

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12月25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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1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 12月25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, 2	23,890,000 19,112,000	一括	4,778,000	100,338	28,372
1	5,040,000				
2	18,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 松本市大字里山辺字屋敷

地 番 1 4 5 7 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 0 6 . 9 5 平方メートル

共有者 B 持分500分の1

共有者 A 持分500分の499

2 所 在 松本市大字里山辺字屋敷1 4 5 7 番地1 0

家屋 番号 1 4 5 7 番 1 0

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 6 0 . 7 8 平方メートル
2階 6 0 . 7 8 平方メートル

共有者 B 持分500分の1

共有者 A 持分500分の499



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 松本市大字里山辺字屋敷
地 番 1457番10
地 目 宅地
地 積 206.95平方メートル
共有者 B 持分500分の1
共有者 A 持分500分の499

2 所 在 松本市大字里山辺字屋敷1457番地10
家屋 番号 1457番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.78平方メートル
2階 60.78平方メートル
共有者 B 持分500分の1
共有者 A 持分500分の499



令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年 9月29日提出
評 価 人 茅 野 武 弘

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 巻 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 松本市大字里山辺字屋敷
地 番 1 4 5 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 9 5 平方メートル

共有者 **B** 持分 5 0 0 分の 1
共有者 **A** 持分 5 0 0 分の 4 9 9

2 所 在 松本市大字里山辺字屋敷 1 4 5 7 番地 1 0
家屋 番号 1 4 5 7 番 1 0
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 7 8 平方メートル
2 階 6 0 . 7 8 平方メートル

共有者 **B** 持分 5 0 0 分の 1
共有者 **A** 持分 5 0 0 分の 4 9 9

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(共)有者 A・B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所(共)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			
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(共)有者 A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として共同使用している ☐ 「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	屋根上にパナソニック製の太陽光発電モジュール（定格出力：4.4kW）が12枚設置され、1階西側の外壁に同社製のパワーコンディショナ（定格出力：4.4kW）が設置されている		
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		

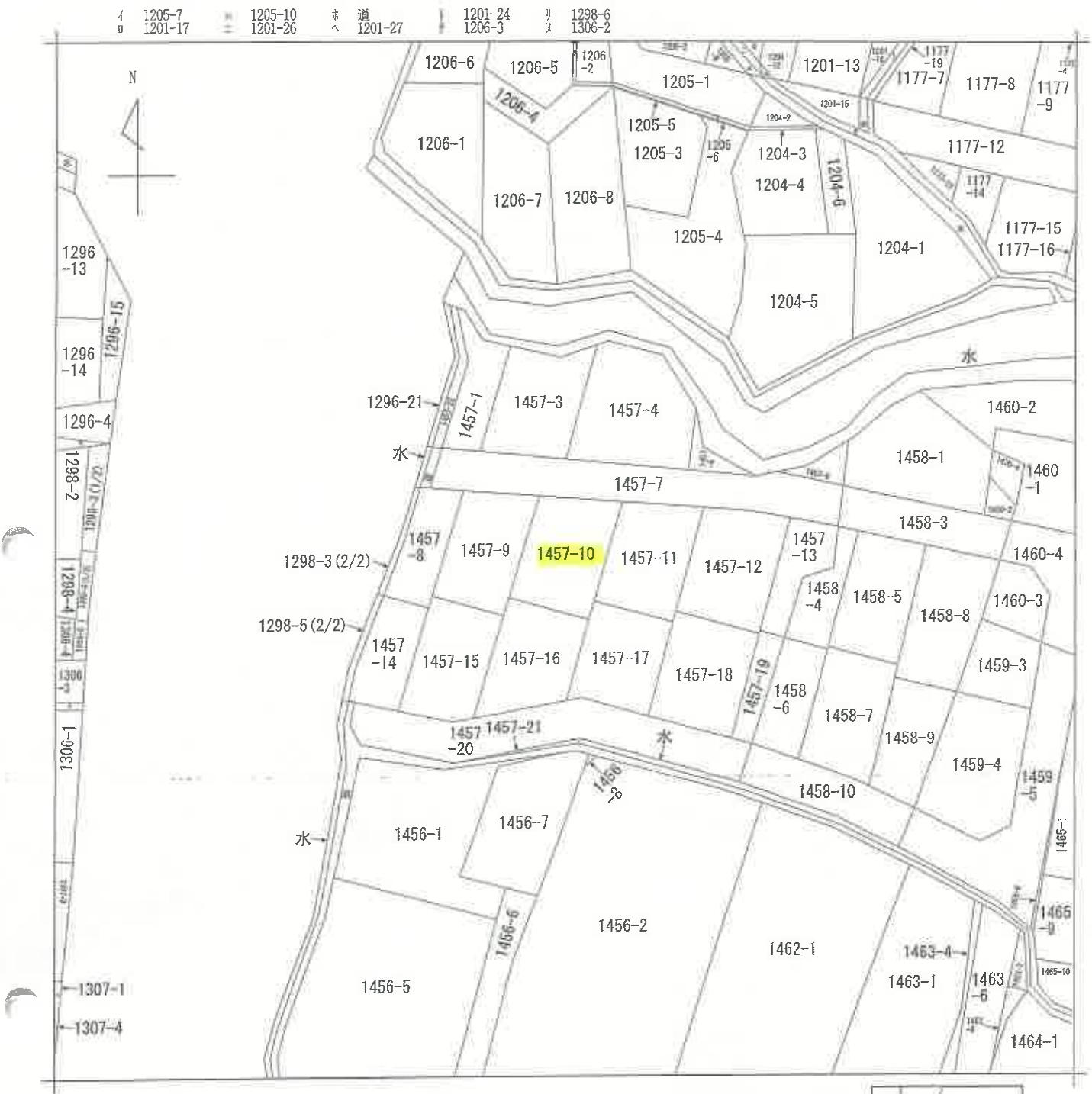
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件土地建物所(共)有者)	【令和7年9月29日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本件債務者兼土地建物所(共)有者(持分500分の499) Aは、息子です。 (2) 本建物は、私と妻、それに息子のAと娘の計4名が居住しています。第三者の占有はありません。 (3) 本建物は新築(令和5年1月9日新築)したばかりで、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ありません。 (5) 本建物の屋根上には、太陽光発電のソーラーパネルが設置されています。パネルの枚数は把握していません。発電容量は、パワーコンディショナに表示されているとおりです。 (6) ソーラーパネルやパワーコンディショナは、本建物建築時に設置したものです。建物建築費用に含まれています。現在の売電額は、月3000円から5000円位です。月によって差があります。 (7) 土地の境界に関する争いなどはありません。分譲地のため、境界標等により、境界はハッキリしています。
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、別紙地図に準ずる図面、地積測量図、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1457番7」の土地は、松本市が所有する公衆用道路(370m ²)である。 (3) 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 9月10日 (水)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 9月17日 (水) 11:05-11:25	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
7年 9月17日 (水) 16:55-17:00	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 9月17日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所(共)有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件所(共)有者 B 宛照会書送付 (郵便)
7年 9月29日 (月) 9:50-10:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
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 年 月 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。 ☒ 令和 7年 9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



