

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 7年 6月19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 7年 7月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 7年 7月30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 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月18日 午後 5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 7年 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 木曽郡木曽町福島 |
| | 地 番 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木曽郡木曽町福島 4 9 9 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 . 8 0 平方メートル
2 階 9 0 . 0 8 平方メートル
3 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5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

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 木曾郡木曾町福島 |
| | 地 番 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木曾郡木曾町福島 4 9 9 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 . 8 0 平方メートル
2 階 9 0 . 0 8 平方メートル
3 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 6号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 4月21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 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 | 木曽郡木曽町福島 |
| | 地 番 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木曽郡木曽町福島 4 9 9 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 9 9 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 . 8 0 平方メートル
2 階 9 0 . 0 8 平方メートル
3 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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A ☐ 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	北西側に電柱がある（写真No.5）		
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 ☒ B 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	屋根上に太陽光のパネル（4枚）がある（写真No.4） 室内で小型犬を1匹飼育している（写真No.14）		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成27年(10年前)頃		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

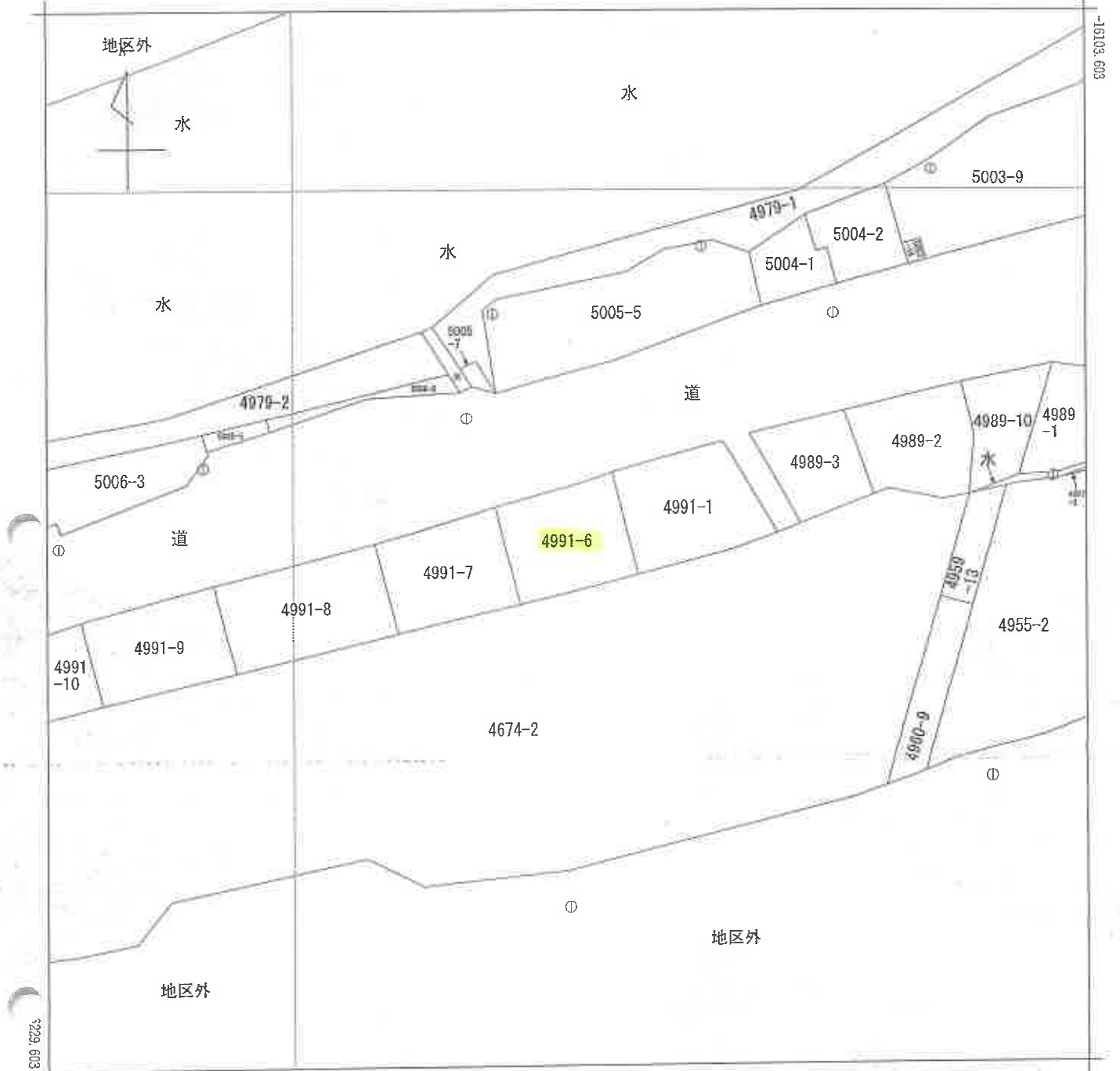
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本建物占有者)	【令和7年4月4日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) A(本件債務者)は、私の元夫です。10年以上前に離婚しました。Aは本建物には居住していません。別の場所に居住しています。 (2) 日本語は問題ありません。大丈夫です。 (3) Aは本建物には居住していませんが、A宛の通知書(封書)は、私からAに渡しておきます。 (4) 「4月14日午後1時30分」からの(現況)調査には、私も立ち会うようにします。
■ A (本件債務者)	【令和7年4月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、Bと息子が住居として使用しています。私は本建物には居住していません。住民票は本土地建物所在地にありますが、岐阜県中津川市内で働いています。本建物には時々郵便物を取りに来ています。 (2) 本建物にBが独自に居住するようになったのは、10年位前です。夫婦間であったことから、特に賃料の取決め等はなく、無償で使用しています。 (3) 本建物の増築はありませんが、改築・リフォームをしています。リフォームは、Bが手の空いた時に自らリフォームをしてきました。 (4) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (5) 室内で犬を1匹飼っています。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしていると思います。 (7) 北側の道路上に本土地の北側に設置された石の階段が越境していないかとの執行官のお尋ねについては、現況売買で取得した土地なので、越境しているかどうかまではわかりません。
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) 本土地の南側に隣接する「地番4674番2」の土地は、東海旅客鉄道㈱が所有する鉄道用地(14692㎡、JR中央本線)である。 (3) 本土地の東側に隣接する「地番4991番1」の土地は、本建物占有者Bが所有する宅地(194.86㎡)である。 (4) 本建物の2階玄関部分は、北側の前面道路(町道)より約2.5m高くなっている。 (5) 北側の前面道路(町道)と本建物の2階玄関を繋ぐ本土地に定着した石階段(工作物)は、北側の前面道路(町道)上に一部越境しているものと思料する(写真No.7)。 (6) 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。	

