

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 9 月 24 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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 24 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	8,300,000 6,640,000	一括	1,660,000	39,953	8,808
1	7,330,000				
2	970,000				



物 件 目 録

1 所 在 松本市中条

地 番 6 4 3 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 8 2. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 1 5 分の 1

共有者 G 持分 6 0 分の 1

共有者 H 持分 6 0 分の 2

共有者 I 持分 6 0 分の 1

共有者 J 持分 1 0 分の 1

共有者 K 持分 1 0 分の 1

2 所 在 松本市中条 6 4 3 番地 1 6

家屋 番号 6 4 3 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7 1. 2 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

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



物 件 目 録

共有者	A	持分300分の34
共有者	B	持分100分の34
共有者	C	持分100分の21
共有者	F	持分300分の34
共有者	G	持分600分の17
共有者	H	持分600分の34
共有者	I	持分600分の17
共有者	J	持分200分の11
共有者	K	持分200分の11



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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2】

本件共有者AないしC及びFないしK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】

隣地(地番643番2及び地番643番4)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 松本市中条

地 番 6 4 3 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 8 2. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 C 持分 5 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 1 5 分の 1

共有者 G 持分 6 0 分の 1

共有者 H 持分 6 0 分の 2

共有者 I 持分 6 0 分の 1

共有者 J 持分 1 0 分の 1

共有者 K 持分 1 0 分の 1

2 所 在 松本市中条 6 4 3 番地 1 6

家屋 番号 6 4 3 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7 1. 2 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 1. 7 0 平方メートル

2 階 約 1 1. 7 0 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分300分の34
共有者	B	持分100分の34
共有者	C	持分100分の21
共有者	F	持分300分の34
共有者	G	持分600分の17
共有者	H	持分600分の34
共有者	I	持分600分の17
共有者	J	持分200分の11
共有者	K	持分200分の11



令和8年（ケ）第13号
令和8年5月25日受理
令和8年6月30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 松 葉 豊 （印）

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 松本市中条
 地 番 6 4 3 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 5 分の 1
 共有者 G 持分 6 0 分の 1
 共有者 H 持分 6 0 分の 2
 共有者 I 持分 6 0 分の 1
 共有者 J 持分 1 0 分の 1
 共有者 K 持分 1 0 分の 1

2 所 在 松本市中条 6 4 3 番地 1 6
 家屋 番号 6 4 3 番 1 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 1. 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 0 分の 3 4
 共有者 B 持分 1 0 0 分の 3 4
 共有者 C 持分 1 0 0 分の 2 1
 共有者 F 持分 3 0 0 分の 3 4
 共有者 G 持分 6 0 0 分の 1 7
 共有者 H 持分 6 0 0 分の 3 4
 共有者 I 持分 6 0 0 分の 1 7
 共有者 J 持分 2 0 0 分の 1 1
 共有者 K 持分 2 0 0 分の 1 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	松本市中条8番21号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(物件)			
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☒ 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	☒ 土地共有者(A～C、F～K) ☐ その他の者 上記の者が土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 土蔵造瓦葺2階建 床面積: 1階 約11.70平方メートル 2階 約11.70平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 物置 構造: 土蔵造瓦葺2階建 床面積: 1階 約11.70平方メートル 2階 約11.70平方メートル
{	種類: 物置 構造: 土蔵造瓦葺2階建 床面積: 1階 約11.70平方メートル 2階 約11.70平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A～C、F～K) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人)	本件物件の鍵は私のほかにも別の相続人の中に持っている者がいます。 (令和8年6月4日に電話で聴取した。)
■ J (共有者)	1 境界争いや家(本件建物)の不具合はありません。 2 あそこ(本件物件)は、前に建っていた家に住んでいた祖母が亡くなったあと、みんなで集まれる場所を作ろうということで建てた家です。ですので、あの家(本件建物)に特定の人が住んでいたことはありません。 3 そのように親族が集まる等して利用しなくなって、もう二十年以上になると思います。 4 一度、関係者が集まって話しをしたいと思っていますが、家(本件建物)の中にあるものは不要なものになると思います。 5 家(本件建物)の前にある土蔵は、前の家が建っているころからあったものです。今の家(本件建物)を建てた当時は建てた5人の持ち物だったと思います。 (令和8年6月16日に電話で聴取した。)
■ A (申立人)	家(本件建物)に残っているものは、処分してもらって構わないと思います。 (令和8年6月16日に電話で聴取した。)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取図(概略図)及び添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。本件建物には、僅かの動産類が残されているが、空き家の状態である。 3 本件土地の南側にはブロック塀が設置される等していることから、境界は明らかと思われるが、その余の周囲の土地との境界は、判然としない。 4 本件建物の南東側に、物置がある。その構造から建物であり、所有関係、位置的関係、用途等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。同未登記附属建物の西側にある庇の下の一部に、同庇の梁等を利用して周壁が設けられている部分がある。 5 本件物件は、各共有者の共有持分に基づいた占有があるものと判断し、2枚目のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