(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	松本市大字里山辺字屋敷					地 番	1457番10		
出 力 尺	1/600	精 度 区		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 事 記 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。

(長野地方裁判所松本支部管轄)

令和7年8月5日
広島法務局

請求番号：36-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年6月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

（長野地方方法務局松本支局審判）
令和7年8月5日 広島法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-2

(3/4)

作製者

令和4年5月31日作成

申請人

縮尺

地番 1457-1
1457-3~1457-21
地積測量図

土地の所在 松本市大字里山辺字屋敷

3
3

地番	(S)1457-16	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
R3113	27075.193	-45188.791	-283055.301988	
S3114	27075.486	-45161.510	-68916.464260	
S3122	27076.719	-45172.930	-60622.072060	
X2044	27076.828	-45173.937	-10706.223069	
R3103	27076.866	-45183.563	22365.863686	
S3124	27076.333	-45185.358	223683.818605	
X3074	27071.989	-45197.826	216384.705960	
R3076	27073.218	-45209.951	93801.558403	
S3082	27069.540	-45209.704	28009.839672	
S3082	27069.575	-45218.927	18214.408440	
R3293	27066.226	-45218.439	287014.862295	
S3220	27066.670	-45216.210	89030.717490	
R3094	27064.357	-45201.803	-328571.906007	
R3095	27070.399	-45192.585	-286769.218290	
R3096	27070.825	-45174.305	77734.978905	
R3097	27059.318	-45159.307	-197235.852976	
併面積			723.835846	
地積			361.917230	
地積			361.91	

地番	(S)1457-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
K3103	27070.193	-45158.791	-280055.301988	
K3114	27070.486	-45161.610	-68916.464260	
K3122	27076.719	-45172.939	-60622.072060	
K2044	27076.828	-45173.937	-10705.261069	
K3123	27076.956	-45173.963	22765.561586	
K3124	27076.933	-45185.359	22393.319605	
K3129	27071.939	-45197.826	276434.709990	
K3074	27070.218	-45203.714	92801.958403	
K3075	27070.218	-45203.714	29069.339672	
K3082	27069.946	-45209.704	16821.4.489249	
S1032	27069.515	-45218.927	26701.4.894295	
K3093	27066.226	-45218.439	89030.3171490	
K3094	27063.670	-45215.210	-328571.906907	
K3099	27064.267	-45201.803	-596759.216280	
K3095	27070.939	-45184.585	77714.5789905	
K3096	27070.825	-45174.309	-197295.852976	
K3097	27059.218	-45159.307	723.838846	
併面積			361.9179230	
地積			361.91	

地番	(7)1457-21	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
測量点				
131	27070.047	-45182.529		-301909.558778
K3095	27070.939	-45188.585		261607.167150
K3094	27064.217	-45201.803		40820.008276
併面積				17.156548
地積				8.7582240
地積				8.76 ¹⁰
合計				3352.7502220

地番	(Q)1457-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
R2	27092.455	-45155.677	-799273.182900	
R3116	27092.693	-45160.355	-722.565320	
R3115	27092.671	-45160.409	785107.239453	
S3114	27075.486	-45161.510	785332.871780	
R3113	27075.193	-45188.791	-775331.282679	
併面積			113.079344	
地積			56.5396720	
地積			56.53	

地番	(R)1457-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
R2	27092.655	-45155.677	-799273.182900	
R3116	27092.893	-45160.355	-722.565320	
R3115	27092.671	-45160.409	785107.239453	
S3114	27075.486	-45161.510	785332.871780	
R3113	27075.193	-45188.791	-775331.282679	
併面積			113.079344	
地積			56.5396720	
地積			56.53	

面積一覽表

測量点	X	Y	面積
30444	27004.020	-45318.560	
3A105	27002.195	-45223.253	
T15	27108.951	-45208.539	
T16	27075.635	-45186.319	

※管理上のパラメータ変換による。

測量点	世界測地系(測地成果2011)
測量年月日	令和4年5月21日

(1) 令和4年6月15日
登記年月日を令和4年6月13日と訂正

(9 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年3月27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。
(長野地方支務局松本支局管轄)
令和7年8月5日 広島法務局

登記簿

(10枚面)

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1457番10

建物図面

建物の所在 松本市大字里山辺字屋敷 1457番地10

1階2階(各階同型)



求積数

9.28 X 6.55 = 60.7840

床面積

60.78 m²



1457-7
(道路)

0.9

1.50

1457-9

1457-10

1457-11

1457-17

1457-16

(単位：m)

作成者

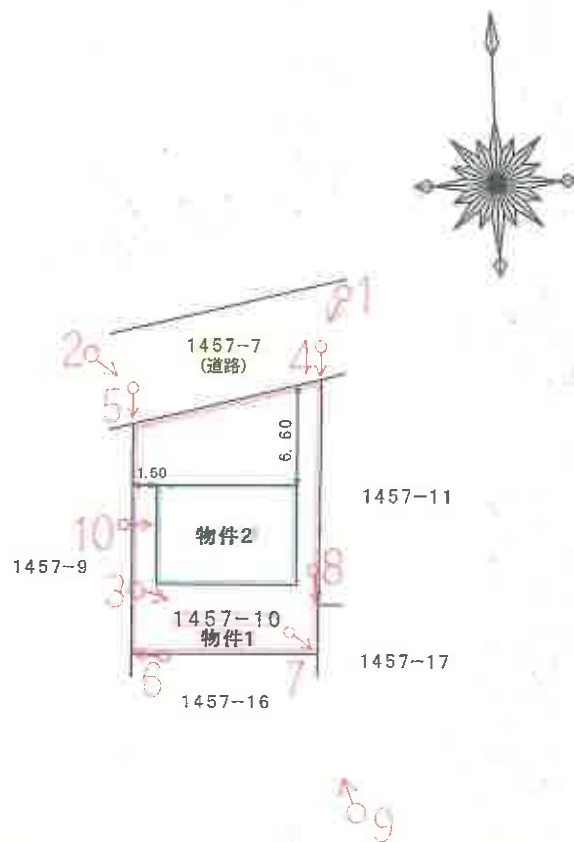
月 23 日(作成)

