

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 5月21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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19日 午後 4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 5月21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 松本市大字神林字宮ノ西
地 番 670番1
地 目 宅地
地 積 654.65平方メートル
- 2 所 在 松本市大字神林字日間沢北
地 番 670番6
地 目 宅地
地 積 8.16平方メートル
- 3 所 在 松本市大字神林字宮ノ西670番地1
松本市大字神林字日間沢北670番地6
家屋 番号 670番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 114.27平方メートル
2階 100.20平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約21.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 16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 松本市大字神林字宮ノ西
地 番 670番1
地 目 宅地
地 積 654.65平方メートル
- 2 所 在 松本市大字神林字日間沢北
地 番 670番6
地 目 宅地
地 積 8.16平方メートル
- 3 所 在 松本市大字神林字宮ノ西670番地1
松本市大字神林字日間沢北670番地6
- 家屋 番号 670番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 114.27平方メートル
2階 100.20平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約21.28平方メートル



令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年 3月 4日受理
令和 8年 3月 31日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

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 | 松本市大字神林字宮ノ西 |
| | 地 番 | 670番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 654.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市大字神林字目間沢北 |
| | 地 番 | 670番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松本市大字神林字宮ノ西670番地1
松本市大字神林字目間沢北670番地6 |
| | 家屋 番号 | 670番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.27平方メートル
2階 100.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2」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(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり(物件1、2) □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「本土地」という。)は、物件3の建物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:倉庫 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積:約21.28㎡
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	室内でペットの大型犬(ゴールデンレトリバー)を1頭飼育している
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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
<p>■ A (本件債務者兼所有者)</p>	<p>【令和8年3月10日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本件債務者 B は、私の息子です。長男になります。</p> <p>(2) 本建物は、私と妻、それに次男と三男が居住しています。第三者の占有はありません。</p> <p>(3) 建物の増改築はありません。</p> <p>(4) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(5) 建物の室内で大型犬のゴールデンレトリバーを1頭飼育しています。</p> <p>(6) 土地の境界に関する争いなどはありません。隣地との間には、コンクリートの杭(写真No.6)やプラスチックの杭(写真No.7)があります。</p> <p>【令和8年3月25日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 前回(3/10)の調査時に述べたとおりです。</p> <p>(2) 1階玄関の北側の「洋室」は、次男が建築関係の会社事務所として使用していたことがありましたが、現在は使用していません。次男が居室として使用しています。</p> <p>(3) 建物内の床暖房は、階段部分を除く全床に設置してあります。</p> <p>(4) 屋根はソーラーパネルぶきになっています。パネルは、全部で102枚です。発電容量は、21.420kWです。</p> <p>(5) 本土地の南東側にある建築物は、倉庫として使用しています。コンクリート敷きの基礎があります。</p>

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・法第14条第1項地図)、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) 本土地に隣接又は周囲に位置する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	6650番2	公衆用道路	500	所有者 松本市	
②	670番5	公衆用道路	42	所有者 松本市	
③	670番7	宅地	182	所有者 松本市	現況公衆用道路
④	670番8	宅地	242	所有者 松本市	現況公衆用道路
⑤	630番4	用悪水路	72	所有者 松本市	

- (3) 本建物室内でペットの大型犬(ゴールデンレトリバー)を1頭飼育している。なお、ペット飼育による動物臭はない。
- (4) 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
8年 3月 4日 (水)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月 9日 (月) 16:50-16:55	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 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 3月10日 (火) 13:55-14:30	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 本件債務者兼所有者 A から意見聴取
8年 3月11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) 本件債務者 B 宛照会書送付 (郵便)
8年 3月25日 (水) 9:15-10:05	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 (3/19 B 回答書提出)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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 3月25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



(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	所在	松本市大字神林字宮ノ西				地番	670番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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				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8年2月19日

長野地方法務局

請求番号：40-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小



-53155.875 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	松本市大字神林字目間沢北				地番	670番6		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年2月			備付年月日(原図)	平成6年6月23日		補事項		

