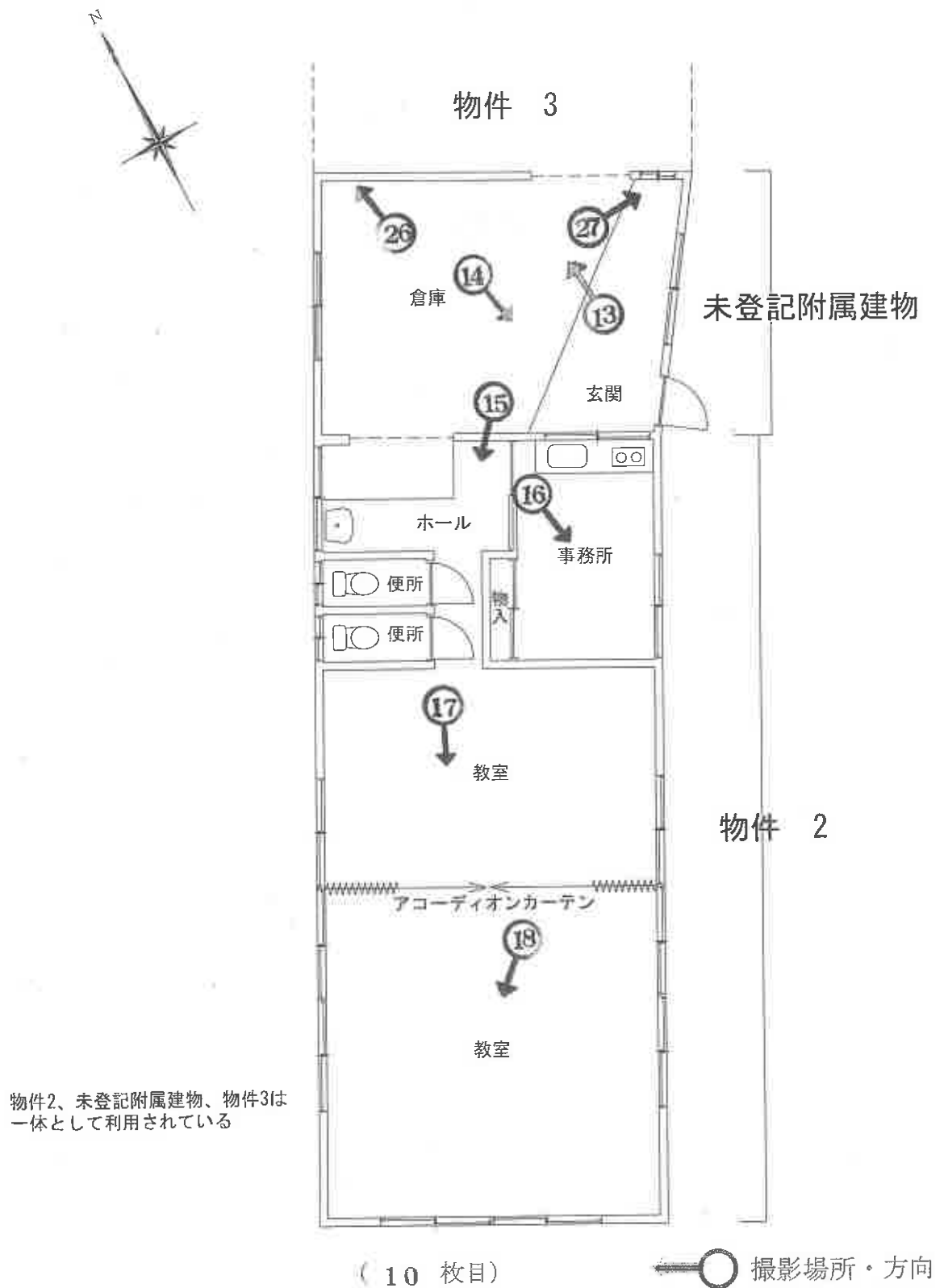
縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (概略図)



建物間取図（概略図）

物件 2
 家屋番号 3040番2
 種類 教習所
 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 1階 71.02㎡
 未登記附属建物 24.09㎡

