

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 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5371番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5371番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川5371番地15 |
| | 家屋 番号 | 5371番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月13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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5371番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5371番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川5371番地15 |
| | 家屋 番号 | 5371番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第31号
令和7年12月4日受理
令和8年1月29日提出
(評価人 奥原 清)

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 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5 3 7 1 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川 |
| | 地 番 | 5 3 7 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安曇野市堀金烏川 5 3 7 1 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 3 7 1 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9. 6 2 平方メートル
2階 4 4. 7 1 平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	■宅地 (物件1、2) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 (物件3) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■占有者B) / ■提示文書 (建物賃貸借契約書・覚書) の要旨		
占有権原	■貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成22年7月16日 (契約による賃貸借期間の始期)	
最初の契約等	契約日	平成22年7月2日
	期間	平成22年7月16日から■平成24年7月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年7月16日から ■令和8年7月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金6万0000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金15万0000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	2023 (令和5) 年9月分から現在の月額賃料 (従前は7万5000円) 他に延滞賃料の分割金1万5000円を毎月支払	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(3 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は本件土地建物の所有者です。現在、私は県外に住んでおり、本件土地建物には20年近く住んでいません。</p> <p>2 本件土地建物に関しては、県外に転居する際に、実の妹の嫁ぎ先の不動産仲介会社に賃貸と管理を委託しました。</p> <p>3 本件土地(物件1)の北東の角付近にある木造の物置は私が建てたものではありません。私が住んでいた当時はなかったものです。 (令和7年12月26日に聴取した。)</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 現在、本件建物には私が一人で住んでいます。</p> <p>2 現在、本件建物は私が賃借しています。家賃は月額6万円です。以前は7万5000円でしたが、滞納してしまい、滞納額を分割して支払うために家賃を減額してもらいました。実際には、滞納分の分割金として毎月1万5000円を家賃に上乗せして払っているため、トータルの金額は以前と同じです。</p> <p>3 以前、本件建物の1階のリビングの天井から雨漏りしていたので、業者に修繕してもらいました。現在は室内への浸水はありません。ちょうどその上の辺りが2階のベランダのふちで、そこから浸水したのではないかと業者は言っていました。2階のベランダに上がってみるとわかりますが、ベランダの床がふかふかしていて、乗ると踏み抜いてしまいそうです。雨漏り以外に、白アリの被害や水回り等の設備の不具合はないと思います。</p> <p>4 1階のウッドデッキは、入居したときから壊れていました。</p> <p>5 道路側にある木造の物置は入居したときからありました。私が設置したものではありません。今も物置として使っています。 (令和8年1月9日に聴取した。)</p>
<p>■ C (不動産仲介会社社員)</p>	<p>1 当社は、所有者のAさんから本件土地建物の管理を任されて、Bさんとの間の賃貸借契約を仲介しました。当社で預かっている本件建物の賃貸借契約書と家賃滞納額の弁済に関する覚書の写しをお渡しします。</p> <p>2 以前、Bさんが家賃を滞納し、ある程度の額になってしまったので、2年位前に、分割して弁済することを約束させ、覚書を取り交わしました。その際に、家賃を減額しました。内容はBさんが話したとおりです。</p> <p>3 1階リビングの天井の雨漏りの修繕や蛇口の修繕費用が発生しています。賃借人が支払えないときは敷金で清算することになると思います。 (令和8年1月14日に聴取した。)</p>

(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 本件土地の東側で接する地番「5371番13」の土地（151㎡）及びその南側で接する地番「5371番9」の土地（95㎡）は、いずれも安曇野市が所有する公衆用道路である。本件土地は同公衆用道路を介してその南側の公衆用道路（地番「5370番1」等）に出入りしている。
- 4 本件土地は、東側の公衆用道路を含め、周囲の土地と等高に接し、境界付近はコンクリート擁壁で区切られており、その範囲は明らかである。境界の角には境界を示す金属プレートが打設されている。
- 5 本件建物に白アリの被害の跡は見られないが、1階リビングの天井に雨漏りを修繕した跡が残っている。2階ベランダの床（1階リビングの上）はふかふかの状態で、乗ると抜け落ちそうである。なお、水回りの設備等にも、今のところ不具合はないとのことである（B談）。
- 6 本件土地の北東角付近にある木造の物置は、基礎があり、土地との定着性はあるものの、比較的簡素な造りであると思われることから、工作構築物（非建物）であると認めた。
- 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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日(金)	当 庁	■安曇野市関係資料請求(郵送)
令和7年12月10日(水) 13:40-13:50	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12月17日(水) 14:45-15:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月26日(金) 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 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和8年1月9日(金) 13:00-13:30	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
令和8年1月14日(水) 11:50-12:00	不動産会社所在地 (松本市内)	■Cから聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月26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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

