

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）
1,2	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	30,943	6,028
1	1,790,000				
2	1,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大町市大町 |
| | 地 番 | 5 7 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大町市大町 5 7 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 8 . 7 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 29 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

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 大町市大町
地 番 5 7 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 大町市大町 5 7 3 2 番地 1
家屋 番号 5 7 3 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 8 . 7 5 平方メートル



令和8年(ケ)第12号
令和8年5月14日受理
令和8年7月1日提出
(評価人 広部紘行)

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 上野原 一 敏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大町市大町 |
| | 地 番 | 5 7 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大町市大町 5 7 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 8 . 7 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	南西角付近にカーポート（構築物：約6m×5m）が設置されている 北西角付近にプレハブ物置（動産：約2.7m×2.3m）が置かれている	
建物	物件2	
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	建物南東側にウッドデッキ（約3.4m×5.8m）が設置されている 建物北東側に鉄柵（犬の逃走防止用）が設置されている	
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 (債務者兼所有者)	1 現在、本件土地建物には、私が一人で住んでいます。 2 本件土地の範囲は隣の家（南西側）のブロック塀から南東側と北東側の道路、北西側の田んぼまでの間です。ブロック塀は隣の家のものであり、南東の道路側と田んぼ側には生垣があります。北東角には、境界の目印として鉄柱が道路脇に刺さっています。 3 本件建物は、住宅販売業者がリフォームしたものを購入しました。購入後、ウッドデッキやカーポートを設置し、プレハブ物置を置きましたが、建物の内外装に手を加えたり、間取りを変更したことはありません。 4 本件建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。水回りの設備等にも特に不具合はありません。 5 本件建物内で小型犬を3匹飼っています。逃走防止のため、建物の北東側を、道路までの間、鉄柵で囲ってあります。 6 本件土地の南東角に電柱が立っています。電力会社から年に2000円の使用料を払うという通知は来ていますが、手続をしていないので、今まで一度も貰ったことはありません。 (令和8年6月18日に電話で聴取した。)
■南西側隣地居住者	1 Aさんとの境のコンクリートブロック塀は私の家のものです。 (令和8年6月17日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の南東側で接する地番「5732 番3」の長狭物土地は大町市が所有する公衆用道路（281 m²）である。
- 4 本件土地は前記公衆用道路と北東側の公衆用道路が交差する丁字路交差点の角地にある。おおむね平坦な地形で、周囲の土地と等高に接している。南西側は隣地のコンクリートブロック塀で区切られ、北西側と南東側には生垣がある。北東側は植栽があり、一部鉄柵で囲われている。以上の状況などから、本件土地の範囲はおおむね明らかである。
なお、本件土地の北東角付近の道路脇に境界の目印と思われる鉄柱が立っているほか、南東側の生垣の南端付近の根元に境界標が設置されている。
- 5 本件建物はリフォームを経た中古住宅であり、内外装は比較的新しく、白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）。なお、壁紙が剥がれている箇所がある。
- 6 本件建物内で小型犬3匹が飼育されている。小型犬のいる部屋以外は、家財道具等が散乱している。建物の周囲にも不用品等が散乱している。
- 7 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