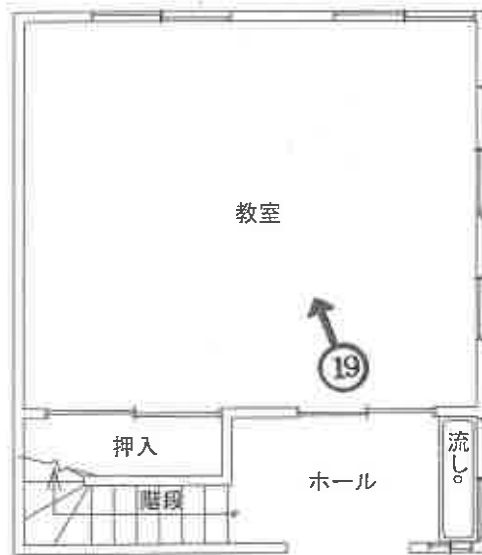


建物間取図（概略図）

物件 3
 家屋番号 3040番2の2
 種類 教習所
 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 42.78㎡
 2階 42.78㎡

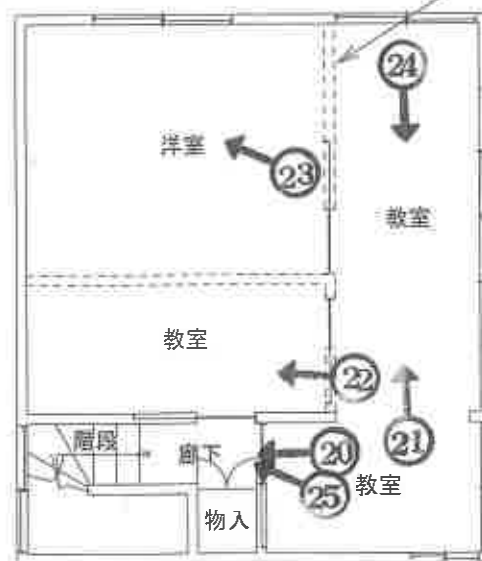


1階



点線で描いた壁は天井との間に約30cmの隙間がある。

2階



(11 枚目)

←○ 撮影場所・方向



NO. 1

撮影日:令和7年7月31日



NO. 2

撮影日:令和7年7月31日



NO. 3

撮影日:令和7年7月31日

(12 枚目)



NO. 4

撮影日:令和7年8月1日

物件1 北東角付近



NO. 5

撮影日:令和7年8月1日

物件1 水路の角

電柱、消火栓、消火器具入



NO. 6

撮影日:令和7年8月1日

物件1 南東側水路沿い



NO. 7

撮影日:令和7年8月1日

物件1 南西側境界付近



NO. 8

撮影日:令和7年8月1日

物件1 西側境界付近



NO. 9

撮影日:令和7年8月1日

前同



NO. 10

撮影日: 令和7年8月1日

東側道路沿い 駐車場



NO. 11

撮影日: 令和7年7月31日

物置 (物件2 南東側)



NO. 12

撮影日: 令和7年8月1日

物置 (物件3 北東側)



NO. 13

撮影日: 令和7年8月1日

物件 2 附属建物

物件 3 入口



NO. 14

撮影日: 令和7年8月1日

前同

物件 2 及び 3 の共通玄関



NO. 15

撮影日: 令和7年8月1日

物件 2 入口



NO. 16

撮影日: 令和7年8月1日

物件2 建物内

(以下No.17まで)



NO. 17

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 18

撮影日: 令和7年8月1日

(17枚目)



NO. 19

撮影日:令和7年8月1日

物件3 建物内 1階



NO. 20

撮影日:令和7年8月1日

物件2 建物内 2階

(以下No.23まで)



