

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 3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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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30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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17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 3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 目 録

1 所 在 松本市波田
地 番 1981番
地 目 宅地
地 積 284.09平方メートル

2 所 在 松本市波田
地 番 1982番1
地 目 宅地
地 積 614.23平方メートル

3 所 在 松本市波田
地 番 1982番2
地 目 宅地
地 積 3.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 松本市波田1982番地1、1981番地
家屋 番号 1982番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 125.56平方メートル
2階 23.18平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 41.75平方メートル 2階 33.12平方メートル



物件明細書

令和 8年 2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1～4】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号1981番）のために法定地上権が成立する。

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3】

本件所有者が認定外道路（赤線）の一部として一般公衆の通行の用に供している。

【物件番号4】

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】

隣地（地番1979番1）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 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1981番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 284.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1982番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 614.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1982番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 松本市波田1982番地1、1981番地 |
| | 家屋 番号 | 1982番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.56平方メートル
2階 23.18平方メートル |
| | (附属建物) | |



物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 41.75平方メートル 2階 33.12平方メートル



令和 7年(ヌ)第 22号
令和 7年11月27日受理
令和 7年12月26日提出
評 価 人 橋 本 毅 一 郎

現況調査報告書

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 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1981番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 284.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1982番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 614.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松本市波田 |
| | 地 番 | 1982番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松本市波田1982番地1、1981番地 |
| | 家屋 番号 | 1982番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.56平方メートル
2階 23.18平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造かわらぶき 2階建
床 面 積	1階 41.75平方メートル
	2階 33.12平方メートル

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況(物件1関係)	
所在地	松本市波田1981番地
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1981番
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積(概略)	1階 42.58㎡ 2階 31.50㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明(昭和17年7月21日家督相続以前)
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

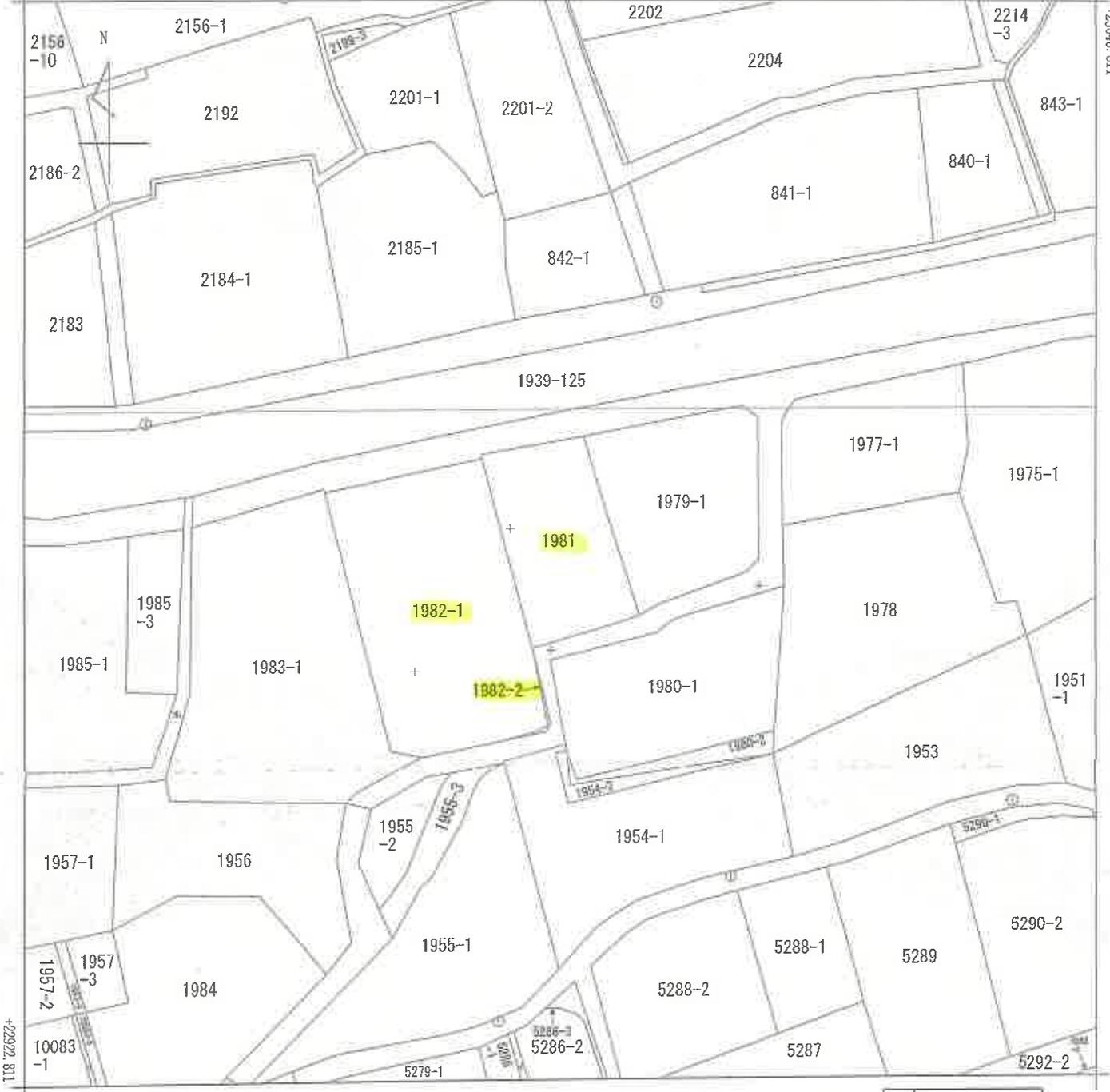
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者 (男性)	【令和7年12月4日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) お尋ねの建物 (物件4、以下「本建物」という。) は、Aさんが居住する建物です。毎朝7時頃に自動車で行っています。
■近隣居住者 (女性)	【令和7年12月17日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 本建物は、Aさんが1人で居住しています。朝7時から7時30分頃に仕事に行っています。
執行官の意見	
■上記のとおり ■下記のとおり (1) 本物件1ないし3の土地 (以下「本土地」という。) 及び本建物の状況は、別紙公図 (地図に準ずる図面)、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 (概略図) 及び添付写真のとおりである。 (2) 本土地の北側に接面する「無番地」の土地は、市道 (建築基準法第42条第1項道路) である。 (3) 上記市道の北側に隣接する「地番1939番125」の土地は、松本市 (東筑摩郡波田町) が所有する井溝 (7588㎡) である。 (4) 本物件1の土地と東側に隣接する「地番1979番1」の土地 (354.60㎡、第三者個人所有) との筆界は判然としない (写真No.5、10) (5) 本件債務者A宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、照会書に対して、回答・連絡がない状況である。 (6) 本主である建物1階の「玄関」内にA宛の葉書及び封書類等が未開封のまま存在する。 (7) 本主である建物1階の室内全体にゴミが山積放置され (写真No.12~15)、悪臭がする。 (8) 本主である建物の「階段」部分にネズミの糞が散乱している (写真No.17) (9) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、所有者以外の使用占有は認められず、所有権に基づき占有するものとして2、4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11月27日(木)	当庁(執行官室)	松本市長宛関係資料請求(郵便)
7年12月3日(水) 12:20-12:25	長野地方法務局松本支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年12月3日(水)	当庁(執行官室)	本件債務者A宛照会書送付(郵便)
7年12月4日(木) 9:15-10:30	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 全戸不在 近隣居住者(男性)から意見聴取
7年12月11日(木) 10:10-10:15	長野地方法務局飯田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年12月17日(水) 10:05-11:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 近隣居住者(女性)から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 目的物件(主である建物)は不在で施錠されていなかったため、立会人(評価人)を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 目的物件(附属建物符号1の2階)は施錠されていたため、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-57641.803 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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
波田