これは地図に記録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8年2月19日

長野地方務局

請求番号：41-1

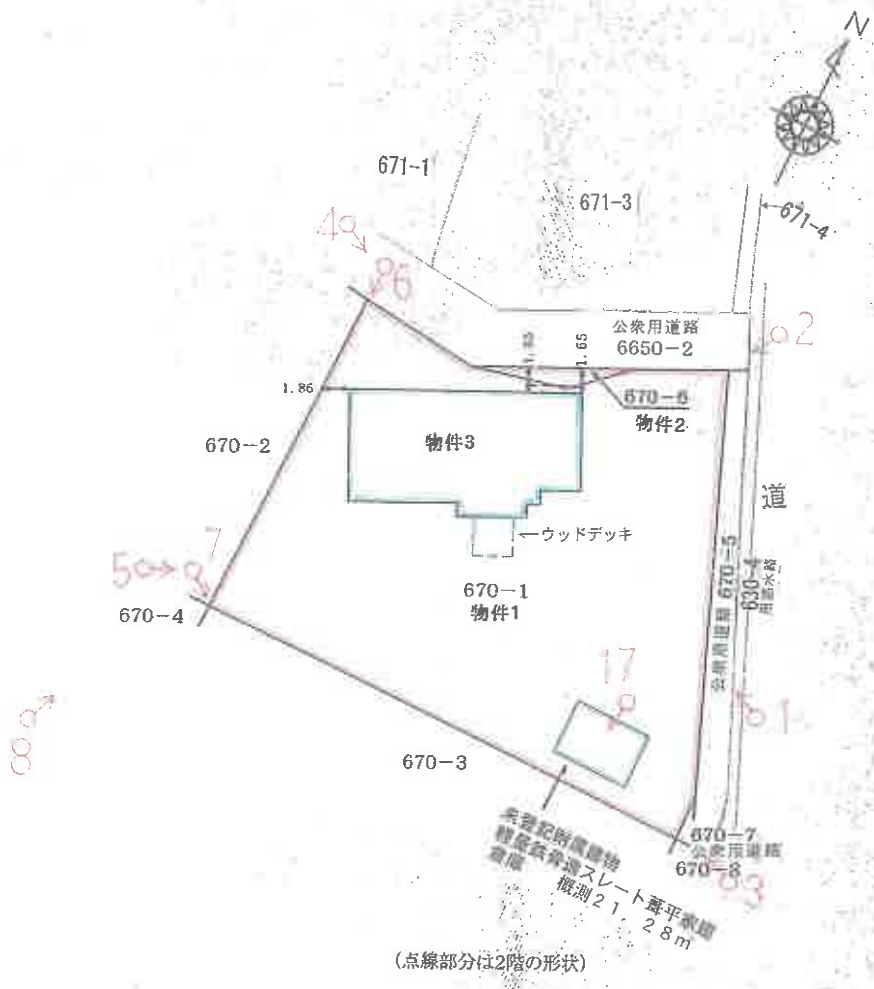
登記官

(1/1)

(6 枚目)



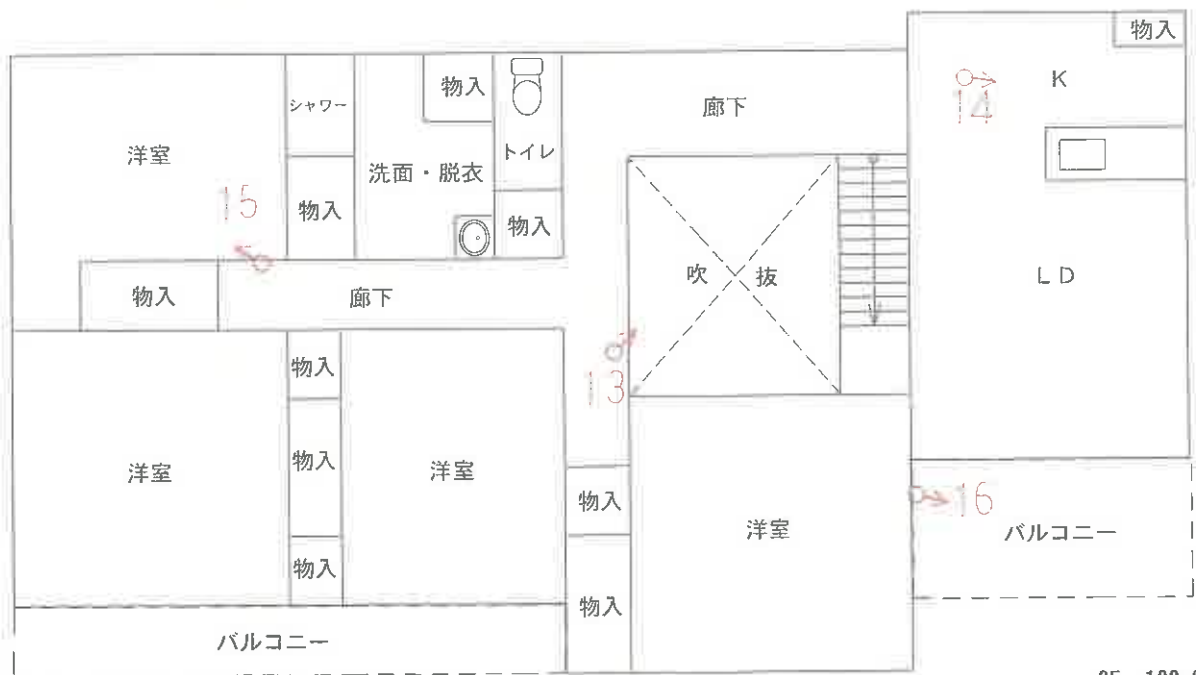
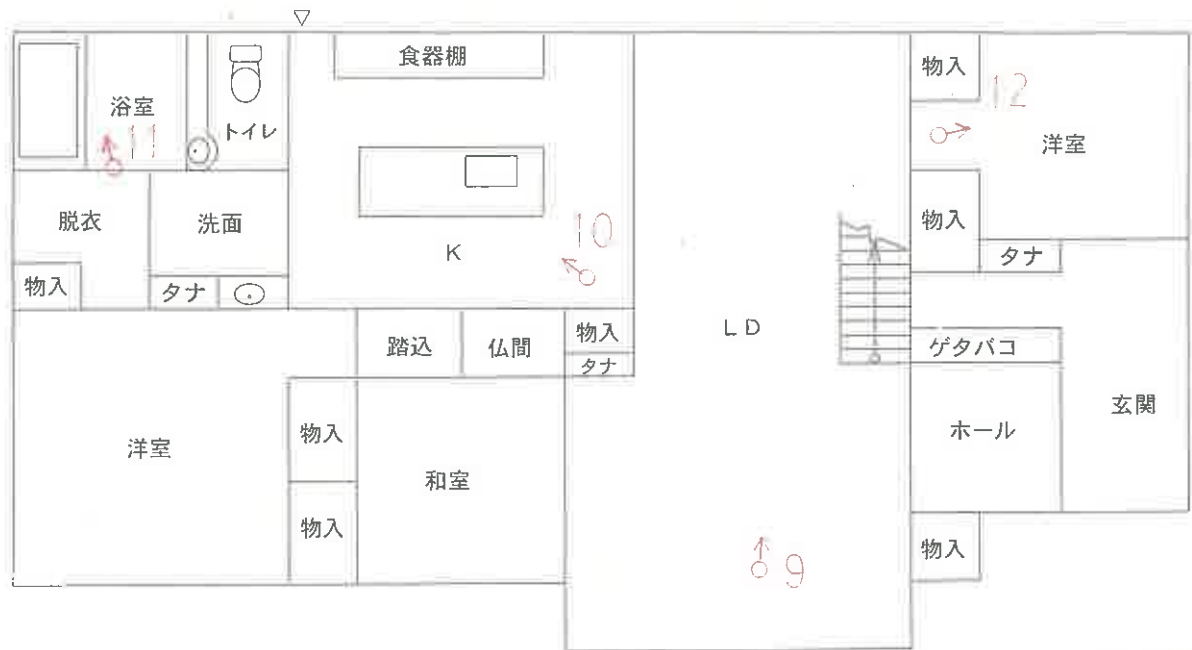
A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和8年(ケ)第2号
 物件1、2(宅地)
 物件3(居宅・事務所)

