

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書面に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 Tel 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 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 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 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分 場 所 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,810,000 7,048,000	一括	1,762,000	132,915	非課税
1	90,000				
2	3,310,000				
3	5,410,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 東筑摩郡山形村字本郷

地 番 5 0 2 4 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 東筑摩郡山形村字本郷

地 番 5 0 2 4 番 6

地 目 宅地

地 積 2 8 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東筑摩郡山形村字本郷 5 0 2 4 番地 6

家屋 番号 5 0 2 4 番 6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 0 . 9 7 平方メートル
2 階 5 7 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 5 . 9 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 21日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する者らが公衆用道路（私道）として通行の用に供している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 東筑摩郡山形村字本郷

地 番 5024番1

地 目 公衆用道路

地 積 116平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 東筑摩郡山形村字本郷

地 番 5024番6

地 目 宅地

地 積 281.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 東筑摩郡山形村字本郷5024番地6

家屋 番号 5024番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 90.97平方メートル
2階 57.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約35.96平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 10 号
令和 8 年 4 月 30 日受理
令和 8 年 6 月 10 日提出
評 価 人 茅 野 武 弘

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 巻 正 弘 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 東筑摩郡山形村字本郷
地 番 5024番1
地 目 公衆用道路
地 積 116平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1

2 所 在 東筑摩郡山形村字本郷
地 番 5024番6
地 目 宅地
地 積 281.00平方メートル
所有者 **A**

3 所 在 東筑摩郡山形村字本郷5024番地6
家屋 番号 5024番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 90.97平方メートル
2階 57.12平方メートル
所有者 **A**

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☒ 公衆用道路 (物件1) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略図) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者らが本物件1の土地を公衆用道路(私道)として通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約35.96㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本主である建物を住居として使用し、未登記附属建物を車庫として使用している		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	屋根上に太陽光発電モジュールが計20枚存在する (写真No.11、12) 2階「リビングダイニングキッチン」の天井上に床面積に算入されない「屋根裏収納」がある (写真No.21) 室内でペットの猫を4匹飼育している 壁紙クロス及び室内扉にペットによる損傷(引っ掻き傷)がある (写真No.22～25)		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略図) のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和8年5月26日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本建物は、私と妻、それに93歳になる妻の母親の計3名が居住しています。第三者の占有はありません。 (2) 本建物は3世帯住宅になっています。「キッチン」・「浴室」・「洗面所」・「トイレ」がそれぞれ3箇所あります。 (3) 建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 建物の室内でペットの猫を4匹飼育しています。 (5) 本建物の東側にある軽量鉄骨の建物は、車庫です。平成26年に建築したものです。登記はしていません。車庫内には2台の廃車自動車が置いてあります。 (6) 本建物の屋根上に太陽光パネルが計20枚設置されています（写真No.11、12）。発電出力は4kWhです。設置したのが2011年なので、売電期間は終了しています。 (7) 本建物はオール電化システムになっています。建物の北東側に蓄電池があります。容量は7.2kWhです。蓄電池は2015年に設置しました。また、エコキュートは2台になっています。 (8) 2階「リビングダイニングキッチン」の天井上には、「屋根裏収納」があります（写真No.21）。屋根裏収納への出入りは、スライドタラップ（はしご）を使用しています（写真No.20）。 (9) 土地の境界に関する争いなどはありません。コンクリート擁壁や境界標等により、境界はハッキリしています。 (10) 物件1の土地は、同土地に隣接する土地所有者計4名が共有（持分各4分の1）する道路です。

(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

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙公図（法第14条第1項地図）、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地に隣接又は周囲に存在する土地の状況は、下記のとおりである。

記

No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	5024番5	宅地	178	所有者 第三者（個人）	
②	5024番4	同上	3640	所有者 第三者（個人）2名	
③	5036番3	同上	2496	所有者 同上	
④	5036番5	同上	3250	所有者 同上	
③	5030番5	畑	44	所有者 第三者（個人）	

- (3) 本建物の室内でペットの猫を4匹飼育している。なお、ペット飼育による動物臭はない。
- (4) 本建物屋根上に設置されている太陽光発電モジュール20枚は、建物に一定の強度で後付け固定設置され容易に取り外すことが出来ないことから、本建物の付加一体物（民法370条）として、本建物と共に売却されるべきものと思料する。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月30日 (木)	当庁 (執行官室)	山形村長宛関係資料請求 (郵便)
8年 5月11日 (月) 15:20-15:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
8年 5月11日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
8年 5月12日 (火) 11:55-12:00	長野地方法務局諏訪支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
8年 5月26日 (火) 13:45-14:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 8年 5月26日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成23年5月23日

令和8年3月11日
長野地方方法務局松本支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：22-3

地積測量図
土地所在図

地番 5024-1
5024-5～10
土地の所在 東筑摩郡山形村字本郷

面積一覧表

地番名	面積
(A) 5024-1	116.4742750 m ²
(B) 5024-5	1.7884645 m ²
(C) 5024-6	281.0017840 m ²
(D) 5024-7	297.5348100 m ²
(E) 5024-8	264.4790150 m ²
(F) 5024-9	290.0660530 m ²
(G) 5024-10	0.4998770 m ²
合計	1251.8442785 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T-1	19552.161	-55812.670		
21	19548.688	-55828.126		
FF122-1	19626.344	-55806.842		
FF122-2	19576.521	-55812.060		
FF122-3	19515.691	-55813.543		

