

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**入札費毎に必要**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 8年 2月19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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4月 8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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 8年 2月19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	21,390,000 17,112,000	一括	4,278,000	134,531	21,920
1	5,020,000				
2	60,000				
3	16,310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 塩尻市大字広丘吉田字内畑 |
| | 地 番 | 1 4 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩尻市大字広丘吉田字内畑 |
| | 地 番 | 1 4 9 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩尻市大字広丘吉田字内畑 1 4 9 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 9 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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3】

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 塩尻市大字広丘吉田字内畑
 地 番 1490番2
 地 目 宅地
 地 積 229.67平方メートル

- 2 所 在 塩尻市大字広丘吉田字内畑
 地 番 1490番7
 地 目 宅地
 地 積 2.67平方メートル

- 3 所 在 塩尻市大字広丘吉田字内畑1490番地2
 家屋 番号 1490番2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 64.59平方メートル



令和7年(ケ)第30号
令和7年9月24日受理
令和7年11月19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 塩尻市大字広丘吉田字内畑
 地 番 1490 番 2
 地 目 宅地
 地 積 229.67 平方メートル

- 2 所 在 塩尻市大字広丘吉田字内畑
 地 番 1490 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2.67 平方メートル

- 3 所 在 塩尻市大字広丘吉田字内畑 1490 番地 2
 家屋 番号 1490 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
 2 階 64.59 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、2	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
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 上記の者が本件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 ☐ 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 上記の者が本件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	2階に床面積に算入されない屋根裏収納(約14.88㎡)がある	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の母)	1 私は本件土地建物の所有者Aの母です。現在、本件土地建物には、私を含めて、Aの家族と親族が5人で住んでいます。 2 本件土地（物件1及び2）の境界は、北側は道路敷、南側と西側はお隣の塀があつてはつきりしています。東側は境界まで砂利を敷いてあるのでわかります。境界のことで、お隣の方々とトラブルになったことはありません。 3 本件建物（物件3）はオール電化住宅です。太陽光発電の設備はありません。1階のリビングの床が壊れていましたが、施工業者に頼んで直してもらい、今は問題ありません。雨漏りや白アリの被害はありません。水回りの設備などにも不具合はありません。建物内でペットを飼ったことはありません。 4 本件建物は全館空調の住宅で、冷房や暖房、換気は建物全体を一括してできます。床暖房の設備はありません。 (令和7年11月10日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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及び2（以下、併せて「本件土地」という。）は、一体の土地として、物件3（本件建物）の敷地として利用されている。現地において、両土地の境界は判然としない。
- 3 本件土地に隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 (㎡)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
1490 番 6	畑(現況：公衆用道路)	30	塩尻市	塩尻市大字広丘吉田
1490 番 8	宅地(現況：公衆用道路)	2.66	同上	同上
1495 番 2	畑(現況：公衆用道路)	43	同上	同上
1496 番 3	畑(現況：公衆用道路)	45	同上	同上
1492 番 3	宅地(現況：公衆用道路)	40.60	同上	同上
1493 番 3	畑(現況：公衆用道路)	10	同上	同上

- 4 本件土地は北側で上記の公衆用道路と接している。そのほかの境界付近の状況は次のとおりである。
 - ・ 南側（地番「1491 番 1」ほか）及び西側（地番「1492 番 1」は、隣地側にブロック塀等が設置されており、南東角及び南西角に境界標が設置されている。
 - ・ 東側（地番「1490 番 3」は、境界付近まで砂利が敷き詰められており、南東角及び境界の中間付近に境界標が設置され、北東角に境界を示す金属プレートが貼られている（現状では剥がれており、痕跡が残る。）。)
- 5 本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（B談）。
- 6 本件建物はオール電化、全館空調の住宅とのことである（B談）。太陽光発電の設備は存在しない。
- 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

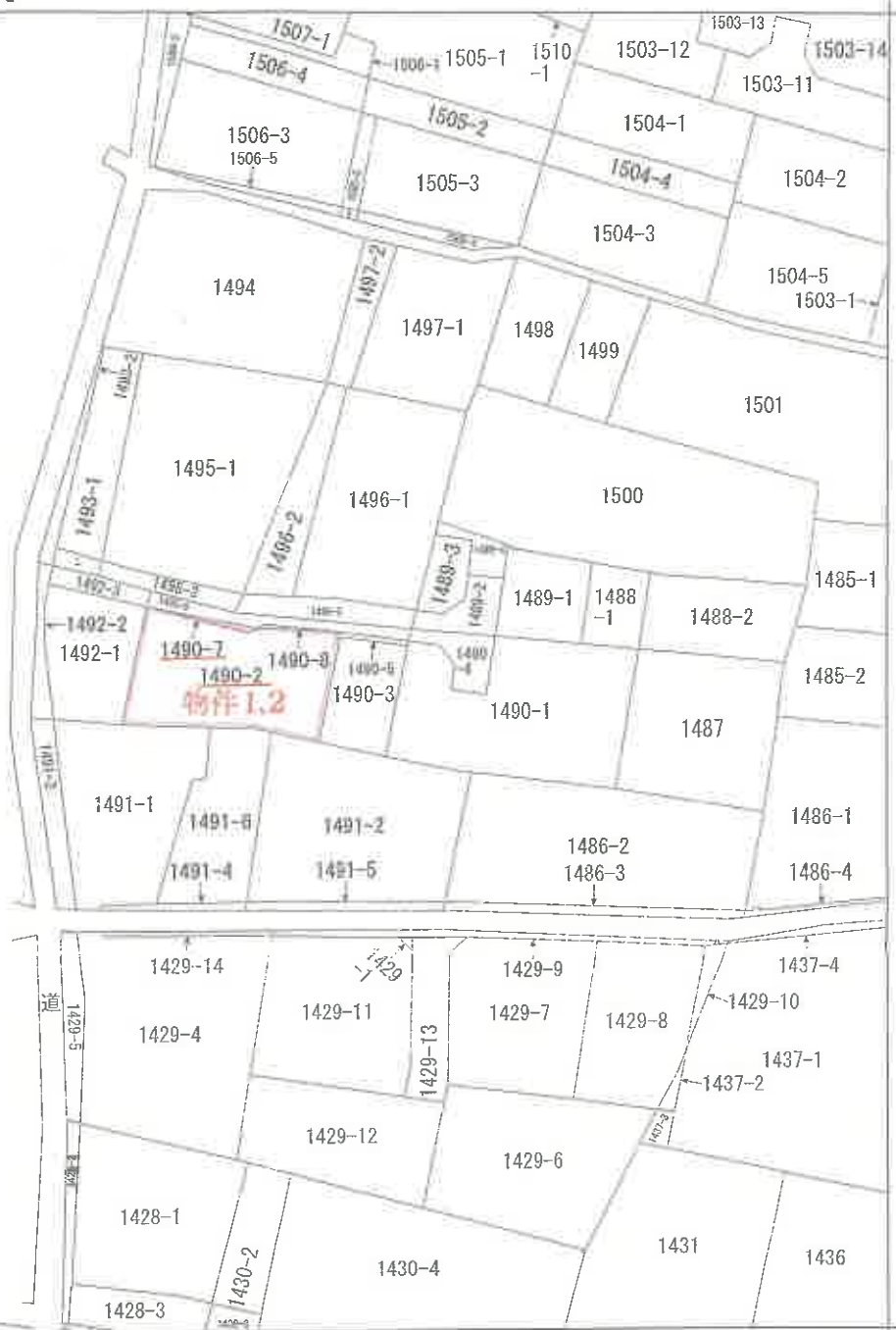
(調査経過用)