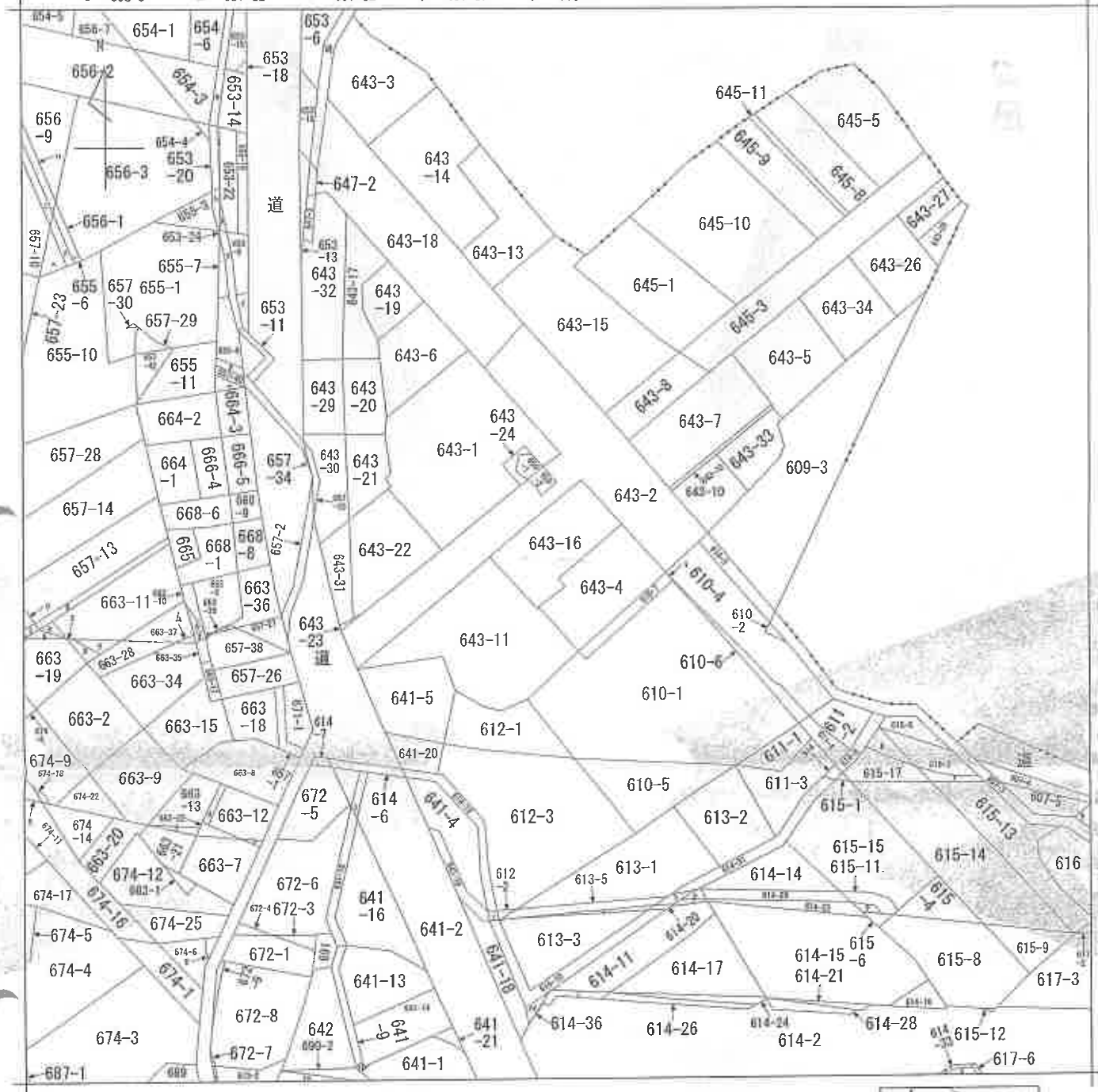
(調査経過用)