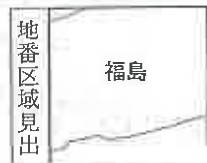
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月26日 (水)	当庁 (執行官室)	木曾町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 4月 4日 (金) 11:05-11:20	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 Bから意見聴取 本件債務者A宛照会書をBに交付
7年 4月 4日 (金) 16:35-16:40	長野地方法務局松本支局	☒ 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 ☐
7年 4月14日 (月) 13:15-14:00	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 () : - :		
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 7年 4月14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



-71779.383 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	木曽郡木曽町福島					地番	4991番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成18年3月				備付年月日(原図)	平成20年2月19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。
(長野地方法務局木曽支局管轄)

令和7年3月3日
東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83514
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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。
(長野地方法務局木曾支局管轄)
令和7年3月3日 東京法務局品川出張所

東京法務局品川出張所

登記證

(7 枚目)

A3をA4に縮小

呼图鲁王墓 K83515

3829

各階平面圖

4991-6

圖 物 建

建築物の所在

木曾郡木曾町福島

昭和58年11月17日

i カイノ ユカメンセキ

-3.62...x...5.47

19.8014

19.801

19.80 mi

2. カイノエカメンゼン

 3.64×0.91

3.3124

0.910
x 6.36

5.7876

9.3876

0.00	x	1.37
0.18	x	0.45

3.7000
3.6810

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

0.0810

③ かい / エカメソセキ

4.55 x 3.64

6.5620

 7.28×3.64

26.4992

43.06

知 識 作

1

民權

人海

民權

 $\frac{1}{500}$

（日本）三井物産株式會社

令和7年（又）第6号



NO. 1

物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2



NO. 7



NO. 8

物件 1



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10

2 階



NO. 11



NO. 12

物件 2

2階



NO. 13

3階



NO. 14

小型犬

令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 4 月 1 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 5 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 1,960,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 630,000円
物件2（建物）	金 1,330,000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、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	木曽郡木曽町福島 4991番6 宅地 176.98㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	木曽郡木曽町福島4991番地6 4991番6 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 19.80㎡ 2階 90.08㎡ 3階 43.06㎡	同左
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 中央本線「木曽福島」駅の北東方約1.7km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧中山道沿いに一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 第一種住居地域（敷地南東の一部は用途なし） 60% 200% なし 田尻地区地区計画 木曽町木曽福島地区土砂災害・洪水防災マップによると、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当。浸水想定区域（想定最大規模降雨）の指定はない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	ほぼ登記と同じ ほぼ長方形 間口約15.0m、奥行約12.0m 北傾斜 2階玄関部分は前面道路より約2.5m高い
接面道路の状況	北西側：現況幅員約13.5m舗装町道（関所通線F1015） 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
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。 下水道負担金は精算済み。 (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	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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和58年10月31日新築 約41年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 モルタル等 ビニールクロス等 ビニールクロス、敷目板張り等 フローリング、畳等 電気、上下水道 なし
床面積(現況)	1階19.80㎡ 2階90.08㎡ 3階43.06㎡ 延 152.94㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 5LDK+駐車場 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通（本建物占有者Bにより内装はリフォームされている。時期不詳。）	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者の元妻である本建物占有者Bと息子が居宅として使用している。	
特 記 事 項	敷地内北西側に電柱1本あり。 屋根上に太陽光パネルが設置されている。 前面道路と物件2の2階玄関を繋ぐ石階段が、前面道路上に一部越境していると思われる。	

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	15,500	1.01	176.98	0.60	1,660,000

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：1.01 接面道路の方位

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0.60 建物と敷地との適応の状態、建物の築年数等を考慮した。

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	160,000	152.94	0.08	1,960,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約41年，経済的残存耐用年数約5年，観察減価率30%
- ・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)

$$=5\text{年} \div (41\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.3) = 0.08$$

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	1,660,000	0.30	法定地上権	500,000
合計				500,000

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±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,660,000	-500,000		0.90	0.60	630,000
2	1,960,000	+500,000	1.00	0.90	0.60	1,330,000
一括価格(合計)						1,960,000

ウ 占有減価修正：物件2を利用するBの占有権原は使用借権に該当すると思われる。

よって買受人に対抗できないと思われるので占有減価は考慮しなかった。

エ 市場性修正：利便性の劣る地域である点を考慮した。

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 地価公示価格（木曽-1）

所 在：木曽郡木曽町福島5751番3

価 格：20,800円／㎡

位 置：木曽福島駅より1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：東3.8m町道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ木曽川北側の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,006,953円（11,340円／㎡）