物件3 建物間取り図



♂ 写真撮影位置・方向



NO. 3

物件1、2、3

未登記附属建物



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8

物件 3

ソーラーパネルぶき屋根

(パネル102枚)



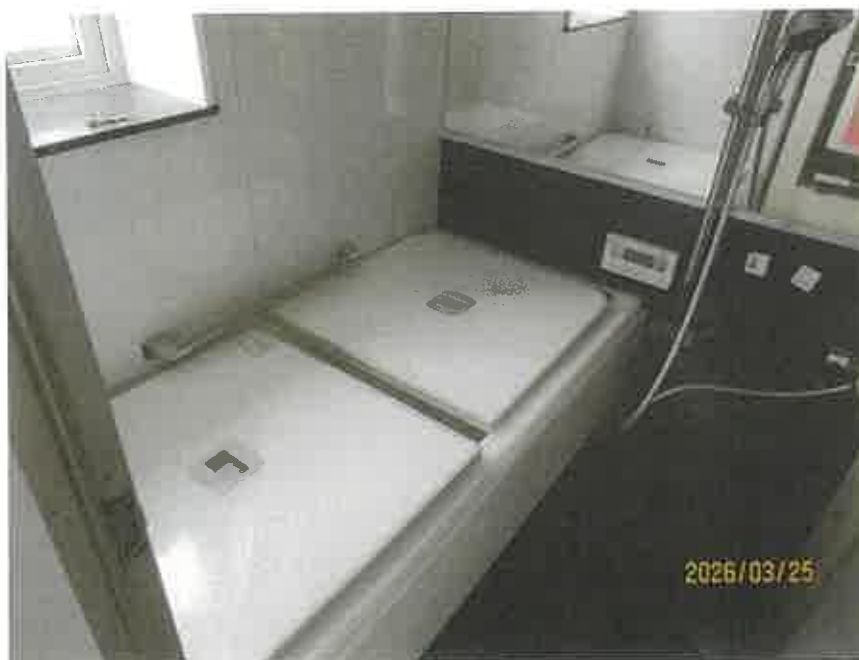
NO. 9

物件 3

1階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

洋室



NO. 13

2階



NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17

未登記附属建物



令和8年(ケ)第2号
令和8年3月25日 現地調査
令和8年4月 8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

