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類に必要になります。

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　TEL０２６３－３３－７８３７

令和　８年（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
長野地方裁判所松本支部執行係
裁判所書記官　宮原みゆき

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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時３０分 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１２月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月１９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	4,140,000 3,312,000	一括	828,000	27,058	0
1	2,050,000				
2	2,090,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　安曇野市穂高

　　地　　番　　８１０４番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　安曇野市穂高８１０４番地３７

　　家屋　番号　　８１０４番３７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年11月　2日
長野地方裁判所松本支部執行係
裁判所書記官　宮原みゆき

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及び同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】
隣地（地番8104番38）との境界が一部不明確である。

《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。

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　安曇野市穂高

　　地　　番　　８１０４番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．２０平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　　安曇野市穂高８１０４番地３７

　　家屋　番号　　８１０４番３７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

令和８年（ケ）第１５号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月２８日提出
（評価人　宮坂　祐里）

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部
執行官　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

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　安曇野市穂高

　　地　　番　　８１０４番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　安曇野市穂高８１０４番地３７

　　家屋　番号　　８１０４番３７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

（土地・建物用）

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（物件１）　□公衆用道路（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	■土地共有者（A、B）　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
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　「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	■建物共有者（A、B）　　□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　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

（その他の事項・関係人の陳述等用）

その他の事項
北東側の隣接地（道路地）について 所　在　　安曇野市穂高 地　番　　８１０４番４ 地　目　　公衆用道路 地　積　　２４８１平方メートル 所有者　　長野県安曇野市

関係人の陳述等	
陳　述　者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 （近隣居住者）	1　Bさんのお宅（本件建物）は、空き家です。 2　今年になってから、人の出入りはありません。 （令和８年７月１５日に聴取した。）
■某 （A住所地施設担当者）	1　Aさんは、市の紹介でここに入所しましたが、お話をすることは難しいと思います。 2　Aさんの家族のことは把握していませんし、自宅だったという家（本件建物）の鍵も持っていないと思います。 （令和８年７月１６日に聴取した。）
■某 （安曇野市役所財産管理課担当者）	1　お尋ねの土地（8104-38）は、安曇野市が所有する土地ですが、特に利用等はされていません。 2　その土地の南側に階段があり、人が通っている様子が窺えるとのことですが、そのような利用がされているようであれば、占用許可は出ませんので、自動車を止めることもできません。 （令和８年７月３０日に聴取した。）
■C （Aの妹）	1　何年も前から債権者とは、返済に関して話をしてきましたので、この度の競売の件も承知しています。 2　体調のことを考えると、AもBも、あそこ（本件物件）には戻れないと思います。 3　必要なものは持ち出すつもりですが、残ったものは片づけることができないので、処分してもらってかまいません。 （令和８年８月２０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

（執行官の意見用）

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）、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。 3　本件土地の周囲の一部には、境界を示すと思われるコンクリート杭、鋲が確認できる等することから、境界は明らかと思われるが、8104-38（長野県安曇野市）の土地との境界は判然としない。 4　本件建物では、かつて猫を飼っていた様子が窺え、特に１階部分で動物臭を強く感じるほか、一定程度の汚損と思われるものもある。 5　本件建物の南側に、ウッドデッキがある。かなり腐食が進んでいる。 6　本件建物の南東側に２つ、北西側に１つ、それぞれスチール製の物置（いずれも動産）があり、南東側の２つの物置の間には、木組みの物置がある。本件手続においては、すべて動産として扱うことが相当と判断した。 7　これまで、本件土地の東側に接する目的外の土地（8104-38、地目：原野、所有者：長野県安曇野市）を通行のために利用してきた様子が窺え、同目的外土地の一部を駐車スペースとして利用してきた可能性もある。 8　関係人の陳述、現地での調査等を踏まえ、第三者が使用占有する徴憑は確認できなかったことから、本件各物件は、ＡＢそれぞれが共有持分に基づき占有するものと認定した。

(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６月30日(火)	当　庁	安曇野市関係資料請求（持参）
令和８年７月１日(水) 13:30-13:40	長野地方法務局松本支局	登記事項証明書請求
令和８年７月15日(水) 16:05-16:15	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取
令和８年７月16日(木) 15:10-15:15	Ａ住所照会先住所	施設担当者某から聴取
令和８年７月22日(水) 13:30-14:30	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、全戸不在
令和８年７月28日(火)	当　庁	Ｂ住所地照会（郵送）
令和８年７月30日(木) 15:50-15:55	安曇野市役所財産管理課	担当者某から聴取
令和８年８月20日(木) 16:30-16:40	当　庁	Ｃ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。