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9月24日(水)	当 庁	■塩尻市関係資料請求(郵送)
令和7年10月2日(木) 14:00-14:10	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書等請求
令和7年10月3日(金) 13:30-13:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年10月29日(水) 14:00-14:20	物件所在地	■立入調査(外構のみ) ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年11月10日(月) 9:50-10:20	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7年10月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、外構のみを調査した。 ■ 令和7年11月10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 1505-6
ロ 1507-3
ハ 1429-15
ニ 1493-3
ホ 1427-1
ヘ 1427-2



(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。

地番区域見出し
大字広丘吉田

請求部	所在	塩尻市大字広丘吉田字内畑				地番	1490番2			
出力縮尺	1/600	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	明治23年5月				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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年8月15日
福岡法務局

地図整理番号：M75730

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成12年3月17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18日

信濃法務局

登記簿

(7枚目)

地積測量図

12.3.17

地番

1490-8-2

土地の所在

塩尻市大字広丘吉田字内畑

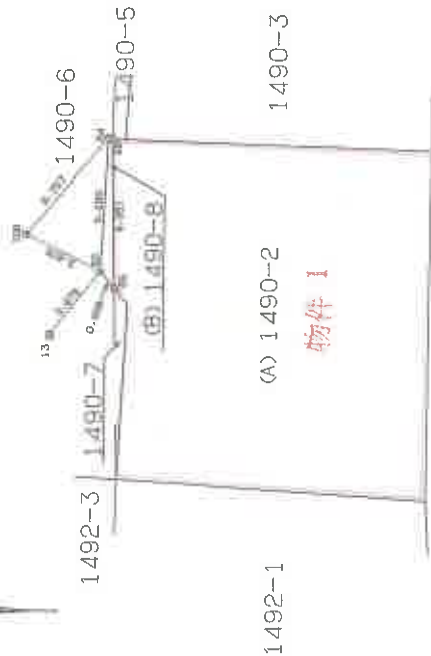
416373

北



座標求積表

地番	③ 1490-8	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
NO					
86		176.905	234.850	-0.333	-78.205050
89		176.273	234.078	-0.470	-110.016660
88		176.435	241.027	0.333	80.261991
64		176.606	241.043	0.470	113.290210
			佐面積		5.330491
			地積		2.6652455
地番	④ 1490-2	232.3400	-	2.6652455	=
			地積		229.6747545
					229.67 m ²



PM	境界杭の種類
田	コンクリート杭
口	構造物角・割印
⊕	金属測量釘
○	プラスチック杭

製作者

土地調査士
家選調査士

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年3月17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。
(長野県地方支務局松本支局管轄)
令和7年8月15日 福岡法務局

(8 枚目)

