

## 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 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 東筑摩郡麻績村日字前畑  
地 番 4861番1  
地 目 宅地  
地 積 531.00平方メートル

(現況)

物件1及び  
2を合算し  
た地積 約446.33平方メートル

2 所 在 東筑摩郡麻績村日  
地 番 4861番口  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル

(現況)

物件1及び  
2を合算し  
た地積 約446.33平方メートル

3 所 在 東筑摩郡麻績村日字前畑4861番地1  
東筑摩郡麻績村日4861番地口

家屋 番号 4861番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 70.38平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約26.50平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号4861番口）の登記が存在する。

### 《 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。





## 物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約26.50平方メートル



令和 7年(ケ)第 37号  
令和 7年12月24日受理  
令和 8年 1月28日提出  
評 価 人 林 克 彦

## 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   | 東筑摩郡麻績村日字前畑                           |
|   | 地 番   | 4861番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 531.00平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 東筑摩郡麻績村日                              |
|   | 地 番   | 4861番口                                |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 16.52平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 東筑摩郡麻績村日字前畑4861番地1<br>東筑摩郡麻績村日4861番地口 |
|   | 家屋 番号 | 4861番1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                    |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建                        |
|   | 床 面 積 | 70.38平方メートル                           |

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり
住居表示	住居表示なし
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	物件1及び2の土地(以下「本土」という。)は、物件3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(□主である建物 □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:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約26.50㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本主である建物を住居として使用し、未登記附属建物を物置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	未登記附属建物の室内中央部に竈 <sup>かまど</sup> 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
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和8年1月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) 建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3) 物件2の「地番4861番口」の土地上に公簿上存在するとされる「家屋番号4861番口」の主である建物と附属建物は、同土地には存在しません。 (4) 本土地の東側に存在する未登記の建物は、昭和50年代に建てたものです。昔は豆腐作りの建物として使用していました。現在は物置として使用しています。 (5) 物件1の南側の境界は、U字溝が設置された水路の北側にある杭が境界になります(写真No.9~11)。杭は、(麻績)村が行った地籍調査の際に打ったものです。私も了解しています。 (6) 本土地の西側に隣接する畑(4857番イ)との間にはU字溝があります。U字溝は、境界杭(写真No.9)の西側、畑の土地にあります。 (7) 本土地と北側の公衆用道路との境界は、舗装された道路の南端が境界になります。コンクリート擁壁の北側にある未舗装部分までが本土地になります。 (8) 公図(5枚目)、地積測量図(6枚目)、建物図面(7枚目)の各土地の形状と、現況の土地の形状が違うのではないかと執行官のお尋ねについては、よく分かりません。地籍調査の際に打った杭と杭を結んだ線が境界線になります。 (9) 土地の境界に関する争いはありません。
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、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) 本土地は、公図(地図に準ずる図面)、地積測量図、建物図面(各階平面図)の土地の形状がいずれも現況と大幅に異なっている。評価人とともに概測した土地の形状は、略土地建物位置関係図(概略図)のとおりである。 (3) 本物件1の土地と本物件2の土地の筆界は不明確である。東筑摩郡麻績村の地籍(国土)調査結果に基づく本物件1及び2の土地合算地積は446.33㎡であり、同土地の合算公簿地積(547.52㎡)の約81.5%である。 (4) 本土地の北側に隣接する消火栓及びホース格納箱が存在する「地番4861番2」の土地は、東筑摩郡麻績村が所有する公衆用道路(3.30㎡)である。 (5) 本土地の西側に隣接する「地番4857番イ」の土地は、第三者個人が所有する畑(651㎡)である。同畑の東端に設置されているU字溝等により本土地との筆界は明確なものと思料する。 (6) 本物件2の土地上に公簿上存在するとされる「家屋番号4861番口」の居宅(木造瓦葺2階建、1階151.40㎡・2階43.96㎡、所有者A)及び附属建物符号1ないし4の倉庫等は、いずれも本土地には存在しない。 (7) 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12月24日(水)	当庁(執行官室)	麻績村長宛関係資料請求(郵便)
8年1月6日(火) 12:40-12:45	長野地方法務局諏訪支局	<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"/>
8年1月7日(水) 14:45-15:35	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
8年1月7日(水) 16:40-16:45	長野地方法務局上田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input checked="" 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"/>
8年1月7日(水)	当庁(執行官室)	本件債務者兼所有者A宛照会書送付(郵便)
8年1月14日(水) 14:15-15:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月14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。 <input type="checkbox"/> 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 8年 1月14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