△ 5371-26
 □ 5371-27
 △ 5380-2
 □ 5380-3

(座標値種別：図上測定) -56860.939



-56985.939 (座標値種別：図上測定)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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
 堀金烏川

請求部分	所在	安曇野市堀金烏川		地番	5371番15				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月		備付年月日(原図)	昭和48年7月6日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (長野地方務局松本支局管轄)
 令和7年9月11日
 長野地方務局
 登記官

この証明書に記載されている内容は、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。

請求番号：12-1
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成14年2月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(長野地方公務局松本支庁管轄)

令和7年8月11日 長野地方公務局

登記官

(8枚目)

14.2.15

建築物図面

040063

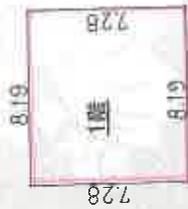
家屋番号
5371番15

建築物の所在
— 長野県松本支庁松本市5371番地15

— 長野市雁屋町

各階平面図

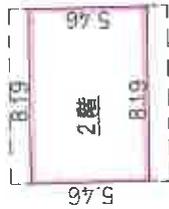
物件3



(1階求積)

$7.28 \times 8.19 = 59.6232$

1階床面積 = 59.62㎡



(2階求積)

$5.46 \times 8.19 = 44.7174$

2階床面積 = 44.71㎡

平成 14 年 2 月 15 日 登記



製作者
土地調査士

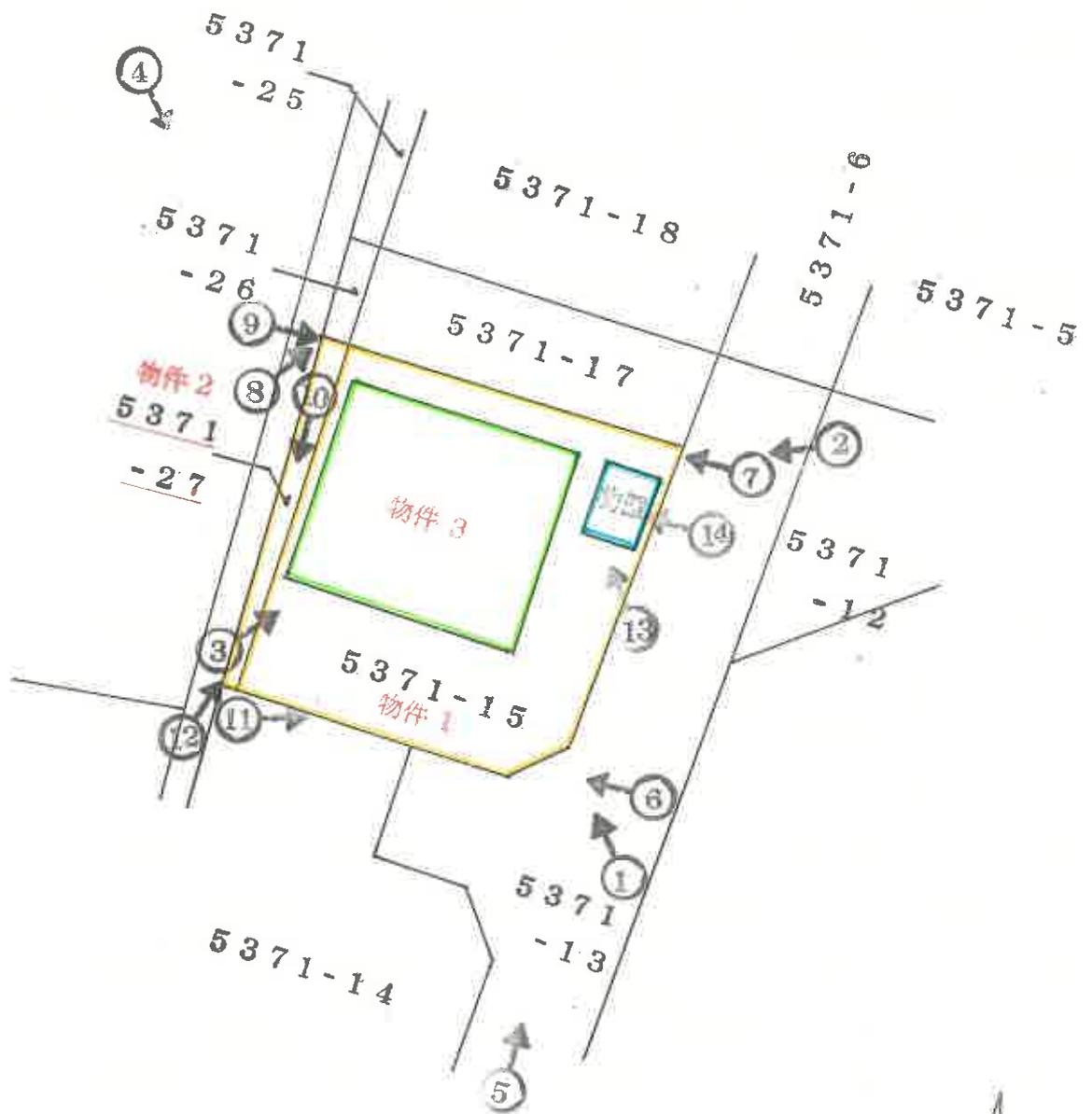
縮尺
1/250

縮尺
1/500

申請人

(日本建築士会連合会)