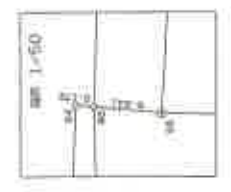
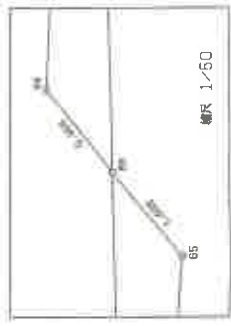
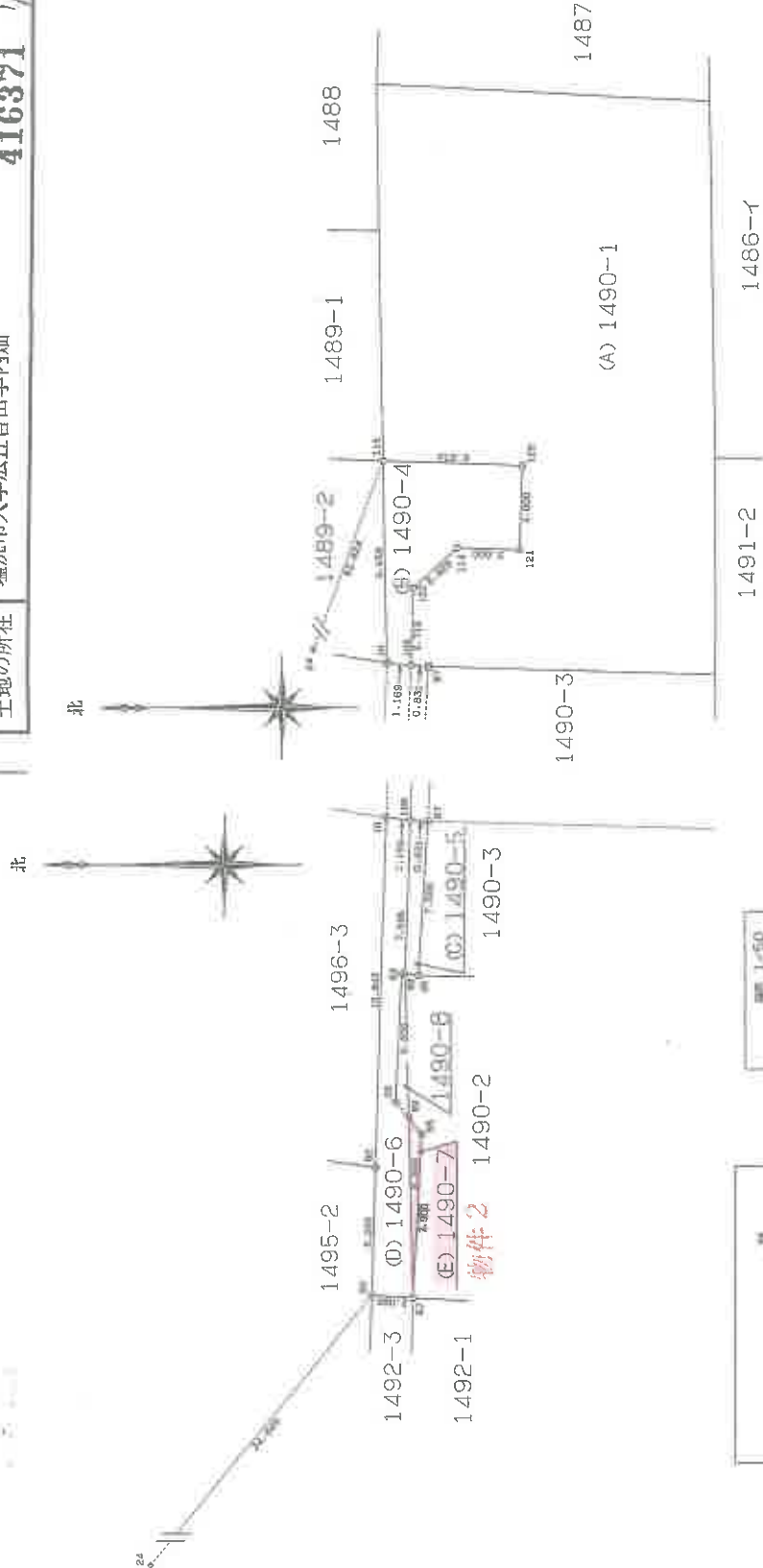
登記簿

地積測量図

地番 1490-4乃至
1490-7

土地の所在 塩尻市大字広丘吉田字内畑

416371 1/2



PM	境界杭の種類
田	コンクリート杭
□	構造物角・刻印
⊕	金属測量標
○	プラスチック杭
△	消火栓中心

座標リスト	
NO	X Y
24	200.627 198.981

作製者

申請人

縮尺 1/250

12年 初 期 (作成日)

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。
(長野県地方支庁松本支庁管轄)
令和7年8月15日 福岡法務局

(9枚目)

登記官

作製者

12年 2月 7日作製

申請人

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

1490-4併用

1490-7

地番

土地の所在

416372

1/2

座標求積表

地番	NO	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1490-4	10	177.375	246.633	-1.363	-343.859439
	106	176.211	248.530	-1.275	-316.875750
	122	176.100	252.243	-2.170	-547.367310
	114	174.041	254.182	-5.058	-1295.652556
	121	171.042	254.092	-3.118	-792.258856
	120	170.923	258.080	6.562	1691.005680
1490-7	115	177.594	258.290	6.452	1666.487080
			倍面積		71.478849
			地面積		35.7394245
					35 m^2

物件2 座標求積表

地番	NO	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1490-7	89	176.273	234.078	0.432	101.121696
			倍面積		5.343680
			地面積		2.6718400
					2.67 m^2
1490-1	306				
			地面積		231.3597880
					231 m^2

1490-6

地番	NO	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1490-6	68	178.066	225.541	-1.809	-408.003669
	67	176.070	225.415	-1.793	-404.169095
	89	176.273	234.078	0.835	195.455130
	66	176.905	234.850	0.333	78.205050
	64	176.606	241.043	-0.470	-113.290210
	88	176.435	241.027	-0.395	-95.205665
	106	176.211	248.530	0.940	233.618200
	10	177.375	246.633	1.668	414.719844
	82	177.879	231.798	0.691	160.172418
			倍面積		61.502003
1490-7			地面積		30.7510015
			地面積		30 m^2

1490-7

地番	NO	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1490-7	67	176.070	225.415	-0.635	-143.138525
	65	175.638	233.303	0.203	47.360509

登記年月日：令和2年9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。
(食野地方法律局松本支局管轄)
令和2年8月15日 福岡法律局

(10枚目)

登記官

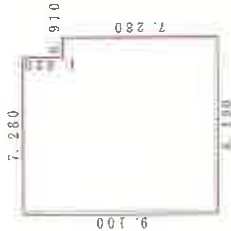
建物図面各階平面図

家屋番号	1490番2
建物の所在	塩尻市大字広丘吉田字内畑1490番地2

各階平面図

物件3

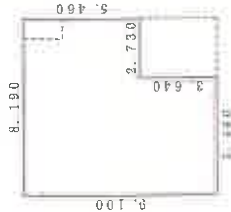
1 階



求積表

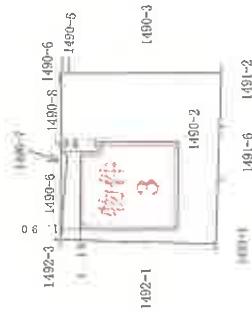
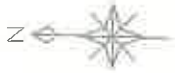
7.280 X 9.100 =	66.248000
0.910 X 7.280 =	6.624800
計	72.872800
床面積	72.87㎡

2 階



求積表

8.190 X 9.460 =	44.717400
5.460 X 3.640 =	19.874400
計	64.591800
床面積	64.59㎡



(単位：m)