登記年月日：昭和52年10月5日

52 10 5

土地測量所測図

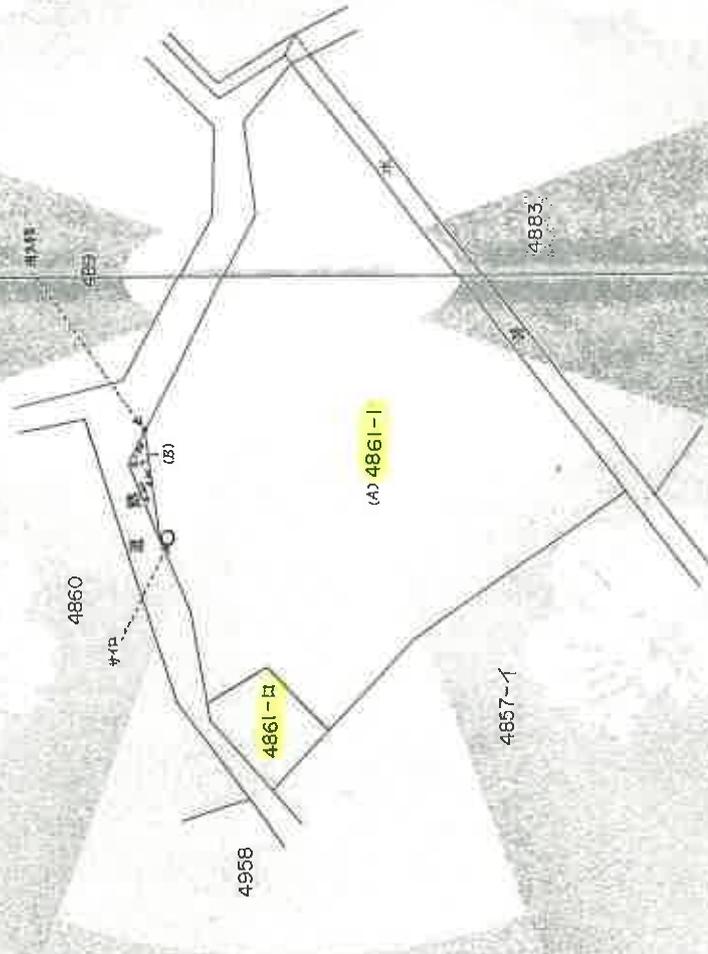
225076

地番	4861-2-1
土地の所在	東京都那須谷村日野前畑

製作年月日  
昭和52年3月15日

製作者  
土壌測量士

申請人



面積計算表  
 (B) 4861-2  
 $6.00 \times 11.10 \times \frac{1}{2} = 33.000$   
 (A) 4861-1  
 $33.000 - 33.000 = 0.000$   
 面積  
 (A) 50/㎡  
 (B) 330/㎡

日本土地改良所調査士会連合会(用紙)

縮尺 1/300 1/

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11月26日 長野地方事務所松本支局 登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M13786

登記年月日：平成30年10月2日

各階平面図

建物図面

家屋番号 4861番1

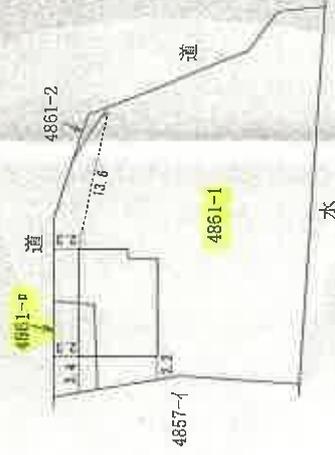
建物の所在  
東京都目黒区目黒4丁目1番地1  
東京都目黒区目黒4丁目1番地1



床積表

9.10 x 7.28	=	66.2480
0.91 x 4.155	=	4.1495
計		70.3975

床面積 70.38 m<sup>2</sup>



(単位；m)

作成者 士地家

30年

縮尺 350

申請人

縮尺

1/500

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11月26日

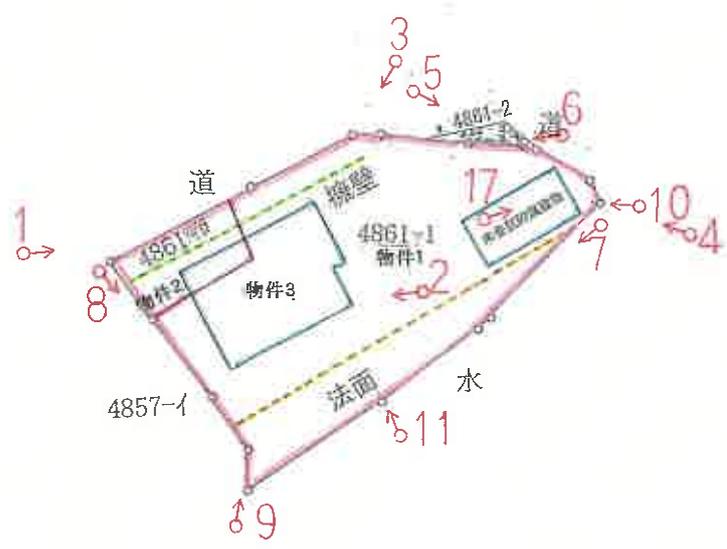
長崎地方建設局本支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