縮尺

1 / 250

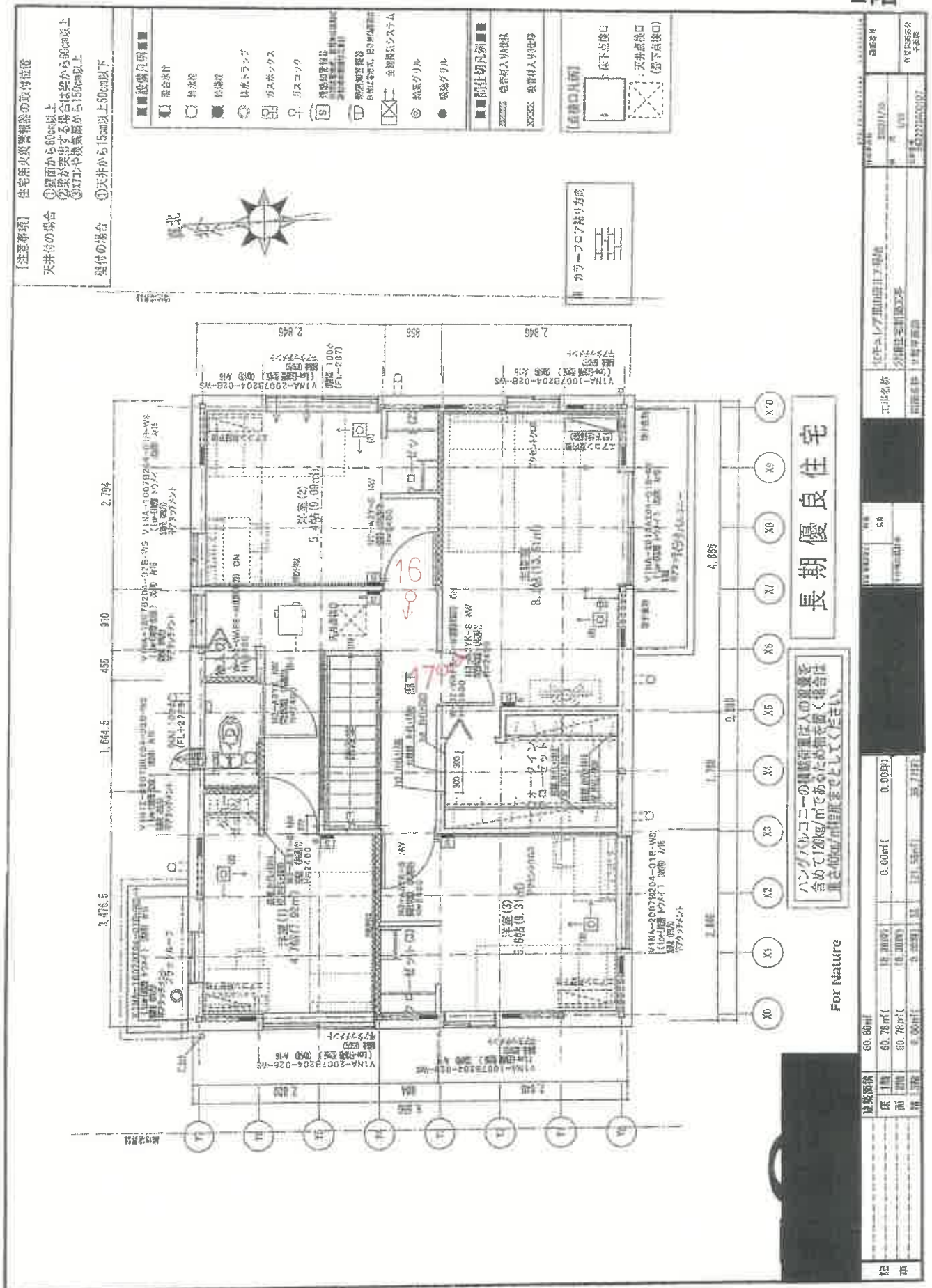
申請人

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28号
 物件1(宅地)
 物件2(住宅)



令和7年（ㄎ）第28号



NO. 1
物件 1、 2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

物件 1



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

太陽光発電モジュール 12枚

南側 9枚

東側 3枚



NO. 10

パワーコンディショナ

品番 : VBPC244GM2

定格出力 : 4.4kW

製造年月 : 2020711
(2022年7月11日)

製造番号 : 22G04819A

パナソニック(株)



NO. 11

物件 1

1階



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



NO. 16

2階



NO. 17



令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 10 月 2 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

茅 野 武 弘 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金 23,890,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,040,000円
物件2（建物）	金 18,850,000円

- 1 一括価格は、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 共有者	松本市大字里山辺字屋敷 1457番10 宅地 206.95平方メートル B 持分500分の1 A 持分500分の499	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	松本市大字里山辺字屋敷1457番 地10 1457番10 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.78平方メートル 2階 60.78平方メートル B 持分500分の1 A 持分500分の499	
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）

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線「松本」駅の北東方約4.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市街地東部外周の幹線県道背後の新興分譲住宅地域。	
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	市街化区域内 第1種住居地域 60% 200% なし 松本市洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域 （浸水の深さ0.5～3.0m未満）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	206.95㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約12.86m、奥行約15.17～18.13m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	北側 現況幅員約6.0m舗装市道（2868号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として機能している。 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 （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合 を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	共有者BはAの父親である。	

2 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和5年1月9日新築 新築後約3年 約22年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 サイディング ビニールクロス貼 ビニールクロス貼 畳、フローリング、クッションフロア等 電気、上水道、下水道、プロパンガス 屋根上にパナソニック㈱製の太陽光発電モジュール（定格出力4.4kw）が12枚設置され、1階西側外壁にパワーコンディショナー（定格出力4.4kw）が設置されている。
床面積（現況）	1階 60.78㎡ 2階 60.78㎡ 延 121.56㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	共有者A、Bが、家族と共に住宅として利用している。	
特 記 事 項	共有者BはAの父親である。	

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	58,000	1.00	206.95	1.00	12,000,000

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

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を考慮した。

② 物件2（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	260,000	121.56	0.88	27,810,000

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 現価率:

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率0%
- ・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)

$$=22\text{年} \div (3\text{年} + 22\text{年}) \times (1 - 0.0) \div 0.88$$

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	12,000,000	0.30	法定地上権	3,600,000

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30%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	12,000,000	－ 3,600,000		1.00	0.60	5,040,000
2	27,810,000	＋ 3,600,000		1.00	0.60	18,850,000
一括価格（合計）						23,890,000

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

1 地価調査価格 松本（県）－3

所 在：松本市大字里山辺字原田字芝原字久保田4232番8
価 格：58,400円／㎡
位 置：松本駅より2.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：279㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側4.1m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,802,015円（37,700円／㎡）
物件2 11,498,487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

位置図（「松本市都市計画白図」写）

公図写

地積測量図写

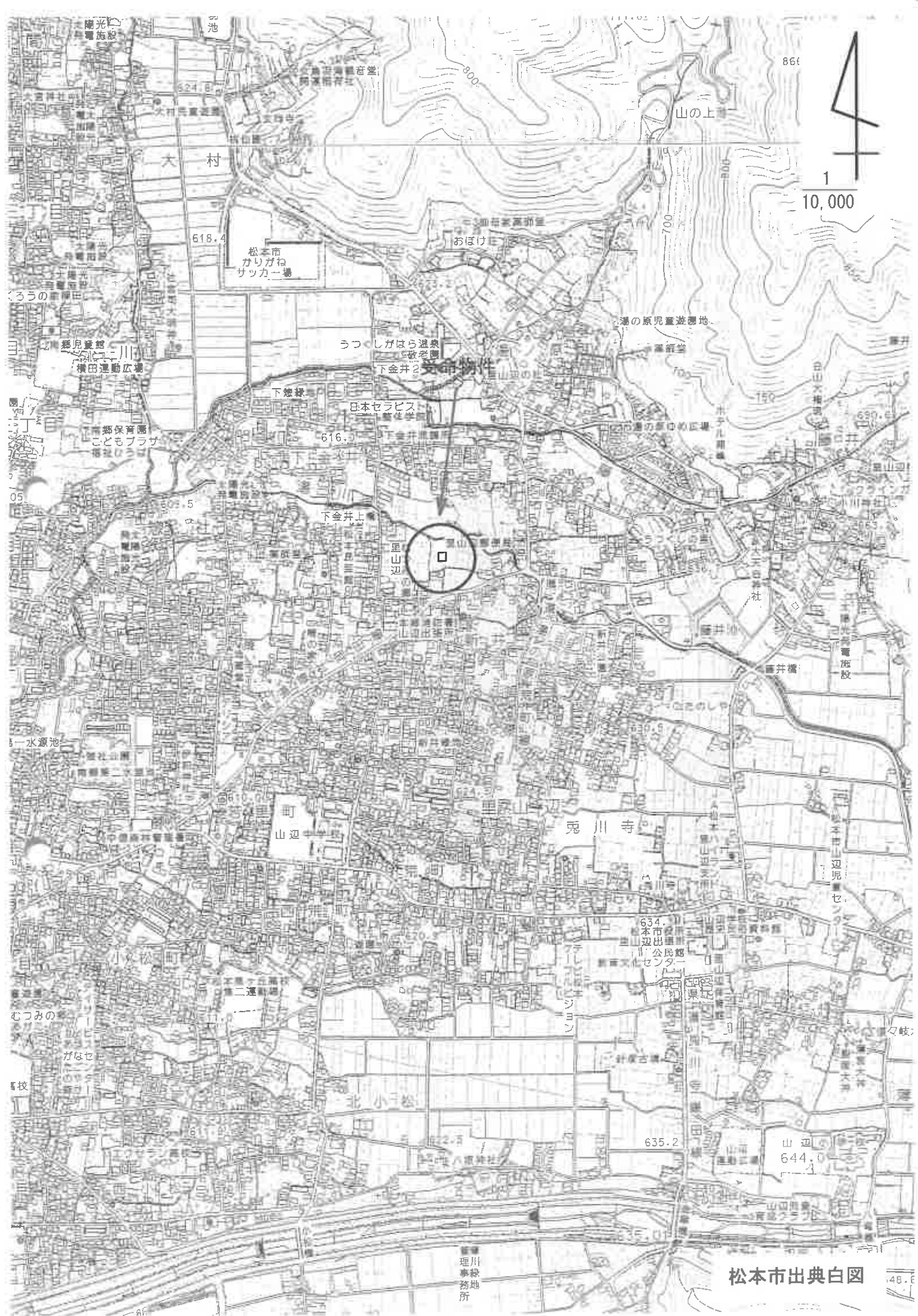
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