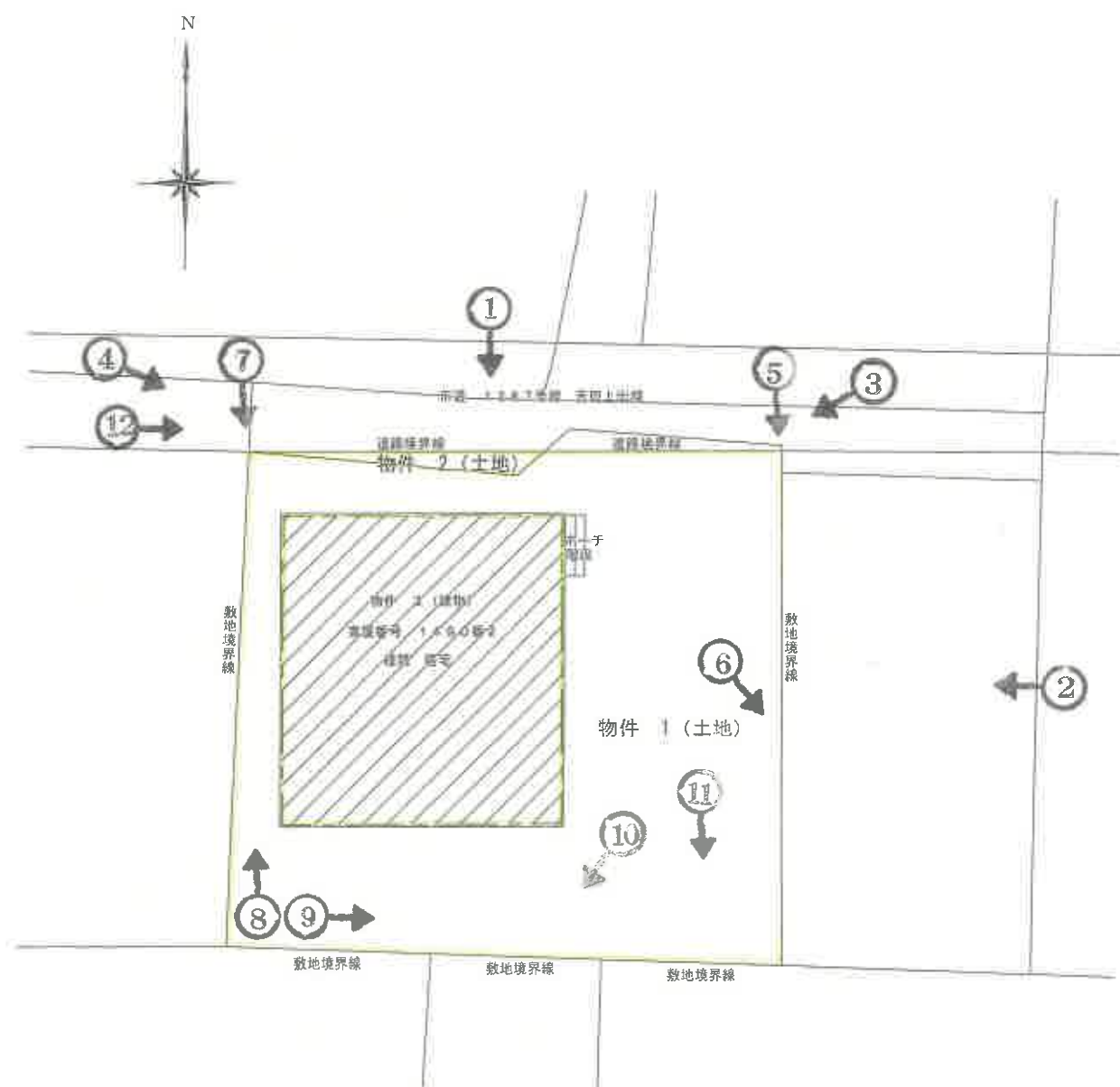
作成者

縮尺 1/250
(作成)

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）



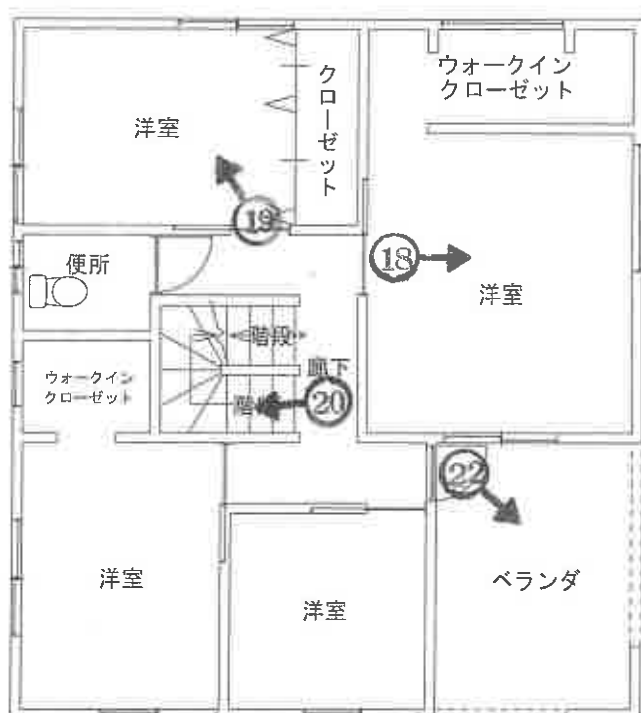
建物間取図（概略図）

物件 3
 家屋番号 1490番2
 種類 居宅
 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床面積 1階 72.87㎡
 2階 64.59㎡
 屋根裏 約14.88㎡（天井高140cm以下）

