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　TEL０２６３－３３－７８３７

令和　８年（ケ）第　　１９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　中村　慶郎

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	7, 280, 000 5, 824, 000	一括	1, 456, 000	42, 589	6, 340
1	2, 260, 000				
2	5, 020, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　松本市波田字高橋

地　　番　　1686番9

地　　目　　宅地

地　　積　　188．63平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の2

2　所　　在　　松本市波田字高橋1686番地9

家屋　番号　　1686番9

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　63．00平方メートル
2階　60．00平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の2

令和　8年（ケ）第　　19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B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。

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　松本市波田字高橋

地　　番　　1686番9

地　　目　　宅地

地　　積　　188．63平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の2

2　所　　在　　松本市波田字高橋1686番地9

家屋　番号　　1686番9

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　63．00平方メートル
2階　60．00平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の2

令和８年（ケ）第１９号
令和８年６月１９日受理
令和８年８月１８日提出
（評価人　橋本毅一郎）

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　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松本市波田字高橋

　　地　　番　　１６８６番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．６３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の２

２　所　　在　　松本市波田字高橋１６８６番地９

　　家屋　番号　　１６８６番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　６０．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の２

（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	
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（B）　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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

（２枚目）

（その他の事項・関係人の陳述等・執行官の意見用）

その他の事項

東側の隣接地（道路地）について
所　在　　松本市波田字高橋
地　番　　１６８６番１
地　目　　公衆用道路
地　積　　３３５平方メートル
所有者　　東筑摩郡波田町

関係人の陳述等

陳　述　者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者)	1　今、ここ（本件物件）に住んでいるのは私だけです。Aは住んでいません。Aの荷物等も置いてありません。 2　境界争いはありません。家の不具合はありませんが、１階のトイレが壊れているので、２階のトイレを使っています。 3　外にある車は、２台とも私のもので、仕事用と普段使いのものです。 4　以前、室内で犬を４匹飼っていました。そのため、キッチンのカウンター下の壁が傷んだりしています。 （令和８年７月２日に聴取した。）

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）、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　本件土地の周囲には、境界プレートが確認でき、フェンスが設置される等していることから本件土地と周囲の土地との境界は明らかと思われる。
4　関係人の陳述のとおり、本件建物の１階キッチンのカウンター下の壁に、傷みが確認できる。
5　本件土地上の南西隅付近に、物置（動産）がある。
6　現地での調査、関係人の陳述により、本件建物のAの占有は認められないものと判断した上、各物件の占有状況等について、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

（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19日(金)	当　庁	松本市関係資料請求（持参）
令和８年６月22日(月) 15:40-15:45	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26日(金) 11:05-11:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和８年７月２日(木) 9:20-9:35	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、Ｂから聴取

（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。

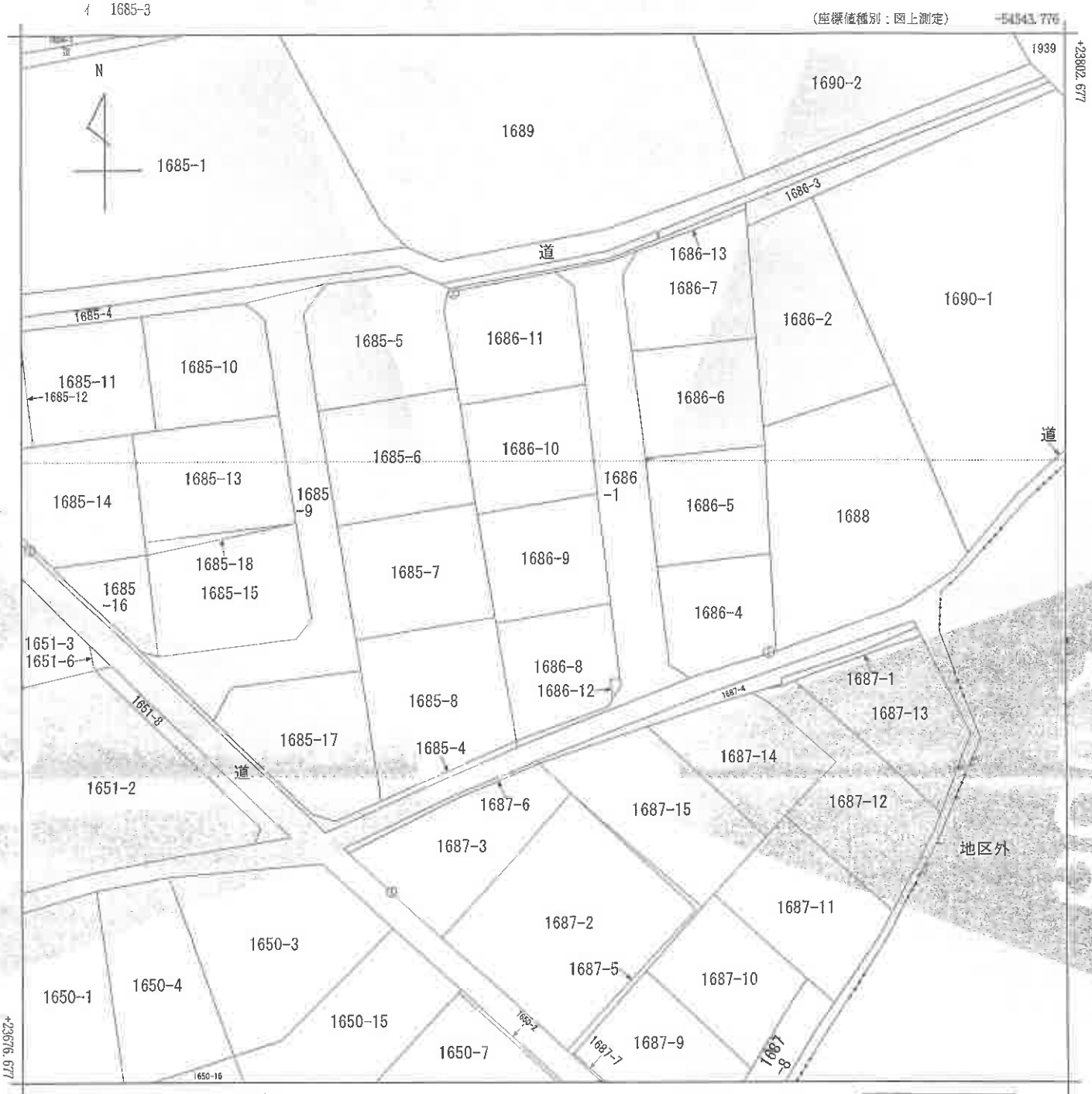
□　令和　年　月　日

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、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) 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。
(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。