物件2 2,225,561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

建物図面写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

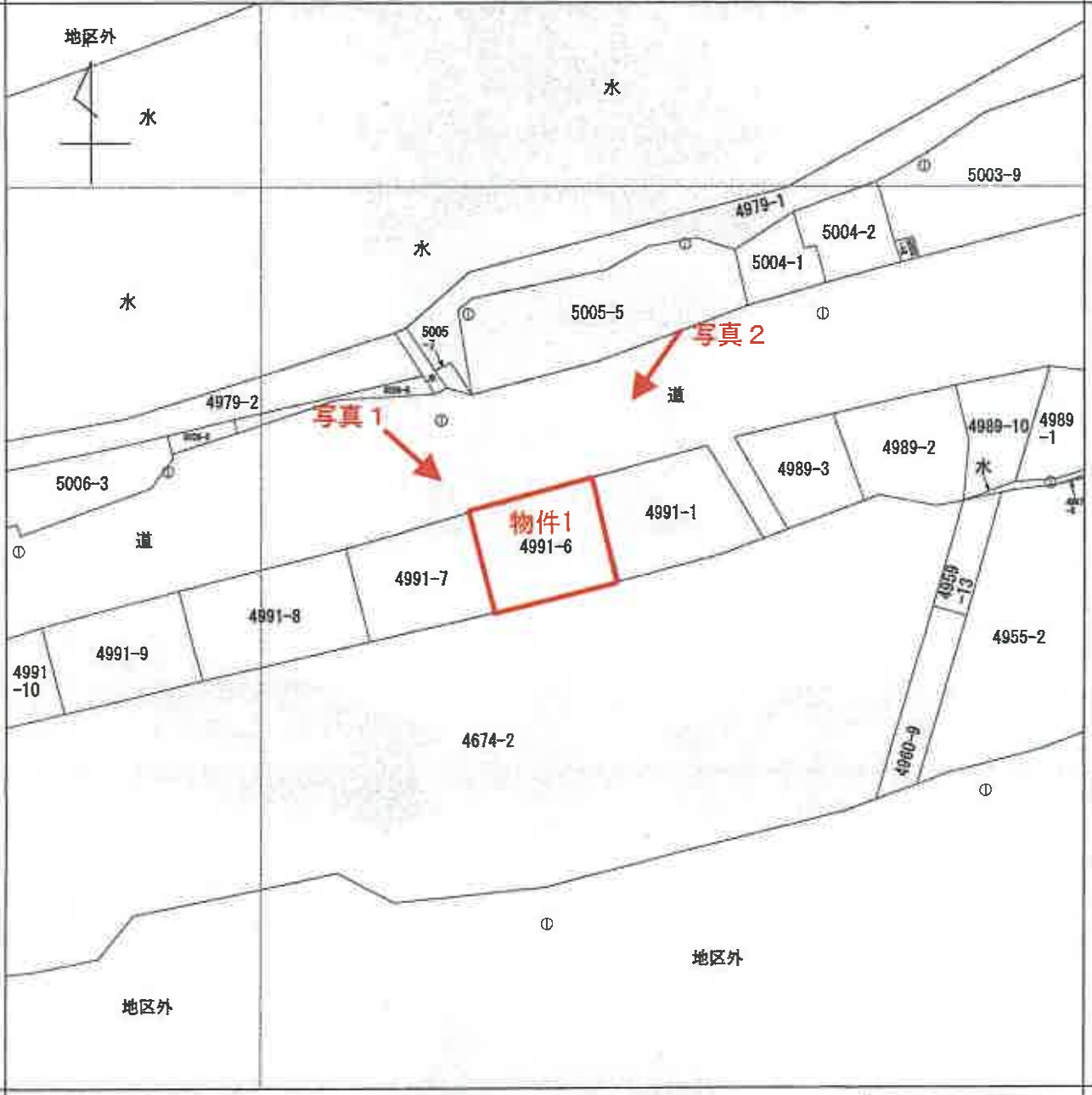
以 上



公図

(座標値種別：図上測定) -71654.383

-16103.603



-71779.383 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	木曾郡木曾町福島				地番	4991番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成20年2月19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。

(長野地方務局木曾支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局品川出張所

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号：M83514

(1/1)