1階



2階



屋根裏



○印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和7年10月3日



NO. 2

撮影日：令和7年10月3日



NO. 3

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 4

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 5

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 6

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 7

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 8

撮影日: 令和7年10月29日



NO. 9

撮影日: 令和7年10月29日



NO. 10

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 11



NO. 12

撮影日: 令和7年10月3日

撮影日: 令和7年10月3日



NO. 13

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 14

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 15

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 16

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 17

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 18

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 19

撮影日: 令和7年11月10日



NO. 20

撮影日: 令和7年11月10日
屋根裏収納に続く階段



NO. 21

撮影日: 令和7年11月10日
屋根裏収納



NO. 22

撮影日: 令和7年11月10日
ベランダ



令和	7年	(ケ)	第30号
令和	7年	10月30日	現地調査
令和	7年	11月10日	現地調査
令和	7年	12月1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21,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,020,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（建物）	金 16,310,000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及び物件2の内訳価格は物件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3の内訳価格は当該土地利用権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 所 有 者	塩尻市大字広丘吉田字内畑 1 4 9 0 番 2 宅地 2 2 9 . 6 7 平方メートル A	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	塩尻市大字広丘吉田字内畑 1 4 9 0 番 7 宅地 2 . 6 7 平方メートル A	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	塩尻市大字広丘吉田字内畑 1 4 9 0 番地 2 1 4 9 0 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル 2 階 6 4 . 5 9 平方メートル A	
番号	特 記 事 項		
3	・ 2 階の天井裏に、登記上の床面積に算入されない屋根裏収納が存する。面積は概測で約14.88㎡。		

* 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及び物件2を一体とした土地）

位 置 ・ 交 通	JR篠ノ井線「村井」駅の南方約1.8km（道路距離、以下同様）。 塩尻市立吉田小学校へ徒歩約7分（約500m） 塩尻市立丘中学校へ徒歩約31分（約2.2km） 塩尻北インターチェンジへ約1.5km セブンイレブン塩尻広丘吉田店へ約350m コミュニティーマーケットプレイス・ギャザへ約2.0km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	主として戸建住宅が建ち並び、農地や駐車場が混在する住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 浸水想定区域の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし （令和6年3月塩尻市防災マップより）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	232.34㎡（登記数量） ほぼ正方形 間口約15.9m、奥行約15.0m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約4.0mの舗装市道吉田上出線（1287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3の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	・塩尻市教育委員会によれば、評価対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「名称：内畑遺跡、遺跡番号：141」に該当し、工事の際には届け出が必要である。 ・建築工事等の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、埋蔵文化財が評価対象地の価格に与える影響は考慮外とした。 ・物件1及び物件2は一体の土地として、物件3の敷地として利用されている。物件1及び物件2の境界は判然としない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年9月10日新築 約5年 約30年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 窯業系サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、クッションフロア 木製建具、アルミサッシ IHキッチン、電気、給排水、全館空調、便所（2カ所）、浴室、ヒートポンプ給湯器 特になし
床面積（現況）	1階 72.87㎡ 2階 64.59㎡ 延 137.46㎡	
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	普通	
建物の利用状況	所有者Aが、家族、親族と共に居住している。	
特 記 事 項	・2階の天井裏に、屋根裏収納が存する。面積は家屋評価図面及び現地概測より、約14.88㎡である。天井高は1.5m未満であるので、登記上の床面積には算入されない。 ・所有者Aの母Bによると、1階居間の床が傷んでいたが、業者に依頼して修理済みとのことである。 ・オール電化住宅である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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	52,000	1.00	229.67	1.00	11,940,000
2	52,000	1.00	2.67	1.00	140,000

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：特になし。

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：特になし。

② 物件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
3	200,000	137.46	0.857	23,560,000

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

- ・経過年数約5年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率0%

- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 30 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 30 \text{ 年}) \times (1 - 0.00) \quad \div \quad 0.857 \end{aligned}$$

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	11,940,000	法定地上権	0.30	3,580,000
2	140,000	法定地上権	0.30	40,000

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	11,940,000	-3,580,000		1.00	0.6	5,020,000
2	140,000	-40,000		1.00	0.6	60,000
3	23,560,000	+3,620,000		1.00	0.6	16,310,000
一括価格 (合計)						21,390,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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（塩尻－6）

所 在：塩尻市大字広丘吉田字若宮12番5外

価 格：56,000円／㎡

位 置：村井駅の南東方1,000m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：319㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北5.0m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,033,414円（30,624円／㎡）