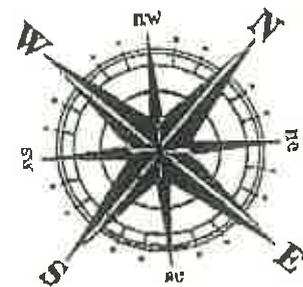
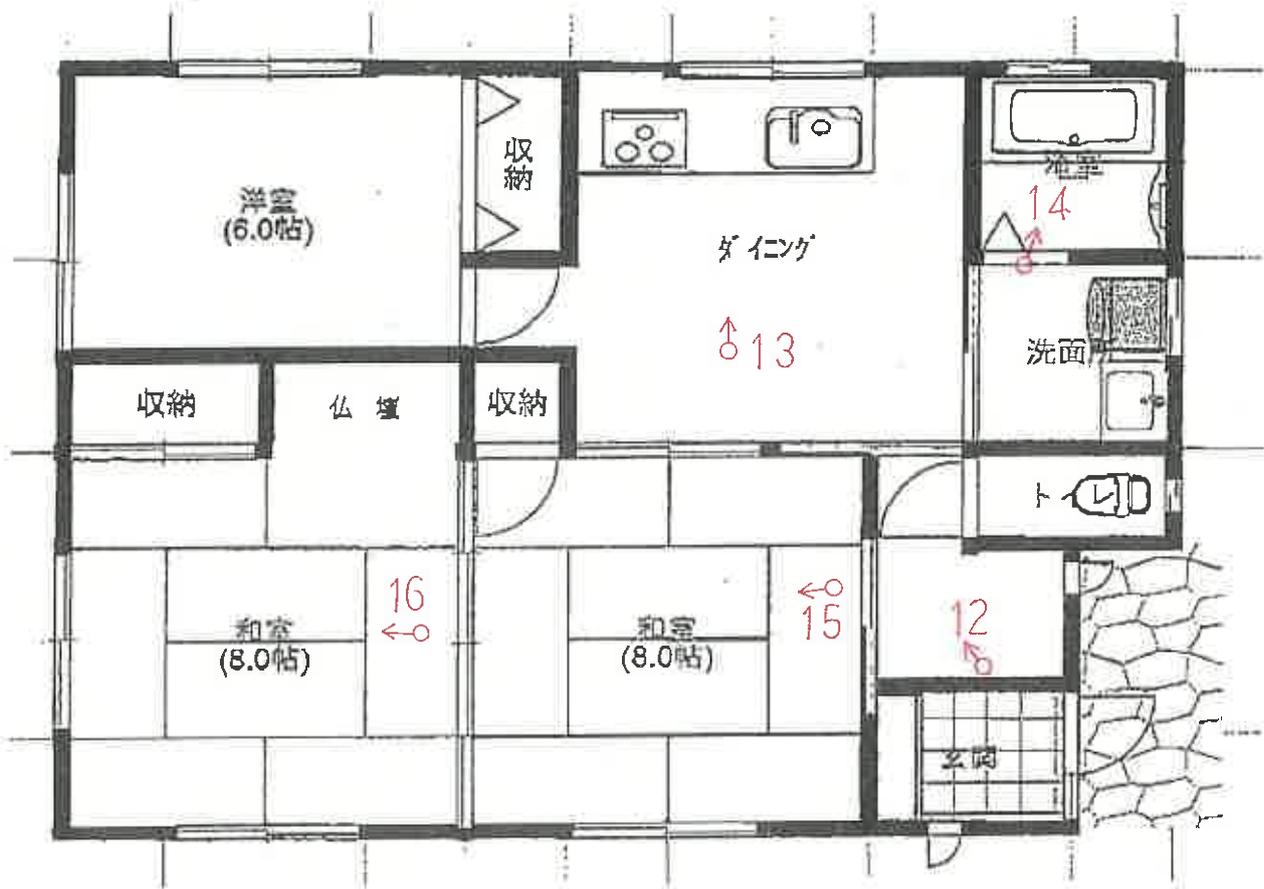
地図整理番号：M13787



♂ 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37号  
物件1、2 (宅地)  
物件2 (居宅)