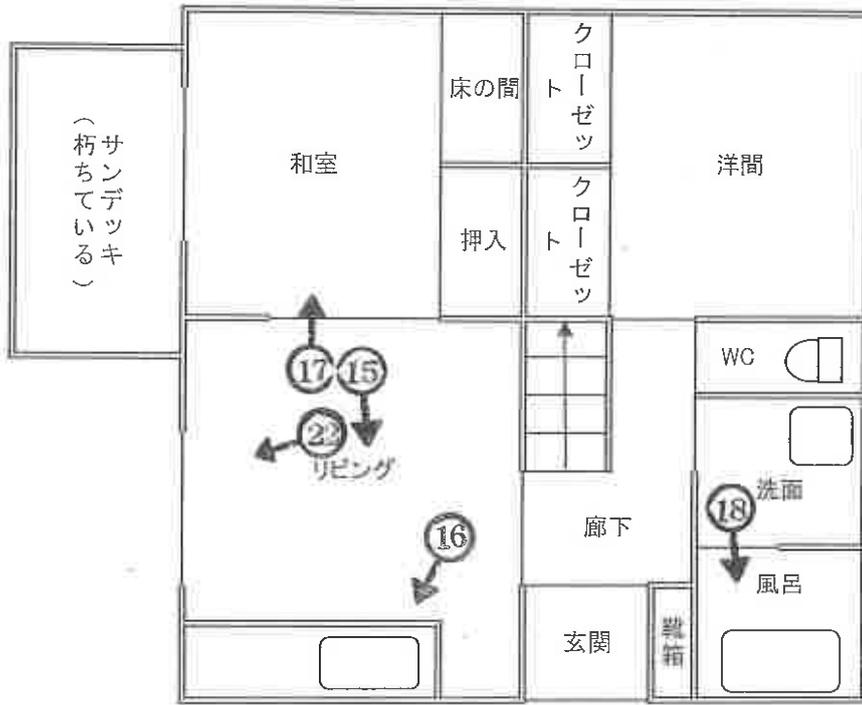
土地建物位置関係図（概略図）



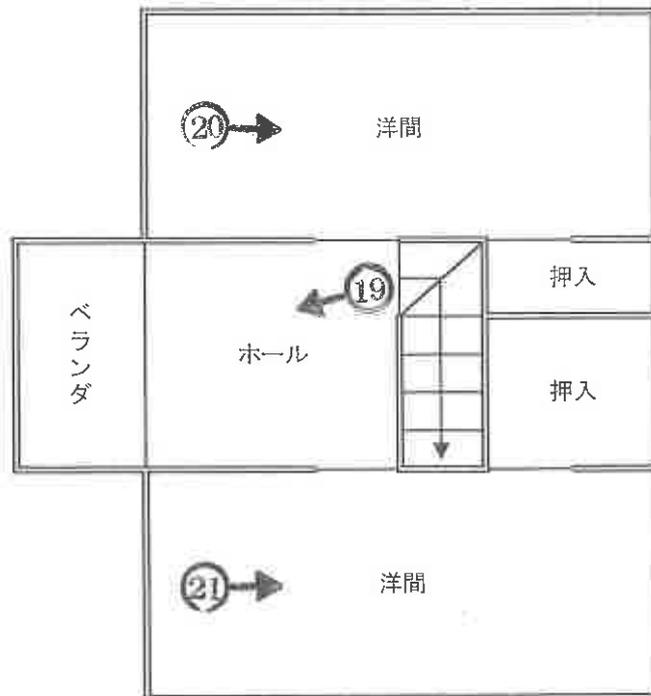
○➔印は写真撮影位置方向番号を示す

(9 枚目)

建物間取図（概略図）



1階



2階



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和7年12月17日



NO. 2

撮影日：令和7年12月17日



NO. 3

撮影日：令和7年12月17日



NO. 4

撮影日：令和8年1月9日

(12枚目)



NO. 5

撮影日：令和7年12月17日
東側の道路



NO. 6

撮影日：令和7年12月17日
南東角 境界



NO. 7

撮影日：令和7年12月17日
北東角 境界



NO. 8

撮影日：令和7年12月17日
北西角 境界



NO. 9

撮影日：令和7年12月17日



NO. 10

撮影日：令和7年12月17日



NO. 11

撮影日:令和7年12月17日



NO. 12

撮影日:令和7年12月17日
南西角 境界



NO. 13

撮影日:令和7年12月17日
物置 (動産)



NO. 14

撮影日:令和8年1月9日
前同



NO. 15

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 16

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 17

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 18

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 19

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 20

撮影日: 令和8年1月9日



NO. 21

撮影日:令和8年1月9日



NO. 22

撮影日:令和8年1月9日
1階リビングの天井(補修跡)

令和7年（ケ）第31号
令和8年1月9日現地調査
令和8年2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
