

# 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 8 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

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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 長野地方裁判所松本支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 長野地方裁判所松本支部執行係                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 18 日 午後 4 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 20 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～5  | 4,730,000<br>3,784,000 | 一括       | 946,000    | 85,317   | 非課税      |
| 1    | 830,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,070,000              |          |            |          |          |
| 3    | 370,000                |          |            |          |          |
| 4    | 810,000                |          |            |          |          |
| 5    | 1,650,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 5 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 6 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 0 0 . 4 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 9 番 1 8  
地 目 宅地  
地 積 6 9 . 0 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 松本市大字神林字川端 7 1 9 番地 6、7 1 6 番地 1、  
7 1 9 番地 1 6  
家屋 番号 7 1 9 番 6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1 階   1 2 3 . 6 0 平方メートル  
              2 階    4 9 . 2 5 平方メートル

所有者   A

5   所        在    松本市大字神林字川端 7 1 6 番地 1 2

家屋 番号    7 1 6 番 1 2

種        類    居 宅

構        造    木造瓦葺 2 階建

床 面 積    1 階   5 6 . 0 3 平方メートル  
              2 階   5 7 . 6 8 平方メートル

共有者   A   持分 7 分の 3

共有者   B   持分 7 分の 4



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3の南西側の一部】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

本件共有者B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, 2】

隣地(地番719番22)との境界が不明確である。

【物件番号1, 3】

隣地(地番719番11及び719番12)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 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 5 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 6 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 0 0 . 4 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 松本市大字神林字川端  
地 番 7 1 9 番 1 8  
地 目 宅地  
地 積 6 9 . 0 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 松本市大字神林字川端 7 1 9 番地 6、7 1 6 番地 1、  
7 1 9 番地 1 6

家屋 番号 7 1 9 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建





## 物 件 目 録

床 面 積    1階   123.60平方メートル  
              2階    49.25平方メートル

所有者   A

5 所        在    松本市大字神林字川端716番地12

家屋 番号    716番12

種        類    居宅

構        造    木造瓦葺2階建

床 面 積    1階   56.03平方メートル  
              2階   57.68平方メートル

共有者   A   持分7分の3

共有者   B   持分7分の4



令和8年(ヌ)第1号  
令和8年3月6日受理  
令和8年5月12日提出  
(評価人 広部紘行)

現況調査報告書  
(物件1～5)

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<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積            | 松本市大字神林字川端<br>7 1 6 番 1<br>宅地<br>1 5 5 . 9 7 平方メートル                                                                                       |
|   | 所有者                            |                             | A                                                                                                                                         |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積            | 松本市大字神林字川端<br>7 1 6 番 1 2<br>宅地<br>2 0 0 . 4 5 平方メートル                                                                                     |
|   | 所有者                            |                             | A                                                                                                                                         |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積            | 松本市大字神林字川端<br>7 1 9 番 1 8<br>宅地<br>6 9 . 0 7 平方メートル                                                                                       |
|   | 所有者                            |                             | A                                                                                                                                         |
| 4 | 所<br><br>家屋<br>種<br>構<br>床 面 積 | 在<br><br>番 号<br>類<br>造<br>積 | 松本市大字神林字川端 7 1 9 番地 6、7 1 6 番地 1、<br>7 1 9 番地 1 6<br>7 1 9 番 6<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1 階    1 2 3 . 6 0 平方メートル<br>2 階    4 9 . 2 5 平方メートル |
|   | 所有者                            |                             | A                                                                                                                                         |

物 件 目 録

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| 5 所 在 | 松本市大字神林字川端7 1 6番地1 2                     |
| 家屋 番号 | 7 1 6番1 2                                |
| 種 類   | 居宅                                       |
| 構 造   | 木造瓦葺2階建                                  |
| 床 面 積 | 1階 5 6 . 0 3平方メートル<br>2階 5 7 . 6 8平方メートル |
| 共有者   | A 持分7分の3                                 |
| 共有者   | B 持分7分の4                                 |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録1、3、4」のとおり                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 土地             | 物件1、3                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路                                                                                                                                                                                        |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略図）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B及びC）<br>上記Cが本土地上的下記建物を占有している<br>上記Bがコンテナハウス等を設置して占有している（物件3）<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> なし<br><input type="checkbox"/> 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の北東角付近に電柱1基が立っている<br>物件1の南東角付近にプレハブ物置1棟（動産：約1.6m×2.4m）が設置されている<br>物件3の上にコンテナハウス等が4棟（動産）設置されている                                                                                                                                                            |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類：<br><input type="checkbox"/> ある      構造：<br>床面積：                                                                                                                                                              |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（C）<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      地方裁判所      支部      令和      年（      ）第      号<br>保管開始日      令和      年      月      日                                                                                                |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録2、5」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略図）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他（建物共有者B）<br>上記の者が下記建物を所有（共有）し占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> なし<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                 |  |  |
| その他の事項         | 北東角付近に電柱1基が立っている                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 建物             | 物件5                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類：<br><input type="checkbox"/> ある      構造：<br>床面積：                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | 建物南西側にサンルーム（構築物：（構築物：約2.7m×1.8m））が設置されている                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      地方裁判所      支部      令和      年（ ）第      号<br>保管開始日      令和      年      月      日                                                                                                      |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、3、4関係)                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1及び4全部並びに物件3の北東側の一部                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |
| 占有者                                                 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |
| 占有状況                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (物件1、3) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件4) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                                                             |
| ■関係人(■債務者B) / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |
| 占有権原                                                | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                             |
| 占有開始時期                                              | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                             |
| 最初の契約等                                              | 契約日                                                                                                                                                                                                                                                                | 令和 年 月 日                                                                                                                    |
|                                                     | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                     |
| 更新の種別                                               | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                          |                                                                                                                             |
| 現在の契約等                                              | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                     |
| 契約等当事者                                              | 貸主                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                             |
|                                                     | 借主                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                             |
| 賃料・支払時期等                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    | 毎年金 円 (毎年未限り 翌年分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                             |
| 敷金・保証金                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 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                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    | 占有者Cは土地 (物件1、3) 及び建物 (物件4) 所有者Aの母である                                                                                        |
| 執行官の意見                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

( 5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 3 関係)                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の南西側の一部                                                                                                                                                                           |                                                                                         |
| 占有者                                                 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B                                                                                                                                                                                   |                                                                                         |
| 占有状況                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (コンテナハウス等) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                         |
| ■関係人(■債務者B) / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                         |
| 占有権原                                                | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |                                                                                         |
| 占有開始時期                                              | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                         |
| 最初の契約等                                              | 契約日                                                                                                                                                                                                                                                  | 令和 年 月 日                                                                                |
|                                                     | 期間                                                                                                                                                                                                                                                   | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別                                               | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| 現在の契約等                                              | 期間                                                                                                                                                                                                                                                   | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                              | 貸主                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                         |
|                                                     | 借主                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                         |
| 賃料・支払時期等                                            | 毎年金 円 (毎年末限り 翌年分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                      |                                                                                         |
| 敷金・保証金                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 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                                                 | 占有者Bは土地 (物件3) 所有者Aの兄弟である                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                         |
| 執行官の意見                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

( 6 枚目)



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原（物件2、5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                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地（物件2） <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅（物件5（共有部分以外）） <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                         |
| ■関係人（■債務者B及びC）／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                         |
| 占有権原                                                | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| 占有開始時期                                              | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                         |
| 最初の契約等                                              | 契約日                                                                                                                                                                                                                                                                    | 令和 年 月 日                                                                                |
|                                                     | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                     | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別                                               | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                              |                                                                                         |
| 現在の契約等                                              | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                     | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                              | 貸主                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                          |
|                                                     | 借主                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                          |
| 賃料・支払時期等                                            | 毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払）<br><input type="checkbox"/> 前払（ 分 円）<br><input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）                                                                                                                                                                           |                                                                                         |
| 敷金・保証金                                              | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 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                                                 | 占有者Bは土地（物件2）所有者兼本建物共有者Aの兄弟である                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                         |
| 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

( 7 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■B (債務者)          | <p>1 私は本件債務者の一人で、物件5の建物（新宅）の共有者です。もう一人の債務者で物件5の共有者Aは私の妹です。</p> <p>2 現在、物件4の建物（旧宅）には私たちの母Cが一人で住んでいます。新宅には私たち家族が3人で住んでいます。Aは県外に住んでおり、新宅に住んだことはありません。</p> <p>3 旧宅の建物は古いものですが、雨漏りや白アリの被害はありません。内装は私自身が手を入れて新しくしたところもあります。去年（令和7年）水回りの修繕をしましたが、風呂釜もそろそろ修繕が必要だと思っています。現在は、特に不具合はないと思います。</p> <p>4 新宅の建物に雨漏りはありません。水回りの設備等にも不具合はありません。1年ほど前に建物の外壁のコーキングを塗り直しました。</p> <p>5 新宅内で犬を飼っていたことがありますが、今は飼っていません。</p> <p>6 新宅1階のサンルームは建物を建てた後に私が設置したものです。</p> <p>7 新宅の上水道は旧宅の上水道から引いています。別個独立に引いてはいません。</p> <p>8 本件土地（物件2）と南東側の道路との境界については、以前は角に境界標が埋設されていましたが、その後、その上からアスファルトで舗装してしまったので、わからなくなってしまいました。アスファルトの角が境界の角というわけではありません。</p> <p>9 以前から本件土地（物件3）の隣接地（719番11と719番12）の一部を借りて仕事場にしているコンテナハウス等を置いています。コンテナハウス等は隣接地に明らかにはみ出していると認識しています。空いた場所は駐車場にしています。隣接地との境界はよくわかりません。地代は年9000円です。</p> <p style="text-align: right;">（令和8年4月17日に聴取した。）</p> |