測地系 世界測地系
座標系 平面
測量年月日 平成23年5月17日

境界線の種類

○	プラスチック杭
△	金属プレート
⊕	金属釘
⊗	鋼管角・刻印
①	木杭
□	無標
⊙	マンホール中心



作成者 松本
土地調査士
家屋

平成23年5月17日作成
(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成23年5月23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3月11日 長野地方裁判所松本支部

(8枚目)

登記官

地積測量図

土地所在図

地番 5024-1
5024-5-10

土地の所在 東筑摩郡山形村字本郷

座標求積表

地番	(A) 5024-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
162		19568.128	-55812.878	-309314.969876
161		19566.673	-55814.422	-46828.200058
164		19567.289	-55836.355	-44444.942580
172		19567.469	-55841.470	-124135.587810
175		19565.066	-55841.540	-223254.476920
176		19563.471	-55841.587	-99007.133751
171		19563.293	-55835.527	-44445.079492
168		19562.675	-55814.540	-120871.035480
167		19561.131	-55812.878	-304348.752605
			倍面積	232.948550
			面積	116.4742750
			地積	116.47
				m ²

地番	(B) 5024-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
111		19577.729	-55812.596	-68202.992312
112		19577.854	-55815.853	-61229.990741
118		19576.632	-55812.628	-6376.578500
			倍面積	3.576929
			面積	1.7884645
			地積	1.78
				m ²

地番	(C) 5024-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
118		19576.632	-55812.628	-542833.619528
112		19577.854	-55815.853	-253738.867738
113		19581.178	-55830.392	-209421.675892
163		19581.605	-55834.934	-775491.398325
164		19567.289	-55835.355	-833733.520860
161		19566.673	-55814.422	-46828.300058
162		19568.128	-55812.878	-555840.452002
			倍面積	562.003568
			面積	281.0017840
			地積	281.00
				m ²

地番	(D) 5024-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
163		19581.605	-55834.934	-819489.326318
114		19581.966	-55838.341	-29817.674094
115		19582.139	-55843.136	-14854.274176
116		19582.232	-55853.297	933196.886276
174		19565.431	-55853.937	958788.682542
175		19565.066	-55841.540	-113805.058520
172		19567.469	-55841.470	-124135.587810
164		19567.289	-55835.355	-789238.578280
			倍面積	595.069620
			面積	297.5348100
			地積	297.53
				m ²

地番	(E) 5024-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
108		19550.066	-55854.523	-830836.029625
107		19550.556	-55845.610	-13012.027130
170		19550.299	-55835.910	-711181.955670
171		19553.293	-55835.527	-735465.561644
176		19563.471	-55841.587	-99007.133751
175		19565.066	-55841.540	-109449.418400
174		19565.431	-55853.937	-837809.055000
			倍面積	528.953030
			面積	264.4790150
			地積	264.47
				m ²

地番	(F) 5024-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
167		19561.131	-55813.085	-668194.253620
168		19562.675	-55814.540	-120671.035480
171		19563.293	-55835.527	-691020.482152
170		19550.299	-55835.910	-757302.447380
119		19549.730	-55814.421	-22549.026084
120		19550.703	-55813.392	-636328.482192
			倍面積	580.132106
			面積	290.0660530
			地積	290.06
				m ²

地番	(G) 5024-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
120		19550.703	-55813.392	-1451.148192
119		19549.730	-55814.421	-55758.606579
106		19549.704	-55813.421	-54306.458633
			倍面積	0.999754
			面積	0.4998770
			地積	0.49
				m ²

合計 1251.8442785

作成者 松本市
土地調査士
家屋

申請人 (平成23年5月17日作成)
(長野県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

請求番号：22-3 (2/2)

登記年月日：平成23年8月30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3月11日 長野地方広務局松本支局

登記官

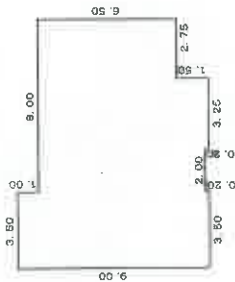
(9 枚目)

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

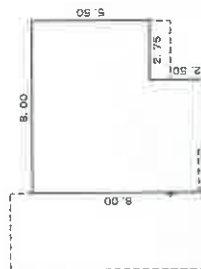
家屋番号	5024番6
建物の所在	真筑摩郡山形村字本郷5024番地6

1 階

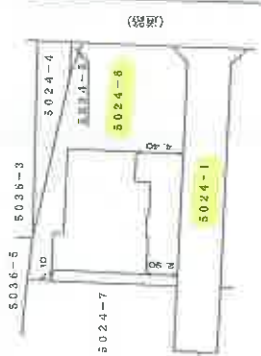


求積表	
3.50 × 9.00	= 31.5000
5.25 × 1.30	= 6.8250
8.00 × 6.50	= 52.0000
3.25 × 0.20	= 0.6500
計	90.9750
床面積	90.97 m ²