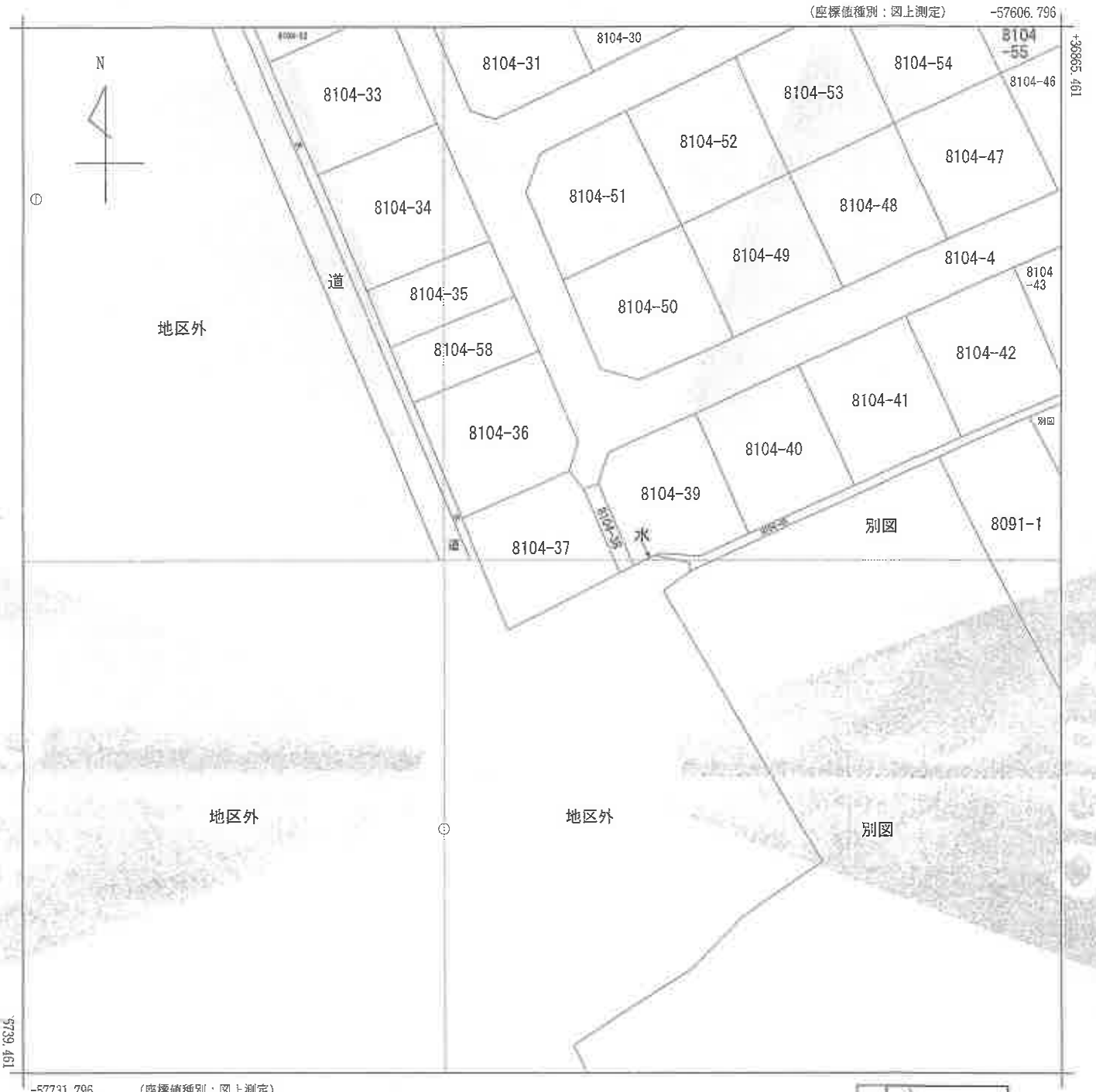
■　令和８年７月２２日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｄを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

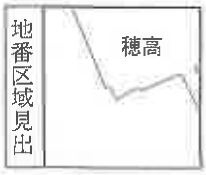
□　令和　年　月　日

目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人　　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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_BL.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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	安曇野市穂高				地番	8104番37		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和49年3月21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。
(長野地方法務局松本支局管轄)
令和8年4月30日
東京法務局
地図整理番号：M00588　　登記官
(1/1)



A３をA４に縮小

登記年月日：昭和59年9月8日

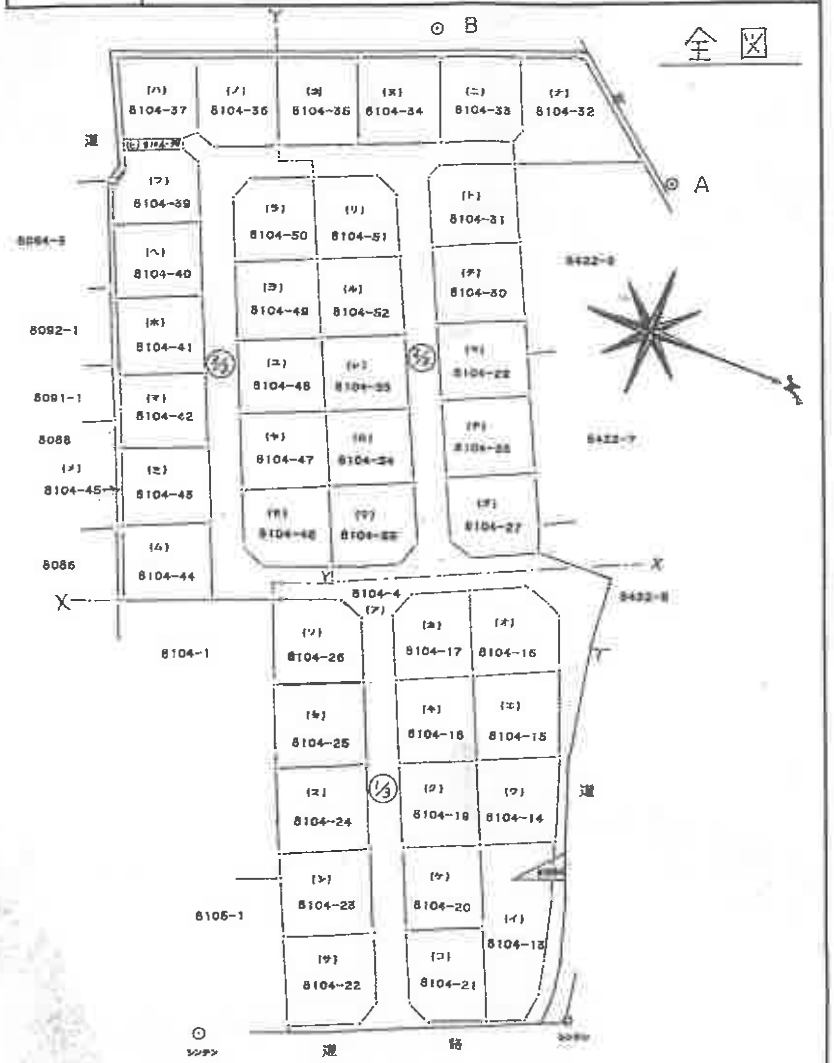
59.9.8

土地所在図

~~地積測量図~~
~~土地所在図~~

地番	8104番13～8104番55 P104-4
土地の所在	~~長野県更級郡篠ノ井町大字塩崎~~ 安曇野市穂高 330521

全図



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	昭和 59年 8月 31日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

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。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局
登記官 [redacted]