物件2 81,766円（30,624円／㎡）

物件3 8,258,524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

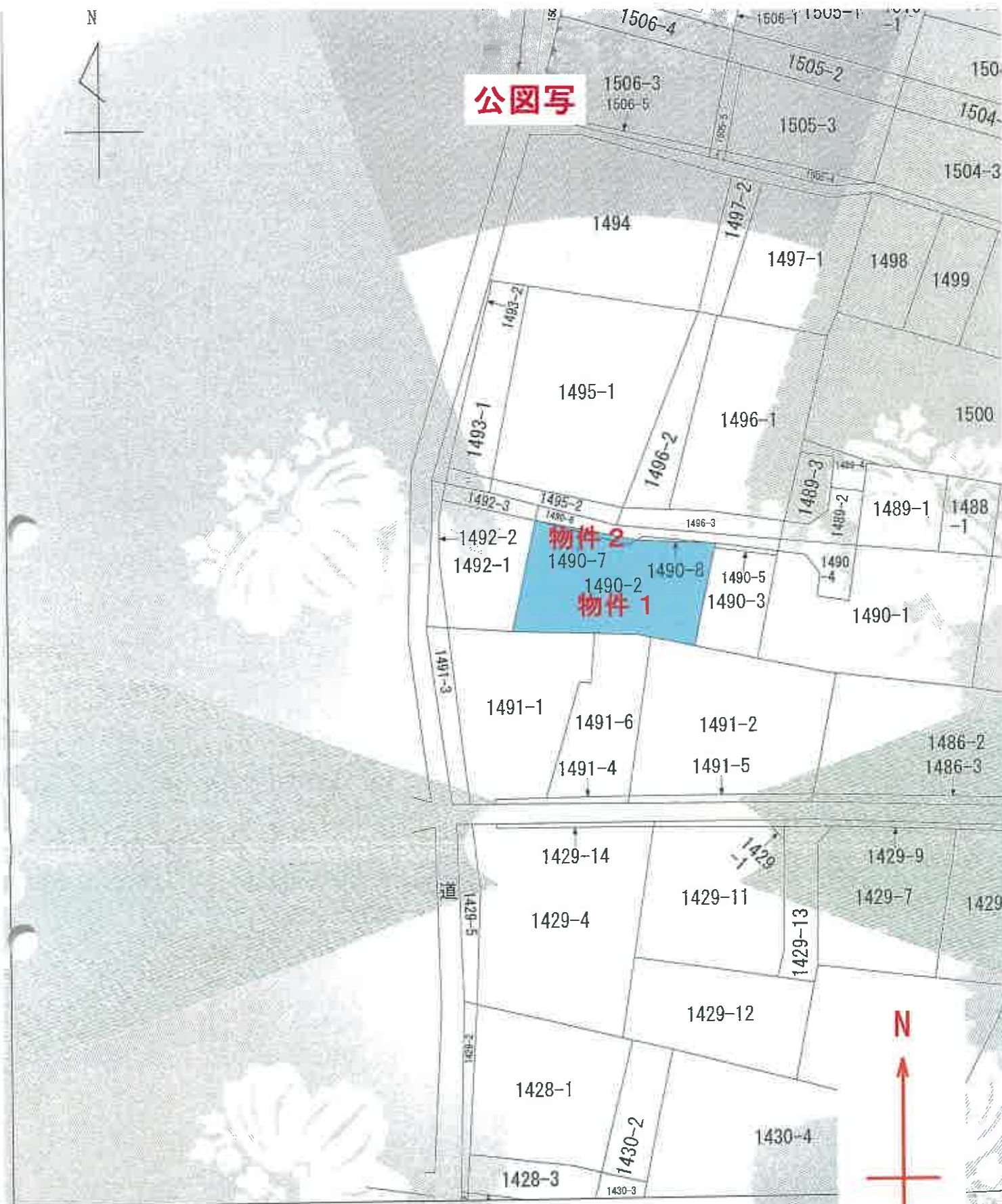
地理院地図
Vector

物件位置図



N

公図写



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されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

N
↑
1
600

求分

所在

塩尻市大字広丘吉田字内畑

地番

1490番2

登記年月日：平成12年3月17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。
(長野地方裁判所松本支部管轄)
令和7年8月18日 福岡法務局

地積測量図

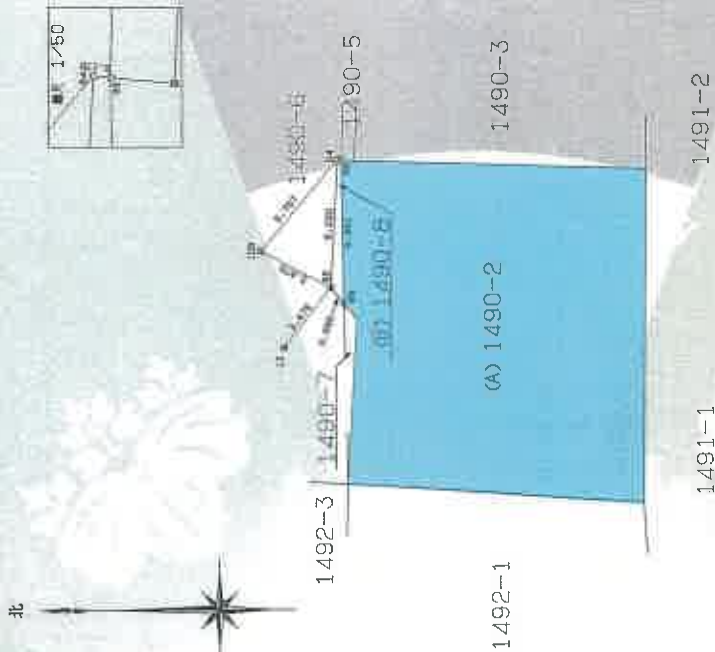
地番	1490-8-2
土地の所在	塩尻市大字広丘吉田字内畑

物件1

416373

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
66	176.905	234.850	-0.333	-78.205050	
89	176.273	234.078	-0.470	-110.016680	
88	176.435	241.027	0.333	80.261991	
64	176.606	241.043	0.470	113.290210	
倍面積				5.330491	
地面積				2.6652455	
地積				2.66 m ²	
地番	1490-2	232.3400	229.67	2.6652455	229.6747545
地積					229.67 m ²



PM	境界杭の編號
田	コンクリート杭
□	○ 構造物内、封印
⊕	金属測量杭
○	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年3月17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。
(長野地方広務局松本支店蔵)