の(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、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1から3（以下、併せて「本件土地」という。）は、一体画地として利用されている、物件1と3はおおむね物件4の建物の敷地、物件2はおおむね物件5の建物の敷地となっている。現地において、各土地の境界は判然としない（物件2の北の角を示すプラスチック製境界標は確認できるが、それ以外に境界を示すものは確認できない。）
- 3 本件土地の南東側で接する地番「719番22」は建設省（国）が所有する宅地（16.81㎡）であり。隣接する地番「719番8」の土地の一部とともに道路敷となっている。また、北西側で接する地番「716番8」（15㎡）は松本市が所有する畑（現況：公衆用道路（側溝））である。
- 4 本件土地は、北西側と南東側で上記の公衆用道路等に接し、北東側と南西側で隣家の宅地と接している。各境界付近の状況は以下のとおり。
  - ・北東側 隣地（地番「716番2」）との間にコンクリート擁壁及び鉄柵が設置されている。
  - ・北西側 公衆用道路に沿って生垣がある。北角付近に境界標が設置されているのが確認できる。
  - ・南東側 東角付近に境界標が設置されているのが確認できるが、それ以外に公衆用道路との境界を明確に示すものは見当たらない。
  - ・南西側 隣地（地番「718番2」及び「719番10」）との間に一部ブロック塀（西角付近）が立てられている。下記7のとおり、物件1及び3と隣接地との境界が不明確である。
- 5 物件4はC（所有者Aの母）が居宅として使用している。内外装に手が加えられており、雨漏りや白アリの被害は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである。
- 6 物件5はBとその家族が居宅として使用している。雨漏りや白アリの被害は見られず、水回りの設備等にも不具合はないとのことである。なお、物件5の上水道は単独で引かれておらず、物件4の上水道を延伸して利用しているとのことである。
- 7 本件土地と南東側隣地（地番「719番11」及び同番「12」）の境界が不明確である。Bによれば、同土地の一部を賃借（地代：年9000円）し、コンテナハウスやトラック等を置いて使用しているとのことである。
- 8 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、3枚目から7枚目記載のとおり認定した。
- 9 土地建物の位置関係及び利用状況等を踏まえ、物件1ないし5については、一括して売却するのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

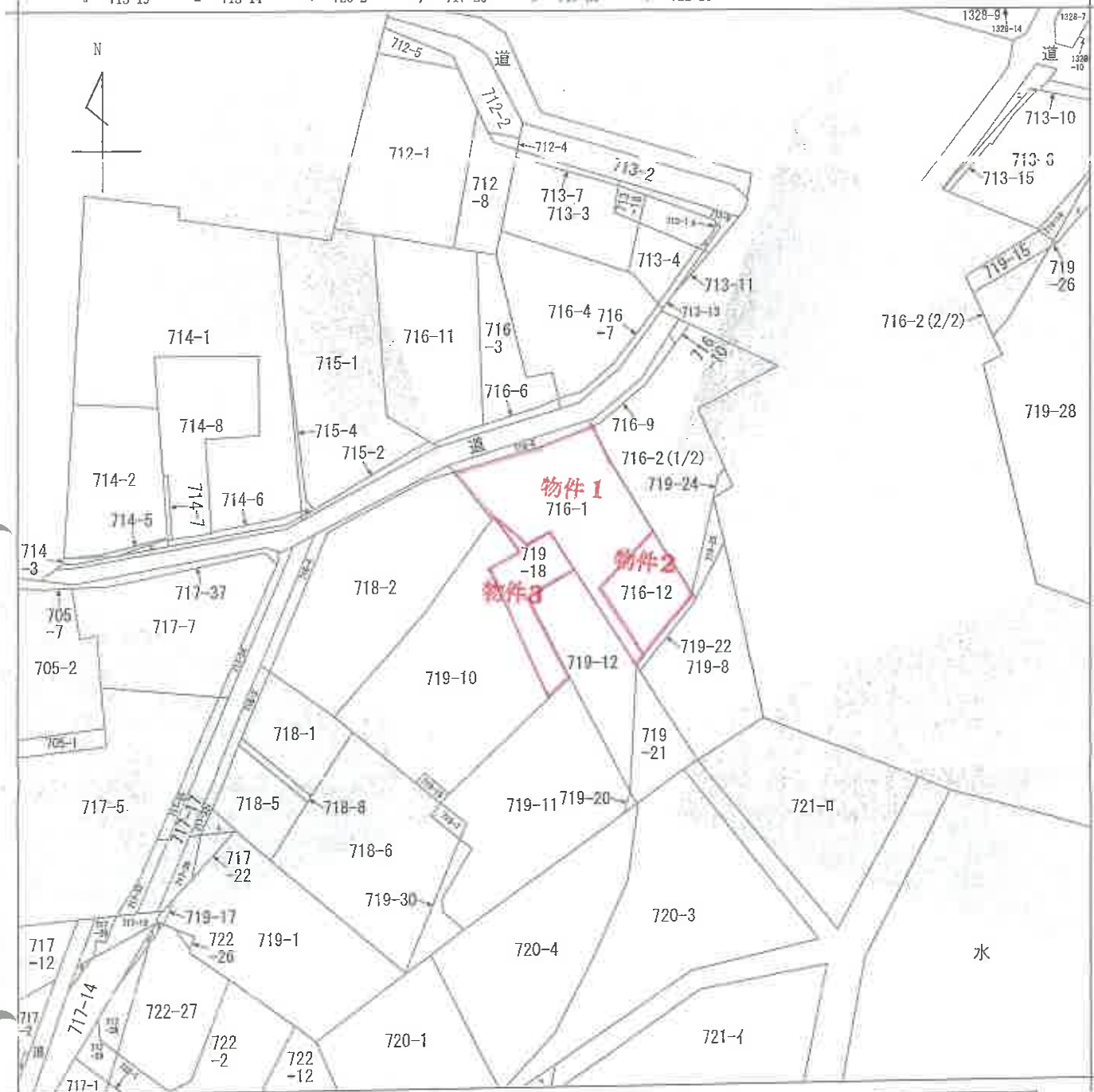
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調査の場所等      | 調査の方法等                                      |
| 令和8年3月6日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当 庁         | ■松本市関係資料請求(郵送)                              |
| 令和8年3月25日(水)<br>11:30-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                     | 長野地方法務局松本支局 | ■登記事項要約書等請求                                 |
| 令和8年3月30日(月)<br>11:15-11:30                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | ■物件確認<br>■占有調査<br>■写真撮影                     |
| 令和8年4月17日(金)<br>14:00-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■Bから聴取<br>■評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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

(10 枚目)

イ 719-23 713-12 715-3 717-19 717-20 714-4  
ロ 713-19 713-14 720-2 717-26 717-20 722-20



(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  
A 大字神林  
大字神林

|       |       |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 松本市大字神林字川端 |  |           |           | 地番 | 716番1    |      |    |           |
| 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 |       |            |  |           | 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。

令和8年1月23日  
長野地方方法務局松本支局  
登記官

請求番号：30-1  
(1/1)

(11枚目)

登記年月日：平成13年6月29日

令和8年1月23日  
長野地方方法務局松本支局

登記官

(12枚目)

図 量 積 地 主 在 所 図

13. 6. 29

716-12-1

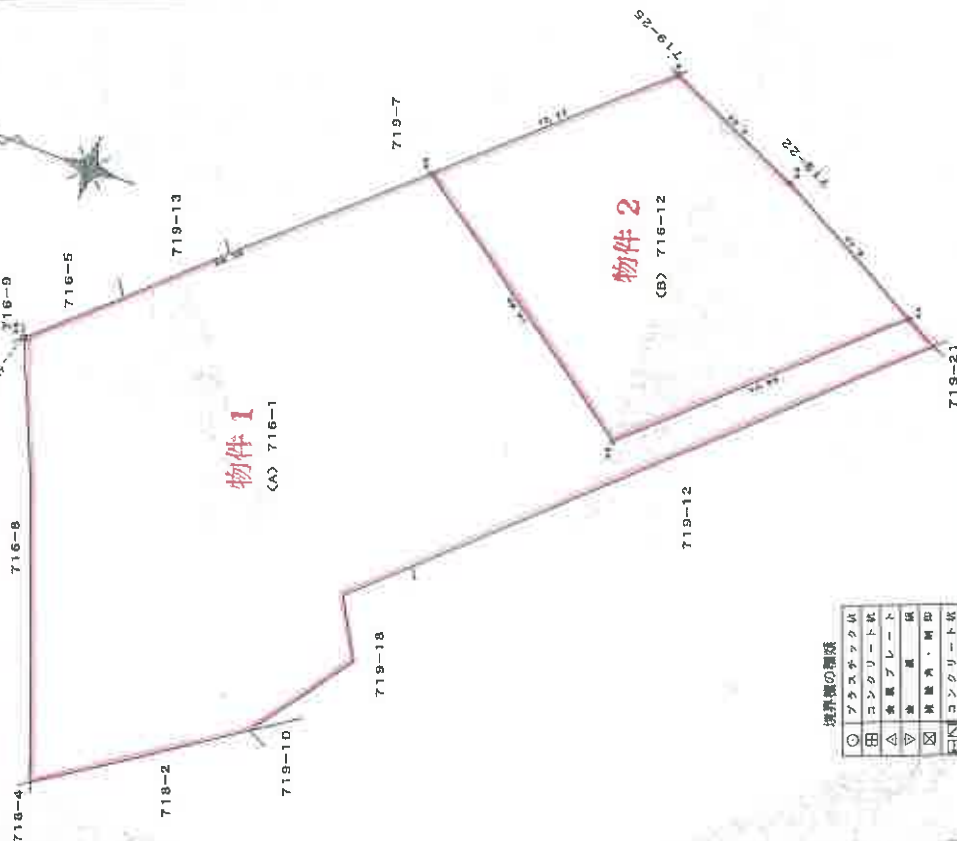
松本市大字神林字川端

647994

地 番

土地の所在

マンホール中心



座 標 求 算 表

| 地 番 | (B) 716-12     | (A) 716-1      |
|-----|----------------|----------------|
| 測 点 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |
| 44  | 108.307        | 98.270         |
| 35  | 115.662        | 102.381        |
| 8   | 122.236        | 105.385        |
| 43  | 131.618        | 97.320         |
| 45  | 119.499        | 88.510         |
|     | 計 面 積          | 計 面 積          |
|     | 200.4522845    | 200.4522845    |
|     | 地 積            | 地 積            |
|     | 200.45         | 200.45         |