（7枚目）

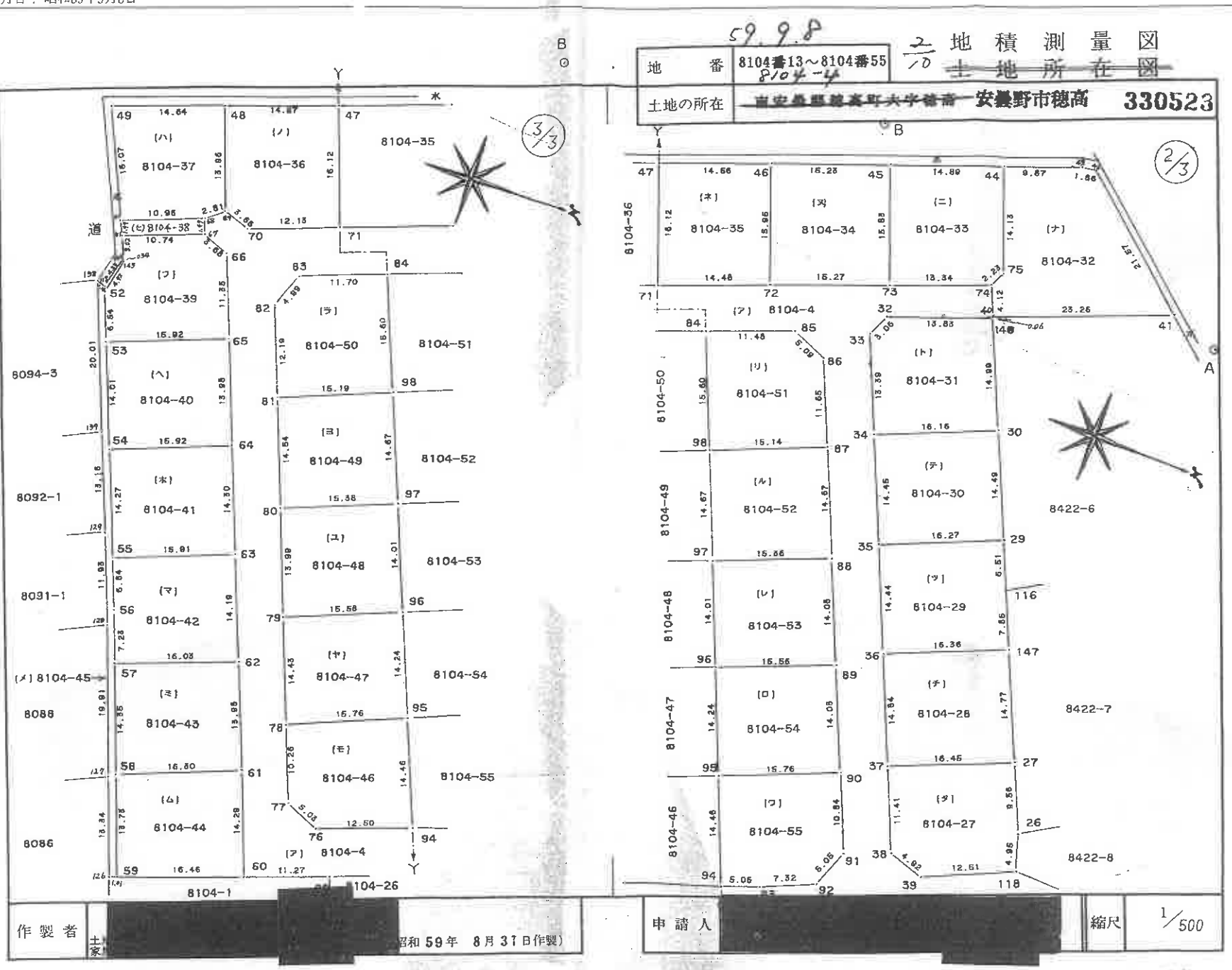
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年9月8日

59.9.8

2/10 地積測量図 ~~土地所在図~~

地番	8104番13～8104番55 8104-4
土地の所在	~~長野県安曇郡豊科町大字穂高~~ 安曇野市穂高 330523



作製者	土家 [redacted] 昭和 59年 8月 31日作製）	申請人	[redacted]
		縮尺	1/500

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。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局
登記官 [redacted]
（8枚目）
A3をA4に縮小

地図整理番号：M00589　(3/11)

登記年月日：昭和59年9月8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。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局
登記官

（9枚目）

A3をA4に縮小

59.9.8

地番	8104番13～8104番55 8104-4	1/10	地積測量図 土地所在図
土地の所在	~~南安曇郡豊科町大字穂高~~ 安曇野市穂高		330528

キュウセキ　くチョッカク　サンカク　ホウ

(ろ) 8104-39

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
67	48.025	62.371	-13.713	-855.293523
66	51.353	63.941	-6.363	-406.856583
65	54.388	74.878	12.313	921.972814
53	39.040	79.129	17.128	1355.321512
52	37.260	72.834	0.361	26.293074
145	38.679	68.328	-1.313	-89.714664
146	38.573	67.997	1.039	70.649883
51	37.640	65.120	-9.452	-615.514240

バイメンセキ	406.857273
メンセキ	203.4286365
チセキ	203.42 ㎡

(へ) 8104-40

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
65	54.388	74.878	-19.086	-1429.121508
64	58.126	88.349	11.597	1024.583353
54	42.791	92.633	19.086	1767.993438
53	39.040	79.129	-11.597	-917.659013

バイメンセキ	445.796270
メンセキ	222.8981350
チセキ	222.89 ㎡

(ほ) 8104-41

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
64	58.126	88.349	-19.132	-1690.293068
63	61.923	102.137	11.537	1178.354569
55	46.589	106.395	19.132	2035.549140
54	42.791	92.633	-11.537	-1068.706921

バイメンセキ	454.903720
メンセキ	227.4518600
チセキ	227.45 ㎡

(い) 8104-36

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
47	61.015	41.731	-18.452	-770.020412
71	65.036	57.346	7.714	442.367044
70	53.301	60.414	15.066	910.197324
69	49.970	58.877	6.717	395.476809
48	46.584	45.327	-11.045	-500.636715

バイメンセキ	477.384050
メンセキ	238.6920250
チセキ	238.69 ㎡

(は) 8104-37

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
48	46.584	45.327	-17.589	-797.256603
69	49.970	58.877	-1.045	-61.526465
68	47.629	60.441	12.949	782.650509
50	37.021	63.221	15.248	963.993808
49	32.381	48.881	-9.563	-467.449003