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26日(火)	当 庁	松本市関係資料請求(郵送)
令和8年6月3日(水) 10:55	長野地方法務局松本支局	登記事項証明書請求
令和8年6月3日(水) 12:40-12:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年6月4日(木)	当 庁	Aから聴取(電話)
令和8年6月10日(水) 12:10-12:20	長野地方法務局松本支局	閉鎖謄本請求
令和8年6月11日(木) 13:35-14:25	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、 評価人同行、全戸不在
令和8年6月16日(火) 9:05-9:10	当 庁	Jから聴取(電話)
令和8年6月16日(火) 9:40-9:45	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11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Lを立ち会わせ、Jから借り受けた鍵を用い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。		

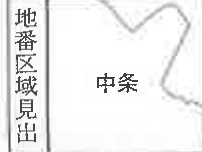
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

イ 653-16 ア 656-8 ハ 657-16 ト 657-36 リ 657-8 ル 663-29
 653-9 657-11 657-32 657-37 663-27 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	松本市中条			地番	643番16		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月13日
 長野地方法務局松本支局
 登記官

請求番号：22-1
 (1/2)

(5 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

ヲ 663-30
ワ 663-31
カ 663-33
コ 653-4
タ 653-23
レ 653-21
ゾ 653-10
ツ 666-6
 655-8
 657-31
 610-8
 663-14
 663-26
 663-32
 663-16
 657-43
 605-5
 613-4
 614-13
 614-22
 614-25
 614-30
 615-10
 615-16
 615-3
 618-4
 641-12
 663-23
 663-24
 663-25
 673-3
 674-15
 674-24
 614-34
 614-27
 614-12
 641-22
 690-1

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5月13日 長野地方事務局松本支局

金保8年5月13日

長野地方法務局松本支局

謝品恒

(7 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 22-2

登記年月日：平成3年2月27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5月13日 長野地方事務局松本支局

金保8年5月13日

長野地方法務局松本支局

謝品恒

(7 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 22-2

登記年月日：平成12年12月25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5月13日 長野地方支務局松本支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図