2 階



求積表	
8.00 × 5.50	= 44.0000
5.25 × 2.50	= 13.1250
計	57.1250
床面積	57.12 m ²



作成者
松本市
土地調査士
家園

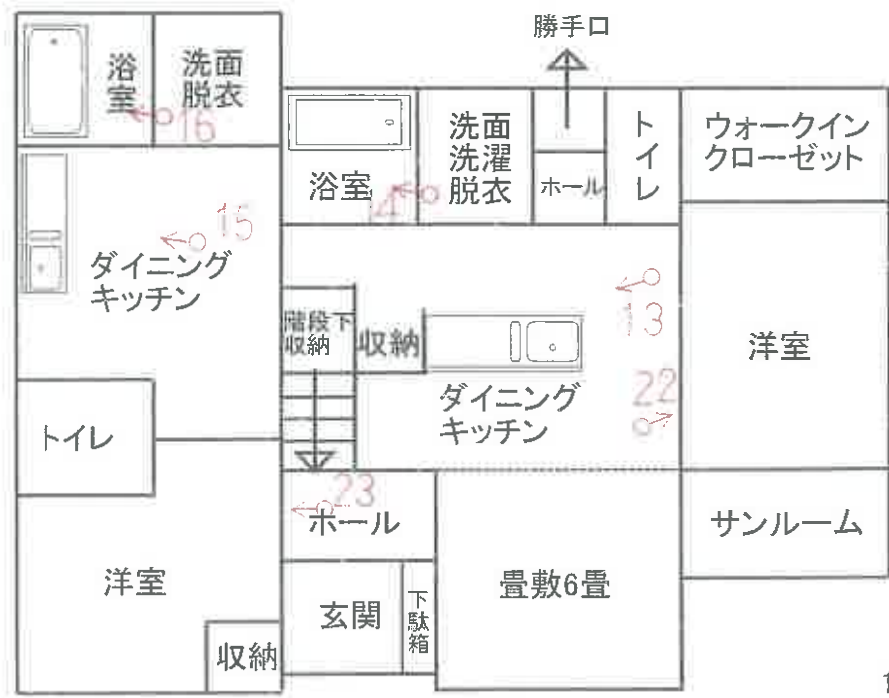
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(長野県土地家屋調査士会用品)

建物間取図



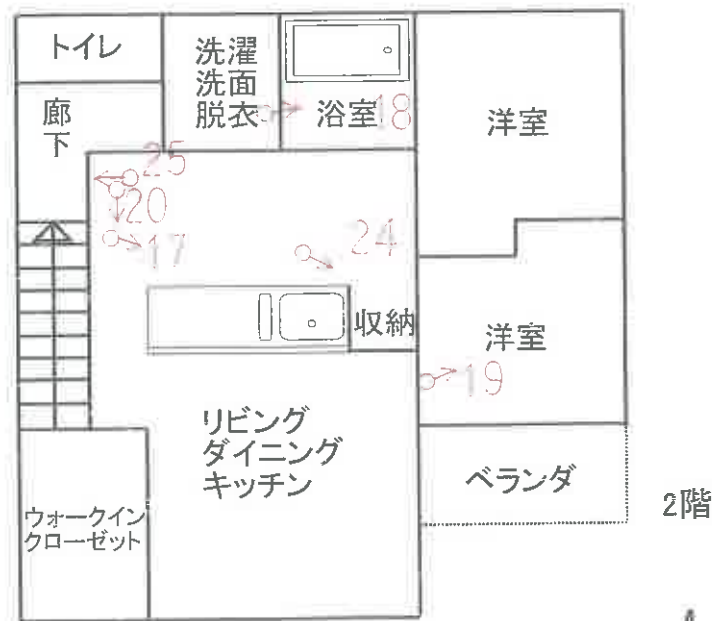
1階



縮尺1/100

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図



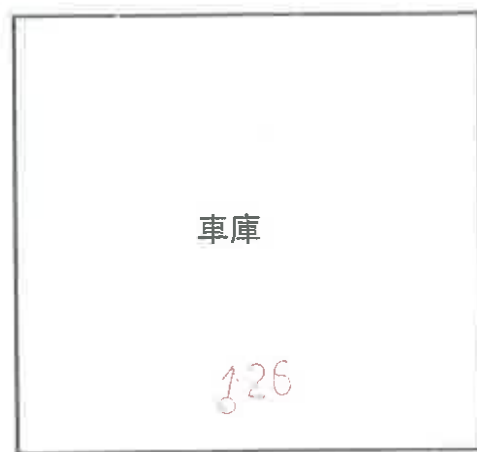
屋根裏収納(非坪)
 2階ダイニングキッチンの天井上
 21



縮尺 1/100

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図
未登記附属建物



縮尺1/100

♂ 写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第10号



NO. 1
物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3

宅地

5036-5

5036-3

5024-4

5024-5



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 2



NO. 7

物件 1、2



NO. 8

物件 1



NO. 9



NO. 10

物件 1、2



NO. 11

物件 3

太陽光発電モジュール 15枚



NO. 12

太陽光発電モジュール5枚



NO. 13

物件3

1階



NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17

2階



NO. 18



NO. 19



NO. 20

屋根裏収納のスライドタラップ
(天井収納はしご)

(20枚目)