バイメンセキ	420.412246
メンセキ	210.2061230
チセキ	210.20 ㎡

(ヒ) 8104-38

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)
68	47.629	60.441	-11.004	-665.092764
67	48.025	62.371	9.989	623.023919
51	37.640	65.120	11.004	716.580480
50	37.021	63.221	-9.989	-631.514569

バイメンセキ	42.997066
メンセキ	21.4985330
チセキ	21.49 ㎡

作製者	[redacted]	9年 8月 31日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

登記年月日：平成4年12月15日

4.12.15

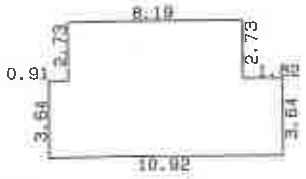
各階平面図

家屋番号	8104番37
建物の所在	~~南安曇郡穂高町大字穂高~~8104番地37 027182

安曇野市穂高

建物図面

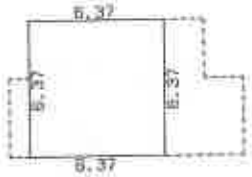
1階



求積表

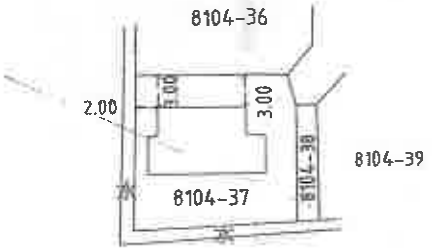
2.73 X 8.19	=	22.3587
3.64 X 10.92	=	39.7488
合計		62.1075
床面積		62.10 ㎡

2階



求積表

6.37 X 6.37	=	40.5769
		40.5769
床面積		40.57 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

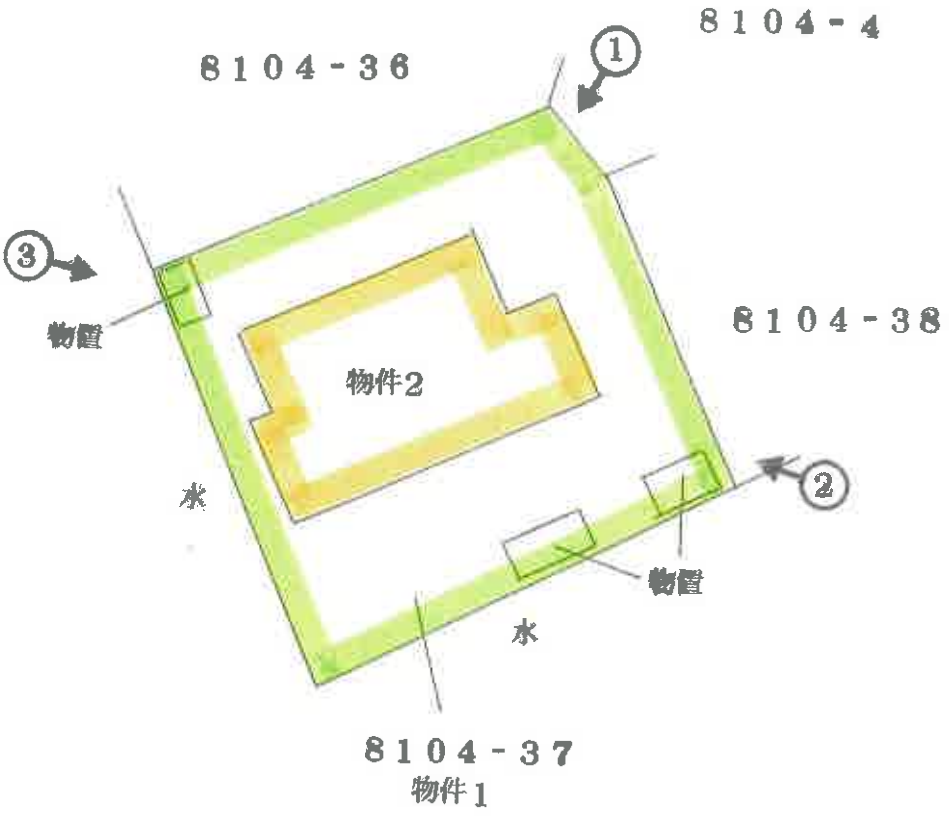
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局
登記官 [redacted]