請求部	所在	松本市波田		地番	1981番				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年10月		備付年月日(原図)	昭和46年1月26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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年10月15日
東京法務局中野出張所

地図整理番号：M24889

登記官



(7 枚目)

A3をA4に縮小

61.7.4
 地番 1982-2-1/
 土地の所在 東筑摩郡波田町多摩市 201638

地積測量図

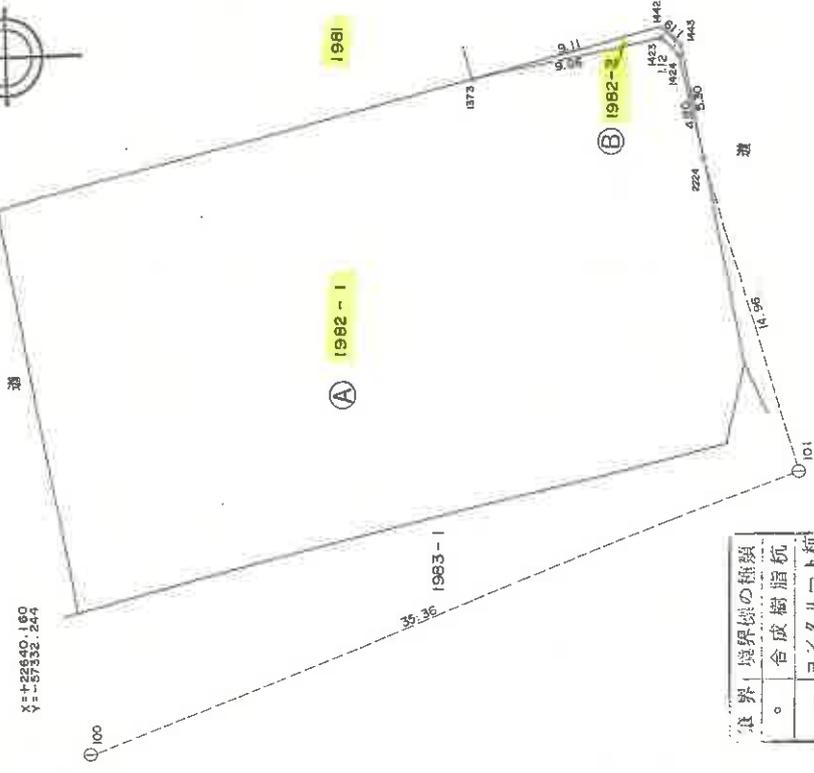
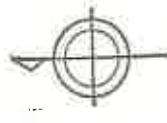
座標法による求積