物件 2

物件 1

座 標 一 覧 表

| 測 点 名 | X       | 座 標    | Y | 座 標 |
|-------|---------|--------|---|-----|
| 24    | 148.818 | 79.916 |   |     |
| 25    | 147.015 | 84.084 |   |     |

境界線の測量

|   |        |
|---|--------|
| ○ | 境界線の測量 |
| △ | 境界線の測量 |
| ▽ | 境界線の測量 |
| × | 境界線の測量 |
| □ | 境界線の測量 |

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/250

平成13年 6月 27日作図  
地家屋調査士会連合会(用紙)

登記年月日：昭和58年3月3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。  
令和8年1月23日 長野地方方法務局松本支局

何品也

(13枚目)

請求番号：29-2

5833 地積測圖

19-18-10

|        |            |
|--------|------------|
| 648021 | 松本市市立油林寺三遊 |
|--------|------------|

地 蚤

土地の所在

81 - 614 (3)

[illegible]

|      |   |          |
|------|---|----------|
| コウケイ | = | 138.1425 |
| キョウチ | = | 69.07125 |
| マキ   | = | 69.07    |

$$\begin{array}{r} \text{(A) } 719 - 10 \\ \underline{562.80} \quad - \\ 69.07125 = \\ \text{५९१} = 493.72 \end{array}$$

五、無類。○

著者

1958年2月18日(作製)

人譜中

縮尺  $1/250$







登記年月日：平成14年4月16日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
令和8年1月23日 長野地方支務局松本支局

(15枚目)

登記官

請求番号：24-2

各階平面図

建物図面

家屋番号 716番12

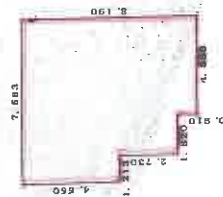
建物の所在

松本市大字神林字川端716番地12

123123

物件5

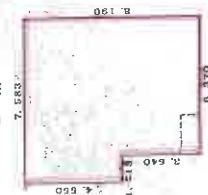
1 階



求積表

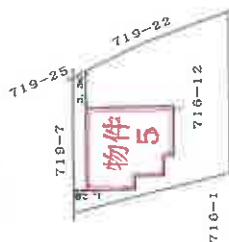
|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 4.550 × 1.213 = | 5.519150             |
| 7.280 × 1.820 = | 13.249600            |
| 8.190 × 4.550 = | 37.264500            |
| 合計              | 56.033250            |
| 床面積             | 56.03 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 4.550 × 1.213 = | 5.519150             |
| 8.190 × 6.370 = | 52.170300            |
| 合計              | 57.689450            |
| 床面積             | 57.69 m <sup>2</sup> |



作製者

縮尺 1/500  
(製) 適合会(用紙)

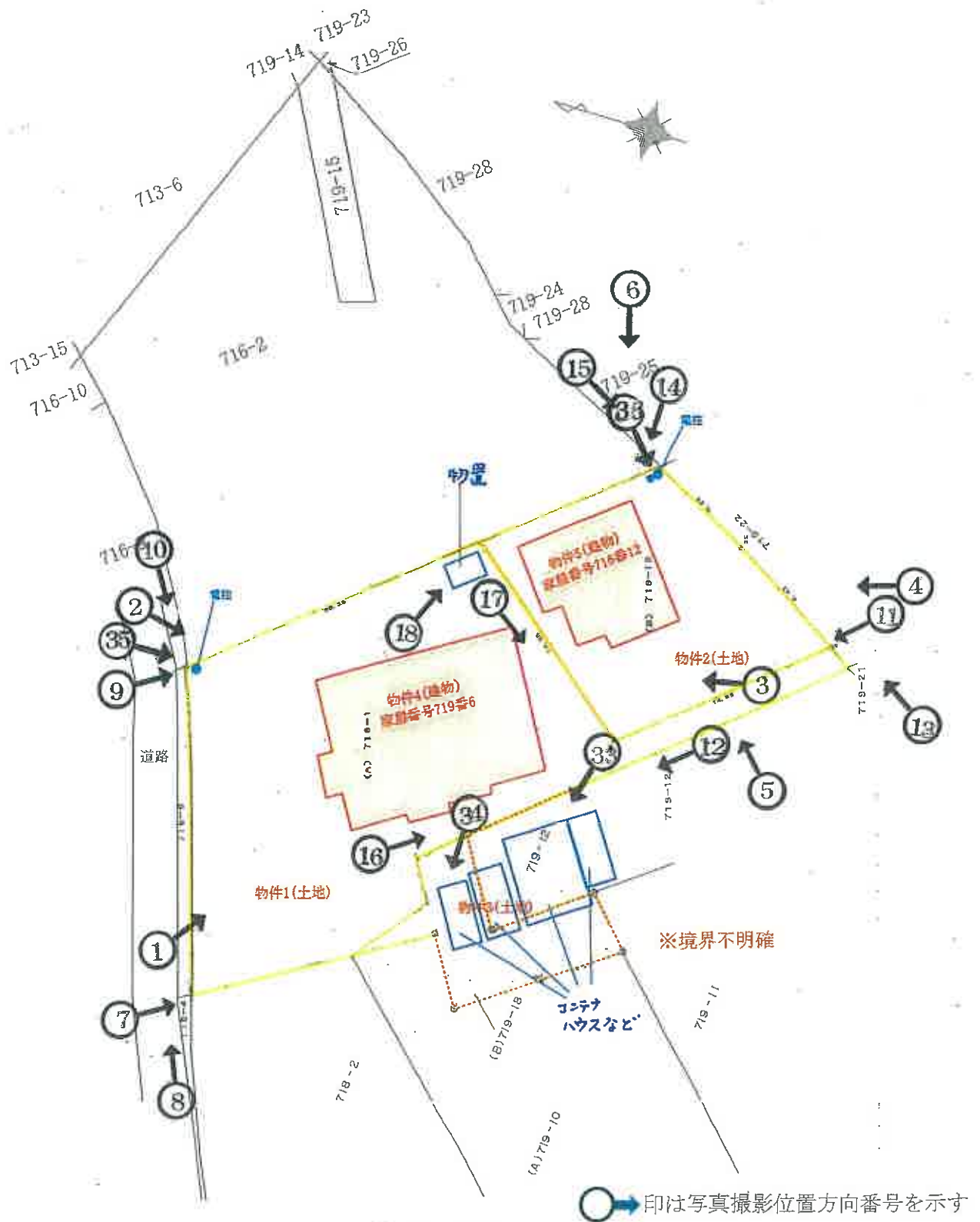
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

平成14年四月十六日 登記

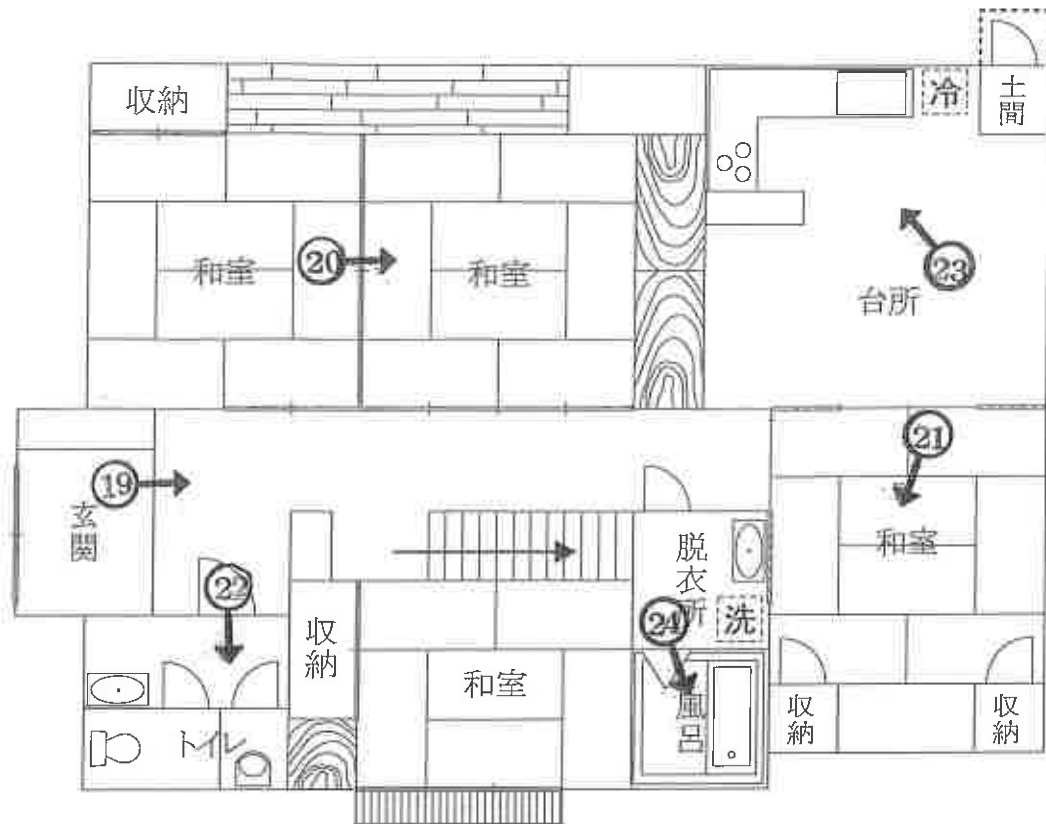
土地建物位置関係図（概略図）



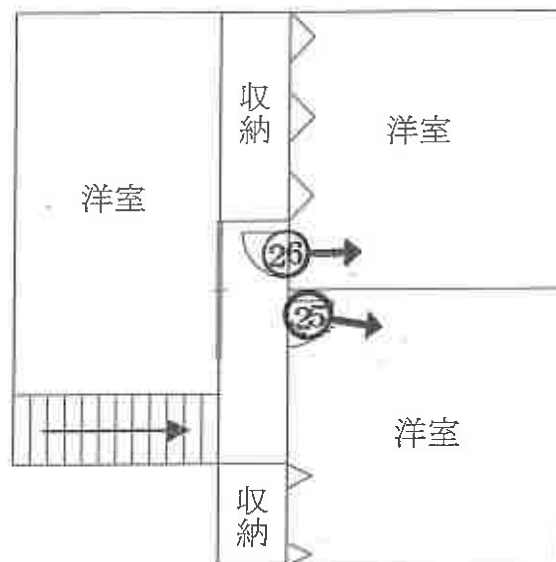
(16 枚目)