（10枚目）

A3をA4に縮小

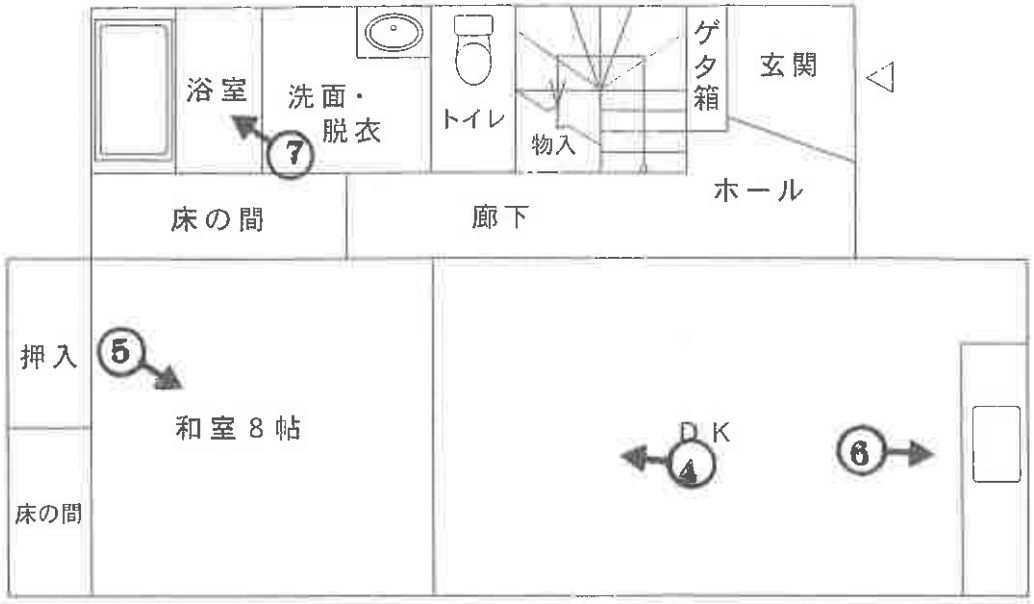
地図整理番号：M00590

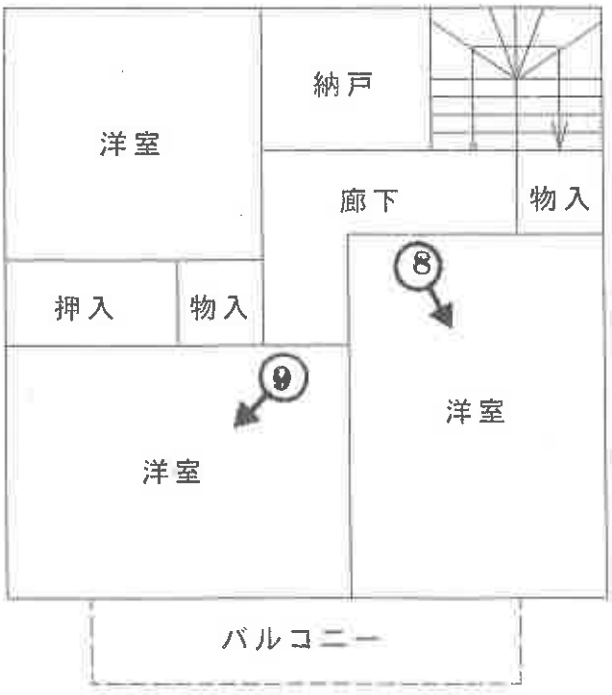
土地建物位置関係図（概略図）



撮影場所・方向

建物間取図（概略図）





撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和８年（ケ）第１５号
令和８年７月２２日　現地調査
令和８年８月１９日　評　　価

長野地方裁判所　松本支部　御中

評　　価　　書

＜土地・建物用＞

評価人　不動産鑑定士
宮 坂　祐 里　　㊞

第１　評価額

一　括　価　格	
金４，１４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，０５０，０００　円
物件２（建物）	金　２，０９０，０００　円

１　一括価格は、物件１及び物件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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

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

第３　目的物件等

番号	所在等	登記	現況
１	所在 地番 地目 地積 共有者	安曇野市穂高 ８１０４番３７ 宅地 ２１０．２０平方メートル Ａ　持分２分の１ Ｂ　持分２分の１	
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	安曇野市穂高８１０４番地３７ ８１０４番３７ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　６２．１０平方メートル ２階　４０．５７平方メートル Ａ　持分２分の１ Ｂ　持分２分の１	

番号	特記事項

＊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「穂高」駅の南西方約3.1㎞（道路距離） 穂高南小学校へ徒歩約30分（約2.1km） 穂高東中学校へ徒歩約40分（約2.7km） （別添位置図参照）	
付近の状況	県道柏原穂高線背後の農地のうちにある、一般住宅等が区画整然と建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制等	なし
	その他の規制	・安曇野市土地条例「田園環境区域（基本集落内）」 （建ぺい率60%、容積率100%） ・盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・安曇野市ハザードマップ ：洪水浸水想定区域（0.5m未満） ・安曇野市教育委員会によると、物件１土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。したがって、埋蔵文化財については物件１土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画地条件	地積	210.20㎡（登記数量）
	形状	ほぼ正方形
	間口・奥行等	間口約2.8m、奥行約15m（東西約15m、南北約14.5m）
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特にない
接面道路の状況	北東側　幅員約4m舗装道路　ほぼ等高に接面（特記事項①参照） （建築基準法第42条１項３号道路）	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は添付資料配置概況図及び建物図面のとおり。	

供給処理施設	上　水　道 都 市 ガ ス 下　水　道	あり なし 引込可（特記事項②参照） （下水道の受益者負担金は精算済である。）
特　記　事　項	① 物件１土地は北東側で目的外の8104番4土地（公衆用道路、所有者：安曇野市）に接面する。安曇野市道路台帳図をみると、当該目的外土地の大部分は、安曇野市道「穂高2374号線」（幅員5.2m～5.6m程度）に認定されているが、物件１土地が接面する部分は市道から飛び出た形状となっており、市道認定からはずれてしまっている。これについて安曇野市建築住宅課担当者に確認したところ、当該道路は認定外道路であるが、建築基準法第42条第1項第3号道路と認められるとのことであった。 ② 安曇野市上下水道課で確認したところ、物件１土地の上水道は閉栓されている。また、下水道負担金は支払われているが、未接続の状態であるとこのと。物件１土地の北側に合併浄化槽が存した。 ③ 物件１土地の東側に隣接する目的外の8104番38土地（原野、所有者：安曇野市）は、用途不明であるが、南側部分に階段があり南方の道路に出入りできるようになっている（人が通っている様子が窺える）。物件１土地との境界は一部判然とせず、当該地の一部を駐車スペースとして利用してきた様子が窺える。安曇野市役所財産管理課担当者によると、当該地は、地域の通路のように利用されている現況から、個人に占用許可は出ないとのことである。 ④ 物件１土地の南側に幅員約3.8mの舗装道路が（公図上は水路を介する）、西側に水路を介して幅員約3mの舗装道路が存するが、いずれも市道認定はない。また、物件１土地との間に約0.8mの高低差があり、直接出入りはできない。 ⑤ 物件１土地の南東側に2つ、北西側に1つのスチール物置が存し、南東側の2つの物置の間に木組みの物置が存する（いずれも動産）。また、南東側の物置周辺には、ビニールシートやタイヤ等の廃材が散乱していた。 ⑥ 物件２建物の南側に腐食が進んだウッドデッキが存する。	

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	平成4年3月31日新築
	経　過　年　数	約34年
	経済的残存耐用年数	5年程度
仕　　様	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	外　　壁	サイディング張
	内　　壁	ビニールクロス等
	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロアー等
	設　　備	電気設備、給排水衛生設備等
	そ の 他	特にない
床面積（現況）	１階　62.10㎡　２階　40.57㎡　延　102.67㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　　取	添付間取図のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者Ａ、Ｂが居宅として占有している。	
特記事項	・　本件建物では、かつて猫を飼育していた様子が窺え、動物臭、壁のひっかき傷等が見受けられた。また、建物内部に床のきしみ、汚れ、建具の破損等の破損や劣化、汚損箇所が各所に見られた。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）　土地

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号等	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	24,000	0.95	210.20	0.95	4,550,000

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：間口小－3%（0.97）、下水未接続－2%（0.98）
⇒個別格差（相乗積）0.95