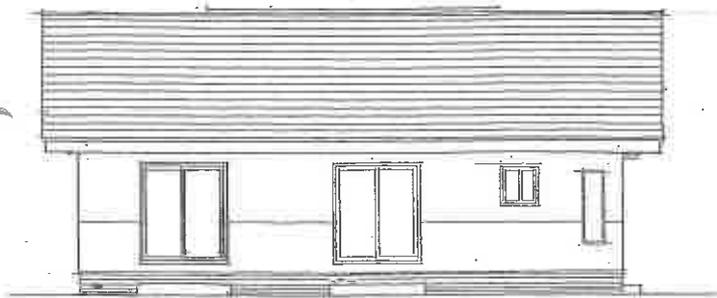
間取り図



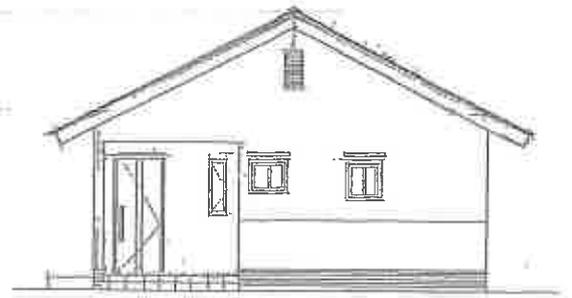
♂ 写真撮影位置・方向

# 立面图

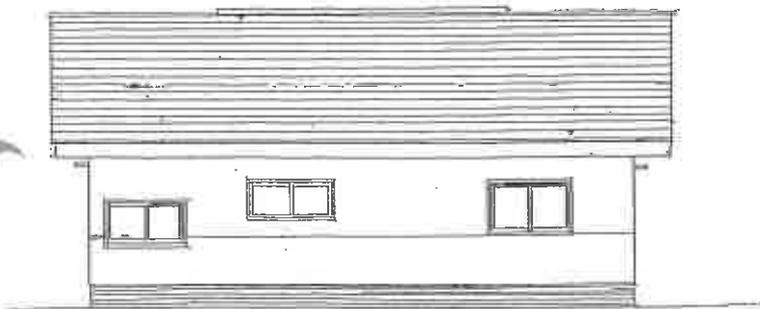
令和7年(ケ)第37号物件3(居宅)



南立面图



東立面图



北立面图



西立面图





NO. 3

物件1、2、3

主である建物



NO. 4

未登記附属建物



NO. 5



NO. 6

地番 4 8 6 1 番 2 (公衆用道路)

消火栓

ホース格納箱



NO. 7



NO. 8

地番 4 8 5 7 番 イ (畑)



NO. 9

物件 1



NO. 10



NO. 11

(14 枚目)



NO. 12

物件2

主である建物



NO. 13



NO. 14

(15枚目)





令和7年(ケ)第37号  
令和8年1月14日 現地調査  
令和8年1月26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  
林 克 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,050,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (建物)	金 4,670,000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	所在地目地積	東筑摩郡麻績村日字前畑 4861番1 宅地 531.00平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3未登記附属建物1棟が存在する。</li> <li>・物件1・2を一体画地として評価する。</li> <li>・物件1・2合算の国土調査地積 446.33平方メートル</li> </ul>
2	所在地目地積	東筑摩郡麻績村日 4861番口 宅地 16.52平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1・2を一体画地として評価する。</li> <li>・物件1・2合算の国土調査地積 446.33平方メートル</li> </ul>
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東筑摩郡麻績村日字前畑4861番地1 東筑摩郡麻績村日4861番地口 4861番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 70.38平方メートル	同 左
未登記 附属 建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東筑摩郡麻績村日字前畑4861番地1 — 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 26.50平方メートル	物件3未登記附属建物で概測面積は左記のとおりである。 調査時点において、債務者兼所有者Aにより利用されており、Aの説明では、昭和50年代に建てられたものである。
番号	特記事項		
1～3	特にない。		

\* 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1～2）

位置・交通	JR篠ノ井線「坂北」駅の北方約2.5km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅及び農家住宅が散在する住宅地域	
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	非線引都市計画区域内 指定はない — — 特になし 麻績村屋外広告物条例：許可地域 道路等接続地域（高速自動車国道中央自動車道長野線） 土砂災害警戒区域「和合東」急傾斜地の崩壊 なお、土砂災害特別警戒区域には該当しないが北約20m以奥はそれに該当する。 特定盛土等規制区域 麻績村防災マップによれば、村内を流れる麻績川等による浸水想定区域には該当しない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 547.52㎡（登記数量）、446.33㎡（国土調査結果） 不整形 北側間口約19m、奥行約17m（国土調査） ほぼ平坦であるが、未登記附属建物の敷地部分は物件3の敷地部分より約1m低い。 北西側道路状部分との間に画地内段差あり、南東側の約120㎡が法面。
接面道路の状況	現況北側幅員約2.3m舗装村道日和4号線にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3建物及び未登記附属建物1棟の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし なし（下記特記事項欄参照） （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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・村道との境界について、物件3の建物の北西側壁面から2.3mまでは物件1・2の土地であるが、建物壁面から約1mの位置に擁壁が設置され、それより北西側は村道と一体となっている。道路状の土地のうち、未舗装部分は私有地（本件土地）で舗装部分が村道である。</li> <li>・物件1・2の登記記録の形状及び規模と国土調査の結果は異なる。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（No.26「和合遺跡」散布地、縄文時代）の指定がある。</li> <li>・下水道は麻績村が合併浄化槽を設置し、浄化槽使用料を徴収している。</li> </ul>	