NO. 21

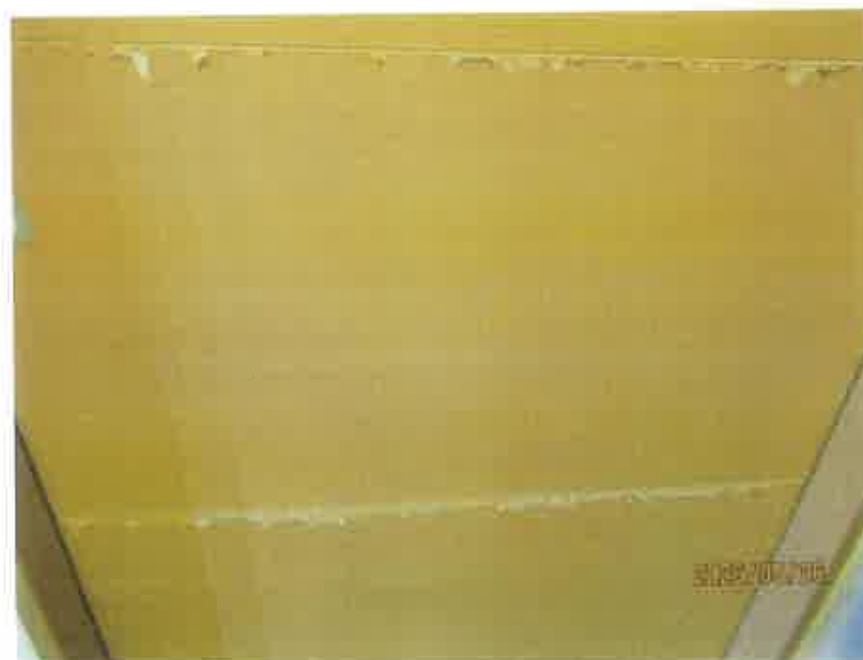
屋根裏収納 (非坪)



NO. 22

1 階

ペット(猫)による損傷



NO. 23



NO. 24

2階



NO. 25



NO. 26

未登記附属建物（車庫）



令和8年 (ケ) 第 10 号
令和8年 5月26日 現地調査
令和8年 6月22日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

茅 野 武 弘 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 8, 810, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 90, 000 円
物件2 (土地)	金 3, 310, 000 円
物件3 (建物)	金 5, 410, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には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	所在地目地積	東筑摩郡山形村字本郷 5024番1 公衆用道路 116平方メートル 共有者A 持分4分の1	
2	所在地目地積	東筑摩郡山形村字本郷 5024番6 宅地 281.00平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東筑摩郡山形村字本郷5024番地6 5024番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 90.97平方メートル 2階 57.12平方メートル	未登記附属建物 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：(概測) 35.96㎡
番号	特記事項		
	ない		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「森口」駅の南方約4.2km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村中心部北部近郊の県道沿いに農地が広がり、それらを開発した新興分譲住宅地も増えつつある地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域 洪水ハザードマップによると、浸水の深さ0.5m 未満に指定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 の そ の 他	積 状 行 勢 他 116㎡（登記数量） 長方形 幅約4.9m、長さ約27m 平坦 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約5.4m舗装県道（上竹田波田線） ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、隣接する土地所有者4名が共有（持分各4分の1）する 道路となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場 合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	なし	

土地の概況及び利用状況等（物件２）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「森口」駅の南方約4.2km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村中心部北部近郊の県道沿いに農地が広がり、それらを開発した新興分譲住宅地も増えつつある地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 － － － － 宅地造成等工事規制区域 洪水ハザードマップによると、浸水の深さ0.5m 未満に指定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 状 況 間 口 約 20.94m、奥行約8.51～14.32m 平坦 特になし
接面道路の状況	物件１を介して東側 現況幅員約5.4m舗装県道（上竹田波田線）に通じる。なお、物件１とはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件２は物件３の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年8月7日新築 新築後約15年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳敷、クッションフロアー等 電気、上水道、下水道 特になし
床面積(現況)	1階 90.97㎡ 2階 57.12㎡ 延 148.09㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Aが、住宅として利用している。	
特 記 事 項	① 屋根上に太陽光発電モジュールが計20枚存在する。 ② 太陽光パネルを2011年に取り付けている。 ③ 室内で猫を4匹飼育している。壁紙クロス、室内扉にはペットによる損傷がある。 ④ 2階リビングダイニングキッチン天井上に床面積に算入されない屋根裏収納がある。	

建物の概況及び利用状況（物件３）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成26年4月30日新築 新築後約12年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 なし なし なし コンクリート なし なし
床面積(現況)	(概測) 35.96㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Aが、車庫として利用している。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

各物件の有形的利用の現状を考慮して以下区分で評価する。

- ① 宅地部分・・・物件2
- ② 私道敷部分・・・物件1

① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	28,000	1.00	281.00	1.00	7,870,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 私道敷部分 物件1（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,000	0.20	116	1/4	160,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

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：私道減価△80%

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 (主)	200,000	148.09	0.20	5,920,000
3 (未登記)	150,000	35.96	0.32	1,730,000
小 計				7,650,000

イ 現況延床面積：物件3（主たる建物）は登記数量による。物件3（未登記附属建物）は概測数量による。

ウ 現価率：物件3（主たる建物）

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率20%
 - ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
- 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)
- $$=5\text{年} \div (15\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.2) = 0.20$$