地番区域見出	波田

請求部分	所在	松本市波田字高橋				地番	1686番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和50年1月13日	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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和8年5月18日

東京法務局

地図整理番号：M01136　　登記官 [redacted]

(1/1)

(5枚中 [redacted])

A3をA4に縮小

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5月18日　東京法務局
登記官
（9枚目）
A3をA4に縮小

次頁に図面に関する変更内容を示す。

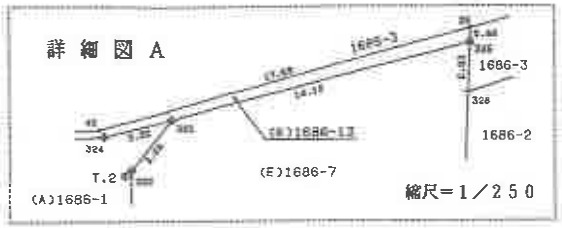
12.9.13

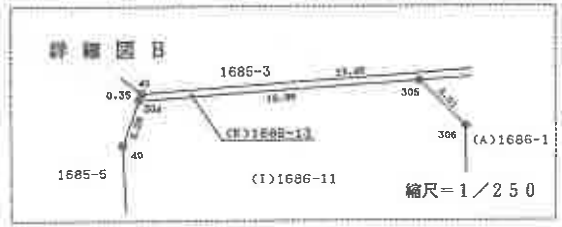
地積測量図

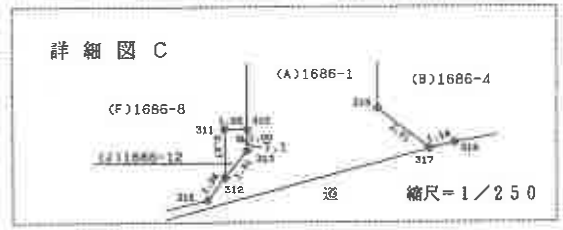
~~土地所在図~~

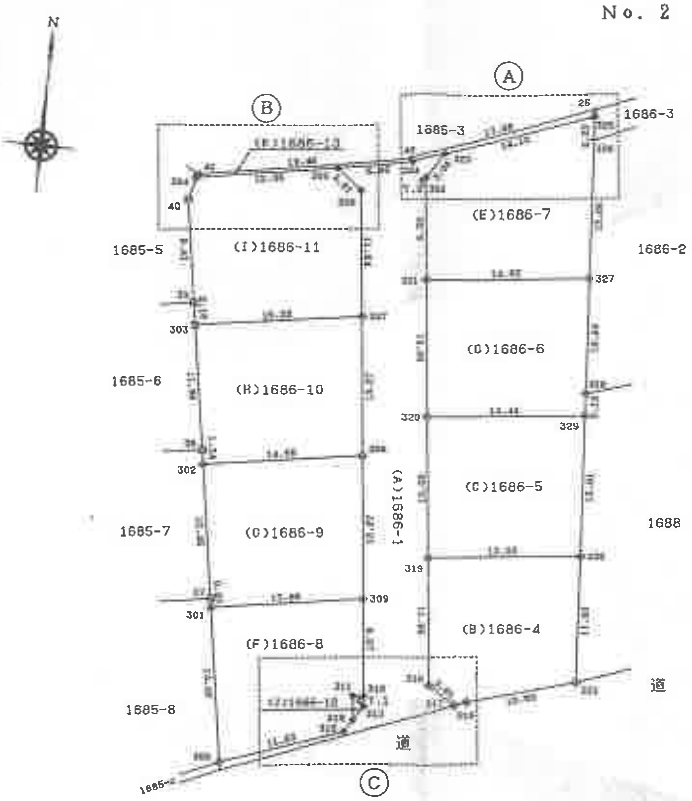
地番	1686番4、一／乃至 1686番13
土地の所在	東筑摩郡波田町字高橋 201180

No. 2 － 1









逆計算一覧表

基準点 T.1 ⟶

名称	方向角	距離
T.2	0-48-12	48.866
300	240-10-04	13.991
301	296-40-28	16.154
302	320-54-10	26.238
303	330-50-03	38.287
304	336-58-49	51.094
305	351-39-54	49.897
306	354-05-12	47.698
307	354-13-06	36.054
308	354-30-17	22.785
309	355-36-03	9.517
310	30-05-32	0.552

名称	方向角	距離
317	86-52-51	8.693
318	71-17-17	6.474
319	19-01-43	14.774
320	7-11-07	27.103
321	2-49-11	39.863
322	1-05-20	49.153
323	2-47-44	51.791
325	15-30-24	58.859
327	22-05-02	44.749
329	31-55-08	33.560
330	50-15-51	24.261
331	79-17-05	19.825

（単位；m）

基準点座標一覧

基準点名称	座標値
T.1	X= 23373.357
	Y= -54316.565
T.2	X= 23422.218
	Y= -54315.880

マーク	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊕	金属プレート
＋	標造物に刻印
①	基準点

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成12年9月7日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A

(1)　平成22年4月5日
この図面に記録されている土地の全部又は一部について字の所在又は地番が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

(2)　平成27年11月30日
平成２２年４月５日付けの記録事項を抹消

(3)　平成29年2月2日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

（7 枚目）

Ａ３をＡ４に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

登記年月日：平成12年9月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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5月18日　東京法務局　登記官