令和7年8月13日 福岡法務局

登記簿

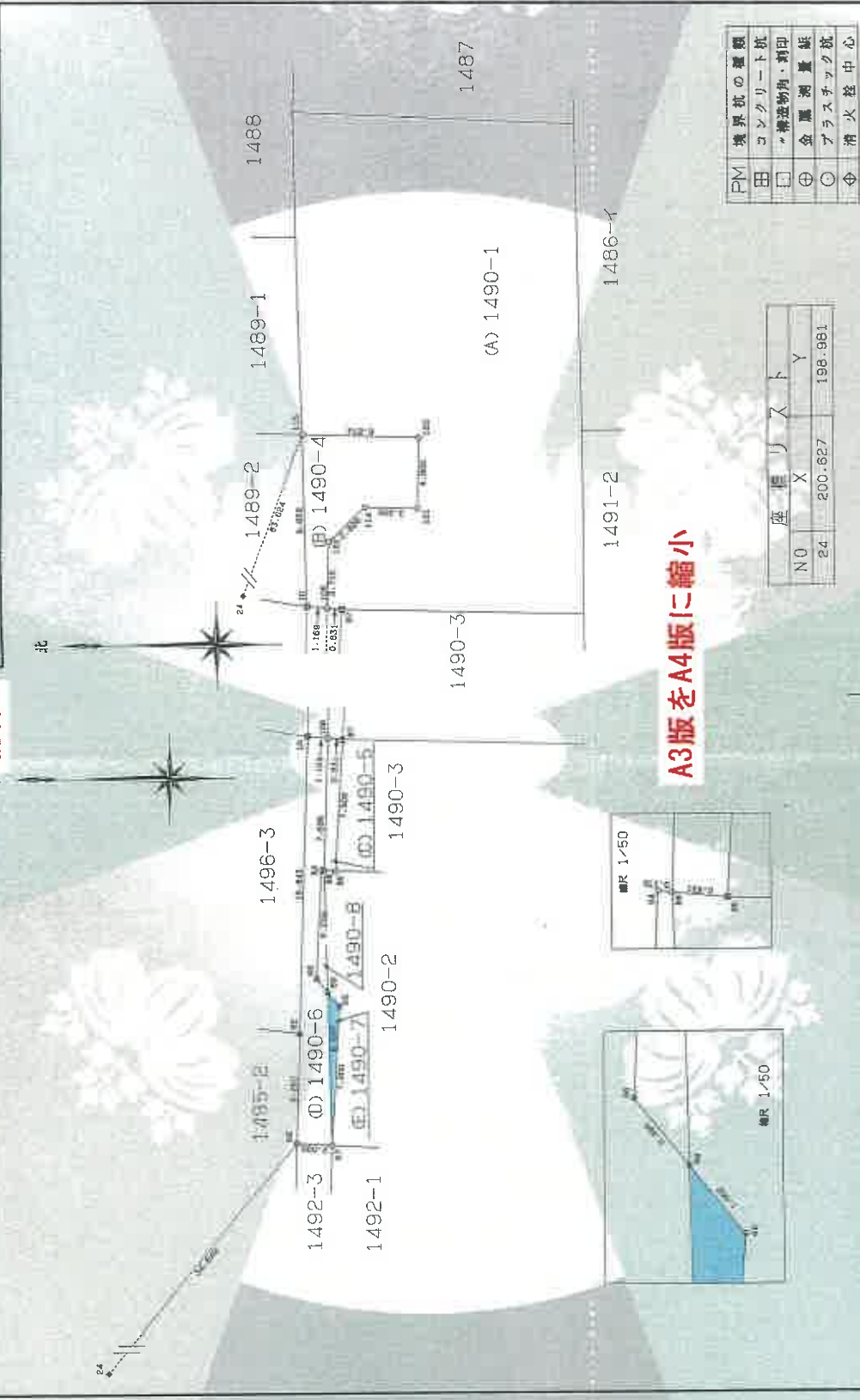
地積測量図

土地所在地

416371 1/2

土地の所在
塩尻市大字広丘吉田字内畑

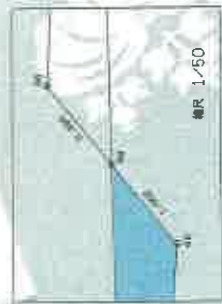
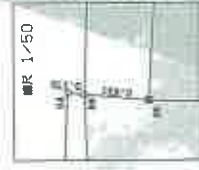
物件2



A3版をA4版に縮小

PM	境界杭の種類
田	コンクリート杭
□	棒造物角・割印
⊕	金属測量杭
○	プラスチック杭
◇	消火栓中心

座標リスト	
N	Y
24	200.627
	198.981



縮尺 1/250

申請人

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(登録地方法務局松本支局管轄)
令和7年8月15日 福岡法務局 登記官

地積測量図

12.3.17
1490-7

土地の所在

塩尻市大字丘吉田字内畑

416372 1/2

物件2

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
89	1490-7	176.273	234.078	0.432	101.121696
			倍面積		5.343680
			倍面積		2.6718400
地番	座標	X	Y		
306	1490-1	74.6402120	231.3557860		231
			地積		231 m ²

A3版をA4版に縮小

座標求積表

地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
10	1490-4	177.375	248.633	-1.363	-313.855439
106		176.211	249.530	-1.275	-316.875750
122		176.100	252.243	-2.170	-647.367310
114		174.041	254.182	-5.058	-1285.652556
121		171.042	254.092	-3.118	-792.258856
120		170.923	258.090	6.552	1691.005680
115		177.594	268.290	6.452	1666.487080
			倍面積		71.478849
			倍面積		35.7394245
			地積		35 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
88	1490-5	176.435	241.027	-0.404	-97.374908
86		175.807	240.969	-1.052	-263.499388
87		175.383	248.457	0.404	100.376628
106		176.211	248.530	1.052	261.453560
			倍面積		10.955892
			倍面積		5.4779460
			地積		5.47 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
68	1490-6	178.066	225.541	-1.809	-408.003669
67		176.070	225.415	-1.793	-404.169095
89		176.273	234.078	0.835	195.455130
66		176.905	234.860	0.333	78.205050
64		176.606	241.043	-0.470	-113.290210
88		176.435	241.027	-0.395	-95.205666
106		176.211	248.530	0.940	233.618200
10		177.375	248.633	1.668	414.719844
82		177.879	231.798	0.691	160.172418
			倍面積		61.502003
			倍面積		30.7510015
			地積		30 m ²
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
117	1490-7	176.070	225.415	-0.635	-143.138525
88		176.638	233.103	0.203	47.360509