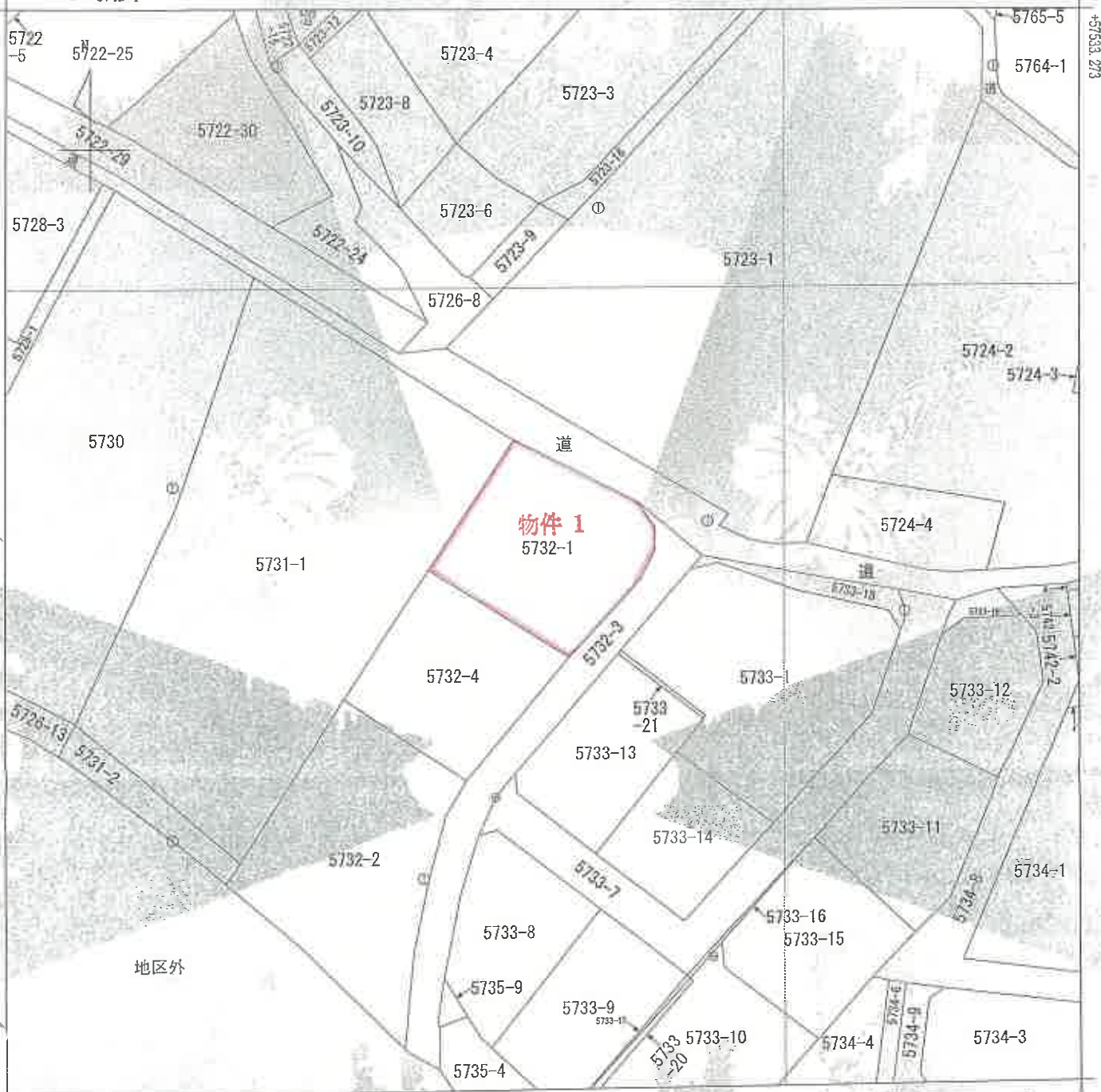
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月14日(木)	当 庁	■大町市役所に関係資料請求(郵送)
令和8年6月5日(金) 13:10-13:20	長野地方法務局	■登記事項証明書請求
令和8年6月15日(月) 16:20-16:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年6月17日(水) 10:30-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■隣地居住者から聴取 ■評価人同行
令和8年6月18日(木) 10:30-10:40	当 庁	■Aから聴取(電話)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されているこ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。 ■ 令和8年6月17日 目的物件は不在だったので、立会人 広部紘行(評価人)を立ち合わせ、無施錠の窓から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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 5742-2
ロ 5742-4

(座標値種別：図上測定)

-58446.138



-58571.138

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_01.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(foujutsu11nietiyomoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大町

請求部	所在	大町市大町				地番	5732番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年10月				備付年月日(原図)	昭和63年3月25日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局大町支局管轄)

令和8年4月13日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和54年5月9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。
(長野地方税務局大町支局管轄)
令和8年4月13日 東京税務局有泉出張所

登記官

(7枚目)

104108 各階平面図

建物図面

家屋番号 5732番1

大町市大町

建物所在地 大町市大字大町字にもも西七郎5732番地1

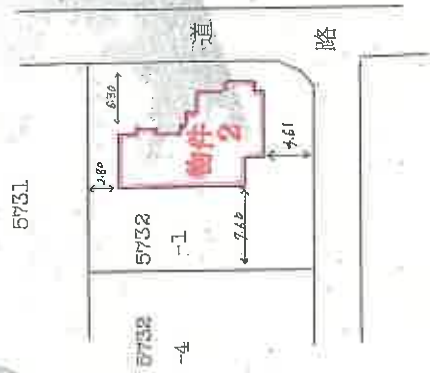
物件2

求積

- 1) 4.85X1.82=8.827
- 2) 5.20X1.82=9.464
- 3) 4.85X2.28=11.058
- 4) 5.45X0.45=2.4525
- 5) 6.67X0.91=6.0697
- 6) 8.49X2.73=23.1777
- 7) 9.14X1.82=16.6348
- 8) 6.41X0.91=5.8331
- 9) 5.76X0.91=5.2416