12.9.13

地積測量図

~~土地所在図~~

地番	1686番4、一1 乃至 1686番13
土地の所在	東筑摩郡波田町字高橋 201181

No. 2 － 2

座標求積表

地番	NO	X	Y	D X	倍積
(G)1686 -9	309	23382.846	-54317.295	15.428	-838007.227260
	308	23396.037	-54318.747	10.874	-590662.054878
	302	23393.720	-54333.112	-14.608	793698.100096
	37	23381.429	-54331.133	-13.111	712335.484763
	301	23380.609	-54331.000	1.417	-76987.027000
		倍面積	377.275721		
		面積	188.6378605 ㎡	地積	188.63 ㎡
(H)1686 -10	308	23396.037	-54318.747	15.508	-842375.128476
	307	23409.228	-54320.197	10.753	-584105.078341
	303	23406.790	-54335.224	-14.186	770799.487664
	38	23395.042	-54333.325	-13.070	710136.557750
	302	23393.720	-54333.112	0.995	-54061.446440
		倍面積	394.392157		
		面積	197.1960785 ㎡	地積	197.19 ㎡
(I)1686 -11	307	23409.228	-54320.197	14.011	-761080.280167
	306	23420.801	-54321.479	13.499	-733285.645021
	305	23422.727	-54323.798	-0.419	22761.671362
	304	23420.382	-54336.545	-4.544	246905.260480
	40	23418.183	-54337.046	-11.495	624604.343770
	39	23408.887	-54335.563	-11.393	619045.069259
	303	23406.790	-54335.224	0.341	-18528.311384
		倍面積	422.108299		
		面積	211.0541495 ㎡	地積	211.05 ㎡
(J)1686 -12	310	23373.835	-54316.288	0.880	-47798.333440
	311	23373.723	-54317.286	-2.366	128514.698676
	312	23371.469	-54317.023	-0.880	47798.980240
	313	23372.843	-54316.177	2.366	-128512.074782
		倍面積	3.270694		
		面積	1.6353470 ㎡	地積	1.63 ㎡
(K)1686 -13	25	23430.737	-54300.868	-5.806	315270.839608
	42	23424.268	-54317.321	-10.015	543987.969815
	41	23420.722	-54336.459	-3.886	211151.479674
	304	23420.382	-54336.545	2.005	-108944.772725
	305	23422.727	-54323.798	3.592	-195131.082416
	324	23423.974	-54317.058	2.359	-128133.939822
	323	23425.086	-54314.039	6.100	-331315.637900
	325	23430.074	-54300.829	5.651	-306853.984679
		倍面積	30.871555		
		面積	15.4357775 ㎡	地積	15.43 ㎡
(A)1686-1	1876.0000000	－	1540.4393730	＝	335.5606270 ㎡
				地積	335.56 ㎡

座標求積表

地番	NO	X	Y	D X	倍積
(B)1686 -4	331	23377.043	-54297.086	14.636	-794692.150696
	330	23388.866	-54297.908	10.281	-558236.792148
	319	23387.324	-54311.748	-13.432	729515.399136
	318	23375.434	-54310.433	-13.494	732864.982902
	317	23373.830	-54307.885	-1.204	65386.693540
	316	23374.230	-54306.773	3.213	-174487.661649
		倍面積	350.471085		
		面積	175.2355425 ㎡	地積	175.23 ㎡
(C)1686 -5	330	23388.866	-54297.908	14.519	-788351.326252
	329	23401.843	-54298.821	11.381	-617974.881801
	320	23400.247	-54313.175	-14.519	788572.987825
	319	23387.324	-54311.748	-11.381	618122.003988
		倍面積	368.783760		
		面積	184.3918800 ㎡	地積	184.39 ㎡
(D)1686 -6	329	23401.843	-54298.821	3.715	-201720.120015
	328	23403.962	-54298.966	12.980	-704800.578680
	327	23414.823	-54299.741	9.210	-500100.614610
	321	23413.172	-54314.604	-14.576	791689.667904
	320	23400.247	-54313.175	-11.329	615313.959575
		倍面積	382.314174		
		面積	191.1570870 ㎡	地積	191.15 ㎡
(E)1686 -7	327	23414.823	-54299.741	14.677	-796957.298657
	326	23427.849	-54300.670	15.251	-828139.518170
	325	23430.074	-54300.829	-2.763	150033.190527
	323	23425.086	-54314.039	-7.573	411320.217347
	322	23422.501	-54315.631	-11.914	647116.427734
	321	23413.172	-54314.604	-7.678	417027.529512
		倍面積	400.548293		
		面積	200.2741465 ㎡	地積	200.27 ㎡
(F)1686 -8	300	23366.397	-54328.702	-10.308	560020.260216
	315	23370.301	-54317.751	5.072	-275499.633072
	312	23371.469	-54317.023	3.422	-185872.852706
	311	23373.723	-54317.286	2.366	-128514.698676
	310	23373.835	-54316.288	9.123	-495527.495424
	309	23382.846	-54317.295	6.774	-367945.356330
	301	23380.609	-54331.000	-16.449	893690.619000
		倍面積	350.843008		
		面積	175.4215040 ㎡	地積	175.42 ㎡

作製者	土地家屋 [redacted]	(平成12年 9月 7日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

（8枚目）

A3をA4に縮小

(1)　平成22年4月5日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

(2)　平成27年11月30日
平成２２年４月５日付けの記録事項を抹消

(3)　平成29年2月2日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

（ 9 枚目）

Ａ３をＡ４に縮小

（注）下線のあるものは抹消事項であることを示す。

B

登記年月日：平成19年5月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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5月18日　東京法務局
登記官