B 1982-2 の求積

ST	X	Y	DIST	(X2-X1)(Y1+Y2-2Y0)
1373	22622.170	-57301.560	9.065	-15.950370
1423	22613.284	-57299.765	1.129	-2.142432
1424	22612.510	-57300.587	4.802	3.008984
2224	22611.407	-57305.261	5.306	-2.214930
1443	22612.417	-57300.052	1.193	3.484404
1442	22613.341	-57299.297	9.114	19.980027

合計
 1 / 2
 地積
 6.165683
 3.0828415 M2
 3.08 M2

A 1982-1 の求積
 617.3208885 - B = 614.2380470
 地積 614.23 M2



境界標の種類

合成樹脂杭
コンクリート杭
石杭
金属標
① 基準点

作製者	松本市 土地家	申請人	[Redacted]
地図整理番号	M24890	作製日	昭和61年3月30日(作製)
縮尺	1/250		

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。
 (長野地方技術局松本支局備録)
 令和7年10月15日 東京法務局中野出張所

登記簿

(8枚組)

A3をA4に縮小

(1) 平成22年4月6日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成27年11月30日
平成22年4月6日付けの記録事項を抹消

(3) 平成29年2月13日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成21年8月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成21年8月20日登記

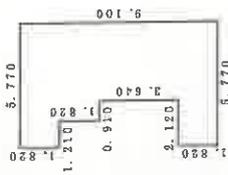
各階平面図 建築物図面

家屋番号 1981番

建築物の所在 東京都波田町1981番地

086573

1階

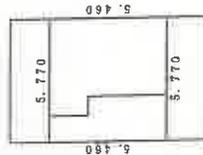


求積表

2.120	X	1.820	=	3.863400
3.950	X	9.100	=	33.215000
0.910	X	3.640	=	3.312400
1.210	X	1.820	=	2.202200
計				42.589000

床面積 42.58 m²

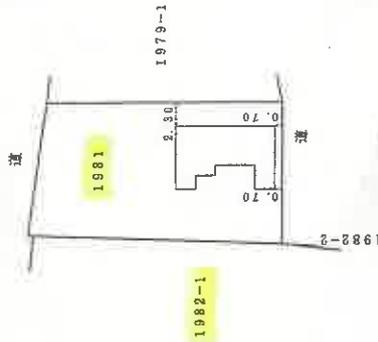
2階



求積表

5.770	X	5.460	=	31.504200
-------	---	-------	---	-----------

床面積 31.50 m²



目的外建築物

(単位：m)