88.7584㎡

床面積 88.75㎡



昭和54年5月9日登記

作製者

縮尺

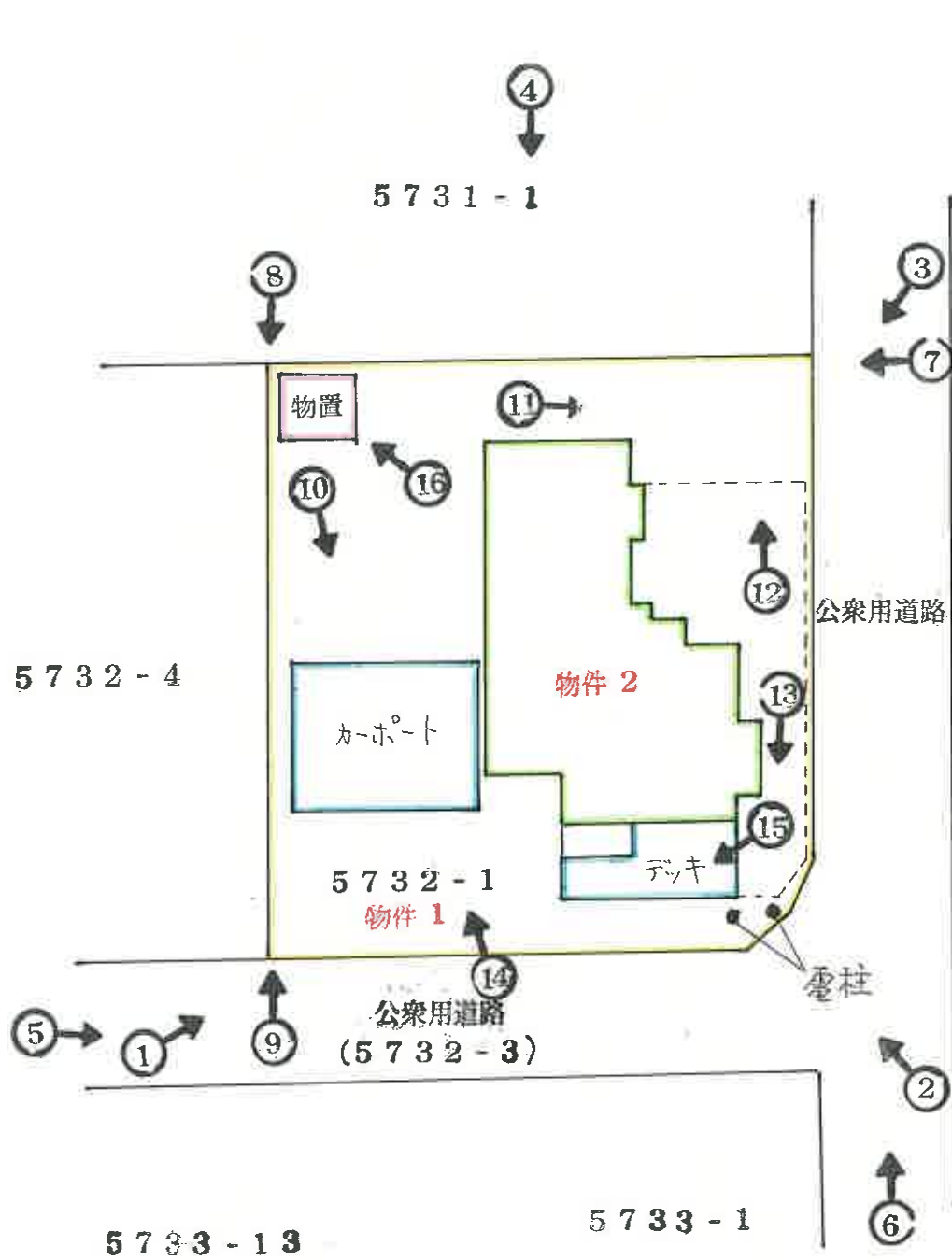
1/250

申請人

縮尺

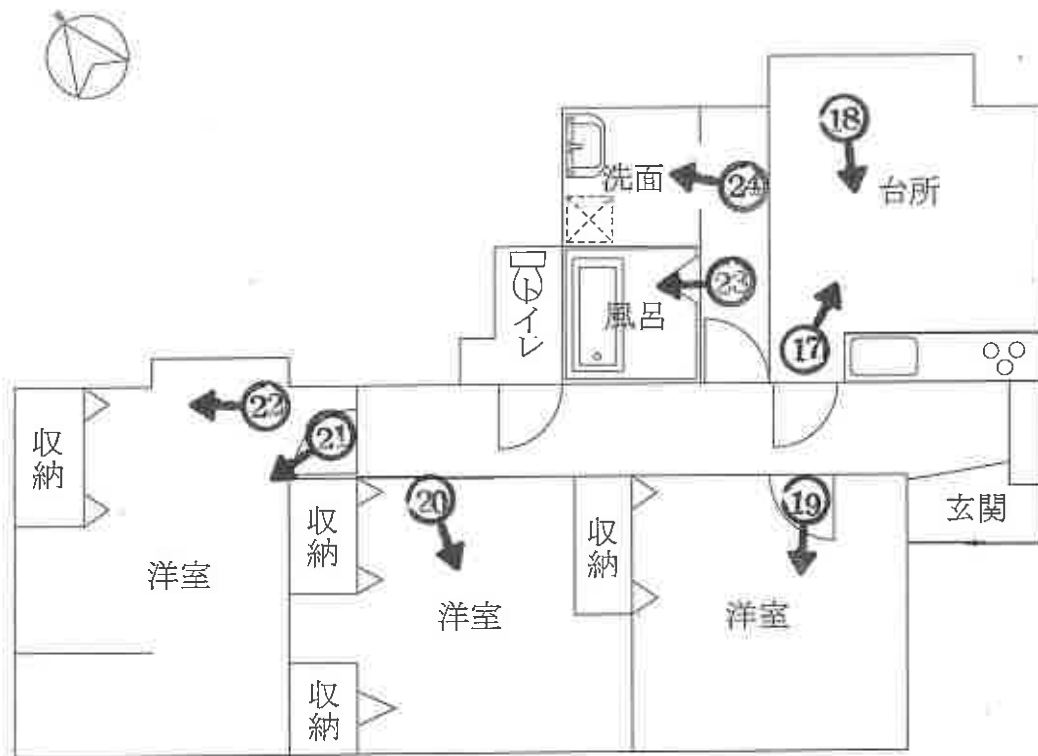
1/500

土地建物位置関係図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日: 令和8年6月15日



NO. 2

撮影日: 令和8年6月15日



NO. 3

撮影日：令和8年6月15日



NO. 4

撮影日：令和8年6月15日



NO. 5



NO. 6

撮影日：令和8年6月15日
南東側の道路

撮影日：令和8年6月16日
北東側の道路



NO. 7



NO. 8

撮影日：令和8年6月15日
北西側境界付近 目印の鉄柱

撮影日：令和8年6月17日
北西角境界付近 隣地のブロック塀



NO. 9



NO. 10

撮影日：令和8年6月15日
南西角境界付近 隣地のブロック塀

撮影日：令和8年6月17日



NO. 11

撮影日：令和8年6月17日



NO. 12

撮影日：令和8年6月17日



NO. 13

撮影日：令和8年6月17日



NO. 14

撮影日：令和8年6月15日
カーポート



NO. 15

撮影日：令和8年6月17日
ウッドデッキ



NO. 16

撮影日：令和8年6月17日
プレハブ物置



NO. 17

撮影日：令和8年6月17日



NO. 18

撮影日：令和8年6月17日



NO. 19

撮影日：令和8年6月17日



NO. 20

撮影日：令和8年6月17日



NO. 21

撮影日：令和8年6月17日



NO. 22

撮影日：令和8年6月17日
建物（物件2）内の壁紙の剥がれ



NO. 23

撮影日：令和8年6月17日



NO. 24

撮影日：令和8年6月17日

令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 29 日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士
広部 紘行 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,990,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,790,000円