登記年月日：昭和58年11月17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。

(長野地方法務局本庁支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局品川出張所

登記官

A3をA4に縮小

3829

各階平面図

4991-6

家屋番号

建物図面

本登録土木建築業町字赤木本 4991-6

木曽郡木曽町福島

建物の所在

昭和58年11月17日

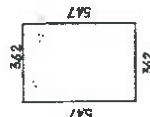
1 かいノユカメンセキ

3.62 x 5.47 =

19.8014

19.8014

19.80 m²



2 かいノユカメンセキ

3.64 x 0.91 =
10.91 x 6.36 =
10.00 x 1.37 =
8.18 x 0.45 =

3.3124

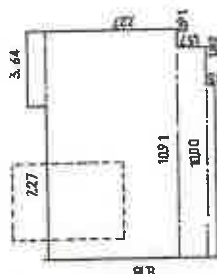
69.3876

13.7000

3.6810

90.0810

90.08 m²



3 かいノユカメンセキ

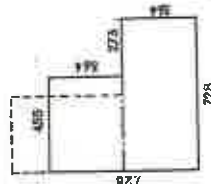
4.55 x 3.64 =
7.28 x 3.64 =

16.5620

26.4992

43.0612

43.06 m²



鉄道用地



作製者

縮尺

1/250

申請人

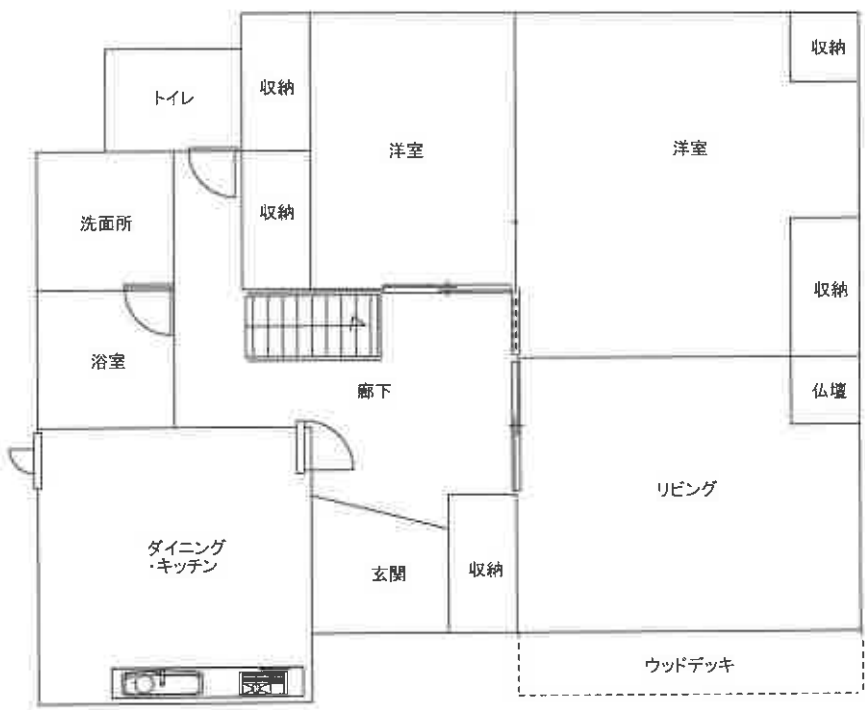
縮尺

1/500

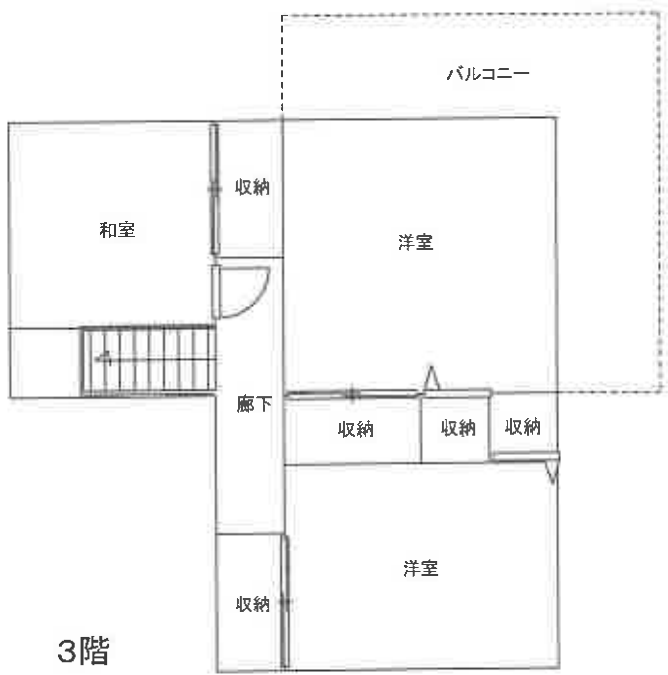
(日本土地家屋調査士会連合会発用紙)

地図整理番号：M83515

建物間取図



2階



3階



1階

縮尺 1/100



写真1



写真2