## 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	平成30年9月25日新築 約7年 約15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 畳、フローリング、カーペット敷等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 特にない
床 面 積	1階 70.38㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	無し	

建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和50年代 約42年 約2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 木板張り ボード等 ボード等 土間コンクリート敷等 電気設備等 特にない
床 面 積	1階 概測26.50㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	物置 添付間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	室内中央部に竈が設置されている。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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	5,500	0.82	429.81	1.00	1,940,000
2	5,500	0.82	16.52	1.00	70,000

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：準角地±0%（1.00）、北西側一部（約19㎡）道路敷△80%減価（0.99）、南東側一部（約120㎡）法面△50%減価（0.87）、土砂災害警戒区域△5%（0.95）、相乗積 0.82

ウ 地 積：国土調査地積による。形状等の相違が大きい物件1の地積を国土調査の結果を基に、差引調整した。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件3・未登記附属建物（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	175,000	70.38	0.61	7,510,000
未登記附 属建物	75,000	26.50	0.03	60,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率:

(物件3)

経過年数約7年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率10%

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)

$$=15年 \div (7年 + 15年) \times (1 - 0.10)$$

$$\approx 0.61$$

(未登記附属建物)

経過年数約42年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率30%

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)

$$=2年 \div (42年 + 2年) \times (1 - 0.30)$$

$$\approx 0.031$$

## 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	1,940,000	0.10	場所的利益	190,000
2	70,000	0.10	場所的利益	10,000

イ 土地利用権等割合：抵当権設定時に土地と建物の所有者が異なり、貸借の法律・契約上の内容が不明であることから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)	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	1,940,000	- 190,000	/	1.0	0.6	1,050,000
2	70,000	- 10,000	/	1.0	0.6	40,000
3	7,510,000	+ 150,000	1.00	1.0	0.6	4,600,000
未登記附属建物	60,000	+ 50,000	1.00	1.0	0.6	70,000
一括価格(合計)						5,760,000

イ 物件3及び未登記附属建物の建築面積に応じて場所的利益価額を按分し、これを加算した。  
物件3場所的

$$\begin{aligned} \text{場所的利益相当額} &= \frac{\text{物件3建築面積 } 70.38 \text{ m}^2}{\text{物件3建築面積 } 70.38 \text{ m}^2 + \text{未登記附属建物面積 } 26.50 \text{ m}^2} \times \text{物件3場所的利益相当額} \\ 200,000 \text{ 円} &\times \frac{70.38 \text{ m}^2}{70.38 \text{ m}^2 + 26.50 \text{ m}^2} = \underline{150,000 \text{ 円}} \\ &\text{未登記建物場} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{場所的利益相当額} &= \frac{\text{未登記附属建物面積 } 26.50 \text{ m}^2}{\text{物件3建築面積 } 70.38 \text{ m}^2 + \text{未登記附属建物面積 } 26.50 \text{ m}^2} \times \text{物件3場所的利益相当額} \\ 200,000 \text{ 円} &\times \frac{26.50 \text{ m}^2}{70.38 \text{ m}^2 + 26.50 \text{ m}^2} = \underline{50,000 \text{ 円}} \\ &\text{場所的利益相当額} \end{aligned}$$

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 地価調査基準地価格（筑北－2）

所 在：筑北村東条字八木1238番9  
価 格：6,630円/㎡  
位 置：JR篠ノ井線「西条」駅より650m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：291㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：東側6m村道  
用途指定等：用途地域の指定はない（都市計画区域外）  
地域の概要：一般住宅及び農家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 1,959,390円（3,690円/㎡）  
物件2 60,958円（3,690円/㎡）  
物件3 3,897,818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（「麻績村全図」写）