奥原 清

第1、評価格

一括価格			
金 3,130,000 円			
内訳価格			
物件1 (土地)	金	820,000	円
物件2 (土地)	金	40,000	円
物件3 (建物)	金	2,270,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は、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等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在 地番 地目 地積	安曇野市堀金烏川 5371 番 15 宅地 152.47 m ²	
2	所在 地番 地目 地積	安曇野市堀金烏川 5371 番 27 宅地 7.91 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安曇野市堀金烏川 5371 番地 15 5371 番 15 居宅 . 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階:59.62 m ² 2 階:44.71 m ²	
特記事項			
木造の物置があるが、定着性の観点から不動産とは認められず構築物と判定した(附属資料:建物図面参照、概測面積 6.25 m ²)。			

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 大糸線「豊科」駅の北西方約 3,700m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	戸建住宅を中心に農地も見られる地域。 格別な変動要因はなく、当分現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% 安曇野市土地利用条例 (田園環境区域)
画地条件	地形 間口・奥行 地の勢 その他	積状 160.38 m ² (2筆合計) ほぼ正方形 間口約 11m、奥行き約 13m 平坦
接面道路の状況	東側:幅員約 4.1m(市道堀金 1641 号線、建築基準法 42 条 1 項道路)	
土地利用状況等	目的物件 3 の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項		