（10枚目）

A3をA4に縮小

平成19年5月29日登記

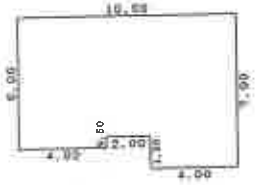
各階平面図

建物図面

家屋番号	1686番9
建物の所在	東筑摩郡波田町字高橋1686番地9

086271

1階

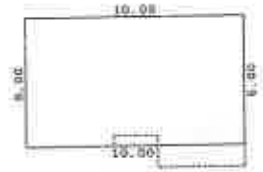


求積表

10.00	×	5.50	=	55.0000
4.00	×	0.50	=	2.0000
4.00	×	1.50	=	6.0000
		計		63.0000

床面積　63.00 ㎡

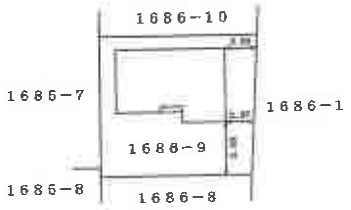
2階



求積表

10.00	×	6.00	=	60.0000

床面積　60.00 ㎡



（点線部分は2階の形状）



作成者	土地家屋調	[redacted]	縮尺	1/250

（平成 5月22日作成）
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A

地図整理番号：M01138　(1/2)

(1)　平成23年3月28日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

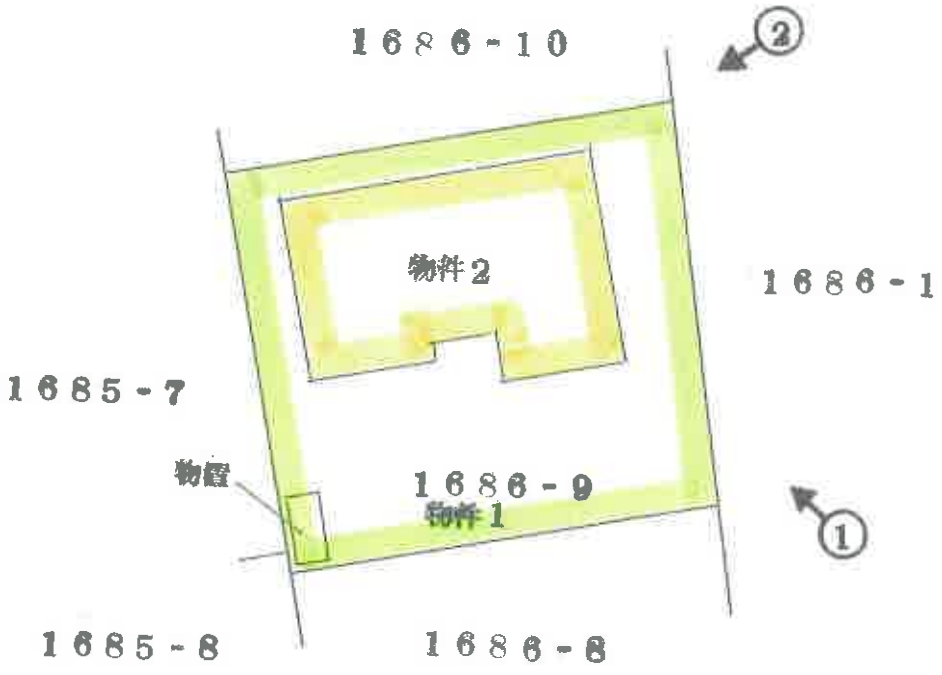
（11枚目）

A3をA4に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

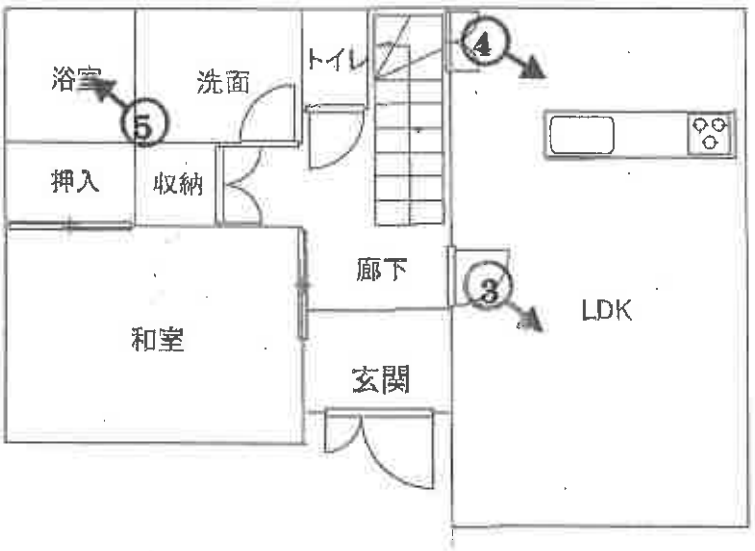
土地建物位置関係図（概略図）



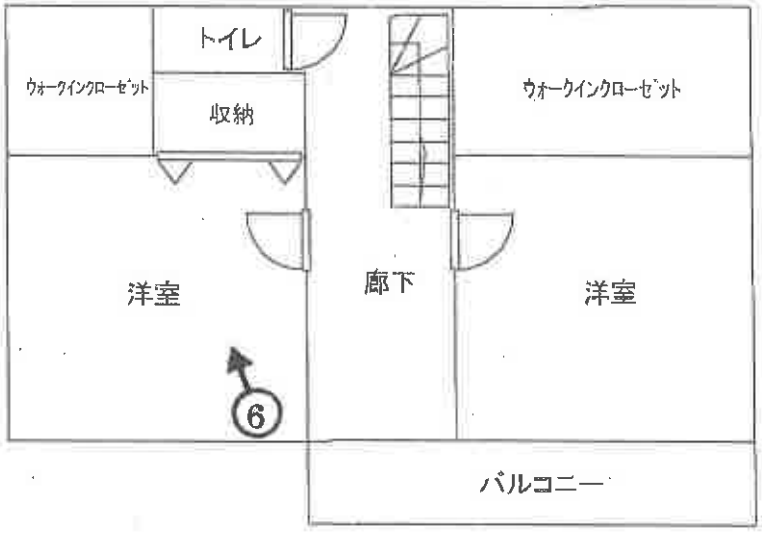
（ 12 枚目）

撮影場所・方向

建物間取図（概略図）



1階



2階

（ 13 枚目）

撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和８年　（ケ）第１９号
令和８年７月２日　現地調査
令和８年７月２８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
橋本毅一郎　㊞