建物間取図（概略図） 物件 4

1階



2階

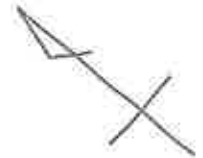


印は写真撮影位置方向番号を示す

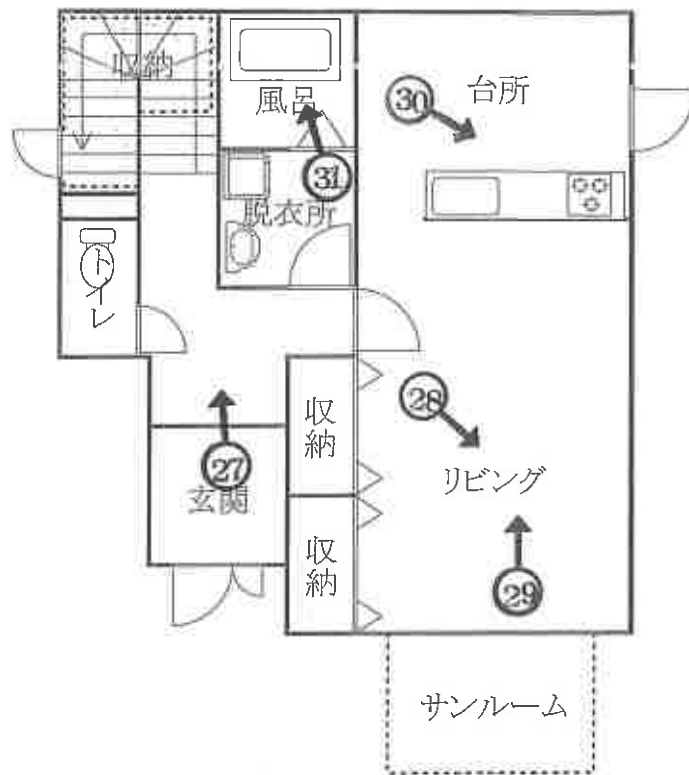
( 17 枚目)

建物間取図（概略図）

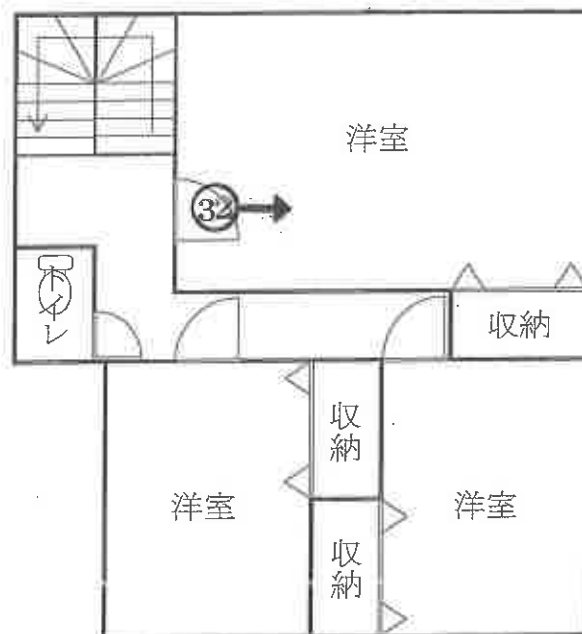
物件 5



1階



2階



印は写真撮影位置方向番号を示す

( 18 枚目)



NO. 1

撮影日：令和8年4月17日

物件 4



NO. 2

撮影日：令和8年4月17日

物件 4





NO. 3

撮影日：令和8年4月17日

物件 4 と物件 5



NO. 4

撮影日：令和8年4月17日

物件 5



NO. 5

撮影日：令和8年4月17日

物件 5



NO. 6

撮影日：令和8年3月30日

物件 5





NO. 7

撮影日: 令和8年3月30日  
 南西角境界付近 コンクリート塀は隣地側



NO. 8

撮影日: 令和8年3月30日



NO. 9

撮影日: 令和8年3月30日  
 北西角境界付近



NO. 10

撮影日: 令和8年3月30日



NO. 11

撮影日: 令和8年4月17日  
 物件1と物件2の境界付近



NO. 12

撮影日: 令和8年4月17日  
 物件1と隣地の境界付近





NO. 13

撮影日：令和8年3月30日



NO. 14

撮影日：令和8年3月30日  
北東角



NO. 15

撮影日：令和8年3月30日



NO. 16

撮影日：令和8年4月17日  
物件1と物件3の境界付近



NO. 17

撮影日：令和8年4月17日  
物件1と物件2の境界付近



NO. 18

撮影日：令和8年4月17日  
物件1上のプレハブ物置



NO. 19



NO. 20

撮影日: 令和8年4月17日  
物件 4 建物内 (以下No.26まで)

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 21



NO. 22

撮影日: 令和8年4月17日

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 23



NO. 24

撮影日: 令和8年4月17日

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 25

撮影日:令和8年4月17日



NO. 26

撮影日:令和8年4月17日





NO. 27

撮影日: 令和8年4月17日  
物件 5 建物内 (以下No.32まで)



NO. 28

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 29

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 30

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 31

撮影日: 令和8年4月17日



NO. 32

撮影日: 令和8年4月17日



**NO. 33**

撮影日：令和8年4月17日  
物件 3 上のコンテナハウス等



**NO. 34**

撮影日：令和8年4月17日  
物件 3 上のコンテナ



**NO. 35**

撮影日：令和8年3月30日  
北西角の境界標



**NO. 36**

撮影日：令和8年3月30日  
北東角の境界標

令和 8 年 (又) 第 1 号  
令和 8 年 4 月 17 日 現 地 調 査  
令和 8 年 5 月 10 日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

# 評 価 書

＜土地・建物用＞

(物件 1 ～ 5)

評価人 不動産鑑定士  
広部 紘行 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 4,730,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1 (土地)    | 金 830,000円   |
| 物件 2 (土地)    | 金 1,070,000円 |
| 物件 3 (土地)    | 金 370,000円   |
| 物件 4 (建物)    | 金 810,000円   |
| 物件 5 (建物)    | 金 1,650,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4及び物件5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及び物件5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、瑕疵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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 松本市大字神林字川端<br>716番1<br>宅地<br>155.97 平方メートル                                                                               | 同左  |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 松本市大字神林字川端<br>716番12<br>宅地<br>200.45 平方メートル                                                                              | 同左  |
| 3   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 松本市大字神林字川端<br>719番18<br>宅地<br>69.07 平方メートル                                                                               | 同左  |
| 4   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松本市大字神林字川端<br>719番地6、716番地1、<br>719番地16<br>719番6<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 123.60 m <sup>2</sup><br>2階 49.25 m <sup>2</sup> | 同左  |
| 5   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松本市大字神林字川端<br>716番地12<br>716番12<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 56.03 m <sup>2</sup><br>2階 57.68 m <sup>2</sup>                   | 同左  |

| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の一部は、旧土地台帳附属図と現況が一致しないが、本評価にあたっては地積測量図に基づき対象範囲を暫定的に確定し、現地にて境界杭の確認および所有者立会いのもと現況範囲を特定した。<br/>評価数量については、実務慣行に基づき登記簿数量を採用する。ただし、登記と現況の不一致および境界不明確であることに起因する将来の境界紛争リスクや、地積更正に伴う面積増減の可能性については、入札にあたり十分に留意を要する事項である。</li> <li>・物件1～3は一体画地として利用されており、そのうち概ね物件1および3は物件4（建物）の敷地として、物件2は物件5（建物）の敷地としてそれぞれ利用されている。</li> <li>・隣接する目的外土地（地番：719番地12）上に配置されている、コンテナ（約2.0m×4.3m）、プレハブ物置（約2.4m×4.5m）、プレハブ店舗2棟（約4.5m×5.6mおよび約2.3m×4.5m）の計4棟の工作物が物件3に越境している可能性がある。なお、当該工作物群は、土地への定着性が認められない「動産」と判断される。</li> <li>・物件1の南東角付近に、プレハブ物置（約1.6m×2.4m）の工作物が本件土地上に存する。但し当該工作物群は、土地への定着性が認められない「動産」と判断される。</li> <li>・物件1の北東角付近及び物件2の東角付近に、それぞれ電柱1基の設置を確認した。</li> <li>・目的建物5（家屋：716番12）の南西側にはアルミサッシ及びポリカーボネート屋根によるサンルーム（約2.7m×1.8m）が設置されているが、当該物件と構造上一体を成すものではないため、附属構築物として取り扱い、本評価においては価格に反映しない。</li> </ul> |