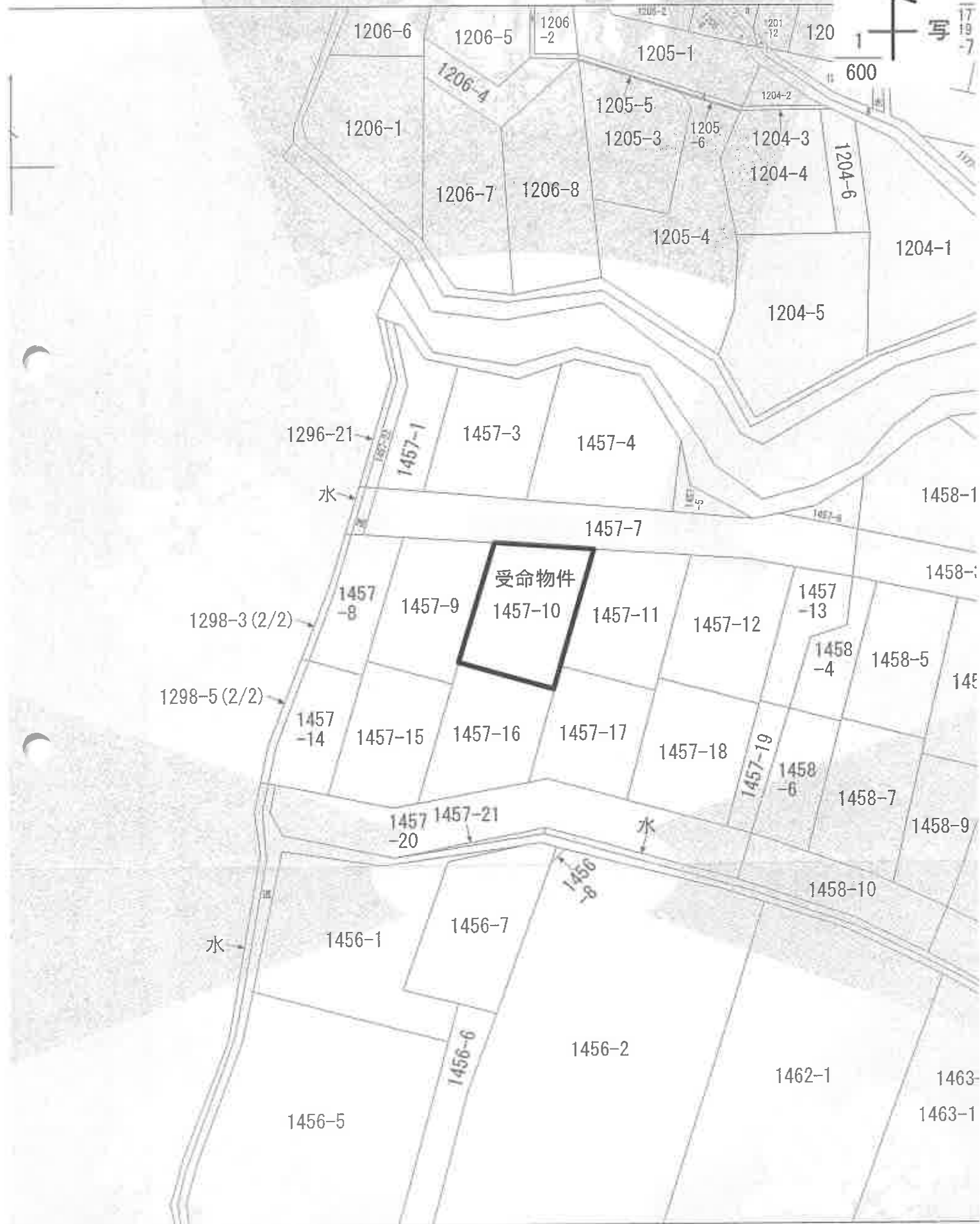
仮名一覧表

以 上



1205-7 1205-10 1201-24 1298-6
1201-17 1201-26 1201-27 1206-3 1306-2

公
図
写



登記年月日：令和4年6月14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。
(長野県地方自治局松本支局保管)
令和7年8月5日 広島法務局 登記官

地 積 測 量 図

地 番	1457-1 1457-3~1457-21
土地の所在	松本市大字里山辺字屋敷



地 番	面 積	備 考
(A) 1457-1	116.3578530 ㎡	35.19 坪
(B) 1457-3	205.1216045 ㎡	62.04 坪
(C) 1457-4	249.7277425 ㎡	75.64 坪
(D) 1457-5	33.1250055 ㎡	10.01 坪
(E) 1457-6	8.3549985 ㎡	2.51 坪
(F) 1457-7	970.3122185 ㎡	292.03 坪
(G) 1457-8	115.9955810 ㎡	35.08 坪
(H) 1457-9	207.3255000 ㎡	62.71 坪
(I) 1457-10	205.9539140 ㎡	62.60 坪
(J) 1457-11	207.4438560 ㎡	62.75 坪
(K) 1457-12	207.0531890 ㎡	62.63 坪
(L) 1457-13	91.1876390 ㎡	27.88 坪
(M) 1457-14	131.4274620 ㎡	39.75 坪
(N) 1457-15	194.5490200 ㎡	58.54 坪
(O) 1457-16	133.9167300 ㎡	39.95 坪
(P) 1457-17	194.9166310 ㎡	58.96 坪
(Q) 1457-18	104.7088505 ㎡	31.40 坪
(R) 1457-19	55.5355720 ㎡	17.10 坪
(S) 1457-20	951.9179230 ㎡	286.47 坪
(T) 1457-21	8.7583240 ㎡	2.64 坪
合 計	3352.7502220 ㎡	1014.20 坪

原 簿 一 覧 表

原簿番号	原簿名称	面積
27075.635	27075.635	27075.635

※管理簿のパラメータ変換による。

所在地	長野県 松本市 里山辺
地番	1457-1
測量年月日	令和4年5月21日

境界線の種類
△ プラスチック杭
△ 金属プレート
⊕ 金属杭
⊗ 埋設式・刻印
田 コングリート杭
□ 無 様
● ヤンホール中心

測点S3074・S3124・S3128・S3129・S3130は新築道路沿線との交点が境界点

作製者

申請人

縮尺 1/500

(長野地方法務局松本文局管轄)

令和7年8月5日

広島法務局

2008년 12월

請求番号: 36-2

地積測量區

1457-1
1457-3~1457-21

地 籍

松本市大字里山辺字屋敷

土地の所在

交 廣 東 標 印

地 帶	(A) 1457-1	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
3142	27130.831	-68214.325	-211874.295850
SK24	27130.842	-68215.739	265772.680100
3143	27134.931	-68212.671	1085513.893622
SK20	27138.160	-68213.911	705005.728134
3124	27169.337	-68207.826	-813555.419850
SK23	27196.166	-68207.450	-971686.930000
33143		陸 田 覆 被	253.715108
		陸 田 覆 被	116.3679550
		陸 田 覆 被	116.36