宮 坂 祐 里 ㊟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,240,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (建物)	金 20,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1～物件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の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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	松本市大字神林字宮ノ西 670番1 宅地 654.65平方メートル	
2	所在地目地積	松本市大字神林字目間沢北 670番6 宅地 8.16平方メートル	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市大字神林字宮ノ西670番地1 松本市大字神林字目間沢北670番地6 670番1 居宅・事務所 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階 114.27平方メートル 2階 100.20平方メートル	(未登記附属建物) 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート 葺平家建 床面積：概測21.28㎡
番号	特記事項		
3	未登記附属建物が1棟存する。		

* 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、2土地）

位置・交通	アルピコ交通上高地線新村駅の南方約4.6km（道路距離） 菅野小学校へ徒歩約36分（約2.6km） 菅野中学校へ徒歩約39分（約2.8km） （別添位置図参照）	
付近の状況	松本環状高家線背後に農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶうちに農地が介在する集落地域。東側で一級河川鎖川に、南側で一級河川三間沢川に近接する。	
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 防火規制等 その他の規制	市街化調整区域内 指定なし 60% 200% 建築基準法22条指定区域 ・都市計画法第34条第11号による条例指定区域 ・松本市立地適正化計画： 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・松本市洪水ハザードマップ： 洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）
画地条件	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	2筆合計662.81㎡（登記数量） ほぼ台形 間口（南北）約34m、奥行（東西）約27m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約4.6m舗装市道（7677号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条1項1号道路） 北側 幅員約4m舗装道路（市道認定なし）ほぼ等高に接面 （建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は添付資料配置概況図及び建物図面のとおりに。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり（下水道の受益者負担金は精算済である。）

特記事項	<p>① 物件1、2土地は市街化調整区域に存する宅地であるが、都市計画法第34条第11号による条例指定区域内にあるため一定の建物（一戸建て専用住宅、その他松本市条例で定められた建築物等）については、第三者による再建築が可能である。</p> <p>② 北側で隣接する6650番2土地（公衆用道路、500㎡、所有者：松本市）は、現況道路であるが、認定外道路で建築基準法上の道路ではない。</p> <p>③ 松本デジタルマップ「遺跡地図」によると、物件1、2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「神林川西遺跡」に一部該当している。工事等の際には文化財保護法の届出が必要であり、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。また、本件土地には建物が建築済みであるので、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3建物）

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	令和1年10月19日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	29年程度
仕様	構造	木造ソーラーパネルぶき2階建
	外壁	タイル貼り
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、長尺塩ビシート等
	設備	システムキッチン、浴室、洗面台、トイレ、床暖房、 ソーラー発電システム、換気システム、電動ブラインド等
	その他	二世帯住宅であり、キッチンは1階、2階の2か所に存する。 2階にシャワールームが備えられている。
床面積（現況）	1階114.27㎡ 2階100.20㎡ 延214.47㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取	添付間取図のとおり
品等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが家族とともに居宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関北側の洋室は、玄関から直接出入りできる間取となっている。本件債務者兼所有者であるAによると、以前は事務所として使用していたが、現在は居室として使用しているとのこと。 ・ 屋根一体型のソーラー発電システムが備えられている（パネル102枚、発電容量21.42kW）。 ・ 床暖房は、階段部分を除く1階、2階の全床に設置されている。 ・ 室内で大型犬を1頭飼育している。 ・ 建物南側外部にウッドデッキが設置されている。 ・ 未登記附属建物1棟あり 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：概測 21.28㎡ 建築時期は不明だが、建築後相当年数を経過しているものと見られる簡易な建物であり、経済的価値に乏しい。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1、2土地）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	15,000	1.01	654.65	0.95	9,420,000
2	15,000	1.01	8.16	0.95	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：角地+1%（1.01）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：5% ⇒ 95% 建物等と敷地との適応の状態

(2) 建物（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	主附 の別	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	主	200,000	214.47	0.75	32,170,000
	未登記 附属	60,000	21.28	0.00	0
	合計				32,170,000

イ 現況延床面積：（主である建物）登記数量による。
（未登記附属建物）現地概測数量による。

ウ 現価率：

（主である建物）経過年数約6年，経済的残存耐用年数約29年，観察減価率10%

・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 29 \text{年} \div (6 \text{年} + 29 \text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.75 \end{aligned}$$

（未登記附属建物）経済価値に乏しく0.00と査定

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 番号等	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=ウ
1	9,420,000	0.25	法定地上権	2,360,000
2	120,000	0.25	法定地上権	30,000
計				2,390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権（25%）と判定した。

(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	9,420,000	-2,360,000	/	1.00	0.60	4,240,000
2	120,000	-30,000	/	1.00	0.60	50,000
3	32,170,000	+2,390,000	1.0	1.00	0.60	20,740,000
一括価格（合計）						25,030,000

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 地価公示価格（松本-27）

所 在 : 松本市大字和田字町ノ内1753番1
価 格 : 18,000円/㎡
位 置 : JR篠ノ井線南松本駅の西方約5.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 340㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西4m市道、北側道
用途指定等 : 市街化調整区域内（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 6,094,791円（9,309円/㎡）
物件2 土地 75,969円（9,309円/㎡）
物件3 建物 13,697,180円