第１　評価額

一　括　価　格	
金　７，２８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，２６０，０００円
物件２（建物）	金　５，０２０，０００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の内訳価格は物件１に帰属する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	松本市波田字高橋 1686番9 宅地 188.63㎡ 共有者Ａ　持分３分の１ 共有者Ｂ　持分３分の２	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市波田字高橋1686番地9 1686番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階　63.00㎡ 2階　60.00㎡ 共有者Ａ　持分３分の１ 共有者Ｂ　持分３分の２	同左
番号	特記事項		
	敷地南西側に移動可能なプレハブ物置（約4.2㎡）が存する。		

＊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「三溝」駅の南東方約220m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50％ 80％ 建築基準法第22条区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 松本市ハザードマップ（令和6年4月版）によると洪水浸水想定区域には指定されていない。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	ほぼ登記と同じ ほぼ正方形 間口約13.3m，奥行約14.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側：現況幅員約6m舗装市道（波田462号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する	
土地の利用状況等	物件1の土地は，物件2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。（受益者負担金は清算済み） （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	松本デジタルマップ遺跡地図によると周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	平成19年5月24日新築 約19年 約16年
仕　　様	構　　造 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造瓦葺2階建 タイル、サイディング等 ビニールクロス等 板張り、ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気、上下水道等 なし
床面積（現況）	1階　約63.00㎡　2階　約60.00㎡　延　約123.00㎡	
現況用途等	現況用途 間　取　り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者であるＢが居宅として使用している。	
特　記　事　項	なし	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　土地（物件１）

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	28,000	1.02	188.63	1.00	5,390,000

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：方位 1.02

ウ　地　　積：登記数量による

エ　建付減価：なし

②　建物（物件２）

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	200,000	123.00	0.274	6,740,000

イ　現況延床面積：現況数量による。

ウ　現価率：

・経過年数約 19 年，経済的残存耐用年数約 16 年，観察減価率 40%

・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)

＝16 年÷(19 年＋16 年)×(1－0.40)＝0.274

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	5,390,000	0.30	法定地上権	1,620,000

イ　土地利用権等割合：物件1の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) 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) (アニイ)×ウ×エ×オ
1	5,390,000	−1,620,000		1.00	0.60	2,260,000
2	6,740,000	＋1,620,000	1.00	1.00	0.60	5,020,000
一括価格（合計）						7,280,000

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　地価調査価格（松本-15）

所　　在：松本市波田字南原1403番5
価　　格：30,200円／㎡
位　　置：三溝駅より250m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：262㎡
供給処理施設：上水道，下水道
接 面 街 路：南東6.0m市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）
地域の概要：国道背後の中規模一般住宅の多い住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　3,659,422 円（19,400 円／㎡）
物件２　　2,640,414 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。