ウ 現価率：物件3（未登記附属建物）

- ・経過年数約12年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率20%
 - ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。
- 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)
- $$=8\text{年} \div (12\text{年} + 8\text{年}) \times (1 - 0.2) = 0.32$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	7,870,000	0.30	法定地上権	2,360,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	160,000			0.90	0.60	90,000
2	7,870,000	－ 2,360,000		1.00	0.60	3,310,000
3	7,650,000	＋ 2,360,000	1.00	0.90	0.60	5,410,000
一括価格（合計）						8,810,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件1は私道敷の持分で、単独では需要対象から外れる点を考慮した。

物件3建物は内部にベットによる損傷がある点等を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山形（県）－ 2

所 在：東筑摩郡山形村字北竹原5588番22

価 格：27,500円／㎡

位 置：森口駅より3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東側5.0m村道

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：周囲に農地が広がる県道背後の分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 非課税

物件2 3,757,756 円（13,372 円／㎡）

物件3 1,678,615 円

7,008,619 円

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

第7 附属資料

位置図（「国土地理院」写）

公図写

地積測量図写

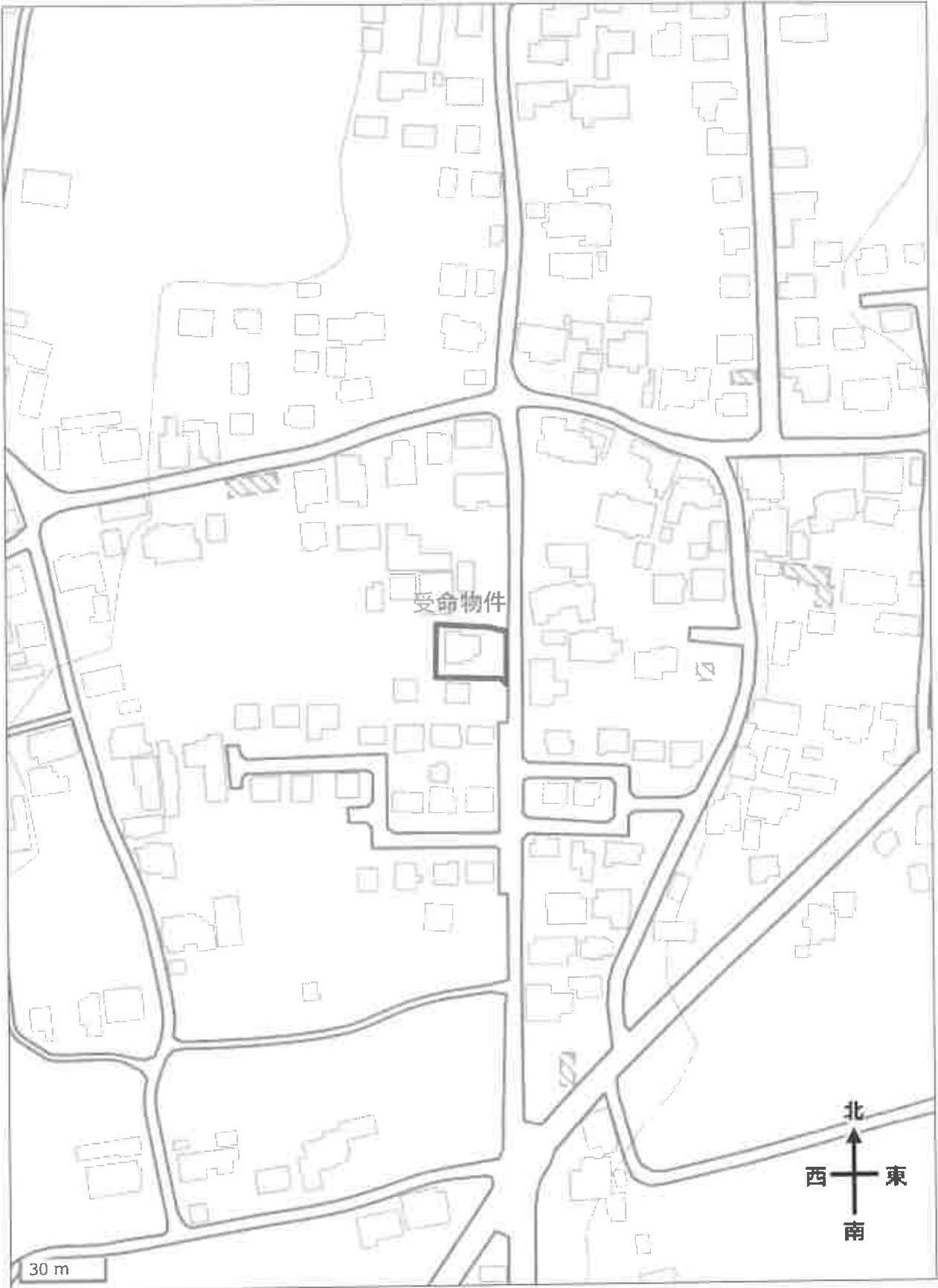
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