物件 2 (建物)	金	1,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 番 地 目 地 積	大町市大町 5732番1 宅地 382.81 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大町市大町 5732番地1 5732番1 居宅 木造瓦葺平家建 1階 88.75 平方メートル	同左
番 号	特 記 事 項		
	・目的土地の南西角付近にはカーポート（約6m×5m）が設置されている。当該カーポートは土地に定着しており附属構築物と認められる。 ・目的土地の北西角付近にプレハブ物置（約2.7m×2.3m）が存するが、定着性の観点から不動産とは認められず、動産として取り扱う。 ・目的土地の南東側にはウッドデッキ（約3.4m×5.8m）が設置されているが、当該デッキは建物に固定されておらず、置き型の構造であることから定着性が認められないため、動産として取り扱う。 ・目的土地の東側に電柱及び支線柱の設置を確認した。 ・目的土地の北東側に鉄柵（犬の逃走防止用）の設置を確認した。 ・対象不動産の敷地周囲には、電化製品等の生活用具類の不用品と推察される物品等の残置物（動産）が存するが、これらは土地への定着性が認められない。		

* 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	JR大糸線 北大町駅の西方 約 1,600 m (道路距離) に位置する		
付近の状況	市道沿いに農地および画地規模の大きい空地が広がり、これらに混在して農家住宅が建ち並ぶ住宅地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 無し ・ 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エリアには該当しない。(防災マップより) ・ 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。 ・ 目的土地は大町市景観条例の「まちなかエリア(一般地域)」に該当し、建築物・工作物の新築等にあたっては一定の制限を受ける。	
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 行勢 他	382.81 m ² (登記数量) ほぼ正方形 間口 約20 m ・ 奥行 約19 m ほぼ平坦 なし