作成者 松本市 土地家屋調査士 土橋 隆盛

縮尺 1/250

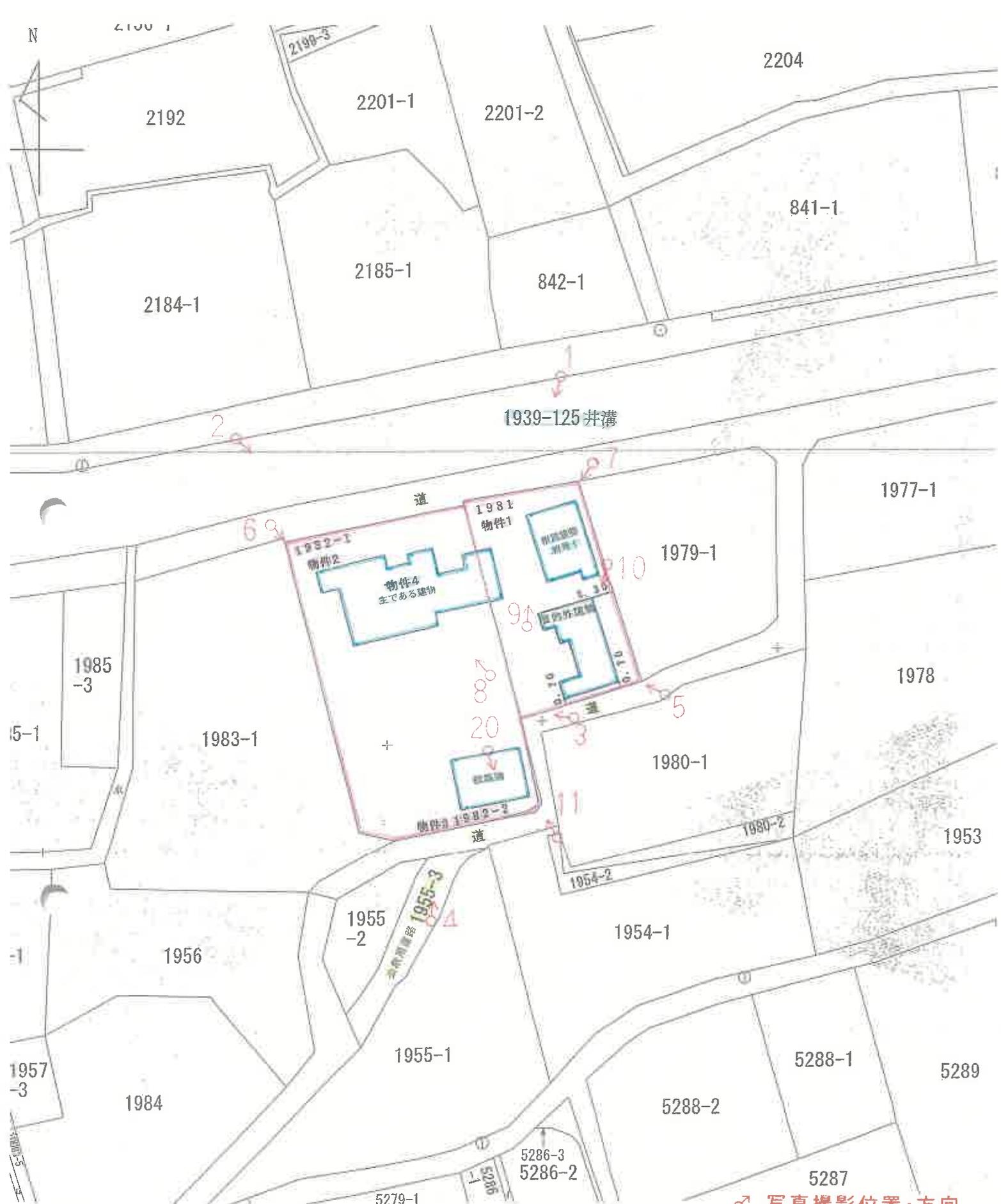
申請人

縮尺 1/500

2011年8月22日作成

松本市土地家屋調査士会(用紙)

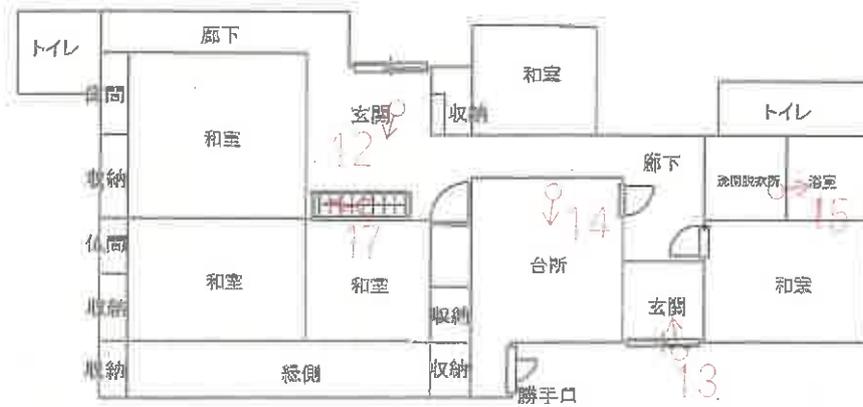
(1) 平成23年3月28日
 この図面に記録されている建物の全部又は一部に
 ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
 上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
 付である。



♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和7年(文)第22号
 物件1~3(宅地)
 物件4(居宅)

建物間取り図
(物件4:主である建物)



1階



2階



縮尺 1/80

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図
(物件4: 附属建物)



1階



2階



縮尺 1/80

♂ 写真撮影位置・方向



NO. 3

物件1~4



NO. 4



NO. 5

物件1

物件4 附属建物符号1 (物置)

目的外建物 (1981)



NO. 6

物件 2



NO. 7

物件 1



NO. 8

物件 1、2

物件 4 主である建物(居宅)



NO. 9

物件 1

物件 4 附属建物符号 1 (物置)



NO. 10

物件 1

目的外建物(1981)



NO. 11

物件 2

構築物(物置小屋)



NO. 12

物件4 主である建物(居宅)

1階

Horizontal lines for notes.



NO. 13

Horizontal lines for notes.



NO. 14

Horizontal lines for notes.



NO. 15



NO. 16

2階



NO. 17

ネズミの糞



NO. 18

物件4 附属建物符号1 (物置)

1階



NO. 19

2階



NO. 20

構造物 (物置小屋)

令和7年 (又) 第22号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年1月25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

橋本毅一郎 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 5 8 1, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	7 8 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	1, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金	4 4 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及び2の内訳価格は物件4及び件外建物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の内訳価格は物件4に帰属する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 地目 地積	所在地 松本市波田 1981番 宅地 284.09㎡	同左
2	所在地 地目 地積	所在地 松本市波田 1982番1 宅地 614.23㎡	同左
3	所在地 地目 地積	所在地 松本市波田 1982番2 宅地 3.08㎡	公衆用道路：認定外道路（赤線）の一部として一般公衆の通行の用に供している。
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 松本市波田1982番地1、1981番地 家屋番号 1982番1 種類 居宅 構造 木造かわらぶき2階建 床面積 1階 125.56㎡ 2階 23.18㎡	同左

	(附属建物) 符 号 1 種 類 物置 構 造 鉄骨造かわらぶき2階建 床 面 積 1階 41.75㎡ 2階 33.12㎡	同左
番号	特 記 事 項	
	物件2の南側に構築物の物置小屋（約39.74㎡）が存する。	