公図写

地積測量図

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

以 上

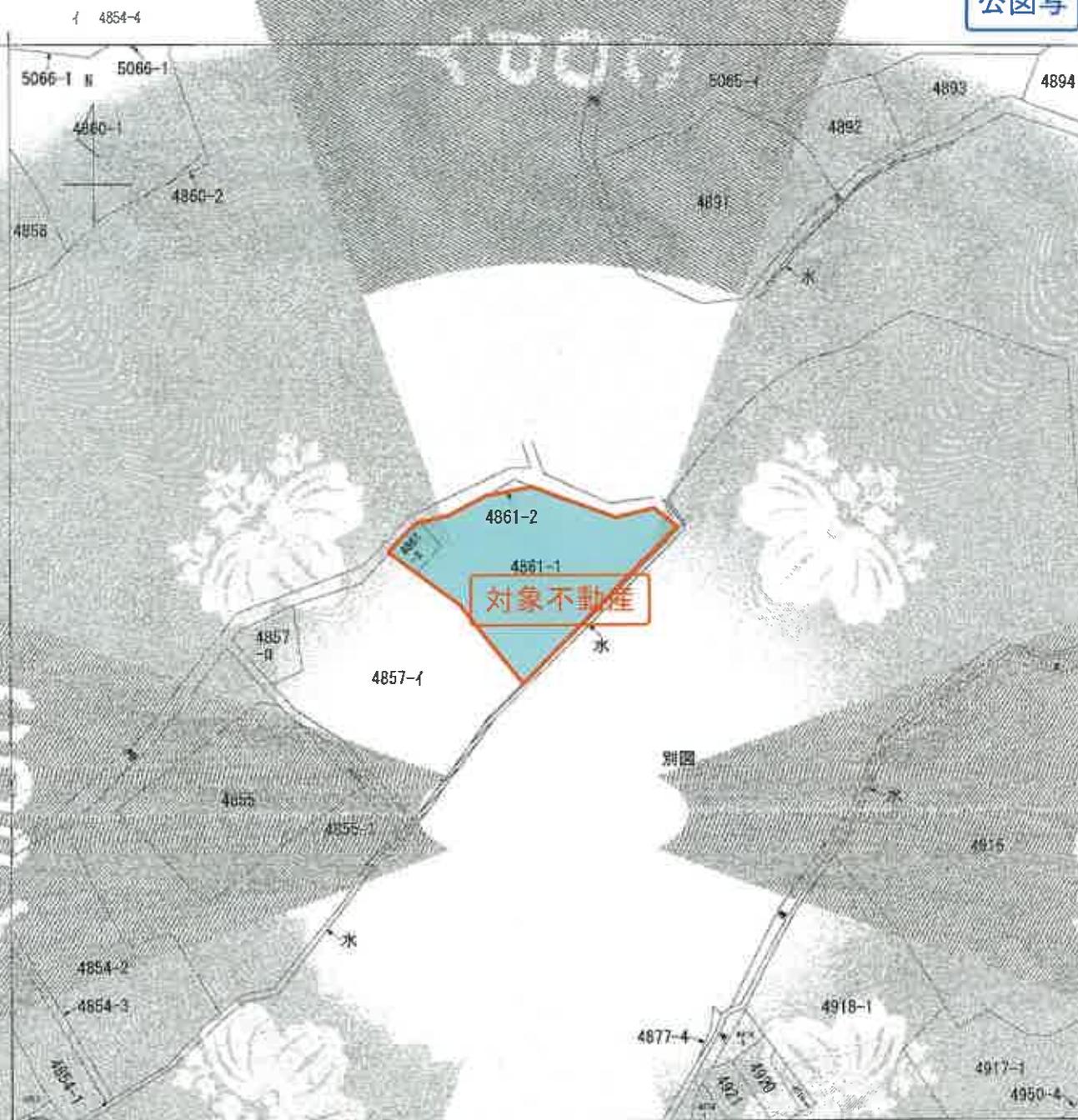
# 位置図



受命物件

最寄駅

出典：麻績村全図 1:25,000



(1) 本図に準じた図面は、土地の境界を明確にした不動産登記簿の図面が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、本図に準じて作成された図面であり、土地の境界及び形状の概略を示すものである。  
 (2) 新設された部分は、図中に示した部分である。



請求 区分	所在	東筑摩郡麻績村石字前津				地番	4861番1
出 尺 寸	1/600	精度 区分	測量系 番号又は 記号	分類	地籍に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日			麻績村 (原簿)				

これは地図に準ずる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11月26日  
長野地方法務局松本支局  
登記係

地図整理番号：M13785  
(1/1)

A3をA4に縮小

地積測量図

225076

作製年月日	昭和55年5月10日
測量者	吉田重雄
測地者	[Redacted]