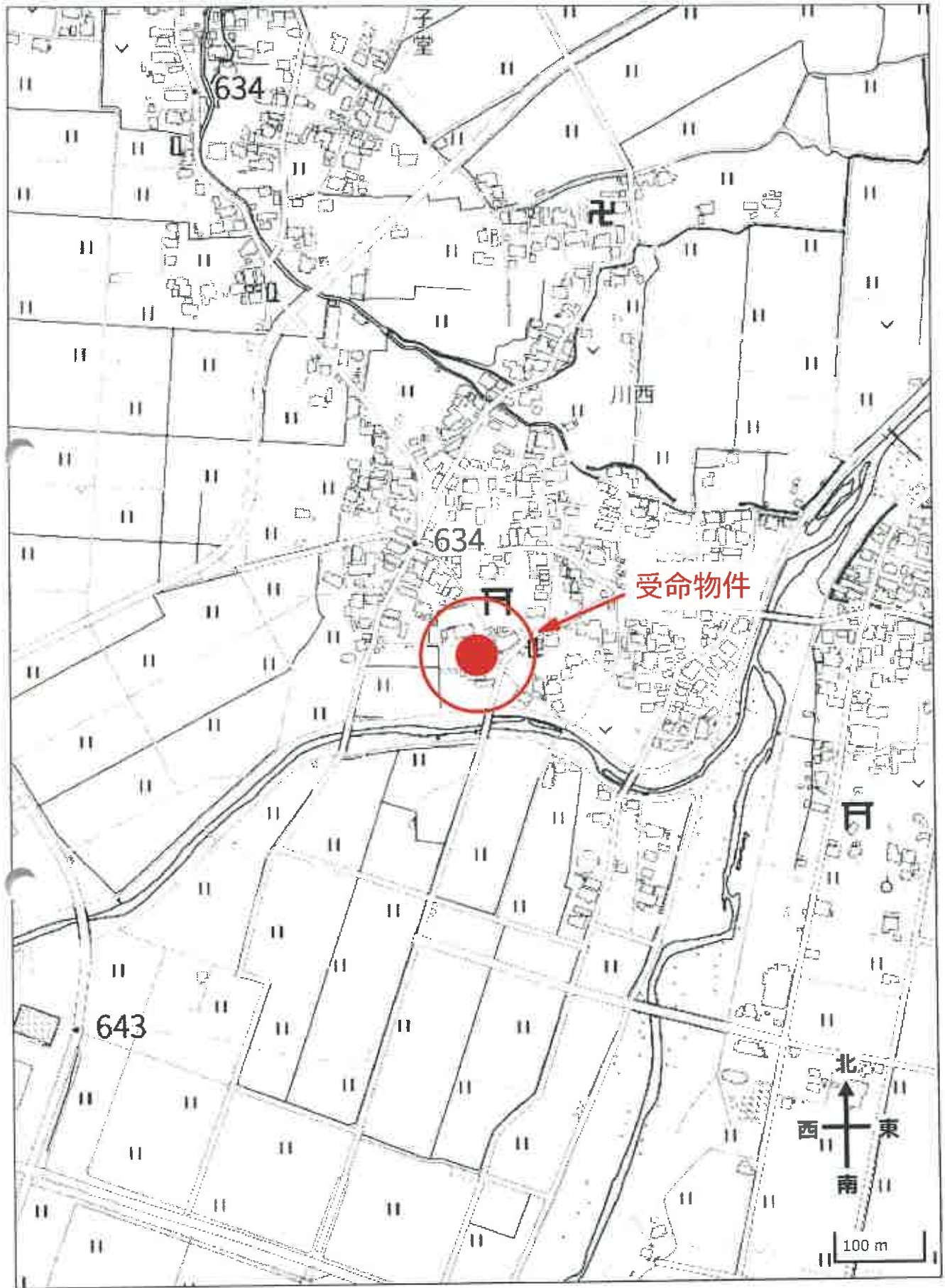
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