NO. 21

撮影日:令和7年8月1日



NO. 22

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 23

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 24

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 25

撮影日:令和7年8月1日

物件3 2階 天井の損傷



NO. 26

撮影日:令和7年8月1日

附属建物内 天井の損傷①



NO. 27

撮影日:令和7年8月1日

附属建物内 天井の損傷②



令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 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 6, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び 3 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 及び 3 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 5 8 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 所 有 者	安曇野市三郷温 3040番2 宅地 581.00平方メートル A	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	安曇野市三郷温3040番地2 3040番2 教習場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 71.02平方メートル A持分2分の1 B持分2分の1	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	安曇野市三郷温3040番地2 3040番2の2 教習所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 42.78平方メートル 2階 42.78平方メートル B	
番号	特 記 事 項		
2	・未登記の附属建物（構造、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約24.09㎡）が存する。物件2と物件3は附属建物を介して接続され、附属建物に共通の玄関が設けられ、一体の建物として使用されている。		

* 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「一日市場」駅の南西方約1.6km（道路距離、以下同様）。 J R大糸線「梓橋」駅の西方約2.6km 安曇野市立三郷小学校へ徒歩約14分（約1.0km） 安曇野市立三郷中学校へ徒歩約18分（約1.3km） デリシアはちが店へ約800m エルサあずみ野へ約1.3km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	狭隘部や蛇行があり、やや通行が不便な市道沿いに、主に戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域に準ずる地域 60％ 120％ なし 安曇野市土地条例、拠点市街区域 浸水想定区域に該当しない 土砂災害警戒区域等の指定なし （令和7年安曇野市防災マップより）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	581.00㎡（登記数量） 不整形 間口約33.6m、奥行約25.8m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約6.7m舗装市道（三郷2級15号線）に接面する。 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件2、物件3及び附属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、配置概況図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（受益者負担金清算済み）

特 記 事 項	・安曇野市教育委員会によれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 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。よって、埋蔵文化財については評価対象地の価格形成要因から除外して評価を行うこととした。 ・物件２の南東側に、非建物のプレハブ物置（約1.8m×1.4m）が1棟存する。 ・物件３の北東側に、非建物のプレハブ物置（約2.5m×1.5m）が1棟存する。 ・東側水路の角付近に電柱１基、消火栓、消火ホース格納箱が存する。電力会社から数年ごとに数千円の電柱の敷地使用料が支払われているとのことである。消火栓、消火ホースは安曇野市に対して無償で場所を提供しているとのことである。 ・物件２の南側に、ブランコ、雲梯等の老朽化した遊具が存する。 ・抵当権設定当時は土地と建物の所有者は異なっていたため、法定地上権は成立しない。物件１の現所有者Ａは物件３の所有者Ｂの妻であり、建物及び敷地の利用につき、互いに金銭等の支払いは行っていないようである。よって、建物の敷地利用権は使用借権と推定される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2（主である建物）

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54年3月30日新築 約46年 約 5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 金属製サイディング 板張り、ビニールクロス 化粧プラスターボード張 フローリング、長尺塩ビシート貼 木製建具、アルミサッシ 電気、ガス、給排水、便所（2カ所） 特になし
床面積（現況）	71.02㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	教習場 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	建物共有者A及びBが音楽教室として使用している。	
特 記 事 項	・ 未登記附属建物を介して物件3と接続しており、附属建物に共通の玄関が設けられ、3棟で一体の建物として使用されている。	

(2) 物件 2 (未登記附属建物)

区 分		附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (課税台帳記載)	昭和63年月日不詳新築	
	経 過 年 数	約37年	
	経済的残存耐用年数	約 3年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	金属製サイディング	
	内 壁	ビニールクロス	
	天 井	ビニールクロス	
	床	コンクリート、ビニル系床シート	
	建 具	アルミサッシ	
	設 備	電気	
	そ の 他	特になし	
床面積 (現況)		24.09㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫	
	間 取 り	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		建物共有者A及びBが、音楽教室の入り口部分兼倉庫として使用しており、荷物が保管されている。	
特 記 事 項		・ 物件 2 主である建物及び物件 3 と接続しており、3 棟で一体の建物として使用されている。 ・ 所有者 B によれば屋根が一部剥がれており、雨漏りしているとのことである。物件 3 との接続部分に、雨漏りが原因と思われる天井の破損、壁紙の剥がれがある。 ・ 雨漏りによる破損は大きいが修理は行われておらず、管理の程度は劣る。	