図 所在 測量所 地籍

15-2-10-5

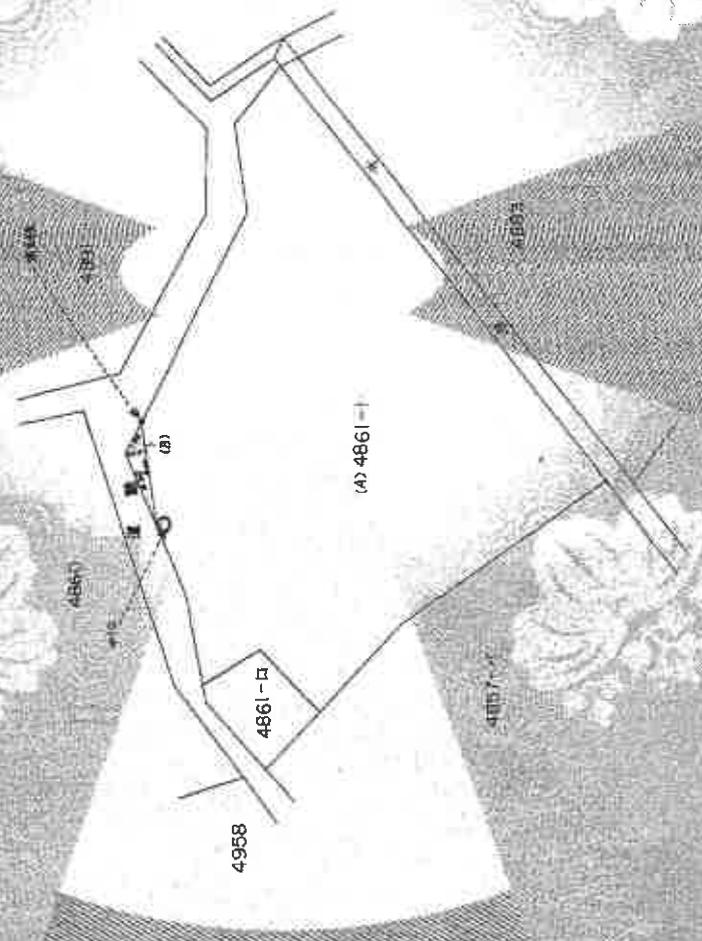
4861-2

東京都板橋区板橋

地番 4861-2

地番 4861-2

昭和7年11月26日



面積計算表

(B) 4861-2

$6.00 \times 11.0 \times \frac{1}{2} = 33.000$

(A) 4861-1

$3.00 \times 11.000 = 33.000$

面積

(A) 33.000

(B) 33.000

A3をA4に縮小

国土庁地籍課測量課

縮尺 1/300

地籍測量番号: 111726

建物図面

建物図面

所在地  
 東京都中央区  
 本町一丁目  
 4857-1

図面番号  
 4857-1

縮尺  
 1/500

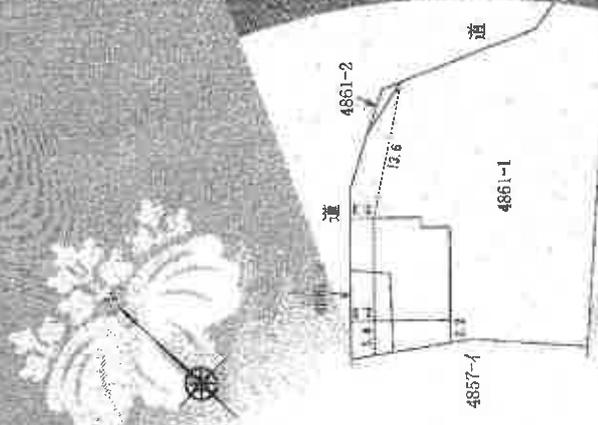
作成者  
 国土院

作成日  
 令和7年11月26日

図面内容  
 建物図面

備考  
 本図面は、国土院が作成したものであり、その正確性を保証するものではありません。

お問い合わせ  
 国土院 建築部



面積表

9.10 x 7.00	=	63.7000
0.91 x 4.55	=	4.1405
計		67.8405

床面積 70.36 m<sup>2</sup>