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：5%　⇒　95%　建物等と敷地との適応の状態

（２）　建物

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	190,000	102.67	0.12	2,340,000

イ　現況延床面積：登記数量による

ウ　現価率：

・経過年数約 34 年，経済的残存耐用年数約 5 年，観察減価率 10%

・耐用年数に基づく方法と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 年÷(34 年＋5 年)×(1－0.1)＝　0.12

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	4,550,000	0.25	法定地上権	1,140,000

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25%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	4,550,000	−1,140,000		1.00	0.6	2,050,000
2	2,340,000	＋1,140,000	−	1.00	0.6	2,090,000
一括価格（合計）						4,140,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：なし

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

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（安曇野－３）

所　　在　：　安曇野市堀金烏川5122番27
価　　格　：　23,800円／㎡
位　　置　：　ＪＲ大糸線「豊科」駅の北西方約2.9km
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　274㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　北4.8m市道
用途指定等　：　非線引都市計画区域内（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要　：　一般住宅の中に農地も見られる新興住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１土地　2,966,342 円（14,100 円／㎡）
物件２建物　1,414,359 円

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

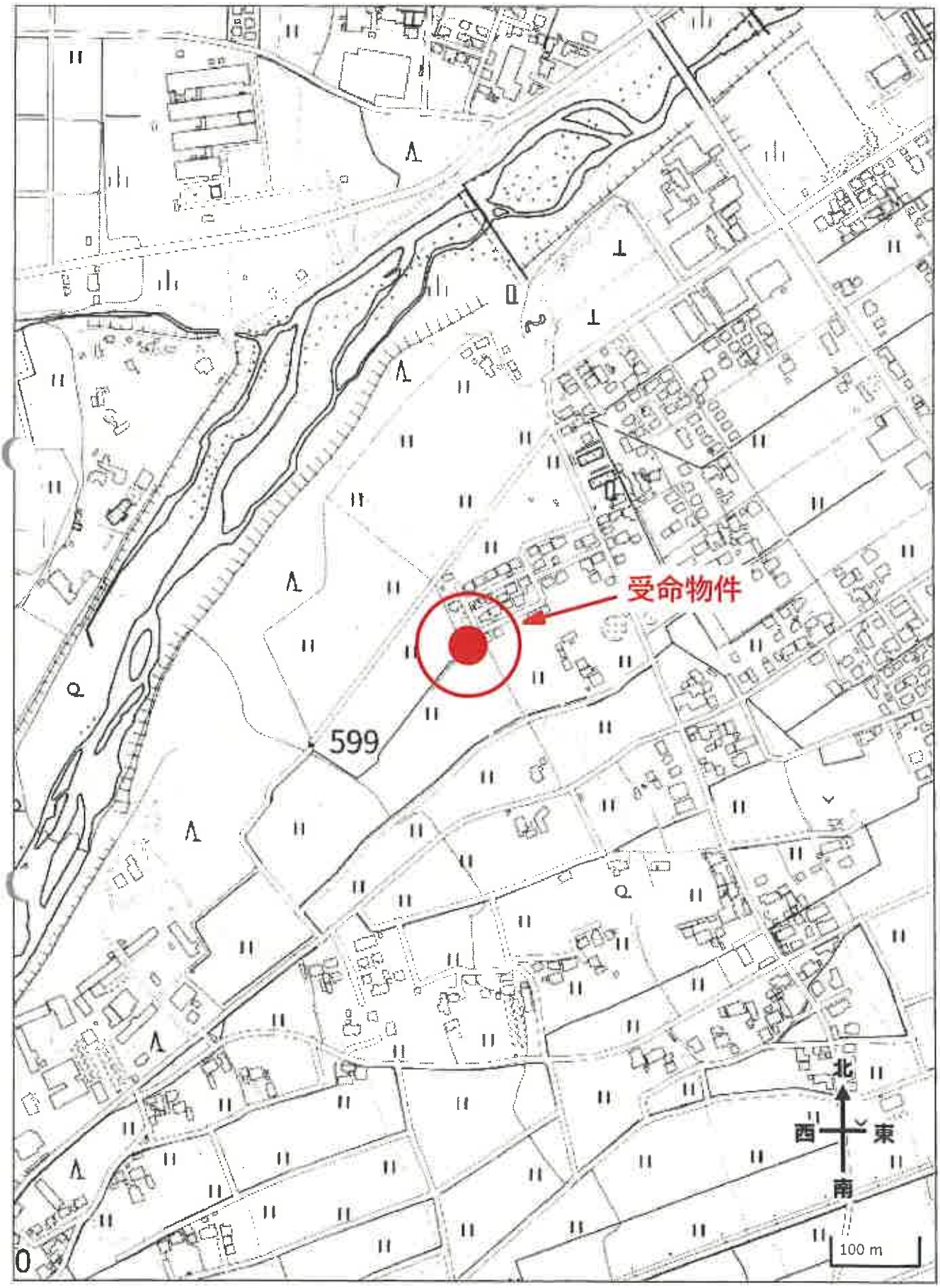
第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　地積測量図写（抜粋）
４　配置概況図
５　建物図面・各階平面図写
６　建物間取図
７　現況写真