\* 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、3)

|                                          |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | アルピコ交通上高地線<br>約 3,800 m<br>三溝 駅の 南東 方<br>(道路距離) に位置する |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 付近の状況                                    | 市南西郊外に位置し、鎖川沿いに一般住宅・共同住宅が存する住宅地域                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br><br>その他の規制   | 市街化調整区域<br>用途指定無し<br>60%<br>200%<br>無し(但し、建築基準法第22条指定区域)<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定最大規模降雨時の浸水想定区域図によると目的外土地は洪水浸水想定区域の浸水想定0.5m～3.0m未満に指定されている。(防災マップより)</li> <li>・ 目的土地は、一級河川「鎖川」の河川保全区域内に存するため、土地の掘削や工作物の設置等については河川法55条に基づく許可が必要となる。また、公図が錯綜している地域に存することから、河川管理者に対し、河川区域の範囲を確認し、当該土地が河川区域に含まれる場合には、土地の形状変更や工作物の新築・改築について河川法23条に基づく許可を要する場合がある。</li> <li>・ 目的土地は、宅地造成等工事規制区域内に存するため、危険な宅地造成工事を防止するための許可制度が適用される。</li> <li>・ 目的土地は市街化調整区域に属するが、都市計画法34条11号に基づき条例で指定された区域内にあるため、都市計画法43条の許可を受ければ、一定の要件を満たす住宅建築が可能となる。</li> </ul> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 画 地 条 件         | <div> <div>地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢</div> <div>積 状 行 勢</div> <div>425.49 m<sup>2</sup> (登記数量)</div> <div>不整形</div> <div>間口 約20.5 m ・ 奥行 約37 m</div> <div>ほぼ平坦地</div> <div>その他 ・ 特に無し</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 接 面 道 路 の 状 況   | <div> <div>北西側 幅員4.0m市道【7117号線】(建築基準法第42条第1項1号)である。目的土地の地盤面は当該道路よりほぼ等高に接している。</div> <div>南東側 幅員4.1m市道【7159号線】(建築基準法第42条第1項1号)である。目的土地の地盤面は当該道路よりほぼ等高に接している。</div> </div> <div> <div>(注1) 物件1の北西側に位置する目的外土地「地番716番8」は、松本市が所有しており、現況は道路敷として利用されている模様である。</div> <div>(注2) 物件2の南東側に位置する目的外土地「地番719番22」および、そのさらに隣接する目的外土地「地番719番8」は、国の機関が所有しており、現況は道路敷として利用されている模様である。ただし、当該周辺は公図が錯綜している地域であるため、目的土地が当該市道に確実に接しているか否かについては、土地所有者および周辺地権者の立会いによる境界確認を経て判断する必要がある。</div> </div> |
| 土 地 の 利 用 状 況 等 | <div> <div>・ 目的土地(物件1、2、3)は、物件4及び物件5の建物敷地として利用されている。</div> <div>(建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 供 給 処 理 施 設     | <div> <div>上 水 道：あり</div> <div>都 市 ガ ス：なし</div> <div>下 水 道：あり</div> <div>受益者負担金： 精算済</div> </div> <div> <div>(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。</div> <div>(注2) 物件5の上下水道は、物件4を経由して配管されており、単独の引込系統を有していない。</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                      |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法による区域指定は無く、下水道法・水質汚濁防止法の特定施設の届出の記録もない。また土地履歴及び現況観察においても土壌汚染の存在の端緒は認められない。</li> <li>・ 目的土地には建物築造(物件4:平成4年11月、物件5:平成14年4月)に先立ち、平成4年3月付で先順位抵当権が設定されている。法定地上権の成否判断基準は当該抵当権設定時に遡るところ、当時土地には、当該建物は存在しなかったものと推察される。したがって、民法第388条の要件を満たさず、本件建物2棟について法定地上権は成立しない。</li> <li>・ 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いものと推定する。</li> </ul> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件4、5)

## 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<br>( 登 記 記 載 )                        | 平成4年11月20日 新築         |        |
|                  | 経 過 年 数                                         | 約33年                  |        |
|                  | 経済的残存耐用年数                                       | 約0年                   |        |
| 仕 様              | 構 造                                             | 木造瓦葺2階建               |        |
|                  | 外 壁                                             | 窯業系サイディング             |        |
|                  | 内 壁                                             | クロス貼・砂壁 等             |        |
|                  | 天 井                                             | クロス貼、竿縁・目透かし・格天井 等    |        |
|                  | 床                                               | フローリング・畳・カーペット 等      |        |
|                  | 設 備                                             | トイレ・キッチン・洗面台・浴室 等     |        |
| そ の 他            | 特に無し                                            |                       |        |
| 床 面 積<br>( 現 況 ) | 1階部分                                            | 123.60 m <sup>2</sup> | (登記数量) |
|                  | 2階部分                                            | 49.25 m <sup>2</sup>  | (登記数量) |
|                  | 延床面積                                            | 172.85 m <sup>2</sup> |        |
| 現況用途等            | 現 況 用 途                                         | 居宅                    |        |
|                  | 間 取 り                                           | 附属資料の間取図のとおり          |        |
| 品 等              | 普通                                              |                       |        |
| 保 守 管 理<br>の 状 況 | 普通                                              |                       |        |
| 建 物 の<br>利 用 状 況 | 本建物を住居して使用している。<br>詳細は現況調査報告書「占有者及び占有状況」記載のとおり。 |                       |        |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築時における確認の台帳(建築物)記載証明書の概要は以下の通り。検査済証の発行はない。<br/> 確認済証番号 : 31-2037号<br/> 確認年月日 : 平成4年3月23日<br/> 検査済証番号 : 記載無し</li> <li>・ 実査時において居住中であり、屋内には居住者の家財道具一式および生活用品等が配置されている。</li> <li>・ 各設備が正常に動作するか否かは未確認である。</li> <li>・ 実査時において、目視の範囲内では雨漏り跡やシロアリ被害を疑わせる特段の事象は確認できなかった。ただし、これは建物の隠れた瑕疵の存否を保証するものではない。</li> <li>・ 親族帰省時のみ一時的に犬を同伴する場合がある旨の説明を受けている。なお、飼育に起因する特段の損傷等は認められない。</li> </ul> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

物件 5

|                                     |                                                   |                                       |        |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------|
| 区 分                                 | 主である建物                                            |                                       |        |
| 建 築 時 期 及<br>び 経 済 的 残<br>存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日<br>( 登 記 記 載 )                          | 平成14年4月10日 新築                         |        |
|                                     | 経 過 年 数                                           | 約24年                                  |        |
|                                     | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                 | 約6年                                   |        |
| 仕 様                                 | 構 造                                               | 木造瓦葺2階建                               |        |
|                                     | 外 壁                                               | 窯業系サイディング                             |        |
|                                     | 内 壁                                               | クロス貼・板張 等                             |        |
|                                     | 天 井                                               | クロス貼 等                                |        |
|                                     | 床                                                 | フローリング 等                              |        |
|                                     | 設 備                                               | トイレ・キッチン・洗面台・浴室・サンルーム<br>・空冷式個別空調設備 等 |        |
|                                     | そ の 他                                             | 特に無し                                  |        |
| 床 面 積<br>( 現 況 )                    | 1階部分                                              | 56.03 m <sup>2</sup>                  | (登記数量) |
|                                     | 2階部分                                              | 57.68 m <sup>2</sup>                  | (登記数量) |
|                                     | 延床面積                                              | 113.71 m <sup>2</sup>                 |        |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                           | 居宅                                    |        |
|                                     | 間 取 り                                             | 附属資料の間取図のとおり                          |        |
| 品 等                                 | 普通                                                |                                       |        |
| 保 守 管 理<br>の 状 況                    | 普通                                                |                                       |        |
| 建 物 の<br>利 用 状 況                    | 本建物を住居として使用している。<br>詳細は現況調査報告書「占有者及び占有状況」 記載のとおり。 |                                       |        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>新築時における確認の台帳(建築物)記載証明書の概要は以下の通り。検査済証の発行はない。<br/> 確認済証番号 : 第 H13 確認建築松本市 691号<br/> 確認年月日 : 平成13年9月14日<br/> 主要用途 : 一戸建ての住宅<br/> 検査済証番号 : 記載無し</li> <li>実査時において居住中であり、屋内には居住者の家財道具一式および生活用品等が配置されている。</li> <li>各設備が正常に動作するか否かは未確認である。</li> <li>実査時において、目視の範囲内では雨漏り跡やシロアリ被害を疑わせる特段の事象は確認できなかった。ただし、これは建物の隠れた瑕疵の存否を保証するものではない。</li> <li>過去に室内において犬1匹を飼育していた経緯があるが、実査時においては既に飼育していないことを確認した。</li> </ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個<br>格<br>イ | 別<br>差<br>ウ<br>(㎡) | 積<br>建 付 減 価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1        | 14,500               | 0.97        | 155.97             | 1.00              | 2,190,000                     |
| 2        | 14,500               | 0.97        | 200.45             | 1.00              | 2,820,000                     |
| 3        | 14,500               | 0.97        | 69.07              | 1.00              | 970,000                       |

総額(円)については、万円未満四捨五入とし、総額が万円未満の場合は千円未満を四捨五入とする。  
(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：二方路、不整形等の画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物用途と周辺環境の状態等を考慮し、減価はないものと判断した。

② 物件 4, 5 (建物)

本件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 号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|-------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 4     | 180,000             | 172.85             | 0.05     | 1,560,000              |
| 5     | 180,000             | 113.71             | 0.18     | 3,680,000              |
| 合 計   |                     |                    |          | 5,240,000              |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：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。

物件 4

- ・ 経過年数：約33年
  - ・ 残存耐用年数：約0年
  - ・ 観察減価率：0%
- 経済的耐用年数が満了していると認められることから建物の損傷、中古不動産市場の市場性を考慮して現価率を上記の通り査定した。