* 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及び2）

位置・交通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の北東方約900m（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅が集落を形成する住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 建築基準法第22条区域 松本市ハザードマップ（令和6年4月版）によると物件1及び2の南側一部が土砂災害警戒区域（急傾斜）、物件2の南側一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当。 浸水想定区域（想定最大規模降雨）の指定はない。 敷地全体のうち、北側が「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」に基づく都市計画法第34条第11号区域、南側が第34条第11号区域の禁止区域に該当する。それぞれ条例により開発行為に係る許可要件が定められている。また、南側の一部は土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当しており、第34条第11号の区域外となっている。 松本市役所建築指導課によると、建築確認が必要な行為を行う際、敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に該当する場合は、敷地全体が同区域に該当するものとして、可否判断が行われる可能性があるとのことであるが、建物の配置や分筆可能性にもよるため、詳細は個別に相談が必要であるとのこと。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	ほぼ登記と同じ 不整形 間口約31m、奥行約33m ほぼ平坦 北側道路より物件4の玄関部分が約0.3m高い。 南側道路より物件2は約0.4m低い。 特になし
接面道路の状況	北側：現況幅員約4.1～4.3m舗装市道（波田49号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 南側：現況幅員約1.6～2.3mの認定外道路（赤線） 建築基準法上の道路に該当しない	

土地の利用状況等	物件1及び2の土地は、物件4及び件外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土地建物位置関係図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり。 なし。 あり。（受益者負担金は清算済み） （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	<p>松本市遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>物件1及び2の土地に存する件外建物の概要は以下のとおりである。 家屋番号 1981番 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 1階 42.58㎡ 2階 31.50㎡ 延 74.08㎡（登記数量） 建築時期 不詳 所有者 土地所有者A</p>	

2 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	前記物件1及び2参照	
付近の状況	前記物件1及び2参照	
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	<p>前記物件1及び2参照</p> <p>松本市ハザードマップ（令和6年4月版）によると土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当。浸水想定区域（想定最大規模降雨）の指定はない。</p>
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	<p>ほぼ登記と同じ 不整形 間口約8m、奥行約0.5m ほぼ平坦 東側及び南側道路より約0.2～0.4m低い。 特になし</p>

接面道路の状況	東側及び南側：現況幅員約1.6～2.3mの認定外道路（赤線） 建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況等	認定外道路（赤線）の一部として一般公衆の通行の用に供している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり。 なし。 あり。（受益者負担金は清算済み） （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	松本市遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

3 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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和37年月日不詳新築 約64年 約3年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造かわらぶき2階建 モルタル吹付等 砂壁、ビニールクロス等 竿縁天井、ビニールクロス等 畳、板張り等 電気、上下水道 なし
床面積（現況）	1階 約125.56㎡ 2階 約23.18㎡ 延 約148.74㎡	
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	劣る	
保守管理の状態	劣る	

建物の利用状況	建物所有者であるAが主である建物を住居として使用し、附属建物符号1の建物を物置として使用している。
特記事項	<p>物件1の附属建物の概要は下記のとおり。</p> <p>符 号 1</p> <p>種 類 物置</p> <p>構 造 鉄骨造かわらぶき2階建</p> <p>床面積(現況) 1階 約41.75㎡ 2階 約33.12㎡ 延 約74.87㎡</p> <p>建築年月日 昭和54年月日不詳新築</p> <p>品等及び保守管理の状態は劣る。</p> <p>間取りは附属資料の建物間取図のとおり</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1及び2）

物件1及び2の土地は、物件4の建物及び件外建物の敷地として利用されている現況から2筆1画地として一体評価する。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	14,000	0.72	284.09	0.60	1,720,000
2	14,000	0.72	614.23	0.60	3,710,000

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：0.72（相乗積）〔内訳〕形状0.90 一部ハザード（イエロー及びレッドゾーン） 0.80

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 土地（物件3）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	14,000	0.10	3.08	4,000

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：認定外道路（赤線）の一部であり、市場性が著しく劣ることを考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による

エ 更地価格：万円未満を四捨五入すると0円となるが、道路としての利用価値を鑑み、千円未満を四捨五入した価格とした。

③ 建物（物件4）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4 主	175,000	148.74	0.004	100,000
4 附属	175,000	74.87	0.006	80,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

(物件4主)

- ・経過年数約64年，経済的残存耐用年数約3年，観察減価率90%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{年} \div (64 \text{年} + 3 \text{年}) \times (1 - 0.90) = 0.004 \end{aligned}$$

(物件4附属)

- ・経過年数約47年，経済的残存耐用年数約3年，観察減価率90%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{年} \div (47 \text{年} + 3 \text{年}) \times (1 - 0.90) = 0.006 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,720,000	0.30	法定地上権	520,000
2	3,710,000	0.30	法定地上権	1,110,000
3	4,000	0.00	なし	0

イ 土地利用権等割合：物件1及び2上に存する物件4及び件外建物の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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,720,000	-520,000		0.50	0.60	360,000
2	3,710,000	-1,110,000		0.50	0.60	780,000
3	4,000	0		0.50	0.60	1,000
4	180,000	+1,300,000	1.00	0.50	0.60	440,000
一括価格(合計)						1,581,000

イ 土地利用権等価格：物件4に加算する土地利用権等価格は、上記物件1及び2の土地利用権等価格の合計を物件4及び件外建物の1階床面積割合で按分して、下記のとおり求めた。

物件1及び2の土地利用権等価格合計 520,000円+1,110,000円=1,630,000円
 物件4及び件外建物の1階床面積合計 $125.56\text{m}^2+41.75\text{m}^2+42.58\text{m}^2=209.89\text{m}^2$
 物件4の1階床面積割合 $(125.56\text{m}^2+41.75\text{m}^2) \div 209.89\text{m}^2=79.7\%$
 件外建物の1階床面積割合 $42.58\text{m}^2 \div 209.89\text{m}^2=20.3\%$
 物件4に加算する土地利用権等価格 $1,630,000\text{円} \times 79.7\%=1,300,000\text{円}$