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
1914	TO BALANCE	100.00	100.00
1915	BY CHECK	100.00	0.00
1916	BY CHECK	100.00	0.00
1917	BY CHECK	100.00	0.00
1918	BY CHECK	100.00	0.00
1919	BY CHECK	100.00	0.00
1920	BY CHECK	100.00	0.00
1921	BY CHECK	100.00	0.00
1922	BY CHECK	100.00	0.00
1923	BY CHECK	100.00	0.00
1924	BY CHECK	100.00	0.00
1925	BY CHECK	100.00	0.00
1926	BY CHECK	100.00	0.00
1927	BY CHECK	100.00	0.00
1928	BY CHECK	100.00	0.00
1929	BY CHECK	100.00	0.00
1930	BY CHECK	100.00	0.00
1931	BY CHECK	100.00	0.00
1932	BY CHECK	100.00	0.00
1933	BY CHECK	100.00	0.00
1934	BY CHECK	100.00	0.00
1935	BY CHECK	100.00	0.00
1936	BY CHECK	100.00	0.00
1937	BY CHECK	100.00	0.00
1938	BY CHECK	100.00	0.00
1939	BY CHECK	100.00	0.00
1940	BY CHECK	100.00	0.00
1941	BY CHECK	100.00	0.00
1942	BY CHECK	100.00	0.00
1943	BY CHECK	100.00	0.00
1944	BY CHECK	100.00	0.00
1945	BY CHECK	100.00	0.00
1946	BY CHECK	100.00	0.00
1947	BY CHECK	100.00	0.00
1948	BY CHECK	100.00	0.00
1949	BY CHECK	100.00	0.00
1950	BY CHECK	100.00	0.00
1951	BY CHECK	100.00	0.00
1952	BY CHECK	100.00	0.00
1953	BY CHECK	100.00	0.00
1954	BY CHECK	100.00	0.00
1955	BY CHECK	100.00	0.00
1956	BY CHECK	100.00	0.00
1957	BY CHECK	100.00	0.00
1958	BY CHECK	100.00	0.00
1959	BY CHECK	100.00	0.00
1960	BY CHECK	100.00	0.00
1961	BY CHECK	100.00	0.00
1962	BY CHECK	100.00	0.00
1963	BY CHECK	100.00	0.00
1964	BY CHECK	100.00	0.00
1965	BY CHECK	100.00	0.00
1966	BY CHECK	100.00	0.00
1967	BY CHECK	100.00	0.00
1968	BY CHECK	100.00	0.00
1969	BY CHECK	100.00	0.00
1970	BY CHECK	100.00	0.00
1971	BY CHECK	100.00	0.00
1972	BY CHECK	100.00	0.00
1973	BY CHECK	100.00	0.00
1974	BY CHECK	100.00	0.00
1975	BY CHECK	100.00	0.00
1976	BY CHECK	100.00	0.00
1977	BY CHECK	100.00	0.00
1978	BY CHECK	100.00	0.00
1979	BY CHECK	100.00	0.00
1980	BY CHECK	100.00	0.00
1981	BY CHECK	100.00	0.00
1982	BY CHECK	100.00	0.00
1983	BY CHECK	100.00	0.00
1984	BY CHECK	100.00	0.00
1985	BY CHECK	100.00	0.00
1986	BY CHECK	100.00	0.00
1987	BY CHECK	100.00	0.00
1988	BY CHECK	100.00	0.00
1989	BY CHECK	100.00	0.00
1990	BY CHECK	100.00	0.00
1991	BY CHECK	100.00	0.00
1992	BY CHECK	100.00	0.00
1993	BY CHECK	100.00	0.00
1994	BY CHECK	100.00	0.00
1995	BY CHECK	100.00	0.00
1996	BY CHECK	100.00	0.00
1997	BY CHECK	100.00	0.00
1998	BY CHECK	100.00	0.00
1999	BY CHECK	100.00	0.00

地 點	(C) 1457-4	X_n	Y_n	$(X_n+1) \cdot X_{n+1} \cdot Y_n$
潮 泉	33145	27126.620	-45193.950	760692.372450
潮 泉	33129	27111.869	-45194.101	50759.762320
33128	27115.300	-45175.779	618121.099351	
33149	27123.338	-45176.617	-566136.078091	
33148	27137.333	-45181.460	242263.065760	
33147	27129.700	-45138.369	58990.431777	
		估 面	495.445485	
		面 積	249.7227425	
		地 區	249.72	

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn
K3149	27121.338	-43746.617	180702.819234
S3128	37115.300	-43315.779	289664.224851
S5095	27111.369	-43104.727	180749.237454
K3150	27115.302	-45171.380	-209631.596820
		俵面	66.288011
		俵面	33.1290055
		俵面	33.12

地 帶	(2)147-6	λ_n	γ_n	$(\lambda_{n+1} - \lambda_n) \gamma_n$
海 底		271.20-594	-45153.121	-8624.24611
K3453				14539.508698
K2007		27147.566	-45156.542	-136772.953188
H3		27117.376	-45153.221	10.703398
			管 面 積	5.3846995
			面 積	5.38

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

地 點	X_1	Y_1	$X_1^2 + Y_1^2$
§5117	2711.1, 487	-45159.203	43,4584, 68681
§3119	2711.1, 380	-45156.103	61,784, 69744
§3119	2711.0, 129	-45170.787	61,783.03695
§3120	27093.402	-45171.860	78,861.31680
§3115	27092.671	-45150.409	64,841
§3116	27092.893	-45160.395	850,319, 95270
		併	411, 106, 369
		面積	207, 063, 800
		地 積	207.05

地 點	λ	$\Delta\lambda$	Y ₀	$(\Delta\lambda_1 - \Delta\lambda_2)/Y_0$
H4	2711.371	±0.153, 407		-330676, 908001
H3	2711.568	±4156, 650		-5689, 737910
H2	2711.437	±45159, 263		842986, 523995
H1	27092.893	±45150, 985		850912, 162590
H2	27092.655	±45158, 877		-129194, 841593
H3	27102.492	±45155, 498		-51742, 207050
H4	27102.115	±45153, 431		-404957, 916459
H5	27104.115	面	面	132, 375272
H6		面	面	91, 1876980
H7		面	面	91, 1876980

地 帶	(M 1457-14)	χ_0	Y_0	$(\chi_0 - 1) - \chi_0 \cdot 1/6$
S3081		27069.154	-45209.111	-49390.346728
S1030		27068.394	-45213.709	376891.552955
88		27070.819	-45215.443	703937.147482
K576		27068.715	-45218.947	375566.952068
S1032		27069.575	-45218.927	-10446.522137
S3083		27069.945	-45209.704	-70431.975616
			面	262.854924
			積	131.4374020
			係	131.42