物件 5

- ・ 経過年数：約24年
- ・ 残存耐用年数：約6年
- ・ 観察減価率：10%

[現価率査定根拠式]

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)

$$=6\text{年} \div (24\text{年} + 6\text{年}) \times (1 - 10\%) \doteq 0.18$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格より、土地利用権等価格を査定の上、建物については当該査定した土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物<br>番 | 件<br>号 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |      | 割 合<br>ウ | 土 地 利 用 権<br>等 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ≒エ |
|--------|--------|-----------------------|----------------------|------|----------|--------------------------------------|
|        |        |                       |                      |      |          |                                      |
| 1      |        | 2,190,000             | 0.10                 | 使用借権 | 60.3%    | 130,000                              |
|        |        |                       |                      |      | 39.7%    | 90,000                               |
| 2      |        | 2,820,000             | 0.10                 | 使用借権 | 60.3%    | 170,000                              |
|        |        |                       |                      |      | 39.7%    | 110,000                              |
| 3      |        | 970,000               | 0.10                 | 使用借権 | 60.3%    | 60,000                               |
|        |        |                       |                      |      | 39.7%    | 40,000                               |
| 合 計    |        |                       |                      |      |          | 600,000                              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ 割合：各筆の土地利用権価格を、各建物の土地占有および利用の度を反映する延床面積の比率に基づき、各個に配分した。

| 物件番号 | 延床面積<br>(㎡) | 面積割合  |
|------|-------------|-------|
| 4    | 172.85      | 60.3% |
| 5    | 113.71      | 39.7% |

② 内訳価格及び一括価格

| 物<br>番   | 件<br>号 | 基 礎 と な る<br>価 格<br>(円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等<br>価 格 の 控 除<br>及 び 加 算<br>(円)<br>イ | 占 有 減 価 修<br>正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競 売 市 場 修<br>正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1        |        | 2,190,000                    | － 220,000                                       |                     | 0.7               | 0.6                 | 830,000                     |
| 2        |        | 2,820,000                    | － 280,000                                       |                     | 0.7               | 0.6                 | 1,070,000                   |
| 3        |        | 970,000                      | － 100,000                                       |                     | 0.7               | 0.6                 | 370,000                     |
| 4        |        | 1,560,000                    | +360,000                                        | 1.0                 | 0.7               | 0.6                 | 810,000                     |
| 5        |        | 3,680,000                    | +240,000                                        | 1.0                 | 0.7               | 0.6                 | 1,650,000                   |
| 積算価格（合計） |        |                              |                                                 |                     |                   |                     | 4,730,000                   |

イ 土 地 利 用 権 等 価 格 の 控 除 及 び 加 算 : 各建物の延床面積比率に応じて按分した土地利用権価格を、それぞれ土地・建物の基礎となる価格に加算または控除した。

ウ 占 有 減 価 修 正 : 物件4（債務者親族占有）については、共に債務者との使用貸借関係に基づく占有と判定され、買受人に対抗し得る正当な権原は認められない。したがって、本件占有状況が価格形成に及ぼす影響は軽微と判断し、占有減価修正は行わない。

エ 市 場 性 修 正 : 公図錯綜・コンテナ等の越境占有に伴う買受人の不確定要素の大きさに加え、3筆2棟からなる規模の過大性による市場参加者の限定（流動性の低下）を鑑み、市場性修正において相応の減価を反映させた。

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 地価基準価格（松本-23）

所 在 : 松本市大字島立字ノ沢3665番2  
価 格 : 30,900円/㎡  
位 置 : 信濃荒井駅より1,400m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 199㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 西側 4.8m 市道（北 側道）  
用 途 指 定 等 : 調区（60、200）  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農地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 | 1,335,883 円 | (8,565円/㎡)  |
| 物 件 | 2 | 1,716,854 円 | (8,565円/㎡)  |
| 物 件 | 3 | 591,584 円   | (8,565円/㎡)  |
| 物 件 | 4 | 3,170,272 円 | (18,401円/㎡) |
| 物 件 | 5 | 1,921,867 円 | (16,901円/㎡) |

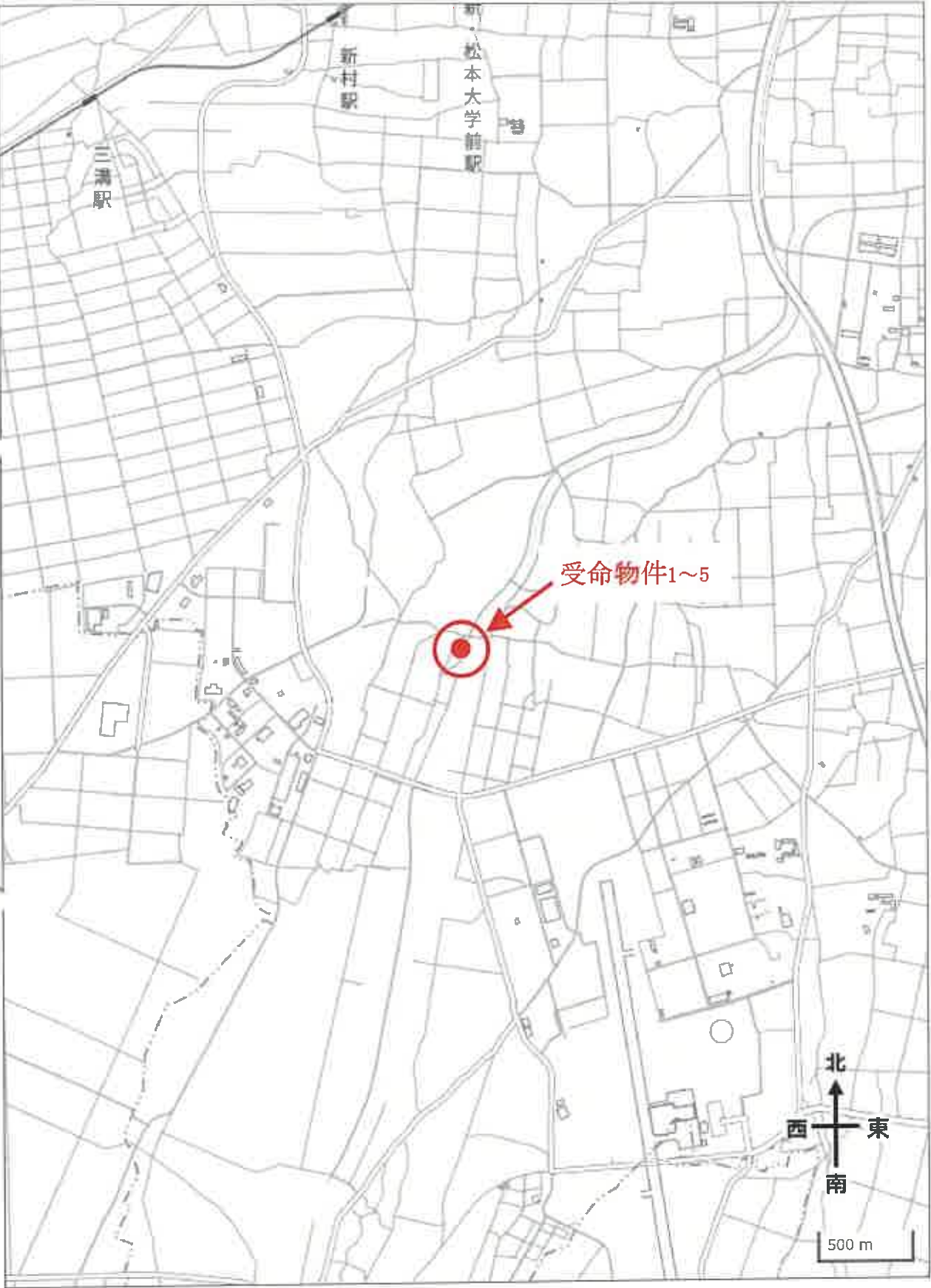
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

## 第7 附属資料

物 件 位 置 図  
公 図 写  
地積測量図  
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写  
配 置 概 況 図  
間 取 図  
現 況 写 真