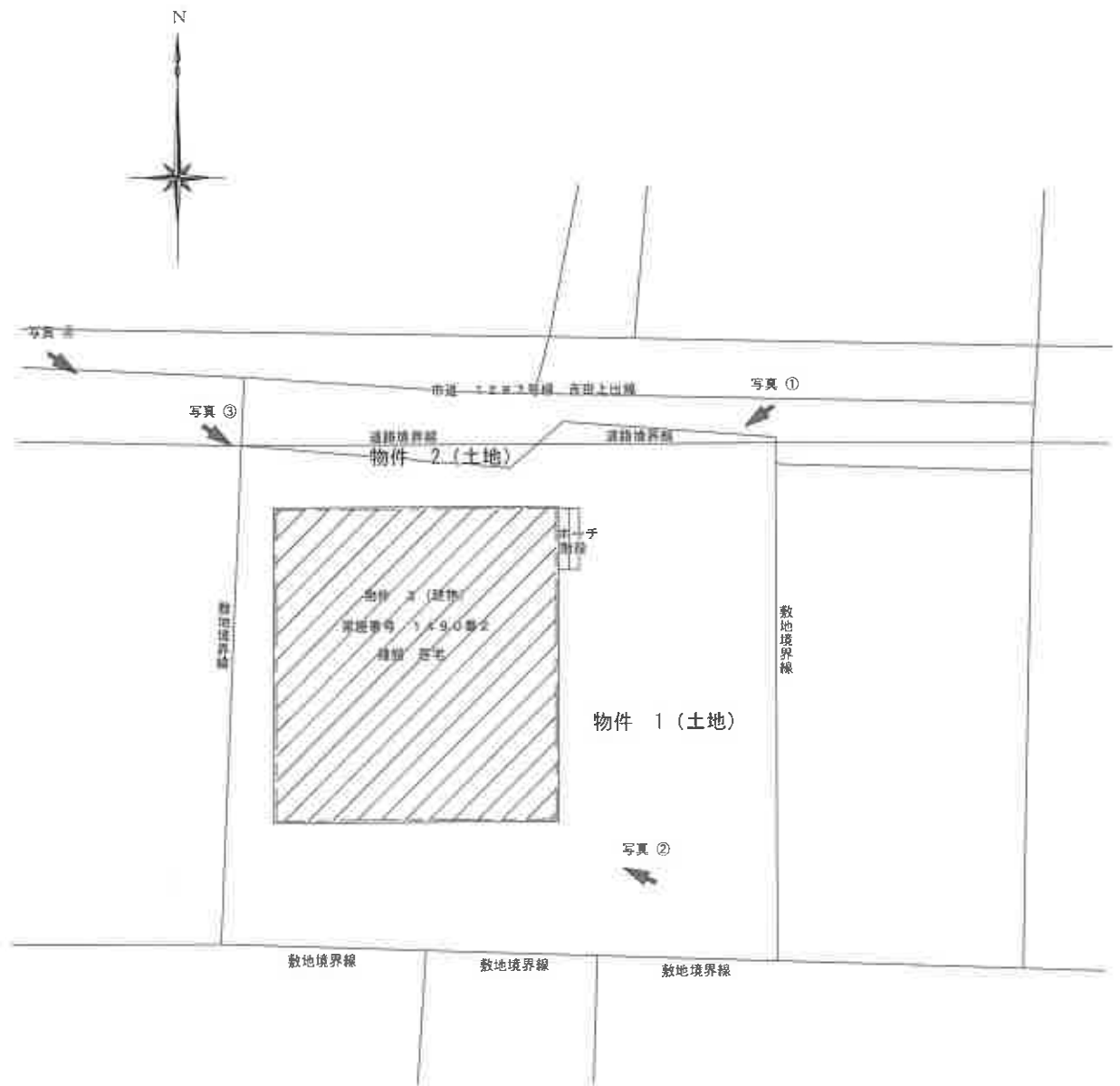
作製者

申請人

縮尺

1/

配置概況図 1 : 200



登記年月日：令和2年9月14日

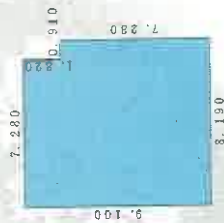
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方方法務局松本支局発給)
令和7年8月15日 福岡法務局

建物図面図
各階平面図

家屋番号	1490番2
建物の所在	塩尻市大字広丘吉田字内畑1490番地2

各階平面図

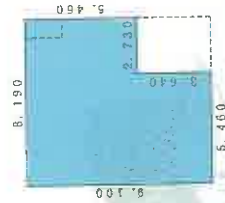
1 階



求積表

7.280 X 9.100 =	66.248000
0.910 X 7.280 =	6.624800
計	72.872800
床面積	72.87㎡

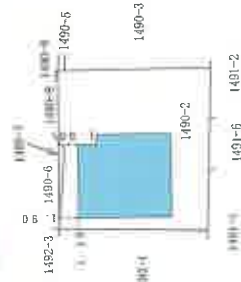
2 階



求積表

8.190 X 5.460 =	44.717400
5.460 X 2.730 =	19.874400
計	64.591800
床面積	64.59㎡

A3版をA4版に縮小



(単位：m)

縮尺 1/600

申請人

1/250

作成

建物間取図 1:100

物件 3

家屋番号 1490番2

種類 居宅

構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 72.87㎡

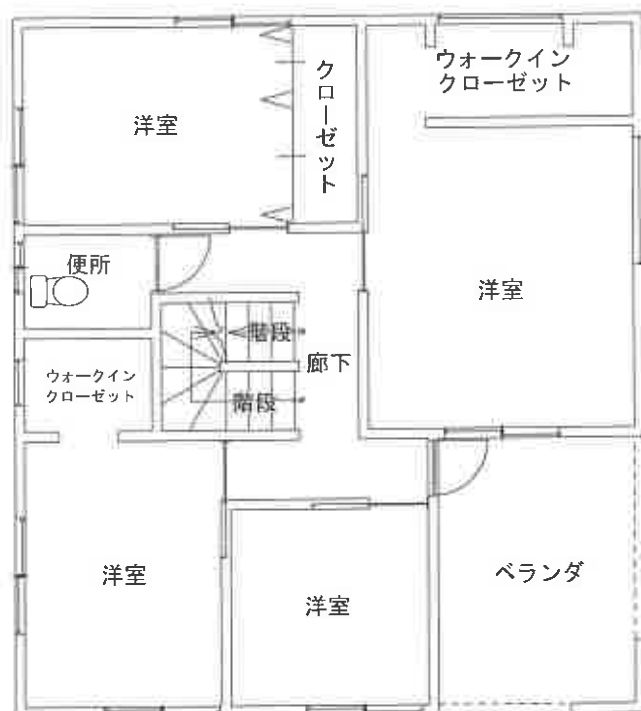
2階 64.59㎡

屋根裏 約14.88㎡ (天井高140cm以下)

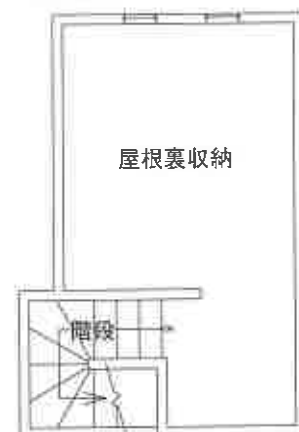
1階



2階



屋根裏



物件3(建物)



物件1(土地)

物件2(土地)

市道1287号線 吉田上出線

写真①

物件3(建物)



物件1(土地)

写真②

物件3(建物)



物件1(土地)

写真③

物件3(建物)



市道1287号線吉田上出線

物件1(土地)

物件2(土地)

写真④