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：件外建物の存在や維持管理の状態等の要因を考慮した。

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 地価調査価格（松本-22）

所 在：松本市梓川梓1928番

価 格：13,200円／㎡

位 置：下島駅より2.0km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,083㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南東5.0m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：中規模農家住宅が集落を形成する古くからの農家住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,983,516円（6,982円／㎡）

物件2 4,288,553円（6,982円／㎡）

物件3 非課税

物件4 400,441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（「地理院地図Vector」写）

公図写

土地建物位置関係図

地積測量図写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

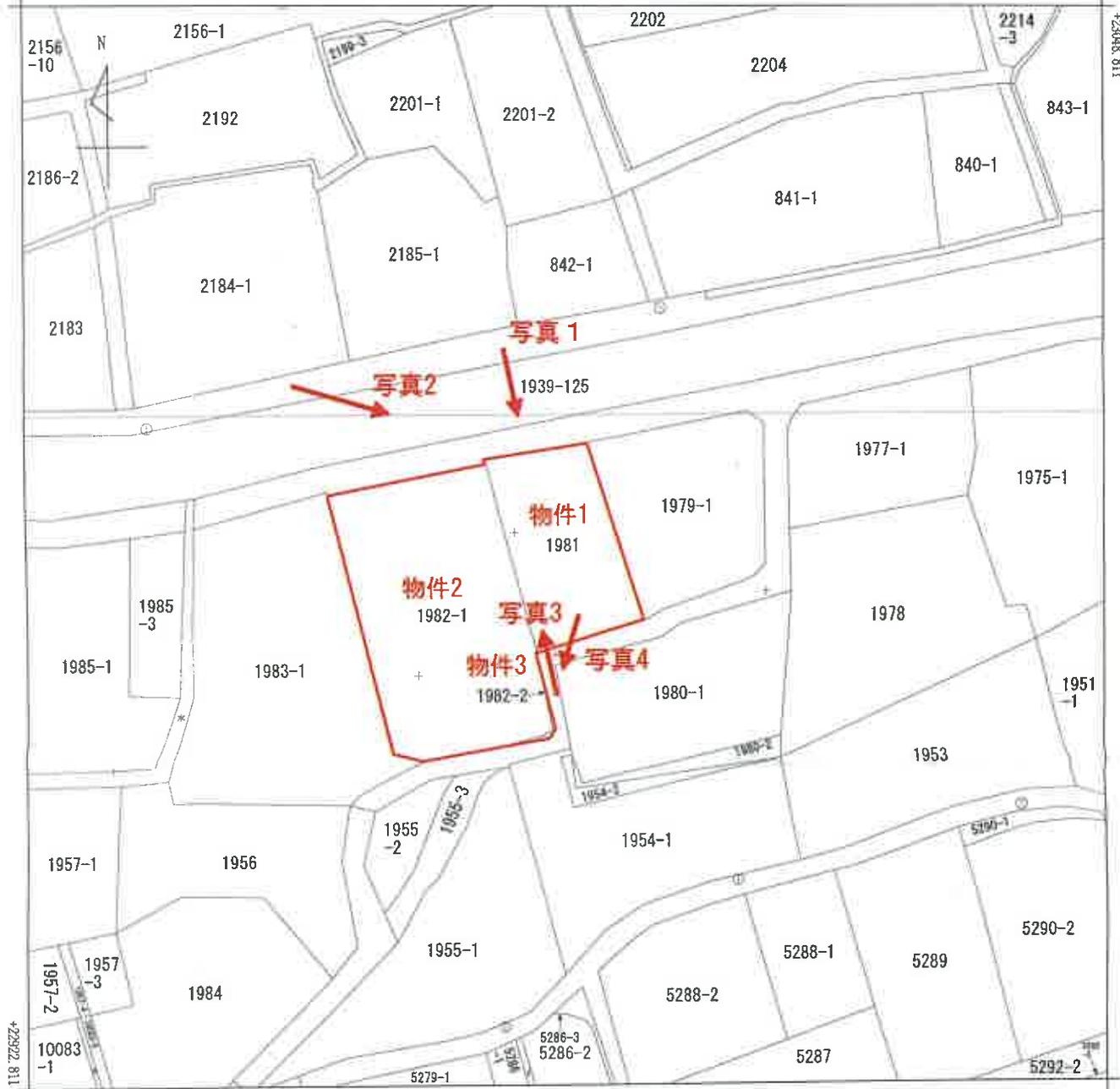
以 上



公図

イ 5286-4
ロ 10083-2

(座標値種別：図上測定) -57516.803



-57516.803 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (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
波田

請求部	所在	松本市波田		地番	1981番				
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年10月		備付年月日(原図)	昭和46年1月26日		補事項			