接面道路の 状 況	北東側 幅員4.1m市道【王子裏イモノシ原線】に、等高に接する。 (建築基準法第42条第2項) 南東側 幅員4.0m市道【イモノシ原11号線】に、等高に接する。(建 築基準法第42条第2項) (注) 北東側・南東側道路は建築基準法第42条第2項に指定されて いるものの、現況幅員は4m以上確保されている。しかし、中心 線の特定や境界確定の結果により、将来の建築確認時にセッ トバックを求められる可能性は排除できないため、買受にあ たっては管轄役所等への再確認を要する。
土地の利用 状 況 等	・ 物件1の土地は、物件2の建物敷地として利用されている。 (建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)
供給処理施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：あり 受益者負担金： 精算済 (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	・ 土壤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 いても土壤汚染の存在の端緒は認められない。 ・ 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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

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)	昭和54年5月2日 新築
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 窯業系サイディング クロス貼 等 クロス貼 等 フローリング・塩ビシート 等 トイレ・キッチン・洗面台・浴室 等 一部二重窓サッシ
床 面 積 (現 況)	1階部分 88.75 m² (登記数量) 延床面積 88.75 m²	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	戸建住宅 附属資料の間取図のとおり
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 況	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	本建物は住居として利用されている。 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	・ 目的建物については、過去にリフォームが実施されている旨の聴取を得た。建物内部の目視観察においても、一部の内装材等にそれと整合する経年比較上の状態の良さが認められる。 ・ 建物内部の調査において、室内での犬3頭の飼育およびそれに起因すると推測される獣臭(ペット臭)が確認された。 ・ 建物内部の調査において、壁紙の剥離を確認した。 ・ 現地調査において、居住中と推察されるが、屋内外に家財道具や生活用品等が存置・散乱している。 ・ 現地調査において、対象不動産への電気の供給が停止していること(通電していないこと)を確認した。 ・ 各設備が正常に動作するか否かは未確認である。 ・ 建物所有者より白蟻被害および雨漏りは発生していない旨の聴取を得たが、現地調査(目視観察)においても、床下等のシロアリ被害や、宅内の雨漏り跡(雨染み等)は確認されなかった。 ・ 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。 - 確認済証番号 : 第1-736号 - 確認年月日 : 昭和53年9月11日 - 主要用途 : 専用住宅 - 検査済証番号 : 記載無し - 検査年月日 : 記載無し
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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/m ²) ア	個 格 イ	地 別 差 ウ	積 建 付 減 価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,000	1.03	382.81	1.00	4,730,000

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：角地による画地条件の優等性を考慮（+3%）。

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 2 (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 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	88.75	0.05	800,000
合 計				800,000

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。

- ・ 経過年数：約47年
- ・ 残存耐用年数：約0年
- ・ 現価率（残価率）：5%
- ・ 観察減価率：0%
- ・ 耐用年数満了に伴う経年減価や市場性に加え、動物飼育および室内家財散乱による建物減価を勘案し、過去のリフォーム等による効用増価を反映させた上で、現価率（残価率）を上記の通り査定した。

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 番	件 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ=ウ
1		4,730,000	0.30	法定地上権	1,420,000
合 計					1,420,000

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 番	件 号	基 礎 と な る 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 価 格 の 控 除 及 び 加 算 (円) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1		4,730,000	- 1,420,000		0.9	0.6	1,790,000
2		800,000	+ 1,420,000	1.0	0.9	0.6	1,200,000
積算価格(合計)							2,990,000

ウ 占有減価修正：無し

エ 市場性修正：敷地周囲に生活用具類（動産残置物、プレハブ物置）の残置を確認した。これらは買受人における撤去・処分等の経済的・時間的負担となり、市場性を減退させる要因となるため、減価として考慮した。

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 地価基準価格（大町-3）

所 在：大町市大町2070番19
価 格：13,800円／㎡
位 置：北大町駅より1.0km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：304㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南側 4.6m 市道
用 途 指 定 等：2中専（60、200）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く、農地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物 件	1	3,266,862 円	(8,534円／㎡)
物 件	2	1,405,831 円	(15,840円／㎡)