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 14 年 2 月 12 日 建築 約 24 年 約 6 年																		
	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 モルタル、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、畳																		
床面積(現状)	1 階 59.62 m ² 2 階 44.71 m ² 床面積 104.33 m ²																			
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	普通																			
保守管理の状態	玄関に上る階段の一部が傷んでいる。サンデッキが朽ちている。 2 階のベランダの床が抜け落ちそうな状況にある。 1 階リビングに雨漏りの跡がある。																			
建物の利用状況	現在賃借に供されている(詳細は現況調査報告書参照)。																			
特 記 事 項	<table border="1" data-bbox="560 1520 1342 1823"> <tbody> <tr> <td>占有範囲</td> <td>:</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>:</td> <td>賃借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>:</td> <td>平成 22 年 7 月 16 日</td> </tr> <tr> <td>貸主/借主</td> <td>:</td> <td>所有者/占有者</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>:</td> <td>月額 6 万円</td> </tr> <tr> <td>敷金</td> <td>:</td> <td>15 万円</td> </tr> </tbody> </table>		占有範囲	:	全部	占有権原	:	賃借権	占有開始時期	:	平成 22 年 7 月 16 日	貸主/借主	:	所有者/占有者	賃料	:	月額 6 万円	敷金	:	15 万円
占有範囲	:	全部																		
占有権原	:	賃借権																		
占有開始時期	:	平成 22 年 7 月 16 日																		
貸主/借主	:	所有者/占有者																		
賃料	:	月額 6 万円																		
敷金	:	15 万円																		

第5、評価格算出の過程

1、基礎となる価格

① 物件 1、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	17,000	1.00	152.47	0.90	2,330,000
2	17,000	1.00	7.91	0.90	120,000

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:地上建物と適応関係から応分の建付減価修正を行った。

オ 建付地価格:建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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 3(建物)

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	104.33	0.16	3,340,000

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 現 価 率:

- ・ 経過年数約 24 年、経済的残存年数約 6 年、観察減価率 △20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記の通りに査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 6 \text{年} \div (24 \text{年} + 6 \text{年}) \times (1 - 0.2) \doteq 0.16 \end{aligned}$$

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、下記のとおり評価価格を求めた。

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		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,330,000	0.35	法定地上権	820,000
2	120,000	0.35	法定地上権	40,000
合計				860,000

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35%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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,330,000	-820,000		0.90	0.60	820,000
2	120,000	-40,000		0.90	0.60	40,000
3	3,340,000	+860,000		0.90	0.60	2,270,000
一括価格(合計)						3,130,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 4頁特記事項等考慮 △10%

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

地 価 公 示	：	安曇野-8
所 在	：	長野県安曇野市堀金烏川 1726 番 1 外
価 格	：	17,200 円/m ²
位 置	：	豊科駅より約 4,100m
価 格 時 点	：	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	：	562 (m ²)
供給処理施設	：	水道、下水
接 面 街 路	：	東 5.0m 市道
用 途 指 定 等	：	非線引都市計画区域
地 域 の 概 要	：	一般住宅のほか農家住宅が見られる住宅地域