以　上

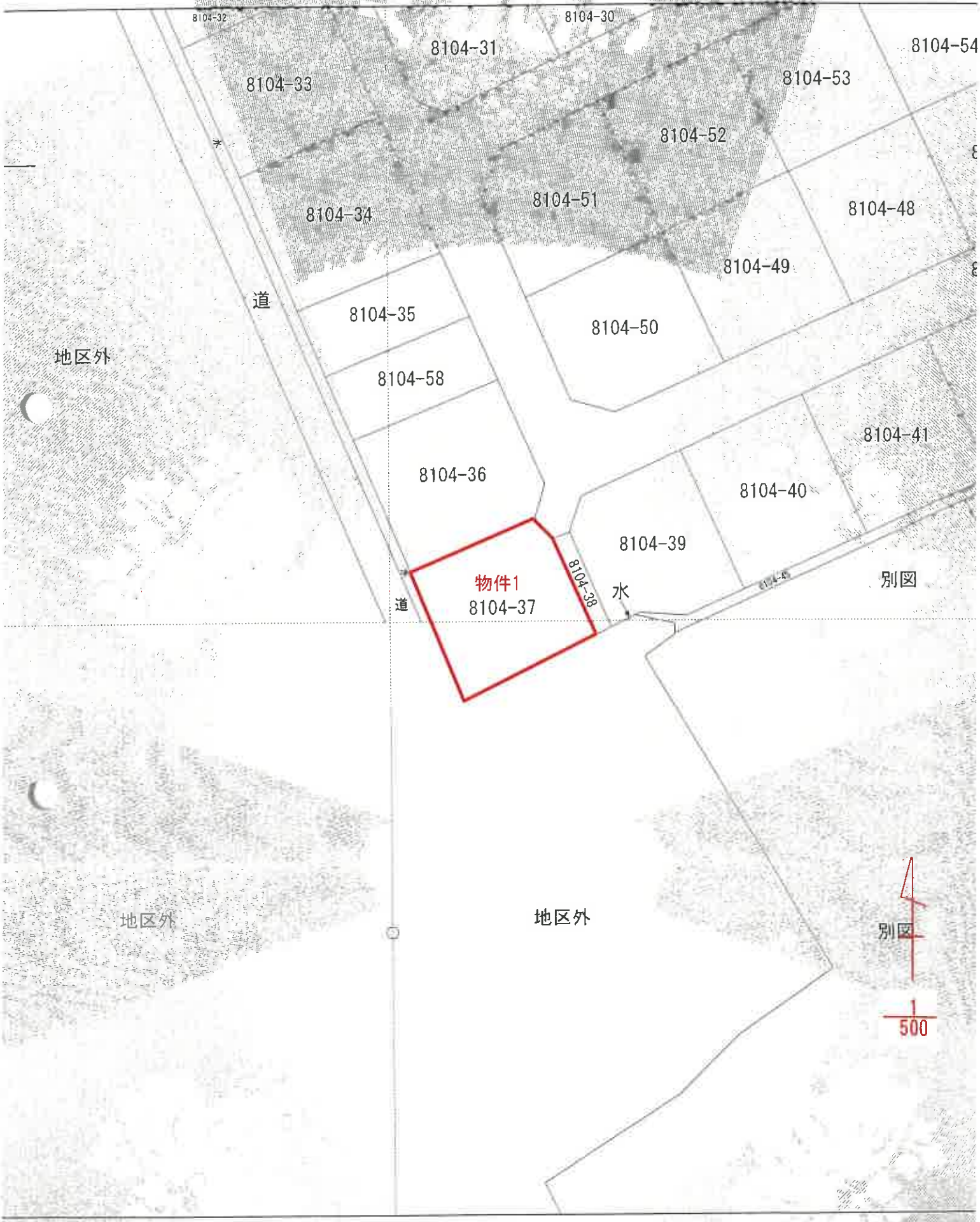
地理院地図
Vector

物件位置図



公図写

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

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。

土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番

登記年月日：昭和59年9月8日

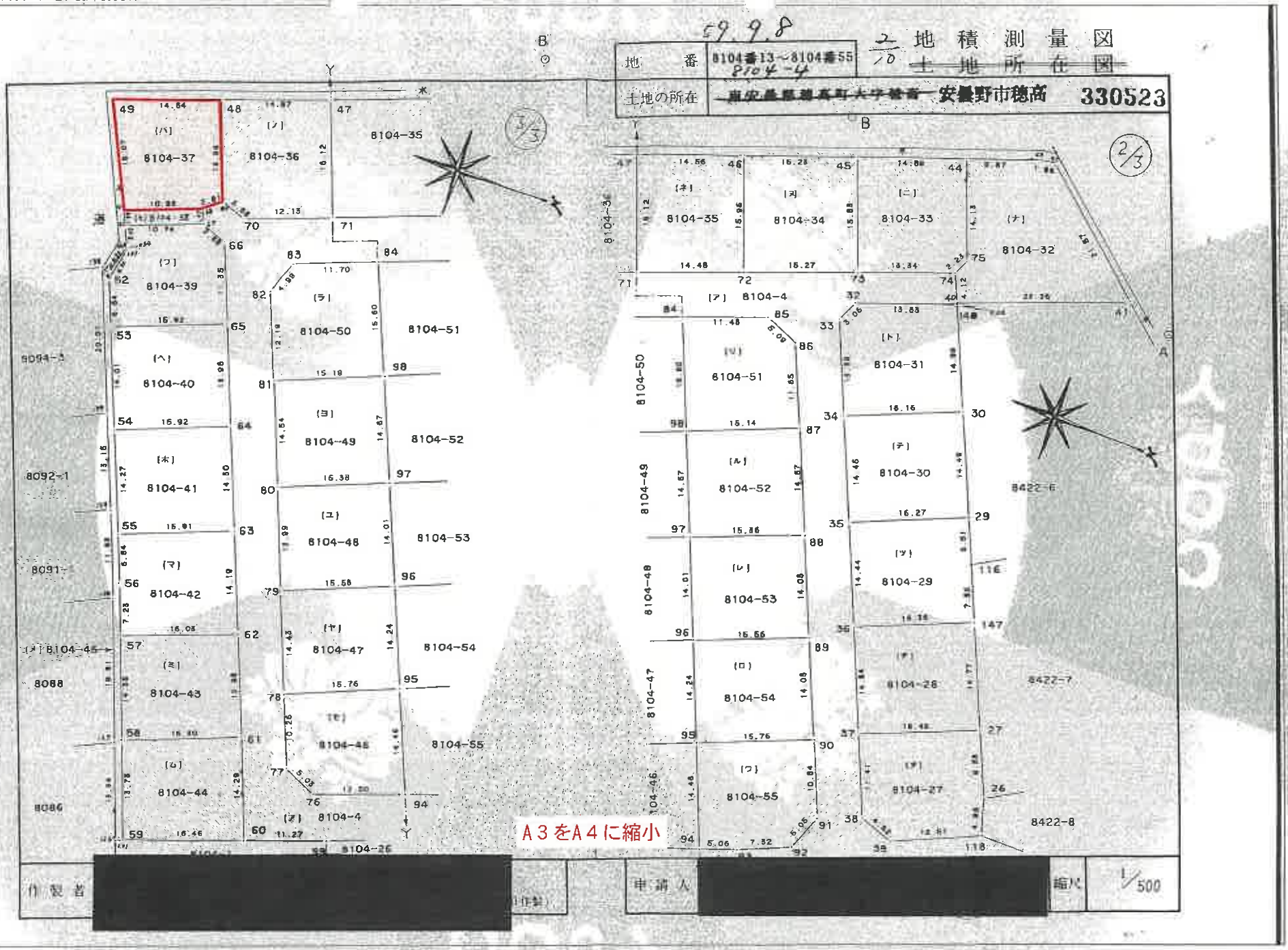
これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局