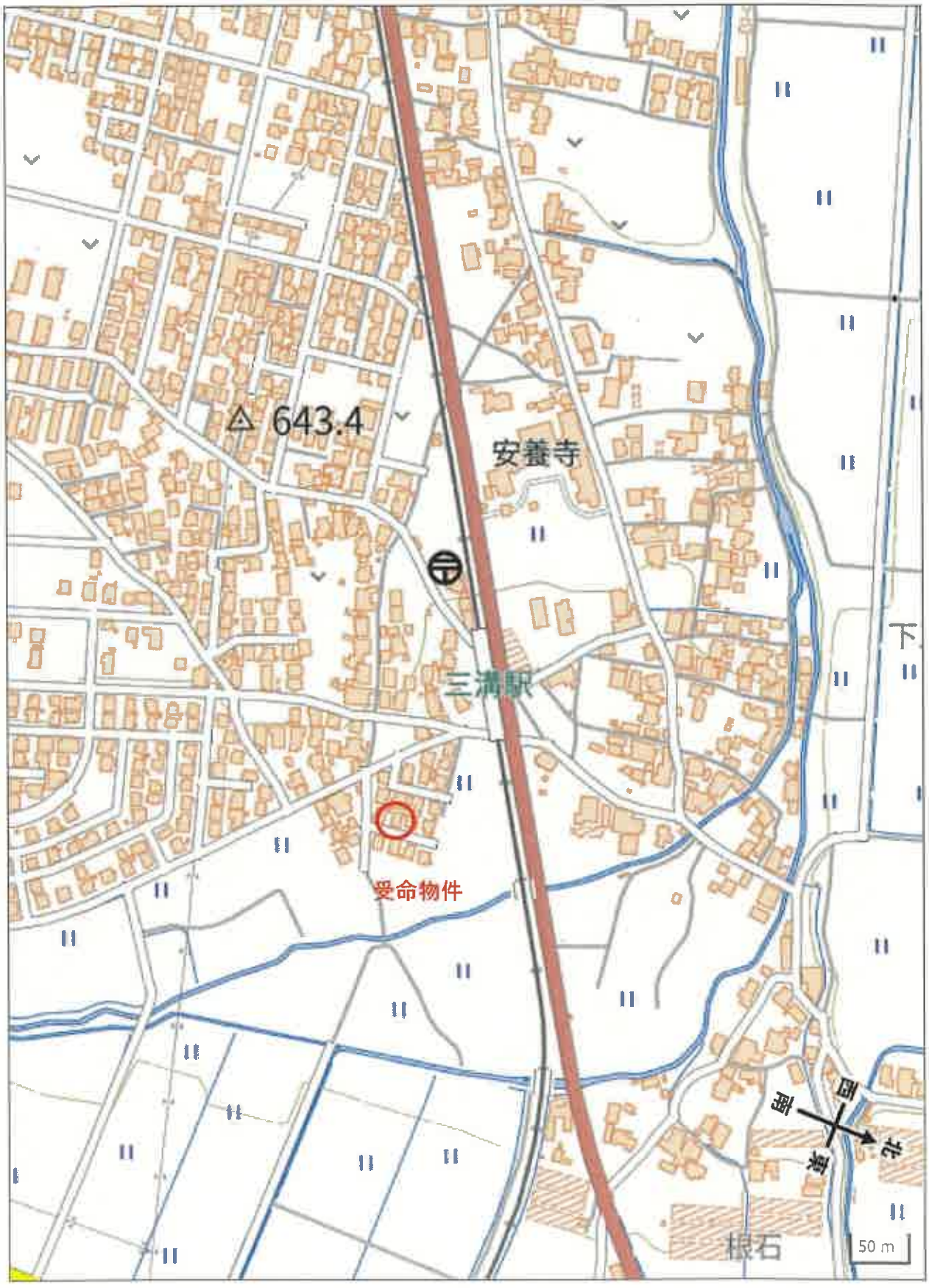
第７　附属資料

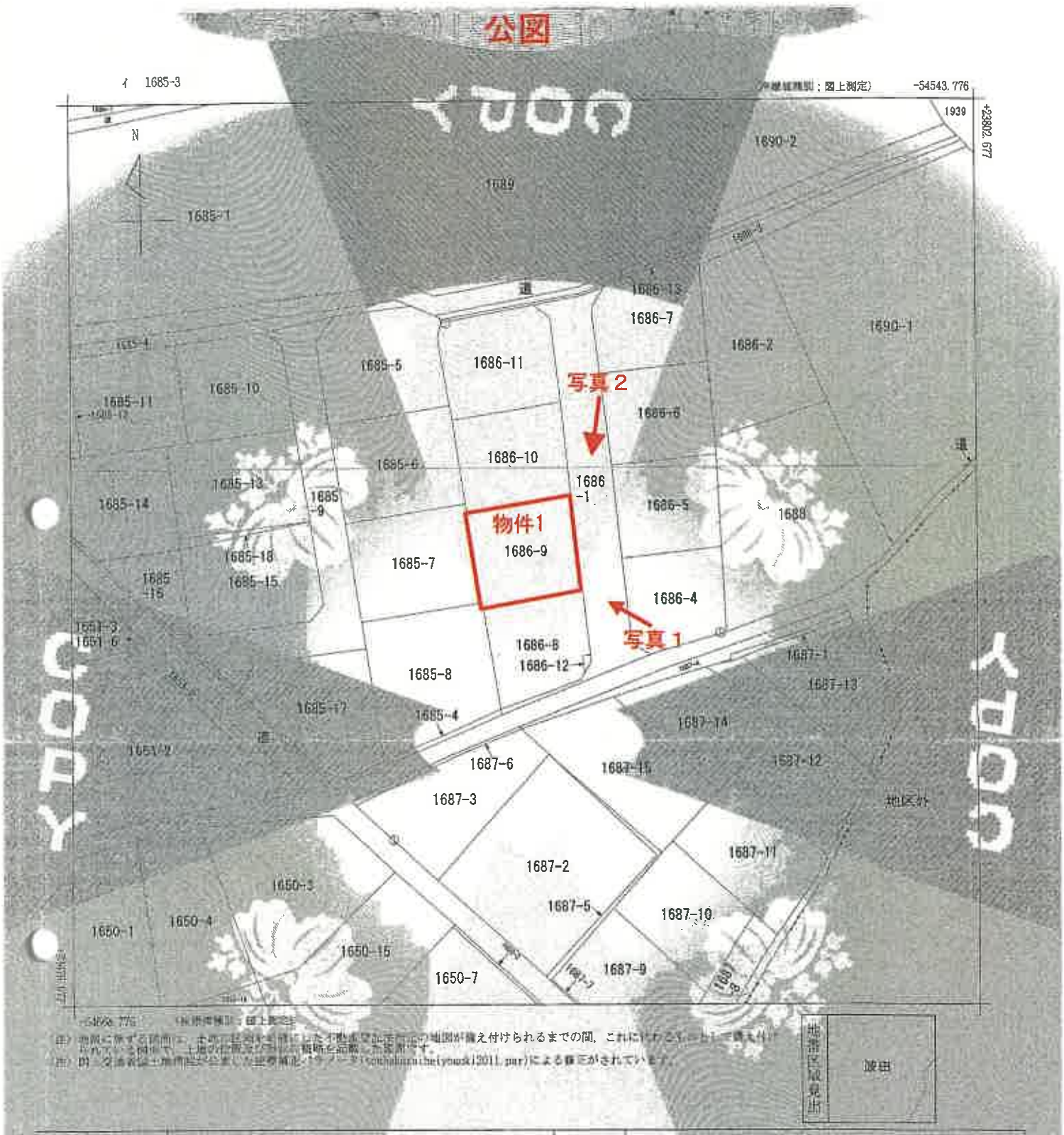
位置図（「地理院地図Vector」写）
公図写
地積測量図写
建物図面写
建物間取図
現況写真
仮名一覧表

以　上

地理院地図
Vector

位置図





精図区分	所在	松本市波田字高堰				地番	1686番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分割	地図に準ずる図面	種類	地積図
作成年月日	昭和48年2月			備考	昭和50年1月13日				

地積区域見出 | 波由

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。
（長野地方法務局松本支局管轄）
令和8年5月18日
東京法務局
[redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M01136
(1/1)