(3) 物件 3 (主である建物)

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63年3月29日新築 約37年 約 3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 モルタルリシン仕上げ ビニールクロス ビニールクロス 長尺塩ビシート貼、じゅうたん貼 木製建具、アルミサッシ 電気、給排水 特になし
床面積 (現況)	1階 42.78㎡ 2階 42.78㎡ 延 85.56㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	教習所 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	所有者Bが音楽教室として使用している。	
特 記 事 項	・ 未登記附属建物を介して物件2と接続しており、附属建物に共通の玄関が設けられ、3棟で一体の建物として使用されている。 ・ 所有者Bによれば2階の天井が剥がれている箇所があり、雨漏りしているとのことである。2階の南教室の、廊下との境界付近に、雨漏りが原因と思われる壁紙の剥がれ、天井の破損がある。 ・ 雨漏りによる破損は大きいが修理は行われておらず、管理の程度は劣る。	

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	25,400	0.90	581.00	0.80	10,630,000

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：-10%（不整形、電柱・消火栓等存在）

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：-20%（建物及び構築物の市場性）

② 物件 2、3（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 主	180,000	71.02	0.069	880,000
2 附属	180,000	24.09	0.038	160,000
物件 2 合計				1,040,000
3	190,000	85.56	0.038	620,000

イ 現況延床面積：建物図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率

<物件 2 主である建物>

- ・経過年数約 46 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 30%（破損、老朽化の程度）
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 5 \text{ 年} \div (46 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \quad \approx \quad 0.069$$

<物件 2 未登記附属建物>

- ・経過年数約 37 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 50%（破損、管理の不良）
- ・物件 2 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 3 \text{ 年} \div (37 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \approx \quad 0.038$$

<物件 3 主である建物>

- ・経過年数約 37 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 50%（破損、管理の不良）
- ・物件 2 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 3 \text{ 年} \div (37 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \approx \quad 0.038$$

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	10,630,000	使用借権	0.10	1,060,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を使用借権と判定し、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 額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	10,630,000	-1,060,000		0.90	0.6	5,170,000
2	1,040,000	+730,000		0.90	0.6	960,000
3	620,000	+330,000		0.90	0.6	510,000
一括価格 (合計)						6,640,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件2の建築面積 95.11m^2 （主 71.02m^2 ＋附属 24.09m^2 ）と物件3の建築面積 42.78m^2 により、土地利用権価格を按分し、物件2と物件3に配分した。

物件2： $95.11\text{m}^2 \div (95.11\text{m}^2 + 42.78\text{m}^2) \div 0.690$

$1,060,000\text{円} \times 0.690 \div 730,000\text{円}$

物件3： $42.78\text{m}^2 \div (95.11\text{m}^2 + 42.78\text{m}^2) \div 0.310$

$1,060,000\text{円} \times 0.310 \div 330,000\text{円}$

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物の汎用性、規模等による市場性の減退を考慮し、10%の減価と判定した。

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（安曇野－10）

所 在：安曇野市三郷温 1 9 1 4 番 1

価 格：19,600円／㎡

位 置：一日市場駅の南西方3,400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：456㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.3m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,198,108 円（10,668 円／㎡）