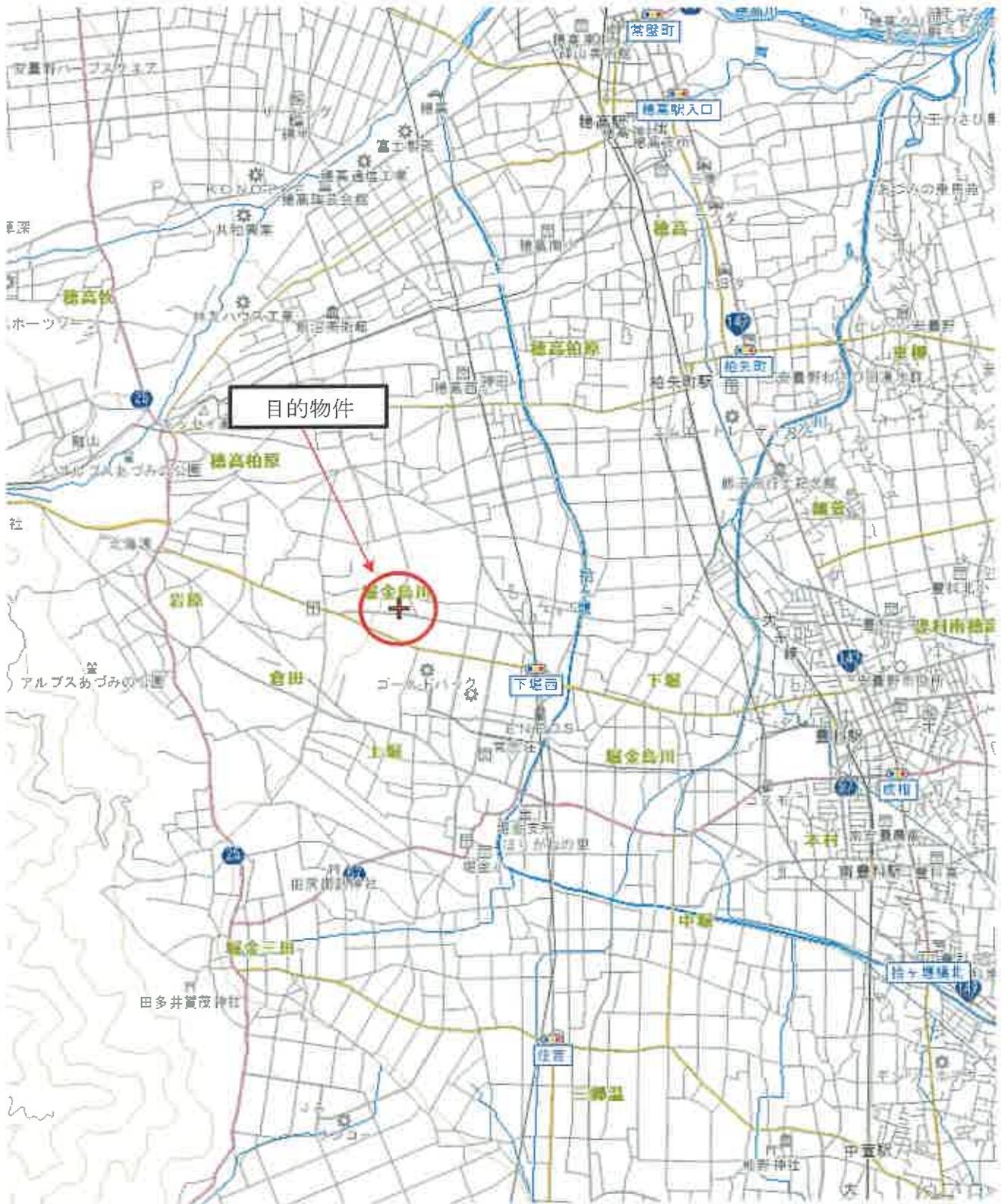
2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1	：	1,510,748 円
物 件 2		78,376 円
物 件 3	：	2,477,352 円

第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、建物図面
- 4、建物間取図
- 5、物件写真

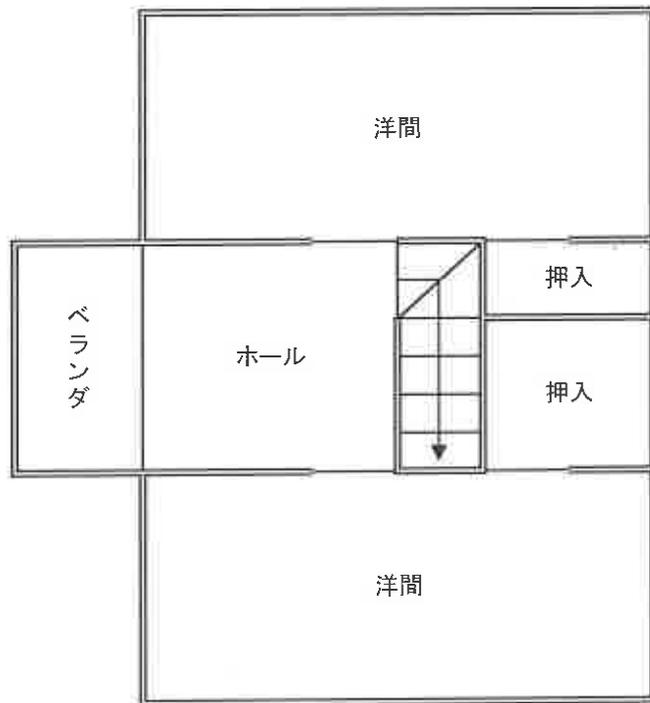
位置図



建物間取図



1階



2階

物件写真



目的物件3