地帯	NO 1457-15	χ^2_{95}	χ^2_{90}	χ^2_{85}	χ^2_{80}	χ^2_{75}	χ^2_{70}	χ^2_{65}	χ^2_{60}	χ^2_{55}	χ^2_{50}	χ^2_{45}	χ^2_{40}	χ^2_{35}	χ^2_{30}	χ^2_{25}	χ^2_{20}	χ^2_{15}	χ^2_{10}	χ^2_{5}	備考	
湘南	33080	27087.211	-42509.030	-45709.111	-48209.749	-50709.826	-53209.903	-55709.980	-58209.980	-60709.980	-63209.980	-65709.980	-68209.980	-70709.980	-73209.980	-75709.980	-78209.980	-80709.980	-83209.980	-85709.980	-88209.980	湘南
湘東	33081	27085.154	-42509.111	-45709.111	-48209.749	-50709.826	-53209.903	-55709.980	-58209.980	-60709.980	-63209.980	-65709.980	-68209.980	-70709.980	-73209.980	-75709.980	-78209.980	-80709.980	-83209.980	-85709.980	-88209.980	湘東
湘北	33082	27069.949	-42509.749	-45709.826	-48209.903	-50709.980	-53209.980	-55709.980	-58209.980	-60709.980	-63209.980	-65709.980	-68209.980	-70709.980	-73209.980	-75709.980	-78209.980	-80709.980	-83209.980	-85709.980	-88209.980	湘北
湘南	33078	27070.218	-42509.218	-45709.218	-48209.218	-50709.218	-53209.218	-55709.218	-58209.218	-60709.218	-63209.218	-65709.218	-68209.218	-70709.218	-73209.218	-75709.218	-78209.218	-80709.218	-83209.218	-85709.218	-88209.218	湘南
湘東	33079	27071.999	-42509.999	-45709.999	-48209.999	-50709.999	-53209.999	-55709.999	-58209.999	-60709.999	-63209.999	-65709.999	-68209.999	-70709.999	-73209.999	-75709.999	-78209.999	-80709.999	-83209.999	-85709.999	-88209.999	湘東
湘北	33076	27086.655	-42509.655	-45709.655	-48209.655	-50709.655	-53209.655	-55709.655	-58209.655	-60709.655	-63209.655	-65709.655	-68209.655	-70709.655	-73209.655	-75709.655	-78209.655	-80709.655	-83209.655	-85709.655	-88209.655	湘北

作者

人
經
世

以理

登記年月日：令和5年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明
(長野地方法律局松本支局管轄)
令和7年8月5日 広島法務局

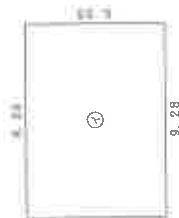
各階平面図

家屋番号
1457番10

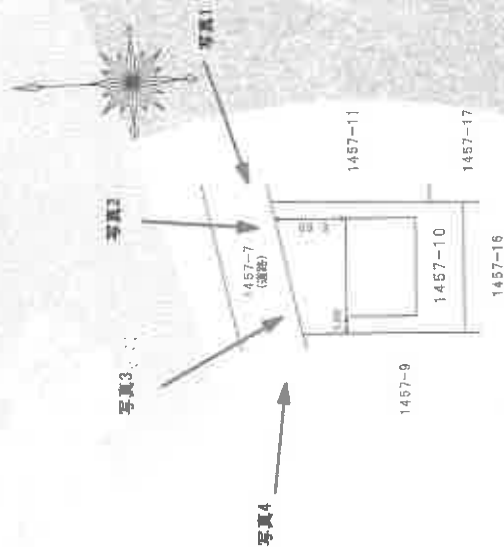
建物図面

建物の所在
松本市大字里山辺字屋敷 1457番地10

1階2階（各階同型）



$$\begin{array}{l} \text{求積率} \\ \hline \text{⑩ } 9.28 \times 6.55 = 60.7840 \\ \hline \text{床面積 } 60.78 \text{ m}^2 \end{array}$$



(単位：m)

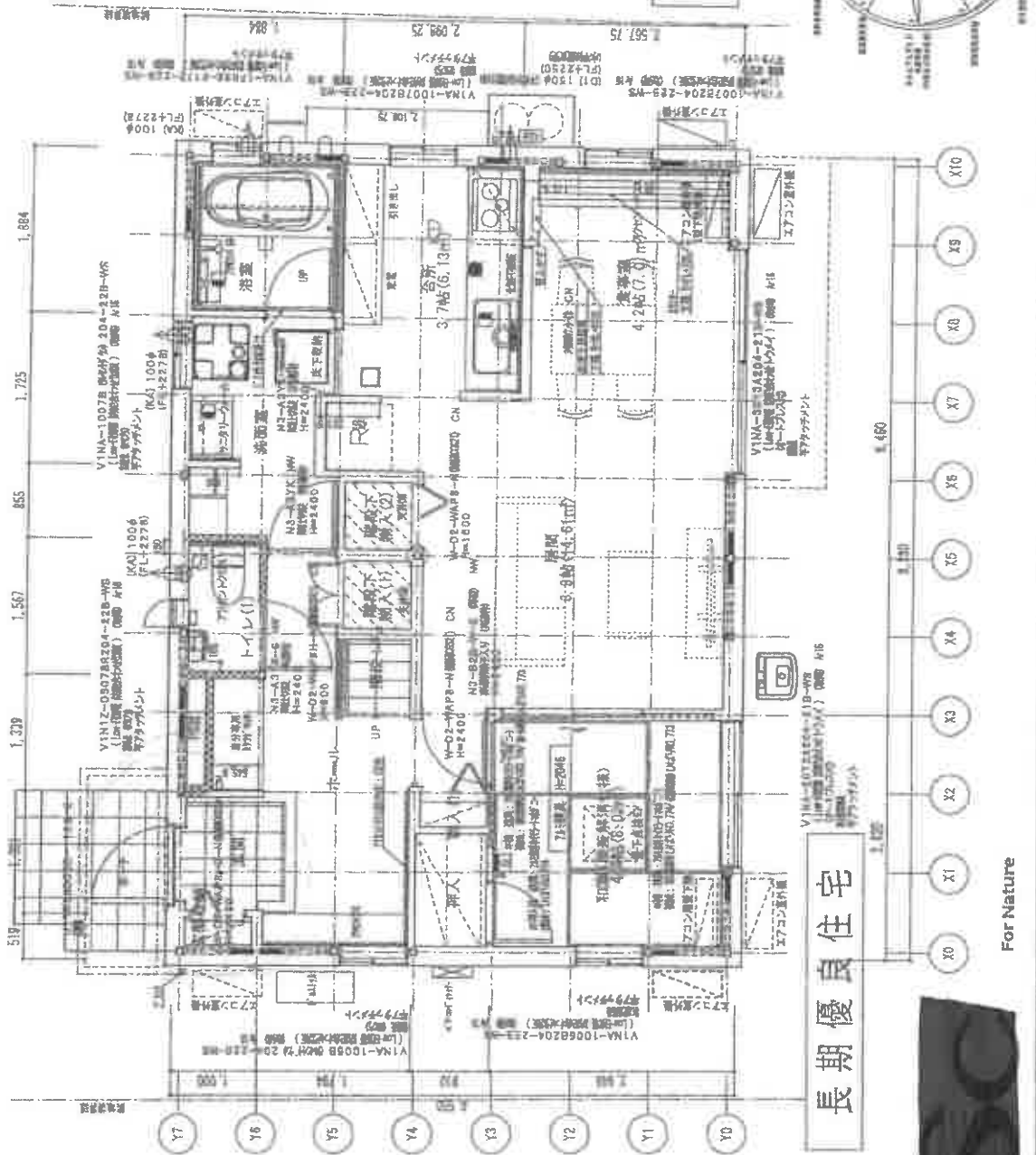
作成者

縮尺
±
1/550

申請人

縮尺
±
1/500

①天井から15cm以上50cm以下



世世世世世

車庫シェア
ハウス

For Nature

求	用	60.74m ³	18.24m ³	0.50m ³	0.05m ³
運	用	60.74m ³	18.24m ³		
清	運	0.50m ³	18.00m ³	11.55m ³	88.77m ³