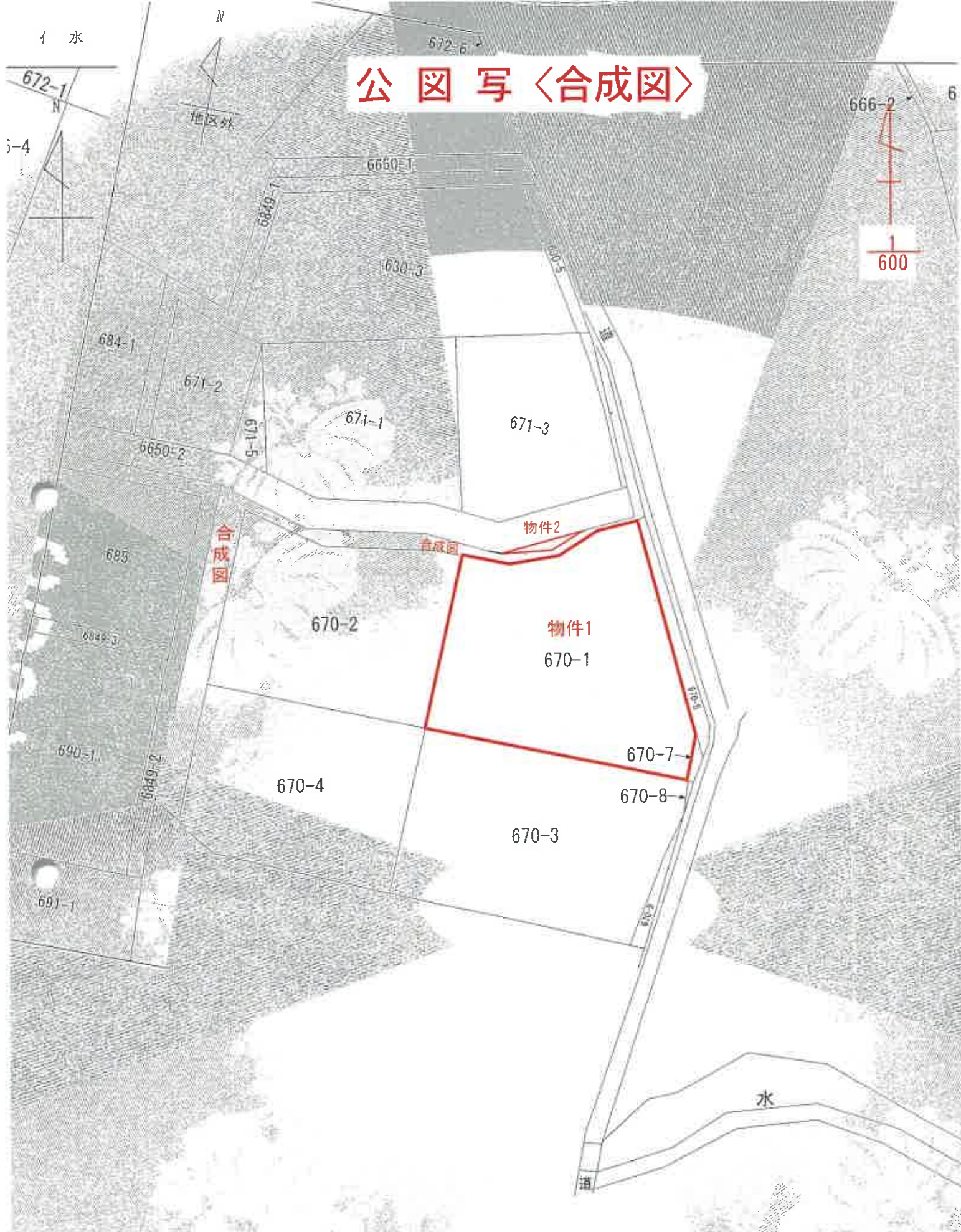
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置概況図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物件位置図



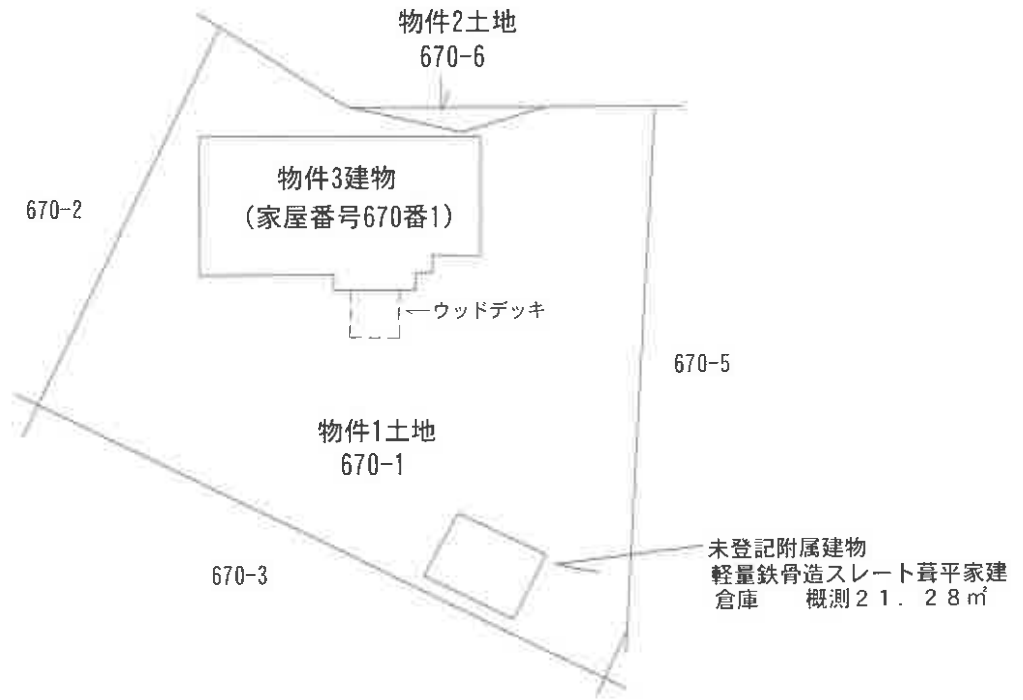
公 図 写 <合成図>



に準ずる図面は、土地の区画を明確と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あり、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