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10月15日

東京法務局中野出張所

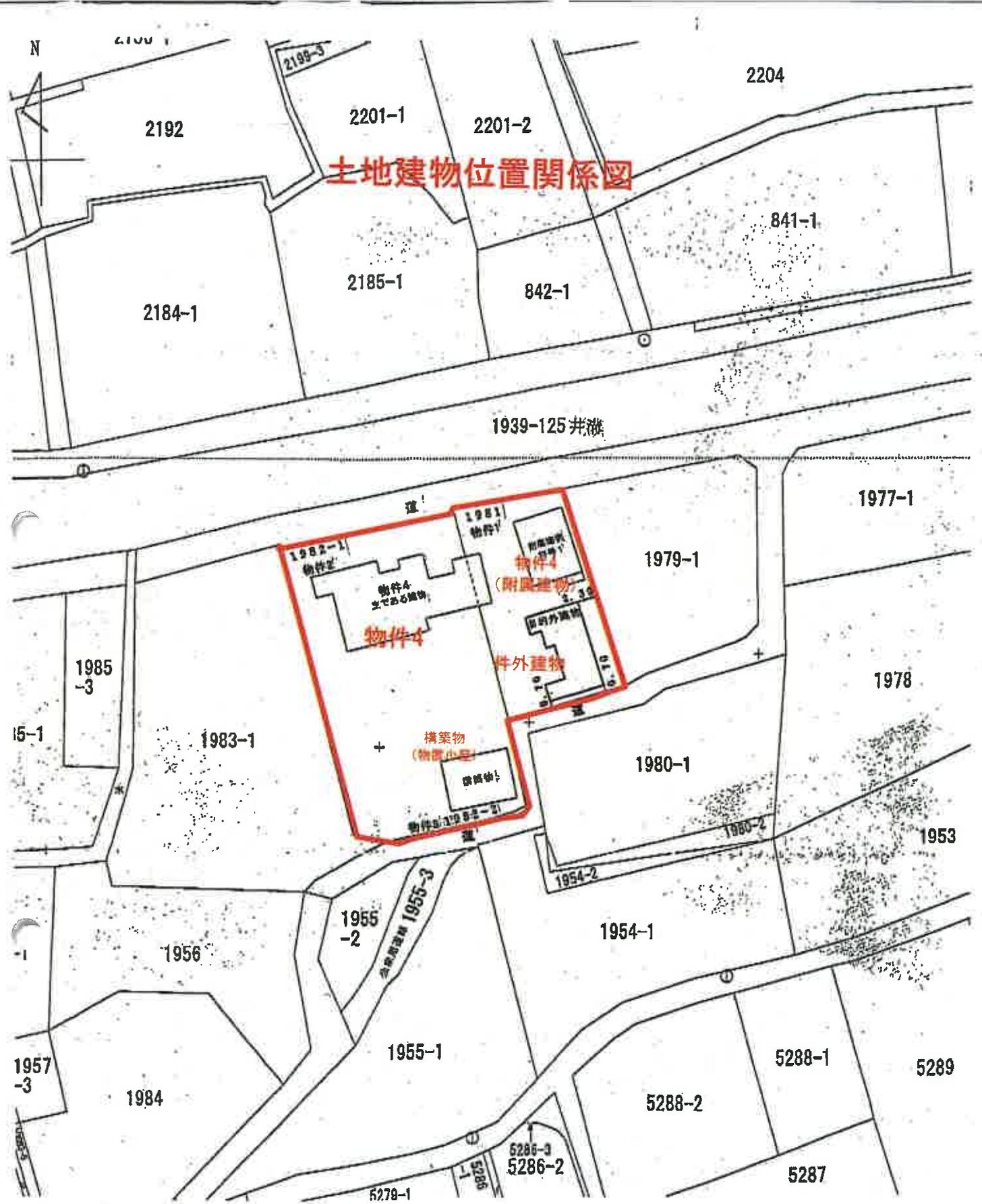
A3をA4に縮小

地図整理番号：M24889

登記官

(1/1)





土地建物位置関係図

物件1
物件2
物件3
物件4
構築物
(物置小屋)
物件外建物
(附属建物)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和61年7月4日