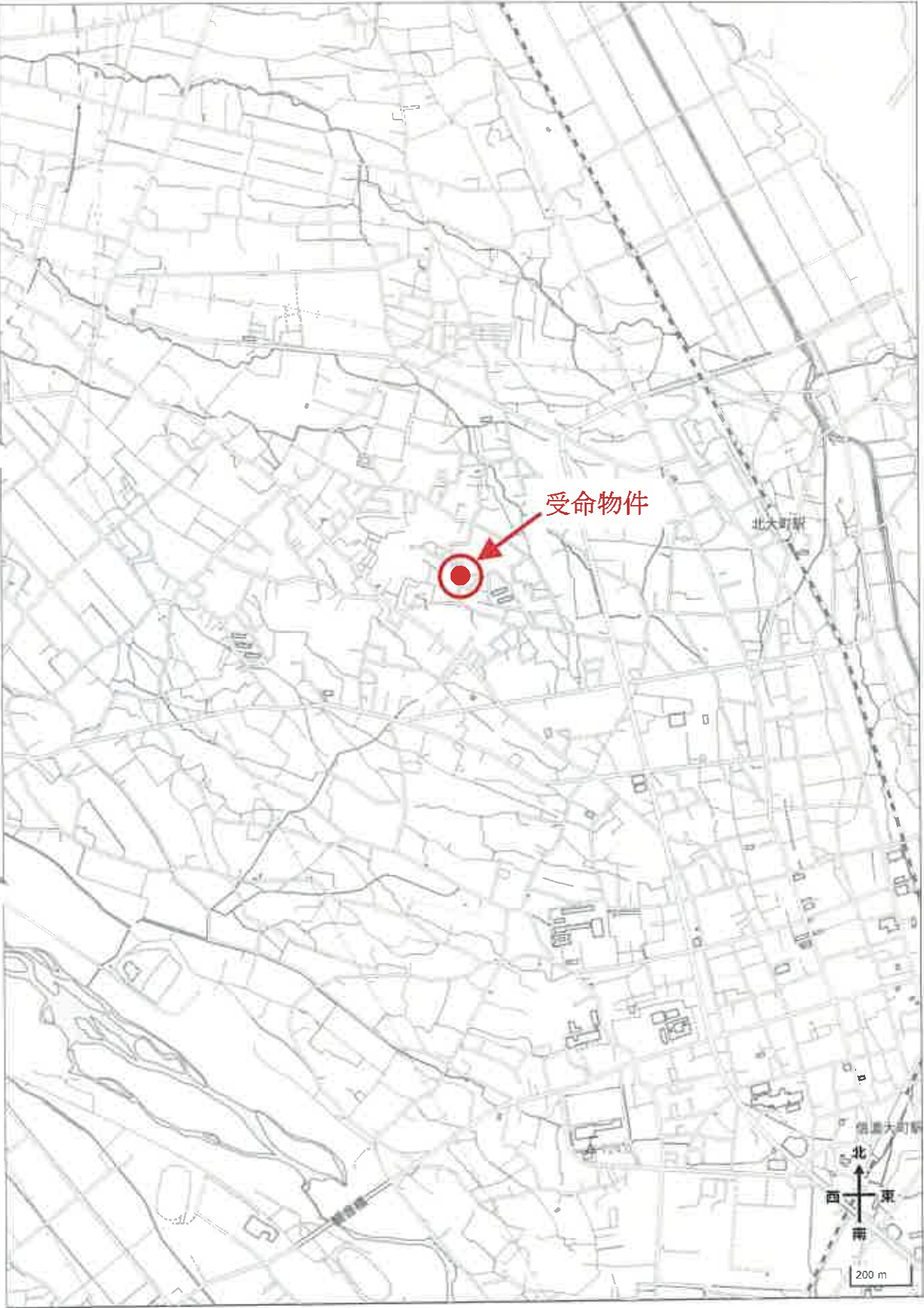
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