配置概況図



登記年月日：令和2年1月10日

これは図面に記録されている内容を証明し
(長野地方事務所 松本支店管理)

令和8年2月19日 長野地方事務所

各階平面図

建物図面

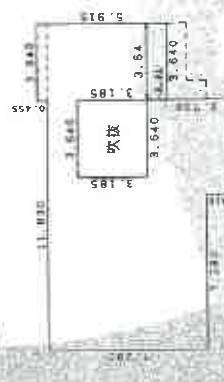
物件3

670番1

松本市大字神林字首間北町7丁目番地1
建物6

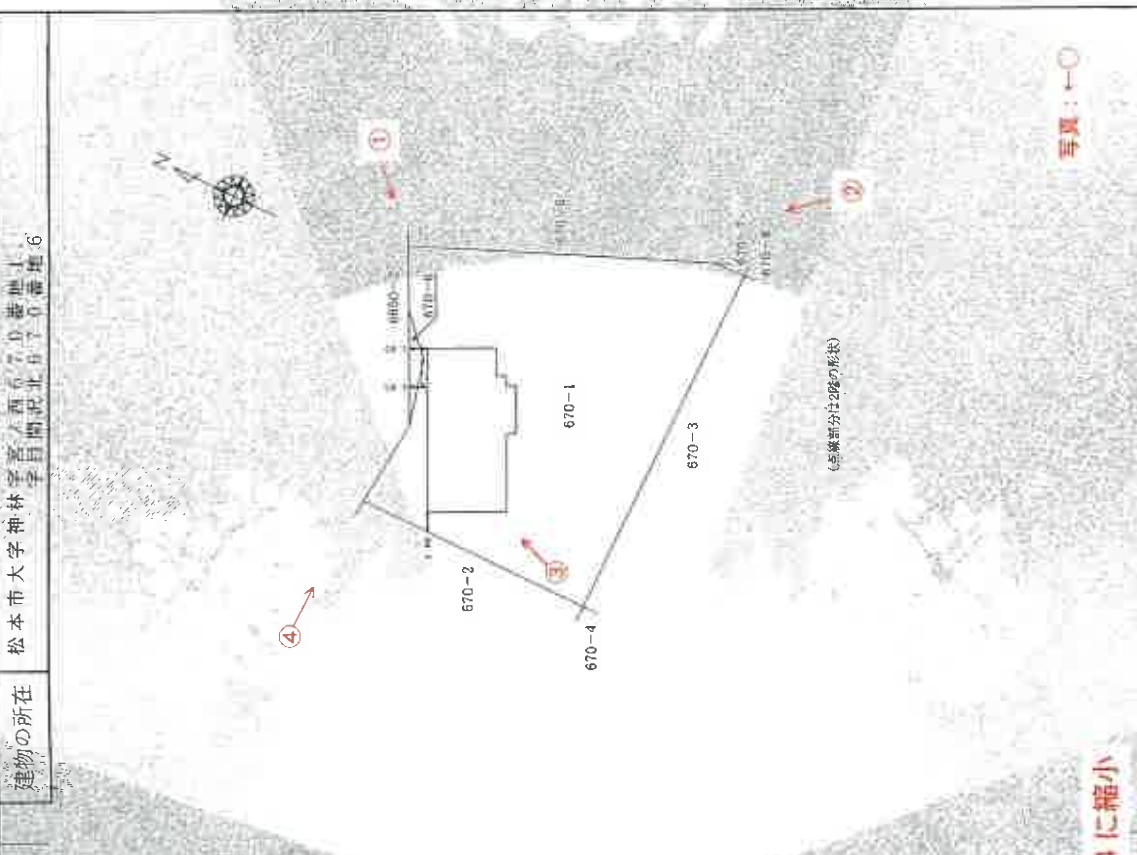
求積表	
12 740	× 1 280
4 550	× 8 190
2 730	× 1 370
計 114 277800	