物件2 718,861 円

物件2 附属 119,446 円

物件3 860,532 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 配置概況図・写真撮影方向図

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

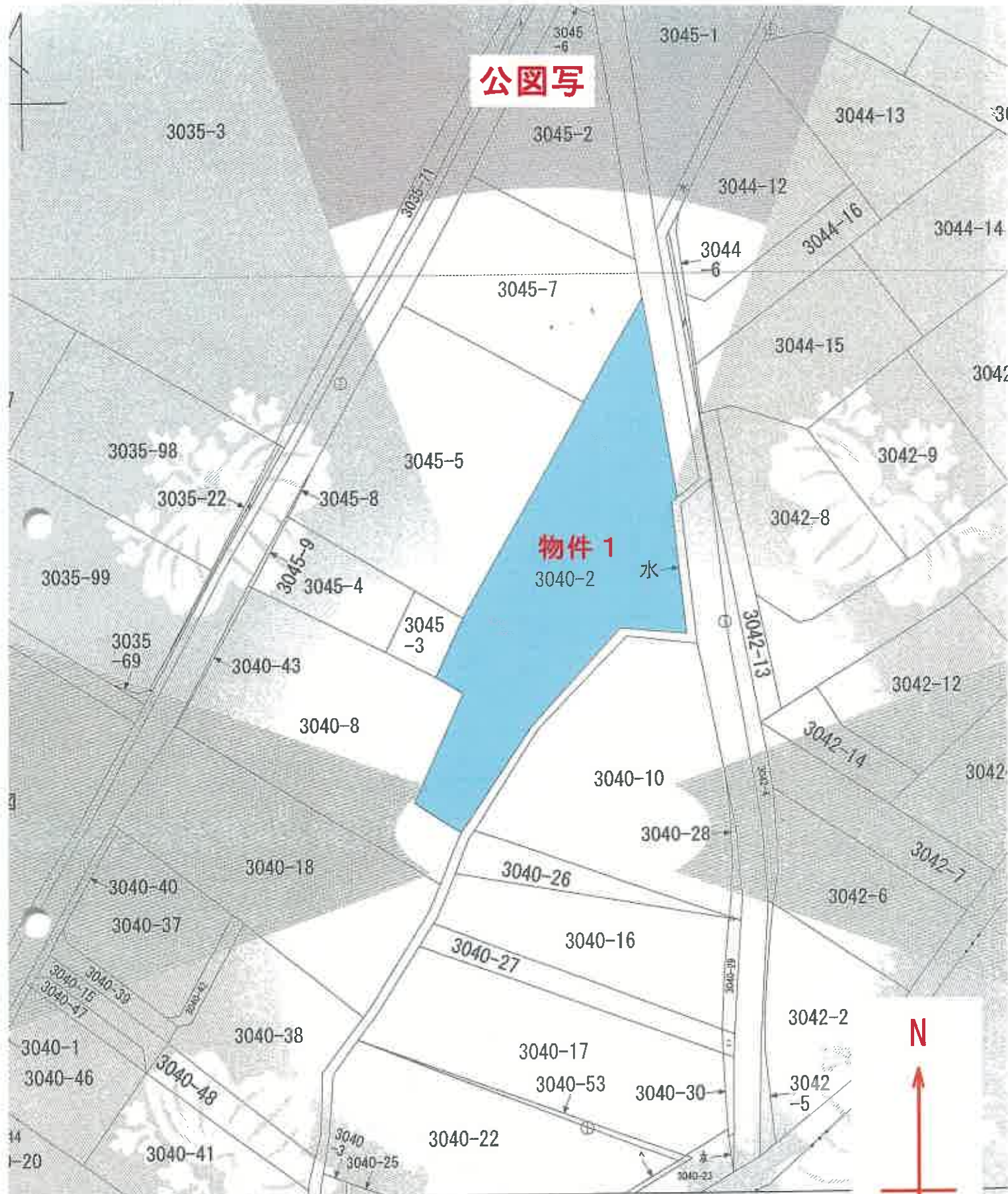
6 現況写真

7 仮名一覧表

以 上



公函写



(座標値種別: 図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaieiyouki2011.par)による修正がされています。