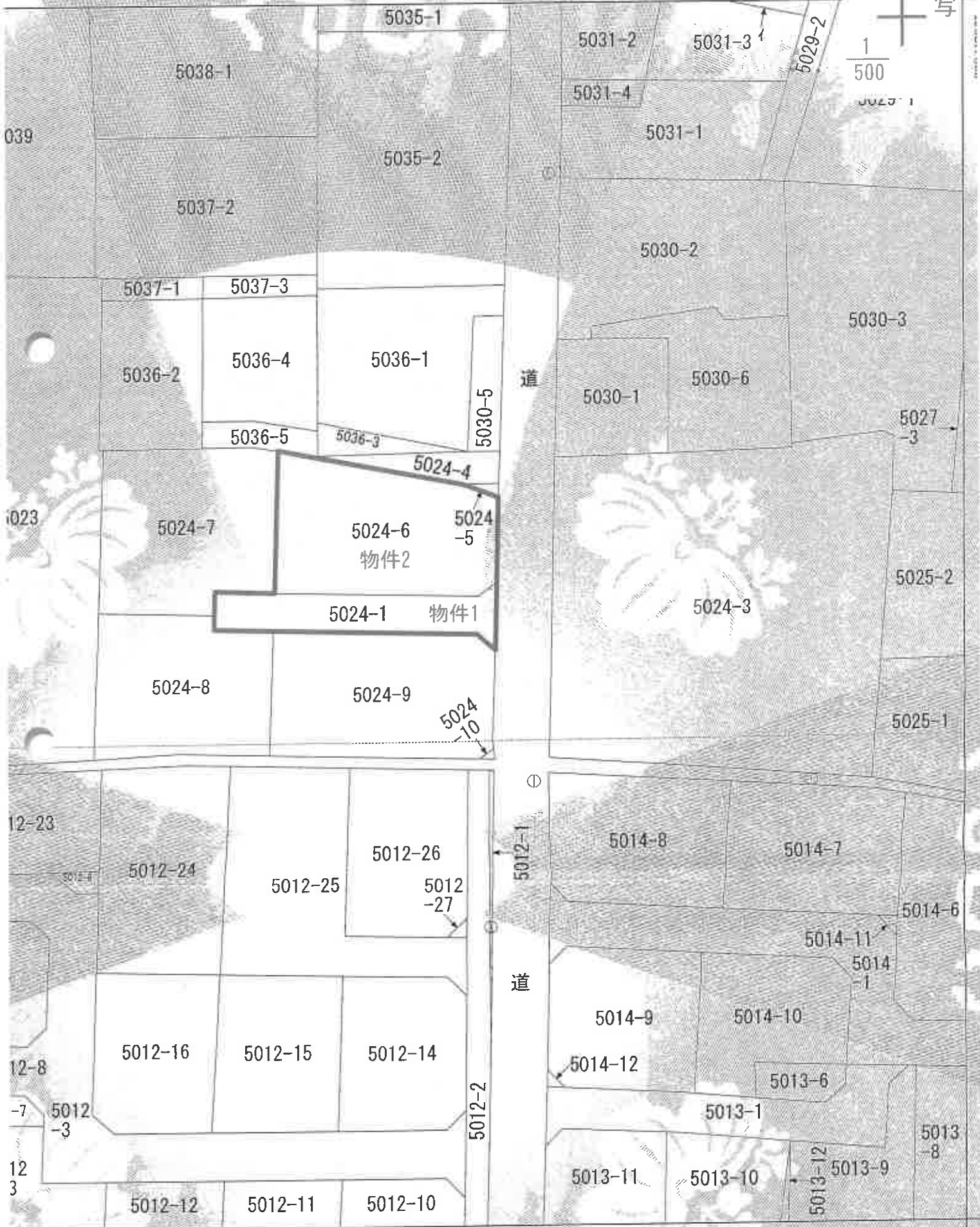
仮名一覧表

以 上



(標値種別：図上測定)