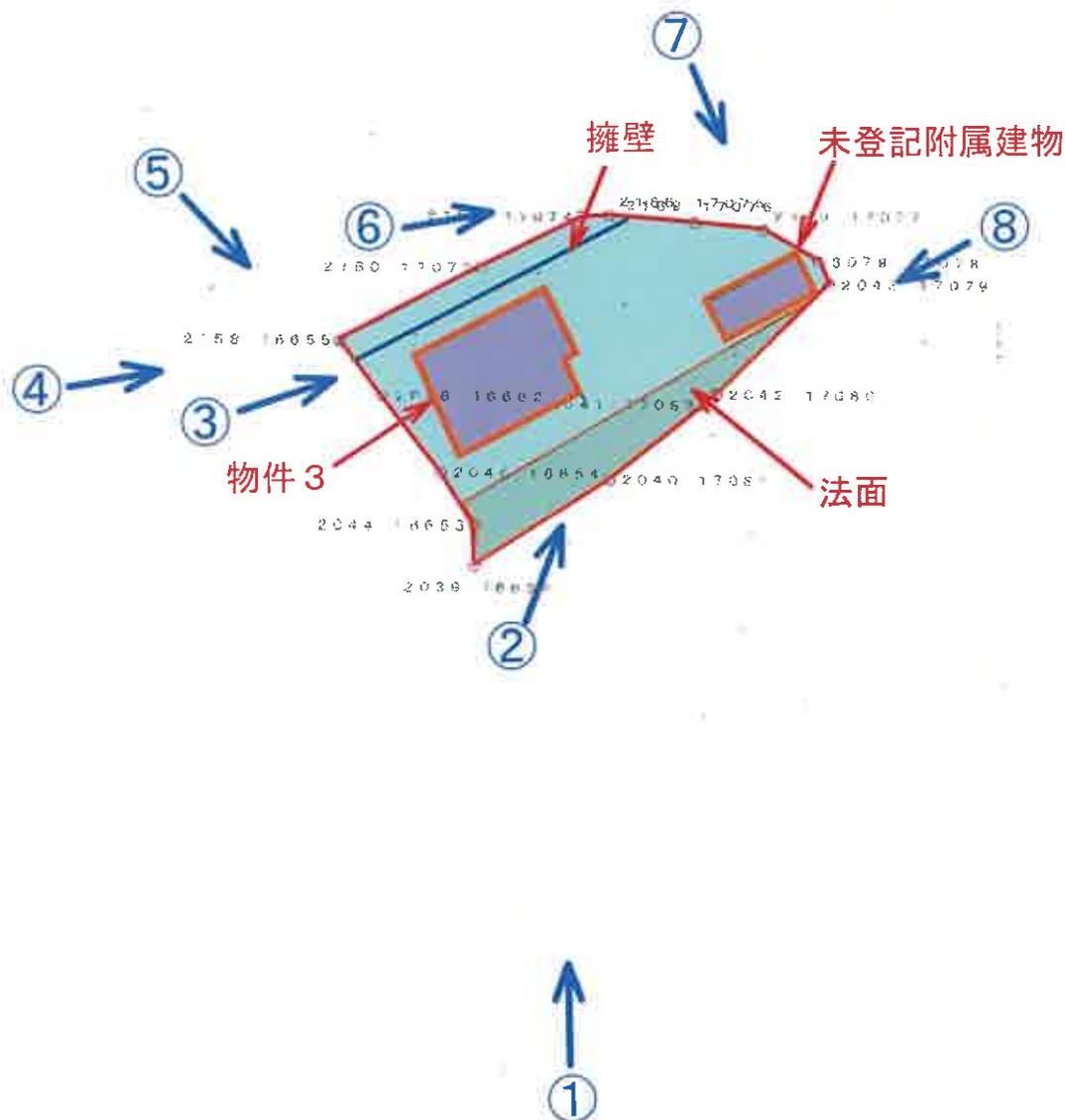
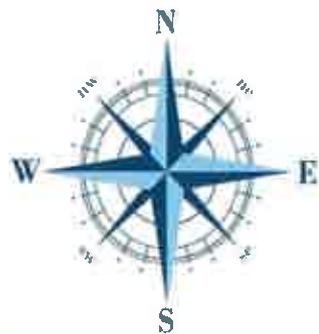
縮尺 1/500

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地図整理番号: M13787

# 土地建物位置関係図



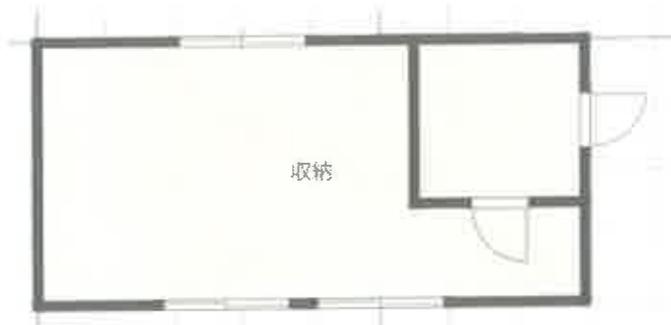
・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。  
 ・境界は国土調査結果に基づく資料をから作成したものであり、境界を保証するものではない。

1/500

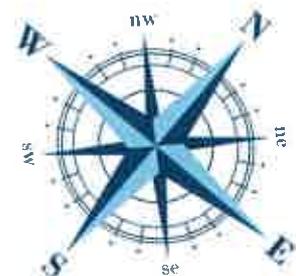
# 間取図



【 物件3 】



【 未登記附属建物 】





写真① (南東方向から遠景撮影)



写真② (南西方向から撮影)



写真③ (西方向から遠景撮影)



写真④ (西方向から撮影)



写真⑤（北西方向から撮影）



写真⑥（西方向から撮影）



写真⑦（北西方向から撮影・未登記附属建物）



写真⑧（北東方向から撮影）



写真⑨ (台所)



写真⑩ (洋室)



写真⑪ (洗面所・浴室)



写真⑫ (未登記附属建物)



写真⑬ (未登記附属建物)



写真⑭ (未登記附属建物・竈)