61.7.4

地番	1982-2-1
土地の所在	東筑摩郡波田町 歩家中

地積測量図 201638

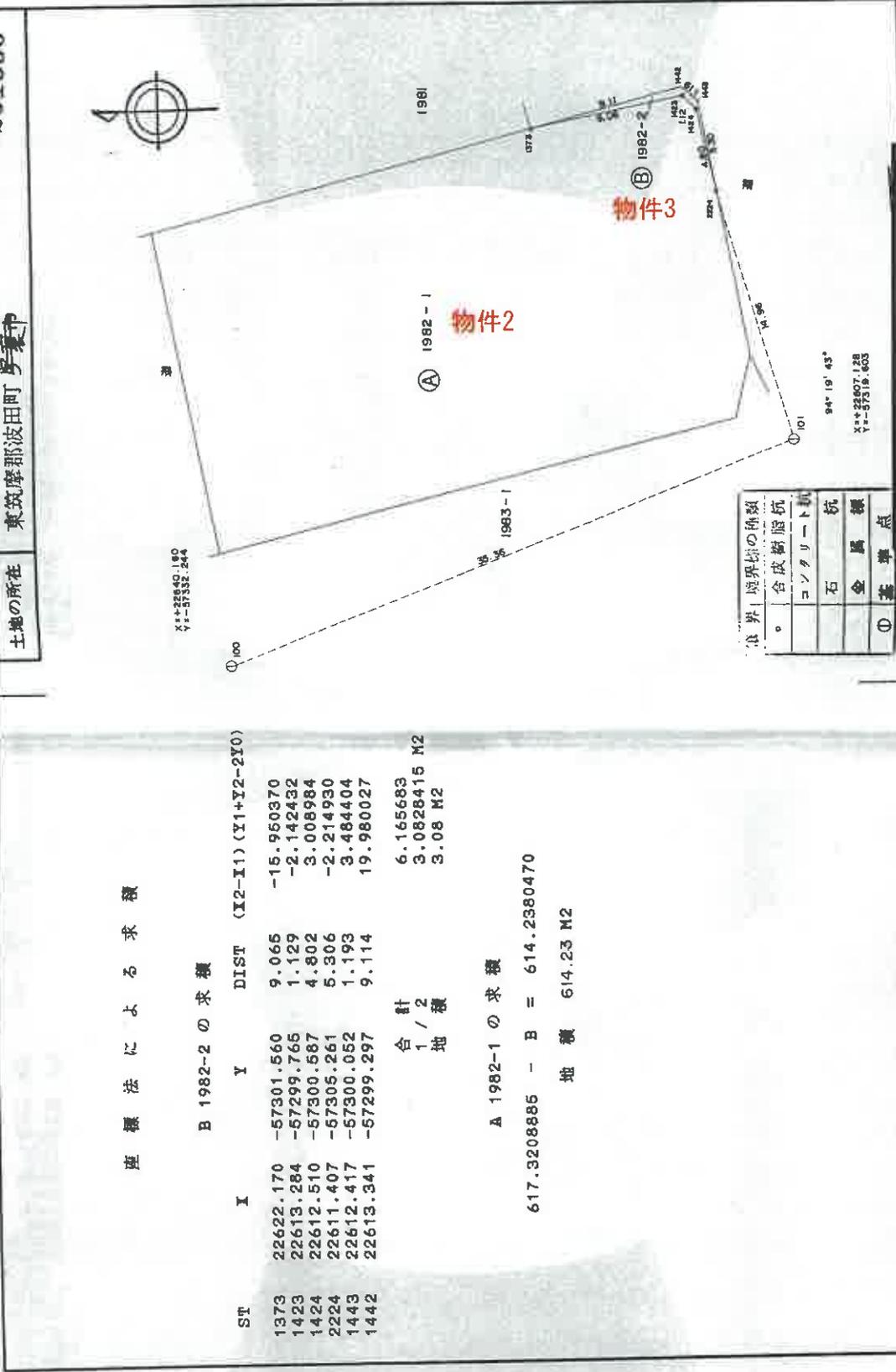
座標法による求積

B 1982-2 の求積

ST	X	Y	DIST	(X2-I1)(Y1+Y2-2Y0)
1373	22622.170	-57301.560	9.065	-15.950370
1423	22613.284	-57299.765	1.129	-2.142432
1424	22612.510	-57300.587	4.802	3.008984
2224	22611.407	-57305.261	5.306	-2.214930
1443	22612.417	-57300.052	1.193	3.484404
1442	22613.341	-57299.297	9.114	19.980027

合計
1 / 2
地積
6.165683
3.0828415 M2
3.08 M2

A 1982-1 の求積
617.3208885 - B = 614.2380470
地積 614.23 M2



境界	境界線の種類
○	合成樹脂杭
	コンクリート杭
	石杭
	金属標
①	基準点

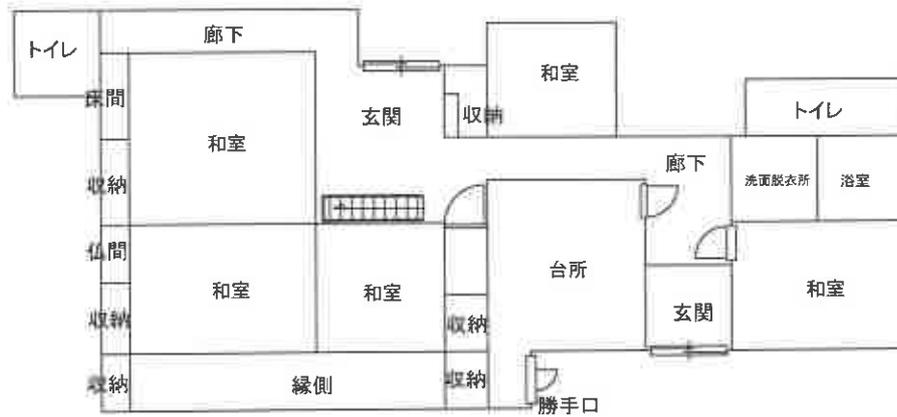
製作者	申請人	1/250
-----	-----	-------

A3をA4に縮小

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。
(長野地方支庁松本支局書機)
令和7年10月15日 東筑摩郡波田町 歩家中

登記官

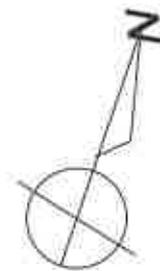
建物間取図 (物件4:主である建物)



1階



2階



縮尺 1/80

建物間取図
(物件4: 附属建物)



1階



2階



縮尺 1/80

写真1



写真2



写真3



写真4