1
500



登記年月日：平成23年5月17日

これは図面に記録されている測量成果に基づき作成された図面であり、
令和8年3月11日 長野県国土形成部 作成

地積測量図

土地所在図

地番	5024-1 5024-5-10
土地の所在	東筑摩郡山形村字本郷

面積一覧表

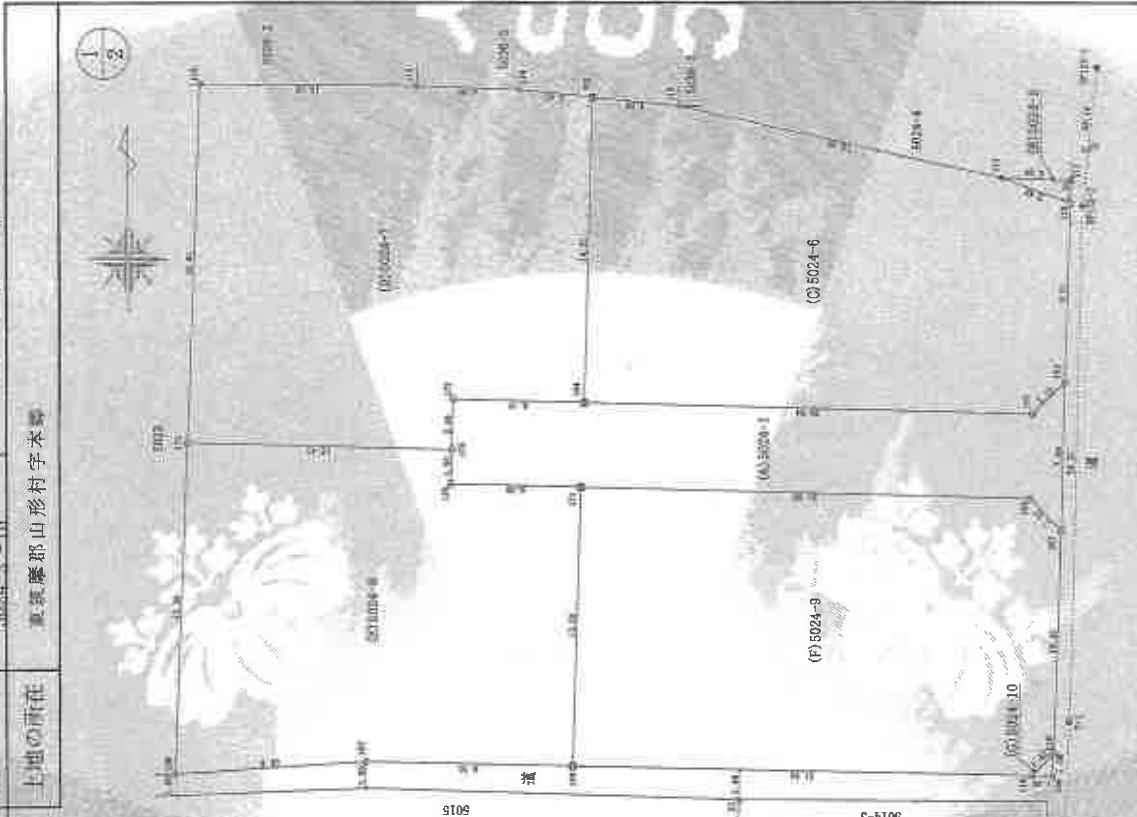
地番名	面積
(A) 5024-1	116.4742750 m ²
(B) 5024-5	1.7884645 m ²
(C) 5024-6	281.0017840 m ²
(D) 5024-7	297.5948100 m ²
(E) 5024-8	364.4790150 m ²
(F) 5024-9	240.6660530 m ²
(G) 5024-10	0.4998770 m ²
合計	1251.8442785 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T-1	19552.161		-55812.670	
21	19548.688		-55828.126	
PF122-1	19626.344		-55806.842	
PF122-2	19576.521		-55812.060	
PF122-3	19515.691		-55813.543	

測量年度	平成23年5月17日
測量場所	東筑摩郡山形村字本郷
測量者	長野県国土形成部

測量年度	平成23年5月17日
測量場所	東筑摩郡山形村字本郷
測量者	長野県国土形成部



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日 平成28年5月23日

令和8年3月11日

長野県土地家屋調査士会

これは図面に記載された内容に基づくもので、正確性を保証するものではありません。

地積測量図
土地所在図

地番 5024-1
5024-5~10

土地の所在
新潟県山形市本郷

座標表

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
103	19568.118	-55812.870	-202311.670
104	19568.673	-55814.422	-19928.300
105	19567.289	-55835.325	-14141.945
106	19567.469	-55841.470	124115.142
107	19566.008	-55841.549	222244.479
108	19563.471	-55841.187	99007.137
109	19563.243	-55835.827	44445.079
110	19562.675	-55814.549	120671.035
111	19561.131	-55810.085	-304348.751
112		併面積	232.94
113		地積	116.47

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
111	19577.729	-55812.596	-68202.992
112	19577.854	-55815.853	61229.997
113	19576.632	-55812.628	4976.578
114		併面積	3.576
115		地積	1.78

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
118	19576.632	-55812.628	-542833.619
119	19577.854	-55815.853	-253738.867
120	19581.176	-55830.892	-209421.678
121	19581.005	-55834.934	775491.593
122	19587.249	-55835.355	403733.520
123	19588.673	-55814.422	-46828.300
124	19588.128	-55812.479	-555840.470
125		併面積	562.005
126		地積	281.00

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
103	19581.465	-55814.834	-201483.392
104	19581.666	-55815.341	-20117.570
105	19582.176	-55814.176	14834.171
106	19582.532	-55815.247	93110.682
107	19583.433	-55835.937	95678.822
108	19585.006	-55841.549	113895.858
109	19587.469	-55841.470	124115.142
110	19587.249	-55835.355	403733.520
111	19588.128	-55812.479	-555840.470
112		併面積	232.94
113		地積	116.47

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
108	19550.066	-55854.523	830836.029
109	19550.556	-55845.610	-13012.027
110	19550.299	-55835.910	-71181.988
111	19563.293	-55835.527	-735465.561
112	19563.471	-55841.587	-99007.137
113	19565.066	-55841.540	-109449.418
114	19565.431	-55853.937	837509.056
115		併面積	528.958
116		地積	264.47

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
107	19551.131	-55813.085	168104.216
108	19550.075	-55814.540	12107.033
109	19563.293	-55835.527	93110.682
110	19580.109	-55805.910	737025.443
111	19580.130	-55814.421	22540.016
112	19580.703	-55813.372	153528.483
113		併面積	1801.323
114		地積	900.66

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
120	19580.703	-55813.372	-1451.061
121	19580.130	-55814.421	66708.000
122	19580.704	-55813.421	64306.458
123		併面積	0.998
124		地積	0.49

合計 1281.447

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日 平成23年6月30日

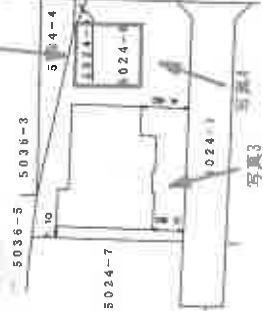
これは図面に記載されている内容と通ずるものではない。
令和8年3月11日 長野県庁登記部 課長 印