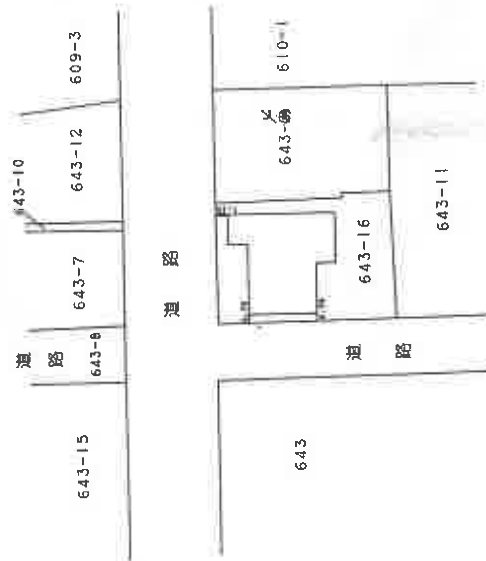
12-12-25

家屋番号 643-16

建物の所在 松本市中条643番地16

建 物 階 平 面 図

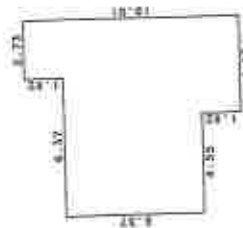
163645



取 壊 表

6.37 x 4.55 = 28.9835
8.19 x 1.82 = 14.9058
10.01 x 2.73 = 27.3273

合 計 71.2166
取壊後 71.21 m



申請

縮尺 1/250

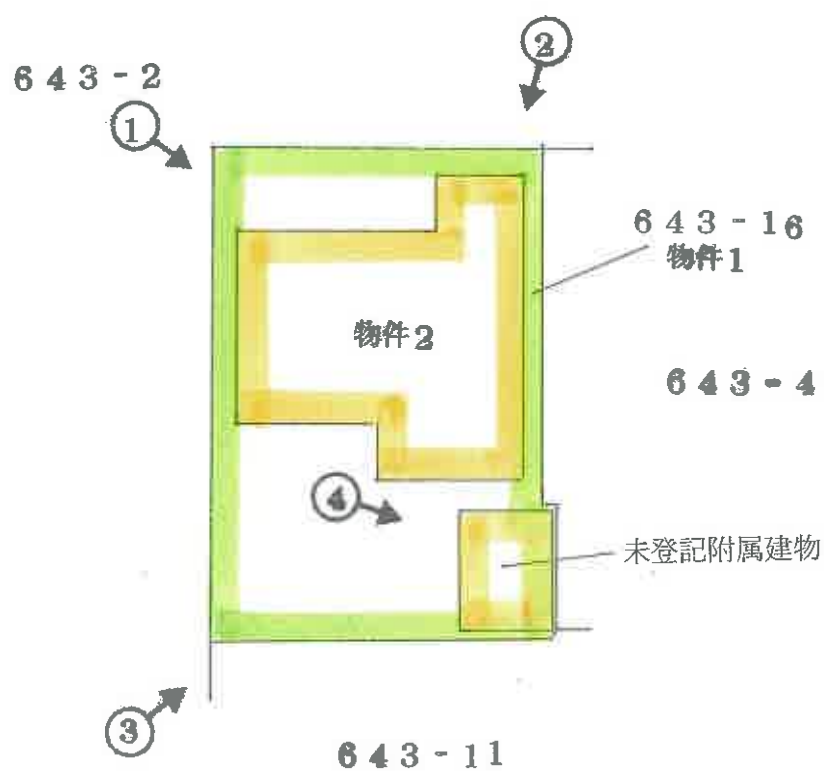
（埼玉士）

（埼玉士）

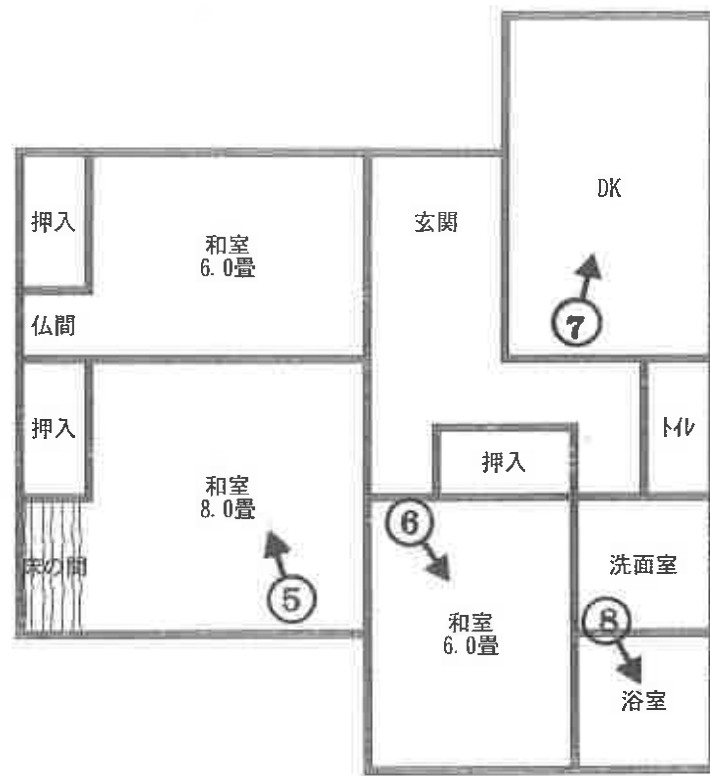
土屋敷主

作製者

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



(未登記附属建物)

2 階



1 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9





令和8年(ケ)第13号
令和8年6月11日 現地調査
令和8年6月24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, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7, 3 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9 7 0, 0 0 0 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については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	所在地目地積共有者	松本市中条 6 4 3 番 1 6 宅地 1 8 2 . 2 4 平方メートル 共有者A 持分 1 5 分の 1 共有者B 持分 5 分の 1 共有者C 持分 5 分の 1 共有者D 持分 1 0 分の 1 共有者E 持分 1 0 分の 1 共有者F 持分 1 5 分の 1 共有者G 持分 6 0 分の 1 共有者H 持分 6 0 分の 2 共有者I 持分 6 0 分の 1 共有者J 持分 1 0 分の 1 共有者K 持分 1 0 分の 1	