59.9.8

地積測量図

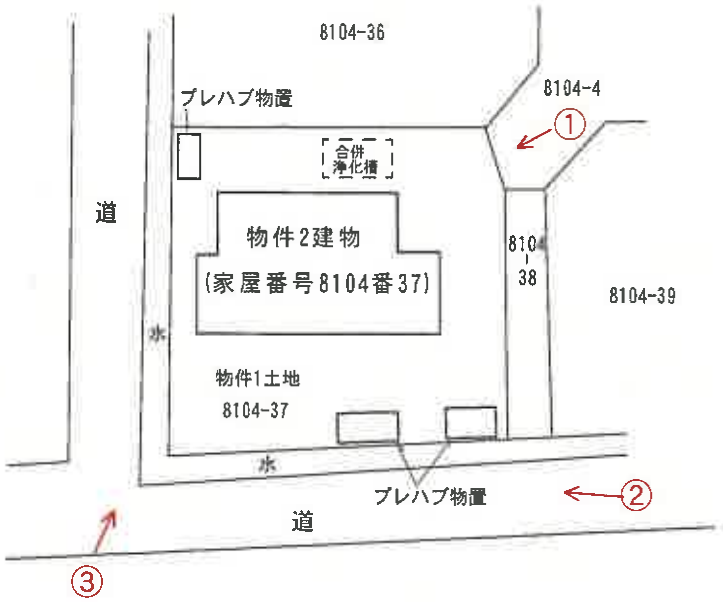
地番	8104番13～8104番55 8104-4
土地の所在	~~東安曇郡穂高町大字柏矢~~ 安曇野市穂高

2/10 土地所在図　330523



地図整理番号：M00589　(3/11)

配置概況図


8104-36
プレハブ物置
8104-4
①
合併
浄化槽
道
物件2建物
(家屋番号8104番37)
8104
38
8104-39
水
物件1土地
8104-37
水
プレハブ物置
②
道
③

写真：←○

登記年月日：平成4年12月15日

4 12 15

各階平面図

建物図面

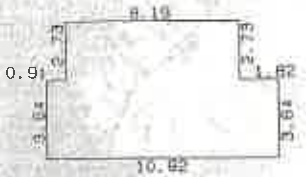
物件2

家屋番号	8104番37
建物の所在	面安曇郡穂高町大字穂高8104番地37

027182

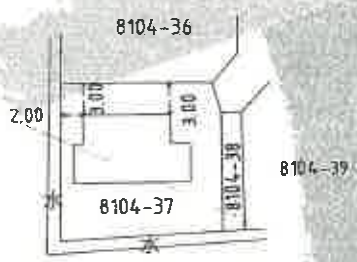
安曇野市穂高

1階

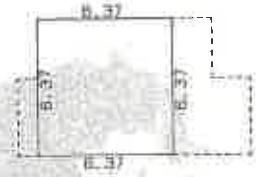


求積表

2.73 X 8.19	=	22.3587
3.64 X 10.92	=	39.7488
合計		62.1075
床面積		62.10 ㎡



2階



求積表

6.37 X 6.37	=	40.5769
		40.5769
床面積		40.57 ㎡

A3をA4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]
					縮尺 1/500

（合用紙）

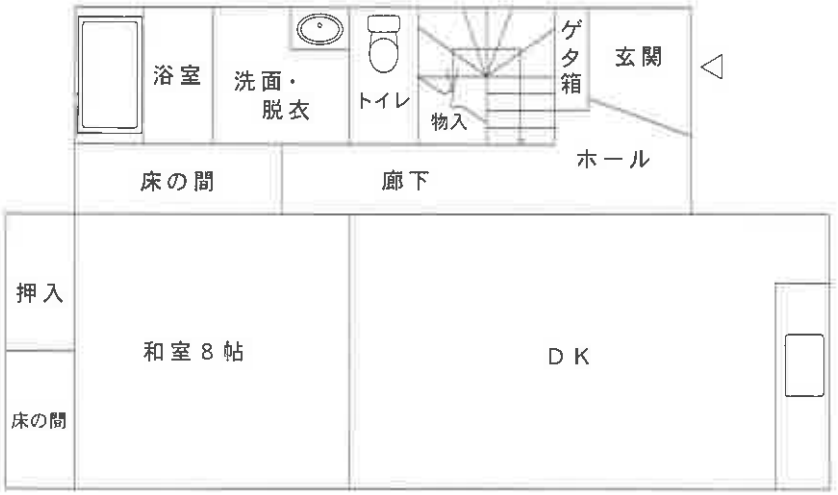
これは登記に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年4月30日　東京法務局

登記官

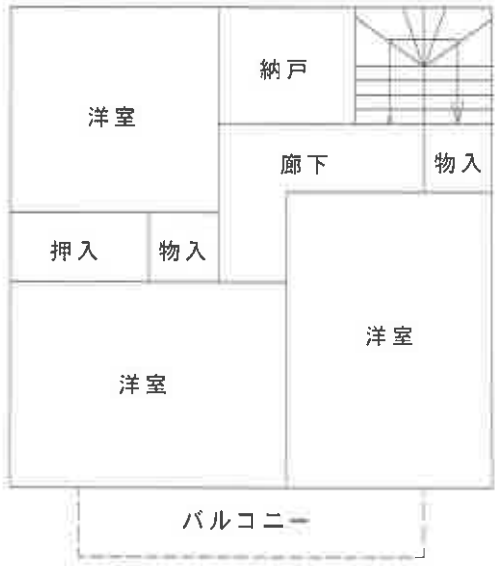
[redacted]

地図整理番号：M00590

物件２建物間取図



1F　62.10㎡



2F　40.57㎡

物件2建物



物件1土地

写真①

物件2建物



物件1土地

写真②

物件2建物



物件1土地

写真③