N



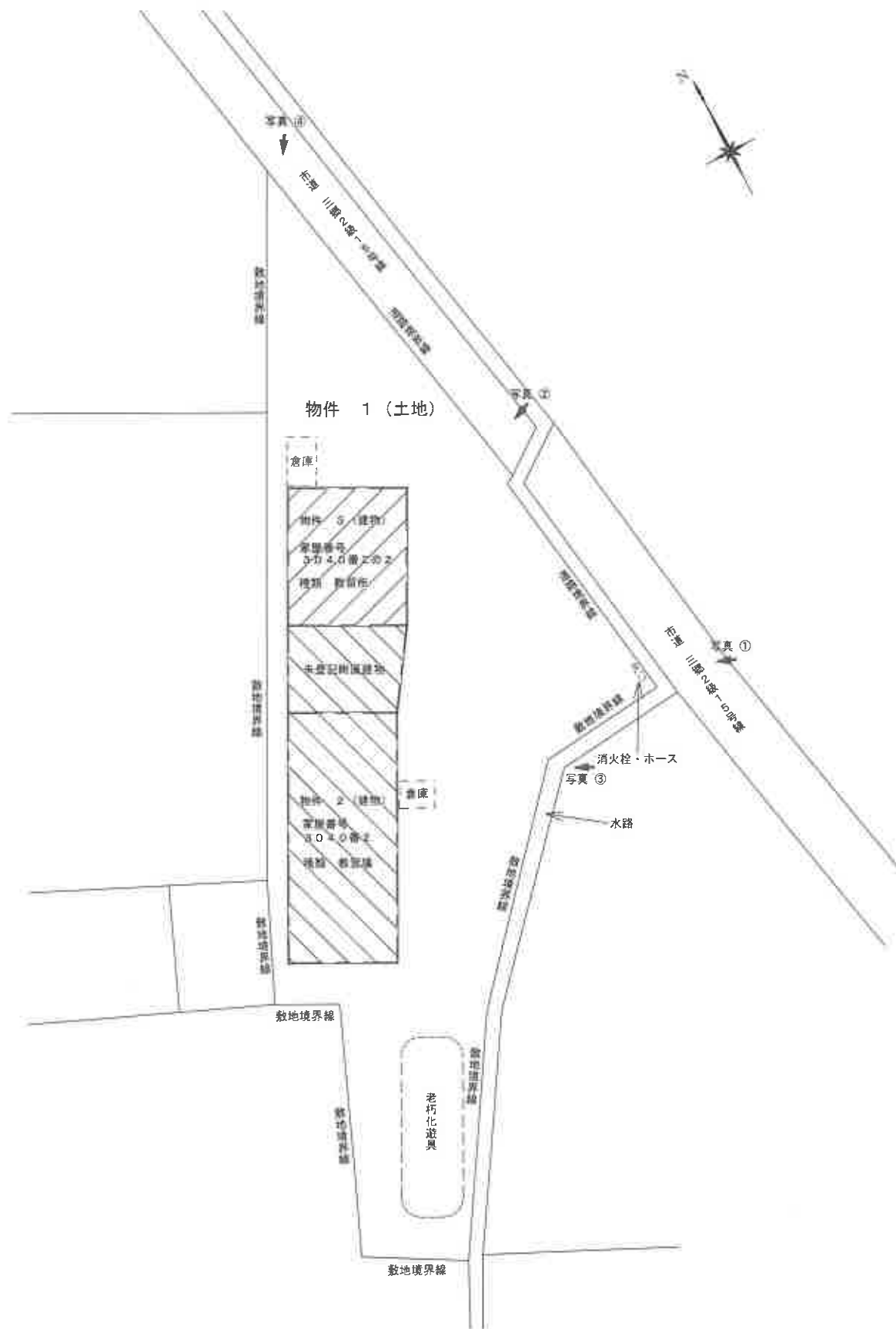
1

500

在 安曇野市三郷温

地番 3040番2

配置概況図 1 : 300



登記年月日：昭和54年5月30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6月18日 長野地方法務局松本支局 登記番