2	所 在 松本市中条643番地16 家屋番号 643番16 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺平家建 床 面 積 71.21平方メートル 共 有 者 共有者A 持分300分の34 共有者B 持分100分の34 共有者C 持分100分の21 共有者F 持分300分の34 共有者G 持分600分の17 共有者H 持分600分の34 共有者I 持分600分の17 共有者J 持分200分の11 共有者K 持分200分の11	未登記附属建物1棟有 種類：物置 構造：土蔵造瓦葺2階建 床面積：1階(概測) 11.70m ² 2階(概測) 11.70m ²
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	J R 篠ノ井線「松本」駅の南方約1.0km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松本駅南方の県道背後に戸建住宅が多く見られる既存住宅地域	
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	市街化区域内 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 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 ～3.0m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 182.24㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約10.84m、奥行約16.15m～16.55m 平坦 なし
接面道路の状況	北側 現況幅員約8.0m舗装市道（2502号線） 西側 現況幅員約4.0m舗装市道（2004号線） いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当 いずれもほぼ等高に接面する	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として機能している。 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年7月30日新築 新築後約34年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 モルタル ビニールクロス、砂壁等 ビニールクロス、敷目板張、竿縁天井等 フローリング、畳、クッションフロアー等 電気、上水道、下水道 なし
床面積(現況)	71.21㎡	
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	劣る	
建物の利用状況	共有者が、住宅（空家）として利用している。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	不詳 不詳 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 城壁 なし なし 土間、板等 なし なし
床面積(現況)	1階(概測)11.70㎡ 2階(概測)11.70㎡ 延23.40㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	共有者が、家財道具を放置した物置（空家）として利用している。	
特 記 事 項	未登記なことに加え、課税からも外れており新築時期判定の資料がない。	

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	73,000	1.02	182.24	1.00	13,570,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

イ 個 別 格 差：角地+2%

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 物件2（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
2 (主)	180,000	71.21	0.06	770,000
2 (附)	250,000	23.40	0.03	180,000
小計				950,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：主たる建物

・経過年数約34年、経済的残存耐用年数約3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)

＝3年÷(34年＋3年)×(1－0.20)＝0.06

ウ 現 価 率：附属建物

附属建物は主たる建物の現価率の50%と判定した。

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
1	13,570,000	0.10	場所的利益	1,360,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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) 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	13,570,000	－ 1,360,000		1.00	0.60	7,330,000
2	950,000	＋ 1,360,000	1.00	0.70	0.60	970,000
一括価格 (合計)						8,300,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：建物は家財道具が残置した状態につき、事後の片付け等を考慮し、市場性減価として30%を減価計上した。

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 地価公示価格 松本ー7

所 在：松本市巾上544番6「巾上9-13」

価 格：73,000円／㎡

位 置：松本駅より450m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.0m私道

用途指定等：第二種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：住宅、事務所等が密集する駅裏の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 9,301,894円（51,041円／㎡）