床面積 114.27 m²



求積表	
7 280	× 7 280
4 550	× 8 190
3 640	× 1 185
3 640	× 1 185
計 100,720,100	

床面積 114.27 m²



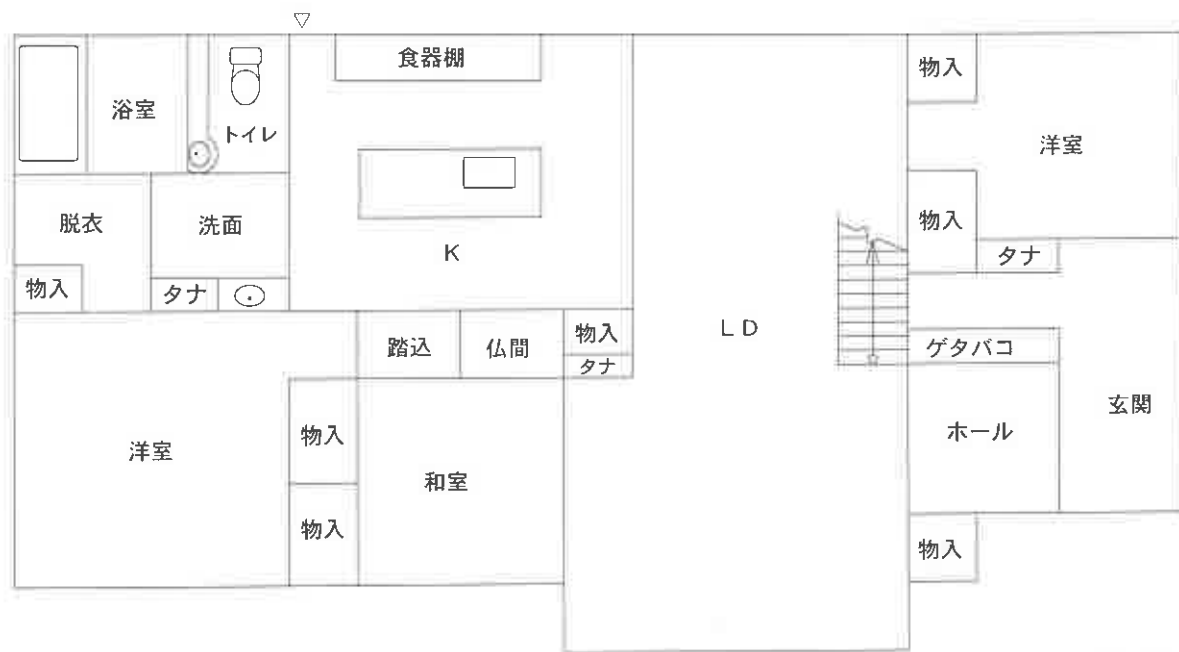
手裏：←○

A3をA4に縮小

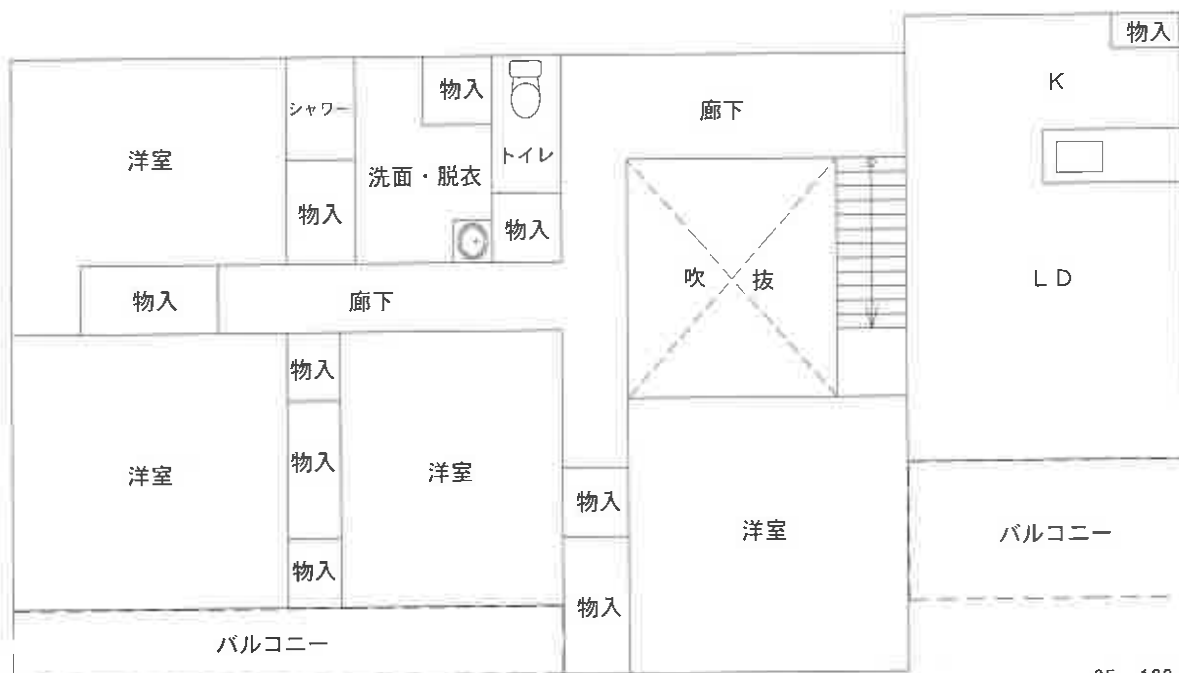
作成者	封尺	申請人	縮尺
	1/25		1/500

(長野県土地家屋調査士会所属)

物件 3 建物間取図



1F 114.27㎡



2F 100.20㎡



物件1、物件2土地

写真①



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



物件1、物件2土地

写真④