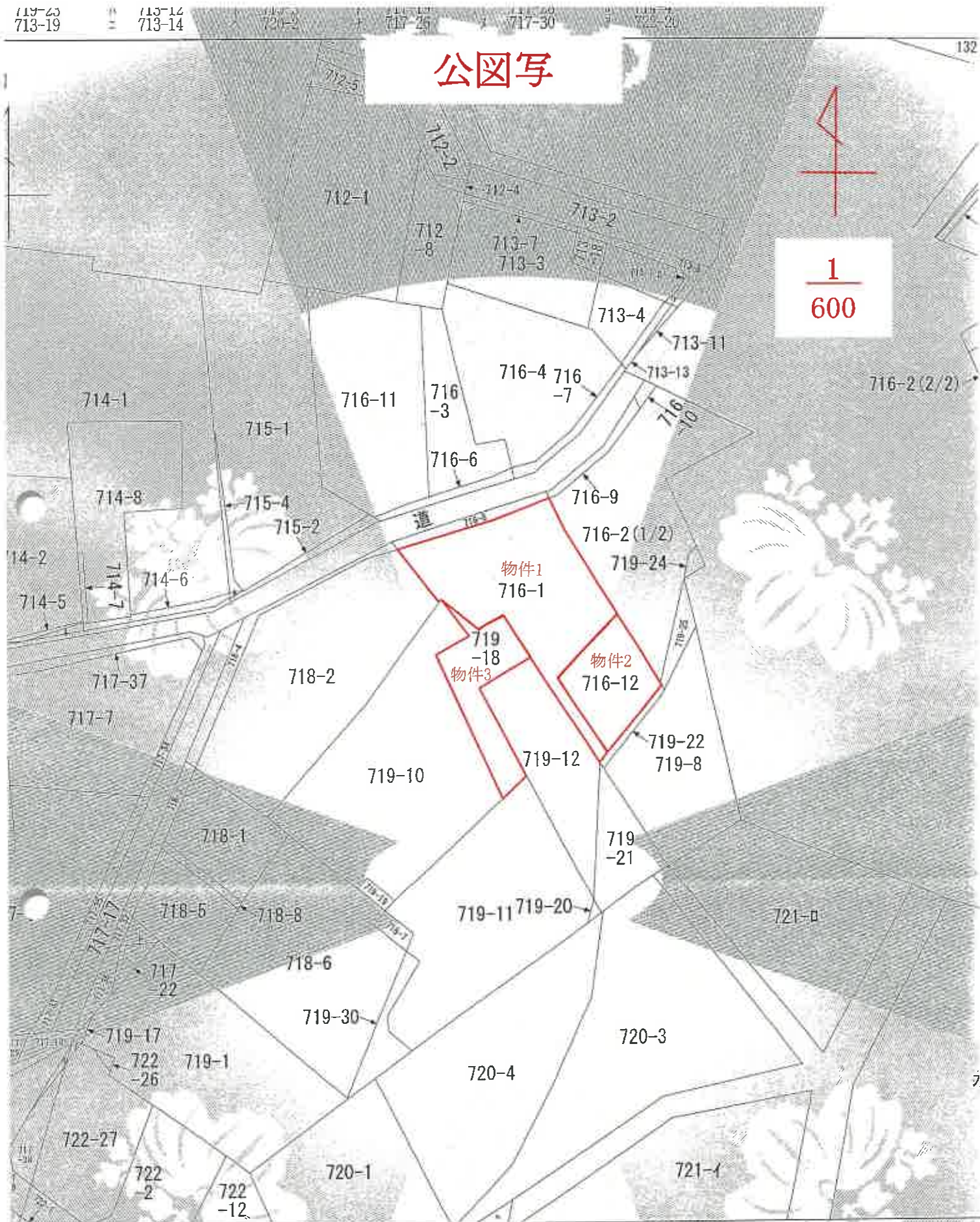
以上

物件位置図





## 公図写

 $\frac{1}{600}$ 

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たもので、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

大字神村



登記年月日 平成13年6月23日

これは図面に記載した土地の面積、容積である。  
令和8年1月23日 松本市土木部 土木部 土木部

13.6.29 地積測量図

716-12-1 土地所在図

647934

松本市大字神林寺川端

土地の所在

土地面積表

| 地番  | (D) 716-12 | Yn          | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-----|------------|-------------|------------------|
| 44  | 108.307    | 98.270      | -377.061990      |
| 35  | 115.682    | 102.381     | 1428.064949      |
| 8   | 122.236    | 105.385     | 1681.523060      |
| 43  | 131.618    | 97.320      | -266.364840      |
| 45  | 119.499    | 88.510      | -2063.256610     |
| 借地権 |            | 400.904569  |                  |
| 借地権 |            | 200.4522845 |                  |
| 地積  |            | 200.45      | m                |

土地面積表

| 地番 | (A) 716-1 | 総計          |
|----|-----------|-------------|
| 44 | 356.43    | 200.4522845 |
| 35 |           | 155.9777155 |
| 8  |           | 155.97      |

面積一覽表

| 地番 | X | 面積      | Y | 面積     |
|----|---|---------|---|--------|
| 24 |   | 148.618 |   | 79.916 |
| 25 |   | 147.015 |   | 84.084 |

| 地積測量図   |
|---------|
| 1. 測量地  |
| 2. 測量地  |
| 3. 測量地  |
| 4. 測量地  |
| 5. 測量地  |
| 6. 測量地  |
| 7. 測量地  |
| 8. 測量地  |
| 9. 測量地  |
| 10. 測量地 |
| 11. 測量地 |
| 12. 測量地 |
| 13. 測量地 |
| 14. 測量地 |
| 15. 測量地 |
| 16. 測量地 |
| 17. 測量地 |
| 18. 測量地 |
| 19. 測量地 |
| 20. 測量地 |
| 21. 測量地 |
| 22. 測量地 |
| 23. 測量地 |
| 24. 測量地 |
| 25. 測量地 |

地積測量図写①

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

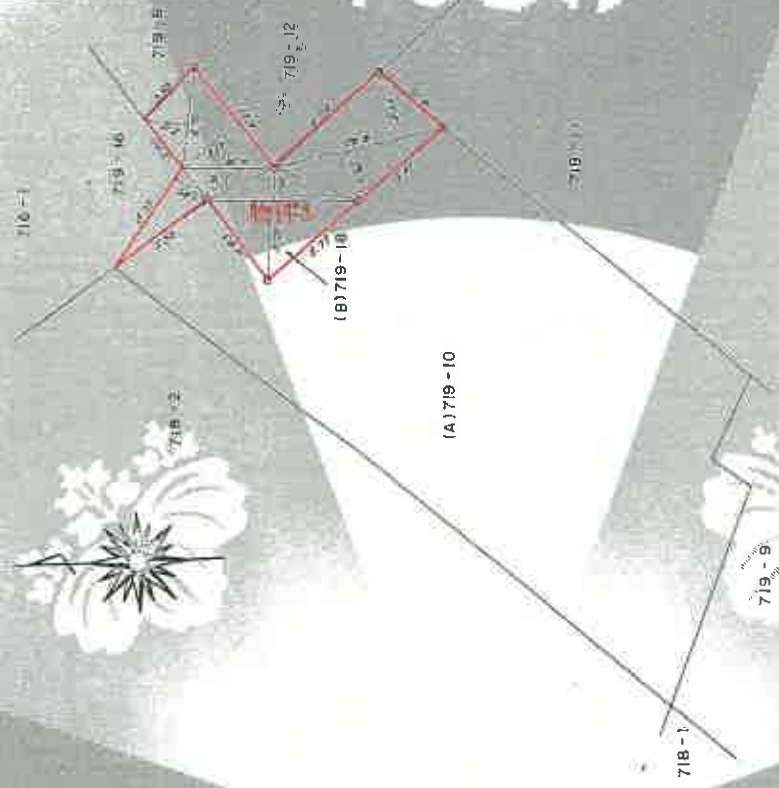
縮尺

申請人

作成者

松本直也、宝井雄次郎

DECEMBER 1997



|      |   |      |          |
|------|---|------|----------|
| 1.50 | X | 2.10 | 10.2900  |
| 6.24 | X | 4.50 | 21.7350  |
| 4.50 | X | 1.50 | 6.7500   |
| 5.75 | X | 1.00 | 10.6375  |
| 7.40 | X | 3.75 | 27.7500  |
| 7.40 | X | 1.60 | 11.8400  |
| 8.40 | X | 2.50 | 21.0000  |
| 8.40 | X | 3.35 | 28.1400  |
| 合計   |   |      | 138.1425 |
| 平均   |   | 1/2  | 69.0712  |
| 標準   |   |      | 69.07    |

|        |     |          |           |
|--------|-----|----------|-----------|
| 121    | 719 | =        | 10        |
| 562.80 | =   | 69.07125 | =         |
|        |     | ft       | =         |
|        |     |          | 493.72875 |
|        |     |          | 493.72    |

合或留印姓

1/250

申請人

(斗 型) 斗

これは図面に記録  
令和8年1月23日



登記年月日：平成4年11月28日

これは図面に記載されている内容と一致しない可能性があります  
令和8年1月23日

物件4

123127

建物図面

希望番号

711-35

建物所在地

和歌山大学法律学川部地区711番地8-711番地16  
和歌山大学川部地区711番地16

各階平面図

1 階



2 階



求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 5.91 X 2.73 | = | 16.1343              |
| 7.28 X 4.55 | = | 33.1240              |
| 合計          |   | 49.2583              |
| 床面積         |   | 49.26 m <sup>2</sup> |

求積表

|             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| 2.73 X 0.91 | = | 2.4813                |
| 9.55 X 3.64 | = | 34.7620               |
| 9.95 X 2.73 | = | 27.1635               |
| 9.55 X 2.73 | = | 26.0715               |
| 9.10 X 3.64 | = | 33.1240               |
| 合計          |   | 123.6033              |
| 床面積         |   | 123.60 m <sup>2</sup> |