物件2 1,303,532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（地理院地図）

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図（概略図）

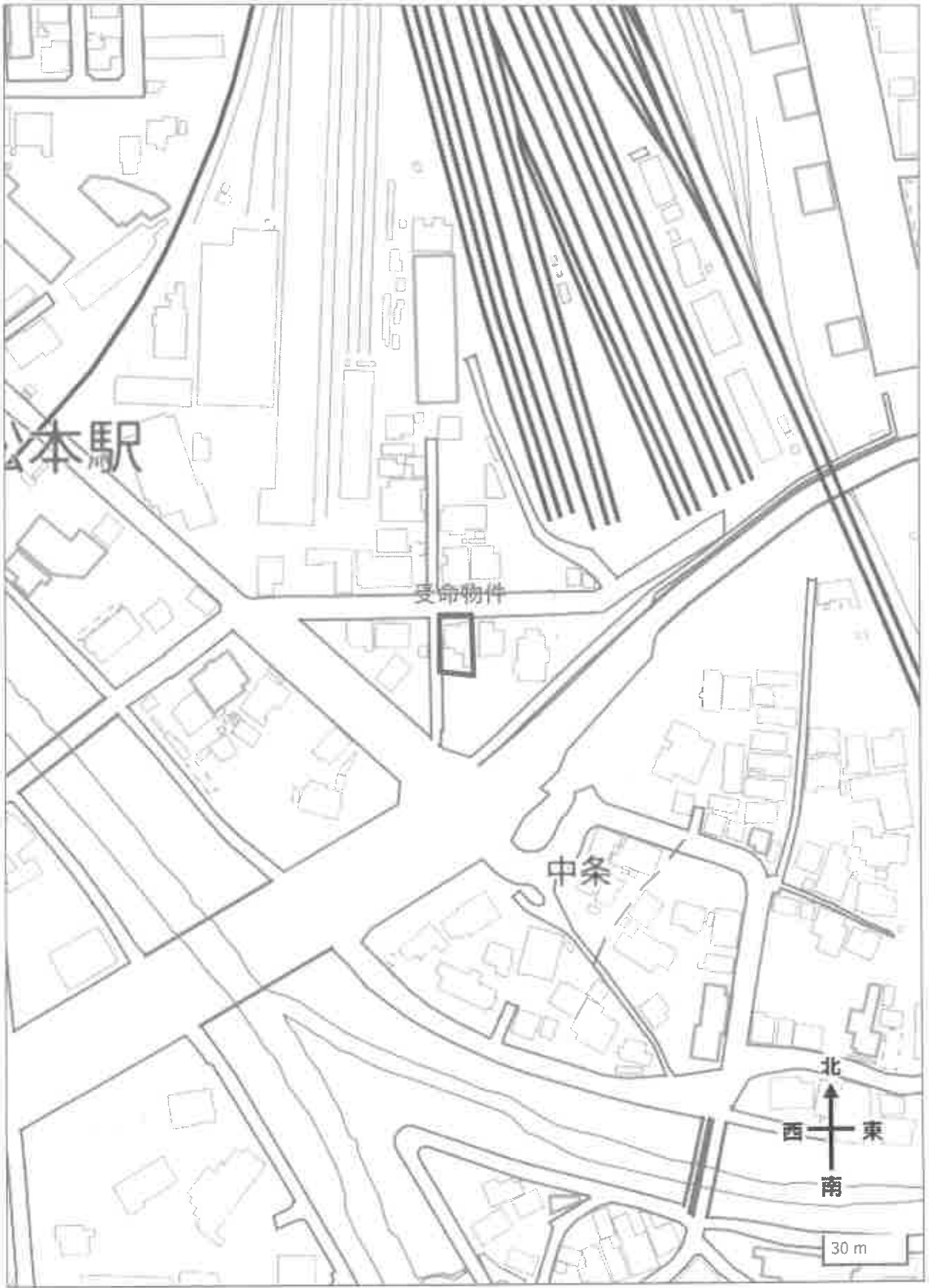
建物図面・各階平面図写

建物間取図

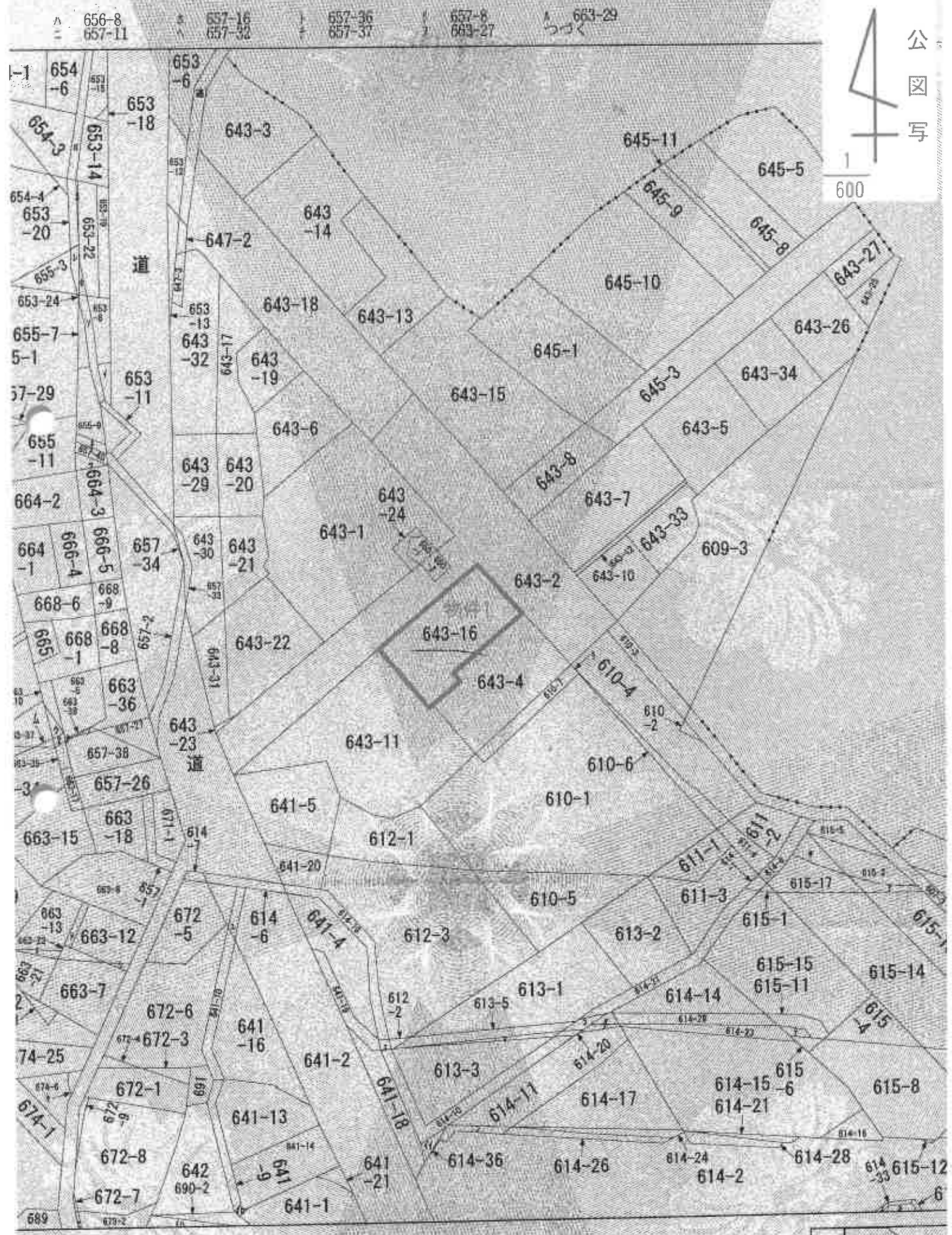
現況写真

仮名一覧表

以 上



1
600



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
し、この位置及び形状の図を記載するものとする。

地
番

登記年月日：平成3年2月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月13日 長野地方支庁 松本市

3-2-21

地番
643-16-11

地積測量図
所在地
松本市中条

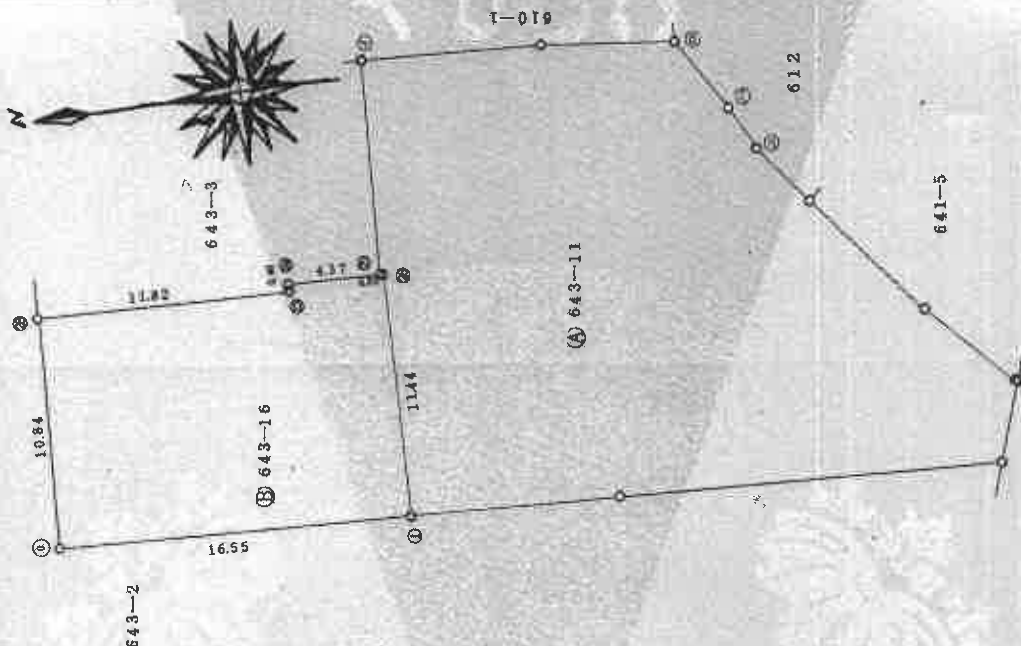
802555

土地の所在
松本市中条

求積点	X _n	Y _n	Y _n (n+1)-Y _n (n-1)	X _n [Y _n (n+1)-Y _n (n-1)]	測線	距離
No0	1002.501	1036.301	-17.323	-17386.273780	No0 -1	16.553
No1	1001.162	1016.802	-15.498	-15516.022526	No1 -26	11.442
No26	983.763	1019.803	1.300	1286.460988	No26 -25	0.900
No25	983.792	1020.102	4.657	4608.674249	No25 -24	4.378
No24	990.212	1024.460	4.249	4207.601865	No24 -23	0.400
No23	990.597	1024.351	11.665	11555.104845	No23 -28	11.824
No28	991.684	1036.125	10.950	10858.955394	No28 -0	10.947
			倍面積	304.498905	面積	182.7494m ²