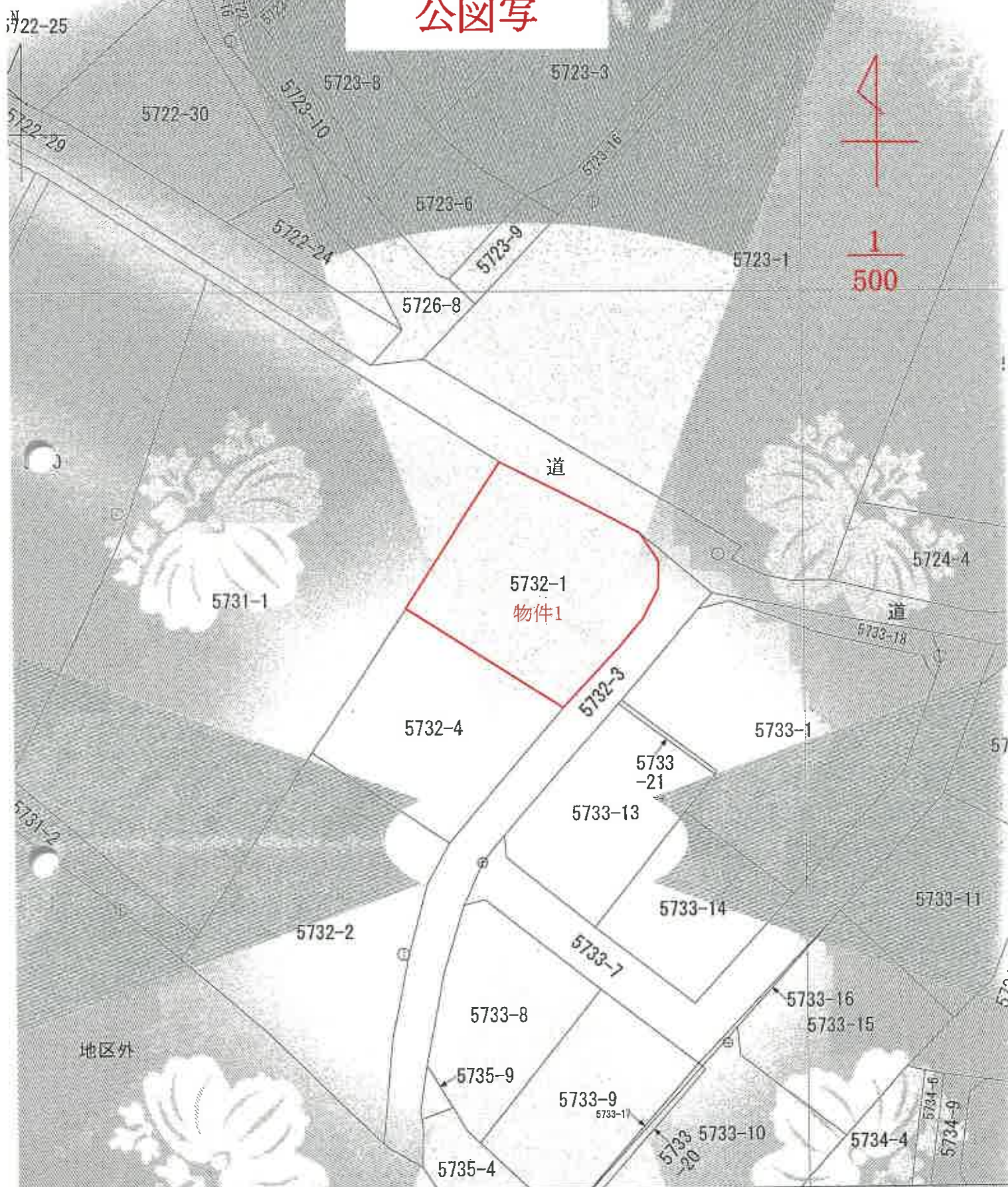
物 件 位 置 図
公 図 写
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
配 置 概 況 図
間 取 図
現 況 写 真

以上

物件位置図



公図写



(半標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touboku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大

登記年月日 昭和51年5月9日

104108 各階平面図

建 物 圖 面

上

大町市大町

大町市大町



樂

- 1) 1 55X 1 92= 5 827
- 2) 1 30X 1 92= 5 445
- 3) 1 55X 2 28=11 060
- 4) 3 45X 0 45= 2 4225
- 5) 5 67X 0 91= 6 0697
- 6) 8 49X 2 73=23 1777
- 7) 2 14X 1 82=16 6348
- 8) 6 41X 0 91= 5 8331
- 9) 5 75X 0 91= 5 2416