建物図面写①

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者

請求番号：24-1

物件5

建物図面写②

A3をA4に縮小

平成30年4月26日撮影

建物図面

123123

家屋番号

719-12

建物の所在

松本市大平神林寺川端719-12番地1.2

各階平面図

求 表

4.550 x 1.213 = 5.51915  
7.280 x 1.820 = 13.24960  
8.190 x 4.550 = 37.26450

合計 56.033250  
床面積 56.03 m

求 表

4.550 x 1.213 = 5.51915  
8.190 x 1.370 = 11.22030

合計 16.739450  
床面積 16.74 m

2 階

1/500

縮尺

申請人

719

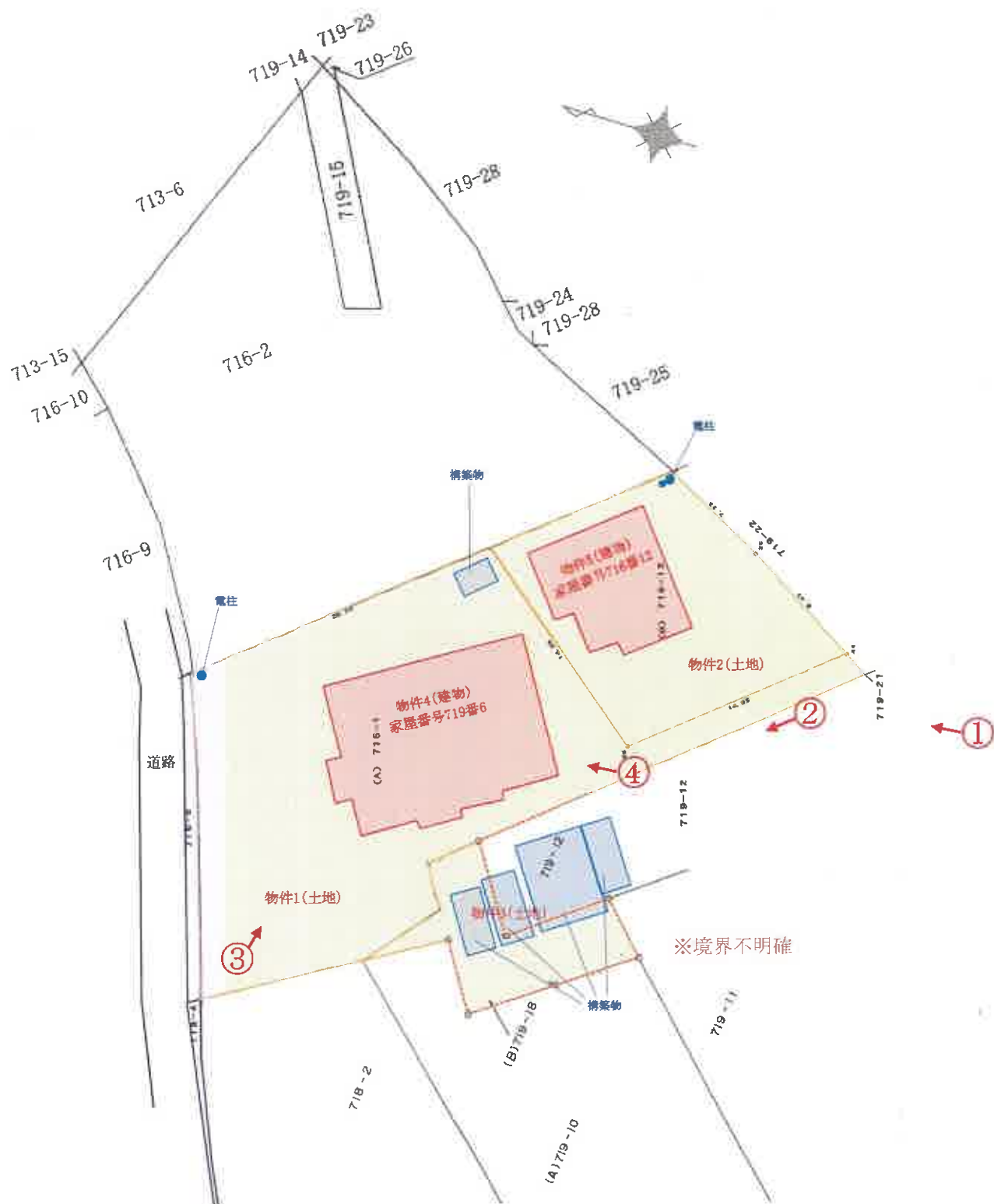
縮尺

作製者

これは図面に記載  
令和8年1月23日

## 配置概況図及び写真撮影位置図

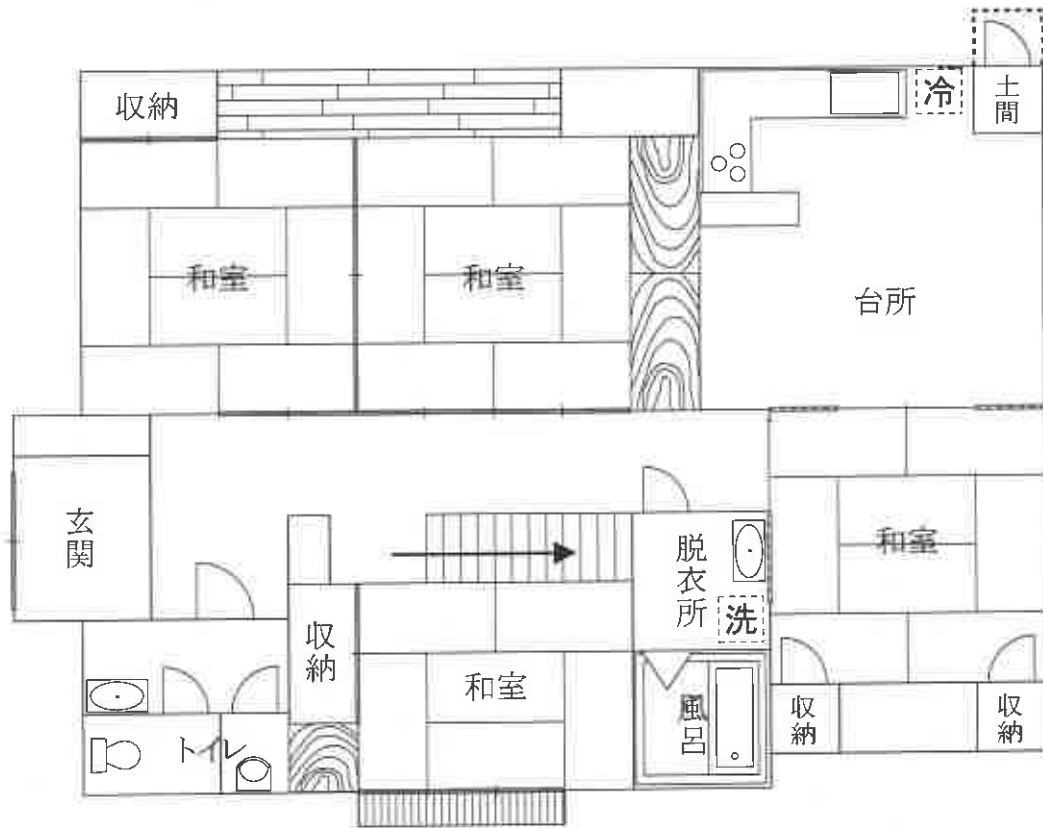
写真撮影位置方向: ←○



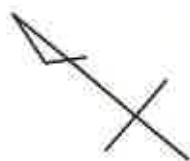
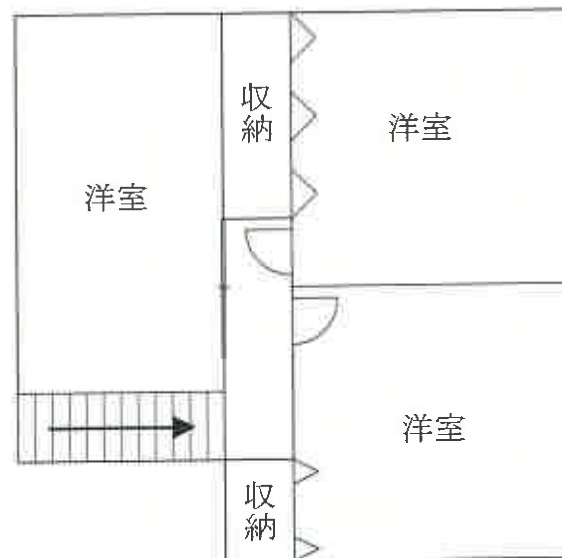


# 間 取 図 物件4

1階



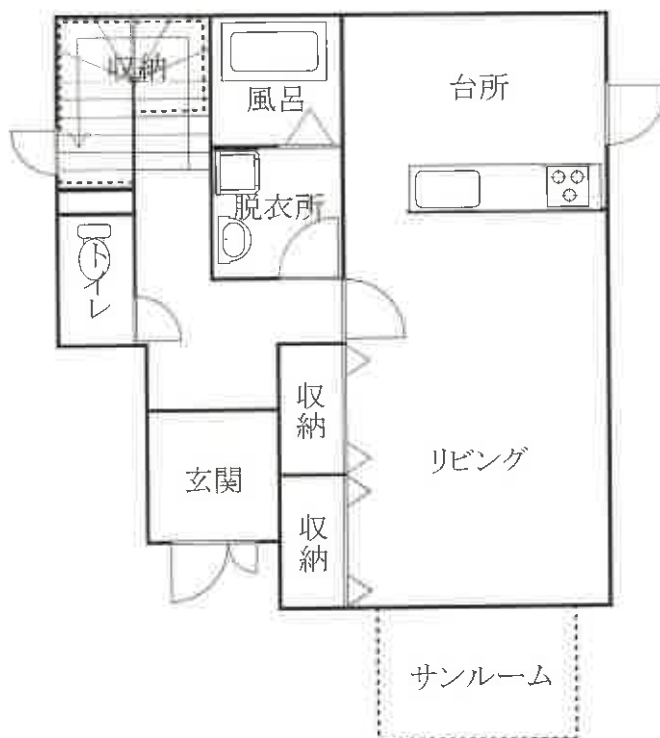
2階



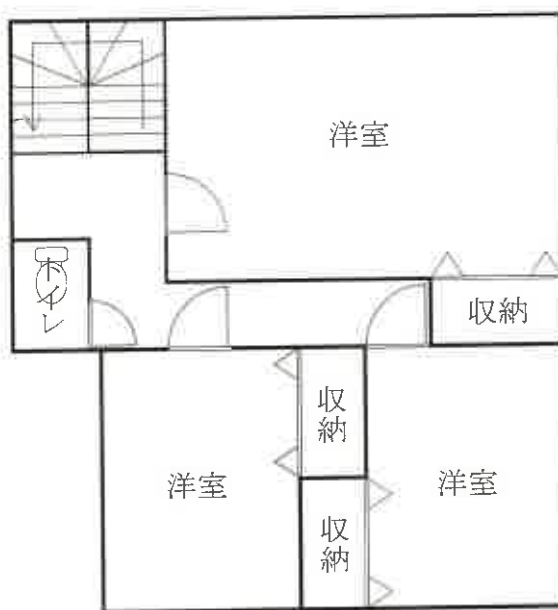
# 間 取 図 物件5



1階



2階



写真①



写真②



写真③



物件1土地

写真④