求積③
 $585.4800 - 182.2494 = 403.2306$

地積 403.23m²



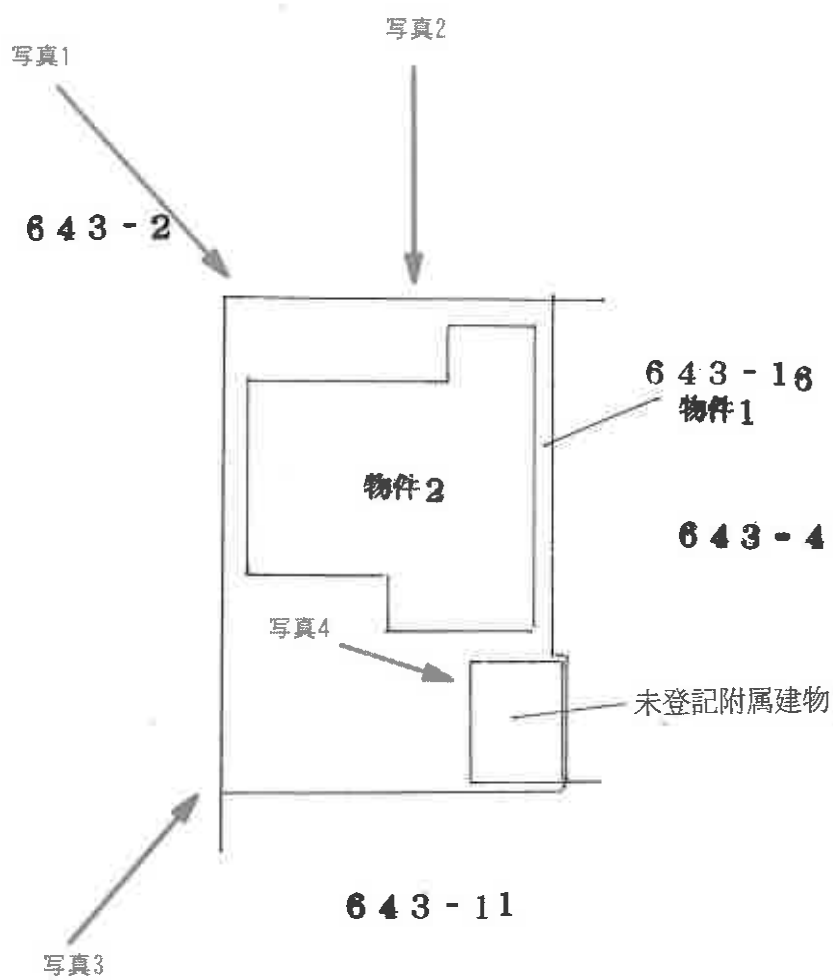
境界	境界線の種類
①②	杭
③④	コンクリート杭
⑤⑥	〃
⑦⑧	〃
⑨⑩	〃

作製者

申請人

縮尺
1/250

土地建物位置関係図（概略図）



登記年月日：平成12年12月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月13日 長野県方法書局松本支局

சென்னை

四、本報與讀者之關係

2002

各階平面圖

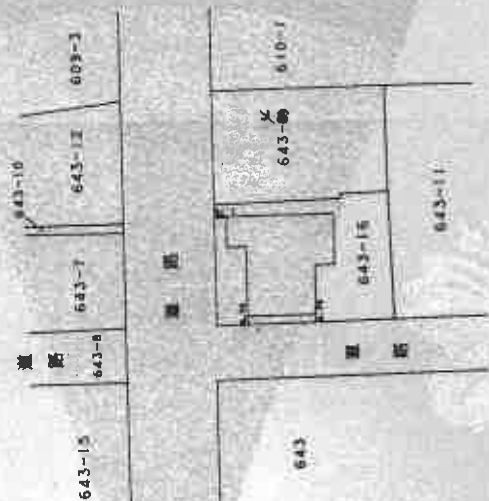
12.12.25

家屋番号 643-16

建築物の所在	松本市中采	643番地	16
--------	-------	-------	----

面区
面
物平
建各

面区
面
物平
建各



	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

10.51	x	2.73	-	27.3273
-------	---	------	---	---------

10.51	x	2.73	-	27.3273
-------	---	------	---	---------

71-2166

序號 71.21.4

縮尺 1/250

申請人

和歌

$$\frac{1}{500}$$

建物間取図

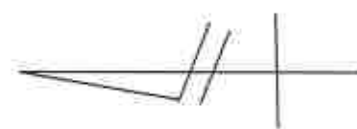
未登記附属建物



1階



2階



縮尺1/100

受命物件(主たる建物)



写真1

受命物件(主たる建物)



写真2

受命物件(主たる建物)

受命物件(未登記附属建物)



写真3

受命物件(未登記附属建物)



写真4