88. 7.584m^2 床面積 88.75m²

1954年5月9日 星期四

作 假 題

中

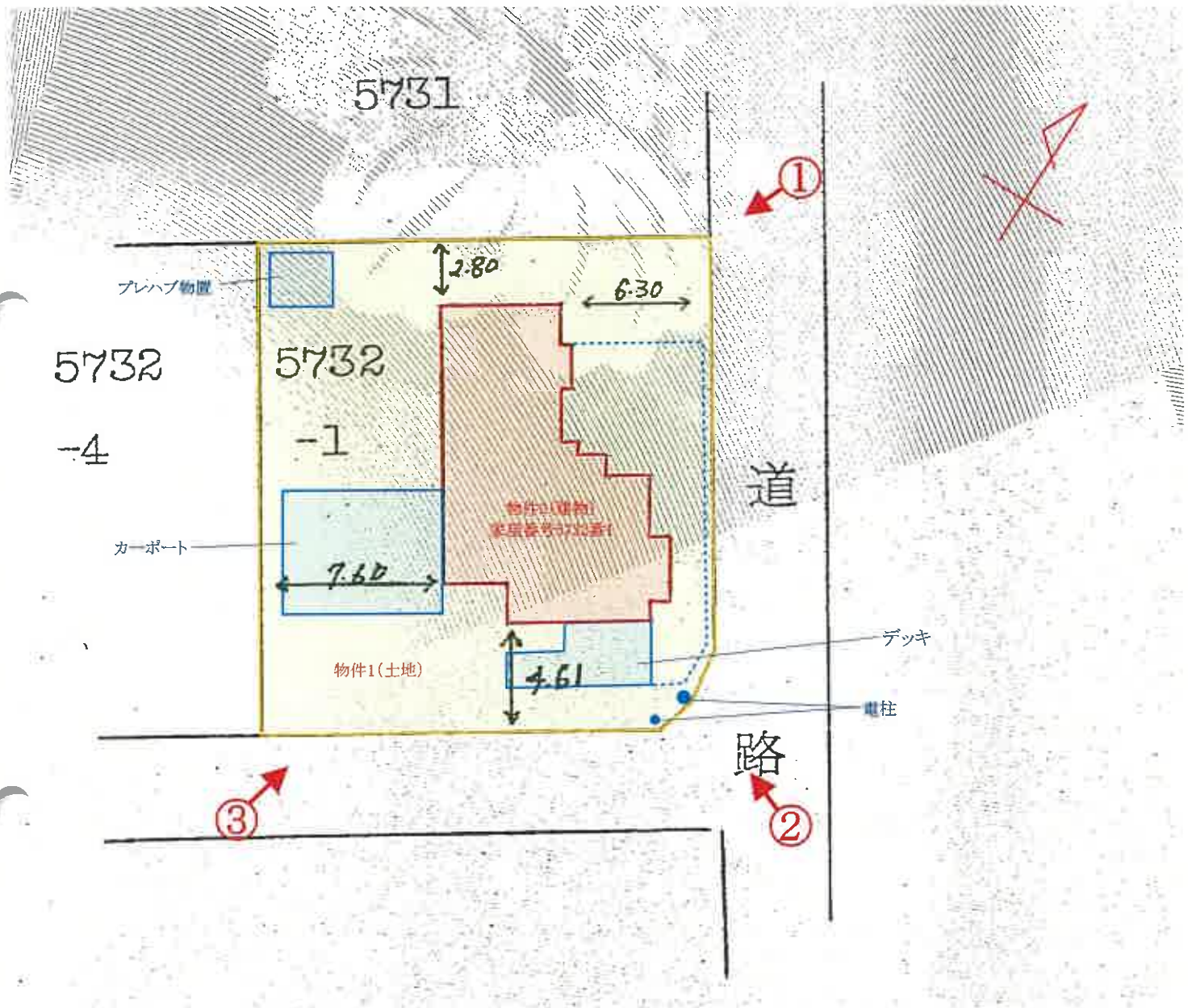
$$2r = 12$$

14

000000

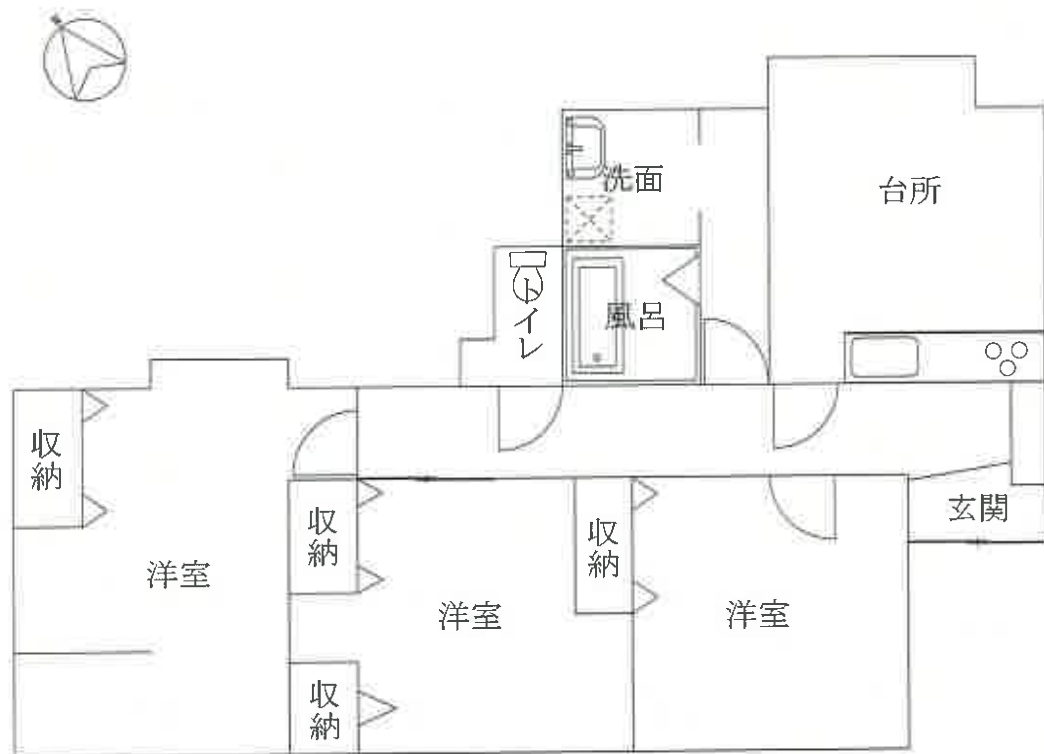
これは図面に記録された、長野地方の大町市の東宮生機局の
令和8年4月13日

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



写真①



写真②



写真③



物件2建物

2026.06.17

物件1土地