登記年月日：平成12年9月13日

※前に図面に関する変更内容を示す。

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5月18日　東京法務局

12.9.13 地積測量図 / 土地所在図

地番	1686番1 ～ 1686番13
土地の所在	東筑摩郡波田町字高横

201180

No. 2 － 1

詳細図 A



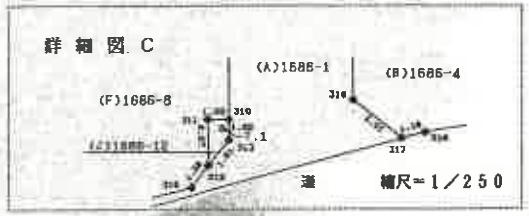
縮尺＝1／250

詳細図 B

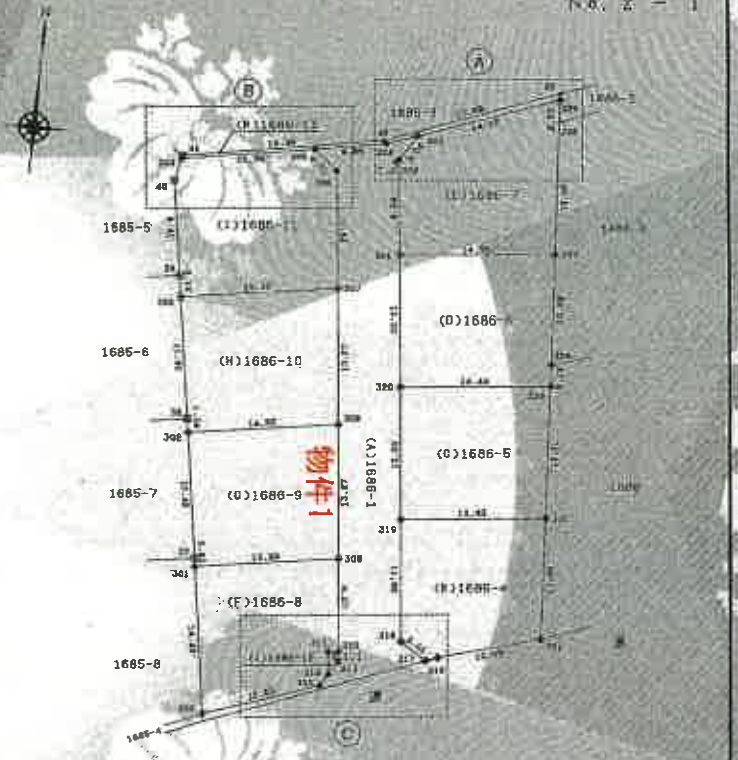


縮尺＝1／250

詳細図 C



縮尺＝1／250



三斜求積表

点番	方向角	距離
T 2	0-48-32	48.868
306	240-10-04	18.901
301	296-42-26	16.154
302	329-54-10	26.218
303	330-50-03	46.382
304	336-58-49	51.894
305	351-31-54	19.897
306	354-06-12	47.888
307	354-13-06	56.554
308	354-30-17	22.785
309	356-36-03	9.517
310	90-09-39	0.452

点番	方向角	距離
317	86-52-51	8.693
318	71-17-17	6.424
319	15-01-43	14.224
320	7-11-07	27.103
321	3-49-17	39.565
322	1-06-20	49.153
323	2-47-44	51.791
325	15-30-24	60.659
327	22-06-30	44.749
329	31-56-38	33.960
330	50-15-51	24.251
331	79-17-05	19.885

基準点座標一覧

基準点名称	座標値
T 1	X= 33373.357 Y= -54316.565
T 2	X= 33420.218 Y= -54315.880

（単位：m）

マーク	境界標の種類
田	コンクリート杭
図	コンクリート杭
中	金属プレート
⊥	標識埋設杭
①	鉄　筋　鋲

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

1／500

地図整理番号：M01137

A

これは登記に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年5月18日　東京法務局
（筆界特別法務局板本支局等専用）

登記年月日：平成12年9月13日　　次頁に図面に関する変更内容を示す。

12.9.13　地積測量図
土地所在図

地番	1686番4、一1 乃至 1686番13
土地の所在	東京都港区虎ノ門字高橋

201181

No. 2 － 2

座標求積表

地番	NO	X	Y	DX	倍積
(G)1686 -9	309	23382.846	-54317.295	15.428	-836007.227260
	308	23396.057	-54318.747	10.674	590662.054878
	302	23393.720	-54333.112	-14.608	793695.100896
	37	23381.429	-54331.133	-13.111	712335.484765
	301	23380.609	-54331.000	-1.417	-76987.027600
		倍面積	377.275721		
		面積	188.6378605 ㎡	地積	188.63 ㎡
(H)1686 -10	308	23396.057	-54318.747	15.508	-842375.126476
	307	23409.228	-54320.197	10.753	-584105.078341
	303	23406.790	-54335.224	-14.186	770799.487661
	38	23395.042	-54333.325	-13.070	710136.557750
	302	23393.720	-54333.112	0.995	-54061.446449
		倍面積	94.392157		
		面積	197.1960785 ㎡	地積	197.19 ㎡
(I)1686 -11	307	23409.228	-54320.197	14.011	-761080.280167
	306	23420.801	-54321.479	13.499	-733285.645021
	305	23422.727	-54323.798	-0.419	22761.671362
	304	23420.382	-54336.545	-4.544	246905.260480
	40	23418.183	-54337.046	-11.495	624604.343770
	39	23408.887	-54335.563	-11.393	619045.069259
	303	23406.790	-54335.224	0.341	-18528.311384
		倍面積	422.108299		
		面積	211.0541495 ㎡	地積	211.05 ㎡
(J)1686 -12	310	23373.835	-54316.288	0.880	-47798.333440
	311	23373.723	-54317.286	-2.366	128514.698676
	312	23371.469	-54317.023	-0.880	47798.980240
	313	23372.843	-54316.177	2.366	-128512.074787
		倍面積	3.270694		
		面積	1.6353470 ㎡	地積	1.63 ㎡
(K)1686 -13	25	23430.737	-54300.868	-5.806	315270.839608
	42	23424.268	-54317.321	-10.015	543987.909815
	41	23420.722	-54336.459	-3.886	211151.179674
	304	23420.382	-54336.545	2.005	-108944.772715
	305	23422.727	-54323.798	3.592	-195131.082416
	324	23423.974	-54317.058	2.359	-128133.[illegible]
	323	23425.086	-54314.039	6.100	331345.637980
	325	23430.974	-54300.829	5.651	-306853.984077
		倍面積	30.871565		
		面積	15.4357775 ㎡	地積	15.43 ㎡
(A)1686-1	1876.0000000	－	1540.4393730	＝	335.5606270 ㎡
				地積	335.56 ㎡