各階平面図

54.5.30

家屋番号

3040-Z

建物各階平面図

建物の所在

南安曇郡三郷村大字流 3040-Z

046405

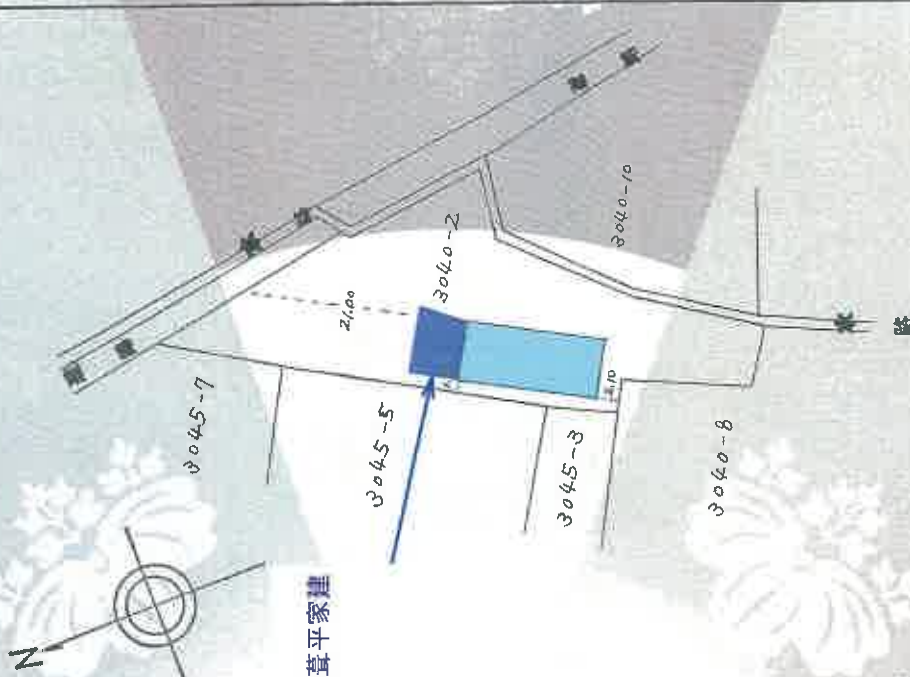
安曇野市三郷温泉

A3版をA4版に縮小



未登記附属建物
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積約24.09㎡
が存する

12.82 × 5.54 = 71.0228 m² 床面積



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士協会標準用紙)

請求番号：6-5

登記年月日：昭和63年4月5日

これは図面に記載されている内容を証明した複面である。
令和7年6月18日 長野地方建設局 松本支局

各階平面図

1 階



求積表

7.06 X 6.06	42.7836
	42.7836
床面積	42.78 ㎡

2 階



求積表

7.06 X 6.06	42.7836
	42.7836
床面積	42.78 ㎡

A3版をA4版に縮小

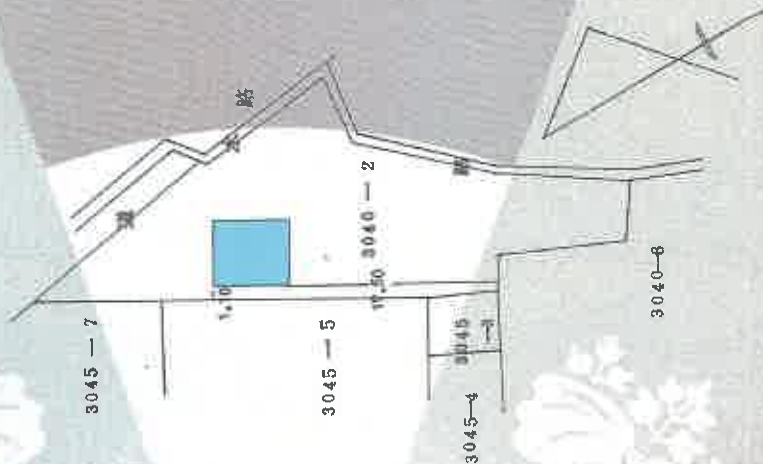
建物図面

家屋番号 3040-2の2

建物の所在 長野県松本市三郷 3040番地2

046406

安曇野市三郷温



作製者

尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図 1:100

物件 2

家屋番号 3040番2

種類 教習場

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1階 71.02㎡

未登記附属建物 24.09㎡



物件2、未登記附属建物、物件3は
一体として利用されている

建物間取図 1:100

物件 3

家屋番号 3040番2の2

種類 教習所

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 42.78㎡

2階 42.78㎡



1階



点線で描いた壁は天井との間に約30cmの隙間がある。

2階



物件2(主である建物)

物件2(未登記附属建物)

物件3(主である建物)



物件1(土地)

市道三郷2級15号線

写真①

物件2(主である建物)

物件2(未登記附属建物)

物件3(主である建物)



市道三郷2級15号線

物件1(土地)

倉庫

写真②



写真③



写真④