新刊の『新刊』の『新刊』

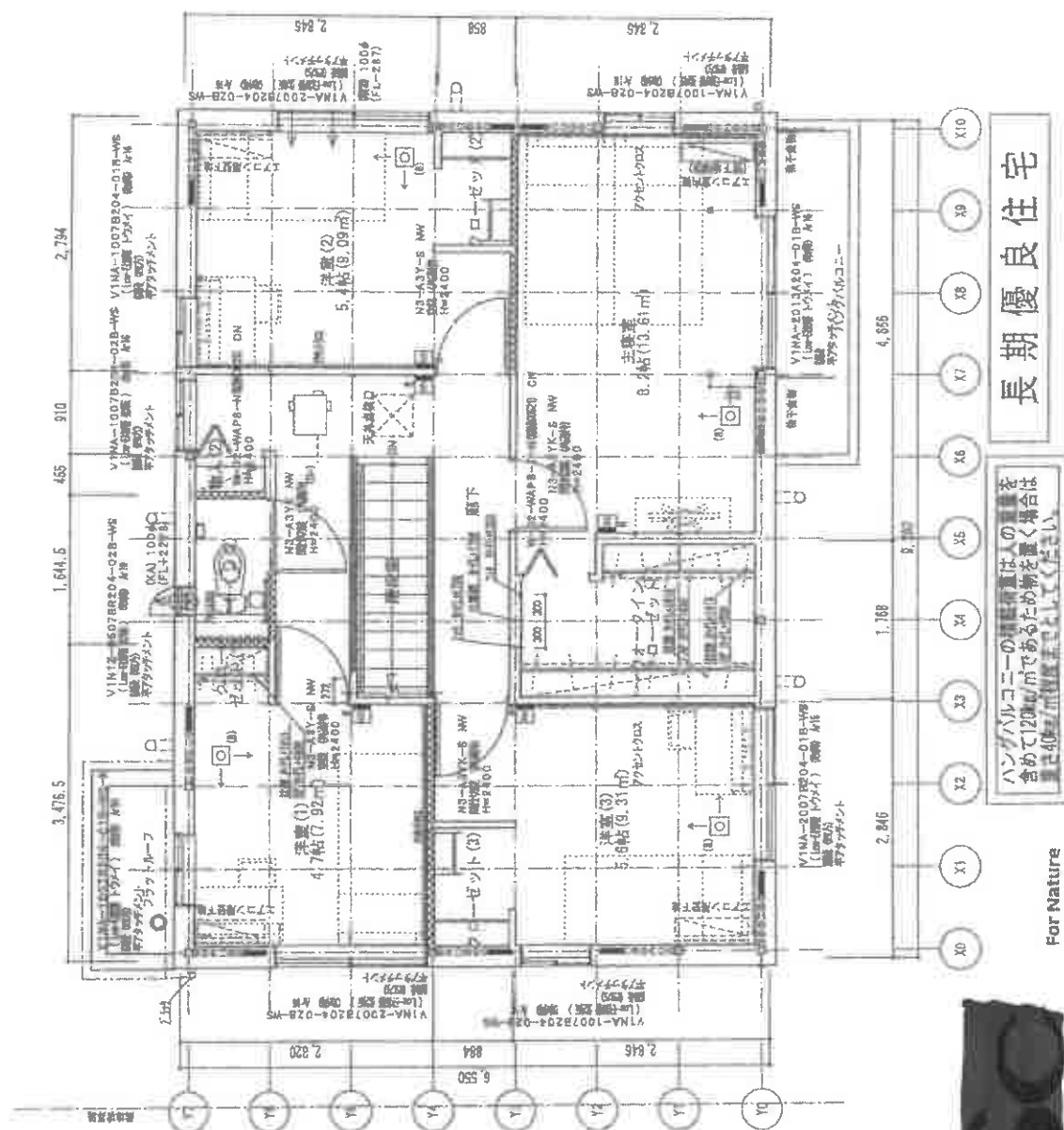
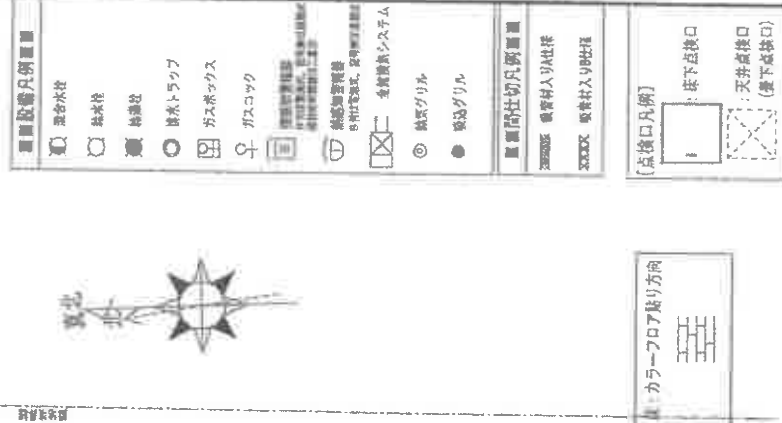
[illegible]

天井付の場合

- ①壁面から60cm以上
- ②梁が突出する場合は梁から60cm以上
- ③エフガンや換気扇から150cm以上

天井付の場合

- ①天井から15cm以上50cm以下



長期優良住宅

ハンパルコニーの床は人の重量を
含めて120kgであるため物を置く場合は
40cm以上空けてください。

For Nature

记录	建筑日期	50.80m ²	0.00m ²	0.00m ²
床	18.34m ²	18.34m ²	18.34m ²	18.34m ²
柜	12.31m ²	12.31m ²	12.31m ²	12.31m ²
橱	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²	0.00m ²
其他	20.15m ²	20.15m ²	20.15m ²	20.15m ²
合计	50.80m ²	50.80m ²	50.80m ²	50.80m ²

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

受命物件



写真 1



写真 2



写真 3

受命物件



写真 4