座標求積表

地番	NO	X	Y	DX	倍積
(A)1686 -1	331	23377.843	-54297.086	14.836	794692.150896
	330	23388.866	-54297.908	10.281	-558236.792148
	319	23387.324	-54311.748	-13.432	729515.399136
	318	23375.434	-54310.433	-13.494	732864.982902
	317	23373.830	-54307.885	-1.204	65386.693540
	316	23374.230	-54306.773	3.213	-174487.661649
		倍面積	350.471885		
		面積	175.2359425 ㎡	地積	175.23 ㎡
(C)1686 -5	330	23388.866	-54297.908	14.519	-788351.326252
	329	23401.843	-54298.821	11.381	-617974.881801
	320	23400.247	-54313.175	-14.519	788572.987825
	319	23387.324	-54311.748	-11.381	618122.083988
		倍面積	368.783760		
		面積	184.3918800 ㎡	地積	184.39 ㎡
(D)1686 -6	329	23401.843	-54298.821	3.715	201720.120015
	328	23403.962	-54298.966	12.980	-704800.578680
	327	23414.823	-54299.741	9.210	-500100.614610
	321	23413.172	-54314.604	-14.576	791689.667904
	320	23400.247	-54313.175	-11.329	615313.959575
		倍面積	382.314174		
		面積	191.1570870 ㎡	地積	191.15 ㎡
(E)1686 -7	327	23414.823	-54299.741	14.677	-796957.298657
	326	23427.849	-54300.670	15.251	-828139.518170
	325	23430.074	-54300.829	-2.763	150033.190527
	323	23425.086	-54314.039	-7.573	411320.217347
	322	23422.501	-54315.631	-11.914	647116.427734
	321	23413.172	-54314.604	-7.678	417027.529512
		倍面積	400.548293		
		面積	200.2741465 ㎡	地積	200.27 ㎡
(F)1686 -8	300	23366.397	-54328.702	-10.508	560020.360216
	315	23370.301	-54317.751	5.072	-275499.653072
	312	23371.469	-54317.023	3.422	185872.852706
	311	23373.723	-54317.286	2.366	-128514.698676
	310	23373.835	-54316.288	9.123	-495527.495424
	309	23382.846	-54317.295	6.774	367945.356330
	301	23380.609	-54331.000	-16.449	893590.619080
		倍面積	350.843008		
		面積	175.4215040 ㎡	地積	175.42 ㎡

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

CAD登記専用

地図整理番号：M01137　　B

これは登記簿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5月18日　東京法務局

登記年月日：平成19年5月29日　　次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成 19年 5月29日 登記

建物図面

家屋番号	1686番9	086271
建物の所在	東筑摩郡波田町字高橋１６８６番地９	

各階平面図

1階



求積表

10.00	×	6.50	=	65.0000
4.00	×	0.50	=	2.0000
4.00	×	1.50	=	6.0000
		計		63.0000

床面積　63.00 ㎡

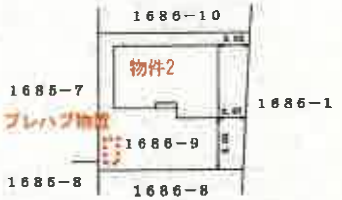
2階



求積表

10.00	×	6.50	=	65.0000

床面積　65.00 ㎡

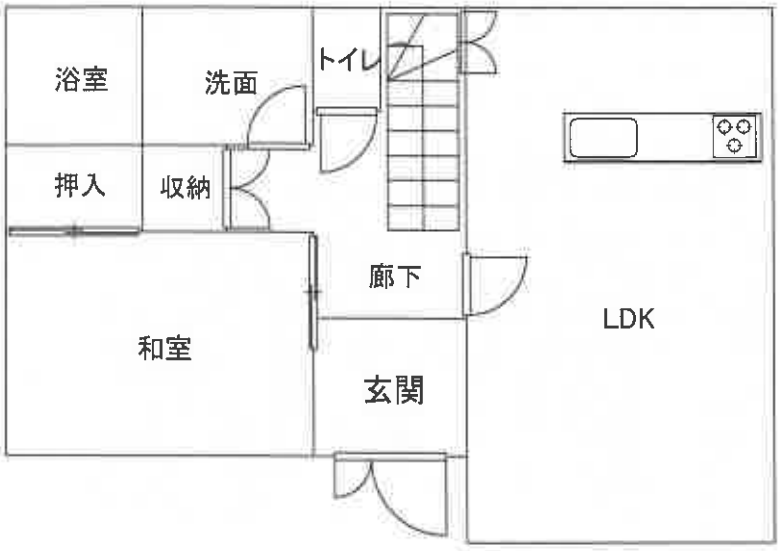


（　　は2階の形状）

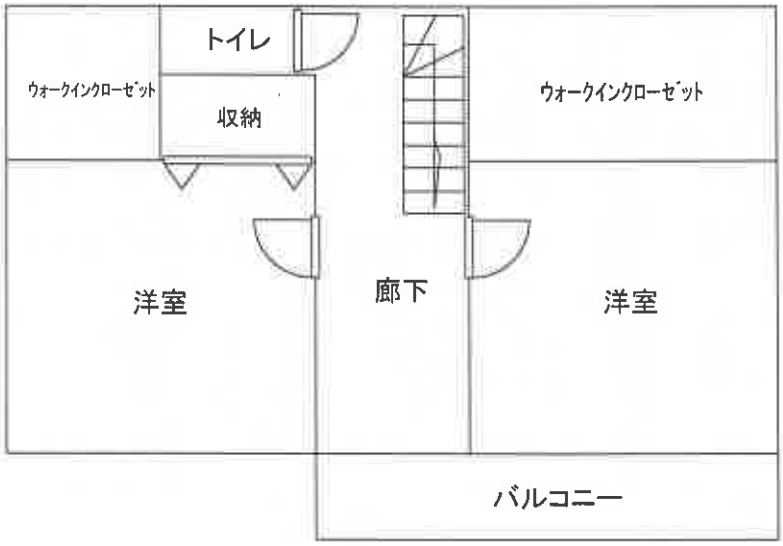
作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M01138

A


浴室
洗面
トイレ
押入
収納
廊下
和室
玄関
LDK

1階


トイレ
ウォークインクローゼット
収納
ウォークインクローゼット
洋室
廊下
洋室
バルコニー

2階


N

縮尺　1／100

写真1



写真2