各階平面図

家屋番号 5024番

建物図面

建物の所在 長野県山形村大字北郷5-10-24番地5



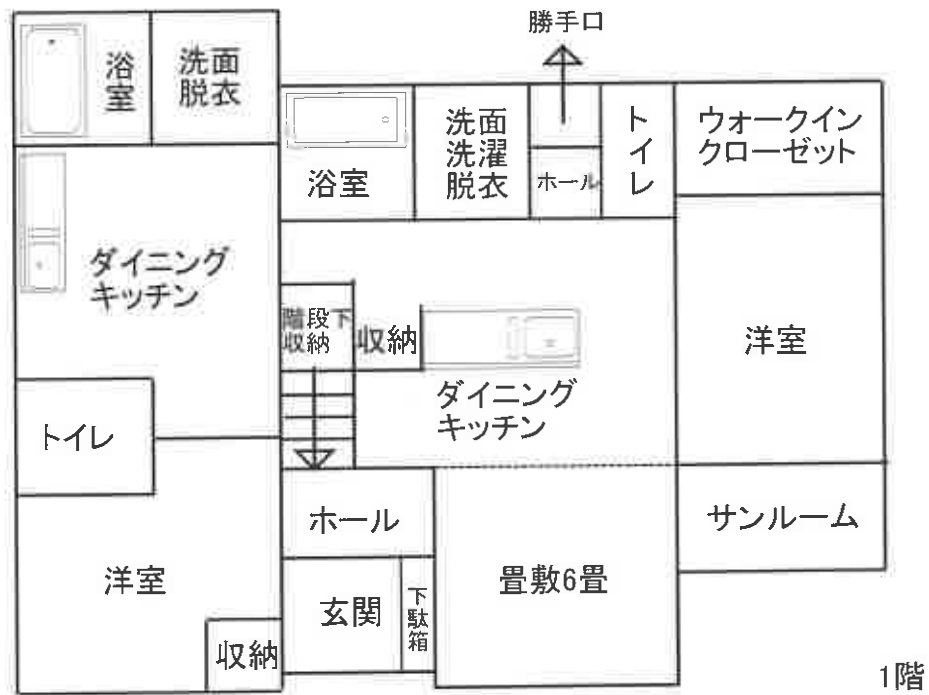
作成者

電圧 1/500

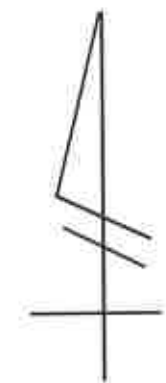
申請人

縮尺 1/500

建物間取図

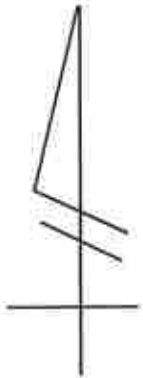
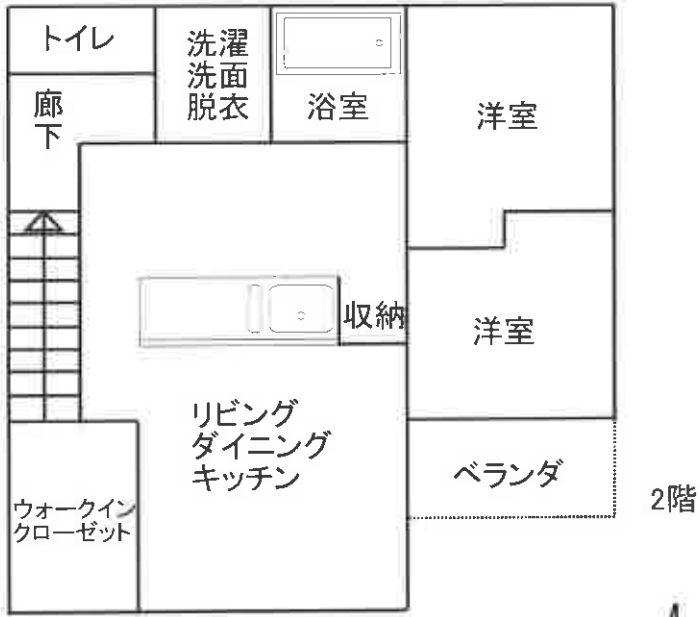


1階



縮尺1/100

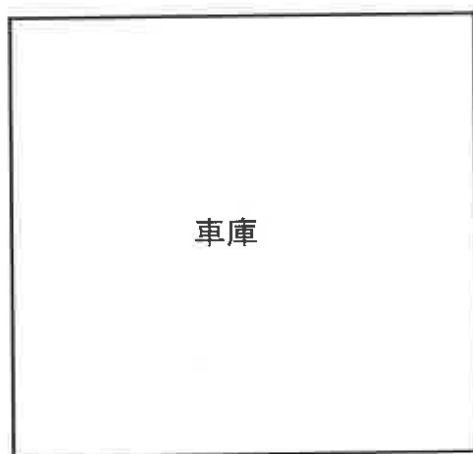
建物間取図



縮尺1/100

建物間取図

未登記附属建物



縮尺1/100





写真3

物件3主たる建物



写真4

未登記附属建物